

浅口市空家等対策計画

～多様な主体が支える「心豊かな生活」と「ゆとりある住環境」の実現～

平成 30 年 3 月 策定

(令和 5 年 3 月 改定)

浅 口 市



目次

第1章	計画改定にあたって	1
1-1	計画改定の目的	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	計画の期間	3
1-4	対象地区	4
1-5	計画の対象	5
第2章	空家等の現状と課題	7
2-1	位置・地勢・広域交通条件	7
2-2	人口等の動向	8
2-3	「住宅・土地統計調査」による空家の現状及び推移	10
2-4	「住宅・土地統計調査」による空家の種類及び建て方別の割合	13
2-5	「空家等実態調査」による空家の状況	17
2-6	空家等に対するこれまでの市の取組み	23
2-7	上位計画・関連計画の概要	26
2-8	空家等に関する課題	27
第3章	空家等対策の基本的な方針	29
3-1	基本理念	29
3-2	多様な主体との責務と連携	30
3-3	基本的な方針	32
3-4	主要施策の体系	34
3-5	主要施策に係る取組みの考え方	36
第4章	空家等対策の基本的方針に係る取組み	38
4-1	自主的に適切な維持管理をする姿勢・機運の醸成	38
4-2	まちづくりの視点に立った地域資源としての活用	43
4-3	生活環境に悪影響を及ぼす要因への的確な対処	47
4-4	多様な主体との相互の連携・協力による取組み体制の構築	53

第5章	空家等に関する対策の実施体制	55
5-1.	浅口市空家等対策協議会及び専門部会の設置	55
5-2.	庁内体制の整備	56
5-3.	関係機関等との連携	57
第6章	その他空家等対策の実施に関し必要な事項	59
6-1.	条例による空家等対策の総合的な推進	59
6-2.	計画の進行管理	59
用語集		60
資料編		61
資料1	空家等対策の推進に関する特別措置法等について	62
1-1.	空家等対策の推進に関する特別措置法	62
1-2.	空家等対策の推進に関する特別措置法の概要	67
1-3.	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【概要】	68
1-4.	「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【概要】	69
資料2	浅口市特定空家等判定基準について（本編非掲載分）	70
2-1.	特定空家等の判断基準	70
資料3	浅口市空家等実態調査結果について（本編非掲載分）	81
3-1.	調査概要	81
資料4	浅口市空家等対策協議会について	82
4-1.	浅口市空家等対策協議会条例	84
4-2.	浅口市空家等対策協議会 委員	86
4-3.	浅口市空家等対策計画 策定経過	87

第1章 計画改定にあたって

1-1. 計画改定の目的

近年、少子高齢化・人口減少社会の到来等、かつてない社会情勢の変化に直面しており、「空家等問題」は浅口市（以下、「本市」という。）のみならず全国的に大きな社会問題（周辺地域の安全性の低下・公衆衛生の悪化・景観の阻害等）となっています。

その一方で、空家は地域活性化や移住・定住促進の観点等から、貴重な地域資源としての側面を持ち、適切な管理を促し有効活用することにより、持続可能なまちづくりを実現するための様々な施策の中核となる可能性を秘めています。

本市においての人口は昭和60年の39,723人をピークとして、以降は社会的な少子高齢化等の影響もあり、現在まで人口減少が続いている状況です。（令和2年国勢調査：32,772人）

こうした中、空家等の適正な維持管理を行政が関わって推進するための、「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「特措法」という。）」が平成27年5月に全面的に施行されました。

この特措法の第6条には、市町村の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、国の指針に即した計画を定めることができると規定されています。本市においては、空家対策の推進を目的として、平成30年3月に「浅口市空家等対策計画」を策定し、同年6月には「浅口市空家等の適正管理に関する条例」（以下、「条例」という。）を制定しました。

この度、現在の「空家等対策計画」は5年が経過することから、これまでの取組を整理するとともに、今般の空家に関連した法律改正等を勘案し、より効果的な空家等対策を総合的に推進する必要があります。

そこで、令和4年に「浅口市空家等実態調査」を実施し、最新の空家状況を把握するとともに、課題の確認・整理を行い、「空家等の適切な管理」「空家等の利活用」「特定空家等に対する措置」の基本的方針を継承しつつ、当初の計画の改定を行います。



- 第1章 計画の目的と対象
- 第2章 空家等の現状と課題
- 第3章 空家等対策の基本的な方針
- 第4章 空家等対策に係る取組の方針
- 第5章 空家等に関する対策の実施体制
- 第6章 その他空家等に関する必要な事項

浅口市空家等対策計画

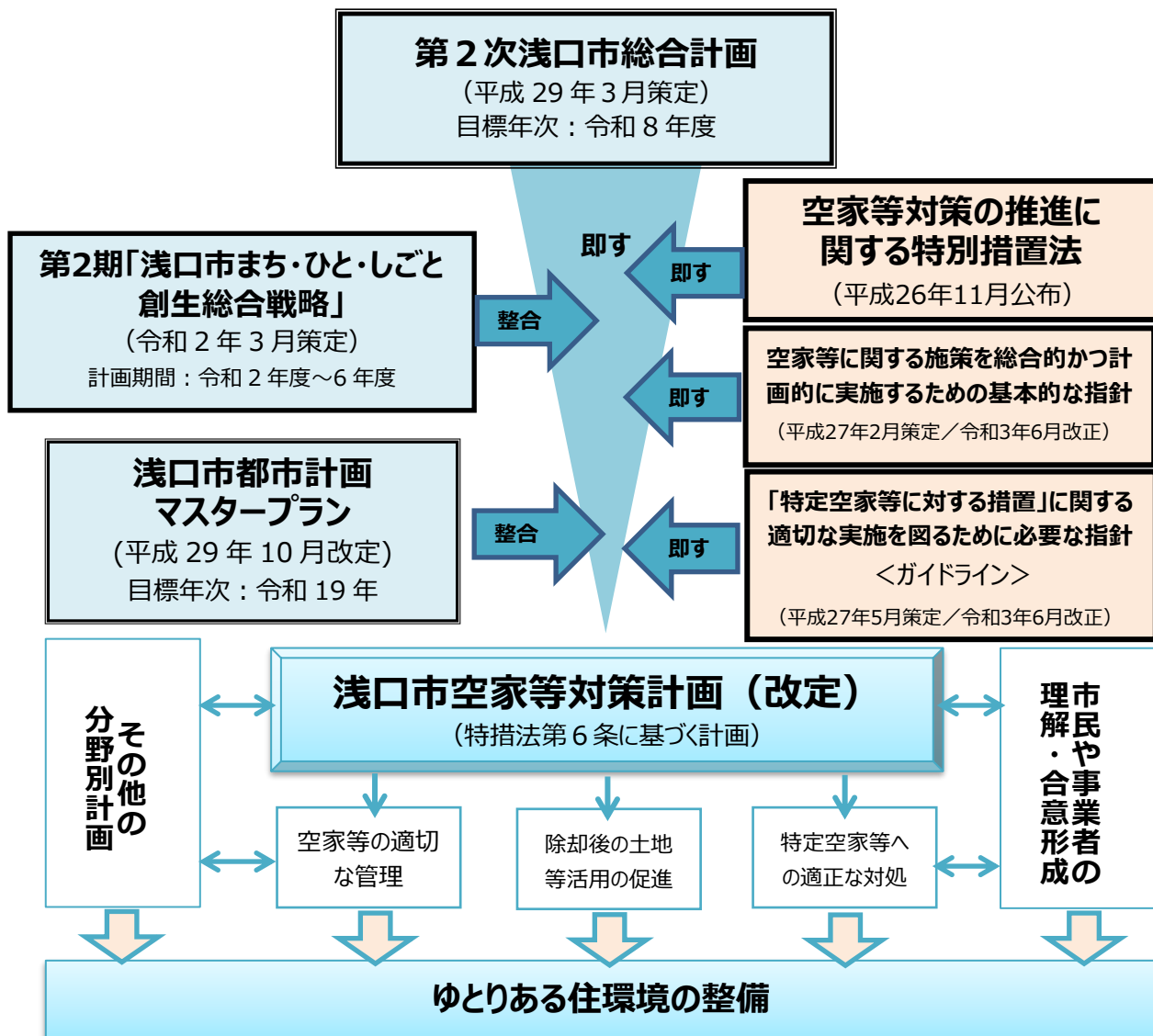
1-2. 計画の位置づけ

- 特措法に基づく、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施する」ための計画
- 「総合計画」や、国の定める特措法等に即し、本市のゆとりある住環境の整備実現に寄与する計画として位置づける

本計画は、特措法第7条に基づく「浅口市空家等対策協議会」の意見を踏まえるとともに、本市のまちづくりの最上位計画である「第2次浅口市総合計画」や、特措法第6条第2項の規定により、平成27年2月に国から示された「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。）に即した計画とします。

さらに、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「都市計画マスタープラン」をはじめとした関連計画との整合を図りながら、本市のゆとりある住環境の整備実現に寄与する計画としての位置づけを有します。

- 浅口市空家等対策計画の位置づけ



【参考】空家等対策計画に定める事項（特措法第6条第2項）

- 1 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**
- 2 **計画期間**
- 3 **空家等の調査**に関する事項
- 4 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**
- 5 **空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項**
- 6 **特定空家等に対する措置**、その他の**特定空家等への対処に関する事項**
- 7 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
- 8 空家等に関する対策の**実施体制に関する事項**
- 9 その他空家等に関する**対策の実施に関し必要な事項**

1-3. 計画期間

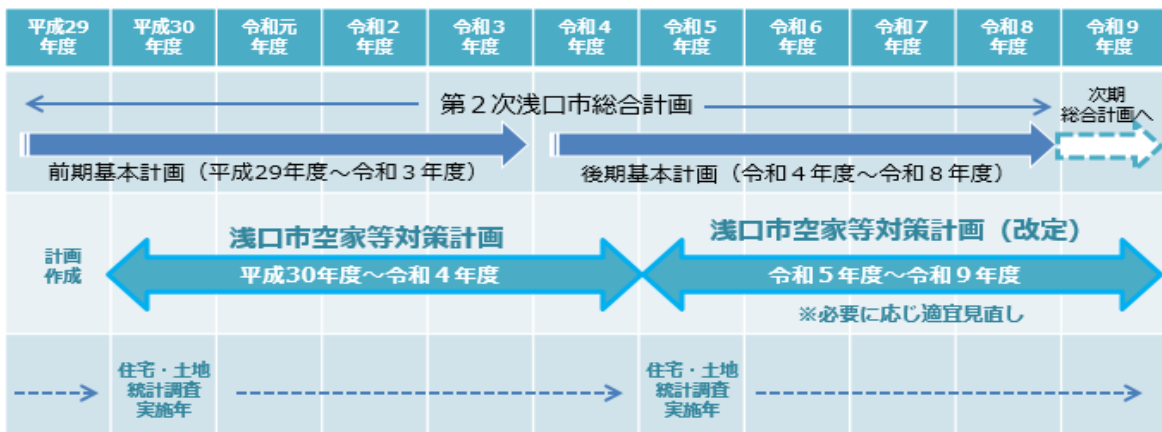
- 令和5年度から令和9年度までの5年間とし、社会情勢の変化を踏まえながら、必要に応じて適宜見直し等を行う

本市のまちづくりの最上位計画である「第2次浅口市総合計画」の計画期間は平成29年度から令和8年度であり、令和4年度から「後期基本計画」も進められています。

また、本市の空家の状況等を把握する等住まいの基本的な統計である国による「住宅・土地統計調査」は令和5年度に実施、公表は令和6年度に予定されており、こうした事項との整合を図ることが必要です。

本計画の対象期間は、当初策定時の平成30年度から令和4年度の5年間が経過することから、計画の見直しを図ります。今回の改定により、令和5年度から令和9年度まで5年間の期間とし、国の空家政策の動向や社会情勢の変化を踏まえ、必要に応じて適宜、見直し等を行うものとします。

○浅口市空家等対策計画の計画期間



浅口市空家等対策計画

1-4. 対象地区

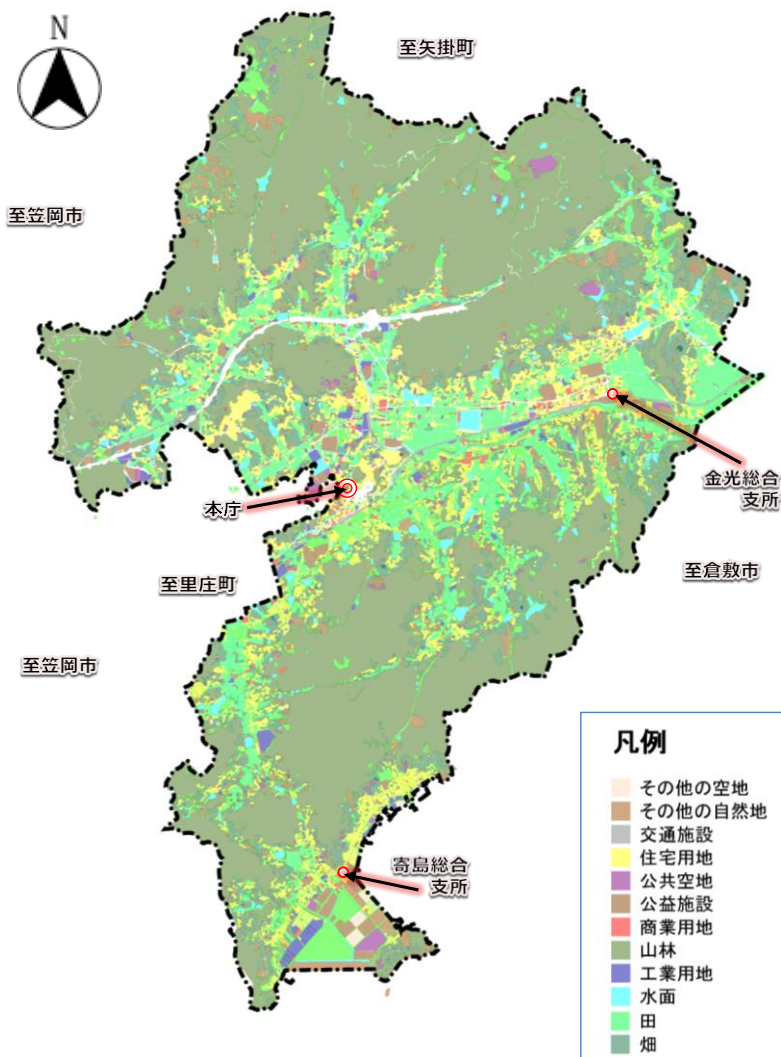
- 空家等対策を総合的に実施する観点から、本計画の対象地区は「浅口市全域」とする
- 空家等の状態は異なるため、老朽・危険度の高いもので周辺に与えている影響の度合い等を総合的に判断して優先的に取り組む

令和4年度に実施した空家等実態調査を踏まえると地域や区域で件数の多少はあるものの、市内の空家は市域全体に幅広く分布しています。

そこで、空家等対策を総合的に実施する観点から、本計画の対象地区は「浅口市全域」とします。

なお、対策の実施に当たっては、空家等の状態は異なるため、老朽・危険度の高いもので周辺に与えている影響の度合い等を総合的に判断して優先的に取り組めます。

- 浅口市空家等対策計画対象地区



資料：平成25年「浅口市都市計画基礎調査」

1-5. 計画の対象

本計画の対象は、特措法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

空家等とは（特措法第2条第1項）

この法律において「空家等」とは、建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}であって居住その他の使用がなされていない^{※3}ことが常態^{※4}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。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。

よって、対象とする「空家等」は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることになります。

ただし、近い将来、自ら居住し、又は他人に貸すなどとして使用する具体的な予定があり、これに備えて当該建築物等の清掃や換気を行っているなど、具体的な使用に向けた準備行為があると認められる場合は、原則として対象から除外するものとします。

また空家等対策では、現在使用中の建築物が空家等となることを予防する観点や、空家等を除却した跡地を有効活用する観点を含め総合的に計画することが重要であることから、「使用中の建築物」や「除却した跡地」等も本計画の対象とします。

○ 本計画の対象とする「空家等」の定義

※居住その他の使用がなされていないことが「常態」にある...



※1：「建築物」：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う。

※2：「これに附属する工作物」：給湯設備等門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※3：「居住その他の使用がなされていない」：人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいう。

※4：「常態」：おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となる。

【注】：長屋や共同住宅（マンション・アパート等）は、棟全体で1つの「建築物」であり、全室が使用されていない場合に「空家等」となる。

特定空家等とは（特措法第2条第2項）

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にあると認められる空家等をいう。

特措法では、第2条第2項において

- (1) 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (2) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (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
- (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にある空家等を「特定空家等」としています。

「特定空家等」については、特措法において、市町村長がこうした「特定空家等」の所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）に対して適切な措置を講ずることができることが規定されています。

しかし、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められます。

○ 所有者等に対して適切な措置を講ずることとなる「特定空家等」の例



特定空家等（特措法第2条第2項）

- (1) 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (2) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (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
- (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

例えば

- (1) 例：外壁や看板に、剥離、破損又は脱落が発生している場合
- (2) 例：ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (3) 例：立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- (4) 例：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。

…など

「特定空家等」の所有者等に対して適切な措置を講ずる

※「イラスト」および右記記載の「例」は、あくまで「放置することが不適切である状態」の例示であり、実際の判断を規定するものではない。

第2章 空家等の現状と課題

2-1. 位置・地勢、広域交通条件

(1) 位置・地勢

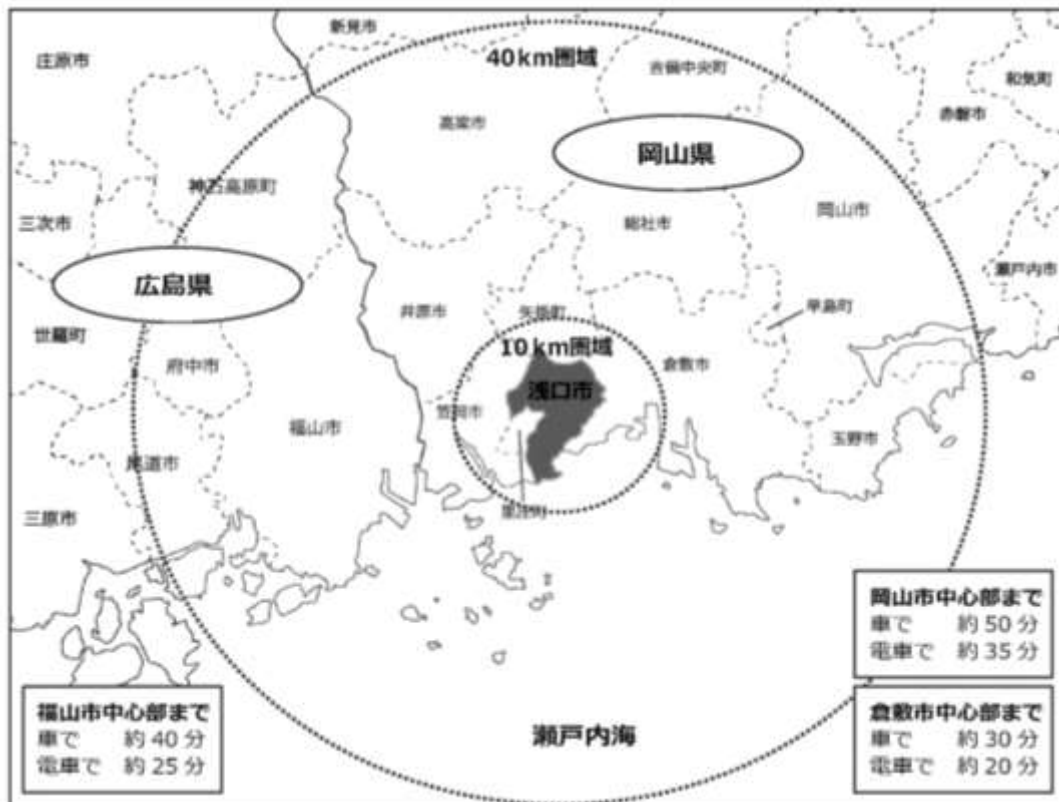
本市は、平成18年3月に金光町、鴨方町、寄島町が合併して誕生した、岡山県の南西部に位置し、瀬戸内海に隣接する自然豊かなまちです。

地勢は、北部の遙照山を中心とする山地と南部の竜王山を中心とする山地、中央部の里見川、鴨方川、堅川がつくる谷底平野及び南部の瀬戸内海に面した海岸平野からなり、温暖少雨な瀬戸内海沿岸特有の気候に恵まれています。

(2) 広域交通条件

40km圏域に岡山市（政令指定都市）及び広島県福山市（中核市）が位置し、倉敷市（中核市）、笠岡市、里庄町、矢掛町に接しています。県庁所在地の岡山市へは国道2号とJR山陽本線でつながり、岡山空港や山陽自動車道の鴨方IC・玉島IC、笠岡ICが約10km圏内に立地し、広域的な交通利便性、特に高速交通網へのアクセス利便性が高い状況にあります。

○ 本市の位置



浅口市空家等対策計画

2-2. 国勢調査による人口等の動向

(1) 人口の推移

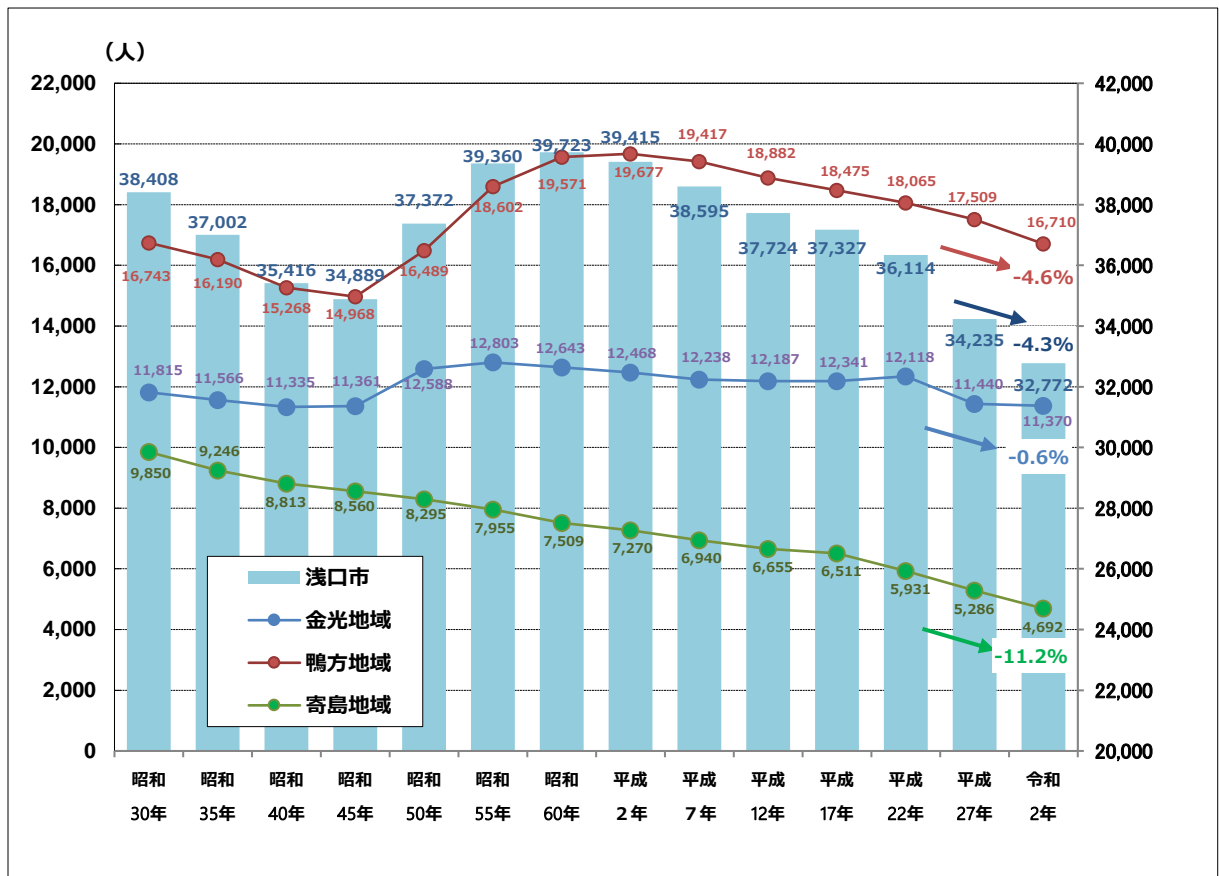
- 令和2年国勢調査による人口は、32,772人で、昭和60年をピークに、以降減少が続く
- 各地域とも減少傾向にあり、特に寄島地域では、人口減少率が過去最高となるなど、人口減少局面に突入している

