

鏡野町空家等対策計画

【素案】

令和2年2月

目次

第1章 計画の概要	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の対象地区	3
4. 計画の期間	3
5. 対象とする空家等の種類	3
第2章 空家等の現状と課題	4
1. 人口の推移と空家等の実態	4
2. 現地調査「鏡野町空家等実態調査」(平成30年度)の概要	9
3. 「鏡野町空家等アンケート調査」(令和元年度)の概要	16
4. 本町における空家等の課題	22
第3章 空家等対策の基本的な方針	24
第4章 空家等対策の基本的施策	25
1. 空家等の調査	25
2. 空家等の発生予防	26
3. 所有者等による空家等の適切な管理の促進	28
4. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	29
5. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処	32
6. 住民等からの空家等に関する相談への対応	34
7. その他空家等に関する対策	34
第5章 計画の推進	35
1. 空家等に関する対策の実施体制	35
2. 計画の変更	36
3. 計画の進捗管理	37

資 料 編.....	39
資料 1 : 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	41
資料 2 : 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則.....	46
資料 3 : 鏡野町空家等対策協議会設置要綱.....	47
資料 4 : 鏡野町特定空家等認定基準等.....	49
資料 5 : 特定空家等の通達文書様式.....	55

※四捨五入の関係で、合計の数値が合わない箇所があります。

※国勢調査（総務省統計局）のデータは、2000（平成 12）年まで、鏡野町・奥津町・上齋原村・富村の合計の数値としています。

第1章 計画の概要

1. 計画の背景と目的

近年、人口減少や超高齢社会の到来など社会情勢の変化により、全国各地で適切に管理されずに放置される老朽化した空き家が急増しており、2018（平成30）年の「住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家数は849万戸で、5年前に比べ29万戸増加する状況となっています。また、空き家の増加は、防災、防犯、景観、衛生等のいわゆる「空き家問題」を顕在化させ、大きな社会問題となっています。

一方で、既存の住宅ストックを活用した住み替えの支援やライフスタイルに応じた住生活の実現が求められているほか、人口減少に歯止めをかけることが地域において大きな課題となっており、定住促進やU I Jターンの受け皿としても、空き家の利活用が期待されているところです。

こうした状況を踏まえ、国では2014（平成26）年11月に「空家等対策に関する特別措置法」（以下「法」という。）を成立・公布し、同法に基づく施策の推進を図っています。同法は、適切な管理の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から、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しようとするものです。

さらに、法第6条第1項では、市町村での空家等対策を推進するために、国の基本指針に則した空家等対策計画を定めることが規定されています。

本町においても、人口の減少や高齢化が進むなか空家等が増加しており、空家等を地域の資源として利活用し、移住・定住者の増加や地域の活性化へとつなげるための対策が必要となっています。

こうした状況を受け、本町では空家等をめぐる今後の施策をより一層推進するため、「鏡野町空家等対策計画」を策定します。

〔用語〕

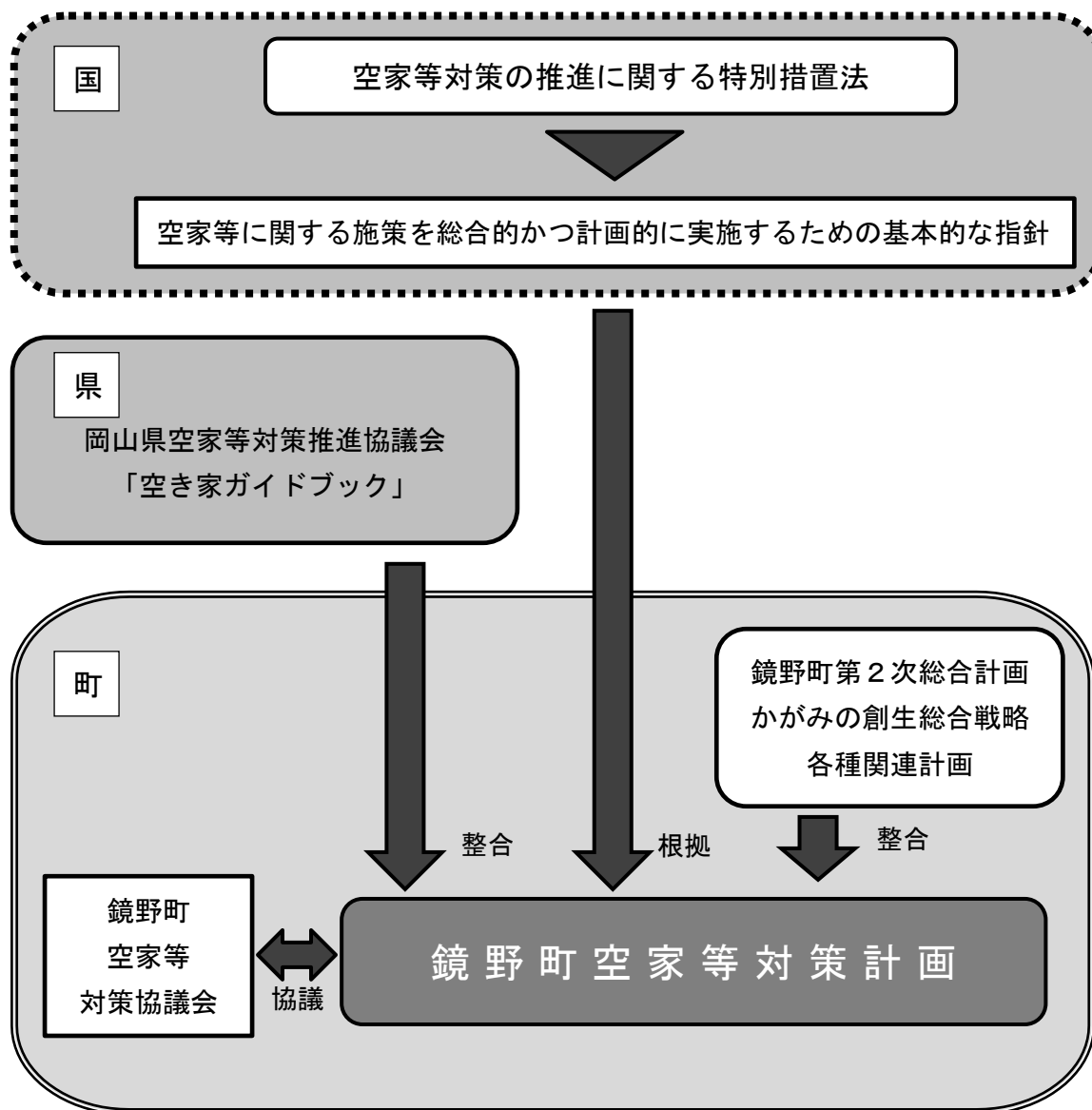
- ・ 空き家：法で規定されていない一般的な表記
- ・ 空家等：法で規定された表記（法第2条第1項）

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項の規定に基づき、国の基本的な指針に則して定めるものとし、鏡野町空家等対策協議会における協議を踏まえ、策定します。

また、上位計画となる「鏡野町第2次総合計画」及び「かがみの創生総合戦略」や各種関連計画との整合を図るものとします。

■ 計画の位置づけ



3. 計画の対象地区

本町では、空家等は町内全域に点在していることから、「町内全域」を計画の対象地区とします。

4. 計画の期間

本計画の期間は、「鏡野町第2次総合計画」の計画期間と整合性をとる観点から、2020（令和2）年度から2025（令和7）年度までの「6年間」とします。

なお、本計画は、空家等施策の実施による効果や社会情勢の変化等により、必要に応じて見直しを行うこととします。

5. 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

・空家等（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。）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。

・特定空家等（法第2条第2項）

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態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。

第2章 空家等の現状と課題

1. 人口の推移と空家等の実態

(1) 人口・世帯等（鏡野町）

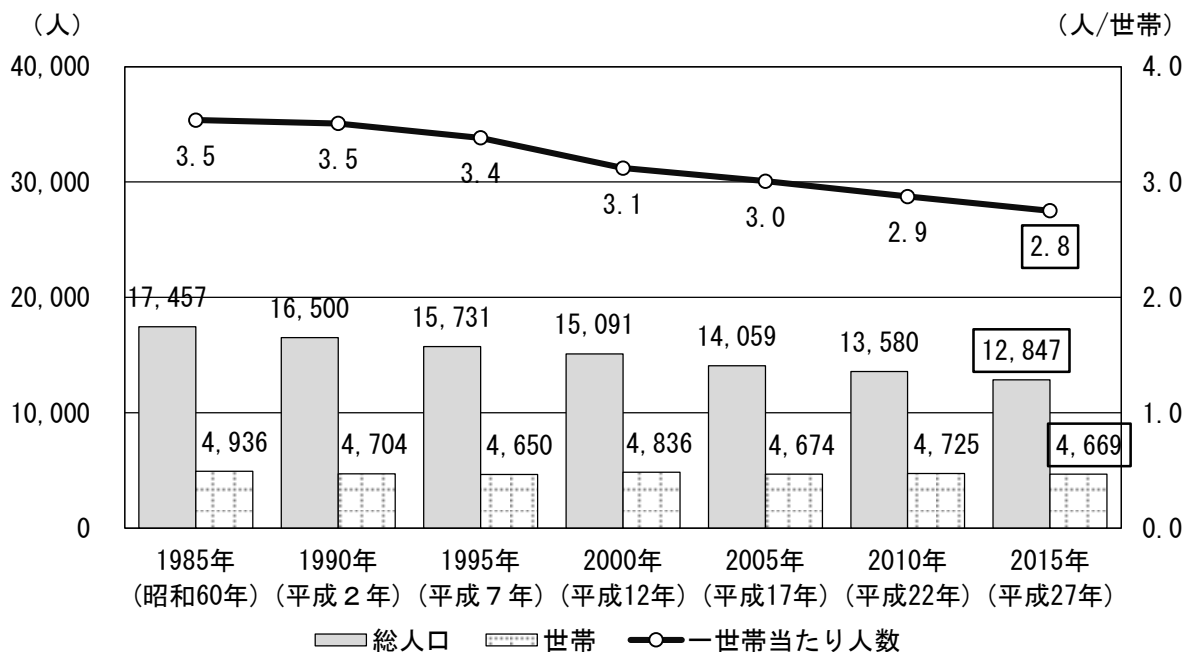
① 人口・世帯数・一世帯当たり人数

本町の人口推移を国勢調査で見ると、一貫して減少傾向で推移しており、2015(平成27)年は12,847人となっています。

世帯数では、やや増減しつつも減少傾向で推移し、2015(平成27)年は4,669世帯となっており、一世帯あたり人数も減少傾向で推移し、2015(平成27)年は2.8人/世帯となっています。

なお、2019(令和元)年10月末の住民基本台帳によると、人口：12,878人、世帯数：5,651世帯、1世帯あたり人数：2.3人/世帯となっています。

■ 人口・世帯数及び一世帯当たり人数の推移



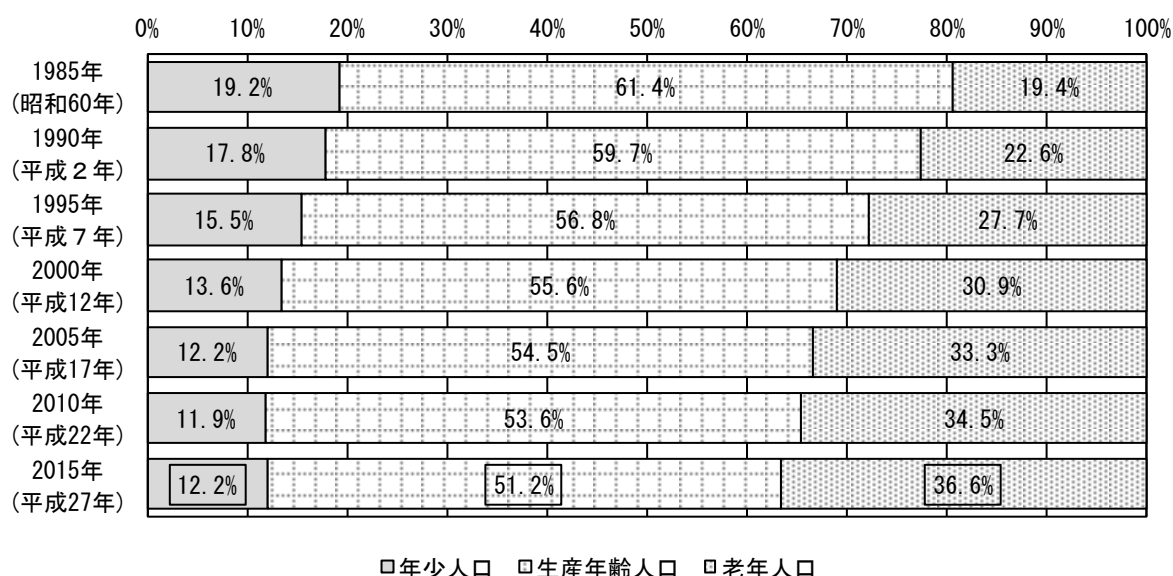
[資料：国勢調査（総務省統計局）]

また、本町の将来人口は、今後も減少傾向で推移し、2025(令和7)年には11,430人となることが推計されています。〔鏡野町第2次総合計画：2016(平成28)年〕

② 年齢3区分別人口

年齢3区分別人口割合の推移を国勢調査でみると、年少人口割合及び生産年齢人口割合の減少傾向と老年人口割合の増加傾向が続いており、少子高齢化が進行しています。2015（平成27）年の年少人口割合は12.2%、生産年齢人口割合は51.2%、老年人口割合（高齢化率）は36.6%となっています。

■ 年齢3区分人口割合の推移

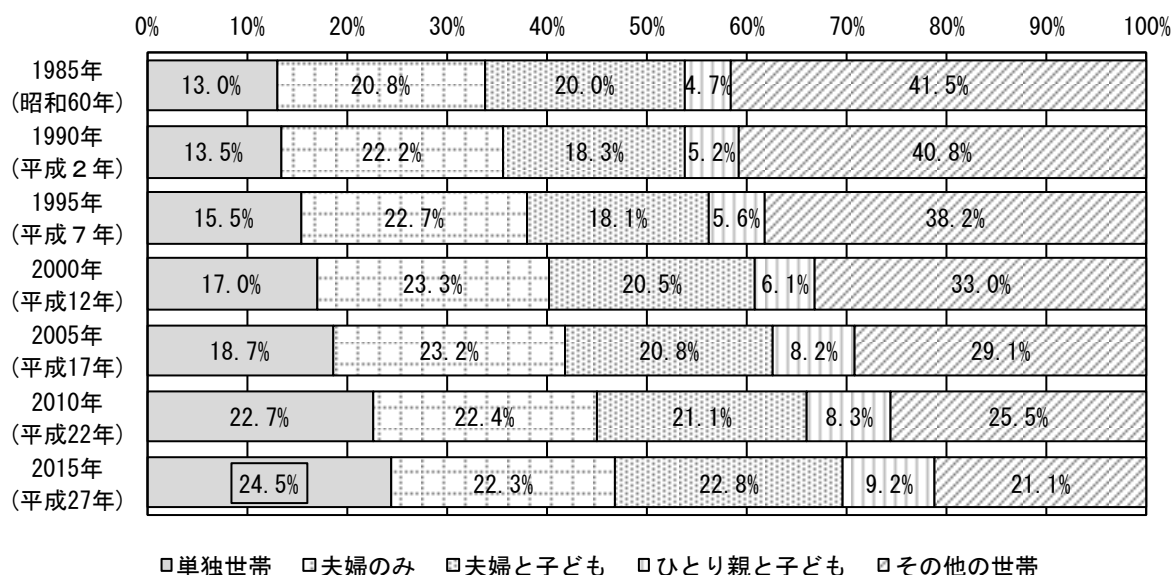


[資料：国勢調査（総務省統計局）]

