

第2期  
岡山市  
空家等対策計画

令和8年3月  
岡山市

－目次－

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 第 1 章 計画の基本的な考え方 .....              | 1  |
| 1. 第 2 期計画策定の趣旨 .....               | 1  |
| 2. 計画の位置づけ .....                    | 1  |
| 3. 計画の対象 .....                      | 2  |
| 4. 計画期間 .....                       | 2  |
| 第 2 章 空き家を取り巻く現状 .....              | 3  |
| 1. 人口と世帯の状況 .....                   | 3  |
| 2. 住宅の状況 .....                      | 5  |
| 3. 本市の空き家の現状（令和 5 年住宅・土地統計調査） ..... | 7  |
| 第 3 章 前計画の評価・検証 .....               | 13 |
| 1. 岡山市空き家等実態調査 .....                | 13 |
| 2. 前計画の取組実績及び評価 .....               | 17 |
| 第 4 章 空き家対策に向けての主な課題 .....          | 24 |
| 第 5 章 空き家対策の基本方針と具体的取組 .....        | 25 |
| 1. 空き家対策の基本方針 .....                 | 25 |
| 2. 基本方針ごとの具体的取組 .....               | 26 |
| 第 6 章 計画の推進に向けて .....               | 32 |
| 1. 空き家対策の実施体制 .....                 | 32 |
| 2. 空き家対策の成果指標 .....                 | 34 |

# 第 1 章 計画の基本的な考え方

## 1. 第2期計画策定の趣旨

### 背景

人口減少や少子高齢化などの進展に伴い、全国的に空家等が増加傾向にあり、なかでも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、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）が平成 27 年 5 月に施行されました。

本市では、平成 28 年 1 月に「岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例」（以下、「条例」という。）を施行するとともに、平成 28 年 3 月に「岡山市空家等対策計画」（以下、「前計画」という。）（計画期間 10 年）を策定し、さらに、令和 4 年 2 月には、計画策定から 5 年間の取組の評価等を踏まえた計画の改定を行い、空き家対策に取り組んできました。

こうした中、令和 5 年 12 月に「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」が施行され、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に促すため、「所有者の責務強化」に加え、空き家の「活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」の強化に向けた改正が行われました。本市においても、今後の人口減少や空き家の増加が見込まれることから、継続的かつ効果的な空き家対策に取り組む必要があります。

### 目的

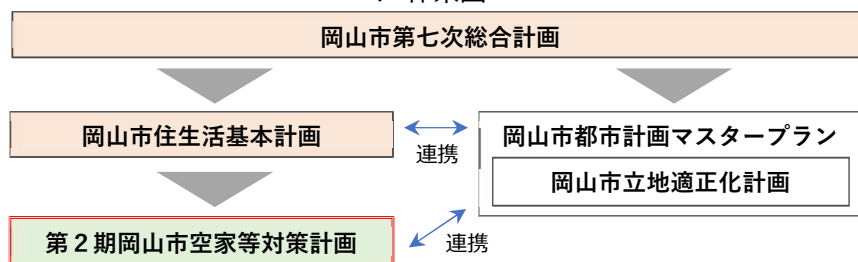
法改正に対応するとともに、前計画の計画期間が終了することから、これまでの取組の評価等を踏まえて、今後の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「第 2 期岡山市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定します。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、法及び条例に基づき、本市が取り組むべき空き家対策の基本的な考え方、方針及び具体的な施策等を示すものです。

「岡山市第七次総合計画」及び「岡山市住生活基本計画」を上位計画とし、岡山市都市計画マスタープランや岡山市立地適正化計画と連携を図ります。

### ◆ 体系図

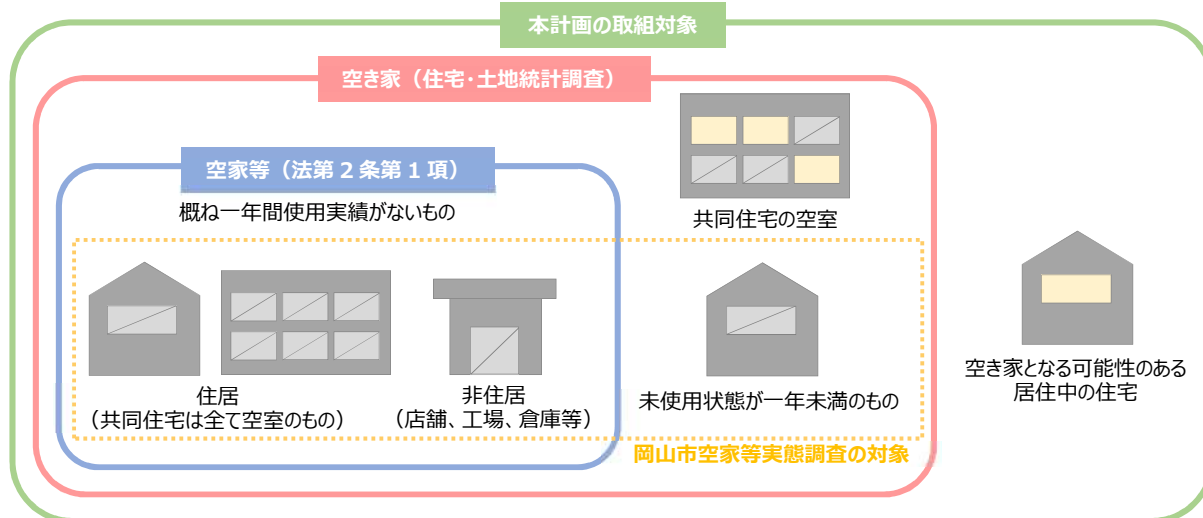


### 3. 計画の対象

対象とする地域は、岡山市全域とします。対象とする空き家は、法第2条第1項に規定される「空家等」とします。なお、空家等とは、居住その他の使用がなされていないことが常態であり、概ね一年間使用実績がないものです。

なお、空き家の利活用や発生抑制など、総合的に空き家対策を推進する観点から、「法第2条第1項に該当しない空き家」や「空き家となる可能性のある居住中の住宅」に対する働きかけも実施します。

#### ◆ 対象空き家イメージ



### 4. 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とします。

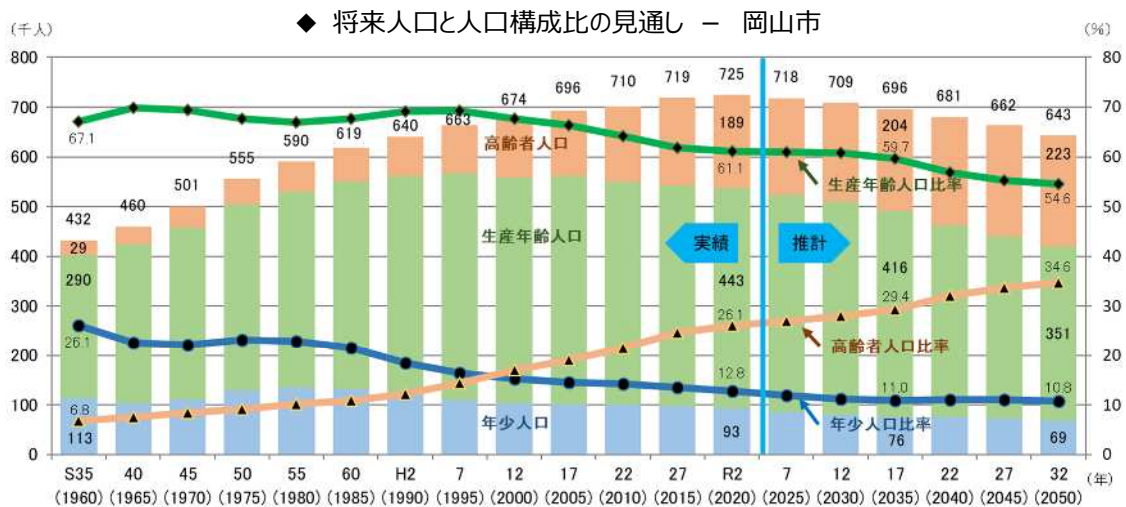
なお、関連する法令等の改正や社会情勢の変化に伴い、必要に応じて適宜、追加・見直しを行います。

## 第 2 章 空き家を取り巻く現状

### 1. 人口と世帯の状況

#### (1) 人口の推移と将来推計

本市の総人口は、令和 2 年（2020 年）の 72.5 万人をピークに減少する見通しであり、10 年後の令和 17 年（2035 年）には 69.6 万人と予測されています。また、年少人口及び生産年齢人口は減少、高齢者人口は当面増加し、令和 17 年（2035 年）には高齢者人口比率は約 29.4%となる見通しです。



(注1) 人口等は現在市域。

(注2) 1975年～2010年は人口総数には年齢「不詳」を含む。ただし、人口比率は年齢「不詳」を除いて算出。

2015年及び2020年の年齢階級別人口は不詳補完値によるため、年齢不詳は存在しない。

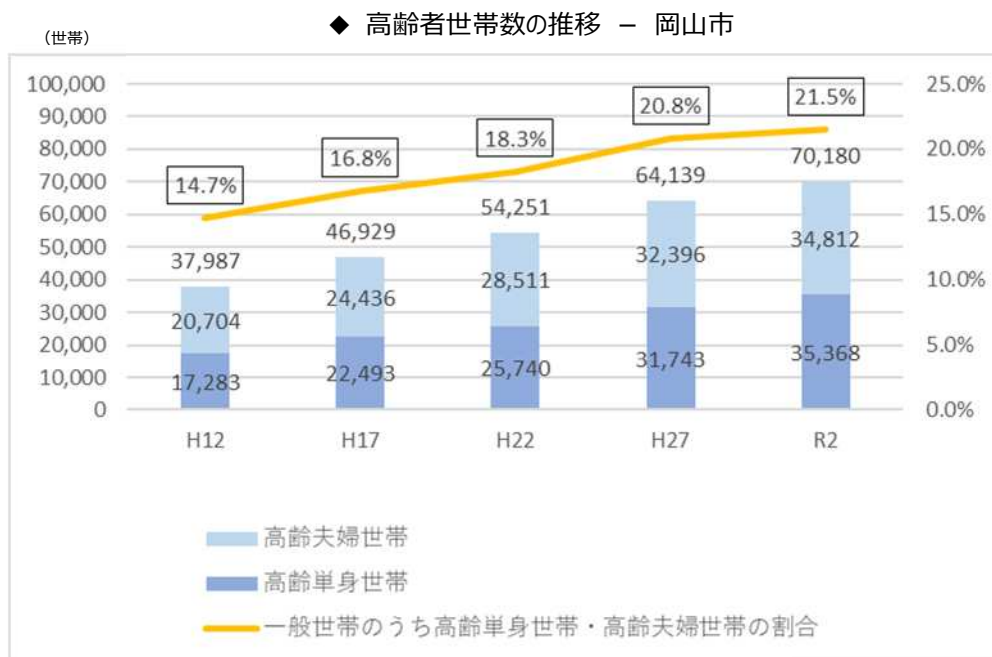
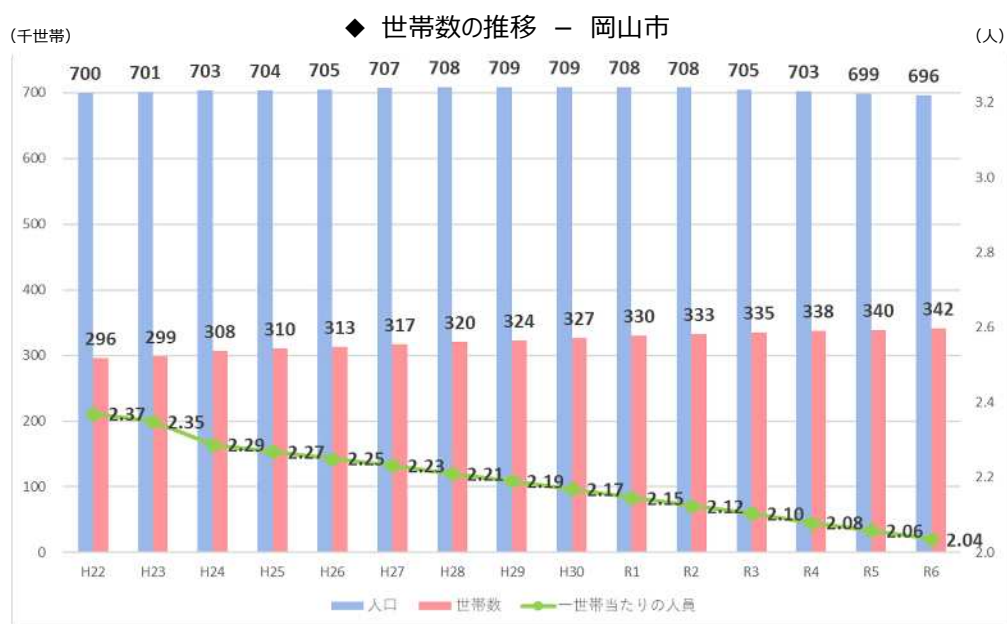
2025年以降の年齢階級別人口は、総務省「令和2年国勢調査 参考表：不詳補完結果」による年齢不詳をあん分した人口に基づいて算出されていることから、年齢不詳は存在しない。

(資料) 実績値：総務省「国勢調査」(2015年及び2020年は不詳補完値による。)

推計値：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(令和5年推計)」

## (2) 世帯数の推移

本市の世帯数は依然として増加傾向であり、一世帯当たりの人員は減少しており、世帯分離や核家族化が進行しています。一方、高齢者のみの世帯数は増加を続けており、令和2年(2020年)の一般世帯数のうち高齢者世帯の割合は約21.5%となっています。また、高齢単身世帯数が高齢夫婦世帯数を上回っています。



## 2. 住宅の状況

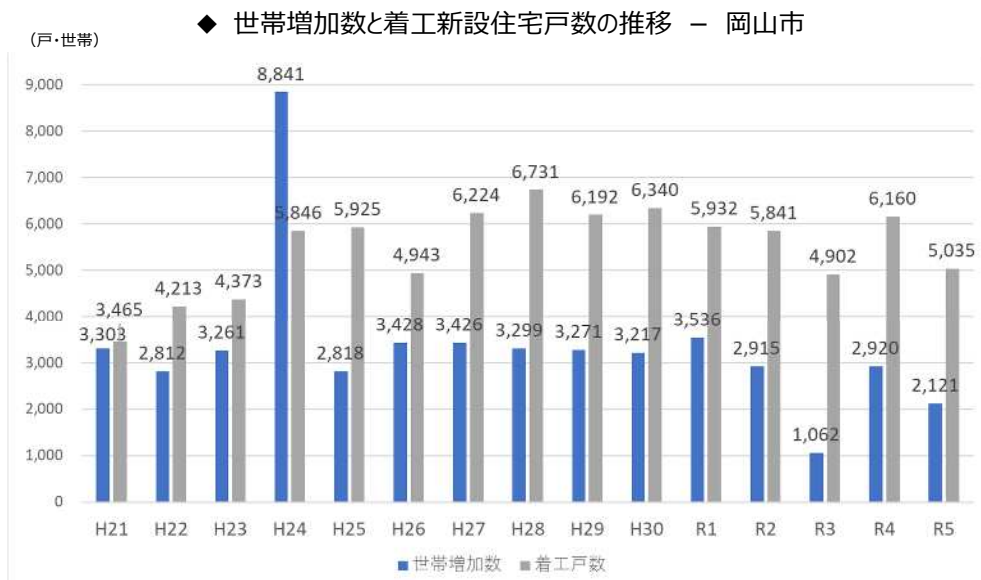
### (1) 住宅数の推移

本市の住宅総数は増加傾向で、令和5年（2023年）には387,900戸となっています。なお、住宅総数は世帯数を超過しており、住宅が余っている状況です。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」（住宅総数）、岡山市「住民基本台帳」（世帯数）

近年の本市における着工新設住宅戸数は、年間約5,000～6,000戸であり、年間世帯増加数を大きく上回っています。

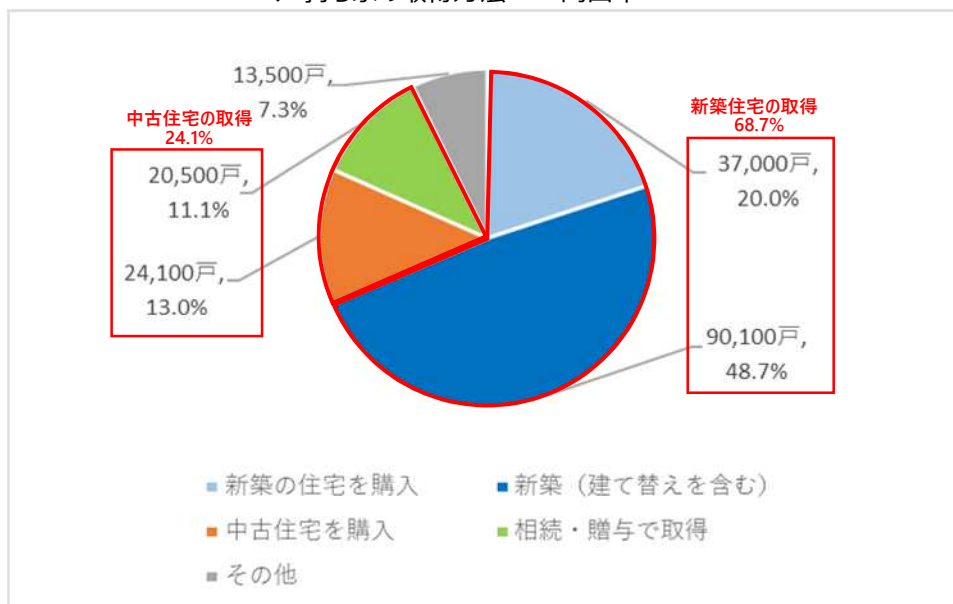


出典：岡山市「住民基本台帳」（世帯増加数）、国土交通省「建築着工統計調査」（着工戸数）

## (2) 持ち家の取得状況

本市における持ち家の取得状況は、新築住宅の取得が約 68.7%、中古住宅の取得が約 24.1%となっており、中古住宅より新築住宅を選ぶ傾向となっています。

◆ 持ち家の取得方法 - 岡山市



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

### 3. 本市の空き家の現状(令和 5 年住宅・土地統計調査)

#### (1) 空き家戸数と空き家率の推移

本市の空き家戸数は 56,100 戸で、5 年間で 2,900 戸（約 5.4%）増加しています。住宅総数に対する空き家率は約 14.5%で、5 年前から横ばいとなっています。



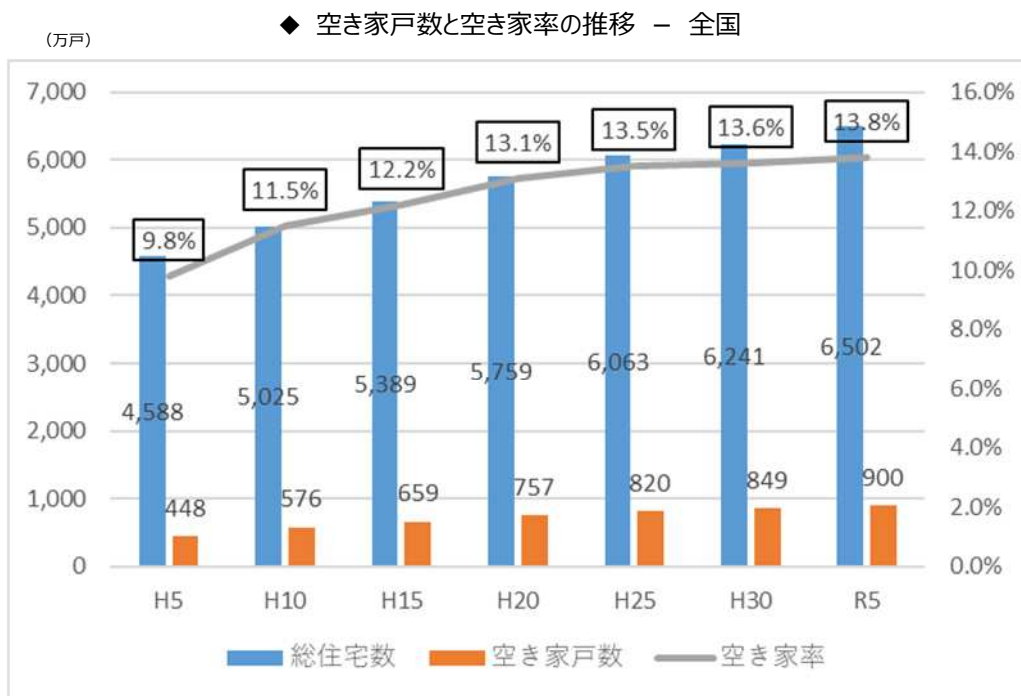
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

本市の空き家率は、政令市の中で 4 番目に高くなっています。

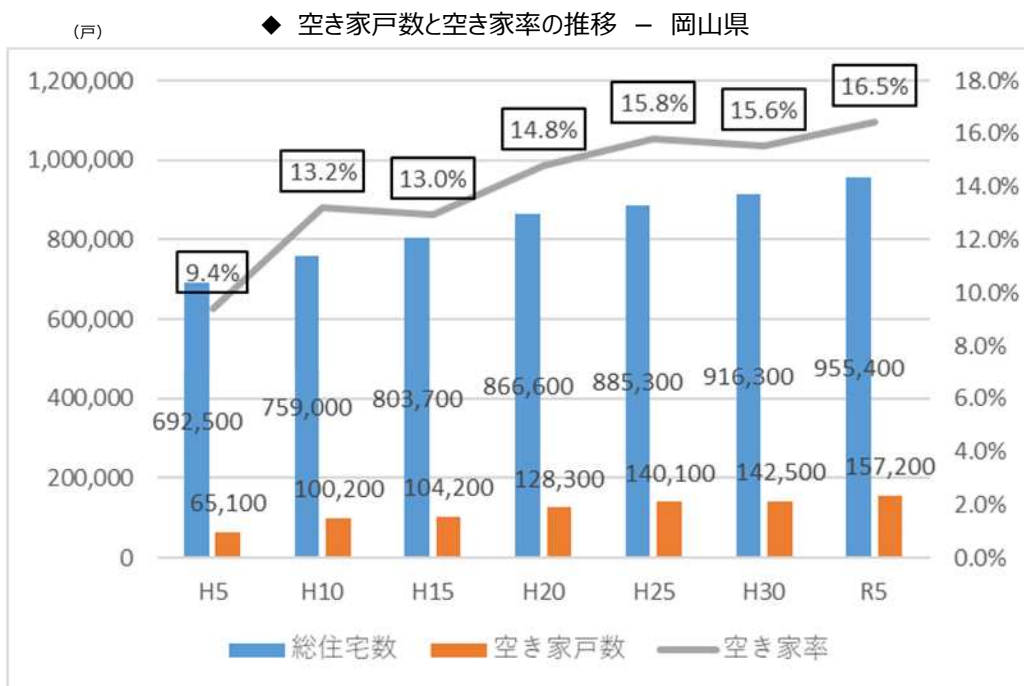


出典：総務省「住宅・土地統計調査」

全国では、空き家戸数は約 900 万戸、空き家率は約 13.8%で、いずれも増加傾向となっています。



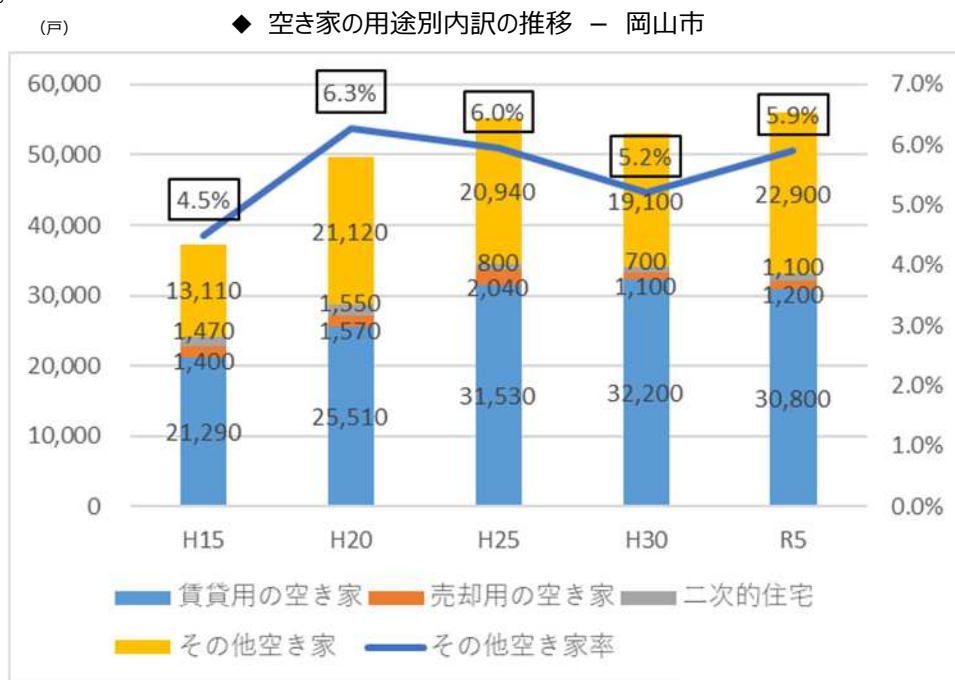
県内では、空き家戸数は 157,200 戸で、増加傾向となっています。空き家率は、約 16.5%で、5年間で 0.9pt と大幅に増加しています。



## (2) 空き家の用途別内訳の推移

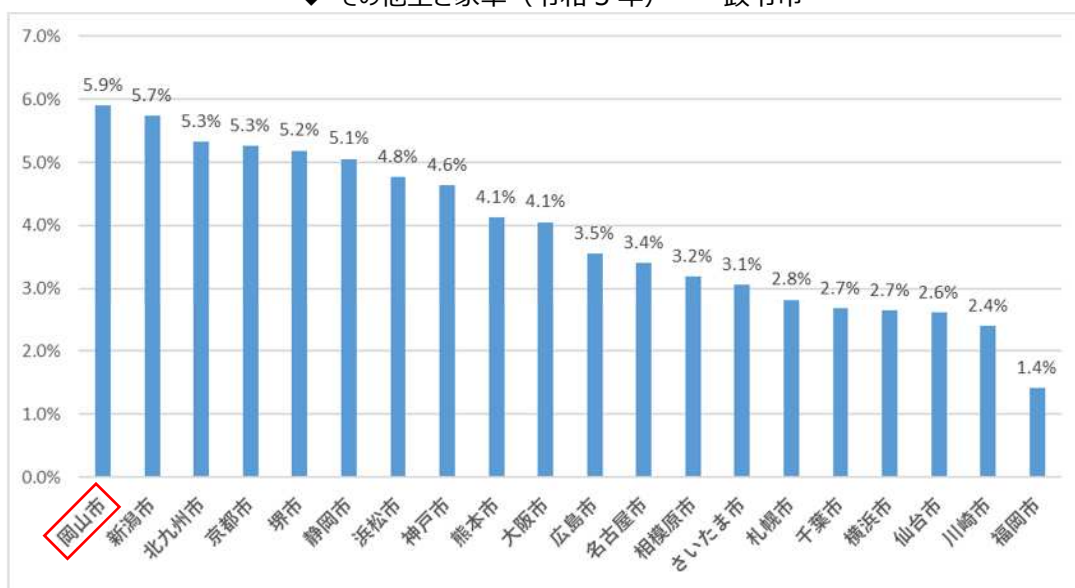
本市の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（以下、「その他空き家」という。）」は22,900戸で、5年間で3,800戸（約20%）増加しています。住宅総数に対するその他空き家率は約5.9%で、5年間で0.7pt増加しています。

