

# 牟岐町空家等対策計画



平成 31 年 3 月策定  
令和 6 年 3 月改定

牟岐町



## 目 次

---

<b>第1章 牟岐町空家等対策計画とは</b>	<b>1</b>
1-1 計画の目的	1
1-2 計画の位置付け	1
1-3 計画の期間	2
1-4 計画の対象地域	2
1-5 計画の対象となる空家等	3

---

<b>第2章 牟岐町の空家を取り巻く現状</b>	<b>4</b>
2-1 牟岐町の人口の動向	4
2-2 牟岐町総合計画策定のためのまちづくり住民アンケート	7
2-3 空家等の除却・利活用等の実績	9
2-4 空家等に関する相談の状況	9
2-5 空家等対策を進めていく上での課題	9

---

<b>第3章 空家等実態調査について</b>	<b>11</b>
3-1 実態調査の概要	11

---

<b>第4章 空家等対策の基本的方針</b>	<b>21</b>
4-1 空家等対策の基本的方針	21
4-2 所有者等の責務	23

---

<b>第5章 空家等対策の取組み</b>	<b>24</b>
5-1 空家化の予防対策	24
5-2 空家等の適切な管理の促進	24
5-3 空家等の維持管理の促進	25
5-4 利活用の促進	26
5-5 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	32
5-6 所有者等不明物件への対応	37
5-7 空家法以外の法律等に基づく対応	37

5-8 跡地利用の促進 .....	38
-------------------	----

---

## **第6章 空家等対策の実施体制に関する事項..... 39**

---

6-1 実施体制 .....	39
6-2 牟岐町空家等対策協議会.....	40
6-3 空家等に関する支援制度.....	41

## 第1章 牟岐町空家等対策計画とは

### 1-1 計画の目的

近年、人口減少や少子高齢化、また既存住宅等建物の老朽化、社会的ニーズや産業構造の変化等に伴い、全国的に空家等が年々増加しています。空家等のなかには、適切な管理が行われず放置されているものもあり、こうした管理不全な空家等が増えることにより、防災、衛生、景観等の面から地域の住環境が悪化したり、地域の活性化が阻害されるなど、将来にわたって深刻な影響が懸念されます。

このような中、管理不全な空家等が地域住民の生活に深刻な影響を与えることを防ぎ、併せて空家等の利活用を促進するため、「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27年5月26日に全面施行されました。同法は、空家等の所有者等の管理責任を明確にするとともに、市町村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ています。令和5年12月13日には、空家等の「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の3本柱で総合的に対策を強化することを目的とした改正法が施行されました。

本町でも、平成31年3月に空家法に基づき、空家等対策を総合的・計画的に進めていくため、「牟岐町空家等対策計画」を策定し、空家等の所有者に対する意識啓発・情報提供や、空家等の流通・活用の促進、空家等の適切な管理の促進に取り組んできました。

この度、5年間の計画満了に伴い、空家等対策に関連する社会情勢の変化や本町の上位・関連計画等の進捗を踏まえ、必要な見直しを行い、計画を改定しました。

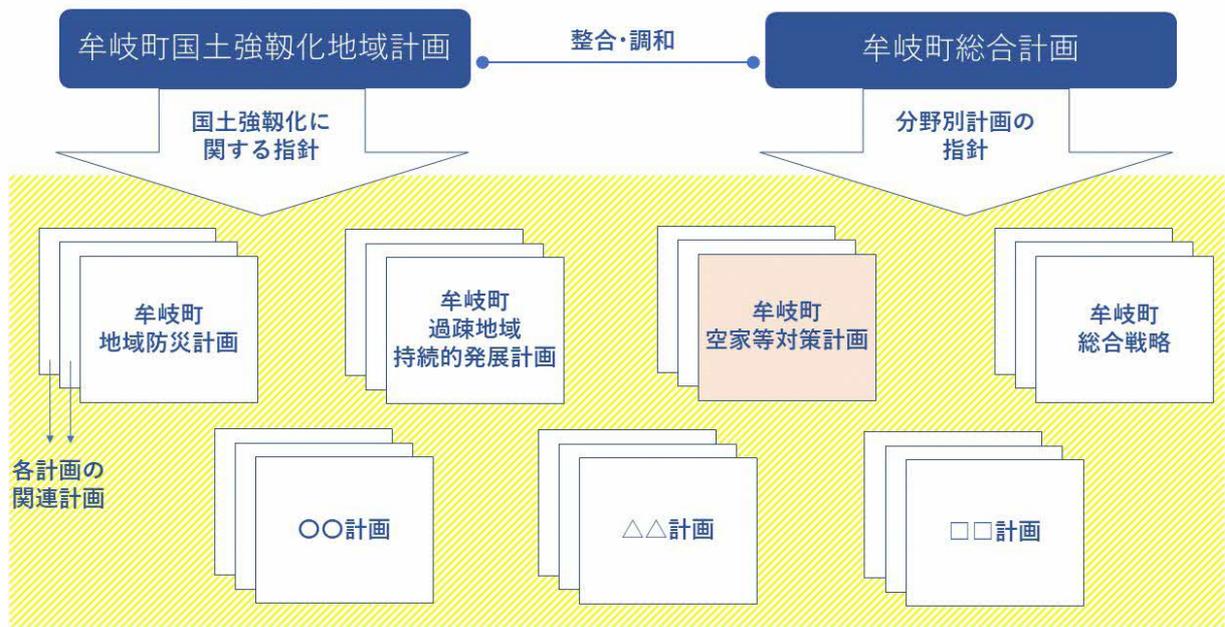
本計画は、本町における空家等対策の基本となるものとして、施策を進めるべき方向性を明らかにするものであり、安全・安心はもとより、活力があり快適に暮らせるまちづくりの実現に向けた取り組みを示すものです。

※この計画では、法律の表記にならない「空き家」は、固有名詞を除き、「空家」で表記しています。

### 1-2 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条第1項に基づく「空家等対策計画」であり、国の基本指針に即した計画です。

また、基本指針のほか、本町の最上位計画であり、まちづくりの全般的な方針を示した「牟岐町総合計画」、「牟岐町国土強靱化地域計画」の下位計画とし、「牟岐町総合戦略」及び「牟岐町地域防災計画」などの関連する分野別計画との整合を図りながら、本町が取り組むべき空家等に関する対策の基本的な指針となるものとして位置付けます。なお、本町においては、平成25年9月に「牟岐町空き家等の適正管理に関する条例」（以下「本条例」という。）を制定しており、具体的には本条例の定めによることとします。



【図1 他計画との関係】

### 1-3 計画の期間

本計画の期間は、令和6年度～令和12年度までの7年間とします。

なお、計画内容については、国や県の空家等政策の動向や社会・経済情勢の変化、本町の上位計画である「牟岐町総合計画」や「牟岐町国土強靱化地域計画」、関連計画等の進捗を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。

	令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)	令和12年度 (2030)
牟岐町総合計画	計画期間：(前期) 令和3年度～令和7年度 (後期) 令和8年度～令和12年度							
牟岐町国土強靱化地域計画	計画期間：(第2期) 令和5年度～令和9年度							
牟岐町空家等対策計画	計画期間：(改定) 令和6年度～令和12年度							

【図2 計画の期間】

### 1-4 計画の対象地域

空家等実態調査の結果、地域によって空家等の分布状況に違いはありますが、本町全域に点在していることから、本計画の対象地域は本町全域とします。

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は、これを定めることができることとします。

## 1-5 計画の対象となる空家等

本計画の対象は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」（空家法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）のほか、その跡地（空き地）及び利用されなくなった町有施設とします。

また、利活用や適切な維持管理に関する普及啓発など、空家の発生を抑制する取組については、空家法で規定する「空家等」に該当しない住宅も対象とします。

### ○ 空家等の定義（空家法第2条第1項）

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第14条第2項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

### ○ 法律の解説

- ・住宅や店舗、倉庫などの全ての用途の建築物が対象となる。
- ・共同住宅や長屋の場合は、建築物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされており、一部住戸のみが空室のものは空家等には該当しない。
- ・日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、概ね年間を通じて使用されていない状態であるものをいう。
- ・これに附属する工作物とは、ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。



【図3 計画の対象となる空家等】

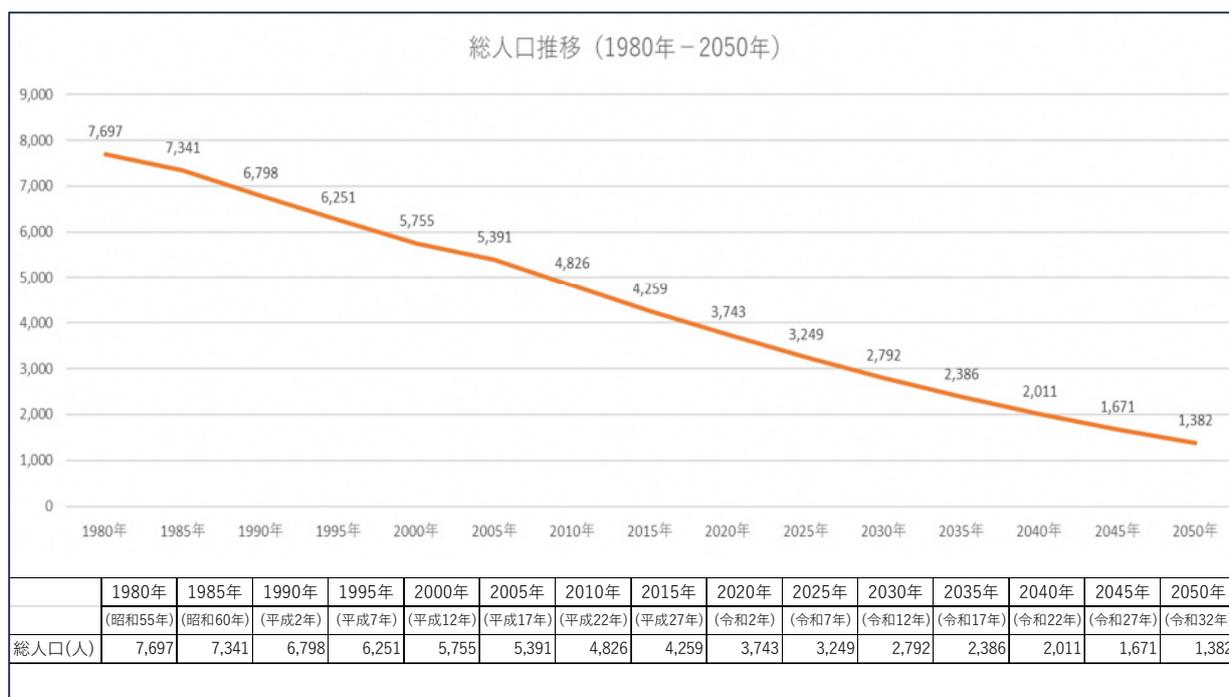
## 第2章 牟岐町の空家を取り巻く現状

### 2-1 牟岐町の人口の動向

#### (1) 人口の推移

本町の人口推移をみると、1980（昭和55）年の7,697人から継続して減少傾向にあり、2020（令和2）年には3,743人と40年間で3,954人の減少となっています。

また、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の人口の将来推計では、2050（令和32）年には1,382人と、2020（令和2）年に比べて2,361人の減少となっており、今後も減少傾向が続くと推測されています。



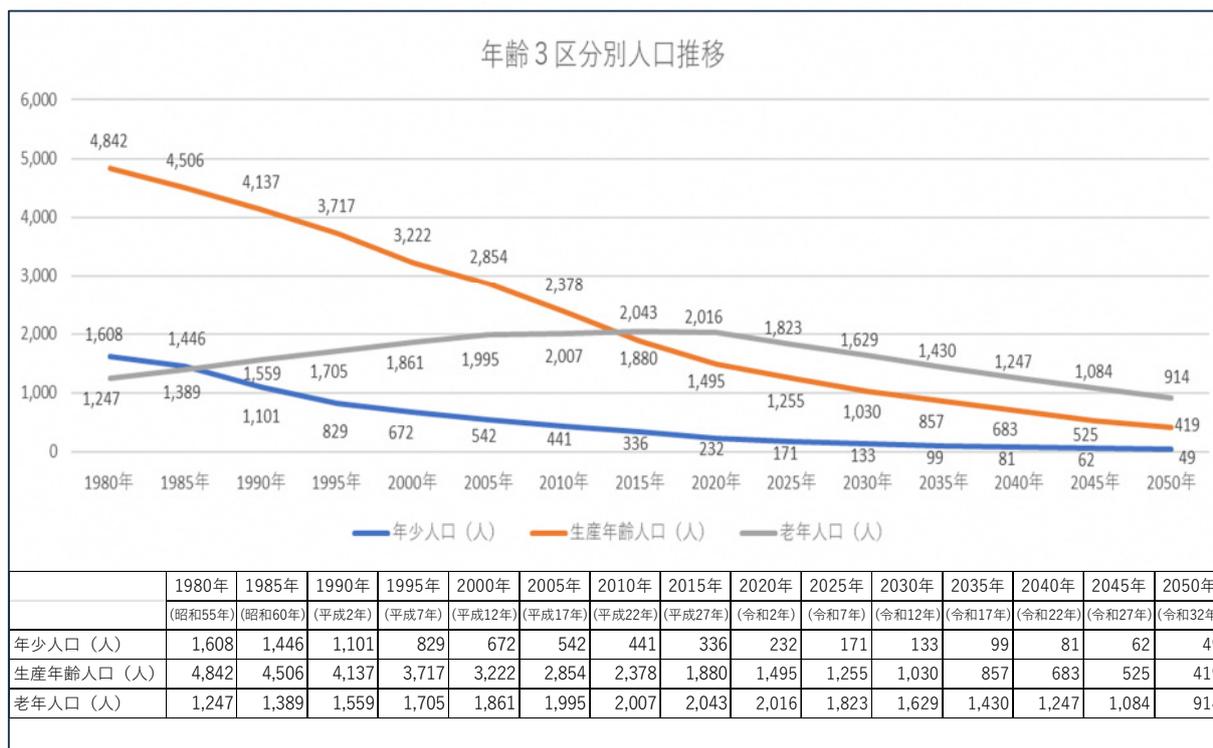
【グラフ1 牟岐町の人口推移】

出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）」

### (2) 年齢別人口の推移

人口規模の縮小もあり、年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）は一貫して減少傾向にあります。老年人口（65歳以上の人口）は、生産年齢人口が順次老年期に入り、また平均余命が伸びたことから、増加し続けてきましたが、2015（平成27）年の2,043人を境に、2020（令和2）年以降は、減少局面に入ることが推測されています。

