

綾川町空家等対策計画
(令和5年改定版)

(案)

令和5年4月

綾川町

目 次

第1章 計画の概要	1
1 計画改定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	3
3 計画の対象地区	3
4 計画の期間	4
5 計画の対象とする空家等	4
第2章 空き家の現状と課題	5
1 住宅・土地統計調査について	5
2 香川県における空き家の現状	6
3 本町における空き家の現状	7
（1）空き家数と空き家率	7
（2）人口の状況	10
4 実態調査からみた現状	12
（1）綾川町空き家実態調査の概要	12
（2）空き家数・空き家率（地区別）	12
（3）不良度判定	15
5 空き家の発生・増加要因	16
（1）人口減少による不動産の需給関係の変化	16
（2）人口移動による不動産需要の縮減	16
（3）規制と経済判断	16
（4）重層的な増加要因	16
6 空き家の問題点	17
（1）空き家が周辺地域にもたらす問題	17
（2）空き家の所有者等に係る問題	17
7 本町における空き家対策の課題	18
（1）市場原理では解消されない空き家への対処	18
（2）早急な対処の必要性	18
（3）官民連携の推進	18
（4）まちづくりと調和した空き家対策の推進	18
（5）公共の福祉の適正な実現	18
第3章 空家等対策に関する基本的な考え方	19
1 基本方針	19
（1）所有者等による適切な管理の実現	19
（2）住民や関係団体との連携・協力の強化	19
（3）総合的かつ計画的な推進	19
2 所有者等との協働	19
3 連携・協力体制の構築	20
（1）官官の連携と協力	20
（2）官民の連携・協力体制の構築に向けて	20
（3）空家等管理活用支援法人制度の活用	20

第4章 空家等対策の取組	21
1 実態把握・意向調査	21
(1) 政策判断のための実態把握	21
(2) 個々の対処を進めるための実態把握	21
(3) 情報の蓄積と活用	21
2 空家等の発生予防	22
(1) 官民連携の組織づくり	23
(2) 官民連携の相談支援体制	23
(3) 都市計画手法の活用	24
(4) 官民連携の広報・啓発	24
(5) 新規施策継続検討事業	24
3 空き家の適切な管理の促進	25
(1) 所有者等の不安の解消	25
(2) 適切な管理の実現に向けた対処	25
(3) 所有者等を支援する仕組みづくり	26
4 空き家の活用の促進	27
(1) 既存住宅の流通促進	27
(2) 過疎地域における移住定住の促進	28
(3) 既存住宅の流通阻害要因への対処	28
(4) 官民一体の支援体制づくり	29
5 空家等への対処	29
(1) 空家等へ対処	29
(2) 管理不全空家等へ対処	29
(3) 特定空家等への多様な対処	29
(4) 財産権の制限を回避するための支援	30
6 跡地の活用	30
(1) 地区計画等の活用	30
(2) ランドバンク等の導入	30
第5章 特定空家等対策の取組	32
1 特定空家等に対する基本的な方針	32
2 判断基準	33
3 特定空家等に該当するか否かの判断	34
(1) 立入調査	34
(2) 特定空家等の該当性	34
4 特定空家等への対処	34
(1) 所有者等への情報提供等	34
(2) 特定空家等への対処の手順	34
(3) 特定空家等への対処の基準	36
(4) 悪影響の程度と危険等の切迫性に応じた対処の基準	38
(5) 助言又は指導（空家法第14条第1項／改正空家法第22条第1項）	38
(6) 勧告（空家法第14条第2項／改正空家法第22条第2項）	38
(7) 命令（空家法第14条第3項／改正空家法第22条第3項）	39
(8) 行政代執行（空家法第14条第9項／改正空家法第22条第9項）	39

(9) 略式代執行（空家法第 14 条第 10 項／改正空家法第 22 条第 10 項）	39
(10) 緊急代執行（改正空家法第 22 条第 11 項）	39
第 6 章 計画の推進	40
1 推進体制	40
(1) 空家等対策協議会	40
2 実施・相談体制	40
(1) 庁内関係部署と相談体制	40
(2) その他関係団体との連携	42
3 計画の公表・見直し	43
(1) 実施計画の明示	43
(2) 計画の公表	44
(3) 計画の見直し	44
(4) 成果指標	44
資料	45
1 空家等対策関係法令	45
(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法	45
(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行日を定める政令	45
(3) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	45
(4) 空家等対策の推進に関する特別措置法（改正後）	45
2 綾川町空家等対策決定事項	45
(1) 綾川町空家等対策協議会設置要綱	45
(2) 綾川町空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則	45
3 綾川町空家等対策決定事項	45
(1) 綾川町特定空家等判断基準	45
(2) 空家法第 14 条事案の取り扱いについて	45
(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性に応じた空家法第 14 条の措置の限度について	45

〔注記〕

空家法：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）を省略して、「空家法」と表記します。

空家等：空家法第 2 条第 1 項に定義される「空家等」を指します。

特定空家等：空家法第 2 条第 2 項に定義される「特定空家等」を指します。

空き家：原則として一般的に常用される「空き家」を意味します。

この計画は、令和 5 年 3 月 3 日現在の情報により策定しています。

第1章 計画の概要

1 計画改定の背景と目的

【中間見直し】

本計画は、空家法（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6条に規定される空家等対策計画として平成30(2018)年に策定されたものです。

計画期間は、平成30(2018)年から令和9(2027)年までの10年間であり、計画開始から概ね5年後に中間見直しを行うものとされています。

本計画の拠りどころである空家法は、平成27(2015)年に施行され、「この法律の施行後5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」と附則に規定されており、令和元(2019)年には地方公共団体等から提言が示される等の動きがみられ、基本指針の見直し等が行われました。

令和4(2022)年10月には、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下に空き家対策小委員会が設置され、令和5(2023)年2月に「今後の空き家対策のあり方について」と題されたとりまとめが示されました。このとりまとめを踏まえて、令和5(2023)年春の第211回国会では、空家法改正法案が提案されています（令和5年3月末現在）。

このような経過の下、本計画の中間見直しについては、改正法の施行とそれに伴う通達や国庫補助メニューを見定めることも、一つの選択です。

しかし、空き家を取り巻く数字は、先延ばしを肯定するものではありません。

【驚異的な増加をみせる「居住目的のない空き家」】

「空き家率 13.6%」という数字は、国の指定統計である住宅・土地統計調査の成果の一つです。住宅・土地統計調査は、5年に1度実施されるもので、最近では平成30(2018)年に実施され、次回は令和5(2023)年秋に実施されます。なお、住宅・土地統計調査は、国勢調査のような全数調査ではなく、標本調査（サンプル調査）ですので、住宅所有者全員が関わるものではありません。

次の表は、平成30年住宅・土地統計調査の成果を抜き書きしたものです。

単位：戸

住宅総数	居住世帯あり		居住世帯なし					建築中		
			一時現在者あり	空き家（一時現在者なし）						
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅			
綾川町	9,800	8,880	920	0	860	40	20	0	800	50
	90.6%	90.6%	9.4%	0.0%	8.8%	0.4%	0.2%	0.0%	8.2%	0.5%
香川県		81.5%	18.5%	0.3%	18.1%	0.6%	7.5%	0.4%	9.6%	0.1%
全国		85.9%	14.1%	0.3%	13.6%	0.6%	6.9%	0.5%	5.6%	0.1%

平成30年住宅・土地統計調査

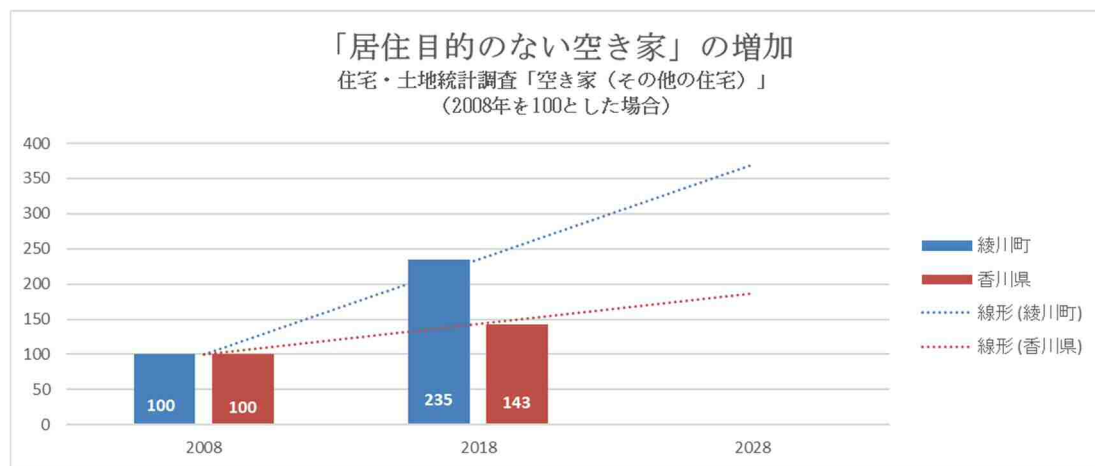
報道される際には「空き家率」の大小が話題となります。平成30年調査では、全国の空き家率は13.6%、香川県の空き家率は18.1%です。そして、綾川町の空き家率は8.8%です。この数字だけをみれば、綾川町の空き家問題は心配しなくても良さそうです。

しかし、「空き家（一時現在者なし）」には、別荘などの「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」の空き家も含まれています。「二次的住宅」は常住者はいませんが、管理されていないものではありません。また、「賃貸用の住宅」と「売却用の住宅」は、後々は空き家ではなくなるはずで

それでは、「その他の住宅」とはどんな住宅でしょうか。ひと言でいえば、「居住目的のない住宅」であり、まさに空き家問題の核心部分です。

綾川町の「その他の住宅」は800戸（8.2%）であり、香川県平均9.6%よりも少し低い水準にあります。全国平均5.6%よりも高い水準にあります。

さらに、10年前（平成20(2008)年）と比較すると、香川県平均が1.43倍、綾川町2.35倍に増加しています。



この増加の勢いは、本町が独自に実施した空き家実態調査でも同様です。

平成28(2016)年度調査で把握された空き家は479戸でしたが、令和4(2022)年度空き家実態調査では852戸の空き家が把握されました。実に、6年間で1.78倍の増加がみられます。

【スピードアップが求められる空き家対策】

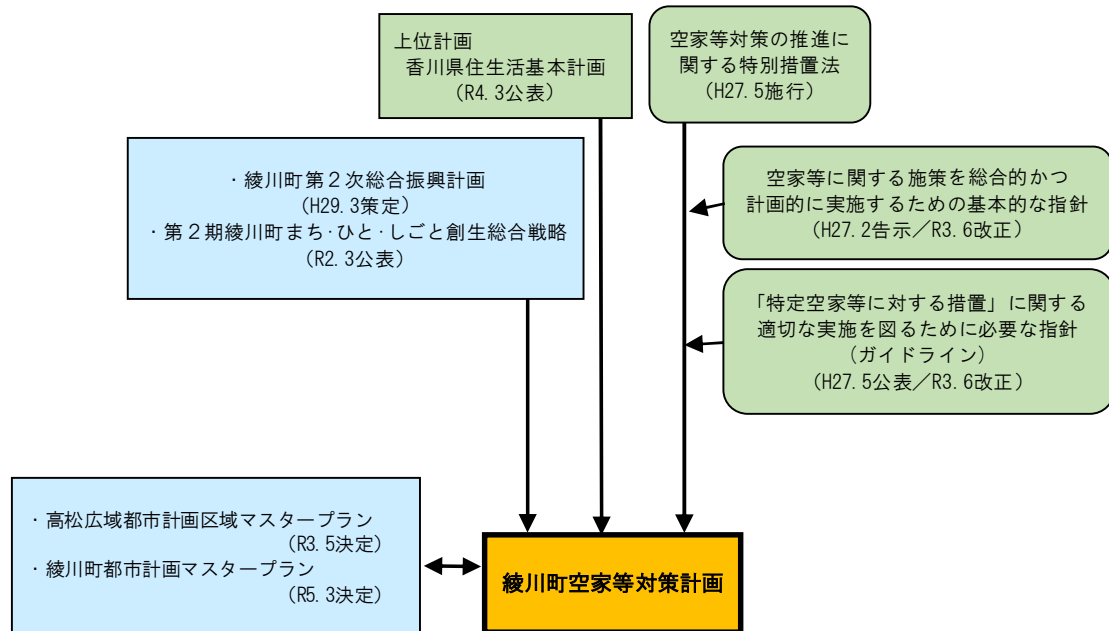
住宅・土地統計調査は10年で2.35倍（毎年1.089倍）、空き家実態調査は6年で1.78倍（毎年1.101倍）という驚異的な速さで増加しています。

本町の空き家対策をさらに充実・強化することはもちろんですが、少しでも早く実行することが重要です。

そこで、速やかに本計画を改定し、本町の空き家対策を前へ進めようとするものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に規定される空家等対策計画であり、香川県住生活基本計画、綾川町第2次総合振興計画、第2期綾川町まち・ひと・しごと創生総合戦略、綾川町都市計画マスタープランなどとの整合性を図りつつ、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に策定するものです。

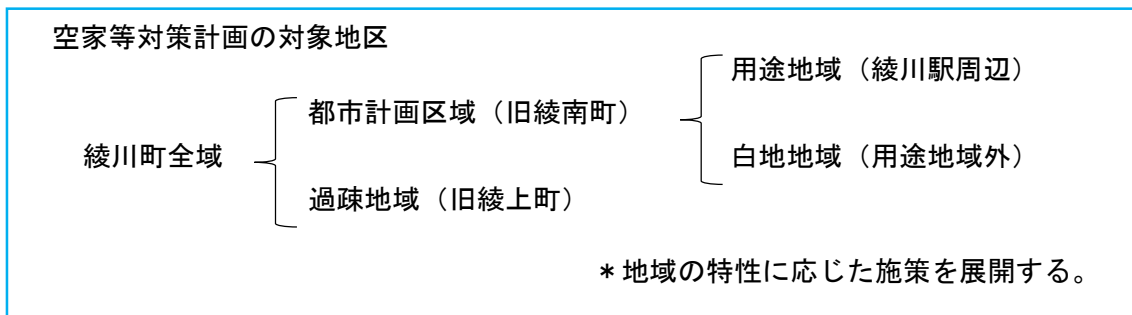


3 計画の対象地区

本計画の対象区域は「綾川町全域」とします。

本町は、都市計画区域（都市計画法第4条第2項）と過疎地域（過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法第2条）に分かれ、さらに都市計画区域は用途地域（都市計画法第8条第1項第1号）と白地地域（用途地域ではない都市計画区域の通称）に分けられます。

以上に三分されることから、必要に応じて、その特性に応じた施策を展開します。



都市計画区域と過疎地域の比較（人口）

令和2(2020)年国勢調査

区 分	人 口		世帯数		平均年齢		地区
	人	%	世帯数	%	総年齢	平均	
綾川町全域	22,693	100.0	8,858	100.0	1,143,875	51.1	
都市計画区域	17,799	78.4	6,935	78.3	871,820	49.0	昭和、陶、滝宮、羽床
過疎地域	4,894	21.6	1,923	21.7	272,055	55.6	杣所、西分、山田、羽床上

