

第2期 総社市空家等対策計画



総社市

< 目 次 >

第1章 計画の目的

1. 計画策定の趣旨 1
2. 計画の位置付け 2
3. 対象区域 2
4. 対象とする空き家の種類 2
5. 計画期間 2

第2章 空き家等の現状

1. 本市の人口 3
 - (1)総人口 3
 - (2)年齢3区分別人口 3
 - (3)一般世帯数・1世帯あたり人員 4
 - (4)家族類型別の世帯数 4
2. 空き家等の現状 5
 - (1)住宅・土地統計調査（総務省）による動向 5
 - (2)総社市空き家等実態調査 7
3. 総社市空き家等対策計画（第1期）の実績 9
 - (1)計画の概要 9
 - (2)第1期計画の主な取組 9

第3章 空き家等対策に対する課題

1. 空き家等対策を進めていく上での課題の整理 12
 - (1)空き家の活用拡大に関する課題 12
 - (2)空き家の管理の確保に関する課題 13
 - (3)特定空き家の除却等に関する課題 13

第4章 空き家等対策に関する基本方針等

1. 基本方針 14
 - (1)空き家の活用拡大 14
 - (2)空き家の管理の確保 14
 - (3)特定空き家の除却等 15

第5章 空き家等対策に関する具体的な取組

1. 空き家の活用拡大に関する具体的な取組 16
 - (1)空き家対策パッケージ 16
 - ① 総社市空き家バンク（そうじゃ空き家百選） 16
 - ② 空き家付宅地再生バンク 16
 - ③ 空き家等利活用移住・定住地域交付金 16
 - ④ 空き家利活用所有者応援金 16
 - ⑤ 空き家リフォーム助成金 16
 - ⑥ そうじゃ商人応援事業補助金 16

⑦ 空き家の解体撤去に係る固定資産税等の減免	16
⑧ 耐震改修等補助金	16
⑨ 瓦屋根耐風改修等補助金	16
⑩ 合併処理浄化槽設置補助金	16
⑪ 合併処理浄化槽修繕補助金	16
(2) 空き家等活用促進区域の設定	17
(3) 出前講座	23
(4) 総社移住・創業サポートセンターとの連携	23
(5) 空き家の相談体制	23
2. 空き家の管理の確保に関する具体的な取組	23
(1) 空家法に基づく管理不全空家等への措置	23
(2) 関係法の改正等を踏まえた周知・啓発の実施	23
(3) 空き家セミナーや出前講座の開催	24
(4) 固定資産税等の納税通知を活用した情報発信	24
3. 特定空家の除却等に関する具体的な取組	25
(1) 空家等に基づく特定空家等に対する措置	25
(2) 財産管理制度の活用	26
第6章 空き家等対策の実施体制と役割	
1. 推進体制	28
2. 市・所有者・地域・事業者等の役割	28
(1) 市の役割	28
(2) 所有者等の役割	29
(3) 地域の役割	29
(4) 事業者等の役割	29

第1章 計画の目的

1. 計画策定の趣旨

都市部への人口流出に加え、全国的に人口減少や少子高齢化、既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空き家は年々増加しています。このような空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として、倒壊や外装材等の飛散など安全性の低下、草木の繁茂など公衆衛生の悪化、景観の阻害、防犯上における安全性の低下等の問題が生じ、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、大きな社会問題となっています。

このような中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家法」という。)が平成 27 年 2 月(一部規定については同年 5 月)に施行されたことに伴い、本市においても、平成 27 年 3 月に「総社市空家等の適正な管理に関する条例」を制定し、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。(平成 30 年 4 月に「総社市空家等の対策の推進に関する条例」へ改正)

そして、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、安心安全な地域社会を実現することを目的に、令和 4 年 3 月、「総社市空家等対策計画」(令和 4 年度から令和 8 年度。以下「第 1 期計画」という。)を策定しました。第 1 期計画期間においては、市、所有者等、関係機関、地域住民及び自治会等とが連携協力して、空家等の相談や適正管理、除却や活用の促進を図ってきました。

しかし、こうした取組をしてもなお、使用目的のない空き家等が増加の一途を続けており、適切な管理のされていない空き家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されます。一方、第 3 次総合計画において令和 17 年における将来目標人口 70,500 人を掲げる本市にとって空き家は有効な地域資源であり、移住支援と連動させるなどの取組により、住みたくなる・住み続けたくなるやさしいまちの実現につなげることが必要です。

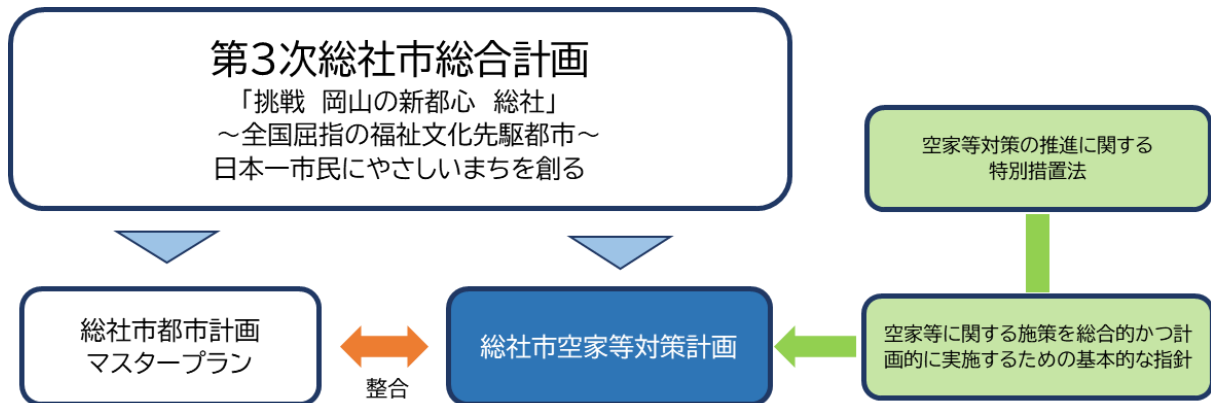
国においても令和 5 年 12 月施行の空家法の一部を改正する法律により、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の 3 本柱での対応が強化されています。

こうした状況を踏まえ、空家の活用拡大を図り、適切な管理を一層促進するため、第 1 期計画の取組状況や課題を踏まえ、「第 2 期空家等対策計画」(以下「本計画」という。)を策定します。

2. 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条第1項に規定する空家等対策計画とします。

また、本市が定める各種計画のうち最も上位に位置する第3次総社市総合計画や、まちづくりの指針となる総社市都市計画マスタープランなど、関連する諸計画との整合性を図るものとします。



3. 対象区域

本計画の対象区域は総社市内全域とします。

なお、商店街通り界限地区は「中心市街地として商店街の魅力づくりや利便性を活かした居住、誰もが集える居場所づくり」のため、また上秦地区は「ぶどうを中心とする農産物を活かした地域活性化や、人口減少・高齢化の課題に対応する」ため、空家等の活用を重点的に図る必要があると認められるため、空家等活用促進区域に設定します。(P20, P22 空家等活用促進区域図)参照)

4. 対象とする空き家の種類

本計画の対象とする空き家の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

なお、空家法ではアパートなどの共同住宅は、全室が使用されていない場合に「空家等」に該当します。

また、空家等の抑制の対策を推進する上では、将来的に空家等になることが見込まれる建築物等も対象に含みます。

5. 計画期間

第1期計画の計画期間は令和8年度まででしたが、空家法の一部改正法が施行されたため、第1期の計画期間を短縮し、本計画は、令和8年10月1日から令和13年3月31日までの計画期間とします。

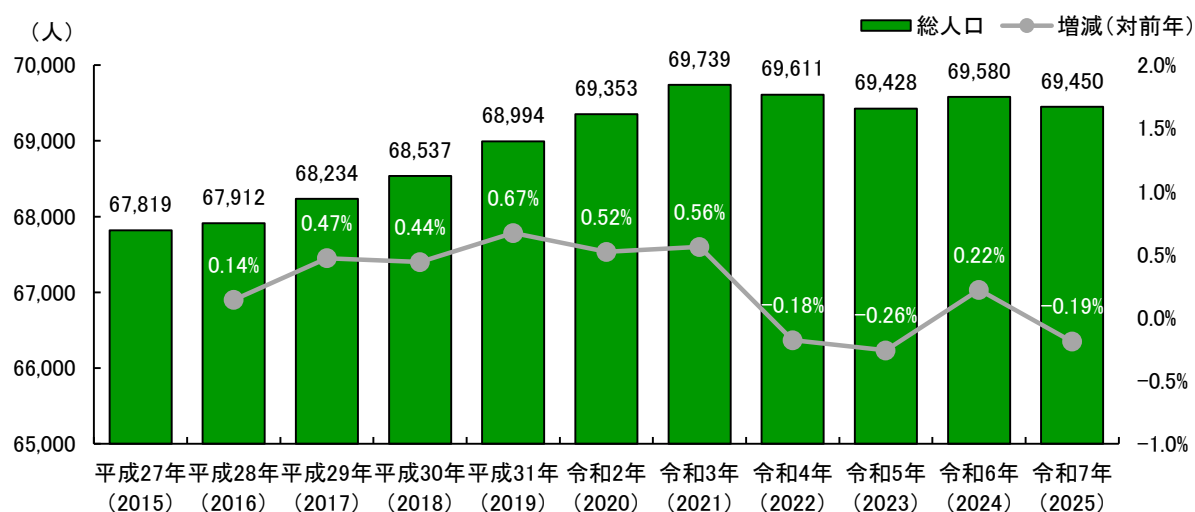
なお、社会情勢の変化に柔軟に対応していくため、空き家を含む住宅施策の見直し等の理由等により必要が生じた場合には、計画期間中であっても適時見直しを行うこととします。

