

勝央町空家等対策計画及び勝央町所有者不明土地等対策計画

(素案)

令和 8 年 4 月 1 日

勝 央 町

— 目次 —

【勝央町空家等対策計画】

第1章 計画の趣旨	1
1 背景	1
2 計画の目的	1
3 計画の位置づけ	1
第2章 計画の方針	1
1 計画の対象区域	1
2 空家等の定義	1
3 計画期間	2
4 計画の目標	2
第3章 勝央町における空き家等の現状・課題	2
1 勝央町の人口推計から	2
(1) 総人口の推移	2
(2) 年齢3区分別人口の推移	3
(3) 空き家の増加	3
2 空き家等調査から	4
(1) 平成24年区長協力による空き家調査	4
(2) 平成25年ゼンリンによる空き家実態調査	4
(3) 空き家利活用アンケート調査	4
(4) 空き家調査管理システムの導入	4
3 空家等対策の問題・課題	4
(1) 防災・防犯上の問題	4
(2) 衛生上の問題	4
(3) 景観上の問題	4
(4) 利用促進の問題	4
(5) 苦情相談件数の増加の問題	4
第4章 空家等対策の具体的な施策	5
1 所有者等への効果的な支援	5
(1) 空き家情報バンク制度	5
(2) お試し住宅による空き家の利用促進	5
(3) 空き家補助制度	5
(4) 区長会などにおける空家等対策	7
(5) 既存空き家の更なる有効活用	7
2 所有者等による空き家の適切な管理の促進	7
(1) 管理不全空家等の発生抑制	7
(2) 「まかせんちやいリスト」の活用	7
3 所有者等からの空き家に関する相談の充実	7
(1) 空き家相談窓口の開設	7
(2) 空き家相談会の実施	7
4 空き家の調査の実施	7
(1) 空き家の調査	7

5 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置・対処	8
(1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断に係る基本的な考え方	8
(2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する対策の措置と手続	9
(3) 既存法による措置	12
(4) 緊急時における緊急代執行の対応	12
6 空家等に関する対策の実施体制の整備	13
(1) 庁内組織体制	13
(2) 勝央町空家等対策協議会	13
7 その他空家等に関する対策の実施	13
(1) 計画の進捗管理	13
(2) 条例について	13
8 資料（管理不全空家等及び特定空家等の判断基準）	15

【勝央町所有者不明土地等対策計画】

1 所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための基本的な方針	25
(1) 背景と目的	25
(2) 計画の位置付け	25
(3) 所有者不明土地等の定義	25
(4) 取組方針	25
(5) 計画の対象	25
(6) 計画期間	26
2 所有者不明土地等における現状・課題	26
3 所有者不明土地等に対して講ずる措置	26
(1) 管理不全状態の発生抑制	26
(2) 発生予防に向けた周知普及	26
(3) 利用の円滑化を図るための体制の整備	26
(4) 低未利用土地所有者による利活用や適切な措置	27
4 その他所有者不明土地等の利用の円滑化を図るために必要な措置	27

本計画における「空き家」と「空家等」の使い分けについて

○空き家

一般的な用語として用いる際や、既存統計に用いられているものを引用する場合に使用します。

例) 一般的にある空き家、空き家バンク、住宅・土地統計による空き家など

○空家等

空家等対策特別措置法及び勝央町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例に定義されているものに用いる際に使用します。

例) 空家等対策計画、空家等対策協議会、特定空家等など

第1章 計画の趣旨

1 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。本町においても、**令和7年3月末現在で335件**の空き家があり、人口減少・高齢化率の上昇から、今後も空き家は増加すると考えられます。空き家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないまま放置されている状態の空き家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空き家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という。)を施行し、また岡山県は、この法施行に併せて「岡山県空家等対策推進協議会」を平成27年8月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空き家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

町では、平成28年9月に「勝央町空家等適正管理及び活用促進に関する条例」(以下「条例」という。)を制定し、総合的に対策を進めています。

令和6年12月には、令和5年12月の法の一部改正に対応し、「特定空家等」及び「管理不全空家等」に対する判断基準を明確にしました。

令和7年3月「勝央町空家等対策計画(以下「計画」という。)」の計画期間終了に伴い、今後の社会経済情勢の変化にも対応し、空家等対策をより一層推進するため計画を改定し、引き続き、空家等対策に関わる全ての人が共有し合い、連携・協働して、対策を進めていくものとします。

2 計画の目的

計画は、法第7条及び条例第7条に基づき、空家等対策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、もって魅力ある住みよいまちづくりを推進することを目的とします。

3 計画の位置づけ

計画は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。したがって、本町の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては条例や勝央町振興計画、勝央町都市計画マスタープラン等に定めている空家等関連施策との整合性を図るものとします。

第2章 計画の方針

1 計画の対象区域

計画の対象とする地区は、勝央町全域とします。

2 空家等の定義

計画の定義する空家等とは、法第2条に定義されるものと同一とします。

○法第2条第1項 「空家等」

「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。

ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

○法第2条第2項 「特定空家等」

「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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいいます。

○法第13条第1項 「管理不全空家等」

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空家等をいいます。

3 計画期間

計画期間は、勝央町振興計画期間に合わせ後期基本計画の令和8年度から令和12年度の5年間とし、町内における空き家の動向や利活用の状況などを踏まえ、必要に応じて内容の改訂を行うものとします。

4 計画の目標

① 良好な環境で快適に暮らせるまち

管理不全な空き家は周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、管理不全な空き家の発生を防止することで地域の良好な住環境を維持し、誰もが快適に暮らせるまちづくりを目指します。

② 安全・安心が守られるまち

管理不全な空き家は、火災発生など地域住民への危険性が懸念されるため、空き家の適切な管理を推進することにより、地域住民が安全で安心して暮らせるまちづくりを目指します。

③ 災害に強いまち

建物の防災性能を高め、老朽化し危険な空き家は除去を誘導するなど、災害に強いまちを目指します。

④ 移住・定住促進により活気のあるまち

移住に係る情報や居住地のニーズを整理し、相談窓口の一元化など地方への移住支援施策を推進することや、生活サービス機能の向上、定住促進を図ることで、活気のあるまちを目指します。

第3章 勝央町における空き家の現状・課題

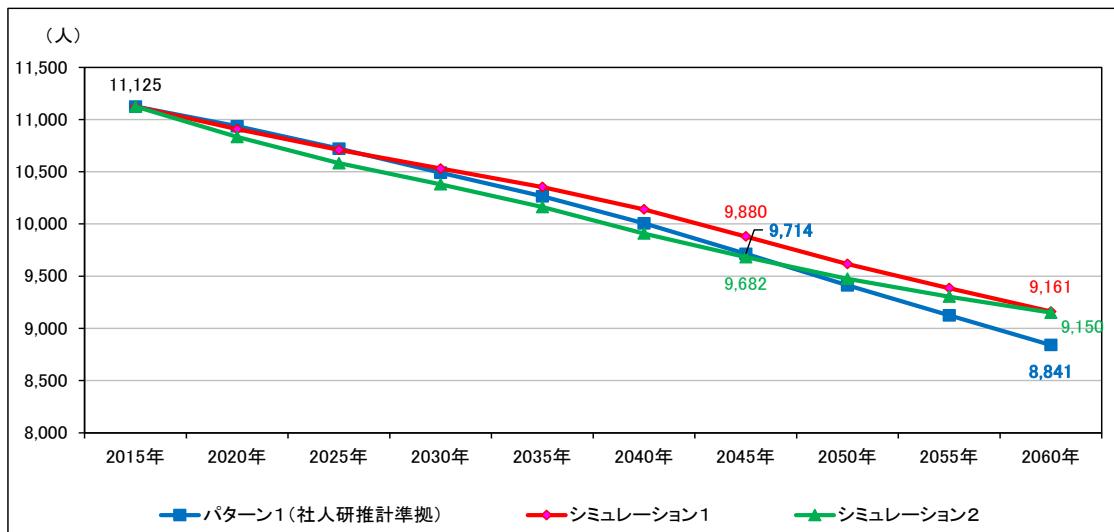
1 勝央町の人口推計から

(1) 総人口の推移

2045年の本町の人口は、パターン1では9,714人、シミュレーション1では9,880人、シミュレーション2では9,682人、2060年の人口は、パターン1では8,841人、シミュレーション1では9,161人、シミュレーション2では9,150人と、それぞれ算出されました。