流通している賃貸用や売却用の空き家は減少し、流通していないその他空き家が増加しています。

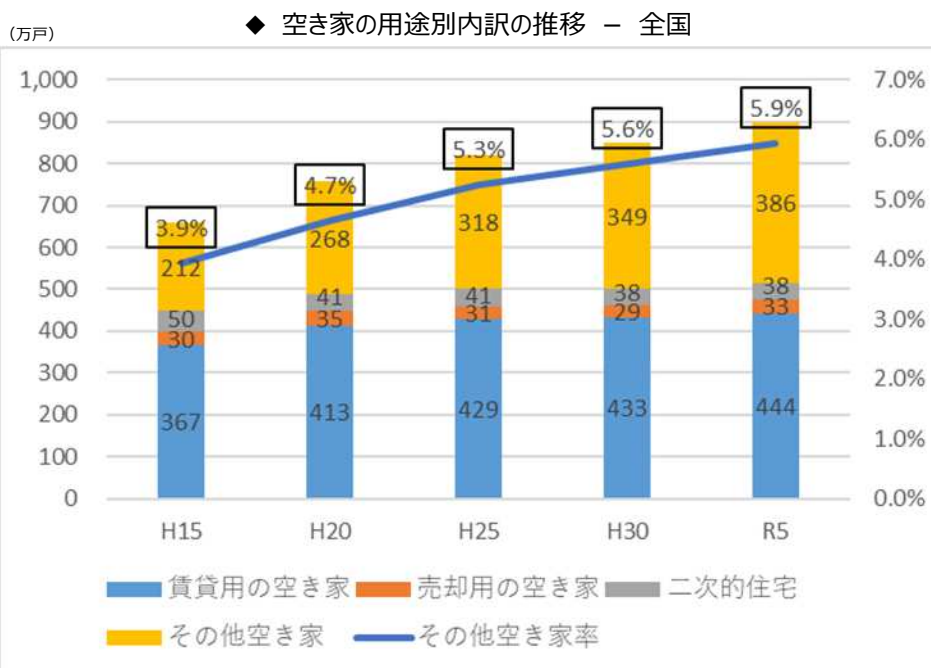


本市のその他空き家率は、政令市の中で最も高くなっており、他都市と比べても流通していない空き家が多くなっています。

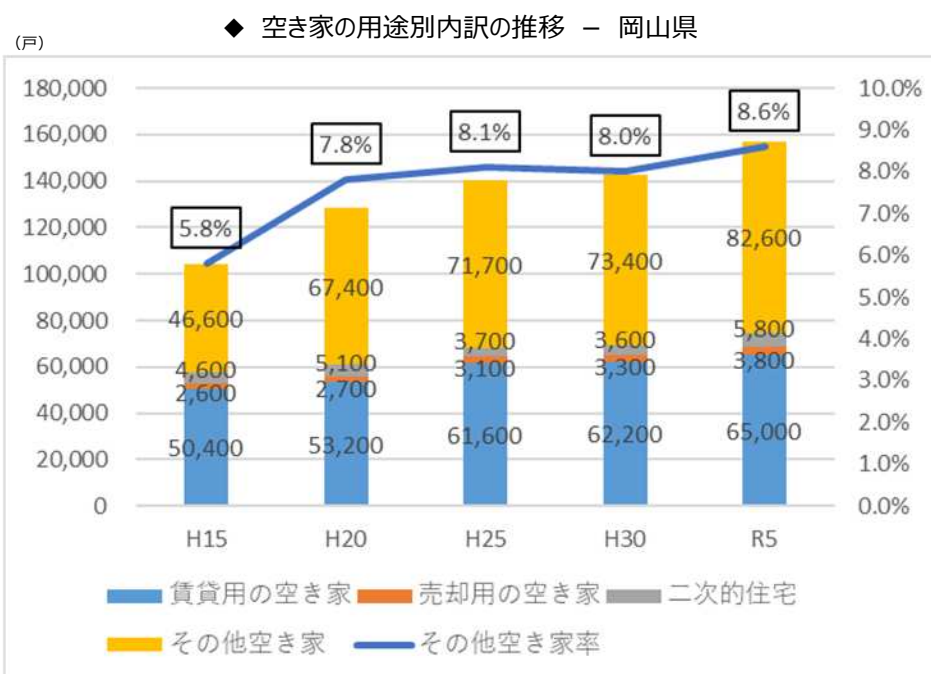
## ◆ その他空き家率（令和5年） - 政令市



全国では、賃貸用の空き家、売却用の空き家、その他空き家はいずれも増加しています。住宅総数に対するその他空き家率は約 5.9%で、本市とほぼ同じ割合となっています。



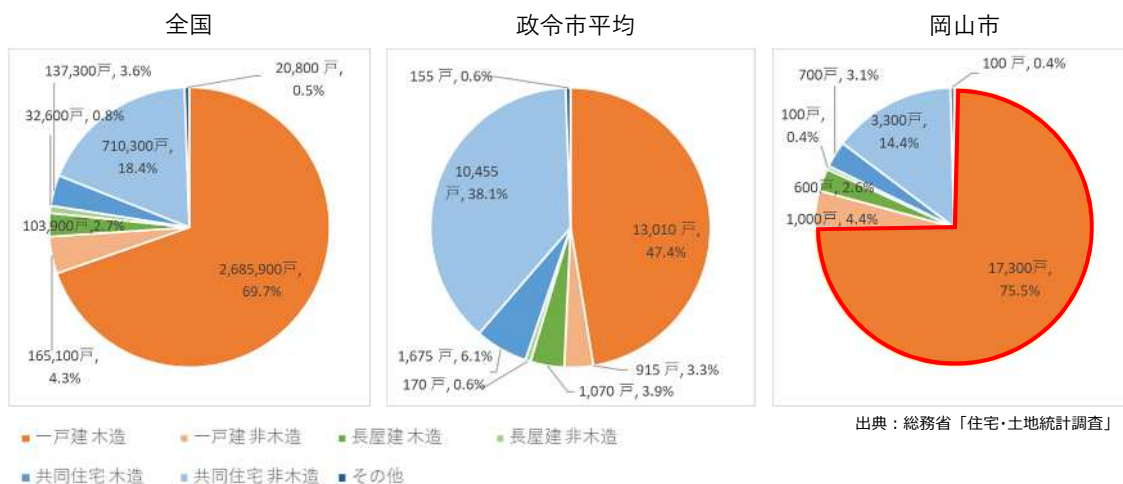
県内では、賃貸用の空き家、売却用の空き家、その他空き家はいずれも増加しています。住宅総数に対するその他空き家率は約 8.6%で、本市及び全国平均を大きく上回っています。



### (3) その他空き家の特徴

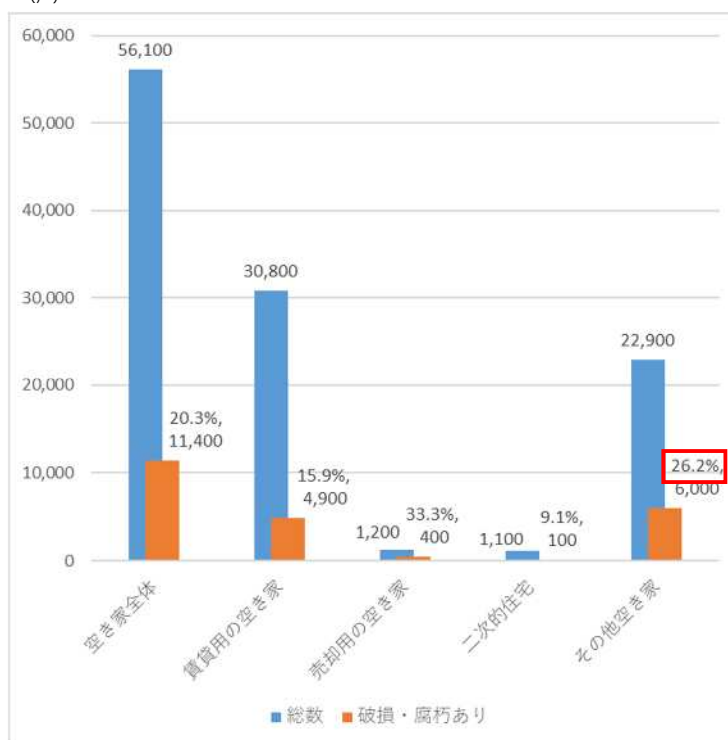
本市のその他空き家の 22,900 戸のうち、17,300 戸（約 75.5%）が一戸建木造となっており、政令市平均の約 47.4%を大きく上回っています。

#### ◆ その他空き家の建て方・構造別戸数の内訳（令和 5 年）



本市のその他空き家のうち、腐朽・破損がある空き家が占める割合は約 26.2%で、空き家全体における腐朽・破損がある空き家の割合の約 20.3%よりも 5.9pt 高くなっています。

#### ◆ 腐朽・破損ありの空き家の割合（令和 5 年）



## 業界関係団体へのヒアリング

本市の空き家を取り巻く現状について、市内の業界関係団体（法務関係 2 団体、住宅・不動産関係 5 団体）にヒアリングを行いました。

### ヒアリング結果要旨

#### （1）住宅市場について

- ・戸建住宅は減少傾向、分譲マンションは供給過多と感じる
- ・住宅取得といえば、新築のイメージが強く、新築の供給が多すぎるのでは
- ・建築費は 10 年間でかなり上昇している
- ・リフォーム費、解体費が高騰している
- ・新築での住宅取得が困難な方が、質の良い賃貸住宅や中古住宅購入を希望している
- ・中古住宅の需要は増えているが、品質を懸念する人が多く、利活用が伸び悩んでいる
- ・中古住宅は、立地要件やコストが重要視される
- ・中古住宅を活性化させる政策をすべき

#### （2）空き家所有者について

- ・売却希望の相談が多いが、売れないと思い込んでいる所有者も多い
- ・何を聞けばいいのかわからず、相談会に来ることを躊躇する高齢者が増えている
- ・空き家所有者は、空き家に対して関心がなく、困ったと感じていないことがある

#### （3）相続について

- ・長期間相続登記をしていないことなどから、相続人が多くなり、相続登記自体が困難となっている案件が多い
- ・相続前に準備しておらず、遺産整理や不動産の処分等に時間と費用がかかるため、空き家を放置しているケースが見られる

#### （4）空き家に関する課題について

- ・民家が密集し、道路が整備されていない地域に空き家が多い
- ・立地要件の悪い空き家は、業者が取り扱わず、市場性のない空き家が増えている
- ・売れにくい物件を多少でも売れやすくするための支援が必要

# 第 3 章 前計画の評価・検証

## 1. 岡山市空家等実態調査

### (1) 調査概要

本市では、空き家対策の基礎資料とすることを目的とし、空き家の棟数や分布状況、不良度を把握するため、実態調査を継続的に実施しています。実態調査は、これまで計3回行っており、平成27年度の実態調査（以下、「H27調査」という。）及び令和6年度の実態調査（以下、「R6調査」という。）は、市全域で実施し、令和2年度の実態調査（以下、「R2調査」という。）は、一部地域で実施しました。また、R6調査の追加調査として、令和7年度に特定空家等や管理不全空家等に相当する空き家を把握するための調査（以下、「R7調査」という。）を行いました。

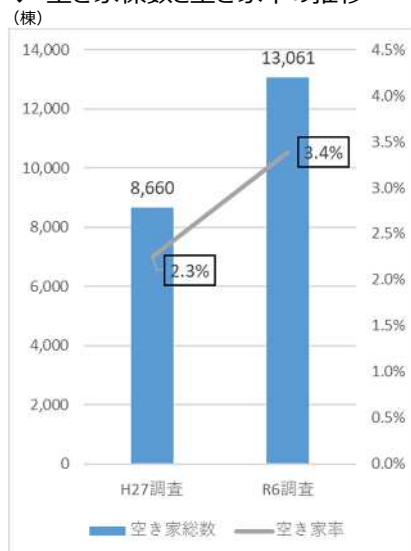
なお、総務省が実施している「住宅・土地統計調査」は抽出調査による戸単位での集計であるのに対し、実態調査は全数調査による棟単位の集計となっています。

### (2) 調査結果の集計概要

#### ア 空き家棟数、空き家率、老朽度・危険度ランク

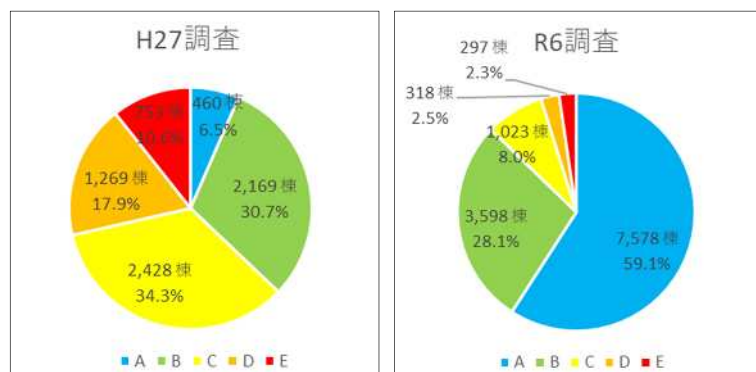
本市の空き家棟数は13,061棟であり、この10年間で4,401棟増加、空き家率は約3.4%であり、この10年間で1.1pt増加しています。老朽度・危険度ランクは、危険な損傷のない空き家（A・Bランク）が大幅に増加し、危険な損傷のある空き家（C・D・Eランク）が減少しています。

#### ◆ 空き家棟数と空き家率の推移



空き家率は、市税概要データの家屋全棟に対する空き家棟数

#### ◆ 老朽度・危険度ランク別の空き家棟数の推移

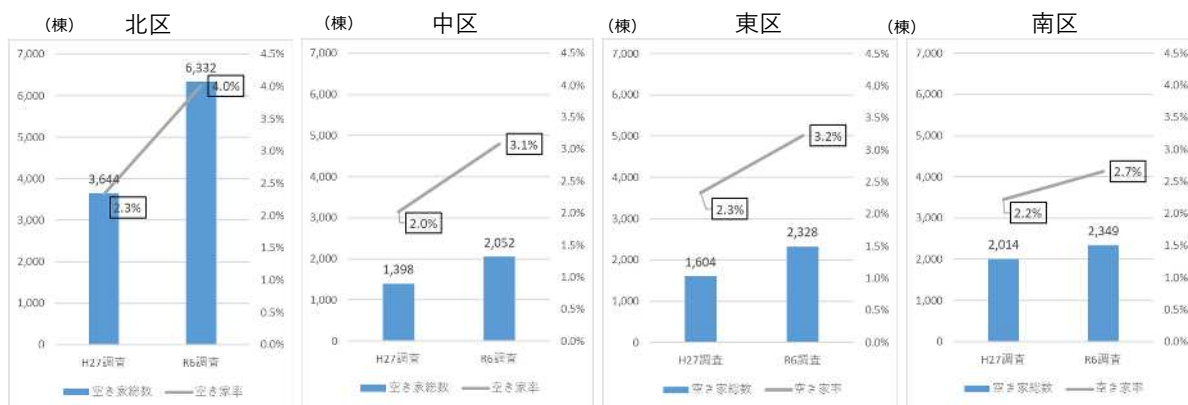


- A：管理が行き届いており、目立った損傷は認められない
  - B：管理が行き届いていないが、危険な損傷は認められない
  - C：管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷が認められる
  - D：建物全体に危険な損傷が及び、そのまま放置すれば、近く倒壊の危険性が高まると考えられる
  - E：建物全体の危険な損傷が激しく、倒壊の危険性があると考えられる
- 判定不可：地図上に家形が存在、または、建物の一部が見えるが、建物に近寄ることができず、周囲の塀等や雑草の繁茂により、老朽度・危険度の判定が出来なかったもの  
 ※CDEランクのうち、約40%が特定空家等または管理不全空家等に相当（R7調査）

## イ 区別集計

いずれの区においても空き家棟数及び空き家率は増加しており、他の区に比べて北区の増加の割合が大きくなっています。

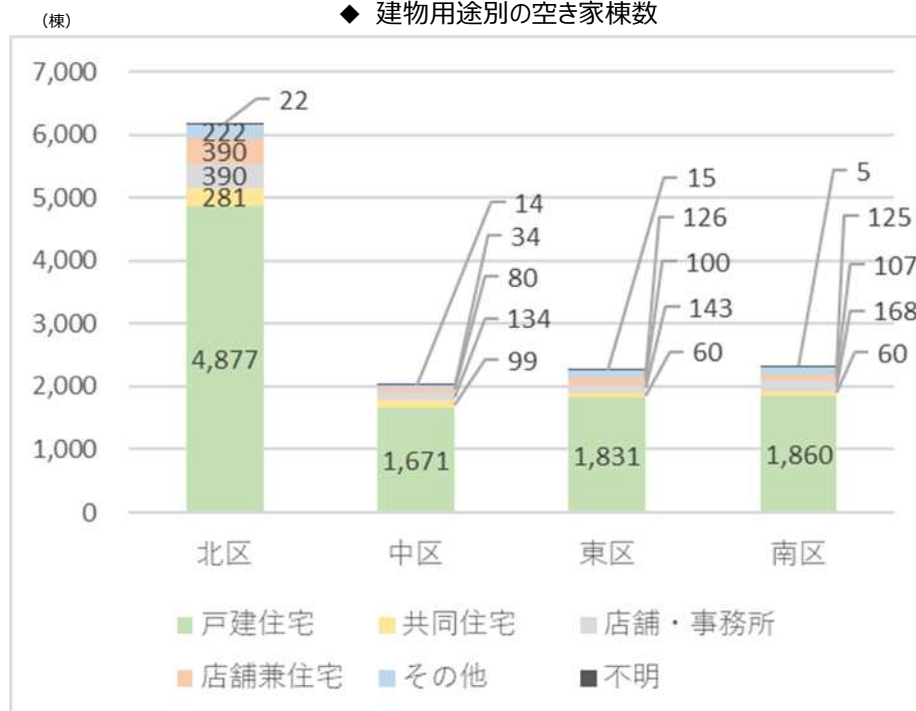
### ◆ 区別の空き家棟数と空き家率の推移



## ウ 建物用途別集計

いずれの区においても空き家の多くが戸建住宅となっています。

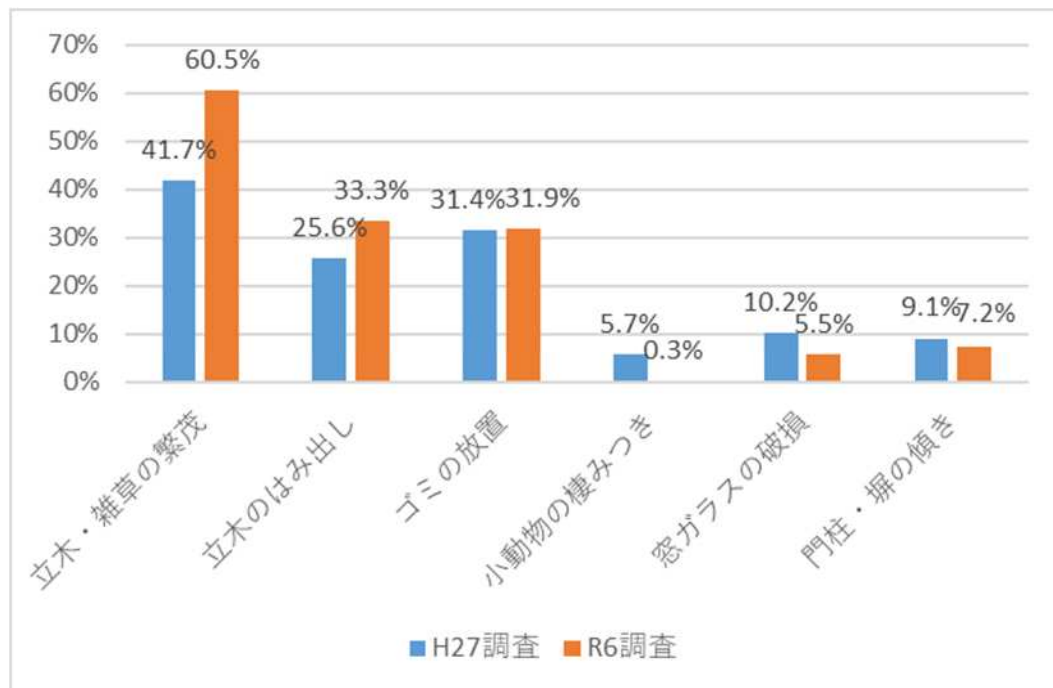
### ◆ 建物用途別の空き家棟数



## エ 景観等状況別集計

空き家の景観等の状況としては、立木・雑草の繁茂や立木のはみ出しが大きく増加しています。

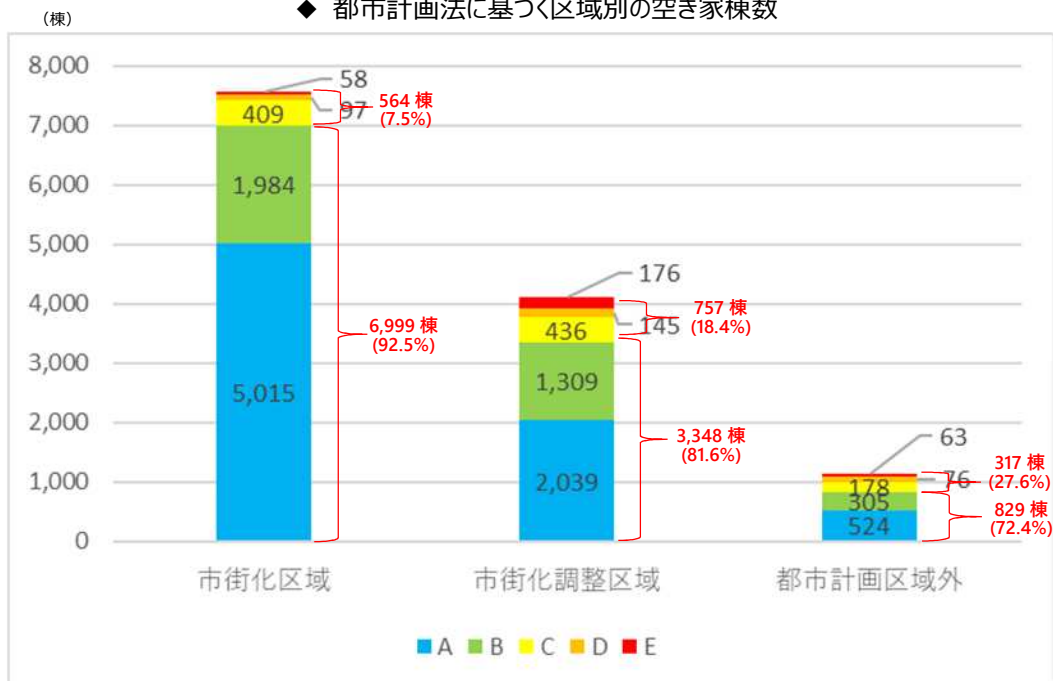
◆ 景観等状況別の空き家総数に対する割合



## オ 都市計画法に基づく区域別集計

空き家棟数は、市街化区域が最も多くなっています。市街化調整区域や都市計画区域外は、空き家棟数は比較的少ないものの、危険な損傷のある空き家（C・D・Eランク）の割合が高くなっています。

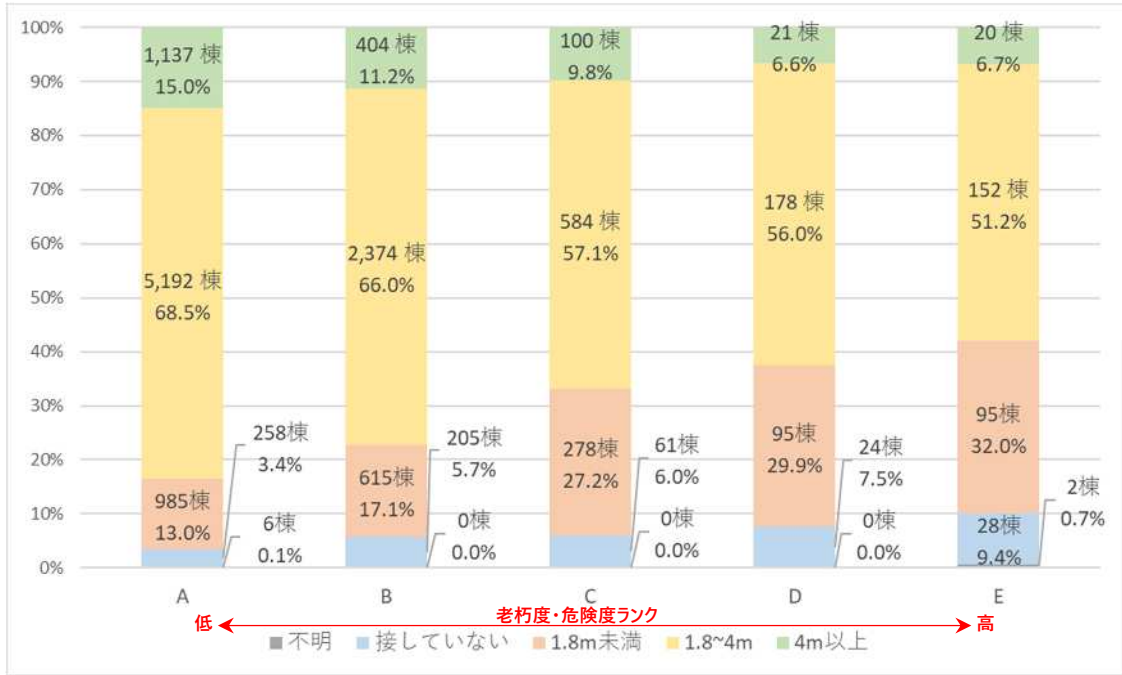
◆ 都市計画法に基づく区域別の空き家棟数



## カ 前面道路幅員別集計

老朽度・危険度ランクが高い空き家ほど、前面道路に接していない又は前面道路の幅員が狭い割合が高くなっています。

◆ 前面道路幅員別の空き家棟数

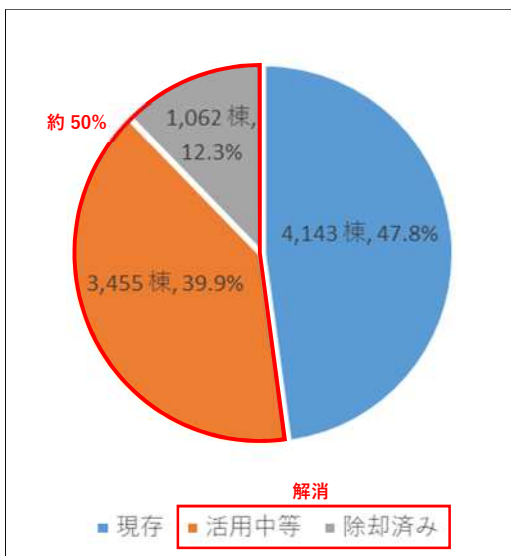


前面道路幅員は目視で判断（4m以上：車のすれ違いが可能、1.8~4m：車のすれ違いが不可、1.8m未満：車の進入が不可）

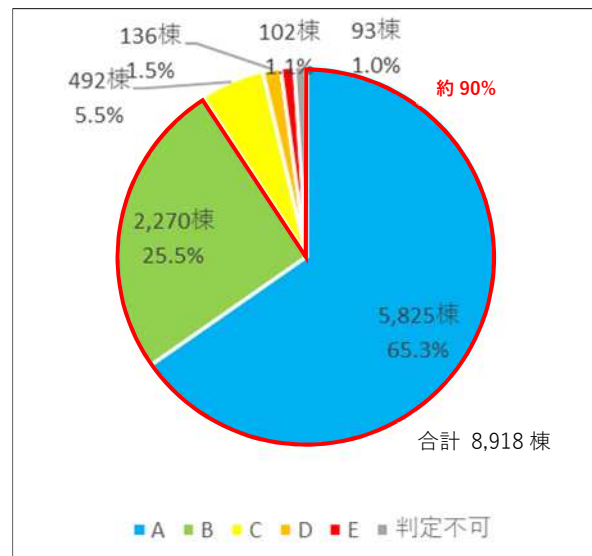
## キ 空き家の活用等及び発生状況

H27 調査で把握した空き家のうち、約 50%が除却や活用等により解消されていることが、R6 調査において確認されました。一方で、この 10 年間で新たに発生した空き家は 8,918 棟で、そのうちの約 90%が危険な損傷のない空き家（A・B ランク）となっています。

