

つるぎ町空家等対策計画

令和元年8月1日策定

令和2年4月1日改訂

つるぎ町

目 次

I	基本的な方針	3
1	計画の目的	3
2	計画の位置付け	4
3	対象とする空家等の種類	5
4	計画の対象地区	6
5	基本的な方針	6
II	計画期間	7
III	空家等の調査に関する事項	7
1	人口の推移	7
2	空家等についての情報収集	9
3	空家等の現状	10
4	調査結果の記録と更新	10
IV	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	11
V	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	13
VI	特定空家等に対する措置・対処に関する事項	13
VII	住民等からの空家等に関する相談に関する事項	15
VIII	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	16
1	実施体制	16
2	関係機関との連携	18
IX	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	18

I 基本的な方針

1 計画の目的

近年、人口減少や高齢化、既存の住宅や建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等を背景に、全国的に空家等が年々増加しています。適切に管理されていない空家等は、自然災害による倒壊、不審者の侵入、衛生状態や景観の悪化等、近隣住民や地域全体の社会的な問題といえ、本町においても重要な政策課題となっています。

こうした中、平成 27（2015）年 5 月 26 日に「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。）」が全面施行され、市町村は必要に応じて、国が示す基本指針に即した計画を定めることができるとされたところです。

本町でも、最上位計画である第 2 次つるぎ町総合振興計画に示す将来像である「終の棲家を実感できるまち」の実現に向け、地域住民の生命、身体、財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の利活用を促進し、空家等を住宅確保要配慮者のための賃貸住宅として活用するなど関連する事業とも連携を図りながら、今後の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て、「つるぎ町空家等対策計画」を策定します。

