

阿波市空家等対策計画

平成30年3月



目 次

| | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| 第1章 計画の概要 | 1 |
| 1. 計画策定の背景 | |
| 2. 計画の位置づけ | |
| 3. 計画の対象地区 | 【空家法第6条第2項第1号：対象地区】 |
| 4. 計画期間 | 【空家法第6条第2項第2号：計画期間】 |
| 5. 計画の対象とする空家等の種類 | 【空家法第6条第2項第1号：対象空家等】 |
| 第2章 空家等の現状と課題 | 4 |
| 1. 阿波市の人口 | |
| 2. 住宅・土地統計調査からみた空家等の現状 | |
| 3. 本市の空家等の課題 | |
| 第3章 空家等の実態把握 | 8 |
| 1. 調査方法 | 【空家法第6条第2項第3号：空家等の調査に関する事項】 |
| 2. 阿波市の空家等の実態（調査結果） | |
| 第4章 空家等の発生予防・利活用対策 | 11 |
| 1. 発生予防対策 | 【空家法第6条第2項第4号：適切な管理の促進】 |
| 2. 意向調査・データベース化 | 【空家法第11条：データベースの整備等】 |
| 3. 利活用対策 | 【空家法第6条第2項第5号：空家等及び除却跡地の活用】 |
| 第5章 特定空家等対策 | 13 |
| 1. 特定空家等の判断 | |
| 2. 特定空家等に対する措置 | 【空家法第6条第2項第6号：特定空家等に対する措置】 |
| 第6章 空家等対策の推進体制 | 16 |
| 1. 体制の整備 | 【空家法第6条第2項第7、8号：相談対応、対策の実施体制】 |
| 2. 関係機関との連携 | |
| 【資料】 | 18 |
| 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 | |
| 2. 阿波市空家等の適正管理に関する条例 | |
| 3. 阿波市空家等対策協議会の組織及び運営に関する要綱 | |

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景

近年の人口減少を伴う少子高齢化や核家族化の進展により、全国的に空家等が増加し、大きな社会問題となっています。とりわけ、適正な管理がされず、放置されたままの空家等は、老朽化による屋根や壁などの建築部材の落下や飛散、不法侵入や不法投棄、放火のおそれなど、防災、防犯、衛生、景観等の面で大きな問題を生じさせ、地域住民の暮らしの安全・安心を阻害しかねない、いわゆる「空家問題」として危惧されています。今後、このような空家等が増加すれば、これらの問題がますます深刻化することに繋がります。一方、地域の活性化やコミュニティ機能の維持の観点から、空家等の有効活用のための対応も重要となっています。

このようなことから、国においては、空家等がもたらす問題に対応するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）が平成26年11月27日に公布され、平成27年5月26日に全面施行となりました。

本市においても、空家法に基づき、所有者等による空家等の適正な管理や利活用を促すことにより、空家等の増加の抑制と良好な周辺環境を確保し、地域づくりに繋げていく必要があります。特に、利活用に関しては、地方創生の観点からの地域の魅力や特性を活かした地域づくりを考え、「移住定住の促進」施策と一体に推進していくことが重要です。

これらのことを踏まえ、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、「阿波市空家等対策計画」を策定するものです。

