

岡山市の空き家対策について

令和5年4月

岡山市 都市整備局 建築指導課
空き家対策推進室

1. 岡山市空き家条例及び空き家法について

■空き家条例の制定

- 平成27年5月26日に施行された「空き家対策の推進に関する特別措置法」と一体的運用を図るため、「岡山市空き家等の適切な管理の促進に関する条例」(以下、空き家条例)を平成27年12月21日に制定し、翌年1月1日に施行しています。
- この条例により、空き家の所有者等の責務を明らかにするとともに、市は、適正な管理を促すなどの必要な措置を行い、管理不全な空き家問題の解消を図ります。

■「空き家等」について

- 「空き家等」とは、建築物(附属する門若しくは塀等も含まれます。)であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地をいいます。(空き家法第2条1項)
- 市町村は、所有者等による空き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しています。(空き家法第12条)

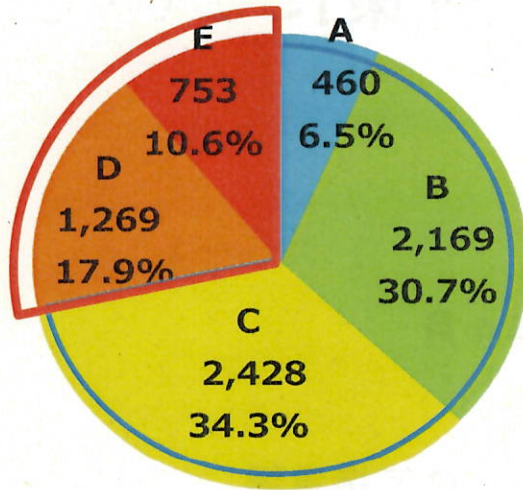
■「特定空き家等」 ← 状態が著しく悪い

- 「特定空き家等」とは、下記①～④の状態にある空き家等といえます。(空き家法第2条2項)
- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態(ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生等)
- ③ 適切な管理が行われなにより著しく景観を損なっている状態(多数の窓ガラスが割れたまま放置されている等)、
- ④ 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(動物のふん尿その他の放置により臭気など)
- 市町村長は、特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言、指導、勧告、命令をすることができます。(空き家法第14条)

