

# 岩出市空家等対策計画（第3次）

令和8年3月改定

岩 出 市



# 目 次

## 第1章 空家等対策計画の概要

第1節 計画策定の背景と目的	1
第2節 計画の位置づけ	1
第3節 計画の対象地域	1
第4節 計画の期間	2
第5節 計画の対象とする空家等	2

## 第2章 空家等の現状や課題

第1節 人口及び世帯数	3
第2節 住宅土地統計調査	4
第3節 未利用物件状況調査	5
第4節 空家等対策の実績	7
第5節 空家等対策の課題	8
第6節 未利用物件所有者アンケート結果	9

## 第3章 計画の方針

第1節 基本的な方針	12
------------	----

## 第4章 空家等対策の視点と具体的な取組

第1節 対策の視点・方向性	14
第2節 具体的な取組	14
(1)「空家の発生予防」	14
(2)「管理不全空家の適正管理指導」	15
(3)「未利用物件の活用促進」、「空家等の除却対策」	17

## 第5章 空家等対策の推進体制

第1節 体制の整備	19
第2節 進捗管理と検証	20

## 資料編 関係法令

空家等対策の推進に関する特別措置法	21
岩出市空家等対策協議会条例	33
岩出市地域土地再生事業要綱	35

# 第1章 空家等対策計画の概要

## 第1節 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や少子高齢化の進行、既存建築物・住宅の老朽化、社会的二一ズの変化等により全国的に空家が増加しています。

特に適切に管理されていない空家は、防災、防犯、安全、衛生、景観の阻害等、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことから、深刻な社会問題となっています。

こうした状況を背景に、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「空家特措法」という。）が完全施行され、本格的に空家等対策に取り組むための法整備がなされましたが、その後も、空家等の更なる増加が進み、空家等対策の総合的な対策強化を図るため、令和5年12月に「空家特措法」の一部が改正されました。

これらの経緯を踏まえ、本市においても平成28年3月に「岩出市空家等対策計画」を策定し、令和3年2月の改定を経ながら、「空家の発生予防」、「管理不全空家の適正管理指導」、「未利用物件の活用促進」、「空家等の除却対策」に重点を置き、「空家特措法」に基づく管理不全空家等への改善指導や未利用物件の利活用促進のための「岩出市空き家バンク事業」、空家等の除却とその跡地の利活用促進のための「岩出市地域土地再生事業」など、新たに市独自の取り組みを加えながら、総合的な空家等対策に取り組んでいるところです。

これらの取り組みにより、管理不全空家の改善率や未利用物件の活用・除却など、一定の成果を上げていますが、適正な管理がなされていない空家等も少なからず残されており、今後、人口減少や少子高齢化などの問題が更に進展することで、空家の増加が見込まれることから、継続的な空家等対策が求められます。

以上のことから、これまでの取組成果や課題を踏まえ、空家等の増加により発生が予想される多岐にわたる問題の解決に向けて、引き続き、総合的かつ効果的な取り組みを計画的に進めるため、第2次計画を改定し、「岩出市空家等対策計画（第3次）」を策定します。

## 第2節 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第7条の規定に基づき、国の基本指針に即して、本市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の基本的な方針として策定するものです。

- ・平成28年3月策定（第1次）
- ・令和3年2月改定（第2次）

## 第3節 計画の対象地域

本計画の対象地域は、「岩出市全域」とします。

## 第4節 計画の期間

計画期間は、令和8年4月から令和13年3月までの5年間とします。

ただし、社会情勢等の変化等により計画見直しの必要がある場合は、見直すこととします。

## 第5節 計画の対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、空家特措法第2条第1項で定める「空家等」（空家特措法第2条第2項で規定する「特定空家等」及び空家特措法第13条第1項で規定する「管理不全空家等」を含む。）とします。

### ○「空家等」（空家特措法第2条第1項）

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

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。

### ○「管理不全空家等」（空家特措法第13条第1項）

適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態にあると認められる空家等

### ○「特定空家等」（空家特措法第2条第2項）

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、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、又は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



## 第2章 空家等の現状や課題

### 第1節 人口及び世帯数

本市の人口は令和5年から本格的な人口減少に転じ、前計画策定時の令和3年と比較し、令和8年の変動率は99.4%と▲347人の減少となっています。

また、地区別では、山崎、根来の2地区ともに変動率が100.2%と令和3年時の人口を上回っていますが、岩出地区については、96.0%の▲327人の減、上岩出地区についても99.4%の▲81人の減となり、地区別での人口減少は進んできています。

地区別人口（住民基本台帳人口（1月1日基準））

（単位：人）

	R3.1.1	R4.1.1	R5.1.1	R6.1.1	R7.1.1	R8.1.1	R8.1.1/R3.1.1
岩出地区	8,215	8,193	8,103	7,991	7,940	7,888	96.0%
山崎地区	21,807	21,968	22,098	22,165	22,060	21,850	100.2%
根来地区	9,328	9,347	9,358	9,321	9,324	9,346	100.2%
上岩出地区	14,645	14,653	14,656	14,582	14,576	14,564	99.4%
計	53,995	54,161	54,215	54,059	53,900	53,648	99.4%

本市の人口構造における65歳以上の高齢化率については、少子高齢化の影響により、令和3年と比較し、令和8年で25.7%の2.2%の増加となっています。

全国値と比べ約5%低い状況ではありますが、最も高い岩出地区では、全国値とほぼ同水準の31.0%となっています。

また、令和3年からの5年間の伸び率については、全ての地区が2%台となり、最も伸びているのは、上岩出地区の2.5%となります。

地区別高齢化率（65歳以上）（住民基本台帳人口（1月1日基準））

	R3.1.1	R4.1.1	R5.1.1	R6.1.1	R7.1.1	R8.1.1	R8.1.1-R3.1.1
岩出地区	29.1%	29.7%	29.9%	30.6%	30.5%	31.0%	2.0%
山崎地区	23.2%	23.4%	23.7%	24.2%	24.7%	25.3%	2.1%
根来地区	18.7%	19.4%	19.7%	19.9%	20.5%	20.9%	2.1%
上岩出地区	23.9%	24.4%	24.8%	25.3%	25.7%	26.4%	2.5%
計	23.5%	23.9%	24.3%	24.7%	25.1%	25.7%	2.2%

本市の世帯数はこれまで増加で推移しており、令和3年と比較し、令和8年での変動率は106.6%となり、1,561世帯の増加となっています。

また、地区別では、全地区が令和3年時の世帯数を上回っていますが、岩出地区については増加率が2.6%と最も低い状態にあります。

地区別世帯数（住民基本台帳人口（1月1日基準））

（単位：世帯）

	R3.1.1	R4.1.1	R5.1.1	R6.1.1	R7.1.1	R8.1.1	R8.1.1/R3.1.1
岩出地区	4,044	4,097	4,100	4,109	4,119	4,148	102.6%
山崎地区	9,380	9,539	9,755	9,913	10,009	10,079	107.5%
根来地区	3,732	3,772	3,821	3,869	3,935	3,994	107.0%
上岩出地区	6,434	6,526	6,611	6,666	6,792	6,930	107.7%
計	23,590	23,934	24,287	24,557	24,855	25,151	106.6%

## 第2節 住宅・土地統計調査

### （1）住宅数及び空家数

令和5年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は約6,505万戸と5年前の平成30年と比べ約264万戸増加し、空家数も約51万戸増加しています。空家率は13.8%で一般住宅における空家率も5.9%となっており、増加傾向は続いています。