都市計画区域と過疎地域の比較（面積）

区 分	面 積		備考
	km ²	%	
綾川町全域	109.75		国土地理院公表値(R4.10.1現在)
(綾南町+綾上町)	109.67	100.0	綾川町発足前の国土地理院公表値
都市計画区域	38.47	35.1	旧綾南町 (H17.10.1現在)
過疎地域	71.20	64.9	旧綾上町

都市計画区域と過疎地域の比較（人口密度）

区 分	人 口		人口密度
	人	km ²	
綾川町全域	22,693	109.75	206.8
都市計画区域	17,799	38.47	462.7
過疎地域	4,894	71.20	68.7

4 計画の期間

本計画の期間は、平成30(2018)年度から令和9(2027)年度までの10年間とします。

*令和5(2023)年3月：中間見直し

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、空家法第2条第1項に規定される「空家等」とし、空家等の発生抑制という視点から、本町に所在する建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地についても、必要に応じて対象に含めるものとします。

- (1) 建築物又はこれに附属する工作物である。
- (2) 居住その他の使用がなされていないことが常態である。
- (3) その敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）を含む。
- (4) 国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

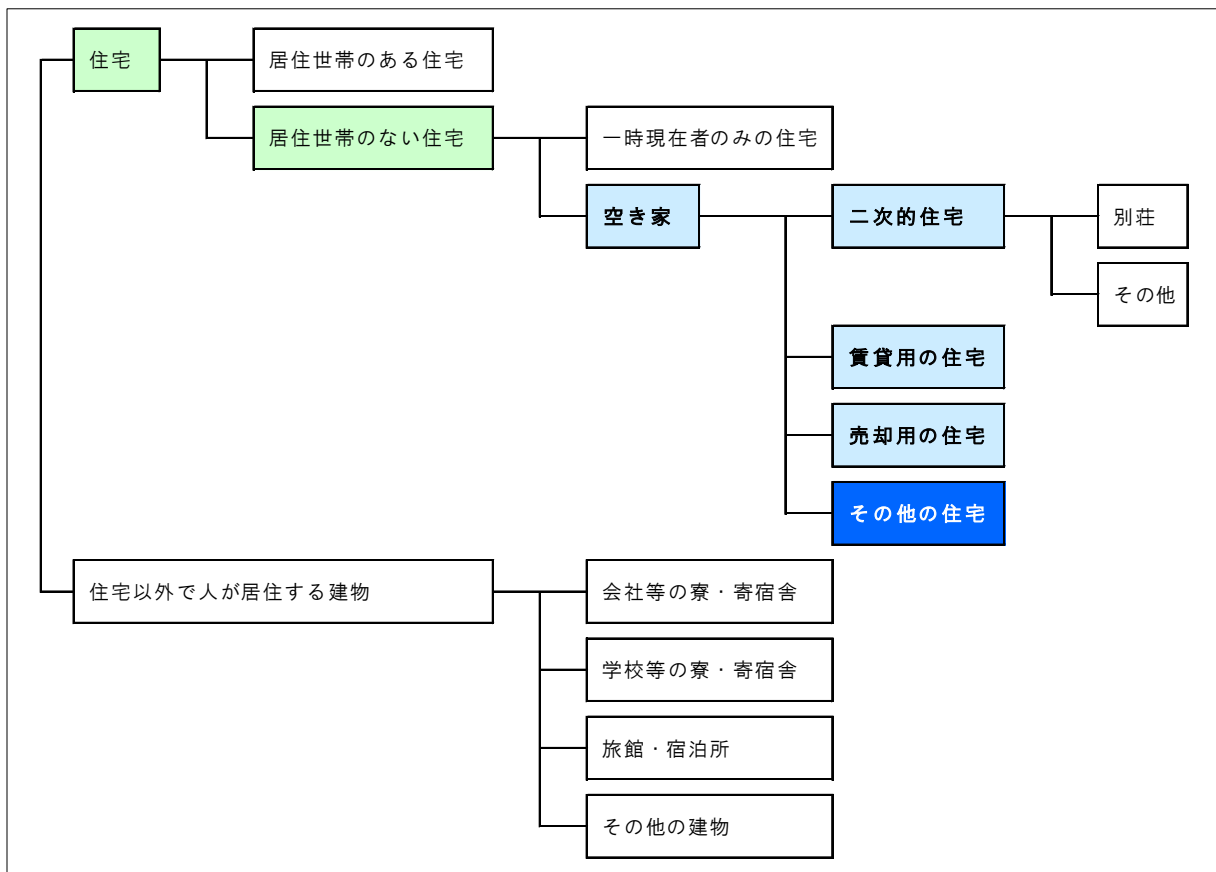
なお、空家法第13条を踏まえ、本計画の対象に「跡地」も含めるものとします。

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（総務省統計局）が行う標本調査（抽出調査）です。

住宅・土地統計調査における「空き家」は、別荘などの「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」の4つに分類されます。ただし、住宅・土地統計調査は、居住可能な住宅を対象とした調査ですので、「廃屋」とみられるものは除外されます。



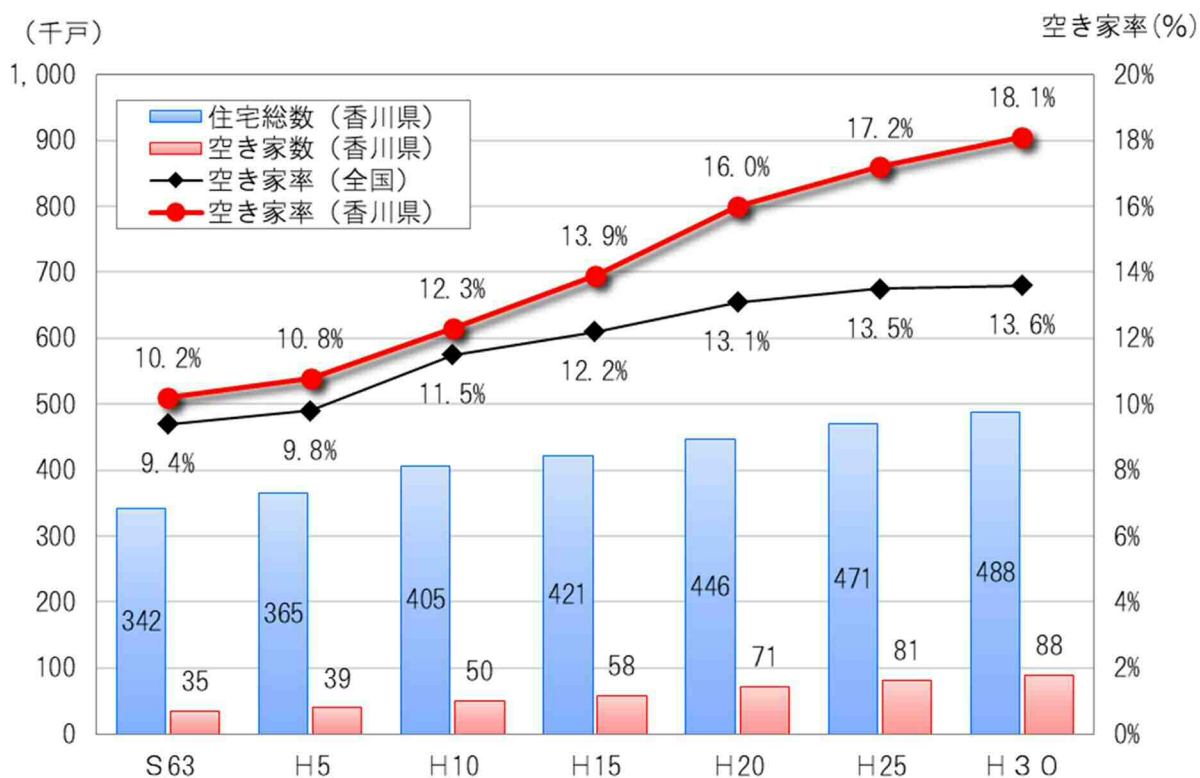
「その他の住宅」とは、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」以外の住宅で、たとえば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含みます。

なお、「二次的住宅」とは、別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）を指します。

2 香川県における空き家の現状

平成 30 年住宅・土地統計調査によると、平成 30 年 10 月 1 日現在における全国の住宅総数は 6,240 万 7 千戸で、5 年前（平成 25 年）に比べて 177 万 9 千戸増加（増加率 2.9%）となっています。そのうち、空き家（総数）については 848 万 4 千戸で、5 年前（平成 25 年）に比べて 29 万 3 千戸増加（増加率 3.6%）となりました。

香川県については、住宅総数は 487,700 戸で、5 年前（平成 25 年）に比べ 17,200 戸（3.7%）増加、空き家（総数）は 88,200 戸で、5 年前（平成 25 年）に比べて 7,300 戸（9.0%）増加となりました。また、空き家（総数）率は 18.1%で、全国第 8 位です。



※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 30(2018)年住宅・土地統計調査では、本町の住宅総数は 9,800 戸、空き家は 860 戸とされています。

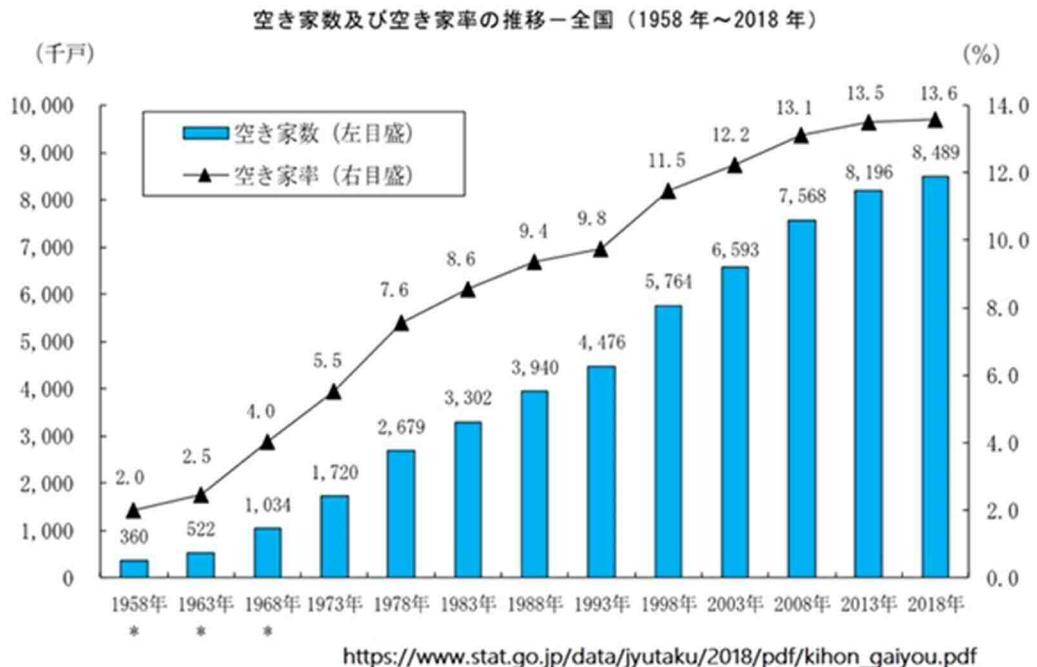
単位：戸

住宅総数	居住世帯あり		居住世帯なし		空き家（一時現在者なし）				建築中	
			一時現在者あり							
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅			
綾川町	9,800	8,880	920	0	860	40	20	0	800	50
		90.6%	9.4%	0.0%	8.8%	0.4%	0.2%	0.0%	8.2%	0.5%
香川県		81.5%	18.5%	0.3%	18.1%	0.6%	7.5%	0.4%	9.6%	0.1%
全国		85.9%	14.1%	0.3%	13.6%	0.6%	6.9%	0.5%	5.6%	0.1%

平成30年住宅・土地統計調査

空き家率で比べてみると、香川県の空き家率が 18.1%、全国の空き家率が 13.6%ですが、本町の空き家率は 8.8%であり、かなり良好な数字です。

住宅・土地統計調査を遡っていくと、バブル景気（S61.12～H3.02）以前、昭和 58(1983)年の全国の空き家率(8.6%)と綾川町の空き家率がほぼ同等であり、その特異性がわかります。



また、このグラフでは、空き家数、空き家率ともに一貫して増加しており、空き家対策の必要性が示されています。

次に、本町の空き家の内訳をみると、860 戸のうち 800 戸を「その他の住宅」が占めます。

	空き家（一時現在者なし=総数）					
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
綾川町	9,800	860	40	20	0	800
		8.8%	0.4%	0.2%	0.0%	8.2%
香川県		18.1%	0.6%	7.5%	0.4%	9.6%
全国		13.6%	0.6%	6.9%	0.5%	5.6%

「その他の住宅」は「居住目的のない空き家」であり、空き家問題の核心といえます。本町の空き家（その他の住宅）率は8.2%であり、香川県平均9.6%より良好ではありますが、全国平均5.6%と比べると好ましい値であるとはいえません。

また、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」の空き家については、平成20年調査、平成25年調査においても低位で推移しています。

	H20(2008)	H25(2013)	H30(2018)
空き家数（戸）	410	1,470	860
二次的住宅（戸）	30	100	40
賃貸用の住宅（戸）	20	190	20
売却用の住宅（戸）	20	50	0
その他の住宅（戸）	340	1,130	800

* 住宅・土地統計調査については、国勢調査などの全数調査と異なり、一部の調査結果から全体の状況を推定する標本調査であり、結果数値は標本誤差を有します。標本抽出にあたっては、国勢調査調査区を第一段、住戸を第二段とする層化二段抽出法という抽出方法が用いられていますが、平成30年調査では、第一段の調査区抽出については、抽出方法の変更があり、その影響を受けている可能性があります。

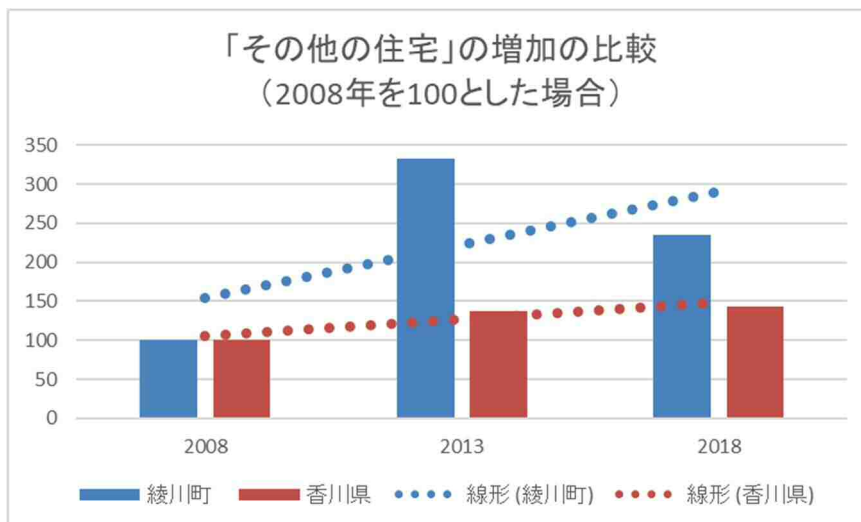
ここで見落としてはならないことは、「空き家（その他の住宅）」即ち「居住目的のない空き家」の増加傾向にあることです。

