

# 土庄町空家等対策計画

(令和5年改訂版)

令和5年6月

土庄町

令和 5 年 3 月 3 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」案が閣議決定されたことから、本改訂作業の手を止め、その成否を待ちました。

令和 5 年 6 月 14 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」(令和 5 年法律第 50 号) が公布されたことから、これに則り改訂を進めたものです。なお、現時点において、新たに示される基本指針、ガイドライン等については、示されておりません。

**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）**

なお、本計画においては「空家法」とは改正後の空家法を指します。

**空家法改正法：空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律**

**(令和 5 年法律第 50 号)**

また、改正前後を区別する必要がある場合には、場面に応じて、改正前の空家法を「旧法」又は「改正前空家法」、改正後の空家法を「新法」又は「改正空家法」と表記します。

条項の表記については、新法の条項を表記します。旧法の条項を示す場合には「旧第○条」と表記します。

**空家等：空家法第 2 条第 1 項に規定される空家等**

**管理不全空家等：空家法第 13 条第 1 項に規定される管理不全空家等**

**特定空家等：空家法第 2 条第 2 項に規定される特定空家等**

**基本方針：空家法第 6 条(旧第 5 条)に規定される基本指針**

○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 年総務省・国土交通省告示第 1 号）

**ガイドライン：空家法第 22 条第 16 項(旧第 14 条第 14 項)に規定される指針**

○「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）

（平成 27 年 5 月 26 日 国土交通省・総務省）

|   |    |
|---|----|
| 1. 本計画の目的 .....                           | 1  |
| 2. 空家法 .....                              | 1  |
| 2. 1. 空家法の制定 .....                        | 1  |
| 2. 2. 空家法の改正 .....                        | 1  |
| 2. 2. 1. 今後の空き家対策のあり方 .....               | 1  |
| 2. 2. 2. 改正空家法のポイント .....                 | 5  |
| 3. 空き家に関する現況 .....                        | 11 |
| 3. 1. 本町の現況 .....                         | 11 |
| 3. 1. 1. 本町の成り立ちと地理 .....                 | 11 |
| 3. 1. 2. 本町の人口・世帯数 .....                  | 12 |
| 3. 2. 家屋等の状況 .....                        | 14 |
| 3. 2. 1. 家屋等の状況 .....                     | 14 |
| 3. 2. 2. 空き家実態調査 .....                    | 14 |
| 3. 3. 関連する制度等の現況と今後 .....                 | 20 |
| 3. 3. 1. 令和 3 年民事基本法制の見直し .....           | 20 |
| 3. 3. 2. 農地法の改正 .....                     | 20 |
| 3. 3. 3. 建築物省エネ法等の改正 .....                | 21 |
| 3. 3. 4. 空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進 ..... | 22 |
| 4. 本計画の位置づけ .....                         | 24 |
| 5. 本計画の期間とその対象 .....                      | 25 |
| 5. 1. 計画期間 .....                          | 25 |
| 5. 2. 対象地区 .....                          | 25 |
| 6. 本計画の方向性 .....                          | 26 |
| 6. 1. 本町の関連計画等 .....                      | 26 |
| 6. 1. 1. 土庄町グランドデザイン .....                | 26 |
| 6. 1. 2. 土庄町都市計画マスターplan .....            | 28 |
| 6. 1. 3. 土庄町景観計画 .....                    | 32 |
| 6. 2. 国・県の上位計画等 .....                     | 34 |
| 6. 2. 1. 香川県住生活基本計画 .....                 | 34 |
| 6. 2. 2. 国の上位計画等 .....                    | 35 |
| 7. 本計画の基本理念と基本方針 .....                    | 36 |
| 7. 1. 基本理念 .....                          | 36 |
| 7. 1. 1. 空家条例の基本理念 .....                  | 36 |
| 7. 1. 2. 本計画の基本理念 .....                   | 37 |
| 7. 2. 基本方針 .....                          | 38 |
| 8. 本計画の目標と成果指標 .....                      | 41 |

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 8.1. 計画目標                       | 41 |
| 8.2. 成果指標                       | 41 |
| 9. 計画目標達成の方策                    | 42 |
| 10. 協働による空き家対策を推進する方策           | 43 |
| 10.1. 概観                        | 43 |
| 10.2. これまでの取組み                  | 43 |
| 10.3. 今後の取組み                    | 43 |
| 10.3.1. 官官連携の推進                 | 43 |
| 10.3.2. 官民協働の推進                 | 44 |
| 11. 空き家の発生抑制と活用を促進する方策          | 45 |
| 11.1. 概観                        | 45 |
| 11.2. これまでの取組み                  | 45 |
| 11.3. 今後の取組み                    | 46 |
| 11.3.1. 空き家の発生抑制を図る取組み          | 46 |
| 11.3.2. 空き家の活用を促進する取組み          | 47 |
| 12. 空き家の適正な管理を促進する方策            | 49 |
| 12.1. 概観                        | 49 |
| 12.2. これまでの取組み                  | 50 |
| 12.3. 今後の取組み                    | 50 |
| 12.3.1. 管理不全空家等への対応             | 51 |
| 12.3.2. 空き家所有者等の主体的な対応を促進する取組み  | 54 |
| 12.3.3. 管理不全空家等に対する働きかけを推進する取組み | 55 |
| 13. 特定空家等への対処を推進する方策            | 56 |
| 13.1. 概観                        | 56 |
| 13.2. これまでの取組み                  | 57 |
| 13.3. 今後の取組み                    | 57 |
| 13.3.1. 特定空家等への対応               | 58 |
| 14. 対象建物等の調査                    | 59 |
| 15. 空き家に関する相談への対応に関する方策         | 60 |
| 16. 空き家に関する対策の実施体制に関する事項        | 60 |
| 17. その他空き家に関する対策の実施に関し必要な事項     | 61 |
| 17.1 方策の体系と実施計画                 | 61 |
| 17.2 年次計画の検証                    | 62 |

## 1.本計画の目的

本町では、平成 29(2017)年 3 月に「土庄町空家等対策の推進に関する条例」（平成 29 年条例第 4 号 以下「空家条例」という。）を制定、公布しました。

同年 7 月には、土庄町空家等対策計画を策定し、本格的な空き家対策の取組みを開始しました。この計画の計画期間が平成 29(2017)年度から令和 4(2022)年度までの 6 年間とされていることから、これを更新し、その取組みをさらに進めようとするものです。

## 2.空家法

### 2.1.空家法の制定

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。)は、空き家問題が深刻化するなか、条例レベルでは十分な対処ができないという市町村の声を受け、平成 26(2014)年 11 月に議員提案により成立した法律です。

周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家の除却や利活用可能な空き家の活用について、所有者等の努力を待つだけでは効果的な対策が進まないという意識の下に、「公共の福祉」を害するおそれのある空き家を「特定空家等」と定義し、その「悪影響の程度と危険等の切迫性」に応じて行政指導、行政処分、行政代執行を行う権限を市町村長に付与しています。このような法的措置について規定するとともに、市町村に「空家等対策計画」の策定を求め、地域に応じた空き家対策を総合的かつ計画的に実施することを求めていました。

なお、その附則において、「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」と規定され、空き家問題を巡る情勢の変化や施策の実施状況に応じた対応し得るようにプログラムされていました。

### 2.2.空家法の改正

#### 2.2.1.今後の空き家対策のあり方

令和 5(2023)年 2 月、空き家問題を巡る情勢の変化や施策の実施状況を踏まえ、国土交通省の社会資本整備審議会住宅宅地分科会空き家対策小委員会において「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（以下「『今後のあり方』」という。）が示されました。このとりまとめは、空家法附則に規定される「見直し」を総括し、改正法の基礎となったものと言えます。

\*\*\*\*\*

## 社会资本整備審議会住宅宅地分科会空き家対策小委員会とりまとめ（R5.2.7）

### ～今後の空き家対策のあり方について～

#### （概要）

#### （1）現状

- ① 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加している。
- ② 二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「居住目的のない空き家」（349万戸）がこの20年で約1.9倍に増加している。
- ③ 活用意向がない又は意向はあるても活用に向けた活動に入っておらず「そのままにされている空き家」が相当数。日頃の管理も十分ではない。

#### （2）基本的問題意識

- ① 管理不全の空き家は周辺への悪影響（負の外部性）をもたらすため、空き家は個人の問題にとどまらず地域の問題
- ② 地方自治体のマンパワー不足等により、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等になってからの対応では限界
- ③ 特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用や適切な管理等を促進するこれまでの取組みは不十分

⇒対応の充実・強化が不可欠

#### （3）基本的方向性

- ① 活用困難な空き家の除却等の取組みを加速化・円滑化
  - ② 「空き家をなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本とし、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組みを推進
  - ③ 特定空家等の状態となる前の段階から有効活用や適切な管理を促進し、地域経済の活性化に繋げる
- ⇒法制度、予算、税制等の様々な政策ツールを活用し、官民が連携して総合的に取組みを推進。自治体やNPO等の先行・優良事例を横展開

#### （4）今後の空き家対策

##### ① 発生抑制

- ・所有者や家族の「住宅を空き家にしない」との意識の醸成
- ・「終活」としての空き家対策の重要性
- ・空き家リスク等の意識啓発・働きかけ
- ・自治体やNPO等の専門家と連携し、セミナー・相談会の実施
- ・意識啓発の汎用ツールの作成・普及

- ・所有者のニーズに応じ死後に空き家にしない仕組みの普及
- ・リバースモーゲージ等の活用の円滑化

#### ② 活用促進

- ・相続人への意識啓発・働きかけや相談時の譲渡等の促進
- ・相続時に自治体・NPO等が空き家リスクや相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
- ・空き家部局と戸籍部局が連携して相続人を把握
- ・相続空き家の早期譲渡を促すインセンティブ拡大等
- ・空き家の流通・活用の促進

#### ③ 適切な管理・除却の促進

- ・所有者の主体的な対応を後押しする取組み
- ・所有者の管理のよりどころとなる指針の作成
- ・自治体・NPO等、自治会から所有者へ適切な管理を働きかけ
- ・活用困難な空き家の除却への支援
- ・所有者責任の強化
- ・市町村の積極的な対応を可能とする取組み
- ・所有者把握の円滑化
- ・特定空家等となるおそれのある空き家の所有者に適切な管理を促す仕組み（住宅用地特例解除を含む）
- ・活用困難な空き家の除却への支援強化
- ・地域の実情に応じ条例等一定の空き家除却後の固定資産税負担軽減が可能であることの横展開
- ・財産管理制度の利用の円滑化
- ・緊急時の代執行等特定空家等への措置の円滑化

#### ④ NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

- ・NPO等の民間主体の活動を促進する取組み
- ・NPO等が所有者に寄り添い、空き家の活用・管理に係る相談対応やマッチング等の活動をしやすくする環境整備（NPO・社団法人等）
- ・地域コミュニティの取組みの促進
- ・地域として空き家を放置しないという意識の醸成
- ・自治会等から所有者への管理・活用の働きかけ

### （5）空き家対策にかかる基本的問題意識

空き家は個人財産である一方、管理不全状態となると悪影響を与える外部性を有するようになるため、個人の問題に留まらず地域の問題でもある。

地方自治体のマンパワー不足等により、除却を中心とした対応や危険な特定空家等になってからの対応では限界がある。

特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用促進及び適切な管理等を促進するこれまでの取組みでは不十分である。

#### (6) 発生抑制・活用促進にかかる課題

活用等に向けた所有者の意識が乏しく、高齢の所有者などは、管理や活用の情報を取得することが困難な場合もある。

相続前の話し合い不足等により、相続後の意思決定に時間を要する。

遠隔地に居住する相続人又は活用意向のない相続人の場合、管理不全となる可能性が大きい。

活用意向があっても利用可能な相談先が少なく、買い手・借り手がみつからないまま放置するおそれもある。

地域の拠点となるエリアへの空き家の集中は、地域の本来的機能を低下させるおそれがある。

地方自治体の空き家担当部局と福祉等の他の部局との連携が限制的である。

#### (7) 適切な管理・除却の促進にかかる課題・問題意識

##### 〈所有者の抱える課題〉

所有者の管理意識が十分とはいえない。

管理や除却にかかる情報の不足。

管理不全の空き家が放置されると、特定空家等となるおそれがある。

管理状態を問わない固定資産税の住宅用地特例の適用が空き家を温存させるおそれがある。

その一方、除却後の負担増の懸念から所有者が解体を躊躇することも想定される。

##### 〈地方自治体の抱える課題〉

マンパワー・専門的知識不足により所有者への働きかけ等が不十分である。

特定空家等のハードルが高く、特定空家等であると判断することを躊躇する。

特定空家等となる前の段階での対処が不十分である。

固定資産税担当課は特定空家等に該当しないと（勧告がないと）、事実上住宅用地特例を解除することは困難である。

財産管理制度や代執行制度などは、手続負担等により活用を躊躇する。

\* \* \* \* \*

## 2.2.2.改正空家法のポイント

改正空家法は、「今後のあり方」を基礎とし、空き家の増加がさらに見込まれるなか、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空き家対策を総合的に強化するものです。

### (1) 所有者の責務強化

- \* 現行の適切な管理の努力義務に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務を追加

### (2) 空家等の活用拡大

#### ① 空家等活用促進区域

- \* 市町村が空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めた場合に接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建替え等を促進
- \* 市町村長は、区域内の空家等の所有者等に対し指針に合った活用を要請

#### ② 空家等管理活用支援法人

- \* 市町村長は、空家等の管理や活用に取り組む NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人として指定

### (3) 空家等の管理の確保

- \* 市町村長は、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等を管理不全空家等として、指導、勧告
- \* 勧告を受けた管理不全空家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例を解除

### (4) 特定空家等の除却等

- \* 市町村長に特定空家等の所有者等に対する報告徴収権を付与
- \* 特定空家等に対する命令等の事前手続きを経るいとまがないときの緊急代執行制度を創設
- \* 所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用徴収を円滑化
- \* 市区町村長に財産管理人の選任請求権を付与

[https://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000160.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000160.html) を一部修正

## (1) 所有者等の責務強化

### ○日本国憲法（昭和 21 年憲法）

第 29 条 財産権は、これを侵してはならない。

- ② 財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。
- ③ 私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。

### ○民法（明治 29 年法律第 89 号）

#### （基本原則）

第 1 条 私権は、公共の福祉に適合しなければならない。

- 2 権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。
- 3 権利の濫用は、これを許さない。

#### （所有権の内容）

第 206 条 所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。

憲法に明記されているように、所有権をはじめとする私権は、「公共の福祉に適合する」ことが求められ、権利の濫用は許されません。また、民法では、所有権は「法令の制限内において」行使し得るものとされています。

空家法では、空き家が地域に及ぼす悪影響について、公共の福祉を害するものと捉え、必要最低限の範囲で所有権の適正な行使を求めようとしています。

旧法においても、空家等の所有者が、その管理を怠って周囲の生活環境に悪影響を及ぼすことまで許されることではないと捉え、旧第 3 条において、空家等の所有者等に対して、空家等の適切な管理について努力義務を課し、その責務を明らかにしていました。

これに加え、新第 5 条では、空家等の所有者等の努力義務として「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」することが加えされました。

いずれも努力義務に留まり、その努力を怠っただけでは、何らかの法的な効果が生じるということはありませんが、その結果として、空家等が管理不全空家等又は特定空家等であると判断される場合には、それらに対する行政指導や行政処分の対象とされることになります。

## (2) 空家等の活用拡大

### ア 空家等活用促進区域の創設

「今後のあり方」では、地域の拠点となるエリアにおける空き家の集積について、その地域の本来の機能を低下させるおそれがあることから、地域特性等を踏まえた一定のエリアにおける重点的な活用を促進する仕組み（所有者への働きかけや重点支援、接道・用途規制の合理化など）を設けることを挙げています。

新法では、これを踏まえ、新たに、市町村が策定する空家等対策計画に空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めることができることとされています。（第7条第3項及び第4項）。

空家等活用促進区域とは、中心市街地、地域再生拠点などの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を指します。

空家等活用促進指針とは、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であり、当該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（「誘導用途」）に関する事項等が定めるものです。市町村長は、当該区域内の空家等について、当該区域内の経済的・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ます（第16条）。

また、空家等活用促進指針においては、接道規制や用途規制等の特例を受けるための要件を定めることができ、空家等の敷地が接面する道路の幅員が4メートル未満でも建替・改築等ができるようにするほか、各用途地域で制限された用途でも、空家等活用促進指針に定めた用途への変更ができるものとされています（第7条、第17条）。

### イ 空家等管理活用支援法人

市町村のマンパワー不足に対応するため、改正空家法では、市町村長が、NPOや民間企業等を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制度が創設されました。

