

小松島市空家等対策計画

平成30年3月

(令和5年3月改定)

(令和6年3月改定)

小松島市

目 次

序 章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画策定の目的	1
3. 計画の対象	1
4. 計画の位置付け	2
5. 計画の期間	2
6. 計画の対象エリア	2
7. 本計画の構成	3
第1章 本市の人口および住宅、空家等の状況	4
1. 統計調査等からの状況	4
1.1 人口の推移	4
1.2 住宅数、空家数および空家率の状況	6
1.3 空家の種類別の状況	7
1.4 建築時期別住宅数の推移	8
2. 空家等実態調査結果	8
2.1 空家等実態調査の内容	9
2.2 調査の結果	10
3. 空家等の所有者等アンケート調査結果	13
3.1 空家等の所有者等アンケート調査の概要	13
3.2 空家等の所有者等アンケートの主な回答結果	13
3.3 空家等の所有者等アンケート回答者の居住地	18
3.4 空家等の所有者等アンケートの回答による空家数の修正	19
4. 本市における空家等の特性と課題	21
4.1 本市における空家等の特性	21
4.2 本市における空家等に関する課題	22
第2章 空家等対策の基本的な考え方	23

第3章 空家等対策の基本的施策.....	24
1. 空家等の発生の抑制.....	24
2. 空家等の適切な管理の促進.....	24
2.1 所有者等による適切な管理がされている空家等.....	24
2.2 所有者等による適切な管理がされていない空家等.....	24
2.3 管理不全空家等対策.....	25
2.4 特定空家等対策.....	25
3. 地域特性に応じた空家等およびその跡地の利活用の促進.....	27
3.1 空家等の利活用促進に向けた情報提供.....	27
3.2 空家等の利活用の促進.....	27
4. 所有者等、行政、地域その他の団体・事業者等の協働.....	29
第4章 行政の実施体制等.....	32
1. 行政の実施体制.....	32
1.1 市の実施体制.....	32
1.2 関係機関との連携.....	32
1.3 相談窓口の設置.....	33
2. 空家等の情報管理.....	34
2.1 空家等管理データベース.....	34
2.2 継続的な調査の実施.....	34
3. 空家等支援制度.....	35
4. 計画の進行管理.....	36
資料編.....	37

序 章 計画の概要

1. 計画策定の背景

全国的に人口減少や、既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化および産業構造の変化に伴い、「空家等」が年々増加しています。

これらの空家等が適切に管理されなくなることで、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、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、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の利活用を促進することを目的として平成26年11月に「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「空家特措法」という。）が成立し、同月公布されました。

また、増加し続ける空家に対応するため、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家（特定空家）への対応を中心に定めた現行法（平成26年制定）から、空家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化を図るため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）が令和5年6月14日に公布、令和5年12月13日施行されました。

2. 計画策定の目的

空家特措法では、市町村の責務として第4条に「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なければならない。」と定められています。

平成25年度住宅・土地統計調査による本市の空家率15.8%は、徳島県の平均（17.5%）よりはわずかに低いものの、全国平均（13.5%）を上回っており、高齢化の進展、建物の老朽化を主な要因として、今後も空家等の増加が懸念されます。そのため、本市における空家等の対策を計画的に推進する目的から「小松島市空家等対策計画」を策定しました。

また、平成30年住宅・土地統計調査では、本市の空家率は19.9%となっており、徳島県の平均（19.5%）、全国平均（13.6%）をとともに上回り、令和3年度の空家等実態調査の結果における市内の空家総数についても前回の同調査に比べて増加をしていることから、空家等対策の更なる推進のため「小松島市空家等対策計画」の適宜見直しを行います。

3. 計画の対象

本計画では、空家特措法に規定する「空家等」および、「特定空家等」また、「管理不全空家等」を計画の対象とします。

○「空家特措法」第2条第1項では、「空家等」を下記のように定義しています。

空家等対策の推進に係る特別措置法 第2条第1項

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。

- 「空家特措法」第2条第2項では、「特定空家等」を下記のように定義しています。

空家等対策の推進に係る特別措置法 第2条第2項

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。

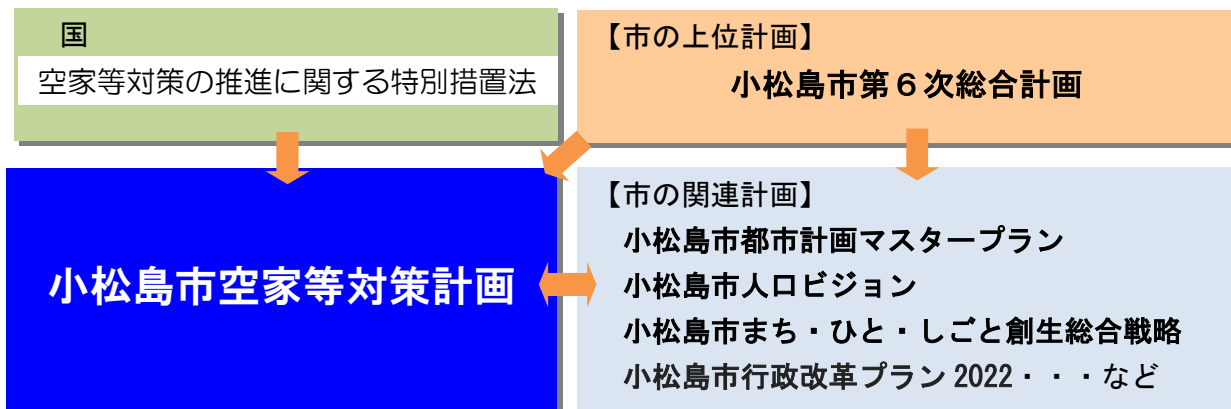
- 「空家特措法」第13条第1項では、「管理不全空家等」を下記のように定義しています。

空家等対策の推進に係る特別措置法 第13条第1項

市町村長は、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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）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。

4. 計画の位置付け

本計画は、「空家特措法」に基づき、小松島市の空家等に関する今後の対策等についての基本的な方針を示すものとして位置付けるとともに、本市の上位計画である「小松島市第6次総合計画」、また、関連計画となる「小松島市都市計画マスタープラン」、「小松島市人口ビジョン」等と、連携を図ります。



5. 計画の期間

本計画の期間は、上位計画となる「小松島市第6次総合計画」の計画期間（平成29年度～令和8年度）に合わせ、平成30年度から令和8年（2026年）度までの9年間とします。

ただし、社会経済状況の変化や、国および県の動向、本市の上位計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

6. 計画の対象エリア

本計画は、本市全域を対象とします。

なお、昨年度に実施した空家等の実態調査結果では、市の北部地域で空家等の分布が多くなっていますが、空家等が著しく集中するエリアがないことから、重点的に対策を推進すべき地区の設定は行わないこととします。

7. 本計画の構成

本計画は、以下のような構成となっています。

- 序章 計画の概要
- 第1章 本市の人口および住宅、空家等の状況
- 第2章 空家等対策の基本的な考え方
- 第3章 空家等対策の基本的施策
- 第4章 行政の実施体制等

第1章 本市の人口および住宅、空家等の状況

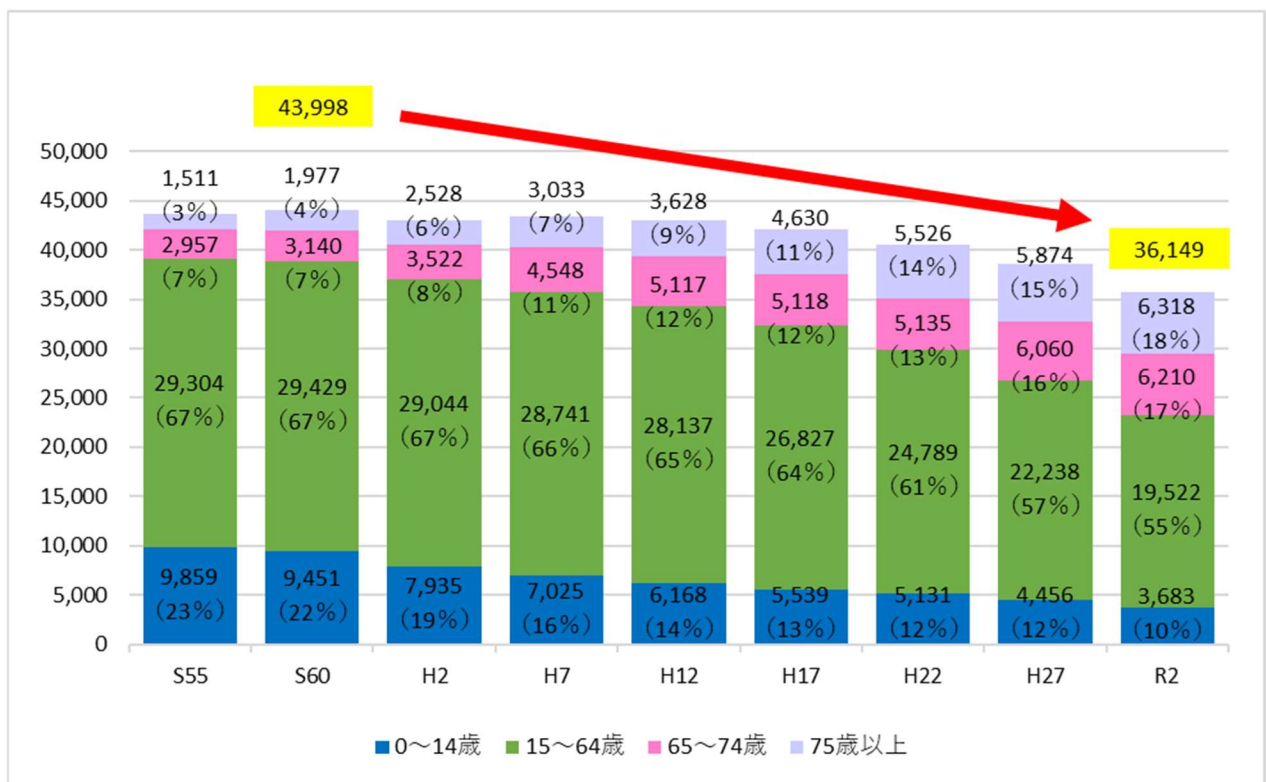
1. 統計調査等からの状況

1.1 人口の推移

本市の人口については、昭和60年の43,998人をピークに減少に転じ、令和2年には36,149人まで減少しています。また、65歳以上の高齢者率も徐々に増加しており、令和2年には人口の35%が65歳以上となっております。

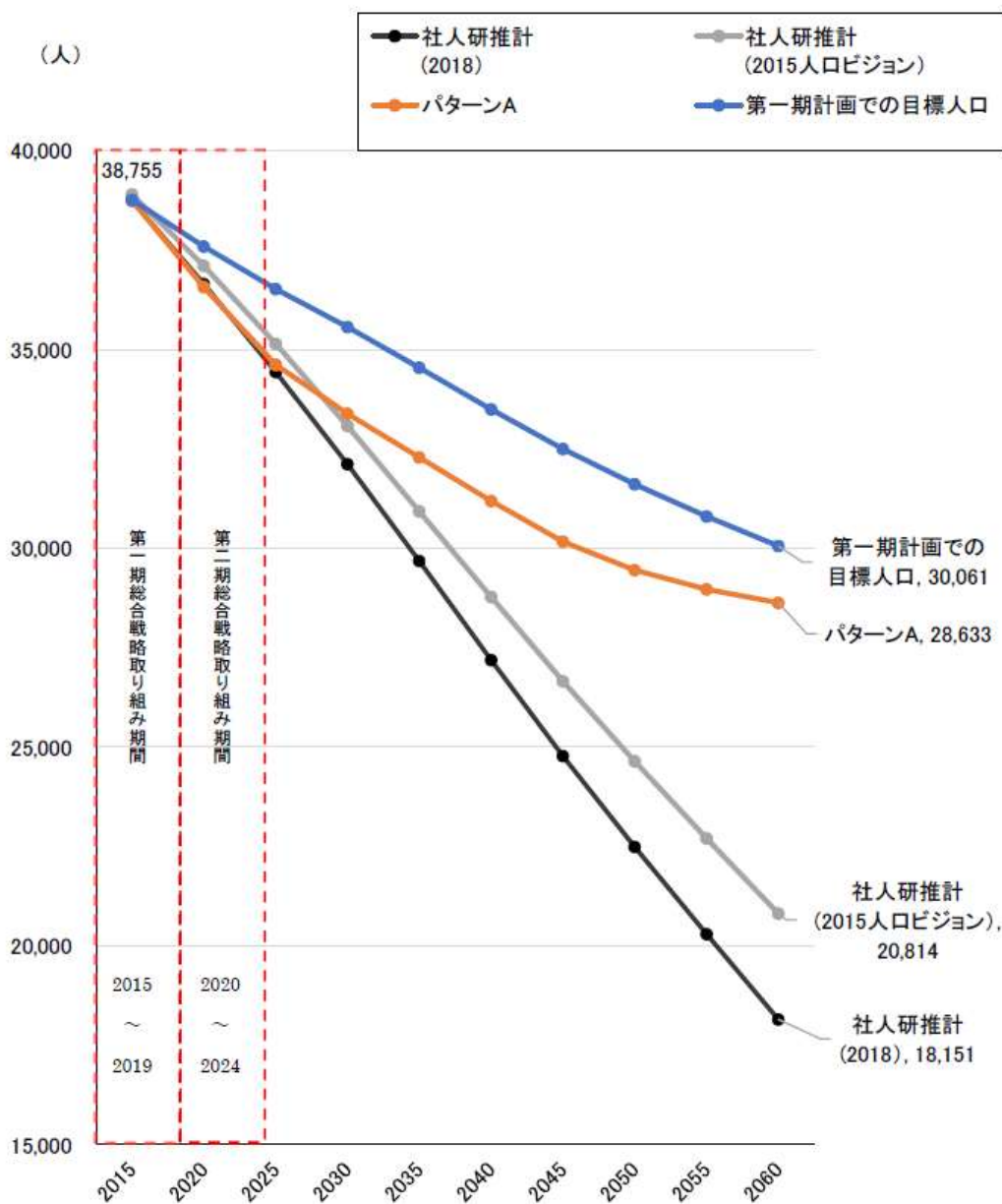
将来人口の見通しについて、平成28年3月に策定（令和2年3月改定）された「小松島市人口ビジョン」においては、令和42年（2060年）で29,000人以上を将来目標人口として目指すものとしておりますが、今後のさらなる人口減少は避けられない状況となっております。

