

**吉野川市空家等対策計画
(素案)**

平成 30 年 月

吉 野 川 市

目 次

第 1 章 計画の位置づけ	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2
第 2 章 空家等を取り巻く現状と課題	3
1 本市の社会的状況	3
2 空家実態調査結果	5
3 空家等に関する課題	8
第 3 章 空家等対策の基本方針	9
1 基本理念	9
2 対象とする地区及び空家等の種類	11
3 空家等対策の実施体制	12
第 4 章 空家等対策の内容	14
1 空家等の調査について	14
2 空家等の発生抑制	17
3 所有者等による適切な管理の促進	17
4 空家等及び跡地の活用の促進	19
5 特定空家等への対応	21
6 空家等に関する相談への対応	25
第 5 章 計画の推進について	26

巻末資料

- 巻末資料 1 意向調査票
- 巻末資料 2 意向調査結果
- 巻末資料 3 吉野川市空家等対策の推進に関する条例
- 巻末資料 4 吉野川市空家等対策協議会規則
- 巻末資料 5 吉野川市空き家情報提供事業実施要綱
- 巻末資料 6 吉野川市来て観て住んで事業補助金交付要綱

第1章 計画の位置づけ

1 計画策定の背景と目的

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、全国的に空家等が増加しており、空家総数（約 820 万戸）、空家率（約 13.5%）ともに過去最高を記録しました。

これらの増加する空家等のうち、管理不十分な空家等が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て、平成 26 年 11 月 27 日に「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。）が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行されました。

空家法では、第 6 条第 1 項の規定により、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、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成 27 年 2 月 26 日総務省・国土交通省告示第 1 号）」（以下「基本指針」という。）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とともに、空家法第 4 条の規定により、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適切な措置を適切に講ずるよう努めるものとされています。

このような背景を踏まえ、本計画は、管理不十分な空家等に係る問題に対処するとともに、空家ストックの有効活用を促進し、快適な生活環境の確保及び移住・定住促進を図ることを目的に、本市における総合的な空家等対策について定めるものです。

「空家等」とは？

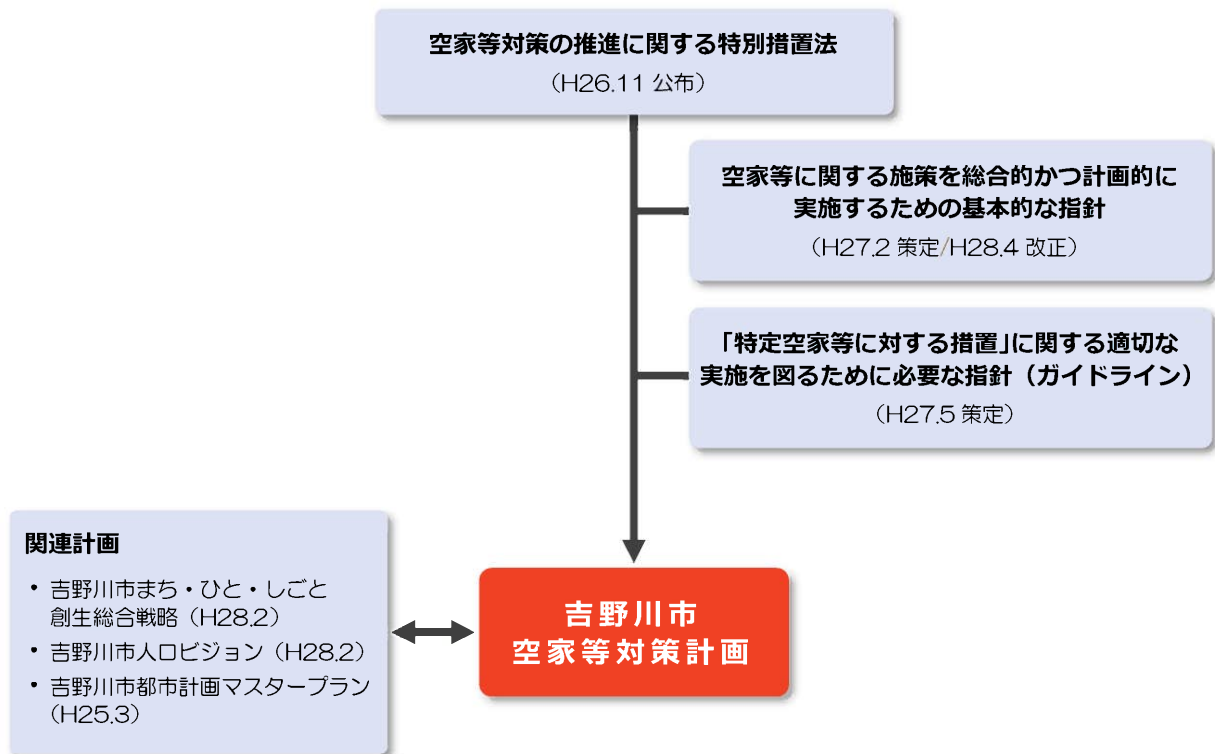
空家法第 2 条第 1 項では、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」と定義されています。

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

2 計画の位置づけ

本計画は、「空家法」に基づくとともに、「基本指針」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)」(以下、「特定空家ガイドライン」という。)に即するものとしてします。

また、「吉野川市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「吉野川市人口ビジョン」や「吉野川市都市計画マスタープラン」等の本市の関連計画との整合を図ります。



3 計画期間

本計画の計画期間は、2018年度～2022年度までの5年間とします。

なお、社会情勢の変化や空家対策の実施状況等を踏まえて、必要に応じて見直しを行うこととします。

計画期間：2018年度から2022年度まで

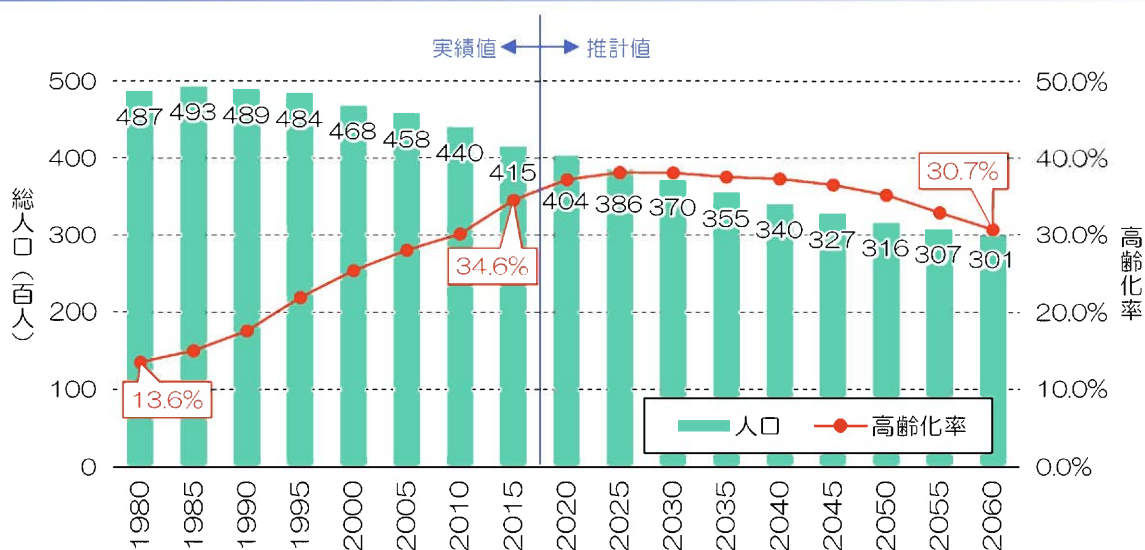
第2章 空家等を取り巻く現状と課題

1 本市の社会的状況

1-1 人口・世帯数

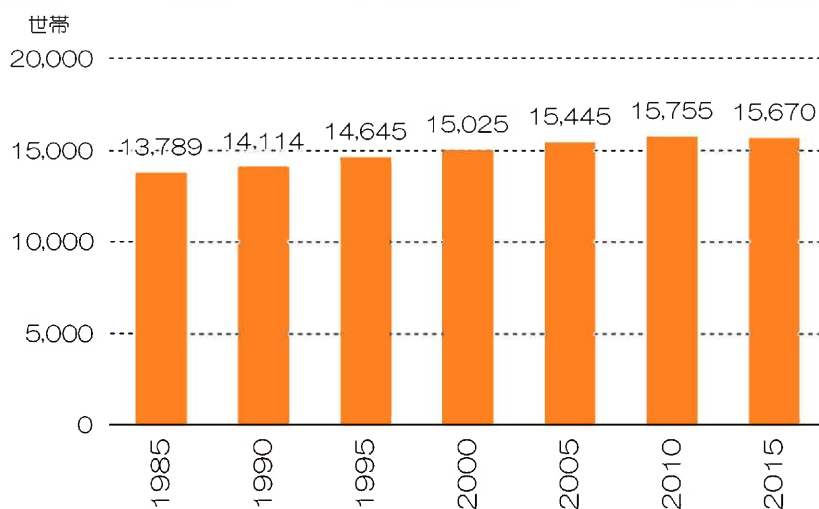
- 人口は、1985年以降減少を続けており、将来人口推計においてもこの傾向が続く見込みとなっています。
- 一方で、高齢化率は年々増加しており、2015年の高齢化率は34.6%に上っています。
- 世帯数は、2010年まで増加傾向で推移していましたが、2015年には減少に転じています。

人口・高齢化率の推移



資料：～2015年/総務省「国勢調査」、2020年～/吉野川市「吉野川市人口ビジョン」(パターン4)

世帯数の推移

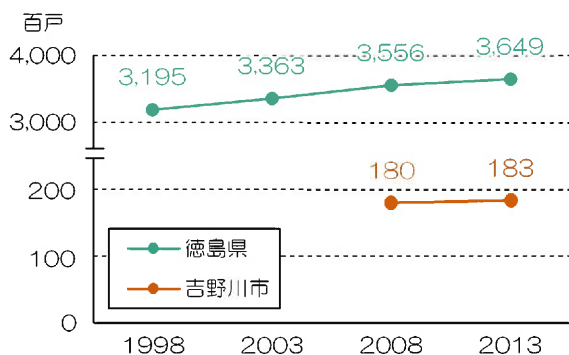


資料：総務省「国勢調査」

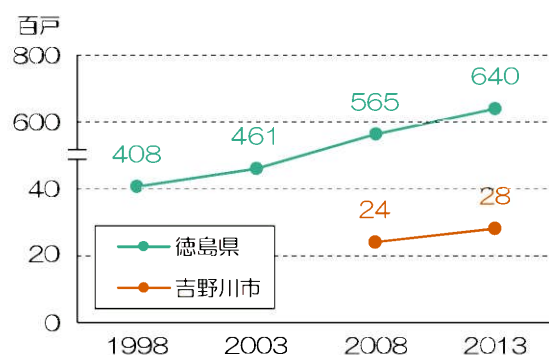
1-2 住宅数・空家数

- 住宅・土地統計調査によると、徳島県全体で住宅数は増加傾向となっています。本市の住宅数についても、2008年から2013年の5年間で約300戸増加しています。
- 空家数及び空家率についても、徳島県・吉野川市ともに増加傾向となっています。本市の空家数は、2008年から2013年の5年間で約400戸増加し、空家率は15.4%となっています。