本市の人口は、昭和30年代から昭和40年代は減少し、昭和50年には増加に転じ昭和60年に人口のピークを迎えましたが、以降減少を続けています。

本市の令和2年国勢調査による人口は、32,772人で、地域別に見ると金光地域が11,370人、鴨方地域が16,710人、寄島地域が4,692人となっています。

平成27年から令和2年の人口増減をみると、各地域とも減少傾向にあり、特に寄島地域では、過去最高の減少率（対平成27年／寄島地域：-11.2%）となるなど人口減少が進行しています。

○ 本市の人口の推移（昭和30年～令和2年）



資料：国勢調査(総務省統計局)

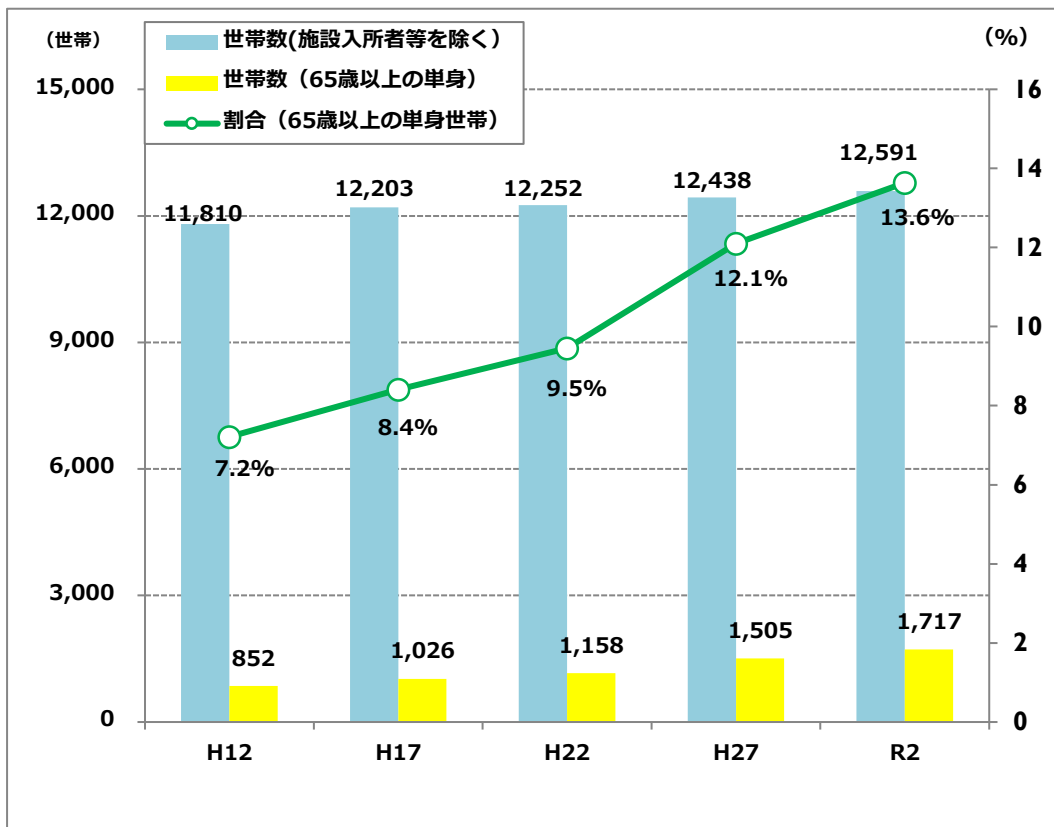
(2) 世帯数の推移

- 令和2年国勢調査による世帯数は12,591世帯で、緩やかな増加傾向にある
- 令和2年国勢調査による65歳以上の単身世帯の割合は13.6%で、徐々に増加している

本市の令和2年国勢調査による世帯数は12,591世帯で、平成12年の11,810世帯から令和2年まで緩やかな増加傾向にあり、平成27年の前回調査に比べ153世帯増加しています。

また、65歳以上の単身世帯数は、平成12年の852世帯から令和2年には1,717世帯（13.6%）まで増加しています。2倍となっており、その割合は13.6%に上り、平成27年より1.53%増加しています。

○ 本市の世帯数と65歳以上の単身世帯の推移（平成12年～令和2年）



資料：国勢調査(総務省統計局)

2-3. 「住宅・土地統計調査」による空家の現状及び推移

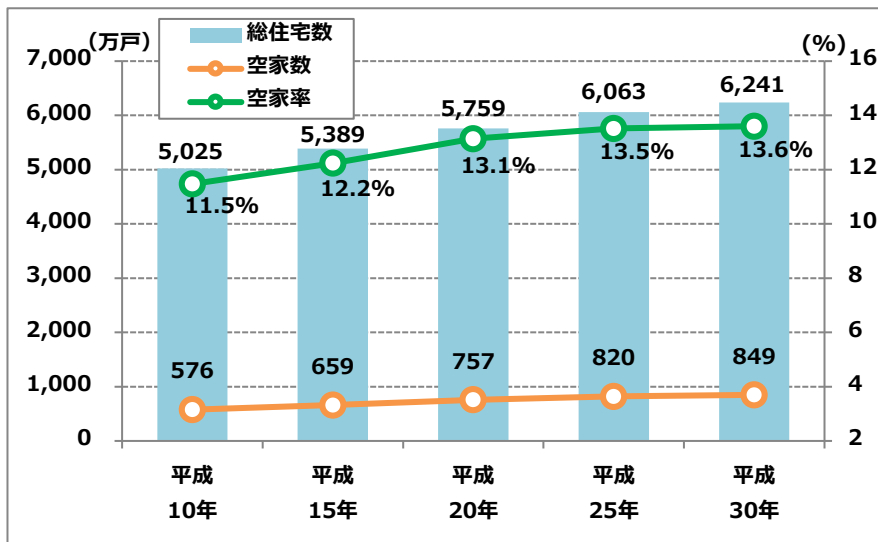
(1) 国及び県の状況

- 全国：平成10年から30年にかけて空家率が2.1%増加している
- 岡山県：平成10年から30年にかけて空家率が2.4%増加している

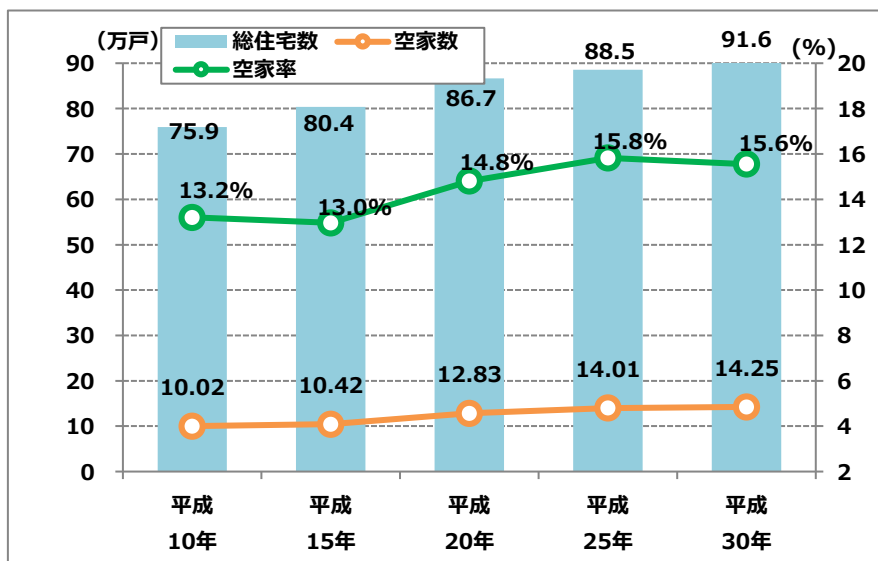
総務省が実施している「住宅・土地統計調査」によると、全国の空家等の推移は、平成10年の約576万戸から徐々に増加し、平成30年には約849万戸となり、平成25年の前回調査に比べ29万戸、3.6%増加しています。また、空家率も平成10年の11.5%から平成30年には13.6%となり、過去最高となっています。

また、岡山県の空家等の推移は、平成10年の10.02万戸から平成30年には14.25万戸に増加しています。空家率も同様に、平成10年の13.2%から平成15年にかけて13.0%と減少に転じて以降、平成30年には15.6%に増加しており、全国で12番目に空家等が多い都道府県となっています。

○ 全国の総住宅数、空家数及び空家率の推移（平成10年～平成30年）



○ 岡山県の総住宅数、空家数及び空家率の推移（平成10年～平成30年）



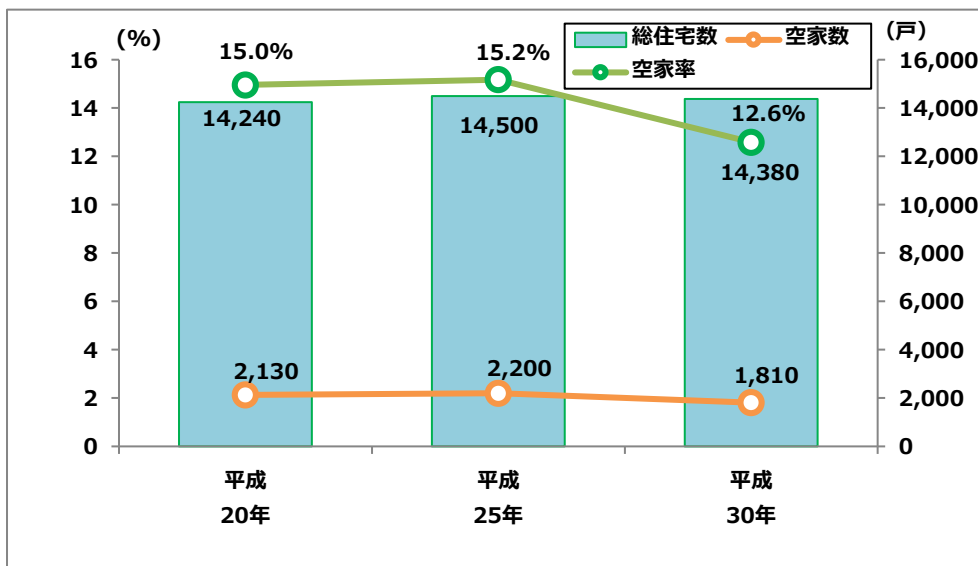
資料：全国、岡山県：各年「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

(2) 浅口市の状況

- 平成20年から25年にかけて空家率は横ばいであるが、平成30年には12.6%と減少しつつある
- 平成12年以前に建築された住宅が20年以上経過し、空家に移行しつつある

本市の空家率は、平成20年、25年と横ばいの傾向にあり、平成30年の空家数は1,810戸、空家率は12.6%と平成25年に比べ、2.6%減少しています。

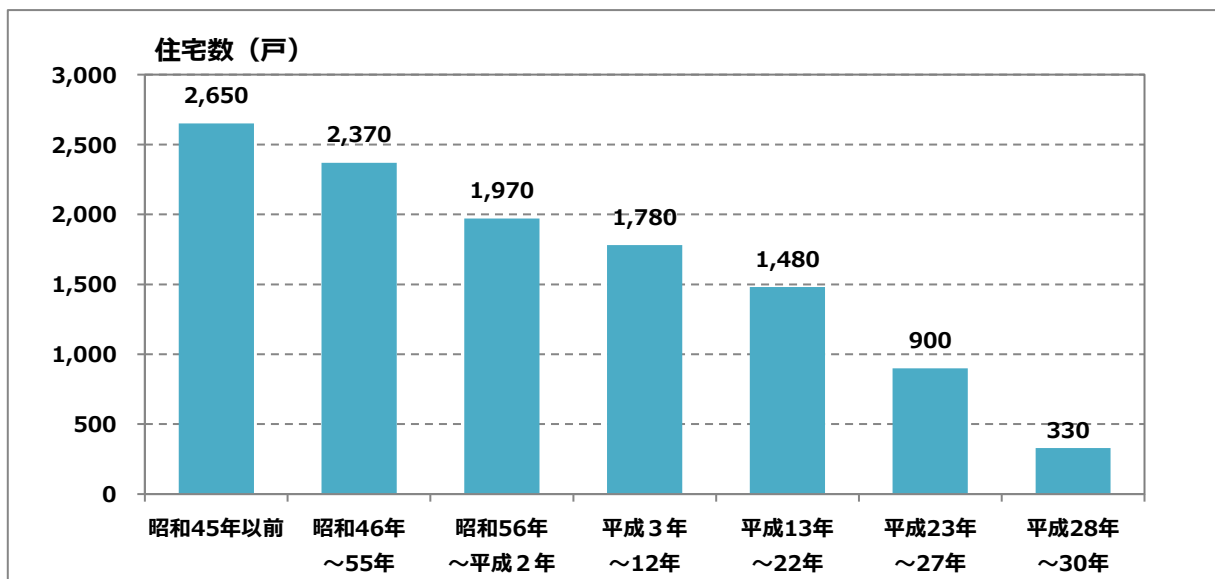
○ 本市の空家数及び空家率の推移（平成20年～平成30年）



資料：各年「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

本市の住宅は、昭和46年～昭和55年にかけて多く建築され、住宅ストック数が徐々に減少しながら推移しています。平成12年以前に建築された住宅が、20年以上の時間を経て、現在の空家に移行変わっている可能性があります。

○ 本市の住宅ストック数（昭和45年以前～平成30年）



資料：平成30年「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

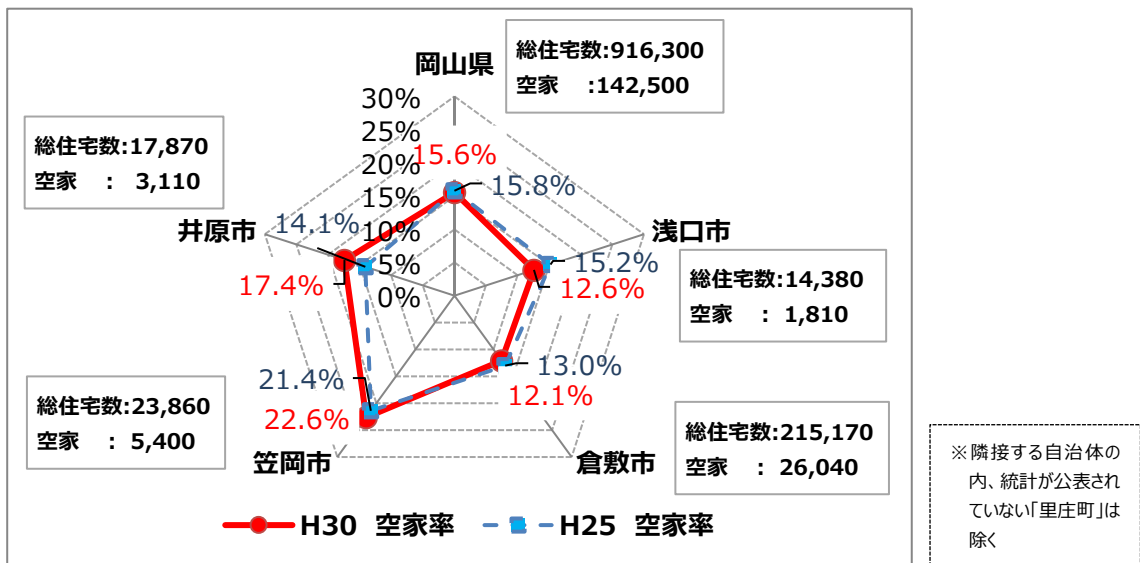
(3) 隣接する自治体との比較

- 本市の空家率は、隣接する自治体の中で、低くなっている
- 住宅ストック数は、昭和56年から平成22年の間で最も多く建築された期間が自治体ごとに異なっている

本市と隣接する自治体の空家率に着目すると、平成25年と平成30年を比較したところ、岡山県では0.2%減少、倉敷市は0.9%減少、浅口市は2.6%減少、一方笠岡市は1.2%増加、井原市は3.3%増加しており、本市の空家率は低くなっています。

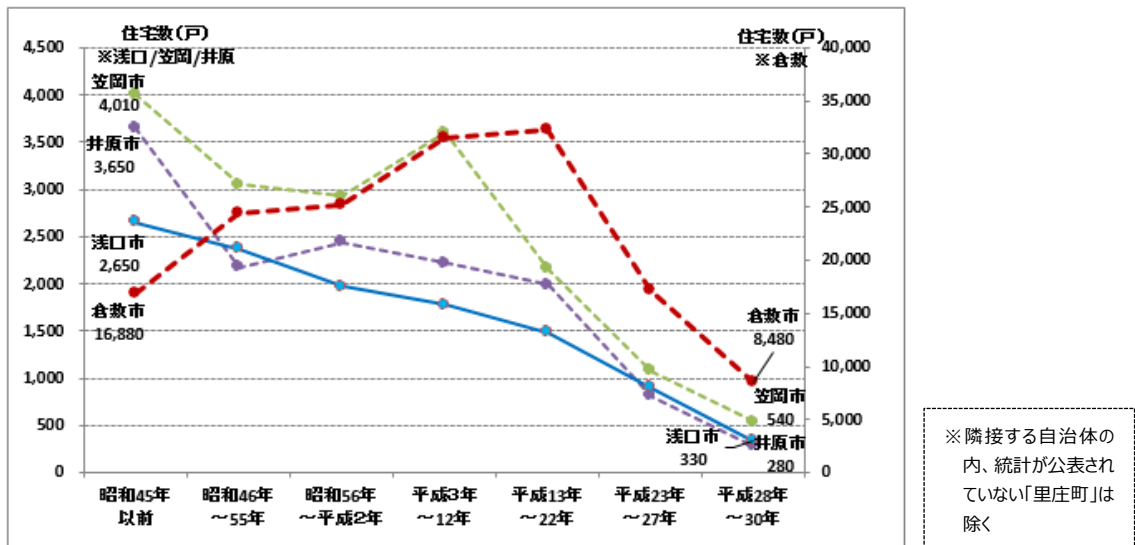
また、住宅ストック数をみると、井原市は昭和56年から平成2年にかけて住宅が多く建築され、笠岡市は平成3年から平成12年、倉敷市では平成13年～平成22年にかけて住宅が多く建築されていたことがわかります。

○ 隣接する自治体※の総住宅数、空家率の比較(平成30年)



資料：平成30年「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

○ 隣接する自治体※の住宅ストック数(昭和45年以前～平成30年)の比較

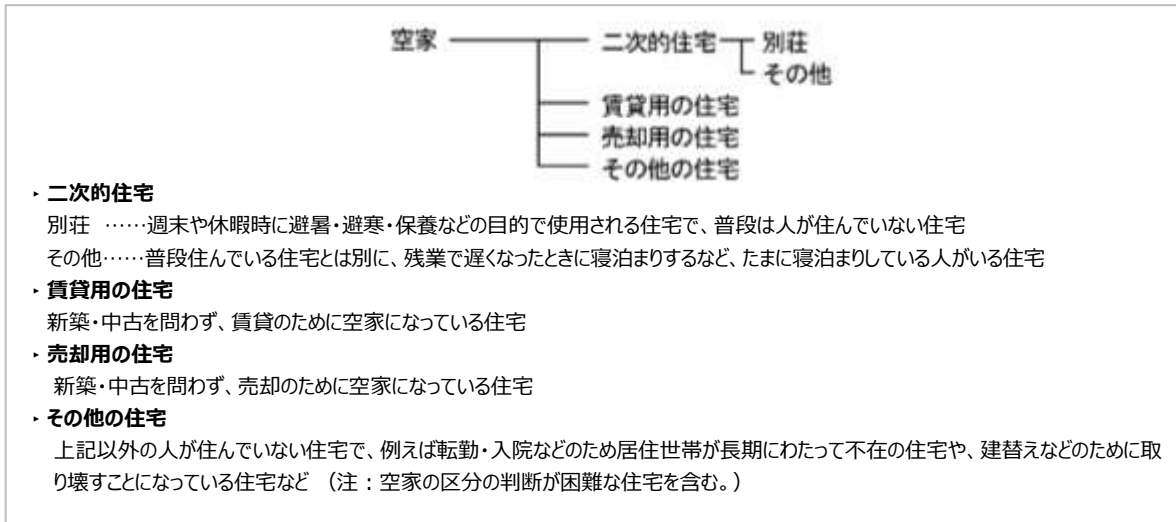


資料：平成30年「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

2-4. 「住宅・土地統計調査」による空家の種類及び建て方別の割合

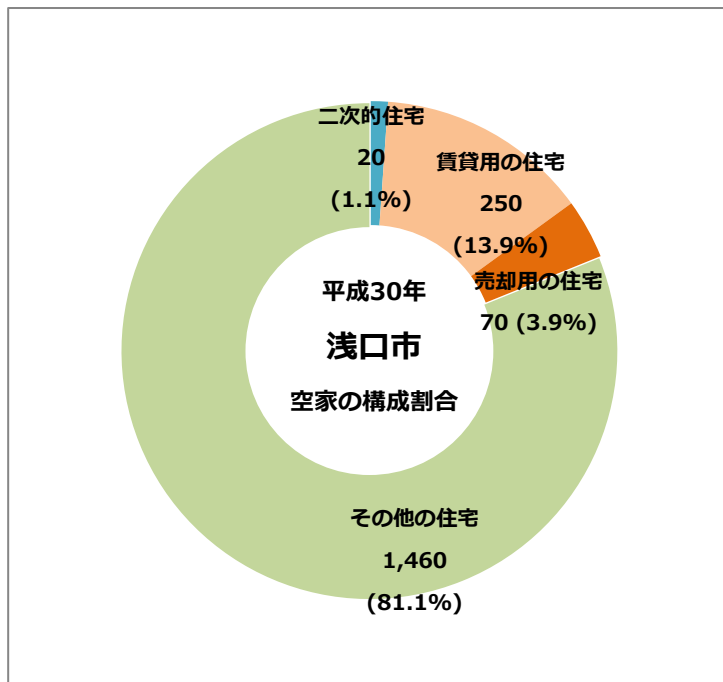
(1) 浅口市の状況

住宅・土地統計調査では、住宅数、空家数等の住宅に関する事項について調査を実施しています。
ここでは、平成30年住宅・土地統計調査に基づく本市の「空家」の種類及び建て方別の割合を整理します。
なお、同調査における「空家」の定義は、以下の定義に従って分類されています。



