

# 綾川町空家等対策計画

(案)

平成30年8月

綾川町



# 目 次

第1章 計画の概要	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の対象地区	2
4 計画の期間	2
5 計画の対象とする空家等	3
第2章 空き家の現状と課題	4
1 住宅・土地統計調査について	4
2 香川県における空き家の現状	5
3 本町における空き家の現状	6
（1）空き家数と空き家率	6
（2）空き家の種類	6
4 実態調査からみた現状	7
（1）綾川町空き家実態調査の概要	7
（2）空家数・空家率（地区別）	7
（3）空家数・空家率（大字別）	10
（4）空家の分布状況	11
（5）老朽危険空家	12
5 空家の発生要因	14
（1）人口減少	14
（2）核家族化の進展	15
（3）新築重視の施策と消費者の意識	17
（4）綾川町の住宅ストックの推移	18
6 空家等の問題点	19
（1）空家等が周辺地域にもたらす問題	19
（2）空家等の所有者等に係る問題	19
7 本町における空家等に対する課題	20
（1）住民に分かりやすい対応窓口・推進体制の整備	20
（2）空家等を発生させない取組の推進	20
（3）空家等に対する効果的な規制の実施	20
（4）まちづくりと調和した空家等の利活用	20
（5）空家等の除却等に対する効果的な支援	20
（6）「管理行為だけの建築物」に対する適切な助言・指導の推進	20
第3章 空家等対策に関する基本的な考え方	21
1 基本方針	21
（1）個人財産の所有者責任の前提	21
（2）住民や関係団体との協働	21
（3）総合的かつ計画的な推進	21

2	空家等に関する施策の対象	21
(1)	空家等の相談	22
(2)	発生抑制	22
(3)	適正管理	22
(4)	利活用	22
(5)	除却	22
3	関連主体の役割と協力・連携体制	23
(1)	所有者等の役割	23
(2)	地域コミュニティ・住民の役割	23
(3)	事業者・関係団体の役割	23
(4)	移住定住希望者の役割	23
(5)	行政の役割	23
第4章 空家等対策の取組		25
1	実態把握・意向調査	25
(1)	実態調査	25
(2)	所有者等の特定及び意向調査	25
(3)	特定空家等の判定調査（立入調査）	26
(4)	空家等情報のデータベースの更新等	26
(5)	地域との連携による情報収集	26
2	発生予防対策	26
(1)	住民意識の醸成と啓発	26
(2)	既存住宅ストックの良質化と長寿命化	26
(3)	地域との連携強化と情報共有	27
(4)	空家等予備軍への相談体制の構築	27
3	適正管理	27
(1)	所有者等の管理意識の向上	27
(2)	空家等になった場合の連絡体制の徹底	27
(3)	空家等の維持管理に対する助成制度	27
4	利活用	28
(1)	空き家バンクの活用促進	28
(2)	移住定住促進を目的とした利活用	28
(3)	起業を目的とした利活用	28
(4)	地域活性化を目的とした利活用	28
(5)	空家等の利活用促進に向けたその他の取組	28
5	管理不全空家等の解消	29
(1)	特措法に基づく措置の実行	29
(2)	除却等の支援	29
6	跡地の利活用	29
(1)	管理者意識の醸成と啓発	29
(2)	跡地利活用の支援	29

第5章 特定空家等対策の取組	30
1 特定空家等に対する基本的な方針	30
2 判断基準	30
3 特定空家等に該当するか否かの判断	30
(1) 立入調査	30
(2) 特定空家等の判定	31
4 特定空家等に対する措置等	31
(1) 所有者等への情報提供	31
(2) 助言又は指導（特措法第14条第1項）	31
(3) 勧告（特措法第14条第2項）	31
(4) 命令（特措法第14条第3項）	31
(5) 行政代執行（特措法第14条第9項）	32
(6) 略式代執行（特措法第14条第10項）	32
(7) 緊急安全措置	32
第6章 計画の推進	34
1 推進体制	34
(1) 空家等対策協議会	34
2 実施・相談体制	34
(1) 庁内関係部署と相談体制	34
(2) その他関係団体との連携	35
3 計画の公表・見直し	36
(1) 計画の公表	36
(2) 計画の見直し	36

綾川町空家等対策計画では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」で規定されている用語については「空家」を使用し、それ以外のものについては「空き家」を使用します。

# 第1章 計画の概要

## 1 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少をともなう少子高齢化の進展や、既存の住宅・建築物の老朽化、社会構造やニーズの変化等により、空家等が年々増加しています。このような空家等の中には、適切に維持管理されず放置されてきた結果として、老朽化による安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害、不法侵入の問題など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

空家等については、これまで地方公共団体は適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づいて必要な助言・指導等を行い、適切な管理を促してきました。しかしながら、空家等が私有財産であることや、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があることなど施策の実施を困難にしている実情があります。

このような中、「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「特措法」という。）」が平成27年5月26日に全面施行され、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定や、市町村による空家等対策計画の作成等について定められました。また、香川県では平成29年10月に「空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する『特定空家等』の判断基準」を策定し、県内の地域の実情を反映した特定空家等の判断基準を示しています。

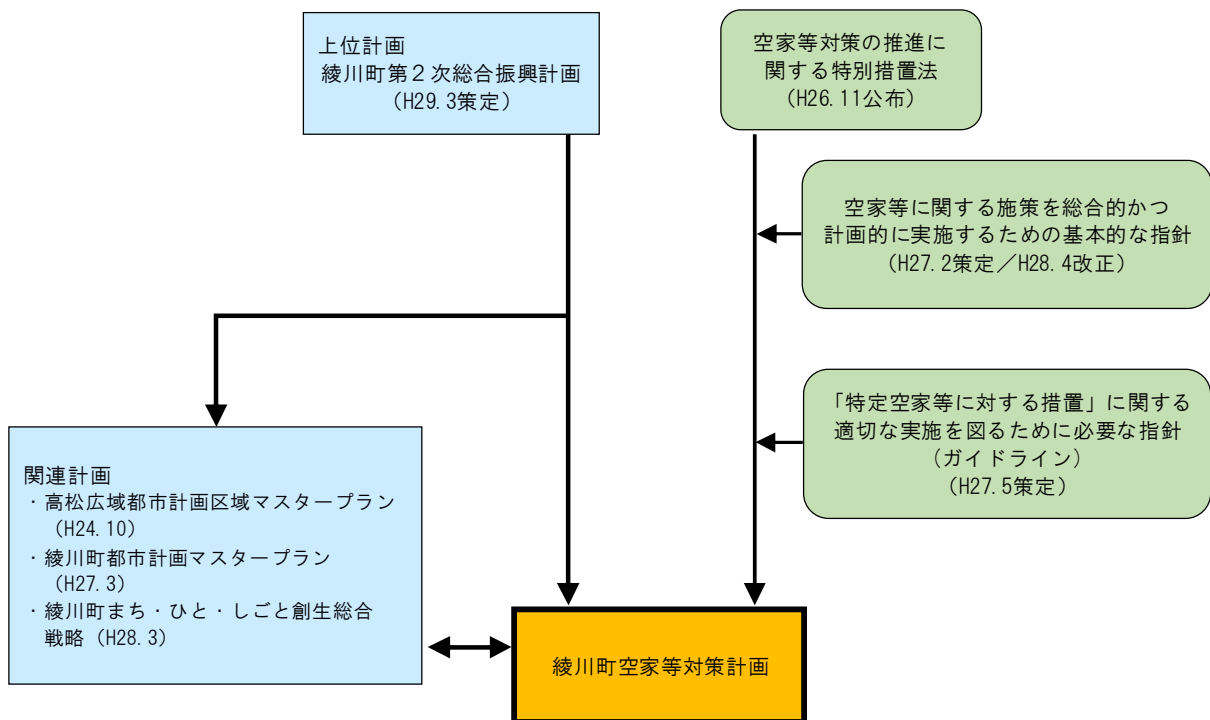
特措法では、空家等の所有者等が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を「特定空家等」と位置づけ、市町村長が特定空家等に対する立入調査や助言・指導、勧告、命令、行政代執行を行うことができるものと定め、命令違反者に対する罰則などとあわせて、空家等の適切な措置を講ずることとしています。

このような情勢を踏まえ、本町においては、従前の空家等対策に加え、特措法の趣旨となる適正管理及び利活用促進という視点からの取組を総合的かつ計画的に実施し、「快適で安全な住みよいまちづくり」を推進するため、「綾川町空家等対策計画」を策定することとしました。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき策定するもので、「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 日総務省・国土交通省告示第 1 号）」（以下「基本指針」という。）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）」に則し、本町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計画とします。

また、「綾川町第 2 次総合振興計画」、「綾川町都市計画マスタープラン」や「綾川町まち・ひと・しごと創生総合戦略」など本町の上位・関連計画との整合を図ります。



## 3 計画の対象地区

平成 28 年度に実施した空き家実態調査の結果より、空家等は町内全域に点在していることから、本計画の対象区域は「綾川町全域」とします。

なお、対策を進めていく過程で重点的に対策を推進すべき地区（重点対象地区）の設定が必要と判断した場合には、適宜その位置づけを行います。

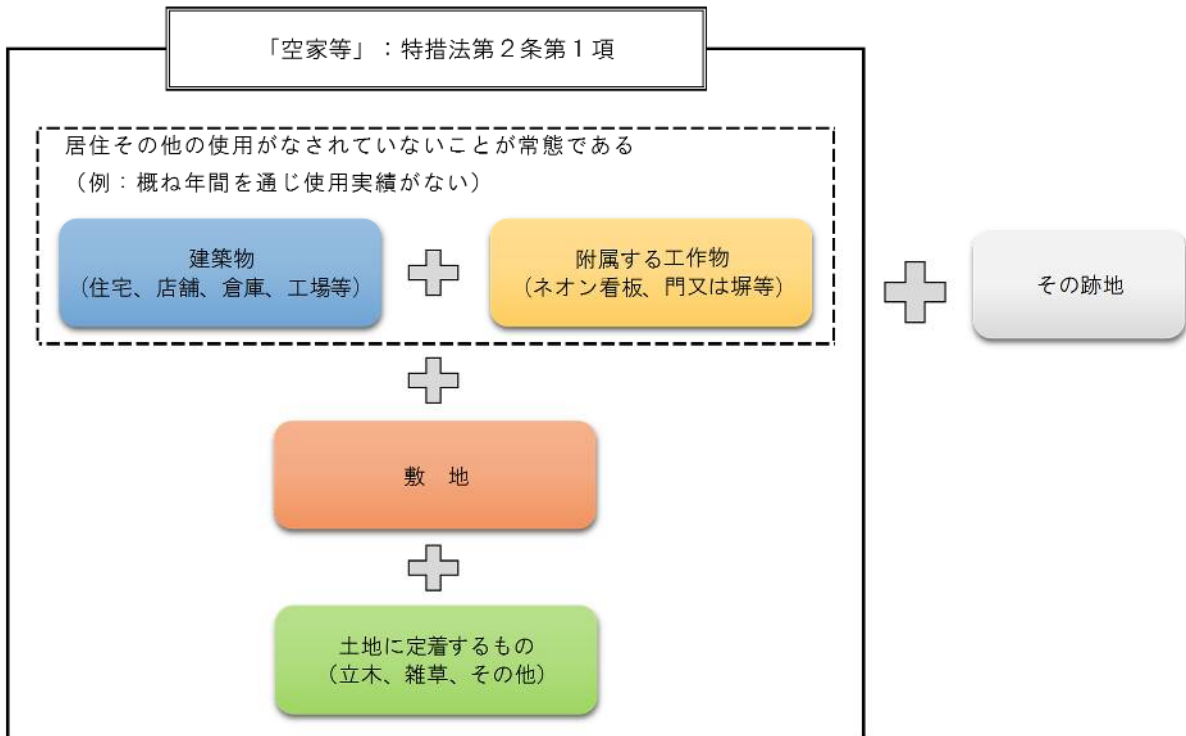
## 4 計画の期間

本計画の期間については、2018 年度（平成 30 年度）から 2027 年度までの 10 年間とします。なお、社会情勢の変化や空家等対策の実施状況等を踏まえて、概ね 5 年後に計画見直しを行うこととします。

## 5 計画の対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、特措法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

また、管理不全な空家等を除却した後の跡地の利活用も含めて総合的に空家等対策を推進することが効果的であるとの観点から、計画の対象に「跡地」も含めるものとします。



### ◆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）

（定義）

第2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つ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。

### ◆総務省・国土交通省「基本指針に関するFAQ集」

- ・長屋や共同住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれることとなります。
- ・特措法では「使用」と「管理」を区別し、「使用されていない空家等」との概念を用いていることから、単なる管理行為があるだけでは「空家等」に該当し得ることとなります。