③ 世帯の家族類型（一般世帯）

世帯の家族類型割合の推移を国勢調査でみると、一般世帯の単独世帯（一人暮らし）の割合は一貫して増加傾向で推移しており、2015（平成27）年は24.5%と約4分の1を占めています。

■ 世帯の家族類型割合（一般世帯）の推移

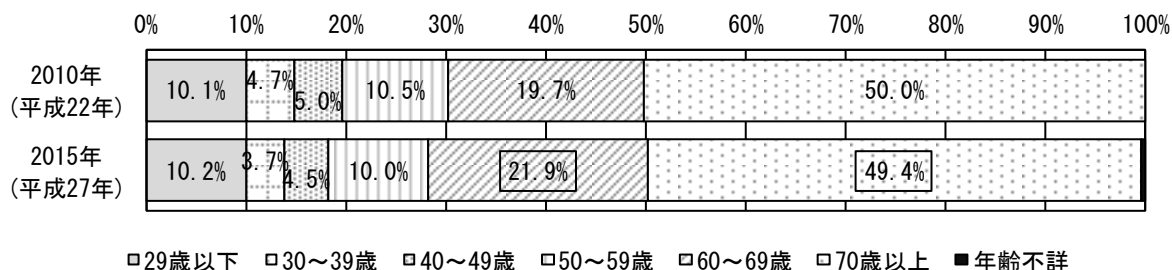


[資料：国勢調査（総務省統計局）]

④ 単独世帯の年齢（一般世帯）

単独世帯（一人暮らし）の年齢別割合を国勢調査で見ると、2015（平成27）年は60～69歳が21.9%、70歳以上が49.4%となっており、60歳以上が約7割を占めています。

■ 単独世帯の年齢別割合

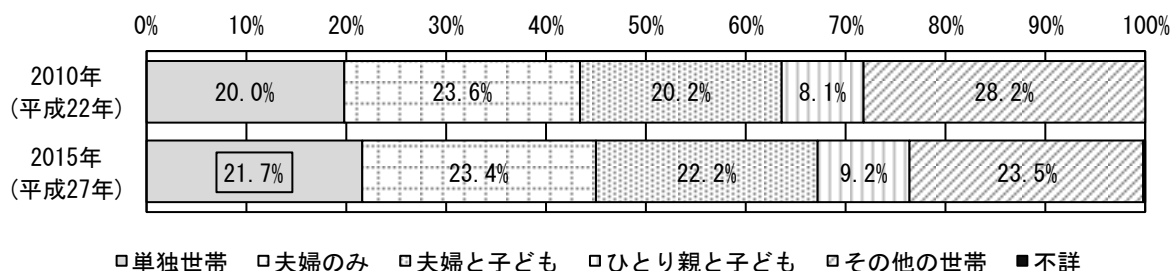


[資料：国勢調査（総務省統計局）]

⑤ 住宅が持ち家である世帯の家族類型（一般世帯）

住宅が持ち家である世帯の家族類型割合を国勢調査で見ると、2015（平成27）年の持ち家を持つ一般世帯における単独世帯（一人暮らし）の割合は21.7%と約5分の1を占めています。

■ 住宅が持ち家である世帯の家族類型の割合（一般世帯）



[資料：国勢調査（総務省統計局）]

⑥ 自然増減・社会増減

近年の自然増減は自然減が続いており、社会増減は年により社会増がみられるものの社会減が多く、人口増減数は減少が続いています。

■ 自然増減・社会増減の推移（各年10月1日現在）

	2013年 (平成25年)	2014年 (平成26年)	2015年 (平成27年)	2016年 (平成28年)	2017年 (平成29年)	2018年 (平成30年)
自然増減	△ 168	△ 137	△ 159	△ 150	△ 126	△ 151
社会増減	16	△ 1	14	△ 72	△ 45	△ 58
人口増減数	△ 152	△ 138	△ 145	△ 222	△ 171	△ 209

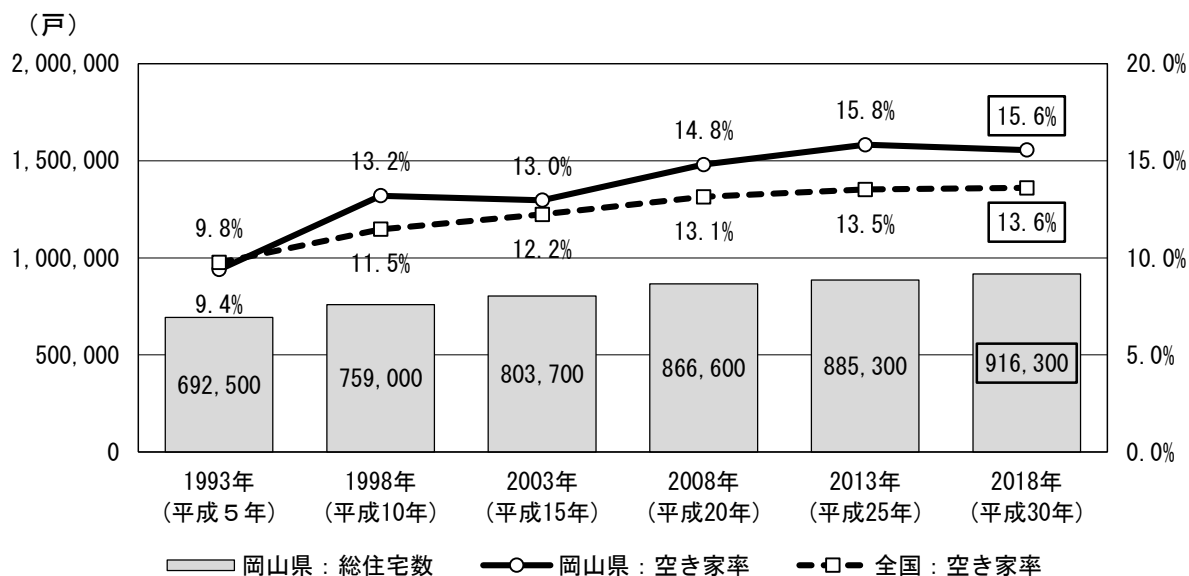
※各年：前年10月1日～当年9月30日

[資料：岡山県毎月流動人口調査年報]

(2) 総住宅数、空き家数（岡山県）

岡山県の総住宅数を住宅・土地統計調査で見ると、一貫して増加傾向で推移し、2018（平成30）年は91万6,300戸となっています。また、空き家数も総住宅数とともに増加し、2018（平成30）年は14万2,500戸、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は15.6%となっており、全国の空き家率13.6%を上回っています。

■ 総住宅数及び空き家率の推移



		1993年 (平成5年)	1998年 (平成10年)	2003年 (平成15年)	2008年 (平成20年)	2013年 (平成25年)	2018年 (平成30年)
岡山県	総住宅数	692,500	759,000	803,700	866,600	885,300	916,300
	空き家数	65,100	100,200	104,200	128,300	140,100	142,500
	空き家率	9.4%	13.2%	13.0%	14.8%	15.8%	15.6%
全国	総住宅数	45,878,800	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家数	4,475,800	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%

[資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）]

※住宅・土地統計調査は、調査員が調査対象となった地区及び世帯を巡回の上、調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を出しており、全戸調査ではありません。空き家の場合は、調査員が外観で判断し、調査項目の一部について調査を行っています。

(3) 空家等相談件数・空き家関連補助金交付状況（鏡野町）

本町では、空家等の管理や特定空家等については「暮らし安全課」、空家等の利活用については「まちづくり課」が担当し、住民等からの相談に対応しています。

■ 空家等相談件数・空き家関連補助金交付状況

	2015年度 (平成27)	2016年度 (平成28)	2017年度 (平成29)	2018年度 (平成30)	2019年度 (令和元)
空家等相談件数 (倒壊、敷地内の草木の 繁茂など)	5	4	3	1	3
定住促進空き家改修 補助金交付件数	—	—	3	8	—
住宅リフォーム事業費 補助金交付件数	35	43	41	33	35
空き家片付け推進事業 補助金交付件数	—	—	1	1	—

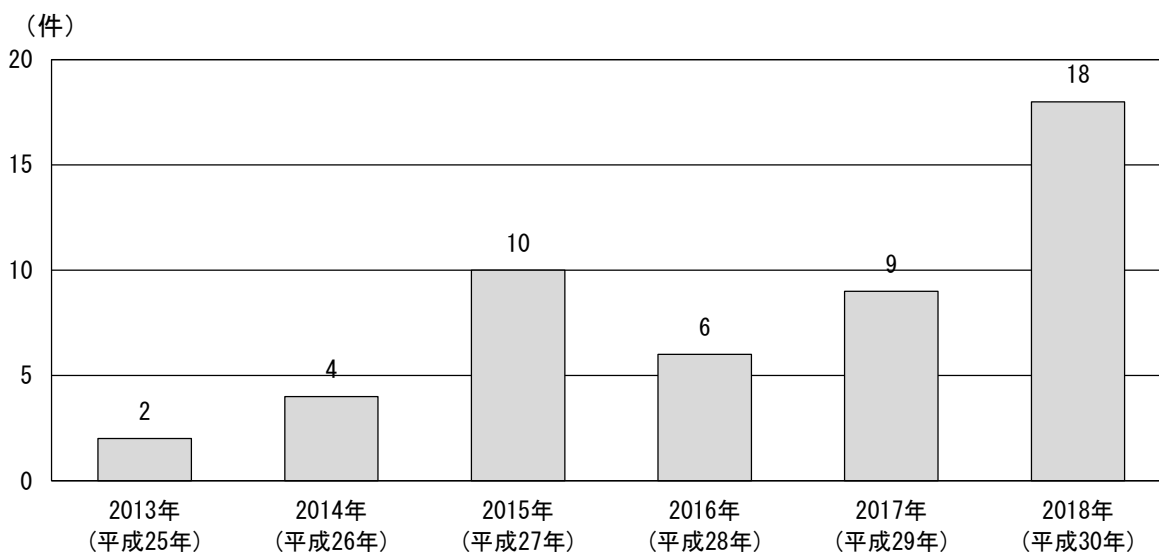
※2019（令和元）年度は、9月30日現在

※住宅リフォーム事業費補助金交付件数は、町内在住の方が対象のため、空き家のリフォームとはカウントできません。

(4) 空き家情報登録制度の登録状況（鏡野町）

本町では、「鏡野町空き家情報登録制度」を整備し、町内の空き家として登録されている物件の情報を紹介しています。

■ 空き家情報登録制度の登録件数



2. 現地調査「鏡野町空家等実態調査」（平成30年度）の概要

（1）調査の目的

鏡野町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うことにより、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て実施しました。

（2）調査の内容

① 調査対象

鏡野町内全域

② 調査期間

平成30年12月20日～平成31年1月18日

③ 判断基準

下記のことを判断基準として「空家等情報」を取得しました。

A：郵便受けにチラシやDMが大量にたまっている

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

E：上記以外（電気メーターが動いていない等）

④ 用語の定義

空家等：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、工場等で、居住その他の使用がなされていないことが常態となっているもの）

⑤ 調査時における取得内容及び特定する情報

■ 調査時における取得内容及び特定する情報

所在地情報	住所、位置座標（世界測地系、緯度・経度）、住宅地図帳記載位置
建物情報	建物名称（個人宅名称含む。）、建物用途（戸建住宅、長屋住宅、併用住宅、店舗・事務所等）、建物階数
景観情報	門柱及び塀の損傷、傾きの有無、雑草の繁茂の有無、立木の腐朽又は倒壊の有無、近隣道路へのはみ出しの有無、ごみ等の放置又は不法投棄の有無、小動物の棲家の有無、窓ガラスの破損の有無
その他	写真データ（近景・遠景）