本市における空家の種類別割合をみると、その他の住宅が81.1%と大半を占めており、賃貸用の住宅は13.9%と2番目に高いことが把握できます。

○ 本市の空家の種類別割合（平成30年）



※住宅・土地統計調査では、表章単位未満の位で四捨五入しており、市区町村の数値では1位を四捨五入して10位までを有効数字として表章しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

資料：平成30年「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

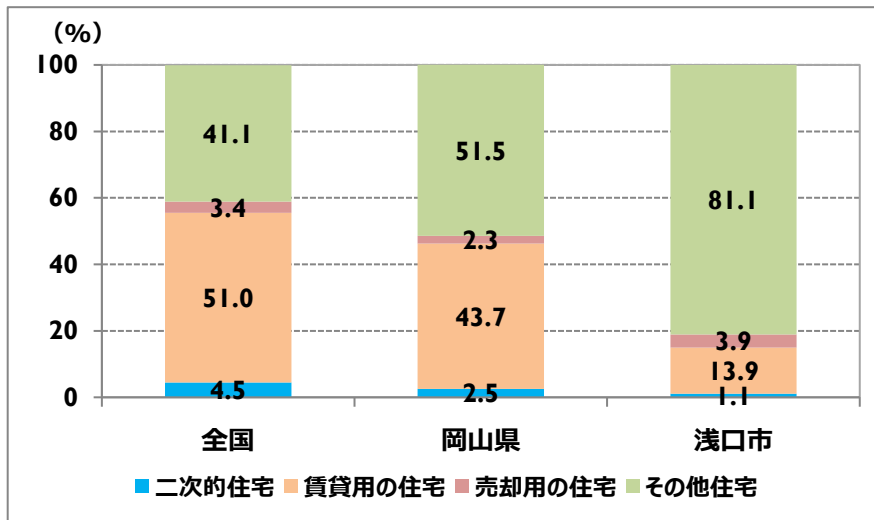
浅口市空家等対策計画

(2) 国、県と比較した浅口市の状況

- 全国、岡山県と比較して本市は「その他の住宅」に区分される空家の割合が多くなっている
- 本市は平成25年から30年にかけては「賃貸用の住宅」「二次的住宅」「その他住宅」の全てが減少している

○ 本市の空家の種類別割合(平成30年)

平成30年の空家の種類別の割合をみると、「その他の住宅」は、全国で41.1%、岡山県で51.5%、本市は81.1%であり、全国、岡山県と比較して本市は「その他の住宅」に区分される空家の割合が多くなっています。一方で、「賃貸用の住宅」は全国、岡山県に比べて、本市の割合は少ないことがわかります。

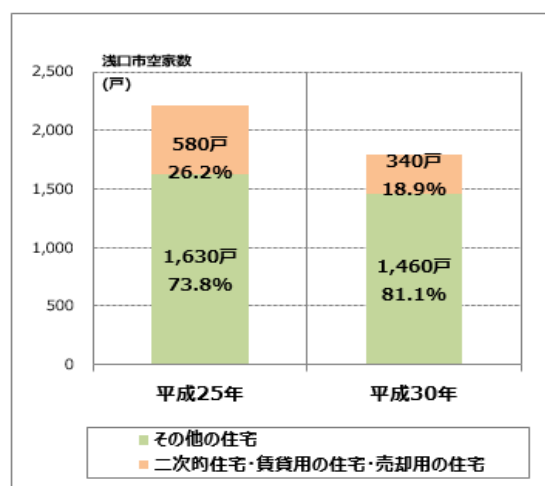


資料：平成30年「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

○ 本市の平成25年と平成30年の空家数の推移

平成25年と平成30年の空家数を比較すると、本市は18%減少しています。内訳は、「賃貸用の住宅」は50%減少し、「売却用の住宅」は3.5倍増加し、「その他の住宅」が10%減少しています。

空家の種類		空家数		伸び率
		平成25年	平成30年	
		a	b	b/a
空家総数	全国	8,195,600	8,488,600	1.04
	岡山県	140,100	142,500	1.02
	浅口市	2,200	1,810	0.82
賃貸用の住宅	全国	4,291,800	4,327,200	1.01
	岡山県	61,600	62,200	1.01
	浅口市	500	250	0.50
売却用の住宅	全国	308,200	293,200	0.95
	岡山県	3,100	3,300	1.06
	浅口市	20	70	3.50
二次的住宅	全国	412,000	381,000	0.92
	岡山県	3,700	3,600	0.97
	浅口市	60	20	0.33
その他の住宅	全国	3,183,600	3,487,200	1.10
	岡山県	71,700	73,400	1.02
	浅口市	1,630	1,460	0.90



資料：平成25年、30年「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

※住宅・土地統計調査では、表章単位未満の位で四捨五入しており、市区町村の数値では1位を四捨五入して10位までを有効数字として表章しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

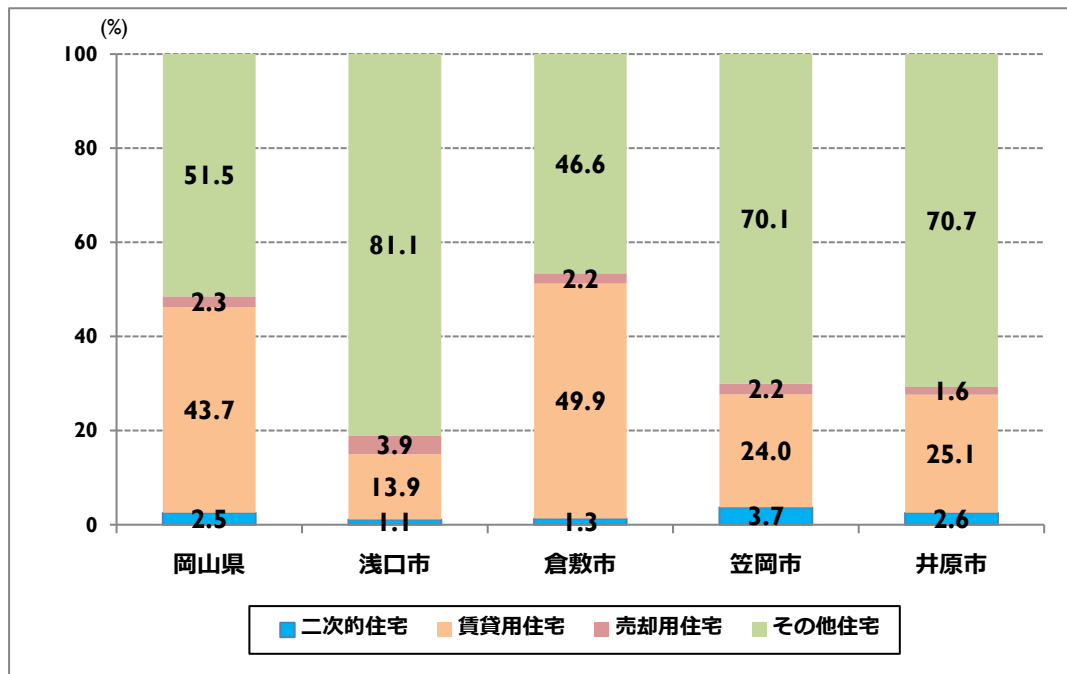
(3) 隣接する自治体との比較

- 隣接する自治体の空家の種類別割合をみると、いずれの自治体も「その他の住宅」が空家の大半を占めており、「売却用の住宅」、「二次的住宅」は低い

隣接する自治体の空家の種類別割合をみると、いずれの自治体も共通して「その他の住宅」が空家の大半を占め、「売却用の住宅」は僅かしか存在していないことがわかります。

中核市である倉敷市においては「賃貸用の住宅」の割合が49.9%と高いものの、笠岡市と井原市は約25%となっており、本市は13.9%（対平成25年／－8.7%）と低い状態にあります。

- 隣接する自治体の空家の種類別割合(平成30年)



資料：平成30年「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

浅口市空家等対策計画

○ 隣接する自治体の空家の建て方別割合(平成30年)

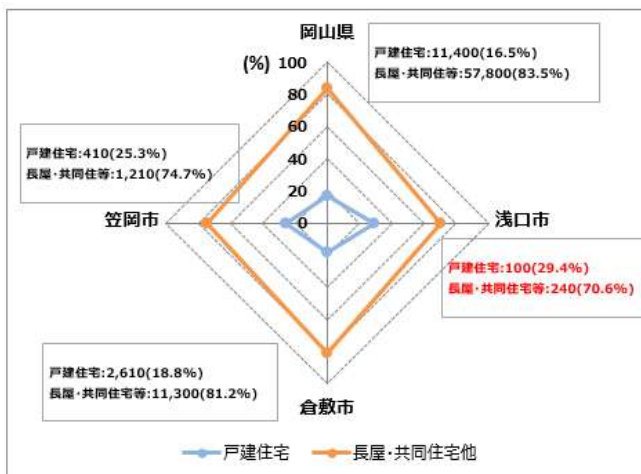
- 本市は二次的、賃貸用、売却用住宅について、長屋・共同住宅が70.6%と大部分を占めている
- 「その他の住宅」はいずれの自治体も戸建住宅が空家の大半を占めている

隣接する自治体の空家の建て方別割合をみると、「二次的、賃貸用、売却用」と「その他の住居」に分類したとき、戸建住宅と長屋・共同住宅他の占める割合に大きな差異がみられます。

「二次的、賃貸用、売却用」について、いずれの自治体も共通して長屋・共同住宅が多く、本市も70.6%と大部分を占めていることがわかります。

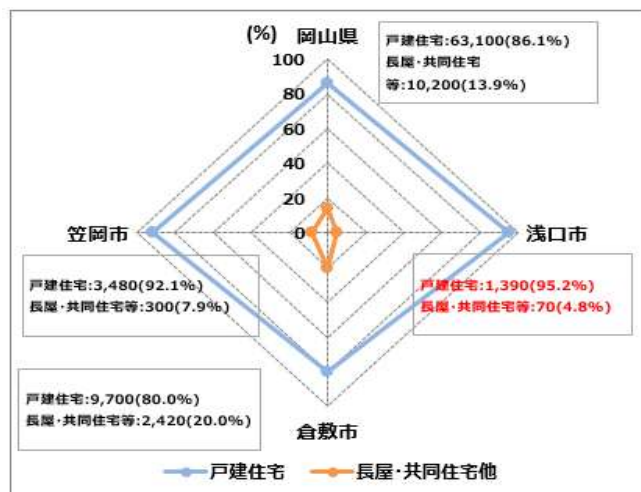
「その他の住宅」について、いずれの自治体も戸建住宅が空家の大半を占めており、県と比較しても、本市は95.2%と特に高い割合となっています。

○ 空家の建て方別割合(二次的、賃貸用、売却用)



※隣接する自治体の内、統計が公表されていない「里庄町」「矢掛町」は除く
 ※住宅・土地統計調査では、表章単位未満の位で四捨五入しており、市区町村の数値では1位を四捨五入して10位までを有効数字として表章しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

○ 空家の建て方別割合(その他の住宅)



※隣接する自治体の内、統計が公表されていない「里庄町」「矢掛町」は除く
 ※住宅・土地統計調査では、表章単位未満の位で四捨五入しており、市区町村の数値では1位を四捨五入して10位までを有効数字として表章しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

資料：平成30年「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

2-5. 「空家等実態調査」による空家の状況

(1) 調査の内容

○ 調査の目的

浅口市空家等対策計画を策定に向けて、平成27年度に市内全域の空家等の戸数、分布状況、管理状態の現状を把握するために、空家等実態調査を実施しました。本計画の改定に向けて、最新の空家状況を把握し空家等に関する諸施策を実施する基礎資料とするため、令和4年度に同様の調査を再度行いました。

○ 調査の時期

令和4年7月～9月

○ 調査方法

浅口市空家等実態調査（以下、「本調査」という。）は、本市内全域のすべての家屋に対し、外観目視による現地調査を実施し、空家等を特定しました。

また、「調査票兼不良度判定表」を用いて、不良度判定及びデジタルカメラによる写真撮影を実施しました。

○ 調査票の項目一覧と判定基準

評定区分	評定項目	評定内容	評点
1	構造一般の程度	①基礎 (1) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10
		(2) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20
	②外壁	(1) 外壁の構造が粗悪なもの	25
2	①基礎、土台、柱、又は梁	(1) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25
		(2) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50
		(3) 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100
	②外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15
		(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25
	③屋根	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15
		(2) 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25
		(3) 屋根が著しく変形したもの	50
	3	防火上又は避難上の構造の程度	①外壁 (1) 延焼のおそれのある外壁があるもの
(2) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの			20
	②屋根	(1) 屋根が可燃性材料でふかされているもの	10
4	排水設備	①雨水 (1) 雨樋がないもの	10

○ 建築物の老朽度・危険度のランク

ランク	判定内容	点数
A1	小規模の修繕により再利用が可能	0～39点
A2	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	40～69点
B	管理が行き届いておらず、損傷が激しい、改善の対応が必要である	70～129点
C	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が高い、早急な改善対応が必要である	130点以上

浅口市空家等対策計画

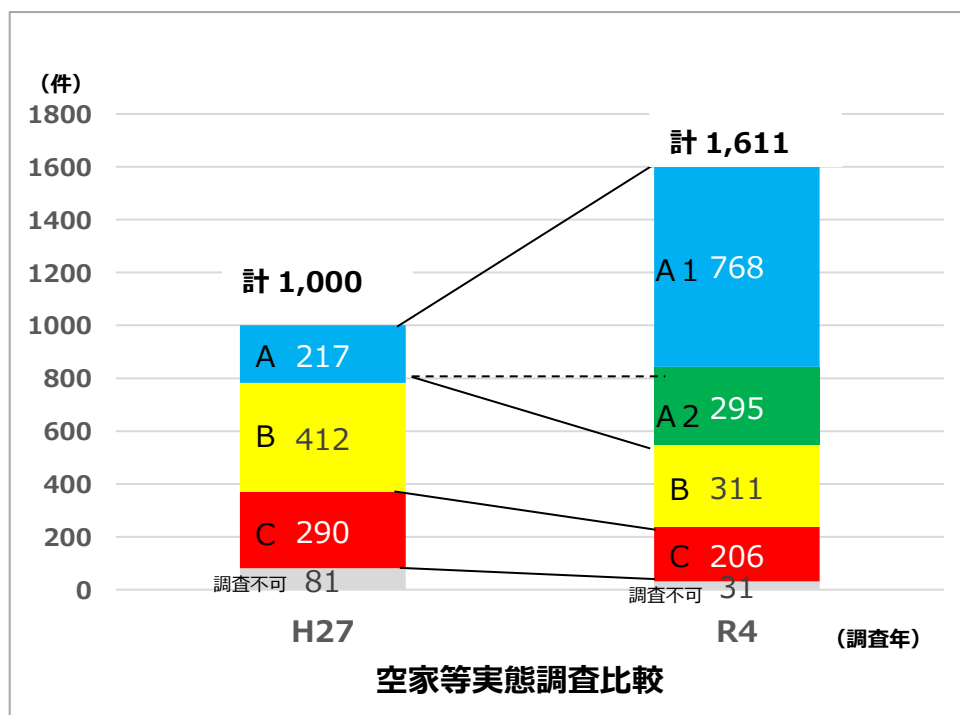
(2) 調査結果概要

- 空家等数は1,611件で611件増加し（+61.1%）、空家率も6.2%で2.3%増加している
- 空家等のうち75.1%は戸建住宅が占めている
- 状態の良い空家等件数は1,063件で846件増加している
- 状態の悪い空家等数は206件で84件減少したが、うち約100件は管理不全が常態化している

調査の結果、住宅地図データより抽出した建物25,854件のうち、空家等数は空家調査可1,580件、調査不可31件の計1,611件存在し、空家率は6.2%（対平成27年度／+2.3%）でした。また、1,611件の建物用途別空家等の割合をみると、戸建住宅が75.1%と空家等の大半を占めており、前回調査と比較すると、共同・長屋住宅の割合がやや増加しています。

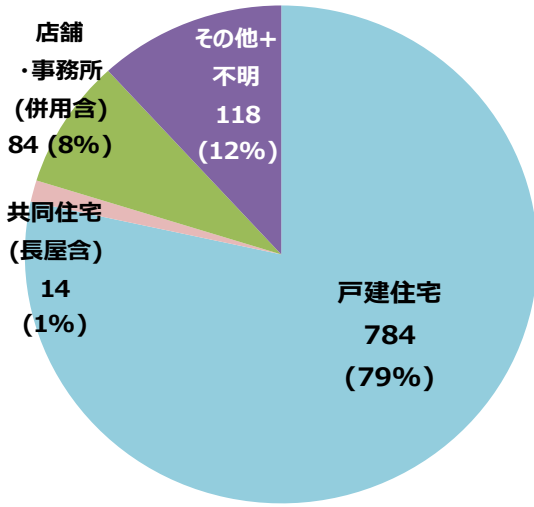
また、空家等の危険度、老朽度チェックにより、4段階（ランクA1、ランクA2、ランクB、ランクC）で調査した結果、ランクA1：48%、ランクA2：18%、ランクB：19%、ランクC：13%、調査不可2%と小規模の修繕により再利用が可能な空家等が1番多いことがわかりました。前回調査と比較すると、状態の良いランクAの件数は217件（22%）から1,063件（66%）と大幅に増加、状態の悪いランクCの件数は290件（29%）が206件（13%）へ減少したものの、前回から悪化（ランクB→ランクC 約20件）又は継続（ランクC→ランクC 約80件）しているものは約100件で、状態の悪い空家の50%を占めています。空家等総数は7年間で2.3%増加し、新たな空家等が多く発生するとともに、空家等の除却や利活用が進んでいることがわかります。

- ランクA1**：小規模の修繕により再利用が可能
- ランクA2**：中規模の修繕により再利用が可能
- ランクB**：管理が行き届いておらず、損傷が激しい、改善の対応が必要である
- ランクC**：倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が高い、早急な改善対応が必要である
- 調査不可**：建物の一部が見えるが、周囲の雑草の繁茂等により建物に近寄ることができず、調査判定が出来なかったもの

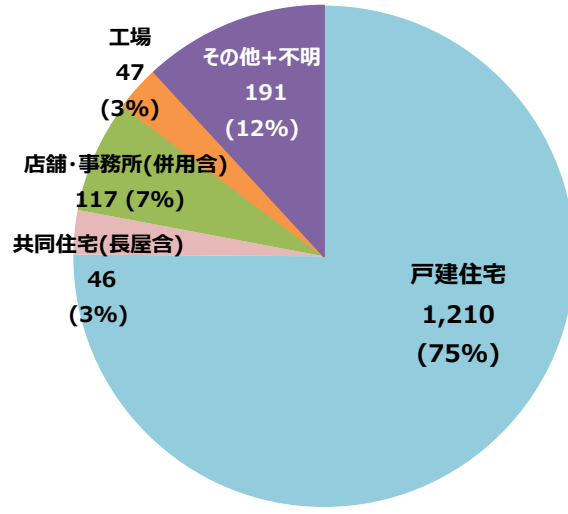


○ 建物用途別空家の割合

平成 27 年実態調査

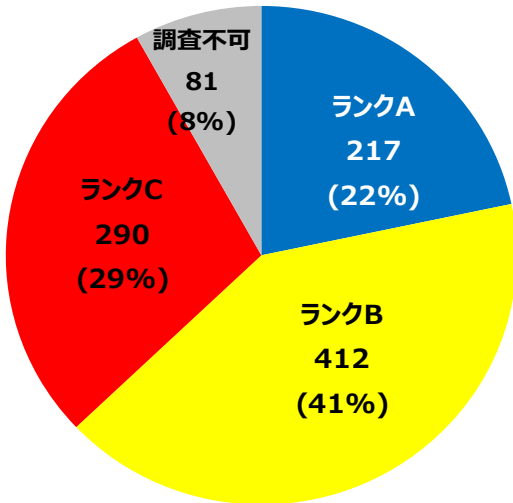


令和 4 年実態調査

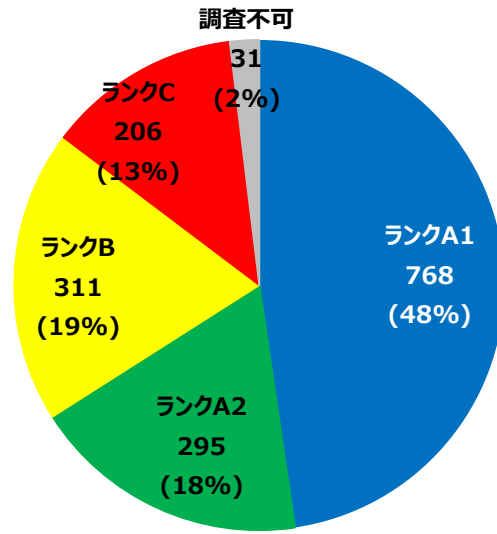


○ 危険度、老朽度別空家の割合

平成 27 年実態調査



令和 4 年実態調査



第 1 章 計画の目的と対象

第 2 章 空家等の現状と課題

第 3 章 空家等対策の基本的な方針

第 4 章 空家等対策に係る取り組み方針

第 5 章 空家等に関する実施体制

第 6 章 空家等対策のその他必要な事項

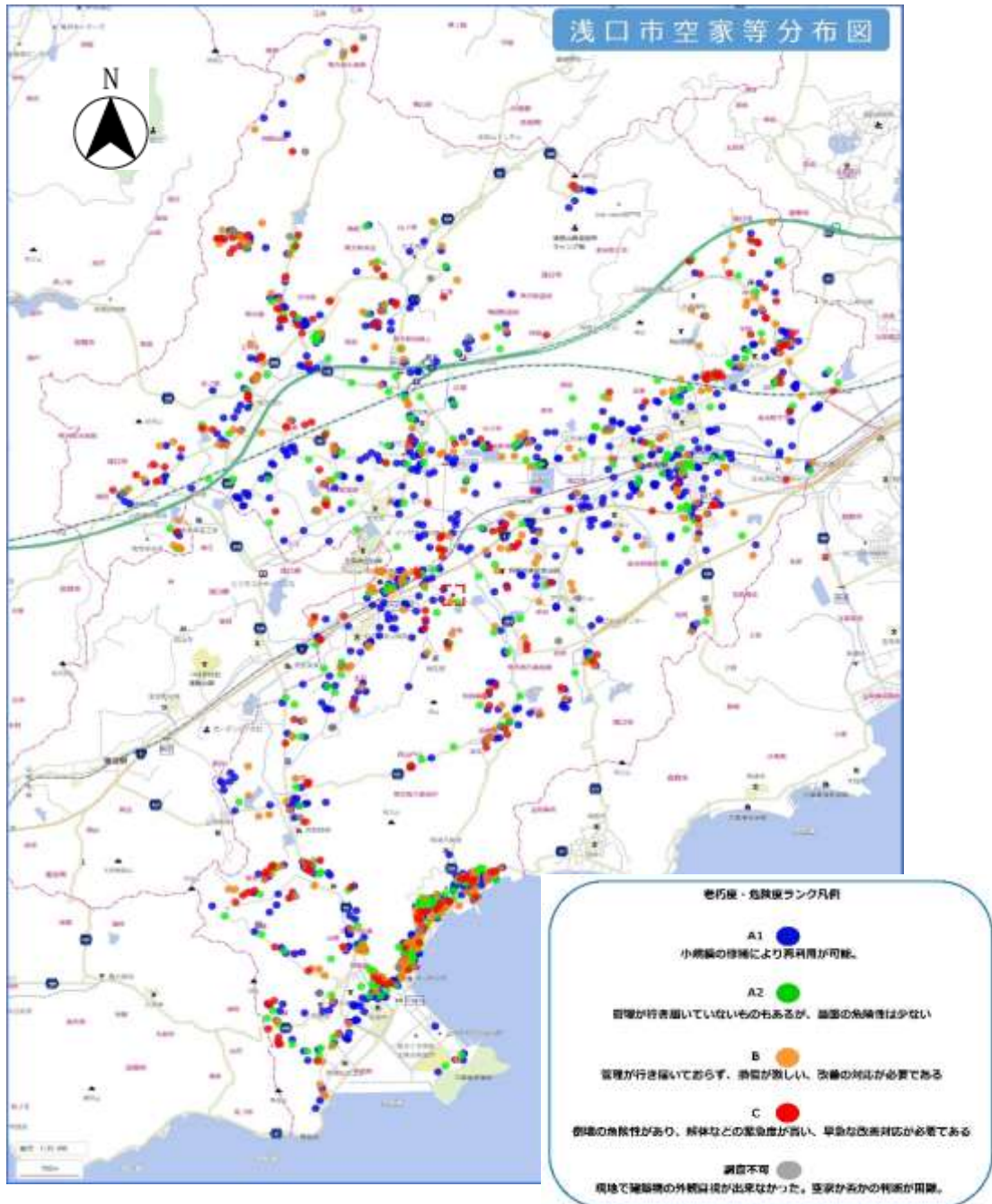
浅口市空家等対策計画

(3) 空家の分布状況

- 既成市街地や郊外の住宅地域等全域に戸建住宅を中心に空家が多く存在する

本市における空家の分布状況をみると、既成市街地や郊外の住宅地域等全域に戸建住宅を中心に空家が分布していることがわかります。

特に山間部や道路が狭隘な漁港町等で空家が集中傾向にあることがわかります。



資料：令和4年「浅口市空家等実態調査報告書」

(4) 町別の空家状況

- 住宅数は、前回と比較し、金光町は1.9%増加、鴨方町は1.5%増加し、寄島町は0.9%減少している
- 空家率は、全町で増加しており、寄島町が最も多く、5.37%上昇している

