

# 笠岡市空家等対策計画 第2期計画

令和4年4月

(令和7年3月中間見直し)

## 第1章 計画の趣旨

1	背景と目的	1
2	計画の位置付け	1
3	計画の期間	2
4	計画の対象	2
	(1) 対象とする地区	
	(2) 対象とする空家等	
5	見直しの概要	3

## 第2章 現状と課題

1	人口・世帯の動向	5
2	高齢者世帯	6
3	空家等の現状	7
4	空家等の相談の状況	8
5	空家等の課題	9

## 第3章 空家問題に関する法改正

1	民法等の一部改正，相続土地国庫帰属法の創設	11
	(1) 民法等	
	(2) 相続土地国庫帰属法	
2	空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正	13
	(1) 活用拡大	
	(2) 管理の確保	
	(3) 特定空家等の除却等	

## 第4章 空家等対策に関する基本方針及び基本施策

1	基本理念	15
2	基本方針	15
	(1) 空家等の段階に応じた対応	
	(2) 空家等及びその跡地の利活用の促進	
	(3) 特定空家等に対する適切な措置	
	(4) 市民や関係機関との連携	
3	基本施策及びその体系	17
4	各施策の具体的な取組	18
	基本施策1 空家等の発生抑制	18
	基本施策2 空家等・跡地の流通・利用促進	22

基本施策 3 空家等の適切な管理	26
------------------	----

基本施策 4 管理不全空家等及び特定空家等の解消	29
--------------------------	----

## 第5章 空家等対策の実施体制

1 推進体制の整備	40
-----------	----

(1) 空家等対策協議会

(2) 空家等対策チーム

2 相談体制の構築	41
-----------	----

(1) 空家等及びその跡地の利活用に関する相談

(2) 空家等の適切な管理に関する相談

## 第6章 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

1 各施策の効果の検証	42
-------------	----

2 計画の見直し方針	42
------------	----

3 成果指標の設定	42
-----------	----

4 取組一覧	43
--------	----

## 資料編

○空家等対策の推進に関する特別措置法	45
--------------------	----

○笠岡市空家等の適切な管理に関する条例	60
---------------------	----

○笠岡市空家等の適切な管理に関する規則	63
---------------------	----

# 第1章 計画の趣旨

## 1 背景と目的

本市は、平成29年5月に「笠岡市空家等対策計画」（以下「計画」という。）を策定し、令和3年度までの5年間における空家等に関する対策の取組を進めてきました。

この計画期間中、本市においては、令和2年7月に都市計画マスタープランの高度化版とされる「笠岡市立地適正化計画」が策定され、この計画と社会情勢の変化を反映するため、「笠岡市都市計画マスタープラン」が令和4年3月に改訂されました。また、本市の住宅政策における中長期的な方針である「笠岡市住宅マスタープラン」についても、令和3年3月に見直しが行われています。

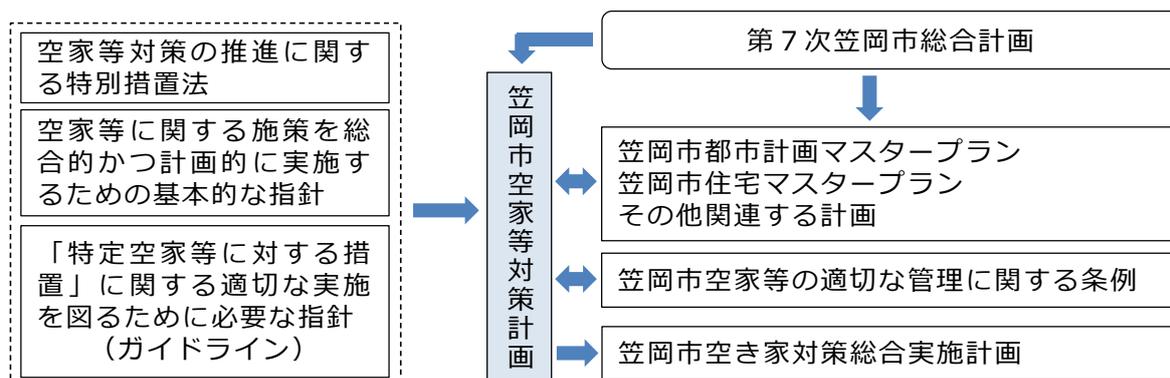
また、国においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第5条の規定に基づく「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本指針」という。）及び法第14条第14項の規定に基づく「「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）の一部改正が行われました。

計画策定後、人口減少や少子高齢化は更に進行し、居住その他の使用がされていない「空家等」は増加し続けています。

こうした状況を踏まえ、引き続き空家等に関する取組を実施していくため、第2期計画の策定を行い、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に進めていくこととします。

## 2 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、市の最上位計画である「笠岡市総合計画」に即し、都市計画の基本方針を示した「笠岡市都市計画マスタープラン」、住宅部門の基本計画である「笠岡市住宅マスタープラン」などの分野別の計画等との整合・連携を図り、空家等の対策を効果的かつ効率的に推進するための基本的な考え方、方向性及び対策等を示すものです。



### 3 計画の期間

この計画の期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。なお、国の空家等施策の動向や社会情勢の変化を踏まえ、計画期間の中間年度に当たる令和6年度に見直しを行いました。

空家等対策計画と関連計画等の期間

年 度	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)	2035 (R17)
総合計画	第7次(2018年～)													
都市計画マスタープラン	(策定2004年・改定2018年～)													
住宅マスタープラン	(策定2014年・改定2020～)													
住宅・土地統計調査		調査	公表				調査	公表				調査	公表	
空家等対策計画	第2期(2022年～)													

### 4 計画の対象

#### (1) 対象とする地区

本市では、市中心部、周辺部及び島しょ部を問わず空家等に関する相談が寄せられています。また、令和3年度に実施した空家等実態調査の結果からも市内全域に空家等が点在することが確認できているため、本計画の対象地域は「笠岡市全域」とします。

#### (2) 対象とする空家等

本計画の対象とする「空家等」は、法第2条第1項の「空家等」とします。

##### ア 空家等とは

##### ◆法第2条第1項(抜粋)

- ・建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。

##### ◆基本方針 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

##### 3-(1) (抜粋)

- ・「建築物」とは建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門又は塀等をいい、また、「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

- ・「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

#### イ 特定空家等とは

##### ◆ガイドライン第1章－1（抜粋）

- ・特定空家等は、この空家等のうち、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる空家等と定義されている。

- (イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

## 5 見直しの概要

本見直しにあたり、基本的な考え方や方針については当初計画を引き継ぐこととしますが、以下の点をはじめとする、計画策定後の状況の変化等を踏まえ計画の見直しを行います。

### (1) 笠岡市における空家数の状況

総務省が行っている「住宅・土地統計調査」から、本市における空家等の状況等を整理します。

### (2) 空家等対策に関する法規制等の改正

本計画の策定後、全国的な少子高齢化社会の進行、空家の増加等に伴う所有者不明土地の発生予防と利用の円滑化の両面から総合的に民事基本法制が見直されました。

また、使用目的のない空家が今後も増加する見込みであることや、特定空家等になってからの対応に限界があることなどから、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行されました。

### (3) 空家等対策に係る取組みの進捗状況

本計画に基づき実施した取組みの実績や進捗状況を記載するとともに、課題等の整理を行い、今後の取組み方針を示します。

### (4) 特定空家等・管理不全空家等への対応

適切に管理されていない空家等については、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性もあることから、より具体的な対応方法の検討を行います。

また、空家法の一部改正にて、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等について、「管理不全空家等」という位置付けが新たに行われたことから、特定空家等や管理不全空家等に対する措置内容やフローチャートの見直しを行います。

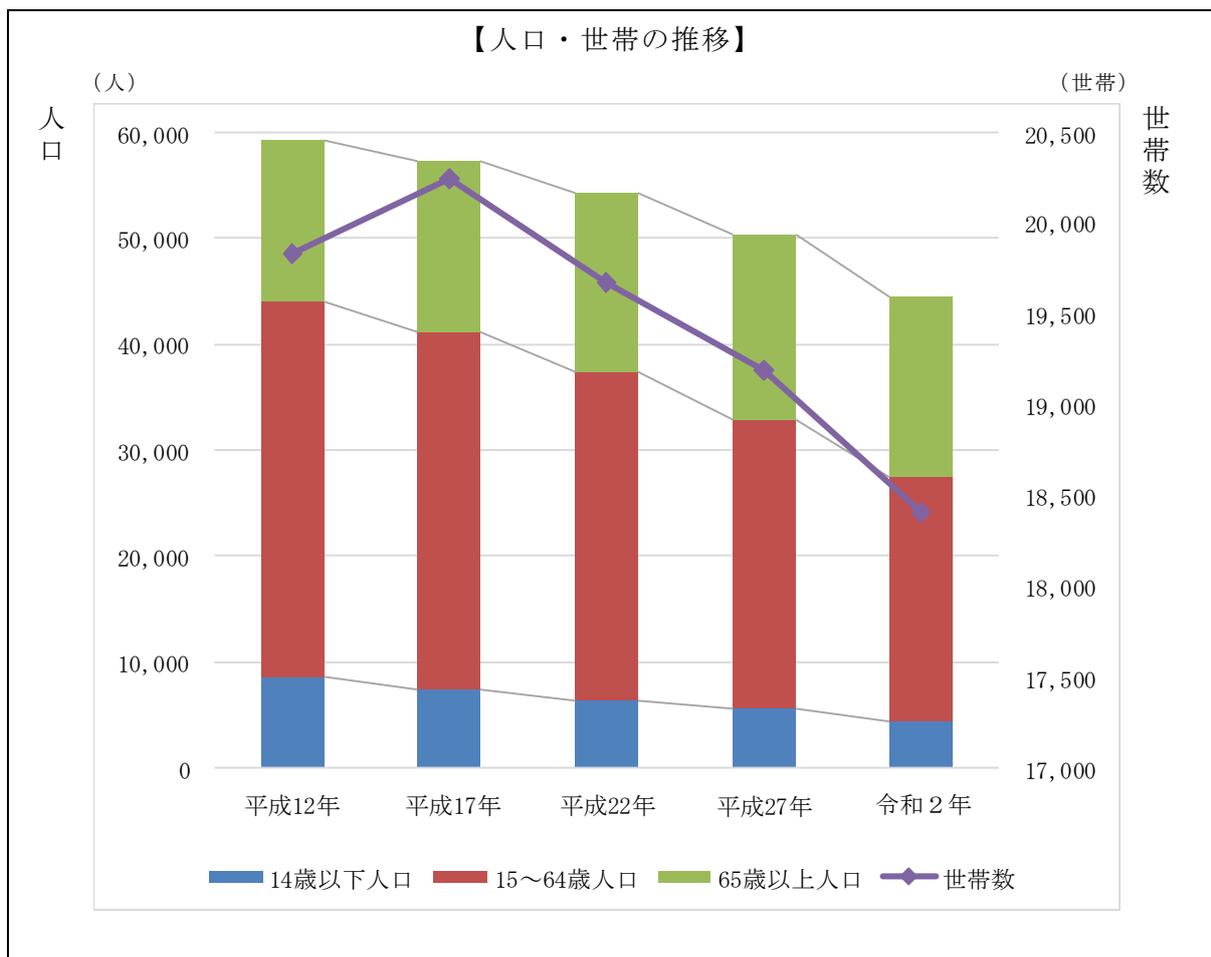
## 第2章 現状と課題

### 1 人口・世帯の動向

令和2年国勢調査では、平成27年調査と比べ人口が約5千人減少し、46,088人となっており、世帯数は、約800世帯減少し、18,406世帯となっています。

		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
世帯数		19,834	20,244	19,676	19,189	18,406
人口		59,300	57,272	54,225	50,568	46,088
14歳以下人口		8,610	7,453	6,350	5,534	4,419
15～64歳人口		35,406	33,665	31,046	27,349	23,004
65歳以上人口		15,284	16,154	16,818	17,519	17,064
割合	14歳以下	14.5%	13.0%	11.7%	11.0%	9.9%
	15～64歳	59.7%	58.8%	57.3%	54.3%	51.7%
	65歳以上	25.8%	28.2%	31.0%	34.8%	38.4%

(国勢調査結果から)



