

# 丸亀市空家等対策計画



平成 29 年 3 月 丸亀市  
令和 4 年 5 月 改定

## 目 次

1. はじめに	1
2. 計画の対象区域	3
3. 計画期間	3
4. 丸亀市における空家等の現状	3
5. 空家等に関する課題	10
6. 空家等対策に関する目的と基本方針	13
7. 空家等対策 計画	13
資料	27

## 1. はじめに

空家は、少子高齢化や核家族化などにより年々増加しており、今後も人口減少などによってさらに増えていくと見込まれています。所有者等に、適切に維持管理されている空家は問題ありませんが、さまざまな理由から長期間放置されている空家は、老朽化による倒壊、樹木・雑草の繁茂、不法侵入などの問題が発生し、防災、衛生、景観等地域住民の生活環境に、深刻な悪影響を及ぼしていることが近年大きな問題となっております。

このような中、「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「特措法」という。）」が平成 26 年 11 月 27 日に公布され、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。

空家等の管理は、所有者等が適切に実施することを原則としつつ、住民に最も身近な市などの地方公共団体が、地域の実情に応じて、地域の活性化等の観点から空家等の有効利用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等について必要な措置を講ずることが可能となりました。

本市においても、従前より空家対策を推進しておりましたが、特措法の成立を踏まえ、平成 27 年 10 月 1 日に「丸亀市空家等対策の推進に関する条例」（以下「空家条例」という）を施行し、特措法に基づいた空家対策に着手いたしました。

本計画は、特措法第 6 条第 1 項「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。」に基づく計画であるとともに、空家条例第 5 条「市は、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、空家等対策計画を定めるものとする。」に基づく計画であります。

本計画は、市長、地域住民、市議会議員、並びに法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者、及び関係行政機関職員等で構成される「丸亀市空家対策協議会（以下「協議会」という。）」において協議し、パブリックコメントを経て平成 29 年に策定した当初計画を引き継ぎ、空家等対策の更なる充実を図るために策定するものであります。本計画の推進については、今後も協議会や関係各機関、並びに市民の皆様のご意見等をいただきながら、着実に実行してまいります。

### ※SDGs との関係性

SDGs とは、2015 年 9 月に国連で採択された持続可能な開発のための 2030 アジェンダの中に掲げられている 17 の目標のことです。世界全体の経済、社会及び

環境の三側面を不可分のものとして調和させ、誰一人取り残すことなく、貧困・格差の撲滅等、持続可能な世界を実現するために、先進国と開発途上国が共に取り組むべき国際社会全体の普遍的な目標とされています。

わが国では、2020年12月にSDGs推進本部が策定した「SDGsアクションプラン2021」において、コロナ禍からのよりよい復興と新たな時代への社会変革のために、SDGsの達成に向けた取組を加速するとしており、「SDGs実施方針」では、地方自治体の様々な計画にSDGsの要素を反映するなど、推進体制を確立することを期待しているところです。

丸亀市空家等対策計画は、地域住民、民間団体や関係法人等と連携して空家等に関する施策を推進し、地域の生活環境の保全を図ることなどを目的としており、「11 住み続けられるまちづくりを」・「17 パートナーシップで目標を達成しよう」の理念と方向性が同じであり、本計画を推進することにより、SDGsの達成につなげていきます。



## 2. 計画の対象区域

実態調査の結果によると、島嶼部を含む市内全域に空家等がみられることから、本計画の対象区域は本市全域とします。

なお、本市都市計画の内容を精査するとともに、今後実施予定の実態調査の結果を踏まえ、重点的に取り組む地域についての検討を行います。

## 3. 計画期間

計画期間は、令和4年度から令和8年度の5年間とし、市内における空家等の状況、本市の様々な計画、事業等の変化を踏まえ、必要に応じて内容の改定を行うものとします。また、令和7年度には実態調査を実施し、次期計画の基礎資料として活用します。

## 4. 丸亀市における空家等の現状

総務省が実施している「住宅・土地統計調査」では、丸亀市における空き家の状況は表-1のとおりであり、特に対策が必要となる「その他の住宅」は、平成20年から平成25年の5年間で0.3%減少していますが、平成25年から平成30年の5年間では0.3%増加しています。

表-1

### ■市町別空き家率の状況(「住宅・土地統計調査」)

(単位:戸、%)

調査年	市町名	住宅総数①	空家総数②		空家率 ②/①×100	空家率 その他の住宅※ ③/①×100
				その他③		
平成20年	丸亀市	48,840	9,140	4,890	19.3%	10.0%
	香川県	446,400	71,400	33,100	16.0%	7.4%
平成25年	丸亀市	49,390	8,240	4,780	16.7%	9.7%
	香川県	470,500	80,900	45,700	17.2%	9.7%
平成30年	丸亀市	53,430	9,590	5,340	17.9%	10.0%
	香川県	487,700	88,200	46,700	18.1%	9.6%

※その他の住宅：人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。

本調査はあくまでデータ抽出による統計調査であることから、本調査結果だけでは、本市の実態を正しく把握できないおそれがあります。

そこで、平成 27 年度には、地域の実情に即した空家等対策計画を策定するために、実態調査を実施いたしました。

#### ◆実態調査の概要

丸亀市内全域のすべての家屋に対し、外観目視による現地調査を実施し、空家等を特定しました。調査は本市が独自に作成した不良度判定基準表（表-2）を用い、不良度判定及び外観の写真撮影を行いました。また現地実態調査で取得した調査項目をデータベース化し、地図情報システム上に反映させました。

- ・調査期間：平成 27 年 5 月 20 日から平成 28 年 2 月 29 日まで
- ・調査受託者：株式会社ゼンリン高松営業所
- ・調査対象：「戸建住宅」・「長屋住宅」・「併用住宅」・「店舗・事務所」・「工作物のみ」・「その他」の用途に区分して調査を実施した。「長屋住宅」については、「長屋」の全室が「空室」の場合、1 つの調査対象としました。「併用住宅」いわゆる店舗兼住居の場合、またアパート・マンションといった「共同住宅」は公営を除き全室空室の場合 1 つの調査対象としました。
- ・不良度判定：表-2 による判定点数により、表-2-1 のように A から E までの 5 段階に空家を分類しました。



表-2

空家等「調査票」兼建築物の不良度判定表

ID: {ID}

丸亀市役所

空き家番号		住宅地図帳	{地図帳番号}	調査員名	
調査	1:可 2:不可	空き家種別	1:空家 2:空家候補	{空家種別}	調査年月日
建物所在地	{建物所在地}	建物名称	{建物名称}		
階数	1:一階 2:二階 3:三階 4:四階以上	売賃物件表示等	1:無 2:賃物件 3:売物件	市提供情報区分	{市提供区分}
建物用途	1:戸建住宅 2:長屋住宅 3:併用住宅 4:店舗・事務所 5:工作物のみ 6:その他				
老朽度・危険度のランク	1:A 2:B 3:C 4:D 5:E	周囲に対する危険度のランク	1:I 2:II		
近景画像			遠景画像		
景観の状況	門柱・塀の傾き、損傷	1:有 2:無	臭気の発生	1:有 2:無	
	雑草の繁茂	1:有 2:無	スズメバチ等の害虫の発生	1:有 2:無	
	立木の腐朽、倒壊、はみ出し	1:有 2:無	ゴミ等の放置又は不法投棄	1:有 2:無	

1. 判定基準

評定区分	評定項目	評定内容	評点	測定点
1	①基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	
		(2) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		(3) 不明 (目視ができず判断できない)	—	
	②外壁	(1) 外壁の構造が粗悪なもの	25	
(2) 不明 (目視ができず判断できない)		—		
2	①基礎、土台、柱、又は梁	(1) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	
		(2) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		(3) 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		(4) 不明 (目視ができず判断できない)	—	
	②外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
		(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
		(3) 不明 (目視ができず判断できない)	—	
	③屋根	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
		(2) 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25	
		(3) 屋根が著しく変形したもの	50	
(4) 不明 (目視ができず判断できない)		—		
3	①外壁	(1) 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	
		(2) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
		(3) 不明 (目視ができず判断できない)	—	
	②屋根	(1) 屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
		(2) 不明 (目視ができず判断できない)	—	
		4	①雨水	
(2) 不明 (目視ができず判断できない)	—			

※上記項目に1つでも「不明」がある場合は、右記の「不明有」に○囲み、「合計点」を記入すること

不明有り	合計	点
------	----	---

2. 老朽度・危険度のランク

ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能	0~39点
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	40~69点
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	70~99点
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	100~149点
E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い	150点以上

3. 周囲に対する危険度のランク

ランク	判定内容
I	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車輛に危険を及ぼす可能性がない
II	倒壊した場合に、隣家又は公道を通行する人・車輛に危険を及ぼす可能性がある

