

第3章 特定空家等に対する措置等について

1 空家等に関する対策の基本的方針等について

(1) 特定空家等と判断するための判定基準

特定空家等の判断にあたっては、別添資料『上島町「特定空家等」判定基準書』によるものとします。
(第2章に記載)

(2) 特定空家等か否かの判定

特定空家等か否かの判定にあたっては、上記1を元に実施した調査結果を基に、町長が判断することとします。

(3) 特定空家等に対する措置等

上記2において、町長が特定空家等と判断したものについて、空家法第14条各項に基づく措置を検討することとしますが、まずは、同法の措置に先立ち、所有者等の自らの意思により必要な措置が講じられるよう努めることとします。これらの空家等の状況に関する情報の提供(改善のためのアドバイス等を含む)を行ったにも関わらず、なお特定空家等の状態が改善されないと認められる場合は、空家法第14条第1項に規定する「助言又は指導」や、同条第2項に規定する「勧告」について、それぞれ相当の猶予期限を設けた上で、段階的に実施するものとします。

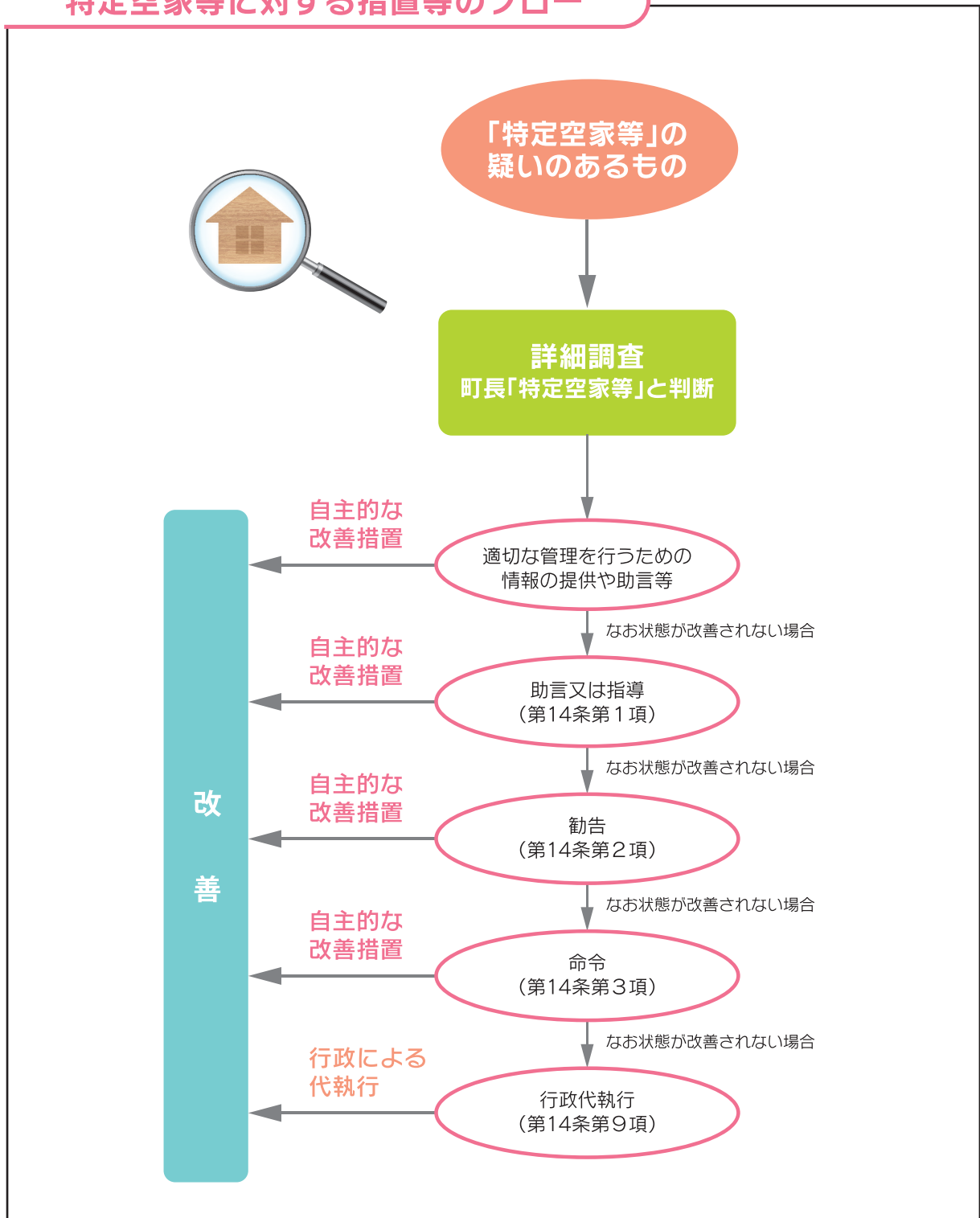
以上の行政指導を実施しても、なお特定空家等の状態が改善されないと認められる場合は、同条第3項の命令(不利益処分)以降の措置を講ずることとなりますが、これらの要否については、町長が判断し、必要な措置を講ずることとします。

なお、自然災害等や突発的事故等により調査時点の状況から悪化が進行し、緊急に措置を行う必要がある場合は、上記によらず必要な措置を講ずることとします。

(4) 老朽危険空家等の除却補助制度

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等にある空家等(特定空家等を含む)については、地域の防災力や公益性を低下させるおそれがあるため、所定の要件を満たすものについては、上島町廃屋解体撤去補助制度を活用し、除却を促進することで、地域住民の生命、身体又は財産等の保護に寄与することとします。(巻末資料3)

