

里庄町空家等対策計画

令和4年3月

里庄町

目 次

第 1 章	計画の概要	1
1	計画策定の目的と背景	1
2	計画の位置づけ	2
第 2 章	空家等を取り巻く現状と課題	5
1	本町の社会的状況	5
2	空家等の実態把握調査	9
3	空家所有者への意向調査結果	20
4	空家等に関する課題	28
第 3 章	空家等対策の基本方針	29
1	基本理念	29
2	基本方針	30
3	施策の体系	32
第 4 章	空家等対策の内容	33
1	空家等に関する実態把握	33
2	空家等の発生抑制	35
3	空家等の適正管理・除却の推進	38
4	空家等および跡地の活用促進	39
5	特定空家等への対応	43
6	空家等の施策に関する実施・相談体制の整備.....	51
第 5 章	計画の推進	53
1	各主体が果たすべき役割	53
2	計画の公表	53
3	計画の継続的見直し	54
巻末資料		56
	空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）	57
	里庄町空家等の適切な管理に関する条例（令和 3 年 3 月 19 日条例第 1 号）	62
	里庄町空家等対策協議会条例（令和 3 年 3 月 19 日条例第 2 号）	64

第1章 計画の概要

1 計画策定の目的と背景

年々増加し続ける空家のうち、適切な管理が行われていない空家が防災、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を鑑みて、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行されました。

空家法では、第 6 条第 1 項の規定により、「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（平成 27 年 2 月 26 日総務省・国土交通省告示第 1 号）〔平成 31 年 4 月 1 日改正〕」（以下「基本指針」という。）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とされています。また、空家法第 4 条の規定により、空家等対策計画の作成およ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適切な措置を講ずるよう努めるものとされています。

本町においてはこれまで、総務課に相談窓口を設置し、空家の利活用や危険空家に対する住民からの相談に対応してきましたが、空家バンクの設置や補助制度の創設など、空家対策の推進に向けた総合的な取り組みには至っておりませんでした。また、全国的に空家の数や老朽空家の危険性が年々増加している状況からみると、本町においても積極的に空家対策の推進が必要となっています。

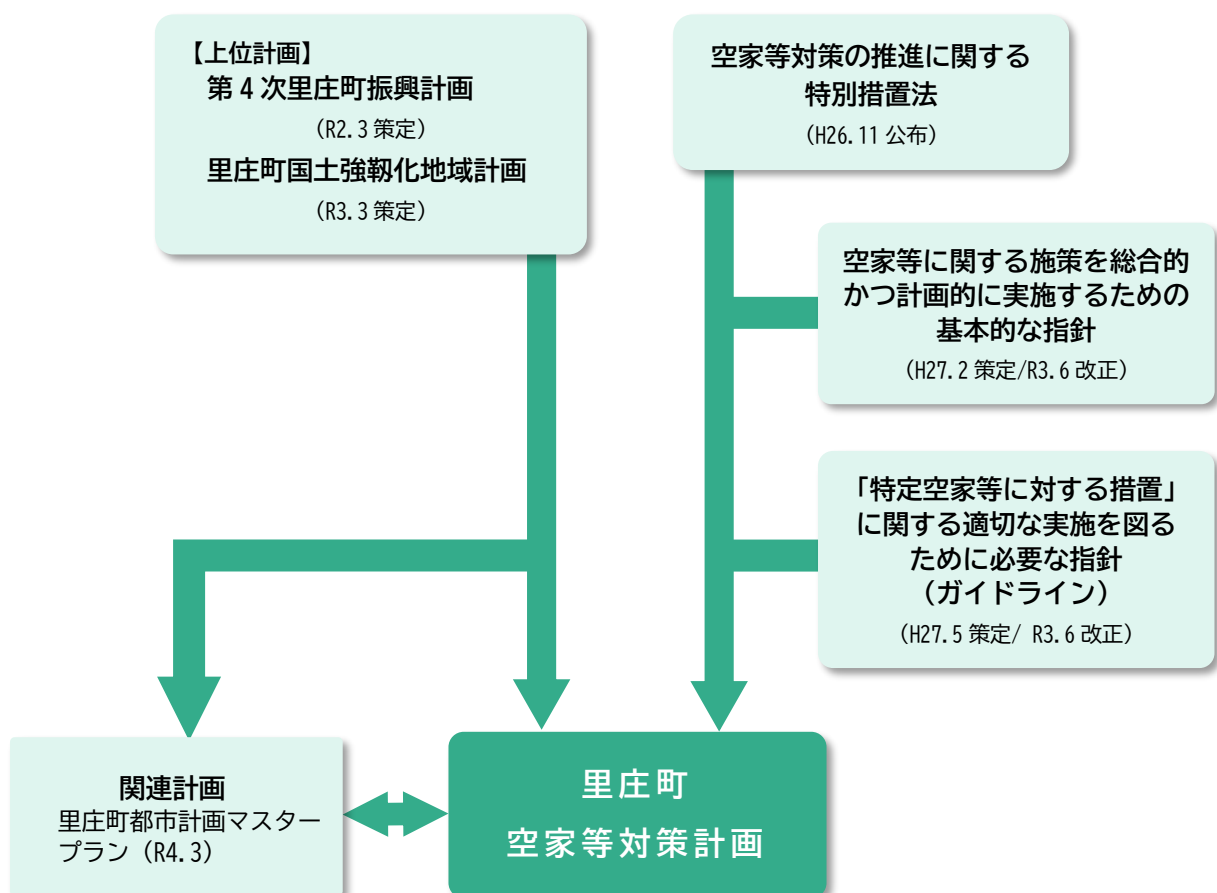
そこでこの度、空家法の適正な運用を図り、本町における総合的な空家対策を推進するため「里庄町空家等対策計画」を策定しました。今後は本計画を着実に推進し、「空家の発生抑制」、「適正管理」、「利活用」、そして「特定空家等に対する適正な措置」を通じて、管理不十分な空家に係る問題に対処するとともに、快適な生活環境の確保および移住・定住の促進を図ってまいります。

2 計画の位置づけ

本計画は、「空家法」に基づくとともに、「基本指針」および『「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）」（以下、「特定空家ガイドライン」という。）に即するものとします。

また、上位計画である「第4次里庄町振興計画」や「里庄町国土強靱化地域計画」、関連計画である「里庄町都市計画マスタープラン」等の計画との整合を図るものとします。

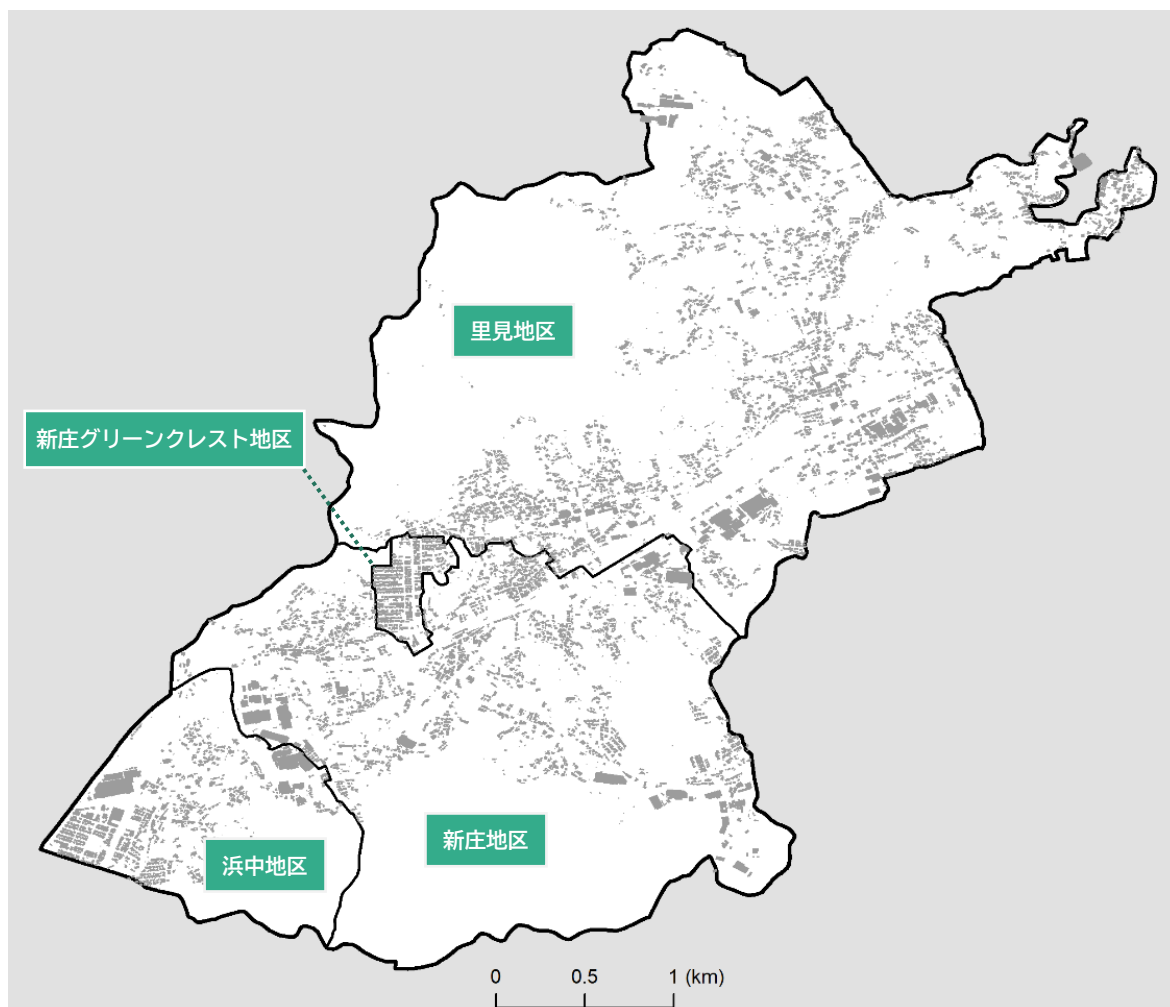
《本計画の位置づけ》



2-1 対象地区

本計画の対象地区は、里庄町全域とします。

また、町内を里見地区、新庄地区、新庄グリーンクレスト地区、浜中地区の4地区に分けて各種分析等を行います。



対象地区

2-2 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

なお、社会情勢の変化や空家対策の実施状況等を踏まえて、必要に応じて見直しを行うこととします。

計画期間

令和4年度から令和8年度まで

2-3 対象施設

本計画で対象とする施設は、空家法第2条第1項で規定される「空家等」としますが、発生抑制や利活用に関する施策については空家等となる前の状態であっても対象とします。

■空き家法による空家等・特定空家等の定義

空家等（空家法第2条第1項）

- 建築物又はこれに付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ものを含む。）をいう。



特定空家等（空き家法第2条第2項）

- 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
 - 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- 上記のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。



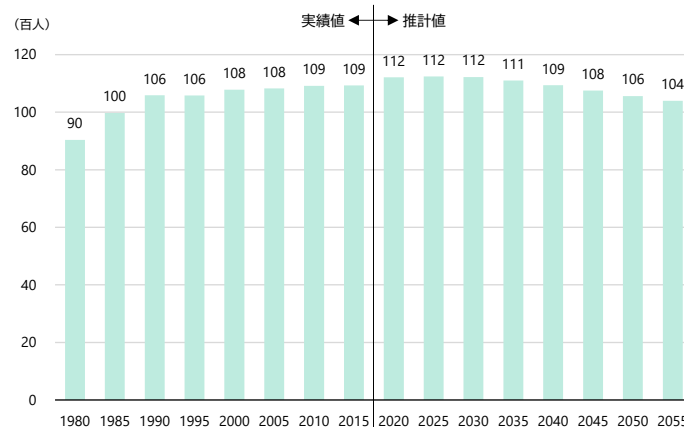
第2章 空家等を取り巻く現状と課題

1 本町の社会的状況

1-1 人口

(1) 人口の推移

本町の人口は、1980年から現在まで少しずつ増加傾向で推移しておりますが、将来推計においては2020年をピークに今後ゆるやかに減少していく見通しとなっています。



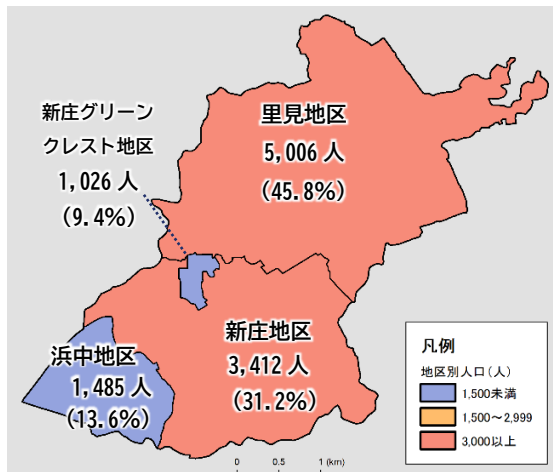
人口の推移

出典：統計でみる市町村のすがた（総務省）、第4次里庄町振興計画（里庄町）

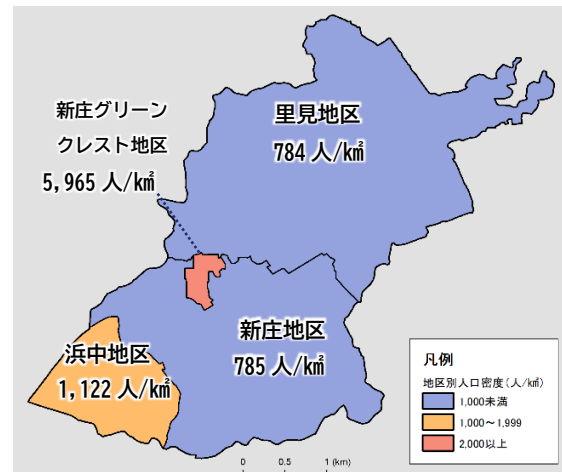
(2) 地区別人口

地区別人口については、里見地区が全体の約45%、次いで新庄地区が約31%と2地区で約77%となっており、町の大半を占めています。また、人口密度については、新庄グリーンクレスト地区が5,965人/㎢と突出して高い値を示している一方で、人口の多い里見地区と新庄地区は約780人/㎢と低い値でほぼ横並びとなっています。

※令和2年国勢調査、小地域集計が公表前であるため、地区別の人口等については平成27年国勢調査の結果を使用しています。



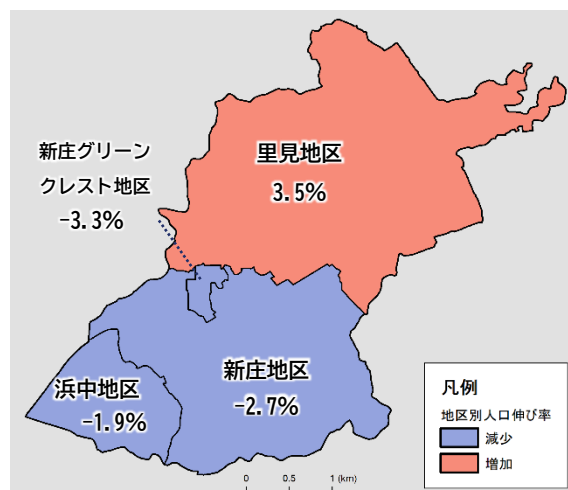
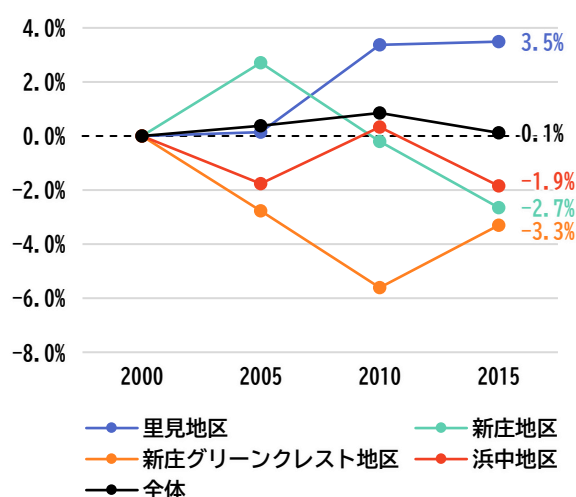
地区別人口



資料：国勢調査（平成27年）
地区別人口密度

(3) 人口伸び率

地区別の人口伸び率について、2000 年を基準にすると里見地区は増加傾向にありますが、その他の地区は減少傾向にあります。新庄グリーンクレスト地区については、減少傾向にありましたが、2010 年以降で見ると 2%以上の伸び率となっており、近年では人口が増加傾向にあります。その他の地区については引き続き減少傾向にあります。また、里庄町全体で見ると 2000 年から 2015 年までの 15 年間の伸び率が、ほぼ横ばいとなっています。

