

# 藍住町空家等対策計画

令和8年3月

藍住町

■目次

第1章 空家等対策計画の趣旨	1
1. 背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画期間	3
4. 対象地区	3
5. 対象とする空家等の種類	3
第2章 藍住町の人口と空家等の現状	4
1. 人口・世帯数の推移	4
2. 住宅・土地統計調査による空き家の現状	6
3. 空家等の調査	9
(1) 実態調査	9
(2) 所有者等に対する意向調査アンケート	20
(3) 空家等情報のデータベース化	28
4. 空家等における課題	28
第3章 空家等対策における施策	30
1. 対策に関する基本的な方針	30
(1) 空家等の発生抑制と適切な管理の促進	30
(2) 空家等及び跡地の利活用に向けた取り組みの推進	31
(3) 特定空家等に対する措置及びその他の対処	32
2. 空家等対策の実施体制	36
(1) 相談窓口と実施体制	36
(2) 藍住町空家等対策協議会	37
(3) 関係機関等との連携	37
3. 方針に基づく施策	38
(1) 空き家バンク制度の推進	38
(2) 老朽危険空き家除却支援事業	38
4. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項	39
(1) 他法令との連携	39
(2) 計画の見直し	39

資料編	40
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	40
2. 藍住町空家等対策協議会の設置に関する要綱	51

※表記に関する注意事項

- ・「空き家」と「空家」について  
空家等対策の推進に関する特別措置法の表記に合わせて「空家」と統一しています。ただし「住宅・土地統計調査」、「空き家バンク」及び「老朽危険空き家除却支援事業」については「空き家」と表記しています。
- ・「所有者等」について  
本文では、「所有者等」は、空家等の所有者又は管理者のことを指します。
- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」について  
本文において、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を「法」と表記しています。

## 第 1 章 空家等対策計画の趣旨

### 1. 背景と目的

近年、全国的に人口減少や少子高齢化、住宅の老朽化、相続問題などを背景に、空家の増加が深刻な社会課題となっています。本町においても、都市化の進展により住宅地が広がる一方で、居住者の高齢化や世帯構成の変化に伴い、空家の発生が顕在化しつつあります。なかには適切な管理が行われていない空家もあり、景観の悪化、防災・防犯上の懸念、地域コミュニティの希薄化など、町民の安全・安心な暮らしに影響を及ぼす可能性があります。

この問題に対し、本町では、平成 31 年に「藍住町空家等対策計画（第 1 次）」を策定し、空家の実態把握、所有者への啓発、利活用の促進などに取り組んできました。令和 7 年度を迎えるにあたり、これまでの取組の成果と課題を踏まえ、より実効性の高い対策を講じるため、本計画を改定します。本計画の改定は、「第 6 次藍住町総合計画」、「都市計画マスタープラン」など、本町が掲げる将来像やまちづくりの基本方針を踏まえた上位・関連計画との整合性を十分に考慮しながら策定します。これらの計画では、地域資源の有効活用、快適で安全な住環境の整備、持続可能な都市構造の形成などが重点施策として位置づけられており、空家対策はそれらの施策を具体化する重要な手段の一つです。空家の適正管理や利活用を通じて、地域の居住環境の質を高め、定住促進や地域活性化につなげることが期待されています。

また、徳島県では令和 7 年度から「空き家 5（ファイブ）戦略事業」を本格的に始動し、空家の発生予防・利活用・除却を一体的に行う対策を推進しています。特に、空家判定士制度の導入、GIS を活用した空家情報管理、利活用モデル事業の公募など、県と市町村が連携した包括的な取り組みが進められており、空家を地域資源として捉える視点が強調されています。

今後、空家の増加が予測される中で、本町においても、町民、地域団体、関係機関との連携を一層強化し、空家を単なる課題として捉えるのではなく、地域資源として積極的に活用する視点を持つことが重要です。空家の利活用は、地域コミュニティの再生や多世代交流の場の創出、移住・定住の受け皿としての機能など、多様な可能性を秘めています。藍住町らしい柔軟で持続可能な空家対策を推進することで、地域の魅力と活力を高め、誰もが安心して暮らせるまちづくりの実現を目指します。

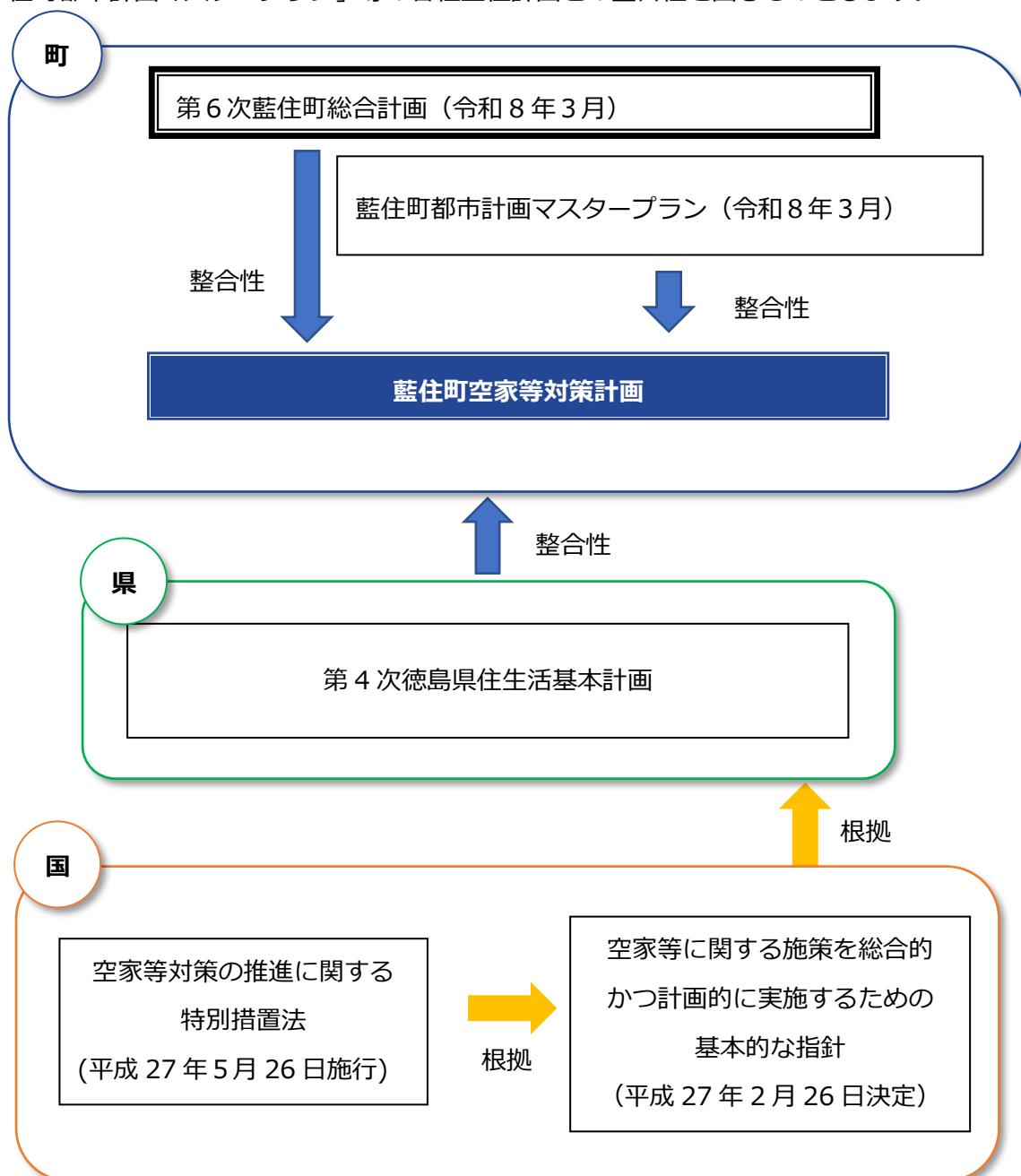
地域住民の生命、身体、財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、空家等の活用を促進することにより、地域住民が安全で安心して暮らせるまちづくりを推進す

るため、これまでの藍住町空家等対策計画の成果と課題を踏まえ、より実効性と持続性のある対策へと改善・強化を図るべく、本計画を改定します。

## 2. 計画の位置づけ

空家等対策計画は、法第7条の規定に基づき、国が定めた「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」（平成27年2月26日決定）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、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に策定します。

なお、計画の推進にあたっては、本町の上位計画である「第6次藍住町総合計画」や「藍住町都市計画マスタープラン」等の各種上位計画との整合性を図るものとします。



### 3. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和 8 年度（2026 年）から令和 12 年度（2030 年）までの 5 年間とします。なお、本計画は、今後の空家等対策計画の動向、社会情勢等の変化等に応じて適宜内容の見直しを行うものとします。

### 4. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は、藍住町内全域とします。

### 5. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第 2 条第 1 項に規定された「空家等」、法第 2 条第 2 項に規定された「特定空家等」及び法第 13 条第 1 項に規定された「管理不全空家等」とし、活用促進の観点から空家等を除却した跡地についても対象とします。

#### 法第 2 条第 1 項

##### ○空家等

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。

#### 法第 2 条第 2 項

##### ○特定空家等

- 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
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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
- 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

#### 法第 13 条第 1 項

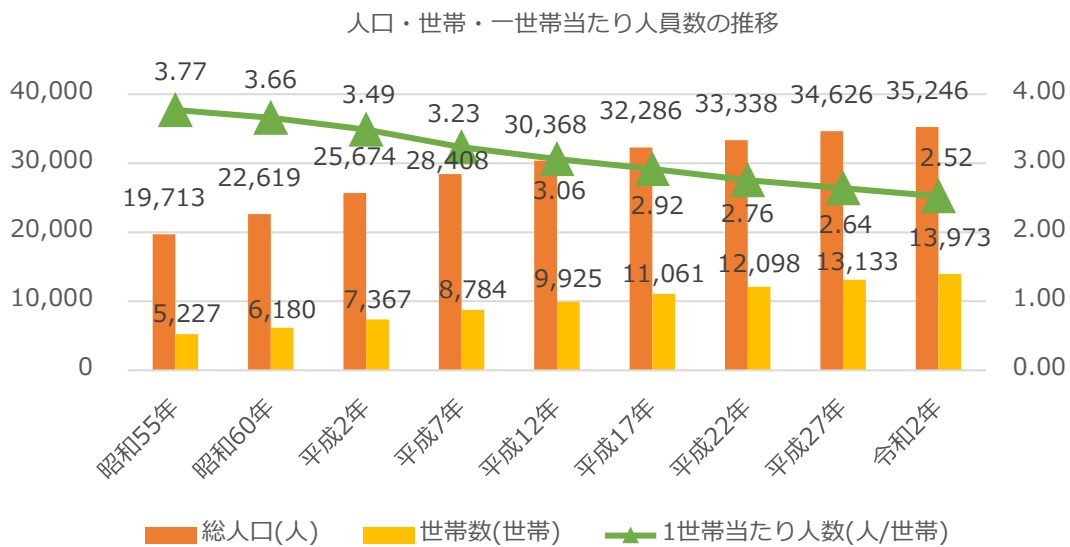
##### ○管理不全空家等

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

## 第2章 藍住町の人口と空家等の現状

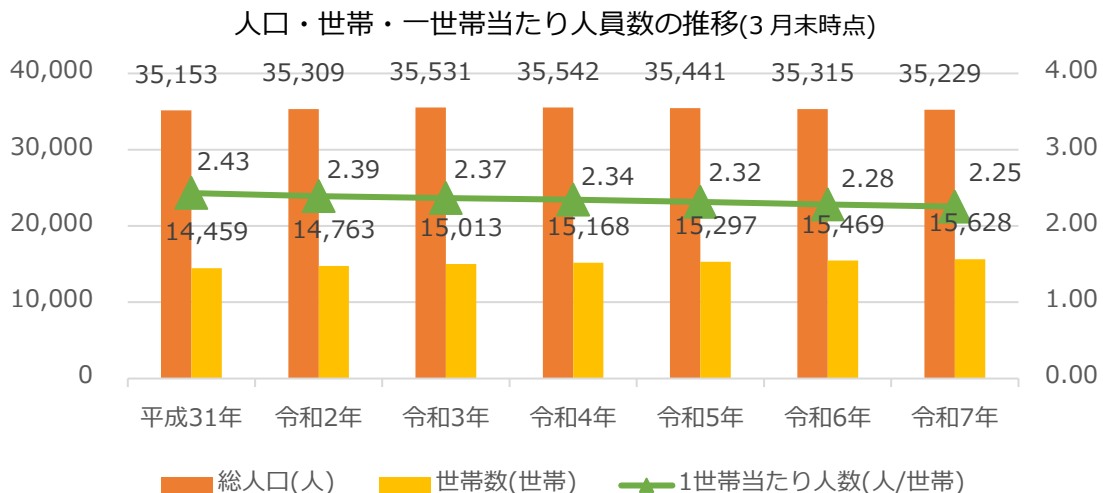
### 1. 人口・世帯数の推移

国勢調査では、本町の人口と世帯数は、昭和55年から令和2年まで増加を続けています。また、一世帯当たり人員数は、令和2年には2.52人/世帯となり、昭和55年の3.77人/世帯と比較すると約33%減少しており、その原因として高齢者などの単独世帯の増加等が考えられます。