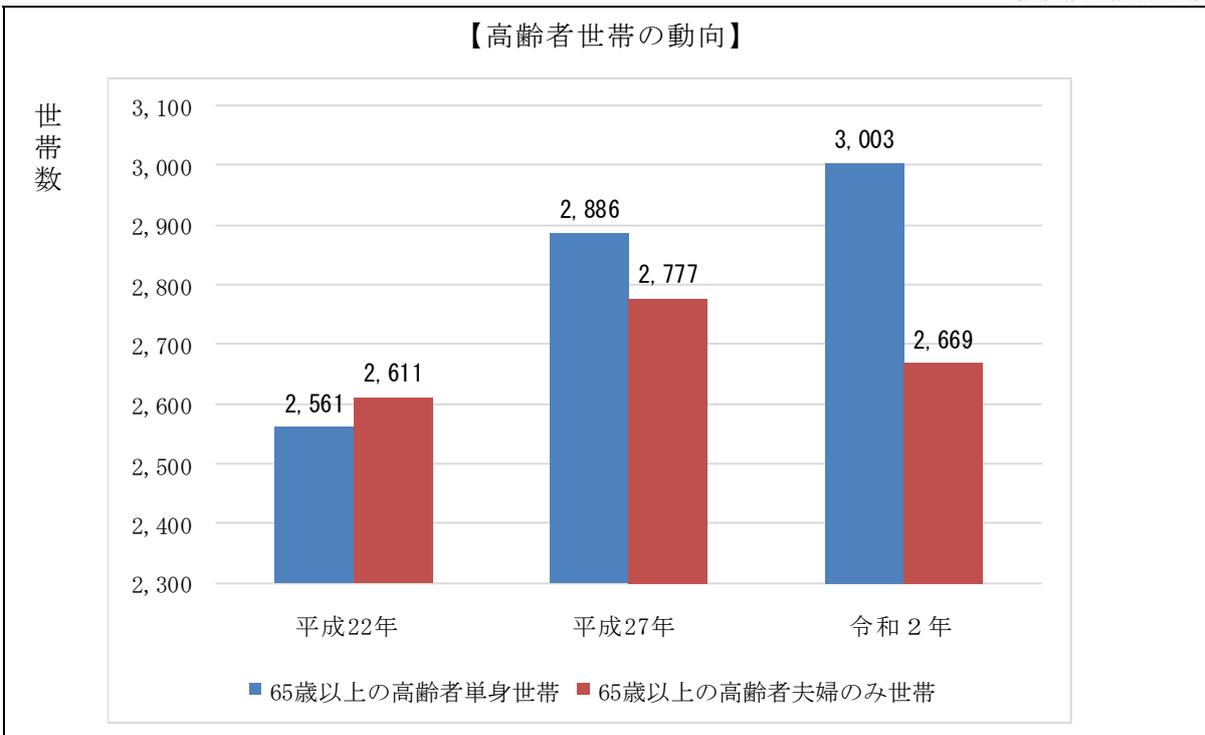
## 2 高齢者世帯

高齢者世帯数は、65歳以上のみ一般世帯数が増加し、全世帯に占める高齢者単身世帯、高齢者夫婦のみ世帯の割合が上昇しています。

	平成22年				平成27年				令和2年			
	65歳以上のみ一般世帯		割合 単身+夫婦		65歳以上のみ一般世帯		割合 単身+夫婦		65歳以上のみ一般世帯		割合 単身+夫婦	
	単身	夫婦のみ			単身	夫婦のみ			単身	夫婦のみ		
岡山県	150,634	71,762	73,502	19.3%	180,054	86,275	85,912	22.3%	196,220	94,208	92,582	23.4%
岡山市	50,884	25,740	23,576	16.6%	62,333	31,743	28,166	19.4%	69,234	35,368	31,051	20.3%
倉敷市	32,245	14,670	16,547	17.0%	40,114	18,207	20,405	20.3%	43,008	19,321	22,018	20.8%
津山市	8,137	4,123	3,743	19.7%	9,293	4,801	4,053	22.0%	10,321	5,106	4,613	23.7%
玉野市	6,672	3,046	3,422	25.4%	7,863	3,597	3,981	30.6%	8,330	3,858	4,117	33.2%
笠岡市	5,348	2,561	2,611	26.3%	5,928	2,886	2,777	29.5%	5,961	3,003	2,669	30.8%
井原市	3,665	1,654	1,841	23.1%	4,162	1,942	1,969	26.2%	4,510	2,136	2,047	28.5%
総社市	3,992	1,730	2,102	16.3%	5,207	2,194	2,770	20.0%	6,037	2,563	3,145	21.1%
高梁市	4,066	1,998	1,884	27.5%	4,137	2,075	1,820	28.9%	4,271	2,175	1,788	30.9%
新見市	3,430	1,627	1,643	26.8%	3,688	1,729	1,724	29.6%	3,912	1,878	1,732	32.0%
備前市	3,928	1,794	1,994	26.8%	4,466	2,094	2,194	30.9%	4,666	2,250	2,227	33.3%
瀬戸内市	3,072	1,349	1,585	22.0%	4,008	1,824	1,980	27.5%	4,193	1,874	2,093	28.3%
赤磐市	3,522	1,487	1,896	22.1%	4,418	1,796	2,411	26.7%	5,104	2,161	2,708	29.7%
真庭市	4,259	2,037	1,990	24.5%	4,562	2,183	2,083	26.5%	5,140	2,406	2,290	29.8%
美作市	3,403	1,667	1,609	29.2%	3,698	1,889	1,628	32.3%	3,924	2,019	1,647	34.1%
浅口市	2,926	1,158	1,632	22.7%	3,671	1,505	1,980	28.0%	4,018	1,717	2,086	30.2%
里庄町	813	326	457	20.6%	1,051	455	545	24.8%	1,142	517	584	26.7%
矢掛町	1,227	530	601	22.9%	1,427	619	696	26.5%	1,563	689	752	28.9%

(国勢調査結果から)

【高齢者世帯の動向】



### 3 空家等の現状

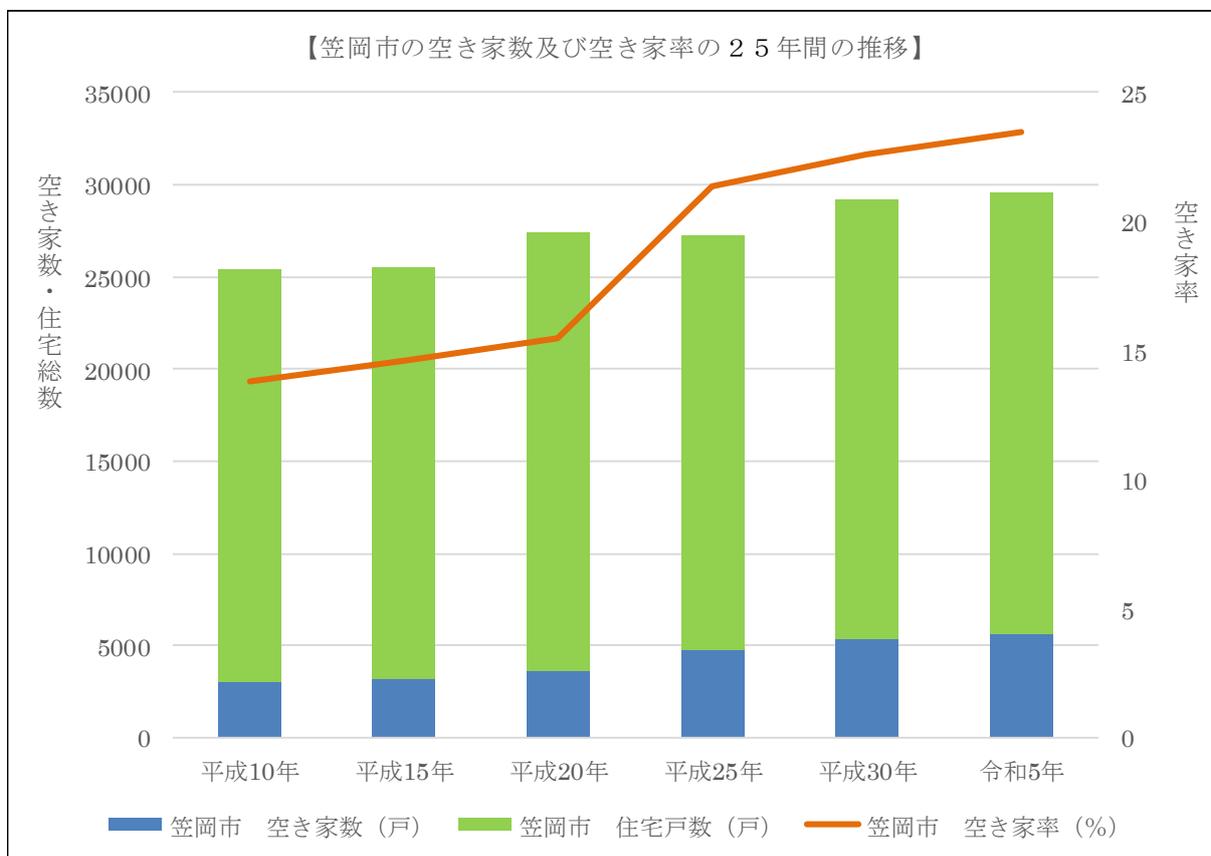
令和5年住宅・土地統計調査では、岡山県内の住宅総数は、平成30年調査と比べ約3.9万戸（4.3%）増加し、約95万5千戸となっており、空き家数は、約1万5千戸（10.3%）増加して約15万7千戸、空き家率が16.5%となっています。

本市においては、住宅総数が2万3,960戸、空き家数5,620戸、空き家率23.5%で、岡山県の16.5%と比較して高い状況にあります。

【空き家数と空き家率の推移】

		平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
全国	空き家数(戸)	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
	空き家率(%)	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6	13.8
岡山県	空き家数(戸)	100,200	104,200	128,300	140,100	142,500	157,200
	空き家率(%)	13.2	13.0	14.8	15.8	15.6	16.5
笠岡市	空き家数(戸)	3,080	3,240	3,680	4,800	5,400	5,620
	空き家率(%)	13.8	14.6	15.5	21.4	22.6	23.5
	住宅総数(戸)	22,290	22,240	23,700	22,430	23,860	23,960
		19,210	19,000	20,020	17,630	18,460	18,340

(住宅・土地統計調査結果から)



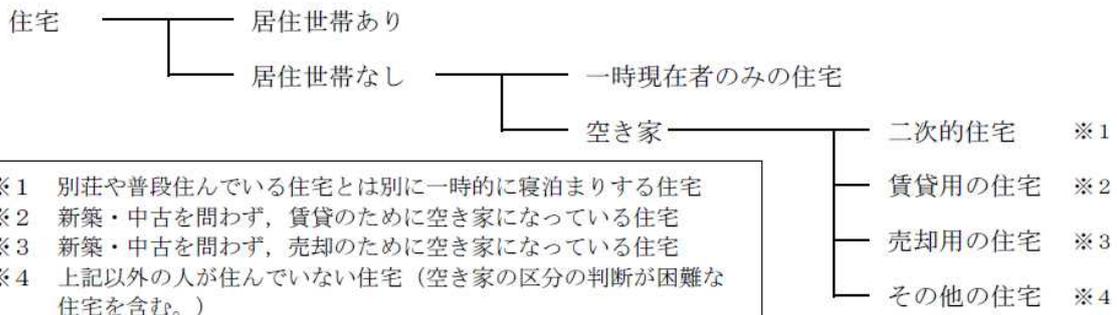
【岡山県内市町村の空き家率】

自治体名	空き家率(%)	住宅総数(戸)	空き家数(戸)	自治体名	空き家率(%)	住宅戸数(戸)	空き家数(戸)
岡山県	16.5	955,400	157,200	高梁市	34.4	18,020	6,200
岡山市	14.5	387,900	56,100	新見市	23.0	14,530	3,340
倉敷市	13.6	232,370	31,540	備前市	29.0	18,320	5,320
津山市	20.1	49,280	9,890	瀬戸内市	18.8	17,360	3,270
玉野市	18.6	28,220	5,260	赤磐市	16.4	19,560	3,200
笠岡市	23.5	23,960	5,620	真庭市	20.2	19,350	3,900
井原市	19.3	17,630	3,400	美作市	32.6	15,210	4,960
総社市	12.3	30,990	3,810	浅口市	13.7	14,260	1,960

(令和5年住宅・土地統計調査結果から)

(住宅・土地統計調査について)

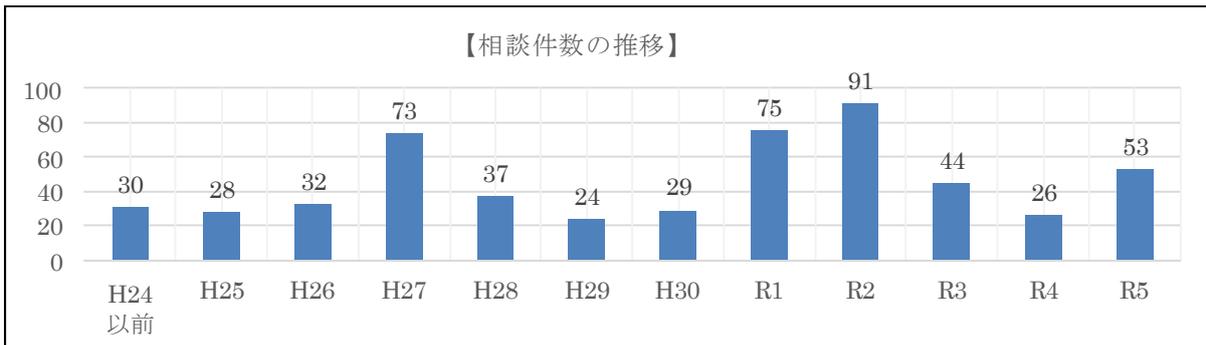
住宅・土地統計調査は、我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする調査です。なお、この調査の集計結果は標本調査による推定値であり、結果数値には標本誤差が含まれています。



- ※1 別荘や普段住んでいる住宅とは別に一時的に寝泊まりする住宅
- ※2 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ※3 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ※4 上記以外の人が住んでいない住宅（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

4 空家等の相談の状況

市民から窓口に寄せられた管理不全な空家等に関する相談は、法が全部施行された平成27年度は73件でした。それ以降、20件から30件で推移していましたが、令和2年度に91件の相談があり、以降50件前後の相談件数で推移しています。