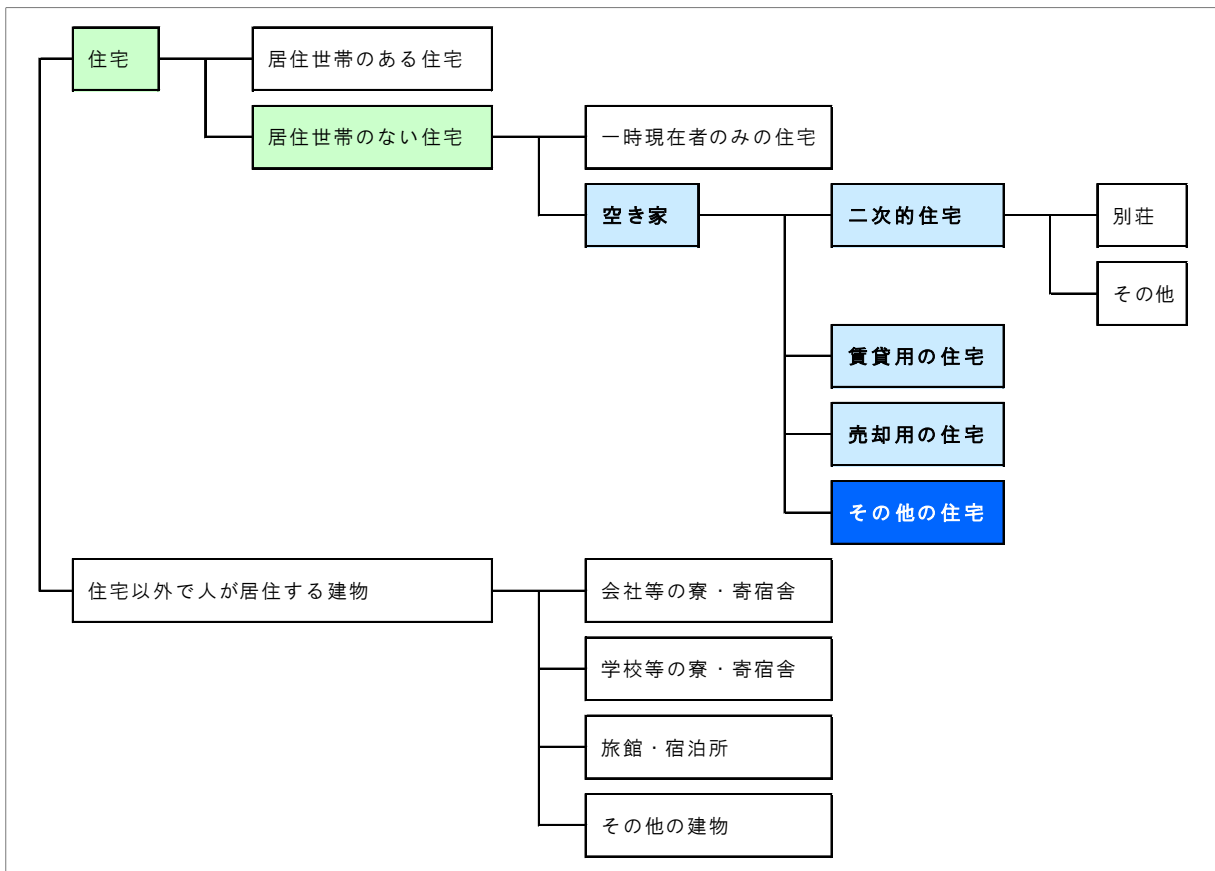


## 第2章 空き家の現状と課題

### 1 住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、5年ごとに国が行う調査です。なお、この調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値で、実際の数と差異があります。

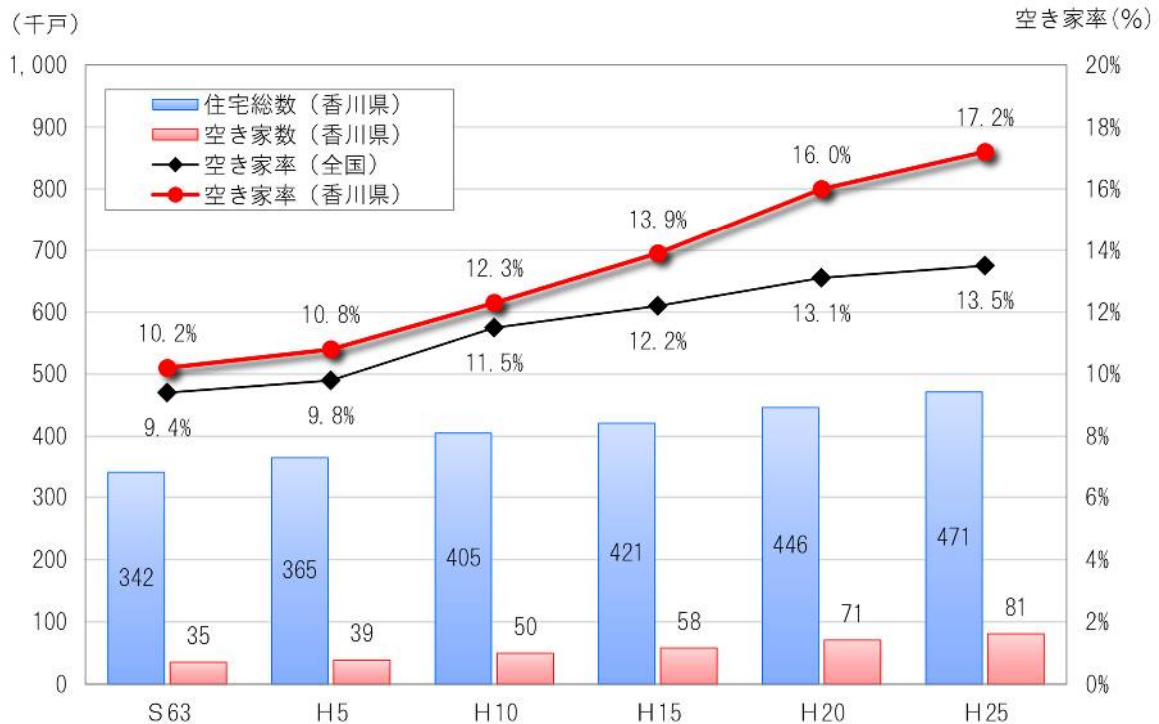
住宅・土地統計調査における「空き家」は、①「二次的住宅」、②「賃貸用の住宅」、③「売却用の住宅」、④「その他の住宅」の4つに分類されます。①から③は利用目的がはっきりしており、所有者等によって管理されていると考えられます。④「その他の住宅」は、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅等をいい、活用・処分方針が未定のものや放置された危険な空き家も含むことから、現在問題となっている空き家及び将来的に問題となりうる空き家と考えられます。



## 2 香川県における空き家の現状

総務省が公表した平成25年住宅・土地統計調査（確報値）によると、平成25年10月1日現在における全国の住宅総数は約6,063万戸で、5年前（平成20年）に比べて約304万戸増加（増加率5.3%）となっています。そのうち、空き家については約820万戸で、5年前（平成20年）に比べて約63万戸増加（増加率8.3%）となっており、空き家数、空き家率がともに過去最高となりました。

香川県では、住宅総数は約471千戸で、5年前（平成20年）に比べて約25千戸増加（増加率5.6%）となっており、空き家数は約81千戸で、5年前（平成20年）に比べて約10千戸増加（増加率14.1%）となっています。また、空き家率は17.2%で、全国第7位であることが明らかとなっており、全国と同様に空き家数、空き家率ともに過去最高となっています。



※空き家率＝「空き家総数／住宅総数」より算出している。  
資料：「住宅・土地統計調査結果」（各年、総務省統計局）

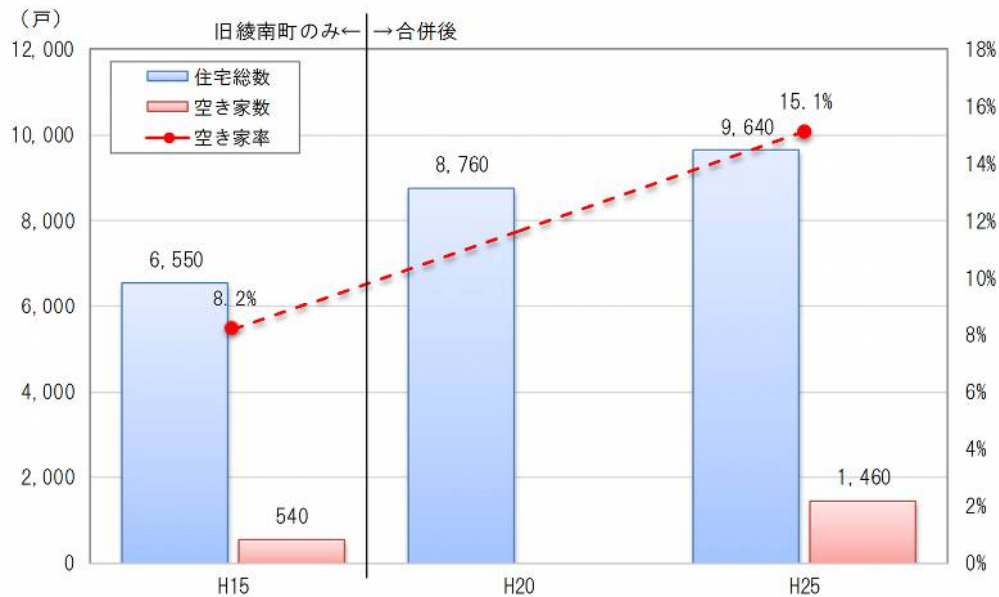
空き家率（全国・香川県）及び香川県の空き家数

### 3 本町における空き家の現状

#### (1) 空き家数と空き家率

平成 25 年住宅・土地統計調査（確報値）によると、平成 25 年 10 月 1 日現在における綾川町の住宅総数は 9,640 戸で、空き家数は 1,460 戸となっています。

また、合併後の平成 20 年から平成 25 年の 5 年間で、住宅総数は 880 戸増加（増加率 10.0%）、空き家数も増加傾向となっており、全国及び香川県と同様に、空き家数・空き家率ともに過去最高となりました。

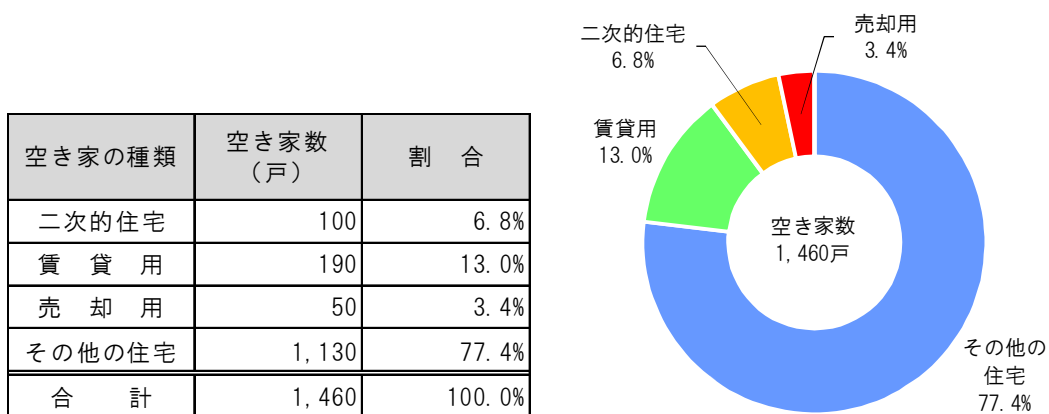


※空き家数(平成 20 年)は、前後の調査年と比較して本町の実態を反映していないと懸念されるため、非表示とします。

資料：「住宅・土地統計調査結果」（各年、総務省統計局）

#### (2) 空き家の種類

空き家の種類は、「その他の住宅」が 1,130 戸（77.4%）で最も多く、次いで、「賃貸用の住宅」が 190 戸（13.0%）となっています。



※「総数(合計)」と「内訳の合計値」は一致しない理由は後述参照 (p. 62) とする。

資料：「平成 25 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

## 4 実態調査からみた現状

### (1) 綾川町空き家実態調査の概要

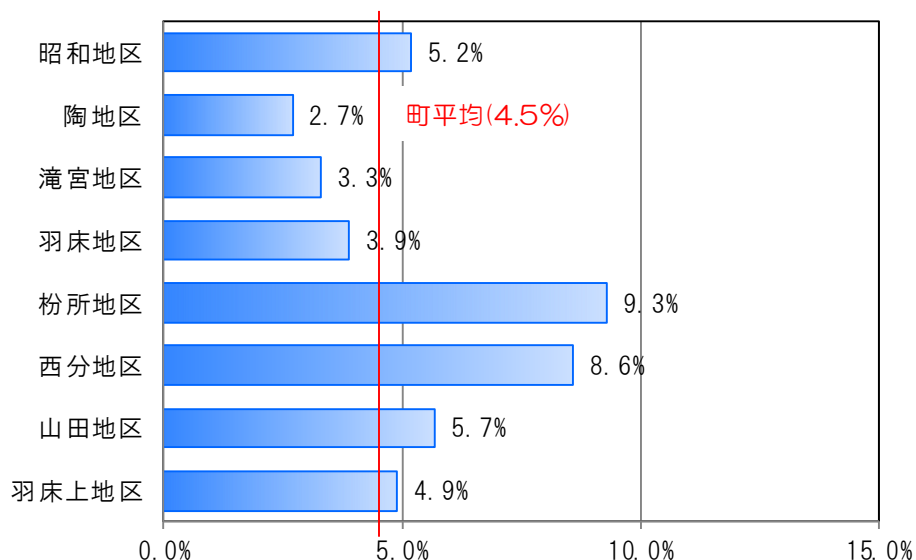
- 調査年度：平成28年度
- 対象地域：綾川町全域
- 調査方法：外観目視による現地調査
- 対象とする空家：公共施設を除く建築物

