

玉野市空家等対策計画

(素案)

令和 2 年 1 1 月

玉 野 市

第1章 計画の趣旨.....	1
1 計画策定に当たって.....	1
(1) 背景.....	1
(2) 計画の位置付け.....	1
(3) 計画の期間.....	2
(4) 計画の対象.....	2
2 空家等に関する政策・施策の動向.....	3
(1) 国の動向.....	3
(2) 県の動向.....	4
(3) 関係団体の動向.....	4
第2章 空家等の現状と課題.....	5
1 空家等の現状.....	5
(1) 人口・世帯の動向.....	5
(2) 空家等の状況.....	7
(3) 空家等の実態.....	9
2 空家等における課題.....	14
(1) 現状の整理.....	14
(2) 取り組むべき課題.....	14
第3章 空家等対策における施策.....	16
1 対策の基本方針.....	16
(1) 空家等の段階に応じた対応.....	16
(2) 地域特性を活かした利活用の促進.....	16
(3) 危険な空家等に対する適切な措置.....	16
(4) 多様な主体との連携による推進体制.....	16
2 施策と主な取組.....	17
(1) 空家等の発生抑制.....	17
(2) 流通・利活用の促進.....	18
(3) 空家等の適正管理.....	19
(4) 特定空家等の解消.....	20

第4章 計画の推進に当たって.....	22
1 推進体制の整備.....	22
2 相談体制の構築.....	22
資料編.....	※

第1章 計画の趣旨

1 計画策定に当たって

(1) 背景

近年、本市の地域における人口減少・少子高齢化の進行や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、空家が年々増加しています。本市においても平成30年住宅・土地統計調査では5,360戸の空家があり、平成25年の前回調査から約20%増加しており、今後も空家は増加するものと考えられます。

また、適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家は、防災・防犯上の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあります。

こうした問題に対応するため、国において、この空家問題の抜本的な解決策として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を平成27年5月に全面施行されました。

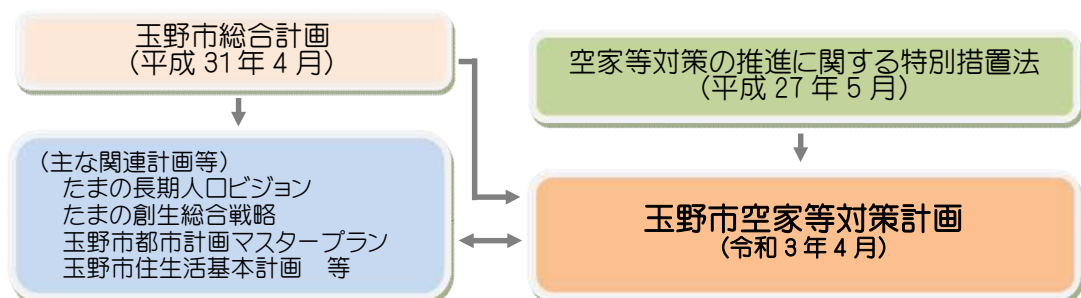
今後、人口減少や高齢化の進行等に伴い、さらなる空家等の増加が予想されることから、国・県・関係団体等との連携のもと、空家等の発生抑制、適正管理、利活用等の対策が重要になります。

「玉野市空家等対策計画」（以下、「計画」という。）は、市内における空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境を保全するため、法第6条の規定に基づき、本市における空家等への対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方や取組の方針を示すものです。

(2) 計画の位置付け

本計画は、法第6条の規定に基づき、国が定めた「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。）に即し策定するものです。また、計画の推進に当たっては、上位計画である玉野市総合計画や、都市計画マスタープランなどに定めている空家関連施策との整合性を図るものとします。

◆ 計画の位置付け



(3) 計画の期間

本計画の期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とし、概ね5年を目途に再検討を行い、適宜見直しを行うなど、計画の実行性を高めます。

また、計画期間中であっても、社会情勢や前提となる諸条件に変化があった場合は、新たにに取り組むべき事案を加味するなど柔軟に対応します。

(4) 計画の対象

① 対象とする地区

本計画の対象地区は、空家等が市内全域に分布しており、空家等対策を総合的に実施する観点から、玉野市全域とします。

② 対象とする空家等

本計画の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」(同条第2項に規定する「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って居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

【特定空家等】(法第2条第2項)

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

※空家等に関する補足説明(基本指針などによる国の見解)

- ①「居住その他の使用がなされていないことが常態である」

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

- ②「長屋」や「集合(共同)住宅」の場合

長屋や集合(共同)住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれ得ることとなる。

2 空家等に関する政策・施策の動向

(1) 国の動向

国は、法を制定、公布し、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。また、基本指針を示し、市町村は必要に応じて計画を策定し、各地域内の空家等に対する行政としての基本的姿勢を住民に対して示しつつ、空家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとしています。

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）
参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

資料：国土交通省

(2) 県の動向

岡山県では、平成27年8月に「岡山県空家等対策推進協議会」を設置しました。
この協議会を通じて、国、県、市町村、関係団体等が連携し、県内の空家等対策にかかる課題や情報共有並びに各種制度や有効な方策の研究等について連絡調整を図りつつ、推進に取り組むこととしています。

