

松 茂 町
空 家 等
対 策 計 画

令和2（2020）年4月

松茂町

「空家等」と「空き家」の表記の違いについて

昭和 48（1973）年 6 月に内閣告示された「送り仮名の付け方」によれば「空き家」となりますが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」では「空家等」と定義しており、本計画でも「空家等」と表記しています。

ただし、引用部分については、既存の統計や制度等で「空き家」と用いられている場合、引用元に合わせて「空き家」と表記します。

（例）住宅・土地統計調査による空き家、空き家バンク

目次

第1章 計画の概要.....	1
第1節 計画の背景.....	1
第2節 計画の位置づけ	1
第3節 計画期間.....	2
第4節 対象地区.....	3
第5節 対象とする空家	3
1. 空家等	3
2. 特定空家等	3
第2章 現状と課題.....	4
第1節 人口の推移と将来推計.....	4
1. 人口の推移	4
2. 人口の将来推計.....	5
第2節 住宅・土地統計調査からみた空家の状況.....	7
第3節 松茂町空家実態調査	10
1. 空家全戸調査.....	10
2. 空家外観調査.....	11
3. 空家の不良度判定	14
4. 所有者意向調査.....	17
第4節 課題の整理.....	23
1. 空家の適正管理について	23
2. 空家の活用について	23
3. その他	24
第3章 対策の基本方針	25
第1節 基本理念.....	25
第2節 対策の基本方針	25
1. 空家の発生予防.....	26
2. 空家の適切な管理.....	26
3. 空家の活用の促進.....	26
4. 管理不全な空家への対策	26
5. 実施体制の整備.....	26
第4章 空家対策における施策	27
第1節 空家の発生予防	27
1. 空家の実態把握.....	27

2. 所有者等への周知啓発	27
3. 持ち家に居住する高齢者への啓発活動	28
4. 建物の長寿命化の促進	29
第2節 空家の適切な管理	30
1. 適切な管理に向けた意識啓発.....	30
2. 地域との協働による空家の維持管理	30
3. 管理不全な空家の所有者等への対応	31
4. 協働による空家の維持管理に向けた体制づくり	32
第3節 空家の活用の促進	33
1. 空家の流通の促進.....	33
2. 空家の利活用に向けた環境整備.....	34
第4節 管理不全な空家への対策.....	35
1. 老朽住宅等除却支援事業	35
2. 特定空家等への措置	35
3. 特定空家等への措置の実施	36
4. 特定空家等に係る代執行	37
5. 固定資産税の住宅用地特例の適用除外	37
6. 緊急時における危険な空家への対応	39
7. 管理不全な空家の指導に関する関係法令	39
第5節 実施体制の整備	41
1. 空家に関する総合的な相談窓口の設置	41
2. 庁内の実施体制及び役割	42
3. 関係団体・機関との連携	43
資料編	
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	45
2. 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【概要】..	51
3. 「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)【概要】..	52
4. 松茂町特定空家等判断基準.....	54
5. 松茂町空家等対策協議会設置要綱.....	56

第1章 計画の概要

第1節 計画の背景

近年、わが国では少子高齢化と人口減少が進み、地域における人口及び世帯数の減少、既存の住宅や建築物の老朽化等に伴い、全国的に空家の数が年々増加しています。

空家の中には、適切な管理が行われないまま長期間放置され、防災・安全、環境、景観等の面から、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、この問題の解決策として、平成 27（2015）年 5 月に「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、「空家特措法」という。）を全面施行しました。

空家が増加している状況は、本町においても例外ではありません。

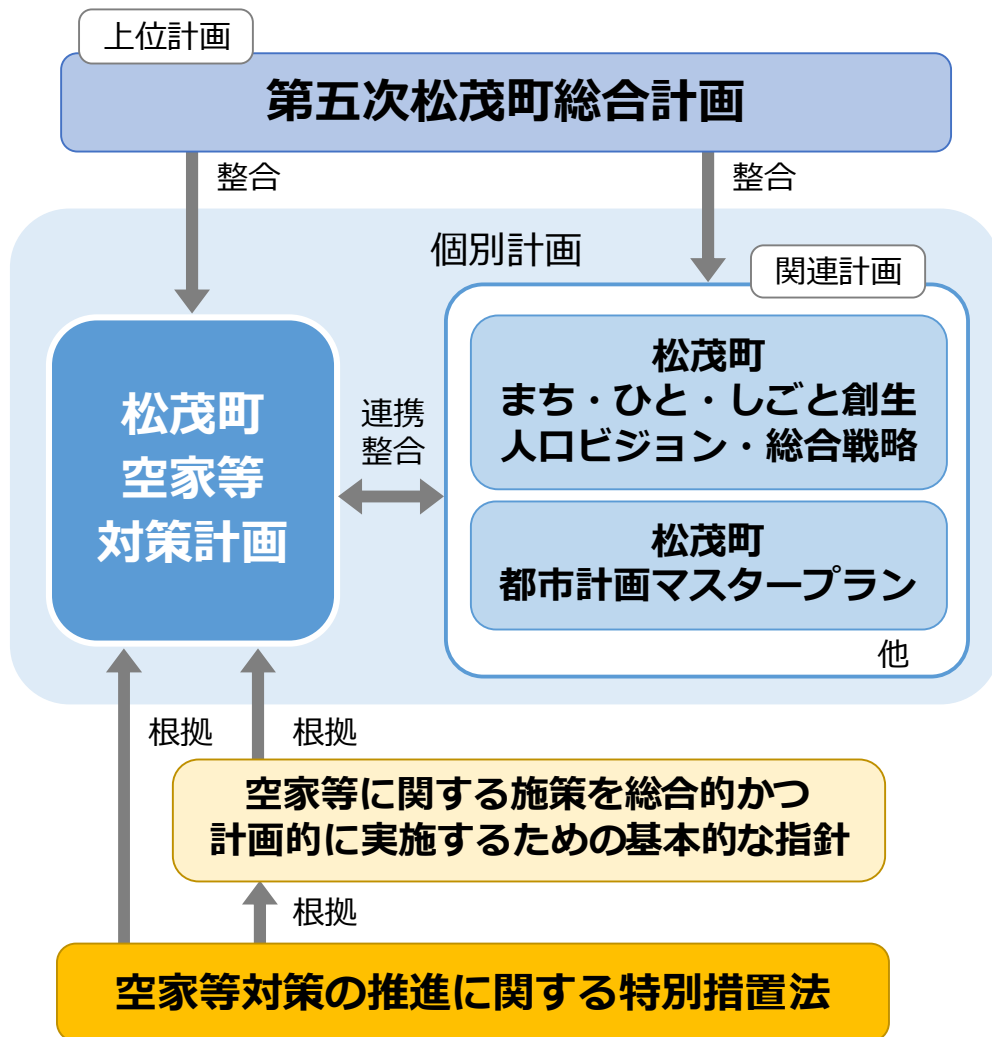
本町では、安全・安心に支えられたまちづくりを推進し、空家に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために、「松茂町空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定しました。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第 6 条第 1 項に規定する「空家等対策計画」で、国の基本指針に則した計画です。

本町のまちづくりの指針となる「第五次松茂町総合計画」を上位計画とし、「松茂町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」、「松茂町都市計画マスタープラン」等の関連する計画と整合を図りつつ、現状と課題を踏まえ、空家に関する対策の町の方針や実施体制等を定めるものです。

【図表1】計画の位置づけ



第3節 計画期間

本計画の計画期間は、令和2（2020）年4月から令和7（2025）年3月までの5年間とします。

ただし、計画期間内であっても、社会情勢の変化や本町における状況等、必要に応じて見直し等を行います。

第4節 対象地区

本計画の対象地区は松茂町全域とします。

第5節 対象とする空家

本計画の対象とする空家は、空家特措法第2条第1項に規定された「空家等」及び同法第2条第2項に規定された「特定空家等」とします。

1. 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。

（空家特措法第2条第1項）

2. 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。

（空家特措法第2条第2項）

第2章 現状と課題

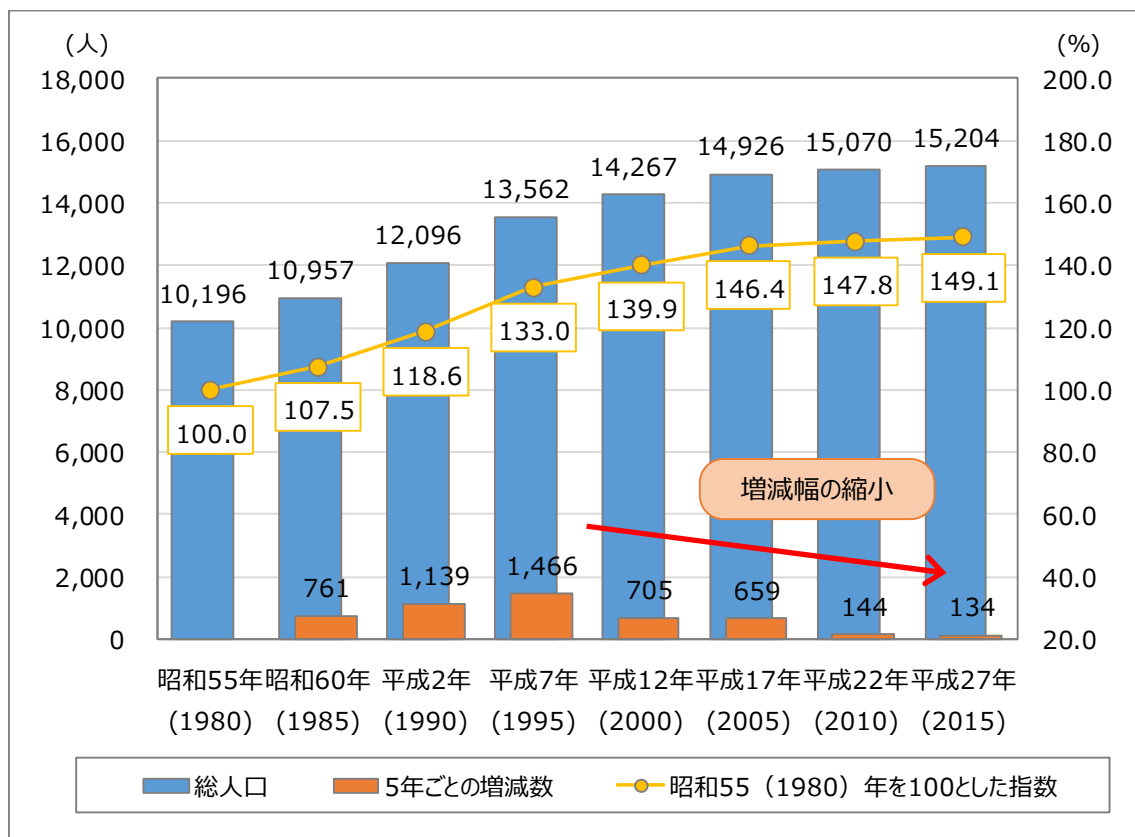
第1節 人口の推移と将来推計

1. 人口の推移

本町の総人口は、一貫して増加を続けており、昭和55（1980）年から平成27（2015）年までの35年間に、10,196人から15,204人と約5千人増加し、約1.5倍になりました。