資料：令和2年国勢調査結果、第5次藍住町総合計画（平成28年3月）

広報誌で毎月掲載している「住民の動き」によると、近年の短期的な人口動向は停滞傾向にあることが確認できます。令和4年をピークに人口は緩やかな減少が続いており、これに対して世帯数は微増傾向にあります。その結果、一世帯あたりの人員数はわずかに減少しており、世帯の小規模化が進んでいることがうかがえます。



資料：藍住町広報誌「広報 あいずみ」

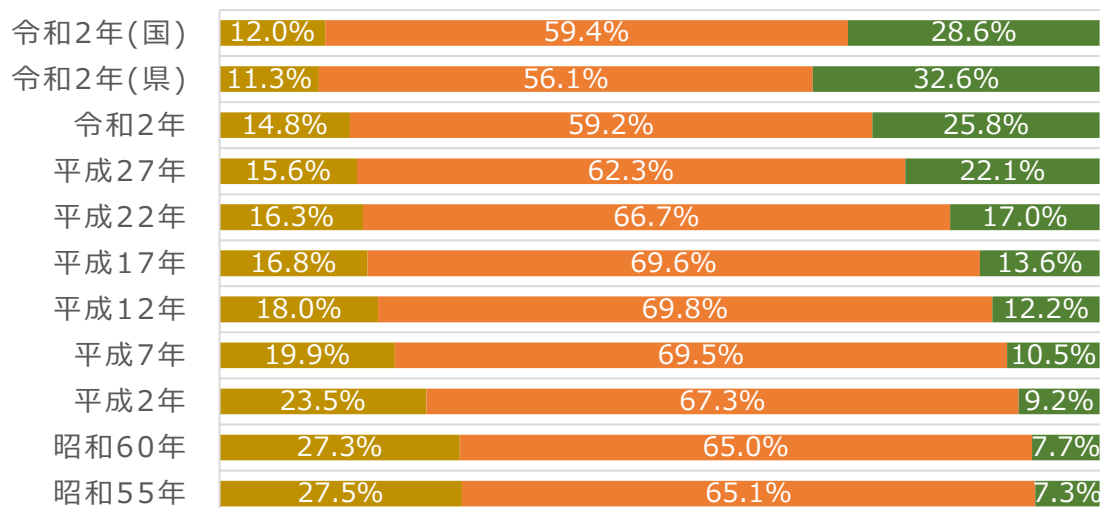
また、年齢3区分別の人口構成の推移では、0～14歳の年少人口割合が徐々に減少し、65歳以上の老年人口割合（高齢化率）が増加を続けており、平成22年からは老年人口割合が年少人口割合を上回り続けています。

全国平均及び徳島県平均と比較すると、本町は年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）の割合が高く、老年人口（65歳以上）の割合、すなわち高齢化率は相対的に低い傾向にあります。しかしながら、老年人口の割合は年々増加しており、それに伴い生産年齢人口の減少も進行しています。このことから、今後も高齢者人口の増加及び高齢化率の上昇が予測されます。

このような人口構造の変化は、地域の社会保障制度、医療・介護サービス、労働力供給などに大きな影響を及ぼす可能性があるため、今後は、より一層、持続可能な社会の構築に向けた対応が求められます。高齢化の進行や人口減少に伴い、空家等の増加も深刻な課題となる可能性があります。今後は、空家の利活用や除却支援、所有者への適切な管理指導など、実情に応じた空き家対策を強化することが重要になると考えられます。

## 人口構成の推移

■ 0～14歳 ■ 15歳～64歳 ■ 65歳以上



資料：令和2年国勢調査結果

## 2. 住宅・土地統計調査による空き家の現状

令和5年に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」によると、本町の総住宅数は16,360戸であり、そのうち空き家は1,740戸、空き家率は10.6%となっています。この空き家率は、千葉市や神戸市と同水準であり、全国的に見ても比較的低い水準にあります。また、空き家のうち、二次的住宅、賃貸用及び売却用の住宅を除いた「その他の住宅」は820戸であり、これに基づく空き家率は5.0%となっています。これは、管理不全に陥る可能性が高い空き家の実態を示す指標として、空家等対策を検討する上で重要な数値です。

一方、徳島県全体の空き家率は21.3%と、都道府県別で見ても高い水準にあり、四国地方の他県と比較しても、香川県(18.6%)、愛媛県(19.8%)、高知県(20.3%)を上回っています。これにより、本町が県内において相対的に空き家率の低い地域であることが確認できます。

### 平成25年、平成30年及び令和5年の全国及び徳島県との空き家数、空き家率の比較

		総住宅数	空き家総数		その他の住宅	
			戸数(戸)	空き家率 (%)	戸数(戸)	空き家率 (%)
全国	平成25年	60,631,000	8,196,400	13.5	3,183,900	5.3
	平成30年	62,407,400	8,488,600	13.6	3,487,200	5.6
	令和5年	65,046,700	9,001,600	13.8	3,856,000	5.9
徳島県	平成25年	364,900	64,000	17.5	36,000	9.9
	平成30年	380,700	74,100	19.5	39,300	10.3
	令和5年	389,200	83,000	21.3	47,600	12.2
藍住町	平成25年	14,400	1,860	12.9	830	5.8
	平成30年	15,780	2,260	14.3	850	5.4
	令和5年	16,360	1,740	10.6	820	5.0

資料：住宅・土地統計調査

本町の住宅総戸数は、平成25年に14,400戸、平成30年に15,780戸、令和5年には16,360戸と、年々増加傾向にあります。一方で、空き家の総数は、平成25年に1,860戸、平成30年に2,260戸、令和5年には1,740戸と、増減を繰り返しています。

これらの動向から、本町では一定のサイクルで空き家の取り壊しと新築が行われていることがうかがえます。これは、町の住宅環境が更新されていることを示しており、空き家の放置による地域の荒廃を防ぐ上で重要な要素です。

しかしながら、空き家の中でも「その他の住宅」に分類されるもの、すなわち特定空家や管理不全空家となる可能性のある物件が、空き家全体の中で比較的大きな割合を占めている点は懸念されます。これらの空き家が適切に管理されない場合、地域の安全性や景観、住環境に悪影響を及ぼす可能性があります。

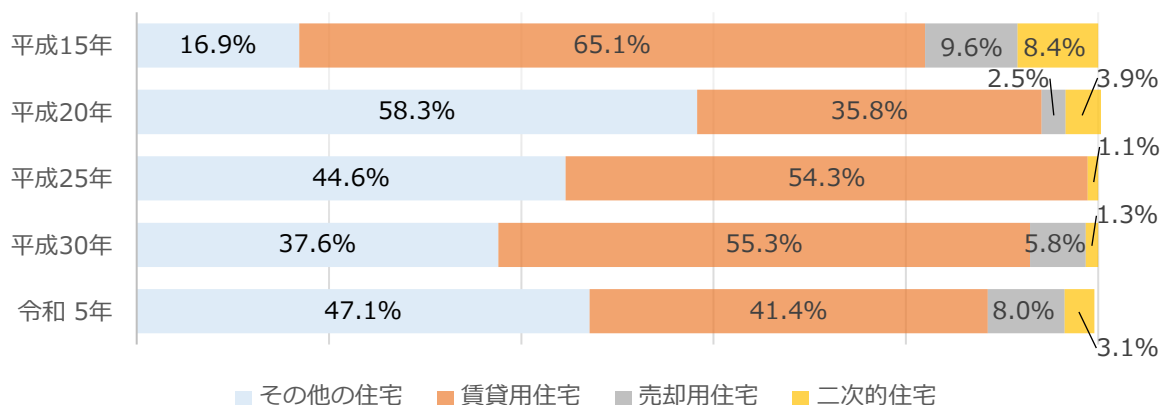
したがって、本町においては、空家等対策計画の中で、地域の実情に応じた空き家の適切な管理と利活用の促進を図ることが求められます。特に、特定空家や管理不全空家への移行を未然に防ぐため、所有者への啓発、利活用支援、除却支援などの施策を総合的に展開することが重要です。

### 藍住町の総住宅数と空き家数、空き家構成の推移

	総住宅数										
	空き家総数			その他の住宅		賃貸用住宅		売却用住宅		二次的住宅	
	戸数 (戸)	戸数 (戸)	空き 家率 (%)	戸数 (戸)	空き家 構成(%)	戸数 (戸)	空き家 構成(%)	戸数 (戸)	空き家 構成(%)	戸数 (戸)	空き家 構成(%)
平成 15 年	11,470	830	7.2	140	16.9	540	65.1	80	9.6	70	8.4
平成 20 年	14,040	2,040	14.5	1,190	58.3	730	35.8	50	2.5	80	3.9
平成 25 年	14,400	1,860	12.9	830	44.6	1,010	54.3	-	-	20	1.1
平成 30 年	15,780	2,260	14.3	850	37.6	1,250	55.3	130	5.8	30	1.3
令和 5 年	16,360	1,740	10.6	820	47.1	720	41.4	140	8.0	60	3.1

資料：住宅・土地統計調査

### 空き家構成の推移



【用語の説明と注意事項】

※<sup>1</sup>「その他の住宅」とは、賃貸用住宅、売却用住宅及び二次的住宅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が該当します。

なお、令和5年調査より、項目名称が「その他の住宅」から「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に変更されています。令和5年以前の結果との比較を容易にするため、本計画では「その他の住宅」欄に該当戸数を記載していますので、解釈の際にはご注意ください。

※<sup>2</sup>「賃貸用住宅」とは、新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅が該当します。なお、令和5年調査より、項目名称が「賃貸用住宅」から「賃貸用の空き家」に変更されています。

※<sup>3</sup>「売却用住宅」とは、新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅が該当します。なお、令和5年調査より、項目名称が「売却用住宅」から「売却用の空き家」に変更されています。

※<sup>4</sup>「二次的住宅」とは、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅と、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が該当します。

資料：住宅・土地統計調査

### 3. 空家等の調査

本町では、効果的かつ効率的な空家等対策計画を策定するために、各統計資料に加え町内の空家等の所在や状態等を把握することが重要であると考え、平成 28 年度に空家等実態調査を実施、8 年経過後の令和 6 年度に再調査を実施しました。その後、空家等の所有者等に意向調査アンケートを実施しました。

#### (1) 実態調査

##### ■ 調査内容

- ・対象区域 藍住町全域
- ・期間 令和 6 年 8 月 20 日～令和 7 年 1 月 24 日
- ・対象建築物

戸建住宅、共同住宅、併用住宅、事務所・店舗、倉庫等

(共同住宅については、空家法の定義に合わせ、すべての部屋が空室である場合に限り空家確認対象建築物としました。)

- ・調査方法等

本町では、空家等対策の適切な推進を図るため、「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」（平成 27 年 5 月 26 日 国土交通省）及び「外観目視による住宅の不良度判定手引き（案）」（平成 24 年 6 月 国土交通省）に基づき、空家確認対象建築物の抽出を行いました。加えて、水道の閉栓状況や外観写真などの客観的情報を活用し、空家等の認定作業を進めました。必要に応じて現地再調査も実施し、空家等の状況を精査したうえで、総合的な判断により空家等の認定をしました。

##### ■ 調査結果

実態調査の結果、空家等の軒数は 446 軒でした。このうち 206 軒は、平成 28 年の実態調査で空家等として認定された 433 軒の建物に該当しました。換言すれば、前回認定された空家等のうち 47.6%が、今回の調査では空家等に該当しないと判断されました。