### (2) 空家数・空家率（地区別）

空き家実態調査によると、本町の空家数は479戸で、空家率は4.5%となっています。

地区別にみると、空家数では、昭和地区が122戸で最も多く、次いで滝宮地区が76戸、山田地区が75戸となっています。空家率では、粉所地区が9.3%で最も高く、次いで西分地区が8.6%となっています。

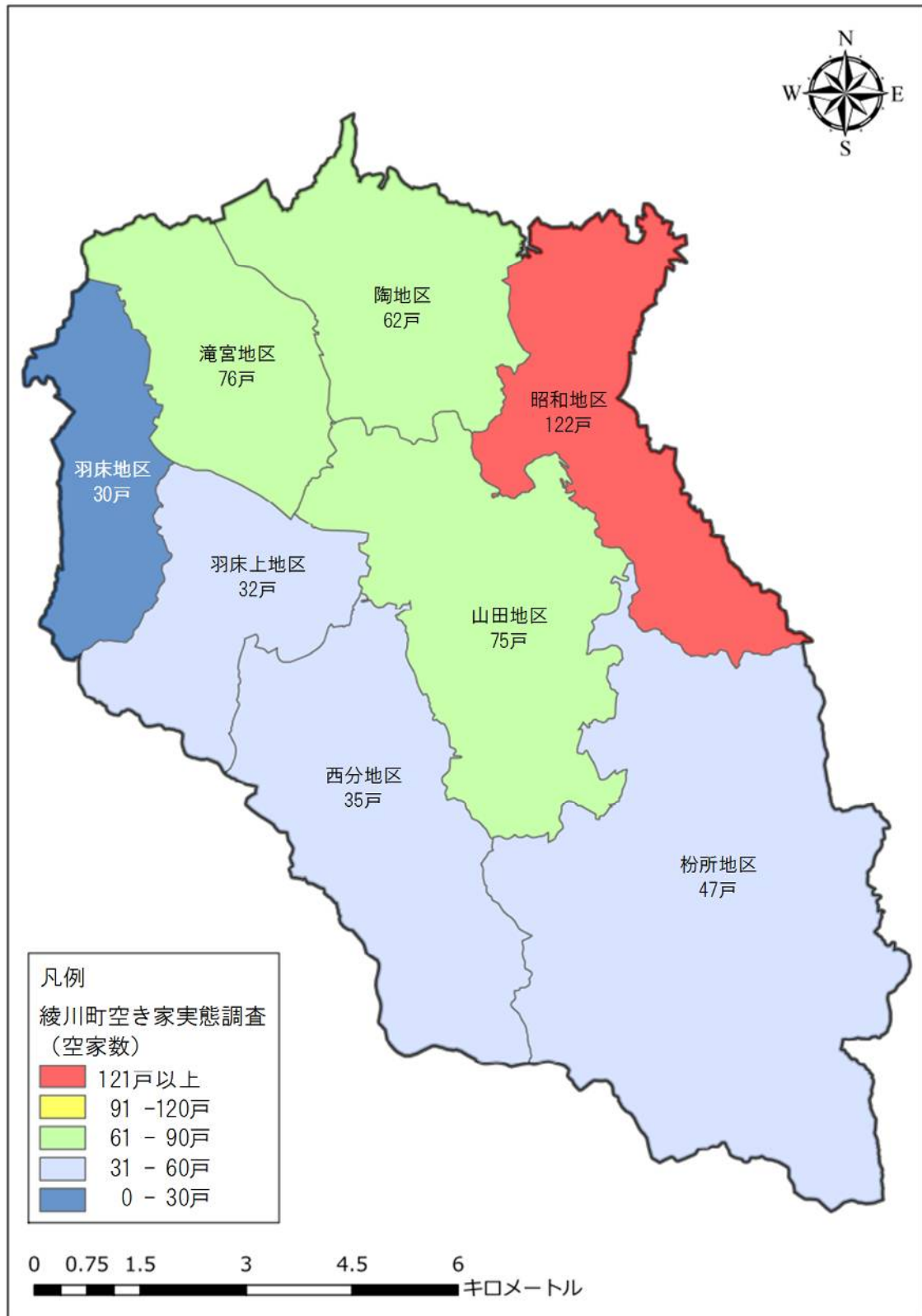
また、空家数が最も多い昭和地区では空家率が5.2%で4番目に高く、空家数で2番目に多い滝宮地区は、空家率では2番目に低い3.3%となっています。



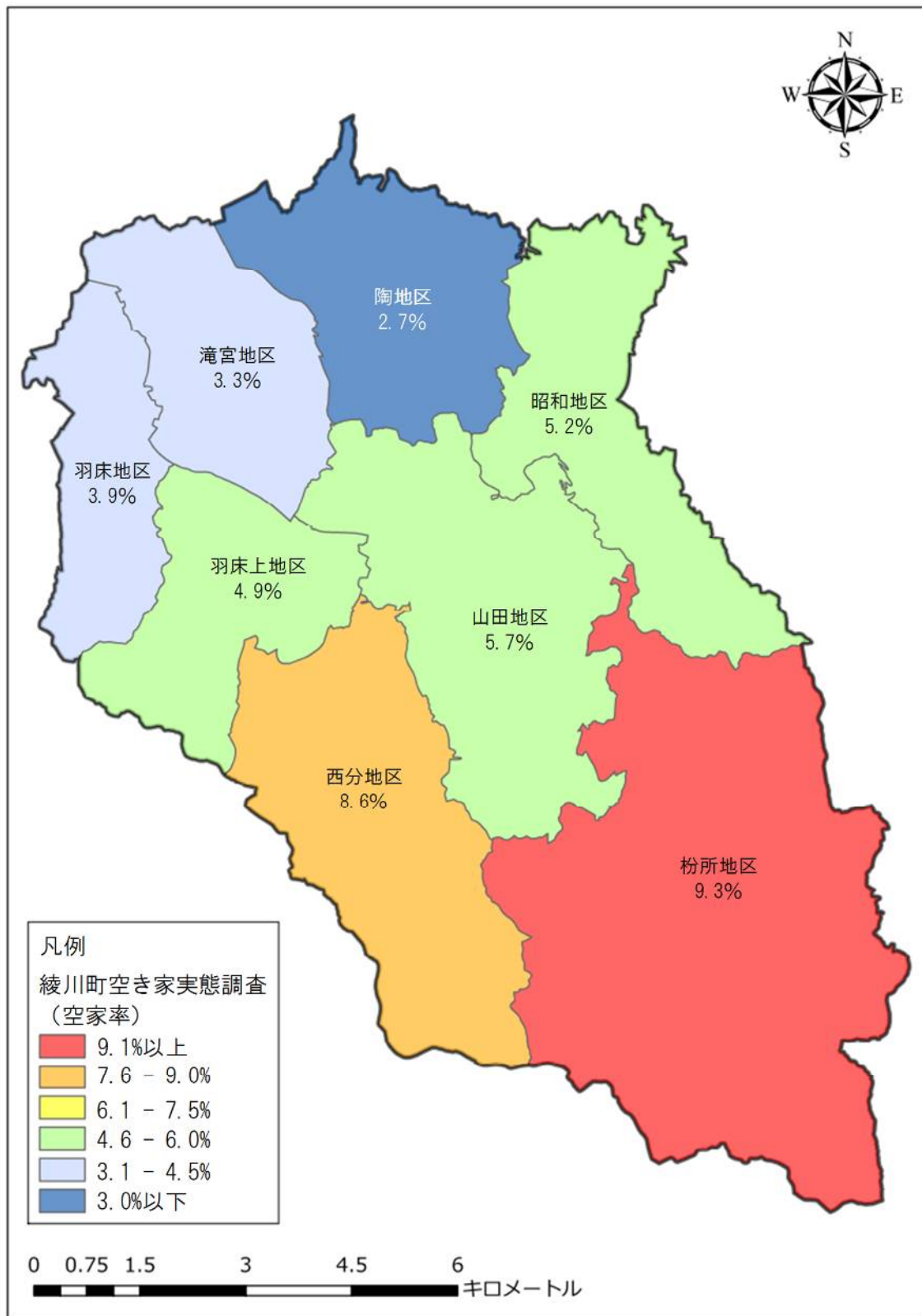
	建物数(戸) A	空家数(戸) B	空家率 (B/A)
昭和地区	2,363	122	5.2%
陶地区	2,291	62	2.7%
滝宮地区	2,301	76	3.3%
羽床地区	762	30	3.9%
粉所地区	503	47	9.3%
西分地区	409	35	8.6%
山田地区	1,324	75	5.7%
羽床上地区	659	32	4.9%
合計	10,612	479	4.5%

※建物数は、綾川町からの貸与資料より集計

地区別の空家数・空家率



地区別の空家数



地区別の空家率

### (3) 空家数・空家率（大字別）

大字別にみると、空家数は「畑田」が94戸で最も多く、次いで「陶」が62戸、「滝宮」が48戸となっています。

空家率では、「粉所東」が9.6%で最も高く、次いで「粉所西」が9.0%、「西分」が8.6%となっています。

また、「小野」（6戸、2.2%）及び「萱原」（9戸、1.4%）では、空家数が少なく、空家率が低くなっています。

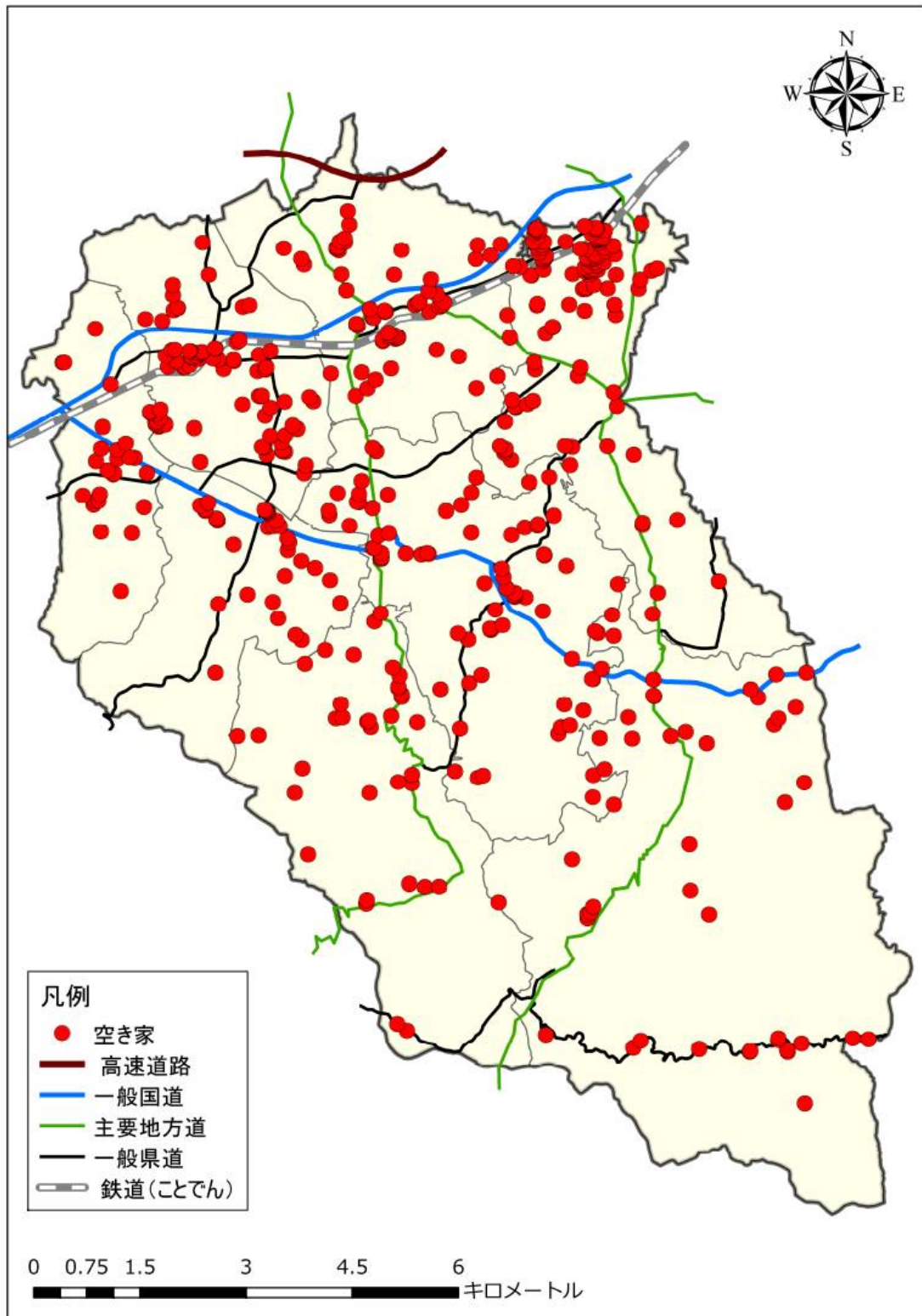
大字別の空家数・空家率

地区	大字名	建物数 (A)	空家数 (B)	空家率 (B/A)	大字別の空家率											
					2%	4%	6%	8%	10%	12%						
昭和地区	畑田	1,887	94	5.0%												
	千足	476	28	5.9%												
陶地区	陶	2,291	62	2.7%												
滝宮地区	滝宮	1,339	48	3.6%												
	萱原	656	9	1.4%												
	北	306	19	6.2%												
羽床地区	小野	270	6	2.2%												
	羽床下	492	24	4.9%												
粉所地区	粉所東	292	28	9.6%												
	粉所西	211	19	9.0%												
西分地区	西分	409	35	8.6%												
山田地区	山田上	452	25	5.5%												
	山田下	602	30	5.0%												
	東分	270	20	7.4%												
羽床上地区	牛川	234	9	3.8%												
	羽床上	425	23	5.4%												
合計		10,612	479	4.5%												