【金光町】

空家数が352件(H27)から470件(R4)に118件増加し、空家率は1.3%上昇しています。

空家件数に対する除却対応率は高く、特に金光駅周辺では状態の悪い物件の解体が進んでおり、ランクCの割合は、前回調査時より約60%減少しています。

【鴨方町】

空家数が419件(H27)から676件(R4)に257件増加し、空家率は1.95%上昇しています。

中心部は除却が進んでいるところもあるが、山間部は大きな変化はなく、ランクCの割合は、前回調査時より約21%減少しています。

【寄島町】

空家数が229件(H27)から465件(R4)に236件増加し、空家率は5.37%大幅に上昇しています。

空家件数に対する除却対応率は低く、「道が狭い」「家屋が密集」「車での進入や駐車が不可能」という傾向が見られ、大通りに面した所以外では解体が困難であるため、ランクCの割合は、前回調査時より約65%上昇しています。

(単位：件)

旧町別	前回調査 (H27)			今回調査 (R4)			比較		
	住宅数	空家数	空家率	住宅数	空家数	空家率	住宅数	空家数	空家率
金光町	8,401	352	4.19	8,564	470	5.49	163	118	1.30
鴨方町	12,668	419	3.31	12,858	676	5.26	190	257	1.95
寄島町	4,474	229	5.12	4,432	465	10.49	△42	236	5.37
合計	25,543	1,000	3.91	25,854	1,611	6.23	311	611	2.32

※空家率は、空家数÷住宅数×100(%)で計算しています。

【参考】 空家等実態調査における留意点

【本調査における空家等の定義】

本調査における「空家」とは、以下の判断基準に基づき、市内に所在する「戸建住宅」及び「店舗・事務所」等で「居住その他の利用がなされていないことが常態」となっているものをいう。

【本調査における空家等の判断基準】

- ① 郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている。
- ② 窓ガラスが割れたまま、カーテンが無い、家具が無い等。
- ③ 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子が無い。
- ④ 売り、貸し物件の表示がある。
- ⑤ 上記以外（電気メーターが動いていない、取り外されている等）

【統計調査との相違点について】

総務省統計局公表の平成30年住宅・土地統計調査結果では、全国の空家数は849万戸、空家率は、13.6%（二次的住宅を除く空家率は13.0%）であり、岡山県は15.6%となっている。

浅口市においては、空家総数は1,810戸（一戸建1,500戸、長屋・共同住宅・その他310戸）と発表されている。

一方、本調査の結果、空家等総戸数は、1,611戸であり、総務省統計局公表の数値と乖離がある。

これは、本調査が対象となるすべてを調べる「全数調査」であるのに対し、住宅・土地統計調査は「標本調査」（一部の世帯だけを統計的に偏りがないように選んで調査）であるため、数値は「標本誤差」を含んでいる。

また、本調査の調査対象が共同住宅（全室空室の場合を除く）は調査対象外としたことや住宅・土地統計調査と比べ、調査区域（住宅・土地統計調査は調査区を抽出、本調査は市内全域）や、空家等判断基準（住宅・土地統計調査は調査票の収集ができなかったものも空家と判断）等、が異なることが要因である。

2-6. 空家等に対するこれまでの取り組み

(1) 国や県の取り組み

国においては、法の制定以降、平成28年度から地方自治体による空家対策の取組を財政的に支援するほか、空家の利活用促進のために、平成29年度から「全国版空家・空地バンク」を整備・運用しています。また、空家の増加とそれに起因する問題の深刻化に対して、空家の発生抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進するために、令和3年度に「基本指針」を一部改正しています。

具体的には、特定空家等の対象が実質拡大され、現に著しく周囲に影響を及ぼしている状態の空家等に加え、将来的にそういった状態になることが予見される空家等も新たに含まれることとなりました。

岡山県においては、空家対策に関する情報共有や意見交換を行うために、平成27年度に県内の市町村で構成する「岡山県空家等対策推進協議会」を発足し、平成28年度からは市町村による空家除却の取組を財政的に支援するほか、「岡山県版空家ガイドブック」を作成・配布しています。

また、基本方針の改正に伴い、県内である程度統一された運用がなされるよう特定空家等に対する認定基準の見直しを行いました。

(2) 市の取り組み

① 空家等に関する相談の状況

- 平成30年度から令和4年度までに計83件の空家相談を受け、その1/3程度を解決している

本市では、空家等に関する相談窓口を設置し、平成30年度から令和4年度までに83件の相談を受けています。

所有者又は相続人等による適切な管理が行われていない空家等について、近隣住民や自治会等から、生活環境の悪化や建築物倒壊の危険性等についての相談が多く寄せられています。これらの相談に対し、担当職員が現地を確認し、空家等の状態や周辺への影響の程度を勘案した上で、電話や文書等により所有者等に改善を求めています。

主な相談内容

- ① 建築物の管理が不十分であることを要因とするもの
 - ・外壁や柱が老朽化し、倒壊の危険がある
 - ・屋根瓦が隣地や道路上へ落ちてきている
 - ・門扉が傾斜しており、通行に危険を感じる
 - ・空家等の解体を行いたい（補助金の活用等）
- ② 敷地（立木等を含む）の管理が不十分であることを要因とするもの
 - ・敷地内の雑草木が繁茂し、隣地や道路側へ越境している
 - ・害虫の発生や害獣の影響を受けている
 - ・敷地内にゴミや家財が散乱放置されている

○ 年度・所在地別 相談件数

年度／所在地	金光地域	鴨方地域	寄島地域	小計と合計
平成30	9	8	8	25
令和元	5	3	10	18
令和2	2	4	4	10
令和3	3	10	2	15
令和4	2	13	7	22
計	21	38	31	90

○ 年度・相談内容進捗状況別 集計

年度／所在地	解決済み	対応中	小計と合計
平成30	6	19	25
令和元	2	16	18
令和2	0	10	10
令和3	10	5	15
令和4	7	15	22
計	25	65	90

○ 主な相談内容 集計

年度／主な相談内容	草・立木が繁茂	建物倒壊 (周辺影響)	建物倒壊 (公道影響)	衛生・景観 (害虫・害獣等)	小計と合計
平成30	8	9	7	1	25
令和元	2	15	1	0	18
令和2	2	6	1	1	10
令和3	3	3	9	0	18
令和4	4	10	5	3	22
計	19	43	23	5	90

資料：浅口市

②空家情報バンクの状況

- 空家情報バンク登録件数は122件のうち79%が成約されている。(令和4年12月31日時点)
- 需要が見込まれるが賃貸用物件の登録は 低調

本市の空家情報バンクは、本市と(一社)岡山県宅地建物取引業協会及び(一社)岡山県不動産協会との連携により、平成26年度から継続して実施しています。空家の利用希望者に、市ホームページ等で情報提供を行うとともに、賃貸や売却を希望する所有者に、下見会の開催等による業者選定を支援し、空家の流通

促進に取り組んでいます。しかしながら、登録件数は減少傾向にあり、様々な機会を通じて、制度の周知・啓発に努めています。

令和4年12月31日時点において、空家バンクでは122件（金光:40件、鴨方:54件、寄島:28件）登録され、そのうちの79%が成約されています。

また、登録の内訳は、売買用の空家が109件、賃貸用の空家が13件となっており、需要は見込まれますが、賃貸用物件の登録が低調となっています。

○ 地域別の登録件数

浅口市	登録件数
金光	40
鴨方	54
寄島	28
計	122

○ 売買・賃貸の登録件数と成約件数

	登録件数	成約件数
売買	109	84
賃貸	13	12
計	122	96

○ 空家情報バンクの物件（例）



資料：浅口市ホームページ

浅口市空家等対策計画

2-7. 上位計画・関連計画から求められる方向性

ここでは、本計画に関わる上位計画・関連計画の概要を以下に整理します。

計画策定及び計画の運用においてはこれらの計画との整合を図りながら施策を推進します。

計画	概要	基本的な構成
第2次 浅口市総合計画	将来像を【キラリと光る未来そうぞうワクワク都市】とし、令和8年度に総人口30,500人を目指すため、4つのテーマ(①活力と交流②支え合いと学び合い③安心と快適④協働と自立)に沿った8つの政策を推進しています。	○ 将来像の実現に向けた8つの政策 1. 地域資源の活用と新たなビジネスの展開による産業力の強化 2. 新たな観光展開と移住・定住の促進 3. だれもが健やかに暮らし支え合う地域づくり 4. 夢を育む教育と地域文化の振興 5. 自然と共生した安心・安全なまちづくりの推進 6. 快適で利便性の高い都市・生活空間の整備 7. 住民自治と協働の推進 8. 効果的・戦略的な行財政の運営
浅口市 都市計画マスタープラン	将来都市像を【活力と魅力あふれる「快適創造都市 浅口」】とし、6つの基本目標を掲げ、①土地利用②都市施設整備③自然環境保全・都市環境形成④景観形成⑤安全・安心の5つの部門別方針を示しています。	○ 基本目標 1. 地域の個性を活かした一体性のある都市づくり 2. 働く場や賑わいの場の創造による活力のある都市づくり 3. 自然、景観、歴史文化が大切にされる魅力ある都市づくり 4. だれもが安心・安全で健康に暮らし続けられる都市づくり 5. 既存ストックの活用を重視した効果的・効率的な都市づくり 6. 市民が主体の自律的な都市づくり
浅口市 耐震改修促進計画	市内の住宅及び建築物の耐震化の促進を図ることをもって、地震による建築物の倒壊等の被害から市民の生命、身体及び財産を保護することを目的としています。	○ 耐震化を図る建築物 1. 住宅 2. 特定建築物 3. 防災拠点となる公共建築物 4. 要緊急安全確認大規模建築物 5. 要安全確認計画記載建築物

上位計画・関連計画から求められる空家対策の方向性(キーワード)

- 安全安心に生活できるまちの環境づくりへの寄与
- 定住促進を目的とした住みやすい環境づくりへの寄与
- 駅、観光地を拠点に空家を活用した観光客の誘致拡大への寄与
- 住民自治と協働による地域の活性化への寄与 など

2-8. 空家等に関する課題

(1) 空家等の現状

本市の概況及び空家等の状況から、空家等の現状について、以下のとおり整理します。

①人口と空家の推移

【人口は年々減少する中、空家率は国や県より低く、隣接する自治体の中で、減少傾向にある】

- ▶ 令和2年国勢調査による人口は、32,772人で、昭和60年をピークに、以降減少が続く。
また、65歳以上の単身世帯の割合は、13.6%で徐々に増加している。
- ▶ 平成25年から30年にかけて空家率は低下しているものの、平成30年は12.6%と高い値を有している。
- ▶ 浅口市の空家率は、国の空家率13.6%、県の空家率15.6%を下回っており、隣接する自治体の中で、低い。

②空家の状況

【状態の良い空家等が大幅に増加、状態の悪い空家等の半数は、管理不全が常態化】

- ▶ 空家等のうち戸建住宅が75%を占めている。
- ▶ 空家等数は1,611件で611件増加し（+61.1%）、空家率も6.2%で2.3%増加している。
- ▶ 状態の良い空家等件数は1,063件で846件増加している。
- ▶ 状態の悪い空家等数は206件で84件減少したが、うち約100件は管理不全が常態化している。

③空家の分布

【既成市街地や郊外の住宅地域等全域に空家が分布】

- ▶ 既成市街地や郊外の住宅地域等全域に空家が分布している。
- ▶ 特に郊外や道路が狭隘な漁港町等で空家が集中傾向にある。

④空家情報バンクの状況

【登録件数のうち79%が成約。需要はあるものの、賃貸用物件の登録が低調】

- ▶ 空家情報バンク登録件数は計122件。その内、79%が成約されている。
- ▶ 売買用空家の登録109件に対し、賃貸用空家の登録は13件と少ない。

⑤上位計画・関連計画から求められる空家対策の方向性(キーワード)

【安全安心に生活できるまちづくり、住みやすい環境づくり等へ寄与する対策が必要】

- ▶ 空家対策を総合的かつ着実に実施していくことにより、以下のような点において本市のまちづくりへの寄与が期待されている。
 - 安全安心に生活できるまちの環境づくりへの寄与
 - 定住促進を目的とした住みやすい環境づくりへの寄与
 - 駅、観光地を拠点に空家を活用した観光客の誘致拡大への寄与
 - 住民自治と協働による地域の活性化への寄与 など

(2) 空家等の課題

本市において、特措法に則り空家等の適正管理と利活用を促進させ、市民が安全かつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、まちづくり活動の活性化に寄与しつつ、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するためには、(1) 空家等の現状を踏まえ、今後の空家等対策を進める必要があります。

ここでは、今後の空家等対策を進める上での課題について、以下のとおり整理します。

【課題1】 空家等の増加に対する効果的な抑制と発生予防が必要

- ・本市の高齢化率は36.9%で、世帯構成では、高齢者のみの単身世帯が増加しており、今後空家が増加する可能性があります。

【課題2】 空家等を市全体で適正に管理できる環境が必要

- ・所有者等が空家対策を行うとき、相続、建築、不動産取引など様々な問題・課題が障害となるケースがあり、解決には専門家との連携が必要となります。
- ・地域住民から提供される空家等の情報や様々な相談への対応を集約し、個人情報に留意しながら、所有者等や地域が適切に空家等の対策が実施できるような行政の体制が必要となります。

【課題3】 空家等対策を総合的に推進するための体制が必要

- ・空家をもたらす諸問題には、建築・防災・防犯・衛生・景観等多岐にわたります。行政内部や関連機関との連携が必要となります。
- ・空家等の問題は地域の課題でもあるので、関連事業者や住民の相互連携や、地域等との協働体制が必要となります。

【課題4】 地域の活性化等につなげる空家等の活用促進策が必要

- ・状態の良い空家等が、大幅に増加しています。
- ・空家の維持管理に向けた普及啓発や、空家等の有効活用や市場流通を促す必要があります。

【課題5】 空家等への効果的な措置と除却支援策が必要

- ・状態の悪い空家等は減少したものの、その半数は、管理不全が常態化しています。
- ・所有者等が自発的に空家等を除却する場合等、その負担を軽減するため、必要に応じて支援が行えるよう検討します。

第3章 空家等対策の基本的な方針

3-1. 基本理念

本計画では、浅口市のまちづくりを進めていくために重要な「まちづくりの理念」を踏まえ、空家等対策の基本理念を次のとおりとします。

【空家等対策の基本理念】

多様な主体が支える「ゆとりある住環境の整備」の実現

第2次浅口市総合計画では、平成28年に制定した「浅口市民憲章」を、浅口市のまちづくりを進めていくために重要な「まちづくりの理念」として、市民がこの憲章を実現できるよう努めることを掲げています。

浅口市民憲章

いのち輝く、心豊かな生活に努めます

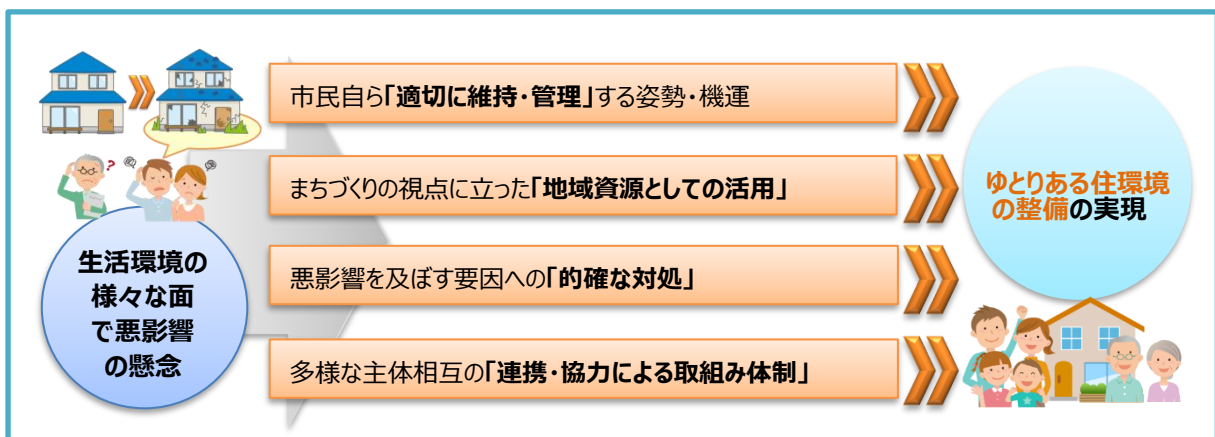
文化と歴史、自然を大切に守ります

平和を愛し、国際理解を深めます

一方、本市では「いのち輝く、心豊かな生活」を掲げる中、人口の減少やライフスタイルの多様化が進むことなどに起因する管理不全な空家の発生が、その建物自体の老朽化等により、市民の生活環境において、防災、防犯、衛生等の様々な面において悪影響を生じさせつつあります。

こうした中、生活環境については、第2次浅口市総合計画の政策として、「快適で利便性の高い都市・生活空間の整備」を掲げ、これを実現する主要施策の一つとして、「ゆとりある住環境の整備」を目指しています。そこで、空家等対策を「まちづくりの理念の実現を支える視点」から捉えると、次のような視点がうかがわれます。

○ 「ゆとりある住環境の整備」を実現する上で空家等対策に求められる視点



私たちの住む浅口市は、連綿と受け継がれる歴史と文化を有し、穏やかな気候・風土に育まれた災害の少ないとても過ごしやすいまちです。こうした環境の中、空家等対策に求められる視点を共に理解し、しっかりと守り、整え、また市民・行政・事業者等の多様な主体が互いに連携・協力し合いながら、「ゆとりある住環境の整備」の実現に向けて取り組むことが必要です。

3-2. 多様な主体の責務と連携

- 空家等の所有者等は、空家等の適切な管理に努める
- 市は、空家等対策計画の作成や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よう努める
- 所有者等や市のみならず、地域の実情に明るい自治会・町内会や関係団体と相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組む

○ 所有者等の責務

特措法において、空家等の所有者等の責務を「努力義務」として規定しています。

空家等の適切な管理は、第一義的には当該空家等の所有者等が自らの責任において行われることが大前提であり、空家の所有者等は、特措法をはじめとした関係法令等に基づき空家等の適切な管理に努力しなければなりません。

【参考】空家等の所有者等の責務（特措法第3条）

（空家等の所有者等の責務）

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。

○ 市の責務

特措法において、市の責務を「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よう努める」と規定しています。

また、市が、所有者等による適切な管理を促進するために、情報の提供、助言その他必要な援助を行うことを「努力義務」として規定しています。

所有者等の第一義的な責任を前提にしつつも、住民に最も身近な行政主体で、個別の空家等の状況を把握可能な市が、地域の実情に応じて空家等に関する対策を実施することが重要です。

本市では、本計画を作成し、これに基づく空家等の対策の実施及び所有者等による適切な管理を促進するために必要な措置等を適切に講ずることとします。

【参考】市町村の責務（特措法第4条）

（市町村の責務）

市町村は、第6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よう努めるものとする。

○ 各種関係団体との連携

【地域コミュニティとの連携】

空家等対策を促進するためには、所有者等や市のみならず、地域の実情に明るい自治会・町内会、NPO等地域コミュニティとの連携・協力が重要です。

市は、自らが調査した情報に加え、これらの団体から寄せられる空家等に関する情報や所有者等に関する情報を整理することで、問題の早期解決を図ることが可能です。

例えば、特定空家等に該当していない空家等であっても、自然災害等により、管理不適正な空家の状態が急速に悪化したり、倒壊する恐れのある状態となることも考えられます。

このため、空家等に関する情報交換等、地域コミュニティとの連携により、迅速な対応を図るものとします。

【関係団体との連携】

空家等対策を促進する中では、権利関係の適切な調査や建築物の危険性の判断などにおいて専門性が求められる場合も考えられます。これらに対応するために、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士会等の関係団体と相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組むこととします。