■ 調査票

空家等「調査票」兼不良度判定表							鏡野町																																																																																																																																																																																																														
							ID: {ID}																																																																																																																																																																																																														
新規番号			調査年月日	年 月 日	調査員名																																																																																																																																																																																																																
住宅地図帳番号			固定資産空家		固定資産空家管理番号																																																																																																																																																																																																																
空家バンク	空家バンク管理番号			町提供情報	町提供情報管理番号																																																																																																																																																																																																																
判定状況	1:可	2:不可			売貨物件表示の有無	1:無	2:売	3:貸	4:管理会社のみ																																																																																																																																																																																																												
空家種別	1:空家	2:空家候補	3:管理物件			管理会社名																																																																																																																																																																																																															
建物用途	1:戸建住宅	2:長屋住宅	3:店舗・事務所			連絡先																																																																																																																																																																																																															
	4:店舗兼住宅	5:工場	6:共同住宅	7:その他	近景画像		K																																																																																																																																																																																																														
構造	1:木造	2:非木造	3:不明			遠景画像	E																																																																																																																																																																																																														
階数	1:一階	2:二階	3:三階	4:四階以上	判定不可画像		F																																																																																																																																																																																																														
<p>§1-1 建築物等の状態</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>No</th> <th>建築物の状態調査</th> <th>調査項目/不良の程度</th> <th>基礎点</th> <th>不明</th> <th>なし</th> <th>一部 一カ所</th> <th>部分的 一カ所 過半数</th> <th>過半</th> <th>全体的 過半数</th> <th>評点</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">1</td> <td rowspan="2">建築物全体の状態 (倒壊のおそれ)</td> <td>① 建築物の崩壊・落階等の有無</td> <td>100</td> <td>—</td> <td>0</td> <td>/</td> <td>50</td> <td>/</td> <td>100</td> <td></td> </tr> <tr> <td>② 建築物の著しい傾斜の有無、基礎の不同沈下</td> <td>100</td> <td>—</td> <td>0</td> <td>/</td> <td>50</td> <td>/</td> <td>100</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">2</td> <td rowspan="3">構造部分（基礎、壁、柱、梁・桁、小屋組、土台、斜材、床版、屋根版）の状態 (破損、倒壊、落下飛散のおそれ)</td> <td>① 建築物の屋根の腐朽・破損・欠落等の有無</td> <td>50</td> <td>—</td> <td>0</td> <td>15</td> <td>25</td> <td>40</td> <td>50</td> <td></td> </tr> <tr> <td>② 建築物の外壁の腐朽・破損・欠落等の有無</td> <td>40</td> <td>—</td> <td>0</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>30</td> <td>40</td> <td></td> </tr> <tr> <td>③ その他（基礎・土台・柱・梁等）</td> <td>30</td> <td>—</td> <td>0</td> <td>10</td> <td>15</td> <td>25</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="6">3</td> <td rowspan="6">部材・仕上材等の状態 (落下飛散のおそれ)</td> <td>① 屋根仕上材のずれ・剥離・欠損等の有無</td> <td>50</td> <td>—</td> <td>0</td> <td>15</td> <td>25</td> <td>40</td> <td>50</td> <td></td> </tr> <tr> <td>② ひさし又は軒の腐朽・たれ下りの有無</td> <td>30</td> <td>—</td> <td>0</td> <td>/</td> <td>15</td> <td>/</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>③ 外装材のひび割れ・欠損・剥離の有無</td> <td>40</td> <td>—</td> <td>0</td> <td>10</td> <td>20</td> <td>30</td> <td>40</td> <td></td> </tr> <tr> <td>④ 屋外階段、バルコニーの腐食・破損・傾斜の有無</td> <td>40</td> <td>—</td> <td>0</td> <td>/</td> <td>20</td> <td>/</td> <td>40</td> <td></td> </tr> <tr> <td>⑤ 開口部（窓ガラス等）の割れ・破損等の有無</td> <td>10</td> <td>—</td> <td>0</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>10</td> <td>10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>⑥ 看板・アンテナ・外部機器類の傾斜、部材の欠落等の有無</td> <td>10</td> <td>—</td> <td>0</td> <td>/</td> <td>5</td> <td>/</td> <td>10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>その他</td> <td>① 門、塀等の危険性の有無</td> <td>10</td> <td>—</td> <td>0</td> <td>/</td> <td>5</td> <td>/</td> <td>10</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">計</td> <td>評点により次のI~Vまでの区分けを行う。</td> <td>I 0 ~ 49</td> <td>II 50 ~ 99</td> <td>III 100 ~ 199</td> <td>IV 200 ~ 299</td> <td>V 300 ~</td> <td>合計点</td> <td>区分</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td colspan="8">敷地内の附属建築物等が倒壊等のおそれがある。</td> <td>評定</td> <td>画像</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">区分</td> <td>—</td> <td>附属建築物等なし</td> <td colspan="7">(判断参考事項)</td> <td rowspan="3"></td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">R1</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>おそれなし</td> <td colspan="7">・別棟（離れ、倉庫、車庫等）の建屋の倒壊、部材の落下飛散のおそれ</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>おそれあり</td> <td colspan="7"></td> </tr> <tr> <td colspan="11"> <p>建築物の老朽度・危険度の総合判定（主観判定）</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ランク</th> <th>評定内容</th> <th>総合判定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>目立った損傷は認められない。</td> <td rowspan="5" style="text-align: center;">総合判定</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>危険な損傷は認められない。</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>部分的に危険な損傷が認められる。</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>建築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。</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>建築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。</td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> </tbody> </table>										No	建築物の状態調査	調査項目/不良の程度	基礎点	不明	なし	一部 一カ所	部分的 一カ所 過半数	過半	全体的 過半数	評点	1	建築物全体の状態 (倒壊のおそれ)	① 建築物の崩壊・落階等の有無	100	—	0	/	50	/	100		② 建築物の著しい傾斜の有無、基礎の不同沈下	100	—	0	/	50	/	100		2	構造部分（基礎、壁、柱、梁・桁、小屋組、土台、斜材、床版、屋根版）の状態 (破損、倒壊、落下飛散のおそれ)	① 建築物の屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	—	0	15	25	40	50		② 建築物の外壁の腐朽・破損・欠落等の有無	40	—	0	10	20	30	40		③ その他（基礎・土台・柱・梁等）	30	—	0	10	15	25	30		3	部材・仕上材等の状態 (落下飛散のおそれ)	① 屋根仕上材のずれ・剥離・欠損等の有無	50	—	0	15	25	40	50		② ひさし又は軒の腐朽・たれ下りの有無	30	—	0	/	15	/	30		③ 外装材のひび割れ・欠損・剥離の有無	40	—	0	10	20	30	40		④ 屋外階段、バルコニーの腐食・破損・傾斜の有無	40	—	0	/	20	/	40		⑤ 開口部（窓ガラス等）の割れ・破損等の有無	10	—	0	5	5	10	10		⑥ 看板・アンテナ・外部機器類の傾斜、部材の欠落等の有無	10	—	0	/	5	/	10		4	その他	① 門、塀等の危険性の有無	10	—	0	/	5	/	10		計		評点により次のI~Vまでの区分けを行う。	I 0 ~ 49	II 50 ~ 99	III 100 ~ 199	IV 200 ~ 299	V 300 ~	合計点	区分		5	敷地内の附属建築物等が倒壊等のおそれがある。								評定	画像	区分	—	附属建築物等なし	(判断参考事項)								R1	I	おそれなし	・別棟（離れ、倉庫、車庫等）の建屋の倒壊、部材の落下飛散のおそれ							II	おそれあり								<p>建築物の老朽度・危険度の総合判定（主観判定）</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ランク</th> <th>評定内容</th> <th>総合判定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>目立った損傷は認められない。</td> <td rowspan="5" style="text-align: center;">総合判定</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>危険な損傷は認められない。</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>部分的に危険な損傷が認められる。</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>建築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。</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>建築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。</td> </tr> </tbody> </table>											ランク	評定内容	総合判定	A	目立った損傷は認められない。	総合判定	B	危険な損傷は認められない。	C	部分的に危険な損傷が認められる。	D	建築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。	E	建築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。
No	建築物の状態調査	調査項目/不良の程度	基礎点	不明	なし	一部 一カ所	部分的 一カ所 過半数	過半	全体的 過半数	評点																																																																																																																																																																																																											
1	建築物全体の状態 (倒壊のおそれ)	① 建築物の崩壊・落階等の有無	100	—	0	/	50	/	100																																																																																																																																																																																																												
		② 建築物の著しい傾斜の有無、基礎の不同沈下	100	—	0	/	50	/	100																																																																																																																																																																																																												
2	構造部分（基礎、壁、柱、梁・桁、小屋組、土台、斜材、床版、屋根版）の状態 (破損、倒壊、落下飛散のおそれ)	① 建築物の屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	—	0	15	25	40	50																																																																																																																																																																																																												
		② 建築物の外壁の腐朽・破損・欠落等の有無	40	—	0	10	20	30	40																																																																																																																																																																																																												
		③ その他（基礎・土台・柱・梁等）	30	—	0	10	15	25	30																																																																																																																																																																																																												
3	部材・仕上材等の状態 (落下飛散のおそれ)	① 屋根仕上材のずれ・剥離・欠損等の有無	50	—	0	15	25	40	50																																																																																																																																																																																																												
		② ひさし又は軒の腐朽・たれ下りの有無	30	—	0	/	15	/	30																																																																																																																																																																																																												
		③ 外装材のひび割れ・欠損・剥離の有無	40	—	0	10	20	30	40																																																																																																																																																																																																												
		④ 屋外階段、バルコニーの腐食・破損・傾斜の有無	40	—	0	/	20	/	40																																																																																																																																																																																																												
		⑤ 開口部（窓ガラス等）の割れ・破損等の有無	10	—	0	5	5	10	10																																																																																																																																																																																																												
		⑥ 看板・アンテナ・外部機器類の傾斜、部材の欠落等の有無	10	—	0	/	5	/	10																																																																																																																																																																																																												
4	その他	① 門、塀等の危険性の有無	10	—	0	/	5	/	10																																																																																																																																																																																																												
計		評点により次のI~Vまでの区分けを行う。	I 0 ~ 49	II 50 ~ 99	III 100 ~ 199	IV 200 ~ 299	V 300 ~	合計点	区分																																																																																																																																																																																																												
5	敷地内の附属建築物等が倒壊等のおそれがある。								評定	画像																																																																																																																																																																																																											
区分	—	附属建築物等なし	(判断参考事項)								R1																																																																																																																																																																																																										
	I	おそれなし	・別棟（離れ、倉庫、車庫等）の建屋の倒壊、部材の落下飛散のおそれ																																																																																																																																																																																																																		
	II	おそれあり																																																																																																																																																																																																																			
<p>建築物の老朽度・危険度の総合判定（主観判定）</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ランク</th> <th>評定内容</th> <th>総合判定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>目立った損傷は認められない。</td> <td rowspan="5" style="text-align: center;">総合判定</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>危険な損傷は認められない。</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>部分的に危険な損傷が認められる。</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>建築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。</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>建築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。</td> </tr> </tbody> </table>											ランク	評定内容	総合判定	A	目立った損傷は認められない。	総合判定	B	危険な損傷は認められない。	C	部分的に危険な損傷が認められる。	D	建築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。	E	建築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。																																																																																																																																																																																													
ランク	評定内容	総合判定																																																																																																																																																																																																																			
A	目立った損傷は認められない。	総合判定																																																																																																																																																																																																																			
B	危険な損傷は認められない。																																																																																																																																																																																																																				
C	部分的に危険な損傷が認められる。																																																																																																																																																																																																																				
D	建築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。																																																																																																																																																																																																																				
E	建築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。																																																																																																																																																																																																																				

■ 調査票

ID: {ID}				
§1-2 周辺の状況				
	周辺への影響度	「§1-1 建築物等の状態」の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し得るか。	評価	
区分	I	存在しない → 影響なし		
	II	存在する → 影響あり		
※下記項目に該当があれば、「評価」欄に“○”、該当しない場合は“-”を記入する				
§2 衛生上の問題に関する判定基準				
評価区分	評価項目	評価内容	評価	画像
	①汚物の流出又は臭気の発生	浄化槽等の設置、破損または排水等の流出により臭気が発生している。		
§3 景観上の問題に関する判定基準				
評価区分	評価項目	評価内容	評価	画像
景観上の問題	①屋根、外壁などの汚れ	屋根、外壁等が落書きなどで汚れたまま放置されている。		R2
	②窓ガラス等の破損	敷地内建物の窓ガラスが割れたまま放置されている。		R3
	③看板などの破損、汚れ	看板などが破損したまま放置されている。		R4
	④立木、雑草等の繁茂	立木等が庭や建築物を覆う程度まで繁茂している。 雑草の手入れがされていなく、繁茂している状態。		R5
	⑤ごみ等の放置又は不法投棄	敷地内にごみ等の放置または不法投棄がある。		R6
§4 その他周辺の生活環境への悪影響に関する判断基準				
評価区分	評価項目	評価内容	評価	画像
生活環境の保全の問題	①立木の状態	立木の腐朽または倒壊により枝等が大量に散らばっている。 立木が近隣家屋や道路にはみ出している。		R7
	②小動物の住家	犬、猫等の小動物が住み着いている。		R8
	③害虫等の発生	ハチの巣やシロアリの食害がある。害虫が大量発生している。		R9
	④不適切な管理	1Fの窓ガラス、玄関、外壁が貫通している等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置している。		R10
	⑤擁壁の前壊	老朽化などにより擁壁が崩れている、または崩れかけている。		R11
(周辺地図)				
{Map1}				
※判定対象外				
1. 居住有り 2. 更地になっている 3. 公営住宅 4. 全室長屋削除 5. 長屋一部居住有り 6. その他			その他理由： _____	
(備考・特記事項)				

(3) 調査の結果

① 調査結果の全体概要

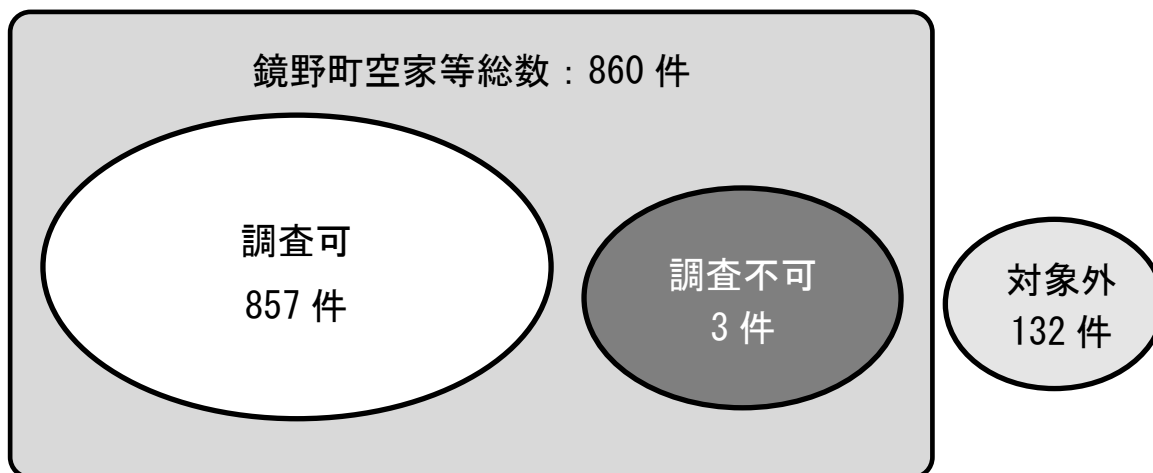
調査結果の全体概要を、調査対象ごとに件数で表すと以下のとおりとなります。

■ 調査結果の全体概要

調査対象全域（鏡野町全棟件数）：6,832 件

空家等想定調査件数：992 件

調査結果（取得件数）：860 件



※鏡野町全棟件数はゼンリン住宅地図データ情報の件数

【補足】

※調査不可・対象外について

調査不可・・・地図上に家形が存在、又は、建物の一部がみえるが、建物に近寄ることができず、周囲の塀等や雑草の繁茂により調査判定が出来なかったものを「調査不可」としました。

対象外・・・平成28年6月までに住宅地図調査時に取得済みの空家想定箇所、本調査で再度確認した際、居住者がいたり、既に建物が取り壊され、更地になっているものを「対象外」としました。

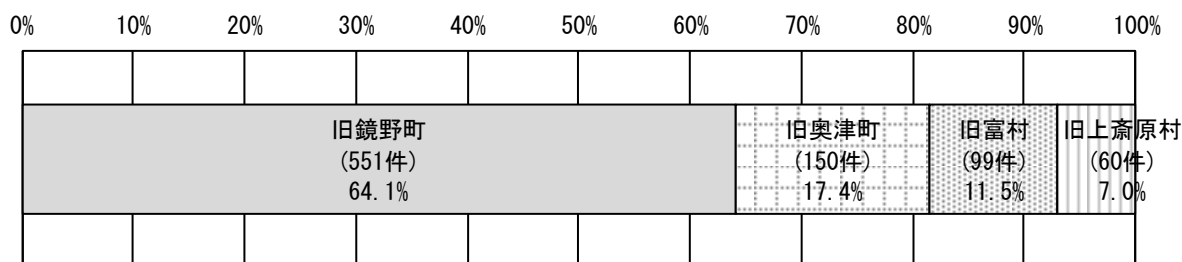
② 空家等件数及び空き家率

鏡野町空家等件数は、本調査の結果全体で 860 件、空き家率は 12.6%となっています。

旧地区ごとにみると、空家等件数が最も多かったのは「旧鏡野町」で 551 件、次いで「旧奥津町」が 150 件、「旧富村」が 99 件、「旧上斎原村」が 60 件となっています。

また、空家率でみると、「旧富村」が 21.1%で最も高く、「旧奥津町」が 15.6%、「旧上斎原村」が 13.6%で続いており、町全体の空き家率を上回っています。

■ 空家等件数及び空家率



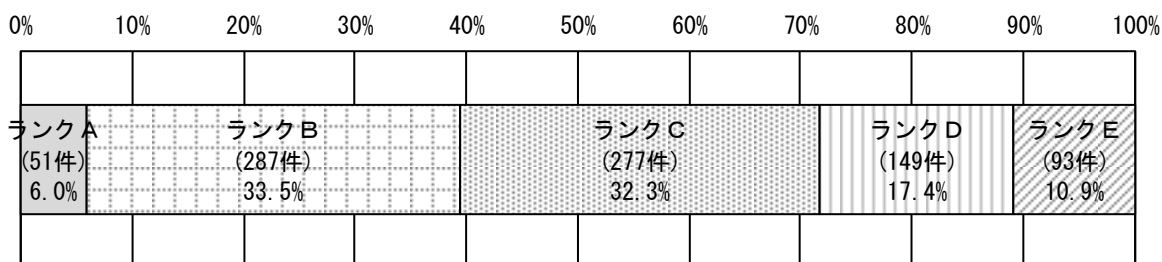
	空き家件数	旧鏡野町	旧奥津町	旧富村	旧上斎原村
建物数	6,832	4,961	960	469	442
空家等件数	860	551	150	99	60
空家家率	12.6%	11.1%	15.6%	21.1%	13.6%

③ 老朽度・危険度ランク別にみた空家等件数

老朽度・危険度ランク別にみた空家等件数は、判定可能な件数 857 件のうち、「ランク B」が 287 件で最も多く、「ランク C」が 277 件で続き、ともに約 3 割を占めています。