第2章 空家等の現状

1. 本市の人口

(1) 総人口

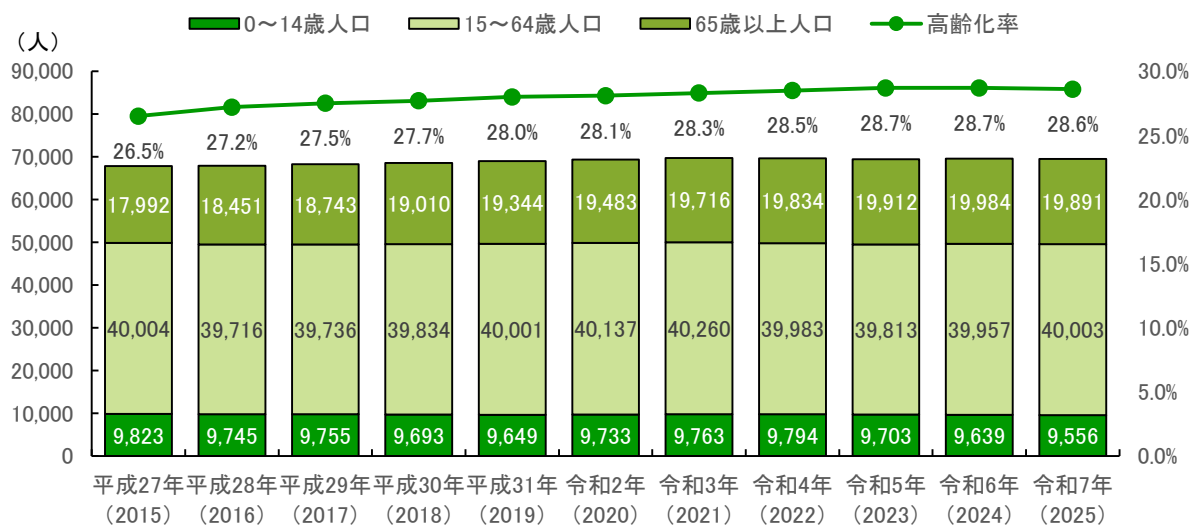
本市の総人口は、令和 3(2021)年まで増加傾向にありましたが、令和 4(2022)・5(2023)年は減少し、令和 6(2024)年に再び増加しています。前年からの増減は、平成 31(2019)年から令和 3(2021)年まで増加率が 0.5%を超えています。



資料：住民基本台帳人口(各年 3 月末現在)

(2) 年齢 3 区分別人口

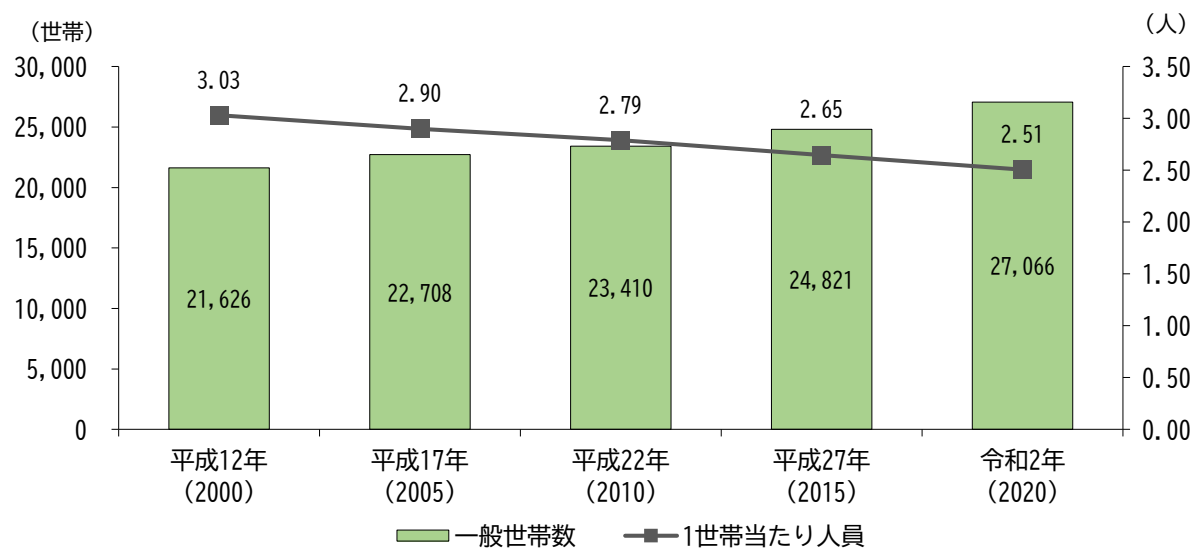
年齢 3 区分別人口の推移をみると、5 年前の令和 2(2020)年と比較すると、0～14 歳人口は 1.8%減少、15～64 歳人口は 0.3%減少、65 歳以上人口は 2.1%増加しています。



資料：住民基本台帳人口(各年 3 月末現在)

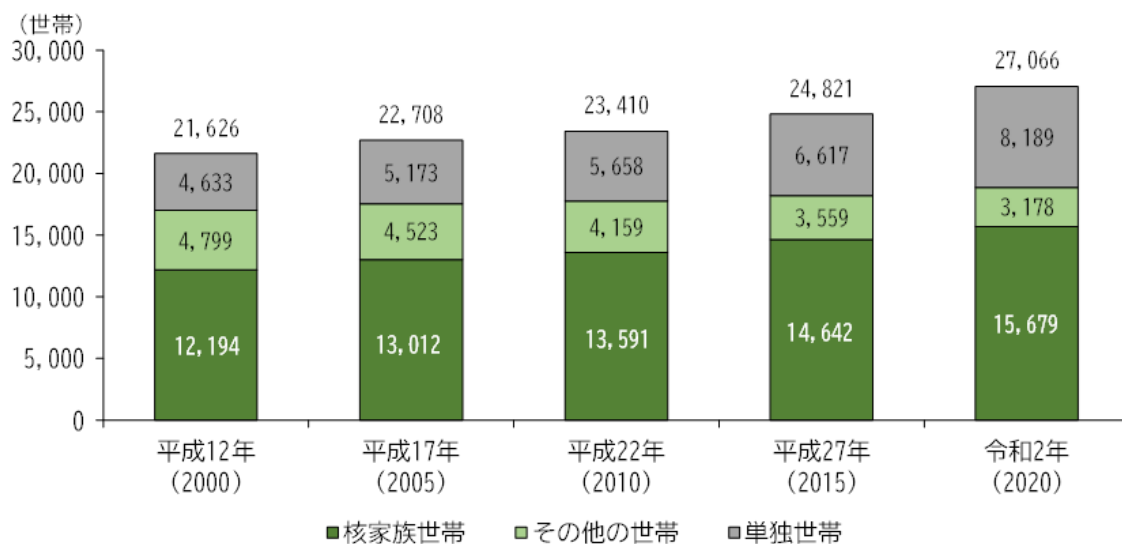
(3)一般世帯数・1世帯当たり人員

一般世帯数は平成12(2000)年以降増加傾向にあるのに対し、1世帯当たり人員は減少傾向にあり核家族化が進んでいます。



(4)家族類型別の世帯数

核家族世帯、単独世帯数は平成12(2000)年以降増加傾向にあります。



2. 空家等の現状

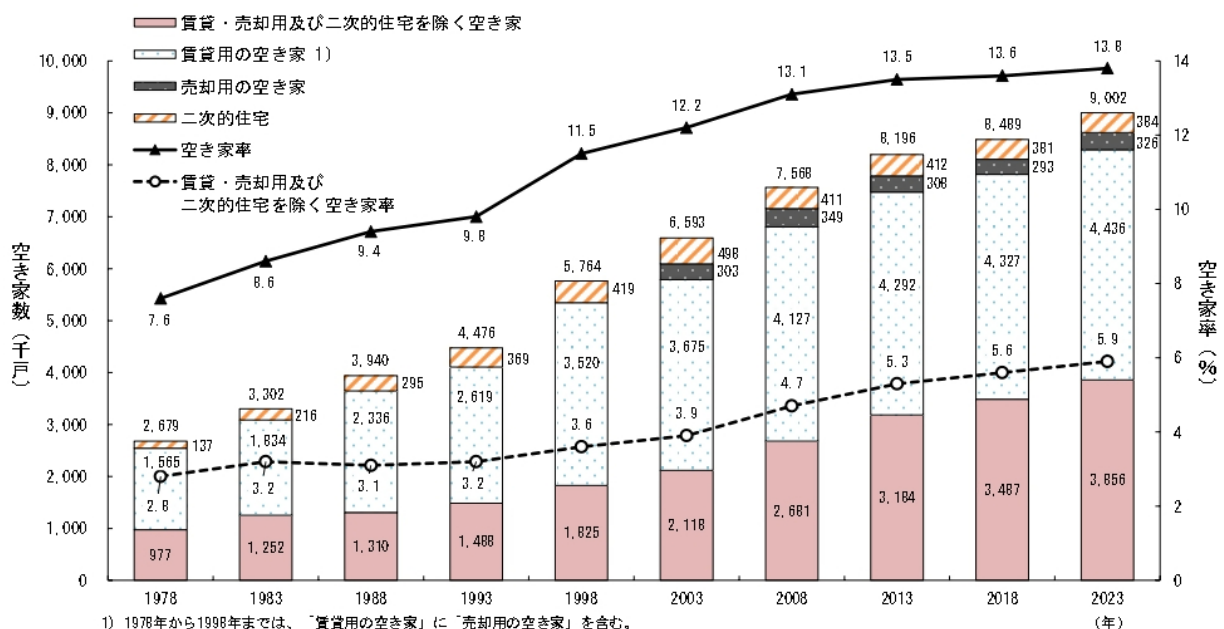
(1) 住宅・土地統計調査(総務省)による動向

令和 5 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 6504 万 7 千戸で、前回(平成 30 年)と比べ 4.2%(約 264 万戸)の増加となり、過去最多となっています。空き家についても 900 万 2 千戸と、前回(平成 30(2018)年)と比べ 51 万 3 千戸の増加で過去最多となっており、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は 13.8%と、前回(平成 30(2018)年)から 0.2 ポイント上昇し、過去最高となっています。また空き家数の推移をみると、これまで一貫して増加が続いており、平成 5(1993)年から令和 5(2023)年までの 30 年間で約 2 倍となっています。