平成30(2018)年の「その他の住宅」は800戸を数え、平成20(2008)年と比べて、2.35倍の増加となり、増加の度合は、香川県平均（1.43倍）を大きく上回っています。

	H20(2008)	H25(2013)	H30(2018)
香川県 その他の住宅（戸）	33,100	45,700	47,200
H20を100とした場合	100	138	143
綾川町 その他の住宅（戸）	340	1,130	800
H20を100とした場合	100	332	235

* 同上。

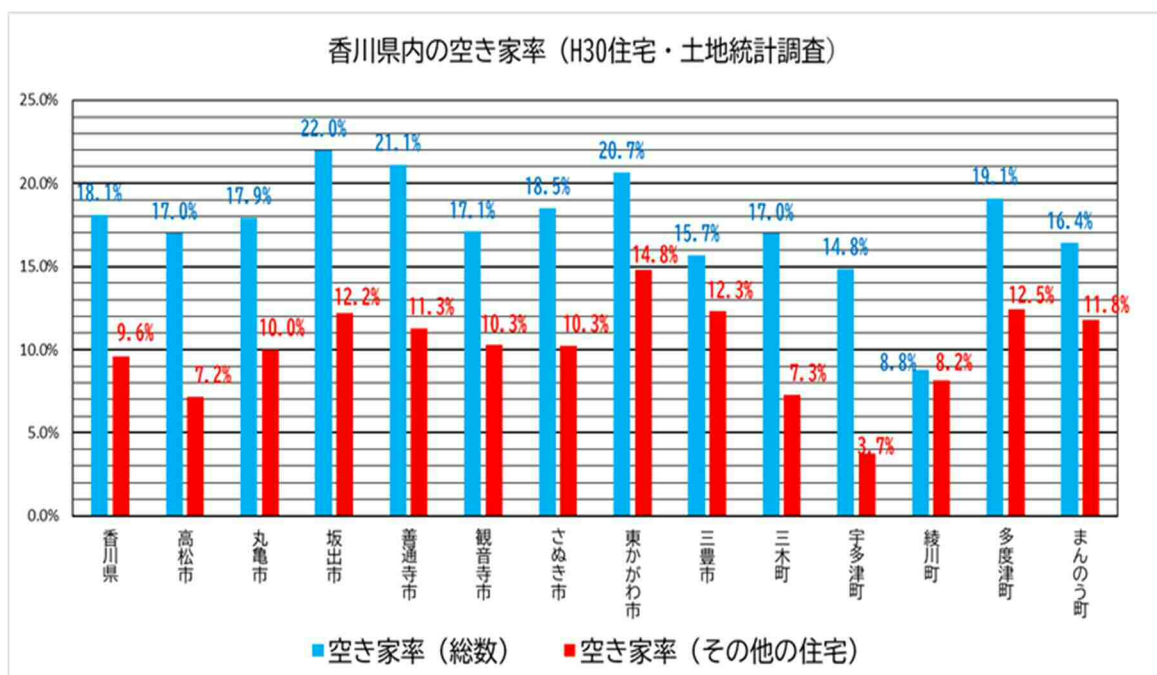
* 標本誤差による幅はありますが、香川県全体を上回る増加度合を示しています。



本町の空き家のほとんどを占める「その他の住宅」の増加の度合は、香川県全体の増加と比べると、明らかに大きく、今後の増嵩が懸念されます。

また、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」については、現在、極めて低い状態で推移していますが、この状態のまま推移することを期待できるものではありません。

香川県下の市町の空き家率をグラフにすると次のとおりです。

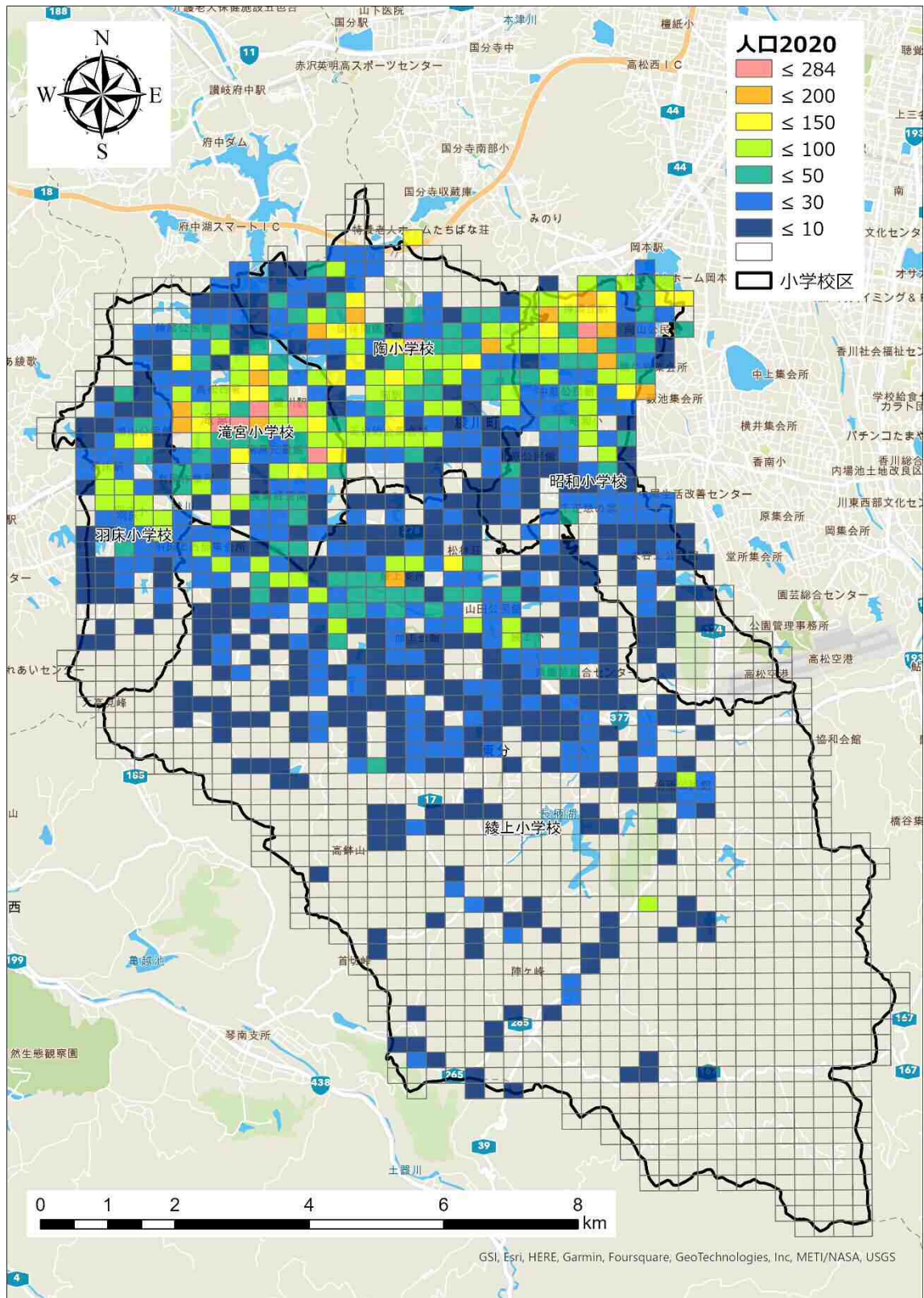


本町と隣接する高松市、丸亀市では、その規模が大きいこともあり、香川県平均と同様の傾向がみられます。

宇多津町では、賃貸用、売却用などの空き家が極めて多い傾向を読み取ることができます。住宅需要が永遠に続くものではないことを示すものではないでしょうか。

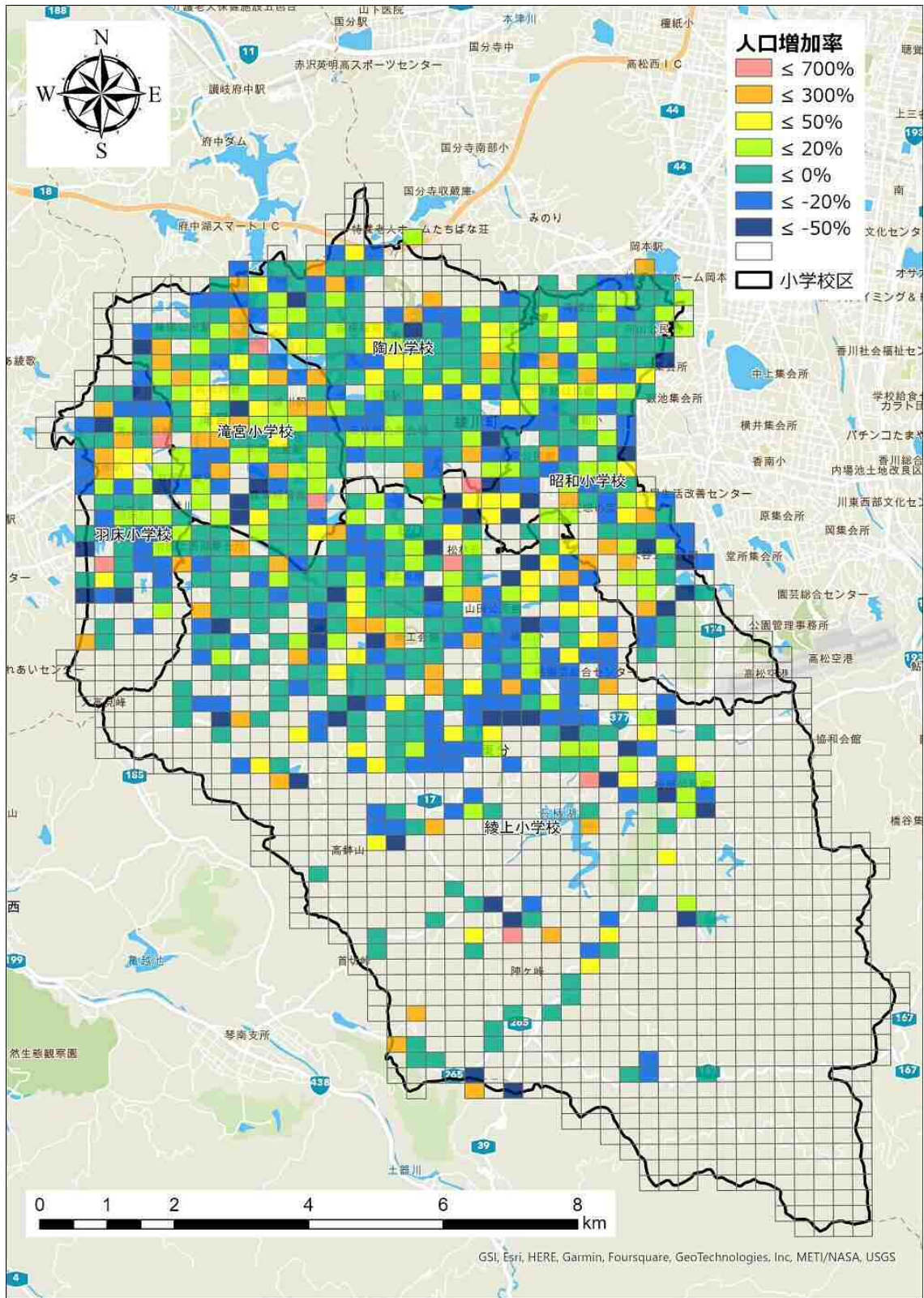
(2) 人口の状況

人口集積の状況（250m メッシュの人口）



国勢調査人口（R2）は22,693人で減少傾向にあります。
地図上では国道32号及び鉄道（琴電）を軸として人口が集積しています。

国勢調査人口の増減率（250m メッシュ内の増減を表示）



都市計画区域（昭和、陶、滝宮及び羽床）でも人口減少の傾向がみられます。過疎地域（綾上）において増加している区画もみられます。

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：令和4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