2015（平成27）年以降、老年人口が生産年齢人口を上回っています。また、年少人口は、2050（令和32）年には49人まで減少するなど、今後も減少傾向は続くことが推測されています。



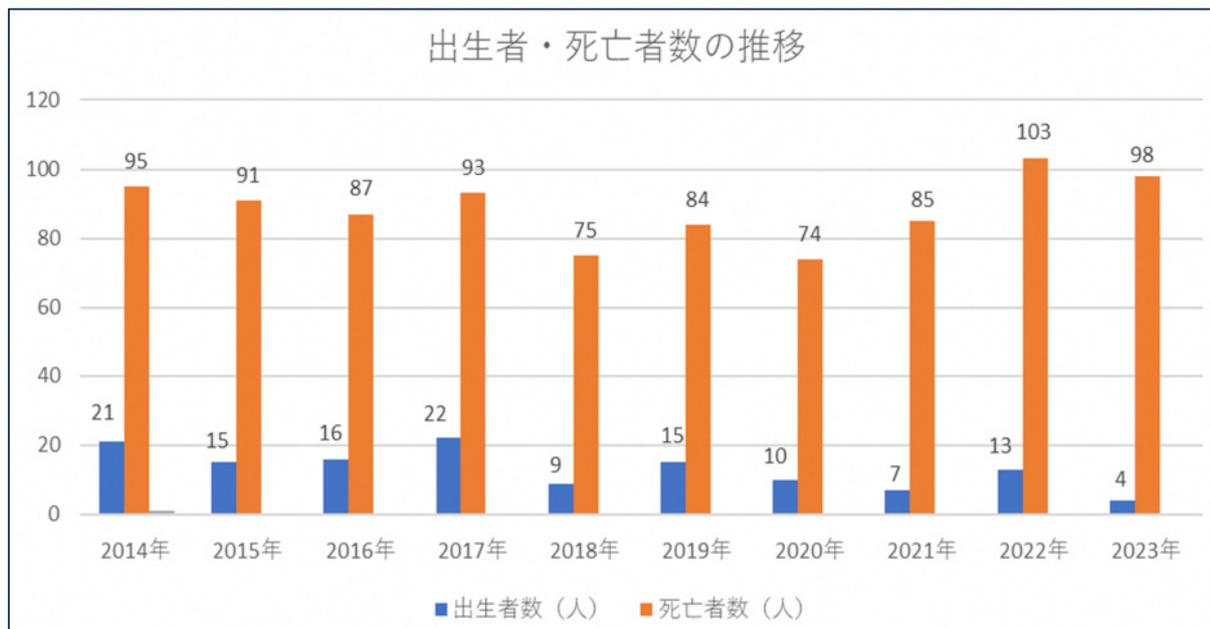
【グラフ2 年齢別人口の推移】

出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）」

### (3) 自然増減と社会増減の推移

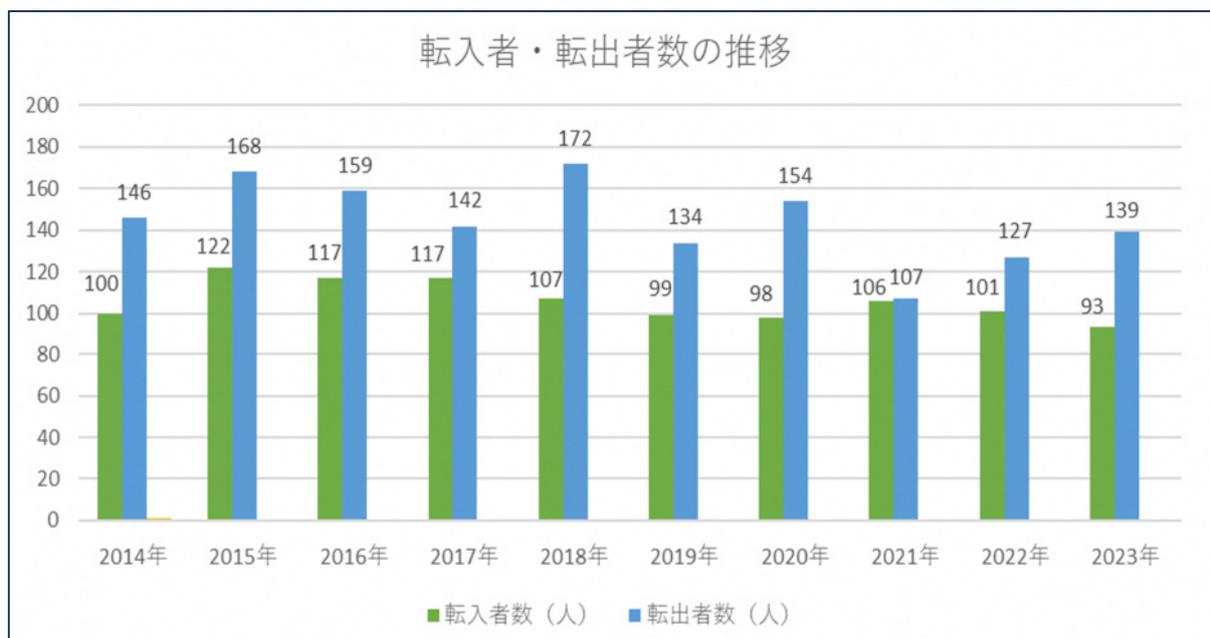
自然増減（出生数－死亡数）は、出生数の低下や死亡数の横ばい・微増傾向により、「自然減」の傾向が続いています。

社会増減（転入数－転出数）は、転入数・転出数は年によって増減はありますが、転出数が転入数を上回り、「社会減」の傾向が続いています。



【グラフ3 出生者・死亡者数の推移】

出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査



【グラフ4 転入者・転出者数の推移】

出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査

## 2-2 牟岐町総合計画策定のためのまちづくり住民アンケート

「牟岐町総合計画」の策定にあたり、牟岐町のまちづくりに関する住民の意識や意見等を把握し、今後の計画づくりのための基礎資料とすることを目的として、令和2年度に住民の方々にアンケートを行いました。

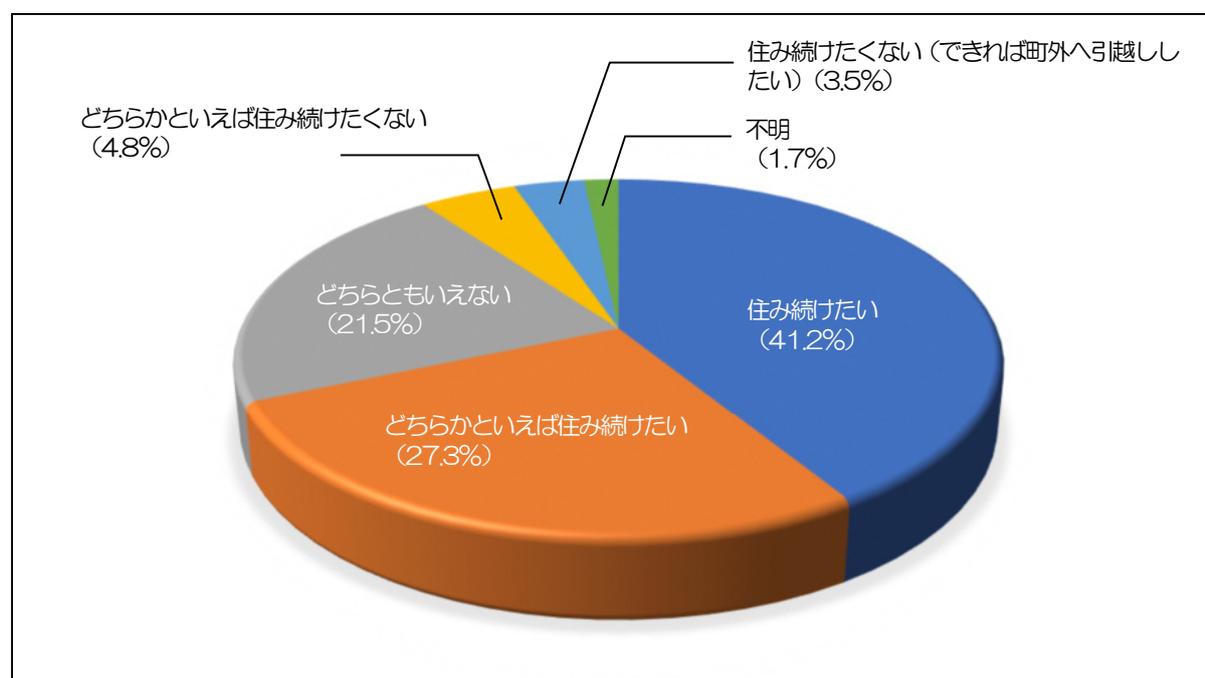
なお、当アンケートは、町内全世帯の住民基本台帳から無作為に抽出された世帯を対象としています。

### (1) 住民の定住意向

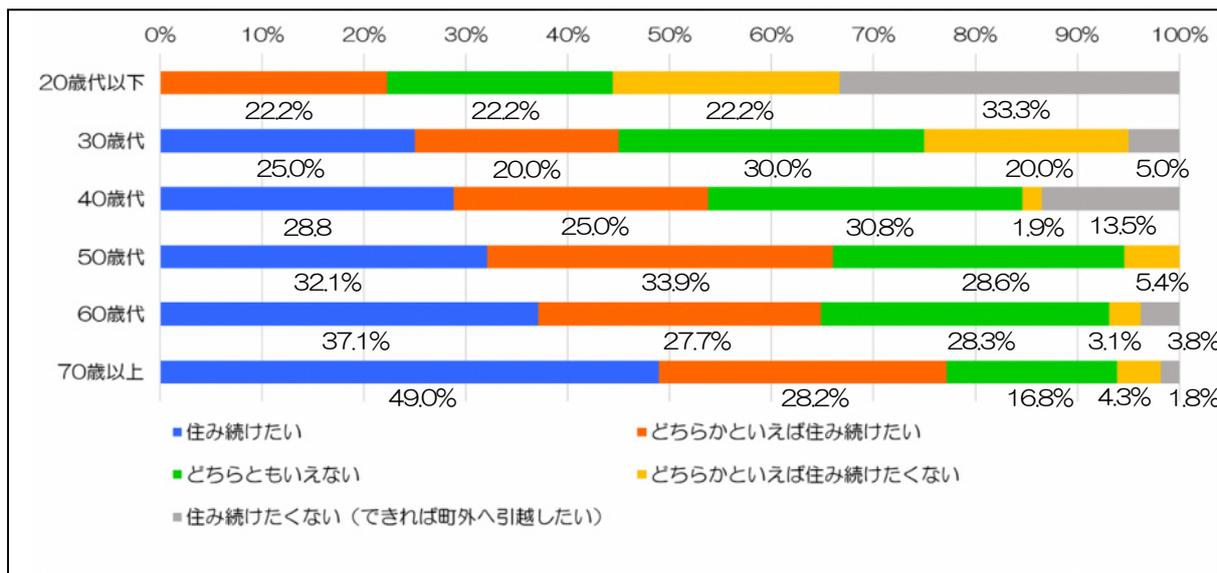
住民の定住意向に関する回答は、「住み続けたい」が41.2%と最も多く、次いで「どちらかといえば住み続けたい」が27.3%であり、合計6割以上(68.5%)が住み続けたいと回答していることから、全体的に定住意識が高いことが分かります。

また、グラフ6により定住意向を年齢別で見ると、おおむね年齢が上がるほど「住み続けたい」の割合が増える傾向にあります。

一方、20歳代以下においては、「住み続けたい」が0%であり、「住み続けたくない」の割合が他の年代に比べて高くなっているなど、若い世代の定住意識の低さが課題となっています。



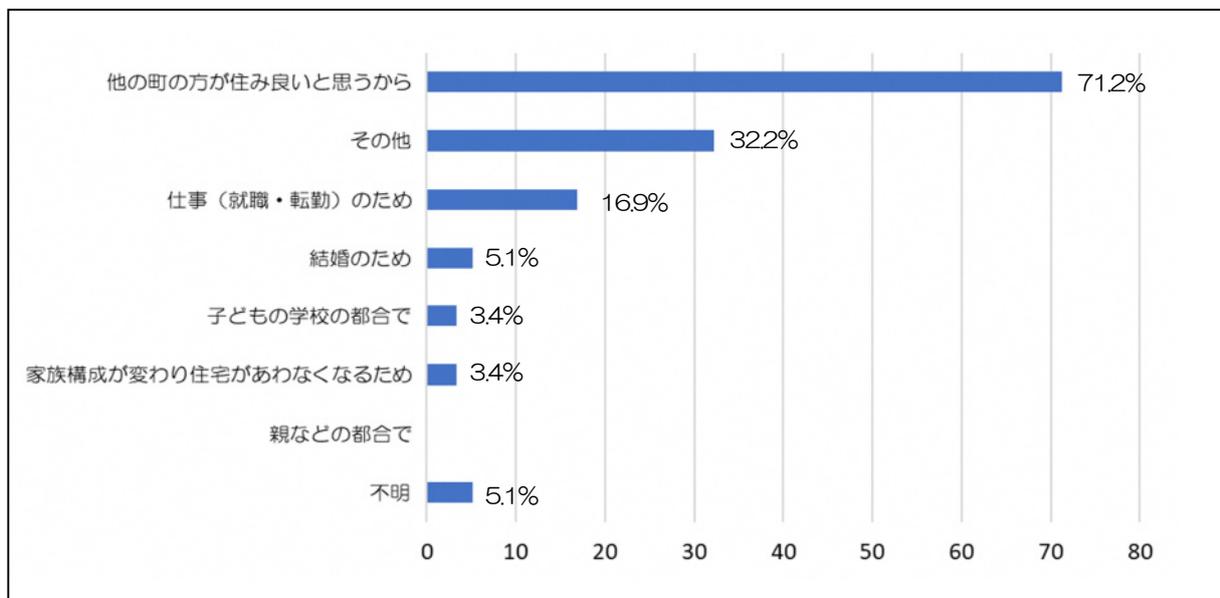
【グラフ5 住民アンケート結果(定住意向)】



【グラフ6 住民アンケート結果（年代別の定住意向）】

## （2）住み続けたくない理由

「どちらかといえば住み続けたくない」「住み続けたくない」と回答した方に、住み続けたくない理由を尋ねたところ、「他の町の方が住み良いと思うから」の割合が71.2%と最も高く、次いで「その他」(32.2%)が続き、以下「(仕事(就職・転勤)のため)(16.9%)、「結婚のため」「不明」(各5.1%)、「子供の学校の都合で」「家族構成が変わり住宅があわなくなるため」(各3.4%)の順となっています。