表-2-1

ランク分け基準抜粋

ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能	0～39点
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	40～69点
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	70～99点
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	100～149点
E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い	150点以上

◆実態調査の結果

ランクごとの件数は表-3のとおり（なお、詳細なデータは巻末「資料」参照のこと）。概ね5等分に近い結果となりました。

表-3

ランク	件数
A	446
B	371
C	445
D	579
E	409
計	2,250

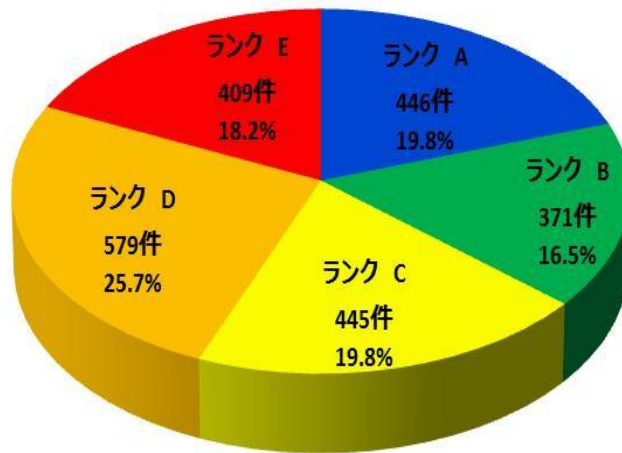
表-3をグラフで示すと図3-1のとおり、5等分のイメージがグラフでも読み取れます。





図-3-1

### 老朽度・危険度のランク

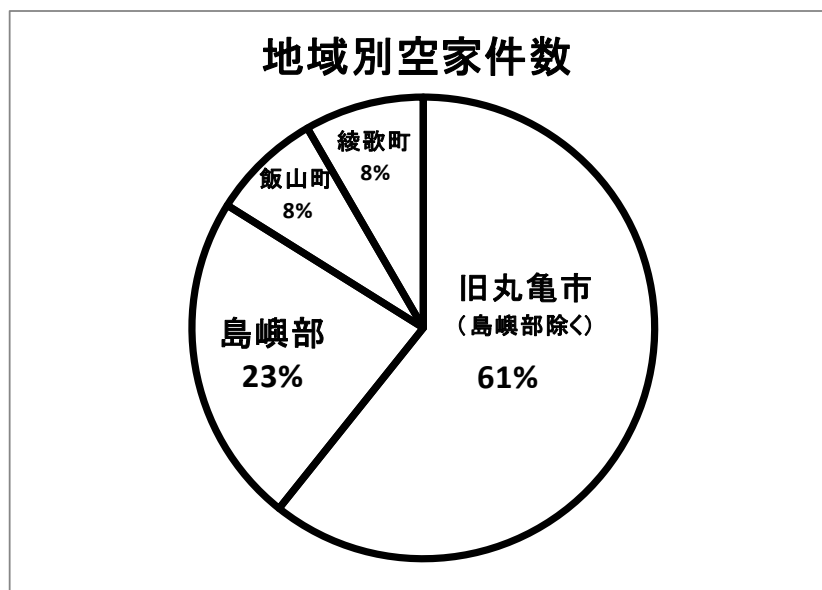


- A 小規模の修繕により再利用が可能
- B 管理が行き届いていないが当面の危険性は少ない
- C 管理が行き届いておらず損傷が激しい
- D 倒壊の危険性があり修繕や解体などの緊急度が高い
- E 倒壊の危険性があり解体などの緊急度が極めて高い

地域別の空家件数は図-3-2のとおりです。

図-3-2

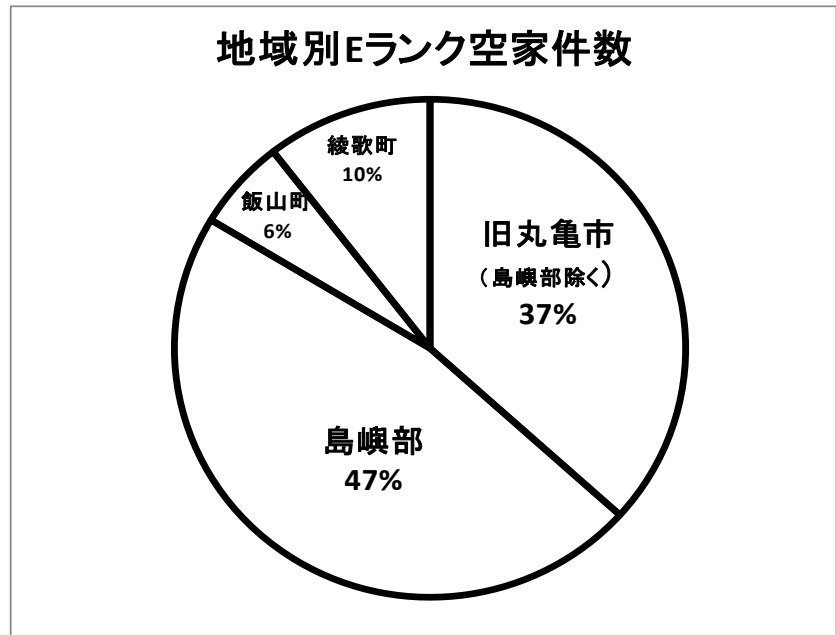
地域別	空家件数
旧丸亀市 (島嶼部除く)	1,366
島嶼部	522
飯山町	174
綾歌町	188
合計	2,250



地域別の E ランクの空家件数は図-3-3 のとおりです。

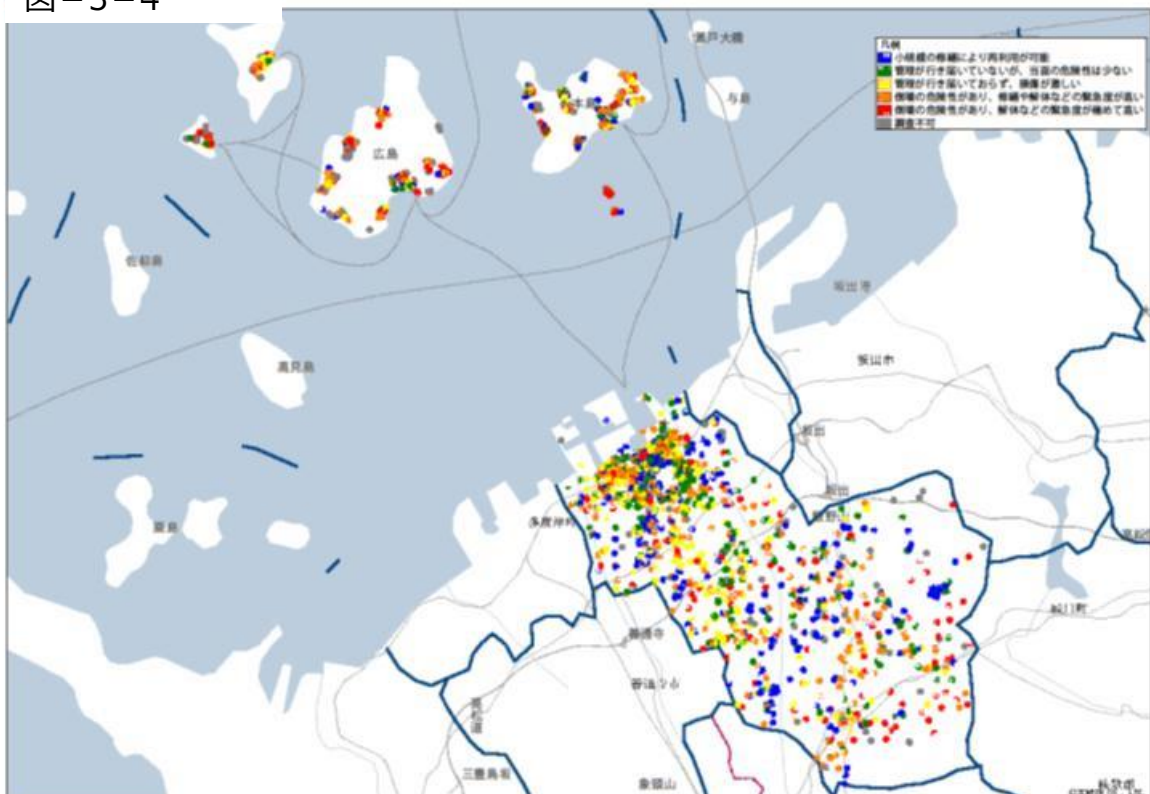
図-3-3

地域別	Eランクのみ 空家件数
旧丸亀市 (島嶼部除く)	150
島嶼部	192
飯山町	24
綾歌町	43
合計	409



丸亀市全体の空家分布図は図-3-4 のとおりです。

図-3-4



◆実態調査結果による本市における空家等の現状

今回の実態調査の結果、老朽度・危険度判定可能であった空家 2,250 件の内、倒壊の危険性があり解体などの緊急度が極めて高い、老朽度・危険度「ランク E」が占める割合は、全体の 18.2%（409 件）であり、また小規模の修繕等により再利用が可能な、老朽度・危険度「ランク A」の割合は 19.8%（446 件）でありました。