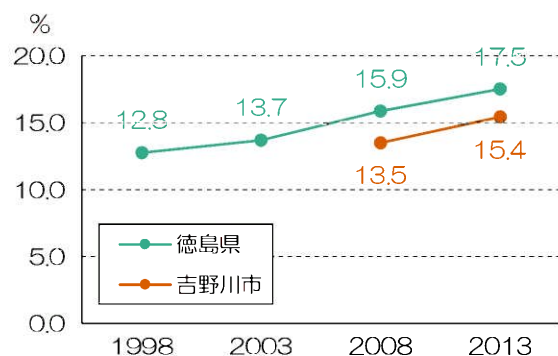
住宅数



空家数



空家率



資料：総務省「住宅・土地統計調査」
 ※市町村合併以前の調査年（1998年及び2003年）は吉野川市のデータなし

住宅・土地統計調査結果と空家実態調査結果について

本計画では、本市の空家数等について、総務省が実施した「住宅・土地統計調査」による数値と、本市が平成28年度に実施した空家実態調査結果の双方を掲載していますが、それぞれ調査方法等が異なるため、両者の数値は一致していません。

それぞれの調査方法の概要は以下のとおりであり、空家実態調査結果が現実に即した数値となります。

○住宅土地統計調査：総務省が5年ごとに行っている調査で、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を抽出調査による推計値で示したもの。

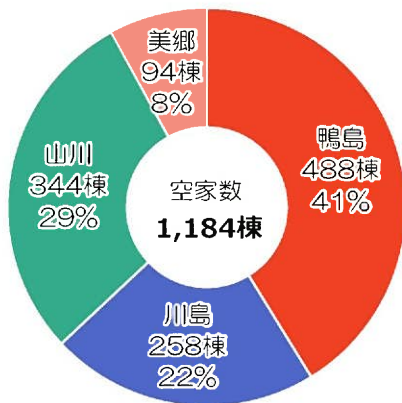
○空家実態調査：本市が平成28年度に実施した調査で、市内全域を対象に空家等の現地調査を行ったもの。

2 空家実態調査結果

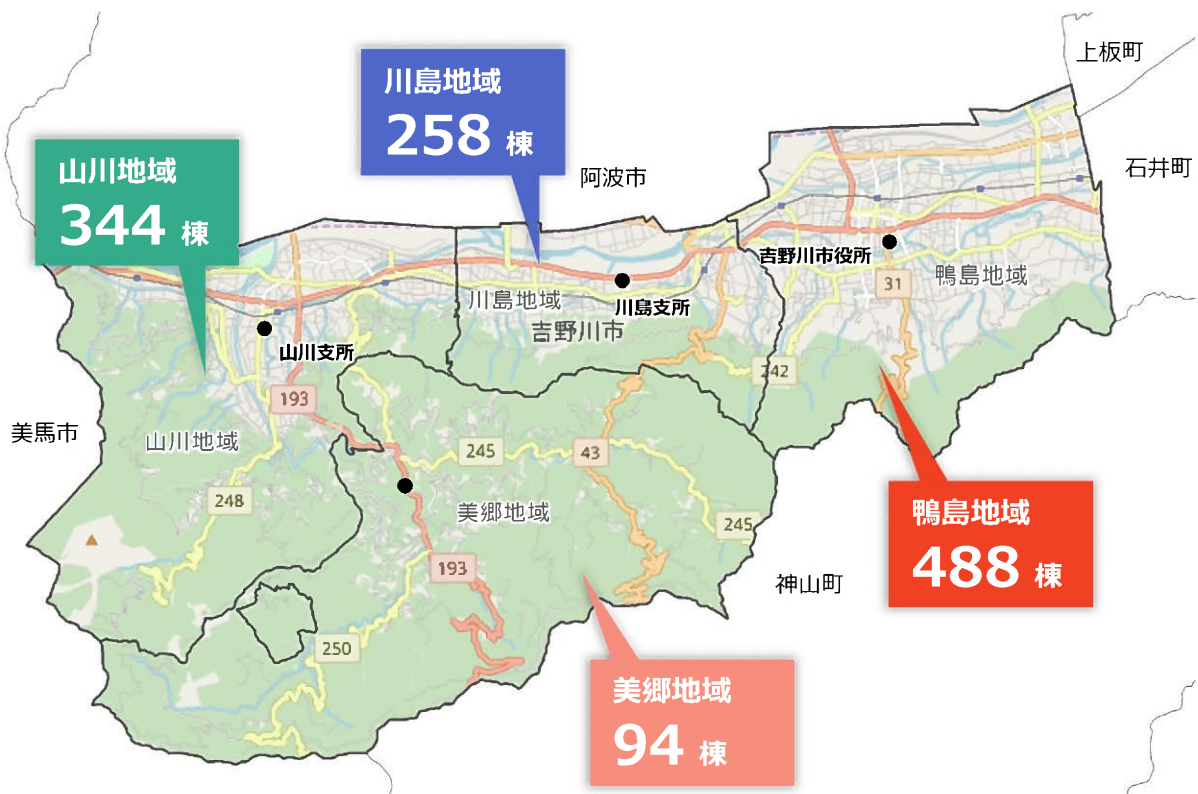
2-1 空家数

- 平成 28 年度に実施した空家実態調査結果によると、本市の空家数は 1,184 棟となっています。
- 地域別にみると、鴨島地域が 488 棟と最も多く、市全体の 4 割を占めています。

地域別空家数



地域	空家数
鴨島	488棟
川島	258棟
山川	344棟
美郷	94棟
合計	1,184棟



地区別空家数

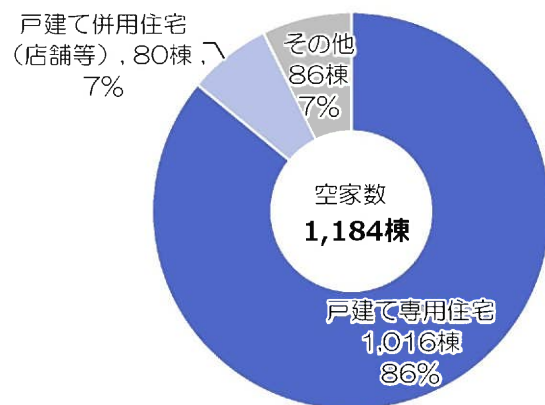
地域	地区	空家数
鴨島	上浦地区	41棟
	牛島地区	39棟
	麻植塚地区	6棟
	内原地区	10棟
	中島地区	14棟
	山路地区	19棟
	森藤地区	12棟
	飯尾地区	56棟
	敷地地区	36棟
	西麻植地区	61棟
	粟島地区	4棟
	鴨島地区	75棟
	喜来地区	41棟
	上下島地区	21棟
	知恵島地区	53棟

地域	地区	空家数
川島	山田地区	9棟
	川島地区	48棟
	栗村地区	82棟
	児島地区	23棟
	三ツ島地区	14棟
	学地区	82棟
	山崎地区	60棟
山川	瀬詰地区	64棟
	川田東部地区	85棟
	川田中部地区	96棟
	川田西部地区	9棟
	川田山地区	30棟
	東山地区	21棟
美郷	中枝地区	56棟
	種野地区	17棟
合計		1,184棟

2-2 空家等の種類

- 戸建て専用住宅が86%（1,016棟）を占めています。
- その他、戸建て併用住宅が7%（80棟、その他が7%（86棟）となっています。

空家等の種類

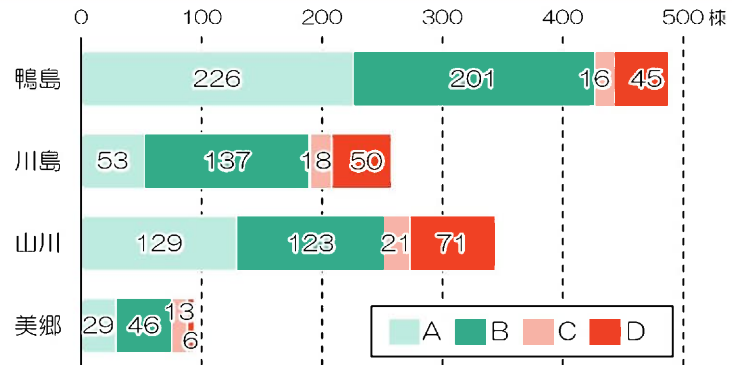
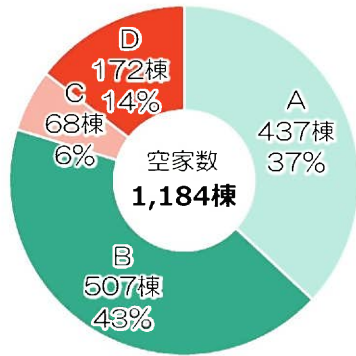


2-3 空家等の状態

- 修繕等を行えば利活用可能な空家等が全体の80%（944棟）を占めています。
- 一方で、老朽化した空家等が20%（240棟）存在しており、そのうちの14%（172棟）は周辺への影響度が高くなっています。

空家等の状態

A：利活用可能な空家等（外観上、大きな問題なし）
 B：利活用可能な空家等（修繕の必要あり）
 C：老朽化した空家等（周辺への影響度は低い）
 D：老朽化した空家等（周辺への影響度が高い）



単位：棟

地域	地区	状態別空家数				合計
		A	B	C	D	
鴨島	上浦地区	19	17	2	3	41
	牛島地区	15	17	3	4	39
	麻植塚地区	4	2	0	0	6
	内原地区	4	4	1	1	10
	中島地区	5	7	0	2	14
	山路地区	8	8	0	3	19
	森藤地区	6	3	1	2	12
	飯尾地区	34	17	0	5	56
	敷地地区	20	14	0	2	36
	西麻植地区	26	26	2	7	61
	粟島地区	3	1	0	0	4
	鴨島地区	28	42	0	5	75
	喜来地区	23	14	1	3	41
	上下島地区	9	10	1	1	21
	知恵島地区	22	19	5	7	53
川島	山田地区	5	2	2	0	9
	川島地区	13	22	1	12	48
	栗村地区	17	44	11	10	82
	児島地区	7	9	0	7	23
	三ツ島地区	2	10	1	1	14
	学地区	9	50	3	20	82
山川	山崎地区	28	20	1	11	60
	瀬詰地区	24	22	3	15	64
	川田東部地区	36	23	5	21	85
	川田中部地区	35	37	6	18	96
	川田西部地区	1	5	0	3	9
	川田山地区	5	16	6	3	30
美郷	東山地区	8	8	4	1	21
	中枝地区	16	32	4	4	56
	種野地区	5	6	5	1	17
合計		437	507	68	172	1,184