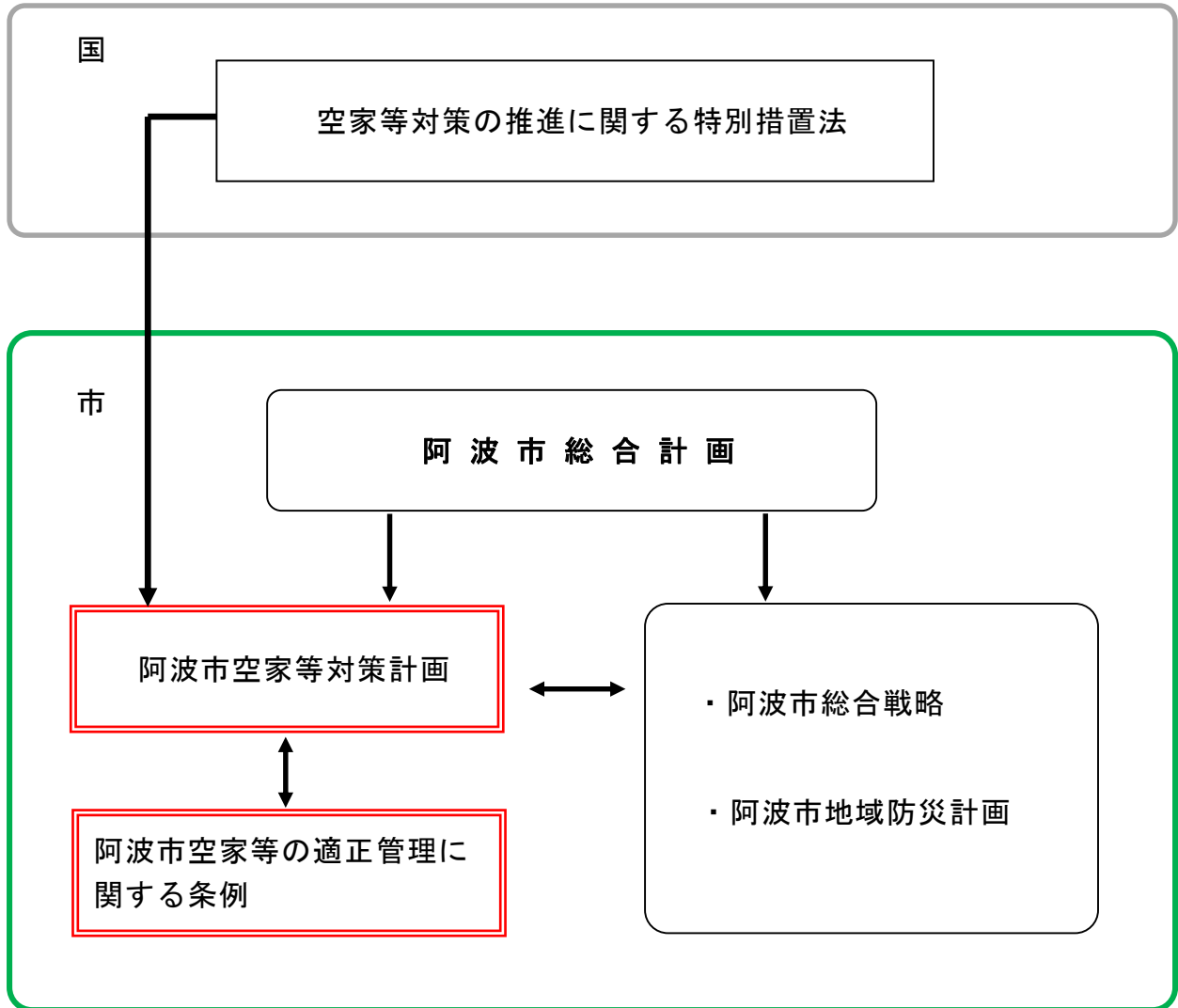
※「空家」及び「空き家」の表記について

空家法内の表記に合わせ、本計画でも「空家」と表記します。

ただし、「阿波市空き家情報登録制度」等の固有名詞につきては、そのまま表記します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項に基づき、定めるものです。本計画は、本市の上位計画である「阿波市総合計画」の下に位置づけるとともに、「阿波市総合戦略」などの関連計画との連携や「阿波市空家等の適正管理に関する条例」との整合を図りながら進めることとします。



3. 計画の対象地区

本市の空家等は、市内に広く点在しているところから、空家等対策の対象地区を「市内全域」とし、総合的かつ一体的に対策を講じていきます。

4. 計画期間

本計画は、本市の空家等対策の実現に向けて中長期的に取り組むべきものである一方、速やかに対策を講じていく必要もあることから、計画の期間は平成30年度から平成34年度までの5年間とします。ただし、社会状況の変化や計画の進捗状況に応じ、適宜見直すこととします。

5. 計画の対象とする空家等の種類

本市の空家等対策の対象とする「空家等」の種類は、空家法第2条第1項の規定に基づく「空家等」とします。

また、対象とする空家等のうち、「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」空家等、いわゆる「空き物件」に該当する空家等については、対象外とします。これは、「空き物件」については宅地建物取引業者等により適正に管理されていると考えられるうえ、空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、対策の対象とする必要性が小さいと考えられるためです。（ただし、「空き物件」に該当する空家等であったとしても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては対象とします。）

第2章 空家等の現状と課題

1. 阿波市の人口

本市の人口は、平成27年国勢調査では37,202人であり、平成22年国勢調査と比較して5.2%、2,045人減少しています。

年齢3区分別の人口をみると、15歳未満の年少人口は4,134人(11.1%)、15歳から64歳までの生産年齢人口は20,593人(55.4%)、65歳以上の高齢者人口は12,427人(33.4%)となっています。

それぞれの比率を全国及び徳島県と比較すると、年少人口比率(11.1%)は全国平均(12.5%)や徳島県平均(11.5%)を下回り、高齢者人口比率(33.4%)は全国平均(26.3%)や徳島県平均(30.6%)を大幅に上回り、少子高齢化、特に高齢化が進んでいることがわかります。

阿波市の人口・年齢3区分別人口の推移

(国勢調査/単位：人、%)

| | 平成17年 | 平成22年 | 平成27年 |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| 総人口 | 41,076 | 39,247 | 37,202 |
| 年少人口 (15歳未満) | 5,113 (12.4) | 4,595 (11.7) | 4,134 (11.1) |
| 生産年齢人口 (15～64歳) | 24,908 (60.6) | 23,267 (59.4) | 20,593 (55.4) |
| 高齢者人口 (65歳以上) | 11,054 (26.9) | 11,305 (28.9) | 12,427 (33.4) |

※総人口には、平成17年に1人、平成22年に80人、平成27年に48人の年齢不詳を含みます。

2. 住宅・土地統計調査からみた空家等の現状

平成25年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は約6,063万戸と5年前の平成20年と比べ約305万戸増加し、その内の空家数も約820万戸と約63万戸増加しています。なお、空家率は13.5%と過去最高になっています。

また、徳島県では住宅総数が364,900戸と5年前と比べると9,300戸増加し、空家数も7,500戸増加しており、空家率は17.5%と全国平均を大きく上回る数値となっています。

阿波市においては、住宅総数が14,930戸、空家数が2,010戸で、空家率は13.5%となっており、空家率は全国平均と同水準で、徳島県内8市の中では最も少ない空家数、空家率となっています。