2. 岡山市の空家の状況(ランク分け) H27実態調査

- 岡山市空家総数：8,660 棟の内
- 判定可能な棟数：7,079 棟

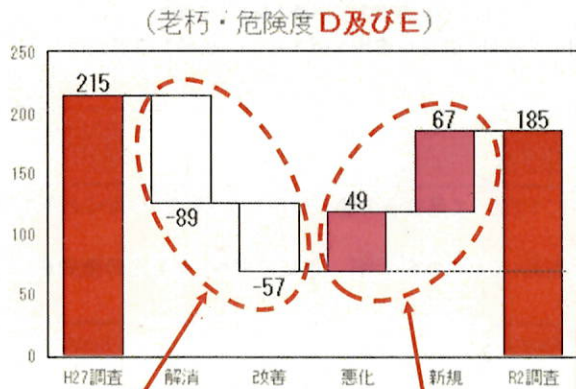
老朽度・危険度ランク岡山市全体



- 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

2. 岡山市の空家の状況(ランク分け) R2実態調査

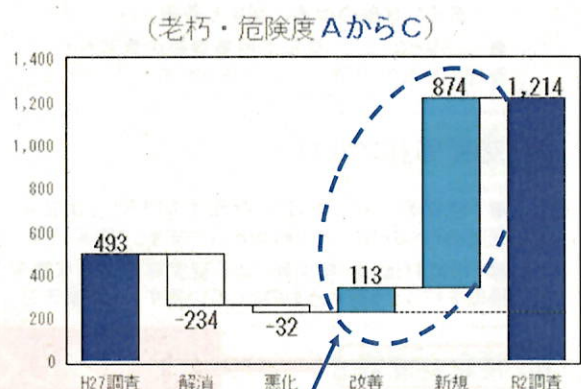
老朽危険度が高い空き家の推移



5年で計146棟減少
(▲約67.9%)
↓
空き家対策に、
一定の成果あり

計116棟増加
↓
総数では30棟の減少

老朽危険度が低い空き家の推移



計987棟増加
↓
(R2の調査範囲がH27調査の10分の1)
↓
この5年間に急増ではないが、...
健全な空き家が、かなり多く存在

3. 門田文化町の空家の状況 H27実態調査

	A	B	C	D	E	計
岡山市	460	2,169	2,428	1,269	753	7,079
	6.5%	30.7%	34.3%	17.9%	10.6%	100%

	A	B	C	D	E	計
中区	84	426	394	188	87	1,179
	7.1%	36.1%	33.4%	16.0%	7.4%	100%

	A	B	C	D	E	計
門田文化町	0	3	8	14	4	29
	0.0%	10.3%	27.6%	48.3%	13.8%	100%

4. 所有者等の責任について

■所有者責任

(空家条例第3条)空家等の所有者等は、法第3条の規定により、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の**適切な管理を行わなければならない**。

(建築基準法第8条)建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

(民法第717条)
土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその**損害を賠償する責任を負う**。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

■事故が起これば所有者が責任を問われます

●万一事故が起こり、第三者に危害を加えた場合、空家の所有者や管理者が責任を問われることになります。
(損害賠償責任のみならず、刑事責任を問われる可能性)



5. 岡山市の空き家対策

◆今後の空き家対策の目標は次の**3**つ

<目標①>

空家等の適切な管理の促進

(※背景)

1. 老朽危険度の高い空家等は、減少しているものの、依然として存在

<目標②>

空き家の利活用促進

2. 活用可能な空き家が、多数存在

<目標③>

空き家の発生抑制

3. 人口減少社会の到来により、今後新たな空き家の大量発生を懸念

ここからは、
具体的な市の取組みを紹介します

固定資産税等納付書 同封チラシ

自らの責務について

所有者に**啓発**

※他にも様々な機会に啓発を実施

啓発用冊子

新聞記事

ONiビジョン

レディオMOMO

このご案内は、不動産の適正管理をお願いするため、不動産の課税対象の方すべてに送付させていただきます。ご案内の内容に該当しない場合は、あしからずご了承ください。

不動産を所有されている皆様へ 岡山市からのご案内

お持ちの不動産、適切に管理されていますか？

長年利用されていない空き家は放置されることで防犯や防犯面、隣接する建物や道路など周辺に悪影響を及ぼす事例が多く見られます。近隣住民や地域に迷惑をかける恐れがありますので、お持ちの建物・土地については適切な維持管理をお願いいたします。

雨漏りや屋根が落ち



劣化や地震により屋根が落ち、近隣住民や地域に悪影響を及ぼす恐れがあります。

不審火や犯罪の危険



不審者の侵入による火災や犯罪の危険があります。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では「特定空家等」に認定され、市から勧告を受けた場合は固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。

民法(第717条)では、建物の老朽化等により瓦や外壁が落下し、近隣家屋が壊れたり通行人が怪我をしたたりした場合などは、所有者(相続人)等が賠償責任を負うことになります。

空家等の適正管理等に対して支援を行っています

■岡山市空家等総合相談窓口

空家等の管理方法・除却・利活用について、又は空家等による被害のご相談などに関して、ワンストップで対応しています。

■空家等に対する助成(空家等適正管理支援事業)