また、周囲に危険を及ぼす可能性があると考えられる「ランク D」及び「ランク E」は合わせて 242 件で、全体の 28.2%となっています。

■ 老朽度・危険度ランク別にみた空家等件数



※ランク A：目立った損傷は認められない

ランク B：危険な損傷は認められない

ランク C：部分的に危険な損傷が認められる

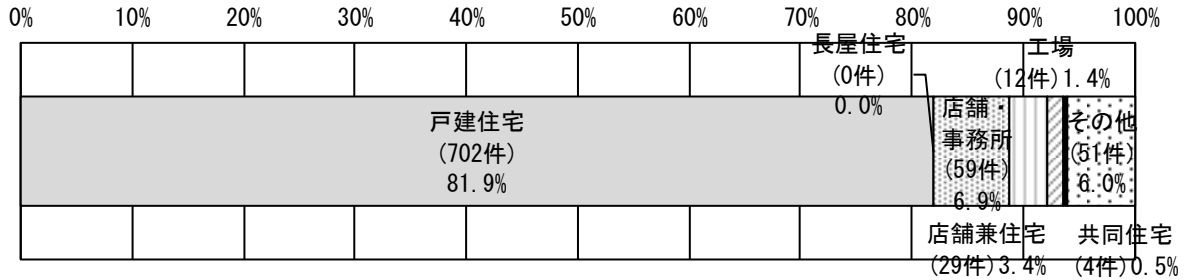
ランク D：建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば、倒壊の危険性が高まると考えられる

ランク E：建築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

④ 建物用途別にみた空家等件数

建物用途別にみた空家等件数は、判定可能な件数 857 件のうち、「戸建住宅」が 702 件と最も多く、「店舗・事務所」が 59 件で続いており、「戸建住宅」が全体の約 8 割と大半を占めています。

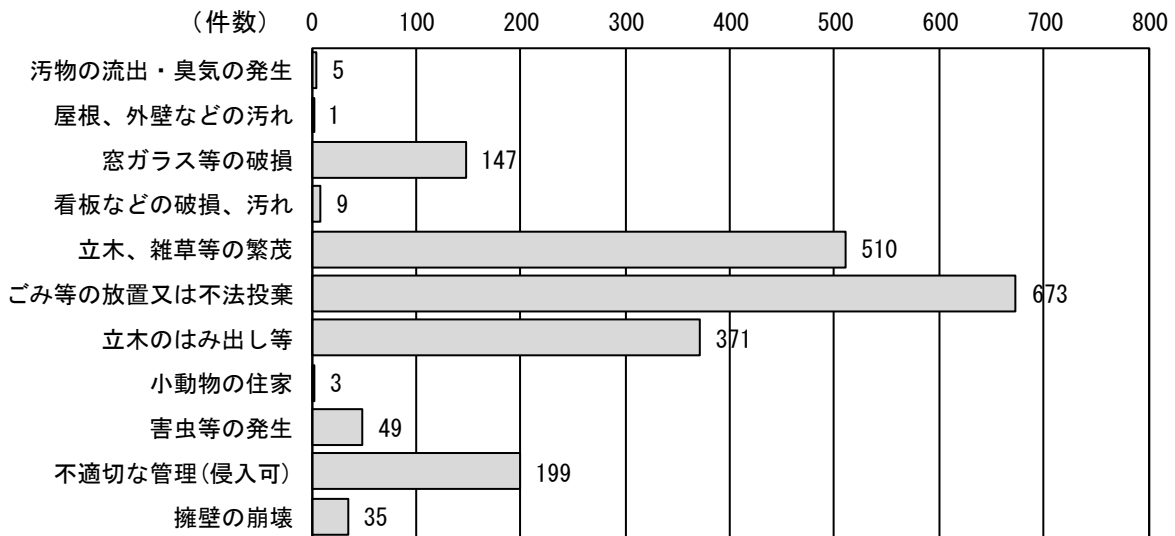
■ 建物用途別にみた空家等件数



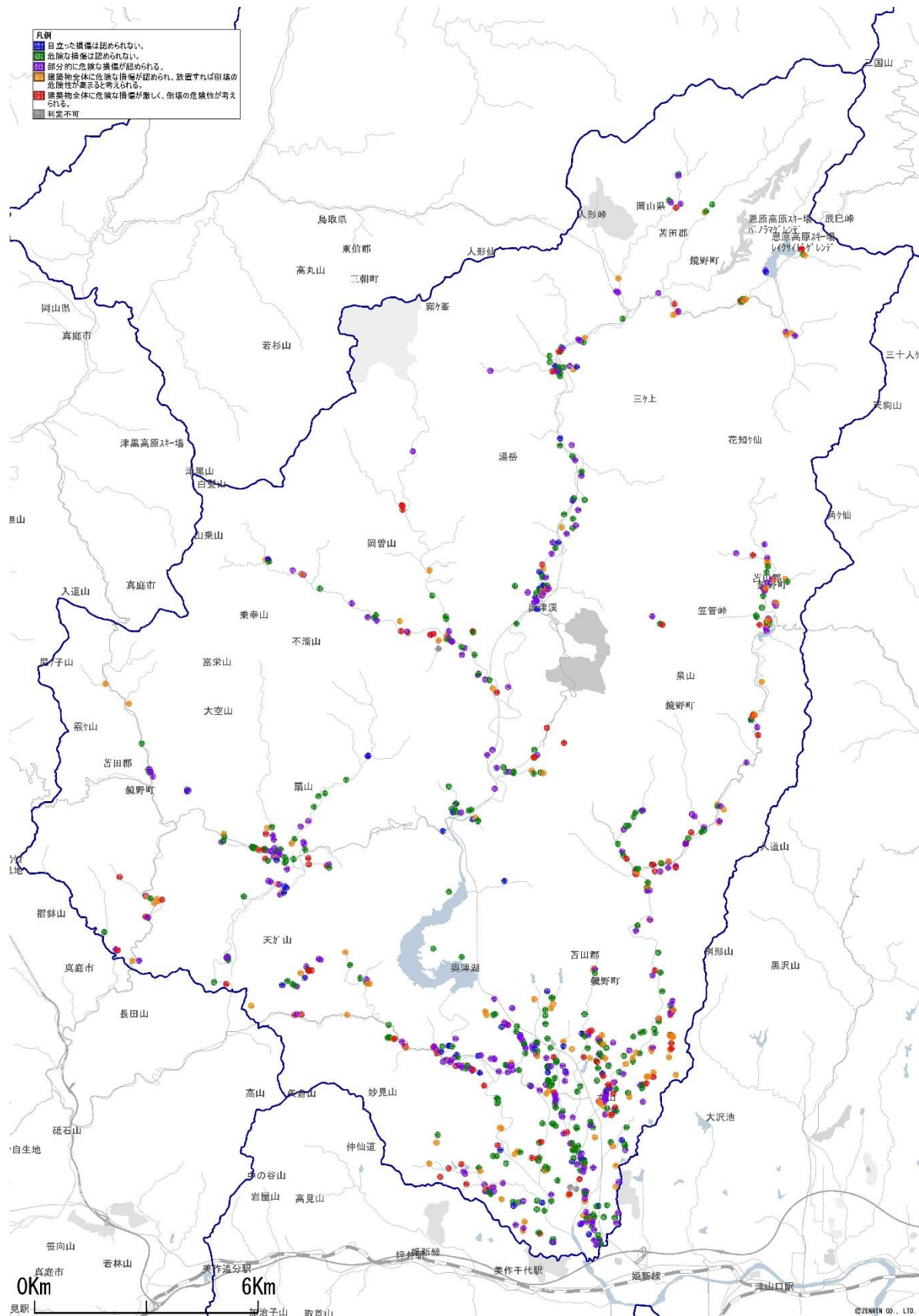
⑤ 空家等に付随する問題点

現地調査時にみられた空家等に付随する問題点は、「ごみ等の放置又は不法投棄」が 673 件で最も多く、「立木、雑草等の繁茂」が 510 件、「立木のはみ出し等」が 371 件、「不適切な管理（侵入可）」が 199 件、「窓ガラス等の破損」が 147 件で続いています。

■ 空家等に付随する問題点



■ 町内の空家等分布状況



3. 「鏡野町空家等アンケート調査」(令和元年度)の概要

(1) 調査の概要

① 調査目的

総務省統計局実施の「平成30年住宅・土地統計調査」によると、岡山県内の住宅総数に占める空き家の割合は約15.5%となっており、多様な住宅ニーズに対応する良好な住宅・住環境の形成を図っていくことが課題となっています。

そこで、町では、本年度において「鏡野町空家等対策計画」を策定することとなり、空家等の活用・対策に向けた施策検討の基礎資料とするため、町内の家屋の状況調査を実施しました。

② 調査対象の選定

平成30年度「鏡野町空家等実態調査」において、空家等と推定された家屋の所有者の方に対して実施しました。

③ 本調査でいう空家の定義

本調査でいう「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、工場等で、
居住その他の使用がなされていないことが常態となっているもの
 とします。

④ 調査方法

調査票の配布・回収は、郵送により実施しました。

⑤ 調査期間

令和元年9月

⑥ 調査種別と回収結果

対 象	配布数 【A】	回収数			有効回収率 【E】
		合計 【B】	空家等 となっている 【C】	空家等 ではない 【D】	
平成30年度「鏡野町空家等実態調査」において、空家等と推定された家屋の所有者の方	372 票	183 票	98 票	85 票	34.1%

※有効回収率E=空家等となっているC÷(配布数A-空家等ではないD)

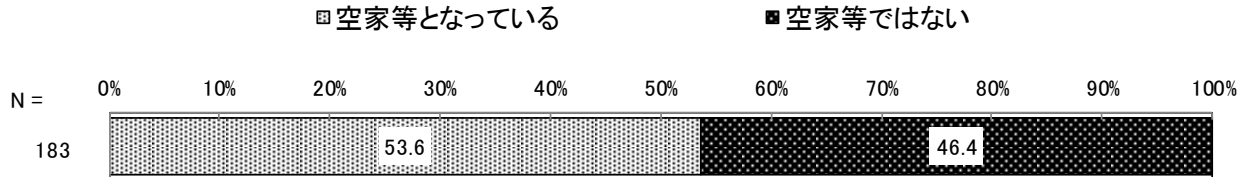
(2) 調査結果抜粋

① 所有家屋の空家等状況

表紙の宛名ラベルに記載されている所有家屋は、「空家等」となっていますか。

「空家等となっている」が54%、「空家等ではない」が46%となっています。

問1 所有家屋の空家等状況



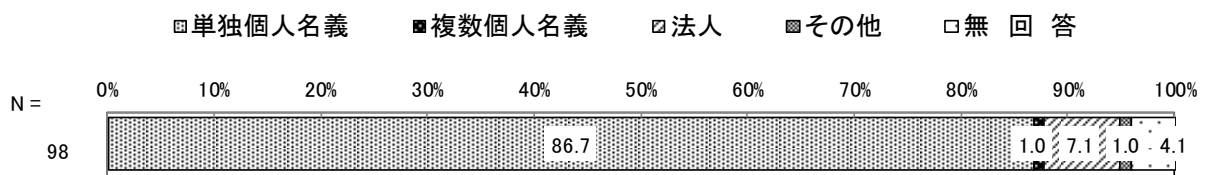
※問2以降は、「空家等となっている」の98件を全体として集計。

② 住戸の名義人

その空家等の「名義人」は、次のどれにあたりますか。

「単独個人名義」が87%と多く、次いで「法人」が7%となっています。

問3 住戸の名義人

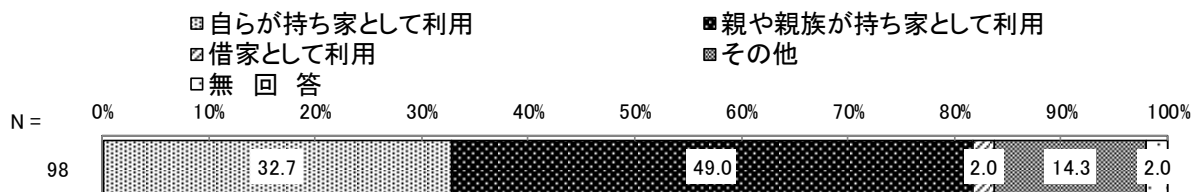


③ 空家等になる以前の利用形態

その空家等の「空家等になる以前の利用形態」は、次のどれにあたりますか。

「親や親族が持ち家として利用」が49%と多く、次いで「自らが持ち家として利用」が33%となっています。

問4 空家等になる以前の利用形態

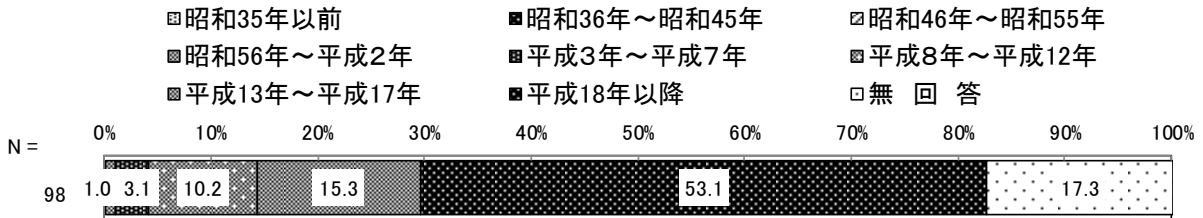


④ 空家等になった時期

その空家等の「空家等になった時期」はいつですか。

「平成18年以降」が53%と多く、次いで「平成13年～平成17年」が15%、「平成8年～平成12年」が10%となっています。

問5 空家等になった時期

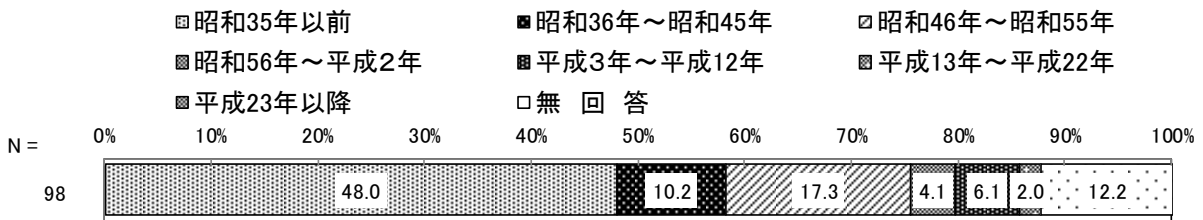


⑤ 建築時期（竣工時期）

その空家等の「建築時期（竣工時期）」はいつですか。

「昭和35年以前」が48%と多く、次いで「昭和46年～昭和55年」が17%、「昭和36年～昭和45年」が10%となっています。

問6 建築時期(竣工時期)