特定空家等に対する措置等のフロー



第4章 適正管理・利活用・発生抑制対策について

1 所有者等に対する空家等の適正管理等の促進

空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について、町民に対し広報活動や住民説明会等を実施し、情報発信及び普及啓発を図るものとします。

【具体的な取組み】(例)

- ☐ 町民に対する意識啓発、活用促進のためのセミナー・相談会の実施
- ☐ 広報誌を活用した意識啓発・活用促進チラシの配布
- ☐ 固定資産税の納税通知書の送付時に、意識啓発・活用促進チラシを同封
- ☐ 空き家管理代行業者リストの整備・提供
- ☐ 観光、移住など専門事業者などによる空家活用プランの募集、検討

2 空家等の活用の促進に関する事項

(空家等に係る跡地の活用の促進を含む)

(1) 空き家バンクの設置について

地域に存する空き家を活用して、移住・定住を主たる目的とする者に対しマッチングを図るための取組みとして、上島町空き家情報バンクを設置しています。(巻末資料4)

(2) 移住者のための住宅改修支援について

構成員に50歳未満を含む働き手として活躍できる世帯や、中学生以下の子どもを含む子育てを行っている世帯をターゲットに、空き家の改修や家財道具の処分といった「住まいの確保」に要する費用に対し補助を行うことで移住・定住を促進しています。(巻末資料5)



(3) 定住促進事業について

上島町内の住宅に本拠地として入居される方(年齢が40歳以下家賃を払っている方)をターゲットに若者世帯賃貸住宅家賃助成を行い移住・定住を促進しています。(平成31年度末まで)

(4) 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)

マイホーム借上げ制度の活用についてJTI(※1)と協力し、50歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げて賃貸住宅として転貸する、JTIのマイホーム借上げ制度(※2)を活用し、特に使用目的の定まっていない空き家の所有者等を中心に、有効活用を促すこととします。

※1 移住・住みかえ支援機構:国土交通省の支援のもと平成18年4月に設立。

国の基金によるバックアップ((一財)高齢者住宅財団の債務保証基金)を受け「マイホーム借上げ制度」等を運営しています。

※2 シニアライフには広すぎたり、住みかえにより使われなくなった家を、求める人に賃貸するシステム。ただし、所定の耐震性能等を有することが条件。3年毎の定期借家契約を基本とし、当該期間の賃料について一定額の保証を受けることが可能です。

(5) その他(想定される施策)

○中古住宅の流通活性化に関する情報周知(県・関係団体との連携)

(上記(3)のJTIの取組みも関連)

○インスペクション(住宅診断)に関する取組み

○目的の定まっていない空家の賃貸化促進(まちづくり組織や、不動産団体との連携)

○空き家を地域の滞在型交流施設として整備

○住宅リフォーム助成制度の活用

(既存の独自のリフォーム補助に、空き家活用を追加。(上記(2)との区別は必要。)

○商店街の空き店舗改修(活用)支援制度

○商店街の活性化支援(中心市街地・商店街活性化のためのソフト対策)

○空き家を公営住宅として活用(借上げ等)

○木造住宅耐震化補助

3 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) ホームページによる公表

一般住民が計画の内容について容易に知ることができ、かつ、広く本町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、本町のホームページで公表することとします。

(2) 補助金・融資制度について

ア、補助金等の有効活用

地域の住環境の向上に資するものや、地域活性化を図るために必要なもので、所定の要件を満たすものについては、本町が設けている補助金を有効活用し、その管理不十分な空家等の除却や、発生抑制を推進するものとします。

〔 卷末資料 〕

卷末資料 1 —— 上島町空き家等の適正管理に関する条例

卷末資料 2 —— 上島町解体撤去補助金交付要綱

卷末資料 3 —— 上島町廃屋解体補助制度の流れ

卷末資料 4 —— 上島町空き家バンク制度要綱

卷末資料 5 —— 上島町空き家バンクチラシ

卷末資料 6 —— 上島町空き家活用事業補助金交付要綱

卷末資料 7 —— 関連現行法規等

(巻末資料 1) 上島町空き家等の適正管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空き家等が放置され、管理不全な状態となることを防止することにより、生活環境の保全及び安全安心な町づくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 町内に所在する建物その他工作物で、常時無人の状態にあるものをいう。

(2) 管理不全な状態 次に掲げる状態をいう。

ア 建物その他工作物の老朽化が著しく、倒壊のおそれがある状態

イ 自然現象等によって、建物その他工作物に用いられた建築資材等が飛散すること等により、人の生命、身体若しくは財産に害を及ぼすおそれがある状態

ウ 廃棄物の不法投棄場所になる状態

エ 樹木、雑草等が繁茂し、害虫等の発生場所になる状態

オ 野犬、野良猫等の住家になる状態

カ 不特定者の侵入により、火災又は犯罪を誘発するおそれがある状態

キ 交通の障害になる状態

ク アからキまでに掲げるもののほか、良好な景観及び住環境を著しく損なう状態

(3) 所有者等 町内に所在する建物その他工作物を所有する者及び相続権者又は管理する者をいう。

(4) 町民等 町内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(空き家等の適正管理)

第3条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態とならないよう適正な管理を行うとともに、その管理を放棄してはならない。