支援法人は、空家等の所有者等・活用希望者に対する情報提供、委託に基づいた空家等の管理や空家等の所有者等の探索等の業務を行うほか、市町村に対して空家等対策計画の作成等や財産管理制度（民法等）の利用の提案等を行うことができることとされています（第23条から第28条）。

### (3) 空家等の管理の確保

#### ア 特定空家等に対する措置

市町村長は、特定空家等に該当すると判断した空家等の所有者等に対して、「悪影響の程度と危険等の切迫性」に限界づけられつつ、行政指導（助言・指導、勧告）、行政処分（命令）、行政代執行を行うことができるとされています。なお、所有者等が勧告（行政指導）に従わない場合には、地方税法の規定により、固定資産税等の住宅用地特例を受けることができなくなり、命令に違反した場合には、所有者等が50万円以下の過料に処される旨が規定されています。

なお、新法においては、「災害その他非常の場合」における緊急代執行制度が創設されました（後述「緊急代執行制度の創設」参照）。

#### イ 管理不全空家等に対する措置

旧法では、適切な管理がなされていない空家等であっても、特定空家等として勧告を受けない限り住宅用地特例の除外措置が講じられることがなく、今後増加することが見込まれる空家等に対し十分に対処することができないことが懸念されます。

そこで、新法では、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が基本方針に追加されています（第6条第2項第3号）。

そのうえで、「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市町村長が判断する空家等」を「管理不全空家等」と定義し、市町村長は、管理不全空家等の所有者等に対し、国が定める管理についての指針に即して、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ものとされています（第13条第1項）。

また、指導をしても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することができるものとされています（第13条第2項）。

さらに、管理不全空家等として勧告を受けた場合には、地方税法の規定により、特定空家等として勧告を受けた場合と同様に、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることになります。この2つの場合は、空家等の程度が異なるものであり、その意味合いも異なるものと考えられますが、いずれも、地方税法側では空家法に基づく行政指導が重ねられることを起動スイッチとしています。

#### (4) 特定空家等の除却等

##### ア 所有者等に対する報告徴収権

旧法においては、市町村長が特定空家等に係る措置を講ずる場合、特定空家等への立入調査の権限が認められており、調査を拒んだ場合等には過料に処せられます（第9条第2項及び旧第16条第2項）。一方、除却等の予定の有無など所有者等の意向を把握する必要がある場合や、所有者等が助言・指導に従っているかを把握する必要がある場合には、立入調査により単に特定空家等の外形的な物的状況を知るだけでは、市町村長は、所有者等の意向を十分に把握することができず、適切に対処することができません。

そこで、新法では、特定空家等に対する助言、指導、勧告又は命令に必要な限度において、当該特定空家等の所有者等に対し、特定空家等に関する事項につき必要な報告を求めることができることとし、報告をしない場合や虚偽の報告をした場合には過料に処することとされています（第9条第2項及び第30条第2項）。

##### イ 緊急代執行制度の創設

「今後のあり方」において、近年の激甚化・頻発化する自然災害等を踏まえ、手続を経る時間がない場合に緊急に迅速な代執行を可能とするといった仕組みが必要であることから、緊急時の代執行など、市町村長が特定空家等を対象に行う措置をより円滑化する仕組みについて必要性に言及されました。

新法では、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、当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、所有者等の負担において、自ら当該措置を行うことができることされています（第22条第11項）。

##### ウ 代執行費用の徴収円滑化

特定空家等の所有者等が明らかな場合の代執行は、旧法第14条第9項により「行政代執行法の定めるところに従い」行われることから、その費用は、国税滞納処分の例により、代執行に要した費用の額及びその納期日を定めて、義務者（特定空家等の所有者等）に対して文書をもって納付を命じ、義務者が納付しない場合には、告知・督促をした上で、財産を差し押さえ、公売等により換価が行われます（行政代執行法第5条及び第6条）。

一方、特定空家等の所有者等が不明の場合に行われる旧法第14条第10項に基づく略式代執行では、「行政代執行法の定めるところに従い」とは規定されておらず、代執行の実施後に義務者である所有者等が明らかになったとしても、所有者等が費用を支払わないときには、市町村長は、費用負担について民事訴訟を提起することとなります。

そこで、略式代執行及び前述の緊急代執行により要した費用の徴収についても、通常の代

執行と同様に、行政代執行法第5条及び第6条を準用することとされています（第22条第12項）。

#### エ 財産管理制度の利用円滑化

空家等の所有者等が不明な場合、空家等の適正な管理や代執行に要した費用の回収をするために、市町村長が民法に基づく財産管理制度（不在者財産管理制度、相続財産管理制度）を利用する場合があり、その案件は増加傾向にあります。一方で、どのような場合に市町村長が利害関係人として財産管理人の選任申立てができるかが不明確との声があり、「今後のあり方」では、市町村の積極的な対応を可能とする取組みとして、相続人が不存在の場合等、空き家の適切な管理が見込まれない場合に、市町村による財産管理制度の利用を円滑化する仕組みを設けるべきものとされました。

そこで、新法では、所有者不明土地法の規定も参考にしつつ、財産管理制度に関する民法の特例に係る規定が盛り込まれており、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、民法の規定による不在者の財産の管理に必要な処分の命令又は相続財産の清算人の選任の請求をすることができるものとされています（第14条第1項）。

また、不在者財産管理制度や相続財産管理制度により選任された財産管理人は、不在者の財産全般又は相続財産全般を管理することとされていますが、所有者が特定できず、又は所有者の所在が不明な個々の所有者不明建物等の管理に特化した新たな財産管理制度として所有者不明建物管理命令が令和3年民事基本法制の見直しにより創設されました。また、土地や建物の所有者及びその所在が明らかである場合であっても、土地や建物が管理されずに放置されて周囲に悪影響を及ぼす事態が発生しているなど、現に土地や建物が管理不全状態になっているときに、その土地や建物を適切に管理するための新たな財産管理制度として、管理不全土地管理命令及び管理不全建物管理命令も創設されました。

新法では、これらの命令についても、市町村長は、地方裁判所に対して請求することができるものとされています（第14条第2項及び第3項）。

#### （5）5年後の再検討

新法附則においても、旧法同様に「政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする」と規定されています。

### 3.空き家に関する現況

#### 3.1.本町の現況

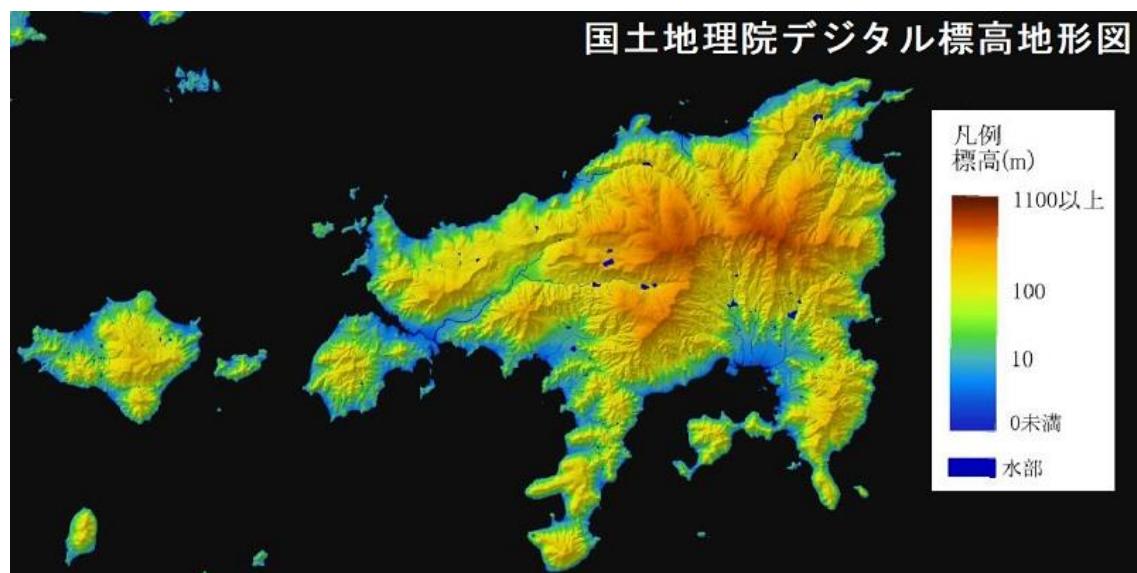
##### 3.1.1.本町の成り立ちと地理

昭和 30 (1955) 年に、淵崎村、四海村、大鐸村、北浦村及び豊島村と土庄町が合併し、本町は新たな土庄町として発足、同 32(1957) 年 に大部村が編入され、現在に至っています。

本町の行政区域は、瀬戸内海国立公園の東部に浮かぶ小豆島の西北部、豊島、小豊島、沖之島ほかから構成されます。

恵まれた自然条件のもとで、本町は、従来から観光立町を標榜し、観光を町政の重要施策と位置づけ、必要な港湾、道路、水資源確保等の基盤施設の整備に取り組んでいますが、離島であるがゆえに不便が生じていることは否定し難いと考えられます。

本町の総面積は 74.34km<sup>2</sup> (令和 5 年全国都道府県市区町村別面積調 (国土地理院)) に及びますが、国土地理院デジタル標高地形図に明らかなように平地は限られます。



土地の用途について、固定資産税概要調書 (R3) の評価総地積でみると、宅地は 3,243,846m<sup>2</sup> であり、評価総地積合計 55,691,279m<sup>2</sup> の 5.8%に過ぎません。また、農地（田畠）として活用されている面積は 11,335,449m<sup>2</sup> であり、総面積の 20.4%です。

### 3.1.2.本町の人口・世帯数

令和2年国勢調査によれば、本町の人口は12,846人、世帯数（施設などを除く一般世帯数）は5,750世帯です。

| 令和2年国勢調査<br>(2020.10.1) | 人 口           |              |              | 世 帯 数        |              |           |
|-------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
|                         | 総 数           | 男            | 女            | 総 数          | 一 般 世 帯      | 施設等の世帯    |
| 香川県                     | 950,244       | 459,197      | 491,047      | 406,985      | 406,062      | 923       |
| 小豆郡                     | 26,716        | 12,665       | 14,051       | 11,910       | 11,874       | 36        |
| <b>土庄町</b>              | <b>12,846</b> | <b>6,044</b> | <b>6,802</b> | <b>5,750</b> | <b>5,737</b> | <b>13</b> |

注) 施設等の世帯とは、社会施設の入所者、病院の長期入院患者、学生寮の入寮者などの集まり。

香川県の人流・物流の転換点である瀬戸大橋開通(1988(S63)年)及び高松空港移転(1989(H1)年)を踏まえ、1985(S60)年を起点として人口と世帯数の推移を追います。

1985(S60)年の本町の人口は20,752人、世帯数は6,740世帯であり、人口、世帯数ともに減少の一途にあります。

比較しやすくするために、1985(S60)年を100として本町と香川県の人口・世帯数の変化をたどると、2020(R2)年の香川県の人口は92.9ですが、本町の人口は61.9まで減少しています。一方、香川県の世帯数については、全国的な傾向と同様に132.8まで増加していますが、本町では85.3まで減少しています。

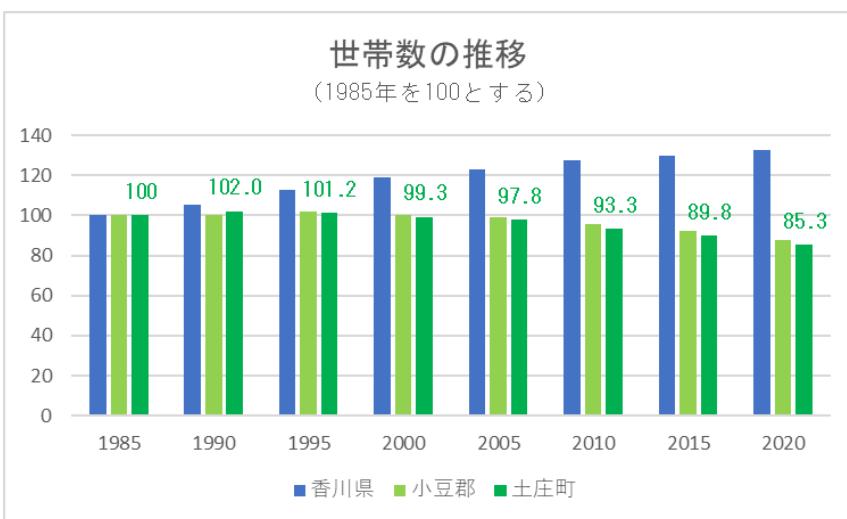
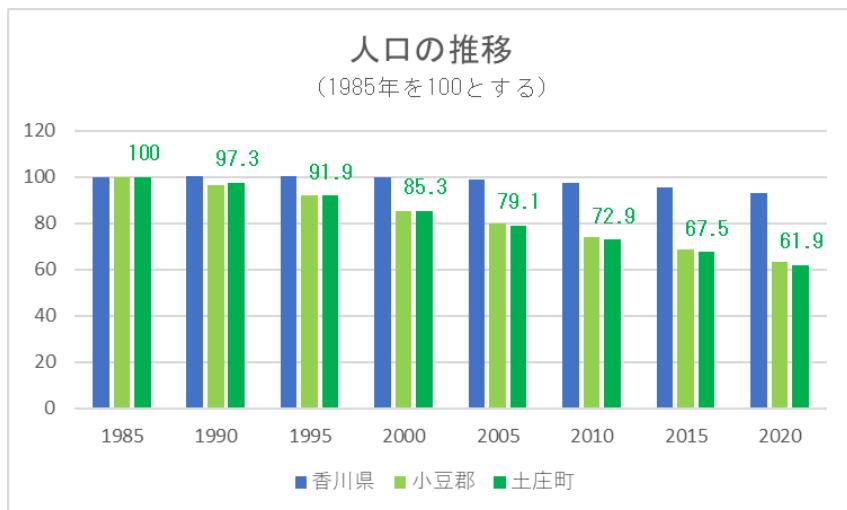
世帯数の減少は、空き家問題に直接的な影響が想定されます。

#### 本町の人口と世帯の推移（国勢調査）

| 人口         | 1985          | 1990          | 1995          | 2000          | 2005          | 2010          | 2015          | 2020          |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 香川県        | 1,022,569     | 1,023,412     | 1,027,006     | 1,022,890     | 1,012,400     | 995,842       | 976,263       | 950,244       |
| 世帯数        | 1985          | 1990          | 1995          | 2000          | 2005          | 2010          | 2015          | 2020          |
| 香川県        | 305,767       | 321,453       | 345,422       | 363,955       | 375,634       | 389,652       | 397,602       | 406,062       |
| 小豆郡        | 42,185        | 40,646        | 38,774        | 36,014        | 33,668        | 31,275        | 28,864        | 26,716        |
| <b>土庄町</b> | <b>20,752</b> | <b>20,191</b> | <b>19,074</b> | <b>17,711</b> | <b>16,411</b> | <b>15,123</b> | <b>14,002</b> | <b>12,846</b> |

#### 本町の人口と世帯の推移（国勢調査／1985(S60)年を100とする）

| 人口         | 1985       | 1990        | 1995        | 2000        | 2005        | 2010        | 2015        | 2020        |
|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 香川県        | 100        | 100.1       | 100.4       | 100.0       | 99.0        | 97.4        | 95.5        | 92.9        |
| 世帯数        | 1985       | 1990        | 1995        | 2000        | 2005        | 2010        | 2015        | 2020        |
| 香川県        | 100        | 105.1       | 113.0       | 119.0       | 122.8       | 127.4       | 130.0       | 132.8       |
| 小豆郡        | 100        | 96.4        | 91.9        | 85.4        | 79.8        | 74.1        | 68.4        | 63.3        |
| <b>土庄町</b> | <b>100</b> | <b>97.3</b> | <b>91.9</b> | <b>85.3</b> | <b>79.1</b> | <b>72.9</b> | <b>67.5</b> | <b>61.9</b> |



2015国勢調査

14,002  
一般世帯 (6,050世帯)

国勢調査にみる2015年から2020年までの変化

増減 -1,156  
(-313世帯)

2020国勢調査

12,846  
一般世帯 (5,737世帯)

|       | 本町へ転入 | 本町から転出 | 転入-転出 |
|-------|-------|--------|-------|
| 高松市   | 142   | 234    | -92   |
| 小豆島町  | 131   | 193    | -62   |
| 坂出市   | 7     | 18     | -11   |
| 観音寺市  | 11    | 3      | 8     |
| 三豊市   | 2     | 9      | -7    |
| 丸亀市   | 14    | 19     | -5    |
| 県内他市町 | 37    | 44     | -7    |
| 県外市町村 | 546   | 562    | -16   |
| 小計    | 890   | 1,082  | -192  |

|          | 本町へ転入 | 本町から転出  | 転入-転出 |
|----------|-------|---------|-------|
| 外国       | 51    | (同数と仮定) | 0     |
| 5年前常住地不詳 | 2     | (同数と仮定) | 0     |
| 移動状況不詳   | 124   | (同数と仮定) | 0     |