第 2 次つるぎ町総合振興計画

～終の棲家を実感できるまち～

つるぎにあるものをつなぐ、地域の外とのつながりをつくる！

つるぎで暮らす人、ひとり一人がともに取り組める環境をつくる！

つるぎ独自の地域運営、新しい運営のかたちをつくる！

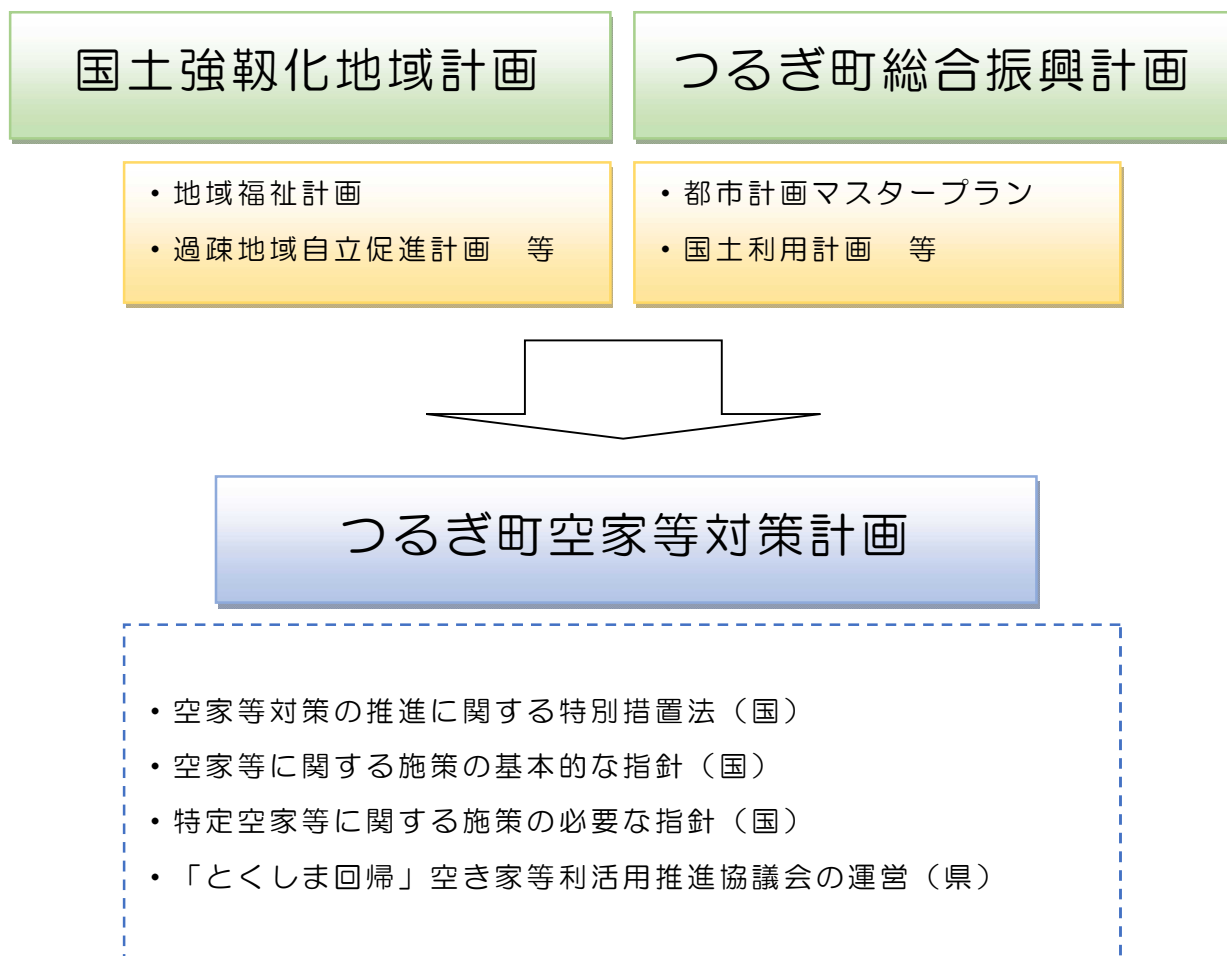
2 計画の位置付け

(1) 法的な位置付け

本計画は、本町における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に、国の基本指針に即して策定する「空家等対策計画」です。

(2) 上位計画等との連携・整合

平成 28（2016）年に町の最上位計画として「第 2 次つるぎ町総合振興計画」を定めています。また、「つるぎ町都市計画マスタープラン」や「つるぎ町地域福祉計画」等の上位計画及び他の分野別の計画等との連携・整合を図ります。



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項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

ただし、空家等の利活用、除却又は処分等の対策については、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や店舗又は空家となる見込みのある住宅や店舗等も対象とします。

また、地域のまちづくりに利活用できる空家等を除却した後の跡地についても対象とします。

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。

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いう。

「空家等」に関する補足説明（基本指針などによる国土交通省及び総務省の見解）

① 「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」：

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通し建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

② 「長屋」や「集合（共同）住宅」の場合：

長屋や集合（共同）住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれ得ることとなる。

4 計画の対象地区

本計画の対象地域は、つるぎ町内全域とします。

対象地区 : 町内全域

5 基本的な方針

空家等の管理は、法第3条に「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。」と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により適切に行うことが前提です。

また、財産を所有する者の権利と責任は、憲法及び民法における財産権や所有権により保障されていることから、隣家や周辺の建築物等が空家を原因とする危険や被害等にあった場合のトラブルについても、当事者間で解決を図ることが原則です。

しかし、空家等の所有者等が、経済的な事情等から所有する空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。

そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、町民を危険から守るため、本町から所有者等に適正な管理を促すなど、空家等に対して適切な措置を講じることとします。

ただし、本町が講じる措置は、公益性に基づく危険を排除するための必要最小限のものであり、個人の私有財産である空家等の解体を前提とするものではありません。

所有者等による適切な管理の原則

Ⅱ 計画期間

計画期間は、令和元（2019）年度から令和 5（2023）年度までの 5 年間とします。ただし、社会情勢等の変化により、必要に応じて追加・見直しを行うこととします。

計画期間：令和元年度 ～ 令和 5 年度

Ⅲ 空家等の調査に関する事項

1 人口の推移

本町の人口は、平成 27（2015）年国勢調査では 8,927 人であり、平成 22（2010）年国勢調査と比較すると 1,563 人減少（14.9%減）しています。また、次の年齢 3 区分別人口からも、少子高齢化の進行が顕著に見られ、今後についても人口減少していくものと考えられます。

特に老年人口割合（65 歳以上の人口比率）は、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の将来推計人口（平成 29 年推計）」によると、令和 47（2065）年に 38.4%まで上昇するとされていますが、本町の老年人口割合は全国よりも速い進行度合いとなっており、既に 40%を超え、将来は 60%前後の割合で推移すると予測されています。

