



玉 野 市

空家等対策計画

TAMANO CITY

2021 / April



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	2
(3) 計画の期間	2
(4) 計画の対象	3
2 空家等に関する政策・施策の動向	4
(1) 国の動向	4
(2) 県の動向	5
(3) 関係団体の動向	5
第2章 空家等の現状と課題	6
1 空家等の現状	6
(1) 人口・世帯の動向	6
(2) 空家等の状況	8
(3) 空家等の実態	10
2 空家等における課題	15
(1) 現状の整理	15
(2) 取り組むべき課題	15
第3章 空家等対策における施策	17
1 対策の基本方針	17
(1) 空家等の段階に応じた対応	17
(2) 地域特性を活かした利活用の促進	17
(3) 危険な空家等に対する適切な措置	17
(4) 多様な主体との連携による推進体制	17
2 施策と主な取組	18
(1) 空家等の発生抑制	19
(2) 流通・利活用の促進	20
(3) 空家等の適正管理	21
(4) 特定空家等の解消	23

第4章 計画の推進に当たって.....25

- 1 推進体制の整備.....25
- 2 相談体制の構築.....25

資料編.....26

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....26
 - 2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則.....31
 - 3 玉野市空家等の適切な管理の促進に関する条例.....32
 - 4 玉野市空家等の適切な管理の促進に関する条例等施行規則.....34
 - 5 玉野市空き家情報提供制度に関する要綱.....35
 - 6 玉野市空き家改修事業補助金交付要綱.....38
 - 7 玉野市空家等除却事業補助金交付要綱.....43
 - 8 玉野市空家等対策協議会会則.....47
 - 9 玉野市空家等対策協議会委員名簿.....48
 - 10 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【概要】49
 - 11 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）【概要】50
-

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中、各地方においては、コンパクトシティの推進や定住人口の増加といった地方創生の取組により、空家等の発生抑制に繋がる根本的な対策を講じる必要があります。さらに、それらの取組と平行して、現在直面している空家等に関する様々な課題への適切な対応が求められています。

これらを踏まえ、今後は国・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、利活用等の具体的な対策を講じることが重要になります。

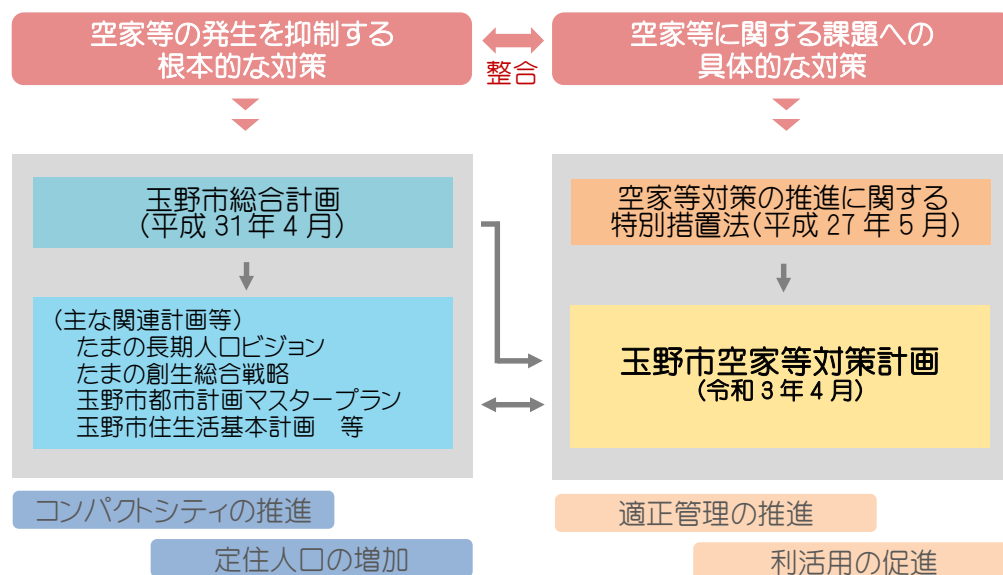
「玉野市空家等対策計画」（以下、「計画」という。）は、市内における空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境を保全するため、法第6条の規定に基づき、本市における空家等への対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方や取組の方針を示すものです。

(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をはじめ、たまの創生総合戦略や都市計画マスタープラン等との整合を図り、地方創生の推進による空家等の発生抑制に繋がる根本的な対策を講じつつ、空家等の適正管理や利活用といった具体的な施策の推進に取り組めます。