空家等に対して、除却・リフォーム・診断の費用を一部助成しています。

■空家情報バンク

空家(空き家となる予定のものを含む。)に関する情報を岡山市に登録いただき、空家等の利用を希望する方に情報提供を行っています。

※全ての空家等が助成や情報バンクの対象となるわけではありませんので、詳細な内容につきましては、下記の連絡先にお問合せいただくか、ホームページをご覧ください。



【お問合せ先】

岡山市空家等総合相談窓口 ☎086-803-1410
岡山市役所本庁舎6階(建築指導課内) Eメール akiya@city.okayama.lg.jp

住宅確保要配慮者(低所得者・高齢者・子育て世帯等)向け賃貸住宅の登録制度

お持ちの空き家や賃貸物件を、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録することができます。要件等がありますので、詳しくは住宅課(☎086-803-1466 / Eメール: juutaku@city.okayama.lg.jp)までお問合せください。

※急激に傾斜



倒壊前状況



※生活通路に倒壊

倒壊状況



市条例に基づく
応急措置

応急措置後



※外壁が道路に落下

2018/05/10

2018/05/10

飛散軒裏状況



※ネット設置

市条例に基づく
応急措置

2018/05/30

応急措置状況

※相続放棄→所有者不明の特定空家等

※屋根が陥没



※著しい傾き



略式代執行実施前



空家法に基づく
略式代執行

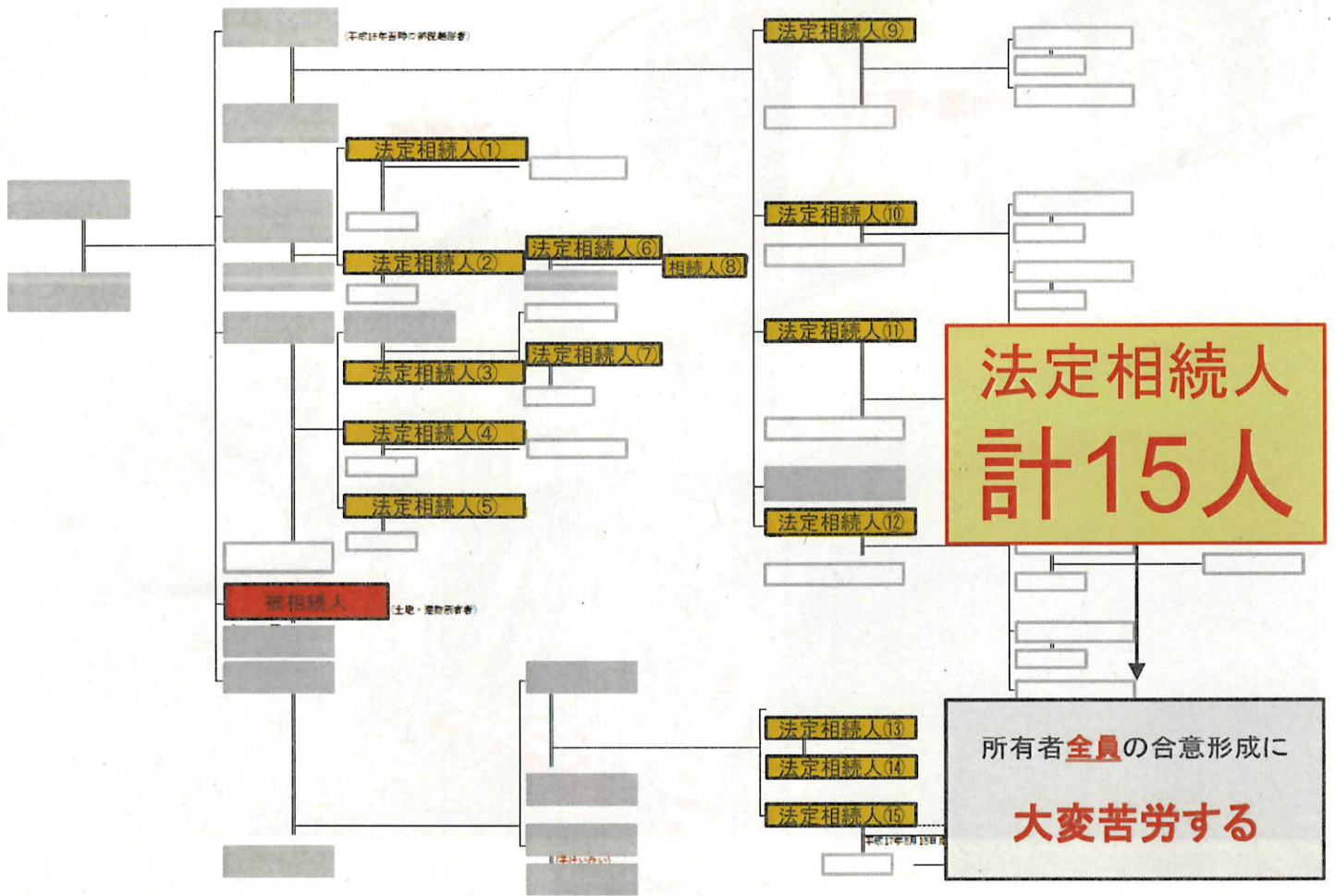
略式代執行実施後



解体除却前



飛散外壁の一部



解体除却後

6. 空家等適正管理支援事業【補助制度】

空家等の適正管理促進

空き家の利活用促進

令和3年度 空家等適正管理支援事業

種別	診断助成		リフォーム助成		除却助成		
