

第2期岡山市空家等対策計画

【案】

令和8年2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 | 31 |
| 1. 空き家対策の実施体制 | 31 |
| 2. 空き家対策の成果指標 | 33 |

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年間の取組み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

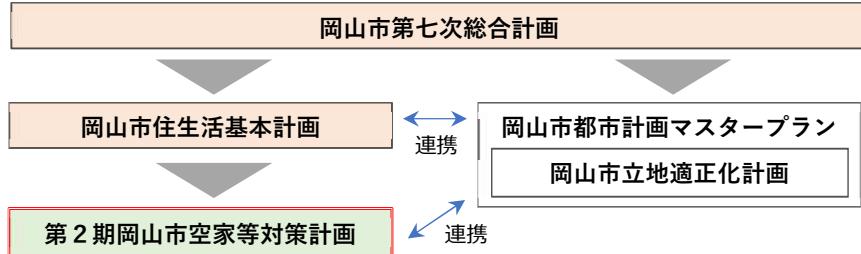
法改正に対応するとともに、前計画の計画期間が終了することから、これまでの取組みの評価等を踏まえて、今後の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「第2期岡山市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定します。

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planや岡山市立地適正化計画と連携を図ります。

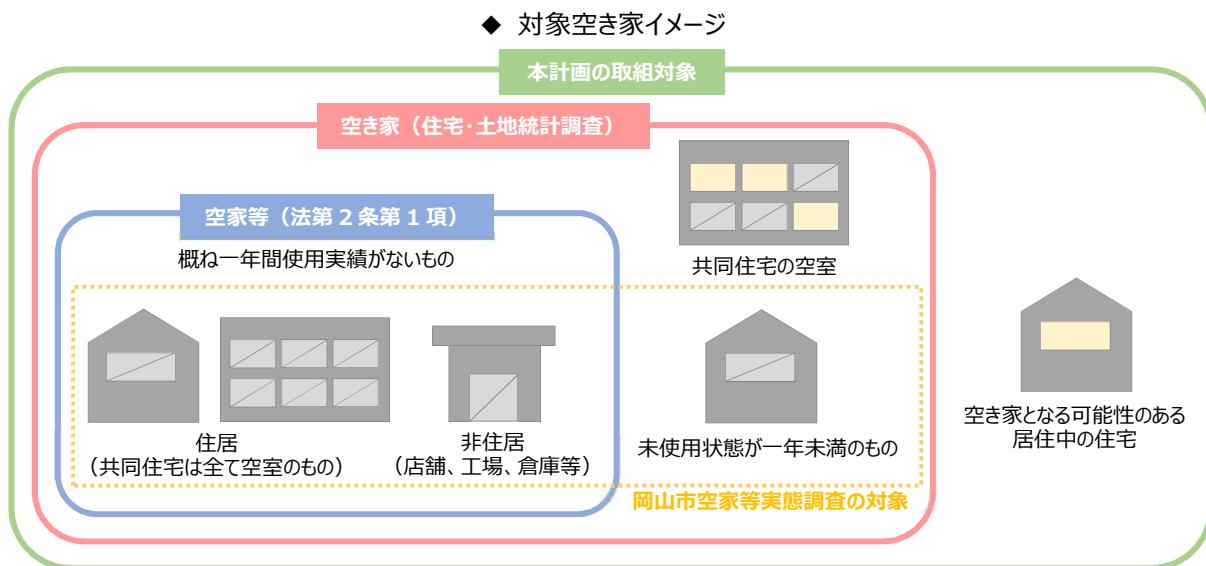
◆ 体系図



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。



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

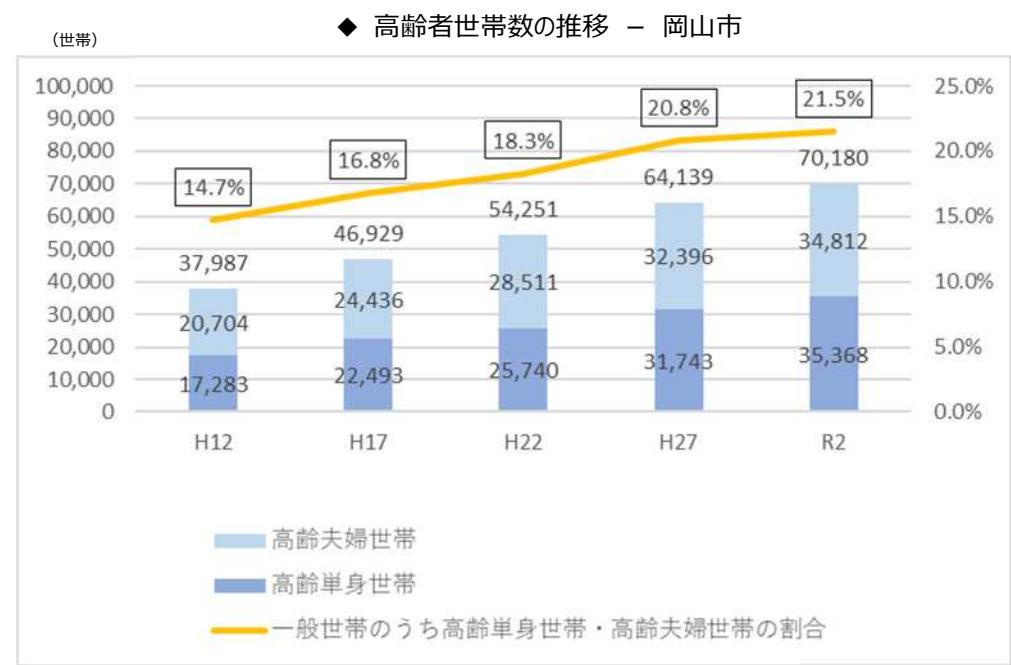
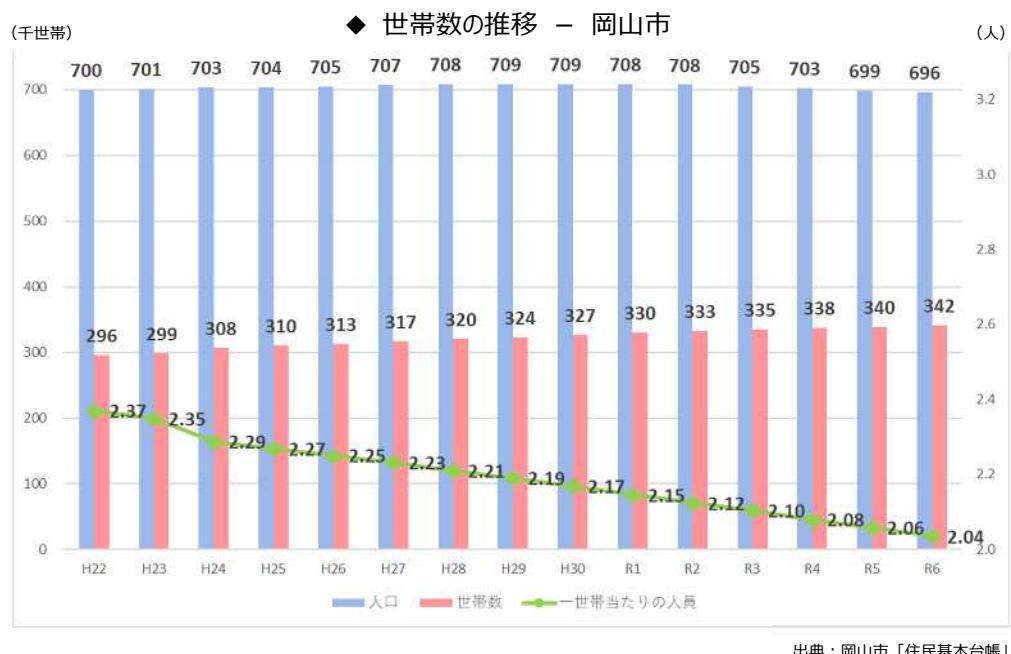
本市の総人口は、令和2年（2020年）の72.5万人をピークに減少する見通しであり、10年後の令和17年（2035年）には69.6万人と予測されています。また、年少人口及び生産年齢人口は減少、高齢者人口は当面増加し、令和17年（2035年）には高齢者人口比率は約29.4%となる見通しです。