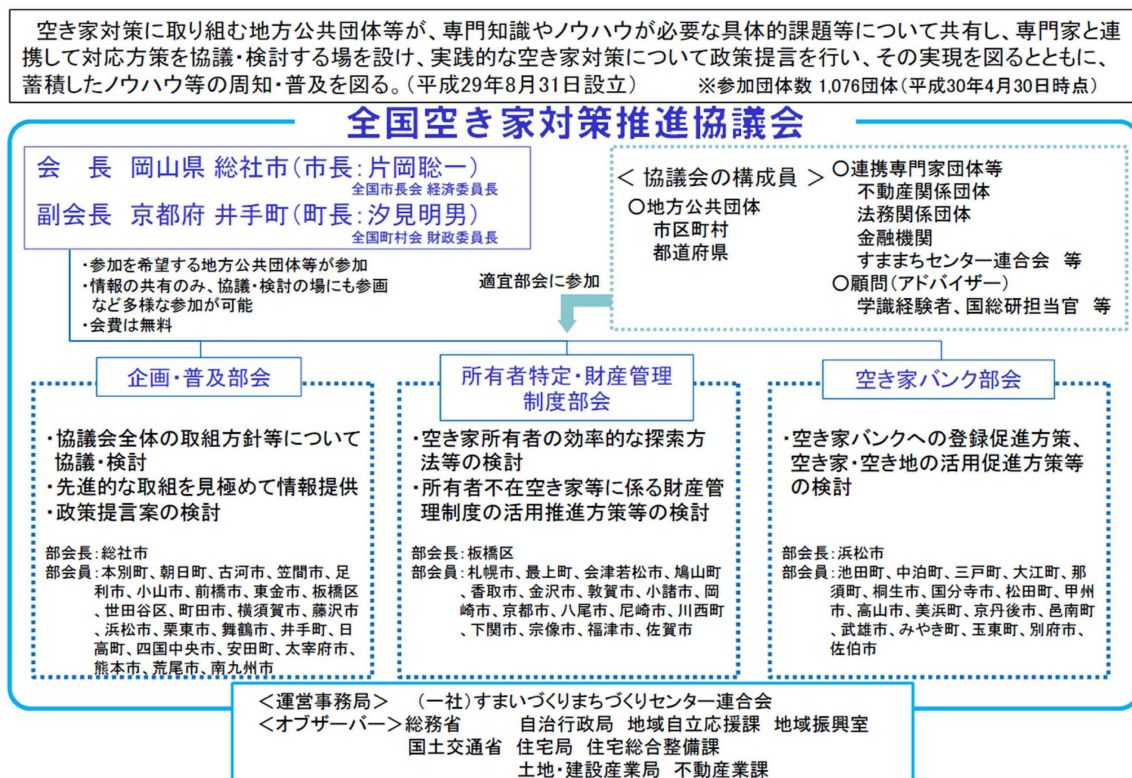
【協議会の構成員】

国（岡山地方法務局）、岡山県関係課、県内市町村、
関係団体（岡山県建築士会、岡山県建築士事務所協会、岡山県宅地建物取引業協会、岡山県不動産協会、岡山県司法書士会、岡山県土地家屋調査士会、住宅金融支援機構中国支店）

(3) 関係団体の動向

全国的な空家等の対策に係る機運の高まりや取組の広がりを踏まえ、平成29年8月に「全国空き家対策推進協議会」が設立されました。

この協議会を通じて、専門知識や課題等について共有し、専門家と連携して対応方策を協議・検討する場を設け、実践的な空家等の対策について政策提言を行い、その実現を図るとともに、蓄積したノウハウ等の周知・普及を図ることとしています。



資料：国土交通省

第2章 空家等の現状と課題

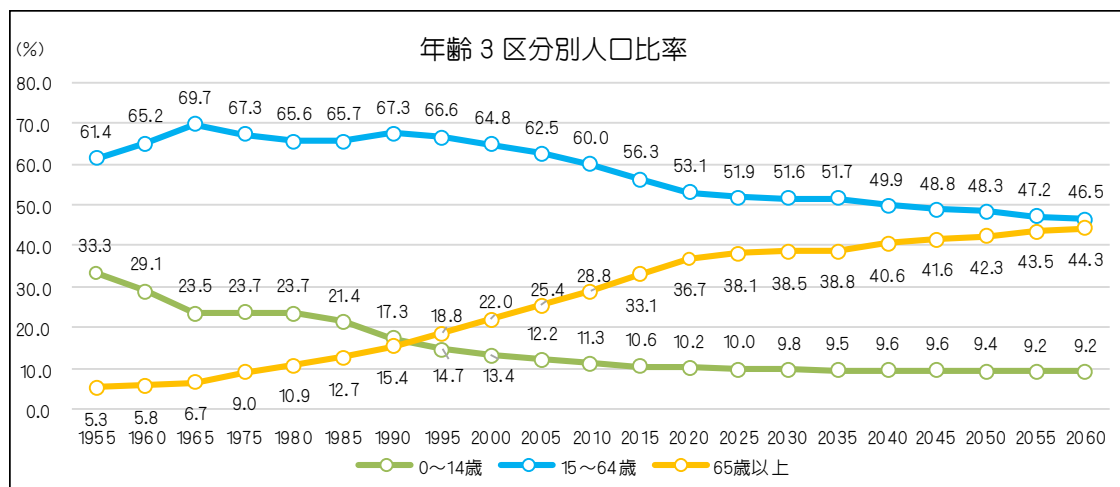
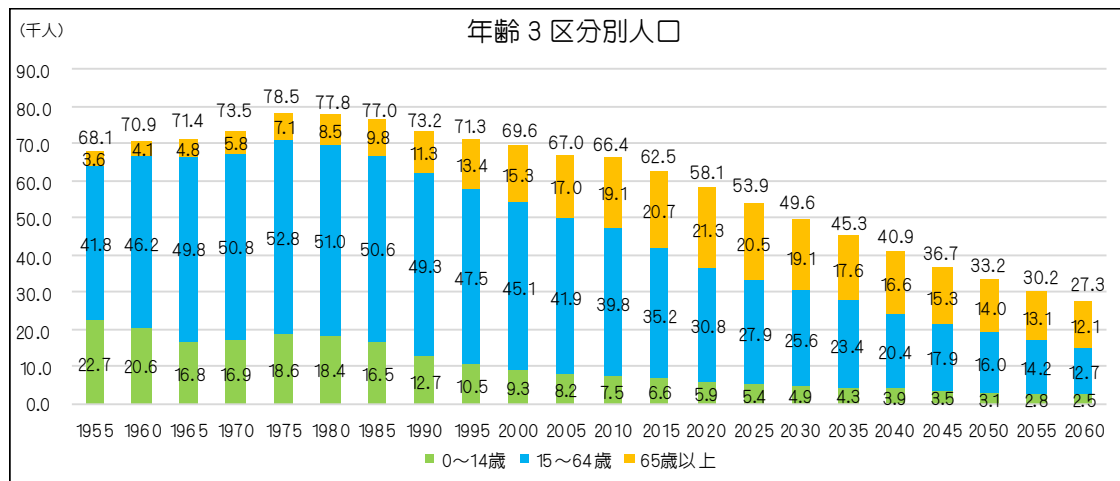
1 空家等の現状

(1) 人口・世帯の動向

① 人口

本市の人口は、1975 年をピークに以降減少し続けており、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年 3 月推計）」に基づく将来推計人口は、2060 年には 2 万人台まで減少すると推計されています。

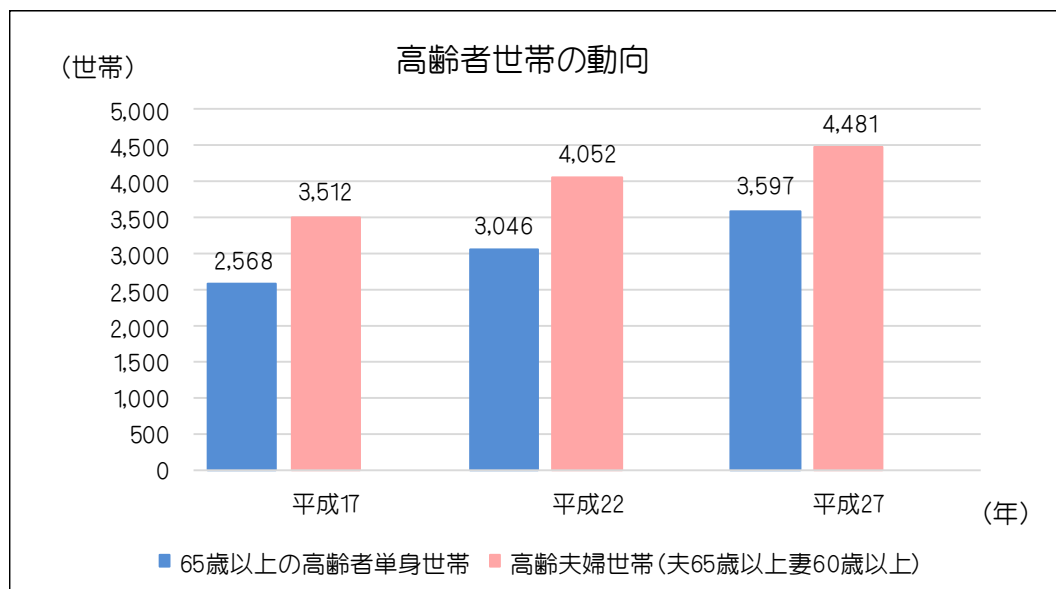
年齢 3 区分別の人口比率の推移をみると、生産年齢人口（15～64 歳）の比率は、1990 年以降減少に転じています。また、年少人口（0～14 歳）は、1975 年以降減少し続けています。高齢人口（65 歳以上）は、1975 年に総人口の約 1 割弱程度でしたが、1995 年に年少人口を上回り、2010 年に総人口の約 3 割を占めています。年少人口と生産年齢人口の比率は、2015 年以降も緩やかに減少する一方で、高齢人口の比率は緩やかに増加すると推計されています。