5年ごとの増減数をみると、平成7（1995）年以降はその増加の程度は緩やかな傾向になっています。

【図表2】本町の総人口の推移

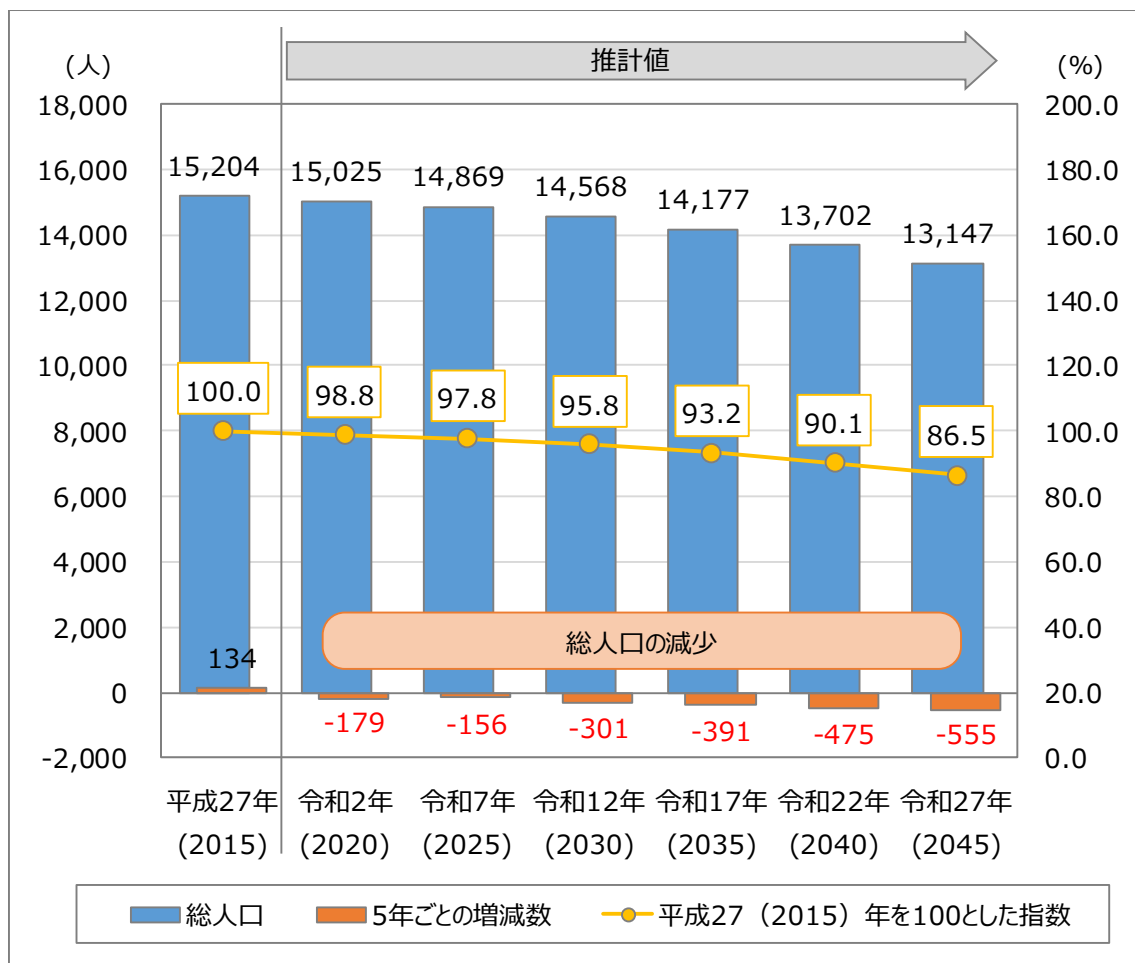


資料：総務省「国勢調査」（各年10月1日時点）

2. 人口の将来推計

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計※¹では、全国的な人口減少の動きと同様に、本町においても人口の減少が予測されています。このままの状況で推移すると、平成 27（2015）年から令和 27（2045）年までの 30 年間に、本町の総人口は約 13.5%減少し、13,147 人になると見込まれています。

【図表3】本町の総人口の将来推計

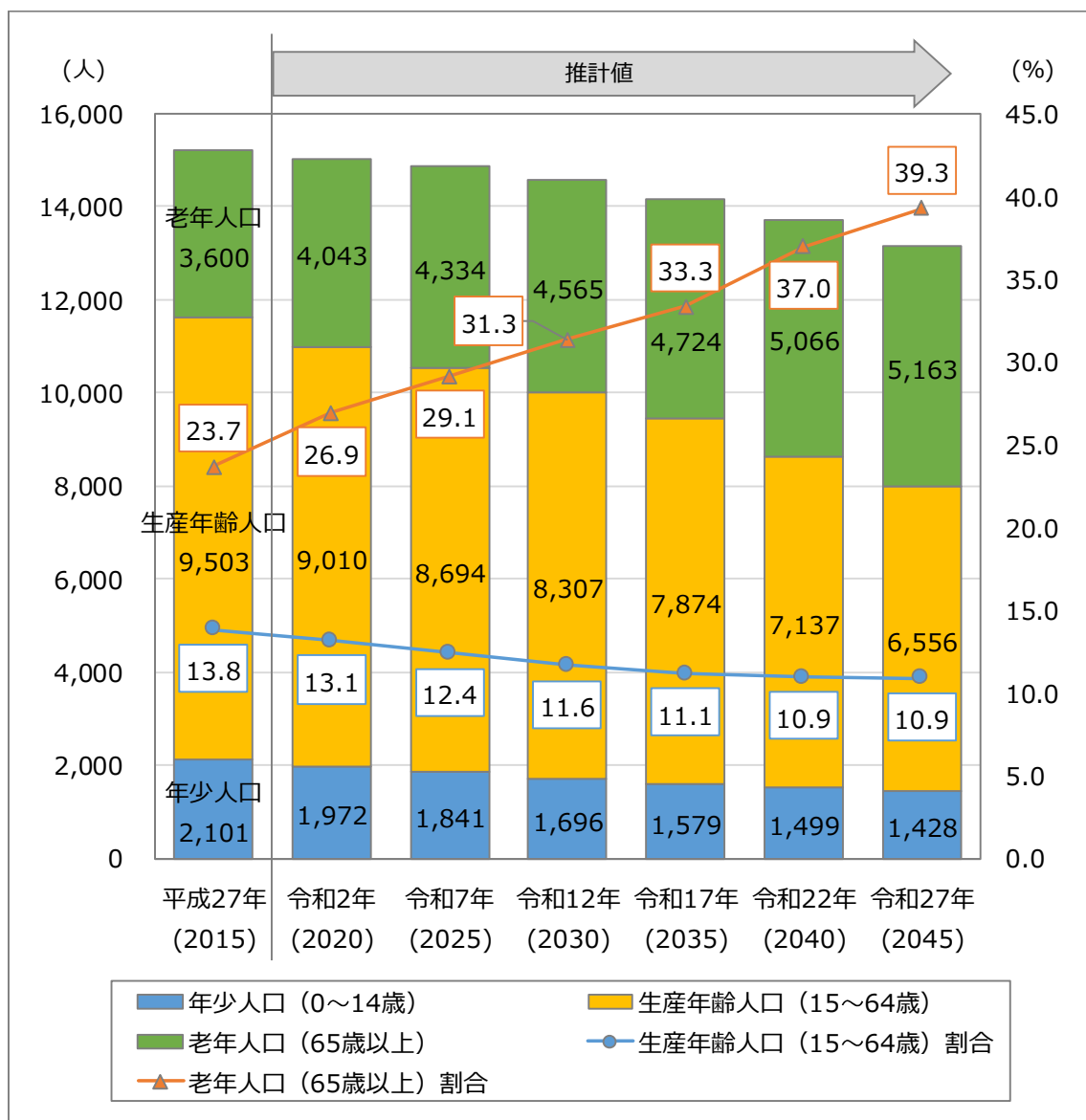


※ 1 平成 27(2015)年の国勢調査を基に、平成 27(2015)年から令和 27(2045)年までの 30 年間（5 年ごと）について将来人口を推計しています。

また、年齢3区分人口の将来推計をみると、年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）は減少が、老年人口（65歳以上）は増加が予測されています。

とりわけ、老年人口については、令和2（2020）年頃には総人口※²の25%（4人に1人の割合）を超え、その後も継続して老年人口割合が急増する見通しとなっています。

【図表4】年齢3区分別の将来推計人口の予測



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（各年10月1日時点）

※2 総人口は年齢不詳人口を含むため、年齢別人口の合計とは一致しません。

第2節 住宅・土地統計調査からみた空家の状況

「住宅・土地統計調査」※¹は、わが国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、5年ごとに国（総務省統計局）が実施している調査です。

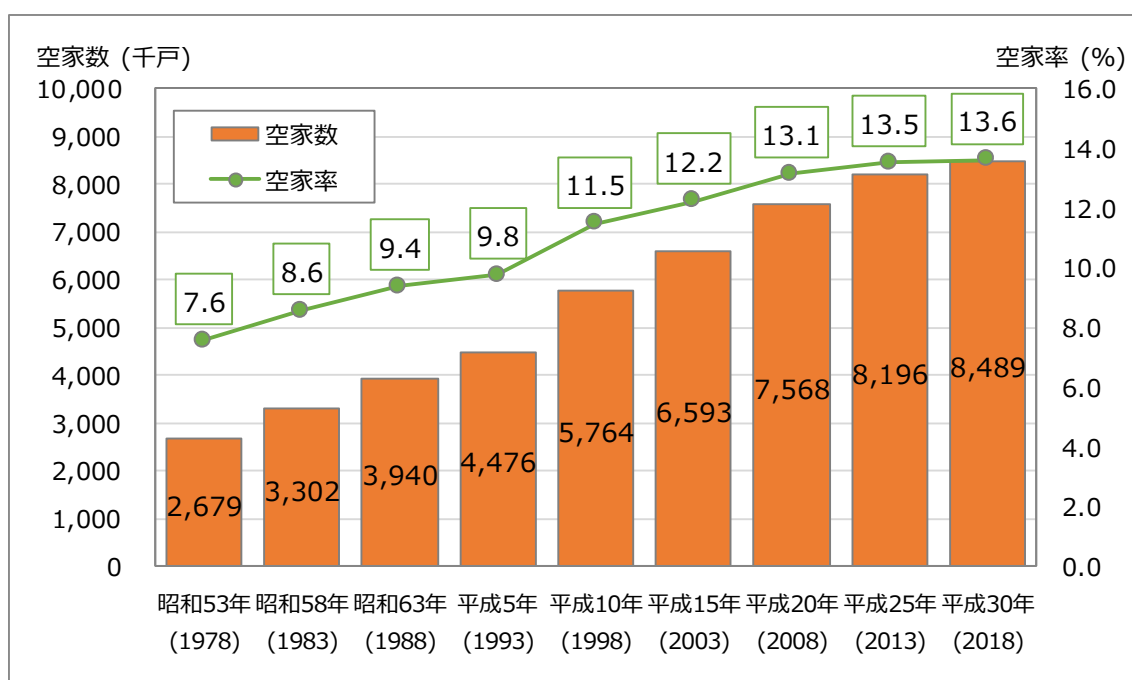
調査方法は、全国から無作為に抽出された世帯を対象とした抽出調査※²のため、数値はあくまで推計値となりますが、全国や県、市町村間での住宅数や空家数、空家率の比較が可能となります。

※1 調査の対象となる「住宅」とは、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をいいます。

※2 「住宅・土地統計調査」は、一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値となっています。また、この調査における「空家」には、空家特措法で規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含まれます。

全国の住宅数と空家数は年々増加しており、平成30（2018）年には、空家数は約848万9千戸、空家率（住宅総数に占める空家の割合）は13.6%と過去最高となりました。

【図表5】全国の空家数と空家率の推移

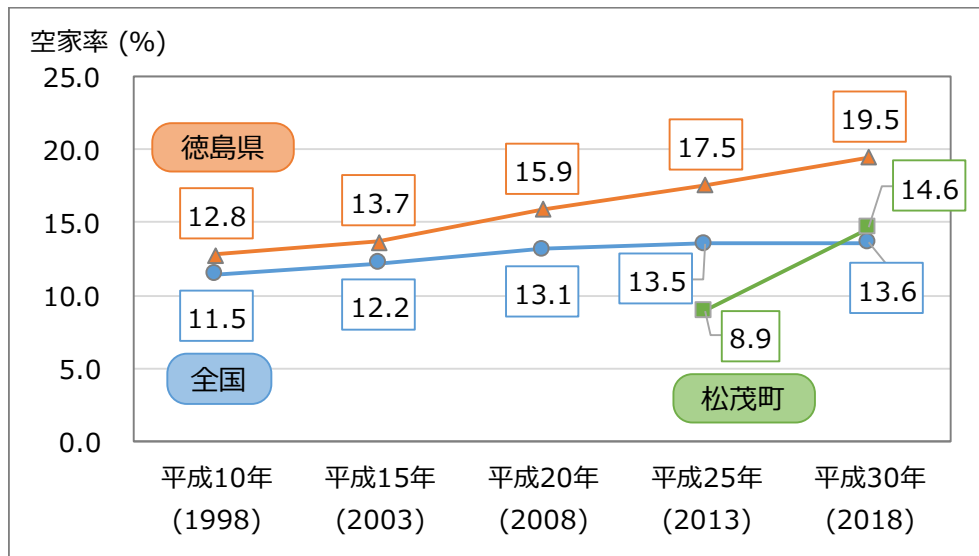


資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査 結果の概要」

本町における空家数と空家率^{※3}は、平成 25（2013）年には空家数が 550 戸、空家率が約 8.9%、平成 30（2018）年には空家数が 1,010 戸、空家率が約 14.6%となっています。