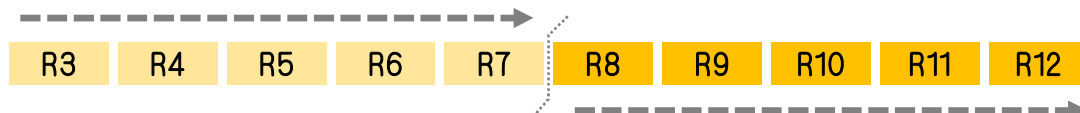
◆ 計画の位置付け



(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。

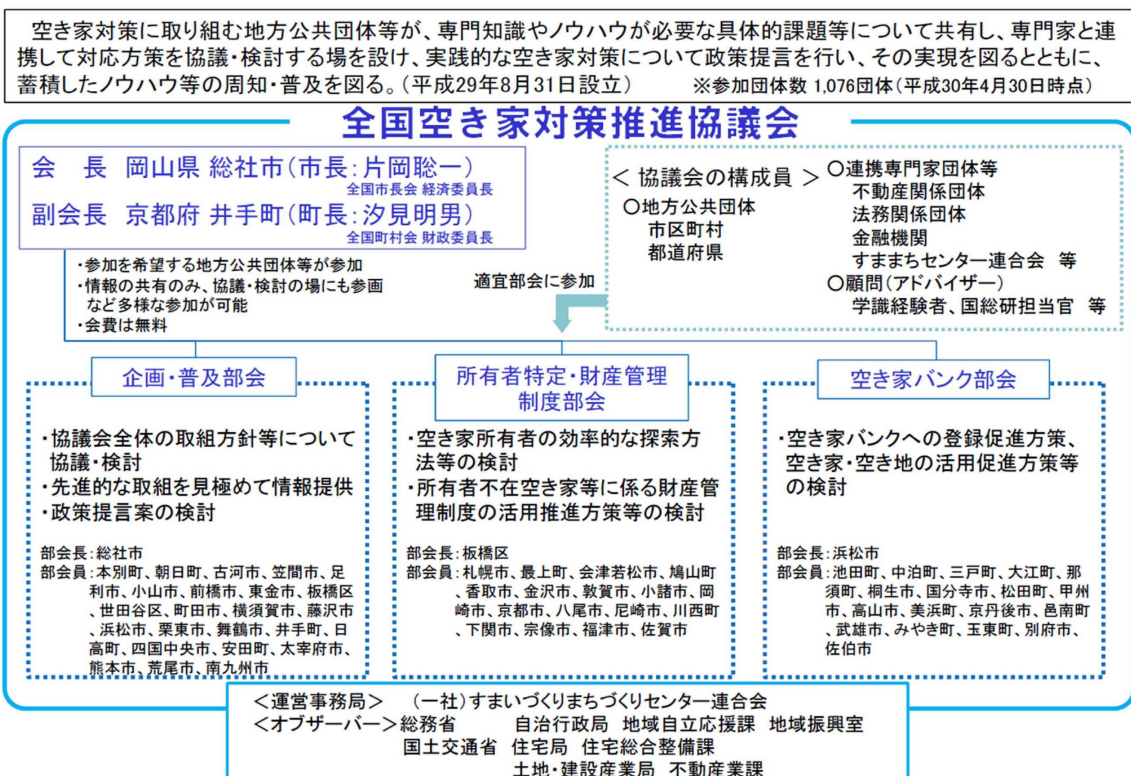
【協議会の構成員】

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

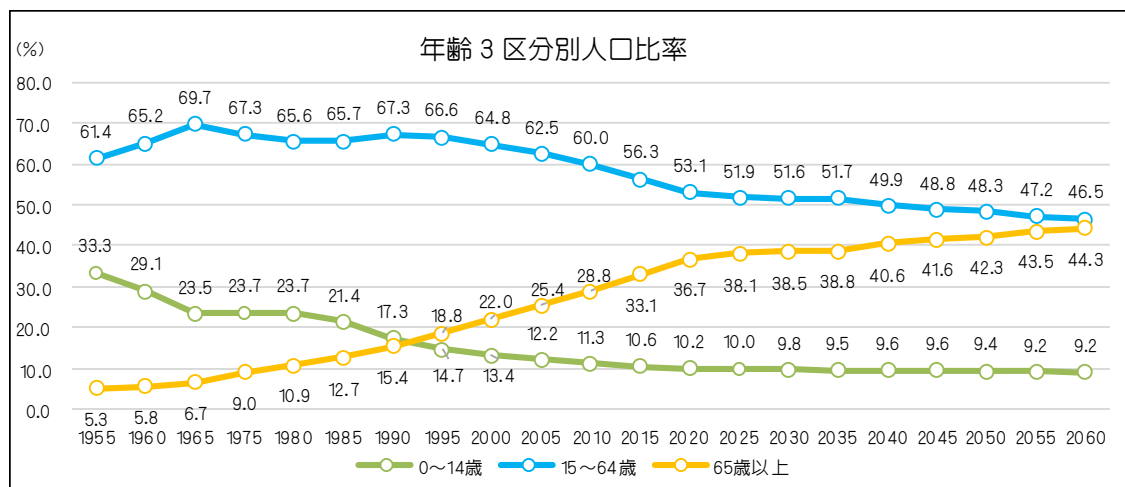
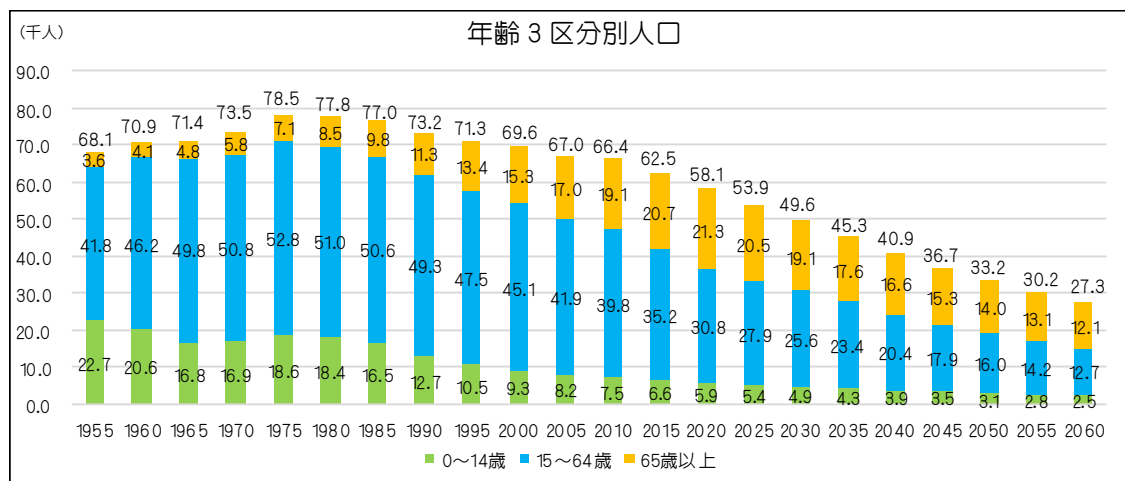
1 空家等の現状

(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。

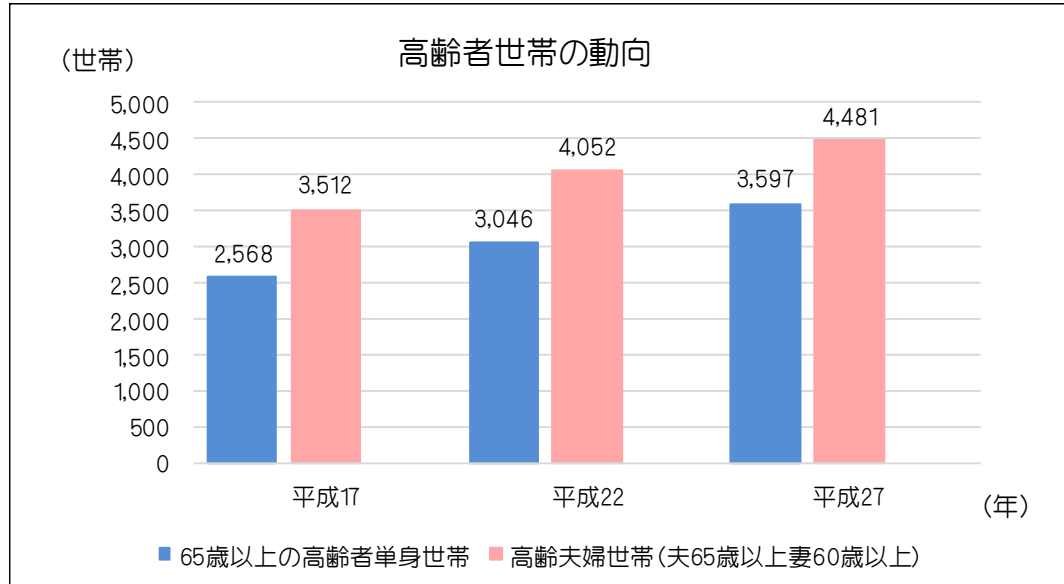
年齢 3 区分別の人口比率の推移をみると、生産年齢人口（15～64 歳）の比率は、1990 年以降減少に転じています。また、年少人口（0～14 歳）は、1975 年以降減少し続けています。高齢人口（65 歳以上）は、1975 年に総人口の約 1 割弱程度でしたが、1995 年に年少人口を上回り、2010 年に総人口の約 3 割を占めています。年少人口と生産年齢人口の比率は、2015 年以降も緩やかに減少する一方で、高齢人口の比率は緩やかに増加すると推計されています。



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）」

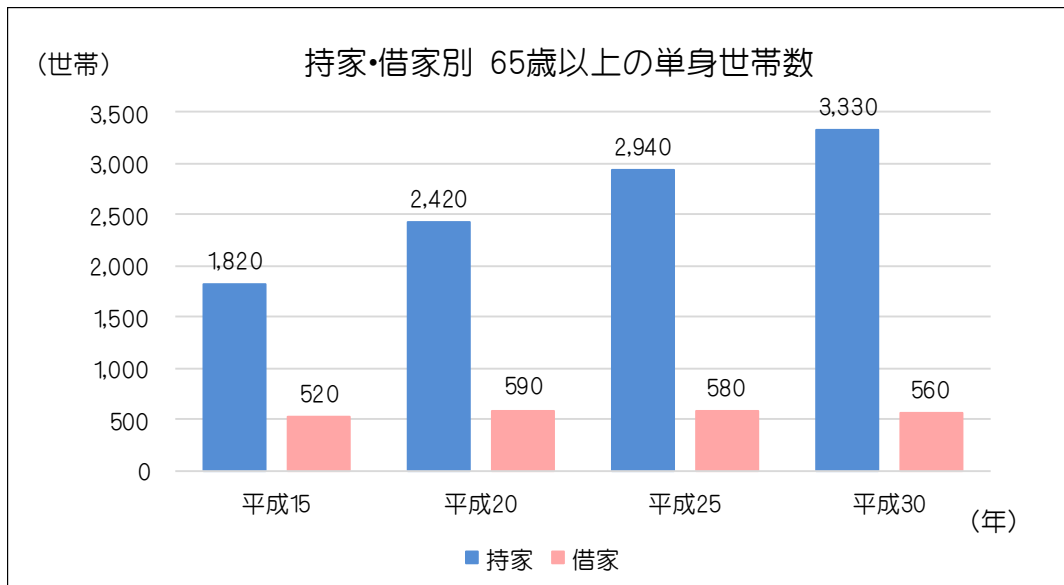
② 高齢者世帯

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

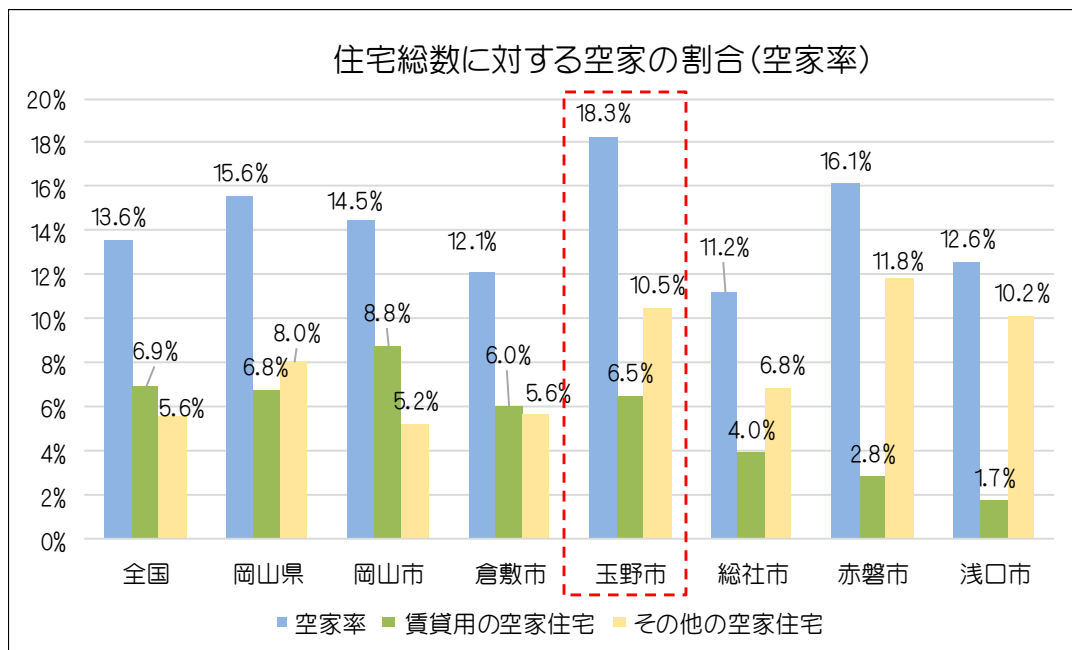
持家に住む高齢単身世帯数は増加傾向であるのに対して、借家に住む高齢単身世帯数はほぼ横ばいとなっています。



