



美波町空家等対策計画

概要版

1. 計画の目的と位置づけ

■目的と位置づけ

○目的

美波町の空家等対策の基本になるもので、施策の進めるべき方向性を明らかにし、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組みを示すこと

○位置づけ

空家法第6条第1項に基づく空家等対策計画

■対象とする空家等

○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。）

○空家法で規定する「空家等」に該当しない住宅

○空家等となる見込みのある住宅

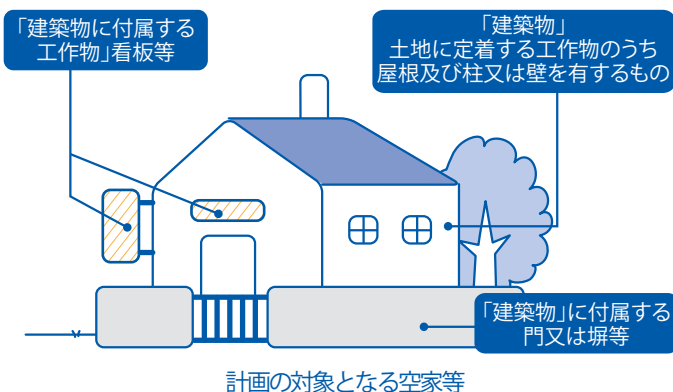
なお、空家法では空家等を「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」と定義しています。

■計画期間

2018（平成30）年度～2022（平成34）年度までの5年間

■計画の対象地域

美波町全域



2. 美波町の空家を取り巻く現状

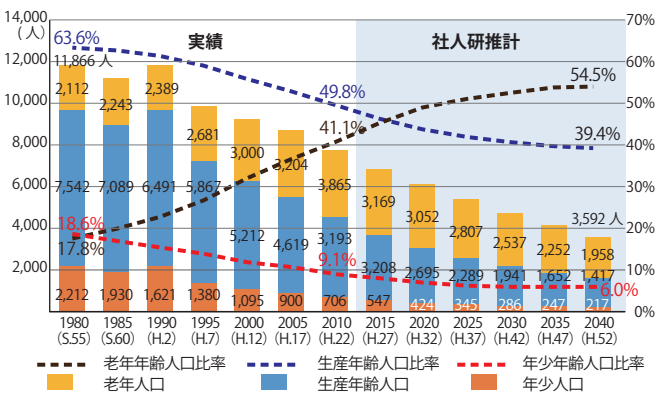
■人口減少と高齢化

本町の人口は、1980（昭和55）年以降減少を続け、2010（平成22）年には7,765人。2040年には2010年の半数以下と予測されています。

年少人口（～14歳）との生産年齢人口（15～64歳）が減少するなか、65歳以上の老年人口は一貫して増加、2015（平成27）年以降は老年人口割合が上回り、2025（平成37）年には老年人口が過半数を占めると予測されています。

■町民の定住指向

平成27年度に行った住民アンケートによると、「これからもずっと住みたい」と「当分は住み続けたい」の合計が72%と定住意向は高くなっています。



■空家等対策を進めていく上での課題

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となり、利活用や除却に至っていない。
- ・改修や除却に必要な費用を負担する経済的な余裕がない。
- ・所有者等が遠方に居るため、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。
- ・相続人が多数など、権利関係が複雑で管理が不明確な状態である。
- ・相続によって所有したことや遠方に居住していることにより、空家を放置することへの問題意識が高まらない。
- ・地域で取り組む体制や機会がなく、相談先がわからない。

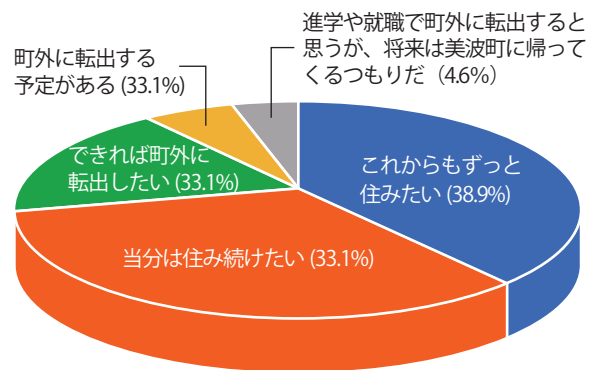
■空き家の現状

平成28年度に町内全域で行った空家等実態調査によると、空家総数は539棟、そのうち、利活用可能なものが455棟（84.4%）、除却等の対応を検討すべきものが84棟（15.6%）でした。