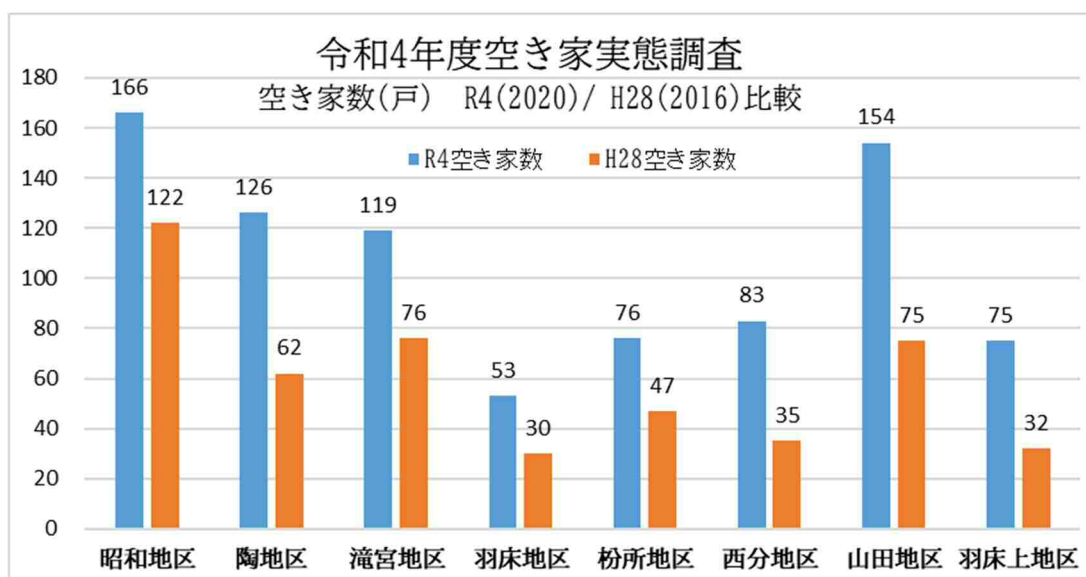
(2) 空き家数・空き家率（地区別）

令和4年度調査によると、本町の空き家数は852戸で、空き家率は7.9%です。平成28年度調査と比較すると、373戸（1.78倍）の増加となっています。

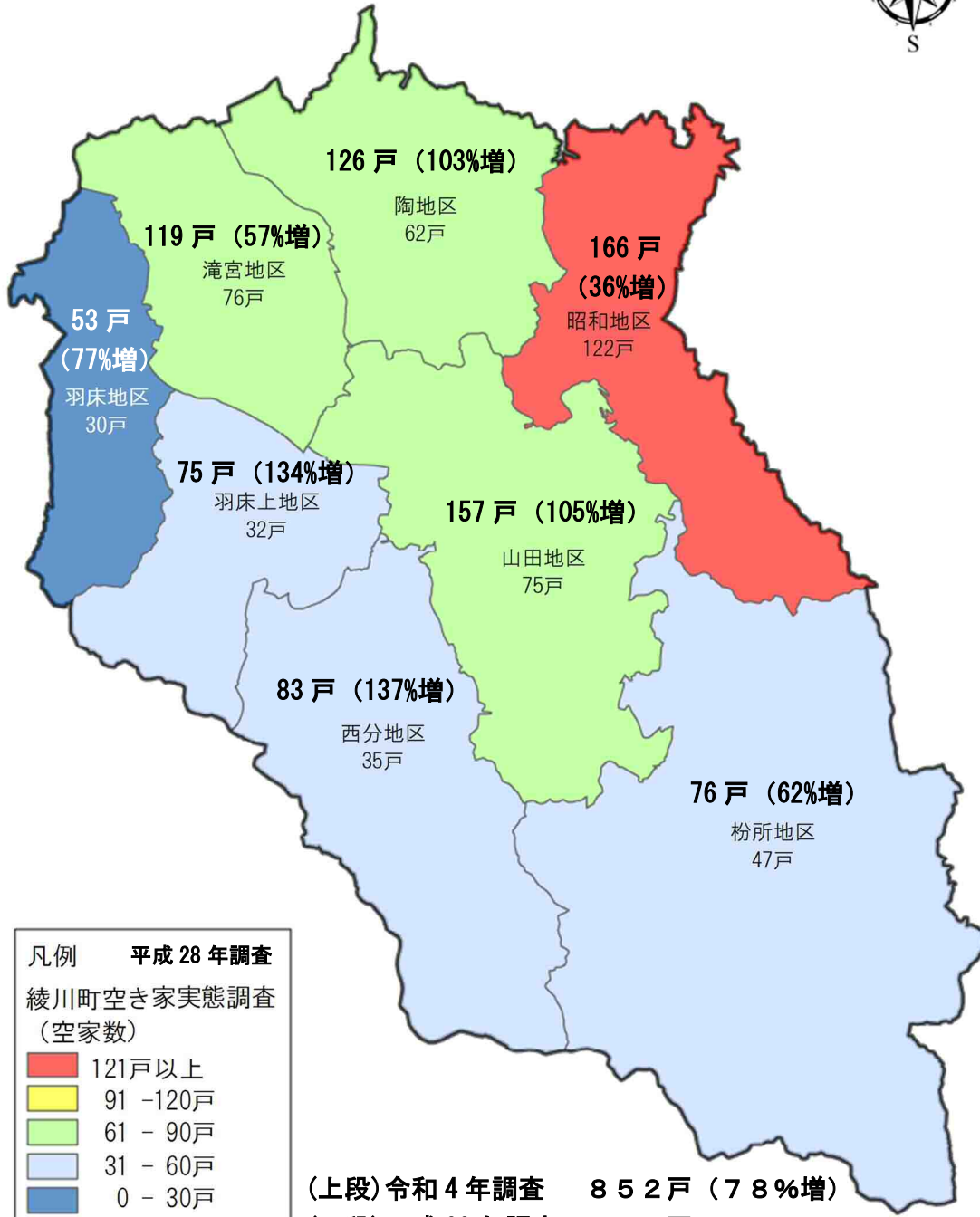
令和4年度空き家実態調査 総括表

地区名	令和4年度調査			平成28年度調査			空き家増減数	空き家増減率
	建物数	空き家数	空き家率	建物数	空き家数	空き家率		
	A	B	B/A	a	b	b/a		
昭和地区	2,357	166	7.0%	2,363	122	5.2%	44	36.1%
陶地区	2,352	126	5.4%	2,291	62	2.7%	64	103.2%
滝宮地区	2,436	119	4.9%	2,301	76	3.3%	43	56.6%
羽床地区	779	53	6.8%	762	30	3.9%	23	76.7%
粉所地区	485	76	15.7%	503	47	9.3%	29	61.7%
西分地区	381	83	21.8%	409	35	8.6%	48	137.1%
山田地区	1,297	154	11.9%	1,324	75	5.7%	79	105.3%
羽床上地区	649	75	11.6%	659	32	4.9%	43	134.4%
合計	10,736	852	7.9%	10,612	479	4.5%	373	77.9%

西分地区の2.37倍をはじめ過疎地域（緑色）で増加が目立ちますが、陶地区の2.03倍をはじめ都市計画区域（白色）でも軒並み増加しています。最も増加率が低い昭和地区でさえ1.36倍の増加を示しています。また、戸数では昭和地区が166戸で最多です。



【空き家数】



凡例 平成28年調査
 綾川町空き家実態調査
 (空き家数)

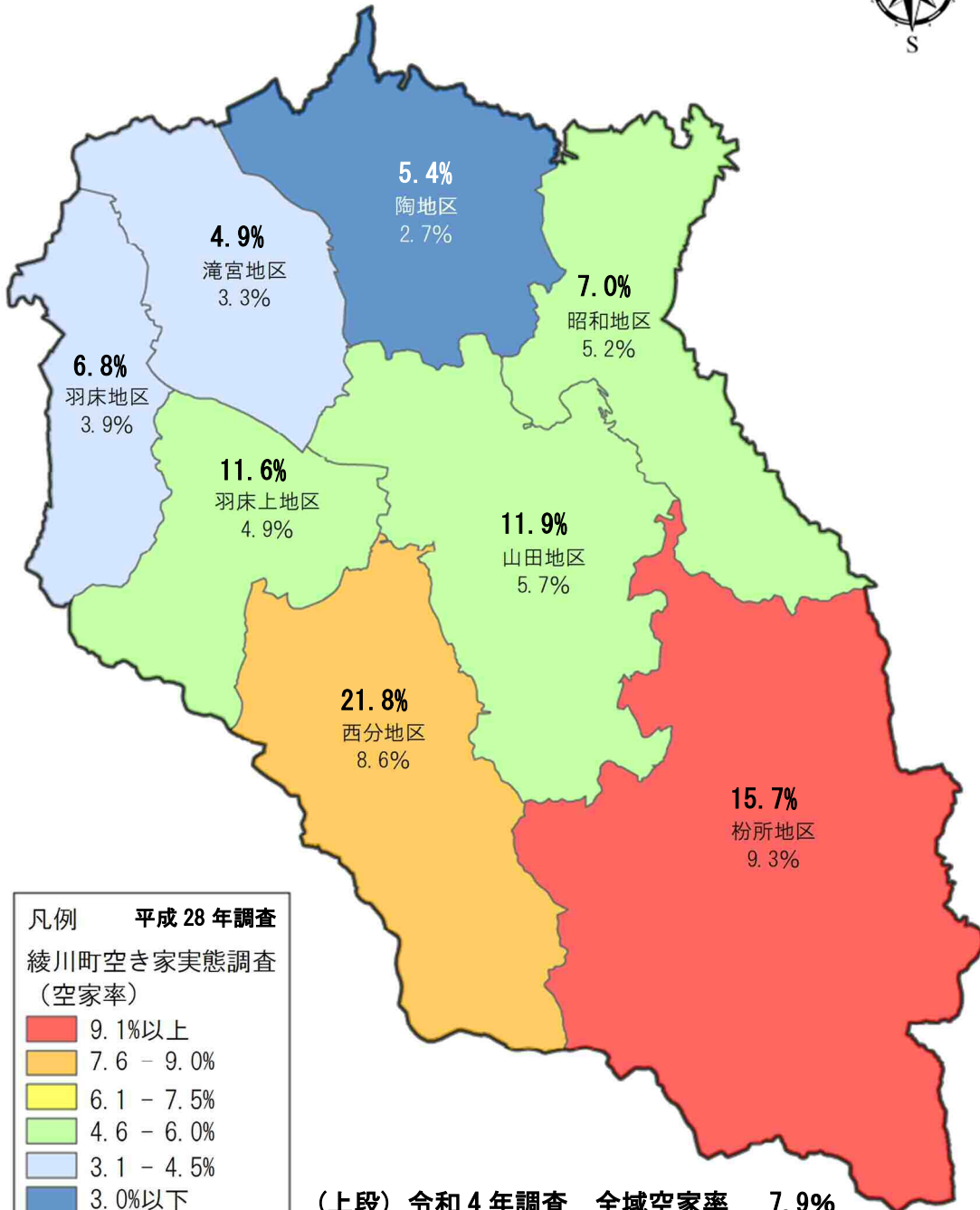
121戸以上
91 - 120戸
61 - 90戸
31 - 60戸
0 - 30戸

(上段) 令和4年調査 852戸 (78%増)

(下段) 平成28年調査 479戸



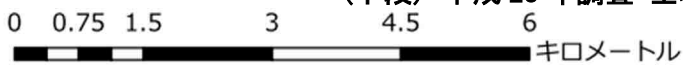
【空き家率】



凡例 平成 28 年調査
 綾川町空き家実態調査
 (空き家率)

- 9.1%以上
- 7.6 - 9.0%
- 6.1 - 7.5%
- 4.6 - 6.0%
- 3.1 - 4.5%
- 3.0%以下

(上段) 令和 4 年調査 全域空き家率 7.9%
 (下段) 平成 28 年調査 全域空き家率 4.5%



(3) 不良度判定

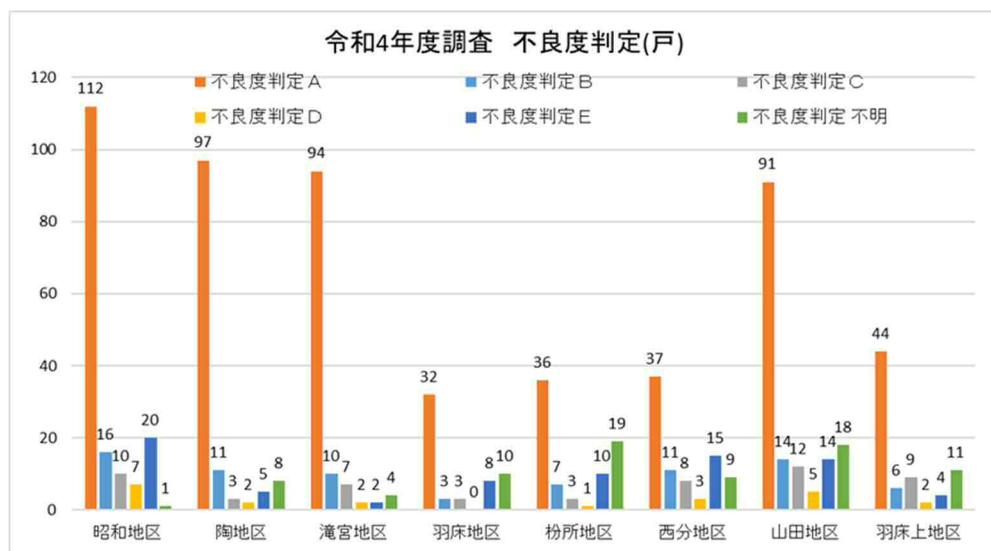
不良度判定については、「A：ほとんど汚れがなく、修繕がいらぬ」が543戸で最も多く、次いで、「B：小規模の修繕により再利用が可能」が78戸、「C：管理が行き届いていないが、当面の危険性はない」が55戸です。「D又はE：廃屋等老朽度が著しく活用不可能なもの」は100戸です。

概ね、都市計画区域では不良度が低く、過疎地域では不良度が高い傾向がみられます。

空き家の不良度別（戸） 令和4年度調査

地区名	戸数	不良度A		不良度B		不良度C	
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
昭和地区	166	112	67.5%	16	9.6%	10	6.0%
陶地区	126	97	77.0%	11	8.7%	3	2.4%
滝宮地区	119	94	79.0%	10	8.4%	7	5.9%
羽床地区	53	32	60.4%	3	5.7%	3	5.7%
粉所地区	76	36	47.4%	7	9.2%	3	3.9%
西分地区	83	37	44.6%	11	13.3%	8	9.6%
山田地区	154	91	59.1%	14	9.1%	12	7.8%
羽床上地区	75	44	58.7%	6	8.0%	9	12.0%
合計	852	543	63.7%	78	9.2%	55	6.5%

地区名	戸数 (再掲)	不良度D		不良度E		不良度不明	
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
昭和地区	166	7	4.2%	20	12.0%	1	0.6%
陶地区	126	2	1.6%	5	4.0%	8	6.3%
滝宮地区	119	2	1.7%	2	1.7%	4	3.4%
羽床地区	53	0	0.0%	8	15.1%	10	18.9%
粉所地区	76	1	1.3%	10	13.2%	19	25.0%
西分地区	83	3	3.6%	15	18.1%	9	10.8%
山田地区	154	5	3.2%	14	9.1%	18	11.7%
羽床上地区	75	2	2.7%	4	5.3%	11	14.7%
合計	852	22	2.6%	78	9.2%	80	9.4%



5 空き家の発生・増加要因

(1) 人口減少による不動産の需給関係の変化

不動産市場は、一定程度の空き家の発生の上に成り立っています。空き家が供給過少であれば、空き家の価格が上昇します。逆に供給過多であれば、空き家の価格が下降します。このような市場の動きで需給関係が最適化されます。

長期的なトレンドとしては不動産相場全体として低下傾向にありますが、空家の増加が人口減少をはじめとする需給関係の変化に起因するものであれば、価格の下降により収束されていくはずです。

(2) 人口移動による不動産需要の縮減

過疎地域等における空き家問題が目立つことから、過疎化等による人口移動が空き家を増加させているという声があります。地域の人口が減少すれば、不動産需要も減少するところから、当該地域における空き家の増加との関連が否定されるものではありません。

しかし、過疎地域が全て空き家化するわけではなく、その対極にある東京 23 区でも空き家問題が課題となっています。

(3) 規制と経済判断

様々な規制とその規制をクリアするための費用対効果との経済的判断に起因するという指摘が聞かれます。最も典型的な事例として、いわゆる接道不良とその解消に要する多額の費用の問題が挙げられます。

しかし、国道に面した空き家も少なくありません。

(4) 重層的な増加要因

ここに挙げた3つの要因はいずれも否定されるものではありません。しかし、昨今の空き家の増加を全て説明できるものではありません。たとえば、不動産価格の上昇が見込まれる局面であれば、規制をクリアするために多少の費用を要しても、経済判断が成り立つはずですが、不動産価格の下落が続く局面では、放置が続くことになります。また、不動産の異動には、所有者の家庭事情や感情が影響し、必ずしも経済判断と軌を一にするものとは限りません。

空き家の増加は、様々な要因が重層的に作用した結果であると思われます。

6 空き家の問題点

(1) 空き家が周辺地域にもたらす問題

空き家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

- ・空き家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

- ・空き家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) 空き家の所有者等に係る問題

空き家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き家に関する相談内容を踏まえ、空き家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場合等、所有者責任を感じづらい。
- ・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、判断を先送りしたい。
- ・賃貸や売却を希望しても借り手や買い手を見つけることが大変そうだ。
- ・何をどうしていいかわからず、腰を上げ難い。

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。
- ・住宅を除却すると、当該宅地について住宅用地特例（地方税法第 349 条の 3 の 2）が適用されず、固定資産税（土地）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	面 積 区 分	固定資産税課税標準
小規模住宅用地	200 m ² 以下の部分	評価額×1/6
一般住宅用地	200 m ² 超の部分	評価額×1/3