出典：総務省「国勢調査」（実績値）、岡山市「岡山市推計結果」（推計値）

(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

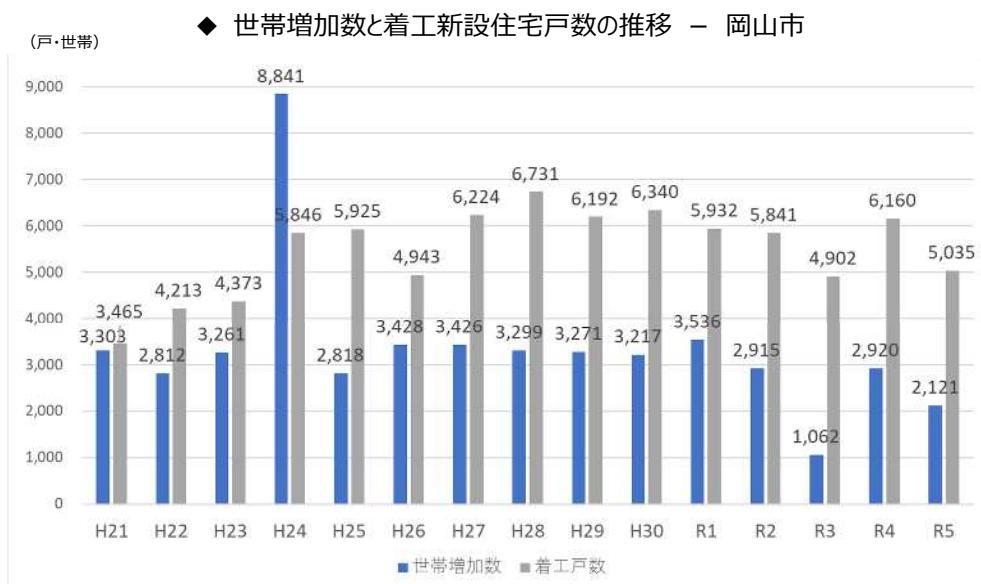
(1) 住宅数の推移

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）

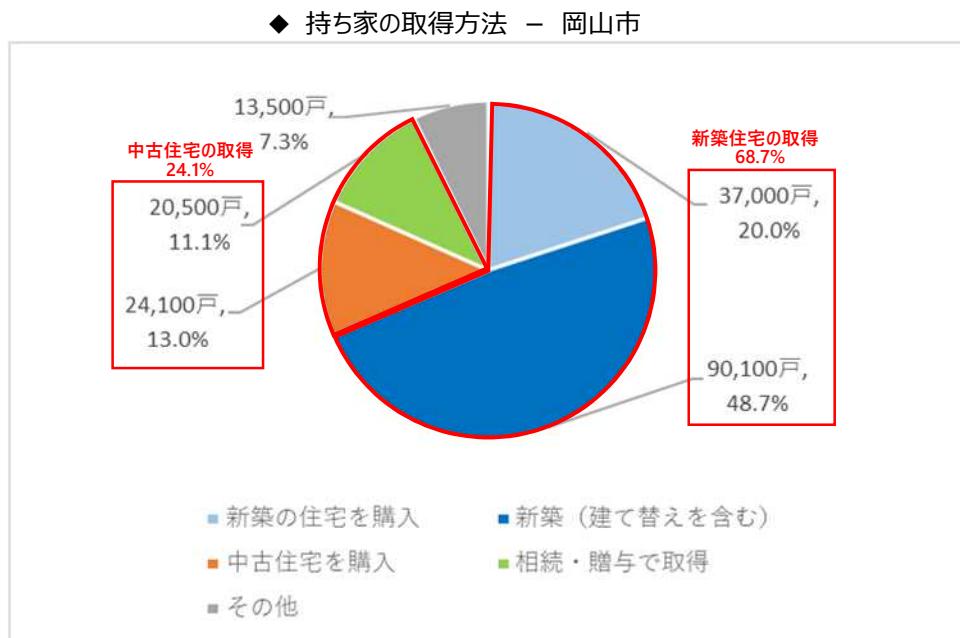
近年の本市における着工新設住宅戸数は、年間約5,000～6,000戸であり、年間世帯增加数を大きく上回っています。



出典：岡山市「住民基本台帳」（世帯增加数）、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

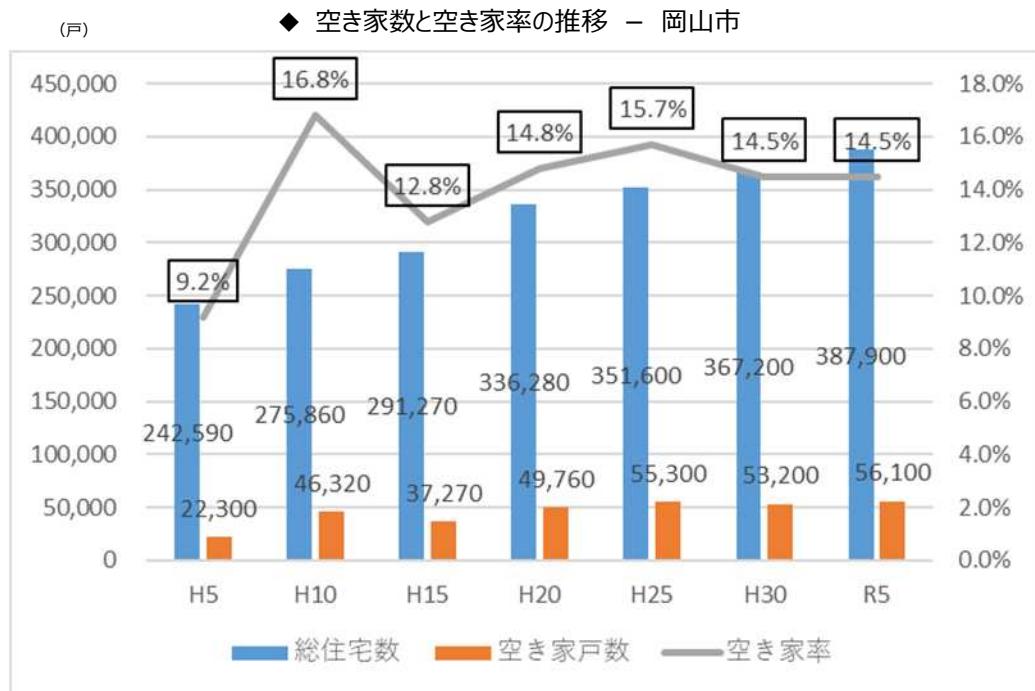
本市における持ち家の取得状況は、新築住宅の取得が約 68.7%、中古住宅の取得が約 24.1%となっており、中古住宅より新築住宅を選ぶ傾向となっています。