◆ H27 調査の空き家の現状



◆ 10年間で発生した空き家棟



## 2. 前計画の取組実績及び評価

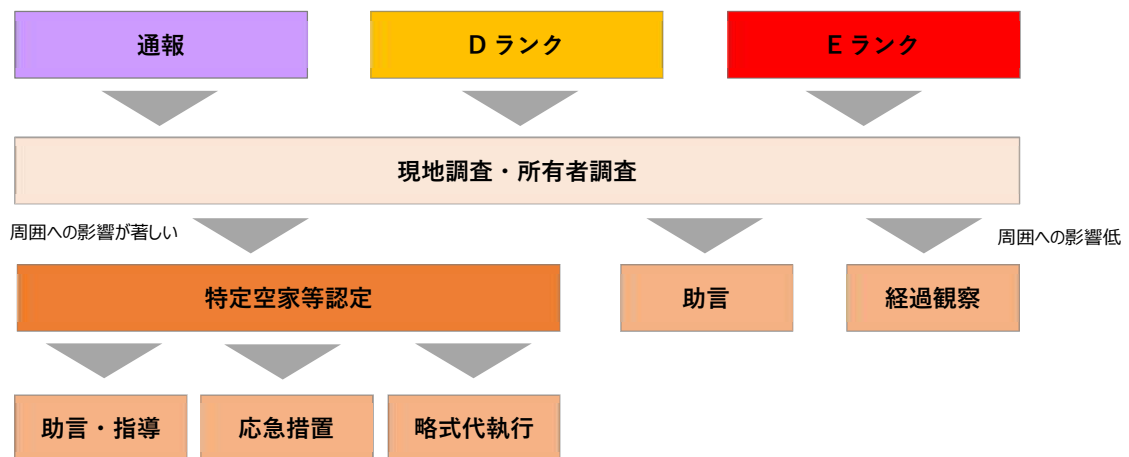
前計画では、「空家等の適切な管理の促進」、「空き家の利活用促進」及び「空き家の発生抑制」を空家対策の目標として定め、重点的に取組を行いました。

### (1) 「空家等の適切な管理の促進」の取組実績及び評価

#### ア 取組実績

H27 調査及び R2 調査で把握した危険な損傷のある空き家（D・E ランク）の現地調査・所有者調査を実施し、周辺への影響度が高い空家等については、所有者等に対し、法第 12 条に基づく助言を行いました。周辺住民の生活に著しく悪影響を及ぼすと認められる空家等については、特定空家等に認定し、法第 22 条（旧法第 14 条）に基づく助言・指導を行いました。

#### ◆ 管理が行き届いていない空家等に対する取組の流れ



#### ◆ 管理が行き届いていない空家等の取組実績（H28～R6）

（令和 7 年 3 月末時点）

<特定空家等>

|          |       |
|----------|-------|
| 特定空家等認定数 | 327 件 |
| 除却       | 301 件 |
| 応急措置     | 6 件   |
| 略式代執行    | 4 件   |
| 改修による活用  | 2 件   |
| 未改善      | 14 件  |

未改善のうち、3 件は除却助成申請準備中

<管理が行き届いていない空家等（特定空家等を除く）>

|           |         |
|-----------|---------|
| 所有者調査     | 1,191 棟 |
| 所有者判明（助言） | 1,162 棟 |
| 所有者不明     | 29 棟    |

↓

|             |       |
|-------------|-------|
| 除却          | 208 棟 |
| 空き家でないことが判明 | 39 棟  |

所有者不明の特定空家等は、所有者による自主的な改善が期待できないことから、略式代執行による除却を4件行いました。また、周辺住民へ危険な状態が切迫した特定空家等については、条例に基づく応急措置を4件行いました。

◆ 略式代執行・応急措置の実績

(令和7年3月末時点)

| 年度    | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | 計 |
|-------|-----|-----|-----|----|----|----|----|----|----|---|
| 略式代執行 | 0   | 0   | 1   | 1  | 1  | 1  | 0  | 0  | 0  | 4 |
| 応急措置  | 0   | 2   | 1   | 1  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 4 |

また、特定空家等の除却工事に要する費用の一部を助成するとともに、跡地を地域の活性化に役立てる場合には、より手厚い助成を行いました。

◆ 空家等適正管理支援事業（除却）の実績

(令和7年3月末時点)

| 年度          | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | 計   |
|-------------|-----|-----|-----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 一般除却        | 51  | 39  | 48  | 38 | 24 | 25 | 16 | 12 | 20 | 273 |
| 地域活性化<br>除却 | 0   | 0   | 0   | 0  | 1  | 0  | 0  | 0  | 0  | 1   |

一般除却の件数には、応急措置を含む

イ 評価

成果指標である「特定空家等の改善率」は約94.3%であり、数値目標の100%を達成できていないものの、R6調査結果によれば、危険な損傷のある空き家（C・D・Eランク）はこの10年間で大きく減少しており、管理が行き届いていない空家等の解消に一定の成果があったものと考えます。しかしながら、依然として特定空家等の危険な損傷のある空き家は存在しており、改善に向けた取組の徹底が必要と考えます。

今後も、空家等の適正な管理について引き続き助言・指導等を行うとともに、特定空家等に加えて、管理不全空家等の対策・取組も必要であると考えます。

(令和7年9月末時点)

| 空き家対策の目標     | 成果指標      | 数値目標 | 達成状況  |
|--------------|-----------|------|-------|
| 空家等の適切な管理の促進 | 特定空家等の改善率 | 100% | 94.3% |

特定空家等の改善率：特定空家等のうち、除却・修繕・応急措置が行われた割合

## (2) 「空き家の利活用促進」の取組実績及び評価

### ア 取組実績

岡山県宅地建物取引業協会及び岡山県不動産協会と連携し、平成22年から空き家情報バンク（以下、「バンク」という。）を運用しています。賃貸や売却を希望する空き家所有者に対し、下見会の開催等により業者選定を支援し、空き家利用希望者に対しては、ホームページ等を通じて情報提供を行っています。

令和3年度からは、全国版空き家バンクと連携を図り、自治体を横断した検索が容易に行えるようになりました。

#### ◆ 空き家情報バンクの実績

(令和7年3月末時点)

| 年度         | H22～<br>H27 | H28  | H29   | H30   | R1    | R2    | R3   | R4   | R5   | R6   | 計    |
|------------|-------------|------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|
| 登録<br>件数   | 40          | 9    | 1     | 3     | 4     | 2     | 10   | 26   | 29   | 23   | 147  |
| 成約<br>件数   | 34          | 5    | 1     | 3     | 4     | 2     | 9    | 21   | 22   | 5    | 106  |
| 成約率<br>(%) | 85.0        | 55.5 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 90.0 | 80.7 | 75.8 | 21.7 | 72.1 |

申請年度別で集計

R6は登録されてからの期間が短いため、成約に至っていないものが多く、成約率が低くなっている

また、空き家のリフォーム工事や空き家診断（インスペクション及び耐震診断）に要する費用の一部を助成するとともに、リフォームした空き家を地域の活性化に役立てる場合には、より手厚い助成を行いました。

令和5年度からは、バンクの利用促進を図るため、空き家に残置された家財等の処分に要する費用の助成を行いました。

#### ◆ 空家等適正管理支援事業（リフォーム・診断・家財等処分）の実績

(令和7年3月末時点)

| 年度             | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | 計   |
|----------------|-----|-----|-----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 一般リフォーム        | 10  | 17  | 15  | 14 | 16 | 19 | 17 | 15 | 15 | 138 |
| 地域活性化<br>リフォーム | 0   | 0   | 1   | 1  | 0  | 0  | 0  | 0  | 1  | 3   |
| 診断             | 0   | 1   | 0   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  | 1   |
| 家財等処分          | -   | -   | -   | -  | -  | -  | -  | 7  | 12 | 19  |

## イ 評価

成果指標である「空き家情報バンクの登録件数」は、令和7年9月末時点で107件となっており、数値目標を達成しています。

令和3年度以降、バンク登録を条件としてリフォームや家財等処分の助成を行ったことにより、一定の登録件数を維持し、これまで流通していなかった空き家の利活用の促進につながっているものと考えます。

しかしながら、空き家は依然として増加傾向にあるとともに、R6調査結果によると、活用が期待できる比較的状态の良い空き家が増加していることから、これまで以上に空き家の利活用の促進に向けた対策強化が必要と考えます。

(令和7年9月時点)

| 空き家対策の目標  | 成果指標          | 数値目標         | 達成状況 |
|-----------|---------------|--------------|------|
| 空き家の利活用促進 | 空き家情報バンクの登録件数 | 100件以上／R3～R7 | 107件 |

### (3) 「空き家の発生抑制」の取組実績及び評価

#### ア 取組実績

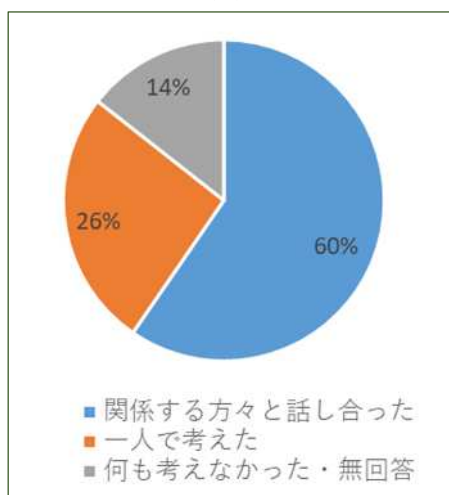
本市では、令和元年度から産官学が協働し、「空き家を生まないプロジェクト」を実施しています。

開発から40～50年経過した戸建て住宅団地では、住民の高齢化により、今後相続などを経て、同時期に多くの空き家が発生する可能性が高いと考えられます。そのため、空き家となる前から自宅の将来を考える機会を提供し意識変容や行動変容をもたらすため、アンケート調査やセミナーを実施しました。

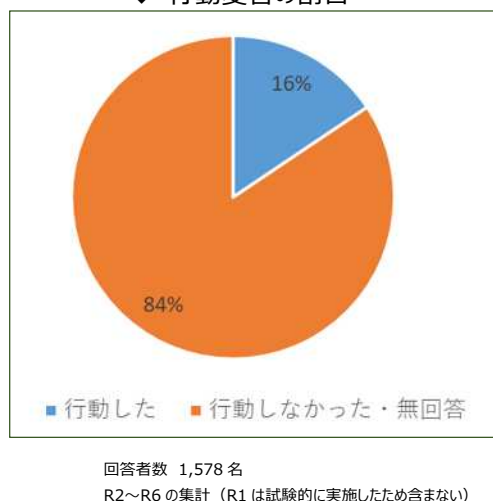
◆ 空き家を生まないプロジェクトの実績 (令和7年3月末時点)

| 年度  | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | 計  |
|-----|----|----|----|----|----|----|----|
| 地区数 | 1  | 1  | 1  | 3  | 3  | 2  | 11 |

◆ 意識変容の割合



◆ 行動変容の割合



また、空き家の発生を抑制する税制上の特例措置（空き家の譲渡に伴う所得税を軽減する制度）の適用を受けるための確認書を交付しました。

◆ 被相続人居住用家屋等確認書の交付実績 (令和7年3月末時点)

| 年度        | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5  | R6 | 計   |
|-----------|-----|-----|-----|----|----|----|----|-----|----|-----|
| 家屋の譲渡     | 0   | 0   | 1   | 2  | 0  | 0  | 0  | 0   | 30 | 33  |
| 除却後の土地の譲渡 | 21  | 27  | 33  | 37 | 71 | 79 | 93 | 102 | 88 | 551 |

## イ 評価

成果指標である「空き家を生まないプロジェクトの実施地区」は、令和 7 年度に 2 地区実施中であり、数値目標を達成する見込みとなっています。

当該プロジェクトにおいて実施したアンケート調査によれば、多くの方に意識変容が起き、行動変容へとつながっている結果となっており、一定の効果を確認しています。

今後は、この取組を継続的に実施するとともに、空き家の発生抑制に向けたより効果的な対策を検討する必要があると考えます。

(令和 7 年 9 月末時点)

| 空き家対策の目標 | 成果指標                  | 数値目標                          | 達成状況  |
|----------|-----------------------|-------------------------------|-------|
| 空き家の発生抑制 | 「空き家を生まないプロジェクト」の実施地区 | 全対象地区<br>(概ね 10 地区)<br>／R4～R7 | 10 地区 |

全対象地区：開発から 40～50 年経過した戸建団地を含む地区

#### (4) その他の取組実績及び評価

##### ア 取組実績

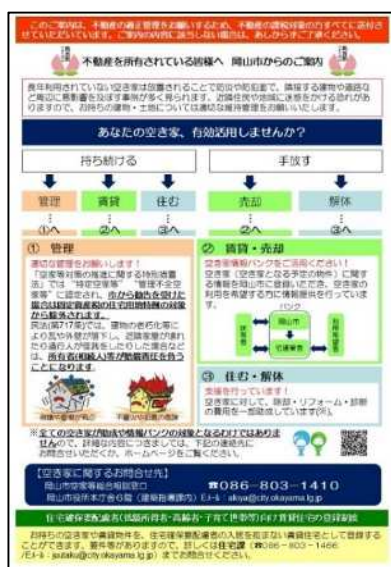
本市では、建築指導課内に空家等総合相談窓口を設置し、空き家の所有者等や地域住民からの相談を受け付けており、助成制度に関する問い合わせが約4割を占めています。また、近隣住民等からの通報の内容は、保安上危険なことにに関するものが減少傾向にあり約51%、樹木や雑草の繁茂に関するものが増加傾向にあり約42%となっています。

##### ◆ 通報等の内容の割合

(令和7年3月時点)

| 相談内容   | H28  | H29  | H30  | R1   | R2   | R3   | R4   | R5   | R6   |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 保安上危険  | 77.4 | 78.3 | 82.4 | 61.1 | 58.4 | 50.3 | 44.5 | 48.4 | 51.1 |
| ゴミ     | 4.5  | 1.1  | 0.8  | 2.2  | 2.7  | 3.2  | 1.5  | 4.1  | 0.7  |
| 動物     | 2.1  | 2.8  | 1.7  | 3.3  | 2.7  | 7.1  | 2.1  | 9.1  | 4.3  |
| 樹木・雑草  | 8.2  | 15.0 | 13.4 | 25.0 | 27.6 | 33.5 | 45.2 | 34.7 | 42.4 |
| その他衛生面 | 2.1  | 1.7  | 0.0  | 5.0  | 4.7  | 3.9  | 3.6  | 1.4  | 0.7  |
| 防犯上危険  | 0.3  | 0.0  | 0.7  | 0.0  | 1.2  | 0.6  | 0.9  | 0.5  | 0.0  |
| 景観悪化   | 3.8  | 0.0  | 0.0  | 0.0  | 0.4  | 0.0  | 0.3  | 0.0  | 0.0  |
| その他    | 1.6  | 1.1  | 1.0  | 3.4  | 2.3  | 1.3  | 1.8  | 1.8  | 0.7  |

また、空き家に関する啓発活動として、毎年固定資産税の納税通知書に啓発チラシを同封するほか、市広報紙への掲載、メディアへの出演、出前講座の開催等を行いました。



##### イ 評価

ワンストップ窓口での相談対応等により、「空家等の適切な管理の促進」「空き家の利活用促進」「空家の発生抑制」の取組の成果につながっているものと考えます。今後も、これらの取組を継続的かつ効果的に実施する必要があると考えます。

## 第 4 章 空き家対策に向けての主な課題

### □ 空き家予備軍

- ◆ 人口減少・少子高齢化・核家族化が進行する中、高齢者のみの世帯が増加しており、居住者の死亡等により、利用されないまま放置されるおそれの高い住宅が増加。
- ◆ 相続前に、遺産の整理や不動産等の処分についての話し合いがされていない。
- ◆ 所有者の子世代は相続人としての意識が低く、相続手続きに関する情報が不足。

### □ 住宅ストック

- ◆ 世帯増加数を上回る住宅が新築されている一方で、活用されていない住宅が多く存在。
- ◆ 住宅取得にあたっては、新築志向が強く、中古住宅が活用されていない。
- ◆ 老朽度・危険度が低く、利活用が可能な空き家が増加。

### □ 空き家の流通

- ◆ 流通している空き家が減少し、流通していない空き家が増加。
- ◆ 戸建住宅の活用は、所有者自ら行動する必要がありハードルが高い。
- ◆ 立地条件等により流通しにくい空き家が存在。

### □ 空き家の管理

- ◆ 定期的な管理がされておらず、立木や雑草の繁茂・はみ出しが増加している。
- ◆ 市街地から遠い、前面道路が狭い等の立地要件が悪いこと等により活用が困難なため放置され、老朽度・危険度が高い空き家が依然として存在。

# 第 5 章 空き家対策の基本方針と具体的取組

## 1. 空き家対策の基本方針

前章を踏まえ、以下のとおり、空き家対策の基本方針を定めます。  
主な取組

|      |                     |   |
|------|---------------------|---|
| 方針 1 | <b>空き家の発生抑制</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 将来の空き家化を予防</li> <li>・ 良質な住宅ストックを確保</li> </ul>  |
| 方針 2 | <b>空き家の利活用促進</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家の流通を促進</li> <li>・ 空き家（土地）の利活用を促進</li> </ul> |
| 方針 3 | <b>空家等の適切な管理の促進</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所有者意識の醸成</li> <li>・ 空き家の管理不全な状態を解消</li> </ul>  |

◆ 空き家の状態ごとの対策方針イメージ

|            | 居住中 | 空き家        |             |             |         |           |   |
|------------|-----|------------|-------------|-------------|---------|-----------|---|
|            |     | 流通している     | 流通していない     |             |         |           |   |
| 老朽度・危険度ランク | —   |            |             |             |         |           |   |
|            |     | (A)        | A           | B           | C       | D         | E |
|            |     | 管理が行き届いている | 管理が行き届いていない |             |         |           |   |
|            |     | 目立った損傷なし   | 危険な損傷なし     | 部分的に危険な損傷あり | 危険な損傷あり | 危険な損傷が激しい |   |
| 方針 1       |     | 発生抑制       |             |             |         |           |   |
| 方針 2       |     |            | 利活用の促進      |             |         |           |   |
| 方針 3       |     |            | 適切な管理の促進    |             |         |           |   |

特定空家等：そのまま放置すれば、著しく保安上危険・衛生上有害・景観悪化・生活環境悪化となるおそれのある状態にある空家等  
 管理不全空家等：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状態にある空家等

## 2. 基本方針ごとの具体的取組

### (1) 「空き家の発生抑制」の取組

#### ア 「空き家を生まないプロジェクトの実施」

開発から40～50年経過した戸建て住宅団地を対象としたこれまでの取組により一定の効果を確認しており、今後は住宅所有者に加え、その相続人に対して、将来の住宅の活用方法や空き家を放置するデメリット等の情報提供や意識啓発を行います。また、具体的な行動を起こせるよう所有者の状況に合わせた専門家の支援につなげる取組を実施します。

さらに、R6調査結果をもとに、今後新たに多くの空き家が発生する可能性のある地域や発生抑制の取組に対して意識の高い地域に、より重点的に住宅の将来を考えるきっかけづくりや具体的な行動の支援を行います。また、市民全体の意識変容を図るため全市的な取組について検討します。

#### イ 終活、相続等に関する取組

長期間にわたり相続登記されていない空き家は、相続手続きに関する労力や費用の負担が大きいこと等から、利活用されずに放置されやすい傾向にあります。そうした中、令和6年4月に「不動産登記法」が改正され、不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内の相続登記が義務化されました。また、本市では、令和7年4月に「岡山市民の終活を支援するための条例」が施行され、エンディングノートの作成等による終活への取組や、その支援に係る施策の推進が定められました。

将来の空き家化を予防するために、空家等管理活用支援法人等とも連携しながら、終活等に関するセミナーの開催や啓発チラシの配布等を行い、これらの関連制度の情報提供や住宅所有者及びその相続人に対する意識啓発に取り組みます。さらに、相続手続きに関する支援についても検討します。

#### ウ 良質な住宅ストックの確保

長期的に住宅を活用していくことは、将来的な空き家発生の抑制につながることから、良質な住宅ストックの確保が必要となります。長期優良住宅等の普及の促進に向けた周知・啓発や、旧耐震基準の既存住宅については耐震化の促進を図ります。

#### 参考

##### 長期優良住宅認定制度

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅について、所管行政庁が認定する制度。

##### 岡山市耐震改修等補助制度

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、昭和56年5月31日以前に着工された旧耐震基準の住宅を対象とした耐震診断や耐震改修に係る費用の一部を助成する制度。

## (2)「空き家の利活用促進」の取組

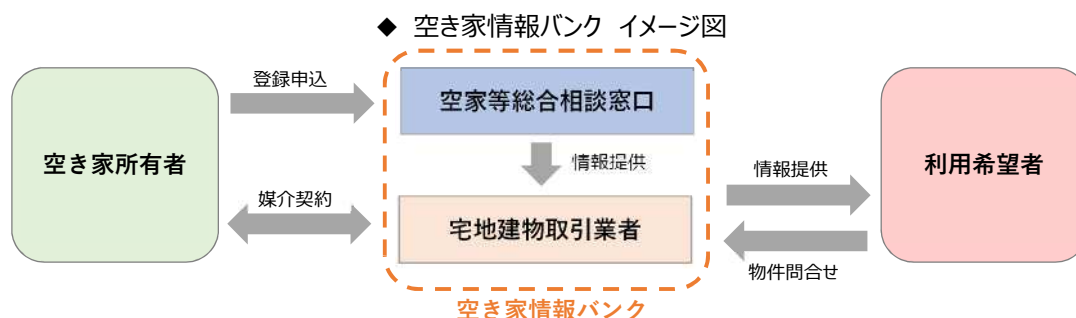
### ア 空き家所有者に対する意識啓発等

実態調査で把握した空き家の所有者に対して意向調査等を行い、空家等管理活用支援法人等と連携しながら、利活用促進に向けた意識啓発の具体的な活動につなげます。

### イ 空き家情報バンク

バンクに空き家の情報を登録し、利用希望者に情報提供を行うことで、空き家の流通促進を図ります。また、全国版空き家バンクとの連携を図ることで、全国に情報発信を行うとともに、本市への移住希望者に対しては、関係部局と連携を図りながら、バンクを活用した住まい探しの支援を行います。

さらに、バンクに登録した空き家に対して家財等処分に係る費用の一部を助成し、所有者の負担を軽減し、空き家の流通を促進します。



### ウ 中古住宅市場の活性化

中古住宅を安心して取引できるよう、物件の品質・状態を把握できるインスペクションの普及を図ります。空き家診断（インスペクション及び耐震診断）に係る費用の一部を助成し、空き家の流通を促進します。

また、不動産関係団体等と連携を図り、中古住宅市場の活性化に努めます。

### エ 空き家リフォームの支援

空き家のリフォームに係る費用の一部を助成し、空き家の利活用を促進します。また、リフォーム後に地域の交流スペース等として活用し、町内会やNPO法人が10年間管理する場合は、より優遇して助成し、地域活性化を図ります。

### オ 中古住宅（土地）取得の意識啓発・支援

中古住宅（土地）の取得に向けて、住宅取得者に対する意識啓発や支援に向けた取組を検討します。

#### **カ 上位・関連計画と連携した支援**

立地適正化計画における居住誘導や子育て世帯への住宅取得支援等、上位・関連計画と連携した支援の検討を行います。

#### **キ 空家等活用促進区域**

建築基準法上の規制の合理化等により、空き家の用途変更や建替え等を行いやすくする空家等活用促進区域の設定については、今後必要に応じて検討を行います。

### **(3) 「空家等の適切な管理の促進」の取組**

#### **ア チラシや冊子による啓発活動**

空き家を放置すると地域の住環境に悪影響を及ぼすため、空き家所有者等に対して、意識啓発を行います。

啓発チラシを作成し、固定資産税の納税通知書や相続人代表指定届への同封、おくやみ窓口等での配布を行います。また、啓発冊子を活用し、空き家問題の周知を行います。

#### **イ 出前講座や広報紙、ホームページ等による情報提供**

地域の自治組織や団体からの要望に応じて、出前講座を開催します。また、広報紙やホームページへの掲載やメディア出演により、空家等の適切な管理の重要性や各制度の情報発信を行います。

#### **ウ 管理が行き届いていない空家等の所有者等に対する助言**

空き家は所有者の財産であり、所有者等に管理する責務があるため、管理が行き届いていない空家等の所有者等に対し、適切な管理を行うよう、法第 12 条に基づき助言を行います。

#### **エ 管理不全空家等の所有者等に対する指導等**

管理不全空家等の所有者等に対し、必要な措置をとるよう、法第 13 条に基づき指導を行います。改善が見られず、特定空家等に該当することとなるおそれ大きい場合には、勧告を行います。勧告が行われた場合、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されます。勧告にあたっては、岡山市空家等対策推進会議（以下、「対策会議」という。）に諮ります。

#### **オ 特定空家等の所有者等に対する助言・指導等**

特定空家等の所有者等に対し、必要な措置をとるよう、法第 22 条に基づき助言又は指導を行います。改善されないと認められる場合には、勧告を行います。勧告が行われた場合、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されます。正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合は、命令及び代執行を行います。また、災害等の非常の場合には緊急代執行や条例に基づく応急措置を行います。

特定空家等の認定及び措置（助言・指導・勧告）にあたっては、対策会議に諮ります。命令又は代執行にあたっては、岡山市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）に諮ります。