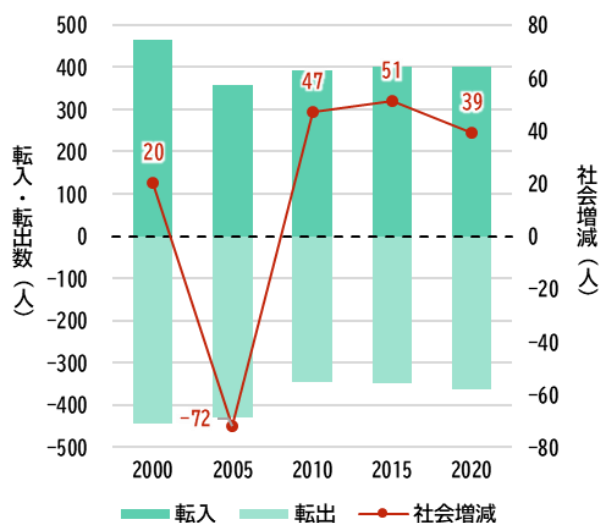


資料：国勢調査（平成 27 年）

地区別人口伸び率（2000 年－2015 年比）

(4) 社会増減

2000 年以降の転入・転出数による社会増減を見たところ、2005 年に転出数が大きく上回っていますが、2005 年以降については転入数が転出数を上回っており、2010 年および 2015 年においては約 50 人の社会増加となっています。

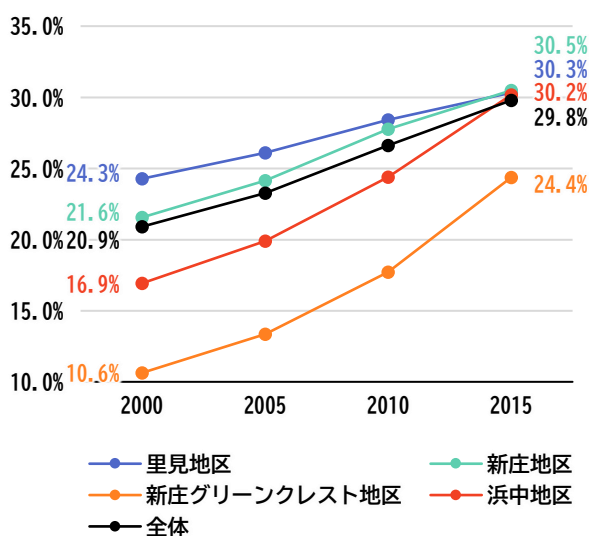


資料：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（令和 2 年）

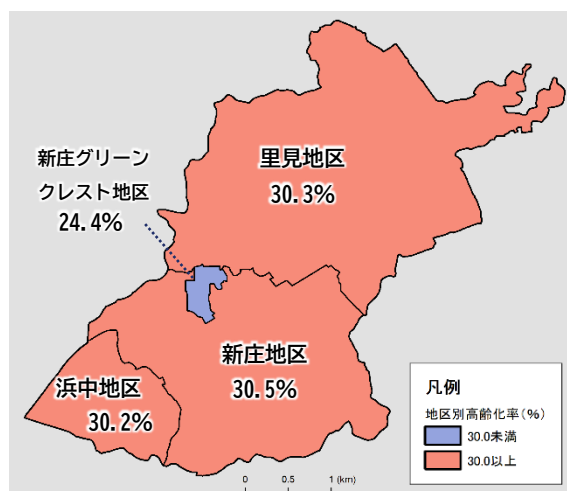
社会増減の推移

(5) 高齢化率

地区別の高齢化率を見たところ、2015 年時点では新庄グリーンクレスト地区の 24%を除いては概ね 30%前後となっており、各地区においてほぼ横ばいの傾向にあります。また、2000 年から 2015 年の推移を見ると、浜中地区、新庄グリーンクレスト地区の高齢化率の上昇が近年顕著となっており、各地区の高齢化率の差が年々減少しています。また、町全体で見ても高齢化率は各地区において増加傾向にあります。



地区別高齢率の推移

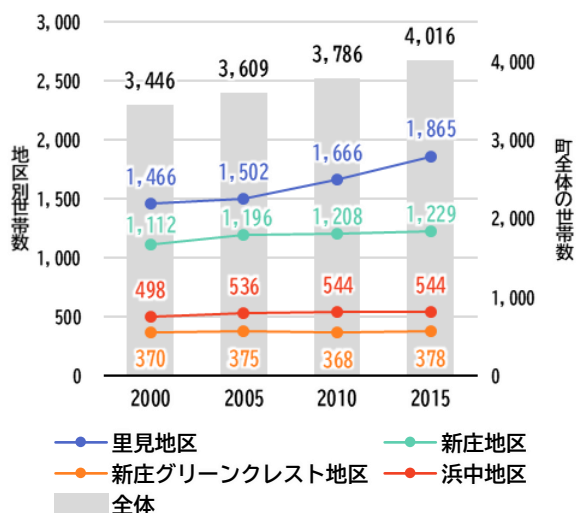


資料：国勢調査（平成 27 年）

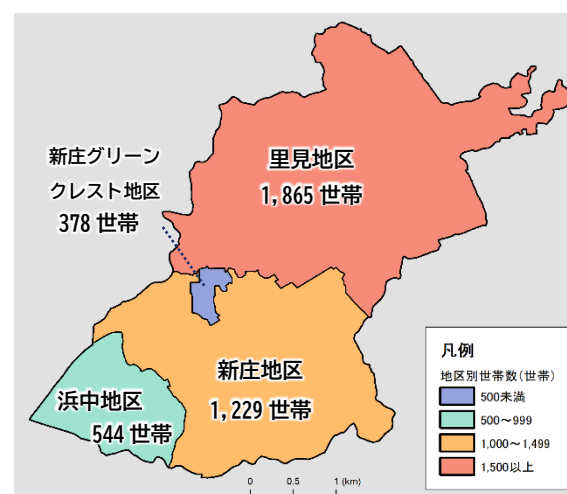
地区別高齢率（2015 年）

(6) 世帯数

地区別の世帯数を見たところ、2015 年時点では里見地区が町全体の 4,016 世帯に対し 1,865 世帯となっており、この地区に世帯が集中しています。また、2000 年から 2015 年の推移を見ると、里見地区は人口伸び率と同様に増加傾向にある一方、その他の地区については世帯数がほぼ横ばいとなっており、世帯数が横ばいの中で人口が減少しているという状況にあります。



地区別世帯数の推移



資料：国勢調査（平成 27 年）

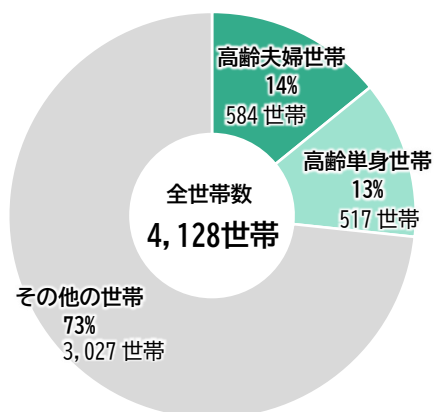
地区別世帯数（2015 年）

(7) 世帯構成

町全体の世帯構成を見たところ、全世帯数 4,128 世帯に対して、高齢夫婦世帯の割合は 14%の世帯、高齢単身世帯の割合が 13%と併せて 27%となっており、高齢者世帯が全体の約 1/4 を占めています。

※高齢夫婦世帯とは、夫又は妻のいずれかが 65 歳以上の夫婦 1 組のみの一般世帯をいいます。

また、高齢単身世帯とは、65 歳以上の人一人のみの一般世帯をいいます。夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦 1 組のみの一般世帯をいいます。



資料：国勢調査（令和 2 年）

町全体における世帯構成（2020 年）

2 空家等の実態把握調査

2-1 空家実態調査の概要

(1) 調査概要

空家実態調査の概要は、次のとおりです。

《調査概要》

【調査概要】

- 調査年度：平成 28 年度
- 対象地域：里庄町全域
- 調査方法：外観目視による現地調査

(2) 空家件数に関するこれまでの経緯

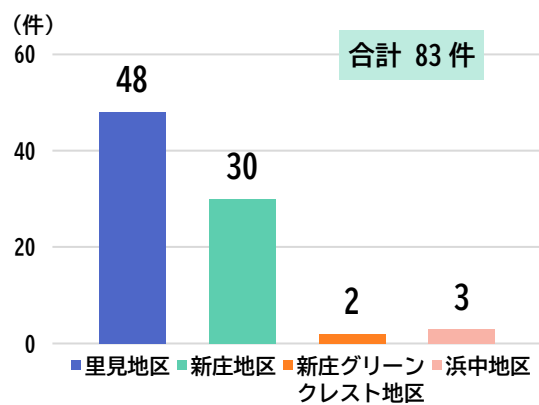
本計画策定時点において本町には 83 件の空家が存在していますが、ここに至るまでのこれまでの経緯は、次のとおりです。

《空家件数に関するこれまでの経緯》

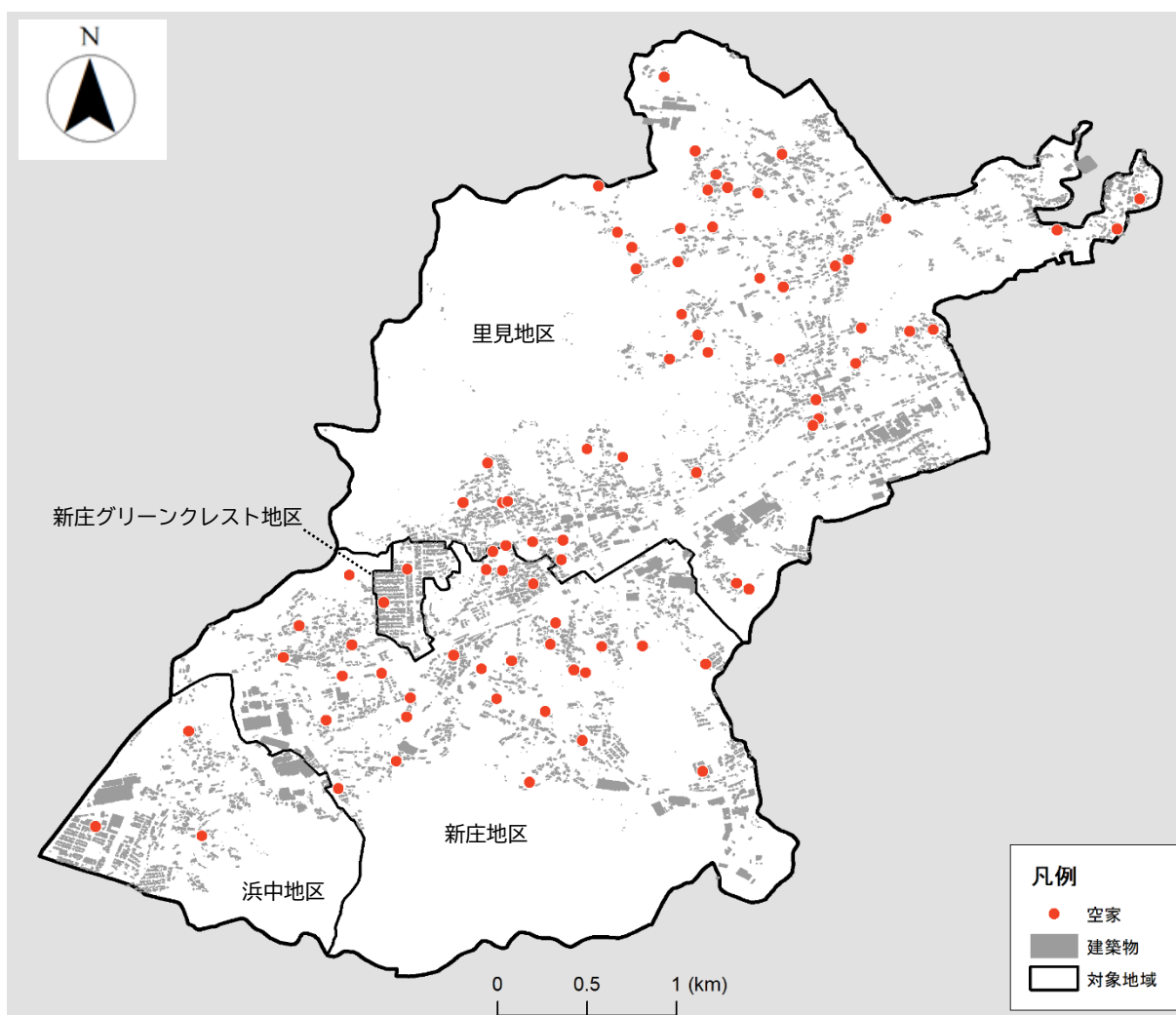
- ① 平成 28 年度に建築士による外観目視調査を実施し、空家と思われる 258 件を抽出しました。
- ② 上記 258 件を対象に、建物の劣化状況に応じて A～E のランクに格付けを行い、そのうちの 105 件を空家としました。
- ③ 本計画策定にあたり、意向調査実施のために 105 件の建物状況を確認したところ、建替え等により現在の空家件数は 83 件であることが分かりました。
- ④ なお、後程掲載する空家所有者への意向調査は、上記 83 件を対象に実施しました。

2-2 空家件数

地域別の空家件数を見ると、区域面積が最も大きい里見地区が48件と最も多く、次いで新庄地区が30件でした。一方で新庄グリーンcrest地区は2件、浜中地区は3件であり、里見地区と新庄地区に町内の空家のほとんどが集中している状況にあります。



地域別の空家件数



資料：空き家等実態調査結果（里庄町）

空家の位置図

2-3 空家率

里庄町および岡山県内他市町（ここでは住宅・土地統計調査に空家率の掲載がある市町としました。）の空家率は下表のとおりであり、岡山県全体の空家率が 15.6%であるのに対し、里庄町の空家率は 2.3%と低い値になっています。

里庄町および岡山県内市町村の空家率

地域	住宅数	空家数	空家率
岡山県	916,300	142,500	15.6%
里庄町	3,645	83	2.3%
岡山市	367,200	53,200	14.5%
倉敷市	215,170	26,040	12.1%
津山市	52,630	11,200	21.3%
玉野市	29,350	5,360	18.3%
笠岡市	23,860	5,400	22.6%
井原市	17,870	3,110	17.4%
総社市	28,770	3,220	11.2%
高梁市	15,900	3,460	21.8%
新見市	14,190	3,190	22.5%
備前市	17,150	3,830	22.3%
瀬戸内市	16,270	2,840	17.5%
赤磐市	19,190	3,090	16.1%
真庭市	19,570	3,900	19.9%
美作市	14,920	4,100	27.5%
浅口市	14,380	1,810	12.6%

※住宅・土地統計調査に空家率の記載のある市町村を記載。

※里庄町は住宅数に関するデータがないため、令和3年度固定資産の価格等の概要調書等報告書を活用した。

※上記の里庄町の空家数には、住宅だけでなく倉庫等も含まれている。

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

2-4 ランク別割合

(1) ランクの説明

町内における空家の実態把握および今後放置すると特定空家等として対策が必要となる建物を選定するために、建物の老朽度・危険度についてランク付けのもと分類をしています。本町においては、建物の老朽度・危険度に関して下記の指標のもと判定を行い、D・Eランクとなった「建物を老朽度の高い危険空家等」として位置付けました。今後は、この老朽度の高い危険空家等を中心に対策を行うものとします。

建物の老朽度・危険度に関するランク付けの概要

ランク	判定の内容
A	管理が行き届いており、目立った損傷もない
B	管理が行き届いていないが、危険な損傷はない
C	管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷がある
D	建物全体に危険な損傷が及び、放置すれば近く倒壊の危険性が高まる
E	建物全体の危険な損傷が激しく、倒壊の危険性がある
不明	敷地への立ち入りが困難で、確認できない