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

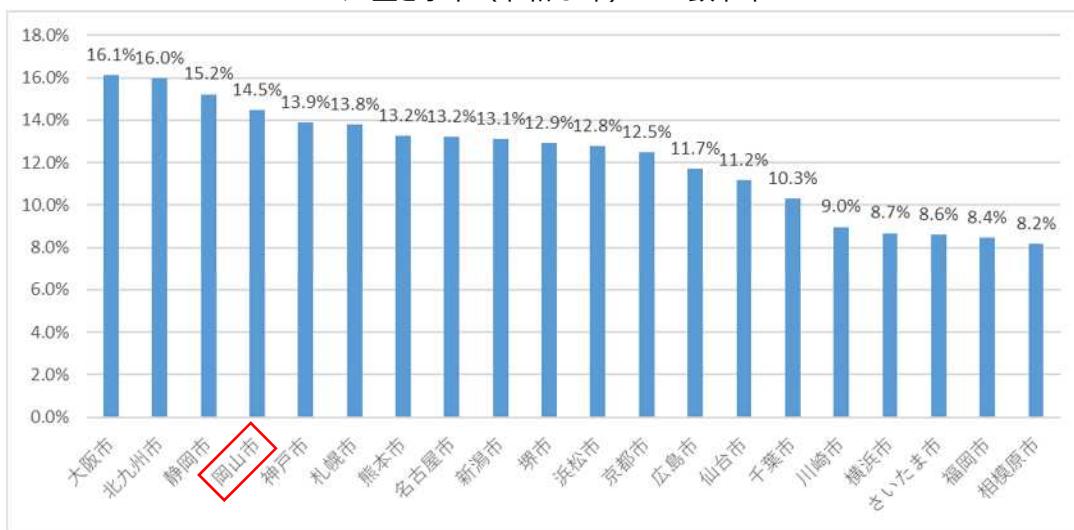
本市の空き家戸数は 56,100 戸で、5 年間で 2,900 戸（約 5.4%）増加しています。住宅総数に対する空き家率は約 14.5% で、5 年前から横ばいとなっています。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