※勝央町元気なまち総合戦略人口ビジョン（令和3年1月）から

図表 17 各推計による将来人口推計



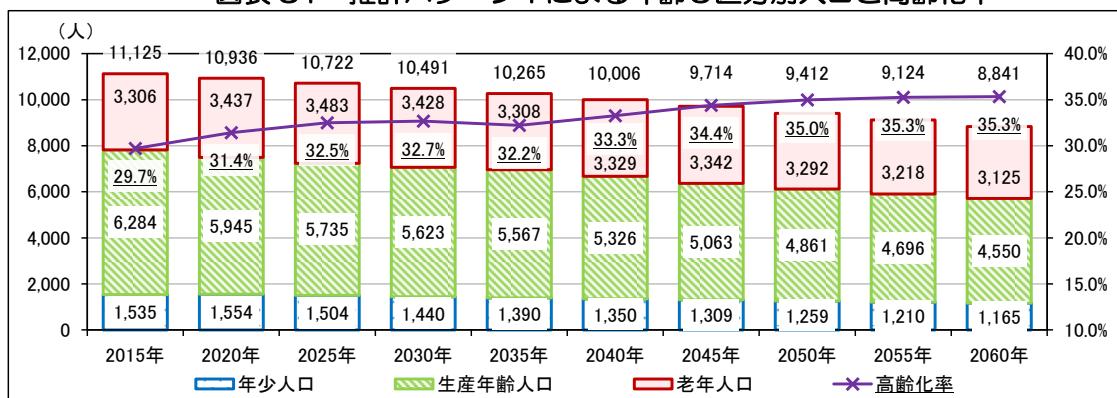
推計の種類	概要
パターン1 (社人研推計準拠)	全国の移動率について、足元の傾向が続くと仮定した推計
シミュレーション1	パターン1において、合計特殊出生率が2.1（人口置換水準）まで上昇した場合を想定
シミュレーション2	シミュレーション1+移動均衡（移動がゼロ）となった場合を想定

(2) 年齢3区分別人口の推移

社人研推計準拠の推計（パターン1）によると、2060年には総人口が8,841人まで減少するという推計結果となっています。年少人口と生産年齢人口が減少するだけでなく、老人人口も2025年以降減少局面に移行し、2050年頃には人口減少段階の「第3段階」に突入すると考えられます。高齢化率も上昇し、2050年以降は35%を超えることになります。

※勝央町元気なまち総合戦略人口ビジョン（令和3年1月）から

図表 31 推計パターン1による年齢3区分別人口と高齢化率



(3) 空き家の増加

勝央町の人口は、平成7年をピークに、減少傾向にあります。

また、27年国勢調査結果から全国的に、高齢化の進行とともに高齢者の単身・夫婦のみの世帯が増加しており、高齢者は持ち家率が高い傾向にあります。

以上、現状としての空き家の増加に加え、高齢化と高齢者の持ち家率の高さ、人口減少により、勝央町では将来的な空き家の増加が懸念されます。

2 空き家調査から

(1) 平成 24 年 区長協力による空き家調査

報告数 184 件

(2) 平成 25 年 ゼンリンによる空き家実態調査

報告数 316 件 (区長報告含む。) ←當時人が住んでない (使用していない。)

と思われる家屋

《主な内容 (すべて写真及びゼンリンの報告から判断)》

- ・外観から使用可能な物件約 200 件 (貸家、倉庫含む。)
- ・既に倒壊している又は、樹木に覆われ現地確認ができない物件 67 件
- ・屋根損傷 22 件、壁損傷 12 件など修繕が必要な物件
- ・残り物件は、既に解体又は入居済み又は他の用途に変わっている物件 15 件

勝央町の空き家数は、平成 25 年の実態調査で 316 件が確認されています。その後、除却・利活用などもあり、平成 30 年 8 月末現在 308 件となっています。

(3) 令和 4 年 空き家実態調査

平成 25 年実態調査をベースに現状確認と新たに水道休止届が出ている家屋の追加調査を行いました。

調査終了時点では、空き家の全体数 352 件。平成 25 年実態調査に比して、増加を実数として確認しました。

調査結果を受け、令和 5 年度実施のアンケートの回収結果や令和 4 年度以降の新規確認・除却等の精査を行った結果、令和 7 年 3 月末現在で 335 件 (うち管理不全空家等になり得るもの 117 件) の空き家を確認しました。

(4) 空き家調査管理システムの導入

平成 27 年 6 月に 25 年調査のデータベース化を行った。その際、区長会が新規・取壊等の情報確認を行った。令和 4 年空き家実態調査以降の精査結果も反映しています。

3 空き家対策の問題・課題

(1) 防災・防犯上の問題

空き家の老朽化が進むと災害時に必要な対処の妨げとなるほか、倒壊や瓦の飛散などによる被害が出ることも想定され防災上の問題があります。また、不審者の侵入など防犯上にも問題があります。

(2) 衛生上の問題

空き家の敷地が樹木に覆われたり、動物のすみかになって近所に被害をもたらすことが考えられます。また、ごみの不法投棄場所となることも考えられます。

(3) 景観上の問題

観光地や集落の中心、道路わきに空き家があると、景観が悪くなり、その場所の印象がとても悪くなる問題があります。

(4) 利用促進の問題

勝央町の空き家数は、令和 4 年の実態調査で 352 戸が確認されているにもかかわらず、空き家バンクの所有者登録件数は年間 6 件程度となっています。

空き家バンクに登録される物件は、改修を要する等の理由により市場性が乏しく、流通されにくい状態にあります。バンクへの登録の啓発に加え、登録物件の流通を促進し、利用希望者の増加を図るための対策が求められます。

(5) 苦情相談件数の増加の問題

相談苦情件数は、増加傾向にあり、令和6年度は年間23件となっています。

相談苦情内容は、多様化しており、「樹木・雑草の繁茂等」、「管理不全（ガラス破損・付属物破損等）」「瓦の飛散」等です。

※令和6年度受付の苦情処理状況

受付件数	これまでの処理状況
23件	補助金による除却8件、文書通知11件、相続関係調査4件、電話処理5件

第4章 空き家対策の具体的施策

1 所有者等への効果的な支援

（1）空き家情報バンク制度

町内の空き家の有効活用と定住促進を目的として、平成26年度から「勝央町空き家情報バンク」制度を創設し、情報提供を行っています。

登録数は所有者登録が年間6件程度、利用者登録が年間10件程度となっています。

①空き家情報バンクの充実

空き家のうち民間不動産などの流通に乗りにくいものが、空き家情報バンクへ登録されることが多いため、空き家情報バンクへの登録が直接空き家の流通促進につながりにくくなっています。

そのため、空き家情報バンクに登録された空き家のうち、そのまま利用が可能なもの、リフォームなどの改修が必要なものに区分し、リフォームが必要なものについては、所有者等が希望した場合に専門家などからリフォームのアドバイスをもらえる仕組みを構築します。

さらに、改修費、片づけ費、除却費用等の補助金など、利活用に関し、所有者へのインセンティブを与え、利用促進を図ります。

（2）お試し住宅による空き家の利用促進

勝央町の風土及び日常生活を一定期間体験するお試し住宅の活用を促進し、移住・定住希望者を増やすとともに、空き家情報バンク物件の紹介も行い、移住・定住情報の拡大に努めます。

【短期利用】20日以内 勝央町南部（平）お試し住宅

【中期利用】90日以内 勝央町北部（田井）お試し住宅

【長期利用】180日以内 勝央町北部（植月中）お試し住宅

（3）空き家補助制度

移住・定住促進と空き家の利活用促進のため、下記の補助事業を行っている。必要に応じ、支援の拡大を図り空き家解消のインセンティブを与えます。

●勝央町定住促進補助金

空き家情報バンクに登録された物件で、空き家を改修する所有者等又は入居者に対し、空き家の改修費用・購入費用の一部を補助します。

申請者	区分	助成金額	加算額等
空き家を所有者が改修を行う場合	10年以上賃貸又は無償で使用させる空き家を改修する場合で、かつ、その費用が30万円以上のもの	補助対象工事に要する費用に3分の1を乗じた額（算出した金額に千円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）とし70万円を限度とする。	