※建物数は、綾川町からの貸与資料より集計

#### (4) 空家の分布状況

本町の空家は、道路沿いに多くみられます。



空家の分布状況

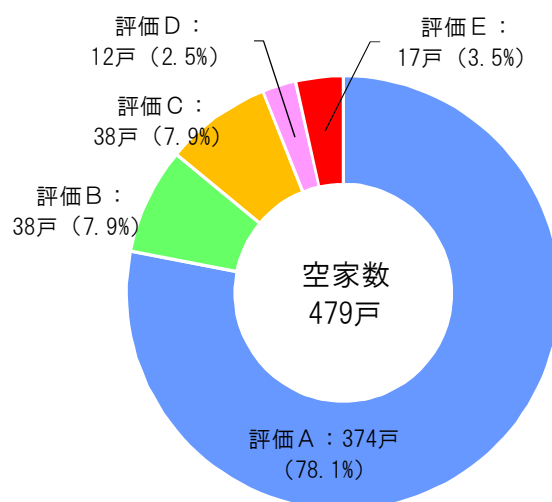


## (5) 老朽危険空家

不良度判定別にみると、「A：ほとんど汚れ無く、修繕がいらぬ」が347戸で最も多く、次いで、「B：小規模の修繕により再利用が可能」及び「C：管理が行き届いていないが、当面の危険性はない」が38戸となっています。

また、老朽危険空家（廃屋等老朽度が著しく活用不可能なもの。不良度判定D・E）は、空家総数に対し29戸（6.0%）となっています。

地区別にみると、山田地区が7戸と最も多く、次いで、羽床地区が6戸となっています。



	不良度判定別空家数（戸）				
	A	B	C	D	E
昭和地区	101	9	7	2	3
陶地区	56	4	1	0	1
滝宮地区	67	4	5	0	0
羽床地区	19	2	3	3	3
粉所地区	34	3	7	1	2
西分地区	24	5	3	3	0
山田地区	54	6	8	2	5
羽床上地区	19	5	4	1	3
合計	374	38	38	12	17

A：ほとんど汚れ無く、修繕がいらぬ

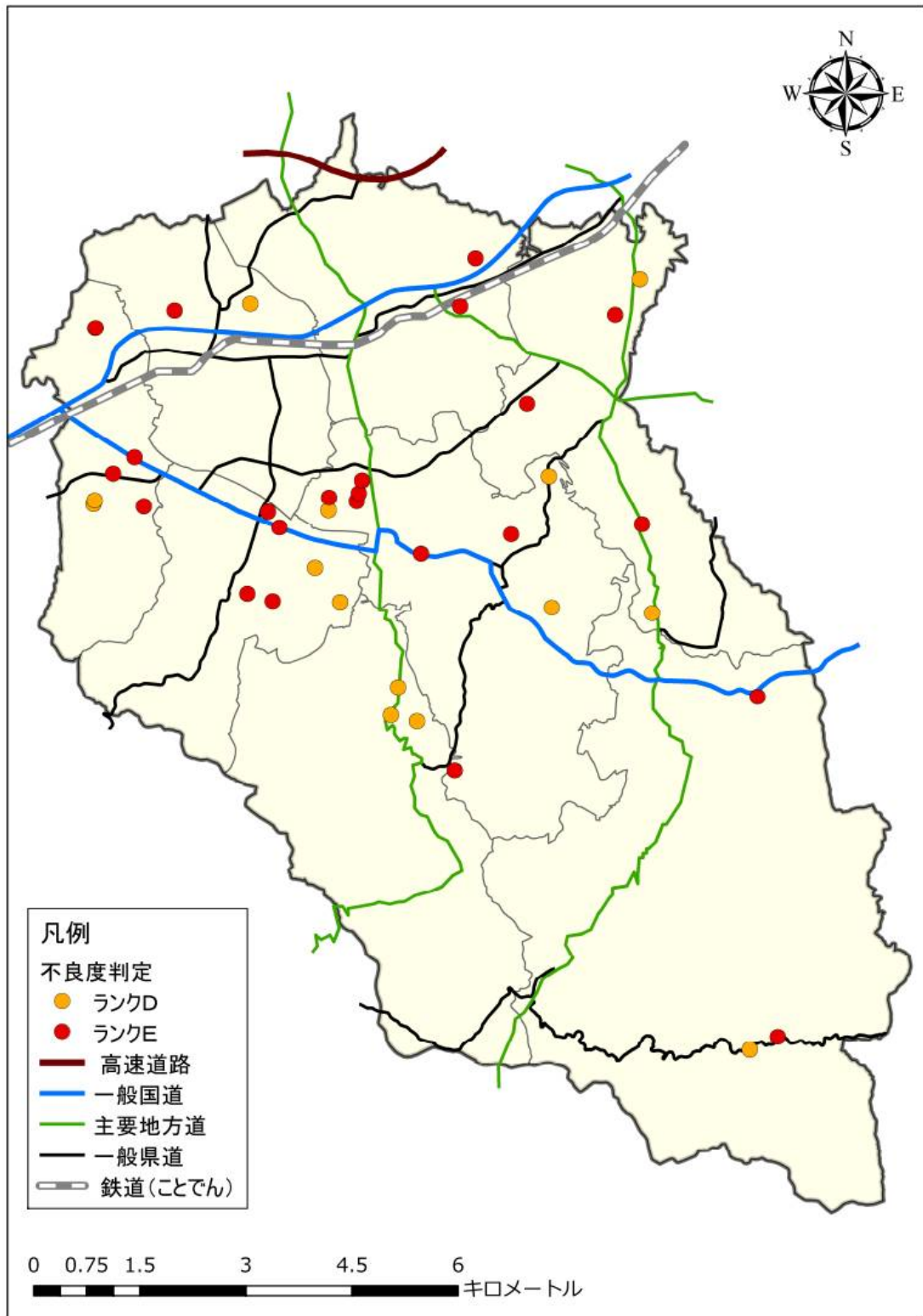
B：小規模の修繕により再利用が可能

C：管理が行き届いていないが、当面の危険性はない

D：管理が行き届いておらず、損傷が激しい

E：倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い

### 老朽危険空家の状況



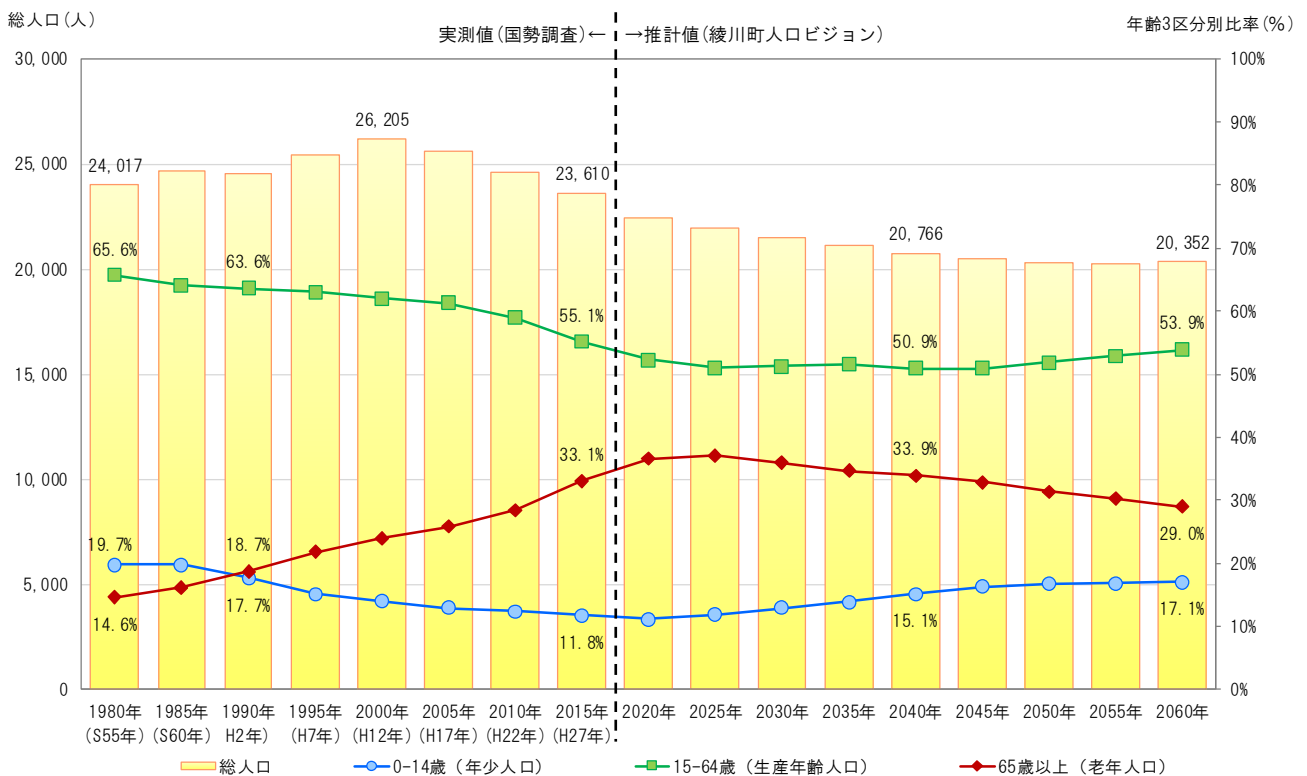
不良度判定D・Eの空家の分布状況

## 5 空家の発生要因

### (1) 人口減少

本町の総人口は、2015年（平成27年）国勢調査によると23,610人で、2000年（平成12年）の26,205人をピークに減少傾向となっており、これが空家増加の一因であると考えられます。

また、2016年（平成28年）に策定した「綾川町人口ビジョン」によると、今後も人口減少が続く見通しとなっています。



資料：～2015年：「国勢調査結果」（各年、総務省統計局）、2020年～：「綾川町人口ビジョン」（綾川町）

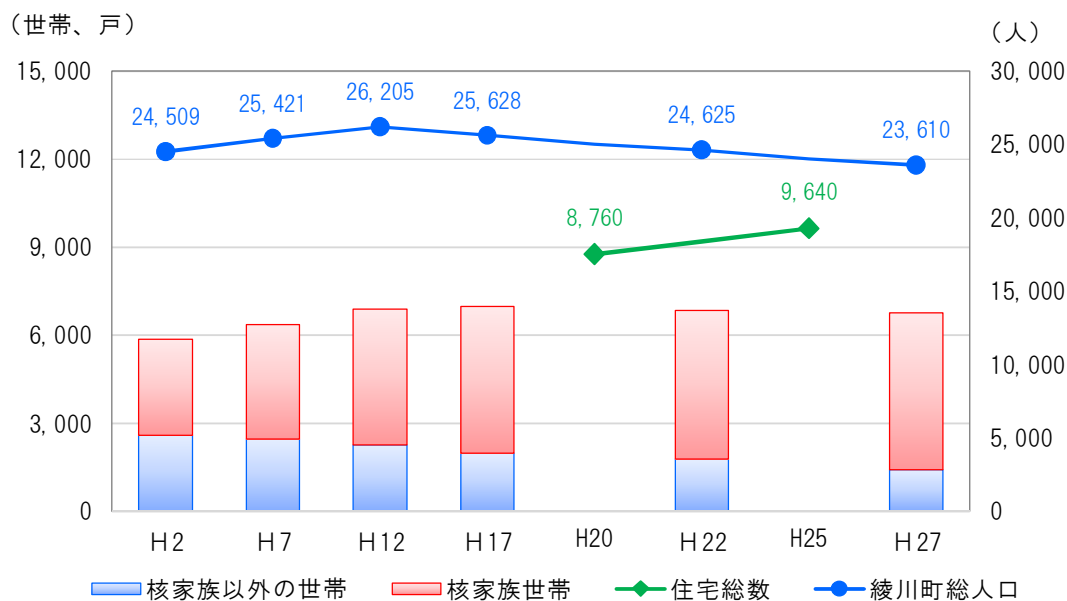
### 人口の推移

## (2) 核家族化の進展

2000年（平成12年）をピークに人口が減少する一方で、核家族世帯数は一貫して増加しており、核家族化の進展が顕著となっています。そして、これらの世帯が取得する住宅については、日本における新築住宅優先取得の傾向や本町における住宅ストックの充足（p.17、p.18参照）をみると、既存住宅の活用よりも新規住宅を取得する傾向にあると推測されます。

