

土庄町空家等対策計画

平成29年7月

(平成31年1月改正)

目次

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景	1
2 計画の目的	1
3 計画の位置づけ	1
4 計画の期間	2
5 計画の対象	2
6 計画の対象区域	2

第2章 空き家等の現状と課題

1 全国の状況	3
(1) 空き家の状況	3
(2) 管理されていない空家等の問題	5
2 土庄町の状況	6
(1) 人口・世帯	6
(2) 土庄町の将来人口	7
(3) 住宅	8
3 土庄町空き家等実態調査	15
(1) 調査の内容	15
(2) 調査結果の概要	15
(3) 地区別集計の結果	18
(4) 集計結果	22
4 土庄町における空家等に対する課題	23
(1) 住民にわかりやすい対応窓口・推進体制の整備	23
(2) 空家等の発生を抑制する取組み	23
(3) 空家等に対する適正な管理を促す取組み	23
(4) 空家等の除却等に対する効果的な支援	23
(5) 空家等を利活用する取組み	23

第3章 空き家等対策に係る基本方針

1 基本理念	24
(1) 所有者による管理責任	24
(2) 総合的かつ計画的な推進	24
(3) 地域との協働	24
2 空家等対策の基本方針	24
(1) 予防・適正管理の推進	24
(2) 利活用の推進	24

(3) 特定空家等の問題解決	25
3 計画の目標	25

第4章 空家等対策を進めるための施策

1 推進体制の整備	26
(1) 相談体制の充実	26
(2) 庁内組織における連携強化	26
(3) 関係団体との連携	26
2 空家等の予防・適正管理の推進	27
(1) 空家等の発生予防、抑制	27
(2) 問題意識の啓発	27
(3) 土地・建物の活用に関する情報発信	27
(4) 歴史的・文化的価値のある建物の保全	27
3 空家等の利活用に向けた支援	28
(1) 空家等の利活用に対する支援	28
(2) 空き家バンク制度の充実	28
(3) 跡地の利活用	30
4 特定空家等の問題解決に向けた取組み	31
(1) 特定空家等の定義	31
(2) 管理不全空家等への指導	31
(3) 特に著しい管理不全空家等の解消	31
(4) 特定空家等に対する措置	33
(5) 特定空家等の解消に向けた取組み	34
(6) 除却等の支援	35

資料編

1 関係法令	36
(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法	36
(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	42
(3) 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（抄）	43
(4) その他の関係法令	49
2 条例及び補助制度要綱	54
(1) 土庄町空家等対策の推進に関する条例	54
(2) 土庄町移住促進事業交付金交付要綱	56
(3) 土庄町空き家リフォーム支援事業補助金交付要綱	58
(4) 土庄町移住定住促進賃貸住宅家賃等補助金交付要綱	63
(5) 土庄町老朽危険空き家除却支援事業補助金交付要綱	67

3	住宅・土地統計調査.....	72
	(1) 住宅・土地統計調査における空き家の定義.....	72
4	土庄町空き家等実態調査.....	74
	(1) 用語の定義.....	74
	(2) 現地調査のフロー.....	75
	(3) 空き家等実態調査表.....	76

※「空家／空き家」の表記について

- 本計画では、法律の表記にならない、固有名詞を除き、「空家」で表記しています。

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化の進展、社会的ニーズの変化等に伴い、全国的に空き家問題が顕在化しており、土庄町においても空家等に関する問合せや苦情が多くなっており、今後も人口減少などによってさらに増えていくと予想されます。

空き家については、本来、個人財産であるため、それぞれ所有者が責任を持って適切に管理すべきものであるとの考え方から、これまで行政として対応する範囲や方策は極めて限定的であり、限界がありました。

しかしながら、長期間放置されている空家等については、老朽化による倒壊、樹木・雑草の繁茂による安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等、さまざまな問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしています。

このような中、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」といいます。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

法では、空家等の所有者または管理者が空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつも、空家等に関する計画的な対策の実施については、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握する立場にある市町村の責務としています。

そこで、土庄町では、「空家等対策計画」を策定し、空家等対策を総合的かつ計画的に実施することとしました。

2 計画の目的

本計画は、生活環境の保全並びに災害等の予防を図り、安全・安心で活力あるまちづくりを推進することを目的に、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、法の規定に基づき、策定するものです。

3 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものとします。したがって、本町の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては、第6次土庄町総合計画、土庄都市計画区域マスタープラン、土庄町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン、土庄町まち・ひと・しごと創生総合戦略等に定めている空家等関連施策との整合を図るものとします。

4 計画の期間

本町の空家等対策について、空家等の今後の状況を踏まえた中長期的な取組みを推進する一方、迅速な取組みも必要なことから、計画期間を平成 29 年度から平成 34 年度までの6年間とします。

なお、施策の成果や空家等の状況、社会情勢等の変化に応じ、適宜計画の見直しを行います。

5 計画の対象

本計画の対象は、法第2条第1項で規定する「空家等」とします。

なお、「使用がなされていないことが常態である」建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地であれば幅広く該当することから、住宅はもとより、店舗や工場など住宅以外の建築物等（国又は地方公共団体が管理するものを除く。）も対象とします。

また、長屋や共同住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれることとなります。

6 計画の対象区域

平成 28 年度に、本町全域で実施した「空き家等実態調査」の結果によると、町内全域に空家等が見られることから、本計画の対象区域は本町全域とします。

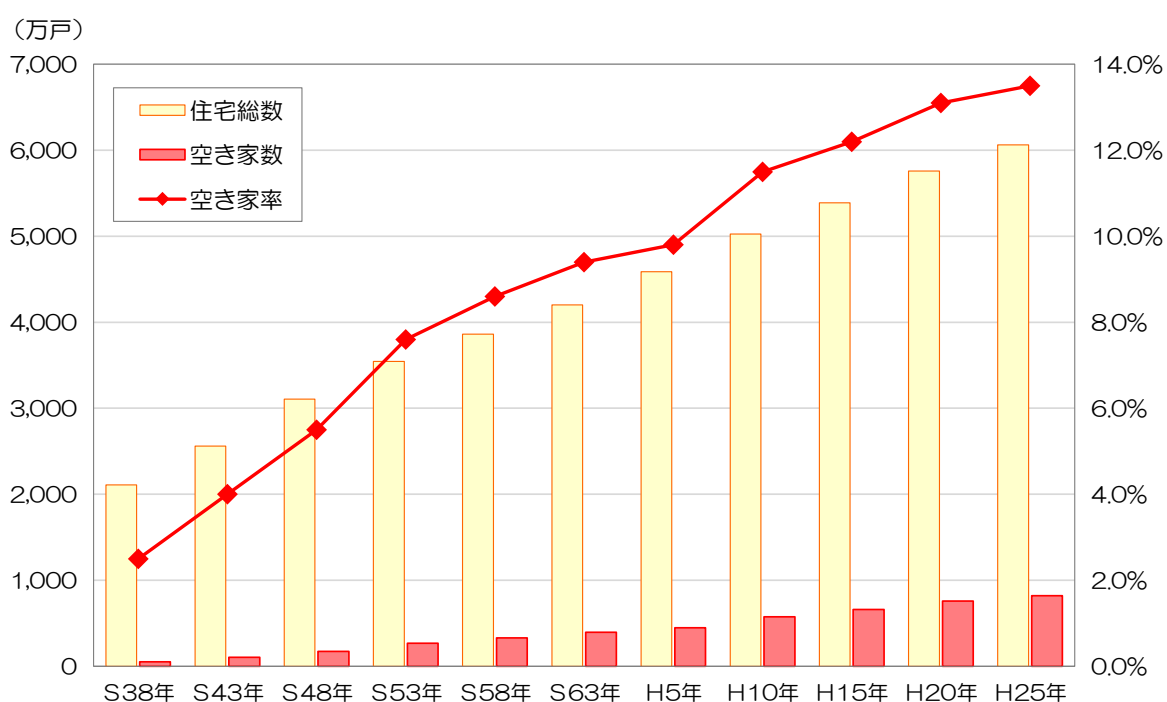
第2章 空家等の現状と課題

1 全国の状況

(1) 空き家の状況

国が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によると、平成25年10月1日時点における全国の空き家数は820万戸となっており、平成5年の448万戸から20年間で1.8倍となっています。

住宅総数に占める空き家^{※1}の割合（空き家率）は、平成25年では13.5%であり、年々増加しています。

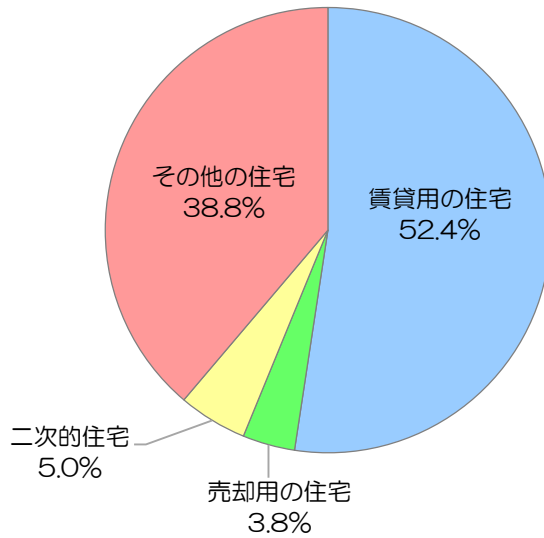


空き家及び空き家率の推移（全国、住宅・土地統計調査）

また、空き家820万戸の内訳は、「賃貸用の住宅」が全体の52.4%を占め、「売却用の住宅」が3.8%、別荘などの「二次的住宅」が5.0%で、これらを除いた、用途が必ずしも特定されておらず、潜在的なものも含め、管理不全の住宅が含まれる「その他の住宅」については、全体の空き家数の38.8%を占めており、この比率は前回調査に比べ、3.4ポイント増加しています。

※1：住宅・土地統計調査における「空き家」について

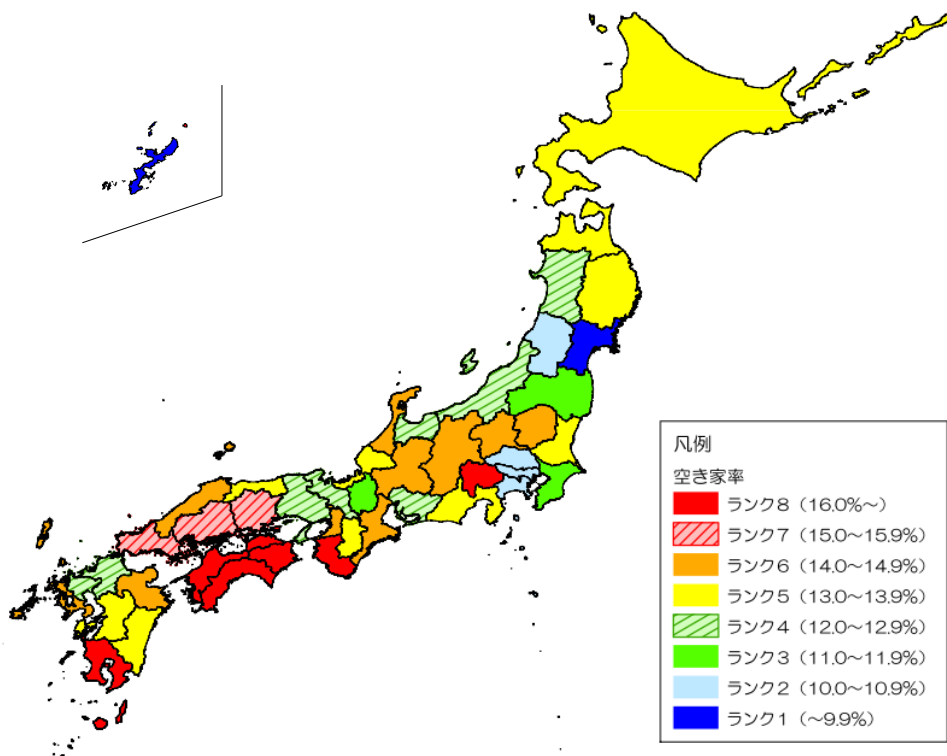
・「空き家」の定義は、「資料編 3.住宅・土地統計調査(1)住宅・土地統計調査における空き家の定義」(p.70) 参照とします。



空き家の内訳（全国、平成 25 年住宅・土地統計調査）

県別の空き家率（別荘等の二次的住宅を除く）をみると、山梨県が 17.2%で最も高く、宮城県が 9.1%で最も低くなっています。四国4県は、山梨県に次いで空き家率が高く、いずれの県も 16%台後半となっています。

香川県は、47 都道府県中5 番目の 16.6%となっています。



全国の空き家率（平成 25 年住宅・土地統計調査）

(2) 管理されていない空家等の問題

適正に管理されていない空家等については、管理不全の結果、建物の倒壊、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、安全で安心な住民生活に影響を及ぼすことにつながります。

今後、空家等の数が増加すれば、下記のような状況が生じ、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されます。

■参考 管理されていない空家等による問題（事例）

①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

- ・建物の倒壊、
- ・屋根、外壁等の脱落や飛散 など



②著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- ・排水等の流出による臭気発生
- ・ごみ等の放置や不法投棄 など



③著しく景観を損なっている状態

- ・樹木雑草等の繁茂
- ・屋根や外壁等の落書き など



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

- ・不審者の侵入
- ・動物やシロアリ等害虫の棲家
- ・不審火による出火 など



資料：国土交通省、国土技術政策総合研究所、公益社団法人日本住宅総合センター

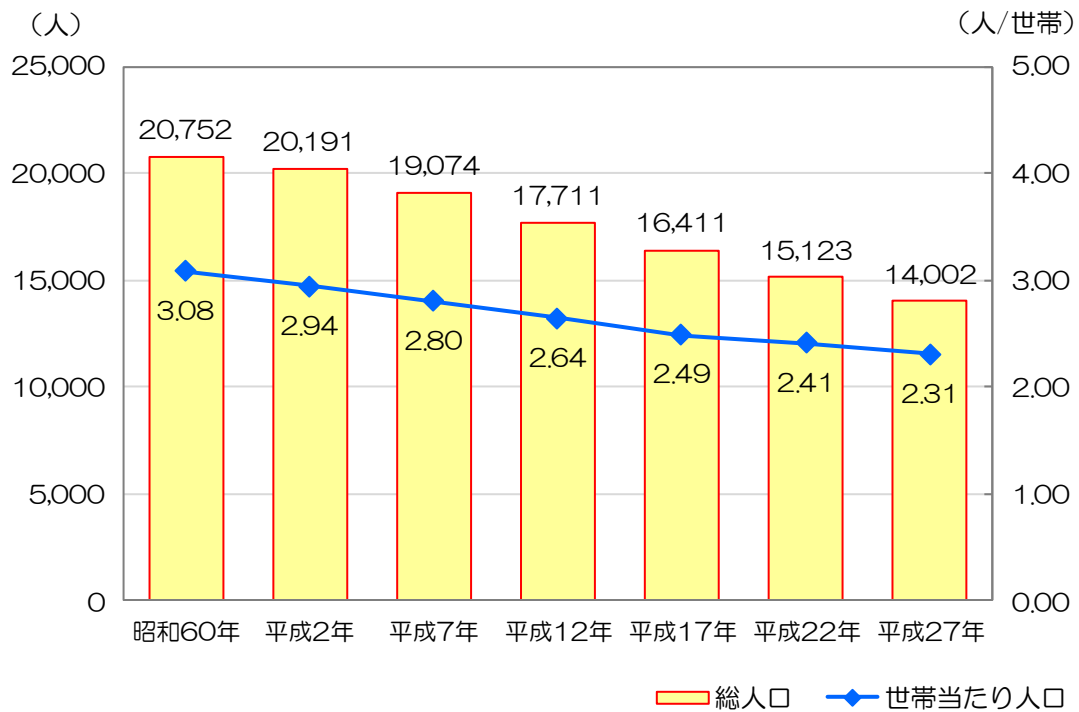
2 土庄町の状況

(1) 人口・世帯

本町の人口は、年々減少傾向にあり、平成 27 年には 14,002 人となっています。

また、世帯数は平成 2 年をピークに減少傾向となっていますが、人口の減少幅の方が大きいので世帯当たり人口も減少しており、平成 27 年では 2.31 人/世帯となっています。

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総人口(人)	20,752	20,191	19,074	17,711	16,411	15,123	14,002
世帯数(世帯)	6,740	6,875	6,819	6,704	6,601	6,287	6,061



