



# 岡山市空家等対策計画 (改定版)



空家等の適切な管理  
を推進するために

令和4年2月  
岡山市

## — 目次 —

<b>第1章 計画の改定にあたって</b>	
1. 計画改定の目的	3
2. 計画の位置づけ	3
3. 計画期間	4
4. 計画の対象	4
<b>第2章 現状と課題</b>	
1. これまでの取組み内容と評価	7
2. 全国・岡山県の空き家の現状と課題	16
3. 岡山市の空き家の現状と課題	19
4. 岡山市空き家実態調査	23
<b>第3章 空家等対策に関する基本的考え方</b>	
1. 目的	35
2. 基本的な考え方	35
3. 空家等の適切な管理の促進	36
4. 空き家の利活用促進	37
5. 空き家の発生抑制	39
<b>第4章 計画推進の体制と具体的施策</b>	
1. 協議会と庁内推進体制	41
2. 空家等の適切な管理の促進	43
3. 空き家の利活用促進	49
4. 空き家の発生抑制	54
5. 空家等対策の取組みについて	56
<b>参考資料</b>	
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	58
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	62
3. 岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例	63
4. 岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例施行規則	66
5. 岡山市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則	68
6. 岡山市空家等対策推進会議設置規程	79
7. 岡山市空家等適正管理支援事業	81
8. 岡山市空き家情報バンク制度要綱	106
9. 岡山市空家等対策協議会委員 被委嘱者名簿	108

## 第1章 計画の改定にあたって

---

## 1. 計画改定の目的

岡山市では、平成27年に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）及び平成28年に施行された「岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例」（以下、「条例」という。）に基づき、老朽危険な空家等の適切な管理の促進や空き家の利活用促進など、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、「岡山市空家等対策計画」（以下、「計画」という。）を策定し、「安全・安心の確保」「地域（市民）との連携」「活用・流通の促進（予防の推進）」を軸に空家等対策に取り組んできました。

計画策定からの5年間は「安全・安心の確保」となる、老朽危険な空家等の解消を重点的に取り組み、一定の成果があがったと考えています。

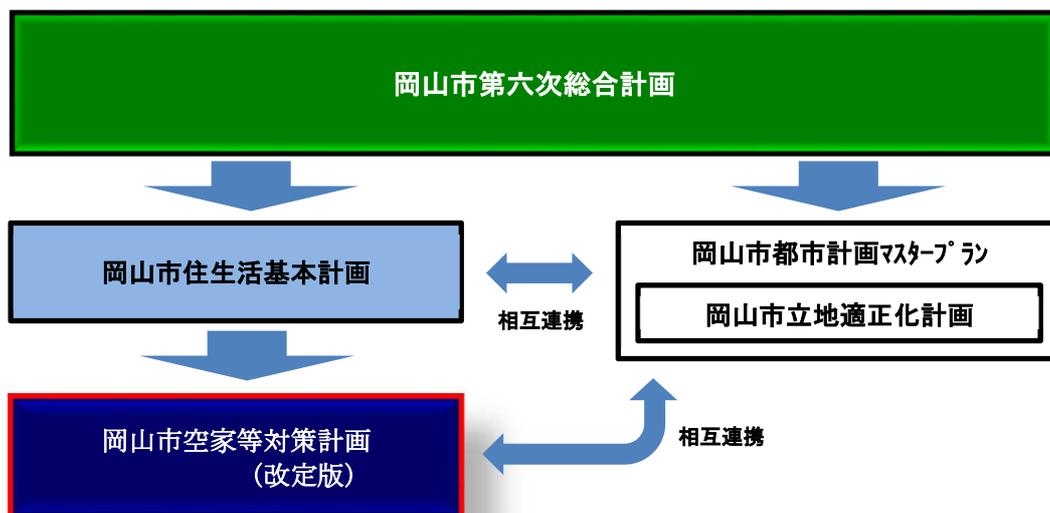
本市では令和3年6月策定の岡山市第六次総合計画（後期中期計画）及び令和4年3月改定の岡山市住生活基本計画において、空き家の適切な管理と利活用の推進を図ることとしています。

また、少子高齢化や人口減少などの進行により、今後も空き家は全国的に引き続き増加する傾向にあり、本市でも同様に推移していくものと予想されるなか、計画策定から5年間の取り組みの評価等を踏まえて、今後の空家等対策をより一層推進していくために計画の改定を行うものです。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、「岡山市第六次総合計画」及び「岡山市住生活基本計画」を上位計画とし、法及び条例に基づき、本市が取り組むべき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の基本的な考え方、方向性及び対策を示すものです。また、岡山市都市計画マスタープランや岡山市立地適正化計画と十分に調整を図りながら計画を推進していきます。

### ◆ 体系図



### 3. 計画期間

今回の改定は、平成28年度から令和7年度までの10年間を計画期間として策定した空家等対策計画の中間見直しであり、計画期間は引き続き令和7年度までとします。なお、社会情勢の動向等を踏まえながら、必要に応じて適宜、追加・見直し等を行うものとします。

#### ◆ 関連計画等を含む計画期間



### 4. 計画の対象

計画の対象とする空き家及び地域・区域は、引き続き次のとおりとします。

#### ①対象空き家

法第2条第1項の「空家等」（住宅、倉庫、店舗など全てとする）とします。なお、対策の優先順位は、住宅を第一位とし、住宅の中でも空き家住宅分類では、「その他の住宅」\*<sup>1</sup>、「二次的住宅」\*<sup>2</sup>、「賃貸用又は売却用の住宅」の順とします。

\*<sup>1</sup>：長期にわたって不在の住宅や建替え等のため解体予定の住宅など。

\*<sup>2</sup>：別荘など普段人が住んでいない住宅など。

#### ②対象地域・区域

岡山市全域とします。



## 第2章 現状と課題

---

# 1. これまでの取組み内容と評価

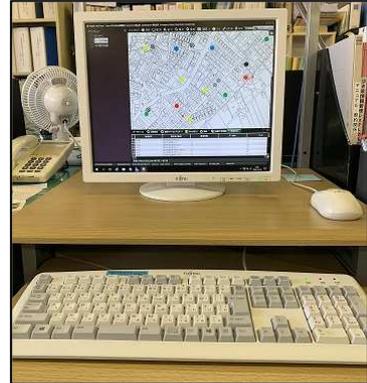
## ○空家対策推進室の設置

計画策定時は、都市整備局住宅課と建築指導課が空き家対策に関連する業務を分担していましたが、平成29年4月に建築指導課内に空家対策推進室を設置し、空き家に関する相談対応から管理不全な空家等への対応などの業務を一元化し、空き家対策に重点的に取り組んでいます。

## ○空家等の情報管理

平成27年度実態調査（以下、「H27調査」という。）の結果及び町内会・周辺住民などから情報提供のあった空家等の情報を一元管理するために、平成30年に岡山市空き家情報管理システムを構築しました。これにより空家等の状態・経緯、所有者の連絡先・指導経過などの情報把握が容易になり、相談・通報等への迅速な対応及び庁内関係部局との円滑な情報共有が可能となっています。

### ◆ 岡山市空き家情報管理システム



## ○空家等の適切な管理の啓発等

空家等の適切な管理をお願いする啓発チラシ（「不動産を所有されている皆様へ 岡山市からのご案内」）を、毎年固定資産税の納税通知書に同封し、所有者に啓発及び情報発信を行っています。

さらに、市広報誌（市民のひろばおかやま）や市ホームページへの掲載、On i ビジョンやRadio MOMO（レディオモモ）への出演、地域の自治組織や団体の依頼による出前講座など様々な機会を活用し、啓発を行っています。

また、岡山住まいと暮らしの相談センター\*3と連携し、平成30年から開催回数を増やし、定期的に相談会を実施するなど、空き家に関する様々な相談に関して個別に対応しています。

この他にも岡山県司法書士会、岡山県宅地建物取引業協会、岡山県不動産協会など他団体が主催するセミナーや個別相談会を活用し、啓発冊子の配布などを行っています。

### ◆ 固定資産税の納税通知書に同封する不動産所有者へのお願い・案内

このご案内は、不動産の適正管理をお願いするため、不動産の課税対象の方すべてに送付させていただきます。ご案内の内容に該当しない場合は、あしからずご了承ください。

**不動産を所有されている皆様へ 岡山市からのご案内**

**お持ちの不動産、適切に管理されていますか？**

岡山市内においても適切に維持管理がなされず、老朽化が進む空き家が増加しています。特に長年利用されていない空き家は放置されることで防災や防犯、隣接する建物や道路など周辺に悪影響を及ぼす事例が多く見られます。  
（例えば、瓦や壁の落下、樹木や雑草の繁茂、害虫の発生、ゴミの不法投棄など）  
近隣住民や地域に迷惑をかける恐れがありますので、お持ちの建物・土地については適切な維持管理をお願いいたします。

**老朽化した空き家を放置してはダメ……**

自然や事故が原因  
不審火や犯罪の危険

雨風や凍結による壁紙が剥がれ、瓦の落下や床材の腐朽、害虫の発生や雑草の繁茂など、近隣住民や地域に迷惑を及ぼす恐れがあります。

平成28年1月1日から「岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例」が施行されました。空家等の所有者等は、周辺の生活環境に影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理を行わなければならないことが規定されています。

また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」では特定空家等に認定され、市から勧告を受けた場合は固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。  
民法(第717条)では、建物の老朽化等により瓦や外壁が落下し近隣家屋が壊れたり通行人が怪我をしたりした場合などは、所有者(相続人)等が賠償責任を負うこととなります。

**空家等の適正管理等に対して支援を行っています**

- 岡山市空家等総合相談窓口  
空家等の管理方法・除却・利活用について、又は空家家による被害のご相談などに関して、ワンストップで対応する総合相談窓口を設けています。
- 空家家に対する助成  
空家家に対して、除却・リフォーム・診断の費用を一部助成しています。
- 空家家情報バンク  
空家家（空家家となる予定のものを含む。）に関する情報を岡山市に登録いただくことで、空家家の利用を希望する方に情報提供を行っています。
- 耐震診断等について  
昭和56年5月31日以前に着工された空家家について、リフォームの要件となる耐震診断等の一部助成を行っています。（空家家以外の建築物についても一部助成を行っています。詳しくは建築指導課までお問合せください。）

※全ての空家家が助成や情報バンクの対象となるわけではありませんので、詳細な内容につきましては、お問合せください。

【上記についてのお問合せ先】

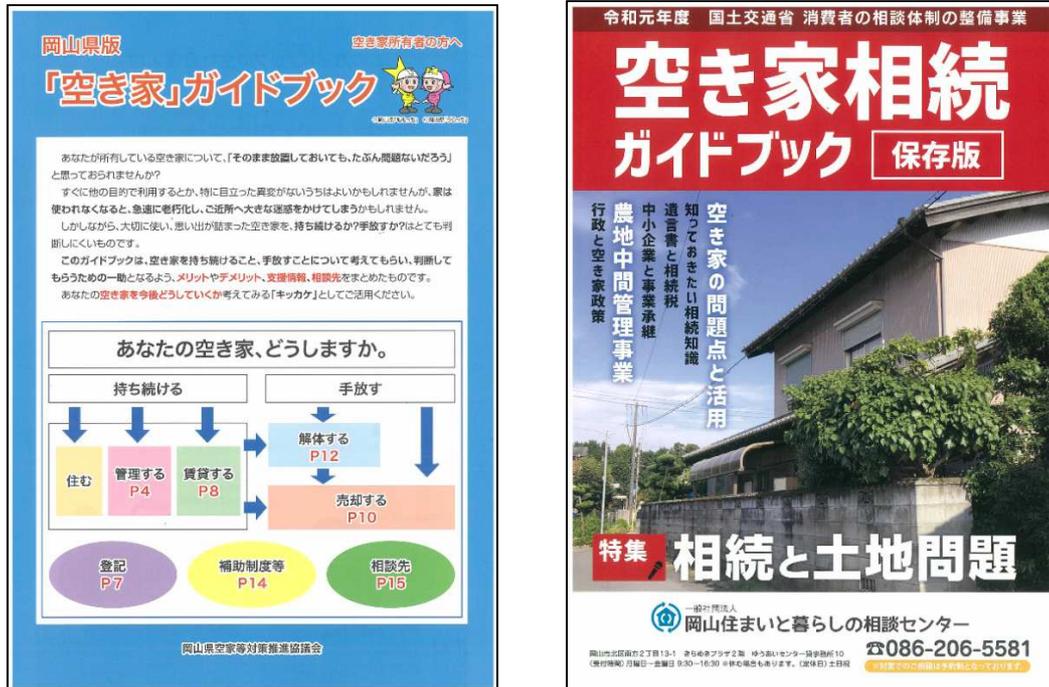
- 岡山市空家等総合相談窓口  
岡山市役所本庁舎6階（建築指導課内）  
E-Mail: akiya@city.okayama.lg.jp
- 耐震診断等については建築指導課  
E-Mail: kenchikushidoka@city.okayama.lg.jp

☎086-803-1410  
☎086-803-1445

**住宅確保要配慮者（低額所得者・高齢者・子育て世帯等）向け賃貸住宅の登録制度**  
お持ちの空家家や賃貸物件を、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録することができます。要件等がありますので、詳しくは住宅課（☎086-803-1466 /E-Mail: juutaku@city.okayama.lg.jp）までお問合せください。

\*3 : 国土交通省「住宅ストックの相談体制整備事業」に採択され、事業を実施している一般社団法人。

◆ 岡山県版「空き家」ガイドブック、空き家相続ガイドブック（※配布冊子の例）



◆ （岡山住まいと暮らしの相談センター）空き家相談会の実績

年度	H28	H29	H30	R1	R2	計
開催回数	3	1	6	11	9	30
相談件数	26	8	46	69	37	186

○ 空き家の利活用の促進

岡山県宅地建物取引業協会及び岡山県不動産協会と連携し、平成22年から継続して空き家情報バンク（以下、「バンク」という。）を実施しています。空き家の利用希望者に、市ホームページ等を通じて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、空き家の流通促進に取り組み、合計59件をバンクに登録し、47件の取引が成立しました。（成約率79.7%）

しかしながら、登録件数は減少傾向にあるため、様々な機会を通じて、制度の周知・啓発に努めています。

◆ 空き家情報バンクの実績

年度	H22～H27	H28	H29	H30	R1	R2	計
登録件数	40	9	1	3	4	2	59
成約件数	34	4	1	3	4	1	47
成約率(%)	85.0	44.4	100.0	100.0	100.0	50.0	79.7

また、空き家の利活用を促進するために、空き家のリフォーム工事や空き家診断に要する費用の一部を助成\*<sup>4</sup>しています。

住宅数が世帯数を超過している現状に鑑み、活用可能な空き家について、住宅以外の用途での活用を積極的に促進する必要があることから、住宅を観光者向けの民泊に変更し、地域の活性化に資する活用を行う事業者に対し、より手厚い助成\*<sup>4</sup>を行いました。

\*<sup>4</sup>：空き家等適正管理支援事業（リフォーム・診断）の詳細は81ページ参照

◆ 空き家等適正管理支援事業（リフォーム・診断）の実績 (件数)

年度	H28	H29	H30	R1	R2	計
一般リフォーム	10	17	15	14	16	72
地域活性化 リフォーム	0	0	1	1	0	2
診断	0	1	0	0	0	1

○老朽危険度の高い空き家等の解消

H27調査の結果、老朽危険度の高いEランク及びDランクと判定した空き家等\*<sup>5</sup>を再度現地調査するとともに、市民から通報のあった空き家等についても現地調査を行い、老朽度や周辺への影響度が高いと判断した空き家等については、固定資産税課税情報や戸籍調査などの様々な方法で所有者調査を行い、所有者等を特定し、文書等により助言・指導を1,019件行っています。

所有者調査の結果、所有者不明と判明したもの及び助言・指導を行った後も改善が見られないもののうち、周辺住民の生活に著しく悪影響を及ぼすと認められる空き家等について、252棟を特定空き家等に認定し、所有者等に法第14条に基づく助言・指導を行っています。

所有者不明の特定空き家等は、所有者による自主的な改善が期待できないことから、略式代執行により3棟を除却しています。

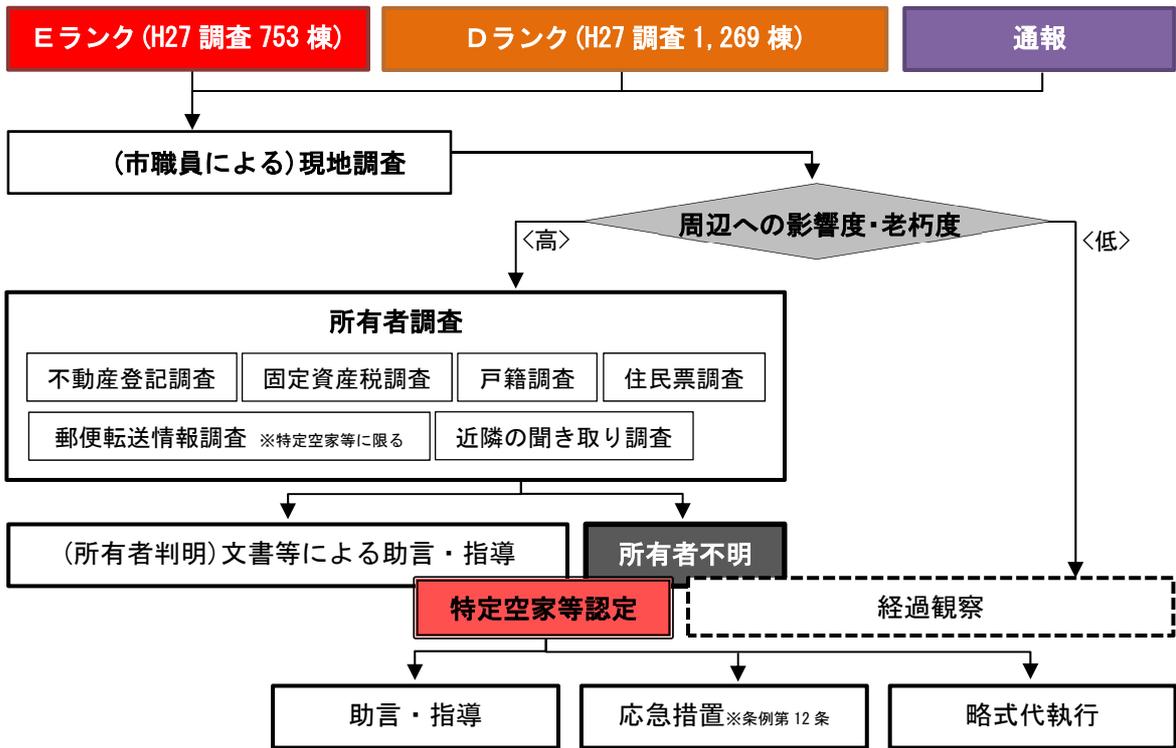
また、特定空き家等の状況が悪化し、周辺住民への危険な状態が切迫したことから、条例に基づく応急措置を4件実施しています。