自然増減 概ね 900~1,000人 /5年  
社会増減 概ね 200人 /5年

$$964 = 1,156 - 192$$

## 3.2.家屋等の状況

### 3.2.1.家屋等の状況

家屋等の状況について、固定資産税概要調書(R3)では、木造建物は 15,331 棟(919,747m<sup>2</sup>)、木造以外の建物は 4,159 棟(579,587m<sup>2</sup>)で、計 19,490 棟(1,499,334m<sup>2</sup>)とされています。

固定資産税概要調書 (R3) 第 22 表から抜粋

|      | 棟数 (*) | 床面積 (m <sup>2</sup> ) |
|------|--------|-----------------------|
| 木造   | 15,331 | 919,747               |
| 木造以外 | 4,159  | 579,587               |
| 計    | 19,490 | 1,499,334             |

(\*) 固定資産税の賦課にあたっては、構造や建築時期に分けて 1 棟と數えます。  
たとえば 1 回増築があれば 2 棟と數えられます。

### 3.2.2.空き家実態調査

令和 3 年度において、土庄町空き家等実態調査を実施しました。

#### ○空き家等戸数

令和 3 年度の調査において、土庄町全体で 952 戸の空き家を把握しました。その区分及び区分ごとの戸数は次のとおりです。

#### 空き家実態調査における区分

##### 【空き家】

住宅・土地統計調査での定義による空き家のうち、一戸建てで、別荘や賃貸用・売却等の住宅を除くもの

##### 【空き家等（危険建築物）】

危険家屋ではないが、家屋以外の危険建築物を抱える空き家

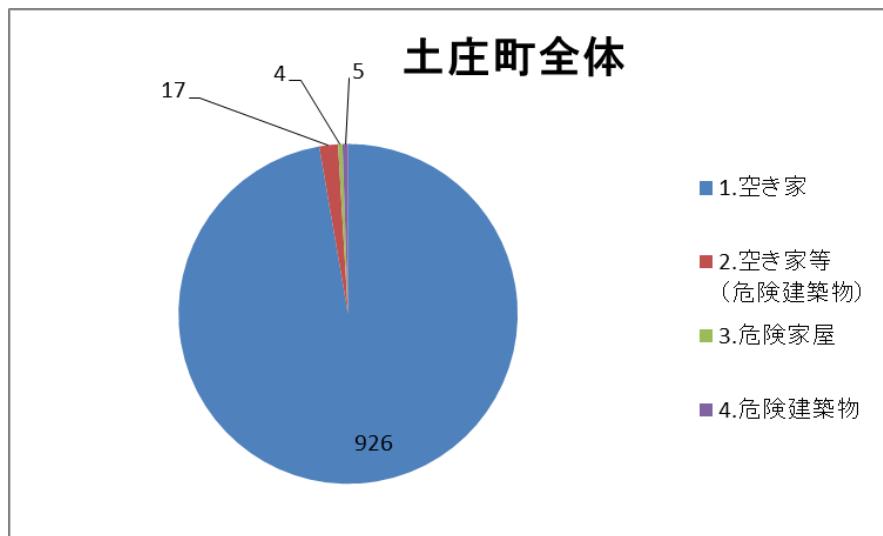
##### 【危険家屋】

空き家で危険な破損、剥離、腐敗があるものや傾きがあるもの

##### 【危険建築物】

家屋以外のすべての建築物（土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱、若しくは壁を有するもの、塀及び門柱等）の中で、破損、剥離、腐敗があるものや傾きがあるもの

| 区分 | 空き家 | 空き家等<br>(危険建築物) | 危険家屋 | 危険建築物 | 計<br>(単位：戸) |
|----|-----|-----------------|------|-------|-------------|
| 戸数 | 926 | 17              | 4    | 5     | 952         |

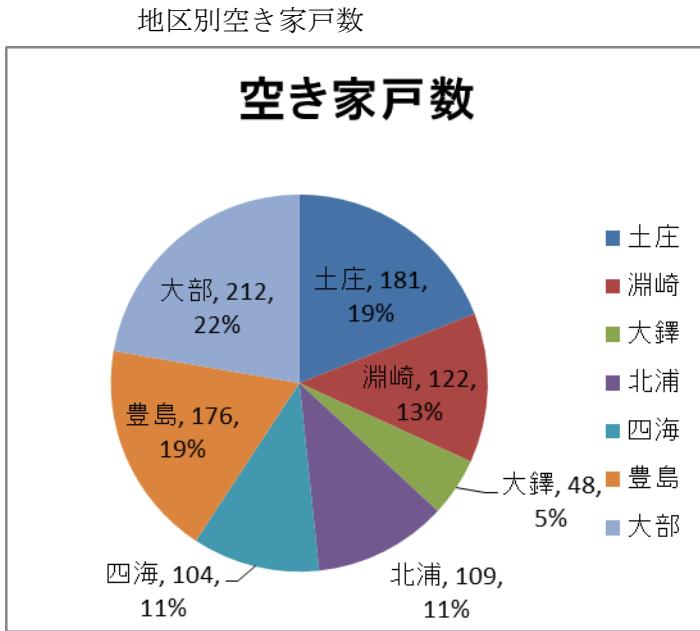


#### ○地区別の空き家等戸数

地区別の空き家戸数は、大部地区が 212 戸と最も多く、次いで土庄地区 181 戸、また、最も少ない地区は大鐸地区で、48 戸です。

単位：戸

| 地区名 | 1.空き家 | 2.空き家等<br>(危険建築物) | 3.危険家屋 | 4.危険建築物 | 合計  |
|-----|-------|-------------------|--------|---------|-----|
| 土庄  | 180   | 0                 | 1      | 0       | 181 |
| 淵崎  | 120   | 1                 | 1      | 0       | 122 |
| 大鐸  | 48    | 0                 |        | 0       | 48  |
| 北浦  | 107   | 1                 | 1      | 0       | 109 |
| 四海  | 101   | 2                 | 0      | 1       | 104 |
| 豊島  | 165   | 7                 | 0      | 4       | 176 |
| 大部  | 205   | 6                 | 1      | 0       | 212 |
| 合計  | 926   | 17                | 4      | 5       | 952 |



#### ○不良度及び危険度の判定

空き家等の不良度の判定により、「D：管理が行き届いておらず、損傷が激しい」または「E：倒壊の危険性が有り、解体などの緊急度が極めて高い」家屋は77戸を数え、大部地区、豊島地区に多く見られます。

単位：戸

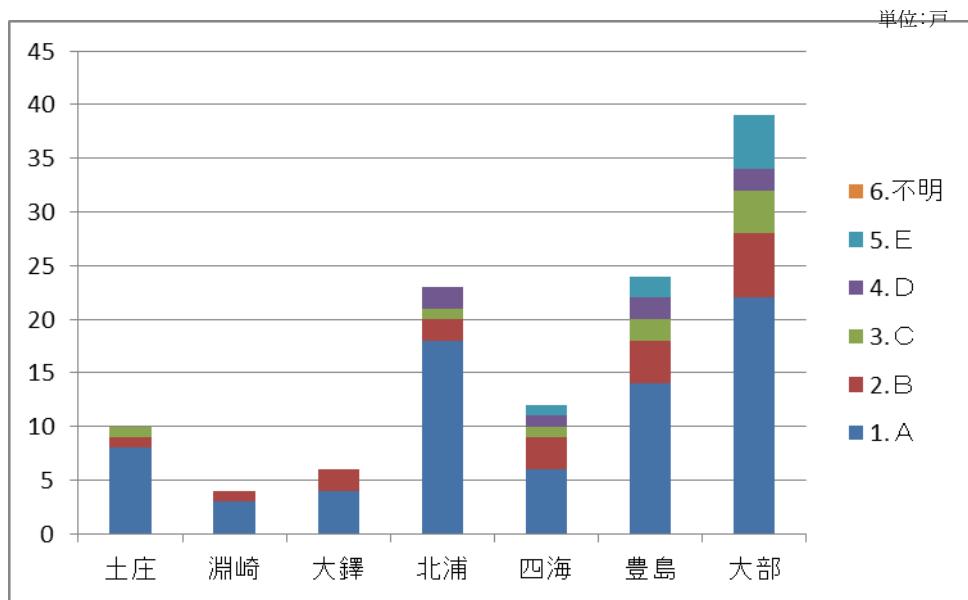
|    | 1.A | 2.B | 3.C | 4.D | 5.E | 6.不明 | 合計  |
|----|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|
| 土庄 | 159 | 12  | 4   | 4   | 2   | 0    | 181 |
| 淵崎 | 102 | 13  | 5   | 0   | 2   | 0    | 122 |
| 大鐸 | 34  | 7   | 3   | 0   | 3   | 1    | 48  |
| 北浦 | 85  | 14  | 3   | 5   | 2   | 0    | 109 |
| 四海 | 71  | 19  | 5   | 2   | 7   | 0    | 104 |
| 豊島 | 121 | 18  | 12  | 5   | 19  | 1    | 176 |
| 大部 | 135 | 28  | 23  | 6   | 20  | 0    | 212 |
| 合計 | 707 | 111 | 55  | 22  | 55  | 2    | 952 |
|    | 873 |     |     | 77  |     |      |     |

・地区ごとの空き家等について、下記の常態別に、不良度の判定結果を下図に示します。

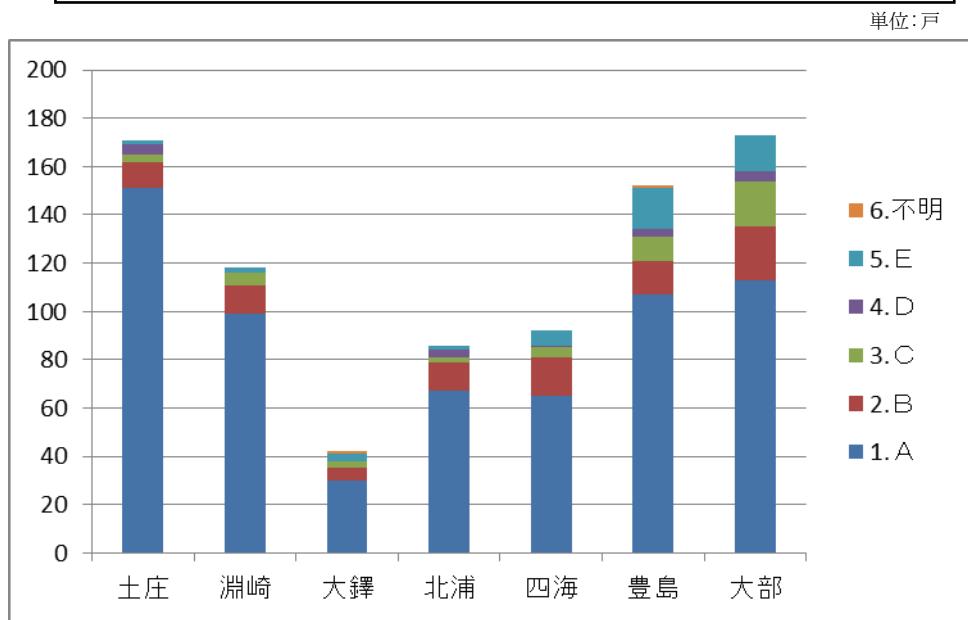
\*周囲に対する危険度のランク

- I :倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がない。
- II :倒壊した場合に、隣家又は公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある。

I 倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がない



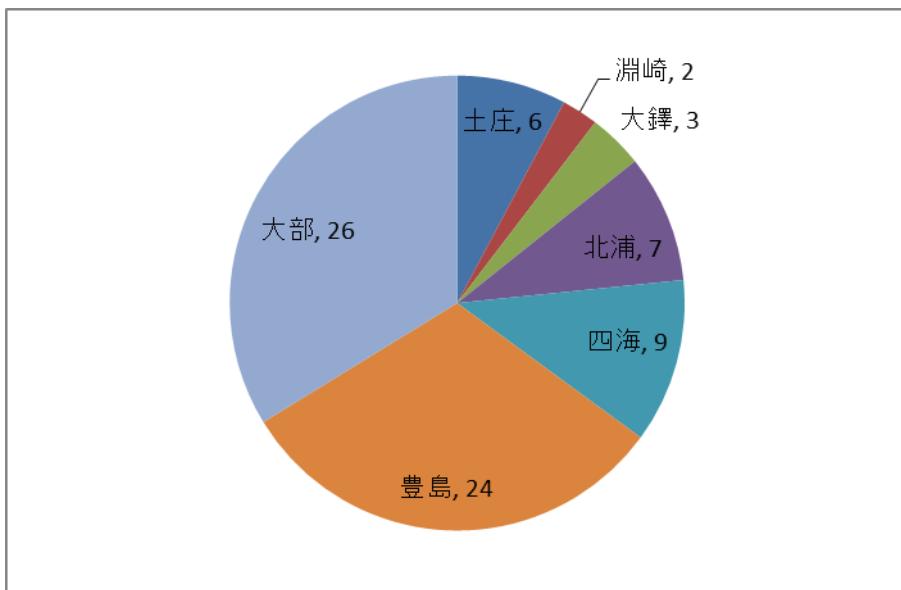
II 倒壊した場合に、隣家又は公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある



## ○危険家屋及び危険建築物

危険家屋は、住宅の不良度の判定で 100 点以上のD及びEに該当する家屋をいい、土庄町全体で 77 戸確認されます。地区別の内訳としては、土庄地区 6 戸、淵崎地区 2 戸、大鐸地区 3 戸、北浦地区 7 戸、四海地区 9 戸、豊島地区 24 戸、大部地区 26 戸です。

そのうち、危険度・老朽度に対する判定は、「1. 建物が倒壊し、第三者に危害を及ぼす可能性あり」が 66 戸で約 86% に達しています。



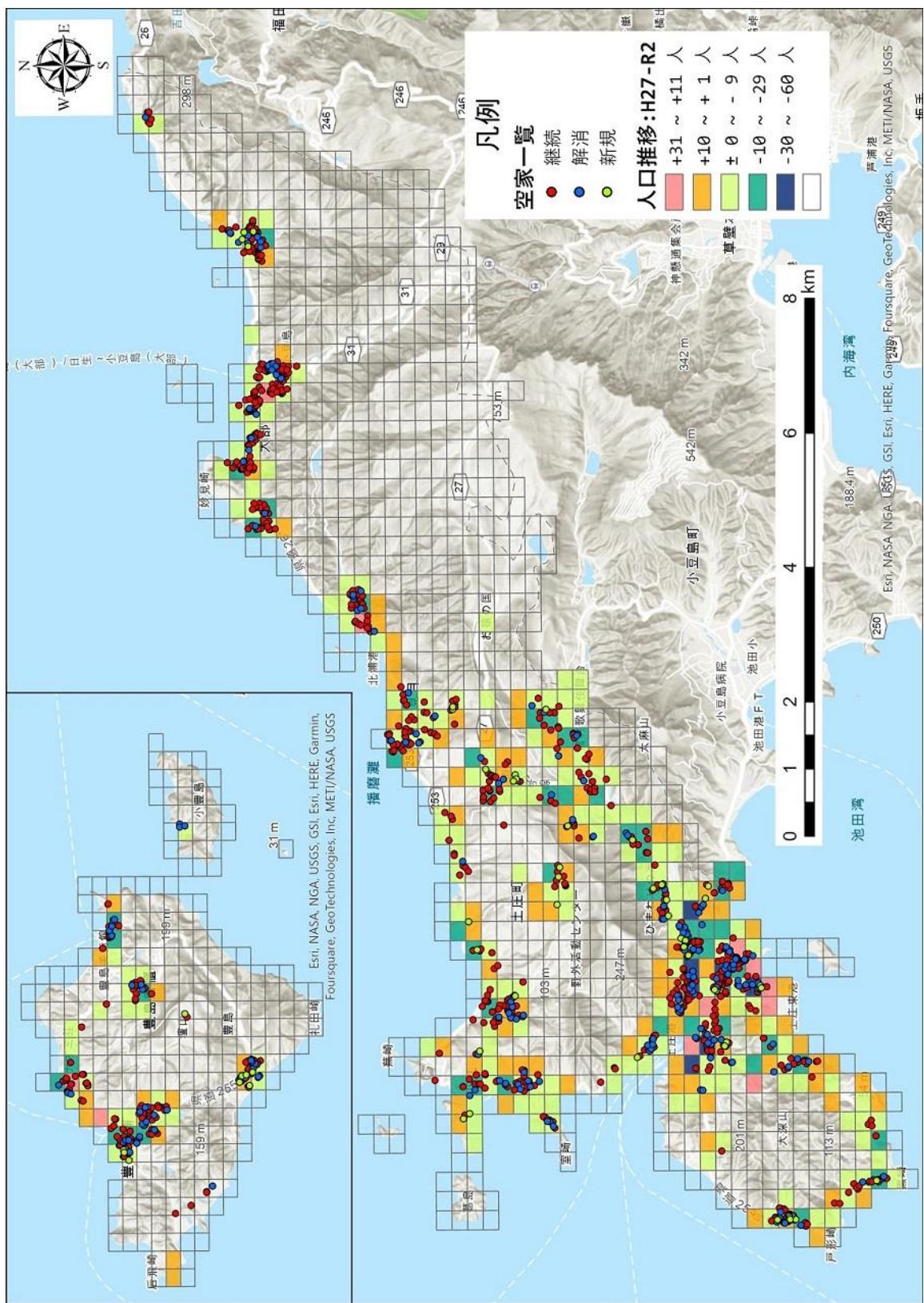
## ○令和 3 年度空き家実態調査の成果と人口移動との比較

### ・人口の動き

人口減少が続く本町においても、人口増加を示すピンク色、黄色のエリアと人口減少を示す黄緑色、緑色、青色のエリアに分かれています。

### ・空き家の把握

空き家の新規把握点（黄緑色）、継続把握点（赤色）、解消把握点（青色）を示しています。継続把握点（赤色）は全般的にみられます。土庄、淵崎などでは、解消把握点（青色）が多くみられます。新規把握点も、淵崎などをはじめ人口が把握されるエリアで把握されています。