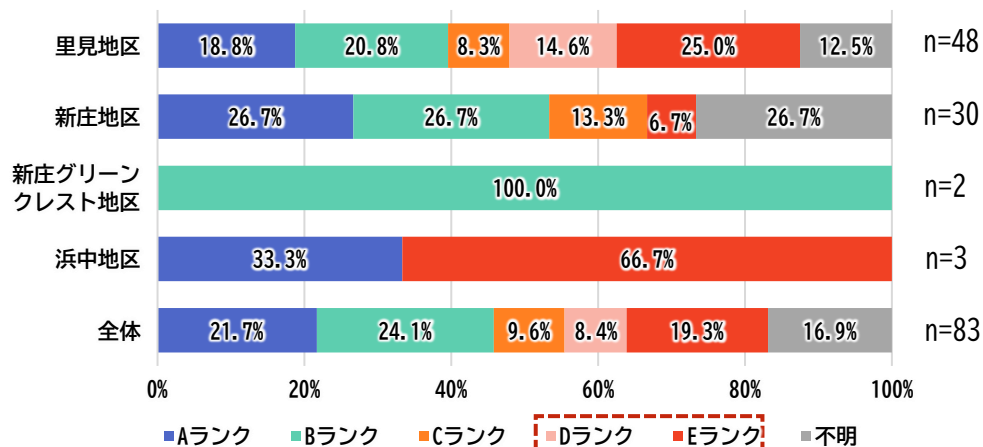


老朽度の高い危険空家等として位置付ける空家

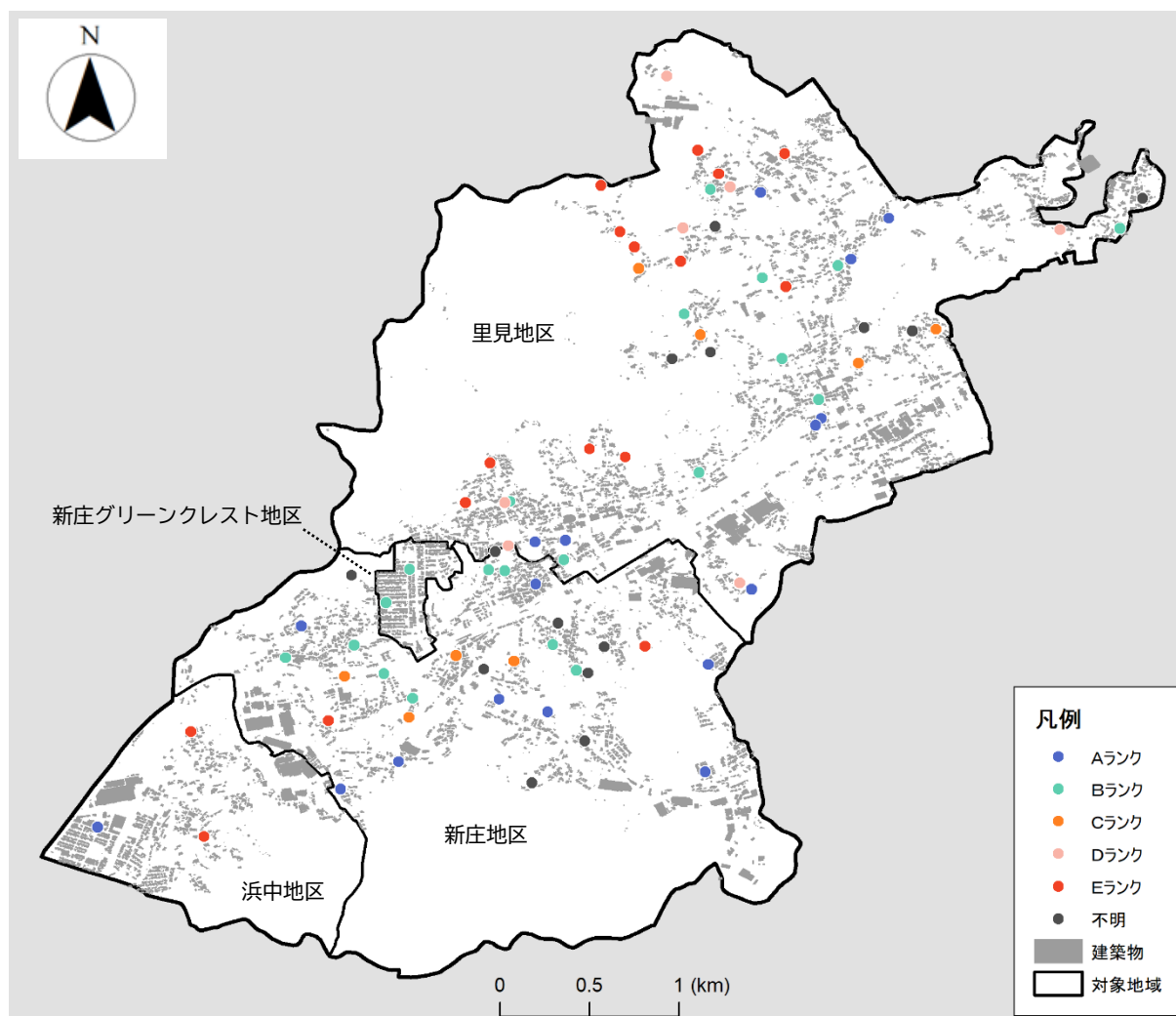
資料： 空き家等実態調査結果（里庄町）

(2) ランク別割合

地域別に建物の老朽度・危険度のランクを見たところ、空家の件数自体は少ないものの、浜中地区はD・Eランクの空家が3件中2件を占めています。また、里見地区はD・Eランクの空家割合が約40%を占めるなど、老朽度の高い危険空家等の割合が高くなっています。新庄グリーンクレスト地区については、Bランクのみとなっています。



地域別・ランク別の空家割合



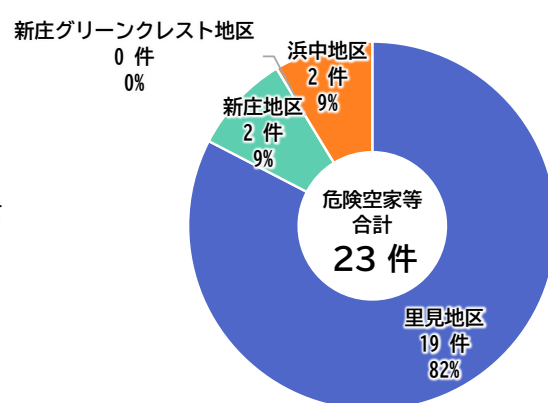
出典：空家等実態調査結果（里庄町）

地域別・ランク別の空家位置図

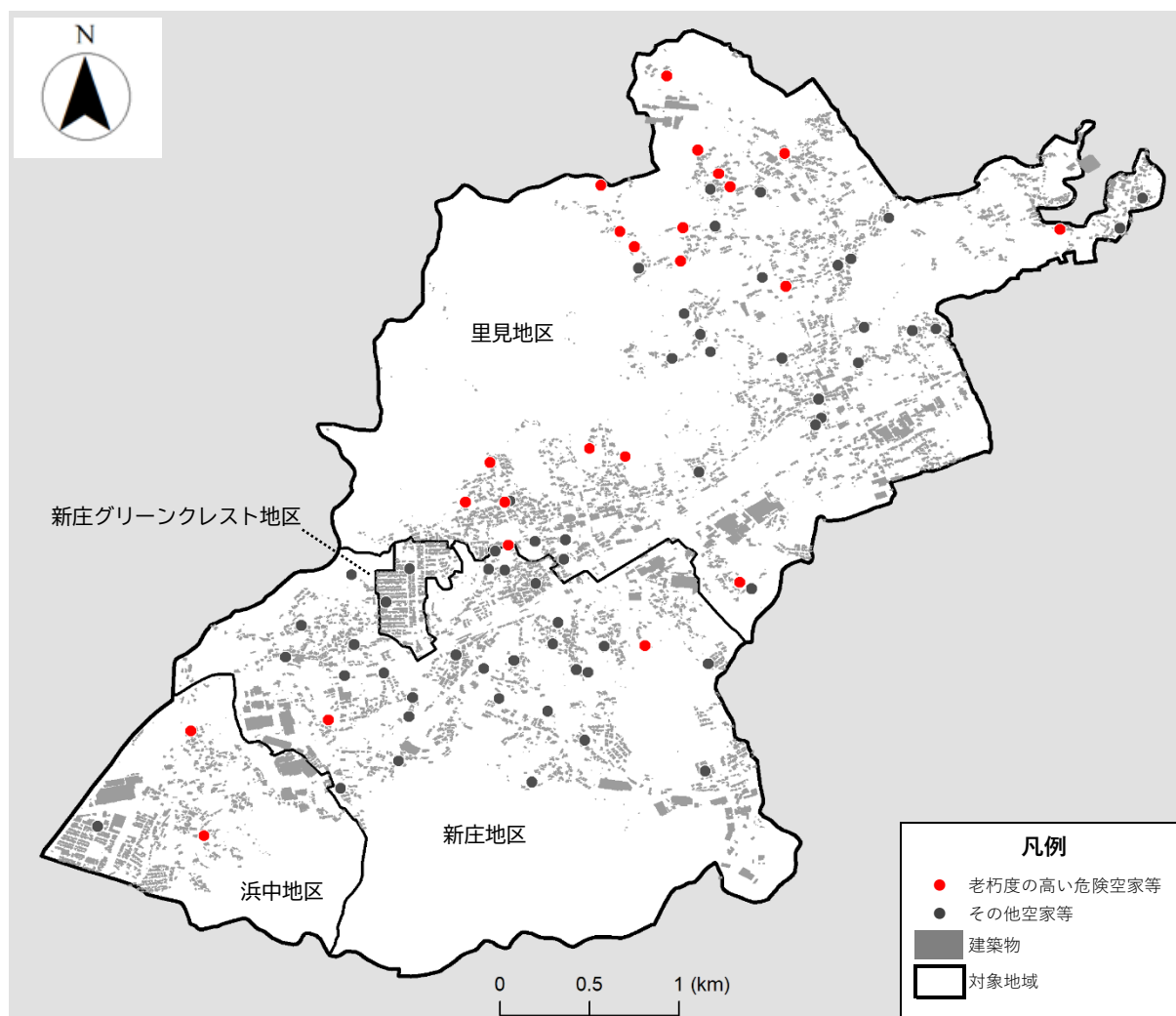
2-5 老朽度の高い危険空家等件数

地区別の老朽度の高い危険空家等の状況を見ると、全体の23件に対して里見地区の老朽度の高い危険空家等が19件と全体の8割を占めるように、里見地区に集中しています。

また、その中でも里見地区の北部エリアおよび南部エリアに老朽度の高い危険空家等が集中している状況にあります。



各地区の老朽度の高い危険空家等件数



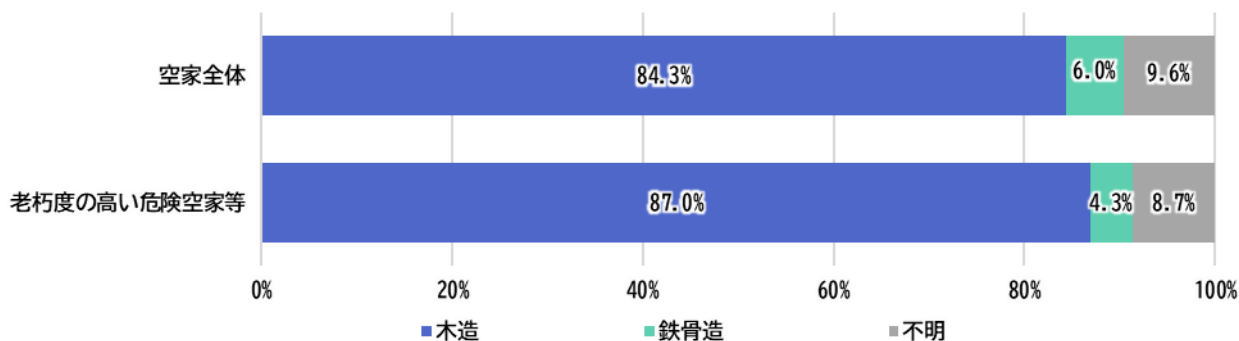
出典：空き家等実態調査結果（里庄町）

老朽度の高い危険空家等の位置図

2-6 構造別空家件数

構造別の空家件数を見ると、木造の建物が空家全体で約 8 割、老朽度の高い危険空家等では約 9 割と多くを占めており、町内の空家の大半が木造の建物となっています。

構造	空家全体	老朽度の高い危険空家等
木造	70件 (84.3%)	20件 (87.0%)
鉄骨造	5件 (6.0%)	1件 (4.3%)
不明	8件 (9.6%)	2件 (8.7%)
全体	83件 (100.0%)	23件 (100.0%)



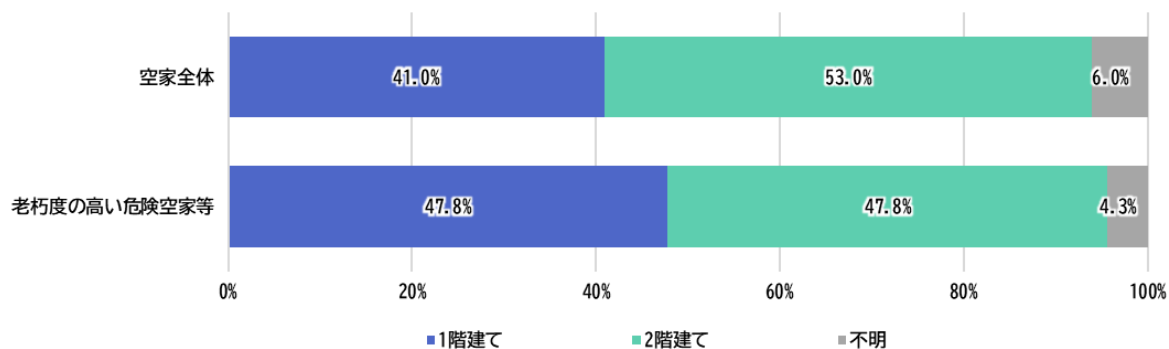
出典：空き家等実態調査結果（里庄町）

構造別空家件数および割合

2-7 階数別空家件数

階数別の空家件数を見ると、1 階建てと 2 階建ての空家件数が空家・老朽度の高い危険空家等ともにほぼ半々となっており、階数ごとの大きな差異は見受けられませんでした。

階数	空家全体	老朽度の高い危険空家等
1階建て	34件 (41.0%)	11件 (47.8%)
2階建て	44件 (53.0%)	11件 (47.8%)
不明	5件 (6.0%)	1件 (4.3%)
全体	83件 (100.0%)	23件 (100.0%)



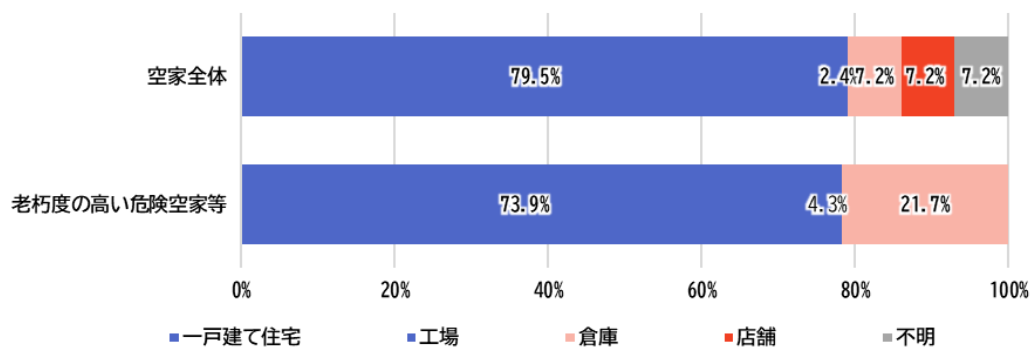
出典：空き家等実態調査結果（里庄町）

階数別空家割合

2-8 用途別空家件数

用途別の空家件数を見ると、空家全体・老朽度の高い危険空家等ともに一戸建て住宅の割合が7割以上と高くなっており、空家の大半を占めています。また、老朽度の高い危険空家等では一戸建て住宅に次いで倉庫が多く、全体の1/5程度を占めています。

用途	空家全体	老朽度の高い危険空家等
一戸建て住宅	66件 (79.5%)	17件 (73.9%)
工場	2件 (2.4%)	1件 (4.3%)
倉庫	6件 (7.2%)	5件 (21.7%)
店舗	3件 (3.6%)	0件 (0.0%)
不明	6件 (7.2%)	0件 (0.0%)
全体	83件 (100.0%)	23件 (100.0%)



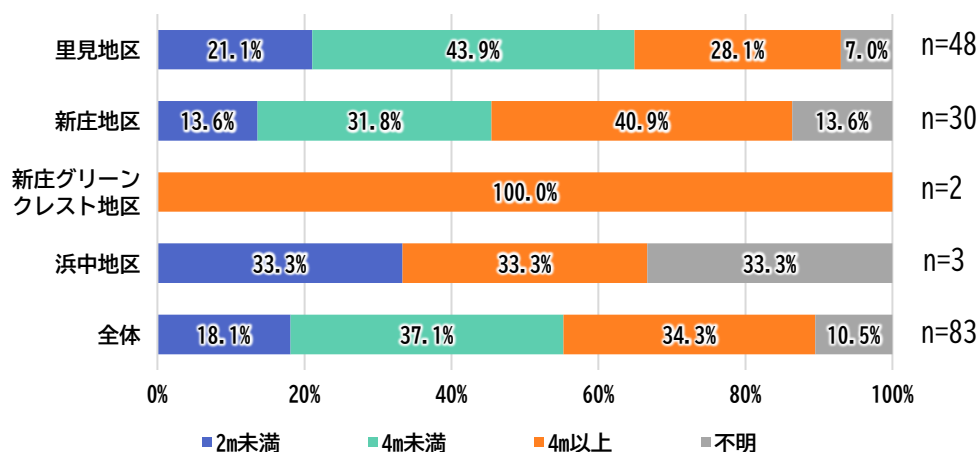
出典：空き家等実態調査結果（里庄町）

用途別空家件数および割合

2-9 前面道路の割合

(1) 空家全体

空家全体の前面道路の幅員状況を見ると、前面の道路幅員が4m未満となる空家の割合が全体で約55%となっており、建替時には半数以上の空家が建築基準法上の制限（次頁参照）を受けることになります。地域別で見ると、4m未満の道路に面した空家の割合は里見地区において約65%と突出して高い数値となっています。