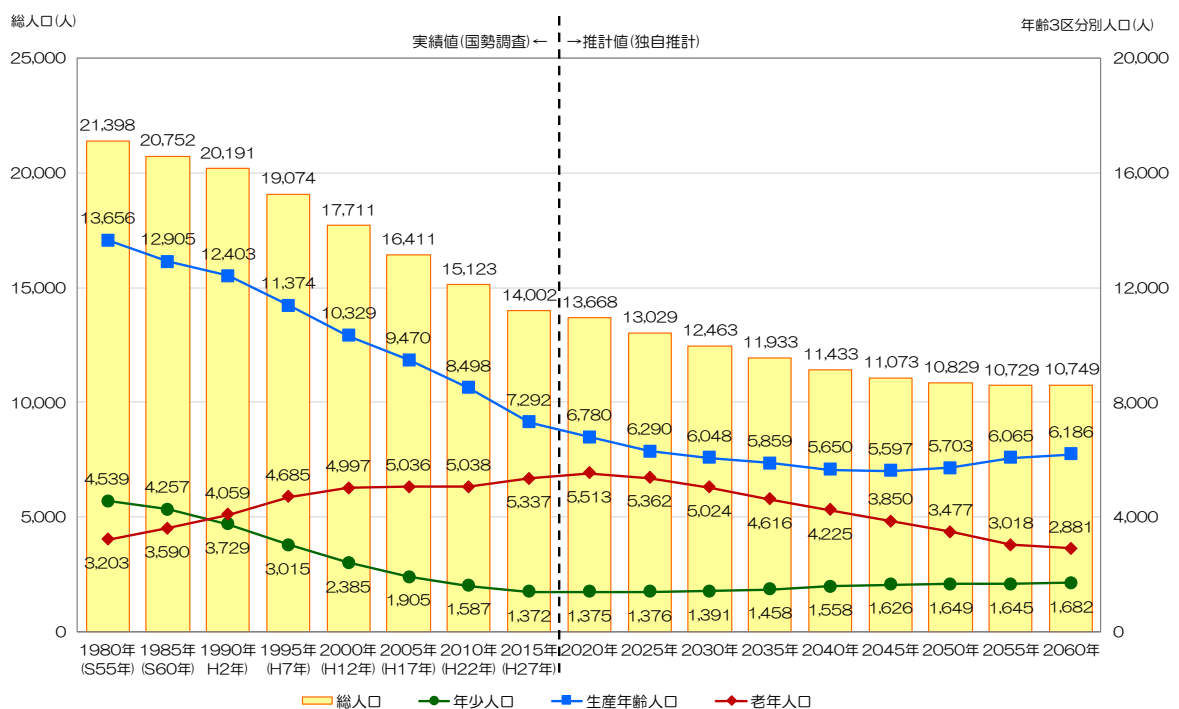
人口・世帯数の推移（土庄町、国勢調査）

(2) 土庄町の将来人口

年齢3区分人口別にみると、総人口の減少に比例し生産年齢人口及び年少人口が減少しています。生産年齢人口の総人口に占める割合は、1980年の64%が2015年には52%まで低下しています。老年人口は増加を続けており、1990年を期に年少人口を上回りました。

人口の将来展望については、現在の人口減少の原因である町外への転出超過が継続した場合、2010年から2060年までの50年間で、人口が約6割減少すると予想されます。

しかしながら、総人口1万人確保を目指す人口構造の改革を行い、若者の流出抑制や流入促進を行うことで緩やかな人口減少になると想定されます。また、老年人口は2020年にピークを迎えたあと減少に転じると想定されます。

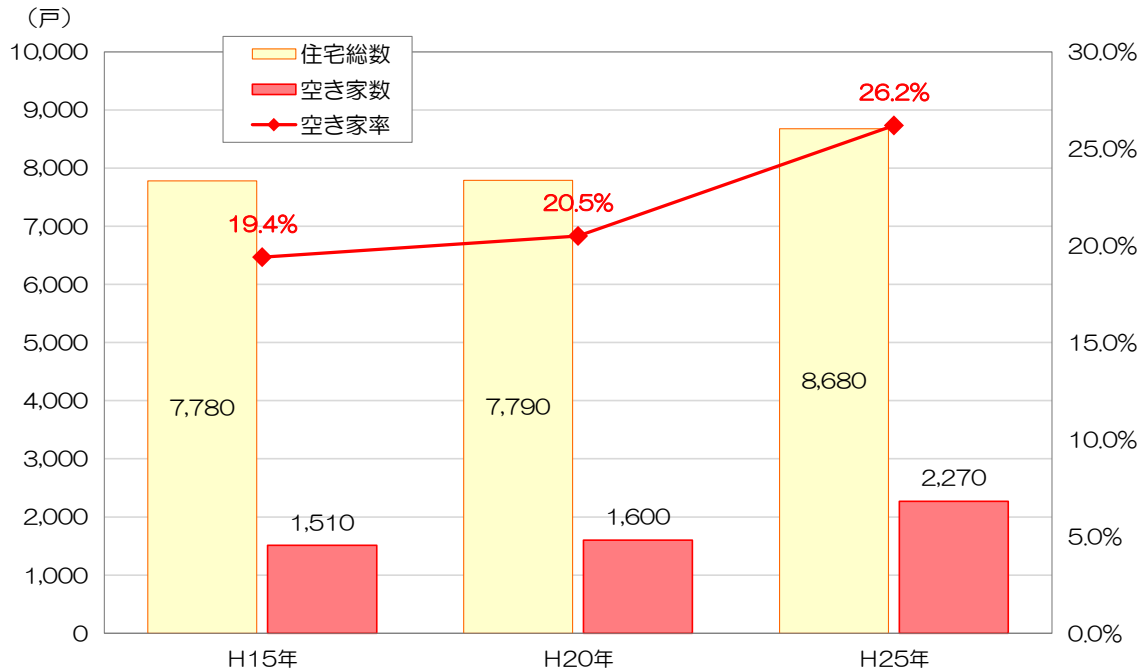


総人口・3年齢区分別人口の将来推計（土庄町独自推計、人口ビジョン）

(3) 住宅

① 住宅総数と空き家数

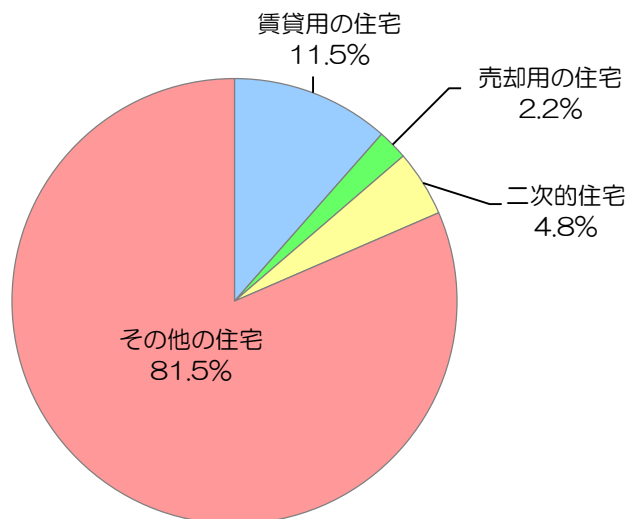
平成 25 年の「住宅・土地統計調査」の結果によると、平成 25 年 10 月 1 日現在の土庄町の空き家数は 2,270 戸で、住宅総数に占める空き家数の割合（空き家率）は 26.2%で、全国平均（13.5%）に比べ高くなっています。



空き家及び空家率の推移（土庄町、住宅・土地統計調査）

また、空き家 2,270 戸の内訳は、「賃貸用の住宅」が 11.5%、「売却用の住宅」が 2.2%、別荘などの「二次的住宅」が 4.8%、これらを除いた、管理不全の住宅が含まれる「その他の住宅」については、全体の空き家数の 81.5%を占めており、この比率は前回調査に比べ、15.2 ポイント増加しています。

これを全国と比べると、「賃貸用の住宅」や「売却用の住宅」の割合が低く、逆に「その他の住宅」の割合が全国に比べ高くなっています。



空き家の内訳（土庄町、平成 25 年住宅・土地統計調査）

平成 25 年における香川県内市町の空き家率の状況では、別荘等の二次的住宅を除いた空き家率は、小豆島町の 26.7%が最も高く、次いで土庄町の 24.9%となっています。

また、平成 20 年から平成 25 年までの空き家の増加率は 49.0%で、17 市町中 5 番目となっています。

香川県内市町の空き家（二次的住宅を除く）の増加率及び空き家率

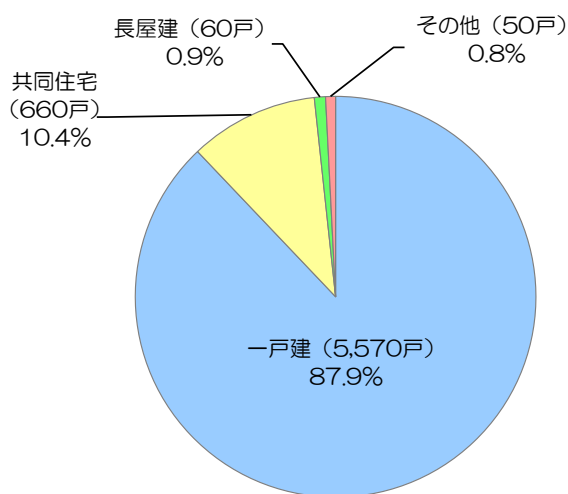
	空き家数（戸）				空き家率	
	H20	H25	H20 → H25		H20	H25
			増減数	増減率(%)		
香川県	67,500	77,900	10,400	15.4%	15.1%	16.6%
高松市	29,860	34,090	4,230	14.2%	15.2%	15.9%
丸亀市	9,200	8,070	-1,130	-12.3%	18.8%	16.3%
坂出市	4,730	5,130	400	8.5%	17.8%	19.7%
善通寺市	3,050	3,190	140	4.6%	18.8%	19.7%
観音寺市	3,750	4,250	500	13.3%	14.6%	15.8%
さぬき市	1,040	3,310	2,270	218.3%	5.1%	14.6%
東かがわ市	1,440	2,320	880	61.1%	10.5%	15.6%
三豊市	3,690	3,830	140	3.8%	14.1%	14.3%
土庄町	1,450	2,160	710	49.0%	18.6%	24.9%
小豆島町	1,610	2,430	820	50.9%	18.1%	26.7%
三木町	1,810	1,600	-210	-11.6%	14.1%	13.2%
宇多津町	1,300	1,430	130	10.0%	14.4%	16.0%
綾川町	380	1,360	980	257.9%	4.3%	14.1%
多度津町	1,950	2,080	130	6.7%	18.0%	19.8%
まんのう町	480	710	230	47.9%	7.7%	9.7%

資料：住宅・土地統計調査

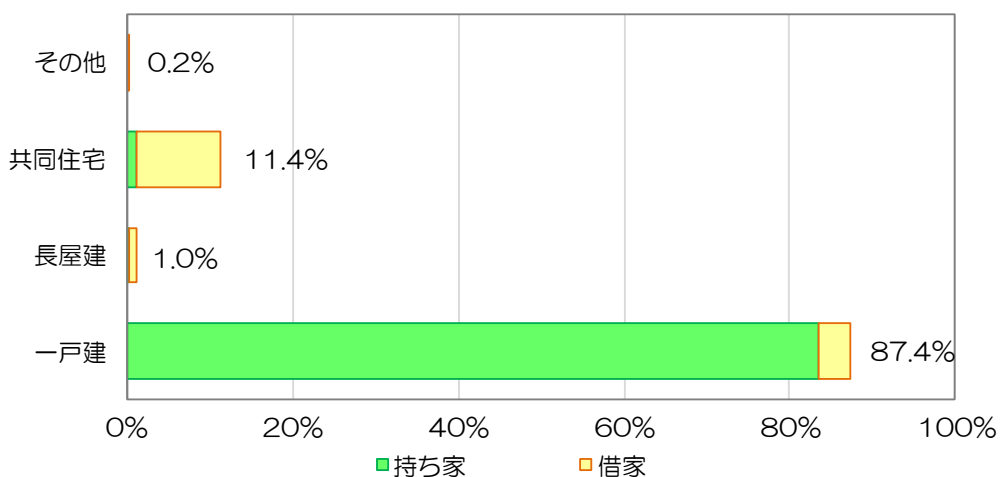
② 住宅の建て方

平成 25 年の「住宅・土地統計調査」の結果によると、本町の住宅は一戸建が 5,570 戸（87.9%）で最も多く、次いで共同住宅が 660 戸（10.4%）となっています。

所有関係別にみると、一戸建の持ち家が 83.6%で最も多く、次いで共同住宅の借家が 10.2%となっています。また、住宅の種類別では、一戸建住宅のうち 96%が持ち家、共同住宅のうち 89%が借家となっています。



住宅の建て方（土庄町、平成 25 年住宅・土地統計調査）

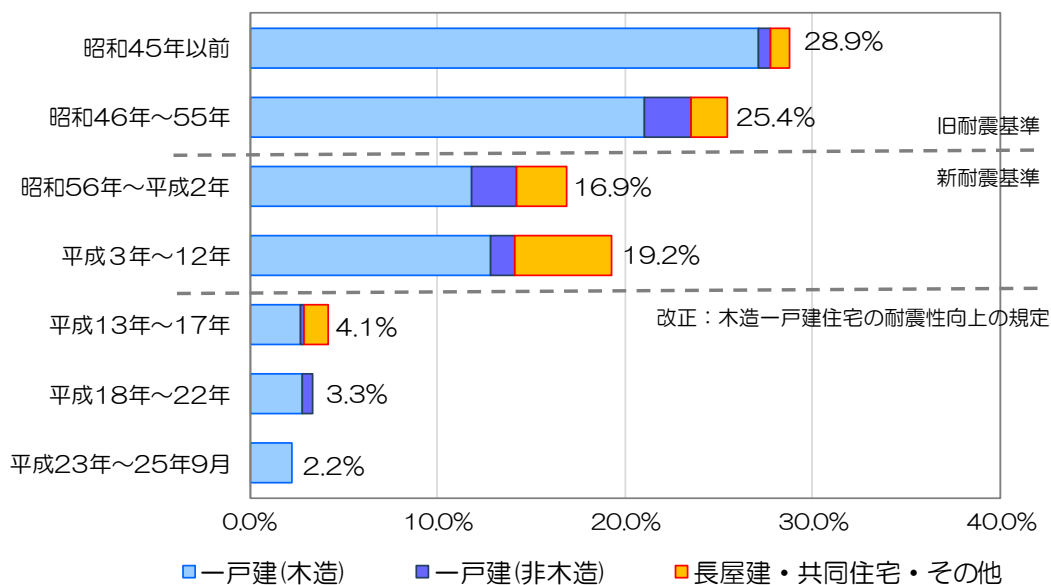


住宅の建て方別の所有関係（土庄町、平成 25 年住宅・土地統計調査）

③ 住宅の建築時期

建築時期別に見ると、昭和 45 年以前の住宅が 28.9%で最も多く、次いで昭和 46 年から昭和 55 年の住宅が 25.4 %となっています。

また、耐震基準等の区分別に見ると、昭和 55 年以前の旧耐震基準^{※2}に準拠した住宅が 54.3%で最も多く、次いで昭和 56 年から平成 12 年の住宅^{※3}が 36.1%、平成 13 年以降の住宅が 9.6%となっています。



建築時期別住宅数（土庄町、平成 25 年住宅・土地統計調査）

耐震基準について

※2：旧耐震基準（昭和 55 年以前）

- ・木造住宅においては耐力壁の量、耐力壁の倍率などが見直され、耐震性が大きく向上した。
- ・・・・比較的よく起きる中程度の地震に対し、軽度なひび割れ程度
- ・・・・まれに起きる大地震に対し、崩壊・倒壊しない程度

※3：昭和 56 年から平成 12 年の住宅

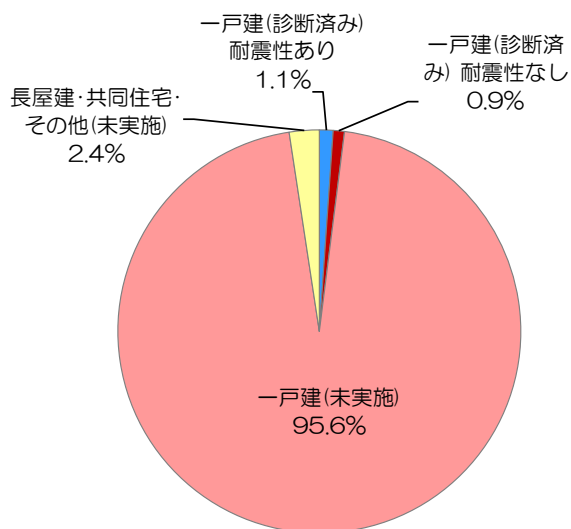
- ・2000 年までに着工した木造戸建て住宅は、2000 年以降に着工した住宅に比べ、耐力壁の配置、柱や筋交いの接合部、基礎などに弱点がある可能性があります。

●木造住宅の耐震性向上に係る規定の改正（平成 12 年）

- ・家を建てる前の地盤調査が事実上義務化され、地耐力に合わせた基礎構造が規定された。
- ・筋交いを土台や梁・柱に固定する金物や壁の配置バランスなども規定された。

④ 住宅（持ち家）の耐震診断、耐震改修の状況

住宅（持ち家）の耐震診断の状況を見ると、耐震診断を実施していない住宅（持ち家）が 98.0%を占めています。耐震診断を実施したわずか 2.0%の住宅のうち「耐震性あり」と判定された住宅は、半数の 1.1%となっています。



平成 21 年以降における住宅(持ち家)の耐震診断の有無
(土庄町、平成 25 年住宅・土地統計調査)

①から④の住宅等の現況を見ると、本町では、木造一戸建の住宅が全体の約8割を占めており、そのうち約5割が昭和55年以前の住宅、約3割が昭和56年から平成12年の住宅となっています。

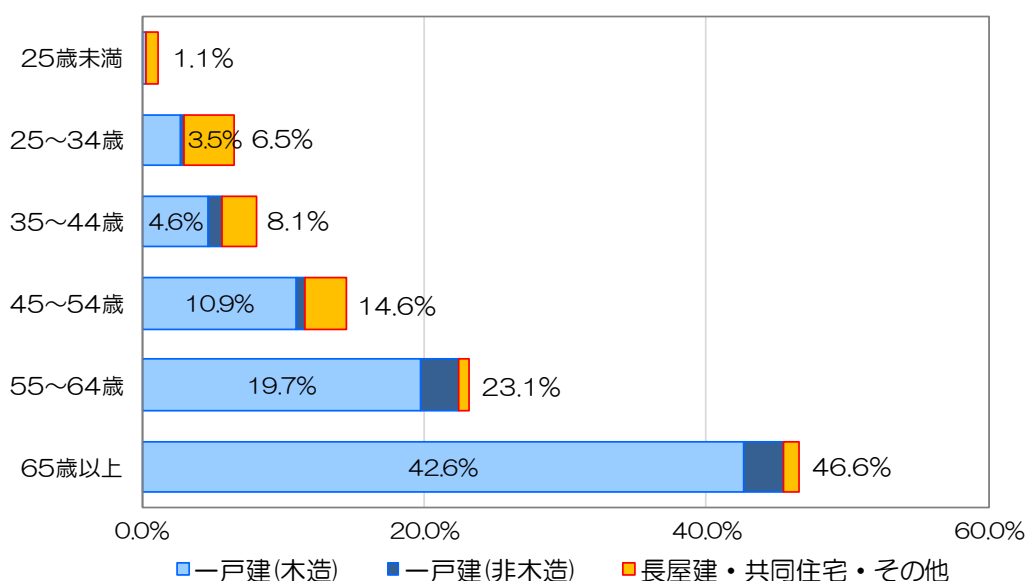
これらの住宅は、耐震性に関して構造や基礎等に弱点がある可能性が高いため耐震診断の対象となっていますが、本町では98.0%の住宅が耐震診断を実施しておらず、今後発生が予想される南海トラフ地震等の地震災害に際し、倒壊等の危険性が高まると予想されます。

