

# 総社市空家等対策計画



令和4年3月

総社市

# 総社市空家等対策計画 目次

---

## I 計画の趣旨

1 目的	・ ・ ・	1
2 位置付け	・ ・ ・	1
3 対象地域	・ ・ ・	4
4 期間	・ ・ ・	5

## II 現状と課題

1 空家等の現状	・ ・ ・	6
2 総社市における空家等の課題	・ ・ ・	10

## III 方針

1 基本的な考え方	・ ・ ・	12
2 調査	・ ・ ・	13
3 相談窓口	・ ・ ・	13
4 実施体制	・ ・ ・	14

## IV 空家等の対策

1 予防の促進	・ ・ ・	19
2 利活用の促進	・ ・ ・	20
3 除却	・ ・ ・	21
4 特定空家等に対する措置等	・ ・ ・	22
5 適正な管理の啓発	・ ・ ・	25

## V 空家等を活かしたまちづくり

資料		27
----	--	----

## I 計画の趣旨

### 1 目的

近年、東京一極集中や人口減少、少子高齢化・核家族化により、地方では住宅の所有者等が住んでいない空家等が多く発生しています。空家等が適正に維持管理されることなく、長年にわたり放置されることにより、その地域で暮らす住民の防災・衛生・景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼし、大きな社会問題となっています。

こうした状況から、平成27年(2015年)2月(一部規定については同年5月)に「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。)が施行され、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全を図るとともに空家等の活用を促進するために必要な事項が定められました。

本市では、平成27年4月に施行した「総社市空家等の適正な管理に関する条例」(平成27年総社市条例第18号)で空家等に対する市や所有者等の責務などを規定し、適正な空家等の維持・管理に努めてきました。その後、国の動きを踏まえ、この条例を平成30年(2018年)4月に「総社市空家等の対策の推進に関する条例」(平成30年総社市条例第4号。以下「条例」という。)へ改正し、土業や大学の研究者、地域住民の代表者等で構成された「総社市空家等対策協議会」を設置することとしました。

この「総社市空家等対策計画」(以下、「本計画」という。)は、本市における空家等の対策を総合的かつ計画的に実施し、住民の生命や身体、財産を保護するとともに、良好な生活環境の保全を図ることで、安全安心な地域社会を実現することを目的として策定するものです。

### 2 位置付け

本計画は、法第6条及び条例第6条の規定に基づく計画であり、法第5条に基づき定められた「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」、「『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」に即して策定するものです。また、本市の第2次総合計画やその他関連計画と整合を図るものとし、空家等を活用したまちづくりを推進していきます。

## 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）

## 空家等に関する施策を総合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

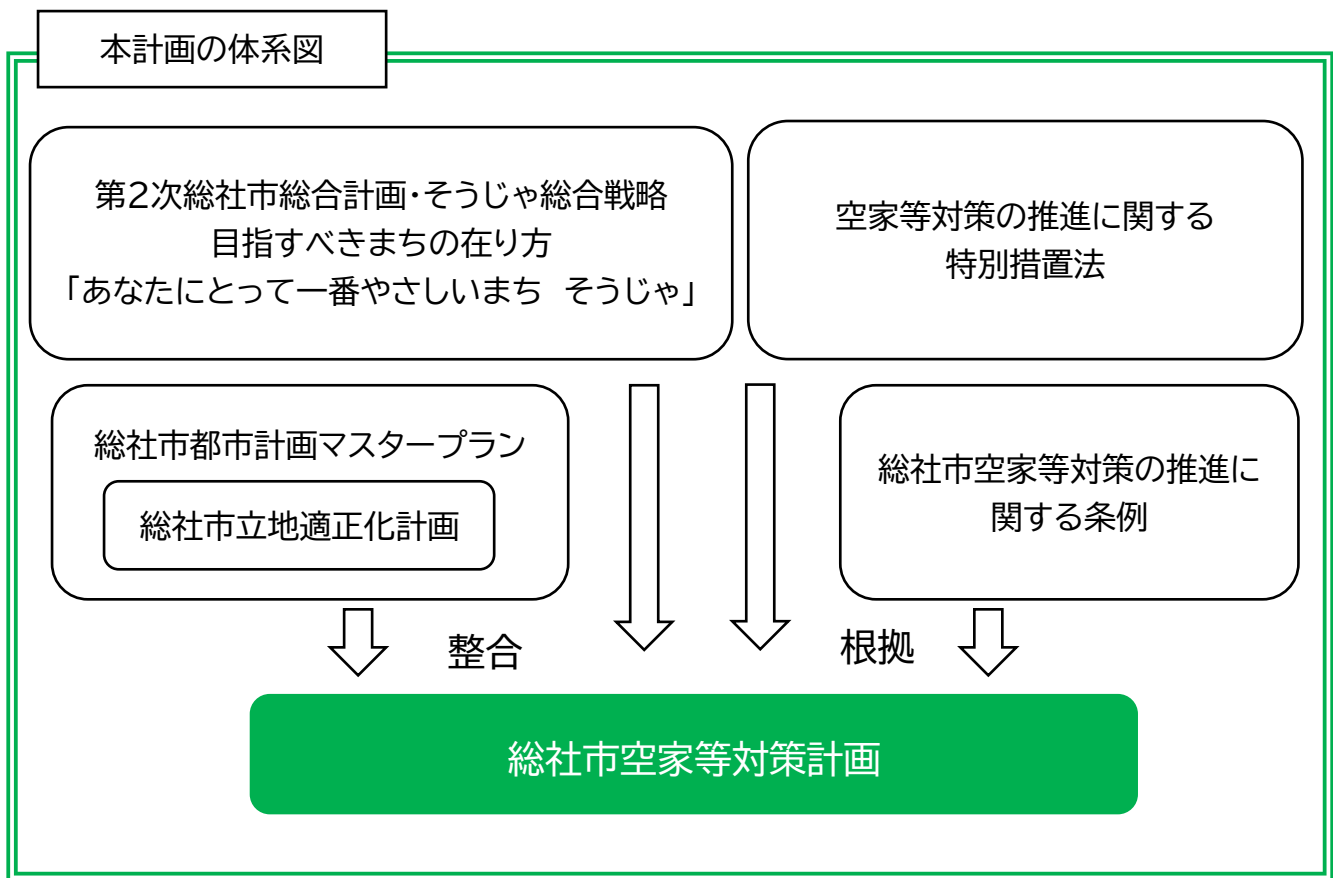
- 1 基本指針の背景
  - (1) 空家等の現状
  - (2) 空家等対策の基本的な考え方
    - ① 基本的な考え方
      - ・所有者等に第一義的な管理責任
      - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
    - ② 市町村の役割
      - ・空家等対策の体制整備
      - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
    - ③ 都道府県の役割
      - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
    - ④ 国の役割
      - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
      - ・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の促進
- 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、将来の外不経済が予見される空家等を含め、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
    - ・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の促進に関する事項
  - (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
    - ・各部署の役割分担、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に実施するための基本的な事項

- 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災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等
- 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



### 3 対象地域

本計画で対象とする空家等は、法及び条例に規定する「空家等」とします。また、対象地域は、総社市内全域とします。なお、平成 27 年度に実施した空き家調査で空家等の集積が判明したことも踏まえ、「総社市立地適正化計画」において持続可能な都市を実現するため、コンパクトなまちづくりを推進することを目的として設定された「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」を重点区域として設定します。

## &lt;総社市の空き家分布と重点地域&gt;



#### 4 期間

計画期間は、令和4年(2022年)度から令和8年(2026年)度の5年間とします。ただし、空家等調査の実施を踏まえた市全体及び地域別の方針等の検討や、空家等を巡る社会情勢の変化、国等の各種計画・施策の変更などを反映させるため、必要に応じて計画内容や期間の見直しができるものとします。