岡山県の状況をみると、総住宅数約 95 万 5 千戸のうち空き家の数は約 15 万 7 千戸で、空き家率は 16.5%となり、前回(平成 30(2018)年)と比べ 0.9 ポイント増加しています。空き家数の推移では、平成 5(1993)年から令和 5(2023)年までの 30 年間で約 2.4 倍と全国を上回っている状況です。

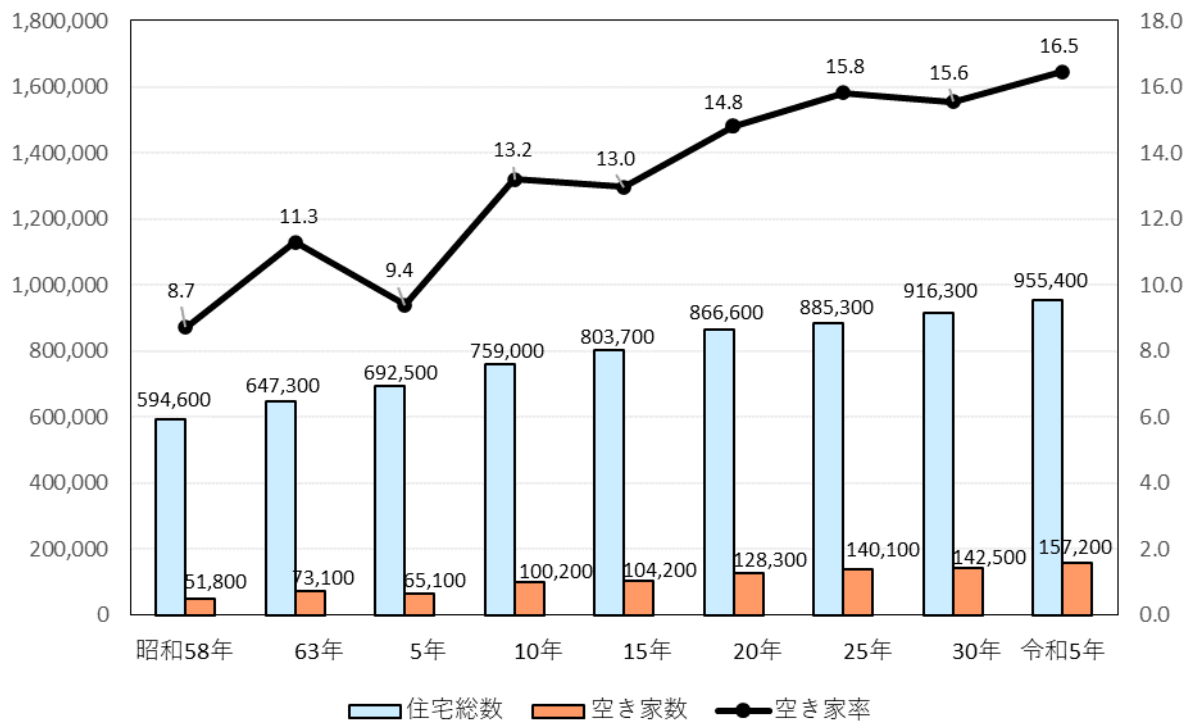
本市においては、総住宅数 30,990 戸で、前回(平成 30(2018)年)と比べ 2,220 戸増加しています。一方空き家の数も 3,810 戸と、前回(平成 30(2018)年)と比べ 590 戸の増加となり、空き家率も 11.2%から 12.3%と 1.1 ポイント上昇しています。

全国の空き家数及び空き家率の推移



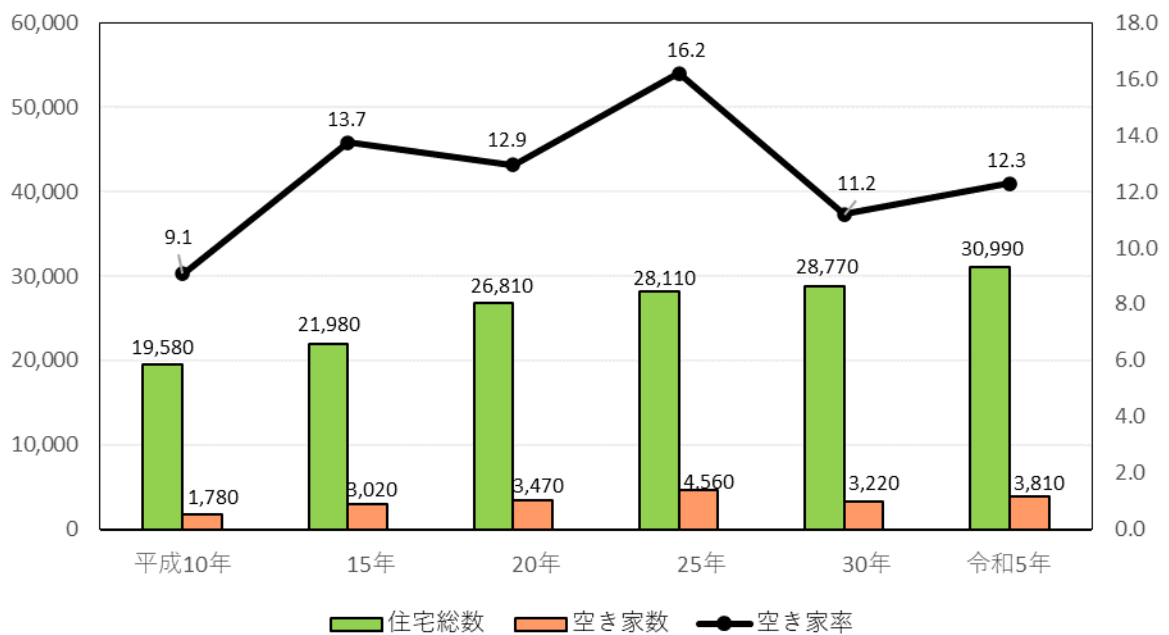
総務省：令和 5 年住宅・土地統計調査基本集計より

岡山県の住宅総数及び空家率の推移



岡山県：令和5年住宅・土地統計調査基本集計数値より

総社市の住宅総数及び空家率の推移



(2) 総社市空家等実態調査

①調査概要

i) 目的

総社市全域の空家等に対して現地調査を行うことにより、空家等の件数や分布状況、老朽危険度等を把握することで、「総社市空家等対策計画」の改訂及び空家等に関連する諸施策の展開の基礎資料とすることを目的とする。

ii) 調査期間(現地調査)

令和4年10月1日～令和4年12月31日(外観目視による調査)