(2) 空家等の状況

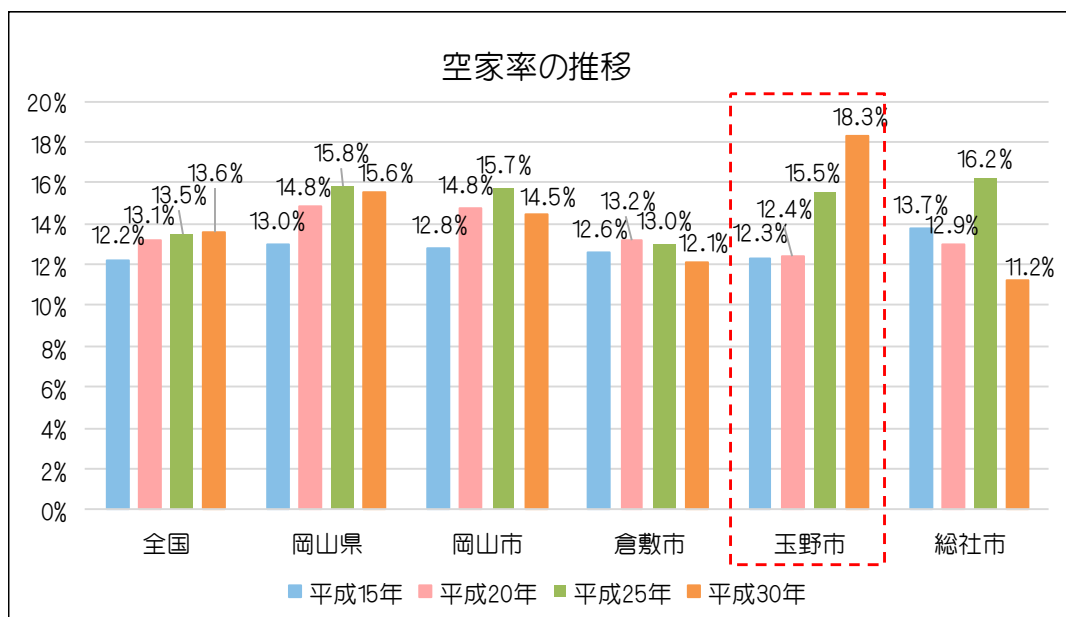
① 空家等の比率

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。

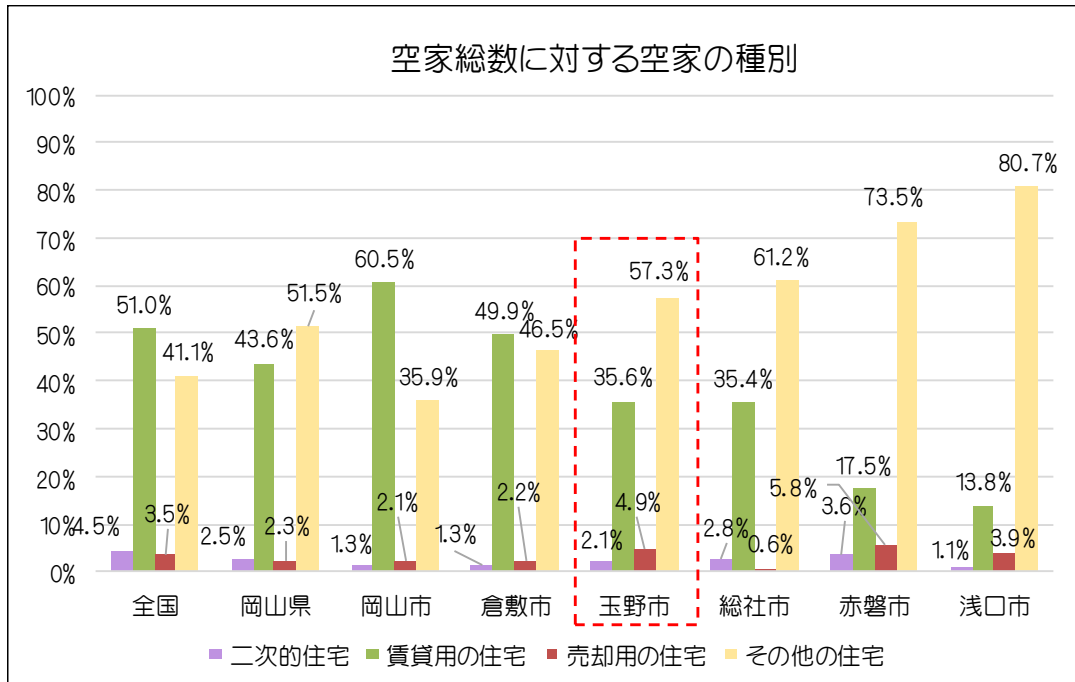


資料：住宅・土地統計調査

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

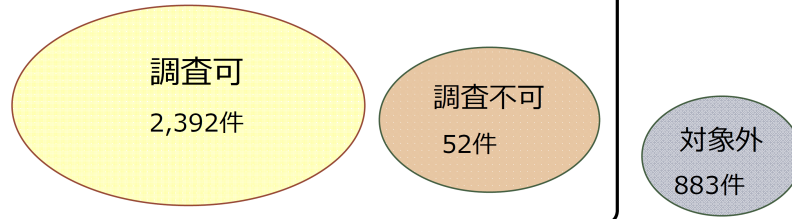
調査の結果、調査対象（玉野市市税の概要データによる棟数49,485件）のうち、2,444件が空家と判定されました。また、現地調査で空家等と判定した建物数と本市内の全建物数から空家率を算出した結果、市全体で空家率は4.9%となっています。

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 >

調査対象全域(玉野市全棟件数) : 49,485件
 空き家等想定調査件数 : 2,680件
 調査結果(取得件数) : 3,327件

玉野市空き家等総数 : 2,444件



※玉野市全棟件数は玉野市市税の概要データによる棟数

【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、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%

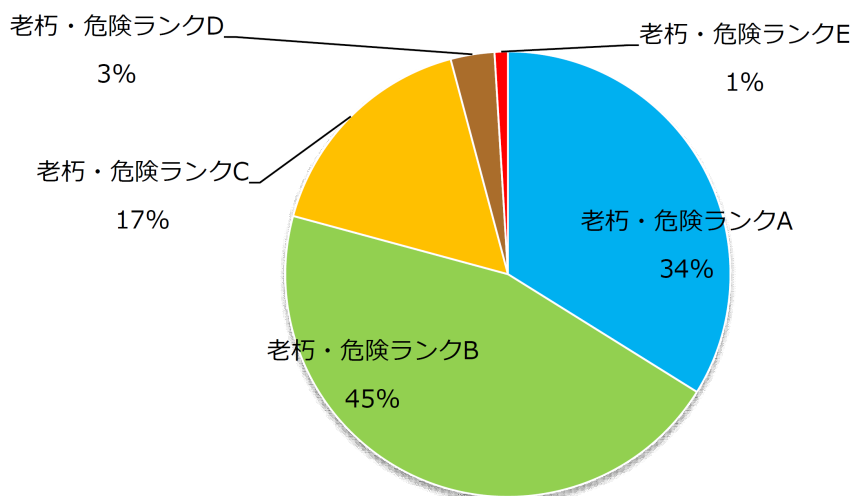
資料：玉野市空家等実態調査報告書

(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。

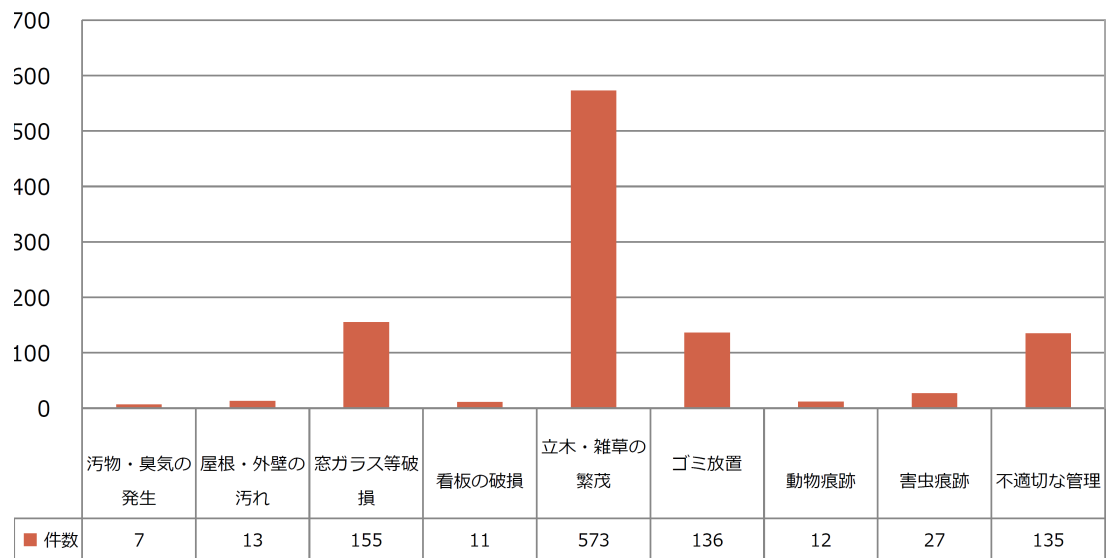
E:建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。