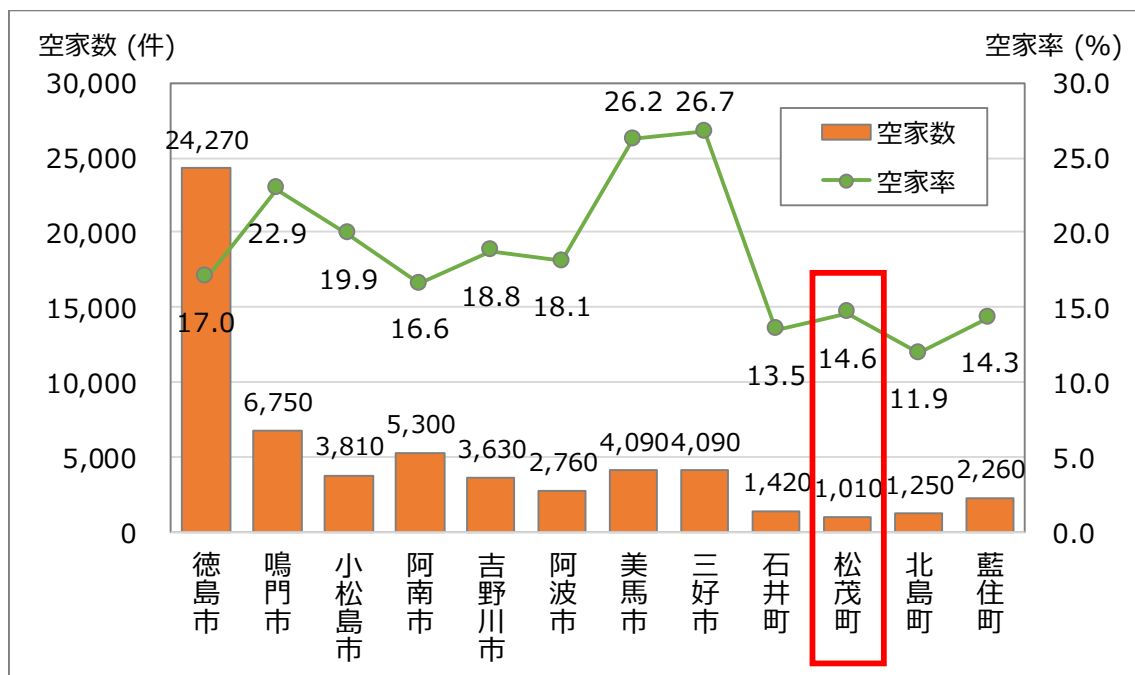
※3 住宅・土地統計調査では、人口 1 万 5 千人以上の町村が統計の対象となっており、本町においては平成 25（2013）年以降の調査結果が公表されています。

【図表6】本町・徳島県・全国の空家率の推移



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

【図表7】徳島県内 12 市町における空家数と空家率の比較



資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」

本町の空家率は、全国や県、県内の 12 市町と比較すると低い水準となっていますが、少子高齢化の進行や人口の減少傾向から、今後、空家率が高くなっていくことが懸念されます。

【図表8】 徳島県内 12 市町における空家数^{※4}と空家率、空家の種類^{※5}

	住宅総数	空家数	空家率	空家の種類			
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
徳島市	142,650	24,270	17.0	370	15,340	580	7,970
鳴門市	29,440	6,750	22.9	1,010	2,780	80	2,880
小松島市	19,160	3,810	19.9	190	1,600	170	1,850
阿南市	31,950	5,300	16.6	290	1,720	70	3,220
吉野川市	19,340	3,630	18.8	140	1,120	60	2,310
阿波市	15,280	2,760	18.1	40	690	50	1,980
美馬市	15,590	4,090	26.2	80	990	90	2,940
三好市	15,300	4,090	26.7	160	920	40	2,970
石井町	10,520	1,420	13.5	—	480	10	920
松茂町	6,900	1,010	14.6	20	710	50	230
北島町	10,490	1,250	11.9	40	710	80	430
藍住町	15,780	2,260	14.3	30	1,250	130	850

資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」

※4 端数処理の関係により各項目の合計と総数は必ずしも一致しません。また、住宅・土地統計調査には、一戸建の住宅のほか長屋・アパート等の空き室も含まれます。

※5 住宅・土地統計調査における「空家」の種類

二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で利用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅	
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅	
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（※空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）	

第3節 松茂町空家実態調査

本町では、今後の空家対策で基礎資料として有効活用することを目的に、平成 28（2016）年度において、町内全域の空家の実態調査を行いました。

1. 空家全戸調査

空家全戸調査では、道路との接面（接道）の有無を問わず、本町全域の全ての建物に対し、現地調査を実施しました。

調査方法は、都市計画図面の建物図形を基準として現地調査を行い、図面上に空家と判断した箇所をマーキングし、外観写真を撮影しました。

空家の基準は、次表（図表 9）の調査項目を複合的に判断しました。

【図表9】空家全戸調査 調査項目一覧

● 電気メーターが動いていない、取り外されている。
● 郵便受けに大量に郵便物やチラシ等がたまっている。
● 近隣住民からの情報
● 門から玄関まで雑草の繁茂や放置物があるなど、出入りしている様子がない。
● 窓ガラスが割れたままになっている。
● 雨戸を締め切っている。
● 建物の周囲に「売却」や「賃貸物件」の表示がある。
● カーテンがない。
● 表札がない。
● その他
[参考] 水道閉栓情報（※）

※ 水道閉栓情報は、全戸調査時に空家候補の参考として利用しました。

この空家全戸調査の結果、397 件を空家等と判断し、市町村界際に建てられた建物で調査後に町外建物と判明した 5 件を除く 392 件が空家等と特定されました。

2. 空家外観調査

空家外観調査では、前記の空家全戸調査により空家等と特定されたものについて再び現地調査を実施し、外観目視による使用実態の有無のほか、次図（図表 10）の項目について用途、老朽度、危険度等に関する調査を行いました。

【図表10】空家外観調査 調査項目一覧

所在地情報	住所、位置座標（世界測地系、緯度・経度）
	都市計画図等に記載
建物情報	建物名称（個人宅名称等）
	建物用途（戸建住宅・長屋住宅・併用住宅、事務所・店舗等）
	建物階数
景観情報	門柱及び塀の損傷・傾きの有無
	窓ガラスの破損の有無
	雑草の繁茂の有無
	立木の腐朽・倒壊又は道路へのはみ出しの有無
	ゴミ等の放置・不法投棄の有無
	小動物のすみかの有無
その他	写真データ（近景・遠景・景観情報等の内容）

なお、全戸調査により空家等と特定した 392 件のうち、以下の項目に該当する 93 件については、外観調査実施の対象外としました。

また、全戸調査後に判明した空家等を 2 件追加しました。

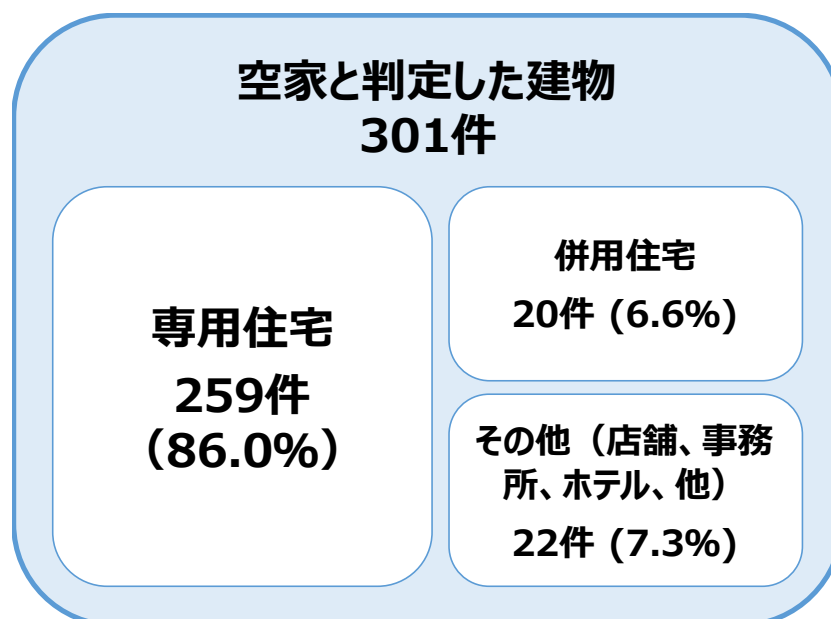
【図表11】外観調査実施の対象外にしたもの

● 居住している状況が確認できた建物（全戸調査時は空家と判断したが、人の気配が確認できた箇所）
● 売物件、貸物件のうち、倒壊の恐れがないもの。
● 倉庫、物置のうち、倒壊の恐れがないもの。
● 発注者の指示により、調査対象外とするもの。

この結果、町内全域で 301 件の建物を空家と判定しました。

空家と判定した建物の用途の内訳は、次図（図表 12）のとおりです。

【図表12】空家の用途の内訳

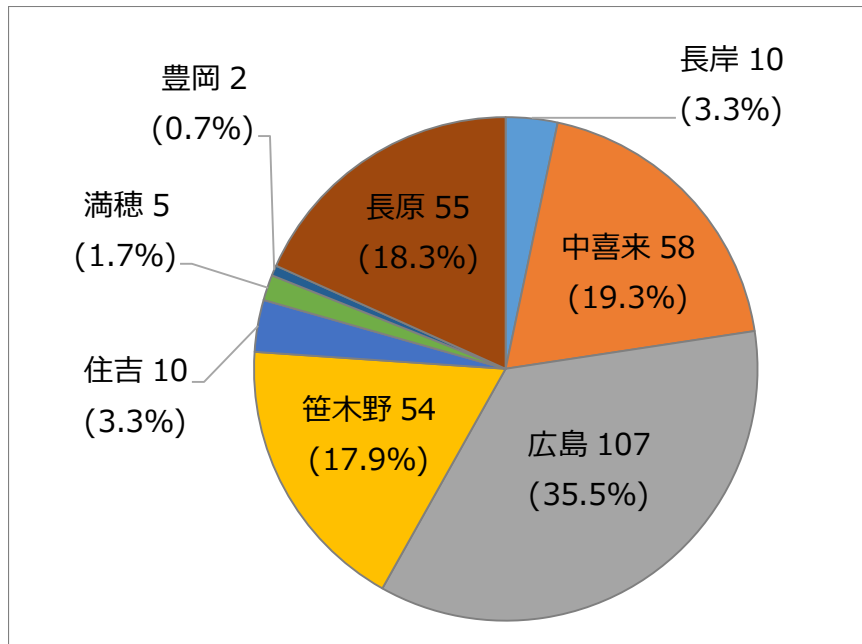


空家の大字別の分布状況を見ると、「広島」が 107 件（35.5%）と最も多く、次いで「中喜来」が 58 件（19.3%）、「長原」が 55 件（18.3%）、「笹木野」が 54 件（17.9%）と続いています。

【図表13】大字別の空家数の件数と構成比

大字名	空家数	構成比
長岸	10	3.3
中喜来	58	19.3
広島	107	35.5
笹木野	54	17.9
住吉	10	3.3
満穂	5	1.7
豊中	0	0.0
豊岡	2	0.7
長原	55	18.3
豊久	0	0.0
松茂町	301	100.0

【図表14】大字別の空家数の件数と割合



建物数に対する空家数の割合（空家率）をみると、町全体の空家率は6.5%となりました。大字別にみると、「長原」が12.9%と最も高く、次いで「長岸」が8.2%、「広島」が7.6%と続きます。

【図表15】大字別の空家率※2

大字名	建物数 (件)	空家数 (件)	空家率 (%)
長岸	122	10	8.2
中喜来	1,244	58	4.7
広島	1,401	107	7.6
笹木野	852	54	6.3
住吉	280	10	3.6
満穂	174	5	2.9
豊中	3	0	0.0
豊岡	119	2	1.7
長原	427	55	12.9
豊久	0	0	—
松茂町	4,622	301	6.5

※2 建物数は、令和2（2020）年1月1日時点の固定資産税台帳における一戸建居宅の件数です。

3. 空家の不良度判定

空家外観調査結果から、空家の状態を把握するため、下記の不良度判定基準（図表 16）に基づき不良度判定を行い、空家をランク A～C に分類しました（図表 17）。

【図表16】不良度判定基準

判 定		A（問題なし）	B（注意）	C（危険）
生 活	立木・雑草の 繁茂	問題なし （手入れあり）	手入れなし	手入れなしで 越境している
	動物等の 住みつき	問題なし （発生していな	ふん尿等の 形跡あり	動物等が 住みついている
防 犯	外壁開口部	問題なし	一部破損 又は解放	大きく破損し 開放している

ランク A：各項目がすべて「A」である

ランク B：各項目は A と B のみであり、B は 2 以下のもの

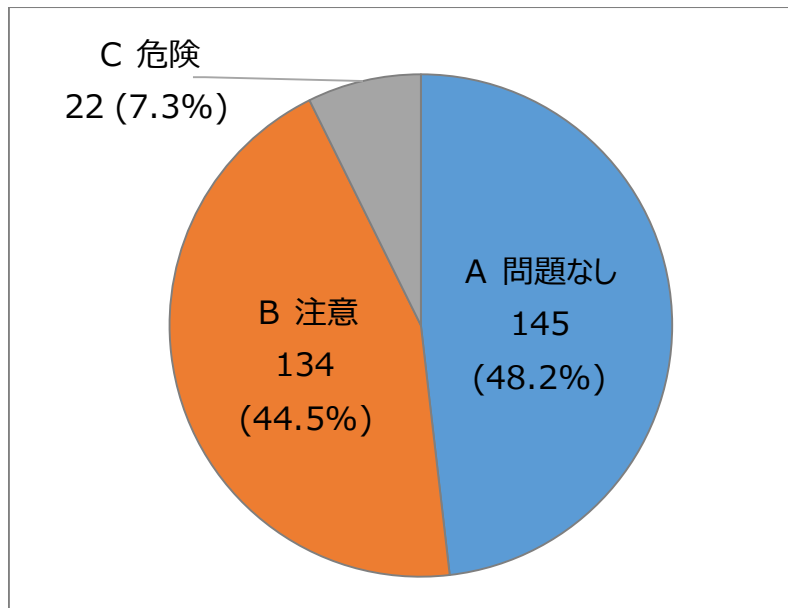
ランク C：各項目のいずれかに C がある場合又は B が 3 以上ある場合

町全体では、問題のないランク A の空家が約半分を占めますが、建物の損傷が著しく、そのまま放置しておく「危険」と判定されたランク C の空家が 22 件（7.3%）存在します。

