

備前市空家等対策計画

令和 7（2025 年）3 月

備 前 市

目 次

第 1 章	空家等対策計画の趣旨	1
1.	計画策定の目的と背景	1
2.	計画の位置付け	2
3.	計画の対象	2
4.	計画期間	3
第 2 章	備前市の空家等の状況	4
1.	人口・世帯数	4
2.	空家等実態調査結果	7
第 3 章	空家等の対策の実施状況	14
第 4 章	空家等に関する課題	19
1.	人口減少、少子高齢化に伴う空家等の発生を未然に防ぐ	19
2.	空家等の適正な管理を促進する	20
3.	状態の悪い空家等を優先的に対応する	21
4.	空家等を最大限活用する	22
第 5 章	空家等対策に係る基本的な方針	23
第 6 章	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	25
1.	空家等の適正な管理の促進に係る取り組み	26
2.	安全・安心なまちづくりの推進に係る取り組み	27
3.	空家等の利活用の促進に係る取り組み	29
第 7 章	空家等活用促進区域に関する事項	32
1.	空家等活用促進区域	32
2.	空家等活用促進指針	34
第 8 章	管理不全空家等及び特定空家等に関する措置	40
1.	管理不全空家等及び特定空家等の措置の流れ	41
2.	管理不全空家等の措置の内容	42
3.	特定空家等の認定	42
4.	特定空家等の措置の内容	42
第 9 章	計画の推進に当たって	46
1.	空家等に関する体制整備	46
2.	上位・関連計画との連携・整合	47
3.	備前市空家等対策協議会	47
第 10 章	その他空家等対策の実施に関し必要な事項	48
1.	空家法以外での対応	48
2.	計画の進行管理	49

参考資料	50
1. 備前市空家等対策計画策定の経過	50
2. 備前市空家等対策計画(改訂版)策定の経過	50
3. 備前市空家等対策協議会条例	51
4. 備前市空家等対策協議会委員名簿	53
5. 空家等対策の推進に関する特別措置法関連法令	54
6. 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律	70
7. 空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要	73
8. 前回空家等調査結果	75
9. 空き家等所有者へのアンケート調査票(ランクA)	81
10. 空き家等所有者へのアンケート調査票(ランクB)	86
11. 所有者意向に関するアンケート調査結果	91
12. 用語解説等	123

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 計画策定の目的と背景

近年、人口減少や少子高齢化等が進む中、全国的に空き家が増加しており、大きな社会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き家が、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等により、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。このような状況を踏まえ、「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「空家法」という。）が平成26年11月27日に公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

本市においては、「備前市空き家情報バンク制度^{*}実施要綱」（平成23年備前市告示第14号）、また、平成28年4月から「備前市空家活用促進事業補助金交付要綱」（平成28年備前市告示第52号）により、空き家の利活用の促進を図っています。さらに、空家法施行後の平成28年度より、空家等の対策に関する専門部署を設置し、空家等実態調査（平成28年11月から平成29年3月まで）により空家等の状況実態把握を行い、適切な管理を推進しているところです。

しかし、空家等対策を実施しているものの、使用目的のない空き家は増加し、今後さらに増加が見込まれることや、従前の空家法では特定空家等になってからの対応に限界があることなどが課題として顕在化しています。そのような中、国では令和5年12月に空家法の改正法が施行され、特定空家等になることを未然に防止するための適正な管理、特定空家等への措置の円滑化などが強化されるとともに、市町村が重点的に空き家の活用を図るエリアを空家等活用促進区域に設定し、空き家の利活用や建替え等の促進を図る制度が新たに創設されました。また、令和6年4月には相続登記の申請が義務化され、不動産に関するルールも変更されました。

本計画は、本市の空き家の状況や法改正等の取り巻く状況の変化に対応するため、空家等対策を総合的かつ計画的に実施し、誰もが安全・安心に暮らせる良好な生活の実現に向け、平成31年3月に策定した「備前市空家等対策計画」を改定するものです。

本市の中核である片上地区では、平成3年の片上鉄道の廃線を契機に地区の空洞化や商店街の衰退が始まり、平成14年の商業施設アルファビゼンの閉鎖によりその流れが一層加速しています。こうした状況を打開するため、令和4年4月に「備前市立地適正化計画」を策定し、片上地区を「都市拠点」「地域拠点」と位置づけるとともに、JR西片上駅を中心とした約24haのエリアを都市機能誘導区域に設定し、都市機能の充実を図っているところです。

このような本市の取り組みを背景に、本計画の改定にあたり、片上地区を中心に空家法の新たな制度である空家等活用促進区域^{*}に位置づけ、「空家等活用促進指針^{*}」をとりまとめています。

なお、計画の策定に当たっては、庁内の関係部署との連携を図ることはもとより、空家法第8条の規定に基づき設置された各分野の専門家や学識経験者で構成する備前市空家等対策協議会において、意見を聴取し、必要な施策を総合的に盛り込んでいます。

2. 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条第1項の規定に基づき策定する「備前市空家等対策計画」です。また、空家法第6条に規定する『空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針』（令和5年12月13日改正。以下「基本指針」という。）に則した計画とします。

あわせて、本市の最上位計画である『第3次備前市総合計画（第2期備前市まち・ひと・しごと創生総合戦略）※』、その他関連する諸計画等との整合を図ります。

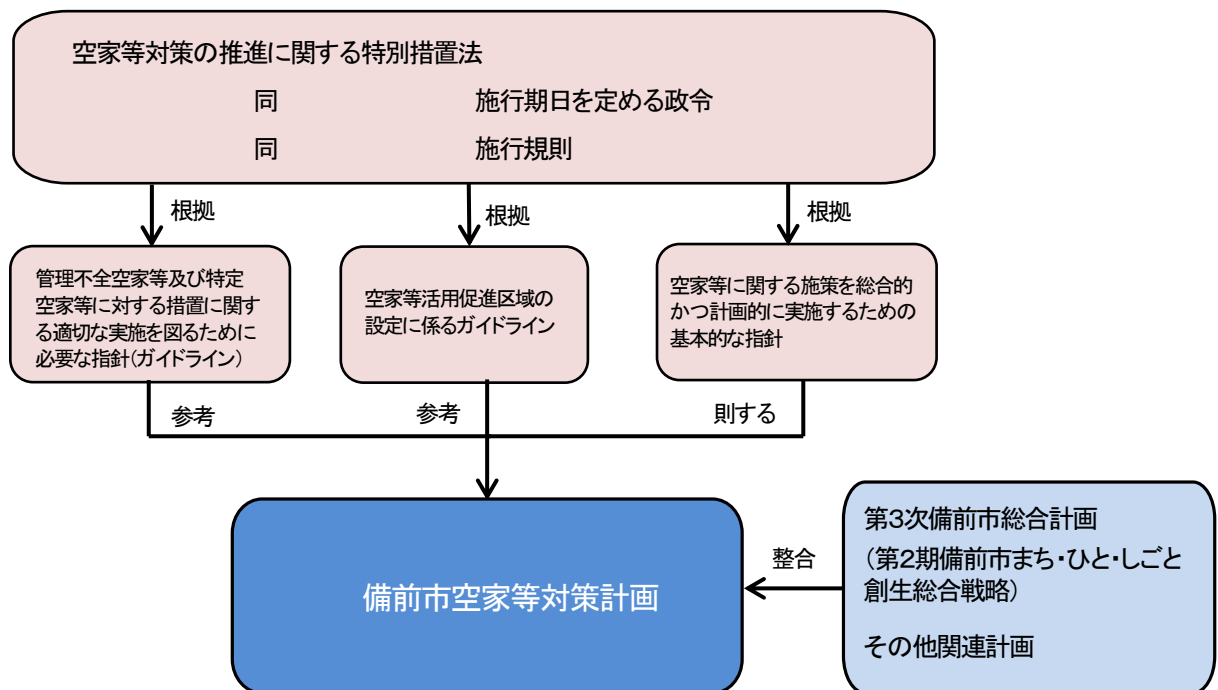


図1 計画の位置付け

3. 計画の対象

(1) 対象地区

本計画の対象地区は、空家等実態調査の結果から、空き家等が市内全域に分布しているため、本市全域を対象とします。

(2) 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」^{※1}（空家法第2条第2項に規定された「特定空家等」及び法第13条第1項に規定された「管理不全空家等」を含む。）とし、活用促進の観点からその跡地についても対象とします。

【用語の定義】

※ 1 空家法第 2 条第 1 項に規定する「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。）をいいます。
- ・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きます。
- ・なお、住宅や店舗、倉庫など全ての用途の建築物が対象となります。
- ・また、建築物内の全ての住戸・店舗などが空室となっているものとされているため、共同住宅や長屋で一部住戸のみが空室のものは「空家等」に含まれません。
- ・「使用がなされていないことが常態であること」とは、日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、おおむね年間を通じて意図をもって使用していない状態であるものを指します。

空家等（空家法第 2 条第 1 項）

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。）

特定空家等（空家法第 2 条第 2 項）

- そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 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
- 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

管理不全空家等（空家法第 13 条第 1 項）

- 適切な管理がおこなわれていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

4. 計画期間

本計画の計画期間は、令和 7 年度から令和 11 年度の 5 年間とします。

また、計画期限を迎えるごとに、社会情勢の変化や本市の空家等の状況変化などを踏まえ、計画内容の見直しを検討します。なお、必要に応じて、計画期間内であっても適宜見直しを行います。

第2章 備前市の空家等の状況

1. 人口・世帯数

(1) 人口・世帯数の推移

国勢調査による人口及び世帯数は、令和2年で32,320人、13,486世帯となっています。

昭和55年以降の動向を見ると、人口は年々減少傾向にあり、40年で16,986人(34.5%)減少し、世帯数は平成12年をピークに減少に転じています。

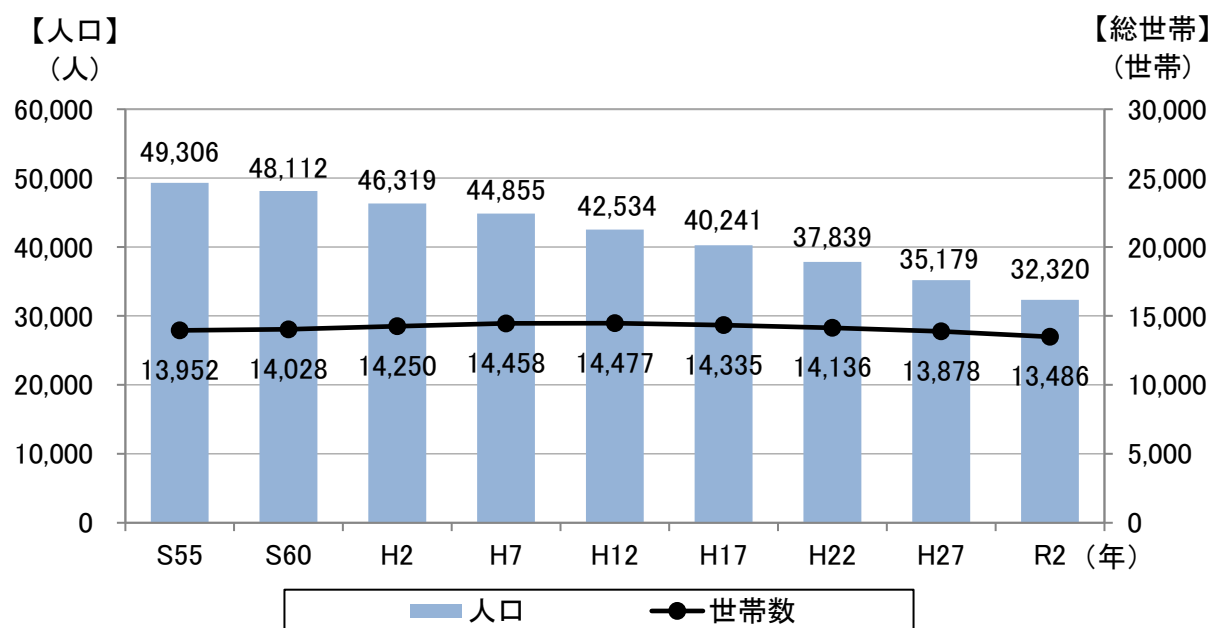


図2 人口・世帯数の推移

資料:国勢調査

(2) 人口推計

第3次備前市総合計画（第2期 備前市まち・ひと・しごと創生総合戦略）によると、本市の将来人口推計は、合計特殊出生率*と社会動態がそのまま推移した場合、総人口は「パターン⑤」のとおり、令和32（2050年）には16,834人となり、平成27（2015年）より約52%の減少が見込まれます。

また、合計特殊出生率を人口置換水準（2.1：人口を長期的に一定に保てる水準）で推計しても社会動態の影響で令和32（2050年）に、「パターン②」では18,638人（約47%減少）、「パターン③」では18,272人（約48%減少）の総人口になることが見込まれます。

しかし、合計特殊出生率を人口置換水準、かつ、社会動態を「転出－転入＝0」で推計した「パターン①」や、合計特殊出生率をそのまま推移、かつ、社会動態を「転出－転入＝0」にした「パターン④」では、人口減少カーブは緩やかになり、社会動態の改善が人口減少に大きく関与することがわかります。

従って、本市の人口減少対策は、合計特殊出生率を上げる取り組みだけでなく、社会動態の減少幅を抑制していくことが効果的と考えられます。

推計パターン	内 容
パターン① (⑤+出生率上昇+移動均衡)	パターン⑤（社人研推計準拠）に合計特殊出生率を令和12（2030）年までに2.1までに上昇し、かつ、社会動態を「移動均衡：転入－転出＝0」とした場合
パターン② (⑤+出生率上昇)	パターン⑤（社人研推計準拠）に合計特殊出生率を令和12（2030）年までに2.1までに上昇し、かつ、社会動態がそのまま推移した場合
パターン③ (⑤+出生率上昇)	パターン⑤（社人研推計準拠）に合計特殊出生率が令和12（2030）年に1.8、令和22（2040）年に2.1までとし、社会動態がそのまま推移した場合
パターン④ (⑤+移動均衡)	パターン⑤（社人研推計準拠）の合計特殊出生率がそのまま推移し、かつ社会動態を「移動均衡：転入－転出＝0」とした場合
パターン⑤ (社人研推計準拠)	合計特殊出生率及び社会動態がそのまま推移した場合

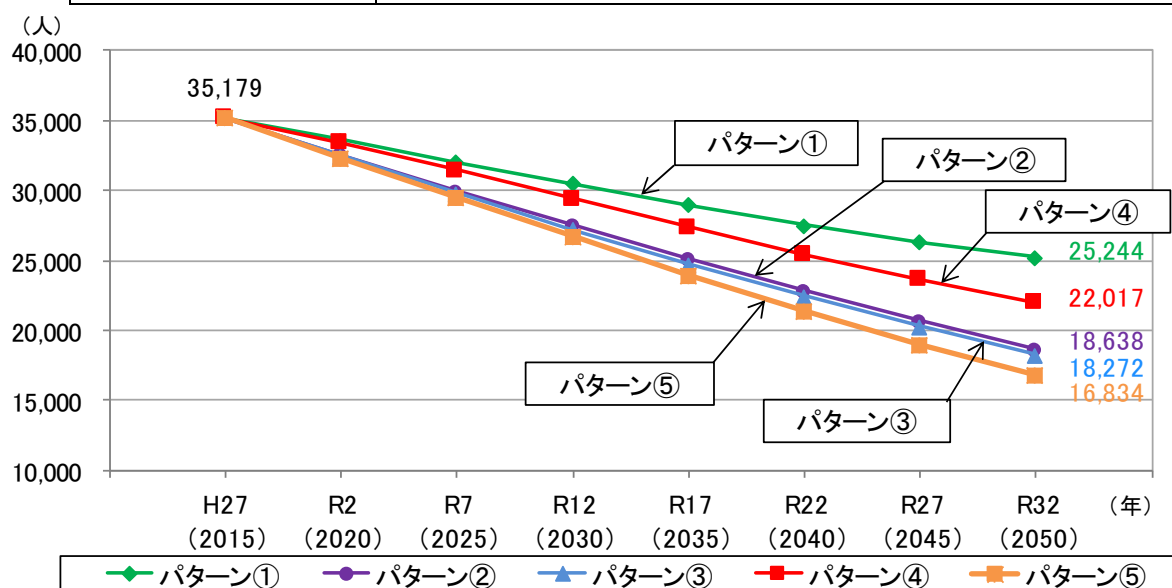


図3 本市の人口推移

資料：第3次備前市総合計画（第2期 備前市まち・ひと・しごと創生総合戦略）

(3) 3区分別人口

3区分別の人口を見ると、令和2年で15歳未満（年少人口）が2,961人、15～64歳（生産年齢人口）16,406人、65歳以上（老年人口）が12,732人となっています。

年少人口と生産年齢人口は年々減少しており、昭和55年以降の動向を見ると、老年人口は平成27年まで年々増加していましたが、令和2年は減少に転じています。3区分ともに人口減少にあることから、今後人口減少がさらに加速されることが想定されます。

また、少子高齢化が進行しており、平成7年以降は老年人口が年少人口を上回っています。さらに平成12年以降の高齢化率は23%を超えており、既に「超高齢社会※」に突入しています。

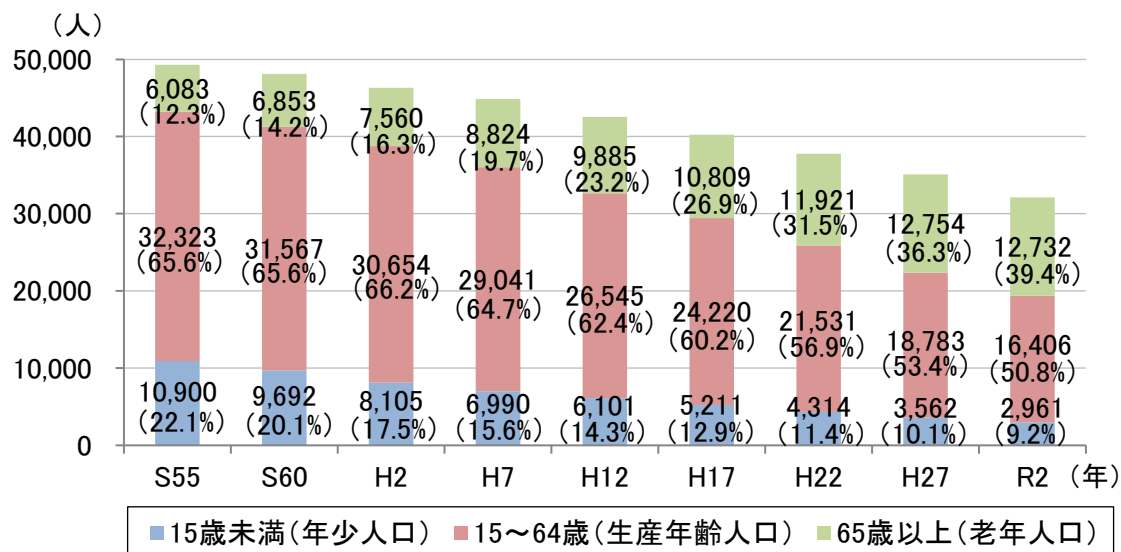


図4 年齢3区分人口の推移

資料:国勢調査

(4) 高齢者世帯の状況

高齢者がいる世帯の状況を見ると、世帯数は平成12年以降減少傾向にある中で、高齢単身世帯は増加しつづけており、高齢夫婦のみ世帯は令和2年に減少に転じています。

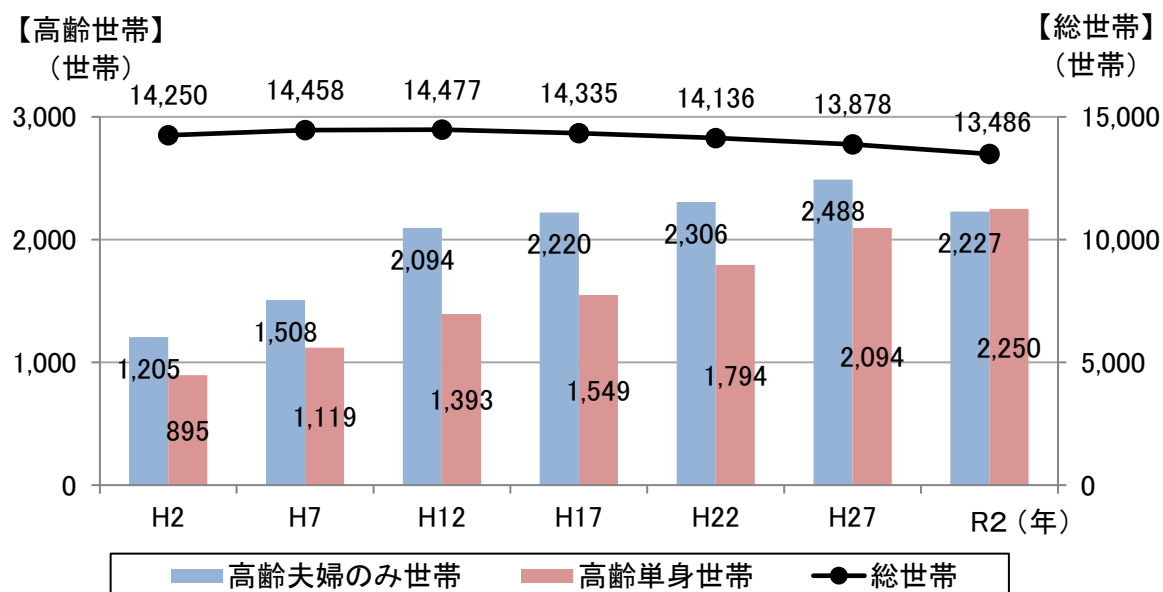


図5 高齢世帯の状況

資料:国勢調査

2. 空家等実態調査結果

(1) 調査概要

1) 目的

前回調査（平成 28 年 11 月 8 日～平成 29 年 3 月 21 日）以降、新たに空家等になった建築物に対して現地調査を行い、空家等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い、空家等に関するデータベースを作成し、空家等に関連する諸施策の展開の基礎資料とすることを目的とします。前回調査の結果は、巻末参考資料に掲載します。

2) 調査期間

令和 6 年 12 月 16 日～令和 7 年 1 月 17 日

3) 調査対象地区

本市全域

4) 調査対象の空家等の定義

本調査における「空家等」とは、一戸建ての専用住宅及び店舗併用住宅、共同住宅（全室空いているマンション、アパート及び長屋）、事務所、工場などで、居住その他の使用がないことが常態となっていると判断されたものです。

空家等の判断基準は以下のとおりです。

<空家等の判断基準>

A: 郵便受けにチラシやDM(ダイレクトメール)が大量に溜まっている

B: 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない

C: 門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子が伺えない

D: 売り・貸し物件の表示がある

※A～D以外に、電気メーターが動いていない、敷地内に放置物があるなど、総合的に判断

(2) 調査結果

1) 全体概要

調査対象は、前回調査（平成 28 年 11 月 8 日～平成 29 年 3 月 21 日）以降、市全域で水道の閉栓が確認された家屋 691 件とし、現地にて調査を実施しました。その調査結果は以下のとおりです。

調査結果（空家法に該当する空家等件数）	691 件
このうち 老朽度・危険度判定可	686 件
老朽度・危険度判定不可※ ¹	5 件

※1：地図上に家形が存在、または現地調査で建物の一部が見えるが、建物に近寄ることもできず、周囲の塀などや雑草の繁茂により判定ができなかったものを「判定不可」とします。

2) 市全体の空家等件数

調査の結果、前回調査以降で空家法に該当する空家等として、市全体で686件確認されました。

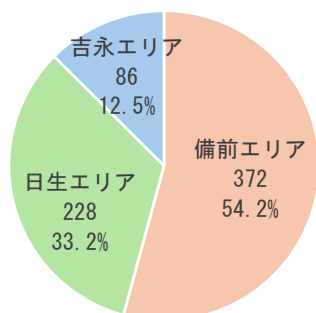


表1 平成28年度と令和6年度 空家等件数

	市全体	備前エリア	日生エリア	吉永エリア
平成28年度調査	1,898	1,142	536	220
令和6年度調査	686	372	228	86
合計	2,610	1,519	784	307

図6 令和6年度調査の空家等の割合

3) 地区別の空家等件数

地区別で見ると、日生地区（130件）が最も多く、次いで、伊里地区（110件）となっています。

表2 地区別空家等件数の判定状況

		空家等件数	判定状況 (可)	判定状況 (不可)	大字（空家等がある大字）
備前エリア	西鶴山	23	23		新庄、畠田、坂根、福田
	香登	28	27	1	香登西、香登本、大内
	伊部	64	61	3	伊部、浦伊部、久々井
	片上	72	72		西片上、東片上
	伊里	110	110		閑谷、木谷、伊里中、蕃山、麻宇那、友延、穂浪
	東鶴山	27	27		鶴海、佐山
	三石	48	48		三石、野谷、八木山
日生エリア	日生	130	129	1	日生町日生（本土）
	日生諸島	11	11		日生町日生（諸島）、日生町大多府
	寒河	87	87		日生町寒河、日生町寺山
吉永エリア	吉永	49	49		吉永町金谷、吉永町福満、吉永町南方、吉永町吉永中、吉永町三股、吉永町岩崎
	神根	19	19		吉永町今崎、吉永町神根本、吉永町高田、吉永町和意谷
	三国	18	18		吉永町加賀美、吉永町多麻、吉永町都留岐、吉永町笹目
合計		686	681	5	

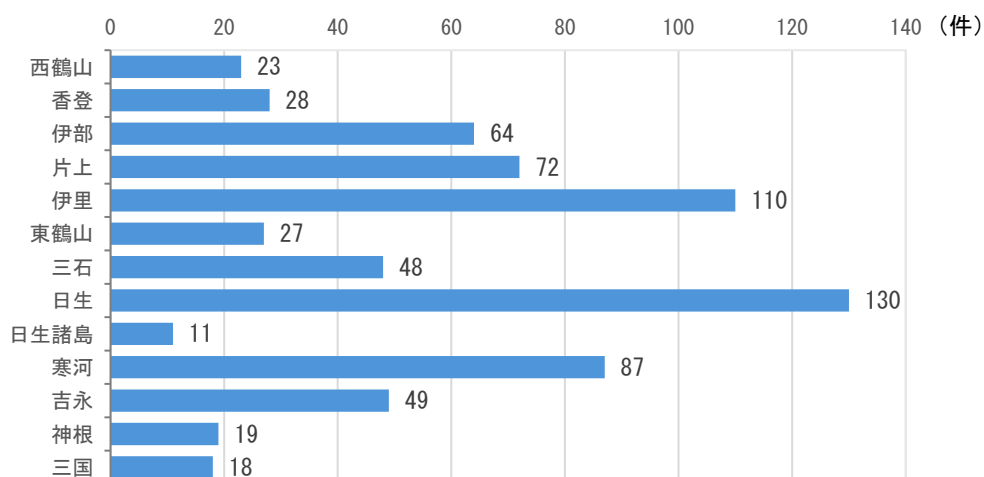


図7 地区別空家等件数

4) 空家等の老朽度・危険度の状況

ランクAの空家等は302件(44.0%)、ランクBの空家等は342件(49.9%)、ランクCの空家等は29件(4.2%)となっています。また、老朽度・危険度が高いランクDの空家等は10件(1.5%)、ランクEの空家等は3件(0.4%)となっています。

前回調査以降から発生した空家等であることから、全体的には、比較的老朽度・危険度が低いランクA・Bが約94%を占めています。

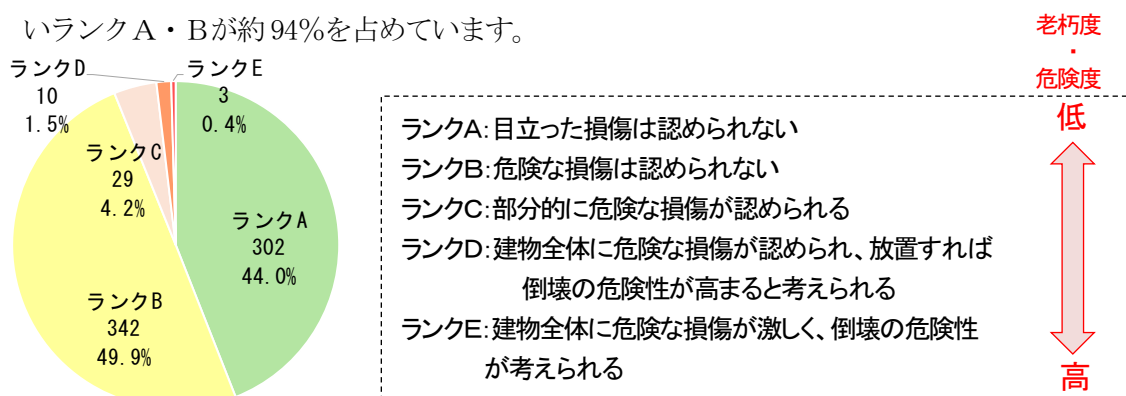


図8 老朽度・危険度判定結果

表3 地区別 老朽度・危険度ランク別 空家等件数

地区名	空家件数	老朽度・危険度ランク				
		A	B	C	D	E
西鶴山	23	10	11	2	0	0
香登	28	16	8	3	1	0
伊部	64	37	27	0	0	0
片上	72	30	38	4	0	0
伊里	110	44	64	1	1	0
東鶴山	27	14	10	2	0	1
三石	48	16	28	2	2	0
日生	130	55	67	7	1	0
日生諸島	11	6	4	1	0	0
寒河	87	32	55	0	0	0
吉永	49	29	17	2	1	0
神根	19	9	4	3	3	0
三国	18	4	9	2	1	2
合計	686	302	342	29	10	3

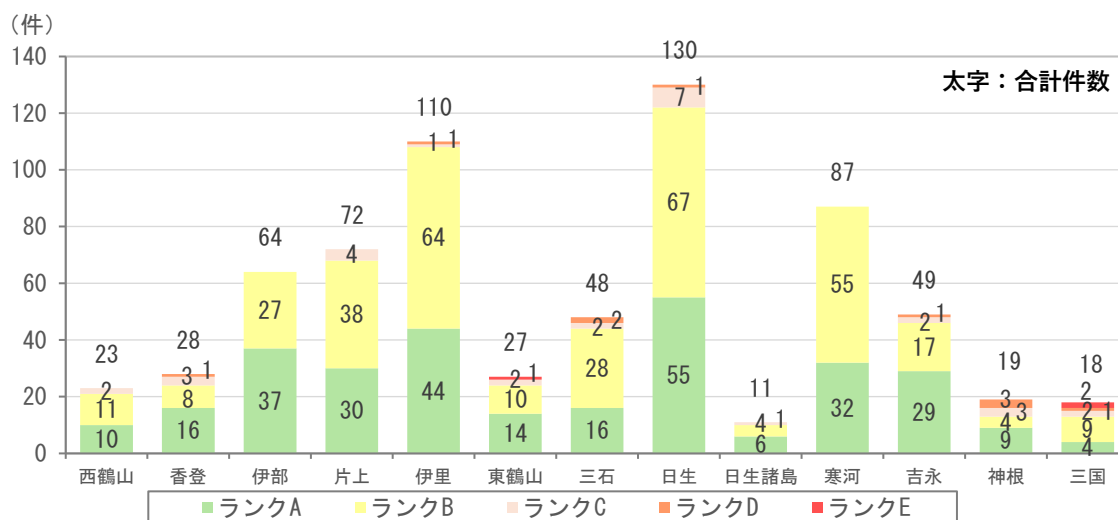


図9 地区別 老朽度・危険度ランク別 空家等件数

5) 現地調査時に撮影した実例写真

老朽度・危険度ランクA
目立った損傷は認められない

(例：管理が行き届いている状態)



