

# 板野町空家等対策計画

令和3年3月

板 野 町

## 目 次

|     |                               |    |
|-----|-------------------------------|----|
| 第1章 | 空家等対策計画の趣旨                    | 1  |
| 1.  | 計画策定の背景                       | 1  |
| 2.  | 計画の位置付け                       | 1  |
| 3.  | 計画期間                          | 2  |
| 4.  | 対象地区                          | 2  |
| 5.  | 対象とする空家の種類                    | 2  |
| 第2章 | 板野町の人口と空家等の状況                 | 3  |
| 1.  | 板野町の概要                        | 3  |
| 2.  | 板野町の空家等の状況                    | 5  |
| 第3章 | 板野町の空家等対策の取組について              | 9  |
| 1.  | 空家等対策の課題                      | 9  |
| 2.  | 空家等対策の基本方針                    | 9  |
| 3.  | 空家等対策の取組について                  | 10 |
| 第4章 | 空家等の調査について                    | 11 |
| 1.  | 空家等の特定及び外観目視からの老朽度・危険度判定調査    | 11 |
| 2.  | 空家等の所有者等の特定調査                 | 11 |
| 3.  | 空家等の所有者等に対する意向調査              | 11 |
| 4.  | 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査（立入調査） | 11 |
| 第5章 | 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     | 12 |
| 1.  | 住民意識の啓発                       | 12 |
| 2.  | 空家等の状態に応じた適切な対応と働きかけ          | 12 |
| 3.  | 所有者等による適切な管理が図られる体制の整備        | 12 |
| 第6章 | 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 | 13 |
| 1.  | 地域の活性化のための空家等の活用              | 13 |
| 2.  | 空家等の所有者等及び利用希望者等への支援          | 13 |
| 第7章 | 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項 | 14 |
| 1.  | 特定空家等の判定                      | 14 |
| 2.  | 特定空家等に対する措置                   | 14 |
| 3.  | 必要な措置が講じられた場合の対応              | 15 |
| 第8章 | 空家等に関する対策の実施体制に関する事項          | 17 |
| 1.  | 空家等に関する相談体制等について              | 17 |
| 2.  | 他の機関や関係団体との連携                 | 18 |
|     | 資料                            | 19 |

# 第 1 章 空家等対策計画の趣旨

## 1. 計画策定の背景

近年、地域における生産年齢人口の減少、家族構成の変化、建築物の老朽化などに伴い、居住の用に供されない住宅や営業を行わない店舗その他使用されていない建築物、いわゆる空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）が増加しています。これらの中には、適切な管理が行われておらず、火災や倒壊の危険性、公衆衛生や景観の悪化等の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、このまま空家等が増加すれば、これらの問題がより深刻化することが懸念されます。

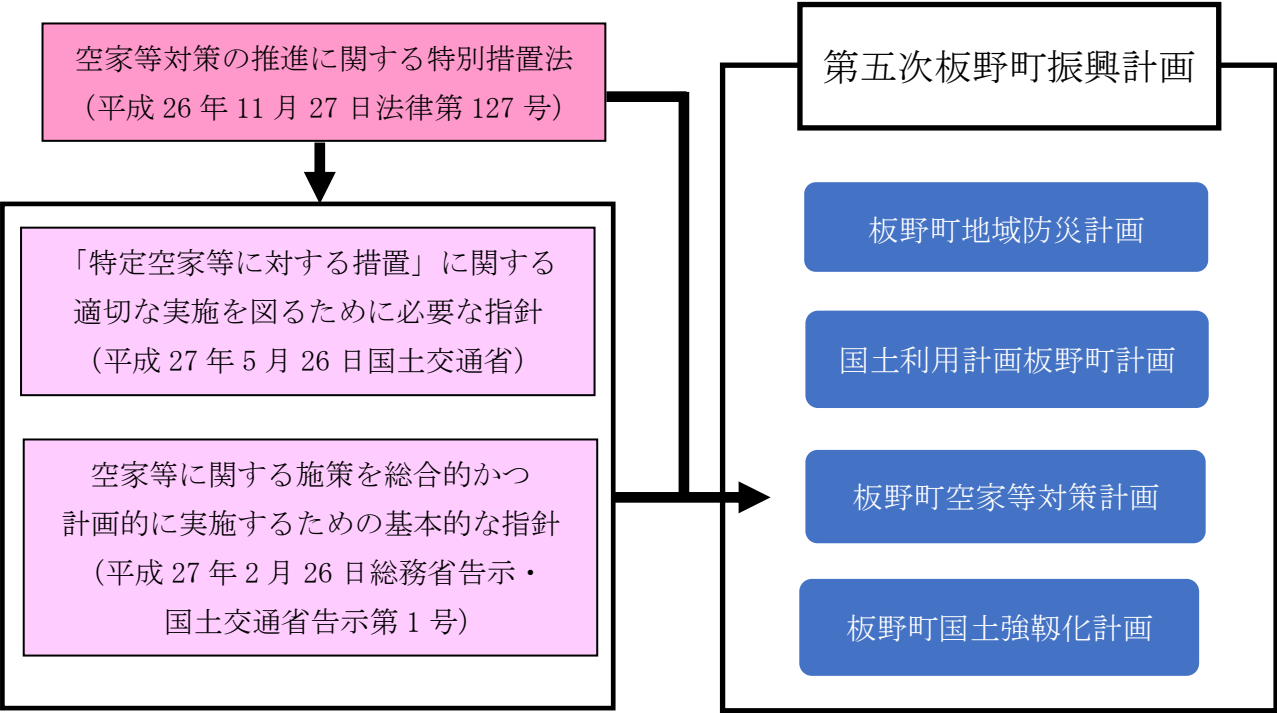
このような中、国では平成27年5月26日の空家法の完全施行により、空家等の所有者の管理責任を明確にするとともに、管理不全の危険な空家等について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者等に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的には行政代執行による撤去もできるようになりました。

本町では、この空家法第6条の規定に基づき、町民の生命又は財産を保護することで、安心かつ安全な生活ができるよう、町内の空家等の適切な管理と活用を促進することにより、第五次板野町振興計画が目指す「生き活きと魅力に満ちた田園都市」の実現のために本町が取り組むべき空家等対策の基本的な方向性等を示すために板野町空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定します。