iii) 調査対象

市内全域

②空家等実態調査の結果

i) 空家等件数

調査状況	調査可	調査不可	合 計
件数	1,603 件	49 件	1,652 件

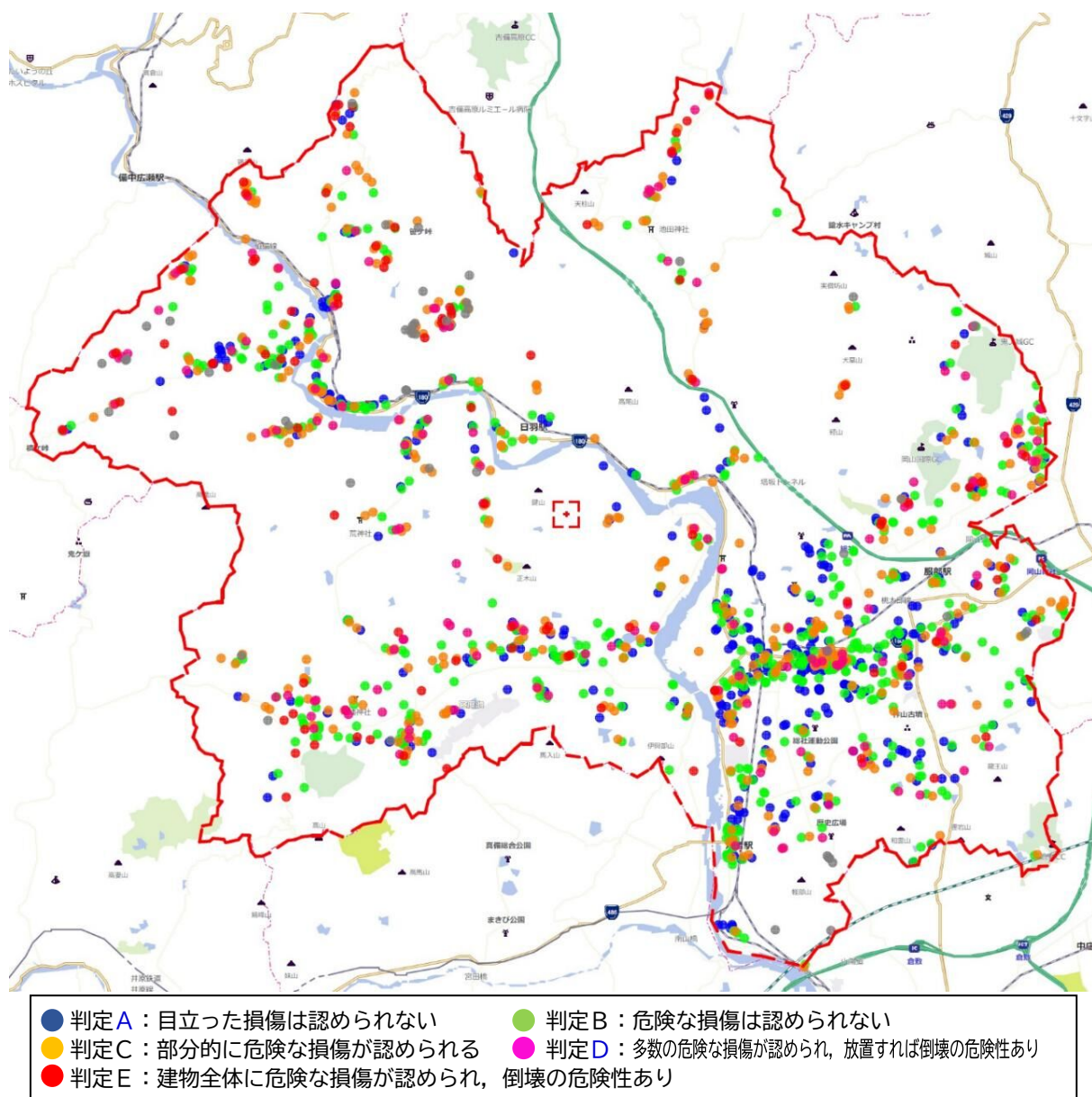
ii) 建物用途別空家等件数

建物用途	件数	備 考
戸建住宅	1,222 件	一戸建て住居専用(新築未入居は含まない)
長屋住宅	60 件	各住戸間の壁を共有し、各住戸に外部から直接出入りできる建物
共同住宅	1 件	コーポ、アパート、マンション類
併用住宅	71 件	店舗と住宅を兼用した建物
店舗・事務所	85 件	店舗・事務所専用建物
工場	32 件	工場、作業所等
その他	115 件	使用されていない倉庫やプレハブ、畜舎等、上記で分類できないもの
不明	17 件	倒壊、荒廃等により種別判定不可のもの
合計	1,603 件	

iii)地区別空家等状況

地区名	A	B	C	D	E	調査不可	合計
南 部	200 件	209 件	92 件	31 件	5 件	8 件	545 件
東 部	57 件	111 件	80 件	32 件	18 件	6 件	304 件
西 部	49 件	97 件	83 件	34 件	25 件	3 件	291 件
北 部	90 件	143 件	142 件	58 件	47 件	32 件	512 件
合 計	396 件	560 件	397 件	155 件	95 件	49 件	1,652 件

iv)分布図



3. 総社市空家等対策計画(第1期)の実績

(1) 計画の概要

本市では、空家法に基づき、令和4年3月に第1期計画を策定し、これまで様々な取組を進めてきました。

＜計画期間＞

令和4年度から令和8年度

＜基本方針＞

空家等対策においては、地域性や空家等の管理状態、所有者等の状況、今後空家等となる恐れなど、物件により問題が多岐にわたることから、空家等の掘り起こしや、流通・利活用の促進により空家等を減らしていく取組や、管理不全な空家等の発生を防ぐための啓発が重要であります。さらには、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ていく必要があります。

こうしたことから、第1期計画では、本市の空家等対策において、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」を基本方針に掲げ、取組を推進してきました。

(2) 第1期計画の主な取組

① 予防の促進

ア 空き家対策セミナー、出前講座

年 度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
開催回数	0回	13回	15回	6回
参加者数	0人	208人	224人	85人

イ 固定資産税・都市計画税納税通知書に空き家対策のお知らせを同封

年 度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
発送件数	3839件	3888件	3951件	4038件

② 利活用の促進

ア 空き家百選(空き家バンク)【平成29年4月1日施行】

年 度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
登録件数	26件	29件	41件	23件
成約件数	19件	17件	25件	14件

イ 空き家付宅地再生バンク【令和6年4月1日施行】

年 度	令和6年度	令和7年度
登録件数	9件	9件
売約件数	2件	2件

ウ 空き家利活用移住・定住地域交付金【令和 6 年 4 月 1 日施行】

年度	令和 6 年度	令和 7 年度
交付件数	1 件	2 件

エ 空き家利活用所有者応援金【令和 6 年 4 月 1 日施行】

年度	令和 6 年度	令和 7 年度
交付件数	26 件	17 件
うち売買	24 件	15 件
うち賃貸借	2 件	2 件

オ 空き家リフォーム助成金【平成 31 年 4 月 1 日施行】

年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
交付件数	1 件	2 件	5 件	2 件

カ そうじゃ商人応援事業補助金【平成 28 年 4 月 1 日施行】

年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
交付件数	4 件	2 件	2 件	1 件

キ 空き家の解体撤去に係る固定資産税等の減免【令和 6 年 4 月 1 日施行】

年度	令和 6 年度	令和 7 年度
減免件数	9 件	4 件

ク 耐震改修等補助金【平成 21 年 11 月 19 日施行】

年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
交付件数	12 件	8 件	31 件	25 件

ケ 瓦屋根耐風改修等補助金【令和 4 年 4 月 1 日施行】

年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
交付件数	1 件	1 件	1 件	0 件

コ 合併処理浄化槽設置補助金【平成 17 年 11 月 19 日施行】

年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
交付件数	104 件	127 件	121 件	87 件

サ 合併処理浄化槽修繕補助金【令和 5 年 4 月 1 日施行】

年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
交付件数	0 件	1 件	0 件

シ 空き家相談

年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
相談件数	102 件	121 件	214 件	158 件

③ 特定空家等

ア 特定空家等の認定件数

年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
認定件数	0件	5件	6件	5件

《空き家対策パッケージを活用した主な取組事例》

【事例1】 空き家をリフォームして県外から移住(総社市山田地内)



「空き家百選(空き家バンク)」,「空き家利活用移住・定住地域交付金」を活用

【事例2】 空き店舗をリフォームして開業(総社市総社三丁目地内)



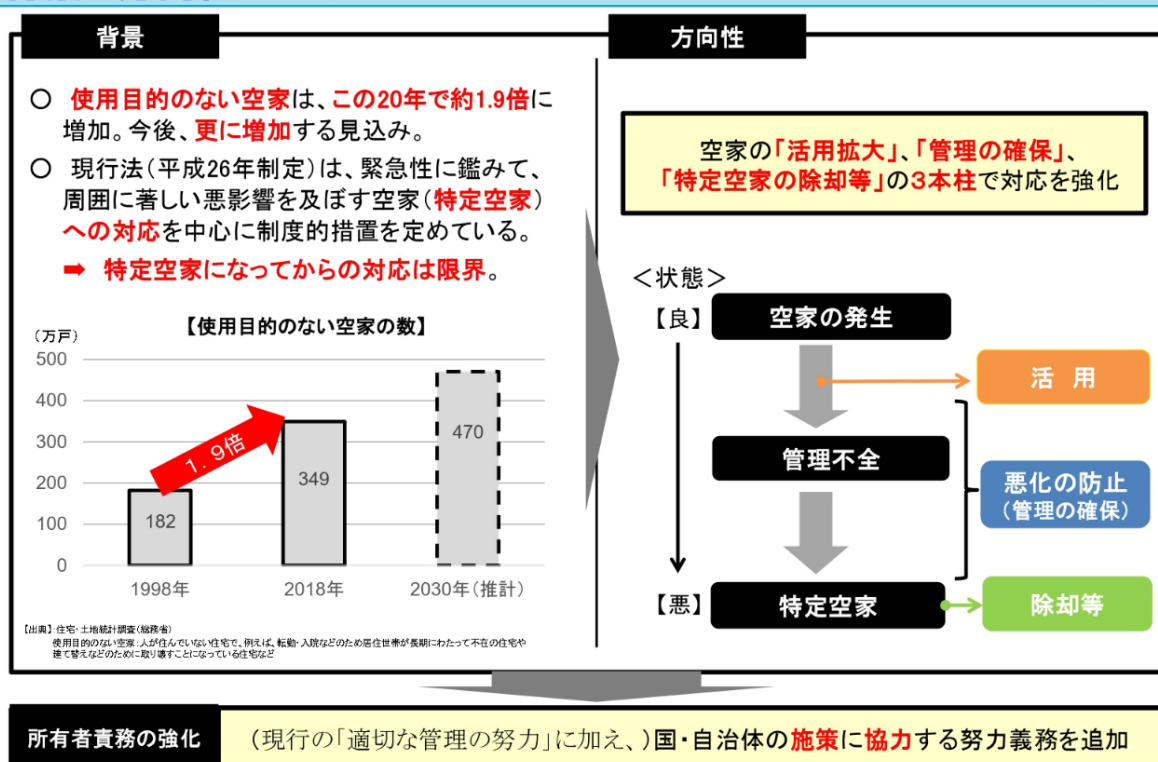
「そうじゃ商人応援事業補助金」を活用

第3章 空家等対策に対する課題

1. 空家等対策を進めていく上での課題の整理

空き家は、所有者の責任において、周辺に悪影響を及ぼさないよう適正に管理することが原則ですが、一部の空き家については、所有者による適正な管理がなされておらず、地域住民の生活環境や地域のまちづくりに対し、悪影響を及ぼすおそれがあります。空き家は今後も増加する見込みであることから、計画の検討にあたっては、改正された空家法を踏まえ、課題を①活用拡大、②管理の確保、③特定空家の除却等に分類して、整理します。

背景と方向性



国土交通省：令和5年空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律概要 P1

(1) 空き家の活用拡大に関する課題

空き家を地域資源と考え、適正に管理や改修を行い、住宅としてだけでなく、地域の人口や活力の増加、地域の魅力や特色の発信場所としても活用する取組が必要です。

- ・空き家の所有者や利用者のニーズに合った施策の検討が必要です。
- ・空き家バンクや空き家付宅地再生バンクの市外所有者への更なるPRや、市内の空き家所有者にこれらバンクへの登録を促す取組など、空き家を受け皿とした移住施策が必要です。
- ・空き家や空き地を活用すると同時に、狭あい道路を解消するなど、地域の住環境の向上に資する取組が必要です。
- ・生活のもっとも根幹的な基盤を形成している地域コミュニティによる主体的な取組を支援する必要があります。

(2) 空き家の管理の確保に関する課題

適正に管理されていない空き家の増加は、地域の住環境の悪化につながるだけでなく、防犯上悪影響を与えるとともに、地域のコミュニティの活力低下にもつながります。そのため、所有者等への働きかけや支援を行うと同時に、地域とともに特定空家等の発生を未然に防止する仕組みづくりも必要です。