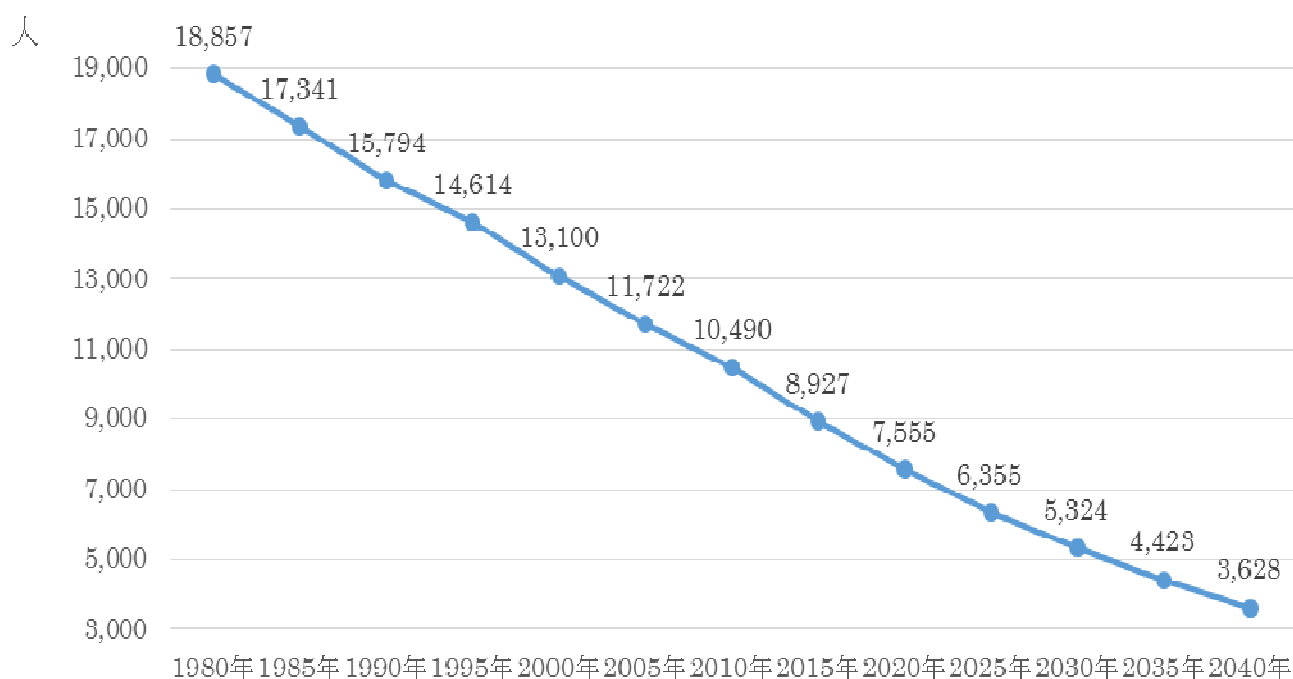
年齢 3 区分別人口と割合の推移

単位：人（％）

	15 歳未満	15～64 歳	65 歳以上	合 計
平成 2 (1990) 年	2,362 (14.9)	9,847 (62.3)	3,585 (22.6)	15,794
平成 7 (1995) 年	1,987 (13.5)	8,420 (57.6)	4,207 (28.7)	14,614
平成 12 (2000) 年	1,485 (11.3)	7,092 (54.1)	4,523 (34.5)	13,100
平成 17 (2005) 年	1,234 (10.5)	6,048 (51.5)	4,426 (37.7)	11,722
平成 22 (2010) 年	956 (9.1)	5,347 (50.9)	4,187 (39.9)	10,490
平成 27 (2015) 年	749 (8.4)	4,309 (48.3)	3,869 (43.3)	8,927
令和 2 (2020) 年	571 (7.6)	3,409 (45.1)	3,575 (47.3)	7,555
令和 7 (2025) 年	473 (7.4)	2,623 (41.3)	3,259 (51.3)	6,355
令和 12 (2030) 年	366 (6.9)	2,132 (40.0)	2,826 (53.1)	5,324
令和 17 (2035) 年	278 (6.3)	1,696 (38.3)	2,449 (55.4)	4,423
令和 22 (2040) 年	214 (5.9)	1,330 (36.7)	2,084 (57.4)	3,628