図-1.1 本市の人口推移



出典：S55～R2：「国勢調査（総人口、年齢別人口比率）」（総務省統計局）

図-1.2 本市の将来人口推計



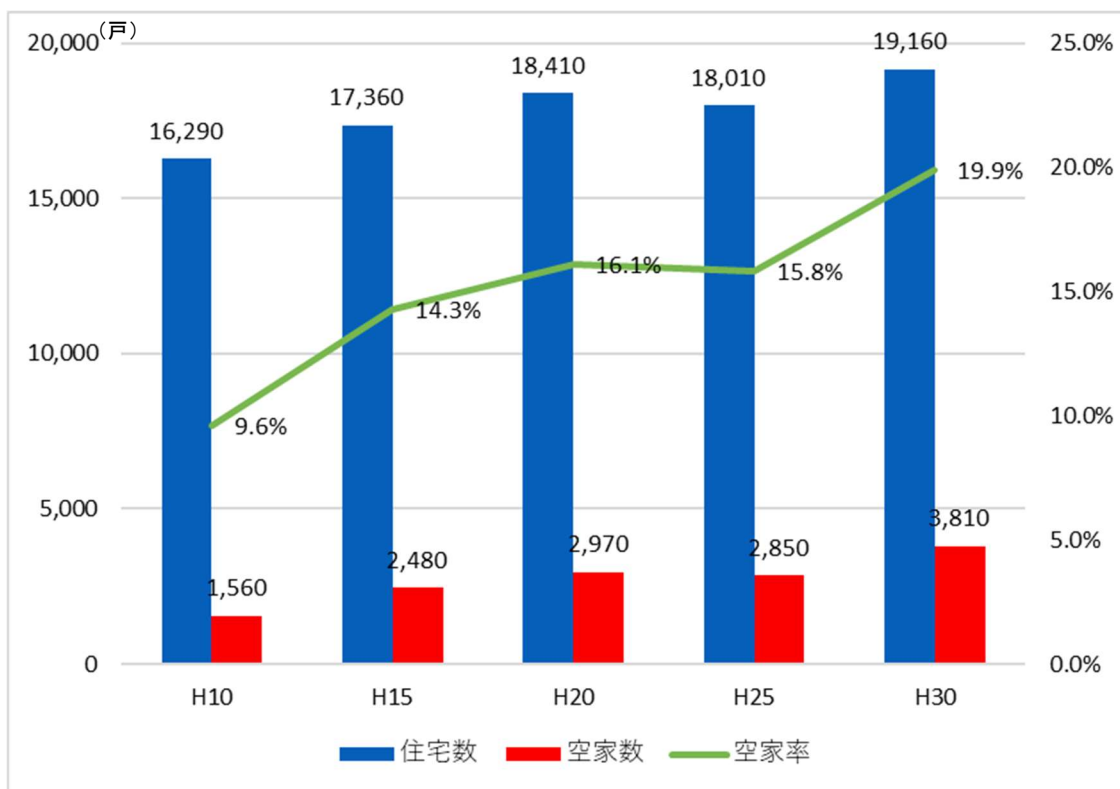
社人研推計 (2018)	国立社会保障人口問題研究所(社人研)の2018年推計に準じた推計
社人研推計 (2015人口ビジョン)	国立社会保障人口問題研究所(社人研)の2013年推計に準じた推計
パターンA	合計特殊出生率が上昇(2025年以降:1.80、2030年以降:2.07) 2030年に転入転出者均衡、2035年度から転入超過とする
第一期計画での目標人口	合計特殊出生率が上昇(2025年以降:1.80、2030年以降:2.07) 2020年に転入転出者数均衡、2025年度から転入超過とする

出典:「小松島市人口ビジョン」

1.2 住宅数、空家数および空家率の状況

本市の住宅数は、平成 20 年で 18,410 戸、平成 25 年で 18,010 戸とやや減少に転じていましたが、平成 30 年で 19,160 戸と増加し、空家数は平成 25 年の 2,850 戸に比べ平成 30 年で 3,810 戸、空家率は約 20%で増加傾向となっています。

図-1.3 本市の総住宅数、空家数および空家率の推移



出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

下表「空家率の推移比較」に示すとおり、本市の空家率は平成 15 年以降、全国および徳島県を上回っており、平成 25 年には徳島県の平均は下回りましたが、平成 30 年には再び全国および徳島県の平均よりも高い状況となっています。

表-1.1 空家率の推移比較

区分	H10	H15	H20	H25	H30
全国	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
徳島県	12.8%	13.7%	15.9%	17.5%	19.5%
小松島市	9.6%	14.3%	16.1%	15.8%	19.9%

出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

1.3 空家の種類別の状況

住宅・土地統計調査では、住宅は「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に区分されており、空家は、「居住世帯のない住宅」の一部となります。

さらに、空家は下表「空家の種類と定義」に示すとおり、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に分類されています。

表-1.2 空家の種類と定義

種 類	内 容
二次的住宅	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、普段は人が住んでいない住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅。
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅。
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅。
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。（※：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

出典：「住宅・土地統計調査」用語の解説（総務省統計局）

本市の空家数については、下表に示すとおり、平成30年においても「その他の住宅」が最も多く（全体の48.6%）、次いで多いのが「賃貸用の住宅」（全体の42.0%）となっています。伸び率は全体的に増加しており、中でも「二次的住宅」と「売却用の住宅」の伸び率が大幅に増えています。

この理由については、借り手や買い手が無く、空家の状態となっているものが多数あると考えられます。

表-1.3 本市の空家種類別戸数

空家の種類	空家数（戸）			伸び率 （平成25年—平成30年）	
	平成20年	平成25年	平成30年		
空家総数	2,970	2,850	3,810	1.34	
内 訳	二次的住宅	220	50	190	3.80
	賃貸用の住宅	1,230	1,160	1,600	1.38
	売却用の住宅	80	50	170	3.40
	その他の住宅	1,440	1,590	1,850	1.16

出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

1.4 建築時期別住宅数の推移

本市の建築時期別の住宅数は下表に示すとおりであり、昭和46年以降、概ね10年単位で2,000戸～3,000戸ずつ住宅が増加してきており、特に目立って建築が集中した時期はないと考えられます。

ただし、建築基準法の改正で新耐震基準が導入された昭和56年より以前に建てられた住宅は4,650戸と全体の34.0%を占めており、このうち耐震改修がなされていないものは、耐震性が確保されていない可能性があります。

表-1.4 本市の建築時期別住宅数と耐震基準

種類	昭和45年以前	昭和46～55年	昭和56～平成2年	平成3～12年	平成13～22年	平成23～30年9月	合計
専用住宅	1,790	2,700	1,940	2,940	2,340	1,520	13,230
	4,490 (33.9%)		8,740 (66.1%)				
店舗その他の併用住宅	60	100	110	100	30	30	430
	160 (37.2%)		270 (62.8%)				
耐震基準	旧耐震基準：4,650戸 (34.0%)		新耐震基準：9,010戸 (66.0%)				13,660

出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

※) 図-1.3 で本市の総住宅数を 19,160 戸としておりますが、表-1.4 の 13,660 戸はその内、建築年代が特定されたもので、年代不詳は除かれています。

2. 空家等実態調査結果

2.1 空家等実態調査の内容

(1) 調査区域および期間

- ① 調査区域：本市全域
- ② 調査期間：令和3年7月～令和3年9月

(2) 調査の手法

① 空家等候補の抽出

小松島市全域について公道からの外観目視調査を行い、空家または空家候補と思われる建物 1,309 件を抽出し、これを判定調査対象としました。

② 空家等判定調査の実施

小松島市全域の調査を経て、判定調査対象となった 1,309 件に対して、再度、公道からの外観目視調査を行い、判定項目に沿って空家判定を実施し、空家と判定された建物について、老朽度・危険度判定を行いました。

③ 空家等判定調査結果

公道からの外観目視による実態調査の結果、空家または空家候補と判定された 1,309 件の内、空家等と判定した建物が 1,052 件、公道からの外観目視調査のため草木の繁茂や私有地により建物に接近できない等の理由で判定ができない建物が 87 件、再調査時に居住が確認できた等で調査対象外となった建物が 170 件ありました。

以上より、本実態調査で空家等と判定された建物は 1,052 件となりました。

注記)

本市が実施した空家等実態調査の空家等の数（1,052 戸）と平成 30 年住宅・土地統計調査による空家数（3,810 戸）には大きな乖離がありますが、その主たる要因として次のことが考えられます。

- 住宅・土地統計調査は全国から約 370 万住戸・世帯を抽出し調査票を配布して行った統計調査であり、本市が実施した実態調査とは、手法が異なることが考えられます。

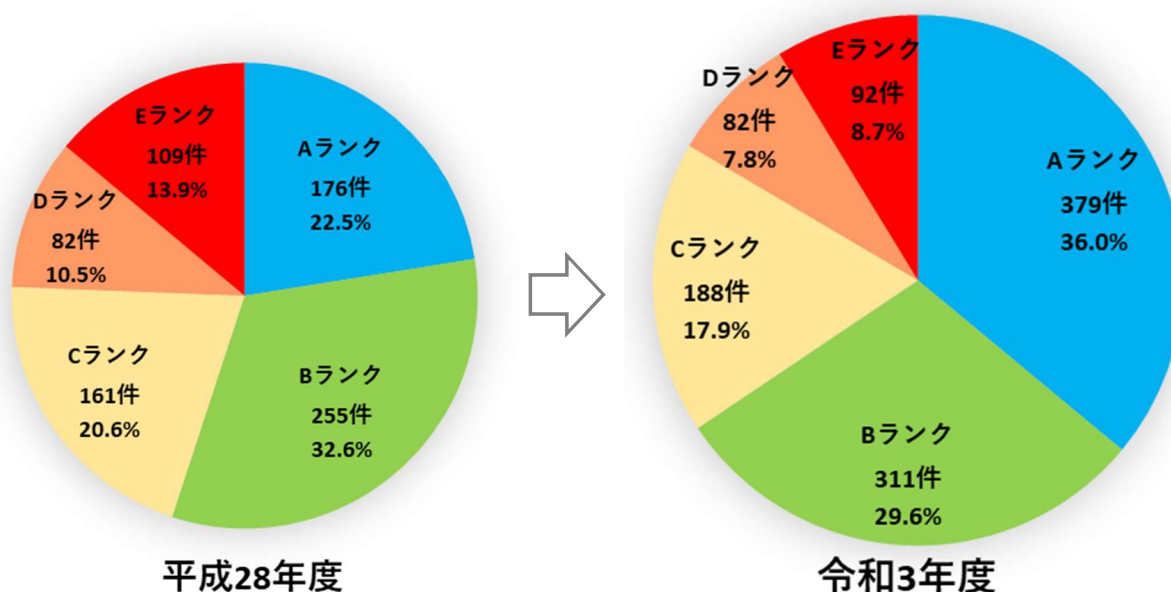
2.2 調査の結果

(1)空家等の老朽度・危険度判定

空家等と判定された建物について、老朽度・危険度の判定調査を実施し、A～Eの5段階で判定を行った結果、ランク別の空家等割合は以下のとおりとなりました。

比較的健全度の高いA、Bランクと判定された建物が全体の65.6%を占め、老朽度・危険度の高いD、Eランクと判定された建物が全体の16.5%を占める結果となっており、平成28年の調査時に比べ、Aランクの割合が大きく増加し、B～Eランクで減少、特にEランクで大きく減少しました。

図-1.4 空家等老朽度・危険度ランク割合



ランク	内 容
A	小規模の修繕により再利用が可能
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い
E	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が極めて高い

注記)

空家等実態調査における老朽度・危険度のランクは、公道からの外観目視調査のみで家屋の各部材の老朽度等を判定・点数化し、その総合点により便宜上5つのランクに振り分けたものとなっています。また、ランク内容における危険性の表現も、「このまま放置した場合」の将来的な危険性を示したもので、調査時点での危険性を示したものではありません。

したがって、D、Eランクと判定されていても、それがすべて「特定空家等」に該当するわけではなく、「特定空家等」の指定については、家屋の立入調査結果や、周辺への影響度・危険の切迫度などを総合的に判断して指定を行うことになります。

(2)空家等の分布状況

空家等の分布状況を見ると、平成 28 年調査の結果と同様に、小松島町、中田町、中郷町の空家件数が比較的多くなっており、令和 3 年調査では小松島町、和田島町、中田町、赤石町の空家件数の増加が顕著となりました。