### 3.3.関連する制度等の現況と今後

#### 3.3.1.令和3年民事基本法制の見直し

令和3(2021)年4月28日に「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第24号)及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」(令和3年法律第25号)が公布されました。

##### ○民法の所有権等に関わるルールの改正（令和5(2023)年4月1日施行）

- ・財産管理制度の見直し
- ・共有制度の見直し
- ・相隣関係の見直し
- ・相続制度の見直し

##### ○相続土地国庫帰属制度の創設（令和5(2023)年4月27日施行）

- ・相続又は遺贈により取得した土地について、一定の条件の下に国庫に帰属させることを可能とする。

##### ○不動産登記法（相続登記）の改正（令和6(2024)年4月1日施行）

- ・相続登記の申請を義務化する。

##### ○不動産登記法（変更登記）の改正（政令で定める施行日（R8(2026).4.27まで））

- ・住所等の変更登記の申請を義務化する。

所有者不明土地問題や空き家問題を踏まえた改正です。

今後、裁判例の積み重ねが待たれます。

#### 3.3.2.農地法の改正

「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」(令和4年法律第56号)により、「農地法」(昭和27年法律第229号)第3条第2項第5号に規定されていた面積要件が令和5年4月1日から廃止されました。

これにより、常時従事などの要件を満たせば、いわゆる農家資格の有無に関わらず農地の買受が可能となり、農地付き空き家の対処が進むことが期待されます。

### 3.3.3.建築物省エネ法等の改正

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、省エネルギー対策や木材利用促進の観点から、「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」(令和4年法律第69号)が公布され、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」(平成27法律第53号)及び「建築基準法」(昭和25年法律第201号)の改正が令和7(2025)年までに段階的に施行されます。

令和7(2025)年には、全ての新築住宅・建築物について省エネ基準適合が義務化されます。

現在においても、新耐震基準(S56.6~)に適合しない住宅等を住宅ストックとして活用するには様々な課題があります。たとえば、旧耐震基準の空き家の譲渡にあたり、「空き家の譲渡所得の3千万円特別控除」を受けるには耐震リフォーム後に譲渡するか、更地化してから譲渡するか、いずれかであることが求められ、既存不適格建物の存続は肯定的には捉えられていません。

令和7(2025)年施行の建築物省エネ性能の義務化についても、同様の考え方で立たざるを得ないものであり、既存住宅に対する価値観や経済的評価に少なからず影響するものと考えられ、既存住宅の「身の振り方」はますます難しくなることが予想されます。

省エネ住宅の基準は段階的に変わります  
2025(R7)年には今の省エネ住宅が新築住宅の基準に

<2050年カーボンニュートラルに向けた取組>



抜本的な取組の強化が  
必要不可欠

新築について、ZEH・ZEB水準の  
省エネ性能の確保を目指す

ストック平均で、ZEH・ZEB  
(ネットゼロ・エネルギー・ハウス／ビル)  
水準の省エネ性能の確保を目指す

.....

2030年

.....

2050年

#### 【建築主の性能向上努力義務】



[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000103.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_tk4_000103.html)

### 3.3.4.空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進

空き家と所有者不明土地等は、混在する場面もみられ、空き家対策と所有者不明土地等対策の連携を進めることは有益です。所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議でも、これらの対策を一体的・総合的に推進すべきことが示されています。



## 空き家対策と所有者不明土地等対策の一體的・総合的推進（政策パッケージ）



★今後、法改正等で措置する予定の事項

\*改正所有者不明土地法(R4)・改正土地基本法(R2)

#### 4.本計画の位置づけ

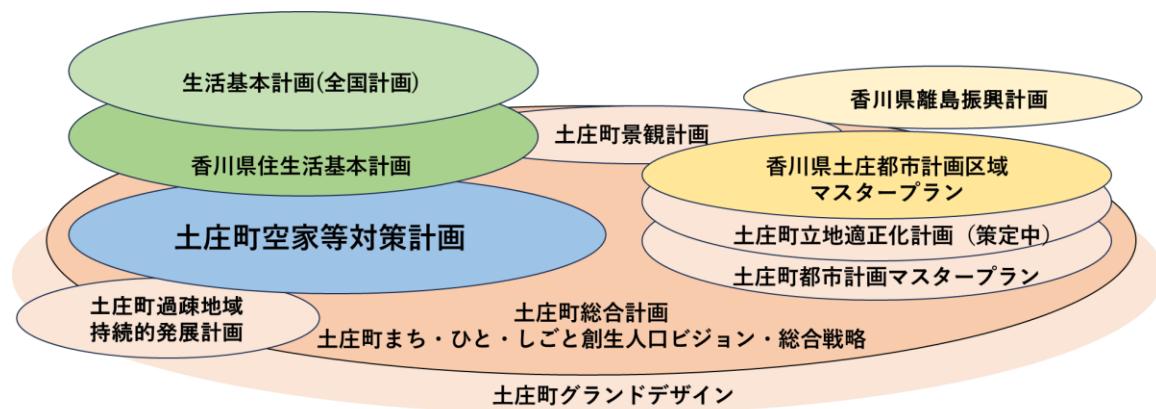
本計画は、空家法第6条第1項に規定に基づく空家等対策計画です。

本条では、空家等対策計画の策定は市町村の任意にとされていますが、空家条例第4条では、本計画を「策定し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとする」と記され、さらに重みのある位置づけが与えられています。

また、本計画と関連する行政計画としては、香川県住生活基本計画(令和4(2022)年3月)、土庄町グランドデザイン(令和2(2020)年)、第6次土庄町総合計画(平成25(2013)年)、第2期土庄町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略(令和2(2020)年)、土庄町過疎地域持続的発展計画(令和3(2021)年)、土庄町都市計画マスターplan(令和4(2022)年)、土庄町景観計画(平成29(2017)年変更)などが挙げられます。本計画については、これらの行政計画と整合性を図ることが求められます。離島という特性からは、香川県離島振興計画との関連性も挙げておかなければなりません。

なかでも、上位計画である香川県住生活基本計画、空き家対策と関連性が高い過疎対策が示された土庄町過疎地域持続的発展計画、同じく人口減少対策が示された第2期土庄町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略、都市としてのあり方が示された都市計画マスターplanとの間では、施策等や成果指標を整理しておくことが必要となります。

また、土庄町総合計画の端境期であることから、土庄町グランドデザインとの整合性に配意します。



## 5.本計画の期間とその対象

### 5.1.計画期間

本計画の期間は、令和 5(2023)年度から令和 14(2032)年度までとしますが、概ね 5 年後（令和 9(2027)年度）に中間見直しを行い、必要があれば更新するものとします。

|                               | R3<br>2021 | R4<br>2022 | R5<br>2023 | R6<br>2024 | R7<br>2025 | R8<br>2026 | R9<br>2027 | R10<br>2028 | R11<br>2029 | R12<br>2030 | R13<br>2031 | R14<br>2032 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 住生活基本計画(全国)                   |            |            |            |            | 見直し        | 更新         |            |             |             |             | 更新          |             |
| 香川県住生活基本計画                    |            |            |            |            | 見直し        | 更新         |            |             |             |             | 更新          |             |
| 土庄町総合計画                       |            |            | 更新         |            |            |            |            |             |             |             |             | 見直し         |
| 土庄町まち・ひと・しごと創生<br>人口ビジョン・総合戦略 |            |            |            | 見直し        | 更新         |            |            |             | 見直し         | 更新          |             |             |
| 土庄町空家等対策計画                    |            | 空家法改正      |            |            | 空家法見直し     |            |            |             |             |             |             |             |
|                               |            | 改訂         |            |            |            | 見直し        | 更新         |             |             |             |             |             |
| 土庄町過疎地域持続的発展計画                |            |            |            |            | 見直し        | 更新         |            |             |             | 見直し         | 更新          |             |
| 香川県 土庄都市計画<br>区域マスタープラン       | 更新         |            |            |            |            |            |            |             |             | 一部見直し       | ～R22        |             |
| 土庄町都市計画<br>マスタープラン            |            | 策定         |            |            |            |            |            |             |             |             |             | ～R23        |
| 土庄町景観計画                       | H23～       |            |            |            |            |            |            |             |             |             |             |             |

### 5.2.対象地区

本町全域とします。

ただし、各々の地域の特性に配慮した施策を講じるものとします。

## 6.本計画の方向性

### 6.1.本町の関連計画等

#### 6.1.1.土庄町グランドデザイン

本町では、令和2(2020)年3月、中・長期的視点（概ね10年後から30年後まで）で、本町の目指すべき将来像とその実現に向けた施策等を示す「土庄町グランドデザイン」を策定しており、これを軸として本計画の方向性を定めます。

このグランドデザインについては、「町政の経営方針を定める最上位計画はあくまでも総合計画」としつつ、「中・長期的な視点でのまちづくりの将来像を示すもの」で「今後の総合計画等を検討する際の指針」とされているもので、4つの重点方針が掲げられています。

- 重点方針1 町民生活を守る生活環境の形成**
- 重点方針2 地域特性を活かした産業の振興**
- 重点方針3 産業、生活面での積極的な新技術の導入**
- 重点方針4 未来を担う人材の活躍の場づくり**

#### 重点方針のゾーニング



重点方針 1 町民生活を守る生活環境の形成

施策方針 1 町民生活を支えるシビックコアの形成

- \* 行政機能の集積
- \* 生活支援機能の充実
- \* 民間サービスの充実

施策方針 2 地区の生活を支える小さな拠点の形成

- \* 新たなコミュニティ運営の導入
- \* 地域に伝わる伝統文化の保存、継承

施策方針 3 人材の誘致

重点方針 2 地域特性を活かした産業の振興

施策方針 1 観光関連産業の振興

- \* 新たな観光資源の開発
- \* 観光インフラの充実
- \* ロングステイ観光の開発
- \* 地域が一体となった観光地づくり

施策方針 2 農漁業の振興

- \* 6次産業化の推進
- \* 地域ブランドの強化

施策方針 3 人材の誘致、育成

施策方針 4 関係人口の創出

- \* 地域人材の誘致、育成
- \* アート人材の誘致、育成

重点方針 3 産業、生活面での積極的な新技術の導入

施策方針 1 新技術の導入による生活環境の維持

施策方針 2 新技術を活用した産業振興

- \* 新技術を観光業の振興

施策方針 3 新技術を活用した公共サービス

重点方針 4 未来を担う人材の活躍の場づくり

施策方針 1 魅力的な教育の実践

- \* 産学官の連携

施策方針 2 人材の誘致、育成 (再掲)

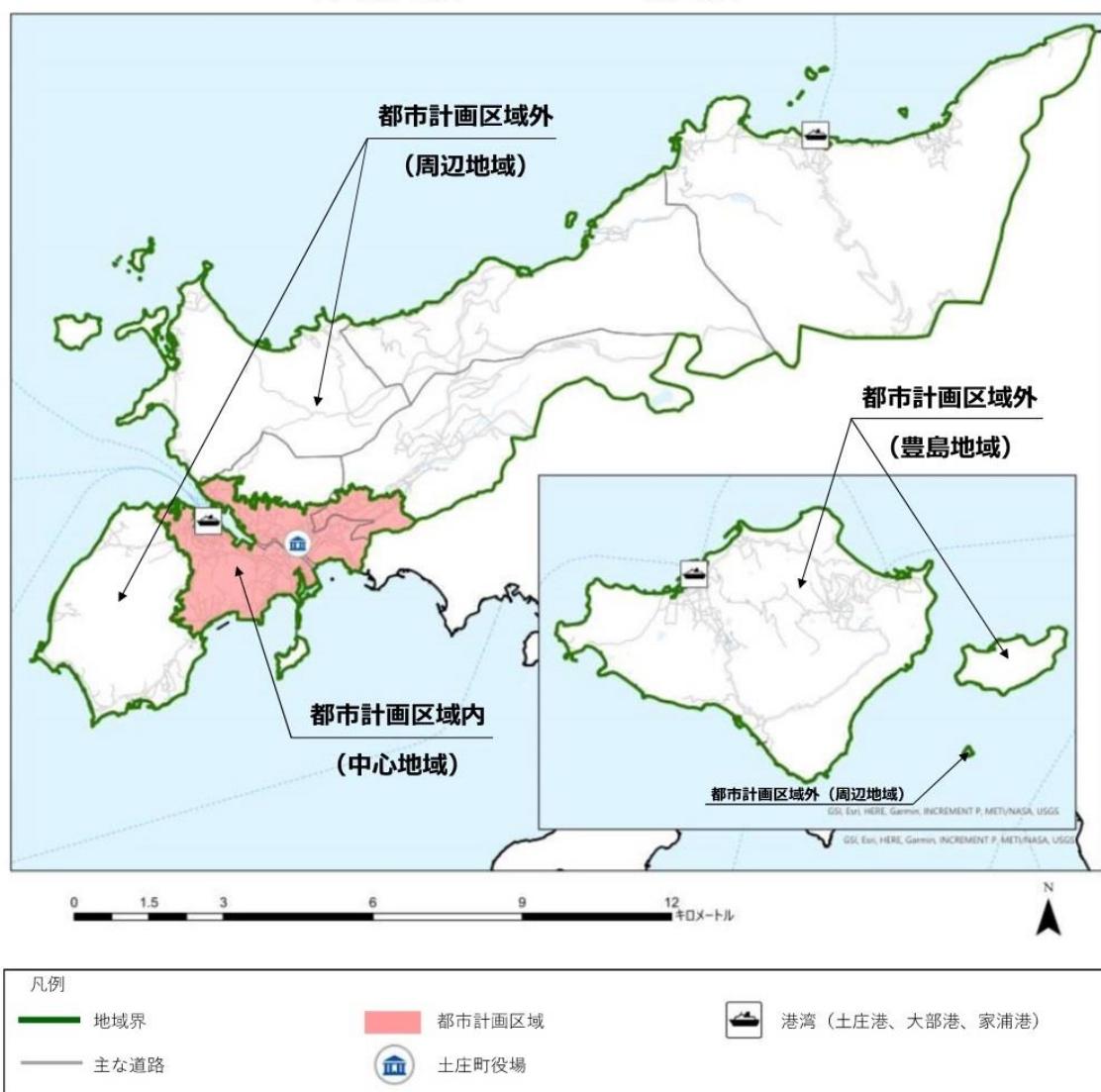
施策方針 3 関係人口の創出 (再掲)

### 6.1.2.土庄町都市計画マスタープラン

本町では、都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2第1項に規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、「土庄町都市計画マスタープラン」（令和4(2022)年3月）を定めています。市町村都市計画マスタープランは、都道府県が定める都市計画区域マスタープラン（土庄都市計画区域マスタープラン（令和3年5月））を上位計画とするものです。

