

# 久米南町空家等対策計画

令和4年3月

久米南町

# 目 次

## 第1章 久米南町空家等対策計画の目的と位置づけ

1 - 1	背景及び目的.....	1
1 - 2	計画の位置づけ.....	1
1 - 3	計画期間.....	2

## 第2章 空家等の現状と課題

2 - 1	岡山県における空家等の現状.....	3
2 - 2	全国における今後の空き家率の予測.....	5
2 - 3	久米南町における定住促進等に係る空き家調査について.....	6

## 第3章 空家等対策の基本方針等について

3 - 1	基本方針.....	10
3 - 2	計画の対象となる空家等及び地区.....	11
3 - 3	空家等に関する責務.....	12

## 第4章 空家等対策の実施について

4 - 1	協議会の設置.....	13
4 - 2	空家等対策の実施体制について.....	13
4 - 3	空家等の情報把握について.....	14
4 - 4	空家等の適正管理及び活用に向けた意識醸成.....	15
4 - 5	空家等の流通及び活用の活性化.....	16
	・空き家バンク制度.....	16
	・各種補助制度.....	21
4 - 6	特定空家等への対応について.....	26
	・特定空家等と疑わしき空家等の把握.....	26
	・特定空家等の認定.....	26
	・特定空家等への措置.....	27
	・各種補助制度.....	29
	・特定空家等への措置フロー図.....	30

# 第1章 久米南町空家等対策計画の目的と位置づけ

## 1-1 背景及び目的

近年、少子化に伴う人口減少や都市部への人口流出、住宅や建築物の老朽化などに伴い、空家等が年々増加し、全国的に大きな問題となっています。特に適切な管理が行われていない空家等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や、著しく衛生上有害となるおそれがあり、さらには景観の阻害等の多くの問題を発生させ、住民の生活環境に大きな影響を及ぼす可能性があります。

このような状況を鑑み、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用を促進するため、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)」が全面施行されました。

本町においては、法施行以前から「久米南町空き家・空き農地情報バンク制度(以下「空き家バンク」という。))」、「久米南町空き家活用促進事業補助金」等の空き家対策を実施しており、町内に所在する空き家の有効活用や流通の活性化に向けた取り組みを進めてきました。また、「久米南町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例(以下「条例」という。))」により、法を円滑かつ公平に運用し、空家等対策の実施に関する必要な事項を定めました。

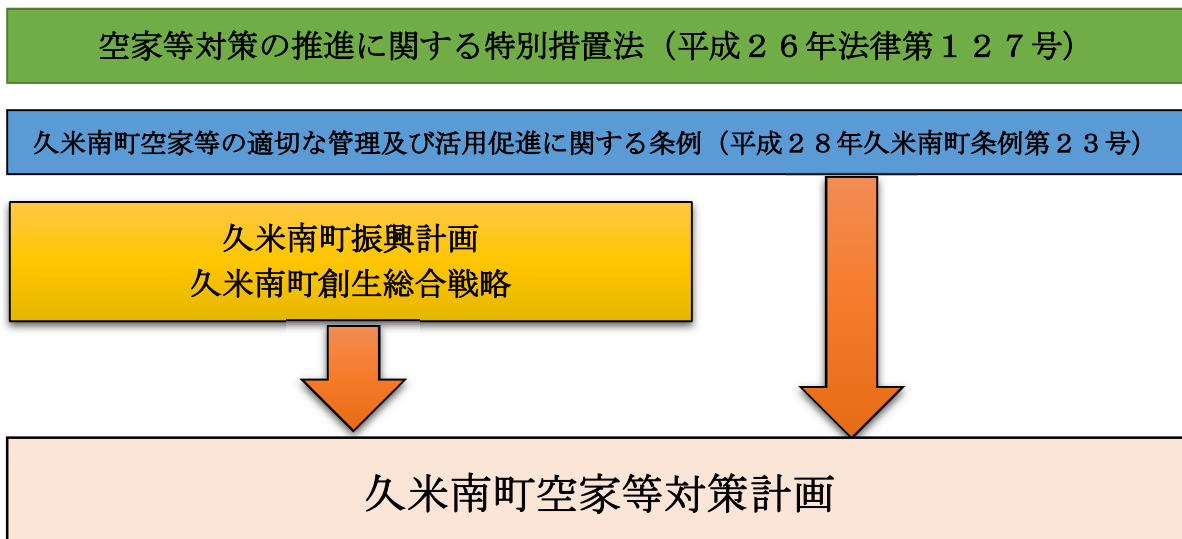
久米南町空家等対策計画(以下「空家等対策計画」という。)の作成においては、各分野の専門家等を構成員とした法第7条に基づく「久米南町空家等対策協議会(以下「協議会」という。))」での十分な協議を経て、本町の基本的な方針や対策を町民の皆様に示し、空家等対策を総合的かつ計画的に実施することを目指します。

## 1-2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条及び条例第6条に規定されている空家等対策計画を協議会での協議を踏まえ、策定されたものです。地域住民、法務、不動産、建築の専門家等と連携・協働した空家等対策を総合的かつ計画的に実施する方向性を示します。

さらには、本町の基本的計画である「久米南町振興計画(以下「振興計画」という。))」や「久米南町創生総合戦略」においては空き家バンクによる空き家利用と定住促進について記載があり、この計画の趣旨を十分理解し、関連づけるものとします。

●空家等対策計画の体系図

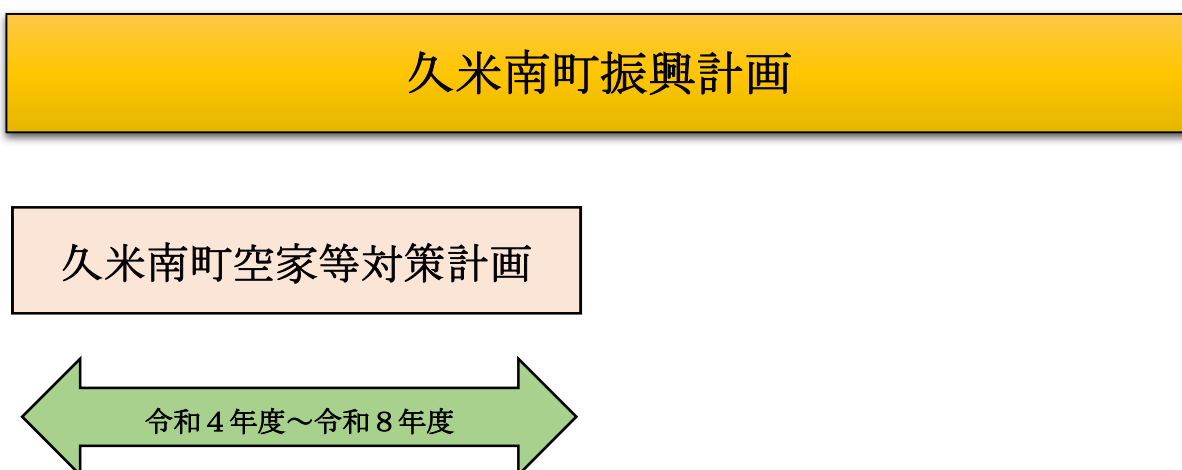


1-3 計画期間

本計画は本町の基本的計画である振興計画の計画期間と整合した、令和4年度から令和8年度までの5年間の計画期間とします。

また、国の空家等対策や社会・経済情勢の急激な変化に対応できるよう、必要に応じて計画内容の追加・見直しを実施します。

●空家等対策計画の計画期間



## 第2章 空家等の現状と課題

### 2-1 岡山県における空家等の現状

平成30年住宅・土地統計調査によると、岡山県の総住宅数は昭和58年のそれと比較すると、約1.5倍となっています。また、「居住世帯のない住宅」から建設中の住宅や一時現在者のみの住宅を除いた空き家数は142,500戸（空き家率：15.6%）となっています（表1）。これは、全国平均の空き家率が13.6%であることから、岡山県の空き家率は全国平均より高いことがいえます（表2）。