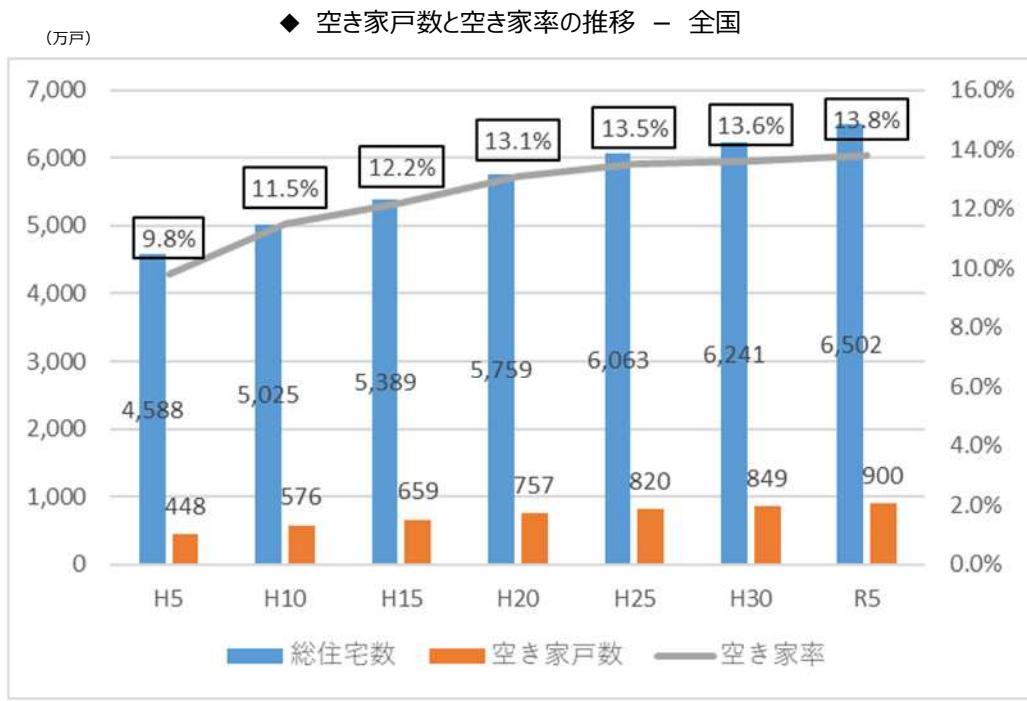
本市の空き家率は、政令市の中で 4 番目に高くなっています。

◆ 空き家率（令和 5 年） – 政令市



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。

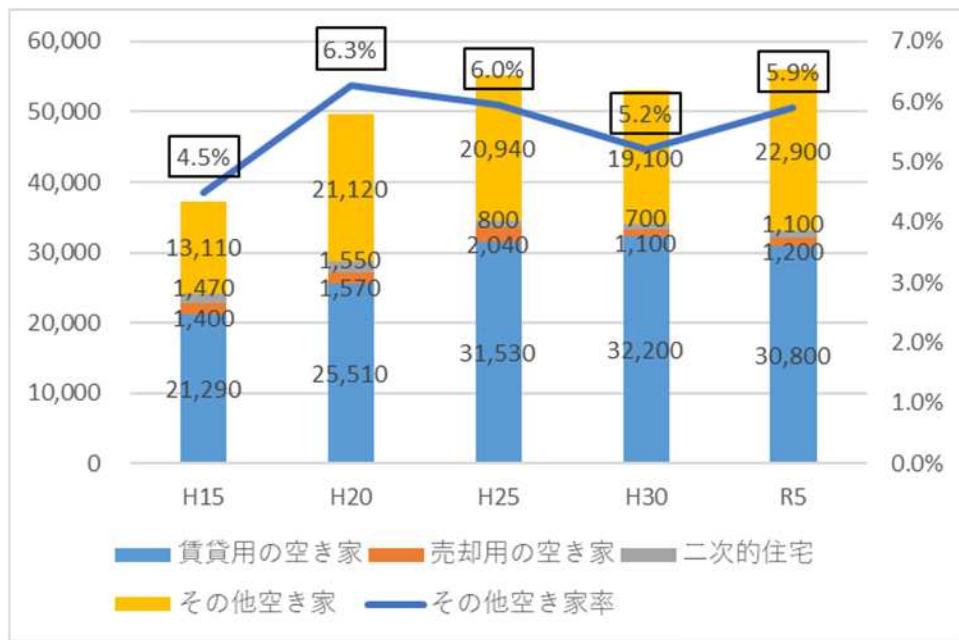


(2) 空き家の用途別内訳の推移

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。

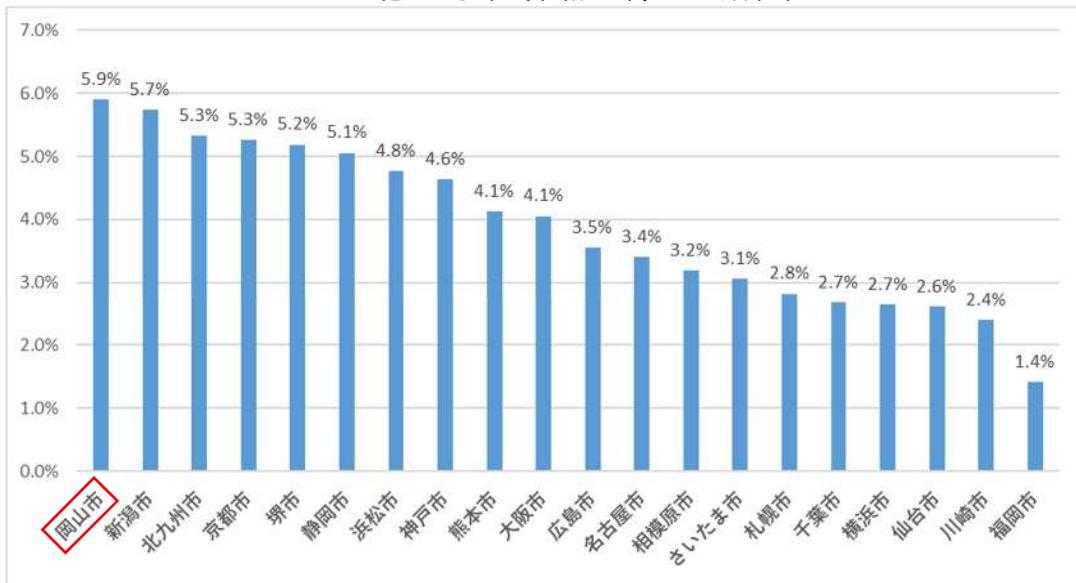
(戸) ◆ 空き家の用途別内訳の推移 - 岡山市



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

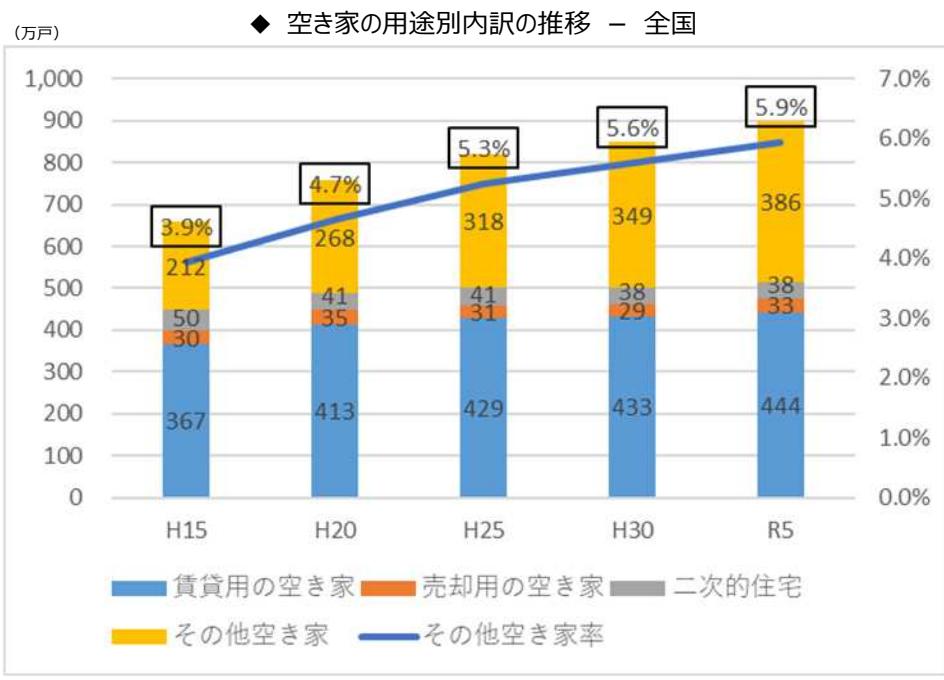
本市のその他空き家率は、政令市の中で最も高くなっています。他都市と比べても流通していない空き家が多くなっています。