3 空家等に関する課題

前項までの整理結果を踏まえ、本市の空家等に関する課題を以下に整理します。

老朽化した空家等への対応

- 市内には、老朽化した空家等が 240 棟存在しています。
- これらの空家等は、防災面、防犯面、景観面や衛生面など、様々な問題を地域にもたらすことから、問題の解消に向けた早急な対応が必要です。

空家等の適正管理に向けた支援

- 空家法第 3 条に規定されているとおり、空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあることが前提であり、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責務があります。
- しかしながら、市内には老朽化したまま放置されている空家等が存在していることが現実であり、これは、所有者等の管理意識が低いことや、管理する意思はあっても、距離的な理由（遠方に住んでいる等）や、身体的な理由（高齢である等）により、十分な維持管理が行えないことなどが要因であると考えられます。
- このため、空家等の適正管理に関する所有者等への働きかけや、所有者等が無理なく継続的に維持管理を行っていただけるような支援が必要です。

空家法第 3 条（空家等の所有者等の責務）

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。

空家等の有効活用

- 老朽化した空家等が存在している一方で、市内の空家等の 80%（944 棟）は修繕等を行えば利活用可能な空家等となっています。
- これらの空家等については、空家等として眠らせておくのではなく、大切な地域資源として、地域の活性化等のために有効に活用されることが望まれます。

人口減少への対応

- 本市の人口はしばらく減少を続ける見込みであり、住宅需要の減少により、このままではこれから一層空家等が増加することが予想されます。
- このため、中古住宅の流通促進や、他用途としての活用等により、空家等の数そのものを増やさないと重要で重要で重要です。

第3章 空家等対策の基本方針

1 基本理念

本市における空家等対策は、以下に掲げる基本理念に基づいて実施するものとします。

1 空家等の発生抑制

空家等の所有者や相続人が、使わなくなった家屋をそのままにせず、不動産市場における流通や有効活用等がなされるよう、日ごろから地域住民への意識啓発や情報提供を行い、空家等の発生を抑制します。

2 所有者等による適正管理の促進

所有者等の管理責任を前提に、市においては、所有者等への意識啓発、相談体制の充実や、空き家バンク登録制度・老朽危険空家等除却支援制度等を通じて、所有者等による適正管理を促進します。

3 地域の活性化等に資する空家等の有効活用

利活用可能な空家等については、物件情報の集積・管理及び移住希望者への情報提供等を通じて、移住希望者の受け皿として有効に活用し、移住・定住の促進に繋がります。

このほか、空家等を大切な地域資源と捕らえて有効に活用し、住みやすさの向上や地域の活性化を図ります。

4 問題のある空家等への的確な対応

適切な管理が行われておらず、地域に悪影響を及ぼすような空家等に対しては、空家等の所有者等と協力して問題解決に取り組めます。

特に、空家法に規定される「特定空家等」に対しては、法に基づく的確かつ早急な対応を行い、良好な住環境の保全を図ります。

特定空家等とは

適切な管理がなされていないことにより、倒壊等により近隣に危険をもたらすおそれがあるなど、周辺の生活環境保全のため放置することが不適切な空家等のこと。特定空家等に対しては、所有者等へ必要な措置をとるよう助言・指導や勧告、命令が行えるほか、必要な措置が実施されない場合には代執行が可能です。
※詳細は「第4章/5 特定空家等への対応」に記載しています。

5 地域住民との積極的なコミュニケーション

上述の基本理念①～④を推進する上では、現在空家等の所有者等である方に加えて、将来空家等の所有者となり得る方も含めた地域住民が、自らが所有する家屋についてきちんと考え、必要な対応を行っていくことが重要です。

このことを踏まえ、市は、地域住民への意識啓発、必要とする情報の発信やニーズに応じた個別の相談対応等を通じて地域住民との積極的なコミュニケーションを図ります。

6 関係機関との連携

空家等に係る問題は、建築、不動産、相続、防災、景観など、様々な分野にまたがるものであり、空家等対策の効果的な推進のためには、様々な主体との連携が必要不可欠です。

このことを踏まえ、空家等対策の推進においては、各分野の専門家等、関係機関等との連携体制を構築します。

2 対象とする地区及び空家等の種類

2-1 対象とする地区

本計画で定める施策の対象とする地区は、市内全域とします。

なお、重点的に対策を行う地区を定める必要が生じた場合などには、必要に応じて、重点地区を定めるものとします。

2-2 対象とする空家等の種類

本計画で定める施策の対象は、空家法第2条第1項で規定される「空家等」とします。

「空家等」の定義

空家法第2条第1項では、「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。」と定義されています。

Q&A

Q 「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは？

A 建築物が長期間にわたって使用されていない状態をいい、概ね年間を通して使用実績がないことが1つの基準です。

Q 住宅以外の建築物も含まれる？

A 住宅のほか、店舗、事務所、倉庫、工場等、全ての建築物が対象となります。

Q 「空き地」は含まれる？

A 建築物が存在しない空き地は、「空家等」には該当しません。

Q 共同住宅・長屋の場合は？

A 1戸でも居住されていれば、「空家等」には該当しません。
なお、全室が空き室となった場合には「空家等」に該当します。



3 空家等対策の実施体制

3-1 吉野川市空家等対策協議会

本市では、空家法第7条第1項の規定に基づき、空家等対策計画の作成・変更及び実施について協議するため、「吉野川市空家等対策協議会」（以下、「協議会」という。）を設置しています。

(1) 協議会の委員

協議会の委員は、市長のほか、以下の者のうちから市長が委嘱又は任命します。

- 自治会の代表者
- 吉野川市議会の代表者
- 弁護士
- 宅地建物取引士
- 土地家屋調査士
- 徳島県東部県土整備局吉野川庁舎の職員
- 吉野川市職員
- その他協議会が必要と認める者

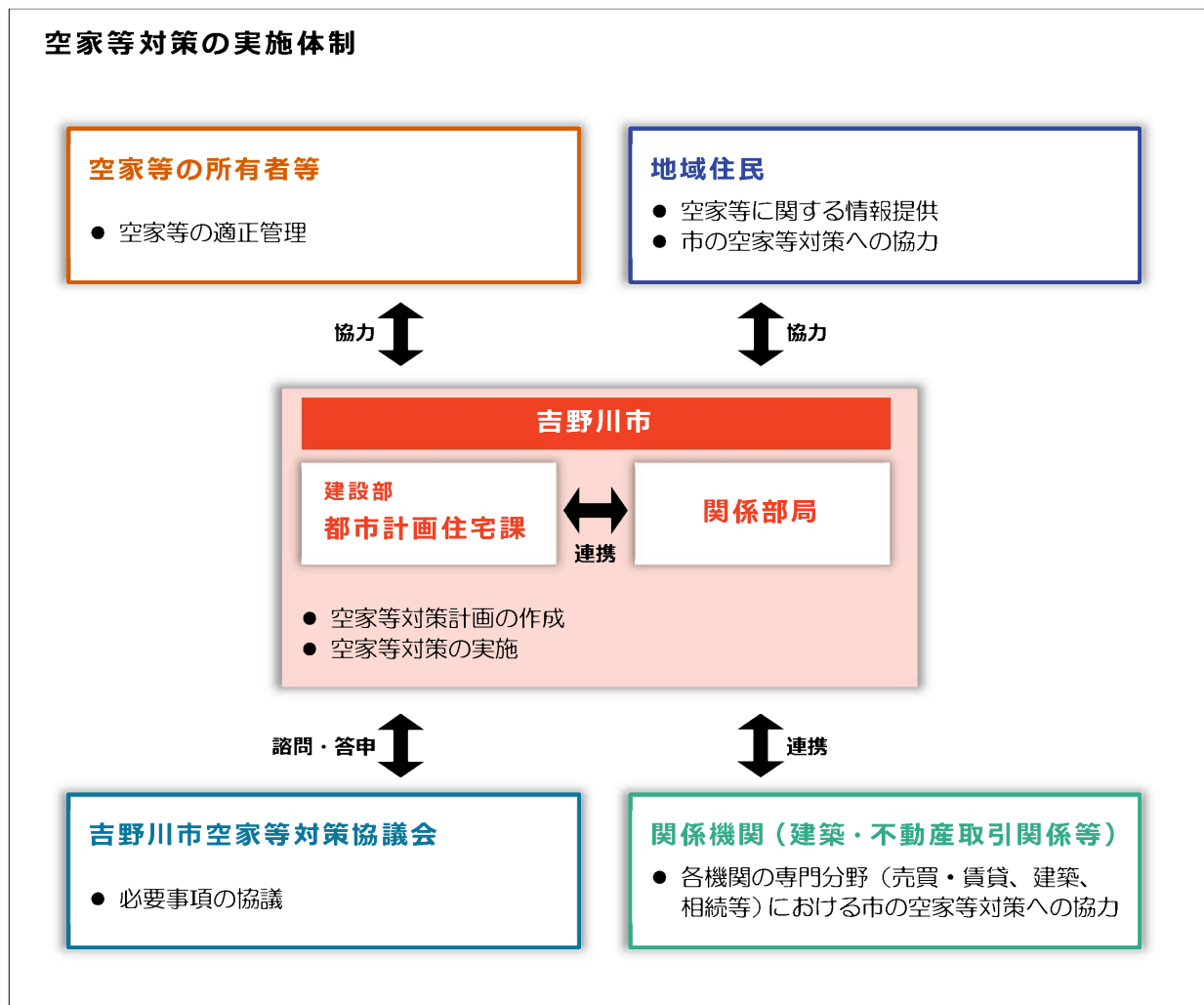
(2) 所掌事務

協議会は、以下の事項について協議します。

- 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- 空家法第9条第1項に基づく空家等の調査及び同条第2項に基づく特定空家等の立入調査の方針に関すること。
- 空家法第14条第1項から第3項までの規定に基づく特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- その他協議会が必要と認めること。

3-2 空家等対策の実施体制

空家等対策の推進においては、建設部都市計画住宅課を中心に、庁内関係部局との密接な連携を図るとともに、空家等の所有者等、地域住民、協議会及び建築や不動産取引等に係る関係機関等との連携体制を構築します。