## 5 空家等の課題

空家等発生の背景には、主な原因として次の内容が考えられます。

- ・人口減少（平成7年以降減少が続き、令和2年国勢調査では、46,088人）
- ・老人世帯の増加（令和2年国勢調査では、65歳以上単身高齢者や高齢者夫婦のみの世帯の割合が30.8%）
- ・所有者に活用や除却の意向がない（物置にしている、別宅として使用している、将来のために置いてある等）
- ・所有者としての意識低下（相続等により家や地域に愛着がなく、所有者としての意識がない、高齢等で判断できない等）
- ・所有者の経済的理由（空家等の維持管理や除却の費用が負担できない、除却により固定資産税等の額が上がる等）
- ・所有者が特定できない（相続登記がされていない、権利関係が複雑で相続者が多い、相続放棄されている等）
- ・空家等の適切な管理に関する情報不足（相談先や活用の仕方が分からない等）
- ・地域に関心がない（空家等が引き起こす周辺の住環境に及ぼす悪影響等を認識していない、近くに空家等がない等）
- ・利活用が進まない（空家周辺の接道が細い・利便性が低い場所にあるなどの立地条件の問題、相続がされていないため売却や賃貸ができない等）

以上のことを踏まえ、空家等対策を進めていく上で次の課題が挙げられます。

### (1) 空家等の実態把握と発生抑制

本市は、高齢者世帯の割合が高く、住宅総数に占める空き家数の割合も高いため、今後、更に空き家が増加することが予想されます。これ以上空き家を増加させないため、所有者等の意識かん養や理解の増進、利活用の情報提供など、空家等の発生を抑制する取組を総合的に進めていく必要があります。

### (2) 空家等の適切な管理

空家等が周辺の生活に悪影響を及ぼさないよう、所有者等が適切に管理をしていくことが重要となります。空家等が特定空家等になるおそれがある場合には、所有者等が現状を把握し、自己の責任において適切な管理を行うよう促すとともに、空家等の状況に応じた支援を検討する必要があります。

### (3) 危険な空家等の解消

管理意識の低下や経済的、法的な問題等から適切な管理が行われない空家等は、倒壊等の危険な状態やその状態を放置することが不適切となり、周辺へ悪影響を及ぼす可能性があります。こうした事態を解消し、周辺の生活環境の保全を図るため、必要な体制や手続等の整備をする必要があります。

## 第3章 空家問題に関する法改正

### 1 民法等の一部改正，相続土地国庫帰属法の創設

相続登記がなされないことにより，所有者不明土地が発生し，それに伴う土地の管理不全化が進むことで，周辺土地等への悪影響が生じるおそれが懸念されます。そのような所有者不明土地問題の解決が喫緊の課題として，民法等の一部改正や「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号。以下「相続土地国庫帰属法」という。）」の施行などが行われました。

#### (1) 民法等

##### ア 不動産登記法の改正（令和3年4月28日公布）

###### ・相続登記の申請の義務化（令和6年4月1日施行）

不動産を取得した相続人に対し，その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付けました。正当な理由がなく申請を怠ったときは，10万円以下の過料が発生します。

また，相続人が申請義務を簡易に履行することができるよう，新たに「相続人申告登記」制度が設けられました。

###### ・住所変更登記等の申請の義務化（令和8年4月28日までに施行）

所有権の登記名簿人に対し，住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付けられます。正当な理由がなく申請を怠ったときは，5万円以下の過料が発生します。

また，所有権の登記名義人から法務局側へあらかじめ氏名や住所等の情報提供を行った場合に，手続きが簡素化・合理化する新たな方策が導入されます。

##### イ 民法の改正

###### ・相隣関係の見直し

隣地使用权の内容に関する規律の整備の点では，土地の所有者が所定の目的（ライフラインの設備設置など）のために必要な範囲で隣地を使用する権利を有する旨を明確化されました。

また，障壁・建物の構造・修繕以外の目的で隣地を使用することができるかどうか不明確であったことから，隣地使用が認められる目的を拡充・明確化されました。その中で，隣地から越境した竹木の枝について，所有者へ催告を行ったが応じない場合や所有者を知ることができない場合等の一定の要件を満たせば，枝を自ら切り取ることができるようになりました。

###### ・共有の見直し

共有物の変更や管理に関する事項の決定など、共有者の同意を得る必要がある項目について、ルールの特明確化や合理化、新たなルールの整備等、社会情勢の変化に合わせて改正されました。

改正内容
共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化
共有物を使用する共有者がいる場合のルールの明確化・合理化
賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理に関するルールの合理化
所在等不明共有者がいる場合の変更・管理に関するルールの合理化
共有者が選任する共有物の管理者のルールの整備
共有の規定と遺産分割共有持分に関するルールの整備

・財産管理制度の見直し

所有者不明の土地や建物に対する財産管理制度として「所有者不明土地管理制度」及び「所有者不明建物管理制度」が創設されました。

また、管理不全な土地や建物に対する管理制度として「管理不全土地・建物管理制度」が創設されました。

・相続制度（遺産分割）の見直し

具体的相続分の割合による遺産分割を求めることについては、時間的制限がありませんでした。しかし、今回の改正により、相続開始（被相続人の死亡）から10年を経過した後に行う遺産分割は、具体的相続分ではなく、法定相続分（又は指定相続分）となることが明記されました。

(2) 相続土地国庫帰属法（令和5年4月27日施行）

土地を相続したものの、土地を手放したいと考えている相続人が増加していることや、相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いていることから、一定の要件を満たした場合に、相続又は遺贈により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることができる制度が創設されました。

申請者	相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により土地の所有権又は共有持分を取得した者等
土地の要件	通常管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地は不可（例：建物がある土地、通路等他人による使用が予定される土地など）

負担金等	土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費用相当額の負担金の納付
------	---

## 2 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正（令和5年12月13日施行）

周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え，周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し，空家対策を総合的に強化するものとして改正が行われています。また，空家所有者への責務強化として，「国，自治体の施策に協力する努力義務」が追加されました。

### (1) 活用拡大

#### ア 空家等活用促進区域

中心市街地や観光振興を図る区域等のうち，空家の活用が必要と認める区域が対象となり，活用指針等を定めると，建替え等による接道規制や用途規制などの緩和が可能となりました。

#### イ 空家等管理活用支援法人

市町村長がNPO法人や社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定することができ，指定後、支援法人が空家所有者への空家対策等に関する普及啓発や，市町村から情報提供を受けた所有者への相談対応などを行うことができるようになりました。

### (2) 管理の確保

#### ア 所有者把握の円滑化

市町村長から所有者把握のため，空家等に工作物を設置している者（例えば，電柱であれば電力会社など）に情報提供を求めることができる旨を明確化されました。

#### イ 特定空家化を未然に防止する管理

放置すれば特定空家等となるおそれのある空家等を「管理不全空家等」と新たに位置づけ，市町村長がその空家等の所有者等に対し，指導や勧告を行うことが可能となりました。勧告後は土地の固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）が解除されます。

### (3) 特定空家等の除却等

#### ア 状態の把握

特定空家等に該当すると認められる空家等に対して、その所有者等に当該空家に関する情報について資料の提出などを求めることが可能となり、助言・指導、勧告及び命令を円滑に行うことができるようになりました。

#### イ 代執行の円滑化

##### ・緊急代執行制度の創設

改正前までは、災害その他の非常の場合において、特定空家等が危険切迫の場合であっても、特定空家等の手続きとして、指導や勧告・命令までの手続きは行う必要がありました。しかし、本改正により、緊急に措置が必要な時であれば、指導や勧告の手続きは必要ですが、その後の命令以降の手続きをとらずに代執行を行うことができるようになりました。

##### ・代執行費用の徴収方法の変更

特定空家等の代執行費用の徴収について、略式代執行と呼ばれる所有者等が不明な特定空家等の指導や勧告、命令等の手続きをとることができない代執行や新たな制度である緊急代執行に関しても、通常のだ執行の費用徴収方法と同様になり、手続きが簡素化されました。

## 第4章 空家等対策に関する基本方針及び基本施策

### 1 基本理念

空家等は、その活用の仕方いかんによって、まちづくりや地域活性化の貴重な資源となります。笠岡市の限られた土地の効果的な利用、適切な資本投下、地域の人材確保、地域の特性を活かすという視点から、今後とも空家等及びその跡地の有効活用が望まれます。

一方、人の管理の手が届いていない空家等は、倒壊等の危険性を帯びた危険家屋にもなりえ、周辺の住環境が悪化していく要因にもなります。

本市は、「空家等対策」を笠岡市第7次総合計画の重要政策として位置付け、行政、市民、関係機関が協働しながら、①空家等の適切な管理の促進、②空家等及びその跡地の有効活用の促進、③特定空家等（いわゆる危険家屋）への適切な対応について、総合的かつ計画的に推進し、もって市民一人一人が、笠岡に住んで良かった、住み続けたいと幸せを実感できるような「元気・快適・ときめき 進化するまち笠岡」の実現を目指します。

### 2 基本方針

#### (1) 空家等の段階に応じた対応

今後も空家等の増加が予想される中、新たな空家等が発生しないよう、空家等についての意識を広く市民の間で普及することが必要となります。

あわせて、空家等の適切な管理が所有者等の責任であることを前提に、自らの責任で対応を行うよう促す必要があります。

以上のことから、空家等の発生抑制と適切な管理を促進するため、空家等の段階に応じた総合的な対策を行います。

#### (2) 空家等及びその跡地の利活用の促進

空家等及びその跡地を地域の資源と捉え、地域活性化の観点から空家等及びその跡地の有効利用を図ります。

改修が必要な空家等も含め利活用可能な空家等及びその跡地については、定住促進、地域交流や地域活性化等の観点から、利活用の可能性を検討します。

また、利活用を促すため、空き家・空き地バンク制度、住宅リフォーム助成制度や耐震診断・改修助成制度などの充実と周知に努め、空家等及びその跡地の活用や流通を支援するとともに、建築物を改修し長く使うことで良好な住宅ストックの形成と新たな空家等の発生を抑制します。

### (3) 特定空家等に対する適切な措置

空家等の中には、適切な管理が行われず、地域住民に危険を及ぼし、周辺的生活環境に悪影響を与えるものもあります。

特定空家等の判断基準を明確にし、危険な状態にある空家等については、所有者等に対し、適切な管理をするよう助言や指導を行い、行政代執行を視野に入れた勧告、命令等を行うことにより、地域住民の安全確保や生活環境の保全を図ります。

### (4) 市民や関係機関との連携

条例には、市と市民が協働で取組を進めることが規定されています。

空家等の問題は個人の問題だけでなく地域社会の問題でもあるため、情報を一番多く持つ地域住民と市が連携を図り、空家等や所有者等についての情報提供を受けるとともに、関係行政機関や住民自治組織などと特定空家等の情報を共有し、特定空家等の状態を改善するために協力して空家等の適切な管理や利活用の課題に取り組むこととします。

また、法には市町村が所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう規定されています。

このため、市民からの相談ニーズに対応できるよう、行政内部の関係する部署が連携し、さらに、宅地建物取引業などの関係事業者や関係資格専門家の団体との連携を図ります。

### 3 基本施策及びその体系

基本方針に基づき市民や関係機関との連携の下、空家等の段階に応じた対策を行うため4つの基本施策を展開していきます。

基本施策1 空家等の発生抑制	
	(1) 空家等の実態把握
	(2) 現地調査と情報収集
	(3) 市民への啓発と意識かん養
	(4) 相続登記の推進
基本施策2 空家等・跡地の流通・利用促進	
	(1) 住宅改修への支援による空家等の活用促進等
	(2) 空き家・空き地バンク制度による空家等・跡地の活用促進
	(3) 空家等・跡地の地域での利活用や利活用を促す取組
	(4) 跡地の流通促進
	(5) 各種支援制度等の活用
	(6) 新しい利活用の検討
基本施策3 空家等の適切な管理	
	(1) 所有者等による適切な管理の促進
	(2) 所有者等への情報提供
	(3) 除却に関する支援
基本施策4 管理不全空家等及び特定空家等の解消	
	(1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準
	(2) 法及び条例に規定する適切な措置
	(3) 緊急応急措置

#### 4 各施策の具体的な取組

##### 基本施策 1 空家等の発生抑制

###### (1) 空家等の実態把握

###### ア 実態調査の実施

本市における空家等の所在や状態を把握するため、令和3年度に市内全域の実態調査を実施しました。

【調査期間】 令和3年9月から令和4年3月まで

【調査方法】 ・建物及び敷地の管理状況、郵便物、電気メーター等の状況から空家等かどうかを判定  
・写真撮影を行い、所在地、用途、構造、老朽度や周囲の状況等の情報を収集

【調査結果】 空家等と判断できたもの	:	1,554戸
住める状態のもの	:	534戸
住めない状態のもの	:	1,020戸

###### イ 空家等の分布状況

空家等と判断できた空家等は、市内に1,554戸あり、全域に存在します。地区別にみると、島しょ部が723戸と空家等の戸数が最も多く、以下、笠岡地区226戸、金浦地区106戸の順となっています。

空家等が住める状態か否かの状況については、1,554戸のうち、住める状態のものが534戸で全体に占める割合が34.4%、住めない状態のものが1,020戸で65.6%となりました。

地区別では、住める状態の空家等の割合は、番町地区、新横島・美の浜地区、富岡地区の順で高く、住めない状態の空家等は、今井地区、新山地区、島しょ部の割合が高くなっています。

## 【地区別の空家等の数】

(単位：戸)