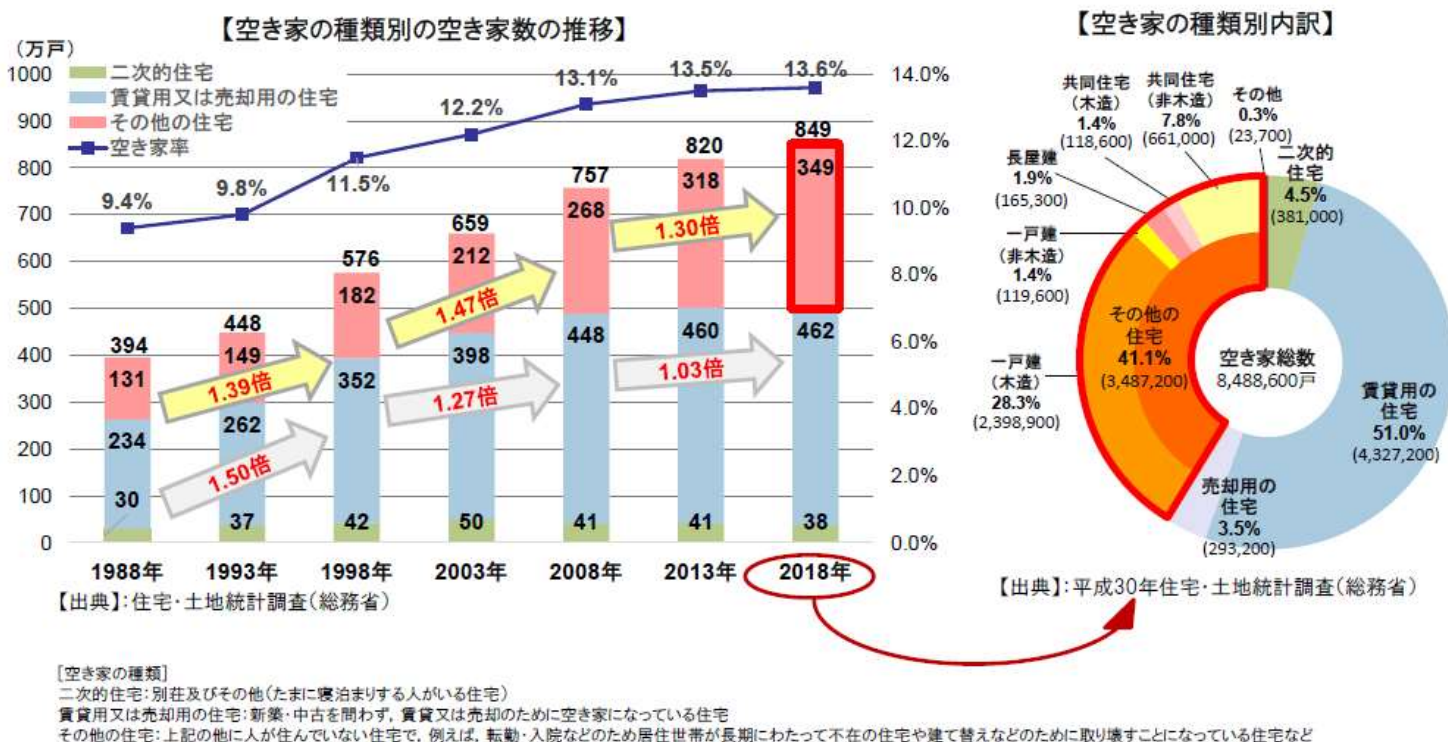
## II 現状と課題

### 1 空家等の現状

平成 30(2018)年に総務省が実施した住宅・土地統計調査(以下「統計調査」という。)では、全国の総住宅数は約 6,240 万戸であり、平成 25 年の前回調査に比べ約 178 万戸、2.9%増加しています。一方、総世帯数は約 5,400 万戸で、総住宅数が総世帯数を上回る逆転傾向が 1968 年以降続いています。

このうち、空き家の数は約 849 万戸であり、前回調査に比べ約 29 万戸、3.6%増加しています。また、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は 13.6%となり、前回調査に比べて 0.1 ポイント増加し、過去最高となっています。さらに、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数は約 349 万戸、総住宅数に占める割合は 5.6%となり、前回調査に比べ約 31 万戸、9.5%増加しています。

#### 空き家の現状 —推移と種類別内訳—



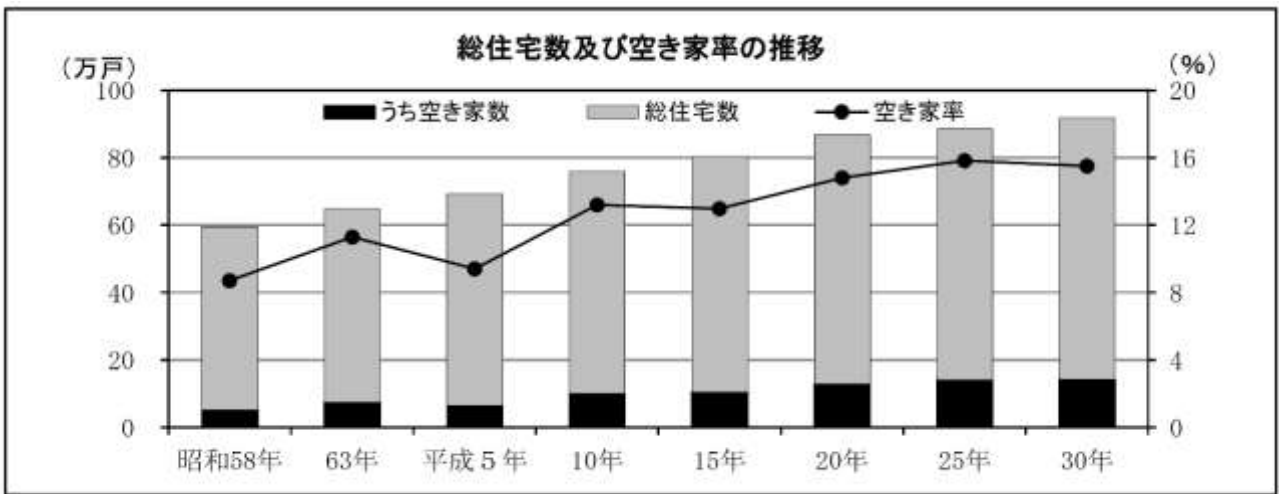


岡山県でみると、総住宅戸数約92万戸のうち空き家の数は約14万戸、空き家率15.6%となり、これは前回調査から0.2ポイント減少していますが、全国の都道府県でみると12番目に空き家率が高くなっています。

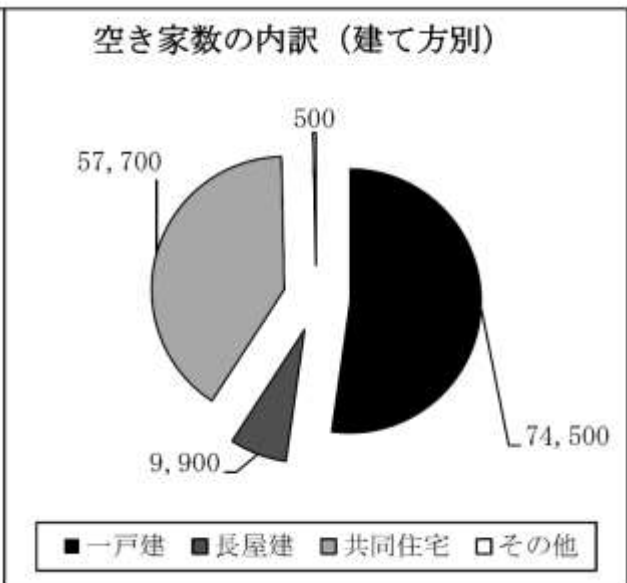
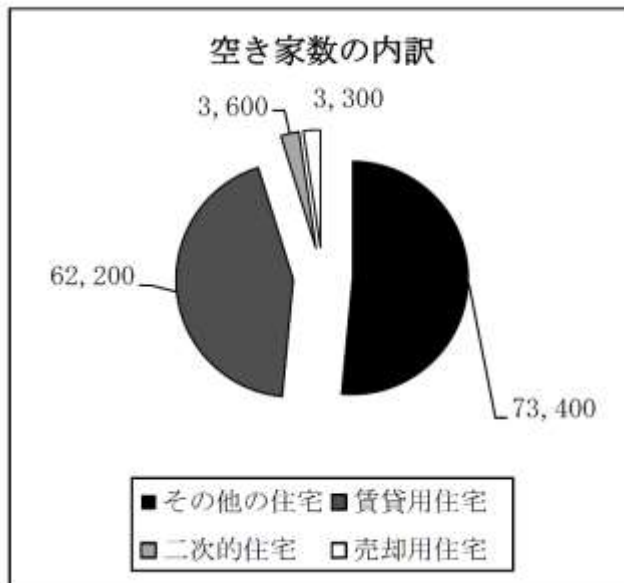
本市においては、総住宅戸数は28,770戸と前回調査から660戸増加したにもかかわらず、空き家の数は3,220戸で前回調査から1,340戸減少し、空き家率は11.2%と県内で最も低い割合となっています。このうち賃貸・一時滞在等の目的がない「その他の住宅」の数は1,970戸で前回調査から60戸減少しています。

また、平成27年度に本市が独自に実施した空き家調査では、市内全域で空家等は914戸であり、また、空き家率が高い地域は、駅前一丁目、総社一丁目、総社二丁目の市中心部、総社駅前から商店街通りに集中しています。空家等の住宅720戸のうち建物の現況として378戸が活用可能であり、同様に店舗・事務所119戸のうち78戸、工場・倉庫75戸のうち26戸が活用可能という結果となっています。市が平成28年度からこれまで空家等321件の所有者等に実施したアンケート調査では、回答のあった214件のうち100件が空き家を利用しておらず、49件が空き家バンク「空き家百選」への登録を希望するという結果となりました。

平成30年住宅・土地統計調査結果(岡山県分)抜粋



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



空き家率の高い都道府県(二次的住宅を含む)

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

空き家率の高い都道府県(二次的住宅を除く)