【図表17】不良度判定の結果

不良度ランク	ランクの概要	件数（件）	割合（%）
A	問題なし	145	48.2
B	注意	134	44.5
C	危険	22	7.3

【図表18】不良度ランクの割合



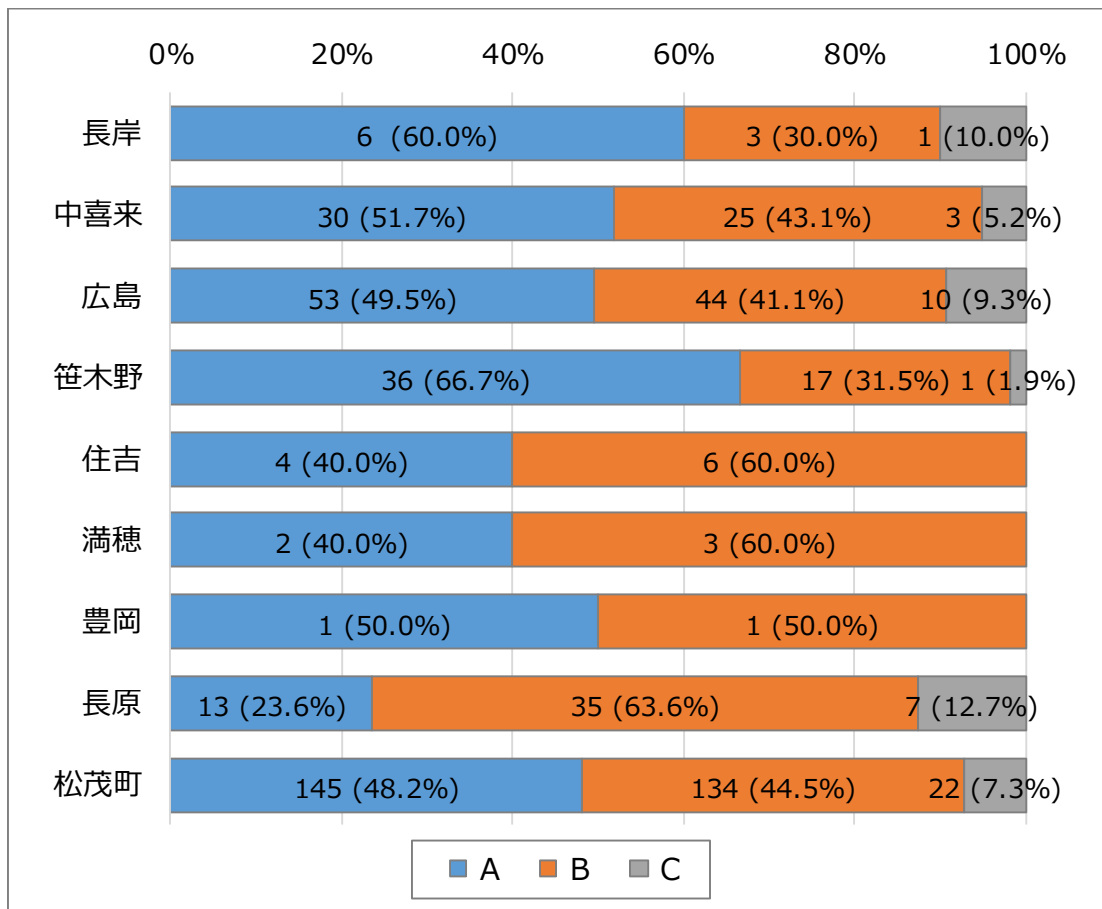
大字別にみると、ランクCの空家は「広島」で10件、「長原」で7件と多くみられます。

また、「長原」では、地区全体の空家に占めるランクCの割合が最も高く、ランクBとランクCの空家を合わせると地区全体の76.3%を占めています。

【図表19】大字別の不良度判定結果

大字名	A		B		C		合計 (件)
	件数 (件)	割合 (%)	件数 (件)	割合 (%)	件数 (件)	割合 (%)	
長岸	6	60.0	3	30.0	1	10.0	10
中喜来	30	51.7	25	43.1	3	5.2	58
広島	53	49.5	44	41.1	10	9.3	107
笹木野	36	66.7	17	31.5	1	1.9	54
住吉	4	40.0	6	60.0	0	0.0	10
満穂	2	40.0	3	60.0	0	0.0	5
豊中	0	—	0	—	0	—	0
豊岡	1	50.0	1	50.0	0	0.0	2
長原	13	23.6	35	63.6	7	12.7	55
豊久	0	—	0	—	0	—	0
松茂町	145	48.2	134	44.5	22	7.3	301

【図表20】大字別の不良度ランクの割合



4. 所有者意向調査

所有者意向調査では、前記の外観調査において空家と判定された建物の所有者を対象とし、空家の利用実態や利活用意向等を確認するアンケートを実施しました。

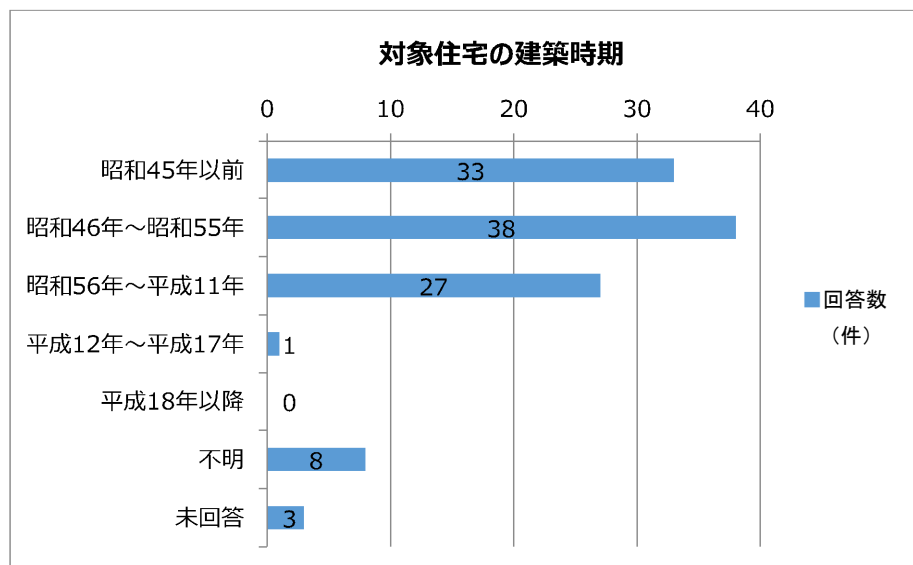
アンケート票の送付先は、外観調査を実施した 301 件のうち、発送先不明や空家の同一敷地内に母屋が立地している建物を対象外とし、207 件を対象としました。

【図表21】アンケート送付数と回答数

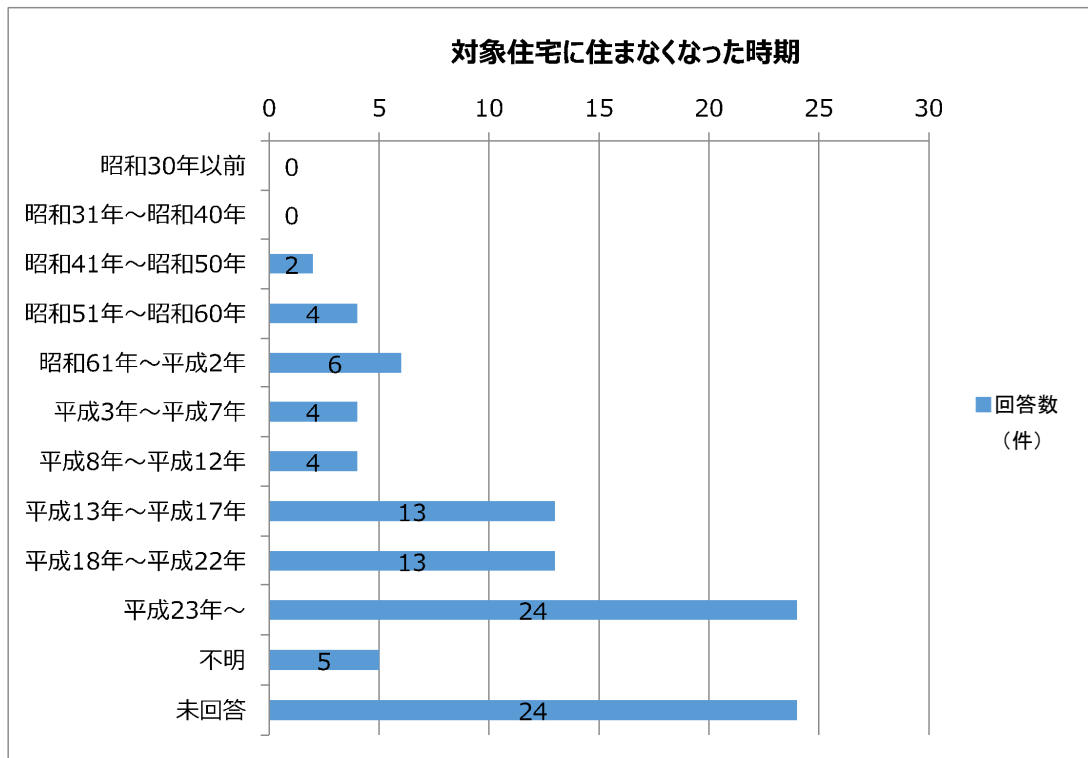
内訳	件数 (件)	割合 (%)
アンケート送付数	207	
回答数	110	53.1
回答なし（返信なし）	92	44.4
宛先不明	5	2.4