地 区	空家等と判断できたもの				
		住める状態		住めない状態	
		戸数	割合	戸数	割合
笠岡	226	167	73.9%	59	26.1%
富岡	21	17	81.0%	4	19.0%
番町	1	1	100.0%	0	0.0%
金浦	106	48	45.3%	58	54.7%
今井	28	3	10.7%	25	89.3%
城見	26	7	26.9%	19	73.1%
陶山	40	10	25.0%	30	75.0%
大井	41	11	26.8%	30	73.2%
吉田	57	14	24.6%	43	75.4%
新山	37	4	10.8%	33	89.2%
北川	42	11	26.2%	31	73.8%
大島	69	46	66.7%	23	33.3%
横江	22	8	36.4%	14	63.6%
新横島・美の浜	7	6	85.7%	1	14.3%
神島・神島外浦	108	39	36.1%	69	63.9%
干拓地	0	0	-	0	-
島しょ部	723	142	19.6%	581	80.4%
合 計	1,554	534	34.4%	1,020	65.6%

## ウ 空家等に関するデータベースの整備

調査により把握した空家等の情報は、地図上に示し、空家等対策の関係部局で共有でき、常時確認ができる状態にします。空家等の所在地、現況、写真、対応状況や所有者等の氏名等のより詳細な情報についてはデータベース化した上で担当課に保管し、必要に応じて関係部局に提供します。

## (2) 現地調査と情報収集

市民から相談や苦情のあった空家等について、その状況を把握するため現地調査を行います。あわせて、空家等の所有者等を特定し、適切な管理を促すために必要な情報を得るため、周辺住民への聞き取り調査の実施や必要に応じて不動産登記情報、固

定資産税の課税情報、住民票及び戸籍情報を収集します。また、住環境に悪影響が生じるおそれのある空家等は、防災や防犯等の面から地域の課題に発展する可能性があるため、まちづくり協議会等が町内会、行政協力委員等の多様な主体の協働により実施する地域の空き家対策として、空き家の現状把握や空き家マップづくり等の支援、空家等の場所や現状等の情報共有を図るなど、各主体の連携、地域と市が連携した協働による空き家対策に取り組むことができる仕組みを構築します。

### (3) 市民への啓発と意識かん養

空家等の増加は、防災、衛生、景観、防犯等の面で、近隣住民の生活環境に悪影響が生じるおそれがあるため、新たな空家等が発生しないよう、空家等についての意識を広く市民の間で普及するとともに、所有者等の管理責任と適切な管理の重要性を広く認識してもらうため、多様な機会をとらえて周知啓発を行います。特に、高齢者世帯や単身高齢者については、所有する住宅が将来空き家となる可能性が高いため、高齢者の現状を把握している福祉部門と連携し、空家等が引き起こす問題、住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義について、高齢者が集まる地域の老人クラブやシニアの方を対象に出前講座を実施するなどによる働きかけを行うとともに、相談体制の充実や専門家団体の相談窓口の情報を提供します。

#### 【取組】

- ・ ホームページや広報紙により所有者の管理責任や適正管理の重要性を啓発
- ・ 空家等に起因する問題、所有者等の管理責任や適正管理に係る冊子の作成・配布
- ・ 転出により住まいが空き家となる人などに向けた空き家管理サービス等の周知
- ・ まちづくり出前講座の実施や岡山県空家等対策推進協議会を構成する関係団体との連携によるセミナーや相談会の開催
- ・ 市民意識調査等による空家等に関する認識の把握

### (4) 相続登記の推進

相続が適切に行われず所有者等が不明確となり、空家等が長期間放置される事態を防ぐため、相続発生時に速やかに登記の変更をし、所有者等が確定されるよう、関係部署が連携し、各種手続や通知時を利用して、対象者に働きかけを行います。また、民法（明治29年法律第89号）や不動産登記法（平成16年法律第123号）等の改正により、令和6年4月1日から相続登記が義務化され、悪質なケースにおいては罰則も適用されるなど、相続登記の必要性を周知します。

【取組】

- ・ 相続登記の必要性をチラシにより啓発

未来につなぐ相続登記

法務省  
MINISTRY OF JUSTICE

相続登記の推進 | 法定相続情報証明制度 | 長期相続登記等未了土地

未来につながる  
相続登記をしませんか?

相続登記がさまざまなトラブルを防止します

出典：法務省ホームページ [https://www.moj.go.jp/MINJI/souzokutouki\\_top.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/souzokutouki_top.html)

未来につなぐ  
相続登記

相続登記が  
さまざまなトラブルを  
防止します!

**地域の活性化**  
相続登記をしないと…  
●再開発が進まない  
●空き家の管理・利活用ができない  
●不動産取引がおそくなる

**安全・安心なくらし**  
相続登記をしないと…  
●公共事業が進まない  
●防災・減災の取り組みができない  
●災害復旧に大きな努力・時間がかかる

**未来につなぐ**  
相続登記をしないと…  
●2次3次の相続が発生し、手続きが  
ますます難しくなる  
●「争続」問題になってしまふ

**産業の推進**  
相続登記をしないと…  
●農地の集約化ができない  
●農地・山林が放置されてしまふ

次の世代へのつとめです

日本司法書士会連合会 | 法務省 | 日本土地家屋調査士会連合会

未来につなぐ相続登記パンフレット（法務省）

## 基本施策 2 空家等・跡地の流通・利用促進

### (1) 住宅改修への支援による空家等の活用促進等

これから居住したい空き家や現在の住まいに、必要な設備や耐震性が備わっていないため、活用や住み続けることを断念する場合があります。

持ち家が空き家になっても地域の住宅市場に環流できるよう住宅改修へ支援を行い空き家やその跡地の活用を促すとともに、現在の住まいを安心して長く住み続けやすくすることで新たな空家等の発生の抑制を図り、良質な住宅ストックを形成します。

#### 【取組】

- ・地区説明会、広報紙、ホームページなどによる制度の周知
- ・空家等及びその跡地の活用を促すため、既存制度の拡充やD I Y補助等の新しい制度の検討
- ・空家等及びその跡地への民間活力導入の検討

#### 【既存住宅への補助制度】

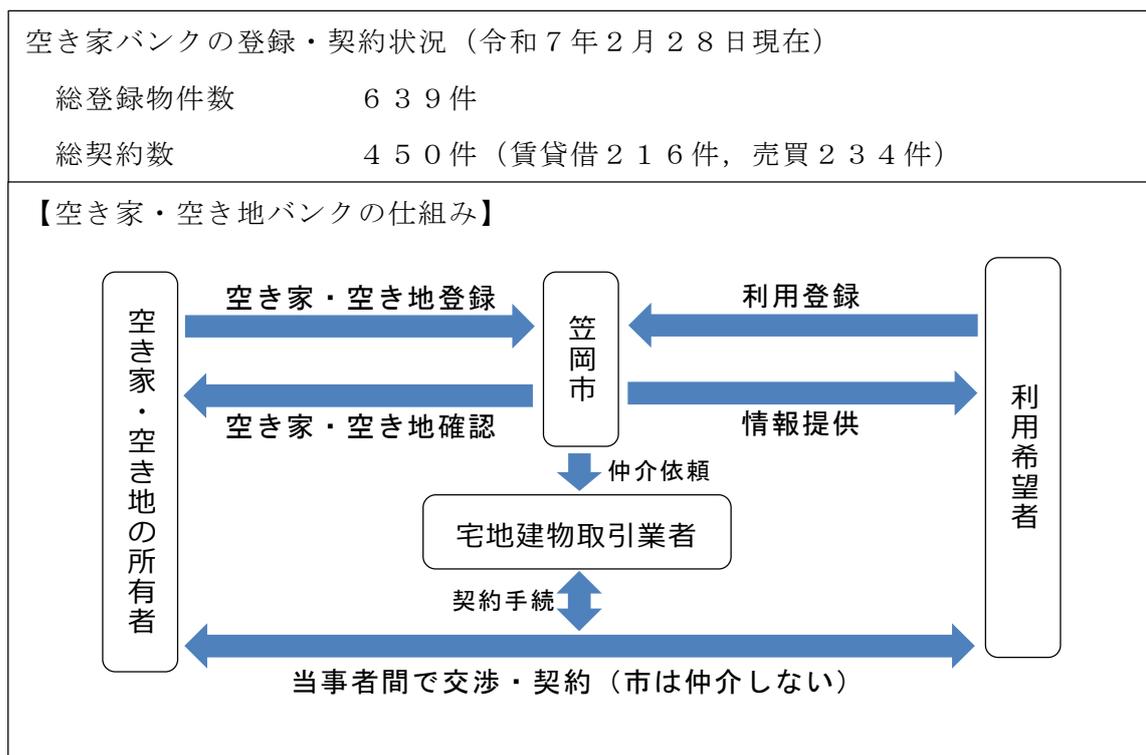
制度名	制度の概要	窓 口
住宅リフォーム助成金制度	居住用の市内の住宅をリフォームする場合に経費の一部を助成（耐震リフォームの場合は、助成額を上乗せ）	都市計画課
住宅・建築物耐震診断事業補助制度	地震に対する建築物の安全性向上を図るため、古い基準で建てられた住宅等の耐震診断費用の一部を補助	都市計画課
耐震改修事業補助制度	木造一戸建て住宅の耐震改修費用の一部を補助	都市計画課

### (2) 空き家・空き地バンク制度による空家等・跡地の活用促進

空き家・空き地の有効活用を図り定住促進により地域を活性化するため、空き家の所有者等が空き家を登録し、その情報を空き家を利用（賃貸又は購入）したい方に提供します。また、接道要件を満たし、居住を目的とした建築物等を建築することができる空き地を登録し、その情報を空き地を購入したい方に提供します。

#### 【取組】

- ・地区説明会、広報紙、ホームページ、固定資産税納税通知書同封等による周知
- ・町内会、行政協力委員等の多様な主体の協働による空家等対策事業に取り組むまちづくり協議会や市内N P O法人との連携による空き家の活用促進
- ・各地域の集会等での広報活動



【空き家・空き地バンクに関連する制度】

制度名	制度の概要	窓 口
空家等における家財等処分 助成金交付事業	空き家バンクに登録した空き家を対象に， 家屋に残っている家財道具などの処分及び 搬出に係る費用の一部を助成	都市計画課
空き家バンク物件リフォーム 助成金交付事業	空き家バンクに登録した空き家のリフォーム に係る費用の一部を助成	都市計画課
空き地バンク登録促進に係る 老朽空き家解体撤去費助 成金交付事業	空き地バンクに登録するために解体する老 朽空き家の解体撤去工事に要する費用の一 部を助成	都市計画課

(3) 空家等・跡地の地域での利活用や利活用を促す取組

空家等及びその跡地を地域資源として活かし，地域の集会所，交流スペースなど地域の活性化に資する用途で活用する場合の支援施策の実施や検討を行います。空家等やその跡地を地域の方や外部の方に公開し，利活用してもらうことで，空家等・跡地が持つ価値の再認識を促し，意識の向上を図ります。

ア 人的支援

地域の若者や地域外からの視点に立った人材，地域をよく知る女性からも意見を

取り入れ、地域自らが空家等・跡地の利活用を促進し地域活性化を図るための取組を実践できるよう、地域おこし協力隊<sup>※1</sup>、若者会議<sup>※2</sup>メンバーなどとの連携・協働を促進します。また、専門的な知識や経験を有する者による学習会の開催など、空家等・跡地の利活用のために必要な人的支援を行います。

※1 「地域おこし協力隊」とは、地方自治体が都市住民の方々を受け入れて委嘱し、一定期間以上、第一次産業（農林漁業など）の応援や地域振興、地域住民の方の生活サポートなど、地域協力活動に従事することで、地域社会の新たな担い手として、地域力の維持・強化を図ることを目的とした国の制度です。

※2 「若者会議」とは、若者が住みやすいまちにするため、若者が自ら考え、自ら企画し、自ら実行するための場として、市が組織する団体です。

#### イ 利活用

地域おこし協力隊、若者会議のメンバー、まちづくり協議会メンバーなどの協働によりイベントを開催するなど、笠岡市、市民、各種団体との協働により地域交流の場の創造や地域活性化に向けた取組のために、空家等・跡地を積極的に活用します。また、日本遺産に認定された笠岡諸島においては、島を訪れる人をターゲットとした施設に空家等を転換するなど、利活用に向けた取組を検討します。

#### ウ 情報提供

地元説明会の開催など様々な機会を利用して、地域の方に空家等・跡地の現状を理解してもらい、市と地域との空家等・跡地に関する情報交換により現状把握に努めます。また、身近な空家等・跡地活用事例など、地域独自の取組の参考となるような情報提供を行います。

#### (4) 跡地の流通促進

狭小敷地が連たんする住宅密集地にある空家等や接道要件を満たしていない空家等の除却やその跡地が市場に流通する等土地の有効利用を促し、周辺地域の居住環境の向上や都市機能の向上につながるよう、不動産業界等と連携した取組を行うなどの跡地活用方を検討します。

#### (5) 各種支援制度等の活用

空家等及びその跡地が地域活性化に資する公益性の高い用途で活用される空家等及びその跡地について、国の交付金等を活用した対策を検討します。また、国その他各種団体が行うマイホーム借上げ制度<sup>※1</sup>やリバースモーゲージ<sup>※2</sup>など持家を活用する制度等の支援制度の情報を収集し、市民への情報提供に努めます。

また、一定の地域に空き家が集中している利活用を促進したい地域を重点的に活用するためのエリアと定め、そのエリア内での規制の合理化等の措置を図ることを検討していきます。

※1 「マイホーム借上げ制度」とは、一般社団法人移住・住みかえ支援機構が、移住・住み替えを希望するシニア（50歳以上）のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を補償するものです。これにより、自宅を売却することなく住み替えや老後の資金として活用することができます。

※2 「リバースモーゲージ」とは、自宅を担保とした融資制度の一つで、高齢者の持家を担保に金融機関から融資を受け、死亡時に家を売却して借入金を一括返済するものです。