	（国費）	一般（市単独）	一般（市単独）	地域活性化（国費）	一般（国費・県費）	地域活性化（国費・県費）	
目的	空き家の活用方針等の決定促進	空き家の再生活用の促進	空き家の再生活用の促進及び地域の活性化	空き家の再生活用の促進及び地域の活性化	老朽空き家の除却の促進	老朽空き家の除却の促進及び地域の活性化	
補助対象	特措法上の空き家等（一戸建て住宅に限る）	特措法上の空き家等（一戸建て住宅に限る）	特措法上の空き家等	特措法上の特定空き家等	特措法上の特定空き家等	特措法上の特定空き家等	
	55年5月31日以前に新工した建物は、耐震診断必須	・旧耐震基準で建築されたものは耐震診断を実施すること ・賃貸や売却を予定する場合は耐震診断結果を公表すること					
特措法上の措置である勧告を受けた空き家等は補助対象外							
補助事業実施後の定期条件		リフォーム後、住宅として利活用（自己使用・賃貸・売却）すること	地域の活性化に資する施設等の用に、10年以上供すること	除却後、適正に管理（自己使用・賃貸・売却）すること	跡地を地域の活性化のために、10年以上供すること		
補助内容	・空き家の耐震診断に係る経費 ・空き家の劣化診断に係る経費 （一部自己負担を除く）	・空き家のリフォームに係る経費 ・空き家のリフォームに伴う屋内外の清掃等に係る経費	・空き家のリフォームに係る経費 ・空き家のリフォームに伴う屋内外の清掃等に係る経費 ・住宅等の取得（用地費を除く）経費	・老朽空き家の除却に係る経費 ・老朽空き家の除却に伴う敷地内工作物等の除却に係る経費 ・老朽空き家の応急措置に係る経費	・老朽空き家の除却に係る経費 ・老朽空き家の除却に伴う敷地内工作物等の除却に係る経費	・老朽空き家の除却に係る経費 ・老朽空き家の除却に伴う敷地内工作物等の除却に係る経費	
	補助率 補助上限額	定額補助	1/3 500千円	2/3 1,500千円	1/3 500千円	4/5 2,000千円	