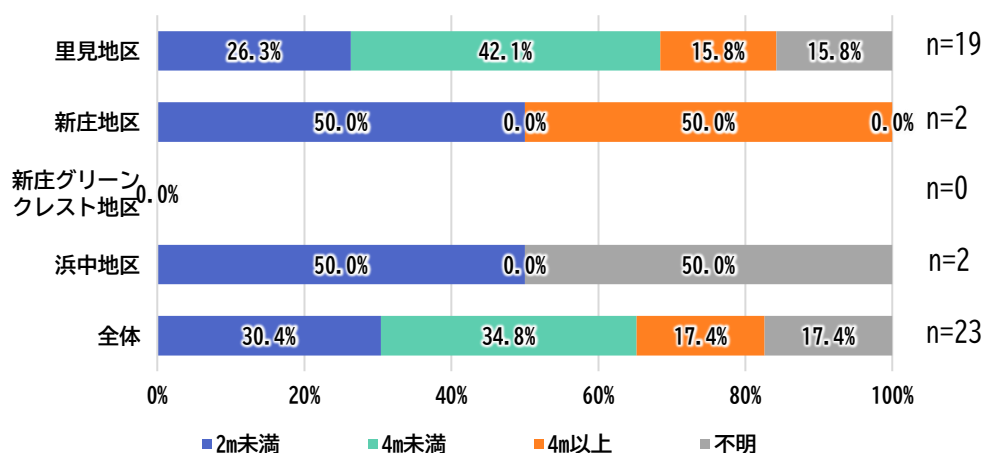


出典：空き家等実態調査結果（里庄町）

空家前面の道路幅員の割合（空家全体）

(2) 老朽度の高い危険空家等

老朽度の高い危険空家等の前面道路の幅員状況を見ると、前面の道路幅員が4m未満となる空家の割合が空家全体よりも10ポイント多い約65%となっており、建替時には多くの空家が建築基準法上の制限（次頁参照）を受けることになります。地域別で見ると、4m未満の道路に面した空家の割合は里見地区において約65%であり、新庄地区と浜中地区ではいずれも2件中1件において前面道路の幅員が2m未満となっています。



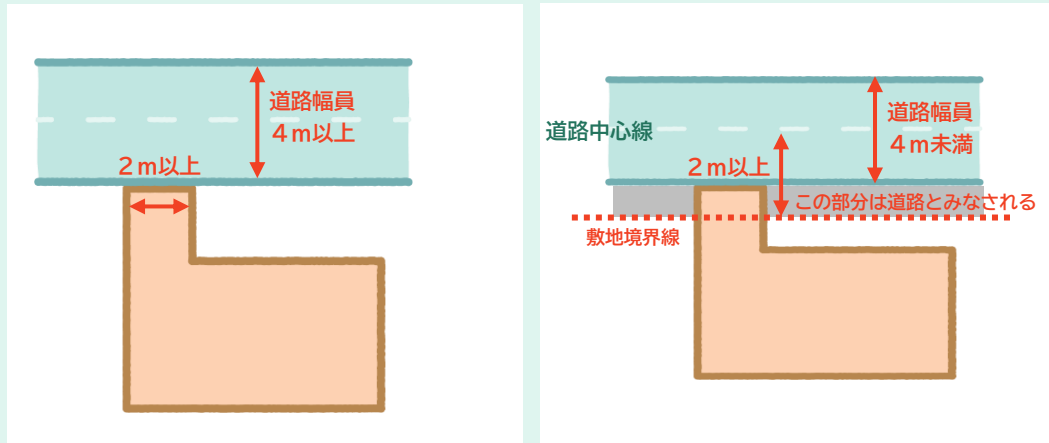
出典：空き家等実態調査結果（里庄町）

空家前面の道路幅員の割合（空家全体）

参考：前面道路に関する建築基準法上の規定

建物を建てる時には、建築基準法上の道路（公道・私道を問わず幅員4 m以上の道路）に敷地が2 m以上接していなければなりません。なお、前面道路の幅員が4 m未満の敷地に建物を建てる場合は、前面道路の中心線から2 m後退した所(※)が道路との境界線とみなされ、後退した部分は敷地内であっても建物や塀を建てることは認められません。

※敷地の反対側が川やがけ等になっている場合は、川やがけ等の境界線から4 mの所を道路との境界線とする必要があります。



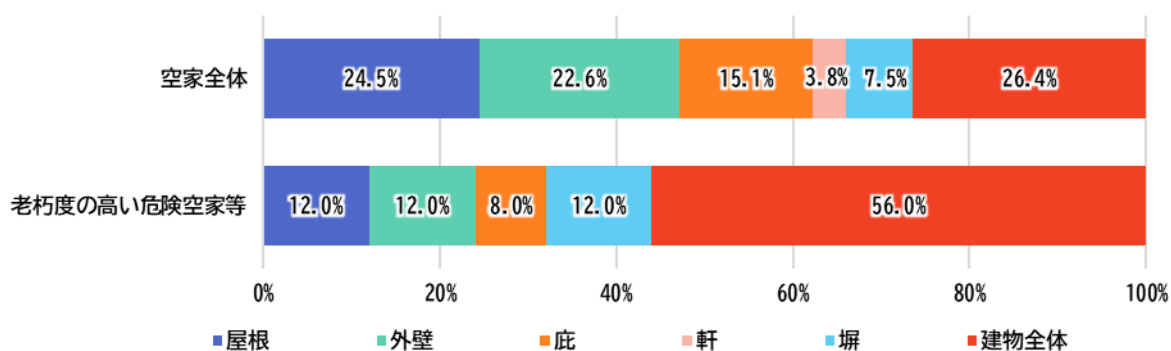
建物の前面道路に関する規定（接道義務）

2-10 部位別の破損状況

空家全体で見た場合、部位別では建物全体が26.4%で最も多い他、屋根（24.5%）、外壁（22.6%）、庇（15.1%）の破損が多くなっています。また、老朽度の高い危険空家等のみで見ると、破損が建物全体に及んでいるものが、56.0%に及んでいます。

破損箇所	空家全体	老朽度の高い危険空家等
屋根	13件 (24.5%)	3件 (12.0%)
外壁	12件 (22.6%)	3件 (12.0%)
庇	8件 (15.1%)	2件 (8.0%)
軒	2件 (3.8%)	0件 (0.0%)
塀	4件 (7.5%)	3件 (12.0%)
建物全体	14件 (26.4%)	14件 (56.0%)
全体	53件 (100.0%)	25件 (100.0%)

※上記件数は破損件数となり、複数回答の空家を含む



出典：空家等実態調査結果（里庄町）

部位別の破損状況

3 空家等所有者への意向調査結果

3-1 調査概要

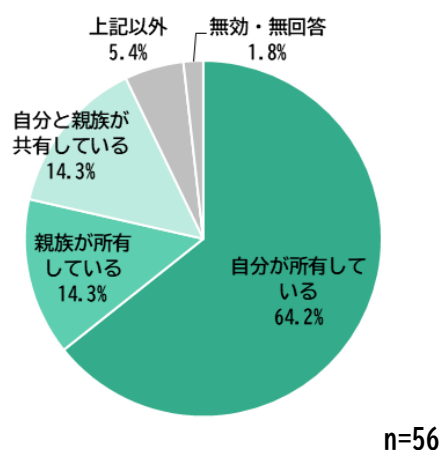
空家等所有者意向調査の調査概要は、次のとおりです。

調査対象者	空家等の管理・所有者（空家等の実態把握調査により抽出）
調査方法	アンケート調査票の郵送配布・郵送回収
調査期間	令和3年（2021年）9月9日～令和3年（2021年）9月24日（金）
配布票数	83票
回収票数	56票（うち1票は無回答）
回収率	67.5%

3-2 調査結果

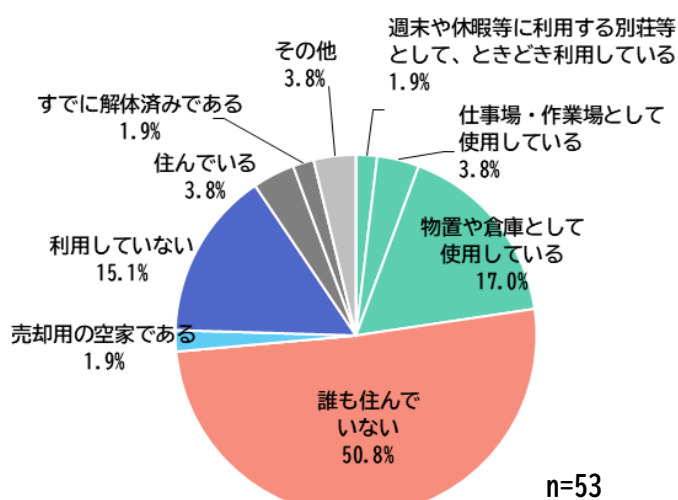
(1) 対象住宅の所有者

- 「自分が所有している」が64.2%と最も多く、「親族が所有している」、「自分と親族が所有している」がいずれも14.3%となっています。



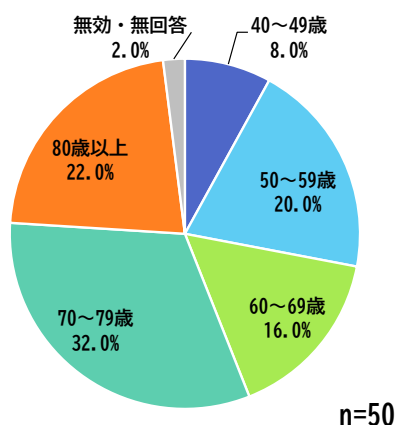
(2) 対象住宅の利用状況

- 「誰も住んでいない」、「利用していない」が合わせて65.9%を占める他、「物置や倉庫として使用している」も17.0%と多くなっています。
- また、少ないながらも「売却用の空家である」、「すでに解体済みである」等の回答も挙げられています。



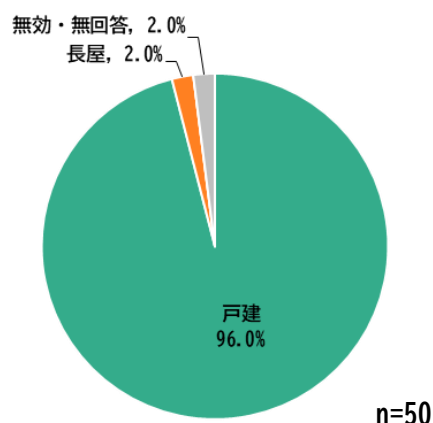
(3) 対象住宅の所有者の年齢

- 住宅の所有者の年齢は、80 歳以上が 22.0%、70～79 歳が 32.0%、60～69 歳が 16.0%と 60 歳以上が全体の 70%を占めています。



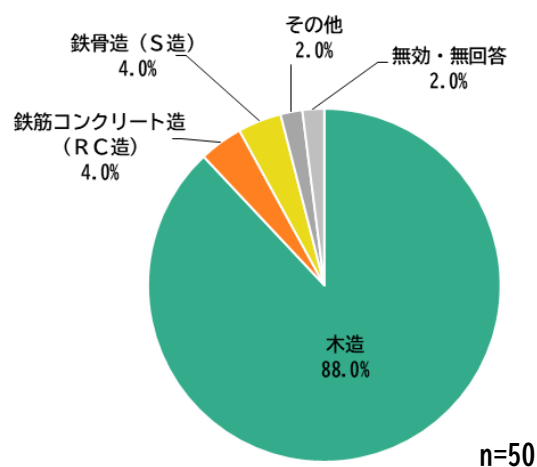
(4) 対象住宅の建て方

- 住宅は、戸建が 96.0%を占めています。



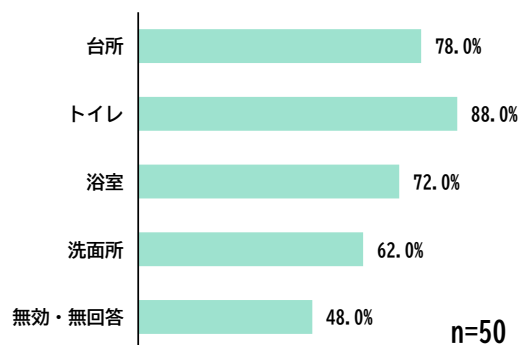
(5) 対象住宅の構造

- 住宅の構造は、木造が 88.0%を占め、鉄筋コンクリート (RC 造) や鉄骨造 (S 造) はいずれも 4.0%に留まっています。



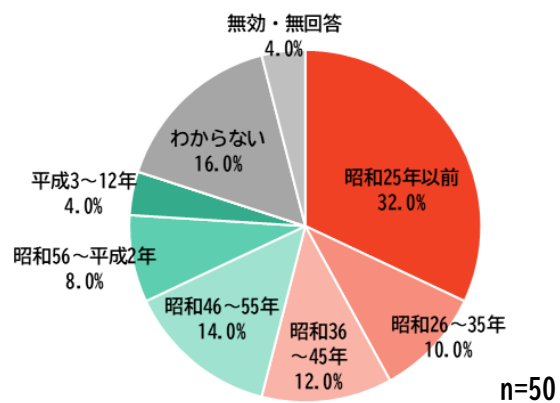
(6) 対象住宅の設備（複数回答可）

- 住宅の設備としては、回答者の割合から見ると 70%以上の住宅において台所、トイレ、浴室が備えられています。
- また、洗面所の設置割合は 62.0%となっています。



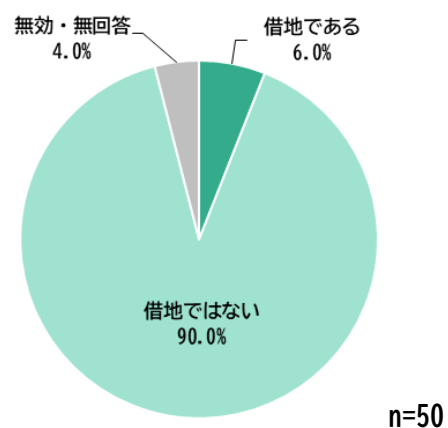
(7) 対象住宅の建築時期

- 住宅の建築時期は、「昭和 25 年以前」が 32.0%、「昭和 26～35 年」が 10.0%、「昭和 36 年～45 年」が 12.0%と建築後 60 年以上を経過している住宅が全体の 54%を占めています。
- 一方、昭和 56 年以降に建てられた建築後 40 年未満の建築物は 12.0%と少ない状況です。



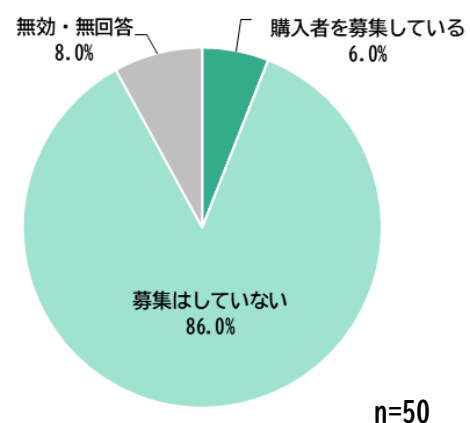
(8) 対象住宅が建っている土地の所有状況

- 土地の所有状況は、「借地である」が 6.0%、「借地ではない」が 90.0%となっています。



(9) 対象住宅の売却先（購入者）または賃貸先（入居者）の募集状況

- 売却先や賃貸先の募集状況に関しては、「募集はしていない」が 86.0%を占めており、「購入者を募集している」は 6.0%、「入居者を募集している」は 0%となっています。



(10) 購入者・入居者が決まらない原因 ※3 つまで回答可

- 「購入者を募集している」と回答された 3 件について見ると、購入者が決まらない原因としては「建物が古い・設備がいたんでいるため」が 100%である他、「日照条件が悪いため」、「バス利用や鉄道駅が遠いなど、交通の便や日常生活が不便なため」、「商業施設や医療施設が少なく、日常生活が不便なため」がいずれも 33.3%となっています。

