

第2次美波町空家等対策計画



令和5年3月
徳島県美波町

目 次

第1章 第2次美波町空家等対策計画とは	1
1-1 計画の目的	1
1-2 計画の位置づけ	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
第2章 美波町の空家を取り巻く現状	4
2-1 美波町の人口の動向	4
2-2 美波町総合計画策定に関するアンケート調査	6
2-3 空家等の除却・利活用等の実績	8
2-4 空家等に関する相談の状況	8
2-5 空家等対策を進めていく上での課題	8
第3章 空家等実態調査について	9
3-1 実態調査の概要	9
第4章 空家等対策の基本的方針	19
4-1 空家等対策の基本的方針	19
4-2 所有者等の責務	20
4-3 美波町の役割	21
第5章 空家等対策の取組み	22
5-1 空家等化の予防対策	22
5-2 空家等の維持管理を促進する対策	22
5-3 利活用を促進する対策	24
5-4 管理不全な空家等を解消する対策	38
5-5 密集市街地の空家等における対策	39
5-6 特定空家等に対する措置について	39

5-7	所有者等不明物件への対応.....	44
5-8	空家法以外の法律等に基づく対応.....	45
5-9	跡地利用を促進する対策.....	45

第6章 空家等対策の実施体制に関する事項..... 46

6-1	空家等の相談体制の整備.....	46
6-2	庁内の関係部署による連携.....	47
6-3	空家等に関する支援制度について.....	48
6-4	町民、関係機関との連携.....	50
6-5	美波町空家等対策協議会.....	50

第7章 計画の評価と見直し..... 52

7-1	計画の評価と見直し.....	52
-----	----------------	----

第1章 第2次美波町空家等対策計画とは

1-1 計画の目的

近年、人口減少や住宅・建物の老朽化、居住形態の多様化などを背景として、全国的に空家等が年々増加し、平成30年住宅・土地統計調査では全国で約848万戸、空家率は13.6%と過去最高になっています。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、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、多岐にわたる問題を引き起こし、大きな社会問題となっています。

そのため、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。さらに、総務省及び国土交通省によって、「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（以下「基本指針」という。）」や『「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)』が定められました。

本町でも、平成30年3月に空家法第6条の規定に基づき、空家等対策を、総合的・計画的に進めていくため、「美波町空家等対策計画」を策定し、空家の所有者に対する意識啓発・情報提供や、空家の流通・活用の促進、空家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、「第2次美波町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定しました。

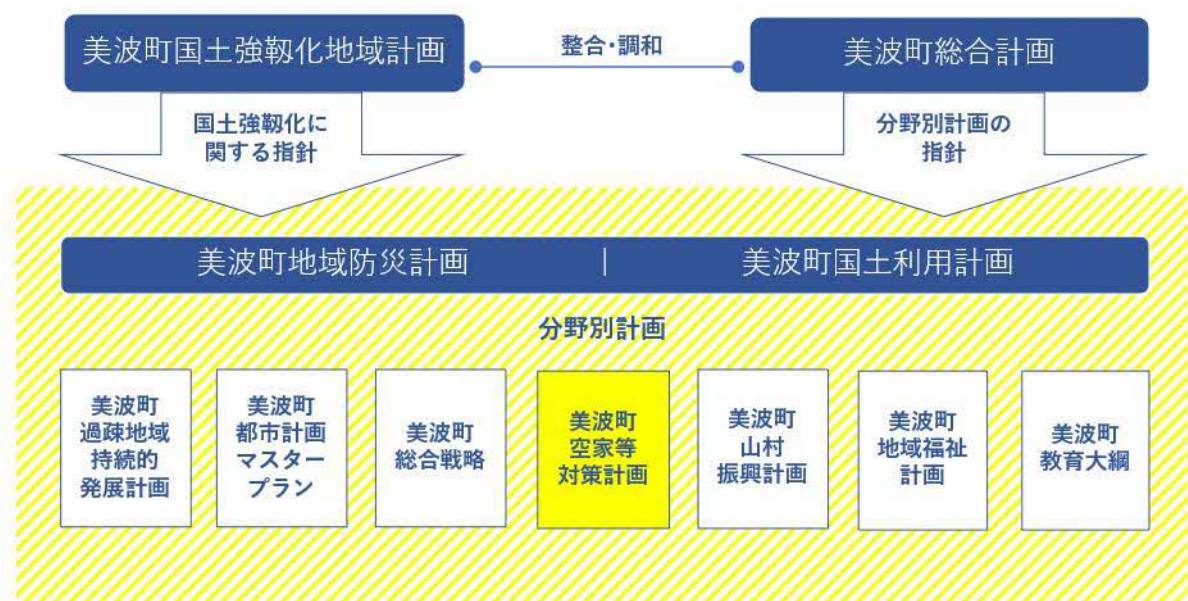
本計画は、本町における空家等対策の基本となるものとして、施策を進めるべき方向性を明らかにするものであり、安全・安心はもとより、活力があり快適に暮らせるまちづくりの実現に向けた取り組みを示すものです。