#### 【取組】

- ・国の交付金等を活用した支援策の検討
- ・国その他各種団体が行う支援制度の情報収集・情報提供
- ・空家等の活用を促進する区域と指針等の検討

#### (6) 新しい利活用の検討

空き家をコミュニティスペースとして活用するのみならず、若者を対象としたシェアハウスや観光客の多様な宿泊ニーズに対応する民泊など、多面的な利活用の可能性を検討します。また、今後増加することが見込まれる高齢者、障がい者等住宅の確保に配慮が必要な方が入居することができるセーフティネット住宅としての活用についても、地域住民の協力を得ながら検討を行います。さらに、新型コロナウイルス感染症による生活様式や働き方の変化による二地域居住や地方居住への関心やニーズの高まりに対応する空き家の利活用を検討します。

#### 【取組】

- ・シェアハウス、民泊施設、セーフティネット住宅等多面的活用の検討
- ・テレワークスペース、ワーケーションスペース、サテライトオフィス等のウィズ・コロナ時代に対応した活用の検討

### 基本施策 3 空家等の適切な管理

#### (1) 所有者等による適切な管理の促進

空家等の適切な管理は、所有者等の責任において行われるべきものです。このことから、所有者等が遠方に居住していないことにより所有している空家等の状態を把握していない可能性や空家等を相続により取得した等の事情により所有者として認識していない可能性が考えられるため、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、空家等の現況や管理責任を文書等により知らせ、所有者自らが適切な管理を行うよう促すとともに、所有者等の改善方策に対する考え、処分や活用等についての意向などを把握します。

#### 【取組】

- ・ 文書等による空家等の管理の促進
- ・ 空家等の状態の所有者等への情報提供による意向把握

#### (2) 所有者等への情報提供

空家等の問題には所有者等が専門業者や相談先の情報を知らないため、具体的な対策ができない場合があります。このような所有者等には、状況に応じた相談窓口や活用できる支援制度などの情報を提供します。また、空き家対策を地域の課題として取り組むまちづくり協議会やNPO法人等が運営主体となる空き家管理サービスについて検討します。

#### 【取組】

- ・ 空家等が管理不全になるのを防ぐため、所有者等の相談に対して、修理、解体、売買など内容に応じた市内事業者の情報提供
- ・ 専門性の高い相談には、岡山県空家等対策推進協議会を構成する関係団体の相談窓口の情報提供
- ・ 空き家バンクによる空家等の活用に関心のある人と所有者等とのマッチング
- ・ 民間が行う空家等の管理サービス等についての情報収集・情報提供
- ・ 地域と連携した空き家管理サービスの検討
- ・ 空家の発生を抑制するための特例措置（相続した空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）の周知

(参考) 岡山県空家等対策推進協議会を構成する関係団体の相談窓口

内容	不動産無料相談
対応日時	奇数月の第2木曜日 午前10時～午後3時
相談方法	会場（笠岡市役所内）での相談 予約必要
連絡先・主催団体	0865-69-2377（笠岡市都市計画課）・（公社）岡山県宅地建物取引業協会

内容	空き家の維持管理の方法，利活用，支援制度など
対応日時	毎週火・金曜日 午前10時～午後4時（祝日・年末年始を除く）
相談方法	電話，FAX，Eメールによる相談
連絡先・主催団体	086-223-6671 岡山県住宅リフォーム推進協会

内容	民事法務関係（相続・遺言），土地関係，建設業関係
対応日時	毎月第3月曜日 午後1時～午後4時（倉敷市役所の場合）
相談方法	会場（倉敷市役所内など）での相談
連絡先・主催団体	086-222-9111 岡山県行政書士会

内容	登記手続などに係る法律相談
対応日時	毎週月～金曜日 午後5時～午後7時
相談方法	電話相談 086-224-2334（その他面談相談あり）
連絡先・主催団体	086-226-0470 岡山県司法書士会

内容	土地・建物の相続・登記・境界の問題
対応日時	毎週第1・3木曜日 午後1時～午後4時（倉敷市役所の場合）
相談方法	会場（倉敷市役所内など） 予約必要（086-426-3111）
連絡先・主催団体	086-222-4606 岡山県土地家屋調査士会

内容	リ・バース60（満60歳以上向け住宅ローン）
対応日時	毎週月～金曜日 午前9時～午後5時
相談方法	電話相談
連絡先・主催団体	082-221-8654 住宅金融支援機構中国支店

### (3) 除却に関する支援

空家等は，所有者等が自主的に維持管理することが基本となりますが，経済的理由により維持管理ができない等の場合があります。そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれがあると認定した「特定空家等」については，周辺の生活環境に悪影響を及ぼし，放置することが不適切であることから，除却に関する支援を行うことにより，所有者等による除却を促します。

#### 【取組】

- ・ 地区説明会，広報紙，ホームページなどによる制度の周知
- ・ 空家等の除却を促すため，既存制度の拡充や制度の新設を検討
- ・ 除却後における跡地利用に関する支援の検討

#### 【除却に関する補助制度】

制度名	制度の概要	窓 口
特定空家等除却事業補助制度	周辺の生活環境の保全を図るため，市内にある特定空家等の除却工事に要する費用の一部を補助	都市計画課

## 基本施策 4 管理不全空家等及び特定空家等の解消

### (1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

管理不全空家等及び特定空家等であることを判断する基準として、ガイドライン別紙 1 から別紙 4 までを参考に次の判断基準を作成しました。

#### 1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

##### (1) 建築物の倒壊等

ア 建築物が崩壊，落階している，又はそのおそれがある。

イ 部材の破損や基礎の不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られる，又はそのおそれがある。

##### (2) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

ア 屋根，外壁等に剥離，破損，脱落等が見られる，又はそのおそれがある。

##### (3) 部材・仕上材等の落下飛散等

ア 屋根仕上げ材にずれ，剥離，欠損等が見られる，又はそのおそれがある。

イ ひさし又は軒に腐朽，たれ下がりがみられる，又はそのおそれがある。

ウ 外装材にひび割れ，欠損等が見られる，又はそのおそれがある。

エ 屋外階段又はバルコニーに腐食，破損，傾斜が見られる，又はそのおそれがある。

オ 窓ガラス等の開口部に割れ，破損等が見られる，又はそのおそれがある。

カ 看板，給湯設備その他外部機器類に傾斜，部材の欠落等が見られる，又はそのおそれがある。

##### (4) 門又は塀の危険性等

ア 門又は塀にひび割れ，破損，傾斜が見られる，又はそのおそれがある。

##### (5) 擁壁の老朽化等

ア 擁壁表面に水がしみ出し，流出している，又はそのおそれがある。

## 2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

### (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にあるもの

ア 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い，又は吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる。

イ 浄化槽等の放置，破損等による汚物の流出，悪臭の発生があり，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている，又は地域住民の日常に支障を及ぼす状態にはなっていないが，浄化槽等の破損等により汚物の流出，悪臭の発生のおそれがある。

ウ 排水等の流出による悪臭の発生があり，地域住民の日常に支障を及ぼしている，又は地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが，排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある。

### (2) ごみ等の放置，不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの

ア ごみ等の放置，不法投棄による悪臭の発生があり，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている，又は地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが，ごみ等の放置，不法投棄による悪臭の発生のおそれがある。

イ ごみ等の放置，不法投棄により，多数のねずみ，はえ，蚊等が発生し，地域住民の日常生活に支障を及ぼしている，又は地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態になっていないが，ごみ等の放置，不法投棄による，ねずみ，はえ，蚊等の発生のおそれがある。

## 3 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

### (1) 周囲の景観と著しく不調和な状態で、以下の状態にあるもの

ア 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

イ 屋根，外壁等が，汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。

ウ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。

エ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで，破損，汚損したまま放置されている。

オ 立木等が建物の全面を覆う程度まで繁茂している。

カ 敷地内にごみ等が散乱，山積したまま放置されている。

#### 4 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(1) 立木が原因で、以下の状態にあるもの

ア 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。

イ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住すみついた動物等が原因で、以下の状態にあるもの

ア 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

イ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

ウ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

エ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている。

オ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

カ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にあるもの

ア 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

イ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

【別紙T-1】「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」の判断基準【外観目視調査②】

調査番号	調査年月日	調査者
------	-------	-----

I 建築物等の状態

建築物の状態調査	調査項目／不良の程度	基礎点	調査項目						評点
			不明	なし	一部 (一カ所)	部分的 (一カ所超 過半未満)	過半	全体的 (過半超)	
1 建築物全体の状態 (倒壊のおそれ) <small>(又は将来そのような状態になることが予見されるもの)</small>	① 建築物の崩壊・落階等の有無	100	0	0	-	50	-	100	
	② 建築物の著しい傾斜の有無、基礎の不同沈下	100	0	0	-	50	-	100	
	③ ①、②の他、建築物全体の状態において、倒壊等のおそれのあることが明らかなもの。	100	100						
2 構造耐力上主要な部分 (基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材、床版、屋根版、横架材)の状態 (破損、倒壊、落下飛散のおそれ) <small>(又は将来そのような状態になることが予見されるもの)</small>	① 建築物の屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	0	0	15	25	40	50	
	② 建築物の外壁の腐朽・破損・欠落等の有無	40	0	0	10	20	30	40	
	③ その他(基礎・土台・柱・梁・立木等)	[30]	0	0	10	15	25	30	
	④ ①～③の他、主要構造部の状態において、破損、倒壊、落下飛散のおそれのあることが明らかなもの。	100	100						
3 部材・仕上材等の状態 (落下飛散のおそれ) <small>(又は将来そのような状態になることが予見されるもの)</small>	① 屋根仕上材のずれ・剥離・欠損等の有無	50	0	0	15	25	40	50	
	② ひさし又は軒の腐朽・たれ下りの有無	30	0	0	-	15	-	30	
	③ (1) 外装材(湿式)のひび割れ・欠損の有無 (2) 外装材(乾式)の隙間・欠損の有無	40	0	0	10	20	30	40	
	④ 屋外階段、バルコニーの腐朽・破損・傾斜の有無	40	0	0	-	20	-	40	
	⑤ 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	10	0	0	5	5	10	10	
	⑥ 看板・外部機器類の傾斜、部材の欠落等の有無	10	0	0	-	5	-	10	
	⑦ ①～⑥の他、部材・仕上材等の状態において、破損、倒壊、落下飛散のおそれのあることが明らかなもの。	100	100						
4 その他	① 門、塀、立木等( )の危険性の有無	[10]	0	0	-	5	-	10	
	② 1、2、3の他、保安上危険となるおそれのあることが明らかなもの。	100	100						
合計									

5 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	調査項目	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。	左記により、擁壁が老朽化し危険となるおそれがあると判断した場合→100点
-----------------------	--	------	---	--------------------------------------

保安上危険度判定結果	判定区分	「特定空家等」に非該当	「特定空家等」に該当	
	評点点数合計値	危険度(低)	危険度(中)	危険度(高)
		100点未満	100点～200点未満	200点以上

II 周辺への影響度

周辺への影響度	「特定空家等」の悪影響( I 建築物等の状態- 1～5のおそれ)の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し得るか。	存在しない → 影響なし	存在する → 影響あり
---------	---	--------------	-------------

III 「特定空家等」に対する措置の判断基準の目安

※実際の「特定空家等」に対する措置の判断は、「特定空家等に対する措置の判断フロー」により行う。		II 周辺への影響度	
I 評点点数合計値	(100点未満) 「特定空家等」に非該当	影響なし	影響あり
	(100点以上) 「特定空家等」に該当	経過観察	法12条助言等対象
		法12条助言等対象	法22条措置対象

○調査所見等	
--------	--

調査番号	調査年月日	調査者

(別紙TK-2)「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、次に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。次に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

	基礎点	状態のレベル (A)						自治会役員等第三者のチェック (B) ※確認欄の無いものは1とする		評点 基礎点×(A) ×(B)
		不明または 非該当	L1	L2	L3	L4	確認無	確認有		
(1) 石綿の飛散										
・吹付け石綿の周囲の外装材または石綿使用部材（スレート波板等）が破損している。（L1～L2）または、破損し、飛散する可能性が高い状態である。（L3～L4） ・外装材等の破損より、吹付け石綿等が露出し、飛散する可能性が高い状態である（L3～L4）	25	0	1	2	3	4				
(2) 汚水等の状況										
・排水マスの蓋やガーデンパン等の排水設備が破損している（L1～L2）。または、浄化槽を含む破損した排水設備から汚水等が流出している状態である（L3～L4）。	25	0	1	2	3	4				
(3) 衛生上有害となりうる害虫・ゴミ等の状況										
・敷地内の清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したゴミ等が認められる（L1～L2）。または敷地のそのような状態であり、それらを原因として著しく多数の蚊やねずみ等が発生しうる状況である（L3～L4）。 ・敷地内に家電製品（フロン類使用等）、有害ごみ（乾電池、蛍光灯等）などが放置または不法投棄されている（L1～L4）。 ・敷地等から著しく多量の蚊やねずみ等が発生している（L3～L4）。	25	0	1	2	3	4	0	1		
(4) 動物の糞尿等										
・敷地等に著しい量の動物の糞尿等が認められる（L3～L4）。 ・敷地等に動物が住み着いており、駆除がされていない状態が認められる（L1～L2）。また、それらが多数となり著しく多量の糞尿が発生する恐れがある（L3～L4）。	25	0	1	2	3	4	0	1		
合 計										

判定区分	判定結果
各項目の合計点が50点以上、かつL3及びL4に該当するものが0件である。 (そのまま放置すれば特定空家に該当するおそれがある。)	管理不全空家
各項目の合計点が100点以上、かつL3およびL4に該当するものが1件以上ある	特定空家

