

# 岡山市空家等対策計画

「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 6 条第 1 項に基づき、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、国が定める基本指針に即し、本市の空家等に関する対策についての計画をここに定める



空家等の適切な管理  
を推進するために

平成 28 年 3 月  
岡 山 市

# 岡山市空家等対策計画 — 目次 —

## 第1章 はじめに

1. 計画の背景	5
2. 計画の位置づけ	5
3. 計画期間	6
4. 計画の対象	6
(1) 対象とする空家等	6
(2) 対象地域・区域	7

## 第2章 現状と課題

1. 全国の空家等の現状	11
2. 岡山県の空家等の現状	11
3. 岡山市の空家等の現状	13
(1) 住宅ストックの推移	13
(2) 空家の推移	13
(3) 空家の特徴	14
4. 空家等の実態調査	16
(1) 調査の概要	16
(2) 調査結果の集計概要	17
(3) 岡山市全域の空家分布図	24
5. 岡山市の空家等の特性	26

## 第3章 空家等対策に関する基本的考え方

1. 目的	29
2. 基本的な考え方	29
3. 空家等の適切な管理を促進するうえでの責務	32
(1) 所有者等の責務	32
(2) 市の責務	32
(3) 市民等による情報提供	32

## 第4章 空家等に関する対策

1. 協議会	35
2. 庁内推進体制	36
3. 実態把握と情報共有	37
(1) 実態把握の実施方法	37
(2) 庁内関係部局との情報共有	37
(3) 所有者等の特定	38
4. 空家等の適切な管理の促進のための啓発等	38
(1) 市民等（空家等の所有者等を含む）の意識醸成	38
(2) 空家等総合相談窓口の設置	40
(3) 空家等の診断に係る支援	40
5. 空家等の利活用の促進	41
(1) 民間の空家ビジネスの育成・普及	41
(2) 空家等の利活用に係る支援	41
6. 特定空家等に対する措置等	43

(1) 特定空家等の撤去に係る支援	43
(2) 特定空家等の認定	43
(3) 特定空家等に対する措置	44
(4) 応急措置	47
7. 空家が生まれにくいまちづくり	49
(1) 良質な住宅ストックの確保	49
(2) 中古住宅(空家等を含む)の流通促進	50
(3) 空家等対策計画と各種計画との整合性	54
8. 空家等対策の取組について	55

## 参考資料

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	59
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	63
3. 岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例	64
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	67
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	69
6. 岡山市空家等対策推進会議設置規程	80
7. 岡山市空き家適正管理促進モデル事業	82
(1) 平成 28 年度 空家等適正管理支援事業の概要	82
(2) 岡山市空き家適正管理促進モデル事業費（空き家診断）補助金交付要綱	83
(3) 岡山市空き家適正管理促進モデル事業費（リフォーム）補助金交付要綱	87
(4) 岡山市空き家適正管理促進モデル事業費（除却）補助金交付要綱	94
8. 岡山市空き家情報バンク制度要綱	97
9. 岡山市空家等対策協議会委員 被委嘱者名簿	99

## 第1章 はじめに

---



## 1. 計画の背景

近年、人口減少や少子高齢化などの進展に伴い、全国的に空家が増加傾向にあり、なかでも適切な管理が行われていない空家等が防災、防犯、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。）が平成26年11月27日に公布され、平成27年5月26日に全面施行されたことから、国においても空家対策に本格的に取り組むこととなりました。

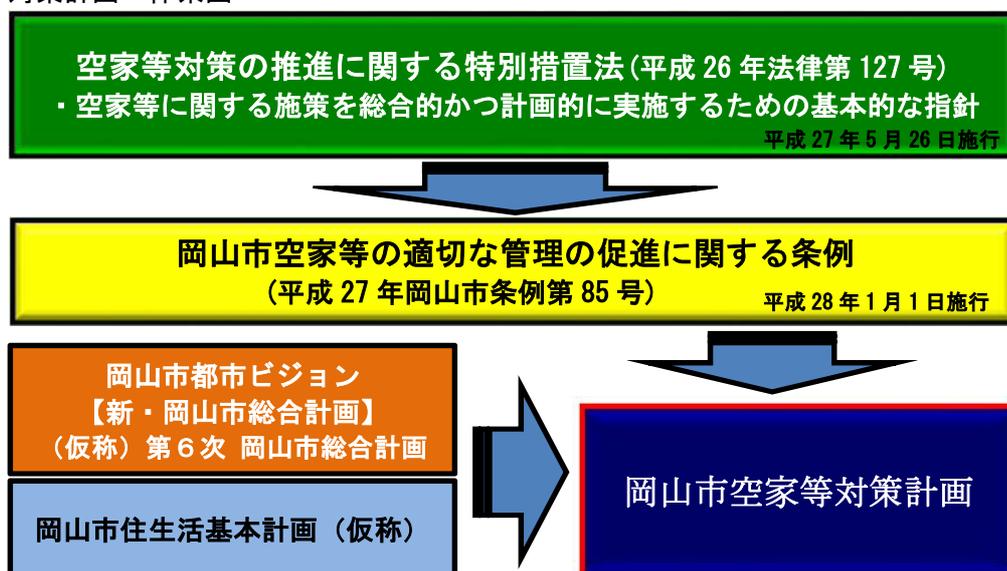
本市においては、同法と一体的な運用を図り、もって法第1条の趣旨を実現するため平成27年12月21日に「岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例」（平成27年岡山市条例第85号。以下「条例」という。）を制定し、翌年1月1日に施行しており、これと併せて、法第6条第1項の規定に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国が定める基本指針に即して、条例第6条に規定する「岡山市空家等対策計画」（以下「計画」という。）を作成するものです。

計画の作成等にあたっては、市内の関係部署と十分な協議・連携を図ることはもとより、各分野の専門家や学識経験者等で構成する法第7条に基づく協議会の審議を経て、必要な施策を総合的に盛り込みます。

## 2. 計画の位置づけ

本計画の作成にあたっては、「岡山市都市ビジョン【新・岡山市総合計画】」を見直し、平成28年度中に策定の「（仮称）第6次岡山市総合計画」、同じく見直しを行っている「岡山市住生活基本計画（仮称）」などの上位計画に即し、法・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、方向性及び対策等を示すものです。

### ◆ 対策計画 体系図

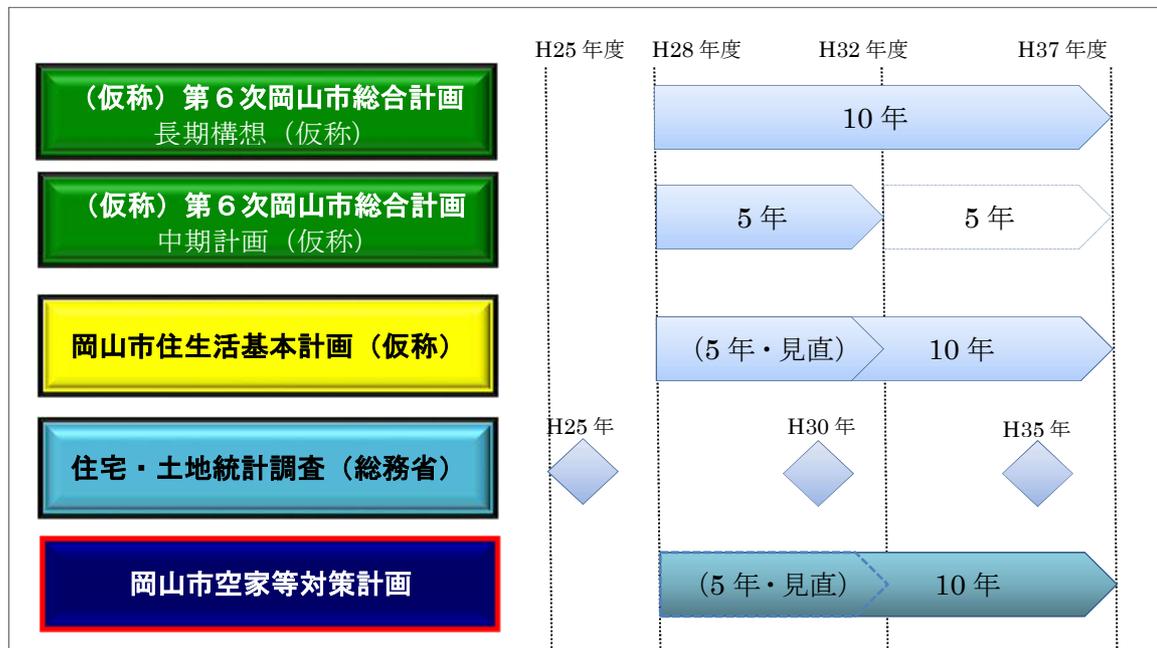


### 3. 計画期間

本計画は、「(仮称)第6次岡山市総合計画・長期構想」及び「岡山市住生活基本計画(仮称)」の計画期間との整合を図ることとし、計画期間は、平成28年度から平成37年度までの10年間とします。

なお、「(仮称)第6次岡山市総合計画・中期計画」は平成28年度から平成32年度までの5年間としており、住宅・土地統計調査の実施年と整合を図るうえで、これに併せ中間時点の平成32年度に本計画を見直すこととします。また、これとは別に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

#### (1) 対象とする空家等

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

\*1：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。

\*2：別荘など普段人が住んでいない住宅など。

#### □ 空家等対策の推進に関する特別措置法 (定義)第2条第1項

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。

#### □ 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 ー 3 (1)

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

## (2) 対象地域・区域

岡山市は明治 22 年の市制施行以来 13 回にわたって周辺市町村との合併等を行い、平成 27 年度末時点で、市域面積は 78,996 ha と広大な市域となっています。市域の内、旧建部町、旧御津町を除くすべての地域 58,601 ha が岡山県南広域都市計画区域として指定されており市域の 74.2%を占めています。この内、市街化区域は 10,390 ha (13.2%)、市街化調整区域は 48,211 ha (61.0%)であります。

また、人口は、平成 27 年 12 月末時点で 707,615 人、世帯数は 317,675 世帯となっています。

本市の空家の状況は、総務省統計局が実施した平成 25 年「住宅・土地統計調査」によると、約 55,300 戸で空家率 15.7%となっており、全国平均の 13.5%を 2.2 ポイント上回っています。

こうした中で、計画を策定するにあたり、市内にどの程度老朽化した空家がどこにどれだけあるのか把握するため、平成 27 年度に空家実態調査を民間業者に委託し実施しました。

この実態調査結果を見ると、市内の空家は市域全体に幅広く分布しており、空家等対策を総合的に実施する観点から、対象とする地域は、市内全域を対象とします。

なお、まず特定空家等の対策を優先するべきと考えており、区域・地域ごとに優先順位を設けるのではなく、全市域で老朽・危険度の高いもので周辺に与えている影響の度合いや切迫性を総合的に判断して優先的に取り組みます。

### ◆ 岡山県南広域都市計画区域



出典：岡山県南広域都市計画区域マスタープランより



## 第2章 現状と課題

---

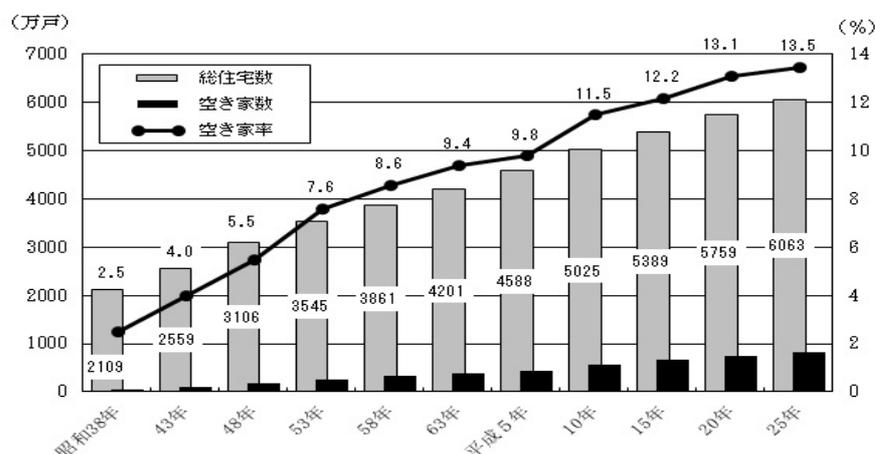


## 1. 全国の空家等の現状

平成 25 年に総務省が実施した住宅・土地統計調査\*3（以下「統計調査」という。）の速報値によると、全国の総住宅数は 6,063 万戸で、5 年前の前回調査に比べ 305 万戸、率にして 5.3%増加しています。一方、総世帯数は 5,246 万戸となっており、住宅ストック数が世帯数を上回っており量的には充足していることが伺えます。このうち空家の数は 820 万戸で、5 年前に比べ 63 万戸、率にして 8.3%増加しており、総住宅数に占める割合いわゆる空家率は 13.5%と 0.4 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」に属する空家の数は 318 万戸に上っており、これは総住宅数に占める割合は 5.2%で、その数は過去 20 年間で約 2 倍に増加しています。

### ◆ 総住宅数、空家数及び空家率の推移 — 全国（昭和 38 年～平成 25 年）



・「平成 25 年住宅・土地統計調査（速報集計）結果の要約」（総務省統計局）より

\*3：総務省統計局が昭和 23 年以來 5 年ごとに実施しており全国約 21 万調査区、約 350 万住戸・世帯を抽出

## 2. 岡山県の空家等の現状

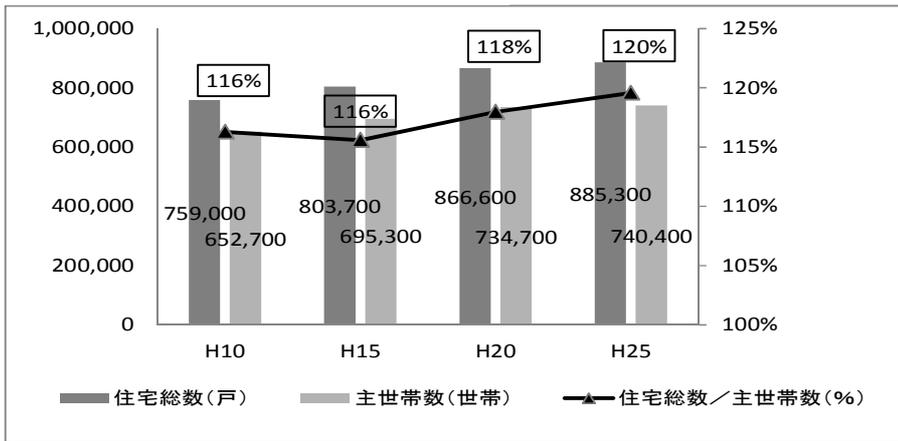
岡山県住生活基本計画（改訂版）によると、岡山県の住宅総数は、約 88 万 5 千戸で、5 年前の前回調査に比べ約 1 万 8 千戸、率にして 2.2%増加しています。一方、主世帯数は約 74 万世帯となっており、住宅ストック数が世帯数を約 20%も上回る水準であり、過剰な住宅供給となっていることが伺えます。

統計調査によると、空家の数は約 14 万戸で、5 年前に比べ約 1 万 2 千戸弱、率にして 9.1%増加しており、空家率は 15.8%と 1 ポイント上昇し、全国平均の 13.5%を 2.3 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」に属する空家の数は約 7 万 2 千戸に上っており、これは住宅総数に占める割合は 8.1%で、その数は過去 20 年間で約 2.4 倍に増加しています。

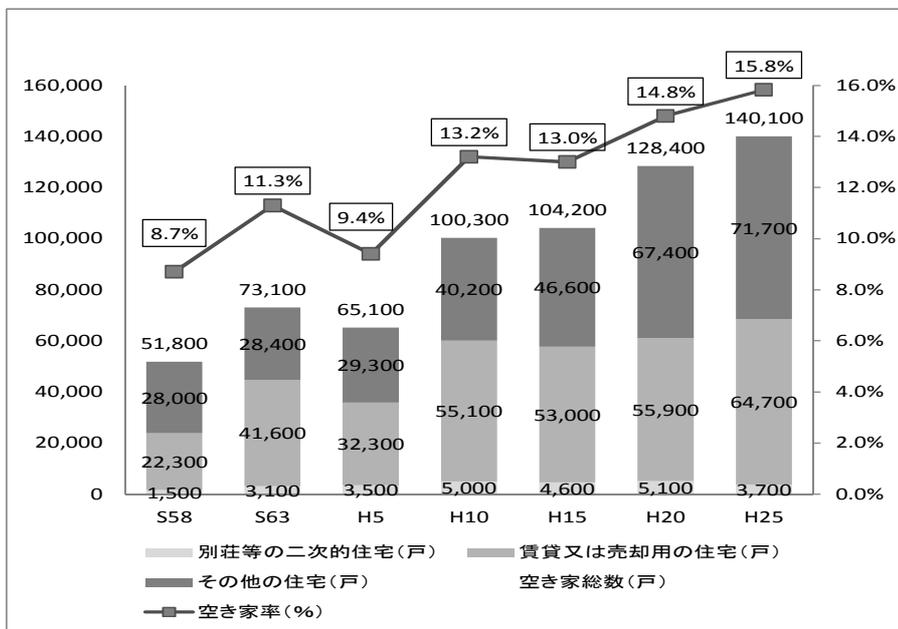
都道府県別の空家率では、別荘等の二次的住宅を除いた空家率で比較すると、中国地方の山陽側各県は総じて空家率が高く上位 10 位内に入っており、岡山県は 15.4%と全国 9 位と高い水準となっています。

◆ 岡山県の住宅ストックの推移



出典：総務省 住宅・土地統計調査(岡山県空家等対策推進協議会資料)

◆ 岡山県の空家の推移



出典：総務省 住宅・土地統計調査(岡山県空家等対策推進協議会資料)

◆ 都道府県別空家率（二次的住宅を除く）（平成20年、25年）

空家率の高い都道府県

	平成25年	平成20年	
1	山梨県	17.2%	16.2%
2	愛媛県	16.9%	14.5%
3	高知県	16.8%	15.7%
4	徳島県	16.6%	14.9%
5	香川県	16.6%	15.1%
6	鹿児島県	16.5%	14.8%
7	和歌山県	16.5%	16.5%
8	山口県	15.6%	14.6%
9	岡山県	15.4%	14.2%
10	広島県	15.3%	13.7%

空家率の低い都道府県

	平成25年	平成20年	
1	宮城県	9.1%	13.2%
2	沖縄県	9.8%	9.8%
3	山形県	10.1%	10.6%
4	埼玉県	10.6%	10.3%
5	神奈川県	10.6%	10.0%
6	東京都	10.9%	10.8%
7	福島県	11.0%	12.4%
8	滋賀県	11.6%	11.6%
9	千葉県	11.9%	12.0%
10	愛知県	12.0%	10.7%

・「平成25年住宅・土地統計調査（速報集計）結果の要約」（総務省統計局）より

### 3. 岡山市の空家等の現状

#### (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、35万1千6百戸で、5年前の前回調査に比べ約1万5千戸、率にして約4.6%増加しています。一方、世帯数は約29万5千世帯弱となっており、住宅ストック数が世帯数を約20%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
住宅総数（戸）	242,590	275,860	291,270	336,280	351,600
世帯数（世帯）	218,320	229,150	253,570	285,610	294,980
住宅総数－世帯数	24,270	46,710	37,700	50,670	56,620

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

#### (2) 空家の推移

本市の空家については、平成5年に約2万2千3百戸（空家率：9.2%）であったものが、平成25年には約5万5千3百戸（空家率：15.7%）と、この20年間で約2.5倍に増加しています。5年前と比べると約5千5百戸、率にして11.2%増加しています。

平成25年の空家率は15.7%で5年前より0.9ポイント上昇し、全国平均の13.5%を2.2ポイント、政令市平均の12.9%を2.8ポイント上回っており、全国・政令市平均より相当高い状況が伺えます。

政令指定都市別の空家率では、大阪市をトップに岡山市は政令市中、第2位と非常に高い水準となっています。

#### ◆ 岡山市の住宅総数、空家数、空家率の推移

	H5	H10	H15	H20	H25
住宅総数（戸）	242,590	275,860	291,270	336,280	351,600
空き家数（戸）	22,300	46,320	37,270	49,760	55,300
空き家率（%）	9.2%	16.8%	12.8%	14.8%	15.7%

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

◆ 岡山市の住宅総数に対する空家率の推移 (単位 %)

	H5	H10	H15	H20	H25
全国	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
岡山県	9.4%	13.2%	13.0%	14.8%	15.8%
岡山市	9.2%	16.8%	12.8%	14.8%	15.7%