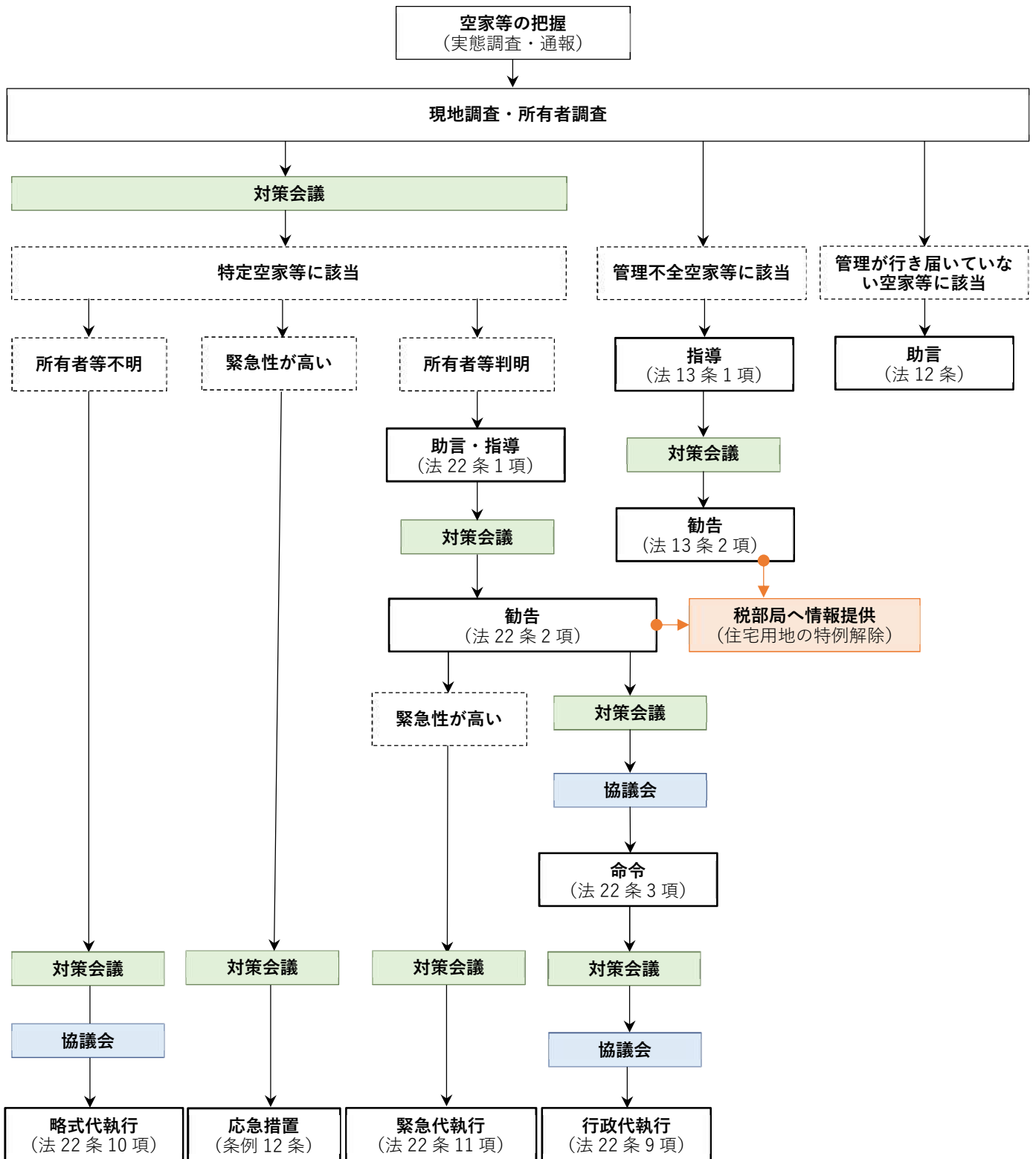
#### **カ 特定空家等の除却等の支援**

特定空家等の除却等に係る費用の一部を助成し、所有者による自主的な除却等を促進します。また、除却後の跡地を地域のポケットパーク等として活用し、町内会やNPO法人が10年間管理する場合は、より優遇して助成し、地域活性化を図ります。

#### **キ 財産管理制度の活用**

所有者等が不明な場合等には、状況に応じて財産管理制度を積極的に活用し、管理不全な空家等の解消に努めます。

◆ 管理が行き届いていない空家等についての措置等の流れ



## 第 6 章 計画の推進に向けて

### 1. 空き家対策の実施体制

#### (1) 空家等総合相談窓口

建築指導課内に空家等総合相談窓口を設置し、空き家の所有者等や地域住民からの相談を一元的に受け付けています。専門的な相談については、空家等管理活用支援法人が設置するワンストップ窓口と連携し対応します。

#### (2) 岡山市空家等対策推進会議

条例第 14 条に基づき、「岡山市空家等対策推進会議」を設置し、庁内関係部局と連携し、空家等対策計画に関することや管理不空家等及び特定空家等に対する措置等について協議します。

#### (3) 岡山市空家等対策協議会

法第 8 条第 1 項及び条例第 16 条に基づき、「岡山市空家等対策協議会」を設置しています。条例に基づき、市長を会長とし、学識経験者、市議会議員、住民自治組織の代表者等で構成し、空家等対策計画に関することや特定空家等に対する措置等について審議します。

#### (4) 空家等管理活用支援法人等

本市では、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、本市の空家等対策の取組に関して補完的な役割を果たすことで、空き家対策の推進を図ることを目的に、令和 7 年 3 月から空家等管理活用支援法人の募集及び指定を開始しました。空家等管理活用支援法人は、各専門家と連携したワンストップ窓口を設置し、空き家全般に関する相談対応を行うとともに、市と連携しながら空き家問題の解消に向けた積極的な活動が期待されます。

また、建築・不動産等の業界関係団体や民間事業者とも連携を図りながら、効果的な空き家対策を推進します。



## 2. 空き家対策の成果指標

### (1) 空き家対策の成果指標

本計画に基づく施策及び取組を推進し、その進捗や達成度を図るために、以下のとおり、成果指標と目標値を定めます。

| 成果指標                      | 基準値 (R5) | 中間値 (R10) | 目標値 (R15) |
|---------------------------|----------|-----------|-----------|
| 空き家率<br>(空き家総数/住宅総数)      | 14.5%    | 14.0%     | 13.5%     |
| その他空き家率<br>(その他空き家数/住宅総数) | 5.9%     | 5.5%      | 5.0%      |

住宅・土地統計調査で検証

### (2) 基本方針ごとの評価指標

成果指標の目標達成に向けて、基本方針ごとの取組に対する評価指標と目標値を定めます。

| 基本方針         | 評価指標                  | 基準値 (R6) | 目標値    |
|--------------|-----------------------|----------|--------|
| 空き家の発生抑制     | 空き家を生まないプロジェクトの実施地区数  | 2 地区/年   | 2 地区/年 |
|              | 住まいの終活・相続に関するセミナー開催回数 | 2 回/年    | 4 回/年  |
| 空き家の利活用促進    | リフォーム助成交付件数           | 16 件/年   | 25 件/年 |
|              | 空き家情報バンク登録件数          | 23 件/年   | 30 件/年 |
| 空家等の適切な管理の促進 | 特定空家等の解消件数            | 20 件/年   | 30 件/年 |
|              | 管理不全空家等の改善件数          | —        | 60 件/年 |

- ・住まいの終活・相続に関するセミナーは、空家等管理活用支援法人等による開催を含む
- ・特定空家等の解消件数は、除却助成利用・代執行等を含む
- ・管理不全空家等の改善件数は、所有者等の改善意向が確認できたものの件数

# 第2期岡山市空家等対策計画 (資料編)

令和8年3月  
岡山市

－目次－

|  |    |
|--|----|
| 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 .....                     | 1  |
| 2. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則 .....                 | 11 |
| 3. 岡山市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則 .....              | 12 |
| 4. 岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例 .....                 | 30 |
| 5. 岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例施行規則 .....             | 33 |
| 6. 判定票 .....                                   | 39 |
| 7. 岡山市空家等対策協議会委員名簿 .....                       | 43 |
| 8. 岡山市空家等対策推進会議設置規程 .....                      | 44 |
| 9. 岡山市空家等適正管理支援事業 .....                        | 46 |
| 9-1. 岡山市空家等適正管理支援事業費（除却）補助金交付要綱 .....          | 46 |
| 9-2. 岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化除却）補助金交付要綱 .....     | 50 |
| 9-3. 岡山市空家等適正管理支援事業費（リフォーム）補助金交付要綱 .....       | 54 |
| 9-4. 岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化リフォーム等）補助金交付要綱 ..... | 62 |
| 9-5. 岡山市空家等適正管理支援事業費（空き家診断）補助金交付要綱 .....       | 67 |
| 9-6. 岡山市空家等適正管理支援事業費（家財等処分）補助金交付要綱 .....       | 72 |
| 10. 岡山市空き家情報バンク制度要綱 .....                      | 75 |
| 11. 岡山市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱 .....         | 78 |
| 12. 略式代執行の事例 .....                             | 81 |
| 13. 応急措置の事例 .....                              | 83 |
| 14. 地域活性化除却の事例 .....                           | 85 |
| 15. 地域活性化リフォームの事例 .....                        | 86 |
| 16. 空き家の分布図（令和6年度岡山市空家等実態調査） .....             | 87 |

# 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。第十四条第二項において同じ。）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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

## (国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

## (地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

## (空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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。

## (基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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、又はこれを変更するときは、あらかじめ

- 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)
- 第七条 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(第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域におけ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(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地
  - 二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
  - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
  - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域
  - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
  - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項
  - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。))又は空家等の

- 跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。) について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。)の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。)の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道(同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。)に二メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
  - 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
  - 8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。)は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
  - 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
  - 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
  - 11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
  - 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
  - 13 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。
  - 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 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。

(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、第二十二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、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、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、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こととなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、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措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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るときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の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について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 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。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条

第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一

項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第二十二條 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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つた場合においては、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、第三項の規定によつ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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、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的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ときで、第三項から第八項まで

の規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 1 6 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 7 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。

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第二十九条 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。

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行)

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二条第十項及び第十二項(同条第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第二十二条第十一項及び第十二項(同条第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、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(平成二十六年法律第百二十七号)第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

(経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域)

第一条 空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第七条第三項第五号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

一 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第七号に規定する商店街活性化促進区域

二 地域再生法第五条第四項第十二号に規定する農村地域等移住促進区域

三 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律(平成二十年法律第三十九号)第二条第二項に規定する滞在促進地区

四 前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村(特別区を含む。以下同じ。)が認める区域

(公示の方法)

第二条 法第二十二条第十三項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

(空家等対策計画の作成等の提案)

第三条 法第二十七条第一項の規定により空家等対策計画の作成又は変更の提案を行おうとする空家等管理活用支援法人は、その名称又は商号及び主たる事務所の所在地を記載した提案書に当該提案に係る空家等対策計画の素案を添えて、市町村に提出しなければならない。

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。

附 則 (令和五年一二月一一日 / 総務省 / 国土交通省 / 令第一号)

この省令は、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の施行の日(令和五年十二月十三日)から施行する。

### 3. 岡山市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

(平成二十七年十二月二十一日 市規則第二百二十六号)

(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。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(報告徴収書)

第2条 法第9条第2項の規定による報告徴収は、空家等に係る事項に関する報告徴収書（様式第1号）により行うものとする。

(報告書)

第3条 法第9条第2項の報告の様式は、空家等に係る事項に関する報告書（様式第2号）により行うものとする。

(立入調査通知書)

第4条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査通知書（様式第3号）により行うものとする。

(立入調査員証)

第5条 法第9条第4項の証明書の様式は、立入検査等をする職員の携帯する身分を示す証明書（様式第4号）とする。

(指導書)

第6条 法第13条第1項の規定による指導は、管理不全空家等に関する指導書（様式第5号）により行うものとする。

2 法第22条第1項の規定による指導は、特定空家等に関する指導書（様式第6号）により行うものとする。

(勧告書)

第7条 法第13条第2項の規定による勧告は、管理不全空家等に関する勧告書（様式第7号）により行うものとする。

2 法第22条第2項の規定による勧告は、特定空家等に関する勧告書（様式第8号）により行うものとする。

(通知書)

第8条 法第22条第4項の通知書の様式は、命令に係る事前の通知書（様式第9号）とする。

(命令書)

第9条 法第22条第3項の規定による命令は、命令書（様式第10号）により行うものとする。

(標識)

第10条 法第22条第13項の標識の様式は、標識（様式第11号）とする。

(戒告書)

第11条 法第22条第9項の規定による処分（以下「代執行」という。）を行う場合における行政代執行法（昭和23年法律第43号。以下「代執行法」という。）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（様式第12号）により行うものとする。

(代執行令書)

第12条 代執行を行う場合における代執行法第3条第2項の代執行令書の様式は、代執行令書（様式第13号）とする。

(執行責任者証)

第13条 代執行を行う場合における代執行法第4条の証票の様式は、執行責任者証（様式第14号）とする。

附 則

この規則は、平成28年1月1日から施行する。

附 則（令和4年市規則第25号）

この規則は、令和4年4月1日から施行する。

附 則（令和5年市規則第84号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和7年市規則第24号）

この規則は、令和7年4月1日から施行する。

様式第1号（第2条関係）

年 月 日  
第 号

様

岡山市長

（担当 課）

印

### 空家等に係る事項に関する報告徴収書

あなたの所有又は管理する下記空家等に対し、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。）第22条第1項から第3項までの規定の施行のため、下記のとおり法第9条第2項の規定に基づき当該空家等に関する事項について報告を求めます。

#### 記

- 1 対象となる空家等
- 2 報告を求める内容
- 3 報告の提出先
- 4 報告徴収の責任者
- 5 報告の期限

- ・上記5の期限までに上記3の者まで報告せず、又は虚偽の報告をした者は、法第30条第2項の規定に基づき、20万円以下の過料に処されることとなります。
- ・当該空家等が特定空家等に該当すると認められた場合、又は既に当該空家等が特定空家等に該当すると認められている場合、法第22条第1項から第3項の規定に基づき、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・指導・勧告・命令を行うことがあります。
- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に岡山市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
- ・また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、岡山市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

様式第2号（第3条関係）

年 月 日

岡山市長

（担当

課）

様

提出者 住 所  
氏 名  
連絡先

### 空家等に係る事項に関する報告書

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第9条第2項に基づき、年 月 日 第 号により報告を求められた空家等に係る事項について、下記のとおり報告します。

#### 記

- 1 対象となる空家等
- 2 報告事項
- 3 添付書類

・ 上記2及び3について、虚偽の報告をした者は、法第30条第2項の規定に基づき、20万円以下の過料に処せられることとなります。

様式第3号（第4条関係）

様

年 月 日  
第 号

岡山市長 印

（担当 課）

### 立入調査通知書

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要なため、法第9条第2項に基づき、あなたの所有又は管理する下記の空家等と認められる場所への立入調査を行うこととしたので、法第9条第3項の規定によりその旨通知します。

#### 記

- 1 対象となる場所
- 2 立入調査を行う者
- 3 立入調査の期日

- ・ 本立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合は、法第30条第2項の規定に基づき、20万円以下の過料に処せられます。

様式第4号（第5条関係）

（表面）

|  |       |                      |
|--|-------|----------------------|
| 立入調査員証   |       | 第 号                  |
| 所 属  |       | 刻<br>印<br><br>写<br>真 |
| 職 名  |       |                      |
| 氏 名  |       |                      |
| 生年月日   | 年 月 日 |                      |
| <p>上記の者は、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9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。</p> |       |                      |
| 年 月 日発行（ 年 月 日まで有効）  |       |                      |
| 岡山市長   |       | 印                    |

（裏面）

|   |  |
|---|--|
| 空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）   |  |
| 第9条（略）  |  |
| 2 市町村長は、第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、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、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。           |  |
| 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。 |  |
| 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。  |  |
| 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。  |  |
| 注意  |  |
| この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。   |  |

様式第5号（第6条関係）

年 月 日  
第 号

様

岡山市長 印

（担当 課）

### 管理不全空家等に関する指導書

あなたの所有又は管理する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第13条第1項に定める「管理不全空家等」に該当すると認められました。

ついては、下記のとおり当該管理不全空家等が法第2条第2項に定める「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措置をとるよう、法第13条第1項の規定に基づき指導を行います。

#### 記

- 1 対象となる管理不全空家等
- 2 指導に係る措置の内容
- 3 指導の責任者

- ・ 上記2の措置を実施した場合は、管理不全空家等改善報告書にて、遅滞なく上記3の者まで報告をしてください。
- ・ 正当な理由がなく上記2の措置をとらなかった場合は、法第13条第2項の規定に基づき、当該措置をとることを勧告することがあります。
- ・ 上記1の管理不全空家等に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

様式第6号（第6条関係）

年 月 日  
第 号

様

岡山市長 印

（担当 課）

### 特定空家等に関する指導書

あなたの所有又は管理する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められました。

については、下記のとおり速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第22条第1項の規定に基づき指導を行います。

#### 記

- 1 対象となる特定空家等
- 2 指導に係る措置の内容
- 3 指導の責任者
- 4 措置の期限

- ・ 上記4の期限までに上記2の措置を実施した場合は、特定空家等改善報告書にて、遅滞なく上記3の者まで報告をしてください。
- ・ 上記4の期限までに正当な理由がなく上記2の措置をとらなかった場合は、法第22条第2項の規定に基づき、当該措置をとることを勧告することがあります。
- ・ 上記1の特定空家等に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

様式第7号（第7条関係）

年 月 日  
第 号

様

岡山市長 印

（担当 課）

### 管理不全空家等に関する勧告書

あなたの所有又は管理する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第13条第1項に定める「管理不全空家等」に該当すると認められたため、年 月 日付け 第 号により、あなたに対して対策を講ずるよう指導してきたところでありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに当該管理不全空家等が法第2条第2項に定める「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措置をとるよう、法第13条第2項の規定に基づき勧告します。

#### 記

- 1 対象となる管理不全空家等
- 2 勧告に係る措置の内容
- 3 勧告に至った事由
- 4 勧告の責任者

- ・ 上記2の措置を実施した場合は、管理不全空家等改善報告書にて、遅滞なく上記4の者まで報告をしてください。
- ・ 上記1の管理不全空家等に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。
- ・ 上記2の措置が実施されず、法第2条第2項に定める「特定空家等」になった場合、必要に応じて、法第22条に基づき、必要な措置をとることとなります。

様式第8号（第7条関係）

年 月 日  
第 号

様

岡山市長 印

（担当 課）

### 特定空家等に関する勧告書

あなたの所有又は管理する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、 年 月 日付け 第 号により、あなたに対して必要な措置をとるよう指導を行ってきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第22条第2項の規定に基づき勧告します。

#### 記

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

- ・ 上記5の期限までに上記2の措置を実施した場合は、特定空家等改善報告書にて、遅滞なく上記4の者まで報告をしてください。
- ・ 上記5の期限までに正当な理由がなく上記2の措置をとらなかった場合は、法第22条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- ・ 上記1の特定空家等に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。
- ・ 災害その他非常の場合においては、法第22条第11項の規定に基づき、当該措置について緊急代執行のに移行することがあります。

様式第9号（第8条関係）

年 月 日  
第 号

様

岡山市長 印  
(担当 課)

### 命令に係る事前の通知書

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

このまま措置が講じられない場合には、法第22条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第22条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、岡山市長に対し、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旨、申し添えます。

### 記

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

- ・上記2の措置を実施した場合は、特定空家等改善報告書にて、遅滞なく上記4の者まで報告をしてください。
- ・災害その他非常の場合においては、法第22条第11項の規定に基づき、当該措置について緊急代執行の手続に移行することがあります。

年 月 日  
第 号

様

岡山市長 印

（担当 課）

### 命 令 書

あなたの所有又は管理する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、年 月 日付け 第 号により、あなたに対して法第22条第3項の規定に基づき命ずる旨を事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命じます。

#### 記

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

- ・ 上記5の期限までに上記2の措置を実施した場合は、特定空家等改善報告書にて、遅滞なく上記4の者まで報告をしてください。
- ・ 本命令に違反した場合は、法第30条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- ・ 上記5の期限までに正当な理由がなく上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第22条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。
- ・ 災害その他非常の場合においては、法第22条第11項の規定に基づき、当該措置について緊急代執行の手続に移行することがあります。
- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に岡山市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過

した場合には審査請求をすることができなくなります。)

・また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、岡山市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

様式第11号（第10条関係）

標 識

下記特定空家等の所有者等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第22条第3項の規定に基づき措置をとることを、 年 月 日 付け第 号により、命ぜられています。

記

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

様式第12号（第11条関係）

年 月 日  
第 号

様

岡山市長 印

（担当 課）

### 戒告書

あなたに対し 年 月 日付け 第 号によりあなたの所有する下記  
特定空家等について下記措置を行うよう命じました。

この命令を 年 月 日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第22条第9項の規定に基づき、下記特定空家等について下記措置を執行しますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

### 記

#### 1 特定空家等

- (1) 所在地
- (2) 用途
- (3) 構造
- (4) 規模
- (5) 所有者の住所及び氏名

#### 2 措置の内容

- ・災害その他非常の場合においては、法第22条第11項の規定に基づき、当該措置について緊急代執行のに移行することがあります。
- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に岡山市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
- ・また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、岡山市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日から起算して1年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、そ

の審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起  
することができます。

様式第13号（第12条関係）

年 月 日  
第 号

様

岡山市長 印  
(担当 課)

### 代執行令書

年 月 日付け 第 号によりあなたの所有又は管理する下記特定空家等について下記措置を 年 月 日までに行うよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第22条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規定により通知します。

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

### 記

- 1 年 月 日付け 第 号により戒告した措置の内容
- 2 代執行の対象となる特定空家等
- 3 代執行の時期
- 4 執行責任者
- 5 代執行に要する費用の概算見積額

- ・災害その他非常の場合においては、法第22条第11項の規定に基づき、当該措置について緊急代執行のに移行することがあります。
- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に岡山市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
- ・また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、岡山市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日から起算して1年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起するこ

とができなくなります。)。なお,処分の取消しの訴えは,審査請求を行った後においては,その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

様式第14号(第13条関係)

(表面)

|                                 |
|---------------------------------|
| 第 号                             |
| 執行責任者証                          |
| 所 属<br>職氏名                      |
| 上記の者は, 下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。 |
| 年 月 日                           |
| 岡山市長 印                          |
| 記                               |
| 1 代執行をなすべき事項                    |
| 2 代執行をなすべき時期                    |

(裏面)

|   |
|---|
| 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)(抜粋)   |
| 第22条 (以上略)  |
| 9 市町村長は, 第3項の規定により必要な措置を命じた場合において, その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき, 履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは, 行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い, 自ら義務者のなすべき行為をし, 又は第三者をしてこれをさせることができる。 |
| 10~17 (略)   |
| 行政代執行法(昭和23年法律第43号)(抜粋)   |
| 第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は, その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し, 要求があるときは, 何時でもこれを呈示しなければならない。   |

## 4. 岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例

(平成二十七年十二月二十一日 市条例第八十五号)

(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、もって法第1条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。

(市の責務)

第3条 市は、法第4条第1項の規定により、法第7条第1項の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ものとする。

(空家等の所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者等は、法第5条の規定により、周辺的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を行わなければならない。

(市民等による情報の提供)

第5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6条 市は、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、法第7条第1項の規定により、岡山市空家等対策計画（以下「計画」という。）を定めるものとする。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第7条 市は、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（周辺的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9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8条 市は、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。

(管理不全空家等の認定基準)

第8条の2 市長は、法第13条第1項の管理不全空家等と認めるに当たっての基準（以下「管理不全空家等認定基準」という。）を定めるものとする。

2 市長は、管理不全空家等認定基準を定め、又はこれを改訂したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(管理不全空家等に対する措置)

第8条の3 市長は、管理不全空家等の所有者等に対し、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に際しては、当該管理不全空家等が現にもたらしめている、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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第9条 市は、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。

（特定空家等の認定基準）

第10条 市長は、法第2条第2項の特定空家等と認めるに当たっての基準（以下「特定空家等認定基準」という。）を定めるものとする。

2 市長は、特定空家等認定基準を定め、又はこれを改訂したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（特定空家等に対する措置）

第11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に際しては、当該特定空家等が現にもたらしめている、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 法第22条第2項及び第3項に規定する相当の猶予期限は、対象となる特定空家等を整理するための期間及び措置の実施に要する期間を合計した期間を標準とする。

（応急措置）

第12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。

（財政上の措置）

第13条 市は、空家等に関する対策を実施するために必要な財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

（庁内体制の整備）

第14条 市は、空家等に関する施策を実施するために必要な庁内体制を整備しなければならない。

（関係行政機関等との連携）

第15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。

（協議会の設置）

第16条 法第8条第1項の規定により、岡山市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第17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） その他空家等対策の推進に関すること。

（組織）

第18条 協議会は、市長及び委員10人以内（以下「委員等」という。）をもって組織する。

（委員等）

第19条 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

（1） 法務、不動産、建築等に関する学識経験者

（2） 市議会議員

（3） 住民自治組織の代表者

(4) その他市長が必要と認める者

- 2 委員の任期は、2年とする。ただし、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。
- 3 委員は、再任されることができる。
- 4 委員等は、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。

(会長等)

第20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21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。

第5章 雑則

(委任)

第22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

この条例は、平成28年1月1日から施行する。

附 則 (令和5年市条例第62号)

この条例は、この条例の公布の日又は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(令和5年法律第50号)の施行の日のいずれか遅い日から施行する。

## 5. 岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例施行規則

(平成二十七年十二月二十一日 市規則第二百二十五号)

(趣旨)

第1条 この規則は、岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例（平成27年市条例第85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。

(管理不全空家等の認定基準)