老朽度・危険度ランクB
危険な損傷は認められない

(例：管理が行き届いていないが、
外観上再利用可能と思われる)



老朽度・危険度ランクC
部分的に危険な損傷は認められる

(例：管理が行き届いておらず、
所々破損箇所がある)



老朽度・危険度ランクD

建物全体に危険な損傷が認められ、
放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる

(例：屋根瓦のずれ、建材等の破損
が多く確認されている状態)



老朽度・危険度ランクE

建物全体に危険な損傷が激しく、
倒壊の危険性が考えられる

(例：屋根が崩落、主体構造物の損
傷による半倒壊等の状態)



(3) 平成 28 年度調査との比較

平成 28 年度の空家実態調査では、1,898 件の空き家が確認されました。その後、令和元年から令和 5 年までに「空家活用促進事業補助制度」、「空家等除却支援事業補助制度の活用実績」の活用がそれぞれ 141 件、169 件あったことから 310 件程度の空き家は減少していますが、令和 6 年度の空家実態調査では、空き家は、新たに 686 件確認されています。このため、より一層の除却・活用の促進が必要となります。

地区別では、日生地区が最も増加（130 件）しており、伊里地区や寒河地区、片山地区など他地区においても増加が確認できます。

表 4 平成 28 年度と令和 6 年度の空家実態調査で新たに確認された空き家数

地区名	平成 28 年度	令和 6 年度※ ¹	令和元年度から令和 5 年度における支援事業の活用件数	
			活用※ ²	除却※ ³
西鶴山	41	23	6	6
香登	55	28	3	5
伊部	199	64	21	18
片上	198	72	14	23
伊里	319	110	20	23
東鶴山	88	27	10	10
三石	242	48	19	19
日生	162	130	21	37
日生諸島	230	11	1	4
寒河	144	87	5	13
吉永	110	49	17	9
神根	50	19	4	2
三国	60	18	0	0
	1,898	686	141	169

※ 1：令和 6 年度の空家実態調査は、平成 28 年度の調査以降に増加した空き家数

※ 2：空家活用促進事業

※ 3：空家等除却支援事業

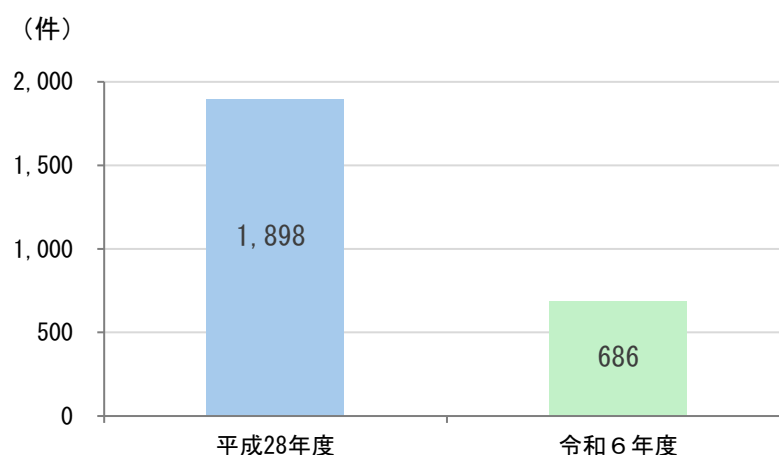


図 10 平成 28 年度と令和 6 年度の調査で確認された空き家件数

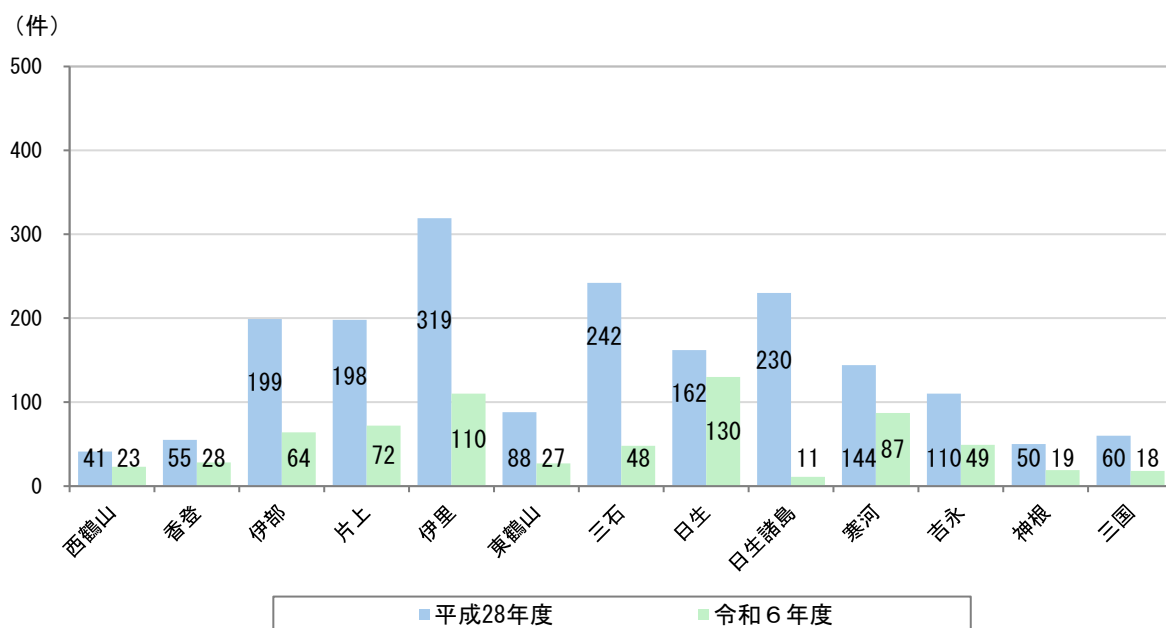


図 11 平成 28 年度と令和 6 年度の地区別空き家件数

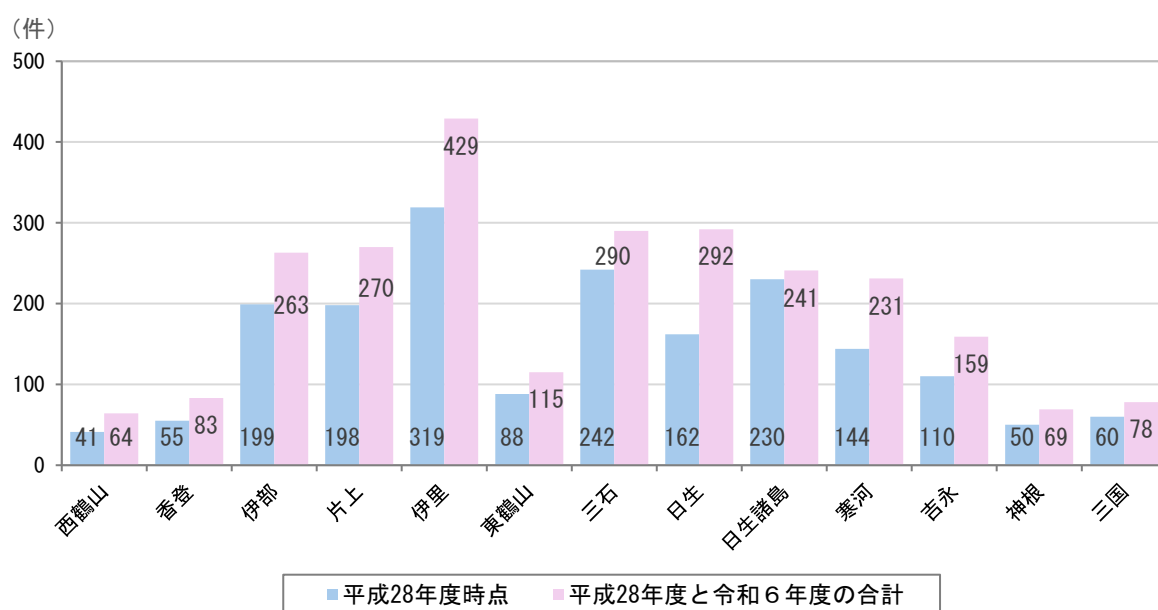


図 12 平成 28 年度と令和 6 年度の地区別空き家件数及び増加率

第3章 空家等の対策の実施状況

前計画では、3つの基本方針を掲げて空家等の対策に取り組んでおり、計画策定後の対策の実施状況を以下に示します。

- 基本方針1 適正な管理
- 基本方針2 安全・安心なまちづくり
- 基本方針3 利活用の促進

(1) 空家等の適正な管理の促進に係る取り組み

①所有者意識の啓発

◆所有者等への情報提供

空き家の所有者に向けて、空き家を放置することの危険性を啓発するためのチラシを配布しています。

ホームページでは、適正な維持管理についての説明及び空き家対策の一環として空き家バンク登録や除却補助事業の案内を掲載しています。

固定資産税の納税通知に啓発のリーフレットを同封し、所有者等に対して情報発信しています。(2万戸に配布)

◆空家等に関する相談体制の強化・充実

相談内容が多岐にわたることが多く、空き家相談と起業相談及び農業委員会の窓口と連帯して相談に応じています。主な相談内容は、空き家探しや処分、部屋の片づけ、生前相続、農地付き売買、空き家を活用した起業等に関する方法があります。

②建物の適正管理の促進

◆相続登記等の必要性の啓発

令和6年4月1日より相続登記の申請が義務化されたことを踏まえて、広く市民に周知しています。

(2) 安全・安心なまちづくりの推進に係る取り組み

①空家等実態調査の活用

◆空家等実態把握

管理不全空家等については、周辺住民への影響が懸念されるため、地域課題として取り組む必要があることから、空き家発生時の所有者又は地域住民からの情報提供を促し、情報提供に基づいて随時調査を実施しています。

②管理不全空家等の解消

◆火災予防としての対応の実施

不法投棄や放火などの犯罪を誘発する危険性がある不適切な管理状況にある空家等は、関係団体と連携し、対応しています。また、通報により把握した危険性のある空家等は、所有者への助言、指導を行い、適正な管理を促しています。

◆危険な空家等などに対する指導及び支援の実施

平成 28 年度に実施した空家等実態調査や通報によって把握した危険な空き家について、適正な管理を行うよう指導するとともに、備前市空家等除却支援事業による補助金の交付等を通じて、危険な空き家の除却を促進し、周辺住民の安全・安心の確保に努めています。

また、令和 6 年度からは、本市の空家等除却支援事業補助制度の対象が特定空家等のみとなることから、空き家の所有者に向けて事業内容を周知しています。

表 5 空家等除却支援事業補助制度の活用実績

年度	件数
令和元年度	37 件
令和 2 年度	37 件
令和 3 年度	31 件
令和 4 年度	30 件
令和 5 年度	34 件
合計	169 件

(3) 空家等の利活用の促進に係る取り組み

①空家等の利活用

◆空家等の利活用に関する相談機会の創出

相談内容が多岐にわたることが多く、空き家相談と起業相談及び農業委員会の窓口と連帯して相談に応じています。主な相談内容は、空き家の取り扱いに関する内容が多く、具体的には、空き家の処分、部屋の片づけ、生前相続、農地付き売買等に関する方法があります。

◆移住定住支援策との連携

○空き家情報バンク制度

平成 23 年度から空き家情報バンク制度を創設し、空き家の有効活用を通して、備前市への移住・定住を促進し、地域の活性化を図っています。

今後もこの取り組みを継続して実施し、市内にある空き家の売却、賃貸を希望する所有者等からの情報を公開し、本市への移住・定住希望者に情報提供を継続して実施します。

表 6 空き家情報バンク登録数

年度	件数
令和元年度	31 件
令和 2 年度	10 件
令和 3 年度	48 件
令和 4 年度	44 件
令和 5 年度	63 件
合計	196 件

○空家活用促進事業補助制度

平成 28 年度から空家活用促進事業補助制度を創設し、空き家の有効活用による備前市への移住・定住促進を図っています。

表 7 空家活用促進事業補助制度の活用実績

年度	件数
令和元年度	40 件
令和 2 年度	26 件
令和 3 年度	25 件
令和 4 年度	23 件
令和 5 年度	27 件
合計	141 件

○住宅リフォーム事業費補助制度

平成 30 年度から住宅リフォーム事業費補助制度を創設し、市民の住環境の向上、定住の促進と地域経済の活性化を図っています。

表8 住宅リフォーム事業費補助制度の活用実績

年度	件数
令和元年度	211 件
令和2年度	261 件
令和3年度	131 件
令和4年度	103 件
令和5年度	100 件
合計	806 件

○空き家の家財などの処分に関する補助事業

令和2年度より空き家情報バンク登録物件を対象に、処分費用の一部を補助する制度を創設し、空き家の利活用促進を図っています。

表9 空き家片づけ応援事業補助制度の活用実績

年度	件数
令和元年度	—
令和2年度	13 件
令和3年度	21 件
令和4年度	22 件
令和5年度	20 件
合計	76 件

○移住体験住宅

移住を希望している人を対象に、移住体験住宅を提供し、移住・定住の促進を図っています。

表10 移住体験住宅の活用実績

年度	件数	体験住宅数
令和元年度	34 件	3 棟
令和2年度	24 件	2 棟
令和3年度	7 件	2 棟
令和4年度	26 件	1 棟
令和5年度	13 件	1 棟
合計	104 件	—

○新規就農者への取り組み

住居などを必要としている就農希望者に対し、空き家情報バンク制度と連携し、空き家情報を提供しています。

◆専門家を交えた地域でのワークショップの開催

地域住民や専門家を交えて、地域ぐるみの空家等対策を考える地域でのワークショップ[※]を開催し、地域が抱える問題点などを探り、実情に応じた対応を進めています。

○マイホーム Council

顧客の生の声を知る地元の不動産業者や金融機関、住宅メーカーなどが市と連携してワークショップ開催により、有識者から助言を得て、市民の意見を反映する活動を行いました。

○びぜんたてもの Reborn

再生可能な空き家については、本市と協定を締結している民間企業などとワークショップ開催により、有識者から助言を得て、市民の意見を反映する活動を行いました。

◆跡地の公的利用の検討

○公共施設用地としての利活用

跡地の利活用については、地域の実情に合わせた防災広場やポケットパーク[※]の整備など、地域コミュニティの場としての利活用方策を検討しています。

○空き家対策総合支援事業

国の補助事業を活用し、特定空家等の除却や空き家の所有者の特定、市有空き建築物の活用のほか、本空家等対策計画における空家等活用促進区域の検討を実施しています。

○空き家利活用コーディネーター派遣事業

県において、市町村と連携して空き家対策に関心の高い地域を空き家対策モデル地区に設定し、地域へのコーディネーター派遣により、地域住民とともに空き家の利活用を積極的に進める事業を行っており、これらの事業の活用について検討しています。

○非接道空家等の解消手法

非接道空家等については、隣地所有者や事業者が土地を取得して敷地を統合し、接道条件を確保するなど、空き家と狭あい道路の解消を進めています。

(4) 特定空家等に関する措置

①行政指導・行政処分〔特措法第22条〕

通報によるものについて助言、指導を行うことで、所有者等が自らの意思により改善することを促しています。また、特定空家等に該当しない樹木や雑草の繁茂に関する通報に対しても所有者等に改善を促しています。

第4章 空家等に関する課題

1. 人口減少、少子高齢化に伴う空家等の発生を未然に防ぐ

【本市の人口動向】

- ・人口、世帯数ともに減少傾向にあります。
- ・昭和55年以降の3区分人口の動向を見ると、年少人口（15歳未満）と生産年齢人口（15～64歳）は年々減少しており、老年人口は平成27年まで年々増加していましたが、令和2年は減少に転じています。少子高齢化の進行とともに、3区分ともに人口減少にあることから、今後人口減少がさらに加速されることが想定されます。
- ・総世帯数は、平成12年以降減少傾向にある中で、高齢夫婦のみ世帯、高齢単身世帯ともに増加傾向にあります。
- ・核家族化や高齢化の進行により、高齢単身世帯が増加する中、高齢の居住者の施設入所や死亡により、空き家となるケースが今後更に増加傾向するおそれがあります。

【空家等実態調査】

- ・平成28年度の空家等実態調査によると、本市の空家等は1,924件となっており、令和6年度の実態調査では、686件確認されています。
- ・実態調査の結果では、ランクA・Bが644件、ランクCが29件、ランクDが10件、ランクEが3件となっています。



老年人口も減少に転じ、人口減少の加速化が予測されることから、適正に管理されずに放置されている空家等が増加し、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があることから、空家等の発生を未然に防ぐ必要があります。

2. 空家等の適正な管理を促進する

【所有者の管理意識】

- ・平成29年度、30年度に実施した空き家所有者アンケートによると、空き家を管理していない理由としては、「しばらく住む予定がなく、管理の必要性を感じない」が、ランクA・Bともに上位（A：2位、B：1位）を占めています。
- ・空き家の経過年数は、ランクA・Bともに、10年以上が多くなっていますが、状態の良いランクAのほうが、週1回以上管理している人が多いことから、管理頻度が高ければ、良好な状態を保つことができると考えられます。
- ・自由記述では、「対応したいが、どうすればよいかわからない」という意見が多く見られます。
- ・令和6年4月1日から不動産を取得した相続人は、相続登記をすることが法律上、義務化されています。

【管理不全空家等の解消】

- ・空き家所有者に向けて、空き家を放置することの危険性を啓発するために、チラシの配布、さらに、固定資産税の納税通知に啓発のリーフレットを同封し、所有者等に対して情報発信をしていますが、令和6年度の空家実態調査では、ランクC・Dの放置すれば特定空家等になるおそれのある空き家（管理不全空家等）が39件確認されています。



所有者の管理者意識の低さや、空家等対策の情報が行きわたっていないことが、空き家の増加につながっていることから、所有者責任を含めた空家等対策の普及啓発及び、司法書士会や不動産団体等の相談先の情報を広く周知を図る必要があります。

また、その他の相談先として、必要に応じて空家等管理活用支援法人の指定を検討します。

令和6年度の空家実態調査で確認された管理不全空家等に対しては、早急に所有者の特定を行い、適切な管理を促す勧告をする必要があります。

3. 状態の悪い空家等を優先的に対応する

【危険な空き家の除却】

- ・平成28年度の空き家所有者アンケートでは、空き家に関する支援制度である、空き家情報バンク制度、空家等除却支援事業補助制度、空家活用促進事業補助制度のいずれについても、「知らない」と回答した人が半数を超えていたことから、固定資産税の納税通知に啓発のリーフレットを同封し、所有者等に対して情報発信してきました。
- ・空家等除却支援事業補助制度による補助金を活用して、危険な空き家を除却した件数は、令和元年以降から令和5年度までで136件となりました。令和6年度からは、特定空家等のみが対象となることから、事業内容の周知に努める必要があります。
- ・令和6年度の空家実態調査では、特定空家等レベルのランクEの空き家が3件確認されています。これらの空き家の所有者を把握し、除去する必要があります。



空家等が放置され、劣化・荒廃が進むと周辺に衛生や防災、防犯等において悪影響を及ぼすことから、その解消を図る必要があります。特に、道路や隣地等に直接的な悪影響を及ぼす可能性があるなどの危険性の高い空家等については、市民や周辺への被害を未然に防ぐため、優先的に対応を行う必要があります。

海沿いの地域は、港町特有の地形から狭い道や住宅が密集し、再建築や空家等の撤去、利活用が困難などの理由から空き家となり、劣化・荒廃が進行するケースが見受けられます。環境改善に当たり、規模や形態の異なる住宅の混在や複雑な権利関係等、多くの課題があることから、対応手順の明確化や、都市計画制度などの活用による利活用促進が求められています。

4. 空家等を最大限活用する

【移住定住支援策との連携】

- ・ 空き家情報バンク制度については、前計画策定後以降の令和元年度から令和5年度までで196件の登録があり、本市への移住・定住を促進し、空家活用促進事業補助制度を活用した移住・定住者数は、同期間で115件活用されています。
- ・ 移住を希望している人を対象に、移住体験住宅を提供した件数は令和元年度から令和5年度までで104件で、本市への移住・定住の促進を図っています。
- ・ 平成30年度に創設した住宅リフォーム事業費補助制度により、市民の住環境の向上、定住の促進と地域経済の活性化を図っていますが、この制度の活用実績は、令和元年度から令和5年度までで806件あります。
- ・ 令和2年度より空き家情報バンク登録物件を対象に、空き家の家財などの処分費用の一部を補助する制度により空き家の利活用を図っていますが、この制度の活用実績は、令和5年度までで76件あります。

【空家等活用促進区域の設定】

- ・ 市役所周辺の片上地区は、都市計画マスタープランにおいて都市拠点に位置づけられていますが、平成3年の片上鉄道の廃線を契機に地区の空洞化や商店街の衰退が始まり、平成14年の商業施設アルファビゼンの閉鎖によりその流れが一層加速し、片上商店街の空き店舗の増加・来街者数の減少も顕著になっています。



今後更に空家等が増加することが予想される中で、空き家情報バンク制度や平成28年度から創設された空家活用促進事業補助制度を有効活用して移住・定住促進を図り、地域活性化の観点からの空家等の利活用の促進を図る必要があります。

また、移住を希望している人を対象に、移住体験住宅を提供し、移住・定住の促進を図る必要があります。

中古住宅の流通については、所有者や相続人の空き家に対する愛着や思い入れ、他人が利用することへの不安や抵抗といった心理的な要因により、進まないケースが見受けられます。中古住宅物件の掘り起しに向けては、所有者や相続人への働きかけや、中古住宅利用希望者が必要な情報を発信し、安心して選択できる環境づくりが求められます。

さらに、令和2年度より空き家情報バンク登録物件を対象に、空き家の家財などの処分費用の一部を補助する制度の利活用のさらなる促進を図る必要があります。

市内中心部での衰退を食い止め、経済的社会的活動の促進のために空家等及び空家等の跡地の活用を推進する必要があります。

第5章 空家等対策に係る基本的な方針

全国的な社会動向や、本市の空家等の状況などを踏まえ、総合的な空家等対策を推進するために、次の3項目を基本方針として各種対策に取り組んでいくことで、住みたい・住み続けたいと思えるまちを目指します。

基本方針1 適正な管理

課題：所有者の管理意識の低さや、空家等対策の情報不足

空家等の対策を講じるに当たっては、周辺地域に悪影響を与えかねない管理不全空家等及び特定空家等に対して必要な措置を講じるだけでなく、空家等そのものの発生を予防することが重要となります。

空家法第5条において「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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となることから、空家等となる前に所有者等に適正管理の重要性や周囲に対する配慮などの意識を高め、空家等そのものの発生を予防していきます。

基本方針2 安全・安心なまちづくり

課題：放置され、劣化や荒廃が進んでいる空家等への対策

管理不全となり、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす空家等に対しては、必要な措置を講じることが可能となります。

本計画において、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を位置付け、除却を含めた適正管理を推進します。

基本方針 3 利活用の促進

課題：所有者や相続人への働きかけや、必要な情報の発信

空家等の対策を推進する上で、空き地も含めた空家等を地域資源として利活用することが重要となります。

本市においては、「備前市空き家情報バンク制度」をはじめとした空き家の利活用を既に実施しており、このような利活用可能な空家等を地域の有効な資源と捉え、移住・定住の促進などを図り、まちの魅力向上や地域活性化につなげます。

また、所有者が空き家の活用や管理について相談等できるように市が空き家の活用や管理に取り組む NPO 法人や社団法人、工務店等を「空家等管理活用支援法人」に指定して、所有者と活用希望者のマッチングを図る制度の活用を検討します。

また、市役所周辺の西片上地区を「空家等活用促進区域」に設定し、当該地区の空家等の活用を重点的に促進し、中心市街地の経済的社会的活動の活性化を図ります。

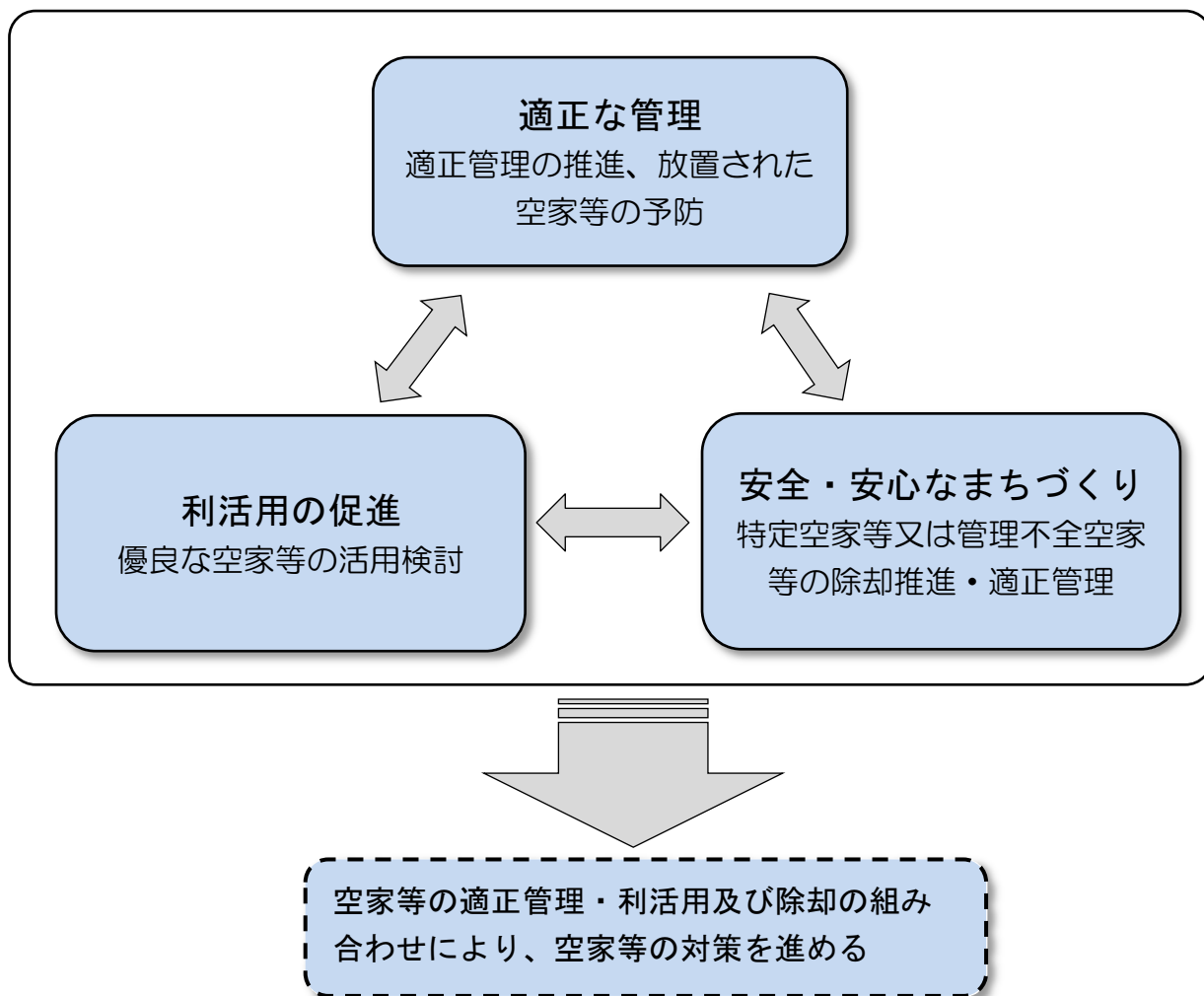


図 13 基本的な方針の体系

第6章 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

基本方針に示した、「適正な管理」、「安全・安心なまちづくり」、「利活用の促進」をもとに空家等の発生予防に向け、居住・使用している段階から所有者等に働きかけるとともに、管理不全空家等の解消や、空家等及び跡地の利活用など、建物の状況に応じた対策に取り組んでいきます。

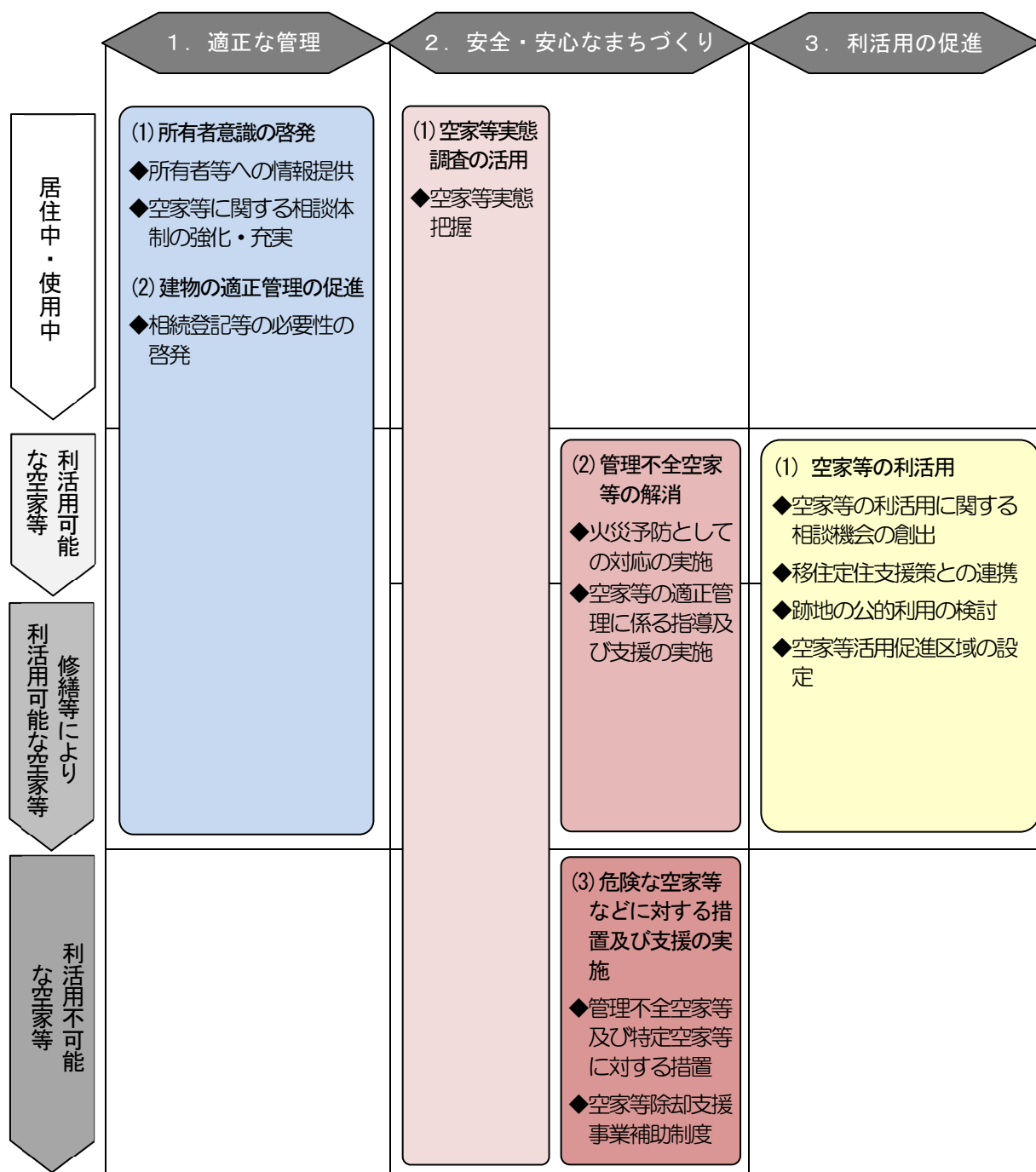


図 14 空家等対策に係る取り組みフロー

1. 空家等の適正な管理の促進に係る取り組み

所有者等の意識啓発を図り、空家等の発生を予防するとともに、所有している間の空家等の適正管理を働きかけていきます。

(1) 所有者意識の啓発

◆ 所有者等への情報提供

所有者等の中には、管理不全空家等が周辺の生活環境に悪影響をもたらすことなどを認識していないことがあります。また、空家等の放置に係るリスクも認識していないことも考えられます。そのため、基本指針を周知し、所有者等が空家等の管理責任や国及び市の施策に協力する努力義務を有することや空家等の問題及びリスクを認識し、適正な維持管理や売買につながるよう、情報提供を行い、空家等の発生予防等を図ります。