この変化の主な要因は以下のとおりです。

- ・空家等が取り壊され、跡地が更地（駐車場を含む）となっていた。
- ・建替えにより新しい建物が建築されていた。
- ・新たな居住者の存在が確認された。

- ・店舗や事務所として新たに利用されていた。

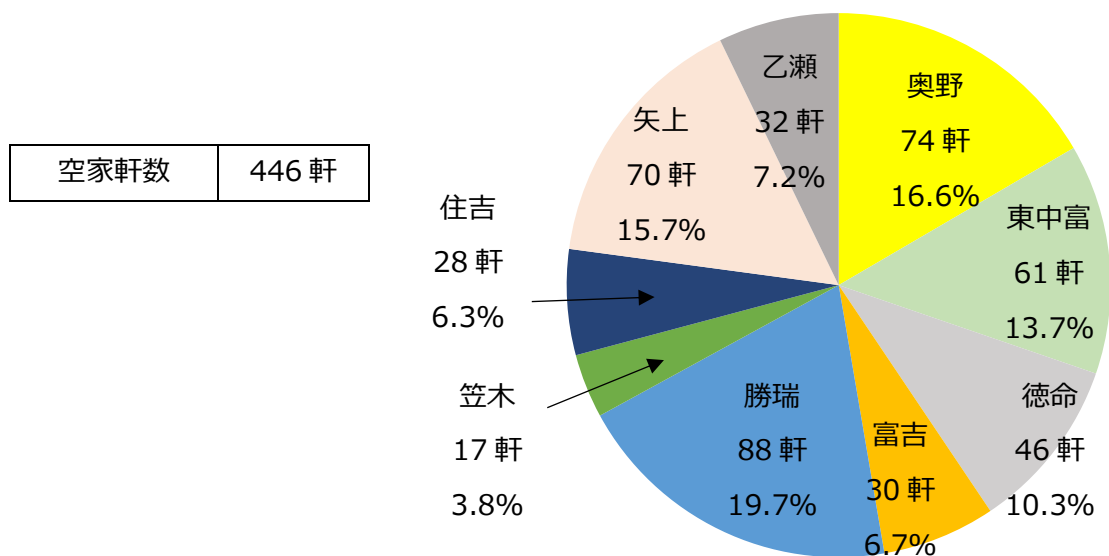
この結果は、地域における空家等の状況が一定程度改善されていることを示すものであり、今後の空家等対策の方向性を検討する上で重要な基礎資料になると思われれます。

#### ①地区別空家等の軒数

今回の調査により特定された空家等の分布を大字別に見ると、以下のような傾向が確認されました。

- ・勝瑞地区：88 軒（19.7%）で最も多い
- ・奥野地区：74 軒（16.6%）
- ・矢上地区：70 軒（15.7%）
- ・東中富地区：61 軒（13.7%）

これら4地区はいずれも空家軒数が50軒を超えており、町内における空家の集中地区と位置づけられます。一方で、笠木地区は17軒（3.8%）と最も少ない結果となりました。



この結果から、空家等の対策を講じるにあたっては、空家軒数の多い地区だけでなく、空家率の高い地区にも重点的な対応が求められます。特に、東中富地区は空家率が最も高く、地域の安全性や景観、資産価値への影響が懸念されるため、優先的な対策の検討が必要と考えられます。

②地区別空家等増加数

字 名	平成 28 年度 実態調査 空家等軒数	令和 6 年度 実態調査 空家等軒数	前回調査との対比	
			増減数	増減率
奥 野	89 軒	74 軒	△15 軒	83.1%
東 中 富	52 軒	61 軒	9 軒	117.3%
徳 命	39 軒	46 軒	7 軒	117.9%
富 吉	35 軒	30 軒	△5 軒	85.7%
勝 瑞	63 軒	88 軒	25 軒	139.7%
笠 木	20 軒	17 軒	△3 軒	85.0%
住 吉	39 軒	28 軒	△11 軒	71.8%
矢 上	58 軒	70 軒	12 軒	120.7%
乙 瀬	38 軒	32 軒	△6 軒	84.2%
合 計	433 軒	446 軒	13 軒	103.0%

令和 6 年度に実施した空家等実態調査の結果、町内全体の空家等の軒数は平成 28 年度の 433 軒から 446 軒へと 13 軒増加し、約 3.0%の増加率を示しました。この結果は、空家等の発生が緩やかに進行していることを示していると思われます。なお、地区別の傾向や特徴については、以下のとおりです。

<増加傾向が顕著な地区>

- ・勝瑞地区：25 軒増（増加率 約 39.7%）  
→最も大きな増加を示しており、空家等の集積が進行している可能性が高い。
- ・矢上地区：12 軒増（増加率 約 20.7%）  
→増加数・増加率ともに高く、早期の対応が求められる。
- ・東中富地区：9 軒増（増加率 約 17.3%）  
→空家率も高く、継続的な対策が必要。
- ・徳命地区：7 軒増（増加率 約 17.9%）  
→増加率が高く、今後の推移に注意が必要。

<減少傾向の地区>

- ・奥野地区：15 軒減（減少率 約 16.9%）  
→空家等の減少が見られ、住民の意識変化が表れている可能性がある。
- ・住吉地区：11 軒減（減少率 約 28.2%）  
→大幅な減少が確認され、空家等の利活用や除却が進んだと考えられる。
- ・乙瀬地区：6 軒減（減少率 約 15.8%）
- ・富吉地区：5 軒減（減少率 約 14.3%）
- ・笠木地区：3 軒減（減少率 約 15%）

空家等の増加が顕著な地区では、地域住民との連携を強化し、空家の利活用促進や除却支援制度の活用を図る必要があります。特に勝瑞・矢上・東中富地区は、空家率も高く、地域の安全・景観・資産価値への影響が懸念されるため、重点的な対策が求められます。

<平成 28 年度認定された空家等の状況>

平成 28 年度において空家等として認定された建物は、433 軒でした。令和 6 年度に実施した再調査の結果、これらのうち 206 軒が引き続き空家等として認定されました。地区別の内訳等については、以下のとおりです。

		奥野	東中富	徳命	富吉	勝瑞	笠木	住吉	矢上	乙瀬	合計
空家数	令和 6 年度①	74軒	61軒	46軒	30軒	88軒	17軒	28軒	70軒	32軒	446軒
	平成28年度②	89軒	52軒	39軒	35軒	63軒	20軒	39軒	58軒	38軒	433軒
平成28年から空家③		34軒	29軒	17軒	20軒	32軒	9軒	15軒	35軒	15軒	206軒
割合 (③/①)		45.9%	47.5%	37.0%	66.7%	36.4%	52.9%	53.6%	50.0%	46.9%	46.2%
平成28年以後空家④		40軒	32軒	29軒	10軒	56軒	8軒	13軒	35軒	17軒	240軒
割合 (④/①)		54.1%	52.5%	63.0%	33.3%	63.6%	47.1%	46.4%	50.0%	53.1%	53.8%

平成 28 年度から令和 6 年度までの 8 年間に於いて、空家等として認定された建物の約半数が解消されていることが確認されました。このことから、一定の空家等対策が効果を上げていていると考えられます。地区別に見ると、勝瑞地区及び徳命地区では、空家等の認定件数が多かったものの、解消率も高くなっていました。一方で、富吉地区においては空家等の解消率が低いことがわかります。

### ③危険度・老朽度調査結果

空家等の外観調査を実施し、下表の評価基準に基づいて各項目に点数を付与したうえで、総合点により危険度及び老朽度のランク分けを行いました。特に建物の傾斜については、他の項目と比較し安全性への影響が大きいため、配点を高く設定しました。

危険度・老朽度調査事項（0点～70点）

調査項目/配点	0点	10点	20点
建物(傾斜)	問題なし	軽度の傾斜あり	著しい傾斜あり
調査項目/配点	0点	5点	10点
外壁	問題なし	一部に剥離又は破損	全部に剥離又は破損
屋根(軒)	問題なし	一部に不陸又は破損	全部に不陸又は破損
門・堀	問題なし	敷地内へ軽度の傾斜あり	敷地内へ著しい傾斜あり、又は敷地外へ傾斜あり
施設又は設備	問題なし	一部破損又は表面的な腐食あり	全損又は腐食による著しい劣化あり
窓ガラス	問題なし	一部破損あり	全部破損あり

危険度ランク表

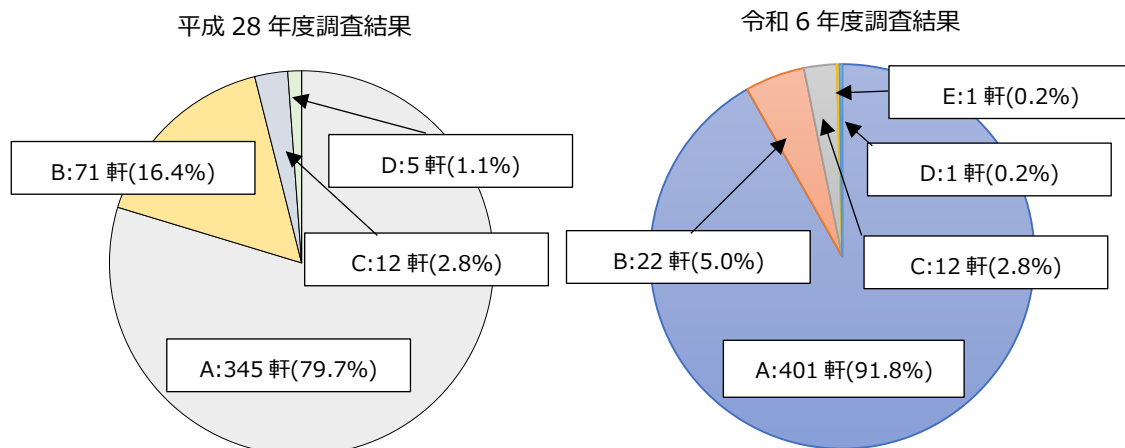
ランク	内容
A	問題なし又は小規模の修繕により再利用が可能
B	管理は行き届いていないが、当面の危険性は少ない
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい
D	倒壊の危険性が高く、修繕や解体などの緊急度が高い
E	倒壊の危険性が高く、解体などの緊急度が極めて高い

大字別の危険度・老朽度調査結果

大字名	A	B	C	D		E		合計(軒)
	0～10	11～20	21～30	31～40	41～50	51～60	61以上	
奥野	71		1			1		73
東中富	52	5	3	1				61
徳命	36	8	2					46
富吉	26		2					28
勝瑞	79	6	1					86
笠木	17							17
住吉	27		1					28
矢上	63	2	1					66
乙瀬	30	1	1					32
合計	401	22	12	1	0	1	0	437
割合	91.8%	5.0%	2.7%	0.2%		0.2%		

※空家認定されたが、草木や障害物等があり目視確認ができず十分な調査ができなかった建物9軒を除く

危険度ランク別軒数割合



今回の令和 6 年度の調査においても、前回調査と同様に、危険度及び老朽度の高い空家等の軒数は本町では少ないことが確認されました。また、平成 28 年度調査結果を比較すると、空家等について危険度等の高い空家の割合も減少していると考えられます。

<平成 28 年度認定された空家等の状況>

令和 6 年度に空家等として認定された建物のうち、平成 28 年度から継続して認定されているものについて、大字別の危険度及び老朽度の調査結果を以下の表に示します。

大字別の危険度・老朽度調査結果(平成 28 年度認定空家等)

大字名	A		B		C		D		E		合計(軒)
	0~10	11~20	21~30	31~40	41~50	51~60	61 以上				
奥野	32		1			1					34
東中富	24	4	1								29
徳命	16	1									17
富吉	18		1								19
勝瑞	28	3	1								32
笠木	9										9
住吉	14		1								15
矢上	32	2									34
乙瀬	14		1								15
合計	187	10	6	0	0	1	0				204
割合	91.7%	4.9%	2.9%	0.0%		0.5%					

※空家認定されたが、草木や障害物等があり目視確認ができず十分な調査ができなかった建物 2 軒を除く

平成 28 年度の調査において空家等として認定された建物のうち、令和 6 年度の調査で危険度・老朽度が C ランク以上の高レベルに達していることが確認された 7 軒について、平成 28 年度時点の危険度・老朽度を改めて確認したところ、当時は低レベルであったことが判明した。これらの建物は、平成 28 年以降、適切な管理が行われていなかったことにより、危険度・老朽度が著しく上昇したものと考えられます。