また、久米南町のみの数値はありませんが、市町村別に各数値を確認すると、平成30年度における「その他町村」の総住宅数は49,880戸、空き家数は8,750戸、空き家率は17.5%でした（表3）。空き家率に関しては、全国平均と比較すると依然高い状況です。

表1 岡山県の空き家数等

	昭和 58年	63年	平成 5年	10年	15年	20年	25年	30年
総住宅数(戸)	594,600	647,300	692,500	759,000	803,700	866,600	885,300	916,300
空き家数(戸)	51,800	73,100	65,100	100,200	104,200	128,300	140,100	142,500
空き家率(%)	8.7	11.3	9.4	13.2	13.0	14.8	15.8	15.6

出典：平成30年住宅・土地統計調査結果の概要（岡山県分）

表2 空き家率の高い都道府県

順位	都道府県名	空き家率(%)	順位	都道府県名	空き家率(%)
1	山梨県	21.3	5	高知県	19.1
2	和歌山県	20.3	～	～	～
3	長野県	19.6	16	岡山県	15.6
4	徳島県	19.5	全国平均		13.6

出典：平成30年住宅・土地統計調査結果の概要（岡山県分）

表3 岡山県内各市町村の空き家数等

市町村名	総住宅数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	市町村名	総住宅数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)
岡山市	367,200	53,200	14.5	新見市	14,190	3,190	22.5
北区	176,880	27,610	15.6	備前市	17,150	3,830	22.3
中区	73,220	11,040	15.1	瀬戸内市	16,270	2,840	17.5
東区	40,960	4,830	11.8	赤磐市	19,190	3,090	16.1
南区	76,170	9,680	12.7	真庭市	19,570	3,900	19.9
倉敷市	215,170	26,040	12.1	美作市	14,920	4,100	27.5
津山市	52,630	11,200	21.3	浅口市	14,380	1,810	12.6
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	その他町村	<b>49,880</b>	<b>8,750</b>	<b>17.5</b>
高梁市	15,900	3,460	21.8	県計	916,330	142,500	15.6

出典：平成30年住宅・土地統計調査結果の概要（岡山県分）

《補足説明》

- (1) 平成30年国勢調査で人口15,000人以上の市町村のみの集計・結果公表となっている。久米南町を含む人口15,000人未満の市町村は「その他町村」に記載している。
- (2) 「一時現在者のみの住宅」とは昼間だけ利用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅指す。
- (3) 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したもの。
  - ア 「賃貸用又は売却用の住宅」とは「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅」をいう。
  - イ 「二次的住宅」とは、「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。
  - ウ 「その他の住宅」とは「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。

## 2-2 全国における今後の空き家率の予測

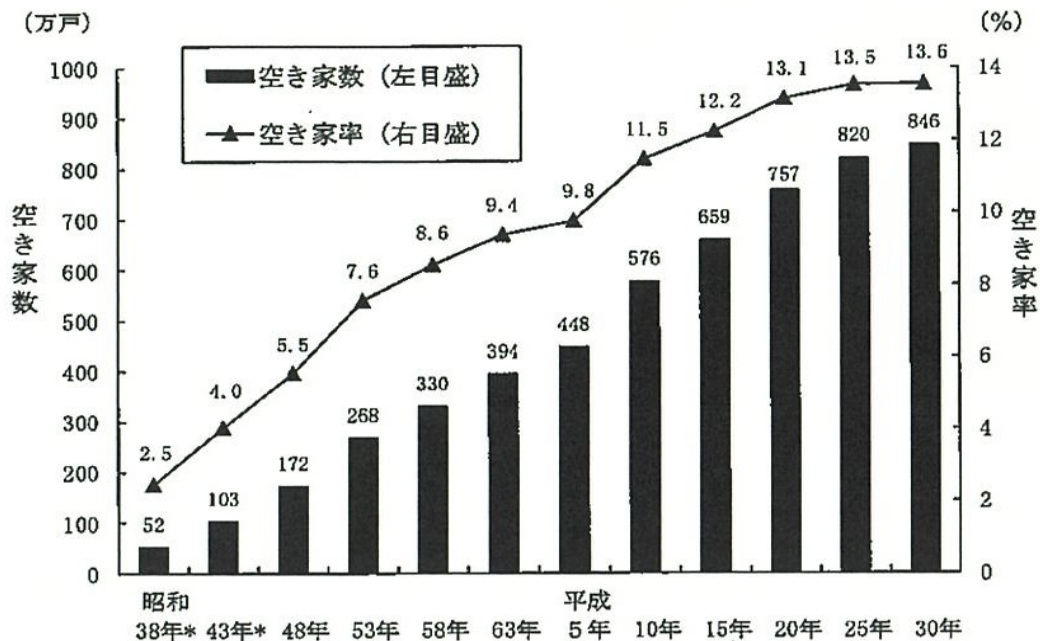
総務省の平成30年度住宅・土地統計調査によると、空き家数が5年で26万戸増加し、846万戸となっており、空き家率は0.1%上昇し、13.6%と過去最高となっている。

また、昭和63年から30年間は、452万戸の増加で2倍以上となっている。

この数値には、都市部で多いアパート等、「賃貸住宅」もカウントされており、賃貸住宅が全体の50%以上を占めていたが、近年、一戸建ての空き家等、「その他空き家」が増加傾向である。山梨県、長野県など、別荘等の「二次的住宅」の多い県は、それらを除外すると上位から外れる。全国的に、空き家率は、四国、九州などが高く、首都圏等、人口の多い都府県が低い。

このグラフでは、空き家数、空き家率とも頭打ちになってきているように見えるが、こと地方に限れば、空き家はかなりの勢いで増加しているとみるべきである。主に都市部での危険空き家対策、地方での利活用促進を含めた対策を推進していく必要がある。

図1 空き家数及び空き家率の推移  
全国（昭和38年～平成30年）



出典：平成30年総務省住宅・土地統計調査

## 1 空き家調査の目的・対象について

### (1) 目的

法第9条第1項には、「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」と規定しています。当該調査は、この規定に基づき、久米南町内の空き家の所在地を把握し、活用可能であるものや適切な管理ができていないもの、さらには所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の情報を収集し、空き家バンクによる住居等の提供の増加・促進、特に適切な管理ができていない空き家の所有者等に対し、生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導の推進を目的としています。

### (2) 調査対象物件等について

当該調査の対象となる空き家は法により建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましいとされ、判断材料の収集として各種調査が必要となります。当該調査においては、売却・賃貸のために空き家になっている建築物等を除く、概ね年間を通し使用実績がない建築物等の可能性がある物件を対象としました。

### (3) 調査期間について

使用意向調査                      平成31年3月 ～ 令和2年2月

### (4) 調査地区について

町内全地区（下叡、山手は令和元年度、その他は平成30年度）に調査票を送付した。



## 2 空き家調査の手順

空き家調査は下記のとおり、実施しました。

### (1) 使用意向調査について

前回（平成27、28年度）に行った空き家調査情報を基に、空き家の用途、使用の有無、今後の使用意向についてアンケート調査し、「活用したい」との意向が判明した場合は、原則所有者又は納税管理人に連絡をし、空き家バンクへ物件登録するよう促しました。