賃借者が行う改修の場合	5 年以上暮らすための空き家を賃借又は無償で使用する場合で、かつ、その改修費用が 30 万円以上のもの	補助対象工事に要する費用に 3 分の 1 を乗じた額（算出した金額に千円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）とし 50 万円を限度とする。この額に右の表中 1 の額を加えた額（限度額 70 万円）と補助対象工事費のいずれか低い額とする。	1 様助金の交付申請日において中学生以下の子を養育する者が申請する場合、中学生以下の子 1 人につき 10 万円を加算する。
移住者が空き家を購入する場合	5 年以上暮らすための空き家を購入する場合で、かつ、その購入費用（敷地土地代含む。）が 40 万円以上のもの	補助対象購入費用に 2 分の 1 を乗じた額（算出した金額に千円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）とし 80 万円を限度とする。この額に右の表中 1 の額を加えた額（限度額 100 万円）と補助対象購入費のいずれか低い額とする。	1 様助金の交付申請日において中学生以下の子を養育する者が申請する場合、中学生以下の子 1 人につき 10 万円を加算する。

●勝央町定住促進空き家片づけ事業補助金

空き家バンクに登録された物件で、空き家の所有者か、空き家の所有者と売買契約又は賃貸契約若しくは使用貸借契約を締結した利用者に対し、空き家の家財道具等の処分費を補助します。

対象者	補助金額
・空き家バンク登録物件の所有者 ・空き家バンク登録物件の売買契約又は賃貸借契約若しくは使用貸借契約を締結した利用者 ・その他町長が認める者	・対象費用の 3 分の 2 以内 ・30 万円限度

●勝央町空家等除却事業費補助金

町民の生活環境と安全で安心な魅力ある地域社会実現のため、適正な管理が行われていない空家等の除却を行う所有者に対し、除却費用の一部を補助します。

補助対象者	補助対象空家等	補助金額
・対象空家等の所有者として登記事項証明書（未登記の場合は固定資産課税台帳）に記載されているもの ・上記の相続人	・町内に所在するもの ・ 管理不全空家等の判断基準の点数以上のものであること。 ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたもの	・対象費用の 2 分の 1 以内 ・50 万円限度 (町内の業者を使った場合は、10 万円加算あり)

	など	
--	----	--

(4) 区長会などにおける空き家等対策

勝央町区長会では、各地区区長が中心となり、平成24年・27年に実施した空き家調査に全面的に協力し、管轄の区内空き家情報を提供し、調査完了しました。

以後、各管轄区内の空き家情報や危険空家等の情報を随時提供していただいている。

(5) 既存空き家の更なる有効活用

勝央町は、すでに勝間田地区に空き家を「勝間田コミュニティハウス」に活用する支援を行っています。また、寄贈いただいた空き家を改装し「勝央こころざしシェアスペース」を開設し、しょうおう志援協会に管理運営を委託し、地域活性化を図っています。

特定空家等として認定された空き家の有効活用や除却について、地域のまちづくりとして町が実施主体となって有効活用できるものについては、個別に計画を立てて実施するものとします。

特定空家等として認定された空き家の有効活用や除却について、地域のまちづくりとして民間事業者等が実施主体となって有効活用できるものについては、支援策を検討します。

2 所有者等による空き家の適切な管理の促進

(1) 管理不全空家等の発生抑制

空き家相談、広報やホームページ、固定資産納税通知書発送文書等を活用し、所有者等へ空き家の適正な管理の重要性や管理不全の空き家による周辺環境への影響などを啓発するとともに、空き家に関する町の取組について広く周知します。

(2) 「まかせんちやいリスト」の活用

空き家のリフォーム、解体などに関する所有者等からの相談に対して、勝央町が募集し登録している「空き家の改修工事なら・・・「まかせんちやいリスト」」業者を活用し、改修・解体工事業者情報提供を行います。

未登録の町内事業者も多く見受けられることから、新たな事業者の募集を行い、リストの充実を図ります。

3 所有者等からの空き家に関する相談の充実

(1) 空き家相談窓口の開設

空き家に関する多岐にわたる相談に対し、迅速にかつ適正に対応するため勝央町総務部元気なまち推進室内に空き家に関する総合窓口を設置し、空き家に関する情報の一元化や関連部局との共有化を推進します。

令和5年12月の法改正による空き家等管理活用支援法人制度を活用し、法人指定を行い、相談窓口の一部を業務委託するなどの空き家相談の間口を広げる検討を行います。

(2) 空き家相談会の実施

空き家の専門家（建築士・宅地建物取引業者・司法書士等）など各機関と協力して相談会を開催します。

4 空き家の調査の実施

空き家の管理・活用を推進するため、次の調査を実施します。

(1) 空き家の調査

①町による空き家実態調査の実施

計画期間内に1回、空き家実態調査を実施します。

②空き家の所有者等の調査

空き家実態調査の情報に基づき、土地建物登記簿、固定資産課税台帳、住民基本台帳、戸籍簿

等から、所有者等を把握します。

③空き家のデータベース構築

空き家実態調査の結果を、一元化できるデータベース「空き家調査管理システム」で、空き家等の位置を入力管理します。

空き家の状態等を「調査シート」に入力し、空き家の管理状況などを把握します。

5 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置・対処

(1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断に係る基本的な考え方

管理不全空家等及び特定空家等に関する判断は、国土交通省が発表している「『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）」を参考に作成された岡山県空家等対策推進協議会の「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置等の手引き（案）」に基づき、勝央町の決定した判断基準において勝央町空家等対策協議会に諮り慎重に判断します。

【管理不全空家等及び特定空家等判断の具体的な基準】

具体的には8資料に示す判断基準により行います。

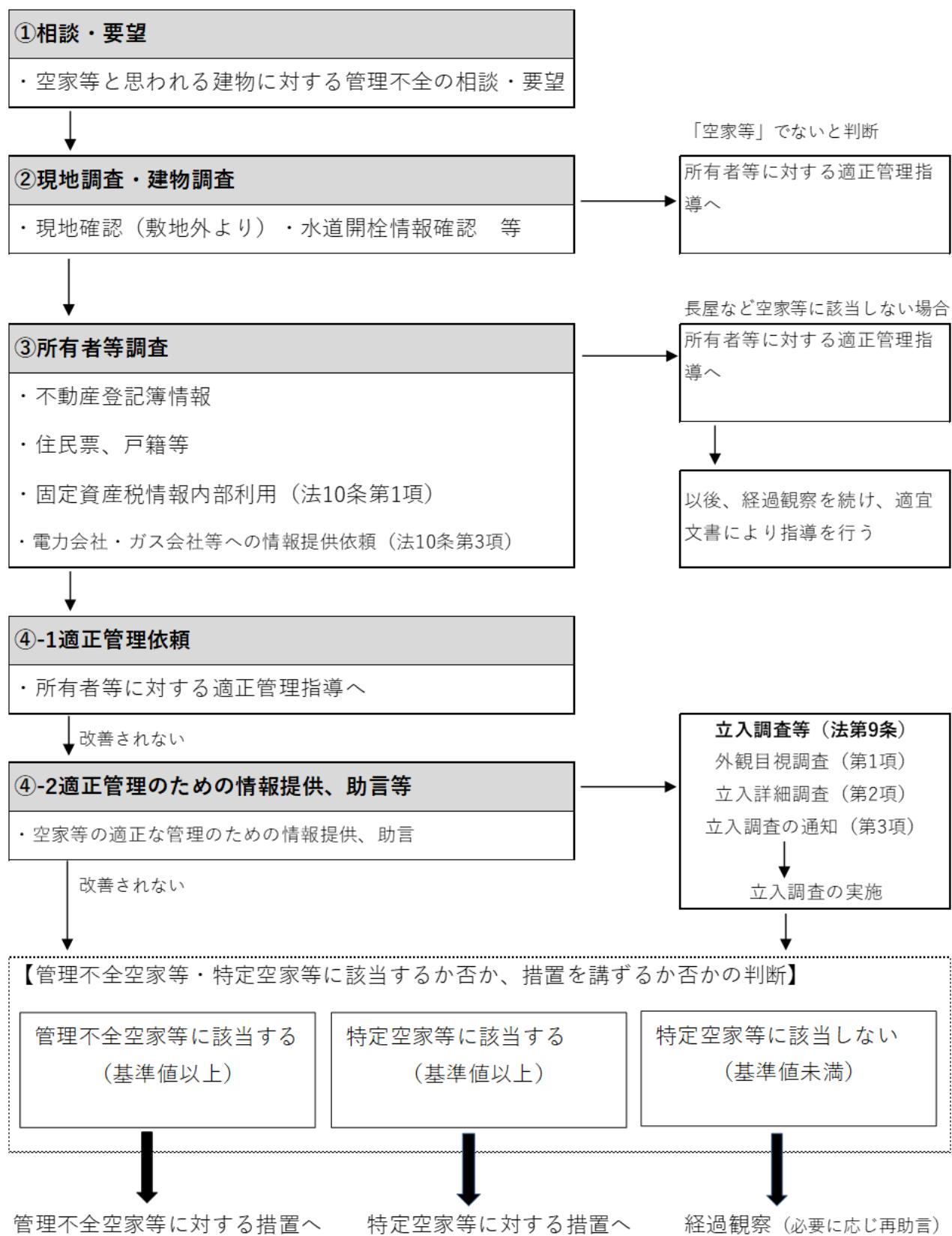
(2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する対策の措置と手続