こうした取組みを行った結果、230棟の特定空き家等に除却等の対応が行われ、現存するものは22棟となりました。また特定空き家等を含む867棟の空き家等について、除却等の対応がなされたことを確認しています。

なお、D及びEランクの空き家等を現地再調査した結果、保安上の危険性が低いものや管理不全な空き家等ではあるものの周辺への影響が極めて低いものが一定程度存在することを確認しており、こうした空き家等の場合は、除却のほか修繕（又は管理）も所有者の対応として適切であると考えられます。

\*<sup>5</sup>：老朽危険度（A～E）の詳細は24ページ参照

◆老朽危険度の高い空家等に対する市の取組み（イメージ図）



◆ 市の取組みによる管理不全の空家等の除却等の状況（令和3年3月末現在）

①所有者特定事務完了	1,042件		
※所有者不明	23件		
②所有者を特定	1,019件		
③特定空家等として把握： 92件		③+④	
		252件	
④補助対象等として把握：160件			
		市の取組みにより除却等がなされた管理不全の空家等(特定空家等除く)	637件
<ul style="list-style-type: none"> <li>・助言・指導(法第14条第1項) : 243件</li> <li>・勧告(法第14条第2項) : 0件</li> <li>・命令(法第14条第3項) : 0件</li> <li>・行政代執行(法第14条第9項) : 0件</li> <li>・略式代執行(法第14条第10項) : 3件</li> <li>・応急措置(条例第12条) : 4件</li> <li>・他の手法(相続財産管理人*6) : 1件</li> </ul>		市の取組みにより除却等がなされた特定空家等 <ul style="list-style-type: none"> <li>・助言・指導前 : 1件</li> <li>・助言・指導後勧告前 : 218件</li> <li>・勧告後命令前 : 0件</li> <li>・命令後行政代執行前 : 0件</li> <li>・代執行 : 3件(略式代執行含む)</li> <li>・応急措置 : 8件</li> <li>・他の手法 : 0件</li> </ul>	合計 867件
現存する特定空家等*7			22件

\*6：相続人が存在しない場合に、被相続人の財産を管理する者を裁判所が定める制度を活用

\*7：うち補助申請準備中、略式代執行準備中など：17件

◆ 市の助言指導により解消された特定空家等の例

年度	所在地等の詳細	現場写真
H29	<p>【所在地】 岡山市北区大供 ※市街化区域内</p> <p>【空家等の状況】 建物2階部分が崩壊し、建物が傾斜。外壁の外装材が腐朽し、道路上に落下。今後も同様の事象が生じることが予見される危険な状態。</p> <p>【指導内容等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物所有者は死亡し、法定相続人が15名。当該建物を除却するよう法定相続人全員に文書指導。</li> <li>・平成15年から市が指導していたが、H29年に相続人間の協議が整い、市の助成金を活用して、相続人が建物を自主解体。</li> </ul>	<p>(除却前)</p>  <p>(除却後)</p> 
H29	<p>【所在地】 岡山市中区小橋町 ※市街化区域内</p> <p>【空家等の状況】 建物の屋根や軒が腐朽し、市道に瓦などが飛散。</p> <p>【指導内容等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物所有者は死亡し、法定相続人が4名。当該建物を適正に管理するよう法定相続人全員に文書指導。</li> <li>・市が法定相続人間の連絡調整を仲介し、相続人の合意形成に協力した結果、市の助成金を活用して、親族が建物を自主解体。</li> </ul>	<p>(除却前)</p>  <p>(除却後)</p> 

◆ 措置実績（略式代執行）の例

年度	所在地等の詳細	現場写真
H30	<p><b>【所在地】</b> 岡山市東区豊田 ※市街化調整区域内</p> <p><b>【空家等の状況】</b> 建物（市道に面した部分）がほぼ倒壊。樹木が繁茂し、道路や隣地に越境。</p> <p><b>【所有者調査の結果】</b> 建物は未登記かつ未課税で、土地所有者も既に存在しない任意団体。</p> <p><b>【措置内容】</b> 当該建築物等の除却、敷地全体に繁茂している草木及び動産等の除去。</p>	<p>(措置前)</p>  <p>↓</p>  <p>(措置後)</p>
R1	<p><b>【所在地】</b> 岡山市北区花尻 ※市街化調整区域内</p> <p><b>【空家等の状況】</b> 建物の屋根や外壁が腐朽し、市道に瓦などが飛散。市道に面した土塀の一部が崩壊。</p> <p><b>【所有者調査の結果】</b> 法定相続人が国籍離脱し、国外に出国（追跡不可能）。</p> <p><b>【措置内容】</b> 当該建築物及び土塀の除却、動産等の除去。</p>	<p>(措置前)</p>  <p>↓</p>  <p>(措置後)</p>

◆措置実績（応急措置）の例

年度	所在地等の詳細	現場写真
H29	<p>【所在地】 岡山市北区西崎本町</p> <p>【空家等の状況】 外壁の一部が道路に倒壊。ガラス片などの危険な建材が周囲に飛散。</p> <p>【所有者調査の結果】 建物所有者が経済的に対処できないため、所有者の同意を得て措置を実施。</p> <p>【措置内容】 倒壊した外壁、飛散した建材を敷地内に戻した。</p>	<p>(措置前)</p>  <p>(措置後)</p> 
H30	<p>【所在地】 岡山市中区土田</p> <p>【空家等の状況】 軒や外壁の外装材が腐朽し、道路上に落下。今後も同様の事象が生じることが予見される危険な状態。</p> <p>【所有者調査の結果】 解散した法人（清算未）であり、取締役も所在不明。</p> <p>【措置内容】 道路側に建材の飛散防止用ネットを設置。（※ネットの状況は、定期的に確認）</p>	<p>(措置前)</p>  <p>(措置後)</p> 

空家等の適正管理を促進するために、特定空家等の除却工事に要する費用の一部を助成<sup>\*8</sup>しています。

また、(道路接道が悪いなどの)立地条件が悪い場合など、除却後の跡地利用が難しいために、除却が進まない特定空家等があることから、跡地をコミュニティスペースとして、地域の活性化に資する活用を行う事業者に対し、より手厚い助成<sup>\*8</sup>を行いました。

<sup>\*8</sup>：空家等適正管理支援事業（除却）の詳細は81ページ参照

◆ 空家等適正管理支援事業（除却）の実績 (件数)

年度	H28	H29	H30	R1	R2	計
一般除却	51	39	48	38	24	200
地域活性化 除却	0	0	0	0	1	1

○空き家の発生抑制

空き家の多くは、相続などを契機として発生しており、空き家の発生前に現在の居住者とその家族等が建物を将来どうするかを話し合うことにより、次の世代へ建物が円滑に引継がれると考え、令和元年度に岡山大学・民間事業者と共同で、空き家の発生抑制を目的とした「空き家にさせないプロジェクト」<sup>\*9</sup>を岡山市中区の1団地にて試験的に実施しました。

開発から50年程度経過した大規模な戸建て団地において、団地住民の高齢化により、今後相続などを経て、同時期に多くの空き家が発生する可能性が高いと考えられることから、空き家となる以前から自身の住宅の将来を検討する機会を提供し、団地住民の意識や行動に前向きな変化をもたらすことを目的としています。

令和2年度は、令和元年度実施団地において、意識変容・行動変容が生じた住民などを対象に個別相談会<sup>\*10</sup>を実施し、より具体的な行動（相続・売却・リフォームなど）に繋がる支援を行いました。

また岡山市南区の2団地で新たに当該事業を実施しました。

<sup>\*9</sup>：令和2年度から「空き家を生まないプロジェクト」と名称を変更、事業内容等は55ページ参照。

<sup>\*10</sup>：令和3年1月17日開催予定であったが、新型コロナウイルスの感染拡大による緊急事態宣言が発出された影響もあり、参加申し込みが低調となり、開催中止とした。

この他に、空き家の発生を抑制する税制上の特例措置（空き家の譲渡に伴う所得税を軽減する制度）の適用を受けるための確認書を交付しています。

◆ 被相続人居住用家屋等確認書の交付実績 (件数)

年度	H28	H29	H30	R1	R2	計
家屋の譲渡	0	0	1	2	0	3
除却後の 土地の譲渡	21	27	33	37	71	189

## ○国や県における空き家対策の動向

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き家対策の取組みを財政的に支援するほか、空き家の利活用促進のために、平成29年度から「全国版空き家・空き地バンク」を整備・運用しています。

さらに、空き家対策を一層加速させるために、平成30年度から「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」などを実施し、その成果を全国へ展開する支援を行っています。

また、空き家の増加とそれに起因する問題の深刻化に対して、空き家の発生抑制、利活用、除却等の取組みを強力に推進するために、令和3年度に「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指針（ガイドライン）」（以下、「基本指針」という。）を一部改正しています。

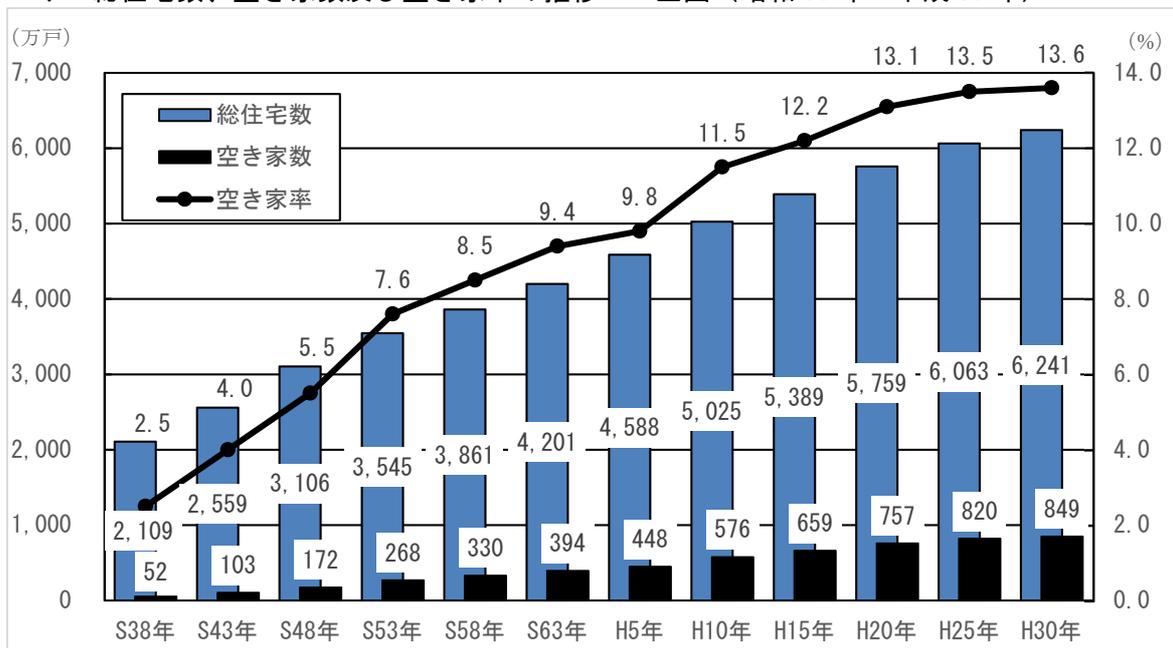
岡山県においては、空き家対策に関する情報共有や意見交換を行うために、平成27年度に県内の市町村で構成する「岡山県空家等対策推進協議会」を発足、平成28年度からは市町村による空き家除却の取組みを財政的に支援するほか、「岡山県版空き家ガイドブック」を作成・配布しています。

## 2. 全国・岡山県の空き家の現状と課題

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査\*11（以下、「統計調査」という。）によると、全国の総住宅数は6,241万戸で、5年前の前回調査に比べ178万戸（2.9%）増加しています。このうち空き家は849万戸で、5年前に比べ29万戸（3.6%）増加しており、総住宅数に占める割合いわゆる空き家率は13.6%と0.1ポイント上昇し、過去最高となっています。

また、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数は348万戸に上っており、これは総住宅数の5.6%となっています。

◆ 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移 — 全国（昭和38年～平成30年）



「平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 結果の概要」（総務省統計局）より

\*11：総務省統計局が昭和23年以来5年ごとに実施しており全国約22万調査区、約370万住戸・世帯を抽出

岡山県の住宅総数は、約91万6千戸で、5年前の前回調査に比べ約3万1千戸（3.5%）増加しています。一方、世帯数は約77万世帯となっており、住宅ストック数が世帯数を約19%も上回る水準であり、過剰な住宅供給となっていることが伺えます。

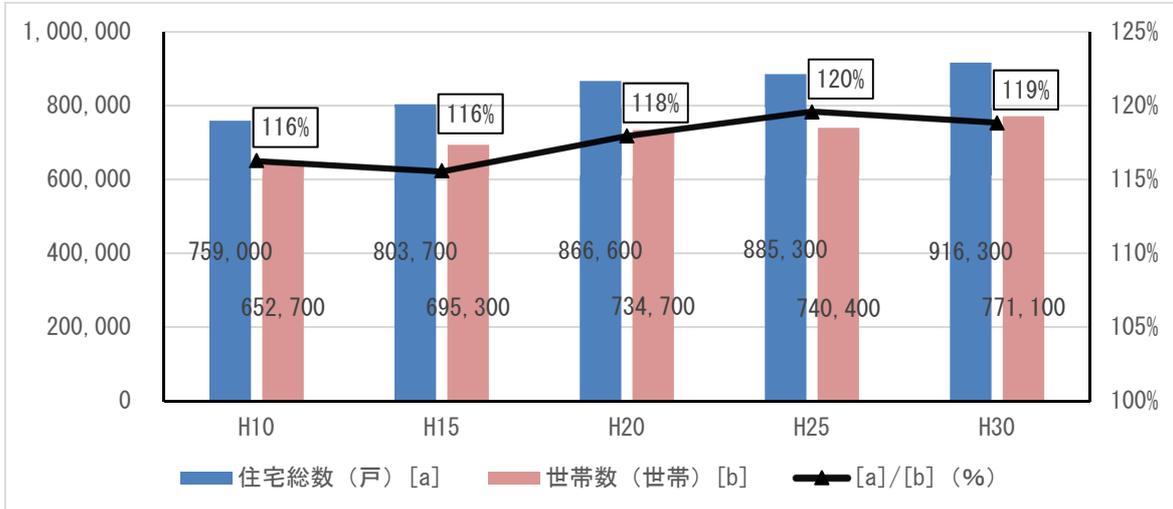
住宅のうち空き家の数は約14万3千戸で、5年前に比べ約2千戸（1.7%）増加しており、空き家率は15.6%と0.2ポイント減少したものの、全国平均の13.6%を2.0ポイント上回っています。

また、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数は約7万3千戸に上っており、これは住宅総数の8.0%で、全国平均の5.6%を2.4ポイント上回っています。

都道府県別の空き家率では、別荘等の二次的住宅を除いた空き家率で比較すると、岡山県は12位で、前回の順位（全国9位）からは下がったものの、依然として高い水準となっています。