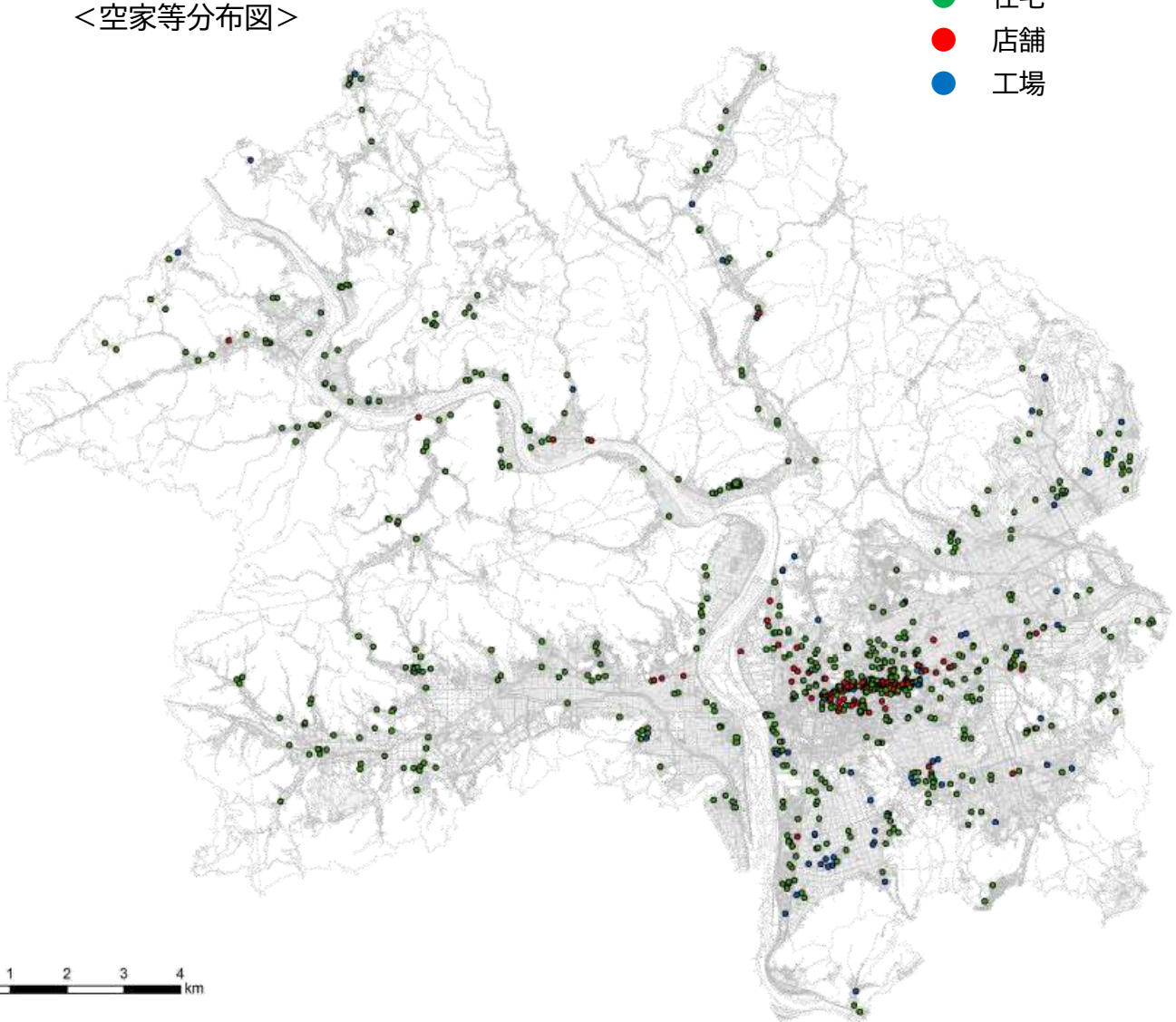
順位	都道府県名	空き家率
1	和歌山県	18.8%
2	徳島県	18.7%
3	鹿児島県	18.5%
4	高知県	18.4%
5	愛媛県	17.6%
	}	
12	岡山県	15.2%
	全国	13.0%

市町名	総住宅数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	市町名	総住宅数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)
岡山市	367,200	53,200	14.5	総社市	28,770	3,220	11.2
北區	176,880	27,610	15.6	高梁市	15,900	3,460	21.8
中區	73,220	11,040	15.1	新見市	14,190	3,190	22.5
東區	40,960	4,830	11.8	備前市	17,150	3,830	22.3
南區	76,170	9,680	12.7	瀬戸内市	16,270	2,840	17.5
倉敷市	215,170	26,040	12.1	赤磐市	19,190	3,090	16.1
津山市	52,630	11,200	21.3	真庭市	19,570	3,900	19.9
玉野市	29,350	5,360	18.3	美作市	14,920	4,100	27.5
笠岡市	23,860	5,400	22.6	浅口市	14,380	1,810	12.6
井原市	17,870	3,110	17.4	—	—	—	—
				県計	916,300	142,500	15.6

市内の空家等分布とアンケート調査概要

<空家等分布図>

- 住宅
- 店舗
- 工場

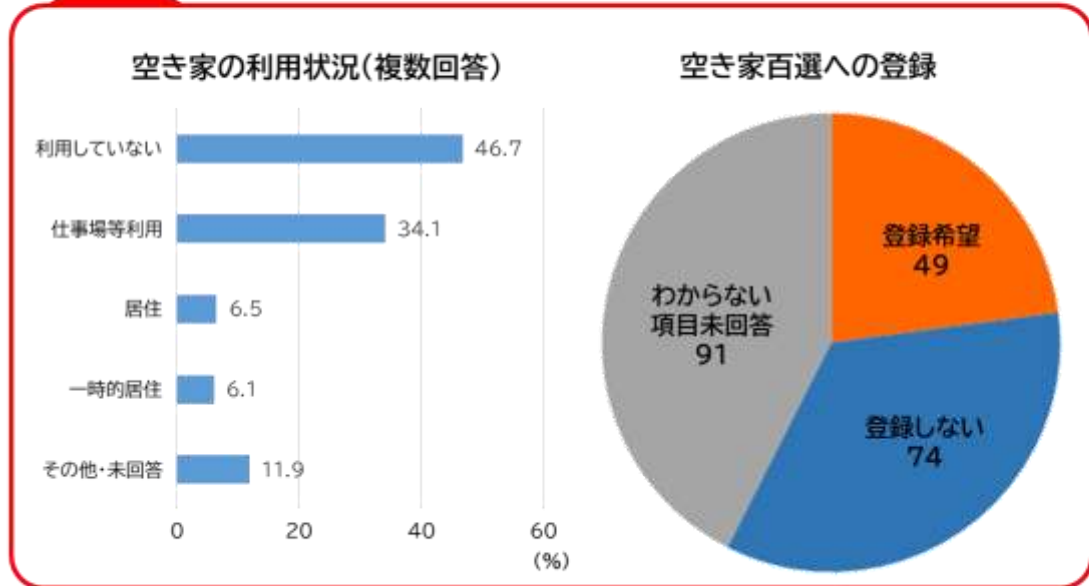


<アンケート調査>

空き家総数 1,038件



※所有者情報等調査中により、アンケートを実施していないもの



※空き家総数は、平成27年度調査914件と窓口等相談124件の合算  
利用状況は複数回答あり

2 総社市における空家等の課題

本市は、平成30年住宅・土地統計調査から見ると空き家の数は減少しているものの、窓口への相談件数は多く、高齢者世帯の増加により、空家等は今後増加していくものと予想されます。倒壊等のおそれのある危険な空家等の相談件数が増えていることから、空家等の対策が喫緊の課題となっています。

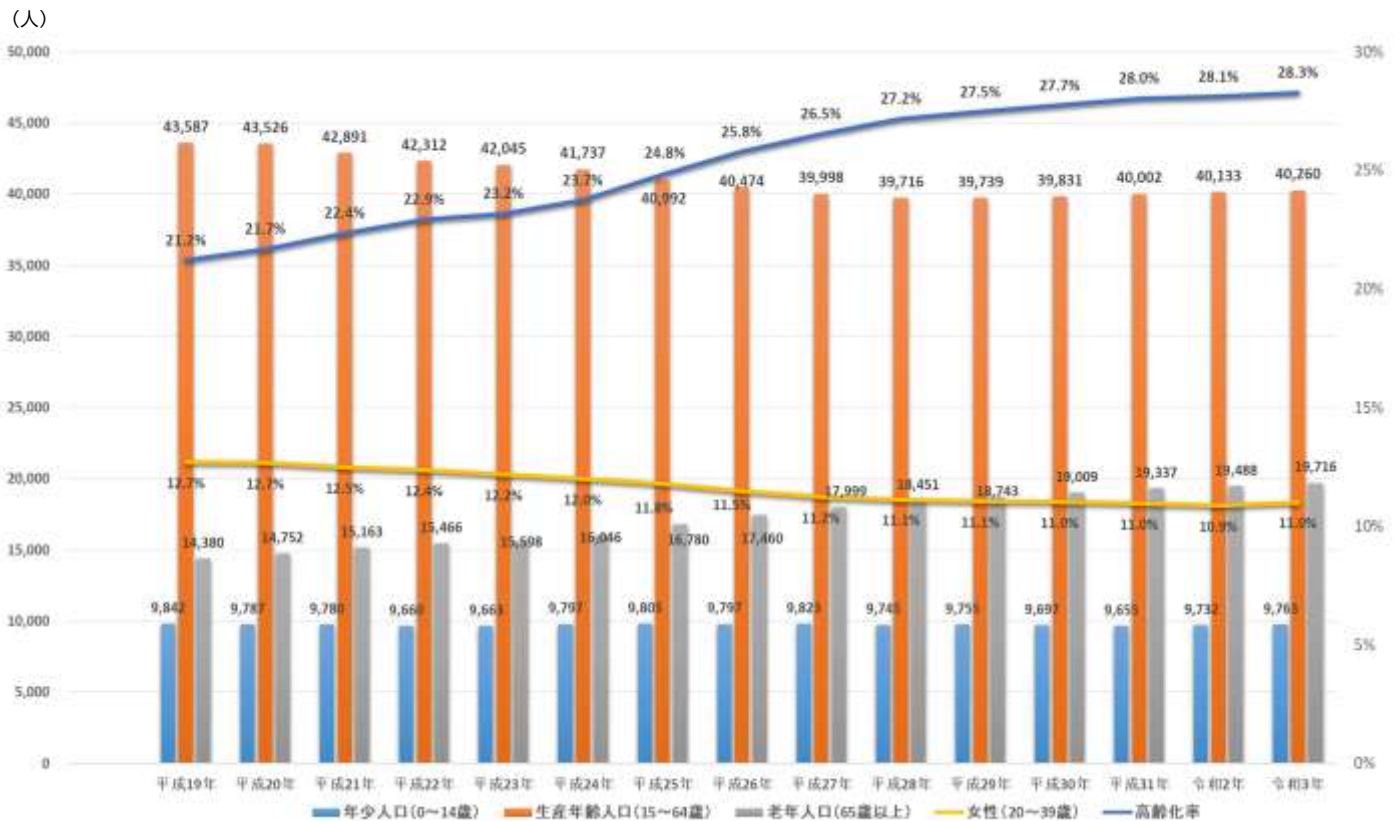
また、市街化区域内の商店街通り周辺に空家等が多く点在していることから、空家等の個別対応に加えて道幅の狭い生活道の拡幅整備を行うなど、地域・エリアごとの対策が必要となってきています。