⑤ 住宅の建て方と世帯主の年齢別住宅数

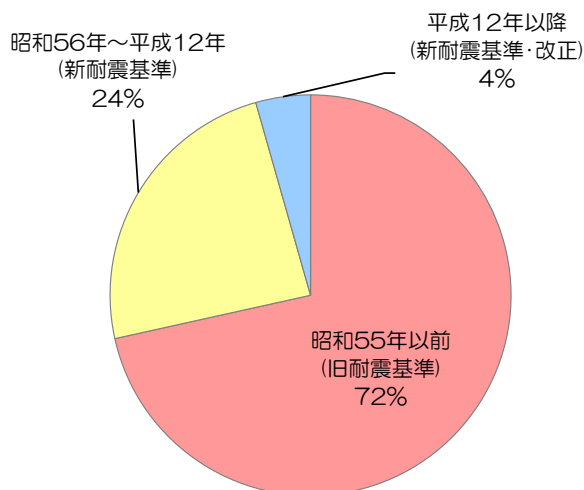
世帯主の年齢別にみると、「65歳以上」が46.6%で最も多く、次いで「55～64歳」が23.1%、「45～54歳」が14.6%となっています。

住宅の建て方別にみると、世帯主が「25歳未満」及び「25～34歳」では共同住宅の方が一戸建よりも多いが、35歳以上の年齢層では木造一戸建の方が多くなっており、世帯主の年齢層が高くなるほど木造一戸建の占める割合が大きくなっています。

また、65歳以上の世帯主の住宅建築時期をみると、昭和55年以前(旧耐震基準)の住宅が72%で最も多く、次いで昭和56年から平成12年(新耐震基準)の住宅が24%となっています。



世帯主の年齢区分別住宅数（土庄町、平成25年住宅・土地統計調査）



65歳以上世帯主における住宅建築時期（土庄町、平成25年住宅・土地統計調査）

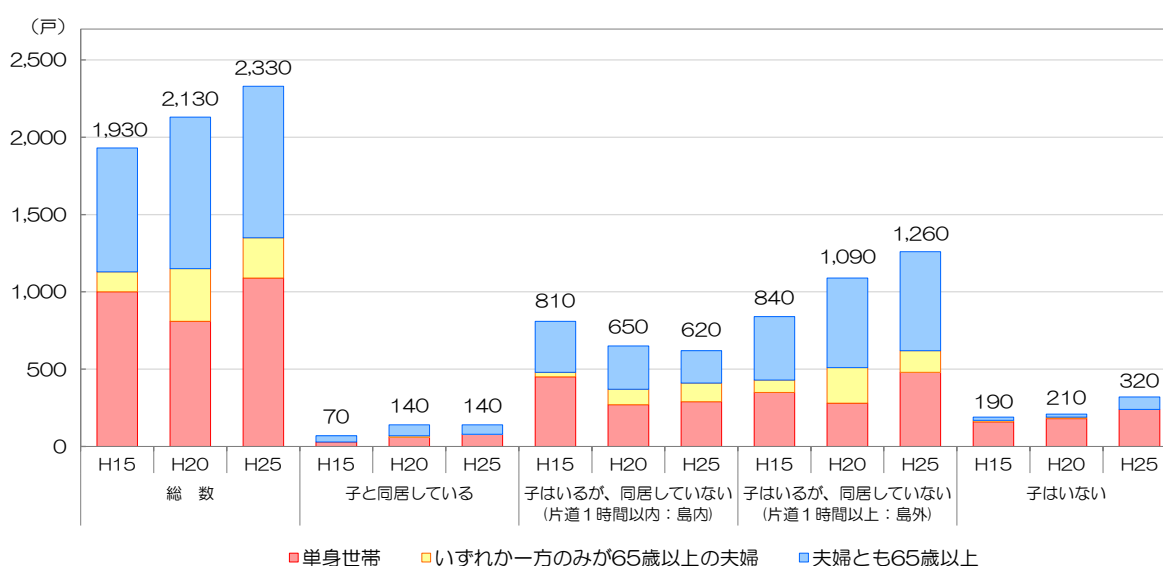
⑥ 65 歳以上世帯と同居家族等の状況

高齢者世帯総数は、高齢者人口と同様に増加傾向となっています。

同居家族等の構成別にみると、「子はあるが同居していない（片道1時間以上：島外）」及び「子はいない」世帯は、高齢者世帯総数に比例し増加していますが、「子はあるが同居していない（片道1時間以内：島内）」は減少しています。

高齢者世帯の構成別にみると、高齢者の単独世帯数は増減しながら増加傾向にあります。また、「子と同居している」及び「子はいない」世帯では平成15年以降増加し続けています。

本町では、平成37年をピークに高齢者人口が増加する推計が示されていることから、今後、さらに高齢者世帯、特に「子はあるが、同居していない（片道1時間以上：島外）」世帯の増加が予想されます。



65 歳以上高齢者世帯と同居家族等の構成（土庄町、住宅・土地統計調査）

①から⑥の人口及び住宅等の推移をみると、平成37年をピークに若者流出や高齢者人口の増加が想定されるため、高齢者世帯においては、「子はあるが、同居していない（片道1時間以上）」又は「子はいない」世帯の増加が予想されます。

これらの世帯では、高齢者単独世帯の増加傾向が強いことから、今後、世帯主の死亡等が原因となり、空き家等が増加するおそれがあります。

また、高齢者世帯の住宅は昭和55年以前の木造一戸建が多く、ほとんどの住宅が耐震診断を受けていないため、災害時の倒壊等の危険性や特定空家等の増加につながるおそれがあります。

3 土庄町空き家等実態調査

(1) 調査の内容

① 目的と概要

土庄町空き家等対策計画の策定及び空き家等に関する諸施策を実施するための基礎資料として、土庄町全域の空き家等の戸数、分布状況、管理状態等の実態を把握することを目的として、空き家等実態調査を実施しました。

水道閉栓情報等の既存資料より空き家等候補を抽出し、外観目視による現地調査を行い、調査結果は空き家等管理データベースとして整理しました。

② 調査時期

平成 28 年 5 月 20 日 ~ 平成 28 年 10 月 31 日

③ 調査対象区域

土庄町全域

④ 調査対象

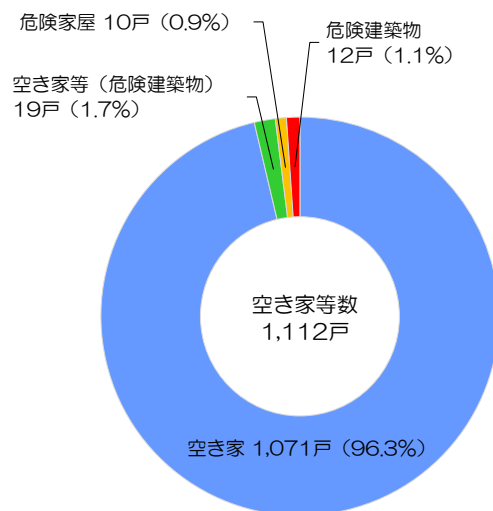
町内全域のすべての家屋

(2) 調査結果の概要

① 空き家等の戸数

土庄町空き家等実態調査による空き家等数は、1,112 戸でした。

このうち、「空き家」が 1,071 戸 (96.3%) で、土庄町の総住宅戸数を 10,185 戸 (税務課概要調書第 24 表、第 26 表) とした場合、空き家率は 10.5% となります。



調査種別^{※4} 空き家等数

※4：空き家等実態調査における調査種別について

- 本調査では、空き家、空き家等 (危険建築物)、危険家屋、危険建築物の 4 区分を総称して『空き家等』といいます。
- 各種別の定義は「資料編 4.空き家等実態調査 (1)用語の定義」(p.72) 参照とします。

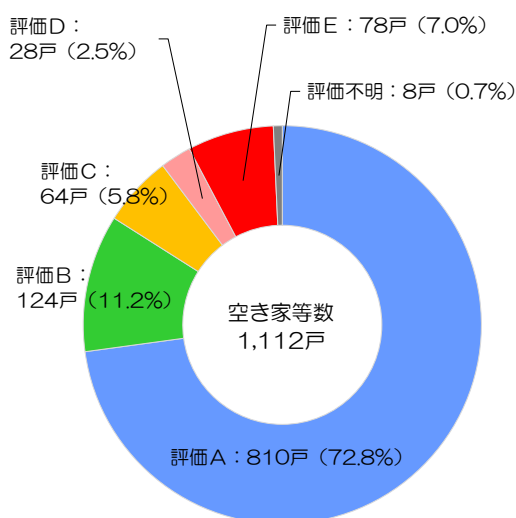
② 空き家等の評価

住宅の不良度判定をみると、「評価A：ほぼ修繕の必要が無い」ものは72.8%で最も多く、次いで「評価B：小規模の修繕により再利用可能」なものが11.2%、「評価E：危険度が高く解体が必要」が7.0%となっています。

また、解体が必要なほどでないものの「評価C：管理が行き届いていない」ものが5.8%、「評価D：管理が行き届いておらず、損傷が激しい」ものが2.5%となっています。

表 空き家等の老朽度・危険度評価

評価	評価内容	空き家等数(戸)
A	ほとんど汚れ無く、修繕がいらぬ。	810
B	小規模の修繕により再利用が可能。	124
C	管理が行き届いていないが、当面の危険性はない。	64
D	管理が行き届いておらず、損傷が激しい。	28
E	倒壊の危険性が有り、解体などの緊急度が極めて高い。	78
不明	すでに撤去されている。場所不明。建物の状況が全く確認できない。	8
合計		1,112

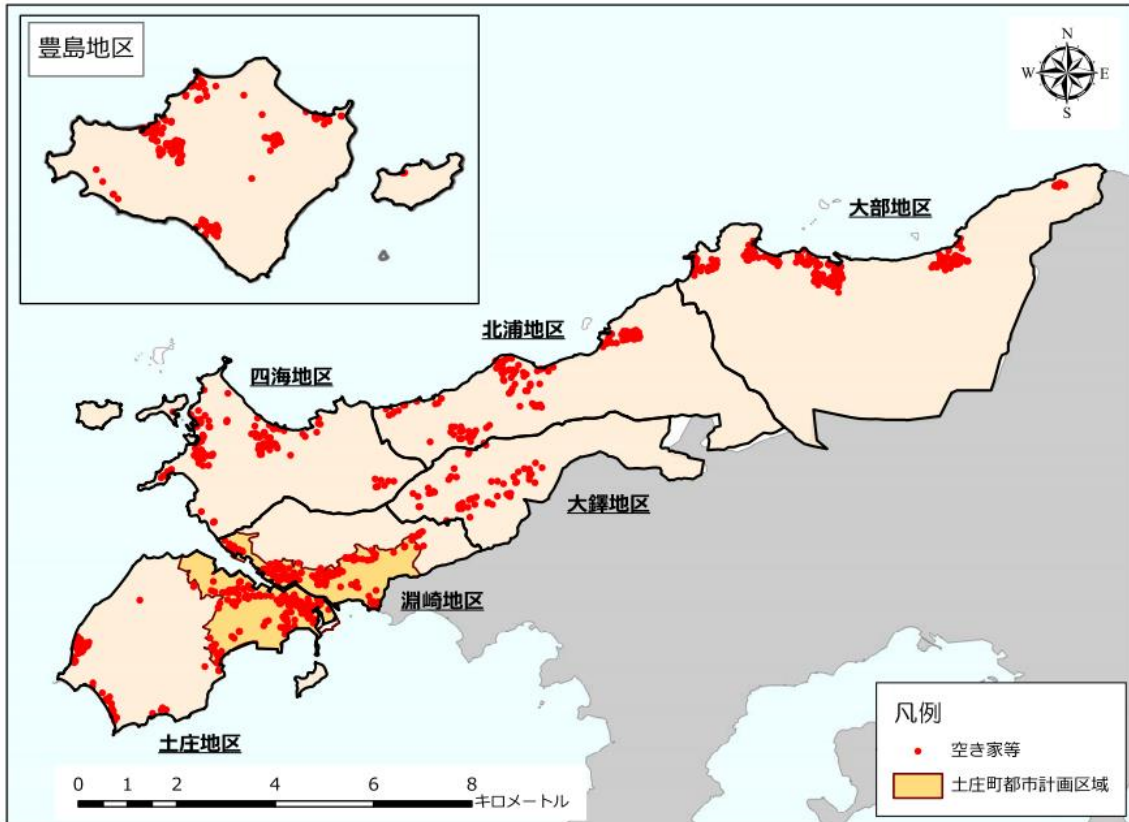


空き家等の評価結果

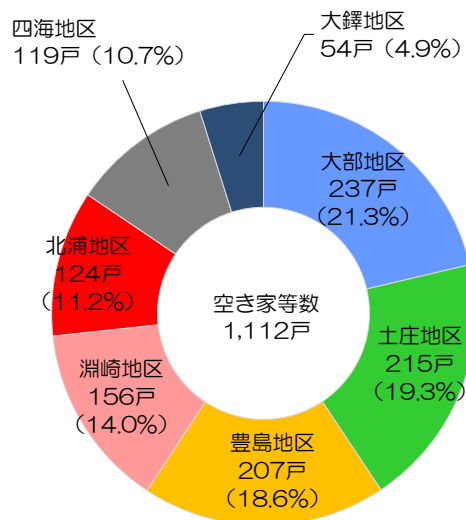
③ 空き家等の分布状況

土庄町空き家等実態調査において把握された空き家等数 1,112 戸の分布をみると、都市計画区域内に多く分布しています。

地区別にみると、大部地区が 237 戸 (21.3%) で最も多く、次いで土庄地区が 215 戸 (19.3%)、豊島地区が 207 戸 (18.6%) となっています。一方、大鐸地区が 54 戸 (4.9%) で最も少なくなっています。



土庄町における空き家等の分布状況



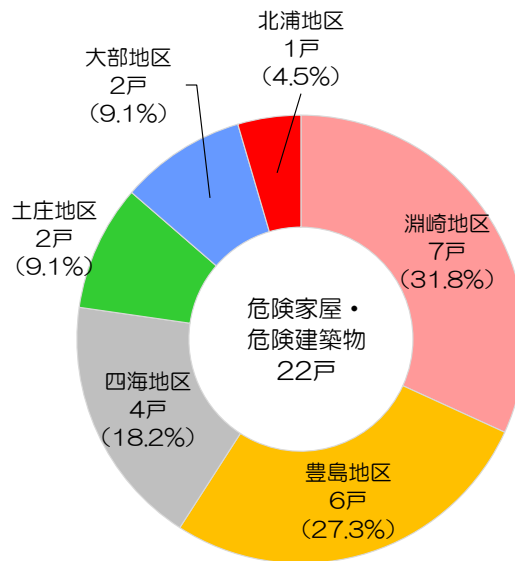
地区別空き家等数

(3) 地区別集計の結果

① 空き家等の戸数

空き家等の種類別にみると、すべての地区で「空き家」が最も多くみられます。

また、「危険家屋、危険建築物」は淵崎地区、豊島地区に多くみられ、町内に22戸あります。この22戸には、居住者ありの住宅や使用されている倉庫等も含まれており、倒壊した場合は近隣住民だけでなく、居住者もしくは使用者にも危険を及ぼす可能性があります。

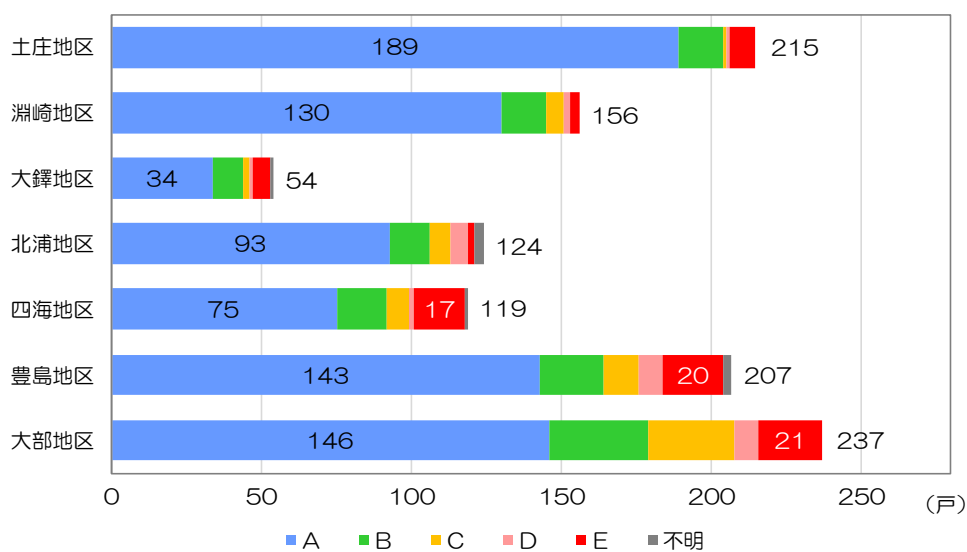


危険家屋・危険建築物の多い地区

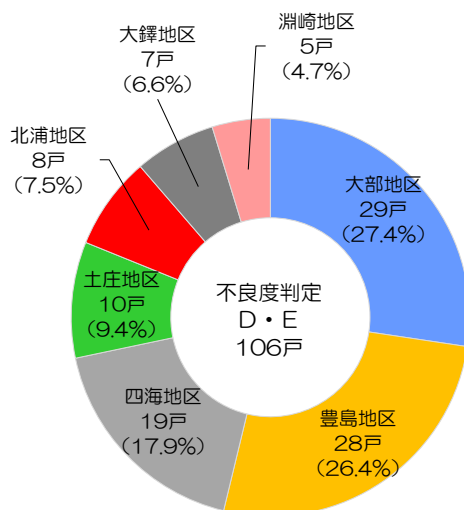
② 空き家等の評価

不良度判定による評価別にみると、いずれの地区も「A：ほとんど汚れが無く、修繕がいらぬ」が最も多く、土庄地区、大部地区、豊島地区に多くみられます。地区別に評価Aの割合をみると、土庄地区が87.9%で最も高く、次いで淵崎地区が83.3%、北浦地区が75.0%となっています。