一方で、令和 6 年度においても危険度・老朽度が C ランクのまま維持されている空家等も確認されており、これらは空家でありながらも、所有者等による適切な管理が継続されていることを示していると思われます。

このような状況を踏まえ、空家等の危険度・老朽度の進行を抑制するためには、早期の対応と継続的な管理支援が重要であると考えられます。今後の空家等対策においては、所有者による適切な管理の促進と行政による支援体制の強化を図る必要があると思われます。

#### ④ 周辺への影響度ランクの調査結果

空家等の外観調査を実施し、下表の評価基準に基づいて各項目に点数を付与したうえで、総合点により危険度及び老朽度のランク分けを行いました。

周囲への影響度調査事項（0 点～30 点）

調査項目/配点	0 点	2 点	5 点
ゴミ放置状態	問題なし	少量	大量
異臭の発生	問題なし	異臭発生の原因となるものあり	異臭あり
草木の繁茂	問題なし	草木の少量繁茂又は立木の枝折れ等の発生	草木の大量繁茂又は立木の腐巧あるいは倒壊のおそれ
草木による近隣地(道路以外)への越境	問題なし	越境あり	近隣地に迷惑をかけるほどの越境
草木による道路への越境	問題なし	越境あり	通行の妨げとなるほどの越境
動物等の住みつき又は害虫の発生	問題なし	動物等及び害虫の形跡確認(存在の可能性の確認)	動物等が住み着いている又は害虫が発生している

周辺への影響度ランク表

ランク	内容
A	管理されている又は周辺への影響度が低い
B	周辺への影響度が中程度
C	周辺への影響度が高い

大字別周辺への影響度調査結果

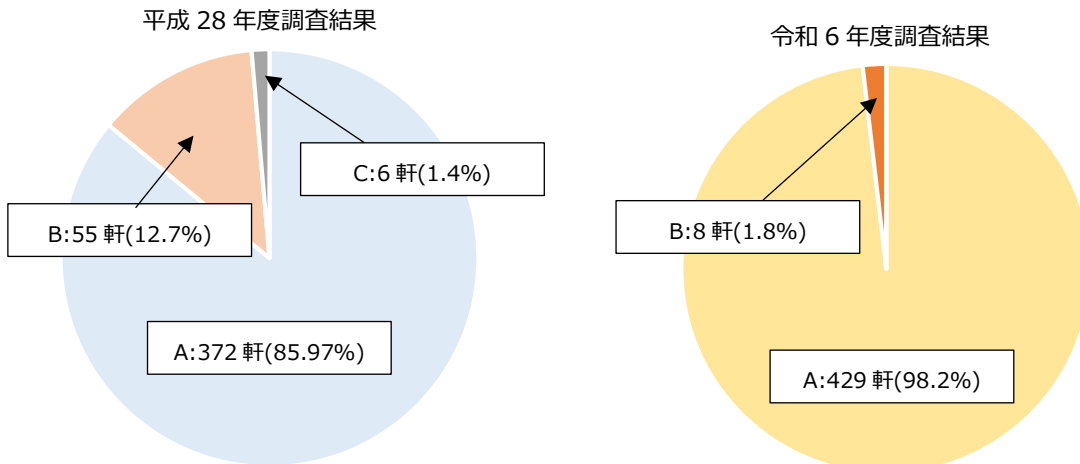
大字名	A		C		E		合計(軒)
	0～10	11～20	21～30	31～40	41～50	51～60	
奥野	69	4					73
東中富	50	10	1				61
徳命	35	8	3				46
富吉	25	3					28
勝瑞	75	8	3				86
笠木	14	3					17
住吉	25	3					28
矢上	55	10	1				66
乙瀬	26	6					32
合計	374	55	8	0	0	0	437
割合	98.2%		1.8%		0.0%		

※空家認定されたが、草木や障害物等があり目視確認ができず十分な調査ができなかった建物 9 軒を除く

周囲への影響度調査の結果、本町においては、周辺環境に悪影響を及ぼす空家等の数は少なく、現時点では大きな懸念は認められません。一方で、東中富地区及び矢上地区においては、現状では顕在化していないものの、今後の管理状況によっては周囲に影響を及ぼす可能性のある空家等が潜在していると思われます。

また、調査項目を個別に確認すると、草木の繁茂が見られる空家等は、170 軒ほど確認され、その内 20 軒は、草木の大量繁茂又は立木の腐巧あるいは倒壊のおそれがあるものでした。更に、草木が道路越境している空家等も、約 100 軒ほど確認され、その内 6 軒は、通行の妨げや景観の悪化などの懸念があることから、早急な対応が必要だと思われます。

周囲への影響度ランク別軒数割合



平成 28 年度調査結果と比較すると、空家等について危険度等の高い空家の割合と同様に、本町において周囲への影響が大きい空家等は、減少していると考えられます。

<平成 28 年度認定された空家等の状況>

令和 6 年度に空家等として認定された建物のうち、平成 28 年度から継続認定されているものについて、大字別の影響度調査結果を以下に示します。

大字別周辺への影響度調査結果(平成 28 年度認定空家等)

大字名	A		C		E		合計(軒)
	0~10	11~20	21~30	31~40	41~50	51~60	
奥野	34						34
東中富	24	5					29
徳命	13	3	1				17
富吉	16	3					19
勝瑞	23	6	3				32
笠木	6	3					9
住吉	13	2					15
矢上	29	4	1				34
乙瀬	12	3					15
合計	170	29	5	0	0	0	204
割合	97.5%		2.5%		0.0%		

※空家認定されたが、草木や障害物等があり目視確認ができず十分な調査ができなかった建物 2 軒を除く

平成 28 年度の調査において空家等として認定された建物のうち、令和 6 年度の調査において、周辺への影響度が他の空家等と比較して特に高いと確認された 5 軒について、平成 28 年度時点の影響度を再確認した結果、2 軒は当時の評価が低レベルであった一方、残りの 3 軒は現在と同等の評価であったことが判明しました。この結果を踏まえ、空家等の影響度評価における継続的な見直しと、早期の対応が必要な物件の抽出精度向上が重要であることが改めて認識されました。

⑤総合判定の調査結果

外観調査に基づき、「建物の危険度及び老朽度」ならびに「周辺環境への影響度」について評価を行い、それぞれの調査結果を点数化したうえで総合評価点を算出しました。算出した評価点に基づき、平成 28 年度調査と同様の基準によるランク分けを実施し、前回調査との比較や経年変化の把握を容易にしています。なお、平成 28

年度調査と同様に、「建物の危険度及び老朽度」については、総合評価点において高い比重をもって評価しています。

総合判定ランク表

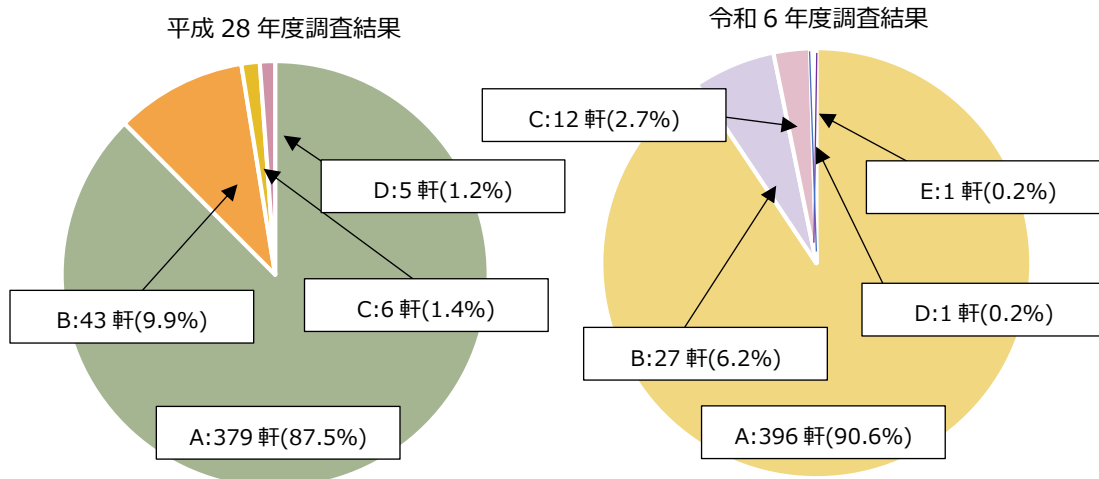
ランク	点数	内容
A	0～14	問題なし又は周囲に影響を与えていない
B	15～24	少し損傷がある又は少し周囲に影響を与えている
C	25～34	損傷がある又は周囲に影響を与えている
D	35～44	倒壊等の危険性がある又は周囲に強い影響を与えている
E	45～100	倒壊等の危険性が非常に高い又は周囲に甚大な影響を与えている

大字別の総合判定ランク別軒数（平成28年調査と令和6年調査の比較）

大字名	A		B		C		D		E		合計(軒)		D+E		D+Eの割合	
	平成28	令和6	平成28	令和6	平成28	令和6	平成28	令和6	平成28	令和6	平成28	令和6	平成28	令和6	平成28	令和6
奥野	72	71	13		2	1	2			1	89	73	2	1	2.2%	1.4%
東中富	51	53	1	7		1					52	61			0.0%	0.0%
徳命	31	38	7	6		2	1				39	46	1		2.6%	0.0%
富吉	30	25	3	1	1	2	1				35	28	1		2.9%	0.0%
勝瑞	56	75	6	8	1	2		1			63	86		1	0.0%	1.2%
笠木	18	17	1		1						20	17			0.0%	0.0%
住吉	38	27	1			1					39	28			0.0%	0.0%
矢上	51	61	6	3	1	2					58	66			0.0%	0.0%
乙瀬	32	29	5	2		1	1				38	32	1		2.6%	0.0%
合計	379	396	43	27	6	12	5	1	0	1	433	437	5	2	1.2%	0.5%
割合	87.5%	90.6%	9.9%	6.2%	1.4%	2.7%	1.2%	0.2%	0.0%	0.2%			1.2%	0.5%		

※令和6年度について、空家認定されたが、草木や障害物等があり目視確認ができず十分な調査ができなかった建物9軒を除く

総合評価ランク別軒数割合



令和6年度の総合判定におけるランク別軒数は、Aランクが396軒（90.6%）、Bランクが27軒（6.2%）であり、A・Bランクの合計は423軒（96.8%）となりました。この結果から、本町における空家等の大半は、現時点では問題が少ない状態にあると考えられます。

また、平成28年度調査との比較においては、Aランクの空家等の割合が増加し、Bランクの割合が減少しています。一方で、平成28年度におけるA・Bランクの合計は422軒（97.5%）であり、軒数自体は増加しているものの、総合的な状況としては深刻化していないと判断されます。

しかしながら、令和6年度調査では、平成28年度には確認されなかったEランクの空家等が新たに確認されており、今後も空家等の状況を注視しつつ、対策を継続的に推進していく必要があります。

#### ⑥特定空家等と管理不全空家等について

「特定空家等」及び「管理不全空家等」の判断基準は、3ページでも説明しましたとおり、以下のように法及び国の基本方針・ガイドラインによって定められています。

##### 特定空家等（法第2条第2項）

（以下のいずれかに該当する状態と認められる空家）

- ・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がある。
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。
- ・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。
- ・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

##### 管理不全空家等（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、放置すれば将来的に特定空家等に該当するおそれがある状態の空家。

また、徳島県住宅供給公社から出された「管理不全空家等及び特定空家等対策マニュアル」（令和6年11月）において、「空家等の物的状態に加え、それがもたらす周辺への影響」について管理不全空家等及び特定空家等の判断基準が示されています。

以上を踏まえ、「危険度・老朽度ランク判定」、「周辺への影響度ランク判定」及び「総合判定」において高得点となった空家等について、改めて空家等実態調査を実施しました。その結果、当該空家等は隣接地や接続道路から離れているなど、周囲への影響が少ないと判断されることとなりました。結果、現時点において本町内に「管理不全空家等」又は「特定空家等」に該当する空家等は確認されていません。

しかしながら、今後の人口減少や世帯構成の変化に伴い、空家等の増加が見込まれ、「管理不全空家等」や「特定空家等」に該当する事例が発生する可能性があります。そのため、本町においても、空家等の適切な管理と早期対応を図るため、継続的な実態把握と予防的な対策の強化が必要であると考えられます。