※令和 2 (2020) 年以降は、国立社会保障・人口問題研究所による地域別推計値（平成 30 年）

つるぎ町総人口推計



※令和 2 (2020) 年以降は、国立社会保障・人口問題研究所による地域別推計値（平成 30 年）

2 空家等についての情報収集

「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」の一 3 (1) に「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要」とされています。

本町では、法第 9 条第 1 項の規定に基づき、法施行のために必要最小限度において、独自の実態調査を行うとともに、地域住民への聞き取り調査により空家等の所在やその状態等の概要を把握します。

「特定空家等」の調査については、町職員等が現地調査を行うほか、つるぎ町空家等対策委員会等で特定空家等と認定された場合、所有者等に今後の意向を確認したり助言・指導等の措置を行うために、法第 10 条の規定に基づき、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを利用して所有者等の調査を行います。

● 空き家等の定義（徳島県住宅供給公社 特定空家等対策マニュアル）

- ・概ね 1 年間の利用がないもの
- ・住宅に限らない全ての建築物が対象
- ・空き地は対象としない。その土地に空家が存在していることが前提条件
- ・倒壊のおそれのある門や塀があっても、その敷地に空家がない場合は対象としない

● 特定空家等の定義（法第 2 条第 2 項）

- ・倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・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な状態

3 空家等の現状

本町では、空家等の数を把握するため、平成 30 年度に水道の閉栓情報及び地域住民への聞き取り調査等による独自調査を実施しました。総住宅数 5,876 戸に対して、空家等の数は 1,261 戸であり、総住宅数に占める割合は 21.4%となっており、住宅のほぼ 5 戸に 1 戸が空家等となっています。これまで空家等を把握する調査は行っていなかったため、過去の空家数の把握や現状との比較ができない状況ではありますが、少子高齢化による人口減少が顕著になってきた頃から、少しずつ空家等が増加し、現状に至ったと推測します。

全国的に見ても空家等は、昭和 38 年の 52 万戸から年々増加しており、平成 30 年住宅・土地統計調査では 846 万戸となっています。また、総住宅数に占める空き家の割合（空家率）も、昭和 38 年の 2.5%から年々増加しており、平成 30 年には 13.6%となっています。また、徳島県については、空家等の数が 7.4 万戸、空家率が 19.4%と、全国で 4 番目に高い空家率となっています。

※本町の総住宅数は、平成 30 年度（2018）固定資産の価格等の概要調書の木造（専用住宅・併用住宅）及び非木造（住宅、アパート）を足した数値です。

空家数：1,261 戸

（半田地区 477 戸、貞光地区 441 戸、一宇地区 343 戸）

空家率：21.4%

4 調査結果の記録と更新

調査結果の記録については、紙台帳に保存し、法第 11 条に規定するデータベースとして整備します。

また、空家等の情報収集を進めるとともに、法第 10 条に規定される固定資産税の課税情報等を活用できるように内部連携を強化し、随時、データベースの更新に努めるとともに、「地理情報システム（GIS）」の導入等電子媒体の整備についても検討を行います。

IV

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

(1) 老朽危険空き家除却支援事業

地震時に倒壊により道路を閉塞するおそれのある老朽化して危険な空き家の除却を促進するため、その費用の一部を補助します。

老朽危険空き家の除却は、地域防災性の向上につながるため、制度の周知を図ります。

(2) 民間建築物耐震化支援事業

緊急輸送道路沿道に所在する民間建築物の耐震診断を行う建築物の所有者等に、その費用の一部を補助します。

地震における建築物の倒壊等による災害を防止するため、制度の周知を図ります。

(3) 木造住宅耐震化促進事業

木造住宅に対し次の耐震改修等を実施する場合、その費用の一部を補助します。

耐震改修等は、大地震における住宅の倒壊等による被害が軽減され、空家等の発生の予防や移住・定住にもつながるため、制度の周知を図ります。

- ・住まいの安全・安心なリフォーム支援事業
- ・耐震改修支援事業
- ・住替え支援事業

(4) 住宅リフォーム等補助制度

平成 22 (2010) 年から、町内の施工業者を利用して住宅のリフォーム等を行う場合、その費用の一部を補助します。

既存住宅のリフォームは、住宅環境の向上、町内の消費活動、地域経済の活性化、住宅の流通促進など、空家等の発生の予防や移住・定住にもつながるため、制度の周知を図ります。