第4章 空家等対策の内容

1 空家等の調査について

市内に存在する空家等の実態を把握し、的確な空家等対策の実施につなげるため、定期的に空家等の調査を行います。

なお、調査対象地域は市内全域、調査時期は本計画の改訂時とすることを原則とします。

また、空家等の調査は、徳島県が作成した「とくしま地方創生空き家判定マニュアル」（平成28年2月）を参考に行うとともに、必要に応じて「とくしま地方創生空き家判定士」（以下、「空き家判定士」という）へ依頼して行います。

とくしま地方創生空き家判定士

建築基準法等の建築関連法規に精通し、建物の劣化・不具合等に関する専門的な知識を有する建築士で、一定の要件を満足し徳島県に登録された者のこと。市町村からの依頼により、「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターから業務内容に応じて選定・派遣され、空家調査等の業務を行います。

1-1 空家実態調査

空家実態調査は、空家等の所在を確認し、市内における空家等の総数を把握するとともに、空家等を「利活用可能な空家」や「老朽危険空家」などに分類し、空家等に関する施策検討の基礎資料を得ることを目的とします。

空家実態調査の内容及び手順は、以下のとおりです。

① 空家等の位置の把握

- 水道使用者情報、住民基本台帳や、地域住民から寄せられた情報等をもとに、現地調査の対象とする空家候補を把握します。
- 上記で把握した空家候補を、空家管理システムにプロットし、現地調査用マップを作成します。

② 地域住民への事前周知

- 現地調査は、空き家判定士が空家周辺を歩きながらの調査となるため、一つ間違えば地域住民等に不審者と思われる可能性があります。このため、現地調査の実施前には、地域住民等への事前周知を行います。

③ 現地調査

- 現地調査では、以下の調査項目について確認するとともに、空家等の写真撮影を行います。なお、現地調査は、空き家判定士の派遣を依頼して行います。
 - 空家等であるかどうかの確認
 - 空家等の構造や階数、外部仕上げ等の概要
 - 空家等の老朽度・危険度
 - 周辺への影響

1-2 空家等の所有者の特定

空家実態調査で把握した空家等の所有者を特定します。

所有者の特定は、以下のような方法で行います。

- 近隣住民への聞き取り
- 空家等の地番をもとに、登記簿謄本や固定資産課税台帳より所有者を把握

1-3 所有者の意向調査

上記で特定した空家等の所有者に対する意向調査（アンケート調査や聞き取り調査）を行います。

なお、アンケート調査の設問は、調査目的に応じて構成する必要があります。調査目的ごとの設問構成の考え方は、以下のとおりです。

調査目的	考え方
空家等の総合的な把握	空家等の立地や建物属性など、定量的に把握するための調査項目を網羅的に設定。
空家等ストックの有効活用	利活用が可能な空家等であるかを判断するため、建物内部の実態、利活用実態、利活用に関する意向や現在の入居者や買い手募集の状況等を調査項目に設定。
空家等に関する問題解決	問題のある空家等に対しては、アンケートではなく所有者と直接話をしたり、問題解決を促す文書を添えるなどの対応を必要に応じて検討。

1-4 特定空家等に該当するかを判定するための調査

空家実態調査により、老朽化が認められた空家等や、周辺住民等から苦情のあった空家等については、特定空家等に該当するか否かを判定するための調査を行います。

具体的な調査方法等については、「5 特定空家等への対応」において整理しています。

1-5 データベースの作成

空家等に関する各種調査により把握した空家等の所在地、建物の状態、所有者等の情報をとりまとめ、空家等データベースを作成します。

なお、このデータベースは、空家等の調査を実施する度に更新するとともに、特定空家等への対応の状況、空き家バンクへの登録等の利活用状況等、各種対策の実施状況についても随時登録・更新していくものとします。

1-6 2次調査

徳島県では、市町村からの申込みに基づき、空家実態調査等で把握した個々の空家等について、空き家判定士による建物の詳細な調査（2次調査）を行っています。市は、空家等対策の効果的な推進のため、徳島県によるこの取組みを積極的に活用していきます。

本調査は、まず、空家等の所有者又は移住者が市に申し込みを行い、市より、『とくしま回帰』住宅対策総合支援センター」に空き家判定士の派遣を依頼することにより行われます。

なお、本調査には、「利活用タイプの2次調査」と「除却タイプの2次調査」の2種類があります。それぞれの概要は、以下のとおりです。

利活用タイプの2次調査

- 空家実態調査等により利活用する空家等と判定されたものが対象。
- 現地調査による空家等の劣化状態の把握、必要な補修工事と概算金額の算出、空家等情報発信のためのカルテの作成などを行う。

除却タイプの2次調査

- 空家実態調査等により老朽危険空家等と判定されたものが対象。
- 現地調査を行い、住宅地区改良法に定義される「不良住宅」に該当するかどうかを判定する。

※住宅地区改良法に定義される「不良住宅」：
主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの

2 空家等の発生抑制

2-1 所有者等への啓発・情報提供

所有者等に対し、空家等の適正な管理や活用を積極的に働きかけ、空家問題等に係る所有者等の意識を高めるとともに、所有者等が空家等を資産として活用できるよう、空家等の活用等に係るサポート体制の充実を図ります。

具体的には、以下のような取組みを推進します。

- リーフレットの作成や納税通知書の活用等による、所有者等に対する空家問題等についての周知・啓発
- 宅地建物取引士、建築士、不動産鑑定士、弁護士、税理士、司法書士、土地家屋調査士等の専門家と連携した相談窓口の設置や相談会・セミナー等の開催
- 空家等に関する相談を所有者等が安心して行える人材の育成や体制の整備

2-2 相続対策

相続を契機とした空家等の発生が多い中、所有者等の死亡後において、家屋が利用されず空家等となったり、管理不全な状態となることのないよう、高齢者等の住まいを適切に引き継いでいくための対策が必要です。

このため、高齢者世帯や単身高齢者等を対象とした集まりの機会を捉え、住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義を啓発します。

特に、高齢者向けのサービスを提供する事業者等、高齢者と接する機会が多い団体等と連携して、所有者等への情報提供や相談対応を効果的に行うものとします。

3 所有者等による適切な管理の促進

3-1 所有者等の責務

空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあり、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責務があります。

しかしながら、遠方に居住しているなど、所有者等の様々な理由により適切な管理が行われていない空家等が市内に点在しているのが現状です。

このため、市においては、所有者等による第一義的な責任を前提としつつ、所有者等による空家等の適切な管理を促進するための取組みを行います。(取組みの内容は次ページを参照)

3-2 所有者等への啓発・情報提供

所有者等には、空家等の管理を適切に行う責務があることを認識してもらうため、前節の「2-1 所有者等への啓発・情報提供」と同様、広く所有者等の責務について啓発を行うとともに、必要な情報提供を行います。

また、空家等の調査により把握した空家等のうち、現に適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対しては、個別に助言や情報提供を行うことも検討します。

3-3 維持管理における負担軽減

所有者等に維持管理を行う意思があっても、遠方に居住していることや、高齢のため身体的に大変等といった事情により、現実的には定期的な維持管理が困難な所有者等がいることも考えられます。

このため、民間の空家等管理代行サービスに関する情報提供等により、維持管理における所有者等の負担軽減を図ります。

3-4 管理不全な空家等の除却について

(1) 空家等の除却支援

災害時等に倒壊した場合、道路に影響を及ぼすおそれのある老朽化して危険な空家等の除却を促進し、地域の防災性向上を図るため、老朽化した空家等の除却（解体工事）に要する費用に対して助成を行います。

なお、本事業の対象となる建物の条件は、以下のとおりです。

対象となる建物の条件

- 現在使用されておらず、今後も使用する見込みのない空家・空建築物で、倒壊すれば道路をふさぐおそれのあるもの
- 市が行う「空家等の不良度判定」において、評点が100点以上であるもの
- 倒壊の危険性がある建物として、市の是正指導を受けたもの

(2) 除却後の跡地の管理

空家等を除却した後の跡地については、雑草の繁茂や廃棄物の投棄等がないよう、当該土地の所有者による適切な管理を促します。

市においては、特定空家等に係る各種措置の実施時や除却支援を行う機会等を捉え、所有者等に対し、適正管理に関する啓発を行います。

3-5 所有者等が不明な場合の対応

所有者の死亡等により現在の所有者が不明な場合には、市において相続人等の特定に努め、適切な管理を行うよう助言・指導します。

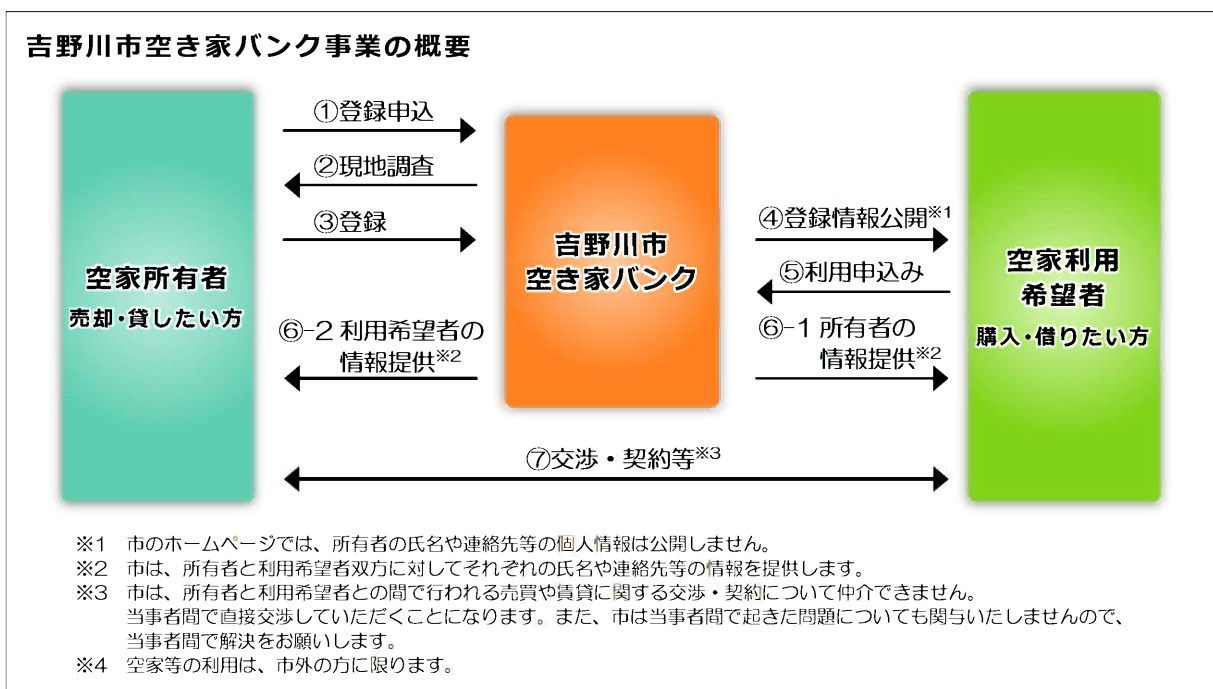
所有者等が不在である場合には、空家法に基づく行政代執行により、危険性を除去することも検討します。