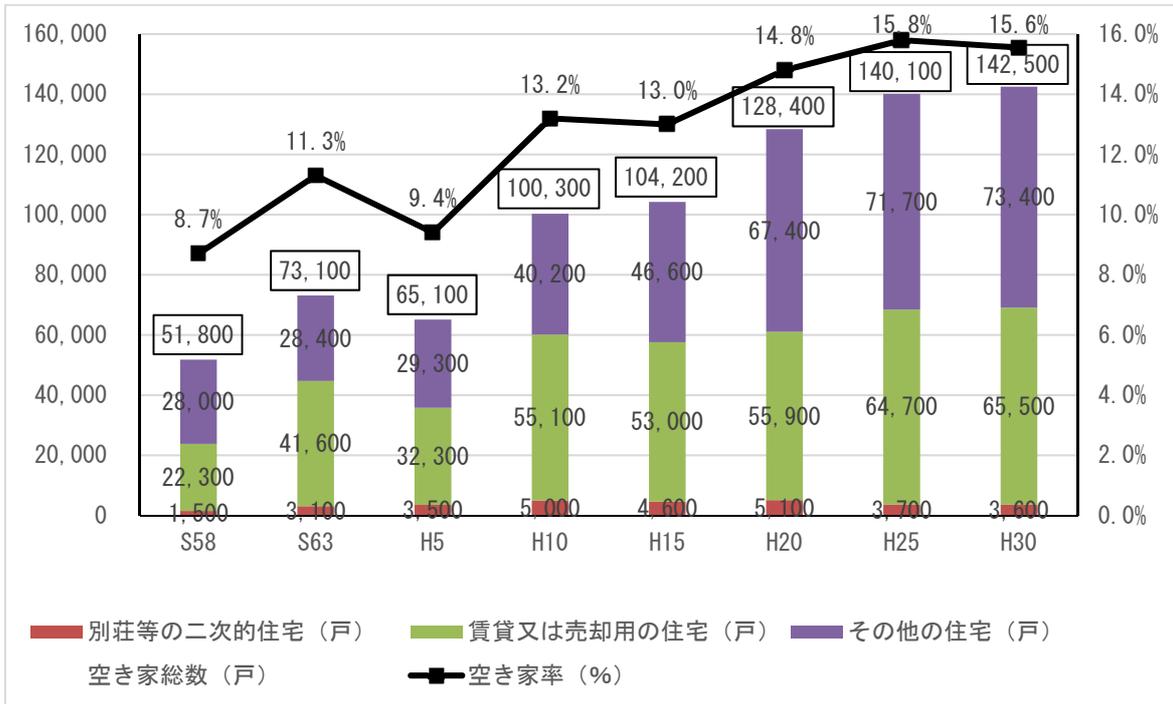
このように全国・岡山県ともに、空き家率の上昇はやや鈍化していますが、空き家数は引き続き増加傾向にあります。岡山県は各指標でやや改善傾向にあります。依然として全国平均を上回っています。

◆ 岡山県の住宅ストックの推移



「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)より ※世帯数は主世帯数

◆ 岡山県の空き家の推移



「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)より

◆ 都道府県別空き家率（二次的住宅を除く）（平成 25 年、30 年）

空き家率の高い都道府県

順位		H30	H25	順位
1↑	和歌山県	18.8	16.5	7
2↑	徳島県	18.6	16.6	4
3↑	鹿児島県	18.4	16.5	6
4↓	高知県	18.3	16.8	3
5↓	愛媛県	17.5	16.9	2
6↓	山梨県	17.4	17.2	1
6↓	香川県	17.4	16.6	5
8→	山口県	17.3	15.6	8
9↑	大分県	15.8	14.8	12
10↑	栃木県	15.6	14.7	15
11↑	岩手県	15.5	13.1	29
<b>12↓</b>	<b>岡山県</b>	<b>15.1</b>	<b>15.4</b>	<b>9</b>
12↑	宮崎県	15.1	13.6	25

空き家率の低い都道府県

順位		H30	H25
1	沖縄県	9.7	9.8
2	埼玉県	10.0	10.6
3	神奈川県	10.3	10.6
4	東京都	10.4	10.9
5	愛知県	11.0	12.0
6	宮城県	11.5	9.1
7	山形県	11.6	10.1
8	千葉県	11.8	11.9
9	滋賀県	11.9	11.6
10	京都府	12.3	12.6

・「平成 30 年住宅・土地統計調査（住宅数概数集計）結果の要約」（総務省統計局）より

### 3. 岡山市の空き家の現状と課題

#### (1) 住宅ストックの推移

統計調査による岡山市の住宅総数は、36万7千2百戸で、5年前の前回調査に比べ約1万5千戸（4.4%）増加しています。一方、世帯数は約31万3千世帯となっており、住宅ストック数が世帯数を約17%も上回る水準であり、岡山県と同様の状況で過剰な住宅供給となっています。

#### ◆ 岡山市の住宅総数、世帯数の推移

	H5	H10	H15	H20	H25	H30
住宅総数（戸）[a]	242,590	275,860	291,270	336,280	351,600	367,200
世帯数（世帯）[b]	217,080	227,320	252,580	284,710	293,500	313,200
[a]-[b]	25,510	48,540	38,690	51,570	58,100	54,000
[a]/[b]（%）	111.8	121.4	115.3	118.1	119.8	117.2

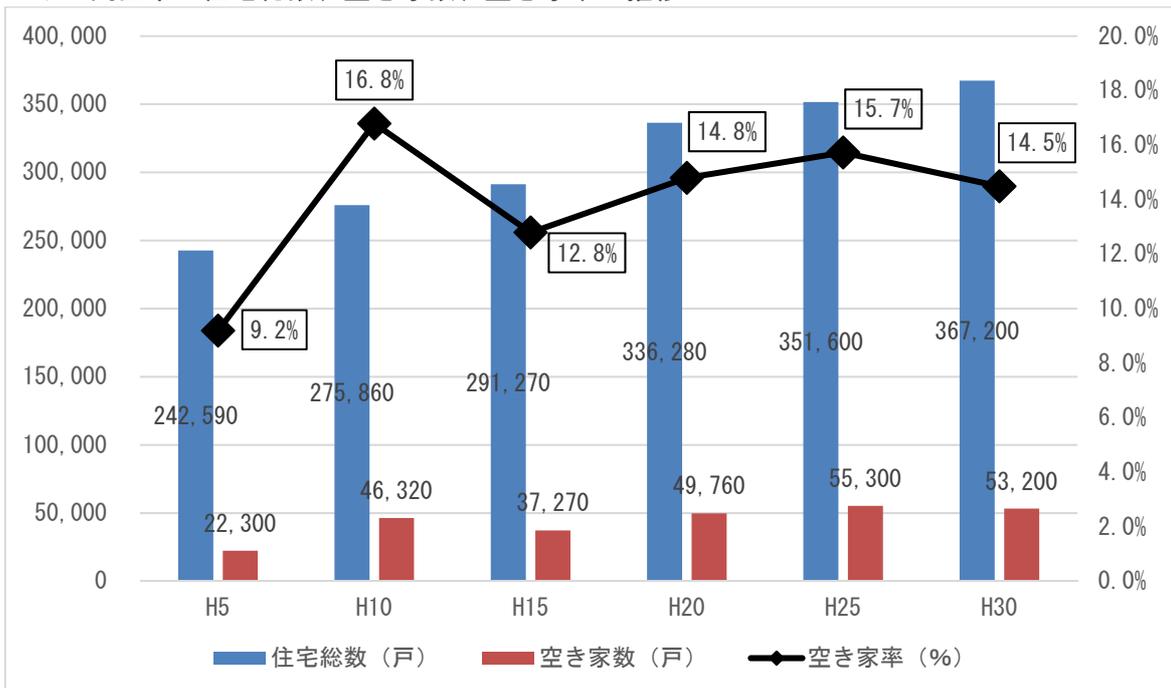
「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）より ※世帯数は主世帯数

#### (2) 空き家の推移

本市の空き家数は、約5万3千戸で、前回調査に比べ約2千戸減少しています。また、空き家率も14.5%で、5年前から1.2ポイント減少しました。

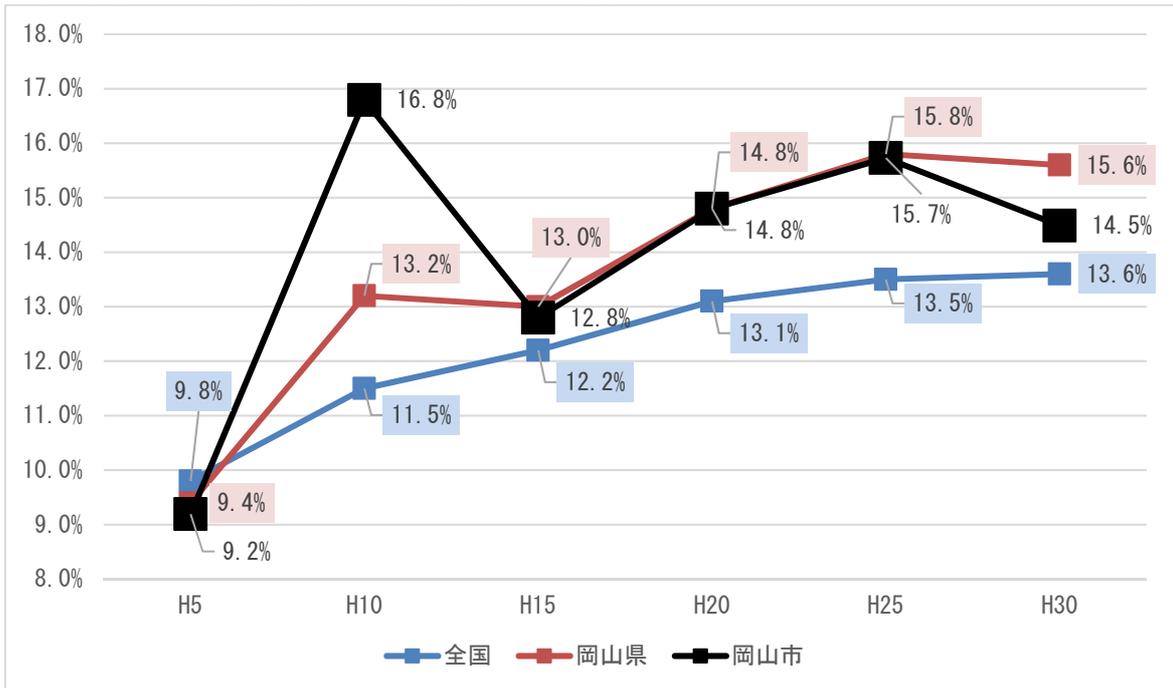
他都市との比較では、全国平均の13.6%を0.9ポイント、政令市平均の12.4%を2.1ポイント上回っており、政令市中、第3位で、前回の順位（全国2位）からは下がったものの、依然として高い水準にあります。

#### ◆ 岡山市の住宅総数、空き家数、空き家率の推移



「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）より

◆ 岡山市の住宅総数に対する空き家率の推移



「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)より

◆ 政令指定都市別の空き家数、空き家率等

	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率			
			H30	順位	H25	順位
大阪市	1,675,900	286,100	17.1%	1	17.2%	1
北九州市	501,800	79,300	15.8%	2↑	14.3%	3
<b>岡山市</b>	<b>367,200</b>	<b>53,200</b>	<b>14.5%</b>	<b>3↓</b>	<b>15.7%</b>	<b>2</b>
静岡市	333,100	47,900	14.4%	4↑	13.6%	9
堺市	404,400	54,800	13.6%	5↑	13.2%	10
※全国 (平均)	62,407,400	8,488,600	13.6%	-	13.5%	-
神戸市	820,100	109,200	13.3%	6↑	13.1%	12
浜松市	359,600	46,700	13.0%	7↑	13.9%	8
新潟市	373,900	48,400	12.9%	8↑	12.0%	14
京都市	821,000	106,000	12.9%	8↓	14.0%	7
名古屋市	1,234,600	156,900	12.7%	10→	13.2%	10
※政令市 (平均)	721,835	89,605	12.4%	-	12.9%	-
千葉市	478,900	57,900	12.1%	11↑	11.5%	15
熊本市	362,100	43,500	12.0%	12↓	14.1%	4
札幌市	1,051,400	125,400	11.9%	13↓	14.1%	4
広島市	612,100	73,000	11.9%	13↓	14.1%	4
仙台市	575,000	63,800	11.1%	15↑	10.0%	19
福岡市	893,600	94,200	10.5%	16↓	12.2%	13
相模原市	349,700	36,200	10.4%	17↓	10.6%	16
横浜市	1,835,800	178,300	9.7%	18→	10.1%	18
川崎市	777,800	73,800	9.5%	19↓	10.4%	17
さいたま市	608,700	57,500	9.4%	20→	9.9%	20
※岡山県	916,300	142,500	15.6%	-	15.8%	-

「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)より

### (3) 空き家の特徴

#### ア 用途別の特徴

統計調査において、空き家は、新築・中古を問わず賃貸のために空き家となっている「賃貸用住宅」、売却のために空き家となっている「売却用住宅」、別荘など普段人が住んでいない「二次的住宅」、長期にわたって不在の住宅や建替え等のため解体予定の「その他の住宅」の4つに分類されています。

このうち「その他の住宅」は、約1万9千戸で、空き家総数の約35.9%を占めています。依然として政令市平均(31.2%)を上回っていますが、平成20年をピークに戸数・割合とも減少傾向にあります。

#### ◆ 岡山市の空き家の用途別内訳 (単位 戸)

		H15	H20	H25	H30	H30 政令市	H30 全国
空き家	総数 [A]	37,270	49,760	55,300	53,200	89,605	8,488,600
	賃貸用住宅	21,290	25,510	31,500	32,200	56,595	4,327,200
	売却用住宅	1,400	1,570	2,000	1,100	3,870	293,200
	二次的住宅	1,470	1,550	800	700	1,255	381,000
	その他の住宅	13,110	21,120	20,900	19,100	27,915	3,487,200
	数 [B]	13,110	21,120	20,900	19,100	27,915	3,487,200
	割合[B/A]	35.2%	42.4%	37.8%	35.9%	31.2%	41.1%

「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)より

#### イ 建て方・構造別の特徴

「その他の住宅」の建て方・構造別の内訳では、本市の空き家の約78.5%にあたる約1万5千戸が、「一戸建(木造)」です。これは「共同住宅(非木造)」の割合が高い政令市平均と大きく異なり、本市の空き家の特徴となっています。

また、「その他の住宅」の35.6%は、「腐朽・破損あり」と判定された老朽空き家で、前回調査に比べ600戸減少していますが、依然として高い割合となっています。

#### ◆ 「その他住宅」の建て方・構造別戸数の内訳 (上段:戸数、下段:その他の住宅総数に占める割合(%))

	総数	その他の住宅						その他
		一戸建		長屋建		共同住宅		
		木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造	
全国	3,487,200	2,398,900	119,600	124,300	41,000	118,600	661,000	23,700
		68.8%	3.4%	3.6%	1.2%	3.4%	19.0%	0.7%
政令市	558,300	256,500	14,700	28,100	3,400	33,200	219,200	3,300
		45.9%	2.6%	5.0%	0.6%	5.9%	39.3%	0.6%
岡山市	19,100	15,000	600	600	100	400	2,200	100
		78.5%	3.1%	3.1%	0.5%	2.1%	11.5%	0.5%
H25	20,900	15,800	400	600	0	500	3,500	100
岡山市		75.6%	1.9%	2.9%	0.0%	2.4%	16.7%	0.5%

「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)より

◆ 空き家のうち「腐朽・破損あり」の老朽空き家の割合

		空き家総数	別荘等の 二次的住宅	賃貸用 の住宅	売却用 の住宅	その他 の住宅
全国	総数	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200
	腐朽・破損あり	1,897,300	39,500	805,900	45,900	1,006,000
	割合	22.4%	10.4%	18.6%	15.7%	28.8%
岡山市	総数	53,200	700	32,200	1,100	19,100
	腐朽・破損あり	14,500	100	7,300	300	6,800
	割合	27.3%	14.3%	22.7%	27.3%	35.6%
H25 岡山市	総数	55,300	800	31,500	2,000	20,900
	腐朽・破損あり	15,100	100	7,300	200	7,400
	割合	27.3%	12.5%	23.2%	10.0%	35.4%

「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）より

## 4. 岡山市空き家実態調査

### (1) 調査の概要

空き家の位置や老朽危険度などを把握し、当初計画を策定するために、平成27年度に市内全域を対象とした空き家実態調査を実施しましたが、本計画の改定にあたっては、空き家の老朽危険度の推移などを把握するために、市内の一部地域において、同様の調査を再度外部委託により実施しました。

#### ア 調査目的

市内の9小学校区の空き家について現地調査を行い、空き家の棟数や分布状況を把握するとともに、外観目視による不良度判定を行うことにより、空き家に関するデータベースを作成します。この調査結果と市が別途管理している空き家情報<sup>\*12</sup>を比較検討し、本計画の改定並びに空き家に関する諸施策の展開の基礎資料<sup>\*13</sup>とします。

<sup>\*12</sup>：H27調査の結果及び通報等で把握した空き家の情報

<sup>\*13</sup>：統計調査は、空き家を戸単位で集計しており、法に基づく空家等とは異なることから、本市の空家等の状況の推移や全国的な見地から本市の状況を判断するための参考資料とします。

#### イ 調査対象区域等

##### 4(1)アの9小学校区

- ・各区の中心部と周辺部から小学校区単位で次のとおり選定  
(北区) 伊島・鯉山・御津、(中区) 宇野・操明、(東区) 西大寺・御休  
(南区) 平福・灘崎

#### ウ 調査期間

令和2年6月19日 ～ 令和3年2月26日まで

#### エ 調査内容(概要)

##### (ア) 現地実態調査

9小学校区内の全ての家屋に対し外観目視による現地調査を実施し、空き家を特定します。空き家と特定されたものについては、所在地(住所、位置座標)、建物情報(建物名称、建物用途・階数他)、景観情報(門柱・塀の損傷、傾き、立木の腐朽・倒壊、雑草の繁茂、道路へのはみ出し、ごみ等の放置・不法投棄等の有無)について取得します。

更に、これらの空き家については、外観目視による不良度判定<sup>\*14</sup>を行い、老朽危険度のランク付けを行うとともに、周囲に及ぼす影響や危険についても調査します。

なお、調査結果についての台帳を作成することとします。

##### (イ) 空き家データベースの作成

現地実態調査の結果をもとに、所在地情報、建物情報、景観情報等についてデータベースを作成します。

<sup>\*14</sup>：国土交通省「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」を参考とする。