#### 【調査事項】

- ・所有者又は納税管理人の情報（住所、氏名、電話番号）
- ・空き家の用途（住居、店舗、その他）
- ・空き家の使用有無
- ・空き家の使用状況（滞在する頻度）
- ・空き家の状況（使用していない期間、空き家となった原因）
- ・空き家の使用意向（現状維持、活用したい、除却したい、未定）
- ・現状維持意向（使用予定あり、使用予定なし）
- ・活用意向（賃貸希望、売却希望）
- ・除却意向
- ・その他、未定

### (2) 空き家調査結果の活用について

空き家調査結果において、屋根・外壁等の損傷、敷地内の草木の状況等の結果、法第2条第2項及び条例第2条第2号に規定する「特定空家等」と疑われるものに対しては、再度の現地調査や立入調査を実施し、特定空家等であるか否かについて判断します。

## 3 調査結果について

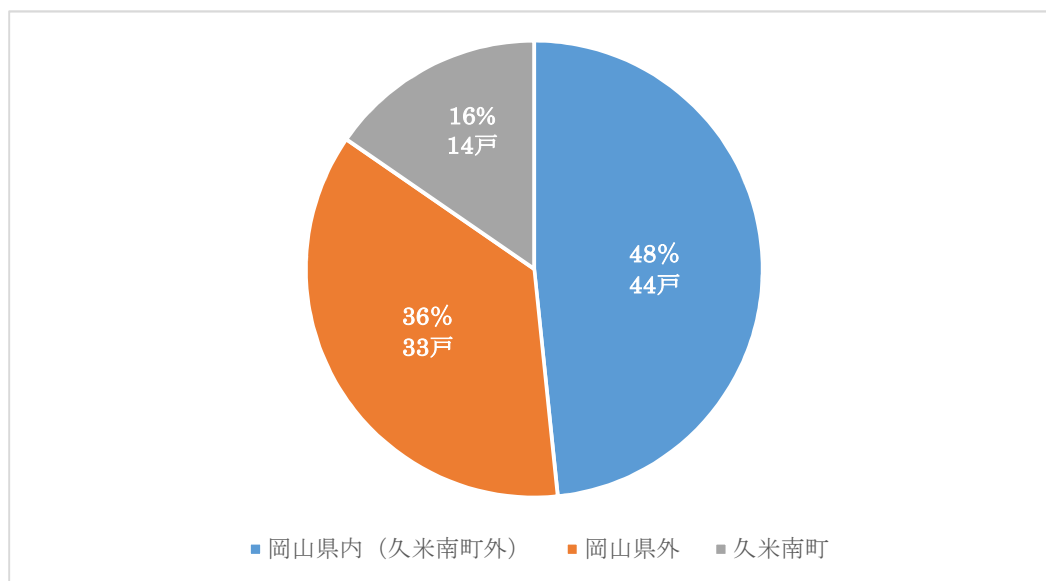
### (1) 使用意向調査戸数について

前回（平成27、28年度）は町内全域295戸に調査票を送りましたが、今回はあて先不明等を除き、211戸に送付しました。91戸から回答がありました。（回答率 約43%）

### (2) 所有者又は納税管理人の住所について

調査対象となる空き家の所有者又は納税管理人の住所は岡山県内（久米南町外）が一番大きな割合（48%）を占め、県外（36%）と併せた、久米南町外の住所は全体の84%に上りました。このことから、大半が久米南町から遠方に居住しており、物件の掃除や周辺の草刈りなどの管理を頻繁に実施することが不十分である状態と言えます（図2）。

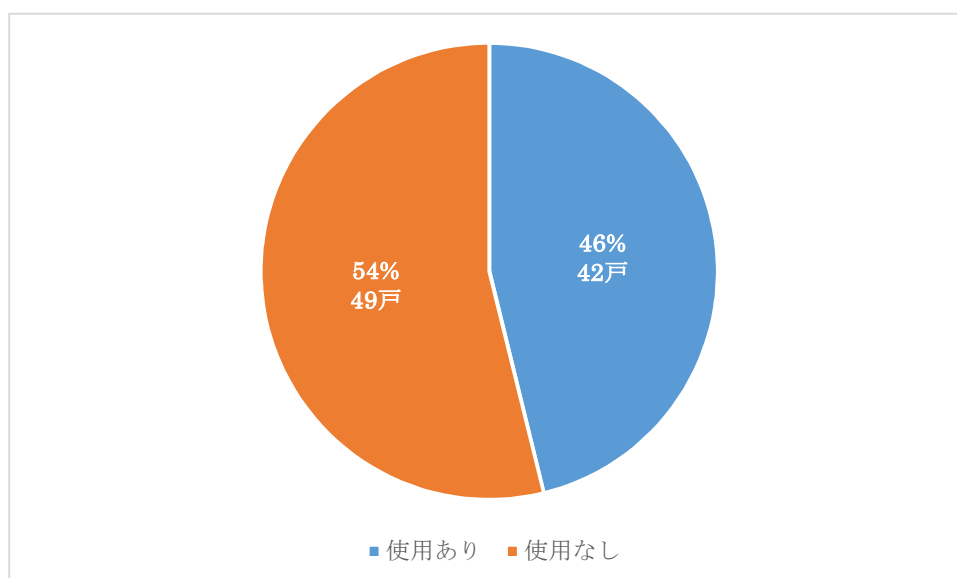
図2 調査物件の所有者又は納税管理人の住所



(3) 使用意向調査の回答について (令和2年2月末現在)

使用有無については、ほぼ同じ割合でしたが、「使用なし」が前回よりやや増えています。(図3)。そのうち「使用あり」に分類された42戸のほとんどが年数回帰省し、室内の清掃・草刈りを実施していました。また、墓地が久米南町内にあり、帰省する際に空き家を休憩所や倉庫として利用する回答も見受けられました。対して49戸が「使用なし」に分類され、入居者の死亡や老人ホームや介護施設への入居、遠方で管理ができないことなどが主な要因として挙げられます。

図3 使用有無について

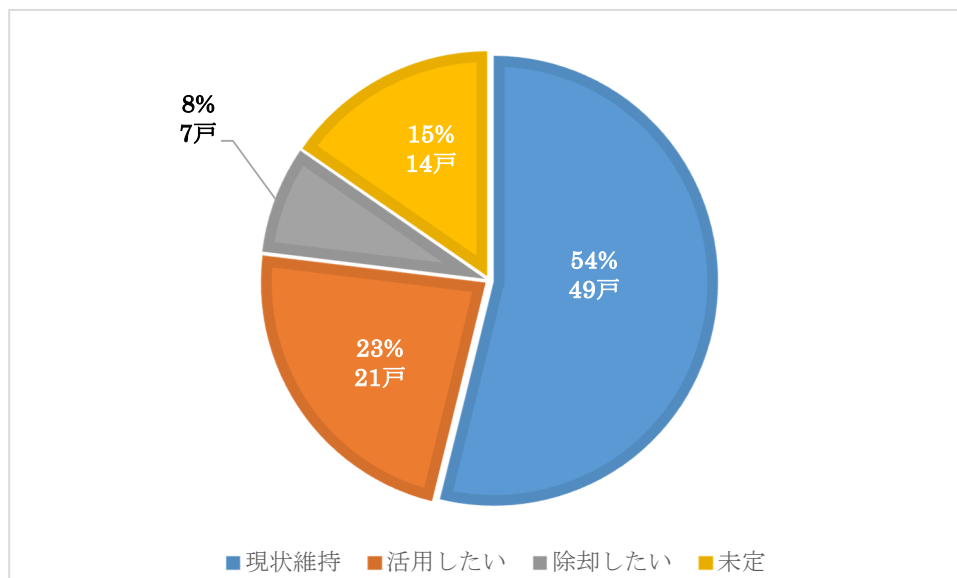


#### (4) 今後の使用意向について

今後の使用意向については、半数強の所有者等が空き家の管理について、現状維持することを望んでいました。そのうち大半が今後も空き家の清掃や周辺の草刈りを実施する予定です。