## 2. 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国の基本的指針に則して策定する計画です。

また、本町の上位計画である「第五次板野町振興計画」に基づいた計画として本計画を位置付けます。



### 3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年4月から令和8年3月までの5年間とします。

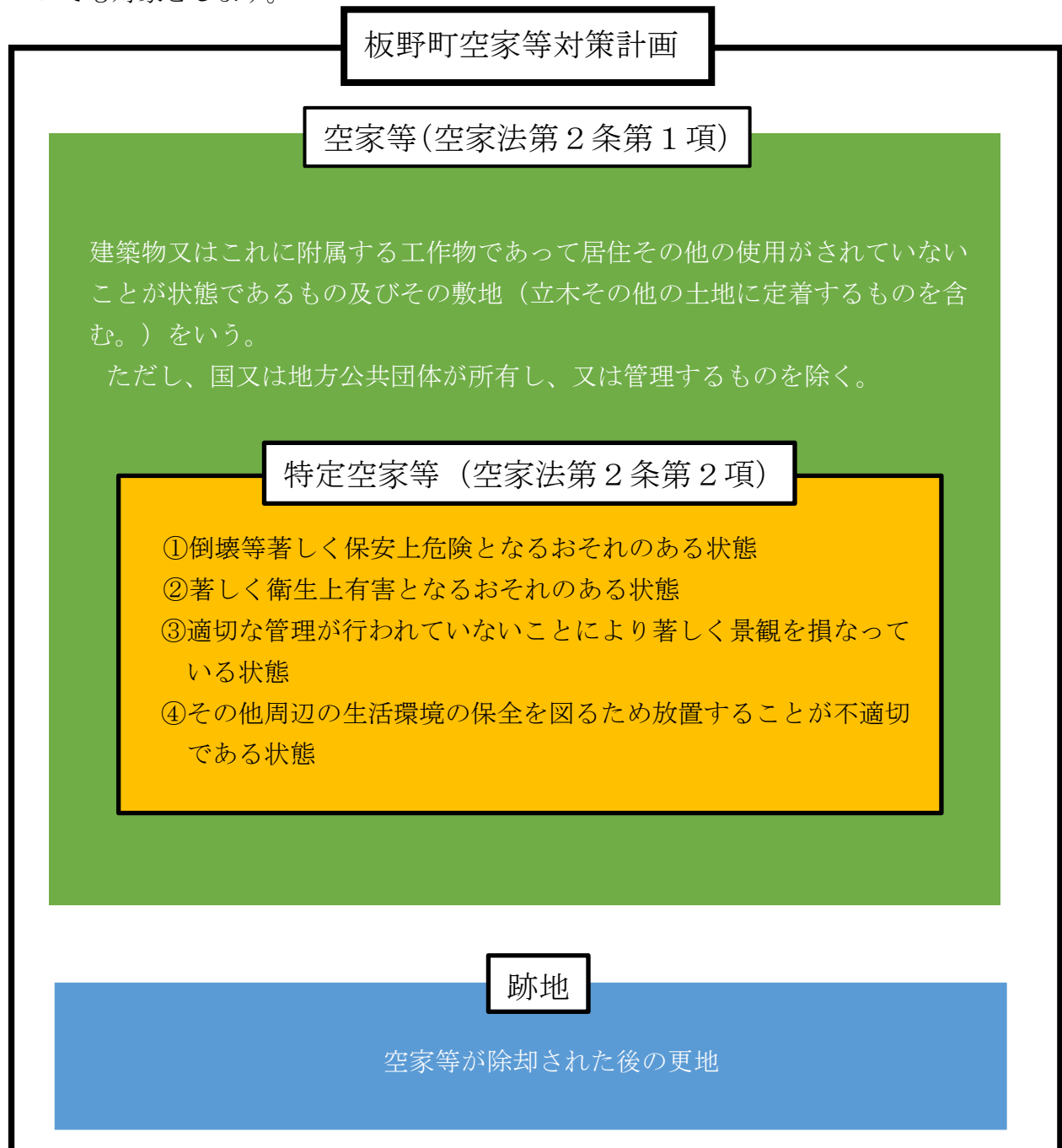
なお、本計画は、今後の空家等対策計画の動向、社会情勢の変化等、必要に応じて随時見直していくものとします。

### 4. 対象地区

本計画の対象地区は、板野町内全域とします。

### 5. 対象とする空家の種類

本計画の対象とする空家の種類は、空家法第2条第1項で規定する「空家等」及び第2項で規定する「特定空家等」とし、活用促進の観点から、空家等を除却した後の跡地についても対象とします。



## 第2章 板野町の人口と空家等の状況

### 1. 板野町の概要

#### (1) 位置・地勢

本町は、徳島県の北部、吉野川下流の北岸に位置し、総面積は 36.22km<sup>2</sup> であり、徳島県の総面積の 0.9% になります。東は鳴門市、南は藍住町、西は上板町に接し、北は阿讃山脈大坂峠を挟んで香川県東かがわ市と接している県庁所在都市である徳島市とは直線で 12 km、主要都市である鳴門市とは 14 km の距離となっています。