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

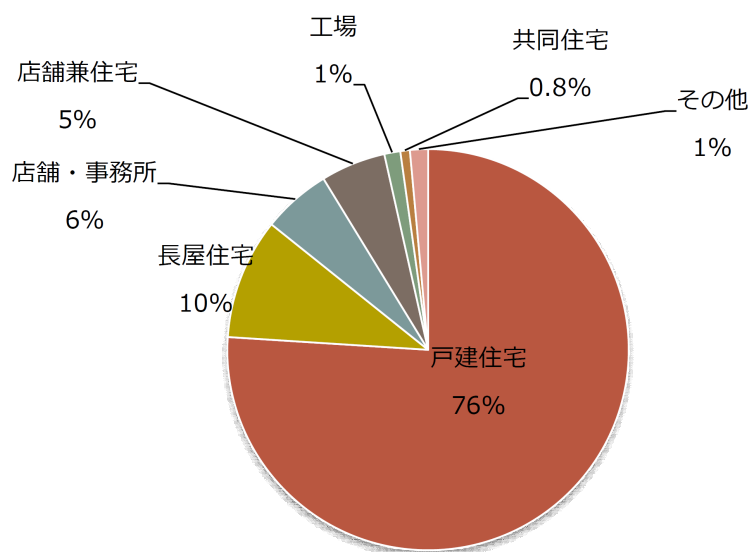


資料：玉野市空家等実態調査報告書

(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。また、除却した空家等の跡地や近年問題となっている所有者不明土地への対策を含め、既存住宅・土地ストックの活用を促進することが重要です。

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。

また、除却した空家等の跡地や近年問題となっている所有者不明土地等への対策を含め、有効な地域資源である既存住宅・土地ストックの活用促進を図ります。

(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。

特に、危険な状態の空家等が密集する地域等においては、地区社協をはじめとしたコミュニティ等と連携し、安全の確保や課題解決に努めます。

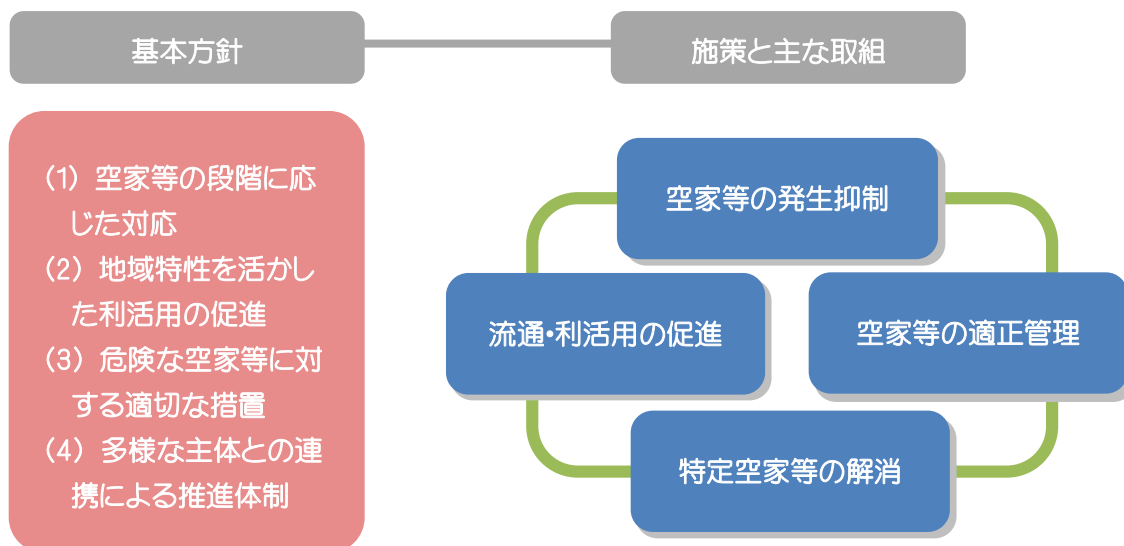
また、空家等の対策における課題は、分野横断的に多岐にわたるものが多いことから、庁内においては関係部署間の情報共有及び横断的な連携を図り、効率的かつ効果的な対策の推進に努めます。

さらに、複雑な事案等の相談ニーズに対応できるよう、関係団体等と連携し関連分野の専門家等に直接相談できる機会の提供や専門的な相談窓口の設置を検討します。

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。



空家等の状態の変化は、居住していた状態から、空家となった初期の状態、適切に管理されなくなった状態、そして放置され老朽化が進み倒壊等の危険性が生じた状態といったように、段階的に危険度が高くなります。

そのため、基本方針に基づき、空家等の状況に応じた各段階における施策と主な取組について整理します。

◆ 空家等の状況を踏まえた各段階における施策と主な取組

区分		空家等の発生抑制	流通・利活用の促進	空家等の適正管理	特定空家等の解消
危険度 ↑ ↓ 高	居住中の住宅	◆ 空家等の実態把握 ◆ 市民意識の啓発と醸成 〈関連施策等〉 ★実態調査 ★関係団体との連携によるパンフレットの作成やセミナー・相談会の開催 ★木造住宅耐震診断・改修補助			
	適切に管理されている空家等		◆ 空家バンクの活用 ◆ 移住促進施策との連携 〈関連施策等〉 ★空家バンク制度 ★関係団体との連携による空家掘り起こし活動 ★空家改修補助 ★住宅活用奨励金		
	適切に管理されていない空家等 倒壊等の危険性がない			◆ 所有者等の管理意識の向上 ◆ 空家等の解体・除却の支援 〈関連施策等〉 ★所有者等への情報提供、意識啓発 ★空家除却補助	
	適切に管理されていない空家等 倒壊等の危険性がある				◆ 特定空家等に対する措置 〈関連施策等〉 ★応急措置 ★助言、指導、勧告、命令、代執行等

(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。これらの空家全体の傾向を把握するための調査は、今後の施策展開において重要であることから、効率的かつ効果的な手法による定期的な調査の実施を検討します。

また、把握した情報等をもとに、空家等の適正管理や活用等に係る助言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。また、制度の活用を促進するため、ニーズに応じた支援制度の見直しを検討し、実効性の高いものとなるよう柔軟な施策展開を図ります。

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 他用途への転用による利活用

空家等の利活用に当たり、地域の状況によっては、居住用の住宅以外への転用等が有効なケースがあります。

地域の活性化に資する交流施設や、高齢者・障害者・子育て世代のための社会福祉施設、民間提案による文化・レクリエーション施設など様々な用途への転用が考えられることから、関係法令等を所管する部署等と連携し、適切な助言を行います。

④ 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。

一方、これらの跡地が活用されない場合には、将来的に所有者不明土地の問題に発展するおそれがあります。これらの除却した跡地や所有者不明土地の活用は、コンパクトシティの推進において重要であることから、有効な対策を検討するとともに、地域からの情報提供や要望等を踏まえながら、利活用の可能性について検討します。

(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。また、人口減少・少子高齢化が進んでいる地域では、管理が適切に行われていない空家等が密集するなど、重要な地域課題となるケースがあります。

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するため、本市では、各地域の状況を踏まえ、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。