## (2) 調査結果の集計概要

### ア 調査結果の全体概要

調査結果の全体概要は以下のとおりとなりました。

空き家数	判定結果					判定不能
	A	B	C	D	E	
1,438 棟	690	310	214	137	48	39

#### 【補足説明】

##### 老朽度・危険度ランク（解説）

A：管理が行き届いており、目立った損傷は認められない

B：管理が行き届いていないが、危険な損傷は認められない

C：管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷が認められる

D：建物全体に危険な損傷が及び、そのまま放置すれば、近く倒壊の危険性が高まると考えられる

E：建物全体の危険な損傷が激しく、倒壊の危険性があると考えられる

判定不能：地図上に家形が存在、または、建物の一部が見えるが、建物に近寄ることができず、周囲の塀等や雑草の繁茂により、老朽度・危険度の判定が出来なかったものを「判定不能」とした。

#### ◆ 学区別空き家数

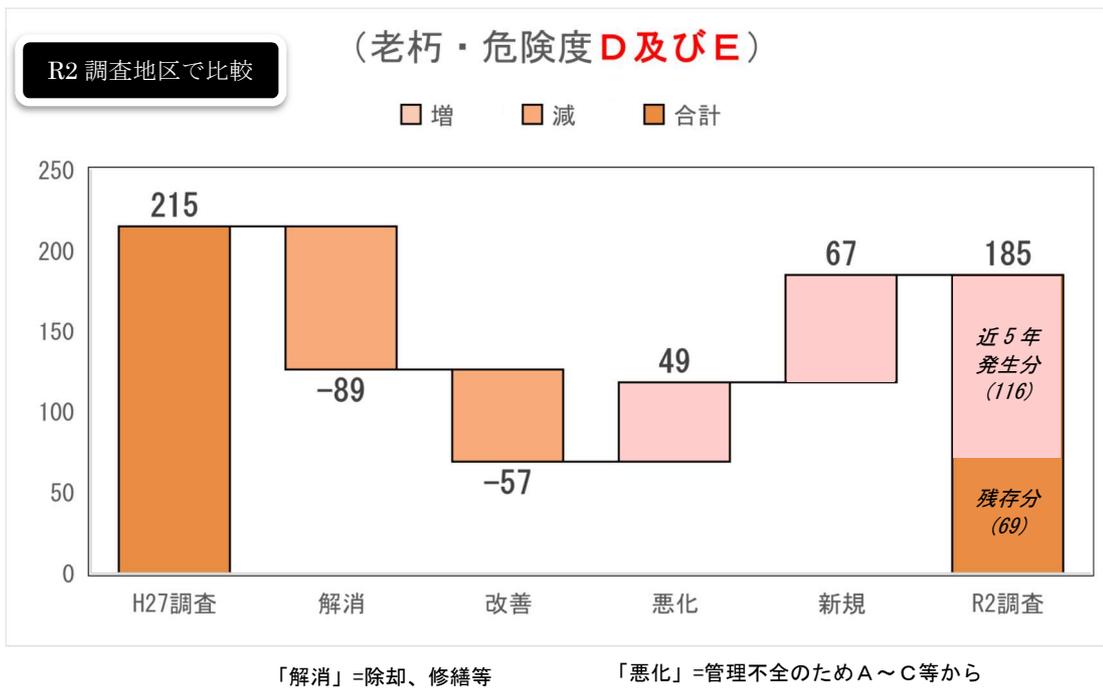
ランク	北区 伊島学区	北区 鯉山学区	北区 御津学区	中区 宇野学区	中区 操明学区
A	147	32	80	95	50
B	83	11	33	34	13
C	49	10	30	24	7
D	26	3	31	17	3
E	7	2	10	4	1
判定不能	9	5	17	1	0
空き家数	321	63	201	175	74

ランク	東区 西大寺学区	東区 御休学区	南区 平福学区	南区 灘崎学区	計
A	117	45	72	52	690
B	52	23	30	31	310
C	48	6	18	22	214
D	30	5	10	12	137
E	10	6	1	7	48
判定不能	3	0	0	4	39
空き家数	260	85	131	128	1,438

イ 老朽度・危険度ランク別の空き家数等の推移  
 a. 全体（9小学校合計）

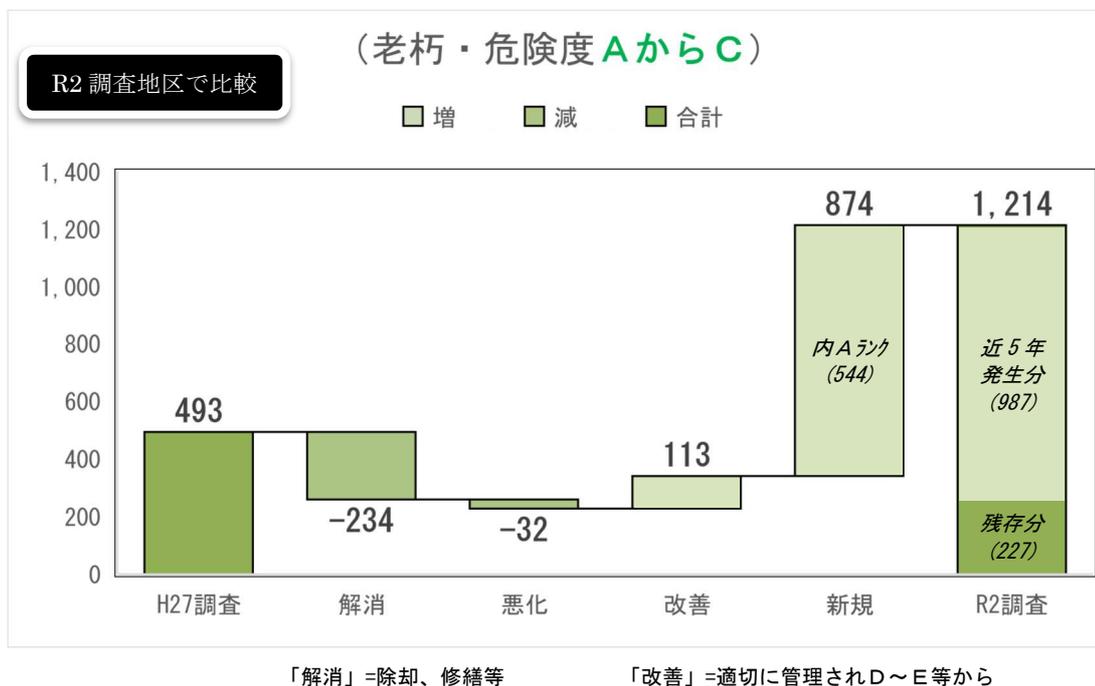
H27調査		空き家の解消					空き家のまま（現存）						
ランク	件数	解体済	利活用	対象外	計	解消率	R2調査のランク					(R2現存)計	
A	B	C	D	E	計		A	B	C	D	E	計	
A	36	0	20	1	21	58.3%	12 (33.3%)	1 3(8.4%)	0	2	0	(15)	
B	220	35	66	3	104	47.3%	69 (31.4%)	24 (10.9%)	15 23(10.4%)	7	1	(116)	
C	237	60	42	7	109	46.0%	29	47 76(32.1%)	30 (12.6%)	18 22(9.3%)	4	(128)	
D	142	39	21	7	67	47.2%	6	14	26 46(32.4%)	23 (16.2%)	6 6(4.2%)	(75)	
E	73	17	5	0	22	30.1%	5	0	6	20 31(42.5%)	20 (27.4%)	(51)	
判定不能	120	20	22	5	47	39.2%	25	13	18	10	7	(73)	
計	828	171	176	23	370	44.7%	146	99	95	80	38	458	
							R2新規	544	211	119	57	10	941
							R2計	690	310	214	137	48	1,399
							[H27計]	[36]	[220]	[237]	[142]	[73]	[708]

◆老朽危険度の高い空き家の推移（単位：棟数）



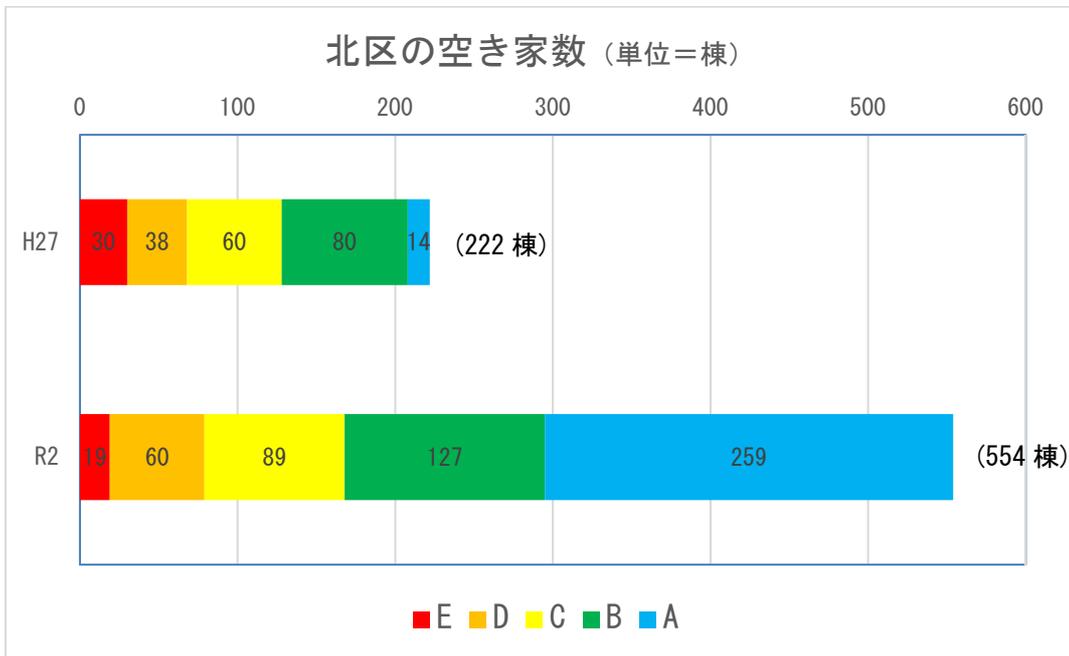
- ・老朽危険度の高い「D及びE」の空き家等は、H27の215棟から除却等による89棟、管理状態の改善による57棟で、合計146棟（約67.9%）が解消されました。
- ・一方で、この5年間に67棟の新規、49棟の管理状態の悪化により、合計116棟が確認され、総数では185棟で30棟の減少となっています。

◆老朽危険度の低い空き家の推移（単位：棟数）

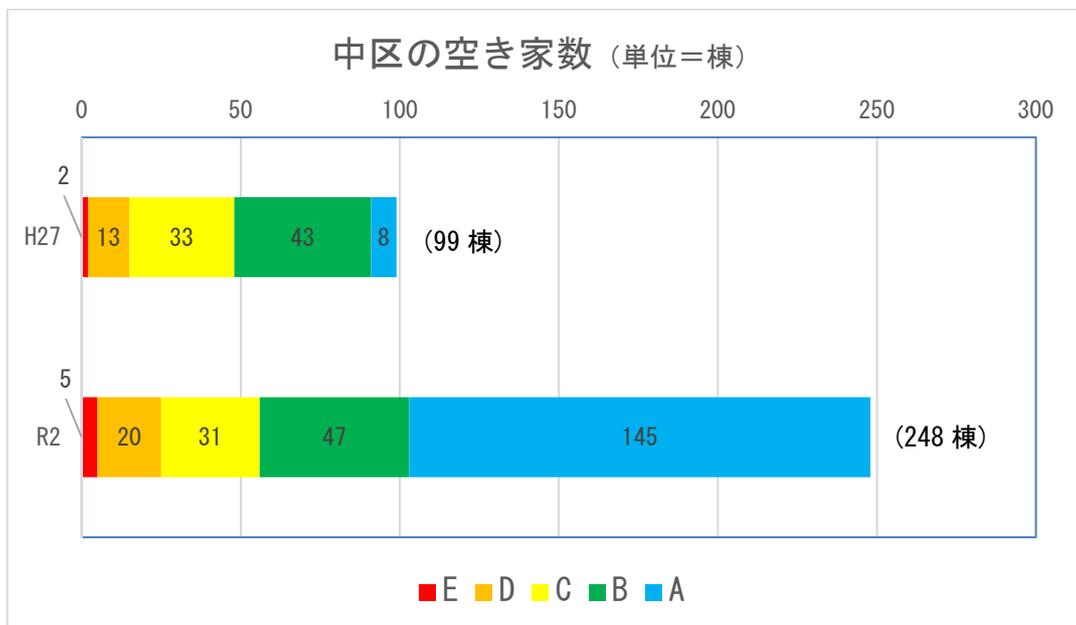


- ・老朽危険度の低い「AからC」の空き家等は、H27の493棟から除却等による234棟、管理状態の悪化による32棟で、合計266棟（約54.0%）が減少しました。。一方で、この5年間に874棟の新規、113棟の管理状態の改善により987棟が確認され、総数では1,214棟で721棟の増加となっています。
- ・このうち、「A」が36棟から690棟と大幅に増加していますが、約134棟は他のランクから老朽・危険度が改善したものです。新規が544棟となった要因として、今回はH27調査と同程度の調査期間に市全体の約一割の空き家を対象として調査していますので、居住しているか否か判断の難しい、十分に管理が行き届いている「A」の空き家を、周辺への聞き取りなどにより空き家として把握できたものと考えられます。

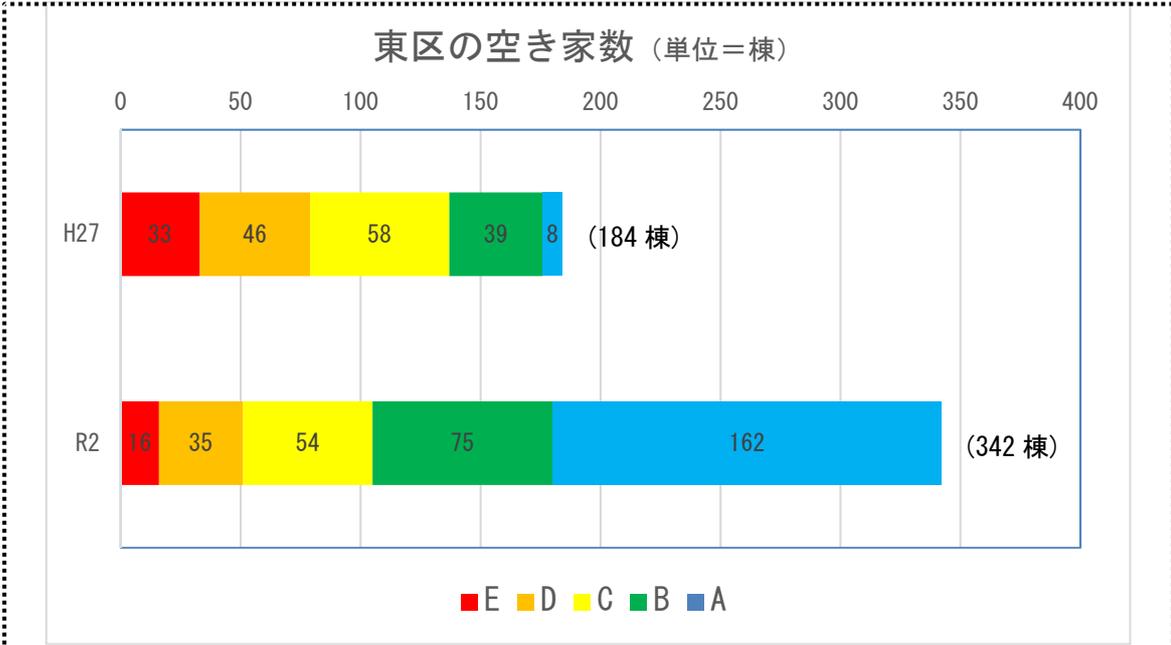
## b. 各区



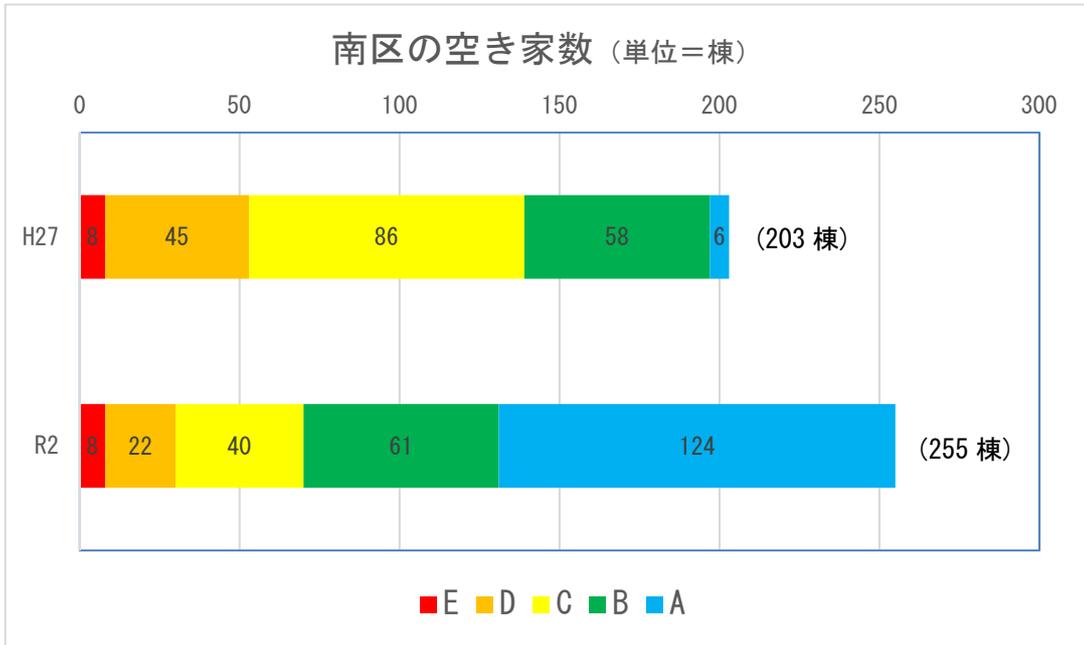
- ・ 北区は空き家総数が 222 棟(H27)から 554 棟(R2)に 332 棟増加した。
- ・ 老朽度・危険度の高いD及びEランクの空き家棟数は、68 棟(H27)から 79 棟(R2)に 11 棟増加した。