- ・空き家所有者等は遠方に居住していることが多く、適正管理に対する負担が大きいことや、周辺への影響を身近に感じられず放置してしまう場合もあるため、適正管理に対する意識啓発や注意喚起が重要です。
- ・適正管理の必要性を認識していても、経済的事情や相続問題等、個別の問題により進まない場合もあるため、所有者等へ寄り添った支援も求められます。
- ・単身高齢世帯が増加の傾向にあり、相続前に施設等入所により空き家となる傾向が非常に高くなっています。所有者が今後どう管理していくかを家族に伝えないまま施設等に入所し、その後相続が発生する事態となった場合、相続登記がされない場合や相続放棄されることから、日ごろから後々の土地・建物の利用方法について家族等で話し合っておくことが大変重要です。

(3) 特定空家の除却等に関する課題

経年により屋根や外壁が損傷するなど著しく劣化や腐朽が進行した場合、そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある空き家については、甚大な被害が発生する可能性が懸念され、解決には時間と費用がかかります。

- ・住宅が密集した地域にある特定空家等については、火災や災害時における被害が近隣におよぶことが懸念されるため、早急に解決する必要があります。
- ・そのまま放置すると周辺へ著しい悪影響を及ぼすおそれのある特定空家等は、所有者等に解体を促すとともに、空家法に基づく措置を適切に実施する必要があります。
- ・市の財政的負担が大きくなるため、行政代執行に要した費用については、所有者等に請求し、所有者等が支払いに応じない場合は、国税滞納処分の例により確実に徴収する必要があります。略式代執行の場合は、財産管理制度等を活用し、できる限り市の負担を減らす必要があります。
- ・空き家の所有者が不明である場合や、所有者が複数である場合など、空き家の管理責任者が明確でない場合が多く、特定までに時間を要します。

第4章 空家等対策に関する基本方針等

1. 基本方針

市、所有者等、地域住民及び事業者等関係者など、すべての人が空き家等の及ぼす悪影響についてしっかり認識し、この問題を自身のこととして向き合い、空き家等の発生抑止に努めることが、空家等対策で最も重要なことです。

そのうえで、空家法改正の方向性である空き家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却」に沿った以下の基本方針のもと、総合的かつ計画的に空家等対策を推進するとともに、第1期計画の基本方針を引継ぎ、空家等の利活用に重点を置いた移住・定住の促進やまちづくりに取り組んでいきます。

(1) 空き家の活用拡大

- ・ 活用されない空き家の増加は、地域の住環境の悪化につながるだけでなく、防犯上悪影響を与えるとともに、地域のコミュニティの活力低下にもつながるため、空き家を積極的に活用していく取組を推進します。
- ・ 利用可能な空き家を地域の有効な資源と捉え、空き家の実態を把握するとともに、その活用に関する啓発や支援を推進します。
- ・ 中心市街地や地域再生拠点、農村地域等の区域のうち、空家等の分布や活用の状況等からみて、重点的に空家等の活用を図る区域については空家等活用促進区域として設定します。
- ・ 所有者等が住宅の将来の運用について早期に意識し、管理不全空家となる前に住宅流通に乗せ、新たな所有者へ引き継ぐことが重要であることから、住宅の所有者等に対し「住まいの終活」の重要性について周知を図っていきます。
- ・ 空き家バンク等を通じた情報発信や相談対応により、空き家を受け皿とした移住・定住施策を推進します。

(2) 空き家の管理の確保

- ・ 一部の空き家については所有者等による適切な管理がなされていないため、建物の老朽化や草木の繁茂、ごみの放置などにより、周辺地域の住環境の悪化をもたらすため、空き家の適正な管理を促進します。
- ・ 所有者等の意識と理解の向上のため、適正管理に係る啓発や固定資産税納税通知書に空家等の活用や除却、管理等に係るお知らせを同封する等、これまでの周知・啓発活動を継続します。
- ・ 危険性の高い管理不全空家等については、空家法に基づく適切な措置を検討します。

(3) 特定空家の除却等

- ・ 安心・安全なまちづくりを推進するため、経年により著しく劣化や腐朽が進行し、そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある空き家については、空家法に基づく特定空家等への措置を検討します。所有者等や相続人不存在の特定空家等については、財産管理人制度の活用等の取組を検討します。

第5章 空家等対策に関する具体的な取組

1. 空き家の活用拡大に関する具体的な取組

(1) 空き家対策パッケージ

① 総社市空き家バンク(そうじゃ空き家百選)

空き家バンク制度の利用を推進し、所有者と利用希望者のマッチングを支援することにより、本市への移住・定住を促進します。

② 空き家付宅地再生バンク

そうじゃ空き家百選の登録要件を満たさない「空き家付宅地」を宅地建物取引業者とマッチング支援することにより、特定空家等になる前に空き家及び空き家跡地の利活用を促し、本市への移住・定住を促進します。

③ 空き家等利活用移住・定住地域交付金

地域の自治会による空き家の掘り起こしや、移住希望者に対する地域のルールや案内等サポート体制を支援することにより、地域ぐるみで空き家利活用や移住・定住を促進します。

④ 空き家利活用所有者応援金

空き家を売買又は賃貸で利活用する所有者へ支援することで、空き家の流通を促進します。

⑤ 空き家リフォーム助成金

空き家のリフォームに対し支援をすることで、空き家の利活用と移住・定住を促進します。

⑥ そうじゃ商人応援事業補助金

空き家又は空き店舗を改修して事業を行う者に対し、改修費を支援することで、空き家又は空き店舗の利活用を促進するとともに、商業振興及び地域経済の活性化を図っていきます。

⑦ 空き家の解体撤去に係る固定資産税等の減免

空き家を撤去しても最大3年間解体撤去前の固定資産税額の水準まで減額することで、空き家の撤去を促すとともに、土地の売却や賃貸を促進します。

⑧ 耐震改修等補助金

空き家の耐震診断の実施や補強改修工事費の支援をし、安心・安全な空き家の利活用を促進します。

⑨ 瓦屋根耐風改修等補助金

瓦屋根の空き家に対し、耐風診断や耐風改修に係る支援をし、安心・安全な空き家の利活用を促進します。

⑩ 合併処理浄化槽設置補助金

合併処理浄化槽が設置されていない空き家を取得した場合に、設置費の支援をします。

⑪ 合併処理浄化槽修繕補助金

空き家を取得して合併処理浄化槽の修繕が必要な場合に、修繕費の支援をします。

そうじゃ空き家対策パッケージ

【お問い合わせ】 総社市 人口増推進課
電話:0866-92-8308 FAX:0866-92-8216
メール:jinkou-up@city.soja.okayama.jp

どんどん
利用してね♡



そうじゃ空き家対策パッケージ / 15の支援メニュー

- 1 **そうじゃ空き家百選**
空き家を売りたい・買いたい人から買いたい・借りたい人へ
空き家を登録すれば、
★市がホームページによる公開、問い合わせに対応
★売買・賃貸契約は、県内の宅建協会・不動産協会の事業者が対応
- 2 **空き家付宅地再生バンク**
空き家の土地を売りたい・買いたい人から買いたい・借りたい人へ
①の空き家百選に登録できなくても、
★市がホームページによる公開、問い合わせに対応
★解体前に登録が可能
- 3 **空き家等活用 移住・定住地域交付金**
地域ぐるみで行う「空き家活用」インセンティブ事業
空き家マップの作成や移住者支援を行う自治組織等への支援
①か②を利用した空き家に移住があれば、自治組織等へ10万円を交付！
- 4 **空き家利活用 所有者応援金**
①か②を利用している空き家の所有者へ
登録している空き家等が売れた・賃せた場合に、所有者へ30万円を支給！(賃賃は15万円)
- 5 **空き家リフォーム助成金**
空き家をリフォームして住む人へ
リフォーム工事費1/2を助成！(上限は30万円)
- 6 **そうじゃや商人 応援事業補助金**
空き家を利用して市内で創業をしたい人へ
市内事業者による空き家の改修に、改修費用の1/2以内最大30万円補助！
- 7 **空き家の解体撤去に係る固定資産税等の減免**
期間限定！
所有する空き家を解体・撤去したい人へ
空き家を解体撤去した場合、土地の固定資産税などを3年間減免！
※事前相談が必要です。
- 8 **耐震改修等補助金**
耐震診断や耐震改修をしたい人へ
★耐震診断・補強計画 各8万円
★倒壊の危険性が診断された場合、改修工事費の1/2以内(上限は50万円)
- 9 **瓦屋根耐風改修等補助金**
瓦屋根の耐風診断や耐風改修をしたい人へ
耐風診断 上限2万1千円
耐風改修 上限55万2千円
- 10 **合併処理浄化槽設置補助金**
住宅に合併処理浄化槽を設置する人へ
設置要件によって、補助金を交付！
- 11 **合併処理浄化槽修繕補助金**
空き家を取得して市内に搬入し、合併処理浄化槽を修繕する人へ
修繕費1/2を補助！(上限は30万円)

各制度の詳細な条件などはQRコードからホームページをご覧ください！



- 12 **出前講座**
市内在住や在勤の10人以上のグループへ、空き家の管理や利活用について市職員がご説明します。
- 13 **空き家の相談**
人口増推進課では、空き家の売却・賃貸・管理・相続などのご相談をうかがい、内容によっては司法書士など専門家へお繋ぎします。
- 14 **総社移住・創業サポートセンター**
総社市・吉備信用金庫・総社商工会議所・吉備路商工会が連携して、「移住」「創業」などをサポート。空き家についてもご相談を伺います。
- 15 **空き家の管理**
シルバー人材センターや障がい者就労事業所、民間事業者では、空き家の風通しや庭木の剪定などの管理を行ってくれます。