法第12条に規定されている管理が不十分な空家等に対する情報提供や助言などを経てもなお、所有者において改善が見られない場合、法第2条第2項に規定する「特定空家等」又は法第13条に規定する「管理不全空家等」に該当するか否か判断をすることになるが、法に基づく管理不全空家等及び特定空家等の判断と行政代執行までの流れは以下のフローのとおりとします。

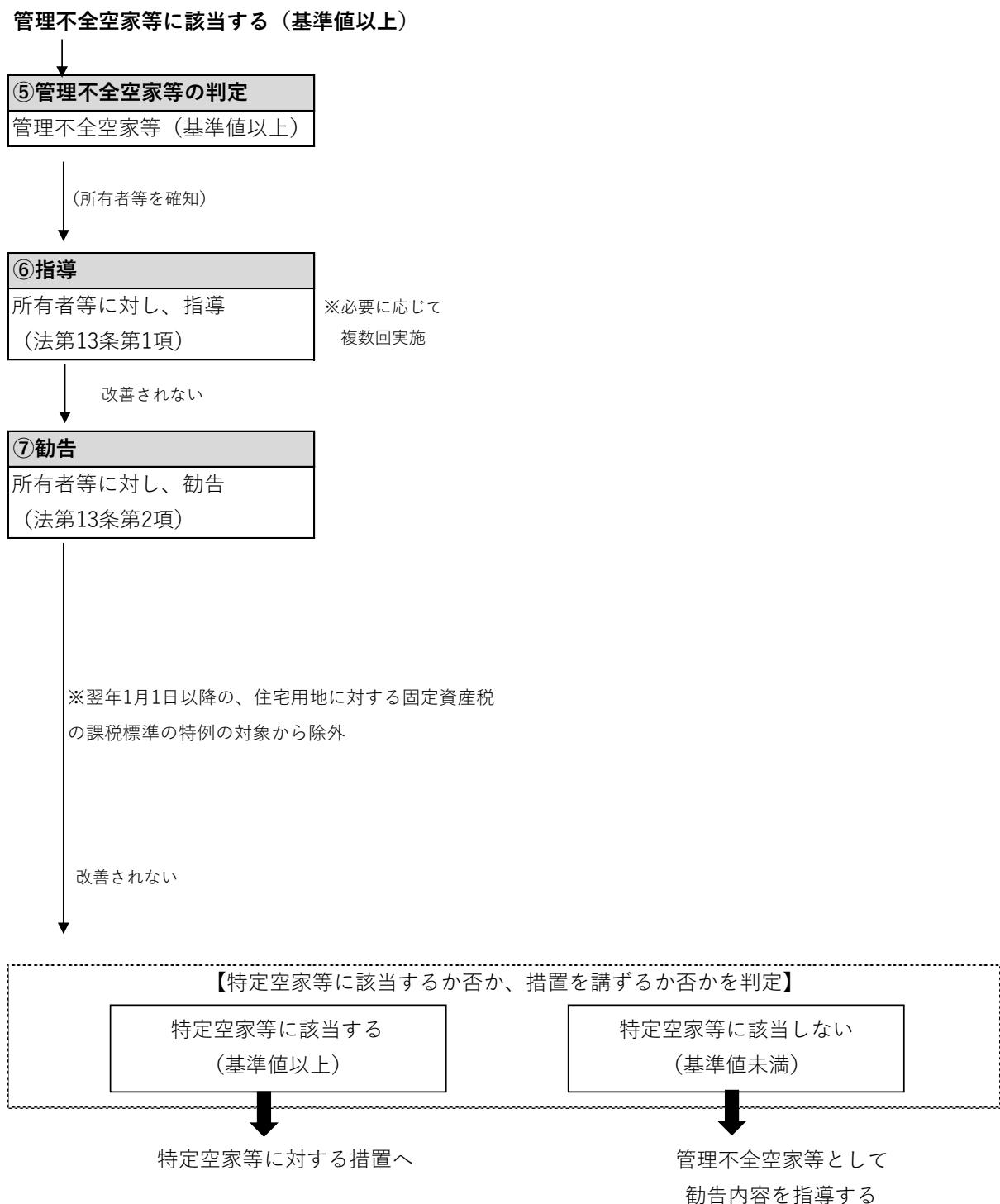
空家等・管理不全空家等・特定空家等の措置の流れ

空家等については、以下に示す流れにより措置を講じていきます。

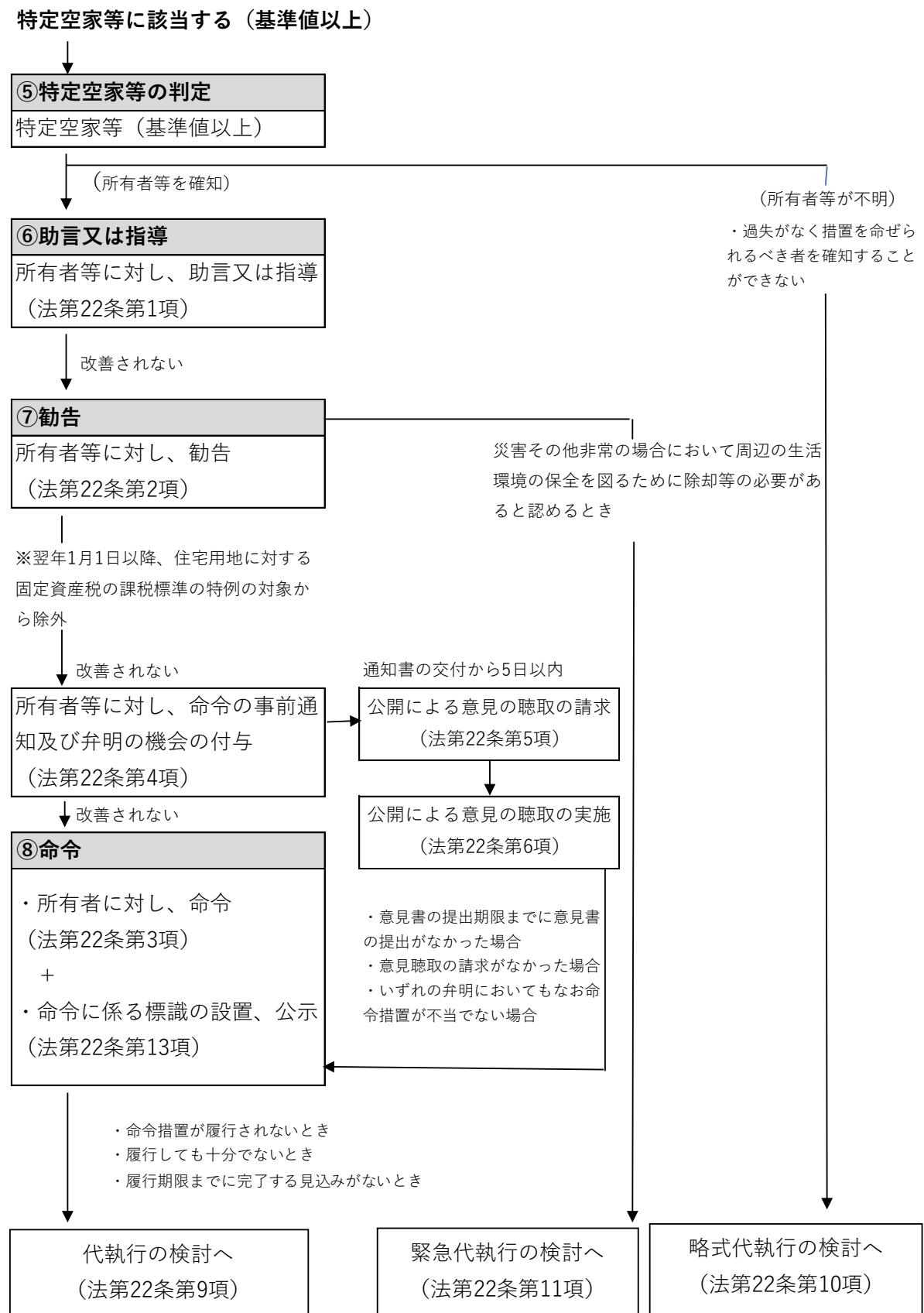
1) 空家等に対する措置に係る作業フロー



2) 管理不全空家等に対する措置に係る作業フロー



3) 特定空家等に対する措置に係る作業フロー



(3) 既存法による措置

管理不全となった空家等に対する対応として、法のほか、建築基準法・消防法・道路法・廃棄物の処理及び清掃に関する法律・災害対策基本法等の既存法での対応も考えられることから、当該空き家の状況を踏まえ総合的に判断します。

■空き家管理に関する法令（抜粋）

法律	範囲	主な概要
建築基準法	勧告 命令 代執行	損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがある建築物の除去、移転、改築、増築、修繕、模様替え、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行することができる。 【建築基準法第10条「保安上危険な建築物等に対する措置」】
道路法	命令	道路管理者は、道路（第71条）及び条例で指定する沿道区間（第44条）において道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するため必要な措置を命ずることができる。 【道路法第44条「沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務」】
廃棄物処理法	命令 代執行	一般廃棄物処理基準に適合しないごみや産業廃棄物等の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市町村長は支障の除去・防止に必要な措置を命ずることができる。命令に従わない場合は、代執行することができる。 【廃棄物処理法第19条の4「一般廃棄物に対する措置命令」】
消防法	命令 代執行	消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、空き家の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件などの除却等を命ずることができる。 消防長又は消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行することができる。 【消防法第3条「屋外における火災の予防又は障害除去のための措置命令等」】
災害対策基本法	一時使用 収用 除却	市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。 【災害対策基本法第64条「応急公用負担等」】

(4) 緊急時における緊急代執行の対応

災害その他非常の場合において、法第22条第2項による勧告措置を実施した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關し緊急に除却、修繕、立木竹伐採その他周辺の生活環境の保全を図るため必要な措置をとる必要があると認めるときで、法第22条第3項から第8項までの規定による措置をとるいとまがないときは、緊急代執行を行うこととします。

6 空家等に関する対策の実施体制の整備

(1) 庁内組織体制

勝央町空家等対策担当者連絡会議を設け、町内の空き家等に関する情報の共有化を進めるとともに、定期的に対策協議などを実施します。

担当部署	担当内容	役割
総務部元気なまち推進室	事務局、総合窓口（相談体制、空家の利活用）	活用（空き家バンク、改修・除却・片づけ補助）総合窓口、担当者連絡会、空家等対策協議会の開催など
総務部消防防災担当	防災・消防	災害対策基本法、火災予防など
産業建設部	建築	建築基準法、調査など
健康福祉部	環境	環境に関する調査、助言など
上下水道部	所有者・使用者情報等	所有者・使用者調査や開栓情報など
税務住民部	課税、相続	地方税法、課税台帳、相続調査など

※その他必要に応じて協力要請：教育振興部

(2) 勝央町空家等対策協議会

本計画を検討する法定組織を継続し、空家等対策全般について専門的な立場から協議を実施するとともに、管理不全空家等又は特定空家等の認定や意見書に対する内容の答申を行うこととします。