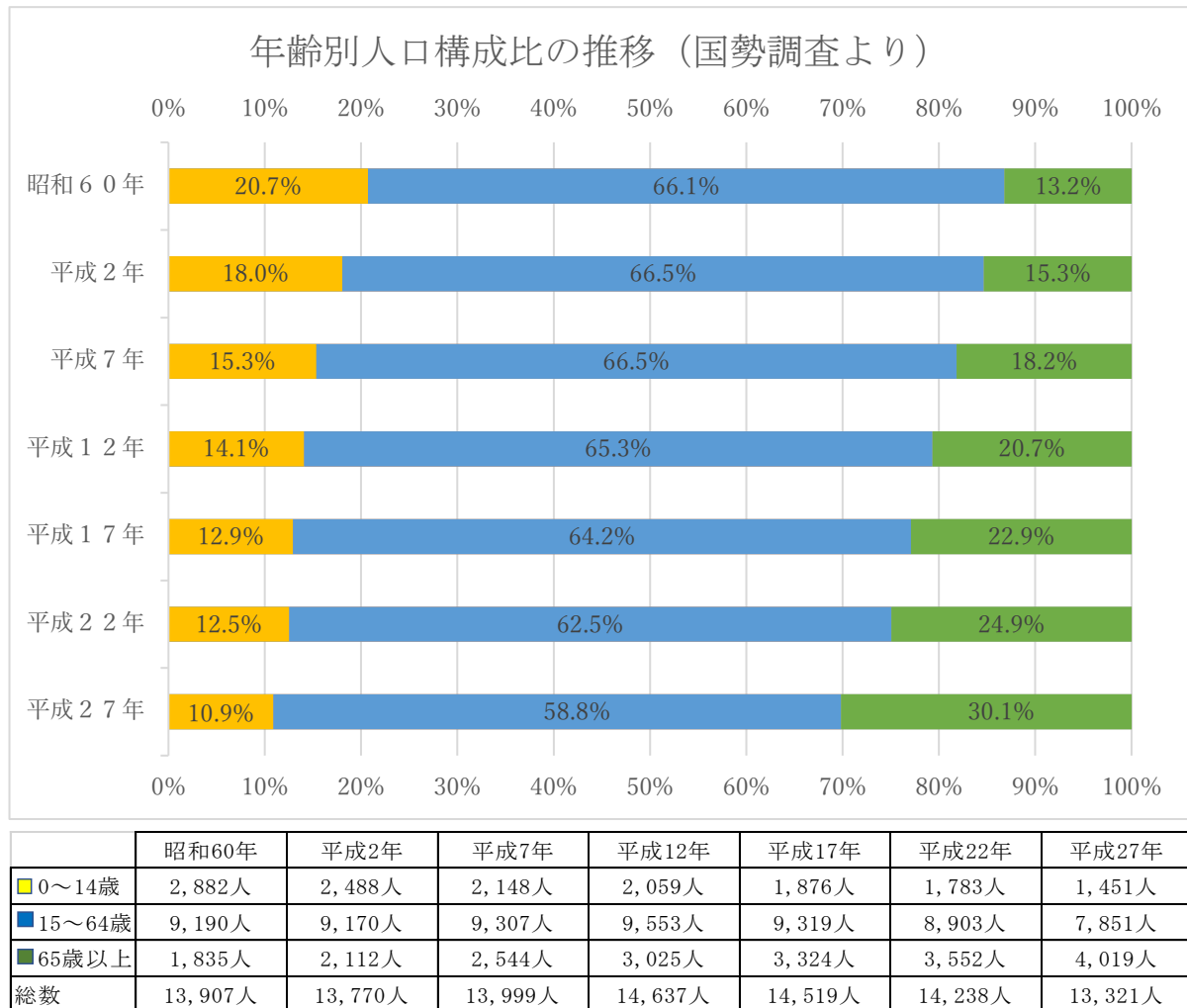
町域の 3 分の 2 を、東の鳴門市の高峰大麻山から西の上板町大山を結ぶ山地・丘陵地が占める。残りの 3 分の 1 を南部の吉野川平野が占めています。



## （２）板野町の人口

国勢調査によると、本町の人口は平成12年の14,637人をピークにその後は減少傾向が続  
き、平成27年国勢調査で13,358人となり、前回の平成22年国勢調査と比較して約6.2%減  
少しています。

また年齢区分別人口を見ると平成27年国勢調査では65歳以上の老年人口は4,019人で  
30.1%と前回の平成22年国勢調査の24.9%と比較しても少子高齢化の進行が顕著に見ら  
れ、今後も出生率の低下や平均寿命の伸びなどによる年少人口の減少と高齢人口の増加が  
続き、町全体の人口も減少していくと予想されます。



## 2. 板野町の空家等の状況

板野町では、本計画の策定に先立ち、空家等の実態把握を行うため町内全域の全ての家屋等を対象に、空家等の特定と外観目視による老朽度・危険度評定調査を実施しました。

調査方法及び結果は以下のとおりです。

### (1) 調査方法

#### 【STEP1】

町内全域の家屋等を対象に調査員が現地にて空家等を特定します。

空家等特定の判断基準は、国の「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」において、概ね年間を通して建築物等の運用実績がない状態であることが一つの基準とされているほか、原則として次に示す状態である場合において、空家等として取り扱います。

|                             |
|-----------------------------|
| 郵便受けにチラシや郵便物が大量に溜まっている      |
| 窓ガラスが割れている                  |
| カーテンや家具がない                  |
| 雑草の繁茂や放置物があるなど、出入りしている様子がない |
| 表札がない                       |
| 敷地内にゴミ等の不法投棄がみられる           |
| 電気メーターが動いていない、または取り外されている   |

なお、上記の状態であっても管理者による運用又は管理が行われていると見なされる状態である場合は、準空家として取り扱います。

#### 【STEP2】

特定した空家等に関して、以下の情報を収集します。

|       |                                                            |
|-------|------------------------------------------------------------|
| 所在地情報 | 住所、位置情報（世界測地系、緯度・経度）、住宅地図記載位置                              |
| 建物情報  | 建物名称（個人宅名称含む）、建物用途（戸建住宅、長屋住宅、併用住宅、事務所・店舗等）、建物階数            |
| 景観情報  | 門柱・堀の破損、建物等の傾斜、窓ガラスの破損、立木等の腐朽・倒壊、立木等のはみ出し、雑草の繁茂、ごみの放置・不法投棄 |
| その他   | 写真データ（近景・遠景）                                               |

#### 【STEP3】

特定した空家等に対して、外観目視による不良度判定（建築物に関する不良度判定基準に基づきスコアリング）及び景観情報判定（STEP2の景観情報別に判定）を行います。

#### 【STEP4】

スコアリングの結果に基づき、空家等を不良度判定別に以下の基準で、AからEまでのランクに分けます。

| 点数    | ランク | 評価内容                      |
|-------|-----|---------------------------|
| 0～24  | E   | 修繕の必要が無い又は小規模の修繕により再利用が可能 |
| 25～49 | D   | 管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない   |
| 50～74 | C   | 管理が行き届いておらず、損傷が激しい        |
| 75～99 | B   | 倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急性が高い  |
| 100～  | A   | 倒壊の危険性があり、解体などの緊急性が極めて高い  |

また、景観情報別に以下の基準で、AからCまでのランクに分けます。

| 該当項目    | ランク | 評価内容    |
|---------|-----|---------|
| 該当無し    | C   | 景観は問題なし |
| 1～3項目該当 | B   | 準管理不良状態 |
| 4項目以上該当 | A   | 管理不良状態  |