(2)空家等活用促進区域の設定

総社市は、「商店街通り界限地区」及び「上秦地区」を空家等活用促進区域に設定することとし、空家法第 7 条第 3 項に規定される空家等活用促進区域に設定し、空家法第 7 条第 4 項に規定される空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針を次のとおり定めます。

また、他の地域においても重点的に空家等の活用を図る必要があると認められる地域については、促進区域の設定を検討するとともに、促進区域内の空家等を対象とした新たな支援制度の創設を検討します。

◆商店街通り界限地区

商店街通り界限地区については、中心市街地として商店街の魅力づくりや利便性を活かした居住、誰もが集える居場所づくりのため、空家等の活用を重点的に図る必要があると認められることから、空家等活用促進区域として設定します。区域設定後は、活用促進区域内の経済的社会的活動促進のため、必要と認められる場合は、市から空家等の所有者等に対して要請し、当該空家等の活用を促すことが可能となります。なお、誘導用途については、住宅、店舗、飲食店、事務所、ホテル又は旅館等です。（詳細は、P19「空家等活用促進指針」、P20「空家等活用促進区域図」のとおりに）

◆上秦地区

上秦地区については、ぶどうを中心とする農産物を活かした地域活性化や、人口減少・高齢化の課題に対応するため、空家等の活用を重点的に図る必要があると認められることから、空家等活用促進区域として設定します。区域設定後は、活用促進指針に定めた誘導用途への活用が可能となります。なお、誘導用途については、自己の居住用住宅のほか、賃貸住宅、飲食店、各種食料品小売業（野菜・果実小売業、酒小売業、菓子・パン小売業）、簡易宿所営業である宿泊施設等です。（詳細は、P21「空家等活用促進指針」、P22「空家等活用促進区域図」のとおりに）

◇空家等活用促進区域とは

- ・市が重点的に空家等の活用を図るエリアを活用促進区域として定めるもので、当該区域内で「経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途」としての活用を空家等の所有者に働きかけること、また、市が県と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り、空家等の用途変更や建替え等を促進することができるようになりました。
- ・なお、促進区域を定める際は、併せて、区域内の空家等について、誘導用途等を「空家等活用促進指針」に位置付け、空家等対策計画に定めます。

空家等活用促進指針

◆商店街通り界限地区

(1)空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

総社商店街通りは、古くは総社宮の周辺に町が形成され、近世中期の元禄（1688 年～1703 年）の頃から備中松山藩主の参勤交代の通路として宿場と商業村落が発展し、周辺地域の交通の要衝として、旅行者・参詣者のための宿泊・飲食業が発展するとともに、商業機能と農産物の集積地としての機能を果たしてきた。昭和 40 年代頃までは、300 軒ほどの店が軒を連ねていたが、昭和 42 年に総社市庁舎が移転したことで衰退していった。現在は古い町並みや魅力的な店舗があるものの、当時の活気は衰退し、空き家・空き店舗、低未利用地が点在している。総社市立地適正化計画においても、本地区のその大半が都市機能誘導区域に設定されており、市街地中心部の魅力や拠点性を高め、まちなか居住を推進するため、空き家、空き店舗の活用を促進することとしている。このことから、次のような活用・用途変更を促し、本地区の賑わいの創出・活力再生に向けた取組みを行う。

- ・中心市街地の利便性を活かした居住や誰もが集える居場所づくりへの活用を促す。
- ・中心市街地にふさわしい商店街の魅力づくりに向けて、飲食店や物品販売店、宿泊施設等への活用を促す。
- ・建替えが困難な空家や小規模な空き地等については、駐車場や狭あい道路の拡幅など、市街地環境の改善に資する活用を促す。

(2)活用することが必要な空家等の種類

全ての空家等

(3)誘導用途

住宅、店舗、飲食店、事務所、ホテル又は旅館等

(4)敷地特例適用要件

定めない

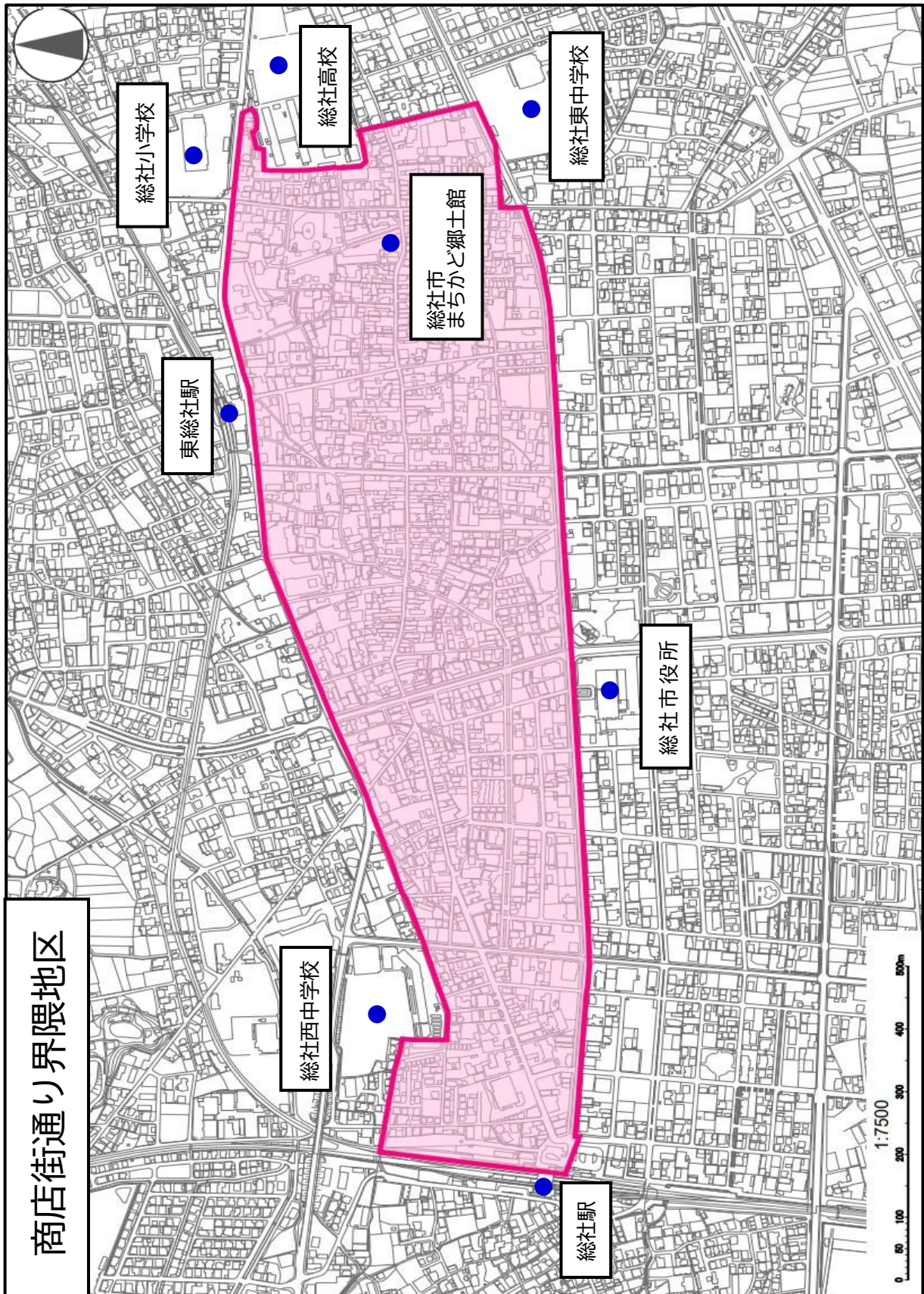
(5)用途特例適用要件

定めない

(6)その他

促進区域や誘導用途の設定について、市広報紙やホームページ等の各種ツールを活用して情報発信するとともに、空き家の相談対応や出前講座等を通じた空き家の活用に関する情報提供を積極的に行うことにより、誘導用途としての活用を要請・あっせんすることとする。またその際に、空き家バンクや市独自の空き家付宅地再生バンクなどのソフト施策や、空き家利活用補助金、そうじゃ商人応援事業補助金などの補助金等による支援策を講じることで、空家等の活用を促進する。

空家等活用促進区域図



空家等活用促進指針

◆上秦地区

(1)空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

本地区を含む秦地区は、本市の基幹農産物に位置付けているぶどう・桃の産地で、特にぶどうは約 70 年前から続く県内有数の産地である。しかし近年は、人口流出や高齢化の進展により地域コミュニティの衰退や、農業の担い手不足、耕作放棄地の増加、空き家の増加などの問題が懸念されている。このことから、ぶどうを中心とする農産物を活かした地域活性化等を図るとともに、空き家等を活用して次の誘導用途へ用途変更を促し、前述の地域課題に対応していくものとする。

(2)活用することが必要な空家等の種類

適法に建築され、概ね 10 年程度を目安に適正に利用された建築物で空家になったもの

(3)誘導用途

- ①自己の居住の用に供する住宅（建築基準法別表第 2（い）項第 1 号及び第 2 号に掲げるもの）
- ②賃貸住宅（建築基準法別表第 2（い）項第 1 号及び第 2 号に掲げるもの）
- ③飲食店（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風俗営業法等」という）に該当する施設は除く）
- ④日常生活関連業務施設のうち以下の施設（製造小売りを含む）で、売場の床面積が 500 ㎡未満のもの。ただし、作業場の床面積の合計は 50 ㎡以内で、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。
 - ア）各種食料品小売業
 - イ）野菜・果実小売業
 - ウ）酒小売業
 - エ）菓子・パン小売業
- ⑤旅館業法第 2 条に規定する簡易宿所営業である宿泊施設（風俗営業法等に該当する施設は除く）
- ⑥自治会又は町内会がそのコミュニティの活性化を図ることを目的として設置する集会所その他これに類する施設
- ⑦デイサービス、寄宿舍（グループホーム）等、老人福祉法に基づく施設
- ⑧地域の農業生産組合が後継者育成のために設置する研修または体験を目的とする施設
- ⑨地域がその観光資源の価値を維持するために設置する博物館その他これに類する施設
- ⑩上記③から⑨（⑦を除く）の用途を満たす複合施設
（※上記③～⑩は貸借を含む。）