(情報提供)

第4条 町民等は、管理不全な状態である空き家等があると認めるときは、速やかに町にその情報を提供するよう努めるものとする。

(実態調査)

第5条 町長は、前条の規定による情報提供があったとき、又は第3条に規定する管理が行われていないと認めるときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

2 前項の規定により実態調査をする職員は、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。

3 第1項の規定による実態調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものとして解釈してはならない。

(助言、指導及び勧告)

第6条 町長は、前条の実態調査により、空き家等が管理不全な状態であると認めるとき、又は管理不全な状態になるおそれがあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、上島町廃屋解体撤去補助金の活用を図るなど、必要な措置について助言又は指導をすることができる。

2 町長は、前項の助言又は指導をしたにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態にあるときは、当該所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第7条 町長は、空き家等の所有者等が前条第2項の規定による勧告に応じないときは、当該所有者等に対し、履行期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第8条 町長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名(法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名)
- (2) 命令の対象である空き家等の所在地及び種別
- (3) 命令の内容
- (4) その他町長が必要と認める事項

2 町長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(代執行)

第9条 町長は、第7条の規定による命令を受けた者が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところにより自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を当該義務者から徴収することができる。

(緊急措置)

第10条 町長は、空き家等の管理不全な状態が切迫している場合であって、その所有者等が直ちに危険な状態を解消するための措置を講ずることができない特別の事情があると認めるときは、当該管理不全な状態を回避するために必要な最低限度の措置(以下「緊急措置」という。)を講ずることができる。

- 2 町長は、前項の規定により緊急措置を講ずるときは、所有者等の同意を得て実施するものとする。
- 3 町長は、第1項の規定により緊急措置を講じたときは、それに要した費用を所有者等に請求するものとする。

(警察その他の関係機関との連携)

第11条 町長は、必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察その他の関係機関に第5条から第7条までの規定による調査、指導、勧告及び命令に係る情報を提供し、当該空き家等の危険な状態を解消するために必要な協力を求めることができる。

(専門家の意見及び助言)

第12条 町長は、必要に応じて専門家の意見及び助言を求めることができる。

(委任)

第13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、規則で定める。

(過料)

第14条 第7条の規定による命令に従わず、必要な措置を講じなかった者は、5万円以下の過料に処する。

附 則

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

(巻末資料2) 上島町解体撤去補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、生活環境の保全及び安全安心な町づくりを推進するために、町内の管理不全な状態となった危険廃屋の解体及び撤去に係る経費の一部を予算の範囲内において補助することに関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 廃屋 所有者等が現に居住その他の用に供しない建物(住宅及び住宅に附属する倉庫、車庫等を含む。)で、周囲に危険を及ぼすおそれがあり、使用することが不可能であるものをいう。
- (2) 所有者等 廃屋を所有する者及び廃屋の相続権者をいう。
- (3) 解体撤去業者 町内に本店、営業所、事務所その他これらに類似する施設を有し、廃屋の解体及び撤去を行う資格を有する者をいう。

(補助対象者)

第3条 上島町廃屋解体撤去補助金(以下「補助金」という。)の交付を受けることができる者(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。ただし、町長が特別な事情があると認める者については、この限りでない。

- (1) 町内に所在する廃屋の所有者等(所有者等から委任を受けた者を含む。)であること。
- (2) 当該廃屋の解体撤去に当たっては、町内の解体撤去業者を利用すること。
- (3) 町に納入すべき町税等を滞納していない者であること。

(補助対象工事)

第4条 補助の対象となる解体撤去工事(以下「補助対象工事」という。)は、倒壊のおそれ等がある緊急度の高いものを優先することとし、補助対象工事に要する経費が50万円以上であるものとする。ただし、公共工事による移転、建替えその他の補償の対象となっている建物は、補助の対象となることができない。

2 前項に規定する補助対象工事に要する経費は、補助対象工事の総工事費から建物の解体撤去に関係しない費用(家財道具、機械、地下埋設物等の処分費用)を除いて得た額(消費税及び地方消費税の額を含む。)とする。

(補助金の額)

第5条 補助金の額は、補助対象工事に要する経費(前条第2項に規定する補助対象工事に要する経費をいう。)の5分の4以内とし、廃屋1棟につき160万円を限度とする。この場合において、1000円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額とする。

2 補助金の交付は、第3条に規定する補助対象者1人につき1回限りとする。

(交付申請)

第6条 補助金の交付を受けようとする者は、上島町廃屋解体撤去補助金交付申請書(様式第1号)に、次に掲げる書類を添えて町長に申請しなければならない。

- (1) 対象廃屋の位置図
- (2) 対象廃屋の現況写真
- (3) 解体撤去に係る経費の見積書
- (4) 所有者等であることが証明できるもの(登記事項証明書又は固定資産税課税台帳記載事項の証明書)

- (5) 所有者等から委任を受けた者が申請する場合は、当該所有者等の委任状
- (6) 対象廃屋の所有者等と所在する土地の所有者等が異なる場合は、当該土地の所有者等の解体撤去に係る同意書
- (7) その他町長が必要と認めるもの
(補助金交付の決定)

第7条 町長は、前条の規定による申請があったときは、書類審査及び現地調査を行い、工事の緊急度及び補助要件に適合しているかを審査し、上島町廃屋解体撤去補助金交付(不交付)決定通知書(様式第2号)により補助金の交付申請をした者(以下「申請者」という。)に通知する。
(変更申請)