所有者意向調査の結果については、以下のとおりです。

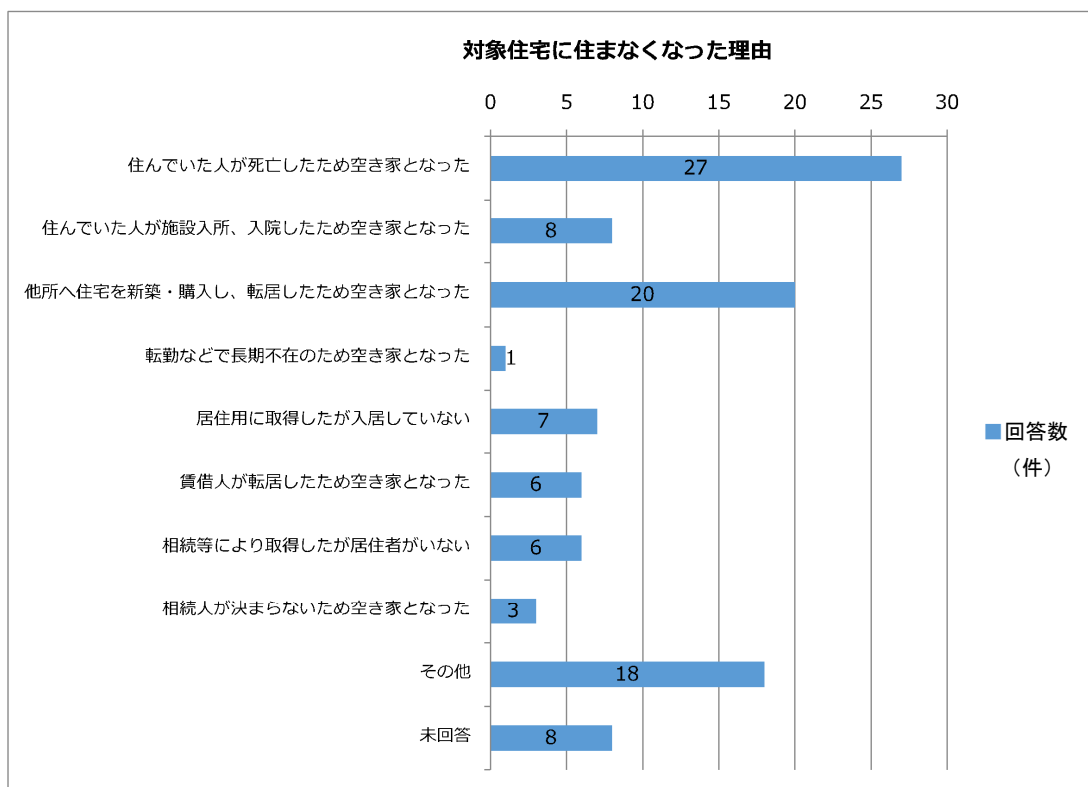
【図表22】意向調査：住宅の建築時期（単数回答）



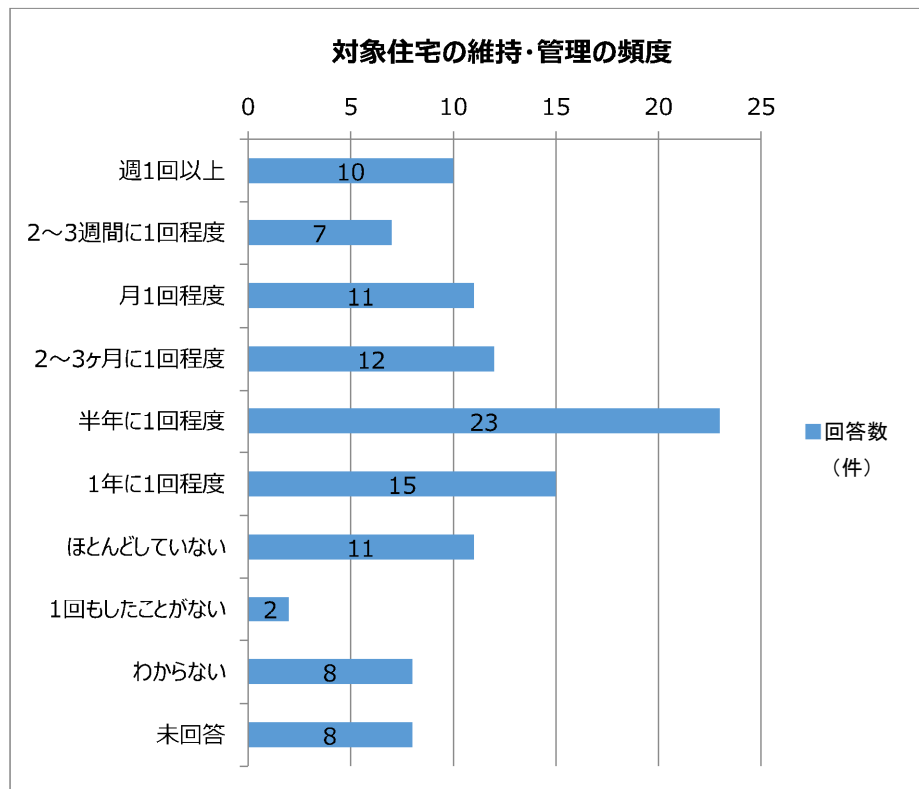
【図表23】意向調査：対象住宅に住まなくなった時期（単数回答）



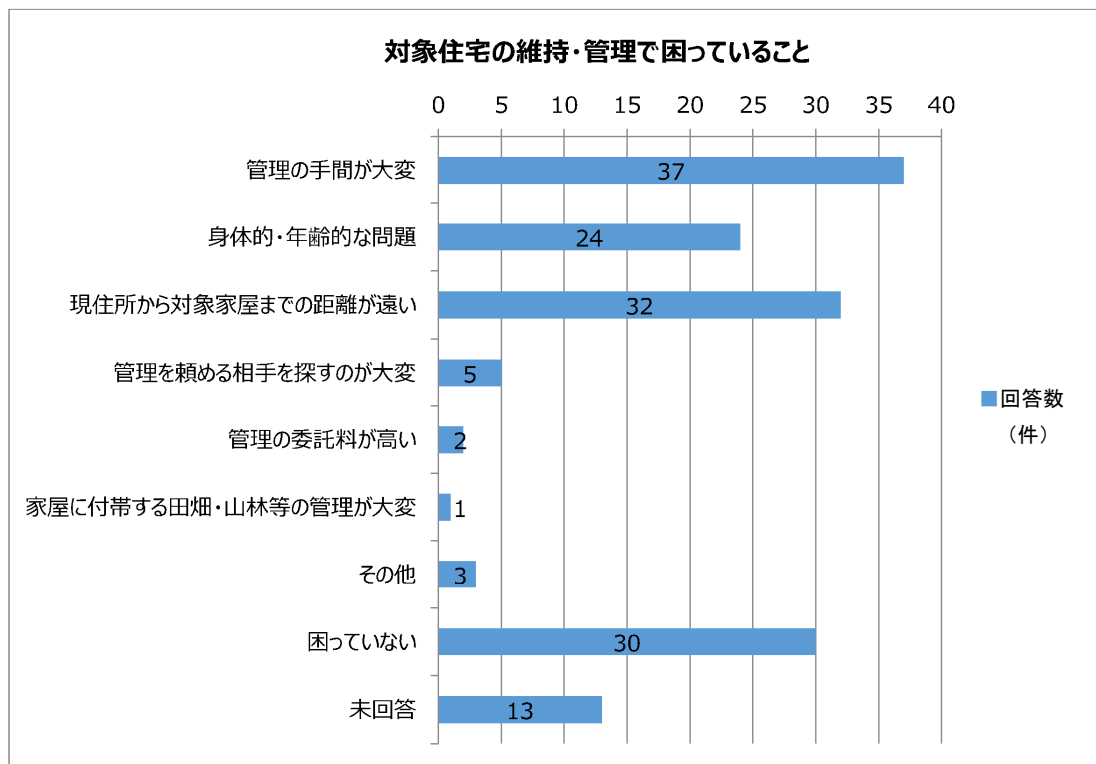
【図表24】意向調査：対象住宅に住まなくなった理由（単数回答）



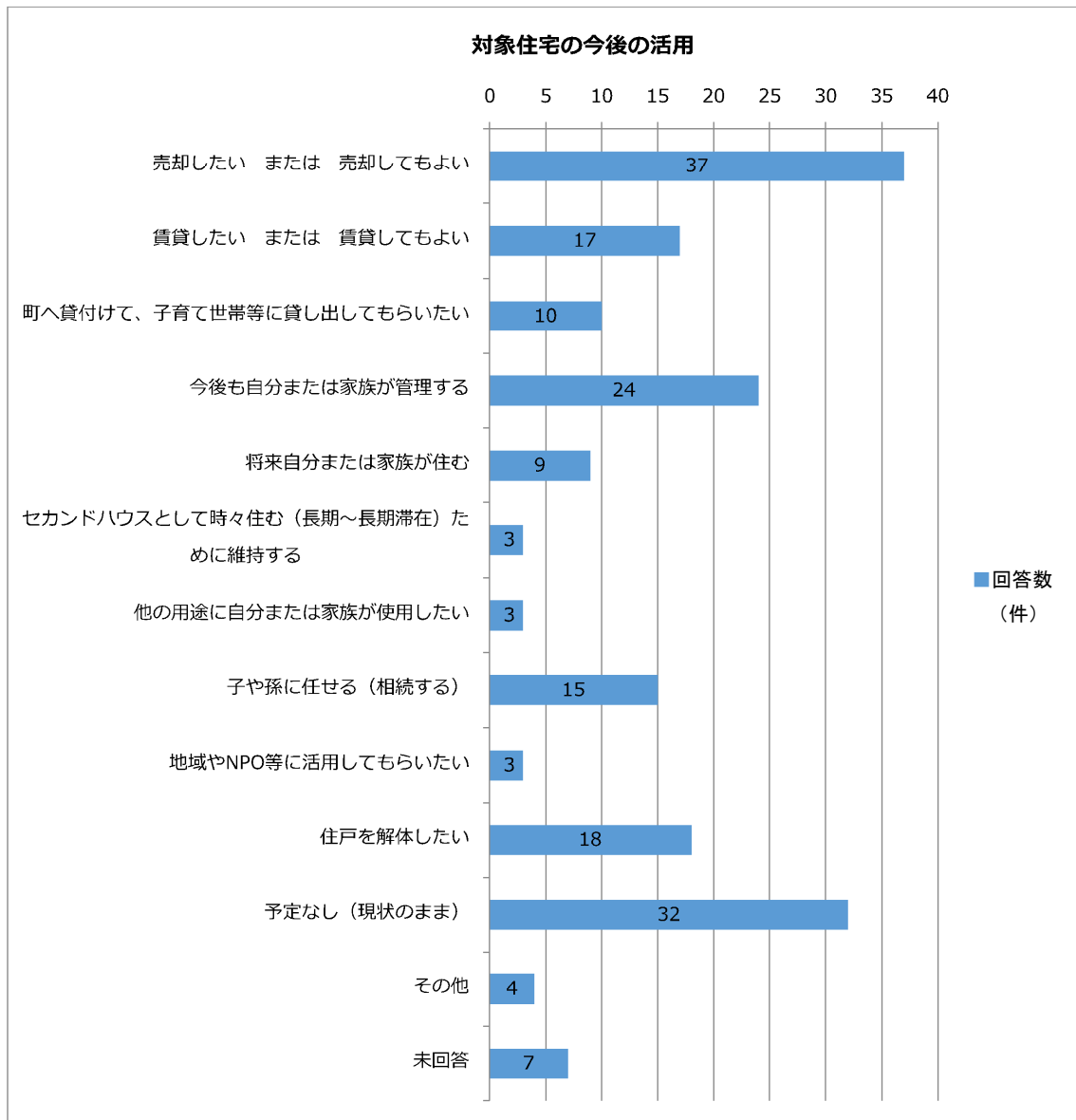
【図表25】 意向調査：対象住宅の維持・管理の頻度（単数回答）



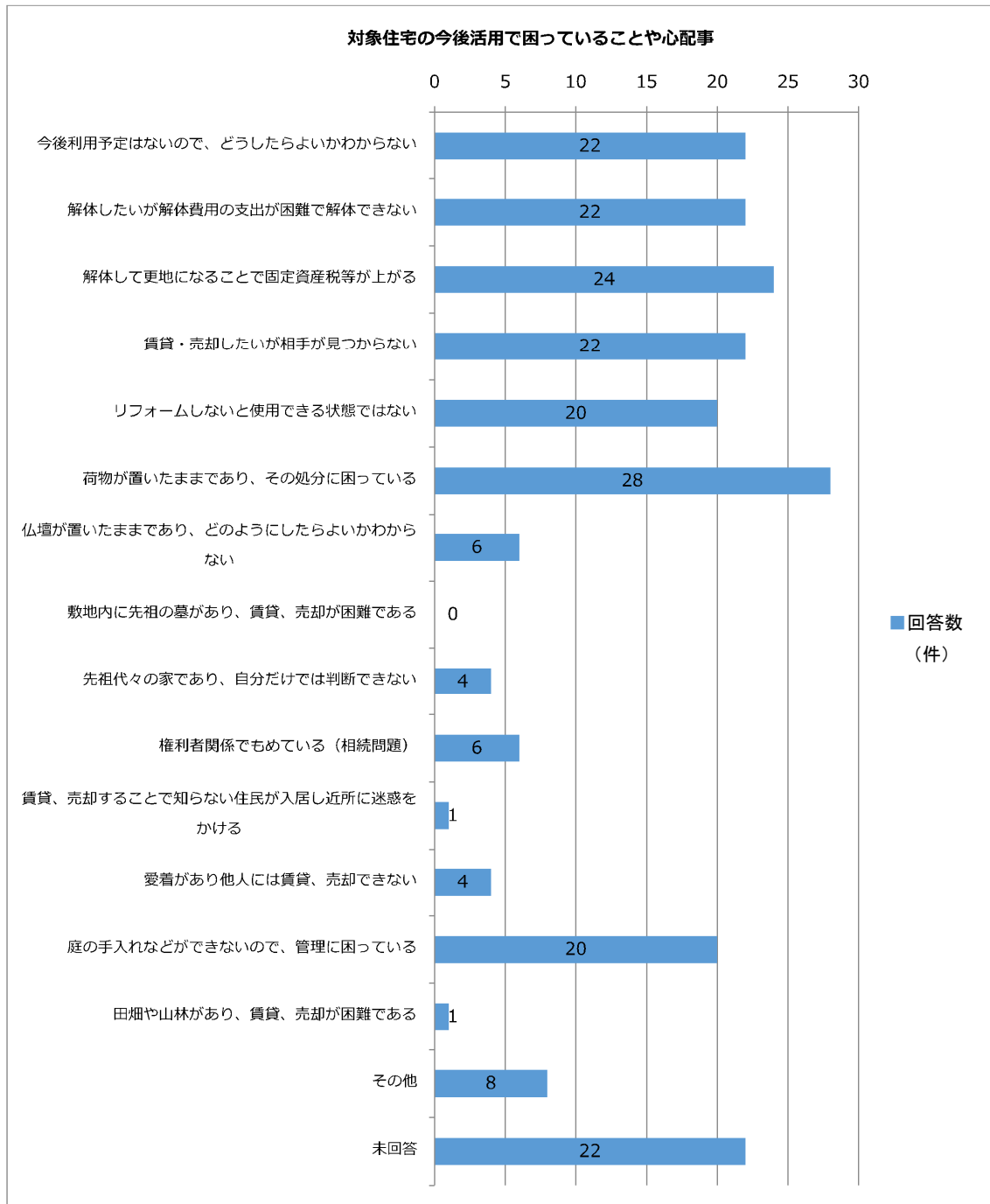
【図表26】 意向調査：対象住宅の維持・管理で困っていること（複数回答）



【図表27】意向調査：対象住宅の今後の活用（複数回答）



【図表28】 意向調査：対象住宅の今後の活用で困っていることなど（複数回答）



< 所有者意向調査結果の概要 >

- 対象住宅の建築時期は、昭和 55 年以前が 71 件と全回答数の約 3 分の 2 を占め、建築年数が約 40 年を超える旧耐震基準の建物が多くなっています。
- 対象住宅に済まなくなった時期は、平成 23 年以降の 24 件が最も多いですが、平成 22 年以前の空家も多く存し、空家の状態が長期間にわたって継続されている状況がみられます。
- 対象住宅に住まなくなった理由では、「住んでいた人が死亡したため」が 27 件で最も多く、他の市町村と同様に、相続を契機として空家が発生しているケースがみられます。
- 対象住宅の維持・管理の頻度は、「半年に 1 回程度」が最も多く 23 件となっています。このほかにも、定期的に管理される方がみられる一方で、「ほとんどしていない」、「1 回もしたことがない」が合計で 13 件みられ、これらは建物の老朽化が進んでいる可能性があります。
- 対象住宅の維持・管理で困っていることでは、「管理の手間が大変」、「現住所から対象家屋までの距離が遠い」、「身体的・年齢的な問題」を挙げられる方が多数おられます。今後、空家管理サービスの活用など、空家管理に関する情報提供が重要であると思われます。
- 対象住宅の今後の活用については、売却希望が 37 件、賃貸希望が 17 件みられる一方で、予定なしが 32 件あり、地域の資源という側面を持つ空家が、そのまま放置されている可能性があります。
- 対象住宅の今後の活用で困っていることでは、「どうしたらよいかわからない」、「解体費用の支出が困難」、「賃貸・売却したいが相手が見つからない」など、空家がもたらす諸問題について回答されている方が多くみられます。これらに関し、行政が行っている相談体制や老朽化した空家の除却支援事業など、空家所有者に対する情報提供が必要と思われます。