資料：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年 3 月推計）」

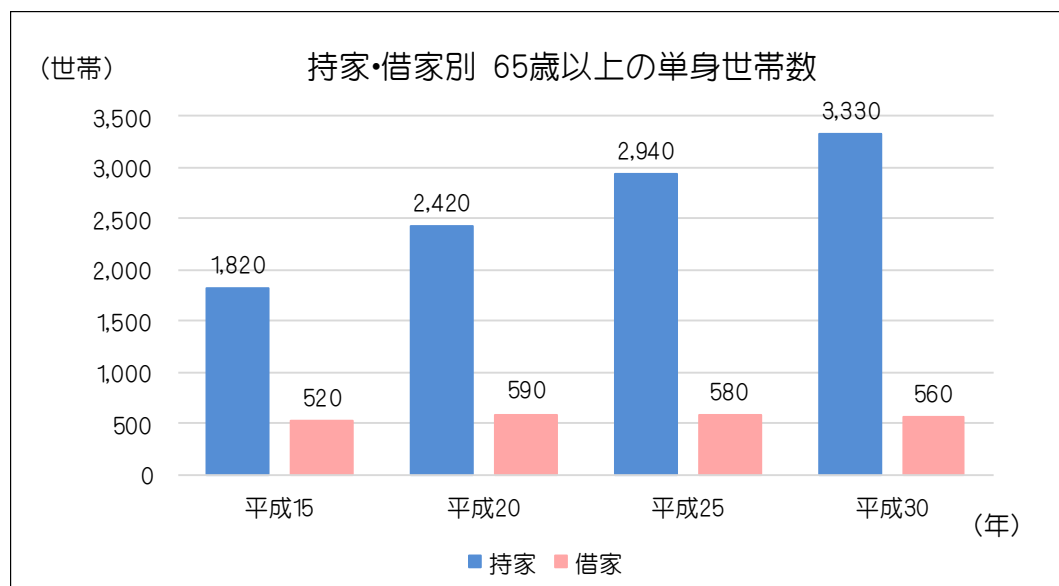
② 高齢者世帯

高齢者世帯数は、65歳以上の高齢者単身世帯、高齢夫婦世帯ともに増加しています。



③ 高齢単身世帯

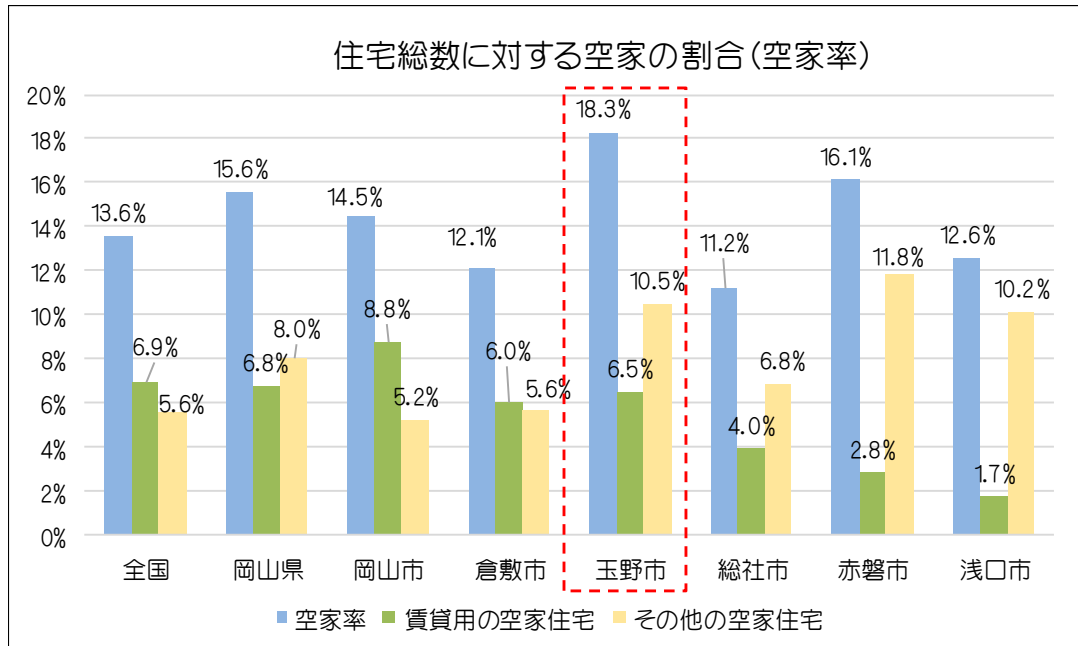
持家に住む高齢単身世帯数は増加傾向であるのに対して、借家に住む高齢単身世帯数はほぼ横ばいとなっています。



(2) 空家等の状況

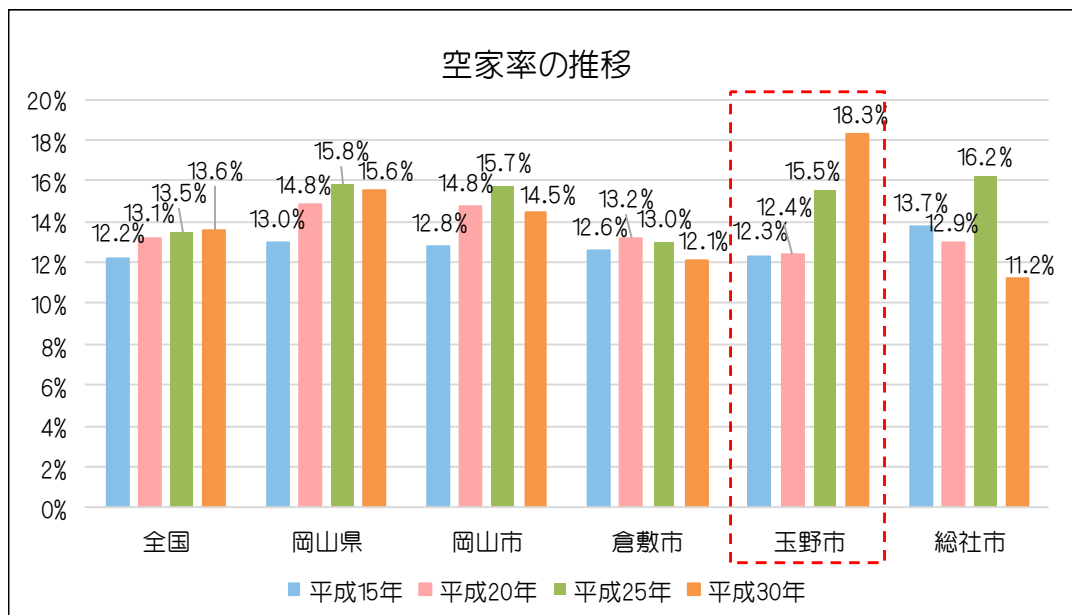
① 空家等の比率

市内住宅に占める空家等は5,360戸程度あり、住宅総数に占める割合は18.3%となっています。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