第8条 前条の規定により交付決定を受けた申請者は、補助事業の内容を変更し、又は中止しようとするときは、上島町廃屋解体撤去変更(中止)承認申請書(様式第3号)を町長に提出し、その承認を受けなければならない。

2 町長は、前項の申請書を受理し、その内容を承認したときは、上島町廃屋解体撤去変更(中止)承認通知書(様式第4号)により申請者に通知する。
(実績報告)

第9条 補助金の交付決定を受けた申請者は、補助事業が完了したときは、速やかに上島町廃屋解体撤去補助金実績報告書(様式第5号)に、次に掲げる書類を添えて町長に提出しなければならない。

- (1) 解体撤去に要した経費を証する領収書
- (2) 解体撤去後の写真
- (3) 廃棄物処理に関する処分証明書類
- (4) その他町長が必要と認めるもの
(補助金の額の確定)

第10条 町長は、前条の実績報告書の提出を受けたときは、その内容を審査し、適当と認めたときは補助金の額を確定し、上島町廃屋解体撤去補助金交付額確定通知書(様式第6号)により申請者に通知する。
(補助金の請求)

第11条 前条の規定による通知を受けた申請者は、上島町廃屋解体撤去補助金交付請求書(様式第7号)を町長に提出しなければならない。
(補助金の返還)

第12条 町長は、補助金の交付を受けた者が、次のいずれかに該当するときは、交付決定を取り消し、交付した補助金の全部又は一部の返還を求めることができる。

- (1) 虚偽又は不正の申請が認められたとき。
- (2) 解体撤去後1年を経過しないうちに住宅等を建築したとき、又は解体撤去後の土地を有償で譲渡したとき。

(その他)

第13条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

附 則(平成29年3月30日告示第29号)

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

様式第1号(第6条関係)

(巻末資料3) 上島町廃屋解体補助制度の流れ

■ 申込み

① 事前相談～事前調査

- ☐ 解体箇所等について事前に問い合わせ(相談)下さい。
- ☐ 相談物件が補助事業の対象となるか、担当職員が現地にて確認を行います。
(不良度判定基準により、判定を行う。)

② 補助金の交付申請

- ☐ 様式第1号「上島町廃屋解体撤去補助金交付申請書」を添付書類とともに建設課へ提出して頂きます。
- ☐ 書類審査を行い、様式第2号「上島町廃屋解体撤去補助金交付決定通知書」により通知します。
倒壊のおそれ等がある緊急度の高いものを優先して実施。

■ 解体工事の実態

③ 契約の締結

- ☐ 交付決定通知書が届きましたら、解体業者と契約して下さい。業者は上島町内の業者に限ります。また、契約日は、交付決定日以降でなければなりません。

④ 解体工事の着工

- ☐ 申請物件の解体工事を行います。着工前と工事中、竣工時に工事写真を撮影して下さい。
※着工後、工事中止や変更がある場合には様式第3号「上島町廃屋解体撤去変更(中止)承認申請書」の提出が必要。

⑤ 解体工事の竣工

- ☐ 解体工事が完了したら、必ずご自信で直接現地確認を行うよう努めてください。

⑥ 解体工事費の支払い

- ☐ 解体工事が完了したら、まず解体業者に工事費を支払い、領収書を受領し、事業完了報告を行います。

■ 補助金の受領

⑦ 事業完了報告 補助金交付確定通知・補助金の請求

- ☐ 工事完了を確認し、領収書を受領されましたら、様式第5号「上島町廃屋解体撤去補助金実績報告書」を添付書類と共に建設課へ提出して下さい。(撤去後の写真及び産廃処理書類も必要)
- ☐ 書類を審査し、様式第6号「上島町廃屋解体撤去補助金交付額確定通知書」により通知します。
- ☐ 通知後に補助金支払いの手続きを行います。

⑧ 補助金の受領

- ☐ 「補助金交付額確定通知書」受領後に、様式第7号「上島町廃屋解体撤去補助金交付請求書」を提出します。
- ☐ 指定の口座へ振込致します。

(巻末資料4) 上島町空き家バンク制度要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、上島町における空き家の有効活用を通じて、上島町への定住促進による地域の活性化を図るため、空き家情報バンク制度(以下「空き家バンク」という。)について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、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 個人が住居等を目的として建築し、現に居住していない町内に存在する建築物(居住しなく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その他の権利により当該空き家の売買、賃貸等を行うことができる者をいう。
- (3) 空き家バンク 空き家の売買、賃貸等を希望するその所有者等から申込みを受けた情報を、町内への定住等を目的として、空き家の利用を希望する者(以下「利用希望者」という。)に対し、情報を提供するシステムをいう。

(適用上の注意)

第3条 この要綱は、空き家バンク以外による空き家の取引を妨げるものではない。

(空き家の登録申込み等)

第4条 空き家バンクによる空き家に関する登録を受けようとする所有者等は、空き家情報バンク登録申込書(様式第1号)に空き家情報バンク登録カード(様式第2号)を添えて町長に提出しなければならない。

2 町長は、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、適切であると認めたときは、空き家情報バンク台帳に登録しなければならない。

3 町長は、前項の規定による登録をしたときは、空き家情報バンク登録完了書(様式第3号)により当該申込者に通知するものとする。

4 町長は、第2項の規定による登録をしていない空き家で、空き家バンクによることが適当と認めるものは、当該所有者等に対して空き家バンクによる登録を勧めることができる。