徳島県及び県内8市の住宅数、空家数及び空家率

(平成25年住宅・土地統計調査)

| | 住宅数(戸) | 空家数(戸) | 空家率(%) |
|------------|---------------|--------------|-------------|
| 徳島県 | 364,900 | 64,000 | 17.5 |
| 徳島市 | 136,250 | 23,520 | 17.3 |
| 鳴門市 | 28,960 | 6,290 | 21.7 |
| 小松島市 | 18,010 | 2,850 | 15.8 |
| 阿南市 | 31,830 | 5,040 | 15.8 |
| 吉野川市 | 18,320 | 2,830 | 15.4 |
| 阿波市 | 14,930 | 2,010 | 13.5 |
| 美馬市 | 15,600 | 3,810 | 24.4 |
| 三好市 | 15,590 | 3,690 | 23.7 |

3. 本市の空家等の課題

(1) 周辺地域にもたらす問題

空家等の発生に伴い、空家等が周辺地域にもたらす影響は多岐にわたり、一般的に下記の点が問題とされます。

| 問題点 | 主な内容 |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 安全・防犯上の問題 | <ul style="list-style-type: none"> 空家等の老朽化による倒壊事故 風雨による空家等の建築資材等のはく落、飛散事故 空家等への不特定の者の不法侵入や放火などの犯罪の温床 など |
| 生活・衛生上の問題 | <ul style="list-style-type: none"> ゴミの放置・不法投棄及び草木の繁茂による異臭や病害虫の発生 樹木の枝の越境による隣接住民や通行人への影響 景観の悪化、地域イメージの低下 など |
| その他の問題 | <ul style="list-style-type: none"> 居住者の減少による地域コミュニティの活力低下 空家等の増加に伴う地域全体としての不動産価値の低下 など |

(2) 所有者等の問題

一般的に指摘されていることやこれまでの本市における空家等の相談内容を踏まえ、空家等所有者等の心理的・経済的な問題を整理すると次のとおりとなります。

| 問題点 | 主な内容 | | | | | | | | | | | |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|--|-----------|---------|-------|------------|--------|--------|-------------|--------|
| 心理的な問題 | <ul style="list-style-type: none"> 遠方に居住していることにより、空家等の所有者や管理者としての管理責任意識が持ちにくい 空家等を賃貸や売却することに対する近隣住民の目があり、抵抗感がある 盆や正月の帰省時に利用するため手放すことにためらいがある 仏壇や家財道具を残置しているため手放すことにためらいがある 賃貸や売却を希望しても借り手や買い手が見つからないと思込んでいる | | | | | | | | | | | |
| 経済的な問題 | <ul style="list-style-type: none"> 適正管理や改修、除却費用を負担する余裕がない 除却後、固定資産税の負担が増加する <p>【固定資産税の住宅用地の特例措置】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th colspan="2">土地の利用状況と面積区分</th> <th>固定資産税課税標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小規模住宅用地</td> <td rowspan="2">住宅の敷地</td> <td>200 ㎡以下の部分</td> <td>価格×1/6</td> </tr> <tr> <td>一般住宅用地</td> <td>200 ㎡を超える部分</td> <td>価格×1/3</td> </tr> </tbody> </table> <p>※住宅用地については、固定資産税の課税標準の特例措置が適用されている。空家を除却して更地にした場合、当該土地の固定資産税が最大約 4.2 倍になる可能性がある。</p> | 区分 | 土地の利用状況と面積区分 | | 固定資産税課税標準 | 小規模住宅用地 | 住宅の敷地 | 200 ㎡以下の部分 | 価格×1/6 | 一般住宅用地 | 200 ㎡を超える部分 | 価格×1/3 |
| 区分 | 土地の利用状況と面積区分 | | 固定資産税課税標準 | | | | | | | | | |
| 小規模住宅用地 | 住宅の敷地 | 200 ㎡以下の部分 | 価格×1/6 | | | | | | | | | |
| 一般住宅用地 | | 200 ㎡を超える部分 | 価格×1/3 | | | | | | | | | |

(3) 本市の空家等対策の課題

本市における空家等の現状や問題を踏まえると、今後の空家等対策を進めていく上での課題として、次の事項が考えられます。

課題① 空家等の実態把握

- ・ 現在発生している空家等の課題解決及び将来の問題等の発生を抑制するために、まずは空家等の実態（どこに、どのような状態の空家等があるかなど）を把握し、今後の対策を検討していく必要があります。

課題② 空家等の発生予防・利活用対策

- ・ 新たな空家等の発生を防ぐために、空家等になる前の住宅（空家等予備軍）の所有者等に対して、適正管理の手法の周知や啓発をする必要があります。
- ・ 市外からの移住や市内で住み替えを希望される相談者が住宅を確保できるよう、空家の物件情報を収集・公表し、仲介支援したり、また、その空家の改修費用の一部を助成する制度の周知及び充実していく必要があります。

課題③ 特定空家等対策

- ・ 特定空家等を生みださないことを第一ステップとして取り組み、初期指導を実施し、まずは所有者の自主的な対応を粘り強く求めていく必要があります。
- ・ 再三の指導にもかかわらず改善がみられない場合は、特措法に基づき対応していく必要があります。

課題④ 空家等対策の推進体制の整備

- ・ 空家等の問題を地域の課題として捉え、所有者等のみならず地域・市民等が相談し、対応を申し入れ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の体制と地域等との協働体制を構築する必要があります。

第3章 空家等の実態把握

1. 調査方法

(1) 空家等の判断基準

阿波市全域の空家の分布状況及び件数を把握するため、調査員が外観を調査し空家等を確認します。空家等の判断基準は、国の「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」において、「概ね年間を通して建築物等の運用実績がない状態」であることが一つの基準とされているほか、主に次の基準により判断したものです。