4 空家等及び跡地の活用の促進

4-1 吉野川市空き家バンク

市では、市内の空家等の有効活用を通して、定住促進や都市住民との交流拡大による地域の活性化を図るため、空き家情報提供事業「空き家バンク」を行っています。

本事業は、空家等を所有する方で、売却や賃貸の希望がある方に空き家バンクに登録していただき、市のホームページに掲載して、空き家を購入したい方や借りたい方に情報を提供するものです。



4-2 来て観て住んで事業（若年世帯への住宅取得支援）

市では、若年世帯の住宅取得費用の一部を補助する「来て観て住んで事業」を行っています。

本事業は、40歳未満の若年世帯が住宅の新築又は購入を行う場合に、その費用の一部を補助するものです。住宅の新築も含むため対象住宅は空家等に限定されませんが、市内への移住・定住の促進に加え、空家等の活用促進の取組みとして、本事業を推進していきます。

その他、本事業の概要は、以下のとおりです。

補助対象者 （一部抜粋）	補助対象住宅に係る所有権保存又は所有権移転の登記の日において、40歳未満の人又は生計を一にする同居の配偶者が40歳未満の人。
補助対象住宅 （一部抜粋）	本市の区域内に自己の本拠として居住用のために新築又は購入により取得し、平成29年3月1日以後に補助対象住宅に係る所有権保存又は所有権移転の登記をしたもの。
補助金額	新築の場合：30万円～90万円 購入の場合：15万円～60万円

4-3 空店舗の活用

市内の雇用創出のための取組みの一環として、中心市街地における空店舗の実態調査・データベース化を行い、新規出店者支援に活用します。

4-4 空家等の再生・リノベーション

空家等の有効活用を進めるためには、住宅としての活用のほか、消費者ニーズ等に応じて、宿泊施設や店舗、グループホーム等への用途変更等も有効であり、地域価値の維持・向上や経済活性化等も期待できます。

このため、建物の改修等に係る費用の助成や他機関による支援制度の紹介等を行うなど、地域活性化に資する空家等の再生・リノベーションの取組みを後押しします。

4-5 空き地の活用

空家等の除却後に発生する空き地についても、空家等と同様、地域の価値の向上や地域コミュニティの活性化等のために有効に活用することが望まれます。

このため、住宅密集地における防災広場としての活用や、市民の憩いの場となるポケットパークとしての活用等を推進します。

5 特定空家等への対応

5-1 制度の概要

空家法では、倒壊等により近隣に危険をもたらすおそれがあるなど、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な空家等を「特定空家等」として法的に位置づけました。

これにより、所定の手続きを経て、特定空家等の所有者等への勧告・命令や、市町村自ら必要な措置を行う代執行など、適切な管理が行われていない空家等にかかる問題解決に向けて市町村が積極的に関与していくことが可能となりました。

なお、それぞれの空家等が特定空家等に該当するか否かは、地域特性や個々の空家等の現状を踏まえて、各市町村の裁量において判断するものとされています。

5-2 特定空家等の判定基準

(1) 特定空家等の定義

空家法第2条では、空家等のうち、以下のいずれかの状態にあると認められるものを「特定空家等」と定義しています。

特定空家等の定義

- 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

(2) 特定空家等の判定基準

特定空家等の判定基準については、国より、特定空家等の判断の参考となる基準を示す特定空家ガイドラインが公表されています。また、徳島県では、「特定空家等対策マニュアル」（平成29年2月）を策定し、このマニュアルの中で、より具体的かつ定量的指標を用いた特定空家等の判定基準を示しています。

本市では、徳島県が策定したマニュアルに準拠するとともに、当該特定空家等の周辺に居住する住民等の意見も踏まえて、特定空家等に該当するか否かを判定します。なお、この取組みを行っていく中で、必要に応じて、本市の実情を踏まえた固有の判定基準の設定についても検討していきます。

なお、徳島県策定のマニュアルにおける特定空家等の判定基準の概要は、次頁に示すとおりです。

「特定空家等対策マニュアル」における特定空家等の判定基準の概要

① 保安上危険となるおそれのある空家の判定

I 周辺への影響

空家等が倒壊した場合、隣地等や前面道路に被害が及ぶおそれがあるか。

【チェック項目】

- 隣地への影響 前面道路への影響



II 倒壊の危険性

空家等の老朽化等により、地震や台風などの自然災害が原因で倒壊等するおそれがあるか。

【チェック項目】

- 構造の破損等 構造一般の程度
 構造の腐朽又は破損の程度 防火上の構造の程度



III 落下危険物等

空家等の一部の落下や飛散等により、通行人等に被害が及ぶおそれがあるか。

【チェック項目】

- 屋根材・庇 外装材
 看板・機器 屋外階段・バルコニー 門・塀



➡ それぞれのチェック結果をもとに、
特定空家等に該当するかを判定

② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態の判定

- 建築物又は設備等の破損等が原因で、所定の状態にある
例：吹付アスベスト等が飛散し、暴露する可能性が高い状態
臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態 等
- ごみ等の放置、不法投棄が原因で、所定の状態にある

③ 著しく景観を損なっている状態の判定

- 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
- その他周囲の景観と著しく不調和な状態
※各市町において定める景観計画等に照らし合わせ、適宜判断する。

④ 放置することが不適切な状態の判定

- 立木が原因で所定の状態にある
⇒立木の不朽、倒壊、枝折れ等が生じ前面道路や近隣の家屋の敷地に越境しているもので、かつ、その管理が定期的になされていないと判断されるもの
- 空家等に住みついた動物等が原因で、所定の状態にある
- 建築物等の不適切な管理等が原因で所定の状態にある

立木等が生い茂り、中に入れない
立木が隣地にはみ出している



出典：徳島県住宅供給公社「特定空家等対策マニュアル」(H29.2)

5-3 特定空家等の判定手順

(1) 現地調査（立入調査）

空家実態調査により、老朽化が認められた空家等や、周辺住民等から苦情のあった空家等を対象に現地調査を行います。

なお、敷地外からの目視調査では十分な判断ができない場合は、空家法に基づき、敷地内や建物内への立入調査を行います。この場合においては、事前に所有者等に通知を行うものとします。

※立入調査を拒んだり妨害した場合、20万円以下の過料に処されます。

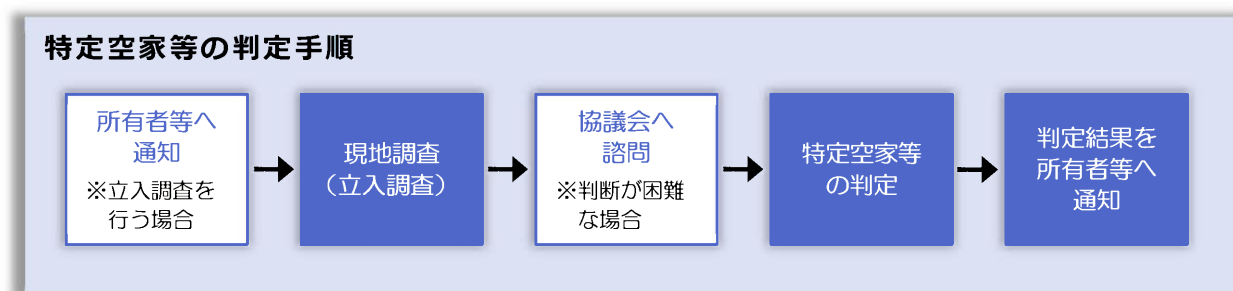
(2) 協議会への諮問

現地調査の結果、特定空家等に該当するか否かの判断が困難な場合には、協議会への諮問を行います。

(3) 特定空家等の判定

現地調査の結果を踏まえ、市長において、特定空家等の判定を行います。

なお、特定空家等と判定した場合には、その旨を所有者等に通知します。



5-4 特定空家等に対する措置

(1) 助言・指導

特定空家等への措置は、所有者等に対し、必要な措置を実施するよう助言又は指導を行うことにより、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めます。

(2) 勧告

所有者等への助言・指導を行ったにも関わらず改善がみられない場合には、必要に応じて、所有者等に対し、必要な措置をとることを勧告します。

なお、この勧告の対象となった特定空家等については、固定資産税等の住宅用地特例から除外されることとなります。

固定資産税等の住宅用地特例

土地にかかる固定資産税については、その土地に住宅が建っていれば、課税標準額が更地の場合と比較して最大 1/6 に減額されるという特例措置が設けられています。この特例措置は、当該住宅が空家であっても適用されるものです。

ただし、当該住宅が特定空家等と判定され、市長より「勧告」がなされた場合には、この特例措置の対象外となってしまいます。

(3) 命令

所有者等への勧告を行ったにも関わらず、必要な措置がとられない場合で、特に必要がある場合には、所有者等に対し、必要な措置をとることを命令します。

なお、所有者等が命令に違反した場合、50万円以下の過料に処されます。

(4) 代執行

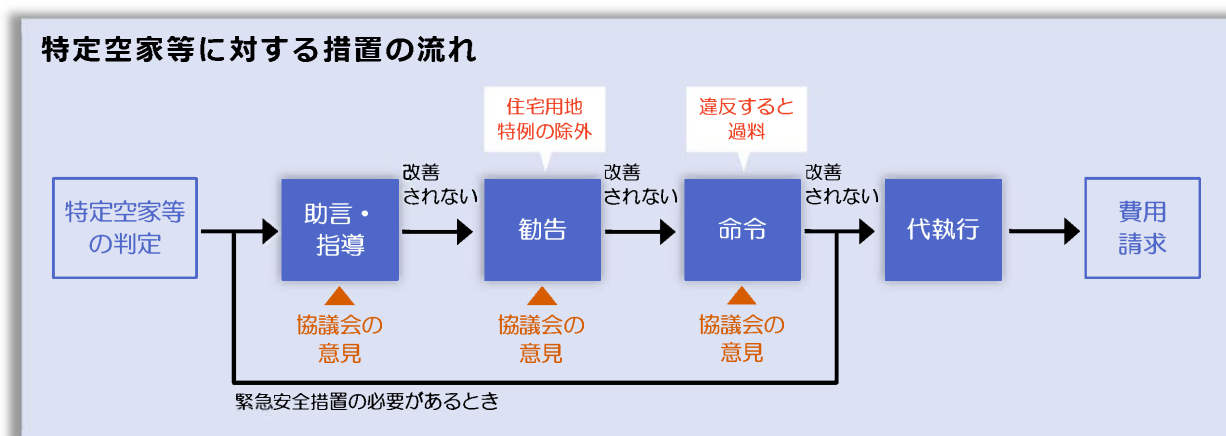
所有者等への命令を行ったにも関わらず、必要な措置がとられない場合は、行政代執行法の定めに従い、市が必要な措置を実施します。この場合に要した費用については、所有者等から徴収します。