◆ その他空き家率（令和5年） - 政令市

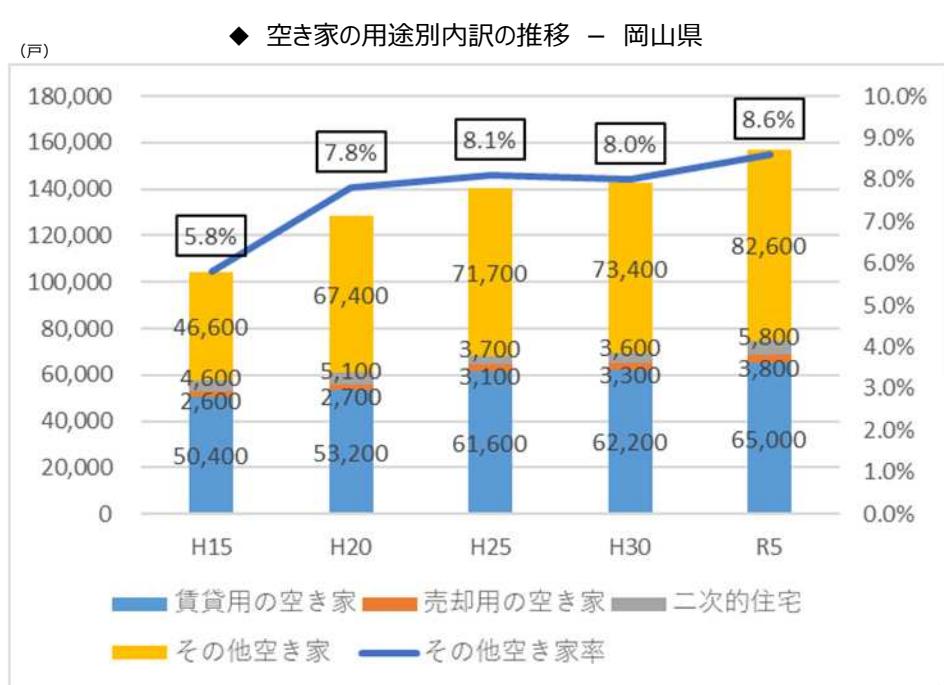


出典：総務省「住宅・土地統計調査」

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

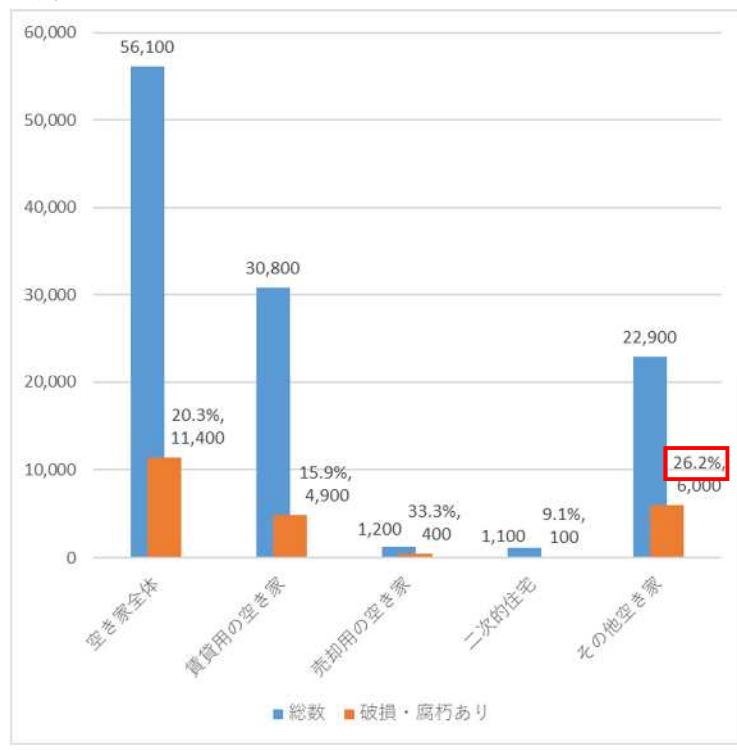
本市のその他空き家の 22,900 戸のうち、17,300 戸（約 75.5%）が一戸建木造となっており、政令市平均の約 47.4%を大きく上回っています。

◆ 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）



参考

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、相談会に来るなど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

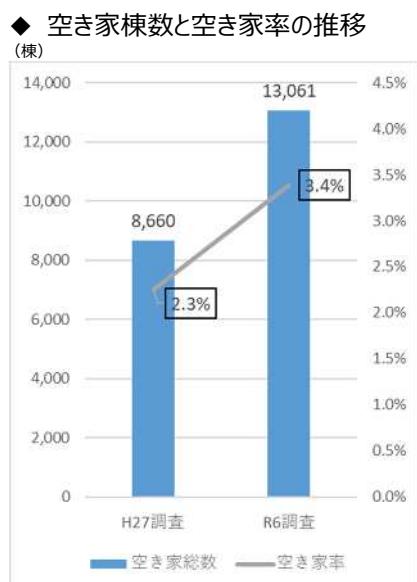
本市では、空き家対策の基礎資料とすることを目的とし、空き家の棟数や分布状況、不良度等を把握するため、実態調査を継続的に実施しています。実態調査は、これまで計3回行っており、平成27年度の実態調査（以下、「H27調査」という。）及び令和6年度の実態調査（以下、「R6調査」という。）は、市全域で実施し、令和2年度の実態調査（以下、「R2調査」という。）は、一部地域で実施しました。また、R6調査の追加調査として、令和7年度に特定空家等や管理不全空家等に相当する空き家を把握するための調査（以下、「R7調査」という。）を行いました。

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。

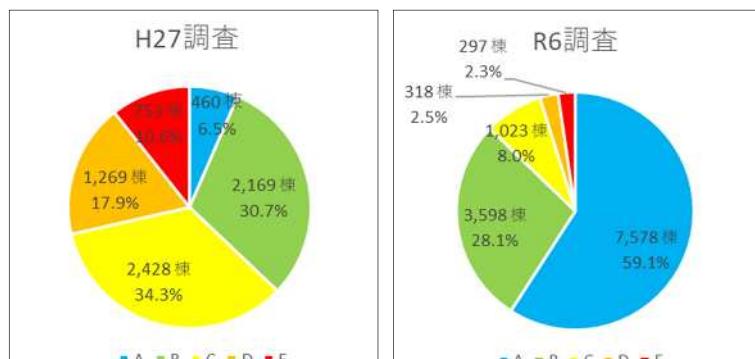
(2) 調査結果の集計概要

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。



◆ 老朽度・危険度ランク別の空き家棟数の推移

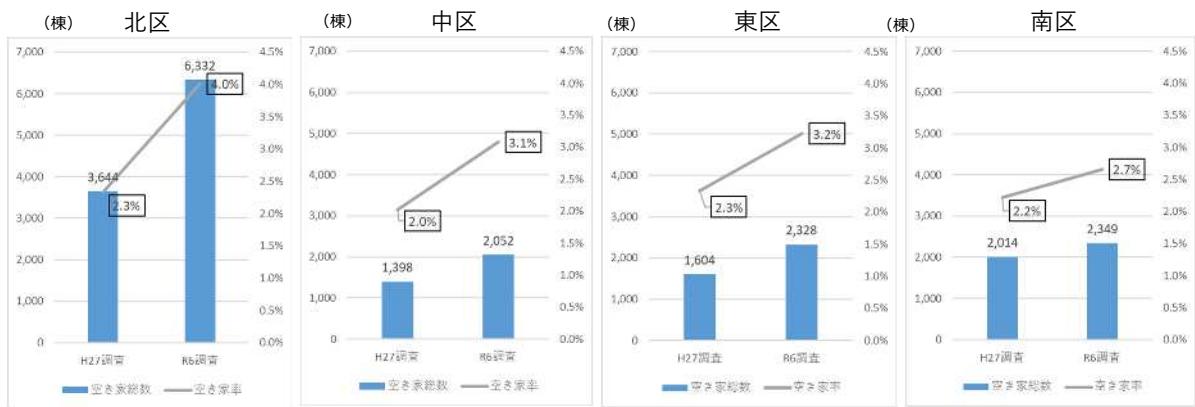


A : 管理が行き届いており、目立った損傷は認められない
B : 管理が行き届いていないが、危険な損傷は認められない
C : 管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷が認められる
D : 建物全体に危険な損傷が及び、そのまま放置すれば、近く倒壊の危険性が高まると考えられる
E : 建物全体の危険な損傷が激しく、倒壊の危険性があると考えられる
判定不可 : 地図上に家形が存在、または、建物の一部が見えるが、建物に近寄ることができず、周囲の堀等や雑草の繁茂により、老朽度・危険度の判定が出来なかったもの
※CDEランクのうち、約40%が特定空家等または管理不全空家等に相当（R7調査）