○調査所見

※自治会役員等第三者のチェックがあるものについては、判断に客観性が必要である事項であり、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することが望ましい。

調査番号	調査年月日	調査者
<b>【特定・管理不全 同時判定】</b>		

(別紙TK-3) 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判断基準

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であることを判断する際は、次に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。次に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

	基礎点	状態のレベル (A)						自治会役員等第三者のチェック (B) ※確認欄の無いものは1とする		評点 基礎点×(A) ×(B)
		不明または非該当	L1	L2	L3	L4	確認無	確認有		
(1) 景観に関する既存のルールとの不適合										
・景観法に基づく景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている (L1～L4)。 ・景観法に基づく都市計画の景観地区において、条例に定める建築物及び工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている (L1～L4)。 ・文化、教育、観光等における景観上重要な地区等の景観保全に著しく適合しない状態となっている (L1～L4)。 ・その他の景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている (L1～L4)。 (具体的な状態： )	25	0	1	2	3	4	X			
(2) 建物及び工作物の汚損										
・屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり、汚れたまま放置されている (L1～L4)。 ・窓ガラスが割れたまま、補修されことなく放置されている (L1～L4)。 ・看板が破損、汚損したまま放置されている (L1～L4)。	25	0	1	2	3	4	0	1		
(3) 立木等による周辺景観への影響										
・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している (L1～L4)。	25	0	1	2	3	4	0	1		
(4) 景観上問題となりうるゴミ等の状況										
・散乱、又は山積したゴミ等が放置されている (L1～L2)、または、山積したゴミ等で敷地の大部分が埋め尽くされている (L3～L4)。	25	0	1	2	3	4	0	1		
合 計										

判定区分	判定結果
各項目の合計点が50点以上、かつL3及びL4に該当するものが0件である。 (そのまま放置すれば特定空家に該当するおそれがある。)	管理不全空家
各項目の合計点が100点以上、かつL3およびL4に該当するものが1件以上ある	特定空家

○調査所見

※自治会役員等第三者のチェックが網掛けのものについて、判断に客観性をもたせるため、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することもできる。

調査番号	調査年月日	調査者

(別紙TK-4)「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断基準  「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であることを判断する際は、次に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。次に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。										
			状態のレベル (A)				自治会役員等第三者のチェック (B)		評点 基礎点×(A) ×(B)	
(1) 汚水等による悪臭の発生	基礎点	不明または 非該当	L1	L2	L3	L4	確認無	確認有		
・排水マスの蓋やガーデン等の排水設備が破損している (L1～L2)。または、浄化槽を含む排水設備から汚水等による悪臭が発生し (L3～L4)、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u> ・敷地内の清掃等がなされておらず、多量の腐敗したゴミ等が認められる (L1～L2)、またそれらから悪臭が発生し (L3～L4)、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u> ・敷地等に動物が住み着いており、駆除がされていない状態かつそれともなう臭気が認められ (L1～L2)、またそれらの糞尿により著しい悪臭が発生しており (L3～L4)、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>	25	0	1	2	3	4	0	1		
(2) 不法侵入の発生										
・門扉が開け放された状態であり、窓ガラス等の開口部が破損している (L1～L2)。または、そこから容易に内部に侵入できる程の著しく破損している状態となっている、あるいは既に内部に不法侵入された形跡がある (L3～L4)。	25	0	1	2	3	4	0	1		
(3) 立木等による破損・通行障害の発生										
・立木の枝等の剪定がなされず、枝等が近隣の道路等にはみ出している (L1～L2)、またはそれにより <u>道路通行を阻害している (L3～L4)。</u> ・立木の枝等が近隣家屋に接触し、周囲の建築物を破損させている (L3～L4)。 ・立木の落葉、雑草の繁茂等により、 <u>今後近隣の道路通行を阻害する恐れがある (L1～L4)、または既に阻害している (L3～L4)。</u> ・テレビアンテナ、物干し竿等の建物付属物が転倒、落下の恐れがあり、 <u>今後近隣の道路通行を阻害する恐れがある (L1～L4)、または既に転倒、落下しており、近隣の道路通行を阻害している (L3～L4)。</u>	25	0	1	2	3	4	0	1		
(4) 動物等による騒音の発生										
・敷地等に動物が住み着いており、駆除がされていない状態かつ動物の鳴き声が認められ、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている (L1～L4)。</u> ・その他、音が敷地内より発生しており、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている (L1～L4)。</u>	25	0	1	2	3	4	0	1		
(5) 動物等による侵入等の発生										
・敷地等に動物やスズメバチが住み着いており、駆除がされていない状態かつそれが周辺の土地、家屋に侵入することで、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼす可能性がある (L1～L2)、あるいは既に周辺への侵入により地域住民の日常生活に支障を及ぼしている (L3～L4)。</u> ・シロアリが巣を作り、近隣の家屋に飛来し、 <u>地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある (L1～L2)、または既に大量のシロアリが発生しており、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている (L3～L4)。</u>	25	0	1	2	3	4	0	1		
(6) 落雪による通行障害の発生										
・雪止めが破損している (L1～L2)、また破損の程度が著しく <u>落雪の恐れが高まっている (L3～L4)。</u> ・通常の雪下ろしがなされていない状態 (L1～L2)、あるいは落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等への堆雪又は雪庇が認められ (L3～L4)、 <u>地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある。</u> ・既に頻繁に落雪した形跡が認められる (L3～L4)。	25	0	1	2	3	4	0	1		
合 計										

判定区分	判定結果
各項目の合計点が50点以上、かつL3及びL4に該当するものが0件である。 (そのまま放置すれば特定空家に該当するおそれがある。)	管理不全空家
各項目の合計点が100点以上、かつL3およびL4に該当するものが1件以上ある	特定空家

○調査所見

※下線部は、地域住民等への影響を考慮するなど、判断に客観性が必要である事項であり、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することが望ましい。また、下線部分がない項目（自治会役員等第三者のチェックが網掛けのもの）についても、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することもできる。

※（3）および（6）の項目については、相隣者や道路管理者による早期の解決を図れる項目も含まれるため、関係者との連絡を取り合うなど、指導等のタイミングは慎重に検討を行うのが望ましい。

## (2) 法及び条例に規定する適切な措置

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を実施する場合は、次のとおり対応します。

### ア 現地確認・調査

市民やまちづくり協議会からの情報提供、実態調査の結果等により把握した適切な管理がされていない空家等について、現地での外観調査を行い、所有者等の調査を実施します。所有者等の特定が困難な特定空家等については、岡山県司法書士会との業務協定等の活用を検討し、所有者等を正確に把握します。

### イ 管理不全空家等の判断

特定空家等の判断基準に従い、管理不全空家等に該当するかどうか判定を行います。

建築物全体の状態、構造耐力上主要な部分の状態、周辺的生活環境への影響等様々な状況から総合的な判断を行います。

【指導】管理不全空家等と判断された場合、当該空家の所有者等に対し除却、修繕、その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう指導を行います。

【勧告】指導を行ってなお状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認められた場合、当該空家等の所有者等に対して必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

なお、勧告したものについては、改善が確認されるまで固定資産税等の住宅用地に係る特例が解除されます。

### ウ 特定空家等の判断

特定空家等の判断基準に従い、特定空家等に該当するかどうか判定を行います。

建築物全体の状態、構造耐力上主要な部分の状態、周辺的生活環境への影響等様々な状況から総合的な判断を行います。

### エ 助言・指導

所有者等が特定空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、特定空家等の所在や現状、周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらしているか等を伝え、状態の改善を図るよう助言又は指導を行います。この場合において、助言は原則として口頭で行い、指導は文書により行います。

### オ 勧告

助言又は指導を行っても、なお特定空家等の状態が改善されない場合は、所有者等に対して書面により、その状態を改善するための必要な措置をとることを勧告し

ます。また、勧告の効力が生じた時点において、当該敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除きます。

#### カ 命令

正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置を命令します。命令に際しては、あらかじめ笠岡市空家等対策協議会において調査審議を行い、命令をした場合においては、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、特定空家等に所在地、措置の内容、命令に至った理由等を表示した標識を設置し、命令が出ている旨を公表します。

#### キ 行政代執行

行政代執行法に定めるところに従い代執行を実施した場合には、代執行に要した費用は、同法第5条の規定に基づき所有者等から徴収（納期日までに費用の納付がない場合は、国税滞納処分の例により徴収（同法第6条））します。

#### ク 略式代執行

過失なくその措置の命令を受けるべき者を確知できない場合は、所有者等が行うべき措置を市が実施、又は市が委任した第三者が実施します。なお、後にその所有者等が判明した場合、代執行に要した一切の費用は、その所有者等が負担することになります。

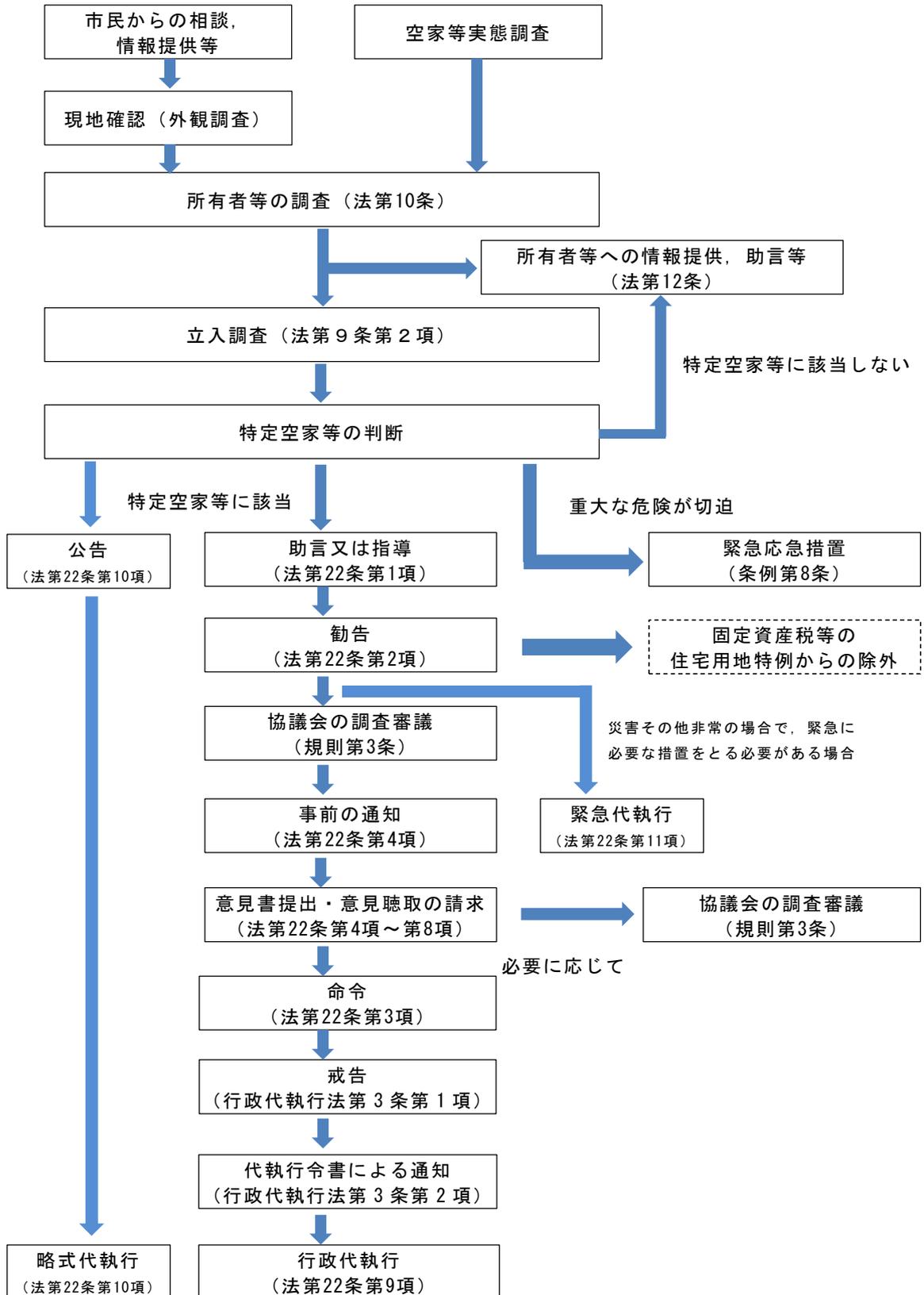
#### ケ 財産管理人制度の活用

所有者等が行方不明で所在を特定できない場合又は所有者が死亡していて相続放棄等により相続人が不存在の場合においては、財産管理人制度を活用することにより、特定空家等の管理、売却手続等を進めます。