(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完了の通知を受けた申込者(以下「空き家登録者」という。)は、当該登録事項に変更があったときは、速やかに空き家情報バンク登録変更届書(様式第4号)及び変更箇所を記載した空き家情報バンク登録カードを町長に提出しなければならない。

(空き家バンクの登録の取消し)

第6条 町長は、次に掲げる場合は、空き家情報バンク台帳の登録を抹消するとともに、空き家情報バンク登録抹消通知書(様式第5号)により当該空き家登録者に通知するものとする。

- (1) 空き家情報バンク台帳の登録抹消の申出があったとき。
- (2) 登録の日から5年を経過したとき。ただし、改めて登録申込みを行うことにより再登録した場合は、この限りでない。
- (3) その他町長が必要と認めるとき。

(利用登録)

第7条 利用希望者は、空き家情報バンク台帳の情報の提供を受けようとするときは、空き家情報バンク利用登録申込書(様式第6号)により町長に申し込まなければならない。

2 町長は、前項の規定による利用登録の申込みがあったときは、その内容等を確認の上、利用希望者が次の各号に掲げる要件のいずれかに該当すると認めたときは、空き家情報バンク利用登録台帳に登録し、空き家情報バンク利用登録完了書(様式第7号)により当該申込者に通知するものとする。

- (1) 空き家に定住して経済、教育、文化、芸術活動等を行うことにより、地域の活性化に寄与しようとする者
 - (2) 空き家に定住して上島町の自然環境、生活文化等に対する理解を深め、地域住民と協調して生活しようとする者
 - (3) その他町長が適当と認めた者
- (利用登録に係る登録事項の変更の届出)

第8条 前条第2項の規定による登録完了の通知を受けた者(以下「利用登録者」という。)は、当該登録事項に変更があったときは、速やかに空き家情報バンク利用登録変更届書(様式第8号)及び変更後の空き家情報バンク登録申込書を町長に提出しなければならない。

(利用登録者の登録抹消)

第9条 町長は、利用登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、空き家情報バンク利用登録台帳の登録を抹消するとともに、空き家情報バンク利用登録抹消通知書(様式第9号)により当該利用登録者に通知するものとする。

- (1) 空き家を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良の風俗を害するおそれがあると認められるとき。
- (2) 申込み内容に虚偽があったとき。
- (3) 空き家情報バンク利用登録台帳の登録抹消の申出があったとき。
- (4) 利用登録から2年を経過したとき。ただし、改めて登録申込みを行うことにより再登録した場合は、この限りでない。
- (5) その他町長が適当でないと認めたとき。

(情報の提供等)

第10条 町長は、利用登録者から空き家情報バンク台帳に登録された情報の提供を求められた場合は、必要な範囲内で当該情報を提供するものとする。

2 町長は、前項の規定により情報を提供した場合は、当該情報の空き家登録者にその旨を通知するものとする。

3 前項の規定による通知を受けた空き家登録者は、町長に情報の提供を受けた利用登録者への回答内容を報告するものとする。

(その他)

第11条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則(平成26年12月25日告示第16号)

この要綱は、公布の日から施行する。

様式第1号(第4条関係)

(巻末資料5) 上島町空き家バンクチラシ

上島町 空き家 情報募集☆ 定住希望者

上島町では、定住対策の一環として田舎(島)暮らしを希望される方へ、空き家情報を提供するために「上島町空き家情報バンク制度」を実施しています。

上島町内の空き家に関する情報をお寄せください

○所有者 空き家を貸し(売り)たい方

所有している空き家を貸したり売ったりしたいと考えられている方は、上島町農林水産課へご相談ください。

○利用希望者 空き家に住みたい方

空き家情報バンクを利用して空き家情報の提供を受けたい方は、上島町農林水産課へご相談ください。

☆上島町空き家活用事業☆

空き家情報バンクに、物件を登録された方・登録された物件を借りる方、登録された物件を購入される方を対象に、家屋の改修工事にかかる経費の一部を補助します。希望される方は、農林水産課までお問い合わせください。

対象工事

- ① 台所、浴室、トイレ等の水回りの工事
- ② 内装、屋根、外壁及び電気配線の工事

補助金額(対象経費の1/2)

- 新婚又は子育て世帯 500,000円まで
- それ以外の世帯 300,000円まで

【ご注意】

※町が賃貸・売買の仲介を行うわけではありません。
※交渉・契約は所有者と希望者の2者間で行っていただくことになりますのでご注意ください。
※契約後のトラブル等についても当事者間で解決してください。
※所有者についての詳細情報は、ホームページ上では紹介いたしません。
※農地取得・賃貸借などは、農地法上の手続きや要件を満たす必要がありますので、町農業委員会へご相談ください。
(Tel0897-75-2500)

【問い合わせ先】

上島町農林水産課
〒794-2492
愛媛県越智郡上島町岩城 1427-2
Tel: 0897-75-2500
Fax: 0897-75-2852
e-mail:
norin-suisan@town.kamijima.ehime.jp
～お気軽にご相談ください～