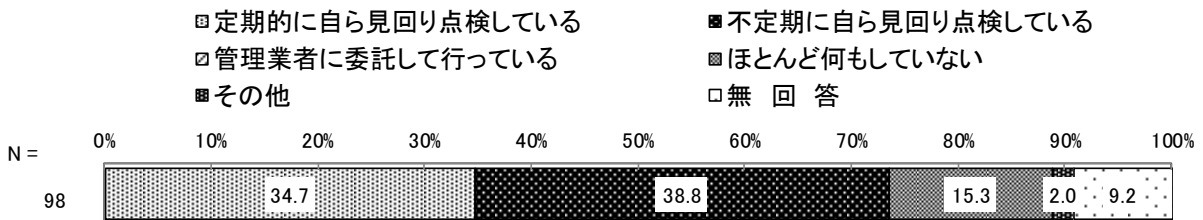


⑥ 維持・管理方法

その空家等の「維持・管理」はどうしていますか。

「不定期に自ら見回り点検している」が39%と多く、次いで「定期的に自ら見回り点検している」が35%、「ほとんど何もしていない」が15%となっています。

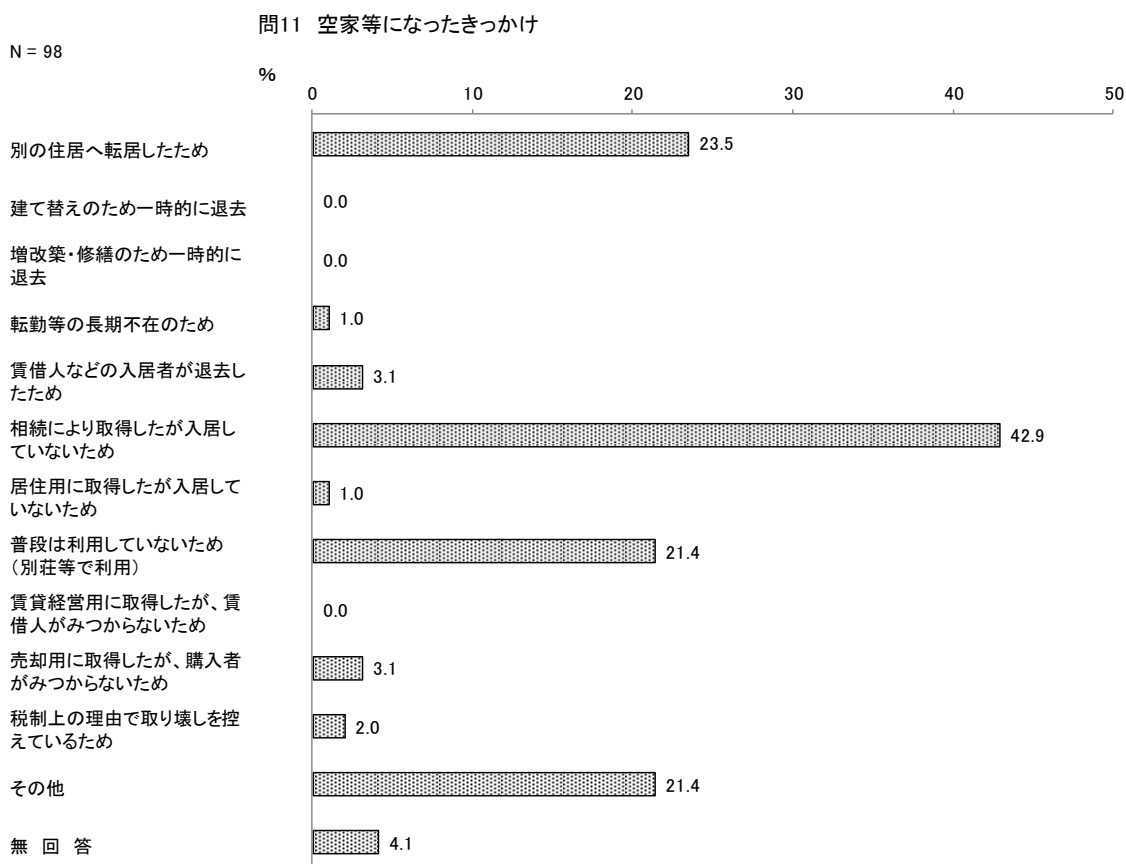
問9 維持・管理方法



⑦ 空家等になったきっかけ

その空家等が「空家等になった（なっている）きっかけ」をお答えください。

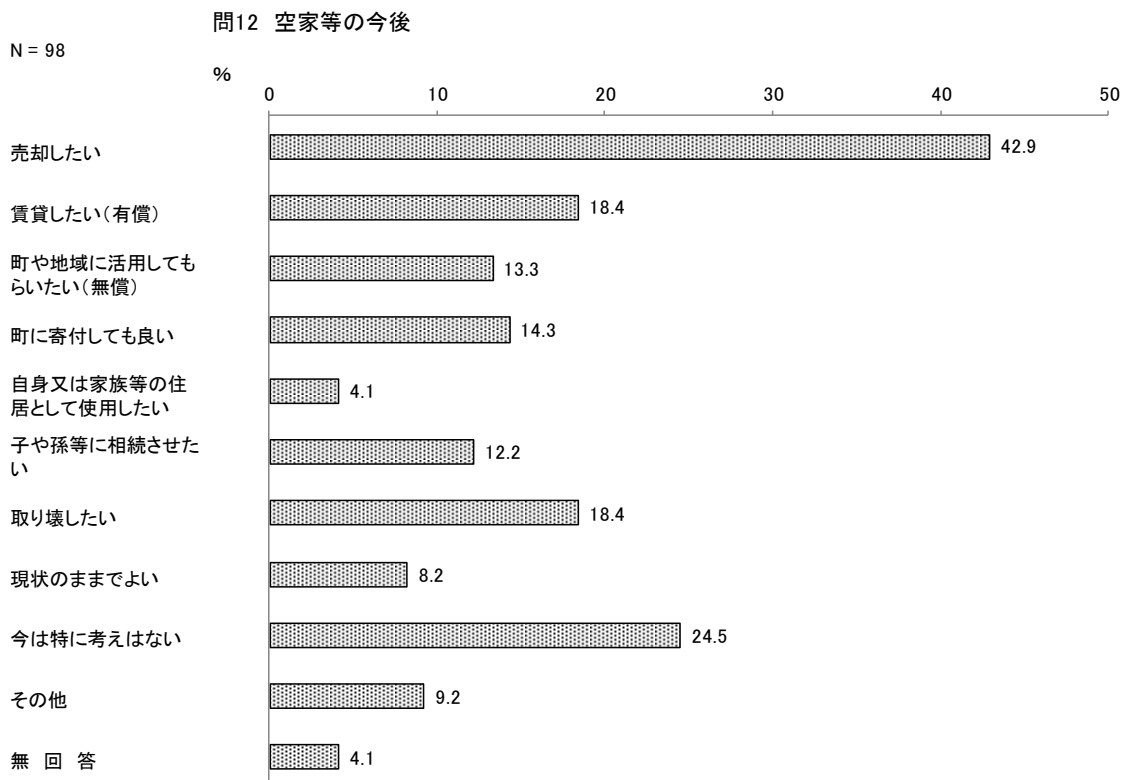
「相続により取得したが入居していないため」が43%と多く、次いで「別の住居へ転居したため」が24%、「普段は利用していないため（別荘等で利用）」が21%となっています。



⑧ 空家等の今後

その空家等を「今後どうしていきたい」とお考えですか。

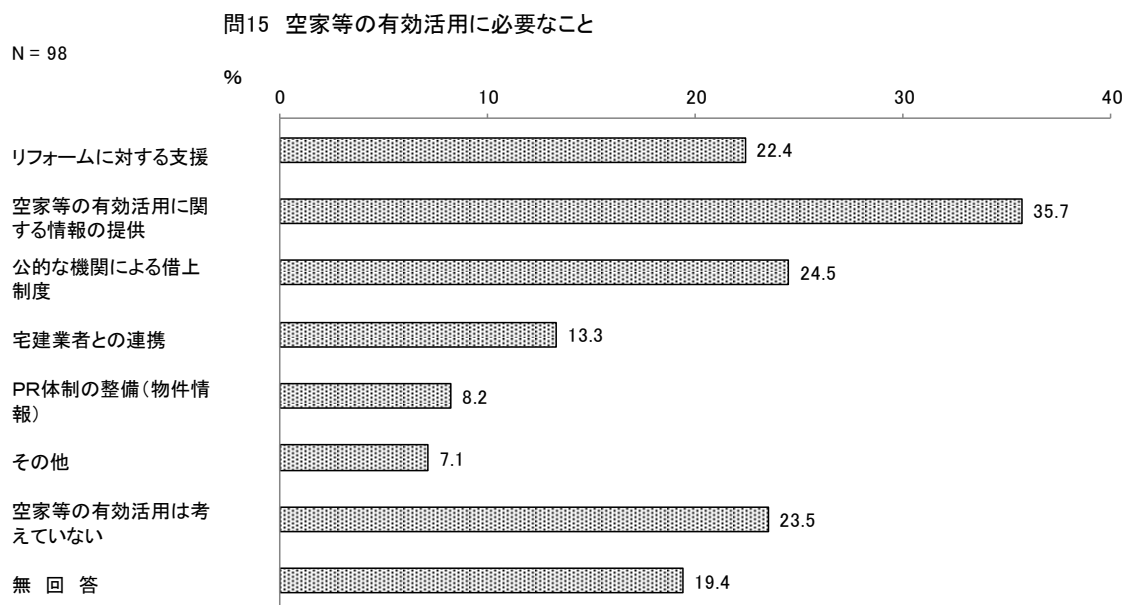
「売却したい」が43%と多く、次いで「今は特に考えはない」が25%、「賃貸したい(有償)」「取り壊したい」がともに18%となっています。



⑨ 空家等の有効活用に必要なこと

あなたの空家等を「有効活用」するためには、どんなことが必要だと考えますか。

「空家等の有効活用に関する情報の提供」が36%と多く、次いで「公的な機関による借上制度」が25%、「空家等の有効活用は考えていない」が24%となっています。



4. 本町における空家等の課題

本町における空家等の現状及び実態調査を踏まえた空家等対策を実施する上での課題は、次のとおりです。

(1) 住宅相続への支援

人口割合では高齢化が進行するとともに、住宅所有者の高齢化・単独世帯化が進行しています。推計では人口減少が見込まれるなか、実態調査による【建物用途別に見た空家等件数】では「戸建て住宅」が8割と大半を占めており、「住宅」の相続時点での取扱いは大きな課題となります。また、アンケート調査による【③空家等になる以前の利用形態】では「親や親族が持ち家として利用」が半数を占め、【⑦空家等になったきっかけ】では「相続により取得したが入居していないため」が4割を超えて最も多くなっており、住宅相続に対する支援が必要となっています。

(2) 空家等情報共有体制の構築

アンケート調査による【④空家等になった時期】では「平成18年以降」が半数を超えて最も多く、直近10年程度における町内の空き家化が進行しています。一方、実態調査による【老朽度・危険度ランク別にみた空家等件数】では「ランクA（目立った損傷は認められない）」も存在し、アンケート調査による【⑧空家等の今後】では「売却したい」が4割、【⑨空家等の有効活用に必要なこと】では「空家等の有効活用に関する情報の提供」が3割を超えて最も多く回答され、鏡野町空き家情報登録制度への登録件数も増加しつつあることなどから、健全な状態にある空家等の有効活用のため、情報共有体制の構築が求められています。

(3) 改修やリフォームへの支援

実態調査による【老朽度・危険度ランク別にみた空家等件数】では「ランクB（危険な損傷は認められない）」が3割程度みられます。また、アンケート調査による【⑧空家等の今後】では「賃貸したい（有償）」、【⑨空家等の有効活用に必要なこと】では「リフォームに対する支援」がともに2割回答されていることなどから、部分的な損傷程度の状態にある空家の有効活用のため、住宅の改修やリフォームに関する支援制度の充実が必要と考えられます。

(4) 空家等の適切な管理

実態調査による【老朽度・危険度ランク別にみた空家等件数】では「ランクC（部分的に危険な損傷が認められる）」が3割程度みられ、【空家等に付随する問題点】では「ごみ等の放置又は不法投棄」「立木、雑草等の繁茂」「立木のはみ出し等」が上位を占めています。また、アンケート調査による【⑥ 維持・管理方法】では「ほとんど何もしていない」も回答されています。居住者や管理者のいない住宅は、損傷の進行が早まることが想定されるため、適切な空家等の管理の推進が必要となります。

(5) 管理不全建物への対応

実態調査による【老朽度・危険度ランク別にみた空家等件数】では「ランクD（建築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）」「ランクE（建築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）」が合わせて3割程度みられます。また、アンケート調査による【⑤ 建築時期（竣工時期）】では「昭和35年以前」が半数近くを占め、木造住宅の新耐震基準（昭和56年）以前を合わせてみると7割を超えています。老朽化が進み損傷の激しい空家等は、倒壊や防災・防犯上の危険等近隣への悪影響を及ぼすこともあるため、解体・撤去を含めた対策が必要となります。

第3章 空家等対策の基本的な方針

本町における空家等の現状や課題を踏まえ、今後の取組みに向けた基本的な方針は次のとおりです。

(1) 空家等の発生予防

町内に立地する住宅の所有者・管理者（以下「所有者等」という。）に対し、空家等が周囲へ及ぼす影響や問題等を周知し、空家等に関する問題意識や当事者意識を啓発するとともに住宅活用制度等の紹介を行い、新たな空家等の発生予防を図ります。

また、空き家問題への大きな分岐点となる相続等について、法律分野の専門家等と連携・協力を図り、相続や適切な空家等の管理・処分方法等の対処について、相続時のみならず相続発生以前の所有者等への対応を含めた支援を行います。

(2) 空家等の利活用の推進

地域住民との連携を図り、空家等の実態調査を継続して実施していくとともに、そのデータを蓄積・管理し、必要に応じて関係団体と情報を共有することで、空家等の有効活用を図ります。

また、空家等の所有者等に対し、定期的な管理実施の意識啓発や管理困難者に対する支援を行うとともに、空家等の解体・除却を希望する所有者等には、適切な支援の実施を検討します。

さらに、適切に管理されている空家等については、移住・定住促進や地域の資源として利活用を図り、地域の活性化につなげていきます。

(3) 管理不全状態の空家等の解消

適切な管理が行われない空家等はその損傷の進行も早く、地域住民の生活に深刻な影響を与えることが懸念されるため、管理不全状態の改善に向けた取組を進めます。

また「特定空家等」と判定される状態となった空家等に対しては、法や関係法令等に基づき適切な措置を行う体制を整備するとともに、所有者等に対処実施の働きかけを行う取組を推進します。

(4) 空家対策推進に向けた体制の整備

所有者等の財産である空家等に対し、十分な知識を持って管理や利活用にあたることのできるよう相談体制や支援体制等の整備を行います。

また、様々な分野にわたる空き家問題に適切に対処するため、町、県、関係団体などの連携を確保し、空家等に関する施策・事業を総合的に推進する体制を構築します。

第4章 空家等対策の基本的施策

1. 空家等の調査

空家等の対策を適切に検討・実施するためには、町内の空家等の現状について、常に把握しておくことが必要なため、次の施策を推進します。

(1) 空家等に関する調査の実施

空家等への必要な措置や対策を講じる基本情報とするため、今回実施した実態調査を基に、社会状況等の変化に応じて区長会等の協力による実態調査等や空家等所有者へのアンケート調査等を適時実施し、情報の最新化に努めます。

また、本計画のアンケート調査対象となっていない「ランクD（建築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）」及び「ランクE（建築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）」の所有者等に対し、所有者等確認が進んだ段階において、意向把握のためのアンケート調査を実施します。

(2) 空家等の情報のデータベース構築

空家等に関する情報を更新・管理し、空家等対策に有効に活用するため、実態調査結果等による所在地及び空家等の情報等を管理するデータベースの構築に努めます。

2. 空家等の発生予防

人口の減少や高齢化に伴い今後も空家等の増加が予想されることから、新たな空家等の発生を予防するため、次の施策を推進します。

(1) 空き家問題等の意識啓発

新たな空家等の発生を予防するため、空家等の増加による地域の住環境へ及ぼす影響や防犯・防災面での問題等を町広報紙やホームページ、出前講座や町からの送付物へのパンフレット封入等により、住宅所有者に周知し、空家等に関する問題意識や当事者意識の啓発を図ります。

(2) 相続等に関する支援

住宅を相続した方が遠隔地に居住しているなど、相続した住宅が空家等となり管理が行き届かない状況が発生することが考えられるため、相続や空家等の管理・処分方法等について、町広報紙やホームページ、固定資産税納付書送付時のパンフレット封入等により情報を提供するとともに、迅速に対応することが可能な相談体制を整備します。