○市のホームページなどを活用した情報提供

ホームページや広報紙を拡充し、空家等の問題点や適正な維持管理の必要性について及び、空き家対策の一環として空き家バンク登録や除却補助事業の案内を掲載し、活用を促していきます。

また、空家等対策は多岐にわたるため、まず何をすればよいのかわかるように、所有者等のニーズに応じた情報を提供していきます。

○納税通知の機会の活用《実施中》

固定資産税の納税通知の機会を活用し、空家等の適正な管理を促すために、啓発のためのリーフレットを同封し、所有者等に対して情報発信を行います。

◆ 空家等に関する相談体制の強化・充実

空家等がもたらす問題は多岐にわたるため、庁内及び関係団体と連携し、所有者等が相談しやすい環境づくりを進めます。

本市では、平成 28 年度に空家等対策の専門部署を設置し、関係部署と連携を図りながら、市民等からの相談対応を行っていますが、今後は、専門分野の関係団体との連携も図りながら、市民や所有者等のニーズに対応できるように、相談体制の強化・充実を図ります。

また、空家法第 23 条に基づく空家等管理活用支援法人の制度の導入について、他自治体の事例等を参考にし、検討を行います。

○空家等に関する総合相談窓口の設置

空家等の発生抑制や適正な管理につなげるため、相続問題、生前対策、修繕、利活用、除却など、空家等の所有者等や所有者になり得る者等のさまざまな問題、悩

みを解決し、一人一人の事情に応じて、助言や提案を行うことができるように、相談体制の強化・充実を進めます。

特に、相続の生前対策については、農地付きでの売買や起業相談等に対して、所有者等と次世代相続者等を交えた相談会の開催などにより、促進を図ります。

(2) 建物の適正管理の促進

◆ 相続登記等の必要性の啓発

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、そのことが長期にわたって空家化を招く要因の一つとなっています。また、長期化した場合、空家等の利活用や除却後の跡地利用の促進の妨げとなります。これらを未然に防ぐため、法務局への相続登記が義務化されたことを広く市民に周知し、相続した不動産の速やかな相続登記の申請を促します。

○外部関係団体との連携

岡山地方法務局備前支局や岡山県司法書士会等と連携し、相続登記を確実に行うよう啓発を図ります。

2. 安全・安心なまちづくりの推進に係る取り組み

市に点在する管理不全空家等の所有者等に対し、行政指導等を行うことにより、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等の改善を図り、市民が安全かつ安心して暮らせるまちづくりを推進します。

(1) 空家等実態調査の活用

◆ 空家等実態把握

本市の空家等への対策を講じるに当たり、空家等実態調査を実施しており、調査結果については、諸施策の実施の基礎資料として活用します。

○空家等実態調査に基づく継続的な管理とデータベースの更新《実施中》

空家等に関する事務を効率的に行うため、空家等調査結果として、空家等の位置及び調査結果を台帳に整理するとともにデータベース化し、措置の実施状況などもあわせて記載していきます。また、今後の空家等の情報も順次更新していきます。

○空家等の随時調査の継続《実施中》

管理不全空家等については、周辺住民への影響が懸念されるため、地域課題として取り組む必要があります。そのため、空き家発生時の所有者又は地域住民からの情報提供を促し、情報提供に基づいて随時調査を継続して行います。

また、平成28年度及び、令和6年度に実施した、空家等実態調査に準じた内容の調査を継続して行っています。

(2) 管理不全空家等の解消

◆ 火災予防としての対応の実施

不法投棄や放火などの犯罪を誘発する危険性がある不適切な管理状況にある空家等は、関係団体と連携し、対応を進めていきます。

○情報の共有及び連携

空き家への不法投棄などにより、周辺住民に悪影響がある場合は、関係部署と情報を共有し、所有者等への対応を進めていきます。

また、放火などの犯罪の危険性がある場合は、備前警察署、東備消防組合や地元自治会等との連携を図っていきます。

◆ 空家等の適正管理に係る指導及び支援の実施

管理不全空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等が特定空家等になることを防止するために必要な措置をとるよう指導をします。

○空家等の適正管理に対する指導

管理不全空家等については、所有者等に対し、指導により適切な管理を促すことで、特定空家等になることを防止し、利用可能な状態の維持を図ります。また、情報提供や補助により、各種活用のための支援を通じて、空家等の活用を促していきます。

(3) 危険な空家等などに対する措置及び支援の実施

空家等実態調査や通報によって把握した危険な空き家について、適正な管理や修繕等を行うよう指導するとともに、備前市空家等除却支援事業による補助金の交付等を通じて危険な空き家の除却を促進し、周辺住民の安全・安心を確保します。

◆ 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

○危険な空き家に対する指導《実施中》

本市では、平成28年度に実施した空家等実態調査より、管理不全空家等相当のランクC・Dの空き家及び老朽度・危険度の高いランクEの空き家を再度調査し、周辺への影響の有無を確認した上で、必要に応じて、所有者等へ空き家の管理に関する助言や指導を行ってきました。さらに令和6年度に実施した空家等実態調査により把握した危険な空き家についても所有者を把握し、同様に助言や指導を行います。

○管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等については、特定空家化させないように、適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置の流れに基づき、必要な措置を講じていきます。

○特定空家等に対する措置《実施中》

特定空家等については、岡山県や備前市空家等対策協議会と連携を図りながら、特定空家等の措置の流れに基づき、必要な措置を講じていきます。

◆ 空家等除却支援事業補助制度

○空家等除却支援事業補助制度《実施中》

本市では、平成 28 年度から空家等除却支援事業補助制度を創設し、放置することが危険な状態の空家等の除却を促進しており、申請実績は増加傾向にありましたが、令和 6 年度からは、特定空家等のみが補助対象となることから、事業内容の周知に取り組み、危険な空き家の除却の更なる促進を図ります。

○財産管理制度の活用

所有者等が不存在である場合または相続放棄などで管理する者がいない場合には、将来的に改善が見込まれないと考えられることから、必要に応じて民法による財産管理制度を活用するなど、特定空家等や管理不全空家等を解消する手法について検討します。

3. 空家等の利活用の促進に係る取り組み

空家等の増加を抑制するため、比較的状态の良い建物については、地域資源として捉え、地域の活性化やコミュニティの醸成など、地域に貢献できるよう、利活用を促進します。

(1) 空家等の利活用

◆ 空家等の利活用に関する相談機会の創出

空き家の利活用策についての相談窓口を設置するとともに、備前市空家等対策協議会や関係団体と連携し、利活用を促進します。また、移住・定住相談会などの場において、空き家の情報提供を行うことで、流通の促進を図ります。

○空家等に関する総合相談窓口の設置《再掲》

空き家の利活用、相続問題、生前対策など、空家等の所有者等や所有者になり得る者等のさまざまな問題、悩みを解決し、一人一人の事情に応じて、助言や提案を行うことができるように、相談体制の強化・充実を進めます。

特に、相続の生前対策については、農地付きでの売買や起業相談等に対して、所有者等と次世代相続者等を交えた相談会の開催などにより、促進を図ります。

また、本市への移住・定住希望者に対し、空き家の情報提供を積極的に行い、空き家の流動化を図ります。

◆ 移住定住支援策との連携

本市の移住定住支援策として、下記のような空き家の利活用の促進事業を行っており、今後もこれらの取り組みを継続していきます。

特に建物の所有者等に対して、利活用することへの理解を深めるための情報提供を行い、空家等の一層の利活用の促進を図ります。

○空き家情報バンク制度《実施中》

平成 23 年度から空き家情報バンク制度を創設し、空き家の有効活用を通して、備前市への移住・定住を促進し、地域の活性化を図っています。

今後もこの取り組みを継続して実施し、市内にある空き家の売却、賃貸を希望する所有者等からの情報を公開し、本市への移住・定住希望者に情報提供していきます。

○空家活用促進事業補助制度《実施中》

平成 28 年度から空家活用促進事業補助制度を創設し、空き家の有効活用による備前市への移住・定住促進を図っています。

○住宅リフォーム事業費補助制度

平成 30 年度から住宅リフォーム事業費補助制度を運用してきましたが、今後は、制度の内容を見直し、さらなる市民の住環境の向上、定住の促進と地域経済の活性化を図っていきます。

○空き家片づけ応援事業補助制度《実施中》

空き家情報バンク登録物件を対象に、家財の処分費用の一部を補助し、空き家の利活用促進を図っています。

○移住体験住宅《実施中》

本市では、移住を希望している人を対象に、移住体験住宅を提供し、移住・定住の促進を図っています。

○新規就農者への取り組み

住居などを必要としている I ターン※や、J ターン※などによる新規就農者に対し、必要に応じて空き家情報バンク制度と連携し、空き家情報を提供していきます。

◆ 跡地の公的利用の検討

管理不全空家等及び特定空家等は、周辺地域に悪影響を与えかねないことから、これらの除却を進めていきます。

○公共施設用地としての利活用

跡地の利活用については、地域の実情に合わせた防災広場やポケットパークの整備など、地域コミュニティの場としての利活用方策を検討していきます。

○空き家対策総合支援事業

国の補助事業を活用し、特定空家等の除却や空き家の所有者の特定、市有空き建築物の活用のほか、本空家等対策計画における空家等活用促進区域の検討を実施していきます。

○空き家利活用コーディネーター派遣事業

県において、市町村と連携して空き家対策に関心の高い地域を空き家対策モデル地区に設定し、地域へのコーディネーター派遣により、地域住民とともに空き家の利活用を積極的に進める事業を行っており、これらの事業の活用について検討していきます。

○利活用不可能な空き家等に対する支援

利活用が困難な空き家については、所有者等に解体の支援により除却を促し、危険な空き家の増加を防止するため、支援制度の活用を促します。

○非接道空家等の解消手法

非接道空家等については、隣地所有者や事業者が土地を取得して敷地を統合し、接道条件を確保するなど、空き家と狭あい道路の解消を進めていきます。

◆ 空家等活用促進区域の設定

空家等及び空家等の跡地の活用し、中心市街地の経済的社会的活動の活性化を図るため、空家等活用促進区域を設定及び空家等活用促進指針を策定します。

○空家等及び空家等の跡地の活用

設定した空家等活用促進区域の課題を抽出し、空家等及び空家等の跡地の活用の必要性や期待される効果等の視点からビジョンの設定を定めます。

○必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途

設定した空家等活用促進区域に必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途を定め、中心市街地の経済的社会的活動の活性化を図ります。

第7章 空家等活用促進区域に関する事項

1. 空家等活用促進区域

本市では、本市の中心市街地である片上地区を空家等活用促進区域に設定し、同地区における空家等活用促進指針を定め、空家等及び空家等の跡地を活用した地域の活性化を図ります。

(1) 空家等活用促進区域位置図

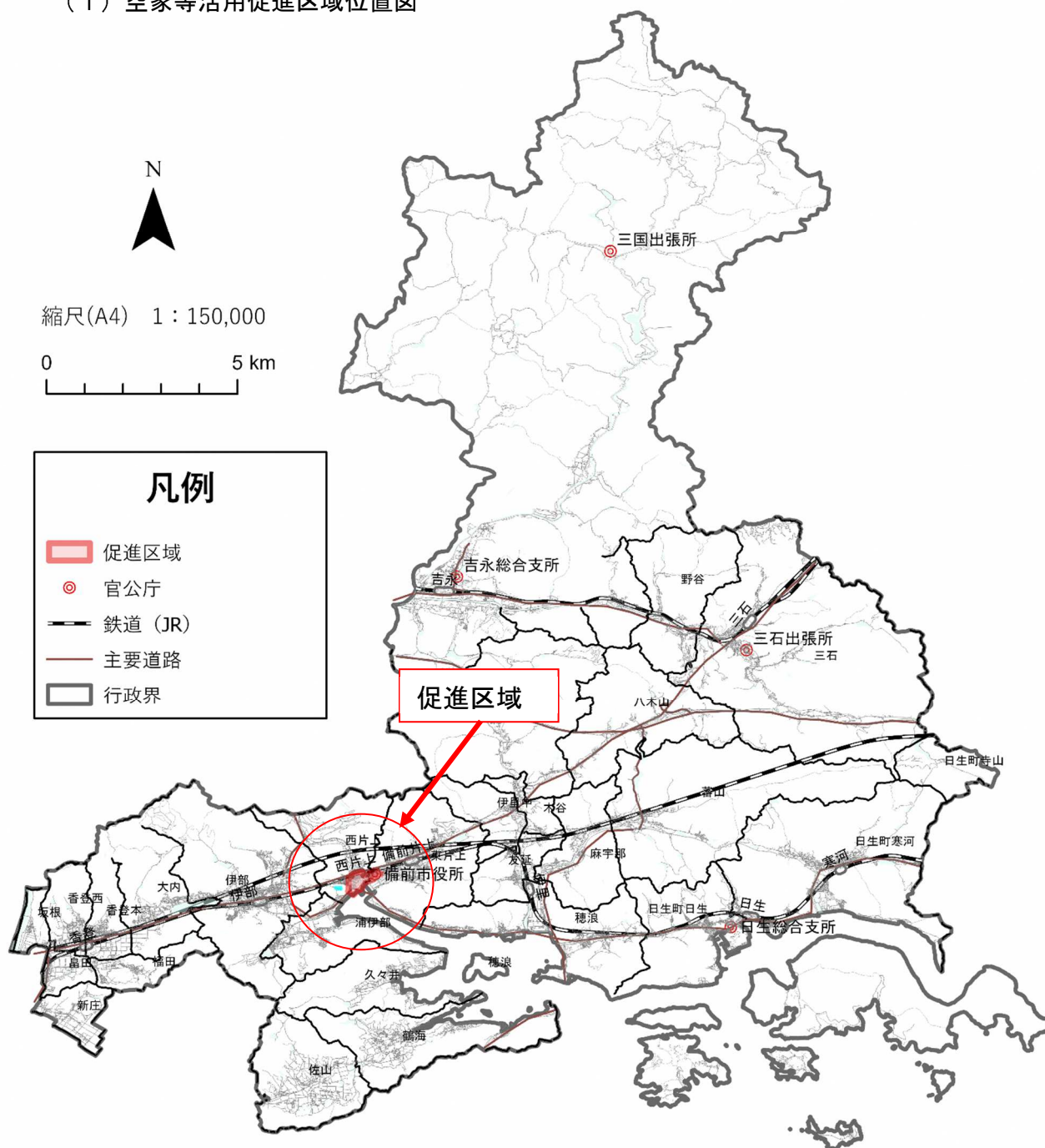


図 15 促進区域の位置図

(2) 促進区域

立地適正化計画における都市機能誘導区域を基準とし、空家等の活用の見込みのない公共用地及び JR 沿線北側の区域を除外し、用途地域界や地形地物等により区域界を設定し、促進区域として位置づけます。ただし、災害危険性のある土砂災害警戒区域等及び津波浸水想定区域に指定されている区域（令和 4 年 3 月時点）は、促進区域より除外します。

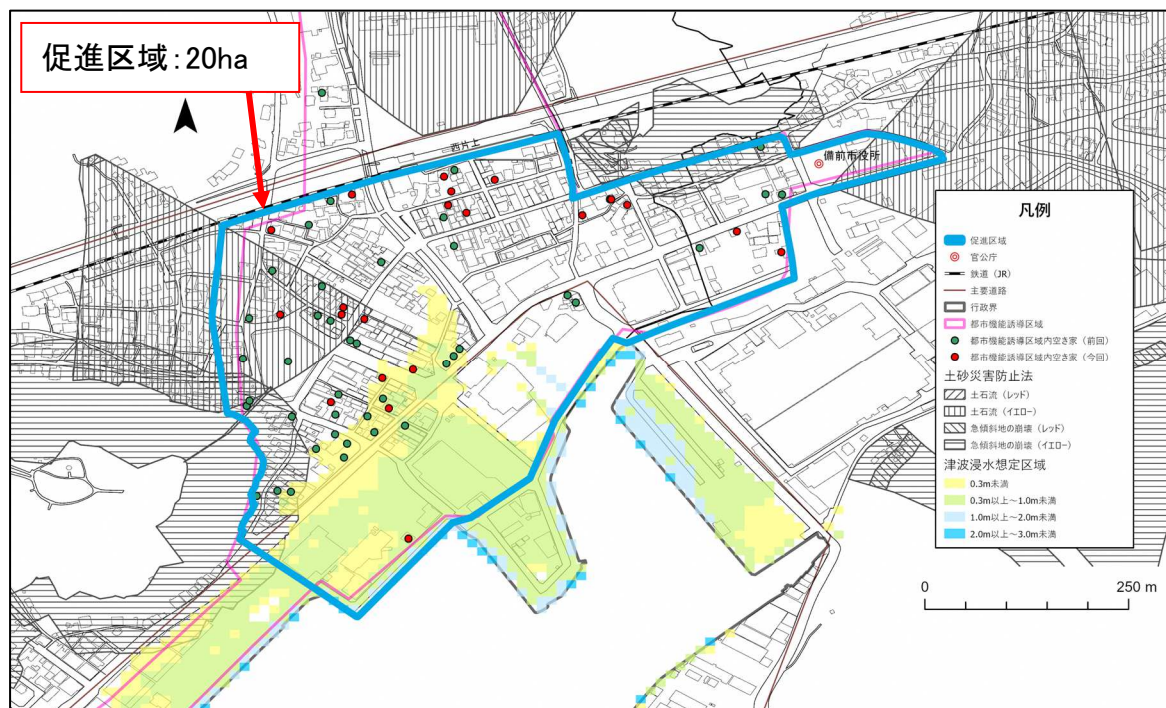


図 16 促進区域図（災害ハザード）

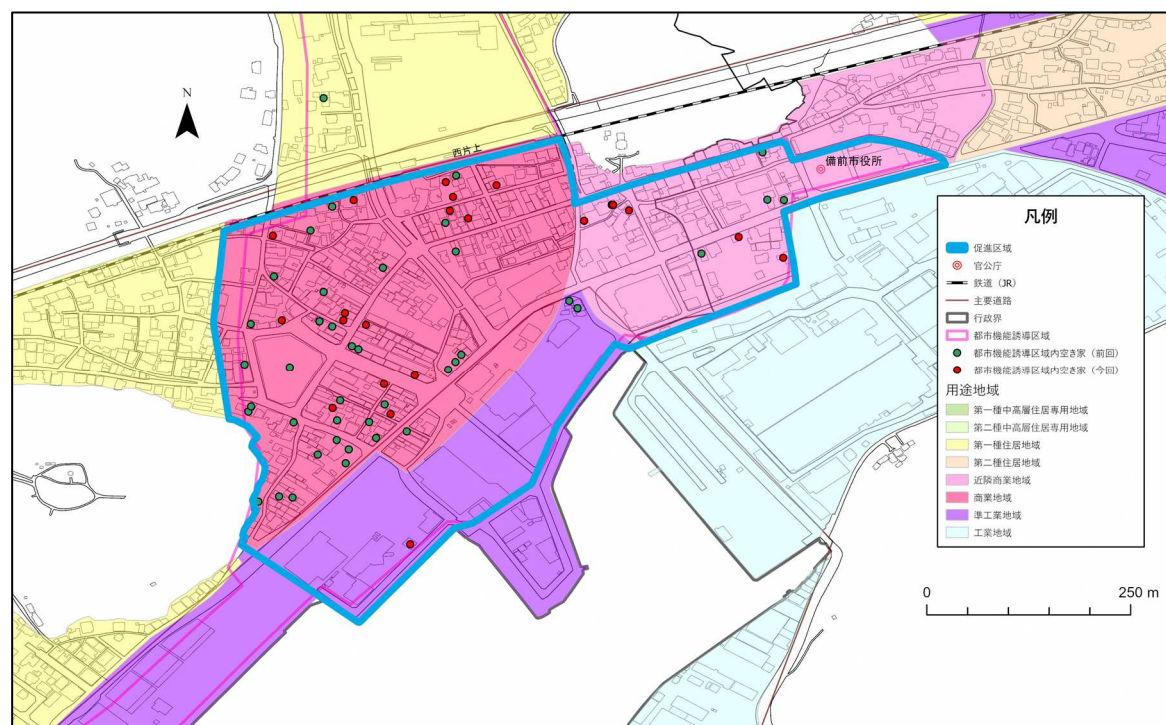


図 17 促進区域図（用途地域）

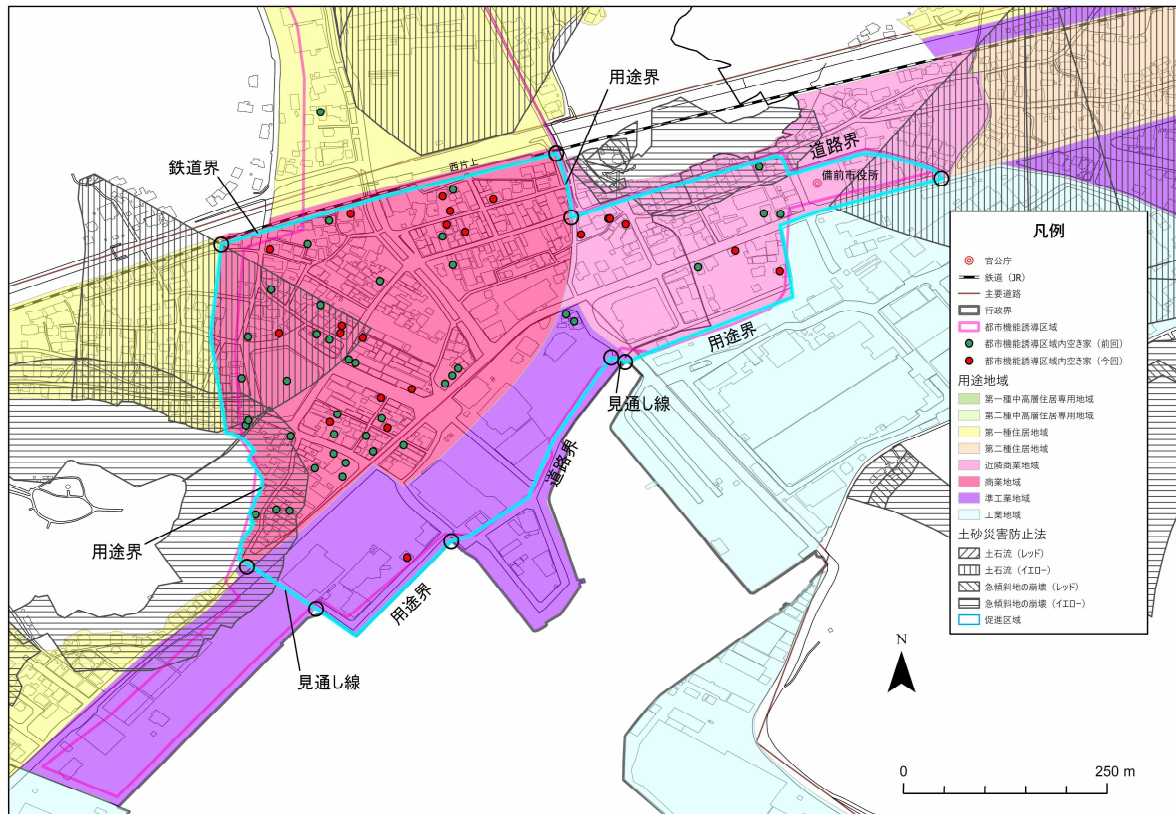


図 18 促進区域図（境界根拠図）

2. 空家等活用促進指針

（1） 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

1) 法定計画に即した当該区域の課題とビジョン

本市の直近 10 年間の世帯数は、16,000 世帯前後を推移していますが、この 10 年間で人口が 38,000 人から 32,000 人まで 6,000 人（約 16%）減少し、人口減少が進行しています。

また、空家等件数は、市全域で、平成 28 年度調査では 1,924 件あり、令和 6 年度調査で 686 件の新たな空家等を確認しました。

当該空家等活用促進区域である片上地区についても、平成 3 年の片上鉄道の廃線を契機に地区の空洞化や商店街の衰退が始まり、平成 14 年の商業施設アルファビゼンの閉鎖によりその流れが一層加速し、片上商店街の空き店舗の増加・来街者数の減少も顕著に見られ、平成 28 年度調査で 39 件、令和 6 年度調査で 21 件の空き家、空き店舗を確認しています。

その中で令和 3 年 9 月に備前市第 3 次総合計画（第 2 期 備前市まち・ひと・しごと創生総合戦略）を策定し、まちづくりの方向性として、人口減少・少子高齢化の克服には、定住人口を増やす取り組みが不可欠とし、「子育て支援の充実」、「教育のまち備前の発展」、「持続可能な雇用の創出・安定」、「住宅施策の推進」の 4 本柱を軸に目指すまちの将来像とし、地域資源を活かした観光の推進や移住・定住の促進等を目指しています。

それを受けて、令和 4 年 2 月に「備前市都市計画マスタープラン」を改定し、「機能的

で快適な人に優しい都市づくり」、「連携と交流による賑わいのある都市づくり」、「自然と歴史が調和した潤いのある都市づくり」をまちづくりの基本理念として掲げ、持続可能なまちづくりを進めています。なお、当該地区は、都市拠点に位置づけ、商業・産業・行政・医療福祉等、都市機能の集積・充実や都市交流の活性化を図ることとしています。

さらに、同年4月に「備前市立地適正化計画」を策定し、「都市拠点」及び「地域拠点」に位置づけ、JR西片上駅を中心としたエリア約24haを「都市機能の機能・充実を図るべきエリア」として都市機能誘導区域に設定し、市民センター、旧アルファビゼンをはじめ、市役所本庁舎、金融機関や商業施設の集積の維持を図る区域としています。また、その周辺を居住誘導区域に設定し、居住を誘導し、人口密度の維持を図る区域としています。

以上より、子育て支援、教育、商店の活性化のほか、居住に資する用途を誘導し、中心市街地としてのにぎわいを再生させることを目指します。

2) 当該地区の課題等を解決するための空家等及びその跡地の活用

都市機能誘導区域内のJR西片上駅を中心とした中心市街地エリアにおいて、周辺区域に立地する老朽化の進んだサイクリングターミナルの移転や多目的に活用できるホールを配置し、図書館を核とした新たな複合施設としての整備を計画しています。

また、新施設整備予定地から徒歩5分圏内には、令和2年に建替えられた市役所及び旧アルファビゼンがあります。旧アルファビゼンの活用としては、減築し、キッズスペースや公民館などが入る複合施設として整備する計画が進んでいます。

それらの整備を起点として、商店街等にある空き店舗、その周辺にある空き家及びその跡地を最大限活用するため、市内外に各種補助制度等を広く情報を提供し、地域住民の生活環境の向上に資するサービスの創出や地域交流の活性化につながるよう取り組みます。

3) 空家等及びその跡地の活用により期待される効果

当該空家等活用促進区域は、立地適正化計画に掲げる都市機能誘導区域内に位置します。空家等活用促進区域内の交流拠点施設がそれぞれの特色を活かして、相乗効果を発揮し、当該エリアへの人の流れを呼び込むことで、周辺住民の多様な生活ニーズを満たすなど、当該エリアの活性化及び地域経済への波及効果をもたらし、地域再生に係る高い効果を発揮することが期待されます。

さらに地区内の道路、公園、駐車場、カラー舗装・案内板等を整備し、新施設から公共施設・JR西片上駅・近傍大型商業施設・商店街に歩ける歩行者空間を創出することにより、その効果を促進します。

(2) 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途に関する事項

1) 活用することが必要な空家等の種類

当該地区は、JR 西片上駅南側を中心とし、市役所、市民センター等の公共施設やスーパー、電気量販店等の商業施設が集積しているエリアである一方で、当該エリアは、居住エリアが広がっています。しかしながら、空き家、空き店舗が増加することにより地域の活力を低下されるおそれがあります。

従って、対象とする空家等の種類は、住宅・非住宅を問わず区域内の空き家とします。

2) 空家等を誘導すべき用途

当該区域における現在の施設の立地状況及び立地適正化計画における誘導施設は、次表のとおりです（参照：「表 11 現在の立地状況と誘導施設」）。また、備前市第3次総合計画の4本柱の施策である「子育て支援の充実」「教育のまち備前の発展」「持続可能な雇用の創出・安定」「住宅施策の推進」を達成するため、本市の各種関連計画等の目標達成に資する関連施設を抽出し、その施設が当該区域においても経済的社会的活動を促進する上で必要な用途と考えます（参照：「表 12 備前市各種関連計画等における関連施設と支援事業」）。

表 11 現在の立地状況と誘導施設

用途地域	現在立地している主な施設	立地適正化計画に掲げる誘導施設
商業地域	旧アルファビゼン、旅館、ホテル、ローソン	－
近隣商業地域	市役所、市民センター、銀行	市役所、市民センター
準工業地域	ドラッグストアコスモス、マックスバリュ、エディオン、業務スーパー	ドラッグストアコスモス備前店 マックスバリュ備前店 エディオン備前店 業務スーパー備前店 備前市図書館

表 12 備前市各種関連計画等における関連施設と支援事業

備前市第3次 総合計画 ＜4本の柱＞	＜ <u>関連計画</u> ＞・関連施設と支援事業＞	＜誘導すべき用途＞
子育て支援の 充実	<u>備前市子ども、子育て支援事業計画</u> ・子育て支援拠点 ・地域子育て支援拠点 ・保育施設 ・一次保育 ・放課後児童クラブ ・放課後学習サポート事業 ・放課後子供教室 ・子ども食堂 ・学習支援施設 ・事業所内保育	児童厚生施設 店舗 事務所 学習塾 等
教育のまち備前 の発展	<u>備前市教育大綱</u> <u>備前市子ども読書活動推進計画</u> ・ご近所図書館（まちじゅう図書館）	図書館 集会場 等
持続可能な雇用の 創出・安定	<u>行政評価（地域の活力を生む産業を振興させるまち）</u> ・備前市創業奨励金 ・備前市商業振興対策事業補助金 ・空き店舗対策家賃補助事業補助金 ・事業承継支援補助事業補助金	店舗 飲食店 事務所 等
住宅施策の推進	<u>行政評価（地域の活力を生む産業を振興させるまち）</u> ・空き家改修補助 ・結婚新生活支援補助 ・空家等除却支援事業 <u>備前市地域福祉計画・地域福活動計画</u> ・食料品や日用品の宅配を行う店舗 ・高齢者憩いの場 ・認知症サロン ・身近に集まることのできる地域活動の拠点 ・秩序ある土地利用と良好な市街地（都市施設）の形成 ・市営駐車場整備事業（片上駅前）	住宅 店舗 集会場 駐車場跡地整備 等