(巻末資料6) 上島町空き家活用事業補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、定住促進による人口増加と地域産業の活性化を図るため、空き家所有者等が行う家屋の改修工事に要する経費に対し、予算の範囲内において上島町空き家活用事業補助金の交付に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 定住 10年以上にわたる居住を前提として、町の住民基本台帳に登録(以下「住民登録」という。)され、かつ、生活の本拠があることをいう。
- (2) 空き家 個人が居住を目的として町内に所有し、現在居住していない、又は近く居住しなくなる予定の家屋をいう。
- (3) 空き家所有者等 次条第1項各号に掲げる者をいう。
- (4) 空き家バンク 上島町空き家情報バンク制度要綱(平成25年上島町告示第23号)に基づき登録された家屋をいう。
- (5) 新婚世帯 第7条の規定による申請の日現在において、夫婦のいずれか一方が45歳未満である婚姻後5年を経過していない世帯(再婚を含む。)で、かつ、町内に定住する意思を有する世帯をいう。
- (6) 子育て世帯 子ども(出生の日から満18歳に達する日の属する年度の末日までの間にある子)を扶養している世帯で、かつ、町内に定住する意思を有する世帯をいう。

(補助金の交付対象者等)

第3条 補助金の交付対象者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。ただし、空き家を賃貸借する場合は、当事者間において相続関係にある者を除く。

- (1) 空き家バンクに賃貸を目的として空き家を登録した者
- (2) 空き家バンクに登録された空き家を定住の目的で賃借する者
- (3) 空き家バンクに登録された空き家を定住の目的で購入する者

2 補助金の交付を受けようとする者又はその者と同居し、若しくは同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予定者を含む。以下同じ。)は、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員でない者でなければならない。

3 補助金の交付は、1家屋につき1回とする。

(補助対象工事)

第4条 空き家の改修において補助金の交付対象となる工事(以下「補助対象工事」という。)は、所有者の承諾を得て行う次のいずれかに該当する工事とする。

- (1) 台所、浴室、便所、洗面所等の水回りの工事
- (2) 内装、屋根、外壁及び電気配線の工事

2 補助対象工事は、町内に事務所又は事業所を有する者が施工した工事とする。

(補助金の額)

第5条 補助金の額は、別表のとおりとする。この場合において、補助金の額に千円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。

(遵守事項)

第6条 補助金の交付を受けた者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 空き家を賃貸借するとして補助対象工事を行った空き家所有者等は、5年以上賃貸住宅として使用すること。ただし、当該家屋を定住希望者に売却する場合は、この限りでない。
- (2) 空き家を購入して補助対象工事を行った空き家所有者等は、5年以上自己の居住用として使用すること。

(交付申請)

第7条 補助金の交付を受けようとする者（以下「交付申請者」という。）は、補助対象工事の着手前に上島町空き家活用事業補助金交付申請書（様式第1号）に、次に掲げる書類を添えて町長に提出しなければならない。

- (1) 事業計画書（別紙1）
- (2) 収支予算書
- (3) 世帯員の個人情報照会についての同意書（別紙2）又は納税証明書
- (4) 町内業者の個人情報照会についての同意書（別紙3）又は納税証明書
- (5) 誓約書（別紙4）
- (6) 賃貸借の空き家にあつては、所有者の施工承諾書（様式第6号）の写し
- (7) 補助対象工事の見積書の写し
- (8) 補助対象工事を行う部位を明記した図面の写し
- (9) 補助対象工事着手前の写真
- (10) 空き家の購入又は賃貸借に係る契約書の写し
- (11) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める書類

(交付決定)

第8条 町長は、前条の規定による交付申請の内容を審査し補助金の交付が適当と認めたときは、交付申請者に対し上島町空き家活用事業補助金交付決定書（様式第2号）を交付するものとする。

(変更申請等)

第9条 前条の規定による交付決定を受けた者（以下「交付決定者」という。）は、当該交付決定後にその内容等を変更し、又は当該交付決定を取り下げようとするときは、上島町空き家活用事業変更（中止）承認申請書（様式第3号）を町長に提出し、承認を受けなければならない。

(実績報告)

第10条 交付決定者は、補助対象工事が完了したときは、速やかに上島町空き家活用事業実績報告書（様式第4号）に、次に掲げる書類を添えて町長に提出しなければならない。

- (1) 補助対象工事の領収書の写し
- (2) 補助対象工事を行った部位を明記した図面の写し
- (3) 補助対象工事完了後の写真
- (4) 前3号に掲げるもののほか、町長が必要と認める書類

(交付の請求)

第11条 交付決定者は、上島町空き家活用事業補助金交付請求書（様式第5号）を前条の規定による実績報告時に町長に提出するものとする。

(交付決定の取消し又は補助金の返還)

第12条 町長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当すると認めたときは、当該交付決定者に対し、補助金の交付決定を取り消し、又は既に交付した補助金の全部若しくはその一

部を返還させることができる。

(1) 補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に違反したとき。

(2) 虚偽の申請その他不正な手段により、補助金の交付決定を受け、又は補助金の交付を受けたとき。

(3) 第6条の規定に違反したとき。ただし、町長が特別の事情があると認めるときは、この限りでない。

(その他)

第13条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成26年6月1日から施行する。

別表（第5条関係）

申請者区分	補助率	補助金上限額	備考
新婚世帯又は 子育て世帯	対象経費の 1/2	500,000円	
上記以外の世帯	対象経費の 1/2	300,000円	

(巻末資料7) 関連現行法規等

1) 所有者等の基本的権利

①憲法

- ・財産権の保障【第29条】

②民法

- ・所有権の保障【第206条】

2) 所有者確認を規定する法律

①不動産登記法

- ・建物の表題登記は義務、所有権保存登記は義務規定ではない
- ・実際には、表題登記がなされていない未登記建物も存在

②地方税法

- ・地方税の徴収に関する事務に従事していない者は、税情報の閲覧はできない
- ・空家等特措法の施行により、税担当課が把握している所有者等に関する情報については内部利用が可能となった