また、評価が「D：管理が行き届いておらず、損傷が激しい」又は「E：倒壊の危険が有り、解体などの緊急度が極めて高い」空き家等は106戸となっており、大部地区、豊島地区に多くみられます。



地区別 空き家等の評価



評価D・Eの空き家等が多い地区

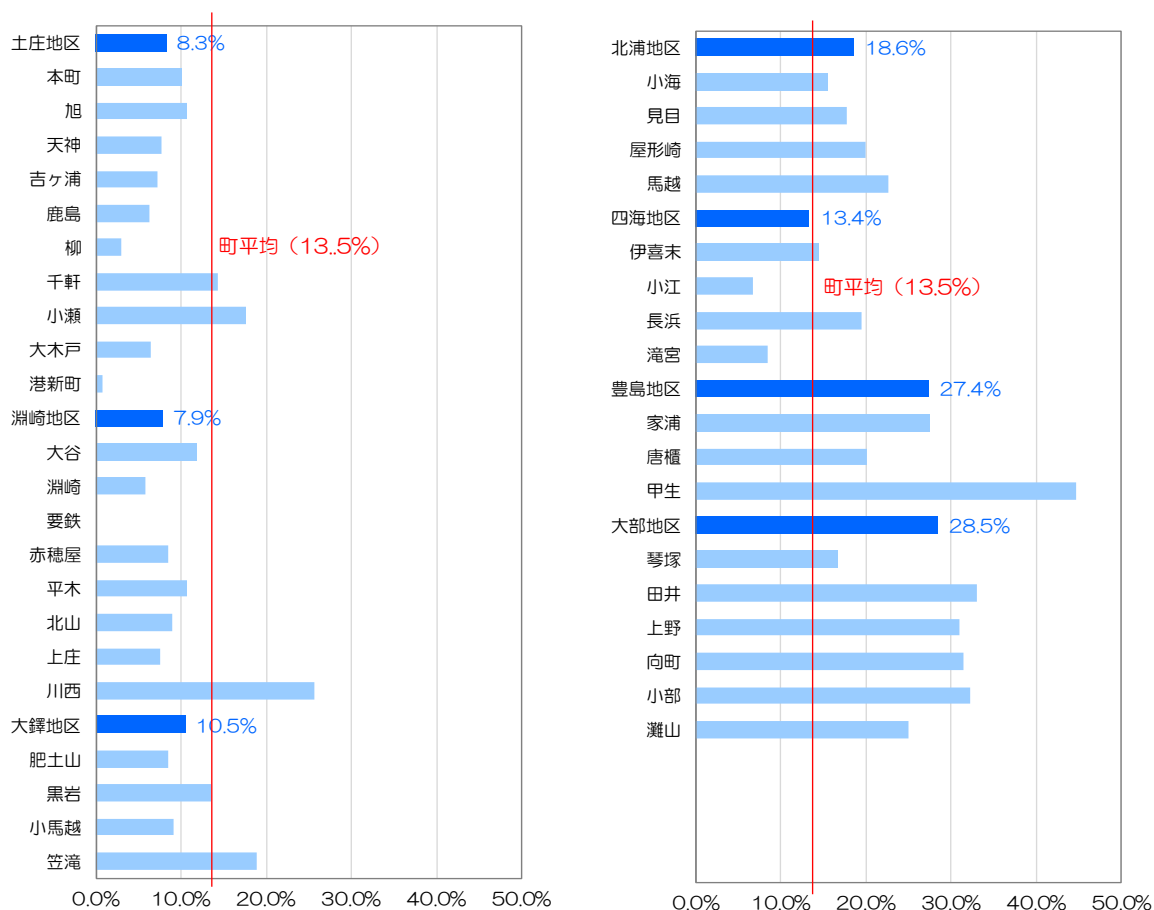
③ 地区別の空き家数

地区及び自治会の住宅戸数を、世帯数（H28.6.1 現在）に空き家数を加えたものとした場合、土庄町の総住宅戸数は 7,952 戸で、世帯空き家率は 13.5%でした。

地区別にみると、大部地区が 28.5%、豊島地区が 27.4%で非常に高くなっており、北浦地区を加え、世帯空き家率の高い3地区では、すべての自治会で町平均よりも高くなっています。

また、自治会別にみると、豊島地区の甲生自治会が 44.7%で最も高く、次いで大部地区の田井自治会が 33.1%、小部自治会が 32.3%となっています。一方で、淵崎地区の要鉄自治会が 0%となっており、空き家等と思われる住宅等はみられませんでした。

なお、土庄町平均の世帯空き家率を超えている自治会は、39 地区中 20 地区となっています。

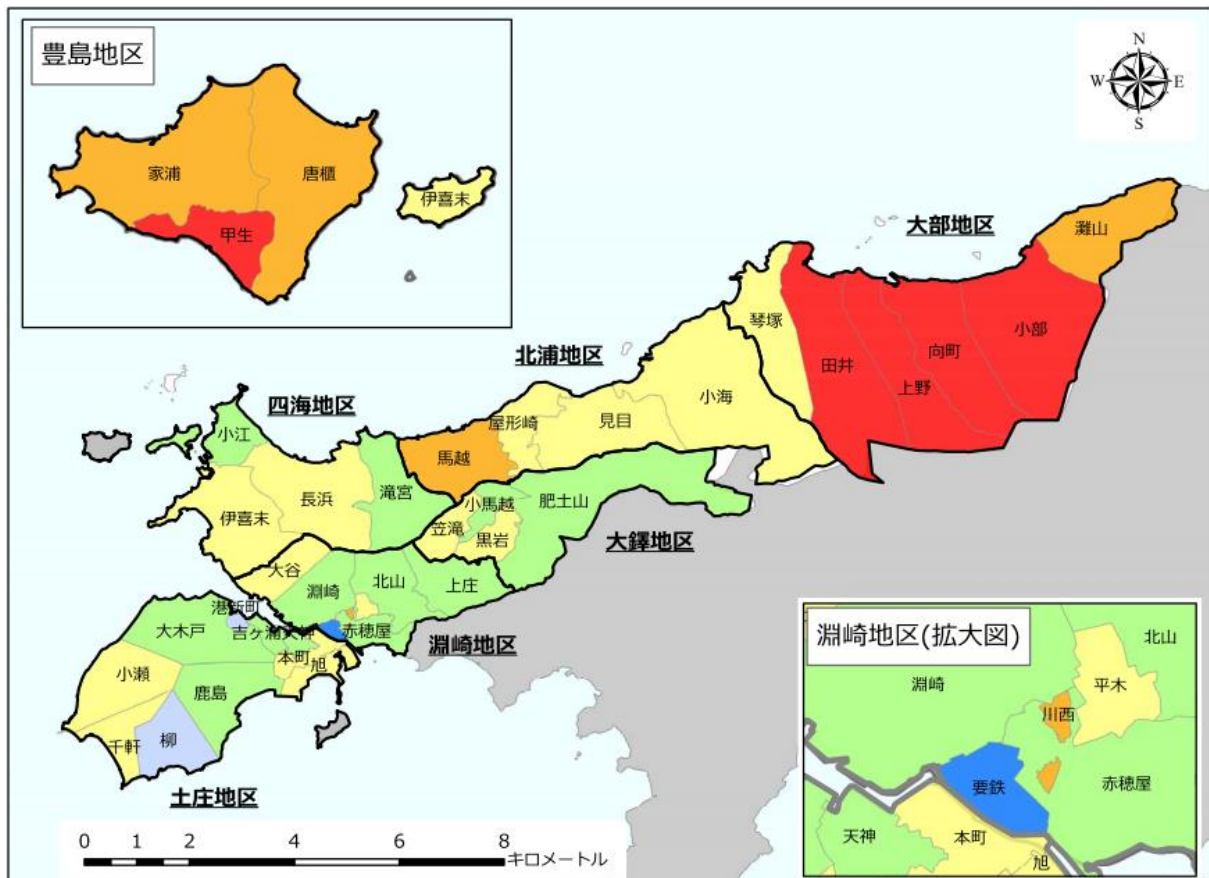


地区別・自治会別の世帯空き家率

④ 空き家分布マップ

空き家の分布から、土庄町市街地から離れるほど世帯空き家率が高く、大部地区（28.5%）、豊島地区（27.4%）が非常に高くなっており、特に大部地区では6自治会のうち4自治会で30%を超えています。

一方で、市街地周辺の淵崎地区、土庄地区、大鐸地区は世帯空き家率が低く、特に幹線道路（県道26号土庄福田線、252号上庄池田線）が通る自治会では10%未満の地区が多くなっています。



凡例	
世帯空き家率(推計値)	
■	30.1%以上
■	20.1 - 30.0%
■	10.1 - 20.0%
■	5.1 - 10.0%
■	0.1 - 5.0%
■	0%
■	調査対象外

(4) 集計結果

地区名	自治会名	住宅戸数 (推計値)	空き家 等 数 (実数)					世 帯 空き家率 (推計値)
				空き家	空き家等 (危険建 築物)	危険家屋	危 険 建築物	
土庄	本町	308	31	31	0	0	0	10.1%
	旭	422	45	45	0	0	0	10.7%
	天神	211	16	16	0	0	0	7.6%
	吉ヶ浦	223	16	16	0	0	0	7.2%
	鹿島	371	24	23	0	1	0	6.2%
	柳	138	4	4	0	0	0	2.9%
	千軒	126	18	18	0	0	0	14.3%
	小瀬	176	31	31	0	0	0	17.6%
	大木戸	437	29	28	0	0	1	6.4%
港新町	152	1	1	0	0	0	0.7%	
土庄地区(計)		2,564	215	213	0	0	0	8.3%
淵崎	大谷	137	17	16	0	0	1	11.7%
	淵崎	759	48	44	0	3	1	5.8%
	要鉄	29	0	0	0	0	0	0%
	赤穂屋	482	44	41	1	1	1	8.5%
	平木	75	8	8	0	0	0	10.7%
	北山	188	17	17	0	0	0	9.0%
	上庄	161	12	12	0	0	0	7.5%
	川西	39	10	10	0	0	0	25.6%
淵崎地区(計)		1,870	156	148	1	4	3	7.9%
大鐸	肥土山	306	26	26	0	0	0	8.5%
	黒岩	96	13	13	0	0	0	13.5%
	小馬越	66	6	6	0	0	0	9.1%
	笠滝	48	9	9	0	0	0	18.8%
大鐸地区(計)		516	54	54	0	0	0	10.5%
北浦	小海	219	34	34	0	0	0	15.5%
	見目	146	26	26	0	0	0	17.8%
	屋形崎	156	31	31	0	0	0	19.9%
	馬越	141	33	32	0	1	0	22.7%
北浦地区(計)		662	124	123	0	1	0	18.6%
四海	伊喜末	298	45	43	1	0	1	14.4%
	小江	209	16	14	0	0	2	6.7%
	長浜	246	50	48	1	1	0	19.5%
	滝宮	82	8	7	1	0	0	8.5%
四海地区(計)		835	119	112	3	1	3	13.4%
豊島	家浦	438	130	121	6	1	2	27.6%
	唐櫃	194	42	39	0	0	3	20.1%
	甲生	76	35	34	1	0	0	44.7%
豊島地区(計)		708	207	194	7	1	5	27.4%
大部	琴塚	168	29	28	1	0	0	16.7%
	田井	121	40	40	0	0	0	33.1%
	上野	171	57	53	3	1	0	31.0%
	向町	149	48	47	1	0	0	31.5%
	小部	164	57	53	3	1	0	32.3%
	灘山	24	6	6	0	0	0	25.0%
大部地区(計)		797	237	227	8	2	0	28.5%
総計		7,952	1,112	1,071	19	10	12	13.5%

※住宅戸数は、「住宅戸数＝世帯数＋空き家数」より算出した。

※世帯空き家率は、「世帯空き家率＝空き家数／(空き家数＋世帯数)」より算出した。

4 土庄町における空家等に対する課題

本町における空家等の発生要因や問題点などを踏まえ、本町における空家等に対する課題として、次のような事項が考えられます。

(1) 住民にわかりやすい対応窓口・推進体制の整備

行政サービスの観点から、住民が身の回りで起きている空家等の問題について相談や対応の申し入れをする窓口を明確にするとともに、空家等対策を総合的に推進するため、全庁的な推進体制や住民協働の枠組み等の整備が必要です。

(2) 空家等の発生を抑制する取組み

空家等が発生する要因である若者流出や少子高齢化は、本町でも進展しており、現に空家等の増加が見られます。本町が空家等対策に効果的に取り組むに当たっては、現存する空家等に、行政として適切に対応していく必要があります。

また、これ以上、空家等を増やさないという考え方に立ち、住民に対する管理手法の周知・啓発など、発生を抑制するための取組みも重要です。

(3) 空家等に対する適正な管理を促す取組み

空家等となっても、適切な維持管理が行われていれば直ちに問題となることはなく、その後の利活用にもつながります。

そこで、地域社会の安全・安心を確保する観点から、空家等が近隣住民に悪影響を及ぼさないよう、現行法令に基づく取組みはもとより、法や関係法令等を踏まえながら適切に対応するとともに、周辺環境に悪影響を及ぼしている空家等については、所有者に強く働きかけることが求められます。

(4) 空家等の除却等に対する効果的な支援

空家等に対する規制を適切に実施していく一方で、所有者等が一定の要件のもとで、空き家等を除却するなどの場合において、その経済的負担を軽減することにより、除却を促進するなどの支援策を講じる必要があります。

(5) 空家等を利活用する取組み

空き家等実態調査からも分かるように、町内には、適正に管理され、利活用可能な空家等が数多くあると考えられます。

そこで、総合的な空家等対策の観点から、「土庄町まち・ひと・しごと創生総合戦略」に掲げるまちづくりの方向性と調和させながら、空家等を修繕し、利活用を促す取組みが必要です。

第3章 空家等対策に係る基本方針

1 基本理念

(1) 所有者による管理責任

法では「空家等の所有者又は管理者は、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(第3条)」と規定されており、空家等の管理は、その所有者が自らの責任において適切に行うことが原則です。

また、その他の法令でも空家等の所有者による管理責任が定められています。

そこで、本町では、所有者による管理責任を前提とした上で、空家等の問題に取り組むこととします。

(2) 総合的かつ計画的な推進

空家等は個人財産であり、その所有者によって適正に管理されるべきものですが、さまざまな理由から、長期間適正に管理が行われず、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど、地域社会にまで影響を与えているものもある一方で、使用可能な空家等を有効活用することで地域の活性化にもつながるものと考えられます。

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

(3) 地域との協働

空家等の問題は土庄町全域にわたり、事案ごとに内容も異なり、また複雑化しているものであるため、その課題解決には行政だけでは限界があることから、地域住民はもとより、地元団体や企業等と協働して取り組むこととします。

2 空家等対策の基本方針

本町における空家等対策は、これまでに述べた空家等の状況や課題を踏まえ、土庄町全域における空家等を対象に、3つの基本方針の下、総合的な空家等対策を実施するとともに、最終的には所有者による自発的な取組みを促していきます。

(1) 予防・適正管理の推進

新たな空家等の発生をできるだけ抑制するとともに、空家等対策の基本として、適正管理等の周知を推進します。

(2) 利活用の推進

使用可能な空家等の有効活用を図るため、利活用の支援を推進します。

(3) 特定空家等の問題解決

周辺環境への悪影響を解消するため、いわゆる特定空家等に対し、問題解決に向けた取組みを推進します。

3 計画の目標

空家等対策の基本理念や基本方針を踏まえ、本計画の目標を次のとおりとします。

町と空家等の所有者等及び近隣住民が、空家等の適切な管理と利活用に協働して取り組むことにより、空家等の有効活用の促進と、地域住民の生活環境に悪影響を与える危険な空家等の発生の抑制を図り、地域住民が安全で安心して暮らせるまちづくりを目指します。

第4章 空家等対策を進めるための施策

1 推進体制の整備

空家等をもたらす問題は多岐にわたることから、庁内関係部署や県連機関等が密接に連携し対処していく必要があります。

本町では、空家等対策を総合的に推進していくため統括的・体系的な体制を整備するとともに、地域との連携体制の強化を図ります。

(1) 相談体制の充実

土庄町は、空家等に関する問合せ窓口を明確化し、空家の利活用の相談は企画課、空き家の苦情等については住民環境課で一括して受け付けます。

(2) 庁内組織における連携強化

土庄町は、空家等対策を推進するため、空き家等の担当課が中心となり「空家等対策協議会（仮称）」（以下、「協議会」といいます。）を設置し、関係各課と密接に連携し、全庁的な対応を推進します。