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。

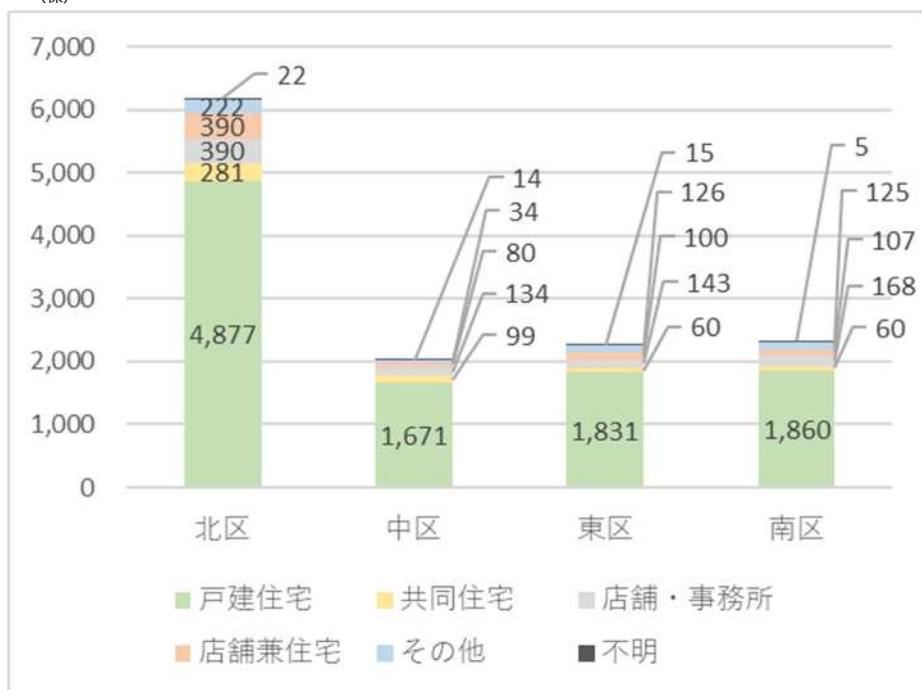
◆ 区別の空き家棟数と空き家率の推移



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。

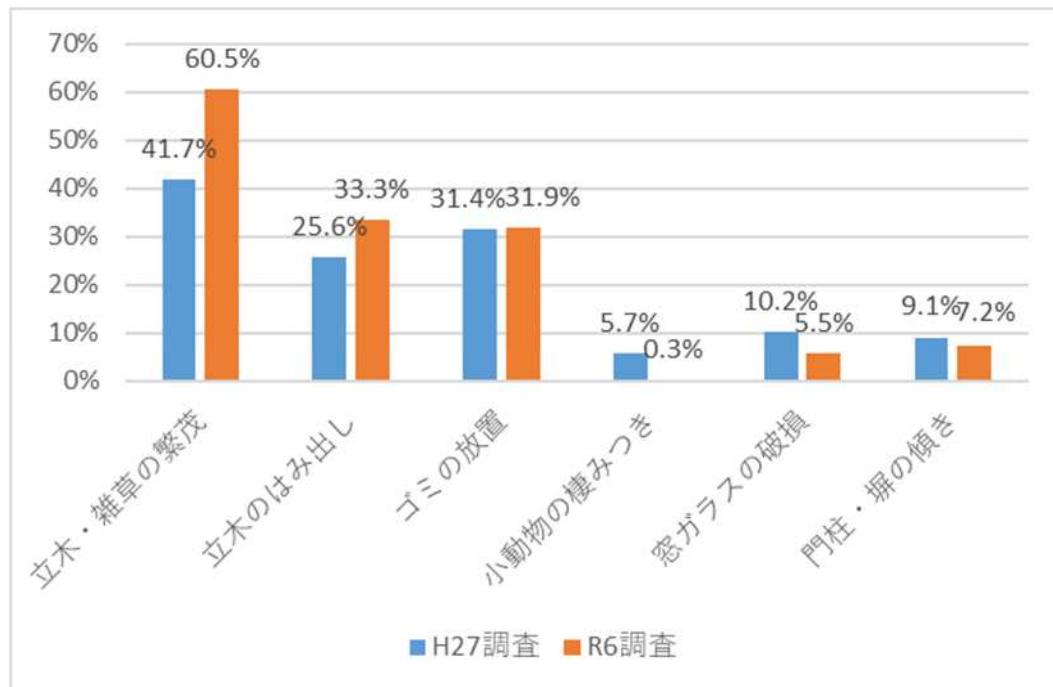
◆ 建物用途別の空き家棟数



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



力 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



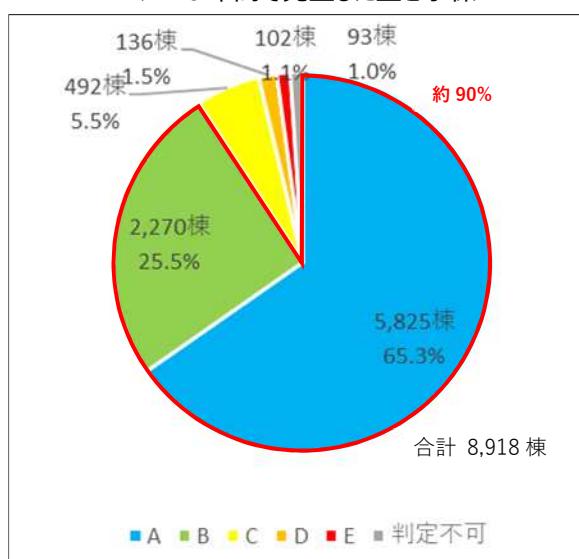
キ 空き家の活用等及び発生の状況

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

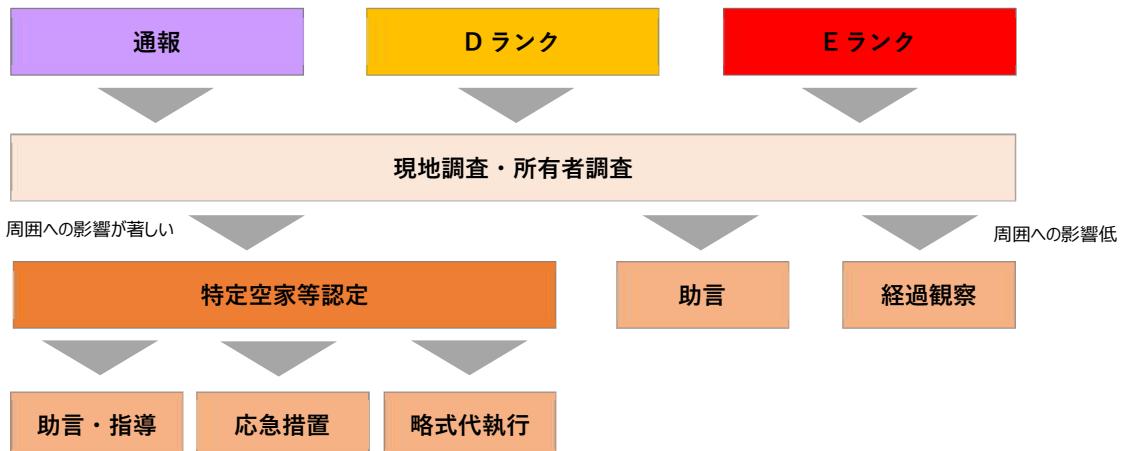
前計画では、「空家等の適切な管理の促進」、「空き家の利活用促進」及び「空き家の発生抑制」を空き家対策の目標として定め、重点的に取組を行いました。

(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 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～H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | 計 |
|--------|---------|------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|
| 登録件数 | 40 | 9 | 1 | 3 | 4 | 2 | 10 | 26 | 29 | 23 | 147 |
| 成約件数 | 34 | 5 | 1 | 3 | 4 | 2 | 9 | 21 | 22 | 5 | 106 |
| 成約率(%) | 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態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。