住宅総数に対する空家等の割合は、全国で微増傾向にあり、本市は、県内近隣他市と比較して高くなっています。

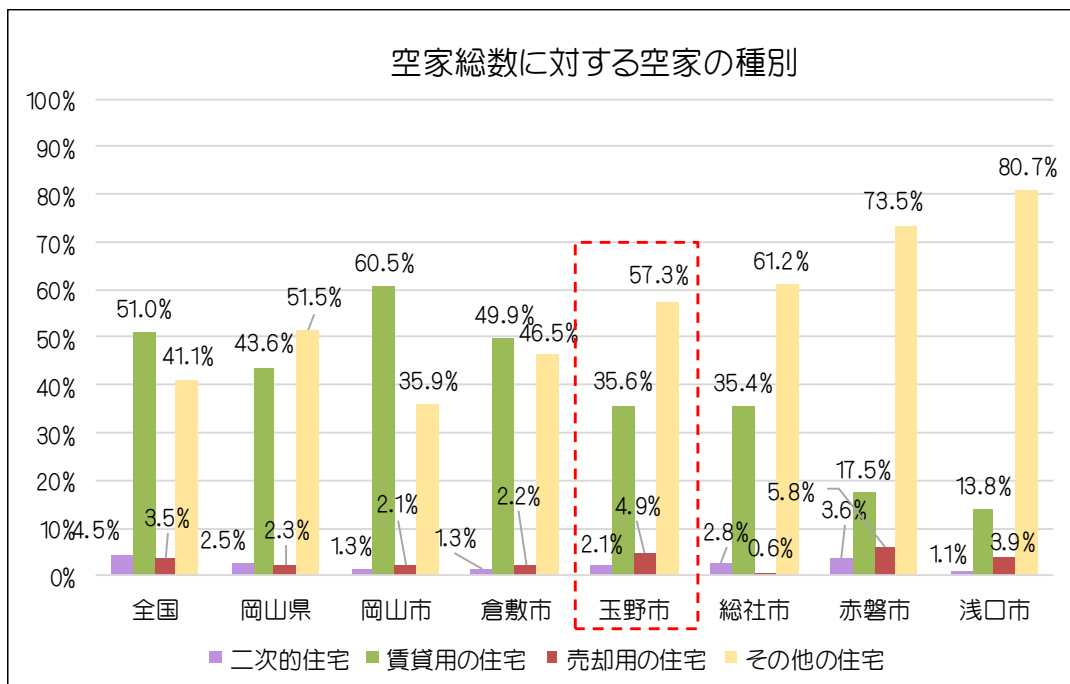


資料：住宅・土地統計調査

② 空家等の種類

市内の空家等の約6割が「長期不在」や「取壊し予定」といった「その他の住宅」となっています。

また、本市の空家総数に対する「その他の住宅」の割合は、全国、県と比較しても高くなっています。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査について（補足）

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする調査です。

住宅・土地統計調査では、マンション等の共同住宅については「空室」を「空家」として計上しており、戸数ベースとなっています。調査方法はサンプル調査（国勢調査区から全国平均約5分の1の調査区を抽出。）であり、その結果は推計値となります。なお、住宅・土地統計調査における「空家」の定義は以下のとおりです。

- ・二次的住宅：別荘や一時的に寝泊まりする住宅
- ・賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ・売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ・その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅（空き家の区分判定が困難な住宅を含む。）

(3) 空家等の実態

① 実態調査の概要

本市では、空家等の実態把握のため、住宅・土地統計調査のサンプル調査とは異なり、外観目視による現地調査を行い、危険度の判定など空家の現況を把握しました。調査概要は以下のとおりです。

- ・調査対象区域：玉野市全域
- ・調査期間：平成28年8月19日～平成28年10月14日
- ・調査対象：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。）
- ・調査内容：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もの。

空家等の判断基準

- A：郵便受けにチラシやDM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。
- E：上記以外（電気メーターが動いていない等）



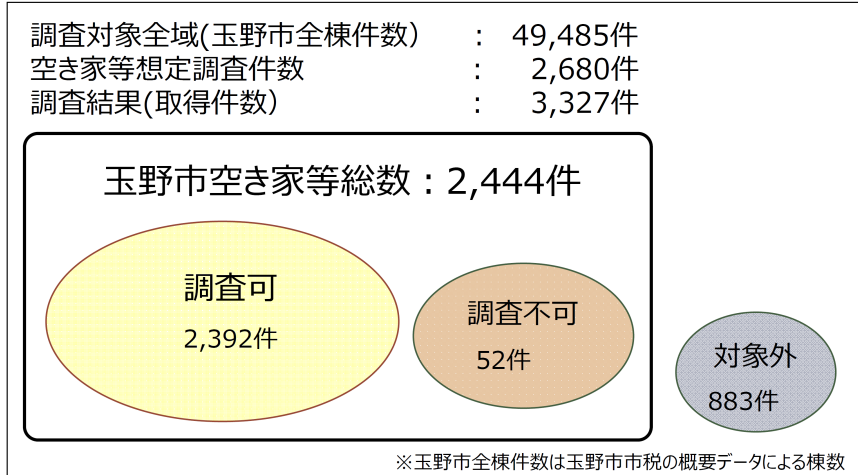
② 調査結果

(ア) 全建物数に対する空家率

調査の結果、調査対象（玉野市市税の概要データによる棟数49,485件）のうち、2,444件が空家と判定されました。また、現地調査で空家等と判定した建物数と本市内の全建物数から空家率を算出した結果、市全体で空家率は4.9%となっています。

地区別の空家率をみると、玉地区が最も高く8.2%、次いで日比地区が7.8%となっており、旧市街地で比較的高くなっています。

< 調査結果の概要 >



【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、または、建物の一部が見えるが、建物に近寄ることができず、周囲の塀等や雑草の繁茂により調査判定が出来なかったものを「調査不可」とした。

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き家等想定箇所、本調査で再度確認した際、居住者がいたり、既に建物を取り壊され、更地になっているものを「対象外」とした。

資料：玉野市空家等実態調査報告書

< 地区別の空家率 >

地区名	空家件数	建物件数	空家率
田井地区	178	5,085	3.5%
宇野地区	379	6,679	5.7%
玉地区	418	5,083	8.2%
玉原地区	65	1,747	3.7%
和田地区	274	3,956	6.9%
日比地区	270	3,453	7.8%
山田地区	121	2,542	4.8%
八浜地区	164	4,737	3.5%
荘内地区	331	11,876	2.8%
東児地区	244	4,327	5.6%
合計	2444	49485	4.9%