【グラフ7 住民アンケート結果（住み続けたくない理由）】

## 2-3 空家等の除却・利活用等の実績

本町において、平成30年度の計画策定から令和5年度までの6年間で、牟岐町空き家再生等促進事業等を活用し、81棟の空家等が除却されました。

また、利用可能な空家等については、令和5年12月末時点で、11棟が空き家バンクに登録されています。

## 2-4 空家等に関する相談の状況

管理不全空家等に関する相談は、年々増加している状況となっており、相談の主な内容としては、老朽化による空家等の傾斜、屋根葺材や外壁の飛散、敷地外へはみ出した草木の繁茂等に関してであり、空家等の近隣住民や地元町内会等からの相談が多くなっています。

また、空家等の相続や登記、売買についての相談も寄せられています。

## 2-5 空家等対策を進めていく上での課題

空家等の対策にあたっては、まず、空家等や管理不全な空家等の発生する背景を把握することが必要となります。空家等が発生する原因や課題としては、以下のようなことが考えられます。

### (1) 人口動向・住民アンケートから見える課題

- 町の人口は、継続して減少傾向にある。その中でも、年少人口（0～14歳の人口）及び生産年齢人口（15～64歳の人口）は一貫して減少傾向にある。
- 自然増減（出生と死亡による人口の増減）は、年少人口の減少と老年人口の増加に伴い、「自然減」の傾向にある。
- 社会増減（転入と転出による人口の増減）は、転出数が転入数を上回り、「社会減」の傾向にある。
- 定住意向については、おおむね年齢が上がるほど「住み続けたい」の割合が増える傾向にある一方、若い世代では「住み続けたくない」の割合が高くなっている。
- 今後、人口減少や若い世代の流出が継続して進めば、地域を支える担い手の不足や地域活力の低下に繋がるだけでなく、空家等の更なる増加も見込まれる。
- 増加する空家等は、地域住民の生命、身体又は財産やその生活環境への影響にとどまらず、地域のまちづくりやコミュニティの維持など、地域における経済的社会的活動の促進を図る観点からも深刻な影響を及ぼすおそれがある。
- 多様な人の流れの創出や地域の産業・経済の活性化に向けた施策等と連携を図りながら、新たな空家等の発生を抑制と既存空家等の利活用を促進するための取り組みが必要である。

### (2) 空家等所有者・相続上の課題

- 高齢等の理由により補助制度等の情報収集が困難であることから、利活用や除去に至っていない。
- 改修や除去に必要な費用を負担する経済的な余裕がない。
- 所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）、相続人が遠方におり、定期的な管理が難しい。
- 相続人が居住しない、利用意向がない。
- 相続人が多数で権利関係が複雑であるなど、管理が不明確な状態にある。
- 相続によって所有したことや居住地が遠方のため、空家を放置することの問題意識が高まらない。
- 地域で空家等に取り組む体制や機会がなく、相談先がわからない。

### (3) 市場や制度上の課題

- 中古住宅市場が活発でないことに加え、所有者等からの既存の空家等に関する情報提供が不十分で流通に必要な市場の機能が十分に働いていない。
- 価格や賃料、建築規模・間取り・立地等について、需要と供給の差（ミスマッチ）がある。
- 耐震補強工事に対する費用負担が困難、又は費用負担のメリットが見出せない。

## 第3章 空家等実態調査について

### 3-1 実態調査の概要

本計画の策定及び地域の実情に応じた空家等対策を検討するためには、町内の空家等の実態を把握する必要があります。そこで、令和5年度に町内全域の空家等の実態（戸数、分布状況、劣化状況等）を把握することを目的として、次のとおり調査を実施しました。

#### （1）対象地区

牟岐町全域

#### （2）調査期間

令和5年6月13日～令和5年8月18日

#### （3）調査対象

調査対象は、空家法第2条第1項に基づく空家等とし、調査の際に次の状況が確認できたものについては、調査対象外としました。

- 1) 居住が確認できたもの
- 2) 除却済み、除却工事中であったもの
- 3) 修繕工事中であり、利用予定があると判断されるもの
- 4) 老朽危険空家を解体するための補助申請書が提出されており、除却を予定しているもの

#### （4）調査手順

【手順①】民生委員からの聞き取り等により空家等を特定。

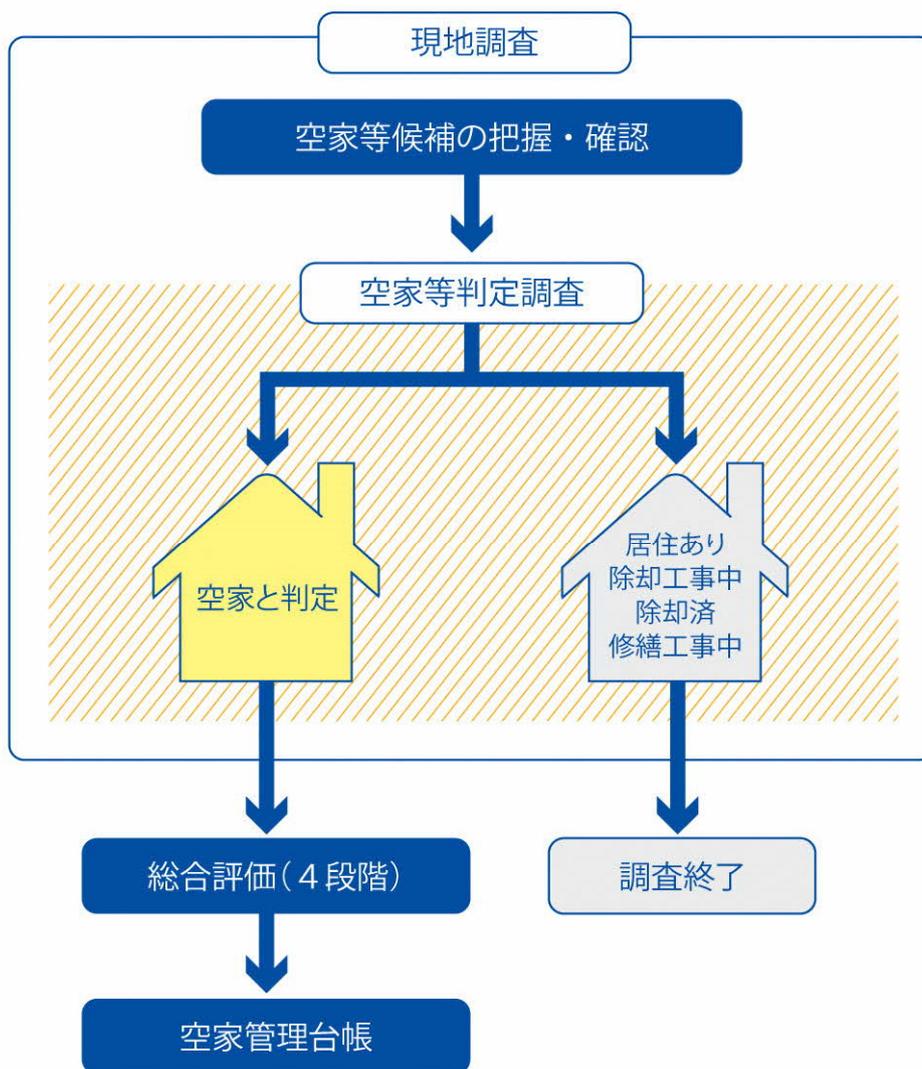
【手順②】空家等の概要や劣化度について、徳島県が作成した「とくしま地方創生空き家判定マニュアル」の空き家外観調査票に基づき、「とくしま地方創生空き家判定士」が外観目視により現地調査を実施。

【手順③】空き家外観調査票、根拠写真を物件ごとに整理し、空家管理台帳を整備。

※とくしま地方創生空き家判定士

空家の状態を客観的・中立的な立場から判定する徳島県独自の資格で、全国初の取り組みとして平成27年度に創設。建築士の資格と、既存住宅状況調査技術者という住宅の現況調査についての資格の両方を持つ人を対象とした講習会を受講し、考査に合格した人を知事が認定。

※前回調査では、町担当職員が同様の手順で調査を実施しました。



【図4 実態調査フロー】

(5) 調査方法・基準

敷地外からの外観目視により空家等の状態を把握し、「利活用可能な空家」や「老朽危険空家」などに分類します。調査には、表1の「空き家外観調査票」を使用し、表札や郵便受け、電気メーター等を確認することにより、空家等であることを確認しました。

また、建物の種類や構造・階数、用途、駐車場の有無などを把握するとともに、建物の傾斜、屋根・外壁及び建物以外の構造物である塀の老朽度、衛生面・景観面に影響を及ぼす樹木や雑草、廃棄物の放置状況、建物が倒壊した場合の隣接建物や前面道路への影響等について調査を実施しました。

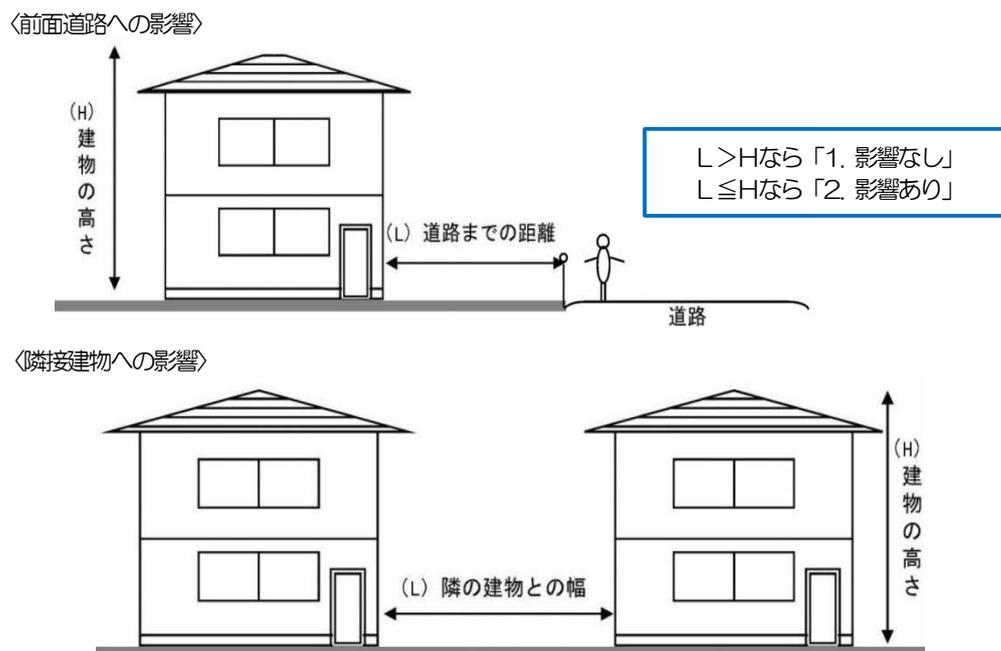
調査を実施した空家等については、建物の傾斜や屋根・外壁の劣化の状況、建物が倒壊した場合の周辺への影響等から、空家等の状態をA～Dの4段階で評価しました。

「A」・「B」は利活用可能な空家、「C」・「D」は除去等の対応を検討すべき空家と評価しています。

総合評価の基準

- ① 「C 空き家の老朽度・危険度」で全てが「1」の場合は「A」
- ② 「C 空き家の老朽度・危険度」で一つでも「3」がある場合は「C」
- ③ 「C」でかつ「D 周辺への影響」の「4. 建物が倒壊した場合」に一つでも「2」がある場合は「D」
- ④ 上記以外は「B」

評価	内容
A	利活用可能な空家
B	一部修繕すれば利活用可能な空家
C	危険な状態である空家
D	危険な状態であり、かつ周辺環境に影響を及ぼす恐れのある空家



【図5 建物が倒壊した場合の周辺への影響について】

空き家外観調査票

所在地	牟岐町大字	建物番号		地図番号	
立会者		調査日			
連絡先		調査人			

A 空き家であることの確認

調査項目	該当項目に○
1 電線の引き込みや電気メーターがない	
2 郵便受けが塞がれているまたは郵便物等が大量にたまっている	
3 雨戸を閉め切っている	
4 表札やカーテンがない	
5 生活感がない(洗濯物・家庭用品等が見えない)	
6 「入居者募集」や「売物件」等の看板がある	

B 空き家の概要

調査項目	該当番号記入
1 種類 1.戸建て住宅 2.戸建て併用住宅(店舗等) 3.その他(用途: )	
2 構造 1.木造 2.鉄骨造 3.鉄筋コンクリート造 4.その他( )	
3 階数 1.平屋建て 2.2階建て 3.3階建て以上	
4 屋根 1.本瓦葺 2.桧瓦葺 3.金属板葺 4.その他( )	
5 外壁 1.漆喰・塗壁 2.板張り 3.金属板 4.サイディング 5.その他( )	
6 門扉 1.あり 2.なし	
7 塀 1.あり(問題なし) 2.あり(傾き・倒壊のおそれあり) 3.なし	
8 駐車場 1.あり 2.なし	
9 前面道路 1.幅員2m未満 2.幅員2m以上～4m未満 3.幅員4m以上	

C 空き家の老朽度・危険度

調査項目	該当番号記入
1 建物の傾斜 1.傾斜なし 2.軽度の傾斜あり 3.大きな傾斜あり	
2 屋根 1.問題なし 2.一部損傷 3.穴が空いているまたは波打っている	
3 外壁 1.問題なし 2.下地が一部露出 3.下地が著しく露出または穴が空いている	
4 居住可能性 1.可能 2.一部修繕すれば可能 3.不可能	

D 周辺への影響

調査項目	該当番号記入
1 雑草・樹木 1.手入れあり 2.手入れなし 3.手入れされず敷地外に出ている	
2 物品・廃棄物 1.外部に放置されていない 2.外部に放置されている	
3 開口部 1.侵入不可 2.侵入可能 3.不明	
4 建物が倒壊した場合	隣接建物 1.影響なし 2.影響あり
	前面道路 1.影響なし 2.影響あり