地区別では、志和岐、西由岐、木岐など、沿岸部の漁村集落に多い結果となっています。

■重点密集市街地

本町には、建物の密集度が高い、道路幅が狭いなどから、地震時等に最低限の安全性を確保することが困難な「地震時等に著しく危険な密集市街地」に指定されている地区が24.3haあり、その対策が重要な課題となっています。



市場や制度上の課題

- ・需要者側に空家に関する情報の不足があり、流通に必要な市場がほとんど機能していない。
- ・価格や賃料、間取り等の条件で、需要と供給の差がある。
- ・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。
- ・都市計画区域内の建築物は、建築基準法の接道基準を満たしていない場合があり、建替えが困難である。

税制上の課題

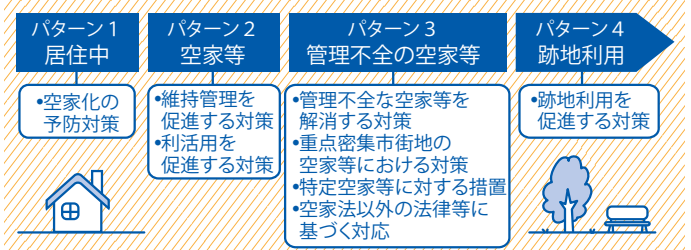
- ・空家を解体すると、住宅用地特例の適用が受けられなくなり、固定資産税が増額される。

3. 空家等対策の基本方針 「次世代につなぐ安全・安心な住まい・まちづくり」

空家等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た対策が必要です。

そこで、「空家になる前（居住中）」、「空家になった後」、「管理不全になった空家」、「除却後の更地」の4つの状態に応じて、総合的な対策を行います。特に「空家となった後」については、日和佐市街地、沿岸部等、山間部の地域特性を考慮した対策を検討します。

また、上位計画や、地域特性なども考慮し、必要に応じて空家等の寄付等の手法についても検討します。



地域区分	対象地区
日和佐市街地	東町 戎町 中村町 奥河町 本町 西町の一部 桜町
沿岸部等	恵比須浜 西町 井ノ上 弁才天 寺込 奥瀧 伊座利 阿部 志和岐 東由岐 港町 西の地 西由岐 田井 木岐 木岐奥 木岐白浜
山間部	山河内 西河内 北河内 大戸 赤松

4. 空家等対策の取組み

パターン1

■空家化の予防対策

空家等に関する情報の収集、管理と活用

- 空家等の情報をデータベースにより一元管理し、具体的な対策を効率良く実施できる体制づくり
- 所有者等による適切な維持管理の促進
- パンフレットやホームページを活用した適正管理についての情報提供、意識啓発
- 所有者等自身の維持管理が困難な場合、維持管理を代行するサービス事業者についての情報提供

■利活用を促進する対策

日和佐市街地

- 空家を活用した地域活性化の取組みが見られる地区。利活用可能な空家を地域資源と位置づけ、住居やサテライトオフィス、カフェ、地域の憩いの場や高齢者と学童の交流の場などに活用し、移住・交流を推進
- 門前町から厄除け橋を経由し日和佐浦に至るエリアは、歴史的町並みを活かした地域再生を図るための空家対策の実施

沿岸部等

- 利活用可能な空家は、住居やサテライトオフィス、高齢者の憩いの場や、高齢者と学童が交流する場などに活用し移住・交流の推進に貢献
- 重点密集市街地の指定を受けている地区では、避難路の確保等による安全・安心なまちづくりのため、老朽化が著しい危険な空家の除却の促進

山間部

- 利活用可能な空家は、日和佐市街地や沿岸部等と同様に、活用による移住・交流の推進
- 沿岸部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、空家を活用することも考えられるため、山間部と沿岸部の集落が、日頃の交流を通じて万が一の時に助け合いができる関係づくりを関係部署との連携により促進