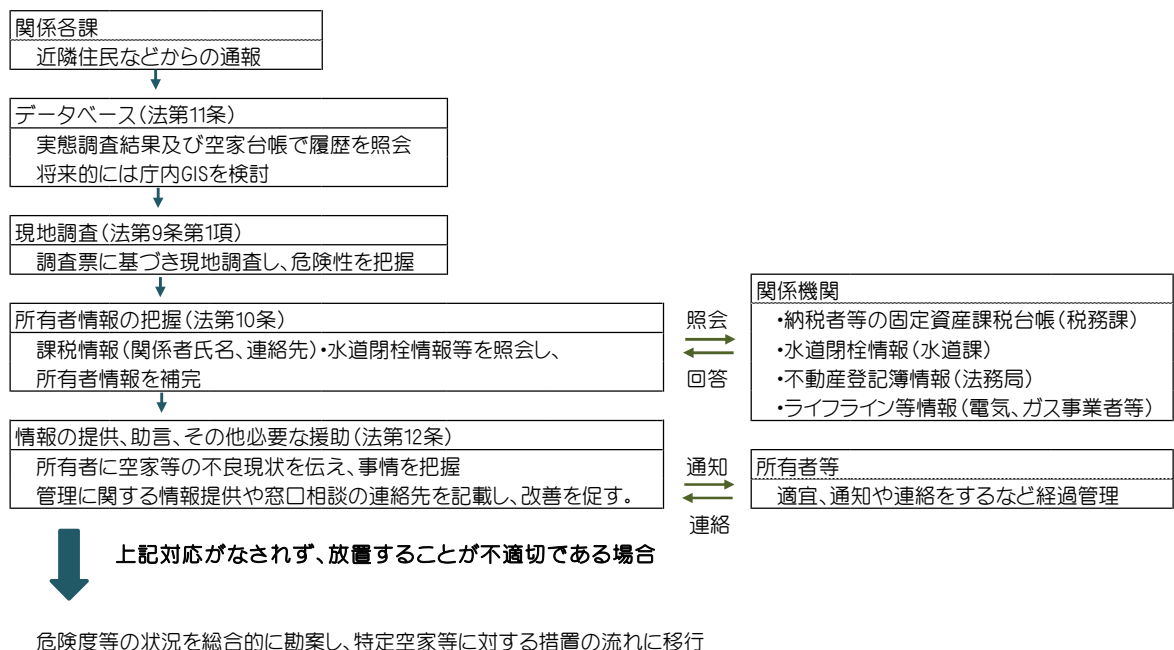
管理不全な状態と認められる空家等の所有者等に対して是正を促すとともに、空家等実態調査の結果や住民からの情報提供等をもとに、管理不全な空家等が確認された場合は、所有者等に対して情報提供や助言を行い、適正な管理への働きかけに努めます。

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、所有者等に対する除却費用の支援を行うとともに、所有者等のインセンティブに繋がる施策を検討します。

◆ 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。

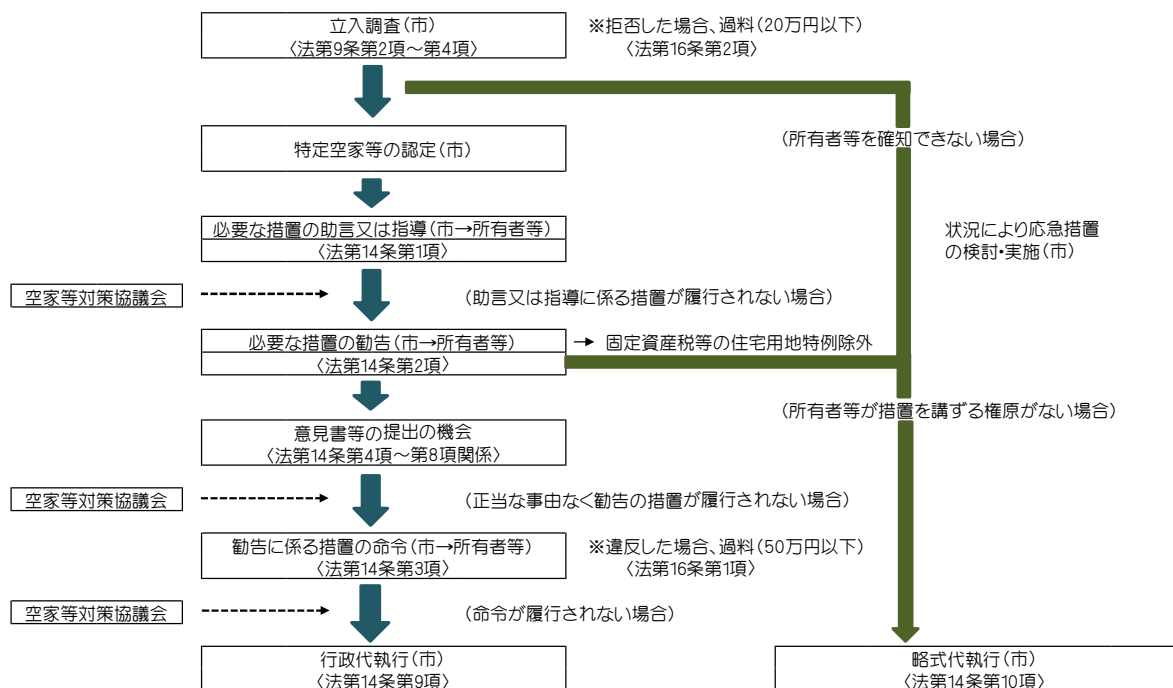
③ 特定空家等に対する措置の流れ

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3章 空家等対策における施策

◆ 空家等関連施策の全体像(既存施策)

施策全体の推進	実態把握	主な取組		
<div>◆玉野市空家等の適切な管理の促進に関する条例の制定[R元年度]</div>	<div>◆空家等実態調査の実施 [H28年度]</div>	<div>危険空家</div> <div>◆空家除却補助 [H29年度～]</div>		
<div>◆玉野市空家等対策計画の策定[R2年度]</div>		<div>利活用促進</div>	<div>◆空家バンク [H20年度～]</div>	<div>◆空家掘り起こし活動 [H28年度～]</div>
			<div>◆空家改修補助 [H25年度～]</div>	
			<div>◆住宅活用奨励金 [H28年度～]</div>	
			<div>◆建築物耐震診断補助 [H18年度～]</div>	
	<div>◆建築物耐震改修補助 [H22年度～]</div>			

◆ 主な取組の概要(既存の取組)

区分	概要	備考
空家除却補助	老朽化の著しい危険な空家の所有者に対して、空家の除却等に要する費用を補助します。	<ul style="list-style-type: none"> 補助要件 市内の施工業者を利用すること。 補助金額 対象経費の1/3(上限50万円)
空家バンク	空家の利活用促進に向けて、空家物件情報を市のホームページ上などで提供し、空家の持ち主と空家に住みたい方のマッチングを行う仕組みです。空家の利活用促進と地域への定住を目的として、市が物件情報を広く募集し情報提供します。	
空家改修補助	空家バンクの登録物件を購入又は贈与を受けた方、賃借契約の場合は貸主又は借主を対象に、空家の改修等に要する費用を補助します。	<ul style="list-style-type: none"> 補助要件 3年以上継続して補助対象住宅に居住すること。 市内の施工業者を利用すること。 補助金額 対象経費の1/2(上限50万円)
住宅活用奨励金	空家バンクへの物件登録を促進するために、空家バンクに登録された物件が県外からの移住者の方に売買又は賃貸借された場合、物件所有者の方に奨励金を交付します。	<ul style="list-style-type: none"> 奨励金支給条件 県外からの移住者の方と契約した場合。 奨励金額 契約金額の1/20(上限5万円)
空家掘り起こし活動	地域に対して、空家に関する情報提供を募り、把握した物件の活用策をコミュニティとともに考える取組や、空家を活用したワークショップを開催するなど、移住コンシェルジュであるNPO法人と連携した活動を展開します。	
建築物耐震診断改修補助	地震に対する建築物の安全性を高めるために、昭和56年5月31日以前に着工された旧耐震基準による建築物(空家等を含む。)について、耐震診断及び改修に要する費用を補助します。	<ul style="list-style-type: none"> 補助対象要件 民間所有の昭和56年5月31日以前に着工された建築物。 地上階数が2以下の一戸建ての木造住宅。 耐震診断の結果倒壊のおそれがあると診断された建築物。(耐震改修のみ) 補助額 【一般診断】床面積200㎡以内 60,000円(定額) ※自己負担額11,200円 【補強計画及び補強後の一般診断】 60,000円(定額) ※自己負担額11,200円 【耐震改修】 対象経費の50/100(上限75万円)

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、玉野市空家等対策協議会を設置します。

また、本協議会を通じて関係団体等との連携を強化し、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。さらに、こうした関連分野の専門家等へ直接相談できる機会を増やすとともに、効果的な相談体制の構築を検討します。

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

平成27年8月に設置された本協議会を通じて、専門知識や課題等の共有、横断的な連携、各制度の研究、有効な方策等について情報交換等を行いながら施策の推進に取り組みます。

資料編

1 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二百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

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

(空家等対策計画)

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

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

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

(協議会)

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

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

ことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（平成二十七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二十七年二月二十六日から、ただし書に係る部分は、平成二十七年五月二六日から施行）

（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。

2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年四月二十二日／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第十四条第十一項の国土交通省令・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（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

3 玉野市空家等の適切な管理の促進に関する条例

(令和2年3月23日条例第12号)

(目的)

第1条 この条例は、適切な管理が行われていない空家等が防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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。）を円滑かつ公平に運用し、及び本市における空家等の適切な管理を促進するために必要な事項を定めることにより、法と一体的な運用を図り、もって法の趣旨を実現することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、この条例に特段の定めのない限り、法において使用する用語の例による。

(情報提供)

第3条 市民等（市内に居住し、勤務し、若しくは在学し、又は滞在する者をいう。）は、空家等が特定空家等であると疑うに足りる事実があるときは、市にその情報を提供しよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第4条 市は、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、法第6条第1項に規定する空家等対策計画を定めるものとする。

(協議会)

第5条 市は、法第7条第1項の規定により玉野市空家等対策協議会（この条において「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、委員10人以内をもって組織し、法第7条第2項に規定する者のうちから市長が委嘱する。