さらに、市街化区域を中心として、既存住宅の活用よりも分譲地等に住宅を新築する世帯が急増していることから、空家等の増加がさらに加速していくことが予想されます。こうした状況を未然に防ぐため、①リフォーム・リノベーション等による空家等の利活用と流通の促進、②「家」を常に活かすつなげる必要性の理解など

空き家について学べるセミナー・相談会を開催するなど「空き家予防」に向けた取組を進めていくことが重要と考えられます。

市街化調整区域においては、市の窓口や関係機関の相談内容から見ると、空家等の所有者等が周囲にある山林・農地とあわせて空家等を売却したい意向が強く、山林は買主との話し合いで調整できることもありますが、農地については農地法等の制限により譲渡することが困難であるため、空家等の売却を阻害する要因のひとつになっています。市の空き家バンク「そうじゃ空き家百選」では、登録件数112件のうち63件が、空家等と合わせて山林・農地といった土地の一括売却を希望されています。

総社市の人口・世代別推移



空き家対策セミナー・相談会の実施



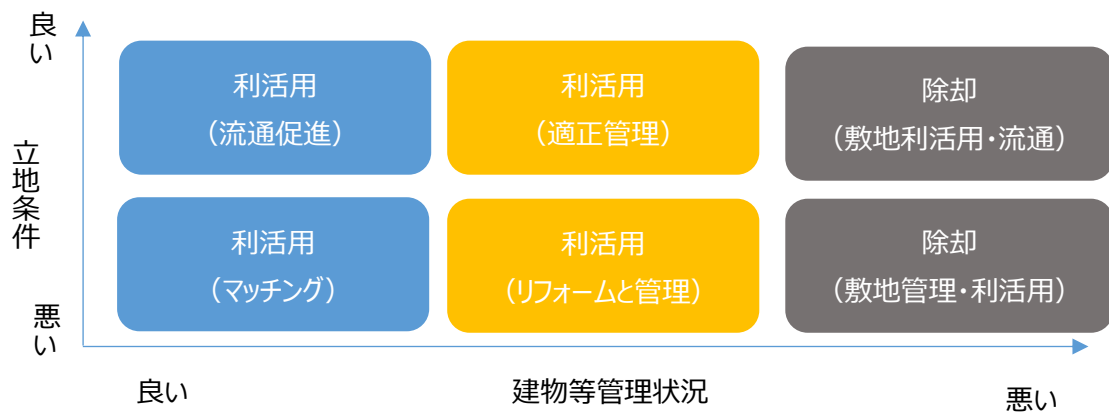
Ⅲ 方針

1 基本的な考え方

空家等対策において、地域性や空家等の管理状態、所有者等の状況、今後空家等となるおそれなど、物件により問題が多岐にわたります。

そのため、本市では下図のとおり空家等の対策を整理して認識した上で、多様な視点をもって適切な対応を進めていきます。

空家等対策を進める上での視点の整理



空家等を解消するための対策としては、①空家等の掘り起こしや売買・賃貸当事者間のマッチング等、流通・利活用の促進により現存する空家等を減らすこと、②空家等の予防啓発を行い、管理不全な空家等の発生を防ぐことが考えられます。さらに、人口が減少し、居住者が他地域と比べて極度に少ない地域については、その地域全体で今後の対応を検討しなければなりません。

こうしたことから、本市の空家等対策としては、地域ごとに必要な対策を検討しつつ、全体としては利活用の推進に重点を置いた「空き家を知り、空き家を利活用した地域づくり」を行います。

## 2 調査

本市では、平成27年度に市内全域を対象として空き家調査を実施したところ、914 戸の空家等があることが確認できました。この調査は、一般的な視点により空家等かどうかを評価したものであり、今後の利活用の可否については、判断し難いケースが多くみられました。また、地域住民から調査結果にはない物件が空き家として相談されるようになっていっています。

こうしたことから、市では地域住民や関係団体等と連携し、空家等対策の視点をもった上で空き家調査を再度実施します。調査段階から対応方針に基づく評価水準を定め、調査結果を基に所有者等へ物件状況に応じたアプローチができるように取り組みます。

また、利活用をより円滑に行うため、空家等の所在地を市街化区域、市街化調整区域や居住誘導区域、都市機能誘導区域などのエリアで区分したデータベースの作成を行います。

## 3 相談窓口

空家等に関する相談は、所有者に限らず、相続人、管理者、地域住民、移住等希望者、不動産取引業者などから寄せられ、内容も処分、管理、撤去など様々であり、



一元的に取り扱うことはできません。また、問い合わせ先が多岐にわたることがあり相談したにもかかわらず、相談者の問題解決に結びつかないこともあります。

こうしたことから、空家等に関する相談について、不動産取引業者や各専門家など関係機関(以下、「関係機関」という。)と連携しながら、解決に向け調整するワンストップ窓口の設置が必要とされています。



#### 4 実施体制

空家等に関する問題のうち、特定空家等の判断基準については、国が示し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)(以下、「ガイドライン」という)の中で、

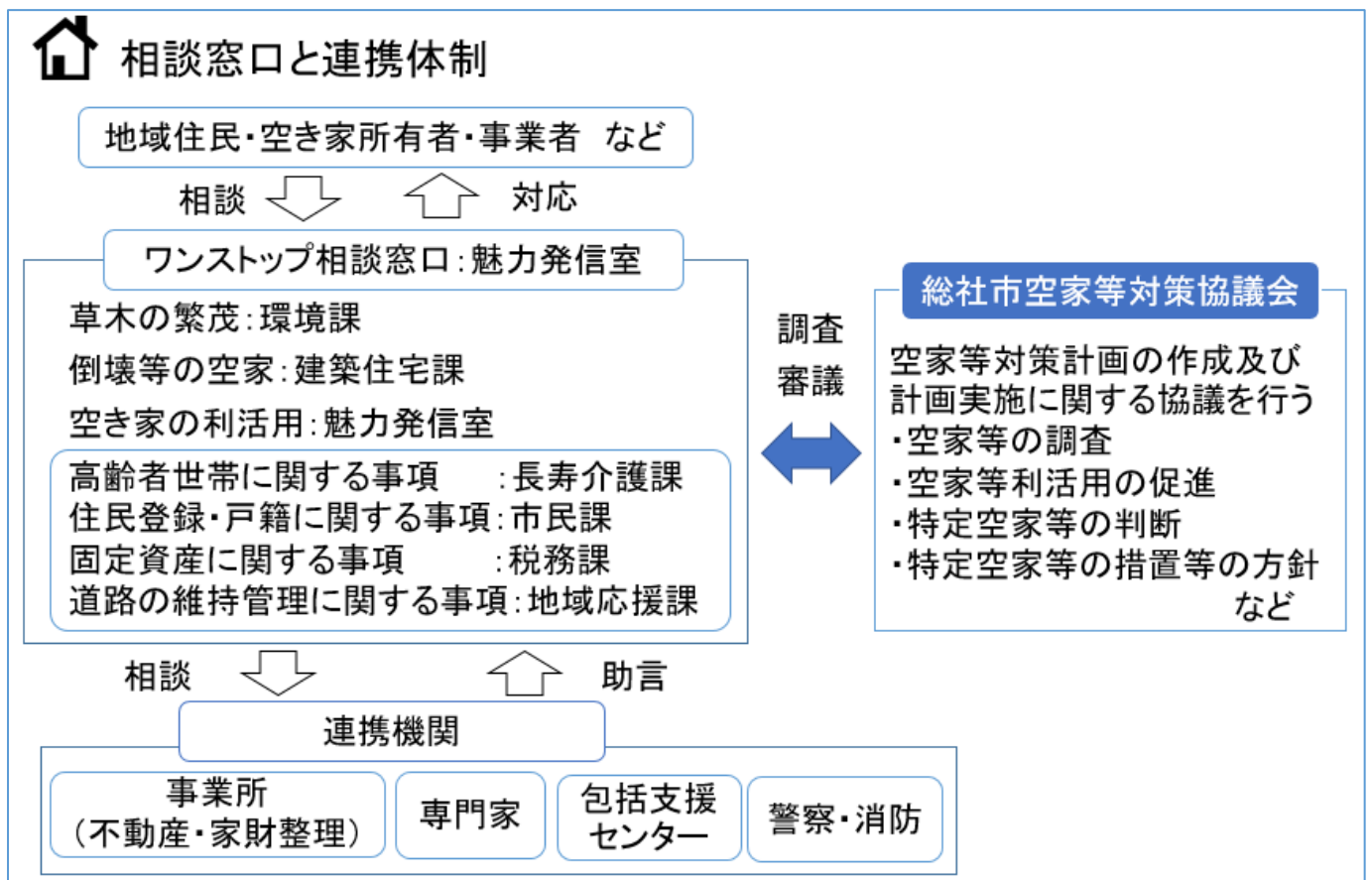
- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
  - ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- と区分されています。これまでは、どの区分に該当するかにより市の担当部局や関係機関が異なっていましたが、複数の区分に該当する多問題重複ケースもあることなどから、関係する担当部局等が連携し、問題解決に向けて進捗管理と情報共有、意見交換を行うための体制づくりが必要となりました。

そのため、行政だけでなく、空家等の現状や取組に関連する専門家、福祉的な視



点をもった団体、地域住民など幅広い層から意見を聴き、空家等対策について検討を進めるべく、平成30年1月に「総社市空き家対策協議会」(以下、「協議会」という)を設置しました。