これと比較して、「活用したい」は23%とある程度の活用意向があり、「除却したい」は8%「未定」と回答した割合は15%でした（図4）。

図4 今後の使用意向について



## 第3章 空家等対策の基本方針等について

### 3-1 基本方針

#### 1 安全・安心なまちづくりに向けた空家等対策

空家等対策を町民の方々に周知し、空家等の適切な管理を促します。また、特に適切な管理が行われず、そのまま放置すれば住民の生活環境に大きな影響を及ぼす空家等に関しては法・条例に基づいた実効性のある指導等を行い、安全・安心なまちづくりを目指します。

また、特定空家等の認定や特定空家等所有者等へ勧告・命令・代執行を行う場合は、久米南町特定空家等対策審議会（以下「審議会」という。）に事前に意見を求め、慎重に特定空家等への対応を行います。

さらには、空家等の除却費用を補助することにより、空家等所有者等自らによる空家等の除却を促進します。

#### 2 定住対策と連動した空家等の活用及び流通促進

振興計画において、過疎化及び高齢化を緩和し、豊かで活力あるまちづくりのため、定住促進を目的とした分譲宅地の販売や空き家等情報バンク制度の利用促進を定めています。

町では、空き家等情報バンクにより、町内に所在する空家等の情報をインターネットを通じて発信し、空家等の再利用及び流通促進を図ります。また、各種空家等改修補助金を通じ、空家等の再利用及び町外からの移住者の住環境整備を促進します。

#### 3 地域住民及び各専門家と連携した総合的空家等対策

協議会を設置し、地域住民や各専門家の意見を反映した空家等対策計画を策定し、総合的空家等対策を実施します。

また、岡山県空き家情報流通システム（以下「流通システム」という。）を利用し、空き家等情報バンクにおいて官民協働の支援を実施し、さらには、司法書士や建築士等による空家等の相続相談体制を構築します。

## 3-2 計画の対象となる空家等及び地区

### 1 計画の対象となる空家等

当該計画における「空家等」とは、法第2条第1項及び条例第2条第1号に規定する「空家等」とします。法第2条第1項には「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ものを含む。）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。」と空家等を定義しています。また、「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、建築物が長期間にわたり使用されていない状態をいい、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことを基準とします。

なお、法では建物一棟が空家等であるものを対象としており、共同住宅（アパート、マンション等）において、一戸でも居住している部屋があれば、空家等ではありません。

### 2 計画における特定空家等

当該計画における「特定空家等」とは、法第2条第2項及び条例第2条第2号に規定する「特定空家等」とします。法第2条第2項には「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、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、又は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」と特定空家等を定義しています。

### 3 計画の対象となる地区

現在、空家等は町内各地に点在し、今後、各種空家等対策を町内全域で実施することが予想されるため、計画の対象となる地区を町内全域とします。

### 3-3 空家等に関する責務

#### 1 空家等の所有者等の責務

法には、適切な管理が行われていない空家等を放置することにより生じる問題を解決するため、行政主体の責務に関する規定がありますが、法第3条及び条例第3条の規定に基づき、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することとします。

#### 2 町の責務

第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となりますが、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行えない場合があります。そのような場合は、住民に最も身近な行政主体である町が、地域の実情に応じ、空家等対策を実施することが必要となります。

この点を明確化するため、本町では法第7条第1項及び条例第7条第1項に基づく協議会を設置し、法第6条第1項及び条例第6条第1項に基づく空家等対策計画を策定し、町内の空家等に対する行政としての基本方針を示し、特定空家等への対応や空家等の活用方策について検討します。

また、相談体制の整備や法第9条第1項及び条例第9条第1項の調査により、空家等所有者等への相談対応や町内に所在する空家等の把握及びその所有者等の特定を行います。

#### 3 町民等による情報提供

町内に所在する空家等の把握は上記記載の相談体制の整備や、法第9条第1項の調査により実施されます。しかし、空家等の把握を更に深化するためには、特に町民の方々の積極的な空家等情報の提供が不可欠となります。

また、町民の方々ひとりひとりが空家等に対する意識が高まることにより、空家等発生の予防につながると考えています。

## 第4章 空家等対策の実施について

### 4-1 協議会の設置

法第7条第1項及び条例第7条第1項に基づき、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、「久米南町空家等対策協議会」を設置します。協議会の構成員として、町長を会長とし、弁護士、司法書士、宅地建物取引業者、建築士らの専門家や町議会議員、自治会長といった地域住民を加え、専門的知識と地域実態それぞれの観点から総合的空家等対策について検討します。

### 4-2 空家等対策の実施体制について

#### 1 庁内の体制

産業振興課に「空家等総合相談窓口」を設置し、地域における空家等の情報提供や相談等にワンストップで早急に対応します。また、各課と密接に連携し、相談等の内容毎に各課において対応します。各課の所掌事務は以下のとおりです（表5）。

表5 空家等対策における各課の所掌事務について

担当課	所掌事務
建設水道課	空家等対策計画の作成・変更、空家等対策協議会の運営、特定空家等対策審議会の運営、特定空家等に対する措置、空き家関連補助金（空き家耐震診断事業、空家等除却支援事業）
産業振興課	空き家調査、空き家・空き地情報バンク、空き家関連補助金（空き家活用促進事業、若者住宅補助事業、空き家提供促進事業、起業家支援事業）、空家等総合相談窓口
税務住民課	固定資産税の賦課・課税情報調査、衛生環境対策
総務企画課	防犯対策、防災対策

#### 2 外部団体との連携

各種空家等対策を実施するにあたり、本町単独での実施では十分な対応・効果が見込めません。外部団体との連携により、各種空家等対策の促進を目指します。連携内容については以下のとおりです（表6）。

表6 各種団体との連携内容について

団体名	連携内容
(公社)岡山県宅地建物取引業協会	岡山県空き家情報流通システム(不動産情報サイト:住まいる岡山)による空き家バンク登録物件の掲載等。
(一社)岡山県不動産協会	
(一社)岡山県建築士会	「住宅よろず無料相談会」による空き家対策に関する無料相談会等。
岡山県司法書士会	相談センター等による空き家問題に関する無料相談会等。
岡山弁護士会	岡山遺言・相続センターによる相続に関する無料電話相談等。

#### 4-3 空き家等の情報把握について

### 1 町民等からの情報提供

平成27、28年度に本町では定住促進等に係る空き家調査を実施し、町内全域に点在する空き家の状況を把握しました。調査においては、地域事情に詳しい各自治会長等の協力を得て、町が把握していない多くの空き家の状況把握ができました。

平成30、令和元年度に空き家調査の更新を実施しましたが、調査には多くの時間を費やし、早急に対応することはできません。空き家等の把握には町民等皆様の数多くの情報提供が必要となります。

### 2 空き家調査の実施

平成30、令和元年度から本町においては、空き家調査を実施し、町内の空き家等の所在・状況の把握に努めております。今後も計画期間に、前回の調査結果を基に空き家等の情報を更新し、状況把握に努めます。