※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 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6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「美波町総合計画」、「美波町国土強靱化地域計画」の下位計画とし、「美波町地域防災計画」、「過疎地域持続的発展計画」及び「美波町都市計画マスタープラン」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づけます。



【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5年度～令和9年度までの5年間とします。

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・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うものとしてします。

	R4年度 (2022年)	R5年度 (2023年)	R6年度 (2024年)	R7年度 (2025年)	R8年度 (2026年)	R9年度 (2027年)	R14年度 (2032年)
美波町国土強靱化地域計画	計画期間：(改訂) R4年度～R8年度							
第3次美波町総合計画		計画期間：(前期) R5年度～R9年度 (後期) R10年度～R14年度						
第2次美波町空家等対策計画		計画期間：R5年度～R9年度						

【図2 計画の期間】

1-4 計画の対象地域

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。

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。）とします。

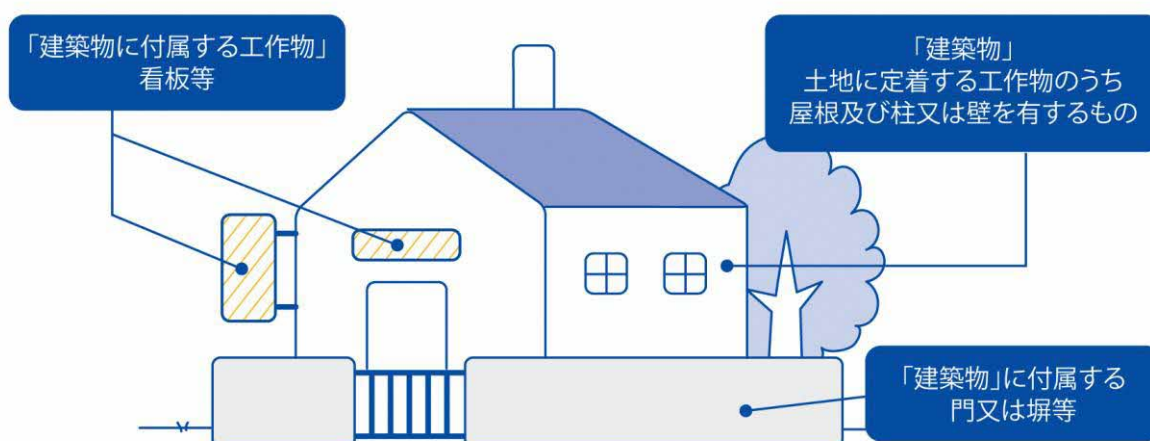
ただし、空家等の活用や適切な維持管理などについては、空家等になってしまうことへの予防対策でもあることから、空家法で規定する「空家等」に該当しない住宅や空家等となる見込みのある住宅などに対する啓発も対象とします。