組織	役職
行政	町長
地域住民代表	勝央町区長会会長
地域住民代表	勝央町行政相談委員
町議会	総務産業委員長
学識経験者（法務）	岡山弁護士会
学識経験者（法務）	岡山地方法務局津山支局
学識経験者（法務）	岡山県司法書士会
学識経験者（不動産）	岡山県宅地建物取引業協会
学識経験者（建築）	岡山県建築士会
学識経験者（不動産）	岡山県土地家屋調査士会

7 その他空家等に関する対策の実施

(1) 計画の進捗管理

本計画の進捗管理を行うため、定期的に勝央町空家等対策協議会を開催し、空家等対策について意識啓発や支援等の事業実績や現状の課題を報告し、必要に応じて計画の見直しを行います。

別途策定済みの「勝央町元気なまち総合戦略」において設定されている空家等の対策に伴う「重要業績評価指標（KPI）」についても実績を報告し、必要に応じて目標の見直しや事業の新設・改善・廃止等を検討します。

【空き家関連 KPI】

空き家改修等助成件数（累計） 50 件（R 7.3 末） → 80 件（R 12.3 末）

(2) 条例について

法の施行は、自治体としての事務執行の根拠とする法律となった。しかし、法ではカバーできない領域や具体的な事務執行に関し具体的な対応が記載されていないこともあります。

町民の生活環境の保護やスムーズな事務執行を行う上で、必要であると判断すれば具体的な内容について、条例化等を検討していくこととする。

8 資料（管理不全空家等及び特定空家等の判断基準）

【管理不全空家等の判断基準】

[別紙 T-1] 【外観目視調査】、[別紙 TK-2]、[別紙 TK-3]、[別紙 TK-4]の判断基準により行う。

- [別紙 T-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】・【立入詳細調査】

- [別紙 TK-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」

- [別紙 TK-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」

- [別紙 TK-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」

○共通事項

① 管理不全空家等の判断は、ガイドラインを参考に作成した[別紙 T-1]から[別紙 TK-4]までの判断基準により行う。

② 管理不全空家等の判断は、[別紙 T-1]【外観目視調査】の評点で、目安として30点以上を管理不全空家等、50点以上を指導対象の管理不全空家等と判断する。

また、[別紙 TK-2]から[別紙 TK-4]については、各項目に該当するかどうかで判断する。

③ [別紙 TK-2]から[別紙 TK-4]までについて、管理不全空家等と判断する際に、地域住民等への影響を考慮する必要がある項目については、「その状態にある」という感じ方（感覚）には個人差があり、客観性が必要であることから、地元区長等第三者立会いをお願いし、その意見等を踏まえ判断する。

【特定空家等の判断基準】

[別紙 T-1]【外観目視調査】・【立入詳細調査】、[別紙 TK-2]、[別紙 TK-3]、[別紙 TK-4]の判断基準により行う。

- [別紙 T-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】・【立入詳細調査】

- [別紙 TK-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」

- [別紙 TK-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」

- [別紙 TK-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」

○共通事項

① 特定空家等の判断は、ガイドラインを参考に作成した[別紙 T-1]【外観目視調査】、【立入詳細調査】、[別紙 TK-2]、[別紙 TK-3]、[別紙 TK-4]までの判断基準により行う。

② 特定空家等の判断は、[別紙 T-1]【外観目視調査】の評点で、目安として100点以上を特定空家等と判断し、100点以上200点未満を危険度（中）・200点以上を危険度（高）の特定空家等と判断する。

③ [別紙 TK-2]から[別紙 TK-4]までについて、管理不全空家等と判断する際に、地域住民等への影響を考慮する必要がある項目については、「その状態にある」という感じ方（感覚）には個人差があり、客観性が必要であることから、地元区長等第三者立会いをお願いし、その意見等を踏まえ判断する。