### 3 固定資産税納税通知書の活用

平成25年度から本町においては、固定資産税の納税通知書を送付時に空き家情報提供を呼びかけるチラシを同封しています。平成27年度に実施した空き家調査において、町外在住の空き家所有者は約84%を占めたことから、送付対象者は町外に住所を持つ納税義務者としています。



#### 4-4 空家等の適正な管理及び活用に向けた意識醸成

空家等対策を実施するにあたり、空き家等所有者や町民の方々に空家等の適切な管理や活用について意識を高めていただく必要があります。特に空家等所有者等の方々には、適切な管理をしない場合に生じる多くの問題や周辺環境・地域住民への影響などの認識をいただくことが必要です。

また、前述した空家等の情報提供や現在所有・管理している住居の今後について考える契機となるよう、町民の方々にも広く周知し、空家等の発生予防に繋がることを考えています。

本町においては、下記の方法を通じて、空家等所有者等や町民の方々の意識向上を目指します。

##### 1 講演会の開催

空家等問題について各分野の専門家を招聘し、町民の方々を対象とした講演会を開催します。現在空家等である物件における各問題や今後発生が予想される問題のほか、空き家発生の予防等についても講演会内で取り上げる予定です。

##### 2 広報紙の活用

広報紙において空家等の適正な管理や活用について取り上げ、町民の方々に情報を発信します。また、空き家バンク制度や各種補助金についても記載し、空家等の活用や除却の推進を目指します。

##### 3 固定資産税納税通知書の活用

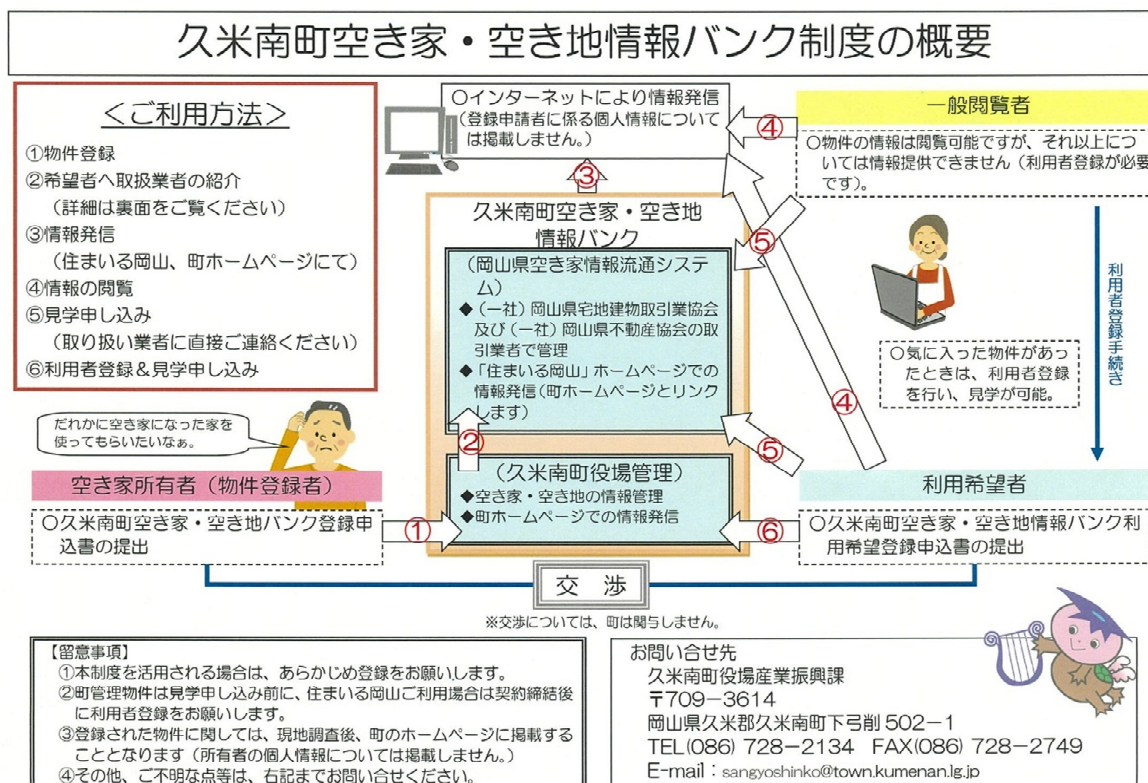
固定資産税納税通知書を送付する際に、空家等の情報把握と空家等の適切な管理及び活用を呼びかけるチラシを同封します。この方法は講演会への参加や、広報紙を普段読むことが困難であろう町外在住の空家等所有者を対象とします。

## 1 空き家バンク制度

### (1) 久米南町空き家・空き地情報バンク制度の概要

本町では平成20年度から、町内に所在する空き家及び空き地の有効活用を通じて、居住支援の充実、定住促進及び地域活性化を図るため、空き家バンクを運用し、町内に所在する空き家及び空き地の情報収集及び情報提供から入居決定までの支援を実施しています。具体的な制度の流れは、空き家所有者が空き家バンクに登録した物件をホームページに掲載し、インターネットを通じて情報発信するものです。詳細に関しては以下のとおりです（参考1、参考2）。また、平成27年度から流通システムと連携しています。

参考1 空き家バンクの概要（現在配布中のチラシ）



## 参考2 本町ホームページ掲載例

### 久米南町／空き家・物件情報一覧

[トップページ](#)   [移住までのステップ](#)   [物件情報](#)   [久米南町を知る](#)   [移住・定住に関わるとご相談窓口](#)

[トップページ](#) > [物件情報一覧](#)

## 物件情報一覧

久米南町では、現在、町内3か所で分譲宅地を造成し、販売しています。また、町内に点在する空き家・空き地に関する情報を収集し、空き家・空き地を手放したい、貸し出したい人と、空き家・空き地を購入したい、借りたい人を結びお手伝いもしています。空き家・空き地の情報をお待ちしています。

#### 関連リンク

- ・ [空き家バンク制度](#)
- ・ [空き家活用促進事業](#)
- ・ [民間賃貸住宅家賃助成制度](#)
- ・ [若者住宅補助金](#)
- ・ [久米南町全図](#)

[売却](#)   [賃貸](#)

## 売却

 <p><b>売却</b> 087</p> <p>令和3年10月28日 更新 商談中</p> <p>物件087山間部の広い古民家（中 初）</p> <p><a href="#">詳しくはこちら</a></p>	 <p><b>売却</b> 121</p> <p>令和3年10月4日 更新 申し込み受付中</p> <p>物件121：風光明媚な農家住宅 （北庄）</p> <p><a href="#">詳しくはこちら</a></p>	 <p><b>売却</b> 076</p> <p>令和3年9月17日 更新 交渉中</p> <p>物件076:駅、国道近く、納屋のある 家(上二ヶ)</p> <p><a href="#">詳しくはこちら</a></p>
		