- ・ 郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている
- ・ 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等
- ・ 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
- ・ 売却や賃貸物件の表示がある
- ・ 電気等のメータが動いていない、取り外されている
- ・ 敷地内にゴミ等の不法投棄がみられる など

(2) 調査時の確認事項

特定した空家等に関して、以下の情報を収集します。

| | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地情報 | 住所、位置情報、住宅地図記載位置 |
| 建物情報 | 建物名称（個人宅名称含む）、建物用途（戸建住宅、長屋住宅、併用住宅、事務所・店舗等）、建物階数 |
| 調査項目 | ①建物の保安 （基礎、土台、外壁、屋根、排水設備（雨どい）、門柱、塀及び擁壁の損傷、建物の傾斜） ②衛生（衛生設備の損傷、ごみ等の放置、不法投棄） ③景観（窓ガラス等の損傷、雑草の繁茂） ④生活環境（立木の管理、小動物のすみか） ⑤倒壊した場合の道路、隣接建物への影響 |
| その他 | 写真データ（近景・遠景） |

(3) 不良度・危険度評定

特定した空家等に対して、外観目視による不良度評定（建築物に関する不良度判定基準に基づきスコアリング）及び建築物の周囲に対する危険度の評定を行います。

(4) 空家等のランク

スコアリングの結果に基づき、空家等をAからDまでのランクに分けます。

| ランク | 評定内容 |
|-----|--------------------------|
| 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、建物が一部損傷している |
| D | 倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急性が高い |

(5) データベース管理

調査結果を集計し、空家システムの住宅地図データ上にプロットし、データベース管理を行います。

2. 阿波市の空家等の実態 (調査結果)

- ① 阿波市内建物総数※1 34,382戸
- ② 調査対象建物数※2 15,909戸
- ③ 空家等の総数 1,413戸 (空家率: 8.9%)

■表1 建物戸数及び空家等の戸数

| | 建物総数※1 (戸) | | 空家等 (戸) | 確認不可※3 (戸) | 空家率※4 (%) |
|------------|---------------|---------------|--------------|------------|------------|
| | | 調査対象建物 ※2 (戸) | | | |
| 吉野町 | 7,010 | 3,315 | 316 | 0 | 9.5 |
| 土成町 | 7,137 | 3,195 | 241 | 26 | 7.6 |
| 市場町 | 9,387 | 4,228 | 422 | 28 | 10.0 |
| 阿波町 | 10,848 | 5,171 | 434 | 34 | 8.4 |
| 阿波市 | 34,382 | 15,909 | 1,413 | 88 | 8.9 |

※1 住宅地図上で一般建物等の図形枠がある戸数

※2 同一敷地内に複数の建物がある場合、主たる建物を調査対象建物としています。

※3 山間部、進入困難等により確認不可であった建物

※4 空家率 = 空家数 ÷ (調査対象建物 - 確認不可) × 100

■表2 空家等の建物用途

(戸)

| | 建物用途 | | | | | | 合計 |
|------------|--------------|-----------|----------|-----------|------------|------------|--------------|
| | 戸建住宅 | 長屋住宅 | 共同住宅 | 併用住宅 | 事務所 店舗等 | 倉庫等 | |
| 吉野町 | 243 | 10 | 0 | 14 | 24 | 25 | 316 |
| 土成町 | 193 | 1 | 0 | 11 | 20 | 16 | 241 |
| 市場町 | 350 | 2 | 2 | 7 | 29 | 32 | 422 |
| 阿波町 | 323 | 3 | 0 | 8 | 30 | 70 | 434 |
| 阿波市 | 1,109 | 16 | 2 | 40 | 103 | 143 | 1,413 |

※本調査による空家は外観調査により把握したものであること、共同住宅は全室が空室の場合に空家1戸と判断していることから、住宅・土地統計調査による空家数と開きがあります。

④ 空家等のランク別内訳

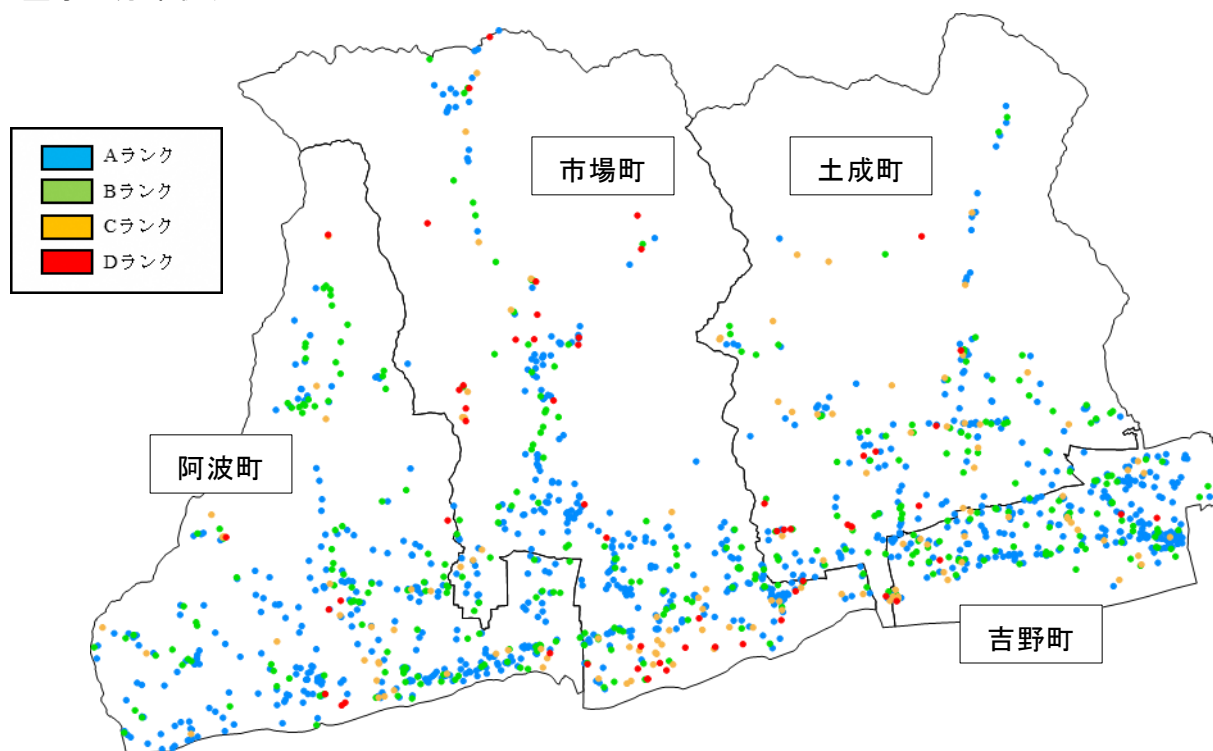
- ・ Aランク：小規模修繕等により再利用が可能 889戸
- ・ Bランク：管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない 344戸
- ・ Cランク：管理が行き届いておらず、建物が一部損傷している 122戸
- ・ Dランク：倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急性が高い 58戸