なお、STEP1で準空家と見なした家屋が不良度判定がCランク以上または景観情報がAランクと判定した場合は、管理不十分として空家と見なします。

#### 【STEP5】

調査結果の集計及びデータベース化を行います。

調査結果を住宅地図データ上にプロットし、システム上にて管理します。



## (2) 板野町の空家等の実態（調査結果）

調査終了時点（令和3年3月現在）の空き家等の状況です。

- ① 調査対象家屋等総数：4, 9 0 0 棟  
 ② 空家等の総数：2 8 1 棟（空家率：5. 7 3 %） ※準空家 1 3 6 棟は含めず

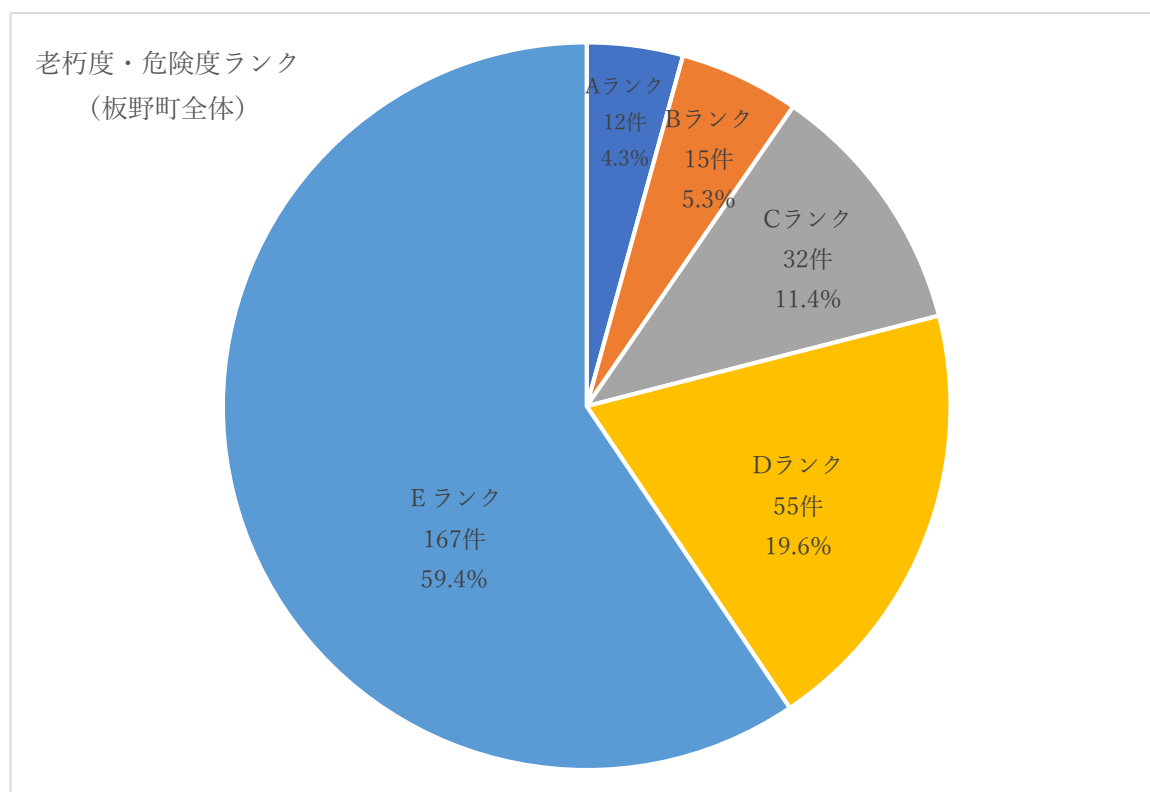
### 空家等の棟数及び空家等の老朽・危険度判定結果の状況

|               | 棟数<br>合計 | 空家<br>棟数 | 空家等の老朽危険度ランク |    |    |    |     |
|---------------|----------|----------|--------------|----|----|----|-----|
|               |          |          | A            | B  | C  | D  | E   |
| 板野町全体<br>(総数) | 4,900    | 281      | 12           | 15 | 32 | 55 | 167 |
| 大坂地区          | 112      | 8        | 0            | 1  | 0  | 4  | 3   |
| 川端地区          | 671      | 31       | 0            | 1  | 2  | 6  | 22  |
| 吹田地区          | 416      | 27       | 2            | 0  | 2  | 4  | 19  |
| 大寺地区          | 1,490    | 86       | 6            | 7  | 12 | 13 | 48  |
| 犬伏地区          | 257      | 7        | 0            | 0  | 5  | 0  | 2   |
| 那東地区          | 267      | 25       | 3            | 1  | 3  | 6  | 12  |
| 松谷地区          | 33       | 1        | 0            | 0  | 0  | 1  | 0   |
| 黒谷地区          | 64       | 3        | 0            | 0  | 0  | 0  | 3   |
| 羅漢地区          | 213      | 24       | 0            | 2  | 1  | 5  | 16  |
| 矢武地区          | 150      | 3        | 0            | 0  | 2  | 1  | 0   |
| 古城地区          | 117      | 5        | 0            | 0  | 1  | 2  | 2   |
| 唐園地区          | 62       | 3        | 0            | 0  | 0  | 1  | 2   |
| 中久保地区         | 136      | 6        | 0            | 1  | 0  | 1  | 4   |
| 下庄地区          | 319      | 30       | 1            | 2  | 4  | 8  | 15  |
| 西中富地区         | 593      | 22       | 0            | 0  | 0  | 3  | 19  |

### ③ 空家等ランク別内訳

- ・ランクA：倒壊の危険性があり、解体など緊急性が極めて高い 1 2 棟
- ・ランクB：倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急性が高い 1 5 棟
- ・ランクC：管理が行き届いておらず、損傷が激しい 3 2 棟
- ・ランクD：管理が行き届いてないが、当面の危険性は少ない 5 5 棟
- ・ランクE：修繕の必要が無い又は小規模の修繕により再利用が可能 1 6 7 棟

老朽・危険度判定結果の状況をみると、空家等281棟のうち、倒壊等の危険性は少ない空家等（D・Eランク）が222棟（79.0%）、老朽化等により倒壊の危険性があり、修繕や解体等の緊急性が高い空家等（A・Bランク）が27棟（9.6%）となっています。