出典: 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

◆ 政令指定都市別の空家数、空家率等

	住宅総数	空き家総数	空き家率	順位
大阪市	1,634,100	280,700	17.2%	1
岡山市	351,600	55,300	15.7%	2
北九州市	496,600	71,200	14.3%	3
広島市	591,100	83,400	14.1%	4
札幌市	1,009,600	142,200	14.1%	5
熊本市	357,500	50,300	14.1%	6
京都市	814,400	114,300	14.0%	7
浜松市	353,600	49,200	13.9%	8
静岡市	319,200	43,500	13.6%	9
堺市	406,300	53,800	13.2%	10
名古屋市	1,274,500	167,700	13.2%	11
神戸市	828,300	108,100	13.1%	12
福岡市	854,000	104,500	12.2%	13
新潟市	366,400	44,000	12.0%	14
千葉市	457,200	52,700	11.5%	15
相模原市	337,600	35,900	10.6%	16
川崎市	753,700	78,500	10.4%	17
横浜市	1,764,900	178,100	10.1%	18
仙台市	562,000	56,000	10.0%	19
さいたま市	569,600	56,300	9.9%	20
20 政令市	705,110	91,285	12.9%	
全 国	60,628,600	8,195,600	13.5%	

出典: 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

(3) 空家の特徴

ア 用途別の特徴

統計調査において、空家は、新築・中古を問わず賃貸のために空家となっている「賃貸用住宅」、売却のために空家となっている「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。

これらのうち「特定空家等」となる可能性の高い「その他の住宅」については、平成25年では2万9百戸存在し、空家総数の約37.8%を占めており、政令市平均の29.3%を大きく上回り高い水準となっています。

◆ 岡山市の空家の用途別内訳 (単位 戸)

		H15	H20	H25	(参考) H25 政令市	(参考) H25 全国
空き家	総数 (A)	37,270	49,760	55,300	1,825,700	8,195,600
	賃貸用住宅	21,290	25,510	31,500	1,168,100	4,291,800
	売却用住宅	1,400	1,570	2,000	82,300	308,200
	二次的住宅	1,470	1,550	800	40,300	412,000
	その他の住宅	数 (B)	13,110	21,120	20,900	535,400
割合 (B/A) %		35.2%	42.4%	37.8%	29.3%	38.8%

出典: 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

イ 建て方・構造別の特徴

統計調査では、「その他の住宅」の建て方・構造別の内訳では、約75.6%にあたる約1万5千8百戸が耐用年数の比較的短い「一戸建(木造)」であり、全国・政令市平均と比較しても相当高い水準となっていることが伺えます。

また、「その他の住宅」の35.4%は、「腐朽・破損あり」と判定された老朽空家で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: その他空家総数に占める割合(%))

	総数	その他の住宅						
		一戸建		長屋建		共同住宅		その他
		木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造	
全国	3,183,600 100.0%	2,199,900 69.1%	105,500 3.3%	120,600 3.8%	26,500 0.8%	116,300 3.7%	594,300 18.7%	20,400 0.6%
20 政令市	535,400 100.0%	260,100 48.6%	14,500 2.7%	27,200 5.1%	2,900 0.5%	35,500 6.6%	191,700 35.8%	3,300 0.6%
岡山市	20,900 100.0%	15,800 75.6%	400 1.9%	600 2.9%	0 0.0%	500 2.4%	3,500 16.7%	100 0.5%

出典: 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

◆ 空家のうち「腐朽・破損あり」の老朽空家の割合

		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	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600
	腐朽・破損あり	2,130,500	51,400	972,200	52,000	1,054,800
	割合	26.0%	12.5%	22.7%	16.9%	33.1%
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%

出典: 平成25年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

## 4. 空家等の実態調査

### (1) 調査の概要

統計調査によると、本市の空家は平成25年に約5万5千3百戸(空家率:15.7%)となっていますが、市内のどこに、どのような状態の空家があるか等、空家の実態を把握することが重要であり、平成27年度、本市においては外部委託により、空家等の実態調査を行いました。

この実態調査については、必要に応じて定期的に実施することを検討します。

#### ア 調査目的

岡山市全域の空家について現地調査を行い、空家の件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、空家に関するデータベースを作成し、以って本計画の作成及び空家に関する諸施策の展開の基礎資料とします。

なお、統計調査は、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

岡山市全域における全ての建築物とします。

#### ウ 調査期間

平成27年6月19日 ～ 平成28年1月29日まで

#### エ 調査内容(概要)

##### (ア) 現地実態調査

岡山市内全域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家を特定します。空家と特定されたものについては、所在地(住所、位置座標、住宅地図帳記載)、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、これらの空家については、外観目視による不良度判定<sup>\*4</sup>を行い、老朽度及び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) 空家データベース及び空家分布図の作成

空家の実態調査結果をもとに、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。また、住宅地図上に空家の場所がプロットされた空家分布図を作成します。

<sup>\*4</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図

調査結果の全体概要を、調査対象ごとに棟数で表すと以下のとおりとなりました。

調査対象全域（岡山市全棟数） : 384,835 棟  
調査結果（空家総数） : 8,660 棟

岡山市空家総数 : 8,660 棟

老朽・危険度  
等判定可  
7,079 棟

老朽・危険度等  
判定不可  
1,581 棟

※岡山市全棟数は岡山市税概要データの棟数

#### 【補足】

**老朽・危険度等  
判定不可** ……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・危険度や建物用途の判定が出来なかったものを「判定不可」としました。

#### ◆ 老朽・危険度等判定不可の例



## イ 空家棟数及び空家率

岡山市空家棟数は、本調査の結果全体で 8,660 棟でした。  
全体に占める空家棟数が最も多かったのは、北区 3,644 棟、  
最も少なかったのは、中区 1,398 棟でした。

岡山市空家総数： 8,660 棟

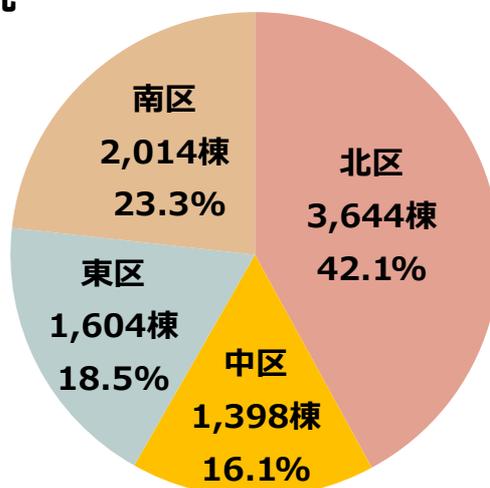
項目	全体	北区	中区	東区	南区
空家総数	8,660	3,644	1,398	1,604	2,014
全棟数(市税概要データ)	384,835	155,994	69,348	68,805	90,688
空家率	2.3%	2.3%	2.0%	2.3%	2.2%

※空家率算出の為の母数(全体)は、岡山市市税概要データの棟数(数値)としています。

※区毎の全棟数は、委託業者が把握している棟数の割合から算出した概算値です。

### 岡山市空家分布状況

(全体：8,660棟)



(参考) H25 住宅・土地統計調査

空き家戸数 55,310 戸

空き家率 15.7%

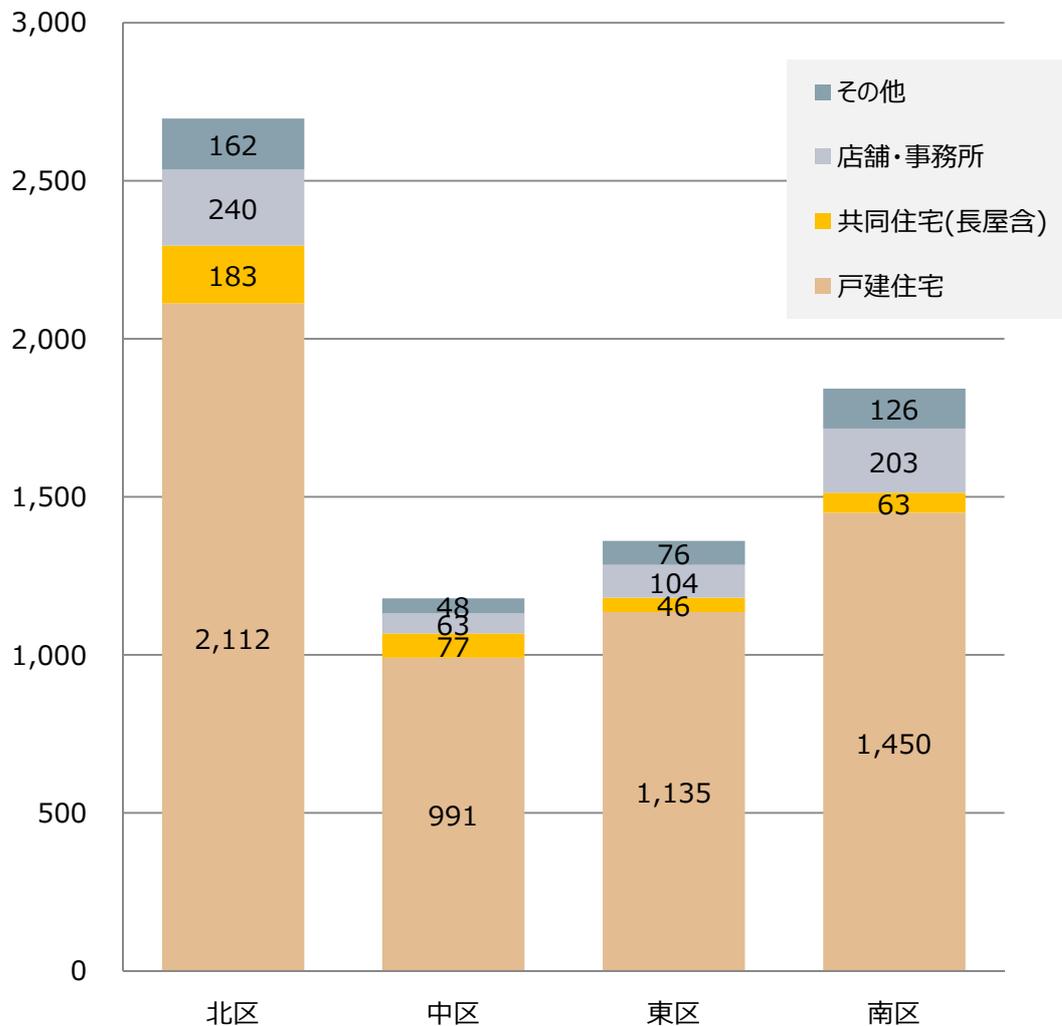
※ 住宅・土地統計調査では、共同住宅の空き部屋を全て空家にカウントしていますが、今回の実態調査では、「特措法」における空家等の定義に合わせて、共同住宅の全てが空き部屋になっている場合のみ空家にカウントしています。

## ウ 建物用途別に見た空家棟数

調査の結果、全空家 8,660 棟の内、塀、立木・雑草の繁茂、私有地等の立入り不可により、判定不可能な棟数を除いたものが、7,079 棟となりました。

判定可能な棟数： 7,079 棟

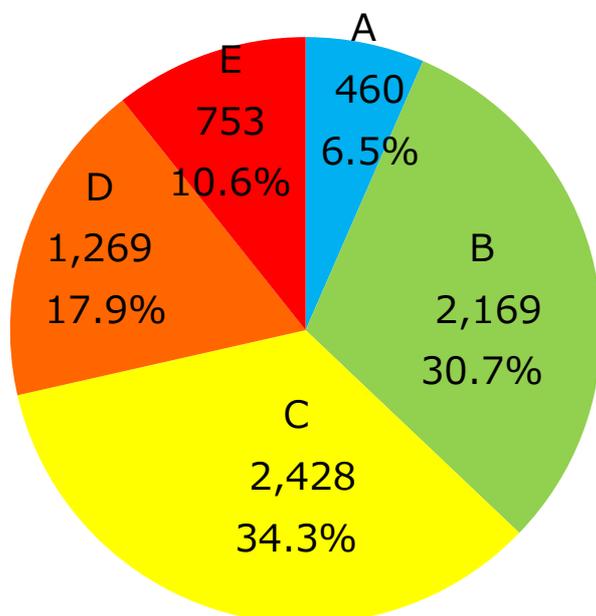
### 空家棟数（建物用途別）



## エ 老朽度・危険度ランク別に見た空家棟数

判定可能な棟数： 7,079 棟

### 老朽度・危険度ランク 岡山市全体（7,079棟）

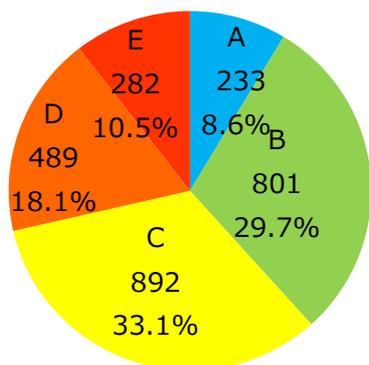


- A：管理が行き届いており、目立った損傷は認められない
- B：管理が行き届いていないが、危険な損傷は認められない
- C：管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷が認められる
- D：建物全体に危険な損傷が及び、そのまま放置すれば、近く倒壊の危険性が高まると考えられる
- E：建物全体の危険な損傷が激しく、倒壊の危険性があると考えられる

老朽度・危険度の高いD・Eランクが占める割合は、全体の28.5%

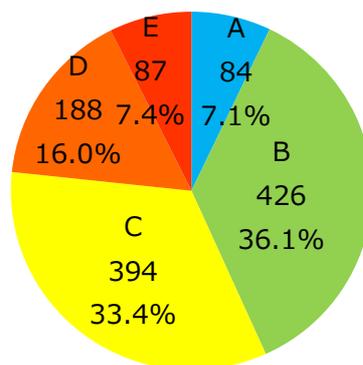
## オ 老朽度・危険度ランク別に見た空家棟数（各区）

### 北区（2,697棟）



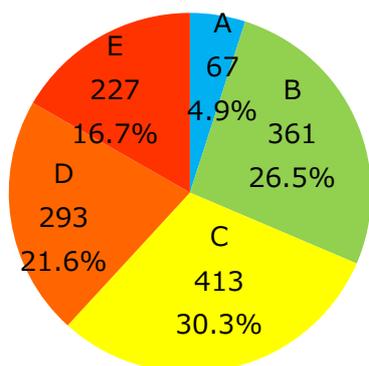
老朽度・危険度の高い D・E ランクが占める割合は、全体の 28.6%

### 中区（1,179棟）



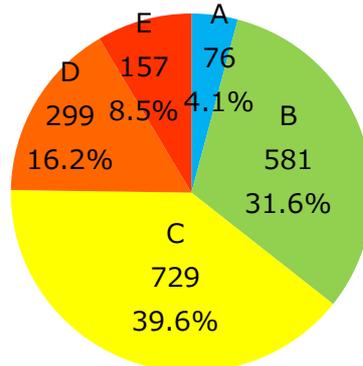
老朽度・危険度の高い D・E ランクが占める割合は、全体の 23.4%

### 東区（1,361棟）



老朽度・危険度の高い D・E ランクが占める割合は、全体の 38.3%

### 南区（1,842棟）



老朽度・危険度の高い D・E ランクが占める割合は、全体の 24.7%

## カ 都市計画区分ごとの棟数及び割合

都市計画区分ごとの老朽度・危険度ランクの棟数

都市計画区分	危険度判定					集計	
	A	B	C	D	E		
市街化区域	332	1,526	1,573	744	290	4,465	63.1%
市街化調整区域	121	573	719	448	401	2,262	32.0%
都市計画区域外	7	70	136	77	62	352	5.0%
総計	460	2,169	2,428	1,269	753	7,079	100.0%

都市計画区分ごとの老朽度・危険度ランクの割合

都市計画区分	危険度判定					総計
	A	B	C	D	E	
市街化区域	7.4%	34.2%	35.2%	16.7%	6.5%	100.0%
市街化調整区域	5.4%	25.3%	31.8%	19.8%	17.7%	100.0%
都市計画区域外	2.0%	19.9%	38.6%	21.9%	17.6%	100.0%

老朽度・危険度ランクごとの都市計画区分割合

都市計画区分	危険度判定				
	A	B	C	D	E
市街化区域	72.2%	70.4%	64.8%	58.6%	38.5%
市街化調整区域	26.3%	26.4%	29.6%	35.3%	53.3%
都市計画区域外	1.5%	3.2%	5.6%	6.1%	8.2%
総計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

各区都市計画区分ごとの老朽度・危険度ランクの棟数

都市計画区分		危険度判定					集計	D&Eの割合
		A	B	C	D	E		
北区	市街化区域	164	533	529	299	110	1,635	25.0%
北区	市街化調整区域	62	198	227	113	110	710	31.4%
北区	都市計画区域外	7	70	136	77	62	352	39.5%
北区	データの個数	233	801	892	489	282	2,697	28.6%
中区	市街化区域	77	395	355	174	79	1,080	23.4%
中区	市街化調整区域	7	31	39	14	8	99	22.2%
中区	データの個数	84	426	394	188	87	1,179	23.3%
東区	市街化区域	44	197	142	74	44	501	23.6%
東区	市街化調整区域	23	164	271	219	183	860	46.7%
東区	データの個数	67	361	413	293	227	1,361	38.2%
南区	市街化区域	47	401	547	197	57	1,249	20.3%
南区	市街化調整区域	29	180	182	102	100	593	34.1%
南区	データの個数	76	581	729	299	157	1,842	24.8%
総計		460	2,169	2,428	1,269	753	7,079	28.6%

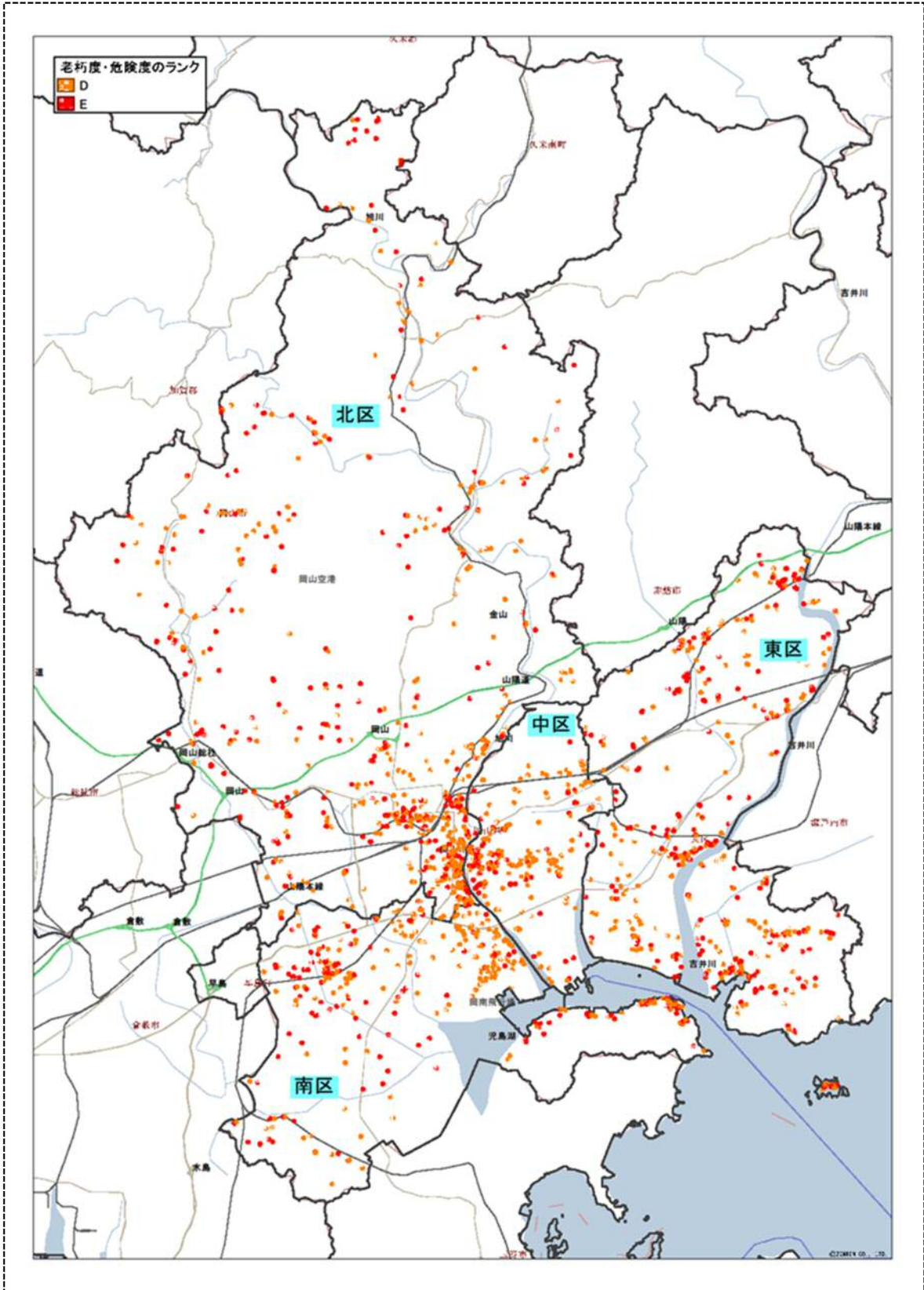
## キ 景観状況について

景観状況について、調査項目に該当があった棟数は以下のとおりでした。

区分	雑草の繁茂	立木の腐朽又は倒壊、近隣道路へのはみ出し	ゴミ等の放置又は不法投棄	小動物の住家の状況	窓ガラス等の破損	門柱・塀の傾き、損傷	不特定の者が容易に侵入できる状態で放置
北区	1,347	884	837	251	450	218	1,988
中区	613	344	433	72	95	161	889
東区	751	516	622	100	205	179	1,184
南区	903	473	825	70	136	226	1,525
全体	3,614	2,217	2,717	493	886	784	5,586