また、関係団体等と連携し、高齢単独世帯などを対象に、相続による空き家化以前の段階における相談対応等を、希望に応じて行います。

(3) 権利関係の明確化

空き家化を招くひとつの要因に、所有者の死後、建物の相続登記がなされないまま所有者等が不明となってしまうことがあります。また、空家等や跡地の利活用に当たり、権利関係が不明確で利用できない状況が発生することもあるため、相続発生時の速やかな登記名義の変更、利活用時の敷地境界の確認など、各種手続・申請等の実施について、働きかけや周知を行います。

(4) 住宅活用制度等の紹介

シニアライフには広すぎたり、住みかえにより使われなくなった住宅を借上げ、住宅を求める人に賃貸住宅として転貸するなどマッチングを行い、住みかえを支援する「マイホーム借上げ制度」[(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)]等の住宅活用制度を紹介し、空家等の発生を予防します。

マイホーム借上げ制度 [(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)]

50歳以上の方のマイホームを最長で終身にわたって(一社)移住・住みかえ支援機構が借上げた上で転貸し、安定した賃料収入を保証する制度です。

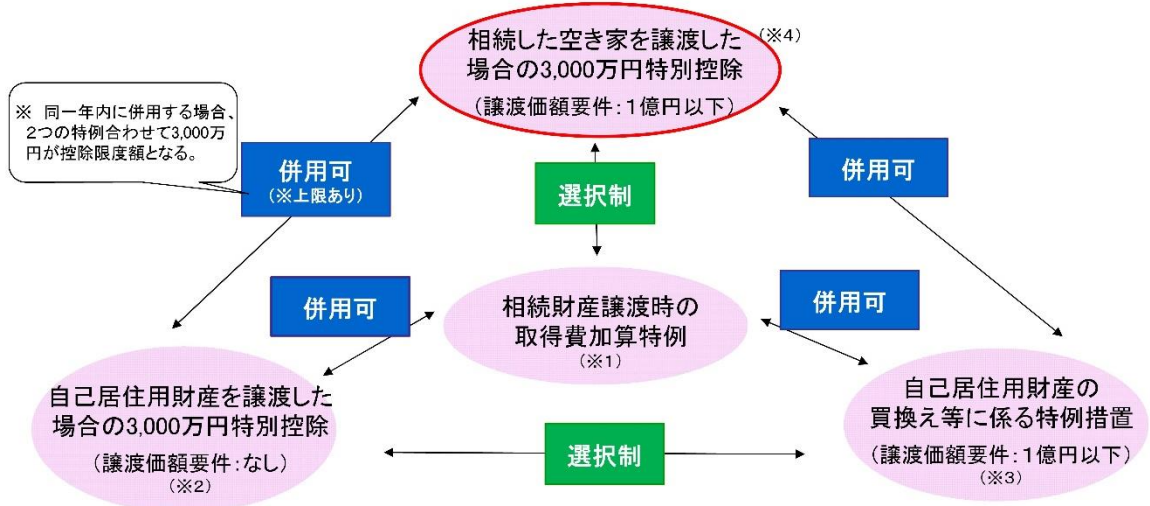
これにより住宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。

(5) 空家等譲渡に対する税制上の措置

空き家の発生を抑制するための特例措置として税制上の措置があるため、その内容を情報提供し、空家等の発生予防につなげます。

■ 空き家の発生を抑制するための特例措置（他の税制との適用関係）

- 本特例は、自己居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除又は自己居住用財産の買換え等に係る特例措置のいずれかとの併用が可能。
- 本特例は、相続財産譲渡時の取得費加算特例と選択適用。



- ※1 相続により取得した土地、建物などを、一定期間内に譲渡した場合に、相続税額のうち一定金額を譲渡資産の取得費に加算することができる特例(租特法 § 39)。
- ※2 マイホームを売った場合に、譲渡所得から最高3,000万円まで控除ができる特例(租特法 § 35)。
- ※3 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例(租特法 § 36の2)、特定の居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例(租特法 § 36の5)、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除(租特法 § 41の5)、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除(租特法 § 41の5の2)をいう。
- ※4 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除(租特法 § 41)との併用可能。

[資料：国土交通省ホームページ]

3. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等は所有者等の財産であり、その管理の第一義的な責任は所有者等にあることから、適切な管理を促すため、次の施策を推進します。

(1) 所有者等への管理意識の啓発

空家等になった住宅は、管理状態の悪化に伴い損傷の進行が早まることや、不測の事態への対応ができないことから、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすことも考えられます。

所有者等の責任において空家等の適切な管理を行い、管理不全状態に陥ることを防ぐため、町広報紙やホームページ等を活用して、空家等管理についての意識を啓発します。また、実態調査等を基に、所有者等に対して適切な管理を促すための通知や法関連のパンフレットを送付する等の意識啓発を図ります。

(2) 所有者等以外による適切な管理の支援

空家等は所有者等の財産であり、所有者等が適切に管理することが原則となりますが、所有者等が遠隔地に居住していたり、高齢化や健康上の理由で、自ら空家等の定期的な管理を十分に行えないことも考えられます。

このため、定期的な管理が困難な所有者等に対し、空家等の適切な管理を支援するため、関係団体と協力して空家等の代替管理団体等の育成・周知や普及促進に努めます。

(3) 解体・除却のための支援

放置された空家等により、自然災害時の倒壊や火災の発生等で周囲に大きな影響を及ぼすことが考えられます。

このため、所有者等が空家等の解体・除却を希望していながら、経済的な理由により実施できない場合等に対し、解体・除却にかかる費用の一部補助の検討を行います。

また、居住環境の整備改善を図るための「不良住宅」「空き家住宅」「空き建築物」の除却については、国の空き家対策総合支援事業【除却事業タイプ】、空き家の除却などを地域のまちづくりの柱として実施するものについては、国の空き家対策総合支援事業等の活用を図ります。

4. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等の有効な利活用は、空家等の管理不全状態への予防や住民の移住・定住を促進し、地域の活力維持・向上等にも大きく貢献するため、次の施策を推進します。

(1) 移住・定住促進のための支援

空家等の有効な利活用と住民の移住・定住を促進する仕組みづくりのため、定住や子育て支援・就業就農支援・起業支援、お試し住宅体験、農村体験等、移住促進に関連付けた事業の展開を図ります。

また、賃貸を考えている空家等の所有者等や、空家等を購入し新たに住民となる方に対し、空家等の改修やリフォーム、片付け等にかかる費用の一部補助を行います。

鏡野町定住促進空き家改修補助金

町に居住する目的で町内の空き家を購入し、賃借、又は改修する者に対し、費用の一部（2分の1）を助成します。【上限額：50万円】

鏡野町住宅リフォーム事業費補助金

居住している住宅をリフォームする場合、改修費用の一部（10分の1）を助成します。【上限額：20万円】

さらに、改修に鏡野町の木材を使用した場合は、上限額を10万円拡大することができます。

鏡野町空き家片付け推進事業補助金

町内に空き家を所有する者又は町内の空き家を利用する者に対し、その空き家で使用されず放置された状態の家財の処分費用の一部（2分の1）を助成します。【上限額：10万円】

(2) 地域活性化のための施設等としての利活用

空家等について、地域活性化のための資源としての積極的な利活用を支援するため、地域住民に対して空家等の活用事例を情報提供するとともに、地域住民が地域の拠点となるような空家等の利活用（コミュニティ施設、世代間交流施設、公園、災害備蓄倉庫、福祉施設等）を要望する場合の支援を検討します。

また、居住環境の整備改善を図るため、「空き家住宅」「空き建築物」の活用については、国の空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】、空き家の活用などを地域のまちづくりの柱として実施するものについては、国の空き家対策総合支援事業等の活用を図ります。

(3) 空家等の情報共有

空家等の賃貸や売買する際において、建物について情報把握の困難さが空家等の流通を阻害する大きな原因となっています。

このため、関係団体と町が情報を共有し、空家等の所有者等と賃貸希望者や購入希望者とのマッチングにより空家等の流通を支援するための「鏡野町空き家情報登録制度」の充実を図ります。

鏡野町空き家情報登録制度

鏡野町では、町内の空き家として登録されている物件の情報を紹介しています。

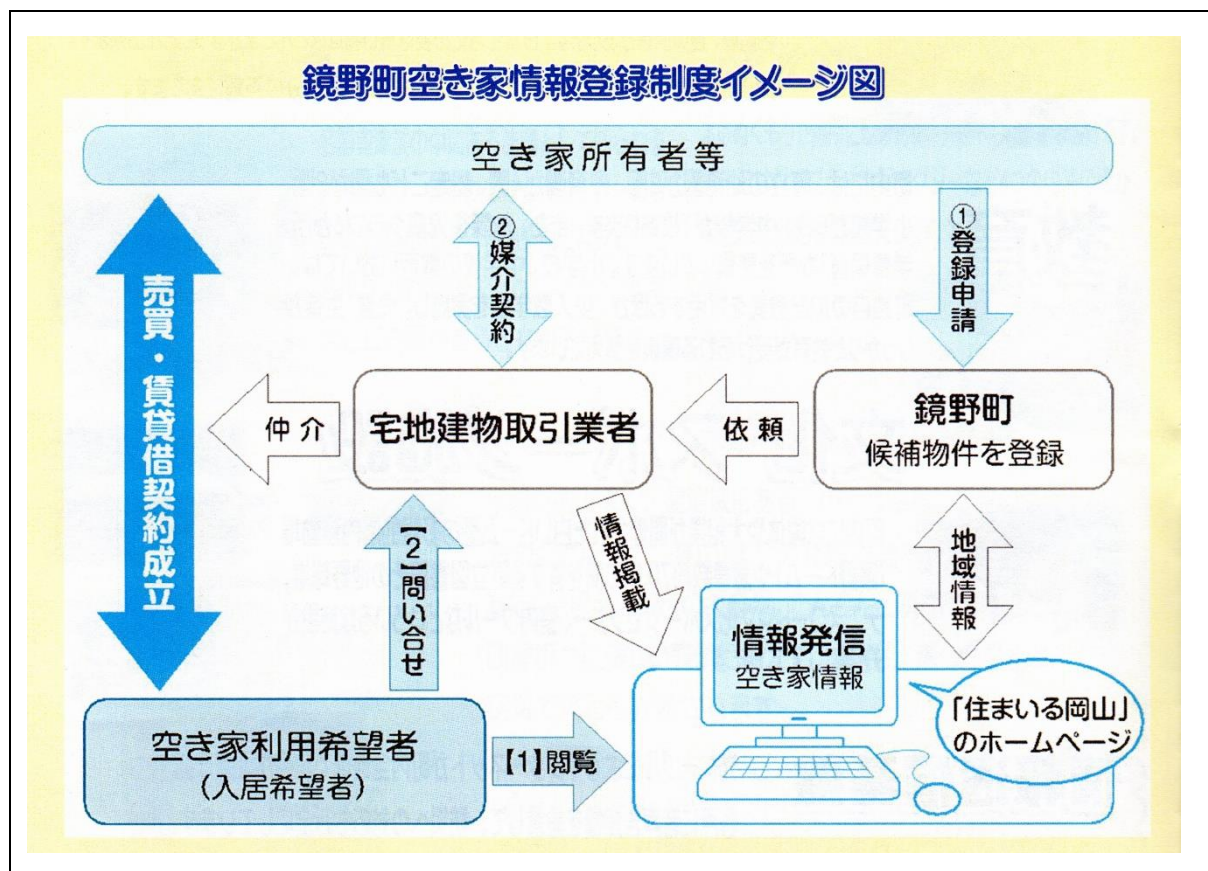
● 空き家情報登録制度利用について

- ① 利用希望者は、物件情報を「すまいる岡山」で確認します。
- ② 利用希望者は、希望する物件の宅地建物取引業者に直接問い合わせます。
- ③ 宅地建物取引業者の仲介で物件所有者等と交渉・契約を行います。

「すまいる岡山」：社団法人岡山県宅地建物取引業協会及び社団法人岡山県不動産協会
で構成される岡山県サブセンター運営協議会が運営する不動産ウェブサイト

<http://www.ok-smile.jp/>

■ 鏡野町空き家情報登録制度イメージ図



(4) 県事業の活用

県では、空き家対策として、平成27年度から明活家（あきや）ストック有効活用推進事業により、市町村に対して支援を行っています。

町では、事業要件を十分に検討し、必要に応じて県事業の活用を図りながら、空家等対策を進めていきます。

明活家（あきや）ストック有効活用推進事業

① 空き家コンシェルジュ市町村サポート事業

空き家適正管理、利活用に関する専門的知識を持った建築士等専門家を「空き家コンシェルジュ」として総合相談窓口（建築士会に開設）に配置したうえで、市町村窓口へ随時、派遣し、窓口支援及び現地で専門相談に対応する。また、支援を通じて、市町村担当職員の知識、対応能力向上を図る。

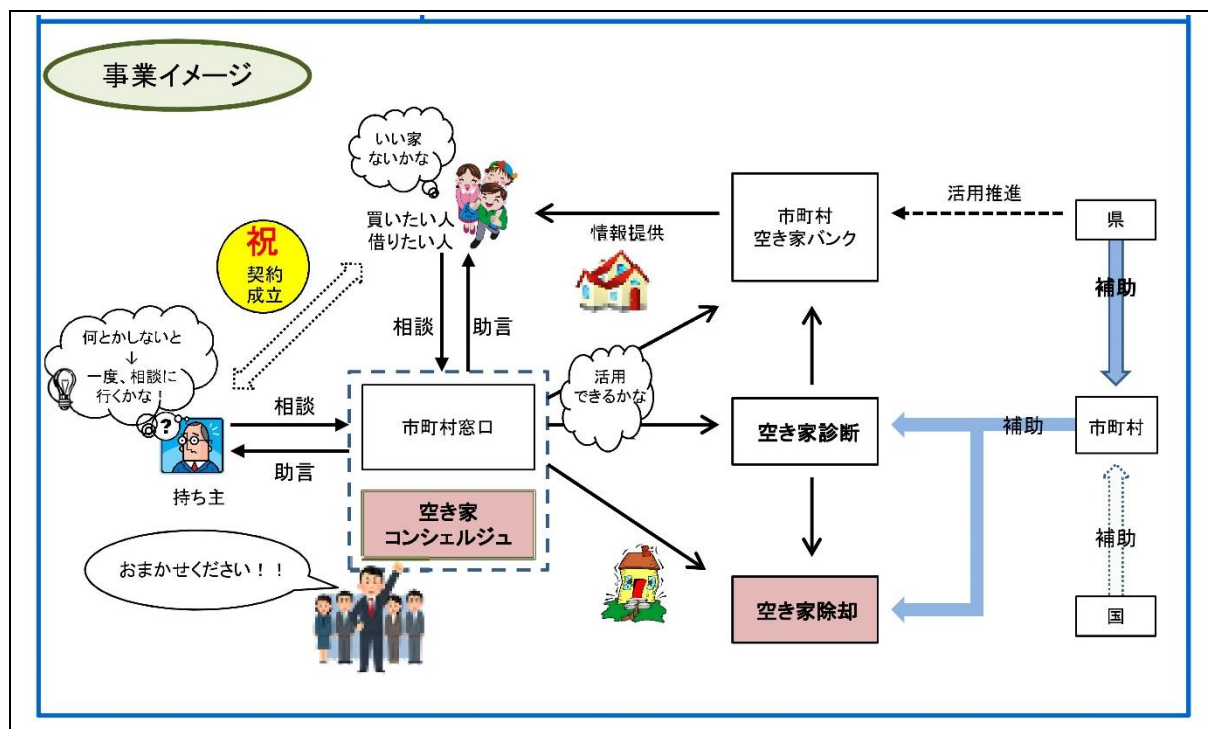
② 空き家生き生き事業

空き家耐震性について診断（耐震診断）及び劣化状況などについて診断（劣化診断）を行う場合に、県が市町村が行う補助事業経費の一部を負担する。

③ 空き家等除却支援事業

保安上危険となるおそれがある空き家等について、除却工事を行う所有者等を対象に、県が市町村が行う補助事業経費の一部を負担する。また、市町村が所有者等から寄付を受けた空き家等を自ら除却する場合、県が市町村経費の一部を負担する。