協議会では、市民の安全で安心した暮らしを守るため、空家等を取り巻く情勢に向き合い、市全体で空家等に関する問題意識をもちながら、連携して取組を進めていくこととします。



**「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の必要な指針(ガイドライン)【概要】**

改正  
R3.6.30

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
  - ・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。
2. 具体の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
  - (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
  - (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
  - (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
  - (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

**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)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) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準
    - ① 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
      - ・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが見られる場合は、早期の段階から措置を講ずる。
    - ② 悪影響の程度と危険等の切迫性
      - ・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。

**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
  - (1) 勧告の実施
    - ・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
  - (2) 関係部局への情報提供
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、物理的強制力を利用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
  - (1) 勧告の実施
    - ・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
  - (2) 関係部局への情報提供
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請求
    - (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
- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5) 動産等の取扱い
- (6) 費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
  - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
    - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
  - (2) 事前の公告
  - (3) 動産等の取扱い
  - (4) 費用の徴収
    - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
  - ・所有者等が、勸告又は命令に係る措置を実施し、当該勸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。

## ガイドライン〔別紙1〔別紙2〕の概要

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がある。

### 〔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. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

- (1) 建築物の倒壊等  
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  
等

【参考となる考え方】

(a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 等

#### 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 等

【参考となる考え方】

(a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大ききずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなることのある箇所が生じている 等

#### (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

- ・屋根が変形している  
・屋根ふき材が剥落している  
・外壁の仕上材料が剥落等している  
・看板、給湯設備等が転倒している 等  
・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している

【参考となる考え方】

(a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態 等

#### 2. 擁壁の状態

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 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。

- (a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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

#### (b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

#### (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- (a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、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

#### (b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

## ガイドライン [別紙3]～[別紙5]の概要

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がある。

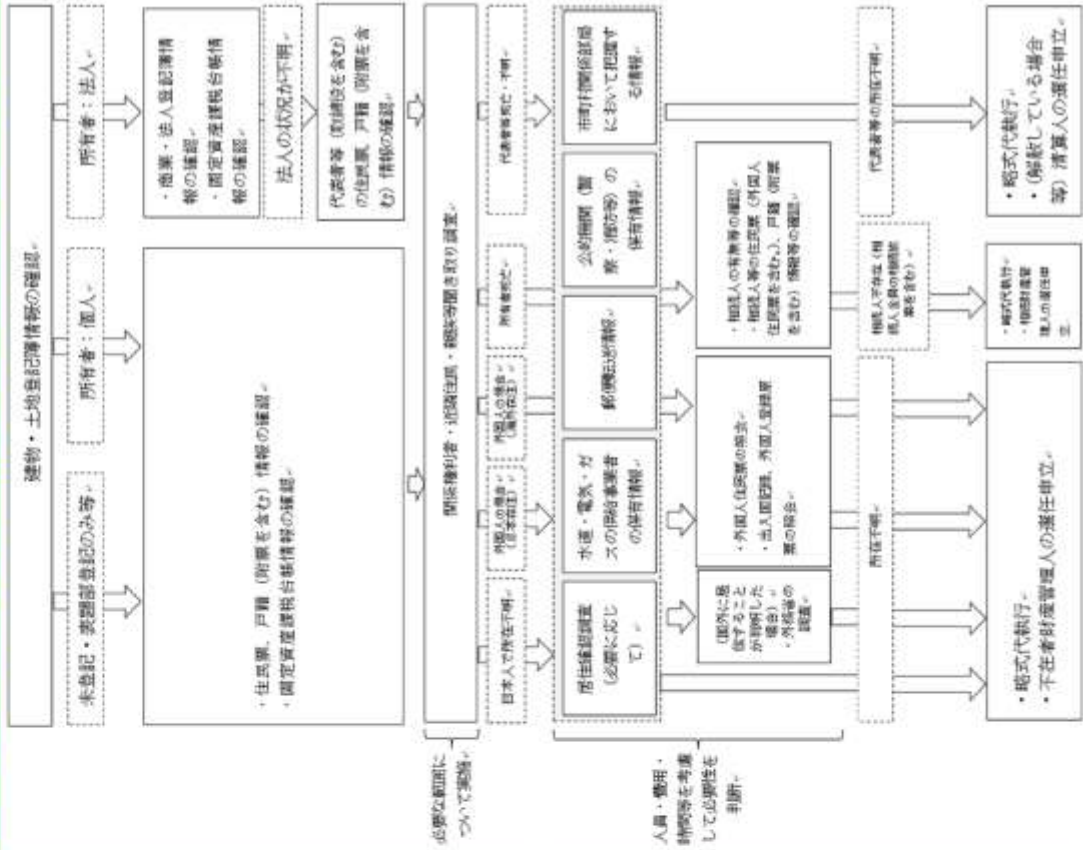
### 【別紙3】適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (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。

### 【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。

### 【別紙5】所有者等の特定に係る調査手順の例



## IV 空家等の対策

### 1 予防の促進

空家等対策では、市民、所有者、事業者などすべての人が空き家の問題を自身のこととして向き合い、地域で空家等が及ぼす悪影響について考え、空家等が発生しないように努めることが重要です。そのため、空き家問題の意識啓発や情報の提供・共有を行っていくことが重要であり、空き家予防の第一歩であると考えています。市では、戸建住宅の所有者等に対し、早い段階で不動産について親族で話し合うことを勧めるだけでなく、特に高齢者世帯が、将来の住まいのあり方を考えるきっかけづくりとして空き家問題を身近に感じられるセミナーや相談会を開催するなどの取組を行ってまいります。

また、行政や市民だけでなく、関係機関と連携し、空家等の風通しや草刈・剪定などの維持管理、居住用から事業用へなど用途に応じたリフォーム、リノベーションや、賃貸借などコミュニティビジネスとして事業化できる仕組みづくりもあわせて検討していく必要があります。

さらに、市内において地域交流の場となるふれあいサロンや子ども食堂、高齢者・障がい者のための福祉サービス事業所などに空家等が利活用されています。こうした事例は、地域にとって重要な社会資源と位置付けられるものであり、本市が総合計画に掲げる「全国屈指の福祉文化先駆都市」の実現にも資するものです。

#### <具体的な取組事例>

- ・空き家対策セミナー、相談会の開催
- ・Uターンの促進、アンケートの実施
- ・エンディングノートや終活など身辺整理時における課題の提起
- ・地域包括支援センターとの連携
- ・土業をはじめする専門家と連携した空き家相談の対応



## 2 利活用の促進

空家等は、立地条件や建物等管理状況と利用希望者のニーズをマッチングさせることで利活用が進んでいきます。その多くは、不動産の市場において不動産取引業者による仲介により売買や賃貸借契約が結ばれ、利用者が決まります。

一方で、空家等の管理不全や農地等と一括した売却の希望、大量の残置物、相続等の手続きができていないなど、何らかの課題があり市場で成約が進まない物件は、老朽化が進み、不動産としての価値が下がり、利活用が更に困難になるといった負の連鎖が進んでいきます。また、所有者等が、空家等や残置物に思いがあるなど、利活用を希望しないこともあります。

こうした流通が困難な物件について、抱える課題を関係機関が連携しながら、ひとつひとつ解決するとともに、所有者等と利用希望者のニーズに応じた価格や条件設定、現況確認や登記、測量等必要経費の洗い出しを具体的に行い、市場で流通できるようサポートを行います。また、賃貸・売買については、当事者間の合意だけではトラブルが起こりやすいため、可能な限り不動産取引業等の専門家を含めての書面による正式な契約手続きを勧奨していきます。なお、物件の目視では確認できない損傷・劣化等による契約不適合責任を売主がよく認識しないまま負うケースが発生しないよう、売主・買主双方が契約前に条件等を十分に確認した取引を啓発していきます。

### <具体的な取組事例>

- ・空き家対策セミナー、相談会の開催【再掲】
- ・空家等の維持管理や処分に関する諸経費の積算比較と取引事例の提案
- ・居住、事業、拠点、集いの場など用途に応じた利活用の促進



## 空家等の残置物整理事例



### 3 除却

空家等の除却は、所有者や管理者、相続人により行われ、その土地の利用価値を高めるひとつの方法です。しかしながら、除却のための解体・残置物の整理に必要な経費がかかり、固定資産税の住宅用地特例措置が外れるなど、経済的負担が大きくなるため、空家等として放置されるケースが発生しており、空家等の増加の一因になっています。そのため、「空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)」や「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例」などの税制が設けられ、空家等の流通促進と発生抑制が制度化されています。

このように、所有者等が自発的に空家等の解消に努めることが求められていますが、実際には、所有者等と連絡がとれない、所有者等が除却費用を負担できない等の理由により長期間放置された空家等が、地域住民の生活環境に影響を及ぼすケースが増加しています。このような空家等の多くは、利活用が困難で早期に除却しなければならない状態にあります。

こうした問題に対しては、市が保有している情報を活用し、所有者等を調査し、

除却を含めた経済的負担の少ない処分を提案することで、除却及び跡地利用を促進していきます。また、相続人等が不存在であるケースについては、財産管理人制度を利用し、長期化している空き家問題に対応していきます。

#### 4 特定空家等に対する措置等

##### (1) 特定空家等の認定

###### ア 現地調査

空家等の実態調査結果及び市民等からの情報提供に基づき、市が特定空家等に該当するかどうかについて、必要に応じて立入調査を含めた現地調査を行います。

###### ・実態調査に基づく空家等

外観目視による老朽度及び危険度のランク付け及び周囲に及ぼす影響や危険等の実態調査結果により、特定空家等に該当すると思われる空家等を優先して、計画的に現地調査を行います。