◆ 老朽度・危険度ランク D 及び E の分布図



## 5. 岡山市の空家等の特性

### (1) 空家率及び空家総数の状況

- 空家率については市全体が2.3%で、各区も概ね同等の空家率となっていますが、空家総数に占める割合では北区が全体の42.1%と最も高くなっています。
- 建物用途別では、戸建住宅が「判定可能な空家総数」の80.4%を占めています。

### (2) 老朽・危険度の状況

- 市全体では、破損が建物全体に及び最も倒壊の危険性が高いと考えられる「危険度判定E」が10.6%、Eに続いて倒壊の危険性が高い「危険度判定D」は17.9%となっている中、東区は、「E」が16.7%、「D」が21.6%と、他の区に比べて顕著に高くなっています。
- 但し、「E」又は「D」の空家総数に占める割合では、北区がそれぞれ37.5%、38.5%と最も高い状況です。

### (3) 都市計画区分ごとの空家等の状況

- 空家総数に占める割合では、市街化区域が63.1%、市街化調整区域が32.0%となっている中、「E」全体に占める割合では、市街化調整区域が53.3%と最も高い一方、「D」全体に占める割合では、市街化区域が58.6%と最も高くなっています。
- 市街化区域の空家総数に占める「E及びD」の割合は23.2%である一方、市街化調整区域の空家総数に占める「E及びD」の割合は37.5%となっています。
- 但し、市街化区域の「E及びD」の空家数は1,034棟で、市街化調整区域の「E及びD」の空家数849棟を上回っています。
- したがって、市街化調整区域では老朽化が進んでいる空家(E及びD。以下同じ)の割合が高くなっていますが、老朽化が進んでいる空家数は市街化区域の方が多い状況です。

### (4) 区ごとの空家等の状況

- 東区は、同区の空家総数に占める老朽化が進んでいる空家の割合が38.2%(520棟)と最も高くなっていますが、その77.3%(402棟)は市街化調整区域内にあります。
- 北区は、老朽化の進んでいる空家数が771棟と最も多く、その約半分の3.0%(409棟)が市街化区域にあります。
- 中区は、老朽化の進んでいる空家数275棟は最も少ないですが、その92.0%(253棟)は市街化区域内にあります。
- 南区は、老朽化が進んでいる空家数、都市計画区分ごとの状況のいずれも平均的な状況です。

## 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、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、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。

空家等に関する対策を効果的に推進するためには、所有者、市のみならず県や民間事業者、地域が連携・協力して取り組んでいくことが重要であり、本計画では、空家等に対する取り組みに向け、所有者、市、県、民間事業者等、地域との役割や連携方法を明確にします。

さらに、具体的な対策について「特定空家等の解消の推進」と「特定空家等にしないための予防の推進」を主眼に老朽・危険空家等への対応、空家等の適切な管理及び利活用など具体的な取り組み内容を示します。

## 2. 基本的な考え方

第2章 現状と課題 を踏まえ、適切に管理がされていない空家等が増加することにより防災、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、さらには地域コミュニティの低下や地域・都市の活力の低下を招くという認識のもと、次の3点を空家等対策に関する基本的な考え方として、各種の対策に取り組むこととします。

### (1) 安全・安心なまちづくりを目指して総合的に対策を推進する。

本市の人口は、平成32(2020)年の71万8千人をピークに人口減少社会に突入すると推計しており、少子高齢化の進展と相まって今後も空家が増加していくと想定されます。空家の増加に伴い防災、防犯、衛生、景観等、空家に直接起因する問題にとどまらず、地域のコミュニティや活力の低下など懸念されます。こうしたことを踏まえ、適切な管理がなされず放置された特定空家等に対する【安全・安心の確保】に加え、特定空家等にしないための予防の推進を図る観点から空家を地域の資源として捉え【活用・流通の促進(予防の推進)】、これらを地域の方々(市民)と連携してまちづくりと一体的に取り組む【地域(市民)との連携】を3つの柱として総合的に対策を推進します。

#### ◆ 対策の3つの柱



## (2) 地域（市民）・事業者・行政等が相互に連携を図って取り組む。

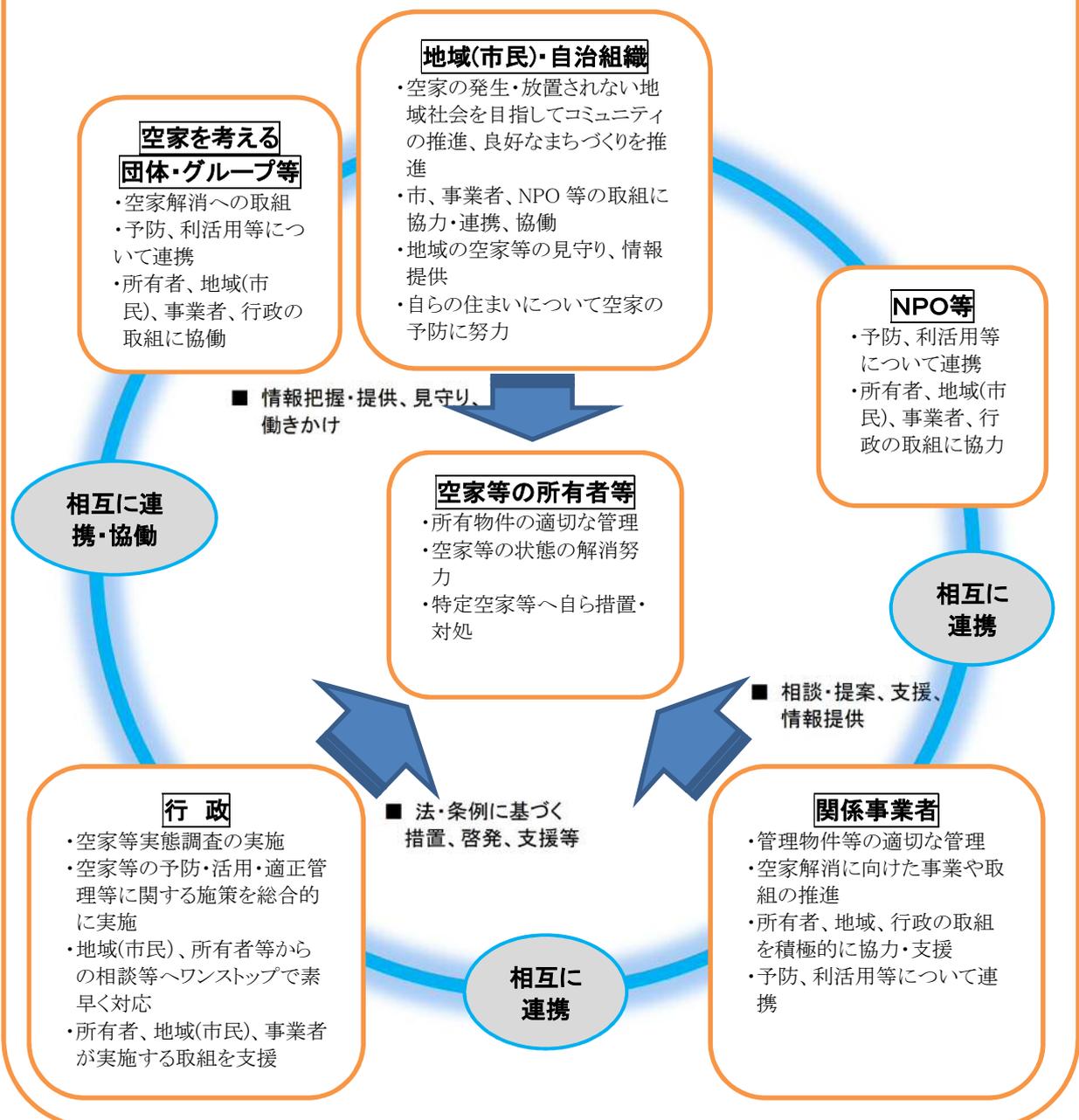
空家等の対策を効果的かつ効率的に推進するためには、本計画に即して地域社会全体で取り組む必要があります。

地域の方々（市民）・自治組織、不動産・福祉をはじめとする関係事業者・団体、NPO等及び空家を考える団体・グループ等と相互に連携を図り、それぞれの立場で強みを生かし空家等の対策の取り組みを推進していくこととします。

特に地域の自治を担うコミュニティが重要な役割を担っており、地域の自治組織（町内会）との協力・連携は必要不可欠と考えており、協働して取り組んでいきたい。

また、空家対策に関係する団体やグループとの連携も重要であり、市民協働による具体的な取組を進めていくこととします。

### ◆ 地域（市民）・事業者・行政等、各主体の役割

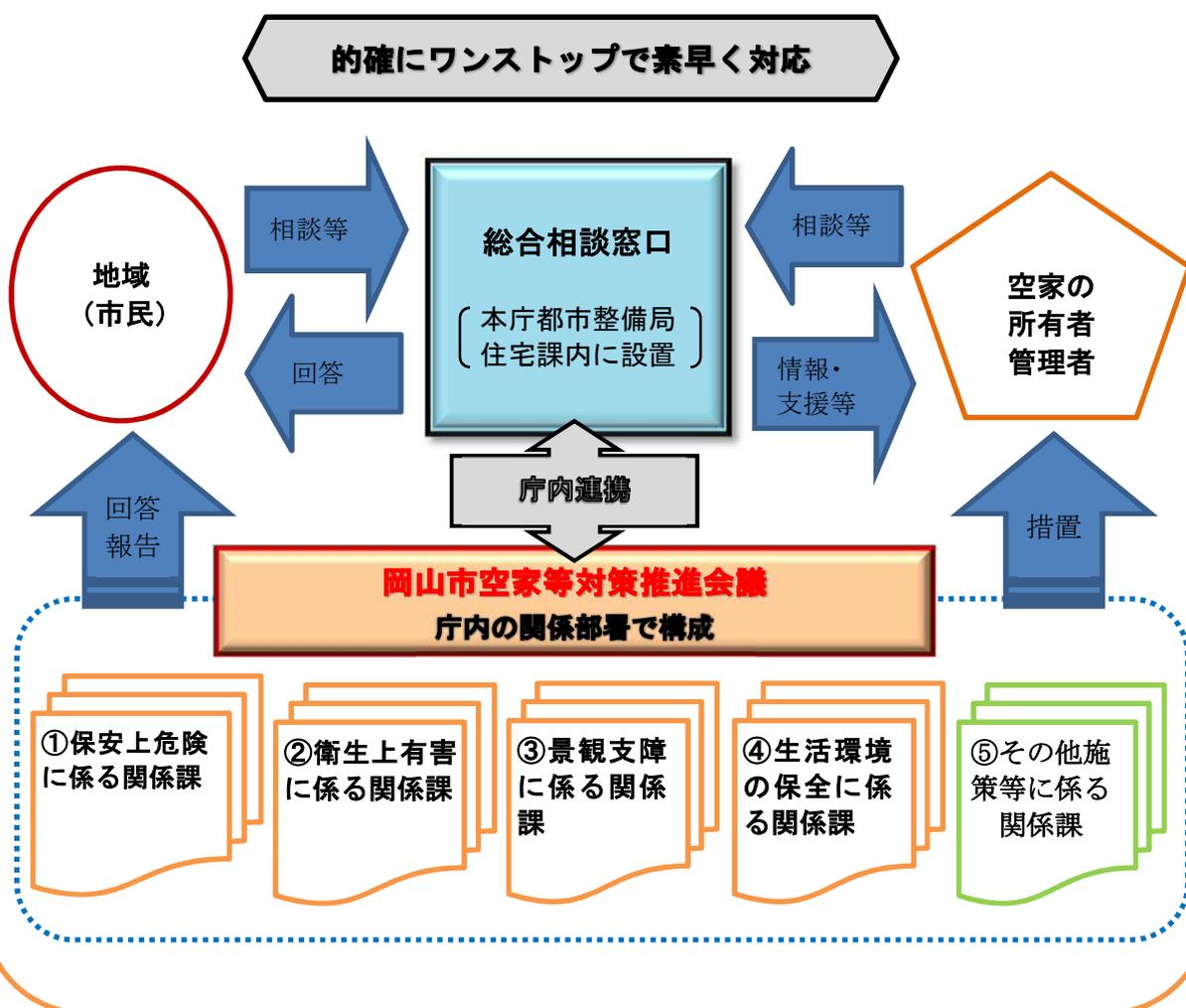


### (3) 庁内推進体制を整備し、相談等にワンストップで素早く対応する。

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、都市整備局住宅課内に総合相談窓口を設置します。また、空家等がもたらす問題等は、防災、防犯、衛生、景観等多岐にわたることから、庁内関係部局が連携して空家等の対策に対応できる体制を構築する必要があり、「岡山市空家等対策推進会議」（以下「対策会議」という。）を設置します。

これら、総合相談窓口体制の整備や対策会議の設置により、空家等への様々な問題等にワンストップで素早く対応することとします。

#### ◆ ワンストップで対応するための庁内推進体制の整備



### **3. 空家等の適切な管理を促進するうえでの責務**

#### **(1) 所有者等の責務**

法においては、所有者又は管理者の責務を努力義務として規定しています。また、条例においても法における責務をより明確化するため改めて規定しました。

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、法令等に基づき空家の適切な管理を行わなければなりません。

- **空家等対策の推進に関する特別措置法（空家等の所有者等の責務）第3条**  
空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。
- **岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例（空家等の所有者等の責務）第3条**  
空家等の所有者等は、法第3条の規定により、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理を行わなければならない。

#### **(2) 市の責務**

市の責務については、法令等に規定されているとおり、「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」ことが求められます。

本計画に基づき空家等の対策の実施及び必要な措置を適切に講ずることとします。

- **空家等対策の推進に関する特別措置法（市町村の責務）第4条**  
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。
- **岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例（市の責務）第4条**  
市は、法第4条の規定により、法第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ものとする。

#### **(3) 市民等による情報提供**

条例では、「特定空家等」と認められる空家等について、市民等は情報を提供しよう努める旨の努力義務を規定しています。身近なところで地域の空家の実態を十分把握している市民からの情報の提供は空家等の対策を推進するうえで大変重要であります。

- **岡山市空家等の適正な管理の促進に関する条例（市民等による情報の提供）第5条**  
市民等（市内に居住し、勤務し、若しくは在学し、又は滞在する者をいう。）は、空家等が特定空家等であると疑うに足る事実があるときは、市にその情報を提供しよう努めるものとする。

## 第4章 空家等に関する対策

---

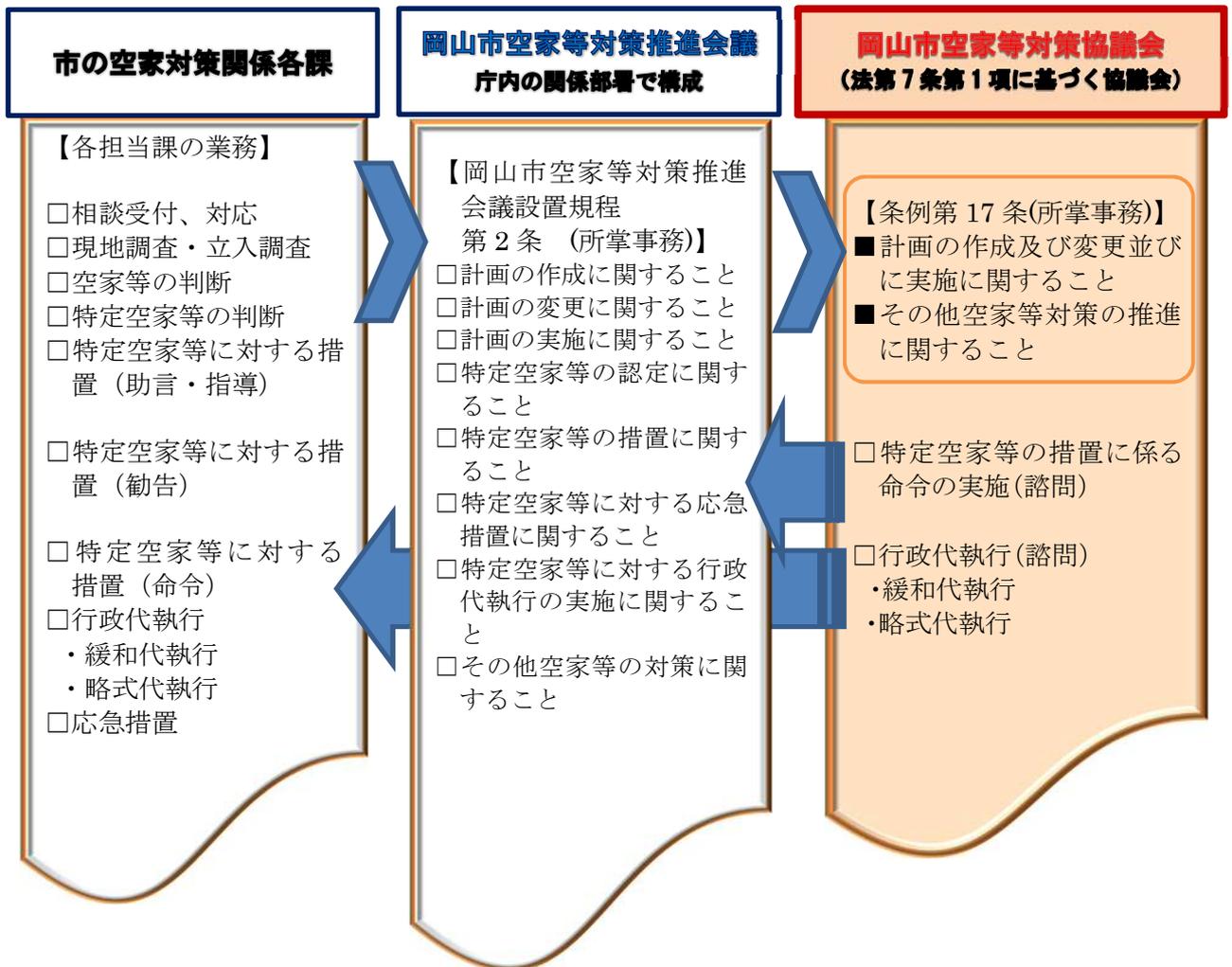


# 1. 協議会

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。）を設置することとします。

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、本計画の作成及び変更並びに実施に関すること、その他空き家等の対策の推進に関することを調査審議します。