(3) 関係団体との連携

空家等の問題は、地域社会に関わる問題であることから、庁内関係部署との連携だけでなく、自治会や建築士会、司法書士会、宅地建物取引業会、大学等とも連携した取組みを推進します。

2 空家等の予防・適正管理の推進

(1) 空家等の発生予防、抑制

空家等の増加は、地域の魅力を失い、土地・建物の価値が低下し、さらに地域の活力が失われ周辺の生活環境に悪影響を生じさせることとなります。

建物は、使用されていない状態が続くことで急速に傷みが進み老朽化してしまうため、その建物を使い続けることが最も重要な予防策となります。

このため、空家等の発生をできるだけ抑制するには、建物が使用されている段階からの取組みが必要です。

(2) 問題意識の啓発

地域住民に空家等に対する問題意識を高めることが、空家等の発生抑制にもつながると考えられます。また、空家等の増加は、地域における防災・防犯の面でも住民が不安を感じる場合があることから、自治会や各種広報等を通じて情報提供や意識啓発を行います。

- ・自治会への空家等問題の啓発、自治会を活用した情報発信
- ・適正管理に関するパンフレット等の作成
- ・土庄町広報やホームページによる情報発信

(3) 土地・建物の活用に関する情報発信

空家等の中には、一人暮らしの高齢者が病院や介護施設へ入院・入所している場合や、認知症の発症により利活用の意思確認ができないままとなっている土地・建物もあります。

また、空家等を所有する要因は、相続により取得するケースが多く、相続後の土地・建物の利活用について決まっておらず、未利用のままになっている場合もあります。

このため、継続的な利活用につなげるため、相続者に土地・建物に関するさまざまな情報発信を行います。

(4) 歴史的・文化的価値のある建物の保全

歴史的・文化的に価値のある建物は、現在の居住環境ニーズに応じた増改築は難しく、使い手がいなくなると、適切な管理や利活用がなされないまま荒廃し、後世に引き継ぐことが困難となるおそれがあります。

そのため、建物が使用されている段階から土庄町の財産と位置づけ、建物の価値や形態等を保全しながら使い続けることへの支援手法を検討します。

3 空家等の利活用に向けた支援

(1) 空家等の利活用に対する支援

空き住宅がU・I・Jターン者の入居や二地域居住などに再利用される場合や、空き店舗等が新たな事業等で利活用されるなど、現在の所有者や新たな所有者に空家等が再利用されることは、定住の促進や地域の活性化につながることから、現在の所有者に対して利活用の啓発や支援を実施します。

①空家等利活用の啓発

利活用の方法や事例について、分かりやすい説明を行い、所有者への啓発を行います。

② 関係団体と連携した利活用の促進

不動産や建築の関係団体等と連携し、幅の広い空家等の利活用の促進を検討します。

③ 利活用を支援する国の事業の活用

空家等の利活用について、国の補助事業を有効に活用します。

事業名	所管官庁	事業の実施主体	事業概要
定住促進空き家活用事業	総務省	市町村	過疎地域の空家等を利活用し、定住するために空家等の改修を行う場合に、必要な経費に対して補助を行う。
空き家再生等推進事業	国土交通省	市町村	空家等を利活用し、地域活性化に役立てる施設に改修する費用に対して補助を行う。
街なみ環境整備事業	国土交通省	市町村	街づくり協定が締結されている地区において、良好な景観形成を図るために行う、空き住宅等の除却や、その跡地における小公園などの整備について、補助を行う。

(2) 空き家バンク制度の充実

空き家バンク制度は、空き家等を登録し、買いたい・借りたい利用者とのマッチングを行うもので、本町では、企画課が「土庄町空き家バンク制度」を実施し、現在20件の空き家情報をホームページで公開しています。

この制度による空家等の利活用を促進するため、次の施策を推進します。

① 空き家バンクへの物件登録の促進

土庄町では、町内の賃貸・売買できる空家等の物件所有者のうち、希望者に登録していただき空き家情報を公開しています。

空家等の利活用の促進を図るため、空き家等管理台帳に基づき、個々の空家等所有者に対して空き家バンクへの物件登録を促すとともに、登録を奨励する制度の創設を検討します。

② U I Jターン者への情報提供

大都市圏で行っている移住フェアでPRするなど、U I Jターン者に対し、空き家バンクに登録された物件に関する情報提供を行います。

③ 空き家バンク活用物件への補助制度の見直し

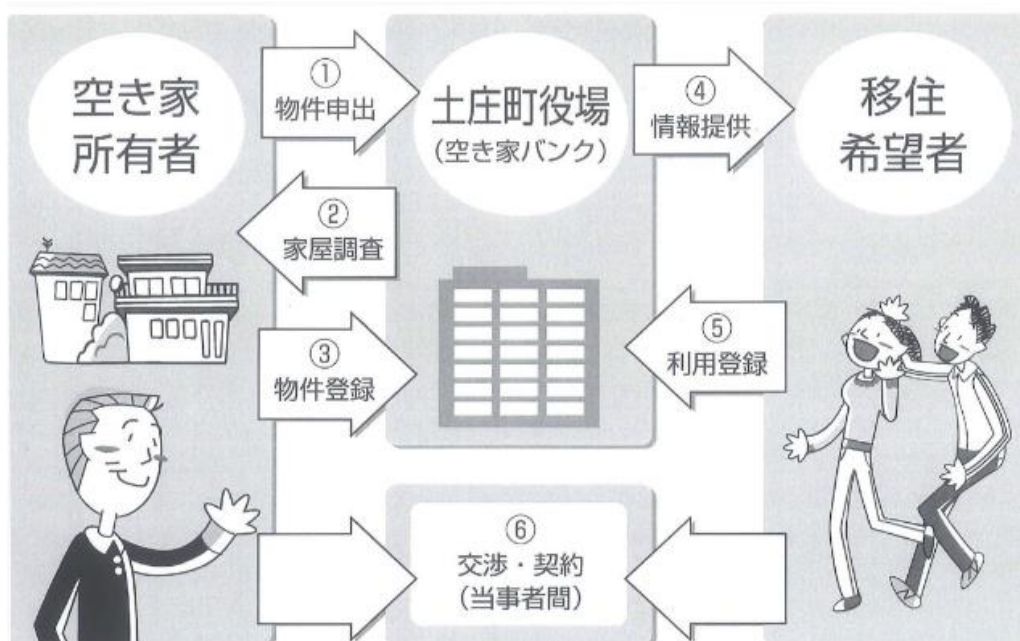
空き家バンクの利用状況等を踏まえたうえで、空き家バンク活用物件への補助制度の見直しも含め、効率的・効果的な運用を行います。

■土庄町空き家リフォーム支援事業補助金

- 補助対象者 : ① 空き家バンク物件登録者、
② 空き家バンク物件利用者（※賃貸の場合は、契約日から6ヶ月以内）
- 補助対象物件 : ① 空き家バンクに登録された物件、
② 空き家バンクを通じ売買または賃貸借した物件
- 補助率、限度額：町内業者が行う空き家リフォームに係る費用の50%（100万円）
- 対象となるリフォーム工事：
台所、浴室、便器、洗面所、内装、屋根ふき替え、外壁などのリフォーム工事

■土庄町移住促進事業交付金

- 交付対象者 : ① 空き家バンクを通じ空き家を取得、又は賃借した者
② 平成23年4月1日以降に土庄町に移住してきた者
※Uターン者は、町外に10年以上継続して住所を有した後に、転入した場合に限る。
③ 永住を目的とし、現に町内に居住している者
- 交付金、限度額：移住者1人につき5万円（1世帯当たり20万円）



参照：土庄町ホームページ

空き家バンクの仕組み

④ 移住・定住促進

本町では、移住・定住人口の増加を目的として、小豆郡外から定住する意思を持って町内の民間賃貸住宅に入居する若年世帯または子育て世帯に、家賃及び賃貸住宅契約時の費用補助を行います。

■土庄町移住定住促進賃貸住宅家賃等補助金

- 補助対象者 : ① 平成 28 年 3 月 1 日以降に土庄町に転入してきた者
② 3 年以上小豆郡外に在住した後に転入し、住民登録をした賃貸住宅契約者（※人事異動など転勤による者は対象外とする。）
③ 住民登録をした時点の年齢が 40 歳未満の者
- 補助対象物件 : ① 1 月あたりの賃貸住宅家賃（管理費、共益費、駐車場料金を除く）
② 事業所等から支給される手当を除いた実質家賃額
- 補助率、限度額：実質家賃額の 2 分の 1（2 万円を限度）
- 補助期間 : 転入の翌月から 24 か月間

（3）跡地の利活用

① 跡地の転用に対する支援

地域住民等の意向を踏まえ、空き家等の跡地を地域住民が有効に利活用するために転用する場合などの支援制度を検討します。

4 特定空家等の問題解決に向けた取組み

管理不全状態の空家等で、町として関与すべき事案と判断された空家等のうち、法に基づく特定空家等の措置が必要な場合は、法、国指針、「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」（以下、「国ガイドライン」といいます。）に基づき、適切に対応していきます。

（１）特定空家等の定義

特定空家等は、空家等のうち、法第2条第2項に示すとおり、以下の状態にあると認められる空家等と定義されています。

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

（２）管理不全空家等への指導

適切な管理が行われず何らかの問題が発生している空家等については、所有者が、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性があるため、その現状を知らせるとともに、所有者の空家等に対する改善方策の考え方や、処分・活用等の意向など、所有者の主張を含めた事情の把握に努め、特定空家等とならないよう、助言や指導を行い状況の改善を促していきます。

（３）特に著しい管理不全空家等の解消

特に著しい管理不全空家等については、倒壊のおそれがあるなど保安上危険な状態に加え、衛生面、景観面、生活環境面など周辺の住環境に及ぼしている悪影響の程度を考慮し、特定空家等の判断を行うなど、法に基づく措置による対策を推進します。

特定空家等の判断については、老朽住宅判定基準を満たす空家等で、協議会で意見を求め、特定空家等の判断の妥当性が認められたものとします。

なお、特定空家等の判断に際して参考となる基準については、国ガイドラインにおいて、以下のように示されています。

「特定空家等」の判断の参考となる基準

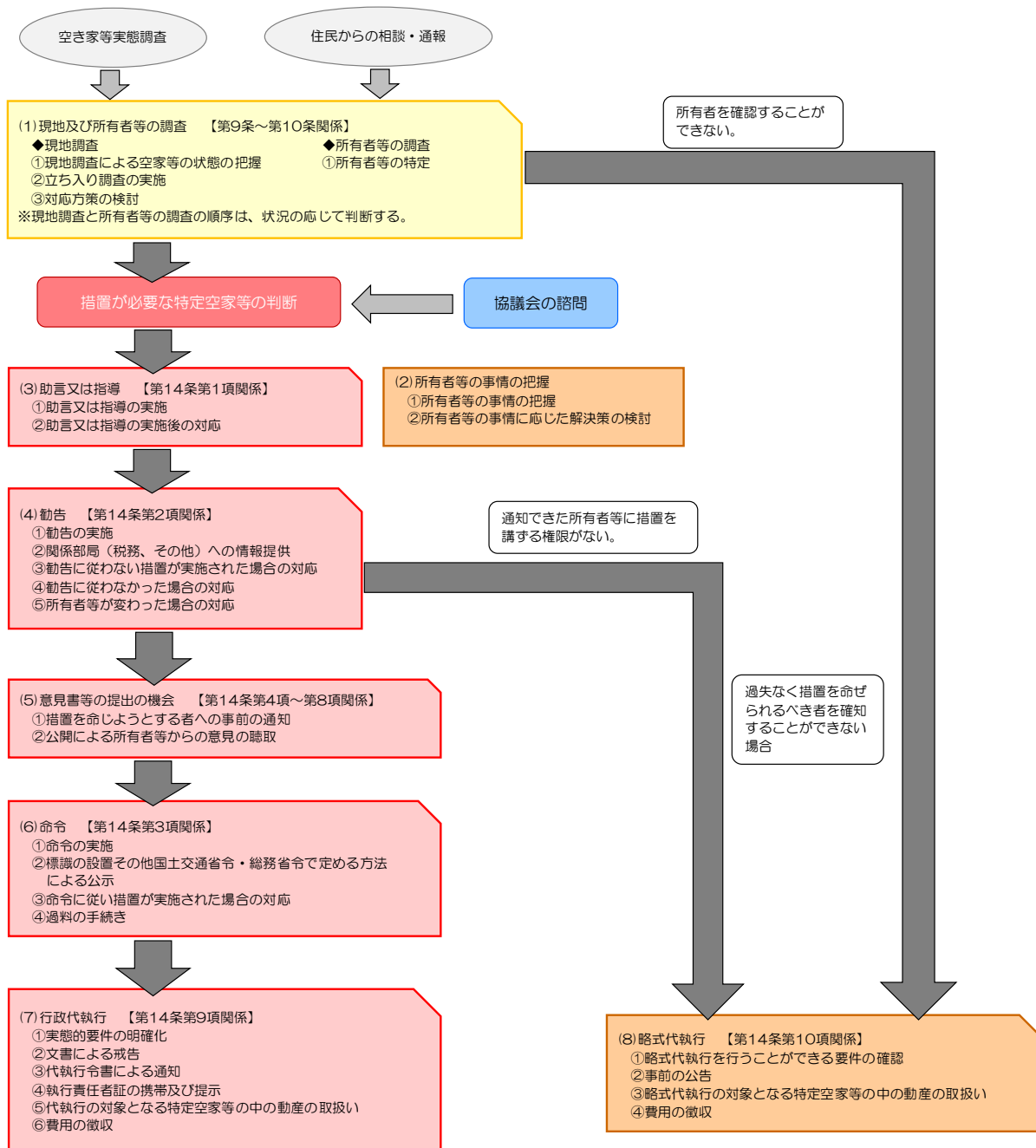
項目	状態の例	
①放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態		
建物の著しい傾斜	基礎の不同沈下、柱の傾斜	
構造耐力上主要な部分の破損等	基礎、土台	基礎・土台の破損・変形・腐朽
	柱、はり等	柱・はりの破損・変形、柱とはりのずれ
	屋根ふき材等	屋根の変形・屋根材の剥落・腐朽
	外壁	壁体を貫通する穴・外壁材の剥落・腐朽
	看板等	看板等の破損・脱落、支持部分の腐食
	屋外階段等	屋外階段等の破損・腐食・傾斜
	門・塀	門・塀のひび割れ・破損・傾斜
擁壁が老朽化	擁壁表面に水のしみ出し、ひび割れ	
②放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態		
建築物または設備の破損	吹き付け石綿の飛散、排水等流出による臭気の発生	
ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生	
③適切な管理が行われず著しく景観を損なっている状態		
既存のルールに著しく不適合	地域で定められた景観上のルールに著しく反する	
周囲の景観と著しく不調和	立木等が建物の全面を覆う、多数の窓ガラスが破損	
④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		
立木等	立木の枝等が道路にはみ出し、通行を妨げている	
空き家等に住み着いた動物	動物の鳴き声、汚物等による臭気、害虫等の発生	
建築物の不適切な管理等	落雪の発生、不特定者が進入できる状態の放置	

※詳細は、「資料編 1.関係法令 (3) 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(抄) (p.43)」参照とします。

(4) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置は、行政指導である「助言又は指導」及び「勧告」、不利益処分である「命令」、「代執行」、過失がなく必要な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のいわゆる略式代執行など、法に基づく措置を実施します。

また、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続きについては、必要に応じて、協議会の意見を踏まえるなど、慎重な対応に努めます。



特定空家等に対する措置手順

(5) 特定空家等の解消に向けた取組み

特定空家等については、法に基づく措置を基本としつつも、周辺地域へ及ぼしている悪影響を速やかに解消するため、個別の空家等の状況を把握し、緊急性や公益性、跡地利用等を総合的に判断しながら施策を検討します。

① 基本的な考え方

特定空家等は地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしていることから、空家等の管理責任が所有者にあることを踏まえ、所有者が自主的に空家等の改善及び除却等を行うよう、強く働きかけを行います。

また、特定空家等を放置し続ける所有者に対しては、法に基づいた適切な措置を講じます。

② 緊急の対応を要する場合の措置

特定空家等の状況が著しく悪化し、周辺住民等への危険が生じているなど、緊急に対応を要する場合には、町が応急的な措置を講ずることを検討します。

③ 自治会や地域住民との情報共有

自治会や地域住民から情報提供の協力が得られる体制を整備し、特定空家等に関する情報を積極的に収集・集約し、早急な実態把握に努めます。

④ 地域や関係団体との連携体制

特定空家等への対応は、利害関係を有する地域全体での解決方法を検討します。特定空家等の状況によっては、協議会を中心に、住民環境課や地域住民、不動産及び建築の関係団体等との連携体制を構築し対策に取り組みます。

⑤ 所有者等がない場合の措置

特定空家等と判断された空家等のうち、所有者が存在しない場合には、財産管理制度^{※5}の利用や法に基づく措置を検討します。

※5：財産管理制度

- 財産管理制度とは、財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度であり、事業用地の取得等で売却処分などを行う必要がある場合は、財産管理人が家庭裁判所へ権限外行為許可の申し立てを行うこととなる。
- 財産管理制度には、相続財産管理制度と不在者財産管理制度がある。
- 相続財産管理制度とは、『被相続人に相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が利害関係人等の請求により相続財産管理人を選任し、家庭裁判所の一般監督の下で、相続財産管理人をして、言わば宙に浮いた状態の相続財産を管理・精算・消滅させるとともに、出現する可能性のある相続人を搜索し、最終的には国庫に帰属させる制度』である。(民法第951条から第959条)
- 不在者財産管理制度とは、『従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者(不在者)に財産の管理人がない場合に、家庭裁判所が利害関係人等の申し立てにより、不在者財産管理人を選任し、家庭裁判所の一般監督の下で、不在者財産管理人をして、不在者の財産の管理及び保存を行わせる制度』である。(民法第25条から第29条)