区分	選択肢	回答者
募集・入居条件に関すること	募集開始後、間もないため（募集開始後1ヶ月以内）	0.0%
	売価価格や募集家賃が高いため	0.0%
	入居条件を厳しくしているため	0.0%
	ペットを飼育できないため	0.0%
広さや設備に関すること	居住面積が狭小であるため	0.0%
	建物が古い・設備が傷んでいるため	100.0%
	最新の設備を備えていないため（IH、床暖房、セキュリティ等）	0.0%
	駐車場がないため	0.0%
建物の構造や性能に関すること	耐震性に不安があるため	0.0%
	共同住宅で遮音性がよくないため	0.0%
	住宅の質や性能を示す情報が不足しているため	0.0%
		0.0%
周辺環境に関すること	日照条件が悪いため	33.3%
	バス利用や鉄道駅が遠いなど、交通の便や日常生活が不便なため	33.3%
	商業施設や医療施設が少なく、日常生活が不便なため	33.3%
	騒音や振動など、近隣環境がよくないため	0.0%
	地域イメージがよくないため	0.0%
その他	不況のため（供給過剰、競合物件の存在、需要減退等）	33.3%
	その他	0.0%

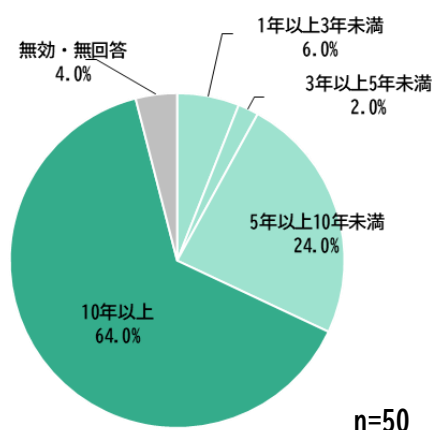
n=3

(11) 売価価格および募集家賃

- 対象住宅の売却先（購入者）または賃貸先（入居者）の募集状況で、「購入者を募集している」との回答（6.0%（3 件））のうち、「販売価格」の回答が 1 件ありました。

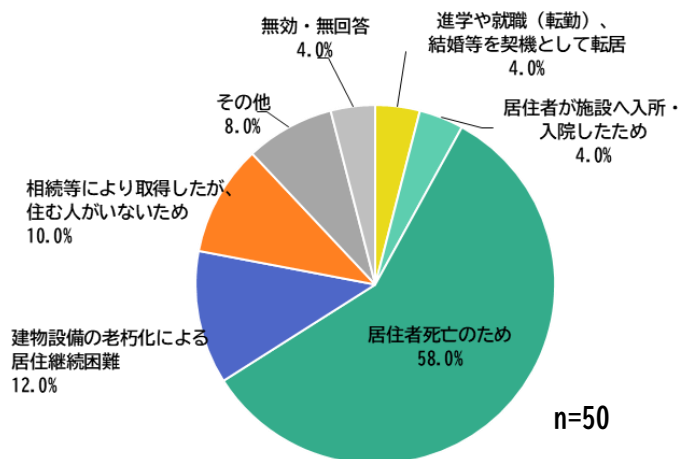
(12) 空家等になってからの経過年数

- 空家等になってからの経過年数は、「10 年以上」が 64.0%で最も多く、「5 年以上 10 年未満」は 24.0%、5 年未満は 8%となっています。



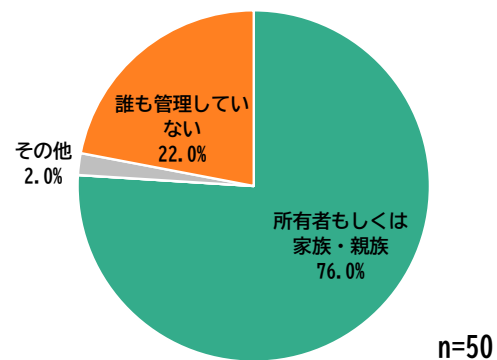
(13) 空家等となった理由

- 空家等となった理由は、「居住していた人が死亡したため」が 58.0%と最も多く、以下、「建物の設備が老朽化し、住み続けるのが困難となったため」が 12.0%、相続等により取得したが、住む人がいないためが 10.0%となっています。



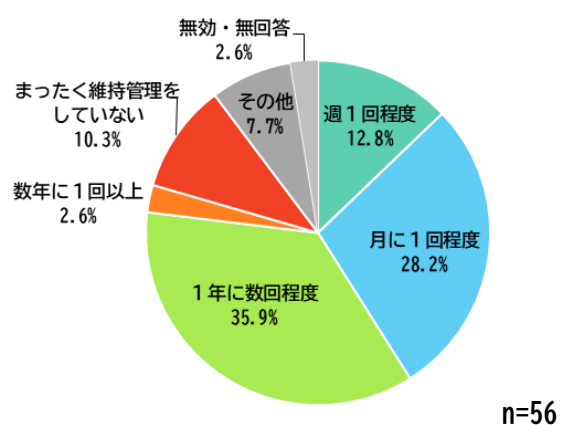
(14) 空家等の主な管理者

- 空家等の主な管理者は「所有者もしくは家族・親族」が 76.0%、「誰も管理していない」が 22.0%となっています。



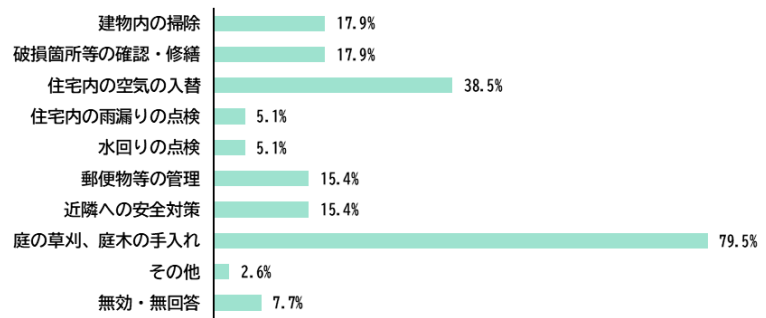
(15) 空家等の維持管理の頻度

- 維持管理の頻度は、年に数回程度以上という回答が 76.9%に上る一方、「まったく維持管理をしていない」も 10.3%となっています。



(16) 空家等の維持管理方法 ※複数回答可

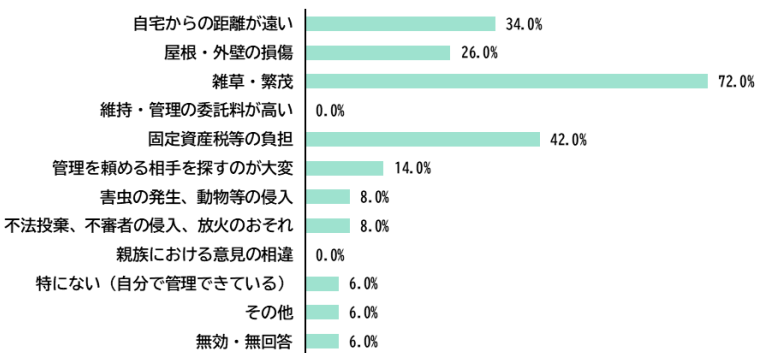
- 維持管理方法としては、「庭の草刈、庭木の手入れ」が回答者の割合から見ると79.5%と最も多く、以下、「住宅内の空気の入替」が38.5%、「建物内の掃除」、「破損箇所等の確認・修繕」がいずれも17.9%となっています。



n=39

(17) 空家等の維持管理について困っていること

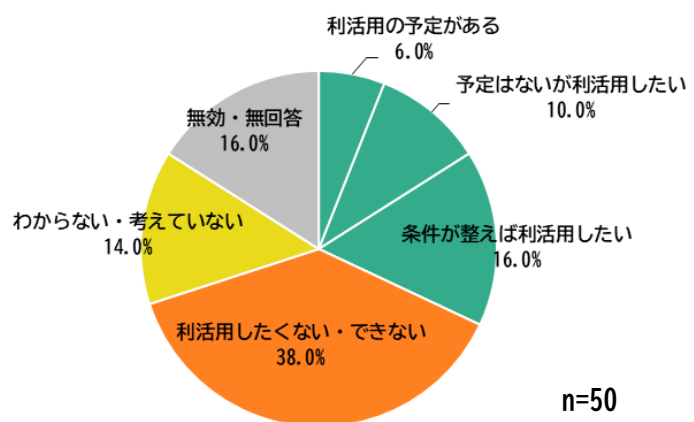
- 維持管理について困っていることに関しては、回答者の割合から見ると「雑草・繁茂」が72.0%と最も多く、以下、「固定資産税等の負担」が42.0%、「自宅からの距離が遠い」が34.0%、「屋根・外壁の損傷」が26.0%となっています。



n=50

(18) 今後の利活用の意向

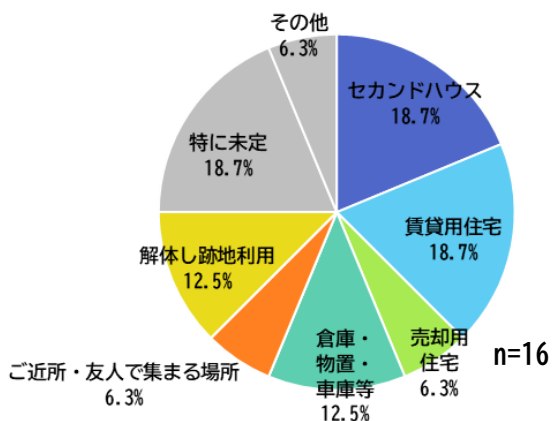
- 今後の利活用の意向に関しては、「利活用の予定がある」、「予定はないが利活用したい」、「条件が整えば利活用したい」といった利活用を望む回答は32%となっています。
- 一方で、「利活用したくない・できない」という回答も38.0%挙げられています。



n=50

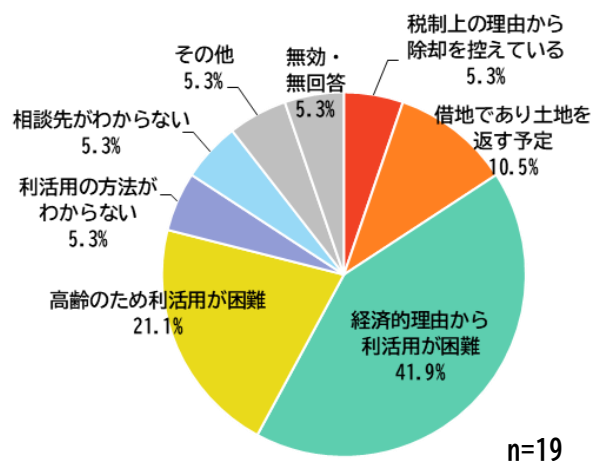
(19) 今後の利活用方策

- 今後の利活用方策としては、「セカンドハウス」および「賃貸用住宅」が 18.7%と最も多く、以下、「倉庫・物置・車庫等」および「解体し跡地利用」が 12.5%となっています。



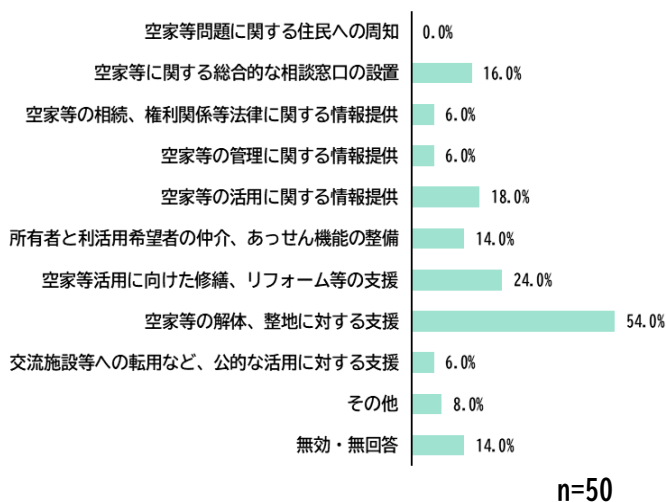
(20) 利活用をしない（できない）理由

- 利活用できない理由としては、「経済的理由から利活用が困難」が 41.9%と最も多く、以下、「高齢のため利活用が困難」が 21.1%、「借地であり土地を返す予定」が 10.5%となっています。
- また、「利活用の方法が分からない」、「相談先が分からない」といった回答（いずれも 5.3%）も挙げられています。



(21) 空家等の管理や利活用を進める上で必要な対策や支援

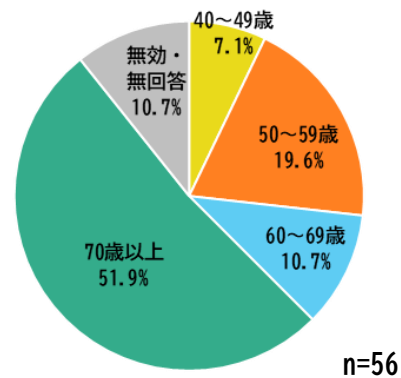
- 空家等の管理や利活用を進める上で必要な対策や支援に関しては、回答者の割合から見ると「空家等の解体、整地に対する支援」が 54.0%を占め、「空家等活用に向けた修繕、リフォーム、家財片付けサービス等に対する支援」が 24.0%、「空家等の活用に関する情報提供」が 18.0%、「空家等に関する総合的な相談窓口の設置」が 16.0%、「空家等の所有者と利活用希望者をつなぐ仲介、あっせん機能の整備」が 14.0%となっています。



回答者属性

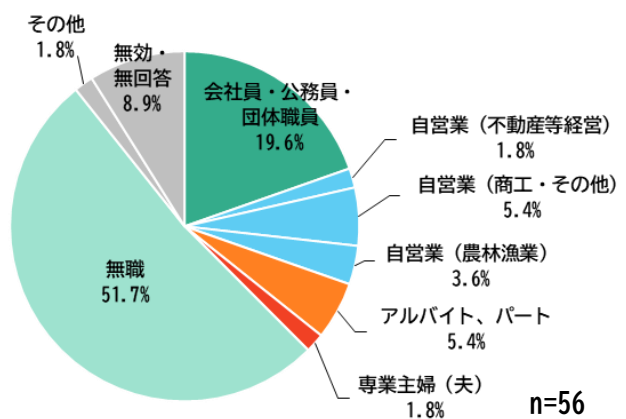
① 年齢

- 回答者の年齢は「70 歳以上」が 51.9%を占め、「60～69 歳」が 10.7%、「50～59 歳」が 19.6%、「40～49 歳」が 7.1%となっています。



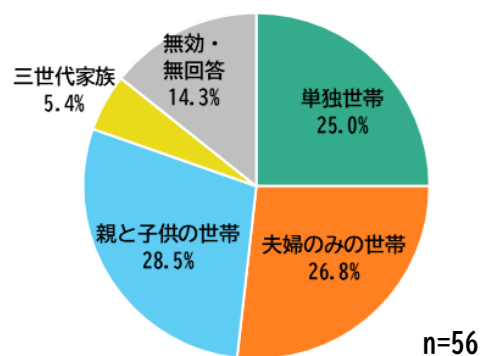
② 職業

- 職業は「無職」が 51.7%を占め、その他では「会社員・公務員・団体職員」が 19.6%、「自営業（合計）」が 10.8%、「アルバイト・パート」が 5.4%、「専業主婦（夫）」が 1.8%となっています。



③ 世帯の状況

- 世帯の状況は「単独世帯」、「夫婦のみの世帯」、「親と子供の世帯」がいずれも 25%程度となっています。
- また、「三世代家族」は 5.4%となっています。



4 空家等に関する課題

(1) 刻々と移り変わる空家等の状況

本計画の策定にあたり、空家等実態調査（平成 28 年度）および空家等所有者に対する意向調査（令和 3 年度）を行い、空家等および老朽度の高い危険空家等の数や状態、空家等所有者の意向や要望等について把握を行いました。空家等所有者の 51.9%が 70 歳以上という結果でした。

地区別高齢化率の推移からも分かるように高齢化の進行がみられ、今後も高齢化の進行が予想されることから、空家等を取巻く状況も毎年刻々と移り変わっていきます。このため、計画の改訂のタイミングに合わせて、今後も定期的に空家等の状態を把握し、適切な対策の検討に役立てる必要があります。

(2) 将来の空家等の増加

本町の人口は今後なだらかな減少傾向が見込まれている中、高齢化率は 30%を超え、世帯構成では高齢者のみの単身または夫婦世帯が 27%に上るなど、今後の空家等の発生増加が懸念されています。

(3) 空家等の老朽化

現在、町内には 83 件の空家等が存在し、そのうち倒壊の危険がある、もしくは放置すれば倒壊の危険が高まる老朽度の高い危険空家等が 23 件に上っています。さらに空家等のうち建築後 60 年以上経過している空家等は全体の 5 割以上を占め、全体の 64%においては空家等になってからの経過年数が 10 年以上を経過するなど、空家等の老朽化による老朽度の高い危険空家等の増加が懸念されています。

(4) 多数の未利用空家等の存在

現在、何らかの形で利用されている空家等は 22.7%にとどまり、居住や利用がなされていない空家等は全体の 66%にのぼるなど、町内には多数の未利用空家等が存在しています。

(5) 倒壊の危険のある老朽度の高い危険空家等の存在

現在、本町には倒壊の危険がある、もしくは放置すれば倒壊の危険が高まる老朽度の高い危険空家等が 23 件存在し、このまま放置すれば近隣に危険をもたらしたり、周辺的生活環境に害を及ぼしたりする可能性があります。