3 委員の任期は2年とし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。ただし、再任されることができる。

(応急措置)

第6条 市長は、特定空家等について、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該特定空家等の所有者等から徴収することができる。

(支援)

第7条 市長は、空家等の適切な管理及び活用の促進のため必要があると認めるときは、所有者等に対し、空家等についての改修、除却その他必要な支援を行うことができる。

(関係機関との連携)

第8条 市長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、関係行政機関、住民自治組織等に対し、特定空家等の所在地及び特定空家等の物的状態の内容に関する情報を提供し、当該物的状態を解消するために必要な協力を要請することができる。

(委任)

第9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、会長が協議会に諮って定め、その他この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和2年4月1日から施行する。

(玉野市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償支給条例の一部改正)

4 玉野市空家等の適切な管理の促進に関する条例等施行規則

(令和 2 年 3 月 26 日規則第 10 号)

(目的)

第 1 条 この規則は、玉野市空家等の適切な管理の促進に関する条例（令和 2 年条例第 26 号。以下「条例」という。）及び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。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この規則において使用する用語は、法及び条例において使用する用語の例による。

(立入調査)

第 3 条 法第 9 条第 3 項の規定による通知は、所定の立入調査通知書により行うものとする。

2 法第 9 条第 4 項の証明書は、所定の立入調査員証とする。

(特定空家等に対する措置)

第 4 条 法第 14 条第 1 項の助言又は指導は、所定の指導書により行うものとする。ただし、同項の助言については、必要により口頭で行うことができる。

2 法第 14 条第 2 項の規定による勧告は、所定の勧告書により行うものとする。

3 法第 14 条第 4 項の通知書は、所定の命令に係る事前の通知書とする。

4 法第 14 条第 3 項の規定による命令は、所定の命令書により行うものとする。

5 法第 14 条第 5 項の規定による請求は、所定の公開による意見の聴取請求書により行うものとする。

6 法第 14 条第 7 項の規定による通知は、所定の公開による意見の聴取通知書により行うものとする。

7 法第 14 条第 9 項の規定による処分を行う場合において、次の各号に掲げる文書等は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 3 条第 1 項の文書 所定の戒告書

(2) 行政代執行法第 3 条第 2 項の代執行令書 所定の代執行令書

(3) 行政代執行法第 4 条の証票 所定の執行責任者証

8 法第 14 条第 11 項の標識は、所定の標識とする。

(その他)

第 5 条 この規則に定めるもののほか、法及び条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

5 玉野市空き家情報提供制度に関する要綱

(平成 25 年 3 月 29 日告示第 97 号)

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、玉野市における空き家の有効活用を通して、本市への定住促進及び地域の活性化を図るため、必要な事項を定めるものとする。

(一部改正 (令和 2 年告示 57 号))

(定義)

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 市内に存する住宅用空き家のうち個人が居住を目的として建築した一戸建ての住宅及び併用住宅（住宅部分の床面積が延べ床面積の 2 分の 1 以上あるものに限り。）で、現に居住していないもの及びその敷地をいう。
- (2) 空き家情報提供制度 空き家の登録及び利用希望者に関する登録を通して、空き家登録者及び利用登録者に対して情報提供し、空き家を有効活用する制度をいう。
- (3) 所有者等 当該空き家に係る所有権を有する者又は売却若しくは賃貸を行うことができる権利を有する者で不動産業を営む者以外のものをいう。
- (4) 登録申込者 空き家情報提供制度による空き家に関する登録を行おうとする所有者等をいう。
- (5) 空き家登録者 第 4 条第 2 項の規定による登録を受けた登録申込者をいう。
- (6) 利用希望者 市への定住等を目的として空き家の利用を希望する者をいう。
- (7) 利用登録者 第 7 条第 2 項の規定による登録を受けた利用希望者をいう。
- (8) 情報提供 空き家及び空き家利用者に関する情報で、空き家登録者又は利用登録者に対して有用な情報を供することをいう。

(一部改正 (平成 25 年告示 297 号・令和 2 年 57 号))

(適用上の注意)

第 3 条 この要綱は、空き家情報提供制度以外による空き家の取引を規制するものではない。

(空き家の登録申込等)

第 4 条 登録申込者は、所定の空き家登録申込書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容等を確認の上、適当と認められる場合は、所定の空き家台帳に登録しなければならない。

3 市長は、前項の規定による登録をしていない空き家において、空き家情報提供制度によることが適当と認める場合は、当該所有者等に対して本制度への登録を勧めることができる。

(一部改正 (令和 2 年告示 57 号))

(空き家に係る登録事項の変更の届出)

第 5 条 空き家登録者は、当該登録事項に変更があったとき、又は登録を抹消しよう

とするときは、所定の登録事項変更等届出書により、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

(空き家台帳の登録の抹消)

第6条 市長は、登録された空き家が次の各号のいずれかに該当するときは、空き家台帳の登録を抹消するものとする。

- (1) 当該空き家に係る所有権その他の権利に異動があったとき。
- (2) 登録事項変更等届出書による空き家台帳の登録抹消の申出があったとき。
- (3) その他市長が適当でないと認めたとき。

(空き家利用希望者の登録の申込み等)

第7条 利用希望者は、所定の空き家情報利用登録者（内容変更）申請書及び所定の空き家利用誓約書に必要な書類を添えて、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、所定の空き家利用登録者台帳（以下「利用登録者台帳」という。）に登録しなければならない。

3 利用登録者は、登録事項に変更があったとき、及び登録抹消を希望するときは、所定の空き家情報利用登録者（内容変更）申請書を市長に提出しなければならない。

(利用登録者台帳の登録の抹消)

第8条 市長は、利用登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、利用登録者台帳の登録を抹消するものとする。

- (1) 空き家を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められたとき。
- (2) 申込内容に虚偽があったとき。
- (3) 利用登録者台帳の登録抹消の申出があったとき。
- (4) その他市長が適当でないと認めたとき。

(情報提供等)

第9条 市長は、空き家台帳に記載の非開示項目を除く空き家の情報を常に公開するものとする。

2 市長は、利用登録者から空き家及び空き家登録者に関する情報提供を求められたときは、その情報を提供するものとし、必要に応じて、空き家登録者に利用登録者の情報を提供するものとする。

3 市長は、空き家登録者及び利用登録者が行う空き家に関する交渉並びに契約については、直接これに関与しない。

4 契約等に関し、生じた係争については、当事者間で解決するものとする。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の日前に、既に空き家情報提供制度に登録している利用希望者及

び利用登録者については、この要綱により登録しているものとみなす。

附 則（平成 25 年 9 月 27 日告示第 297 号）

（施行期日）

1 この要綱は、平成 25 年 10 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 この要綱の施行の日前に、既に空き家情報提供制度に登録している空き家については、この要綱により登録しているものとみなす。

（玉野市空き家改修事業補助金交付要綱の一部改正）

3 玉野市空き家改修事業補助金交付要綱（平成 25 年玉野市告示第 98 号）の一部を次のように改正する。

（次のよう）略

附 則（令和 2 年 3 月 17 日告示第 57 号）

この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

6 玉野市空き家改修事業補助金交付要綱

(平成 25 年 3 月 29 日告示第 98 号)

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、空き家の有効活用による本市への定住促進及び地域の活性化を図ることを目的とし、玉野市空き家情報提供制度に関する要綱（平成 25 年玉野市告示第 97 号。以下「制度要綱」という。）第 2 条第 2 号に規定する空き家情報提供制度（以下「情報提供制度」という。）に登録された空き家の所有者又は当該空き家の入居者が行う当該空き家に居住するために必要な改修等に要する経費の一部について、予算の範囲内で補助金を交付することに関して、補助奨励金交付規程（昭和 63 年玉野市告示第 135 号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(一部改正（平成 25 年告示 297 号）)

(定義)

第 2 条 この要綱で、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号の定めるところによる。

- (1) 定住 永く住むことを前提に、本市の住民基本台帳に記載され、かつ、生活の本拠が本市にあることをいう。
- (2) 住宅 居住の用に供する戸建て建築物又は店舗等の用途を兼ねる建築物（共同住宅（マンション、アパート等をいう。）を除く。）で、店舗等の用に供する部分の床面積が延床面積の 2 分の 1 未満のもの（以下「店舗併用住宅」という。）をいう。
- (3) 空き家 個人が市内に所有している住宅で、現に居住する者がいないものをいう。
- (4) 空き家を売却し、贈与し、賃貸し、又は貸与するものをいう。
- (5) 入居者 制度要綱第 2 条第 7 号に規定する利用登録者で、情報提供制度を通じ、空き家を購入し、受贈し、又は借用するものをいう。
- (6) 市内業者 補助金の交付申請日において、本市の区域内に事業所等を有し建築業等を営む法人又は個人をいう。
- (7) 改修等 空き家の機能又は性能を維持又は向上を目的とした修繕、補修、更新、取替え等を行うこと又は必要な機能を追加することをいう。

(一部改正（平成 25 年告示 297 号・27 年 155 号・令和 2 年 55 号）)