従って、当該区域に誘導すべき用途は、住宅、店舗、飲食店、事務所、集会場、図書館及び児童厚生施設とします。

(3) 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

1) 敷地特例適用要件の設定について

当該区域内においては、現況で特例適用の対象となる敷地が想定されないことから、敷地特例適用要件の設定が必要となる空家等はありません。

今後、促進区域内の活用状況や土地利用の変化に伴い、規制に対するニーズ等の変化があれば、必要に応じて敷地用途特例適用要件を検討し設定します。

2) 用途特例適用要件の設定について

当該区域は、商業地域、近隣商業地域、準工業地域であり、誘導用途への規制が想定されないことから用途特例適用要件の対象となる空家等はありません。

今後、促進区域内の市街地環境や土地利用の状況等の変化により、必要に応じて誘導用途特例適用要件を検討し設定します。

表 13 誘導すべき用途と現行の用途制限

誘導すべき用途	商業地域	近隣商業地域	準工業地域
住宅	○	○	○
店舗	○	○	○
飲食店	○	○	○
事務所	○	○	○
集会場	○	○	○
図書館	○	○	○
児童厚生施設	○	○	○
駐車場（跡地整備）			

3) 空家等の利活用に関する相談機会の創出

空き家の利活用策についての相談窓口を設置するとともに、備前市空家等対策協議会や片上自治会協議会等の関係団体と連携し、利活用を促進します。また、移住・定住相談会などの場において、空き家の情報提供を行うことで、流通の促進を図ります。

○空家等に関する総合相談窓口の設置

空き家の利活用、相続問題、生前対策など、空家等の所有者等や所有者になり得る者等のさまざまな問題、悩みを解決し、一人一人の事情に応じて、助言や提案を行うことができるように、相談体制の強化・充実を進めます。特に、相続の生前対策については、所有者等と次世代相続者等を交えた相談会の開催などにより、促進を図ります。

また、本エリアへの移住・定住希望者に対し、空き家の情報提供を積極的に行い、空き家の流動化を図ります。

4) 移住定住支援策との連携

本市の移住定住支援策として、下記のような空き家の利活用の促進事業を行っており、今後もこれらの取り組みを継続していきます。

特に建物の所有者等に対して、利活用することへの理解を深めるための情報提供を行い、空家等の一層の利活用の促進を図ります。

○空き家情報バンク制度《実施中》

平成 23 年度から空き家情報バンク制度を創設し、空き家の有効活用を通して、本エリアへの移住・定住を促進し、地域の活性化を図っています。

今後もこの取り組みを継続して実施し、本エリアにある空き家の売却、賃貸を希望する所有者等からの情報を公開し、本エリアへの移住・定住希望者に情報提供していきます。

○空家活用促進事業補助制度《実施中》

平成 28 年度から空家活用促進事業補助制度を創設し、空き家の有効活用による本エリアへの移住・定住促進を図っています。

○住宅リフォーム事業費補助制度

平成 30 年度から住宅リフォーム事業費補助制度を運用してきましたが、今後は、制度の内容を見直し、さらなる本エリアの住環境の向上、定住の促進と地域経済の活性化を図っていきます。

○空き家片づけ応援事業補助制度《実施中》

空き家情報バンク登録物件を対象に、処分費用の一部を補助し、空き家の利活用促進を図っています。

○移住体験住宅《実施中》

本市では、移住を希望している人を対象に、移住体験住宅を提供し、移住・定住の促進を図っています。

第 8 章 管理不全空家等及び特定空家等に関する措置

空家法第 13 条及び 22 条に規定されているとおり、市長は、特定空家等になるおそれのある管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等及び特定空家等の除却、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に必要な措置を講じることができます。

本市では、国が定めた「管理不全空家等及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）」に基づき行うこととしますが、岡山県や備前市空家等対策協議会と連携を図りながら特定空家等を特定し、必要な措置を講じていきます。

1. 管理不全空家等及び特定空家等の措置の流れ

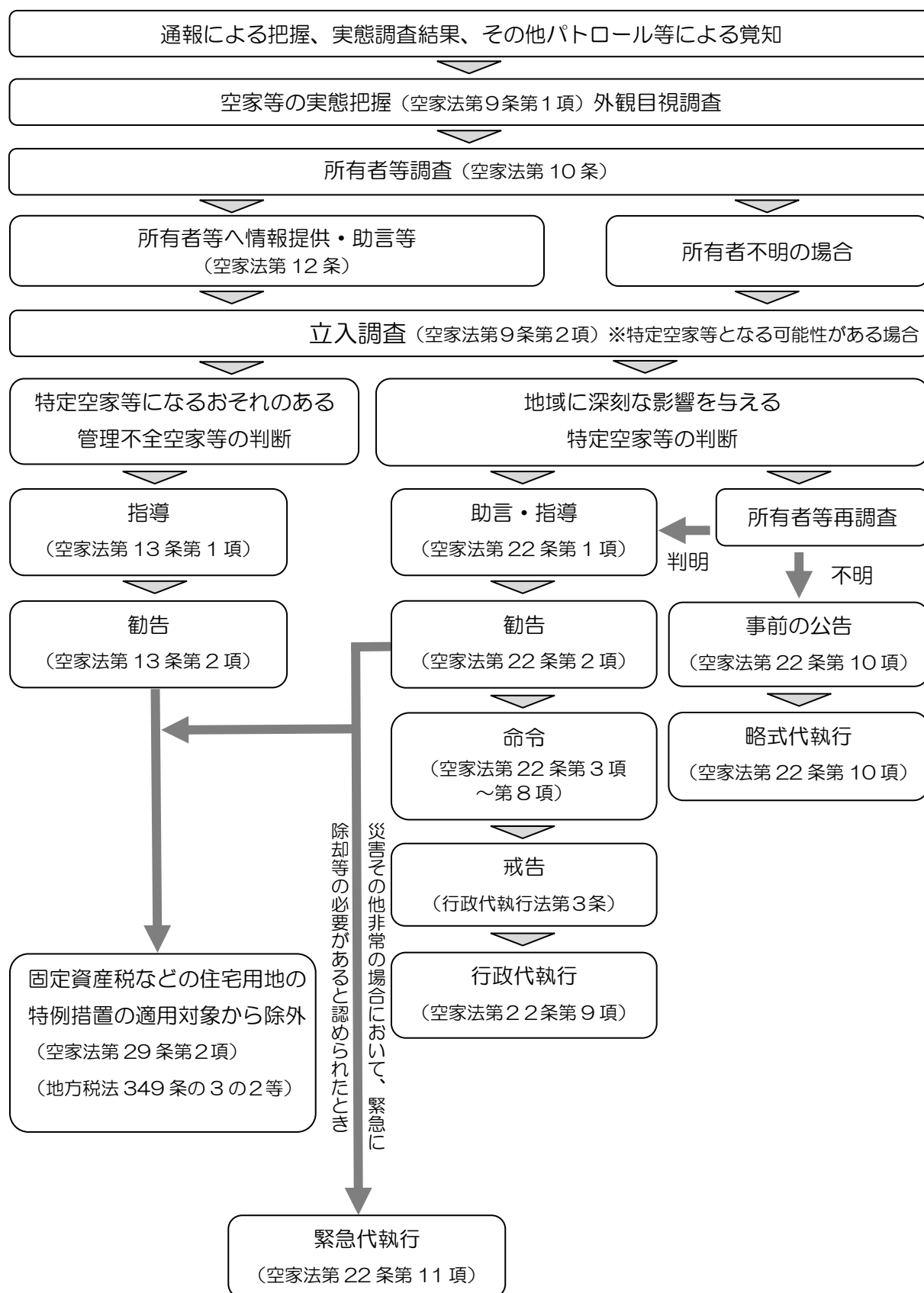


図 19 管理不全空家等及び特定空家等の特定と措置の流れ

2. 管理不全空家等の措置の内容

管理不全空家等の所有者等に対する措置は、空家法に則り、必要に応じて実施します。

(1) 管理不全空家等に措置を講ずるか否かの判断

管理不全空家等の判断は、国が定めた「管理不全空家等及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）」に基づき行うこととしますが、岡山県や備前市空家等対策協議会と連携を図りながら、管理不全空家等を判断していきます。

管理不全空家等とした空家等は、必要に応じて外観目視による調査を行い、管理状況を把握したり、所有者等に適切な管理を行う意向について聞き取り調査を踏まえ、空家等対策協議会で措置を行うかについて決定します。

(2) 指導（空家法第13条第1項）

管理不全空家等として措置を行うとされたものについては、当該管理不全空家等の所有者等に対する指導を行うことで、所有者等が自らの意思により改善することを促します。

(3) 勧告（空家法第13条第2項）

指導後もなお、管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置されれば特定空家等になるおそれ大きいと認められるときは、当該指導を受けた所有者等に対し、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。

また、勧告を行った場合、地方税法第349条の3の2の規定に則り、当該管理不全空家等に係る敷地について固定資産税などの住宅用地の特例^{*}の対象から除外します。

3. 特定空家等の認定

特定空家等の判断は、国が定めた「管理不全空家等及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）」に基づき行うこととしますが、岡山県や備前市空家等対策協議会と連携を図りながら、特定空家等を判断していきます。

4. 特定空家等の措置の内容

特定空家等の所有者等に対する措置は、空家法に則り、必要に応じて実施します。

(1) 助言又は指導（空家法第22条第1項）

当該特定空家等の所有者等に対する助言又は指導を行うことで、所有者等が自らの意思により改善することを促します。

表 14 助言又は指導の概要

分 類	内 容
告知すべき事項	・当該助言又は指導の内容及び事由 ・当該助言又は指導の責任者
助言又は指導後の対応についての告知の内容	・助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること ・助言又は指導したにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められる場合は、市長は勧告を行う可能性があること ・市長が勧告した場合は、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などの住宅用地特例の対象から除外されること
助言又は指導の趣旨及び内容	・どの建築物などが特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか ・当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか ・周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているのか

(2) 勧告（空家法第 22 条第 2 項）

前述した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時に、当該助言又は指導を受けた者に対し、必要な措置をとることを勧告することができます。

表 15 勧告の概要

分 類	内 容
勧告すべき事項	・当該勧告に係る措置の内容及び事由 ・当該勧告の責任者
勧告後の対応についての告知の内容	・勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること ・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、市長は命令を行う可能性があること ・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などの住宅用地特例の対象から除外されること

(3) 命令（空家法第 22 条第 3 項～第 8 項）

前述した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時は、その者に対し、相当の猶予期限（勧告の猶予期限に準じる）をつけて、その勧告に係る措置をとることを命じることができます。

1) 所有者等への事前通知

市長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書を交付します。

2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

命令による通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に市長に対し、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ます。

なお、意見聴取の請求がなく、当該期間を経過した場合には、意見の提出期限の経過をもって、直ちに命令を行います。

3) 公開による意見の聴取

市長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、意見の聴取の請求があった場合においては、当該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います。

市長は、意見の聴取を行う場合は、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の3日前までに、所定の事項を通知するとともに、これを示します。

4) 命令の実施

市長は、命令に係る通知の交付を受けた者が正当な理由がなく、当該措置をとらなかった場合に、前述の1)から3)までの手続を経て、当該措置を命令します。

5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による告示

市長は、空家法第22条第3項に規定する命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、当該特定空家等に標識を設置するとともに、命令が出ている旨を告示します。

(4) 代執行（空家法第22条第9項）

市長は、空家法第22条第3項の規定により必要な措置を命じた場合に、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、代執行^{*}を行うことができます。

(5) 略式代執行（空家法第22条第10項）

空家法第22条第3項に基づき必要な措置を命じようとする場合に、過失がなく（市長がその職務において通常要求される注意義務を履行したことを意味する）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（措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知

し得ない場合及び氏名は知り得ても所在を確知し得ない場合）ときは、市長は本市の負担において、その措置を行うことができます。

略式代執行*の実施に当たっては、相当の期限（当該措置を履行することが社会通年上可能な期限）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代執行を行うべき旨を事前に公告することとします。

なお、公告は市の掲示板に掲示する方法により 2 週間公示します。

（６）緊急代執行（空家法第 22 条第 11 項）

災害その他非常の場合において、勧告までなされている保安上著しく危険な状態の特定空家等に対し、緊急に除去、修繕などの措置をとる必要がある状態となった時は、命令及び命令に付随する手続きを経ることなく、市はその措置を行うことができます。

（７）必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施した場合、所有者等は措置が完了した旨の届出書を提出し、市長は所有者等に対し、受領書を返却します。

また、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税などの住宅用地特例の適用対象となることから、庁内課税部局に撤回された旨の情報提供を行います。

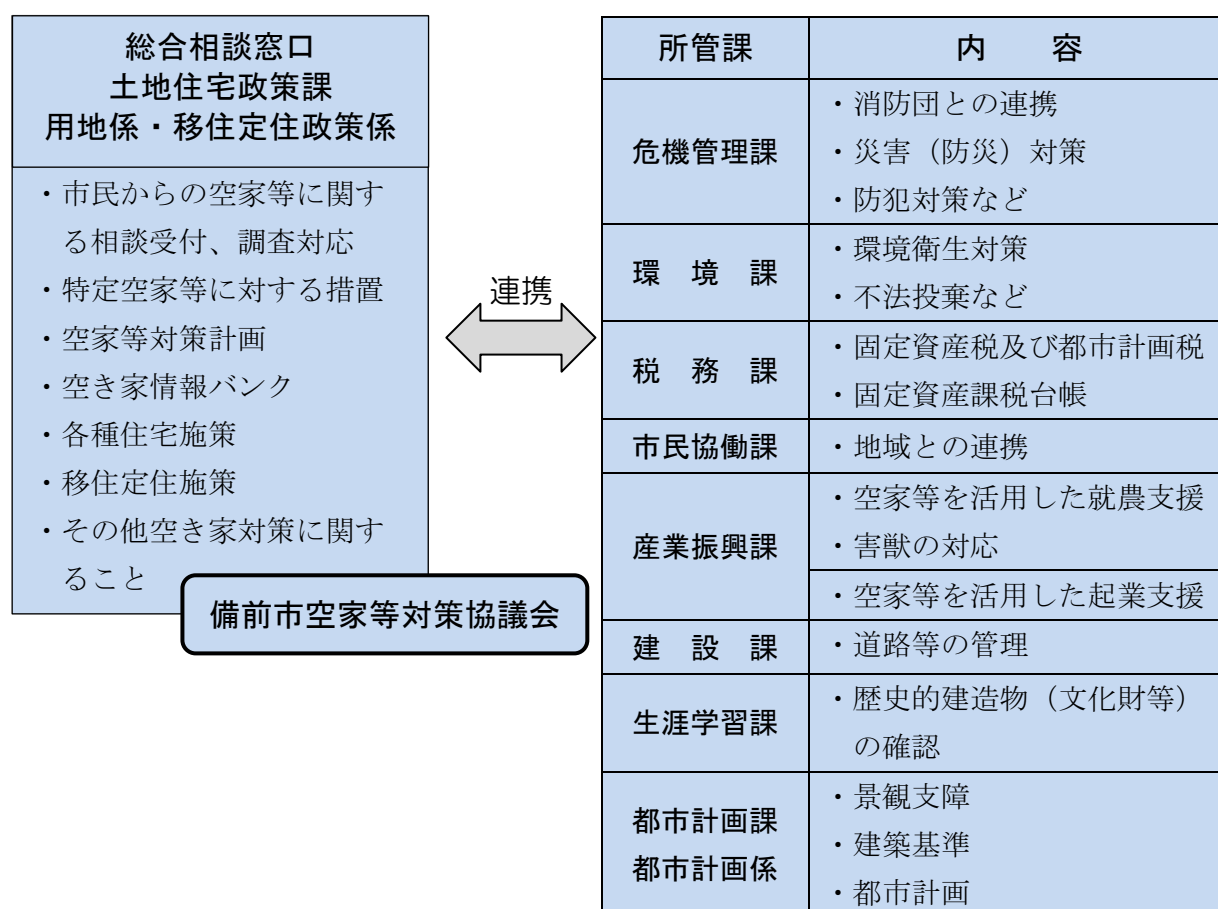
なお、これらの情報は、データベースに記録し、関係部署との情報共有を図ります。

第9章 計画の推進に当たって

1. 空家等に関する体制整備

(1) 庁内体制の確立

空家等の発生防止と空家等対策の実施を目的に、所有者等や空家等の近隣住民からの相談に対応できるよう、空き家に関する総合相談窓口を設置し、窓口などでの相談に対応します。また、総合相談窓口について、市の広報紙やホームページなどを活用し、市民などに周知を図ります。



(2) 庁内関係部署との情報共有

実態調査による空家等の把握や、市民からの通報などにより把握した空家等の情報は、庁内関係部署で共有し、連携を図るために、最新の情報を確認できるよう整備していきます。

(3) 空家等管理条例の整備

空家等の適切な管理促進を図っていくために必要な事項を定める目的から、空家等の適正な管理、所有者の責務、市が講じる措置などについて、条例の制定などを令和7年度を目途に検討していきます。

2. 上位・関連計画との連携・整合

本市の空家等対策は、本計画に則り推進していきますが、上位・関連計画においても、空家等対策や空き家の利活用を通じた移住・定住対策を進めていることから、各分野の計画と整合を図り、連携して推進していきます。

(1) 第3次備前市総合計画（第2期 備前市まち・ひと・しごと創生総合戦略）

「第3次備前市総合計画（第2期 備前市まち・ひと・しごと創生総合戦略）」において、空き家情報バンク登録制度を周知し、年間の登録物件数を30件と数値目標を掲げており、優良な空き家の提供により、子育て環境や各種施策・支援制度に魅力を感じた若年世代や、就職・起業・テレワーク等により市内で働く移住者が、地域住民や移住者間で交流し、住み続けたいと思えるまちを目指しています。

また、特定空家等については、年間の除却件数を10件と数値目標を掲げており、安全・安心で快適な住環境を目指して、空き家除却支援補助を活用した除却を促進しています。

3. 備前市空家等対策協議会

空家等対策の推進に当たっては、空家法第8条第1項及び備前市空家等対策協議会条例（平成29年備前市条例第22号）に基づき設置された「備前市空家等対策協議会」により、空家等対策計画が審議され、市においてその計画が策定されます。

今後は、計画変更に関する審議を行うとともに、管理不全空家等又は特定空家等に対する措置の必要性の判断や、特定空家等に対しては、空家法第22条第2項に基づく勧告、同条第3項に基づく命令、同条第9項に基づく行政代執行及び同条第10項に基づく略式代執行を行う場合の判断について、幅広い分野から意見聴取を行います。

第 10 章 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

1. 空家法以外での対応

空家法に該当しない空家については、以下の各法令においてもそれぞれの目的に沿って必要な対策を講じていきます。

表 16 空家法以外の法令による対応

法令・条例	条 項	対 象	措 置
建築基準法	第10条	建築物の敷地、構造、建築設備について、 ・そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのあるもの ・著しく衛生上有害となるおそれのあるもの	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勧告することができる
道路法	第43条 第44条 第44条の2	・道路の損傷・汚損 ・道路に土石、竹木などのたまり積 ・道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為	違法放置など物件の除却、その他必要な措置を命ずることができる
消防法	第3条 第5条	屋外及び建築物の構造又は管理等の状況において火災の予防上危険と認める物件	みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除却及び改修等を命ずることができる
災害対策基本法	第64条 第1項 第2項	災害が発生又は発生しようとしている場合において、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	他人の土地、建物その他の工作物の一時使用
			土石・竹木その他の物件の使用、収用
			災害を受けた工作物等で、当該応急措置の実施の支障となるものの除却
災害救助法 災害救助法施行令	第4条 第10号 第2条 第2号	災害に際して、被災者の保護と社会の秩序の保全を図るために必要な救助	災害によって日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	第19条の4 第19条の4の2 第19条の7	ごみなどの不法投棄などにより生活環境の保全上支障がある場合	撤去又は発生の防止に必要な措置を命ずることができる

2. 計画の進行管理

本計画期間中は、市内における空家等の管理状況の推移及び空き家数の増減状況などと、地域情勢の変化などを総合的に点検・評価し、適正な進行管理を行います。

その上で、空家法及び国、県の補助制度等の改正や、実施した施策の効果や社会状況の変化などにより、必要に応じて見直しを行います。あわせて、次期計画に反映していきます。

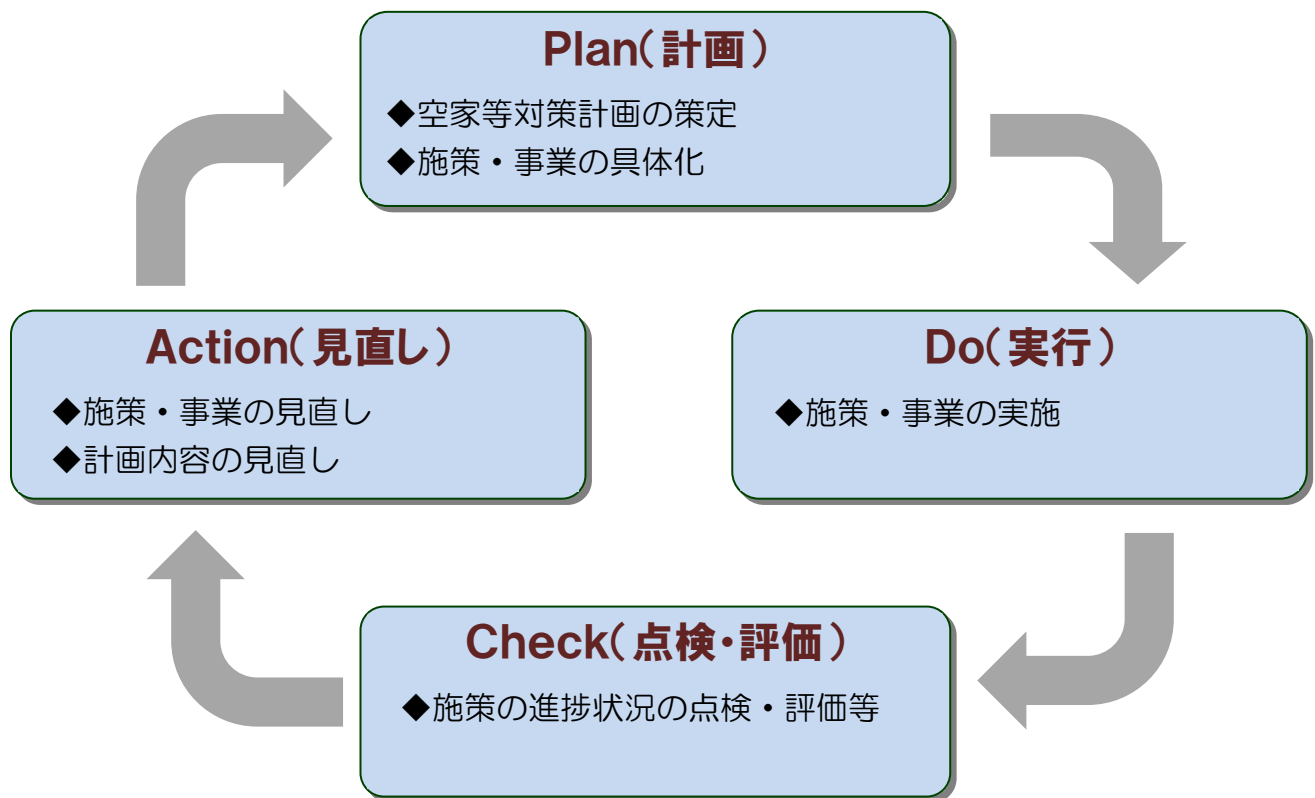


図 20 PDCAサイクル※による進行管理

参考資料

1. 備前市空家等対策計画策定の経過

年 月 日	事 項
平成 28 年 11 月 8 日 ～平成 29 年 3 月 21 日	備前市空家等実態調査
平成 29 年 10 月 24 日	平成 29 年度第 1 回 備前市空家等対策協議会
平成 29 年 11 月 1 日 ～平成 29 年 12 月 31 日	備前市空家等所有者意向に関するアンケート調査 (ランク A)
平成 30 年 2 月 14 日	平成 29 年度第 2 回 備前市空家等対策協議会
平成 30 年 4 月 1 日 ～平成 30 年 5 月 31 日	備前市空家等所有者意向に関するアンケート調査 (ランク B)
平成 30 年 7 月 26 日	平成 30 年度第 1 回 備前市空家等対策協議会
平成 30 年 10 月 25 日	平成 30 年度第 2 回 備前市空家等対策協議会
平成 30 年 12 月 20 日 ～平成 31 年 1 月 21 日	パブリックコメント
平成 31 年 2 月 21 日	平成 30 年度第 3 回 備前市空家等対策協議会

2. 備前市空家等対策計画（改訂版）策定の経過

年 月 日	事 項
令和 6 年 12 月 16 日 ～令和 7 年 1 月 17 日	備前市空家等実態調査
令和 7 年 2 月 12 日	令和 6 年度第 1 回 備前市空家等対策協議会
令和 7 年 2 月 17 日 ～令和 7 年 3 月 14 日	パブリックコメント

3. 備前市空家等対策協議会条例

備前市空家等対策協議会条例

平成 29 年 6 月 30 日

条例第 22 号

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)第 8 条の規定に基づき、備前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2条 協議会は、市長から諮問のあった次に掲げる事項について調査及び審議をする。

- (1) 空家等対策計画(法第 7 条第 1 項に規定する空家等対策計画をいう。)の作成及び変更並びに当該計画に基づく施策の実施に関すること。
- (2) 特定空家等(法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。)に対する措置の方針及び実施に関すること。
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、空家等に関する施策の推進に関し市長が必要と認めること。

(組織)

第3条 協議会は、会長、副会長及び委員 8 人以内で組織する。

2 会長は、市長をもって充て、副会長は委員のうちから互選する。

3 委員は、法第 8 条第 2 項に規定する者の中から市長が委嘱する。

4 前項に規定する委員の任期は 2 年とし、再任は妨げない。ただし、欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長の職務)

第4条 会長は、会務を総理する。

2 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。

(守秘義務)

第5条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(会議)

第6条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見聴取)

第7条 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提供を求めることができる。

(委任)

第8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、協議会が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 29 年 7 月 1 日から施行する。

(備前市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償等に関する条例の一部改正)

2 備前市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償等に関する条例(平成 17 年備前市条例第 51 号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則(令和 6 年 3 月 22 日条例第 18 号)

この条例は、公布の日から施行する。

4. 備前市空家等対策協議会委員名簿

【任期：令和6年12月1日～令和8年11月30日】

(順不同)

分 野	所 属 等	氏 名
法務	備前市 弁護士	児玉 洋子
	岡山県司法書士会 司法書士	岸本 泰子
	岡山県土地家屋調査士会備前支部 土地家屋調査士	岡 延胤
不動産建築	一般社団法人 岡山県宅地建物取引業協会 宅地 建物取引士 一般社団法人 岡山県建築士会 一級建築士	小林 義則
まちづくり	備前市議会（総務産業委員会）	森本 洋子
まちづくり	片上自治会協議会 会長	<副会長> 橋本 恵正
防犯	備前警察署 生活安全課 課長	藤井 文久
行政	備前市長	<会長> 吉村 武司

5. 空家等対策の推進に関する特別措置法関連法令

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百二十七号)

(令和五年法律第五十号)

第1章 総則

(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。第十四条第二項において同じ。）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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

- 2 都道府県は、第七条第一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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - 四 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)

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家

等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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。

第2章 空家等の調査

（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、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第3章 空家等の適切な管理に係る措置

（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。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第4章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第5章 特定空家等に対する措置

(特定空家等に対する措置)

- 第二十二條** 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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措

置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

第6章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案

に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第7章 雑則

第二十九条 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。

第8章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

附 則 （令和五年六月十四日法律第五〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

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（平成二十六年法律第百二十七号）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

（経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域）

第一条 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第七条第三項第五号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第七号に規定する商店街活性化促進区域
- 二 地域再生法第五条第四項第十二号に規定する農村地域等移住促進区域
- 三 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律（平成二十年法律第三十九号）第二条第二項に規定する滞在促進地区
- 四 前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村（特別区を含む。以下同じ。）が認める区域

（公示の方法）

第二条 法第二十二条第十三項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

（空家等対策計画の作成等の提案）

第三条 法第二十七条第一項の規定により空家等対策計画の作成又は変更の提案を行おうとする空家等管理活用支援法人は、その名称又は商号及び主たる事務所の所在地を記載した提案書に当該提案に係る空家等対策計画の素案を添えて、市町村に提出しなければならない。

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。

空家等対策の推進に関する特別措置法第七条第六項に規定する敷地特例適用要件に関する基準を定める省令

(令和五年国土交通省令第九十四号)

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百二十七号）第七条第六項の規定に基づき、空家等活用促進のために必要な敷地特例適用要件に関する基準を定める省令を次のように定める。

(趣旨)

第一条 この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第七条第六項に規定する敷地特例適用要件（第四条において「敷地特例適用要件」という。）に関する事項を同条第三項に規定する空家等活用促進指針に定めるに当たって参酌すべき基準を定めるものとする。

(敷地と道との関係)

第二条 法第七条第五項に規定する特例適用建築物（以下「特例適用建築物」という。）の敷地は、将来の幅員が四メートル以上となることが見込まれる道であって、次の各号に掲げる基準に適合するものに接しなければならない。

- 1 当該道をその中心線からの水平距離二メートルの線その他当該道の幅員が四メートル以上となる線まで拡張することについて、拡張後の当該道の敷地となる土地の所有者及びその土地又はその土地にある建築物若しくは工作物に関して権利を有する者の同意を得たものであること。
- 2 法第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第四十三条第二項第一号の規定による認定の申請をしようとする者その他の関係者が拡張後の当該道を将来にわたって通行することについて、拡張後の当該道の敷地となる土地の所有者及びその土地に関して権利を有する者の承諾を得たものであること。

(構造)

第三条 特例適用建築物は、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第十七条第三項第一号に掲げる基準に適合するものでなければならない。

第四条 法第七条第三項の規定により同条第一項に規定する空家等対策計画に定めようとする空家等活用促進区域のうち都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第五号に掲げる防火地域又は準防火地域その他の市街地における火災の危険を防除する必要がある区域として敷地特例適用要件に定める区域（第六条において「防火地域等」という。）における構造に関する基準は、前条及び次条に規定するもののほか、特例適用建築物が建築基準法第五十三条第三項第一号イに規定する耐火建築物等又は同号ロに規定する準耐火建築物等であることとする。

第五条 特例適用建築物は、その敷地に接する道を建築基準法第四十二条に規定する道路とみなし、拡張後の当該道の境界線をその道路の境界線とみなして適用する同法第四十四条第一項、第五十二条第二項及び第五十六条第一項第一号の規定に適合するものでなければならない。

(用途)