### 第3章 板野町の空家等対策の取組について

#### 1. 空家等対策の課題

本町の人口の状況等は、国勢調査による平成12年の14,638人をピークに減少の一途をたどっており、人口の社会増減はわずかに増えていますが人口の自然増減が年平均がマイナス100を迫っている現状において、今後も人口減少は進むことが見込まれます。

また、総務省が実施しております平成30年の「住宅・土地統計調査」によると、全国の二次的住宅と賃貸または売却用住宅を除く、その他の空家住宅数は349万戸で、空家率は5.6%となっており、徳島県のその他の住宅の空家率は10.3%となっています。本町の空家率は5.21%となっていますので、全国、徳島県の空家率より低い数字となっていますが、少子高齢化が進んでいる現状では、空家率は増加する可能性が高いと思われます。

太古より歴史を有し、律令時代には南海道が通り、当時の地方役所「板野郡衙」が設置され、藩政時代には「大坂口御番所」が設けられ、昭和末期頃までは、撫養街道を中心に商店等も建ち並び板野郡の中心的な町で交通の要衝として繁栄してきた本町において、いかに空家等対策を移住・定住促進の有効なツールとして活用し、生産年齢人口と年少人口を増加させることにより人口全体の底上げを図り、人口減少抑制に繋げていくかが課題です。

本町全域における実態調査結果において、281棟の空家等のうち、小規模修繕等により再利用可能な空家等（D・Eランク）が222件(79.0%)、老朽化等により倒壊の危険性があり、修繕や解体等の緊急性が高い空家等（A・Bランク）は27件(9.6%)であったことから、再利用可能な空家等は移住・定住促進の活用や商工業等への活用の促進を、修繕や解体等の緊急性が高い空家等に対しては特定空家等に対する措置も見据えた対応を講じ、良好な住環境の確保を図るなど、全ての空家等の所有者等に対して、空家等の適正な維持管理を働きかけることを基本に、状況に応じた効果的な対策実施が課題です。

#### 2. 空家等対策の基本方針

本町では、空家等対策の推進を、所有者等による空家等の適正管理という基本方針のもと、安心・安全で良好な住環境の確保、移住・定住や商工業等の活用の促進に繋げ、「活き活きと魅力に満ちた田園都市」を目指すため、以下のこと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

相続や転出などにより家屋の所有者等が遠方に居住している可能性があり、所有者のみで適切な管理を行うことは限界があります。空家等に関する問題意識を高め、空家等の発生を未然に防ぐことが重要であることから、県や関係団体と連携しつつ、空家等の適切な管理についての意識啓発や情報提供、相談体制の整備に努めます。

##### （2）活用の促進による良好な住環境の保全

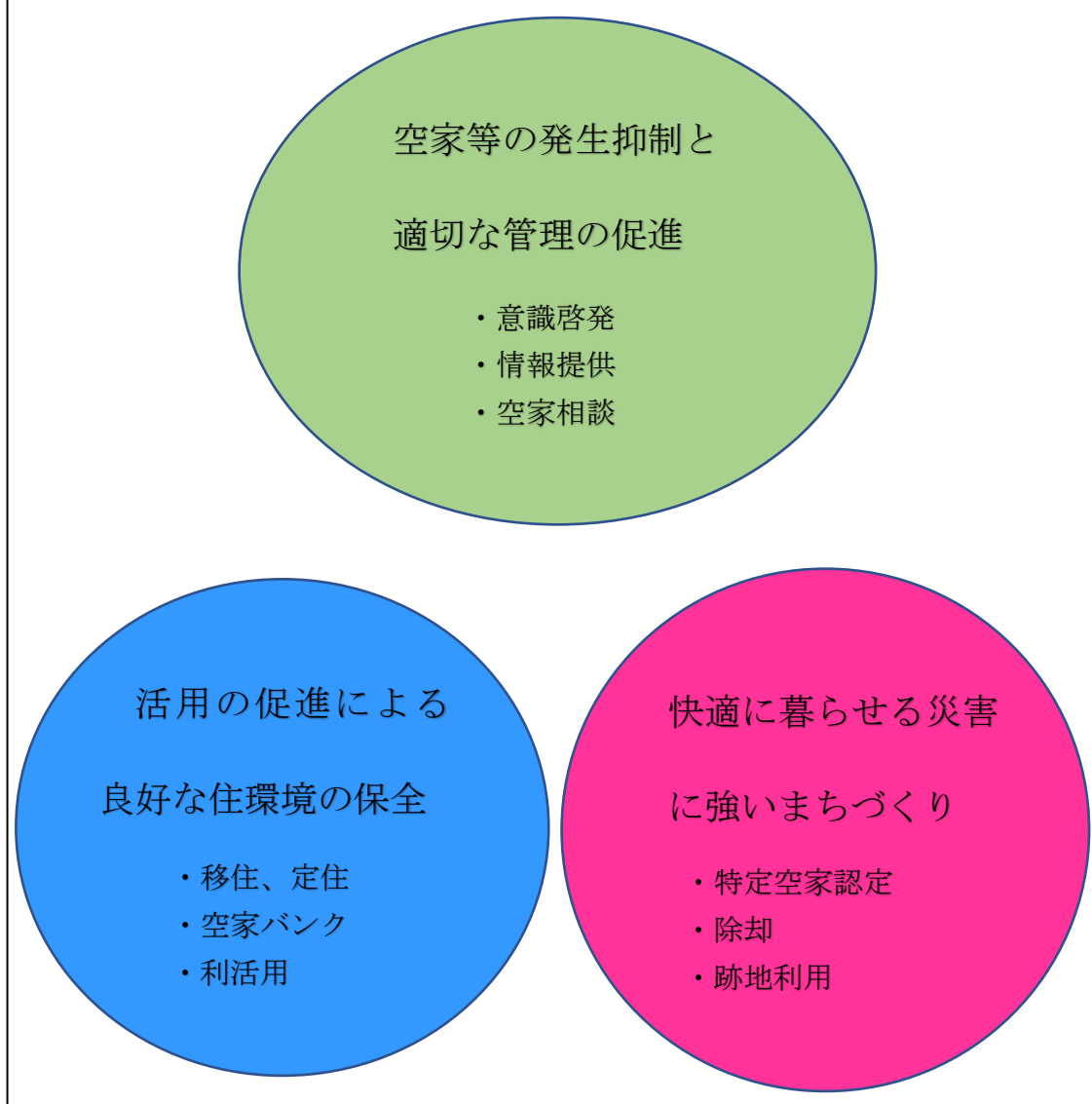
空家に居住したい人、空家を賃貸住宅として活用したい人、空家を事業所として活用

したい人等、空家等を活用したい人達の支援をすることによって空家等の削減をし、地域の良好な住環境の保全を図ります。

### (3) 快適に暮らせる災害に強いまちづくり

老朽化した管理不全状態の空家等は、火災や倒壊などの危険性だけでなく、ごみの問題、衛生の悪化、雑草の問題等多岐にわたるため、空家等の所有者等が自らの責任によって的確に管理されることを前提としつつ、空家等の管理に関する相談や助言、情報提供及び必要な援助に努め、危険な空家等の修繕、除却を推進し、住民が快適に暮らせる災害に強いまちづくりを目指します。