第4節 課題の整理

1. 空家の適正管理について

(1) 建物自体の老朽化

現地調査により、不良度判定がランクCとなったものが22件あり、今後さらなる老朽化の進行が懸念されます。

また、各空家について、詳細な築年数は不明ですが、現地調査及び所有者意向調査の結果、相当に古い建物が多く見受けられ、これらを放置した場合の倒壊等の危険性が懸念されます。

(2) 建物以外の管理不全

現地調査の結果、建物自体の老朽化以外に、雑草等が繁茂していたり、敷地内にゴミ等が堆積している等、建物以外の要因で管理不全となっている空家も見られました。

2. 空家の活用について

(1) 空家の活用に対する意欲

現地調査の結果、長期間にわたって放置されている空家が多くみられるほか、所有者意向調査でも、今後の活用について「予定なし（現状のまま）」が多くみられるなど、所有者の空家活用に関する意欲の低下が懸念されます。

(2) 情報不足

所有者意向調査でも明らかなように、長期間にわたって空家が放置される一つの原因として、空家を活用するにも相手が見つからない、どうしたらいいのかわからないと悩んでいる所有者が多くいることが推測されます。対応方法に関するノウハウや仲介業者の情報等が不足していると考えられます。

(3) 解体費の捻出

(1)・(2)と同様に、長期間にわたって空家が放置される一つの原因として、所有者意向調査の回答でもみられるように、解体費の支出が困難な所有者等の存在があります。今後、解体をスムーズに行うための対応が重要と考えられます。

3. その他

(1) 空家化の予防

今後、高齢化の進展とともに相続が多く発生するものと予想されます。全国的にも、相続は空家発生の大きな原因の一つとされており、空家化の原因の発生時にスムーズに活用を行える仕組み作りやこれらに備えた事前の注意喚起が重要と考えられます。

空家の諸問題

空家の管理を怠るとご近所に迷惑をかける可能性があるほか、これがきっかけとなって持ち主が管理責任を問われることがあります。

- **建物劣化** 人が住まなくなった空家は、そのまま放置されると建物の劣化が急速に進みます。
- **景観悪化** 放置された空家は周囲の景観を悪化させ、近隣住民からの苦情、地域活力の低下につながります。
- **治安悪化** 不審者の侵入、ゴミや廃棄物などの不法投棄の対象、放火による延焼などの危険性が高まります。
- **損害賠償** 屋根材の飛散や塀の倒壊等で第三者がケガをした場合、損害賠償請求を受ける可能性があります。

第3章 対策の基本方針

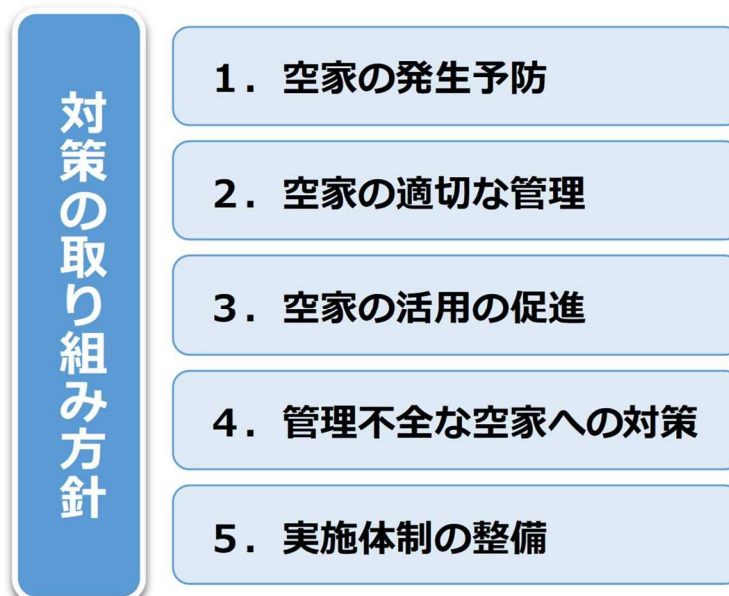
第1節 基本理念

地域住民の生活環境の保全を図るため、管理されていない空家が、防災・安全、環境、景観等の面から、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、町、空家の所有者等、関係団体等が協働して、適切な管理、活用の促進に取り組むものとします。

第2節 対策の基本方針

本町の空家に関する対策の基本方針として、5つの方針を定めます。

【図表29】空家に関する対策の基本方針



1. 空家の発生予防

空家の問題の根源として、何より空家を発生させない「発生予防」が必要となります。所有者等への周知や意識啓発を通して空家の発生の予防に取り組めます。

2. 空家の適切な管理

空家が適切に管理されないまま放置され、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすこととなります。空家の所有者等による適切な管理を促し、空家が放置され管理不全な状態になることを防止します。

3. 空家の活用の促進

建物の状態や所有者等の意向により、個々の空家によって適した活用方法は異なります。しかし、所有者等の多くは不動産や法律に関する知識や情報が少なく、どうしたらよいか分からないケースも多くあります。

市場での活用やマッチングの仕組みの検討、管理不全な空家の除却の促進等、空家の有効な活用に向けた施策を検討します。

4. 管理不全な空家への対策

周囲の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしている空家は、町民の安心・安全な暮らしを守るため早期の問題解決を図る必要があります。本町では、現行の「老朽住宅等除却支援事業」のほか、問題のある空家等については、改修・除却等による生活環境保全のため指導措置等を講じるとともに、空家特措法に基づく「特定空家等」に判定のうえ所有者等に状態の改善を働きかけるなど、問題解決のための対応を行います。

5. 実施体制の整備

空家に関する相談や問い合わせに対応するため、総合相談窓口を建設課に設置するとともに、多岐にわたる空家問題の解決に取り組むために、庁内の関係各課、関係団体と連携して対応します。

第4章 空家対策における施策

第1節 空家の発生予防

1. 空家の実態把握

空家に関する対策の前提条件として、本町における空家の数や建物の状態、所有者等による管理状況等、個々の空家の実態を把握することが必要です。

本町では、これまでに「松茂町空家実態調査」を実施して、町内の空家の実態把握に努めてきました。調査結果はデータベース化し、適宜情報を更新していきます。

2. 所有者等への周知啓発

(1) ホームページ、広報紙、チラシ、パンフレットによる周知

空家の発生を予防するために、適切に管理されていない空家が引き起こす問題、空家に関する相談窓口の案内や本町の取り組みなど、様々な情報を、町ホームページや広報紙、チラシ、パンフレットなどで分かりやすく発信します。

(2) 固定資産税納税義務者への周知パンフレットの送付

空家の所有者等に対して、空家バンクの紹介、空家を適切な管理等に関するパンフレットを作成し、庁舎窓口や公共施設・集会所等での配布、固定資産税の納税通知書発送時に合わせた固定資産税納税義務者への送付を実施します。

(3) セミナー等の開催による空家所有者の意識の醸成

本町と『「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター』との連携により、空家対策や法律問題、終活等に関するセミナー及び個別相談会を開催する等、所有者等のニーズに応じた意識の醸成に努めます。

(4) 専門団体と連携した住まいや相続等に関する相談会の開催

町内の空家の所有者、管理者等が抱える悩み・心配事について法律関係・建築関係・不動産関係等の専門家から、相談内容に応じた個別アドバイスを受けることができる相談会の開催を検討します。

(5) 遺言書作成や相続登記の重要性を周知する仕組みの検討

空家の発生原因には、遺産分割が未解決で権利関係が定まらない場合や相続登記が行われないことで所有者等の把握が困難な場合があります。これらの状況を防ぐため、遺言書作成や相続登記の重要性を所有者等に周知する仕組みについて、本町と関係機関等との連携により検討します。

(6) 空家等の発生を抑制するための特例措置の周知

平成 28 年度の税制改正により創設された「被相続人の居住財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」（空家等の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）について、広く周知に努めます。

3. 持ち家に居住する高齢者への啓発活動

(1) 福祉部門と連携による各種制度の周知活動

高齢者との接点が多い福祉部門において、高齢者が多く参加するイベント等でのチラシ・パンフレットの配布等により、空家問題や将来の相続への備えの重要性等を周知するほか、イベント等を活用した相談会等の開催、高齢者の成年被後見人制度の活用等に係るサポート等を通じ、空家発生抑制のための情報提供等を実施します。

(2) リバースモーゲージの仕組みの紹介

リバースモーゲージとは、所有不動産を担保に金融機関から老後資金の融資を受ける制度で、融資金は年金として受け取り、毎月の返済は利息のみ、元本は所有者等死亡後に自宅を売却又は相続人が返済することで完済になります。本町では、本制度に関する情報提供を実施します。

4. 建物の長寿命化の促進

耐震診断・耐震改修等を行い、住宅を良好な状態に維持することで、使用しなくなった際においても売却や賃貸の可能性が高まることから、これらは新たな空家の発生の抑制につながります。旧耐震基準で建築された木造住宅等、建築時期の古い住宅の耐震診断や耐震改修等については次の補助制度を創設しています。

松茂町木造住宅耐震化促進事業

対象者は、各事業の対象住宅の所有者（町税・公共料金を滞納していない）です。

【耐震診断支援事業】（家の状態把握）

＜対象住宅＞ 下記のすべてに該当する住宅

- ・平成12年5月31日以前に着工された住宅（平屋から3階建までの住宅）
- ・在来軸組工法、伝統構法、桝組壁工法により建築された木造住宅（プレハブ除く）

＜自己負担＞ 無料

【補強計画支援事業】（家の補強計画）

＜対象住宅＞ 「耐震診断支援事業」の評点が1.0未満と判定された住宅で、耐震性を向上させる工事を行う住宅

＜自己負担＞ 無料

【耐震改修支援事業】（家の補強）

＜対象住宅＞ 「耐震診断支援事業」の評点が1.0未満と判定された住宅

＜補助要件＞ ①改修後の評点を1.0以上に向上、②高さ1.5m以上の家具を固定、③感震ブレーカー(分電盤タイプ)を設置、④啓発活動への協力及びエシカル消費への取組

＜補助金額＞ 耐震化工事費用の5分の4(最高100万円)+感震ブレーカー設置費用(10万円)

【耐震シェルター設置支援事業】（住宅は倒壊しても命だけは守る）

＜対象住宅＞ 「耐震診断支援事業」の評点が1.0未満と判定された現在居住している住宅

＜補助要件＞ ①徳島県が認定している耐震シェルター設置、②高さ1.5m以上の家具を固定、③啓発モニターとして協力

＜補助金額＞ 耐震シェルター設置費用の5分の4（最高80万円）

【住まいのスマート化支援事業】（安全性と快適性を両立させたスマート住宅を実現）

＜補助要件＞ 「耐震改修支援事業」又は「耐震シェルター設置支援事業」と併せて行うもの

＜補助金額＞ スマート化等に資する工事費用の3分の2（最高30万円）

【住替え支援事業】（建替えや他所に住替える時の取り壊し費用の補助）

＜対象住宅＞ 「耐震診断支援事業」で評点が0.7未満と診断され、昭和56年5月31日以前に着工された住宅

＜補助要件＞ 現在居住する住宅の全てを除却するもの（空家は不可）

＜補助金額＞ 除却工事費用の5分の2（最高30万円）

※ 令和2（2020）年4月時点の補助制度の内容です。

第2節 空家の適切な管理

1. 適切な管理に向けた意識啓発

放置されて老朽化した空家は、周辺環境に様々な問題を生じさせ、建物が倒壊したり、瓦が落下するなどして周囲の建物や通行人等に被害を及ぼした場合、その建物の所有者等も管理責任を問われます。