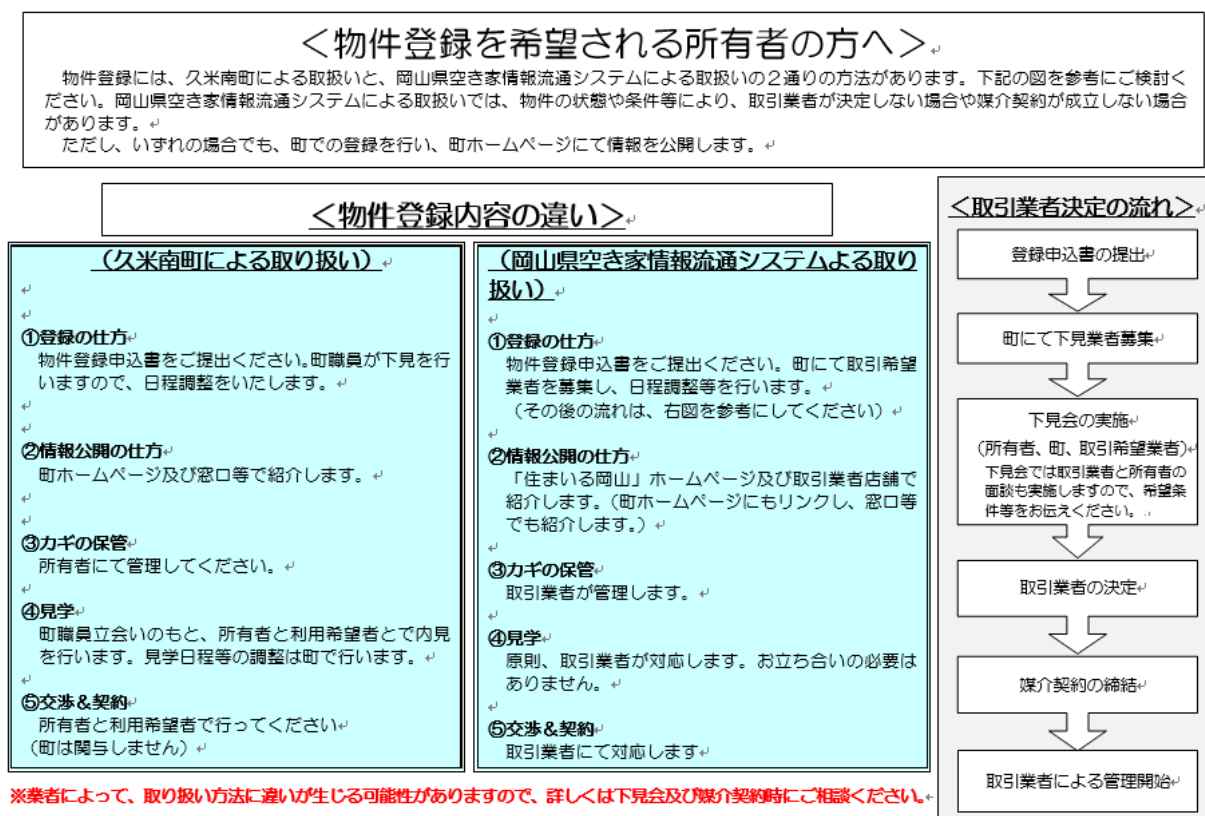
## (2) 岡山県空き家情報流通システムとの連携

流通システムは、都市住民の田舎暮らしへの関心と、そのための住居へのニーズが高まっていることを踏まえ、都市住民の「晴れの国ぐらし」を促進し、岡山県の定住人口の増加と中山間地域の活性化を図ることを目的とし、県内市町村が実施する空き家の情報提供を官民協働で支援するシステムです。

このシステムで取り扱う物件は、(公社)岡山県宅地建物取引業協会・(一社)岡山県不動産協会に所属する、一定基準(業法に定められた研修を、直近2年連続で終了していることなど)を満たす会員業者が、業法に則った媒介・仲介業務を行うことにより、重要事項説明の実施や契約書の作成により、トラブルを未然に防ぐ効果も期待されています。

当該システムは、空き家バンクに登録した物件で、空き家所有者から希望があった場合に利用が可能で、取引希望業者の下見会等を経て、不動産情報サイト「住まいる岡山」及び本町ホームページに掲載されます。利用手順については以下のとおりです(参考3)。

### 参考3 流通システムの利用手順(現在配布中のチラシ)

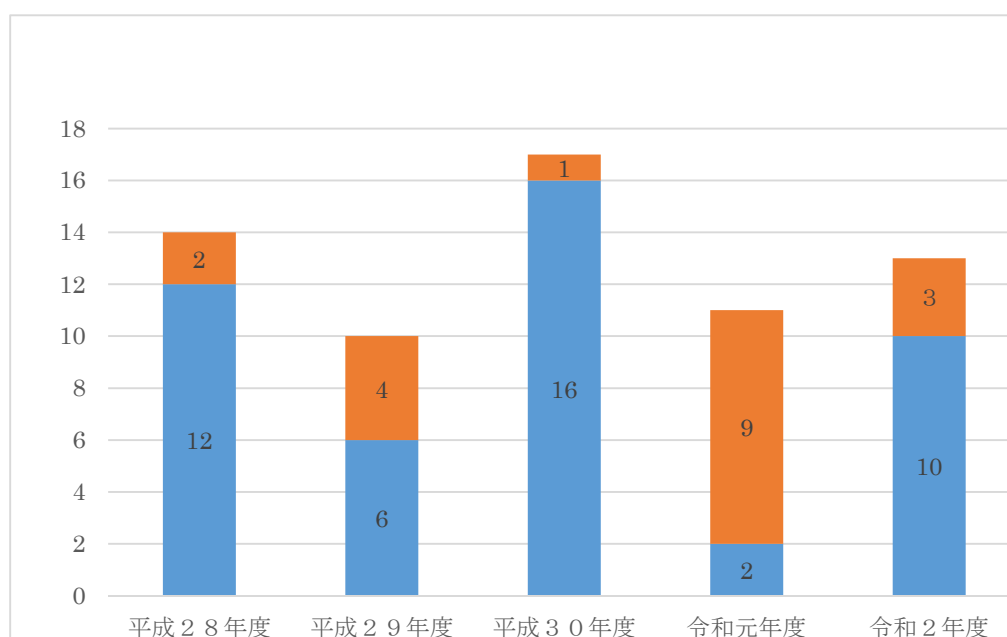


### (3) 空き家バンクにおける登録件数について

平成20年度に空き家バンクを開始して以降、物件登録数は年々増加傾向にあり、ここ5年は毎年10件以上登録があります。そのうち平成30年度、令和元年度空き家調査を契機として登録された件数は10件にも上り、件数増加に大きく寄与したと言えます(図5)。

また、本町への移住を希望し、利用者登録された件数も毎年20件程度あり、人口減少が深刻な問題となっている中、明るい話題といえます(図6)。しかし、共同住宅などの不足などにより、受け入れ可能な住環境が不十分であるため、居住可能である空き家の把握及び空き家バンク物件登録件数の更なる増加が求められています。