パターン2

移住支援体制の強化

- 「移住コーディネーター」の活用や移住フェア等のイベントへの積極的な参加などによる、移住支援体制の強化

パターン3

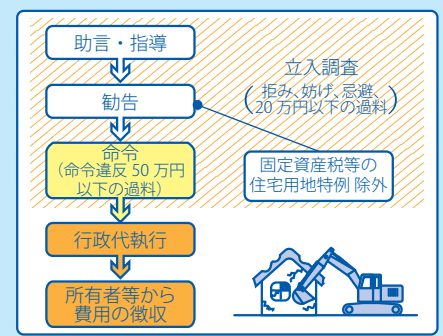
■管理不全な空家等を解消する対策

管理不全な空家所有者等への対応

- 所有者等に対する任意の助言・指導による、適切な管理への働きかけ
- 周辺への悪影響が著しい場合は、早急な解消のために必要な措置の実施
- 周辺へ悪影響が拡大する前に情報が入手できるよう、相談窓口の設置による町民が相談しやすい環境整備

特定空家等に対する措置

- 早急な対応が求められる特定空家等については空家法を効果的に活用し、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、空家法に基づく段階的な指導等の実施（右図参照）



除却を促進する対策

- 利活用が困難な空家等に対しては、除却を促すことで、避難ルート等の確保と空家問題の解消
- 空家等の除却後、跡地がそのまま放置されることがないように、跡地の利用の促進

重点密集市街地の対策

- 所有者等が老朽化が著しい危険な空き家を除却する際、地域の特性に合わせた除却後の跡地の利活用を促し、避難路の確保等による住宅の密集地域における課題の解消

所有者等不明物件への対応

- 様々な手段を講じても所有者等を確知できないときは、略式代執行、財産管理人制度の活用など、所有者等不明物件への対応を検討
- 対応にあたっては、必要に応じて美波町空家等対策協議会の意見を聴取

■跡地利用を促進する対策

建物を除却した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、住宅の密集地域における狭あい道路の問題、駐車場・防災空地の不足等地域が抱える課題を解消するために役立てる取組みを除却と併せて検討



パターン4

5. 空家等対策の実施体制

■空家等の相談体制の整備

空家等については、適正管理、活用（賃貸・売買）、解体など、幅広い相談が寄せられることが想定されます。

そのため、町民に分かりやすく、相談しやすい環境を整備するため、空家等に関わる「総合相談窓口」の設置を検討します。相談窓口では、各種相談に対して一元的に対応するとともに、相談内容に応じて担当部署への引き継ぎや、関係機関・団体等の紹介を行います。



■庁内の関係部署による連携

空家等の所有者や地域住民からの相談に迅速に対応するためには、庁内の関連部署が連携し、総合的に施策を進めていくことが重要です。

また、多岐にわたる空家等の課題を整理し、対策を推進するためには、相談及び実施体制を充実する必要があります。そのため、関連部署が連携して取り組むことができる環境を整備します。

■空家等に関する支援制度について

空家の活用や除却など目的に応じて、様々な支援制度を設けることにより、総合的な空家対策の促進を図ります。詳しくは、政策推進課へお問合せ下さい。

■町民、関係機関との連携

空家等の対策には、維持管理、相続、空家等の利活用の可能性や特定空家等の判断、中古住宅の流通、リフォームなど、幅広い視点が必要となります。専門的な見地で検討を進め、対策を確かなものにするため、関係団体との積極的な連携を図っていきます。また、町民や関係機関と連携し、民間等のノウハウを活用することでより有効な対策を進めます。

■特定空家等の判断について

「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」のうち右図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」に該当するかの判断や、「特定空家等」の除却・修繕、立竹木の伐採、その他周辺生活の保全を図るために講じる措置については、『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）や、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」などを参考にしながら検討することとします。また、全町的な判断の妥当性や統一性を確保するため、美波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。

担当課	内容
政策推進課 0884-77-3616	空家等の利活用や移住に関すること
住民生活課 0884-77-3613	衛生に関すること（不法投棄、害虫、動物等）
税務課 0884-77-3615	税金に関すること
産業振興課 0884-77-3617	空家等を活用した起業に関すること
建設課 0884-77-3618	空家等の除却や特定空家等の措置に関すること 樹木等の繁茂に関すること 浄化槽設置や下水道に関すること
消防防災課 0884-77-3619	火災や防犯（空家等への侵入等）に関すること 住宅・建築物の耐震やブロック塀に関すること
水道課 0884-77-0210	上水道に関すること

■美波町空家等対策協議会

空家等対策計画の作成や変更、実施等について協議するため、空家法第7条に基づき、美波町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を平成29年9月に設置しました。協議会では、実態調査の結果等を踏まえて、特定空家等の認定に関する審議や対策を行うほか、空家等の適正な管理及び利活用についても協議します。