現行制度では、住宅用地特例の適用がない場合、負担調整措置（0.7 倍）が適用されます。仮に面積 300 m²（15,000 円/m²）の宅地であれば、次のようになります。

$$\begin{aligned}
 & (\text{単価} \times \text{面積} \times 1/6 + \text{単価} \times \text{面積} \times 1/3) \times \text{税率} \\
 & (15,000 \text{ 円} \times 200 \text{ m}^2 \times 1/6 + 15,000 \text{ 円} \times 100 \text{ m}^2 \times 1/3) \times 0.014 = 14,000 \text{ 円} \\
 & \text{単価} \quad \times \quad \text{面積} \quad \times \quad 0.7 \quad \times \quad \text{税率} \\
 \Rightarrow & 15,000 \text{ 円} \times 300 \text{ m}^2 \times 0.7 \times 0.014 = 44,100 \text{ 円}
 \end{aligned}$$

7 本町における空き家対策の課題

本町における空き家の現状や問題を踏まえると、今後の空き家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) 市場原理では解消されない空き家への対処

本町の空き家率（総数）は8.8%であり、香川県平均18.1%と比べて極めて低い値に留まります。ところが、空き家率（その他の住宅）をみると、県内市町の中に埋もれています。この状況は決して楽観できるものではなく、むしろ危険な状態であることを示しています。

本町における住宅需要が旺盛であるにもかかわらず、空き家（その他の住宅）が解消されずに残っていることを意味します。いわば「市場原理では解消されることのない空き家」であり、このような空き家の解消を阻害する課題に対処する必要があると考えられます。

(2) 早急な対処の必要性

たとえば、危険な空き家を除却することは公費を投入することで可能かもしれませんが、住む人がいなければ空き地のまま放置することになります。本町における住宅需要が旺盛な間に、空き家問題に対処することが必要であると考えられます。

もちろん、高松広域都市計画区域のなかで魅力あるまちづくりに取り組むことは、このような住宅需要を支えるものであり、空き家対策の視点からも大変重要です。

(3) 官民連携の推進

本町では、総務課いいまち推進室で空き家問題を総括し、全庁的な推進体制の下に、空き家問題に対処しています。しかし、役場のマンパワーだけでは多種多様な相談ニーズに対処することは容易ではありません。また、今後、さらに空き家の増加が見込まれます。

そこで、地域の専門家と役場との連携を推進し、その体制を強化することが必要であると考えられます。

(4) まちづくりと調和した空き家対策の推進

「笑顔あふれる定住のまち 住まいる（smile）あやがわ」を基本理念として掲げる綾川町都市計画マスタープラン及び綾川町過疎地域持続的発展計画を踏まえ、まちづくりと調和した空き家対策を推進することが必要であると考えられます。

(5) 公共の福祉の適正な実現

公共の福祉を侵害するおそれのある事案については、適正な手続の下、平等原則及び比例原則に従った対処が求められます。また、そのような事態を回避するための支援をさらに充実させることが必要であると考えられます。

第3章 空家等対策に関する基本的な考え方

1 基本方針

前章までの課題認識の下に、本町における空家等対策の基本方針を定めます。

(1) 所有者等による適切な管理の実現

本町における空家等対策の取組については、空家法の規定を待つまでもなく、所有者等による適切な管理の実現を第一とします。

なお、第211回国会において提案されている空家法改正法案では、所有者等の責務が強化されています（改正空家法第5条）。

【改正前】

（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。

【改正後】

（空家等の所有者等の責務）

第5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。

(2) 住民や関係団体との連携・協力の強化

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、町内在住在勤の専門家や各種団体との連携・協力の下に、施策を展開するものとします。

(3) 総合的かつ計画的な推進

住宅・土地統計調査によれば、本町の住宅事情には明らかな特性があり、この特性に沿った総合的かつ計画的な空家対策を速やかに推進するものとします。

2 所有者等との協働

空家等対策の目的は所有者等の責任追及ではありません。所有者等と対峙するのではなく、相互に理解し合い、協力して課題解決に取り組みます。ただし、公共の福祉を遵守すべき場面では、行政として求められる対処を進めます。

3 連携・協力体制の構築

本章の1基本方針を踏まえ、空家等対策を推進する連携・協力体制の構築に取り組みます。

(1) 官官の連携と協力

本町の組織・機構のなかでは、事務権限に囚われることなく、空き家対策を推進しますが、空き家対策と密接な関係にある建築行政や廃棄物行政、高松市へ行政事務委託している消防業務、国道や県道の管理、これらの権限は本町にはありません。

そこで、これらの行政権限の主体に対しても、連携と協力を求め、円滑に空き家行政を推進したいと考えます。

(2) 官民の連携・協力体制の構築に向けて

本町は、全力で空き家対策に取り組みます。

しかし、個々の事案に対応するには、様々な分野の専門知識が求められ、本町職員では対応しきれない面があります。また、個別の事案に踏み込まざるを得ない場面も想定され、地方公務員として動きづらいつころがあります。もちろん、人員の面でも、空き家の増加に追い付けるものではありません。

そこで、この難局を乗り切るために、町内在住・在勤の専門職及び専門職団体との連携・協力を推進したいと考えます。

これについては、ボランティア活動として参加を求める場面と専門職として知見・技能の提供を求める場面とは区別し、実効性と持続可能性のある体制づくりに留意します。

(3) 空家等管理活用支援法人制度の活用

第211回国会に提案されている空家法改正法案に規定される空家等管理活用支援法人（改正空家法第23条以下）について、その活用を検討します。

〔空家等管理活用支援法人の指定〕

市区町村長は、特定非営利活動法人(NPO)、一般社団法人、一般財団法人、空家等の管理・活用を目的とする会社等を空家等管理活用支援法人に指定することができる。

〔空家等管理活用支援法人の業務〕

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。

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。

ほか

第4章 空家等対策の取組

すでに述べたように、空家等対策は行政だけで取り組むことができるものではありません。いずれの場面においても、官民連携を軸として取り組みを進めたいと考えます。

また、可能な限り、空き家対策総合支援事業などの国庫補助事業を積極的に活用します。

1 実態把握・意向調査

空き家対策の実態把握については、2つに分けて考える必要があります。

一つは、空き家の総量把握、本町の空き家の特性、将来推計など、政策判断のための実態把握です。

もう一つは、個々の空き家に対する対処を進めるために必要な実態把握です。個々の空き家の物的状態の調査、権利関係に関する調査など、個々の対処を進めるための実態把握です。

(1) 政策判断のための実態把握

政策判断のための実態把握には、まず指定統計等を用います。なかでも住宅・土地統計調査は空き家対策に直接的な関係を有する唯一の指定統計です。指定統計は、他の市町村と本町との比較、現在と過去の比較が可能です。また、将来人口推計などでは、現在と未来との比較が可能です。

指定統計では十分に把握できない事項については、たとえば空き家実態調査など独自の調査を行い把握に努めます。

(2) 個々の対処を進めるための実態把握

個々の対処を進めるための実態把握は、空家法第2条第2項に規定される「特定空家等」の該当性の判断及び第14条に規定される対処を適切に実施するために欠かせません。

外観目視のみならず、空家法第9条に規定される立入調査等及び第10条に規定される情報の利用等により、必要な情報の取得に努めます。

(3) 情報の蓄積と活用

空き家に関する情報が役場の内外からいいまち推進室へ集約される仕組みが必要です。

空家等又は特定空家等については、何らかの課題を抱えている場合が多く、個別事案の対応にあたり、情報が蓄積されていれば、円滑にかつ効果的に対処を進めることができます。もちろん、空家等に関する情報は、保護されるべき個人情報であり、厳格に管理されるべきものです。

また、事案内容の統計的な把握を進めることも可能となり、本町の事案の特徴とそれに応じた対応を検討する手掛かりを得ることも期待されます。

行政のDX化を進められるなか、たとえばGISデータベースを活用した情報の蓄積と活用に努めます。

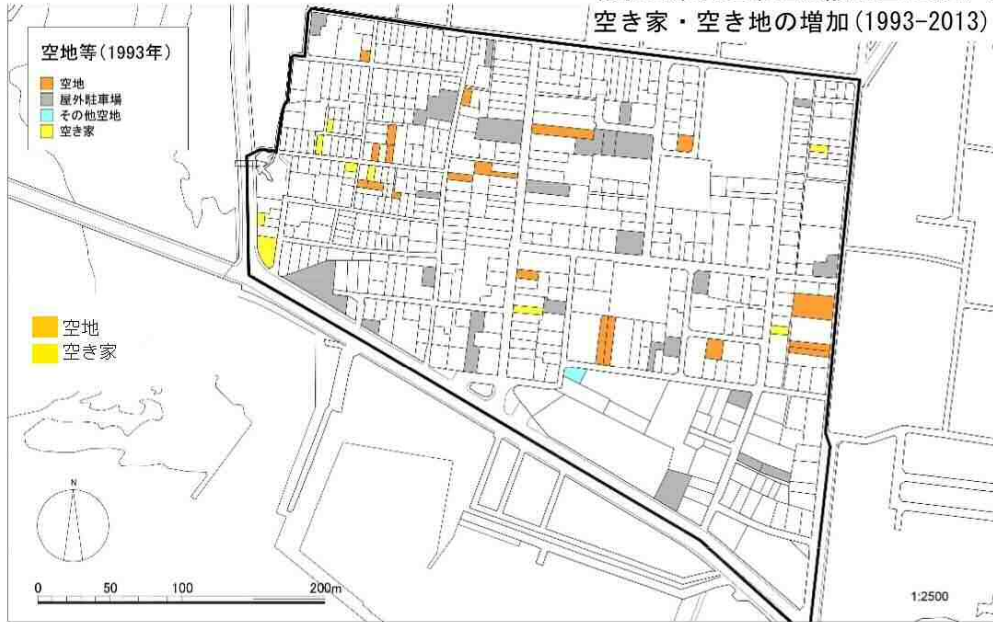
2 空家等の発生予防

まず、空家等の発生を抑制することは大変重要です。

空き家化を抑制することは、その資産価値の減少を抑制するだけでなく、地域社会の活気を保つことが期待されます。

次の例のように、空き家・空き地の増加は地域社会をスカスカにします。

図表 3-44 空地等分布図（上屋敷地区、1993年） 和歌山県田辺市上屋敷地区における
空き家・空き地の増加（1993-2013）



図表 3-46 空地等分布図（上屋敷地区、2013年）



国土交通政策研究第124号「空地等の発生消滅の要因把握と新たな利活用方策に関する調査研究」
国土交通省国土交通政策研究所（2015年3月）から引用・加工

(1) 官民連携の組織づくり

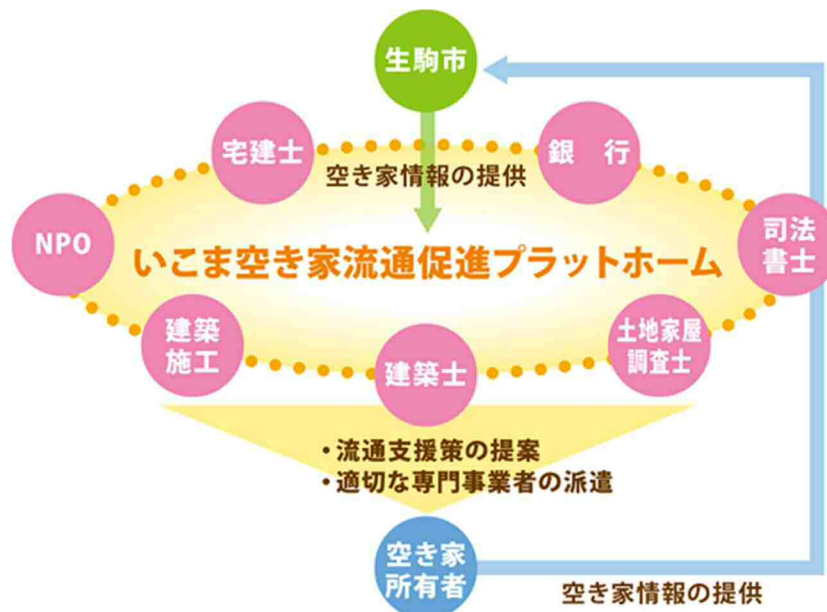
対応が求められる空き家の背景には、所有者が解決し難い専門的な課題や個々の事情が存在し、空き家問題の自律的・自発的な解決を阻んでいます。その解決を支援することが空き家の発生抑制、適正管理、活用促進につながります。

しかし、行政だけでは限界があることから、町内在住在勤の専門家や各種団体との連携・協力の下に、施策を展開することが望まれます。

そこで、本町における官民連携の組織づくりを推進します。この組織づくりは、空家等の発生抑制に留まらず、空き家の適切な管理や活用を推進する基盤となることが期待されます。

さらに官民連携による空き家対策が深まることで、機能的な強化だけではなく、空き家対策を推進する流れが大きく力強いものになることが期待されます。

たとえば、奈良県生駒市では、不動産や建築など7業種の不動産流通に関わる専門家からなる「いこま空き家流通促進プラットフォーム」を設立し、「どこに相談していいのかわからない」「相談したけど受け付けてもらえなかった」など、様々な不安を抱える空き家所有者に専門家が寄り添い、一つ一つの物件に対してオーダーメイドで対応方針を提案しています。



<https://www.mlit.go.jp/common/001379000.pdf>

(2) 官民連携の相談支援体制

空き家問題の相談は多岐にわたり、建築に関する知識、不動産取引に関する知識、法律・制度に関する知識など広い知識が必要であり、役場だけでは十分な対応をすることができません。また、単一分野の専門職だけでは相談ニーズに応えることが難しい場合も少なくありません。

そこで、多様なニーズに対応できるように、官民連携の相談支援体制の構築を進めます。また、いわゆる空き家予備軍の段階から相談体制を整えることで、物件カルテの作成と情報共有が期待され、適時に適切な支援を提供する情報基盤を構築することが期待されます。たとえば、相続の問題と建築の問題を理解したうえで、本町の支援制度の活用を検討することができます。いうまでもなく、情報管理のルールが確立され、徹底されなければなりません。

相談支援体制が整備されることにより、とりわけ遠隔地居住者にとっては信頼できる相談

相手ができることになり、放置事案の減少も期待されます。

(3) 都市計画手法の活用

人口減少が進むなか、都市計画的な手法を活用することが肝要です。宅地を増やすのではなく、現在の宅地を生かすことを考えていかなければなりません。すでに、平成 25(2013)年には、国土交通省で「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」について公募が行われています。

第 211 回国会に提案されている空家法改正法案において、新たに空家等活用促進区域（改正空家法第 7 条第 3 項以下及び第 16 条以下）が創設されますが、本町の現況としては、むしろ将来の空き家の発生を抑制することが望まれます。

そこで、都市計画手法を活用することを考えていく必要がありますが、他法施策にわたる課題であることから、問題提起に留めます。

(4) 官民連携の広報・啓発

空き家の所有者等の知識・理解に誤解や思い違いがあると解決までの道のりが遠くなります。たとえば、相続についての誤解（相続権の有無）が原因で遺産分割協議が整わない、住宅用地特例についての誤解（当該宅地以外にも軽減の効果が及ぶ）が原因で対応が遅れることがあります。また、空き家所有者の不安を煽るネット記事（「空き家を放置すると罰金」、「固定資産税が 6 倍」など）やこれに乗じた広告等も散見され、確実な知識・理解の普及は空き家対策を推進するだけでなく、所有者等がトラブルに遭遇しないためにも重要です。