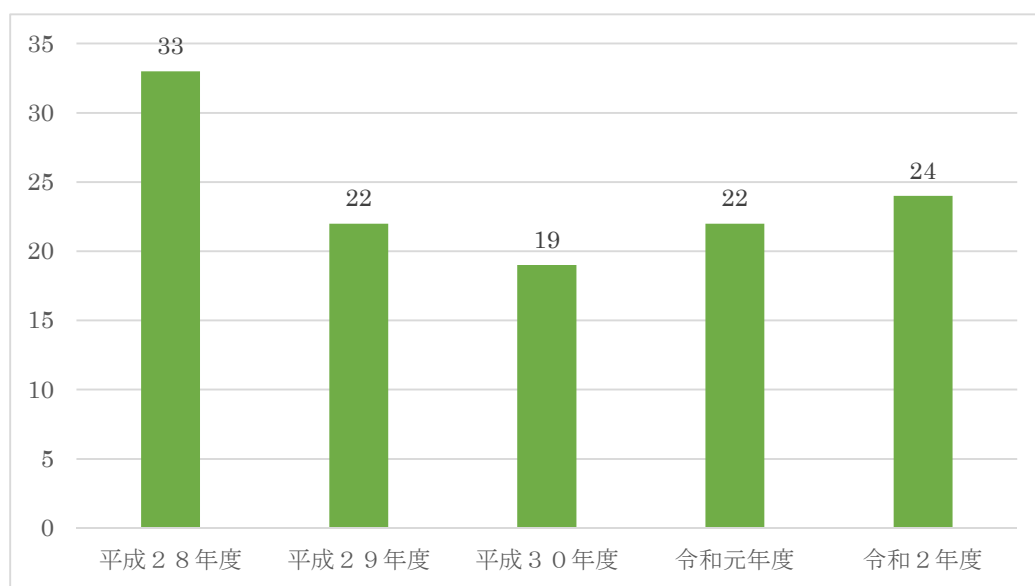
図5 空き家バンクにおける物件登録件数 (空き家のみ)



- . . . 所有者や関係者の申し込みにより登録された件数。
- . . . 空き家調査を契機に登録された件数。

物件登録累計件数 . . . 101件 (令和2年度末時点)

図6 空き家バンクにおける利用希望者登録件数



利用希望者登録累計件数・・・203件（令和2年度末時点）



## 2 各種補助制度

### (1) 空き家活用促進事業補助金（平成22年度～）

町内に所在する空き家の流動化を図るため、良質な住環境の再整備に要する費用の一部を補助することにより、町内への定住を促進することを目的とします。

- 【補助対象者】
- (1) 空き家を購入若しくは賃借又は無償で使用する入居者
  - (2) 空き家を入居者に賃貸又は無償で使用させる所有者

【補助対象経費】

居住の用に供する部分(店舗、倉庫等の用途に係るものを除く。)に関し、空き家の機能向上のために行う改修及び設備改善に要する費用であり、次の各号に掲げるもの及び購入に要する費用とする。

- (1) 台所、トイレ及び風呂の改修費用
- (2) 簡易水道及び公共下水道への接続に要する費用
- (3) 前2号に掲げるもののほか、町長が補助することが適当と認める屋内の改修に要する費用。ただし、畳替え、襖又は障子の張り替え、ガラスの入れ替え等簡易な改修に要する費用は除く。

【補助率】 補助対象経費の40%

【補助上限額】

- (1) 改修 50万円を限度とする。ただし、申請時において入居者が次の各号に掲げる要件のいずれかに該当する場合は、100万円を限度とする。

ア 結婚した者（婚姻の予約者を含み、男女いずれかが満40歳未満）であること。

イ 満40歳未満の単身者（配偶者のいない者）であること。

ウ 同居者に義務教育終了前の者があること。

エ 満55歳未満の新規就農者

- (2) 購入 20万円を限度とする。

【実績について（平成28年度～令和2年度）】

実施年度	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
交付決定件数	9件	13件	12件	11件	17件
補助金額	4,593千円	4,752千円	4,479千円	2,926千円	5,190千円

この5年で62件の空き家の改修等が実施され、住居として使用されています。

(2) 起業家支援事業補助金（平成24年度～）

起業家の育成を通じて本町における就業機会の拡大を図るため、起業に際し予算の範囲内で必要な支援措置を講ずることにより、起業家の育成及び空き店舗等の有効利用を図り、もって地域経済の活性化に寄与することを目的とします。

- 【補助対象者】
- (1) 空き店舗等を購入若しくは賃借又は無償で使用して起業すること。
  - (2) この補助金の交付を受けてから5年以上町内で事業を継続すること。

【補助対象経費】

事業の用に供する部分居（住の用に係る部分を除く。）に関し、以下の項目に掲げるものとします。

- (1) 簡易水道及び公共下水道への接続に要する費用
- (2) 情報通信基盤施設への接続に要する費用
- (3) 前2号に掲げるもののほか、町長が補助することが適当と認める屋内及び屋外の改修に要する費用

【補助率】 補助対象経費の40%

【補助上限額】 200万円

【実績について（平成28年度～令和2年度）】

実施年度	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
交付決定件数	3件	1件	1件	2件	0件
補助金額	3,729千円	878千円	297千円	3,999千円	0円

この5年で7件の空き家の改修等が実施され、店舗や事業所として使用されています。



### (3) 若者住宅補助金（平成27年度～）

若者の定住を促進するため、町内に住宅を新築、改修する者に対し、これに要する費用の一部を補助することにより、豊かで明るく活力に満ちた町づくりに寄与することを目的とします。

【補助対象者】 住宅を新築する「若者」に該当する方（下記要件）

- ア 結婚した者（婚姻の予約者を含み、男女いずれかが満40歳未満）であること。
- イ 満40歳未満の単身者（配偶者のいない者）であること。
- ウ 同居者に義務教育終了前の者があること。
- エ 満55歳未満の新規就農者

#### <新築分>

【補助額】 50万円（令和2年度までは20万円）

#### <改修分>

【補助対象者】 住宅の所有者又は居住者で、居住者に「若者」がいる住宅を改修する方。

【補助対象経費】

- (1) 台所、トイレ及び風呂の改修費用
- (2) 簡易水道及び公共下水道への接続に要する費用
- (3) 前2号に掲げるもののほか、町長が補助することが適当と認める屋内の改修に要する費用。ただし、畳替え、襖又は障子の張り替え、ガラスの入れ替え等簡易な改修に要する費用は除きます。

【補助率】 補助対象経費の40%

【補助上限額】 改修：20万円（令和2年度までは10万円）

【実績について（平成28年度～令和2年度）】

実施年度	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
交付決定件数	9件	10件	9件	5件	5件
補助金額	1,600千円	1,500千円	1,600千円	900千円	900千円

※平成28年度は購入3件含む。

(4) 空き家提供促進事業補助金（平成28年度～）

空き家に残存する家財道具等の処分、搬出に要する費用等の一部を補助することにより、住環境の再整備や、流通システムと連携した空き家バンクの利用を促進し、町内への定住を促進することを目的とします。

【補助対象者】

- (1) 空き家の所有者等であること。
- (2) 町がホームページにおいて2年以上情報提供を行うことを承諾すること。ただし、売買契約又は貸借契約が成立した場合はこの限りでない。

【補助対象経費】

- (1) 空き家に残存する家財道具等の処分、搬出及び屋内外の清掃に要する費用
- (2) 空き家の軽微な改修に要する費用
- (3) 前2号に掲げるもののほか、町長が補助することが適当と認める空き家の改修等に要する費用

【補助率】 補助対象経費の40%

【補助上限額】 10万円

【実績について】

実施年度	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
交付決定件数	3件	8件	9件	7件	7件
補助金額	207千円	527千円	636千円	558千円	604千円

(5) 建築物耐震診断等事業費補助金（平成29年度～）

空き家の活用を図るため、建築物の耐震・劣化診断等を実施する所有者に対し、予算の範囲内において補助金を交付する。

【補助対象者】

建築物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行う補助対象建築物の所有者等

**【補助対象建築物】**

次の全てに該当する住宅

- (1)昭和56年5月31日以前に着工された住宅
- (2)構造が丸太組工法、建築基準法の一部を改正する法律（平成10年法律第100号）による改正前の建築基準法（昭和25年法律第201号）第38条の認定工法以外の木造であるもの
- (3)地上階数が2以下のもの
- (4)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
- (5)緊急輸送道路等沿道建築物に該当しないもの