第六条 次の各号に掲げる区域における用途に関する基準は、特例適用建築物が当該各号に定める用途に供する建築物であることとする。

- 1 防火地域等 一戸建て住宅
- 2 防火地域等以外の区域 一戸建て住宅又は建築基準法別表第二（い）項第二号に掲げる用途

(規模)

第七条 特例適用建築物は、地階を除く階数が二以下であるものでなければならない。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和五年法律第五十号）の施行の日（令和五年十二月十三日）から施行する。

6. 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

空家等対策の推進に関する特別措置法の 一部を改正する法律

国土交通省住宅局



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

背景と方向性

背景

- 使用目的のない空家は、この20年で約1.9倍に増加。今後、更に増加する見込み。
- 現行法(平成26年制定)は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家(特定空家)への対応を中心に制度的措置を定めている。
⇒ 特定空家になってからの対応は限界。

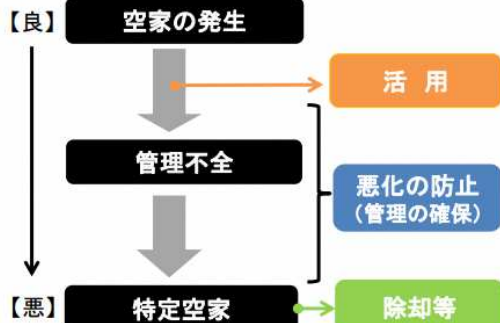


【出典】住宅・土地統計調査(総務省)
使用目的のない空家:人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や
建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

方向性

空家の「活用拡大」、「管理の確保」、
「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化

<状態>



所有者責務の強化

(現行の「適切な管理の努力」に加え、)国・自治体の施策に協力する努力義務を追加

1. 活用拡大

(1) 空家活用の重点的実施

○「**空家等活用促進区域**」を創設し、**用途変更**や**建替え**等を促進

- 中心市街地、地域再生拠点など
- **市区町村**が活用**指針**を明示
- 指針に合った**空家活用**を市区町村から**所有者に要請**
- 許認可等を合理化・円滑化

接道規制の合理化（建築基準法）

・**前面**に接する道が**幅員4m未満**でも、安全確保策※1を前提に、**建替え**、**改築**等を特例認定

※1 市区町村と特定行政庁※2が協議して指針に規定
※2 特定行政庁：人口25万人以上の市又は都道府県等



用途規制の合理化（建築基準法）

・各用途地域で**制限された用途**でも、指針に**定めた用途※**への**変更**を特例許可

※市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定



コミュニティ・カフェとして活用

市街化調整区域内の空家の用途変更（都市計画法）

・**用途変更許可**の際、指針に沿った空家活用が進むよう**知事が配慮**

(2) 所有者不在の空家の処分

○所有者に代わって処分を行う**財産管理人**の**選任**を**市区町村**が裁判所に**請求**

(3) 自治体や所有者等へのサポート体制

○**空家等管理活用支援法人**の創設

- NPO法人、社団法人等を**市区町村**が**指定**

- ・所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供
- ・所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理※
- ・委託を受けて所有者探索
- ・市区町村に財産管理制度の利用を提案 等

※市区町村が本人同意を得て法人に所有者情報を提供

2

2. 管理の確保

(1) 特定空家※化の未然防止

※周囲に著しい悪影響を与える空家

○国が「空家の**管理指針**」を告示

（定期的な換気、通水、庭木伐採等）

○放置すれば特定空家となるおそれのある空家（**管理不全空家**）に対し、**市区町村**が**指導・勧告**

○**勧告**された空家は住居利用が難しく、敷地に係る固定資産税の**住宅用地特例**（1/6等に減額）は**解除**

<状態>

良

悪

空家発生

そのままでは
特定空家化

周囲に悪影響

<管理不全空家のイメージ>



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家…指導・勧告

特定空家…指導・勧告・命令・代執行

(2) 管理不全建物管理制度の活用

○所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を**市区町村**が裁判所に**請求**

(3) 所有者把握の円滑化

○**電力会社等**にある所有者情報を**市区町村**が**提供要請**

3

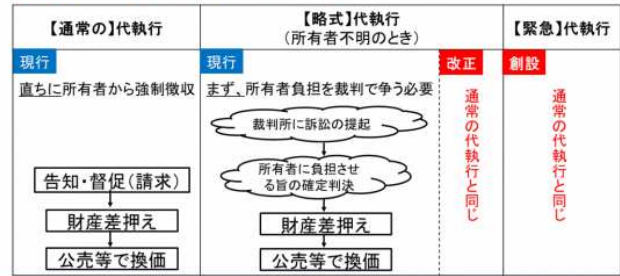
3. 特定空家の除却等

(1) 代執行の円滑化

① 緊急代執行制度(創設)



② 代執行費用の徴収円滑化



(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

(管理不全空家、特定空家等)

- 市区町村が裁判所に「**財産管理人**」(※)の選任を請求し、修繕や処分を実施

(注) 民法上は、利害関係人のみ請求可



※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

(3) 状態の把握

- **所有者への報告徴収権**を市区町村に付与し、勧告・命令等を円滑化

主な財政、金融、税制による支援措置【参考】

財政・金融支援

- 市区町村やNPO・民間事業者等による空家の活用や除却に係る取組に対して支援



※この他、社会資本整備総合交付金等の空き家再生等推進事業により支援

空き家対策総合支援事業

(R5当初予算:54億円)

<令和5年度拡充事項>

- ・市区町村が行う重点活用エリアの選定や活用方針の検討等への支援上限の引上げ (補助限度額 1,074千円/ha→1,528千円/ha)
- ・NPO・民間事業者等が行う改修や調査検討等に国が直接支援するモデル事業を創設 (補助率 調査検討等:定額、除却:2/5、活用1/3)
- ・空き家の活用・除却に向けたフィージビリティスタディへの支援を創設 (補助率 国と市区町村合わせて2/3 等)
- ・市区町村が代執行(緊急代執行を含む。)等をした除却に係る補助率の引上げ (補助率 2/5→1/2)
- ・市区町村が所有者不明建物管理制度等を活用する際の予納金等の補助対象への追加 (補助率1/2)

フラット35地域連携型

(R5当初予算:236億円の内数)

- ・空家の取得や改修を対象とした住宅ローンの金利引下げ期間の延長

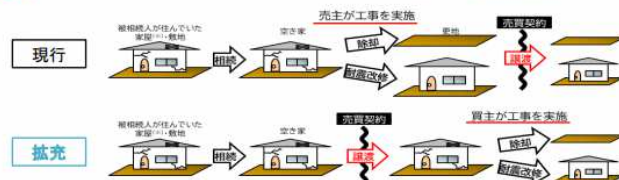
現行	拡充 (空き家対策)
当初5年間 ▲0.25%	当初10年間 ▲0.25%

※住宅金融支援機構と地方公共団体の連携による融資制度

税制措置

相続した空家の譲渡所得の3000万円特別控除

- ・相続人が、相続した空家を一定の要件を満たして譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除。【令和3年度実績:11,976件(市区町村による確認書交付件数)】
- ・特例の期限を令和9年末まで延長。買主が売買契約に基づき譲渡後に耐震改修又は除却した場合も、特別控除を適用できるよう拡充。(令和5年度税制改正)



※昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
※相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

固定資産税の住宅用地特例の解除

<特定空家に対する措置(現行)>

市区町村長から勧告を受けた特定空家の敷地について固定資産税の住宅用地特例を解除。

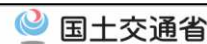
<管理不全空家に対する措置(法改正により措置)>

市区町村長から勧告を受けた管理不全空家の敷地についても、住宅用地特例を解除。

住宅用地特例	200㎡以下の部分	200㎡を超える部分
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

7. 空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要

空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要



令和5年12月13日施行・公表

改正概要

- 中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させるおそれ。
- また、古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。
- ➔ 市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能に。

【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- ・ 中心市街地
- ・ 地域再生拠点
- ・ 地域住宅団地再生区域
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ・ 商店街活性化促進区域
- ・ 農村地域等移住促進区域
- ・ 観光振興のための滞在促進地区
- ・ 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域



中心市街地の例



住宅団地の例

「区域の設定に係るガイドライン」(R5.12公表)の概要

①まちづくり課題の抽出

<基本的な考え方・部局間連携>

- 中心市街地の活性化や観光振興など既存の区域設定や法定計画等をベースに課題の検討
- まちづくり部局のほか、観光振興の所管部局等との連携が重要

②区域案・指針案の検討

<区域・指針の内容>

- 対象エリア(地域の実情に応じて柔軟に設定が可能)

※地区イメージ例を紹介

- 活用する空家等の種類、誘導用途等

<都市計画等との調和>

- 市街化調整区域で区域設定する場合は、市街化抑制にも留意し、あらかじめ都道府県知事と協議が必要

<特例適用要件の設定【選択】>

- 参酌基準から敷地特例適用要件を設定
- 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用要件を設定 ※参考例を紹介
- あらかじめ特定行政庁との協議等が必要

③区域の設定

<住民意見の反映>

- 公聴会、パブリックコメントなど

④運用開始

<要請、あつせん>

- 所有者等へ誘導用途への活用を要請
- 所有者等へ空き家の貸付又は売却のあつせん

空家等活用促進区域における規制の合理化等



空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等

- 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

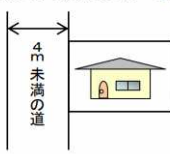
接道規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していないと建替え、改築等が困難※1。

※1 個別に特定行政庁(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>

市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」※2を策定。これに適合する空家は、前面の道が幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易に。

※2 市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準(次ページを参照)を参酌して、活用指針に規定。(事前に特定行政庁と協議)

用途規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

用途地域に応じて建築できる建築物の用途を制限※3。

※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。

第一種低層住居専用地域



第二種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域



<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」※4に適合する用途への変更が容易に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



(例)第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>

市街化調整区域内では、用途変更の際に都道府県知事の許可が必要。

<改正後>

空家活用のための用途変更の許可に際して都道府県知事に配慮※5。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

参酌基準

- 参酌基準は、建築基準法第43条第2項第2号の特例許可の基準（包括同意基準を基本）のうち、多くの特定行政庁で採用されている標準的な基準を定めることとし、約5割の基準を包含するように設定した。
- また、特定行政庁における接道規制の特例許可の運用実態を踏まえ、区域の類型に応じた以下の2種類の基準を設けることとした。

区域の類型	参酌基準			
	構造	用途	規模	道の拡幅の同意等
防火地域又は準防火地域等 （主に都市部で建築物が建て詰まっているような区域） 	- 耐火建築物等又は準耐火建築物等【第4条】 - 耐震診断基準に適合していること【第3条】	一戸建ての住宅【第6条】	地階を除く階数が2以下【第7条】	- 当該道について、将来拡幅すること及び将来にわたって通行することについての同意等が近隣でなされていること【第2条】 - 当該建築物について、拡幅後の道の境界線までセットバックすること【第2条】
上記の区域以外 （主に地方部で建築物の敷地に余裕があるような区域） 	耐震診断基準に適合していること【第3条】	- 一戸建ての住宅 - 兼用住宅【第6条】		拡幅後の道を建築基準法上の道路とみなして、同法第3章（前面道路容積率制限、道路斜線制限等）の規定に適合させること【第5条】

8. 前回空家等調査結果

(1) 調査概要

1) 目的

本市全域の空家等に対して現地調査を行い、空家等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い、空家等に関するデータベースを作成し、空家等に関連する諸施策の展開の基礎資料とすることを目的とします。

2) 調査期間

平成 28 年 11 月 8 日～平成 29 年 3 月 21 日

3) 調査対象地区

本市全域

4) 調査対象の空家等の定義

本調査における「空家等」とは、一戸建ての専用住宅及び店舗併用住宅、共同住宅（全室空いているマンション、アパート及び長屋）、事務所、工場などで、居住その他の使用がないことが常態となっていると判断されたものです。

空家等の判断基準は以下のとおりです。

<空家等の判断基準>

A: 郵便受けにチラシやDM(ダイレクトメール)が大量に溜まっている

B: 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない

C: 門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子が伺えない

D: 売り・貸し物件の表示がある

※A～D以外に、電気メーターが動いていない、敷地内に放置物があるなど、総合的に判断

(2) 調査結果

1) 全体概要

調査対象は、本市の全建物 31,164 件であり、結果は以下のとおりです。

調査結果（空家法に該当する空家等件数）	1,924 件
このうち 老朽度・危険度判定可	1,898 件
老朽度・危険度判定不可※1	26 件

※1 判定不可とは

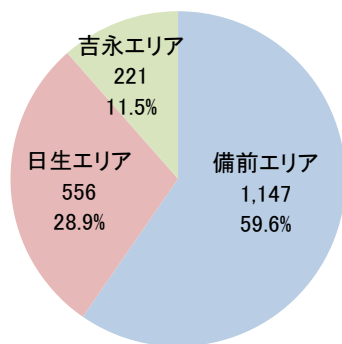
地図上に家形が存在又は建物の一部が見えるが、建物に近寄ることもできず、周囲の塀などや雑草の繁茂により判定ができなかったものを「判定不可」とします。

2) 市全体の空家等件数及び空家率

調査の結果、空家法に該当する空家等は市全体で1,924件、空家率は6.2%となっています。

特に日生エリアの空家率が高くなっていますが、鴻島の別荘が空家等に含まれていることが要因と考えられます。

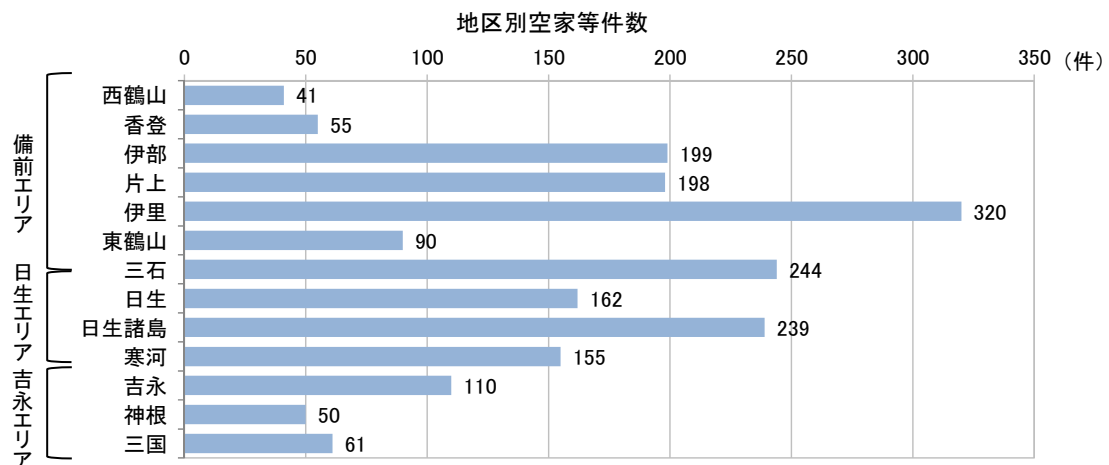
空家等の分布割合



項目	市全体	備前エリア	日生エリア	吉永エリア
建物数	31,164	20,786	6,079	4,299
空家等件数	1,924	1,147	556	221
空家率	6.2%	5.5%	9.1%	5.1%

3) 地区別の空家等件数

地区別で見ると、伊里地区（320件）が最も多く、次いで、三石地区（244件）となっています。

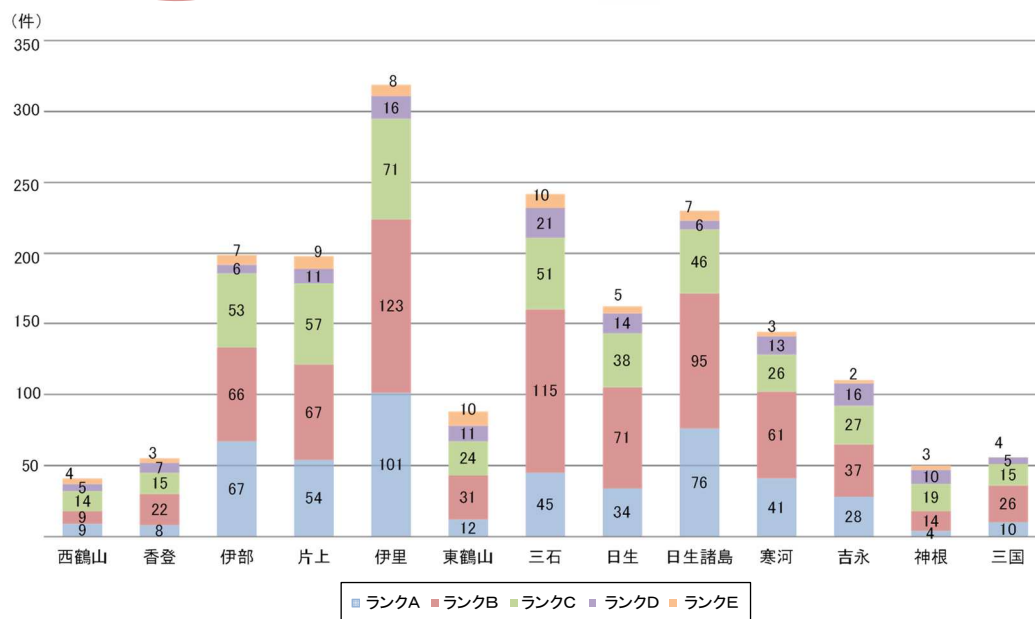
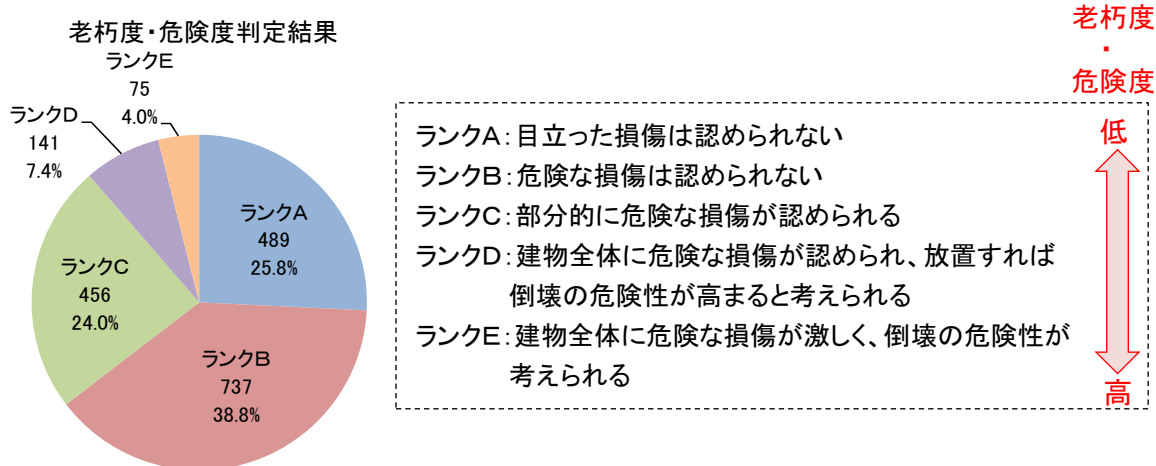


	地区名	空家件数	判定状況(可)	判定状況(不可)	大字
備前エリア	西鶴山	41	41	0	新庄、畠田、坂根、福田
	香登	55	55	0	香登西、香登本、大内
	伊部	199	199	0	伊部、浦伊部、久々井
	片上	198	198	0	西片上、東片上
	伊里	320	319	1	閑谷、木谷、伊里中、蕃山、麻宇那、友延、穂浪
	東鶴山	90	88	2	鶴海、佐山
	三石	244	242	2	三石、野谷、八木山
日生エリア	日生	162	162	0	日生町日生(本土)
	日生諸島	239	230	9	日生町日生(諸島)、日生町大多府
	寒河	155	144	11	日生町寒河、日生町寺山
吉永エリア	吉永	110	110	0	吉永町金谷、吉永町福満、吉永町南方、吉永町吉永中、吉永町三股、吉永町岩崎
	神根	50	50	0	吉永町今崎、吉永町神根本、吉永町高田、吉永町和意谷
	三国	61	60	1	吉永町加賀美、吉永町多麻、吉永町都留岐、吉永町笹目
	合計	1924	1898	26	

4) 空家等の老朽度・危険度の状況

ランクAの空家等は489件（25.8%）、ランクBの空家等は737件（38.8%）、ランクCの空家等は456件（24.0%）となっています。また、老朽度・危険度が高いランクDの空家等は141件（7.4%）、ランクEの空家等は75件（4.0%）となっています。

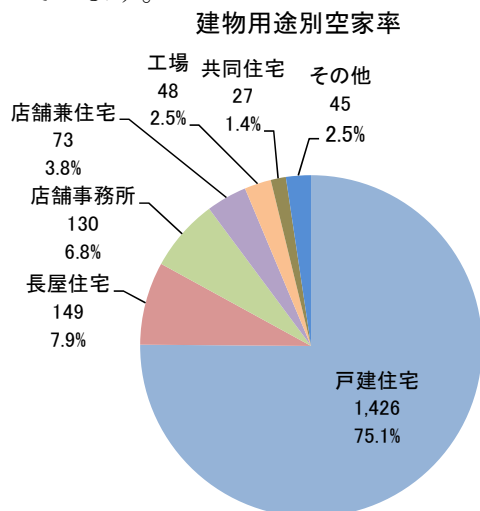
全体的には、比較的老朽度・危険度が低いランクA・Bが約6割を占めています。地区別に見ると、ランクD・Eの空家等の件数は三石、伊里地区に多くなっています。



地区名	判定件数	ランクA	ランクB	ランクC	ランクD	ランクE
西鶴山	41	9	9	14	5	4
香登	55	8	22	15	7	3
伊部	199	67	66	53	6	7
片上	198	54	67	57	11	9
伊里	319	101	123	71	16	8
東鶴山	88	12	31	24	11	10
三石	242	45	115	51	21	10
日生	162	34	71	38	14	5
日生諸島	230	76	95	46	6	7
寒河	144	41	61	26	13	3
吉永	110	28	37	27	16	2
神根	50	4	14	19	10	3
三国	60	10	26	15	5	4
合計	1898	489	737	456	141	75

5) 建物用途別の空家等の状況

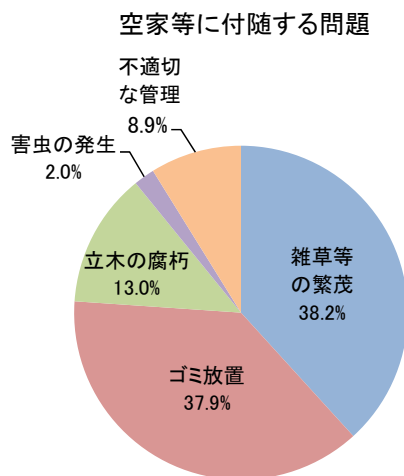
建物用途別の空家等の状況を見ると、戸建住宅の占める割合が最も高く、75.1%となっています。



大字名	戸建住宅	長屋住宅	店舗事務所	店舗兼住宅	工場	共同住宅	その他
新庄	14	0	0	0	0	0	0
畠田	9	1	1	0	0	0	0
坂根	7	0	0	0	0	0	0
福田	8	0	1	0	0	0	0
香登西	17	1	4	1	1	0	0
香登本	9	0	2	1	1	0	0
大内	11	0	4	0	3	0	0
伊部	63	20	16	11	7	0	5
浦伊部	37	13	4	3	0	0	3
久々井	14	0	1	0	0	0	2
西片上	53	3	7	10	0	1	0
東片上	71	25	13	6	6	1	2
関谷	24	0	1	0	1	0	1
木谷	7	0	0	0	2	0	1
伊里中	20	0	9	2	2	0	1
蕃山	27	0	1	0	1	0	0
麻宇那	27	1	0	1	0	0	0
友延	14	9	3	3	4	1	0
穂浪	127	13	3	8	1	0	4
鶴海	48	6	1	3	1	1	0
佐山	27	0	0	0	0	0	1
三石	146	7	13	5	4	13	5
野谷	34	0	3	0	2	0	2
八木山	6	0	1	1	0	0	0
日生町 日生	324	4	12	9	1	3	4
日生町 寒河	73	39	10	2	4	6	2
日生町 大多府	28	1	5	1	0	0	0
日生町 寺山	5	0	0	0	0	0	3
吉永町 金谷	4	0	0	0	0	0	1
吉永町 福満	14	4	1	0	1	1	0
吉永町 南方	19	0	0	0	0	0	0
吉永町 吉永中	28	1	8	6	1	0	1
吉永町 三股	4	0	0	0	2	0	0
吉永町 岩崎	12	1	1	0	0	0	0
吉永町 今崎	12	0	0	0	0	0	0
吉永町 神根本	16	0	1	0	0	0	2
吉永町 高田	6	0	0	0	0	0	1
吉永町 和意谷	11	0	0	0	0	0	1
吉永町 加賀美	17	0	1	0	0	0	1
吉永町 多麻	13	0	0	0	0	0	0
吉永町 都留岐	16	0	3	0	3	0	2
吉永町 笹目	4	0	0	0	0	0	0
合計	1,426	149	130	73	48	27	45
	75.1%	7.9%	6.8%	3.8%	2.5%	1.4%	2.5%

6) 空家等に付随する問題

空家等に付随する問題としては、「雑草等の繁茂」が38.2%と最も多く、次いで「ゴミ放置」が37.9%となっています。



雑草等の繁茂	ゴミ放置	立木の腐朽	害虫の発生	不適切な管理
1,094	1,083	373	58	253
38.2%	37.9%	13.0%	2.0%	8.9%

7) 現地調査時に撮影した実例写真例

老朽度・危険度ランクA
目立った損傷は認められない

(例: 管理が行き届いている状態)



老朽度・危険度ランクB
危険な損傷は認められない

(例: 管理は行き届いていないが、
外観上再利用可能と思われる)



老朽度・危険度ランクC
部分的に危険な損傷が認められる

(例: 管理が行き届いておらず、
所々破損箇所がある)



老朽度・危険度ランクD
建物全体に危険な損傷が認められ、
放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる

(例: 屋根瓦のずれ、建材等の破損
が多く確認されている状態)



老朽度・危険度ランクE
建物全体に危険な損傷が激しく、
倒壊の危険性が考えられる

(例: 屋根が崩落、主体構造物の損
傷による半倒壊等の状態)



9. 空き家等所有者へのアンケート調査票（ランクA）

問1 建物(空き家)の確認について

(1) あなたの性別及び年齢を以下からお選びください。【2つ選択】

- | | | | | |
|--------|--------|----------|----------|--------|
| 1. 男 | 2. 女 | 3. 29歳以下 | 4. 30代 | 5. 40代 |
| 6. 50代 | 7. 60代 | 8. 70代 | 9. 80代以上 | |

(2) 建物所有者との続柄を教えてください。【1つ選択】

- | | | | | |
|---------|--------|-------|------|---------|
| 1. 本人 | 2. 配偶者 | 3. 子供 | 4. 孫 | 5. 兄弟姉妹 |
| 6. その他〈 | | | | 〉 |

(3) 現在、建物はどのような状態となっていますか。【1つ選択】

- | | | |
|-------------------------------|---|------------------|
| 1. 自分または親族等が住んでいる | } | <u>※1～5を回答の方</u> |
| 2. 貸家になっている | | |
| 3. 売却または譲渡済である | | |
| 4. 解体済である（解体時期：平成 年 月頃） | | |
| 5. 不明または心当たりがない | | |
| 6. 正月やお盆のみなど、時々利用している | } | <u>※6～8を回答の方</u> |
| 7. 倉庫または物置として利用している | | |
| 8. 利用していない（空き家となっている） | | |

問2 建物(空き家)の現状について

(1) 建築時期はいつ頃ですか。【1つ選択】

- | | |
|---------------|----------------|
| 1. 昭和45年以前 | 2. 昭和46年～昭和55年 |
| 3. 昭和56年～平成3年 | 4. 平成4年～平成13年 |
| 5. 平成14年以降 | 6. 不明 |

(2) 空き家になって何年経ちましたか。【1つ選択】

- | | | |
|--------------|-------------|-------------|
| 1. 1年未満 | 2. 1年以上3年未満 | 3. 3年以上5年未満 |
| 4. 5年以上10年未満 | 5. 10年以上 | 6. 不明 |

(3) 空き家になった理由は何ですか。【複数選択可】

- | |
|---------------------------|
| 1. 住んでいた人が死亡したため |
| 2. 住んでいた人が施設入所または長期入院したため |
| 3. 転居したため |
| 4. 転勤等で長期不在のため |
| 5. 居住用等に取得したが常時利用していないため |
| 6. 貸家であったが、借り手がいないため |
| 7. 相続等により取得したが住む人がいないため |

8. 相続人が決まらないため
9. その他 〈 〉

(4) 現在の状況はどのようになっていますか。【1つ選択】

1. すぐに活用可能
2. 多少の修繕が必要だが活用可能
3. 老朽化や破損により、活用は困難
4. わからない
5. その他 〈 〉

問3 建物(空き家)の管理について

(1) 管理についてどのようなことを行っていますか。【複数選択可】

- | | | |
|---------------|----------------|---------------------------|
| 1. 建物内の掃除 | 2. 庭の手入れ、草刈、剪定 | ※1～7を回答の方
⇒(2)～(4)の設問へ |
| 3. 空気の入替え | 4. 破損個所の簡単な修繕 | |
| 5. 建物内の残存物の整理 | 6. 建物内の点検 | |
| 7. その他 〈 〉 | | |
| 8. 何もしていない | | ※8を回答の方
⇒(5)の設問へ |

(2) 管理は主にどなたが行っていますか。【1つ選択】

1. 所有者もしくは家族
2. 知人
3. 近所（地元町内会）の人
4. 家族以外の親族
5. 民間業者
6. その他 〈 〉

(3) 管理はどのくらいの頻度で行っていますか。【1つ選択】

1. 週に1回以上
2. 月に1回以上
3. 2～3月に1回程度
4. 半年に1回程度
5. 1年に1回程度
6. 数年に1回程度
7. 近隣住民から連絡があったとき
8. その他 〈 〉

(4) 管理等で困っていることは何ですか。【複数選択可】

1. 草木の繁茂等の管理作業が大変
2. 身体的・年齢的な問題
3. 空き家が遠方にある
4. 修繕等の管理費用が高い
5. 管理を頼める相手がいない
6. 放火・不法投棄等が心配
7. 不動産業者等に売却先又は借主募集しているが、相手が見つからない
8. 特に困っていない
9. その他 〈 〉

⇒(4) 回答後、問4の設問へ

(5) 管理をしていない理由は何ですか。【複数選択可】

1. 空き家が遠方にあり、自分で管理できないから
2. しばらく住む予定がなく、管理の必要性を感じないから
3. 手間や費用がかかるから
4. 管理しても、売れる（貸せる）と思わないから

5. 誰に管理をお願いすれば良いかわからないから
6. 不動産業者等に売却先又は借主募集しており、任せているから
7. いずれ解体を考えているから
8. その他 〈 〉

問4 今後の活用について

(1) 今後、空き家をどのようにされますか。【複数選択可】

1. 売却したい、または売却してもよい
2. 賃貸したい、または賃貸してもよい
3. 将来自分または家族が住む
4. 休暇時の住まいまたは倉庫・物置として使用する
5. 地域やNPO等に有効活用してもらいたい
6. 特に利用の予定はないが、現状のまま維持したい
7. 子や孫に任せる（相続する）
8. 解体したい ➡ 右の☆設問にもご回答ください
9. どうしたら良いかわからない
10. その他 〈 〉