また、和歌山県では住宅総数が約50万戸と5年前と比べ約1万戸増加し、空家数も約7千戸増加しています。空家率は21.2%で、一般住宅の空家率も12.1%と全国平均を大きく上回る数値となっています。

本市では、住宅総数が約25,580戸と5年前と比べ約1千戸増加し、空家数が2,810戸、空家率が11.0%、一般住宅の空家率が5.5%となっており、全国平均を下回るとともに、5年前と比べて減少しています。

住宅数・空家数・空家率（住宅・土地統計調査より）

		住宅数(戸) (A)	住宅全体		一般住宅	
			空家数(戸) (B)	空家率 (C=B/A)	空家数(戸) (D)	空家率 (E=D/A)
全国	H25	60,628,600	8,195,600	13.5%	3,183,600	5.3%
	H30	62,407,400	8,488,600	13.6%	3,487,200	5.6%
	R5	65,046,700	9,001,600	13.8%	3,856,000	5.9%
和歌山県	H25	475,900	86,000	18.1%	48,200	10.1%
	H30	485,200	98,400	20.3%	54,400	11.2%
	R5	495,600	105,300	21.2%	59,800	12.1%
岩出市	H25	23,610	3,060	13.0%	1,600	6.8%
	H30	24,590	2,970	12.1%	1,510	6.1%
	R5	25,580	2,810	11.0%	1,410	5.5%

※住宅：一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの

※一般住宅：住宅の内、別荘などの二次的住宅、賃貸、売却用住宅を除いた住宅

## (2) 空家率の推移

全国、和歌山県ともに年々増加を続けていますが、本市では、多少の増減はあるものの、全体的には減少傾向となっています。

ただし、今後の人口減少・超高齢化社会の到来を勘案すると、将来的には、全国、和歌山県と同様に空家率が増加していくものと考えられます。

住宅総数に対する空家率の推移（住宅・土地統計調査より） 単位（％）

		S63	H5	H10	H15	H20	H25	H30	R5
全体	全国	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6	13.8
	和歌山県	12.9	12.7	14.5	17.5	17.9	18.1	20.3	21.2
	岩出市	—	17.4	25.6	17.6	17.9	13.0	12.1	11.0
一般住宅	全国	—	—	3.6	3.9	4.7	5.3	5.6	5.9
	和歌山県	—	—	6.2	7.6	9.1	10.1	11.2	12.1
	岩出市	—	—	—	6.6	9.1	6.8	6.1	5.5

## 第3節 未利用物件状況調査

未利用物件の状況調査については、市内に存在する未利用物件を効率的に把握するため、令和元年度から、空家特措法第10条に基づき上下水道局より「上水道給水中止物件リスト」の提供を受け、現地調査や居住確認を行ったうえで、未利用物件一覧の作成を行っています。

本調査の結果は、今後の空家等対策の基礎データとするとともに、把握した未利用物件の所有者等に対しては、空家施策のダイレクトメールや所有者アンケートの実施に活用しています。

上水道給水中止情報に基づく空家等現況調査（単位：件）

	上水道給水中止数	調査対象件数 ※	未利用物件の数
令和元年度	1,062	988	327
令和2年度	1,266	147	107
令和3年度	1,854	383	224
令和4年度	2,379	244	111
令和5年度	2,727	178	160
令和6年度	2,072	592	534
令和7年度	2,114	668	507

※上水道給水中止数から、住所登録のある物件や共同住宅の1室、公共施設等を除いたもの。

※令和3年度から、使用水量0 m<sup>3</sup>物件を調査対象として追加

令和7年度調査における市内未利用物件の状況については、全体で507件となり、給水中止物件が358件、使用水量0 m<sup>3</sup>の物件が149件となっています。

市内空家率については、2.4%となり、地区別では、岩出地区3.4%、山崎地区2.1%、根来地区1.9%、上岩出地区2.5%となり、岩出地区が最も高い状況となっています。

## 未利用物件調査による空家状況

(単位：戸)

	建物数	住宅数	未利用物件数			空家率
			給水中止	使用水量0m <sup>3</sup>	計	
岡田	1,260	871	13	3	16	1.8%
溝川	362	269	3	1	4	1.5%
大町	183	99		3	3	3.0%
高塚	714	480	14	2	16	3.3%
清水	841	527	12	9	21	4.0%
宮	286	179	3	6	9	5.0%
西野	534	298	3	6	9	3.0%
高瀬	239	150	3	2	5	3.3%
備前	60	30		1	1	3.3%
船戸	270	177	18	1	19	10.7%
山崎	332	238	11		11	4.6%
岩出地区	5,081	3,318	80	34	114	3.4%
中黒	1,046	671	7	3	10	1.5%
中島	1,361	867	8	4	12	1.4%
吉田	1,224	971	16	12	28	2.9%
山	1,734	1,331	20	6	26	2.0%
境谷	105	36	4	2	6	16.7%
相谷	822	662	10	2	12	1.8%
原	36	18			0	0.0%
西安上	404	302	4	2	6	2.0%
金池	973	784	7		7	0.9%
湯窪	159	91			0	0.0%
赤垣内	163	98	1		1	1.0%
波分	290	205		1	1	0.5%
曾屋	1,008	870	20	5	25	2.9%
金屋	792	693	17	4	21	3.0%
畑毛	493	242	6	4	10	4.1%
紀泉台	928	775	8	5	13	1.7%
山崎地区	11,538	8,616	128	50	178	2.1%
根来	2,065	1,355	12	11	23	1.7%
森	559	390	13	5	18	4.6%
堀口	214	159			0	0.0%
今中	250	183	2		2	1.1%
川尻	591	415	14	6	20	4.8%
安上	657	462	2		2	0.4%
押川	41	11			0	0.0%
尼ヶ辻	142	109	1		1	0.9%
桜台	549	467	1		1	0.2%
根来地区	5,068	3,551	45	22	67	1.9%
荊本	563	464	3		3	0.6%
中迫	1,102	766	14	14	28	3.7%
水栖	1,177	922	26	6	32	3.5%
野上野	924	736	2		2	0.3%
山田	272	227	5	4	9	4.0%
北大池	537	388	11	1	12	3.1%
南大池	501	395	17	4	21	5.3%
東坂本	368	209	2	1	3	1.4%
新田広芝	837	716	17	7	24	3.4%
西国分	1,490	1,165	8	6	14	1.2%
今畑	1	0	0	0	0	0.0%
上岩出地区	7,772	5,988	105	43	148	2.5%
総合計	29,459	21,473	358	149	507	2.4%

※建物数及び住宅数は課税家屋台帳による。

※未利用物件数は、上水道データによる(6年度決算ベース)

## 第4節 空家等対策の実績

### (1) 空家特措法に基づく改善通知

平成29年度から空家特措法に基づき、近隣住民等から相談のあった管理不全空家に対して改善通知を送付しています。

この間、「助言」からより強い「指導」への切り替えや、定期的な再通知の実施、令和7年度からは再指導によっても改善のみられない管理不全空家に対して固定資産税等の住宅用地特例を除外できる「勧告」を行うなど、事業改善を行いながら取り組んできました。

改善通知送付物件の状況としては、草木の繁茂や隣地へのはみ出し、屋根瓦やカーポートの一部破損、蜂等の発生など、比較的軽易な案件が多くなっていますが、中には、倒壊の危険性のあるものや所有者不明により今後の管理が見込めないものなども含まれています。