(6) 適切な相談体制の未確立

空家等対策の主体はあくまでも建物の所有者であるため、住民との積極的なコミュニケーションを図り、住民による積極的な取り組みを促していくことが重要です。町では総務課で空家等に対する相談を受けているものの、その周知や他機関との連携による情報提供体制の構築はまだまだ十分ではなく、空家等所有者への意向調査でも空家等を利活用できない理由として 1 割の方が「相談先・利活用の方法が不明」と回答しています。

第3章 空家等対策の基本方針

1 基本理念

第4次里庄町振興計画では、里庄町の将来像「子どもの元気な声が響き みんなの笑顔があふれるまち」のもと、基本目標の1つに「快適で安全・安心なまち」を掲げ、基本方針に特定空家等への対策を定めています。また、持続可能なまちづくりに向けては、SDGsの考え方の導入をうたっています。

そこで空家等対策の側面から「快適で安全・安心なまちづくり」ひいてはまちの将来像の実現を目指すため本計画の基本理念を次のとおり決めました。

基本理念

空家等対策の推進による安全・安心で持続可能なまちづくり



2 基本方針

空家等に関する課題や本計画の基本理念を踏まえ、本町の空家等対策の基本方針を次のとおり設定しました。

(1) 定期的な空家等の実態把握

空家等対策を推進するためには、はじめに空家等の戸数や状況、所有者の意向などに関する実態把握を行うことが不可欠です。本計画の策定にあたっては対策立案の基礎資料とするために「空家等実態調査」および「空家等所有者に対する意向調査」を行いました。今後も定期的に空家に関する実態把握を行い、計画内容への反映を行っていきます。

(2) 空家等の発生抑制

将来における人口・世帯数の減少と急激な高齢化の進展が予想される中、空家等対策としては第一に空家等の発生を抑制することが重要です。

このため、日ごろから住民に対し空家等の増加の問題点や発生のメカニズム、処分、活用方法や支援策等について意識啓発、情報提供を行い空家等の発生を抑止します。

また、空家等の活用方法や相談先が分からない住民のために庁舎内に相談窓口を設置するとともに、関係団体との連携強化により空家等の発生抑制に向けた支援の拡充に努めます。

(3) 空家等の適正管理・除却の推進

所有者の負担を解消するため、空家等の適正管理・除却に関する各種施策や支援策を検討するとともに、必要に応じて所有者に対する助言・指導を行い、所有者自身による空家等の適正管理を促します。

空家法第3条（空家等の所有者等の責務）

空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(4) 空家等の有効活用

空家等所有者への意向調査結果では3割の方が今後の利活用を望んでいるように、空家等の利活用に対する高いニーズのその一方、実際に購入者や入居者を募集している空家等は3件に留まっているのが現状です。

本町では、近年、転入が転出を上回る社会増の傾向が続いており、また、管理が行き届き目立った損傷もない空家等が複数存在するなど、空家等の活用において好ましい状況下にあることから、積極的な空家等の利活用を推進します。

(5) 特定空家等への的確な対応

本町には、このまま放置すれば特定空家等に認定され、倒壊のおそれのある老朽度の高い危険空家等が 23 件存在しており、これらの老朽度の高い危険空家等は倒壊すれば近隣地域に危険をもたらすだけでなく、衛生面や景観面、生活環境面からもこのまま放置することは望ましくありません。

このため、適正な管理が行われておらず、放置すれば地域に悪影響を及ぼすような老朽度の高い危険空家等に対しては、所有者と協力し、必要に応じて特定空家等に認定するなど、法に基づく的確かつ早急な対応を行うことで、問題解決に取り組みます。

特定空家等とは

適切な管理がなされていないことにより、倒壊等により近隣に危険をもたらすおそれがあるなど、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な空家等のこと。特定空家等に対しては、所有者等へ必要な措置をとるよう助言・指導や勧告、命令が行えるほか、これらを経ても所有者等が必要な措置を実施しない場合には、町が所有者等に代わって必要な措置を実施する（代執行）ことができます。

空家法第 2 条では、空家等のうち、次のいずれかの状態にあると認められるものを「特定空家等」と定義しています。

特定空家等の定義

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺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

(6) 空家等に関する推進体制の構築

上述の基本方針(1)～(4)を推進する上では、現在空家等の所有者等に加えて、将来空家等の所有者となり得る方も含めた地域住民が、自らが所有する家屋についてきちんと考え、必要な対応を行っていくことが重要です。このため町では、関係機関と連携しながら、空家等に関する推進体制を構築し、地域住民との積極的なコミュニケーションを通じて空家等対策を推進していきます。



3 施策の体系

今後、基本方針に基づき、町は次の施策を中心に取り組めますが、空家等を取り巻く現状や国、県および関連団体等の施策の動向を見極め、里庄町にとって有効となる施策を選択して実施していきます。

基本方針	施策	主な取組
空家等に関する実態把握	空家等の実態調査	平成 28 年度実施
	空家等所有者意向調査	令和 3 年度実施
	空家等情報のデータベース化	①空家等の所在地や所有者情報等のデータベース化
空家等の発生抑制	住民への意識啓発・情報提供	①広報やホームページを活用した空家関連情報の掲載 ②固定資産税納税通知書の送付に合わせたチラシ等の送付 ③専門家と連携した相談会やセミナーの開催 ④空家等の相談を行える人材の育成 ⑤転出者に対する啓発 ⑥長期優良住宅の普及・促進
	相続登記に向けた働きかけ	①関係団体と協力した相続登記の働きかけ ②相続財産管理人制度の活用
空き家等の適正管理・除却の推進	空き家等の適正管理	①分館等と連携した空き家等に関する情報共有 ②空き家管理サービスの紹介 ③住宅診断（ホームインスペクション）の普及・啓発
	空き家等の除却	①空家等除却補助事業創設の検討
空家等および跡地の活用促進	空家等の流通に向けた情報提供	①里庄町空家バンクの創設検討 ②岡山県空き家情報流通システムの活用 ③移住者等への情報提供 ④マイホーム借上げ制度に関する情報提供
	空家等の再生・リノベーション	①木造住宅耐震改修事業に関する情報 ②空家等改修補助事業の創設検討
	跡地の活用	①全国版空き家・空き地バンクに関する情報提供 ②跡地の活用方法に関する情報提供 ③地域のまちづくりへの有効活用
	空店舗の活用	①地域活動等の拠点施設としての有効化活用
	移住・定住対策	①移住者等への一元的な空家の相談窓口の創設 ②AI などの先進技術を活用した相談体制の検討
特定空家等への対応	特定空家等の判定	①法令等による詳細調査の実施
	特定空家等に対する措置	①助言・指導 ②勧告 ③命令 ④代執行 ⑤応急措置 ⑥既存法による措置
空家等の施策に関する実施・相談体制の整備	里庄町空家等対策協議会の設置	令和 3 年 3 月設置
	相談体制の構築	①庁内および関係機関と連携した相談体制の構築

第4章 空家等対策の内容

1 空家等に関する実態把握

1-1 空家等の実態調査

本町における空家等の総数を把握するとともに、建物の状態などの空家等の情報を把握することを目的に、本町の地域全体を対象に定期的に空家等実態調査を行います。

空家等実態調査は「地方公共団体における空家調査の手引き」（平成 24 年 6 月 国土交通省住宅局）等を参考にしていますが、概略の手順および内容は次のとおりです。

なお、調査にあたっては基本的には敷地内に立ち入らないものとし、敷地外から敷地や建物の状況を調査しますが、特定空家等に該当するかどうかを判断するのに敷地外からの調査では不十分な場合等においては、必要に応じて敷地内に立ち入って調査を行います。

※敷地内に立ち入って調査を行う場合、5 日前までに当該空家等の所有者に対してその旨を通知するとともに、敷地に立ち入ろうとする者は身分証明書を携帯する必要があります。

《空家等実態調査の手順および内容》

STEP 1 空家等と想定される建物の把握

- 上水道の利用状況、地域住民・分館等からの情報（相談・苦情の内容や聞き取り結果）等をもとに空家等と想定される建物を把握します。
- 上記で把握した空家等と想定される建物を、住宅地図、地図情報システム（GIS）、住宅地図に地番情報を重ね合わせたブルーマップ等と突合し、調査地図を作成します。



STEP 2 建物の老朽度・危険度に関するランク付け

ランク	判定の内容
A	管理が行き届いており、目立った損傷もない
B	管理が行き届いていないが、危険な損傷はない
C	管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷がある
D	建物全体に危険な損傷が及び、放置すれば近く倒壊の危険性が高まる
E	建物全体の危険な損傷が激しく、倒壊の危険性がある
不明	敷地への立ち入りが困難で、確認できない

1-2 空家等所有者意向調査

空家等となった原因や利活用が進まない理由、自治体に希望する施策内容等を把握し、より有効な空家等対策を立案するため、空家等実態調査で把握した空家等の所有者を対象に意向調査を行います。

空家等所有者の意向調査も「地方公共団体における空家調査の手引き」（平成 24 年 6 月 国土交通省住宅局）等を参考にして行うものとしますが、概略の手順および内容は次のとおりです。

《空家等所有者の意向調査の手順および内容》

STEP 1 空家等所有者の特定

- 登記簿謄本や固定資産課税台帳等のデータを活用し、あるいは近隣住民や分館長への聞き取り調査を通じて空家等所有者の特定を行います。
- 空家法の施行により、空家対策のために固定資産課税関係情報の内部利用が可能となりましたが、これらの情報は重要な個人情報であるため、利用する際には空家対策に必要な情報に絞り込んだ上で、把握した情報に関する守秘義務を遵守する必要があります。



STEP 2 空家等所有者意向調査の実施

- 空家等の所有者に対し、現在の空家等の使用実態や、今後の利活用の意向等を把握するためのアンケート調査を実施します。

アンケートの内容（例）

- ☐ 建物の使用状況について
- ☐ 空家等になったきっかけ・期間
- ☐ 維持管理の状況やお困りのこと
- ☐ 建物の今後の活用意向
- ☐ 空家等に関する行政への要望

1-3 空家等情報のデータベース化

空家等に関する各種調査等により把握した空家等の所在地、建物の状態、所有者等の情報、相談・通報情報等を取りまとめ、空家等データベースを作成します。

なお、このデータベースは、空家等の調査を実施するたびに更新するとともに、特定空家等への対応の状況、利活用状況、各種対策の実施状況についても随時登録・更新し、所有者等に対する適正な管理や活用の働きかけに役立てます。

2 空家等の発生抑制

2-1 住民への意識啓発・情報提供

近年、空家等の増加は住民にとっても身近な社会問題になりつつありますが、依然として当事者意識が十分に醸成されるには至っていません。人口減少や高齢化の進展により今後より一層の空家等の増加が見込まれる中、空家問題に対する当事者意識を高めるためには、多様な形での情報提供が効果的です。

そこで、空家等の発生を抑制するため、全ての住民を対象とした次の取り組みにより空家等に関する意識啓発・情報提供を行います。

主な取組	概要
広報やホームページを活用した空家関連情報の掲載	広報やホームページを活用し、空家に関する次の情報を定期的に掲載します。 ・空家等の発生、放置により発生する問題 ・空家等の処分、活用方法 ・空家等の相続登記 ・空家等に関する相談先 ・空家等に関する補助制度 等
固定資産税納税通知書等の送付に合わせたパンフレット等の送付	固定資産税の納税通知書送付時などに空家に関する啓発チラシ等を同封します。 (例)   出典：岡山県版「空き家ガイドブック」岡山県空家等対策推進協議会
専門家と連携した相談会やセミナーの開催	宅地建物取引士、建築士、不動産鑑定士、弁護士、税理士、司法書士、土地家屋調査士等の専門家と連携し、空家等に関する相談会やセミナーを開催します。
空家等の相談を行える人材の育成	上記相談会やセミナーの開催に向け、法務、不動産、建築等の専門家等と連携した相談体制の構築や、空き家に関する多様な相談に対応できる人材の育成を行います。
転出者に対する啓発	本町からの転出者に対し、転出により空家となる建物について、適正な維持管理が行われるように促すなど、所有者の意識啓発を行います。

主な取組	概要
長期優良住宅の普及・促進	「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成 21 年 6 月 4 日施行)」に基づき、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を「長期優良住宅」と定めており、これらの普及を促進することで空家等の発生抑制を図ります。 【長期優良住宅の要件の例】 1. 長期に使用するための構造及び設備を有していること 2. 居住環境等への配慮を行っていること 3. 一定面積以上の住戸面積を有していること 4. 維持保全の期間、方法を定めていること : ①で準用している評価方法基準 「住宅性能表示制度において評価する性能」のイメージ

出典：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

2-2 相続登記に向けた働きかけ

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になることが空家等の発生要因の1つとなっています。また、相続登記がなされていない場合、空家等を活用しようとしたときにすぐに手続きに移ることができない他、トラブルの原因となるケースもあります。

そこで、空家等の相続登記を推進するため、次の取り組みを行います。

主な取組	概要
関係団体と協力した相続登記の働きかけ	岡山地方法務局や関係団体と連携して、相続発生時に速やかに登記名義の変更や敷地境界の確認などを行うよう働きかけます。
相続財産管理人制度の活用	相続人が不明な場合や、相続人全員が相続を放棄した結果相続人がいない場合は必要に応じて家庭裁判所に不在者財産管理人または相続財産管理人の選任の申し立てを行います。

3 空家等の適正管理・除却の推進

3-1 空家等の適正管理

空家等の管理責任は所有者または管理者にあり、これら所有者等は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう空家等の適切な管理に努める責務があります。

しかしながら、遠方に居住しているなどの様々な理由により、町内には適切な管理がなされていない空家等が多数存在している状況にあります。

そこで、空家等の適正管理に向け、次の取り組みを行います。

主な取組	概要
分館等と連携した空家等に関する情報共有	管理状態が悪化する前に空家等の情報を把握し、所有者に対して適切な管理を促すため、分館や民生委員等と連携して、空家等に関する情報共有を図ります。
空家管理サービスの紹介	空家等所有者意向調査や分館等から空家等に関する情報提供があったタイミングにおいて、『岡山県版「空家」ガイドブック』やパンフレット等を送付し、空家の適正管理に向けた意識啓発を行うとともに、空家管理サービスや対応業者を紹介します。 ≪空家管理サービス業者に関する情報提供の例≫ (公社)岡山県宅地建物取引業協会と(一社)岡山県不動産協会が、空き家の管理サービスを提供する業者を登録する制度を創設しました。 不動産情報サイト「住まいる岡山」に、空き家管理業者リストを掲載しています。  不動産情報サイト「住まいる岡山」で、空き家管理サービスを行う業者を簡単に検索できます。 URL : https://www.ok-smile.jp/  ※このサイトは、(公社)岡山県宅地建物取引業協会と(一社)岡山県不動産協会が合同で運営しています。 出典：岡山県版「空き家ガイドブック」岡山県空家等対策推進協議会
住宅診断（ホームインスペクション）の普及・啓発	住宅診断（ホームインスペクション）とは、住宅の専門家が第三者の立場で客観的に住宅の状態を評価するサービスであり、私たち人間の体で言うと「健康診断」にあたるものです。 劣化の進行が早い空家等の管理においては、早期の段階で劣化・損傷の状態を把握し、適切な修繕を行うことで、今後の利活用も可能になることから、空家等所有者を対象に住宅診断（ホームインスペクション）に関する情報提供を行います。

3-2 空家等の除却

老朽化等により利活用が望めない空家等や跡地利用が期待できる空家等に関しては、放置することにより地域に悪影響をもたらすことがないように、あるいは地域活性化に向けて跡地の有効利用を図るよう、所有者に対して空家等の除却を促すことも重要です。

そこで空家等の除却に向け、次の取り組みを行います。

主な取組	概要
空家等除却補助事業創設の検討	空家等の除却が進まない要因として除却費用が高額であることが考えられるため、町では一定の条件の下、空家等の除却補助事業の創設について検討を行います。

4 空家等および跡地の活用促進

4-1 空家等の流通に向けた情報提供

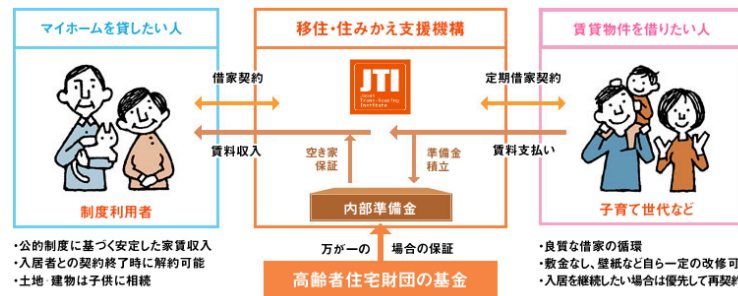
新型コロナウイルスの蔓延やテレワークの浸透、古民家ブーム等を背景に田舎暮らしのニーズが高まる今日、空家等を貴重な資源としてとらえ、積極的に流通させることは空家等所有者、空家等の購入者、地域にとっても非常に重要で価値のあることです。