■表3 空家等のランク別内訳

(戸)

| | 空家等の老朽度・危険度ランク | | | | 合計 |
|------------|----------------|------------|------------|-----------|--------------|
| | A | B | C | D | |
| 吉野町 | 214 | 71 | 27 | 4 | 316 |
| 土成町 | 134 | 67 | 27 | 13 | 241 |
| 市場町 | 261 | 90 | 39 | 32 | 422 |
| 阿波町 | 280 | 116 | 29 | 9 | 434 |
| 阿波市 | 889 | 344 | 122 | 58 | 1,413 |

■空家の分布状況



阿波市内全域を対象とした「空家等実態調査」により、1,413戸の空家等が確認され、内訳としては、阿波町434戸（8.4％）と最も多く、次いで市場町422戸（10.0％）、吉野町316戸（9.5％）、土成町241戸（7.6％）となっています。（表1）

建物用途別では、戸建住宅が1,109戸で約8割を占めており、次いで倉庫等が143戸となっています。（表2）

老朽度・危険度ランク別では、比較的状态が良好で利活用が可能と考えられるAランク空家等が889戸（62.9％）と最も多く、Bランク344戸（24.3％）、Cランク122戸（8.6％）、また、不良度が高く修繕や解体などの緊急性が高いDランクは58戸（4.1％）となっています。（表3）

分布状況を見ると、山間部の集落や通行量が減少している旧県道沿いなどに、比較的まとまっているところの確認されました。

第4章 空家等の発生予防・利活用対策

1. 発生予防対策

(1) 所有者等意識の醸成と啓発

空家等の問題の第一の要因は、所有者等による適正な管理義務意識の低さと、放置することによる周辺環境に与える影響への認識不足によるものです。空家等は個人の財産であり、空家法第3条の規定により、空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされています。

このことから、まず所有者等が自らの責任と自覚を持って空家等の管理をしてもらうために、市広報誌やホームページへの掲載、啓発パンフレットの配布、固定資産税の納税通知書送付時に、適正管理の依頼文を同封するなどにより、適切な維持管理の重要性の周知に努めます。

まず、空家等を生みださないために、また、空家等となる可能性のある住宅（ひとり暮らしの高齢者など）については、住宅等の権利関係の確認や、相続などの引継ぎ方法を早めに確認しておくことの重要性や無料相談会の利用などを周知します。

また、すでに空家等を管理している所有者等には、「老朽危険空き家・空き建築物除却支援事業補助金交付事業」を周知するなど、所有者等が適正に維持管理できる仕組みづくりを検討していきます。

(2) 既存住宅の良質化と長寿命化

空家等の発生を抑制する根幹をなすのは、“住み続ける”、“住み継ぐ”ことです。住み慣れた住宅で末永く住み続け、次世代へと引き継いでいけるよう、「定住促進リフォーム補助金交付事業等」の支援を行い、既存住宅の良質化と長寿命化を促し、将来の空家等の発生抑制に努めます。

2. 意向調査・データベース化

(1) 空家等所有者等への意向調査の実施

外観目視による老朽度・危険度評価調査を実施した空家等に対して、A～Dランクごとの施策を講じる上で、所有者等の意向が最も重要となります。

まずは、所有者を特定し意向調査を実施することにより、「売りたい、貸したい、地域のために利活用したい」などの意向のほか、空家等の管理状況や解体意向などを把握し、これらのニーズに応じた施策を検討していきます。

(2) 空家等情報のデータベース化

空家等実態把握、所有者等への意向調査結果及び市民から提供された情報を今後の横断的な空家等対策の施策展開に活用するため、データベースの整備を図り、継続的に空家等の情報収集を行います。

3. 利活用対策

(1) 空き家情報登録制度の利用促進

阿波市内の空家等を有効活用して、阿波市民と都市住民の交流拡大及び定住促進による地域の活性化を図るため、登録情報の充実を図り、「阿波市空き家情報登録制度」の利用を促進していきます。