###### ・市民等からの情報提供に基づく空家等

市民等からの相談・通報等を受け、速やかに空家等の状況等について外観目視による現地調査を行います。なお、必要に応じて周辺住民や情報提供者、町内会等へ聞き取りを行い、所有者等についての情報も収集します。

###### イ 立入調査

立入調査は、特定空家等に該当するかどうか判断するため、前述の敷地外からの現地調査では不十分な場合等、敷地内に立ち入って建物の管理状況を調査する必要がある場合に限り実施することとします。

###### ウ 認定

現地調査・立入調査の結果、市が協議会から意見聴取して定める認定基準に基づき特定空家等と考えられるものについては、協議会で慎重に審議したうえで、市長が特定空家等に認定することとします。





## (2)特定空家等に対する措置

特定空家等と認定されたものについて、市長は、法の規定に基づき特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言や指導(法第 14 条第 1 項)、勧告(同条第 2 項)、命令(同条第 3 項)ができることとなっています。

### ア 措置の判断

「特定空家等に対する措置」を講じるにあたっては、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることを念頭に置きつつ、空家等の物的状態に加え、悪影響を受ける建築物や通行人等の存在の有無、悪影響の程度、危険の切迫性等を勘案して協議会で慎重に審議した上で、総合的に判断し、決定することとします。

### イ 助言・指導

特定空家等と認定され、「特定空家等に対する措置」を講じる必要のあるものについては、法第 14 条第 1 項に基づき、当該所有者等に対し助言又は指導といった行政指導を行い、所有者等自らの意思による改善を促すよう取り組みます。そのためにも面会や電話等の通信手段により所有者等の事情を十分勘案し、それぞれの状況に応じ、所有者等自らが解決を図るよう丁寧な対応に努めます。

### ウ 勧告

市長は、法第 14 条第 1 項に基づく助言又は指導を再三行っても、なお状態が改善されないと認めるときは、協議会で十分検討・協議のうえ、当該所有者等に対し、相当の猶予期間を付けて必要な措置をとるよう勧告することとします。

なお、勧告をした場合には、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることから、空家等対策の担当である魅力発信室は、税務課と密接に連携を行うこととします。

## 工 命令

勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、市長は法第 14 条第 3 項に基づき、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、措置をとることを命じることができます。市長が命令を実施するかどうかの最終決定に先立ち、協議会において、命令に至る経緯や命令の必要性など慎重に審議します。

なお、命令の実施にあたっては、法に基づいて必要な事前手続きを実施し、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にするため、手続きの確実な実施ができる書面で行うものとします。その送達方法は、行政処分という重要性に鑑み配達証明かつ内容証明郵便で行うものとします。

## オ 行政代執行

法第 14 条第 9 項では、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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行ができることとされています。

代執行できる措置については、以下の二つの要件を満たす必要があります。

- ① 他人に代わってすることのできる業務(代替的作為義務)に限られること
- ② 当該特定空家等が及ぼす影響から周辺的生活環境等を保全するという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲のものとしなければならないこと

なお、市長は、法第 14 条第 3 項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその命ぜられるべき者を確知することができないときは、略式代執行を行うことができることとされています。(法第 14 条第 10 項)。

略式代執行を行う際は、

- ① 当該措置を行うべき旨

② 期限までに措置を行わない場合には、代執行を行う旨をあらかじめ公告し、その方法については、市の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に掲載することを原則とします。

代執行の決定について、市長は、略式代執行が必要と判断した場合は、その重要性に鑑み、協議会で慎重に審議し、実施するかどうか最終決定することとします。

### (3)緊急安全措置

特定空家等に対する行政代執行は、行政代執行法に基づく一定の手続きを要するため、緊急の場合への対応は困難であることから、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、市長は、その危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置(いわゆる「緊急安全措置」)を講ずることができるとしています(条例第16条)。

緊急安全措置は、あくまでも必要最小限の措置を講ずるものであり、根本的な解決を図るものではなく、具体的には、飛散の可能性のある屋根へのブルーシートやネットの設置、落下の危険性の高い箇所についての部分的な撤去等が想定されます。

市長は、緊急安全措置の決定については協議会で審議するものとし、実施にあたっては、実施内容及びその範囲等について、具体的な手法を確認しながら行います。その際に、所有者等が明らかである場合には、事前に所有者等に対して応急措置の実施や措置に関する費用負担などの同意を得るものとします。

なお、所有者等が不明な場合や同意を得る時間がない場合については、所有者等の同意を得ず緊急安全措置を実施することとします。

## 5 適正な管理の啓発

所有者等が空家等を維持管理する負担等を緩和できるよう、様々なサービス



の情報提供を行います。また、管理不全の空家等が及ぼす影響や損害賠償に発展する事例を説明し、利活用を含めた空家等の適正な管理の啓発に取り組みます。

## V 空家等を活かしたまちづくり

市では、総社市都市計画マスタープラン及び総社市立地適正化計画により、中心市街地の活性化と都市機能の向上、まちづくりの基本的な指針が示されています。本計画を策定し、空家等の利活用がさらに促進されることで、地域住民や関係団体と連携したまちづくりが行われ、市全体が活性化されていきます。

空家等で困っている方々に寄り添い、移住希望者・創業希望者とのマッチングを行い、空家等の発生抑制と利活用の促進によって、空家等を活かしたまちづくりに取り組んでいきます。



資料

## 総社市空家等対策協議会委員名簿

任期: 令和4年1月7日～令和6年1月6日

	役職	分野	所属	所属・役職等	氏名
1		法務	岡山県弁護士会	弁護士	岡田 孝文
2		法務	岡山県司法書士会	司法書士	山本 康義
3	副会長	法務	岡山県土地家屋調査士会	土地家屋調査士	下山 仁司
4		不動産	岡山県宅地建物取引業協会	株式会社総社不動産センター代表取締役	青江 邦朗
5		建築	岡山県立大学	デザイン学部 建築学科准教授	西川 博美
6		建築	岡山県建築士会	女性部会 常任幹事	小松 恵美子
7		福祉	総社市社会福祉協議会	常務理事	佐野 裕二
8		地域住民の代表	総社市民生委員協議会	副会長	小川 忠信
9		その他	一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター	事務局長	石田 信治
10	会長	市長	総社市	市長	片岡 聡一



<用語の定義>

・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。)をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

・特定空家等（法第2条第2項）

空家等のうち、次の①～④の状態にあると認められるものをいいます。

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てい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

・所有者等（条例第3条）

空家等の所有者または管理者

◆総社市空家等の対策の推進に関する条例

平成30年3月22日

条例第4号

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適正な管理に関し、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。）に定めるもののほか、市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進し、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その良好な生活環境の保全を図り、もって安全で安心な地域社会の実現に寄与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、法において使用する用語の例による。

(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、その所有し、又は管理する空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、常に自らの責任において当該空家等の適正な管理に努めなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、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空家等に関する必要な措置を適切に講ずるものとする。

(空家等の情報提供)



第5条 市内に居住し、勤務し、通学し、又は滞在する者は、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するよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第6条 市長は、法第6条第1項の規定により総社市空家等対策計画(以下「計画」という。)を定めるものとする。

(協議会の設置)

第7条 市長は、法第7条第1項の規定により総社市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(協議会の所掌事務)

第8条 協議会は、次に掲げる事項について調査審議する。

- (1) 計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 第14条の規定による措置及び判断について意見を述べること。
- (3) 第16条の規定により市長が代行しようとする緊急安全措置について意見を述べること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、法及びこの条例の適切かつ円滑な運用を図るため、市長が必要と認める事項

(協議会の組織)

第9条 協議会は、市長及び委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者
- (2) 地域住民の代表者
- (3) その他市長が必要と認める者

3 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

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

(立入調査)

第10条 市長は、法第9条第2項の規定により職員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。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市長は、法第11条の規定により空家等(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 市長は、法第12条の規定により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ものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市長は、法第13条の規定により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ものとする。

(特定空家等に対する措置の判断)

第14条 市長は、特定空家等の所有者等に対し、法第14条の規定により特定空家等に対する措置を講ずる場合においては、当該特定空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される周辺の建築物、通行人等に対する悪影響の有無、程度及び切迫性を勘案して総合的に判断するものとする。

2 市長は、前項の規定による措置及び判断について、協議会の委員から意見を聴くことができる。

(関係機関との連携)

第15条 市長は、法又はこの条例の規定の施行に必要があると認めるときは、警察署その他の関係行政機関又は住民自治組織に対し、特定空家等の所在地及び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。

(緊急安全措置)

第16条 市長は、特定空家等に起因する人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす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。

2 市長は、前項の規定により必要な措置を講じるときは、協議会の委員から意見を聴くことができる。

3 市長は、当該措置の内容を特定空家等の所有者等に通知するものとする。ただし、当該所有者等を確知することができないとき又は通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 市長は、当該措置に要した費用を特定空家等の所有者等から徴収することができる。

(その他)

第17条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則



(施行期日)

1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。

(総社市特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 総社市特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償に関する条例(平成17年総社市条例第35号)の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

#### ◆総社市空家等の対策の推進に関する条例施行規則

平成30年3月22日

規則第1号

(趣旨)

第1条 この規則は、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。以下「法」という。)及び総社市空家等の対策の推進に関する条例(平成30年総社市条例第4号。以下「条例」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、特段の定めがある場合を除くほか、法及び条例において使用する用語の例による。

(協議会の組織)

第3条 条例第7条に規定する協議会に会長及び副会長各1人を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選によって定める。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第4条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、必要に応じて会長が招集し、会長が議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席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 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対して、関係者の出席又は資料の提出を求めることができる。

(立入調査)

第5条 市長は、条例第10条の規定により職員に立入調査を行わせるときは、当該空家等の所有者等に、立入調査通知書(様式第1号)により通知しなければならない。



2 条例第10条の規定により立入調査を行う職員は、立入調査員証(様式第2号)を携帯し、所有者等の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(指導)