3) 所有者の納税義務を規定する法律

①地方税法・上島町税条例（固定資産税の納税義務）

- ・納税義務者は所有者、使用者等【法第343条・条例第54条】
- ・相続による納税義務の承継【法第9条】
- ・標準税率は1.4/100【法第350条・条例第62条】
- ・住宅用地の特例【法第349条の3の2・条例第61条第9、10項】
 - 面積 $\leq 200\text{ m}^2 \Rightarrow$ 課税標準価格の1/6（小規模住宅用地）
 - 面積 $> 200\text{ m}^2 \Rightarrow$ 課税標準価格の1/3（住宅用地）

4) 行政代執行法

- ・個別法で規定している、空家撤去等の行政代執行の規範となる一般法
- ・行政代執行の対象外となる動産は、民法の規定に準拠して自治体が適切に管理することが義務付けられる

5) 空家等を規制する法律（行政代執行）

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法：代執行
- ・建築基準法：措置命令、代執行
- ・消防法：措置命令、代執行
- ・廃棄物処理法：措置命令、代執行
- ・道路法：措置命令、代執行、刑事告発
- ・密集市街地整備法：措置勧告（対象区域限定）

※このほか、景観法・公園法等で、極めて限定的な対象に対して規定がある

◇…空家の除去等を規定する現行法…◇

法 律 名		建 築 基 準 法	消 防 法	廃棄物処理法※1	道 路 法	密集市街地整備法※2
条 項		10条	3条	19条の4・7	43・44・71条等	13条
行政執行権者		特定行政庁※3	消 防 長 等	市町村長	道路管理者	所管行政庁
行政処分	種 別	措 置 命 令				措 置 勧 告
	対 象	①保安上危険な建築物等	①火災の予防上の危険等と認める物件	①廃棄物の不法投棄等による生活環境の保全上の支障 ②同、支障が生じるおそれ	①みだりに道路に物件を堆積 ②交通に支障を及ぼすおそれ ③交通に危険を及ぼすおそれ	①防火地域等に所在する老朽木造建築物で、延焼等危険建築物に該当するもの
	内 容	①建築物の除去・移転・改築・増築・修繕・模様替・使用中止・使用制限等	①空家の周辺に放置された燃焼の恐れのある物件等の除去等	①支障の除去 ②支障発生の防止	①禁止行為 ②防止するために必要な措置 ③違法放置物件の除去	①危険建築物の除去
行政強制	種 別	行 政 代 執 行			代執行・刑事告発	—
	事 由	①措置が講じられない ②過失なく所有者等を確知できず、放置することが著しく公益に反する	①措置が講じられない ②過失なく所有者等を確知できない	①措置が講じられない ②過失なく所有者等を確知できない	①措置が講じられない ②過失なく所有者等を確知できない	—

※1：廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ※2：密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 ※3：建築主事を置く市の長

6) 災害対応として空家等を規制する法律

- ・ 災 害 対 策 基 本 法：災害時の応急措置に限定された規定
- ・ 災 害 救 助 法：極めて大規模な災害時での適用に限定された規定
- ・ 豪雪地帯対策特別措置法：豪雪地帯の雪害防除等に向けた対策を規定

7) 民法における諸規定

民法は、私的自治を円滑に進めることを目的に制定された私法である。
所有者等が不存在・行方不明の状態にある空家等については、所有者等に空家の適切な管理を促すため、民法規定の相続財産管理制度、不在者財産管理制度による対応が必要となる。

①基本原則

(基本原則)

- 第1条 私権は、公共の福祉に適合しなければならない。
- 2 権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。
- 3 権利の濫用は、これを許さない。

②解釈の基準

(解釈の基準)

- 第2条 この法律は、個人の尊厳と両性の本質的平等を旨として、解釈しなければならない。

③不在者財産管理制度

（不在者の財産の管理）

第25条 従来の住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人（以下この節において単に「管理人」という。）を置かなかったときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

（管理人の職務）

第27条 前2条の規定により家庭裁判所が選任した管理人は、その管理すべき財産の目録を作成しなければならない。この場合において、その費用は、不在者の財産の中から支弁する。

（管理人の権限）

第28条 管理人は、第10条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。

④所有権

（所有権の内容）

第206条 所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。

⑤共有

（共有物に関する負担）

第253条 各共有者は、その持分に応じ、管理の費用を支払い、その他共有物に関する負担を負う。

⑥善良なる管理者の注意義務

（特定物の引渡しの場合の注意義務）

第400条 債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。

⑦不可分債務

（不可分債務）

第430条 前条の規定及び次款（連帯債務）の規定（第434条から第440条までの規定を除く。）は、数人が不可分債務を負担する場合について準用する。

⑧連帯債務

（履行の請求）

第432条 数人が連帯債務を負担するときは、債権者は、その連帯債務者の一人に対し、又は同時に若しくは順次にすべての連帯債務者に対し、全部又は一部の履行を請求することができる。

⑨事務管理

（事務管理）

第697条 義務なく他人のために事務の管理を始めた者（管理者）は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理（事務管理）をしなければならない。