■ 明活家（あきや）ストック有効活用推進事業イメージ図



[資料：重点事業調書（岡山県）]

5. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

空家等のうち、法で定める「特定空家等」に該当するおそれのある建物については、適切な管理が行われず地域住民の生活に深刻な影響を及ぼすこともあり、早急な改善が求められるため、次の施策を推進します。

(1) 特定空家等に関する判定

特定空家等の判定には慎重を期すため、鏡野町空家等対策協議会において、当該建物が「特定空家等」に該当するか否かについて協議します。

特定空家等に該当するか否かの判断については、国が定めた【「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）】に基づき、

- ・倒壊等、著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上、有害となる状態
- ・景観を含めた周辺的生活環境の保全のために放置することが不適切な状態などを勘案し、総合的に判定します。

(2) 特定空家等に対する措置の手続

特定空家等と判定された空家等は、町長が法第14条第1項の規定に基づき助言又は指導の措置を講じます。

その後、正当な理由なく所有者等による措置が図られない場合には、勧告、命令及び代執行など、より強制力のある行政指導や行政処分に移行します。

また、特定空家等に対する措置の状況については、鏡野町空家等対策協議会での協議や報告を行いながら進めるものとします。

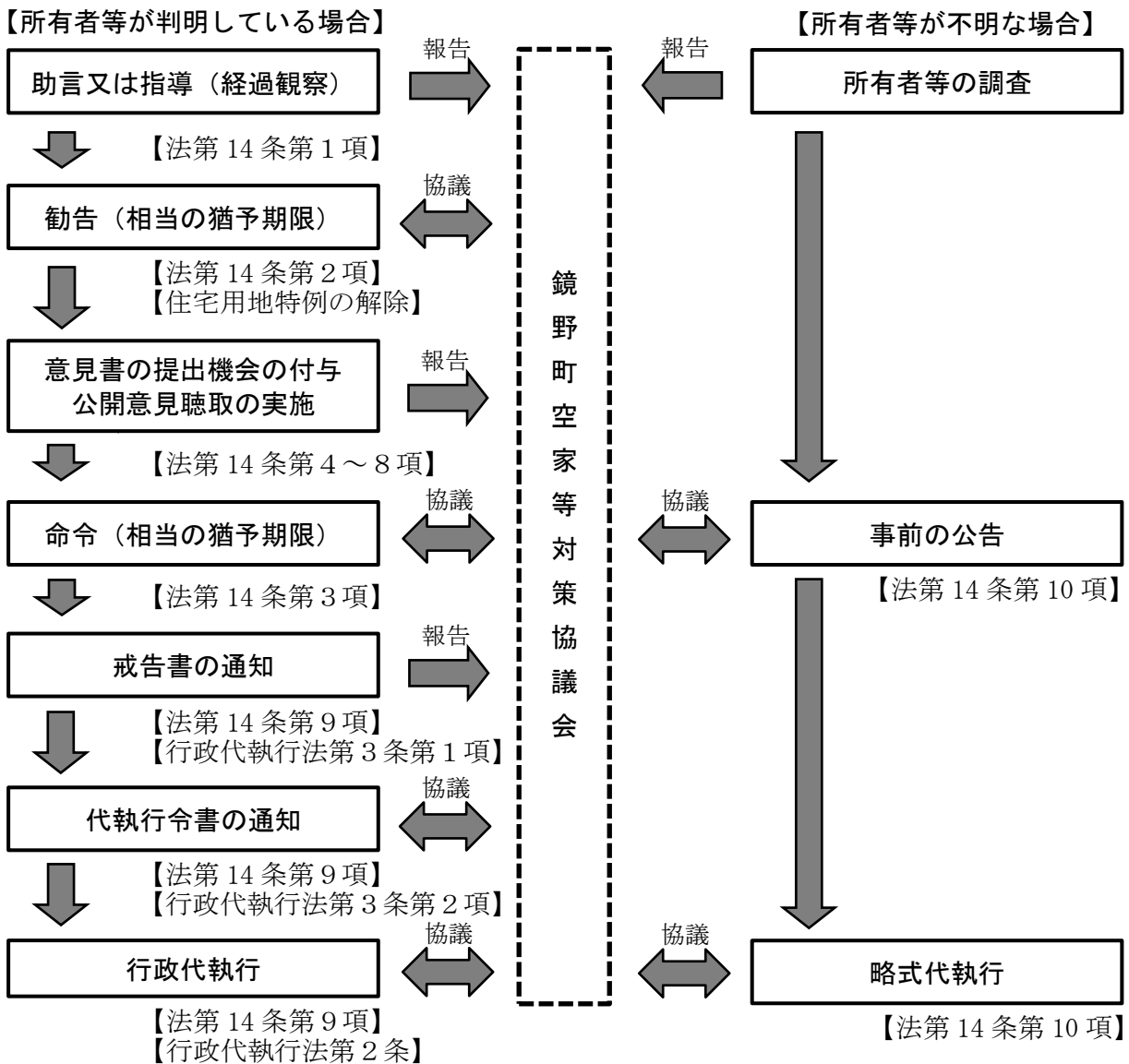
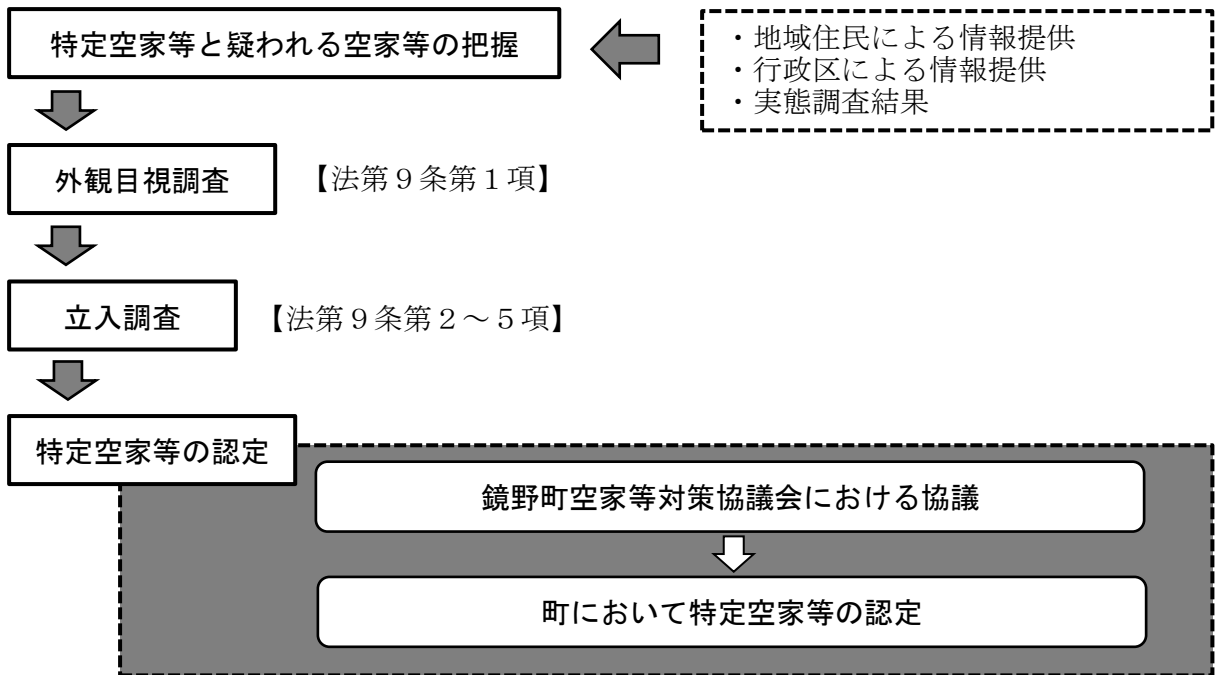
(3) 特定空家等に対する税制上の措置

町長が法第14条第2項の規定に基づく勧告を行った特定空家等の敷地（土地）については、以下の住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用対象から除外され、所有者の税負担が増大することとなります。

■ 固定資産税等の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
		固定資産税の課税標準額
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地 (200㎡を超える場合は1戸あたり200㎡までの部分)	6分の1
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200㎡を超える部分で家屋床面積の10倍まで)	3分の1

■ 特定空家等に対する措置の流れ



6. 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等は所有者等の財産であり、所有者等は適切な管理や利活用を図るためには十分な知識を持つことが望ましいことから、次の施策を推進します。

(1) 町役場相談窓口の設置

空家等に関する相談窓口は、引き続き、空家等の管理や特定空家等については「くらし安全課」、空家等の利活用については「まちづくり課」が担当します。

また、空き家の相談は様々な分野にわたることから、必要に応じて所管課への引継ぎや関係機関等の紹介、県や鏡野町空家等対策協議会及び関係団体等と連携した対応にあたります。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有するものとします。

(2) 空家等に関する相談会等の開催

空家等の問題は様々な分野にわたるとともに、専門的な知識も必要であることから、町単独では対応できない内容も含まれるため、法律、不動産、建築等様々な分野の団体等の協力を得た相談会等の開催を検討します。

7. その他空家等に関する対策

これまでの施策のほか、本計画を円滑に実施するため、次の施策を推進します。

(1) 他法令との連携

空家等の問題は様々な分野にわたるため、特定空家等への対応は、法に限らず、空家等の状況や悪影響の度合い、危険の切迫性等を総合的に判断し、民法、建築基準法、消防法、道路法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、災害対策基本法、地方税法、行政代執行法等の関係法令を含めて対策を講じます。

(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は、所有者等が適切に管理及び活用すべき問題ですが、地域全体で対処方法を検討・共有することは問題の解決に向けて有効な手段となり得るため、鏡野町空家等対策協議会での検討状況に関し、必要に応じて、町広報紙やホームページ等を活用して公開するものとします。

第5章 計画の推進

1. 空家等に関する対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割分担

空家等対策に関する組織体制及び役割分担を下記のとおり整備します。

課 名	役 割
くらし安全課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の調査 ・空家等の適切な管理の促進 ・措置及び対処の実施 ・鏡野町空家対策協議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・災害対策及び災害時の応急措置等 ・環境美化やゴミの堆積等に関する対策 ・その他の施策全般
まちづくり課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の利活用促進 ・移住促進に関する対策
住民税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・税制上の措置に関する対策 ・法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報の提供
産業観光課	<ul style="list-style-type: none"> ・就業就農支援、起業支援等に関する対策
保健福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援に関する対策 ・高齢者等支援に関する対策

(2) 鏡野町空家等対策協議会

空家等対策を実施するに当たり、意見及び協議を行うため、町長、法務関係者、不動産関係者、建築関係者、学識経験者、地区の代表者、その他町長が必要と認める者で組織する「鏡野町空家等対策協議会」を設置し、下記の事項について定期的な協議を行います。

- ・空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- ・法第2条第2項に定める特定空家等に対する措置に関する事項
- ・その他空家等対策の推進に関し、町長が必要と認める事項

(3) 関係団体等との連携強化

空家等の問題は様々な分野にわたるため、所有者等、関係団体、住民等と町が連携を強化し、柔軟に対応する仕組みづくりを進めます。

① 行政区との連携

空家等の問題は、地域の状況をよく知る住民との連携により、早期の発見と対応が可能となります。このため、日頃から安全・安心なまちづくりの一環として、老朽化が進行したり、倒壊のおそれがある空家等の情報共有に関して、各行政区や区長、民生・児童委員等との連携を図ります。

② 関係団体との連携

多岐にわたる空家等対策を円滑に推進するため、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士及び宅地建物取引士等の専門家団体や鏡野町社会福祉協議会と相互に連携を図り、空家等の問題解決に取り組みます。

③ 消防・警察との連携

適切な管理が行われていない空家等では、火災発生のおそれや犯罪の温床となり犯罪を誘発する危険性が高くなります。このため、防災・防犯的な観点から、必要な限度において、消防や警察と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとしま

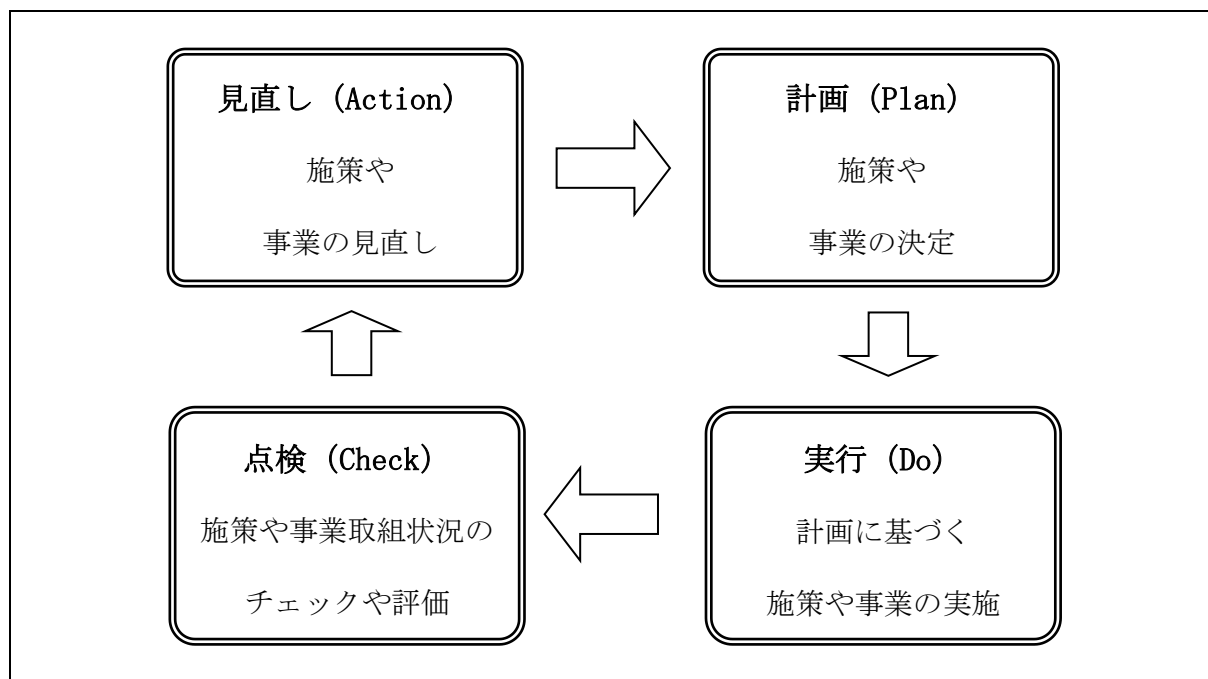
2. 計画の変更

本計画は、進捗状況、地域情勢の変化、法令や国の補助制度の改正等必要に応じて随時見直しを行うとともに、計画の改定に際しては進捗状況の検証を行います。

また、計画変更の際は、鏡野町空家等対策協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求めるものとします。

3. 計画の進捗管理

本計画は、引き続き実際に機能する計画とするために、計画、実行、点検及び見直し（PDCA※）の観点から、計画の実効性等を進捗管理し、鏡野町空家等対策協議会や各団体等との意見交換等を通じて、本計画の検証を行い、必要かつ効果的な施策・事業の実施に努めます。