(2) 移住定住促進を目的とした利活用

移住・定住を希望する方に、住居の斡旋から就労、就学、地域との交流など、一貫したきめ細かなサポートを行うため、「移住相談」「空家の発掘と利活用」「地域との交流」などを総合的に担う「阿波市移住交流支援センター」をはじめとする関係団体と連携し、移住・定住者の受入れ環境を整備します。

また、移住定住希望者、若しくは空家等所有者等に対して、「定住促進リフォーム補助金交付事業」、「空き家家財道具等処分補助金交付事業」といった助成制度を周知し、居住を目的とした空家等の利活用対策を実施していきます。

(3) 除却した空家等に係る跡地の活用

除却だけを進めると空地が増加し、それらがそのまま放置されることにより、雑草の繁殖など別の問題が生じることが懸念されます。

このため、除却後の跡地を管理不十分な空地のまま放置しないようにするため、地域ニーズ等の情報収集を行い、不動産関係事業者と連携を取り、購入又は賃借しようとする者に情報提供したり、所有者等以外の第三者が利活用したりすることにより、移住・定住の促進、商工業利用の促進、地域コミュニティの活性化など有効活用できるように繋げていきます。

(4) 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の活用

平成29年4月26日に公布された「新たなセーフティネット制度」の中で、「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度」が創設されました。

このため、空家等を高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として活用するための登録制度の周知に努めます。

第5章 特定空家等対策について

1. 特定空家等の判断

(1) 基本的考え方

特定空家等とは、空家法第2条第2項において、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」と定義されています。

本市においては特定空家等を生みださないことを第一ステップとして取り組み、空家法に定められた措置を行う前段階で、初期指導を実施し、まずは所有者等に自主的な対応を粘り強く求めていきます。

再三の指導にもかかわらず改善がみられない場合に、立入調査を実施するかを判断し、その必要性が認められた場合に立入調査を実施し、特定空家等に該当するかを判断します。

(2) 特定空家等の判断基準

「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）に示されている基準を参考として作成するチェックリストにより行います。

空家等の物的状態が以下の①～④に該当するか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への影響の程度について考慮し、総合的に判断します。

- 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

(3) 特定空家等の判断

特定空家等は法律に基づく措置の対象となることから判断は慎重に行います。空家等の物的状態のみならず、その立地状況から、周辺の建築物や通行人に対して悪影響をもたらすおそれがあるか否か、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案し、総合的に判断します。

特定空家等の判断については、庁内関係各課等の長で組織する阿波市空家等対策委員会で審査し、阿波市空家等対策協議会の審議に諮り、意見を聞き取り、その内容を集約検討した上で判断を行います。

2. 特定空家等に対する措置

(1) 助言又は指導

市長は、空家法第14条第1項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して、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よう、助言又は指導を行います。

(2) 勧告

市長は、前項の規定による助言又は指導を行ったにも関わらず、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必要な措置をとることを勧告します。

なお、この勧告がなされた場合、当該特定空家等に係る土地について、固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

(3) 命令

市長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置を取らなかった場合において、特に必要があると認めるときはその者に対し、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

(4) 特定空家等に係る代執行

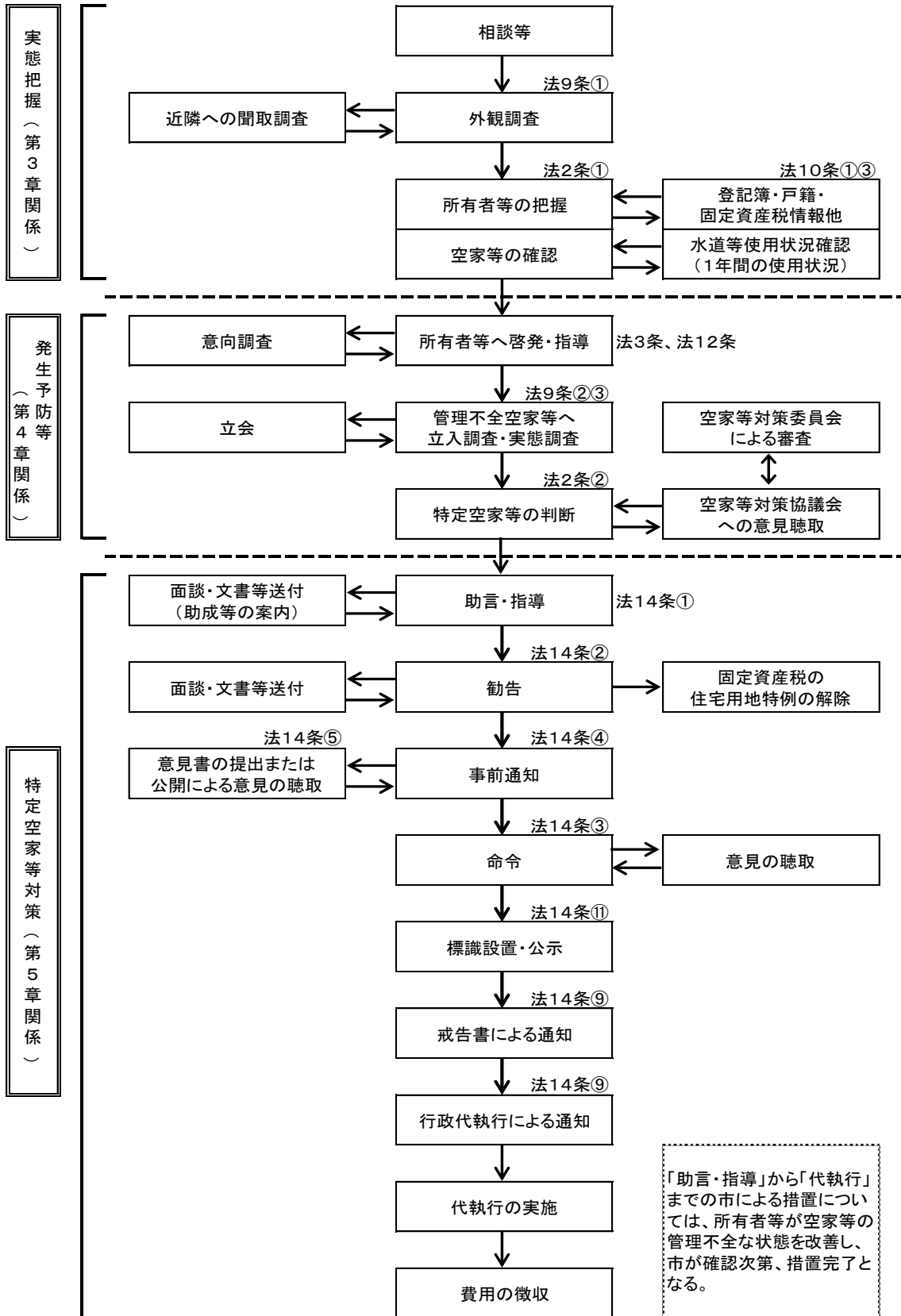
市長は前項の命令を行ったにもかかわらず、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないときまたは履行しても期限までに完了する見込みのない場合は、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき所有者等に代わり当該空家等の除却等必要な措置を講じます。