E コメント	F 総合評価
--------	--------

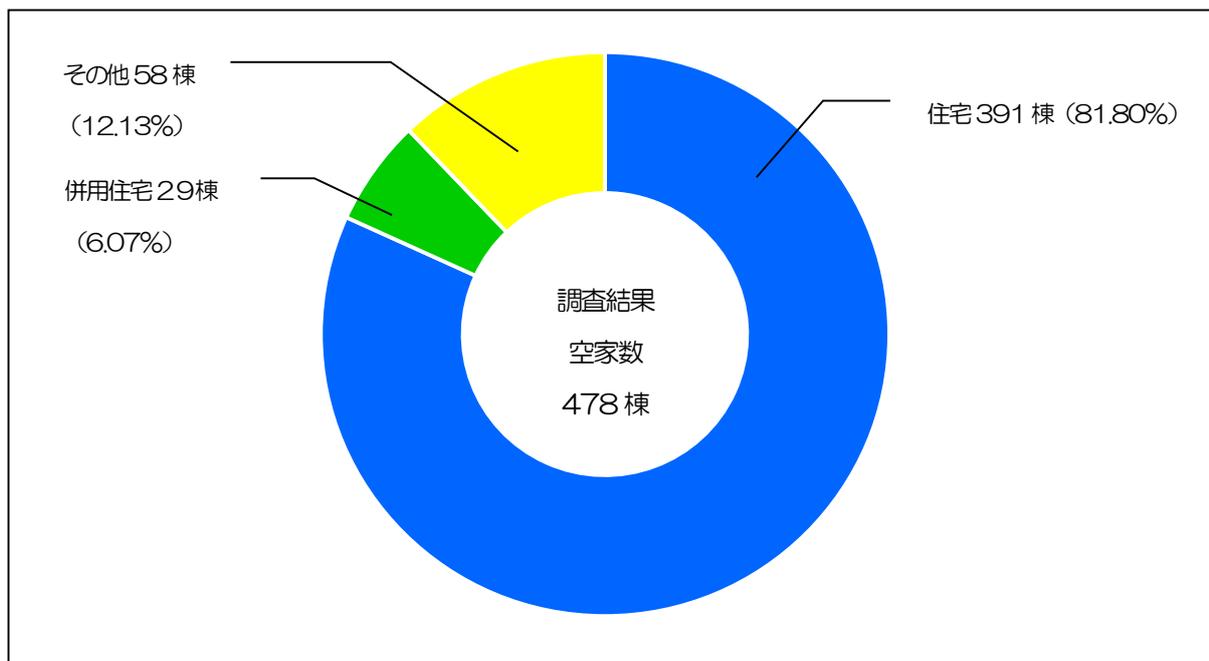
【表1 空き家外観調査票】

(6) 調査結果

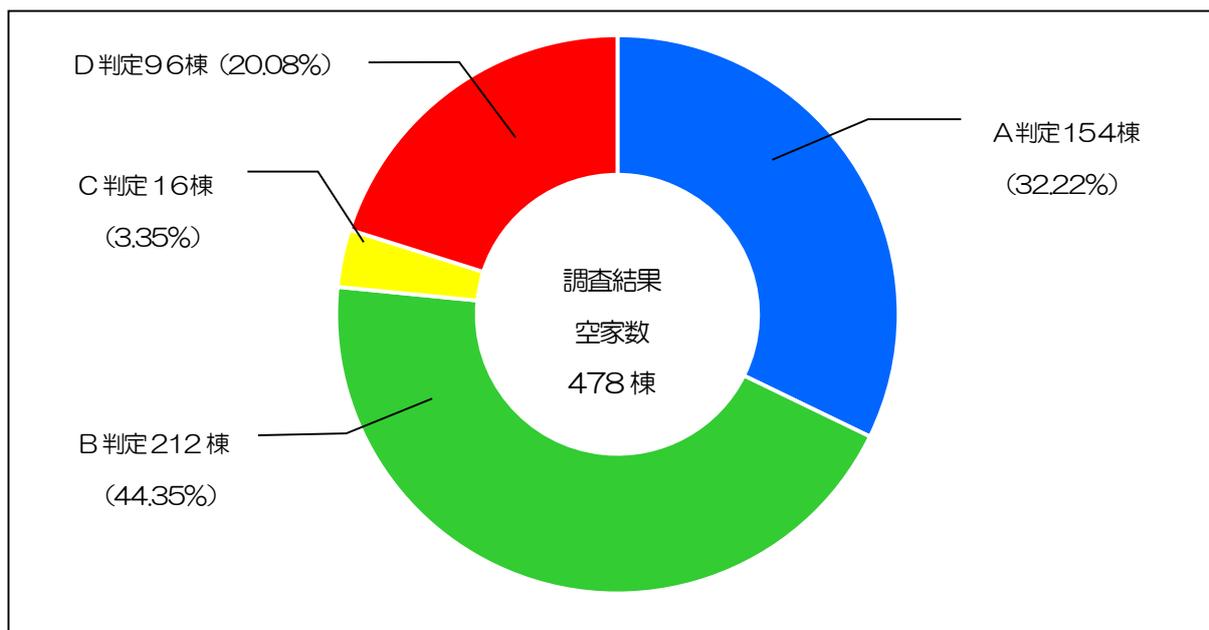
実態調査により、町内全域で478棟の空家等が確認できました。(令和5年8月末現在)

用途別では、住宅と思われるものが最も多く391棟、店舗等との併用住宅が29棟、店舗や倉庫等のその他用途が58棟となっています。

また、総合評価では、「A」「B」の利活用可能なものが366棟(76.57%)、「C」「D」の除去等の対応を検討すべきものが112棟(23.43%)でした。



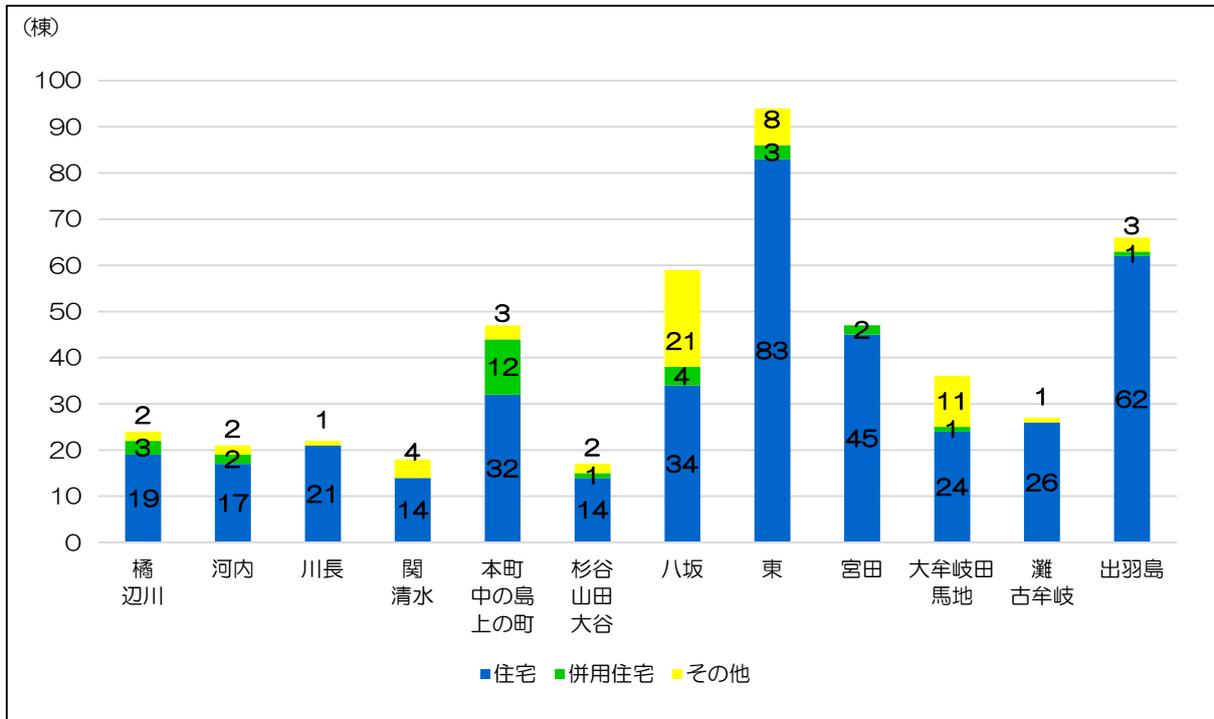
【グラフ8 実態調査(用途別)の結果】



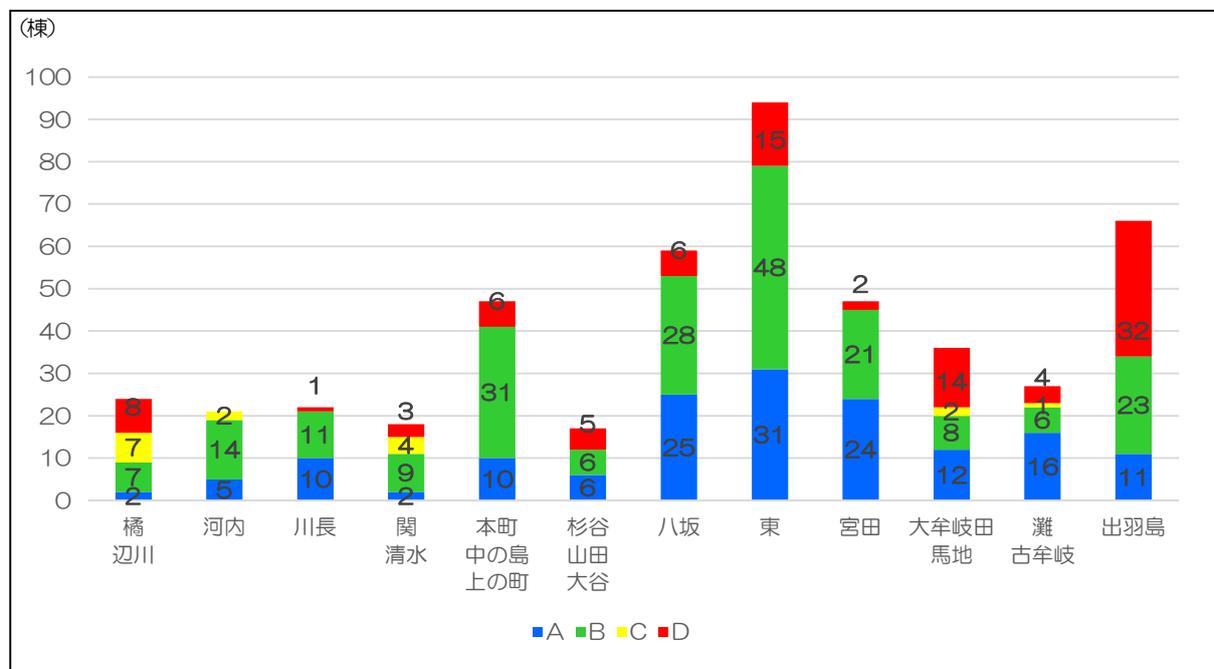
【グラフ9 実態調査(総合評価別)の結果】

空家数を地区別で見ると、東、出羽島、八坂、宮田、本町・中の島・上の町の順に多い結果となりました。また、用途別では、東、八坂、大牟岐田・馬地には、使われなくなった倉庫等が沿岸部に点在していることから、その他用途の空家等が他の地域と比較して多い結果となっています。

総合評価別で見ると、出羽島、大牟岐田・馬地で危険な空家等の割合が高いことが分かります。



【グラフ10 空家の用途（地区別）】

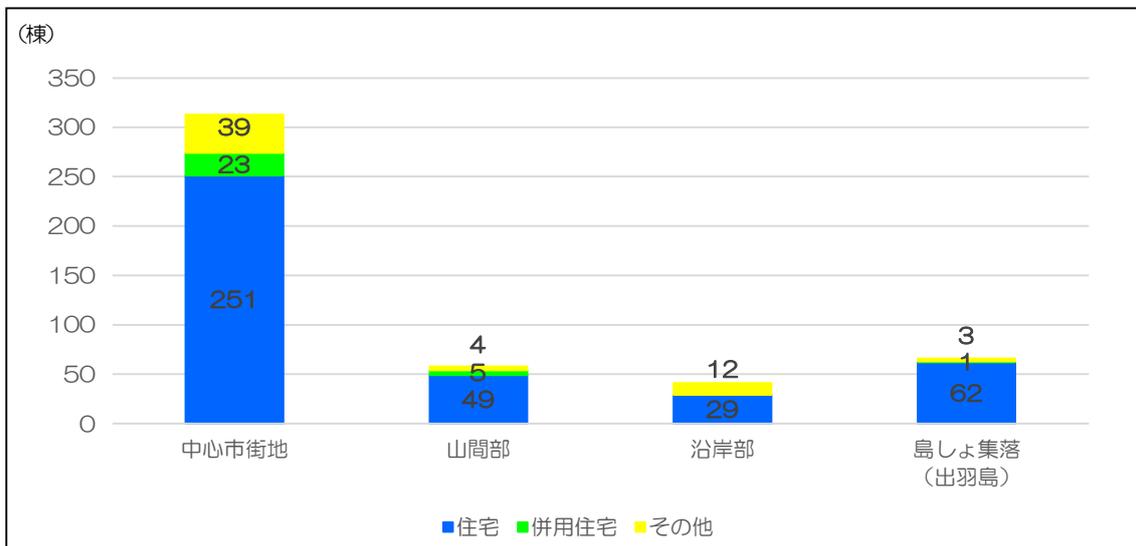


【グラフ11 総合評価の結果（地区別）】

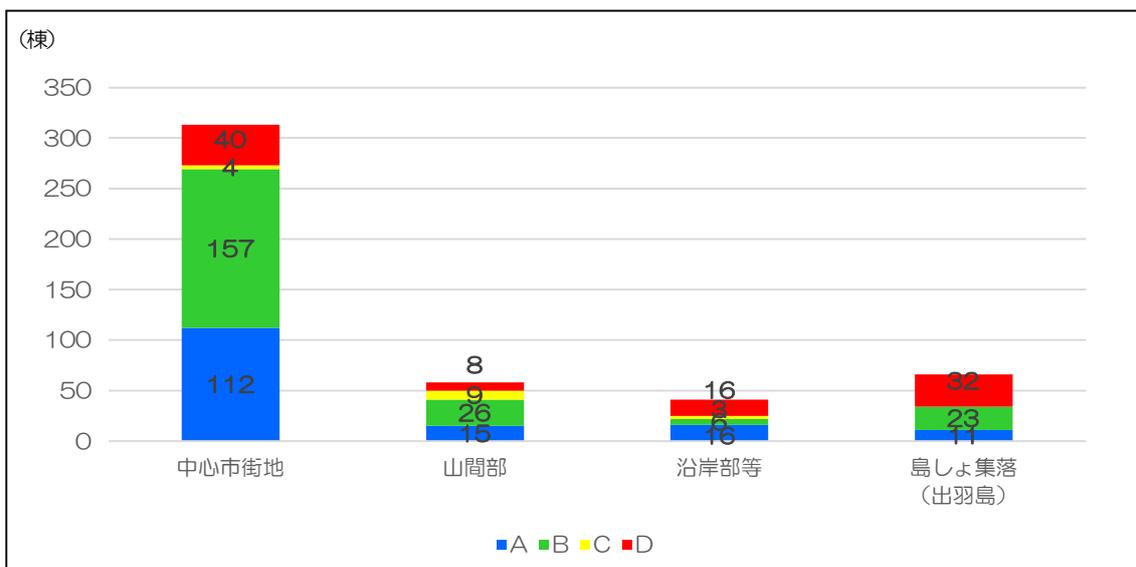
本町の各地域の特徴を踏まえて、表2のとおり中心市街地、山間部、沿岸部、島しょ集落の4地域に分類し、空家等の用途別、総合評価別に集計した結果を次のとおり示します。