第2条 条例第8条の2第1項の管理不全空家等認定基準は、次の表のとおりとする。この場合において、次の表の左欄に掲げる空家等の状態の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる管理不全空家等認定基準のいずれかに該当すると認められるものを管理不全空家等と認定するものとする。

| 空家等の状態   | 管理不全空家等認定基準   |
|--|---|
| そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる状態の特<br>定空家等に該当する<br>こととなるおそれ<br>ある状態 | <p>周辺に保安上の危険を及ぼすおそれがあり、次のいずれかに該当するもの</p> <p>1 建築物等の倒壊につながるおそれがあり、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 建築物</p> <p>ア 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落が見られる。</p> <p>イ 構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分という。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等が見られる。</p> <p>ウ 雨水侵入の痕跡が見られる。</p> <p>(2) 門、塀、屋外階段等</p> <p>ア 構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分という。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等が見られる。</p> <p>(3) 立木</p> <p>ア 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる。</p> <p>2 擁壁の崩壊につながるおそれがあり、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状が見られる。</p> <p>(2) 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる。</p> <p>3 部材等の落下につながるおそれがあり、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等</p> <p>ア 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が見られる。</p> <p>(2) 軒、バルコニーその他の突出物</p> <p>ア 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等が見られる。</p> <p>(3) 立木の枝</p> <p>ア 立木の大枝の剪定、補強等がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる。</p> <p>4 部材等の飛散につながるおそれがあり、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 屋根ふき材、外装材、看板等</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>ア 屋根ふき材, 外装材, 看板, 雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損, 腐食等が見られる。</p> <p>(2) 立木の枝</p> <p>ア 立木の太枝の剪定, 補強等がなされておらず, 折れ又は腐朽が認められる。</p>  |
| <p>そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態</p>                  | <p>周辺に衛生上有害な影響を及ぼすおそれがあり, 次のいずれかに該当するもの</p> <p>1 石綿の飛散につながるおそれがあり, 次に該当するもの</p> <p>(1) 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等が見られる。</p> <p>2 健康被害の誘発につながるおそれがあり, 次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 汚水等</p> <p>ア 排水設備 (浄化槽を含む。) の破損等が見られる。</p> <p>(2) 害虫等</p> <p>ア 清掃等がなされておらず, 常態的な水たまりや多量の腐敗ごみ等が敷地等に認められる。</p> <p>(3) 動物の糞尿等</p> <p>ア 駆除等がなされておらず, 常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる。</p>  |
| <p>そのまま放置すれば著しく景観を損なっている状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態</p>                 | <p>周辺の景観を損なっており, 次のいずれかに該当するもの</p> <p>1 景観悪化につながるおそれがあり, 次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 補修等がなされておらず, 屋根ふき材, 外装材, 看板等の色褪せ, 破損又は汚損が認められる。</p> <p>(2) 清掃等がなされておらず, 散乱し, 又は山積みしたごみ等が敷地等に認められる。</p>   |
| <p>そのまま放置すれば周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態の特定空家に該当することとなるおそれのある状態</p> | <p>防火, 防犯その他の面で周辺的生活環境の保全に悪影響を及ぼすおそれがあり, 次のいずれかに該当するもの</p> <p>1 汚水等による悪臭の発生につながるおそれがあり, 次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 排水設備 (浄化槽を含む。) の破損等又は封水切れが見られる。</p> <p>(2) 駆除, 清掃等がなされておらず, 常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる。</p> <p>2 不法侵入の発生につながるおそれがあり, 次に該当するもの</p> <p>(1) 開口部等の破損等が見られる。</p> <p>3 落雪による通行障害等の発生につながるおそれがあり, 次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 通常の下り雪がなされていないことが認められる。</p> <p>(2) 雪止めの破損等が見られる。</p> <p>4 立木等による破損・通行障害等の発生につながるおそれがあり, 次に該当するもの</p> <p>(1) 立木の枝の剪定等がなされておらず, 立木の枝等のはみ出しが認められる。</p> <p>5 動物等による騒音の発生につながるおそれがあり, 次に該当す</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>るもの</p> <p>(1) 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき等が敷地等に認められる。</p> <p>6 動物等の侵入等の発生につながるおそれがあり、次に該当するもの</p> <p>(1) 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき等が敷地等に認められる。</p> |
|--|--|

(特定空家等の認定基準)

第3条 条例第10条第1項の特定空家等認定基準は、次の表のとおりとする。この場合において、次の表の左欄に掲げる空家等の状態の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる特定空家等認定基準のいずれかに該当すると認められるものを特定空家等と認定するものとする。

| 空家等の状態                          | 特定空家等認定基準   |
|---------------------------------|---|
| 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 | <p>周辺に著しい保安上の危険を及ぼすおそれがあり、次のいずれかに該当するもの</p> <p>1 建築物の全体又は一部が既に倒壊又は崩壊している。</p> <p>2 建築物等の倒壊につながるおそれがあり、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 建築物</p> <p>ア 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜が見られる。</p> <p>イ 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落が見られる。</p> <p>ウ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。）同士のずれが見られる。</p> <p>(2) 門、塀、屋外階段等</p> <p>ア 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜が見られる。</p> <p>イ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。）同士のずれが見られる。</p> <p>(3) 立木</p> <p>ア 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜が見られる。</p> <p>イ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽が見られる。</p> <p>3 擁壁の崩壊につながるおそれがあり、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出が見られる。</p> <p>(2) 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状が見られる。</p> <p>4 部材等の落下につながるおそれがあり、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等</p> <p>ア 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋</p> |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
|                                     | <p>上水槽等の剥落又は脱落が見られる。</p> <p>イ 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材, 屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材, 看板, 雨樋, 給湯設備, 屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損, 腐食等が見られる。</p> <p>(2) 軒, バルコニーその他の突出物</p> <p>ア 軒, バルコニーその他の突出物の脱落が見られる。</p> <p>イ 落下のおそれがあるほどの著しい軒, バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損, 腐朽等が見られる。</p> <p>(3) 立木の枝</p> <p>ア 立木の大枝の脱落が見られる。</p> <p>イ 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽が見られる。</p> <p>5 部材等の飛散につながるおそれがあり, 次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 屋根ふき材, 外装材, 看板等</p> <p>ア 屋根ふき材, 外装材, 看板, 雨樋等の剥落又は脱落が見られる。</p> <p>イ 飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材, 外装材, 看板, 雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損, 腐食等が見られる。</p> <p>(2) 立木の枝</p> <p>ア 立木の大枝の飛散が見られる。</p> <p>イ 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽が見られる。</p> |
| <p>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</p> | <p>周辺に著しく衛生上有害な影響を及ぼすおそれがあり, 次のいずれかに該当するもの</p> <p>1 石綿の飛散につながるおそれがあり, 次に該当するもの</p> <p>(1) 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等が見られる。</p> <p>2 健康被害の誘発につながるおそれがあり, 次のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 汚水等</p> <p>ア 排水設備(浄化槽を含む。)からの汚水等の流出が見られる。</p> <p>イ 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備(浄化槽を含む。)の破損等が見られる。</p> <p>(2) 害虫等</p> <p>ア 敷地等からの著しく多数の蚊, ねずみ等の害虫等の発生が見られる。</p> <p>イ 著しく多数の蚊, ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり, 多量の腐敗したごみ等が見られる。</p> <p>(3) 動物の糞尿等</p> <p>ア 敷地等の著しい量の動物の糞尿等が見られる。</p> <p>イ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつぎが見られる。</p>   |

|   |   |
|---|---|
| <p>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</p> | <p>周辺の景観を著しく損なっており、次のいずれかに該当するもの</p> <p>1 景観悪化につながるおそれがあり、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 景観法（平成16年法律第110号）その他関係法令に著しく適合しない状態にある。</p> <p>(2) 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損が見られる。</p> <p>(3) 立木等が建築物又は敷地の全面を覆う程度まで繁茂している。</p> <p>(4) 著しく散乱し、又は山積みした敷地等のごみ等が見られる。</p>  |
| <p>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</p>  | <p>防火、防犯その他の面で周辺の生活環境の保全に悪影響を及ぼしており、次のいずれかに該当するもの</p> <p>1 汚水等による悪臭の発生につながるおそれがあり、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 排水設備（浄化槽を含む。）の汚水等による悪臭が発生している。</p> <p>(2) 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備（浄化槽を含む。）の破損等が見られる。</p> <p>(3) 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生が見られる。</p> <p>(4) 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等が見られる。</p> <p>2 不法侵入の発生につながるおそれがあり、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 不法侵入の形跡が見られる。</p> <p>(2) 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等が見られる。</p> <p>3 落雪による通行障害等の発生につながるおそれがあり、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 頻繁な落雪の形跡が見られる。</p> <p>(2) 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇が見られる。</p> <p>(3) 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等が見られる。</p> <p>4 立木等による破損・通行障害等の発生につながるおそれがあり、次に該当するもの</p> <p>(1) 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出しが見られる。</p> <p>5 動物等による騒音の発生につながるおそれがあり、次に該当するもの</p> <p>(1) 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等が見られる。</p> <p>6 動物等の侵入等の発生につながるおそれがあり、次に該当するもの</p> <p>(1) 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつきが見られる。</p> |

附 則

この規則は、平成28年1月1日から施行する。

附 則（令和5年市規則第83号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和7年市規則第23号）

この規則は、令和7年4月1日から施行する。

## 6. 判定票

[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】

| 建物情報 | 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<br>(0)                 | 低<br>(0) | 低中<br>(0.25) | 中<br>(0.5) | 中高<br>(0.75) | 高<br>(1.0) | 評点 |
|-------------------------------------|--------------------------|------|---------------------------|----------|--------------|------------|--------------|------------|----|
| 1. 建築物全体の状態<br>(倒壊の恐れ)              | ①建築物の崩壊・落階等の有無           | 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<br>(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       | ～            | 部分的        | ～            | 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・立木： ）     | [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<br>(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・欠損等の有無  | (40) | 不明                        | なし       | 一部           | 部分的        | 過半           | 全体的        |    |
|                                     | 2 外装材（乾式）の隙間・欠損等の有無      | (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・傾斜等の有無 | 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、立木等（ ））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②-1又は②-2のひとつを選択。

| 不良度判定結果 | 判定区分    | 不良度（低） | 不良度（中） | 不良度（高）     |
|---------|---------|--------|--------|------------|
|         | 評点点数合計値 |        | 50点未満  | 50点～100点未満 |

### 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。

[補正理由： ]

### 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）：50点未満 「管理不全空家等」不相当              | 助言対象外            | 法12条対象 |        |
|         | 不良度（中）：50点～100点未満「管理不全空家等」相当           | 法12条、法13条対象      |        |        |
|         | 不良度（高）：100点以上 「管理不全空家等」相当若しくは「特定空家等」相当 | 法12条、法13条、法22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  | 調査所見                              |
|---------------------|--|---|-----------------------------------|
|                     |  | <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>・水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」の判断基準

|      |       |     |
|------|-------|-----|
| 調査番号 | 調査年月日 | 調査者 |
|      |       |     |

「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、次に掲げる状態（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。次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。

|   | 状態のレベル (A)   |    | 自治会役員等第三者の確認 (B)<br>※確認欄の無いものは○とする |
|---|--------------|----|------------------------------------|
|   | 不明または<br>非該当 | L1 | L2                                 |
| (1) 石綿の飛散   |              |    | 確認の有無                              |
| ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材（スレート波板等）が破損している。（L1）<br>・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材（パライト吹付け等）が破損している。（L2）   |              |    | X                                  |
| (2) 汚水等の状況  |              |    | X                                  |
| ・排水マスの蓋やガーデンパン等の排水設備が破損している（L1）。または、浄化槽を含む破損した排水設備から汚水等が流出している状態である（L2）。  |              |    |                                    |
| (3) 衛生上有害となりうる害虫・ゴミ等の状況   |              |    |                                    |
| ・敷地内の清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したゴミ等が認められる（L1）。または敷地のそのような状態であり、それらを原因として著しく多数の蚊やねずみ等が発生しうる状況である（L2）。<br>・敷地内に家電製品（フロン類使用等）、有害ごみ（乾電池、蛍光灯等）などが放置または不法投棄されている（L1～L2）。<br>・敷地等から著しく多量の蚊やねずみ等が発生している（L2）。 |              |    |                                    |
| (4) 動物の糞尿等  |              |    |                                    |
| ・敷地等に著しい量の動物の糞尿等が認められる（L2）。<br>・敷地等に動物が住み着いており、駆除がされていない状態が認められる（L1）。また、それらが多数となり著しく多量の糞尿が発生する恐れがある（L2）。  |              |    |                                    |

※L1～L2の判断については、上記の状態の悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否かで判断する。

| 判定区分  | 判定結果      |
|---|-----------|
| L1に該当するものが2件以上、かつL2に該当するものが0件で、第三者の確認があるもの。<br>(そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある。) | 管理不全空家等相当 |
| L2に該当するものが1件以上あり、第三者の確認があるもの。   | 特定空家等相当   |

○調査所見

[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」の判断基準

|      |       |     |
|------|-------|-----|
| 調査番号 | 調査年月日 | 調査者 |
|      |       |     |

「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、次に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。次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。

|  | 状態のレベル (A)   |    | 自治会役員等第三者の確認 (B)<br>※確認欄の無いものは○とする |
|--|--------------|----|------------------------------------|
|  | 不明または<br>非該当 | L1 | L2                                 |
| (1) 景観に関する既存のルールとの不適合  |              |    | 確認の有無                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・景観法に基づく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 (L2)。</li> <li>・景観法に基づく都市計画の景観地区において、条例に定める建築物及び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 (L2)。</li> <li>・文化、教育、観光等における景観上重要な地区等の景観保全に著しく適合しない状態となっている (L2)。</li> <li>・その他の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 (L2)。</li> </ul> (具体的な状態： ) | /            | /  | X                                  |
| (2) 建物及び工作物の汚損   |              |    |                                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・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 (L1～L2)。</li> <li>・窓ガラスが割れたまま、補修されことなく放置されている (L1～L2)。</li> <li>・看板が破損、汚損したまま放置されている (L1～L2)。</li> </ul>  |              |    |                                    |
| (3) 立木等による周辺景観への影響   |              |    |                                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している (L2)。</li> </ul>   | /            |    |                                    |
| (4) 景観上問題となりうるゴミ等の状況   |              |    |                                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・散乱、又は山積したゴミ等が放置されている (L1)、または、山積したゴミ等で敷地の大部分が埋め尽くされている (L2)。</li> </ul>  |              |    |                                    |

※L1～L2の判断については、上記の状態の悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否かで判断する。

| 判定区分  | 判定結果      |
|---|-----------|
| L1に該当するものが2件以上、かつL2に該当するものが0件で、第三者の確認があるもの。<br>(そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある。) | 管理不全空家等相当 |
| L2に該当するものが1件以上あり、第三者の確認があるもの。   | 特定空家等相当   |

○調査所見

[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」の判断基準

|      |       |     |
|------|-------|-----|
| 調査番号 | 調査年月日 | 調査者 |
|      |       |     |

|   |          |            |    |                  |
|---|----------|------------|----|------------------|
| <p>「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、次に掲げる状態に該当するかなにより判断する。次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。</p>   |          |            |    |                  |
|   |          | 状態のレベル (A) |    | 自治会役員等第三者の確認 (B) |
| (1) 汚水等による悪臭の発生   | 不明または非該当 | L1         | L2 | 確認の有無            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・排水マスの蓋やガーデンパン等の排水設備が破損している (L1)。または、浄化槽を含む排水設備から汚水等による悪臭が発生し (L2)、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・敷地内の清掃等がなされておらず、多量の腐敗したゴミ等が認められる (L1)、またそれらから悪臭が発生し (L2)、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>・敷地等に動物が住み着いており、駆除がされていない状態かつそれらともなう臭気が認められ、それらの糞尿により著しい悪臭が発生しており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている (L2)。</li> </ul>      |          |            |    |                  |
| (2) 不法侵入の発生   |          |            |    |                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・門扉が開け放された状態であり、窓ガラス等の開口部が破損している (L1)。または、そこから容易に内部に侵入できる程の著しく破損している状態となっている、あるいは既に内部に不法侵入された形跡がある (L2)。</li> </ul>  |          |            |    |                  |
| (3) 立木等による破損・通行障害の発生  |          |            |    |                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・立木の枝等の剪定がなされず、枝等が近隣の道路等にはみ出している (L1)、またはそれにより道路通行を阻害している (L2)。</li> <li>・立木の枝等が近隣家屋に接触し、周囲の建築物を破損させている (L2)。</li> <li>・立木の落葉、雑草の繁茂等により、今後近隣の道路通行を阻害する恐れがある (L1)、または既に阻害している (L2)。</li> <li>・テレビアンテナ、物干し竿等の建物付属物が転倒、落下の恐れがあり、今後近隣の道路通行を阻害する恐れがある (L1)、または既に転倒、落下しており、近隣の道路通行を阻害している (L2)。</li> </ul> |          |            |    |                  |
| (4) 動物等による騒音の発生   |          |            |    |                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地等に動物が住み着いており、駆除がされていない状態かつ動物の鳴き声が認められ、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている (L1～L2)。</li> <li>・その他、音が敷地内より発生しており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている (L1～L2)。</li> </ul>  |          |            |    |                  |
| (5) 動物等による侵入等の発生  |          |            |    |                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地等に動物やスズメバチ等が住み着いており、駆除がされていない状態かつそれらが周辺の土地、家屋に侵入することで、地域住民の日常生活に支障を及ぼす可能性がある (L1)、あるいは既に周辺への侵入により地域住民の日常生活に支障を及ぼしている (L2)。</li> <li>・シロアリが巣を作り、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恐れがある (L1)、または既に大量のシロアリが発生しており、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている (L2)。</li> </ul>  |          |            |    |                  |
| (6) 落雪による通行障害の発生  |          |            |    |                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・雪止めが破損している (L1)、また破損の程度が著しく落雪の恐れが高まっている (L2)。</li> <li>・通常の雪下ろしがなされていない状態 (L1)、あるいは落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等への堆雪又は雪庇が認められ (L2)、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある。</li> <li>・既に頻繁に落雪した形跡が認められる (L2)。</li> </ul>  |          |            |    |                  |

※L1～L2の判断については、上記の状態の悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否かで判断する。

|   |           |
|---|-----------|
| 判定区分  | 判定結果      |
| L1に該当するものが2件以上、かつL2に該当するものが0件で、第三者の確認があるもの。<br>(そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある。) | 管理不全空家等相当 |
| L2に該当するものが1件以上あり、第三者の確認があるもの。   | 特定空家等相当   |

|       |
|-------|
| ○調査所見 |
|-------|

## 7. 岡山市空家等対策協議会委員名簿

| 岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例<br>第19条第1項 |               | 所属団体等                            | 氏名（敬称略）               |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|-----------------------|
| 1号                               | 学識経験者         | 岡山大学 学術研究院<br>環境生命自然科学学域 准教授     | 氏原 岳人                 |
|                                  |               | 岡山弁護士会 弁護士                       | 加来 典子                 |
|                                  |               | 岡山県司法書士会 岡山支部 監事                 | 小松原 閑<br>(～令和8年2月9日)  |
|                                  |               | 岡山県司法書士会 理事                      | 岡 さえ子<br>(令和8年2月10日～) |
|                                  |               | 岡山県土地家屋調査士会 理事                   | 河田 理枝子                |
|                                  |               | 一般社団法人 岡山県建築士会<br>女性部会 常任幹事      | 大丸 和子<br>(～令和8年2月9日)  |
|                                  |               | 一般社団法人 岡山県建築士会 建築士               | 大内 裕子<br>(令和8年2月10日～) |
|                                  |               | 公益社団法人 岡山県宅地建物取引業協会<br>宅地建物取引士   | 高橋 ゆかり                |
| 2号                               | 市議会議員         | 岡山市議会 都市・環境委員会 委員長               | 花岡 栄太郎                |
| 3号                               | 住民自治組織の代表     | 岡山市連合町内会 副会長                     | 竹井 秋人                 |
| 4号                               | その他市長が必要と認める者 | 特定非営利法人 まちづくり推進機構岡山<br>代表理事      | 徳田 恭子                 |
|                                  |               | 一般社団法人 岡山住まいと暮らしの相談<br>センター 代表理事 | 石田 信治                 |

## 8. 岡山市空家等対策推進会議設置規程

(平成二十七年十二月二十八日 市訓令甲第百九十九号)

(設置)

第1条 岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例(平成27年市条例第85号。以下「条例」という。)第14条の規定に基づき、空家等に関する施策について検討するため、岡山市空家等対策推進会議(以下「対策会議」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 対策会議は、次に掲げる事項について検討・協議する。

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第7条第1項の空家等対策計画(以下「空家等対策計画」という。)の作成に関すること。
- (2) 空家等対策計画の変更に関すること。
- (3) 空家等対策計画の実施に関すること。
- (4) 法第13条の規定による管理不全空家等に対する措置に関すること。
- (5) 法第2条第2項に規定する特定空家等(以下「特定空家等」という。)の認定に関すること。
- (6) 法第22条の規定による特定空家等に対する措置に関すること。
- (7) 条例第12条の規定による特定空家等に対する応急措置に関すること。
- (8) 特定空家等に対する行政代執行の実施に関すること。
- (9) その他空家等の対策に関すること。

(組織)

第3条 対策会議は、委員長及び委員をもって組織する。

- 2 委員長は、都市整備局住宅・建築部長をもって充て、会務を総理する。
- 3 委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長が指名する委員がその職務を代理する。
- 4 委員は、別表第1に掲げる者をもって充てるほか、別表第2に掲げる者に委嘱する。

(会議等)

第4条 対策会議の会議は、委員長が必要に応じて招集する。ただし、第2条第4号から第8号までに規定する事項に係る対策会議の会議は、委員長が内容に応じて必要な委員を招集する。

- 2 対策会議の議長は、委員長がこれに当たる。
- 3 対策会議の会議は、招集された委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 4 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは委員長の決するところによる。
- 5 委員長は、必要があると認めた場合は、会議に関係者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。
- 6 委員が会議に出席できないときは、あらかじめ当該委員が指定する職員を会議に代理出席させることができる。

(庶務)

第5条 対策会議の庶務は、都市整備局住宅・建築部建築指導課において行う。

(その他)

第6条 この訓令に定めるもののほか、対策会議の運営等に関し必要な事項は、対策会議に諮って委員長が別に定める。

附 則

この訓令は、平成28年1月1日から施行する。

附 則（平成 29 年市訓令甲第 70 号）  
この訓令は、公布の日から施行する。

附 則（平成 30 年市訓令甲第 61 号）  
この訓令は、公布の日から施行する。

附 則（平成 31 年市訓令甲第 35 号）  
この訓令は、公布の日から施行する。

附 則（令和 4 年市訓令甲第 17 号）  
この訓令は、公布の日から施行する。

附 則（令和 5 年市訓令甲第 44 号）  
この訓令は、公布の日から施行する。

附 則（令和 7 年市訓令甲第 4 号）  
この訓令は、公布の日から施行する。

附 則（令和 7 年市訓令甲第 24 号）  
この訓令は、公布の日から施行する。

#### 別表第 1（第 3 条関係）

危機管理担当課長 事業政策課長 総務法制企画課長 課税管理課長 生活安全課長  
市民協働企画総務課おかもぐらし推進室長 北区役所総務・地域振興課長 北区役所  
地域整備課長 中区役所総務・地域振興課長 中区役所地域整備課長 東区役所総務・地  
域振興課長 東区役所地域整備課長 南区役所総務・地域振興課長 南区役所地域整備  
課長 地域包括ケア推進課長 高齢者福祉課長 保健管理課生活衛生担当課長 こども  
企画総務課長 環境保全課長 環境事業課長 産業振興課長 都市計画課長 道路港湾  
管理課道路管理担当課長 建築指導課長 開発指導課長 住宅課長

#### 別表第 2（第 3 条関係）

予防課査察保安担当課長

## 9. 岡山市空家等適正管理支援事業

### 9-1. 岡山市空家等適正管理支援事業費(除却)補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 老朽化した空き家の円滑な除却を図るため、予算の範囲内において岡山市空家等適正管理支援事業費(除却)補助金(以下「補助金」という。)を交付するものとし、その交付に関しては、この要綱に定めるもののほか、岡山市補助金等交付規則(昭和48年市規則第16号。以下「規則」という。)に定めるところによる。

(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。)、岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例(平成27年岡山市条例第85号)及び規則において使用する用語の例による。

2 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) 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) 応急措置 空家等について、地域の住民等に危害を及ぼす等の危険な状態を回避するために必要な措置をいう。
- (4) 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をいう。ただし、見積書等を本市内の所在地で発行できる者に限る。

(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(補助金交付申請時に未契約であるもの)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) 前号及び附帯工事を行うものであること。
- (3) 応急措置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その他第1条の趣旨に照らして市長が不相当と認めるものについては、補助事業としない。

(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) 空家等の物的状態が、法第22条第16項の規定に基づき国土交通大臣が定めた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(ガイドライン)中、別紙1から別紙4に掲げる状態にあり、特定空家等に認定されたもの。ただし、法第22条第2項の規定に基づき勧告された特定空家等は除く。

(補助事業者)

第5条 補助事業者は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1) 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又はその他市長が認めた者
- (2) 市税の滞納がない者であること。
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者を含む。)でないこと。

(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、次に掲げるものとする。ただし、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。

- (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
- (3) 応急措置に係る経費の実支出額

(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、第3条第1項第3号の補助事業に係る補助金の交付を受けている場合は、その金額を控除した額を上限とする。

2 第3条第1項第3号の補助事業に係る補助金額は、補助対象経費に3分の1を乗じて得た額とし、10万円を上限とする。

3 前2項によって得られた額に1,000円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てるものとする。

(補助金の交付申請)

第8条 補助金の交付申請は、この要綱に定める条項の適用を受けることについて同意した上で、補助事業対象工事の契約前に岡山市空家等適正管理支援事業費(除却)補助金交付申請書(様式第1号)を市長に提出して行わなければならない。ただし、申請書提出については、申請建築物が特定空家等に認定された後に、提出すること。

2 規則第5条第1項第5号に規定するその他市長が必要と認める書類は、次のとおりとする。

- (1) 補助金交付申請調書
- (2) 申請者の住民票
- (3) 補助対象空家等の不動産登記事項証明書(建物)  
(所有権を証明できる書類)
- (4) 申請者の滞納無証明書
- (5) 電気使用量明細書、水道使用量明細書その他の空き家期間の確認をすることができるもの
- (6) 補助事業の施工場所及び施工内容が特定できる見積書(作成年月日、並びに施工業者の名称、所在地の記載及び押印のあるものに限る。)
- (7) 空家等の全体及び補助事業部分の現況写真(申請日から2か月以内の撮影日のあるもの)
- (8) 消費税仕入税額控除確認書
- (9) その他市長が必要と認めるもの

3 市長は、補助事業の目的及び内容により必要がないと認めるときは、前項各号に規定する書類及び規則第5条第1項に掲げる各号の書類の添付を省略させることができる。

(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。ただし、第3条第1項第3号の補助事業に係る補助金の交付は、同項第1号又は第2号の補助事業に係る補助金の交付申請を妨げない。

2 同一の申請者が第15条に定める補助金確定通知書の交付を受けるまで、重複して申請を行うことはできない。

(補助事業者の責務)

第10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

正な管理を行わなければならない。

(補助金の交付決定の通知)

第11条 市長は、補助金交付の適否を決定したときは、その決定内容及び条件等を岡山市空家等適正管理支援事業費(除却)補助金交付決定通知書(様式第2号)又は岡山市空家等適正管理支援事業費(除却)補助金不交付決定通知書(様式第3号)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12条 補助事業者は、規則第12条の規定による変更又は中止の申請を行うときは、岡山市空家等適正管理支援事業費(除却)補助金交付変更申請書(様式第4号)に第8条第2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、市長に提出しなければならない。ただし、市長が認めるときは、この限りでない。

2 市長は、前項の申請を審査し承認したときは、岡山市空家等適正管理支援事業費(除却)補助金交付変更決定通知書(様式第5号)により、申請者に通知するものとする。

(状況報告、着手及び完了届の免除)

第13条 規則第13条に規定する状況報告及び規則第15条に規定する補助事業等着手・完了届の提出は要しないものとする。

(実績報告)

第14条 補助事業者は、補助事業の完了後速やかに、岡山市空家等適正管理支援事業費(除却)補助金交付事業実績報告書(様式第6号)に次に掲げる書類を添付し、市長に提出しなければならない。

(1) 補助事業に要した経費の領収書及び明細書の写し(作成年月日、並びに施工業者の名称、所在地の記載及び押印のあるものに限る。)

(2) 補助事業を行った部分の施工前、施工中及び施工後の写真(撮影日のあるものに限る。)

(3) 岡山市空家等適正管理支援事業費(除却)補助金交付決定通知書又は岡山市空家等適正管理支援事業費(除却)補助金交付変更決定通知書の写し

(4) 工事請負契約書の写し(契約日は、補助金交付決定日以降の日付であるもの)