※PDCA：PLAN（計画）、DO（実行）、CHECK（点検）、ACTION（見直し）という一連のサイクルの頭文字をつなげたもの。

資 料 編

- 資料 1 : 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料 2 : 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- 資料 3 : 鏡野町空家等対策協議会設置要綱
- 資料 4 : 鏡野町特定空家等認定基準等
- 資料 5 : 特定空家等の通達文書様式

資料 1 : 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号)

(目的)

第 1 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 10 条第 2 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 2 条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(空家等の所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第 5 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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

第6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。

- (1) 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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

第7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2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9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14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有にあ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つて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

- 第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5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3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3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3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6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3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2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3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限まで

にその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、第3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。
- 1 2 前項の標識は、第3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。
- 1 3 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 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。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3月を超えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年2月26日】から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年5月26日】から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後5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。

資料 2 : 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成 27 年総務省・国土交通省令第 1 号)

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 14 条第 1 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。

空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 1 項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成 27 年 5 月 26 日）から施行する。

資料3：鏡野町空家等対策協議会設置要綱

(令和元年7月16日鏡野町告示第12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6条第1項の規定による空家等対策計画（以下「計画」という。）の実施等に当たり、必要な事項を協議するため、法第7条第1項の規定に基づき鏡野町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(協議事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を協議するものとする。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 法第2条第2項に定める特定空家等に対する措置に関する事項
- (3) その他空家等対策の推進に関し、町長が必要と認める事項

(組織)

第3条 協議会は、委員9人以内をもって組織する。

2 委員は、町長のほか、次に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。

- (1) 法務関係者
- (2) 不動産関係者
- (3) 建築関係者
- (4) 学識経験者
- (5) 地区の代表者
- (6) 町議会の議員
- (7) その他町長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任は妨げない。

(会長等)

第5条 協議会に、会長1人及び副会長1人を置き、会長は町長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

- 2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 3 会長に事故があるときは、副会長がその職を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。
- 3 協議会は、必要があるときは、会議に関係者の出席を求めてその意見又は説明を聞くことができる。

資料編

(守秘義務)

第7条 委員及び前条第3項の規定により会議に出席した関係者は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。委員については、その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、くらし安全課において処理する。

(その他)

第9条 この告示に定めるもののほか、協議会の運営について必要な事項は、協議会で定める。

附 則

(施行期日)

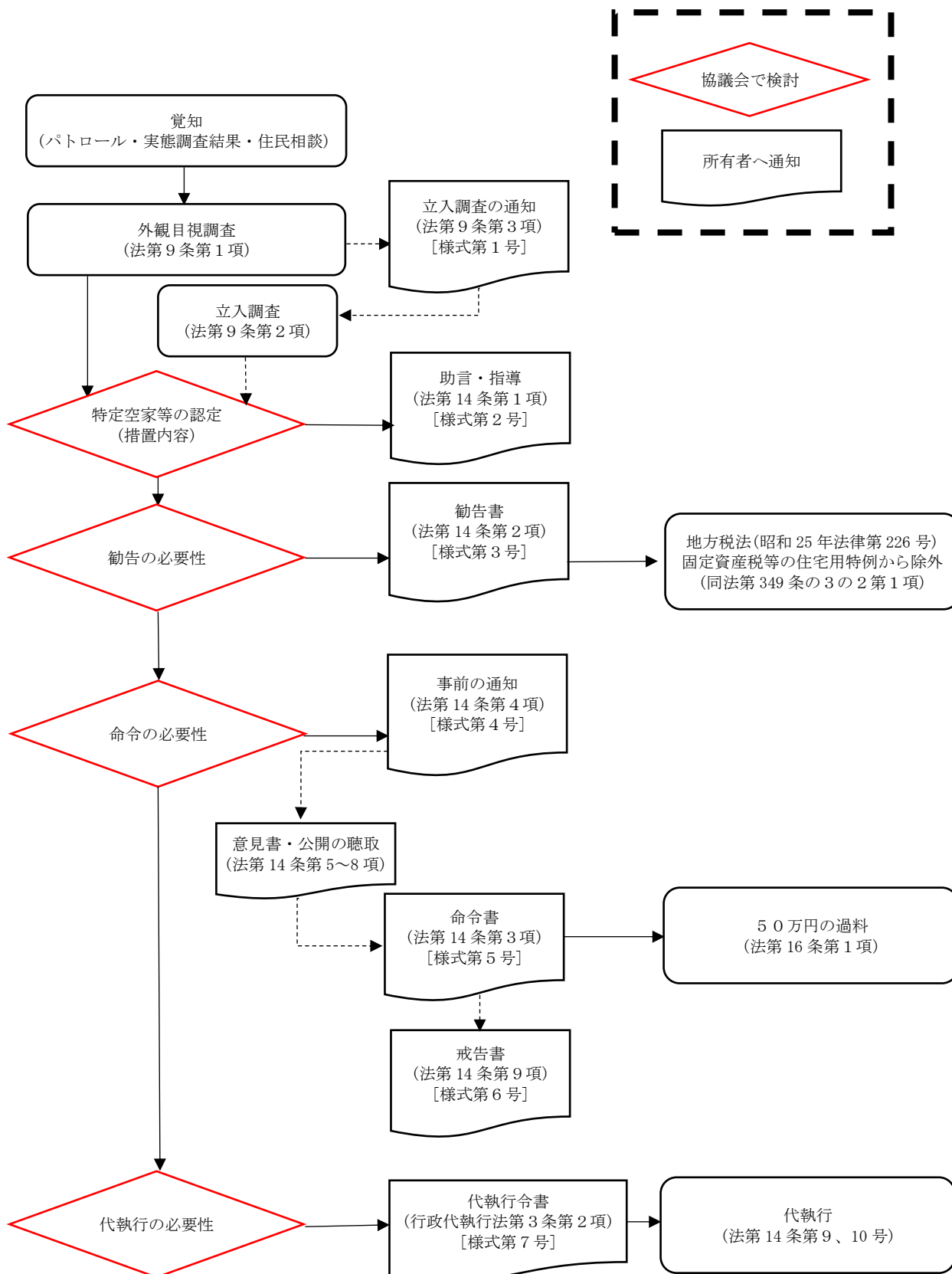
1 この告示は、令和元年8月1日から施行する。

(設置当初の委員の任期)

2 この協議会の設置当初の委員の任期は、第4条の規定にかかわらず、令和3年3月31日までとする。

資料 4 : 鏡野町特定空家等認定基準等

特定空家等に対する措置フロー



特定空家等に対する措置フローについて

○覚知

職員のパトロール、平成30年度に実施した「鏡野町空家等実態調査」の結果、又は町民からの情報提供により、空家等のうち、特定空家等と認められることが疑われるものが発見される。

○外観目視調査

空家等について、法第9条第1項に基づく、敷地に立ち入らない外観目視による調査を行い、立入調査による詳細調査の必要性について判断する。

○立入調査

特定空家等に該当するか否かの判断を行うため、特定空家等の認定基準に基づき立入調査を行う。この調査は、法第9条第2項に基づく調査であり、敷地に立ち入って行う詳細な調査である。これは、特定空家等の現状がどのような状態であるか、周辺的生活環境にどのように悪影響を及ぼしているのか等を所有者等へ示すためにも必要となる。

○措置内容の決定

協議会により特定空家等と認定し、必要な措置(除却、修繕、立木竹の伐採等)を決定する。また、草木の繁茂等の伐採を通知する場合は、一時的な措置ではなく定期的に措置を行うよう通知する。

○情報提供

立入調査又は協議会等において助言・指導等の必要性がないと判断した空家等(特定空家等も含む)については、法第12条に基づく、適切な管理を促進するため、所有者等に対し情報の提供等を行うように努める。

特定空家等の認定基準

特定空家等の判断は、ガイドライン等を参考に作成した次項からの、**【調査票1】**、**【調査票2】**、**【調査票3】**の認定基準により、協議会において判断する。

- ・**【調査票1】** 主に建築物の状態を判定する
「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
- ・**【調査票2】** 主に衛生環境、ごみなどの不法投棄について判断する。
「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態」
- ・**【調査票3】** 主に立木等が道路へはみ出し、通行を妨げているなど上記以外の近隣への影響について判断する。
「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」

※国の定めるガイドラインにある「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」の調査は、鏡野町では景観に関する条例等が策定されていない。また、同調査のその他調査項目は**【調査票3】**「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」と重複するため盛り込まない。

○共通事項

- ① 特定空家等の判断は上記の調査票をまとめた**【総合判定表】**を用いて協議会において判断する。
- ② 調査時における特定空家等と判断する際に、地域住民等への影響を考慮する必要がある項目については、「その状態にある」という感じ方(感覚)には個人差があり、客観性が必要であることから、立入調査時の状況のほか、周辺住民等の苦情等も考慮し判断する。
- ③ 調査において、職員の現地確認の際には、必要に応じて、区長等の第三者の立会いを依頼し、軽度なものについては、地域での解決を促す。

調査票に関する留意点

○[調査票 1]

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態」

- ① 1つの項目で調査項目が複数ある場合、一番高い点数を評点とする。
- ② 建築物等の一部しか調査できない場合は、その部分から全体の状態を推測し、判断する。
- ③ 不良の程度については、全体に占める割合から「一部(25%以下)」、「部分的(25%超～50%以下)」、「過半(50%超～75%以下)」、「全体的(75%超)」とする。
- ④ 評点に関して、調査項目のうち複数の項目に該当する場合は、それぞれで評価し、加算する。

【用語の説明】

「落階」／ ある階数が崩壊し、無くなっている状態（例：3階建ての建物の2階部分がつぶれて無くなっている状態など。）

「不同沈下」／ 基礎や構造物が傾いて沈下すること。沈下量が部分的に異なること。

「小屋組」／ 建物の屋根を支えるための骨組みとなる構造のこと。小屋ともいう。

「土台」／ 木造建築で柱の下にあって、柱から伝えられる荷重を基礎に伝える役割を果たす横材のこと。

「斜材」／ 筋かい、方づえ、火打ばりなど斜めに取り合う材のこと。

「床版」／ 荷重を直接支え床を形成する、部材のこと。鉄筋コンクリート床版やプレストコンクリート床版や鋼床版などがある。

「横架材」／ 建物の梁（はり）・桁（けた）・胴差し・土台など水平方向に架ける構造材のこと。

「外装材（乾式）」／ 現場で水を使わない材料を用いたもの。PC版、ALC版、工場生産パネル等。

「外装材（湿式）」／ 現場で水を使用した材料を用いたもの。タイル仕上げ、モルタル仕上げ等。

○[調査票 2]

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態」

- ① 吹付け石綿等については、参考資料「目で見えるアスベスト建材（第2版）」（国土交通省）を参照する。
- ② 浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生については、「浄化槽法」又はごみなどの「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を所管する部署において、当該案件が、既に指導の対象となっている事案であるかなど、情報提供等を求め情報の共有を行う。

○[調査票 3]

「その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」


- ① 「立木の腐朽、倒壊、枝折れ等」について、次のような状態も考えられる。
 - ・ 枝葉や蔦又は幹の一部が、隣地の建築物等に絡まっている又は侵食している。
 - ・ 落下した枝葉又は果実等が腐敗している。
- ② 「立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し」について、次のような状態も考えられる。
 - ・ はみ出している枝葉等により、交通標識や信号機等が視認しにくい。
 - ・ はみ出している枝葉等が、通行車両や通行人に接触するおそれのあるもの。
- ③ 「空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。」について、動物等が原因の場合、職員が現地確認を行っても現認できない場合が多いため、苦情等の通報者自らが写真、映像等の記録されたもので客観的に判断できるものがあれば、その状態として取り扱う。
- ④ 「門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態」については、侵入形跡(飲食、就寝等)が確認できるものや、建材の隙間から侵入できそうなものは該当する。

○[総合判定表]

上記[調査票 1～3]を基に協議会にて、特定空家等の認定と措置について決定する。

- ① [調査票 1～3]それぞれにおいて、特定空家等に該当するか判断する。
- ② 特定空家等の判定は事務局の意見を聞いて、協議会の会議において認定する。
- ③ 非認定の場合、「周辺への影響度」、「悪影響の程度と危険等の切迫性」を考慮し、法第 12 条に基づく助言の内容を決定する。
- ④ 特定空家等に認定された場合は、法 14 条第 1 項に基づき、措置の内容について協議し、決定する。

立入調査員証 様式

鏡野安全 号
立入調査員証
所 属 職 名 氏 名 生年月日
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。 年 月 日発行(年 月 日まで有効)
鏡野町長 

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)(抜粋)第9条(略)

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りではない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明証を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

注意
この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

資料 5 : 特定空家等の通達文書様式

様式第 1 号

第 号
年 月 日

様

鏡野町長

印

空家等の適正管理に関する立入調査通知書

貴殿の所有(管理)する下記の空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第9条第2項の規定に基づき、立入調査を行いますので通知します。

記

1 空家等の所有地等	
2 立入調査を行う理由	
3 備考	立入調査予定日 年 月 日(予定)

資料編

様式第 2 号

第 号
年 月 日

様

鏡野町長

印

空家等の適正管理に関する助言・指導書

貴殿の所有(管理)する下記の空家等について、調査の結果、管理不全の状態にあり、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第2条第2項に定める「特定空家等」に該当することが認められました。このことから同法第14条第1項に基づき、下記のとおり必要な措置を講ずるよう助言・指導します。

記

1 空家等の所在地等	
2 調査年月日	
3 調査結果	
4 必要な措置	
5 備考	

様式第3号

第 号
年 月 日

様

鏡野町長

印

勸告書

貴殿の所有(管理)する下記の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講じるように指導してきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

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

記

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

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

様

鏡野町長

印

命令に係る事前の通知書

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

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

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

記

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

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

様式第5号

第 号
年 月 日

様

鏡野町長

印

命 令 書

貴殿の所有する下記の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、年月日付け第 号により、法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知に係る措置がなされておらず、前途の通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出もされませんでした。

については、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

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

- ・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告すること。
- ・本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処されます。
- ・上記5の期限までに上記2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期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続きに移行することがあります。
- ・この処分について不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に、鏡野町長に対して審査請求をすることができます。なお、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると、審査請求をすることができなくなります。

この処分の取り消しの訴えは、この処分(この処分について前期の審査請求をしたときは、当該審査請求に対する裁決。以下同じ。)があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に鏡野町を被告として(訴訟において鏡野町を代表する者は、鏡野町長となります。)提起することができます。なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

様

鏡野町長

印

勸告書

貴殿に対し 年 月 日付け第 号により、貴殿の所有する下記の特特定空家等の を行うよう命じました。この命令を 年 月 日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号)第 14 条第 9 項の規定に基づき、下記の特特定空家等の を執行いたしますので、行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)第 3 条第 1 項の規定によりその旨勧告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第 5 条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行により物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないこと申し添えます。

記

特特定空家等

1. 所在地
2. 用途
3. 構造
4. 規模
5. 所有者の

・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法(平成 26 年法律第 68 号)第 2 条及び第 18 条第 1 項の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 箇月以内に鏡野町長に対し審査請求をすることができます。

様式第7号

第 号
年 月 日

様

鏡野町長

印

代執行令書

年 月 日付け第 号により、貴殿の所有する下記の特定期間空家等を 年 月 日までに
するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に
関する特別措置法（平成26年法律127号）第14条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行
を行いますので、行政代執行法（昭和23年法律43号）第3条第2項の規定により通知します。

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

記

1. 措置を行う物件
2. 代執行の時期
3. 執行責任者
4. 対執行に要する費用の概算見積額

・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法(平成26年法律第68号)第6条及
び第45条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内
に鏡野町長に対し審査請求をすることができます。