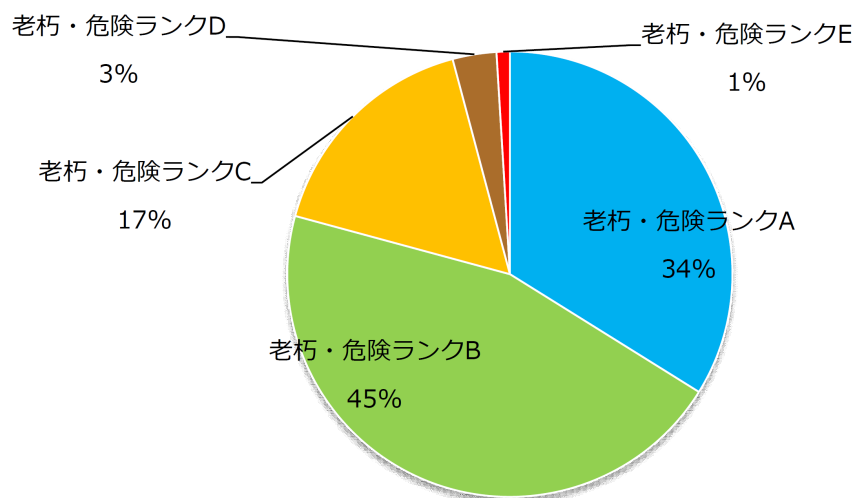
資料：玉野市空家等実態調査報告書

(イ) 老朽度・危険度別空家件数

老朽度・危険度の高いD・Eランクが占める割合は、全体の4.1%となっています。
比較的状态の良いA・Bランクが占める割合は、全体の約8割となっています。

地区名	判定状況(可)	老朽・危険 ランクA	老朽・危険 ランクB	老朽・危険 ランクC	老朽・危険 ランクD	老朽・危険 ランクE
田井	175	54	92	21	4	4
宇野	366	85	216	54	10	1
玉	403	115	189	85	8	6
玉原	64	44	19	1	0	0
和田	269	47	162	49	11	0
日比	268	54	130	67	17	0
山田	117	55	37	23	1	1
八浜	162	90	44	14	10	4
荘内	325	138	126	49	9	3
東児	243	128	70	35	6	4
全体件数	2,392	810	1,085	398	76	23

老朽度・危険度ランク別（主観）割合



老朽度・危険度ランクについて：空家の状態をA(良好)～E(劣悪)で示し、下記の意味を持つ。

A:目立った損傷は認められない。 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。

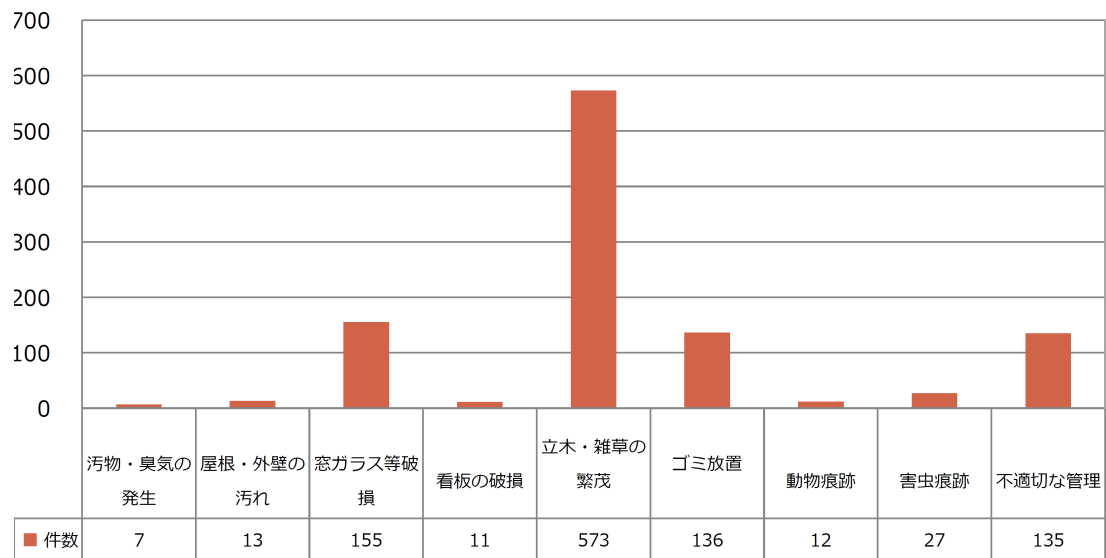
E:建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。

資料：玉野市空家等実態調査報告書

(ウ) 空家の状態と懸念される状況

立木・雑草の繁茂が最も多くなっています。また、窓ガラス等の破損なども多くなっており、容易に侵入できる状態は、不審者など防犯上の問題も懸念されます。

地区名	汚物・臭気の発生	屋根・外壁の汚れ	窓ガラス等破損	看板の破損	立木・雑草の繁茂	ゴミ放置	動物痕跡	害虫痕跡	不適切な管理
田井	0	1	13	1	50	17	1	8	12
宇野	1	2	27	2	77	20	3	2	16
玉	3	4	33	4	79	7	1	4	16
玉原	0	0	1	0	13	1	0	0	3
和田	0	0	18	2	90	9	1	0	17
日比	0	1	18	1	58	19	1	2	25
山田	0	0	6	0	29	9	0	1	1
八浜	0	2	7	1	47	9	2	7	15
荘内	0	2	18	0	69	17	2	2	17
東児	3	1	14	0	61	28	1	1	13
全体件数	7	13	155	11	573	136	12	27	135

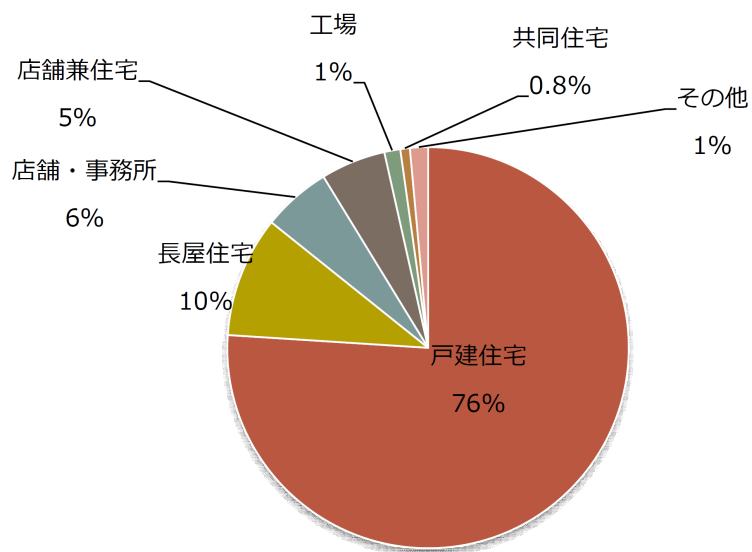


資料：玉野市空家等実態調査報告書

(工) 外観調査（建て方および用途）

建て方は、戸建て住宅が76%と多く、次いで長屋住宅が10%、店舗・事務所が6%となっています。

地区名	判定状況 (可)	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
田井	175	130	20	11	6	2	1	5
宇野	366	231	67	23	28	5	4	8
玉	403	274	55	27	37	2	4	4
玉原	64	49	3	2	5	5	0	0
和田	269	211	31	8	11	2	4	2
日比	268	189	41	17	11	6	3	1
山田	117	107	2	3	3	1	0	1
八浜	162	137	0	7	9	2	1	6
荘内	325	277	6	26	7	4	1	4
東児	243	213	8	8	8	2	0	4
全体件数	2,392	1,818	233	132	125	31	18	35