◆ 各担当課、対策会議、協議会の所掌事務及び諮問等の流れ

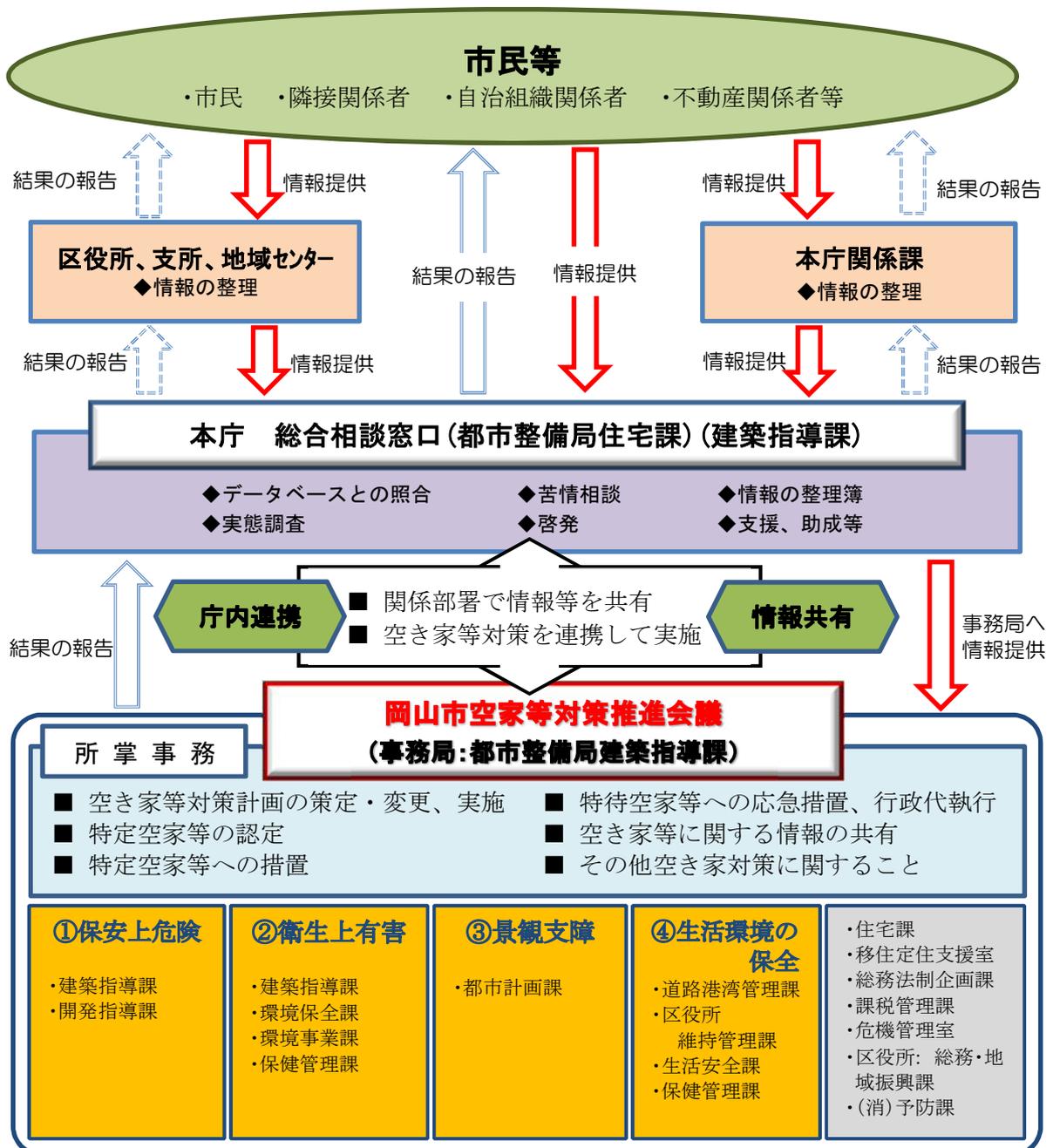


## 2. 庁内推進体制

第3章 2 (3) で示した「庁内推進体制を整備し、相談等にワンストップで素早く対応する」ため、以下の体制を整備します。

- 総合相談窓口を新たに設置します。地域からの情報提供や相談に適切に対応し、また、空家所有者等に対し適切な管理や利活用についての相談等に応じるとともに必要な情報や可能な支援等について提供を行います。
- 多岐にわたる空家等の問題に対処するため、条例第14条に基づき庁内関係部局で構成する対策会議を設置します。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を行うか否かなどについて協議し、連携して空家対策に取り組みます。

### ◆ ワンストップで対応するための庁内推進体制の整備



### **3. 実態把握と情報共有**

---

#### **(1) 実態把握の実施方法**

##### **ア 定期的な実態調査**

本市の空家等の対策を効果的かつ効率的に実施するためには、まず市内の空家等の所在やその状態等を的確に把握することが必要不可欠です。

このため、平成27年度、空家等実態調査を実施し、所在地はもとより空家等の名称・用途・階数等の建物情報、傾きや立木の腐朽・倒壊等の景観情報及び不良度判定を行い、老朽度・危険度のランク付けを行うとともに空家等が周囲に及ぼす影響や危険度についても調査します。

また、当調査で判明した空家等については、その所在地及び空家の情報を台帳に整理し、更に住宅地図上にプロットした空家分布図を作成し、どこに、どのような空家等があるのか誰にも分かりやすく整理し、今後の更新等にも対応可能になるようなかたちでデータベース化します。

これらの調査データは、月日の経過とともに大きく変化していくことから、定期的な実態調査を行うことも検討します。

##### **イ 地域(市民)・自治組織との連携、協働**

実態調査により把握した空家等は、月日の経過とともにその状態も大きく変化していくことから、その状態の変化を的確に把握して適宜必要な措置・対策を講じることが求められます。こうした状態の変化を行政担当職員のみで把握することは非効率であることから、地域の方々(市民)からいただいた空家等の情報や実態調査により把握した空家等の情報については、その後の実態をより詳細に把握するため町内会等の自治組織の協力は不可欠であると考えており、緊密な連携や情報共有を図り協働して取り組んでいきたい。

##### **ウ 地域(市民)・自治組織からの情報集約**

一番身近なところで地域の現状を十分把握している地域の方々(市民)や町内会等の自治組織からの空き家等に関する相談や情報提供を集約する必要がある、各区役所や本庁各課寄せられる情報等については、ワンストップで素早く対応するため総合相談窓口(都市整備局住宅課に設置)へ集約し一元化を図り、寄せられた情報についてもデータベース化することとします。

#### **(2) 庁内関係部局との情報共有**

実態調査による空き家等の把握に加え、地域の方々(市民)等からの空家等の情報については、庁内関係部署で情報を共有し連携して空家対策に取り組むこととします。

実態調査等で整理した台帳及び空家分布図等のデータベースについては、関係部局が随時、最新の情報を確認できるよう整備していきます。

### (3) 所有者等の特定

市は、所有者情報等の把握にあたっては、主に以下の調査により把握することとし、所有者が死亡されている場合は、法定相続人について調査をし、所有者等の特定に努めます。

これまで登記事項証明書では把握できなかった未登記家屋の所有者、現所有者、納税管理人、送付先等については、法第10条に基づき固定資産税課税情報を必要な限度において利用し、所有者が不明の場合には、財産管理人制度を活用するなど適切な対応を検討します。

#### ◆ 所有者等の特定の基本的な手順

##### ① 固定資産税課税情報の活用

- 法第10条の規定に基づき財政局課税管理課へ照会、家屋・土地課税台帳による所有者情報

##### ② 登記簿謄本（登記事項証明書）による調査

- 建物登記簿謄本による所有者情報
- 土地登記簿謄本による所有者情報（建物未登記の場合等もあり、併せて調査する）

##### ③ 戸籍等の調査

- 住民票、住民票の除票等
- 戸籍謄本、戸籍の附票等

##### ④ 市民等への聞き取り（\*個人情報につき協力いただけない場合もあることに注意）

- 空家の近隣に居住する住民
- 空家の存する自治組織（町内会等）
- 共同住宅を調査対象とする場合は、管理会社や管理組合

## 4. 空家等の適切な管理の促進のための啓発等

### (1) 市民等（空家等の所有者等を含む）の意識醸成

空家等の対策を進めるうえで、空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、また、地域においては空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、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があるなど、空家に関する問題意識を高めることが、空家の発生抑制に繋がります。

#### ア 啓発パンフレットの作成

関係部局や関係する事業者・団体、地域等が連携して様々な機会を通じて、啓発パンフレットにより市民に対する周知・啓発を図ることとします。

また、固定資産税・都市計画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、空家の利活用に関する情報及び管理不全な空家を含めた問い合わせ先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・情報発信を行います。

◆ 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。

**お持ちの不動産、適切に管理されていますか？**

**<所有者の皆様へのお願い>**

近年、少子・高齢化、経済状況の変化等を背景に、岡山市内においても適切に維持管理が行われずに劣朽化が進む空家が増加しています。特に長年利用されていない建築物は放置されることで防災や安全、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。

住んでいた家の様子を見ないまま放置していると、建物の老朽化等により、瓦や壁の落下、樹木や雑草の繁茂、害虫の発生、ゴミの不洁投棄など、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。

**<所有者等の責任>**

平成26年11月に制定された「空家等対策の推進に関する特別措置法」において、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めることが規定されています。

また、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。

管理不全な空家に関するお問い合わせは  
岡山市建築指導課 ☎086-803-1445

**住んでいた家、活用してみませんか？**

・持ち家が空き家になって困っている。  
・空き家が居住可能な状態のうちに賃貸・売却して活用したい。

そんなとき、岡山市の「空き家情報バンク」を利用して大切な資産を有効活用してみませんか？ 「空き家情報バンク」は、活用したい空き家に関する情報を岡山市に登録いただき、空き家の利用を希望する市内外の方々に情報提供を行うことで、空き家を有効に活用する制度です。

※利用開始は2018年  
※岡山市の法律事務所が相手・借主になる空家等(賃貸等に関するものも含む)で、居住可能な住宅、農林業用地において、不動産取引業者と契約を結んでいるものは、このバンクの活用はできません。

空き家情報バンクに関するお問い合わせは  
岡山市住宅課 ☎086-803-1466  
ホームページ: [http://www.city.okayama.jp/oshiki/taika\\_0002.html](http://www.city.okayama.jp/oshiki/taika_0002.html)

空き家のリフォームや除却等の補助制度もあります。  
詳しくは岡山市住宅課へお問い合わせください。

イ 出前講座

地域の自治組織や団体と連携し、地域を単位とした啓発活動や勉強会等の実施を検討するとともに、木造住宅の耐震化の促進については、地域からの要望を受けて出前講座を実施しており、空家等についても、こうした出前講座により啓発に努めます。

ウ 市の広報誌やホームページ等の活用

空家の適切な管理についての注意喚起や空家に関する各種支援等をはじめとして、ホームページや市広報紙(市民のひろばおかやま)のほか新聞等のマスコミ、リーフレット等により市民に対して広く情報発信や意識付けを行っていきます。

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家化を招く要因の一つになっています。また、空家、跡地の利活用にあたっては利用者がトラブルで困ることがないように、岡山地方法務局や関係団体から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。

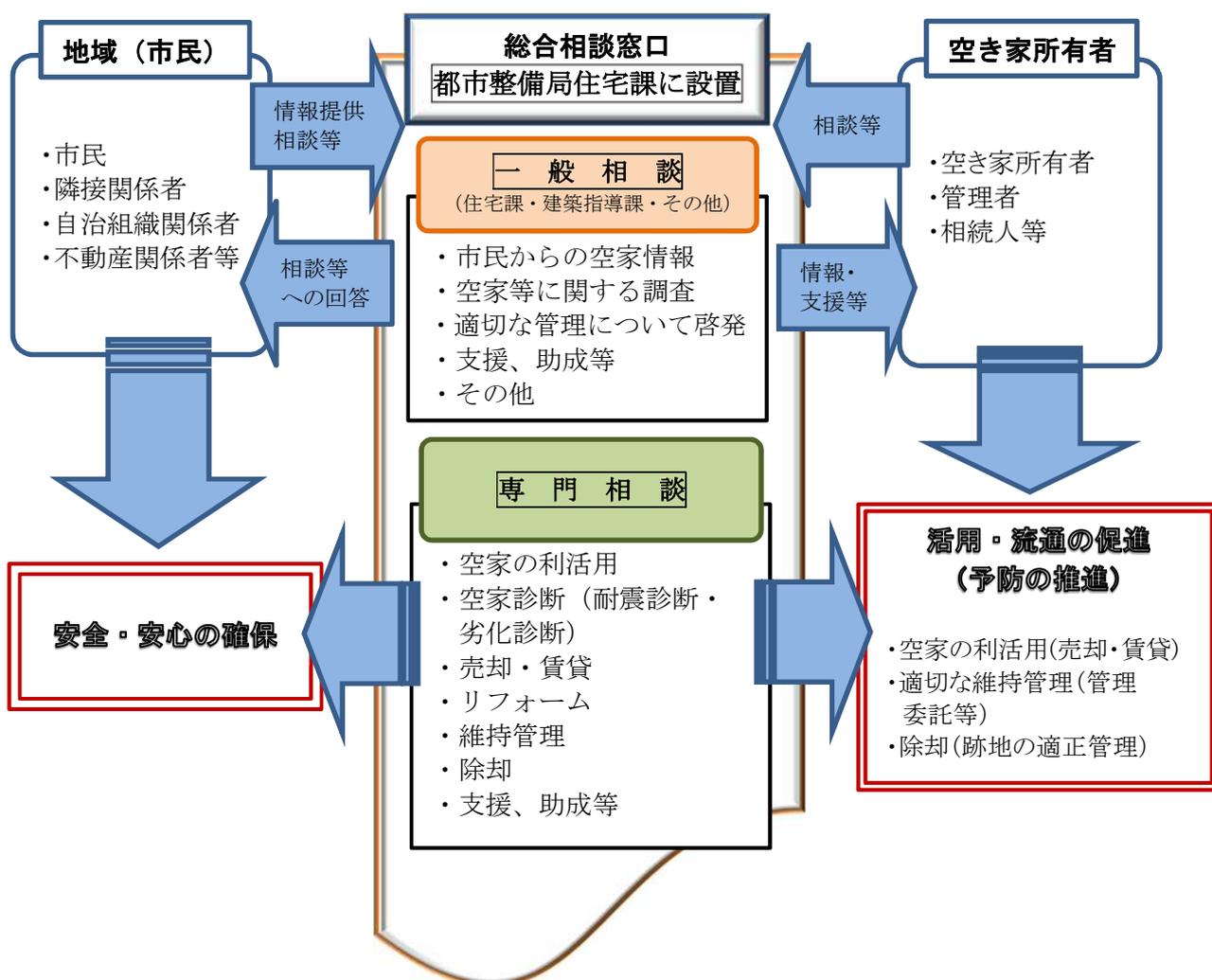
## (2) 空家等総合相談窓口の設置

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都市整備局住宅課内に設置し、これまでの一般相談に加え、民間関係団体と連携して建築や不動産等の専門家による専門相談を実施することとします。

専門相談では、空家の利活用が可能か否か、これを判断するための空家診断、そして利活用可能な場合は売却や賃貸、リフォームに関して、適切な維持管理について、あるいは除却等、幅広いニーズに対応する専門相談体制を整備します。

なお、平成28年度は岡山県と連携して、司法書士や建築士、宅地建物取引士などによる専門相談を実施することを検討しています。

### ◆ 総合相談窓口の設置と専門相談



## (3) 空家等の診断に係る支援

空家等の所有者等による自主的な利活用又は撤去の方針決定を促進するため、空家等の老朽の程度及び耐震性能の診断に係る経費の一部を補助します。

## 5. 空家等の利活用の促進

### (1) 民間の空家ビジネスの育成・普及

#### ア 空家等の流通促進

空家は、適正に維持管理がなされず放置されたままの状態が続けば、いずれ特定空家等となってしまいます。空家等の所有者は、適切な管理を行うかあるいは適切なリフォームを実施し賃貸住宅等として中古住宅市場で流通させる必要があります。空家を診断し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家流通ビジネスの普及・定着が必要です。市内には、このような事業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。

#### イ 空家管理代行サービスの普及

所有者が空家等の解体や賃貸住宅等への流通を希望しない場合においては、特定空家等にならないよう適切な管理を行うことが必要となります。所有者が遠方に居住している場合など、所有者に代わって空家等の管理を実施する民間事業者等も増えており管理方法の一つとして注目されています。今後、関係業界の力を借りながら連携して空家管理ビジネスの周知や普及の促進に努めます。

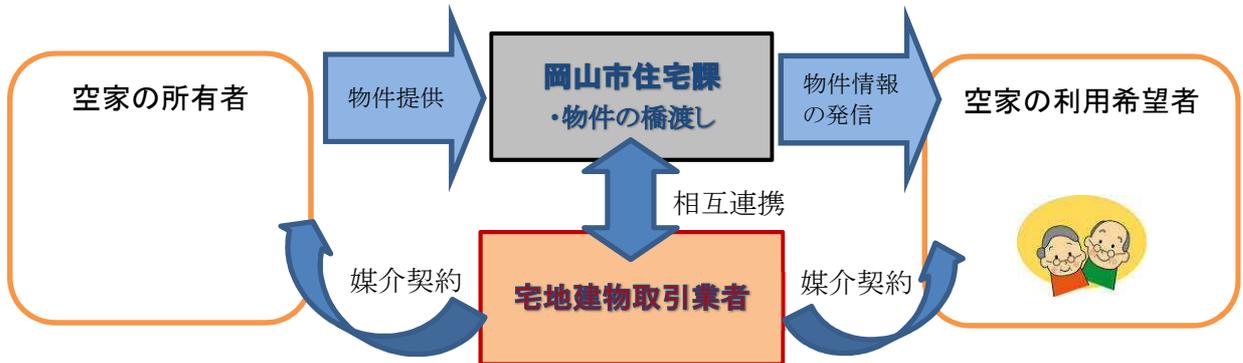
### (2) 空家等の利活用に係る支援

#### ア 空家情報バンク

- 空家の利活用を図る施策として、空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家の利用を希望する方に情報提供を行い、空家の需給をマッチングさせる仕組みの「空家情報バンク」の充実は有効です。  
本市においては、平成22年に制度を創設し、これまで高い成約率となっており、その有効性は明らかとなっています。  
この制度を有効に機能させるためには、市民へ周知し登録物件を十分確保することが課題であり、引き続き不動産関係業界との連携も深めながら、様々な機会を通じて啓発・周知に努めます。
- 本市の空家情報バンクの成約率は高いことから、その内容を分析し利活用に有効に活かすことが考えられます。これまでの空家情報バンクの利用者や平成27年度から実施している空家リフォーム助成の利用者に対して、アンケート調査を実施するなどして、どのようなニーズ・シーズがあるのか把握に努め、空家等の利活用等に活かしたい。
- 平成27年度に実施した空家等実態調査で整理した空家台帳を基に、老朽度・危険度ランクA～Cの空家については、利活用が十分可能であると思われることから、その所有者等へ空家情報バンクについて直接的な案内を行い周知に努めるとともに、併せて所有者等の意向や要望等を把握し、利活用に向けた効果的な情報提供に努めます。

- 市街地の空家については、民間の不動産団体においてマッチング等が図られていますが、郊外の空家においては思うようにマッチングが図られていない状況が伺われます。利活用のうえでは厳しい面もありますが、地域の町内会やNPO等、まちづくりや福祉に関係する団体との連携を深め、市民協働による取り組みを検討したい。

◆ 空家情報バンク 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補助します。

## 6. 特定空家等に対する措置等

### (1) 特定空家等の撤去に係る支援

空家等の所有者等による自主的な特定空家等の撤去の取組みを促進するため、特定空家等の撤去に係る経費の一部を補助します。

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、解体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後押しになるよう補助制度を設けています。

### (2) 特定空家等の認定

#### ア 現地調査

第2章4. 空家等の実態調査結果及び市民等からの相談・通報等による情報提供に基づいて、これらの空家が「特定空家等」に該当するか否かについて、まず市が現地調査（立入調査）を行います。

#### ■ 実態調査に基づく空家

実態調査に基づく外観目視による老朽度及び危険度のランク付け及び周囲に及ぼす影響や危険等の調査結果により、「特定空家等」に該当すると思われる空家を優先して、計画的に現地調査（立入調査）を行うこととします。

#### ■ 市民等からの情報提供に基づく空家

市民等からの相談・通報等による空家情報を優先して、情報提供された後、速やかに現地調査（立入調査）を実施し、所在地・空家の状況等について外観目視による調査をします。

なお、情報内容に応じて対策会議を構成する庁内関係部署と適宜連携して調査への同行や対応についての協議を行うこととします。

調査結果及び市の対応方針については、情報提供者に丁寧に分かり易く説明し理解をいただくよう努めます。

現地調査にあたっては、基本的には敷地内への立入は行わないものとし、敷地外から敷地や建物の現況を調査し、まず法第2条に規定する「空家等」であるか否か、次に「空家等」の状態が「特定空家等」の認定基準（条例第10条）に該当するか否かなどについて記録するとともに、必要に応じて周辺住民や情報提供者、町内会等へ聞き取りを行い所有者等についての情報も収集します。

#### イ 立入調査

立入調査は、「特定空家等」に該当するかどうか判断するため、前述の敷地外からの調査では不十分な場合等、敷地内に立ち入って建物状況を調査する必要がある場合に限り実施することとします。

立入調査を実施する場合は、「岡山市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則」（平成27年 岡山市規則第226号）に規定する身分証明書（立入調査員証）は、対策会議を構成する庁内関係部署の担当職員は、すべてが携帯することとします。