地域区分	対象地区
中心市街地	川長、関・清水、本町・中の島・上の町、杉谷・山田・大谷、八坂（西）、宮田、大牟岐田、東（宮田、大牟岐田を除く）
山間部	橘・辺川、河内、八坂（大戸・内妻）、灘
沿岸部	八坂（大戸・内妻の沿岸部）、馬地、灘の沿岸部、古牟岐
島しょ集落	出羽島

【表2 地域区分】



【グラフ 12 空家の用途（地域別）】

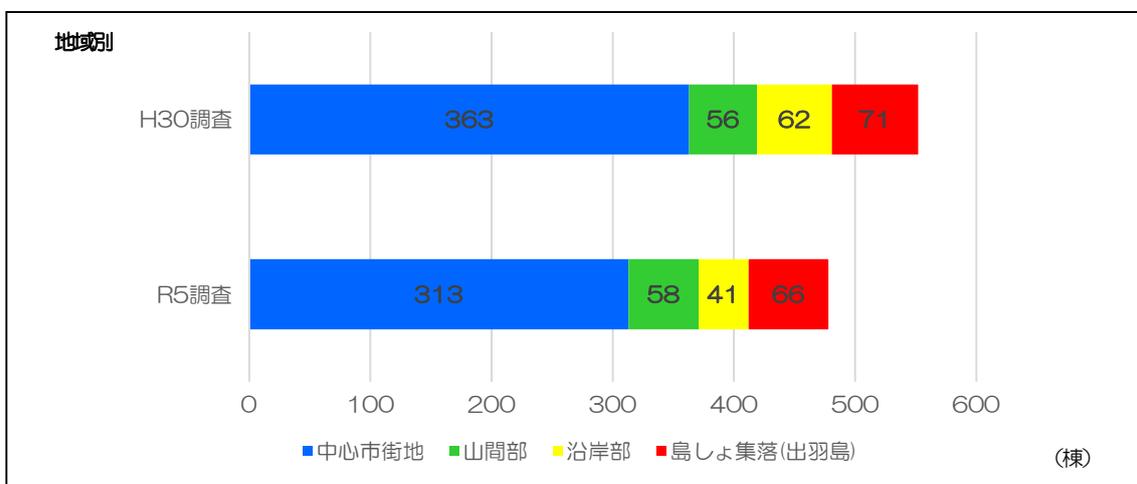
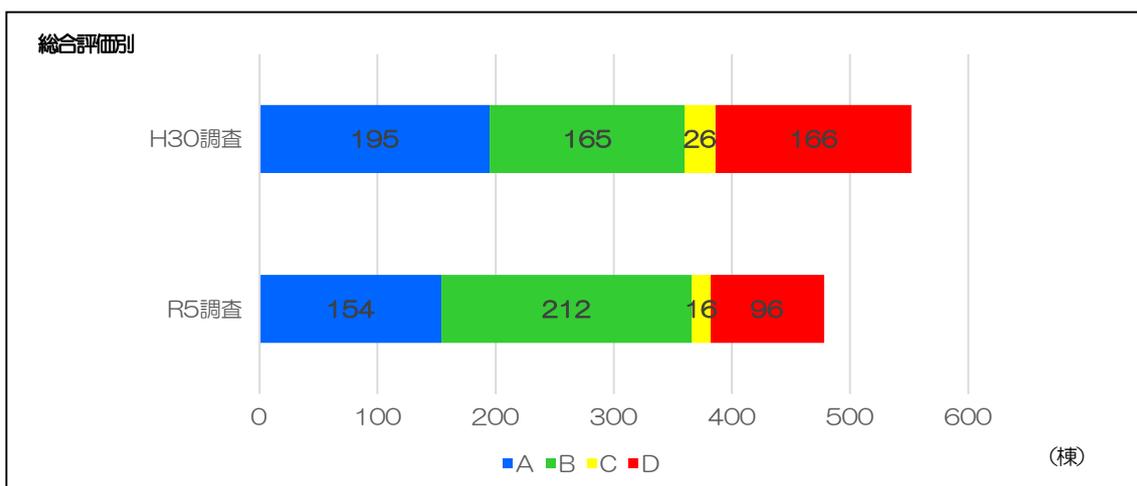
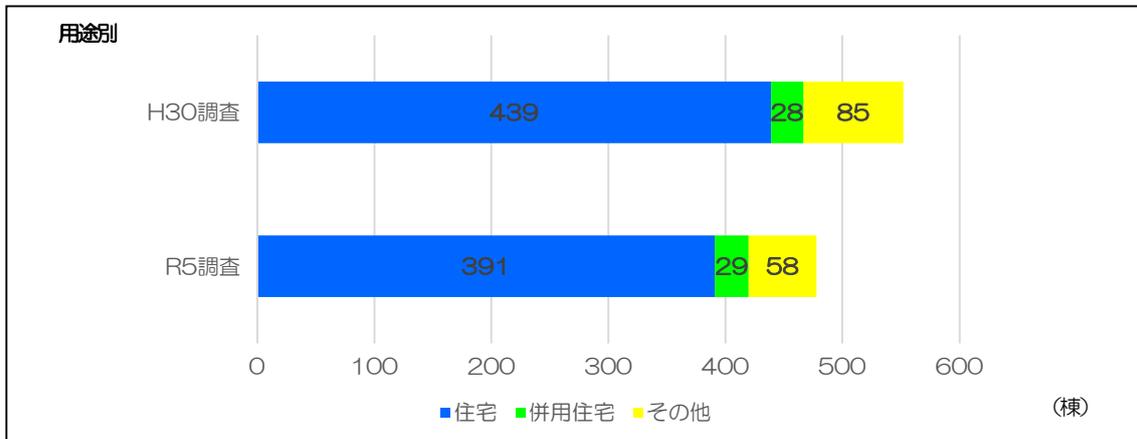


【グラフ 13 総合評価の結果（地域別）】

(7) 前回調査との比較

①用途、総合評価、地域別の空家棟数の増減

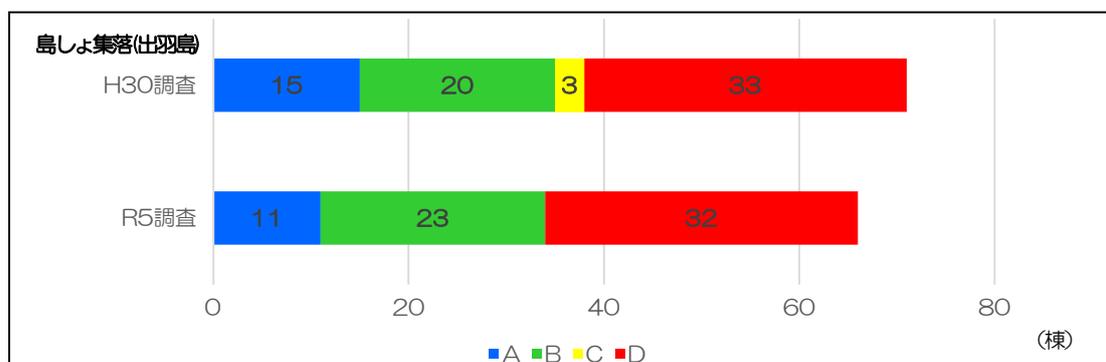
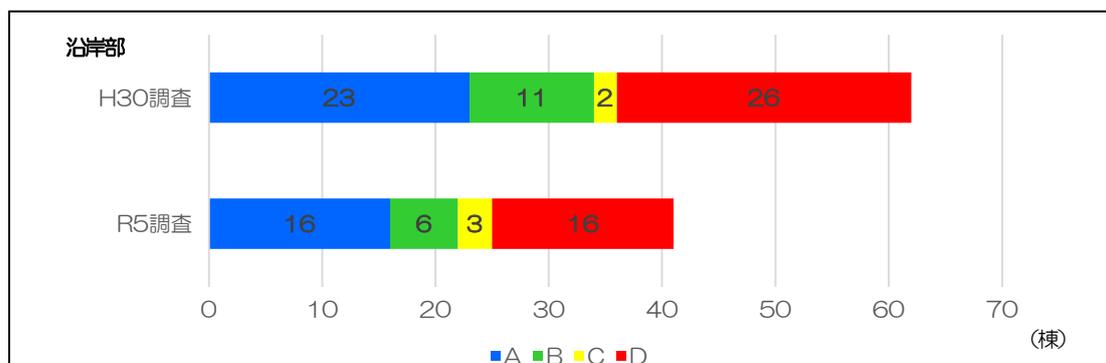
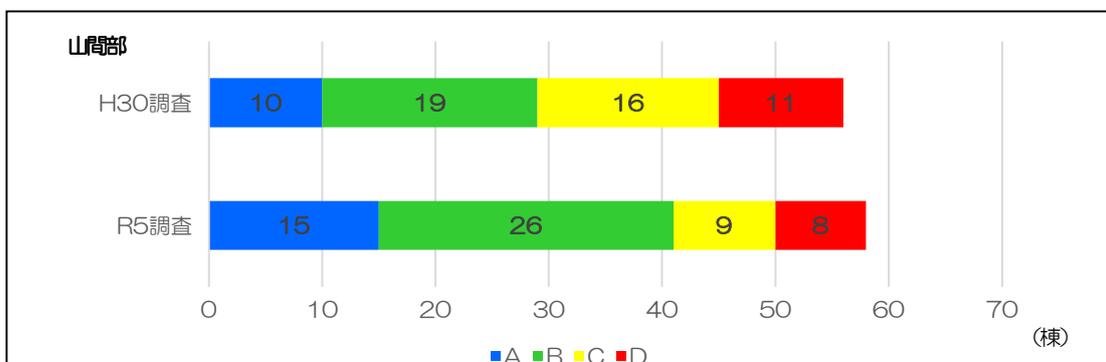
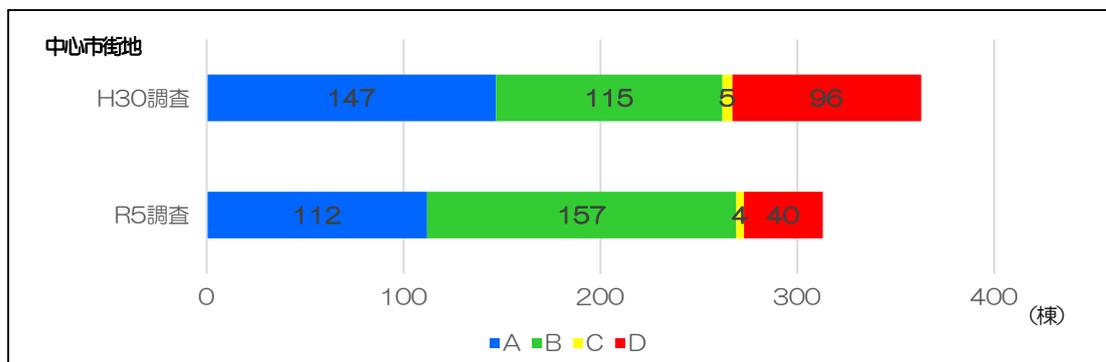
今回調査(R5調査)の空家棟数は478棟であり、前回調査(H30調査)から74棟減少しています。各用途・地域の構成比率に大きな変化はありませんが、総合評価別では「A」「B」の利活用可能なものが6棟増加し、「C」「D」の除却等を検討すべきものが80棟減少しています。



【グラフ14 空家棟数の増減】

②各地域における総合評価別の空家棟数の増減

中心市街地と山間部においては、「A」「B」の利活用可能なものが増加していますが、島しょ集落（出羽島）においては危険性の高い「D」が依然として約半数を占めています。



【グラフ 15 各地域における空家棟数の増減（総合評価別）】

## (8) 調査結果まとめ

### ① 空家棟数

- 空家棟数は、478 棟  
(Aランク：154 棟、Bランク：212 棟、Cランク：16 棟、Dランク：96 棟)  
(住宅：391 棟、併用住宅 29 棟、その他 58 棟)
- 前回調査 (H30 調査) から、74 棟減 (約 13%減)
- 利活用可能な A、B ランクは 6 棟増 (A ランク：41 棟減、B ランク：47 棟増)  
除却等を検討すべき C、D ランクは 80 棟減 (C ランク：10 棟減、D ランク：70 棟減)
- 除却支援事業等により危険な空家の除却が進んでいる一方で、状態の良い空家が放置されている。

### ② 地域別の空家棟数

- 「中心市街地」は 313 棟で総数の約 7 割弱を占めている。  
そのうち D ランクが 40 棟と地域別では最も多いが、前回調査から 56 棟減
- 重要伝統的建造物群保存地区である「島しょ集落(出羽島)」は、  
空家の状態に関わらず、建造物を保存する取り組みが行われているため、  
D ランクが 32 棟と当地域の空家棟数の約半数を占めている。
- 除却等を検討すべき C、D ランクは全ての地域で減少しているが、  
利活用可能な A、B ランクは「中心市街地」及び「山間部」において増加している。
- 前回調査からの空家棟数の増減率は、「山間部」が約 104%、「島しょ集落(出羽島)」が約 93%、  
「中心市街地」が約 86%、「沿岸部」が約 66%である。