そこで、空家等の流通に向けた積極的な情報提供を行うため、次の取り組みを行います。

主な取組	概要
里庄町空家バンクの創設検討	町内の空家等を売りたい、貸したいと考えている所有者の情報を集約し、移住希望者等に対して空家等の物件情報をホームページ上で紹介する「里庄町空家バンク」の創設を検討します。
岡山県空き家情報流通システムの活用	岡山県には、空家等取引をより適正に行うため、県、市町村、不動産関係団体が協同し、空家等を利活用したい所有者と、仲介業者となる不動産事業者をマッチングする「岡山県空き家情報流通システム」が存在します。 そこで、里庄町においても同システムの運営に参加し、同システムを活用した空家の流通促進について検討します。
全国版空き家・空き地バンクに関する情報提供	国土交通省では空き家や空き地の所有者と、空き家等を活用した移住・定住を考えている消費者のマッチングを促進するため、公募によって選定された2事業者を通じて「全国版空き家・空き地バンク」を運営している。 そこで本町においても同バンクに参加し、空家等の流通促進を図ることを検討します。
移住者等への情報提供	移住者等からの問い合わせに対して、町内の空家等の情報提供を行うことができる相談体制の構築を検討します。

マイホーム借上げ制度に関する情報提供

マイホーム借り上げ制度とは、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）により、特にシニア世代（50 歳以上）の所有するマイホームを借上げて転貸し、賃料収入を保証することを目指した制度であり、これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することが提案されています。そこで、空家等の有効活用のための一例として、本制度に関する情報提供を行います。



出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

4-2 空家等の再生・リノベーション

空家等の有効活用を進めるためには、住宅としての活用のほか、消費者ニーズ等に応じて、宿泊施設や店舗、保育所、グループホーム等への用途変更等も有効であり、地域価値の維持・向上や経済活性化等も期待できます。

そこで、空家等の再生・リノベーションの推進に向けて次の取り組みを行います。

主な取組	概要
木造住宅耐震改修事業に関する情報	里庄町では「木造住宅耐震改修事業」により、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された地上階数 2 階の木造一戸建て住宅を対象に耐震改修の補助を行っています。（補助の上限は 50 万円（令和 4 年度からの財源は、国 25%、県 12.5%、町 12.5%の予定）） そこで、木造の空家等所有者に対して同制度の情報提供を行い、改修のきっかけの一助とします。
空家等改修補助事業の創設検討	空家等の改修を促進し、地域の活性化を図るため、一定の条件の下、空家等改修補助事業の創設を検討します。

4-3 跡地の活用

空家等の除却後に生じる跡地は、空家等と同様所有者の財産であるとともに、地域活性化につながる貴重な資産であり、有効に活用されることが望めます。

そこで、跡地の所有者等を対象に次の取り組みを行います。

主な取組	概要
全国版空き家・空き地バンクに関する情報提供（再掲）	国土交通省では空き家や空き地の所有者と、空き家等を活用した移住・定住を考えている消費者のマッチングを促進するため、公募によって選定された2事業者を通じて「全国版空き家・空き地バンク」を運営している。 そこで本町においても同バンクに参加し、空家等の流通促進を図ることを検討します。
跡地の活用方法に関する情報提供	地域の貴重な資源として跡地の有効活用を図るため、空き地所有者に対して空き地の活用方法について情報提供を行い、地域活性化につながる跡地の活用を促します。
地域のまちづくりとの連携による跡地の活用	空家等の跡地については、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組との連携、所有者不明土地等対策との連携により、狭隘な地区における駐車場や広場としての利用など、地域のまちづくりへの有効活用を検討します。

4-4 空き店舗の活用

空き店舗などの「未利用施設」を、地域の芸術や文化拠点等とすることについて、住民ニーズや拠点とすることの妥当性等を踏まえて検討します。



4-5 移住・定住対策

これまで里庄町の人口は増加傾向にあったため、都市部等からの移住者向け施策については緩やかに実施してきました。しかし、今後は、さらに地方の人口減少が加速することが懸念されており、里庄町においても人口減少の可能性があります。そのため、都市部からの移住者の獲得だけを目的にするのではなく、地域産業と連携した生産年齢人口およびその被扶養層の増加、生活スタイルや文化の共有を図りやすい近県または近隣市町からの転入者の獲得および定住が持続可能なまちづくりのポイントになるものと考えられます。

そこで、今後は当町への移住者や近県等からの転入者への一元的な空家の相談窓口の創設や AI などの先進技術を活用した相談体制の構築を検討していきます。

5 特定空家等への対応

空家法では、倒壊等により近隣に危険をもたらすおそれがあるなど、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な空家等を「特定空家等」として法的に位置づけました。

これにより、所定の手続きを経て、特定空家等の所有者等への勧告・命令や、市町村自ら必要な措置を行う代執行など、適切な管理が行われていない空家等にかかる問題解決に向けて市町村が積極的に関与していくことが可能となりました。

なお、それぞれの空家等が特定空家等に該当するか否かは、地域特性や個々の空家等の現状を踏まえて、各市町村の裁量において判断するものとされています。

5-1 特定空家等の判定

(1) 詳細調査（立入調査）

空家実態調査等により、特定空家等に該当する可能性が定められた空家等や周辺住民から苦情のあった空家等を対象に現地調査を行います。

なお、敷地内に立ち入って状況を観察し、または建築物に触れるなどして詳しい状況を調査する必要がある場合は、空家法に基づき、敷地内への立入調査を行います。この場合においては、事前に所有者等に通知を行うものとします。

※立入調査を拒んだり妨害した場合、20万円以下の過料に処されます。（空家法第16条第2項）

(2) 特定空家等の定義

空家法第2条では、空家等のうち、次のいずれかの状態にあると認められるものを「特定空家等」と定義しています。

特定空家等の定義

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺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

(3) 特定空家等の判定基準

特定空家等の判定基準は、『特定空家等の措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に次のとおり定められています。

本町では、特定空家等の判定にあたり、ガイドラインに示された基準および岡山県の特定空家等に対する措置等の手引を参考に、総合的な観点から判断を行うものとします。

《空家等の判断の参考となる基準》

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

視点	対象部位	判断基準の例
建築物の著しい傾斜	—	・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎および土台	・基礎が破損または変形している ・土台が腐朽または破損している ・基礎と土台にずれが発生している
	柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損または変形している ・柱とはりにずれが発生している
屋根、外壁等の脱落、飛散等	屋根ふき材、ひさしまたは軒	・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・軒の裏板、たる木等が腐朽している ・軒がたれ下がっている ・雨樋がたれ下がっている
	外壁	・壁体の破損等により貫通する穴が生じている ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽または破損し、下地が露出している ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている
	看板、給湯設備、屋上水槽等	・看板の仕上材料が剥落している ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損または脱落している ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している
	屋外階段またはバルコニー	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損または脱落している ・屋外階段、バルコニーが傾斜している
	門または塀	・門、塀にひび割れ、破損が生じている ・門、塀が傾斜している
	擁壁	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・水抜き穴の詰まりが生じている ・ひび割れが発生している
擁壁の老朽化等	擁壁	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・水抜き穴の詰まりが生じている ・ひび割れが発生している

2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態の判断基準

① 建築物または設備等の破損等が原因で、次の状態にある

- ・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・ 排水等の流出による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

② ごみ等の放置、不法投棄が原因で、次の状態にある

- ・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態の判断基準

① 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている

- ・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物または工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
- ・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、または条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
- ・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

② その他、次のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である

- ・ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
- ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- ・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

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

① 立木が原因で、次の状態にある

- ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

② 空家等に住みついた動物等が原因で、次の状態にある

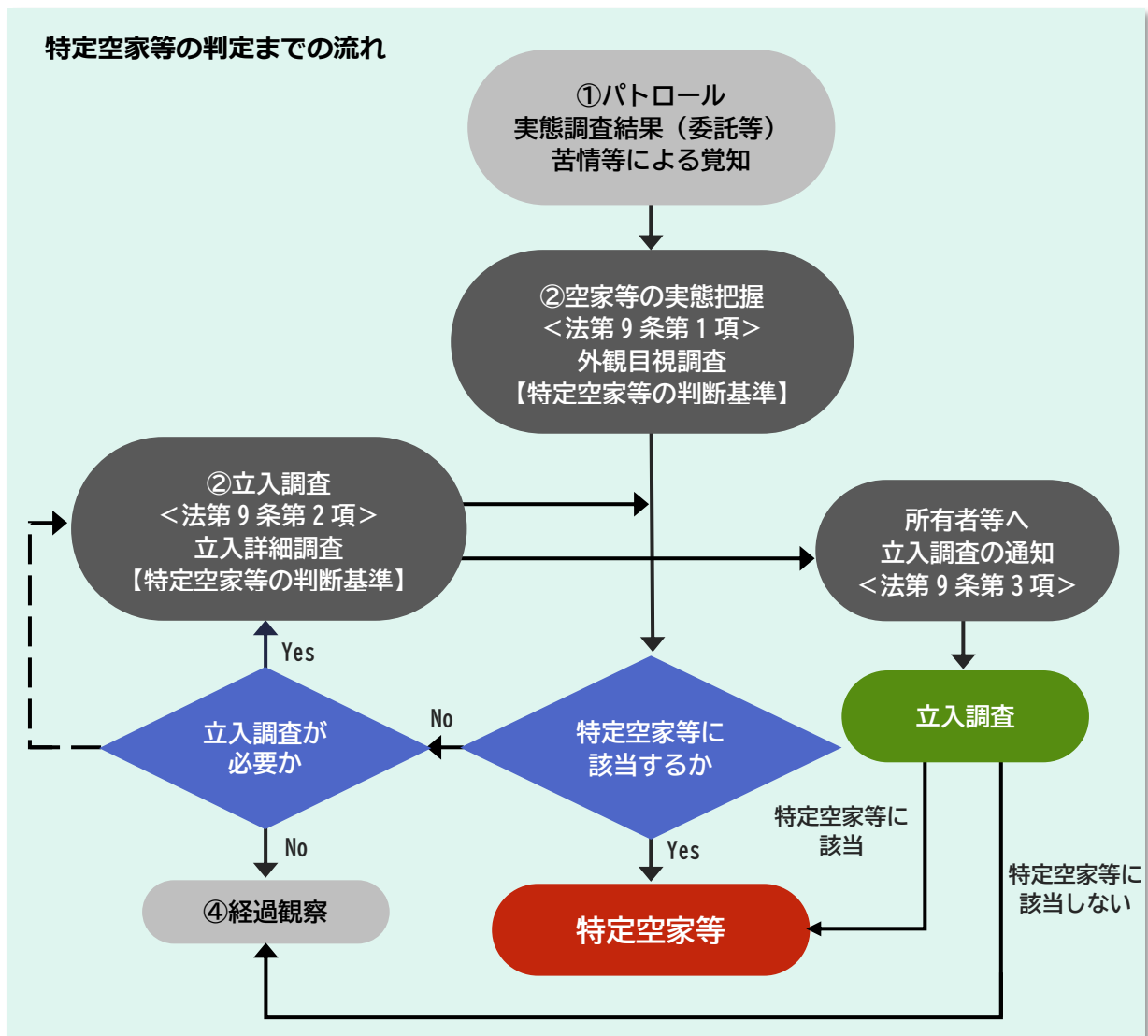
- ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・敷地外に動物の毛または羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

③ 建築物等の不適切な管理等が原因で、次の状態にある

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
- ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
- ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。



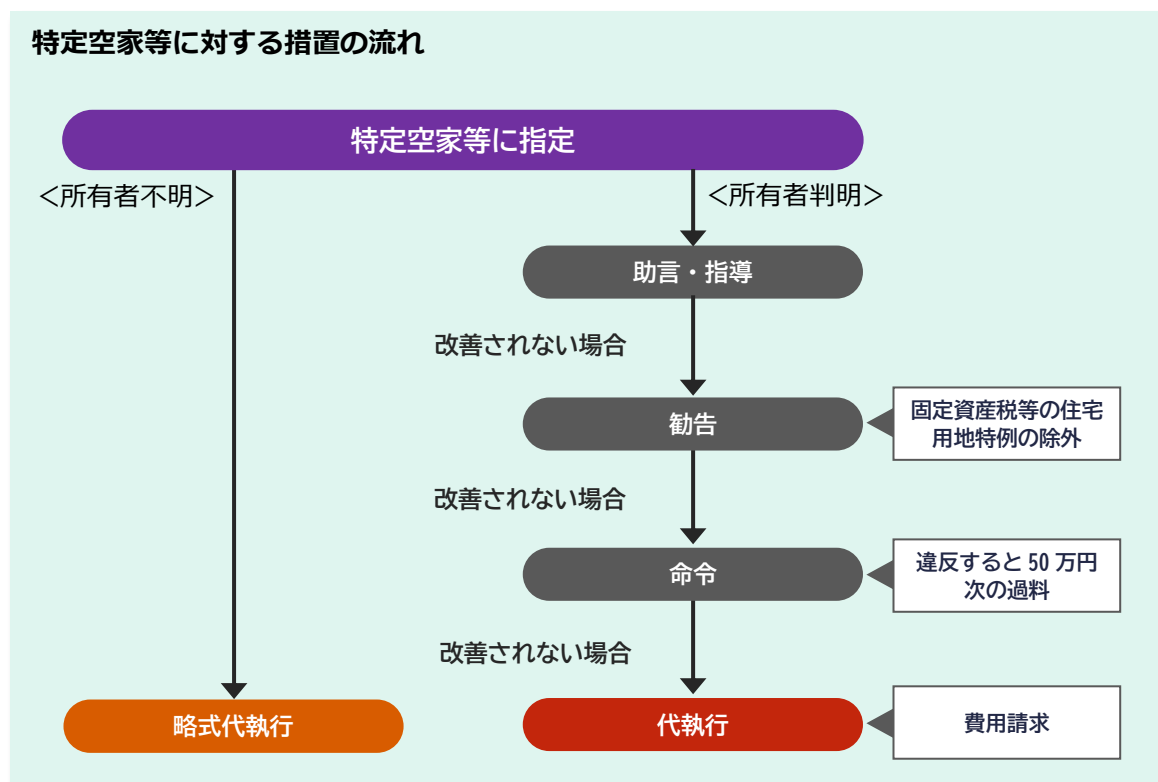
5) 特定空家等の判断までの流れ



資料：岡山県空家等対策推進協議会（平成 28 年 3 月）を基に加工

5-2 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置の流れは、次のとおり各措置の概要について説明します。



(1) 助言・指導（空家法第14条第1項）

特定空家等の所有者に対し、特定空家等の除却、修繕、立木竹の伐採、その他周辺の生活環境の保全を図るための必要な措置を講ずるよう助言または指導を行うことにより、所有者自らの意思による改善を促します。

(2) 勧告（空家法第14条第2項）

所有者等への助言・指導を行ったにもかかわらず改善がみられない場合には、必要に応じて所有者等に対し、相当の猶予期間を設けて、必要な措置をとることを勧告することができます。

なお、この勧告の対象となった特定空家等については、固定資産税の住宅用地特例から除外されることとなります。

固定資産税の住宅用地特例

土地にかかる固定資産税については、その土地に住宅が建っていれば、課税標準額が更地の場合と比較して最大1/6に減額されるという特例措置が設けられています。この特例措置は、当該住宅が空家であっても適用されるものです。

ただし、当該住宅が特定空家等と判定され、町長より「勧告」がなされた場合には、この特例措置の対象外となります。

(3) 命令（空家法第 14 条第 3 項）

所有者等への勧告を行ったにも関わらず、正当な理由がなく必要な措置がとられない場合で特に必要がある場合には、所有者等に対し、相当の猶予期間を設けて必要な措置をとることを命令することができます。

なお、所有者等が命令に違反した場合、50 万円の過料に処されます。

(4) 代執行（空家法第 14 条第 9 項）

所有者等への命令を行ったにも関わらず、必要な措置がとられない場合や措置が十分ではない場合、または期限までに措置を完了する見込みがない場合は、行政代執行法の定めに従い、町が必要な措置を実施します。この場合に要した費用については、所有者等から徴収します。

また、所有者等が不明なために、上記（3）の命令が行えない場合には、命令を行うことなく代執行（略式代執行）を行うことができます。

(5) 緊急安全措置

「特定空家等」に対する代執行は、行政代執行法に基づく一定の手続きを要するため、緊急な場合への対応が困難となっている中、空家法においても緊急時の応急安全措置が規定されておらず、「特定空家等」が人の生命、身体また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緊急時の対応において課題を抱えていました。

