

有田川町空家等対策計画

令和5年4月 改定

有田川町

目次

第1章 はじめに

1. 計画策定の背景.....	1
2. 計画の位置づけ.....	1

第2章 空家等の現状と課題

1. 空家等の現状.....	1
2. 空家等における課題.....	2

第3章 空家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針.....	2
2. 対象地区.....	3
3. 対象とする空家等の種類.....	3
4. 計画期間.....	3
5. 空家等の調査.....	4
6. 空家等の適切な管理の促進.....	5
7. 空家等及び跡地の活用の促進.....	5
8. 特定空家等に対する措置及びその他の対処.....	6
9. 住民等からの空家等に関する相談への対応.....	7
10. 空家等対策の実施体制.....	7
11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項.....	8

第1章 はじめに

1. 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、全国的に空家等が増加しています。この空家等の中には、適切な管理が行われないために安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

このような状況から、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布され、平成27年5月に完全施行されました。

本町においては、空家等の適切な管理や利活用の促進など空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、平成31年3月に「有田川町空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定し、本計画に基づき総合的な空家等対策に取り組んでまいりました。

この度、計画期間の満了を迎ますが、現在の本町の状況を踏まえ、今後も引き続き総合的な空家等対策が必要であると考えられることから、本計画を改定いたします。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本方針に即して定めたもので、本町における空家等対策についての基本的な事項を定めます。なお、「第2次有田川町長期総合計画（後期計画）」等の他の関連施策との整合性を図るものとします。

第2章 空家等の現状と課題

1. 空家等の現状

本町の人口は年々減少しており、令和2年の国勢調査では25,258人となりました。今後も減少することが予想されます。

また、「平成30年住宅・土地統計調査」によると、全国の住宅数は約6,241万戸で、平成25年の値と比較して約178万戸増加しており、空き家数も約29万戸増加しています。和歌山県の空き家数は約9万8千戸、空き家率は20.3%と全国の値を大きく上回っています。これに対し、本町の住宅数は11,150戸、空き家数は1,670戸、空き家率は15.0%となっていますが、一般住宅における空き家率は12.5%となっており、全国の値はもとより、和歌山県の値をも上回っています。これは、人口減少による「持ち家」の空き家化が進んでいることが背景にあると考えられ、今後も進行することが予想されます。

● 有田川町の人口

	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
総人口(人)	29,563	28,640	27,162	26,361	25,258

(資料：国勢調査)

● 住宅・土地統計調査による住宅数等

住宅数（戸） (A)		住宅（※1）全体		一般住宅（※2）	
		空き家数（戸） (B)	空き家率（%） (C=B/A)	空き家数（戸） (D)	空き家率（%） (E=D/A)
全国	H25	60,628,600	8,195,600	13.5	3,183,600
	H30	62,407,400	8,488,600	13.6	3,487,200
和歌山県	H25	475,900	86,000	18.1	48,200
	H30	485,200	98,400	20.3	54,400
有田川町	H25	11,300	1,630	14.4	1,070
	H30	11,150	1,670	15.0	1,390

(資料：住宅・土地統計調査)

(※1) 住宅：一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるよう建築又は改造されたもの。

(※2) 一般住宅：住宅のうち、別荘などの二次的住宅、賃貸住宅、売却用住宅を除いた住宅。

2. 空家等における課題

- 地震による建物倒壊や火災など防災上のリスクが高まる
- ゴミの不法投棄や野生動物の棲家になるなど衛生上の問題が発生する
- 草木が繁茂し景観を阻害することでまちのイメージダウンに繋がる

第3章 空家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針

(1) 所有者等の意識の涵養

法第3条の規定により、空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあるとされています。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要です。また、相続や転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要です。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと自治会や関係団体、民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

(3) 特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいきます。

(4) 住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに、所有者等や地域住民からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために、関係部局や地域の専門家等と連携した相談体制の構築を図ります。

2. 対象地区

本計画の対象地区は有田川町内全域とします。

3. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定される「空家等（※3）」（法第2条第2項に規定される「特定空家等（※4）」を含む。）とします。なお、本計画においては、町有施設も対象とします。