---

## (2) 所有者等に対する意向調査アンケート

---

### ■ 調査内容

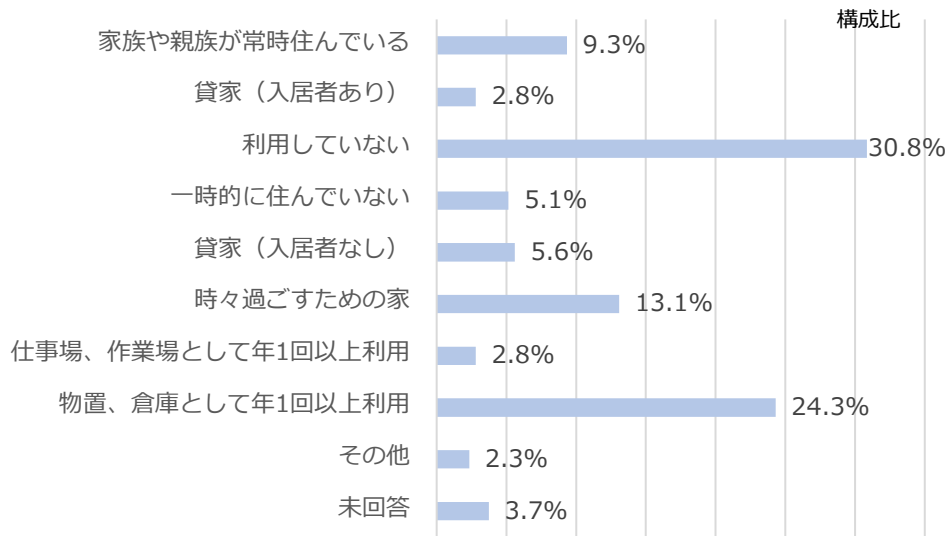
- ・ 対 象：実態調査による空家の所有者等  
(空家の判定が敷地外からの目視によるため、実際には空家等ではない建物や譲渡済みの建物の所有者等も対象に含まれている可能性があります。)
- ・ 期 間：令和6年11月29日(発送開始)  
令和7年 1月15日(返信期限)
- ・ 調 査 方 法：空家等の所有者等が抱える課題や意向を把握し、今後の利活用方法を検討することを目的とし、本調査用に作成したアンケート調査票を郵送にて送付・回収しました。なお、調査結果で示す構成比は、回答数の合計値に対する割合としています。

---

### ■ 調査結果

総数	446 件
返信件数	214 件
返信率	48.0%

① 対象建物の現在の利用状況

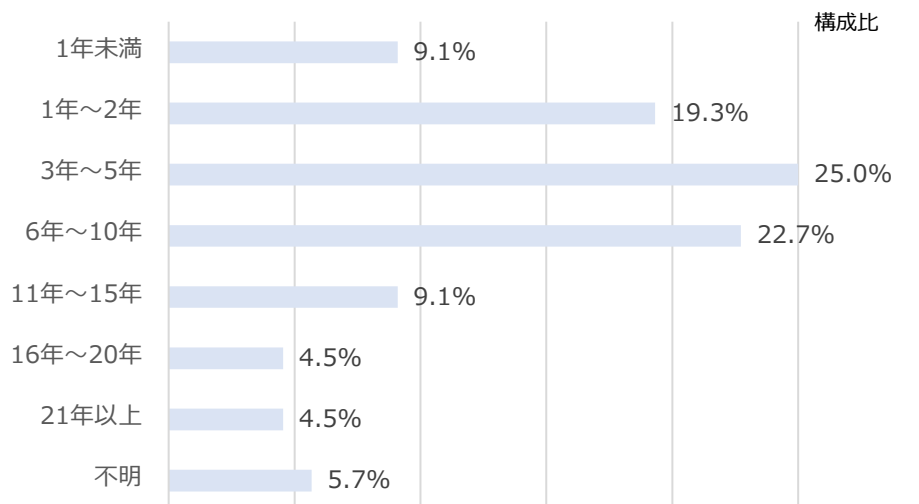


対象建物のうち、30.8%が実際に「利用していない」建物であることが分かりました。次いで「物置、倉庫として年1回以上利用」が24.3%、「時々過ごすための家（季節限定、正月やお盆などの短期間での利用又は長期利用）」が13.1%となりました。

平成28年度の調査と、若干割合は相違するものの、ほぼ同様の結果でした。特徴として、「物置、倉庫として年1回以上利用」が18.7%から24.3%に増えており、自ら建物を利用する人が増えていると考えられます。

以下の設問は、①で「利用していない」、「一時的に住んでいない」及び「貸家（入居者なし）」を回答した方の回答結果です。

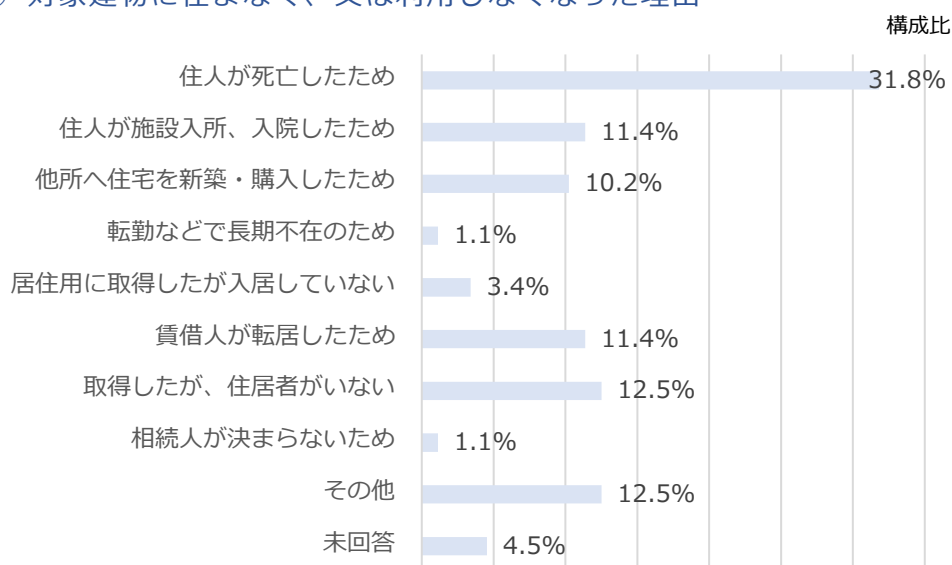
② 対象建物を利用していない期間



対象建物を利用していない期間は「3年～5年」が最も多く、25.0%を占めました。次いで「6年～10年」が22.7%、「1年～2年」が19.3%となり、比較的近年になつてから利用されなくなったとの回答が6割を占めました。

平成28年度の調査と同様の結果でした。利用されなくなってから期間が短い建物であれば、利活用の際に大規模な修繕を必要としないケースが多く、利活用の可能性がより大きいと考えられます。

### ③ 対象建物に住まなく、又は利用しなくなった理由

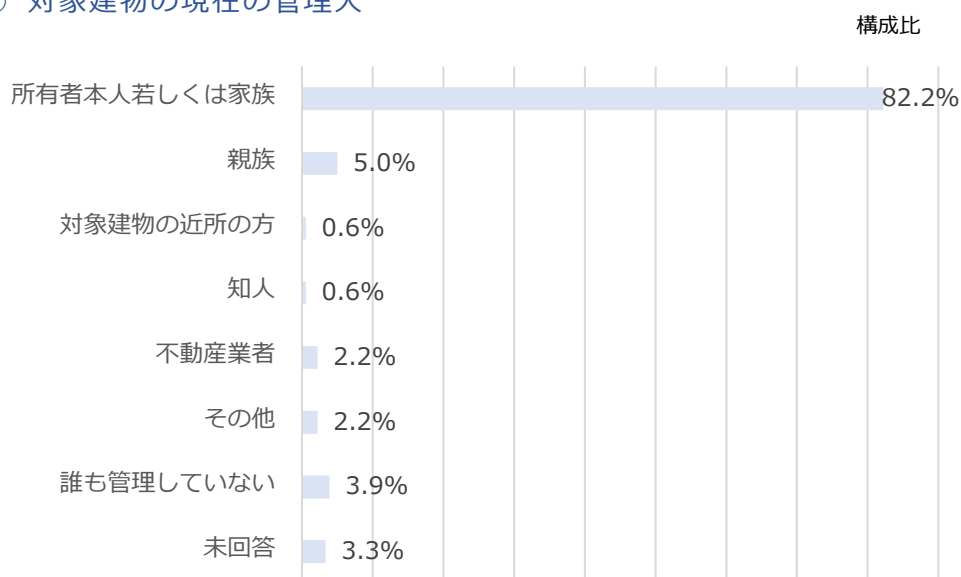


対象建物に住まなく、又は利用しなくなった理由としては「住んでいた人が死亡したため」が31.8%となりました。「相続等により取得したが、居住者がいないため(12.5%)」、「住んでいた人が施設入所・入院したため(11.4%)」と合わせると半数を占める結果となりました。また、次いで「賃借人が転居したため(11.4%)」、「他所へ住宅を新築・購入し、転居したため(10.2%)」となり、転出により対象住宅が使用されなくなったという回答も多く見られました。その他では、「劣化が進んで、修繕しないと住めない」といった回答も多く見られました。

平成28年度の調査と同様の結果でした。特徴として、「相続等により取得したが、居住者がいないため」が6.8%から12.5%と倍近く増加したことがあげられます。今後、同様の理由で空家等が増加することが考えられます。

以下の設問は、①で「利用していない」、「一時的に住んでいない」及び「貸家（入居者なし）」、「時々過ごすための家（季節限定、正月やお盆などの短期間の利用又は長期利用）」、「仕事場、作業場として年1回以上利用」「物置、倉庫として年1回以上利用」及び「その他」を回答した方の回答結果です。

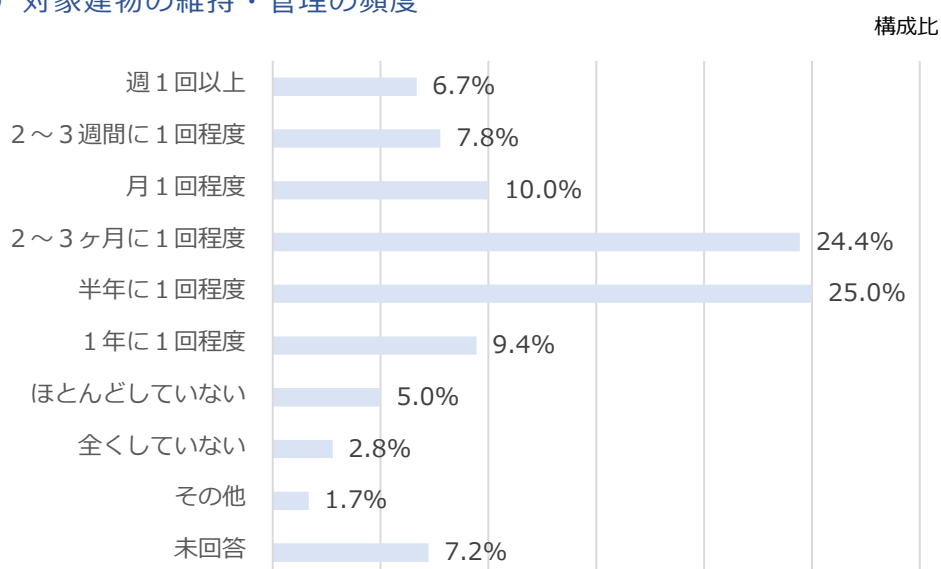
#### ④ 対象建物の現在の管理人



対象建物の現在の管理は「所有者本人若しくはその家族」が行っているとの回答が82.2%と最も多い結果となりました。「不動産業者」や「対象住宅の近所の方」、「知人」といった第三者が管理を行っているケースはごくわずかであることが分かります。