現時点での、累計改善通知送付数は、157件で、そのうち131件が改善しており、改善率は83.43%となっています。

改善通知の送付状況（令和8年1月末時点）

（単位：件）

	案件数	改善	未改善	所有者等不明
平成29年度	6	6	0	1
平成30年度	9	6	3	1
令和元年度	23	20	3	1
令和2年度	4	3	1	0
令和3年度	12	11	1	1
令和4年度	18	14	4	0
令和5年度	28	26	2	0
令和6年度	23	20	3	1
令和7年度	34	25	9	1
合計	157	131	26	6

### (2) 岩出市地域土地再生事業

令和5年度から空家等周辺の生活環境の改善や地域の活性化を目的とし、市で空家等及びその敷地の寄附を受け入れ、建築物等を除却のうえ、売却や公共的利用によりその跡地の利活用を促進する「岩出市地域土地再生事業」を開始しました。

令和5年度からの累計で6件の寄附を受け入れ建築物等を除却し、必要に応じて地域環境改善のための接道拡幅工事を実施しました。

除却後の土地については、地元区・自治会等の住民を対象とした売却を実施し、購入者のない場合は一般競争入札による公売を実施しています。

地域土地再生事業の事業実績（令和8年1月末時点）

	寄附	除却	除却面積	利活用・売却
令和5年度	2件	2件	529.78㎡	
令和6年度	1件	1件	317.67㎡	接道拡幅2件、一部売却(100㎡)
令和7年度	3件	3件	337.29㎡	売却1件(123.04㎡)
合計	6件	6件	1,184.74㎡	

(3) 岩出市空き家バンク事業

令和5年度から、利活用可能な未利用住宅の流動化を促すことにより、管理不全空家等の発生を未然に防止することで、周辺生活環境を保全することを目的に、「岩出市空き家バンク事業」を開始しました。

令和5年度からの累計で12件の物件を掲載しており、そのうち2件について売却により成約しています。

岩出市空き家バンク事業の事業実績（令和8年1月末時点）

	新規登録件数	売却等件数	取下げ等件数	年度末掲載件数
令和5年度	5件	1件	0件	4件
令和6年度	5件	0件	2件	7件
令和7年度	3件	1件	1件	8件

## 第5節 空家等対策の課題

空家特措法に基づく空家等対策を開始して以降、改善通知の送付や未利用物件状況調査の実施、「岩出市空き家バンク事業」、「岩出市地域土地再生事業」の新規実施などにより、空家等の発生予防・適正管理の推進・利活用の促進に取り組んできたところですが、事業の進捗につれ、様々な課題が浮き彫りとなっています。

その課題に対応し、具体的な施策に反映させることにより空家等対策の更なる促進を図ります。

(1) 空家特措法に基づく改善通知

- ・再指導や勧告後も改善されない空家等。
- ・相続放棄や所有者等の居所不明により、改善通知の送付先が確知できない物件。

(2) 岩出市空き家バンク事業

- ・民間による不動産取引が活発で中古物件の市場価値が高いため良好な物件の確保。
- ・遠方居住者による掲載希望物件の現場立会い。
- ・未相続物件の物件掲載による成約。

(3) 岩出市地域土地再生事業

- ・ 除却後の土地売却による購入者の確保。
- ・ 土地売却が困難な場合の、その土地の状況を勘案した新たな土地利活用。
- ・ 個人財産の寄附となるため、安定した実施物件の確保

(4) 危険な管理不全空家の対応

- ・ 相続放棄などの理由により所有者等不在となった空家等の老朽化。
- ・ 所有者不明物件に対する相続人調査。

## 第6節 未利用物件所有者アンケート結果

今後の空家等対策に反映させることを目的に、未利用物件所有者等に対し、物件の管理状況や今後の利活用方針、市事業の活用意向などを把握するためのアンケート調査を実施しました。