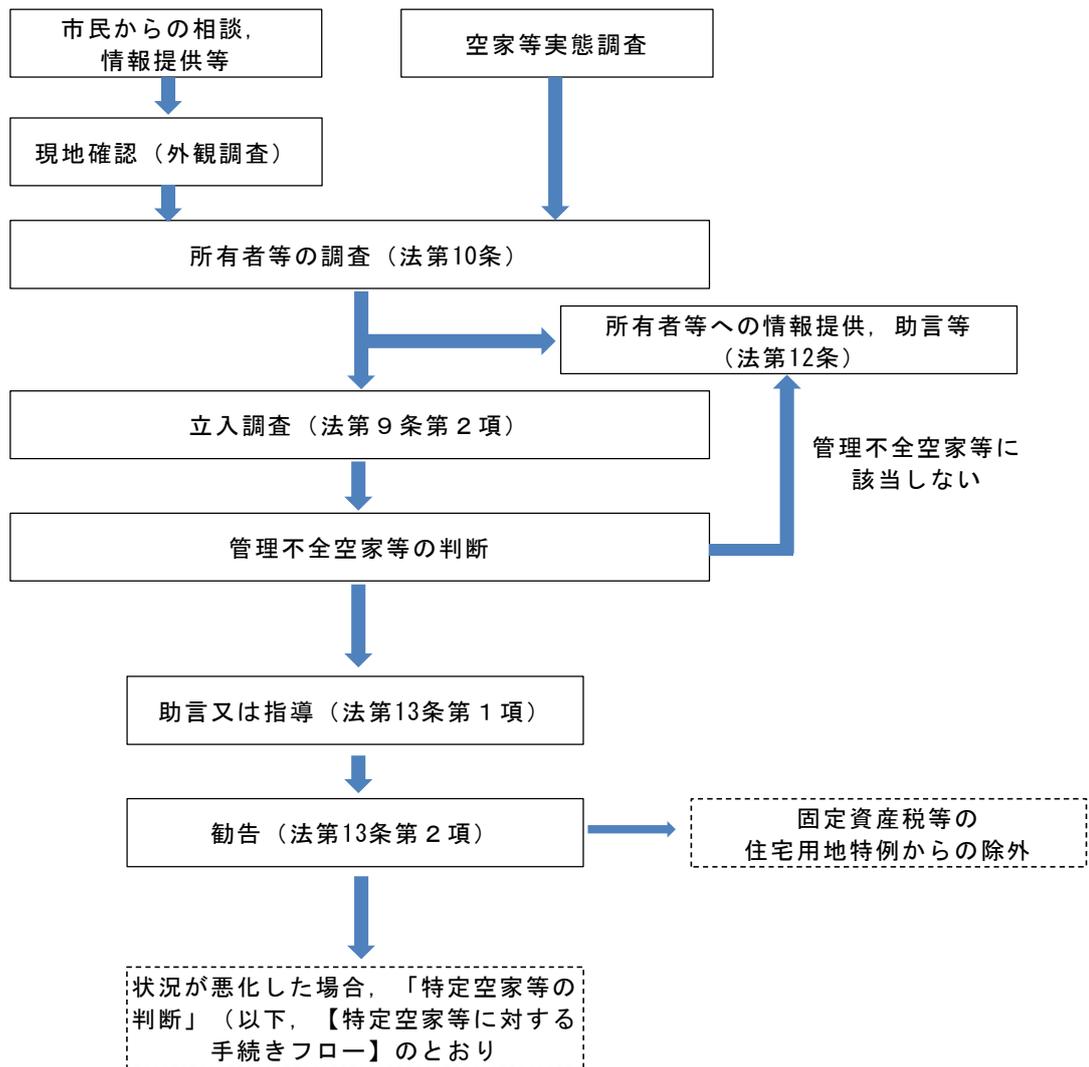
空家等に対する措置として、利用することが想定される制度は次のとおりです。

制度名	内 容
不在者財産管理人制度	空家等の所有者が従来の住所を去り、容易に戻る見込みがない場合
相続財産清算人制度	相続人があることが明らかでない場合
所有者不明建物管理制度	所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
管理不全土地管理制度、 管理不全建物管理制度	所有者はいるものの管理が適切ではなく、他人の権利が侵害されおそれがある場合

【特定空家等に対する手続フロー】



【管理不全空家等に対する手続フロー】



(3) 緊急応急措置

法に定める措置のほか、特定空家等を放置することが著しく公益に反し、危険な状態が切迫しており緊急に危険を回避する必要があると認められる次の場合に限り、市が緊急応急措置を行うことができることを条例で定めています。

- ・所有者等が自ら危険な状態の解消をすることができない特別な事情があるとき。
- ・過失がなく特定空家等の所有者等を確認することができないとき。

また、緊急応急措置を行うときは、原則として、所有者等の同意を得るものとし、所有者等を確認することができない場合は、あらかじめ、特定空家等の状態と措置を行う旨を公告しますが、緊急かつやむを得ない場合においては、例外的な措置としてこれらの手続を省略して行います。なお、緊急応急措置の費用は所有者等の負担となります。

## 第5章 空家等対策の実施体制

### 1 推進体制の整備

#### (1) 空家等対策協議会

本計画の作成、変更及び実施に関する協議を行い、特定空家等に対する措置の命令に関する協議を行う場として、笠岡市空家等対策協議会を設置します。

#### (2) 空家等対策チーム

空家等がもたらす問題は、防災、衛生、景観、利活用等多岐にわたるものであるため、これらの政策課題に対応する庁内の部局が連携し、横断的に対応する必要があります。

このことから、本市では、以下に示す関係部署にてチーム会議を設置し、連携、情報共有を図りながら、各問題に対する対応方針等を協議します。

課名等	関係業務
まちづくり課	まちづくり協議会等による空家等及びその跡地の利活用に関すること。 空家等に関する法律相談に関すること。
税務課	空家等の固定資産税情報等の内部利用に関すること。 特定空家等への固定資産税等の住宅用地特例の解除に関すること。 代執行等に要した費用の滞納整理等の指導に関すること。
環境課	環境上・衛生上問題がある空家等への措置に関すること。
建設管理課	管理者としての空家等に係る市道、水路等の危険防止に関すること。
都市計画課	空家等に関する苦情への対応に関すること。 空家等対策協議会及び空家等対策チームに関すること。 空家等対策計画に関すること。 特定空家等及び管理不全空家等の認定に関すること。 特定空家等及び管理不全空家等に係る措置に関すること。 空家等のデータベース整備に関すること。 住宅の改修支援に関すること。 空き家・空き地バンクに関すること。 空家等及びその跡地の利活用に関すること。

## 2 相談体制の構築

空家等に関する苦情、相談等は、空家等が原因で生活環境に影響を受けている市民からのものや、所有者等による今後の管理の方針等に関するものなど様々な内容です。

本市では、これらの苦情、相談等への対応は、庁内や関係団体と連携を図りながら効果的かつ効率的に行います。

### (1) 空家等及びその跡地の利活用に関する相談

【担当】 都市計画課      電話 0865-69-2377
---------------------------------

#### ア 空家等及びその跡地の所有者等からの相談

所有する空家等及びその跡地の賃貸又は売却に関する相談があった場合は、空き家・空き地バンクへの登録を促します。

#### イ 空家等及びその跡地の利活用希望者からの相談

利活用希望者から空家等及びその跡地の利活用（賃貸又は購入）に関する相談があった場合は、空き家・空き地バンクの情報を提供します。

### (2) 空家等の適切な管理に関する相談

【担当】 都市計画課      電話 0865-69-2377
---------------------------------

#### ア 市民からの苦情、相談等

周囲に悪影響を及ぼしている空家等に関する相談があった場合は、職員が現地を確認した上で所有者等の調査を行い、所有者等に状況を知らせ適切な管理を促します。

#### イ 空家等の所有者からの相談

空家等の所有者から、空家等の管理又は解体に関する相談があった場合は、内容に応じて事業者の情報提供や専門の相談窓口を紹介します。また、利活用が可能な空家等については、空き家バンクへの登録を促します。

## 3 空家等管理活用支援法人の役割

今後も増加する空家等に対して、行政だけで対応することは現実的には制限があり、個人の資産である空家等は、自由度が高く市場のニーズを的確にとらえることができる民間での利活用を推進することで、より可能性が広がると考えられます。

改正空家法に規定されている基準を満たし、市に指定された空家等管理活用支援法人は、管理・活用・相談など市町村が行う空家等対策の補完的な役割を果たし、課題解決に向けて取り組むことが期待されます。

## 第6章 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

### 1 各施策の効果の検証

本計画の進行については、空家等対策協議会に報告を行います。その上で、計画に基づく本市の支援措置や空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画の見直しを行います。

### 2 計画の見直し方針

本計画は令和4年度から令和8年度までの5か年を計画していることから、中間年度である令和6年度に本計画の見直しを行いました。

なお、計画期間中であっても、社会情勢の変化や国の空家等対策の動向、市の上位計画・関連計画等を踏まえ、必要に応じた計画の見直しを行います。

### 3 成果指標の設定

本計画における進捗状況を管理するため、基本施策に対応した成果指標とするとともに、上位計画等との整合性や定期的なモニタリングの可否等を勘案し、以下の目標値を設定します。

成果指標	現況	目標値
<b>基本施策1 空家等の発生抑制</b>		
地域が主体となって空き家対策を実施している地区数	7地区	5地区 (R4～R8)
<b>基本施策2 空家等・跡地の流通・利用促進</b>		
空き家バンクの登録件数	69件／年	70件／年
空き家バンクの契約成立件数	48件／年	60件／年
<b>基本施策3 空家等の適切な管理</b>		
相談のあった空家等の解決率	18.3%	50.0% (R4～R8)
<b>基本施策4 特定空家等の解消</b>		
特定空家等の解体や補修等による是正件数	14件	50件 (R4～R8)

(現況は、令和7年2月28日現在の実績値)

4 取組一覧

基本施策／具体的な取組	内 容	主 体	
<b>基本施策1 空家等の発生抑制</b>			
(1)空家等の実態把握			
実態調査の実施	空き家の所在やその状態等を把握するために実施した調査の概要を記載するもの	都市計画課	
空家等に関するデータベースの整備	法第11条に基づき、「データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずる」もの	都市計画課	
(2)現地調査と情報収集			
まちづくり協議会等との連携	町内会、行政協力委員等の多様な主体の協働による地域の空き家対策として空き家調査を実施するまちづくり協議会等を支援し、空家等の場所や現状等を地域・行政双方においての情報共有を図る仕組みを構築し、協働による取組を実現しようとするもの	まちづくり課・都市計画課	
(3)市民への啓発と意識かん養			
ホームページや広報紙での市民への啓発	空家等についての意識を広く市民の間で普及させ、新たな空家等が発生しないよう管理責任や適正管理を啓発するもの	都市計画課	
冊子での所有者等の意識かん養	空き家が引き起こす問題、管理責任や適正管理に係る冊子を作成し、窓口等で配布することより所有者等の意識をかん養するもの	都市計画課	
転出者への空き家管理サービス等の周知	転出により住まいが空き家となる人に空き家管理サービス等を周知し、適正管理を意識付けするもの	都市計画課	
出前講座の実施や関係団体との連携によるセミナーや相談会の開催	高齢者が集まる地域の老人クラブやシニアの方を対象に空き家問題等を題材とした出前講座の実施や、岡山県空家等対策推進協議会構成関係団体と連携したセミナー、相談会等を開催することにより、住まいを適切に引き継いでいくための支援をするもの	まちづくり課・都市計画課	
市民意識調査等による市民意識の把握	空き家対策をより効果的に実施するため、市民の空き家に関する認識を把握するもの	都市計画課	
(4)相続登記の推進			
窓口・通知でのチラシによる啓発	相続が適切に行われず所有者等が不明確となり、空家等が長期間放置される事態を防ぐため、相続登記などにより所有者等が確定されるよう、働きかけるもの	まちづくり課・税務課・都市計画課	
<b>基本施策2 空家等・跡地の流通・利用促進</b>			
(1)住宅改修への支援による空家等の活用促進等			
地区説明会・広報紙・ホームページによる制度周知	各種助成制度を周知し制度を利用することで、住宅市場に環流する良質な住宅ストックを形成しようとするもの	都市計画課	
既存制度拡充・新設検討	空家等の活用を促す既存制度の拡充や新しい制度を検討するもの	都市計画課	
空家等・跡地への民間活力導入の検討	流通の円滑化と民間事業者の事業機会を創出する取組を検討するもの	都市計画課	
制 度	住宅リフォーム助成金制度	耐震基準を満たす住宅等をリフォームする費用の一部を助成することにより、住環境の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るもの	都市計画課
	住宅・建築物耐震診断事業補助制度	住宅・建築物の耐震性を診断する費用の一部を補助することにより、地震に対する建築物の安全性向上を図るもの	都市計画課
	耐震改修事業補助制度	木造住宅を耐震改修する費用の一部を補助することにより、木造住宅の耐震性を向上させ、地震発生時における減災を図るもの	都市計画課
(2)空き家・空き地バンク制度による空家等・跡地の活用促進			
地区説明会・広報紙・ホームページ・納税通知書等による通知	空き家・空き地の有効活用による定住促進・地域活性化を図る取組を周知するもの	都市計画課	
まちづくり協議会・NPO法人との連携による空き家の活用促進	町内会、行政協力委員等の多様な主体の協働による空家等対策事業に取り組みまちづくり協議会、NPO法人と連携し、空き家バンクへの登録・利用を促進するもの	都市計画課	
各地域集會等での広報活動	各地域の集會等で、空き家・空き地バンク制度、関連事業を周知し、その活用を促すもの	都市計画課	
制 度	空き家・空き地バンク制度	空き家・空き地の有効活用による定住促進・地域活性化を図るため、利用したい方に空き家・空き地の情報を提供しマッチングを図るもの	都市計画課
	空家等における家財等処分助成金交付事業	空き家バンクに登録した空き家に残っている家財道具などの処分・搬出に要する費用の一部を助成することにより、空き家の利用を促進するもの	都市計画課
	空き家バンク物件リフォーム助成金交付事業	空き家バンクに登録した物件をリフォームする費用の一部を助成することにより、空き家の利用を促進するもの	都市計画課
	空き地バンク登録促進に係る老朽空き家解体撤去費助成金交付事業	老朽空き家の解体撤去費用の一部を助成することにより、空き地バンクへの登録を促進するもの	都市計画課
	空き家バンク活用奨励金交付事業	町内会、行政協力委員等の多様な主体の協働による空家等対策事業に取り組みまちづくり協議会、NPO法人との連携による空き家バンク登録の促進等により、交流拡大・定住促進・地域活性化を図るもの	都市計画課