表-1.5 令和 3 年町別空家等件数および危険度ランク別件数（平成 28 年調査結果と比較）

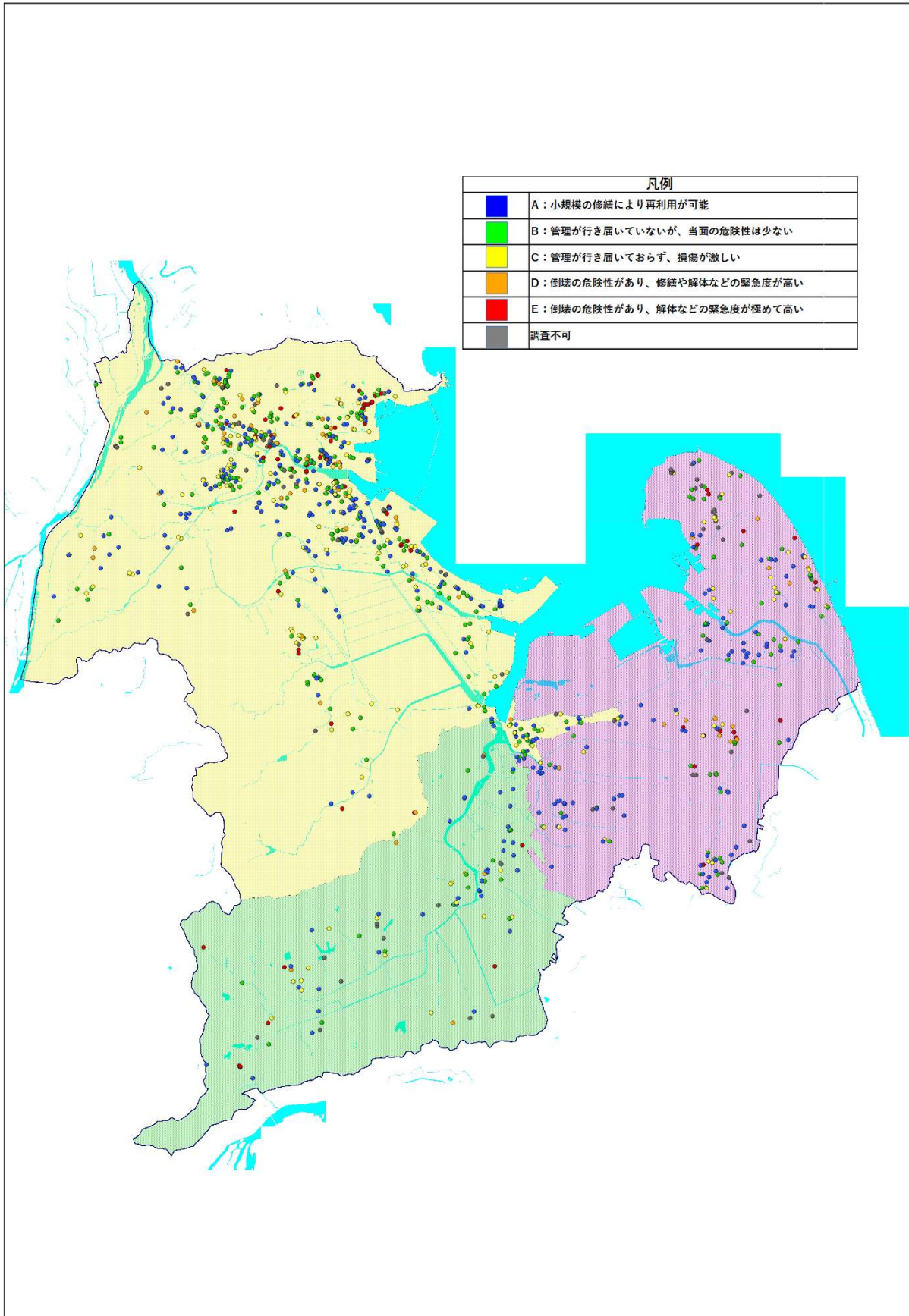
地区名	町コード	町名	空き家件数	危険度・老朽度ランク									
				令和 3 年 A	増減 A	令和 3 年 B	増減 B	令和 3 年 C	増減 C	令和 3 年 D	増減 D	令和 3 年 E	増減 E
小松島市合計			1052	379	+203	311	+56	188	+27	82	±0	92	-17
小松島地区	01	小松島町	178	52	+25	50	+14	27	+6	22	+3	27	-7
	02	神田瀬町	22	9	+5	8	+3	1	+1	1	±0	3	-1
	03	松島町	18	6	+5	6	-2	2	-2	0	-1	4	+1
	04	堀川町	4	1	-1	1	+1	0	-2	2	+2	0	-1
	05	南小松島町	33	11	+7	7	±0	11	+8	2	-2	2	±0
	06	横須町	67	22	+7	17	+3	13	+5	7	±0	8	-1
	07	金磯町	42	17	+12	18	+6	6	±0	1	+1	0	-1
	08	田野町	30	7	-1	11	-4	7	+5	2	±0	3	+2
	09	芝生町	26	6	-4	7	-2	8	+4	2	+1	3	+2
	10	日開野町	40	24	+7	8	±0	7	-3	1	±0	0	±0
	11	新居見町	5	2	±0	2	+1	0	-1	1	-1	0	±0
	12	田浦町	26	10	+9	5	-1	9	+3	2	±0	0	-1
	13	前原町	5	1	±0	3	+1	1	-1	0	±0	0	±0
	14	江田町	11	6	+3	3	+1	0	-1	2	+2	0	±0
	15	中田町	110	27	+18	41	+12	16	+4	7	±0	19	-4
	16	中郷町	98	31	+18	33	+1	23	-9	10	-1	1	-5
21	赤石町	44	18	+17	17	+7	8	+7	1	-1	0	±0	
小松島地区合計			759	250	+127	237	+41	139	+24	63	+3	70	-16
立江地区	17	立江町	51	26	+12	12	-2	6	-17	5	+1	2	+2
	18	榎淵町	32	12	+9	5	+3	9	+3	1	-3	5	-1
立江地区合計			83	38	+21	17	+1	15	-14	6	-2	7	+1
坂野地区	19	豊浦町	0	0	±0	0	±0	0	±0	0	±0	0	±0
	20	和田津開町	1	1	+1	0	±0	0	±0	0	±0	0	±0
	22	大林町	47	30	+13	9	+3	7	±0	1	+1	0	-1
	23	坂野町	64	22	+13	19	-5	8	+3	7	-2	8	-2
	24	間新田町	12	6	+1	5	+1	1	+1	0	±0	0	±0
25	和田島町	86	32	+27	24	+15	18	+13	5	±0	7	+1	
坂野地区合計			210	91	+55	57	+14	34	+17	13	-1	15	-2

注記)

空家等実態調査における老朽度・危険度のランクは、公道からの外観目視調査のみで家屋の各部材の老朽度等を判定・点数化し、その総合点により便宜上 5 つのランクに振り分けたものとなっています。また、ランク内容における危険性の表現も、「このまま放置した場合」の将来的な危険性を示したもので、調査時点での危険性を示したものではありません。

したがって、D、Eランクと判定されていても、それがすべて「特定空家等」に該当するわけではなく、「特定空家等」の指定については、家屋の立入調査結果や、周辺への影響度・危険の切迫度などを総合的に判断して指定を行うこととなります。

図-1.5 空家等分布図



出典：令和3年度小松島市空き家等実態調査結果報告書

3. 空家等の所有者等アンケート調査結果

令和3年度の空家等実態調査で抽出した空家等の所有者等に対し、管理状況や利活用の意向等を確認するため、令和4年度にアンケート調査を行いました。

3.1 空家等の所有者等アンケート調査の概要

抽出された空家等について、所有者等の連絡先が判明した930戸にアンケート票を送付し、52件が宛所不明で返送されたため、有効な送付数は878戸、そのうち、314人の方から回答（回答率35.8%）が得られました。

アンケートの主な設問内容は以下に示す、8項目です。

- ① 現在の管理者
- ② 現在の状態（利用状況等）
- ③ 空家の期間
- ④ 建物の建築年
- ⑤ 空家になった理由（複数回答）
- ⑥ 維持管理の割合（家や庭の手入れ）
- ⑦ 維持管理で困っていること（複数回答）
- ⑧ 今後の活用について（複数回答）

3.2 空家等の所有者等アンケートの主な回答結果

(1)所有者等アンケートの主な設問に対する回答結果「単純集計」

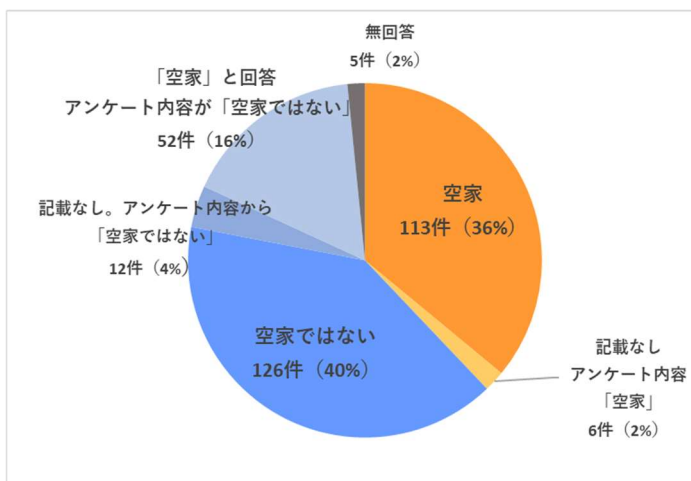
●問 対象家屋はどのような状態ですか？

対象家屋はどのような状態になっているかについては、「空家になっている」が113件、「空家ではない」が126件（すでに解体済み10件を含む）、見落とし等で記載がないが、アンケートの回答内容から「空き家になっている」ものが6件、「空家ではない」ものが12件（すでに解体済み3件を含む）となりました。

また、「空家になっている」として回答のあった対象家屋についても、住宅として利用されていないが、倉庫等として利用されており、その利用形態から見て「空家ではない」ものが52件ありました。（無回答5件）

また、「空家ではない」と回答のあったもの（回答内容から空家ではないと判断されるものを含む）をランク別に集計するとAランク94件、Bランク54件、Cランク27件、Dランク7件、Eランク8件となりました。

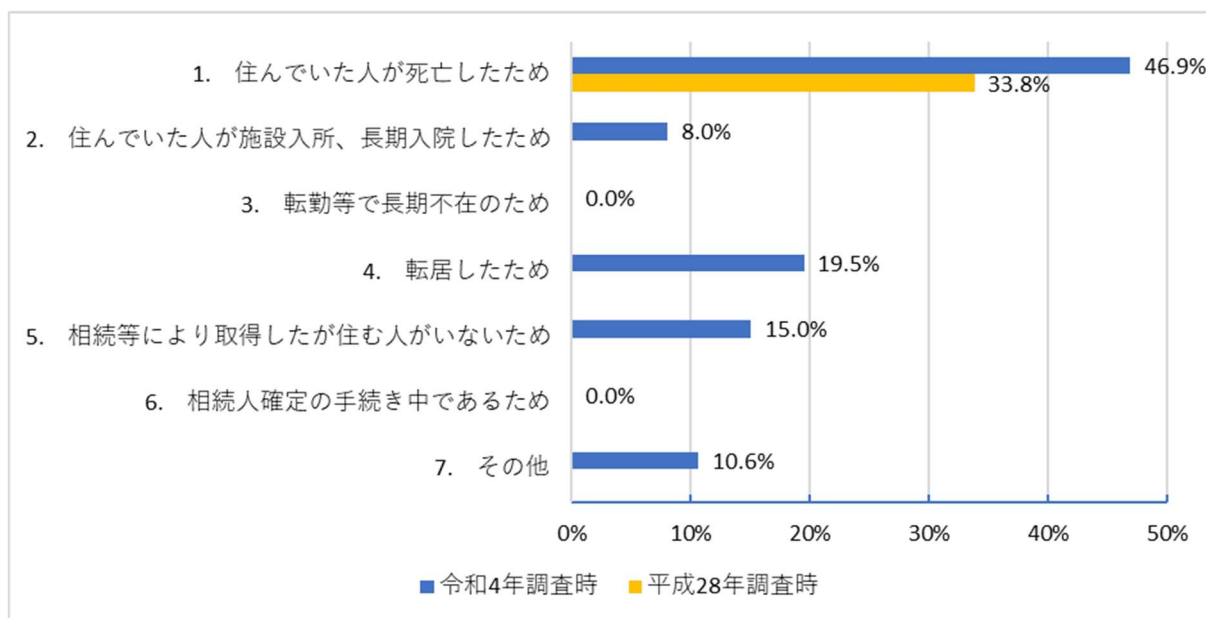
A、Bランクが多くなっているのは実態調査が外観目視を調査方法としているためと考えられます。



●問 空家になった理由は何ですか？

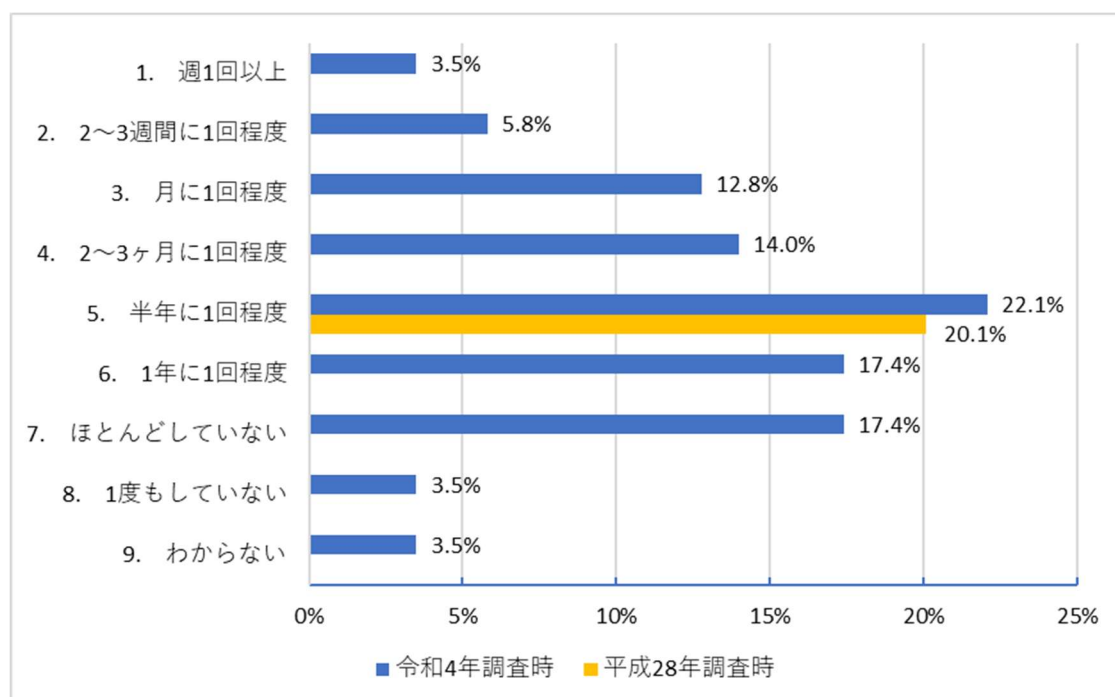
空家になった理由については、平成 28 年調査時と同様に「住んでいた人が死亡したため」が 46.9%と最も多くなっており、高齢者の一人暮らし世帯で、住んでいた方が亡くなった後に空家となるケースが多いと考えられます。