第1章 計画の目的と対象

第2章 空家等の現状と課題

第3章 空家等対策の基本方針

第4章 空家等対策に係る取り組み方針

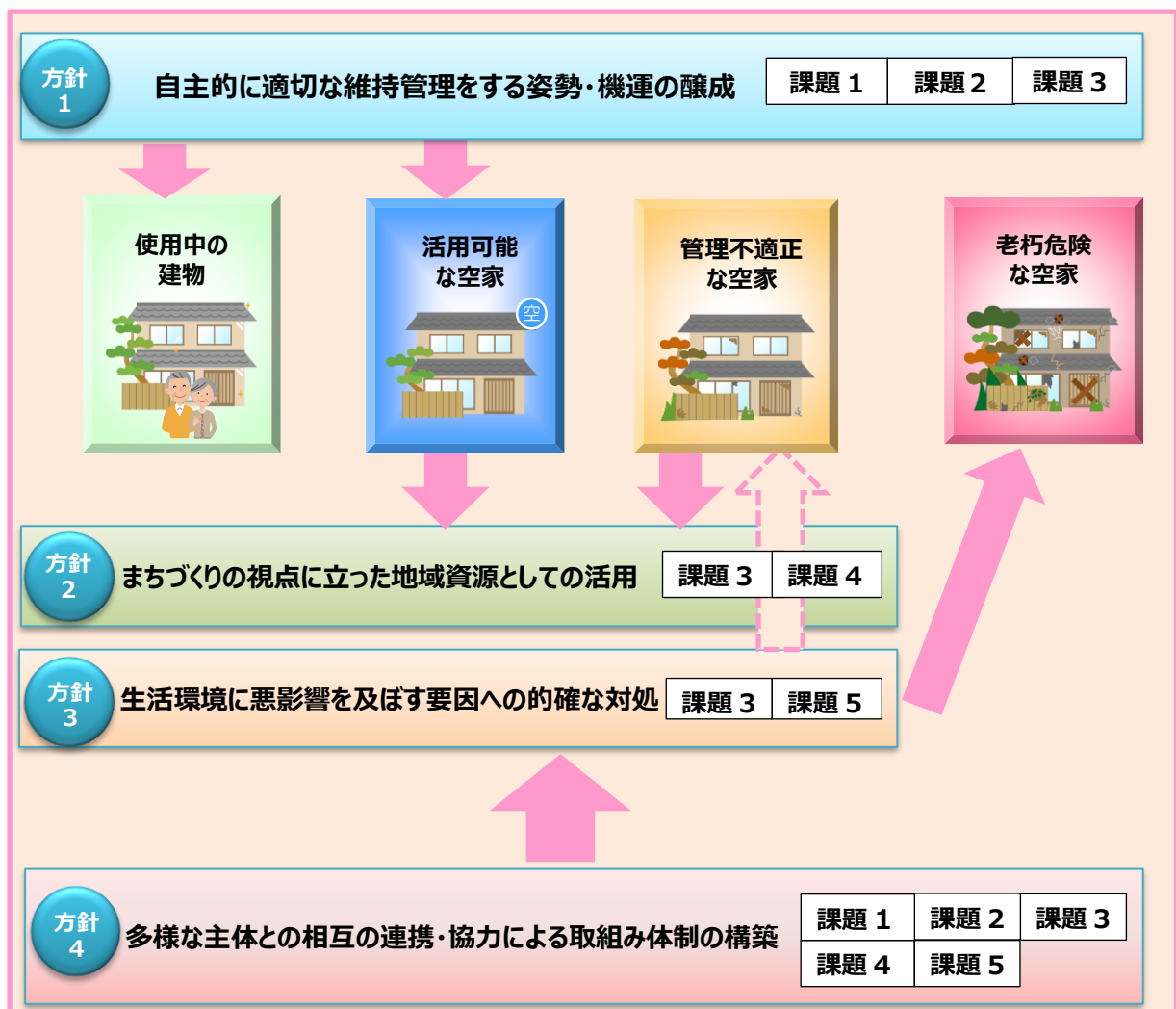
第5章 空家等に関する実施体制

第6章 空家等対策のその他必要な事項

3-3. 基本的な方針

基本理念として定めた『多様な主体が支える「ゆとりある住環境」の実現』に向けて、空家等の課題を解決し、建物の状態に応じた対策を進めるため、以下の4つの基本的な方針を定めます。

- 基本的方針 1 自主的に適切な維持管理をする姿勢・機運の醸成
- 基本的方針 2 まちづくりの視点に立った地域資源としての活用
- 基本的方針 3 生活環境に悪影響を及ぼす要因への的確な対処
- 基本的方針 4 多様な主体との相互の連携・協力による取組み体制の構築



※ 特にその役割が強い関係を ↑ で表現している

多様な主体が支える「ゆとりある住環境の整備」の実現



第1章 計画の目的と対象

第2章 空家等の現状

第3章 空家等対策の基本的な方針

第4章 空家等対策に係る取組み方針

第5章 空家等に関する実施体制

第6章 その他空家等に関する事項

方針1

自主的に適切な維持管理をする姿勢・機運の醸成

- ▶ 空家の発生を未然に抑制していくためには、空家に対する問題意識を高めるとともに、所有者等が適切に管理することが必要です。そこで、市域の多様な主体が共に連携・協力を図り、本市における空家等の実態把握を継続的に行うとともに、空家が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、市民全体に空家等の適正管理や空家等の管理不適正による諸問題等の周知を行うなど、適切な維持・管理を所有者等が自ら実施する姿勢・機運の醸成を推進します。
- ▶ また、空家問題の発生源の一つでもある「相続」については、行政や法律分野の専門家が連携・協力し、相続に伴う空家問題が発生しないよう、所有者等を支援する体制の確立を目指します。

方針2

まちづくりの視点に立った地域資源としての活用

- ▶ 空家等の管理不適正による諸問題が地域住民の生活環境に悪影響を与える一方、適切に管理された空家や跡地等は地域にとって移住や定住促進、まちの賑わいづくりなど「地域の資源」としての一面も持っています。
- ▶ こうした有効活用すべき空家等の活用促進に向け、不動産、建築分野の専門家が連携・協力し、大切な「地域の資源」として多様な活用を促進するとともに、引き続き良好な資源として維持していくための体制を整備するなど、まちづくりの視点に立った活用を目指します。

方針3

生活環境に悪影響を及ぼす要因への的確な対処

- ▶ 空家等の管理不適正に伴い、防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護するために、空家等の発生を抑制するとともに、適切な管理が行われていない空家等については所有者等に助言や指導等の適切な管理を働きかけるとともに、他法令に基づく指導等が必要な場合は、関連部署と連携し、所有者等に対して是正を求めます。特定空家等に対しては、空家等の状態や周辺の生活環境への影響等を総合的に勘案し、法及び条例に基づき、必要に応じて措置を行っていきます。
- ▶ また、特定空家等の除却に関する支援策を講じることにより、住民の生活環境の保全を図ります。

方針4

多様な主体との相互の連携・協力による取組み体制の構築

- ▶ 空家問題が増えてくると、個別に対応するのではなく、庁内での意思の統一や問題・課題の共有を図ることが必要になると考えられます。また、具体的な対策となれば、弁護士や建築士、不動産業者等庁外の専門家との連携・協力も欠かせません。
- ▶ 多様化する空家問題に所有者等や地域住民等の要請を踏まえて迅速に対応することが可能な庁内体制の確立を目指すとともに、他の関係機関との連携を視野に入れた対策の推進体制づくりや、定期的な情報交換の場づくりを検討します。

3-4. 主要施策の体系

先に定めた4つの「基本方針」毎に【主要施策】を設定し、建築物の状態や置かれた段階区分を踏まえ、施策を設定します。なお、これらの取組みを実行するための個々の事業・制度等は、取組みを実行する段階で地域の状況や適性等を踏まえて検討します。

基本理念	基本方針	主要施策
多様な主体が支える「ゆとりある住環境」の実現	1 自主的に適切な維持管理をする姿勢・機運の醸成	(1) 多様な手法による空家等の発生未然抑制と適正管理の意識啓発
		(2) 空家等に関する相談体制の充実
		(3) 空家等の調査に係る継続的な取組み
		(4) 安全で良質な建築物の保全
	2 まちづくりの視点に立った地域資源としての活用	(1) 利活用の意向がある空家の積極的な利用促進
		(2) 除却した空家等に係る跡地活用の促進
		(3) 市場流通の活性化
		(4) 定住・移住に向けた取組み

基本理念	基本的方針	主要施策
多様な主体が支える「ゆとりある住環境」の実現	3 生活環境に悪影響を及ぼす要因への的確な対処	(1) 特定空家等の措置
		(2) 管理不全な空家等の解消
		(3) 周辺住民へ悪影響を及ぼす状況への安全措置
	4 多様な主体との相互の連携・協力による取組み体制の構築	(1) 庁内推進体制の確立
		(2) 国・県等の公的機関との連携
		(3) 地域コミュニティとの連携

- 第1章 計画の目的と対象
- 第2章 空家等の現状と課題
- 第3章 空家等対策の基本となる方針
- 第4章 空家等対策に組織的に関与する関係機関との連携
- 第5章 空家等対策の実施体制
- 第6章 空家等対策の推進と関係機関との連携

3-5. 主要施策に係る取組みの考え方

- 空家等において想定される状態や段階に応じ、柔軟かつ多面的に取組んでいくことが必要
- 個々の建築物の状態や置かれている段階を踏まえ取組みを進めることが必要

建築物が使用されなくなって空家等が発生し、適切な管理が滞り老朽化が進むほど、修繕等に要するコストが高くなるとともに、所有者等の様々な事情（相続による権利関係の複雑化等）により、利活用や売却、危険な状況における除却等に必要な権利の調整が煩雑になることが危惧されるなど、空家等がもたらす諸問題の解決に向けた難易度も高くなっていきます。

主要施策は、こうした個々の建築物の状態や置かれている段階に応じて、適切な取組みを講じる必要があります。

そこで、本計画では個々の建築物の状態や置かれている段階を【使用中の建物】、【活用可能な空家】、【管理不適正な空家】、【老朽危険な空家】の区分で捉え、それぞれの【経過時間・危険度】を踏まえ取組みを進めることを目指します。

- 今後進めるべき空家等対策のイメージ



建築物の状態 「基本的方針」と「主要施策」	経過時間・危険度			
	使用中の建物	活用可能な空家	管理不適正な空家	老朽危険な空家
基本的方針 1 自主的に適切な維持管理をする姿勢・機運の醸成 (1) 多様な手法による空家等の発生未然抑制と適正管理の意識啓発 (2) 空家等に関する相談体制の充実 (3) 空家等の調査に係る継続的な取組み (4) 安全で良質な建築物の保全	◎	◎	○	○
基本的方針 2 まちづくりの視点に立った地域資源としての活用 (1) 利活用の意向がある空家の積極的な利用促進 (2) 除却した空家等に係る跡地活用の促進 (3) 市場流通の活性化 (4) 定住・移住に向けた取組み	○	◎	◎	○
基本的方針 3 生活環境に悪影響を及ぼす要因への的確な対処 (1) 特定空家等の措置 (2) 管理不全な空家等の解消 (3) 周辺住民へ悪影響を及ぼす状況への安全措置	—	—	◎	◎
基本的方針 4 多様な主体相互の連携・協力による取組み体制の構築 (1) 庁内推進体制の確立 (2) 国・県等の公的機関との連携 (3) 地域コミュニティとの連携	◎	◎	◎	◎

※ 特にその役割が強い関係を「◎」で表現している

- 第1章 計画の目的と対象
- 第2章 空家等の現状と課題
- 第3章 空家等対策の基本的な方針
- 第4章 空家等対策に組み合わせ方針に係る
- 第5章 空家等に関する実施体制
- 第6章 空家等対策の必要実家事に等しい

第4章 空家等対策の基本的方針に係る取り組み

4-1. 基本的方針1 自主的に適切な維持管理をする姿勢・機運の醸成

【主要施策】

(1) 多様な手法による適正管理の情報提供と意識啓発

- ・ 市民にとって、空家は身近な問題になりつつある中、空家に関する問題意識が低い状況も懸念されます。こうした中、空家等を所有者等が自ら適切に維持・管理する意識を高めるためには、多様な形での情報提供が効果的と考えます。
- ・ 建物が使用中の段階では空家等になることを未然に抑える観点から、空家等になった段階では活用や適正管理の観点から、広報紙や相談会等の多様な手法を用いて、それぞれ所有者等の管理意識を早期に醸成することで、将来的に管理不全な空家を減らしていくことを目指します。

【主な取り組み】

■ 市広報紙等による情報提供

- ・ 市広報紙や市ホームページ等を通じた、空家等の様々な問題に関する意識啓発を行います。
- ・ 町内会の回覧板や空家に関するパンフレット等副次的手段を活用した、継続的な情報提供を行います。
- ・ 提供する情報は、空家等の発生の未然抑制、活用や適正管理等の様々な観点から作成し、高齢者等誰もが見やすく、理解しやすいような内容となるよう工夫します。

■ 空家の適正管理に関する相談会等の開催による意識啓発

- ・ 多様な団体（司法書士会、宅地建物取引業協会、不動産協会等）と連携した空家等に関する相談会等の企画・開催を目指します。

■ 空き家管理サービスに係る事業の情報提供

- ・ 空家等の所有者が高齢者や遠方に居住している場合など、日頃から空家等の管理することが困難な所有者等に対して、換気、通水、除草、立木の枝打ち等の空き家管理サービス事業に関する情報提供を行います。

■ 相続を踏まえた相談体制の構築と相続登記等の推進、情報提供

- ・ 空家等の発生を未然に抑制するため、所有者等の子供達等将来的に相続問題に直面する世代を対象とした、気軽に相談できる相談体制・窓口の構築を目指します。
また、次代に引き継いでいく必要性や意義の周知、不動産登記法の改正による相続登記の義務化（令和6年4月1日施行）に伴い、速やかな名義変更等を促すため、関係機関（岡山地方裁判所等）との連携を図り、相続登記未実施による所有者不明化を防止します。

- ▶ 固定資産税の納税通知や死亡届提出時等、関連部署と連携し、効果的な機会をとらえた情報提供を行います。

■ 相続財産管理人制度の活用

- ▶ 相続人が不明な場合や、相続人全員が相続放棄した結果、相続人が不存在となった場合は、必要に応じて家庭裁判所に不在者財産管理人または相続財産管理人の選任の申し立てを行います。
- ▶ この制度は、市と岡山県不動産サポートセンターとの連携のもと、運用されます。

【主要施策】

(2) 空家等に関する相談体制の充実

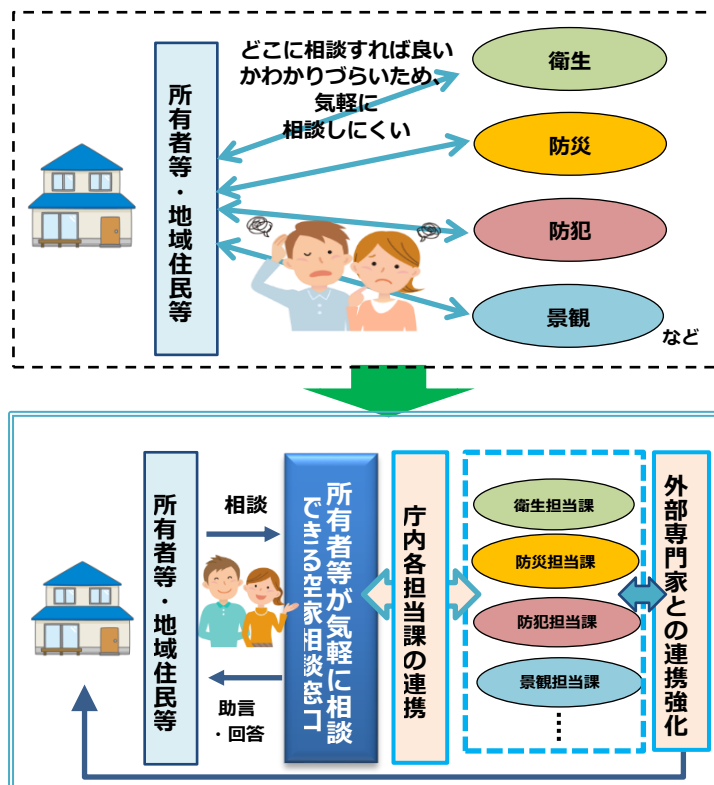
- ・ 空家等に関する相談の内容は、安全や衛生等多岐にわたり、相談者は各々の窓口を訪れる必要があるのが実情です。
- ・ 市民等から寄せられる空家等の問題や相談に対して、的確にワンストップで素早く対応するための総合的な窓口を一本化することによって、所有者等が気軽に相談できる環境を目指します。

【主な取組み】

■ ワンストップで素早く対応するため庁内総合相談窓口の設置・充実

- ・ 衛生、防災、防犯、景観等多岐にわたる空家問題に対応可能な総合窓口を設置します。
- ・ 建築や不動産、法律等の専門家と行政との連携強化により、総合窓口の対応能力の充実に努めます。

【ワンストップな庁内総合相談窓口のイメージ】



【主要施策】

(3) 空家等の調査に係る継続的な取組み

- ▶ 空家等は年々増加しており、放置すれば地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。空家等の所在や状態、所有者等を把握することが対策検討において重要です。
- ▶ 空家等の現状を調査し、また所有者等への意向調査を行うなど、空家等の調査に係る継続的な取組みを行うことで、各種施策の検討や実施に活用します。

【主な取組み】

■ 所有者等の情報把握及び意向調査の実施

- ▶ 特措法第10条に基づく固定資産税課税台帳の所有者等や納税義務者情報の内部利用、不動産登記情報、住民票情報及び戸籍情報による調査等により所有者等の情報把握を行います。また、必要に応じて、空家等の近隣住民や自治会関係者等への聞き取り調査を実施します。
- ▶ 把握した情報を活用し、現状の連絡や適正管理の啓発、所有者等への意向調査を行います。

■ 空家等に関する情報の定期的更新と庁内共有環境の充実

- ▶ 最新の空家等の位置情報等のデータを基に、空家等に関する情報の庁内共有を目的とした「空家管理台帳」の整備等を行い、その後状況の変化や新たな空家等の実態を把握した場合は、適宜情報の更新を行います。また、所有者等に関する情報、市と所有者等による対応記録を追加することにより、市民からの相談や庁内関連部署からの問い合わせ等に迅速かつ的確に対応できるよう空家等のデータベースの充実やフォローアップを図ります。

■ 地域コミュニティ等との連携による空家等に関する情報収集・支援体制の構築

- ▶ 地域コミュニティや関係団体との協働による、空家等に関する情報収集・支援体制の構築を目指します。

【主要施策】

(4) 安全で良質な建築物の保全

- ▶ 空家を適切に維持管理するためには、所有者等の建築物に対する適切な改善対応も重要です。
- ▶ 所有者等が自らの建築物の物理的診断により安全性を認識した上で、修繕等の必要に応じた措置を講ずることができる環境づくりを目指します。

【主な取組み】

■ 建築物の良質化に係る支援

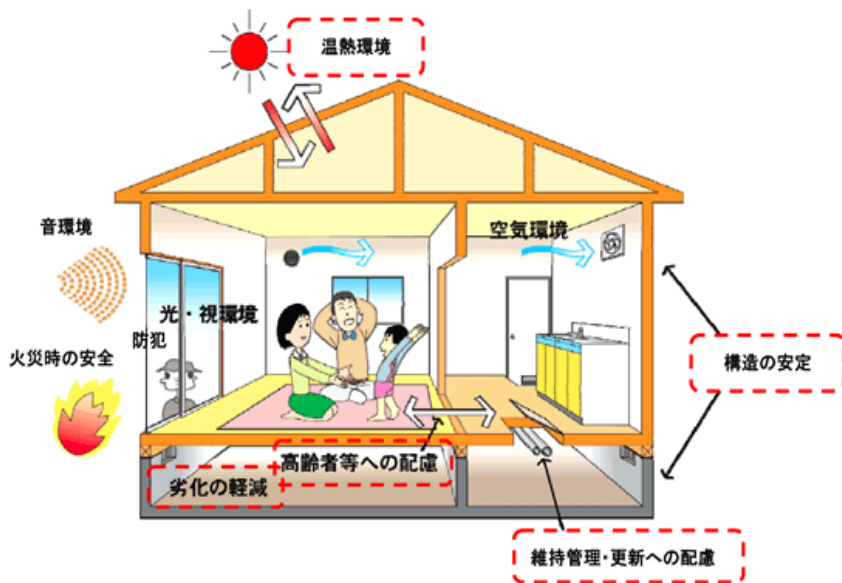
- ▶ 「耐震改修促進計画」に基づく、耐震化の重要性の意識啓発を行います。
- ▶ 「木造住宅の耐震化に関する補助制度」等、耐震診断や耐震改修等の費用の一部を助成するなど、建築物の良質化支援を行います。

■ 長期優良住宅の普及・促進

- ・ 良質な住宅は、空家等となってしまった場合でも、品質が保持されていることで市場への流通をスムーズに行うことができ、空家化の予防・発生の抑制につながることから、新築住宅について「長期優良住宅」の普及・促進のため、制度の紹介等を行います。

【長期優良住宅の要件の例】

1. 長期に使用するための構造及び設備を有していること
2. 居住環境等への配慮を行っていること
3. 一定面積以上の住戸面積を有していること
4. 維持保全の期間、方法を定めていること



☐ : ①で準用している評価方法基準

「住宅性能表示制度において評価する性能」のイメージ

出典：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

4-2. 基本の方針2 まちづくりの視点に立った地域資源としての活用

【主要施策】

(1) 利活用の意向がある空家の積極的な利用促進

- ・ 空家等は単に除却して解消するだけでなく、利活用の意向がある良質な空家については、それを地域資源ととらえ、有効活用を図ることにより、魅力あるまちづくりにもつながります。また、新たな移住等により空家に人が住むようになれば、消費活動を伴う地域の活性化にも寄与が期待されます。
- ・ これまで取り組んできた「空家情報バンク制度」の充実等により利活用の意向がある空家の積極的な流通促進を図ります。

【主な取組み】

■ 空家情報バンク制度の充実

- ・ 市広報紙、市ホームページ、チラシ等を活用し、空家情報の登録を促進します。令和元年度から、固定資産税の納税通知書にチラシを同封することにより、市内に建物を所有する市内外居住者に対して空家情報バンク制度の周知を図っています。
- ・ 空家等実態調査の結果で状態が良いと判定された空家等の所有者等に対し、空家情報バンクへの登録を促します。
- ・ 登録物件を購入した者に対する、改修費補助等、空家等の流通を促進させる補助制度を検討します。

<参考> 浅口市空き家情報バンクの登録実績

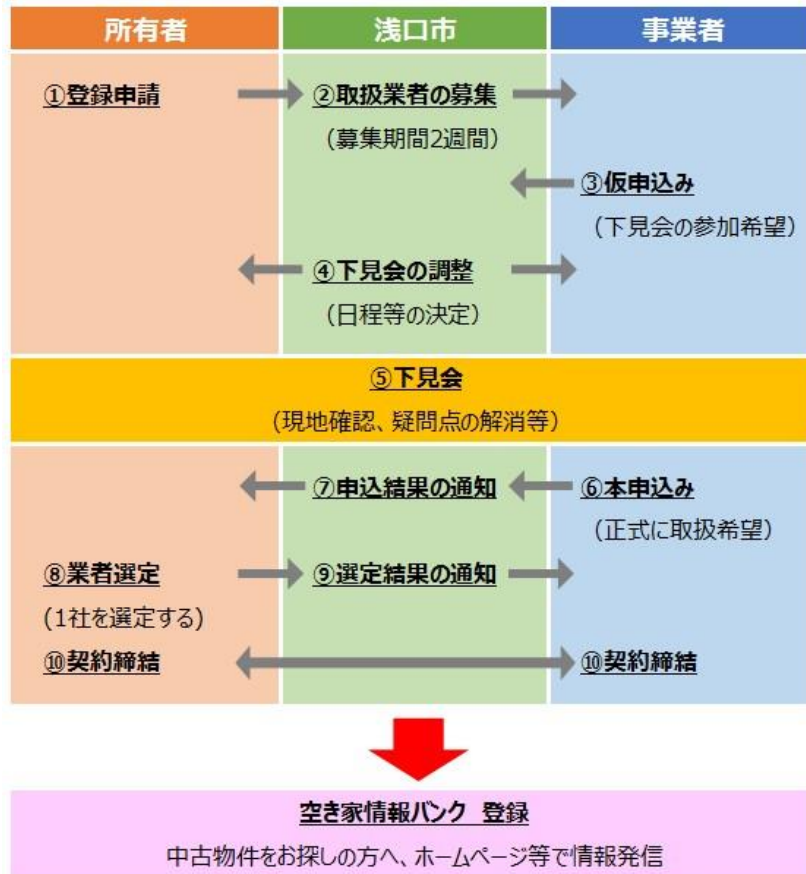
平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
19件	18件	16件	12件	8件