## ウ 認定基準

条例第 10 条に基づき「特定空家等」と認めるに当たりの基準となる事項（以下「認定基準」という。）を「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」（平成 27 年岡山市規則第 225 号。以下「条例規則」という。）に定めるものとします。

「特定空家等」に認定する際は、個別に判断することとし、建築物の倒壊等の危険性を判定する際の客観性の確保や判定手順などについて、対策会議で十分意見交換し認定基準の運用についてまとめることとします。

## エ 認定

現地調査・立入調査の結果、認定基準に基づき「特定空家等」と認められるものについては、対策会議で協議し、「特定空家等」に認定することとします。

認定の際には、平成 27 年度に実施した空家等の実態調査のデータを判定の際に活用することが有効であり、また、実際に現地調査を行って認定した事例等を踏まえ、客観的な判断基準の精度を高めていく必要があります。

## オ 非特定空家等への対応

現地調査や立入調査の結果、「特定空家等」に認定されなかった空家等（「非特定空家等」と呼ぶ。）についても、適切な管理が必要です。

これらの非特定空家等については、法第 12 条に基づく情報の提供や適切な管理のお願いなどの助言、公的支援による利活用を勧める等、「特定空家等」に至らせないよう適切な管理の促進に努めます。

## (3) 特定空家等に対する措置

### ア 措置の判断

「特定空家等」と認められるものについては、法の規定に基づいて「特定空家等」の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置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）及び命令（同条第 3 項）することができるとなっています。「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、個人の財産権を考慮する中で、空家等の物的状態に加え、それらがもたらす悪影響の範囲内への建築物や通行人等の存在の有無やその悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案して総合的に判断する必要があります。条例第 11 条に基づき想定される悪影響や危険等の程度を総合的に判断することとし、認定と併せて対策会議で慎重に協議し決定することとします。

### イ 助言・指導

「特定空家等」と認定され、「特定空家等に対する措置」を講ずる必要のあるものについては、法第 14 条第 1 項に基づき当該所有者等に対し、助言又は指導といった行政指導を行い所有者等自らの意思による改善を促すことから取り組みます。中でも、市民等からの相談・通報等による「特定空家等」については優先して行政指導を行うこととします。

これらの行政指導にあたっては、書面で行うことを原則とし、行政指導の内容及びその理由、担当課・責任者、指導に係る措置を実施した場合の報告、改善されない場合は勧告を行う可能性について、勧告に至った際には地方税法の規定による固定資産税の住宅用地特例の対象から除外される旨などを告知すると共に、対象となる「特定空家等」の現況や周辺へ悪影響をもたらしている状況等の写真の他、必要に応じ、総合相談窓口、公的支援などの資料も同封するなどして丁寧で分かり易い指導に努めます。

また、場合によっては、書面による事務的な指導にとどまらず、面会や電話等の通信手段により所有者等の事情を十分勘案し、それぞれの状況に応じ、所有者自らが解決を図るよう丁寧な対応に努めます。

なお、「特定空家等」と認定されたもので、措置を講ずるまでには至らないものについては、そのまま放置した場合には悪影響の程度と危険等の切迫性が今後増すことが予想され、定期的に現地調査するなどしてその状況を把握するとともに、必要に応じ法第 12 条に基づく助言等の指導を行うこととします。

## ウ 勧告

法第 14 条第 1 項に基づく再三の助言又は指導では、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、対策会議で十分検討・協議のうえ同条第 2 項に基づき、当該所有者等に対し、相当の猶予期間を付けて必要な措置をとることを勧告することとします。

勧告にあたっては、勧告に伴う効果を当該所有者等に明確に示す観点から書面で行うものとし、勧告の送達方法については、慎重を期す観点から配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明郵便とします。

勧告を行う場合は、その所有者等に対して、当該勧告に係る措置の内容及びその理由、責任者、勧告に係る措置を実施した場合の報告、勧告に係る措置をとらなかった場合は命令を行う可能性について、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることを明確に示すこととします。

勧告をした場合には、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることから、対策会議の委員である課税管理課と密接に連携を行うこととします。

## エ 命令

法第 14 条第 3 項に基づき、市長は、上記勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができます。

助言・指導による行政指導に始まり、勧告したにもかかわらず正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらない場合においては、対策会議で慎重に検討・協議し、命令を実施するか否かを判断することとします。

更に、命令を実施すると判断した場合は、条例第 16 条に定める「協議会」に諮り、命令に至る経緯、その必要性、対策会議での検討事項等を含め意見をいただき、命令を実施するかどうか最終決定することとします。

なお、命令の実施にあたっては、法に基づいて必要な事前手続きを実施するものとし、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすることなど処理の確実性を期すため書面で行うものとし、その送達方法は、行政処分という重要性に鑑み配達証明かつ内容証明郵便で行うものとし、

## オ 行政代執行

### ・ 緩和代執行

法第 14 条第 9 項では、第 3 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完了する見込みがないときは行政代執行法の定めるところに従い、代執行できるとなっています。

代執行できる措置については、以下の二つの要件を満たす必要があります。

- ① 他人に代わってすることのできる業務(代替的作為義務)に限られること。
- ② 当該「特定空家等」による周辺の生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲のものとしなければならないこと。

市長が法第 14 条第 3 項に基づく命令を発したにもかかわらず、指定の期限までにその義務の履行がなされない場合で、法第 14 条第 9 項に規定する要件に該当する場合、緩和代執行について検討することとします。

緩和代執行の決定については、憲法で保障される財産権を制限することから、周辺に与えている悪影響や危険性等の度合いや切迫性を含めて、対策会議で総合的に検討・協議することとし、対策会議で代執行が必要と判断した場合は、特に法務部局と密に連携し、その重要性に鑑み条例第 16 条に定める「協議会」に諮り意見をいただき、行政代執行を実施するかどうか最終決定することとします。

### ・ 略式代執行

法第 14 条第 3 項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその命ぜられるべき者を確知することができないときは、略式代執行を行うことができます。(法第 14 条第 10 項)。

略式代執行を行う際は、① 当該措置を行うべき旨、② 期限までに措置を行わない場合には、代執行を行う旨をあらかじめ公告しなければならない、その方法については、市の掲示板に提示し、かつ、その提示があったことを官報に掲載することを原則とします。

略式代執行の決定について、対策会議で十分検討・協議することとし、略式代執行が必要と判断した場合は、先の行政代執行と同様に法務部局と密に連携し、その重要性に鑑み、条例第 16 条に定める「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。

#### (4) 応急措置

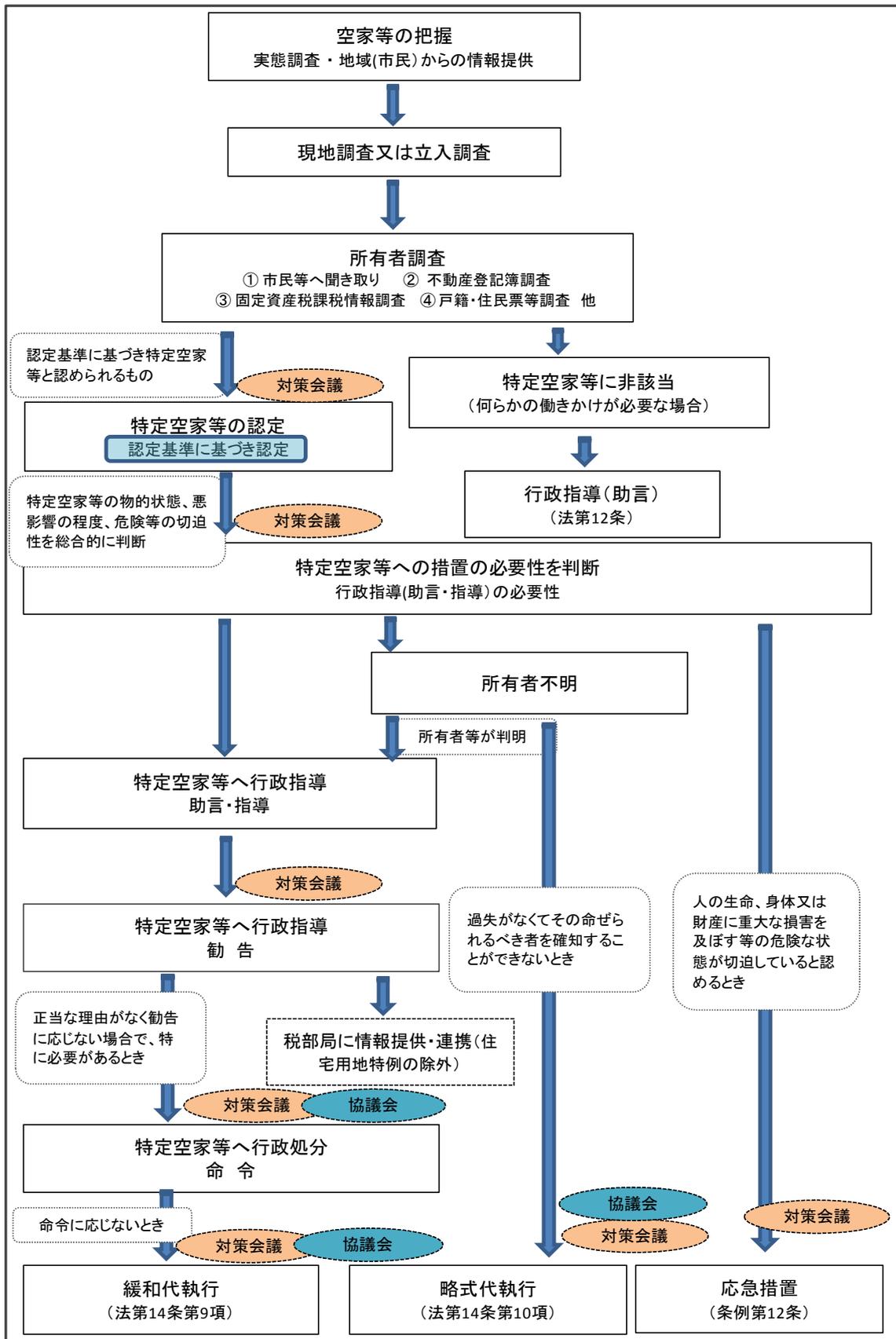
「特定空家等」に対する行政代執行は、行政代執行法に基づく一定の手続きを要するため、緊急の場合への対応は困難であることから、条例第 12 条に基づき「特定空家等」について、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置（いわゆる「応急措置」）を講ずることができるとしています。

応急措置は、倒壊等の周辺への危険回避を図らなければならない状況が切迫している場合に、必要最小限の措置を講ずるもので、根本的な解決を図るものではなく、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。

応急措置の決定については、対策会議で検討・協議するものとし、実施にあたっては、実施内容、実施範囲等について建築部門と密な連携のもと、具体的な手法を確認しながら実施することとします。その際に、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応急措置の実施について同意を得るものとし、

なお、所有者等が不明な場合や同意を得る時間がない場合については、所有者等の同意を得ず応急措置を実施することとします。

◆ 空き家等についての対応の流れ





## 7. 空家が生まれにくいまちづくり

### (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。

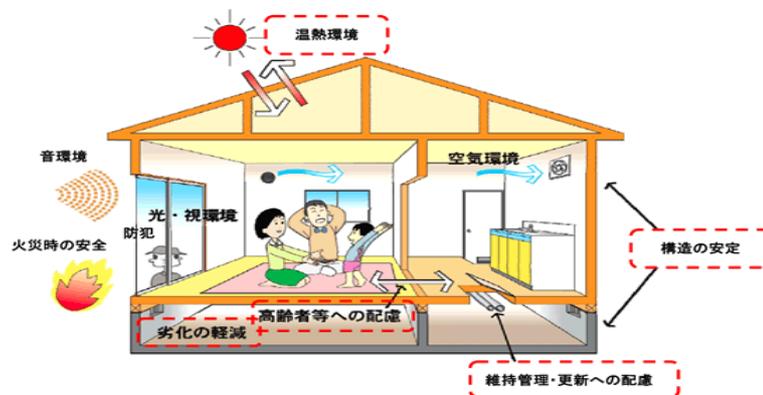
このため、新築・既存を含め良質な住宅ストックの確保を推進していくことが、将来的な空家化の抑制にも繋がるものと考えます。

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



：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木造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) 中古住宅（空家等を含む）の流通促進

### ア 中古住宅の品質確保（インスペクションの普及促進）

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に転換するため、国においては「中古住宅・リフォームトータルプラン」を纏めています。

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、消費者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）のニーズが高まっています。インスペクションの普及促進により中古住宅の品質確保が図られ、消費者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、インスペクションの普及促進に努めます。

### イ 移住・定住

東日本大震災以降、災害の少なさや温暖な気候、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」という全国的な認知も高まり、近年、岡山市への移住を相談される方の数は大幅に増加しています。

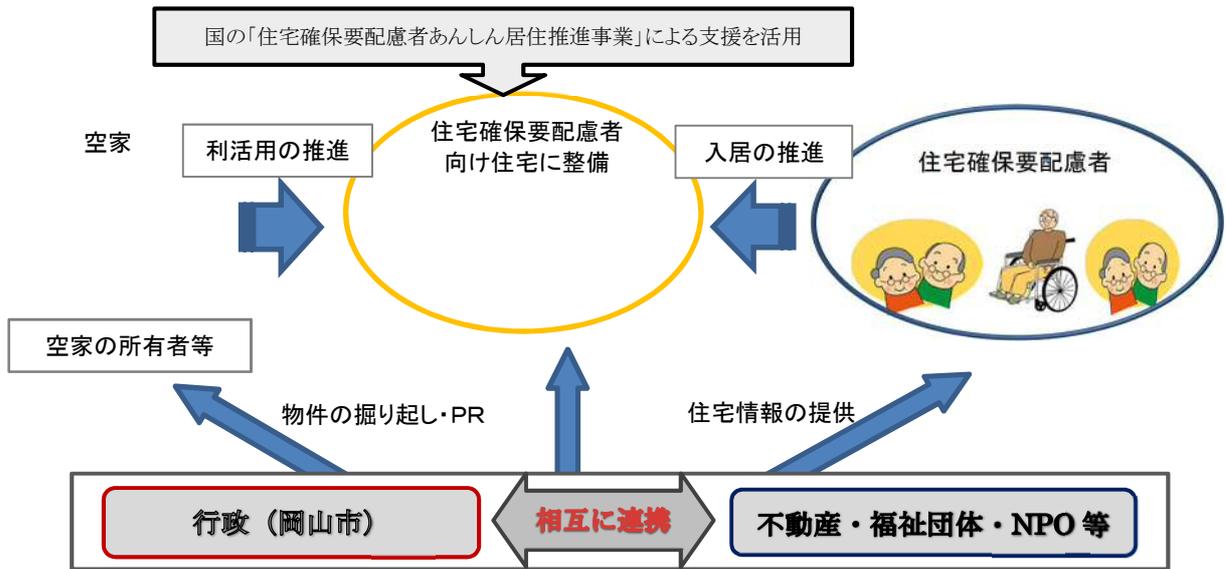
本市では、このような状況を受けて「移住・定住支援室」を設置して、様々な移住相談にワンストップで対応しています。移住・定住施策の観点から、就業・就労・住まい・教育・産業等、各分野との連携を効果的に図りながら空家等の利活用の更なる促進を図っていく必要があります。

### ウ 住宅確保要配慮者への移住支援

民間賃貸住宅等の空家は一貫して増加傾向にあり、その有効活用が課題ですが、国においては、低額所得者・高齢者・障がい者・子育て世帯その他住宅の確保に特に配慮を要する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、一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空家等の改修工事に対して支援を行っています。

こうした国の取り組みを有効に活用し、空家をいかに住宅市場に流通させるかが重要であり、そのためには不動産・福祉をはじめとする関係事業者・団体及びNPO等と相互に連携を図り、対象物件の掘り起しや所有者へのPRに積極的に努めます。

◆ 住宅確保要配慮者への施策として利活用 イメージ図



エ 高齢者等の住み替え後の空家支援

高齢化の進展に伴い、高齢者の施設入所等を契機に、それまでの住宅が空家となるケースが今後増えることから、高齢者等の住み替えを支援する施策が求められています。

住み替え後の空家を上記のように住宅確保要配慮者向け住宅に活用したり、あるいは賃貸住宅として住宅市場に流通させるなど空家を有効に活用するための支援が重要となります。

例えば（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）が行っている「マイホーム借上げ制度」などを有効に活用して、高齢者等の住み替えを支援する制度についてPRに努めます。

◆ JTIの「マイホーム借上げ制度」の概要

「マイホーム借上げ制度」は、50歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸するシステムです。シニアライフには広すぎたり、住みかえにより使われなくなった家を、子育て世帯などに賃貸。家を建てては壊す時代は終わりました。社会の財産として長く活用する時代です。



出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構ホームページより

## 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、空家を有効に利活用することが考えられます。

地域と連携を図り、国の「空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】」を活用するなど空家の利活用を推進し、地域の活性化につなげていきたい。

### ・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、地域密着型の認知症・障がい者等のグループホーム、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。

国においては、サービス付き高齢者向け住宅（いわゆる「サ高住」）について、平成26年度、自立のための浴室や台所などを完備したタイプや医療・介護施設を併設して地域サービス拠点の役目を担うもの、空家や廃校などを有効活用するものについて重点的に支援（補助額を引き上げ）するよう検討が進められており、国のこうした取り組みを注視し最大限活用することとします。

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の連携が必要であり、相互間でより効果的な情報提供を含め必要な連携方法等について検討します。

### ・官民連携による空家及び跡地の利活用

空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「空き家再生等推進事業（【活用事業タイプ】、【除却事業タイプ】）」を活用して空家の改修及び除却を推進し、地域の活性化に資する空家及びその跡地の利活用を図ります。

なお、空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、関係部署と連携して適切なアドバイスを行っていくこととします。

## カ 歴史的、景観的価値のある空家等の活用・保存

岡山市には、伝統的な町家が建ち並ぶ歴史的な街並み景観がよく維持された庭瀬・撫川地区や和風の伝統的建造物とレトロな雰囲気醸成した擬洋風の建造物が混在して残り独特な雰囲気の街並み景観を形成している西大寺観音院周辺地区及び出石町地区が残されています。

これらの地区の中には、伝統的な建造物等が空家となっているケースもあり、地域的景観形成や歴史的街並みの保存を図りながら、地域の活性化が期待できる施設として利活用を図ることで、地域の賑わいのあるまちづくりにつなげていくことが考えられます。

歴史的、景観的価値のある空家等の利活用・保存については、市民協働による地域の具体的なニーズを掘り起し、国の地域活性化事業等の助成制度に基づく支援を行っていきたい。また、出石町地区など3地区については、古い町並み景観を保全する目的で「街なみ環境整備事業」を実施しているところであり、特徴ある景観資源を守り、育て、生活の中に活かすことで、市民がいきいきと暮らせる景観まちづくりの観点も踏まえ、空家の利活用を含めた対策を進めていきたい。

### **(3) 空家等対策計画と各種計画との整合性**

総合的な空家対策を推進するうえでは、「空家が生まれにくいまちづくり」を積極的に進めることも重要であり、各種計画と整合性をとりながら、メリハリのある対策を遂行していくことが今後の課題であると認識しています。

特に「岡山市都市計画マスタープラン」や今後策定を予定している都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」などと整合性を図りながら、都市計画の観点からの検討も必要であると考えています。

また、今後戸建て住宅のみならず、集合住宅についても空家が増加するものと予測されるため、既存住宅ストックの有効活用の観点から、今後策定する「岡山市住生活基本計画（仮称）」の中で利活用を含めた考え方を盛り込みたいと考えています。