(4)敷地特例適用要件

定めない

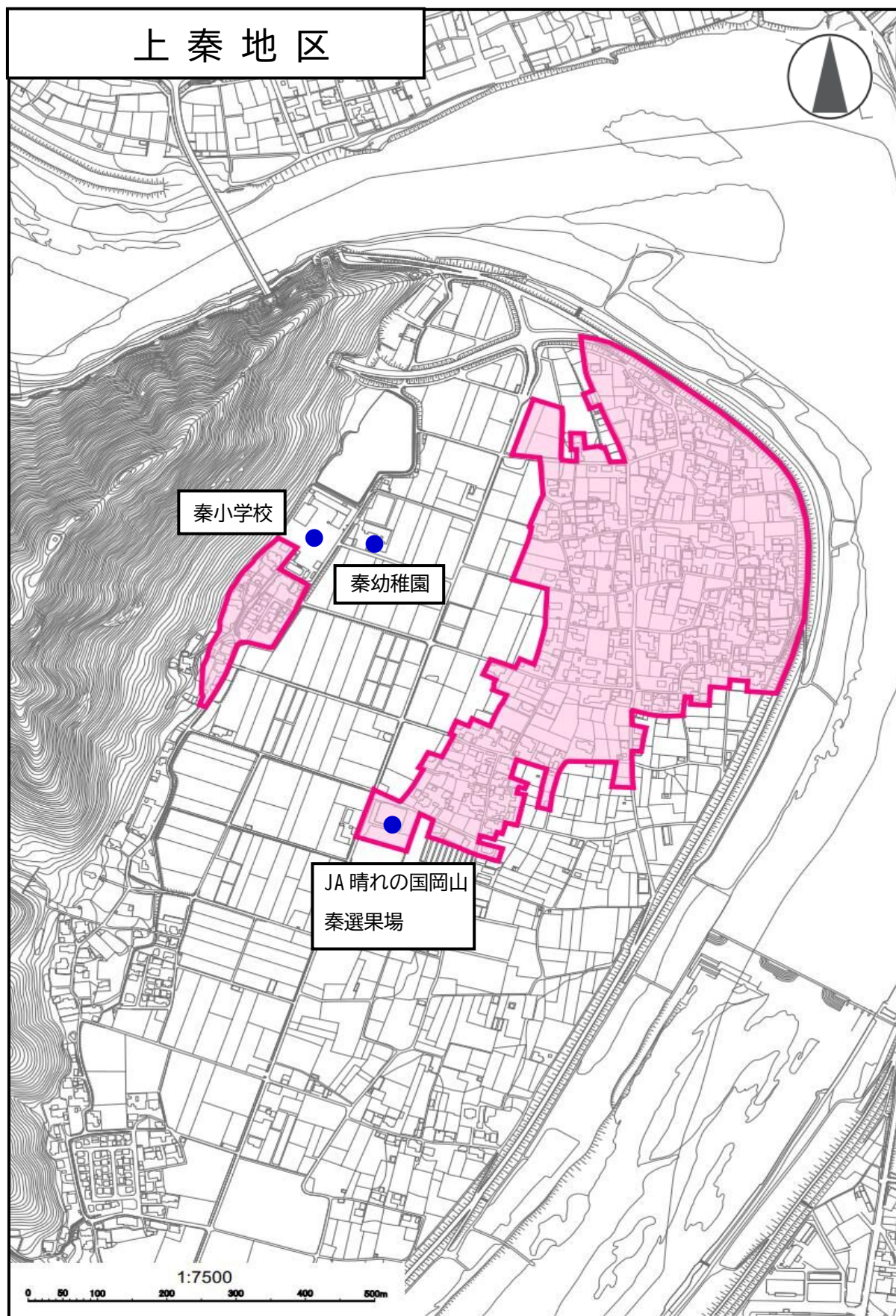
(5)用途特例適用要件

定めない

(6)その他

促進区域や誘導用途の設定について、市広報紙やホームページ等の各種ツールを活用して情報発信するとともに、空き家の相談対応や出前講座等を通じた空き家の活用に関する情報提供を積極的に行うことにより、誘導用途としての活用を要請・あっせんすることとする。またその際に、空き家バンクや市独自の空き家付宅地再生バンクなどのソフト施策や、空き家利活用補助金、そうじゃ商人応援事業補助金などの補助金等による支援策を講じることで、空家等の活用を促進する。

空家等活用促進区域図



(3)出前講座

地域や各種団体からの要請により、空き家の管理や利活用等の出前講座を開催し、空家対策の啓発を促進します。

(4)総社移住・創業サポートセンターとの連携

市・吉備信用金庫・総社商工会議所・吉備路商工会が連携して、移住・創業のサポートを推進します。

(5)空き家の相談体制

空き家に関する相談は多岐にわたる知識が必要なことから、法律、不動産、建築等の専門家と連携・協力し、ワンストップで対応していきます。

2. 空き家の管理の確保に関する具体的な取組

(1) 空家法に基づく管理不全空家等への措置

① 指導(空家法第 13 条第 1 項)

空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある管理不全空家等と認めた場合は、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」(以下「ガイドライン」という。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等になることを防止するために必要な措置を講ずるよう、所有者等に対し指導を行います。指導は書面を原則とし、指導する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

② 勧告(空家法第 13 条第 2 項)

指導を行っても必要な改善が見られない場合で、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めたときは、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置を講ずるよう、当該指導した者に対し勧告を行います。

なお、勧告の対象となった土地については、地方税法の規定に基づき、住宅用地に係る固定資産税等の課税標準の特例措置(住宅用地特例)の対象から除外されます。

③ 所有者等による解体・除却の促進に向けた取組

空き家の除却は、所有者等の責任においてなされるべきものであるという原則のもと、良好で安全な生活環境を確保するため、危険性の高い管理不全空家等については、行政の支援により除却を促進します。

(2) 関係法の改正等を踏まえた周知・啓発の実施

未相続や未登記の問題は、令和 3 年 4 月の民法及び不動産登記法の改正、相続土地国庫帰

属法の成立によって、今後一定の改善が期待されますが、まだこのような法改正等があったことについて、市民には周知が進んでいないため、周知・啓発を図ります。

(3) 空き家セミナーや出前講座の開催

空き家の適正管理等に関する普及啓発を目的に、空き家セミナーや出前講座を開催します。

(4) 固定資産税等の納税通知を活用した情報発信

固定資産税の納税通知を活用し、市外の空き家所有者等へ空き家の利活用や解体、管理に係る各種支援策の情報を発信していきます。

改正法の解説～管理の確保～ 管理指針、管理不全空家等

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」になることを待つことなく、**特定空家になる前の段階**から、**管理の確保**を図ることが必要。

改正概要

特定空家化を未然に防止する管理

・国が空家の**管理指針を告示**。【改正法第6条第2項第3号】

＜管理指針で定めることが想定される管理の方法(例)＞

- ・所有者が定期的に、空家の換気、通水、庭木の伐採等を行う
- ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

・市区町村長は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。

・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。

→ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る

固定資産税等の住宅用地特例(※)を解除。

※小規模住宅用地(200㎡以下の部分):1/6に減額

一般住宅用地(200㎡を超える部分):1/3に減額

【改正法第13条、【附則第5条(地方税法第349条の3の2)】

＜状態＞

良

↓

悪

空家発生

そのままでは
特定空家化

周囲に悪影響

＜管理不全空家のイメージ＞



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家…指導・勧告

特定空家…指導・勧告・命令・代執行

所有者把握の円滑化

【改正法第10条第3項】

市区町村が**空家等に工作物を設置している者(電力会社等)に所有者情報の提供を求めることができる**旨を明確化

管理不全建物管理人の選任

【改正法第14条】

所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を市区町村が裁判所に請求可能(詳細は3.で説明)

3. 特定空家の除却等に関する具体的な取組

(1) 空家法に基づく特定空家等に対する措置

① 特定空家等に該当するかの判断

管理不全空家等の所有者に改善を促したにもかかわらず、状況が改善しない場合や、現地調査の結果、危険度、切迫性が極めて高いと思われる空き家については、所有者に適正管理を継続して依頼するとともに、特定空家等に該当するかどうかを検討します。

なお、特定空家等の判断は、ガイドラインにおける特定空家等の判断基準等をもとに総社市空家等対策協議会に意見を求め、公共の利益の確保の観点から、所有者の対応状況や住民による苦情の有無、周辺への悪影響の度合、危険度の切迫性などを総合的に判断し、市長が決定します。

② 助言・指導(空家法第 22 条第 1 項)

特定空家等と認めた空き家等について、状態を改善するための措置を講ずるよう、所有者に助言・指導を行います。助言・指導は書面を原則とし、指導又は助言する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

③ 勧告(空家法第 22 条第 2 項)

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、猶予期限を定めて所有者に助言・指導の内容を講ずるように勧告を行います。猶予期限は、措置を完了するのに要する期間を目安として設定します。

なお、勧告の対象となった土地については、地方税法の規定に基づき、住宅用地に係る固定資産税等の課税標準の特例措置(住宅用地特例)の対象から除外されます。

④ 命令(空家法第 22 条第 3 項)

勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めたときは、所有者に相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるように命令を行います。

⑤ 行政代執行(空家法第 22 条第 9 項)

命令の措置が履行されないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても期限までに完了する見込みがない場合に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者の代わりに行います。

⑥ 略式代執行(空家法第 22 条第 10 項)

必要な措置を命令しようとする場合で、過失がなくその措置を命ぜられるべき者(以下「命令対象者」という。)を確知できないときに、当該命令対象者の負担において、命令の措置を所有者の代わりに行います。

⑦ 緊急代執行(空家法 22 条第 11 項)

災害その他非常の場合について、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等、当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るため