**【補助対象経費】**

次に掲げる経費（136,000円／戸（一般診断法によるものにあつては面積200㎡以内までは712,000円／戸、200㎡を超えるものにあつては100㎡に達するまでごとに9,100円を加算した額）以内を限度とする。）

- (1)既存建築物の耐震診断及びこれに付随する調査等
- (2)耐震診断等の評価に係る経費

**【補助率等】**

補助対象経費の3分の2以内（ただし、一般診断法の現況診断にあつては、面積が200㎡以内までは、60,000円、200㎡を超えるものにあつては、100㎡に達するごとに8,000円を加算した額とする）

**【実績について】**

実施年度	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年度
交付決定件数	1件	2件	1件	0件
補助金額	60千円	120千円	60千円	0千円

## 1 特定空家等と疑わしき空家等の把握

### (1) 空き家調査による把握

平成27年度から本町においては、空き家調査を実施し、町内の空き家の所在・状況の把握に努めています。調査において把握した特定空家等と疑わしき空家等を抽出し、現地調査・立入調査等を実施し特定空家等であるか否か判断します。

### (2) 町民等からの情報提供による把握

条例第5条第2項において、「特定空家等であると疑われる空家等を発見した町民等は、速やかに町にその情報を提供するよう努めるものとする。」と規定しています。

特定空家等であると疑わしき空家等については、現地調査・立入調査等を実施し、特定空家等であるか否か判断します。

### (3) 現地調査

(1)、(2)において把握した特定空家等と疑わしい物件については、町職員が現地に赴き、外観調査を実施します。

現地調査においては、敷地内に立入らないこととし、当該空家等が特定空家等の判断基準に適合するか否かについて記録します。また、必要がある場合は、周辺住民等に聞き取り調査を行い、今までの空家等の管理状況や、所有者等の情報について収集を行います。

### (4) 立入調査

(3)の現地調査のみでは特定空家等か否か判断するには不十分である場合、立入調査を実施します。立入調査を実施する場合は、身分証明書を携帯し、国のガイドラインに則り、実施します。

## 2 特定空家等の認定

### (1) 特定空家等の認定

現地調査及び立入調査の実施により得た情報をもとに、当該空家等が特定空家等であるか否かの認定を行います。認定する際は、判断基準に適合するか否か判断します。

また、特定空家等であると認定されなかった空家等においては、今後特定空家等にならないよう助言し、各補助制度の利用により、今後新たな特定空家等が発生しないよう努めます。

## (2) 審議会への諮問

特定空家等の認定については、条例第10条第2項の規定により、あらかじめ審議会の意見を聴くことができます。審議会では建築士、司法書士等の専門家を構成員として、専門家の視点から特定空家等であるか否かの認定について、意見を述べていただきます。

このように、原則、特定空家等の認定については各専門家の意見を十分に参考しながら、慎重に実施する予定です。

## 3 特定空家等への措置

### (1) 助言又は指導

特定空家等の認定を受けた空家等については、法第14条第1項及び条例第11条に基づき、所有者等に対し、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をとるよう、助言又は指導を行います。

助言に関しては、口頭において実施し、指導に関しては、書面において①指導の対象となるもの、②当該特定空家等の現状、③周辺の生活環境への悪影響について分かりやすく示し、所有者等自らの意思による改善を促します。

また、指導後の対応として、①改善措置を実施した場合は遅滞なく指導の責任者に報告すること、②指導したにもかかわらず、当該空家等の状態が改善されない場合は、町長は勧告する可能性があること、③②の勧告をした場合、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなることもあらかじめ示します。

#### 《注意点》

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のいずれでもない特定空家等については、建築物等の全部を除却する措置を助言又は指導することはできません。

### (2) 勧告

法第14条第1項及び条例第11条に基づく指導又は助言をし、再度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、法第14条第2項及び条例第12条第1項に基づき、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

勧告するにあたって、書面において①改善措置を実施した場合は遅滞なく勧告の責任者に報告すること、②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かった場合は、町長は命令する可能性があること、③地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることについても示します。

また、勧告の送達方法に関しては、直接手交もしくは郵送により実施します。郵送の場合は、勧告の相手方に書面が送達したことを確認するため、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とします。

さらに勧告をした場合、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなるため、速やかに税務住民課に情報提供を行います。

### (3) 命令

法第14条第2項及び条例第12条第1項に基づく勧告をし、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は、特に必要があると認めるときは、法第14条第3項及び条例第13条第1項に基づき、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。

また、命令の送達方法に関しては、直接手交もしくは郵送により実施します。郵送の場合は、命令の相手方に書面が送達したことを確認するため、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とします。

### (4) 緩和代執行

法第14条第3項及び条例第13条第1項に基づく命令をし、命令を受け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、法第14条第9項及び条例第14条第1項に基づき、緩和代執行ができます。

緩和代執行できる措置については、①他人が代わってすることのできる義務（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的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内のものとしなければならないことの2つの要件を満たす必要があります。その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによります。

### (5) 略式代執行

法第14条第3項及び条例第13条第1項に基づく命令をしようとする場合、過失がなく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、法第14条第10項及び条例第14条第2項に基づき、略式代執行ができます。

略式代執行を行う場合、①当該措置を行うべき旨、②相当の期限を定め、その期限までに当該措置を行わないときは、町長又はその措置を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りません。

### (6) 審議会への諮問

勧告、命令又は行政代執行を実施する際、条例第12条第2項、条例第13条第2項又は条例第14条第3項の規定により、あらかじめ審議会の意見を聴くものとします。審議会では建築士、司法書士等の専門家を構成員として、専門家の視点から勧告又は命令について、意見を述べていただきます。

このように、特定空家等への措置（助言・指導は除く）については各専門家の意見を十分に参考しながら、慎重に実施する予定です。

#### (7) 緊急安全措置

特定空家等の措置に関しては原則代執行に至るまでに、助言又は指導から命令までの各手続をとる必要があり、相当の期間を費やすこととなります。よって、人の生命、身体又は財産に危害が生じる危険が切迫している特定空家等への対応が困難であることが予想されます。

このような緊急性の高い特定空家等の措置として、条例第 16 条に「緊急安全措置」について規定し、危険を回避するために必要最小限度の措置を講ずることができます。空家の瓦や外壁等の落下・飛散を防止するために防護ネットを設置することや、落下する可能性のある瓦の一部撤去などが具体的な例として挙げられます。

## 4 各種補助制度

### (1) 空家等除却支援事業費補助金（平成 29 年度～）

地域の生活環境の改善を図るため、町内に存する適切な管理が行われていない空家等の除却を行う者に対し、予算の範囲内において補助金を交付する。

#### 【補助対象者】

- (1) 補助対象空家等の所有権を有する個人
- (2) 補助事業を実施することについて(1)に該当する者の承諾を得た個人

#### 【補助対象空家等】

- (1) 町内に存するものであること。
- (2) 特定空家等又はそれになり得るものとして町長が認めるもの。
- (3) 登記事項証明書に所有権以外の権利設定がある場合において、当該権利を有するすべての者から当該空家等の除却工事及び付帯工事について承諾を得たもの
- (4) 公共工事等による移転等の補償対象となっていないもの。

【補助対象経費】 補助対象空家等の除却工事に係る経費及び付帯工事に係る経費

【補助率】 補助対象経費の 40%

【補助上限額】 50万円

#### 【実績について】

実施年度	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年度
交付決定件数	3件	4件	2件	2件
補助金額	1,496千円	1,753千円	781千円	664千円

●特定空家等への措置フロー図