#### ■ 3つの基本方針



### 3. 空家等対策の取組について

先に述べた基本方針に基づき、板野町における空家等対策の実施が円滑で効果的に図られるよう、以下の各章において取り組みに関して必要な事項を定めるものとします。

## 第4章 空家等の調査について

本町の空家等対策を推進するにあたり、正確な空家等の実態把握と適正な対策、措置を講ずるため、空家等に対する各種調査を以下のとおり行います。

### 1. 空家等の特定及び外観目視からの老朽度・危険度判定調査

平成30年度から令和2年度にかけて空家の現状把握を目的とした町内全域の調査を実施しましたが、新たな空家等の発生や除却、空家等であったものが新たな所有者、利用者等によって管理されはじめるなど常に状況は変化するため、行政情報を活用しながら本町の空家等データベースを整備していきます。また、必要に応じて、自治会、民生委員等、地域住民からの情報提供等を参考にしていきます。

なお、調査方法については、先に実施した調査と同様に行います。

### 2. 空家等の所有者等の特定調査

空家等の特定及び外観目視による老朽度・危険度判定調査を実施した物件については、物件の状態に応じた適正な対応を働きかけるため、所有者等を特定する必要があります。

所有者等の特定については、登記簿情報、住民票・戸籍謄本情報、固定資産税の課税台帳の情報等をもとに調査し、不明な場合は地域の住民への聞き込みを参考にします。しかしながら、所有者情報は相続や譲渡等、所有者等に変更が生じることがあるため、定期的に確認と調査を行い、データベースにて空家等情報とともに管理します。

### 3. 空家等の所有者等に対する意向調査

特定された空家等の所有者等に対し、空家法第12条及び13条の規定に基づく適正管理と活用の推進に必要な情報の提供、助言及び対策をおこなうため、現在の空家等の使用状況や、今後の処分や活用等の意向等に関して調査を行います。

その際に、固定資産税の住宅用地特例の除外や代執行に伴う費用や過料の請求といった空家等放置によるリスクの周知することによって、所有者等による空家等の適正な管理の促進を図ります。

### 4. 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査（立入調査）

外観目視による老朽・危険度判定を経て、外観上危険と認められる空家等について、特定空家等に該当するか否かを判断するため、敷地内に立ち入って状況を観察し、または建築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、空家法第9条第2項の規定に基づく立入調査を実施します。

立入調査の実施にあたっては、「『特定空家等に関する措置』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）平成27年5月26日国土交通省」に沿って行います。

## 第5章 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

空家法第3条の規定により、空家等の所有者等は、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されています。

しかしながら、空家等の問題に対して十分に問題意識を持っていない方や経済的な事情や相続等から所有者等が単独で適切な維持管理をするのが困難な方がいるのが現状です。

このことから、まず所有者等が自らの責任により適切な管理がなされるよう、所有する空家等の状況に応じた適切な助言又は指導を行うよう取り組みます。

### 1. 住民意識の啓発

管理不全の空家等は周辺の生活環境に悪影響を及ぼすリスクとなることから、適切な管理の重要性、管理不全の空家等が地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための方法等について、所有者等のみならず住民全体が正しい知識と意識を共有できるよう広く情報発信することに努め、空家等の発生抑制や所有者等の責務に関する啓発を図ります。

また協議会で実施した協議内容について、町広報誌や町ホームページで公開する等、空家等への関心を広く惹起し、全体でその対処方策を検討・共有できるようにします。

### 2. 空家等の状態に応じた適切な対応と働きかけ

先に実施した空家等の実態調査の結果からも、本町の空家等については利活用可能な程度の良いものから倒壊の危険性がある老朽化が進んだものまで存在します。

また、所有者等の経済的能力や、遠方在住のため常に適切な管理をおこなうことが困難であるなど、所有者等の管理能力の問題が生じているのも事実です。

空家等に関する各種調査の結果を踏まえたうえで、町広報誌や町ホームページによるPRのほか、パンフレット等を配布して所有者等の意識啓発と適切な管理が保たれるよう努めます。

### 3. 所有者等による適切な管理が図られる体制の整備

所有者等による空家等の適切な管理が図られ、住民が快適に暮らせる住環境が保たれるよう、老朽危険空家等の除却支援補助など国及び県等の制度等を活用した所有者等による適正な管理を支援します。

また、空家相談員の制度等を整備し、所有者等の空家等に関する相談に対し、専門家が対応するなど体制の充実を図ります。

## 第6章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家等対策の基本方針で定めるとおり、本町では移住・定住希望者向け住宅の活性化を図り、また空家等の商工業利用や、地域コミュニティの活性化に繋がる事業に活用するなど、多角的な活用方法を用いて活気ある町づくりを目指します。

### 1. 地域の活性化のための空家等の活用

空家等をリフォームして購入・賃貸を促進し、移住・定住促進、民泊利用や古民家を利用した飲食店などの商工業利用するなどの従来の活用の他に、介護や子育て支援をはじめとする福祉サービスの拠点利用をするなど地域コミュニティの活性化に繋がる事業へ空家等の活用を模索していきます。