所有者等に対し、空家の維持管理のポイントや、空家を放置することによって生じるリスクや問題等、様々な情報を提供して意識啓発を図ります。

- (1) ホームページ、広報紙、チラシ、パンフレットによる周知（再掲）
- (2) 固定資産税納税義務者への周知パンフレットの送付（再掲）
- (3) セミナー等の開催による空家所有者の意識の醸成（再掲）
- (4) 専門団体と連携した住まいや相続等に関する相談会の開催（再掲）

2. 地域との協働による空家の維持管理

- (1) 「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターと連携した相談体制の充実

『「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター』と連携し、相談体制の充実を推進します。

- (2) 空家の管理や活用方法に関する所有者等向け相談会の開催

町内の空家の所有者、管理者等が抱える悩み・心配事について不動産事業者、司法書士、建築士等の専門家から、相談内容に応じた個別アドバイスを受けることができる相談会の開催を検討します。

- (3) ふるさと納税制度を利用した空家管理サービスの検討

空家管理サービスについて、シルバー人材センターと協定を結び、ふるさと納税の返礼品メニューへの組み込みを検討します。

3. 管理不全な空家の所有者等への対応

(1) 空家所有者等に対する適切な管理を促す情報の提供や助言

管理不全な空家の所有者等に対して、適切な管理を促進するため、必要に応じ空家特措法第12条に規定する情報の提供、助言その他必要な援助を推進します。

(2) 空家の除却促進のための固定資産税軽減の検討

空家の除却を促進するため、基準を満たした空家を除却した場合は、固定資産税の住宅用地特例適用除外による固定資産税の増額について、その一部又は全部を一定期間減免する制度の創設を検討します。

(3) 老朽危険空家等に対する除却支援制度の周知

本町では、「老朽住宅等除却支援事業」により老朽危険空家等に対する除却支援制度を創設しています。地域住民や周辺環境等に悪影響を及ぼす可能性を有する管理不全状態にある老朽危険空家等に対し、空家所有者等の自主的な除却を促進するため、同制度の周知に努めます。

松茂町老朽住宅等除却支援事業

＜対象者＞ 申込者対象となる住宅の所有者（町税・公共料金を滞納していないこと）

＜補助要件＞

現在使用されておらず、かつ、今後も使用される見込みのない住宅等で、下記の要件を満たすもの（老朽危険空家等）

- ① 国の定める腐朽・破損の程度が一定以上となる住宅等
- ② 倒壊すれば前面道路を閉塞し、避難などに支障をきたす恐れがある住宅等
- ③ 町長が、倒壊の危険性がある老朽危険空家等として是正指導した住宅等

＜補助金額＞ 補助金額除却工事費用の5分の4（最高80万円）

※ 令和2（2020）年4月時点の補助制度の内容です。

4. 協働による空家の維持管理に向けた体制づくり

(1) 地域の自治会や地元民生委員等による空家に対する地域活動の支援

地域に存する空家について、自治会や地元民生委員、近隣住民等からの情報提供や自主的に新たな地域の課題解決に向けた取組みを行ってもらえるような働きかけ、仕掛けを検討します。

(2) 空家管理サービス事業者等に関する各種情報の提供

空家管理サービス事業者やシルバー人材センター等と連携し、見回りや除草等の追加サービスなど空家の適切な管理について利用できるサービスを空家所有者(管理者)へ情報提供を行うことにより空家の適切な管理を推進します。

空家を適切に管理するポイント

- | | |
|---|---------------------------------------|
| ☐ 建物の外観、塀などの確認 | ☐ 侵入形跡、盗難被害の確認 |
| ☐ 室内の雨漏り、水漏れの確認 | ☐ 害虫発生の確認 |
| ☐ 室内の空気の入れ替え、清掃 | |
| ☐ 玄関や窓の施錠 | |
| ☐ 庭の草むしり・庭木の剪定 | |
| ☐ ゴミなどの不法投棄被害の確認 | |
| ☐ たまった郵便物の整理、処分 | |



第3節 空家の活用の促進

1. 空家の流通の促進

(1) 空家バンクによる利用促進

空家バンクとは、主に自治体や自治体から委託を受けた団体によって運営され、空家の所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組みです。

国は、平成30年（2018年）4月に「全国版空き家・空き地バンク」において空家に関する情報の一元化を行っています。また、徳島県は、『「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター』が設置した「空き家バンク」で、県内市町村等が設置する「空き家バンク情報」とともに、徳島の住まいやまちの魅力を発信しています。

本町では、空家の中古住宅としての流通促進を図るため、国・徳島県との連携を図りつつ、空家バンクの利用促進を推進します。

(2) 農地付き住宅の流通に向けた農地取得条件の緩和の検討

農地付き住宅の流通に向け、空家バンク制度を活用した農地取得条件の緩和の可否について検討します。

(3) 不動産の賃貸・売買に関する相談体制の整備等

空家を中古住宅として流通させたいと希望する所有者等からの相談に対応するため、不動産業者等の民間事業者やNPO等と連携して、専門的な知識やノウハウ等を詳しく紹介する相談会やセミナー等を開催します。また、中古住宅市場の活性化を図るため、不動産業者等との情報共有のあり方について検討します。

2. 空家の利活用に向けた環境整備

(1) 相続等の問題で利活用が滞った空家の流通促進に向けた相談体制の整備

法律関係の専門団体との連携を図り、空家の相続問題等の解決を促し、流通を促進するため、相談体制の構築を検討します。

(2) 集会所やコミュニティスペース等、空家を地域貢献のために有効活用する取り組みへの支援制度の検討

空家の増加は、地域コミュニティの希薄化や地域活力の低下を招き、また、放置すれば周辺生活環境や安全性を悪化させるものです。これに対し、一戸建ての住宅の空家や共同住宅の空き住戸を住宅、事業所又は地域交流拠点として改修する際、改修工事費の一部を助成する制度について検討します。

(3) 立地条件を生かしたコワーキングスペース、シェアオフィス等の検討

コワーキングは、執務スペース、会議室、打ち合わせスペースなどを共同で利用しながら独立した仕事を行う形態を指します。シェアオフィスは、複数者と執務ブースや会議室をはじめオフィス機能やコピー機などを共有する形態を指します。いずれも月極や時間で借りる事務所で、仕事を低コストで利用できる長所があります。

本町では、空家をコワーキングスペース、シェアオフィス等に用途転用することにより新たな事務所需要の創出について検討します。

第4節 管理不全な空家への対策

1. 老朽住宅等除却支援事業

本町では、前記のように「老朽住宅等除却支援事業」により、管理不全状態にある老朽危険空家等の除却を支援する制度を創設しています。今後も空家所有者等の自主的な除却を促進するため、同事業を引き続き実施します。

2. 特定空家等への措置

空家をもたらす問題を解決するには、所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提にあります。しかし、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしている空家については、早急に状態の改善を図らなければなりません。

本町では、適切な管理が行われていない空家等のうち、空家特措法第2条第2項に定める「特定空家等」と認められるものに対しては、町民の安全・安心を守るために、空家特措法に則り必要な措置を実施します。

(1) 「特定空家等」とは

空家特措法第2条第2項に定めるとおり、適切な管理がされていないことにより、次のような状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と判断します。



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」
 - 「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」
 - 「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」
- (空家特措法第2条第2項 抜粋)

(2) 特定空家等の判断

特定空家等の判断については、国が定めた「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、本町で定めた「松茂町特定空家等判断基準」により、その空家の状況、周辺への影響、危険の切迫性及び所有者等に対する助言等の経過を検討して、庁内関係部署と協議を行い、松茂町空家等対策協議会の意見を踏まえたうえで、総合的に判断します。

3. 特定空家等への措置の実施

特定空家等については、行政代執行又は略式代執行までを見据え、所有者等に対し、対象となった特定空家等の状態を改善するよう助言又は指導、勧告、命令等、空家特措法に規定された措置を順次実施していきます。

(1) 助言又は指導

「特定空家等」の所有者等に対し、対象となった「特定空家等」について、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よう助言又は指導を行います。

(2) 勧告

「助言又は指導」を行っても、その「特定空家等」の状態が改善されない場合は、その助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとる勧告を行います。

なお、勧告したものについては、改善されるまで固定資産税等の住宅用地に係る特例を解除します。

(3) 命令

「勧告」を受けた所有者等が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。

4. 特定空家等に係る代執行

空家特措法第14条第3項の規定に基づき、必要な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命令に付された期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、行政代執行を行うことができます。

行政代執行に要した一切の費用は、その「特定空家等」の所有者等が負担することになります。

また、対象となる特定空家等の所有者等が特定できない場合は、「助言又は指導」「勧告」「命令」を経ずに、略式代執行を行うことができます。

5. 固定資産税の住宅用地特例の適用除外

空家特措法第14条第2項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告した場合、その特定空家等に係る敷地について固定資産税の住宅用地特例の対象から除外します。

【図表30】固定資産税の住宅用地特例措置の除外

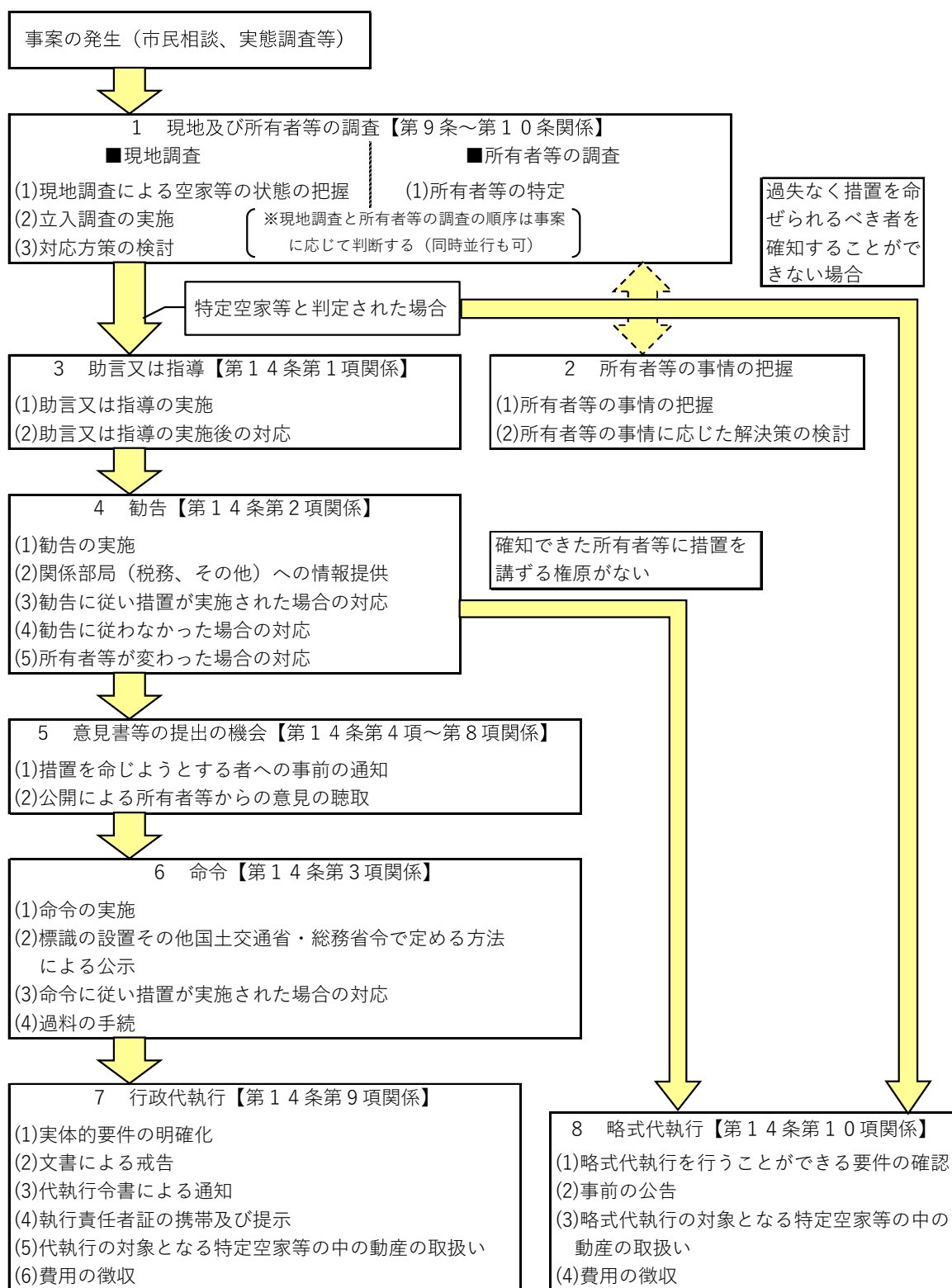
住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例による課税標準額
		固定資産税
小規模住宅用地	住宅1戸につき200㎡までの部分	評価額×1/6
一般住宅用地	住宅1戸につき200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	評価額×1/3