なお、その措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

(5) 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言、若しくは指導、勧告または命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、関係内部部局に情報提供するとともに、特定空家等の判定を解除しデータベース管理します。

■業務の基本的な流れ



第6章 空家等対策の推進体制

1. 体制の整備

(1) 総合窓口の設置

空家等の所有者、周辺住民からの相談について、所管部署が異なり、情報共有等がうまくできず、円滑に事業を推進できないことが想定されるため、空家等に関する窓口を一元化し「総合窓口」を設置します。

当該空家等の利活用、維持管理、若しくは除却等に関する相談等が寄せられた場合、相談の内容について聞き取りを行い、内容に応じて関係する部局等に情報提供し、各課で対応します。

| | | |
|------|-----|--------------|
| 総合窓口 | 住宅課 | 0883-36-8731 |
|------|-----|--------------|



■担当課

| | |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 企画総務課 | <ul style="list-style-type: none"> ・空き家情報登録制度（空き家バンク）に関する事 ・空き家家財道具等処分費補助金に関する事 |
| 危機管理課 | <ul style="list-style-type: none"> ・老朽危険空家等の維持保全文書送付に関する事 |
| 契約管財課 | <ul style="list-style-type: none"> ・市有地から繁茂している雑草等の管理に関する事 |
| 税務課 | <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の除却等に係る固定資産税の相談に関する事 |
| 環境衛生課 | <ul style="list-style-type: none"> ・空家等（宅地・雑種地）に繁茂している雑草、樹木等の対応に関する事 |
| 商工観光課 | <ul style="list-style-type: none"> ・企業進出に伴う空き地、空き倉庫等に関する事 |
| 水道課 | <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の給水止め、漏水に関する事 |
| 建設課 | <ul style="list-style-type: none"> ・空家等・空地等に繁茂している雑草、樹木等の市道への張り出しに関する事 ・空家等・空地等に設置された附帯構造物で、市道への倒壊のおそれがある物件に関する事 |
| 住宅課 | <ul style="list-style-type: none"> ・定住促進リフォーム補助金に関する事 ・老朽危険空家等の除却補助金に関する事 ・空家等対策計画の推進に関する事 |
| 学校教育課 | <ul style="list-style-type: none"> ・通学路の危険箇所に関する事 |

(2) 空家等対策協議会の設置

空家法第7条に基づき阿波市空家等対策協議会を組織します。阿波市空家等対策計画の運用、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、空家等の調査及び特定空家等と認められる者に対する立入調査の方針、特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行います。

| | | |
|---------|--------------|---------------|
| 市長 | 民生委員（4町の代表者） | 市議会議員（議長、副議長） |
| 弁護士 | 建築士 | 宅地建物取引士 |
| 徳島地方法務局 | 徳島県住宅課 | 土地家屋調査士 |

(3) 空家等対策委員会の設置

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、関係部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することを目的に、庁内で空家等対策委員会を組織します。

| | | | |
|-------------|--------|-----------------|-----------------|
| 副市長 | 政策監 | 企画総務部長 | 企画総務部次長（企画総務課長） |
| 財政課長 | 危機管理課長 | 契約管財課長 | 市民部長 |
| 市民部次長（税務課長） | 環境衛生課長 | 健康福祉部長 | |
| 社会福祉課長 | 産業経済部長 | 産業経済部次長（農業振興課長） | |
| 商工観光課長 | 水道課長 | 教育委員会教育次長 | 学校教育課長 |
| 農業委員会事務局長 | 建設部長 | 建設部次長（建設課長） | 住宅課長 |

2. 関係機関との連携

空家等対策を進めるには、地域社会全体による多方面からの取組みが必要となるため、庁内関係部局の連携はもとより、市民、不動産、警察、消防署等の関連機関と相互に連携して対応できるよう取り組みます。