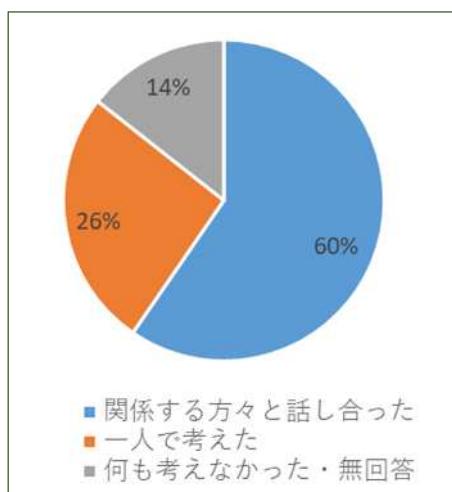
開発から40～50年経過した戸建て住宅団地では、住民の高齢化により、今後相続などを経て、同時期に多くの空き家が発生する可能性が高いと考えられます。そのため、空き家となる前から自宅の将来を考える機会を提供し意識変容や行動変容をもたらすため、アンケート調査やセミナーを実施しました。

◆ 空き家を生まないプロジェクトの実績

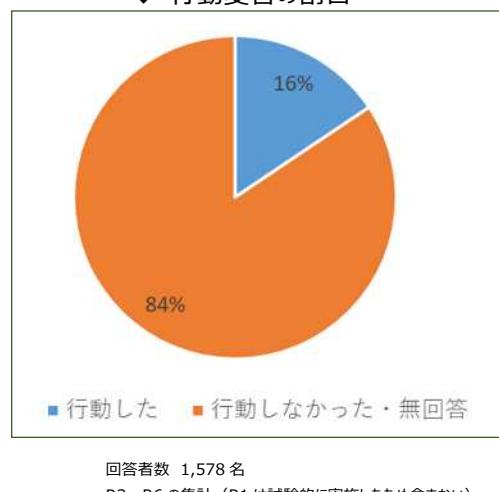
(令和7年3月末時点)

| 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 (概ね10地区) ／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

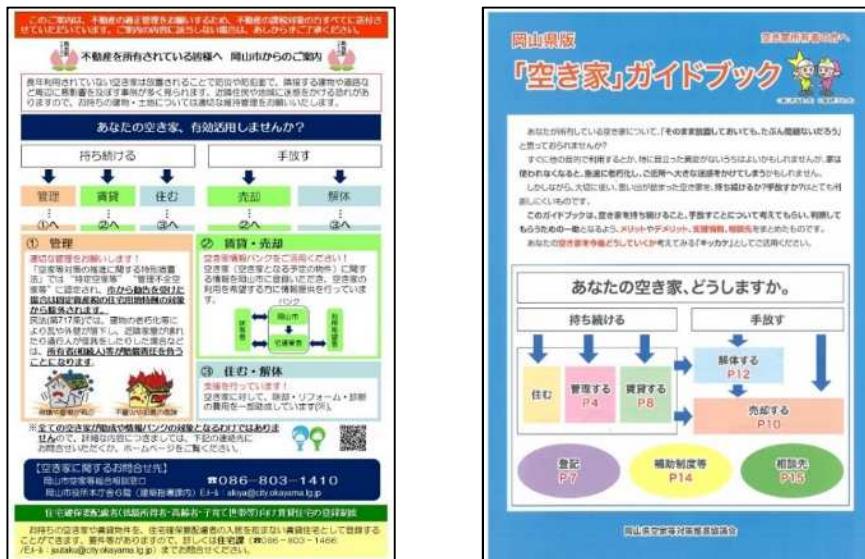
本市では、建築指導課内に空家等総合相談窓口を設置し、空き家の所有者等や地域住民からの相談を受け付けており、助成制度に関する問い合わせが約4割を占めています。また、近隣住民等からの通報の内容は、保安上危険なことに関するものが減少傾向にあり約51%、樹木や雑草の繁茂に関するものが増加傾向にあり約42%となっています。

◆ 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、「空き家の適切な管理の促進」「空き家の利活用促進」「空き家の発生抑制」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

空き家の発生抑制

- 将来の空き家化を予防
- 良質な住宅ストックを確保

方針2

空き家の利活用促進

- 空き家の流通を促進
- 空き家（土地）の利活用を促進

方針3

空家等の適切な管理の促進

- 所有者意識の醸成
- 空き家の管理不全な状態を解消

◆ 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 | — | 管理不全空家等 | | | | | | | |
| | | (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」

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。

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

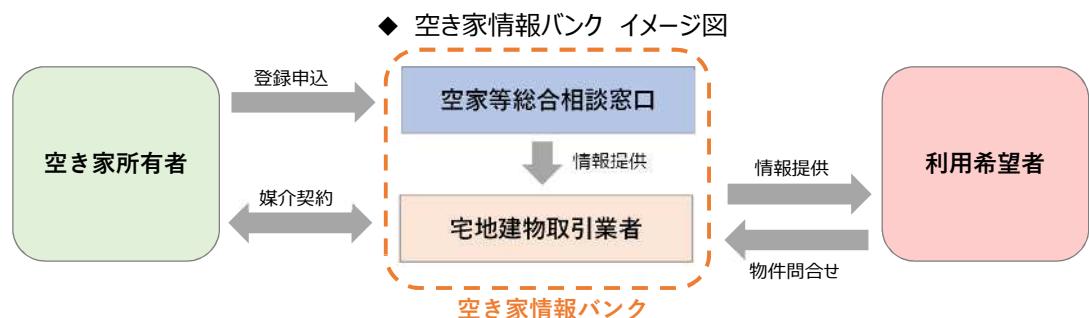
ア 空き家所有者に対する意識啓発等

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 空き家診断の支援

中古住宅を安心して取引できるよう空き家診断（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。

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 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が大きい場合には、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、必要に応じて、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。