(6) 除却等の支援

管理不全空家等の問題に対し、自主的な対応を行う所有者等へ支援を行います。

① 除却に関する情報提供

除却を検討する所有者に対して、除却に関する情報提供を行います。

② 管理不全空家等の除却に対する支援

空家等の所有者が、老朽化して倒壊などのおそれのある管理不全空家等を除却する場合、所要経費の一部を補助する制度を設けます。

土庄町老朽危険空き家除却支援事業は、国の制度（社会資本整備総合交付金）及び県の制度（香川県老朽危険空き家除却支援事業）を財源として実施します。

■老朽危険空き家除却補助事業

- 補助対象 : 老朽危険空き家の所有者等
- 補助対象事業 : 空き家の除却
- 補助率、限度額 : 5分の4（限度額…160万円）
- 財源 …国（社会資本整備総合交付金）：5分の2（80万円限度）
…県（老朽危険空き家除却支援）：5分の1（40万円限度）
…町（老朽危険空き家除却支援）：5分の1（40万円限度）
- 補助期限 : 国、県の動向により、期限については未定

資料編

1 関係法令

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号)

(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って居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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的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、周辺的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1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った場合においては、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、過失がなくて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（過失がなくて第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。

(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年四月二十二日総務省・国土交通省令第一号)

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

(3) 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（抄）

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1.（1）若しくは（2）又は2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ)基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 <p>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 <p>※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p>	

(ロ)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ)屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ロ)外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ハ)看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
(ニ)屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	

(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合</p>	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。</p> <p>※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）</p>	

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	• 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	• 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	• 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	• ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	• ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	<ul style="list-style-type: none"> 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（２）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	<ul style="list-style-type: none"> 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	<ul style="list-style-type: none"> 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	<ul style="list-style-type: none"> 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	<ul style="list-style-type: none"> 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	<ul style="list-style-type: none"> シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	<ul style="list-style-type: none"> 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

(4) その他の関係法令

①建築基準法（抄）

（維持保全）

第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

（保安上危険な建築物等に対する措置）

第10条 特定行政庁は、第6条第1項第1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

4 第9条第2項から第9項まで及び第11項から第15項までの規定は、前2項の場合に準用する。

②民法（抄）

（竹木の枝の切除及び根の切り取り）

第233条 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

（不法行為による損害賠償）

第709条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

- 3 前2項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者がいるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

③失火責任法

民法第 709 条の規定は失火の場合には之を適用せず。但し失火者に重大なる過失ありたるときは此の限に在らず。

④消防法（抄）

第二章 火災の予防

第3条 消防長、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

- (1) 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備
 - (2) 残火、取灰又は火粉の始末
 - (3) 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理
 - (4) 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去
- 2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員に、当該物件について前項第3号又は第4号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。
- 3 災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）第 64 条第3項から第6項までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。
- 4 消防長又は消防署長は、第一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、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあっては履行しても当該期

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、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。

⑤道路法（抄）

（沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務）

第 44 条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。但し、道路の各一側について幅 20 メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。

2 前項の規定により沿道区域を指定した場合においては、道路管理者は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。

3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。

4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

⑥災害対策基本法（抄）

（応急公用負担等）

第 64 条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。

2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。

⑦豪雪地帯対策特別措置法（抄）

（空家に係る除排雪等の管理の確保）

第 13 条の 4 国及び地方公共団体は、豪雪地帯において、積雪による空家（建築物

又は工作物であって、居住し、又は使用する者のないことが常態であるものをいう。以下同じ。)の倒壊による危害の発生を防止するため、空家について、除排雪その他の管理が適切に行われるようにするために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

⑧地方税法（抄）

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

第349条の3の2 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第12項を除く。）の規定の適用を受けるもの及び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14条第2項の規定により所有者等（同法第3条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第2条第2項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第1項、第352条の2第1項及び第3項並びに第384条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第349条及び前条第12項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第349条、前条第12項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1の額とする。

- (1) 住宅用地でその面積が200平方メートル以下であるもの当該住宅用地
- (2) 住宅用地でその面積が200平方メートルを超えるもの当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第384条第1項において「住居の数」という。）で除して得た面積が200平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が200平方メートルを超えるものにあつては200平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

⑨行政代執行法

第1条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第2条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代わってなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく

公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第3条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

2 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第5条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第6条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。

3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

2 補助制度要綱

(1) 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

土庄町条例第 4 号

(目的)

第1条 この条例は、本町における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、空家等に関する対策についての基本理念並びに町、町民、空家等の所有者等及び事業者の責務その他必要な事項を定め、空家等に関する対策についての計画（以下「土庄町空家等対策計画」という。）を策定することにより、町民の生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、もって地域力の維持向上に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）において使用する用語の例による。

(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に、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。

(町の責務)

第4条 町は、前条に定める空家等に関する対策についての基本理念（次条において「基本理念」という。）にのっとり、土庄町空家等対策計画を策定し、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。

(町民、空家等の所有者等及び事業者の責務)

第5条 町民、空家等の所有者等及び事業者は、基本理念にのっとり、町が実施する対策に協力するよう努めなければならない。

(情報提供)

第6条 町民及び事業者は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、その情報を町に提供するよう努めなければならない。

2 町長は、前項の規定により提供された情報を適正に管理するものとする。

(土庄町空家等対策協議会)

第7条 空家等に関する対策を推進するため、法第 7 条第 1 項の規定に基づき、土庄町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、次に掲げる事項について協議するものとする。

(1) 第 4 条に規定する土庄町空家等対策計画の策定及び変更に関すること。

(2) 法第 14 条に規定する措置に関すること。

(3) 前 2 号に掲げるもののほか、空家等に関する対策に関し必要な事項。

3 協議会は、委員 10 人以内をもって組織する。

4 委員は、町長のほか、法務、不動産、建築等に関する知識経験を有する者その他町長が必要と認める者のうちから、町長が委嘱する。

5 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

6 委員は、再任されることができる。

7 協議会に会長を置き、委員の互選によって定める。

8 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

9 会長に事故があるとき又は欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

10 委員の報酬及び費用弁償は、土庄町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和 32 年土庄町条例第 6 号）の定めるところによる。

（協議会の会議）

第 8 条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 協議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 協議会の会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（協議会の庶務）

第 9 条 協議会の庶務は、住民環境課において処理する。

（委任）

第 10 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成 30 年 3 月 15 日条例第 16 号）

（施行期日）

1 この条例は、交付の日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の際現にこの条例による改正前の土庄町空家等対策の推進に関する条例第 8 条第 3 項の規定により委嘱された協議会の委員は、この条例による改正後の第 7 条第 4 項の規定により委嘱された協議会の委員とみなす。

(2) 土庄町移住促進事業交付金交付要綱

平成 23 年 4 月 1 日

告示第 26 号

(目的)

第1条 この要綱は、都市からの移住を促進することによって都市住民と地域住民との交流の場を増加させ、移住者の知識、経験等を活かした新たな地域づくりによって地域力の向上を図るため、島外からの移住者に対し、予算の範囲内で交付金を交付することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 移住 平成 23 年 4 月 1 日以降に永住の意思をもって本町に住民登録し、かつ、生活の本拠を町内に置くことをいう。ただし、Uターンにあっては、町外に 10 年以上継続して住所を有した後に、転入した場合に限るものとする。
- (2) 空き家 土庄町空き家バンクに登録している物件をいう。

(交付対象者)

第3条 交付金の交付対象者は、次の各号に掲げる要件をすべて満たす者とする。

- (1) 空き家を取得、又は賃借した者
- (2) 平成 23 年 4 月 1 日以後に土庄町の住民となった者
- (3) 永住を目的とし、現に居住している者
- (4) この交付金の適用を受けていない者

(交付金の額)

第4条 交付金の額は、移住者 1 人につき 5 万円とし、1 世帯当たり 20 万円を上限とする。

(交付金の交付申請)

第5条 交付金の交付を受けようとする者は、移住後 1 年以内に土庄町移住促進事業交付金交付申請書(様式第 1 号)に必要な書類を添付し、町長に提出するものとする。

(交付金の交付決定)

第6条 町長は、前条の規定による申請書の提出があったときは、その内容を審査し、適当であると認めるときは交付を決定し、土庄町移住促進事業交付金交付決定通知書(様式第 2 号)により通知するものとする。

2 町長は、前項の規定による決定に当たって必要と認めるときは、条件を付することができる。

(交付金の取消し及び返還)

第7条 町長は、交付対象者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、交付金の交付決定の全部若しくは一部を取り消し、又は既に交付した交付金の全部若しくは一部の返還を命ずることができる。

- (1) この要綱の規定又は交付金交付決定の内容若しくはこれに付された条件に違反したとき。
- (2) 移住を目的とする者が3年以内に町外へ住所を移転したとき。
- (3) 虚偽の申請その他の不正手段により、交付金の交付決定を受け、又は交付金の交付を受けたとき。

2 町長は、前項に規定する処分を決定したときは、土庄町移住促進事業交付金交付(全部・一部)取消決定通知書(様式第3号)により通知するものとする。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

附 則(平成27年6月30日告示第61号)

この告示は、公表の日から施行し、平成27年4月1日から適用する。

附 則(平成28年3月31日告示第25号)

(施行期日)

1 この告示は、行政不服審査法(平成26年法律第68号)の施行の日(平成28年4月1日)から施行する。

(経過措置)

2 行政庁の処分その他の行為又は不作為についての不服申立てに関する手続であってこの告示の施行前にされた行政庁の処分その他の行為又はこの告示の施行前にされた申請に係る行政庁の不作為に係るものについては、なお従前の例による。

3 この告示の施行の際、第1条の規定による改正前の土庄町移住促進事業交付金交付要綱、第2条の規定による改正前の土庄町有料広告掲載事業に関する基本要綱、第3条の規定による改正前の土庄町未熟児養育事業実施要綱、第4条の規定による改正前の土庄町徘徊高齢者家族等支援事業実施要綱、第5条の規定による改正前の土庄町難聴児補聴器購入費用助成金交付要綱に規定する様式による用紙で、現に残存するものは、当分の間、所要の修正を加え、なお使用することができる。

(3) 土庄町空き家リフォーム支援事業補助金交付要綱

平成 27 年 3 月 31 日

訓令第 9 号

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、町内への移住・定住を促進し、町内にある空き家の有効活用を図るため、空き家のリフォーム工事に要する費用に対し、予算の範囲内において、土庄町空き家リフォーム支援事業補助金(以下「補助金」という。)を交付することに関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 土庄町空き家バンクに登録された物件であり、土庄町空き家バンクを通じ売買又は賃貸借したものをいう。
- (2) リフォーム工事 空き家の機能又は性能を維持し、又は向上させるため、空き家の全部又は一部の修繕、補修、更新、取替え等を行うことをいう。
- (3) 町内業者 町内に事業所を有する法人又は住所を有する個人事業者をいう。
- (4) 空き家バンク物件登録者 土庄町空き家バンク物件登録者であって、土庄町空き家バンクを通じ、当該空き家を売却し、賃貸し、又は無償で貸したものをいう。
- (5) 空き家バンク物件利用者 土庄町空き家バンク利用登録者であって、土庄町空き家バンクを通じ、当該空き家を購入し、賃借し、又は無償で借りたものをいう。ただし、Uターン者(町外から町内に転入した者をいう。)にあっては、町外に 10 年以上継続して住所を有した後に、転入したものをいう。

(補助対象者)

第 3 条 補助金の交付を受けることができる者(以下「補助対象者」という。)は、第 7 条に規定する補助金の交付申請を行う日において、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 空き家バンク物件利用者と賃貸借又は使用貸借契約を交わした空き家バンク物件登録者
- (2) 空き家バンク物件利用者

2 前項各号に規定する者のうち、次の各号のいずれかに該当するものは、補助対象者となることができない。

- (1) 本町の町税を滞納している者
- (2) 補助金の交付申請した日において、当該補助金の交付対象となる物件の売買契約日から 1 年又は最初の賃貸借契約日若しくは使用貸借契約日から 6 か月を超えている者
- (3) 3 親等内の親族間で空き家の売買、賃貸借又は使用貸借をした者

(補助対象空き家)

第4条 補助の対象となる空き家(以下「補助対象空き家」という。)は、第2条第1号に定める空き家であり、次の各号の全てに該当するものとする。

- (1) 固定資産税を完納している空き家であること。
- (2) 過去にこの要綱による補助金により、既にリフォーム工事を行っている空き家でないこと。

(補助対象事業費)

第5条 補助金の交付対象となる経費(以下「補助対象事業費」という。)は、補助対象者が補助対象空き家に対し、町内業者により別表に定めるリフォーム工事を実施する事業に要する経費(消費税及び地方消費税を含む。)とする。

(補助金の額)

第6条 補助金の額は、補助対象事業費の合計額に2分の1を乗じて得た額とし、その限度額(以下、「補助限度額」という。)は50万円とする。

2 前項の規定にかかわらず、補助対象事業費の合計額が100万円を超える場合における補助金の額は、香川県移住促進・空き家改修等補助金交付要綱(平成27年4月1日施行)の規定に基づき、当該補助対象事業費の合計額に2分の1を乗じて得た額とし、その限度額は100万円とする。

3 前2項の規定により算出した額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。

(補助金の交付申請)

第7条 補助金の交付を受けようとする補助対象者(以下「申請者」という。)は、補助対象事業の着手前に、土庄町空き家リフォーム支援事業補助金交付申請書(様式第1号)及び承諾書(様式第2号)に、次に掲げる関係書類を添えて町長に申請しなければならない。

- (1) 申請者の住民票の写し
- (2) 申請者の町税納税証明書
- (3) 補助対象空き家の所有権が確認できる書類(ただし、申請者が空き家バンク物件登録者又は空き家バンク物件利用者で空き家の購入者の場合に限る。)
- (4) 補助対象空き家の売買契約書、賃貸借契約書又は使用貸借契約書の写し
- (5) 補助対象空き家の固定資産税納税証明書(ただし、申請者が補助対象空き家の所有者でない場合に限る。)
- (6) 補助対象事業費が確認できる書類の写し(内訳含む。)
- (7) 補助対象事業の予定内容の詳細が分かる書類の写し
- (8) 補助対象事業予定箇所の現況写真
- (9) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める書類

(補助金の交付決定)

第8条 町長は、前条の規定により申請された書類等の審査、必要に応じて行う実地調査等により、補助金を交付することが適当であると認めるときは、土庄町空き家リフォーム支援事業補助金交付決定通知書(様式第3号)により申請者に通知する。

(補助対象事業の変更等)

第9条 前条の規定による通知を受けた申請者(以下「交付決定者」という。)は、補助対象事業の内容を変更し、又は中止しようとするときは、土庄町空き家リフォーム支援事業補助金交付変更等申請書(様式第4号)により町長に申請しなければならない。

(交付決定の変更等)

第10条 町長は、前条の申請を承認することが適当であると認めるときは、土庄町空き家リフォーム支援事業補助金交付変更等決定通知書(様式第5号)により交付決定者に通知する。

(実績報告)

第11条 交付決定者は、補助対象事業の完了後速やかに土庄町空き家リフォーム支援事業補助金実績報告書(様式第6号)に次に掲げる関係書類を添えて、町長に報告しなければならない。

- (1) 補助対象事業費の請求書の写し(内訳含む。)
- (2) 補助対象事業費の支払いが確認できる書類の写し
- (3) 補助対象事業を実施した箇所の位置が分かる書類の写し
- (4) 補助対象事業実施箇所の写真
- (5) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める書類

(補助金の額の確定)

第12条 町長は、前条の規定により報告された書類等の審査、必要に応じて行う実地調査等により、補助金の交付の内容及びこれに付した条件に適合すると認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、土庄町空き家リフォーム支援事業補助金確定通知書(様式第7号)により交付決定者に通知する。

(補助金の請求)

第13条 交付決定者は、前条の規定による通知を受けたときは、速やかに土庄町空き家リフォーム支援事業補助金交付請求書(様式第8号)により町長に補助金の交付を請求するものとする。

(補助金の交付)

第14条 町長は、前条の規定による請求があったときは、速やかに補助金を交付決定者に交付するものとする。

(補助金の取消し及び返還)

第15条 町長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) 補助金の申請に関し、偽りその他不正な行為があったとき。
- (2) 補助金の交付決定の前に、補助対象事業に着手したとき。

- (3) 当該事業によりリフォーム工事を行った空き家(以下「対象住宅」という。)を補助金の交付を受けた日から起算して 3 年以内に取壊し、又は土庄町空き家バンクを通じないで売却したとき。
- (4) 対象住宅入居者が補助金の交付を受けた日から起算して 3 年以内に転居又は転出したとき。ただし、対象住宅所有者が引き続き対象住宅を土庄町空き家バンクに登録する場合はこの限りではない。
- (5) この要綱及びこの要綱の規定に基づく町長の指示又は命令に違反したとき。
- (6) 補助対象事業の遂行ができないとき。

2 町長は、前項の規定により補助金の交付決定の全部又は一部を取り消した場合において、既に補助金が交付されているときは、期限を定めて、その全部又は一部の返還を命ずることができる。

(その他)

第16条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が定める。

附 則

この訓令は、公表の日から施行する。ただし、第 6 条第 2 項の規定は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 27 年 6 月 30 日訓令第 12 号)

この訓令は、公表の日から施行する。

別表(第 5 条関係)