## 第4章 空家等対策の基本的方針

### 4-1 空家等対策の基本的方針

牟岐町総合計画では、まちづくりの基本理念に「安心・定住」、「笑顔・にぎわい」、「活力・協働」の3つを掲げ、すべての町民が地震等の自然災害や病気、事故、犯罪などの被害から守られる体制を整備するとともに、豊かな自然や歴史的な文化資源を活かしながら、観光・交流機能の強化を図るほか、町民・企業団体・行政が協働体制を確立し、知恵と力を合わせた協働のまちづくりを進め、持続可能なまちを目指すとしています。

空家等は、移住者の住居、サテライトオフィスや交流拠点施設など、地域の資源として利活用が期待される一方、様々な課題があり、それらの課題を解消していくためには、空家等の状況や地域特性に応じて対策を立てていく必要があります。

空家等の状況による対策としては、図6のとおり、「空家等になる前（居住中）」、「空家等になった後」、「管理が不十分な空家等」「除去後の更地」の4つの空き家の状態に応じて、総合的な対策を行います。



【図6 空家等対策の基本的方針】

空家等の維持管理は、所有者等による管理責任が前提ではありますが、所有者等が不明であったり、緊急を要する場合など、個人や地域のみで解決を図ることが困難な状況があることから、その対応を図る必要があります。

本町は、町民の生命、身体又は財産へ危険が及ぶことを防止するため、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等については、所有者等に適切な管理を働きかけ、危険排除の実施が必要と判断した場合は、空家法及び関係法令等に基づき、原因となっている空家等に必要な措置を講じます。

また、利活用が可能な空家等は地域の資源と捉え、空き家バンク等において情報発信するなど流通化を進めるとともに、地域の交流拠点などへの活用や、移住・定住の促進、サテライトオフィスの誘

致を図ることにより、地域の活性化やまちの魅力向上につながります。

これらの基本的方針に沿って空家対策を進めていくにあたり、その効果を把握し評価していくため、数値目標を設定します。

- |       |                                  |
|-------|----------------------------------|
| ◎数値目標 | ①牟岐町空き家再生等促進事業（除却補助金事業）実績数：12件／年 |
|       | ②空き家バンク新規登録数：2件／年                |

## 4-2 所有者等の責務

空家法第5条において、「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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」と規定されているように、空家等は個人の財産であることから、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となっており、さらには国や地方公共団体の施策に協力するよう努めることが明確に示されています。

空家等を原因として被害にあった場合などの民事上の事件についても、民法で規定する所有権に基づき、当事者同士で解決を図ることが原則となります。

法令		責務等の内容
空家法 第5条		空家等の所有者又は管理者（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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。
建築基準法 第8条		建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。
民法	第233条	土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。
	第709条	故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。
	第717条第1項	土地の工作物の設置又は保全に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対しその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
	第717条第2項	前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
	第940条	相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は第952条第1項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産を保存しなければならない。
失火責任法		民法第709条の規定は失火の場合には之を適用せず。但し失火者に重大なる過失ありたるときは此の限りに在らず。

【表3 所有者等の責務に関する法令】

## 第5章 空家等対策の取組み

### 5-1 空家化の予防

人口の減少等に伴い、本町でも空家等の増加が予想されるなか、空家問題を抜本的に解決するためには、すでに存在している空家等を対象とした対策だけでは十分ではありません。このことから、新たな空家等を発生させない取組みを行い、空家化の予防を図ります。

#### (1) 所有者等の意識の向上

空家等になるきっかけとして「高齢者の転居」や「親から子世代への相続」が多く挙げられます。このことから、所有者等に対して、これらの理由により将来的に空家等にならないよう、空家等がもたらす問題を示し、問題意識を高めていくことで発生抑制につなげていきます。

また、所有者等の死後、適切な相続が行われなかったことにより、住む(使う)人がいない場合や、相続後の所有者意識の欠如等によって利活用が進まないケースも見られるため、適切な相続を行い、住宅が次世代へ引き継がれるよう啓発していきます。

空家等に関する問題は多岐にわたるため、「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターが実施する「専門相談会」の利用を勧めるなどして空家化の予防につなげていきます。

#### (2) 空き家バンクの活用推進

空家所有者と利用希望者を仲介するきっかけをつくることを目的として、空き家バンクを設置し、空家を売りたい方、貸したい方に物件を登録していただき、その情報を町のホームページ等で公開しています。今後も空き家バンクを通して、空き家の利活用や移住・定住者の増加につなげていきます。

### 5-2 空家等の適切な管理の促進

空家等となり、適切な管理が行われなくなると、老朽化が進行し、危険な空家等となるだけでなく、衛生面、景観面などにおいても周辺の住環境に悪影響を及ぼす恐れがあり、所有者等による適切な管理が必要です。

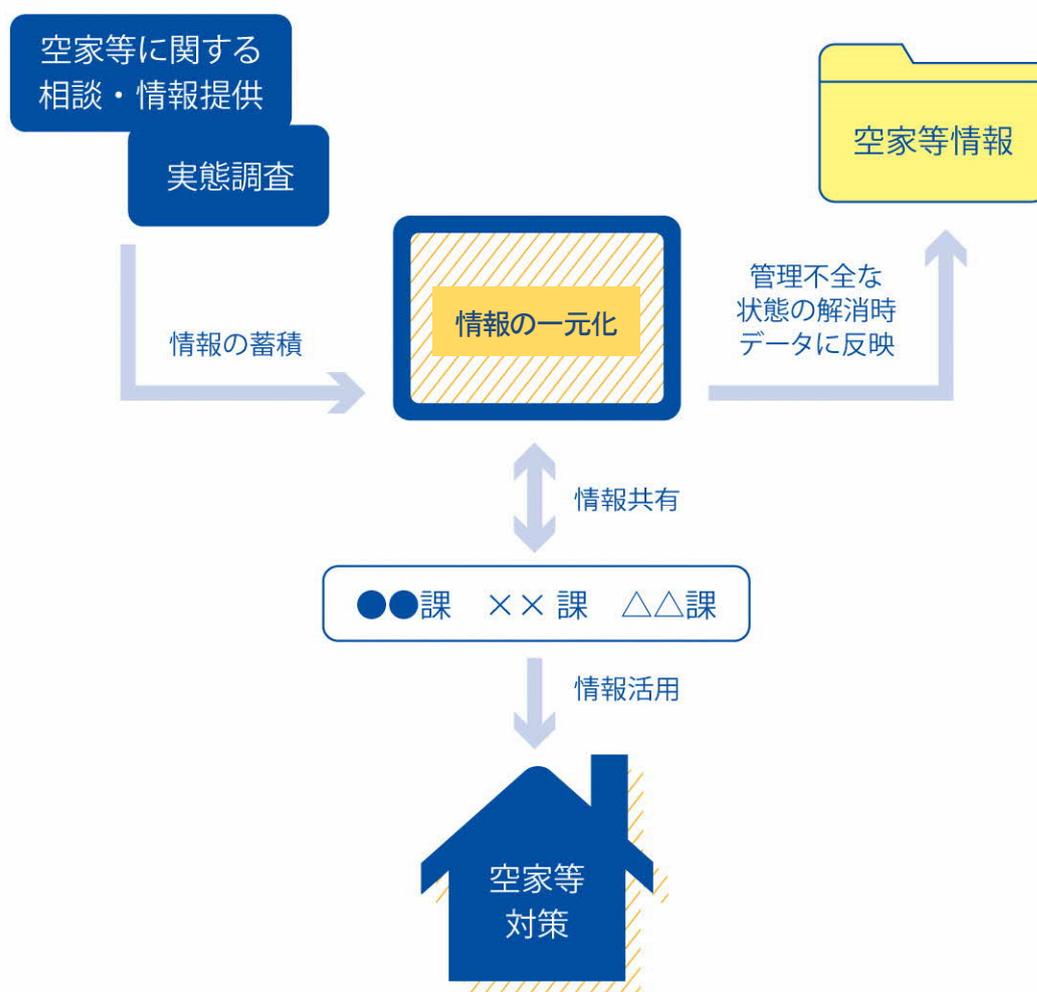
しかしながら、所有者等が県外に在住しており、責任の意識が希薄であったり、相続手続きがされておらず責任の所在が不明瞭であるために、空家等がそのまま放置されてしまう場合があります。

また、不動産登記法改正により令和6年4月より相続登記が義務化されることもあり、第一義的に、空家等の管理責任は所有者等にあることを理解してもらうとともに、現在、空家等を所有していない方も、将来を見据えて空家等について考え、より多くの町民が関心を持って空家等問題に取り組むよう、意識啓発を行います。

### 5-3 空家等の維持管理の促進

実態調査において把握した、空家等の所在地、建物の状態、管理状況、周辺への悪影響の有無などの情報や、所有者等との連絡記録などを一元的に管理し、町内の具体的な対策を効率良く実施していきます。なお、空家等の情報は、空家等の状況を適宜把握するため、逐次更新していきます。

管理する情報は、周辺住民からの通報があった場合の確認や、空家等の対策を実施する際に活用します。また、周辺住民からの相談・情報提供があった場合や対策を検討する際には、関連する部署で情報を共有し、効率的な対策を図ります。



【図7 空家等の情報共有】

## 5-4 利活用の促進

空家等の中には、利活用が可能なものが多数存在しています。これらの空家等は、リフォームすることで住宅性能を取り戻し、再生することが可能となります。また、耐震性能が低い場合には、耐震化を図ることで利活用しやすい建物へと再生できます。

このことから、空家等をまちづくりの資源として捉え、店舗や地域の交流施設、移住後の生活を体験できる施設への転用など、地域の実情に応じた活用策を検討することにより、地域活性化、にぎわいづくりをこれまで以上に推進していきます。

なお、各地域の利活用対策は以下の通りですが、南海トラフ巨大地震による最大クラスの津波が発生した場合、最大の津波水位（標高）が9.8m（注）と想定されており、津波による浸水被害が想定されている地域での空家等の活用については、安全な避難経路と避難場所の確保を前提に進めていきます。

（注）『令和2年3月作成 牟岐町津波避難マップ』から引用 牟岐町中心部における最大の津波水位

### （1）中心市街地

空家等の実態調査により、市街地には、313戸の空家等が確認されています。用途別では、80.2%の251戸が専用住宅、7.3%の23戸が併用住宅となっています。利活用可能な「A」「B」と判定された空家等は全体の85.9%の269戸で、大部分が専用住宅と考えられます。

この地域は、市街地がコンパクトに形成されていることから、拠点性に優れているとされているものの、高齢化・過疎化の進展により、商店街の空洞化や老朽化した空家等の放置などの課題が見られます。また、道路が狭隘で住宅が密集していることや、老朽化した木造住宅の地震時の倒壊のおそれなど、防災面でも課題を抱えています。

そのため、総合計画や総合戦略等の上位計画では、市街地のコンパクト性を活かした都市機能の集積やスモールビジネス起業支援、空家・空き店舗を活用した新産業の創出や牟岐町版サテライトオフィスの誘致、地域住民との連携による中央商店街の再興、老朽危険空家の除却による避難路やオープンスペースの確保を重点施策として掲げています。

こうした施策を実現するために、利活用可能な空家等を貴重な地域資源と位置づけ、移住者が利用する施設や高齢者のたまり場、高齢者と学童が交流の場などに活用することで、移住・交流の推進を図ります。

なお、空家等の活用に際しては、耐震性の向上と、安全な避難路の確保に努めます。

### （2）山間部

空家等の実態調査により、山間部には、58戸の空家が確認され、そのうちの70.7%の41戸が利活用可能と判定されています。

これらの利活用可能な空家等は、沿岸部等の高台移転による事前復興の受入先や、被災時の仮設住

宅として活用することが考えられます。山間部と沿岸部等の集落が協定を結ぶことにより、日頃からの交流を通じた万が一の時に助け合いができる関係づくりを進めることも有効です。そうした交流の一つとして、山間部の空家等の管理を沿岸部の人達が協力して行うことも考えられます。このように、津波のおそれのない山間部の空家等の活用は地域防災力の向上につながる可能性もあり、山間部と沿岸部の集落の良好な関係づくりを、関係部署と連携して進めます。

### (3) 沿岸部

空家等の実態調査により、沿岸部には、41戸の空家等が確認され、そのうちの53.7%の22戸が利活用可能と判定されています。

この地域は、風光明媚なリアス式海岸を擁し、国立公園に指定され、多くの観光客が訪れる場所となっています。また、内妻海岸はサーフポイントとして有名で、多くのサーファーが訪れる場所となっています。

沿岸部の利活用可能な空家等を貴重な地域資源と位置づけ、移住者向けの住宅や観光客受入のための宿泊施設、飲食施設だけでなく、地域の高齢者のたまり場、高齢者と学童、地域住民と観光客との交流の場などに活用することとします。

なお、空家等の活用に際しては、耐震性の向上と、安全な避難路の確保に努めます。

### (4) 島しょ集落（出羽島）

出羽島は、平成29年2月に、離島の伝統的な漁村集落の風致をよく残していることが評価され、集落の大部分が重要伝統的建造物群保存地区（重伝建）に選定されています。島内には、重要伝統的建造物として特定されているもの（特定物件）が81棟あり、そのうち24棟が空家等となっています。地区の歴史的風致を維持・向上するためには、空家等であっても積極的に保存・活用することが求められています。重伝建選定以降、年に2～3軒のペースで保存修理や修景事業が行われており、中には長く空家等だったものや移住者等が空家等を購入して活用しているものも含まれています。

温暖な気候と、度重なる台風の襲来により雨漏りが発生し、蟻害を受けている建物が多く、早急な対策が求められているほか、管理不全の状態に陥っている空家等も多く存在しています。

地区の歴史的風致を維持するため、空家等の活用を進めるだけでなく、空家等の管理体制を構築することが必要となっています。そのため、地区内の有志や関係者による受け皿を設け、住民や関係者空家等所有者に働きかけ、地域おこし協力隊員や移住者に空家等の定期的な管理を委託する仕組みの導入に努めます。