次いで「転居したため」が多くなっており、古い住居を直すよりも、子ども世代が新たな住居を構え、そちらに転居するケースが依然として多いものと考えられます。



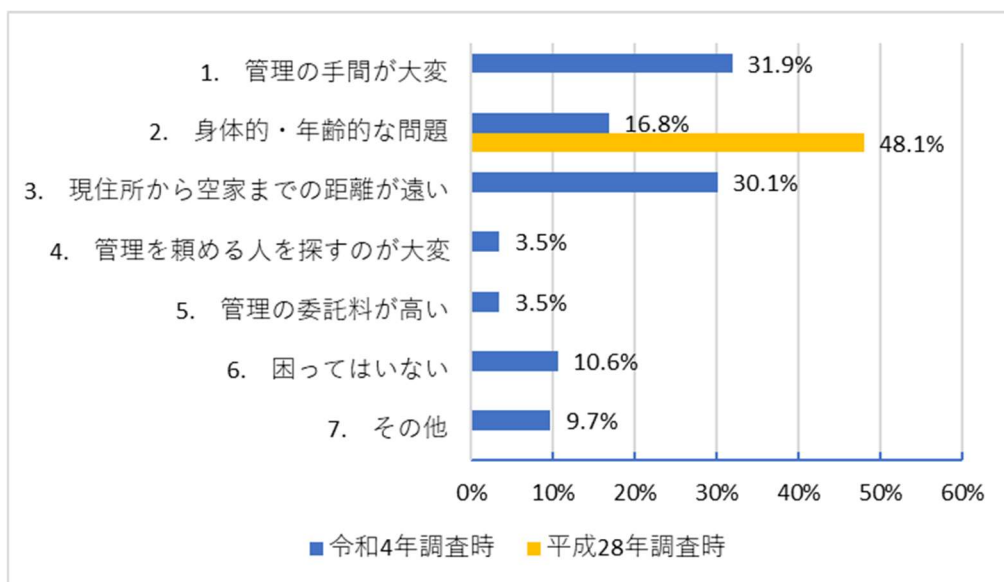
●問 空家の維持・管理はどのくらいの頻度で行っていますか？

空家の維持・管理の頻度については、「半年に 1 回程度」が最も多く、平成 28 年調査時と同様の結果となっています。次いで「1 年に 1 回程度」「ほとんどしていない」が多くなっており、それぞれ全体の約 17%を占めています。



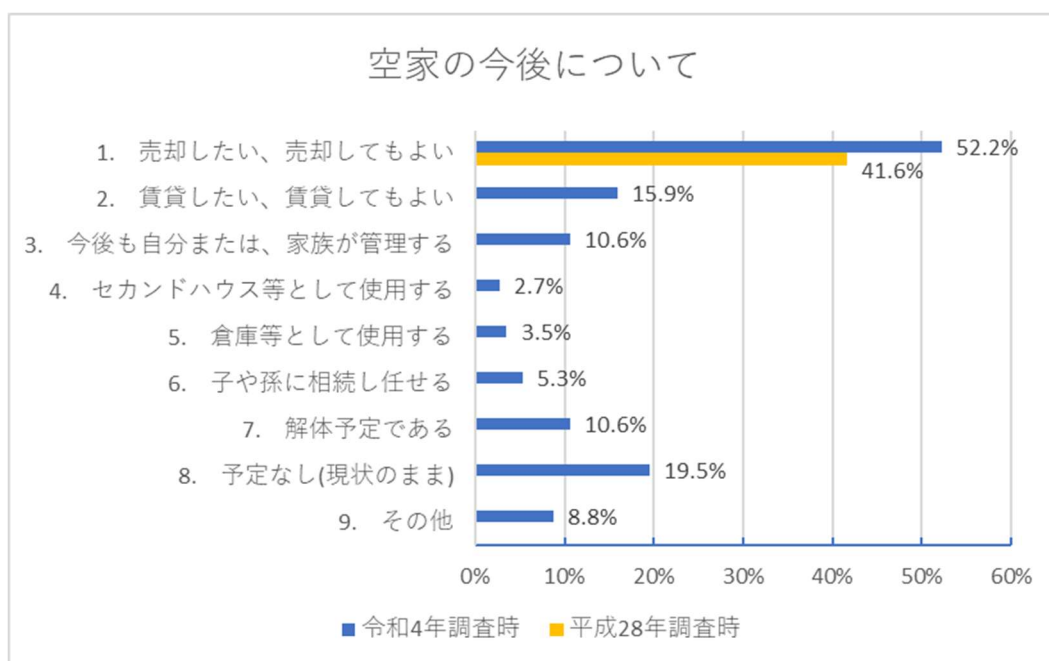
●問 空家の維持・管理で困っていることは何ですか？（複数回答）

空家の維持・管理で困っていることについては、平成 28 年調査時は「身体的・年齢的な問題」が最も多い結果となっていました。令和 4 年調査では「管理の手間が大変」という回答が最も多くなり、次いで「現住所から空家までの距離が遠い」という回答が約 30%と多くなっています。



●問 空家の今後の活用方法をどう考えていますか？（複数回答）

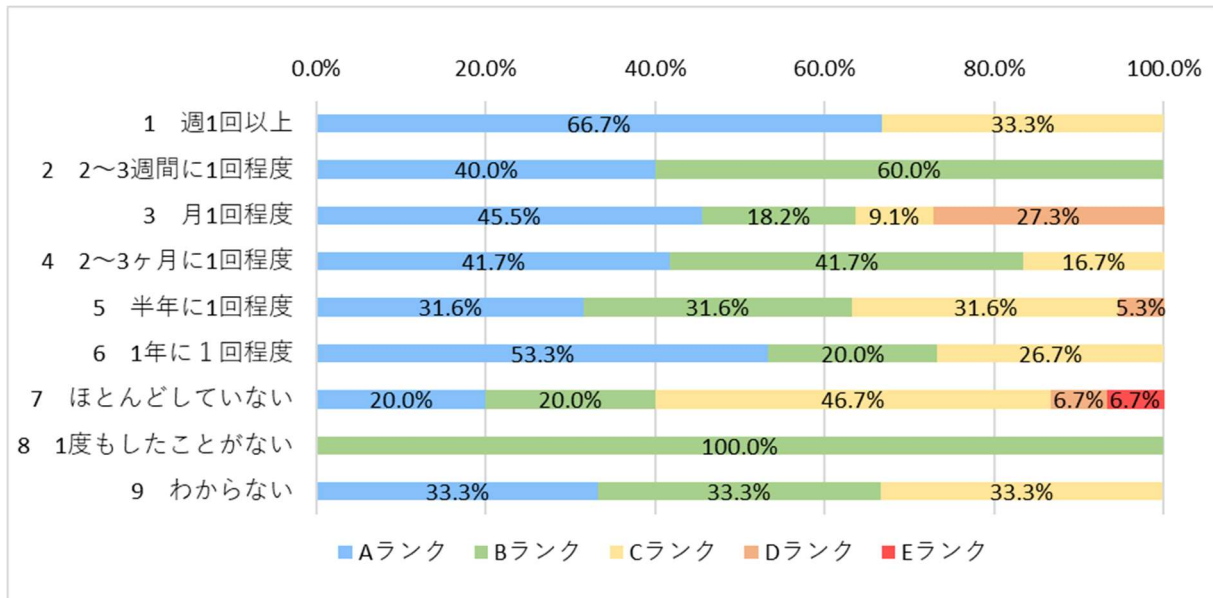
空家の今後の活用については、「売却したい、売却してもよい」が半数以上となり、平成 28 年調査時に比べ増加しています。このことから、依然として何らかの形で空家を処分してしまいたいと思っている所有者が非常に多いことがうかがえます。



(2)所有者等アンケートの主な設問に対する回答結果「老朽度・危険度ランク別」

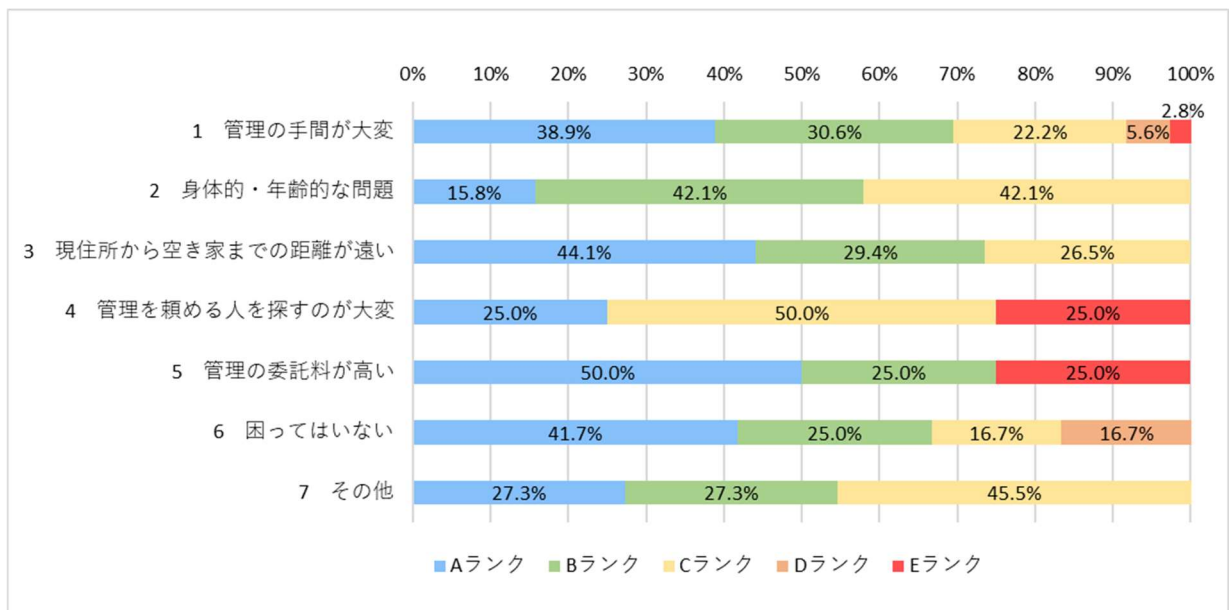
●問 空家の維持・管理はどのくらいの頻度で行っていますか？（ランク別割合）

空家の維持・管理頻度の回答についてランク別集計を行った結果では、全体としてA、Bランクの割合が高くなっていますが、「半年に1回程度」から「1度もしたことがない」の維持・管理頻度の低い空家について、今後の状態劣化の進行が懸念されます。



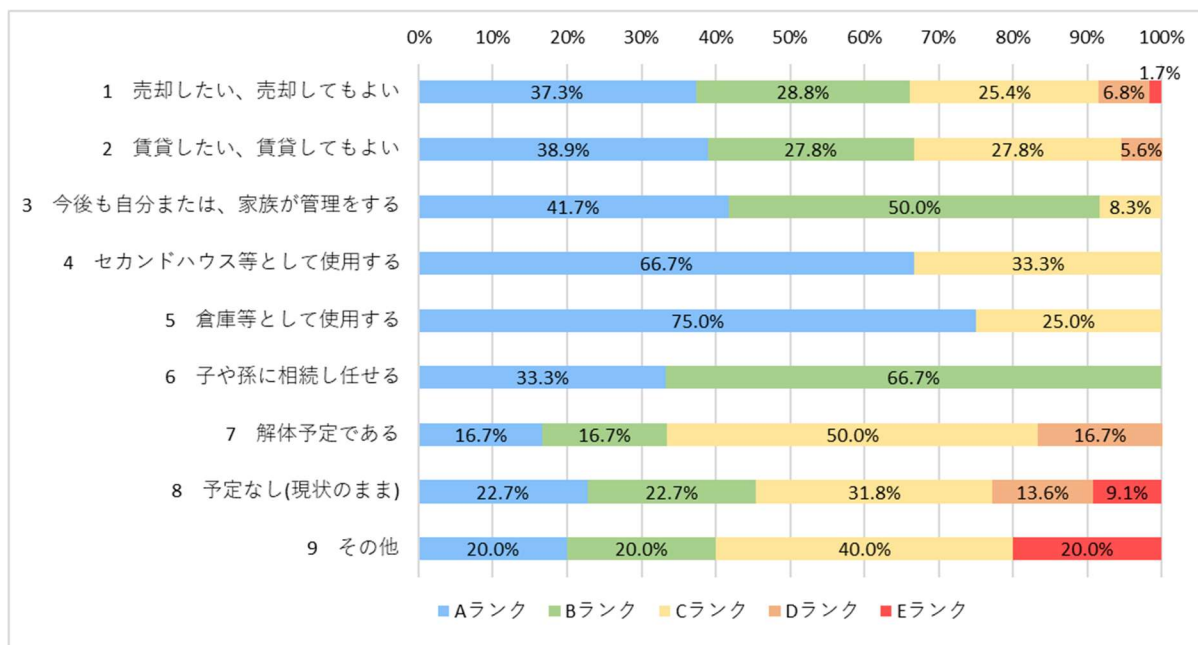
●問 空家の維持・管理で困っていることは何ですか？（ランク別割合）

空家の維持・管理で困っていることについてランク別集計を行った結果では、「管理の手間が大変」との回答のうち、半数以上がA、Bランクとなっており、今後、管理頻度の低下による空家の状態劣化の進行が懸念されます。