2 管理者は、本人の意思を知っているとき、又はこれを推知することができるときは、その意思に従って事務管理をしなければならない。

（緊急事務管理）

第698条 管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない。

（管理者の通知義務）

第699条 管理者は、事務管理を始めたことを遅滞なく本人に通知しなければならない。ただし、本人が既にこれを知っているときは、この限りでない。

（管理者による事務管理の継続）

第700条 管理者は、本人・その相続人・法定代理人が管理するまで、事務管理を継続しなければならない。

（管理者による費用の償還請求等）

第702条 管理者は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対し、その償還を請求することができる。

⑩不法行為

（不法行為による損害賠償）

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。

土地の工作物等の占有者及び所有者の責任

第717条 土地の工作物の設置又は保存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、被害者に対して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。

（共同不法行為者の責任）

第719条 数人が共同の不法行為によって他人に損害を加えたときは、各自が連帯してその損害を賠償する責任を負う。共同行為者のうちいずれの者がその損害を加えたかを知ることができないときも、同様とする。

2 行為者を教唆した者及び幫助した者は、共同行為者とみなして、前項の規定を適用する。

（不法行為による損害賠償請求権の期間の制限）

第724条 不法行為による損害賠償の請求権は、被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から3年間行使しないときは、時効によって消滅する。不法行為の時から20年を経過したときも、同様とする。

⑪相続

（相続開始の原因）

第882条 相続は、死亡によって開始する。

(子及びその代襲者等の相続権)

第887条 被相続人の子は、相続人となる。

2 被相続人の子が、相続の開始以前に死亡したとき、又は第891条の規定に該当し、若しくは廃除によって、その相続権を失ったときは、その者の子がこれを代襲して相続人となる。ただし、被相続人の直系卑属でない者は、この限りでない。

3 前項の規定は、代襲者が、相続の開始以前に死亡し、又は第891条の規定に該当し、若しくは廃除によって、その代襲相続権を失った場合について準用する。

(直系尊属及び兄弟姉妹の相続権)

第889条 次に掲げる者は、第887条の規定により相続人となるべき者がいない場合には、次に掲げる順序の順位に従って相続人となる。

- 一 被相続人の直系尊属。ただし、親等の異なる者の間では、その近い者を先にする。
- 二 被相続人の兄弟姉妹

2 第887条第2項の規定は、前項第2号の場合について準用する。

(配偶者の相続権)

第890条 被相続人の配偶者は、常に相続人となる。この場合において、第887条又は前条の規定により相続人となるべき者があるときは、その者と同順位とする。

(相続の一般的効力)

第896条 相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。ただし、被相続人の一身に専属したものは、この限りでない。

(共同相続の効力)

第898条 相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属する。

第899条 各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の権利義務を承継する。

(法定相続分)

第900条 同順位の相続人が数人あるときは、その相続分は、次の各号の定めるところによる。

- 一 子及び配偶者が相続人であるときは、子の相続分及び配偶者の相続分は、各2分の1とする。
- 二 配偶者及び直系尊属が相続人であるときは、配偶者の相続分は、3分の2とし、直系尊属の相続分は、3分の1とする。
- 三 配偶者及び兄弟姉妹が相続人であるときは、配偶者の相続分は、4分の3とし、兄弟姉妹の相続分は、4分の1とする。
- 四 子、直系尊属又は兄弟姉妹が数人あるときは、各自の相続分は、相等しいものとする。ただし、父母の一方のみを同じくする兄弟姉妹の相続分は、父母の双方を同じくする兄弟姉妹の相続分の2分の1とする。

(代襲相続人の相続分)

第901条 第887条第2項又は第3項の規定により相続人となる直系卑属の相続分は、その直系尊属が受けるべきであつたものと同じとする。ただし、直系卑属が数人あるときは、その各自の直系尊属が受けるべきであつた部分について、前条の規定に従ってその相続分を定める。

2 前項の規定は、第889条第2項の規定により兄弟姉妹の子が相続人となる場合について準用する。

⑫相続放棄

（相続の承認又は放棄をすべき期間）

第915条 相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から3箇月以内に、相続について、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない。ただし、この期間は、利害関係人又は検察官の請求によって、家庭裁判所において伸長することができる。

（相続の放棄の方式）

第938条 相続の放棄をしようとする者は、その旨を家庭裁判所に申述しなければならない。

（相続の放棄の効力）

第939条 相続の放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなす。

（相続の放棄をした者による管理）

第940条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

⑬相続財産管理制度

（相続財産法人の成立）

第951条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

（相続財産の管理人の選任）

第952条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の管理人を選任しなければならない。

2 前項の規定により相続財産の管理人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なくこれを公告しなければならない。

（相続財産の管理人の報告）

第954条 相続財産の管理人は、相続債権者又は受遺者の請求があるときは、その請求をした者に相続財産の状況を報告しなければならない。

（相続財産法人の不成立）

第955条 相続人のあることが明らかになったときは、第951条の法人は、成立しなかったものとみなす。ただし、相続財産の管理人がその権限内でした行為の効力を妨げない。

（相続財産の管理人の代理権の消滅）

第956条 相続財産の管理人の代理権は、相続人が相続の承認をした時に消滅する。

2 前項の場合には、相続財産の管理人は、遅滞なく相続人に対して管理の計算をしなければならない。

⑭国庫への帰属

（残余財産の国庫への帰属）

第959条 前条の規定により処分されなかった相続財産は、国庫に帰属する。この場合においては、第956条第2項の規定を準用する。