また、空家等の活用についても、所有者と利用希望者のマッチングが進められる仕組みづくりに努めます。



出羽島の全景



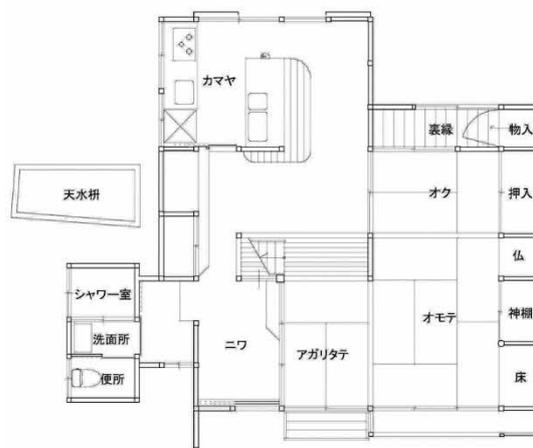
出羽島のまちなみ

事例一 波止の家（牟岐町出羽島）

長く空家だった住宅を保存修理し、交流施設として活用されています。

調査の結果、正面は「ミセ構え」と出格子を備える出羽島の典型的な外観を有することが分かり、格子の意匠などは他の事例を参考にしながら当初の姿に復原しました。トタン張りの外壁も、板張りの当初の形になっています。

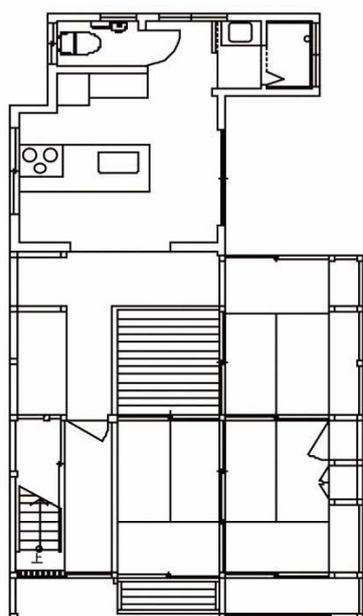
内部は当初の間取りを基本にしていますが、交流施設とすることから、カマヤ部分に対面式の厨房設備を設け、カウンター廻りに交流の場が生まれるよう、ドマ部分を広くしています。また、オモテとオクの天井は取り除き、小屋組が見える吹き抜けとしています。



事例-2 徳島県建築士会 てばの家（牟岐町出羽島）

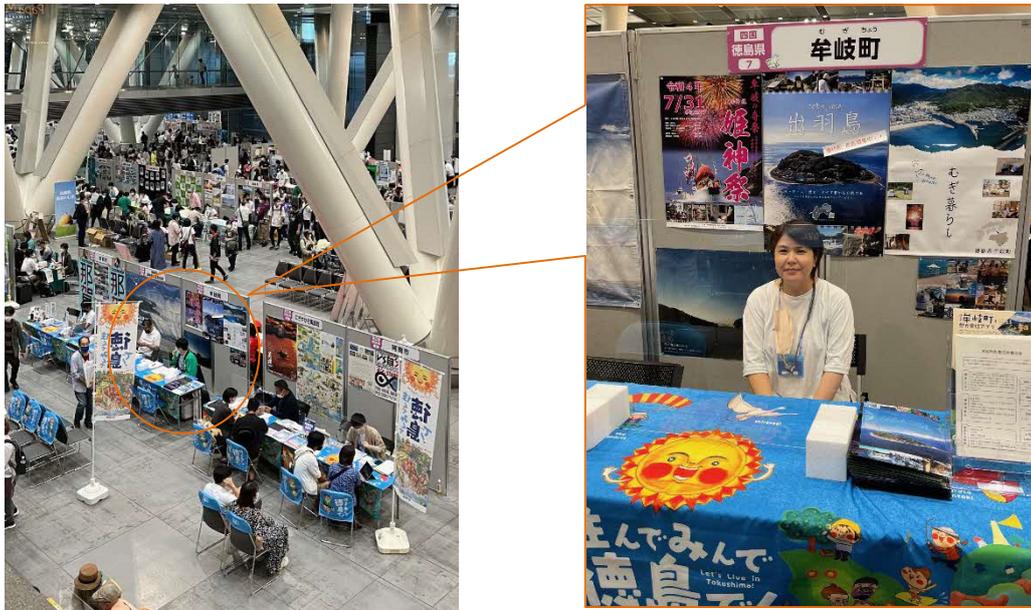
長く空家だった住宅が保存修理され、（公社）徳島県建築士会が長期で借り受け、交流・研修施設としたものです。重伝建である出羽島のまちづくりや伝統的建造物の保存修理に必要な技術者育成、建築士と島民や建築士相互の交流などに活用されています。

雨漏りによる屋根や外壁、柱・梁などの構造体の損傷が著しかったものをすべて改修、外観は地区に定められた保存基準に基づき当初の姿に復原、増改築などの改変が少なかった内部も当初の姿のままに残し、後の増築によるコンクリートブロック造の背面部分は使い勝手の良いキッチンとシャワー室、便所にリフォームされています。



### (5) 移住支援体制の強化

東京や大阪などの首都圏で開催される移住フェア等のイベントに参加し、本町の魅力を発信するなどの取組を行っています。引き続き、移住支援体制の強化を図り、本町に魅力を感じて移住してもらえるよう情報発信に努めます。



【移住フェア等の様子】

また、本町では空き家バンクを設置しており、空家を売りたい方、貸したい方に物件を登録していただき、その情報を町のホームページ等で公開しています。

利用希望者に対して空き家情報を提供し、所有者と利用希望者を仲介するきっかけをつくることにより空家の流通促進を図ります。併せて、空き家バンクへの登録を促進するため、空き家所有者に対して、様々な媒体による空き家バンクのPRに努めます。

## 5-5 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

管理不全空家等及び特定空家等については、空家法を効果的に活用し、空家等の所有者等の特定を迅速化するとともに、所有者等により主体的に問題解決されることを前提としながら、次のとおり所有者等に指導を行います。

### (1) 管理不全空家等及び特定空家等について

「特定空家等」とは、空家法第2条第2項に示されているように、「空家等」のうち以下の状態にあると認められるものと定義されています。

「特定空家等」に該当する状態

- 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

また「管理不全空家等」とは、空家法第13条第1項において、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等と示されています。

### (2) 現地調査・所有者調査

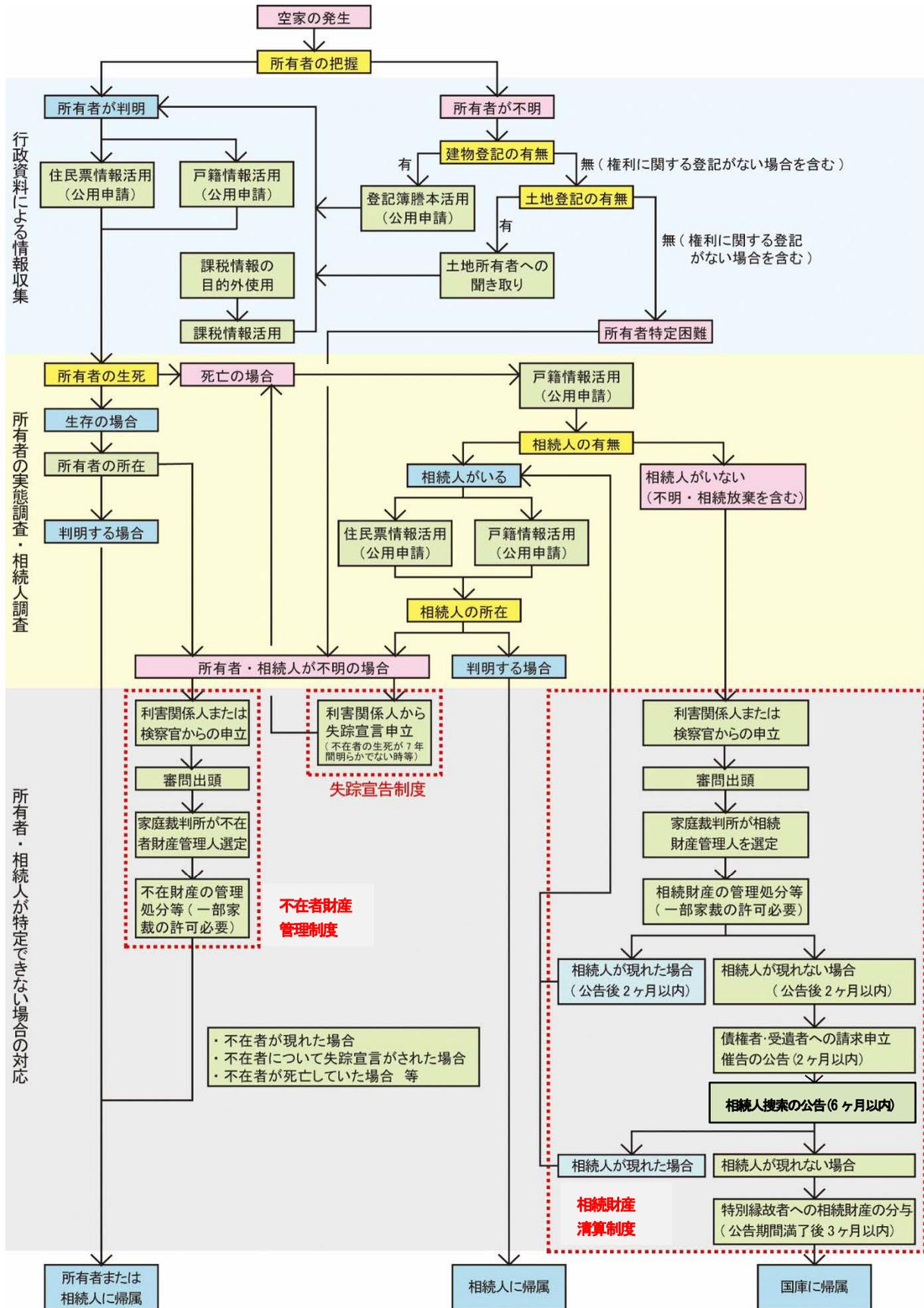
空家等の所有者等を把握するための調査が必要な場合や、管理不全空家等に該当する可能性がある場合は、空家法第9条第1項に基づき、現地の確認（敷地外からの外観調査）を行います。

また、特定空家等に該当する可能性があり、隣接する建築物により調査対象となる空家等が確認できないなど、敷地外からの調査だけでは十分な判断ができない場合は、空家法第9条第2項に基づき、敷地内さらには建築物内部への立入調査を行います。

なお、立入調査を行う場合は、当該空家等の所有者等にその旨を通知した上で実施します。（所有者等が不明の場合など、通知することが困難な場合を除く）

空家等の所有者等の調査については、不動産登記簿、住民票及び戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用して調査を行い、所有者等の特定に努めます。

また、必要に応じて、空家等に工作物を設置している者（電気メーターやガスメーターの設置者）に対して、空家等の所有者等の把握に必要な情報の提供を求めたり、近隣の方の聞き取り調査を実施するなど、所有者等の特定に関する情報の把握に努めます。

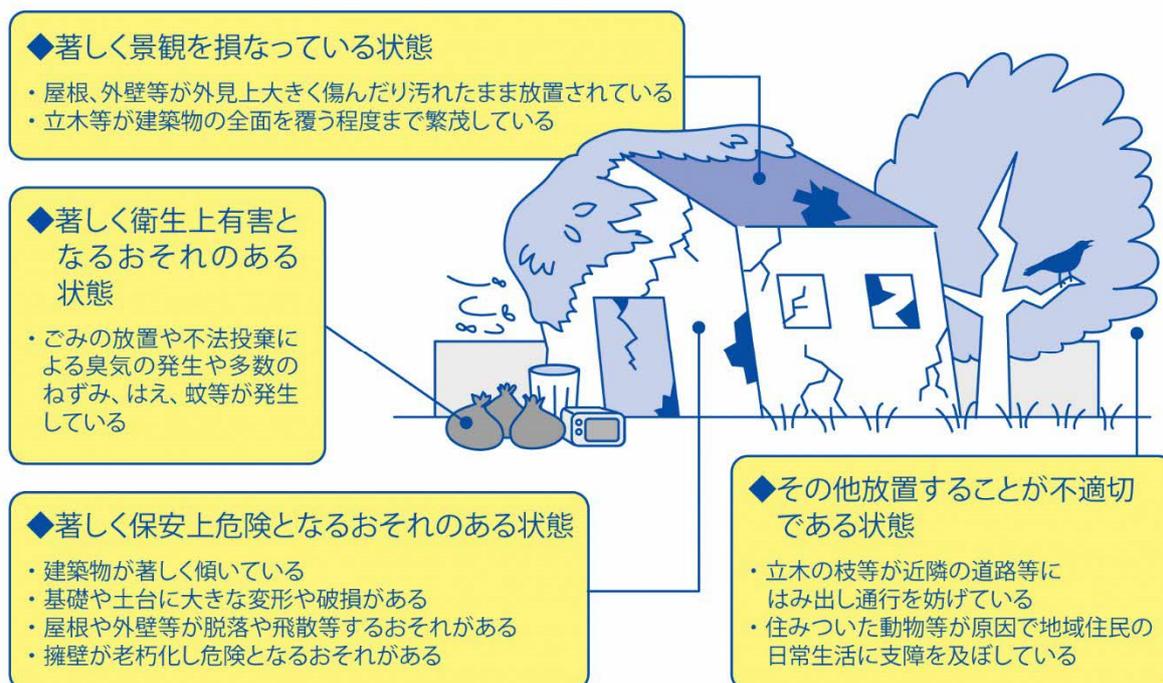


【図8 空家所有者等の特定フロー】

### (3) 管理不全空家等及び特定空家等の判断について

管理不全空家等及び特定空家等に該当するかの判断や、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置については、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に基づき検討することとします。なお、特定空家等に関しては、徳島県住宅供給公社が作成した「特定空家等対策マニュアル」なども参考にします。

また、全町的な判断の妥当性や統一性を確保するため、牟岐町空家等対策協議会に諮り、意見を聞きながら対応するものとします。（牟岐町空家等対策協議会については第6章P40を参照）



【図9 特定空家等の状態例】

### (4) 空家等についての情報提供・助言等（空家法第12条）

所有者等の中には、町内在住者でないことや、自己が所有者等である認識がないことから、空家等の現状、周辺に与える影響や自己の責務などを把握していないことが考えられます。このことから、空家法第12条により、次に掲げる事項について情報提供や助言等を行い、自主的な改善を促します。

#### 1) 所有者等の責務

「第4章4-2 所有者等の責務」について説明します。

#### 2) 空家等の状況

空家等の位置図、劣化状況や周辺に及ぼす影響が分かる外観写真など、外観調査結果の内容を通知します。

#### 3) 支援制度等

「第6章6-3 空家等に関する支援制度」に掲げる本町の支援制度や、管理不全空家等や特定空家等となった場合の行政の措置（勧告した場合の固定資産税の住宅用地特例の適用除外など）を説明します。