### 2. 空家等の所有者等及び利用希望者等への支援

本町における空家等の活用を促進するため、所有者等及び空家等利用希望者の双方に向けた支援制度の構築と実施体制の整備・強化を図ります。

#### (1) 空家バンクの設置及び運用

所有者等が売却・賃貸を希望する空家等を集約し、空家等を利用希望者等に照会する図るための「板野町空家バンク」を設置します。

空家バンクの運用にあたっては、全国版空き家バンクや徳島県移住支援サイトなど、多くの人々の目に留まり、利用されやすい運用を模索していきます。

#### (2) 空家相談員の設置

空家等の所有者等または利用希望者等が相談を行うことができるよう、空家相談員を設置します。

相談員の養成講座や講習会等を実施し、人材育成と体制強化に努めます。

#### (3) 講演会やセミナー等の実施

専門家による講演会やセミナー等を開催し、空家等の利活用についての情報の共有や啓発活動に努めます。

また、移住相談会においても空家等の活用の促進に関する情報提供に努めます。

#### (4) 空家等の活用の促進を目的とした各種補助制度等の整備

本町の空家等の活用を促進させ、活気あるまちづくりに繋げるため、国及び県等の補助制度等を活用した各種補助制度を整備し、積極的な支援に取りくみます。

### 3. 除却した空家等に係る跡地の活用

除却した空家等の跡地については、管理責任のある土地の所有者等に適正な管理を行うよう、啓発に努めます。

## 第7章 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項

### 1. 特定空家等の判定

空家等が空家法第2条第2項に定める特定空家等（以下「特定空家等」という。）に該当するか否かの判定基準は、国土交通省による「『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）」及び徳島県住宅供給公社作成の「特定空家等対策マニュアル」を基本とし、第4章で示した方法で調査します。

特定空家等か否かの判定にあたっては、調査結果を基に、空家法第7条の法定協議会である板野町空家等対策協議会の審議に諮り、当該意見を参考にした上で、町長が決定します。

特定空家等の判定に際し、対象となる空家等の選定の協議や調査の実施等、町長による判定の補助を行う機関として、町の関係各課等の長で組織する「板野町特定空家等判定委員会」（以下「判定委員会」という。）を設置します。

### 2. 特定空家等に対する措置

町長が特定空家等と決定したものについて、まずは同法の措置に先立ち、所有者等の自らの意思により必要な措置が講じられるよう以下の措置を検討し、実施します。

なお、特定空家等に対する措置の実施については、国土交通省による「『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）」及び徳島県住宅供給公社作成の「特定空家等対策マニュアル」を基本とし、板野町空家等対策協議会で協議、検証します。

#### （1）助言又は指導

町長は、空家法第14条第1項の規定に基づき、板野町空家等対策協議会で検証した措置を講ずるよう、所有者等に対して、助言又は指導を行います。

#### （2）勧告

町長は、空家法第14条第1項の規定に基づく助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお、当該特定空家等の状態が改善されないときは、同条第2項の規定に基づき相当の猶予期間を付けて、必要な措置をとることを勧告します。なお、この勧告がなされた場合、当該特定空家等に係る土地について、固定資産税の住宅用地特例が解除されることから、税務担当部局と連携をとるとともに所有者等にも、その旨を通知します。

また、所有者等が勧告に応じて改善措置を講じたことを確認したときは速やかにその勧告を撤回した上、その旨を税務担当部局に伝えなければなりません。

#### （3）命令

町長は、空家法第14条第2項の規定に基づき勧告を行ったにもかかわらず、正当な理由がなく改善措置を取らなかった場合において、特に必要があると認めるときは同条第3項の規定に基づき相当の猶予期間を付けて、その勧告の措置を命じます。また、命令に伴



い標識の設置及び公示をします。

命令を実施する場合においては、同条第4項に基づきあらかじめその措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

なお、この命令に違反した場合、法第16条の規定に基づき50万円以下の過料に処します。

#### **（４）特定空家等に係る行政代執行**

町長は空家法第14条第3項の規定に基づき命令を行ったにもかかわらず、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のない場合は、同条第9項の規定に基づき、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第2条の定めるところに従い、所有者等に代わり空家等の除却等を含めた必要な措置を講じます。

なお、その措置に要した費用については、行政代執行法第2条の規定により所有者等に請求します。

#### **（５）過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合**

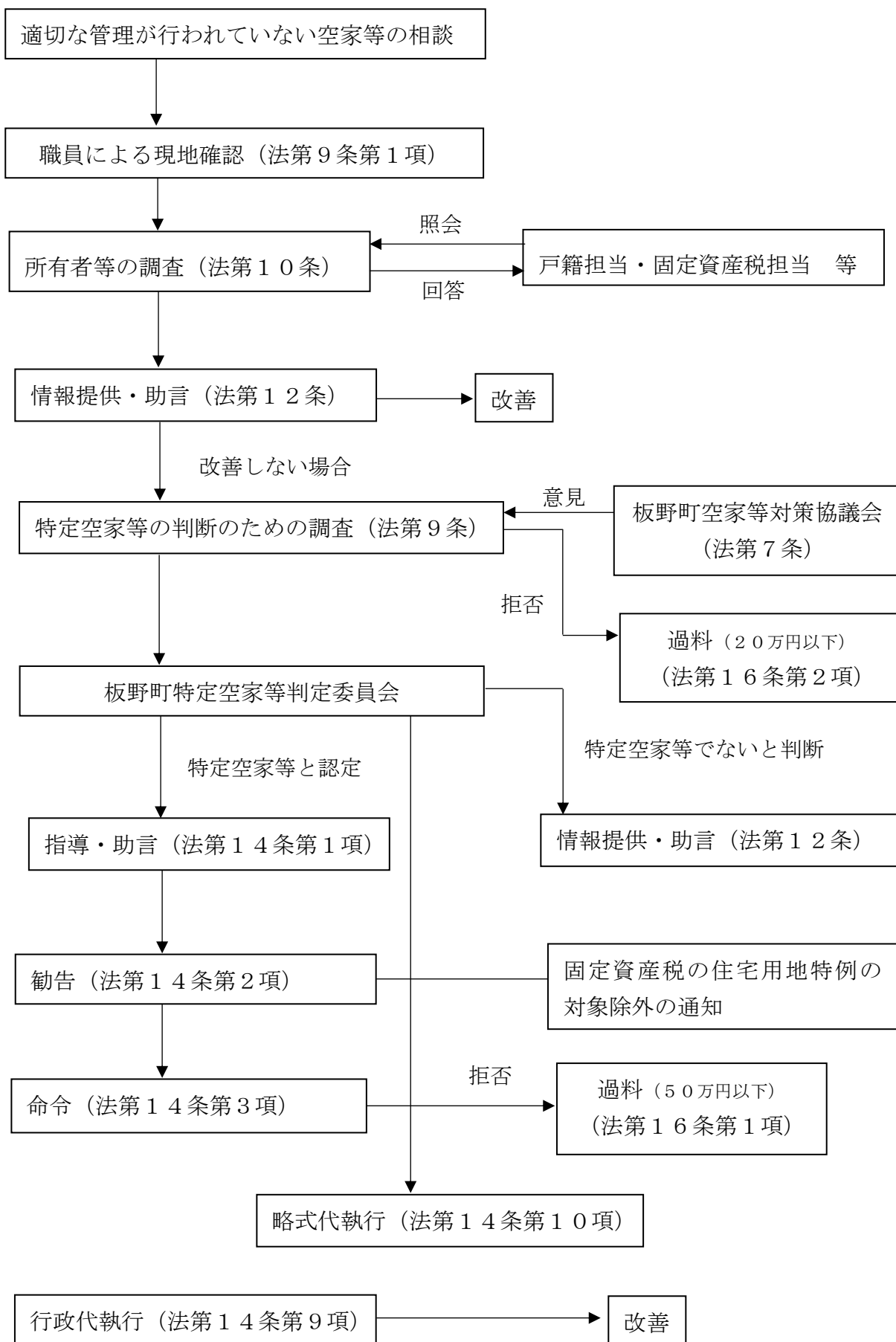
一般的情報、住民基本台帳データ等の行政情報及び固定資産税課税情報を活用しても、上記（４）の措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合、又は、氏名は知り得ても所在を確認できない場合は、町長は空家法14条第10項の規定に基づく略式代執行を行うことができます。