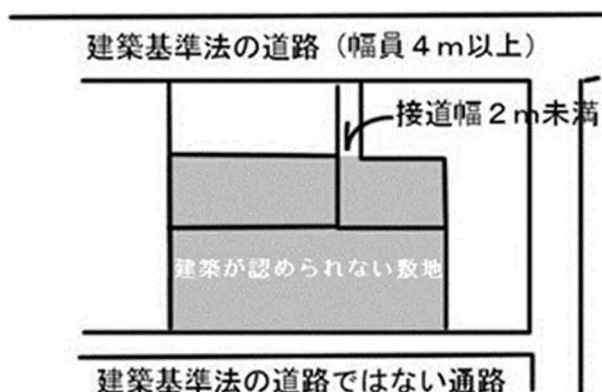
広報・啓発にあたっては、所有者等に対して「空き家をきちんと管理しましょう」と呼びかけることを繰り返すだけでは、その効果を期待することはできません。

所有者等のニーズに応じた情報の提供が重要です。たとえば、住宅金融支援機構等が提供するノンリコース型リバースモーゲージ（リ・バース 60）をはじめとした金融支援、専門職による Q & A 方式のアドバイス等を提供することに努めます。

(5) 新規施策継続検討事業

空き家問題は、「権利関係の整理が事実上不可能に近い」「無接道敷地で活用できない」など、所有者個人、行政ともに背負い切れない問題が集積しています。

そこで、5 年後を目途に有効な施策を講じることができるよう、先進的な取り組みや新たな規制などについて、具体的な研究・検討を進めます。



3 空き家の適切な管理の促進

空家法上の課題とされる空家等にいたる前の段階で空き家の利活用が実現することは、所有者等にとっても地域社会にとっても望ましいものですが、空き家の利活用を実現するためには、空き家の適切な管理が欠かせません。

全国的に空き家問題が課題となるなかで、濃淡はあるものの「空き家を放置してはいけない」という理解が一般的だろうと思われます。同時に「何をどうすればいいのかわからない」という現実も理解できます。たとえば、自分自身が生まれ育った家であっても、50年前とは人間関係も地域の様相も異なります。

また、建物は、居住者が不在になると傷みの進行が早まります。湿気がこもり、カビが繁殖し易くなります。わずかな亀裂等からの雨水の浸透も悪化します。木造建物の瓦屋根は定期的な手入れが必要です。鉄筋コンクリート造の建物も屋根の防水層の更新を前提としています。

さらに、門塀や庭木は、近隣へ及ぼす影響が懸念される事態になります。特に、草木については、遠隔地に所有者等がいる場合、隣接者や自治会が好意で対処してくれても、気づかない場合が少なくありません。

(1) 所有者等の不安の解消

空き家と所有者等との関係は、「売買等により取得した場合など空き家が所在する地域との繋がりが希薄なもの」と「生まれ育った実家が空き家になった場合など空き家が所在する地域との一定の繋がりがあるもの」とに大別することができます。

前者の場合は経済的な判断に収束するものですが、後者の場合は、経済的合理性だけで物事を進められるものではありません。その地に根付いた人間関係、様々な思い出に土足で踏み込むようなことはできませんが、官民連携の取り組みを拡げることで、ニーズに応えられるように準備することは可能であると考えます。

(2) 適切な管理の実現に向けた対処

新たに民法に規定された所有者不明土地・建物管理制度（新民法第 264 条の 2～第 264 条の 8）の活用をはじめ早期対応に努めます。

民法の改正（所有者不明土地等関係）の主な改正項目について（法務省資料）

問題の所在	改正法
現行の財産管理制度は、対象者の財産全般を管理する「人単位」の仕組みとなっている。 → 財産管理が非効率 になりがちになり、申立人等の 利用者にとっても負担大 。 ・土地・建物以外の財産を調査して管理しなければならず、管理期間も長期化しがち。予納金の高額化で申立人にも負担大。 ・土地・建物の共有者のうち複数名が所在不明者であるときは、不明者ごとに管理人を選任する必要があり、更にコストがかさむ。 → 所有者を全く特定できない土地・建物 については、既存の各種の財産管理制度を利用することができない。	特定の土地・建物 のみに特化して管理を行う 所有者不明土地管理制度 及び 所有者不明建物管理制度 を創設（新民法264の2～264の8） ⇒ 土地・建物の効率的かつ適切な管理を実現 ・他の財産の調査・管理は不要であり、管理期間も短縮化する結果、予納金の負担も軽減。 ・複数の共有者が不明となっているときは、不明共有持分の総体について一人の管理人を選任することが可能に。 ⇒ 所有者が特定できないケースについても対応が可能に

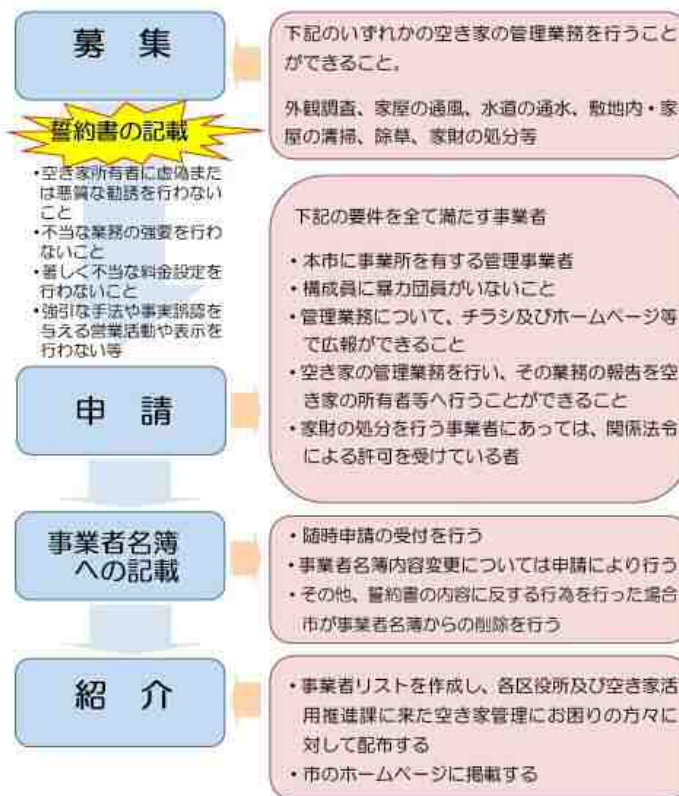
<https://www.moj.go.jp/content/001360820.pdf>

(3) 所有者等を支援する仕組みづくり

空き家所有者等を支援する仕組み、とりわけ空き家の管理を支援する仕組みが求められます。

そこで、空き家管理支援業者登録制度を官民連携の一つとして立ち上げを進めます。いわば町役場の信用の下に、小回りのきく町内業者と空き家所有者等を結び付けようとするものです。大都市でも先行事例がみられますが、本町の場合、商工業者だけではなく、住民自治組織を加えることも考えられます。

(実施例) 北九州市空き家管理事業者紹介制度実施要綱



<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/ken-to/28100026.html>

4 空き家の活用の促進

空家法上の課題とされる空家等にいたる前の段階で空き家の利活用が実現することは、所有者等にとっても地域社会にとっても望ましいものです。そのためには、個々の事案が抱える困難な課題の解決に向けた支援と既存住宅の流通促進との2つの方向での取り組みが考えられます。

(1) 既存住宅の流通促進

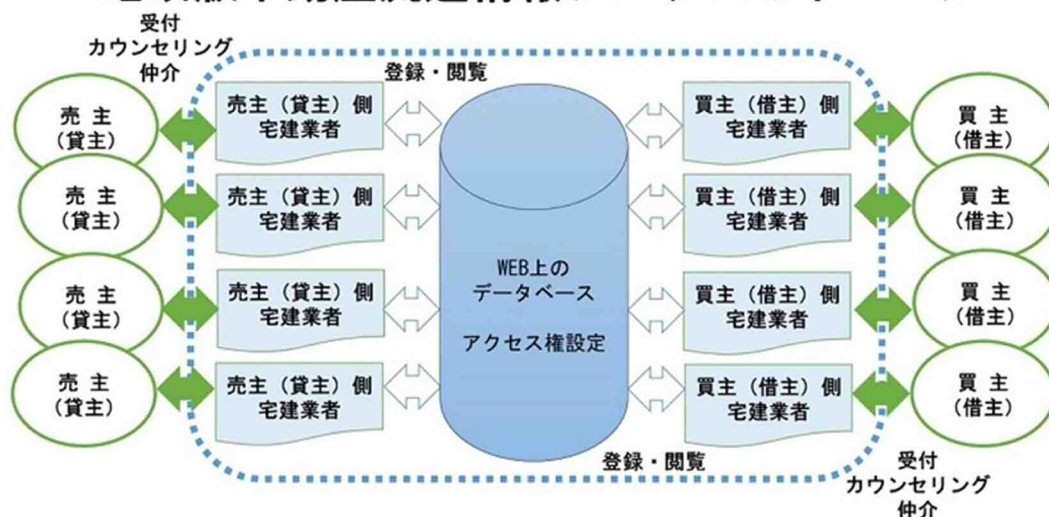
空き家の活用といえば、第一に挙げられる空き家バンクについては、元来、都会から田舎への移住定住を念頭に拡散した制度であり、空き家の流通を目的とした制度ではありません。

旧来の空き家バンクについては、「売主（貸主）側からの一方的な情報発信であり、買主（借主）側から情報発信（こんな家がないだろうか）ができない。」「空き家バンクは、いわば掲示板に過ぎず、売主（貸主）・買主（借主）双方へのコンサルティング機能が発揮されない。」という機能的な課題があります。また、直営空き家バンクを擁する市町村からは、所有者等が空き家バンクに登録するだけで「これ以上はできないことがない。できることは全てやった。」という感覚を持ち、管理不全にいたる事案も少なくないという声もきかれます。

そこで、本町における住宅の需給状況を踏まえ、過疎地域への誘導を念頭において「かがわ住まいネット」を中心とした支援等の取組を進めますことに加え、本町全域を念頭において、官民連携の下に、新たな既存住宅市場活性化対策の検討を進めます。

たとえば、町内の宅建業者と連携した地域版不動産流通情報システムの検討を進めます。

地域版不動産流通情報システムのイメージ



また、既存住宅状況調査（既存住宅インスペクション）活用支援事業についても、検討を進めます。



<https://www.mlit.go.jp/common/001219899.pdf>

(実施例)
 ○高松市安心あんぜん住宅事業
 空き家バンクに登録されている市内に所在する売買用の物件の①インスペクション（既存住宅状況調査）費用②既存住宅売買瑕疵保険の加入費用の一部を補助しています。
 補助金額：対象経費の 1/2（上限 5 万円）

(2) 過疎地域における移住定住の促進

過疎地域の現況を踏まえ、国の空き家対策総合支援事業を活用し、本町が町内の空き家を借り上げ、これを整備したうえで移住者向けの賃貸に供する中間管理住宅を導入します。これにより、空き家の取得という障壁を取り除きます。

さらに、本町の交通利便性等を活かし、二地域居住についても促進します。空き家の活用であるならば、本町過疎地域と大都会という限定的な二地域居住にこだわらず、誘導・支援に努めます。伝統文化の継承等の効果も期待されます。

また、とりわけ過疎地域においては、不動産価格が低廉であることから、「宅建業者の興味をひきにくい」「宅建業者の側も適正な媒介報酬を提示しづらい」という現実があることから、過疎地域の媒介報酬を念頭においた支援制度を検討します。

なお、移住定住者の増加は、空き家対策に留まらず、地域の活力の維持・向上につながるものであり、従来に引き続き「綾川町 I J U（移住）ターン促進住宅支援事業補助金」や「綾川町若者定住促進補助金」など移住定住促進施策を推進します。

(3) 既存住宅の流通阻害要因への対処

住宅・土地統計調査等における空き家（賃貸用）や空き家（売却用）の値をみる限り、本町における住宅の需給関係について、格別の支援は必要ないようにもみえます。しかし、そんな需給関係の下でも空き家のまま放置される物件に目を向ける必要があります。

これらの物件は、解決し難い課題を抱えるものと考えられます。たとえば接道の問題は、都市計画区域では建築確認の可否に直結します(建築基準法第 41 条の 2 及び第 42 条ほか)。都市計画区域外においても自動車でのアクセスに関わります。しかし、接道不良について、所有者個人で改善を図ることは決して容易なことではありません。

そこで、すでに取り組みを進めている狭あい道路拡幅整備事業の拡充を検討します。



<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001358466.pdf> から

(4) 官民一体の支援体制づくり

空き家の活用は、資産の活用の問題であり、行政が関わり難い分野です。こうした分野こそ、行政の信用と専門家の知恵を融合させ、新しい成果を期待できるものと考えます。

そこで、官民一体のコンサルティング機能の立ち上げを検討します。

5 空家等への対処

「空家等」及び「特定空家等」への対処を進めます。いずれの場面でも、空家等の所有者等を「要支援者」と理解して対処を進めます。

(1) 空家等へ対処

空家法第2条第1項の「空家等」については、一定程度の放置が継続している状態です。いわば、同条第2項の「特定空家等」に至るのか否かの「踊り場」であると位置づけることも可能です。

外観目視等から「空家等である」と判断されるものについては、同法第9条第1項に基づく調査や第10条に基づく情報利用により判断を進めます。

「空家等」と判断されるものについては、事案ごとに必要性を判断したうえで、情報提供や相談対応を進めます。

相談対応については、官民連携のネットワークを活用して、本人の立場で考える相談の場とします。その際に、令和4年度から制度化した「綾川町空き家等除却補助事業補助金」についても、選択肢として周知を進めます。

また、たとえば相続人不存在等が明らかになった事案については、令和3年民事基本法制の見直しにより制度化された所有者不明土地・建物管理制度等の活用を検討し、特定空家等に至る前に対処を進めます。これにより、住民に具体的な不安を生じさせる可能性が低くなるうえに、空き家としての活用の可能性も考えられます。

(2) 管理不全空家等へ対処

第211回国会に提案されている空家法改正法案を踏まえた対応を進めます。

改正空家法第13条では、「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」にある空家等を「管理不全空家等」と定義したうえで、行政指導する権限を定められています。

行政指導は、「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」を求める「指導」と「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」を求める「勧告」の2段階で構成されています。なお、勧告を受けた管理不全空家等の敷地については、住宅用地特例の対象から除かれます（改正後地方税法第349条の3の2）。

また、改正空家法第14条に基づき民法の特例についても、効果的な運用を進めます。

(3) 特定空家等への多様な対処

令和3年民事基本法制の見直しにより、特定空家等への対処のバリエーションが広がりました。

令和3年民事基本法制の見直しにより制度化された管理不全土地・建物管理制度等の活用

を検討し、初期の段階で法律に基づく対処を進めることができます。空家法第 14 条に基づく対処については、行政権の行使により個人の財産権を制限するものですので、慎重な判断と厳格な手続が求められますが、民法の規定に基づく裁判所の判断の下に対処を進めるならば、時間的には短縮が図られるものと考えられます。