木工事	部屋の増減築、間仕切りの変更、床材・内壁材等の変更等
屋根工事	屋根材葺替え、雨漏り修理、屋根瓦の補修等
サッシ工事	玄関建具取替え、断熱サッシ工事、シャッター取付け等
建具工事	各種建具取替え(ドアノブ・鍵・戸車・レール取替え)等
内装工事	床・天井・壁等のクロス貼替え等
外装工事	外壁の改修・張替え(外壁吹付け直し、コーキング補修)等
塗装工事	屋根塗替え、外部鉄部塗替え等
左官タイル工事	室内壁塗替え、内外タイル貼替え補修等
給排水設備工事	給湯設備、浴室・洗面・トイレ・キッチン改修工事等
エクステリア工事	住宅と一体化しているテラス、バルコニーの設置、改修等
省エネ設備工事	住宅に組み込まれる省エネ設備の設置工事(家庭用蓄電池、高効率給湯器、雨水貯蓄設備等)

備考 次に掲げる内容の工事等は、補助の対象としない。

- (1) 補助対象者及び補助対象者同一の世帯に属する者が実施するリフォーム工事
- (2) 住宅構造の改修工事を伴わない機器・備品等の購入(壁掛け式エアコン、テレビ、パソコン等の電化製品又は照明器具、カーテン、家具セット、物置等)及び設置工事
- (3) 外構、カーポート、庭、門扉、堀又は地盤に関する工事
- (4) 電話、インターネット等の配線工事

- (5) 家具の固定のための器具購入及び工事
- (6) 国、県、町における他の補助事業により整備する工事
- (7) その他、町長が不適当と認めた工事

(4) 土庄町移住定住促進賃貸住宅家賃等補助金交付要綱

平成 28 年 3 月 31 日

訓令第 28 号

(趣旨)

第1条 この要綱は、移住及び定住の促進による地域の活性化を図るため、土庄町内に移住しようとする者の住宅の賃借に係る費用に対する助成に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 移住者 小豆郡外に3年以上在住した後、進学又は転勤以外の目的で平成28年3月1日以降に土庄町に転入し、土庄町に住民票の登録がある者をいう。
- (2) 定住 転入後、町内に永住し、又は相当期間生活の本拠地を置くこと。
- (3) 民間賃貸住宅 移住者が建物の所有者との間で賃貸借契約を締結し、自己の居住の用に供する住宅であって、公営住宅、その他公的賃貸住宅並びに勤務事務所の官舎、社宅、事業所の寮、3親等以内の親族が所有する住宅を除くものをいう。

(補助対象者)

第3条 補助金の交付を受けることができる者(以下「補助対象者」という。)は、次の各号に掲げる要件の全てを満たす移住者とする。

- (1) 町内に定住する意思があること。
- (2) 土庄町に住民登録をした時点の年齢が満40歳未満であること、又は住民票の登録年度末時点において18歳以下の者を扶養し、かつ、同居していること。
- (3) 本人が契約者となって、賃貸借契約により民間賃貸住宅を賃借していること。
- (4) 生活保護法(昭和25年法律第144号)に規定する生活保護受給世帯、その他の公的賃貸補助を受けていないこと。
- (5) 日本国籍を有していないときは、出入国管理及び難民認定法(昭和26年政令第319号)その他の法令の規定に基づき、日本国の永住権を有していること。
- (6) 本人が属する世帯の構成員(本人及びその者と生計を一にする親族をいう。以下「世帯構成員」という。)に暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員がいないこと。
- (7) 世帯構成員が県税並びに町税、保育料、水道料その他町に納付すべき金銭を滞納していないこと。
- (8) 世帯構成員が、過去にこの要綱による補助金の交付を受けていないこと。
- (9) 当該補助金に類する他の補助金で、町長が指定する補助金の交付を受けていないこと。

2 前項の規定にかかわらず、企業等の人事異動等により町内に定住しないことが明らかであると町長が認める者は、補助金の交付対象としないことができる。

(補助金の交付)

第4条 町長は、補助対象者に対し、別表に掲げるところにより、賃貸住宅家賃補助金及び賃貸住宅初期費用補助金(以下「賃貸住宅家賃等補助金」という。)を交付する。

2 補助対象者が本町に転入した日の属する月の翌月から補助金の交付申請をした日の属する月までに支払を完了した家賃についても、補助金の交付申請をした年度と同一年度内に支払を完了した家賃に限り、賃貸住宅家賃補助金の対象とすることができる。

3 補助対象者が交付申請前に支払を完了した住宅の賃貸借契約締結に関して要した初期費用も住宅初期費用補助金の対象とすることができる。ただし、本町に転入した日の属する月の翌月から起算して24か月目までに補助金の交付申請をした場合に限る。

(交付の申請)

第5条 賃貸住宅家賃等補助金の交付を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、土庄町移住定住促進賃貸住宅家賃等補助金交付申請書(様式第1号)に、次の各号に掲げる書類を交付申請書に添えて町長に提出しなければならない。

- (1) 住民票謄本(続柄及び世帯主の記載されたもの)
- (2) 申請者の戸籍の附票(日本国籍を有する場合)
- (3) 民間賃貸住宅の賃貸借契約書の写し
- (4) 民間賃貸住宅の賃貸借契約締結に関して要した初期費用の額及びその内容が確認できる書類の写し
- (5) 土庄町移住定住促進賃貸住宅家賃等補助金誓約書(様式第2号)
- (6) 市町村税の納税証明書(前年度のもの)
- (7) その他、町長が必要と認める書類

(交付の決定)

第6条 町長は、前条の規定による申請があったときは、その内容を審査し、補助金を交付すべきものと認めるときは、交付の決定を行い、土庄町移住定住促進賃貸住宅家賃等補助金交付決定通知書(様式第4号)により申請者に通知する。

2 町長は、前項の決定に際して必要な条件を付することができる。

3 町長は、前条の規定による申請があったときは、その内容を審査し、補助金を交付すべきでないものと認めるときは、土庄町移住定住促進賃貸住宅家賃等補助金不交付決定通知書(様式第5号)により申請者に通知するものとする。

(申請内容の変更)

第7条 前条第1項の規定により補助金の交付の決定を受けた者(以下「交付決定者」という。)は、申請書の内容に変更が生じたときは、土庄町移住定住促進賃貸住宅家賃等補助金変更申請書(様式第6号)に関係書類を添えて、町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項に規定する申請により補助金の額又は補助金の交付期間を変更することと決定したときは、土庄町移住定住促進賃貸住宅家賃等補助金変更交付決定通知書(様式第7号)により当該交付決定者に通知するものとする。

3 町長は、前項の決定に際して必要な条件を付することができる。

(実績報告等)

第8条 交付決定者は、原則として年2回、次に掲げる期限までに土庄町移住定住促進賃貸住宅家賃等補助金実績報告書(様式第8号)に土庄町移住定住促進賃貸住宅家賃等補助金請求書(様式第9号)その他関係書類を添えて町長に提出しなければならない。この場合において、やむを得ない理由により期日までの提出が困難となったときは、町長の承認を受けなければならない。

- (1) 4月分から9月分 10月10日
- (2) 10月分から翌年3月分 4月10日

(額の確定及び支払)

第9条 町長は、前条の報告を受けたときは、その内容の審査及び必要に応じて聞き取り等を行い、補助金の交付の決定の内容(第7条第2項の規定に基づく決定をした場合は、その決定した内容)及びこれに付した条件に適合すると認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、土庄町移住定住促進賃貸住宅家賃等補助金の額の確定通知書(様式第10号)により交付決定者に通知し、その者の指定する金融機関に振り込む方法により、交付決定者に補助金を支払うものとする。

(更新交付の申請等)

第10条 翌年度以降も引き続き賃貸住宅家賃補助の交付を受けようとする者は、毎年6月30日までに土庄町移住定住促進賃貸住宅家賃等補助金交付申請書【更新】(様式第3号)に関係書類を添えて町長に提出しなければならない。

2 前項の規定による更新の申請があった場合の手続については、第6条から第9条までの規定を準用する。

(交付決定の取消し等)

第11条 町長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、土庄町移住定住促進賃貸住宅家賃等補助金交付決定取消等通知書(様式第11号)により、補助金の交付の決定の全部又は一部を取り消し、又は変更することができる。

- (1) 偽りその他不正の手段により交付決定を受けたことが判明したとき。
- (2) 第3条第1項各号に掲げる要件を満たさないことが判明したとき。
- (3) 第3条第2項の規定に該当すると認めるとき。
- (4) 賃貸借契約を解除し、町外へ転出したとき。
- (5) その他町長が必要と認めるとき。

2 町長は、前項の規定により補助金の交付の決定の全部又は一部を取り消した場合において、既に補助金が交付されているときは、補助金の全部又は一部の返還を命ずることができる。

3 町長は、前2項の規定により交付決定者に損害が生じることがあってもその賠償の責めを負わない。

(その他)

第12条 この要綱に定めるもののほか、補助金の交付に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 28 年 4 月 18 日訓令第 29 号)

この訓令は、公表の日から施行する。

附 則(平成 28 年 5 月 20 日訓令第 37 号)

この訓令は、公表の日から施行し、改正後の土庄町移住定住促進賃貸住宅家賃等補助金
交付要綱の規定は、平成 28 年 4 月 1 日から適用する。

(5) 土庄町老朽危険空き家除却支援事業補助金交付要綱

平成 28 年 1 月 27 日

告示第 3 号

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、老朽化し倒壊等のおそれのある空き家の除却を促進し、地域の住環境の向上を図るため、町内にある老朽危険空き家の除却を行う者に対し、予算の範囲内において補助金を交付することについて必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 補助事業 町がこの要綱に基づき、老朽危険空き家の除却に対して補助を行うことをいう。
- (2) 老朽危険空き家 補助事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後とも居住の用に供される見込みのない住宅で、次のいずれかの要件を満たすものをいう。
 - ア 住宅地区改良法(昭和 35 年法律第 84 号)第 2 条第 4 項に規定する不良住宅で、住宅地区改良法施行規則(昭和 35 年建設省令第 10 号)第 1 条第 1 項各号に掲げる住宅の区分に応じ当該各号に定める別表において、構造一般の程度及び構造の腐朽又は損傷の程度の評点の合計が 100 点以上であるもの
 - イ 特に町が除却の必要があると認める住宅
- (3) 住宅 併用住宅(住宅以外の用に供する部分の床面積が延べ面積の 2 分の 1 未満のものをいう。)を含み、一戸建て又は長屋建ての住宅をいう。

(補助対象住宅)

第 3 条 補助金の交付の対象となる住宅(以下「補助対象住宅」という。)は、次の要件を全て満たすものでなければならない。

- (1) 町内に存する老朽危険空き家であること。
- (2) この要綱に基づく補助金以外に除却に係る他の助成金等の交付を受けていない、又は受ける予定がないものであること。
- (3) 公共事業等による移転、建替え等の補償の対象となっていないものであること。
- (4) 国、地方公共団体、独立行政法人等が所有権等を有していないものであること。

(補助対象者)

第 4 条 補助金の交付を受けることができる者は、次の要件の全てを満たすものでなければならない。

- (1) 次のいずれかに該当する者であること。
 - ア 補助対象住宅の所有者として登記簿(未登記の場合は、固定資産税課税台帳)に記録されている者(法人及び団体を除く。)
 - イ アに規定する者の相続人
 - ウ ア又はイに規定する者から補助対象住宅の除却についての同意を得た者
 - エ その他町長が特に認める者

(2) 町税を滞納していない者であること。

2 前項の規定にかかわらず、補助対象住宅に所有権以外の権利(賃借権を含む。)の設定がある場合において、当該権利を有する者から補助対象住宅の除却についての同意を得られない者は、補助対象者とししない。

3 第1項の規定にかかわらず、補助対象住宅が複数の者の共有である場合は、当該住宅の共有者全員から補助対象住宅の除却についての同意を得られない者は、補助対象者とししない。

(補助対象工事)

第5条 補助金の交付の対象となる工事(以下「補助対象工事」という。)は、補助対象者が発注する補助対象住宅の除却工事であって、建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の許可を受けた者又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号)第21条第1項に規定する登録を受けた者(町内に本店、支店等の事業所を有する建設業者又は解体工事業業者(個人事業者を含む。))に限る。)に請け負わせるものとする。ただし、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団又は暴力団関係者(同条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員以外の者で、暴力団と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として同条第1号に規定する暴力的不法行為等を行うもの若しくは暴力団に資金等を供給することによりその組織の維持及び運営に協力し、若しくは関与するものをいう。)を除く。

2 前項の場合において、やむを得ない理由により、補助対象工事の一部について下請負をさせるときは、1件当たりの下請負工事費が補助対象工事の請負工事費の総額の2分の1を超えてはならない。

3 前2項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する工事は、補助対象工事とししない。

- (1) 補助金の交付を決定する前に着手した工事
- (2) 他の制度等による助成金の交付を受けようとする工事
- (3) 補助対象住宅の一部を除却する工事
- (4) 補助対象住宅の建替えを目的とした工事

(補助対象経費及び補助金の交付額等)

第6条 補助金の交付の対象となる経費(以下「補助対象経費」という。)は、補助対象工事に要する経費(家財道具、機械、車両等の処分に係るもの及び地下埋設物(浄化槽等)の除却に係るものを除く。)とする。

2 補助金の交付額は、補助対象経費又は住宅地区改良事業等補助金交付要領(昭和53年4月4日付け建設省住整発第14号)に基づき国土交通大臣が定める標準除却費のうち除却工事費額のいずれか少ない方の金額に10分の8を乗じて得た額(当該額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額)以内の額とする。ただし、160万円を限度とする。

(補助金の交付申請)

第7条 補助金の交付を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、補助金交付申請書(様式第1号)に別表第1に掲げる書類を添えて町長に提出しなければならない。

2 住宅が共有に係るものである場合は、共有者の代表者を申請者とするすることができる。

(補助金の交付の決定)

第8条 町長は、前条第1項の規定による申請があったときは、当該申請の内容を審査し、適正であると認められるときは、速やかに補助金の交付を決定し、申請者に通知するものとする。

2 町長は、前項の場合において、補助金の適正な交付を行うため必要があるときは、その交付の申請に係る事項につき修正を加えて補助金の交付の決定をすることができる。

(補助金の交付の条件)

第9条 補助金の交付の決定に付する条件は、次に掲げるものとする。ただし、町長が必要と認める場合は、条件を追加することができる。

(1) この要綱の規定を遵守すること。

(2) 除却後の跡地については、周囲の環境に十分な配慮を行い、適正な管理を行うこと。

(3) 申請事項に変更が生じた場合は、その日から起算して14日以内に土庄町老朽危険空き家除去支援事業補助金交付変更承認申請書(様式第3号)により申請し、町長の承認を受けなければならないこと。ただし、軽微な変更は、この限りでない。

(4) 補助対象工事を中止する場合においては、あらかじめ土庄町老朽危険空き家除去支援事業補助金交付中止承認申請書(様式第4号)により申請し、町長の承認を受けなければならないこと。

(5) 補助対象工事の遂行状況について報告を求め、又は実地調査をすることがあること。

(6) 申請内容に虚偽その他の不正があった場合又は町長の指示に従わない場合は、補助金の交付の決定を取り消すことがあること。

(7) 補助金の交付額は、補助対象工事に要する経費の確定により変更する場合があること。

(申請の取下げ)

第10条 補助金の交付の申請の取下げができる期日は、補助金の交付の決定の通知後15日以内とする。

2 前項の申請があった場合は、補助金の交付の決定がなかったものとみなす。

(事業が期日までに完了しない場合等の報告)

第11条 申請者は、補助対象工事が補助金の交付の決定に付された期日までに完了しない場合は、速やかに町長に報告し、その指示を受けなければならない。

2 申請者は、補助対象工事の遂行が困難になった場合は、速やかに町長に報告し、その指示を受けなければならない。

(実績報告)

第12条 申請者は、補助対象工事を完了したときは、その完了の日から起算して30日を経過した日又は翌年度の1月31日のいずれか早い日までに、完了実績報告書(様式第5号)に別表第1に掲げる書類を添えて町長に提出しなければならない。

(補助金の額の確定等)

第13条 町長は、前条の完了実績報告書を受領した場合は、その内容の審査及び必要に応じて行う現地調査に基づき、報告に係る補助対象工事の成果が補助金の交付の決定の内容及びこれに付した条件に適合していると認められるときは、補助金の額を確定し、申請者に通知するものとする。

2 申請者は、前項の通知を受けたときは、速やかに補助金交付請求書(様式第6号)を町長に提出しなければならない。

(補助金の交付)

第14条 町長は、前条第1項の規定による額の確定後、同条第2項に規定する請求書の提出があった場合に、補助金を支払うものとする。

(決定の取消し)

第15条 町長は、申請者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、補助金の交付の決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) 補助金を他の用途に使用したとき。
- (2) 不正の手段によって補助金の交付を受けたとき。
- (3) 補助金の交付の決定の内容又はこれに付した条件に違反したとき。
- (4) 補助金の交付の決定の前に、補助対象工事に着手したとき。
- (5) この要綱及びこの要綱の規定に基づく町長の指示又は命令に違反したとき。
- (6) 補助対象工事の全部又は一部を継続する必要がなくなったとき。

(補助金の返還)

第16条 町長は、補助金の交付の決定を取り消した場合において、既に補助金が交付されているときは、補助事業者に対し、期限を定めて、その返還を命じるものとする。

(書類の保管)

第17条 申請者は、補助金の交付を受けた補助対象工事等の実施状況等を明らかにするための台帳、書類その他必要となる図書を整備し、これらを5年間保存しておかなければならない。

(立入検査)

第18条 町長は、補助金に係る予算の執行の適正を期するため必要があると認めるときは、申請者に対して報告を求め、又は当該職員にその物件を検査させ、若しくは質問させることができる。

(補則)