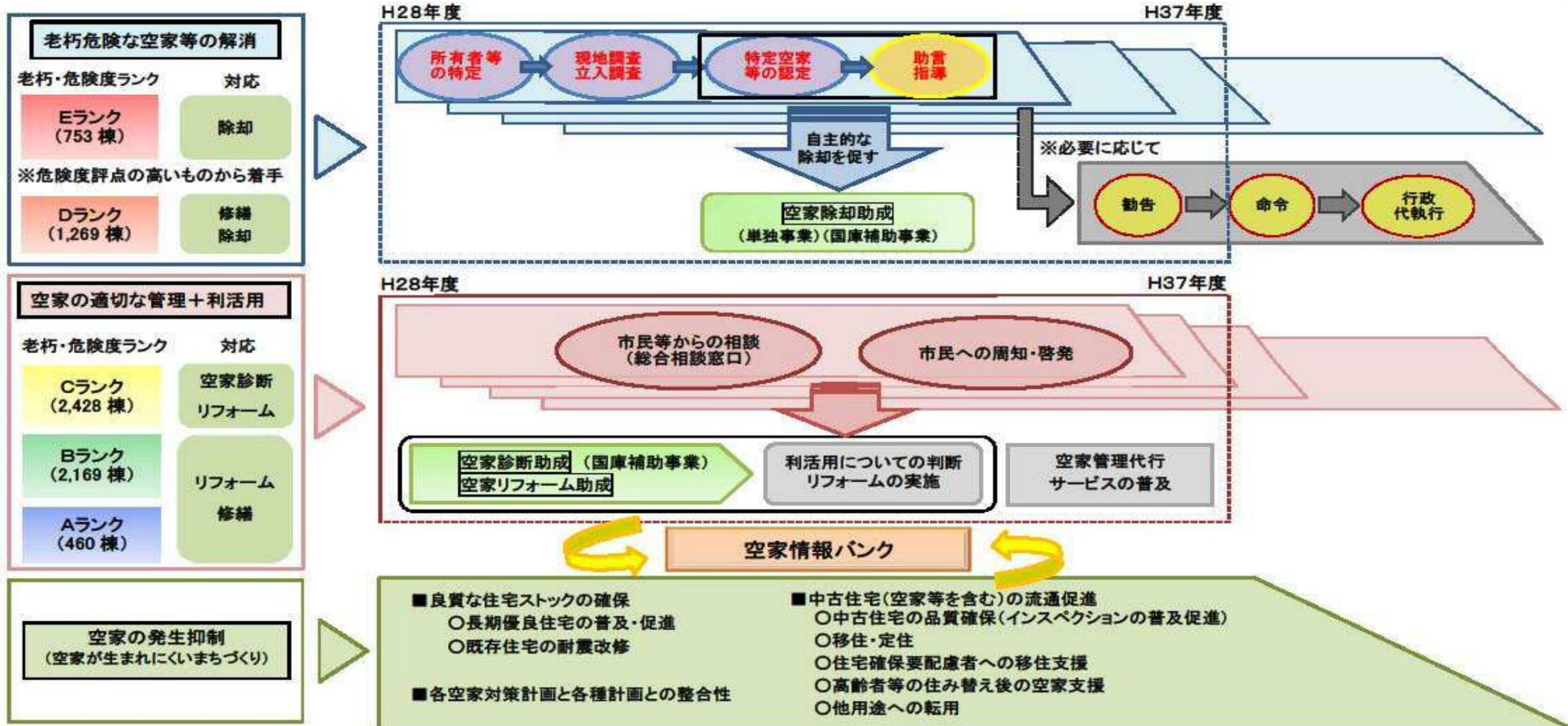
## 8. 空家等対策の取組について

### 空家等対策の取組について

【目的】 空家等実態調査の結果を受け、空家対策を以下の観点から優先順位をつけて取り組むこととし、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・危険度の高い空家の中から、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。
- ◆ 同調査のC、B、Aランクの空家については、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、各種計画と整合を図り、空家等の発生抑制に努めます。





## 參考資料

---



# 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

## 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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(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、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理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

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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長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的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者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。

---

## 2. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

---

### 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年四月二十二日)

(／総務省／国土交通省／令第一号)

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村(特別区を含む。)の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

#### 附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日(平成二十七年五月二十六日)から施行する。

## 3. 岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例

### 岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例

(平成二十七年十二月二十一日 岡山市条例第八十五号)

#### 目次

- 第1章 総則(第1条―第5条)
- 第2章 基本的施策(第6条―第13条)
- 第3章 実施体制等(第14条・第15条)
- 第4章 岡山市空家等対策協議会(第16条―第21条)
- 第5章 雑則(第22条)
- 附則

#### 第1章 総則

##### (目的)

第1条 この条例は、適切な管理が行われていない空家等が防災、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ることに鑑み、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。)を円滑かつ公平に運用し、及び本市における空家等の適切な管理を促進するために必要な事項を定めることにより、法と一体的な運用を図り、もって法第1条の趣旨を実現することを目的とする。

##### (定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、この条例に特段の定めのない限り、法において使用する用語の例による。

##### (空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者等は、法第3条の規定により、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理を行わなければならない。

##### (市の責務)

第4条 市は、法第4条の規定により、法第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ものとする。

##### (市民等による情報の提供)

第5条 市民等(市内に居住し、勤務し、若しくは在学し、又は滞在する者をいう。)は、空家等が特定空家等であると疑うに足る事実があるときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

#### 第2章 基本的施策

##### (空家等対策計画)

第6条 市は、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、法第6条第1項の規定により、岡山市空家等対策計画(以下「計画」という。)を定めるものとする。

##### (空家等に関するデータベースの整備等)

第7条 市は、法第11条の規定により、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(周辺的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9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8条 市は、法第12条の規定により、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ものとする。

##### (空家等及び空家等の跡地の活用等)

第9条 市は、法第13条の規定により、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ものとする。

(特定空家等の認定基準)

第10条 市長は、法第2条第2項の特定空家等と認めるに当たっての基準(以下「認定基準」という。)を定めるものとする。

2 市長は、認定基準を定め、又はこれを改訂したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(特定空家等に対する措置)

第11条 市長は、特定空家等の所有者等に対し、法第14条の規定により特定空家等に対する措置を講ずるに際しては、当該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周辺の建築物、通行人等に対する悪影響の有無、程度及び切迫性を勘案して総合的に判断するものとする。

2 法第14条第2項及び第3項に規定する相当の猶予期限は、対象となる特定空家等を整理するための期間及び措置の実施に要する期間を合計した期間を標準とする。

(応急措置)

第12条 市長は、特定空家等について、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該特定空家等の所有者等から徴収することができる。

(財政上の措置)

第13条 市は、空家等に関する対策を実施するために必要な財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

### 第3章 実施体制等

(庁内体制の整備)

第14条 市は、空家等に関する施策を実施するために必要な庁内体制を整備しなければならない。

(関係行政機関等との連携)

第15条 市長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、関係行政機関、住民自治組織等に対し、特定空家等の所在地及び特定空家等の物的状態の内容に関する情報を提供し、当該物的状態を解消するために必要な協力を要請することができる。

### 第4章 岡山市空家等対策協議会

(協議会の設置)

第16条 法第7条第1項の規定により、岡山市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第17条 協議会は、次に掲げる事項について調査審議する。

(1) 計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

(2) その他空家等対策の推進に関すること。

(組織)

第18条 協議会は、市長及び委員10人以内(以下「委員等」という。)をもって組織する。

(委員等)

第19条 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 法務、不動産、建築等に関する学識経験者

(2) 市議会議員

(3) 住民自治組織の代表者

(4) その他市長が必要と認める者

2 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

4 委員等は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(会長等)

第20条 会長は、市長とする。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(会議等)

第21条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 協議会の会議は、委員等の過半数が出席しなければ、開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

## 第5章 雑則

(委任)

第22条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定め、その他この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

## 附 則

この条例は、平成28年1月1日から施行する。

## 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

### 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

(平成二十七年十二月二十一日 岡山市規則第二百二十五号)

(趣旨)

第1条 この規則は、岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例(平成27年市条例第85号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(特定空家等の認定基準)

第2条 条例第10条第1項の認定基準は、次の表のとおりとする。この場合において、次の表の左欄に掲げる空家等の状態の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる認定基準のいずれかに該当すると認められるものを特定空家等と認定するものとする。

空家等の状態	認定基準
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>周辺に著しい保安上の危険を及ぼすおそれがあり、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 建築物の全体又は一部が既に倒壊又は崩壊している。</p> <p>(2) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれがあり、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 建築物の全体又は一部が著しく傾斜している。</p> <p>イ 基礎又は土台に著しい損傷、変形、腐食又は蟻害<sup>き</sup>が発生している。</p> <p>ウ 柱、はり又は筋かいに著しい損傷、変形、腐食又は蟻害が発生している。</p> <p>エ 屋根ふき材、ひさし又は軒の全部又は一部に不陸、剥離、損傷又は脱落が見られる。</p> <p>オ 外壁の全部又は一部に剥離、損傷又は脱落が見られる。</p> <p>カ 看板又は設備類に転倒、剥離又は脱落が見られる。</p> <p>キ 屋外階段又はバルコニーの全部又は一部に腐食、損傷又は脱落が見られる。</p> <p>ク 門又は扉の全部又は一部にひび割れ、損傷又は傾斜が見られる。</p> <p>ケ 擁壁が著しく老朽化している。</p>
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>周辺に著しく衛生上有害な影響を及ぼすおそれがあり、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 建築物、設備等の損傷等が原因で次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い。</p> <p>イ 浄化槽等の放置、損傷等により、汚物が流出し、又は臭気が発生している。</p> <p>ウ 排水等の流出による臭気が発生している。</p> <p>(2) ごみの放置又は不法投棄が原因で次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 臭気が発生している。</p> <p>イ 多数のねずみ、害虫等が発生している。</p>

<p>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>周辺の景観を著しく損なっており、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 景観法(平成16年法律第110号)その他関係法令に著しく適合しない状態にある。</p> <p>(2) 周辺の景観と著しく不調和な状態にあり、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 屋根、外壁等が汚物、落書き等により、著しく痛んだり汚れたりしたまま放置されている。</p> <p>イ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</p> <p>ウ 看板が原形を留めない程度まで破損し、又は汚損したまま放置されている。</p> <p>エ 立木等が建築物又は敷地の全面を覆う程度まで繁茂している。</p> <p>オ 敷地内にごみ等が散乱し、又は山積みしたまま放置されている。</p>
<p>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>防火、防犯その他の面で周辺の生活環境の保全に悪影響を及ぼしており、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 空家等に存する立木が原因で次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が原因で、近隣の道路や隣地に枝等が大量に散乱している。</p> <p>イ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、通行を妨げている。</p> <p>(2) 空家等に住みついた動物等が原因で次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。</p> <p>イ 動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生している。</p> <p>ウ 動物の毛又は羽毛が大量に飛散している。</p> <p>エ 多数のねずみ、害虫等が発生している。</p> <p>オ 空家等に住みついた動物が周辺の土地又は家屋に侵入している。</p> <p>カ シロアリが発生し、近隣の家屋に飛来している。</p> <p>(3) 建築物等の不適切な管理が原因で次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 門扉又は建築物の出入口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。</p> <p>イ 屋根からの落雪が発生し、通行を妨げている。</p> <p>ウ 周辺の道路又は隣地に土砂等が大量に流出している。</p> <p>エ 可燃性の危険物又は大量の可燃性のごみ若しくは物品が放置されている。</p>

附 則

この規則は、平成28年1月1日から施行する。

---

## 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

---

### 岡山市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

(平成二十七年十二月二十一日 岡山市規則第二百二十六号)

(趣旨)

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(立入調査通知書)

第2条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査通知書(様式第1号)により行うものとする。

(立入調査員証)

第3条 法第9条第4項の証明書の様式は、立入調査員証(様式第2号)とする。

(指導書)

第4条 法第14条第1項の指導は、指導書(様式第3号)により行うものとする。

(勧告書)

第5条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書(様式第4号)により行うものとする。

(通知書)

第6条 法第14条第4項の通知書の様式は、命令に係る事前の通知書(様式第5号)とする。

(命令書)

第7条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書(様式第6号)により行うものとする。

(標識)

第8条 法第14条第11項の標識の様式は、標識(様式第7号)とする。

(戒告書)

第9条 法第14条第9項の規定による処分(以下「代執行」という。)を行う場合における行政代執行法(昭和23年法律第43号。以下「代執行法」という。)第3条第1項の規定による戒告は、戒告書(様式第8号)により行うものとする。

(代執行令書)

第10条 代執行を行う場合における代執行法第3条第2項の代執行令書の様式は、代執行令書(様式第9号)とする。

(執行責任者証)

第11条 代執行を行う場合における代執行法第4条の証票の様式は、執行責任者証(様式第10号)とする。

附 則

この規則は、平成28年1月1日から施行する。

様式第1号（第2条関係）

年 月 日  
第 号

様

岡山市長

印

立入調査通知書

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14条第1項から第3項までの規定の施行に必要なため、法第9条第2項に基づき、あなたの所有又は管理する下記の空家等と認められる場所への立入調査を行うこととしたので、法第9条第3項の規定によりその旨通知します。

記

- 1 対象となる場所
- 2 立入調査を行う者
- 3 立入調査の期日

- ・ 本立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合は、法第16条第2項の規定に基づき、20万円以下の過料に処せられます。

様式第2号（第3条関係）

（表面）

第	号	
立入調査員証		
所 属		
職氏名		
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。		
年	月	日交付
岡山市長		印

（裏面）

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）
第9条（略）
2 市町村長は、第14条第1項から第3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5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2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2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。

年 月 日  
第 号

様

岡山市長

印

指 導 書

あなたの所有又は管理する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められました。

ついては、下記のとおり速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第1項の規定に基づき指導を行います。

記

- 1 対象となる特定空家等
- 2 指導に係る措置の内容
- 3 指導の責任者
- 4 措置の期限

- ・ 上記4の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記3に示す者まで報告をしてください。
- ・ 上記4の期限までに正当な理由がなく上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第14条第2項の規定に基づき、当該措置をとることを勧告することがあります。
- ・ 上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつて、同勧告を受けたときは、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることを申し添えます。

年 月 日  
第 号

様

岡山市長

印

### 勸告書

あなたの所有又は管理する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、年 月 日付け 第 号により、あなたに対して必要な措置をとるよう指導を行ってきたところですが、現在に至っても当該措置がなされていません。

については、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第2項の規定に基づき勸告します。

### 記

- 1 対象となる特定空家等
- 2 勸告に係る措置の内容
- 3 勸告に至った事由
- 4 勸告の責任者
- 5 措置の期限

- ・ 上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をしてください。
- ・ 上記5の期限までに正当な理由がなく上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- ・ 上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、本勸告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

年 月 日  
第 号

様

岡山市長

印

命令に係る事前の通知書

あなたの所有又は管理する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、年 月 日付け 第 号により、あなたに対して必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、岡山市長に対し、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旨、申し添えます。

記

- 1 対象となる特定空家等
- 2 命じようとする措置の内容
- 3 命ずるに至った事由
- 4 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先
- 5 意見書の提出期限

- ・ 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。

年 月 日  
第 号

様

岡山市長

印

命 令 書

あなたの所有又は管理する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、年 月 日付け 第 号により、あなたに対して法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていません。

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

- 1 対象となる特定空家等
- 2 措置の内容
- 3 命ずるに至った事由
- 4 命令の責任者
- 5 措置の期限

- ・ 上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・ 本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- ・ 上記5の期限までに正当な理由がなく上記2に示す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期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。

様式第7号（第8条関係）

標 識

下記特定空家等の所有者等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第3項の規定に基づき措置をとることを、 年 月 日付け 第号により、命ぜられています。

記

- 1 対象となる特定空家等
- 2 措置の内容
- 3 命ずるに至った事由
- 4 命令の責任者
- 5 措置の期限

年 月 日  
第 号

様

岡山市長

印

戒告書

年 月 日付け 第 号によりあなたに対して下記に示す措置をとるよう命じました。

この命令を 年 月 日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第9項の規定に基づき、当該措置の代執行を行いますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

- 1 対象となる特定空家等
- 2 措置の内容

様式第9号（第10条関係）

年 月 日  
第 号

様

岡山市長

印

### 代執行令書

年 月 日付け 第 号により、あなたに対して 年 月 日までに措置するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでした。

よって、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14条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規定によりその旨通知します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

### 記

- 1 対象となる特定空家等
- 2 代執行の内容
- 3 代執行の時期
- 4 執行責任者
- 5 代執行に要する費用の概算見積額

（表面）

第	号
執行責任者証	
所 属 職氏名	
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。	
年 月 日	
	岡山市長 印
記	
1 代執行をなすべき事項	
2 代執行をなすべき時期	

（裏面）

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）
第14条（以上略）
9 市町村長は、第3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23年法律第43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。
10～15（略）
行政代執行法（抜粋）
第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

## 6. 岡山市空家等対策推進会議設置規程

### 岡山市空家等対策推進会議設置規程

(平成二十七年十二月二十八日 岡山市訓令甲第百九十九号)

(設置)

第1条 岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例(平成27年市条例第85号。以下「条例」という。)第14条の規定に基づき、空家等に関する施策について検討するため、岡山市空家等対策推進会議(以下「対策会議」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 対策会議は、次に掲げる事項について検討・協議する。

- (1) 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6条第1項の空家等対策計画(以下「空家等対策計画」という。)の作成に関すること。
- (2) 空家等対策計画の変更に関すること。
- (3) 空家等対策計画の実施に関すること。
- (4) 法第2条第2項に規定する特定空家等(以下「特定空家等」という。)の認定に関すること。
- (5) 法第14条の規定による特定空家等に対する措置に関すること。
- (6) 条例第12条の規定による特定空家等に対する応急措置に関すること。
- (7) 特定空家等に対する行政代執行の実施に関すること。
- (8) その他空家等の対策に関すること。

(組織)

第3条 対策会議は、委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は、都市整備局審議監(建築・住宅担当)をもって充て、会務を総理する。

3 委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長が指名する委員がその職務を代理する。

4 委員は、別表第1に掲げる者をもって充てるほか、別表第2に掲げる者に委嘱する。

(会議等)

第4条 対策会議の会議は、委員長が必要に応じて招集する。ただし、第2条第4号から第8号までに規定する事項に係る対策会議の会議は、委員長が内容に応じて必要な委員を招集する。

2 対策会議の議長は、委員長がこれに当たる。

3 対策会議の会議は、招集された委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは委員長の決するところによる。

5 委員長は、必要があると認めた場合は、会議に関係者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

6 委員が会議に出席できないときは、あらかじめ当該委員が指定する職員を会議に代理出席させることができる。

(庶務)

第5条 対策会議の庶務は、都市整備局建築指導課において行う。

(その他)

第6条 この訓令に定めるもののほか、対策会議の運営等に関し必要な事項は、対策会議に諮って委員長が別に定める。

附 則

この訓令は、平成28年1月1日から施行する。

別表第1(第3条関係)

危機管理担当課長 政策調整・法務担当課長 課税管理課長 生活安全課長 移住定住支援室長 北区役所総務・地域振興課長 北区役所維持管理課長 中区役所総務・地域振興課長 中区役所維持管理課長 東区役所総務・地域振興課長 東区役所維持管理課長 南区役所総務・地域振興課長 南区役所維持管理課長 生活衛生担当課長 環境保全課長 環境事業課長 都

市計画課長 道路管理担当課長 建築指導課長 開発指導課長 住宅課長  
別表第2(第3条関係)  
消防局査察担当課長

# 7. 岡山市空き家適正管理促進モデル事業

## (1) 平成28年度 空家等適正管理支援事業の概要

平成28年度 空家等適正管理支援事業(案)					
空き家診断助成		空き家リフォーム助成		空き家除却助成	
事業	空き家診断事業 (国庫補助事業)	一般 (市単独事業)	一般 (地方単独事業)	【新】地域活性化 (国庫補助事業)	【新】地域活性化 (国庫補助事業)
目的	空き家の活用方針等の決定促進	空き家の再生活用の促進	老朽空き家の除却の促進	空き家の再生活用の促進 及び地域の活性化	老朽空き家の除却の促進 及び地域の活性化
補助対象	特措法上の空家等 (一戸建て住宅に限る)	特措法上の空家等 (一戸建て住宅に限る)	特措法上の特定空家等	特措法上の空家等	特措法上の特定空家等
	昭和56年5月31日以前 に着工した建物は、耐震 診断必須	・旧耐震基準で建築されたもの については耐震診断を実施すること ・買貸や売却を予定する場合は 耐震診断結果を公表すること	・旧耐震基準で建築されたもの については耐震診断を実施すること ・買貸や売却を予定する場合は 耐震診断結果を公表すること		
補助事業 実施後の 活用条件	—	リフォーム後、住宅として利活用すること (自己使用、賃貸、売却)	除却後、適正に管理すること (自己使用、賃貸、売却)	跡地が地域活性化のために供されるもの(10年以上)	跡地が地域活性化のために供されるもの(10年以上)
補助内容	対象経費	・空き家の耐震診断に係る経費 ・空き家のリフォームに伴う屋内外 の清掃等に係る経費 (一部自己負担を除く)	・空き家のリフォームに係る経費 ・空き家のリフォームに伴う屋内 外の清掃等に係る経費 ・住宅等の取得(用地費を除く) 経費	・老朽空き家の除却に係る経費 ・老朽空き家の除却に伴う敷地 内工作物等の除却に係る経費 費	・老朽空き家の除却に係る経費 ・老朽空き家の除却に伴う敷地 内工作物等の除却に係る経費 費
	補助率	補助率:1/3 補助上限額:500千円	補助率:2/3 補助上限額:1,500千円	補助率:1/3 補助上限額:500千円	補助率:4/5 補助上限額:2,000千円
予算額					