成果指標：空き家情報バンクへの新規登録件数

令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
13件	13件	13件	13件	13件

【浅口市空家情報バンク制度の流れ】

- ・ 浅口市内の居住可能な空き家を「空き家情報バンク」に登録し、空き家を買いたい（借りたい）人に情報提供するものです。
- ・ この制度は、市と（一社）岡山県宅地建物取引業協会及び（一社）岡山県不動産協会との連携のもと、運用されています。



資料：浅口市ホームページ

■ 空家利活用の促進に係る支援制度の充実

- ・ 平成30年度から、利活用可能な空家の所有者又は居住予定者に対し、改修後の活用及び定住を条件とした空家改修に要する経費の一部を補助する事業を行っています。また、新たに、空家の活用を推進する事業や制度について検討します。
- ・ 住宅ストックとして空家を活用・流通させる場合のメリット等の情報提供に努めます。

成果指標：市内空家等の数 2,000件（令和9年度末）に抑える

参考： 令和4年度 空家等実態調査による把握件数 1,611棟

平成27年度からの空き家増加推計割合で、0.87%上昇／年により本市空家数を2,310件（令和9年度末）と推計する

【主要施策】

(2) 除却した空家等に係る跡地活用の促進

- ・ 除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産ともなり得ます。よって、所有者等に対して有効活用を促し、活用につながる施策を実施することによって、地域社会の活性化及び都市機能の向上につながります。

【主な取組み】

■ 空家等の跡地活用の推進

- ・ 建築物の除却に関する相談、不動産売買・賃貸の契約に関する相談等の専門的知識を要する相談に対しては、各分野の専門家団体と連携し、相談窓口を紹介する等の連絡体制を強化し、所有者等に対する情報提供や意識の啓発を行います。
- ・ 土地情報バンクへの登録を推進し、制度を活用した幅広い情報発信を行います。

【浅口市土地情報バンク制度の流れ】

- ・ 本市内の住宅等が建築できる土地を「土地情報バンク」に登録し、土地を売りたい（借りたい）人に情報提供するものです。
- ・ この制度は、市及び市と協定を締結している宅地建物取引業者との連携のもと、運用されています。

【主要施策】

(3) 市場流通の活性化

- ・ 今後の人口減少社会を見据えた場合、今後の住宅施策は新築住宅の供給による「量の充足」から、古くても良い住宅をより長く使っていき「質の充足」へと方向転換する必要があります。よって、こうした相対的に良質な住宅ストックの強みを活かした施策を検討し、積極的な中古住宅の流動化につながります。

【主な取組み】

■ 中古住宅としての流通促進策

- ・ 関係団体等との相互連携による、住宅診断等の普及促進に努めます。
- ・ 関係団体等との連携による、利活用可能な空家等の掘り起こしに努めます。
- ・ 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向け、空家等を活用した賃貸住宅の供給促進に努めます。

住宅診断（ホームインスペクション）とは

住宅診断（ホームインスペクション）とは、住宅の専門家が第三者の立場で客観的に住宅の状態を評価するサービスです。

目視調査を基本（国土交通省の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」で位置付けられています。）としており、私たち人間の体で言うと、「健康診断」にあたります。



資料：NPO法人 日本ホームインスペクターズ協会



外壁サイディングの割れ



床の傾斜



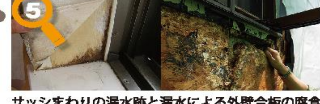
シロアリ侵入跡



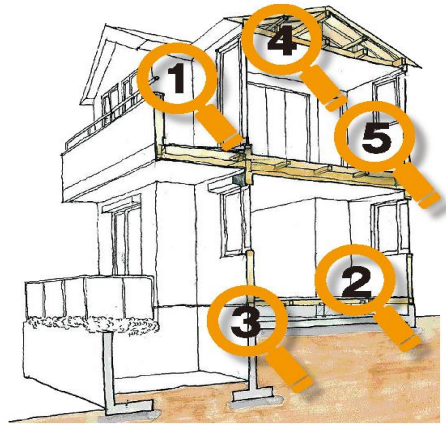
基礎の欠損



屋根からの漏水跡



サッシまわりの漏水跡と漏水による外壁合板の腐食



【主要施策】

（４）定住・移住に向けた取組み

- ・本市は少子高齢化、人口減少が進みつつあり、空家を活用した定住・移住の取組みが全国的にも普及しつつあります。よって、定住促進策等を講じることによって、空家の増加と地域の高齢化を解決することを目指します。

【主な取組み】

■ 移住・定住の支援

- ・ 移住希望者を対象にした相談会等で積極的に「空家情報バンク」や「土地情報バンク」を活用した住まい情報の提供を行うとともに、希望に応じて現地案内を行うなど、移住・定住促進を図ります。
- ・ 空家の利活用に向けた、リフォーム支援など定住・移住者に対する多様な支援策を検討します。

4-3. 基本の方針3 生活環境に悪影響を及ぼす要因への的確な対処

【主要施策】

(1) 特定空家等の措置

- ・ 特定空家等の判断基準は、「特定空家等の措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）で定められています。特定空家等の認定にあたり、その基準を踏まえ、「浅口市特定空家等判断基準」（別紙）を基に総合的に判定し、必要な措置を講ずることで地域の安全を守ることを目指します。

【主な取組み】

■ 特定空家等に関する必要な措置

(1) 法及条例の適切な運用

① 所有者等に対する特措法及び条例に関する情報提供

適切な管理が行われず、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等の所有者に対し、空家等が「特定空家等」と認められる場合、特措法及び条例に基づく「特定空家等に対する措置」を実施する可能性について説明し、自ら適切な管理を行うよう改善を促します。

特定空家等の定義＜特措法 第2条第2項＞

- 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
- 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
- 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
- ④ 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

※特定空家等の対象には、将来的に上記の状態になることが予見される空家等も含まれます。

② 特措法及び条例の規定による適切な措置

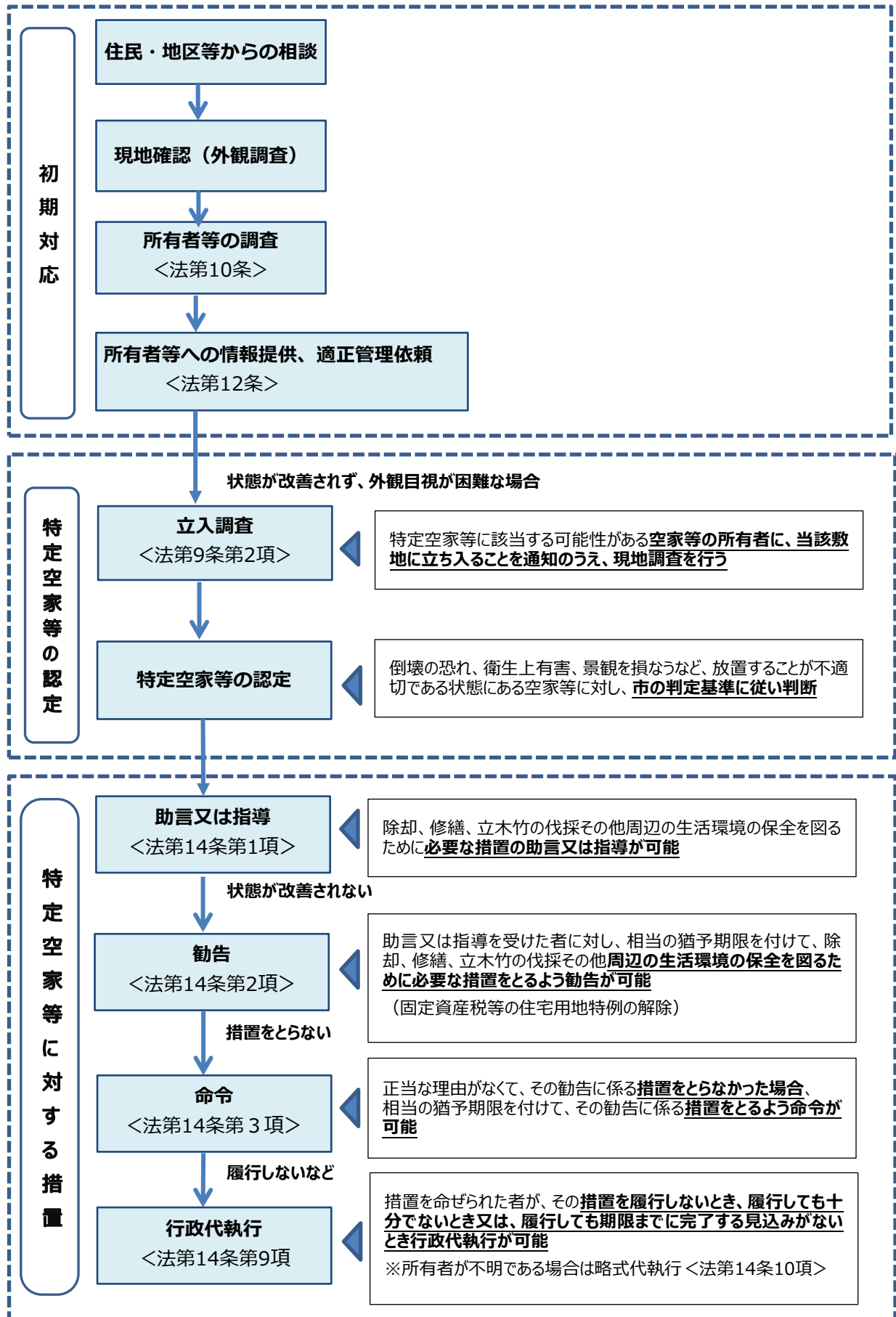
特定空家等の所有者等に対しては、特措法及び条例に基づく、助言又は指導、勧告、命令、行政代執行等の措置の検討を行います。

(2) 特定空家の判定基準

特定空家等の判定基準は、「特定空家等の措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に定められており、ガイドラインに示されている基準を踏まえ、「浅口市特定空家等判断基準」（別紙）を基に総合的に判定します。

【特措法に基づく、特定空家等に対する措置の主な流れ】

特定空家等に対する措置を実施する場合は、次の通り対応します。



(3) 特定空家等に対する措置の判断

「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、「特定空家等」と認められる空家等に対し、下記1)及び2)に記載する事項を勘案して、総合的に判断します。

1) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断します。

2) 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、①その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また②もたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断します。

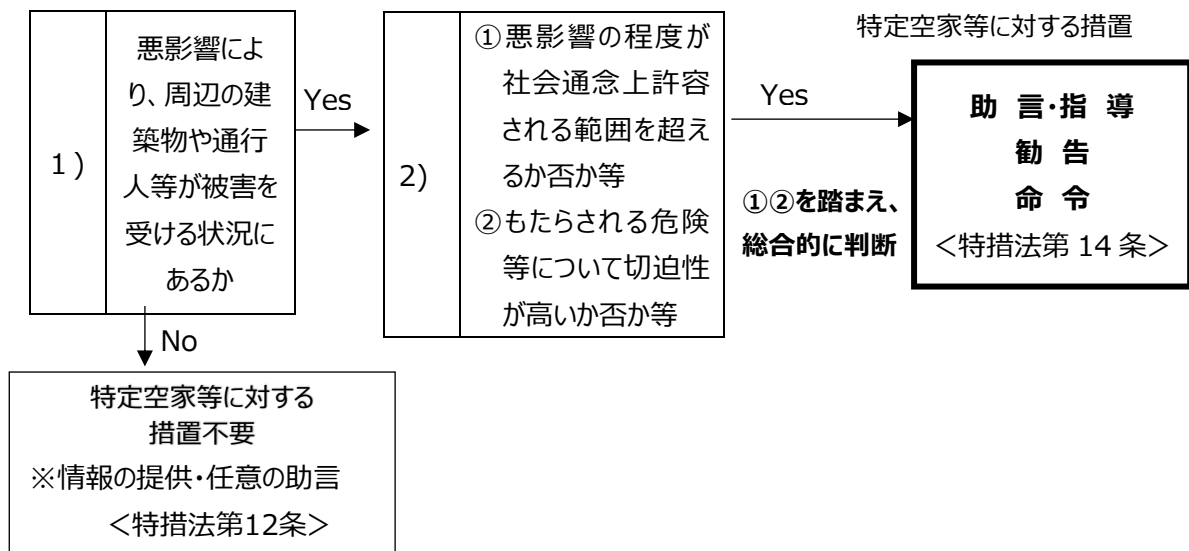


図 特定空家等に対する措置の判断フロー

(4) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置の手続き等については、本計画に定めるもののほか、「特定空家等の措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に則して実施するものとします。

1) 助言・指導＜特措法第14条第1項＞

特定空家等の所有者等に対して、自らの意思による改善を促すため、所有者等に対し助言または指導を行います。また、助言を行ったにもかかわらず状況が改善されない場合には、所有者等に対して必要な措置を行うよう、書面により指導を行います。

2) 勧告＜特措法第14条第2項＞

所有者等への助言・指導を行ったにもかかわらず、改善が見られない場合は、所有者に対し措置に必要と考えられる相当な猶予期間を設け、書面により必要な措置を勧告します。

なお、勧告を受けた特定空家等については、特定空家等の敷地に対する固定資産税の住宅用地に係る特例の適用を解除します。

3) 命令＜特措法第14条第3項＞

所有者等へ勧告を行ったにもかかわらず、正当な理由がなく期限までに措置を実施しなかった場合は、所有者等に対し書面により必要な措置を命令します。

なお、所有者等が命令に違反した場合、50万円以下の過料に処されます。

4) 代執行＜特措法第14条第9項＞

所有者等へ命令を行ったにもかかわらず、期限までに命令の措置を実施しなかった場合や措置が十分でない場合は、空家法及び行政代執行法（昭和23年法律第43号）に基づき、市が必要な措置を実施します。なお、措置の実施に要した費用については、所有者等から徴収します。

また、所有者等が存在しないや不明なことにより、上記3)の命令が行えない場合、略式代執行を行います。

(5) 他の関係法令による適切な管理指導

特措法及び条例の他に、建築基準法、道路法、民法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、消防法、災害対策基本法等の関係法令に基づき、適切な管理を求めることが可能な場合は、関連部署と連携し、所有者に対して是正を求めます。

【主要施策】

(2) 管理不全な空家等の解消

- ・ 老朽化等により活用が困難な空家等が増えつつあり、放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる場合は速やかな除却を促すことが重要です。よって、所有者等に除却の必要を認識してもらった上で、自ら行う除却等について、対策を講じ、管理不全な空家等の解消を目指します。

【主な取組み】

■ 特定空家等の撤去に係る支援

- ・ 平成30年度から「空家等除却支援事業補助金」制度の運用を開始し、老朽化した危険な空家等の除却に係る経費の一部を補助し、地域の生活環境の向上を図るための取り組みを行っています。特定空家等の除却に関する本市の支援策について、市ホームページや市広報紙等による周知を図ります。

【特定空家等の除却に関する支援事業】

＜空家等除却支援事業補助金の交付＞

適正な管理が行われていない空家等の除却を促進し、地域の居住環境の向上を図るため、特定空家等の除却を行う人に対し、補助事業に要する経費の一部を補助する事業です。

＜参考＞ 浅口市空家等除却支援事業補助金交付実績

平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
4件	8件	10件	10件	10件

成果指標：特定空家等の除却件数の増進

令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
10件	10件	10件	10件	10件

【主要施策】

(3) 周辺住民へ悪影響を及ぼす状況への安全措置

- ・ 管理不全な空家等では、周辺住民に悪影響を与えている場合が考えられ、放置すれば、人的被害につながります。
- ・ 周辺住民に与える悪影響が切迫している場合、安全を確保するために必要な範囲内で緊急措置を講じることによって、安全・安心の実現に取り組めます。

【主な取組み】

■ 空家等が周辺住民に与える悪影響への必要な措置の実施（緊急安全措置）

- ・ 特定空家等について、生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険が切迫していると認められ、緊急的に危険等を回避することが安全上必要な場合は、条例に基づき、必要最小限度の応急措置を行うことができます（第6章6-1参照）。具体的には、飛散の可能性のある屋根へのブルーシートやネットの設置、落下の危険性の高い箇所についての部分的な撤去等が想定されます。緊急安全措置の実施にあたっては、実施内容や範囲等について、建築部門と連携し、具体的な手法を確認しながら行います。また、所有者等が明らかである場合には、事前に所有者等に対して措置の実施や費用負担を得るものとし、所有者等が不明な場合や同意を得る時間がない場合、所有者の同意を得ず緊急安全措置を実施します。

4-4. 基本的方針4 多様な主体との相互の連携・協力による取組み体制の構築

【主要施策】

(1) 庁内推進体制の確立

- ・空家等対策の課題は多岐にわたることから、関係部署の連携を踏まえ、空家等対策の施策に取り組むための実施体制を整備し、空家等の各課題に応じた措置ができる環境を目指します。

【主な取組み】

■ 関連部署相互の連携による推進体制の確立

- ・庁内関係部署による情報共有を行い、各課題に応じた助言や回答を一本化して所有者等へ提供する等、課題ごとの対策をとりまとめて一括で措置できる体制を構築します。

【主要施策】

(2) 国・県等の公的機関との連携

- ・国・県等の公的機関との連携により、住まいの適切な管理の観点から様々な啓発活動や、情報共有等により、管理不全な空家等の増加を未然に防ぐ取組みを進めます。

【主な取組み】

■ 国・県等の公的機関との連携による空家等の増加防止策の推進

- ・公的機関との連携より、空家等の増加を未然に防ぐ取組みを進めます。

■ 関連機関との協働による推進体制の充実

- ・空家の活用方法等について、専門的な知識を踏まえた助言や回答ができる相談員の研修・育成に努めます。
- ・関連機関が発行する空家問題解決に資する情報誌等の作成支援や、関連機関から得た空家問題を解決に導く情報の空家等所有者等への提供に努めます。

【主要施策】

(3) 地域コミュニティとの連携

- ・ 空家等は地域全体に拡大しつつあり、地域コミュニティと連携して、空家等を地域のニーズに合わせて利活用することも考えていく必要があります。よって、利用可能な空家を地域の資源として、利活用できるように、地域の活性化やまちの魅力向上につなげていけるように努めます。
- また、管理不適切な空家等に関する市への情報提供に加え、個人情報に留意しながら、地域独自の活動と協働した取り組みを推進します。

【主な取り組み】

■ 地域の活性化に係る検討

- ・ 地域活動と連携した空家等の活用、移住者等の支援体制づくりなどの支援に努めます。

■ 地域コミュニティの育成

- ・ 居住者の地域との関わりは、まちづくりの担い手としての意識を醸成するとともに、将来的な定住意向に影響することからも、地域コミュニティを中心に空家等を活用し、地域へ関心を高める機会や、地域コミュニティに参加する機会づくりに努めます。

■ 地域コミュニティとの協働による空き家対策

- ・ 空家等が所在する地域コミュニティは、地域内の生活環境などに関わることでより身近に空家等の問題に接することとなります。このため、管理不適切な空家等に関する市への情報提供に加え、空家等の見守り活動や利活用等、地域独自の活動が空家等の問題の解決に期待されることから、個人情報に留意しながら、こうした活動と協働した取り組みを推進します。

第5章 空家等に関する対策の実施体制

5-1. 浅口市空家等対策協議会及び専門部会の設置

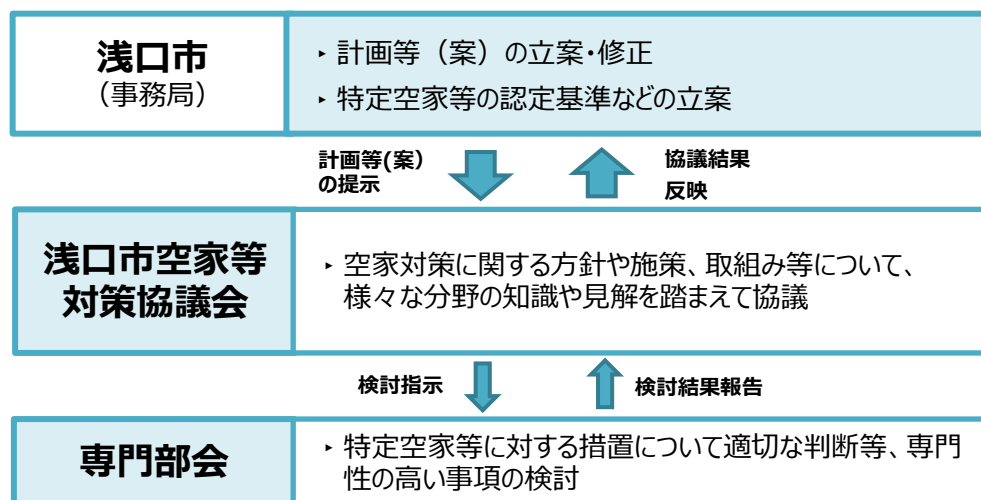
- 浅口市空家等対策協議会を設置し、様々な分野の知識や見解を踏まえて空家等対策計画の作成、変更、実施に関する協議を行います。
- 同協議会に法務、不動産、建築等の知識経験を持つ委員で構成する専門部会を設置し、特定空家等の取扱いに関して、多角的・専門的な意見を反映させた取り組みを行います。

特措法第7条において、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を設置することができることとされています。空家等がもたらす諸問題の解決には、建築、防災、防犯、衛生、景観等多岐にわたる様々な分野の課題への対応が必要です。

これら多様な分野の知識や見解を踏まえて、空家等対策計画を作成し、諸対策を効果的・効率的にするために、浅口市空家等対策協議会を設置しました。また、個々の空家等において、その状況を調査し、特定空家等に対する措置について適切な判断を行うために、同協議会に専門部会を設置します。

なお、特定空家等に対する措置を実施する上では、所有者等の個人財産に対する権利を制限する行政処分を含むことから、慎重に判断を行う必要があります。そのため、特定空家等に対する命令及び行政代執行又は略式代執行の実施を判断する場合は、空家等対策協議会にその適否についての意見を求め、最終的に決定するものとします。

- 浅口市空家等対策協議会及び専門部会の関係（概念図）



5-2. 庁内体制の整備

- 空家等対策に係る庁内体制の連携を構築し、空家等に関する分野横断的な諸相談に関して、関係部署が情報の共有や対策の検討を行い、総合窓口を円滑に機能させるとともに、的確な対応による相談事項の解決を推進します。

空家等に関する相談は多岐にわたり、行政の内部組織においても様々な部署の担当分野に横断して関係します。相談解決のためには、関係部署が密接に連携して対処する必要があります。

空家等の相談に応じる総合窓口を円滑に機能させ、個々の相談に応じた的確な対応と役割分担を検討し実施するために、庁内体制の連携を構築し、空家等対策に係る相談事項の解決を目指します。

- 主な相談等の内容と主管担当部署

区分（空家等の主な相談）	担当部署
総合窓口	まちづくり課
空家情報バンク・土地情報バンク	まちづくり課
移住・定住の支援、コミュニティとの連携	地域創造課
建物の老朽・腐朽等の建築上の危険性	まちづくり課
樹木、雑草等の繁茂、害虫等 ごみ等を起因とする衛生上の問題	環境課
樹木等の繁茂による道路交通への影響等	建設業務課
不特定者の侵入等の防犯上の危険性	くらし安全課
火災等の危険性	くらし安全課