●問 空家の今後の活用方法をどう考えていますか？（ランク別）

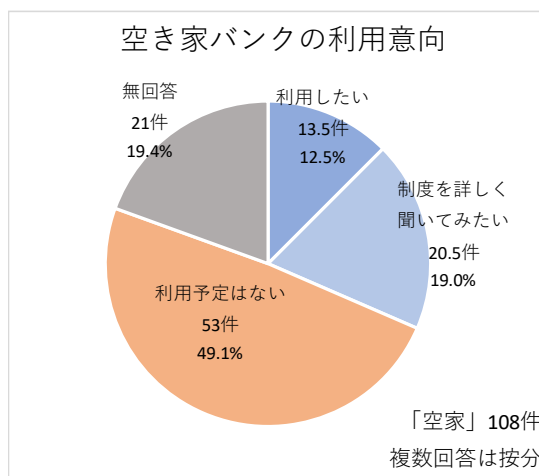
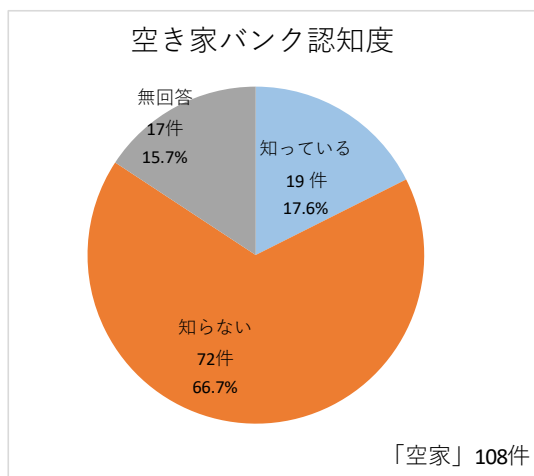
空家の今後の活用についてランク別集計を行った結果では、「解体予定である」との回答のうち、半数以上がC、Dランクとなっており、建物の損傷に伴い空家を解体したいと思っている所有者が多いことがうかがえます。



(3)所有者等アンケートの空家ランク別設問に対する回答結果

●問 小松島市空き家バンクの制度について

今回の調査より、A～C ランクの所有者に小松島市空き家バンクの制度について、新たに設問を設け、周知の状況、利用希望を調査しました。アンケートの回答のうち、利用実態のない「空家」108件のみの集計で、空き家バンクを「知っている」との回答が19件（17.6%）、「知らない」との回答が72件（約66.7%）となり、空き家バンクを「利用したい」「制度を詳しく聞いてみたい」という回答が併せて34件（31.5%）、「利用予定なし」との回答が53件（49.1%）となっています。



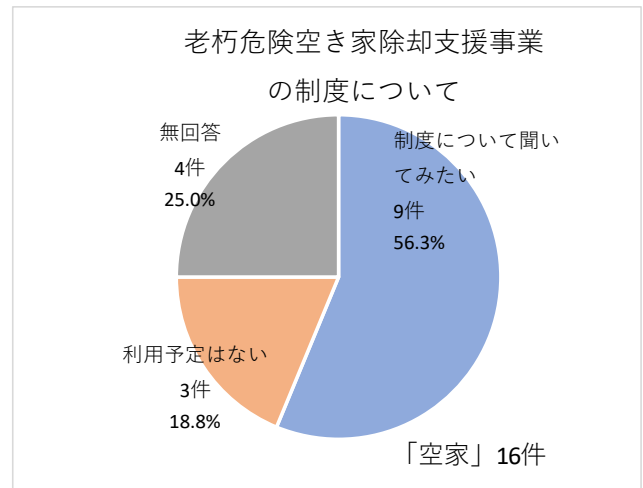
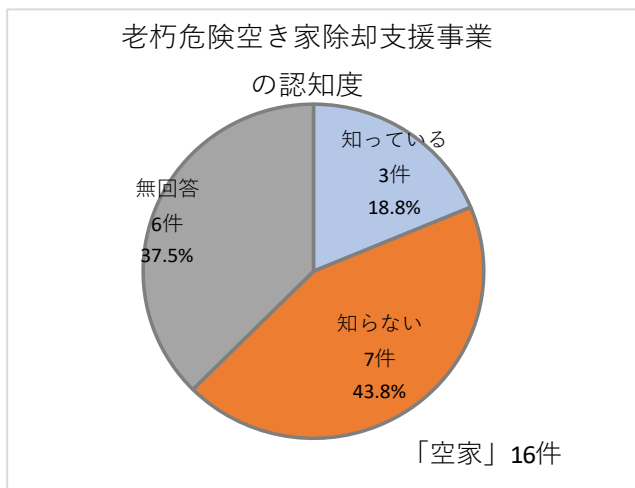
「空家」だけでなく、「倉庫として利用している」等何らかの形で利用があり「空家ではない」と判断した空家も含め、A～C ランクのすべての回答（283 件）について集計を行った結果では、空き家バンクを「知っている」との回答が 32 件（11.3%）、「知らない」との回答が 129 件（45.6%）となり、空き家バンクを「利用したい」「制度を詳しく聞いてみたい」という回答が併せて 50.5 件※（17.8%）、「利用予定なし」との回答が 105.5 件※（37.3%）となっています。

いずれの場合にも、制度を「知らない」との回答が多く、周知に課題があることがうかがえます。

※「利用したい」・「制度を詳しく聞いてみたい」、「制度を詳しく聞いてみたい」・「利用予定はない」の複数回答をそれぞれに按分しています。

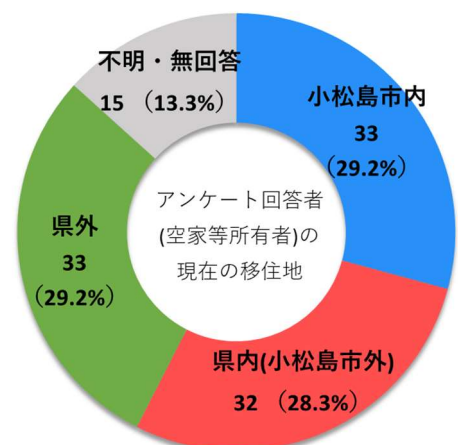
●問 老朽化した空家を解体する補助事業制度について

今回の調査より、D～E ランクの所有者に老朽化した空家を解体する補助事業制度について、新たに設問を設け周知の状況、利用希望を調査しました。アンケートの回答のうち利用実態のない「空家」16 件のみの集計で、老朽化した空家を解体する補助事業を「知っている」との回答が 3 件（18.8%）、「知らない」との回答が 7 件（43.8%）となり、老朽化した空家を解体する補助事業を「制度について聞いてみたい」という回答が併せて 9 件（56.3%）、「利用予定はない」との回答が 3 件（約 18.8%）となっています。



3.3 空家等の所有者等アンケート回答者の居住地

今回、アンケートに回答いただいた空家等所有者について現在の居住地別の割合を見ると、小松島市内が 29.2%で、県内（小松島市外）が 28.3%、県外が 29.2%となっており、空家等の所有者のうち半数以上の 57.5%の方が、現在は小松島市外に住んでいる方となっています。



3.4 空家等の所有者等アンケートの回答による空家数の修正

今回のアンケート調査の結果、「空家ではない」が126件（すでに解体済み10件を含む）、空家かどうか無回答だが、アンケート調査内容から「空家ではない」ものが12件（すでに解体済み3件を含む）、「空家になっている」として回答のあったものについても、住宅として利用されていないが、倉庫等として利用されており、その利用形態から見て「空家ではない」ものが52件ありました。アンケート事前の所有者調査等で32件がすでに除却済等であったため併せて空家等実態調査で判明した空家から除外すると、空家等と判定された建物は830件となります。

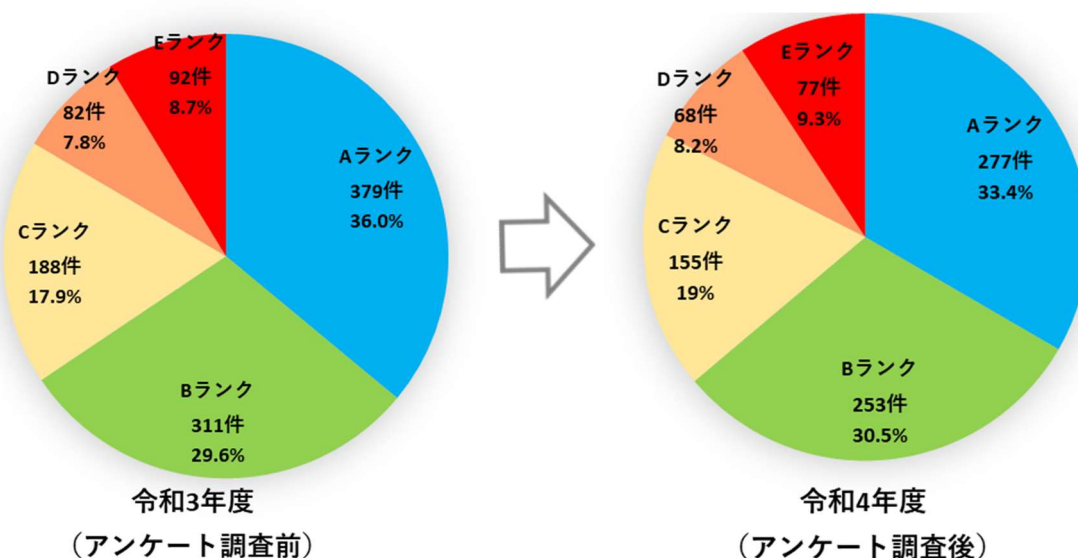
(1) 空家等の老朽度・危険度判定

「空家ではない」（回答内容から空家ではないと判断されるものを含む）と回答のあったものをランク別に集計するとAランク94件、Bランク54件、Cランク27件、Dランク7件、Eランク8件となり、また、アンケート事前の所有者調査等で除却済等であったもののランク件数では、Aランク8件、Bランク4件、Cランク6件、Dランク7件、Eランク7件となっています。

これらを除外後、再度空家件数をランク別に集計するとAランク277件、Bランク253件、Cランク155件、Dランク68件、Eランク77件となります。

図-3.1 空家等老朽度・危険度ランク割合（アンケート調査後）

ランク別空家等件数（アンケート調査後）						
ランク	A	B	C	D	E	計
アンケート調査前	379	311	188	82	92	1052
アンケート調査後	277	253	155	68	77	830
差	-102	-58	-33	-14	-15	-222



(2) 空家等の分布状況

アンケート調査後、全地区で空家数が減少しており、アンケート調査前では特に増加の大きかった小松島町をはじめとして、いくつかの町の空家数が増加から減少に転じています。

表-3.1 令和4年町別空家等件数および危険度ランク別件数（アンケート調査後）

地区名	町コード	町名	計	増減	危険度・老朽度ランク（増減は平成28年度空家実態調査との比較）														
					今回 A	前回 A	増減	今回 B	前回 B	増減	今回 C	前回 C	増減	今回 D	前回 D	増減	今回 E	前回 E	増減
小松島市合計			830	+ 47	277	176	+ 101	253	255	- 2	155	161	- 6	68	82	- 14	77	109	- 32
小松島地区	01	小松島町	135	- 2	38	27	+ 11	41	36	+ 5	19	21	- 2	18	19	- 1	19	34	- 15
	02	神田瀬町	19	+ 5	9	4	+ 5	7	5	+ 2	0	0	+ 0	1	1	+ 0	2	4	- 2
	03	松島町	13	- 4	4	1	+ 3	4	8	- 4	2	4	- 2	0	1	- 1	3	3	0
	04	堀川町	3	- 2	1	2	- 1	0	0	0	0	2	- 2	2	0	+ 2	0	1	- 1
	05	南小松島町	28	+ 8	8	4	+ 4	6	7	- 1	10	3	+ 7	2	4	- 2	2	2	0
	06	横須町	49	- 4	12	15	- 3	13	14	- 1	11	8	+ 3	6	7	- 1	7	9	- 2
	07	金磯町	30	+ 6	5	5	+ 0	18	12	+ 6	6	6	0	1	0	+ 1	0	1	- 1
	08	田野町	26	- 2	6	8	- 2	8	15	- 7	7	2	+ 5	2	2	+ 0	3	1	+ 2
	09	芝生町	19	- 6	4	10	- 6	7	9	- 2	5	4	+ 1	0	1	- 1	3	1	+ 2
	10	日開野町	29	- 7	15	17	- 2	7	8	- 1	6	10	- 4	1	1	+ 0	0	0	0
	11	新居見町	4	- 2	2	2	0	1	1	0	0	1	- 1	1	2	- 1	0	0	0
	12	田浦町	19	+ 3	7	1	+ 6	3	6	- 3	8	6	+ 2	1	2	- 1	0	1	- 1
	13	前原町	5	+ 0	1	1	0	3	2	+ 1	1	2	- 1	0	0	+ 0	0	0	0
	14	江田町	8	+ 2	5	3	+ 2	2	2	0	0	1	- 1	1	0	+ 1	0	0	0
	15	中田町	93	+ 13	23	9	+ 14	33	29	+ 4	13	12	+ 1	7	7	+ 0	17	23	- 6
	16	中郷町	84	- 10	28	13	+ 15	29	32	- 3	19	32	- 13	8	11	- 3	0	6	- 6
21	赤石町	33	+ 19	13	1	+ 12	12	10	+ 2	7	1	+ 6	1	2	- 1	0	0	0	
小松島地区合計			597	+ 17	181	123	+ 58	194	196	- 2	114	115	- 1	52	60	- 8	56	86	- 30
立江地区	17	立江町	43	- 12	21	14	+ 7	11	14	- 3	4	23	- 19	5	4	+ 1	2	0	+ 2
	18	櫛淵町	26	+ 5	8	3	+ 5	4	2	+ 2	8	6	+ 2	1	4	- 3	5	6	- 1
立江地区合計			69	- 7	29	17	+ 12	15	16	- 1	12	29	- 17	6	8	- 2	7	6	+ 1
坂野地区	19	豊浦町	0	+ 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+ 0	0	0	0	
	20	和田津開町	1	+ 1	1	0	+ 1	0	0	0	0	0	0	0	+ 0	0	0	0	
	22	大林町	34	+ 3	20	17	+ 3	7	6	+ 1	6	7	- 1	1	0	+ 1	0	1	- 1
	23	坂野町	52	- 5	17	9	+ 8	15	24	- 9	8	5	+ 3	5	9	- 4	7	10	- 3
	24	間新田町	8	- 1	5	5	0	3	4	- 1	0	0	0	0	0	+ 0	0	0	0
坂野地区合計			164	+ 37	67	36	+ 31	44	43	+ 1	29	17	+ 12	10	14	- 4	14	17	- 3