主な調査結果は、以下のとおりです。

○送付件数：359件

※「法人・不動産関係者の所有」、「所有者の死亡・居所不明」、及び郵送が未着のものを除く。

○発送日：令和7年9月24日

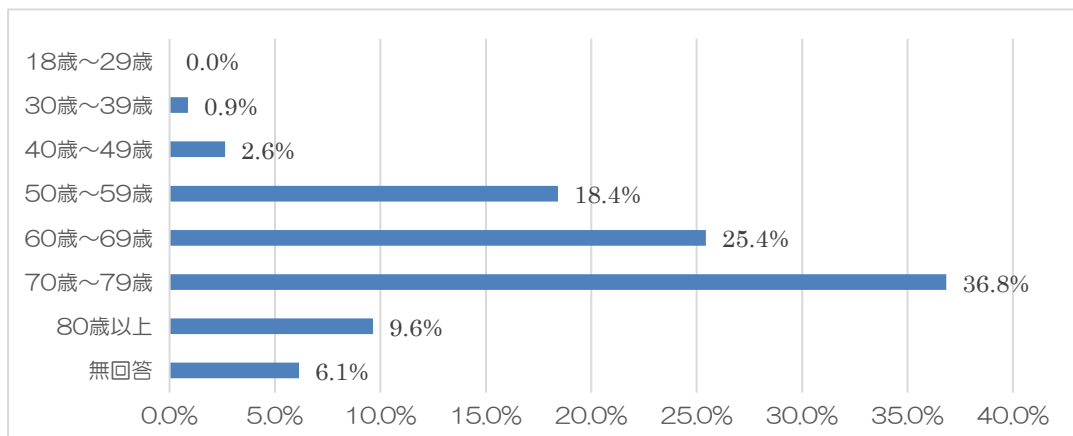
○回答期限：令和7年10月17日（郵送）

令和7年10月24日（インターネット）

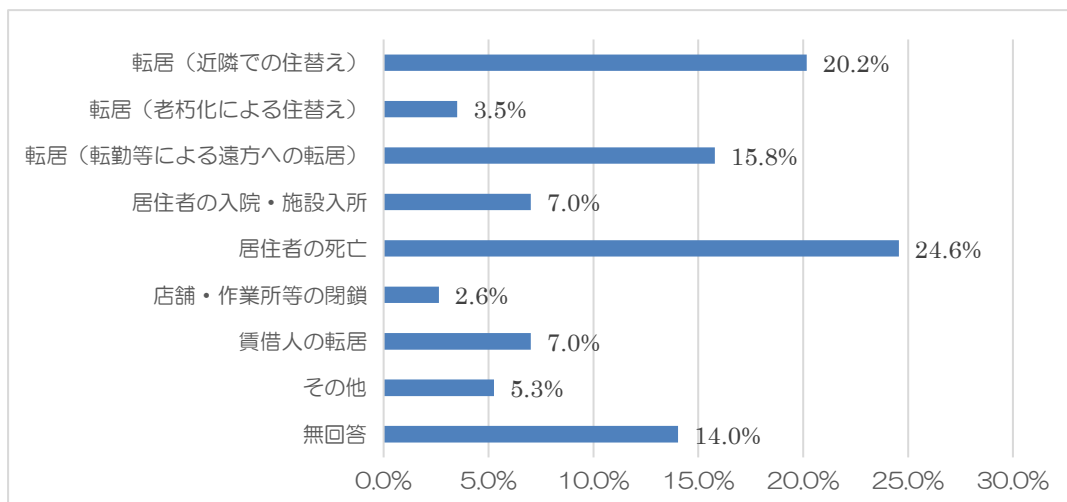
○回答数：114件

○回収率：31.8%

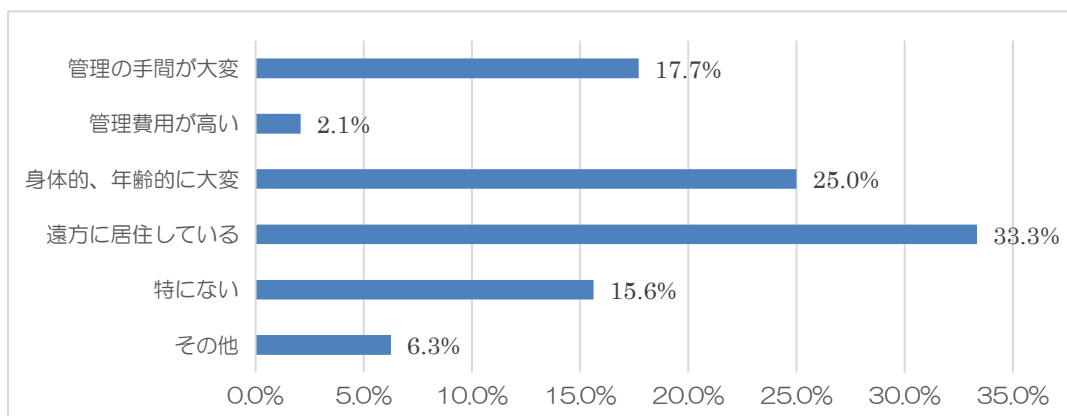
### ○所有者等の年齢



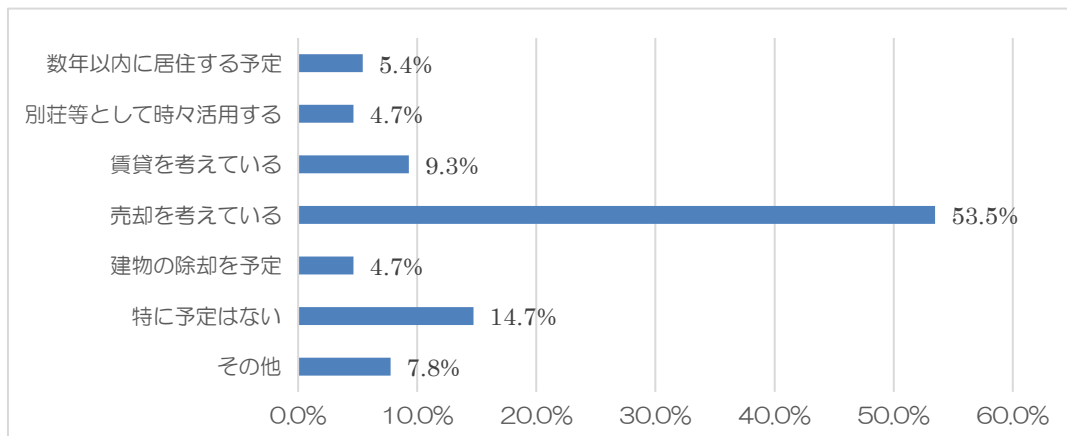
### ○利用しなくなった理由



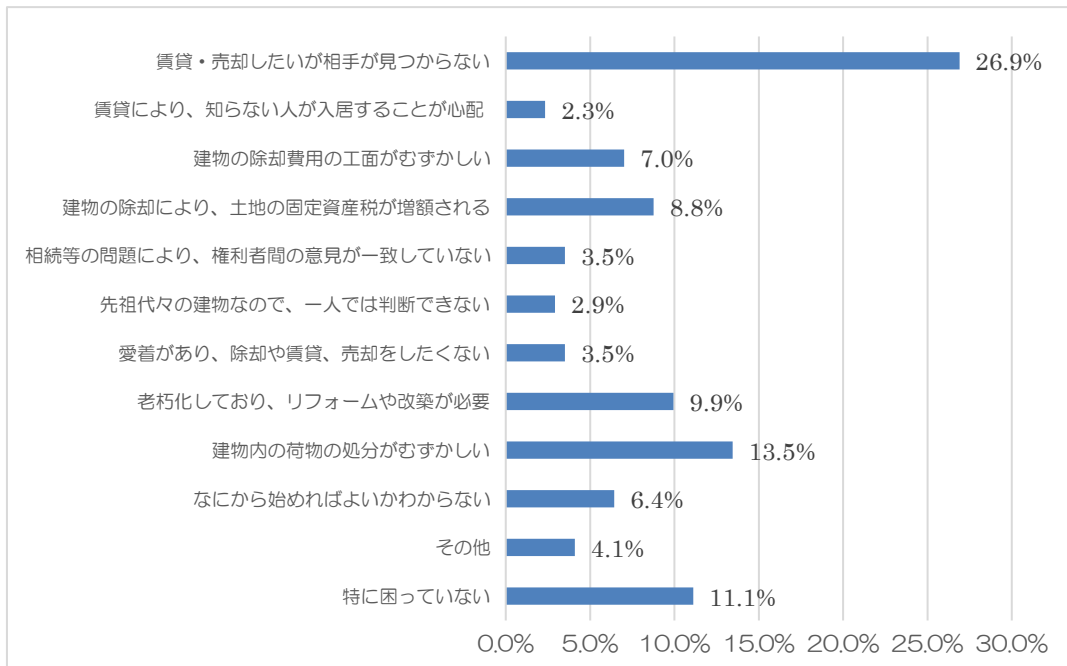
### ○定期的に管理できない理由



### ○今後の利活用予定



## ○利活用に向けての困りごと



## ○未利用物件所有者アンケート調査結果まとめ

アンケート調査結果によると、所有者等の年齢は、70歳以上で46.4%、60歳から69歳を含めると71.8%となり所有者等の高齢化が読み取れます。

利用しなくなった理由としては、「転居が(住替えと転勤等の計)」が39.5%と最も多く、次いで「居住者の死亡」が24.6%となっています。また、定期的に管理できない理由としては、「遠方居住」が33.3%で最も多く、次いで「身体的、年齢的事情」が25.0%、「管理の手間が大変」が17.7%となっています。

今後の活用予定については、「売却考えている」と「賃貸を考えている」が合わせて62.8%で最も多くなっている一方で、「特に予定がない」が14.7%となっています。

また、利活用に向けての困りごとでは、「賃貸・売却の相手が見つからない」が26.9%で最も多くなっており、次いで除却にあたっての「費用の工面」と「建物除却による固定資産税の増額」が合わせて15.8%となっています。

この結果から、適正管理にあたっては「遠方居住や管理手間」、利活用にあたっては「売却等相手の確保」、除却に向けては「費用面や固定資産税の増額」が、所有者目線での空家問題の課題であり、これらに対応する施策を的確に実施していくことが空家問題の解決に向けて重要となります。

## 第3章 計画の方針

### 第1節 基本的な方針

本市における今までの取組や全国的な状況を踏まえ、引き続き、次の3点を基本的な考え方として、今後、各種の対策を検討し、取り組んでいくこととします。

また、この計画に基づく施策の検討、特定空家等に関する意見を聴取する場合には、空家特措法第8条に基づき設置した、岩出市空家等対策協議会を活用します。

#### (1) 「空家の発生予防」

- 空家等の適正管理については、一義的にはその所有者に責任があることを市広報や市ウェブサイトで広く周知します。
- 空家相談窓口を設置するとともに、和歌山県や民間の空家相談センターとの協働により、管理不全空家等や特定空家等の発生を予防します。
- 上水道給水中止情報等をもとに、未利用物件の把握に努め、早い段階で所有者等に空家等対策に関する制度の周知を行います。