（※3）空家等（法第2条第1項）：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。

（※4）特定空家等（法第2条第2項）：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。

4. 計画期間

令和5年度から令和9年度までの5年間を本計画の計画期間とします。ただし、社会経済情勢等の変化を踏まえ、期間内であっても必要に応じて変更します。

5. 空家等の調査

(1) 空家等調査方法

住民票、水道使用量、建築物への出入り状況、周辺住民のヒアリングなどにより空家等を特定します。特定した空家等については、登記情報、固定資産税課税情報等により所有者を特定します。

(2) 実態調査

- ① 空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家の状態等を把握するため、職員又は町長が委任した建築士若しくは土地家屋調査士等（以下「職員等」という。）により実態調査を実施します。
- ② 特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行います。
- ③ 職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行います。なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行います。（通知が困難な場合を除く。）

(3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な以下の情報について、データベースを整備し、管理します。また、データベースの情報は関係部局で共有します。

- ① 空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ② 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ③ 所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④ 所有者の意向調査
- ⑤ 利活用の促進（情報提供等の履歴）
- ⑥ 適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

(4) 所有者等が特定できない場合

- ① 所有者等不明（相続放棄含む）の確認

- I. 法定相続各人に對し相続放棄の事実について調査。
II. 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録。

- ② 所有者等所在不明の確認

所有者確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確認できない」者と判断し、データベースに登録。

6. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

(1) 所有者等の意識の涵養

① 所有者等への啓発

広報誌及びホームページへの適正管理に関する情報掲載、出前講座、セミナーの実施等を通じ、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めます。

② 所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、ホームページ、納税通知などの町からの文書通知等を活用して空家等の所有者等に対して以下の情報提供を行います。

- 相談窓口及び空家相談会、セミナー等の開催情報
- 有田川町不良空家除却補助金
- わかやま空き家バンク など

(2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は多岐にわたることから、総合窓口を設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図ります。

7. 空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や自治会等の地域との連携による活用などを実施します。

(1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。

また、町において修繕を実施し、移住のためのお試しハウスとしての活用や跡地を地域防災に活用するなど、地域住民と協同した活用について検討します。

(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し、希望者に提供します。

また、空き家バンクに協力している不動産仲介業者等の関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施します。

なお、跡地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行います。

(3) 地域に応じた柔軟な対策の検討

他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、シェアハウスや農産物加工所、地域の駐車場など柔軟な対応を検討します。

(4) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行います。

8. 特定空家等に対する措置及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

特定空家等の判断については、「和歌山県特定空家等の判断基準」に基づき、町長が決定します。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、関係機関と連携した指導の実施を検討します。

(1) 措置の方針

① 措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

② 措置内容の検討

- 特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。
- 調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。

(2) 措置の実施

① 助言・指導

町長は、8(1)②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

② 勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

③ 命令

町長は、勧告を行っても改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

④ 行政代執行

町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施します。

(3) その他の対処

台風の接近などにより瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、地域住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ応急の措置を講じます。

9. 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を商工観光課内に設置し、同課職員が対応します。

また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び県協議会及び関係団体と連携、相談し対応します。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有します

10. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

課の名称	役割等
総務課	● 防災に関すること
財務課	● 家屋や敷地等の寄付の申出の対応
企画調整課	● 町の総合的な施策に関すること
税務課	● 法第10条第1項の規定に基づく台帳情報等の提供 ● 固定資産税の住宅用地特例の対応
建設課	● 空家等の調査 ● 空家等の適切な管理の促進 ● 措置及び対処の実施 ● 道路交通の安全確保等
環境衛生課	● 生活環境や衛生に関すること
商工観光課	● 空家等の総合窓口 ● 空家等の利活用に関すること ● 空き家バンクへの登録促進

こども教育課	<ul style="list-style-type: none">● 通学路の安全確保● その他児童及び生徒の危険防止
--------	---

(2) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家等対策を実施します。

- 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
- 不動産業者・建設業者・建築士
- 警察、消防、自治会 など

11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項

● 空家等の除却に対する補助制度

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。

しかしながら、老朽化により倒壊のおそれがあるような空家等（以下、「不良空家」という。）について、その除却費用は所有者等にとって大きな負担となり、経済的な理由等により不良空家が放置された場合には、地域や町にとって大きな問題となります。

そこで、不良空家の除却を促進し、町民の安全・安心で良好な住環境の向上を図るため、不良空家の除却を行う者に対し、除却工事に要する費用の一部を補助する制度を実施しています。