- ・ 中区は空き家総数が 99 棟(H27)から 248 棟(R2)に 149 棟増加した。
- ・ 老朽度・危険度の高いD及びEランクの空き家棟数は、15 棟(H27)から 25 棟(R2)に 10 棟増加した。



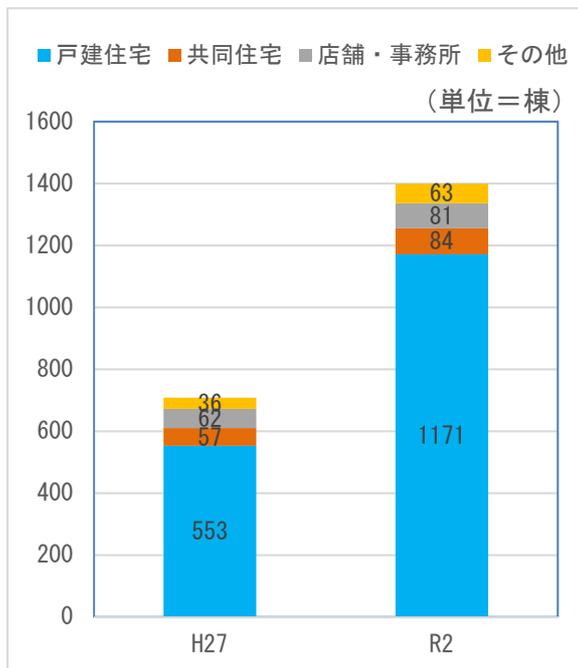
- ・東区は空き家総数が 184 棟(H27)から 342 棟(R2)に 158 棟増加した。
- ・老朽度・危険度の高いD及びEランクの空き家棟数は、79 棟(H27)から 51 棟(R2)に 28 棟減少した。



- ・南区は空き家総数が 203 棟(H27)から 255 棟(R2)に 52 棟増加した。
- ・老朽度・危険度の高いD及びEランクの空き家棟数は、53 棟(H27)から 30 棟(R2)に 23 棟減少した。

## ウ 建物用途別の空き家棟数の推移

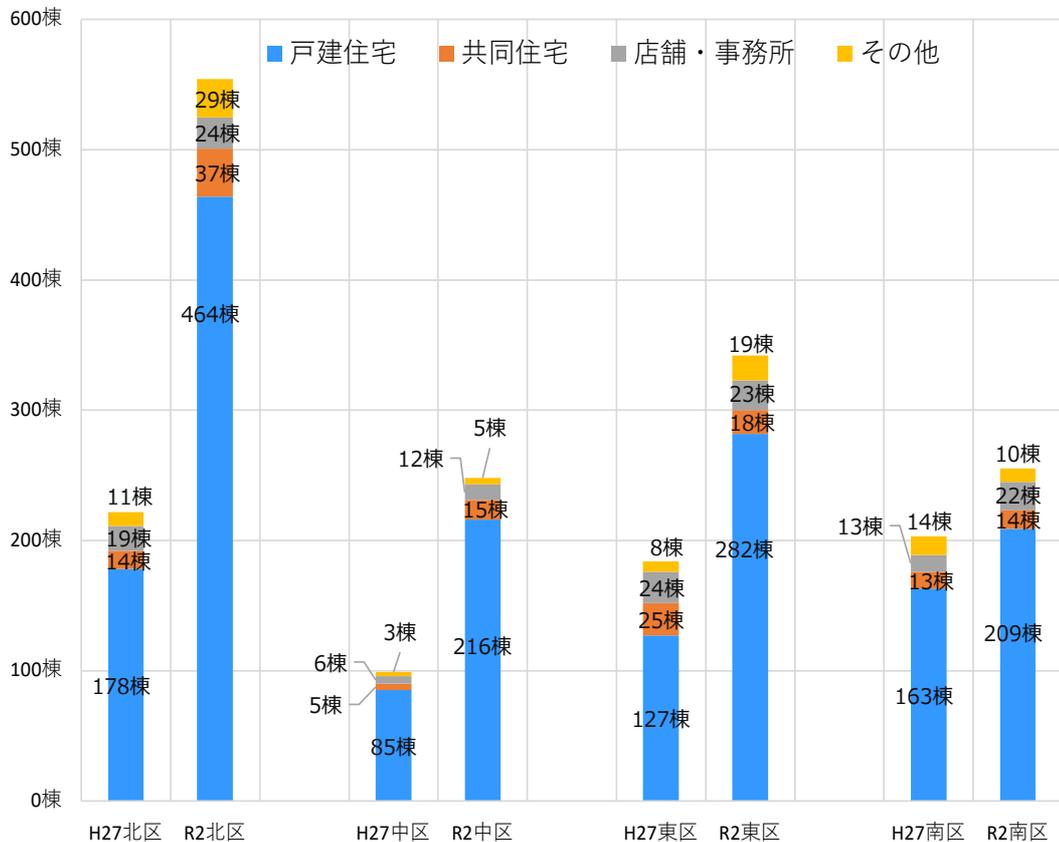
### a. 全体（9小学校合計）



・調査の結果、判定不能を除いた空き家の内、戸建住宅が前回と同様に1,171棟と最も多い。

・戸建住宅の割合が多い理由としては、共同住宅及び店舗・事務所と異なり、管理人がいないことも要因の一つと考えられる。

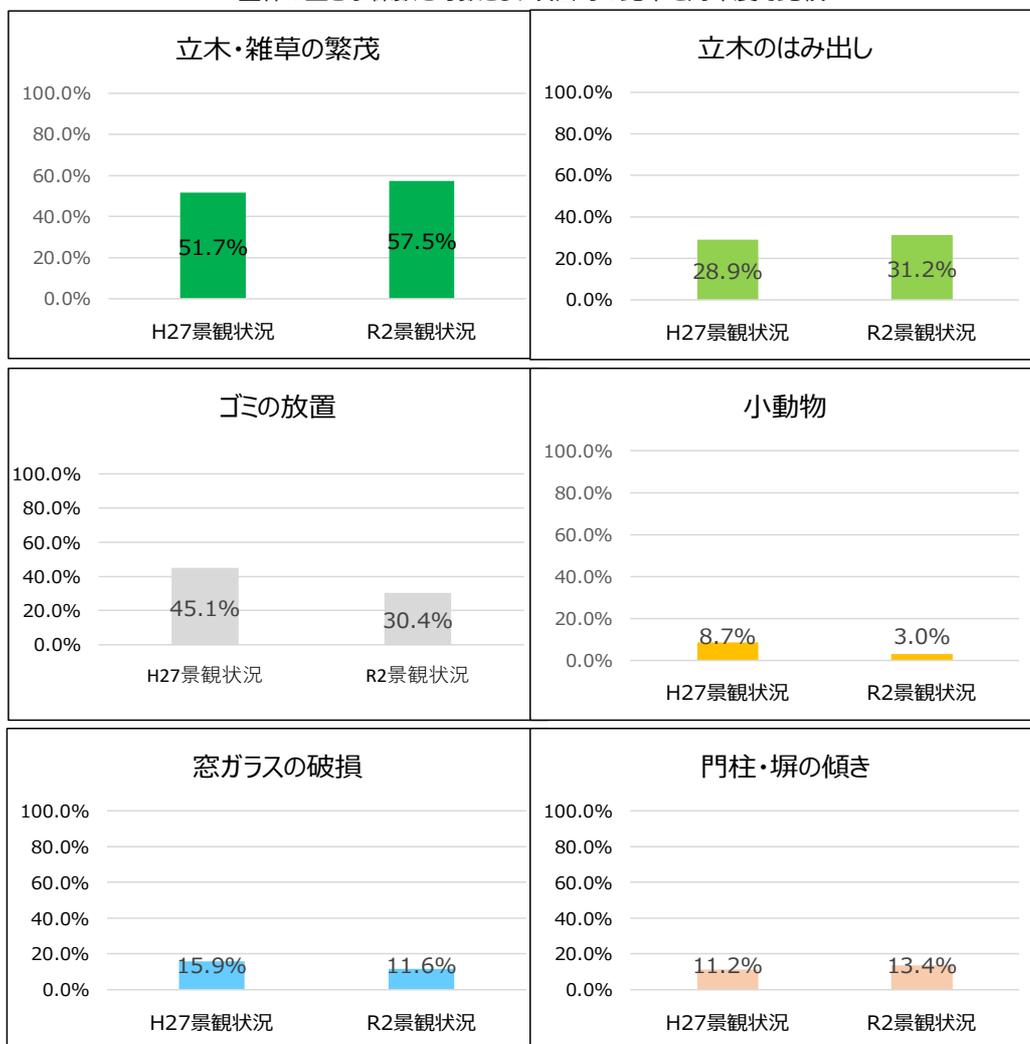
### b. 各区



## エ 景観状況についての推移

### 全体（9小学校合計）

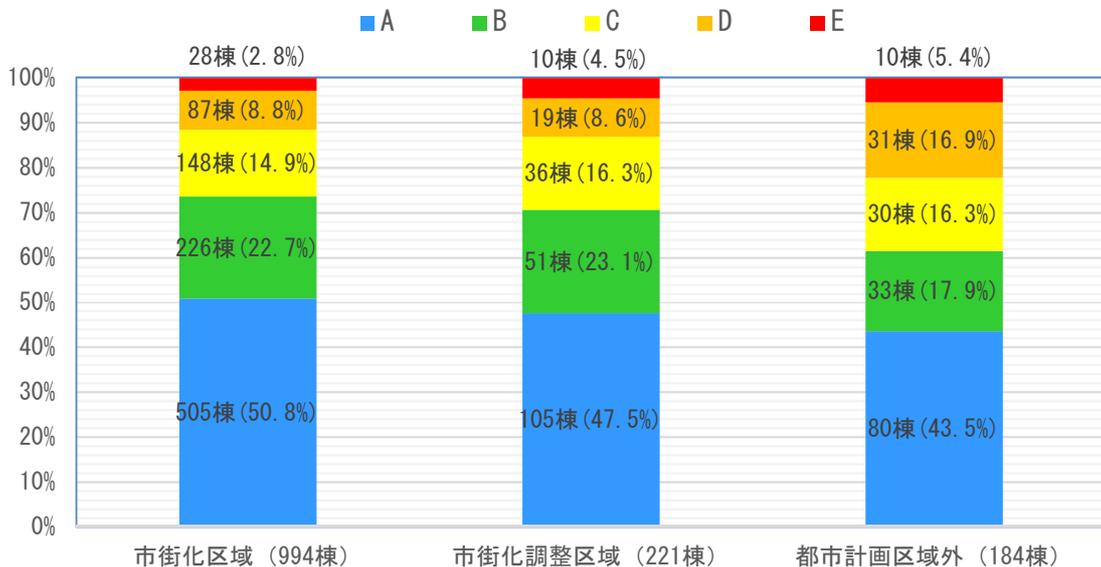
全体の空き家棟数を母数とし、項目毎の比率を両年度で比較



- ・項目別にみると、「立木・雑草の繁茂」が最も多く、「立木の近隣道路へのはみ出し」、「ゴミ等の放置」の順に多くなっている。
- ・原因としては、「立木・雑草の繁茂」に始まり、「立木のはみ出し」、「ゴミの放置」等の項目へと移行するものと考えられる。

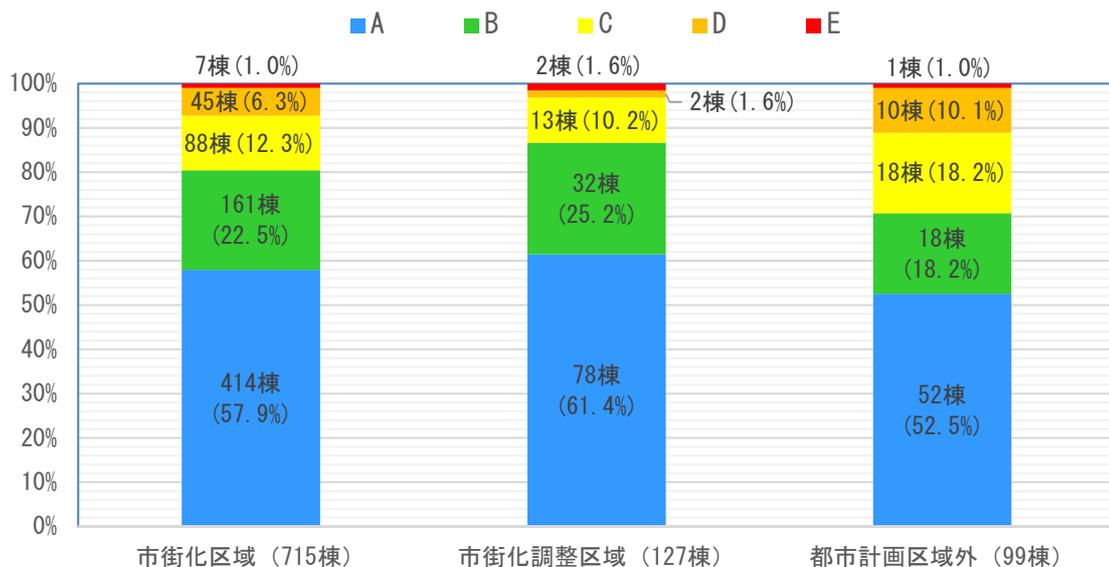
## オ 都市計画区分ごとの老朽度・危険度ランクの棟数及び割合

### a. R2対象学区合計件数 (1,399棟)



- ・老朽度・危険度の低いA及びBランクは市街化区域＞市街化調整区域＞都市計画区域外の順に空き家棟数の割合が高い。
- ・老朽度・危険度の高いD及びEランクは都市計画区域外＞市街化調整区域＞市街化区域の順に空き家棟数の割合が高い。

### b. R2新規空き家棟数 (941棟)



- ・老朽度・危険度の低いA及びBランクは、市街化調整区域＞市街化区域＞都市計画区域外の順に空き家棟数の割合が高い。
- ・老朽度・危険度の高いD及びEランクは都市計画区域外＞市街化区域＞市街化調整区域の順に空き家の割合が高い。



### 第3章 空家等対策に関する基本的考え方

# 1. 目的

本計画は、法第6条第1項及び条例第6条の規定に基づき、国が定める基本指針に即して、本市における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の計画として策定するもので、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対して必要な措置を適切に講ずることにより、市民の生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、安全・安心な住みやすいまちづくりに寄与することを目的とします。

# 2. 基本的な考え方

「第2章 現状と課題」で示したとおり、新たに管理不全な空家等が発生するなど、防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

また、適切に管理された状態の良い空き家が増加傾向にあることから、将来的にこうした空き家の増加が、地域コミュニティの低下や地域・都市の活力の低下に繋がる懸念があります。

このため、老朽・危険空家等の管理不全な空家等への対応を含めた「**空家等の適切な管理の促進**」、空き家の増加を抑制するための「**空き家の利活用促進**」及び「**空き家の発生抑制**」を、**今後の空き家対策の目標**として定め、重点的に取り組むこととします。

さらに、それぞれの目標について、取り組み成果を検証するための成果指標を設け、今後5年間の対策の効果を客観的に検証します。

## ◆ 空き家対策の目標及び成果指標

	空き家対策の目標	成果指標	数値目標
①	空家等の適切な管理の促進	特定空家等の改善率* <sup>15</sup>	100% ※R2年度末現在：91.2% (P8参照)改善230棟÷認定252棟
②	空き家の利活用促進	空き家情報バンクの登録件数	100件以上登録／R3～R7 ※R2年度末現在 ：平均5.4件登録/年
③	空き家の発生抑制	「空き家を生まないプロジェクト」の実施地区	全対象地区／R4～R7* <sup>16</sup>

\*<sup>15</sup>：特定空家等の内、除却・修繕・応急措置が行われた割合

\*<sup>16</sup>：開発から40～50年経過した戸建団地を含む地区（概ね10地区）

### 3. 空家等の適切な管理の促進

計画策定からこれまでの5年間は、特定空家等の解消に努め、法に基づく略式代執行や条例に基づく応急措置の実施を積極的に行うなど、老朽危険な空家等の対策に重点的に取り組み、一定の成果があがっていると考えています。

令和2年度実態調査の結果を見ると、これまでの対策の効果等もあり、老朽危険度の高いD及びEランクの空家等は、H27調査から146棟（約68%）が除却等により改善されました。一方で、この5年間に新たに発生したものや管理状態が悪化したものが116棟確認され、総数で30棟の減少となっています。

また、計画策定後は、市民から保安上危険な空家等の通報や相談が、相談窓口によく寄せられていましたが、ここ数年は樹木や雑草の繁茂等による生活環境に悪影響を及ぼす空家等の通報や相談の割合が顕著に増えています。

こうした状況から、未だ適切に管理されていない空家等も含めて、市民からの通報等によって把握した管理不全な空家等について、所有者に対して法に基づく助言指導を行い、自主的な対応を促すとともに、著しく悪影響を及ぼす特定空家等については、その状況を考慮し、法に基づく措置を躊躇なく行うなど、これまでの対策を継続する必要があります。

#### ◆ 市への通報・相談件数に占める相談内容の割合（%）

相談内容	H28年度	H29	H30	R1	R2
保安上危険	77.4	78.3	82.4	61.1	58.4
ゴミ	4.5	1.1	0.8	2.2	2.7
動物	2.1	2.8	1.7	3.3	2.7
樹木・雑草	8.2	15.0	13.4	25.0	27.6
その他衛生面	2.1	1.7	0.0	5.0	4.7
防犯上危険	0.3	0.0	0.7	0.0	1.2
景観悪化	3.8	0.0	0.0	0.0	0.4
その他	1.6	1.1	1.0	3.4	2.3