このマスタープランでは、将来都市像を「人・時を結び 自然とにぎわいがあふれる 交流のまち」を掲げ、4つの目標を掲げ、将来都市像の実現のため、人口減少・少子高齢社会が進展するなかにあって、持続可能な都市構造を示したうえで、4つの基本目標を設定しています。

土庄町都市計画マスタープラン 地域区分図



## 土庄町都市計画マスターplan まちづくりの基本目標

### (1) 快適に住み続けられるまちづくり

今後のさらなる人口減少、少子高齢化を迎える厳しい社会情勢の中でも、住民が安心して住み続けられることができ、かつ住民が必要とする質の高い暮らしを実現するため、中心市街地への都市機能の集積や地域コミュニティと生活の場を支える機能の強化を図り、快適で住み続けられるまちづくりを推進します。

- ①安心・安全な社会基盤の確保
- ②利便性が高く快適な暮らしの維持
- ③地域コミュニティの充実

### (2) 交流・連携によるにぎわいあるまちづくり

本町で安心して住み続けられ、かつ質の高い暮らしを得るためにには、生活する場の確保が重要となります。本町は、観光関連産業を中心とした産業構造となっていることから、交流人口の増加を図るとともに、観光・交流から移住・定住への展開に向けた取組を推進します。

- ①都市機能の集積・充実による交流促進
- ②魅力ある観光交流拠点の創出

### (3) 地域の魅力を活かした自然共生のまちづくり

地域それぞれが持つ個性を生かし、相互に連携することで、地域産業の活性化を図るとともに、地域の魅力づくりを支え、多様な暮らし楽しめるまちづくりを推進します。

- ①多様な暮らしの実現
- ②地域に根差した産業の振興
- ③自然環境の保全と活用

### (4) 協働と連携によるまちづくり

社会経済情勢が大きく変化し、まちづくりの課題も多様化していることから、町民・事業者・行政が協働してまちづくりに取り組む必要があります。自助・共助・公助による安全な地域社会の形成、ダイバーシティマネジメントの導入によるコミュニティ力の向上や地域コミュニティの活性化に努め、地域が主体のまちづくりを推進します。

- ①広域連携の推進
- ②防災・減災への取組
- ③公民連携の推進

## 土庄町都市計画マスタープラン／分野別構想（抄録）

### 土地利用の方針

- オリーブタウン周辺への都市機能集積
- 小豆島の玄関口にふさわしい魅力ある中心市街地の形成
- 土庄港やエンジェルロード周辺など観光関連産業の振興
- 農漁業等地域産業の育成、漁業等生産基盤の整備
- まちなか居住の推進、中心市街地の人口密度維持
- 既存住宅地の住環境の改善
- 耕作放棄地の解消、優良な営農環境の保全
- 健全な森林資源の維持・保全

### 都市交通の整備方針

- 狭い道路の拡幅、歩道設置・カラー舗装化の促進
- 歩いて暮らせるまちづくりの推進

### 都市施設の整備方針

- 総合的な浸水対策の推進

### 公園・緑地の整備方針

- 身近に利用できる公園の整備促進
- 公園・緑地の防災・減災機能の充実

### 都市防災の方針

- 総合的な防災対策の推進
- 老朽危険空家除却、危険ブロック塀等撤去の促進

### 都市景観形成の方針

- 土庄町景観計画に基づく景観まちづくりの推進

### 地域コミュニティ活性化の方針

- 住民と行政の協働によるまちづくりの推進
- 住民団体、NPO、民間企業等の多様な主体が担う「新たな公」の取組推進
- 民間企業等を主体に、企業のノウハウや強みを活かした公民連携の取組の推進

## ○土庄町立地適正化計画（策定中）

都市計画の分野では、空き家問題は「都市のスポンジ化」として捉えられています。現在、本町で策定に取り組んでいる立地適正化計画(都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条)は、都市のスポンジ化に対処し、コンパクトシティ形成を目的とするものであり、大変重要です。

コンパクトシティ形成に向けた取組みについては、都市全体の観点から、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等に関し、公共施設の再編、国公有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化、空き家対策の推進等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要とされています。

そこで、より具体的な施策を推進するため、平成26年8月に「立地適正化計画」が制度化されました。これは、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとしているものです。

さらに、平成30(2018)年の都市再生特別措置法の改正に際して、その背景として「人口減少社会を迎えた我が国では、地方都市をはじめとした多くの都市において、空き地・空き家等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行しており、生活利便性の低下、治安・景観の悪化、地域の魅力が失われる等の支障が生じて」いることが挙げられています。

### 都市のスポンジ化

人口減少等の急速な進行に伴い、多くの都市で、空き家・空き地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が顕在化しつつある。

都市の拡大を前提とし、開発コントロールを基調とする現行の都市計画制度は、土地利用の廃止等の「不作為」には有効に機能しにくく、このままの状態が放置されれば、コンパクトシティや中心市街地活性化のボトルネックとして、加速度的に都市の衰退を招くおそれも懸念される。

(<https://www.mlit.go.jp/common/001197383.pdf>)

### 6.1.3.土庄町景観計画

本町においては、平成23(2011)年に景観計画を策定し、平成29(2017)年に一部変更を実施しました。なお、土庄町景観条例（平成23年条例第15号）については、景観計画とあわせて施行しています。

景観計画の概要はつぎのとおりです。

\* \* \* \* \*

1. 景観計画の目的
2. 景観の概要
3. 地区別景観特性と景観まちづくりの課題
4. 景観計画の区域と方針
  - 4-1. 景観計画区域

本町全域
  - 4-2. 景観まちづくりの理念と目標
    - 景観まちづくりの理念
      - ・土庄町の自然、歴史・文化の継承と新たな魅力の創出
      - ・地域コミュニティの活性化やさまざまな交流による自立した地域の創出
      - ・町民、事業者・住民団体、行政などの連携による土庄町らしい景観づくり
    - 景観まちづくりの目標
      - 港の賑わいと豊かな自然、歴史・文化を育み
      - ともに輝き、創る「とのしょう」景観まちづくり
  - 4-3. 景観まちづくりの全体方針
    - 全体方針
      - 方針1：山、川、海と連なる豊かな地形を活かした自然景観づくり
      - 方針2：地域の歴史的景観を守り、伝え、活用していく歴史景観づくり
      - 方針3：賑わいと魅力ある生活、安らぐ暮らしを演出する都市・集落景観づくり
      - 方針4：伝統を継承し、人の生活と活動を映し出す文化景観づくり
  - 4-4. 景観まちづくりの地区別方針
5. 景観まちづくりの推進方策
  - 5-1. 景観まちづくりに向けた届出と景観形成基準
    - (1) 届出が必要な事項

大きな建築物や工作物、大規模な開発などは景観への影響が大きいため、着工前に届出が必要です。また、景観まちづくりの基準を満たすことが必要です。
    - (2) 景観まちづくりの基準

## 5-2. 重点的に景観まちづくりを図る方策

### (1) 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針

### (2) 重点地区の指定の方針

- ・ 土庄港周辺
- ・ 「迷路のまち」を中心とする土庄本町周辺
- ・ 淀崎の屋敷町周辺
- ・ 肥土山周辺
- ・ 大坂城残石記念公園周辺
- ・ 小江、沖之島と渡船周辺
- ・ 唐櫃岡周辺
- ・ 大部港周辺

## 5-3. 景観誘導方策

### (1) 景観重要公共施設の整備に関する方針

### (2) 景観農業振興地域整備計画の策定に関する方針

## 3. 地区別景観特性と景観まちづくりの課題

### (1) 土庄地区

#### 【都市・集落の景観】

- 土庄港は小豆島の玄関口をなし、土庄港周辺はフェリーターミナル、宿泊施設、観光施設が集まる都市的景観が形成されています。
- 土庄町役場周辺は、土庄町の中心として公共施設が集積し、中心市街地を形成しています。
- 西光寺門前町を中心とした「迷路のまち」は路地からなるまち並み景観を形成しています。
- 銀波浦には、ホテル等宿泊施設が集まり保養地を形成しています。
- 柳、千軒、小瀬には、黒焼杉板を使った伝統的な落ち着いたまち並みがあります。



土庄港



迷路のまち



銀波浦のホテル群

\* \* \* \* \*

景観計画は、特定空家等の判断項目の一つである「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状態」を判断するうえで、重要な指標となります。

## 6.2.国・県の上位計画等

### 6.2.1.香川県住生活基本計画

香川県住生活基本計画（令和4(2022)年3月）は、行政計画の体系のなかで本計画の上位計画をして位置づけられるものであり、空き家問題への対応について次のとおり示されています。

香川県住生活基本計画は、住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条に基づき定められた都道府県計画であり、同法第15条に基づき令和3(2021)年3月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）に即したもの。

なお、市町村住生活基本計画については、根拠条項を有しませんが、「国及び地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する」と規定する同法第18条第1項を踏まえ、「市町村の地域特性に応じた住宅政策を展開するために、計画策定が望まれる」とされるものです。

\*\*\*\*\*

#### 香川県住生活基本計画（令和4年3月）

##### 【目標2】 多様なニーズに応じた居住環境の形成

＜基本施策＞ 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の総合的な対策の促進

###### 〈施策内容〉

- ・空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の総合的な対策の促進
- ・空き家の状況や課題に応じた、適正管理・修繕、除却、利活用や相続・売買等の、総合的な空き家対策の実施の促進
- ・空家法に基づく管理不全空き家に対する指導や特定空家等に係る措置の適切な執行
- ・空き家バンクの活用・登録の推進と、空き家の利活用に資する各種情報の積極的な発信による、空き家を活用した多様な住まい方の促進
- ・空き家の課題や活用に関する所有者等の意識啓発のための、県民向けセミナーや相談会等の開催
- ・空き家の見守り活動や管理等の各種事業を包括的に行う民間団体の登録制度等による、周知啓発への協力等の支援や連携
- ・街並み保全や良好な居住環境の形成に資する空き家の利用促進への誘導

<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)

\*\*\*\*\*

### 6.2.2.国の中位計画等

行政計画の体系においては、住生活基本計画（全国計画）が上位計画として位置づけられるものですが、直接の上位計画である香川県住生活基本計画と整合性に配意すれば足りるものと考えます。

今般の改訂は、空家法改正と軌を一にするものであり、改正法の立法要件として機能している「今後のあり方について」を重視するべきものと考えます。

\*\*\*\*\*

#### 住生活基本計画（全国計画）における成果指標

##### 【目標7】 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

###### ☆市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数

9万物件（平成27年5月～令和2年3月）⇒ 20万物件（令和3年～令和12年）

###### ☆居住目的のない空き家数

（住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数）

349万戸（平成30年）⇒ 400万戸程度におさえる（令和12年）

\*\*\*\*\*

## 7.本計画の基本理念と基本方針

### 7.1.基本理念

#### 7.1.1.空家条例の基本理念

空家条例第3条では、空家等に関する対策の「基本理念」として、次のように記されています。

##### 土庄町空家等対策の推進に関する条例（平成29年3月27日 条例第4号）

###### （基本理念）

- 第3条 空家等に関する対策は、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないよう、必要な措置が適切に講じられなければならない。
- 2 空家等に関する対策は、その地域資源としての活用を促進するため、情報の収集、整理その他の必要な措置が講じられなければならない。
- 3 空家等に関する対策は、町、町民、空家等の所有者等及び事業者が相互に密接な連携を図りつつ、協働して取り組まなければならない。

第1項では「空家等の適切な管理」と「必要な措置が適切に講じられなければならない」ことを、第2項では「地域資源としての活用」の促進すべきことを、また第3項では「町、町民、空家等の所有者等及び事業者が相互に密接な連携を図りつつ、協働して取り組まなければならない」ことを、各々謳っています。

### 7.1.2.本計画の基本理念

空家条例に理念及び関連する行政計画等を踏まえたうえで、本計画の基本理念を次のとおり定めます。

#### 〔本計画の基本理念〕

#### 協働と連携で 未来を拓く 空き家の活用と再生

空き家が発生することは、まちの新陳代謝の一つであり、いわば当たり前の現象ですが、空き家又は宅地が活用されずに放置される例が増え、経年劣化等から近隣に悪影響を及ぼす例が目立ち、全国の市町村では、その対処に努めています。

平成 27(2015)年に空家法が施行されたことを契機として、空き家対策が本格化し、本町でも平成 29(2017)年に空家等対策計画を策定して取り組みを進めました。

ところが、近隣に悪影響を及ぼす個々の空き家が抱える問題は、様々な要因や感情が輻輳しており、特効薬は見当たりません。

空き家の増加が続くなか、個々の空き家が抱える問題の解消を進め、空き家の活用と再生を進めるには、所有者等、地域住民、行政及び専門家が肩を組み、対処を進めることができます。

そこで、「住民や地域の有識者との協働と連携により、空き家の活用と空き家の撤去と再生を進め、地域の未来を拓く」という考え方を基本理念として据えるものです。

## 7.2.基本方針

先の基本理念の下に、次の3つを基本方針として掲げます。

### 〔本計画の基本方針〕

- (1) 協働と連携で推進する空き家対策の具体化
- (2) 身の丈に合った施策の展開
- (3) 「1か月で3世帯減る」速さへの対応

#### (1) 協働と連携で推進する空き家対策の具体化

空き家問題は、直接的には私有財産の問題ですが、「公共の福祉」の実現に必要な範囲では公共の問題であり、社会全体で対応を進めていかなければなりません。

たとえば、接道不良地において、所有者等が空き家の除却工事を実施して、「安全」を守ることができたとしても、接道不良が解消されなければ、住宅ストックとして活用することはできず、「居住」を回復することはできません。それは、社会全体にとって大きなマイナスです。

また、市町村にとっても、接道不良の解消は、長い年月と多額の費用を要することはあるんですが、社会全体の負担（行政の負担）と個人の受益との関係について整理することが容易ではなく、積極的に議論されてきませんでした。さらに、人口減少の流れのなかで、そのような投資が必要なのか否かについても、新たに議論が必要かもしれません。

接道不良に限らず、空き家問題では公私の区分の難しい課題が少なくありません。しかし、そのような議論が固まるまで待つ間に事態はどんどん悪化します。

そこで、まずは、空き家の所有者等、市町村等の行政機関、地域の専門家の協働と連携の下に、知恵を出し合い、負担のバランスを取りながら、様々な取組みを一つ一つ具体化することが重要です。

#### (2) 「身の丈に応じた施策」の展開

空家法改正により、たとえば、建築基準法（昭和25年法律第201号）や都市計画法（昭和43年法律第100号）と連携した新たな制度が示されていますが、本町の規模等を踏まえれば、残念ながら、このような制度を導入することは容易ではありません。

しかし、それを言い訳にするのではなく、本町は本町なりにアレンジし、チャレンジを繰り返すことが肝要であると考えます。

本町は、離島であり、過疎地域でありますが、その一方で、観光地としては日本有数のネームバリューを有します。だからこそできることがあるはずです。

また、町役場も決して大きくはありません。少ない職員数で高度化する事務事業に精一杯取り組んでいますが、建築確認に関わる権限を持たないことをはじめ本町の取組みには限界があります。しかし、小さい役場であるからこそ、職員が知恵を出し合い、連携を密にすることもできるはずです。