#### (2) 「管理不全空家の適正管理指導」

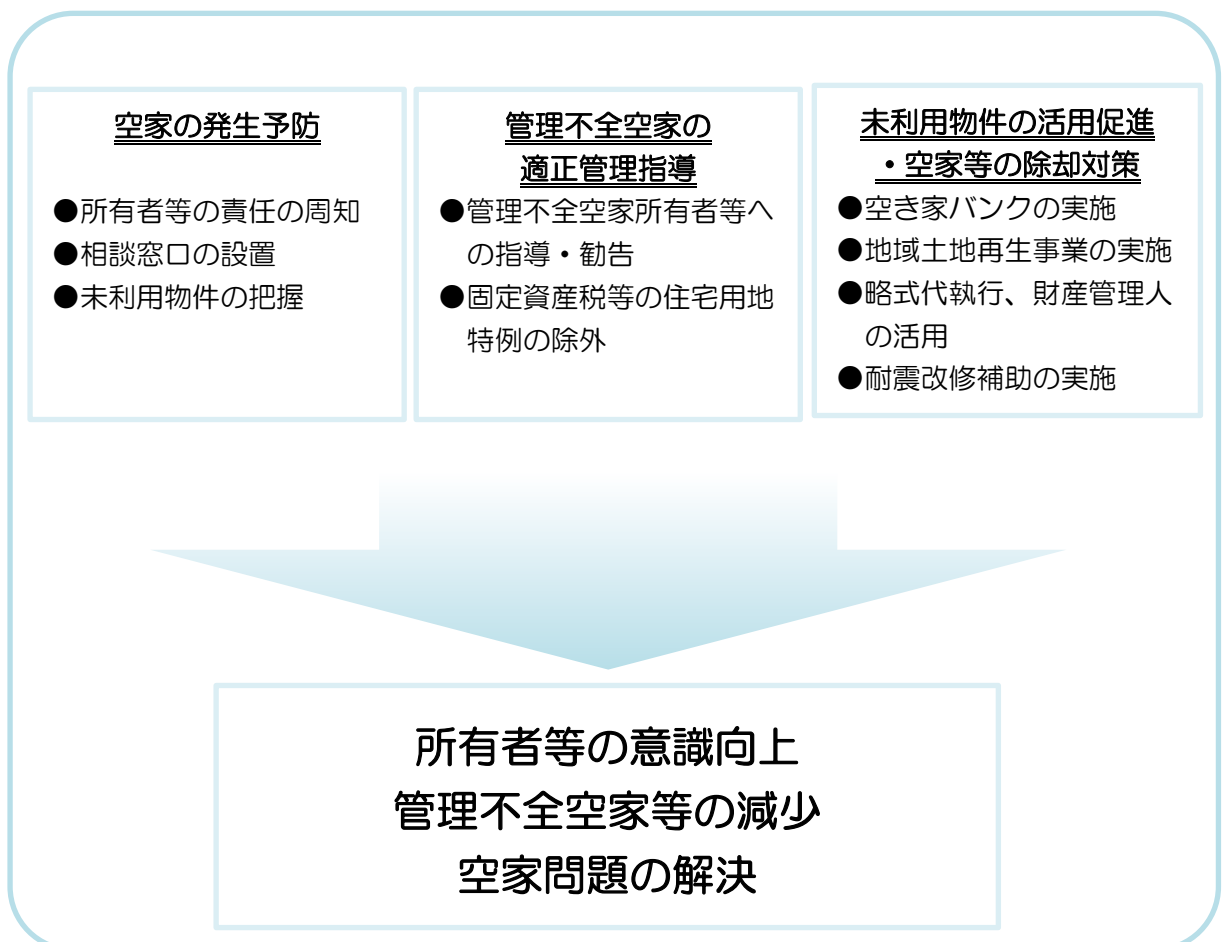
- 地域の生活環境に悪影響を与えている管理不全空家等については、空家特措法第13条第1項に基づく指導を行います。
- 指導を行っても一定期間改善が見られない場合は、再指導を行うなど、所有者等に粘り強く働きかけます。
- 再指導を行っても改善がみられず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれが大きいと認める場合は、空家特措法13条第2項に基づく勧告を行います。  
なお、勧告をうけることにより、当該空家等の敷地について、住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例から除外されることとなります。
- 特定空家等に該当するか否かについては、岩出市空家等対策協議会の意見を参考に、市が慎重に判断することとします。

#### (3) 「未利用物件の活用促進」、「空家等の除却対策」

- 利活用可能な未利用物件の流通を促進し、管理不全空家等の発生を未然に防止することを目的に、「わかやま空き家バンク」に引き続き参加します。
- 「岩出市地域土地再生事業」により、市で空家等及びその敷地の寄附を受け、建築物等を除却のうえ、売却や公共的利用によりその跡地の利活用を促進することで、安全で安心して暮らせる住環境づくりを目指します。
- 土地利活用の円滑化を図るため、空家等の寄附を受ける際には、事前に近隣住民に対して購入等の意向確認を行います。

- 空家等除却後の土地の売却に際しては、地域内の環境改善に向けて、地元の要望を反映させるため、地元区・自治会及び住民への売払いを優先的に行い、購入者のない場合は、一般競争入札により広く購入者を募ります。
- 一般競争入札によっても購入者のない土地については、物件情報ウェブサイトを開設し、継続的に売却できるよう努めるとともに、新たな土地活用の方向性についても検討します。
- 倒壊等の周辺生活環境への影響が著しく、管理者不在により改善の見込みのない空家等については、「略式代執行」による建築物等の除却や、「財産管理人制度」を活用した管理・処分を検討します。
- 空家の活用を促進するため、空家も住宅耐震改修事業補助金の対象とします。