また、ランク E の空家が 10 件以上あった町（島嶼部・綾歌町は大字ごと）は表-3-5 のとおりです。

表-3-5

町名等	件数
手島町	21
本島町 生ノ浜	20
牛島	19
広島町 青木	19
広島町 立石	18
広島町 江の浦	16
広島町 小手島	16
郡家町	12
本島町 笠島	12
本島町 泊	12
福島町	11
綾歌町 栗熊東	11
綾歌町 富熊	11

本市の地理的特徴として、人口、住宅数が多い郡家町を除けば、島嶼部が上位を占めていることがわかります。しかしながら一方で島嶼部においては人口密度が低く、周辺住民に悪影響を及ぼしている空家は比較的少ないものと推測できます。

陸域について、図-3-4 を見ますと、空家総件数については陸域北部、旧丸亀市のいわゆる中心市街地と呼ばれる部分が多くなっています。特に御供所町周辺では、公道、私道共に道幅が狭く、空家を含む住宅が密集している地域が存在しており、周辺に悪影響を及ぼしている、ランク C 以上の空家が多くみられます。本計画の今後の重点地域の検討に、本調査結果なども活用してまいります。また、これら老朽危険かつ周辺に悪影響を及ぼしている空家は今後特措法に規定されている「特定空家等」に該当する可能性もあり、本計画に則した対策が必要であるといえます。

一方で、老朽危険度の低い A、B ランクの空家も全体の約 36% を占め、老朽危

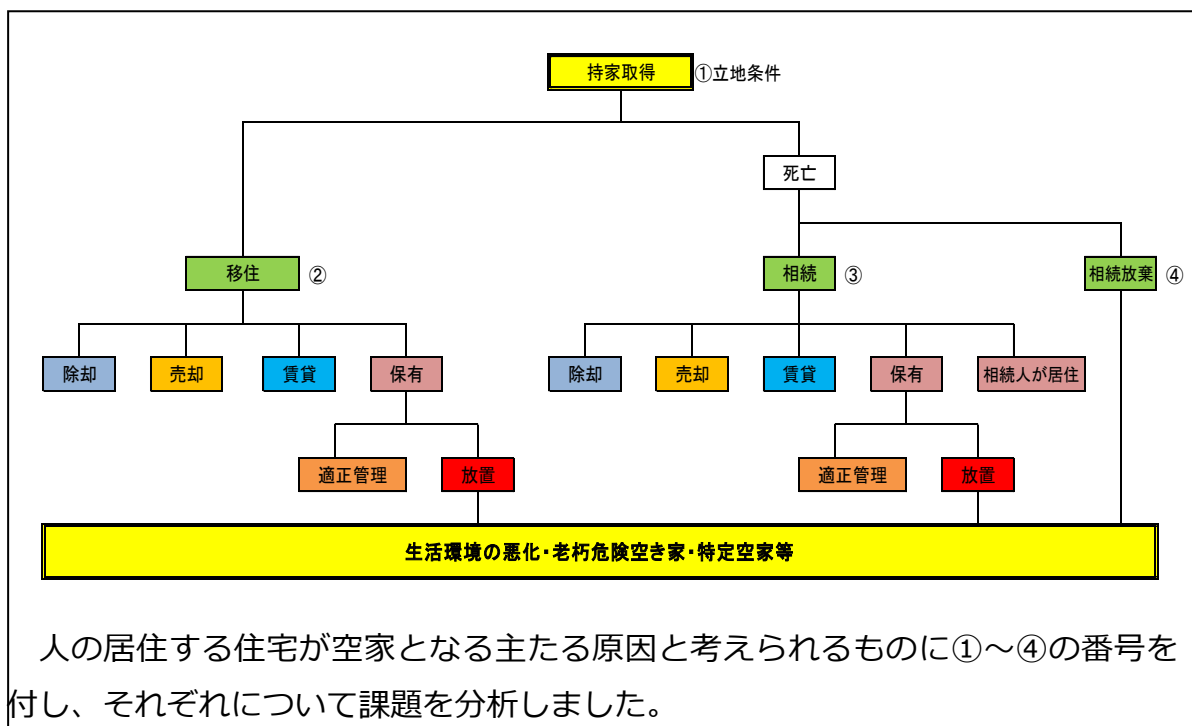
除空家の対策と共に、利活用可能な空家についての対策も必要であるといえます。

## 5. 空家等に関する課題

実態調査の結果、本市空家の現状が明らかになりました。

人の居住する住宅（持家）が空家となり、やがて周辺に悪影響を及ぼす一般的な過程を図示すると図-4のとおりです。

図-4



### ①立地条件

本市の特徴の一つとして、住宅が島嶼部にある場合は陸域部と比べ、空家率が高くなるのは調査結果のとおりです。人口の減少問題は島嶼部のみの問題ではありませんが、その影響がより顕著であることが最大の原因であると考えられます。

一方で、密集市街地に住宅が有る場合、例えば空家を除却したとしても、接道要件などの問題で、跡地の再活用がしにくいことが、大きな原因のひとつであります。

また、所有者等側の要因のひとつとして、『建物の利用予定がないが、更地にすると固定資産税が上がってしまうので壊せない』という考え方がありますが、一般的に都市部のほうが、税額が高額になることも、密集市街地の空家が放置

される原因のひとつであるといえます。

## ②移住

移住したのちも、**除却** **売却** **賃貸**を実施せず、住居を保有し続ける場合、適正な管理が実施されないと、周辺に悪影響を及ぼします。

原因としましては、都市圏への人口流出や、核家族化の進展に伴い、自宅での介護等が出来ず、施設などに入居する事例が増加したことなどが考えられ、遠方に移住したり、高齢化等により適正な管理が出来なくなります。

## ③相続

相続の場合も②移住の場合と同じく、住居を相続したのちも、**除却** **売却** **賃貸**を実施せず、なおかつ相続人自身も居住しないまま保有し続ける場合、適正な管理が実施されないと、周辺に悪影響を及ぼします。

少子高齢化の進展に伴い、相続人数が減少することで、相続人一人当たりにかかる負担増や、たとえば90歳の父親から70歳の息子への相続、いわば「老老相続」とでも言うべき現象が、空家増の原因のひとつであると考えられます。

逆に、ある相続開始時に、相続人間で意思統一が出来なかった場合に多いと思われるが、誰が空家を相続するか決まっていなまま（問題の先送りも含む）放置され、相続の細分化が起こり、今となってはどこから手をつければいいのか分からないほど相続人が増加し、処分のしようがない状況になることも、周辺に悪影響を及ぼす空家増の原因のひとつであると考えられます。

## ④相続放棄

本市での実例報告はまだ少ないですが、全ての相続人が相続放棄した場合、何ら管理が行われないことから、当該空家が周辺に悪影響を及ぼすことは時間の問題であり、特措法による簡易な代執行（詳しくは後述）など、何らかの対策が必要であります。この場合も含めて市の財政負担が大きくなります。

①～④の場合における課題について、空家等対策計画に盛り込むべき対策案は表－5のとおりです。

表－ 5

番号	空家等対策計画において今後検討すべき対策案
①	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家の存在する立地（島嶼部・住宅密集地など）に適した施策の実施</li> <li>・ 空家対策に資する適切な税制の研究と施策の検討</li> </ul>
②	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人口流出減少・定住促進施策の実施</li> <li>・ 空家の除却、売却、賃貸等の支援施策＝除却と利活用（保存も含む）支援施策</li> <li>・ 遠方、高齢化の場合でも、適切な管理が可能となる（地域住民、民間団体や関係法人等の連携も含む）施策</li> </ul>
③	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ②と同じ施策に加え、相続（法律）に関する適切な助言指導等が実施できる施策</li> </ul>
④	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 相続人がいない場合に迅速な対応が出来る体制づくり及び法解釈の研究</li> <li>・ 簡易な代執行に伴う財政負担軽減施策の要望及び実施</li> </ul>