☆解体後の土地をどのように活用されますか。【1つ選択】

1. 更地のまま利用
2. 駐車場として利用
3. 親族が住宅建築予定
4. 売却・貸地の予定
5. 未定・予定なし
6. その他

〈 〉

(2) 今後の活用について、困っていることや心配事がありますか。【複数選択可】

1. リフォームをしないと活用できる建物の状態ではない
2. 建物内に荷物・仏壇があり、その処分・対応に困っている
3. 先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない（相続問題等）
4. 庭などの手入れが大変なので、管理に困っている
5. 解体・リフォーム等したいが、費用の支出が困難である
6. 解体して更地になることで、固定資産税等が上がる
7. 建物に愛着があり、他人に売却・賃貸できない
8. 売却・賃貸したいが、相手が見つからない
9. どうしたら良いかわからない
10. その他 〈 〉

(3) 本市から空き家の提供等の依頼があった場合、どのようにお考えですか。【複数選択可】

1. 無償で貸与しても良い
2. 低価格（維持管理費相当額）で貸与しても良い
3. 市場価格で貸与しても良い
4. 市場価格で売却しても良い
5. 土地・建物を寄附しても良い
6. 提供はできない
7. その他 〈 〉

※1～3を回答の方

※4～7を回答の方

1. 現状のままで良いなら貸出しする
2. 補修、修繕を自己負担して貸出しする
3. 補修、修繕を賃借人が負担するなら貸出ししても良い
4. 補修、修繕を補助金等である程度賄えるなら貸出ししても良い
5. その他

1. 内容まで知っている 2. 名前を聞いたことはある 3. 知らない

1. 登録したい
2. 制度についてもっと詳しく知りたい
3. 登録したくない ➡ 右の☆設問にもご回答ください ➡
4. わからない
5. 既に登録している

1. 今後、使用する予定である
2. 売却、賃貸する予定がある
3. 不動産業者に依頼している
4. 不安がある(制度が不明等)
5. その他

< >

1. 内容まで知っている
2. 名前を聞いたことはある
3. 知らない

1. 内容まで知っている
2. 名前を聞いたことはある
3. 知らない

①空き家情報バンク制度 : 1. 希望する 2. 希望しない

②空家等除却支援事業 : 1. 希望する 2. 希望しない

③空家活用促進補助事業 : 1. 希望する 2. 希望しない

1. 空き家の有効活用や流通に関する情報がほしい
2. 空き家の修繕や改修に関する補助がほしい
3. 空き家を賃貸・売却する仲介先（不動産業者等）の情報がほしい
4. 空き家を管理する業者等の情報がほしい
5. 空き家に関する相談体制を充実してほしい

6. 特にない

7. その他 〈 〉

問6 その他

空き家について、感じていること、思っていることがありましたら、ご記入ください。

10. 空き家等所有者へのアンケート調査票（ランクB）

問1 建物(空き家)の確認について

(1) あなたの性別及び年齢を以下からお選びください。【2つ選択】

1. 男 2. 女 3. 29歳以下 4. 30代 5. 40代 6. 50代
7. 60代 8. 70代 9. 80代以上

(2) 建物所有者との続柄を教えてください。【1つ選択】

1. 本人 2. 配偶者 3. 子供 4. 孫 5. 兄弟姉妹
6. 法人名義 7. その他〈 〉

(3) 現在、建物はどのような状態となっていますか。【1つ選択】

- | | | |
|-----------------------------------|---|------------------|
| 1. 自分または親族等が住んでいる | } | <u>※1～5を回答の方</u> |
| 2. 貸家になっている | | |
| 3. 売却または譲渡済である | | |
| 4. 解体済である（解体時期：平成 年 月頃） | | |
| 5. 不明または心当たりがない | | |
| 6. 正月やお盆のみなど、時々利用している | } | <u>※6～8を回答の方</u> |
| 7. 倉庫または物置として利用している | | |
| 8. 利用していない（空き家となっている） | | |

問2 建物(空き家)の現状について

(1) 建築時期はいつ頃ですか。【1つ選択】

1. 昭和35年以前 2. 昭和36年～昭和45年
3. 昭和46年～昭和55年 4. 昭和56年～平成3年
5. 平成4年～平成13年 6. 平成14年以降 7. 不明

(2) 空き家になって何年経ちましたか。【1つ選択】

1. 1年未満 2. 1年以上3年未満 3. 3年以上5年未満
4. 5年以上10年未満 5. 10年以上 6. 不明

(3) 空き家になった理由は何ですか。【複数選択可】

1. 住んでいた人が死亡したため
2. 住んでいた人が施設入所または長期入院したため
3. 転居したため
4. 転勤等で長期不在のため
5. 居住用等に取得したが常時利用していないため
6. 貸家であったが、借り手がいないため
7. 相続等により取得したが住む人がいないため

8. 相続人が決まらないため
9. その他 〈 〉

(4) 現在の状況はどのようになっていますか。【1つ選択】

1. すぐに活用可能
 2. 多少の修繕が必要だが活用可能
 3. 大がかりな修繕が必要だが活用可能
 4. 老朽化や破損により、活用は困難
 5. わからない
 6. その他 〈 〉
- } ※2～3を回答の方 ➡(5)の設問へ

(5) 空き家の改修を行う場合、どこを修繕する必要がありますか。【複数選択可】

1. 屋根
2. 外壁
3. 床（土台）
4. 内装
5. 設備
6. その他 〈 〉

問3 建物(空き家)の管理について

(1) 管理についてどのようなことを行っていますか。【複数選択可】

1. 建物内の掃除
 2. 庭の手入れ、草刈、剪定
 3. 空気の入替え
 4. 破損個所の簡単な修繕
 5. 建物内の残存物の整理
 6. 建物内の点検
 7. その他 〈 〉
 8. 何もしていない
- } ※1～7を回答の方 ➡(2)～(4)の設問へ
- } ※8を回答の方 ➡(5)の設問へ

(2) 管理は主にどなたが行っていますか。【1つ選択】

1. 所有者もしくは家族
2. 知人
3. 近所（地元町内会）の人
4. 家族以外の親族
5. 民間業者
6. その他 〈 〉

(3) 管理はどのくらいの頻度で行っていますか。【1つ選択】

1. 週に1回以上
2. 月に1回以上
3. 2～3月に1回程度
4. 半年に1回程度
5. 1年に1回程度
6. 数年に1回程度
7. 近隣住民から連絡があったとき
8. その他 〈 〉

(4) 管理等で困っていることは何ですか。【複数選択可】

1. 草木の繁茂等の管理作業が大変
2. 身体的・年齢的な問題
3. 空き家が遠方にある
4. 修繕等の管理費用が高い
5. 管理を頼める相手がいない
6. 放火・不法投棄等が心配
7. 不動産業者等に売却先又は借主募集しているが、相手が見つからない
8. 特に困っていない
9. その他 〈 〉

➡ (4) 回答後、問4の設問へ

(5) 管理をしていない理由は何ですか。【複数選択可】

1. 空き家が遠方にあり、自分で管理できないから
2. しばらく住む予定がなく、管理の必要性を感じないから
3. 手間や費用がかかるから
4. 管理しても、売れる（貸せる）と思わないから
5. 誰に管理をお願いすれば良いかわからないから
6. 不動産業者等に売却先又は借主募集しており、任せているから
7. いずれ解体を考えているから
8. その他 〈 〉

問4 今後の活用について

(1) 今後、空き家をどのようにされますか。【複数選択可】

1. 売却したい、または売却してもよい
2. 賃貸したい、または賃貸してもよい
3. 将来自分または家族が住む
4. 休暇時の住まいまたは倉庫・物置として使用する
5. 地域やNP0等に有効活用してもらいたい
6. 特に利用の予定はないが、現状のまま維持したい
7. 子や孫に任せる（相続する）
8. 解体したい ➡ 右の☆設問にもご回答ください
9. どうしたら良いかわからない
10. その他 〈 〉

☆解体後の土地をどのように活用されますか。【1つ選択】

1. 更地のまま利用
2. 駐車場として利用
3. 親族が住宅建築予定
4. 売却・貸地の予定
5. 未定・予定なし
6. その他
〈 〉

(2) 今後の活用について、困っていることや心配事がありますか。【複数選択可】

1. リフォームをしないと活用できる建物の状態ではない
2. 建物内に荷物・仏壇があり、その処分・対応に困っている
3. 先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない（相続問題等）
4. 庭などの手入れが大変なので、管理に困っている
5. 解体・リフォーム等したいが、費用の支出が困難である
6. 解体して更地になることで、固定資産税等が上がる
7. 建物に愛着があり、他人に売却・賃貸できない
8. 売却・賃貸したいが、相手が見つからない
9. どうしたら良いかわからない
10. その他 〈 〉

(3) 本市から空き家の提供等の依頼があった場合、どのようにお考えですか。【複数選択可】

1. 無償で貸与しても良い
2. 低価格（維持管理費相当額）で貸与しても良い

3. 市場価格で貸与しても良い 4. 市場価格で売却しても良い
5. 土地・建物を寄附しても良い 6. 提供はできない
7. その他 〈 〉

問5 備前市の空き家に関する支援制度について

- (2) 今後、「空き家情報バンク制度」への登録についてどのようにお考えですか。【1つ選択】

☆登録したくない理由は何ですか。

1. 今後、使用する予定である
2. 売却、賃貸する予定がある
3. 不動産業者に依頼している
4. 不安がある(制度が不明等)
5. その他

< >

- (3)「空家等除却支援事業」をご存じでしたか。【1つ選択】

- (4)「空家活用促進補助事業」をご存じでしたか。【1つ選択】

- (5) 下記の空き家に関する事業の中で、制度の詳細資料の送付を希望しますか。【複数選択可】

- (6) 空き家改修の補助制度があれば、活用を考えますか。【1つ選択】

問6 その他

空き家について、感じていること、思っていることがありましたら、ご記入ください。

11. 所有者意向に関するアンケート調査結果

(1) 調査概要

1) 目的

平成 28 年度の空家等実態調査で明らかになった 1,924 件の空家等のうち、ランク A（目立った損傷は認められない）とランク B（危険な損傷は認められない）の空家等の所有者を対象に、現状、管理方法、今後の活用意向などについて把握することを目的とします。

2) 調査期間

ランク A：平成 29 年 11 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日

ランク B：平成 30 年 4 月 1 日～平成 30 年 5 月 31 日

3) 調査方法

アンケート調査の方法は、アンケート用紙を郵送配布、後日郵送による回収を行っています。

(2) ランク A 調査結果

調査件数	303 票
返戻数	10 票
実質配布数	293 票
回答件数	170 票
回答率（回答件数／実質配布数）	58.0%

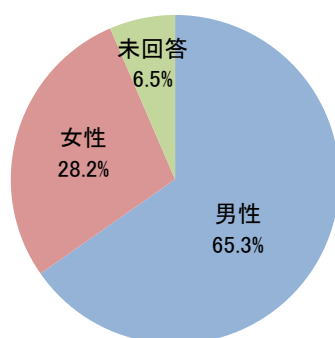
問 1 建物（空き家）の確認について

【1】所有者の性別及び年齢

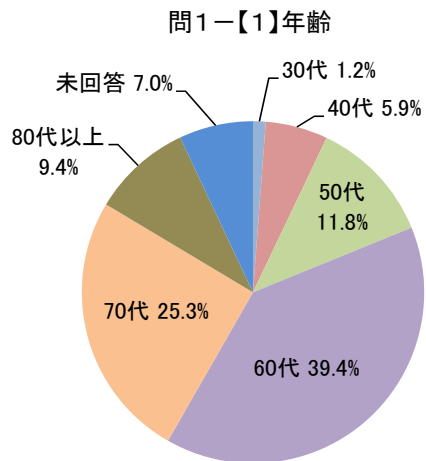
所有者の性別は、「男性 65.3%」、「女性 28.2%」となっています。

年齢は、「60 代」が 39.4%で最も多く、次いで「70 代」が 25.3%となっています。

問1－【1】性別



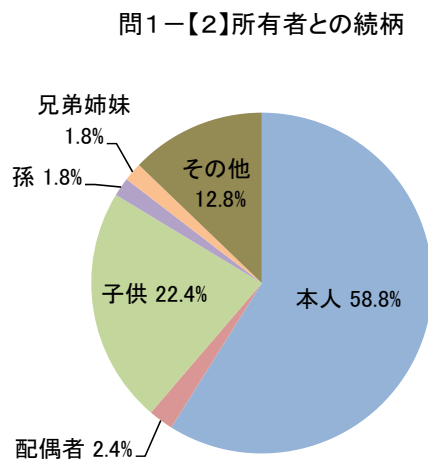
	回答数	割合
男性	111	65.3%
女性	48	28.2%
未回答	11	6.5%
合計	170	100.0%



	回答数	割合
30代	2	1.2%
40代	10	5.9%
50代	20	11.8%
60代	67	39.4%
70代	43	25.3%
80代以上	16	9.4%
未回答	12	7.0%
合計	170	100.0%

【2】所有者との続柄

所有者との続柄は、「本人」が 58.8%で最も多く、次いで「子供」が 22.4%となっています。

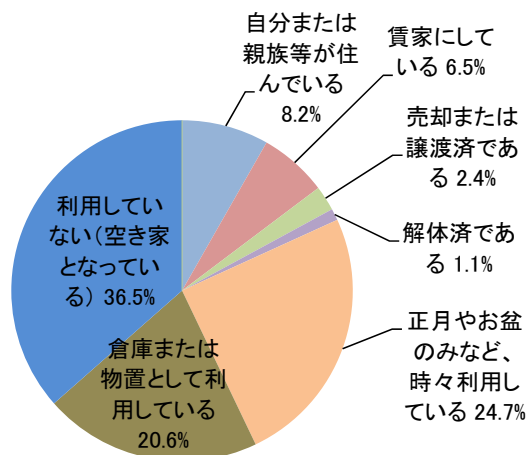


	回答数	割合
本人	100	58.8%
配偶者	4	2.4%
子供	38	22.4%
孫	3	1.8%
兄弟姉妹	3	1.8%
その他	22	12.8%
合計	170	100.0%

【3】建物の状態について

建物の状態については、「利用していない（空き家となっている）」が 36.5%で最も多く、次いで「正月やお盆のみなど、時々利用している」が 24.7%となっています。

問1－【3】現在の建物の状態(1つ選択)



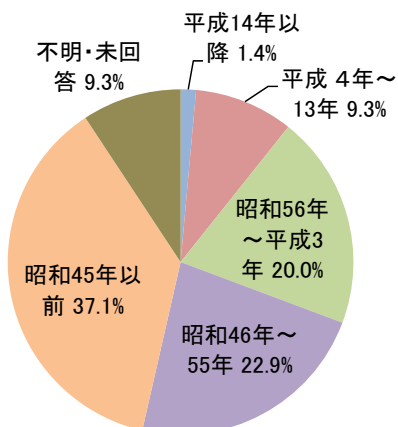
	回答数	割合
自分または親族等が住んでいる	14	8.2%
賃家になっている	11	6.5%
売却または譲渡済である	4	2.4%
解体済である	2	1.1%
不明または心当たりのない	0	0.0%
正月やお盆のみなど、時々利用している	42	24.7%
倉庫または物置として利用している	35	20.6%
利用していない(空き家となっている)	62	36.5%
未回答	0	0.0%
合計	170	100.0%

問2 建物（空き家）の現状について

【1】建築時期

建築時期は、「昭和 45 年以前」が 37.1%で最も多く、次いで「昭和 46 年～昭和 55 年」が 22.9%となっています。旧耐震基準※と見られる昭和 55 年以前の建物が 6 割を占めています。

問2－【1】建築時期(1つ選択)

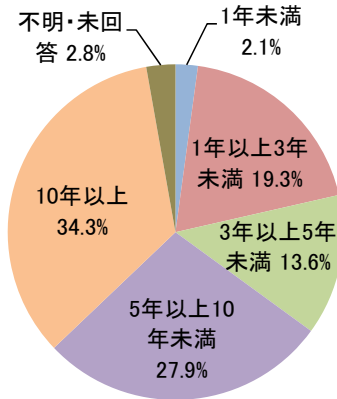


	回答数	割合
平成14年以降	2	1.4%
平成4年～13年	13	9.3%
昭和56年～平成3年	28	20.0%
昭和46年～55年	32	22.9%
昭和45年以前	52	37.1%
不明・未回答	13	9.3%
合計	140	100.0%

【2】空き家の経過年数

空き家の経過年数は、「10年以上」が34.3%で最も多く、次いで「5年以上10年未満」が27.9%となっています。

問2-【2】空き家経過年数(1つ選択)

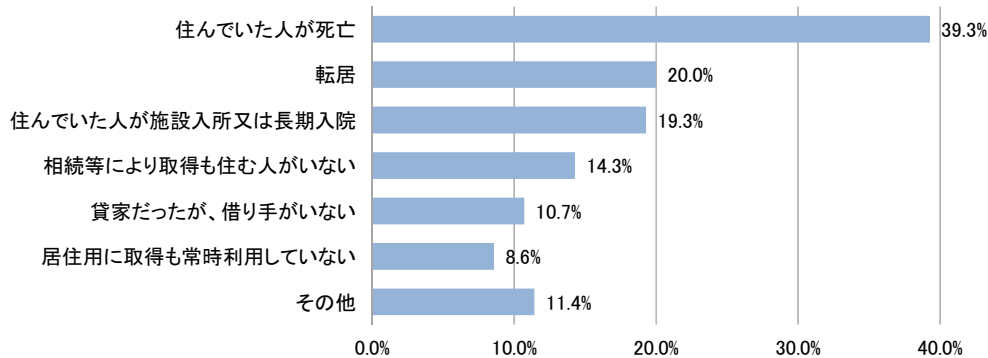


	回答数	割合
1年未満	3	2.1%
1年以上3年未満	27	19.3%
3年以上5年未満	19	13.6%
5年以上10年未満	39	27.9%
10年以上	48	34.3%
不明・未回答	4	2.8%
合計	140	100.0%

【3】空き家になった理由

空き家になった理由については、「住んでいた人が死亡したため」が39.3%で最も多く、次いで「転居したため」が20.0%、「住んでいた人が施設入所又は長期入院したため」が19.3%となっています。

問2-【3】空き家になった理由(複数選択可)

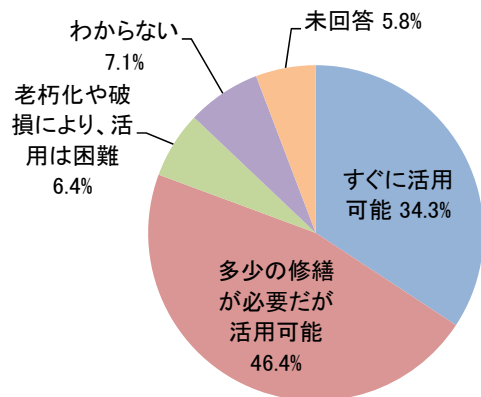


	回答数	割合
住んでいた人が死亡	55	39.3%
転居	28	20.0%
住んでいた人が施設入所又は長期入院	27	19.3%
相続等により取得も住む人がいない	20	14.3%
貸家だったが、借り手がいない	15	10.7%
居住用に取得も常時利用していない	12	8.6%
その他	16	11.4%
合計	173	-
回答者数	140	-

【4】現在の状況

現在の状況では、「多少の修繕が必要だが活用可能」が46.4%で最も多く、次いで「すぐに活用可能」が34.3%となっています。

問2－【4】現在の状態(1つ選択)



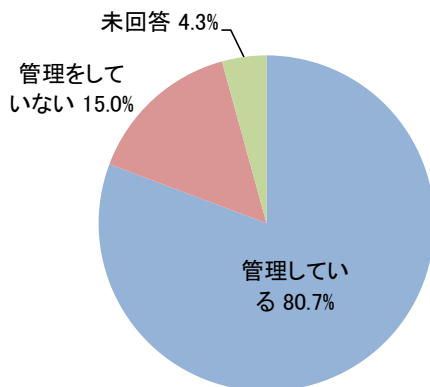
	回答数	割合
すぐに活用可能	48	34.3%
多少の修繕が必要だが活用可能	65	46.4%
老朽化や破損により、活用は困難	9	6.4%
わからない	10	7.1%
未回答	8	5.8%
合計	140	100.0%

問3 建物（空き家）の管理について

【1】－1 管理状況

建物（空き家）の管理については、「管理している」が80.7%、「管理をしていない」が15.0%となっています。

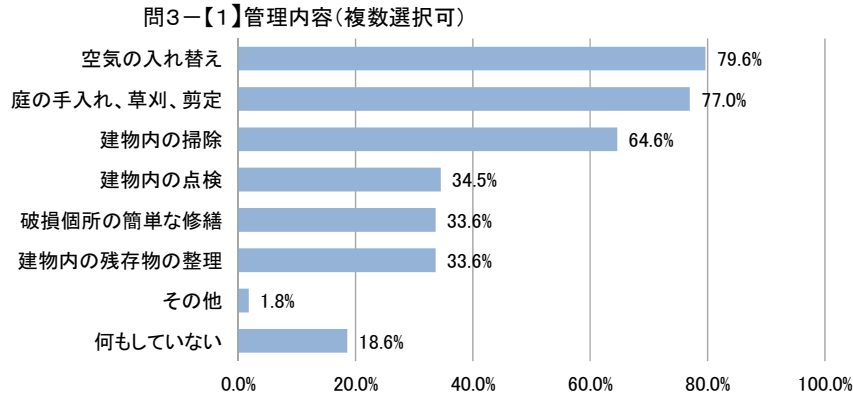
問3－【1】管理状況(1つ選択)



	回答者数	割合
管理している	113	80.7%
管理をしていない	21	15.0%
未回答	6	4.3%
合計	140	100.0%

【1】－2 管理内容

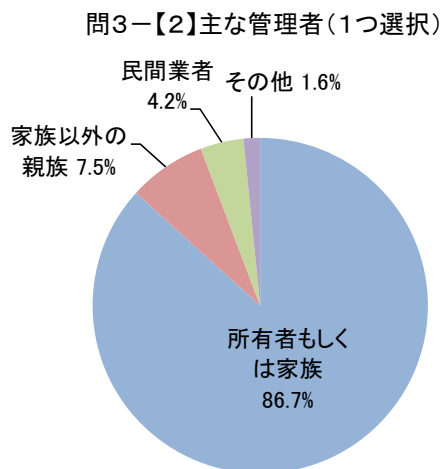
管理内容については、「空気の入れ替え」が79.6%、次いで、「庭の手入れ、草刈、剪定」が77.0%となっています。



	回答数	割合
空気の入れ替え	90	79.6%
庭の手入れ、草刈、剪定	87	77.0%
建物内の掃除	73	64.6%
建物内の点検	39	34.5%
破損個所の簡単な修繕	38	33.6%
建物内の残存物の整理	38	33.6%
その他	2	1.8%
何もしていない	21	18.6%
合計	388	—
回答者数	113	—

【2】主な管理者（【1】－1で“管理している”と回答した人を対象）

主な管理者では、「所有者もしくは家族」が86.7%で最も多く、次いで「家族以外の親族」が7.5%となっています。

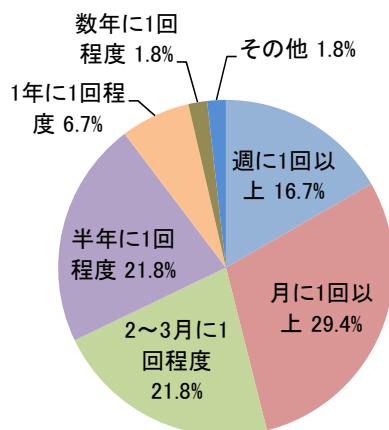


	回答数	割合
所有者もしくは家族	104	86.7%
家族以外の親族	9	7.5%
民間業者	5	4.2%
その他	2	1.6%
合計	120	100.0%

【3】管理の頻度（【1】－1で“管理している”と回答した人を対象）

管理の頻度については、「月に1回以上」が29.4%で最も多く、次いで「2～3月に1回以上」及び「半年に1回程度」が21.8%となっています。

問3－【3】管理の頻度(1つ選択)

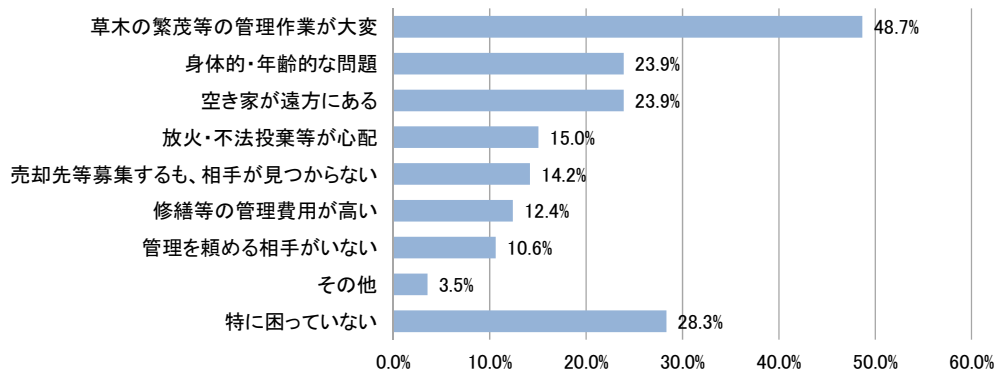


	回答数	割合
週に1回以上	20	16.7%
月に1回以上	35	29.4%
2～3月に1回程度	26	21.8%
半年に1回程度	26	21.8%
1年に1回程度	8	6.7%
数年に1回程度	2	1.8%
その他	2	1.8%
合計	119	100.0%

【4】管理等で困っていること（【1】－1で“管理している”と回答した人を対象）

管理等で困っていることでは、「草木の繁茂等の管理作業が大変」が48.7%で最も多く、次いで「特に困っていない」が28.3%となっています。

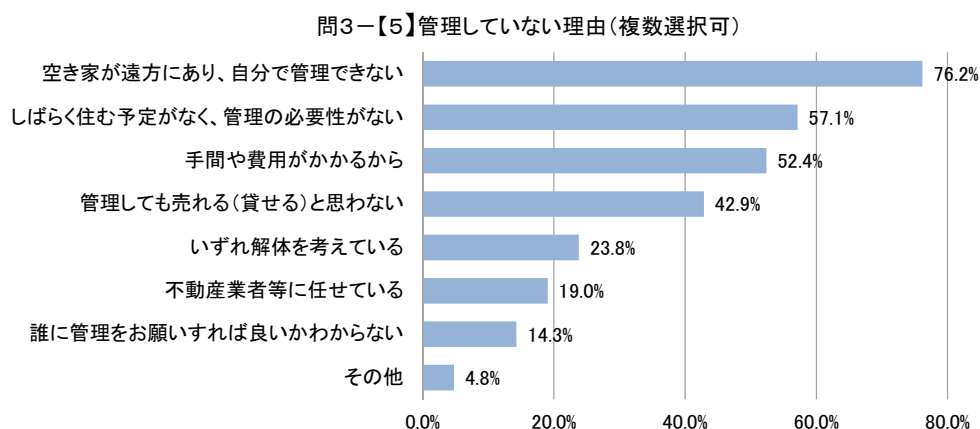
問3－【4】管理等で困っていること(複数選択可)



	回答数	割合
草木の繁茂等の管理作業が大変	55	48.7%
身体的・年齢的な問題	27	23.9%
空き家が遠方にある	27	23.9%
放火・不法投棄等が心配	17	15.0%
売却先等募集するも、相手が見つからない	16	14.2%
修繕等の管理費用が高い	14	12.4%
管理を頼める相手がいない	12	10.6%
その他	4	3.5%
特に困っていない	32	28.3%
合計	204	—
回答者数	113	—

【5】管理をしていない理由（【1】－1で“管理していない”と回答した人を対象）

管理をしていない人の理由では、「空き家が遠方にあり、自分で管理できない」が76.2%で最も多く、次いで「住む予定がなく、管理の必要性がない」が57.1%、「手間や費用がかかるから」が52.4%となっています。



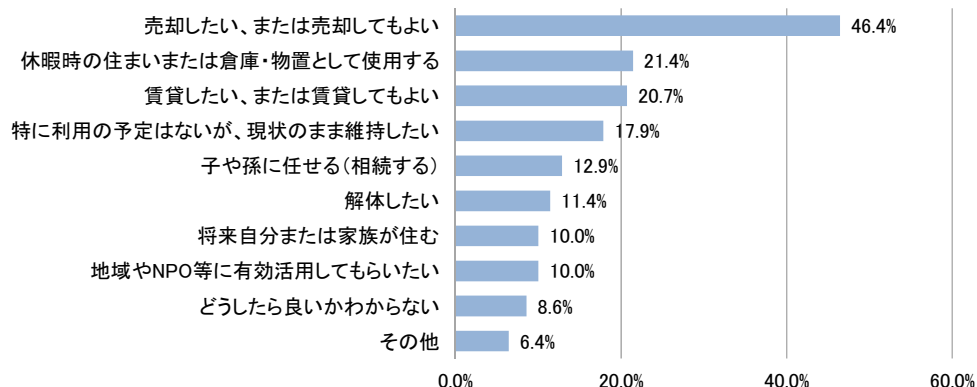
	回答数	割合
空き家が遠方にあり、自分で管理できない	16	76.2%
しばらく住む予定がなく、管理の必要性がない	12	57.1%
手間や費用がかかるから	11	52.4%
管理しても売れる（貸せる）と思わない	9	42.9%
いずれ解体を考えている	5	23.8%
不動産業者等に任せている	4	19.0%
誰に管理をお願いすれば良いかわからない	3	14.3%
その他	1	4.8%
合計	61	—
回答者数	21	—

問4 今後の活用について

【1】－1 空き家の今後活用について

空き家の今後の活用については、「売却したい、または売却してもよい」が46.4%で最も多く、次いで「休暇時の住まいまたは倉庫・物置として使用する」が21.4%となっています。

問4－【1】空き家の今後の活用(複数選択可)

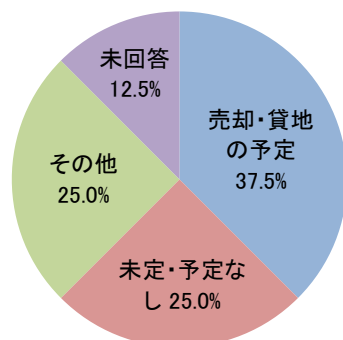


	回答数	割合
売却したい、または売却してもよい	65	46.4%
休暇時の住まいまたは倉庫・物置として使用する	30	21.4%
賃貸したい、または賃貸してもよい	29	20.7%
特に利用の予定はないが、現状のまま維持したい	25	17.9%
子や孫に任せる(相続する)	18	12.9%
解体したい	16	11.4%
将来自分または家族が住む	14	10.0%
地域やNPO等に有効活用してもらいたい	14	10.0%
どうしたら良いかわからない	12	8.6%
その他	9	6.4%
合計	232	—
回答者数	140	—

【1】－2 解体後の土地について（【1】－1で“解体したい”と回答した人を対象）

解体後の土地については、「売却・貸地の予定」が37.5%となっています。

問4－【1】－2 解体後の活用予定(1つ選択)