特措法上の措置である勧告を受けた空家等は補助対象外

※赤字部分は平成27年度からの変更(新規を含む)部分

## (2) 岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(空き家診断)補助金交付要綱

### 岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(空き家診断)補助金交付要綱

#### (趣旨)

第1条 空き家の活用を図るため、空き家診断を実施する所有者に対し、予算の範囲内において岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(空き家診断)補助金(以下「補助金」という。)を交付するものとし、その交付に関しては、この要綱に定めるもののほか、岡山市補助金等交付規則(昭和48年市規則第16号。以下「規則」という。)に定めるところによる。

#### (定義)

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、規則において使用する用語の例による。

2 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家診断 空き家の耐震性及び劣化性を把握するために行う耐震診断等及び劣化診断をいう。ただし、空き家の用途変更に伴うものを除く。

(2) 耐震診断等 次に掲げるものをいう。

ア 次に掲げる方法に基づき行う既存住宅の耐震診断、補強計画及び計画後の耐震診断並びにこれに付随する調査等

(ア)岡山県木造住宅耐震診断マニュアルに掲げる一般診断法又は精密診断法

(イ)「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項に係る認定について」(平成17年7月5日付け国住指第902号)別添認定の表に規定する耐震診断の方法

イ 構造計算書等の既存設計図書の内容確認及び現地調査

ウ 構造計算の再計算及び現地調査

エ 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第5条の住宅性能評価(「構造躯体の倒壊等防止」に係る耐震等級の項目を含むものに限る。以下「住宅性能評価」という。)

(3) 劣化診断 「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年6月国土交通省策定)に則して行う既存住宅現況検査及びこれに付随する調査等をいう。

(4) 住宅 一戸建ての木造住宅(店舗等の用途を兼ねるもの(ただし、店舗等の用に供する部分の床面積が延べ床面積の2分の1未満のものに限る。)を含む。)をいう。

#### (補助事業)

第3条 補助金の交付の対象となる事業(以下「補助事業」という。)は、空き家の耐震診断等及び劣化診断を実施する事業とし、その種別は、別表に掲げるとおりとする。ただし、昭和56年5月31日以前に着工されたものについては、耐震診断等を実施しなければならない。

2 前項の場合において、一般社団法人岡山県建築士事務所協会(以下「協会」という。)に補助事業の実施を委託しなければならない。

#### (診断の実施)

第4条 耐震診断等及び劣化診断は、協会に属する建築士のうち、岡山県木造住宅耐震診断員認定要綱第3条の規定により岡山県知事の登録を受けた木造住宅耐震診断員が行わなければならない。ただし、住宅性能評価にあつては、この限りでない。

#### (評価)

第5条 耐震診断等は、その結果について岡山県知事が指定する耐震診断評価機関の評価を受けたものでなければならない。ただし、住宅性能評価にあつては、この限りでない。

#### (補助対象住宅)

第6条 補助金の交付の対象となる住宅(以下「補助対象住宅」という。)は、別表補助事業の種別の欄に掲げる区分に応じ、補助対象住宅の欄に掲げる要件のいずれも満たす住宅とする。

(補助事業者)

第7条 この要綱による補助金の交付を受けることができる者(以下「補助事業者」という。)は空き家診断を行う補助対象住宅の所有者とする。ただし、既存住宅性能表示制度に係る性能評価はこの限りでない。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者は、補助事業者としない。

- (1) 市税を完納していない者
- (2) 規則第20条第1項各号に定める事由により補助金の交付決定の取消しを受け、当該取消しの日の属する年度の翌年度から起算して2年を経過していない者
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(暴力団員でなくなった日から5年を経過していないものを含む。)

(補助金の交付の制限)

第8条 補助金の交付回数は、同一の補助対象建築物につき1回までとする。

(補助対象経費)

第9条 補助金の交付の対象となる経費(以下「補助対象経費」という。)は、別表補助事業の種別の欄に掲げる区分に応じ、同表補助対象経費の欄に掲げるものとする。

2 補助対象経費に消費税及び地方消費税が含まれる場合にあつては、消費税仕入控除税額を控除するものとする。

(補助金額)

第10条 補助金額は、別表補助事業の種別の欄に掲げる区分に応じ、同表補助対象経費の欄に定める補助対象経費の合計額に同表補助率の欄に定める補助率を乗じて得た額で、同表補助金交付限度額の欄に定めた額を上限とする。

2 前項の規定により算出した額に、1,000円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

(交付申請)

第11条 補助事業者は、この要綱に定める条項の適用を受けることについて同意したうえで、岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(空き家診断)補助金交付申請書(様式第1号)を市長に提出して行わなければならない。

2 規則第5条第1項第5号に規定するその他市長が必要と認める書類は、次のとおりとする。

- (1) 申請住宅の不動産登記事項証明書等住宅の所有者を確認できるもの
- (2) 申請住宅の建築確認済証・検査済証の写しその他建築の工事着手時期が推測できるもの
- (3) 申請住宅の付近見取図
- (4) 申請住宅の外観写真(2面以上)
- (5) 市税の完納証明書
- (6) 電気使用量明細書、水道使用量明細書その他空き家の期間の確認をすることができるもの
- (7) 精密診断法による事業の場合は、岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(空き家診断)事業計画書(様式第2号)
- (8) 精密診断法による事業の場合は、見積書及び見積内訳書の写し
- (9) 申請住宅の所有者が法人である場合は、当該法人の法人登記簿本
- (10) その他市長が必要と認めるもの

3 規則第5条第2項の規定により、同条第1項第1号から第4号までの書類の添付は要しない

(交付決定通知)

第12条 規則第8条の規定による通知は、岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(空き家診断)補助金交付決定通知書(様式第3号)により行うものとする。

(計画変更等の承認)

第13条 規則第12条の規定による計画変更等の申請は、次の各号に掲げる変更等の区分に応じ、当該各号に掲げる書類を市長に提出して行わなければならない。

- (1) 補助金の交付決定額に変更が生じるとき 岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(空き家診断)補助金交付変更申請書(様式第4号)
  - (2) 補助事業を中止し、又は廃止しようとするとき 岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(空き家診断)補助事業中止(廃止)承認申請書(様式第5号)
- 2 市長は、前項の申請の承認に際し、必要に応じて条件を付し、又は変更することができる。
- 3 規則第12条の承認は、岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(空き家診断)補助金交付決定変更通知書(様式第6号)又は岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(空き家診断)中止(廃止)承認通知書(様式第7号)を補助事業者に通知することにより行うものとする。

(着手届及び完了届)

第14条 規則第15条に規定する着手届は、岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(空き家診断)着手届(様式第8号)に契約書の写しを添付して市長に提出しなければならない。ただし、一般診断法による耐震診断、補強計画及び劣化診断事業にあっては、着手届の提出は要しない。

2 規則15条に規定する完了届の提出は要しない。

(実績報告)

第15条 補助事業者は、補助事業が完了したときは、その完了した日から起算して20日以内に、又は補助金の交付の決定に係る会計年度が終了したときのいずれか早い期日までに、岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(空き家診断)実績報告書(様式第9号)にそれぞれの事業に応じて次の各項に掲げる書類を添えて、市長に報告しなければならない。

- 2 耐震診断等事業は次のとおりとする。ただし、一般診断法の耐震診断及び補強計画による事業にあっては、次に掲げる第3号及び第4号の書類の添付は要しない。
- (1) 耐震診断等の報告書
  - (2) 耐震診断評価機関による評価書の写し(住宅性能評価による耐震診断等を除く。)
  - (3) 事業実績明細書(様式第10号)
  - (4) 領収書の写し
  - (5) その他市長が必要と認めるもの
- 3 劣化診断事業は次のとおりとする。
- (1) 劣化診断の報告書
  - (2) その他市長が必要と認めるもの

(補助金の額の確定)

第16条 規則第17条に規定する通知は、岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(空き家診断)補助金交付額確定通知書(様式第11号)により行うものとする。

(補助金の交付)

第17条 規則第19条第2項に規定する請求は、岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(空き家診断)補助金交付請求書(様式第12号)を市長に提出して行わなければならない。

(公表)

第18条 市長は、本事業の空き家診断の結果を遅滞なく公表するものとする。ただし、岡山市情報公開条例(平成12年市条例第33号)第5条各号に定める情報は公表してはならない。

(取引上の報告)

第19条 本事業を完了した者は、当該住宅を譲渡しようとするとき、貸与しているとき、又は貸与しようとするときは、譲受人又は貸借人に、空き家診断の結果を報告しなければならない。

(その他)

第20条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成27年8月1日から施行する。

別表(第3条, 第6条, 第9条, 第10条関係)

補助事業の種別	補助対象住宅	補助対象経費	補助率	補助金交付限度額
空き家耐震診断等事業	(1)市内に存する住宅であること。 (2)構造が次に掲げる工法以外であること。 ア 丸太組工法 イ 建築基準法の一部を改正する法律(平成10年法律第100号)第3条の規定による改正前の建築基準法(昭和25年法律第201号)第38条の規定に基づく認定工法 (3)地上階数が2以下のものであること。 (4)居住その他の使用がなされていないことが6箇月以上であること。	次に掲げる経費の合計額とする。ただし、134千円/戸を上限とする。 (1)第2条第2項第2号の耐震診断等に係る経費 ただし、ア(ア)に係るものは、岡山県木造住宅耐震診断マニュアルに掲げる一般診断法又は精密診断法によるもの限り、エに係るものは、住宅性能評価に係る費用相当分に限る。 (2)第5条の評価に係る経費	2/3 ただし、一般診断法の耐震診断による事業は除く。	(1)一般診断法の耐震診断による事業のうち、補助対象建築物の床面積が200㎡以下のものにあつては、40千円、延べ面積が200㎡を超えるものにあつては、50千円を上限とする。 (2)一般診断法の補強計画診断による事業のうち、補助対象建築物の床面積が200㎡以下のものにあつては、28千円、延べ面積が200㎡を超えるものにあつては、35千円を上限とする。 (3)精密診断法等による事業にあつては、84千円を上限とする。
空き家劣化診断事業	同上。ただし、(1)の住宅には、住宅に付属する門、塀及び擁壁等を含む。	第2条第2項第3号の劣化診断に係る費用とする。ただし、62千円/戸を上限とする。		60千円を上限とする。

### (3) 岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(リフォーム)補助金交付要綱

#### 岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(リフォーム)補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 空き家の再生活用の促進を図るため、予算の範囲内において岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(リフォーム)補助金(以下「補助金」という。)を交付するものとし、その交付に関しては、この要綱に定めるもののほか、岡山市補助金等交付規則(昭和48年市規則第16号。以下「規則」という。)に定めるところによる。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、建築基準法(昭和25年法律第201号)、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)及び規則において使用する用語の例による。

2 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 住宅 一戸建ての居住の用に供する建築物をいう。
- (2) 併用住宅 住宅のうち居住の用に供さない部分を有する建築物をいう。
- (3) リフォーム工事 住宅機能の維持若しくは向上又は住宅内の居住環境の向上を図るために行う修繕、模様替え、一部改築、増築、減築等の工事で建築基準法その他の法令に違反しないものをいう。
- (4) 耐震改修工事等 リフォーム工事のうち岡山市建築物耐震診断等事業補助金交付要綱(平成24年4月1日制定)第3条に規定する補助事業を実施して耐震診断、補強計画及び補強計画後の耐震診断を行い、当該補強計画に基づき建築士が実施設計し、工事監理を行って施工した改修工事又は岡山市木造住宅耐震改修等事業補助金交付要綱(平成24年4月1日制定)第2条第2項第8号の部分耐震改修工事もしくは同条同項第10号の耐震シェルター等設置工事(同要綱別表第3の番号7から10までに限る。以下同じ。)をいう。
- (5) バリアフリー改修工事 リフォーム工事のうち別表第1の左欄に掲げる工事で、それぞれ同表の右欄に掲げる基準を満たすものをいう。
- (6) 省エネルギー改修工事 リフォーム工事のうち別表第2の左欄に掲げる工事で、それぞれ同表の右欄に掲げる基準を満たすものをいう。
- (7) 附帯工事 家財道具等の搬出処分及び屋内外の清掃をいう。
- (8) 市内施工業者 本市内に本社・本店・支店・営業所等の活動拠点を置き、建築関連業務等を営む者をいう。ただし、見積書を本市内の所在地で発行できる者に限る。

(補助事業)

第3条 補助金の交付の対象となる事業(以下「補助事業」という。)は、次条に規定する補助対象住宅について市内施工業者が施工する工事で、次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、併用住宅にあっては、居住の用に供する部分に係る工事に限る。

- (1) 耐震改修工事等、バリアフリー改修工事又は省エネルギー改修工事のうち、いずれかを含むリフォーム工事を行うものであること。ただし、当該リフォーム工事に係る経費が50万円以上のものに限る。
- (2) 前号及び附帯工事を行うものであること。

(補助対象住宅)

第4条 補助金の交付の対象となる住宅(以下「補助対象住宅」という。)は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 市内に存するものであること。
- (2) 次に掲げる要件のいずれかを満たすものであること。
  - ア 建築の着工日が昭和56年6月1日以降のものであること。
  - イ 昭和56年5月31日以前に着工された住宅のうち、既に耐震診断等により次に掲げる要件を満たすことが確認できるものであること。

- (ア)木造住宅においては、構造耐震指標(Iw)が0.7以上であること。
- (イ)木造住宅以外においては、各階の構造耐震指標(Is)が0.3以上かつ各階の保有水平耐力に係る指標(q)が0.5以上であること。
- ウ 昭和56年5月31日以前に着工された住宅のうち、補助事業が完了するまでに現行の耐震基準を満たすものであること。
- エ 補助事業が完了するまでに、岡山市木造住宅耐震改修等事業補助金交付要綱第2条第2項第8号の部分耐震改修工事もしくは同条同項第10号の耐震シェルター等設置工事を完了するものであること。
- (3) 台所、水洗便所、浴室、洗面設備及び収納設備(以下「必須設備」という。)を有するものであること。ただし、補助事業が完了するまでに、必須設備を有するものを含む。
- (4) 申請日現在において、6箇月以上引き続いて居住していない住宅であること。ただし、併用住宅にあっては、居住の用に供さない部分についても利用されていないものに限る。

#### (補助事業者)

第5条 補助事業者は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1) 申請日現在において、補助対象住宅の所有権を有する個人(以下「所有者」という。)又は第3条に規定する補助事業を実施することについて所有者の承諾をうけた賃借人であること。
- (2) 市税の滞納がない者であること。
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者を含む。)でないこと。

#### (補助金の交付の制限)

第6条 補助金の交付回数は、同一の補助対象住宅について1回限りとし、同一の申請者が第15条に定める補助金確定通知書の交付を受けるまで、重複して申請を行うことはできない。

2 公共工事の施工に伴う補償の対象となる工事その他市長が不相当と認めるものについては、補助金の交付の対象としない。

#### (補助対象経費)

第7条 補助事業の実施に際し支出される経費のうち、補助金の交付額の算定に当たって対象となる経費(以下「補助対象経費」という。)は、次に掲げるものとする。ただし、市、県及び国が行う他の補助制度の対象となる工事に係る経費を除く。

- (1) リフォーム工事に係る経費の実支出額
  - (2) 附帯工事に係る経費の実支出額。ただし、前号の5分の1の額を上限とする。
- 2 併用住宅において、屋根、外壁等建築物全体に係る工事で居住の用に供する部分とその他の部分の工事の経費を分けることが困難なものについては、居住の用に供する部分の床面積を建築物全体の床面積で除して得た値に、当該工事費の額を乗じて得た額を補助対象経費とする。

#### (補助金額)

第8条 補助金額は、補助対象経費の合計額に3分の1を乗じて得た額とし、50万円を上限とする。

2 前項によって得られた額に1,000円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てるものとする。

#### (補助金の交付申請)

第9条 補助金の交付申請は、補助事業着手前に岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(リフォーム)補助金交付申請書(様式第1号)を市長に提出して行わなければならない。

2 規則第5条第1項第5号に規定するその他市長が必要と認める書類は、次のとおりとする。

- (1) 補助金交付申請調書
- (2) 申請者の住民票の写し
- (3) 補助対象住宅の不動産登記事項証明書
- (4) 申請者の納税証明書(岡山市提出用)
- (5) 電気使用量明細書、水道使用量明細書その他の空き家期間の確認をすることができるもの
- (6) 補助事業の施工場所及び施工内容が特定できる見積書(作成年月日、並びに施工業者の名

称,所在地,電話番号及び押印のあるものに限る。)

(7) 住宅全体及び補助事業部分の現況写真(撮影日のあるものに限る。)

(8) 昭和56年5月31日以前に着工した住宅のうち,第4条(2)イに該当する場合は,耐震診断結果報告書の写しその他これに準ずるもの

(9) 補助事業を実施するに当たって建築基準法の規定により建築物の建築等に関する申請及び確認が必要な場合は,同法第6条又は第6条の2の規定による確認済証の写し

(10) 耐震改修工事等(耐震シェルター等設置工事を除く。)を行う場合は,補強計画書の診断評価書の写し

(11) その他市長が必要と認めるもの

3 市長は,補助事業の目的及び内容により必要がないと認めるときは,前項各号に規定する書類及び規則第5条第1項に掲げる各号の書類の添付を省略させることができる。

(交付の条件)

第10条 市長は,規則第7条第2項の規定に基づき,補助金の交付に当たって,同条第1項各号に定める事項のほか,次に掲げる事項につき条件を付するものとする。

(1) 補助事業を行った空き家を賃貸又は売却を行おうとする場合は,次のいずれかの措置を講ずること。

ア 岡山市空き家情報バンクに登録申請すること。

イ 不動産業者と媒介契約を締結すること。

ウ その他市長が適当と認める措置を講ずること。

(2) 補助事業を行った空き家を賃貸又は売却を行わない場合は,自ら又は自らの親族等が居住すること。

(補助金の交付決定の通知)

第11条 市長は,補助金交付の適否を決定したときは,その決定内容及び条件等を岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(リフォーム)補助金交付決定通知書(様式第2号)又は岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(リフォーム)補助金不交付決定通知書(様式第3号)により,申請者に通知するものとする。

(補助金の交付申請の変更又は中止)

第12条 補助事業者は,規則第12条の規定による変更又は中止の申請を行うときは,岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(リフォーム)補助金交付変更申請書(様式第4号)に第9条第2項各号に掲げる書類のうち市長が指示するものを添付し,市長に提出しなければならない。ただし,市長が認めるときは,この限りでない。

2 市長は,前項の申請を審査し承認したときは,岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(リフォーム)補助金交付変更決定通知書(様式第5号)により,申請者に通知するものとする。

(状況報告,着手及び完了届の免除)

第13条 規則第13条に規定する状況報告及び規則第15条に規定する補助事業等着手・完了届の提出は要しないものとする。

(実績報告)

第14条 補助事業者は,補助事業の完了後速やかに,岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(リフォーム)補助金交付事業実績報告書(様式第6号)に次に掲げる書類を添付し,市長に提出しなければならない。

(1) 補助事業に係る経費の領収書及び明細書の写し(作成年月日,並びに施工業者の名称,所在地,電話番号及び押印のあるものに限る。)

(2) 補助事業を行った部分の施工中及び施工後の写真(撮影日のあるものに限る。)

(3) 建築基準法の規定により建築物の建築等に関する申請及び確認が必要な工事を実施した場合は,同法第7条又は第7条の2の規定による検査済証の写し

(4) 岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(リフォーム)補助金交付決定通知書又は岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(リフォーム)補助金交付変更決定通知書の写し

(5)耐震改修工事等又は省エネルギー改修工事(外壁、屋根・天井又は床の断熱改修工事に限る。)を行った場合は、建築士による工事实績報告書(岡山市木造住宅耐震改修補助制度を利用する場合を除く。)

(6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

2 市長が必要と認める場合は、補助事業の状況について実地に調査を行うことができる。

(補助金額の確定)

第15条 市長は、前条第1項の規定により実績報告を受けた場合において、その内容を審査し適正と認めるときは、速やかに補助事業者に対して、岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(リフォーム)補助金確定通知書(様式第7号)により通知するものとする。

(補助金の請求)

第16条 規則第19条第2項に規定する補助金の交付の請求は、岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(リフォーム)補助金請求書(様式第8号)に岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(リフォーム)補助金確定通知書の写しを添付し、市長に提出しなければならない。

(委任)

第17条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施に関し必要な事項は、別に定める。

附則

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

別表第1(第2条関係)