いずれにしても、バリエーションが広がることで、事案に応じた対処を進めやすくなります。

また、空家等、特定空家等を通じて、隣接者等が民法を活用する場合に支援することが考えられますが、これについては公共の福祉の実現という本来の趣旨から検討を進めます。



(4) 財産権の制限を回避するための支援

空家法第 14 条第 3 項の規定される「命令」は財産権の制限であり、これに至る前に積極的な支援を進め、特定空家等が解消されることが望まれます。

そこで、先述の「綾川町空き家等除却補助事業補助金」又は「綾川町老朽危険空き家除却支援事業補助金」の活用を提案する等、様々な情報提供など積極的な支援を進めます。

また、GIS データベースの整備を進め、対象となる空家等の把握を進めます。

6 跡地の活用

空き家と空き家の跡地の活用は、まちづくりの大きなテーマです。

空き家が空き地になっただけでは、所有者等も隣接者等も、課題が「空き家」から「空き地」に変わり、リスクが小さくなっただけでしかありません。まちづくりの視点からは、その空間が活用されていないことに変わりはありません。

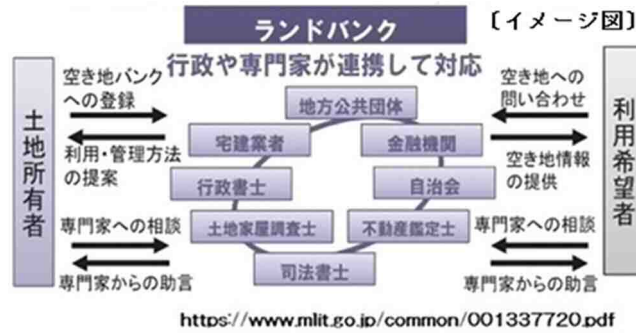
(1) 地区計画等の活用

地区計画（都市計画法第 12 条の 5）を導入したまちづくり、住宅市街地総合整備事業等を活用した面的な整備などの導入について、積極的に検討を進めます。

(2) ランドバンク等の導入

「ランドバンク」と総称されるような空き家・空き地の管理・活用を支援する法人等の立ち上げについて検討を進めます。

その手法の一つとして、第 211 回国会に提案されている空家法改正法案に盛り込まれている空家等活用支援法人の活用について、検討を進めます（改正空家法第 23 条及び第 24 条）。

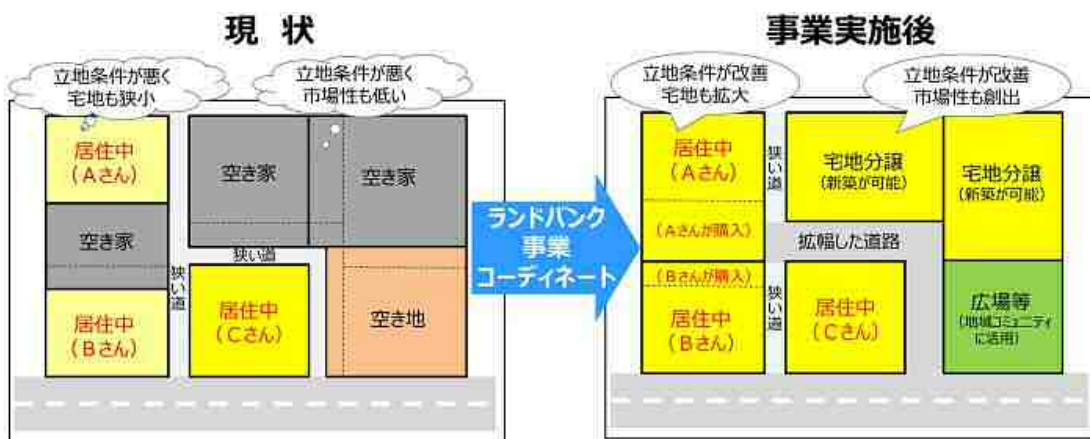


ランドバンクは、昭和 46(1971) 年にセントルイス市(米国ミズーリ州)で立ち上げられ、アメリカで広がった手法です。概ね、州法等に根拠を持つ非営利組織が、空き家や空き地の所有権を取得して、適切に維持管理することで周辺へのマイナスの影響を抑制し、不動産需要に応じて、取得不動産を市場に戻す機能を果たすものです。

日本では、「特定非営利活動法人つるおかランド・バンク」、「特定非営利活動法人かけがわランド・バンク」など「ランド・バンク」と銘打つ先駆的な取り組みがあります。

行政主導の取り組みとしては、広島県が「行政・住民協働型のまちづくり(広島型ランドバンク事業)」として、令和 3(2021)年度から取り組みを進めています。

空き地や空き家などの未利用ストックを活用した居住環境を整備することで、立地適正化計画で示されている居住誘導区域への居住を誘導し、集約型都市構造の形成を図ることを目的とするものであり、形態としては、小規模連鎖型区画再編事業であり、空き家や空き地などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路と一体として捉え、小規模での区画再編を連鎖させて、接道状況や土地形状の改善を図り、良好な居住環境整備につなげることにより、土地に付加価値を与え、市場性のあるストックを生み出す事業として取り組みを進めています。



<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/105/landbank01.html>

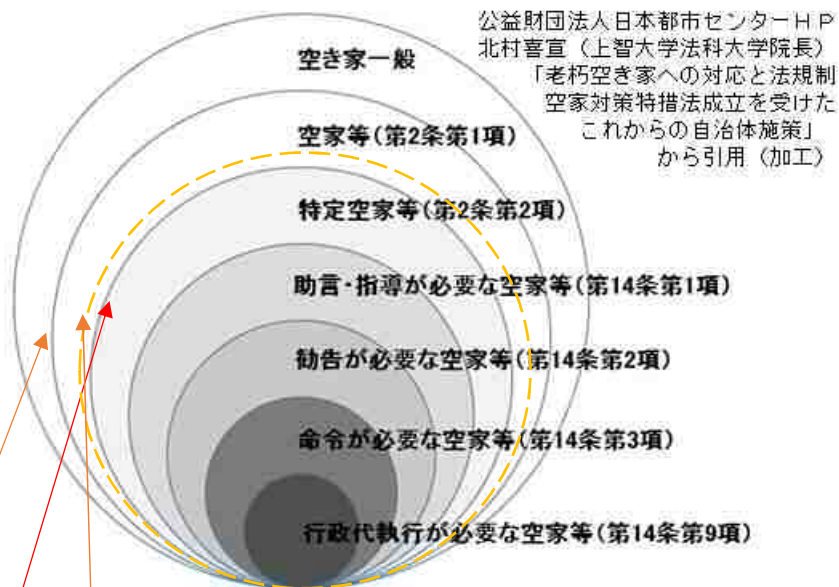
本町においても、官民連携の完成形の一つとして、捉えていきたいと考えます。

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

市町村長は、公共の福祉を侵害する空き家について、その所有者等に対して、除却、修繕などの必要な措置を命令することができます。この命令権が空家法のコアであり、第14条第3項に規定されています。

空家法では、「公共の福祉を侵害するおそれのある空き家」を「特定空家等」と呼び、第2条第2項に規定されています。



管理不全空家等（改正空家法第13条第1項）
適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば
特定空家等に該当するおそれのある状態にある空家等

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

市町村長は、特定空家等について吟味を行い、「公共の福祉を侵害する空き家」と判断するときは、平等原則、比例原則に照らしたうえで第14条に規定される対処を進めます。

ただし、次の表に明らかなように、第14条による対処は「財産権の自由」と「公共の福祉」を天秤に載せながら進められるため、その件数も限られます。そこで、前章でも述べたように、財産権の制限を回避するための支援や令和3年民事基本法制の見直しを踏まえた私法制度の活用などを併用することが求められます。

空家法第14条の実施状況（全国）

	助言・指導	勧告	命令	行政代執行	略式代執行
平成27年度	2,078	59	5	2	8
平成28年度	3,077	206	19	10	27
平成29年度	3,852	298	40	12	40
平成30年度	4,584	379	39	18	50
令和元年度	5,349	442	42	28	69
令和2年度	5,762	473	65	23	66
令和3年度	6,083	525	84	47	82

空家法第14条の実施状況（香川県）

	助言・指導	勧告	命令	行政代執行	略式代執行
平成27年度	0	0	0	0	0
平成28年度	8	1	0	0	0
平成29年度	2	3	1	0	0
平成30年度	1	1	0	0	0
令和元年度	1	0	0	0	0
令和2年度	3	0	1	0	0
令和3年度	2	1	0	0	4

令和4年3月31日時点 国土交通省・総務省調査

2 判断基準

特定空家等の判断については、空家法第14条第14項に基づき国から示されるガイドラインに準拠した「綾川町特定空家等判断基準」を用います。その具体的な運用については、空家法第8条に基づき香川県から示される技術的支援を活用するものとします。

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

時間的合理性等から外観目視による調査を原則とします。

空家法第9条に基づく立入調査は、勧告以降への展開が想定される場合、外観目視調査では把握が不十分な場合、定量化・数値化が必要とされる場合などに限るものとします。

立入調査を行う際には、可能な限り短時間で終えるものとし、定量化・数値化することを心掛け、過不足のない調査に努めます。

(2) 特定空家等の該当性

特定空家等の該当性については、円滑で迅速な対処を進めるうえから、空家等対策協議会へは事後報告を原則とし、町長が判断します。これにより「助言・指導」までの対処を迅速に進めることが可能となります。

なお、公簿等により取得し得る情報には限界があります。とりわけ「空家等」の判断や本当に所有権等を有するのかという判断は、必ずしも公簿類だけで確定できるものではありません。「特定空家等（疑い）」という判断の下に情報提供等の法定外指導を進め、「お尋ね」等の書面を活用して確認を行います。

4 特定空家等への対処

(1) 所有者等への情報提供等

所有者等への情報提供については、特定空家等と判断する前の段階と特定空家等と判断した後の段階、2つの段階に区分されますが、事案に応じた対処を行い、直ちに空家法第14条第1項の「助言・指導」を発する必要があるれば、この段階を省略します。

所有者等にいきなり法定文書が送達されることで自発的な対処の機会をもうけるとともに、事実関係の最終確認を行う都合からも、法定の助言・指導の前に任意の指導・情報提供を実施することを原則とします。

(2) 特定空家等への対処の手順

特定空家等として、空家法第14条等を適用する場合は、助言・指導、勧告、命令の手続を、順を経て行う必要があります。緊急事態において応急措置を講ずる必要がある場合であっても、省略することはできません。

これは、特定空家等の定義が「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…と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、当該特定空家等の所有者等に対し、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続を踏む趣旨であり、適正手続の原則を実現するものです。

空家法第14条等の適正な執行

空家法	任意指導(支援) 第12条	措置指導 第14条第1項	措置勧告 第2項	事前通知 第4項	措置命令 第3項	行政代執行 第9項	過料 第16条
-----	------------------	-----------------	-------------	-------------	-------------	--------------	------------

把握	外観、その他の資料から「特定空家等」と判断(疑い)	権利関係者等から事実確認のうえ「特定空家等」と判断(断定)				
	任意指導前置の原則	空家等対策協議会へ報告(事前・事後)	空家等対策協議会の協議を経たうえで対処			

相談・通報

外観等目視調査
権利関係調査

任意指導
現況告知(本町⇒名宛人)
権利関係等の事実確認(名宛人⇒本町)
名宛人からの相談の端緒(名宛人⇒本町)

立入調査
(第9条第2項) * 任意の同意でも可
数回の把握

措置に関する
助言・指導
(複数回可能)

措置の勧告

命令の事前通告

措置の命令

措置の行政代執行

過料事件通知
町長⇒裁判所

比例原則
平等原則

「悪影響の程度と危険等の切迫性」と第14条の手順

悪影響の程度と危険等の切迫性 (保安上危険の場合の例)	高	生命、身体、財産に著しい危険が切迫しており放置できない					行政 代執行 第14条 第9項
		生命、身体、財産に著しい危険が切迫している	命 令				第14条 第3項
		生命、身体、財産に著しい危険を及ぼすおそれがある	勸 告				第14条 第2項
		生命、身体、財産に危険を及ぼすおそれがある	助言・ 指導				第14条 第1項
低	特定空家等に該当する	法定外指導 に応じない	助言指導 に応じない	勸告 に応じない	命令 に応じない		
		法定外指導 (第1手) 助言・指導	(第2手) 勸 告	(第3手) 命 令	(最終) 代執行		

(3) 特定空家等への対処の基準

特定空家等への対処にあたっては、比例原則の下、次の2つが基準となります。

- ① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
(必要性の原則)
 - ② 悪影響の程度と危険等の切迫性
(目的適合性の原則)

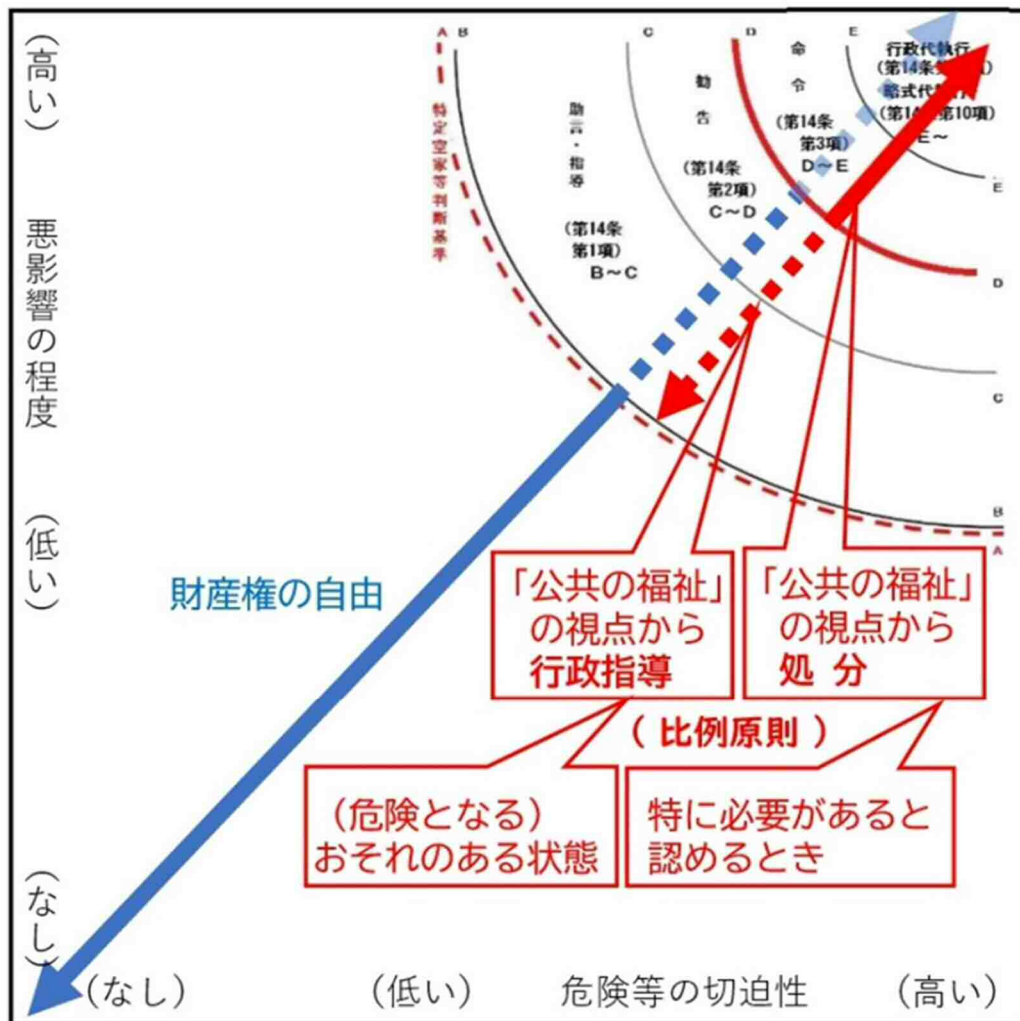
① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