## 6. 空家等対策に関する目的と基本方針

特措法などの国の施策、条例、及び4、5章における本市の現状・課題等を踏まえ、本計画における目的と、基本方針をつぎのとおり定めます。

### ◆目的

本計画は、法令と同じく、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します。

### ◆基本方針

- ①空家等の適切な管理は第一義的には所有者等の責務であります。公共・公益上必要な場合において、本計画に基づき所要の対策及び措置を講じていきます。
- ②特定空家等に対する措置を適切に実施するとともに、所有者等が実施する老朽危険な空家等の除却支援と、利活用が可能（積極的な利活用の他に、文化的な保存等も含む）な空家等の有効活用を推進していきます。
- ③本計画は、「丸亀市空家対策協議会」を中心に推進してまいります。計画の内容については、本市の様々な計画、事業等に密接に関係しておりますので、「空き家対策庁内連絡会」はじめ、庁内の関係各部署と連携し、総合的に推進していきます。
- ④本計画は、地域住民、民間団体や関係法人等と連携し推進していきます。

## 7. 空家等対策計画

本章からは「6. 空家等対策に関する目的と基本方針」における基本方針に基づき、計画内容を示します。

- ①空家等の適切な管理は第一義的には所有者等の責務であります。公共・公益上必要な場合において、本計画に基づき所要の対策及び措置を講じていきます。

### ◆公共・公益上必要な場合について

特措法が成立した背景にもありましたが、老朽危険空家等が管理不全のまま放置されますと、倒壊、樹木・雑草の繁茂、不法侵入などの問題が発生し、防災、衛生、景観、防犯等地域住民の生活環境に、深刻な影響を及ぼします。更に、

本市の属する地域においては、今後南海トラフを震源とする地震による被害も懸念されており、老朽危険空家等の存在は、その被害を拡大させるおそれがあります。したがって、老朽危険空家等の対策を推進することは、市民の安全安心を守る「公共・公益上必要な場合」であるといえます。また、老朽危険度が低い空家等が管理不全のまま放置されますと、老朽危険度が高いものと比べ、短期的な悪影響は少ないものの、利活用が行われないことから、それに伴う雇用や消費活動等の機会が失われ、その地域が本来持っている価値や魅力が十分に発揮されず、社会的な損失が発生することになります。長期的には、将来の老朽危険空家の発生を食い止める事もできないので、空家等の利活用対策を推進することも「公共・公益上必要な場合」といえます。更に一例をあげますと、都市計画マスタープランや立地適正化計画などの、本市都市計画に基づき実施される施策につきましては、適切な管理が行われている空家等も含めた、市全体の建築物や公園等が対象となりますが、これら本計画で直接規定する以外の空家等対策についても、「公共・公益上必要な場合」であると想定されますことから、本計画との整合性は保たれていると考えられます。

◆所有者等による空家等の適切な管理を促進します。

特措法にもありますように、空家等の管理は、第一義的には当該空家等の所有者または管理者の責任において行われるべきものであります。そこで空家等の適切な管理に対する所有者等の意識を高めるため、広報やホームページ等で機会を捉え「空家等の適切な管理は所有者等の責務である」ことを周知するものとし、併せて特措法等の国の施策や条例、本計画等も周知いたします。既に効果が高い周知方法として、本市税務課が送付する固定資産税の納付書に、空家対策に関する周知文書を同封する方法を実施しており、今後も活用していきます。

また、空家等の管理に関する所有者等からの相談を受けるため、都市計画課に相談窓口を設置し、相談の内容に応じ必要な助言を行うものとしします。

②特定空家等に対する措置を適切に実施するとともに、所有者等が実施する老朽危険な空家等の除却支援と、利活用が可能（積極的な利活用の他に、文化的な保存等も含む）な空家等の有効活用を推進していきます。

◆特定空家等の認定・組織

特措法では、「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「特定空家等」と定めています。特定空家等に適切な措置を実施することが、特措法の大きな柱となっておりますが、本市では、特定空家等を認定する際に、必ず「丸亀市空家審査会（以下「審査会」という。）」における審査を経て実施することになっています。

審査会は法務、不動産、建築等に関する学識経験者その他の市長が必要と認められる者をもって構成されており、協議会と併せて本市空家対策の重要な役割を担います。

#### ◆特定空家等の認定・ガイドライン

特定空家等を認定するための基準につきましては、国において「特定空家等の是正措置に関するガイドライン（以下「ガイドライン」という）」が示されています。

ガイドラインには、『市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものです。したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により「特定空家等」に対応することが適当である。』と記載されていることから、以下に本市が把握している空家等の実情や、周辺自治体の基準等も踏まえた「本市ガイドライン」を示します。いずれの基準も将来の蓋然性を含む概念であり、定量的な基準により判断することになじまないことから、本市が特定空家等と認定し、措置を講ずるか否かについては、周辺の建築物や通行人等に被害を与える状況にあるか、また、その程度が社会通念上許容される範囲を超えているか否かにより重点を置き、審査会において専門家の意見を踏まえ総合的に判断します。

#### ◆本市ガイドライン

空家等の状態が以下の（１）から（４）の状態いずれか（複数の状態を兼ねる場合もある）であること。

- （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な状態

それぞれの状態の具体的な判断基準は表－6のとおりです。

表－6

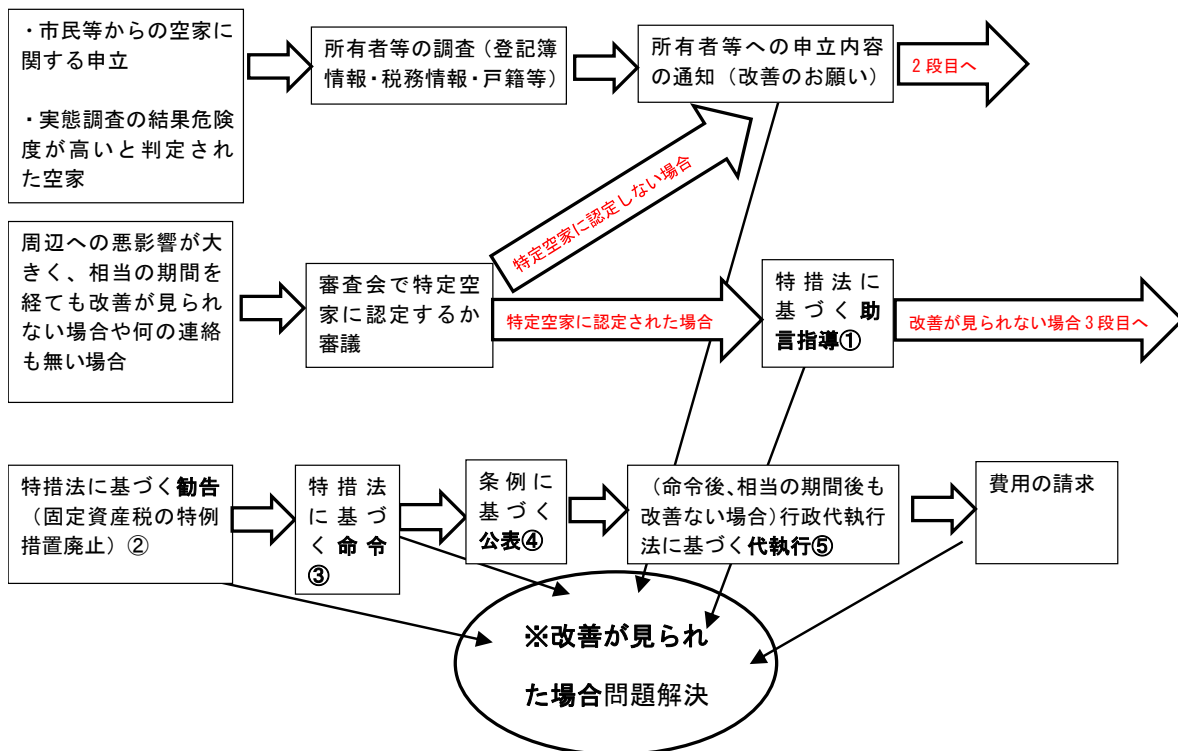
保安上危険となる恐れがある状態	
・判断部位	・具体的な基準
傾斜	不同沈下や老朽化により柱に 1/20 を超える傾斜が認められるもの
基礎	亀裂又は破損が著しく上部構造部を支えられないと認められるもの
土台	腐食や破損が著しく上部構造部を支えられないと認められるもの
柱、梁、筋かい	腐食、破損が著しく地震時に加わる水平力に対する安全性が確保されていないと認められるもの
屋根	変形又は屋根材の破損があり、屋根材の脱落が予測されるもの
外壁	剥離又は破損が著しく、外壁の脱落が予測されるもの
看板・屋上水槽等	破損が著しく、落下又は転倒が予測されるもの
屋外階段、バルコニー	腐食、破損が著しく脱落が予測されるもの
門・塀	ひび割れ、破損が著しく転倒が予測されるもの
擁壁	亀裂、破損が著しく転倒が予測されるもの
衛生上有害となるおそれのある状態	
・判断部位	・具体的な基準
建築材料	アスベスト等有害物質が露出し、飛散する可能性が高いもの
浄化槽、排水	破損、汚水の流出等による悪臭の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
雨水	雨漏り等により雨水が流出し、悪臭の発生や濡れた通路での滑落事案の発生など、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
ごみ等	悪臭の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
	ごみ等が原因で、ねずみ、はえ、蚊などが多数発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
景観を損なっている状態	
・判断部位	・具体的な基準
地区計画	丸亀市景観計画及び景観条例に定められた景観ルールに著しく適合していないもの
屋根、外壁	外見上の傷み、汚れが激しく、周辺の景観と著しく調和のとれていないもの
窓ガラス	多数の窓ガラスが割れているもの