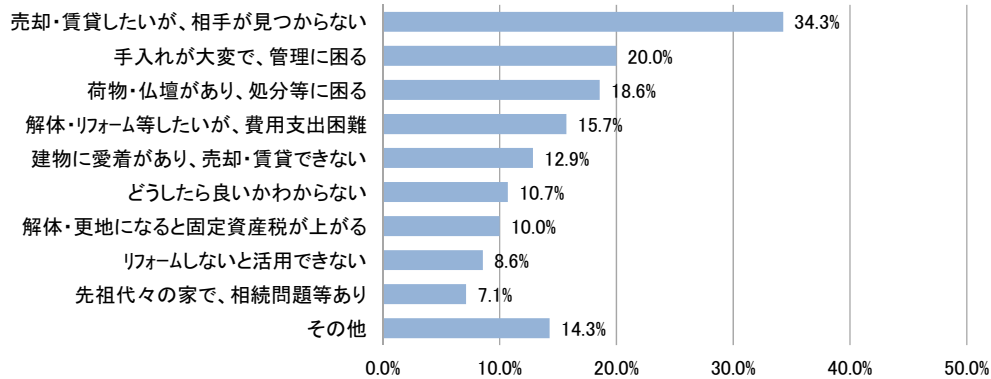


	回答数	割合
売却・貸地の予定	6	37.5%
未定・予定なし	4	25.0%
その他	4	25.0%
未回答	2	12.5%
回答数	16	100.0%

【2】今後の活用で困っていること

今後の活用で困っていることでは、「売却・賃貸したいが、相手が見つからない」が34.3%で最も多く、次いで「手入れが大変で、管理に困る」が20.0%となっています。

問4-【2】今後の活用で困っていること(複数選択可)

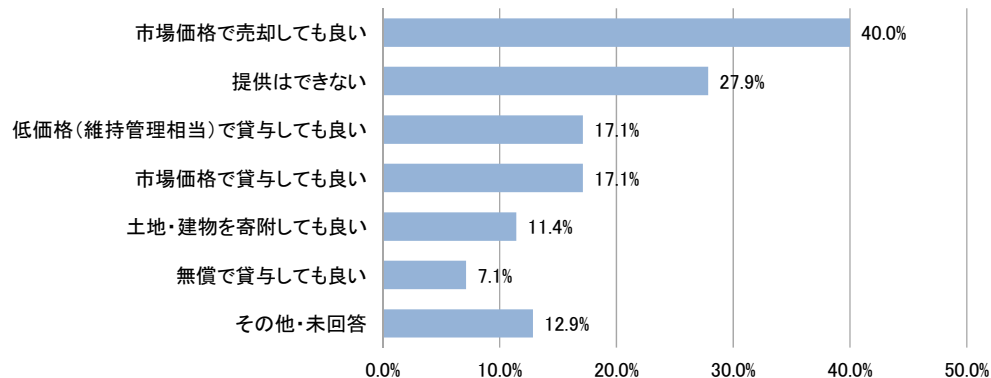


	回答数	割合
売却・賃貸したいが、相手が見つからない	48	34.3%
手入れが大変で、管理に困る	28	20.0%
荷物・仏壇があり、処分等に困る	26	18.6%
解体・リフォーム等したいが、費用支出困難	22	15.7%
建物に愛着があり、売却・賃貸できない	18	12.9%
どうしたら良いかわからない	15	10.7%
解体・更地になると固定資産税が上がる	14	10.0%
リフォームしないと活用できない	12	8.6%
先祖代々の家で、相続問題等あり	10	7.1%
その他	20	14.3%
合計	213	-
回答者数	140	-

【3】空き家提供への考えについて

空き家提供への考えについては、「市場価格で売却しても良い」が40.0%で最も多く、次いで「提供はできない」が27.9%となっています。

問4-【3】空き家提供の考え(複数選択可)

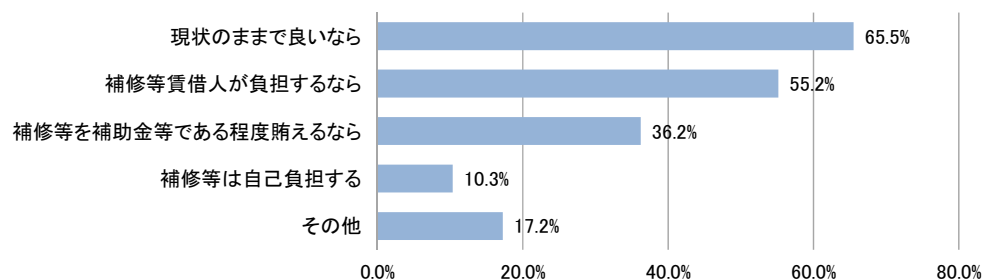


	回答数	割合
市場価格で売却しても良い	56	40.0%
提供はできない	39	27.9%
低価格(維持管理相当)で貸与しても良い	24	17.1%
市場価格で貸与しても良い	24	17.1%
土地・建物を寄附しても良い	16	11.4%
無償で貸与しても良い	10	7.1%
その他・未回答	18	12.9%
合計	187	-
回答者数	140	-

【4】空き家を貸し出す時の条件（【3】で“貸与しても良い”と回答した人を対象）

空き家を貸し出す時の条件については、「現状のままで良いなら」が65.5%で最も多く、次いで「補修等賃借人が負担するなら」が55.2%となっています。

問4－【4】貸与の条件（複数選択可）



	回答数	割合
現状のままで良いなら	38	65.5%
補修等賃借人が負担するなら	32	55.2%
補修等を補助金等である程度賄えるなら	21	36.2%
補修等は自己負担する	6	10.3%
その他	10	17.2%
合計	107	—
回答者数	58	—

問5 備前市の空き家に関する支援制度について

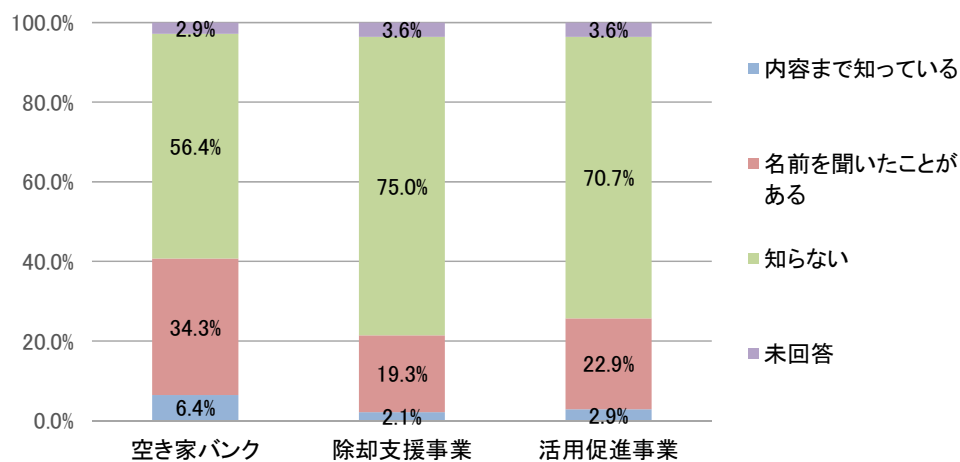
空き家情報バンク制度については、「知らない」が56.4%で最も多く、次いで「名前を聞いたことがある」が34.3%となっています。

空家等除却支援事業補助制度については、「知らない」が75.0%で最も多く、次いで「名前を聞いたことがある」が19.3%となっています。

空家活用促進事業補助制度については、「知らない」が70.7%で最も多く、次いで「名前を聞いたことがある」が22.9%となっています。

いずれの支援制度も、半数以上の人々が「知らない」としています。

問5 制度の把握について(各制度1つずつ選択)

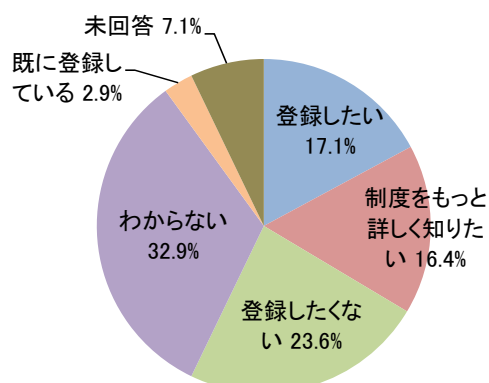


	空き家バンク		除却支援事業		活用促進事業	
内容まで知っている	9	6.4%	3	2.1%	4	2.9%
名前を聞いたことがある	48	34.3%	27	19.3%	32	22.9%
知らない	79	56.4%	105	75.0%	99	70.6%
未回答	4	2.9%	5	3.6%	5	3.6%
合計	140	100.0%	140	100.0%	140	100.0%

【2】－1 空き家情報バンク制度への登録

空き家情報バンク制度への登録の意向については、「わからない」が32.9%で最も多く、次いで「登録したくない」が23.6%となっています。

問5－【2】－1 空き家情報バンク制度について
(1つ選択)

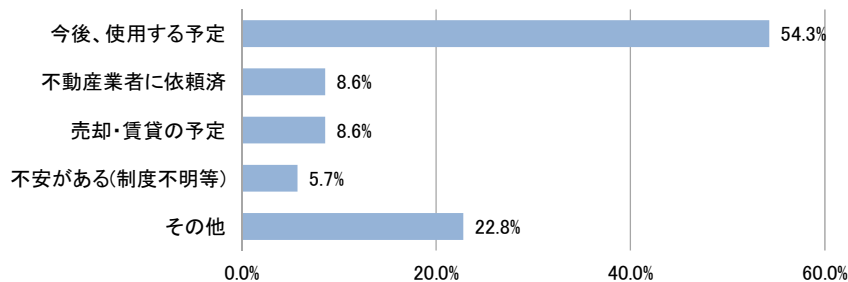


	回答数	割合
登録したい	24	17.1%
制度をもっと詳しく知りたい	23	16.4%
登録したくない	33	23.6%
わからない	46	32.9%
既に登録している	4	2.9%
未回答	10	7.1%
合計	140	100.0%

【2】－2 登録したくない理由（【2】－1で“登録したくない”と回答した人を対象）

登録したくない理由としては、「今後、使用する予定」が54.3%で最も多く、次いで「その他」が22.8%となっており、具体的には“解体するため”、“倉庫などで利用している”などが挙がっています。

問5－【2】－2登録したくない理由(1つ選択)

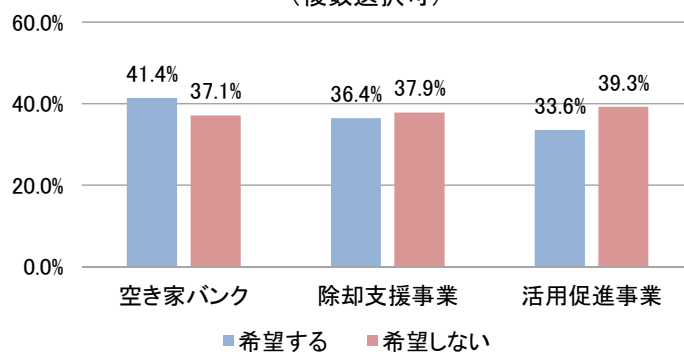


	回答数	割合
今後、使用する予定	19	54.3%
不動産業者に依頼済	3	8.6%
売却・賃貸の予定	3	8.6%
不安がある(制度不明等)	2	5.7%
その他	8	22.8%
合計	35	100.0%

【5】空き家に関する事業、制度について

空き家に関する事業、制度の詳細資料の送付の希望については、いずれの制度も「希望する」、「希望しない」で大きな差は見られません。

問5－【5】制度の詳細資料送付の希望
(複数選択可)

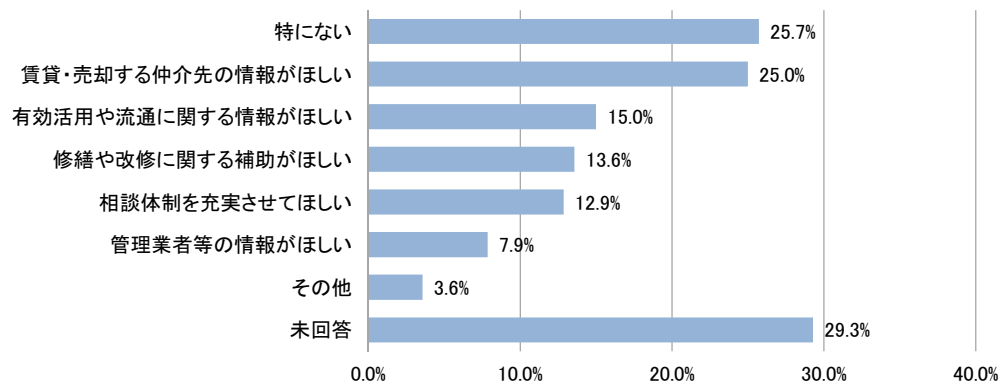


	空き家バンク	除却支援事業	活用促進事業
希望する	58	51	47
希望しない	52	53	55
未回答	30	36	38
合計	140	140	140

【6】空き家に関する市への要望

空き家に関する市への要望については、「未回答」を除き、「特にない」が25.7%で最も多く、次いで「賃貸・売却する仲介先の情報がほしい」が25.0%となっています。

問5－【6】空き家に関する市への要望（複数選択可）



	回答数	割合
特にない	36	25.7%
賃貸・売却する仲介先の情報がほしい	35	25.0%
有効活用や流通に関する情報がほしい	21	15.0%
修繕や改修に関する補助がほしい	19	13.6%
相談体制を充実させてほしい	18	12.9%
管理業者等の情報がほしい	11	7.9%
その他	5	3.6%
未回答	41	29.3%
合計	150	—
回答者数	140	—

問6 その他（自由記述）

その他（自由記述）については、「売却したい・賃貸したい」が13件で最も多く、次いで「相談窓口の設置・どうしたらいいのかわからない」及び「現状維持・協議中」が6件となっています。

備前市の建物（空き家）所有者意向に関するアンケート調査 <ランクA>自由意見まとめ

自由意見	件数
売却したい・賃貸したい	13
相談窓口の設置・どうしたらいいのかわからない	6
現状維持・協議中	6
無償で寄附・譲渡したい	3
建物内に荷物等がありその対応に困っている	2
放火・防犯等の心配・近隣の迷惑	2
住みよい環境・インフラの整備・シカ、イノシシ、アライグマ等の対策	2
物置として利用している・利用している	2
解体したい	1
固定資産税・解体費用等が困難	1
その他	4

(3) ランクB調査結果

調査件数	432 票
返戻数	18 票
実質配布数	414 票
回答件数	224 票
回答率（回答件数／実質配布数）	54.1%

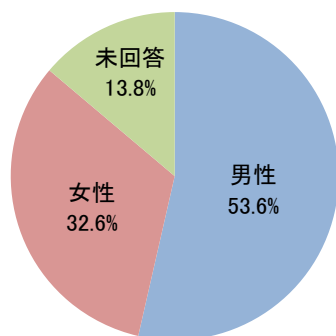
問1 建物（空き家）の確認について

【1】所有者の性別及び年齢

性別は、「男性 53.6%」、「女性 32.6%」となっています。

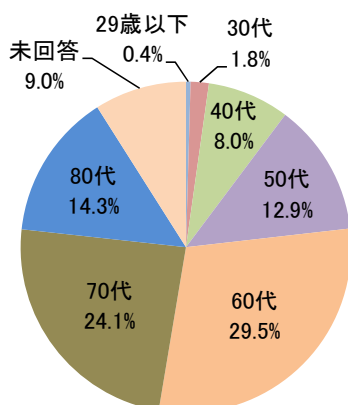
年齢は、「60代」が29.5%で最も多く、次いで「70代」が24.1%となっています。

問1-【1】性別



	回答数	割合
男性	120	53.6%
女性	73	32.6%
未回答	31	13.8%
合計	224	100.0%

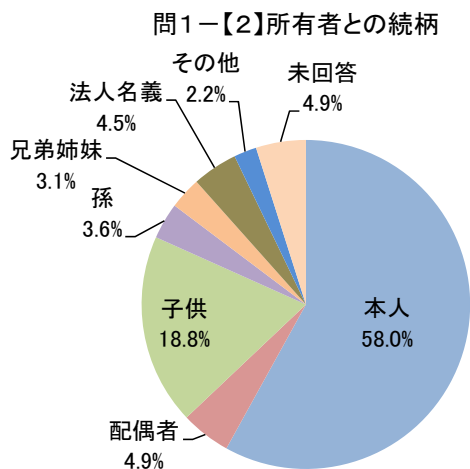
問1-【1】年齢



	回答数	割合
29歳以下	1	0.4%
30代	4	1.8%
40代	18	8.0%
50代	29	12.9%
60代	66	29.5%
70代	54	24.1%
80代	32	14.3%
未回答	20	9.0%
合計	224	100.0%

【2】所有者との続柄

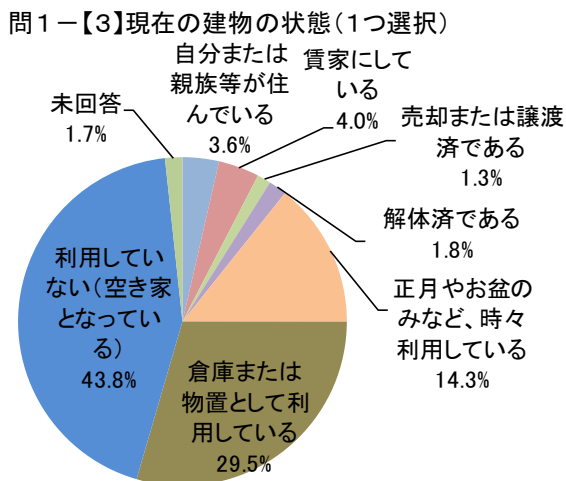
所有者との続柄は、「本人」が 58.0%で最も多く、次いで「子供」が 18.8%となっています。



	回答数	割合
本人	130	58.0%
配偶者	11	4.9%
子供	42	18.8%
孫	8	3.6%
兄弟姉妹	7	3.1%
法人名義	10	4.5%
その他	5	2.2%
未回答	11	4.9%
合計	224	100.0%

【3】建物の状態について

建物の状態については、「利用していない（空き家となっている）」が 43.8%で最も多く、次いで「倉庫または物置として利用している」が 29.5%となっています。



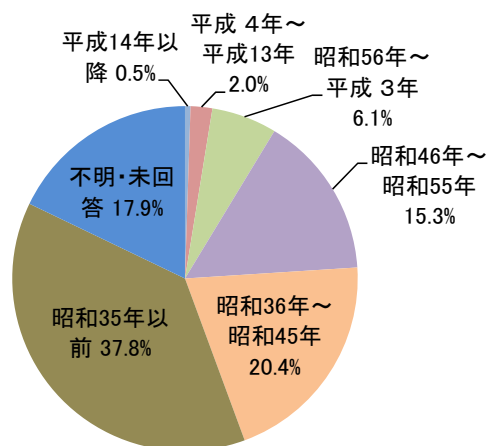
	回答数	割合
自分または親族等が住んでいる	8	3.6%
賃家になっている	9	4.0%
売却または譲渡済である	3	1.3%
解体済である	4	1.8%
不明または心当たりがない	0	0.0%
正月やお盆のみなど、時々利用している	32	14.3%
倉庫または物置として利用している	66	29.5%
利用していない(空き家となっている)	98	43.8%
未回答	4	1.7%
合計	224	100.0%

問2 建物（空き家）の現状について

【1】建築時期

建築時期は、「昭和 35 年以前」が 37.8%で最も多く、次いで「昭和 36 年～昭和 45 年」が 20.4%となっています。旧耐震基準と見られる昭和 55 年以前の建物が 7 割を超えています。

問2-【1】建築時期(1つ選択)



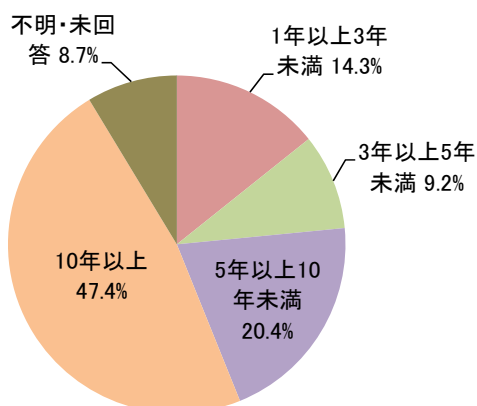
	回答数	割合
平成14年以降	1	0.5%
平成4年～平成13年	4	2.0%
昭和56年～平成3年	12	6.1%
昭和46年～昭和55年	30	15.3%
昭和36年～昭和45年	40	20.4%
昭和35年以前	74	37.8%
不明・未回答	35	17.9%
合計	196	100.0%

旧耐震基準と見られる『昭和 55 年以前』の建物は、ランクA(60.0%)、ランクB(73.5%)であり、老朽度・危険度が高いランクBのほうの割合が高くなっています。

【2】空き家の経過年数

空き家の経過年数は、「10 年以上」が 47.4%で最も多く、次いで「5 年以上 10 年未満」が 20.4%となっています。

問2-【2】空き家経過年数(1つ選択)



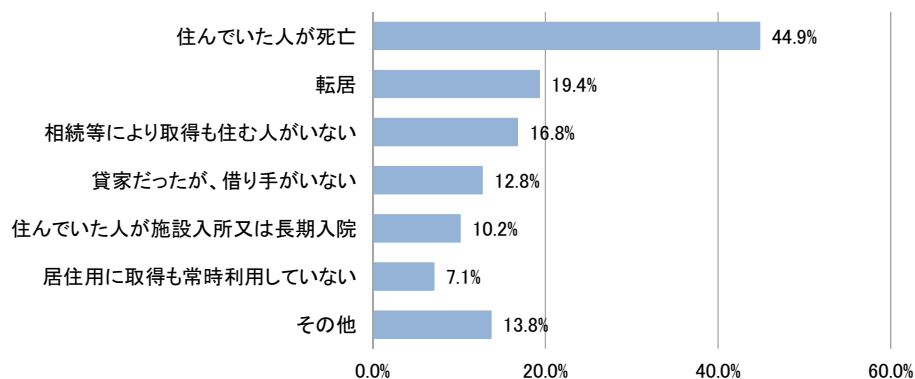
	回答数	割合
1年未満	0	0.0%
1年以上3年未満	28	14.3%
3年以上5年未満	18	9.2%
5年以上10年未満	40	20.4%
10年以上	93	47.4%
不明・未回答	17	8.7%
合計	196	100.0%

ランクAでは、「10 年以上」が 34.3%であるのに対して、ランクBでは 47.4%となっており、ランクBのほうが長期間放置している建物が多いと考えられます。

【3】空き家になった理由

空き家になった理由については、「住んでいた人が死亡したため」が 44.9%で最も多く、次いで「転居したため」が 19.4%となっています。

問2-【3】空き家になった理由(複数選択可)



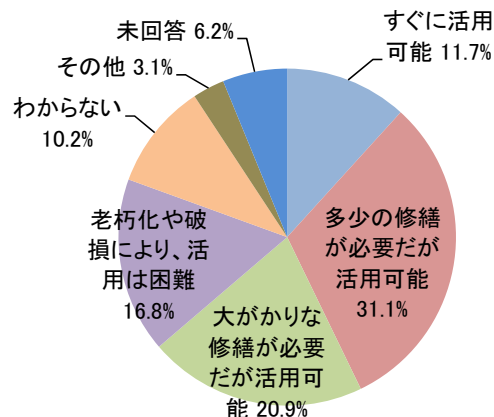
	回答数	割合
住んでいた人が死亡したため	88	44.9%
転居したため	38	19.4%
相続等により取得したが住む人がいないため	33	16.8%
貸家であったが、借り手がないため	25	12.8%
住んでいた人が施設入所または長期入院したため	20	10.2%
居住用等に取得したが常時利用していないため	14	7.1%
その他	27	13.8%
合計	245	—
回答者数	196	—

ランクA・Bともに、「住んでいた人が死亡したため」が最も多くなっています。

【4】現在の状況

現在の状況では、「多少の修繕が必要だが活用可能」が31.1%で最も多く、次いで「大がかりな修繕が必要だが活用可能」が20.9%となっています。

問2-【4】現在の状況(1つ選択)



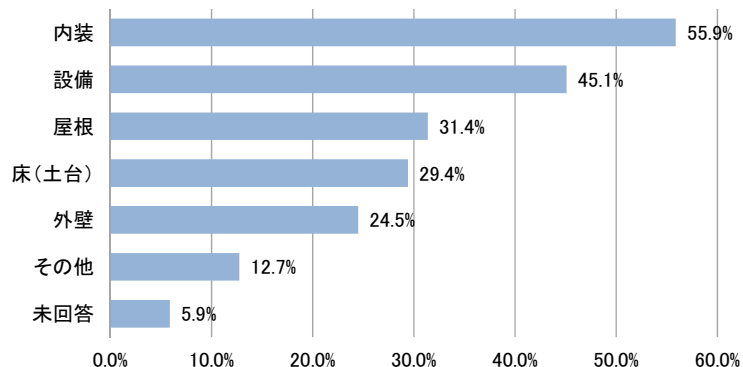
	回答数	割合
すぐに活用可能	23	11.7%
多少の修繕が必要だが活用可能	61	31.1%
大がかりな修繕が必要だが活用可能	41	20.9%
老朽化や破損により、活用は困難	33	16.8%
わからない	20	10.2%
その他	6	3.1%
未回答	12	6.2%
合計	196	100.0%

ランクAでは、「多少の修繕が必要だが活用可能」が46.4%、「すぐに活用可能」が34.3%となっており、ランクBに比べて、軽微な修繕で活用可能な建物の割合が高いといえます。

【5】空き家の修繕箇所（【4】で“多少修繕が必要”、大がかりな修繕が必要”と回答した人を対象）

空き家の改修を行う場合の修繕箇所については、「内装」が55.9%で最も多く、次いで「設備」が45.1%となっています。

問2-【5】空き家の改修を行う場合の修繕箇所(複数選択可)



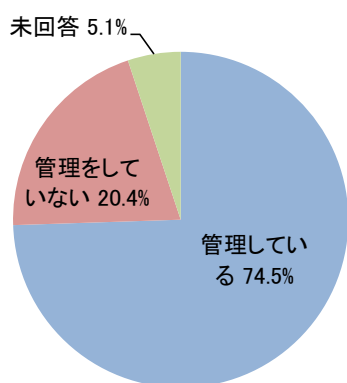
	回答数	割合
内装	57	55.9%
設備	46	45.1%
屋根	32	31.4%
床(土台)	30	29.4%
外壁	25	24.5%
その他	13	12.7%
未回答	6	5.9%
合計	209	-
回答者数	102	-

問3 建物（空き家）の管理について

【1】－1 管理状況

建物（空き家）の管理については、「管理している」が74.5%、「管理をしていない」が20.4%となっています。

問3－【1】管理状況(1つ選択)



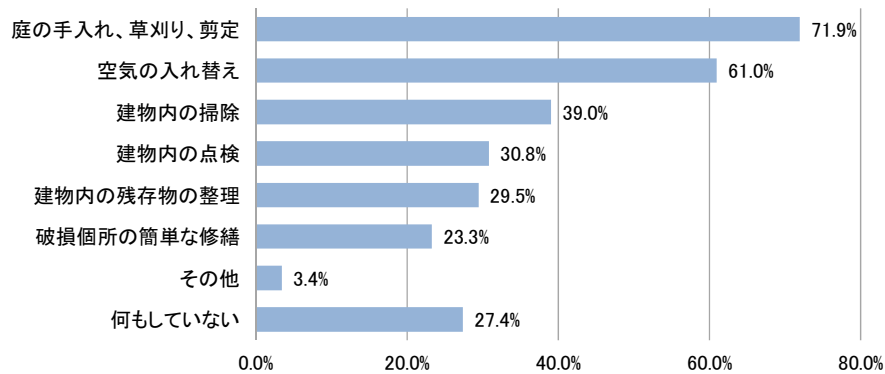
	回答者数	割合
管理している	146	74.5%
管理をしていない	40	20.4%
未回答	10	5.1%
合計	196	100.0%

ランクAでは、「管理している」が80.7%、「管理をしていない」が15.0%となっており、ランクAのほうが管理している人の割合が高くなっています。

【1】－2 管理内容

管理内容については、「庭の手入れ、草刈り、剪定」が71.9%で最も多く、次いで「空気の入れ替え」が61.0%となっています。

問3－【1】管理内容(複数選択可)



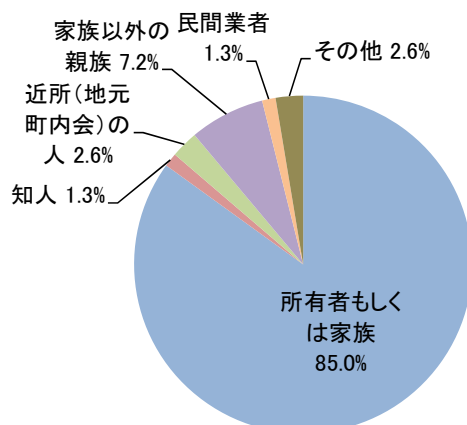
	回答数	割合
庭の手入れ、草刈り、剪定	105	71.9%
空気の入れ替え	89	61.0%
建物内の掃除	57	39.0%
建物内の点検	45	30.8%
建物内の残存物の整理	43	29.5%
破損個所の簡単な修繕	34	23.3%
その他	5	3.4%
何もしていない	40	27.4%
合計	418	—
回答者数	146	—

ランクAと大きな違いはありませんが、「建物内の掃除」については、ランクAの64.6%に対し、ランクBは39.0%となっており、ランクAのほうが管理がしっかり行われていると考えられます。

【2】主な管理者（【1】－1で“管理している”と回答した人を対象）

主な管理者では、「所有者もしくは家族」が85.0%で最も多く、次いで「家族以外の親族」が7.2%となっています。

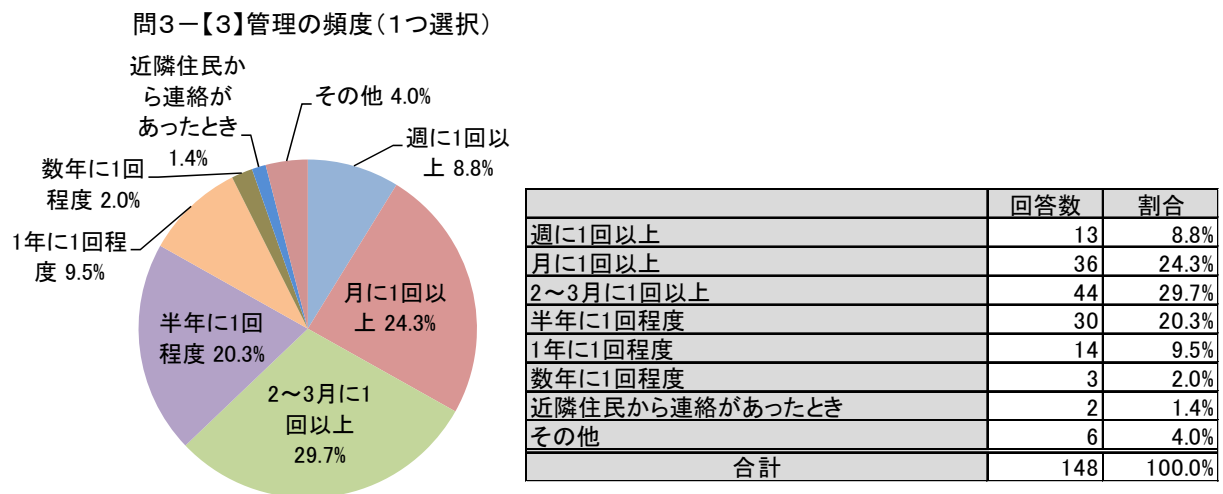
問3－【2】主な管理者(1つ選択)