このため、本町では令和 3 年 3 月に「里庄町空家等の適切な管理に関する条例」を制定し、特定空家等がもたらす危険な状態を回避するために必要な最小限度の措置（「緊急安全措置」）について定めることで、町の判断で緊急安全措置を実施することが可能となりました。

今後は条例に基づき、緊急安全措置の適切な運用を図っていきます。

(6) 既存法による措置

空家等への措置については、空家法のほか各既存法による対応も考えられることから、空家等の個別の実情を踏まえて総合的に判断するものとします。

《法令による規制措置》

法律	措置の内容	概要
建築基準法	勧告 命令 代執行	損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、代執行することができる。 【建築基準法 第10条】
道路法	命令 代執行	道路管理者は、道路及び条例で指定する沿道区間において道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するために必要な措置を命ずることができる。 【道路法 第43条】
廃棄物処理法	命令 代執行	市町村長は、廃棄物の不法投棄について、生活環境の保全上支障がある場合について、不法投棄を行った者に対し、支障の除去・防止に必要な措置を命令できる。 市町村長は、上記の命令による措置が講じられないとき等は代執行できる。また、過失がなくて処分者等を確認することができない場合も、代執行できる。 【廃棄物処理法 第19条の4 第19条の7】
消防法	命令 代執行	消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、空き家の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件などの除却等を命令できる。 消防長又は消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行することができる。 【消防法 第3条】
災害対策基本法	一時使用 収用 除却	市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。 【災害対策基本法 第64条】
災害救助法	除去	災害救助法に基づく救助として、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で日常生活に著しい支障を及ぼしているものを除去することができる。 【災害救助法 第4条第10号 災害救助法施行令第2条第2号】
密集市街地整備法	勧告	所管行政庁は、密集市街地のうち特定防火地域等にある延焼等危険建築物に対し、除却を勧告できる。 【市街地密集法 第13条】

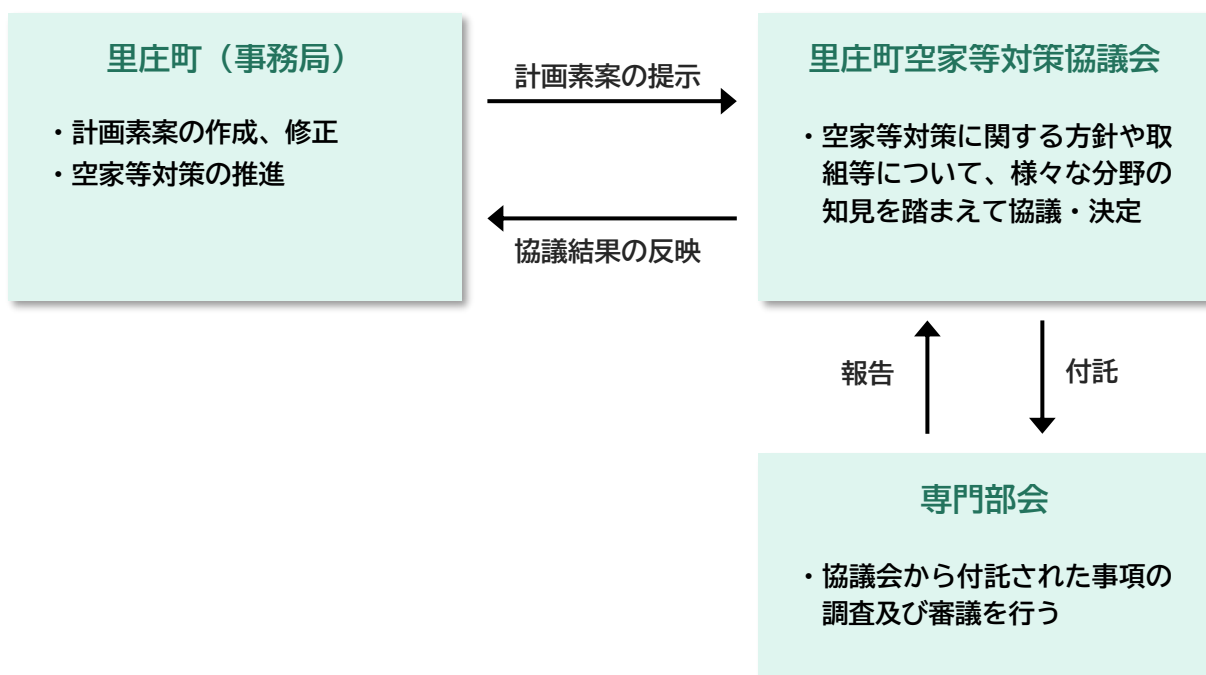
6 空家等の施策に関する実施・相談体制の整備

6-1 里庄町空家等対策協議会の設置

本町では、「里庄町空家等対策協議会条例」に基づき、里庄町空家等対策協議会を令和3年3月に設置しています。ここで、空家等がもたらす諸問題の解決には、建築、不動産、防災、防犯、衛生、景観等、多様な分野の対応が必要です。このため、条例では、協議会委員は専門家、住民代表等と幅広い分野から選定するものとしています。

また、必要に応じて専門的な事項に関する検討が必要となった場合、専門部会を置くものとしています。

《事務局と協議会と専門部会の役割》



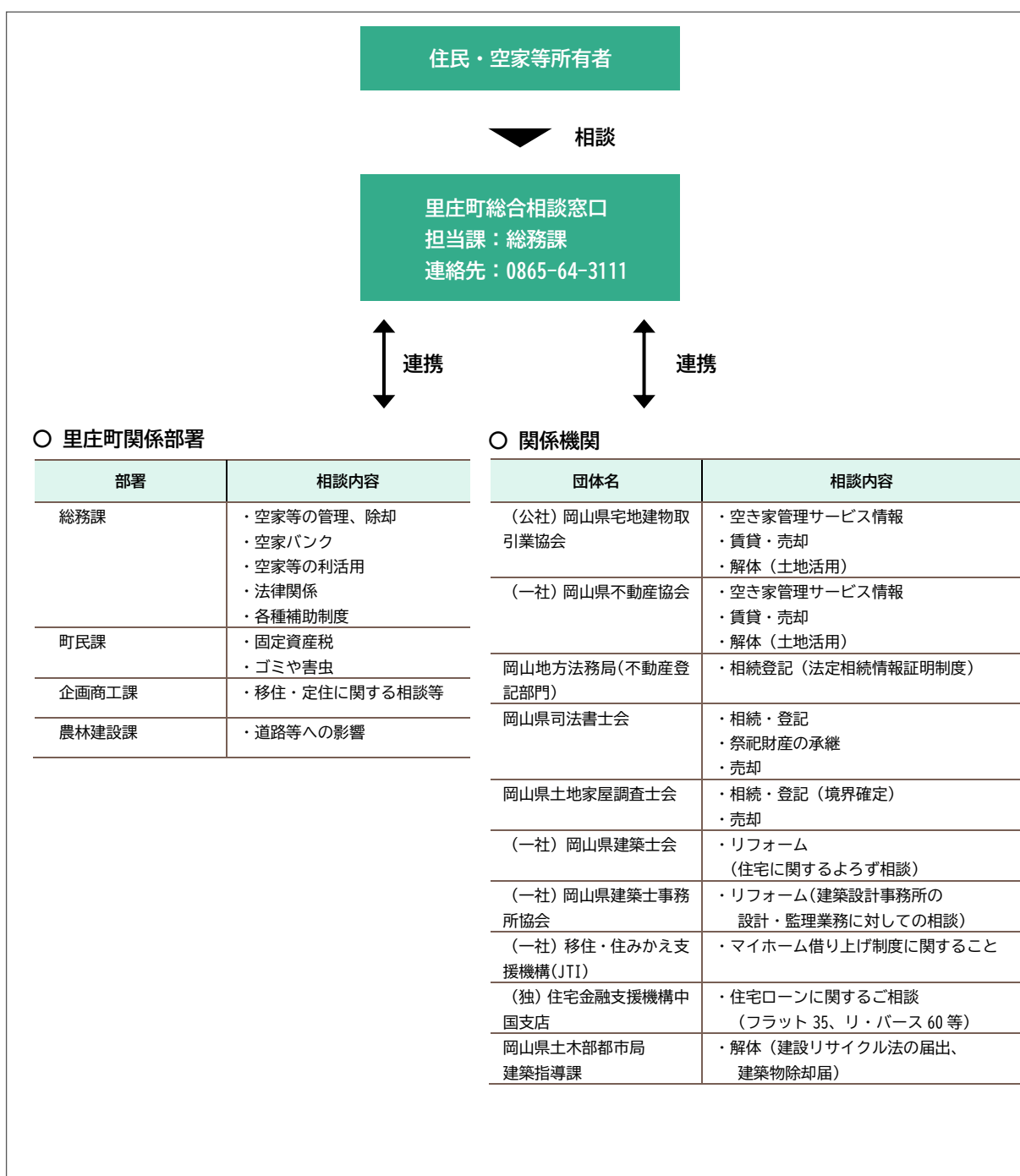
里庄町空家等対策協議会 所掌事務（里庄町空家等対策協議会条例 第3条より）

- (1) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (4) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、空家等の対策に関し必要な事項

6-2 相談体制の構築

空家等に関する相談内容は多岐に渡っており、相談先が分からないことが空家等の増加や対策の遅れを招く要因の1つになっています。

そこで里庄町では、各関係機関と連携するとともに全庁的な相談への対応体制を構築した上で、総務課が空家等相談のワンストップ相談窓口となり、住民からの相談内容に応じて関係部署への取次や専門機関等の紹介を行います。



第5章 計画の推進

1 各主体が果たすべき役割

空家等対策を推進するために、各主体の果たすべき役割を次のとおりとします。

(1) 町の役割

- ・空家等の適切な管理および活用の促進がなされるよう、必要な施策を実施します。

(2) 空家等の所有者等の役割

- ・適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生および景観等の住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを自覚し、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、町の空家等に関する対策に協力します。

(3) 住民（町内に居住または通学・通勤している人）の役割

- ・危険な空家等があれば、その情報を速やかに町に提供するよう努めます。
- ・各主体が実施する空家等に関する取組に参加・協力するよう努めます。
- ・住宅等の所有者は、空家等の発生の予防に努めます。

(4) NPO、住民団体、事業者等の役割

- ・空家等の活用や流通等の促進に努めます。
- ・町が実施する空家等対策の取り組みへの協力や参加に努めます。

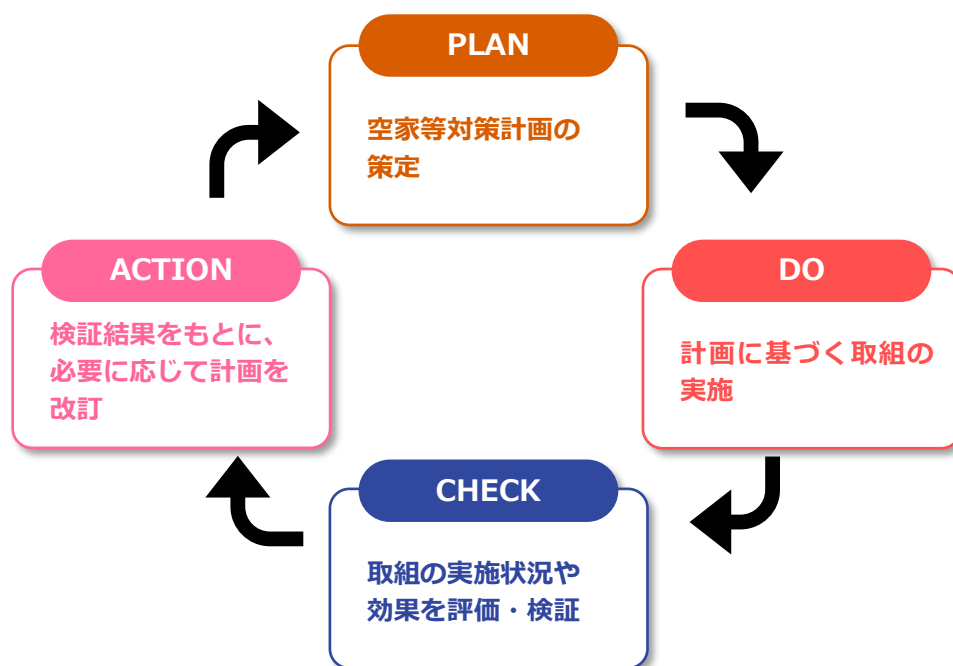
2 計画の公表

住民が計画の内容を容易に知り、空家等対策の契機となるよう本計画は町のホームページで公表するものとします。

3 計画の継続的見直し

本計画は、計画期間が満了する令和8年度に見直しを行います。

なお、本計画の見直しに際しては、取組の進捗状況や効果、目標の達成状況等を踏まえ、計画内容への反映をすることで、「PLAN（計画）」、「DO（実施）」、「CHECK（評価）」、「ACTION（改善）」のPDCAサイクルにより本計画の継続的な見直しを行います。



卷末資料

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成二十六年法律第二百二十七号

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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って居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

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

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にな

い特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、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。

里庄町空家等の適切な管理に関する条例

令和3年3月19日条例第1号

里庄町空家等の適切な管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、所有者等及び町の責務を明らかにするとともに、空家等が放置され、管理不全な状態となることを防止し、もって生活環境の保全及び安心して暮らせる住みよいまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、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) 空家等 法第2条第1項に規定する町内にある建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- (2) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。
- (3) 町民等 町内に居住、勤務、在学又は滞在する者をいう。
- (4) 特定空家等 法第2条第2項に規定する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著しく不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生及び景観等の町民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを自覚し、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とともに、町の空家等に関する対策に協力しなければならない。

(町の責務)

第4条 町は、空家等の適切な管理及び活用の促進がなされるよう、必要な施策を実施するものとする。

(情報提供)

第5条 町民等は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、速やかに、その情報を町に提供す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6条 町は、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。

(特定空家等に対する措置)

第7条 町長は、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当たっては、当該特定空家等が現にもたらしめている、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間は、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。

（緊急安全措置）

第8条 町長は、特定空家等に起因して、町民の生命、身体又は財産に危害が生じる危険が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避し、当該特定空家等を保全するために必要な最小限度の措置（以下この条において「緊急安全措置」という。）を自ら行い、又は委任したものに行わせることができる。

2 町長は、緊急安全措置を行い、又は行わせるに当たっては、当該特定空家等の所有者等の同意を得なければならない。ただし、当該特定空家等の所有者等の特定若しくは当該特定空家等の所有者等との折衝に時間を要する場合又は過失がなく緊急安全措置を講じようとする当該特定空家等の所有者等を確知することができないときは、この限りでない。

3 前項ただし書きの場合においては、町長は、過失がなく緊急安全措置を講じようとする当該特定空家等の所有者等を確知することができないときにあってはあらかじめ公告するものとする。

4 町長は、緊急安全措置を講じたときは、それに要した費用を当該緊急安全措置を講じた特定空家等の所有者等から徴収することができる。ただし、当該特定空家等の所有者等が著しい生活困窮状態にある場合その他の特別な理由があると認められるときは、この限りでない。

（財政上の措置）

第9条 町は、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。

（庁内体制の整備）

第10条 町は、空家等に関する対策を実施するために必要な庁内体制を整備するものとする。

（関係機関等との連携）

第11条 町長は、法及びこの条例の施行のため必要があると認めるときは、行政機関等の関係機関に必要な情報を提供し、特定空家等の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。

（委任）

第12条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

里庄町空家等対策協議会条例

令和3年3月19日条例第2号

里庄町空家等対策協議会条例

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）

第7条第1項の規定により、里庄町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(定義)

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

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (4) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、空家等の対策に関し必要な事項。

(組織)

第4条 協議会は、協議会の委員（以下「委員」という。）8人以内をもって組織する。

2 委員は、町長のほか、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 町議会議員
- (3) 法務、不動産、建築、福祉等の学識経験者
- (4) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める者

3 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。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。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置く。

- 2 会長は、町長をもって充てる。
- 3 副会長は、委員の互選により定める。
- 4 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会は、会長が招集する。

- 2 協議会は、委員の半数以上の出席がなければ開くことはできない。
- 3 協議会の議事において、議決をする必要があるときは、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会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、協議会に委員以外の者の出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(専門部会)

第7条 協議会に会長が指名する委員をもって構成する専門部会（以下「部会」という。）を置くことができる。

- 2 部会は、協議会から付託された事項の調査及び審議を行う。
- 3 部会に、部会長及び副部会長を置く。
- 4 部会長及び副部会長は、会長が指名する。
- 5 会議は、部会長が必要と認めたときにこれを招集する。
- 6 部会長は、会務を総理し、部会を代表する。
- 7 副部会長は、部会長を補佐し、部会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(守秘義務)

第8条 協議会の委員、専門部会の委員及び会議に出席を求められた者は、正当な理由なく協議会の職務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また同様とする。

(庶務)

第9条 協議会及び部会の庶務は、総務課において処理する。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)
- 2 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和36年里庄町条例第16号）の一部を次のように改正する。
(次のよう略)