看板	破損、汚損が激しく、原型を留めていないもの
立木竹	建物の全面を覆う程度まで繁茂しているもの
ごみ等	敷地内に散乱、山積みしたまま放置されているもの
生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態	
・判断部位	・具体的な基準
立木竹	倒木、枝折れ等で近隣の道路や隣接する土地に大量の枝等が散乱しているもの
	枝が近隣の道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げているもの
空家に住みついた動物	鳴き声等が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
	糞尿その他の汚物により悪臭が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
	毛、羽が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
	ねずみ、はえ、蚊等が大量に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
	周辺の土地、家屋に侵入するなど周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼしているもの
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来するなど周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼしているもの
	飼い主のいない犬猫の住み家となり世代を経た繁殖がみとめられ、周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼしているもの
スズメバチの営巣、蛇の発生、危険な外来生物の住み家となっていることなどが確認され、周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼしているもの	
管理状態	門扉等に施錠がなく、不特定多数の者が容易に侵入できる状態で放置されているもの
	周辺の道路、近隣の土地に土砂等が大量に流出しているもの

◆ 特定空家等に対する措置の実施

空家等が特定空家等に認定された場合は、特措法や条例に基づき適切な措置を実施しなければなりません。特定空家等の認定過程も含めたフロー図は図－7のとおりです。

特定空家等に対する措置について



①助言又は指導

所有者等からの聞き取りにより把握した放置された経緯、外観目視及び立入り調査の結果等を踏まえ、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、助言又は指導の内容を検討し、所有者等に次の事項を告知し行います。なお、助言又は指導は口頭によることも許容されていますが、改善しなかった場合の措置を明確に示すため、原則文書にて実施するものとします。

- 助言又は指導の内容及びその事由
- 助言又は指導の責任者
- 助言又は指導にかかる措置の期限
- 助言又は指導後の対応

助言又は指導に係る措置を実施した場合は、担当者へ報告すること。

助言又は指導に係る措置を実施しなかった場合は、警告することとなること。

警告を受けた場合は、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の適用を受けているものは、受けられなくなること。

②勧告

助言又は指導による措置の期限を経過しても特定空家等の状態が改善され

ないと認めるときは、相当の猶予期間を設けて必要な措置をとることを勧告するものとします。ただし、措置期間が経過しても所有者等の事情により、改善される見込みがあると判断した場合は、所有者等の申し出による期限が経過するまで勧告は行わないものとしますが、措置の切迫性等を考慮し延々と延長することのないよう注意するものとします。

勧告は、建物部分とその敷地とを切り離すことなく特定空家等の所有者等（所有者等が複数いる場合は、その全て）に明確に示すため、文書にて行うものとし、勧告は相手方に到達することによって効果が生じるため、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとします。なお、勧告後において所有者等に変更があった場合は、迅速に新たな所有者等に勧告するものとします。

また、勧告した場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用除外となるため、文書により、税務課に通知するものとします。

・命令前の事前通知等

特定空家等の所有者等が勧告にかかる措置を正当な理由がなく措置期限までに実施しなかった場合、勧告にかかる措置をとることを命令するため、次の手続きを行うものとします。なお、正当な理由とは、所有者等の権限を越えた措置を内容とする勧告がなされた場合を想定したものであり、単に措置を行うための資金がないことは、正当な理由とはなりません。

・所有者等への事前通知

勧告にかかる措置をとることを命令しようとする特定空家等の所有者等に有利な証拠を提出する機会を与えるため、命令に先立ち所有者等又はその代理人に次の事項を記載した命令に係る事前の通知書を交付するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとします。

○命じようとする措置の内容及びその事由

○意見書の提出先

○意見書の提出期限

（意見書や証拠書類を準備するのに足りる期間とします。）

○意見書に代えて公開による意見の聴取を行うよう請求できること。

・公開による意見の聴取

事前通知の交付を受けた日から5日以内に所有者等から市長に対し、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された場合は、所有者等又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見聴取を行うものとします。

この場合、所有者等又はその代理人に対し、意見聴取の3日前までに次の事項を記載した公開による意見聴取通知書を交付するとともに、公告するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとします。

- 命じようとする措置の内容
- 意見の聴取の期日及び場所

### ③命令

事前通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、又は事前通知を受けた日から5日以内に公開による意見聴取の請求がなかった場合（請求があっても請求した者が出頭しなかった場合を含む）は、命令を実施するものとします。

また、意見書の提出があった場合又は公開による意見聴取を実施した場合は、当該意見を付して、勧告にかかる措置の内容が不当か否かを審査会に諮り、不当でない認められた場合は、命令を実施するものとします。

なお、命令は、その内容を正確に相手方に伝えるため、文書にて行うものとし、相手方への命令書の到達を明確にするため、配達証明郵便にて行うものとします。

### ④公表

命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、特定空家等に標識を設置するとともに、市のホームページ等を利用し、命令を行った旨を公示するものとします。

### ⑤代執行

特定空家等の所有者等が、命令にかかる措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行してもその期限までに完了する見込みがないときは、当該所有者等に意見を述べる機会を与えた上で、その旨を公表するとともに、行政代執行法に基づき代執行を行うものとし、次の手順により実施します。ただし、行政代執行法第3条第3項の規定により、非常の場合又は危険切迫の場合は、(イ) から(ハ)は省略することができます。

#### (イ) 文書による戒告

代執行に先立ち相当の履行期間を定め、その期限までに命じようとする措置（以下「義務」という。）の履行がなされないときは、代執行する旨

を記載した戒告書を交付するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとします。

#### (ロ) 再戒告

戒告において定められた履行期限までに義務が履行されないが、再戒告により義務者自身による履行が期待できる場合は、再戒告書を交付するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとします。

#### (ハ) 代執行令書の通知

戒告又は再戒告において定められた期限までに義務が履行されないときは、代執行するものとし、代執行の前に代執行の時期等を代執行令書にて義務者に通知するものとします。通知は、相手方への代執行令書の到達を明確にするため、配達証明郵便にて行うものとします。

#### (ニ) 代執行

代執行は、代執行権者である市長から委任された執行責任者の指示で実施するものとし、執行責任者は、執行責任者証を携帯し、相手方又は関係人から要求された場合は、これを提示しなければならない。

なお、代執行に当たり対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存在する場合は、代執行の前に義務者に連絡し、運び出してもらうことを原則としますが、義務者が応じない場合は、保管期間（義務者の住所等を勘案し引き取り可能な期間とする。）を定めて引き取りに来るよう連絡するものとします。

#### (ホ) 費用の徴収

代執行に要した費用（代執行に至るまでの調査費や手数料等は含まない。）は、義務者から徴収するものとし、義務者に納付額及び納期限を示した代執行費用納付命令書により納付を命じるものとします。

納付を命じても納付されない場合は、督促状を送付するものとし、督促してもなお納期限までに完納しない時は、国税徴収法（昭和34年法律第147号）第5章の滞納処分の例により処理するものとします。ただし、義務者の事情等を勘案し市長が滞納処分することが不相当と認めた場合は、この限りではありません。

#### (ハ) 略式代執行

不動産登記簿情報、住民票情報、固定資産税課税情報等を活用し所有者等の特定に努めたが、助言、指導、勧告、命令すべき者の氏名及び住所を確知できないときは、略式代執行を行うものとします。

略式代執行を行う場合は、相当の期間（相手方に到達してからの措置の履行ができる期間とし、公告等に要する期間を加算する。）を定め当該措置を行うべき旨とその期限までに当該措置を行わないときは代執行する旨を内容とする公告をあらかじめ行うものとし、公告の方法は、市の掲示板に掲示すると共に、掲示されたことを市の広報、ホームページ等に掲載するものとします。