また、今回の実態調査からも空き家の総数が増加しており、この中から将来一定程度の割合で、管理不全な状態に陥る空き家が発生するものと考えられます。空き家は所有者の財産であり、その所有者等によって適切に管理されるべきものであることから、空家等を適切に管理するよう、所有者等への啓発にも引き続き取り組む必要があります。

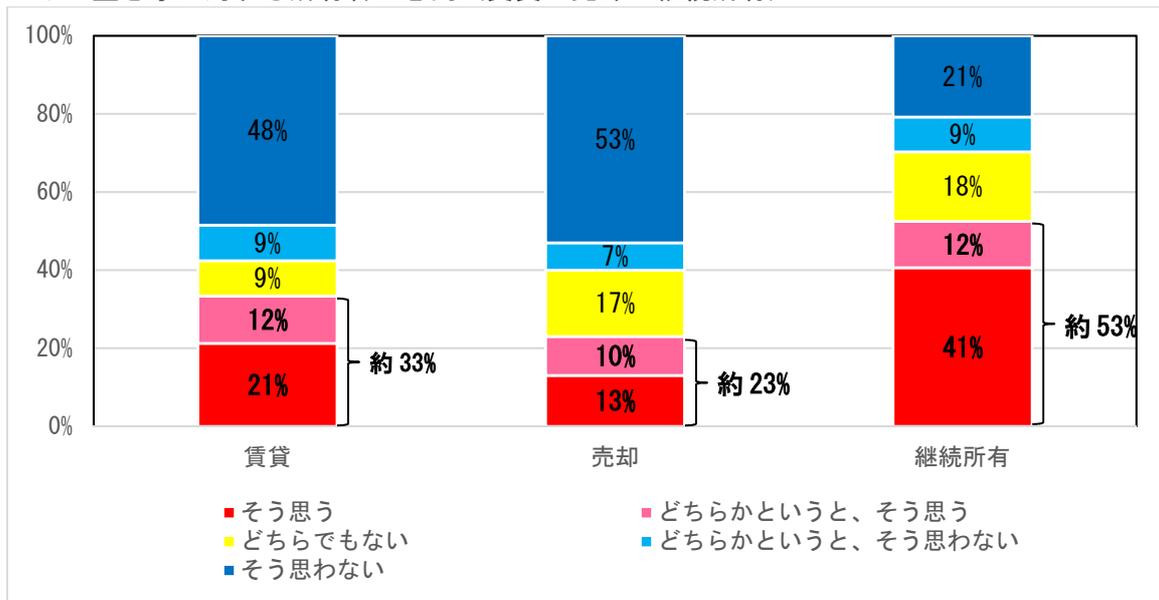
## 4. 空き家の利活用促進

令和2年度実態調査の結果から、空き家の数は増加しており、中でも老朽危険度の低い空き家が大きく増加しています。こうした空き家の多くは比較的最近空き家になったものや所有者等により適切に管理されているものであり、現状のままで軽易なリフォームを行うこと等により、十分に利活用できるものと考えられます。

適切に管理された空き家には法令上の問題は生じないものの、空き家の増加によって、地域の人口密度の低下とともに、地域を支える活力が低下するなどの弊害を生むことも考えられます。

平成30年度に市が実施した空き家所有者の意向調査によると、利活用可能な空き家の所有者は、賃貸の意向が約33%と低く、売却の意向は約23%とさらに低く、そのまま所有し続ける意向が約53%と高いという結果になっています。こうした空き家の所有者に向けて、空き家情報バンク制度やリフォーム工事・空き家診断に対する助成制度などの周知と制度活用への働きかけをより積極的に行い、空き家の利活用を促進する必要があります。

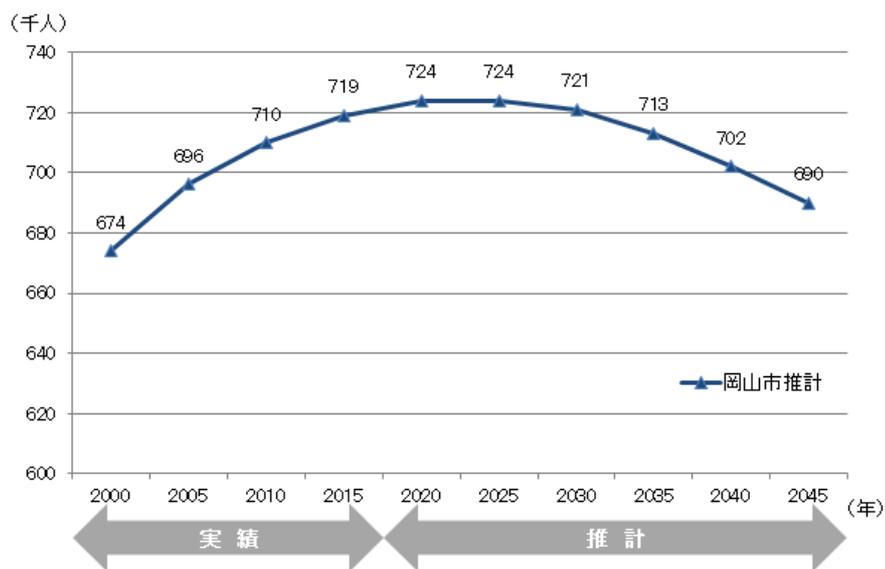
### ◆ 空き家に対する所有者の意向（賃貸・売却・継続所有）



「H30 空き家所有者等意向調査」（岡山市）より

一方、本市人口の将来推計によると、出生率や移動率等が現在のまま横ばいで推移するならば、将来本市の人口が減少することが見込まれています。既に本市では、住宅数が世帯数を大幅に超過していることから、住宅の需要が不足しており、こうした人口減少社会の進行を考慮すると、空き家を住宅として利活用することにも限界があります。空き家の所有者・町内会・事業者等と連携し、地域の交流スペース、民泊施設、介護施設、児童施設などの住宅以外の様々な用途に空き家を利活用することを併せて促進していくことが必要であると考えます。

◆ 岡山市人口の将来推計



資料：2015年までは「国勢調査」、2020年以降は第2期岡山市まち・ひと・しごと創成総合戦略（令和3年）より

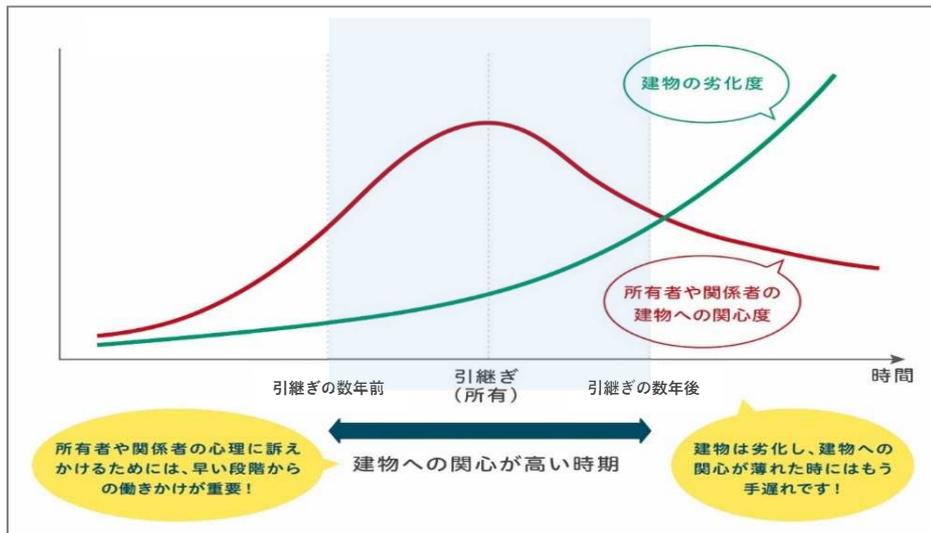
## 5. 空き家の発生抑制

空き家の増加に対しては、利活用の促進や適切な管理の啓発などの空き家発生後の対策にとどまらず、空き家発生を抑制する取組みが重要となります。

空き家は、居住者の死亡や高齢者施設への入所を契機として発生することが多く、相続人等は空き家を引き継ぐ数年前から空き家への関心が高くなるものの、引継ぎ後は徐々に関心が薄れていく傾向にあります。

この関心の高い時期に、空き家とした場合の管理に係る費用や労力、空き家が管理不全となった場合の周辺住民への影響や所有者が負うリスクなど、空き家問題についての理解を深め、自宅の将来について考えるように働きかけることにより、将来的な空き家の発生抑制につながるものと考えています。

### ◆ 建物の劣化度と建物への関心度のイメージ図



「R2 岡山・空き家を生まないプロジェクト・ガイドライン」より

## 第4章 計画推進の体制と具体的施策

---

# 1. 協議会と庁内推進体制

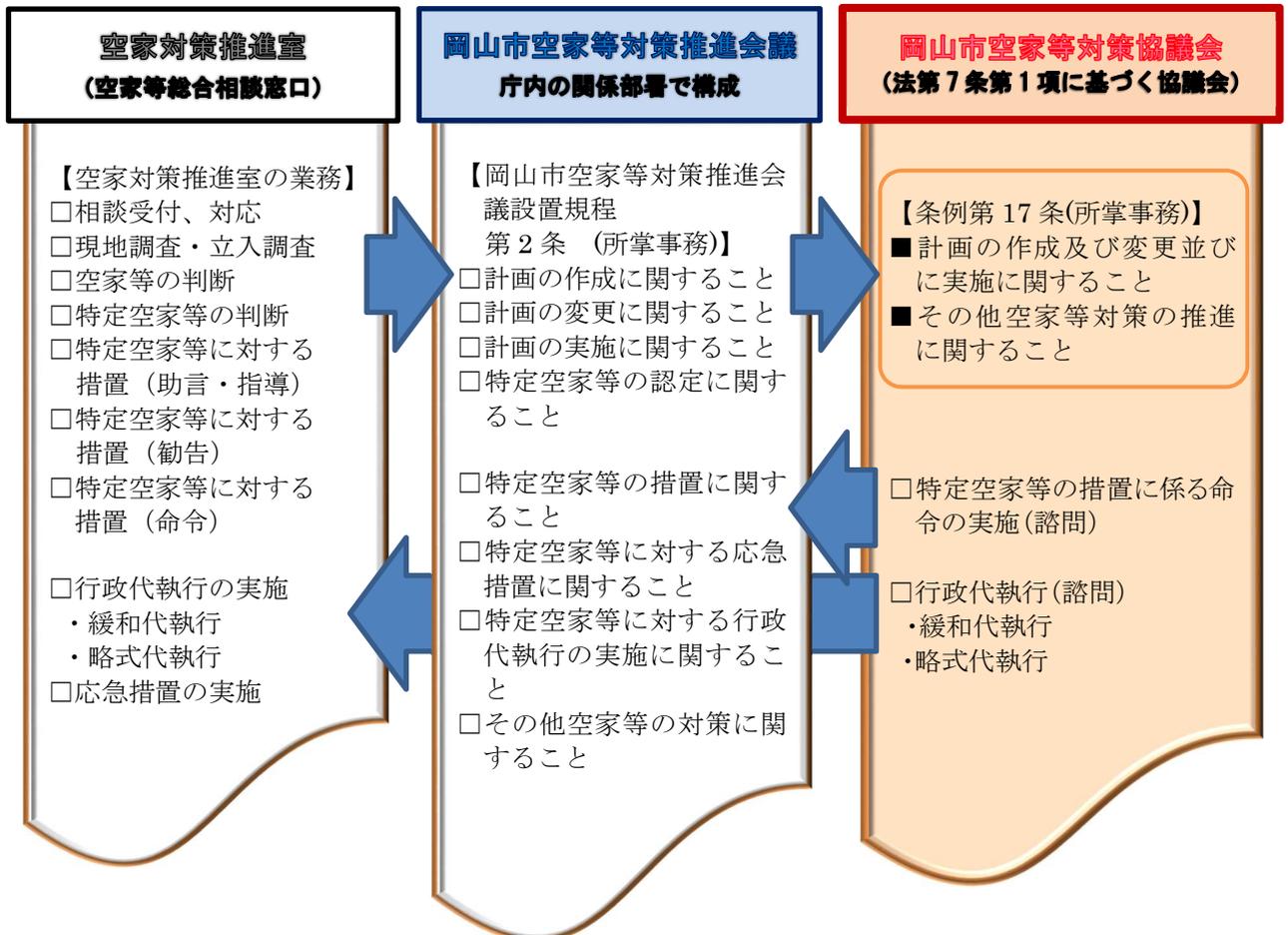
市は、法第7条第1項の規定及び条例第16条の規定に基づき、「岡山市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）を設置しています。

本協議会の組織は、条例に基づき市長を会長とし、法務、不動産、建築等に関する学識経験者・市議会議員・住民自治組織の代表者・その他市長が必要と認める者で構成し、本計画の策定・変更並びに実施に関すること、空家等の対策の推進に関すること及び特定空家等の所有者への命令や代執行などを調査審議しています。

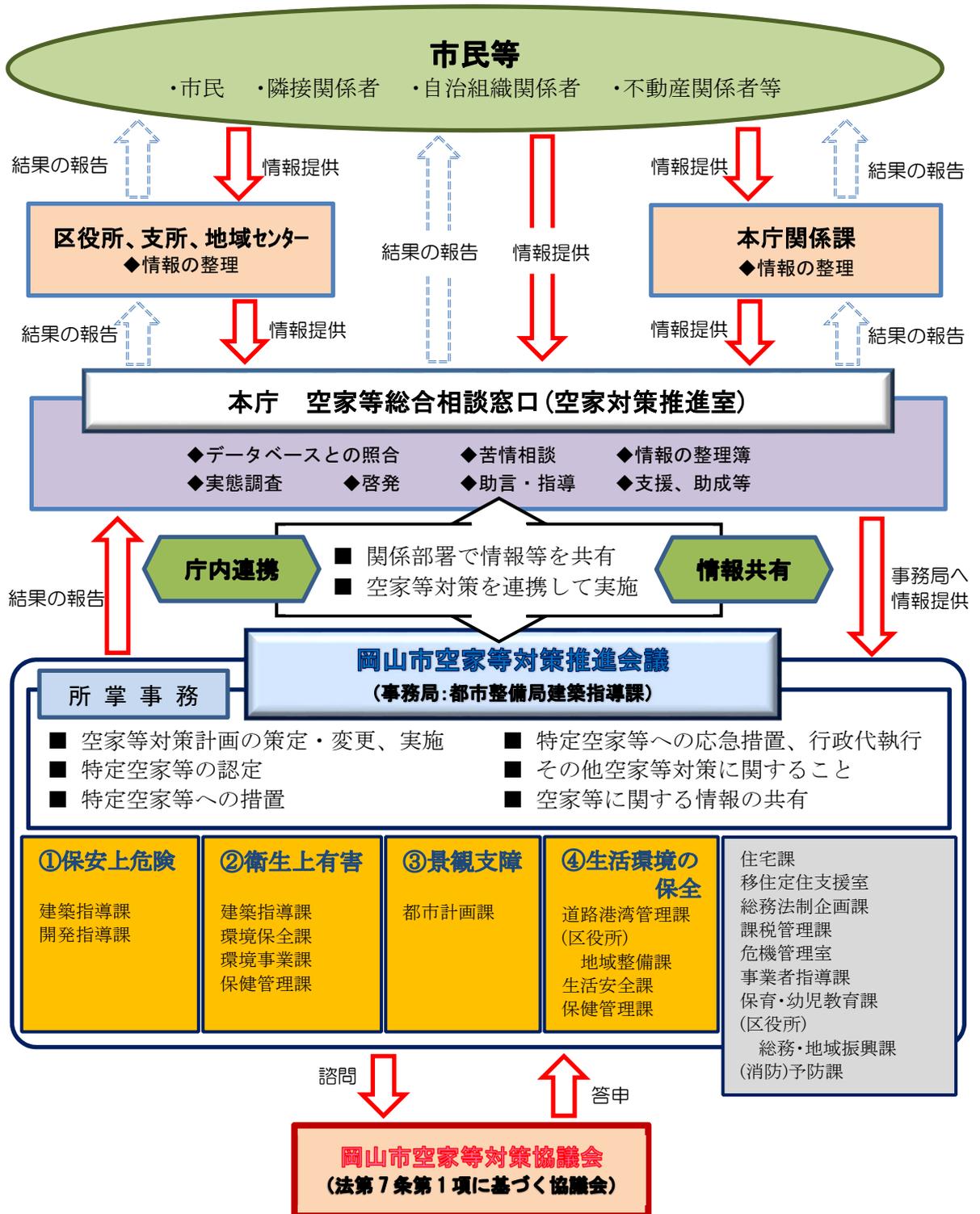
また、空家等に関する問題は建物だけではなく、敷地内の立木やゴミなど多岐にわたり、空家対策推進室のみで問題を全て解決することは困難であり、庁内の関係部署と連携・協力し、他の関係法令を活用し、対応する必要があることから、条例第14条に基づき庁内関係部局で構成する「岡山市空家等対策推進会議」（以下、「対策会議」という。）を設置しています。対策会議では、空家等の情報を共有すると共に特定空家等の認定や特定空家等に対する措置内容などについて協議し、連携して空家等対策に取り組んでいます。

協議会、対策会議、空家対策推進室が連携して空家等対策に取り組む現在の体制を継続し、今後も市民や各専門家の意見を踏まえ、市役所一体となって空家等対策に取り組めます。