第6条 法第14条第1項の規定による指導は、指導書(様式第3号)により行うものとする。

(勧告)

第7条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書(様式第4号)により行うものとする。

(命令)

第8条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書(様式第5号)により行うものとする。

2 法第14条第4項に規定する通知書は、命令に係る事前の通知書(様式第6号)とする。

3 法第14条第4項に規定する意見書は、意見書(様式第7号)とする。

4 法第14条第5号の規定による意見の聴取の請求は、意見聴取請求書(様式第8号)により行うものとする。

5 法第14条第7項の規定による通知は、意見聴取通知書(様式第9号)により行うものとする。

6 法第14条第11項に規定する標識は、標識(様式第10号)とする。

(代執行)

第9条 法第14条第9項の規定に基づく行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定による戒告は、戒告書(様式第11号)により行うものとする。

2 法第14条第9項の規定に基づく行政代執行法第3条第2項に規定する代執行令書は、代執行令書(様式第12号)とし、同法第4条に規定する証票は、執行責任者証(様式第13号)とする。

(緊急安全措置)

第10条 条例第16条第3項の規定による通知は、緊急安全措置通知書(様式第14号)により行うものとする。

(その他)

第11条 この規則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

この規則は、平成30年4月1日から施行する。



◆総社市空家等対策協議会運営細則

(趣旨)

第1条 この細則は、総社市空家等の対策の推進に関する条例施行規則第11条の規定に基づき、総社市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関する必要な事項を定めるものとする。

(委員の欠席)

第2条 委員は、協議会の会議（以下「会議」という。）を欠席するときは、会議に付議される事項につき、会長を通じて、書面により意見を提出することができる。

(市長の職務代理)

第3条 市長が会議に出席できないときは、市長の指定する者が、委員及びその職務を代理することができる。

(会議の公開)

第4条 会議は、原則として公開するものとする。ただし、会議の審議内容が次の各号のいずれかに該当するときは、会長は、会議の一部又は全部を非公開にすることができる。

(1) 総社市情報公開条例（平成17年条例第11号）第7条各号に規定する不開示情報

(2) その他会議を公開することにより、公平・円滑な審議が著しく阻害され、会議の目的が達成されないと認められる事項

(会議録の作成)

第5条 会長は、会議録を作成し、開会の日時及び場所、出席委員等の氏名、議事の概要その他必要と認める事項を記載しなければならない。

2 前項に規定する会議録は、総社市ホームページに掲載するものとする。

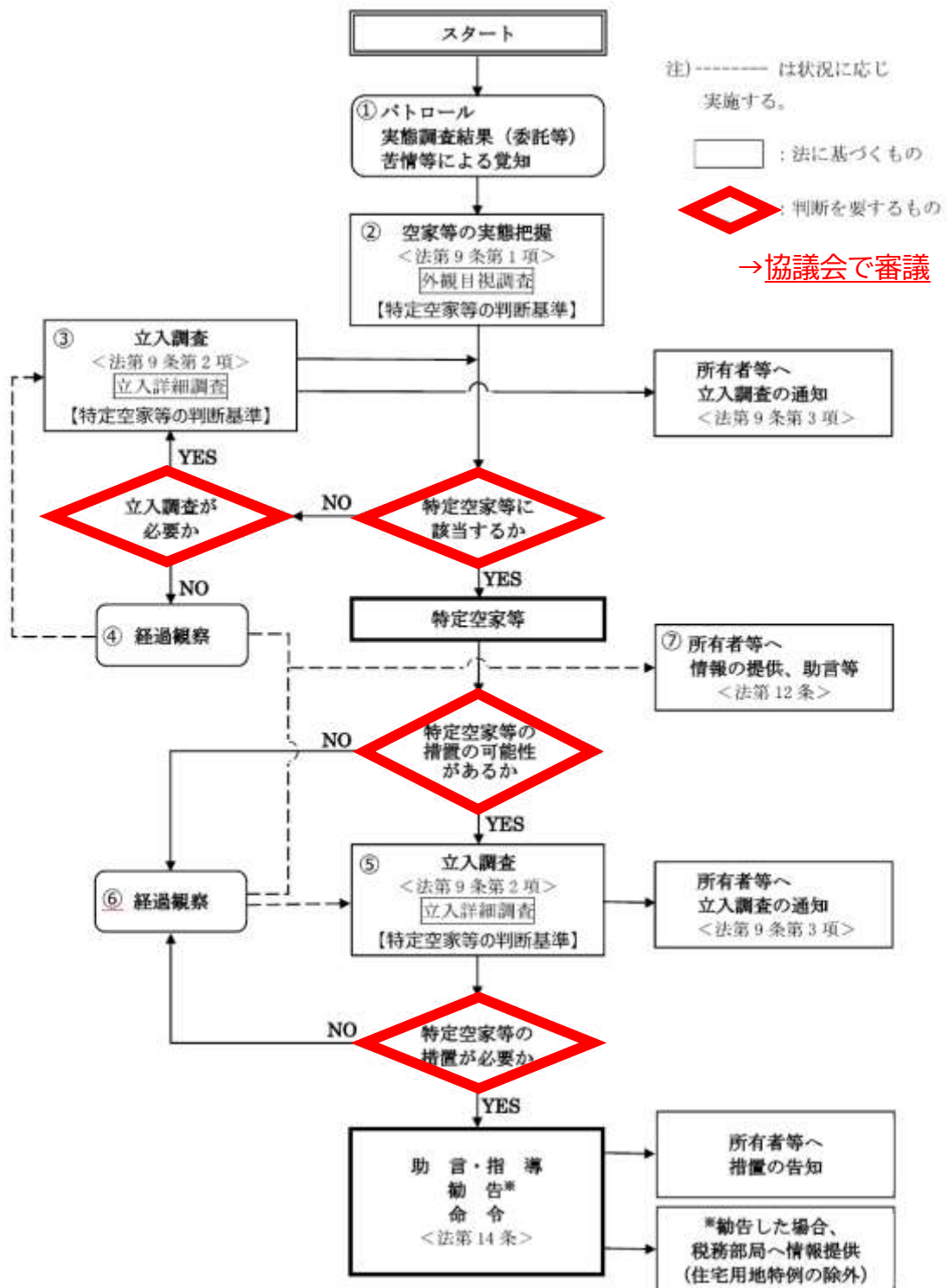
(庶務)

第6条 協議会の庶務は、総合政策部人口増推進室において処理する。

附 則

この細則は、平成31年1月16日から施行する。

# 特定空家等に対する措置フロー



【別紙1 (外観①)】

【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」の判断基準【外観目視調査①】

調査番号	調査年月日	調査者

1. 不良度（老朽度・危険度等）の判定 注：評点は「基礎点×不良の程度」

建築物の状態調査	調査項目/不良の程度	基礎点	不明 (0)	低 (0)	低中 (0.25)	中 (0.5)	中高 (0.75)	高 (1.0)	評点
1. 建築物全体の状態 (倒壊の恐れ)	①建築物の崩壊・落着等の有無	100	不明	なし	～	部分的 崩壊等	～	過半の 崩壊等	
	②建築物の著しい傾斜の有無、基礎の不同沈下	100	不明	なし	～	部分的	～	有	
2. 構造耐力上主要な 部分の状態 (破損、倒壊、落下 飛散の恐れ)	①建築物の屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	②建築物の外壁の腐朽・破損・欠落等の有無	40	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	③その他（基礎・土台・柱・梁）	(30)	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
3. 部材・仕上材等の 状態 (落下飛散の恐れ)	①								
	1 屋根仕上材のずれ・剥離・欠損等の有無	50	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	2 ひさし又は軒の腐朽・たれ下りの有無	30	不明	なし	～	部分的	～	全体的	
	②								
	1 外装材（湿式）のひび割れ・欠損の有無	(40)	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	2 外装材（乾式）の隙間・欠損の有無	(40)	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
③屋外階段、バルコニーの腐食・破損・傾斜の有無	40	不明	なし	～	部分的	～	全体的		
④開口部（窓ガラス等）の割れ・破損等の有無	10	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的		
⑤看板・外部機器類の傾斜、部材の欠落等の有無	10	不明	なし	～	部分的 傾斜等	～	全体的 傾斜等		
4. その他	その他（門、塀等の危険性の有無）	(10)	不明	なし	～	部分的	～	過半	
合計			※標準基礎点合計470+その他加算可能点(40)						0

※調査項目で、外装仕上材は①-1又は①-2のひとつを選択。

不良度 判定結果	判定区分	「特定空家等」に 非該当		「特定空家等」に該当	
		不良度(低)	不良度(中)	不良度(高)	
	評点点数合計値	100点未満	100点～200点未満	200点以上	

2. 影響度（敷地の状況）の判定

周辺の状況	調査項目/影響の大きさ	離れ(大)	離れ(中)	離れ(小)
敷地境界から の離れ	①隣地境界と対象物の離れ L(約 m)	L > 5m	L = 3m～5m	L < 3m
	②公衆用道路と対象物の離れ L(約 m)	L > 5m	L = 3m～5m	L < 3m
影響度 判定結果	判定区分	道路側離れ(大)	道路側離れ(中)	道路側離れ(小)
	隣地側離れ(大)	影響度(低)	影響度(中)	影響度(高)
	隣地側離れ(中)	影響度(中)	影響度(中)	影響度(高)
	隣地側離れ(小)	影響度(高)	影響度(高)	影響度(高)

※影響度の判定は、建築物の傾斜方向や落下物等の位置により補正できる。

3. 空家等の管理状態判定

不良度 判定評点	影響度判定結果	影響度(低)	影響度(中)	影響度(高)
	不良度(低)：1点～100点未満 「特定空家等」に非該当	助言対象外	法12条対象	法12条対象
	不良度(中)(高)：100点以上 「特定空家等」に該当	法12条対象	法14条対象	法14条対象