公告の期間は、掲示板に掲示されたことが掲載された広報の発行日から3週間とし、その日に相手に到達したものとみなします。（行政手続法第15条第3項では、掲示を始めた日から2週間となっています。）

公告にかかる措置の履行期限が経過した場合は、(二)の代執行を行うものとし、なお、義務者の確知ができないため、(ホ)の費用の徴収はできません。

#### ◆所有者不明の空き家への対応

所有者不明の空き家については、指導・助言により状況を改善することが困難であるため、管理不全の状態が長期化しやすい傾向にあります。そこで、上記の略式代執行の実施について検討するほか、不在者財産管理人制度や相続財産管理人制度を活用することで、裁判所から選任された財産管理人による売却や除却につなげることも検討していきます。

#### ◆発生抑制のための取組

周辺に悪影響を及ぼす空き家の発生自体を抑制することも重要です。発生抑制には所有者等の意識醸成が不可欠であるため、出前講座を実施するほか、専門家団体と連携したセミナーの開催を検討します。

所有者と連絡を取ることで早期に解決しうる案件も多いと考えられるため、自治会からの情報提供を市として有効に活用するほか、樹木の越境などの相隣関係で地域による解決が適切と思われる事例に向けて、自治会と所有者との間での連絡、見守り体制構築の有効性について検討していきます。

#### ◆老朽危険な空家等の除却支援

老朽化して倒壊などのおそれのある空家が周辺に及ぼす悪影響を考慮し、除却を促進することで、地域の住環境の向上を図るため、平成27年度から、「丸亀市老朽危険空き家除却支援事業」を実施しております。制度の構築にあたっては国、県などの施策を活用し、実効性のある補助内容となるよう検討いたしま



した。既に実績も報告されており、危険な空家等が除却されたことで、実際に地域の住環境向上が認められるため、今後もこのような支援を継続していきます。

◆利活用が可能な空家等の有効活用

実態調査結果からも判るように、利活用可能な空家等も多く存在し、有効活用が求められております。あわせて、離島移住促進事業補助金制度など、利活用可能な空家等の増加につながる事業を継続していきます。空家等の利活用が推進されることで、当該地域の社会的価値の維持や再発見、及び空家等の老朽危険化に歯止めを掛けることができます。

○本市による有効活用

本市相談窓口である都市計画課をはじめ庁内各部署、及び平成 28 年度から実施している「空家相談会」等で利活用可能な空家や跡地等の情報が得られた場合、庁内各部署の政策課題に取り組むための資源としての利活用を検討するとともに、支援制度等も検討していきます。具体例については表－8のとおりです。

表－8

政策課題	利活用の具体例	検討すべき支援制度
地域活動推進	集会所、交流サロン、ポケットパーク他	リフォーム・リノベーションに関する支援等
障害者支援	グループホーム、放課後等デイサービス他	〃
高齢者支援	高齢者交流サロン、高齢者向け住宅他	〃
文化観光	まちなみ保存、文化財保存・宿泊施設他	〃
子育て支援	家庭的保育・小規模保育施設他	〃 定住促進支援
農業振興	就農支援、農業体験宿泊、農業用施設他	〃
商工業振興	店舗、事務所	〃

### ○不動産の流通市場を活用した利活用

空家等の所有者等の意向が、当初より不動産の流通市場を活用した利活用を望む場合や、市の政策課題に取り組むための資源としての利活用について、関係課に照会したが利活用の意思表示がなかった場合は、空家とその跡地を含む不動産の流通市場による利活用を推進するものとします。

具体的な施策として本市は既に「香川県空き家バンク」に参加しており、登録支援等を実施しておりますので、今後も継続していきます。

また、移住定住の促進に関することや、空家等の対策に関すること等について、本市と「包括連携協力に関する協定」を結んでいる、公益社団法人香川県宅地建物取引業協会と連携し、平成 28 年度から「空家相談会」を実施しております。これは、空家等の所有者等を対象に、売買や貸借等に関する相談の受け皿となり、所有者等の意思を確認した後に、不動産の流通市場を活用した利活用支援に繋げて行く取り組みです。既に流通市場に乗った物件もあり、こうした支援を今後も継続していきます。

③本計画は、「丸亀市空家対策協議会」を中心に推進してまいります。具体的な施策等については、本市の様々な計画、事業等に密接に関係しておりますので、「空家対策庁内連絡会」はじめ、庁内の関係各部署と連携し、総合的に推進していきます。

### ○丸亀市空家対策協議会

丸亀市空家対策協議会は本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、平成 27 年 11 月に設置しました。協議会の委員は、市長のほか、地域住民、市の議会の議員、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長が必要と認める者をもって構成されており、任期は 2 年間で再任に関する制限はありません。

構成委員の内訳は表 - 9 のとおりです。

表－9

市長	会長
連合自治会推薦委員	
市議会推薦委員	
弁護士	
香川県司法書士会推薦委員	
大学教授	副会長
香川県建築士会推薦委員	
香川県宅地建物取引業協会推薦委員	
全国空き家アドバイザー協議会香川県丸 亀支部推薦委員	
香川県不動産鑑定士協会推薦委員	
丸亀市民生・児童委員推薦委員	
丸亀市文化財保護審議会推薦委員	
高松法務局丸亀支局推薦委員	
丸亀警察署推薦委員	
香川県担当職員	

各委員はそれぞれの専門分野の立場から、本市空家対策について協議をしていただきます。

#### ○空家対策庁内連絡会

空家対策は相談窓口である都市計画課だけではなく、丸亀市役所内の複数の部署に関係することから、平成 26 年 9 月に「空家対策庁内連絡会」を設置しました。

構成する課の内訳は、秘書政策課、危機管理課、税務課、都市計画課、建設課、住宅課、産業観光課、生活環境課、予防課、クリーン課となっており、情報交換及びそれぞれの立場（詳しくは表－10）から空家対策についての協議を行っております。なお、機構改革等で課の名称や管轄が変わった際は、後継の課が構成員となります。

また、連絡会の構成員でない課との間でも、将来空き家になる可能性が高い単身高齢者世帯に係る情報共有など（福祉課、高齢者支援課）、事案に応じ、効果的な空家対策のための庁内連携を図っていきます。

表-10

課名	担当業務等	実施事業
都市計画課	総括、特措法、データベース、相談窓口他、空き家バンク 都市計画マスタープラン、立地適正化計画、建築基準法他	老朽危険空き家除却支援事業補助制度 空家相談会 民間住宅耐震対策支援事業費補助金制度 リノベーションまちづくり事業
秘書政策課	移住定住促進他	定住促進民間賃貸住宅家賃等補助制度
危機管理課	防災計画他	
税務課	固定資産税、税情報他	
建設課	市道管理他	
住宅課	建築技師、老朽危険度判定他	
産業観光課	空き店舗、商店街他	空き店舗・空きオフィス等活用促進補助金制度
生活環境課	離島振興、地域コミュニティ他	離島移住促進事業補助金制度
予防課	防災、災害時の応急措置他	
クリーン課	不法投棄	

④本計画は、地域住民、民間団体や関係法人等と連携し推進していきます。

本計画の推進のため、既に包括連携協力に関する協定を結んでいる、公益社団法人香川県宅地建物取引業協会や一般社団法人古民家再生協会香川の他に、地域コミュニティ団体や、公益社団法人丸亀市シルバー人材センターをはじめ、香川県司法書士会などの不動産・建築・法務等に関係する民間団体、法人（NPO 法人も含む）等と連携していきます。不動産の流通市場を活用した利活用や、民間団体、法人等による空家の見回りや維持管理委託業務等への連携支援等に繋げていきます。

【巻末資料】

- ◆実態調査の結果
- ◆空家等対策の推進に関する特別措置法
- ◆丸亀市空家等対策の推進に関する条例



丸亀市空家等実態調査結果

平成 27 年度調査実施

空家総件数が多い町(大字)ごと

大字名	老朽度・危険度ランク別					計
	A	B	C	D	E	
郡家町	6	22	37	16	12	93
津森町	19	16	15	16	4	70
田村町	31	6	10	11	3	61
本島町 泊	8	13	6	20	12	59
綾歌町 富熊	22	15	2	6	11	56
手島町	2	3	13	13	21	52
広島町 江の浦	6	6	10	11	16	49
垂水町	19	9	8	7	5	48
広島町 青木	2	1	8	17	19	47
川西町 北	4	18	12	8	3	45
通町	35	2	4	0	0	41
本島町 笠島	2	3	13	11	12	41
綾歌町 栗熊東	2	7	5	11	11	36
三条町	10	5	8	9	3	35
綾歌町 岡田上	8	4	4	10	8	34
飯山町 上法軍寺	4	1	8	13	8	34
西平山町	8	8	8	6	3	33
飯山町 下法軍寺	12	4	4	8	4	32
飯山町 東坂元	9	11	5	2	4	31
本島町 福田	2	4	3	15	7	31
山北町	4	5	8	10	3	30
福島町	5	0	8	6	11	30
牛島	1	1	1	7	19	29
御供所町 2丁目	1	5	7	16	0	29
飯山町 東小川	12	5	3	6	3	29
中津町	6	5	9	6	2	28
本町	8	7	6	6	1	28
本島町 小阪	3	5	0	16	4	28
本島町 生ノ浜	1	2	3	2	20	28
広島町 立石	1	0	3	5	18	27