所有者等に対し勧告がされた
特定空家等の敷地

適用除外

【図表31】 特定空家等への措置のフローチャート図



6. 緊急時における危険な空家への対応

台風や地震等により、屋根材の飛散や倒壊のおそれがあり、周辺住民に対し被害を及ぼす可能性が高い危険な状態の空家に対しては、緊急時のパトロールや周辺住民の情報提供に応じて、所有者に働きかけます。

7. 管理不全な空家の指導に関する関係法令

管理不全な空家に対し、空家特措法に基づく対応が困難な場合には、関連する他の法令等に基づく指導や措置の可能性を検討し、効果的に対応します。

【図表32】管理不全な空家の指導に関する関係法令

他法令による規制	内 容
建築基準法に基づく 保安上危険な 既存不適格建築物等 に対する措置	【制度根拠】 建築基準法第9条の4、第10条
	① 特定行政庁は、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがある既存不適格建築物等について、必要な指導及び助言をすることができる。 ② 特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、当該措置がとられなかった場合で特に必要と認めるときは命令をすることができる。 ③ 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令することができる。 ④ 上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行ができる。
道路法に基づく 禁止行為等 に対する措置	【制度根拠】 道路法第43条、第44条、第47条の11、第48条、第71条第1項・第3項
	○ 沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務 ○ 道路保全立体区域内の制限 ○ 道路管理者等の監督処分 ⇒ 空家の敷地内の立木や工作物等が道路施設内に越境し、交通に支障を及ぼしている場合等における適用が想定される。

他法令による規制	内 容
消防法に基づく 火災の予防 のための措置	【制度根拠】 消防法第3条、第5条、第5条の3、第9条
	○ 消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。 ○ 消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。 ○ 火災の予防のために必要な事項は、政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。 ⇒ 一般的に、市町村条例において、空家に対する放火火災の防止を目的として、以下の措置を所有者等に義務付けている。 ○ 空家の所有者等は、当該空家への侵入の防止、周辺の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じる。
災害対策基本法 に基づく 応急公用負担等	【制度根拠】 災害対策基本法第64条
	○ 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は物件を使用し、若しくは収用することができる。 ○ 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるものの除去等を行うことができる。 ⇒ 雪下ろしのために当該空家に立ち入ること等が想定される。
災害救助法 に基づく 救助	【制度根拠】 災害救助法第4条第10号、 災害救助法施行令第2条第2号
	○ 災害救助法に基づく救助として、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものを除去することができる。 ⇒ 例えば、都道府県知事は、当該市町村に災害救助法を適用した場合で、空家の管理者が不明であったり、管理者自らの資力では除雪を行えない等により、倒壊して隣接する住家に被害が生じるおそれがある場合、災害救助法に基づく障害物の除去として除雪することが想定される。ただし、後日、空家等の所有者が判明した場合は、所有者に除雪に要した経費を請求することが原則。

資料：国土交通省・総務省「空家等対策に係る関連施策等（個票）」（平成31年4月）

第5節 実施体制の整備

1. 空家に関する総合的な相談窓口の設置

空家に関する相談は、建設課を総合相談窓口とします。空家全般の相談に応じるほか、内容に応じて、庁内の関係各課と連携して対応します。

また、関係各課に直接相談があった場合には、連携して対応するとともに、対応内容や経過等については、建設課が一元化して管理し、情報共有を図ります。

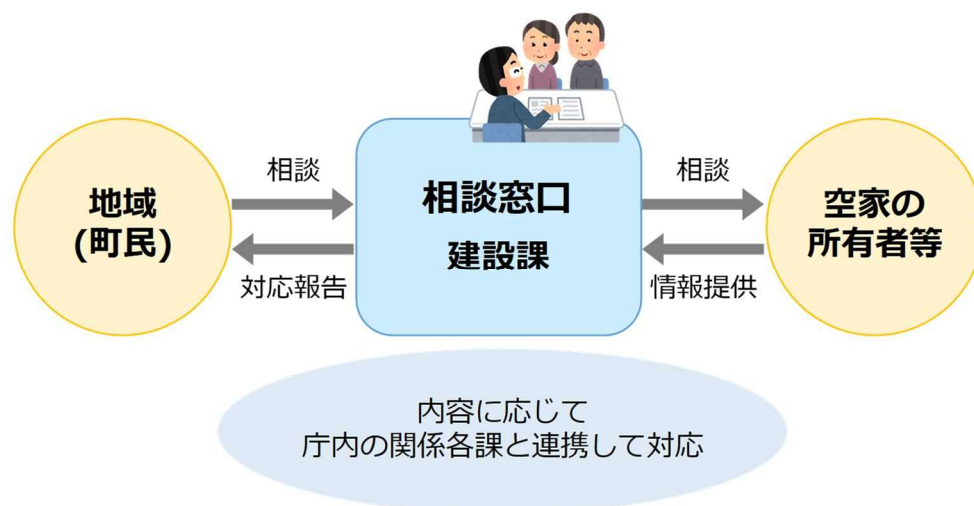
<空家に関する総合的な相談窓口>

松茂町役場 建設課

受付時間 月曜日から金曜日まで（土日祝は休み）

電話番号 088-699-8718（直通）

【図表33】空家の相談窓口



2. 庁内の実施体制及び役割

空家に関する問題は、分野横断的で多岐にわたるため、対策を実施するに際しては、建設課を中心に、庁内の関係各課が連携して対策に取り組めます。

【図表34】 庁内の実施体制

所管課	担当業務
建設課	空家総合窓口 空家等対策協議会 老朽危険空家等対策 建物耐震化対策 特定空家等認定関係 空家調査・情報提供
総務課	移住・定住支援 空き家バンク等の総合窓口 防犯対策（放火、空き巣対策等）
税務課	固定資産税住宅用地特例関係 所有者情報等
危機管理課	防災対策（災害時の対応等） 避難路沿道空家等の把握
住民課	所有者情報 相続関係情報等
長寿社会課 (地域包括支援センター)	高齢者世帯 単身世帯の把握 情報収集 高齢者への啓発 成年被後見人制度支援等
産業環境課	商工業への新規参入 空き店舗対策 就農・農地取得関係 環境衛生（ゴミ放置、草木繁茂、不法投棄等）
学校教育課	児童・生徒の安全対策 防犯教育 通学路沿道空家等の把握等

3. 関係団体・機関との連携

専門的な相談を含め、空家に関する幅広い相談に適切に対応するため、各専門家団体、関係機関、民間団体と連携して、問題の早期解決・改善に努めます。

【図表35】関係団体・機関との連携内容

関係団体等	連携及び協力
県及び近隣市町等	徳島県、近隣市町村等との情報共有
弁護士	相続に関する相談及び調査、成年後見制度対応等
司法書士	相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
建築士	空家の修繕、改善、耐震判断などの技術的な対応等
土地家屋調査士	建物の表題・変更・滅失登記、境界の調査・確認等
不動産鑑定士	利活用の相談、不動産（土地・建物）の評価等
不動産業者	空家の売買・賃貸対応、所有者等の空家利活用相談等
建設業者	空家の解体、改修の相談及び対応等
警察	危険回避のための対応等
消防本部	災害対策、災害時の応急措置等
自治会	空家情報の提供、跡地の利活用等

資料編

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法

資料2 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
【概要】

資料3 「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)【概要】

資料4 松茂町特定空家等判断基準

資料5 松茂町空家等対策協議会設置要綱

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日法律第127号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 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 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、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、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 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（第十四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若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 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必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 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。
(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四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、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもの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。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条 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。

（特定空家等に対する措置）

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することがで

きる。

- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によ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 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 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。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 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。

(過料)

第十六条 第十四条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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2. 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【概要】

「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 5 条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

1 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ①基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ②市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握

- (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

- (1) 財政上の措置
- (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

2 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

- (1) 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
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (4) 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
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

3 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

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

2 具体的事案に対する措置の検討

- (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
- (2) 行政関与の要否の判断
- (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・ 「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・ 空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。
- (2) 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
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2 「特定空家等に対する措置」の事前準備

- (1) 立入調査
 - ・ 明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
 - ・ 空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
- (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・ 税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
- (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
 - ・ 抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3 特定空家等の所有者等への助言又は指導

- (1) 特定空家等の所有者等への告知
- (2) 措置の内容等の検討

4 特定空家等の所有者等への勧告

- (1) 勧告の実施
 - ・ 固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・ 勧告は書面で行う。
 - ・ 措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
- (2) 関係部局への情報提供

5 特定空家等の所有者等への命令

- (1) 所有者等への事前の通知

- (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
- (3) 公開による意見の聴取
- (4) 命令の実施 ・ 命令は書面で行う。
- (5) 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る公示

6 特定空家等に係る代執行

- (1) 実体的要件の明確化
- (2) 手続的要件
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (6) 費用の徴収

7 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・ 不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
- (2) 事前の公告
- (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (4) 費用の徴収
 - ・ 義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・ 所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙1〕

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

- (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している 等
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している 等
- (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等

2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

〔別紙2〕

そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 等
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 等

〔別紙3〕

適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該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ていない状態となっている。
 - ・地域で定められた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。 等
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・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。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等

〔別紙4〕

その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等

4. 松茂町特定空家等判断基準

判断基準(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

区分	調査項目	不良損箇所等の状況	評点	最高評点
1	構造一般の程度	(1) 基礎 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45
		構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		(2) 外壁 外壁の構造が粗悪なもの	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	(3) 基礎、土台、柱又ははり 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
			50	
			100	
		(4) 外壁 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
			25	
		(5) 屋根 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			25	
			50	
		屋根が著しく変形したもの	50	
3	防火上又は避難上の構造の程度	(6) 外壁 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30
		延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
		(7) 屋根 屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
4	排水設備	(8) 雨水 雨樋がないもの	10	10
① 合 計				

(注1) 一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

(注2) 各項目とも「該当なし」又は「確認不可」の場合、「0点」を選択する。

②周辺への影響、危険の切迫性の有無(左記が認められる場合「○」を記入)		
※周辺への影響、危険の切迫性があると判断した場合、理由を記入		
判定	①が「100点以上」で、②が「○」の場合、「特定空家等」と判定	

判断基準(2) 放置すれば、衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障のおそれがある状態

区分	判定基準		① 事象の有無	②周辺への 影響、危険 の切迫性
	調査項目	不良損箇所等の状況		
衛生上有害	建築物・設備 等の破損	耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。		
		住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。		
		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。		
		放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。		
	ごみ等の放 置、不法投棄	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。		
		ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。		
景観上支障	周囲の景観と 著しく不調和 な状態	屋根や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。		
		多数のガラスが割れたまま放置されている。		
		看板等が原型をとどめず、本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている。		
		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。		
		敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。		
生活環境の保 全上支障	立木が原因 で、放置する ことが不適切 な状態	立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境し、近隣の住民又は建物等に被害を生じさせる可能性がある。		
		立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。		
		立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。		
		立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。		
	動物が原因 で、放置する ことが不適切 な状態	動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある。		
		動物等のふん尿や汚物等による臭害がある。		
		敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。		
		大量の害虫等が発生している。		
		住み着いた動物等が隣家(隣地)周辺に侵入している。		
	建築物等の 管理等が原因 で、放置する ことが不適切 な状態	シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している。		
		門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。		
周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。				
※周辺への影響、危険の切迫性があると判断した場合、理由を記入				

(注3)「不良損箇所等の状況」欄に記載する事象が認められる場合、「①事象の有無」欄に「○」を記入する

(注4)「①事象の有無」欄に「○」が記入された項目で、「周辺への影響、危険の切迫性」が認められる場合は、「②周辺への影響、危険の切迫性」欄に「○」を記入し、判断理由を記入する

判定	同一調査項目の①及び②の欄に「○」がある場合、「特定空家等」と判定
----	-----------------------------------

5. 松茂町空家等対策協議会設置要綱

(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7条第1項の規定に基づき、松茂町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事項)

第3条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策の実施に関すること。
- (3) その他協議会において必要と認められる事項。

(組織)

第4条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、町長のほか、法第7条第2項に規定する者のうちから、町長が委嘱する。

(任期)

第5条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第6条 協議会に会長及び副会長1人を置く。

- 2 会長は、町長をもって充てる。
- 3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 4 副会長は、委員の中から会長が指名する。
- 5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 協議会は、委員の過半数の出席をもって成立する。
- 3 協議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会は、必要に応じて、関係機関等の説明若しくは意見又は助言を求めることができる。

(守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、建設課において処理する。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

松茂町空家等対策計画

発行日：令和2年（2020年）4月

発行：松茂町

編集：松茂町 建設課

〒771-0295 徳島県板野郡松茂町広島字東裏30番地

電話：088-699-8718（直通）