[別紙T-1] 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」の判断基準【外観目視調査①】

調査番号	調査年月日	調査者

1. 不良度（老朽度・危険度等）の判定

注：評点は〔基礎点×不良の程度〕

建築物の状態調査	調査項目／不良の程度	基礎点	不明 (0)	低 (0)	低中 (0.25)	中 (0.5)	中高 (0.75)	高 (1.0)	評点
1. 建築物全体の状態 (倒壊のおそれ)	①建築物の崩壊・落階等の有無	100	不明	なし	～	部分的	～	過半の崩壊等	
	②建築物の著しい傾斜の有無、基礎の不同沈下	100	不明	なし	～	部分的	～	有	
2. 構造耐力上主要な部分の状態 (破損、倒壊、落下飛散のおそれ)	①建築物の屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	②建築物の外壁の腐朽・破損・欠落等の有無	40	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	③その他（基礎・土台・柱・梁・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 (落下飛散のおそれ)	①屋根仕上材のずれ・剥離・欠損等の有無	50	不明	なし	一部	部分的	過半	全体的	
	②ひさし又は軒の腐朽・たれ下がりの有無	30	不明	なし	～	部分的	～	全体的	
	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	～	全体的	
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	
」		※標準基礎点合計470+その他加算可能点〔40〕							

※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	「特定空家等」に 非該当	「特定空家等」に該当	
		不良度（低）	不良度（中）	不良度（高）
		評点合計値	100点未満	100点～200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。

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）：100点未満 「特定空家等」に非該当	助言対象外	法12条対象	法12条対象
	不良度（中）（高）：100点以上 「特定空家等」に該当	法12条対象	法22条対象	法22条対象

4. 摊壁の不良度判定（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	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。	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

--

〔「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」
〔建築物〕
〔立入詳細調査〕

〔別紙T-1〕「そのまま放置すれば倒壊等の判断基準（建築物）〔立入詳細調査〕

調査番号

圖書者

卷目

調査項目	状態の程度による配点	基礎点						評点
		不明	なし	一部 (-か所)	部分的 (-所以上過半 か所)	過半	全体的 (過半以上)	
【傾斜】 建築物の著しい傾斜	部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるなどを基に総合的に判断する。	1 (1) ①	100	0	0	30	50	100
調査項目	① 基礎に不同沈下がある。 ② 柱が傾斜している。	100	0	0	30	50	100	100
(1) 基礎及び土台	基礎に大きな亀裂、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か。	1 (1) ①	50	0	0	15	25	40
調査項目	① 基礎が破損又は変形している。 ② 土台が腐朽又は破損している。 ③ 基礎と土台にずれが発生している。	50	0	0	15	25	40	50
(1) 柱	柱に筋かい等に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な部分である柱に筋かい等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱にひび割れが発生しているか否か。	1 (1) ① (1)	50	0	0	15	25	40
調査項目	① 柱に筋かい等に大きな断面欠損、腐食又は変形している。 ② 柱に筋かい等にひび割れが発生している。	50	0	0	15	25	40	50
ハ イ、ロ の 他、建 築 物 の 倒 墓 等	柱に筋かい等に大きな断面欠損等があるかが明らかなもの		100					
(1) 屋根ふき材、ひさし又は軒	全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	1 (2) (1)	50	0	0	15	25	40
調査項目	① 屋根が変形している。 ② 屋根ふき材が剥落している。 ③ ひさし又は軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ④ ひさし又は軒がさく下がついている。 ⑤ 雨過たれ下かつしている。	50	0	0	15	25	40	50
(1) 外壁	全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	1 (2) (1)	40	0	0	10	20	30
調査項目	① 壁体を貫通する穴が生じている。 ② 外壁の仕上材が剥落、腐朽又は脱落し、下地が露出している。 ③ 外壁のモルタル等の外装材に浮きが生じている。	40	0	0	10	20	30	40
(1) 看板、給湯設備、屋上水槽等	転倒が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	1 (2) (1)	10	0	0	5	5	10
調査項目	① 看板の仕上材が剥落している。 ② 看板、浴湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ③ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ④ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。	10	0	0	5	5	10	10
(2) 屋外階段又はバルコニー	全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるなどを基に総合的に判断する。	1 (2) (2)	40	0	0	10	20	30
調査項目	① 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ② 屋外階段、バルコニーが傾斜している。	40	0	0	10	20	30	40
(ホ) 門又は扉	全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるなどを基に総合的に判断する。	1 (2) (ホ)	10	0	0	0	0	10
調査項目	① 門、扉にひび割れ、破損が生じている。 ② 門、扉が傾斜している。	10	0	0	0	0	10	10
(ハ) (1)から(5)のほか、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあるもの	全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるなどを基に総合的に判断する。	1 (2) (ハ)	10	0	0	0	0	10
調査項目	① (1)から(5)のほか、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあることが明らかなるもの	10	0	0	0	0	10	10

保安上危険度判定結果		判定区分	「特定空家等」に該当	「特定空家等」に該当
		評点数合計値	危険度（低） 100点未満	危険度（中） 100点～200点未満
II 周辺への影響度				
	周辺への影響度	「特定空家等」の悪影響（1 建築物の状態 1（1）、（2）のどちら）の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し得る 力）。	存在しない → 影響なし	存在する → 影響あり
III 「特定空家等」に対する措置の判断基準の目安				
※ 実際の「特定空家等」に対する措置の判断は、「特定空家等に対する措置の判断フロー」により行う。				
I 「保安上危険となるおそれの状態等 (別紙1)」判断基準	(100点未満)	「特定空家等」に該当	影響なし	影響あり
	(100点以上)	「特定空家等」に該当	経過観察	法12条助言等対象
II 周辺への影響度				
I 「保安上危険となるおそれの状態等 (別紙1)」判断基準	(100点未満)	「特定空家等」に該当	法12条助言等対象	法22条措置対象
	(100点以上)	「特定空家等」に該当	法12条助言等対象	

〔別紙T-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」

判断基準（擁壁）【立入詳細調査】

2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

調査番号	
調査年月日	
調査者	

（1）擁壁の変状

縦クラックあり	1.0	A 左の中で最大のもの
コーナー部クラックあり	1.5	
水平移動あり	2.0	
横クラックあり	2.5	
不同沈下あり	3.0	
ふくらみあり	3.5	
傾斜・折損あり	4.0	
鉄筋の腐食あり	4.5	
張出し床版付擁壁の支柱の損傷あり	5.5	

（2）擁壁の種類

鉄筋コンクリート擁壁（鉄筋コンクリートにより作られたもの）	0.0	B 該当するもの
重力式コンクリート擁壁（重い材料で構築されており、その重量で背後からの圧力に抗する構造のもの）	0.5	
練石積み擁壁（石やコンクリートブロックを積み上げて、その間にセメントやモルタルを充填して堅固に連結したもの）	1.0	
増積み擁壁（既存擁壁の上に更に擁壁を構築するもの）	1.5	
二段擁壁（最初に造られた擁壁の上に更に擁壁や土留めを造り、その部分に土を入れ、敷地全体を平らにしたもの）	2.0	
張出し床版付擁壁（擁壁下端に立てた柱に鉄筋コンクリート造等の床版を支持させるもの）	2.5	
空石積み擁壁（石やコンクリートブロックを積み上げて、その間にセメントやモルタルなどを充填しないもの）	4.0	

（3）擁壁の高さ

3m未満	0.0	C 該当するもの
3m～4m	1.0	
4m～5m	1.5	
5m以上	2.0	

（4）周辺環境状況

①水抜き穴

3mに1箇所以上内径75mm以上の水抜き穴が設置されている、又は擁壁の上部に水が浸透しないよう対策が取られている	0.0	D 左①～③の中で最大のもの
水抜き穴はあるが、擁壁上部付近で水が浸透しやすい状況にある	1.0	
水抜き穴が設置されていない	2.0	

②擁壁表面

擁壁表面が乾いている	0.0
常に擁壁表面が湿っている	0.5
水がしみ出し、流出している	1.0

③排水施設

良好である	0.0
排水溝にずれ、壊れているところがある、又は排水溝に沿った地盤にクラックが見られる	0.5
擁壁のクラック又は目地から水がしみ出し、付近にはへこみも見られる	1.0
水抜き穴の詰まり、側溝の破損があり、排水機能が失われている	1.5

合計点（A～Dの合計点）

5.0点未満	特定空家等に該当しない	法12条助言等対象
5.0点以上9	特定空家等に該当する（緊急度中）	法22条措置対象
9.0点以上	特定空家等に該当する（緊急度大）	

○調査所見

調査番号	調査年月日	調査者

(別紙TK-2) 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、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。次に挙げ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。