資料：玉野市空家等実態調査報告書

2 空家等における課題

(1) 現状の整理

区分	現状の整理
統計による状況	① 本市の人口は、1975 年をピークに減少しており、2060 年までの推計では、増加する見込みがありません。 ② 高齢夫婦世帯は、5 年間で約 11%増加し、高齢単身者世帯は5 年間で約 18%増加しています。 ③ 本市の空家率は、全国、県、近隣他市に比べ高くなっています。 ④ 空家のうち別荘や賃貸・売買用の物件を除く「その他の住宅」が約 6 割あります。
実態調査による状況	① 地域別では玉・日比・和田地区など旧市街地で空家率が高い傾向にあります。 ② 老朽危険度の高い空家等が約 2 割存在し、各地区に点在しています。 ③ 比較的状态の良い空家等が約 8 割存在します。

(2) 取り組むべき課題

① 空家等の情報収集及び管理に対する課題

本市では、人口減少・高齢化の進行と、高齢夫婦・高齢単身者世帯の増加等に伴い、更なる空家等の増加が見込まれています。そのため、空家等情報を効率よく収集・蓄積し、今後の対応に向けた管理・活用が必要です。

② 空家等の発生抑制及び適切な管理に対する課題

管理されていない空家等が地域住民からの相談や実態調査により判明しており、今後も管理状態の悪い空家等の増加が懸念されます。

そのため、現存する住宅の空家化の抑制や、発生した空家等が危険な状態とならないよう、それらの発生予防及び適切な管理の促進に向けた取組が必要です。

③ 空家等の利活用に対する課題

管理されていない空家等は、住み替えに伴う空家期間の長期化や、管理意識の不足なども要因となり、使われないまま放置される可能性があります。

そのため、それらが危険な状態とならないよう、所有者等に自己利用を促す働きかけを行うとともに、自己利用しない場合には利活用への転換を図ることが必要です。

④ 危険な空家等の解消に対する課題

増加する空家等のうち、老朽化等により市場流通が困難なものや、経済的・法的な問題から管理や除却等ができないものは、所有者等の管理意識の低下なども相まって、危険な状態となり、周囲へ悪影響を及ぼす可能性があります。

そのため、それらの解消を促すために必要な体制や手続等を整備することが必要です。

⑤ 空家等の流通に対する課題

比較的状态の良い空家等が多数存在し、それらは、条件が合えば移住・定住希望者の住宅として、賃貸や購入に至る可能性があります。

そのため、市内における住宅取得ニーズに応えるとともに、空家等の利活用を促進するため、空家等の売却・賃貸の活性化に繋がる取組が必要です。

第3章 空家等対策における施策

1 対策の基本方針

(1) 空家等の段階に応じた対応

今後も増加が予想される空家等の発生抑制に努めるとともに、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼす危険な空家等に対しては、安全上必要な措置を講じるなど、空家等の段階に応じた総合的な対策を行います。

また、管理不全の空家等については、放置されることで問題が深刻化しないよう、関係団体等との連携により早期の対応に努めます。

(2) 地域特性を活かした利活用の促進

管理不全な状態にある空家等は、周辺の景観を損ない、住民や観光客等に負の影響を及ぼすだけでなく、地域活力の低下等の影響が懸念されます。

一方、適正に管理が行われている空家等は、地域資源としての一面もあり、移住・定住の促進に寄与することが期待されるため、地域特性を踏まえ、利活用促進に向けた取組を推進します。

(3) 危険な空家等に対する適切な措置

空家等の中には、危険度が高く、適正に管理されない結果として、住民の安全を脅かし、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあります。

こうした老朽化して危険な状態にある空家等については、所有者等に対し、適切に管理するよう助言や指導等を行うとともに、解体・除却を推進し、地域住民の安全確保や生活環境の保全を図ります。

(4) 多様な主体との連携による推進体制

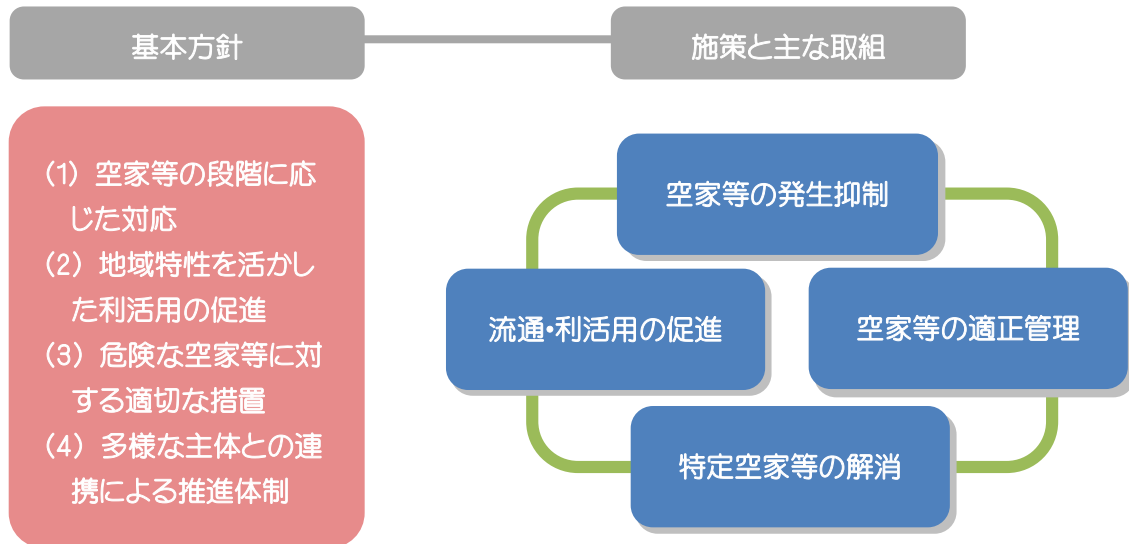
空家等は個人の財産であるため、第一義的には所有者等の責任により対応することが前提となります。しかし、様々な事情により適切に管理されていない空家等が発生し、地域及び住民に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

そのため、空家等の所有者等による第一義的な責任を前提としながらも、市、地域住民、関係団体等の多様な主体がそれぞれの役割のもと、相互に連携を図りながら空家等の対策を推進します。

また、空家等の対策における課題は、分野横断的に多岐にわたるものが多いことから、庁内においては関係部署間の情報共有及び横断的な連携を図り、効率的かつ効果的な対策の推進に努めます。