4. 本市における空家等の特性と課題

4.1 本市における空家等の特性

(1) 統計データから見た特性

①人口

本市の人口は昭和 60 年をピークに減少が続いており、今後もこの減少傾向が続く見通しであるため、人口減少による更なる空家等の増加が懸念されます。

また、65 歳以上人口、75 歳以上人口の比率も増加する見込みであり、「高齢化による空家等発生」の要因となっています。

②空家率

本市の空家率は、平成 15 年～平成 20 年には全国および徳島県の平均より高い水準となっており、平成 25 年には徳島県の平均は下回りましたが、平成 30 年には再び全国および徳島県の平均を上回り、空家率は高い水準で推移しています。

③住宅の老朽化

現状では、昭和 56 年以前の旧耐震基準で建築され、築 40 年以上を経過している住宅が、全体の約 34%を占めており、このうち、耐震改修を行っていない住宅は、耐震に関して脆弱である可能性があります。

(2) 空家等実態調査結果から見た特性

前回（平成 28 年）と今回（令和 3 年）の空家等実態調査の結果を比較すると、空家の分布状況は小松島町、中田町、中郷町が前回に引き続き比較的多く、加えて和田島町、赤石町の空家件数の増加が顕著となっています。

また、空家等の状態は、比較的健全度の高い A、B ランクのものが 830 戸中 530 戸（約 63.9%）と前回と同様に半数以上を占めており、その中でも前回に比べ A ランクの割合が多くなっています。また、老朽度・危険度の高い D、E ランクについては、145 戸（約 17.5%）で全体の約 6 分の 1 と減少しています。

(3) 空家等の所有者等アンケート調査結果から見た特性

前回（平成 28 年）と今回（令和 4 年）の空家等の所有者等アンケート調査結果を比較すると、空家になった理由として、前回と同様「住んでいた人が死亡したため（約 47%）」「転居したため（約 20%）」の順に多くなっています。

維持管理の割合については、「半年に 1 回程度（約 22%）」が前回と同様に最も多くなりましたが、次に多かったのが「1 年に 1 回程度（約 17%）」と「ほとんどしていない（約 17%）」で、前回 2 番目に多かった「2～3 ヶ月に 1 回程度」を上回る結果となり、維持・管理頻度の低下がうかがえます。

また、維持・管理において困っていることについては、前回調査時は「身体的、年齢的な問題（約 48%）」が最多となっていました。今回調査では「管理の手間が大変（約 32%）」、「現住所から空家までの距離が遠い（約 30%）」の順に多くなっています。

今後の活用については、「売却したい、売却してもよい」が半数以上となり、何らかの形で空家等を処分したいと考えている所有者が多いことがうかがえます。

4.2 本市における空家等に関する課題

これまでの考察から、本市の空家等に関する課題として、老朽度・危険度の高い空家等への対応や、人口減少地域における地域活性化に向けた空家等の活用など、短期的な対応が迫られている事項があります。

一方、中長期的には、更なる空家等の発生数の増加が予想されるため、今後の本市における空家等に関する課題は以下の3点にまとめられます。

(1) 今後、更なる空家等の発生数の増加が懸念される

本市の空家率 19.9%（平成 30 年住宅・土地統計調査）は全国平均の 13.6%より高く、すでに空家等が多い状況となっていますが、今後の人口減少・高齢化の進行により、さらなる空家等の発生増加が懸念されるため、新たな空家等の発生を抑制するための取り組みが必要となります。

(2) 空家等の一層の老朽化の進行と、管理不全な空家等の増加が懸念される

アンケート調査結果によると、維持管理を「ほとんどしていない」、「1 度もしたことがない」と回答されたもののなかに、実態調査における老朽度・危険度判定で比較的健全度の高い A、B ランクと判定されているものが約 50%含まれています。

これらの空家等については、今後、適切な管理がなされないことにより、建物の老朽化の進行や、植物が繁茂するといった管理不全な状態となる可能性があり、その数が増加することが考えられます。

また、維持管理に関して「管理の手間が大変」、「現住所から空家までの距離が遠い」で困っていると回答された方の空家等のうち、約 66%が A、B ランクとなっており、今後、空家管理に係る負担等から、適切な管理がなされず、管理不全となる空家等の増加が懸念されます。

(3) 空家等の利活用の促進

アンケート結果から、今後の利活用について、「売却したい、売却してもよい（約 52%）」という回答が半数以上ですが、賃貸や売却を不動産業者等に委託している物件は少なく、市場流通せずに十分に利活用されていない現状となっています。

短期的には、人口減少地域において、地域コミュニティの維持に影響が出てくると考えられるため、地域人口の受け入れや地域活力の活性化の方策に、このような空家等の利活用が有効な資源として考えられます。

また、中長期的にも、本市の都市としての活力を維持する為には就業世代の人口流入が不可欠であり、その中で、空家等を移住者等の受け皿資源として活用していくことが重要であると考えられます。

ただし、旧耐震基準で建築されたもののうち、耐震改修がなされていないものは、利活用に向けての障害となるため、所有者負担も含めた耐震改修措置が必要となります。

第2章 空家等対策の基本的な考え方

これまで述べてきたように、本市では人口減少・高齢化の進行にともない、今後、さらなる空家等の増加が懸念されます。そのため、中長期的な視点から、まず、空家等にしないための施策を実施し、さらに「魅力的なまちづくりの視点」から空家等の適切な管理や利活用についての施策も推進します。

そこで、本市では以下の4つの方針のもと、空家等対策を実施します。

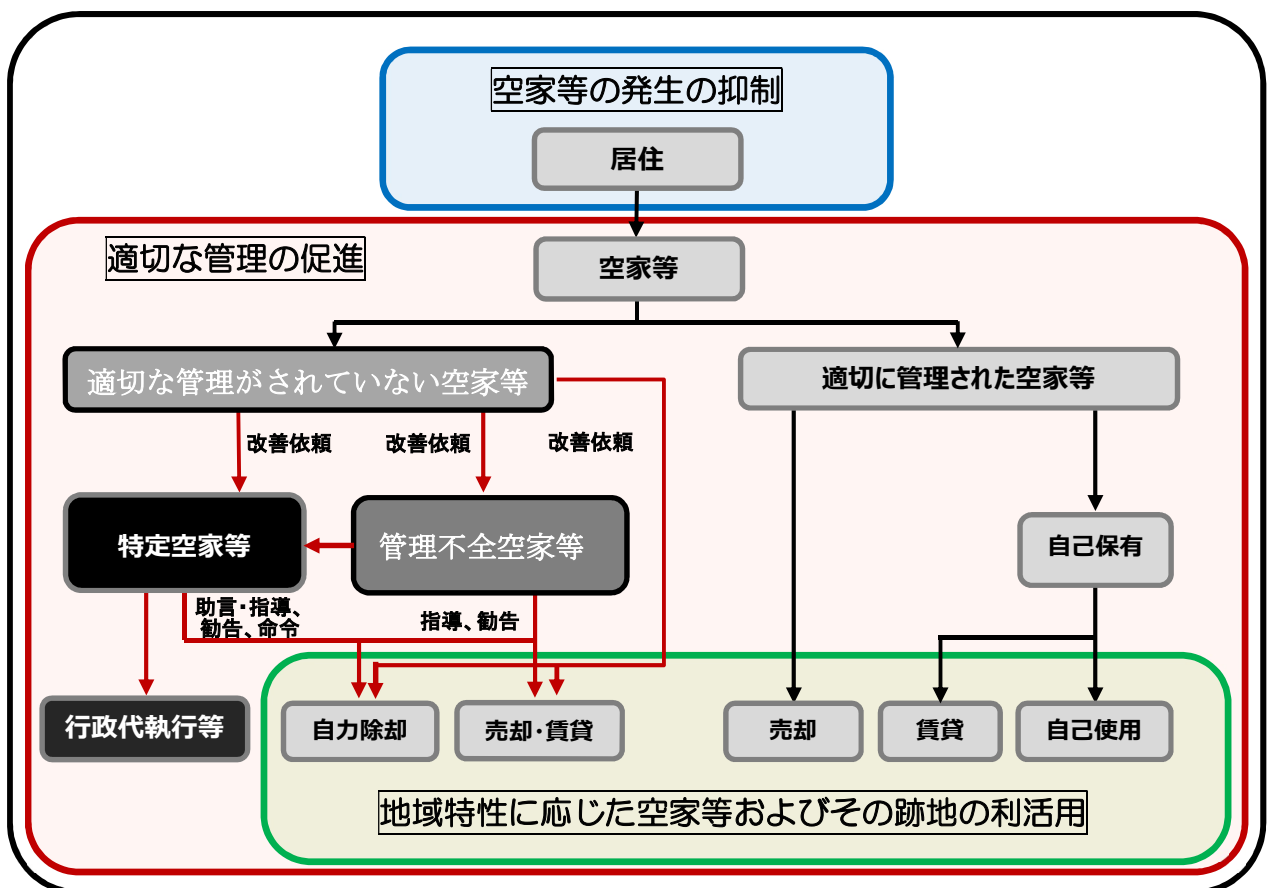
基本方針1 空家等の発生の抑制

基本方針2 空家等の適切な管理の促進

基本方針3 地域特性に応じた空家等およびその跡地の利活用の促進

基本方針4 所有者等、行政、地域その他の団体・事業者等の協働

図-2.1 空家等対策の体系イメージ



第3章 空家等対策の基本的施策

1. 空家等の発生の抑制

本市では、今後、所有者等の事情から新たに空家等が発生することが想定されることから、市広報、ホームページ、空家相談会等によって、空家等にしないための啓発や情報提供等を行うなど、空家等にさせないための施策を推進します。

2. 空家等の適切な管理の促進

空家特措法第5条で「空家等の所有者等は、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」ものとして規定されています。しかしながら、「相続人が不明で放置されている。」「所有者が遠方に居住しており十分な管理ができない。」等、様々な事情により市内全域に空家等が点在しているのが現状です。

そこで、所有者等による第一義的な責任を前提としつつ、所有者等が空家等を適切に管理できるよう次のとおり必要な対策を行います。

なお、本計画期間においては、空家等実態調査による老朽度・危険度判定が悪かったもの（Eランク）を優先対象とし、空家等の管理状況や周囲への影響等について確認を行い、各空家等の状況に沿って対策を行っていきます。

2.1 所有者等による適切な管理がされている空家等

所有者等により適切に管理されている空家等については、今後も所有者等の責任において継続的に適切な管理に努めていただく必要があると考えられます。ただし、所有者等の事情により将来的に適切な管理ができなくなる可能性がある場合等には、所有者等の相談内容に応じて情報提供、助言等を行います。また、利活用を望む所有者等には、利活用に関する啓発や情報提供等を行います。

2.2 所有者等による適切な管理がされていない空家等

(1) 所有者等による適切な管理がされていない空家等については、所有者等が特定できる場合に、市は、所有者等に対して当該空家等を適切に管理するよう利活用および除却等の可能性も含め啓発や情報提供、改善依頼等を行います。

近隣住民や地域から苦情や相談が寄せられた場合は、対象の建物・敷地について、所有者等を確認し、適切に管理を行うよう、郵送・電話等で所有者等に直接改善依頼を行います。

なお、所有者等の死亡、不明等で所有者等の特定ができない場合には、空家特措法に基づき、市において所有者等を調査し、できる限りその相続人等であって当該空家等を適切に管理する義務のある人を特定して適切な管理を促し、利活用等の可能性も含め情報提供、改善依頼等を行います。

(2) 管理不全空家・特定空家等に該当する可能性の高い空家等

市は、空家特措法の管理不全空家・特定空家等と判断するか否かにかかわらず、空家等の所有者等に対し、空家等の状況に応じて、繁茂した雑草や立木の伐採、建物の修繕、建物の除却等周辺の生活環境の保全を図るために必要な具体的かつ効果的な措置をとるよう改善依頼等を行い、早期解決を図るよう努めます。

そのうち管理不全空家・特定空家等に該当する可能性のあるものは、隣家や地域に影響を及ぼす可能性が高いため、できるだけ早期に改善する必要があります。

このため、再三の改善依頼等を受けたにもかかわらず未対応で、改善が見られず、改善する見込みがない空家等について、管理不全空家・特定空家等に該当するか否か判断する必要があります。

2.3 管理不全空家等対策

(1) 管理不全空家等の判定基準

管理不全空家等は、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空家等と定義されていますが、空家等が管理不全空家等に該当するか否かを判定する基準は、国の定める「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」にある参考基準及び管理不全空家チェックシートにより担当課職員及び建築技師が判定を行い、総合的に判断する。

また、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に掲げる状態以外の場合においても、個別事案に応じて適切に判断します。

(2) 管理不全空家等の行政手続き・手順

管理不全空家等に対する手続きとその手順は、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に沿い、指導、勧告※を行います。

※勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例が解除されます。

2.4 特定空家等対策

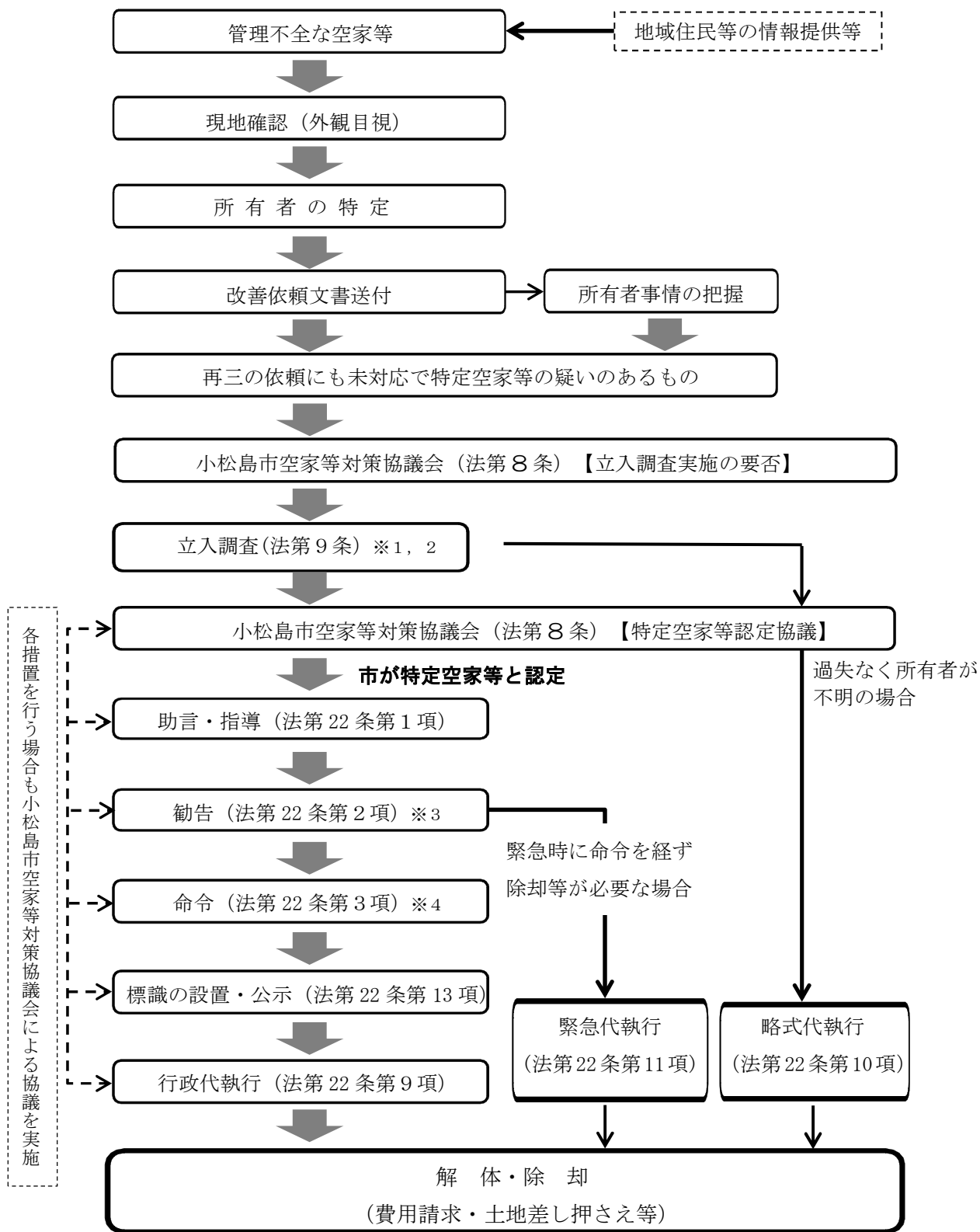
(1) 特定空家等の判定基準

再三にわたり上記 2.2 (2)の改善依頼等を受けたにもかかわらず、改善が見られず、改善する見込みがない空家等について、空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国の定める「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」、および、「2017 特定空家等対策マニュアル（徳島県住宅供給公社）」の内容をベースとした特定空家判定チェックシート及び判定表を用い、立入調査結果や周辺への影響度、危険の切迫性などを総合的に判断し、「小松島市空家等対策協議会」による協議・決定を経た上で判定を行います。

(2) 特定空家等の行政手続き・手順

特定空家等に対する手続きとその手順は、図-3.1「特定空家等に対する手続きとその手順」のとおりとします。

図-3.1 特定空家等に対する手続きとその手順



※1)所有者が確知できない場合は、第9条3項の規定に基づき、立入調査を行う
 ※2)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(法第30条第2項)
 ※3)勧告を受けた建物については、固定資産税等に係る住宅用地の特例を解除する
 ※4)命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する(法第30条第1項)

3. 地域特性に応じた空家等およびその跡地の利活用の促進

利活用可能な空家等を地域の資源と捉え、中古住宅としての市場流通促進、地域の活動拠点等としての利活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋げるための取り組みを実施します。

なお、本計画期間においては、空家等実態調査による老朽度・危険度判定が良かったもの（Aランク）を優先対象とし、所有者等の意向確認や情報提供、また、利活用促進のための方策および支援検討を行っていきます。

3.1 空家等の利活用促進に向けた情報提供

(1) 空き家バンクの活用推進

本市では、平成 30 年に小松島市内にある空家の活用推進及び市外から移住を希望する方への住まいの情報提供として「小松島市空き家バンク」を開設しました。今後はこの空き家バンクの活用し、移住・定住促進を図ります。

(2) 不動産業界をはじめ各種団体との連携

空家等の市場流動化を活性化するために、空家等所有者等に対し、本市の市場動向、民間取引の現状を広く周知するため、不動産業界、関係士業団体をはじめ各種団体と連携して啓発や情報提供を行います。

また、必要に応じて空家等管理活用支援法人制度の検討を行います。

3.2 空家等の利活用の促進

利活用促進のため、下記のような具体的方策および支援の検討を行います。

(1) 住宅としての利活用

住宅としての利活用方法を、表-3.1「空家等の住宅としての利活用事例に関する本市への適用の可能性」に示します。

表-3.1 空家等の住宅としての利活用事例に関する本市への適用の可能性

住宅として利活用		本市への適用の可能性
ア)	人口増加施策として	• 空き家バンク等活用推進 • 修繕・改築のための制度確立 • 不動産業界との調整 等が必要
イ)	特定の就労者移住のための受け皿住宅	
ウ)	住宅困窮者のための住宅	

(2) 住宅から他用途への転用

空家等の他用途へ転用について、下表での本市への適用の可能性を認識したうえで、地域のニーズをもとに、関係部局と連携し、公共性の高い利活用や地域の活性化に資する転用方策を検討するとともに、情報提供等の支援についても検討します。また、転用先と空家等とのマッチングをスムーズに行える仕組みづくりを検討します。

表-3.2 空家等の利活用事例に関する本市への適用の可能性

空家等を住宅以外に転用		本市への適用の可能性
ア)	商業・業務分野	・商店街周辺および利便性の良い場所について、店舗および事務所等への利活用が考えられます。
イ)	産業育成分野	・駅周辺等の利便性の良い場所について、サテライトオフィスのような事務所等への利活用が考えられます。
ウ)	建築の魅力を引き出した利活用	・歴史的建造物等を発掘し、観光資源としての利活用が考えられます。

なお、実際に住宅から他用途への転用を行うためには、その用途に応じた建築・消防・衛生等の法規制に適合するよう、改修や設備の設置を行うことが必要になる場合があり、そのためのコストも必要となるなど、解決すべき多くの課題があります。

住宅の他用途への転用については、これら課題の解決方策やコスト面での費用対効果等の検証を含め、実現の可能性について検討を行います。

(3) 空家等を除却した跡地の利活用

適切な管理がされておらず、老朽化や耐震性の問題で家屋としての利活用が困難な空家等については、快適な暮らしづくりの観点からその除却後の跡地の有効活用も含め、公共的な活用等によって地域の環境整備に役立てるような方策を検討します。

(4) 財産管理人による空家の管理・処分

所有者等による適切な管理がされていない空家等で、所有者が不明・不在である場合や、数次相続等によって所有者はいるものの適切な管理が期待できない場合には、「財産管理制度」※を活用し、空家等の有効活用を図ります。

※空家等の所有者が不明である場合など、一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人（以下「財産管理人」という。）に、財産又は土地若しくは建物の管理や処分を行わせる制度。（「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」より）

※法改正により従前の利害関係人に加え市区町村長に財産管理人選任請求が認められることとなりました。

(5) 空家等活用促進区域

空家等活用促進区域が創設され、中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空家等の活用が必要と認める区域を促進区域として定めることができます。

空家等活用促進区域に設定されると市町村長から空家等の所有者等に対して誘導用途に供するため要請することができるほか、空家等を誘導用途に供するために規制の合理化等の措置を講じることができます。

一方で既存の都市計画と整合する必要があるため、本市の空家施策にとっての有効性、必要性等について検討していきます。

2-1. 改正法の解説～活用拡大①～
空家等活用促進区域(その2)

改正概要② (空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等)

○ 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

接道規制の合理化<建築基準法関係>

【改正法第7条第5項、第6項、第9項、第17条第1項】

<現行>

建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していないと建替え、改築等が困難^{※1}。

※1 個別に特定行政庁(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「敷地特例適用要件」^{※2}に適合する空家は、前面の道が幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易に。

※2 市区町村が特定行政庁と協議して、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参酌して、活用指針に規定。

「燃えにくい構造の建築物とすること」、「一定規模以下の住宅など多数の避難者が発生するおそれが少ない建築物であること」等を検討中。

用途規制の合理化<建築基準法関係>

【改正法第7条第5項、第9項、第10項、第17条第2項】

<現行>

用途地域に応じて建築できる建築物の種類に制限^{※3}。

※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。

第一種低層住居専用地域

第二種低層住居専用地域

第一種中高層住居専用地域



低層住宅のための地域。小規模な店や事務所を兼ねた住宅、小中学校などが建てられる。



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店などが建てられる。



中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の店などが建てられる。

<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」^{※4}に適合する用途への変更が容易に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



(例) 第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>

【改正法第7条第8項、第18条第1項】

市街化調整区域内では、用途変更の際に都道府県知事の許可が必要。

<改正後>

空家活用のための用途変更の許可に際して都道府県知事が配慮^{※5}。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と協議。

4. 所有者等、行政、地域その他の団体・事業者等の協働

空家等の対策を推進するためには、所有者等だけでなく、行政、地域、団体・事業者等の協働による対応が不可欠と考えられます。

そのため、所有者等、行政、地域、団体・事業者等は、それぞれが以下に示すような役割を理解し、相互に連携、協働して空家等に関する対策に取り組む必要があります。

(1)所有者等

空家特措法第5条の「空家等の所有者等の責務」で、「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」ものとしてされており、所有する空家等を責任を持って管理不全な状態にならないよう、適切に管理するように努めるものとします。また、空家等の所有者等となった場合は、地域に管理状況等の情報提供等を行うことや、積極的に空家等の利活用を進めるなど早急な解消に努めるものとします。

- ① 空家等にしない努力
- ② 空家等の適正管理
- ③ 所有者等が利用する予定がないものは、積極的な利活用の推進
- ④ 行政・地域への情報提供

(2)行政

本計画に基づき、空家等に関する対策を実施します。具体的には、所有者、地域住民に情報を提供し、適切な管理が行われていない建物について、適切な管理を促す等の取り組みを実施します。また、空家等および空家等を除却した跡地の利活用を図るための情報提供や支援制度の実施も行います。

- ① 小松島市空家等対策計画に基づく対策実施
- ② 空家等の適正管理の啓発・改善依頼
- ③ 空家等の積極的な利活用を図るための情報提供や支援制度の実施

(3)地域

良好な地域環境を維持するとともに、地域コミュニティ内の連携を強化する等、空家等の発生・放置がおこらないよう、良好な地域住民間の関係を築くよう努めるものとします。

また、地域内の空家等の情報提供や空家等の適切な管理および利活用にあたって、行政や所有者等と連携して取り組むよう努めるものとします。

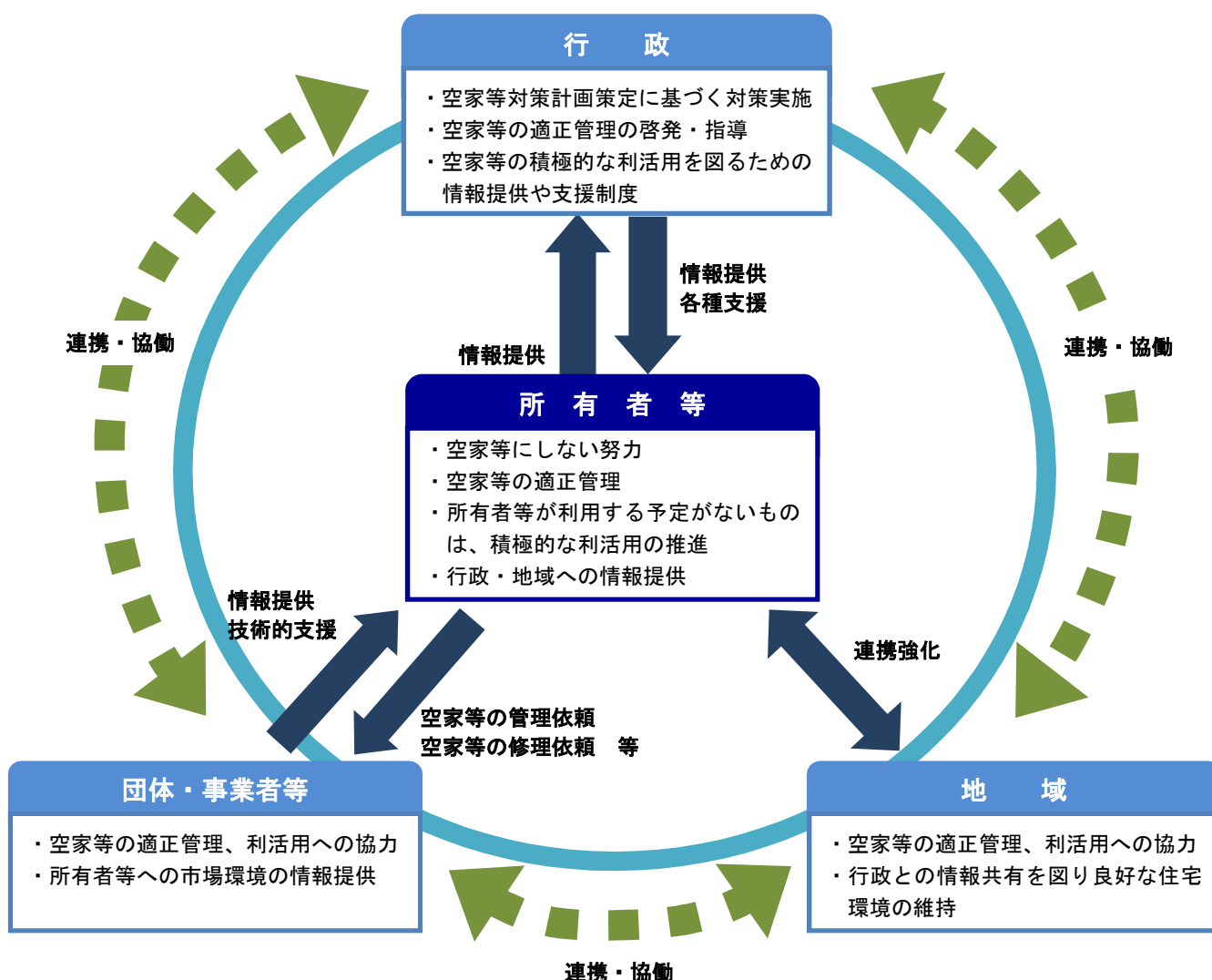
- ① 空家等の適正管理、利活用への協力
- ② 行政との情報共有を図り良好な住宅環境の維持