(5) 建設リサイクル法(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(ステッカー)の写し(一定規模以上の除却工事に限る。)

(6) 補助事業の実施に伴う廃棄物の処理に係る「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(E票)

(7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

2 市長が必要と認める場合は、補助事業の状況について実地に調査を行うことができる。

(補助金額の確定)

第15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、速やかに補助事業者に対して、岡山市空家等適正管理支援事業費(除却)補助金確定通知書(様式第7号)により通知するものとする。

(補助金の請求)

第16条 規則第19条第2項に規定する補助金の交付の請求は、岡山市空家等適正管理支援事業費(除却)補助金請求書(様式第8号)に岡山市空家等適正管理支援事業費(除却)補助金確定通知書の写しを添付し、市長に提出しなければならない。

(代理受領)

第17条 補助事業者は、補助金の受領を、当該補助事業を施工した業者(以下「解体事業者」という。)に委任する方法(以下「代理受領」という。)により行うことができる。

2 代理受領により補助金の交付を受けようとする者が、補助金交付申請をするときは、第

- 8条に規定する書類に加えて、岡山市空家等適正管理支援事業（除却）代理受領（予定・変更）届出書（様式第9号）を添付して市長に提出しなければならない。なお、届け出た解体事業者を変更する場合も本届出書を提出しなければならない。
- 3 代理受領の中止を行うときは、実績報告書を提出する前までに、岡山市空家等適正管理支援事業（除却）代理受領予定届出取下書（様式第10号）を市長に提出しなければならない。
- 4 代理受領により補助金の交付を受けようとする補助事業者が、補助事業が完了したときは、第14条に規定する書類に代えて、次に掲げる書類を実績報告書に添付して市長に報告しなければならない。
- (1) 補助事業に要した事業費の明細書の写し（作成年月日、並びに施工業者の名称、所在地の記載及び押印のあるものに限る。）
  - (2) 補助事業を行った部分の施工前、施工中及び施工後の写真（撮影日のあるものに限る。）
  - (3) 岡山市空家等適正管理支援事業費（除却）補助金交付決定通知書又は岡山市空家等適正管理支援事業費（除却）補助金交付変更決定通知書の写し
  - (4) 工事請負契約書の写し（契約日は、補助金交付決定日以降の日付であるもの）
  - (5) 建設リサイクル法（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（ステッカー）の写し（一定規模以上の除却工事に限る。）
  - (6) 補助事業の実施に伴う廃棄物の処理に係る「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（E票）
  - (7) 補助事業に要した事業費の請求書に係る額から補助金額を差し引いた額の領収書の写し
  - (8) 岡山市空家等適正管理支援事業（除却）内訳報告書（様式第11号）
  - (9) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの
- 5 代理受領により補助金の交付を受けようとする補助事業者は、補助金の交付を請求するときは、第16条で規定する補助金交付請求書に加えて、岡山市空家等適正管理支援事業（除却）代理受領に係る委任状（様式第12号）を添付して市長に提出しなければならない。
- （委任）
- 第18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、別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年4月21日から施行する。

附 則

この要綱は、平成30年5月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

## 9-2. 岡山市空家等適正管理支援事業費(地域活性化除却)補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 老朽化した空き家の円滑な除却を図るため、予算の範囲内において岡山市空家等適正管理支援事業費(地域活性化除却)補助金(以下「補助金」という。)を交付するものとし、その交付に関しては、この要綱に定めるもののほか、岡山市補助金等交付規則(昭和48年市規則第16号。以下「規則」という。)に定めるところによる。

(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。)、岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例(平成27年岡山市条例第85号)及び規則において使用する用語の例による。

2 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) 除却工事 空家等のうち建築物等の撤去に係る工事(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) 応急措置 空家等について、地域の住民等に危害を及ぼす等の危険な状態を回避するために必要な措置をいう。
- (4) 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をいう。ただし、見積書等を本市内の所在地で発行できる者に限る。
- (5) 地域活性化除却 地域の交流やにぎわいを活性化させることを目的として、跡地をポケットパーク等の用途に供するために行う空家等の除却工事をいう。

(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(補助金交付申請時に未契約であるもの)等で、次の各号のいずれかに該当するほか、跡地を地域の活性化に活用するものであること。

- (1) 除却工事を行うものであること。
- (2) 前号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その他第1条の趣旨に照らして市長が不適当と認めるものについては、補助事業としない。

(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) 空家等の物的状態が、法第22条第16項の規定に基づき国土交通大臣が定めた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(ガイドライン)中、別紙1から別紙4に掲げる状態にあり、特定空家等に認定されたもの。ただし、法第22条第2項の規定に基づき勧告された特定空家等は除く。

(補助事業者)

第5条 補助事業者は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1) 申請日現在において、補助対象空家等の所有権を有する者(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者又はその他市長が認めた者
- (2) 市税の滞納がない者であること。
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者を含

む。)でないこと。

(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、次に掲げるものとする。ただし、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。

- (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

(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5分の4を乗じて得た額とし、200万円を上限とする。ただし、過去に応急措置に係る補助金の交付を受けている場合は、その金額を控除した額を上限とする。

2 前項によって得られた額に1,000円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てるものとする。

(補助金の交付申請)

第8条 補助金の交付申請は、この要綱に定める条項の適用を受けることについて同意した上で、補助事業着手前に岡山市空家等適正管理支援事業費(地域活性化除却)補助金交付申請書(様式第1号)を市長に提出して行わなければならない。ただし、申請書提出については、申請建築物が特定空家等に認定された後に、提出すること。

2 規則第5条第1項第5号に規定するその他市長が必要と認める書類は、次のとおりとする。

- (1) 補助金交付申請調書
- (2) 申請者の住民票の写し
- (3) 補助対象空家等の不動産登記事項証明書(建物)  
(所有権を証明できる書類)
- (4) 申請者の滞納無証明書
- (5) 電気使用量明細書、水道使用量明細書その他の空き家期間の確認をすることができるもの
- (6) 補助事業の施工場所及び施工内容が特定できる見積書(作成年月日、並びに施工業者の名称、所在地の記載及び押印のあるものに限る。)
- (7) 空家等の全体及び補助事業部分の現況写真(申請日から2か月以内の撮影日のあるもの)
- (8) 消費税仕入税額控除確認書
- (9) その他市長が必要と認めるもの

3 市長は、補助事業の目的及び内容により必要がないと認めるときは、前項各号に規定する書類及び規則第5条第1項に掲げる各号の書類の添付を省略させることができる。

(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 同一の申請者が第15条に定める補助金確定通知書の交付を受けるまで、重複して申請を行うことはできない。

(交付の条件)

第10条 市長は、規則第7条第2項の規定に基づき、補助金の交付に当たって、同条第1項各号に定める事項のほか、次に掲げる事項につき条件を付するものとする。

- (1) 除却後の跡地は、地域の活性化に10年間活用すること。
- (2) 除却後の跡地の管理は、町内会やNPO法人又はこれに類する第三者が行うこと。
- (3) 補助金交付日から10年間は、管理する者が毎年度当初に、活用状況についての報告

書を提出すること。

(補助金の交付決定の通知)

第11条 市長は、補助金交付の適否を決定したときは、その決定内容及び条件等を岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化除却）補助金交付決定通知書（様式第2号）又は岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化除却）補助金不交付決定通知書（様式第3号）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12条 補助事業者は、規則第12条の規定による変更又は中止の申請を行うときは、岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化除却）補助金交付変更申請書（様式第4号）に第8条第2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、市長に提出しなければならない。ただし、市長が認めるときは、この限りでない。

2 市長は、前項の申請を審査し承認したときは、岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化除却）補助金交付変更決定通知書（様式第5号）により、申請者に通知するものとする。

(状況報告、着手及び完了届の免除)

第13条 規則第13条に規定する状況報告及び規則第15条に規定する補助事業等着手・完了届の提出は要しないものとする。

(実績報告)

第14条 補助事業者は、補助事業の完了後速やかに、岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化除却）補助金交付事業実績報告書（様式第6号）に次に掲げる書類を添付し、市長に提出しなければならない。

- (1) 補助事業に要した経費の領収書及び明細書の写し（作成年月日、並びに施工業者の名称、所在地の記載及び押印のあるものに限る。）
- (2) 補助事業を行った部分の施工前、施工中及び施工後の写真（撮影日のあるもの）
- (3) 岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化除却）補助金交付決定通知書又は岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化除却）補助金交付変更決定通知書の写し
- (4) 跡地の管理に係る契約書等
- (5) 工事請負契約書の写し（契約日は、補助金交付決定日以降の日付であるもの）
- (6) 建設リサイクル法（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（ステッカー）の写し（一定規模以上の除却工事に限る。）
- (7) 補助事業の実施に伴う廃棄物の処理に係る「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（E票）
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

2 市長が必要と認める場合は、補助事業の状況について実地に調査を行うことができる。

(補助金額の確定)

第15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るときは、速やかに補助事業者に対して、岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化除却）補助金確定通知書（様式第7号）により通知するものとする。

(補助金の請求)

第16条 規則第19条第2項に規定する補助金の交付の請求は、岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化除却）補助金請求書（様式第8号）に岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化除却）補助金確定通知書の写しを添付し、市長に提出しなければならない。

(代理受領)

- 第17条 補助事業者は、補助金の受領を、当該補助事業を施工した業者（以下「解体事業者」という。）に委任する方法（以下「代理受領」という。）により行うことができる。
- 2 代理受領により補助金の交付を受けようとする者が、補助金交付申請をするときは、第8条に規定する書類に加えて、岡山市空家等適正管理支援事業（地域活性化除却）代理受領（予定・変更）届出書（様式第9号）を添付して市長に提出しなければならない。なお、届け出た解体事業者を変更する場合も本届出書を提出しなければならない。
- 3 代理受領の中止を行うときは、実績報告書を提出する前までに、岡山市空家等適正管理支援事業（地域活性化除却）代理受領予定届出取下書（様式第10号）を市長に提出しなければならない。
- 4 代理受領により補助金の交付を受けようとする補助事業者が、補助事業が完了したときは、第14条に規定する書類に代えて、次に掲げる書類を実績報告書に添付して市長に報告しなければならない。
- (1) 補助事業に要した事業費の明細書の写し（作成年月日、並びに施工業者の名称、所在地の記載及び押印のあるものに限る。）
  - (2) 補助事業を行った部分の施工中及び施工後の写真（撮影日のあるものに限る。）
  - (3) 岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化除却）補助金交付決定通知書又は岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化除却）補助金交付変更決定通知書の写し
  - (4) 跡地の管理に係る契約書等
  - (5) 工事請負契約書の写し（契約日は、補助金交付決定日以降の日付であるもの）
  - (6) 建設リサイクル法（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（ステッカー）の写し（一定規模以上の除却工事に限る。）
  - (7) 補助事業の実施に伴う廃棄物の処理に係る「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（E票）
  - (8) 補助事業に要した事業費の請求書に係る額から補助金額を差し引いた額の領収書の写し
  - (9) 岡山市空家等適正管理支援事業（地域活性化除却）内訳報告書（様式第11号）
  - (10) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの
- 5 代理受領により補助金の交付を受けようとする補助事業者は、補助金の交付を請求するときは、第16条で規定する補助金交付請求書に加えて、岡山市空家等適正管理支援事業（地域活性化除却）代理受領に係る委任状（様式第12号）を添付して市長に提出しなければならない。

(委任)

第18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、別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年4月21日から施行する。

附 則

この要綱は、平成30年5月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

### 9-3. 岡山市空家等適正管理支援事業費(リフォーム)補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 空き家の再生活用の促進を図るため、予算の範囲内において岡山市空家等適正管理支援事業費(リフォーム)補助金(以下「補助金」という。)を交付するものとし、その交付に関しては、この要綱に定めるもののほか、岡山市補助金等交付規則(昭和48年市規則第16号。以下「規則」という。)に定めるところによる。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、建築基準法(昭和25年法律第201号)、建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)、岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例(平成27年岡山市条例第85号)及び規則において使用する用語の例による。

2 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) 住宅 一戸建ての居住の用に供する建築物をいう。
- (2) 併用住宅 住宅のうち居住の用に供さない部分を有する建築物(延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するもの)をいう。
- (3) リフォーム工事 住宅機能の維持若しくは向上又は住宅内の居住環境の向上を図るために行う修繕、模様替え、一部改築、増築、減築等の工事で建築基準法その他の法令に違反しないものをいう。
- (4) 耐震改修工事等 リフォーム工事のうち岡山市建築物耐震診断等事業補助金交付要綱(平成24年4月1日制定)第3条に規定する補助事業を実施して耐震診断、補強計画及び補強計画後の耐震診断を行い、当該補強計画に基づき建築士が実施設計し、工事監理を行って施工した改修工事又は岡山市木造住宅耐震改修等事業補助金交付要綱(平成24年4月1日制定)第2条第2項第8号の部分耐震改修工事もしくは同条同項第10号の耐震シェルター等設置工事(同要綱別表第3の番号7から10までに限る。以下同じ。)をいう。
- (5) バリアフリー改修工事 リフォーム工事のうち別表第1の左欄に掲げる工事で、それぞれ同表の右欄に掲げる基準を満たすものをいう。
- (6) 省エネルギー改修工事 リフォーム工事のうち別表第2の左欄に掲げる工事で、それぞれ同表の右欄に掲げる基準を満たすものをいう。
- (7) 附帯工事 家財道具等の搬出処分及び屋内外の清掃をいう。
- (8) 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をいう。ただし、見積書等を本市内の所在地で発行できる者に限る。

(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住宅について市内施工業者が施工する工事(補助金交付申請時に未契約であるもの)で、次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、併用住宅にあっては、居住の用に供する部分に係る工事に限る。

- (1) 耐震改修工事等、バリアフリー改修工事又は省エネルギー改修工事のうち、いずれかを含むリフォーム工事を行うものであること。ただし、当該リフォーム工事に係る経費が50万円以上のものに限る。
- (2) 前号及び附帯工事を行うものであること。

(補助対象住宅)

第4条 補助金の交付の対象となる住宅(以下「補助対象住宅」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) 次に掲げる要件のいずれかを満たすものであること。
  - ア 建築の着工日が昭和56年6月1日以降のものであること。
  - イ 昭和56年5月31日以前に着工された住宅のうち、補助事業が完了後、実績報告時に耐震診断結果を提出できるもの。
- (3) 居室、台所、水洗便所、浴室、洗面設備及び収納設備（以下「必須設備」という。）を有するものであること。ただし、補助事業が完了するまでに、必須設備を有するものを含む。
- (4) 申請日現在において、次に掲げる要件のいずれかを満たすものであること。ただし、法第22条第2項の規定に基づき勧告された特定空家等は除く。
  - ア 法第2条第1項に規定する空家等の内、住宅であること。ただし、併用住宅にあっては、居住の用に供さない部分についても利用されていないものに限る。
  - イ 岡山市空き家情報バンク（以下「空き家バンク」という。）に登録し、売買又は賃貸するまでの間、継続して登録するものであり、補助事業者によって再度入居が行われない住宅であること。

（補助事業者）

第5条 補助事業者は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1) 申請日現在において、補助対象住宅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うけた賃借人等（個人）又はその他市長が認めた者
- (2) 市税の滞納がない者であること。
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者を含む。）でないこと。

（補助金の交付の制限）

第6条 補助金の交付回数は、同一の補助対象住宅について1回限りとし、同一の申請者が第15条に定める補助金確定通知書の交付を受けるまで、重複して申請を行うことはできない。

- 2 公共工事の施工に伴う補償の対象となる工事その他市長が不相当と認めるものについては、補助金の交付の対象としない。

（補助対象経費）

第7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、次に掲げるものとする。ただし、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。

- (4) リフォーム工事に係る経費の実支出額

- (5) 附帯工事に係る経費の実支出額。ただし、前号の5分の1の額を上限とする。

- 2 併用住宅において、屋根、外壁等建築物全体に係る工事で居住の用に供する部分とその他の部分の工事の経費を分けることが困難なものについては、居住の用に供する部分の床面積を建築物全体の床面積で除して得た値に、当該工事費の額を乗じて得た額を補助対象経費とする。

（補助金額）

第8条 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。

- 2 前項によって得られた額に1,000円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てるものとする。

（補助金の交付申請）

第9条 補助金の交付申請は、補助事業着手前に岡山市空家等適正管理支援事業費（リフォーム）補助金交付申請書（様式第1号）を市長に提出して行わなければならない。

2 規則第5条第1項第5号に規定するその他市長が必要と認める書類は、次のとおりとする。

- (1) 補助金交付申請調書
- (2) 申請者の住民票
- (3) 補助対象住宅の不動産登記事項証明書（建物）（所有権を証明できる書類）
- (4) 申請者の滞納無証明書
- (5) 第4条(4)アに該当する場合は、電気使用量明細書、水道使用量明細書その他の空き家期間の確認をすることができるもの
- (6) 補助事業の施工場所及び施工内容が特定できる見積書（作成年月日、並びに施工業者の名称、所在地及び押印のあるものに限る。）
- (7) 住宅全体及び補助事業部分の現況写真（申請日から2か月以内の撮影日のあるもの）
- (8) 補助事業を実施するに当たって建築基準法の規定により建築物の建築等に関する申請及び確認が必要な場合は、同法第6条又は第6条の2の規定による確認済証の写し
- (9) 耐震改修工事等（耐震シェルター等設置工事を除く。）を行う場合は、補強計画書の診断評価書の写し
- (10) 消費税仕入税額控除確認書
- (11) 第4条(4)イに該当する場合は、岡山県空き家情報流通システムに補助対象住宅の情報登録をしていることが分かる資料
- (12) その他市長が必要と認めるもの

3 市長は、補助事業の目的及び内容により必要がないと認めるときは、前項各号に規定する書類及び規則第5条第1項に掲げる各号の書類の添付を省略させることができる。

（交付の条件）

第10条 市長は、規則第7条第2項の規定に基づき、補助金の交付に当たって、同条第1項各号に定める事項のほか、次に掲げる事項につき条件を付するものとする。

(1) 補助事業を行った空き家を賃貸又は売却を行おうとする場合は、次のいずれかの措置を講ずること。

ア 空き家バンクに登録申請すること。

イ 不動産業者と媒介契約を締結すること。

第4条(2)イに該当する場合は、耐震診断結果報告書の写しその他これに準ずるものを公表し、不動産業者等は、確認書を別途提出すること。

また、重要事項説明書等に、耐震診断結果報告書等を添付し、買主等に診断結果を周知すること。

ウ その他市長が適当と認める措置を講ずること。

(2) 補助事業を行った空き家を賃貸又は売却を行わない場合は、自ら又は自らの親族等が居住すること。

（補助金の交付決定の通知）

第11条 市長は、補助金交付の適否を決定したときは、その決定内容及び条件等を岡山市空家等適正管理支援事業費（リフォーム）補助金交付決定通知書（様式第2号）又は岡山市空家等適正管理支援事業費（リフォーム）補助金不交付決定通知書（様式第3号）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12条 補助事業者は、規則第12条の規定による変更又は中止の申請を行うときは、岡山市空家等適正管理支援事業費（リフォーム）補助金交付変更申請書（様式第4号）に第9条第2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、市長に提出しなければ

ばならない。ただし、市長が認めるときは、この限りでない。

- 2 市長は、前項の申請を審査し承認したときは、岡山市空家等適正管理支援事業費（リフォーム）補助金交付変更決定通知書（様式第5号）により、申請者に通知するものとする。

（状況報告、着手及び完了届の免除）

- 第13条 規則第13条に規定する状況報告及び規則第15条に規定する補助事業等着手・完了届の提出は要しないものとする。

（実績報告）

- 第14条 補助事業者は、補助事業の完了後速やかに、岡山市空家等適正管理支援事業費（リフォーム）補助金交付事業実績報告書（様式第6号）に次に掲げる書類を添付し、市長に提出しなければならない。

- (1) 補助事業に要した経費の領収書及び明細書の写し（作成年月日、並びに施工業者の名称、所在地及び押印のあるものに限る。）
- (2) 補助事業を行った部分の施工前、施工中及び施工後の写真（撮影日のあるもの）
- (3) 建築基準法の規定により建築物の建築等に関する申請及び確認が必要な工事を実施した場合は、同法第7条又は第7条の2の規定による検査済証の写し
- (4) 岡山市空家等適正管理支援事業費（リフォーム）補助金交付決定通知書又は岡山市空家等適正管理支援事業費（リフォーム）補助金交付変更決定通知書の写し
- (5) 第4条(2)イに該当する場合は、リフォーム後の耐震診断結果報告書の写しその他これに準ずるもの
- (6) 耐震改修工事等又は省エネルギー改修工事（外壁、屋根・天井又は床の断熱改修工事に限る。）を行った場合は、建築士による工事実績報告書（岡山市木造住宅耐震改修補助制度を利用する場合を除く。）
- (7) 工事請負契約書の写し（契約日は、補助金交付決定日以降の日付であるもの）
- (8) 第4条(4)イに該当する場合は、電気使用量明細書、水道使用量明細書その他の空き家状態の確認をすることができるもの
- (9) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

- 2 市長が必要と認める場合は、補助事業の状況について実地に調査を行うことができる。

（補助金額の確定）

- 第15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、速やかに補助事業者に対して、岡山市空家等適正管理支援事業費（リフォーム）補助金確定通知書（様式第7号）により通知するものとする。

（補助金の請求）

- 第16条 規則第19条第2項に規定する補助金の交付の請求は、岡山市空家等適正管理支援事業費（リフォーム）補助金請求書（様式第8号）に岡山市空家等適正管理支援事業費（リフォーム）補助金確定通知書の写しを添付し、市長に提出しなければならない。

（代理受領）

- 第17条 補助事業者は、補助金の受領を、当該補助事業を施工した業者（以下「リフォーム事業者」という。）に委任する方法（以下「代理受領」という。）により行うことができる。

- 2 代理受領により補助金の交付を受けようとする者が、補助金交付申請をするときは、第9条に規定する書類に加えて、岡山市空家等適正管理支援事業（リフォーム）代理受領（予定・変更）届出書（様式第9号）を添付して市長に提出しなければならない。なお、届け

出たリフォーム事業者を変更する場合も本届出書を提出しなければならない。

- 3 代理受領の中止を行うときは、実績報告書を提出する前までに、岡山市空家等適正管理支援事業（リフォーム）代理受領予定届出取下書（様式第10号）を市長に提出しなければならない。
- 4 代理受領により補助金の交付を受けようとする補助事業者が、補助事業が完了したときは、第14条に規定する書類に代えて、次に掲げる書類を実績報告書に添付して市長に報告しなければならない。
  - (1) 補助事業に要した事業費の明細書の写し（作成年月日、並びに施工業者の名称、所在地の記載及び押印のあるものに限る。）
  - (2) 補助事業を行った部分の施工前、施工中及び施工後の写真（撮影日のあるもの）
  - (3) 建築基準法の規定により建築物の建築等に関する申請及び確認が必要な工事を実施した場合は、同法第7条又は第7条の2の規定による検査済証の写し
  - (4) 岡山市空家等適正管理支援事業費（リフォーム）補助金交付決定通知書又は岡山市空家等適正管理支援事業費（リフォーム）補助金交付変更決定通知書の写し
  - (5) 第4条(2)イに該当する場合は、リフォーム後の耐震診断結果報告書の写しその他これに準ずるもの
  - (6) 耐震改修工事等又は省エネルギー改修工事（外壁、屋根・天井又は床の断熱改修工事に限る。）を行った場合は、建築士による工事実績報告書（岡山市木造住宅耐震改修補助制度を利用する場合を除く。）
  - (7) 工事請負契約書の写し（契約日は、補助金交付決定日以降の日付であるもの）
  - (8) 補助事業に要した事業費の請求書に係る額から補助金額を差し引いた額の領収書の写し
  - (9) 岡山市空家等適正管理支援事業（リフォーム）内訳報告書（様式第11号）
  - (10) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの
- 5 代理受領により補助金の交付を受けようとする補助事業者は、補助金の交付を請求するときは、第16条で規定する補助金交付請求書に加えて、岡山市空家等適正管理支援事業（リフォーム）代理受領に係る委任状（様式第12号）を添付して市長に提出しなければならない。

（委任）

第18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21日から施行する。

附則

この要綱は、平成30年5月1日から施行する。

附則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附則

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

附則

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

別表第1（第2条関係）

| 工事種別    | 基準  |
|---------|---|
| 手すりの設置  | 3箇所以上に設置すること。                                   |
| 段差解消    | 1室以上段差解消すること。                                   |
| 廊下幅等の拡張 | 1箇所以上拡張すること。                                    |
| 昇降機の設置  | 1基以上設置すること。                                     |
| トイレの改修  | 和式便器から洋式便器に変更するものであること。                         |
| 扉の変更    | 開き戸から引き戸若しくは折れ戸に変更するもの又は扱いやすい取手の扉へ取り替えるものであること。 |

別表第2（第2条関係）

| 工事種別             | 基準   |
|------------------|--|
| 窓の断熱改修           | 改修後の窓が省エネ基準（平成11年基準）に規定する断熱性能に適合するように行う次のア）、イ）又はウ）のうちのいずれかの断熱改修工事であること。仕様例については参考①を参照<br>ア）ガラス寸法が0.8㎡以上のガラスを複層ガラスに交換する工事<br>イ）内窓のサッシの枠外寸法が1.6㎡以上の内窓を設置する工事<br>ウ）外窓のサッシの枠外寸法が1.6㎡以上の外窓を交換する工事 |
| 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修 | 改修後の外壁、屋根・天井又は床の部位のうちいずれかについて、表1に規定する断熱材（ノンフロンのものであって、JIS A9504、JIS A9511、JIS A9521、JIS A9526、JIS A9523、JIS A9505の認証を受けているもの又はそれと同等以上の性能を有することが証明されているものに限る。）を用いる断熱改修工事であること。                |
| 太陽光発電システム設置      | 太陽光発電普及拡大センターの補助金の対象となる設備を設置する工事であること。   |
| 太陽熱利用システム設置      | JISに適合したもの又は一般財団法人ベターリビングの優良住宅部品（BL部品）認定を受けた設備を設置する工事であること。  |
| 節水型トイレ設置         | JIS A5207の「節水Ⅱ型大便器」の認証を受けているもの又はそれと同等以上の性能を有することが証明されている節水型トイレを設置する工事であること。  |
| 高断熱浴槽設置          | JIS A5532の「高断熱浴槽」の認証を受けているもの又はそれと同等以上の性能を有することが証明されている高断熱浴槽を設置する工事であること。   |

|                |   |
|----------------|---|
| 高効率給湯器設置       | CO2冷媒ヒートポンプ給湯器，ガスエンジン給湯器，潜熱回収型ガス給湯器又は潜熱回収型石油給湯器のいずれかを設置する工事であること。 |
| 燃料電池（エネファーム）設置 | 一般社団法人燃料電池普及促進協会（FCA）が補助対象に指定している機器を設置する工事であること。                  |
| 家庭用定置型蓄電池設置    | 一般社団法人環境共創イニシアチブ（SII）が補助対象に指定している機器を設置する工事であること。                  |