国土交通省が実施した「平成26年空家実態調査 集計結果」によると、人が住まなくなった経緯について、住宅取得の経緯は「相続」が約5割、最後に住んでいた人は「現在の所有者の親」が約3割、人が住まなくなった理由は「死亡」が約4割、人が住まなくなったからの期間は「10年以上」が約3割で、それぞれ最も高くなっています。

このように、世帯分離後、生家を離れた子が新規住宅を取得した後、親の死亡などにより子が生家（親の住宅）を相続するものの、当該住宅が活用されないことにより、空家化するケースが多いと推測されます。



国勢調査	H2	H7	H12	H17	H22	H27
綾川町総人口（人）	24,509	25,421	26,205	25,628	24,625	23,610
核家族世帯（世帯）	3,274	3,902	4,614	4,999	5,069	5,345
核家族以外の世帯（世帯）	2,589	2,466	2,270	1,984	1,781	1,413
住宅・土地統計調査	S63	H5	H10	H15	H20	H25
住宅総数（戸）	-	-	-	***	8,760	9,640

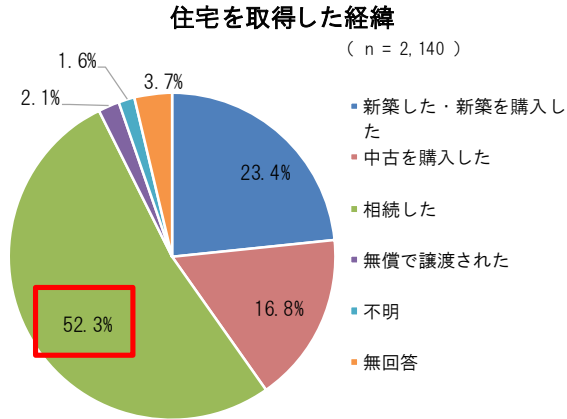
※「-」は、調査又は集計したが該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。

※「\*\*\*」は、合併前の旧綾南町のみの数値のみのため非表示とする。

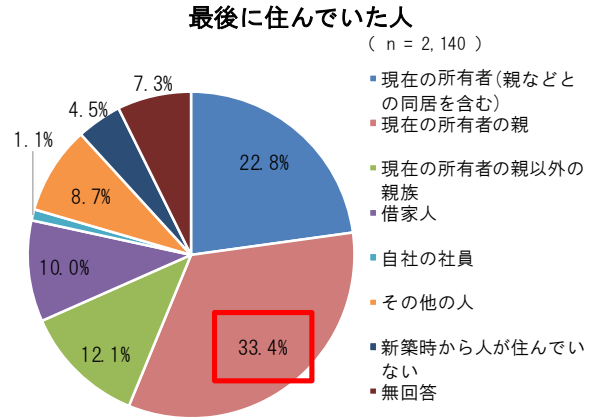
資料：「国勢調査結果」及び「住宅・土地統計調査」（各年、総務省統計局）

世帯総数（核家族世帯数）と人口、住宅総数の推移

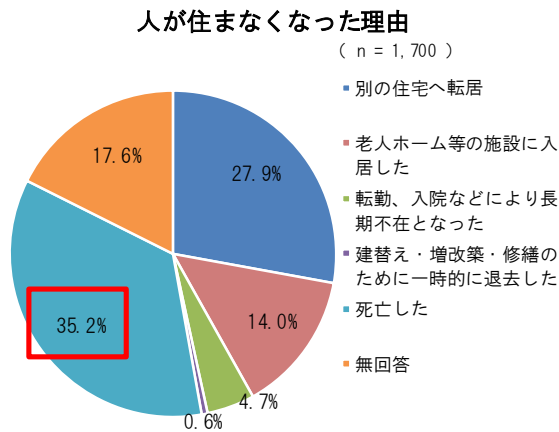
## 人が住まなくなった経緯



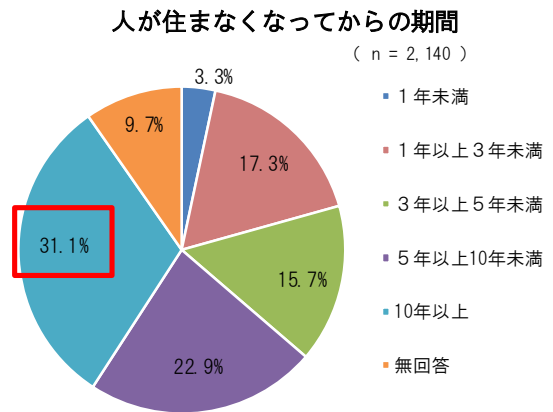
「平成26年空家実態調査 集計結果」(国土交通省住宅局)



「平成26年空家実態調査 集計結果」(国土交通省住宅局)



「平成26年空家実態調査 集計結果」(国土交通省住宅局)



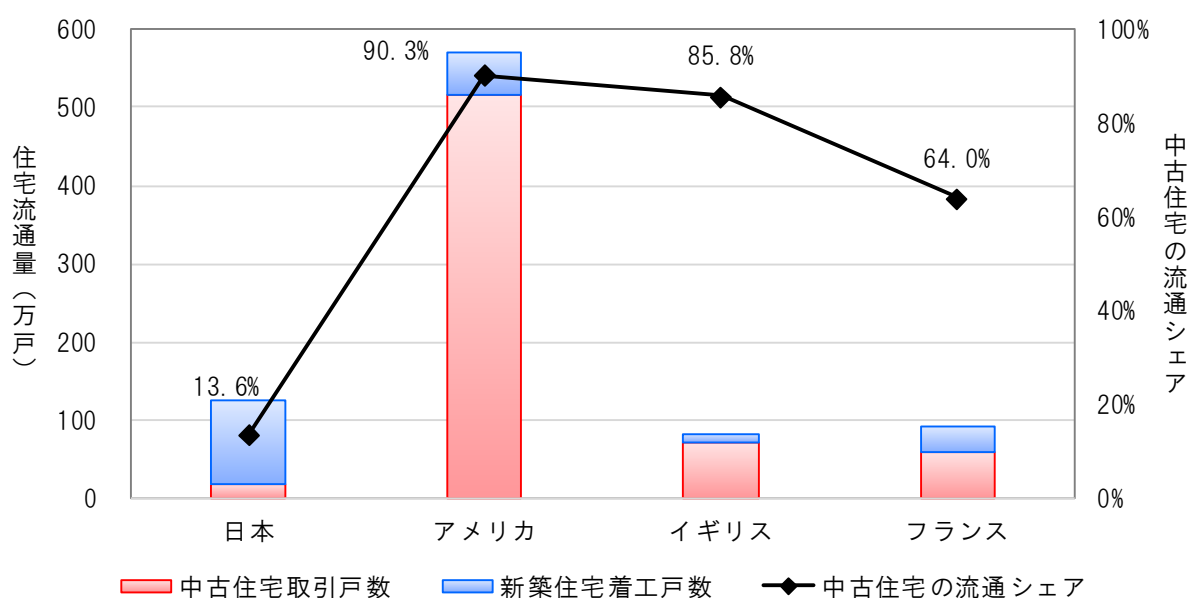
「平成26年空家実態調査 集計結果」(国土交通省住宅局)

### (3) 新築重視の施策と消費者の意識

日本では戦後の住宅不足に対応するため、新築住宅の供給に重点をおいた支援制度（住宅ローン減税、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減等）を実施してきたことから、住宅購入時に新築住宅の優先意識が高く、中古住宅を選択する意識が低くなっています。

海外と比較すると、中古住宅の流通シェアが極めて少ないといえます。

このように、新規住宅取得が優先され、中古住宅の活用が図られていないことが空家を増加させる要因の一つと考えられます。



(単位：万戸)

国	年	新築住宅 着工戸数 A	中古住宅 取引戸数 B	全住宅 流通数 C (A + B)	中古住宅の 流通シェア (B / C)	対 日本比
日本	H20	109.0	17.1	126.1	13.6%	—
アメリカ	H21	55.4	515.6	571.0	90.3%	6.6倍
イギリス	H21	11.8	71.1	82.9	85.8%	6.3倍
フランス	H21	33.4	59.4	92.8	64.0%	4.7倍

資料：国土交通省「平成25年 中古住宅流通促進・活用に関する研究会」

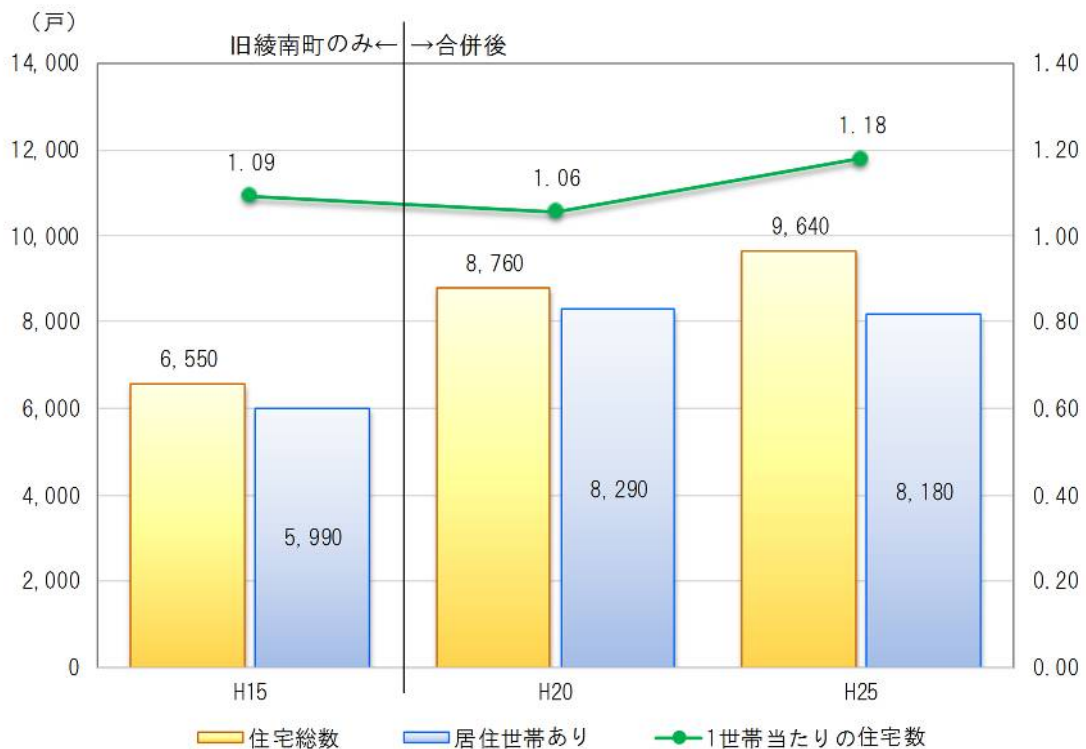
全住宅流通量に占める中古住宅の流通シェア

#### (4) 綾川町の住宅ストックの推移

本町の住宅数は、合併以前から世帯数を上回っており、合併後も増加傾向にあります。

合併後の平成 20 年から平成 25 年の 5 年間では、世帯数が減少していることから、住宅ストック数は、量的な充足が進んでいる状態にあります。

しかしながら、本町の住宅ストック（空家）の約 8 割は、長期不在や取壊し予定となっている住宅を含む「その他の住宅」（p. 6 参照）となっており、他の区分と比べ管理が不十分になりやすい傾向にあります。