※ 上記の他、相談の内容に応じて連携を行う関係部署の調整は総合窓口が行う。

5-3. 関係機関等との連携

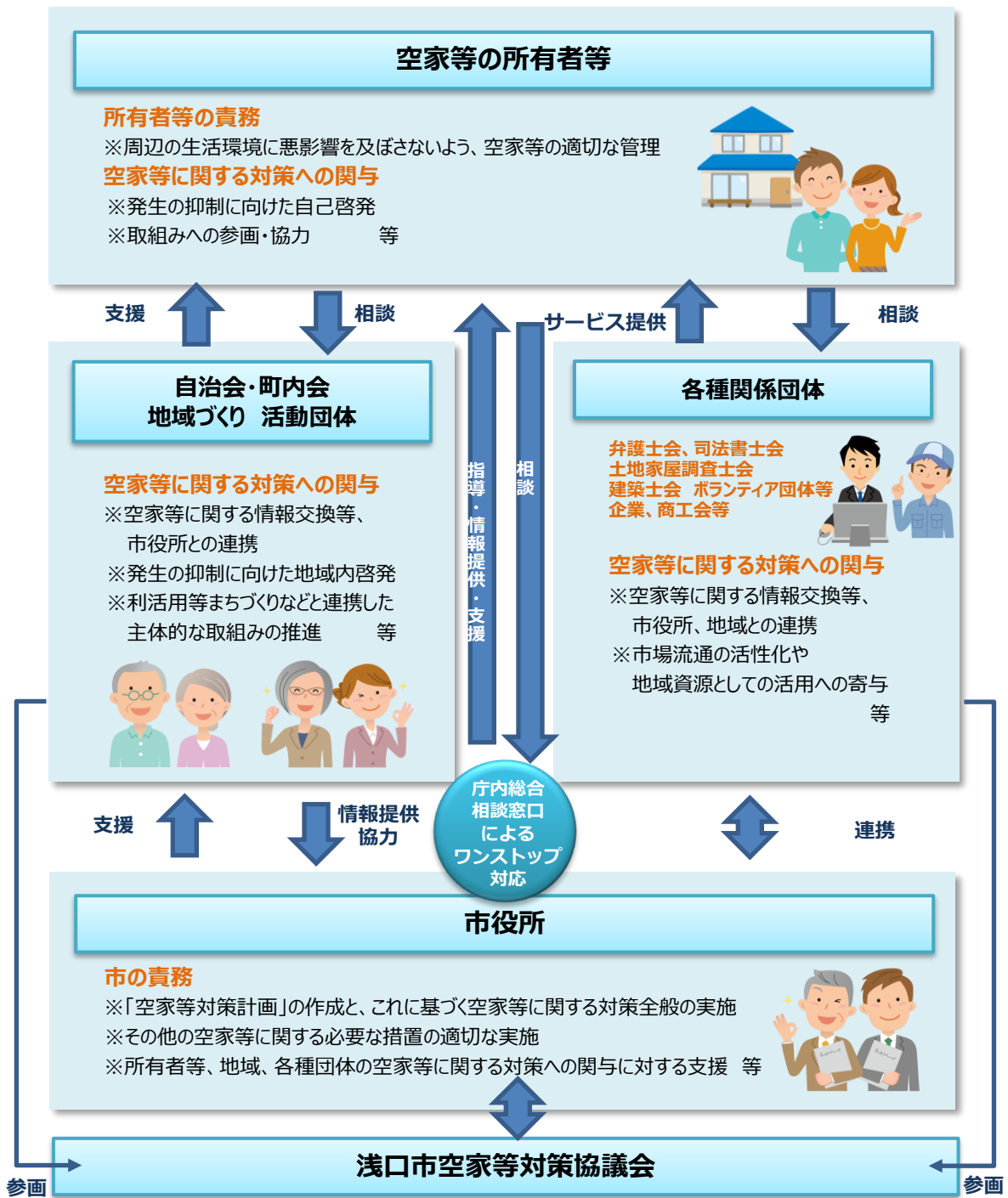
- 全国及び岡山県空家等対策推進協議会に参加し、全国及び県内の空家等対策に関する課題、施策や実践事例等の情報を把握し、本市の空家等対策に活かします。
- 法務、不動産、建築等の様々な分野の専門家や事業者の関係団体との連携を強化し、専門的な知識を本市の空家等対策に活かします。
- 空家等の問題解決に取り組む町内会、NPO、地域づくり団体等との協働を強化し、地域の実情や意向に応じた空家等対策を講じます。

空家等対策は、全国及び県内で多種多様な取り組みが進められています。他都市と空家対策に関する課題、施策、実践事例等の情報を共有し、本市の空家対策に有効な施策を検討するために全国及び岡山県空家等対策推進協議会に参加します。

空家をもたらす諸問題を解決するためには、所有者等の権利や建築等に関して、専門性の高い判断や情報提供が必要な場合があります。これら専門的な知識や業務実績を持つ専門家や事業者らが組織する団体との連携強化を図ることにより、効果的な空家等対策の推進に活かします。

また、空家等の問題解決に取り組む町内会、NPO、地域づくり団体は、行政だけでは容易に把握できない地域の実情や意向に精通している場合や、行政だけでは実施が困難な地域一体で取り組む空家等対策が実施できる場合があります。これらの団体との協働の強化を図ることにより、地域の実情等に応じた効果的な空家等対策を講じていきます。

○ 空家等に関する対策の実施体制の概念図



第1章 計画の目的と対象

第2章 空家等の現状と課題

第3章 空家等対策の基本的な方針

第4章 空家等対策に係る取組み方針

第5章 空家等に関する対策の実施体制

第6章 その他空家等に関する必要な事項

第6章 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

6-1. 条例による空家等対策の総合的な推進

- 緊急対応を要する特定空家等に対応するため、平成30年6月に「浅口市空家等の適切な管理に関する条例」を制定し、危険回避に必要な最小限の安全措置を行えるようになりました。今後は条例に基づき、必要に応じて緊急安全措置を行うことで、総合的な空家等対策を推進します。

特定空家等の中には、人の生命、身体又は財産に対して重大な危険が切迫している状況にあり、かつ、所有者等が必要な措置を講ずることができない状況にある場合が想定されます。

道路等の不特定多数の人が利用する場所において、特措法に基づき所有者等に必要な措置をとるよう促す時間的余裕がない緊急を要する案件については、迅速にその危険を回避する措置をとる必要があります。

この様な緊急案件に対応するため、本市では平成30年6月に「浅口市空家等の適切な管理に関する条例」を制定し、危険回避に必要な最小限の安全措置を行えるようになりました。今後は条例に基づき、必要に応じて緊急安全措置の運用を行うことで、総合的な空家等対策を推進します。

6-2. 計画の進行管理

- P D C Aの考えに基づいて計画の進行を管理します。
- 取組み内容の充実・見直しを行いながら、順次内容の更新を行うなど、計画の進行を管理します。

本計画の実施については、計画「P l a n」、実行「D o」、点検・評価「C h e c k」、改善・見直し「A c t i o n」のP D C Aの考えに基づいて進行を管理します。

P D C Aの各段階では、各施策の進捗状況や効果を踏まえた評価等を適宜行いながら、必要に応じて専門的・客観的な見地からの意見の反映に努めます。

また、本計画に基づく空家等対策を着実に実行し発展させるため、P D C Aを実施する中で施策等の内容の充実・見直しを検討し、その検討結果に応じて計画内容を適宜更新しながら進行します。

用語集

国勢調査 P1

- ・統計法（平成19年5月23日法律第53号）に基づき、総務大臣が国勢統計を作成するために、「日本に居住している全ての人及び世帯」を対象として実施される、国の最も重要かつ基本的な統計調査のこと。基本的には5年ごとに実施され、最新の調査は令和4年に実施された。

総合計画 P2

- ・地方自治体の全ての計画の基本となり、地域づくりの最上位に位置づけられる計画のこと。長期展望をもつ計画的、効率的な行政運営の指針が盛り込まれ、「基本構想」とこれに基づく「基本計画」および「実施計画」からなるものが多い。本市では、平成29年3月に「第2次浅口市総合計画」を策定している。

まち・ひと・しごと創生総合戦略 P2

- ・人口減少・少子高齢化に歯止めをかけ、将来の人口展望を示すとともに、魅力と活力あるまちを実現するため、まち・ひと・しごと創生法（平成26年法律第136号）に基づき、まち・ひと・しごと創生に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための目標や施策や基本的な方向を示す計画のこと。本市では、令和2年3月に第2期「浅口市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定している。

都市計画マスタープラン P2

- ・都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）に定められている「市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）」の呼称で、市町村が、その創意工夫の下に住民の意見を反映し、都市の将来像や都市づくりの目標を定めるとともに、土地利用・道路整備・防災対策・景観形成等、分野別の方針や地域別の都市づくりの方向を示す計画のこと。本市では、平成29年10月に「浅口市都市計画マスタープラン」を策定している。

住宅・土地統計調査 P3

- ・統計法（平成19年5月23日法律第53号）及び住宅・土地統計調査規則（昭和57年総理府令第41号）に基づき、総務大臣が住宅などの実態や現住居以外の住宅及び土地の保有状況、また、居住している世帯に関する実態を把握する統計調査のこと。基本的には5年ごとに実施され、最新の調査は平成30年に実施された。

住宅ストック P11

- ・国内に建築されている既存の住宅のこと。

耐震改修促進計画 P26

- ・市内の住宅及び建築物の耐震化の促進を図ることをもって、地震による建築物の破壊等の被害から市民の生命、身体及び財産を保護することを目的として、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）や上位計画である「岡山県耐震改修促進計画」に基づく計画のこと。本市では、令和3年3月に「浅口市耐震改修促進計画」を改定している。

資料編

資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法等について**1 - 1. 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）****（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。）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にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 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。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 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 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)

- 第六条 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（第十四条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若しくは第十項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 市町村は、空家等対策計画を定め、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。
 - 4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

- 第七条 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。

(都道府県による援助)

- 第八条 都道府県知事は、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。

(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、第十四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、当該職員又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っ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、その保有に当たっ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って、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。以下第十三条までにおいて同じ。）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。

(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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 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。

(特定空家等に対する措置)

- 第十四条 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の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つた場合において、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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
 - 11 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。
 - 12 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。
 - 13 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。
 - 14 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。
 - 15 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。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 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。

(過料)

第十六条 第十四条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。

(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。

1-2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

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）の概要

背景

公布日：平成26年11月27日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）
参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

定義

○ 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であっ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。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条1項）

○ 「特定空家等」とは、

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
- 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にある空家等をいう。（2条2項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15条1項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

資料：国土交通省ホームページ

1-3. 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【概要】

本指針は、特措法第5条第1項に基づき、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として、国土交通大臣及び総務大臣が定めたものである。

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【概要】	
「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)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。	
一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項
<p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1)空家等の現状</p> <p>(2)空家等対策の基本的な考え方</p> <p>①基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者等に第一義的な管理責任 住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 <p>②市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策の体制整備 空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 <p>③都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 <p>④国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 特定空家等対策に関するガイドラインの策定 必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 <p>2 実施体制の整備</p> <p>(1)市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2)協議会の組織</p> <p>(3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p>	<p>3 空家等の実態把握</p> <p>(1)市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> 固定資産税情報の内部利用 等 <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進 <p>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</p> <p>(1)財政上の措置</p> <p>(2)税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> 市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除
	<p>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</p> <p>2 空家等対策計画に定める事項</p> <p>(1)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</p> <ul style="list-style-type: none"> 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等 <p>(2)計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 <p>(3)空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 <p>(4)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</p> <p>(5)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項</p> <p>(6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項</p> <p>(7)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</p> <p>(8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 <p>(9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等 <p>3 空家等対策計画の公表等</p>
	<p style="background-color: #e6f2ff;">三 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</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <p>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</p>

資料：国土交通省ホームページ

1-4. 「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【概要】

本指針は、特措法第14条第14項に基づき、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（「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として、国土交通大臣及び総務大臣が定めたものである。

「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(ガイドライン)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

<p>第1章 空家等に対する対応</p> <p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」 2. 具体的事案に対する措置の検討 (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 (2) 行政関与の要否の判断 (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係 3. 所有者等の特定</p>	<p>第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</p> <p>・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準 ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性</p>
<p>第3章 特定空家等に対する措置</p> <p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 (1) 立入調査 ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 (2) データベース(台帳等)の整備と関係当局への情報提供 ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討</p>	
<p>4. 特定空家等の所有者等への勧告 (1) 勧告の実施 ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供 5. 特定空家等の所有者等への命令 (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 ・命令は書面で行う。 (5) 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る公示 6. 特定空家等に係る代執行 (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合</p>	
<p>(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (6) 費用の徴収 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができる場合 (1) 「過失がなく」「確認することができない」場合 ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (4) 費用の徴収 ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 8. 必要な措置が講じられた場合の対応 ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。</p>	

ガイドライン [別紙1]~[別紙4]の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

<p>【別紙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</p> <p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。 イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している 等 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等</p>	<p>【別紙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</p> <p>(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。 ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・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影響を及ぼしている。</p>
<p>【別紙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</p> <p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。 ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該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ていない状態となっている。 ・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。 等 (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 ・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。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等</p>	<p>【別紙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</p> <p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。 ・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。 等 (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。 ・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。 ・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。 等 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・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。 等</p>

資料 2 浅口市特定空家等判定基準（本編非掲載分）**2-1. 特定空家等の判断基準について****特定空家等の判断基準**

特定空家等の判断は、ガイドライン（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）を参考に作成した[別紙1]、[別紙2]、[別紙3]、[別紙4]の判断基準により行う。

- [別紙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】、【立入詳細調査】
- [別紙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」
- [別紙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」
- [別紙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」

○ 共通事項

- ① 特定空家等の判断は、ガイドラインを参考に作成した[別紙1]から[別紙4]の判断基準により行う。
- ② [別紙1]については、各項目の点数を加算し判断することとなるが、[別紙2]から[別紙4]については、各項目に該当するかどうかで判断する。
- ③ [別紙1]については、【外観目視調査】、【立入詳細調査】用それぞれで使用できるもの、[別紙2]から[別紙4]については、【外観目視調査】、【立入詳細調査】の両方で使用できるものとする。
- ④ [別紙2]から[別紙4]について、特定空家等と判断する際に、地域住民等への影響を考慮する必要がある項目については、「その状態にある」という感じ方（感覚）には個人差があり、客観性が必要であることから、地元自治会の役員、民生委員、土木委員等（以下「自治会役員等」という。）第三者の意見等を踏まえ判断する。
- ⑤ [別紙2]から[別紙4]について、職員の現地確認の際には、自治会役員等第三者の立会いを願ひ、軽度のものについては、地域での解決を促す。

【別紙1（外観）】

【別紙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】

調査番号	空家所在地	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							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)	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)	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かなもの。	100	100						
3 部材・仕上材等の状態 (落下飛散のおそれ)	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、バルコニーの腐食・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かなもの。	100	100						
4 その他	① 門、塀等の危険性の有無	[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	
		危険度(低)	危険度(中)	危険度(高)
	評点点数合計値	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、周辺の建築物や行人等が存在し得るか。 ※近隣住家又は道路との距離が概ね3m以下の場合、影響度（高）	存在しない → 影響度（低）	存在する → 影響度（高）
---------	------------------------------------------------------------------------------------------	----------------	---------------

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 経過観察	影響あり 法12条助言等対象
	(100点以上) 「特定空家等」に該当	法12条助言等対象	法14条措置対象

○調査所見等

調査番号		調査年月日		調査者					
基礎点	状態の程度による配点								
	不明	不詳	一部 (一方向)	部分的 (一方向以上 半棟)	全体的 (棟以上)				
基礎点	状態の程度による配点								
	不明	不詳	一部 (一方向)	部分的 (一方向以上 半棟)	全体的 (棟以上)				
I 建築物の状態 <立入詳細調査> ※合計点が100点以上で「特定空家等」と認められる。 ※調査項目が複数ある場合は、一番高い配点とする。	【傾斜】 I 建築物の著しい傾斜	部材の破損や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かを基に総合的に判断する。	1 (1) イ						
	調査項目	① 基礎に不同沈下がある。 ② 柱が傾斜している。	100 100	0 0	0 0	50 50	100 100	100 100	
	【損傷等】 I 建築物の構造耐力上主要な部分(壁、基礎、柱、小間、斜屋組、土台、斜材、床板、屋根材、構架材)の損傷等	基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	1 (1) ロ (イ)						
	調査項目	① 基礎が破損又は変形している。 ② 土台が腐朽又は破損している。 ③ 基礎と土台にずれが発生している。	50 50 50	0 0 0	0 0 0	15 15 15	25 25 25	40 40 40	50 50 50
	【倒壊等】 I 建築物が倒壊等をおそれがある。	(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かい等に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	1 (1) ロ (ロ)						
	調査項目	① 柱、はり、筋かい等が腐朽、破損又は変形している。 ② 柱とはり等にずれが発生している。	50 50	0 0	0 0	15 15	25 25	40 40	50 50
	【保安上危険】 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	ハ イ、ロその他、建築物が倒壊等をおそれがあること明らかでないもの。	1 (2) (イ)						
	調査項目	(イ) 屋根ふき材、ひし又は軒 全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊締金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。 ① 屋根が変形している。 ② 屋根ふき材が剥落している。 ③ ひし又は軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ④ ひし又は軒がたれ下がっている。 ⑤ 雨樋がたれ下がっている。	50 50 30 30 10	0 0 0 0 0	0 0 0 0 0	15 15 10 15 0	25 25 20 20 0	40 40 30 30 10	50 50 30 30 10
	【脱落、飛散等】 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等をおそれがある。	(ロ) 外壁 全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	1 (2) (ロ)						
	調査項目	① 壁体を貫通する穴が生じている。 ② 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ③ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。	40 40 40	0 0 0	0 0 0	10 10 10	20 20 20	30 30 30	40 40 40
【脱倒、飛散等】 (3) 屋根、外壁等が脱落、飛散等をおそれがある。	(ハ) 門又は塀 転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	1 (2) (ハ)							
調査項目	① 看板の仕上材料が剥落している。 ② 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ③ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ④ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。	10 10 10 10	0 0 0 0	0 0 0 0	5 5 5 5	10 10 10 10	10 10 10 10	10 10 10 10	
【脱倒、飛散等】 (4) 屋根、外壁等が脱落、飛散等をおそれがある。	(ニ) 屋外階段又はバルコニー 全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかを基に総合的に判断する。	1 (2) (ニ)							
調査項目	① 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ② 屋外階段、バルコニーが傾斜している。	40 40	0 0	0 0	10 10	20 20	30 30	40 40	
【脱倒、飛散等】 (5) 門、塀が傾斜している。	(ホ) 門又は塀 全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかを基に総合的に判断する。	1 (2) (ホ)							
調査項目	① 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ② 門、塀が傾斜している。	10 10	0 0	0 0	0 0	0 0	10 10	10 10	
【脱倒、飛散等】 (6) (イ)から(ホ)の他、屋根、外壁等が脱落、飛散等をおそれがあること明らかでないもの。	(ハ) (イ)から(ホ)の他、屋根、外壁等が脱落、飛散等をおそれがあること明らかでないもの。	100							

保安上危険度判定結果	判定区分	「特定空家等」に非該当 危険度 (低)	「特定空家等」に該当 危険度 (中)	「特定空家等」に該当 危険度 (高)
	評点数合計値	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 建築物の状態 1 (1)、(2) 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

		II 周辺への影響度	
		影響なし	影響あり
※ 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。			
I 「保安上危険となるおそれの状態等 (別紙 1) 判断基準	(100点未満)	経過観察	法12条助言等対象
	(100点以上)	法12条助言等対象	法14条措置対象

〇×E

[別紙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」
判断基準（擁壁）【立入詳細調査】

2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

調査番号	
調査年月日	
調査者	

(1) 擁壁の変状

縦クラックあり	1.0	A 左の中で最大のもの
コーナー部クラックあり	1.5	
水平移動あり	2.0	
横クラックあり	2.5	
不同沈下あり	3.0	
ふくらみあり	3.5	
傾斜・折損あり	4.0	
鉄筋の腐食あり	4.5	
張出し床版付擁壁の支柱の損傷あり	5.5	

(2) 擁壁の種類

鉄筋コンクリート擁壁（鉄筋コンクリートにより作られたもの）	0.0	B 該当するもの
重力式コンクリート擁壁（重い材料で構築されており、その重量で背後からの圧力に抗する構造のもの）	0.5	
練石積み擁壁（石やコンクリートブロックを積み上げて、その間にセメントやモルタルを充填して堅固に連結したもの）	1.0	
増積み擁壁（既存擁壁の上にさらに擁壁を構築するもの）	1.5	
二段擁壁（最初に造られた擁壁の上に更に擁壁や土留めを造り、その部分に土を入れ、敷地全体を平らにしたもの）	2.0	
張出し床版付擁壁（擁壁下端に立てた柱に鉄筋コンクリート造等の床版を支持させるもの）	2.5	
空石積み擁壁（石やコンクリートブロックを積み上げて、その間にセメントやモルタルなどを充填しないもの）	4.0	

(3) 擁壁の高さ

3 m未満	0.0	C 該当するもの
3 m～4 m	1.0	
4 m～5 m	1.5	
5 m以上	2.0	

(4) 周辺環境状況

①水抜き穴

3 mに1 箇所以上内径 7 5 mm以上の水抜き穴が設置されている又は、擁壁の上部に水が浸透しないよう対策が取られている	0.0	D 左①～③の中で最大のもの
水抜き穴はあるが、擁壁上部付近で水が浸透しやすい状況にある	1.0	
水抜き穴が設置されていない	2.0	

②擁壁表面

擁壁表面が乾いている	0.0
常に擁壁表面が湿っている	0.5
水がしみ出し、流出している	1.0

③排水施設

良好である	0.0
排水溝にすれ、壊れているところがある又は、排水溝に沿った地盤にクラックが見られる	0.5
擁壁のクラック又は目地から水がしみ出し、付近にはへこみも見られる	1.0
水抜き穴の詰まり、側溝の破損があり、排水機能が失われている	1.5

合計点（A～Dの合計点）

5.0点未満	特定空家等に該当しない	法12条助言等対象
5.0点以上9.0未満	特定空家等に該当する（緊急度中）	法14条措置対象
9.0点以上	特定空家等に該当する（緊急度大）	

○調査所見

--

【別紙 2】

調査番号	調査年月日	調査者

〔別紙 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、以下の（1）又は（2）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。以下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。		
（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。	行政のチェック	自治会役員等第三者のチェック
（状態の例）		
① 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。		✕
② 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
③ 排水等の流出による臭気の発生があり、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。	行政のチェック	自治会役員等第三者のチェック
（状態の例）		
① ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
② 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、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		

○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。

調査番号	調査年月日	調査者

〔別紙 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、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下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。		
（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。	行政のチェック	自治会役員等第三者のチェック
（状態の例）		
① 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該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。		✕
② 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。		✕
（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。	行政のチェック	自治会役員等第三者のチェック
（状態の例）		
① 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。		✕
② 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。		✕
③ 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。		✕
④ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。		✕
⑤ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。		✕
○調査所見		

【別紙 4】

調査番号

調査年月日

調査者

--	--	--	--

〔別紙 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、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下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。			
（１）立木が原因で、以下の状態にある。		行政のチェック	自治会役員等第三者のチェック
（状態の例）			
①	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、 <u>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。</u>		
②	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、 <u>歩行者等の通行を妨げている。</u>		
（２）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。		行政のチェック	自治会役員等第三者のチェック
（状態の例）			
①	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
②	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
③	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
④	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
⑤	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、 <u>地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</u>		
⑥	シロアリが大量に発生し、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おそれがある。</u>		
（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。		行政のチェック	自治会役員等第三者のチェック
（状態の例）			
①	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。		X
②	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、 <u>歩行者等の通行を妨げている。</u>		
③	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。		X
○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。