4. 擁壁の不良度判定(外観目視)

擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	擁壁の地盤条件、構造諸元及び擁壁状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・ 木抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ ひび割れが発生している。</li> </ul>	宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案) <国土交通省 都市安全課>による
・ 調査所見				



## 【別紙1（外観②）】

【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」の判断基準【外観目視調査②】

## I 建築物等の状態

調査番号	調査年月日	調査者

建築物の状態調査	調査項目／不良の程度	基礎点							評点
			不明	なし	一部 (1~5割)	部分的 (1~4割程度 後半未満)	過半	全体的 (過半数)	
1 建築物全体の状態 (倒壊のおそれ)	① 建築物の崩壊・落着等の有無	100	0	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	0	-	50	-	100	
	③ ①、②の他、建築物全体の状態において、倒壊等のおそれのあることが明らかなもの。	100	100						
2 構造耐力上主要な部分 (基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋根、土台、斜材、床版、屋根版、構架材)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	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	0	10	20	30	40	
	③ その他(基礎・土台・柱・梁等)	(30)	0	0	10	15	25	30	
	④ ①～③の他、主要構造部の状態において、破損、倒壊、落下飛散のおそれのあることが明らかなもの。	100	100						
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	0	15	25	40	50	
	② ひさし又は軒の腐朽・たれ下がりの有無	30	0	0	-	15	-	30	
	③ (1) 外装材(湿式)のひび割れ・欠損の有無 (2) 外装材(乾式)の隙間・欠損の有無	40	0	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	0	-	20	-	40	
	⑤ 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	10	0	0	5	5	10	10	
	⑥ 看板・外部機器類の傾斜、部材の欠落等の有無	10	0	0	-	5	-	10	
	⑦ ①～⑥の他、部材・仕上材等の状態において、破損、倒壊、落下飛散のおそれのあることが明らかなもの。	100	100						
4 その他	① 門、扉等の危険性の有無	(10)	0	0	-	5	-	10	
	② 1、2、3の他、保安上危険となるおそれのあることが明らかなもの。	100	100						
合計									

5 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	調査項目	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。	左記により、擁壁が老朽化し危険となるおそれがあると判断した場合→100点
-----------------------	--	------	---	--------------------------------------

保安上危険度判定結果	判定区分	「特定空家等」に非該当	「特定空家等」に該当	
	評点点数合計値	危険度(低)	危険度(中)	危険度(高)
		100点未満	100点～200点未満	200点以上

## II 周辺への影響度

周辺への影響度	「特定空家等」の悪影響(Ⅰ 建築物等の状態-1～5のおそれ)の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し得るか。	存在しない → 影響なし	存在する → 影響あり
---------	---	--------------	-------------

## III 「特定空家等」に対する措置の判断基準の目安

※実際の「特定空家等」に対する措置の判断は、「特定空家等に対する措置の判断フロー」により行う。		II 周辺への影響度	
		影響なし	影響あり
I 評点点数合計値	(100点未満) 「特定空家等」に非該当	経過観察	法12条助言等対象
	(100点以上) 「特定空家等」に該当	法12条助言等対象	法14条措置対象

○調査所見等



【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」の判断基準（建築物）【立入詳細調査】

調査番号	調査年月日	調査者
------	-------	-----

1 建築物の状態

<立入詳細調査> ※合計点が100点以上で「特定劣等」と認められる。 ※調査項目が複数ある場合は、一番悪い配点とする。		状態の程度による配点							評価点	
		起点	不明	なし	一部 (1-3割)	部分的 (4-7割以上 未満未満)	過半	全体的 (8割以上)		
【倒壊等】 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。	【部材】 イ 建築物の著しい部材	部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	1 (1) イ							
	調査項目	① 基礎に不同沈下がある。 ② 柱が傾斜している。	100	0	0	30	50	100	100	
			100	0	0	30	50	100	100	
	【損傷等】 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分（基礎、基礎ぐい、壁、柱、小梁組、土台、斜材、床版、屋根版、構架材）の損傷等	(イ) 基礎及び土台 基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は被害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	1 (1) ロ (イ)							
	調査項目	① 基礎が破損又は変形している。 ② 土台が腐朽又は破損している。 ③ 基礎と土台にずれが発生している。	50	0	0	15	25	40	50	
			50	0	0	15	25	40	50	
			50	0	0	15	25	40	50	
	(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 構造耐力上主要な柱等である柱、はり、筋かい等に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は被害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	1 (1) ロ (ロ)								
	調査項目	① 柱、はり、筋かい等が腐朽、破損又は変形している。 ② 柱とはり等にずれが発生している。	50	0	0	15	25	40	50	
			50	0	0	15	25	40	50	
ハ、イ、ロの他、建築物が倒壊等するおそれがあることが明らかでないもの。								100		
【保安上危険】 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	【屋根、飛散等】 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒 全部又は一部において不陸、剝離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	1 (2) (イ)							
		調査項目	① 屋根が変形している。 ② 屋根ふき材が剥離している。 ③ ひさし又は軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ④ ひさし又は軒が欠け下っている。 ⑤ 雨樋が欠け下っている。	50	0	0	15	25	40	50
			50	0	0	15	25	40	50	
			30	0	0	10	15	20	30	
			30	0	0	10	15	20	30	
		10	0	0	0	0	10	10		
	(ロ) 外壁 全部又は一部において剝離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	1 (2) (ロ)								
	調査項目	① 壁体を貫通する穴が生じている。 ② 外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ③ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。	40	0	0	10	20	30	40	
		40	0	0	10	20	30	40		
		40	0	0	10	20	30	40		
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水構等 転倒が発生しているか否か、剝離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	1 (2) (ハ)									
調査項目	① 看板の仕上材料が剥離している。 ② 看板、給湯設備、屋上水構等が転倒している。 ③ 看板、給湯設備、屋上水構等が破損又は脱落している。 ④ 看板、給湯設備、屋上水構等の支持部分が腐食している。	10	0	0	5	5	10	10		
	10	0	0	5	5	10	10			
	10	0	0	5	5	10	10			
	10	0	0	5	5	10	10			
(ニ) 屋外階段又はバルコニー 全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	1 (2) (ニ)									
調査項目	① 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ② 屋外階段、バルコニーが傾斜している。	40	0	0	10	20	30	40		
	40	0	0	10	20	30	40			
(ホ) 門又は塀 全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	1 (2) (ホ)									
調査項目	① 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ② 門、塀が傾斜している。	10	0	0	0	0	10	10		
	10	0	0	10	10	10	10			
(ハ) (イ)から(ホ)の他、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあることが明らかでないもの。								100		



○調査所見

保安上危険度判定結果	判定区分	「特定空家等」に該当	
		危険度（低）	危険度（中）
	評点点数合計値	100点未満	100点～200点未満
			危険度（高） 200点以上

Ⅱ 周辺への影響度

周辺への影響度	「特定空家等」の影響（Ⅰ建築物の状態 1（1）、（2）のおそれ）の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し得るか。	存在しない → 影響なし	存在する → 影響あり
---------	---	--------------	-------------

Ⅲ 「特定空家等」に対する措置の判断基準の目安

			Ⅱ 周辺への影響度	
			影響なし	影響あり
※ 実際の「特定空家等」に対する措置の判断は、「特定空家等に対する措置の判断フロー」により行う。				
Ⅰ 「保安上危険となるおそれの状態等（別紙1）」判断基準	(100点未満)	「特定空家等」に非該当	経過観察	法12条助言等対象
	(100点以上)	「特定空家等」に該当	法12条助言等対象	法14条措置対象

○メモ



調査番号	調査年月日	調査者

〔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」であるか否かの判断基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（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。		行政の チェック	自治会役員等 第三者のチェック
（状態の例）			
①	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。		X
②	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、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
③	排水等の流出による臭気の発生があり、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。		行政の チェック	自治会役員等 第三者のチェック
（状態の例）			
①	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
②	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、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		

○調査所見

※下線部は、地域住民等への影響を考慮するなど、判断に客観性が必要である事項であり、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することが望ましい。





【別紙3】

調査番号

調査年月日

調査者

--	--	--

〔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」であるか否かの判断基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。	行政の チェック	自治会役員等 第三者のチェック
（状態の例）		
① 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ない状態となっている。		X
② 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。		X
③ 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。	行政の チェック	自治会役員等 第三者のチェック
（状態の例）		
① 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。		
② 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。		
③ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。		
④ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。		
⑤ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。		

○調査所見

※自治会役員等第三者のチェックが網掛けのものについて、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することもできる。



調査番号	調査年月日	調査者

〔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」であるか否かの判断基準		
「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。		
（１）立木が原因で、以下の状態にある。 （状態の例）	行政の チェック	自治会役員等 第三者の チェック
① 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、 <u>近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。</u>		
② 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、 <u>歩行者等の通行を妨げている。</u>		
（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。 （状態の例）	行政の チェック	自治会役員等 第三者の チェック
① 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
② 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
③ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
④ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
⑤ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、 <u>地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</u>		
⑥ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、 <u>地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</u>		
（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。 （状態の例）	行政の チェック	自治会役員等 第三者の チェック
① 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。		
② 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、 <u>歩行者等の通行を妨げている。</u>		
③ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。		

○調査所見

※下線部は、地域住民等への影響を考慮するなど、判断に客観性が必要である事項であり、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することが望ましい。また、下線部分がない項目（自治会役員等第三者のチェックが網掛けのもの）についても、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することもできる。



令和4年3月31日 策定



総社市空家等対策計画

---

総社市総合政策部魅力発信室

TEL 0866-92-8308