**(5) 管理不全空家等についての指導（空家法第13条第1項）**

管理不全空家等の所有者に対しては、基本指針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導します。

指導において管理不全空家等の所有者等に告知する内容については、指導等の内容及びその事由、指導等の責任者、改善を実施した場合には前記責任者に報告することのほか、指導にに応じない場合には勧告をする可能性があること、勧告をした場合は住宅用地特例が適用除外されることもあらかじめ示し、それによって所有者等の自主改善を促します。

**(6) 管理不全空家等についての勧告（空家法第13条第2項）**

空家法第13条第1項に基づく指導を行ったにもかかわらず、なお管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することになるおそれ大きいと認められる場合は、牟岐町空家等対策協議会に諮り、必要と認められる場合は、空家法第13条第2項に基づき具体的な措置について勧告を行います。

**(7) 特定空家等についての助言・指導（空家法第22条第1項）**

特定空家等の所有者に対しては、除去、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よう助言、指導します。

助言、指導において特定空家等の所有者等に告知する内容については、指導等の内容及びその事由、指導等の責任者、改善を実施した場合には前記責任者に報告することのほか、指導にに応じない場合には勧告をする可能性があること、勧告をした場合は住宅用地特例が適用除外されることもあらかじめ示し、それによって所有者等の自主改善を促します。

**(8) 特定空家等についての勧告（空家法第22条第2項）**

空家法第22条第1項に基づく助言、指導を行ったにもかかわらず、なお特定空家等の常態が改善されないときは、空家法第9条第2項に基づき、所有者等の意向等を把握するために空家等に関する事項の報告を徴収します。また、牟岐町空家等対策協議会に諮り、必要と認められる場合は、空家法第22条第2項に基づき必要な措置をとるよう勧告を行います。

**(9) 固定資産税の住宅用地特例の解除**

空家法第13条第2項又は空家法第22条第2項に基づく勧告をされている建築物の敷地については、固定資産税に係る住宅用地特例は適用されなくなります。具体的には、固定資産税の賦課期日である1月1日の時点で勧告を受けている特定空家等の敷地に供されている土地について、次年度の固定資産税に係る住宅用地特例の適用が除外されることとなります。

ただし、管理不全空家等や特定空家等となる要因の改善措置がなされ、勧告が撤回された場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用の対象となります。

区分	土地の利用状況と面積区分	課税標準
小規模住宅用地	住宅の敷地で200㎡以下の部分	課税標準となるべき価格 × 1/6
一般住宅用地	住宅の敷地で200㎡を超える部分	課税標準となるべき価格 × 1/3

【表4 固定資産税の住宅用地特例】

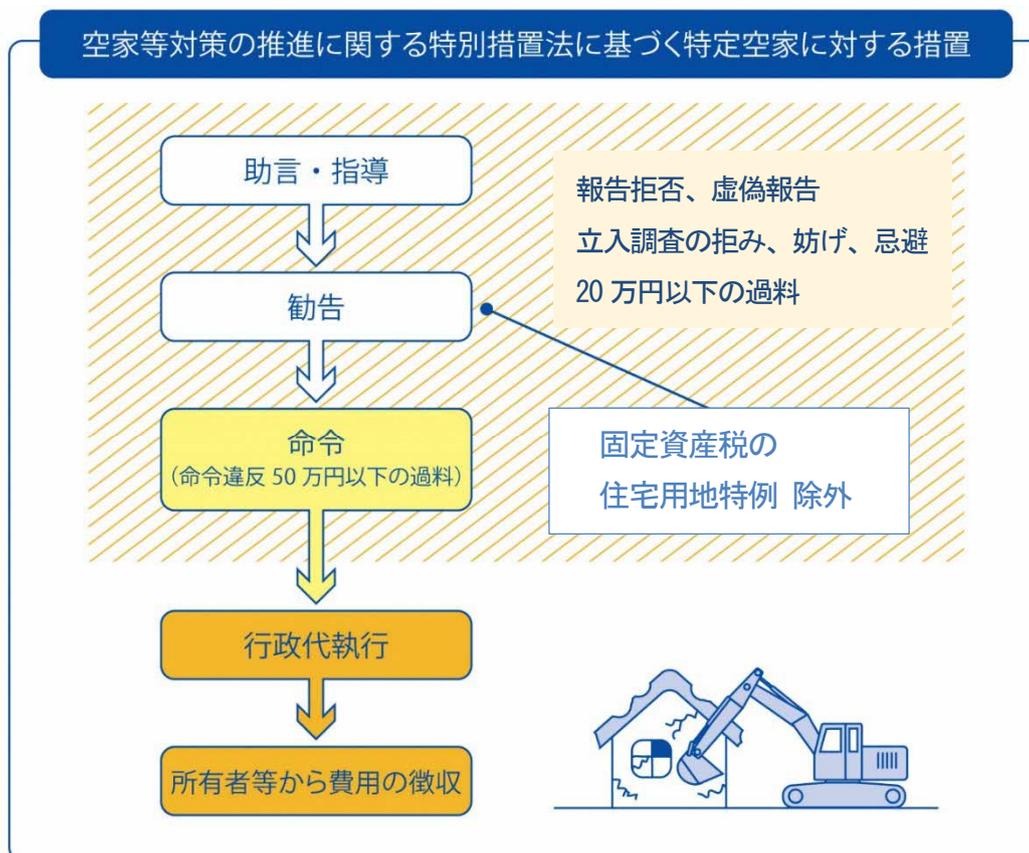
**(10) 特定空家等についての命令（空家法第22条第3項）**

空家法第22条第2項に基づく勧告を行ったにもかかわらず、正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらない者に対して、周辺生活環境への影響や空家所有者等の指導等に対する反応などを総合的に判断し、特に必要があると認める場合には、空家法第22条第3項に基づき、その勧告に係る措置をとるよう命令を行います。

**(11) 特定空家等への行政代執行（空家法第22条第9項、第11項）**

空家法第22条第3項に基づく命令を履行しないとき、履行しても十分でないときは、空家法第22条第9項に基づき行政代執行を行います。また、空家法第22条第11項に基づき、緊急時において除却等が必要な特定空家等に対しては、命令等の手続きを経ずに代執行を行います。

なお、代執行に要した費用については、所有者等から徴収します。



【図10 特定空家等に対する措置の流れ】

## 5-6 所有者等不明物件への対応

空家等の所有者等を特定するために、不動産登記簿、住民票、戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用して調査を行っても、所有者等が判明せず、対応に苦慮する場合があります。

このように、様々な手段を講じても所有者等を確知できず、特に必要があると認めるときは、空家法第22条第10項の規定による「過失なく措置を命ぜられるべき者（命令対象者）を確知することができない」場合と判断し、略式代執行、財産管理制度の活用など、所有者等不明物件への対応を検討します。

なお、対応の検討にあたっては、必要に応じて牟岐町空家等対策協議会の意見を聞きながら進めていきます。

## 5-7 空家法以外の法律等に基づく対応

ごみ等を空家内またはその周辺に溜めこんで、悪臭や害虫、害獣等により周辺の生活環境が著しく損なわれている状況にある「ごみ屋敷」や、空家法の空家等に該当しない住宅や一部住戸に居住世帯のある長屋などで、そのまま放置すれば倒壊等の危険がある建物については、関係機関と連携しつつ建物の所有者等を調査し、助言等を行います。

また、今にも瓦や外壁が落下し、通行人への危害が想定されるなど、人的危険性がある緊急の場合や、本町の管理道路上に瓦や外壁が落下している場合等においては、瓦礫の撤去やカラーコーン等の設置による注意喚起及び危険防止策を実施するなどの対応を行います。

## 5-8 跡地利用の促進

建物を除却した場合、草木の繁茂といった新たな管理不全な空き地の問題を発生させる可能性があります。跡地の放置を防止するため、土地所有者の理解を得た上で、地域が抱える課題を解消するために役立つ取組みを除却と併せて検討します。

地域の抱える課題は、住宅の密集地域における狭あい道路の問題、駐車場・防災空地の不足等さまざまであり、地域の特性に合わせた跡地の利活用を促します。

また、経済的社会的活動の促進のために空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域について、「空家等活用促進区域」として定めることや、同区域における「空家等活用促進指針」を定めることについても、検討していきます。

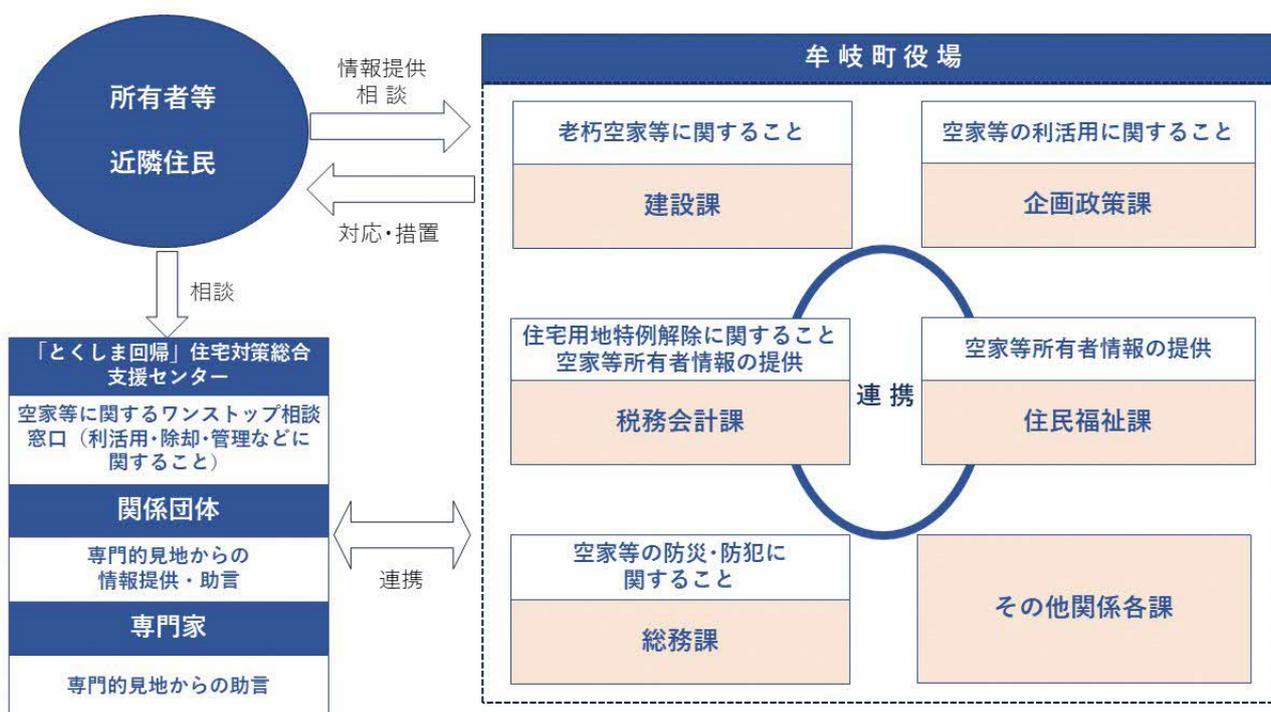


## 第6章 空家等対策の実施体制に関する事項

### 6-1 実施体制

空家等に関する相談は、除却、税金、苦情など多種多様であることから、庁内の関係部署が情報を共有するとともに、連携して対応します。また、徳島県では空家等に関する総合的な窓口である「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターを設置しており、当センターとも連携しながら、空家等に関する相談に対応します。

空家等対策の推進にあたっては、維持管理、相続、空家等の利活用が可能かどうかや特定空家等の判断、中古住宅の流通、修繕・リフォームなど、幅広い視点からの対策が必要となります。このことから、対策の実効性を担保するため、関係団体と連携を図り、専門家の意見を聞きながら対策にあたります。また、今後、空家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等を「空家等管理活用支援法人」として指定し、連携していくことも検討していきます。



【図 11 実施体制】

## 6-2 牟岐町空家等対策協議会

平成30年12月に、空家法に基づき「牟岐町空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）を設置しました。協議会では、空家等対策計画に関する事項や空家等の利活用、特定空家等に関する事項などについて協議を行います。

協議会の委員は、町長及び空家対策の関係課長で構成されています。空家問題は多岐にわたるため、町役場の関係組織が情報を共有化し、連携して空家対策に取り組みます。

なお、協議会には専門部会を置き、町長が委嘱する委員で組織します。

### ■ 空家法第8条

- 1 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。

6-3 空家等に関する支援制度

本町では、表5に記載のとおり、空家の活用や除却など目的に応じた補助制度を設けております。空家の適切な維持管理の啓発と併せて、補助制度の周知徹底を図ることにより、総合的な空家対策の促進を図ります。

(令和6年3月31日現在)

事業名称	内容
空き家再生等促進事業 (解体補助)	1) 補助対象 以下の条件を全て満たす建築物 ① 空き家判定を受け、不良度が100点以上であるもの ② 住宅 又は 併用住宅 (半分以上が住居の用に供されている) ③ 牟岐町内にある建築物 ④ 現に使用されていない (概ね1年以上使用されていない) 建築物 ⑤ 公共事業等による移転、建て替え等の補償対象となっていない建築物 ⑥ 周辺に影響を及ぼすおそれがある危険な建築物 又は 著しく保安上危険な (人命に関わる二次的災害のおそれがある) 建築物  2) 補助金額  解体費の4/5を補助 (限度額80万円)
空き家改修等支援事業 (解体補助)	1) 補助対象 以下の条件を全て満たす建築物 ① 空き家判定を受け、不良度が100点以上であるもの ② 住宅、併用住宅 又は 非住宅 ③ 牟岐町内にある建築物 ④ 現に使用されていない (概ね1年以上使用されていない) 建築物 ⑤ 公共事業等による移転、建て替え等の補償対象となっていない建築物  2) 補助金額  ① 専用住宅 又は 併用住宅 解体費の1/2を補助 (限度額20万円、ただし道路閉塞の恐れがある場合40万円)  ② 非住宅 解体費の1/2を補助 (限度額10万円、ただし道路閉塞の恐れがある場合20万円)
空き家改修等支援事業 (改修補助)	1) 補助対象  空き家バンクに登録している (登録予定含む) 住宅 又は 併用住宅  2) 補助金額  改修費や家財道具等の撤去・処分の経費の1/2 (限度額20万円)

【表5 空家等に関する支援制度】



夢と緑と黒潮のまち  
牟岐

牟岐町 建設課

〒775-8570 徳島県海部郡牟岐町大字中村字本村7-4