### 基本的な方針のイメージ図



## 第4章 空家等対策の視点と具体的な取組

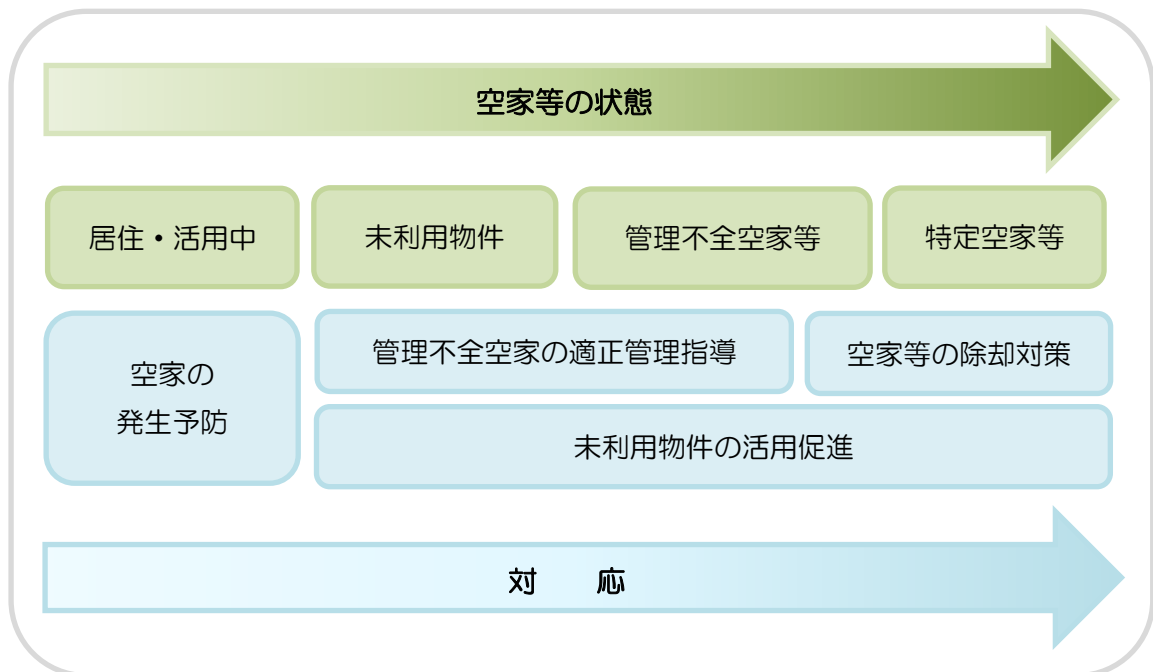
### 第1節 対策の視点・方向性

空家等が発生する要因やそこから生じる課題は、ひとつに特定できるものではなく、居住中から空家化、管理不全、除却、跡地利用までの各段階にわたっています。

そのため、空家等の対策を実施するためには、それぞれの段階に応じた対策が必要であり、ここでは、その方向性を示し、各種施策を検討します。

本市では、管理不全空家等や特定空家等発生の未然防止や地域環境の改善を目的に、予防や適正管理、利活用の促進に取り組むと共に、危険空家の除却にも取り組んでまいります。

#### 空家等の状態とその対応



### 第2節 具体的な取組

#### (1) 「空家の発生予防」

本市の空家率は、全国、和歌山県の数値を下回っていますが、県内他市町村と比べて緩やかではあるものの、人口減少が進んでおり、高齢者の比率も年々増加していることから、今後、空家率が上昇していくことは避けられない状況にあるといえます。

その点から、現に存在する管理不全空家等への対策と併せて、新たな管理不全空家等の発生を抑制することが重要となります。

管理不全空家等発生の要因が、所有者個別の事情によるところが大きいことから、管理不全空家等の発生を抑制する施策として、以下の取組を推進します。

### ●相談窓口の設置

- ア 一元的に相談を受けられる窓口を市役所（都市計画課）に設置します。
- イ 和歌山県空家等対策推進協議会主催の「空き家なんでも相談会」に参加し、相談を受け付けます。
- ウ 空家等となった場合の管理など、所有者の将来不安に応える相談窓口として、民間の空家相談センターと連携します。

### ●未利用物件状況調査

- ア 上下水道局の協力を得て、上水道給水中止情報等をもとに未利用物件状況調査を行い、空家等対策の基礎資料とするとともに、調査で把握した未利用物件所有者あての市の空家等対策関連事業を周知するためのダイレクトメール送付などにより、管理不全空家発生の未然防止に取り組みます。

### ●アンケート調査

- ア 未利用物件所有者を対象とした、物件の状況や利活用の意向などを把握するためのアンケート調査を定期的（5年に1回程度）に行い、未利用物件の状況把握に努めます。

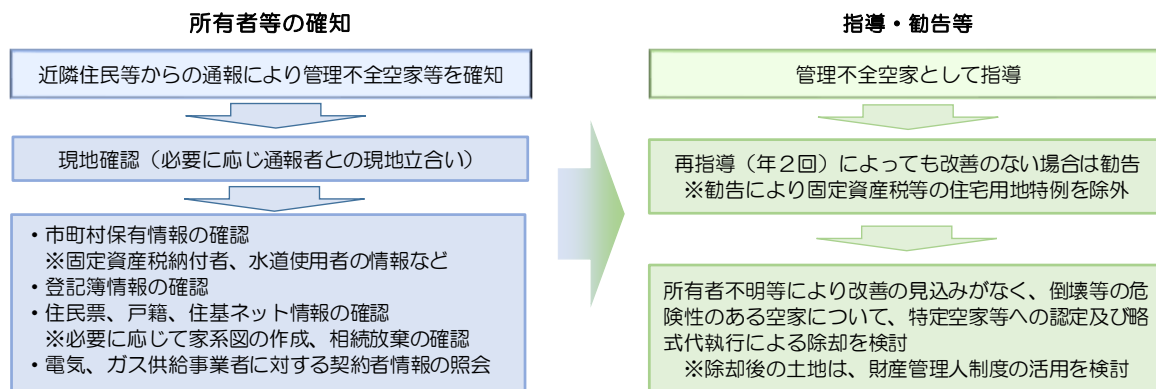
## (2)「管理不全空家の適正管理指導」

適正に管理されない空家等は、その建物の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生、景観などの様々な面において周辺的生活環境に悪影響を生じさせることとなります。

このように適正に管理されていない空家等に対しては、その状況に応じて、空家特措法をはじめとする各種法令等により対応することとします。

なお、空家特措法に基づく特定空家等の認定については、別に設置する「岩出市空家等対策協議会」の意見を踏まえ、市が慎重に判断します。

### ○管理不全空家等に対する措置の流れ



●適正管理を促す関係法令

- ア 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）
  - ・管理不全空家等に対する、指導又は勧告
  - ・特定空家等に対する、助言又は指導、勧告、命令及び代執行
- イ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
  - ・建築基準法に基づく保安上危険な建築物等に対する措置
- ウ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
  - ・道路法に基づく禁止行為等に対する措置
- エ 建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例（平成 23 年和歌山県条例第 33 号）
  - ・建築物等が廃墟化し景観上支障となることの禁止
  - ・景観上支障となる廃墟については、周辺住民からの要請をもって除去などの措置
- オ 岩出市の環境をまもる条例（平成 12 年条例第 25 号）
  - ・あき地の適正管理や廃棄物の適正処理、不法投棄の防止などを規定
- カ 岩出市あき地の雑草等の除去に関する条例（昭和 61 年条例第 21 号）
  - ・雑草の繁茂等で周辺の生活環境に悪影響を与えている場合の助言等
- キ 地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）
  - ・空家特措法に基づき管理不全空家等又は特定空家等の所有者等に対し必要な措置をとるよう勧告した場合は、その敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

【参考】固定資産税等の住宅用地の特例について

住宅の敷地として使用されている土地については、課税標準額の一部が軽減され、固定資産税等の税額が抑えられる。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特 例 率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分）	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