に必要な措置をとる必要があると認める場合で、命令等の事前手続きを経るとまがないときに、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、必要な措置を所有者の代わりに行います。

改正法の解説～特定空家の除却等～ 特定空家の除却

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」等も増加する可能性がある。
- こうした中、市区町村が、特定空家等への措置をより円滑にできるようにすることが必要。

改正概要

状態の把握

- 【改正法第9条第2項】
- ＜改正前＞
・市区町村長には、特定空家の所有者から報告徴収を行う権限がないため、特定空家の管理状況等の把握が困難な場合がある。
- ＜改正後＞
・市区町村長に、特定空家の所有者に対する報告徴収権を付与し、特定空家への勧告・命令等をより円滑に行うことが可能となる。

代執行の円滑化

【緊急時の代執行制度の創設】

【改正法第22条第11項】

- ＜現行＞
・特定空家の除却等の代執行を行うためには、緊急時でも命令等を経る必要があり、迅速な対応が困難。



- ＜改正後＞
・緊急時において除却等が必要な特定空家に対して命令等※の手続きを経ず代執行を可能とし、迅速な安全の確保が可能となる。



〔※命令等〕…命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が必要となるが、命令前の指導・助言や勧告は必要。

【代執行費用の徴収の円滑化】

【改正法第22条第12項】

- ＜現行＞
・通常の代執行の場合には、行政代執行法の定めるところにより、所有者から、代執行費用の強制的な徴収が可能。
・他方、略式代執行（所有者不明時の代執行）の場合は、代執行後に所有者が判明した場合、裁判所の確定判決を得ないと費用徴収できない。

- ＜改正後＞
・略式代執行時や緊急代執行時においても、行政代執行法に定める国税滞納処分^{（例）}の例により、強制的な費用徴収が可能に。

（国税滞納処分の例）

納税の告知（国税通則法 § 36①）
督促（同法 § 37①）
財産の差押え（国税徴収法 § 47～）
差押財産の公売等により換価（同法 § 89～）

27

国土交通省：令和5年空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律資料 P27

(2) 財産管理制度の活用

市長は空家法第14条各項の規定に基づき、民法の特例として利害関係の証明を行うことなく、財産管理制度に基づく財産管理人の選任について、家庭裁判所又は地方裁判所に請求することが可能であることから、特定空家等の所有者が不明・不在である場合や、所有者はいるものの当該者による適切な管理が期待できない場合には、財産管理人の選任を請求することについて検討し、特定空家等の解消を図っていきます。

具体的には、

- ・ 空き家等の所有者が従来の住所を去り、容易に戻る見込みがない場合
→ 不在者財産管理制度
- ・ 相続人があることが明らかでない場合
→ 相続財産清算制度
- ・ 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
→ 所有者不明建物管理制度
- ・ 所有者はいるものの管理が適切でなく、他人の権利が侵害されるおそれがある場合

→管理不全土地管理制度又は管理不全建物管理制度
に基づく財産管理人の選任を請求することが想定されます。

また、相続人があることが明らかでない場合など、空き家等の放置が進み、将来的に管理不全空家等や特定空家等になることが見込まれる空家等がある場合には、早期に財産管理人の選任を請求し、特定空家等の発生を未然に防止することについても検討します。

改正法の解説～特定空家の除却等～ 財産管理人による空家の管理・処分

財産管理人による空家の管理・処分【管理不全空家、特定空家等】【改正法第14条】

<現行>

・民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度が定められている（財産管理制度）。

<改正後>

・「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されているが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求可能。

〔財産管理人選任の申立てイメージ〕



- 所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合
- 相続人があることが明らかでない場合
- 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
- 所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合

- ➡ 不在者財産管理制度（民法第25条）
【改正法第14条第1項】
- ➡ 相続財産清算制度（民法第952条）
【改正法第14条第1項】
- ➡ 所有者不明建物管理制度（民法第264条の8）
【改正法第14条第2項】
- ➡ 管理不全土地・建物管理制度（民法第264条の9、264条の14）
【改正法第14条第3項】

※所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地法に基づいて市区町村が活用する（所有者不明土地管理人の選任を裁判所に請求する）ことが可能（所有者不明土地法第42条第2項）

28

国土交通省：令和5年空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律資料 P28

第6章 空家等対策の実施体制と役割

1. 推進体制

空家対策に関する総合的な所管及び相談窓口は、人口増推進課が担いつつ、庁内で横断的に空き家の情報を共有するとともに、必要な場合は、関係課で対応及び措置について協議を行い、庁内の連携を強化して空家対策に取り組みます。庁内の空家対策に関連する主な業務の所管課は、次のとおりです。

所管課	空家対策に関連する主な業務
人口増推進課	空家対策に関する総合調整及び相談窓口、移住・定住に係る相談窓口、空き家対策に係る支援（そうじゃ空き家百選、空き家付宅地再生バンク、空き家等利活用移住・定住地域交付金、空き家利活用所有者応援金、空き家リフォーム助成金、そうじゃ商人応援事業補助金）
税務課	固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の相談対応、空き家の解体撤去に係る固定資産税等の減免
ワンストップ課	住民登録・戸籍に関する相談対応
地域応援課	敷地の立木や草木の繁茂による道路への通行障害に関する相談対応
建築住宅課	特定空家等・管理不全空家等の相談対応、耐震改修等補助金、瓦屋根耐風改修等補助金
下水道課	合併処理浄化槽設置補助金、合併処理浄化槽修繕補助金
環境課	ごみの分別・処分や不法投棄に関する相談対応

2. 市・所有者等・地域・事業者等の役割

総合的かつ計画的に空家等対策を推進するためには、市、住宅の所有者等、コミュニティを形成している地域、住宅の整備・供給を担う事業者等が対等な立場で協力し、共に取り組むことが必要です。

(1) 市の役割

市は、空家法第4条の「地方公共団体の責務」で、「市町村は、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の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。」とされており、地域住民から提供される空家等の情報や、様々な相談への対応に当たっては、総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空き家の対策における取組を実施します。

空家等の対策が適正に実施できるよう、所有者に対し管理や活用に関する情報を提供するととも

に、所有者が抱える問題や課題の解消に向けて、地域や事業者等と連携した取組を行います。

また、移住希望者等に対しては、移住コーディネーターによる移住相談や広報誌、HP、インスタグラム等のSNSを活用し、空き家の情報発信を行います。



県外での移住相談



移住コーディネーターInstagram

(2) 所有者等の役割

空家法第5条の「空家等の所有者等の責務」で、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」とされており、所有する空き家を責任持って管理不全な状態にならないよう、適切に管理することが求められます。

また、所有者等は所有する住宅が空き家とならないよう、日頃から住宅の将来の在り方について意識し備えておくとともに、空き家の所有者等となった場合は、地域に管理状況等の情報提供等を行うことや、積極的に空き家の活用を進めるなど早急な解消に努めることが求められます。

(3) 地域の役割

良好な地域環境を維持するとともに、地域コミュニティ内の連携を強化するなど、空き家の発生・放置が起らないよう、良好な地域住民間の関係を築くことが求められます。

また、地域内の空家等の情報提供や空家等の適正管理や活用に当たって、市や所有者等と連携して取組むことが必要です。

(4) 事業者等の役割

空き家の対策は住宅等の管理だけではなく、流通や地域の住環境、法規制、地域コミュニティなど様々な課題を伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。

そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、市や所有者等が行う空き家の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど、対策の実施に積極的に協力することが求められます。

また、事業者等が自ら管理する住宅等についても、空き家とならないよう適切な管理を行うとともに、空き家化した場合は、早急な解消に努めることが求められます。



資料



総社市空家等対策協議会委員名簿

任期:令和8年2月18日～令和10年2月17日

	役職	氏 名	所 属	所属・役職等
1		岡田 孝文	岡山県弁護士会	弁護士
2		山本 康義	岡山県司法書士会	司法書士
3	副会長	下山 仁司	岡山県土地家屋調査士会	土地家屋調査士
4		藤井 由貴男	岡山県宅地建物取引業協会	備中支部 役員
5		西川 博美	岡山県立大学	デザイン学部 建築学科教授
6		小松 恵美子	岡山県建築士会	建築士
7		吉岡 亨祐	総社市社会福祉協議会	事務局長
8		樋上 潔	総社市民生委員児童委員協議会	協議員
9		石田 信治	一般社団法人岡山住まいと暮らしの 相談センター	代表理事
10	会長	片岡 聡一	総社市	市長



<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)

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う。

- 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(法第5条)

空家等の所有者又は管理者

◇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るとともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(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る事実があるときは、市にその情報を提供するように努めるものとする。

(空家等対策計画)

第6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8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13条及び第15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17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。

(立入調査等)

第10条 市長は、法第9条第2項の規定により、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又は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14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。

（管理不全空家等に対する措置の判断）

第13条 市長は、管理不全空家等の所有者に対し、法第13条の規定により管理不全空家等に対する措置を講ずる場合においては、当該管理不全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。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第14条 市長は、法第15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15条 市長は、特定空家等の所有者等に対し、法第22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16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、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17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18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

附 則(令和5年12月21日条例第36号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(令和7年3月21日条例第20号)

この条例は、公布の日から施行する。

◇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13条第1項の規定による指導は、指導書(様式第3号)により、法第22条第1項の規定による指導は、指導書(様式第3号の2)により行うものとする。

(勧告)

第7条 法第13条第2項の規定による勧告は、勧告書(様式第4号)により、法第22条第2項の規定による勧告は、勧告書(様式第4号の2)により行うものとする。

(命令)

第8条 法第22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22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22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22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22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22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22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22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17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。

附 則(令和3年9月9日規則第68号)

この規則は、令和3年10月1日から施行する。

附 則(令和5年12月21日規則第25号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(令和7年3月21日規則第13号)

この規則は、公布の日から施行する。

◇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課において処理する。

附 則

この細則は、平成31年1月16日から施行する。

総社市空家等対策計画

令和8年8月31日 策定

総社市総合政策部人口増推進課

TEL 0866-92-8308