表1 (単位m<sup>3</sup>)

| 断熱材区分※1        | 断熱材最低使用量 |       |     |
|----------------|----------|-------|-----|
|                | 外壁       | 屋根・天井 | 床※2 |
| A-1・A-2<br>B・C | 6.0      | 6.0   | 3.0 |
| D・E・F          | 4.0      | 3.5   | 2.0 |

※1 断熱材の各区分の内容については参考②を参照してください。

※2 基礎断熱の場合の最低使用量は，床の最低使用量に0.3を乗じた値とします。

参考①

| 建具の種類又はその組合せ                          | 代表的なガラスの組合せ例   |
|---------------------------------------|--|
| 二重構造のガラス入り建具で，ガラス中央部の熱貫流率が4.00以下であるもの | ガラス単板入り建具の二重構造であるもの  |
| 一重構造のガラス入り建具で，ガラス中央部の熱貫流率が4.00以下であるもの | ガラス単板2枚使用（中間空気層12ミリメートル以上のもの）又は複層ガラス（空気層6ミリメートルのもの）入り建具であるもの |

※ガラス中央部の熱貫流率は，日本工業規格R3107-1998（板ガラス類の熱抵抗及び建築における熱貫流率の算定方法）又は日本工業規格A1420-1999（建築用構成材の断熱性測定方法）に定める測定方法によるものとします。

参考②

断熱材の各区分の内容

| 断熱材区分 | 熱伝導率<br>[W/(m <sup>2</sup> ・K)] | 断熱材の種類例  |
|-------|---------------------------------|--|
| A-1   | 0.052~0.051                     | ・吹込み用グラスウール（施工密度13K, 18K）<br>・タタミボード（15mm）<br>・A級インシュレーションボード（9mm）<br>・シーリングボード（9mm） |
| A-2   | 0.050~0.046                     | ・住宅用グラスウール断熱材 10K相当<br>・吹込み用ロックウール断熱材 25K  |
| B     | 0.045~0.041                     | ・住宅用グラスウール断熱材 16K相当<br>・住宅用グラスウール断熱材 20K相当   |

|   |             |   |
|---|-------------|---|
|   |             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ A 種ビーズ法ポリスチレンフォーム保温板 4 号</li> <li>・ A 種ポリエチレンフォーム保温板 1 種 1 号</li> <li>・ A 種ポリエチレンフォーム保温板 1 種 2 号</li> </ul>  |
| C | 0.040~0.035 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅用グラスウール断熱材 24K 相当</li> <li>・ 住宅用グラスウール断熱材 32K 相当</li> <li>・ 高性能グラスウール断熱材 16K 相当</li> <li>・ 高性能グラスウール断熱材 24K 相当</li> <li>・ 高性能グラスウール断熱材 32K 相当</li> <li>・ 吹込用グラスウール断熱材 30K, 35K 相当</li> <li>・ 住宅用ロックウール断熱材 (マット)</li> <li>・ ロックウール断熱材 (フェルト)</li> <li>・ ロックウール断熱材 (ボード)</li> <li>・ A 種ビーズ法ポリスチレンフォーム保温板 1 号</li> <li>・ A 種ビーズ法ポリスチレンフォーム保温板 2 号</li> <li>・ A 種ビーズ法ポリスチレンフォーム保温板 3 号</li> <li>・ A 種押出法ポリスチレンフォーム保温板 1 種</li> <li>・ 建築物断熱用吹付け硬質ウレタンフォーム A 種 3</li> <li>・ A 種ポリエチレンフォーム保温板 2 種</li> <li>・ A 種フェノールフォーム保温板 2 種 1 号</li> <li>・ A 種フェノールフォーム保温板 3 種 1 号</li> <li>・ A 種フェノールフォーム保温板 3 種 2 号</li> <li>・ 吹込用セルローズファイバー 25K</li> <li>・ 吹込用セルローズファイバー 45K, 55K</li> <li>・ 吹込用ロックウール断熱材 65K 相当</li> </ul> |
| D | 0.034~0.029 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高性能グラスウール断熱材 40K 相当</li> <li>・ 高性能グラスウール断熱材 48K 相当</li> <li>・ A 種ビーズ法ポリスチレンフォーム保温板特号</li> <li>・ A 種押出法ポリスチレンフォーム保温板 2 種</li> <li>・ A 種硬質ウレタンフォーム保温板 1 種</li> <li>・ 建築物断熱用吹付け硬質ウレタンフォーム A 種 1</li> <li>・ 建築物断熱用吹付け硬質ウレタンフォーム A 種 2</li> <li>・ A 種ポリエチレンフォーム保温板 3 種</li> <li>・ A 種フェノールフォーム保温板 2 種 2 号</li> </ul>  |
| E | 0.028~0.023 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ A 種押出法ポリスチレンフォーム保温板 3 種</li> <li>・ A 種硬質ウレタンフォーム保温板 2 種 1 号</li> <li>・ A 種硬質ウレタンフォーム保温板 2 種 2 号</li> <li>・ A 種硬質ウレタンフォーム保温板 2 種 3 号</li> <li>・ A 種硬質ウレタンフォーム保温板 2 種 4 号</li> <li>・ A 種フェノールフォーム保温板 2 種 3 号</li> </ul>  |
| F | 0.022 以上    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ A 種フェノールフォーム保温板 1 種 1 号</li> <li>・ A 種フェノールフォーム保温板 1 種 2 号</li> </ul>  |

## 9-4. 岡山市空家等適正管理支援事業費(地域活性化リフォーム等)補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 空き家の再生活用の促進を図るため、予算の範囲内において岡山市空家等適正管理支援事業費(地域活性化リフォーム等)補助金(以下「補助金」という。)を交付するものとし、その交付に関しては、この要綱に定めるもののほか、岡山市補助金等交付規則(昭和48年市規則第16号。以下「規則」という。)に定めるところによる。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、建築基準法(昭和25年法律第201号)、建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)、岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例(平成27年岡山市条例第85号)及び規則において使用する用語の例による。

2 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) 住宅等 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号の建築物をいう。
- (2) リフォーム工事 住宅等機能の維持若しくは向上又は住宅等内の居住環境の向上を図るために行う修繕、模様替え、一部改築、増築、減築等の工事で建築基準法その他の法令に違反しないものをいう。
- (3) 附帯工事 家財道具等の搬出処分及び屋内外の清掃をいう。
- (4) 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をいう。ただし、見積書等を本市内の所在地で発行できる者に限る。
- (5) 地域活性化リフォーム等 地域の交流やにぎわいの活性化を目的として、空き家を、滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設等の用途に供するために行うリフォーム工事等をいう。

(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住宅等について市内施工業者が施工する工事(補助金交付申請時に未契約であるもの)で、当該リフォーム等に係る経費が50万円以上のものに限る。

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その他第1条の趣旨に照らして市長が不適当と認めるものについては、補助事業としない。

(補助対象住宅等)

第4条 補助金の交付の対象となる住宅等(以下「補助対象住宅等」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) 次に掲げる要件のいずれかを満たすものであること。
  - ア 建築の着工日が昭和56年6月1日以降のものであること。
  - イ 昭和56年5月31日以前に着工された住宅等のうち、補助事業が完了後、実績報告時に耐震診断結果を提出できるもの。
- (3) 申請日現在において、法第2条第1項に規定する空家等の内、住宅等であること。ただし、法第22条第2項の規定に基づき勧告された特定空家等は除く。

(補助事業者)

第5条 補助事業者は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1) 申請日現在において、補助対象住宅等の所有権を有する者(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うけた賃借人等又はその他市長が認めた者
- (2) 市税の滞納がない者であること。

(3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者を含む。）でないこと。

（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、次に掲げるものとする。ただし、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。

(6) リフォーム工事に係る経費の実支出額

(7) 附帯工事に係る経費の実支出額。ただし、前号の5分の1の額を上限とする。

(8) 住宅等の取得（用地費を除く）経費

（補助金額）

第7条 補助金額は、補助対象経費の合計額に3分の2を乗じて得た額とし、150万円を上限とする。

2 前項によって得られた額に1,000円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てるものとする。

（補助金の交付申請）

第8条 補助金の交付申請は、補助事業着手前に岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化リフォーム等）補助金交付申請書（様式第1号）を市長に提出して行わなければならない。

2 規則第5条第1項第5号に規定するその他市長が必要と認める書類は、次のとおりとする。

(1) 補助金交付申請調書

(2) 申請者の住民票

(3) 補助対象住宅等の不動産登記事項証明書（建物）

（所有権を証明できる書類）

(4) 申請者の滞納無証明書

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

(6) 補助事業の施工場所及び施工内容が特定できる見積書（作成年月日、並びに施工業者の名称、所在地及び押印のあるものに限る。）

(7) 住宅等全体及び補助事業部分の現況写真（申請日から2か月以内の撮影日のあるもの）

(8) 補助事業を実施するに当たって建築基準法の規定により建築物の建築等に関する申請及び確認が必要な場合は、同法第6条又は第6条の2の規定による確認済証の写し

(9) 消費税仕入税額控除確認書

(10) その他市長が必要と認めるもの

3 市長は、補助事業の目的及び内容により必要がないと認めるときは、前項各号に規定する書類及び規則第5条第1項に掲げる各号の書類の添付を省略させることができる。

（補助金の交付申請の制限）

第9条 補助金の交付回数は、同一の補助対象住宅等について1回限りとし、同一の申請者が第15条に定める補助金確定通知書の交付を受けるまで、重複して申請を行うことはできない。

（交付の条件）

第10条 市長は、規則第7条第2項の規定に基づき、補助金の交付に当たって、同条第1項各号に定める事項のほか、次に掲げる事項につき条件を付するものとする。

(1) リフォーム後の住宅等は、地域の活性化に10年間活用すること。

(2) リフォーム後の住宅等の管理は、町内会やNPO法人又はこれに類する第三者が行う

こと。

(3) 補助金交付日から10年間は、管理する者が毎年度当初に、活用状況についての報告書を提出すること。

(補助金の交付決定の通知)

第11条 市長は、補助金交付の適否を決定したときは、その決定内容及び条件等を岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化リフォーム等）補助金交付決定通知書（様式第2号）又は岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化リフォーム等）補助金不交付決定通知書（様式第3号）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12条 補助事業者は、規則第12条の規定による変更又は中止の申請を行うときは、岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化リフォーム等）補助金交付変更申請書（様式第4号）に第8条第2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、市長に提出しなければならない。ただし、市長が認めるときは、この限りでない。

2 市長は、前項の申請を審査し承認したときは、岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化リフォーム等）補助金交付変更決定通知書（様式第5号）により、申請者に通知するものとする。

(状況報告、着手及び完了届の免除)

第13条 規則第13条に規定する状況報告及び規則第15条に規定する補助事業等着手・完了届の提出は要しないものとする。

(実績報告)

第14条 補助事業者は、補助事業の完了後速やかに、岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化リフォーム等）補助金交付事業実績報告書（様式第6号）に次に掲げる書類を添付し、市長に提出しなければならない。

(1) 補助事業に要した経費の領収書及び明細書の写し（作成年月日、並びに施工業者の名称、所在地及び押印のあるものに限る。）

(2) 補助事業を行った部分の施工前、施工中及び施工後の写真（撮影日のあるもの）

(3) 建築基準法の規定により建築物の建築等に関する申請及び確認が必要な工事を実施した場合は、同法第7条又は第7条の2の規定による検査済証の写し

(4) 岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化リフォーム等）補助金交付決定通知書又は岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化リフォーム等）補助金交付変更決定通知書の写し

(5) 第4条(2)イに該当する場合は、リフォーム後の耐震診断結果報告書の写しその他これに準ずるもの

(6) 工事請負契約書の写し（契約日は、補助金交付決定日以降の日付であるもの）

(7) リフォーム後の住宅等の管理に係る契約書等

(8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

2 市長が必要と認める場合は、補助事業の状況について実地に調査を行うことができる。

(補助金額の確定)

第15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、速やかに補助事業者に対して、岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化リフォーム等）補助金確定通知書（様式第7号）により通知するものとする。

(補助金の請求)

第16条 規則第19条第2項に規定する補助金の交付の請求は、岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化リフォーム等）補助金請求書（様式第8号）に岡山市空家等適

正管理支援事業費（地域活性化リフォーム等）補助金確定通知書の写しを添付し、市長に提出しなければならない。

（代理受領）

第17条 補助事業者は、補助金の受領を、当該補助事業を施工した業者（以下「リフォーム事業者」という。）に委任する方法（以下「代理受領」という。）により行うことができる。

2 代理受領により補助金の交付を受けようとする者が、補助金交付申請をするときは、第8条に規定する書類に加えて、岡山市空家等適正管理支援事業（地域活性化リフォーム）代理受領（予定・変更）届出書（様式第9号）を添付して市長に提出しなければならない。なお、届け出たリフォーム事業者を変更する場合も本届出書を提出しなければならない。

3 代理受領の中止を行うときは、実績報告書を提出する前までに、岡山市空家等適正管理支援事業（地域活性化リフォーム）代理受領予定届出取下書（様式第10号）を市長に提出しなければならない。

4 代理受領により補助金の交付を受けようとする補助事業者が、補助事業が完了したときは、第14条に規定する書類に代えて、次に掲げる書類を実績報告書に添付して市長に報告しなければならない。

（1）補助事業に要した事業費の明細書の写し（作成年月日、並びに施工業者の名称、所在地の記載及び押印のあるものに限る。）

（2）補助事業を行った部分の施工前、施工中及び施工後の写真（撮影日のあるもの）

（3）建築基準法の規定により建築物の建築等に関する申請及び確認が必要な工事を実施した場合は、同法第7条又は第7条の2の規定による検査済証の写し

（4）岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化リフォーム等）補助金交付決定通知書又は岡山市空家等適正管理支援事業費（地域活性化リフォーム等）補助金交付変更決定通知書の写し

（5）第4条(2)イに該当する場合は、リフォーム後の耐震診断結果報告書の写しその他これに準ずるもの

（6）工事請負契約書の写し（契約日は、補助金交付決定日以降の日付であるもの）

（7）補助事業に要した事業費の請求書に係る額から補助金額を差し引いた額の領収書の写し

（8）岡山市空家等適正管理支援事業（地域活性化リフォーム等）内訳報告書（様式第11号）

（9）前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

5 代理受領により補助金の交付を受けようとする補助事業者は、補助金の交付を請求するときは、第16条で規定する補助金交付請求書に加えて、岡山市空家等適正管理支援事業（地域活性化リフォーム等）代理受領に係る委任状（様式第12号）を添付して市長に提出しなければならない。

（委任）

第18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21日から施行する。

附則

この要綱は、平成30年5月1日から施行する。

附則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。  
附則  
この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

## 9-5. 岡山市空家等適正管理支援事業費(空き家診断)補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 空き家の活用を図るため、空き家診断を実施する所有者に対し、予算の範囲内において岡山市空家等適正管理支援事業費(空き家診断)補助金(以下「補助金」という。)を交付するものとし、その交付に関しては、この要綱に定めるもののほか、岡山市補助金等交付規則(昭和48年市規則第16号。以下「規則」という。)に定めるところによる。

(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。)、岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例(平成27年岡山市条例第85号)及び規則において使用する用語の例による。

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

(1) 住宅 一戸建ての木造住宅(店舗等の用途を兼ねるもの(ただし、店舗等の用に供する部分の床面積が延べ床面積の2分の1未満のものに限る。)を含む。)をいう。

(2) 空き家診断 空き家の耐震性及び劣化性を把握するために行う耐震診断等及び劣化診断をいう。ただし、空き家の用途変更に伴うものを除く。

ア 耐震診断等 次に掲げるものをいう。

(ア) 次に掲げる方法に基づき行う既存住宅の耐震診断及びこれに付随する調査等

a 岡山県木造住宅耐震診断マニュアルに掲げる一般診断法又は精密診断法

b 「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項に係る認定について」(平成17年7月5日付け国住指第902号)別添認定の表に規定する耐震診断の方法

(イ) 既存設計図書(構造計算書等)の内容確認及び現地調査

(ウ) 構造計算の再計算及び現地調査

(エ) 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第5条の住宅性能評価(「構造躯体の倒壊等防止」に係る耐震等級の項目を含むものに限る。以下「住宅性能評価」という。)

イ 劣化診断 「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年6月国土交通省策定)に則して行う既存住宅現況検査及びこれに付随する調査等をいう。

(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、空き家の耐震診断等及び劣化診断を実施する事業とし、その種別は、別表に掲げるとおりとする。ただし、昭和56年6月1日以降に着工されたものについては、劣化診断のみとする。

2 前項の場合において、一般社団法人岡山県建築士事務所協会(以下「協会」という。)に補助事業の実施を委託しなければならない。ただし、住宅性能評価にあっては、この限りでない。

(診断の実施)

第4条 耐震診断等及び劣化診断は、協会に属する建築士のうち、岡山県木造住宅耐震診断員認定要綱第3条の規定により岡山県知事の登録を受けた木造住宅耐震診断員が行わなければならない。ただし、住宅性能評価にあっては、この限りでない。

(評価)

第5条 耐震診断等は、その結果について岡山県知事が指定する耐震診断評価機関の評価を受けたものでなければならない。ただし、住宅性能評価にあっては、この限りでない。

(補助対象住宅)

第6条 補助金の交付の対象となる住宅（以下「補助対象住宅」という。）は、別表補助事業の種別の欄に掲げる区分に応じ、補助対象住宅の欄に掲げる要件のいずれも満たす住宅とする。なお、法第22条第2項の規定に基づき勧告された特定空家等は除く。

(補助事業者)

第7条 この要綱による補助金の交付を受けることができる者（以下「補助事業者」という。）は、原則として空き家診断を行う補助対象住宅の所有者とする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者は、補助事業者としない。

(1) 市税を完納していない者

(2) 規則第20条第1項各号に定める事由により補助金の交付決定の取消しを受け、当該取消しの日の属する年度の翌年度から起算して2年を経過していない者

(3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（暴力団員でなくなった日から5年を経過していないものを含む。）

(補助金の交付の制限)

第8条 補助金の交付回数は、同一の補助対象建築物につき1回までとする。

(補助対象経費)

第9条 補助金の交付の対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、別表補助事業の種別の欄に掲げる区分に応じ、同表補助対象経費の欄に掲げるものとする。

2 補助対象経費に消費税及び地方消費税が含まれる場合にあっては、消費税仕入控除税額を控除するものとする。

(補助金額)

第10条 補助金額は、別表補助事業の種別の欄に掲げる区分に応じ、同表補助対象経費の欄に定める補助対象経費の合計額に同表補助率の欄に定める補助率を乗じて得た額で、同表補助金交付限度額の欄に定めた額を上限とする。

2 前項の規定により算出した額に、1,000円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

(交付申請)

第11条 補助事業者は、この要綱に定める条項の適用を受けることについて同意したうえで、岡山市空家等適正管理支援事業費（空き家診断）補助金交付申請書（様式第1号）を市長に提出して行わなければならない。

2 規則第5条第1項第5号に規定するその他市長が必要と認める書類は、次のとおりとする。

(1) 申請住宅の不動産登記事項証明書等住宅の所有者を確認できるもの

(2) 申請住宅の建築確認済証・検査済証の写しその他建築の工事着手時期が推測できるもの

(3) 申請住宅の付近見取図

(4) 申請住宅の外観写真（2面以上）

(5) 申請者の住民票（原本）

(6) 申請者の滞納無証明書（原本）

(7) 電気使用量明細書、水道使用量明細書その他空き家の期間の確認をすることができるもの

(8) 精密診断法による事業の場合は、岡山市空家等適正管理支援事業費（空き家診断）事業計画書（様式第2号）

(9) 精密診断法による事業の場合は、見積書及び見積内訳書の写し

(10) 申請住宅の所有者が法人である場合は、当該法人の法人登記簿本

(11) その他市長が必要と認めるもの

3 規則第5条第2項の規定により、同条第1項第1号から第4号までの書類の添付は要しない

(交付決定通知)

第12条 規則第8条の規定による通知は、岡山市空家等適正管理支援事業費（空き家診断）補助金交付決定通知書（様式第3号）により行うものとする。

(計画変更等の承認)

第13条 規則第12条の規定による計画変更等の申請は、次の各号に掲げる変更等の区分に応じ、当該各号に掲げる書類を市長に提出して行わなければならない。

(1) 補助金の交付決定額に変更が生じるとき 岡山市空家等適正管理支援事業費（空き家診断）補助金交付変更申請書（様式第4号）

(2) 補助事業を中止し、又は廃止しようとするとき 岡山市空家等適正管理支援事業費（空き家診断）補助事業中止（廃止）承認申請書（様式第5号）

2 市長は、前項の申請の承認に際し、必要に応じて条件を付し、又は変更することができる。

3 規則第12条の承認は、岡山市空家等適正管理支援事業費（空き家診断）補助金交付決定変更通知書（様式第6号）又は岡山市空家等適正管理支援事業費（空き家診断）中止（廃止）承認通知書（様式第7号）を補助事業者へ通知することにより行うものとする。

(着手届及び完了届)

第14条 規則第15条に規定する着手届は、岡山市空家等適正管理支援事業費（空き家診断）着手届（様式第8号）に契約書の写しを添付して市長に提出しなければならない。ただし、一般診断法による耐震診断及び劣化診断事業にあっては、着手届の提出は要しない。

2 規則15条に規定する完了届の提出は要しない。

(実績報告)

第15条 補助事業者は、補助事業が完了したときは、その完了した日から起算して20日以内に、又は補助金の交付の決定に係る会計年度が終了したときのいずれか早い期日までに、岡山市空家等適正管理支援事業費（空き家診断）実績報告書（様式第9号）にそれぞれの事業に応じて次の各項に掲げる書類を添えて、市長に報告しなければならない。

2 耐震診断等事業は次のとおりとする。ただし、一般診断法の耐震診断による事業にあっては、次に掲げる第3号及び第4号の書類の添付は要しない。

(1) 耐震診断等の報告書

(2) 耐震診断評価機関による評価書の写し（住宅性能評価による耐震診断等を除く。）

(3) 精密診断法による事業の場合は、事業実績明細書（様式第10号）

(4) 領収書の写し

(5) その他市長が必要と認めるもの

3 劣化診断事業は次のとおりとする。

(1) 劣化診断の報告書

(2) その他市長が必要と認めるもの

(補助金の額の確定)

第16条 規則第17条に規定する通知は、岡山市空家等適正管理支援事業費（空き家診断）補助金交付額確定通知書（様式第11号）により行うものとする。

(補助金の交付)

第17条 規則第19条第2項に規定する請求は、岡山市空家等適正管理支援事業費(空き家診断)補助金交付請求書(様式第12号)を市長に提出して行わなければならない。

(取引上の報告)

第18条 本事業を完了した者は、当該住宅を譲渡しようとするとき、貸与しているとき、又は貸与しようとするときは、譲受人又は借借人に、空き家診断の結果を報告しなければならない。

(その他)

第19条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成28年6月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成30年5月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和2年2月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

別表（第3条，第6条，第9条，第10条関係）

| 補助事業の種別    | 補助対象住宅  | 補助対象経費  | 補助率                                       | 補助金交付限度額  |
|------------|---|---|---|---|
| 空き家耐震診断等事業 | <p>(1)市内に存する住宅で，法第2条第1項に規定する空家等であること。</p> <p>(2)昭和56年5月31日以前に着工された一戸建ての住宅であること。</p> <p>(3)構造が次に掲げる工法以外であること。</p> <p>ア 丸太組工法</p> <p>イ 建築基準法の一部を改正する法律（平成10年法律第100号）第3条の規定による改正前の建築基準法（昭和25年法律第201号）第38条の規定に基づく認定工法</p> <p>(4)地上階数が2以下のものであること。</p> | <p>次に掲げる経費の合計額とする。ただし，136千円／戸を上限とする。</p> <p>(1)第2条第2項第2号アの耐震診断等に係る経費</p> <p>ただし，(ア) aに係るものは，岡山県木造住宅耐震診断マニュアルに掲げる一般診断法又は精密診断法によるものに限り，(エ)に係るものは，住宅性能評価に係る費用相当分に限る。</p> <p>(2)第5条の評価に係る経費</p> | <p>2／3</p> <p>ただし，一般診断法の耐震診断による事業は除く。</p> | <p>(1)一般診断法の耐震診断による事業のうち，補助対象建築物の延べ面積が200㎡以下のものにあつては，60千円，延べ面積が200㎡を超えるものにあつては，68千円を上限とする。</p> <p>(2)精密診断法等による事業にあつては，88千円を上限とする。</p> |
| 空き家劣化診断事業  | <p>同上。ただし，(2)，(3)を除く。</p>   | <p>第2条第2項第2号イの劣化診断に係る費用とする。ただし，63.1千円／戸を上限とする。</p>  |   | <p>60千円を上限とする。</p>  |

## 9-6. 岡山市空家等適正管理支援事業費(家財等処分)補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 岡山市空き家情報バンクを通じて空き家の利活用促進を図るため、予算の範囲内において岡山市空家等適正管理支援事業費(家財等処分)補助金(以下「補助金」という。)を交付するものとし、その交付に関しては、この要綱に定めるもののほか、岡山市補助金等交付規則(昭和48年市規則第16号。以下「規則」という。)に定めるところによる。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、建築基準法(昭和25年法律第201号)、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)及び岡山市空家等の適切な管理の促進に関する条例(平成27年市条例第85号)及び規則において使用する用語の例による。

2 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) 家財等 家具、寝具その他の生活に供する物品で、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)に規定する一般廃棄物をいう。ただし、特定家庭用機器再商品化法施行令(平成10年政令第378号)第1条に規定する機械器具を除く。
- (2) 市内収集運搬業者 本市内に本社、本店、支店、営業所等の活動拠点を置き、岡山市長の許可を受けている一般廃棄物収集運搬業者をいう。ただし、見積書等を本市内の所在地で発行できる者に限る。

(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収集運搬業者が家財等の処分及び搬出を行うものとする。ただし、第9条に規定する補助金の交付申請の際、市内収集運搬業者との間で処分又は搬出に係る契約(以下「処分・搬出契約」という。)を締結していないものに限る。

(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、岡山市空き家情報バンク(以下「空き家バンク」という。)に登録し、売買又は賃貸するまでの間、継続して2年以上空き家バンクに登録するものとする。

(補助事業者)

第5条 補助事業者は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1) 申請日現在において、空き家バンクに登録している個人(以下「所有者」という。)。なお、直近まで空き家バンクに登録し、空き家バンクを通じて売買契約又は賃貸借契約を締結し、所有権移転日又は建物の引渡し日が申請日以降の空家等を含む。
- (2) 市税の滞納がない者であること。
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者を含む。)でないこと。

(補助金の交付の制限)

第6条 補助金の交付回数は、同一の補助対象空家等について1回限りとし、同一の申請者が第14条に定める補助金確定通知書の交付を受けるまで、重複して申請を行うことはできない。

2 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、補助対象空家等の家財等の処分及び搬出に要する経費とする。ただし、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。

(補助金額)

第7条 補助金額は、補助対象経費の合計額に2分の1を乗じて得た額とし、20万円を上限とする。

2 前項によって得られた額に1,000円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てるものとする。

(事前協議)

第8条 補助金の交付を受けようとする所有者(以下「申請者」という。)は、次条第2項に規定する書類を持参し、あらかじめ市長と協議しなければならない。ただし、市長がその必要がないと認めるときはこの限りではない。

(補助金の交付申請)