【資料】

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

（目的）

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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【平成27年政令第50号により平成27年2月26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【平成27年政令第50号により平成27年5月26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。

阿波市空家等対策の適正管理に関する条例（案）

（目的）

第1条 この条例は、空家等の適切な管理を図るため、市及び所有者等の責務を明らかにするとともに、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「法」という。）第4条の規定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措置について、必要な事項を定めることにより、防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境を保全し、もって魅力あるまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、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） 空家等 市内に存する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） 特定空家等 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。

（3） 所有者等 空家等を所有し、又は管理する者をいう。

（4） 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は勤務し、若しくは在学する者及び市内に所在する法人その他の団体をいう。

（当事者間における解決の原則）

第3条 特定空家等に関し生ずる紛争は、当該紛争の当事者間において解決を図るものとする。

（所有者等の責務）

第4条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等の適切な管理に努めなければならない。

（市民等の役割）

第5条 市民等は、特定空家等の増加防止を図るため、一人一人が主体的に、及びそれぞれが協力し、安全で良好な生活環境の確保に努めるとともに、市がこの条例に基づき実施する施策に協力するよう努めるものとする。

2 市民等は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、速やかに市にその情報を提供するよう努めるものとする。

（市の責務）

第6条 市は、特定空家等の発生を未然に防止するとともに、空家等の適切な管理がなされるよう、必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（空家等対策計画）

第7条 市長は、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、法第6条第1項に規定する空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めるものとする。

2 市長は、空家等対策計画の策定及び変更並びに当該計画に基づく施策の実施に当たり、あらかじめ阿波市空家等対策協議会の意見を聴くことができる。

3 市長は、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。

（特定空家等の認定）

第8条 市長は、空家等に関し第5条第2項に規定する情報提供を受けたとき又は特定空家等であると疑われるときは、第22条第1項の調査を行い、当該空家等が現に特定空家等であると認めるときは、特定空家等として認定するものとする。

2 市長は、前項の規定により認定をしようとするときは、あらかじめ阿波市空家等対策協議会の意見を聴くことができる。

（助言又は指導）

第9条 市長は、前条第1項の規定により認定した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の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。次条において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

（勧告）

第10条 市長は、前条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の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。

（命令等）

第11条 市長は、前条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。

2 市長は、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。

3 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。

4 市長は、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1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。

5 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1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。

6 第4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。

(代執行等)

第12条 市長は、前条第1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。

2 市長は、前条第1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9条の助言若しくは指導又は第10条の規定による勧告が行われるべき者を確知することができないため前条第1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、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。

3 市長は、前2項の規定により代執行をしようとするときは、あらかじめ阿波市空家等対策協議会の意見を聴くことができる。

(公示等)

第13条 市長は、第11条第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

2 前項の標識は、第11条第1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。

(適用除外)

第14条 第11条第1項の規定による命令については、阿波市行政手続条例（平成17年阿波市条例第11号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

(緊急安全措施)

第15条 市長は、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講ずるときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知（所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあつて

は、公告)をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第16条 市は、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(周辺的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。以下この条から第18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17条 市は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、当該所有者等に対し、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利活用等)

第18条 市は、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利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。

(関係機関との連携)

第19条 市は、特定空家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、必要な協力を要請することができる。

(協議会の設置)

第20条 法第7条第1項の規定に基づき、阿波市空家等対策協議会(以下「協議会」という)を設置する。

2 協議会の組織及び運営について必要な事項は、市長が別に定める。

(所有者等に関する情報の利用等)

第21条 市長は、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所有者等に関するものについては、法第10条第1項の規定により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 市長は、法第10条第3項の規定により、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、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。

(立入調査等)

第22条 市長は、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条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、第9条、第10条及び第11条第1項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 市長は、第2項の規定により当該職員又はその委任した者を必要な場所に立ち入らせようとする場合で必要があると認めるときは、専門的な知識を有する者その他必要な者を同行させ、意見を求めることができる。
- 5 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。
- 6 第2項に規定す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。

(委任)

第23条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が規則で定める。

附 則

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

阿波市空家等対策協議会の組織及び運営に関する要綱

(設置)

第1条 この告示は、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）第7条の規定に基づき、阿波市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営について必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の策定に関すること。
- (2) 空家等対策の推進に関する条例の制定に関すること。
- (3) 空家等実態調査に関すること。
- (4) 特定空家等の認定に関すること。
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関すること。
- (6) 空家等の利活用の促進に関すること。
- (7) その他空家等に関する対策の実施に関し必要なこと。

(組織)

第3条 協議会は、委員15人以内で組織し、次に掲げる者をもって構成する。

- (1) 市長
- (2) 学識経験者
- (3) 各種関係団体の代表者
- (4) その他市長が必要と認める者

2 前項第2号から第4号までに掲げる者については、市長が委嘱する。

(任期)

第4条 委員の任期は2年とし、再任されることを妨げない。ただし、委員が欠けたときの補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第5条 協議会に会長を置き、市長をもって充てる。

2 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第6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、協議会に関係者の出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は関係書類の提出を求めることができる。

(事務局)

第7条 協議会の事務局は、建設部住宅課において処理する。

(その他)

第8条 この告示に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則 この告示は、平成29年9月1日から施行する。

阿波市空家等対策計画 平成30年3月

阿波市 建設部 住宅課

〒771-1695

徳島県阿波市市場町切幡字古田201番地1

TEL : 0883-36-8731

FAX : 0883-36-8763