	回答数	割合
所有者もしくは家族	130	85.0%
知人	2	1.3%
近所(地元町内会)の人	4	2.6%
家族以外の親族	11	7.2%
民間業者	2	1.3%
その他	4	2.6%
未回答	0	0.0%
合計	153	100.0%

【3】管理の頻度（【1】－1で“管理している”と回答した人を対象）

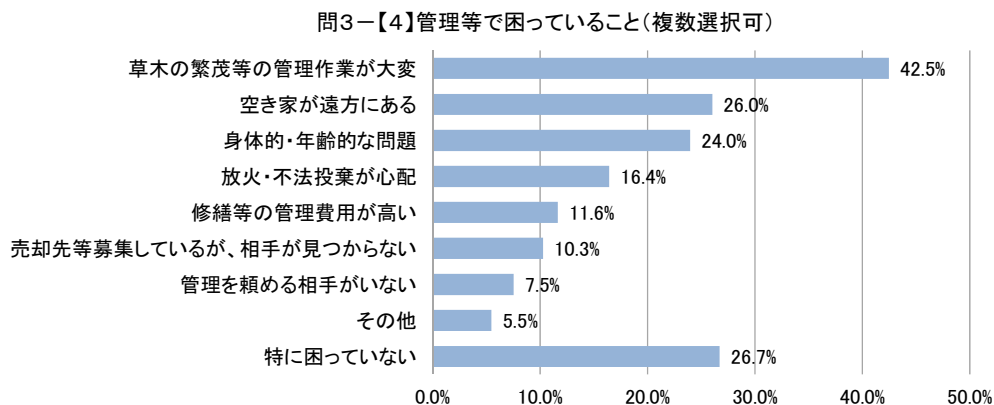
管理の頻度については、「2～3月に1回程度」が29.7%で最も多く、次いで「月に1回以上」が24.3%となっています。



ランクAでは、「週に1回以上」が16.7%で、ランクAのほうが管理の頻度が高いと考えられます。

【4】管理等で困っていること（【1】－1で“管理している”と回答した人を対象）

管理等で困っていることでは、「草木の繁茂等の管理作業が大変」が42.5%で最も多く、次いで「特に困っていない」が26.7%、「空き家が遠方にある」が26.0%となっています。

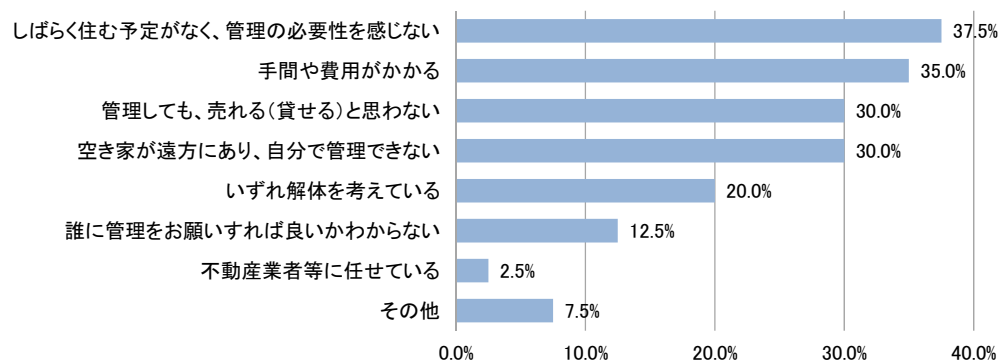


	回答数	割合
草木の繁茂等の管理作業が大変	62	42.5%
空き家が遠方にある	38	26.0%
身体的・年齢的な問題	35	24.0%
放火・不法投棄が心配	24	16.4%
修繕等の管理費用が高い	17	11.6%
売却先等募集しているが、相手が見つからない	15	10.3%
管理を頼める相手がいない	11	7.5%
その他	8	5.5%
特に困っていない	39	26.7%
合計	210	—
回答者数	146	—

【5】管理をしていない理由（【1】－1で“管理していない”と回答した人を対象）

管理をしていない人の理由では、「しばらく住む予定がなく、管理の必要性を感じない」が37.5%で最も多く、次いで「手間や費用がかかるから」が35.0%、「管理しても、売れる（貸せる）と思わない」及び「空き家が遠方にあり、自分で管理できない」が30.0%となっています。

問3－【5】管理をしていない理由（複数選択可）



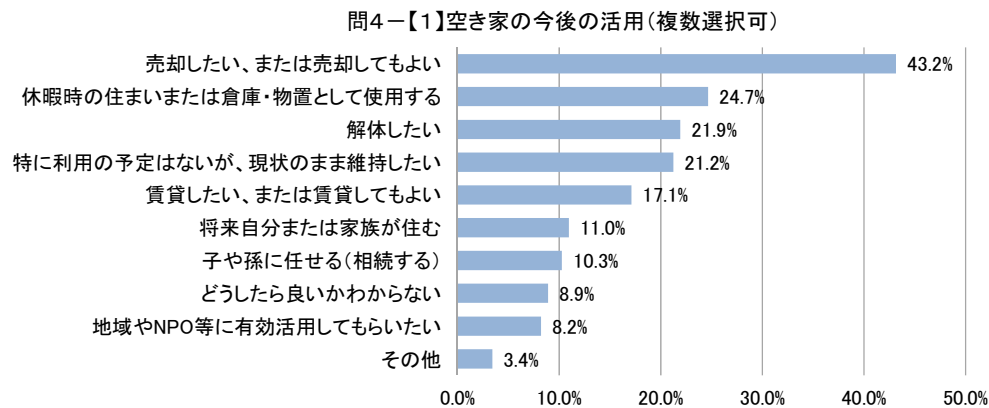
	回答数	割合
しばらく住む予定がなく、管理の必要性を感じない	15	37.5%
手間や費用がかかる	14	35.0%
管理しても、売れる（貸せる）と思わない	12	30.0%
空き家が遠方にあり、自分で管理できない	12	30.0%
いずれ解体を考えている	8	20.0%
誰に管理をお願いすれば良いかわからない	5	12.5%
不動産業者等に任せている	1	2.5%
その他	3	7.5%
合計	70	—
回答者数	40	—

ランクAと比較して、順位は異なるものの、上位3項目は同じ項目になっています。

問4 今後の活用について

【1】－1 空き家の今後の活用について

空き家の今後の活用では、「売却したい、または売却してもよい」が 43.2%で最も多く、次いで「休暇時の住まいまたは倉庫・物置として使用する」が 24.7%となっています。



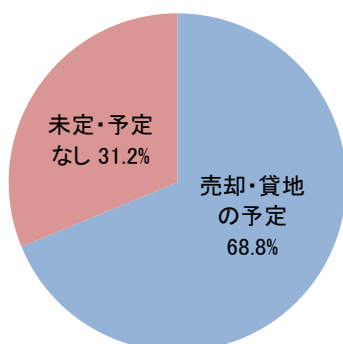
	回答数	割合
売却したい、または売却してもよい	63	43.2%
休暇時の住まいまたは倉庫・物置として使用する	36	24.7%
解体したい	32	21.9%
特に利用の予定はないが、現状のまま維持したい	31	21.2%
賃貸したい、または賃貸してもよい	25	17.1%
将来自分または家族が住む	16	11.0%
子や孫に任せる(相続する)	15	10.3%
どうしたら良いかわからない	13	8.9%
地域やNPO等に有効活用してもらいたい	12	8.2%
その他	5	3.4%
合計	248	—
回答者数	146	—

ランクA・Bともに、「売却したい、または売却してもよい」が最も多くなっていますが、「解体したい」はランクBの割合が高く、「賃貸したい、または賃貸してもよい」はランクAの割合が高くなっています。

【1】－2 解体後の土地について（【1】－1で“解体したい”と回答した人を対象）

解体後の土地については、「売却・貸地の予定」が68.8%となっています。

問4－【1】－2 解体後の活用予定(1つ選択)

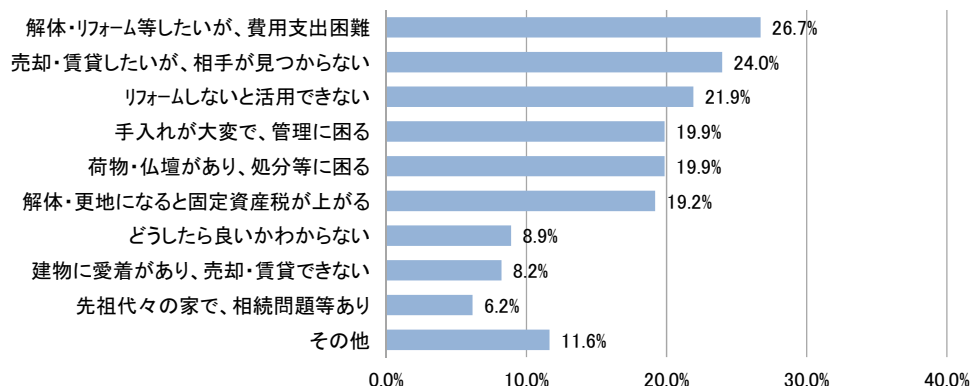


	回答数	割合
売却・貸地の予定	22	68.8%
未定・予定なし	10	31.2%
回答数	32	100.0%

【2】今後の活用で困っていること

今後の活用で困っていることでは、「解体・リフォーム等したいが、費用支出困難」が26.7%で最も多く、次いで「売却・賃貸したいが、相手が見つからない」が24.0%となっています。

問4－【2】今後の活用で困っていること等(複数選択可)



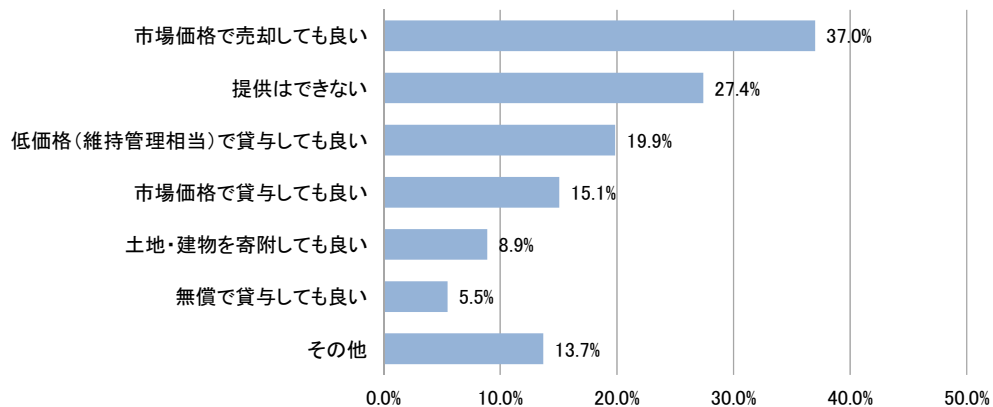
	回答数	割合
解体・リフォーム等したいが、費用支出困難	39	26.7%
売却・賃貸したいが、相手が見つからない	35	24.0%
リフォームしないと活用できない	32	21.9%
手入れが大変で、管理に困る	29	19.9%
荷物・仏壇があり、処分等に困る	29	19.9%
解体・更地になると固定資産税が上がる	28	19.2%
どうしたら良いかわからない	13	8.9%
建物に愛着があり、売却・賃貸できない	12	8.2%
先祖代々の家で、相続問題等あり	9	6.2%
その他	17	11.6%
合計	243	—
回答者数	146	—

「売却・賃貸したいが、相手が見つからない」はランクAの割合が高く、「解体・リフォーム等したいが、費用支出困難」はランクBの割合が高くなっています。

【3】空き家提供への考えについて

空き家提供への考えについては、「市場価格で売却しても良い」が37.0%で最も多く、次いで「提供はできない」が27.4%となっています。

問4－【3】空き家提供の考え（複数選択可）



	回答数	割合
市場価格で売却しても良い	54	37.0%
提供はできない	40	27.4%
低価格(維持管理相当)で貸与しても良い	29	19.9%
市場価格で貸与しても良い	22	15.1%
土地・建物を寄附しても良い	13	8.9%
無償で貸与しても良い	8	5.5%
その他	20	13.7%
合計	186	—
回答者数	146	—

問5 備前市の空き家に関する支援制度について

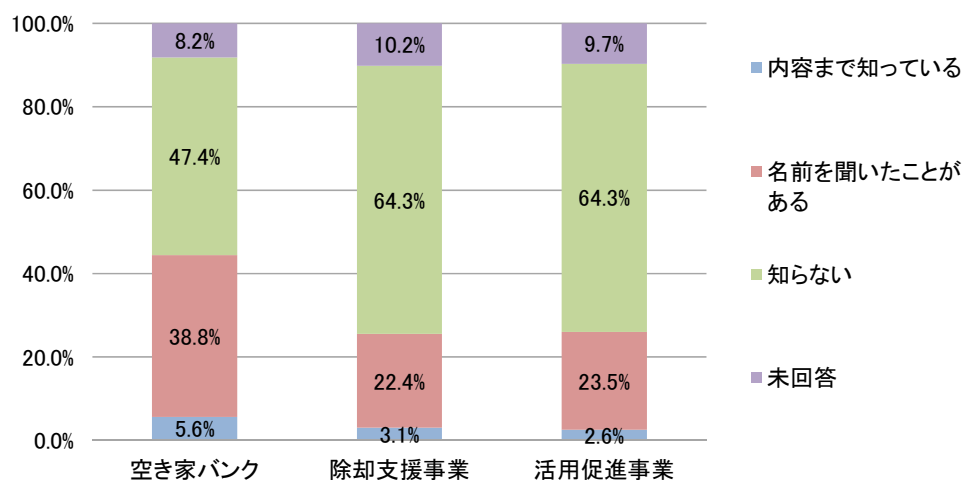
空き家情報バンク制度については、「知らない」が47.4%で最も多く、次いで「名前を聞いたことがある」が38.8%となっています。

空家等除却支援事業補助制度については、「知らない」が64.3%で最も多く、次いで「名前を聞いたことがある」が22.4%となっています。

空家活用促進事業補助制度については、「知らない」が64.3%で最も多く、次いで「名前を聞いたことがある」が23.5%となっています。

いずれの支援制度も、おおむね半数以上の人々が「知らない」としています。

問5 制度の把握について(各制度1つずつ選択)

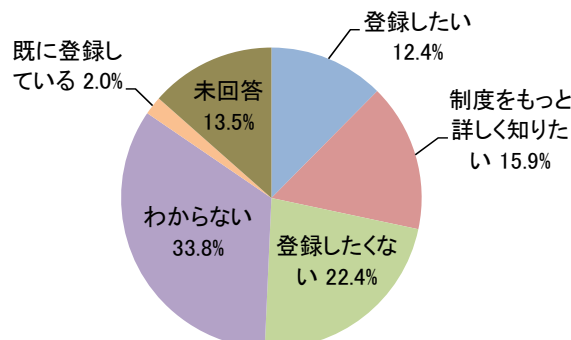


	空き家バンク		除却支援事業		活用促進事業	
内容まで知っている	11	5.6%	6	3.1%	5	2.5%
名前を聞いたことがある	76	38.8%	44	22.4%	46	23.5%
知らない	93	47.4%	126	64.3%	126	64.3%
未回答	16	8.2%	20	10.2%	19	9.7%
合計	196	100.0%	196	100.0%	196	100.0%

【2】－1 空き家情報バンク制度への登録

空き家情報バンク制度への登録については、「わからない」が33.8%で最も多く、次いで「登録したくない」が22.4%となっています。

問5－【2】－1 空き家情報バンク制度について
(1つ選択)

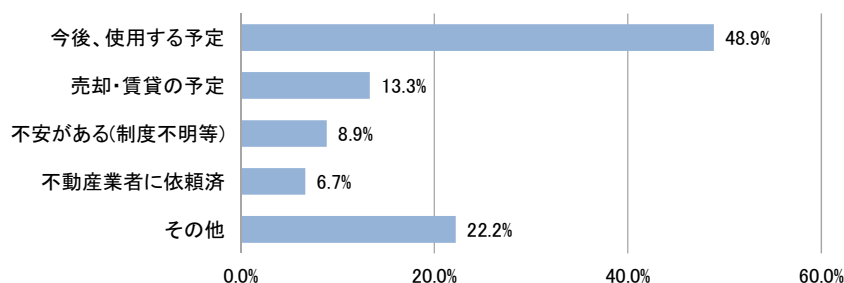


	回答数	割合
登録したい	25	12.4%
制度をもっと詳しく知りたい	32	15.9%
登録したくない	45	22.4%
わからない	68	33.8%
既に登録している	4	2.0%
未回答	27	13.5%
合計	201	100.0%

【2】－2 今後について（【2】－1で“登録したくない”と回答した人を対象）

登録したくない理由としては、「今後、使用する予定」が48.9%で最も多く、次いで「その他」が22.2%となっており、理由としては“権利関係が複雑”などが挙がっています。

問5－【2】－2 登録したくない理由(1つ選択)

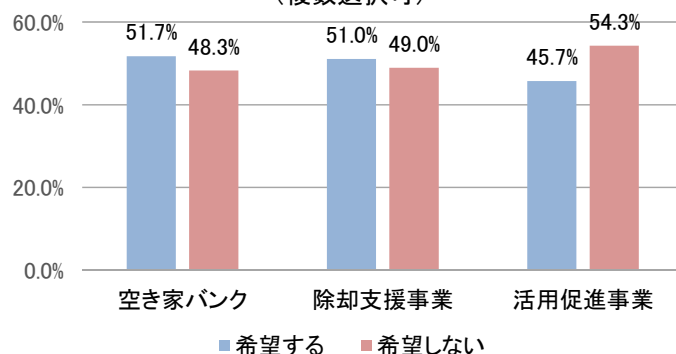


	回答数	割合
今後、使用する予定	22	48.9%
売却・賃貸の予定	6	13.3%
不動産業者に依頼済	3	6.7%
不安がある(制度不明等)	4	8.9%
その他	10	22.2%
合計	45	100.0%

【5】空き家に関する事業、制度について

空き家に関する事業、制度の詳細資料の送付の希望については、いずれの制度も「希望する」、「希望しない」で大きな差は見られません。

問5－【5】制度の詳細資料送付の希望
(複数選択可)



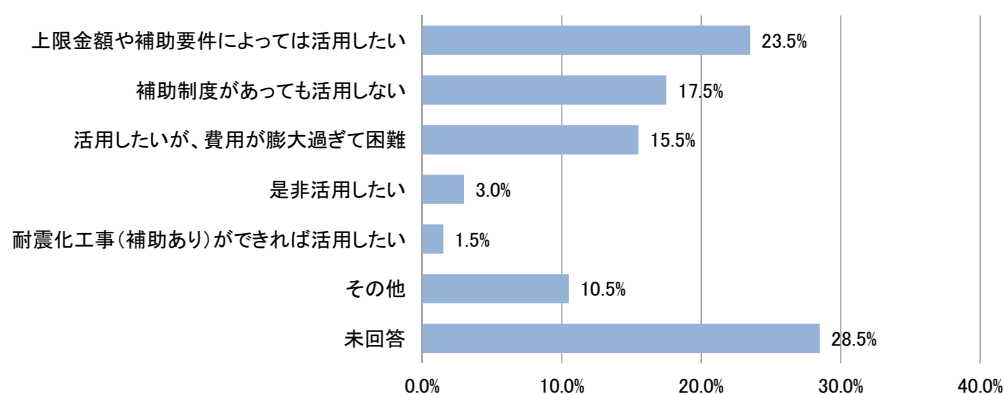
	空き家バンク	除却支援事業	活用促進事業
希望する	74	74	64
希望しない	69	71	76
未回答	53	51	56
回答者数	196	196	196

【6】空き家改修の補助制度

空き家改修の補助制度の活用意向については、「未回答」（28.5％）を除くと、「上限金額や補助要件によっては活用したい」が23.5％で最も多く、次いで「補助制度があっても活用しない」が17.5％となっています。

問4【1】－1 空き家の今後の活用において、「売却したい、または売却してもよい」とした人が4割を超えていることからみて、改修よりも、売却・解体の意向が強いと考えられます。

問5－【6】空き家に関する市への要望（1つ選択）



	回答数	割合
上限金額や補助要件によっては活用したい	47	23.5%
補助制度があっても活用しない	35	17.5%
活用したいが、費用が膨大過ぎて困難	31	15.5%
是非活用したい	6	3.0%
耐震化工事（補助あり）ができれば活用したい	3	1.5%
その他	21	10.5%
未回答	57	28.5%
合計	200	100.0%

問6 その他（自由記述）

自由記述については、「相談窓口の設置・どうしたらいいのかわからない」が19件で最も多く、次いで「売却したい・賃貸したい」が13件となっています。

備前市の建物（空き家）所有者意向に関するアンケート調査 <ランクB>自由意見まとめ

自由意見	件数
相談窓口の設置・どうしたらいいのかわからない	19
売却したい・賃貸したい	13
現状維持・協議中	7
物置として利用している・利用している	7
名義が不明・名義変更が困難・相続権を放棄・関知していない	5
固定資産税・解体費用等が困難	5
解体したい	4
住みよい環境・インフラの整備・シカ、イノシシ、アライグマ等の対策	4
無償で寄附・譲渡したい	2
リノベーション中・リフォームしている	2
備前市内へのUターンを考えている	1
その他	1

(4) 調査結果まとめ

- ・旧耐震基準と見られる『昭和 55 年以前』の建物がランク A・B ともに、半数を占めています。
- ・空き家の経過年数は、ランク A・B ともに 10 年以上が多くなっていますが、状態の良いランク A のほうが、週 1 回以上管理している人が多いことから、管理頻度が高ければ、良好な状態を保つことができることが考えられます。
- ・空き家になった理由としては、「住んでいた人が死亡したため」がランク A・B ともに最も多くなっています。
- ・管理等で困っていることについては、「草木の繁茂等の管理作業が大変」が最も多くなっていることから、所有者が高齢であることを踏まえると、管理の停滞に伴い、建物や建物まわりが劣化・荒廃し、周辺に悪影響を与えることが懸念されます。一方、「特に困っていない」という回答が 2 番目に多くなっています。
- ・空き家を管理していない理由としては、「しばらく住む予定がなく、管理の必要性を感じない」がランク A・B ともに上位（A:2 位、B:1 位）を占めています。
- ・空き家の今後の活用については、ランク A・B ともに、「売却したい、または売却してもよい」が最も多くなっています。
- ・今後の活用で困っていることでは、「解体・リフォーム等したいが、費用支出困難」や「売却・賃貸したいが、相手が見つからない」が多くなっています。
- ・空き家の提供の意向については、「市場価格で売却しても良い」が最も多く、次いで「提供はできない」となっています。
- ・空き家に関する支援制度の空き家情報バンク制度、空家等除却支援事業補助制度、空家活用促進事業補助制度のいずれについても、「知らない」と回答した人が半数を超えています。
- ・空き家情報バンク制度については、平成 31 年 1 月末時点で登録 162 件中、成約が 73 件と比較的活発に利用されています。しかし、アンケート結果では、登録については空き家情報バンクを「わからない」、「登録したくない」と回答した人が多くなっています。
- ・空き家の改修の補助制度の活用意向について（ランク B のみの設問）は、「未回答」を除き、「上限金額や補助要件によっては活用したい」が最も多くなっています。なお、空き家の今後の活用については、「売却したい、または売却してもよい」とした人が 4 割を超えており、また「解体したい」の割合も高いことから、改修よりも売却・解体の意向が強いと考えられます。
- ・自由記述では、「対応したいが、どうすればよいかわからない」、「何とかしないといけないと思いつつ、どうすればいいのか分からない」という意見が多く見られます。

12. 用語解説等

【 ア行 】

I ターン

都市部から出身地とは違う地方に移住して働くことをいいます。

空家等活用促進区域/ 空家等活用促進指針

空家法に定められている、空家等の数や分布状況、活用の状況、その他の状況からみて、経済的・社会的活動の促進のために空家等や空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域及び当該区域における空家等や空家等の跡地の活用の促進を図るための指針をいいます。

空家等対策の推進に関する特別措置法

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）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した法律です。

【 カ行 】

旧耐震基準

昭和 56 年の建築基準法の大改正に伴う見直しが行われる以前の耐震基準です。見直された現行の耐震基準は、「新耐震基準」と呼ばれています。

固定資産税などの住宅用地の特例

土地に対する固定資産税が課税される年の 1 月 1 日（賦課期日）において、住宅やアパートなどの敷地として利用されている土地（住宅用地）については、その面積の広さによって小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用され、税額が軽減される制度のことをいいます。

合計特殊出生率

15～49 歳までの女性の年齢別出生率を合計したもので、1 人の女性が生涯に産むとされる子どもの数のことをいいます。

【 サ行 】

J ターン

生まれ育った故郷から進学や就職で都会に移住した後、故郷に近い地方都市に移住することをいいます。

【 タ行 】

代執行

命ぜられた行為を、義務者がしないとき、行政官庁がみずから行うか、第三者に行わせてその費用を義務者から取る強制執行のことです。

第3次備前市総合計画（第2期備前市まち・ひと・しごと創生総合戦略）

まちづくりのビジョン（長期的な指針）となる備前市の最上位計画のことです。

市の特性や課題、社会経済情勢などを見極めながら、将来、どんなまちにしていけるのか、また、そのためには、どのような手法で取り組んでいこうとするのか、ということを総合的・体系的に取りまとめた計画書です。

また、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」は、本市が直面する人口減少の原因を的確につかみ、市民がその問題を共有し、総力を挙げて人口減少問題の克服と活力ある備前市の実現に向けて取りまとめた計画書で、総合計画のまちづくりの方向性と同一であり、総合戦略の取り組み（人口減少・地方創生への対応、デジタルの活用、数値目標の設定）は、総合計画の取り組みに包含されていることから、2つを一体的に策定しています。

超高齢社会

超高齢社会とは、65歳以上の人口の割合が全人口の21%を占めている社会をいいます。

【 ハ行 】

備前市空き家情報バンク制度

空き家の有効活用を通して市への移住、定住等を促進し、地域の活性化を図ることを目的とした制度です。制度の詳細は124ページのフローチャートをご覧ください。

P D C A サイクル

Plan（計画）、Do（実施）、Check（評価）、Action（改善）の4つの視点をプロセスの中に取り込むことで、継続的な改善を推進するマネジメント手法のことをいいます。

ポケットパーク

街の一角などに設けられる小公園のことをいいます。

【 ラ行 】

略式代執行

行政代執行法で定められた文書戒告などの手続きを省いて代執行してしまおうとするものです。行政代執行法の手続きが繁雑なため、略式の手続きの特例を認めるものです。

【 ワ行 】

ワークショップ

あるテーマについて、さまざまな立場の人が共同作業により技術や知恵を出し合い、デザインの提案やまちづくりなどの計画を進めていく手法のことをいいます。

備前市空き家情報バンク制度の流れ

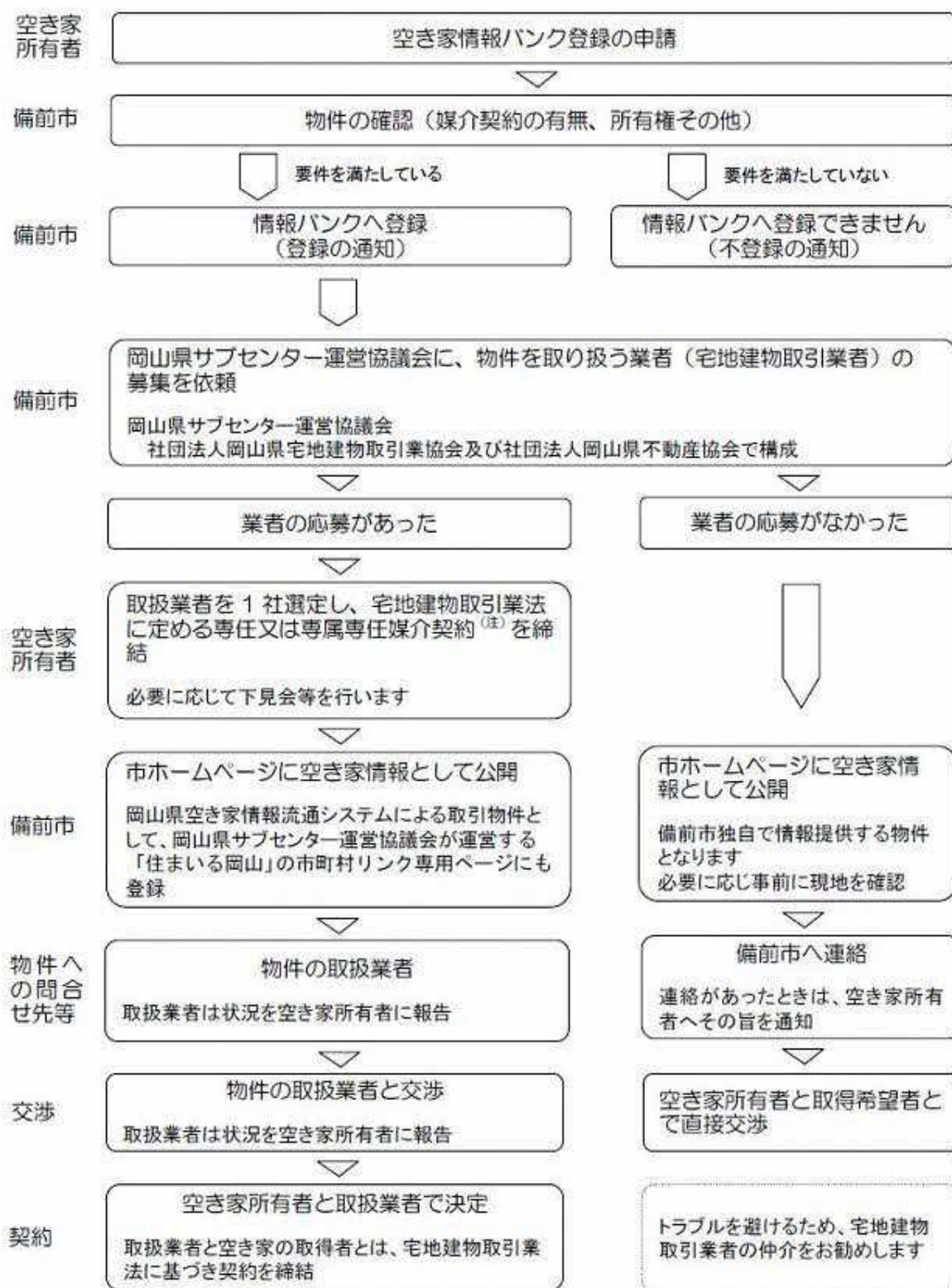


図 空き家情報バンク制度フローチャート

備前市空家等対策計画

令和7(2025)年3月



備前市 産業建設部土地住宅政策課

〒705-8602 岡山県備前市東片上 126 番地

TEL:0869-64-3301(代表) FAX:0869-64-1850

ホームページ <http://www.city.bizen.okayama.jp>