(補助対象事業)

第 3 条 補助金の交付対象となる事業（以下「補助対象事業」という。）は、次条に規定するこの補助金の交付の対象となる者（以下「補助対象者」という。）が、情報提供制度を通じて購入し、受贈し、又は借用した空き家（以下「補助対象住宅」という。）について市内業者（上水道に関する施工にあつては、玉野市水道事業給水条例（平成 10 年玉野市条例第 13 号）第 7 条に定める指定給水装置工事業者に、公共下水道に関する施工にあつては、玉野市公共下水道条例（昭和 55 年玉野市条例第 24 号）第 6 条に定める指定工事店に限る。）が施工する改修等で、次に掲げるものとする。

- (1) 住宅の増改築
- (2) 台所、浴室、便所、洗面所等の改修等
- (3) 給排水、電気、ガス設備等の改修等

- (4) 内装、屋根、外壁等の改修等
 - (5) バリアフリー化のための改修等
 - (6) その他市長が必要と認める改修等
- (一部改正 (平成 27 年告示 155 号))

(補助対象者)

第 4 条 補助対象者は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1) この補助金の交付を申請した日において、補助対象住宅の売買契約日、最初の賃貸借契約日、贈与契約日又は最初の使用貸借契約日から 1 年を経過しないこと。
- (2) 第 10 条に規定する実績報告を行う日において、補助対象住宅に居住している入居者又は補助対象住宅の所有者であること。
- (3) 第 2 条に規定する所有者及び入居者が 2 親等以内の親族でない者

2 前項の規定にかかわらず、入居者又は所有者が本市又は前住所地の市区町村税を滞納している場合は、補助対象者とししない。

(一部改正 (平成 27 年告示 155 号・令和 2 年 55 号))

(補助金の額等)

第 5 条 補助金の額は、補助対象者が補助対象事業に要した経費（取引に係る消費税額及び地方消費税の額を含む。以下「補助対象事業費」という。）の総額に 2 分の 1 を乗じて得た額（1,000 円に満たない端数があるときは、これを切り捨てるものとする。）とし、50 万円を限度とする。

2 前項の規定にかかわらず、補助対象事業が国、県又は本市の他の制度による補助金を受けている場合は、当該補助金の対象経費を補助対象事業費から控除する。

3 第 1 項の規定にかかわらず、補助対象住宅が店舗併用住宅である場合は、補助対象事業費を居住部分の面積であん分して得た額を補助対象事業費とする。

4 補助金の交付は、一の補助対象住宅につき、前条第 1 項第 1 号に定める間は、第 1 項に定める額を限度として受けることができるものとする。ただし、入居者の転居等により空き家となり、再度、情報提供制度を通じて所有者又は入居者に変更があった場合は、この限りでない。

(一部改正 (平成 27 年告示 155 号))

(補助金の交付方法)

第 5 条の 2 補助対象者が交付を受ける補助金については、当該補助金の受領を委任する施工業者に対し支払うものとする。

(追加 (平成 27 年告示 155 号))

(補助金の交付申請)

第 6 条 補助金の交付を受けようとする補助対象者は、補助対象事業の着手前に所定の空き家改修事業補助金交付申請書に、次の各号に掲げる関係書類を添えて、市長に申請しなければならない。

- (1) 入居者の住民票の写し
- (2) 補助対象住宅の売買契約書、贈与契約書、賃貸借契約書又は使用貸借契約書の写し
- (3) 補助対象者の市区町村民税納税証明書

- (4) 補助対象事業費が確認できる書類の写し（内訳を含む。）
- (5) 補助対象事業を実施する予定箇所の位置及び補助対象事業を実施する予定内容の詳細が分かる書類の写し
- (6) 補助対象予定箇所の現況写真
- (7) 補助対象住宅の改修等に関する承諾書の写し（売買契約又は贈与契約の場合を除く。）
- (8) 補助金の受領に係る委任状
- (9) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類
（一部改正（平成 27 年告示 155 号））
（補助金の交付決定）

第 7 条 市長は、前条の規定により申請された書類等の審査及び必要に応じて行う実地調査等により、補助金を交付することが適当であると認めたときは、所定の空き家改修事業補助金交付決定通知書により申請者に通知する。

（補助対象事業費の変更等）

第 8 条 前条の規定による通知を受けた申請者（以下「交付決定者」という。）は、補助対象事業の内容を変更し、又は中止しようとするときは、所定の空き家改修事業補助金変更等申請書により市長に申請しなければならない。

（交付決定の変更等）

第 9 条 市長は、補助金の交付決定を変更し、又は取り消したときは、所定の空き家改修事業補助金交付決定変更通知書により交付決定者に通知する。

（実績報告）

第 10 条 交付決定者は、補助対象事業の完了後速やかに所定の空き家改修事業補助金実績報告書に、次に掲げる関係書類を添えて市長に報告しなければならない。

- (1) 入居者の住民票の写し
- (2) 補助対象事業費の支払が確認できる書類の写し
- (3) 補助対象事業を実施した箇所の位置及び補助対象事業を実施した内容の詳細が分かる書類の写し
- (4) 補助対象事業を実施した箇所の着手前及び完成後の写真
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類
（一部改正（平成 27 年告示 155 号））
（補助金の額の確定）

第 11 条 市長は、前条の規定により報告された書類等の審査及び必要に応じて行う実地調査等により、補助金の交付の内容及びこれに付した条件に適合すると認めたときは、交付すべき補助金の額を確定し、所定の空き家改修事業補助金確定通知書により交付決定者に通知する。

（補助金の請求）

第 12 条 交付決定者は、前条の規定による通知を受けた後、速やかに所定の空き家改修事業補助金交付請求書により市長に請求するものとする。

(補助金の交付)

第13条 市長は、前条の規定により補助金の交付を請求されたときは、速やかに補助金を交付決定者に交付するものとする。

(補助金の返還等)

第14条 市長は補助対象者が次の各号のいずれかに該当すると認めたときは、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。ただし、特別の事情があると市長が認めた場合は、この限りでない。

- (1) 補助金の申請に関し、偽りその他不正な行為があったとき。
- (2) 補助金の交付を受けた日から起算して3年以内に補助対象住宅から転居したとき。
- (3) 市区町村税を滞納したとき。
- (4) この要綱及びこの要綱の規定に基づく市長の指示又は命令に違反したとき。
- (5) 補助事業の遂行ができないとき。

2 市長は、前項の規定により補助金の交付決定の全部又は一部を取り消した場合において、既に補助金が交付されているときは、期限を定めてその返還を命じることができる。

(一部改正〔令和2年告示55号〕)

(取消額の算定)

第15条 市長は、前条第1項第2号の規定により交付決定を取り消したときは、補助金額に、5年からその命令に係る補助金の交付の日から取消しの日までの年数(1年に満たない端数があるときは、これを切り捨てるものとする。)を控除した年数を5で除した率を乗じた額(1,000円に満たない端数があるときはこれを切り捨てるものとする。)の返還を命じることができる。

(一部改正〔平成27年告示155号〕)

(期間の計算)

第16条 第4条及び前条における期間の計算は、民法(明治29年法律第89号)第143条に定めるところによる。

(関係書類等の保存)

第17条 補助金を受けた者は、関係書類等を当該補助金の交付後5年間保存しなければならない。

(その他)

第18条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

附 則(平成25年9月27日告示第297号)抄

(施行期日)

1 この要綱は、平成25年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の日前に、既に空き家情報提供制度に登録している空き家については、この要綱により登録しているものとみなす。

附 則（平成 27 年 3 月 31 日告示第 155 号）

この要綱は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 2 年 3 月 17 日告示第 55 号）

この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

7 玉野市空家等除却事業補助金交付要綱

(平成 29 年 3 月 31 日告示第 89 号)

(趣旨)

第1条 この要綱は、老朽化した空家等の円滑な除却を図るため、予算の範囲内において玉野市空家等除却事業補助金（以下「補助金」という。）を交付するものとし、その交付に関して、補助奨励金交付規程（昭和 63 年玉野市告示第 135 号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）において使用する用語の例によるほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 除却工事 空家等のうち建築物及びこれに附属する工作物の全部の撤去に係る工事（門扉及び塀の撤去に係るものを除く。）をいう。
- (2) 附帯工事 空家等のうち敷地に存する門扉、塀、立木等の撤去に係る工事をいう。
- (3) 市内施工業者 本市内に本社、本店、支店、営業所等の活動拠点を置き、建築関連業務等を営む者（見積書を本市内の所在地で発行できる者に限る。）をいう。

(補助事業)

第3条 補助金の交付の対象となる事業（以下「補助事業」という。）は、次条に規定する補助対象空家等について市内施工業者が施工する工事等で、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 除却工事を行うものであること。
- (2) 除却工事及び附帯工事を行うものであること。

2 前項の規定にかかわらず、公共工事の施工に伴う補償の対象となる工事については、補助事業としない。

(一部改正（平成 31 年告示 25 号）)

(補助対象空家等)