(4) 団体・事業者等

空家等の対策は住宅等の管理だけでなく、流通や地域環境、法規制や地域コミュニティ等様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、行政や所有者等が行う空家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど対策の実施に積極的に協力するよう努めるものとします。また、事業者自らが管理する住宅等についても、空家化しないよう適切な管理を行うとともに、空家化した場合は、早急な解消に努めるものとします。

- ① 空家等の適正管理、利活用への協力
- ② 所有者等への市場環境の情報提供

図-3.2 協働イメージ図



第4章 行政の実施体制等

1. 行政の実施体制

空家等もたらす問題は、環境や防災、建築等の多分野を横断し多岐にわたることから、庁内関係部局や関係機関が効果的に連携し、対策を実施する必要があります。

そこで、空家等に関する対策を実施するため、次のような体制を整備します。

1.1 市の実施体制

(1) 小松島市空家等対策庁内連絡会議（庁内組織）

小松島市空家等対策庁内連絡会議は、空家等に関する課題に対して横断的な連携を図ることで、施策を効率的かつ効果的に展開するために設置しています。

① 組織

空家等の対策に関係する部局で組織しています。

② 所掌事務

空家等に関する課題の解決や情報の共有、空家等の適正管理および利活用の推進に関すること等について検討を行っています。

(2) 小松島市空家等対策協議会（庁外組織）

小松島市空家等対策協議会は、空家特措法第8条第1項に規定に基づき設置された協議会で、小松島市空家等対策計画の作成および見直し、特定空家等の認定、行政措置に対する協議を行います。

① 組織

委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱しています。

(ア) 地域住民を代表する者

(イ) 学識経験（専門知識）を有する者

(ウ) その他市長が必要と認められた者

② 所掌事務

(ア) 小松島市空家等対策計画の作成および変更ならびに実施に関する事項

(イ) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項

(ウ) 空家等の調査および特定空家等と認められる者に対する立入調査の方針に関する事項

(エ) 特定空家等に対する措置の方針に関する事項

(オ) 特定空家等の指定に係る意見聴取

(カ) その他協議会において必要と認められる事項

1.2 関係機関との連携

(1) 警察との連携

適切に管理されていない空家等は、不審者の侵入等により犯罪が発生する危険性があります。このような問題に対し、警察と連携を図り安全・安心なまちづくりに取り組みます。

(2)関係団体との連携

徳島県内で空家等の対策を進める「徳島県住宅供給公社・「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター」との連携を図り、特定空家等に関する措置や、空家等の相談への対応などについての助言等を、本市の空家等対策に活かします。

1.3 相談窓口の設置

本市における空家等相談窓口（総合窓口）は住宅課が担当し、空家等に関する各種の相談を受けています。

総合窓口で相談を受け付けた後、相談の内容に沿って庁内の対応部局と連絡を取り、対応・対策についての検討、および、相談者への回答等を行います。

想定される相談内容に対する庁内の対応部局は以下に示すとおりです。

表-4.1 空家等の相談に対する庁内対応部局

想定される相談内容		対応部局
空家の倒・崩壊の懸念		住宅課
空家による景観の阻害		まちづくり推進課
防犯上の懸念		市民生活課、学校課
防火上の懸念		消防課
防災上の懸念		震災対策課
悪臭・騒音・ごみの問題 虫・動物の繁殖 立木・雑草の繁茂		市民生活課
立木・雑草の繁茂（公道や排水路等への影響）		都市整備課
排水路関係（農業水利など）		農林水産課
利活用	空き店舗利用・就農者移住	商工観光課・農林水産課
	空き家バンク関連	企画政策課
	住宅セーフティーネット対応	〈徳島県居住支援協議会への参加〉 住宅課、介護福祉課、生活福祉課、 児童福祉課、企画政策課

その他 空家等対策庁内関連部局

戸籍住民課	税務課
総務課	財政課

2. 空家等の情報管理

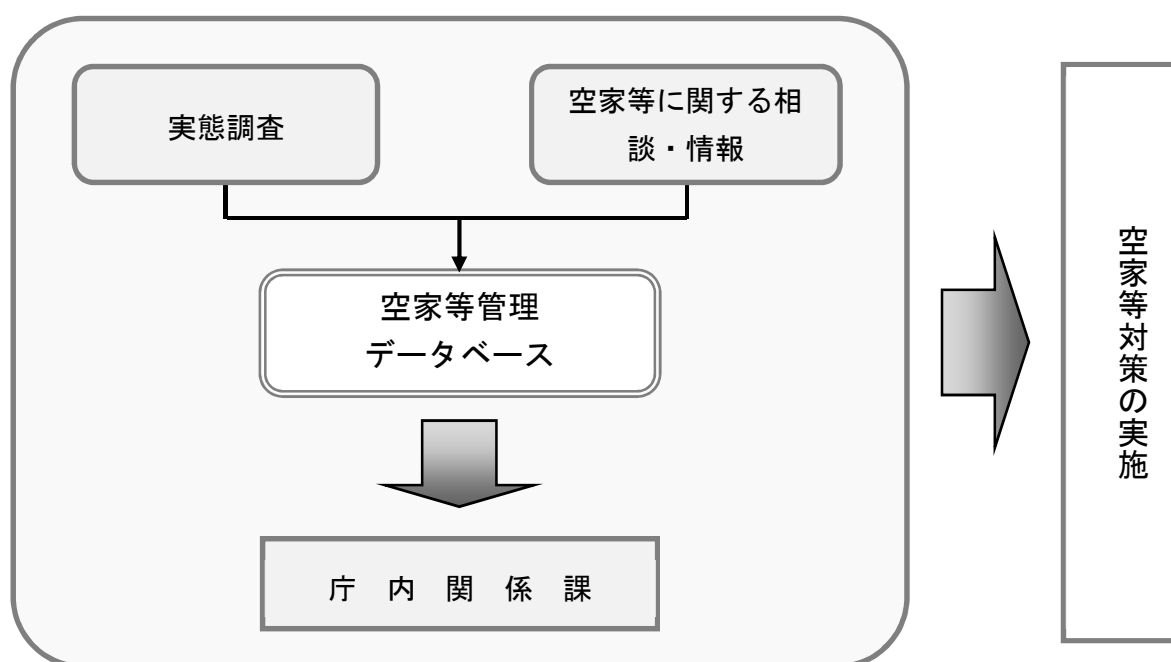
2.1 空家等管理データベース

実態調査等により把握した空家等の情報は、空家等管理データベースを作成し、空家等情報の一元管理を図り、空家等対策に活用します。

また、新たに住民等から寄せられた情報や、調査を行った事案については随時データを更新します。

空家等への措置内容やその履歴は、空家等管理データベース内に記載し、継続的に把握していくとともに、関係部局と連携した取り組みを行うため、情報の共有化を図ります。

図-4.2 空家等の情報管理



2.2 継続的な調査の実施

本市では平成28年度・令和3年度に空家等実態調査を行いました。空家等の状況は変化していくことから、今後も継続的に空家等の調査および把握を行います。

また、これまで実施した空家等実態調査の結果に基づくフォローアップに努めます。

3. 空家等支援制度

空家等に関する対策として、本市では現在、以下の支援を実施しています。

解体・除却支援①：小松島市老朽危険空き家除却支援事業

(目的)：地震時等に倒壊等により道路を閉鎖するおそれのある老朽化して危険な空き家の除却を促進し、地域の防災性の向上を図るため

(対象)：申請時に使用されておらず、今後も居住の用に供される見込みのない住宅で、以下の要件を満たすもの

ア 空き家判定を行い、構造一般の程度、構造の腐朽又は破損の程度及び防火上又は避難上の構造の程度の評点の合計が基準値以上であるもの

イ 倒壊すれば接面（前面）道路を閉鎖し、避難・救助活動に支障をきたす恐れがあるもの

ウ 本市が、倒壊の危険性がある老朽危険空き家として是正指導したもの

(※補助金の交付件数が限られているため、E ランク空家の申請を優先とし、残りについては、不良度判定の点数が高いものについて順番に補助金の交付を行っていく)

解体・除却支援②：固定資産税の減免制度

(目的)：老朽化し危険な空き家の除却を促進し、安全・安心なまちづくりに寄与すること

(対象)：老朽化して危険と認定を受けた空家

利活用支援①：小松島市中心市街地空き店舗対策事業補助金

(目的)：中心市街地及びその他市内エリアにおいて空き店舗を活用し、新たに創業を行う者に改装費の一部を補助して、中心市街地及び周辺の空き店舗を減少させ、商業の活性化、賑わい再生を図るため

(対象)：以下の要件を満たすもの

ア 小松島市内で空き店舗を活用し、新たに創業する個人又は法人であること

イ 小売業、サービス業、飲食業等を3年以上継続して営業する意思があること

(※) 支援対象の要件については、主要な項目のみを記載しています。

利活用支援②：小松島市空き家バンク登録支援業務

(目的)：小松島市の定住促進と空き家の有効活用を図り、地域活力の向上並びに定住人口の増加を図ること

(対象)：市内に在する一戸建ての空き家（登録）

市外に居住している方で、小松島市に定住を目的とし空き家の購入又は賃貸を希望する方（利用希望者）

今後も必要に応じて空き家リノベーション事業など国の空き家対策総合支援事業や徳島県の徳島県空き家再生等促進事業、その他国や徳島県などの補助制度を利用した支援制度の検討を行います。

4. 計画の進行管理

空家等は、人口および世帯数の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況等様々な要因により発生し、今後も増加していくものと考えられます。こうしたことから、空家等対策は、短期的な取り組みと併せて、中長期的な視点から取り組みを継続・発展させていくことが重要となります。

そのため、本計画の進行について小松島市空家等対策協議会（年1回以上の開催を想定）に報告し、検証を行い必要に応じて計画の見直しを行います。

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

1.1 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

●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6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○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

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
→安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
→指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・所有者等への普及啓発、市区町村*から情報提供を受け所有者との相談対応
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除



窓が割れた管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に報告徴収権(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

③財産管理人*による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

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百二十七号（令和五年法律第五十号による改正）

目次

第一章	総則（第一条―第八条）
第二章	空家等の調査（第九条―第十一条）
第三章	空家等の適切な管理に係る措置（第十二条―第十四条）
第四章	空家等の活用に係る措置（第十五条―第二十一条）
第五章	特定空家等に対する措置（第二十二条）
第六章	空家等管理活用支援法人（第二十三条―第二十八条）
第七章	雑則（第二十九条）
第八章	罰則（第三十条）
	附則

第一章 総則

（目的）

第一条 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。第十条第二項を除き、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）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）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。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 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

四 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)

第七条 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。

一 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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 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

五 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

六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項まで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

七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる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（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該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（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 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に関する基本的な事項

二 空家等活用促進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（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、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を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 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。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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 前二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。

第二章 空家等の調査

(立入調査等)

第九条 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、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、その五日前までに、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 第二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、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

5 第二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)

第十条 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つ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、その保有に当たつ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つて、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、空家等に工作物を設置している者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)

第十一条 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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、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るときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)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。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、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をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 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(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)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、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進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る。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)

が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村か

らの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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。

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五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 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、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

13 市町村長は、第三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。

14 前項の標識は、第三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。

15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

16 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。

17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により、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。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があ

るとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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、この法律の施行後五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。

附 則 （令和五年六月一四日法律第五〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して六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、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 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。

2. 小松島市空家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 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。)第8条第1項の規定に基づき、小松島市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事項について協議を行う。

(1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項

(2) その他空家等対策の推進に関し協議会において必要と認められる事項

(組織)

第4条 協議会は、市長及び法第8条第2項に規定する者のうちから市長が委嘱し、又は任命する12人以内の委員をもって組織する。

(任期)

第5条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第6条 協議会に、会長及び副会長を各1人置き、委員の互選によって定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 会長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、都市整備部住宅課において処理する。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

1 この要綱は、平成29年11月6日から施行する。

2 第7条1項の規定にかかわらず、この要綱の施行の日以降の最初に開かれる会議は市長が招集する。

附 則

1 この要綱は、平成30年6月6日から施行する。

2 第7条1項の規定にかかわらず、この要綱の施行の日以降の最初に開かれる会議は市長が招集する。

附 則

1 この要綱は、令和2年8月25日から施行する。

附 則

1 この要綱は、令和6年2月1日から施行する。

3. 小松島市空家等対策協議会名簿

中山 俊雄	小松島市長
-------	-------

	氏名	職・所属等
副会長	阿部 宏士	不動産鑑定士
	小笠 裕幸	小松島市消防本部 消防長
	蔭山 真応	小松島副市長
	檜原 敏之	徳島県建築士会 小松島勝浦地域会長
会長	中村 健人	弁護士
	埴淵 素史	土地家屋調査士
	大和 忠広	小松島市民生委員児童委員連絡協議会会長
	山名 剛	「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター長

(五十音順・敬称略)

■小松島市都市整備部住宅課

〔住所〕 小松島市横須町1番1号

〔電話〕 0885-32-2120

〔FAX〕 0885-32-7800

〔電子メール〕 juutaku@city.komatsushima.i-tokushima.jp