	基礎点	状態のレベル (A)					自治会役員等第三者のチェック (B) ※確認欄の無いものは1とする		評点 基礎点×(A)×(B)
		不明または 非該当	L1	L2	L3	L4	確認無	確認有	
(1) 石綿の飛散	25	0	1	2	3	4	X	X	
・吹付け石綿の周囲の外装材または石綿使用部材（スレート波板等）が破損している。（L1～L2）、又は、破損し、飛散する可能性が高い状態である。（L3～4） ・外装材等の破損より、吹付け石綿等が露出し、飛散する可能性が高い状態である（L3～L4）									
(2) 汚水等の状況	25	0	1	2	3	4	X	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～L2）、又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（L3～L4）。									
(3) 衛生上有害となりうる害虫・ゴミ等の状況	25	0	1	2	3	4	0	1	
・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廃敗したゴミ等が認められる（L1～L2）、又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ている状態である（L3～L4）。 ・敷地内に家電製品（フロン類使用等）、有害ゴミ（乾電池、蛍光管等）などが放置され、又は不法投棄されている（L1～L4）。 ・敷地等から著しく多量の蚊やねずみ等が発生している（L3～L4）。									
(4) 景観上問題となり得るゴミ等の状況	25	0	1	2	3	4	0	1	
・散乱し又は山積したゴミ等が放置されている（L1～L2）、又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（L3～L4）。									
合 計									

判定区分	判定結果
各項目の合計点が50点以上、かつ、L3及びL4に該当するものが0件である。 (そのまま放置すれば特定空家に該当するおそれがある。)	管理不全空家
各項目の合計点が100点以上、かつ、L3及びL4に該当するものが1件以上ある。	特定空家

○調査所見

※地元区長等第三者のチェックがあるものについては、判断に客觀性が必要である事項であり、地元区長等第三者の意見等を踏まえ判断することが望ましい。

(別紙TK-3)「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判断基準

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であることを判断する際は、次に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。次に例挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 景観に関する既存のルールとの不適合	基礎点	状態のレベル (A)				自治会役員等第三者のチェック (B) ※確認欄の無いものは1とする	評点 基礎点×(A)×(B)	
		不明又は 非該当	L1	L2	L3	L4		
・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 (L1~L4)。 ・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 (L1~L4)。 ・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 (L1~L4)。 ・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 (L1~L4)。 (具体的な状態 :)	25	0	1	2	3	4	X	X
(2) 建物及び工作物の汚損	25	0	1	2	3	4	0	1
・屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり、汚れたまま放置されている (L1~L4)。 ・窓ガラスが割れてしま、補修されることなく放置されている (L1~L4)。 ・看板が破損、汚損したまま放置されている (L1~L4)。								
(3) 立木等による周辺景観への影響	25	0	1	2	3	4	0	1
・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している (L1~L4)。								
(4) 景観上問題となり得るゴミ等の状況	25	0	1	2	3	4	0	1
・散乱し又は山積したゴミ等が放置されている (L1~L2)、又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 (L3~L4)。								
合 計								

判定区分	判定結果
各項目の合計点が50点以上、かつ、L3及びL4に該当するものが0件である。 (そのまま放置すれば特定空家に該当するおそれがある。)	管理不全空家
各項目の合計点が100点以上、かつ、L3及びL4に該当するものが1件以上ある。	特定空家

○調査所見

※地元区長等第三者のチェックが網掛けのものについて、判断に客観性をもたせるため、地元区長等第三者の意見等を踏まえ判断することもできる。

--	--	--

〔別紙TK-4〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断基準

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であることを判断する際は、次に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。次に挙げ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。

	基礎点	状態のレベル (A)				自治会役員等第三者のチェック (B)		評点 基礎点× (A)× (B)
		不明または 非該当	L1	L2	L3	L4	確認無	
(1) 汚水等による悪臭の発生	25	0	1	2	3	4	0	1
・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～L2)、又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 (L3～L4)、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</u> 。								
・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～L2)、またそれから悪臭が発生し (L3～L4)、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</u> 。								
・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につともう臭気が認められ (L1～L2)、またそれらの糞尿により著しい悪臭が発生しており (L3～L4)、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</u> 。								
(2) 不法侵入の発生	25	0	1	2	3	4	0	1
・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～L2)、又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、若しくは既に内部に不法侵入された形跡がある (L3～L4)。								
(3) 立木等による破損・通行障害の発生	25	0	1	2	3	4	0	1
・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～L2)、又はそれにより <u>道路通行を阻害している</u> (L3～L4)。								
・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 (L3～L4)。								
・立木の落葉、雑草の繁茂等により、 <u>今後近隣の道路通行を阻害するおそれがある</u> (L1～L4)、又は既に <u>阻害している</u> (L3～L4)。								
・テレビアンテナ、物干し竿等の建物付属物が転倒、落下のおそれがあり、 <u>今後近隣の道路通行を阻害するおそれがある</u> (L1～L4)、又は既に転倒、落下しており、 <u>近隣の道路通行を阻害している</u> (L3～L4)。								
(4) 動物等による騒音の発生	25	0	1	2	3	4	0	1
・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、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</u> (L1～L4)。								
・その他、音が敷地内より発生しており、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</u> (L1～L4)。								
(5) 動物等による侵入等の発生	25	0	1	2	3	4	0	1
・敷地等に動物やズズメバチが住み着いており、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、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼす可能性がある</u> (L1～L2)、又は既に周辺への侵入により <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</u> (L3～L4)。								
・シロアリが巣を作り、近隣の家屋に飛来し、 <u>地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある</u> (L1～L2)、又は既に大量のシロアリが発生しており、 <u>地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている</u> (L3～L4)。								
(6) 落雪による通行障害の発生	25	0	1	2	3	4	0	1
・雪止めが破損している (L1～L2)、また破損の程度が著しく落雪のおそれが高まっている (L3～L4)。								
・通常の雪下ろしがなされていない状態 (L1～L2)、又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著しい屋根等への堆雪又は雪庇が認められ (L3～L4)、 <u>地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある</u> 。								
・既に頻繁に落雪した形跡が認められる (L3～L4)。								
合 計								

判定区分	判定結果
各項目の合計点が50点以上、かつ、L3及びL4に該当するものが0件である。 (そのまま放置すれば特定空家に該当するおそれがある。)	管理不全空家
各項目の合計点が100点以上、かつ、L3及びL4に該当するものが1件以上ある。	特定空家

○調査所見

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

※（3）及び（6）の項目については、相隣者や道路管理者による早期の解決を図れる項目も含まれるため、関係者との連絡を取り合うなどし、指導等のタイミングは慎重に検討を行うのが望ましい。

【状態のレベルの判断要素】

各項目の非該当～L4までのレベル判定に用いる基準は程度の著しさに加え、以下の点から総合的に判断し、評価を実施する。

①周辺の状況による悪影響の程度

- 隣接する道路の通行量が多い。
- 隣接する道路が通学路、避難経路に指定されている。
- 空家等と周辺の現在利用されている建築物との距離が近接している。
- 狹小な敷地の住宅密集地に位置している。
- 近隣住民から悪影響を受けている旨の情報提供がある。
- その他周辺に悪影響をもたらす可能性

()

②危険等の切迫性

- 動物・害虫などが増殖している。
- 悪臭が増している
- 立木が電線に接している
- 落書きが徐々に増えてきている。
- 景観保全に係るルールが定められている地区に位置している。
- その他早急に対処しなければならない事態

()

③その他の勘案基準

- 雪や台風などの気象状況の影響を受ける地域である。

特定空家等に対する措置の判断

「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、「特定空家等」と認められる空家等に対し、下記（1）及び（2）に記載する事項を勘案して、総合的に判断する。

（1）周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

（2）悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、①そ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、また②もたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。