特定空家等が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断します。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断すべきものと考えます。たとえば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、たとえば、直ちに屋根、外壁等の脱落、飛散等のおそれはないがこれらの部位が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないものの、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられます。

② 悪影響の程度と危険等の切迫性

特定空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断します。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなります。たとえば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合は、特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられます。

特定空家等に該当するものであれば、全て助言・指導を発するものではなく、「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」があり、「悪影響の程度と危険等の切迫性」が助言・指導に応じたものである場合に助言・指導を発するものです（次のイメージ図を参照してください）。たとえば、助言・指導をいくら重ねても、「悪影響の程度と危険等の切迫性」が変わらなければ、勧告へ移行することはあり得ません。



(4) 悪影響の程度と危険等の切迫性に応じた対処の基準

悪影響の程度と危険等の切迫性に応じた空家法第14条の措置の限度

特定空家等の分類	悪影響の程度と危険等の切迫性			
	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫しており、そのまま放置できない。
そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫しており、そのまま放置できない。
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	地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがある。	地域住民等の健康に著しい悪影響を及ぼすおそれがある。	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫している。	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫しており、そのまま放置できない。
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	既存の景観に関するルールに適合しない。	既存の景観に関するルールに著しく適合しない。	上の2項目に相当する事態は通常想定されない。	上の2項目に相当する事態は通常想定されない。
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	地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている。	地域住民等の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている。	〔 同上 〕	〔 同上 〕
措置の限度	助言・指導 (第14条第1項)	勧告 (第14条第2項)	命令 (第14条第3項)	代執行 (第14条第9/10項)

この表は、空家法第14条の施行にあたり、比例原則（達成されるべき目的とそのために取られる手段としての権利・利益の制約との間に均衡を要求する原則）を逸脱することのないように「悪影響の程度と危険等の切迫性」に応じた措置の限度を示すものです。

(5) 助言又は指導（空家法第14条第1項／改正空家法第22条第1項）

特定空家等について、「悪影響と程度と危険等の切迫性」を指標として「助言又は指導」を実施します。

「助言」と「指導」に本質的な差異はありませんが、本町においては「助言」を初回、「指導」を第2回目以降と整理します。

(6) 勧告（空家法第14条第2項／改正空家法第22条第2項）

助言又は指導を行ったにもかかわらず、当該特定空家等の状態が改善されないと認められ

る場合で、「悪影響の程度と危険等の切迫性」を指標として許容される場合には「勧告」を發します。「助言・指導」とは異なり、複数回發せられることはありません。

勧告は、次項に規定される「命令」の最後通牒として機能する行政指導であり、実務的には、命令と同等又は近接した「悪影響の程度と危険等の切迫性」が求められます。

また、勧告の内容が命令、行政代執行へと踏襲されます。従って、勧告を發する際には、それまでの経過に瑕疵はないか確認することはもちろん、空家等対策協議会において事案解決の最終形について検討を積み重ねておく必要があります。

なお、勧告が發せられると、地方税法の規定により、当該特定空家等は固定資産税の住宅用地特例の対象となる住宅から除外されます。

(7) 命令（空家法第 14 条第 3 項／改正空家法第 22 条第 3 項）

勧告を受けた者が、正当な理由がなく勧告に係る措置をとらなかった場合、空家法第 14 条第 3 項の規定に基づき、「命令」を發することになります。命令は行政処分であり、行政法の原則を踏み外すものであってはなりません。

(8) 行政代執行（空家法第 14 条第 9 項／改正空家法第 22 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、空家法第 14 条第 9 項に基づく行政代執行を選択することができますが、「悪影響の程度と危険等の切迫性」が極めて高い状態でなければ、比例原則を踏み外したものと考えざるを得ません。

(9) 略式代執行（空家法第 14 条第 10 項／改正空家法第 22 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で、行政代執行と同等の「悪影響の程度と危険等の切迫性」が認められる場合にのみ可能です。

(10) 緊急代執行（改正空家法第 22 条第 11 項）

第 211 回国会に提案されている空家法改正法案（改正空家法第 22 条第 11 項）を踏まえた対応を進めます。

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。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに計画の実施に関する事項
- (2) 特定空家等に対する措置に関する事項
- (3) その他協議会において必要と認められる事項

2 実施・相談体制

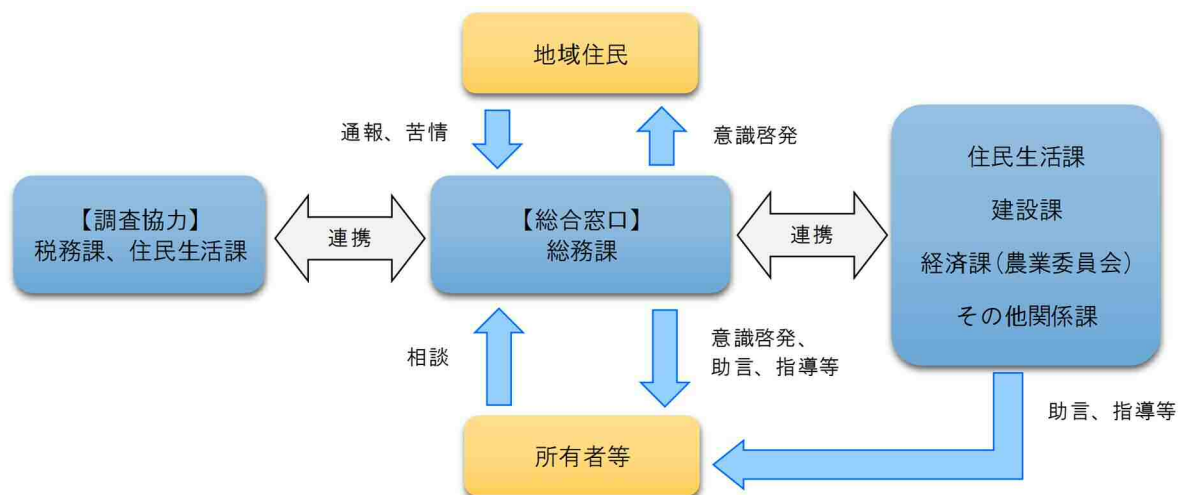
(1) 庁内関係部署と相談体制

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、総務課いいまち推進室に「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。

寄せられた相談等について整理した後、相談内容に応じて所管する担当課に情報提供し、連携しながら、迅速な対応を依頼していきます。

関係課名	対応すべき事項
総務課いいまち推進室	◎空家等に係る相談に関すること（総合窓口） <ul style="list-style-type: none">・空家等対策計画の策定及び変更に関すること・空家等の所在、所有者等の特定及び立入調査に関すること・空家等のデータベース整備に関すること・特定空家等に対する措置に関すること・代執行や緊急安全措置等にかかる費用の徴収に関すること・綾川町空家等対策協議会の運営に関すること・自治会への協力依頼に関すること・空き家バンクに関すること

関係課名	対応すべき事項
総務課 消防・防災係 防犯係	<ul style="list-style-type: none"> ・防災上（火災も含む）の対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関する事 ・空家等への侵入防止など防犯対策等の措置内容の検討に関する事
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する固定資産税情報の提供に関する事 ・勧告した特定空家等の固定資産税等の特例措置の解除に関する事
住民生活課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する住民基本台帳、戸籍の情報提供に関する事 ・空家等が周辺の生活環境に与えている影響の調査等に関する事 ・衛生上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関する事
建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・町道の管理に関する事（空家等の倒壊により沿道の交通に支障となる場合）
経済課 農業委員会事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・農地付き空き家に関する事
その他関係課	<ul style="list-style-type: none"> ・その他空家等に関する対応が必要なとき

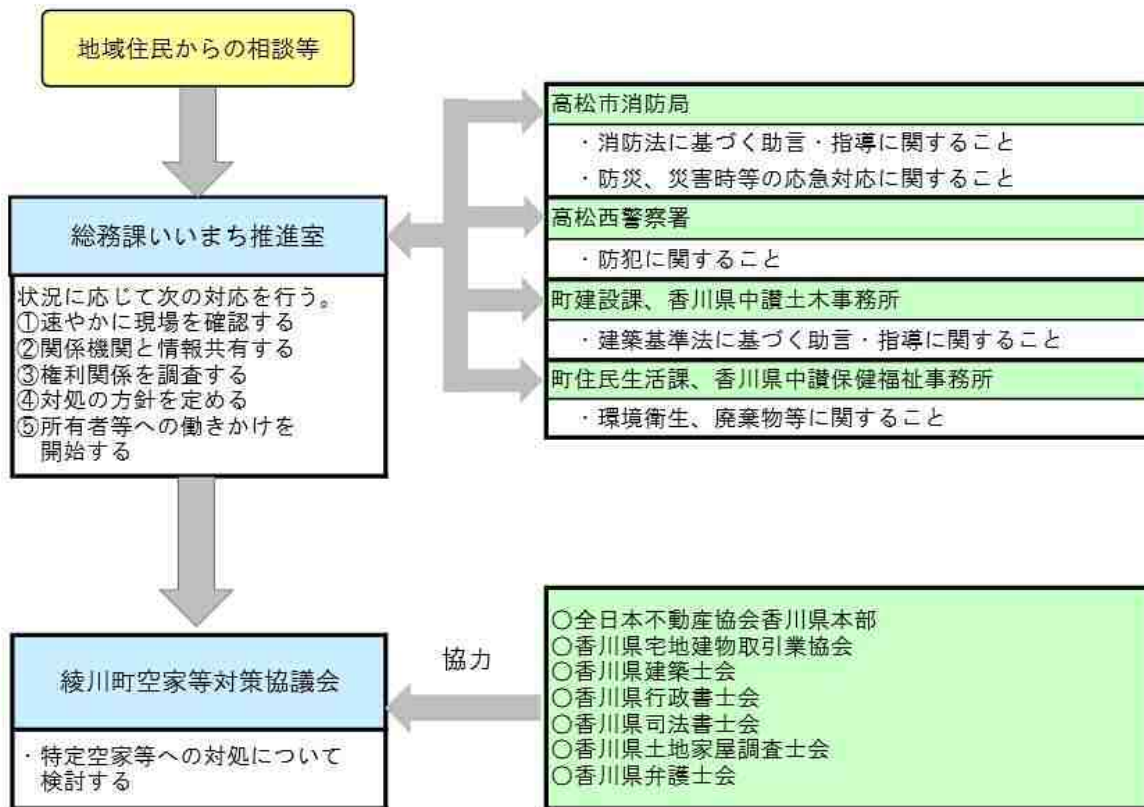


空家等に関する市内の実施・相談体制

(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、特定空家等への対処について検討します。



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) 実施計画の明示

実施計画表

	実施済	3年以内	5年以内
【空き家の発生予防】			
(1) 官民連携の組織づくり 官民連携の組織づくり			
(2) 官民連携の相談支援体制 官民連携の相談支援体制の構築			
(3) 都市計画手法の活用 (問題提起のみ)			
(4) 官民連携の広報・啓発 知識提供型の広報・啓発の推進			
(5) 新規施策継続検討事業 困難課題の継続検討			
【空き家の適切な管理の促進】	実施済	3年以内	5年以内
(1) 所有者等の不安の解消 官民連携による幅広い対応			
(2) 所有者等を支援する仕組みづくり 空き家管理支援業者登録制度の導入			
(3) 適切な管理の実現に向けた対応 所有者不明土地・建物管理制度の活用			
【空き家の活用の促進】	実施済	3年以内	5年以内
(1) 既存住宅の流通促進 新たな不動産流通促進施策の検討 既存住宅状況調査活用支援事業			
(2) 過疎地域における移住定住の促進			
中間管理住宅制度の導入			
広範な二地域居住の促進			
過疎地域媒介報酬支援事業			
I J Uターン促進住宅支援事業			
若者定住促進補助事業			
(3) 既存住宅の流通阻害要因への対応 狭あい道路拡幅整備事業の拡充			
(4) 官民一体の支援体制づくり 官民連携の組織づくり(再掲)			
【空家等への対応】	実施済	3年以内	5年以内
(1) 空家等への対応 所有者不明土地・建物管理制度の活用(再掲)			
(2) 管理不全空家等への対応 空家法改正法施行対応			
(3) 特定空家等への多様な対応 管理不全・土地建物管理制度の活用			
(4) 財産権の制限を回避するための支援			
老朽危険空家除却補助事業			
空家等除却補助事業			
GISシステムの活用			
【跡地の活用】	実施済	3年以内	5年以内
(1) 地区計画等の活用 住宅市街地総合支援事業等の活用			
(2) ランドバンク等の導入 ランドバンク等導入の検討			

(2) 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。

(3) 計画の見直し

本計画は、毎年、空家等対策協議会において見直しを行います。

計画の見直し(フォローアップ)にあたっては、1年間を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)を繰り返します。

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。



(4) 成果指標

【成果指標 1】

**空家法等に基づき除却等の適切な対応がなされた管理不全空き家の数
老朽危険空家除却補助金交付件数 (R5～R9 累計) 5 戸**

上位計画である香川県住生活基本計画に倣い、令和9年度末の目標を設定します。

香川県住生活基本計画 (令和4(2022)年3月)

<数値目標>

空家法等に基づき除却等の適切な対応がなされた管理不全空き家の数
2,296 件(H27～R2) ⇒ 4,800 件(R3～R12)

【成果指標 2】

空き家バンクの成約数 (R5～R9 累計) 12 件

第2期綾川町まち・ひと・しごと創生総合戦略に倣い、令和9年度末の目標を設定します。

第2期綾川町まち・ひと・しごと創生総合戦略 (令和2(2020)年3月)

移住の促進<数値目標>

空き家バンクの成約数
2 件(H30) ⇒ 10 件(R2～R6 累計)

資料

1 空家等対策関係法令

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法
- (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行日を定める政令
- (3) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- (4) 空家等対策の推進に関する特別措置法（改正後）

2 綾川町空家等対策決定事項

- (1) 綾川町空家等対策協議会設置要綱
- (2) 綾川町空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

3 綾川町空家等対策決定事項

- (1) 綾川町特定空家等判断基準
- (2) 空家法第14条事案の取り扱いについて
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性に応じた空家法第14条の措置の限度について

綾川町空家等対策計画

(令和5年改定)

発行者：綾川町総務課いいまち推進室

〒761-2392 香川県綾歌郡綾川町滝宮 299 番地

TEL : 087-876-5577 FAX : 087-876-1948