(5) 空き店舗等活用支援事業

新規出店者や空き店舗等の所有者及び当該空き店舗等を借り受けて商業等を営む場合、その費用の一部を補助します。

つるぎ町内の空き店舗、空家、空地の活用を支援することは、地域商工業の振興発展のみならず、空家等の発生の予防や移住・定住にもつながるため、制度の周知を図ります。

(6) 空き家バンク

移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るため、空家等の需要と供給をマッチングする「空き家バンク」事業を実施します。

今後は、町民からの相談に応じて利活用可能な空家等の賃貸や売却したい空家等を登録し、購入したり活用できる空家等を探している方に対して紹介できるように、制度の周知を図ります。

(7) 移住・定住促進ウェブサイト

移住・定住希望者向けの町公式ウェブサイト「さとやまとくらす」において、本町の魅力を発信します。

今後は、本町の紹介、住まい、仕事、暮らし、移住者の声等の情報を集約し、移住・定住事業と連動した空家等の有効活用を図ります。

(8) 空き家の発生を抑制するための特例措置

相続した家屋（耐震性のあるもの）又は取り壊した後の土地を譲渡した場合は、譲渡所得から3千万円を特別控除します。

V

空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。

所有者に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化の向上にもつながります。

このため、町において、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用につながる施策の実施に努めます。

VI

特定空家等に対する措置・対処に関する事項

特定空家等の所有者等に対して講ずることができる措置については、法第 14 条各項において規定されています。いずれも強い公権力の行使を伴う行為であり、特に行政代執行や略式代執行は、長期間の事務対応と税負担という公益性や公平性に関する問題、解体費用を徴収できない可能性、所有者等の管理責任の放棄等を助長する恐れがあります。

このことから、これらの措置は、本計画Ⅷ 1 (1) のつるぎ町空家等対策協議会の意見を踏まえ、他に手段がなく、真にやむを得ない場合に限り、国が示す「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）」及び徳島県住宅供給公社が示す「特定空家等対策マニュアル」に基づき実施することを原則とします。

(1) 助言・指導（法第 14 条第 1 項）

町長は、適切に管理されていない空家等で、倒壊や周囲への被害が発生する恐れがある場合は、所有者等に対し、口頭や文書で助言・指導を行う。

(2) 勧告（法第 14 条第 2 項）

町長は、助言・指導を行っても状態の改善が見られない場合は、所有者等に対し、必要な措置を講じるよう勧告を行う。

また、当該特定空家等に係る土地について、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例から除外されることとなるため、町長が、特定空家等の所有者等に対して勧告した場合には、速やかに税務国保課等関係各課に情報提供を行う。

なお、勧告の実施にあたっては、事前につるぎ町空家等対策協議会で協議する。

(3) 命令（法第 14 条第 3 項～第 8 項）

町長は、勧告を行っても状態の改善が見られない場合で、特に必要があると認めるときは、所有者等に対し事前に意見を述べる機会を設けたうえで、相当の猶予期限を定めて必要な措置を講じるよう命じる。

なお、命令の実施にあたっては、事前につるぎ町空家等対策協議会で協議する。

(4) 公表（法第 14 条第 11 項・第 12 項）

町長は、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観点から、特定空家等の所在地、措置の内容、命令の内容を公表する。

(5) 代執行・略式代執行（法第 14 条第 9 項・第 10 項）

町長は、命令を行っても改善しないとき、改善しても十分でないとき又は改善しても期限までに完了する見込みがなく、特に必要があると認めるときは、行政代執行法に基づく行政代執行や法第 14 条第 10 項に基づく略式代執行の実施について検討する。