②において、特に台風等の風水害による倒壊のおそれがあるものについては、緊急代執行を行うことも考えられる。

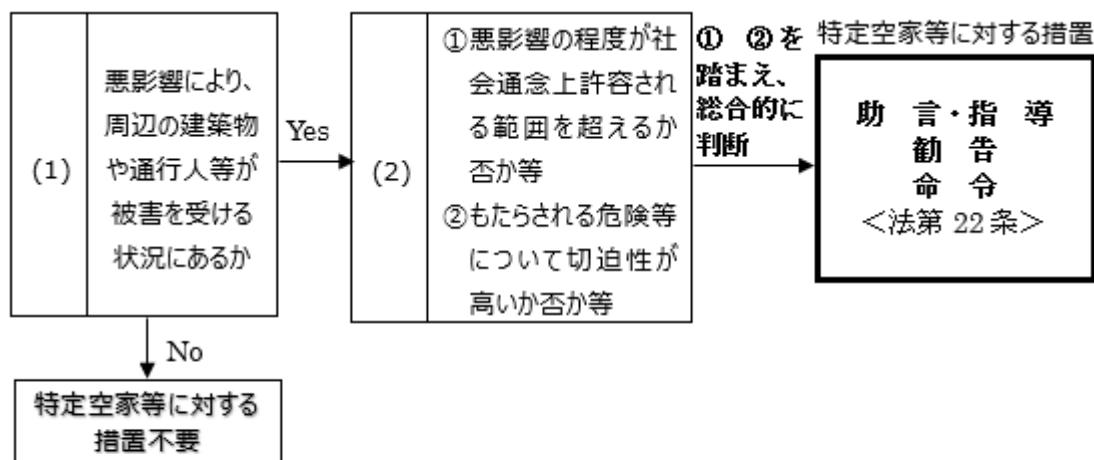


図 特定空家等に対する措置の判断フロー

※実際の判断調査に当たっては、岡山県空家等対策推進協議会の「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置等の手引き」に示す補足説明等を参考に実施する。

1 所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための基本的な方針

（1）背景と目的

近年、本町では、人口減少・高齢化や相続件数の増加等に伴い、空き地についても、適切な管理が行われずに周辺地域に悪影響を与えていたものが年々増加してきています。特に、低未利用土地（土地基本法（平成元年法律第84号）第13条第4項に規定する低未利用土地をいう。）や不動産登記情報で所有者が分からぬ土地又は所有者が判明しても所有者に連絡がつかない土地（令和4年11月1日に施行された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の一部を改正する法律（以下「所有者不明土地法」という。）第2条第1項に規定する所有者不明土地をいう。以下総称して「所有者不明土地等」という。）は、管理不全状態になりやすいことから、管理の適正化と利用の円滑化は重要な課題です。これらの土地は、まちの活性化や公共事業の実施を阻害するほか、適切な管理が実施されないことで、防災・防犯・安全・環境・景観等の観点から住民の生活に対して様々な不利益を生じさせるおそれがあります。

本町では、こうした事態を防ぐべく、今後更なる増加が見込まれる低未利用土地や所有者不明土地に対して総合的かつ計画的な対策を講じていくため、「勝央町所有者不明土地等対策計画（以下「計画」という。）」を作成いたします。

（2）計画の位置付け

計画は、所有者不明土地法第45条第1項の規定による所有者不明土地対策計画であり、「所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索に関する基本的な方針（令和4年法務省・国土交通省告示第1号）」に基づき作成するものです。

なお、計画の推進にあたっては勝央町振興計画、勝央町都市計画マスターplan等に定めてい る関連施策との整合性を図るものとします。

（3）所有者不明土地等の定義

○低未利用土地（土地基本法第13条第4項）

居住の用、事業の用その他の用途に利用されておらず、またはその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途もしくはこれに類する用途に利用されている土地の利用の程度に比し、著しく劣っている土地や当該低未利用土地の上に存する権利のことをいいます。

○所有者不明土地（所有者不明土地法第2条第1項）

相続登記がされてないこと等により、以下のいずれかの状態となっている土地をいいます。

- ・不動産登記簿等を参照しても、所有者が直ちに判明しない土地
- ・所有者が判明しても、所有者に連絡がつかない土地

（4）取組方針

本町では、空き地（所有者不明土地等）について、次の①～④の課題に重点的に取り組んでいきます。

- ①管理不全状態の発生抑制
- ②発生予防に向けた周知普及
- ③利用の円滑化等を図るための体制整備
- ④低未利用土地所有者による利活用や適切な管理

（5）計画の対象

計画では、対象とする地域を勝央町全域とします。

また、対象とする土地は、土地基本法第13条第4項に規定する「低未利用土地」、所有者不明土

地法第2条第1項に規定する「所有者不明土地」とします。

(6) 計画期間

計画期間は、上位計画である勝央町振興計画の後期基本計画の計画期間に合わせて、令和8年度から令和12年度までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとします。

2 所有者不明土地等における現状・課題

【現状】

相続件数の増加、土地の利用ニーズと所有意識の希薄化などから、管理不全の空き地（所有者不明土地等）が増加しており、空き地の管理に関する相談件数も増えてきているのが現状です。特に、公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない、または連絡がつかない所有者不明土地は、長期間管理がなされないことにより樹木の繁茂や廃棄物の放置など様々な問題が発生しています。

また、所有者不明土地は、公共事業の実施に際して、所有者探索等に多大な時間・費用・労力を要し、円滑な事業実施に大きな支障が生じる要因となっています。

【課題】

所有者不明土地は今後も更なる増加が見込まれ、利用の円滑化と適正管理を図っていくことが重要な課題となっています。

3 所有者不明土地等に対して講ずる措置

(1) 管理不全状態の発生抑制

管理が適切に行われず、災害や周辺環境の著しい悪化を発生させるおそれのある土地については、所有者に対して管理の適正化を求めるとともに、処分や活用等の意向の把握を行い、改善に向けた解決方策を提示します。

なお、所有者が分からぬ場合には、勧告の準備行為として、所有者不明土地法第43条を活用し、所有者の探索を行います。

管理不全により周囲に悪影響を及ぼしている土地については、本来、所有者が自ら適切に管理する責務を有することから、確知された所有者に対して、適切な管理を促します。

また、管理不全状態の所有者不明土地については、助言や指導等を行い、管理状態の改善が図られない場合には、所有者不明土地法第38条各項の措置を行うことを検討します。

所有者不明土地の適切な管理のため特に必要があると認められる場合は、所有者不明土地法第42条に基づく裁判所に対する管理命令の発令等の請求を行うことを検討します。

(2) 発生予防に向けた周知普及

所有者不明土地等については、所有者が自ら適切に管理する義務を有することから、所有者に適切な管理を促すことが重要です。所有者不明土地等が適切に管理されず放置された場合、周辺環境に悪影響を与えるおそれがあるため、ホームページの充実や広報紙の活用により、住民意識を高め、発生予防や適切な管理の促進を図ります。

また、所有者が分からぬ土地や、共有地で一部の所有者が分からぬ土地については、地域福利増進事業により活用できることを周知し、地域住民、自治会等の地縁団体、事業者等による利活用を促します。

(3) 利用の円滑化等を図るための体制の整備

所有者不明土地等がもたらす課題は分野横断的で多岐にわたるものであり、庁内の関係部署が密接に連携して対処することが必要です。そのため、課題解決に対して関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、庁内各関係部署間の連携を図ることとします。

本町においては、相談窓口の充実を図るとともに、下表の庁内関係部署において、横断的な連

携を図り、計画を推進します。

部 署	役 割
産業建設部	<ul style="list-style-type: none">・土地の適正管理に関すること・低未利用土地の利活用に関すること・地域福利増進事業に関すること・所有者の探索に関すること
総務部元気なまち推進室	<ul style="list-style-type: none">・空き家の適正管理・利活用に関すること

(4) 低未利用土地所有者による利活用や適切な管理

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置（100万円控除）の周知・支援、一定の要件を満たす譲渡価格が500万円以下または800万円以下の低未利用土地等の譲渡をした場合に長期譲渡所得の金額から100万円を控除する制度について、周知・支援していくものとします。

4 その他所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るために必要な事項

計画は、施策の進捗や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

また、計画の見直しに合わせて、町内における所有者不明土地等の管理状況について把握することを検討します。

なお、所有者不明土地利用等推進法人の指定に関しては、その活用に関する本町の方針が定められるまでの間、町長はこれを行わないこととします。

策定・改訂変遷

【勝央町空家等対策計画】：担当部署 総務部

平成 30 年 12 月 1 日 策定

令和 4 年 2 月 1 日 改訂

令和 6 年 6 月 30 日 改訂

令和 6 年 12 月 10 日 改訂

令和 8 年 4 月 1 日 改訂

【勝央町所有者不明土地等対策計画】：担当部署 産業建設部

令和 8 年 4 月 1 日 策定