2 施策と主な取組

空家等の問題には様々な課題があり、それらを解消するためには、空家等の状況に応じた適切な対応が求められます。そのため、本計画では、総合的な空家等の対策として、その段階に応じた4つの分類に整理します。



(1) 空家等の発生抑制

人口減少・少子高齢化の進行等の社会情勢の変化に伴い、今後も空家等の増加が見込まれます。そのため、市内における空家等の件数や状況・状態を調査し、情報をデータベースとして構築することで、空家等の実態を把握します。その上で、現存する空家等への対策を講じるとともに、空家等の発生抑制に努めます。

本市では、空家等の発生抑制に関する施策と主な取組について、次のとおり推進します。

① 空家等の実態把握

本市では、平成28年度に空家等の実態調査を実施し、空家等の所在や状態、周辺への影響等を把握しています。

今後も引き続き、市内における空家等の件数や状況等の把握を目的とした調査を適宜実施し、適正管理や活用等に係る啓発や意向調査を実施するための所有者等の特定を行います。

また、空家等の実態調査で把握した情報は、市民からの相談・苦情等に対応するため、データベースとしての活用を図ります。

加えて、空家等対策を推進していく上で必要となる情報を継続的に蓄積・管理できる仕組みを構築し、効果的な対策を行うための基礎資料として活用を図ります。

② 市民意識の啓発と醸成

空家等の発生を抑制するには、管理が不十分な空家等が周辺にもたらす諸問題について、住民の認識を深めるなど、住まいが空家等になった時や、空家等になる前の取組が必要です。

そのため、広報紙やホームページ等を通じて広く周知するとともに、固定資産税の納税通知書等の送付時にあわせ、空家等に関する情報提供や意識啓発を図ります。

また、関係団体等と連携し、空家等の啓発・対策に関するパンフレットの作成や、空家等に関する問題意識を高めるためのセミナーや相談会などの開催を推進します。

③ 既存住宅ストックの良質化と長寿命化

住宅の耐震性の不足等、住まいとしての性能が不十分である場合には、住み続けることや住み継ぐことが難しく、空家等が発生する要因となります。

既存住宅ストックの良質化や長寿命化を促進し、将来的な空家等の発生抑制に繋げる必要があることから、既存木造住宅等について、耐震診断・耐震改修等の支援に取り組みます。

④ 相続対策の促進

空家等の相続登記が行われていない場合、売買や建替え、除却等が困難になるとともに、所有等の権利関係も複雑化することから、相続による権利関係の承継を適切に行う必要があります。

そのため、市役所の窓口において相続登記の案内等を行うとともに、相続発生時に速やかに登記の名義変更がなされるよう、関係機関等と連携し、相続の生前対策や相続登記等について相談機会の提供に努めます。

(2) 流通・利活用の促進

空家等の増加を防ぐためには、空家等を住宅市場で流通させ、適切な利用を促すとともに、地域の実情やニーズに応じた利活用を図ることが必要です。

そのため、空家等を地域の重要な資源と捉え、まちづくりの観点から利活用することで、居住環境の充実や地域コミュニティの形成を図ります。

本市では、空家等及び跡地の利活用の施策と主な取組について、次のとおり推進します。

① 空家バンクの活用

空家等の所有者と利活用希望者とをマッチングする空家バンクを運用するとともに、空家バンク登録への動機付けとして、空家バンク制度を通じて成約した空家の改修を支援し、効率的かつ効果的な利活用の促進を図ります。

② 移住促進施策との連携

定住人口の減少に歯止めをかけるため、本市に移住・定住したいという希望を持つ人を支援します。

移住定住の促進には、住まいの確保が重要な要素となるため、庁内及び関係機関等と連携し、空家等を有効活用した移住施策の推進に努めます。

③ 跡地の利活用

解体・除却される空家等が増加しても、後の利用目的が無い場合には、雑草の繁茂や害虫の発生等の問題を引き起こし、周辺に悪影響を及ぼすことが懸念されます。一方で、このような跡地は、火災等の延焼防止や災害時の一時避難場所、緊急車両の回転地など、防災的な観点からも活用が期待されます。

空家等の解体・除却後の跡地については、所有者等に第一義的な管理責任があることを前提とした上で、適正な管理を行うように促します。また、地域の要望等を踏まえながら、自治会等による利活用の可能性についても検討します。

(3) 空家等の適正管理

管理が適切に行われていない空家等は、安全性の低下、環境衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたり地域の住環境に影響を及ぼすことが懸念されます。

したがって、空家等を良好な状態に維持管理することが、空家自体の資産価値を維持するだけでなく、地域の豊かな住環境の形成にも寄与します。

そのため、本市では、空家等の適正管理にかかる施策と主な取組について、以下のとおり推進します。

① 所有者等の管理意識の向上

空家等の管理は、所有者等が自らの責任により対処することが前提となるため、管理意識の向上を促す取組が必要となります。

そのため、広報紙やホームページ等を通じて広く周知するとともに、固定資産税の納税通知書等の送付時にあわせ、空家等に関する情報提供や意識啓発を図ります。

② 所有者等の特定

空家等の適切な管理を促すために、働きかけの対象となる所有者等の所在の把握を行う必要があるため、法第10条の規定に基づき、市が保有する情報を活用することとなります。

一方、空家等は、相続登記が適切に行われておらず、所有等の権利関係が複雑化し、所有者等の把握が困難な場合が想定されるため、関係機関等と連携し、効率的な空家等の調査を実施することで所有者の特定に努めます。

また、放置することが著しく公益に反する空家等で、所有者等の所在が不明な場合や相続人が特定できない場合は、相続財産管理人制度等を活用し、管理者の選任等を検討します。

③ 管理不全な空家等の所有者等への助言・指導

空家等が適切に管理されないまま放置されると、周辺に悪影響を及ぼすおそれがあります。

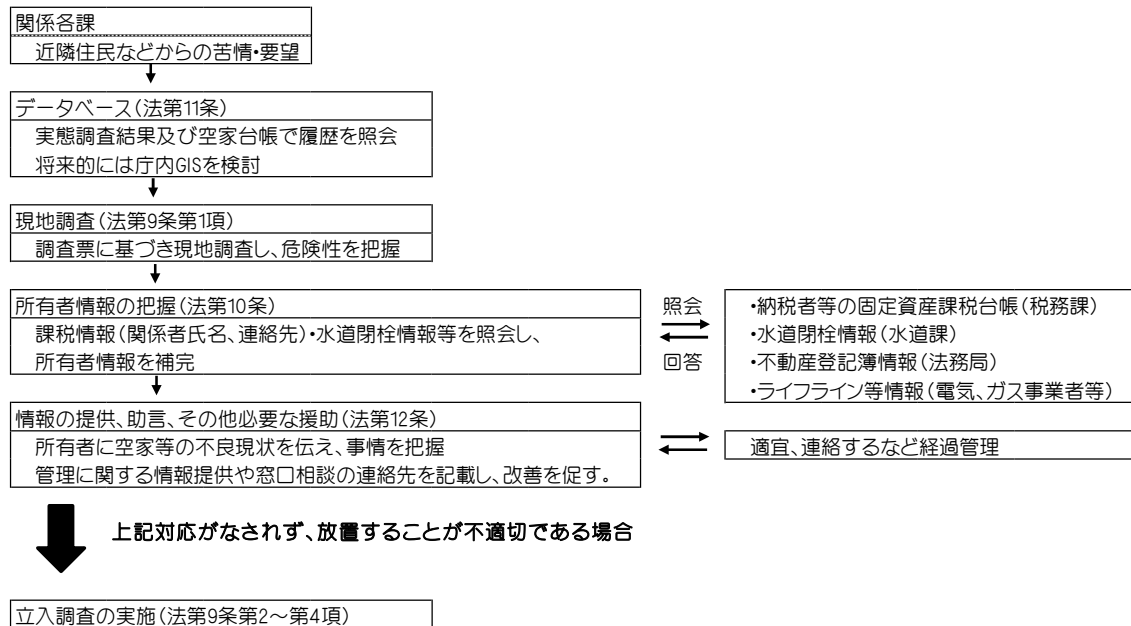
管理不全な状態と認められる空家等の所有者等に対して是正を促すとともに、空家等実態調査の結果や住民からの情報提供等をもとに、管理不全な空家等が確認された場合は、所有者等に対して情報提供や助言を行い、適正な管理への働きかけに努めます。