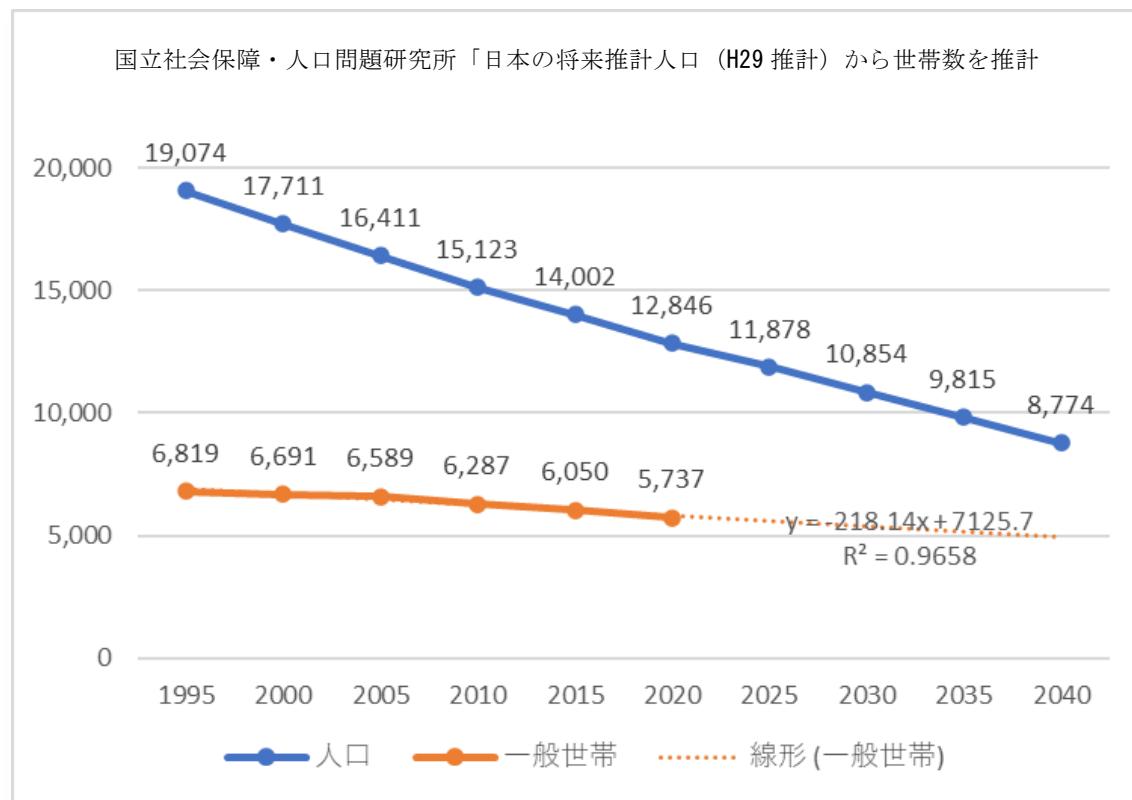
今こそ、「身の丈に応じた施策」の創造と展開が必要とされています。

### (3) 「1か月で3世帯減る」スピードへの対応

住宅・土地統計調査の市町村別データについては、本町の国勢調査人口が2015(H27)年時点での住宅・土地統計調査の公表基準人口(1.5万人)を下回ったことから、示されていません。

また、国勢調査については、本町の人口と一般世帯数は、平成27(2015)年の国勢調査では14,002人、6,050世帯(2.31人/一般世帯)でしたが、令和2(2020)年国勢調査では12,846人、5,737世帯(2.24人/一般世帯)となりました。5年間で1,156人(231人/年)、313世帯(63世帯/年)減少しています。香川県全体では、人口減少のなかでも世帯数は増加していますが、本町では、人口の減少と世帯数の減少が同様に進行する状態が20年ほど前から始まっています。

そこで、国勢調査の人口と世帯数をグラフにしてみると、両者に強い相関関係が認められることに着目し、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の将来推計人口(平成29年推計)」から初歩的な推計手法(単回帰分析)で推計すると、令和22(2040)年的一般世帯数は4,963世帯(1.77人/一般世帯)と算定されました。



2020年国勢調査の一般世帯数は5,737世帯ですので、2030（R12）年までの10年間で342世帯（34世帯/年）、2040（R22）年までの20年間で774世帯（39世帯/年）の減少が見込まれます。

この推計によれば、1年間に35～40世帯、1か月に3世帯、10日に1世帯の減少が想定されます。

世帯数の減少は空き家が発生する基本的な要因であり、本町が直面するスピードに負けないように、効果的な施策を迅速に展開することが求められます。

国勢調査における一般世帯の定義（昭和60（1985）年～）

- ア 住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者  
ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、  
人数に関係なく雇主の世帯に含めています。
- イ 上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は  
下宿屋などに下宿している単身者
- ウ 会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者



## 8.本計画の目標と成果指標

### 8.1.計画目標

先の基本方針を踏まえ、計画目標を次のとおり設定します。

#### 〔本計画の計画目標〕

- (1) 空き家対策の基盤となる官民協働体制を構築する。
- (2) 空き家の再生を実現する住宅ストック循環システムを構築する。
- (3) 活用困難な空き家への対処を迅速化する。

この基本方針及び計画目標は、「SDGs」として広く知られる「国連の持続可能な開発目標(Sustainable Development Goals)」に掲げられる17項目の目標の1つ「Goal11 包摂的で安全かつ強靭（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する」と軌を一にするものであると考えます。

また、空き家の適正な管理や活用の推進は、香川県住生活基本計画の上位計画である住生活基本計画（全国計画）の目標の一つとして掲げられている「脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成」の一翼を担うものであると考えます。

### 8.2.成果指標

本計画の成果指標について、住生活基本計画（全国計画）及び香川県住生活基本計画を踏まえ、次のとおり設定します。また、土庄町過疎地域持続的発展計画に示される移住・定住者数は参考指標とします。

#### 本町の取組みにより除却等がなされた管理不全空き家数

285件 ⇒ 中間見直し(R9) ⇒ 500件  
(H27～R4／8年間) (R5～R14／10年間)

#### 〔参考指標〕 移住・定住者数（土庄町過疎地域持続的発展計画(R5)）

転入者 280人 (R2実績) ⇒ 500人 (R7目標)  
移住者 204人 (R2実績) ⇒ 230人 (R7目標)

## 9.計画目標達成の方策

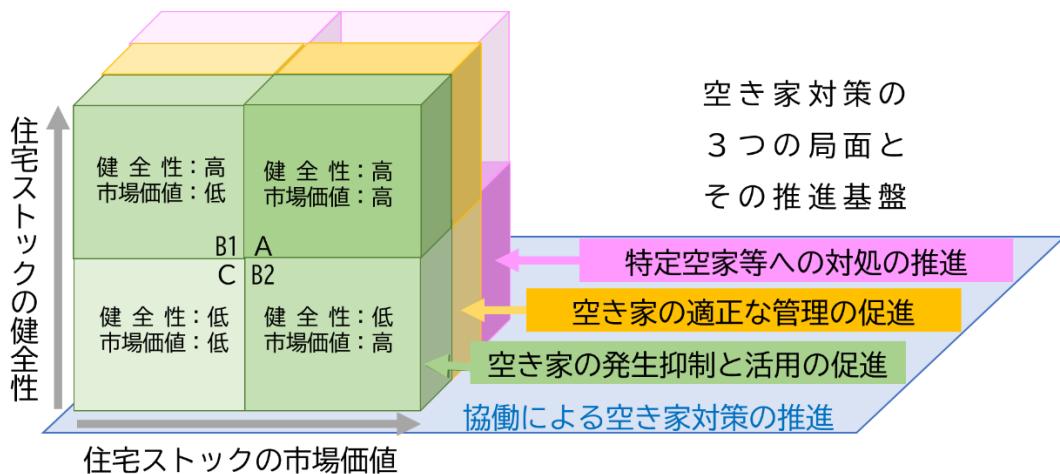
住宅ストック（既存の住宅を社会資源として捉えたもの）は、宅地の上に建物が建てられることで形成され、必要に応じて建物の修繕や建て替えが行われ、承継されます。

ところが、何らかの事情により、住宅ストックとして活用されずに放置され、空き家が発生します。住宅ストックとしての新陳代謝が滞ります。

計画目標を達成するために、空き家対策の施策を次のように整理し、方策を講じます。

まず、「官民協働による取組みの推進」を基盤としたうえで、「空き家の発生抑制と活用促進」、「空き家の適正管理と除却の促進」そして「特定空家等への対処の多様化」という3つの局面に分けて方策を整理します。

さらに、空き家対策の指標となる「住宅ストックの健全性」を縦軸に、空き家再生の指標となる「住宅ストックの市場価値（建物+土地）」を横軸にとり、健全性も価値も高い（A）、健全性は高いが価値は低い（B1）、健全性は低いが価値は高い（B2）、健全性も価値も低い（C）、以上4つの領域に分けて方策を講じます。



## 10.協働による空き家対策を推進する方策

### 10.1.概観

本町では、空家条例第3条第3項において、空き家対策の理念の一つとして「町、町民、空家等の所有者等及び事業者が相互に密接な連携を図りつつ、協働して取り組まなければならぬ」と謳っています。基本方針に掲げた「協働と連携で推進する空き家対策の具体化」は、単なる掛け声に終わらせることなく、実践していくかなければなりません。

また、国がとりまとめた「今後のあり方」においては、「民間主体や地域コミュニティの活用」として捉えたうえで、「空き家の発生抑制、早期の活用促進及び適切な管理・除却の促進に向けては、NPO等の民間主体や地域コミュニティを活用することで、より効果的な取組みが期待できる。このため、NPO等の民間主体が行う所有者へのきめ細かな対応や市区町村の取組みを補完する取組みを促進する。また、地域コミュニティを巻き込んだ空き家対策を促進する」と記されています。

### 10.2.これまでの取組み

個々の事案対応に際して、官官連携、官民連携を実践しています。

### 10.3.今後の取組み

官官連携及び官民協働を推進し、協働による空き家対策の基盤を構築します。

#### 10.3.1.官官連携の推進

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の権限は香川県にあります。もちろん、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。また、必要に応じて近隣市町とも連携を進めたいと考えます。

##### ○空き家対策連絡調整会議（仮称）の設置

空き家対策連絡調整会議（仮称）を設置し、空き家対策に関わる行政機関の連絡調整を進

めます。

### 10.3.2.官民協働の推進

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、本町における官民協働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官民協働の基盤となることが期待されます。

さらに官民協働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。

#### ○空き家対策協働基本協定（仮称）の締結

町内在住勤の不動産、建築、法律等に関わる専門職と連携協力を進めるための根幹を形成するため、関係団体の代表者等を相手方として空き家対策協働推進基本協定（仮称）の締結と官民の活動基盤となる空き家対策協働推進会議（仮称）の開設を進めます。

また、この協定を基盤として、空き家対策の施策についての協議・検討を継続し、施策の具体化を進めます。



## 11.空き家の発生抑制と活用を促進する方策

### 11.1.概観

本町の空き家対策の理念の一つとして、空家条例第3条第2項において「地域資源としての活用」の促進するべきことが謳われています。

国の「今後のあり方」においては、「『空き家となるべく早い段階で活用する』との考え方を基本とし、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組を進め、特定空家等の状態となる前の段階から、空き家の発生抑制、適切な管理や活用を促進し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げる」という基本的方向性が示されています。

これを受け、改正空家法では、「空家等活用促進区域」、「空家等の活用に係る措置」、「空家等管理活用支援法人」などの規定が新設されました。これらの規定を活用することも重要ですが、改正法に示された考え方や方向性を咀嚼して、本町の規模や特性に応じた施策を開拓していくことが必要であると考えます。

従来、「空き家の活用は私有財産の問題である」と捉えられていましたが、「空き家の活用は公共の福祉の実現に資するものである」という考え方方が色濃くなっています。

そこで、このような変化を踏まえ、将来にわたる「公共の福祉」を実現するために必要な限りにおいて、財政的な支援や技術的な支援を行うことが考えられます。

たとえば、宅地の接道不良の解消を私有財産の問題として捉えて積極的な支援を手控えるならば、住宅ストックの新陳代謝が滞り、空き家が集積し、ゴーストタウン化することさえ懸念されます。ゴーストタウン化して担税力が低下したなかで行政資源を投入するのか、ゴーストタウン化を回避するために早期に行政資源投入するのか、言うまでもなく後者を選択するべきものと考えます。

また、移住・定住促進対策については、空き家対策と重なり合いが大きく、時として同一のものとして論じられます。本町においても、移住・定住促進施策を強く進めています。

しかし、空き家対策としては「生活の本拠を移転させる移住・定住」拘ることなく、「移住・定住よりもハードルの低い二地域居住」を促進する施策にシフトする方が有効であると考えられます。それは、土庄町グランドデザインに描かれている「ロングステイ観光の開発」とも軌を一にするところです。

さらに、次項の「空き家の適正管理と除却の促進」の進展次第では、宅地の再編を軸とした取組みが必要になります。

### 11.2.これまでの取組み

土庄町狭あい道路拡幅整備要綱

土庄町空き家リフォーム支援事業補助金交付要綱  
空き家バンク（NPO 法人 Totie（トティエ））  
土庄町移住促進・空き家活用型事業所整備補助金交付要綱  
土庄町移住促進事業交付金交付要綱  
土庄町移住定住促進賃貸住宅家賃等補助金交付要綱

土庄町グリーン・ツーリズム推進事業実施要領  
土庄町グリーン・ツーリズム推進事業費補助金交付要綱

土庄町島ぐらし体験の家の設置及び管理に関する条例（平成 25 年条例第 12 号）  
土庄町島ぐらし体験の家の設置及び管理に関する条例施行規則（平成 25 年規則第 8 号）

土庄町新規就農者サポート事業実施要領  
土庄町新規就農者サポート事業費補助金交付要綱

土庄町企業誘致条例（平成 24 年条例第 15 号）  
土庄町企業誘致条例施行規則（平成 24 年規則第 10 号）  
土庄町中小企業融資条例（平成 19 年条例第 6 号）

### 11.3.今後の取組み

地域のパフォーマンスの維持・向上を旨とした多種多様な施策を提供し、空き家の発生抑制と活用を推進します。

#### 11.3.1.空き家の発生抑制を図る取組み

##### ○官民協働による空き家相談会の実施

町内在住勤の専門家等の協力を仰ぎ、定期的に空き家相談会を開催、所有者等の不安の軽減を図ります。

##### ○広報・啓発活動の強化

ホームページや広報紙などによる広報啓発活動を強化します。

空き家問題の出前講座などをメニュー化し、自治組織等の要望に応じる体制を整えます。

##### ○啓発ツールの作成・普及

家族で「空き家の終活」を話し合うためのツールの作成・普及を進めます。

#### ○リバースモーゲージの普及促進

住宅金融支援機構の【リ・バース 60】に代表されるリバースモーゲージは、土地・建物を担保とした融資を行い、元金の返済は借受人について相続が発生したときに担保物件を売却して回収するものです。金融機関が債権者・物上担保権者となることで空き家ストックの流動性が高まることが期待されるものであり、その普及を促進します。

また、金融を主たる目的としない独自の取組みとして、本町が、独自のリフォーム融資債権や課税債権の物上担保権者となり、個々の住宅・空き家の課題に積極的に関わる端緒とすることが考えられます。

### 11.3.2.空き家の活用を促進する取組み

#### ○空家等の跡地（空家等及び除却した空家等に係る跡地）の活用

新たに制度化された空家等活用促進区域については、本町の現況に照らし、早急な導入は想定し難いものであり、当面、本町の身の丈を踏まえた取組みについて検討します。

#### ○空家等管理活用支援法人の導入

新たに制度化された空家等管理活用支援法人は、マンパワー不足に直面する小規模市町村でこそ、その有用性を發揮するものと考えます。ただし、受け皿となる法人は、高い実務能力を有すべきことはもちろんですが、その本町の実情や住民の心情を理解した対処を第一とするならば、本町又は島内に所在するものであることが望まれます。また、官民協働の動きを進め、然るべき法人を育成することも考えられます。

本町のような小規模市町村を想定して創設された制度であり、積極的な検討を行います。

#### ○狭あい道路拡幅整備事業の拡充

令和 4(2022) 年度から無接道地についても国庫補助対象として拡充されており、本町においても導入を進めます。

#### ○二地域居住者向け支援制度の創設

二地域居住用の住宅の取得やリフォームを支援し、空き家の活用を促します。

売買にこだわらず、決断しやすい賃貸を重視します。

新住民の増加だけではなく、地域との縁を活かすことを採り入れていきます。

#### ○農地付き空き家の活用の促進

令和 5(2023) 年 4 月 1 日に農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 3 条の下限面積要件が廃止され、農地の譲渡規制が緩和され、たとえば都会からの転入者が農業を志すことも可能となり、農地付き空き家の活用の途が広がりました。

そこで、小豆島の魅力を背景とした移住・定住促進策や二地域居住促進策の強化を検討します。

## ○アルベルゴ・ディフーズの導入

本町は、人口減少が進む離島の過疎地であります。わが国屈指の観光地です。観光ホテルの減少を観光需要の減少というよりも観光需要の変化・多様化と捉えるならば、本町の観光資源と知名度、蓄積されたノウハウ等を活用した空き家対策を進める余地があるはずです。

その一つとして、「町の空き家をホテルの一室として活用し、町を丸ごと活性化しよう」とする「アルベルゴ・ディフーズ」と呼ばれる導入について検討します。



持続可能なツーリズムをとおした集落再生の取り組み

-イタリアのアルベルゴ・ディフーズの取り組みを事例として-

松下重雄（長野大学）

公益社団法人日本都市計画学会 都市計画報告集 No.14, 2016年2月  
Reports of the City Planning Institute of Japan, No.14, February, 2016