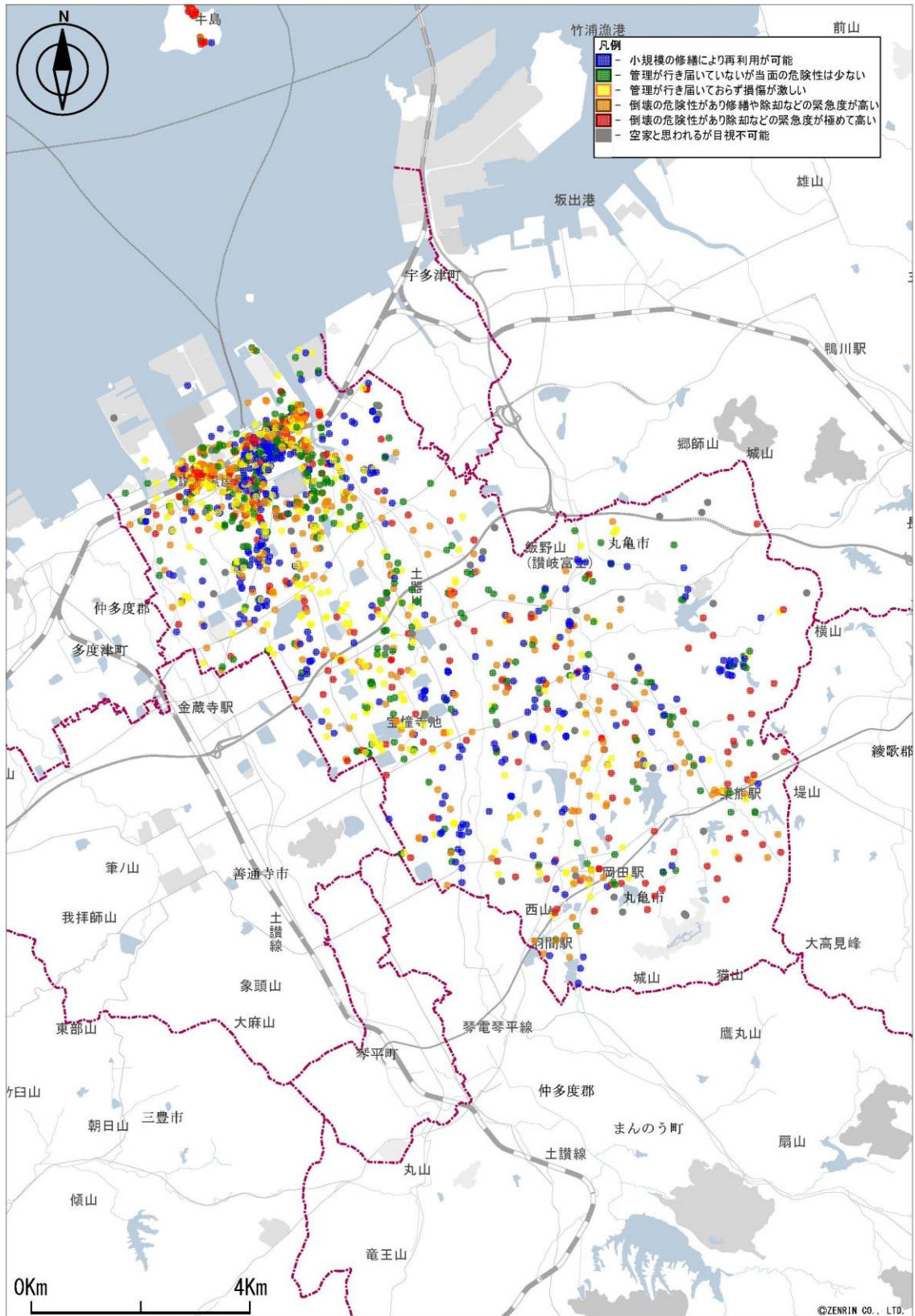
川西町 南	15	2	1	7	2	27
本島町 大浦	2	4	9	5	5	25
塩屋町 2丁目	0	2	3	13	6	24
中府町 5丁目	11	4	2	4	3	24
飯野町 東二	1	9	2	8	4	24
風袋町	2	3	7	6	6	24
広島町 小手島	0	2	1	4	16	23
綾歌町 岡田東	3	5	3	8	3	22
飯山町 川原	6	5	2	7	2	22
新浜町 2丁目	0	4	2	12	3	21
塩屋町 4丁目	2	0	1	9	8	20
中府町 4丁目	8	2	2	6	2	20
柞原町	1	0	12	6	1	20
金倉町	7	2	4	4	1	18
広島町 市井	1	0	3	6	8	18
広島町 茂浦	1	1	2	8	6	18
城東町 2丁目	4	7	4	2	1	18
新浜町 1丁目	1	6	3	4	4	18
前塩屋町 1丁目	0	0	7	7	4	18
土居町 2丁目	2	8	1	6	1	18
飯山町 西坂元	4	3	1	7	3	18
御供所町 1丁目	1	1	11	3	1	17
今津町	4	2	7	3	1	17
綾歌町 岡田西	3	1	5	5	2	16
広島町 甲路	3	1	3	6	3	16
綾歌町 岡田下	1	1	4	5	4	15
塩屋町 3丁目	0	3	5	3	4	15
瓦町	3	0	2	6	4	15
富士見町 1丁目	1	4	3	4	3	15
中府町 2丁目	1	1	6	2	4	14
中府町 3丁目	3	2	3	5	1	14
土居町 3丁目	0	1	4	6	3	14
広島町 釜の越	0	1	2	7	3	13
南条町	8	2	2	1	0	13
大手町 3丁目	4	4	4	0	0	12
富屋町	7	2	3	0	0	12

本島町 甲生	1	1	3	6	1	12
西本町 2丁目	0	2	1	6	2	11
土居町 1丁目	2	2	4	1	2	11
城西町 2丁目	5	0	4	1	0	10
天満町 1丁目	0	5	2	2	1	10
土器町 西4丁目	0	3	5	2	0	10
土器町 東5丁目	5	1	0	0	4	10
米屋町	4	4	2	0	0	10
葭町	2	4	2	2	0	10
綾歌町 栗熊西	1	1	0	3	4	9
城東町 1丁目	0	6	2	0	1	9
西本町 1丁目	1	1	4	3	0	9
土器町 西5丁目	2	2	1	3	1	9
土器町 東8丁目	1	2	1	2	3	9
北平山町 2丁目	1	3	1	1	3	9
九番丁	2	1	2	3	0	8
原田町	1	2	2	2	1	8
城南町	1	2	2	2	1	8
土器町 西7丁目	0	2	1	5	0	8
土器町 西8丁目	0	4	1	3	0	8
飯山町 真時	3	1	1	3	0	8
浜町	6	1	1	0	0	8
北平山町 1丁目	2	2	1	2	1	8
塩屋町 1丁目	0	1	2	4	0	7
城東町 3丁目	1	1	3	0	2	7
新田町	2	2	3	0	0	7
前塩屋町 2丁目	0	0	1	5	1	7
土器町 東3丁目	3	0	2	2	0	7
飯野町 東分	1	1	2	2	1	7
城西町 1丁目	1	1	1	3	0	6
土器町 西1丁目	1	1	1	2	1	6
土器町 西6丁目	0	2	2	2	0	6
土器町 東1丁目	3	1	1	1	0	6
富士見町 2丁目	0	4	0	0	2	6
本島町 尻浜	1	1	0	2	2	6
幸町 2丁目	0	1	0	3	1	5