資料：「住宅・土地統計調査」（各年、総務省統計局）

綾川町の住宅ストック

## 6 空家等の問題点

### (1) 空家等が周辺地域にもたらす問題

空家等が周辺地域にもたらす影響や問題は多岐にわたります。

#### ①安全上の問題

- ・空家等の老朽化による倒壊事故
- ・風雨による空家等の建築資材等のはく落、飛散事故 など

#### ②防犯上の問題

- ・空家等への不特定の者の不法侵入や放火などの犯罪の温床となるおそれ など

#### ③環境・衛生上の問題

- ・樹木の枝の越境による隣接住民や通行人への影響
- ・ゴミの放置・不法投棄及び草木の繁茂による異臭や病害虫の発生 など

#### ④景観上の問題

- ・破損や腐食が著しい空家等が良質な景観を害する、地域イメージの低下 など

### (2) 空家等の所有者等に係る問題

空家等にかかる問題として、一般的に指摘されていることや、これまで本町における空家等に関する相談内容を踏まえ、空家等の所有者等の心理的・経済的な問題は、概ね次のとおりとみられます。

#### ①心理的な問題

- ・遠方に居住していることにより、空家等の所有者等としての管理責任意識が持ちにくい。
- ・盆や正月の帰省時に利用するため、手放すことにためらいがある。
- ・仏壇や家財道具を残置しているため、手放すことにためらいがある。
- ・賃貸や売却を希望しても借り手や買い手が見つからないと思い込んでいる。

#### ②経済的な問題

- ・適正管理や改修、除却費用を負担する余裕がない。
- ・除却後、固定資産税の負担が増加する。

#### 固定資産税の住宅用地の特例措置

区 分	土地の利用状況と面積区分		固定資産税 課税標準
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	価格×1／6
一般住宅用地		200㎡超の部分	価格×1／3

※住宅用地については、固定資産税の課税標準の特例措置が適用されている。空家を除却して更地にした場合、当該土地の固定資産税が最大6倍になる可能性がある。



## 7 本町における空家等に対する課題

本町における空家等の現状や問題を踏まえると、今後の空家等対策を進めていく上での課題として、次の事項が考えられます。

### (1) 住民に分かりやすい対応窓口・推進体制の整備

住民サービスの観点から、住民が身の回りで起きている空家等の問題を相談したり、対応を申し入れたりする窓口を明確にするとともに、空家等対策を総合的に推進するため、全庁的な推進体制や地域・住民協働の枠組等の整備が必要です。

### (2) 空家等を発生させない取組の推進

本町が空家等対策を効果的に行うためには、現在発生している空家等の課題解決に、行政として適切に対応していく必要があります。また、これ以上に、新たな空家等の発生を防ぐという考え方に立ち、住民（特に、空家等になる前の住宅の所有者等）に対する管理手法の周知・啓発など、空家等の発生を抑制するための取組も重要です。

### (3) 空家等に対する効果的な規制の実施

快適で安全な住環境を確保する観点から、空家等が近隣住民に悪影響を及ぼさないよう、現行法令に基づく取組はもとより、特措法や国指針を踏まえながら、適切に指導・助言等を進めていく必要があります。

### (4) まちづくりと調和した空家等の利活用

空家等の増加により地域コミュニティの活力が低下していることから、空家等を取得し移住・定住を希望される世帯など空家等の有効活用を通して、町内外の交流の活性化につながる取組を支援する必要があります。

また、総合的な空家等対策の観点から、本町の「住みいる（smile）プロジェクト」に掲げる将来像と調和させながら、空家等を改修して再生し、利活用を図ることも欠かすことができません。

### (5) 空家等の除却等に対する効果的な支援

空家等に対する規制を適切に実施していく一方で、所有者等が除却費用を捻出できず放置している状況もあることから、その経済的負担を軽減することにより、除却を促進するなどの支援策を講じる必要があります。

### (6) 「管理行為だけの建築物」に対する適切な助言・指導の推進

平成 28 年度空き家実態調査では、「管理行為のある建築物」については、所有者等に確認の上、実態調査の対象外としました。しかしながら、特措法では「管理行為だけで使用実態がない建築物」も空家等に該当し得ることから、所有者等への適切な指導・助言等を行い、利活用の促進を図ります。

なお、特措法における「使用」の範囲については、後述参照（p. 61）とします。

## 第3章 空家等対策に関する基本的な考え方

### 1 基本方針

本町における空家等対策の基本方針は、次のとおりとします。

#### (1) 個人財産の所有者責任の前提

本町における空家等対策の取組については、特措法第3条の規定に基づき、個人の財産については、所有者等が適切に管理すべきであることを原則とした上で、行政として公益上必要な措置等を適切に講じるものとします。

(空家等の所有者等の責務)

#### 第3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。

#### (2) 住民や関係団体との協働

空家等の問題は本町全域にわたり、事案ごとに内容も複雑化し、また、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすものであるため、その課題解決には行政だけでは限界があることから、地域住民はもとより、各種団体や事業者等、移住定住希望者など、多様な主体が空家等対策における役割や責任を認識し、相互に協力・連携を図りながら取り組むこととします。

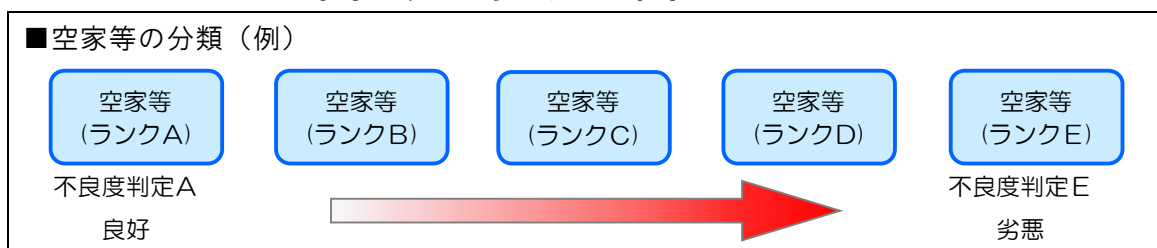
#### (3) 総合的かつ計画的な推進

空家等に対する規制や支援だけでなく、管理不全な空家等の発生の未然防止や、まちづくりの観点からの利活用に関する施策・事業も含め、総合的な対策として計画的に推進します。

### 2 空家等に関する施策の対象

第2章の7に示した「本町における空家等に対する課題」を踏まえると、空家等対策は多岐にわたります。特に、住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性がある空家等は、その不良度に比例して引き起こされる場合が多いため、各種施策の対象を空き家実態調査結果の不良度判定によって分類します。

空家等対策の対象とする空家等のイメージ



### (1) 空家等の相談

空家等の状態にかかわらず、すべてのものを相談の対象とします。

空家等  
(ランクA)

空家等  
(ランクB)

空家等  
(ランクC)

空家等  
(ランクD)

空家等  
(ランクE)

### (2) 発生抑制

管理不十分のまま放置される空家等の発生を抑制するための空家等については、現に不良度判定が軽度である下記の空家等とします。(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではない。)

空家等  
(ランクA)

空家等  
(ランクB)

空家等  
(ランクC)

空家等  
(ランクD)

空家等  
(ランクE)

### (3) 適正管理

引き続き適正管理を行っていく対象については、原則として下記の空家等とします。(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではない。)

空家等  
(ランクA)

空家等  
(ランクB)

空家等  
(ランクC)

空家等  
(ランクD)

空家等  
(ランクE)

### (4) 利活用

利活用を検討する空家等については、その費用対効果を勘案し、原則として下記の空家等とします。(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではない。)

空家等  
(ランクA)

空家等  
(ランクB)

空家等  
(ランクC)

空家等  
(ランクD)

空家等  
(ランクE)

### (5) 除却

除却を検討する空家等については、原則として下記の空家等とします。(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではない。)

空家等  
(ランクA)

空家等  
(ランクB)

空家等  
(ランクC)

空家等  
(ランクD)

空家等  
(ランクE)

### 3 関連主体の役割と協力・連携体制

本章の1基本方針(2)に示した「住民や関連団体との協働」を踏まえ、空家等対策のそれぞれの関連主体の役割と責務を明確にし、相互に協力・連携する取組体制の構築に取り組みます。

#### (1) 所有者等の役割

所有者等は、自らの責任において空家等を適正に管理し、管理不全な空家等の解消に努めます。また、現在の住居に末永く住み続けることや利活用を進めることで、新たな空家等の発生予防に努めます。

#### (2) 地域コミュニティ・住民の役割

地域住民等は、空家等の問題を地域の問題として認識し、地域全体の将来を見据えつつ、日常の地域活動の中で新たな空家等の発生予防に努めます。

また、地域に存在する空家等を地域住民による参画と協働のもと、利活用、除却及び跡地利用等について、所有者等の了解を得ながら地域活動の中で取り組み、行政と協力・連携して「快適で安全な住みよいまちづくり」の推進に努めます。

#### (3) 事業者・関係団体の役割

不動産の取引及び建築、解体等の不動産関連事業者は、その専門性を活かして空家等の所有者等や地域住民等の取組への積極的な支援や技術的助言に努めます。また、地域振興に関わるNPO等は、地域住民等や不動産関連事業者と連携を深めながら空家等対策の推進を通して地域の活性化に努めます。

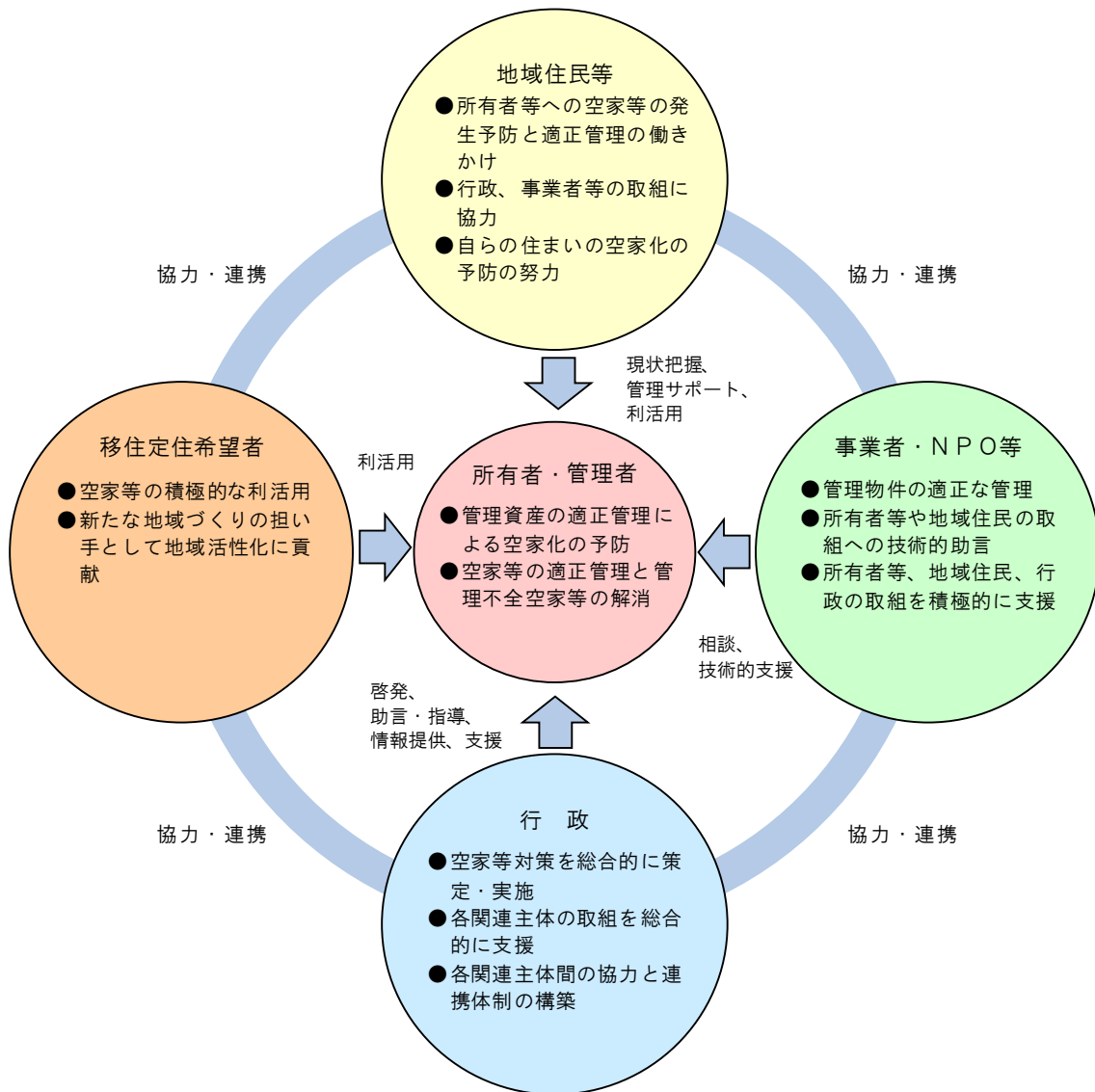
#### (4) 移住定住希望者の役割

空家等への移住又は定期的に滞在しようとする者は、本町の自然環境、生活文化などに対する理解を深め、地域住民と協調した生活を営むとともに、農業、経済、教育、文化、芸術活動及び地域の行事活動へ地域づくりの担い手として積極的に参加し、地域の活性化に寄与するよう努めます。