工事種別	基準
手すりの設置	3箇所以上に設置すること。
段差解消	1室以上段差解消すること。
廊下幅等の拡張	1箇所以上拡張すること。
昇降機の設置	1基以上設置すること。
トイレの改修	和式便器から洋式便器に変更するものであること。
扉の変更	開き戸から引き戸若しくは折れ戸に変更するもの又は扱いやすい取手の扉へ取り替えるものであること。

別表第2(第2条関係)

工事種別	基準
窓の断熱改修	改修後の窓が省エネ基準(平成11年基準)に規定する断熱性能に適合するように行う次のア)、イ)又はウ)のうちのいずれかの断熱改修工事であること。仕様例については参考①を参照 ア) ガラス寸法が0.8㎡以上のガラスを複層ガラスに交換する工事 イ) 内窓のサッシの枠外寸法が1.6㎡以上の内窓を設置する工事 ウ) 外窓のサッシの枠外寸法が1.6㎡以上の外窓を交換する工事
外壁、屋根・天井又は床の断熱改修	改修後の外壁、屋根・天井又は床の部位のうちいずれかについて、下表に規定する断熱材(ノンフロンのものであって、JIS A9504、JIS A9511、JIS A9521、JIS A9526、JIS A9523、JIS A9505の認証を受けているもの又はそれと同等以上の性能を有することが証明されているものに限る。)を用いる断熱改修工事であること。
太陽光発電システム設置	太陽光発電普及拡大センターの補助金の対象となる設備を設置する工事であること。
太陽熱利用システム設置	JISに適合したもの又は一般財団法人ベターリビングの優良住宅部品(BL部品)認定を受けた設備を設置する工事であること。
節水型トイレ設置	JIS A5207の「節水Ⅱ型大便器」の認証を受けているもの又はそれと同等以上の性能を有することが証明されている節水型トイレを設置する工事であること。
高断熱浴槽設置	JIS A5532の「高断熱浴槽」の認証を受けているもの又はそれと同等以上の性能を有することが証明されている高断熱浴槽を設置する工事であること。
高効率給湯器設置	CO2 冷媒ヒートポンプ給湯器、ガスエンジン給湯器、潜熱回収型ガス給湯器又は潜熱回収型石油給湯器のいずれかを設置する工事であること。
燃料電池(エネファーム)設置	一般社団法人燃料電池普及促進協会(FCA)が補助対象に指定している機器を設置する工事であること。
家庭用定置型蓄電池設置	一般社団法人環境共創イニシアチブ(SII)が補助対象に指定している機器を設置する工事であること。

(単位㎡)

断熱材区分※1	断熱材最低使用量		
	外壁	屋根・天井	床※2
A-1・A-2 B・C	6.0	6.0	3.0
D・E・F	4.0	3.5	2.0

※1 断熱材の各区分の内容については参考②を参照してください。

※2 基礎断熱の場合の最低使用量は、床の最低使用量に0.3を乗じた値とします。

参考①

建具の種類又はその組合せ	代表的なガラスの組合せ例
二重構造のガラス入り建具で、ガラス中央部の熱貫流率が 4.00 以下であるもの	ガラス単板入り建具の二重構造であるもの
一重構造のガラス入り建具で、ガラス中央部の熱貫流率が 4.00 以下であるもの	ガラス単板 2 枚使用(中間空気層 12 ミリメートル以上のもの)又は複層ガラス(空気層 6 ミリメートルのもの)入り建具であるもの

※ガラス中央部の熱貫流率は、日本工業規格R3107-1998(板ガラス類の熱抵抗及び建築における熱貫流率の算定方法)又は日本工業規格A1420-1999(建築用構成材の断熱性測定方法)に定める測定方法によるものとします。

参考②

断熱材の各区分の内容

断熱材区分	熱伝導率 [W/(m <sup>2</sup> ・K)]	断熱材の種類例
A-1	0.052~0.051	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吹込み用グラスウール(施工密度 13K、18K)</li> <li>・タタミボード(15mm)</li> <li>・A 級インシュレーションボード(9mm)</li> <li>・シーリングボード(9mm)</li> </ul>
A-2	0.050~0.046	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅用グラスウール断熱材 10K 相当</li> <li>・吹込み用ロックウール断熱材 25K</li> </ul>
B	0.045~0.041	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅用グラスウール断熱材 16K 相当</li> <li>・住宅用グラスウール断熱材 20K 相当</li> <li>・A 種ビーズ法ポリスチレンフォーム保温板 4 号</li> <li>・A 種ポリエチレンフォーム保温板 1 種 1 号</li> <li>・A 種ポリエチレンフォーム保温板 1 種 2 号</li> </ul>
C	0.040~0.035	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅用グラスウール断熱材 24K 相当</li> <li>・住宅用グラスウール断熱材 32K 相当</li> <li>・高性能グラスウール断熱材 16K 相当</li> <li>・高性能グラスウール断熱材 24K 相当</li> <li>・高性能グラスウール断熱材 32K 相当</li> <li>・吹込用グラスウール断熱材 30K、35K 相当</li> <li>・住宅用ロックウール断熱材(マット)</li> <li>・ロックウール断熱材(フェルト)</li> <li>・ロックウール断熱材(ボード)</li> <li>・A 種ビーズ法ポリスチレンフォーム保温板 1 号</li> <li>・A 種ビーズ法ポリスチレンフォーム保温板 2 号</li> <li>・A 種ビーズ法ポリスチレンフォーム保温板 3 号</li> <li>・A 種押出法ポリスチレンフォーム保温板 1 種</li> <li>・建築物断熱用吹付け硬質ウレタンフォーム A 種 3</li> <li>・A 種ポリエチレンフォーム保温板 2 種</li> <li>・A 種フェノールフォーム保温板 2 種 1 号</li> <li>・A 種フェノールフォーム保温板 3 種 1 号</li> <li>・A 種フェノールフォーム保温板 3 種 2 号</li> <li>・吹込用セルローズファイバー 25K</li> <li>・吹込用セルローズファイバー 45K、55K</li> <li>・吹込用ロックウール断熱材 65K 相当</li> </ul>
D	0.034~0.029	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高性能グラスウール断熱材 40K 相当</li> <li>・高性能グラスウール断熱材 48K 相当</li> <li>・A 種ビーズ法ポリスチレンフォーム保温板特号</li> <li>・A 種押出法ポリスチレンフォーム保温板 2 種</li> <li>・A 種硬質ウレタンフォーム保温板 1 種</li> <li>・建築物断熱用吹付け硬質ウレタンフォーム A 種 1</li> <li>・建築物断熱用吹付け硬質ウレタンフォーム A 種 2</li> <li>・A 種ポリエチレンフォーム保温板 3 種</li> <li>・A 種フェノールフォーム保温板 2 種 2 号</li> </ul>
E	0.028~0.023	<ul style="list-style-type: none"> <li>・A 種押出法ポリスチレンフォーム保温板 3 種</li> <li>・A 種硬質ウレタンフォーム保温板 2 種 1 号</li> <li>・A 種硬質ウレタンフォーム保温板 2 種 2 号</li> <li>・A 種硬質ウレタンフォーム保温板 2 種 3 号</li> <li>・A 種硬質ウレタンフォーム保温板 2 種 4 号</li> <li>・A 種フェノールフォーム保温板 2 種 3 号</li> </ul>
F	0.022 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・A 種フェノールフォーム保温板 1 種 1 号</li> <li>・A 種フェノールフォーム保温板 1 種 2 号</li> </ul>

#### (4) 岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(除却)補助金交付要綱

##### 岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(除却) 補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 老朽化した空き家の円滑な除却を図るため、予算の範囲内において岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(除却) 補助金(以下「補助金」という。)を交付するものとし、その交付に関しては、この要綱に定めるもののほか、岡山市補助金等交付規則(昭和48年市規則第16号。以下「規則」という。)に定めるところによる。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)及び規則において使用する用語の例による。

2 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 除却工事 空家等のうち建築物及びこれに附属する工作物の全部の撤去に係る工事(門扉及び塀の撤去に係るものを除く。)をいう。

(2) 附帯工事 空家等のうち敷地に存する門扉、塀、立木等の撤去に係る工事をいう。

(3) 応急措置 空家等について、地域の住民等に危害を及ぼす等の危険な状態を回避するために必要な措置をいう。

(4) 市内施工業者 本市内に本社・本店・支店・営業所等の活動拠点を置き、建築関連業務等を営む者をいう。ただし、見積書を本市内の所在地で発行できる者に限る。

(補助事業)

第4条 補助金の交付の対象となる事業(以下「補助事業」という。)は、次条に規定する補助対象空家等について市内施工業者が施工する工事等で、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 除却工事を行うものであること。

(2) 前号及び附帯工事を行うものであること。

(3) 応急措置を行うものであること。

2 前項の規定にかかわらず、公共工事の施工に伴う補償の対象となる工事その他第1条の趣旨に照らして市長が不適当と認めるものについては、補助事業としない。

(補助対象空家等)

第4条 補助金の交付の対象となる空家等(以下「補助対象空家等」という。)は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 市内に存するものであること。

(2) 空家等の物的状態が、法第14条第14項の規定に基づき国土交通大臣が定めた「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)中、別紙1から別紙4に掲げる状態にあるもの。

2 敷地を同じくする補助対象空家等(所有者が異なるものを除く。)は同一のものとみなす。

(補助事業者)

第5条 補助事業者は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

(1) 申請日現在において、補助対象空家等の所有権を有する個人(以下「所有者」という。)又は第3条に規定する補助事業を実施することについて所有者の承諾を得た者であること。

(2) 市税の滞納がない者であること。

(3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者を含む。)でないこと。

(補助対象経費)

第6条 補助事業の実施に際し支出される経費のうち、補助金の交付額の算定に当たって対象となる経費(以下「補助対象経費」という。)は、次に掲げるものとする。ただし、市、県及び国が行う他の補助制度の対象となる工事に係る経費を除く。

- (3) 除却工事に係る経費の実支出額
- (4) 附帯工事に係る経費の実支出額
- (5) 応急措置に係る経費の実支出額

(補助金額)

第7条 第3条第1項第1号又は第2号の補助事業に係る補助金額は、補助対象経費の合計額に3分の1を乗じて得た額とし、50万円を上限とする。ただし、第3条第1項第3号の補助事業に係る補助金の交付を受けている場合は、その金額を控除した額を上限とする。

2 第3条第1項第3号の補助事業に係る補助金額は、補助対象経費に3分の1を乗じて得た額とし、10万円を上限とする。

3 前2項によって得られた額に1,000円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てるものとする。

(補助金の交付申請)

第8条 補助金の交付申請は、この要綱に定める条項の適用を受けることについて同意した上で、補助事業着手前に岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(除却)補助金交付申請書(様式第1号)を市長に提出して行わなければならない。

2 規則第5条第1項第5号に規定するその他市長が必要と認める書類は、次のとおりとする。

- (1) 補助金交付申請調書
- (2) 申請者の住民票の写し
- (3) 補助対象空家等の不動産登記事項証明書
- (4) 申請者の納税証明書(岡山市提出用)
- (5) 電気使用量明細書、水道使用量明細書その他の空き家期間の確認をすることができるもの
- (6) 補助事業の施工場所及び施工内容が特定できる見積書(作成年月日、並びに施工業者の名称、所在地、電話番号の記載及び押印のあるものに限る。)
- (7) 空家等の全体及び補助事業部分の現況写真(撮影日のあるものに限る。)
- (8) その他市長が必要と認めるもの

3 市長は、補助事業の目的及び内容により必要がないと認めるときは、前項各号に規定する書類及び規則第5条第1項に掲げる各号の書類の添付を省略させることができる。

(補助金の交付申請の制限)

第9条 補助金の交付申請は、同一の補助対象空家等につき、1回のみ行うことができるものとする。ただし、第3条第1項第3号の補助事業に係る補助金の交付は、同項第1号又は第2号の補助事業に係る補助金の交付申請を妨げない。

2 同一の申請者が第15条に定める補助金確定通知書の交付を受けるまで、重複して申請を行うことはできない。

(補助事業者の責務)

第10条 補助事業者は、補助事業を実施したときは、空家等又は空家等の跡地について適正な管理を行わなければならない。

(補助金の交付決定の通知)

第11条 市長は、補助金交付の適否を決定したときは、その決定内容及び条件等を岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(除却)補助金交付決定通知書(様式第2号)又は岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(除却)補助金不交付決定通知書(様式第3号)により、申請者に通知するものとする。

(補助金の交付申請の変更又は中止)

第12条 補助事業者は、規則第12条の規定による変更又は中止の申請を行うときは、岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(除却)補助金交付変更申請書(様式第4号)に第8条第2項各号に掲げる書類のうち市長が指示するものを添付し、市長に提出しなければならない。ただし、市長が認めるときは、この限りでない。

2 市長は、前項の申請を審査し承認したときは、岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(除却)補助金交付変更決定通知書(様式第5号)により、申請者に通知するものとする。

(状況報告、着手及び完了届の免除)

第13条 規則第13条に規定する状況報告及び規則第15条に規定する補助事業等着手・完了届の提出は要しないものとする。

(実績報告)

第14条 補助事業者は、補助事業の完了後速やかに、岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(除却)補助金交付事業実績報告書(様式第6号)に次に掲げる書類を添付し、市長に提出しなければならない。

(1) 補助事業に係る経費の領収書及び明細書の写し(作成年月日、並びに施工業者の名称、所在地、電話番号の記載及び押印のあるものに限る。)

(2) 補助事業を行った部分の施工中及び施工後の写真(撮影日のあるものに限る。)

(3) 岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(除却)補助金交付決定通知書又は岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(除却)補助金交付変更決定通知書の写し

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

2 市長が必要と認める場合は、補助事業の状況について実地に調査を行うことができる。

(補助金額の確定)

第15条 市長は、前条第1項の規定により実績報告を受けた場合において、その内容を審査し適正と認めるときは、速やかに補助事業者に対して、岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(除却)補助金確定通知書(様式第7号)により通知するものとする。

(補助金の請求)

第16条 規則第19条第2項に規定する補助金の交付の請求は、岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(除却)補助金請求書(様式第8号)に岡山市空き家適正管理促進モデル事業費(除却)補助金確定通知書の写しを添付し、市長に提出しなければならない。

(委任)

第17条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施に関し必要な事項は、別に定める。

附則

この要綱は、平成27年8月1日から施行する。

## 8. 岡山市空き家情報バンク制度要綱

### 岡山市空き家情報バンク制度要綱

#### 1 目的

岡山県空き家情報流通システム運営要綱に基づき、市内外における高齢者や子育て世帯はもとより入居を希望する者に対し、本市に所在する空き家情報を発信することにより、空き家の流通促進を図ることで居住支援の充実及び定住促進を図る。

#### 2 空き家の定義

この要綱において、空き家とは、次の要件のすべてを満たす家屋とする。

ア 岡山市内に所在する家屋

イ 当該家屋を売買又は賃貸する(以下「売買等」という。)権限を有する者(以下「所有者等」という。)の同意を得て岡山市が情報提供を行うものであること。

ウ 専属専任媒介契約、専任媒介契約及び一般媒介契約のいずれの契約も締結していない家屋

#### 3 運用上の注意

この要綱は、岡山市空き家情報バンク制度(以下「空き家バンク」という。)以外による物件の取引を制限するものではない。

#### 4 物件の掘り起こし及び登録

##### (1)物件の掘り起こし

岡山市は、広報紙への掲載等により空き家候補物件の掘り起こしを積極的に行う。また、所有者等に対し、次の内容について説明し、空き家の売買等のための情報をホームページ等へ登録することについて同意を得るものとする。

ア 空き家取り扱いの流れ

イ 媒介契約の概要

ウ 下見会の実施

エ 空き家の物件調査の実施

オ 岡山市ホームページ等への空き家情報の掲載

カ 岡山市が有する空き家に関する情報の利用

##### (2)物件の登録

ア 物件登録を希望する所有者等(以下「登録希望者」という。)は、岡山市に岡山市空き家情報登録申請書(様式第1号)及び承諾書(様式第2号)を提出する。

岡山市は、登録申請書の提出があったときは、その内容を確認の上、適当であると認めるときは、社団法人岡山県宅地建物取引業協会及び社団法人岡山県不動産協会で構成される岡山県サブセンター運営協議会に、住まいる岡山のシステムを利用して当該物件を取り扱う業者の募集を依頼するとともに、当該物件に関する情報を送付する。

イ 岡山市は、空き家バンクに登録していない物件で、空き家バンクによることが適当と認められるものは、当該所有者等に対して空き家バンクへの登録を勧めることができる。

##### (3)登録事項の変更

登録希望者及び登録者(以下「物件提供者」という。)は、当該登録事項に変更があったときは、遅滞なくその旨を岡山市に届け出なければならない。

##### (4)登録の抹消

岡山市は、当該物件に係る所有権その他権利に異動の届出があったとき、もしくは、岡山市が必要と認めるときは、当該物件を抹消するとともに、その旨を当該物件提供者に通知するものとする。

#### 5 宅地建物取引業者の決定

##### (1)応募状況

岡山県サブセンター運営協議会は、当該空き家を取り扱う宅地建物取引業者(以下「取引業者」という。)の応募状況について、岡山市を経由し物件提供者等に報告(様式第3号)する。

## (2)決定

物件提供者等は、取引業者を選定し、岡山市を經由し岡山県サブセンター運営協議会に報告(様式第4号)するとともに、原則として、宅地建物取引業法に定める専任又は専属専任媒介契約を締結する。

なお、岡山市は、物件提供者等又は取引業者から必要な情報の提供について依頼があった場合は協力する。

## 6 ホームページへの掲載及び登録

ア 岡山県サブセンター運営協議会は、取引業者が取り扱うこととなった空き家物件(以下「取引物件」という。)を宅地建物取引業法第34条の2に定める指定流通機構に登録し、社団法人岡山県宅地建物取引業協会及び社団法人岡山県不動産協会が運営する住まいる岡山の市町村等リンク専用ページに登録する。

なお、取引物件には、岡山県空き家情報流通システムによる取引物件である旨の記載を行う。

イ 岡山市は、岡山県サブセンター運営協議会が登録した取引物件に関する情報を、空き家バンクへ登録するとともに、空き家情報に係る岡山市ホームページへ掲載する。

## 7 空き家物件に対する賃借、又は購入申込者の決定

### (1)問い合わせ状況等

取引業者は、取引物件に対する問い合わせ、物件確認、申し込み等の状況を岡山市を經由し物件提供者等に報告書(様式5号)により報告するとともに、岡山市へ報告書の写しを送付する。

### (2)決定

物件提供者等及び取引業者は、取引物件に対する賃借、又は購入申込者(以下「申込者」という。)を決定する。なお、取引業者と申込者は、宅地建物取引業法に基づき契約を締結する。

### (3)その他

申込者は、契約締結後、岡山市が空き家バンクを運営する上で必要となる書類の提出に協力する。

## 8 申込者への支援

岡山市は、申込者が地域活動に安心して参加できる環境となるよう、当該地域の町内会活動への参加を勧めるなど入居後の良好な相隣関係の維持及び向上の支援に努める。

## 9 暴力団員の排除

岡山市は、登録希望者又は申込者が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員であると客観的に認めるに至ったときは、物件登録以前にあっては、それを受け付けることはできず、また、物件登録以後にあっては、ただちに当該物件登録を抹消しなければならず、あるいは、当該賃借又は購入に係る申込を受け付けることはできない。

## 10 その他

岡山県空き家情報流通システム運営要綱に定めるものを除いては、この要綱の定めるところによる。

## 附則

この要綱は、平成22年3月24日から施行する。

この要綱は、平成24年3月28日から施行する。 \_

## 9. 岡山市空家等対策協議会委員 被委嘱者名簿

岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例 第19条第1項		区分	推薦団体等	氏名
1号	学識経験者	大学教員	岡山大学大学院環境生命科学研究科助教	氏原岳人 (ウジハラ ヌヒト)
		弁護士	岡山弁護士会	中原文子 (ナカハラ フミコ)
		司法書士	岡山県司法書士会監事	橋本尚美 (ハシモト ナオミ)
		土地家屋調査士	岡山県土地家屋調査士会	國定さや香 (クニサダ サヤカ)
		建築士	一般社団法人岡山県建築士会	片岡八重子 (カタオカ ヤエコ)
		宅地建物取引業者	一般社団法人岡山県宅地建物取引業協会 専務理事	道下忠美 (ミチシタ タダミ)
2号	市議会議員	建設委員	岡山市議会建設委員会委員長	小川信幸 (オガワ ノブユキ)
3号	住民自治組織の代表	連合町内会長	岡山市連合町内会 理事	加藤公彦 (カトウ キミヒコ)
4号	その他市長が必要と認める者	NPO法人	特定非営利活動法人 まちづくり推進機構岡山 理事	ムラカミ ヨシコ