また、所有者等が不明なために、上記(3)の命令が行えない場合には、命令を行うことなく代執行を行うことができます。

(5) 緊急安全措置

特定空家等が倒壊等により人の生命若しくは身体に危害を加え、又は財産に重大な損害を及ぼすおそれが切迫している場合であって、上記(1)～(4)の措置を行う時間的な余裕がない場合には、「吉野川市空家等対策の推進に関する条例」に基づき、危険の回避に必要な最小限度の措置を講ずるものとします。この場合においては、原則として所有者等の同意を得ることとします。

なお、緊急安全措置に要した費用は、所有者等から徴収します。



(6) 留意事項

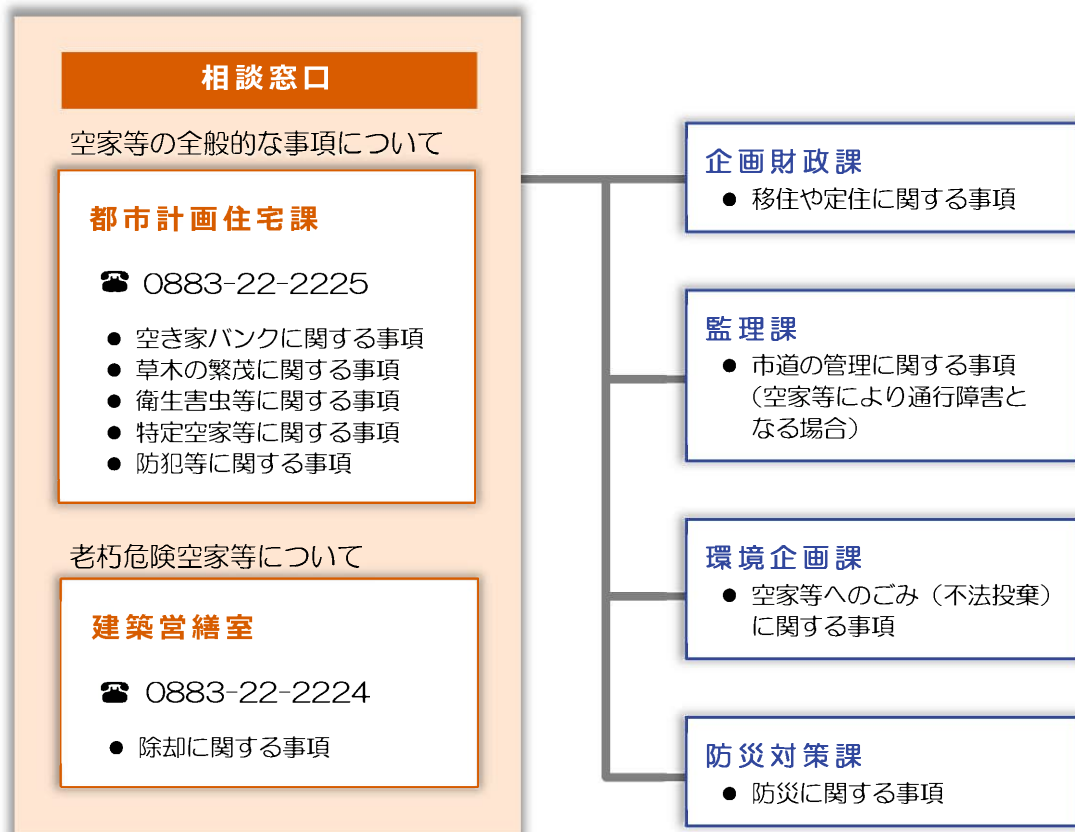
特定空家等に対する措置の実施においては、次の事項に留意します。

- 所有者等に求める措置や代執行の内容は、周辺的生活環境の保全を図るために必要かつ合理的な範囲内のものとします。
- 個別の特定空家等について、(1)～(4)のどの段階まで措置を行うかについては、当該特定空家等の状態や周辺への悪影響の度合い等を踏まえて検討します。
- これらを判断する際には、協議会の意見を聴くものとします。
- 特定空家等に対して行った措置の内容は、随時データベースに記録し、庁内で共有します。所有者等による必要な措置の履行や代執行により、当該空家が特定空家等ではなくなった場合にも、同様にデータベースに記録します。

6 空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談については、全般的な事項は、都市計画住宅課が、老朽危険空家等に関する事項は、建築営繕室が窓口となります。

相談内容が相談を受け付けた部署以外の所管である場合には、窓口となった部署より担当課に情報提供を行い、対応策を回答します。



第5章 計画の推進について

(1) 計画の公表

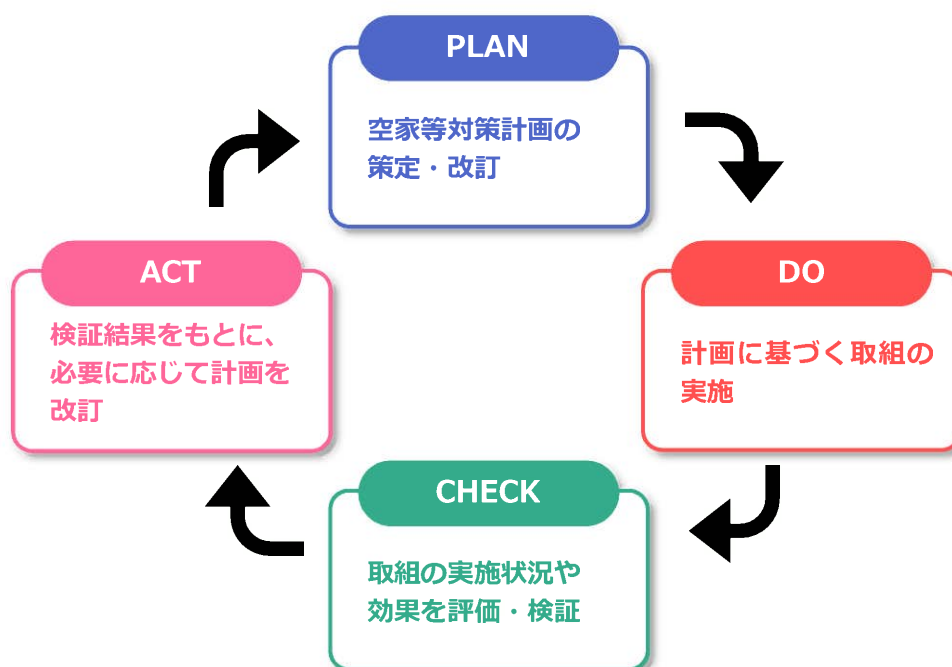
本計画は、市民が計画の内容について容易に知ることができ、かつ、広く市の取組みを周知することのできるインターネットを有効活用し、市のホームページで公表するものとします。

(2) 計画の見直しについて

本計画は、計画期間が満了する2022年度に見直しを行います。

計画の見直し(フォローアップ)にあたっては、「計画(PLAN)」「実施(DO)」「評価(CHECK)」「改善(ACT)」の4段階のサイクル(PDCAサイクル)により、市民の意見を反映させていきます。

また、計画の見直しの状況は、随時公開し、市民との情報共有を図ります。



巻末資料

No.	資料名
巻末資料 1	意向調査票
巻末資料 2	意向調査結果
巻末資料 3	吉野川市空家等対策の推進に関する条例
巻末資料 4	吉野川市空家等対策協議会規則
巻末資料 5	吉野川市空き家情報提供事業実施要綱
巻末資料 6	吉野川市来て観て住んで事業補助金交付要綱

空き家の実態・活用意向アンケート

● 次の住所にある建物についてお答え下さい。

徳島県吉野川市

通し番号 (管理用)

1. 建物の利用状況について

問1 建物の現在の状況についてお答え下さい。【当てはまるもの一つに○】

① 対象建物のことを知らない・心当たりがない

② 売却・譲渡済み

③ 解体済み

④ 居住者がいる

⑤ 空閑として利用している

⑥ 所有者・管理人は自分ではなく他の人である

⑦ 購入者または入居者を募集しているが、現時点では空き家になっている ⇒問2へ

⑧ 時々過ごすための家 (別荘など) として利用している ⇒問3へ

⑨ 物置として利用している ⇒問4へ

⑩ 全く利用していない ⇒問4へ

⑪ その他 ⇒問4へ

()

※?以降の複数の利用形態がある場合は、番号が小さい方を選択して下さい。

※ アンケート調査は、空き家となつている建物を対象とするため、①~⑥を選択された方はアンケート終了となります。ご協力ありがとうございます。

問2 購入者や入居者が決まらない理由は何だと思いますか? 【当てはまるもの全てに○】

※問1で⑦と回答した方のみ

① 募集し始めたばかりであるため (募集開始後1ヶ月以内)

② 売却価格又は募集家賃が高いため

③ 入居条件を厳しくしているため

④ ハットを認許できないため

⑤ 居住面積が狭小であるため

⑥ 建物や設備が古い・傷んでいるため

⑦ 最新の設備を備えていないため (H・床暖房・セキュリティ等)

⑧ 駐車場がないため

⑨ 日照条件が悪いため

⑩ バス停や駅から遠いなど、交通の便が悪いため

⑪ 商業施設や医療施設が少なく、日常生活が不便なため

⑫ 騒音や振動など、近隣環境がよくないため

⑬ 地域イメージがよくないため

⑭ 市況が悪いため (供給過剰・競合物件の存在・需要減退等)

⑮ 分からない

⑯ その他 ()

⇒ 全員問5へ

問3 どのくらいの頻度で利用していますか? 【最も近いもの一つに○】

※問1で⑧と回答した方のみ

① 月に1回程度

② 2~3ヶ月に1回程度

③ 半年に1回程度

④ 年に1回程度

⑤ 数年に1回程度

⇒ 全員問4へ

問4 購入者や入居者を募集していない理由として大きいものは何ですか? 【当てはまるもの全てに○】

※問1で⑧~⑩と回答した方のみ

① 将来自分や家族が居住する予定であるため

② 時々過ごすための家 (別荘など) として利用するため

③ 物置として利用するため

④ 売却価格又は募集家賃に納得できないため

⑤ 子供のために残しているため

⑥ 解体する予定のため

⑦ 建替えを予定しているため

⑧ リフォームを予定しているため

⑨ 利用方法が決まっていないため

⑩ どうしたらいいかわからないため

⑪ 家の安全性に不安があるため

⑫ 特に理由は無い

⑬ その他 ()