なお、代執行や略式代執行の実施にあたっては、事前につるぎ町空家等対策協議会で協議する。

VII

住民等からの空家等に関する相談に関する事項

空家等は、多岐にわたる問題が複合的に絡み合っていることから、関係各課が連携して情報の収集に努め、空家等の対策に対応できる体制を構築する必要があります。

しかし、このことは問題ごとの相談先が分かりにくいなどの課題もあるため、空家等に関する周辺住民からの相談、空家等の所有者等からの当該空家等の利活用、除却に関する相談等について、次のとおり相談窓口を設置します。

なお、住宅環境課が総合窓口となり、空家等の周辺住民からの相談内容に応じて、問題点などを整理してから関係課等に情報提供を行うことで、町民サービスの向上と業務効率化を同時に進めます。

- ・ 空家等に関する周辺住民からの総合窓口

住宅環境課 ： 0883-62-3112

- ・ 空家等の利活用に関する相談

まちづくり戦略課 ： 0883-62-3111

産業経済課 ： 0883-62-3114

- ・ 空家等の除却に関する相談

危機管理課 ： 0883-62-3111

- ・ 町営住宅（住宅困窮者）に関する相談

住宅環境課 ： 0883-62-3112

VIII 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

1 実施体制

(1) つるぎ町空家等対策協議会

①所掌事務

つるぎ町空家等対策協議会は、町長からの求めに応じ、町が実施する特定空家等に対する措置に関して、公平・中立かつ客観的に協議し、意見するものとします。

②組織

つるぎ町空家等対策協議会は、措置の対象となっている特定空家等の存する駐在員（つるぎ町駐在員設置規則による。）及び不動産又は建築等に高度の専門的知識と優れた見識を有する者5名以内で組織します。

③事務局

危機管理課に事務局を設置します。

(2) つるぎ町空家等対策委員会

①所掌事務

つるぎ町空家等対策委員会は、法に基づいた空家等への対策及び空家等の利活用又は除却等による総合的なまちづくり施策について検討します。

②組織

つるぎ町空家等対策委員会は、空家等の対策に関連する課長をもって組織します。

委員長	住宅環境課長
副委員長	まちづくり戦略課長
委員	総務課長
	管理課長
	危機管理課長
	税務国保課長
	住民課長
	福祉課長
	長寿介護課長
	産業経済課長
	建設課長
	上下水道課長
	学校教育課長

③ 関連業務

住宅環境課：町営住宅及び住宅リフォーム補助金、環境保全、廃棄物処理、空家等の除却に関すること

まちづくり戦略課：空家等の利活用、空き家バンク、移住・定住及びサテライトオフィス等に関すること

総務課：予算措置に関すること

管理課：個人情報保護、行政手続及び情報公開に関すること

危機管理課：災害対応及び防犯等に関すること

税務国保課：町税等、所有者確認に関すること

住民課：所有者確認に関すること

福祉課：子育て世帯等住宅確保要配慮者に関すること

長寿介護課：高齢者等住宅確保要配慮者に関すること

産業経済課：空き店舗等活用支援事業補助金に関すること

建設課：町道等道路の安全確保に関すること

上下水道課：所有者確認等に関すること

学校教育課：児童生徒等の危険防止及び通学路の安全確保に関すること

2 関係機関との連携

(1) 駐在員 等

- ①空家等の情報提供に関すること
- ②空家等の実態調査に関すること
- ③空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用に関すること

(2) 弁護士・司法書士・不動産鑑定士・土地家屋調査士・建築士 等

- ①相続に関する相談及び調査に関すること
- ②財産権所有権移転の手續に関すること
- ③専門的知識が求められる事項に関しての意見又は見解に関すること

(3) 宅地建物取引士

- ①空家等の利活用に関すること

(4) つるぎ町社会福祉協議会

- ①生活困窮者自立支援制度の相談窓口に関すること

(5) 美馬西部消防

- ①防火に関すること

(6) 美馬警察署

- ①危険回避のための措置に関すること

(7) その他本計画の推進に必要な機関

IX その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等の適切な維持管理の重要性や周辺地域にもたらす諸問題、空家等をそもそも発生させない、空家等の増加を抑制するなど、所有者等にこうした空家等の問題を認識してもらう必要があります。

そのためにも、「広報つるぎ」や町ホームページなどで、本町が行っている取組み等について周知を行い、意識啓発や情報提供による予防対策に取組み、理解増進を図っていきます。