(3)空家等・跡地の地域での利活用や利活用を促す取組			
地域おこし協力隊・若者会議メンバー等との連携・協働促進	地域おこし協力隊・若者会議メンバー等との連携による空家等・跡地を利活用した地域活性化の取組を図るもの		都市計画課
専門的知見者等の人的支援	空家等・跡地の利活用に関する専門家を派遣するなどの人的支援を行うもの		都市計画課
地域交流の場の創出、地域活性化のための空家等・跡地の積極的利活用	空家等・跡地を地域資源として活かし、集会所・交流スペースへの活用、イベント開催等積極的に活用し、地域活性化を図るもの		都市計画課
空家等・跡地活用事例等の情報提供	地域の取組の参考となるよう、身近な活用事例を情報提供するもの		都市計画課
(4)跡地の流通促進			
跡地活用方策の検討	狭小敷地が連たんする住宅密集地にある空家等や接道要件を満たしていない空家等の除却やその跡地が市場に流通する等土地の有効利用を促す方策を検討するもの		都市計画課
(5)各種支援制度等の活用			
交付金等を活用した対策の検討	空家等及びその跡地について、国の交付金等を活用した対策を検討するもの		都市計画課
国その他各種団体が行う支援制度の情報収集・情報提供	マイホーム借上げ制度やリバースモーゲージなどの持ち家を活用する制度、空家等及びその跡地について、市以外が行う支援制度の情報を収集し、所有者等に提供するもの		都市計画課
(6)新しい利活用の検討			
シェアハウス、民泊施設、セーフティネット住宅等多面的活用の検討	シェアハウス、民泊施設、セーフティネット住宅等多面的な活用方法を検討するもの		まちづくり課・都市計画課
ウィズ・コロナ時代に対応した活用の検討	テレワークスペース、ワーケーションスペース、サテライトオフィス等としての活用を検討するもの		都市計画課
基本施策3 空家等の適切な管理			
(1)所有者等による適切な管理の促進			
文書等による管理の促進	所有者自らが適切な管理を行うよう促すとともに、所有者等の改善方策に対する考え、処分や活用等についての意向などを把握するもの		都市計画課
所有者等への情報提供による意向把握	周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等の状態を所有者等に知らせ、改善方策に対する考え、処分や活用等についての意向などを把握するもの		都市計画課
(2)所有者等への情報提供			
市内事業者の情報提供（修理・解体・売買等）	修理、解体、売買など内容に応じた市内事業者の情報を提供するもの		都市計画課
相談窓口の情報提供（岡山県空家等対策推進協議会構成団体）	空家等の状況に応じた岡山県空家等対策推進協議会構成団体の専門的な相談窓口を情報提供するもの		都市計画課
空き家バンクによるマッチング	空き家バンクに登録し、空家等の活用に関心のある人と所有者等とのマッチングを図るもの		都市計画課
各専門分野等との連携協議	岡山県空家等対策推進協議会や空岡市空家等対策協議会を構成する団体等と連携した相談体制を構築するもの		まちづくり課・都市計画課
地域と連携した空き家管理サービスの検討	まちづくり協議会、NPO法人等が運営主体の空き家管理サービスを検討するもの		まちづくり課・都市計画課
(3)除却に関する支援			
地区説明会・広報紙・ホームページによる制度周知	除却に関する支援を周知するもの		都市計画課
既存制度拡充・新設検討	除却に関する既存制度の拡充や新しい制度を検討するもの		税務課・都市計画課
除却後における跡地利用に関する支援の検討	跡地がそのまま放置されないよう、跡地の有効利用に対する支援を検討するもの		都市計画課
制度	特定空家等除却事業補助制度	適正な管理が行われていない特定空家等の除却を図るもの	都市計画課
	老朽空き家等解体撤去に係る固定資産税等相当額一部助成制度	老朽空き家が管理不全な状態になることを防止し、解体撤去による所有者の税負担を軽減するもの	都市計画課
基本施策4 特定空家等の解消			
(1)特定空家等の判断基準			
特定空家等の判断基準	特定空家等の判断基準を定めるもの		都市計画課
(2)法及び条例に規定する適切な措置			
特定空家等に対する措置の促進	特定空家等に対する措置の実施手順を示すもの		都市計画課
財産管理人制度の活用	相続放棄等により相続人不存在となっている特定空家等に相続財産管理人を選任し、特定空家等の管理・売却手続を進めるもの		都市計画課
(3)緊急応急措置			
緊急応急措置	特定空家等を放置することが著しく公益に反し、危険な状態が切迫しており緊急に危険を回避する必要がある場合に緊急応急措置を行うもの		都市計画課

# 資料編

## ○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

### 第一章 総則

#### (目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

#### (定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第14条第2項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

#### (国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

#### (地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二條第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項

までの規定による代執行をいう。以下同じ。) その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用す

る同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進

区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

- 1 1 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 1 2 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 1 3 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 1 4 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

## 第二章 空家等の調査

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

### 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の

状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

#### 第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表さ

れたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導

用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

## 第五章 特定空家等に対する措置

（特定空家等に対する措置）

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の

猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措

置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 4 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 5 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 6 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 7 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

## 第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 第七章 雑則

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

## 第八章 罰則

(過料)

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。  
(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

- 第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行)

(経過措置)

- 第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。
- 3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○笠岡市空家等の適切な管理に関する条例

(令和4年3月29日笠岡市条例第13号)

(趣旨)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理を図ることにより、放置された空家等による災害等を未然に防止するとともに、良好な景観及び生活環境の保全並びに安全で安心なまちづくりの推進に寄与するため、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(民事による解決との関係)

第3条 この条例の規定は、空家等の所有者等と当該空家等が適切な管理が行われていないことにより被害を受けるおそれのある者との間で、民事による事態の解決を図ることを妨げない。

(所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者等は、法第5条の規定により、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理を行うとともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(市と市民の協働)

第5条 市と市民（市内に居住し、又は市内で働き、学び、若しくは活動する個人、法人、その他の団体をいう。以下同じ。）は、協働して、空家等の適切な管理を図る取組を進めるものとする。

(市の責務)

第6条 市は、法第4条第1項の規定により、法第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるものとする。

(市民の役割)

第7条 市民は、空家等が管理不全空家等又は特定空家等であると疑うに足りる事実があるときは、市にその情報を提供するよう努めるとともに、市が行う調査等に協力するよう努めるものとする。

(緊急応急措置)

第8条 市長は、特定空家等について、放置することが著しく公益に反すると認められ、

かつ、人の生命、身体、財産に重大な被害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認められる場合は、緊急にその危険な状態を回避するために必要な最低限の措置（以下「緊急応急措置」という。）を自ら行い、又は第三者をしてこれをさせることができる。

2 市長は、前項の緊急応急措置を行い、又は行わせる場合においては、当該特定空家等の所有者等の同意を得るものとし、過失がなく、当該特定空家等の所有者等を確認することができないときは、特定空家等の状態及び緊急応急措置を行う旨をあらかじめ公告しなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

3 市長は、緊急応急措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該特定空家等の所有者等から徴収するものとする。

（支援）

第9条 市長は、空家等の適切な管理及び活用の促進のため、特に必要があると認められるときは、空家等が特定空家等の状態になることの防止及び特定空家等の状態の改善を図るための必要な支援をすることができる。

（協議会）

第10条 法第8条第1項の規定により、笠岡市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

（関係機関との連携）

第11条 市長は、法及びこの条例の施行のため必要があると認めるときは、関係行政機関、住民自治組織等に対し、特定空家等の所在地及び物的状態の内容に関する必要な情報を提供し、当該特定空家等の状態を改善するために必要な協力を求めることができる。

（委任）

第12条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の際、現にこの条例による改正前の笠岡市空き家等の適正管理に関する条例（以下「改正前の条例」という。）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれ法及びこの条例の相当規定によりなされたものとみなす。

3 この条例の施行の際、現に改正前の条例第13条第1項の規定により置かれている笠岡市空き家等適正管理審議会は、改正後の笠岡市空家等の適切な管理に関する条例第10条第1項の規定により置かれる笠岡市空家等対策協議会となり、同一性をもって存続するものとする。

附 則（令和5年12月13日条例第30号）

この条例は、公布の日から施行する。

○笠岡市空家等の適切な管理に関する規則

(令和4年3月29日笠岡市規則第6号)

(趣旨)

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）及び笠岡市空家等の適切な管理に関する条例（令和4年笠岡市条例第13号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(緊急応急措置)

第2条 条例第8条第2項の所有者等の同意は、次に掲げる事項について、緊急応急措置に係る同意書兼誓約書（様式第1号）により得るものとし、同項の公告は、緊急応急措置を実施する旨の公告（様式第2号）によるものとする。

- (1) 空家等（特定空家等）の所在地
- (2) 緊急応急措置の実施概要
- (3) 緊急応急措置の概算費用
- (4) その他必要な事項

(協議会の所掌事務)

第3条 条例第10条の笠岡市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）は、次に掲げる事項について、調査審議する。

- (1) 法第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 法第22条第3項に規定する命令に関すること。
- (3) その他空家等対策の推進に関すること。

(協議会の組織)

第4条 協議会の委員は、10人以内で組織し、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱又は任命する。

- (1) 地域住民
- (2) 法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者
- (3) 前2号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

2 協議会の委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(協議会の会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長各1人を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 3 副会長は会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(協議会の会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。ただし、会長が選出されていない場合は、市長が招集する。

- 2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 会長は議事録を作成し、これを保管しなければならない。
- 5 協議会は、必要があると認めるときは、識見を有する者、関係行政機関の職員その他の関係人に会議への出席を求め、必要な資料を提出させ、意見を聴き、又は説明を求めることができる。
- 6 協議会の会議は、原則として非公開とする。ただし、協議会が特に必要と認めるときは、公開とすることができる。
- 7 協議会の庶務は、建設部において処理する。

(立入調査等)

第7条 法第9条第2項の規定による報告の徴収は、空家等に係る事項に関する報告徴収書(様式第3号の1)により行うものとし、空家等の所有者等の報告は、空家等に係る事項に関する報告書(様式第3号の2)により行うものとする。

- 2 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査実施通知書(様式第3号)により行うものとする。
- 3 法第9条第4項の身分を示す証明書は、立入調査員証(様式第4号)のとおりとする。

(管理不全空家等に係る措置)

第8条 法第13条第1項の指導は、指導書(様式第5号)により行うものとする。

- 2 法第13条第2項の勧告は、勧告書(様式第6号)により行うものとする。

(特定空家等に対する措置)

第9条 法第22条第1項の助言は、原則として口頭により行うものとし、同項に規定する指導は、指導書(様式第5号)により行うものとする。

- 2 法第22条第2項の規定による勧告は、勧告書(様式第8号)により行うものとする。
- 3 法第22条第3項の規定による命令は、命令書(様式第9号)により行うものとする。
- 4 法第22条第4項の意見書の様式は、命令に対する意見書(様式第10号)とし、同項の通知書の様式は、命令に係る事前の通知書(様式第11号)とする。

5 法第22条第5項の規定による請求は、公開による意見の聴取請求書（様式第12号）により行うものとする。

6 法第22条第7項の規定による通知は、公開による意見の聴取実施通知書（様式第13号）により行うものとし、同項の規定による公告は、公開による意見の聴取を実施する旨の公告（様式第14号）により行うものとする。

7 法第22条第9項の規定による処分を行う場合において、次の各号に掲げる書類の様式は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の文書 戒告書（様式第15号）

(2) 行政代執行法第3条第2項の代執行令書 代執行令書（様式第16号）

(3) 行政代執行法第4条の証票 執行責任者証（様式第17号）

8 法第22条第10項の公告は、特定空家等に対する略式代執行を実施する旨の公告（様式第18号）とする。

9 法第22条第11項の規定による緊急代執行のために現場に派遣される執行責任者が携帯する証票は、執行責任者証（様式第19号）とする。

10 法第22条第13項に規定する標識は、標識（様式第20号）とする。

（その他）

第10条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

#### 附 則

（施行期日）

1 この規則は、令和4年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この規則の施行の際、現にこの規則による改正前の笠岡市空き家等の適正管理に関する条例施行規則（以下「改正前の規則」という。）の規定に基づき委員として委嘱又は任命されている者は、この規則による改正後の笠岡市空家等の適切な管理に関する規則（以下「改正後の規則」という。）に基づき委嘱又は任命されたものとみなし、その任期は、改正前の規則の規定に基づいて委嘱又は任命されたときから通算する。

3 この規則の施行の際、現にこの規則による改正前の規則の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれ法、行政代執行法及びこの規則の相当規定によりなされたものとみなす。

（笠岡市行政組織規則の一部改正）

4 笠岡市行政組織規則（平成17年笠岡市規則第17号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

(笠岡市事務決裁規則の一部改正)

5 笠岡市事務決裁規則（平成17年笠岡市規則第22号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則（令和6年2月1日規則第3号）

この規則は，公布の日から施行する。

様式 略

## 笠岡市空家等対策計画第2期計画

令和4年4月 策定

令和7年3月 中間見直し

笠岡市建設部都市計画課

〒714-8601 岡山県笠岡市中央町1番地の1

TEL 0865 - 69 - 2377

FAX 0865 - 69 - 2183