⇒ 全員問5へ

問5 建物の誰も住まなくなつて、どれくらい経ちますか? 【当てはまるもの一つに○】

① 1年未満

② 1年以上~3年未満

③ 3年以上~5年未満

④ 5年以上~10年未満

⑤ 10年以上

問6 対象建物の住まなくなつたさかきは何ですか? 【当てはまるもの一つに○】

① 住んでいた人が死亡した

② 住んでいた人が施設入所、入院した

③ 別の住宅を新築・購入又は賃貸して住み替えた ⇒問7へ

④ 居住用に取得したが入居していない

⑤ 賃借人が転居した

()

⇒ ③以外に○をした方は問8へ

問7 住み替えの理由は何ですか? 【当てはまるもの全てに○】

※問6で④と回答した方のみ

① 就職・転職・転勤のため

② 家族 (親や子供など) と同居するため

③ 子供の成長や教育のため

④ 家賃が安い

⑤ 維持管理が大変になったため

⑥ ハリアフリー設備がなく住みにくい

⑦ 通勤・通学・買い物などが不便だったため

⑧ 通風や騒音などの周辺環境条件に問題があったため

⑨ 周辺の治安に不安があったため

⑩ 災害に対する周辺環境の安全性に不安があったため

⑪ 分からない

⑫ その他 ()

2. 建物の基本情報

問8 建物の建築時期はいつごろですか? (〒号等に○、カッコ内に具体的な数字を記入)

① 明治・大正・昭和・平成・西暦 () 年ごろ

② 不明

問9 建物の延床面積と敷地面積をお教え下さい。【カッコ内に具体的な数字を記入】

延床面積 () m² 敷地面積 () m² ※1坪は3.3m²で換算してご記入下さい

問10 建物内に、台所・トイレ・浴室・洗面所はありますか? 【あるもの全てに○】

① 台所

② トイレ (洋式)

③ トイレ (洋式以外)

④ 浴室

⑤ 洗面所

問11 建物内に、高齢者のための設備はありますか? 【あるもの全てに○】

① 手すりがある

② まださやすい高さの浴槽 (設備所全てに○)

③ 廊下等が車いすで通行可能

④ 段差のない屋内

⑤ 道路から玄関まで車いすで通行可能

⑥ 玄関

⑦ トイレ

⑧ 浴室

⑨ 脱衣所

⑩ 階段

⑪ 居住室

⑫ その他 ()

問12 建物内に居住室は何室ありますか? 【カッコ内に具体的な数字を記入】

() 室 ※食堂やDKも含みます。ただし、流しや調理台を除いた広さが5m² (約3畳) 未満の場合は、「居住室」に数えません。

裏面に続きます

3. 建物の維持管理について

問13 建物の維持管理は、主にどなたが行っていますか？【当てはまるもの一つに○】

① 特に維持管理は行っていない⇒問16へ
 ② 所有者又はその家族・親族
 ③ 知人
 ⇒①以外に○をした方は問14へ

問14 建物の維持管理のため、どのようなことを行っていますか？【当てはまるもの全てに○】

※問13で②～⑤と回答した方のみ

① 屋内の清掃 ④ 破損箇所の修繕 ⑦ 庭木や雑草の手入れ
 ② 空気入れ替え ⑤ 郵便物等の回収 ⑧ その他（ ）
 ③ 水回りの点検 ⑥ 見回り

問15 維持管理の頻度は、概ねどのくらいですか？【最も近いもの一つに○】

※問13で②～⑤と回答した方のみ

① 週に1回程度 ④ 半年に1回程度 ⑦ 何かあったときに行く程度
 ② 月に1回程度 ⑤ 1年に1回程度
 ③ 2～3ヶ月に1回程度 ⑥ 2～3年に1回程度
 ⇒全員問16へ

問16 建物の維持管理について、お困りのことはありますか？【当てはまるもの全てに○】

① 身体的（年齢的）に大変 ④ 管理の委託料が高い ⑦ その他（ ）
 ② 現住所からの距離が遠い ⑤ 管理の仕方が分からない
 ③ 管理を頼める人がいない ⑥ 持たない

4. 建物の今後の活用について

問17 建物の活用について、今後のご希望をお答え下さい【当てはまるもの全てに○】

① 現状のまま（問1で回答した ⑤ 物置として利用する ⑩ 有償で行政等に利用して
 とおり）⇒問18へ ⑥ 解体したい もらいたい
 ② 自分又は家族が住む ⑦ 売却したい ⑪ 行政等に寄付したい
 ③ 子や孫に任せる（相続する） ⑧ 賃貸したい ⑫ その他（ ）
 ④ 時々過ごすための家（別荘など）として利用する ⑨ 無料でもいいから行政等に
 利用してもらいたい
 ⇒①以外に○をした方は問19へ

問18 現状のままの活用を希望される理由は何ですか？【ご自由にご記入下さい】

※問17で①と回答した方のみ

⇒問20へ

問19 現在、希望とは異なる使い方をしている理由は何ですか？【当てはまるもの全てに○】

※問17で②～⑩と回答した方のみ

① 老朽化しており、リフォームしない
 活用できそうにない
 ② 建物の安全性に不安がある
 ③ 売却または賃貸の相手が見つからない
 ④ 解体したいが、解体費用が高額で解体できない
 ⑤ 解体して更地になると、土地の固定資産税等が
 上がる
 ⑥ リフォームの費用が高い
 ⑦ 建物内に家財等が残っており、
 その処分に困っている

⑧ 相続人間で意見の違ひがある
 ⑨ 有効活用したいが、どうしたらいいか
 分からない
 ⑩ どこに相談すればいいのかわからない
 ⑪ 建物に愛着があるので、手放すか決められない
 ⑫ 持たない
 ⑬ その他（ ）

5. 空き家情報提供事業「吉野川市空き家バンク」について

問20 空き家情報提供事業「吉野川市空き家バンク」をご存知ですか？【当てはまるもの一つに○】

① 知らなかった⇒問21へ ② 知っているが、登録はしていない⇒問21へ ③ 既に登録している⇒問22へ

問21 空き家バンクへの登録について、どのようにお考えですか？【当てはまるもの一つに○】

※問20で①または②と回答した方のみ

① ぜひ登録したい ② 条件によっては登録したい ③ 登録は考えていない ④ 分からない

6. 空き家に関する行政への要望など

問22 空き家の維持管理・活用・解体等に関するご要望があれば、ご自由にご記入下さい。
 【空き家の維持管理に関すること】

【空き家の活用に関すること】

【空き家の解体等に関すること】

【その他】

7. 建物の所有者について

問23 所有者の方の年齢、現在の居住地及びお住まいの住居についてお答え下さい。
 【それぞれ当てはまるもの一つに○】

年齢 ① 20歳未満 ② 20歳代 ③ 30歳代 ④ 40歳代 ⑤ 50歳代
 ⑥ 60歳代 ⑦ 70歳代 ⑧ 80歳以上

現在の居住地 ① 吉野川市内 ② 徳島県内の市町村（吉野川市以外） ③ 県外

現在お住まいの住居 ① 自らの持ち家 ② 親族等の持ち家 ③ 賃貸住宅 ④ その他（ ）

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

卷末資料 2 意向調査結果

※集計中

巻末資料 3 吉野川市空家等対策の推進に関する条例

○吉野川市空家等対策の推進に関する条例

平成 27 年 12 月 21 日

条例第 31 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空家等の適切な管理及び活用の促進を図るため、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。）に定めるもののほか、本市における空家等に関する対策（以下「空家等対策」という。）の実施について必要な事項を定めることにより、市民等の生命、身体及び財産の保護並びに生活環境の保全を図り、もって安全で安心なまちづくりの推進及び地域コミュニティの活力の向上に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(基本理念)

第 3 条 空家等対策は、適切に管理さ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のないよう推進されなければならない。

2 空家等対策は、空家等の活用を促進するため、情報の収集その他の必要な措置が適切に講じられなければならない。

3 空家等対策は、市、所有者等、市民（通勤等のため市の区域に滞在する者を含む。以下同じ。）及び事業者の協働により推進されなければならない。

(市の責務)

第 4 条 市は、前条の基本理念（以下「基本理念」という。）及び法第 6 条第 1 項の規定により定める空家等対策計画に基づき、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

(所有者等の責務)

第 5 条 所有者等は、基本理念にのっとり、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことのないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

2 所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が老朽化等の原因により将来において特定空家等となるおそれがある場合は、改修等の必要な措置を講ずることにより、特定空家等の発生の防止に努めるものとする。

(市民及び事業者の責務)

第 6 条 市民及び事業者は、基本理念にのっとり、空家等対策に協力するよう努めるものとする。

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

(協議会の設置)

第 7 条 法第 7 条第 1 項の規定に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施について協議するため、吉野川市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

2 協議会は、委員 10 人以内をもって組織する。

3 前 2 項に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、規則で定める。

(助言等に係る手続)

第8条 市長は、法第14条第1項に規定する助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告又は同条第3項の規定による命令（次条において「助言等」という。）をしようとする場合その他必要と認めるときは、協議会の意見を聴くものとする。

(緊急安全措置)

第9条 市長は、特定空家等が倒壊等により人の生命若しくは身体に危害を加え、又は財産に重大な損害を及ぼすおそれが切迫している場合であって、所有者等に助言等を行ういとまがないと認めるときは、原則として所有者等の同意を得て、危険の回避に必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 前項の場合において、やむを得ない事情により所有者等の同意を得ることができないときは、措置に係る空家等の所在地及び措置の内容を所有者等に通知するものとする。ただし、所有者等の所在が知れないときは、通知すべき内容を公告することをもって通知に代えることができる。

3 市長は、第1項の措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

(関係機関との連携)

第10条 市長は、空家等対策の実施に当たり必要と認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な協力を求めることができる。

(補則)

第11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、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成28年4月1日から施行する。

(準備行為)

2 協議会の委員の選任のために必要な行為その他協議会の設置のために必要な準備行為は、この条例の施行前においても行うことができる。

(吉野川市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の一部改正)

3 吉野川市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（平成16年吉野川市条例第48号）の一部を次のように改正する。

空家等対策協議会委員	〃 6,200円
------------	----------

巻末資料 4 吉野川市空家等対策協議会規則

○吉野川市空家等対策協議会規則

平成 28 年 3 月 25 日

規則第 6 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、吉野川市空家等対策の推進に関する条例(平成 27 年吉野川市条例第 31 号。以下「条例」という。)第 7 条第 3 項の規定に基づき、吉野川市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の組織に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この規則において使用する用語の意義は、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。

(所掌事務)

第 3 条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 法第 9 条第 1 項に基づく空家等の調査及び同条第 2 項に基づく特定空家等の立入調査の方針に関すること。
- (4) 法第 14 条第 1 項から第 3 項までの規定に基づく特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) その他協議会が必要と認めること。