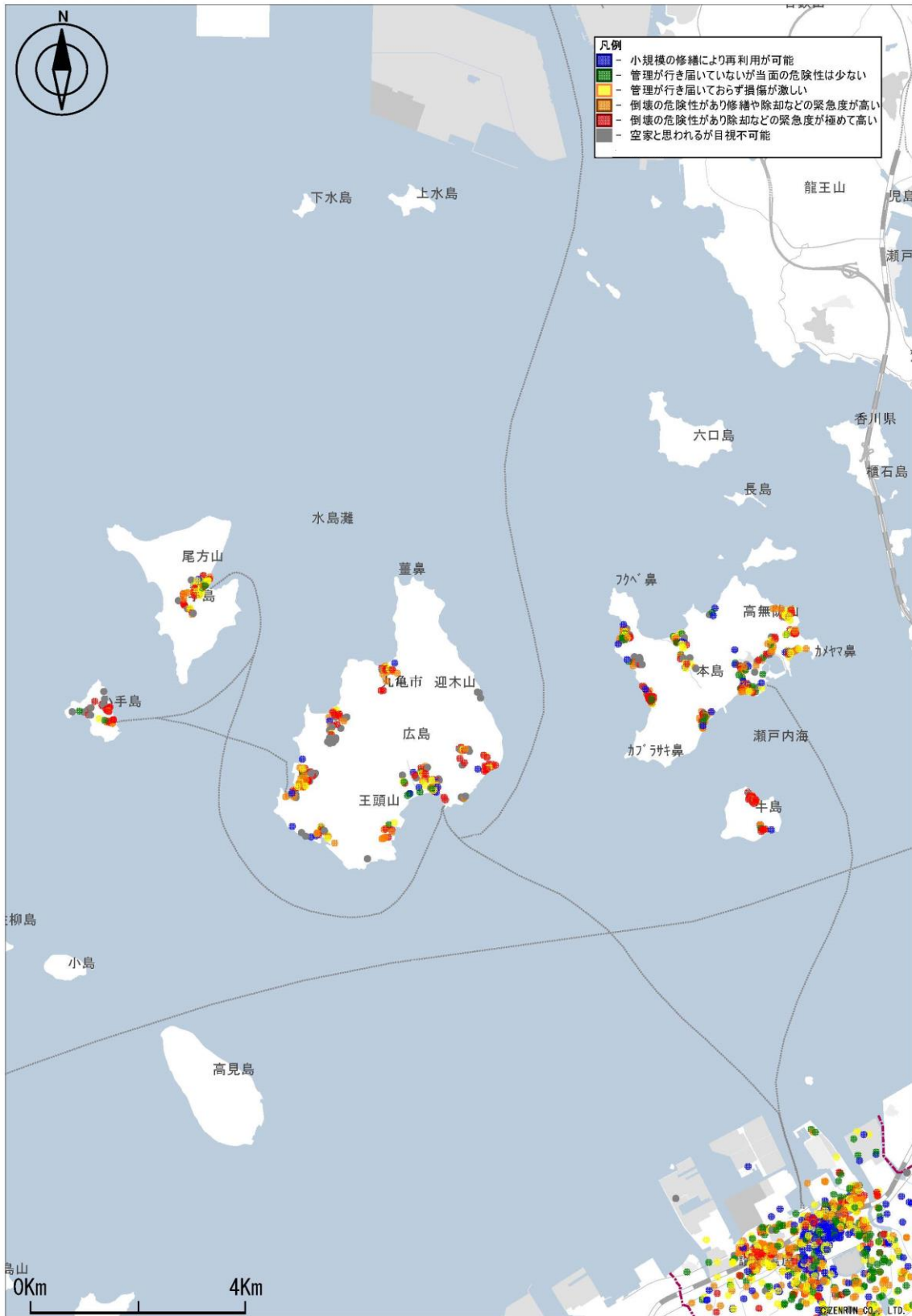


新町	0	1	2	2	0	5
天満町 2丁目	1	0	3	0	1	5
土器町 東2丁目	3	0	0	1	1	5
土器町 東6丁目	3	0	2	0	0	5
土器町 北1丁目	2	1	2	0	0	5
塩屋町 5丁目	0	2	2	0	0	4
幸町 1丁目	2	1	0	1	0	4
港町	0	0	1	3	0	4
土器町 西3丁目	0	1	2	1	0	4
土器町 東7丁目	3	1	0	0	0	4
飯野町 西分	1	1	0	1	1	4
大手町 1丁目	2	0	0	1	0	3
土器町 北2丁目	1	2	0	0	0	3
富士見町 5丁目	0	2	0	1	0	3
蓬莱町	3	0	0	0	0	3
六番丁	3	0	0	0	0	3
塩飽町	0	1	0	0	1	2
魚屋町	1	0	0	1	0	2
松屋町	2	0	0	0	0	2
大手町 2丁目	2	0	0	0	0	2
土器町 東4丁目	0	1	0	0	1	2
八番丁	0	1	0	1	0	2
七番丁	0	0	0	1	0	1
宗古町	1	0	0	0	0	1
十番丁	0	0	0	1	0	1
昭和町	0	0	1	0	0	1
中府町 1丁目	0	0	1	0	0	1
土器町 西2丁目	0	0	0	1	0	1
富士見町 3丁目	0	0	1	0	0	1
一番丁	0	0	0	0	0	0
原田団地	0	0	0	0	0	0
新浜町	0	0	0	0	0	0
土器町 東9丁目	0	0	0	0	0	0
富士見町 4丁目	0	0	0	0	0	0
合計	446	371	445	579	409	2,250

# 丸亀市空家等実態調査結果（陸域部・分布図）



# 丸亀市空家等実態調査結果（島嶼部・分布図）



## 法律第百二十七号（平二六・一一・二七）

### ◎空家等対策の推進に関する特別措置法

#### （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。）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をいう。

#### （空家等の所有者等の責務）

第三条 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。

#### （市町村の責務）

第四条 市町村は、第六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）

第五条 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 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)

第六条 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（第十四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若しくは第十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
  - 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 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)

第七条 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。  
(都道府県による援助)

第八条 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、第十四条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、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、関係者の請求があったときは、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って氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについては、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。以下第十三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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 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)

第十四条 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

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ぬ。

- 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、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第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。
- 12 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。
- 13 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。



14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 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)

第十六条 第十四条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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

(総務・国土交通・内閣総理大臣署名)

◎丸亀市空家等対策の推進に関する条例

(平成 27 年 3 月 27 日条例第 20 号)

改正平成 30 年 12 月 27 日条例第 34 号

(目的)

第 1 条 この条例は、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、市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 この条例において「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。)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 この条例において「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。

(市の責務)

第 4 条 市は、関係機関と連携し、前条に規定する所有者等の責務について、市民等(市内に居住し、若しくは滞在し、又は勤務し、若しくは通学する者をいう。以下同じ。)に意識啓発を行うものとする。

2 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。以下この条において同じ。)に関する

データベースの整備、空家等の実態調査の実施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。

- 3 市は、所有者等による空家等の適正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。
- 4 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。

(空家等対策計画)

第5条 市は、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、空家等対策計画を定めるものとする。

(協議会)

第6条 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、丸亀市空家対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

- 2 協議会の委員は、市長のほか、地域住民、市の議会の議員、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長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 協議会の委員の定数は、15人以内とする。
- 4 前3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。

(審査会)

第7条 特定空家等の認定、措置の実施等に関する審議を行うため、丸亀市空家審査会(以下「審査会」という。)を置く。

- 2 審査会の委員は、法務、不動産、建築等に関する学識経験者その他の市長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 審査会の委員の定数は、5人以内とする。
- 4 前3項に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、審査会が定める。

(情報提供)

第8条 市民等は、適正な管理が行われていない空家等を発見したときは、その情報を市長に提供するよう努めるものとする。

(立入調査等)

第9条 市長は、市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11条から第13条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、この条例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 市長は、この条例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。

(助言又は指導)

第11条 市長は、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12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。

(命令)

第13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。

- 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。
- 7 市長は、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。
- 8 前項の標識は、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。

(公表)

第14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、当該所有者等に意見を述べる機会を与えた上で、その旨を公表することができる。

(代執行)

第15条 市長は、第13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なさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

- 2 第13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11条の助言若しくは指導又は第12条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13条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。

#### (緊急安全措置)

第16条 市長は、適切な管理が行われていない空家等の倒壊、崩落等により、道路、公園その他の公共の場所において人の生命、身体又は財産に危害を及ぼす状況が切迫していると認めるときは、その状況を回避するため必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の規定による措置を講じたときは、当該措置に係る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するものとする。

3 市長は、第1項の規定による措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該空家等所有者等に請求することができる。

#### (警察その他の関係機関との連携)

第17条 市長は、この条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に、助言若しくは指導、勧告又は命令の内容を提供し、必要な協力を求めるものとする。

#### (委任)

第18条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

#### 附 則

#### (施行期日)

1 この条例は、平成27年10月1日から施行する。

(丸亀市の特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 丸亀市の特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償に関する条例(平成17年条例第42号)の一部を次のように改正する。 次のよう略

附 則 (平成30年12月27日条例第34号)

この条例は、公布の日から施行する。