第4条 補助金の交付の対象となる空家等（以下「補助対象空家等」という。）は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 市内に存するものであること。
- (2) 法第 2 条第 1 項の空家等のうち、空家等の物的状態が、法第 14 条第 14 項の規定に基づき国土交通大臣が定めた「特定空き家等に対する措置」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）中、別紙 1 に掲げる状態にあり、法第 2 条第 2 項の特定空家等又はそれになり得るものとして市長が認めるもの（法第 14 条第 2 項の規定により勧告された特定空家等を除く。）。
- (3) 居住その他の使用がなされていない状態が概ね 1 年以上経過したものであること。

(補助対象者)

第5条 補助金の交付を受けることができる者（以下「補助対象者」という。）は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 第8条の交付申請日現在において、補助対象空家等の所有権を有する個人（以下「所有者」という。）、第3条に規定する補助事業を実施することについて所有者の承諾を得た個人その他補助対象空家等を除却することに正当な権原を有する個人であること。

(2) 市税の滞納がない者であること。

(3) 玉野市暴力団排除条例（平成24年玉野市条例第3号）第2条第3号に規定する暴力団員等でないこと。

（一部改正（平成31年告示25号））

（補助対象経費）

第6条 補助事業の実施に際し支出される経費のうち、補助金の交付額の算定に当たって対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、次に掲げるもの（市、県及び国が行う他の補助制度の対象となる工事に係る経費を除く。）とする。

(1) 除却工事に係る経費の実支出額

(2) 附帯工事に係る経費の実支出額

2 前項の補助対象経費について、消費税仕入控除税額（補助対象経費に含まれる消費税及び地方消費税の額のうち、消費税法（昭和63年法律第108号）の規定により仕入れに係る消費税額として控除することができる額と、当該額に地方税法（昭和25年法律第226号）の規定による地方消費税率を乗じて得た額との合計額をいう。以下同じ。）が含まれる場合にあっては、当該消費税仕入控除税額は、控除するものとする。

（補助金額）

第7条 第3条第1項第1号又は第2号の補助事業に係る補助金額は、補助対象経費の合計額に3分の1を乗じて得た額とし、50万円を上限とする。ただし、1,000円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

（補助金の交付申請）

第8条 補助金の交付を受けようとする補助対象者（以下「申請者」という。）は、この要綱の規定の適用を受けることについて同意した上で、補助事業着手前に所定の玉野市空家等除却事業補助金交付申請書に、次に掲げる関係書類を添えて、市長に提出するものとする。

(1) 申請者の住民票の写し

(2) 補助対象空家等の不動産登記事項証明書（建物）又は所有権を証明できる書類

(3) 申請者の市税滞納無証明書

(4) 電気使用量明細書、水道使用量明細書その他の空家期間の確認をすることができるもの

(5) 補助事業の施工場所及び施工内容が特定できる見積書

(6) 空家等の全体及び補助事業部分の現況写真（撮影日が確認できるものに限る。）

(7) その他市長が必要と認めるもの

2 市長は、必要がないと認めるときは、前項各号に掲げる書類の添付を省略させることができる。

（一部改正（平成31年告示25号））

（補助金の交付申請の制限）

第9条 補助金の交付申請は、同一の補助対象空家等につき、1回のみ行うことができるものとする。

2 補助金の交付申請は、第13条に規定する補助金確定通知書の交付を受けるまでの期間は、重複して申請を行うことはできない。

（補助金の交付決定の通知）

第10条 市長は、第8条第1項の申請があったときは、当該書類の審査及び必要に応じて現地調査を行うものとする。

2 市長は、前項の審査及び現地調査の結果、補助金を交付することが適当であると認めたときは、その決定内容及び条件等を所定の玉野市空家等除却事業補助金交付決定通知書により、申請者に通知するものとする。

3 市長は、第1項の審査及び現地調査の結果、補助金を交付することが不適当であると認めたときは、所定の玉野市空家等除却事業補助金不交付決定通知書により、申請者に通知するものとする。

（補助金の交付申請の変更又は中止）

第11条 前条第2項の規定による交付決定通知を受けた申請者（以下「補助事業者」という。）は、補助事業の申請内容を変更し、又は中止しようとするときは、所定の玉野市空家等除却事業補助金交付変更申請書に第8条第1項各号に掲げる書類のうち市長が指示するものを添付し、市長に提出するものとする。

2 市長は、前項の申請を審査し、承認したときは、所定の玉野市空家等除却事業補助金交付変更決定通知書により、補助事業者に通知するものとする。

（実績報告）

第12条 補助事業者は、補助事業の完了後速やかに、所定の玉野市空家等除却事業補助金交付事業実績報告書に次に掲げる書類を添付し、市長に提出するものとする。

（1）補助事業に係る工事請負契約書の写し

（2）補助事業に係る経費の領収書及び明細書の写し

（3）補助事業を行った部分の施工中及び施工後の写真（撮影日の確認できるものに限る。）

（4）補助事業の実施に伴う廃棄物処理に係る廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する産業廃棄物管理票の写し

（5）建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）に基づく届出済証の写し（一定規模以上の除却工事に限る。）

（6）前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

2 市長は、必要と認めるときは、前項の実績報告の状況について実地に調査を行うことができる。

（一部改正（平成31年告示25号））

（補助金額の確定）

第13条 市長は、前条第1項の規定により実績報告を受けた場合において、その内容を審査し適正と認めたときは、補助事業者に対して、速やかに所定の玉野市空家等除却

事業補助金確定通知書により通知するものとする。

(補助金の請求)

第 14 条 補助事業者は、前条の規定による通知を受けた後、速やかに所定の玉野市空家等除却事業補助金請求書を市長に提出するものとする。

(補助金の取消し等)

第 15 条 市長は、補助事業者が次の各号のいずれかに該当すると認めたときは、交付決定を取り消し、中止し、又は既に交付した補助金の全部の返還を命ずることができる。

(1) この要綱の規定に違反する事実があったとき。

(2) 偽りその他不正な手段により補助金の交付決定又は交付を受けたとき。

(補助事業者の責務)

第 16 条 補助事業者は、補助事業を実施したときは、空家等又は空家等の跡地について適正な管理を行うものとする。

(その他)

第 17 条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

附 則 (平成 31 年 1 月 18 日告示第 25 号)

この要綱は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

8 玉野市空家等対策協議会会則

(令和2年8月24日)

(趣旨)

第1条 この会則は、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7条第3項の規定に基づき、玉野市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について調査審議する。

- (1) 玉野市空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) その他空家等対策の推進に関すること。

(会長等)

第3条 会長は、市長とする。

- 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又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(会議等)

第4条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 協議会の会議は、委員等の過半数が出席しなければ、開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 協議会は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(委任)

第5条 この会則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この会則は、令和2年8月24日から施行する。

9 玉野市空家等対策協議会委員名簿

所 属	委 員
玉野市長	くろだ すすむ 黒田 晋
岡山弁護士会	みやけ しょう 三宅 翔
岡山県司法書士会／岡山県土地家屋調査士会	ただの まさし 多田野 正史
岡山県建築士会玉野支部	たなか まこと 田中 誠
岡山県宅地建物取引業協会	ふじわら あきこ 藤原 彰子
岡山地方法務局岡山西出張所	こうの ちかげ 河野 千景
岡山住まいと暮らしの相談センター	いしだ しんじ 石田 信治
玉野市コミュニティ協議会	えだ やすお 江田 康夫
みなとまちづくり機構たまの うのづくり実行委員	もり みき 森 美樹

10 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【概要】

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【概要】

「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に
関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用促進
 - 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
 - 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (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
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (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の活用促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (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
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

1 1 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）【概要】

「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）【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等」に対する措置に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体的事案に対する措置の検討
 - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2) 行政関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか
否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
 - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
 - (4) 特定空家等の所有者等への勧告
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
 - (5) 特定空家等の所有者等への命令
 - (1) 所有者等への事前の通知
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の聴取
 - (3) 公開による意見の聴取
 - (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
 - (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公示
 6. 特定空家等に係る代執行
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
 8. 必要な措置が講じられた場合の対応
 - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

【別紙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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
イ 建築物の著しい傾斜
・基礎に不同沈下がある
・柱が傾斜している
ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
・基礎が破損又は変形している
・土台が腐朽又は破損している
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
・屋根が変形している
・屋根ふき材が剥落している
・壁体を貫通する穴が生じている
・看板、給湯設備等が転倒している
・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
(3) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
・擁壁表面に水がしみ出し、流出している
等

【別紙3】 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
等

【別紙2】 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

【別紙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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

玉野市空家等対策計画

発行日：令和3年4月1日

発 行：玉野市

編 集：玉野市建設部都市計画課

〒706-8510

岡山県玉野市宇野1丁目27番1号

TEL 0863-32-5538 FAX 0863-32-5519

E-mail toshikeikaku@city.tamano.lg.jp



玉野市 HP

<https://www.city.tamano.lg.jp>



玉野市 Facebook

<https://www.facebook.com/tamanocity/>



玉野市 Twitter

https://twitter.com/tamano_PR



玉野市 Instagram

https://www.instagram.com/tamanocity_official/