(組織等)

第 4 条 協議会は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する委員をもって構成する。

- (1) 自治会の代表者
- (2) 吉野川市議会の代表者
- (3) 弁護士
- (4) 宅地建物取引士
- (5) 土地家屋調査士
- (6) 徳島県東部県土整備局吉野川庁舎の職員
- (7) 吉野川市職員
- (8) その他協議会が必要と認める者

2 委員は、職務上知ることのできた秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(任期)

第 5 条 委員の任期は、4 年とし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

(会長及び副会長)

第 6 条 協議会に、会長及び副会長各 1 人を置く。

2 会長は、市長をもって充て、副会長は、会長が協議会に諮って指名する者をもって充てる。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 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。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、建設部都市計画住宅課において処理する。

(補則)

第8条 この規則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

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

巻末資料 5 吉野川市空き家情報提供事業実施要綱

吉野川市空き家情報提供事業実施要綱

(趣旨)

第1条 この告示は、吉野川市における空き家の有効活用を通して、吉野川市の地域活性化並びに定住人口及び交流人口の増加を図るため、吉野川市空き家情報提供事業について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において、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) 空き家 吉野川市内に存する空き家（空き家となる予定のものを含む）。をいう。
- (2) 所有者等 空き家に係る所有権又は売却若しくは賃貸を行うことができる権利を有する者をいう。ただし、宅地建物取引業を営む者を除く。

(適用上の注意)

第3条 この告示は、吉野川市空き家情報提供事業以外による空き家の取引を規制するものではないものとする。

(空き家の登録申込み等)

第4条 空き家の登録を受けようとする所有者等（以下「登録申込者」という。）は、吉野川市空き家情報登録申込書（様式第1号）に誓約書（様式第2号）を添えて、市長に申し込まなければならない。

2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容等を確認の上、吉野川市空き家情報台帳（様式第3号。以下「台帳」という。）に登録するものとする。

3 市長は、前項の規定による登録をしたときは、その旨を当該登録申込者に吉野川市空き家情報登録決定通知書（様式第4号）により通知するものとする。

4 市長は、第2項の規定により登録した台帳の情報については、登録申込者の住所、氏名、権利関係、電話番号及び電子メールアドレスを除き、市ホームページ等に掲載し周知するものとする。

(空き家に係る登録事項の変更の届出)

第5条 前条第3項の規定による登録の通知を受けた登録申込者（以下「登録者」という。）は、当該登録に係る事項に変更があったときは、速やかに吉野川市空き家情報登録事項変更届出書（様式第5号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による変更の届出があったときは、その内容等を確認の上、当該変更に係る台帳の登録事項を変更するものとする。

3 市長は、前項の規定による変更をしたときは、当該登録者に吉野川市空き家情報登録事項変更通知書（様式第4号）により通知するものとする。

(空き家に係る登録の抹消の届出)

第6条 市長は、登録者から吉野川市空き家情報登録事項抹消届出書（様式第5号）の提出があったとき又は当該空き家に係る所有権その他の権利に異動があったときは、台帳から登録を抹消するとともに、当該登録者に吉野川市空き家情報登録事項抹消通知書（様式第4号）により

通知するものとする。

(空き家利用希望者の利用申込み等)

第7条 台帳に登録された空き家の利用を希望する者（以下「利用希望者」という。）は、吉野川市空き家利用希望申込書（様式第6号）に誓約書（様式第7号）を添えて、市長に申し込まなければならない。

2 利用希望者は、吉野川市外に居住する者で、吉野川市に定住又は滞在を目的として空き家の購入又は賃借を希望し、かつ、地域の活性化に寄与しようとするものでなければならない。

3 市長は、登録者に対して利用希望者の情報を、利用希望者に対して登録者の情報をそれぞれ提供するものとする。

(登録者と利用希望者の交渉等)

第8条 市は、登録者及び利用希望者に係る空き家に関する交渉、売買契約及び賃貸借契約について、直接これに関与しないものとする。

(補則)

第9条 この告示に定めるもののほか、この事業の実施に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この告示は、平成20年3月7日から施行する。

巻末資料 6 吉野川市来て観て住んで事業補助金交付要綱

吉野川市来て観て住んで事業補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この告示は、子育て世代への支援、若者世代の移住・定住人口の増加及び地域経済の活性化を図るため、本市の区域内で定住を希望する若者が住宅の新築、増築又は購入に要した費用に対し、予算の範囲内において補助金を交付することについて定めるものとし、この告示に定めるもののほか必要な事項については、吉野川市補助金交付規則（平成16年吉野川市規則第45号。以下「規則」という。）に定めるところによる。

(定義)

第2条 この告示において、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) 定住 永住することを前提に、本市の住民基本台帳に記載され、かつ、生活の本拠が本市にある状態をいう。
- (2) 転入者等 次に掲げる者をいう。
 - ア 定住の意思をもって、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。）に居住するため本市へ転入する者（当該転入の日前1年以内に本市に住所を有していない者に限る。）
 - イ 吉野川市新婚世帯家賃補助金交付要綱（平成24年吉野川市告示第43号）に定める補助金の交付の対象となる民間賃貸住宅から補助対象住宅へ転居する者（当該民間住宅へ居住するに当たり市外から転入した者に限る。）
 - ウ 吉野川市新設等事業所への転勤等による転入世帯家賃補助金交付要綱（平成26年吉野川市告示第29号）に定める補助金の交付の対象となる民間賃貸住宅から補助対象住宅へ転居する者
- (3) 市内業者 本市に本社又は本店を有している法人又は個人
- (4) 多子世帯 補助対象住宅に係る所有権保存又は所有権移転の登記の日（以下「登記日」という。）において中学生以下の子ども3人以上と同居し、かつ、補助対象住宅の建築又は購入後においても当該子どもと3年以上同居する見込みの世帯をいう。

(補助対象住宅)

第3条 補助対象住宅は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 本市の区域内において新築し、増築し、又は購入したものであること。
 - (2) 玄関、居室、便所、台所及び風呂（以下「生活機能」という。）を備えていること。
 - (3) 生活機能（増築の場合にあっては、当該増築部分における生活機能に限る。）の延べ床面積が50平方メートル以上であること。
 - (4) 店舗等との併用住宅の場合にあっては、生活機能の延べ床面積が全体の延べ床面積の2分の1以上であること。
 - (5) 増築の場合にあっては、当該増築部分が既存の住宅部分から独立して生活機能を有していること。
- 2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する住宅は、補助対象住宅としない。
- (1) 相続、贈与等により対価を伴わずに取得したもの
 - (2) 2親等以内の親族から購入したもの
 - (3) 公共工事等に伴う移転補償により取得したもの

(補助対象者)

第4条 補助金の交付の対象となる者（以下「補助対象者」という。）は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1) 登記日において、40歳未満の者又は生計を一にする同居の配偶者が40歳未満の者（吉野川市新婚世帯家賃補助金交付要綱に定める補助金の交付対象期間中に民間賃貸住宅から補助対象住宅へ転居する者を除く。）であること。
- (2) 補助対象住宅の所有権を2分の1以上有していること。
- (3) 世帯全員が市税その他の公課を滞納していないこと。
- (4) 過去にこの要綱又は吉野川市に住んでみんで事業補助金交付要綱（平成27年吉野川市告示第15号）に基づく補助金の交付を受けていないこと。

(補助金の額)

第5条 補助金の額は、別表のとおりとし、次に掲げる要件（同表において「加算要件」という。）を満たした場合にあっては、それぞれ同表に定める加算額を加算して得た額とする。ただし、実質住宅取得金額が当該額に満たない場合は、実質住宅取得金額（1万円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）とする。

- (1) 補助対象者が転入者等である場合
- (2) 補助対象住宅を市内業者が建築し、又は市内業者から購入した場合
- (3) 補助対象住宅において親世帯と3年以上同居し、若しくは市内に存する親世帯の住居から2キロメートルの範囲内の区域において補助対象住宅に3年以上居住し、又は永続的に自治会へ加入することを誓約した場合
- (4) 多子世帯である場合

(補助金の交付の申請)

第6条 補助金の交付を受けようとする補助対象者は、登記日から180日以内に、補助金交付申請書（様式第1号）に次に掲げる関係書類を添えて、市長に申請しなければならない。

- (1) 定住誓約書（様式第2号）
- (2) 補助対象住宅に係る工事請負契約書又は売買契約書の写し
- (3) 補助対象住宅の登記事項証明書（所有者が記載されているものに限る。）
- (4) 補助対象住宅の位置図及び平面図（間取り及び面積が確認できるもの）
- (5) 補助対象住宅の現況写真（外観及び内観が確認できるもの）
- (6) 建築費又は購入費の支払を証する書類
- (7) その他市長が必要と認める書類

(補助金の交付の決定)

第7条 市長は、前条の規定により提出された書類等の審査及び必要に応じて行う実地調査等により、補助対象者として適合するか否かの確認を行い、適当と認めたものについて補助金の交付を決定し、補助金交付決定通知書（様式第3号）により当該申請を行った者に通知するものとする。

(補助金の交付の請求)

第8条 規則第13条の規定による補助金の交付の請求は、補助金交付請求書（様式第4号）によるものとする。

(補助金の返還等)

第9条 市長は、規則第16条に定めるもののほか、補助金の交付を受けた者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、補助金返還命令書（様式第5号）により当該補助金の返還を命ずるものとする。

- (1) 補助金の交付を受けた日から起算して3年以内に転居し、又は転出したとき。
- (2) 補助金の交付を受けた日から起算して3年以内に補助対象住宅の所有権を第三者に移転したとき（相続の場合を除く。）。
- (3) 第5条に掲げる要件を満たさなくなったとき。
- (4) この告示及びこの告示の規定に基づく市長の指示又は命令に違反したとき。

(関係書類の保管)

第10条 補助金の交付を受けた者は、規則第17条に規定する帳簿、証拠書類等を補助金の交付を受けた年度終了後5年間保管しなければならない。

(補則)

第11条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成29年4月1日から施行する。

(適用区分)

2 この告示は、平成29年3月1日から平成32年3月31日までの間に所有権保存又は所有権移転の登記を行った補助対象住宅について適用する。

(この告示の失効)

3 この告示は、平成32年3月31日限り、その効力を失う。

(失効に伴う経過措置)

4 この告示の失効の際現に第6条の規定による補助金の交付申請をしている者については、この告示は、前項の規定にかかわらず、なおその効力を有する。

別表（第5条関係）

区分		新築又は増築の場合	購入の場合
基本額		30万円	15万円
加算額	加算要件を2以上満たす場合	30万円	30万円
	加算要件を全て満たす場合	60万円	45万円

備考 既存住宅の表題登記における新築の日から3年以内の建売住宅の購入にあつては、新築とみなして、この表を適用する。