## ◆ 空家対策推進室、対策会議、協議会の所掌事務及び諮問等の流れ



◆ ワンストップで対応するための庁内推進体制



## **2. 空家等の適切な管理の促進**

### **(1) 市民等（空家等の所有者等を含む）の意識醸成**

空家等対策を進めるうえで、空き家の有効活用及び適切な管理についての意識を市民の間で醸成することが必要であり、とりわけ、所有者にとっては空き家とすることで維持管理等の負担が生じるとともに、適切な管理が行われないことにより周辺に迷惑を及ぼしかねないこと、更に、他人に損害を与えた場合、民法上の損害賠償責任を問われること、また、地域においては空き家の増加によって防犯や防災等の面で地域の住環境に悪影響が生じる恐れがあることなど、空き家に関する問題意識を高めることが、空家等の適正管理の促進と発生抑制に繋がります。

#### **ア 啓発チラシの作成及び啓発冊子の活用**

毎年、固定資産税の納税通知書の通知に併せて、不動産の適切な管理についてのお願い、空き家の利活用に関する情報及び空家等総合相談窓口（以下、「総合相談窓口」という。）の業務や連絡先などについての案内を同封し、不動産を所有されている方々へ啓発・情報発信を行っています。

また、岡山県や関係する事業者・団体が作成した空き家に関する啓発冊子を、区役所・地域センター・支所等の窓口にて配布しています。また、総合相談窓口における相談対応、他団体が主催する相談会などの様々な場面で、啓発冊子を配布し、市民等に対する周知・啓発を引き続き行います。

#### **イ 出前講座**

地域の自治組織や団体からの要望を受けて、出前講座を実施しており、空き家の発生を予防すること及び空家等を適切に管理することの重要性、総合相談窓口の業務や連絡先などについて、引き続き周知啓発を行います。

#### **ウ 市の広報誌やホームページ等の活用**

ホームページや市広報紙(市民のひろばおかやま)を活用し、空家等の適切な管理についての注意喚起や空家等に関する各種支援等の情報発信を行っています。また、近年空き家が社会問題としてメディアに取り上げられる機会も増えており、テレビ・ラジオへの出演や新聞記事等で、市民に対して広く情報発信や意識付けを行っており、今後も様々な機会を捉えて、積極的に啓発に努めます。

#### **エ 相続登記等の推進**

所有者の死後、建物の相続登記がなされずに所有者や管理者が不明となり、そのことが長期に亘って空き家化を招く要因の一つになっています。

国においても不動産登記法が改正され、今後相続登記が義務化されることとなっています。空き家、跡地の利活用にあたってはトラブルが起こらないよう、国の動向や岡山地方法務局などの協力要請を踏まえ、連携して相続発生時に速やかに登記名義を変更する、あるいは利活用にあたり敷地境界の確認をするなど各種手続きや通知時を利用して働きかけや周知を行います。

## オ 空き家管理サービスの普及推進

所有者が高齢化したり、遠方に住んでいることなどが、適切な管理が困難になり、管理不全な空き家が増加する一因となっていることから、所有者から依頼を受けて、換気や通気を行い、建物に異常がないかを確認する、「空き家管理サービス」を行う民間業者をホームページなどで紹介しています。引き続き関係団体と連携して、空き家管理サービスの普及を推進します。

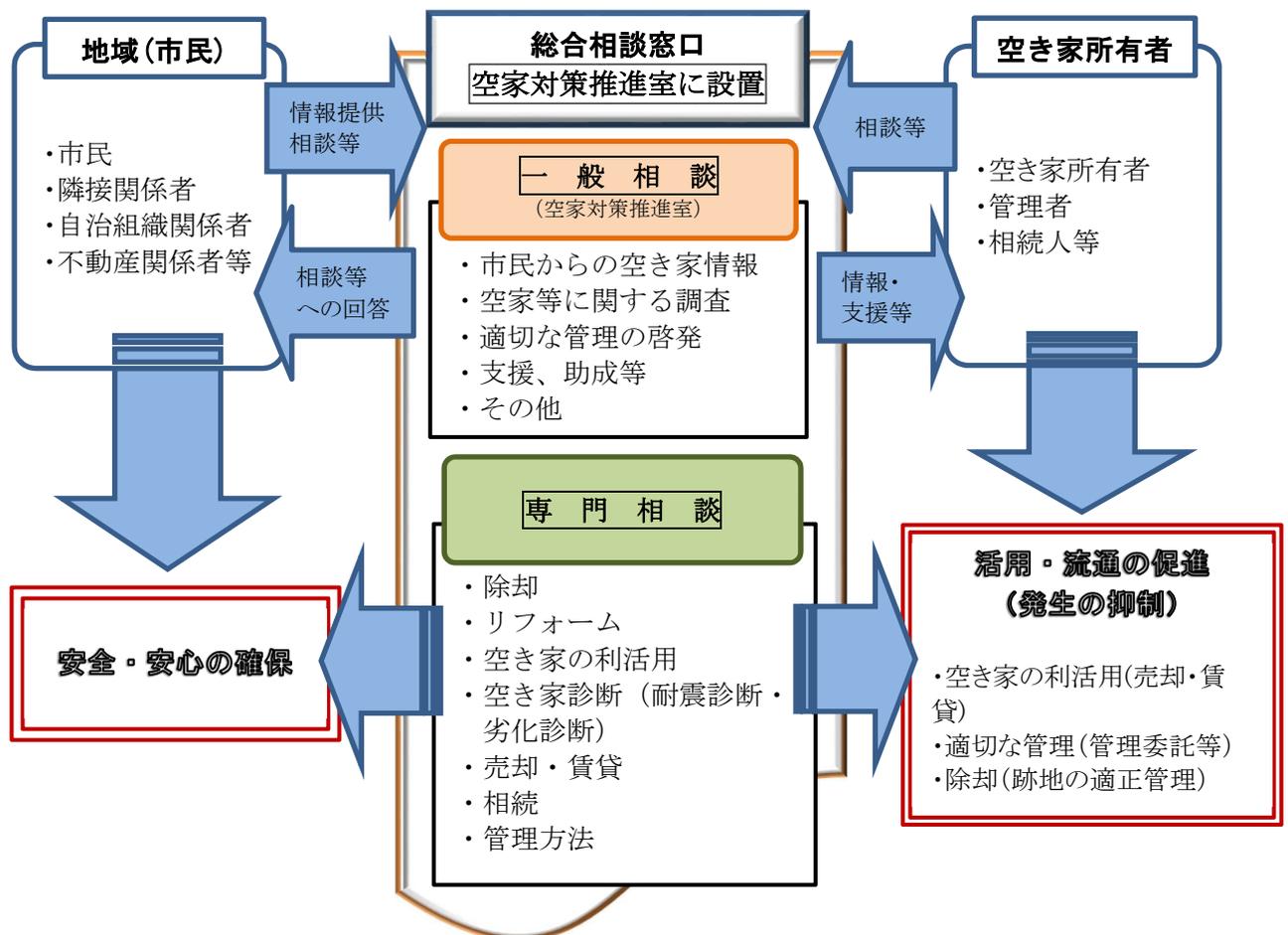
### (2) 空家等総合相談窓口

空き家の所有者等からの相談、地域住民からの相談や通報など空家等に関する様々な相談を一元的に受け付ける総合相談窓口を空家対策推進室に設置しています。

空き家に関する相談は、建物の除却、リフォーム、売却、賃貸、相続、管理方法など、内容が広範囲にわたることから、専門的な相談に関しては、相談会を実施するなどにより、民間関係団体と連携して建築や不動産等の専門家により対応しています。

こうした相談への対応を通じて、空き家の適切な管理の促進、利活用の促進及び発生の抑制へとつなげていくことができることから、今後も幅広いニーズに対応可能な相談体制の整備に努めます。

#### ◆ 総合相談窓口の設置と専門相談



### (3) 管理不全な空家等の解消に向けた取組み

#### ア 管理不全な空家等の所有者に対する助言・指導

町内会や周辺住民から通報・相談のあった空家等のうち、現地調査等の結果、管理不全と判断した場合に、所有者等を特定し、空家等を適切に管理するように文書・電話・面談等により助言・指導を適時行います。

また、助言・指導の際は、大規模地震や台風などの自然災害により、空家等が倒壊し、避難路や緊急輸送道路の通行が困難になるなど被災者支援の妨げとなる事態を想定し、防災の視点を考慮することとします。

空家等は所有者等の財産であると同時に、これを適切に管理することが所有者等に課せられた責務であり、所有者等にこうした意識の醸成を図ることがまず第一に必要と考えていることから、今後も粘り強く助言・指導を行います。

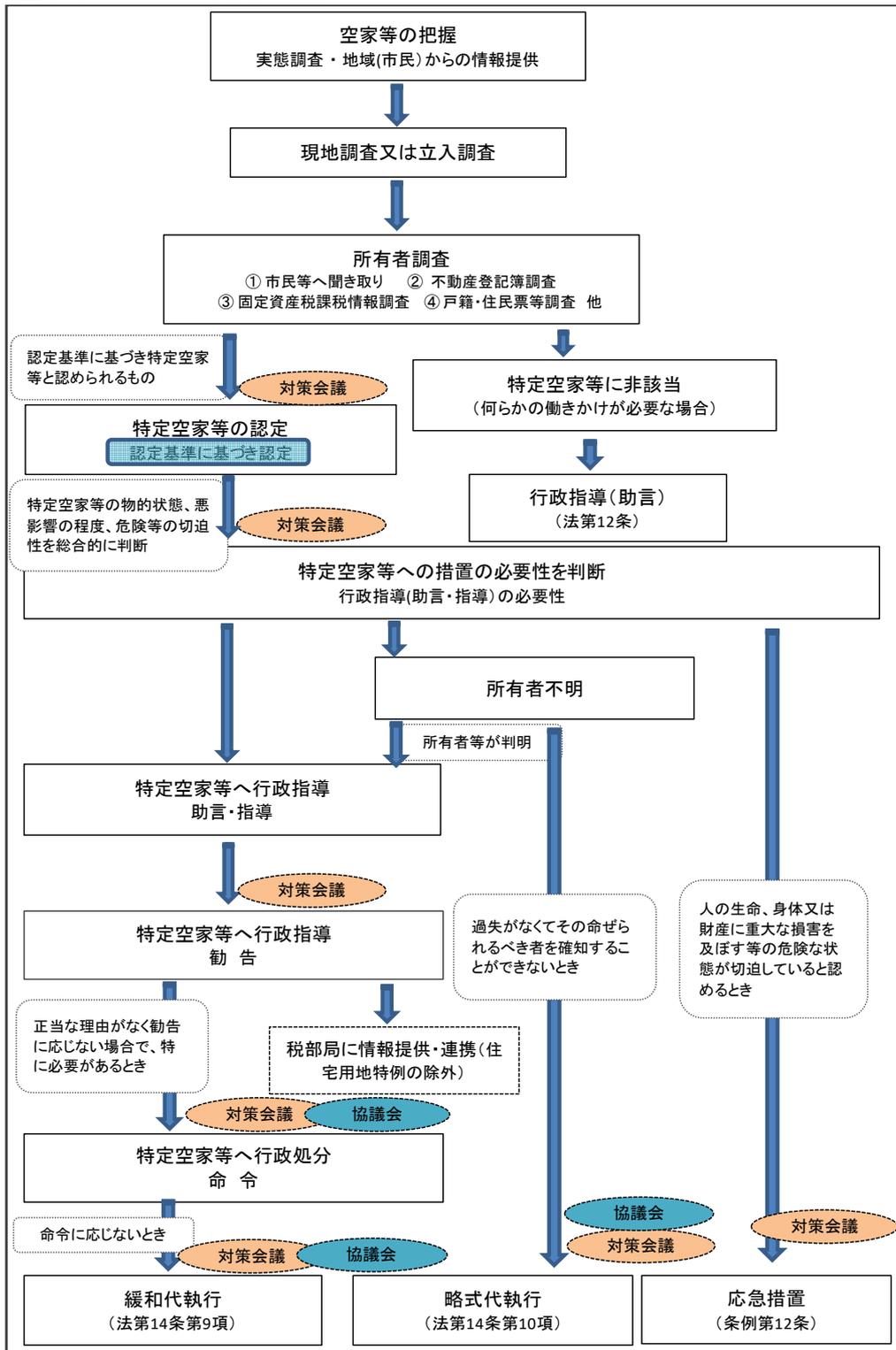
#### イ 特定空家等の認定と法に基づく措置

特定空家等と認定した空家等については、その所有者等に対し、除却、修繕、立木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取るよう助言又は指導（法第14条第1項）、勧告（同条第2項）又は命令（同条第3項）することができることとなっています。

特定空家等の認定にあたっては、個人の財産権を考慮して、当該空家等がもたらす悪影響の程度及び危険等の切迫性を勘案し、対策会議において総合的に判断しており、現地調査等の結果、管理不全な空家等と認め、法第12条に基づく助言・指導を行ってもなお改善が見られない空家等については、特定空家等の認定及び措置内容（助言・指導、勧告、命令、代執行、応急措置）について、対策会議にて慎重に協議・決定した上で、必要な措置を適時実施し、特定空家等の解消に努めます。

なお、特定空家等に対し、命令または代執行を実施する際は、事前に協議会に諮り意見をいただき、実施するかどうか最終決定することとします。

◆ 空家等についての対応の流れ



## ウ 特定空家等の除却に係る支援

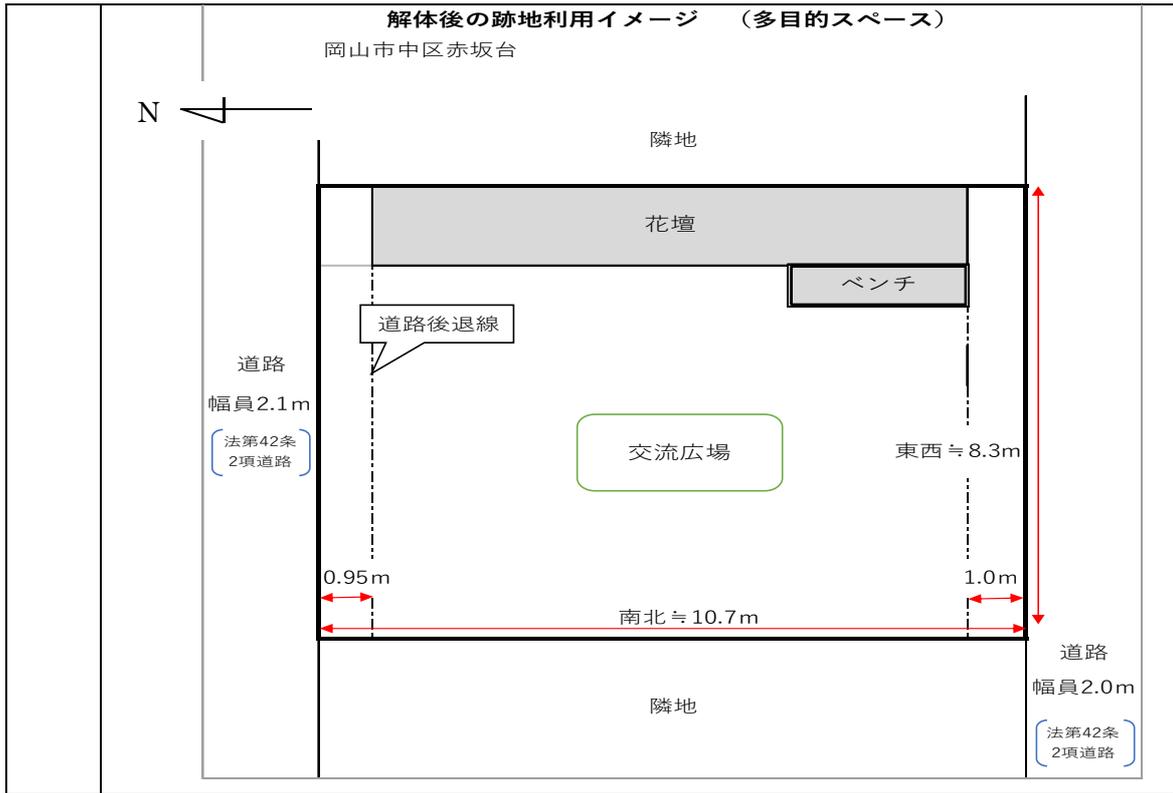
建築物の解体については、建設リサイクル法により、分別解体や廃棄物の適切な処分が義務付けられており、その費用も高額になってきている状況から、所有者等への負担の軽減と特定空家等の解消に向けた後押しとなるよう助成制度を設けており、空家等の所有者等による自主的な特定空家等の除却の取組みを促進するため、特定空家等の除却に係る経費の一部を助成します。

また、危険な部分を修繕する等の応急措置を自主的に行う場合も、その工事にかかる経費の一部を助成します。

道路の接道状況など立地の問題によって、空家等を除却した後の跡地活用が困難なことが除却の障害となる事があります。そこで特定空家等除却後の跡地を、地域の活性化を目的として、多目的スペースやポケットパークとして、町内会やNPO法人が10年間管理する場合に、特定空家等の除却に係る費用の一部を通常より優遇して助成します。

### ◆ 地域活性化除却補助実績

年度	所在地等の詳細	現場写真
R2	<p><b>【所在地】</b> 岡山市中区赤坂台 ※市街化区域内</p> <p><b>【空家等の状況】</b> 建物は火災で半焼した後、約10年間管理不全な状態で放置。狭あい道路のみに接道しており、現状では売却等が困難。</p> <p><b>【除却後の跡地管理者】</b> 地元町内会</p> <p><b>【活用用途】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住民の交流広場（花壇、ベンチを設置）</li> <li>・介護や訪問看護などの事業者向けの一時駐車場</li> </ul>	<p>(事業着手前)</p>  <p>(解体後)</p> 