④ 空家等の解体・除却の支援

適切に管理されないまま放置され、老朽化等により危険な状態となった空家等については、適切な対策を講じることが必要となります。

空家等の解体・除却は、所有者等が自主的に行うことを原則としますが、空家等の周囲の安全確保のため、必要と判断される場合には、所有者等に対する支援を行います。

◆ 空家相談対応の流れ



(4) 特定空家等の解消

空家等のうち、法第2条第2項の特定空家等に該当すると判断した場合には、法に基づく段階的な措置を講じます。なお、特定空家等は、法及び「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(以下「ガイドライン」という。)」に基づき判断します。

① 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断基準は、ガイドラインに示す基準を参考として総合的に判断します。

② 管理不全な空家等に対する措置

特定空家等と判断する前に、現地調査等により管理不全な空家等と判定した場合には、法第12条の規定に基づき、情報提供や助言を行います。

また、人の生命、身体または財産に危険な状態が切迫していると認められ、公共の福祉に反する場合等については、市条例に基づき、必要最小限の範囲内で応急措置を実施します。

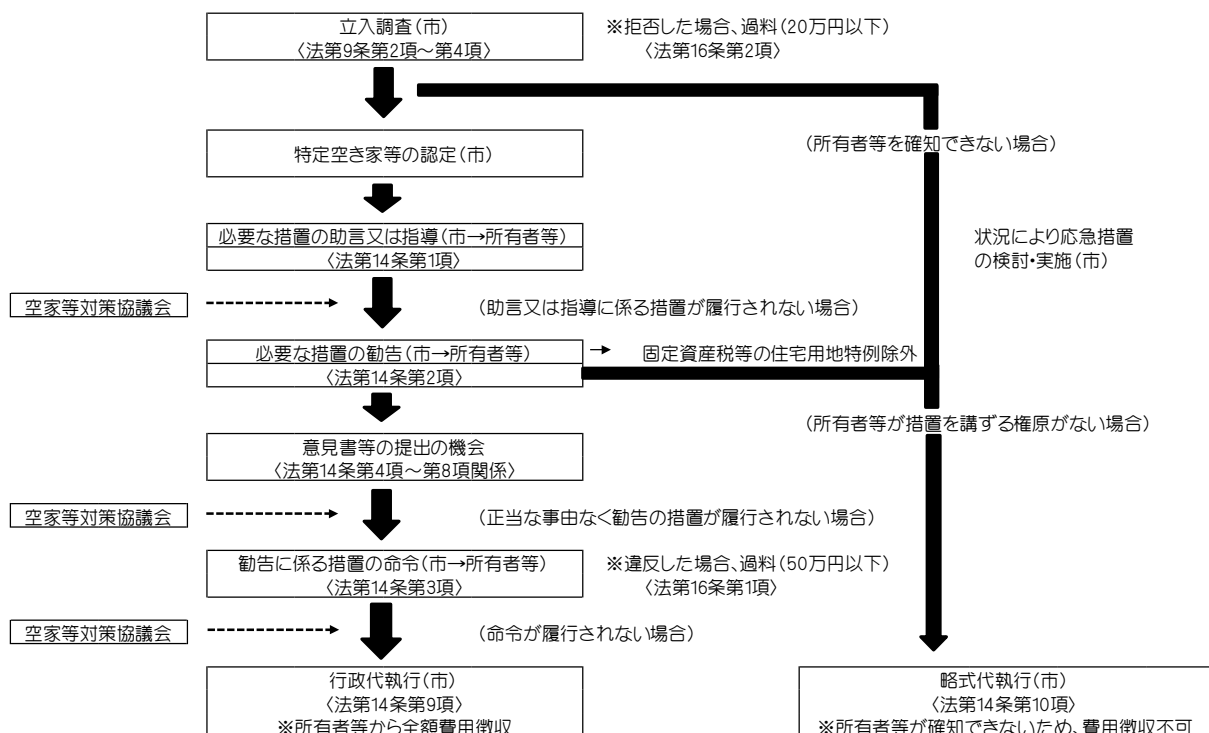
③ 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等の所有者等に対しては、法第14条第1項に基づく助言または指導や、同条第2項に規定する勧告について、危険性や周辺に及ぼす悪影響の程度等を勘案し、それぞれ相当の猶予期限を設けた上で段階的に実施します。

指導や勧告の後特定空家等の状態が改善されないと認められ、放置することが著しく公益に反する場合は、行政処分（命令、行政代執行）を行います。

これらの措置に当たっては、玉野市空家等対策推進協議会の意見を踏まえることとします。

◆ 特定空家等に対する措置の流れ



第4章 計画の推進に当たって

1 推進体制の整備

① 玉野市空家等対策推進協議会

本計画の策定・変更及び実施に関する協議を行うため、法第7条の規定に基づき、玉野市空家等対策推進協議会を設置します。

② 庁内における横断的な対応

管理不全な状態にある空家等への対策や、その他の空家等に関する総合的な対策の検討に当たり、柔軟かつ迅速な対応が図られるよう、庁内の関係部署との連携体制を構築します。

2 相談体制の構築

空家等に関する相談窓口として、総合的な窓口を設けたうえで、庁内の関係部署と連携し、柔軟かつ迅速な対応に努めます。また、関係機関等と連携し、空家等に関する複雑な相談等へ対応します。

① 庁内の総合相談窓口

空家等の情報提供や適正管理、活用に関する問合せなど、空家等に関する総合的な相談窓口を都市計画課に設置します。

② 庁内関係部署との連携

空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署との連携体制を構築し、実態把握や初期対応等について、柔軟かつ迅速な対応に努めます。

また、それらの対応内容や経過等について情報共有し、継続的な対応に努めます。

③ 岡山県空家等対策推進協議会との連携

関係機関等と連携し、空家等に関するセミナーの開催や、複雑な個別事案等に対して専門家を紹介するなど、効果的な取組を推進します。