平成28年度の調査と同様の結果でした。

#### ⑤ 対象建物の維持・管理の頻度

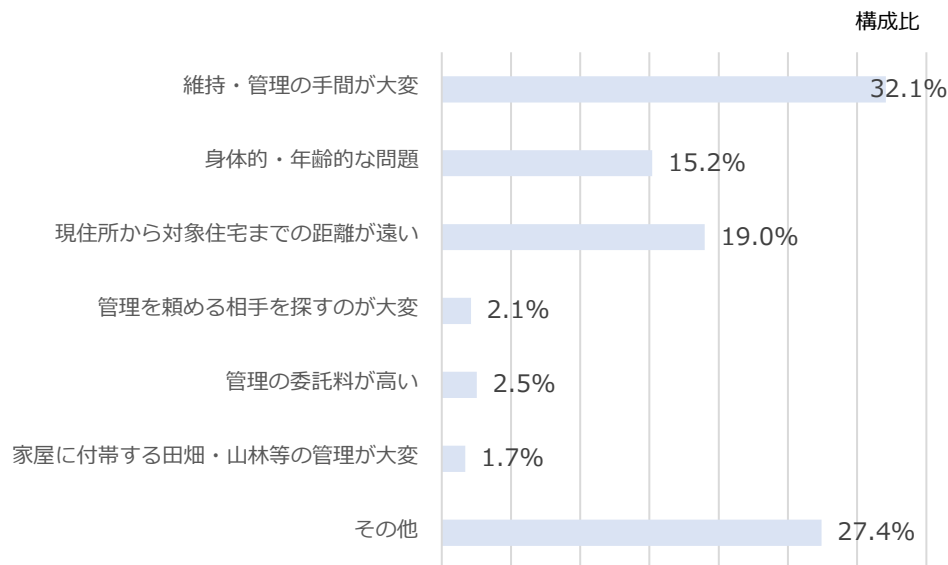


維持・管理の頻度については、「週1回以上」から「半年に1回程度」までを回答した方を合わせると73.9%となり、ほとんどの方が定期的な維持・管理を行って

いました。その一方で、「ほとんどしていない」と「全くしていない」の回答が合わせて7.8%となりました。

平成28年度の調査と同様の結果で、所有者の意識は変わっておらず、今後も空家等の問題を地域全体の課題として捉え、適切な管理について意識を高めていく必要があります。

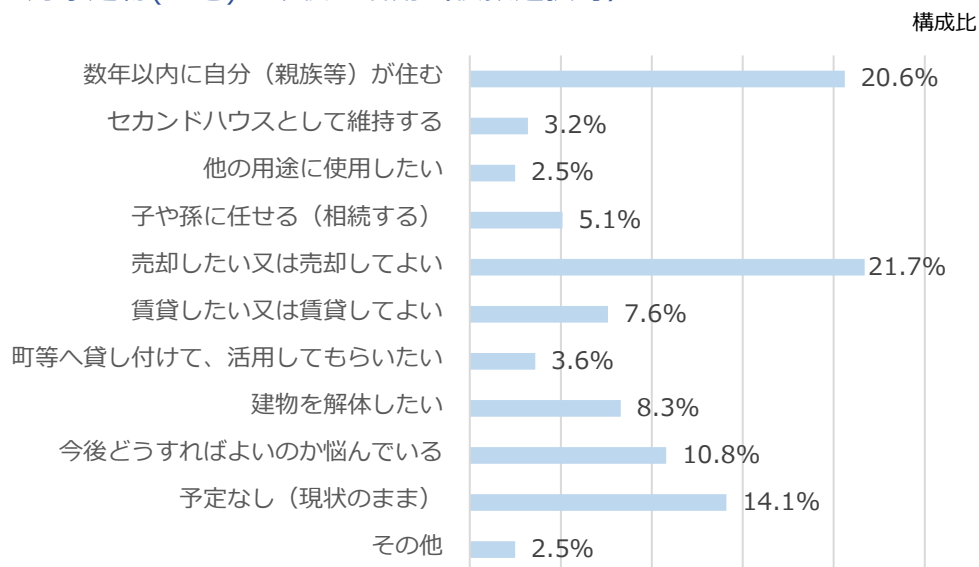
#### ⑥ 対象建物の維持・管理で困っていること（複数選択可）



対象建物に関して困っていることは「維持・管理の手間が大変」が32.1%を占め、最多となりました。また、「現住所から対象住宅までの距離が遠い」が19.0%、「身体的・年齢的な問題」が15.2%と、転出や高齢化により、所有者等が単独で空家等の問題に対応することが困難であることが分かります。その他では、「特に問題はない」旨の回答もありましたが、「今は管理できるが、今後は分からない」、「固定資産税の負担が重すぎる」及び「売却が困難」といった回答も多く見られました。

平成28年度の調査と同様の結果ですが、多くの空家等の所有者が今も維持・管理に苦労していることが窺えます。

### ⑦ 対象建物(土地)の今後の活用（複数選択可）

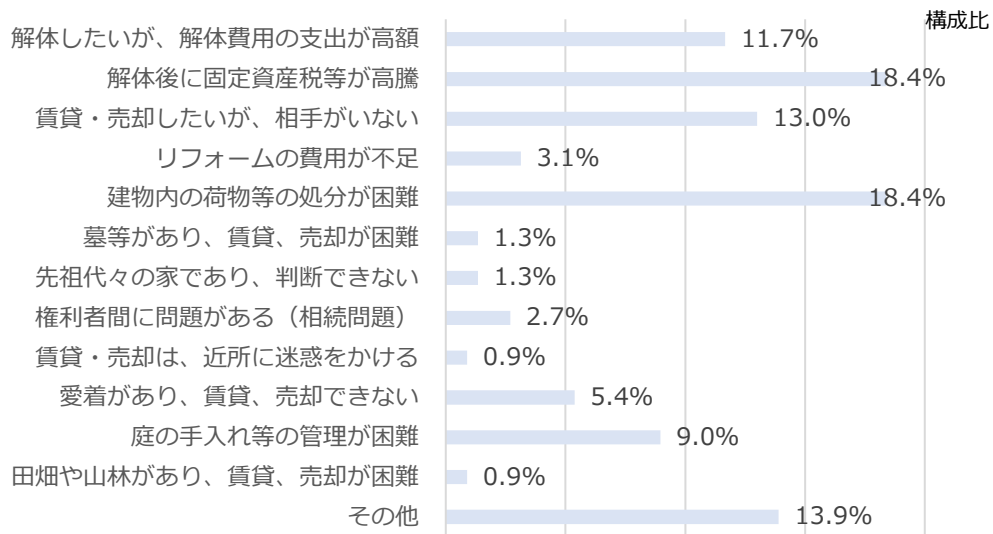


今後の活用について「売却したい又は売却してもよい」が 21.7%を占めました。「建物を解体したい」と回答した方の解体後の土地利用についても「賃貸」や「売却」を希望する回答が見られたことから、建物や土地の売却意向を持つ所有者等が一定数存在することが分かります。また、「今後どうすればよいのか悩んでいる」が 10.8%、「予定なし（現状のまま）」が 14.1%となりました。

平成 28 年度の調査と同様の結果ですが、多くの空家等の所有者には、今も情報提供や相談対応など、具体的な支援が必要であることが分かります。

以下の設問は、⑦で「売却したい又は売却してもよい」、「賃貸したい又は賃貸してもよい」、「町等へ貸付けて、活用してもらいたい」、「建物を解体したい」、「今後どうすればよいのか悩んでいる」、「予定なし（現状のまま）」及び「その他」、を回答した方の回答結果です。

⑧ 対象住宅（土地）の今後の活用で困っていることや心配事（複数選択可）

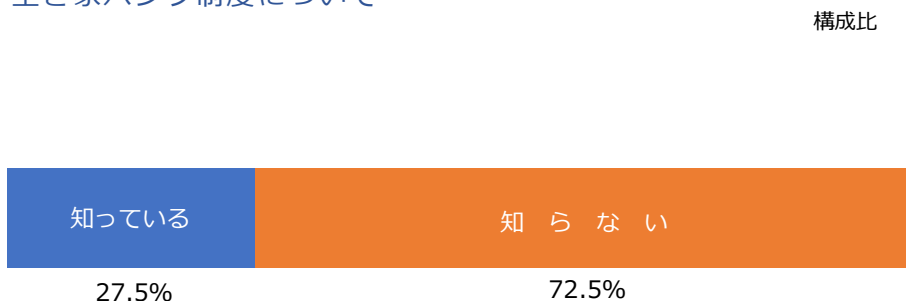


対象建物（土地）の今後について、「解体後に固定資産税等が高騰」するため困っているとの回答と、「建物内の荷物等の処分が困難」であるため困っているとの回答が18.4%で1番多数を占めました。次いで、「賃貸・売却したいが、相手がいない」との回答が13.0%で、「解体したいが、解体費用の支出が高額」という回答が11.7%でした。これらの結果から、空家等の流通促進や経済的負担に関する課題が多く、所有者にとって深刻な懸念事項となっていることが明らかです。

平成28年度の調査と同様の結果ですが、今後の対策においては、税制面の配慮や処分支援、流通促進策の検討が求められると考えられます。

以下の設問は、アンケート調査全員からの方の回答結果です。

⑨ 空き家バンク制度について



※未回答を除く

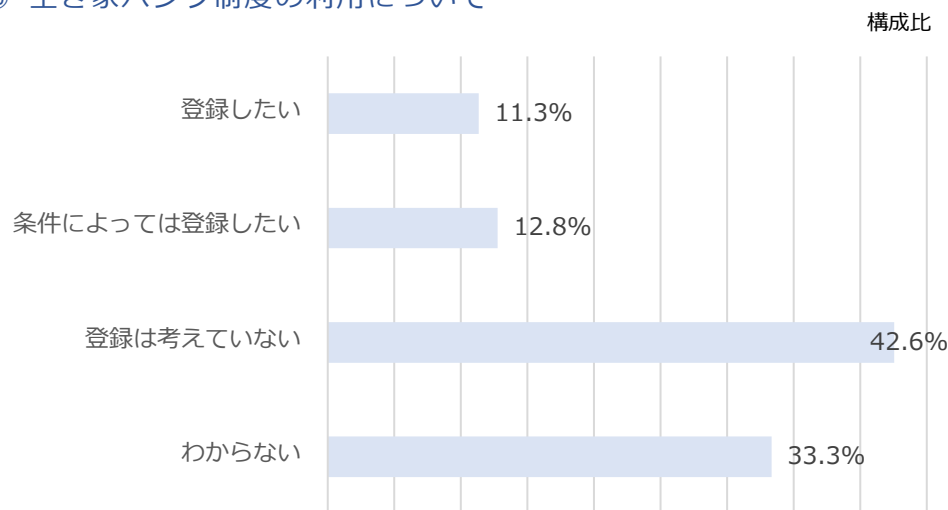
### 【空き家バンク制度について】

空き家バンク制度とは、自治体が空き家の登録を募り、利用を希望する人に物件情報を提供する制度です。所有者と利用希望者の連絡調整や情報提供を行います。が、あつせん、契約などは行いません。

回答者の 72.5%が空き家バンク制度を「知らない」と回答しており、依然として制度の認知度が十分とは言えない状況です。

なお、平成 28 年度の調査では「知らない」との回答が 81.5%であったことから、一定の改善は見られるものの、周知の取り組みは継続的に必要です。今後、本町では空家等の利活用を促進する制度の検討を進めるとともに、所有者等に対して積極的な情報提供や広報活動を行い、空家等に関する意識啓発を図ることが重要になると考えられます。

#### ⑩ 空き家バンク制度の利用について



回答者の 42.6%が空き家バンク制度への「登録を考えていない」と回答しており、「登録したい」及び「条件によっては登録したい」との回答は合わせて 24.1%にとどまりました。また、「わからない」との回答も 33.3%を占めており、制度の認知度や理解が依然として十分でないことが明らかとなりました。

これらの結果は、制度の有効性や利便性が十分に伝わっていないことを示しており、前述のとおり、所有者等に対して積極的な情報提供や広報活動を通じて、空家等の利活用に関する意識啓発を図ることが重要になります。

### (3) 空家等情報のデータベース化

空家等の実態調査結果及び所有者等の意向調査結果や、地域住民や関係機関からの連絡により取得した情報をデータベース化し、空家等の適切な管理の啓発や利活用対策、特定空家等及び管理不全空家等への助言・指導等の推進のため、適切な共有と継続的な更新・管理に努めます。

## 4. 空家等における課題

前項までの現状分析や調査結果を整理したところ、以下の課題が挙げられます。

### ① 地区別の空家の問題等

地区名	問題点の概要
勝瑞地区	空家軒数最多（88 軒）、増加数も最大（+25 軒）。空家の集積が進行しており、景観・安全性への影響が懸念される。
矢上地区	空家軒数・増加数ともに多く（+12 軒）、空家率も高め。管理不全予備軍の存在が示唆され、早期対応が必要。
東中富地区	空家率が町内で最も高く、増加傾向も顕著（+9 軒）。草木繁茂や道路越境など周辺環境への影響が潜在。
徳命地区	増加率が高く（117.9%）、今後の空家増加が懸念される。
富吉地区	空家の減少傾向はあるが、解消率は低い。
奥野・住吉・乙瀬・笠木地区	空家数は減少傾向にある。