表3 ADと既存の宿泊施設機能の比較

| 比較項目          | 伝統的ホテル                          | 農家民宿                             | AD                               |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 建物（居室空間）のデザイン | 観光客のために再デザイン                    | オーナー、訪問客のためにデザイン                 | 居住者のためにデザイン                      |
| プライベート空間      | 居室とバスルーム                        | 居室とバスルーム                         | 全体がプライベート空間                      |
| 居室の配置         | 通常、一棟の中層建築物の一室                  | 通常、一棟の低層家屋の一室                    | 分散する街路沿いの建物の多様な空間                |
| 提供されるサービス     | レセプション、掃除、レストラン、プロフェショナルなサービスなど | レセプション、掃除、レストラン、オーナーの個性によるサービスなど | レセプション、掃除、(レストラン) 地域全体からの多様なサービス |
| 顧客（観光客）に対する商品 | ホテルのサービス・パッケージと生産物              | 民宿のサービス・パッケージと生産物                | ADを含む地域全体のサービス、生産物               |
| 顧客と地域との接触     | ホテル職員に限定                        | 限定的（オーナーや宿泊客）                    | 直接的に地域コミュニティに接触                  |
| 地域コミュニティの関与   | 関与はほとんどない                       | 間接的な関与                           | ADの運営に直接的に関与                     |
| 経営形態          | 通常、企業経営                         | 通常、家族経営                          | 個人、協同組合など                        |
| 求められるアウトプット   | 収益性                             | 収益性                              | 収益性、地域コミュニティや地域環境への関わり           |
| 求められるアウトカム    | 企業の経営環境の発展と地域貢献                 | 個人の経営環境の改善と地域連携                  | 地域全体の活性化                         |

[https://www.cpij.or.jp/com/ac/reports/14\\_359.pdf](https://www.cpij.or.jp/com/ac/reports/14_359.pdf)

## 12.空き家の適正な管理を促進する方策

### 12.1.概観

国の「今後のあり方」において、「『空き家をなるべく早い段階で活用する』との考え方を基本とし、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組を進め、特定空家等の状態となる前の段階から、空き家の発生抑制、適切な管理や活用を促進し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げる」という基本的方向性が示されました。

これを受け、改正空家法では、「空家等の所有者等の責務」の強化、「適切な管理が行われていない空家等（管理不全空家等）の所有者に対する措置」、「空家等の管理に関する民法の特例」などの規定が新設されました。これらの規定は、個々の市町村の実情を踏まえつつ、全国の市町村で例外なく適用されるものです。

改正空家法で導入された管理不全空家等という概念は、「特定空家等になる前の段階で、所有者等に適切な管理の実施や特定空家等とならないための具体的な措置を促す」ことを目的とするものです。

また、私法分野では、令和3年民事基本法制の見直しにより、民法その他の改正が公布されました。このうち、令和5(2023)年4月1日に施行された「所有者不明土地管理命令」及び「所有者不明建物管理命令」並びに「管理不全土地管理命令」及び「管理不全建物管理命令」については、空き家の適正な管理を実現するうえで、有効なツールとして期待されます。

そこで、改正空家法では、これらの制度を円滑に活用できるように、これらの命令を求める請求権を市町村長に認める規定が置かれました。これにより、特定空家等の「悪影響等の程度と危険等の切迫性」が極限に至るまで待つまでもなく、市町村長は、特定空家等の「悪影響の程度と危険等の切迫性」は極限に至るまで待たずに、いかなる場合でも民法による対処を進めることができます。改正空家法第14条が追加されたことは、比較的小さな改正に映りますが、「『公共の福祉』の侵害から衛り防ぐ空家法」から「『公共の福祉』の侵害を予防する空家法」へのモデルチェンジが具体化されたものであると考えられます。

改正前の空家法では、特定空家等（公共の福祉に悪影響を及ぼすおそれがある空き家）にかかる助言・指導から行政代執行にいたる対処について規定していましたが、特定空家等の該当性にかかる判断及び助言・指導にかかる判断及び運用には大きなばらつきがありました。その一因として、空家等と特定空家等の二者択一を迫られることを挙げることができます。改正後の空家法では、「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」と定義して、市町村長が指導又は勧告を発し得るものとされました。これにより、現況に応じたなだらかな判断が可能となると考えられます。

旧法の下では、特定空家等の対する助言・指導は、令和3(2021)年度において全国で6,083件（442団体）に留まっています。住宅・土地統計調査（H30(2018)）における「腐朽・破損

あり」の「空き家（その他の住宅）」約 100 万戸と比較すれば、決して大きな数字ではありません。また、これは発した団体数は 1,741 団体のうち 442 団体に過ぎません。

新法に規定される管理不全空家等の判断基準等は現時点において示されていませんが、国が令和 4 年 3 月に示した「現存する管理不全の空き家 23.5 万件」を踏まえれば、相当数にのぼるものと想定され、1,741 市町村全てが管理不全空家等に対する指導又は勧告を発するものと想定されます。

また、従来から、空き家対策の課題の一つとされている住宅用地特例についても、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）の改正により、ハードルの高い特定空家等にかかる勧告ではなく、管理不全空家等にかかる勧告をもって、その適用から除外されることになりました。

令和 3(2021) 年度において、特定空家等として勧告が発せられた件数は、全国で僅か 525 件に留まります。これらはいわば全国ワースト 500 に位置づけられる空き家であり、住宅用地特例の適用が継続されているとは考え難く、課税事務との不整合はあり得なかったものと想定されますが、管理不全空家等にかかる指導・勧告については、課税事務と矛盾のない運用が求められます。

また、これを機に、自発的な除却を進める動き支援することにより、空き家の除却をさらに促進することが考えられます。

本町は、観光立町を標榜していることから、とりわけ管理不全空家等に対する対処については、しっかりと推進することが求められます。

## 12.2.これまでの取組み

土庄町空家等対策の推進に関する条例（平成 29 年条例第 4 号）

土庄町美しいまちづくり条例（平成 17 年条例第 3 号）

土庄町美しいまちづくり条例施行規則（平成 17 年規則第 3 号）

土庄町景観条例（平成 23 年条例第 15 号）

土庄町景観条例施行規則（平成 23 年規則第 13 号）

## 12.3.今後の取組み

空き家の増加が見込まれるなか、活用に適した状態を維持する観点及び周辺に悪影響を与えないようにする観点から、所有者等の管理意識を醸成し、適切な管理を促進するとともに、空き家の具体的な活用や処分に至るまでの間、さらには、周辺に悪影響を与える特定空家等になる前の段階で、所有者等に適切な管理の実施や特定空家等を出現させないための取組みを促進します。

また、空家法改正により、新たに「管理不全空家等」が定義づけされたことから、実態に応じた対処の進展が期待されます。しかし、その半面、管理不全空家等と特定空家等との相違点、民法に規定される「管理不全建物」、住宅用地特例から除外される住宅などの定義を整理する必要性がさらに高まるとともに、これらの定義と実態との照応性を明らかにし、空

き家行政のわかりやすさを確保することが望まれます。

インターネット等では、空き家問題に関する不適切・無責任な情報も見受けられます。所有者等や近隣住民が適切な対処を進めるためには、適切な情報提供と理解の促進は欠かせません。

### 12.3.1.管理不全空家等への対応

空家法改正により新たに導入された管理不全空家等については、「『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』にあると認められる空家等」と定義されています。

市町村長は、管理不全空家等の所有者等に対して、「基本指針に即し、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」と規定されており、適正に実施できるように体制・手順を整備する必要があります。

また、管理不全空家等の数は相当数にのぼると想定されること、管理不全空家等にかかる勧告により当該敷地について住宅用地特例が適用されなくなることから、固定資産税課税事務との間で不整合が生じないように事務手順や実施体制を構築する必要があります。

特定空家等にかかる指標である「悪影響の程度と危険等の切迫性」を用いるならば、「悪影響の程度と危険等の切迫性」が「公共の福祉」を害するおそれのあるものが特定空家等であり、その前の段階にあるものが管理不全空家等であると整理されます。

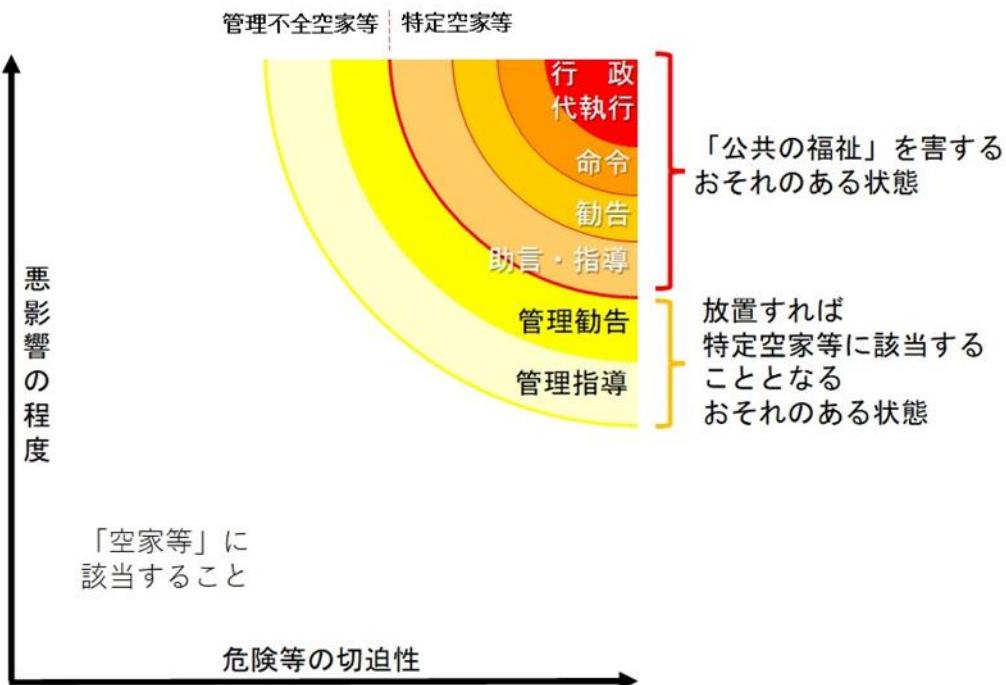
管理不全空家等の数量的な目途としては、「今後のあり方」の参考データ集において「現存する空家法の特定空家等は約2万戸、その他の管理不全の空き家は約24万戸（特定空家等を除く）、約10万戸は状況不明」と記されています。これを手掛かりとするならば、管理不全空家等の数量は特定空家等の12倍程度と単純推計されます。

国の把握と本町の現況は必ずしも同じではありませんが、従来の特定空家等と同様に、現況の適切な把握、所有者等権利関係の把握、文書指導を行わなければならない件数は大幅に増加するものと想定しておく必要があります。

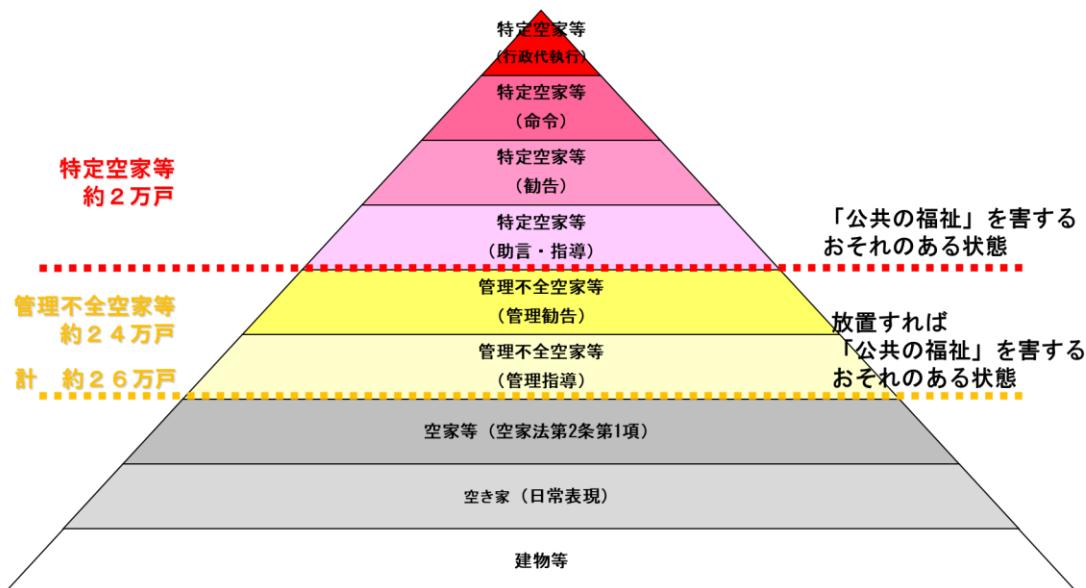
なお、本町においても、国から示される管理についての指針に即して、香川県から示される技術的助言を参考としながら、本町における具体的な指針を定めるものとします。



「悪影響の程度と危険等の切迫性」を指標とした特定空家等と管理不全空家等



空家等、管理不全空家等、特定空家等の数量イメージ



三角形の底辺へ近づくほど課題性が減少する一方で、その数量は大きくなります。また、「目前の危険性」が希薄であることから、実施にあたって平等性、均質性に配意することが求められます。

## ○空家等の適切な管理についての指針の作成

新たに空家法第6条第2項第3号に規定される指針については、国の基本指針が示され次第、土庄町空家等対策の推進に関する条例（平成29年条例第4号）及び土庄町美しいまちづくり条例（平成17年条例第3号）との整合性に配慮しつつ、別途対応するものです。

## ○管理不全空家等判断基準と標準的な手順の明示

国から示される指針（空家法第6条第2項第3号）に即した具体的な判断基準及び標準的な手順を明らかにします。また、必要に応じて規定類を整備します。

## ○わかりやすい行政運営の実現

管理不全空家等と特定空家等との相違点、民法に規定される「管理不全建物」、住宅用地特例から除外される住宅などの定義を整理する必要性がさらに高まるものと考えられるこれから、現場における判断基準について、できるだけ類型化できるように努めます。

## ○指導・支援の体制強化

管理不全空家等について法定の助言・指導又は勧告を行うことから、特定空家等と同様に、物的状況の把握、所有者等権利関係の把握を遺漏なく行う必要があります。

これまでも、特定空家等に相当する事案について対処していますが、法定外の指導に留まり、必ずしも法定の助言・指導と同等の把握・検討を経たものではありません。管理不全空家等に対する指導又は勧告は、法定の行政指導であることから、1件ごとの事案の把握と検討に要する事務については、その難度が高まるとともに、手数を要するものになります。もちろん、その件数も増加が見込まれます。

また、特定空家等に比べて、管理不全空家等の老朽度や危険性が小さいことから、管理不全空家等の該当性の判断は悩ましいものと想定されるうえに、判断の均質性・平等性の確保も課題となります。

さらに、固定資産税（土地）の住宅用地特例の運用との関わりが濃いことから、固定資産税納税者の視点からも納得できる取組みを進めることが求められます。

もちろん、相談件数自体がにわかに増えるものとは思われませんが、行政処分に近似する法定型行政指導であることから「平等取扱い原則」、「比例原則」、「適正手続の原則」を実現するものであることが求められます。事務の水準を高めていくことが必要になります。

現況把握についても、従来型の空き家外観調査では把握に限界があり、第9条第1項に規定される法定立入調査、同条第2項に新設された報告徴収権の行使を活用する機会が増加するものと見込まれます。

そこで、これらの課題への対応と大幅な量的拡大を踏まえ、空家等管理活用支援法人の導入を含め、指導・支援の体制強化について検討します。

また、データベース活用の高度化をGISを軸に進めます。

## 12.3.2.空き家所有者等の主体的な対応を促進する取組み

### ○空き家管理協力事業者登録制度の導入

空き家の管理にあたっては、専門業者の技能を必要とする場合が生じますが、そのような業者に心当たりがない場合も少なくありません。そこで、空き家管理に必要とされる技能を持つ事業者の登録制度を導入し、空き家管理の支援に努めます。

### ○管理不全空家等除却支援事業の導入

特定空家等については、老朽危険空き家除却支援事業（補助金）を実施していますが、予防的視点から、管理不全空家等の除却についても補助金交付による支援を検討するとともに、情報提供等の技術的な支援を進めます。

ただし、「悪影響の程度と危険等の切迫性」に応じた支援とし、必要に応じて老朽危険空き家除却支援事業との間で均衡を欠くことのないように配慮するものとします。

### ○住宅用地特例の運用の見直し

固定資産税（土地）にかかる住宅用地特例の適用については、本町に限らず、事実確認の困難性と課税判断の平等性から「疑わしきは納税者の利益に」という原則の下に運用されています。ところが、近時、大都市等では、空き家対策の視点を踏まえ、住宅用地特例適用要件の該当性を見直す動きがみられます。今般の空家法改正により、このような流れは拡大するものと考えられますので、本町においても取組みを検討します。