### (3)「未利用物件の活用促進」、「空家等の除却対策」

利用可能な空家等については、賃貸や売買のほか、新たな目的による利活用を促せるよう取り組みます。

また、所有者不明等により今後も改善の見込みのない危険な空家等については、物件の状況に応じて除却に向けた取組を検討します。

#### ●空家資源の流動化

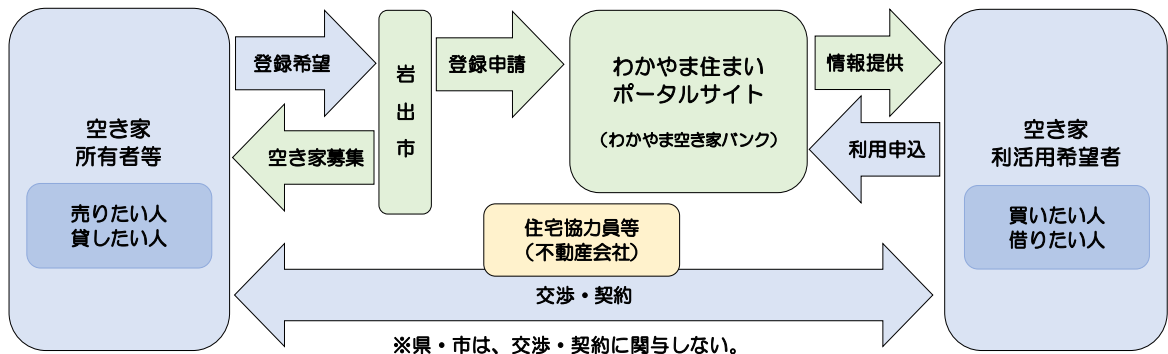
ア 空家を売りたい人、貸したい人と買いたい人、借りたい人をマッチングする「岩出市空き家バンク事業」を引き続き実施することで、空家等の利活用促進に取り組みます。

イ 「岩出市空き家バンク事業」について、良質な物件の確保に向けて、事業周知に引き続き努めます。

ウ 「岩出市土地再生事業」により取得した土地等や「空き家バンク」掲載物件の売却等を促進するため、独自の物件情報ウェブサイトを開設します。

エ 利活用を考える所有者の専門的な相談に対応するため、「空き家相談センターわかやま」などの民間団体と連携して取り組みます。

#### ○岩出市空き家バンクのしくみ

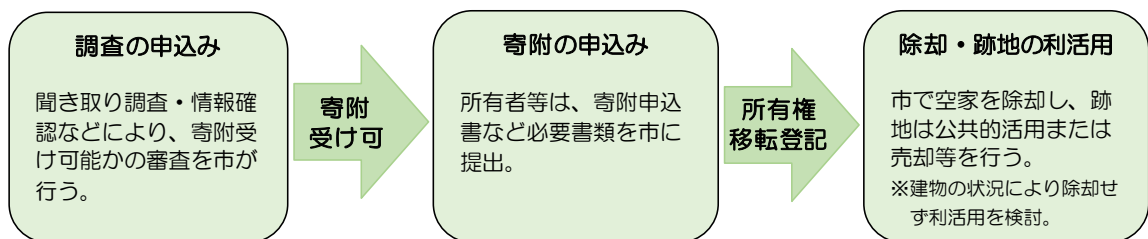


#### ○わかやま住まいポータルサイト

●除却等による土地利活用の促進

- ア 空家等の除却とその土地の利活用促進を一連で実施する「岩出市地域土地再生事業」を引き続き行うことで、地域環境の改善に取り組みます。
- イ 「岩出市地域土地再生事業」により取得した土地等の処分については、隣接住民等への訪問や独自の物件情報ウェブサイトの開設などにより促進するとともに、売却の難しい物件については、物件個別の状況を勘案しながら新たな利活用方法を検討します。
- ウ 所有者不明等により、管理の見込みのない倒壊等の危険性のある空家等については、物件の状況を勘案しながら特定空家等に認定し、略式代執行による除却を検討します。また、除却後の土地も所有者不明のまま残されることから、財産管理人制度による土地の処分を検討します。（岩出市空き家対策総合実施事業）

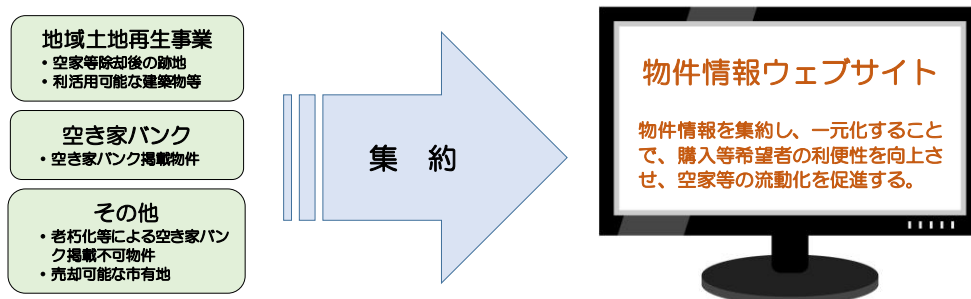
○地域土地再生のしくみ



地域土地再生事業により空家等を除却し、跡地を売却



○物件情報サイトのイメージ



●住宅耐震化の支援

- ア 空家の耐震力を向上させることで利活用を促進するため、居住実態のない住宅も岩出市住宅耐震化促進事業の対象とします。

## 第5章 空家等対策の推進体制

### 第1節 体制の整備

この計画を推進するためには、市のみならず、民間の関係団体、地域も含めた体制の整備が必要となります。

これまでの記載事項と併せて、以下のような、包括的で体系的な体制を整備し空家等対策に取り組んでいます。

#### (1) 空家等相談の窓口の一元化

さまざまな状態の空家等について、所有者、隣接者など異なる立場の人から寄せられる相談について、所管部署が異なる場合に、情報共有等がうまくできず、円滑に事業を推進できないことがあるため、空家等に関する相談の最初の窓口を都市計画課に一元化しています。

#### (2) 民間事業者との連携

「和歌山県空家等対策推進協議会」や「空き家相談センターわかやま」等との外部連携により専門家の意見を参考にしながら、それぞれの空家等案件に的確に対応できるよう、民間事業者や専門家が組織する関係団体との連携を推進します。

また、「岩出市空家等対策協議会」との連携により、専門的視点からの意見を聴取することで、本市の空家等対策の強化に取り組むとともに、案件に応じては、個別の委員と連携し、専門的知見に基づく意見等を徴取しながら、空家等対策事業の向上と推進に取り組みます。

#### ● 「岩出市空家等対策協議会」

空家等対策を効率的かつ計画的に推進するため、法務、不動産、建築、民間団体、地域住民、和歌山県、消防などの有識者等からなる「岩出市空家等対策協議会」を設置。

#### 所掌事務

空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
特定空家等の判断基準に関すること。
特定空家等に対する措置の方針に関すること。
その他協議会において必要と認められる事項。

#### (3) 組織の体系化・連携

地域からの空家等情報の提供、管理不全空家等に関する通報、所有者からの利活用に関する相談などに対し、多岐にわたる関係法令等を活用し的確に対応できるよう、「空家等対策事業に係る庁内連携体制」により組織の体系化を図ります。

● 庁内連携及び内部情報の共有

空家特措法及びこの計画に基づく施策を円滑に推進するため、必要に応じて関係の各課による「空家等対策事業に係る庁内連携体制」において情報共有を行うとともに、案件の内容に応じては、空家特措法以外の各種法令等と連携した対応にも取り組みます。

また、空家特措法で定める範囲内において、固定資産情報や上水道給水中止情報などの提供を担当課に依頼し、空家等対策の推進に活用します。

空家等対策事業に係る庁内連携体制

部局及びその他機関	分野
事業部 都市計画課	空家等対策全般
上水道局 上水道業務課	上水道の給水情報関連
事業部 産業振興課	空き店舗関連
市長公室	移住・定住関連
生活福祉部 生活環境課	空き地、その他の環境問題関連
事業部 土木課	市道の管理関連
教育部 教育総務課	通学路の安全対策関連
農業委員会	耕作放棄地関連
総務部 税務課	固定資産税関連
総務部 総務課 危機管理室	火災予防関連
消防本部 予防課	
総務部 総務課	防犯対策関連
岩出警察署	