### **３．必要な措置が講じられた場合の対応**

特定空家等の所有者等が、助言もしくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、特定空家等でなくなり、勧告又は命令している場合は、速やかに当該勧告又は命令を撤回し、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、この特例の適用対象となるため、早急に関係内部部局に情報提供します

また、空家等の所有者等に対しては、特定空家等でなくなったことを通知するとともに板野町空家等対策協議会に報告します。

【特定空家等への対応の流れ】



## 第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### 1. 空家等に関する相談体制等について

空家等の所有者等や空家等に関する周辺住民からの相談については、適切な管理をどのように行うべきかや、空家等の除却又は利活用に関する相談まで幅広く対応します。

組織内にて体制を整備のうえ、空家等の問題に対して最も適切に対応できる部署に取り次ぎ、速やかに対策の検討及び情報の共有・連携をします。

#### (1) 庁内の相談体制について

空家等に関する相談が寄せられた場合は、下表に示すとおりまずは、環境生活課を総合窓口として空家等の状況や相談内容について聞き取りを行います。

内容について整理した後、当該相談内容を所管する担当課に情報提供し、対応策を回答することとします。

| 課 名             | 役 割                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 環境生活課<br>(総合窓口) | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 空家等の相談窓口</li><li>・ 空家等の調査</li><li>・ 措置及び対処の実施</li><li>・ 板野町空家等対策協議会及びその他関係機関との連絡、調整</li><li>・ 板野町空家等判定委員会に関すること</li><li>・ 空き地の雑草や樹木の繁茂に関する相談</li><li>・ 空家等へのごみ（不法投棄）に関する相談</li><li>・ 空家等及び跡地の利活用に関する相談</li><li>・ 空家等に関する除却に関する相談</li><li>・ 空き家バンクに関すること</li></ul> |
| 総務課             | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 空家等に関する防災対策</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                             |
| 税務課             | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 固定資産税等に関する相談</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                            |
| 産業課             | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 移住及び定住に関する相談</li><li>・ 空家等の商工業利用に関する相談</li></ul>                                                                                                                                                                                                                  |
| 建設課             | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 空家等の耐震改修に関する相談</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                          |

#### (2) 板野町空家等対策協議会

空家法第7条第1項に規定する法定協議会として、板野町空家等対策計画の作成及び変更並びに対策の実施に関する協議を行う板野町空家等対策協議会を設置します。

#### (3) 板野町空家等判定委員会

特定空家等に関する調査の実施、判定及びこれに対する措置を決定するにあたり、町長の補助機関として、町の関係各課等の長で組織する「板野町特定空家等判定委員会」を設置し、調査及び協議を行います。

## 2. 他の機関や関係団体との連携

### (1) 自治会・自主防災組織、民生委員等

- ・町への新たな空家等の発生や、取り壊し等の情報提供に関すること
- ・地域コミュニティによる空家等の利活用に関すること

### (2) 国

- ・空家等対策の実施に要する費用に対する補助、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、その他必要な財政上の措置等に関すること
- ・空家等対策の実施に必要な税制上の措置等に関すること

### (3) 徳島県

- ・空家等対策に関する技術的な助言の提供に関すること
- ・空家等対策の実施に要する費用に対する補助その他必要な財政上の措置等に関すること

### (4) 「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター

- ・空家等対策の実施に必要な技術的な助言の提供に関すること
- ・空き家判定士、空き家コーディネーター等の専門的知識・技術を有した人材の確保及び育成に関すること
- ・空き家判定士による空家等の詳細調査、空き家コーディネーターによる空家等マッチング補助等、町が実施する空家等の適正管理及び活用の推進のためのバックアップに関すること

### (5) 警察

- ・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に関すること

### (6) 板野西部消防組合及び板野町消防団

- ・災害発生時に空家等が原因となる火災、倒壊等への対策に関すること
- ・老朽危険空家等の発生や、取り壊し等の情報提供に関すること

### (7) 法務関係者（弁護士、司法書士、行政書士）

- ・相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続きに関すること
- ・専門的知識が求められる事項に関しての意見又は見解に関すること

### (8) 不動産関係者（宅地建物取引業者、土地家屋調査士、不動産鑑定士等）

- ・空家等所有者の利活用の相談に関すること

### (9) 建築関係者（建築士、建築施工業者等）

- ・空家等所有者の利活用の相談に関すること
- ・空家等の除却や改修に関すること

## 【資料】

### 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）

#### （目的）

第1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10条第2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。

#### （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。

#### （市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

#### （基本指針）

第5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。

(1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

(2) 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

(3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6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。

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7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2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関

しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

#### (立入調査等)

第9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14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5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2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2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10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

#### (空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に

関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14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てその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

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

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5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つた場合においては、第3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3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3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6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3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23年法律第43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3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を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2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3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

- 第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

- 第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。
- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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する。