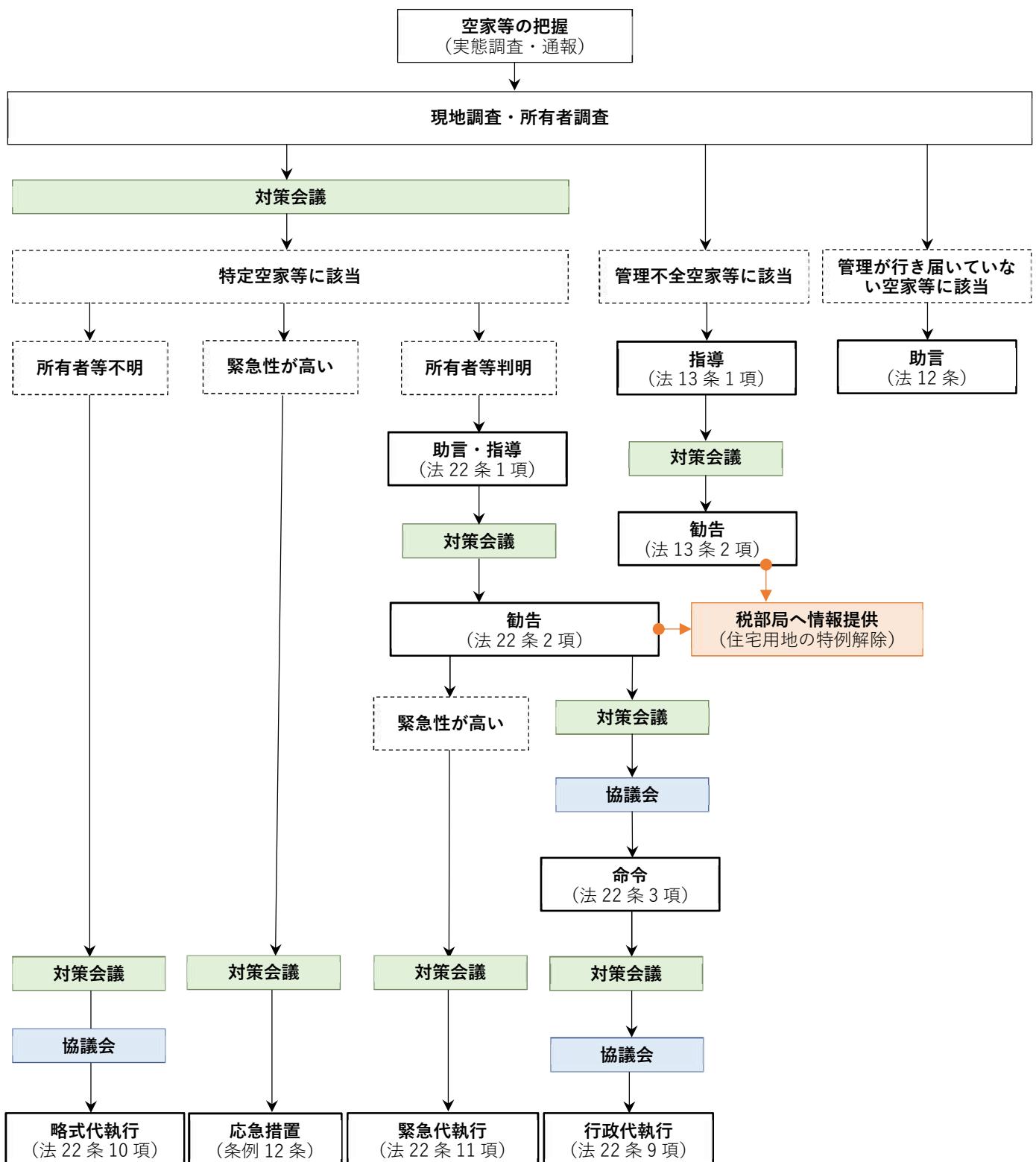
力 特定空家等の除却等の支援

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、必要に応じて財産管理制度を活用し、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

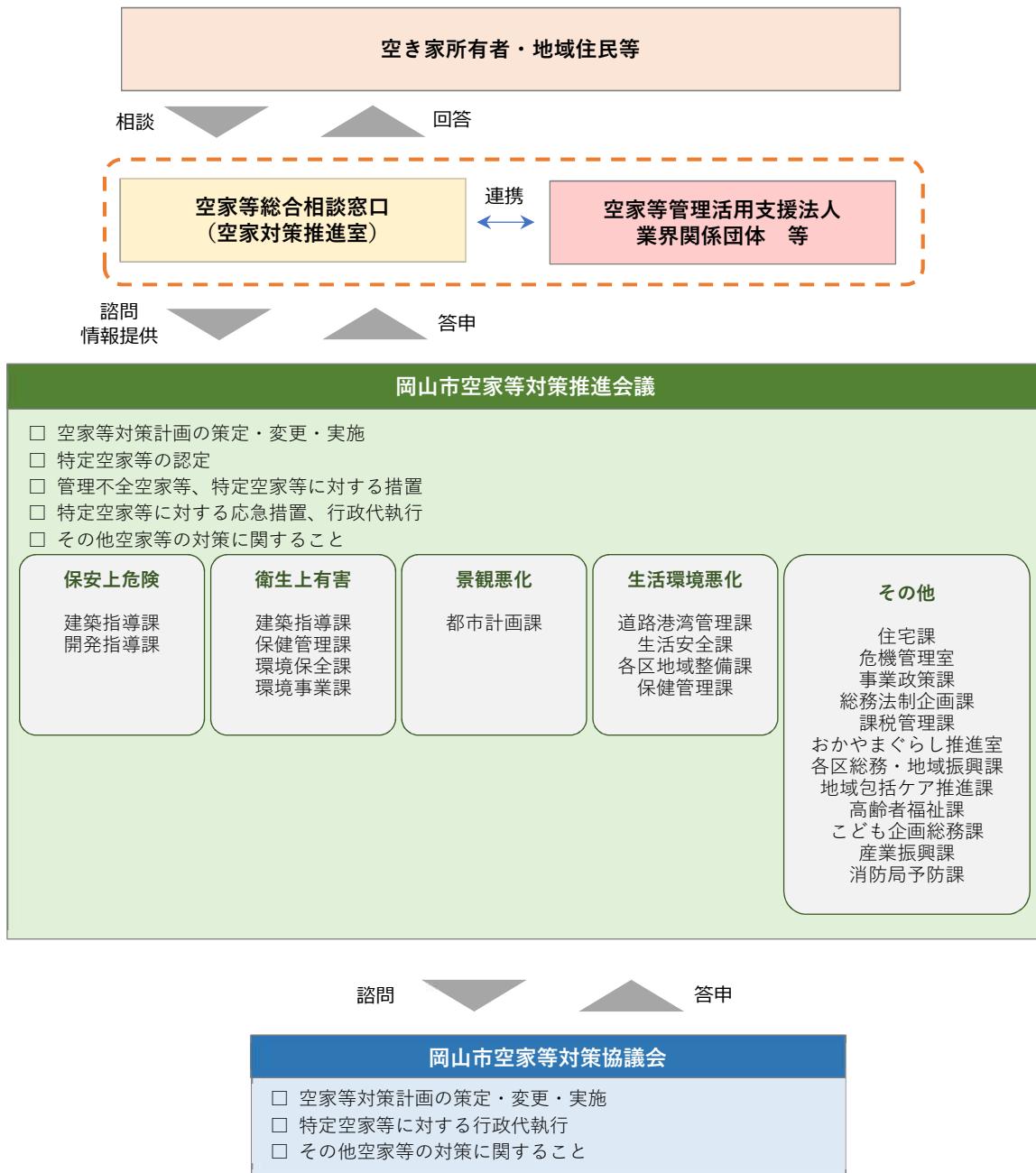
法第8条第1項及び条例第16条に基づき、「岡山市空家等対策協議会」を設置しています。条例に基づき、市長を会長とし、学識経験者、市議会議員、住民自治組織の代表者等で構成し、空家等対策計画に関することや特定空家等に対する措置等について審議します。

（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。

◆ 実施体制



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 (空き家総数／住宅総数) | 14.5% | 14.0% | 13.5% |
| その他空き家率 (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