#### (5) 行政の役割

町は、地域の実情やニーズ等を踏まえ、空家等対策に係る情報提供や財政支援を充実させ、各関連主体の自発的な取組の促進に必要な措置を講じます。また、より効果的な空家等対策が講じていけるよう各主体間の協力・連携を促進し、地域づくりの視点を踏まえた多様な取組を総合的かつ主体的に進めます。

## 空家等対策の関連主体の役割と協働イメージ



## 第4章 空家等対策の取組

### 1 実態把握・意向調査

的確な空家等対策の実施にあたっては、町内における空家等の実態と所有者等の意向を把握することが必要不可欠であるため、空き家実態調査を実施し、その結果のフォローアップを行います。

#### (1) 実態調査

実態調査は次の手順で行うこととし、概ね5年ごとの実施を検討します。

##### STEP1-1：住民からの相談、事前調査

住民等から寄せられた空家等に関する情報や、住宅地図等の既往の資料を活用し、地域の空家等の候補を抽出します。

##### STEP1-2：現地調査（外観目視調査）

空家等候補について、使用されているか否かを現地にて調査し、空家等と判断されれば、住宅地区改良法(昭和35年5月17日法律第84号)に規定される「住宅の不良度の測定基準等」に基づき、外観目視による不良度の調査を行います。また、当該調査により得られた測定結果について、その評点の大小により、次のAからEに分類します。

なお、綾川町全域を対象とした「綾川町空き家実態調査」は、平成28年12月1日から平成29年1月27日の期間に実施しました。

##### 評点

- |                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| ・ A ( 0以上 40未満)   | ・ D (100以上 120未満) |
| ・ B ( 40以上 70未満)  | ・ E (120以上)       |
| ・ C ( 70以上 100未満) |                   |

#### (2) 所有者等の特定及び意向調査

空家等の所有者等の特定及び意向調査は、次の手順で行います。

##### STEP2-1：所有者等の特定

自治会への照会を含む近隣への聞き込み、登記簿情報、特措法第10条第1項の規定により取得した固定資産税の課税台帳の情報等により、所有者等や相続人等の特定を行います。

##### STEP2-2：意向調査

所有者等に対し、現在の空家等の使用実態や、今後の利活用の意向等を把握するためのアンケート調査を実施します。また、空家等の程度に応じた適正管理のための案内を送付することとします。

### (3) 特定空家等の判定調査（立入調査）

現地調査（外観目視調査）により、「倒壊等の危険性があり老朽度が著しく活用不可能なもの」（不良度判定D、E [評点 100 以上]）に分類された空家等について、特定空家等に該当するか否かを判定するため、敷地内に立ち入って状況を観察し、又は建物に触れるなどして詳しい状況を調査する必要がある場合は、特措法第9条に基づき立入調査を実施します。

なお、具体的な調査方法等については、第5章に記載します。

### (4) 空家等情報のデータベースの更新等

平成28年度に実施した空き家実態調査により把握した空家等の所在地、所有者等氏名、連絡先、建物種別、構造、現況、危険度などの情報をリスト化しており、今後は、GIS等を活用して地図上で管理できるデータベースを構築します。また、所有者等への意向調査結果及び住民から提供された情報を追加するとともに、継続的に空家等の情報収集を行いながら定期的にその情報の更新を行います。

### (5) 地域との連携による情報収集

地域との連携による空家化の早期発見体制が構築できれば、行政主導の空き家等実態調査よりも、より確実で早期に空家等の把握が可能となります。

地域からの情報収集については、日頃から協力・連携に努めており、今後は、的確な空家等対策を実施するための情報収集・伝達の仕組みの構築に取り組みます。

## 2 発生予防対策

今後も空家等の増加が予想されていることから、現在の空家等への対策のみならず、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが必要であるため、居住中から所有者等として管理責任意識を高めるとともに、意識の向上に向けた啓発活動に取り組みます。

### (1) 住民意識の醸成と啓発

空家等の発生を予防するためには、第一に所有者等に住宅等を管理することの責務と重要性、空家等になった場合の周辺環境に与える影響に対し問題意識をもってもらうことが必要です。このため、ホームページや広報あやがわ等を通じて、居住している段階から空家等にならないように促すとともに、将来にわたっての利活用や管理意識の啓発を図ります。

### (2) 既存住宅ストックの良質化と長寿命化

現在の住居に未永く住み続け、次世代へと引き継いでいけるよう、「綾川町民間住宅耐震対策支援事業」を活用して住宅リフォーム支援を行い、既存住宅ストックの良質化と長寿命化を促進するとともに、将来の空家等の発生抑制に努めます。

### (3) 地域との連携強化と情報共有

地域で活動し、地域住民と密接な関係を持つ自治会や民生委員・児童委員等と連携し、早期に居住者不在の情報が得られる体制の構築を図ります。

### (4) 空家等予備軍への相談体制の構築

所有者等の死後、住宅等の相続登記がなされずに相続人や管理者が不在又は不明となり、そのことが管理不全な状態になる空家等を発生させる要因のひとつになっています。

今後、このような状態を防ぐため、所有者等が存命中のうちから、住宅等の管理・処分の方法などを相談できる窓口の開設や、広報あやがわ等を利用した意識の醸成に努めます。

## 3 適正管理

適正に管理されていない空家等は、その建物自体の老朽化を招き、防災、衛生、景観などの地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすこととなります。現在、空家等であっても常に適正に管理され、いつでも居住可能な状態にしておくことが、老朽化の防止や快適で安全な住環境等を確保することにつながることから、管理不全な空家等が増加しないよう所有者等や地域住民等による自発的な適正管理を促進します。

### (1) 所有者等の管理意識の向上

空家等の問題の第一の要因は、所有者等による適正な管理義務意識の低さと、放置することによる周辺環境に与える影響への認識不足によるものです。

空家等は個人の財産であり、第一義的には、まず所有者等自らが対応することの責任と自覚を持ってもらうため、所有者等への情報発信及び普及啓発を図ります。

### (2) 空家等になった場合の連絡体制の徹底

将来的に空家等になる場合や転居される場合には、所有者等の転居先や連絡先を自治会に伝えていただくようにし、迅速に連絡がとれる体制の構築を図ります。

### (3) 空家等の維持管理に対する助成制度

空家等の老朽化防止には、定期的な維持管理を行うことが必要不可欠です。近所に住んでいる場合は、維持管理作業も大きな負担にはなりません。遠隔地に居住している場合や実際に居住したことがない住宅を相続などによって引き継いだ場合には、定期的な維持管理を行うことが時間的・費用的な面で負担となるため、所有者等が適正に維持管理できる仕組みづくりを進めます。



## 4 利活用

空家等の増加は、地域のコミュニティ意識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ます。今後も増加が見込まれる空家等の解消に向けて、空家等を地域資源として捉え、地域活性化の取組の柱として利活用を促進していきます。

### (1) 空き家バンクの活用促進

空き家バンクの認知度向上及び登録物件数の充実を図るため、ホームページや広報あやがわへの掲載、空家等に関するセミナーや講演会の開催等さまざまな取組により、周知・啓発を図ります。

また、移住定住希望者が求める空家等と空き家バンクが提供する空家等とのミスマッチや移住定住後の地域等のトラブルを防ぎ、安心して住まいを確保できるよう、移住定住希望者のニーズと空家等の所有者等とのマッチングの充実を図ります。

### (2) 移住定住促進を目的とした利活用

空家等への新たな移住定住者の居住は、地域活力の維持と向上につながるものであることから、「綾川町IU（移住）ターン促進住宅支援事業補助金」や「若者定住促進補助金」など移住定住促進施策と一体となった取組を進めていきます。

また、居住を目的とした空家等の利活用を促進するため、移住定住希望者又は空家等の所有者等に対して、空家等の改修又は購入、賃借に要する費用の一部を支援する制度の創設に取り組みます。

### (3) 起業を目的とした利活用

本町では、新たに起業される方への支援として、「綾川町創業支援事業補助金」制度を創設しています。この制度では、町内の経済活性化及び雇用創出の促進による活性化を図ることを目的として、新規創業に向けた「空家」及び「空き店舗」の活用事業となっています。

近年、新規起業希望者のニーズとして、戸建ての空家等を利活用して起業を目指す起業者も見受けられ、また、新たな起業者を地域が積極的に受け入れることは、移住定住促進と地域の課題解決や新たな地域の担い手として地域の活性化にもつながるものと考えられるため、空家及び空き店舗のさらなる利活用促進を図ります。

### (4) 地域活性化を目的とした利活用

地域の課題解決や活性化を図るため、地域コミュニティやNPO等が空家等を子育て支援、高齢者福祉、都市住民との交流の場など地域の交流拠点として利活用する場合、その取組に対して、ソフト及びハードの両面から支援を検討します。

また、地域コミュニティやNPO等が自主的又は自律的に、地域活性化や将来の地域づくりに寄与する取組を促進します。

### (5) 空家等の利活用促進に向けたその他の取組

空家等の利活用促進に向けて、次の取組の実施についても検討していきます。

## 5 管理不全空家等の解消

管理不全な空家等は、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災、衛生、景観などさまざまな面において地域の生活環境に深刻な影響を及ぼすこととなります。

平成 27 年 5 月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の完全施行を受け、今後は、特措法に基づいた実効性のある改善指導を行い、快適で安全な住環境を確保していきます。

### (1) 特措法に基づく措置の実行

管理不全空家等に対する措置は、特措法の規定を遵守し必要な措置を講じることとします。なお、具体的な措置については、第 5 章において記載します。

### (2) 除却等の支援

老朽化した空家等（特定空家等を含む）の除却を進めるため、自主的な対応を行う所有者等に対し、空家等の除却に係る費用の一部を助成する制度の創設を検討します。

## 6 跡地の利活用

管理不全な空家等の除却対策を進めていくにあたっては、除却跡地を管理不十分なまま放置することなく、地域にとって有用な跡地利用を促す取組を推進します。

### (1) 管理者意識の醸成と啓発

除却跡地については、草木の繁茂等により地域に悪影響を及ぼすことがないように、土地の所有者による適切な管理を促進します。

### (2) 跡地利活用の支援

快適で安全な住環境を確保するため、自主的な除却を行う所有者等や地域が、除却跡地を子どもたちの遊び場所や高齢者の憩いの場、さらには、公共に資する防災空地などとして利用する場合、空家等の除却や跡地整備への支援を検討します。

## 第5章 特定空家等対策の取組

### 1 特定空家等に対する基本的な方針

管理が適切に行われないうまま放置された空家等は、防災、防犯、衛生、景観等の面において、周辺環境に悪影響を生じさせています。

本町では、特定空家等の所有者等に対し、特措法に基づき、除却、修繕、立木の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るため、綾川町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の意見を踏まえた上で、必要な措置を講じていきます。

「空家等」と「特定空家等」の関係

空家等（特措法第2条第1項）

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

特定空家等（特措法第2条第2項）

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. 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
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

### 2 判断基準

特定空家等の判断については、国や香川県のガイドラインに準拠して「綾川町特定空家等判断基準」を作成し、この基準に基づき、特定空家等に該当するか否かを判断することとします。

### 3 特定空家等に該当するか否かの判断

#### (1) 立入調査

空家等の外観目視調査の結果、老朽危険空家（不良度判定D・E）と判断された空家等を対象に立入調査を行います。

立入調査では、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査するとともに、内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認します。

立入調査を行う場合は、調査実施日の5日前までに所有者等にその旨を通知しますが、通知することが困難である場合は、通知しないこともあります。

## (2) 特定空家等の判定

立入調査の結果、特定空家等に該当すると考えられるものについて協議会で意見聴取を行うとともに、助言・指導等の法的措置の範囲や内容について協議します。

なお、特定空家等か否かの判定は、協議会の意見を踏まえ、町長が判断します。

また、特定空家等と判断された場合は、その旨を所有者等に文書で通知します。

## 4 特定空家等に対する措置等

### (1) 所有者等への情報提供

空家等の所有者等に対し、適正管理を促すための文書を送付し、当該空家等の物的状態に関する情報提供や公的支援による利活用を勧めるなど、所有者等自らの意思による適正管理の促進に努めます。

### (2) 助言又は指導（特措法第14条第1項）

空家等に関する情報提供等では、当該空家等の状態が改善されないと認められる場合は、立入調査を実施し、協議会での意見聴取を経て特定空家等か否かを判定します。

特定空家等と判断された場合には、特措法第14条第1項の規定に基づき、「助言又は指導」を実施します。

なお、立入調査の結果、特定空家等と判定されなかった空家等については、適正管理や利活用に関する情報提供を行い、特定空家等に至らせないよう適正管理の促進に努めます。

### (3) 勧告（特措法第14条第2項）

再三の助言又は指導では、当該特定空家等の状態が改善されないと認められる場合は、特措法第14条第2項の規定に基づき、相当の猶予期限を設けた上で、必要な措置をとるよう勧告します。