### ② 町全体の空家等の問題

#### 1. 空家の増加と偏在

- ・空家軒数は8年間で13軒増加（446軒）。
- ・特定地区（勝瑞・矢上・東中富）に集中しており、地域格差が拡大。

#### 2. 空家率の高さと実態把握の困難

- ・空家率が高い地区では、建物総数に対する空家の割合が深刻。
- ・不動産登記情報を用いた代替分析が必要なほど、実態把握が困難。

#### 3. 危険度・老朽度の進行

- ・危険度・老朽度がCランク以上に悪化した物件が存在。
- ・適切な管理が行われなかった結果、建物の劣化が進行。

#### 4. 周辺環境への影響

- ・草木の繁茂や道路越境など、周囲への影響が確認された空家が複数存在（例：草木越境 100 軒中 6 軒が通行妨げ）。
- ・特定地区では今後の管理状況次第で影響が顕在化する可能性。

#### 5. 管理不全・特定空家等の予備軍

- ・現時点では該当物件なしと判断されているが、今後の人口減少や世帯構成の変化により、該当する空家等が発生する可能性が高い。
- ・継続的な実態把握と予防的対策が必要。

---

### ③ 空家等の問題に関する所有者等の意識向上が必要

本町においては、現時点で空家等の軒数は多くなく、危険な空家等もほとんど見受けられないことから、喫緊の課題とはなっていません。しかしながら、今後は高齢化の進行や所有者の管理意識の低下等により、空家等の増加が懸念されます。こうした状況を踏まえ、建物の所有者等に対しては、将来的な利活用や相続の方針を早期に検討することが求められます。また、空家等の適切な管理者としての意識を啓発し、未然防止に向けた取り組みを推進することが重要です。

---

### ④ 空家等の所有者等に対する支援が必要

空家等の売買を希望する所有者が多数存在することから、利活用が可能な建物の所有者に対しては、有効活用を促進するための情報提供が求められます。また、建物には経済的価値に加えて、思い出や愛着といった感情的価値が含まれていることから、荷物の整理が進まないことや心理的な抵抗感により、建物や土地の再利用が進まないケースも見受けられます。こうした背景を踏まえ、経済的支援策に加えて、空家等の適切な管理と利活用を促す仕組みや支援体制の整備が必要です。

---

### ⑤ 管理不全空家等が確認された際の具体的な手順の明確化が必要

空家等については、定期的に維持・管理を行っている所有者がいる一方で、管理が困難又は行われていない事例も見受けられます。今後、管理不全空家等の増加が懸念されることから、空家等の各認否を迅速かつ的確に判断するため、徳島県住宅供給公社が策定した「管理不全空家等及び特定空家等対策マニュアル」に基づく現地調査の方法等を、あらかじめ確立しておく必要があります。あわせて、空家等に関する相談や苦情が管理不全空家等の発見につながる契機となることもあるため、これらの相談を迅速かつ適切に処理できる体制の整備も重要です。

## 第3章 空家等対策における施策

### 1. 対策に関する基本的な方針

本町では、地域住民が安全で安心して暮らすことができる良好な生活環境を実現するために、3項目を空家等対策の基本方針と定めます。

#### (1) 空家等の発生抑制と適切な管理の促進

空家等は個人の財産であり、その適切な管理は所有者等の責任において行うことが原則です。しかしながら、所有者が遠方に居住している場合や、高齢化、経済的事情、相続問題などにより、空家等の維持管理が困難となるケースが増加しています。

本町においても、今後の人口減少や高齢化の進行に伴い、空家の増加及び管理不全による防災・防犯・景観・衛生面での地域への悪影響が懸念されます。

こうした状況を踏まえ、本町では空家等の発生を未然に防止するとともに、既存の空家等が管理不全のまま放置されることを防ぐため、所有者等による適切な管理の促進を図ります。また、所有者等が適切に管理できるよう、町として支援体制の整備を進め、地域全体で空家等対策に取り組む体制の構築に努めます。

#### ① 所有者等への啓発と情報提供

- ・広報誌や町ホームページ、地域イベント等を通じて、空家等の適切な管理に関する所有者等の責務について周知を図ります。
- ・空家等の管理や利活用に関する制度、補助金、税制優遇措置（譲渡所得の3,000万円控除など）に関する情報提供を行います。
- ・空家等に関するセミナーや相談会を必要に応じて開催し、町民の理解促進と管理意識の向上に努めます。

#### ② 相談体制の整備等

- ・空家等に関する多様な相談に対応するため、町内の相談窓口の機能を充実させ、相談内容を集約し、迅速かつ的確な対応が可能な相談体制の構築に努めます。
- ・本町では、相続登記が未了となっている物件や所有者不明の空家等への対応を強化するため、関係機関と連携し、専門的な相談体制の整備を進めます。これにより、所有者の権利関係の整理や空家等の利活用に向けた支援を行い、空家の適正管理と地域の活性化を図ります。

- ・管理不全空家等に対しては、町が所有者等に対して指導・勧告を行い、適切な対応を図ります。

---

### ③ 空家等管理活用支援法人の指定検討

- ・空家の管理や利活用に取り組む NPO 法人、社団法人、不動産業者等を「空家等管理活用支援法人」として町が指定することを検討します。支援法人は、所有者への相談対応、利活用希望者とのマッチング、普及啓発、所有者探索などを担います。
- ・所有者等が所在不明である場合や、意思表示が困難な状況にある場合には、民法に基づく不在者財産管理制度や相続財産管理制度等の法的手続きを活用することにより、空家等の適切な管理及び処分の促進を図ります。これらの制度の活用により、所有者不明空家等の放置を防ぎ、地域の安全・環境の保全に寄与することを目指します。

---

## (2) 空家等及び跡地の利活用に向けた取り組みの推進

空家等の利活用を通じて地域の活性化や良好な住環境の形成を図ることを目的に、所有者等に対して積極的な利活用を促進します。また、関係機関や自治会等と連携し、地域の実情に応じた多様な活用方法を提案・支援することで、空家等の有効活用を推進します。空家等の利活用は、地域課題の解決や新たな価値の創出につながる重要な取組であるため、必要な制度の整備と支援体制の強化を図り、地域全体での持続可能なまちづくりを目指します。

---

### ① 地域住民のニーズに応えた空家等及び跡地の活用

地域住民の要望に応じて、地域交流拠点、子育て支援施設、高齢者向け福祉サービスの拠点など、地域貢献に資する空家等の利活用を推進します。所有者等の意向を尊重しつつ、自治会や地域団体と連携し、空家等の情報を地域住民に提供することで、地域ニーズに応じた活用を促進します。

---

### ② 利活用可能な空家等及び跡地の流通促進

町内の空家等に関する情報を広く発信し、移住希望者や事業者とのマッチングを積極的に促進します。さらに、平成 26 年法律第 127 号「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空き家バンク制度をはじめとする空家等の利活用に向けた新たな取組を検討し、中古住宅市場の活性化を図ります。その一環として、空家等の現地見学会や利活用セミナーの開催を推進し、空家等の流通促進に努めます。また、空家等活用促進区域の指定も視野に入れ、重点的な利活用支援を行います。

---

### ③ 地域に応じた柔軟な対策の検討

空家等の跡地については、地域の状況に応じて柔軟な活用を検討します。例えば、隣接地との敷地合併による建替え支援、家庭菜園や農産物加工所としての活用、地域の駐車場やポケットパークとしての整備など、多様な活用方法を提案し、所有者等と地域の双方にとって有益な利活用を促します。

---

### ④ 関係法令等の遵守

空家等を過去の用途以外で活用する場合には、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法などの関係法令を遵守する必要があります。町は、利活用を希望する所有者等に対して、必要な法令や手続きに関する情報提供や相談支援を行い、適法かつ安全な利活用を推進します。

---

## (3) 特定空家等に対する措置及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず、倒壊や衛生・景観の悪化、不法侵入などにより、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。本町では、町民の生命・身体・財産を保護し、良好な生活環境を確保するため、法及び国の基本方針・ガイドラインに基づき、必要な措置を講じます。

---

### ① 措置の方針

#### i) 措置の優先

特定空家等のうち、周辺建築物や道路、通行人等に対して著しい悪影響を及ぼす、又はそのおそれが高いものから優先的に対応します。特に、台風や地震などの災害時に倒壊・飛散の危険があるものは、緊急性をもって対応します。

#### ii) 措置の事前準備

- 地域住民や関係機関からの通報・情報提供に基づき、町が現地調査を実施し、空家等の状況を把握します。
- 所有者等の特定調査を行い、登記簿、住民票、固定資産税情報、電力会社及びプロパンガス販売店等からの情報提供などを活用します。
- 所有者等に対して現状の説明と改善方針の確認を行い、処分・活用の意向を把握します。
- 所有者等に改善の意思がない場合は、立入調査を実施し、建物の状況を詳細に確認します（調査の5日前までに通知）。

- 調査結果をもとに、藍住町空家等対策協議会の意見を聴取し、特定空家等に該当するかを判断します。
- 判断にあたっては、国土交通省の「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）」を参照し、空家等の物的状態（倒壊・腐朽・衛生・景観等）と周辺環境への影響の程度、危険の切迫性を総合的に評価することにより、措置の必要性を判断します。

---

## ② 措置の実施

### i) 助言・指導

町長は、法第 22 条第 1 項に基づき、特定空家等に該当するおそれのある空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木伐採等の必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

### ii) 勧告

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、法第 22 条第 2 項に基づき、相当の猶予期間を設けたうえで、所有者等に対して勧告を行います。

勧告を行った場合、当該空家等の敷地については、固定資産税の住宅用地特例（1/6 軽減等）の適用が除外されるため、税担当部局と連携し、所有者等に対してその旨を通知します。

### iii) 意見聴取

命令を行う前には、所有者等に対して意見書の提出機会を与えるとともに、希望があれば公開による意見の聴取を実施します。これにより、所有者等の意向を十分に把握し、適正な手続を確保します。

### iv) 命令

勧告を行っても改善が見られない場合で、特に必要と認めるときは、町長は所有者等に対して相当の猶予期限を設けたうえで命令を行います。命令に際しては、意見聴取の結果を踏まえ、標識の設置等の法定手続きを適切に実施します。

#### v) 行政代執行

命令に従わない場合や、命令に基づく措置が不十分であると判断される場合には、町が所有者等に代わって必要な措置を実施します。代執行にあたっては、事前に通知・公告を行い、適正な手続を経て実施します。

#### vi) 略式代執行

所有者等を確認できない場合には、命令を経ることなく代執行を実施することができます。略式代執行は、緊急性の有無にかかわらず、所有者等が特定できないことが主な要件であり、代執行にあたっては、建物の状況や周辺環境への影響を十分に調査・確認したうえで、適正な手続と安全確保に留意して実施します。

#### vii) 費用の徴収等

代執行により除却等を行う際、建物内外に残された動産については、廃棄物処理法や民法の規定に基づき適切に処理します。また、代執行に要した費用については、所有者等に対して費用の徴収を行います。