### ○住宅用地特例のみなし延長の導入

特定空家等については、老朽危険空き家除却支援事業（補助金）連動したメニューとして土庄町老朽危険空き家除却に係る固定資産税減免要綱に基づく支援を減免を実施していますが、これとは別に、管理不全空家等の自主的な除却の促進を目的として、住宅用地特例のみなし延長の導入について検討します。

### ○官民協働による空き家相談会の実施

町内在住勤の専門家等の協力を仰ぎ、定期的に空き家相談会を開催、所有者等の不安の軽減を図ります。

### ○広報・啓発活動の強化（再掲）

ホームページや広報紙などによる広報・啓発活動を強化し、適切な情報提供と理解を促します。

また、空き家問題の出前講座などをメニュー化し、自治組織等の要望に応じる体制を整えます。

○啓発ツールの作成・普及（再掲）

家族で「住まいの終活」を話し合うためのツールの作成・普及を進めます。

○リバースモーゲージの普及促進（再掲）

住宅金融支援機構等が債権者・物上担保権者となることで住宅ストックの流動性が高まることが期待されます。本町においても、その普及を促進に努めます。

### 12.3.3.管理不全空家等に対する働きかけを推進する取組み

○所有者不明建物管理命令・管理不全建物管理命令の活用

令和3年民事基本法制の見直しにより、所有者不明建物管理命令・管理不全建物管理命令が制度化されており、これを活用することが考えられます。町長が当事者となる場合に限らず、隣接者等が利害関係人として管理命令等も求める場合に相応の支援を行うことを検討します。

裁判所の判断が下りるまでには一定の月日を要しますが、「公共の福祉」の侵害が現実性を帶びなければ対処の難しい行政処分と比べれば、事案の早期解決の可能性が高いものと考えられます。

## 13.特定空家等への対処を推進する方策

### 13.1.概観

本町は観光立町を標榜しており、国内外から不特定多数の来訪者を受け入れています。また、離島であることから、高齢化も進んでいます。従って、特定空家等により公益が害されるおそれは、決して他市町村に劣るものではありません。

これまでのところ、法定外指導と老朽危険空き家除却支援事業及び老朽危険空き家除却に係る固定資産税減免措置を活用した対処により一定の成果を収めており、空家法（旧第14条）に基づく行政指導、行政処分等を発するに至っておりませんが、特定空家等が「公共の福祉」を害するおそれが高まった際には、空家法に則り対処することが求められます。

空家法は、「公共の福祉」の下に特定空家等にかかる私権を一方的に制限するものであり、「平等取扱い原則」、「比例原則」、「適正手続の原則」の下、厳格に実施することが求められます。とりわけ、行政代執行については「悪影響の程度と危険等の切迫性」が極限に至らなければ実施することができません。特定空家等に係る命令等は、公権力の行使であることから、「公共の福祉」を実現するために必要最低限の行為に限られます。令和3(2021)年度に全国で84件の命令が発せられ、行政代執行は47件、略式代執行は82件に留まります。

また、改正空家法では、災害その他非常の場合において、行政代執行までの手順を省略し得る旨が規定されており、空家法が活用される場面の拡大が期待されます。これは従来の略式代執行と同じく、行政代執行のバリエーションの一つであり、特定空家等に起因する危険等の切迫性が極限まで高まっている場合に望まれる緊急避難行為については、空家法には記されておらず、市町村により取組みが異なります。

一方、私法の分野では、所有者不明土地問題を契機に、民法の規律が現在の社会情勢にそぐわないことが顕在化したことから、いわゆる「令和3年民事基本法制の見直し」が行われました。この見直しのポイントの一つとして、従来の財産管理人制度が強化され、令和5(2023)年4月1日から「所有者不明土地管理命令」及び「所有者不明建物管理命令」並びに「管理不全土地管理命令」及び「管理不全建物管理命令」が導入され、土地・建物の効率的かつ適切な管理の実現が図られました。また、改正空家法第14条において空家等の管理に関する民法の特例が規定され、市町村長が利害関係人である旨を示すことなく裁判所に命令等を求めることができるようになりました。この請求権者は、市町村長に限るものではなく、隣接者等が利害関係人として請求することもできますので、これを支援することの検討が必要があります。

今後は、事案内容に応じて、空家法と民法を使い分け、迅速に合理的な解決を目指すことが求められます。

また、所有者等の自発的・自主的な対応が基本であること、迅速な解決が期待されること等から、現行の老朽危険空き家除却支援事業補助金等の拡充等についても、検討する必要があります。

### 13.2.これまでの取組み

本町においては、旧法第14条に基づく行政指導等の実績を有しないことから、近隣の動向を把握するために「空き家千戸あたりの助言・指導件数」を都道府県単位で算出したところ、香川県は他県に比べて希薄な状況にあることからが明らかになりました。

|      | H27～R3<br>助言・指導<br>(旧第14条第1項)<br>(件) | H30<br>空き家/<br>その他の住宅/<br>腐朽・破損あり<br>(戸) | 空き家千戸<br>あたりの<br>助言・指導数<br>(件／千戸) |
|------|--------------------------------------|--|-----------------------------------|
| 全国   | 30,785                               | 1,006,000                                | 30.60                             |
| 滋賀県  | 223                                  | 9,400                                    | 23.72                             |
| 京都府  | 264                                  | 20,900                                   | 12.63                             |
| 大阪府  | 910                                  | 56,500                                   | 16.11                             |
| 兵庫県  | 1,806                                | 38,700                                   | 46.67                             |
| 奈良県  | 58                                   | 9,600                                    | 6.04                              |
| 和歌山県 | 204                                  | 17,500                                   | 11.66                             |
| 鳥取県  | 1,495                                | 7,200                                    | 207.64                            |
| 島根県  | 171                                  | 9,400                                    | 18.19                             |
| 岡山県  | 393                                  | 24,000                                   | 16.38                             |
| 広島県  | 655                                  | 30,300                                   | 21.62                             |
| 山口県  | 127                                  | 23,200                                   | 5.47                              |
| 徳島県  | 266                                  | 16,300                                   | 16.32                             |
| 香川県  | 17                                   | 12,200                                   | 1.39                              |
| 愛媛県  | 47                                   | 23,400                                   | 2.01                              |
| 高知県  | 71                                   | 14,200                                   | 5.00                              |

土庄町老朽危険空き家除却支援事業補助金交付要綱（H30～R4 192件）

土庄町老朽危険空き家除却に係る固定資産税減免要綱

土庄町民間危険ブロック塀等撤去補助事業補助金交付要綱

### 13.3.今後の取組み

空家法第22条（旧14条）については、空家法改正を機に、県内における運用に変化が生じることが想定されますので、質的にも量的にも対処できる体制整備を進めます。

もちろん、該当事案が発生した際には、円滑に執行することができるよう、具体的な事案を想定しながら、判断基準や規定類の整備を進めます。

また、緊急避難的な行為については、万が一の事態に備えて、講学上の「即時執行（即時強制）」を軸に検討を行います。

さらに、民法の活用についても、具体的な手順や判断基準について整備を進めます。これに併せて、老朽危険空き家除却支援事業補助金をはじめとする補助メニューの拡充について検討します。

いずれについても、管理不全空家等への対応と整合性を保つものとします。

### 13.3.1.特定空家等への対応

#### ○初期対応の迅速化

本町では、空家条例第7条第2項において「(旧) 法第14条に規定する措置に関すること」を空家等対策協議会の協議事項としていますが、特定空家等該当性及び(新)第22条第1項の助言・指導については予め協議会の協議を経ることなく、対処可能となるように検討します。

特定空家等判断基準についても、離島の特性を踏まえるとともに、可能な限り定量化を進め、判断と初期対応の迅速化を図ります。これにあわせて、空家法施行細則など規定類の整備と見直しを進めます。

#### ○緊急避難的行為のルール整備

民法第720条第2項に規定される緊急避難行為であっても、地方公共団体が施策として実施するならば、行政法体系のなかで位置づける必要があります。講学上の「即時執行(即時強制)」として、制度整備を検討します。

また、他市町村の先行事例のなかには、緊急安全措置を標榜しながらも、請負契約又は委託契約と解されるものがありますが、このような手法についても、一定の有益性があるものと思われ、管理不全空家等への対処とあわせて検討を進めます。

#### ○民法を活用するためのルール整備

民法を活用した対処について、選択基準、実施手順等の制度整備を検討します。また、隣接者等が民法を活用する場合の支援についても、あわせて検討します。

#### ○財政的支援メニューの拡充

所有者等の自主的・自発的な対処を支援するために、老朽危険空き家除却支援事業補助金をはじめとする財政的支援メニューの拡充について検討します。

## 14.対象建物等の調査

本計画の改訂にあたっては、前述のとおり令和3(2021)年度に空き家実態調査を実施したのですが、この調査は、本町の空き家を総体として捉え、その動向を把握しようとするものです。

この調査は「実地調査の際に外観上の基準に照らして空き家と判断されたもの」について数量的な把握を行った成果です。一方、個々の事案において「空家等」の該当性を判断するためには、複数回に及ぶ現地踏査や所有者等の現況を把握する必要があります。また、判断の難しい事案も少なくありません。

従って、調査にあたっては、その趣旨・目的を踏まえ、合理的な調査を心掛ける必要があります。

個々の事案の把握については、すでに一定程度の情報蓄積があることから、住民又は関係機関からの相談又は通報から対象建物等を把握し、必要な調査を行うものとします。今後は、空家法第11条を踏まえ、既得情報や相談対応等のGIS化により情報活用の高度化を進めます。

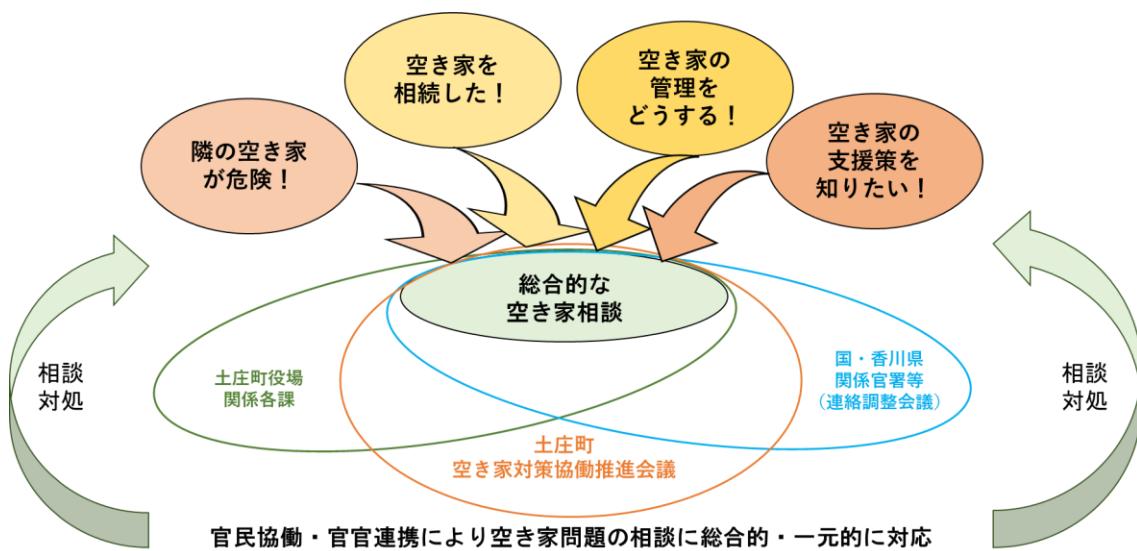
また、数量的な把握にあたっては、本町の住宅・土地統計調査の市町村別データが示されていないことから、独自に把握手段を講じるほかにありません。しかし、総体把握の必要性・効果に不釣り合いな費用を支出することはできません。

そこで、たとえば、住民団体の協力の下に調査を行う、新しい技術を用いた合理的な調査を行う、代替的な指標を探すなどの工夫を進めます。



## 15.空き家に関する相談への対応に関する方策

「今後のあり方について」においても、市町村のマンパワー不足が指摘されています。本町においては、官民協働を進め、多岐にわたり総合的な相談能力の向上を図ります。



そのうえで、空家等管理活用支援法人の導入を含め、相談のみならず実施支援に繋げていきます。

## 16.空き家に関する対策の実施体制に関する事項

今後も空家の増加が予測されるだけではなく、管理不全空家等の導入により事務量の増加が予想されます。

「今後のあり方」においても、市町村のマンパワー不足が指摘されています。空家法の改正により、空家等管理活用支援法人の活用も可能であることから、これを踏まえつつ、本町に応じた実施体制の拡充について検討します。

## 17.その他空き家に関する対策の実施に関し必要な事項

### 17.1 方策の体系と実施計画

方策の体系と実施見通しは次のとおりです。

| 項目                        | 実施見通し    |        |       |      |
|---------------------------|----------|--------|-------|------|
|                           | ～R6      | ～R8    | ～R10  | ～R12 |
| <b>協働による空き家対策を推進する方策</b>  |          |        |       |      |
| 官官連携の推進                   |          |        |       |      |
| * 空き家対策連絡調整会議（仮称）の設置      | 設置・運用開始  | (再検討)  |       |      |
| 官民協働の推進                   |          |        |       |      |
| * 空き家対策協働基本協定（仮称）の締結      | 締結・会議体開設 | (再検討)  |       |      |
| <b>空き家の発生抑制と活用を促進する方策</b> |          |        |       |      |
| 空き家の発生抑制を図る取組み            |          |        |       |      |
| * 官民協働による空き家相談会の実施        | 具体的検討・実施 | (再検討)  |       |      |
| * 広報・啓発活動の強化              | 強化       | 普及     | (再検討) |      |
| * 啓発ツールの作成・普及             | 作成       | 普及     | (再検討) |      |
| * リバースモーゲージの普及促進          | 普及啓発     | 活用促進   | (再検討) |      |
| 空き家の活用を促進する取組み            |          |        |       |      |
| * 空家等活用促進区域等の導入           | 検討       | 具体的検討  |       |      |
| * 空家等管理活用支援法人の導入          | 検討       | 導入     | (再検討) |      |
| * 狹あい道路拡幅整備事業の拡充          | 検討       | 実施     | (再検討) |      |
| * 二地域居住者向け支援制度の創設         | 検討       | 実施     | (再検討) |      |
| * 農地付き空き家の活用の促進           | 検討       | 促進     | (再検討) |      |
| * アルベルゴ・ディフーズの導入          | 検討       | 連携・具体化 |       |      |
| <b>空き家の適正な管理を促進する方策</b>   |          |        |       |      |
| 管理不全空家等への対応               |          |        |       |      |
| * 空家等の適切な管理についての指針の作成     | 速やかに着手   | (再検討)  |       |      |
| * 管理不全空家等判断基準と標準的な手順の明示   | 速やかに着手   | (再検討)  |       |      |
| * わかりやすい行政運営の実現           | 速やかに着手   | (再検討)  |       |      |
| * 指導・支援の体制強化              | 検討・適宜実施  | (再検討)  |       |      |
| 空き家所有者等の主体的な対応を促進する取組み    |          |        |       |      |
| * 空き家管理協力事業者登録制度の導入       | 早期導入     | 活用促進   | (再検討) |      |
| * 管理不全空家等除却支援事業の導入        | 検討・導入    |        | (再検討) |      |
| * 住宅用地特例の運用の見直し           | 具体的検討    |        | (再検討) |      |
| * 住宅用地特例のみなし延長の導入         | 検討・運用開始  |        | (再検討) |      |
| * 官民協働による空き家相談会の実施（再掲）    | (再掲)     |        | (再検討) |      |
| * 広報・啓発活動の強化（再掲）          | (再掲)     |        | (再検討) |      |
| * 啓発ツールの作成・普及（再掲）         | (再掲)     |        | (再検討) |      |
| * リバースモーゲージの普及促進（再掲）      | (再掲)     |        | (再検討) |      |
| <b>特定空家等への対処を推進する方策</b>   |          |        |       |      |
| 特定空家等への対応                 |          |        |       |      |
| * 初期対応の迅速化                | 速やかに着手   | (再検討)  |       |      |
| * 緊急避難的行為のルール整備           | 検討・ルール化  |        | (再検討) |      |
| * 民法を活用するためのルール整備         | 検討・ルール化  |        | (再検討) |      |
| * 財政的支援メニューの拡充            | 具体的検討    |        | (再検討) |      |

## 17.2 年次計画の検証

年度ごとに空家等対策協議会において検証を行い、P D C A サイクルを実行します。







土庄町空家等対策計画（令和5年改訂版）

令和 5 年 6 月

■発行 土庄町

■編集 土庄町住民環境課

〒761-4192

香川県小豆郡土庄町淵崎甲 1400 番地 2

TEL0879-62-7010