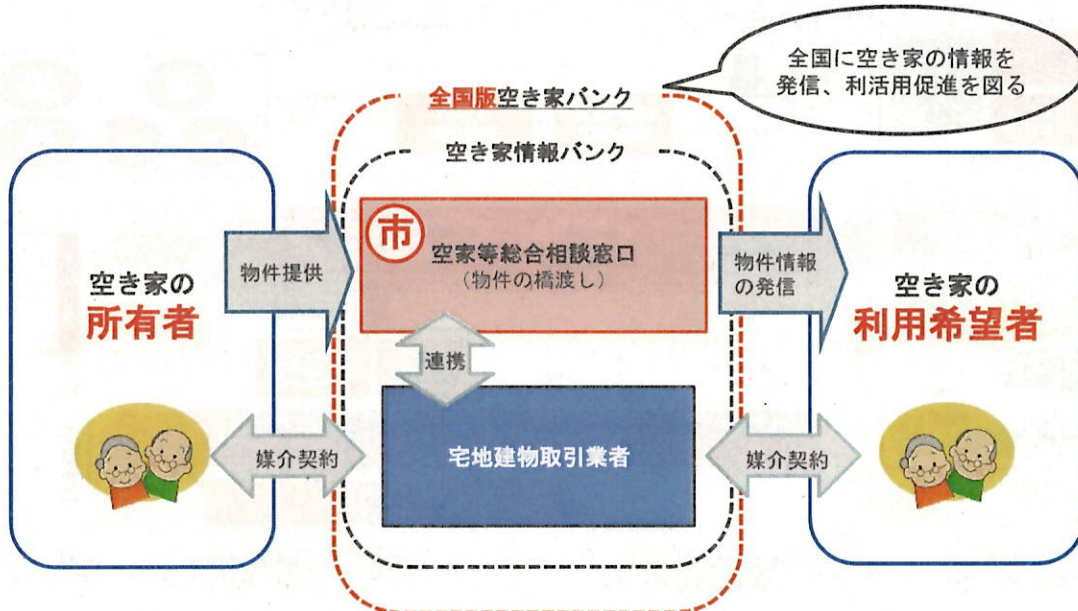
-20-



7. 空き家情報バンク

空き家の利活用促進

- ・市内に所在する空家の流通促進のため、岡山市が橋渡し
- ・空き家に関する情報を市のホームページ等を通じて情報を提供。利活用（賃貸や売買）を促進

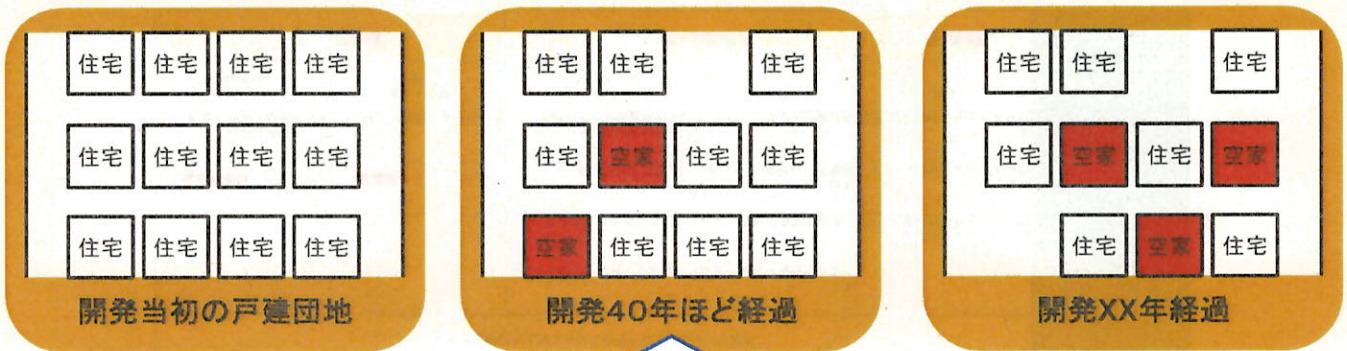


-21-



8. 空き家を生まないプロジェクト

空き家の発生抑制



- ① 現在住んでいる方に「アンケート調査」を行います。 →→意識・行動を変える効果
 ※このアンケートは、回答する際に「将来この家をどうするのか」を家族間で話し合ってもらおうような内容になっています。
- ② 個別の相談会やワークショップを開催します。 →→意識・行動変容を支援する

9. 岡山市の空き家対策の取り組み(まとめ)