第19条 この要綱に定めるもののほか、補助金の交付に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

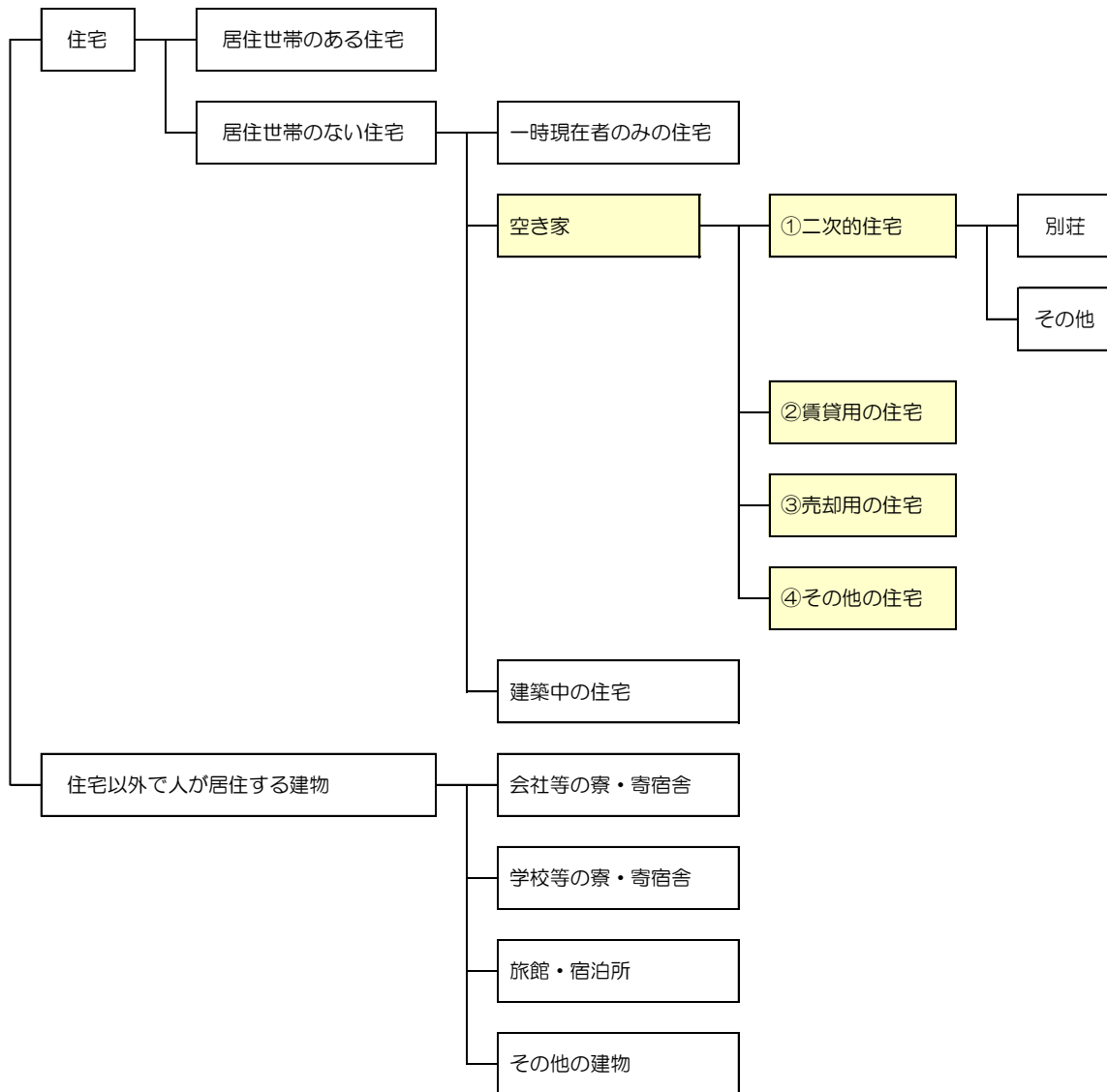
この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

3 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。なお、本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。

(1) 住宅・土地統計調査における空き家の定義

住宅・土地統計調査における「空き家」は、「①二次的住宅（別荘等）」、「②賃貸用の住宅」、「③売却用の住宅」、「④その他の住宅」の4つに分類されます。「④その他の住宅」については、①から③まで以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいいます。



住宅・土地統計調査における住宅の種類

◆用語の解説

① 二次的住宅

・別荘

週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅。

・その他

ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

② 賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。

③ 売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。

④ その他の住宅

上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

なお、空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。

4 土庄町空き家等実態調査

(1) 用語の定義

本調査では居住世帯のある住宅及び住宅以外の家屋についても、「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」における判定がC～E、かつ倒壊した場合に第三者に危害を及ぼす可能性があるものについては調査対象としていることから、以下の区分にて現地調査を実施しました。

なお、本調査では、次の4区分を総称して「空き家等」とします。

① 空き家

法の定義による空き家のうち、以下のものは対象外とします。

- ・ 賃貸用、売却用の住宅及び不動産会社の看板等が提示されているもの。
- ・ 国または地方公共団体が所有し、または管理するもの。
- ・ 神社仏閣
- ・ 居住世帯のある団地または長屋等集合住宅の空き室

② 空き家等(危険建築物)

同一敷地内もしくは近隣に管理者がいない住宅以外の家屋のうち、不良度判定がC～E、かつ倒壊した場合に第三者に危害を及ぼす可能性があるもの。

③ 危険家屋

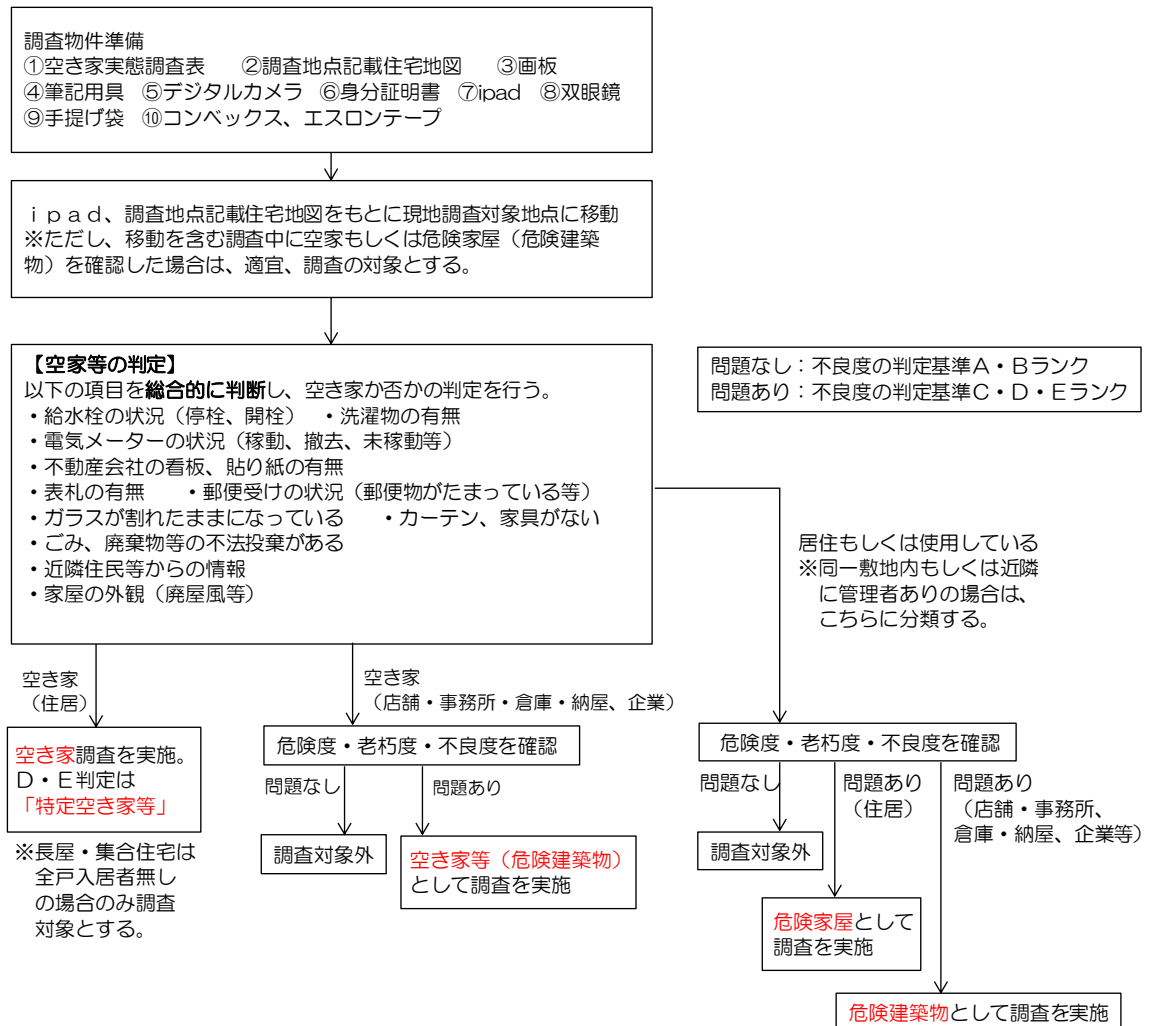
居住世帯のある住宅(同一敷地内もしくは近隣に管理者ありを含む)のうち、不良度判定がC～Eかつ倒壊した場合に第三者に危害を及ぼす可能性があるもの。

④ 危険建築物

使用されている家屋(同一敷地内もしくは近隣に管理者ありを含む)のうち、住宅を除くもので、不良度判定がC～Eかつ倒壊した場合に第三者に危害を及ぼす可能性があるもの。

(2) 現地調査のフロー

対象となる施設の分類及び調査基準を明確にしたうえで、調査方法を統一するため、空き家等の判定基準を次のとおり設定しました。



土庄町空き家等実態調査マニュアル

(3) 空き家等実態調査表

現地において空き家等の状態を確認し、「空き家等実態調査表」に記載した。

空き家等実態調査表		判定結果	調査種別	□空き家 □空き家等(危険建築物) □危険家屋 □危険建築物 □対象外				
			不度目の判定	1.A 2.B 3.C 4.D 5.E 6.不明				
			周囲に対する危険度	I. (危険を及ぼす可能性なし) II. (危険を及ぼす可能性あり)				
I 基本情報	ID番号	管理番号	調査日	2016年 月 日				
	地図番号	地区名	自治体名					
	所在地	表札						
	紹介者	1. 水道水栓 2. 地図 3. 土佐町 4. 管理者 5. 近隣住民 6. 自治会長 7. 所有者 8. 親族 9. その他	調査者					
管理状況 1. 同一敷地内もしくは近隣に管理者あり 2. 同一敷地内もしくは近隣に管理者なし 3. 不明								
該当する項目に○をつけ、総合的に判断し空き家否かの判定を行う。※宅地内には機力立ち入らないこと。								
II 空き家の判断	給水栓	1. 開放している	2. 閉鎖している	3. 不明(給水栓なしを含む)				
	生活感	1. 洗濯物がある	2. 洗濯物がない	3. 天候不良 4. 該当しない				
	電気メーター	1. 動いている	2. 動かされていない	3. 動いていない 4. 不明				
	不動産会社の情報	1. 「入居者募集」や「売家」の案内看板又は張り紙あり(空き家でない・閉鎖終了)	2. なし					
	表札	1. あり	2. なし					
	郵便受け	1. 郵便物等は溜まっていない	2. 郵便物等が溜まっている	3. 蓋が壊れている	4. 郵便受けなし			
	ガラス	1. 割れ無し	2. 割れたままになっている	3. 大量に破損している	4. 該当しない			
	カーテン・家具	1. あり	2. なし					
	ごみ等の不法投棄	1. ごみ、廃棄物等の不法投棄なし	2. ごみ、廃棄物等の不法投棄あり					
	情報確認	1. 近隣住民からの情報	2. 近隣店舗等に聞かせて確認	3. 近隣店舗等に聞かせたが不明	4. 未確認			
空き家もしくは、危険家屋等の調査対象建築物に関して、下記の調査を行う。								
III 空き家の状況	使用用途	1. 住居用 2. 二次的住宅 3. 長屋・集合住宅 4. 店舗併用住宅 5. 店舗・事務所 6. 倉庫・納屋 7. 企業 8. 賃貸・売却 9. その他						
	建物構造	1. 木造 2. コンクリート 3. レンガ・ブロック 4. その他	階数(地上)	階建て 総戸数(長屋住宅等) 戸				
	屋根材	1. 粘土瓦(和・洋瓦) 2. セメント系(厚形スレート・コンクリート瓦) 3. スレート系(化粧スレート・天然スレート) 4. 金属系(ガルバリウム・銅・トタン) 5. 茅葺き						
	外壁材	1. 塗り壁(セメントモルタル塗・土塗・漆喰) 2. 貼り壁(窯業系サイディング・金属サイディング・木製サイディング・樹脂サイディング) 3. その他()						
	家屋の状態	1. 良好 2. 小修繕必要 3. 大修繕必要 4. 倒壊 5. 確認できない 6. その他						
	給水設備	1. 上水道 2. 井戸水 3. 雨水	電気設備	1. 居室 2. 共用	排水設備	1. 汚水 2. 雨水	居室数	室
	便所	1. 洋式 2. 和式 3. なし	台所	1. あり 2. なし	浴室	1. あり 2. なし	洗面所	1. あり 2. なし
	建築年数	年数 空き家時期	年数	駐車スペース	1. 車庫あり (台分) 2. 車庫なし 3. 不明			
	延べ床面積	m 敷地面積	m	※車庫以外				
	※修繕の必要状況	・外壁() ・屋根() ・基礎() ・雨樋()		・壁紙等() ・界壁・障() ・建築物の傾斜() ・給排水設備(確認済)				
都市計画区域	1. 区域内() 2. 区域外	用途区域	1. 区域内() 2. 区域外					
宅地規制区域	1. 区域内() 2. 区域外	宅地外土地条件	1. あり() 3. 区域外					
進入路	1. あり(幅員 m) 2. なし	前面道路	1. あり(幅員 m) 2. なし					
隣地建物からの距離	1. m 2. 5m以上 3. 不明	※建物間	道路中心からの距離	1. m 2. 5m以上 3. 不明	※建物まで			
その他	・急傾斜地等のその他規制() ・家屋所有者以外の権利等()		・その他()					
空き家等の状態に関して、下記の調査を行う。								
IV 空き家等の状態把握	雨戸	1. 全部閉め切り	2. 一部閉め切り	3. 開め切りなし	4. 雨戸なし	5. 非住居		
	生活感	1. 鉢植え・植栽がない	2. 鉢植え・植栽がある	3. 不明	4. 非住居	5. 非住居		
	門扉	1. あり	2. なし	3. 故障	4. 倒壊	5. 倒壊		
	扉	1. あり	2. なし	3. ひび割れ・傾斜等あり	4. 倒壊	5. 倒壊		
	特定空き家等の判断基準となる状況	1. 建築物または設備等の破損により汚物の流出もしくは臭気の発生あり		2. ごみ等の放置、不法投棄あり		3. 既存の景観ルールに著しく適合しない		
	※複数回答可	4. 障害物等により大きく汚損 5. 立木や雑草の著しい繁茂		6. 多数の窓ガラスの破損		7. 立木の枝が近隣道路にはみ出している		
	8. 門扉が施錠されていない	9. 小動物が住みついている		10. 火災の予防上危険				
	危険度・老朽度	1. 建物に倒壊し、第三者に危害を及ぼす可能性あり		2. 扉、門扉等に倒壊し、第三者に危害を及ぼす可能性あり		3. 第三者に危害を及ぼす可能性なし		
	該当する項目の該当に○を付し、合計点を採点する。							
	V 住宅の外見の判定基準(木造住宅等)	判定区分	判定項目	判定内容	点数	評点	最高評点	
1. 構造一般の程度		①基礎	イ. 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの ロ. 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10 20	50			
		②外壁	イ. 外壁の構造が粗悪なもの	25				
2. 構造の腐朽又は破損の程度		③基礎、土台、柱又ははり	イ. 柱が傾斜、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの ロ. 基礎の不固沈下、著しい柱の傾斜、はり腐朽又は破損、土台又は柱の耐力筋に腐朽又は破損があるもの ハ. 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	25 50 100	100			
		④外壁※	イ. 外壁の仕上げ材料の剥離、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの ロ. 外壁の仕上げ材料の剥離、腐朽又は破損により、著しく下地が露出または壁体を貫通する穴が開いているもの	15 25				
	⑤屋根	イ. 屋根ふき材料の一部に剥離又はずれがあり、雨もりのあるもの ロ. 屋根ふき材料に著しい剥離があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したも又は軒のたれ下がったもの ハ. 屋根が著しく変形したもの	15 25 50					
3. 防火又は避難上の構造程度	⑥外壁	イ. 延焼のおそれのある外壁があるもの ロ. 延焼のおそれのある外壁が3以上あるもの	10 20	30				
	⑦屋根	イ. 屋根が可燃性材料でふかれているもの	10					
4. 排水設備	⑧雨水	イ. 雨樋がないもの(著しい破損、欠落を含む)	10	10				
備考) 1. の判定項目につき該当判定内容が2又は3箇所ある場合には、当該判定項目についての評点は、該当判定内容に反する各判定のうち最も高い判定とする。								
※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本調査では、対象としない。								
老朽度・危険度のランク								
I 家屋・建物	ランク	判定内容			点数			
	A	ほとんど汚れ無く、修繕がいらぬ			0~39点			
	B	小規模の修繕により再利用が可能			40~69点			
	C	管理が行き届いていないが、当面の危険性はない			70~99点			
	D	管理が行き届いておらず、損傷が激しい			100~119点			
	E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い			120点以上			
不明	すでに撤去されている、場所が不明、建物の状況が全く確認できない。			-				
周囲に対する危険度ランク								
II 危険度	ランク	危険の程度						
	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、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある							

土庄町空家等対策計画

平成 29 年 7 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甲 559-2

Tel.0879-62-7010