○ 【別紙 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」

【外観目視調査】についての補足説明

- ① 調査は外観目視（敷地外からの調査）で把握可能な範囲で行う。
- ② 建築物等の一部しか調査できない場合は、その部分から全体の状態を推測し、判断する。
- ③ 不良の程度については、「なし」、「一部（一カ所）」、「部分的（一カ所を超える～過半未満）」、「過半」、「全体的（過半を超える）」としているが、程度を全体に占める状態の割合から「一部（25%以下）」、「部分的（25%超～50%以下）」、「過半（50%超～75%未満）」、「全体的（75%超）」とすることもできることとする。
- ④ 評点に関して、調査項目のうち複数の項目に該当する場合は、それぞれで評価し、加算する。
（例【外観目視調査】：屋根で欠損がある場合、2－①、3－①のそれぞれに該当する場合は、それぞれで評価し、加算する。）
- ⑤ 【外観目視調査】Ⅲに関して、ここでの判断は目安程度のものであり、実際に措置が必要かどうかは「特定空家等に対する措置の判断フロー」（後頁に記載）により行う。

【用語の説明】

「落階」／ ある階数が崩壊し、無くなっている状態（例：3階建ての建物の2階部分がつぶれて無くなっている状態など。）

「不同沈下」／ 基礎や構造物が傾いて沈下すること。沈下量が部分的に異なること。

「小屋組」／ 建物の屋根を支えるための骨組みとなる構造のこと。小屋ともいう。

「土台」／ 木造建築で柱の下にあって、柱から伝えられる荷重を基礎に伝える役割を果たす横材のこと。

「斜材」／ 筋かい、方づえ、火打ばりなど斜めに取り合う材のこと。

「床版」／ 荷重を直接支え床を形成する、部材のこと。鉄筋コンクリート床版やプレストコンクリート床版や鋼床版などがある。

「横架材」／ 建物の梁（はり）・桁（けた）・胴差し・土台など水平方向に架ける構造材のこと。

「外装材（乾式）」／ 現場で水を使わない材料を用いたもの。P C版、A L C版、工場生産パネル等。

「外装材（湿式）」／ 現場で水を使用した材料を用いたもの。タイル仕上げ、モルタル仕上げ等。

○ 【別紙 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」

【立入詳細調査】についての補足説明

- ① 1つの項目で調査項目が複数ある場合、一番高い点数を評点とする。
(例：1 (1) イ、1 (1) ロ (イ)、1 (1) ロ (ロ) がそれぞれ1つの項目。)
- ② 評点に関して、調査項目のうち複数の項目に該当する場合は、それぞれで評価し、加算する。
(例：屋根で欠損がある場合、1 (1) ロ (ロ) ①、1 (2) (イ) ②のそれぞれに該当する場合は、それぞれで評価し、加算する。)
- ③ 建築物等の一部しか調査できない場合は、その部分から全体の状態を推測し、判断する。
- ④ 不良の程度については、「なし」、「一部（一カ所）」、「部分的（一カ所を超える～過半未満）」、「過半」、「全体的（過半を超える）」としているが、程度を全体に占める状態の割合から「一部（25%以下）」、「部分的（25%超～50%以下）」、「過半（50%超～75%未満）」、「全体的（75%超）」とすることもできることとする。
- ⑤ Ⅲに関して、ここでの判断は目安程度のものであり、実際に措置が必要かどうかは「特定空家等に対する措置の判断フロー」（後頁に記載）により行う。
- ⑥ 擁壁の立入詳細調査については、宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）（国土交通省 都市・地域整備局 都市計画課）
http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/kaihatu_kyoka/takuchi_gaiyo/ 及び既存造成宅地擁壁の老朽化診断目視点検調査要領（国土交通省 国土技術政策総合研究所 都市研究部 平成21年3月）を参考に行う。

【用語の解説】

「小屋組」／ 建物の屋根を支えるための骨組みとなる構造のこと。小屋ともいう。

「土台」／ 木造建築で、柱の下にあって、柱から伝えられる荷重を基礎に伝える役割を果たす横材のこと。

「斜材」／ 筋かい、方づえ、火打ばりなど斜めに取り合う材のこと。

「床版」／ 荷重を直接支え床を形成する、部材のこと。鉄筋コンクリート床版やプレストコンクリート床版や鋼床版などがある。

「横架材」／ 建物の梁（はり）・桁（けた）・胴差し・土台など水平方向に架ける構造材のこと。

「不同沈下」／ 基礎や構造物が傾いて沈下すること。沈下量が部分的に異なる事。

「断面欠損」／ 部材断面が欠損している状態。

○ 【別紙 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」についての補足説明

- ① (1) ①吹付け石綿等については、参考資料「目で見えるアスベスト建材（第2版）」（国土交通省）抜粋や国土交通省のホームページ <http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/asubesuto/top.html>を参考とする。
- ② (1) ②について、浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生については、「浄化槽法」又は「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を所管する部署において、当該案件が、既に指導の対象となっている事案であるかなど、情報提供等を求めることも有効である。
- ③ (2) ①ごみ等の放置、不法放棄については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を所管する部署において、当該案件が、既に指導の対象となっている事案であるかなど、情報提供等を求めることも有効である。

○ 【別紙 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」についての補足説明

- ① (1) ①景観計画については、県の景観計画である「晴れの国おかやま景観計画」の景観形成基準等によることとなるが、景観計画区域において景観形成基準の対象となるのは、高さ13m又は建築面積1,000㎡を超えるものに限られる。

○ 【別紙 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」についての補足説明

- ① (1) ①「立木の腐朽、倒壊、枝折れ等」について、次のような状態も考えられる。
 - ・枝葉や蔦又は幹の一部等が、隣地の建築物等に絡まっている又は浸食している。
 - ・落下した枝葉又は果実等が腐敗している。
- ② (1) 「立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し」について、次のような状態も考えられる。
 - ・はみ出している枝葉等により、交通標識や信号機等が視認しにくい。
 - ・はみ出している枝葉等が、通行車や通行人に接触するおそれのあるもの。
- ③ (2) 「空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。」について、状態の例として、6例を挙げているが、特に動物等が原因である場合、職員が現地確認を行っても現認できない場合が多いため、苦情等の通報者自らが写真、映像等の記録されたもので客観的に判断できるものは、その状態にあるとして取り扱うこともできることとする。
- ④ (3) ①「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」について、次のような状態も考えられる。
 - ・侵入形跡（飲食、就寝等）が確認できるもの又は容易に侵入できる状態にあるもの。
 - ・窓ガラスの割れ、建築材の破損等で建物内部に容易に侵入できる状態にあるもの。

資料3 浅口市空家等実態調査について（本編非掲載分）

3-1. 調査概要

浅口市空家等実態調査の概要

- 空家等の実態調査は「外観目視」を基本とし、主に5つの判断基準を設定
- 調査時は「空家等調査票」兼「不良度判定表」を用い、不良度判定を実施
- 調査方法を統一化するため、調査マニュアルを作成し、調査員の研修を実施
- 『空家等台帳』及び『分布図』の作成による空家等情報のデータベース化

○ 調査の目的

浅口市空家等対策計画の策定及び空家等に関する諸施策を実施するための基礎資料として、本市全域の空家等の戸数、分布状況、管理状態の現状を把握するために、空家等実態調査を実施しました。

○ 調査の時期

令和4年7月～9月

○ 調査に関する定義等

【空家等】

市内に所在する戸建住宅及び店舗・事務所等で、居住その他の利用がなされていないことが常態となっているもの。

【判断基準】

- ① 郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている。
- ② 窓ガラスが割れたまま、カーテンが無い、家具が無い等。
- ③ 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子が無い。
- ④ 売り、貸し物件の表示がある。
- ⑤ 上記以外（電気メーターが動いていない、取り外されている等）



①郵便受け



②窓ガラスの割れ



③雑草の繁茂



④売り、貸し物件

○ 調査の手順

- ① 住宅地図調査で取得した空家等と考えられる建物情報を抽出。
- ② 空家等と考えられる建物情報に対し、外観目視による現地調査を実施し、空家等を特定。
- ③ 「空家等調査票」兼「不良度判定表」を用い、不良度判定及び写真撮影を実施。

○ 調査時における取得情報

① 調査の状況（可／不可）

※「不可」：物の一部が見えるが、周囲の雑草の繁茂等により建物に近寄ることができず、調査判定が出来なかったもの。

② 所在地

③ 建物名称

④ 建物用途（戸建住宅、長屋住宅、店舗・事務所、その他）

⑤ 建物階数

⑥ 位置座標（緯度・経度）

⑦ 住宅地図帳記載位置

⑧ 空家等（家屋及び門・塀）の写真データ（近景・遠景）

⑨ 不良度判定結果（点数・ランク）

⑩ 衛生上の問題に関する判断結果

（汚物の流出又は臭気の発生の有無、ごみ等の放置又は不法投棄による臭気、害虫等の発生の有無）

⑪ 景観上の問題に関する判断結果

（窓ガラス等の破損の有無、立木等の繁茂の有無、ごみ等の散乱・山積みの有無）

⑫ その他周辺の生活環境への悪影響に関する判断結果

（立木の腐朽、倒壊、道路へのはみ出しの有無、小動物の住家の有無、害虫等の発生の有無、不適切な管理の有無）

※調査時に調査対象建物の周辺で、新規に発見した空家等と考えられる建物も調査対象としました。

○ 「空家等調査票」兼「不良度判定表」

空家等「調査票」兼不良度判定表									
【所在地】 市町上地区								浅口市内所	
調査番号	【調査ID】	管理番号	【管理番号】	空家バンク	【空家バンク】	2015年情報	【2015結果】		
旧名称	【旧名称】	旧名称コード	【旧名称コード】	大字名	【大字名】	小字名	【小字名】	字名コード	【字名コード】
【調査情報】									
調査年月日	【調査年月日】	調査員	【調査員】	判定状況	1.可 2.不可 3.対象外	調査台帳	1.無し 2.有り		
調査内容	1.調査 2.空家探検 3.整理物件	4.調査物件表示	1.無 2.建物外 3.建物内	4.整理物件の状況	【状況】	5.調査結果	【結果】		
調査結果	1.空家 2.空家探検 3.整理物件	4.調査物件表示	1.無 2.建物外 3.建物内	4.整理物件の状況	【状況】	5.調査結果	【結果】		
調査結果	1.空家 2.空家探検 3.整理物件	4.調査物件表示	1.無 2.建物外 3.建物内	4.整理物件の状況	【状況】	5.調査結果	【結果】		
調査結果	1.空家 2.空家探検 3.整理物件	4.調査物件表示	1.無 2.建物外 3.建物内	4.整理物件の状況	【状況】	5.調査結果	【結果】		
【対象物件情報】									
判定不可理由	1.調査の高 2.周辺が狭く出入不可 3.門で確認不可 4.立入禁止及び私有地内のみ 5.その他								
判定不可理由	1.調査の高 2.周辺が狭く出入不可 3.門で確認不可 4.立入禁止及び私有地内のみ 5.その他								
判定不可理由	1.調査の高 2.周辺が狭く出入不可 3.門で確認不可 4.立入禁止及び私有地内のみ 5.その他								
1-7. 建築物に関する判定基準									
【そのままだけ放置すれば健康等若しくは安全上危険となるおそれのある状態】であるか否かの参考基準									
判定区分	判定理由	判定内容	点数	判定点					
1	構造一般の程度	① 構造材の上昇部分で劣化が確認できるもの ② 構造材の上昇部分で劣化が確認できないもの ③ 劣化が確認できないもの ④ 劣化が確認できるもの	0 10 0 25						
2	構造の腐朽又は破損の程度	① 腐朽が確認できるもの ② 腐朽が確認できないもの ③ 腐朽が確認できるもの ④ 腐朽が確認できないもの ⑤ 腐朽が確認できるもの ⑥ 腐朽が確認できないもの	0 0 100 15 25 0						
3	防水又は建物の構造の程度	① 防水が確認できるもの ② 防水が確認できないもの ③ 防水が確認できるもの ④ 防水が確認できないもの	10 0 15 25						
4	排水設備	① 排水設備が確認できるもの ② 排水設備が確認できないもの	0 10						
1-7. 建築物の劣化度・危険度のランク									
ランク	判定内容	点数							
A1	小規模の破損により再利用率が期待できる	0-39点							
A2	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	40-66点							
B	管理が行き届いておらず、換装が必要しい、改善の対応が必要である	70-129点							
C	倒壊の危険性があり、解体などの緊急処置が必要である	130点以上							
1-7. 建築物の周辺に対する危険度のランク									
ランク	判定内容	判定	危険度						
1	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性が低い								
2	倒壊した場合でも、隣家又は公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある								
【調査情報】 建物内全体の状況									
判定区分	判定理由	判定内容	判定	危険度					
衛生上の問題	1.汚物、臭気等の発生 2.汚物、臭気等の発生	汚物の発生 臭気等の発生							
1-7. 建築物の周辺に対する危険度のランク									
判定区分	判定理由	判定内容	判定	危険度					
衛生上の問題	1.窓ガラス等の破損 2.立木、雑草等の繁茂 3.ごみ等の散乱、山積み	窓ガラス等の破損 立木、雑草等の繁茂 ごみ等の散乱、山積み							
1-7. 建築物の周辺に対する危険度のランク									
判定区分	判定理由	判定内容	判定	危険度					
周辺環境への悪影響	1.立木の状況 2.小動物の住家 3.害虫等の発生 4.不適切な管理	立木の状況 小動物の住家 害虫等の発生 不適切な管理							
1-7. 建築物の劣化度・危険度のランク									
ランク	判定内容	点数							
A1	小規模の破損により再利用率が期待できる	0-39点							
A2	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	40-66点							
B	管理が行き届いておらず、換装が必要しい、改善の対応が必要である	70-129点							
C	倒壊の危険性があり、解体などの緊急処置が必要である	130点以上							

○ 現地調査

調査票による老朽度・危険度の判定を実施。また本調査にあたり調査基準を明確にし、調査方法を統一化するため、調査マニュアルを作成し、調査員の研修を実施。

- ① 現地到着後、まずはそこが実際に空家等であるかどうかを判断。
- ② 調査票にある項目ごとに外観目視し状況を点数化。

(具体的な内容は、本編 2 - 5. 「空家等実態調査」による空家の状況 参照)

○ プレ調査及び本調査の実施

本調査に先立って、浅口市内の「プレ調査」を実施した。「プレ調査」では、調査方法、調査基準、不良度判定基準、建物用途の判断、景観状況に関する判断等を現地にて確認した。

「プレ調査」で確認、決定された内容は、先の調査マニュアルに追記し、現地実態調査（本調査）において反映・運用した。



○ 調査マニュアル

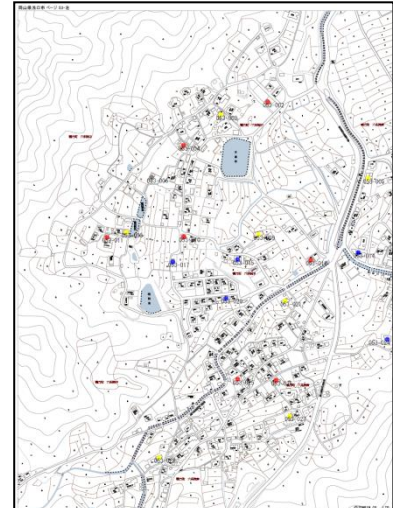
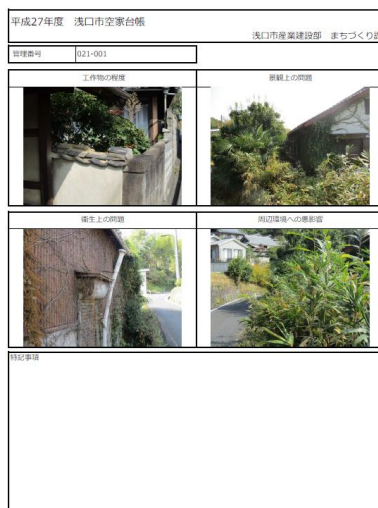
○ 『空家等台帳』及び『分布図』の作成による空家等情報のデータベース化

空家等実態調査結果（「調査票」兼「不良度判定表」に記載した内容）をデータ入力し、地図システム上で空家等の位置、個別状況を確認できる「台帳データ」として作成した。さらに、調査情報を集積したものを『空家等台帳』とし、地図システム上で閲覧できるよう情報のデータベース化を図った。

○ 『空家等台帳』

平成27年度 浅口市空家台帳			
管理番号	021-001	浅口市産業建設部 まちづくり課	
所在地	岡山県浅口市鴨方町 深田 1 3 1	判定基準合計点	110
建物名称	(名称なし)	不燃あり	
住宅地図帳掲載番号	岡山県浅口市(2015年2月)21-12	工作物の種類	○
空家種別	空家	養生上の問題	○
景観の状況	可	景観上の問題	○
危険物等表示等	無	周辺環境への悪影響	○
建物用途	戸建住宅		
階数	二階		
所有者	浅口市空家センター		

○ 『分布図』の作成



資料4 浅口市空家等対策協議会について

4-1. 浅口市空家等対策協議会条例（平成29年3月24日条例第1号）

（設置）

第1条 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7条第1項の規定に基づき、浅口市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（所掌事務）

第2条 協議会の所掌事務は、次のとおりとする。

- （1）法第6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）前号に掲げるもののほか、市長が特定空家等の対策上必要と認める事項に関すること。

（空家等の所有者等の責務）

第3条 協議会は、市長のほか委員9人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- （1）地域住民
- （2）市議会議員
- （3）法務、不動産、建築等に関する学識経験者
- （4）その他市長が必要と認める者

3 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠として委嘱された委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

（会長及び副会長）

第4条 協議会に、会長及び副会長を置く。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 副会長は、委員の互選により定める。

4 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

（会議）

第5条 協議会は、会長が招集する。

2 協議会は、委員の半数以上の者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、会長の決するところによる。

（専門部会）

第6条 協議会に、会長が指名する委員をもって構成する専門部会（以下「部会」という。）を置くことができる。

2 部会は、協議会から付託された事項の調査及び審議を行う。

3 部会に、部会長及び副部会長を置く。

4 部会長及び副部会長は、会長が指名する。

- 5 会議は、部会長が必要と認めるときこれを招集する。
- 6 部会長は、会務を総理し、部会を代表する。
- 7 副部会長は、部会長を補佐し、部会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(委員以外の者の出席)

第7条 会長及び部会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(秘密保持)

第8条 委員は、その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、また同様とする。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、産業建設部において処理する。

(委任)

第10条 この条例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 この条例は、平成29年4月1日から施行する。

(浅口市空家等対策審査会条例の廃止)

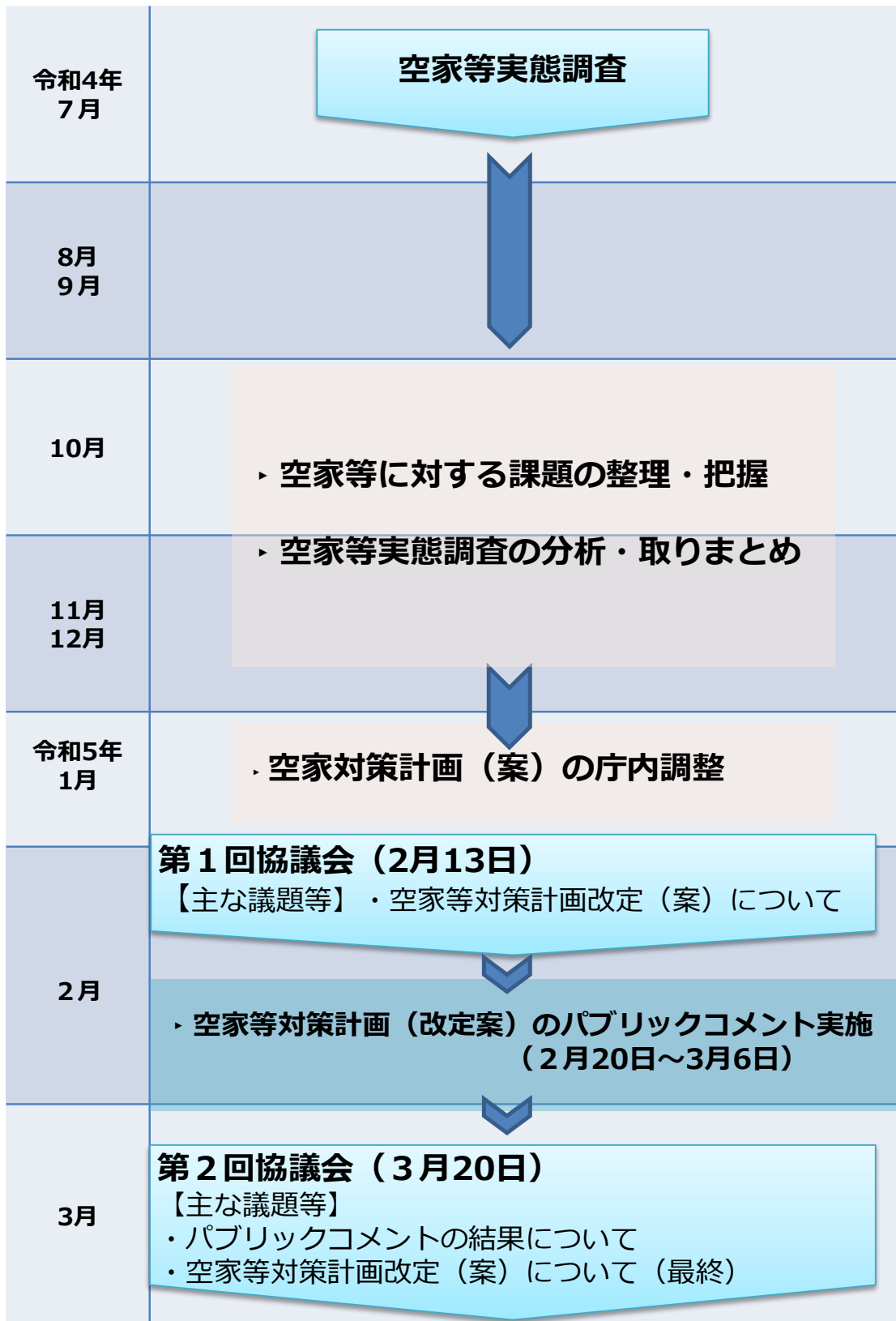
- 2 浅口市空家等対策審査会条例（平成28年浅口市条例第5号）は、廃止する。

4-2. 浅口市空家等対策協議会 委員

【浅口市空家等対策協議会 委員】（敬称略：順不同）（令和4年5月～）

氏名	団体名・役職名など	備考
栗山 康彦	浅口市長	会長
伊澤 誠	浅口市議会議長	
余傳 悠司	余傳法律事務所弁護士	専門部会副部会長
中濱 孔貴	おかやま駅前法律事務所弁護士	専門部会
友田 正俊	岡山県司法書士会司法書士	専門部会
鍋谷 健二	岡山県家屋調査士会土地家屋調査士	副会長・専門部会
岩崎 隆吏	(一社)岡山県建築士会建築士・一級建築士	専門部会
山下 敬広	株式会社山下地域建築設計事務所 代表取締役・一級建築士	専門部会部会長
氏原 岳人	岡山大学大学院環境生命科学研究科准教授	専門部会
笠原 宏之	空家活用まちづくり PROJECT くにとの御船を守る会代表	

4-3. 浅口市空家等対策計画 改定経過



浅口市空家等対策計画

令和5年3月 発行

発行／浅口市

編集／浅口市 産業建設部 まちづくり課

〒719-0295

岡山県浅口市鴨方町六条院中 3050 番地

TEL 0865-44-9044

ホームページ <https://www.city.asakuchi.okayama.jp/>