## 第2節 進捗管理と検証

この計画は、空家等の対策を推進するため、必要に応じて適宜見直しを行う予定であり、事業の進捗管理や検証が重要となります。

(1) 「岩出市空家等対策協議会」において、上期・下期の2回の事業報告と検証を行います。

(2) 事業の検証結果については、計画見直しの参考とします。

## 資料編 関係法令

○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百二十七号)

○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

(令和五年法律第五十号)

### 第一章 総則

(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、建築物又はこれに付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。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、適正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の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の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、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本方針)

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、基本的指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、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、遅延なく、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 その他の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、次に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、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 中心市街地の活用化に関する法律（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 空家等活用惻隠指針には、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二百一十号）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とき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ときの要件（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は、あらかじめ当該次項について、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、遅延なく、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変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の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。

## 第二章 空家等の調査

### （立入調査等）

第九条 市長村長は、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の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 市長村長は、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、その五日まえまでに、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、これを掲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 市長村長は、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、空家に工作物を設置している者等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の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。

### 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

（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、助言その他の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 市長村長は、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することができる。

2 市長村長は、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 市長村長は、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 市長村長は、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 市長村長は、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。

### 第四章 空家等の活用に係る措置

（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来て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二百九十号）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 R 支援法人からの委託に基づき、空家等及び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。

## 第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市長村長は、特定空家等の所有者に対し、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の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、建築者の除却を除く。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 市長村長は、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、当該助言または指導を受けた者に対し、相当の猶予期限をつけて、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ことを勧告することができる。
  - 3 市長村長は、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令することができる。
  - 4 市長村長は、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 市長村長は、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 市長村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によっ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 市長村長は、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（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き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。

- 1 1 市長村長は、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 市長村長は、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。

## 第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市長村長は、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って、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に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 市長村長は、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、その旨を市長村長に届け出なければならない。
- 4 市長村長は、前項の規定による届出があったときは、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に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 市長村長は、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 市長村長は、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構すべきことを命ずることができる。
- 3 市長村長は、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 市長村長は、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 市長村長は、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（以下の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には、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、遅延なく、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。

(市長村長への要請)

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 市長村長は、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、第十四条各号の規定による請求をするものとする。

3 市長村長は、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、遅延なく、その旨及びその理由を、当該要請した支援法人に通知するものとする。

## 第七章 雑則

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。

## 第八章 罰則

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、防げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する

## ○岩出市空家等対策協議会条例

(平成28年9月9日 条例第36号)

### (設置)

第1条 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8条第1項の規定に基づき、岩出市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

### (所掌事務)

第2条 協議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査及び審議する。

- (1) 空家等対策計画(法第7条第1項に規定する空家等対策計画をいう。)の変更並びに実施に関すること。
- (2) 特定空家等(法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。)に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) その他市長が空家等の対策に関して必要と認める事項に関すること。

### (組織)

第3条 協議会は、市長及び委員10人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 法務、不動産及び建築等に関する学識経験者
- (2) 地域団体を代表する者
- (3) 関係行政機関の職員

### (任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

### (会長)

第5条 協議会に会長を置く。

2 会長は、委員の互選により定める。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 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)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、議長となる。

2 協議会の会議は、委員の半数以上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、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

### (委員等の代理)

第7条 市長に事故があるときは、事業部長を協議会に出席させ、その職務を代理させることができる。

2 委員のうち、関係行政機関の職員に事故があるときは、同じ部局の中から職員を協議会に出席させ、その職務を代理させることができる。

(関係者の出席)

第8条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に対して出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第9条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

2 前条の規定により会議に出席を求められた者は、協議会に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

(庶務)

第10条 協議会の庶務は、事業部都市計画課において処理する。

(委任)

第11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る。

○岩出市地域土地再生事業要綱  
(令和5年3月29日 条例第84号)

(趣旨)

第1条 この告示は、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2条第1項において規定する空家等(以下「空家等」という。)について、一定の条件を満たす場合に、市において寄附を受け入れ、市が建築物及びこれに附属する工作物(以下「建築物等」という。)を除却してその跡地の利活用を促進することで、当該空家等を原因とした周辺的生活環境の悪化を解消し、安全で安心して暮らせるまちづくりに資することを目的とする岩出市地域土地再生事業(以下「本事業」という。)の実施に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において、「所有者等」とは、空家等に係る所有権その他の権利により、当該空家等を寄附できる者をいう。

(寄附受入れ対象物件)

第3条 本事業により寄附を受け入れる対象の物件(以下「対象物件」という。)は、空家等及び所有者等が所有権を放棄した当該空家等に存する動産とする。

(寄附受入れの条件)

第4条 対象物件が次に掲げる条件をすべて満たす場合に、寄附を受け入れることができるものとする。

- (1) 所有者等に寄附する意思があること。
- (2) 敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。以下同じ。)及び建築物等を同時に寄附することができること。
- (3) 抵当権その他の第三者の権利が設定されていないこと。
- (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域に所在するものではないこと。
- (5) 接道に十分な幅員があるなど、建築物等の除却を行うことが困難でないこと。
- (6) 所有者等に市税の滞納がないこと。
- (7) 本事業の実施により、周辺生活環境の保全に寄与するとともに、跡地の利活用の効果が認められること。

2 前項の規定にかかわらず、対象物件が次の各号のいずれかに該当する場合は、寄附を受け入れることができるものとする。

- (1) 公共施設として整備することが適切であると市長が判断したもの
- (2) その他市長が認めるもの

(調査の申込み)

第5条 対象物件の寄附を希望する者は、空家等調査申込書(様式第1号)により、当該

物件の調査を市長に申し込まなければならない。

(調査及び判定)

第6条 市長は、前条の規定による申込みがあった場合は、当該物件についての資料を収集し、立入調査及び内容審査を行うものとする。

2 市長は、前項の立入調査及び内容審査に基づき、当該物件が第4条に規定する条件を満たすと判定した場合は、空家等調査結果通知書(様式第2号)により、申込者に通知するものとする。

3 市長は、第1項の立入調査及び内容審査に基づき、当該物件が第4条に規定する条件を満たさないと判定した場合は、空家等調査結果通知書(様式第3号)により、申込者に通知するものとする。

4 申込者は、市長が行う第1項の立入調査及び内容審査に協力しなければならない。

(寄附受入れの申込み)

第7条 対象物件を寄附しようとする者は、前条第2項の規定による通知を受けてから30日以内に、以下の書類を市長に提出しなければならない。

(1) 寄附申込書(様式第4号)

(2) 登記承諾書兼登記原因証明情報(様式第5号)

(3) 誓約書(様式第6号)

(4) 印鑑証明書

(5) その他市長が必要と認める書類

(寄附受入れの決定)

第8条 前条に基づく寄附の申込みがあった場合は、内容を審査したうえで市長が受入れの可否を決定するものとする。

(建築物等の除却)

第9条 市長は、前条の規定による決定に基づき寄附を受け入れた場合は、すみやかに建築物等を除却し、その跡地については利活用が決まるまで適正な管理に努めるものとする。

(除却後の敷地の利活用)

第10条 建築物等除却後の敷地については、公共性や市場における流通性などを考慮し、公共施設の敷地その他の公共的用途で活用し、又は売却するものとする。ただし、公共的用途での活用又は売却に適さないと市長が判断する場合は、将来的に想定される周辺を含めた面的整備などに備え、引き続き適正な管理に努めるものとする。

(その他)

第11条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。