なお、「勧告」の実施にあたっては、協議会で要否について協議しますが、自然災害等や突発的事故等により、緊急に措置を行う必要がある場合は、速やかに必要な措置を講じ、協議会等には事後報告を行うこととします。

また、「勧告」の実施にともない、当該特定空家等は固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。

### (4) 命令（特措法第14条第3項）

「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、特措法第14条第3項の規定に基づき、特に必要があると認めるときは、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します。

なお、「命令」の実施にあたっては、協議会で要否について協議しますが、自然災害等や突発的事故等により、緊急に措置を行う必要がある場合は、速やかに必要な措置を講じ、協議会等には事後報告を行うこととします。

また、「命令」の措置を講ずる当該特定空家等の所有者等に対し、弁明の機会を与えるため、事前通知書を送付し、公開による意見聴取を行います。

#### **(5) 行政代執行（特措法第 14 条第 9 項）**

必要な措置の「命令」を受けた者がその措置を履行しない場合、履行しても十分でない場合又は履行しても期限までに完了する見込みがない場合には、特措法第 14 条第 9 項に基づき、町が必要な措置を代執行し、その費用は所有者等から徴収します。

なお、「代執行」の実施にあたっては、「命令」の場合と同様に、協議会で要否について協議します。

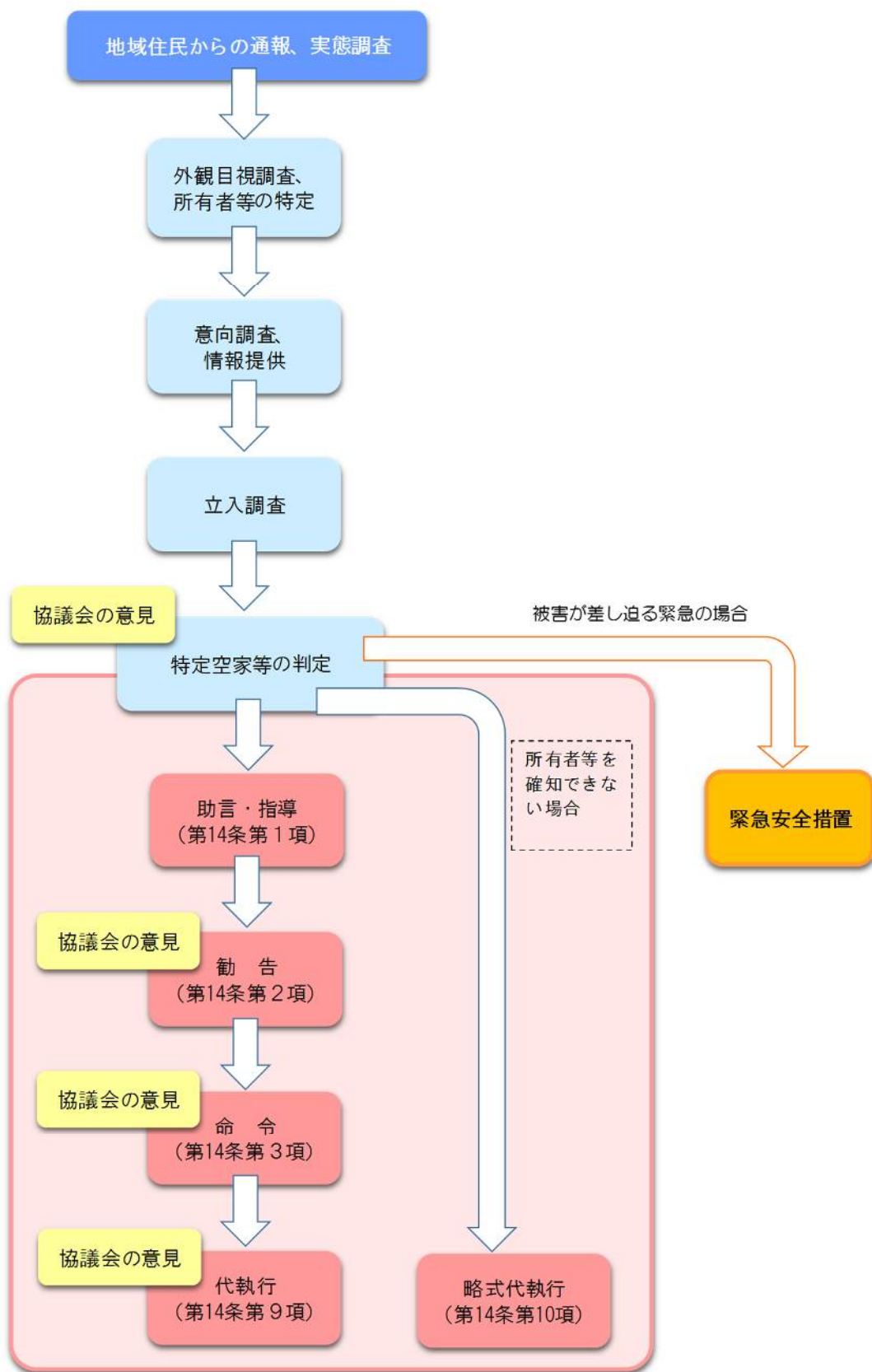
また、「代執行」の手続きについては、すべて行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところによるものとします。

#### **(6) 略式代執行（特措法第 14 条第 10 項）**

所有者等調査を実施したにもかかわらず所有者等を確知することができない場合、町長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じたもの若しくは委任したものに行わせることができます。

#### **(7) 緊急安全措置**

空家等が危険な状態にあり、これを放置することにより地域住民の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかな場合で、所有者等に指導等を行う時間的余裕がないと認めるときに限り、町が空家等に対して危険を回避する「緊急安全措置」を講ずることができることとし、その費用については所有者等から徴収します。



特定空家等への措置フロー

## 第6章 計画の推進

### 1 推進体制

#### (1) 空家等対策協議会

空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、特措法第7条第1項の規定に基づき、「綾川町空家等対策協議会」を設置しています。

##### ① 組織

協議会の委員は10人以内とし、次に掲げるものの中から町長が委嘱又は任命します。

- ・ 地域住民
- ・ 綾川町議会の議員
- ・ 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- ・ その他町長が必要と認める者

##### ② 所掌事務

協議会は、次の事項について審議を行います。

- ・ 空家等対策計画の作成及び変更に関すること
- ・ 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断
- ・ 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針
- ・ 特定空家等に対する措置の方針などに関すること
- ・ 特定空家等の所有者等に対する措置命令に関すること
- ・ 特定空家等に係る代執行に関すること
- ・ その他空家等の適正な管理及び利活用に関し、町長が必要と認めること

### 2 実施・相談体制

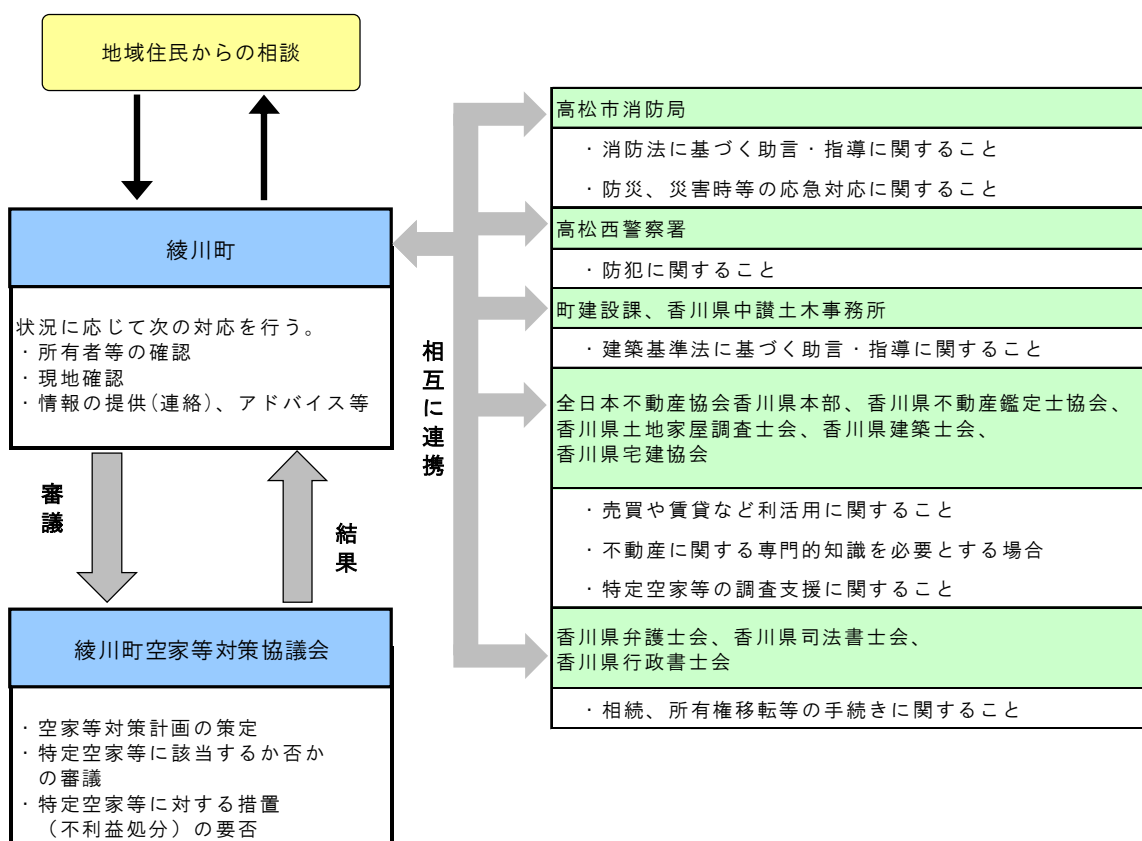
#### (1) 庁内関係部署と相談体制

空家等の管理に関する所有者等からの相談、地域住民からの相談・通報等に対応するため、総務課に総合窓口を設置し、空家等の状況や相談内容について聞き取りを行います。

## (2) その他関係団体との連携

空家等（特に、このうち特定空家等）については、特措法に限らず、他法令による措置が必要となる場合も考えられるため、それぞれの法の対応区分を次のとおり定めることとし、相談案件に対する横断的な対応を行うこととします。

また、特定空家等に関しては、協議会において、特定空家等に該当するか否かや、特定空家等と判断した後の不利益処分等の要否等について審議することとし、公平・公正な判断による措置を行うこととします。



その他関係機関や外部関係団体との連携



### 3 計画の公表・見直し

#### (1) 計画の公表

本計画は、住民が計画の内容について容易に知ることができ、かつ、広く本町の取組を周知することのできるインターネットを有効活用し、本町のホームページで公表します。

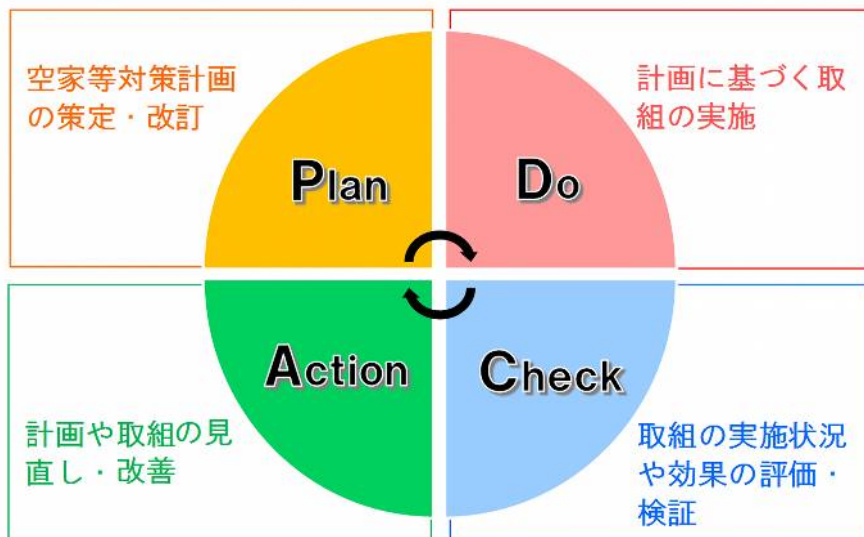
#### (2) 計画の見直し

本計画は、概ね5年後に見直しを行います。

計画の見直し（フォローアップ）にあたっては、5年間で1つのPDCAサイクルとして、計画策定（PLAN）、施策の実行（DO）、施策の効果の分析・検証（CHECK）、計画や施策の見直し・改善（ACTION）を繰り返すことにより、住民の意見を反映させていきます。

また、計画の見直し時期に合わせて、空き家実態調査を行います。

計画の見直しの状況は、随時、情報公開を行い、住民に見える形とします。



## **綾川町空家等対策計画**

**発行日:平成30年8月**

**発行者:綾川町総務課**

**〒761-2392 香川県綾歌郡綾川町滝宮 299 番地**

**TEL:087-876-1906 FAX:087-876-1948**