## エ 空き家の診断に係る支援

空き家の所有者等による自主的な利活用又は解体撤去の方針決定を促進するため、空き家の老朽の程度及び耐震性能の診断に係る経費の一部を助成します。

### **3. 空き家の利活用促進**

---

#### **(1) 民間の空き家ビジネスの育成・普及**

空き家は、管理不全な状態が続くことによって、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、いずれ特定空家等となってしまいます。

このため空き家を適切に管理する、または売却や賃貸目的のリフォームを実施するなど所有者が安心して依頼できる空き家ビジネスの普及・定着が必要です。このうち空き家管理サービスを提供する事業者については、既に不動産業界団体が業者リストを作成し、ホームページ等で公開しており、今後所有者等にこのサービスの普及を図るため、総合相談窓口で紹介するなど関連企業・団体との連携を強化します。一方で、市内には不動産業者・建築業者が数多く存在しており、所有者への利活用に向けた働きかけが今後ますます重要になると考えられます。

また、空き家を住宅を含めた様々な用途で再生し、利活用するには、事業計画・資金計画など専門的な知識が必要となります。こうした知識を持った人材を育成することも必要で、こうした視点で空き家ビジネスを展開する企業も出始めており、関係企業・団体との連携に努めます。

## (2) 空き家の流通促進

### ア 空き家情報バンク

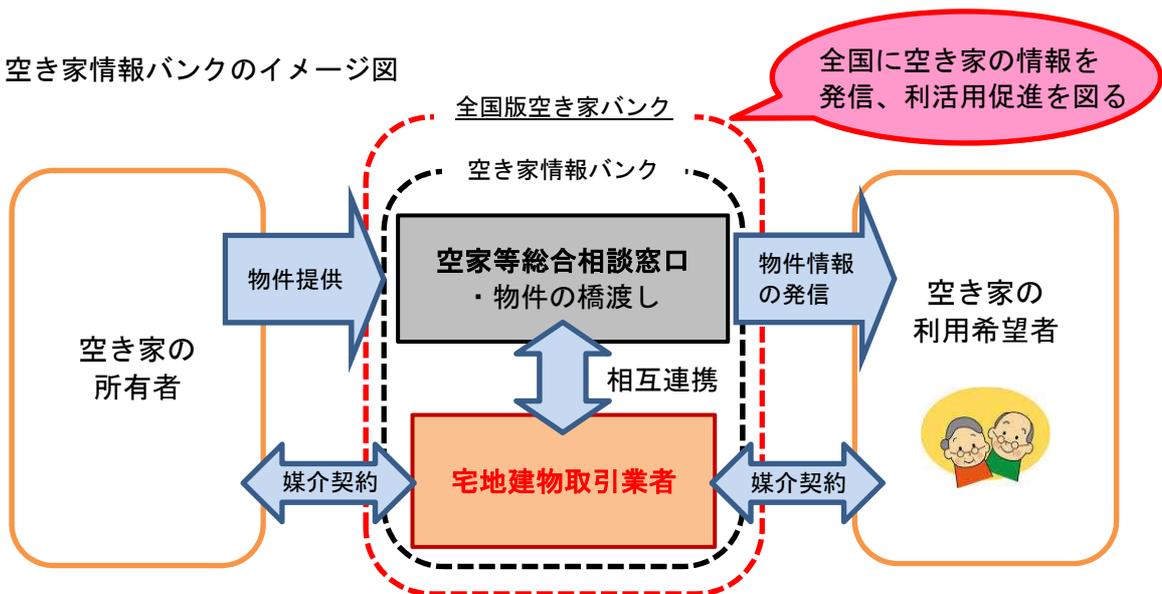
空き家の利活用を図る施策として、空き家に関する情報を登録し市のホームページ等を通じて空き家の利用を希望する方に情報提供を行い、空き家の需給をマッチングさせる仕組みの「空き家情報バンク」は、平成22年から制度を運用し、これまで高い成約率となっています。

一方、これまで市の広報誌やホームページをはじめ、様々な機会を通じて制度の周知に努めたものの、物件の登録件数は伸びておらず、十分に機能しているとは言いがたい状態にあります。

そこで、今後はH27調査で把握している老朽危険度の低い空き家について、所有者等を調査し、所有者の意向を把握するための調査を実施し、助成制度等の活用と併せて、空き家情報バンク制度の活用を積極的に促す取組みを行います。

また、県外市外からの移住希望者の中に、空き家の利用を希望するケースがあることから、全国版空き家バンクに物件を掲載し、移住定住支援室と相互に連携し、登録物件の高い成約率の維持を図ります。

#### ◆ 空き家情報バンクのイメージ図



### イ 助成制度

空家等の所有者等による自主的な利活用の取組みを促進するため、空家等のリフォームに係る経費の一部を助成します。

本市の住宅は既に供給過剰の状態であり、住宅以外の用途での空家等の利活用も促進する必要があります。空家等を地域の交流スペース、民泊施設、社会福祉施設など地域の活性化を目的とした用途にリフォームして、町内会やNPO法人が10年間管理する場合に、空家等のリフォームに係る費用の一部を通常より優遇して助成します。

また、建物内の動産の片づけが進まないことが、空き家の利活用が進まない要因の一つとなっていることから、空き家の片づけに対する支援について、今後検討する必要があります。

◆ 地域活性化リフォーム補助実績

年度	所在地等の詳細	現場写真
H30	<p>【所在地】 岡山市北区足守 ※市街化区域内</p> <p>【リフォーム後の建物の 管理者】 一般社団法人</p> <p>【活用用途】 ・足守地区を訪れる観光 客の宿泊施設（民泊施設） ・地域住民の交流スペー ス</p>	<p>(事業完了後)</p> 
R1	<p>【所在地】 岡山市北区建部町福渡 ※都市計画区域外</p> <p>【リフォーム後の建物の 管理者】 株式会社</p> <p>【活用用途】 ・建部地区を訪れる観光 客の宿泊施設（民泊施設） ・地域住民の交流スペー ス</p>	<p>(事業完了後)</p> 

## ウ 中古住宅の品質確保（インスペクション（住宅診断）の普及促進）

空き家の発生抑制には、新築中心の住宅市場からリフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換が必要です。

中古住宅は新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理状況や経年劣化の状況により物件ごとの品質に差があり、購入者等はその品質や性能に不安を感じ購入に踏み切れない現状があることから、中古住宅の売買時点の物件の品質・状態を把握できるインスペクション（住宅診断）の普及により中古住宅の品質確保が図られ、購入者等が安心して中古住宅を取得でき、中古住宅の流通を活性化することで空き家の減少につながることを期待できます。

そのためには不動産関係業界や建築関係団体等と相互に連携を図り、インスペクション（住宅診断）の普及促進に努めます。

## エ 移住・定住

温暖な気候や自然災害の少なさ、交通結節点としての利便性の高さなどから「岡山市=安全・安心で住みやすい都市」として全国的にも認知されてきています。

さらに、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、東京圏の若者を中心に地方移住への関心が高まっています。

また、在宅勤務などの多様な働き方も注目されています。

本市では、「移住定住支援室」を中心として、様々な移住・定住相談に対応しています。移住定住施策の観点から、住まい・就職・就農・産業・教育等、各分野との連携を効果的に図っていますが、住まいについては、空き家の利活用の視点を加味して、移住・定住の促進を図っていく必要があります。

## オ 他用途への転用

### ・地域の活性化施設としての利活用

市や地域が主体となって、地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途として、空き家を有効に利活用することが考えられます。

また、周辺地域においては、人口減少や高齢化の進行等により、地域活力の低下や既存コミュニティの維持等の問題が発生していることから、空き家を観光振興による地域再生や既存集落の維持等の取り組みに活用することも必要です。

地域と連携し、国の補助制度を活用するなどにより、こうした用途での空き家の利活用を推進し、地域の活性化を図ります。

### ・社会福祉施設等としての利活用

少子・高齢化が急激に進展する中で、健康で安心して暮らせる地域社会の充実が求められており、そうした中で、認知症・障がい者等の地域密着型のグループホーム、デイサービスセンター、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等の社会福祉施設等や地域の高齢者等の活動・交流の

場として利活用することが考えられます。

社会福祉施設等への利活用の推進にあたっては、福祉分野をはじめ幅広い関係団体等と情報を共有するなど、相互に連携して利活用の促進に努めます。

#### ・官民連携による空き家及び跡地の利活用

空き家対策を進めるうえで、行政が担えない部分をNPO等の民間組織と連携して、空き家及び跡地の利活用を図ることが重要です。

民間組織の持つ柔軟性や専門性、地域の実情の精通性等、民間のノウハウを活かした空き家対策の効果的な推進が期待されます。

空き住宅等を宿泊施設、交流施設、文化施設等の用途に供するために行う住宅等の取得、移転、増築、改築等の事業や老朽化した空き住宅を除却し、跡地を地域の活性化のための利用に供する事業等について、民間組織と連携を図り、国の補助制度を活用して空き家の改修及び除却を推進し、地域の活性化に資する空き家及びその跡地の利活用を図ります。

さらに民間の空き家・空き室の利活用では、住宅の確保に配慮を要する人々が安全で安心して住み続けられるための居住環境の整備が求められているところであり、こうした人々を拒まないセーフティネット住宅の登録を促進します。

また、空き家の利活用については、住宅であれば中古住宅として活用の余地があるものの、住宅以外の場合は、市街化調整区域において用途の変更を伴う活用が制限されています。さらに、空き家や跡地の利活用にあたっては、建築基準法に基づく接道、都市計画法に基づく市街化調整区域内の建築制限、農地法に基づく農地取得の規制等々、多くの規制を受ける場合があり、こうした規制のあり方についても関係部署と研究し、市街化調整区域の趣旨の範囲内において、空き家の利活用のあり方を検討する必要があります。

## 4. 空き家の発生抑制

### (1) 良質な住宅ストックの確保

住まいとしての規模や性能が不十分であると、長期にわたり住み続ける、または住み継ぐことが難しく、そうしたことが空き家を生み出す要因の一つになっていると考えられます。

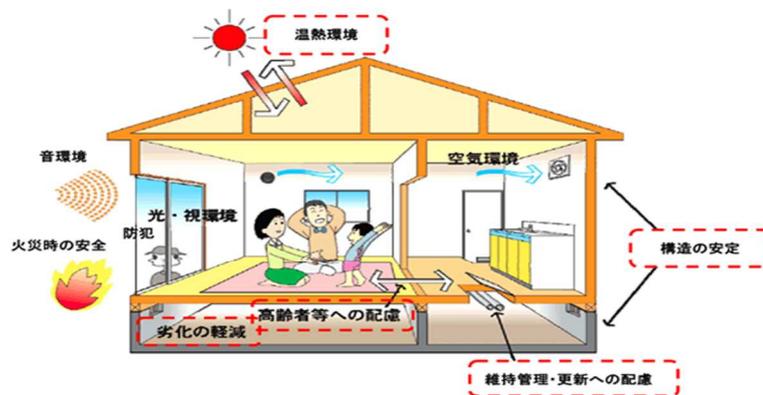
このため、新築・既存を含め良質な住宅ストックの確保を推進していくことが、将来的な空き家発生の抑制にも繋がるものと考えます。

現在、新築住宅については、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅、いわゆる長期優良住宅の普及・促進を図るとともに、既存住宅については旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震化の促進に努めます。

#### 【長期優良住宅】

長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成 20 年法律第 87 号 平成 21 年 6 月 4 日施行)に基づくもので、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅(長期優良住宅)の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かで優しい暮らしへの転換を図るもので、大きく分けて以下のような措置が講じられている住宅を指します。

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



「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・表示協会より

#### 【岡山市耐震改修等補助制度】

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された住宅を対象に耐震化を促進するため次の支援事業を実施しています。

##### ■ 木造住宅の耐震診断・耐震改修補助制度

地震に強い安全なまちづくりを目指すために、旧耐震基準で建てられた木造在来軸組工法の住宅の「耐震診断」や「耐震改修」に要する経費の一部を岡山市が補助する制度です。

##### ■ 戸建て住宅の耐震診断補助制度

古い基準で建てられた戸建て住宅(木造 3 階建て、鉄骨造、鉄筋コンクリート造のもの)の「耐震診断」に要する経費の一部を補助する制度です。

## (2) 空き家を生まないプロジェクト

空き家は居住者の死亡や、高齢者施設への入所などを契機として発生することが多く、空き家の所有者となる相続人や親族は、建物を引き継ぐ前後の数年間には比較的空き家に関心を持つものの、引き継いだ後は関心が薄れていく傾向にあります。つまり、空き家が発生した後よりも、発生前から所有者への働きかけることがより効果的であると考えられます。

令和元年度から岡山大学・民間事業者と共同で、開発から40～50年経過した戸建て団地を含む地区において、空き家の発生抑制を目的として実施している「空き家を生まないプロジェクト」では、居住している建物の将来について、ご家族と話し合うきっかけを提供したところ、多くの方に意識変容が起こり、さらに具体的な行動変容へつながっていると結果が出ており、一定の事業効果を確認しています。

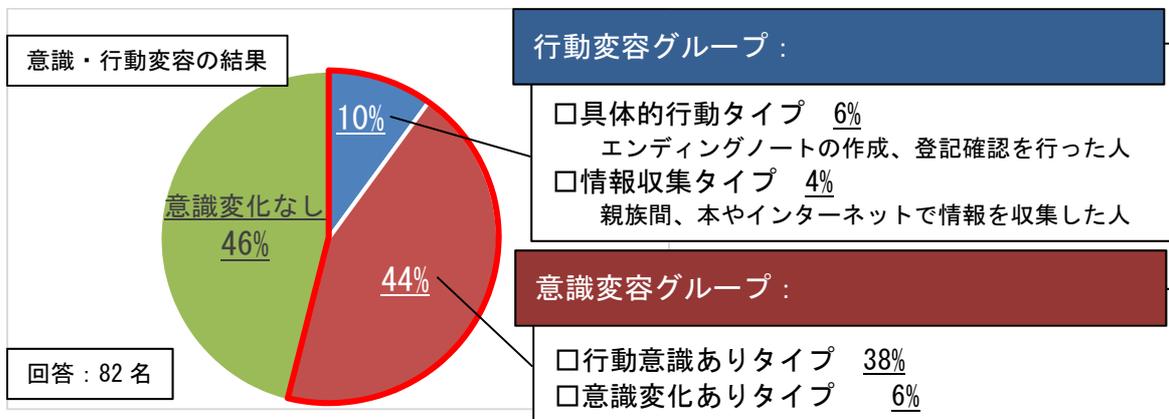
本市では、今後同時期に空き家の発生が懸念される、こうした地区において、事業を順次実施し、将来的な空き家の発生抑制につなげていきたいと考えています。

なお、事業の実施にあたっては、この事業を通じて、地域住民が空き家問題をより身近なものとして捉え、問題化を防ぐ方策などをみんなで考えるきっかけになると考えており、地域との連携が大変重要になると考えています。

### ◆ 空き家を生まないプロジェクトの実施状況と取り組み結果

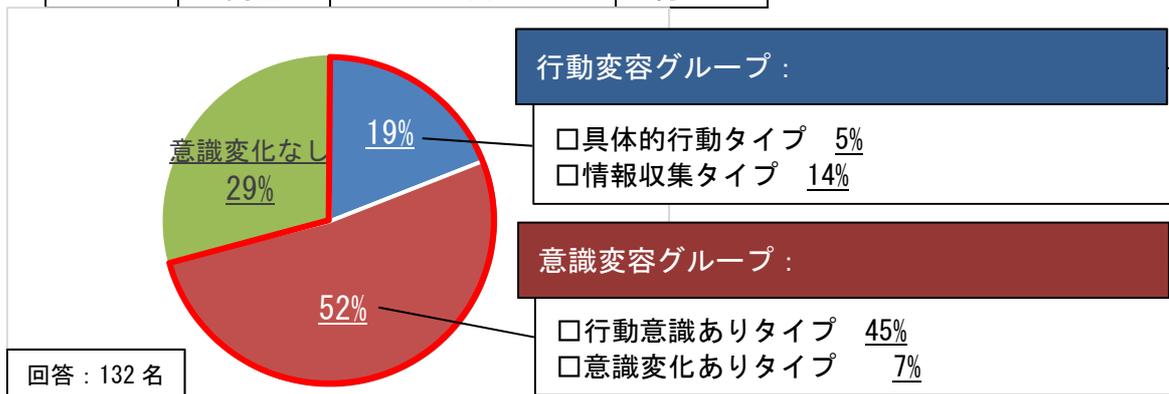
年度	実施区	町内会数(団地数)	世帯数
R1	中区	2(1)	約400

※藤原光町



年度	実施区	町内会数(団地数)	世帯数
R2	南区	2(2)	約700

※築港新町、築港ひかり町



## 5. 空家等対策の取組みについて

### 空家等対策の取組について

【目的】 これまでの取組の評価と空き家実態調査の結果を踏まえ、空家等対策を以下の観点で取り組むこととし、市民の安全・安心な生活の確保、生活環境、景観の保全を図ります。

#### 【取組方針】

- ◆ 調査結果のE、Dランクの老朽・危険度の高い空家等のうち、周辺に与えている影響や切迫性の大きい特定空家等について、所有者等に対し修繕・除却を助言・指導します。
- ◆ 調査結果のC、B、Aランクの空家等については、所有者等に対し適切な管理と利活用の必要性・促進等について、周知・啓発を図ります。
- ◆ 空き家が生まれにくいまちづくりを進めるため、各種計画と整合性を図りながら、空き家の発生抑制について努めます。