---

### ③ 必要な措置が講じられた場合の対応

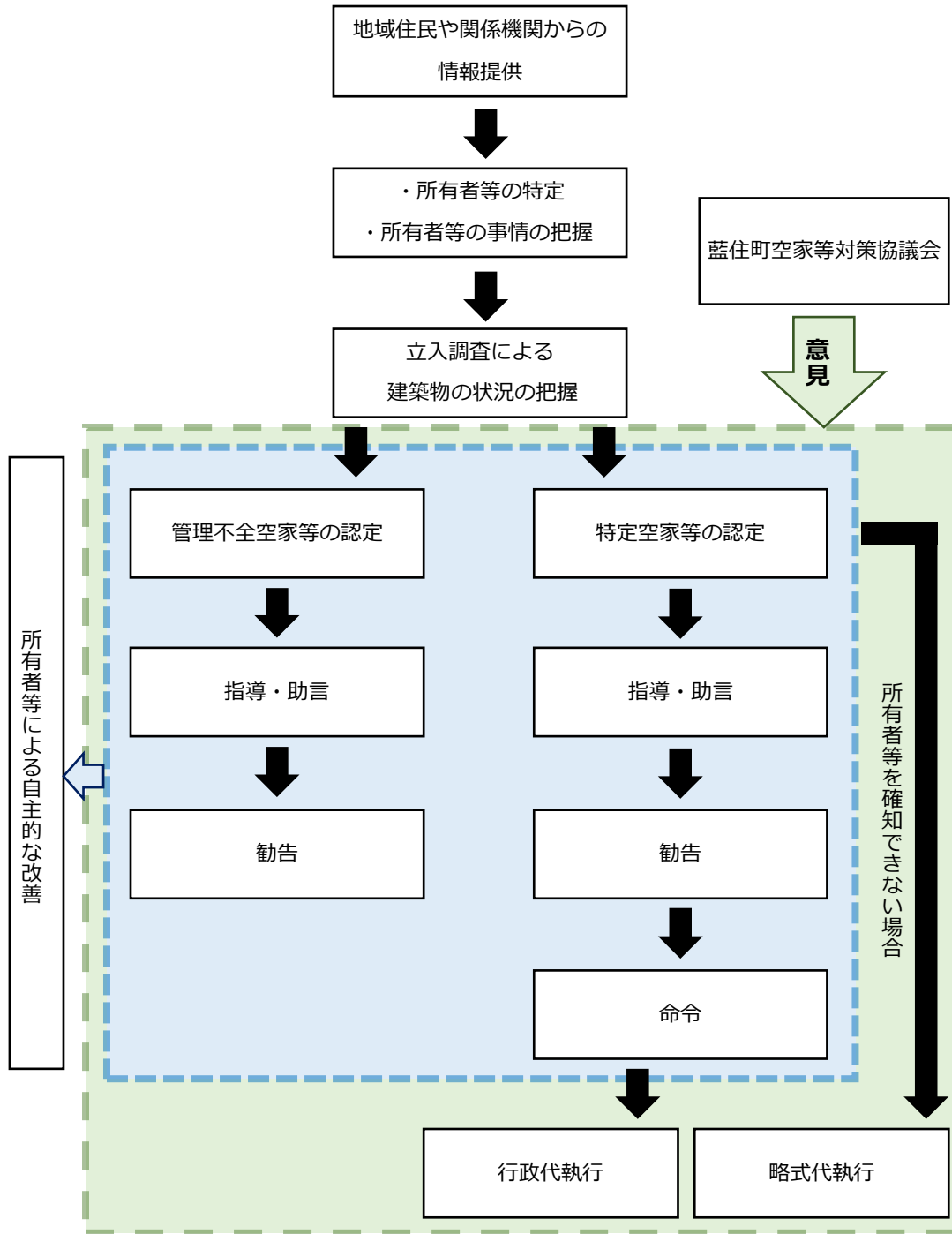
所有者等が必要な措置を実施し、空家等が特定空家等に該当しなくなったと判断される場合は、勧告・命令を撤回し、固定資産税の住宅用地特例の適用を再開します。あわせて、所有者等に通知し、藍住町協議会及び関係部局に報告します。

---

### ④ その他の対処

台風や地震などの災害時に、瓦の飛散や建物の倒壊等により、周辺住民の生命・身体・財産に対して差し迫った危険があると判断される場合には、命令の発出を待つ時間的猶予がないときに限り、応急措置を講ずる場合があります。このような場合には、町は所有者等に連絡を試みたうえで、道路法、災害対策基本法、消防法等の他法令の規定も活用し、応急的な措置を講じます。必要に応じて、警察・消防・建築士等の関係機関と連携し、迅速かつ安全な対応を図ります。

【特定空家等・管理不全空家等への対応フロー】



## 2. 空家等対策の実施体制

### (1) 相談窓口と実施体制

空家等に関する周辺住民からの相談又は空家等の所有者等からの相談について、下表に示すとおり生活環境課を総合窓口として、空家等の状況や相談内容に応じて関係する担当課と連携を行い対応します。

課 名	役 割
生活環境課 (総合窓口)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 空家等全般に関する総合相談受付を担当します。 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">連絡先：088-637-3116</span></li> <li>・ 空家等の調査</li> <li>・ 措置及び対処の実施</li> <li>・ 藍住町協議会及びその他関係機関との連絡、調整</li> <li>・ その他の施策全般</li> <li>■ 生活環境に関する事項に対応します。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 適切に管理されていない空家等に関する相談（損傷、剥がれ、劣化など）</li> <li>・ 空き地の雑草や樹木の繁茂</li> </ul> </li> <li>■ 衛生上有害となる恐れのある事項に対応します。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 害虫や害獣の発生</li> <li>・ 敷地内のごみの散乱や堆積</li> </ul> </li> <li>■ 空家等の活用に関する事項に対応します。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等及び跡地の活用促進</li> <li>・ 空き家バンクに関する質問や情報提供</li> </ul> </li> </ul>
総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 防災や防犯等に係る安全に関する事項に対応します。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 侵入や火災の危険に関する事項</li> <li>・ 災害対策及び災害時の応急措置等</li> </ul> </li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建物や土地の税に関する事項に対応します。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 固定資産税等の住宅用地特例に対する対応</li> <li>・ 法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報提供</li> </ul> </li> </ul>
建設産業課	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 道路や都市計画に関する事項に対応します。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 枝や雑草の張り出しなどによる町道への影響</li> <li>・ 空家等の倒壊による道路閉塞に関する事項</li> </ul> </li> </ul>

また、空家等の適切な管理や発生抑制には、地域と連携した空家等対策の取り組みが求められることから、関係部署、藍住町空家等対策協議会及び関係機関とも連携、相談して空家等対策に取り組みます。

---

## (2) 藍住町空家等対策協議会

### ①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、対策に関係する部局が連携を図ることで、施策を効率的かつ効果的に展開するために設置します。

### ②掌握事務

- i 空家等対策計画の策定及び変更に関すること
- ii 空家等対策の推進に関する条例の制定に関すること
- iii 空家等実態調査に関すること
- iv 特定空家等の認定に関すること
- v 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用促進に関すること
- vi 空家等の利活用の促進に関すること
- vii その他空家等に関する対策に必要と認められること

### ③組織

町議会の議員、藍住町の関係課長、その他町長が必要と認める者とします。

---

## (3) 関係機関等との連携

空家等に関する課題は多岐にわたり、そしてその相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家等対策を実施します。

---

### ■ 国

空家等対策計画の作成に要する費用の補助、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費の特別交付税措置

---

### ■ 県

技術的な助言の提供、空家等に関する対策の実施に要する費用の補助など財政上の措置等

---

### ■ 「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター

空家等の利活用、適正管理、除却、リフォームなど、空家等に関する一般的な相談及び支援

---

### ■ 板野警察署藍住町交番

防犯パトロールによる空家等に関する情報提供、空家等が犯罪に悪用されないための対策

---

#### ■ 板野東部消防組合消防本部 第2消防署

災害発生時の対策、応急措置等の対応

---

#### ■ 自治会・自主防災組織・民生委員

新たな空家等の発生や取り壊し等に関する情報提供、地域コミュニティによる空家等及び空き地等の利活用

### 3. 方針に基づく施策

---

#### (1) 空き家バンク制度の推進

27ページでも説明しましたが、空き家バンク制度は、空き家の有効活用を促進し、地域の定住促進や空き家の放置による防災・防犯上の問題を解消するために、自治体が運営する情報提供・マッチングの仕組みです。具体的には、売却や賃貸を希望する空き家の所有者から物件情報を登録し、利用を希望する移住者や事業者を紹介することで、空き家の流通を円滑にします。この制度は、空き家の減少による景観や安全性の改善、地域コミュニティの維持、移住促進による人口減少対策など、地域活性化に寄与する重要な役割を担っています。

本町では、町内の空き家の有効活用と定住促進による地域の活性化を図るため、空き家バンク制度の創設を検討します。

---

#### (2) 老朽危険空き家除却支援事業

本町では、災害時に倒壊の恐れがあるなど、著しく老朽化した空き家について、町が除却費用の一部を補助します。安全・安心なまちづくりと生活環境の保全を目的として支援しています。

##### ①対象となる空き家

- ・使用されておらず、今後も居住の見込みがないもの
- ・町の事前調査で「老朽危険空き家」と判定されたもの
- ・耐震化補助金（耐震診断を除く）を受けていないもの

##### ②補助対象者等

- ・空き家の所有者又は管理権限を有する者
- ・町税等の滞納がない者
- ・権利関係者全員の同意が得られていること（共有・権利設定がある場合）

##### ③補助内容

- ・ 除却費用の一部を補助（県内業者による施工が条件）
- ・ 道路閉塞の恐れがある場合：費用の 5 分の 4 以内（上限 80 万円）
- ・ 閉塞の恐れがない場合：費用の 5 分の 3 以内（上限 60 万円）

#### ④注意事項

- ・ 補助金交付決定前に工事を行った場合は対象外
- ・ 除却後は住宅用地特例が適用されず、翌年度から固定資産税が増額となる場合あり

## 4. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

### （１）他法令との連携

空家等の対策にあたっては、法を基本としつつ、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、関連する各法令の目的に即して、適切に管理されていない空家等に対して必要な措置を講じることが必要です。これらの法令は、空家等が地域の防災・衛生・景観・安全等に与える影響に応じて、個別に対応することができるため、空家等の対策を効果的に進めるには、関係間での情報共有と密接な連携が不可欠です。

そのため、本町では、空家等に関する情報を一元的に管理し、関係機関と連携して迅速かつ的確な対応を図る体制の構築に努めます。これにより、空家等の発生抑制、適切な管理の促進、さらには空家等の跡地の有効活用を通じて、地域の安全・安心な生活環境の確保を目指します。

### （２）計画の見直し

本計画は、令和 12 年度（2030 年度）をもって終了する予定であり、終了時には、計画期間や取組内容等について総合的な検証を行い、必要に応じて計画の改定を実施します。

また、計画期間中であっても、地域の社会情勢の変化や、関連法令の改正、国の補助制度の見直し等があった場合には、状況に応じて柔軟に計画内容の見直しを行い、空家等対策の実効性を確保します。

## 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

### 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。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。

#### (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。

#### (空家等の所有者等の責務)

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。

#### (基本指針)

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、次に掲げる区域内の区域であって、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 中心市街地の活性化に関する法律（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 空家等活用促進指針には、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ため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ための要件（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第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、当該事項について、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、遅滞なく、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。

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、第二十二條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、空家等に工作物を設置している者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 市町村長は、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をすることができる。

- 2 市町村長は、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をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、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 市町村長は、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 市町村長は、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 空家等対策計画を作成した市町村（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等に対し、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つ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二百二十七号）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二百二十七号）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規定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二百二十九号）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支援法人からの委託に基づき、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的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的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。
- 11 市町村長は、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の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。
- 12 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。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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 市町村長は、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 市町村長は、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、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、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 市町村長は、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 市町村長は、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講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、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 市町村長は、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 市町村長は、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、遅滞なく、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。

（市町村長への要請）

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 市町村長は、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、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、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、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請を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、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

（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。

令和 5 年 12 月 13 日 施行（令和五年法律第五十号）

## 2. 藍住町空家等対策協議会の設置に関する要綱

(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8条第1項の規定に基づき、藍住町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の設置について必要な事項を定めるものとする。

(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。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策の推進に関する条例の制定に関すること。
- (3) 空家等実態調査に関すること。
- (4) 特定空家等の認定に関すること。
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用促進に関すること。
- (6) 空家等の利活用の促進に関すること。
- (7) その他空家等に関する対策に必要と認められること。

(会長及び委員)

第4条 協議会は、会長及び委員を持って組織する

2 会長は、町長が委嘱又は任命する。

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、または会長が欠けたときは、会長があらかじめ指定する委員がその職務を代行する

5 委員の定数は15人以内とし、次の各号に掲げる者をもって充てる。

- (1) 町議会の議員
- (2) 藍住町の関係課長
- (3) その他町長が必要と認める者

6 前号に掲げる者については、町長が委嘱又は任命する。

7 会長及び委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の場合の任期は、前任者の残任期間とする。

8 前項の会長及び委員は、再任されることができるものとする。

(専門委員)

第5条 協議会は専門の事項を調査する、専門委員を置くことができる。

2 専門委員は、町長が必要と認める者を委嘱又は任命するものとする。

3 専門委員は、専門の事項に関する調査が終了したときは、解任されるものとする。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 会長は、必要があると認められるときは、協議会に関係者等の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は関係書類の提出を求めることができる。

(事務局)

第7条 協議会の事務局は、生活環境課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成30年8月9日から施行する。

附 則

この要綱は、令和7年5月15日から施行する。