第9条 補助金の交付申請は、補助事業着手前に岡山市空家等適正管理支援事業費(家財等処分)補助金交付申請書(様式第1号)を市長に提出して行わなければならない。

2 規則第5条第1項第5号に規定するその他市長が必要と認める書類は、次のとおりとする。

(1) 補助金交付申請調書

(2) 申請者の住民票

(3) 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第34条の2第1項に規定する媒介契約書の写し

(4) 岡山県空き家情報流通システムに補助対象空家等の情報登録をしていることが分かる資料

(5) 申請者の滞納無証明書

(6) 補助対象空家等の所在地及び補助事業の内容が特定できる見積書(作成年月日、並びに収集運搬業者の名称、所在地及び押印のあるものに限る。)

(7) 補助事業部分の現況写真(申請日から2か月以内の撮影日のあるもの)

(8) 申請日現在において、売買契約を締結している場合は、所有権移転日が申請日以降であることが分かる売買契約書の写し

(9) 申請日現在において、賃貸借契約を締結している場合は、建物の引渡し日が申請日以降であることが分かる賃貸借契約書の写し

(10) その他市長が必要と認めるもの

3 市長は、補助事業の目的及び内容により必要がないと認めるときは、前項各号に規定する書類の添付を省略させることができる。

(補助金の交付決定の通知)

第10条 規則第8条の規定による通知は、岡山市空家等適正管理支援事業費(家財等処分)補助金交付決定通知書(様式第2号)により行うものとする。

2 市長は、補助金を交付しないことと決定したときは、岡山市空家等適正管理支援事業費(家財等処分)補助金不交付決定通知書(様式第3号)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 補助事業者は、規則第12条の規定による変更又は中止の申請を行うときは、岡山市空家等適正管理支援事業費(家財等処分)補助金交付変更申請書(様式第4号)に第9条第2項各号に掲げる書類のうち市長が必要と認めるものを添付し、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の申請を審査し承認したときは、岡山市空家等適正管理支援事業費(家財等処分)補助金交付変更決定通知書(様式第5号)により、補助事業者に通知するものとする。

(状況報告、着手及び完了届の免除)

第12条 規則第13条に規定する状況報告及び規則第15条に規定する補助事業等着

手・完了届の提出は要しないものとする。

(実績報告)

第13条 規則第16条の規定による報告は、岡山市空家等適正管理支援事業費（家財等処分）補助金交付事業実績報告書（様式第6号）に次に掲げる書類を添付し、市長に提出しなければならない。

- (1) 補助事業に要した経費の領収書及び明細書の写し（作成年月日、並びに収集運搬業者の名称、所在地及び押印のあるものに限る。）
- (2) 補助事業を行った部分の着手前及び完了後の写真（撮影日のあるもの）
- (3) 岡山市空家等適正管理支援事業費（家財等処分）補助金交付決定通知書又は岡山市空家等適正管理支援事業費（家財等処分）補助金交付変更決定通知書の写し
- (4) 処分・搬出契約書の写し（契約日は、補助金交付決定日以降の日付であるもの）
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

2 市長が必要と認める場合は、補助事業の状況について実地に調査を行うことができる。

(補助金額の確定)

第14条 規則第17条の規定による通知は、岡山市空家等適正管理支援事業費（家財等処分）補助金確定通知書（様式第7号）により行うものとする。

(補助金の請求)

第15条 規則第19条第2項の規定による請求は、岡山市空家等適正管理支援事業費（家財等処分）補助金請求書（様式第8号）に岡山市空家等適正管理支援事業費（家財等処分）補助金確定通知書の写しを添付し、行わなければならない。

(委任)

第16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、令和5年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

## 10. 岡山市空き家情報バンク制度要綱

### 1 目的

岡山県空き家情報流通システム運営要綱に基づき、市内外における高齢者や子育て世帯はもとより入居を希望する者に対し、本市に所在する空き家情報を発信することにより、空き家の流通促進を図ることで居住支援の充実及び定住促進を図る。

### 2 空き家の定義

この要綱において、空き家とは、次の要件のすべてを満たす家屋とする。

ア 岡山市内に所在する家屋

イ 当該家屋を売買又は賃貸する（以下「売買等」という。）権限を有する者（以下「所有者等」という。）の同意を得て岡山市が情報提供を行うものであること。

ウ 専属専任媒介契約、専任媒介契約及び一般媒介契約のいずれの契約も締結していない家屋

### 3 運用上の注意

この要綱は、岡山市空き家情報バンク制度（以下「空き家バンク」という。）以外による物件の取引を制限するものではない。

### 4 物件の掘り起こし及び登録

#### (1) 物件の掘り起こし

岡山市は、広報紙への掲載等により空き家候補物件の掘り起こしを積極的に行う。また、所有者等に対し、次の内容について説明し、空き家の売買等のための情報をホームページ等へ登録することについて同意を得るものとする。

ア 空き家取り扱いの流れ

イ 媒介契約の概要

ウ 下見会の実施

エ 空き家の物件調査の実施

オ 岡山市ホームページ等への空き家情報の掲載

カ 岡山市が有する空き家に関する情報の利用

#### (2) 物件の登録

ア 物件登録を希望する所有者等（以下「登録希望者」という。）は、岡山市に岡山市空き家情報登録申請書（様式第1号）及び承諾書（様式第2号）を提出する。

岡山市は、登録申請書の提出があったときは、その内容を確認の上、適当であると認めるときは、公益社団法人岡山県宅地建物取引業協会及び一般社団法人岡山県不動産協会で構成される一般社団法人岡山県不動産サポートセンター（以下「サポートセンター」という。）に、住まいる岡山のシステムを利用して当該物件を取り扱う業者の募集を依頼するとともに、当該物件に関する情報を送付する。

イ 岡山市は、空き家バンクに登録していない物件で、空き家バンクによることが適当と認められるものは、当該所有者等に対して空き家バンクへの登録を勧めることができる。

#### (3) 登録事項の変更

登録希望者及び登録者（以下「物件提供者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、遅滞なくその旨を岡山市に届け出なければならない。

#### (4) 登録の抹消

岡山市は、当該物件に係る所有権その他権利に異動の届出があったとき、もしくは、岡山市が必要と認めるときは、当該物件を抹消するとともに、その旨を当該物件提供者に通知するものとする。

## 5 宅地建物取引業者の決定

### (1) 応募状況

サポートセンターは、当該空き家を取り扱う宅地建物取引業者（以下「取引業者」という。）の応募状況について、岡山市を經由し物件提供者等に報告（様式第3号）する。

### (2) 決定

物件提供者等は、取引業者を選定し、岡山市を經由しサポートセンターに報告（様式第4号）するとともに、原則として、宅地建物取引業法に定める専任又は専属専任媒介契約を締結する。

なお、岡山市は、物件提供者等又は取引業者から必要な情報の提供について依頼があった場合は協力する。

## 6 ホームページへの掲載及び登録

ア サポートセンターは、取引業者が取り扱うこととなった空き家物件（以下「取引物件」という。）を宅地建物取引業法第34条の2に定める指定流通機構に登録し、公益社団法人岡山県宅地建物取引業協会及び一般社団法人岡山県不動産協会が運営する住まいる岡山の市町村等リンク専用ページに登録する。なお、取引物件には、岡山県空き家情報流通システムによる取引物件である旨の記載を行う。

イ 岡山市は、サポートセンターが登録した取引物件に関する情報を、空き家バンクへ登録するとともに、空き家情報に係る岡山市ホームページへ掲載する。

## 7 空き家物件に対する賃借、又は購入申込者の決定

### (1) 問い合わせ状況等

取引業者は、取引物件に対する問い合わせ、物件確認、申し込み等の状況を岡山市を經由し物件提供者等に報告書（様式5号）により報告するとともに、岡山市へ報告書の写しを送付する。

### (2) 決定

物件提供者等及び取引業者は、取引物件に対する賃借、又は購入申込者（以下「申込者」という。）を決定する。なお、取引業者と申込者は、宅地建物取引業法に基づき契約を締結する。

### (3) その他

申込者は、契約締結後、岡山市が空き家バンクを運営する上で必要となる書類の提出に協力する。

## 8 申込者への支援

岡山市は、申込者が地域活動に安心して参加できる環境となるよう、当該地域の町内会活動への参加を勧めるなど入居後の良好な相隣関係の維持及び向上の支援に努める。

## 9 暴力団員の排除

岡山市は、登録希望者又は申込者が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員であると客観的に認めに至ったときは、物件登録以前にあっては、それを受け付けることはできず、また、物件登録以後にあっては、ただちに当該物件登録を抹消しなければならない、あるいは、当該賃借又は購入に係る申込を受け付けることはできない。

## 10 その他

岡山県空き家情報流通システム運営要綱に定めるものを除いては、この要綱の定めるところによる。

### 附則

この要綱は、平成22年3月24日から施行する。

この要綱は、平成24年3月28日から施行する。  
この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

## 11. 岡山市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第23条第1項の規定に基づく空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）の指定等に関し、必要な事項を定めるものとする。

(指定の申請)

第2条 法第23条第1項の規定による支援法人の指定を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、空家等管理活用支援法人指定（更新）申請書（様式第1号）を市長に提出するものとする。

2 前項の申請書には、次に掲げる書類を添付するものとする。

- (1) 定款
- (2) 登記事項証明書
- (3) 役員の名、住所及び略歴を記載した書面
- (4) 法人の組織及び沿革を記載した書面並びに事務分担を記載した書面
- (5) 前事業年度の事業報告書、収支決算書及び貸借対照表
- (6) 当該事業年度の事業計画書及び収支予算書
- (7) これまでの空家等の管理又は活用等に関する活動実績を記載した書面
- (8) 法第24条各号に規定する業務に関する計画書
- (9) 滞納無証明書（発行後3箇月以内のもの）
- (10) 前各号に掲げるもののほか、支援法人の業務に関し参考となる書類

(支援法人の指定)

第3条 市長は、前条第1項の規定による申請書の提出があった場合において、申請内容が次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、法第23条第1項の規定により、当該申請者を支援法人として指定するものとする。

- (1) 申請者が、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人、公益社団法人、一般財団法人、公益財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であること。
- (2) 第9条の規定により、指定を取り消され、その取消の日から2年を経過しない者でないこと。
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）がその事業活動を支配するものでないこと。
- (4) 役員の中に次のいずれかに該当する者がいないこと。
  - ア 未成年者
  - イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
  - ウ 禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者
  - エ 心身の故障により業務を適正に遂行することができない者
  - オ 暴力団員等
- (5) 申請者が支援法人として行おうとする業務の方法が、法第24条各号に規定する業務として適切なものであること。
- (6) 申請者が、必要な人員の配置、個人情報保護その他業務を適正かつ確実に遂行するために必要な措置を講じていること。
- (7) 申請者が、業務を的確かつ円滑に遂行するために必要な経理的基礎を有すること。
- (8) 本市内に事務所・営業所等の活動拠点を置いていること。

(9) 申請日の直近2年で継続して、次の全ての活動実績を有すること。

ア 空家等（法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の依頼に応じて、建築士、宅地建物取引士及び不動産鑑定士と連携して行う空家等の活用及び管理に関する活動

イ 所有者等の依頼に応じて、弁護士、司法書士、行政書士及び土地家屋調査士と連携して行う相続及び登記に関する活動

ウ ア及びイに基づいて行うワンストップでの空き家全般に関する相談対応

(10) 指定後も前号アからウまでの全ての活動及び行政機関又は地域と連携した空き家の発生抑制に関する活動を指定期間の間行うこと。

2 市長は、申請者を支援法人として指定した場合は、空家等管理活用支援法人指定（更新）書（様式第2号）により、指定しない場合は、空家等管理活用支援法人不指定（更新）書により、当該申請者に通知するものとする。

3 市長は、支援法人として指定する場合において、必要があると認めるときは、支援法人の指定に条件を付することができる。

（指定の有効期間及び更新）

第4条 前条第1項の規定による指定の有効期間は、当該指定の日から起算して5年を超えない範囲内において市長が定める。

2 支援法人は、前条第1項に掲げる要件を満たしている場合において、引き続き指定を受けようとするときは、指定の有効期間の満了の日の2箇月前から1箇月前までの間に指定の更新申請をしなければならない。

3 前2条の規定は、前項の指定の更新について準用する。この場合において、第2条第1項中「指定を」とあるのは「指定の更新を」と、前条第1項各号列記以外の部分中「指定する」とあるのは「指定を更新する」と、同条第2項中「指定」とあるのは「指定の更新を」と読み替えるものとする。

4 前項の場合において、指定を更新するときは、その指定の有効期間は、従前の指定の有効期間の満了の日の翌日から起算して5年を超えない範囲内において市長が定める。

（名称等の変更）

第5条 法第23条第3項の規定による変更の届出は、名称等変更届出書（様式第4号）により行うものとする。

2 支援法人は、その業務の内容を変更しようとするときは、あらかじめ業務変更届出書（様式第5号）を市長に提出するものとする。

（業務の廃止）

第6条 支援法人は、その業務を廃止したときは、直ちに業務廃止届出書（様式第6号）により市長に届け出るものとする。

2 市長は、前項の規定による業務の廃止の届出を受けたときは、法第23条第1項の規定による指定を取り消すとともに、遅滞なく、当該支援法人の名称又は商号、住所、事務所又は営業所の所在地及び業務の廃止の届出を受けた年月日を公示するものとする。

（事業の報告）

第7条 支援法人は、事業年度開始前、その事業年度の事業計画書及び収支予算書を市長に提出するものとする。

2 支援法人は、事業年度終了後、遅滞なくその事業年度の事業報告書、収支決算書及び貸借対照表を市長に提出するものとする。

（改善命令）

第8条 市長は、法第25条第2項の規定により、支援法人が業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、当該支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

(指定の取消し)

第9条 市長は、法第25条第3項の規定により、支援法人が法第25条第2項の規定による命令に違反したときのほか、第3条第1項第1号、第3号若しくは第4号に掲げる要件に該当しないこととなったとき又は不正な手段により指定を受けたときは、第3条の規定による指定を取り消すことができる。

2 市長は、前項の規定により指定の取消しを行う場合は、指定取消書(様式第7号)により当該支援法人に通知するものとする。

(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

この要綱は、令和5年12月13日から施行する。

附 則

この要綱は、令和7年3月1日から施行する。

## 12. 略式代執行の事例

| 実施年度 | 所在地     | 空家等の状況  | 所有者の状況   | 措置内容                             |
|------|---------|---|--|----------------------------------|
| H30  | 岡山市東区豊田 | 建物(市道に面した部分)がほぼ倒壊。樹木が繁茂し、道路や隣地に越境。  | 建物は未登記で、土地所有者も既に存在しない任意団体。   | 当該建築物等の除却、敷地全体に繁茂している草木及び動産等の除去。 |
|      |         | (措置前)   | (措置後)  |                                  |
|      |         |  |  |                                  |

| 実施年度 | 所在地     | 空家等の状況  | 所有者の状況   | 措置内容                 |
|------|---------|---|--|----------------------|
| R1   | 岡山市北区花尻 | 建物の屋根や外壁が腐朽し、市道に瓦などが飛散。市道に面した土塀の一部が崩壊。  | 法定相続人が国籍離脱し、国外に出国(追跡不可能)。<br>なお、土地所有者は建物所有者の法定相続人の一人。                                | 当該建築物及び土塀の除却、動産等の除去。 |
|      |         | (措置前)   | (措置後)  |                      |
|      |         |  |  |                      |

| 実施年度 | 所在地       | 空家等の状況                              | 所有者の状況   | 措置内容                             |
|------|-----------|-------------------------------------|--|----------------------------------|
| R2   | 岡山市北区御津河内 | 北側（竹林側）が潰れ、倒壊が進行。屋根が腐朽し、瓦が南側隣地上に落下。 | 建物所有者はすでに死亡し、法定相続人は全員相続放棄したため、法定相続人は存在しない。<br>なお、土地所有者は建物所有者と同一。 | 当該建築物等の除却、敷地全体に繁茂している草木及び動産等の除去。 |

(措置前)



(措置後)



| 実施年度 | 所在地    | 空家等の状況                        | 所有者の状況   | 措置内容                             |
|------|--------|-------------------------------|--|----------------------------------|
| R3   | 岡山市南区郡 | 母屋の屋根が陥没、納屋に傾きが生じる等、建物の腐朽が進行。 | 建物所有者はすでに死亡し、法定相続人は全員相続放棄したため、法定相続人は存在しない。<br>なお、土地所有者は建物所有者と同一。 | 当該建築物等の除却、敷地全体に繁茂している草木及び動産等の除去。 |

(措置前)



(措置後)



### 13. 応急措置の事例

| 実施年度 | 所在地             | 空家等の状況                          | 所有者の状況   | 措置内容  |
|------|-----------------|---------------------------------|--|---|
| H29  | 岡山市中区新<br>京橋二丁目 | 外壁の一部が道路に倒壊。ガラス片などの危険な建材が周囲に飛散。 | 建物は未登記で、所有者を確知できない。<br>なお、土地所有者は二人いるが、一人はすでに死亡し法定相続人はいない。もう一人は、所在不明。 | 倒壊した外壁、飛散した建材を敷地内に戻した。<br>倒壊の可能性の高い部分は、敷地内に倒した。倒壊の可能性の低い部分は、ロープ等で支持し、通路への倒壊を予防した。 |

(措置前)



(措置後)



| 実施年度 | 所在地           | 空家等の状況                          | 所有者の状況                             | 措置内容                   |
|------|---------------|---------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| H29  | 岡山市北区西<br>崎本町 | 外壁の一部が道路に倒壊。ガラス片などの危険な建材が周囲に飛散。 | 建物所有者が経済的に対処できないため、所有者の同意を得て措置を実施。 | 倒壊した外壁、飛散した建材を敷地内に戻した。 |

(措置前)



(措置後)



| 実施年度 | 所在地     | 空家等の状況   | 所有者の状況                   | 措置内容                                 |
|------|---------|--|--------------------------|--------------------------------------|
| H30  | 岡山市中区土田 | 軒や外壁の外装材が腐朽し、道路上に落下。今後も同様の事象が生じることが予見される危険な状態。 | 解散した法人（清算未）であり、取締役も所在不明。 | 道路側に建材の飛散防止用ネットを設置。（※ネットの状況は、定期的に確認） |

(措置前)

(措置後)



| 実施年度 | 所在地        | 空家等の状況                         | 所有者の状況                      | 措置内容                                   |
|------|------------|--------------------------------|-----------------------------|--|
| R1   | 岡山市北区表町二丁目 | 2階に設置されている室外機が落下するおそれがある危険な状態。 | 所有者は所在不明。なお、土地所有者は建物所有者と同一。 | 落下のおそれのある室外機を外し、建物内部に入れ、空調機撤去後は木材で塞いだ。 |

(措置前)

(措置後)



## 14. 地域活性化除却の事例

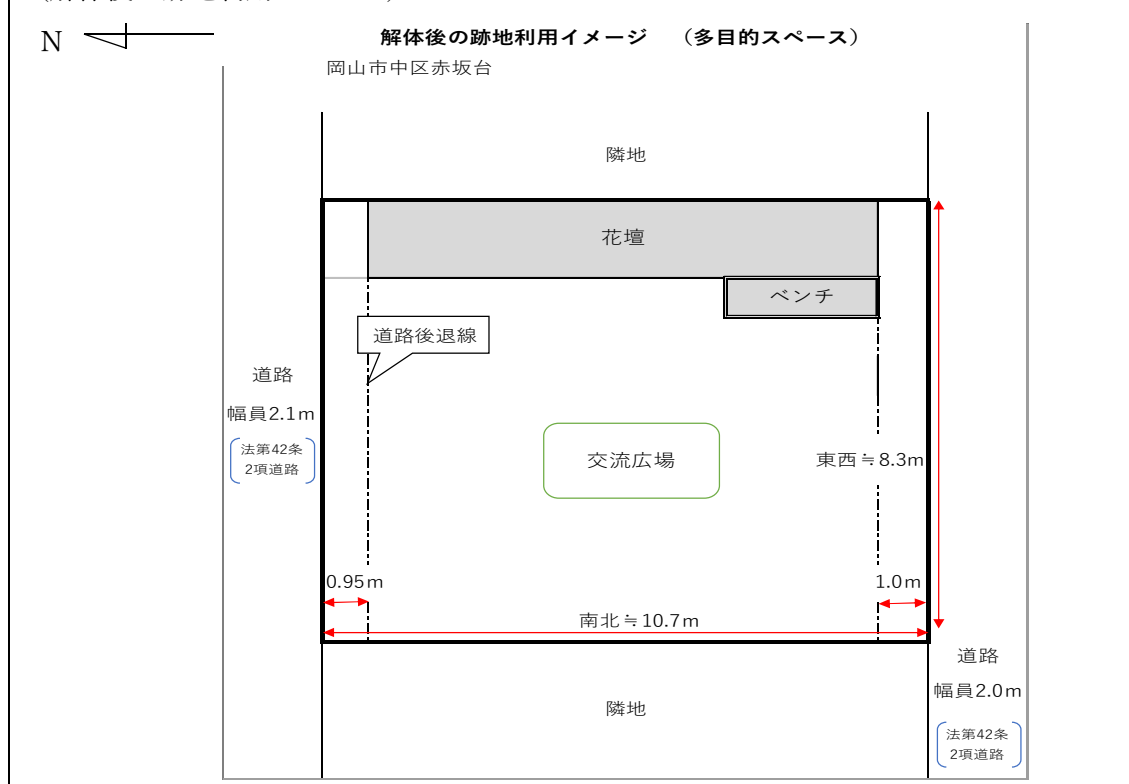
| 実施年度 | 所在地      | 空家等の状況  | 売却後の跡地管理者 | 活用用途  |
|------|----------|---|-----------|---|
| R2   | 岡山市中区赤坂台 | 火災で半壊した後、約10年間管理不全な状態で放置。狭あい道路のみに接道しており、現状では売却等が困難。 | 地元町内会     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住民の交流広場（花壇、ベンチを設置）</li> <li>・介護や訪問看護などの事業者向けの一時駐車場</li> </ul> |

(事業着手前)

(事業完了後)



(解体後の跡地利用イメージ)



## 15. 地域活性化リフォームの事例

| 実施年度 | 所在地     | リフォーム後の建物管理者 | 活用用途   |
|------|---------|--------------|--|
| H30  | 岡山市北区足守 | 一般社団法人       | ・足守地区を訪れる観光客の宿泊施設（民泊施設）<br>※R6～簡易宿泊所へ変更）<br>・地域住民の交流スペース |

（事業完了後）



| 実施年度 | 所在地        | リフォーム後の建物管理者 | 活用用途                                    |
|------|------------|--------------|---|
| R1   | 岡山市北区建部町福渡 | 株式会社         | ・建部地区を訪れる観光客の宿泊施設（民泊施設）<br>・地域住民の交流スペース |

（事業完了後）

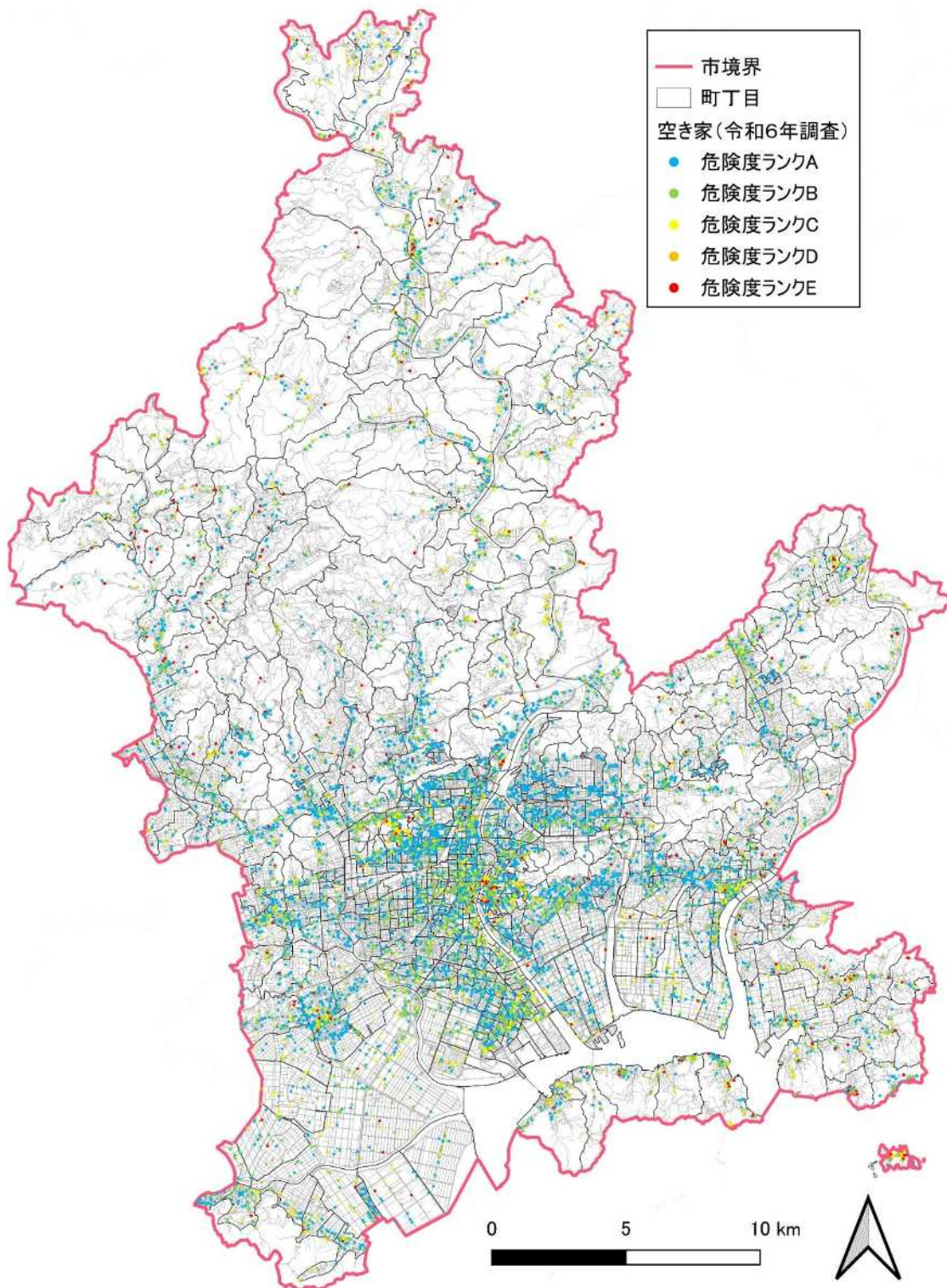


| 実施年度 | 所在地      | リフォーム後の建物管理者 | 活用用途                                    |
|------|----------|--------------|---|
| R6   | 岡山市中区西中島 | 非営利活動法人      | ・西中島地区の歴史・文化・景観に関する文化施設<br>・伝統芸能の舞台スペース |

（事業完了後）



## 16. 空き家の分布図(令和6年度岡山市空家等実態調査)





## 第2期岡山市空家等対策計画

発行:令和8年3月

岡山市都市整備局住宅・建築部建築指導課

〒700-8544 岡山市北区大供一丁目1番1号

電話番号: 086-803-1410(直通)

FAX: 086-803-1730

電子メール: akiya@city.okayama.jp