また、活用促進の観点からも、その跡地（空き地）及び利用されなくなった町有施設についても対象とします。

「空家等」の定義（空家法第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。」

- 住宅や店舗、倉庫などの全ての用途の建築物が対象となります。
- 共同住宅や長屋は、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含まれません。
- 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さします。
- 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します。



【図3 計画の対象となる空家等】

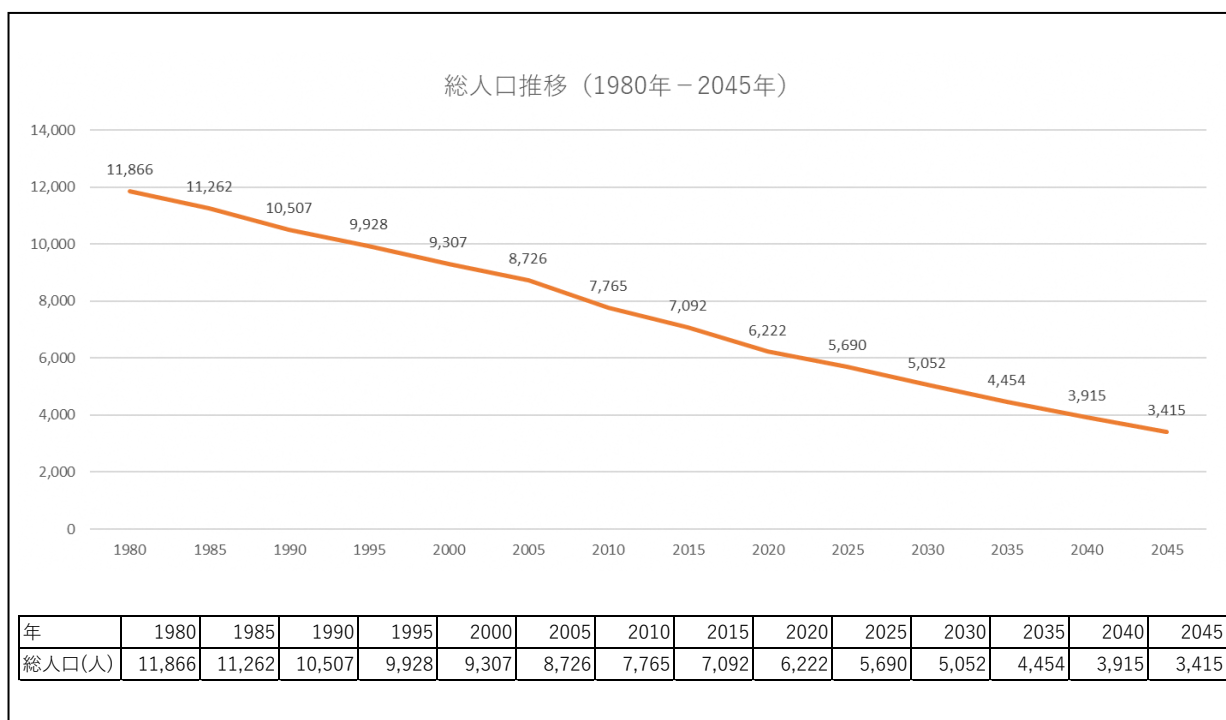
第2章 美波町の空家を取り巻く現状

2-1 美波町の人口の動向

(1) 人口の推移と将来推計

本町の人口動向を総務省の国勢調査結果でみると、1980（昭和55）年の11,866人から継続して減少傾向にあり、2020（令和2）年には6,222人と40年間で5,644人の減少となっています。また、国立社会保障・人口問題研究所の人口の将来推計では、今後も減少傾向に歯止めがきかない状況であるとされています。

人口の減少は、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、労働人口の減少による地域産業の衰退や、地域の伝統や文化の喪失といった様々な問題を抱えています。



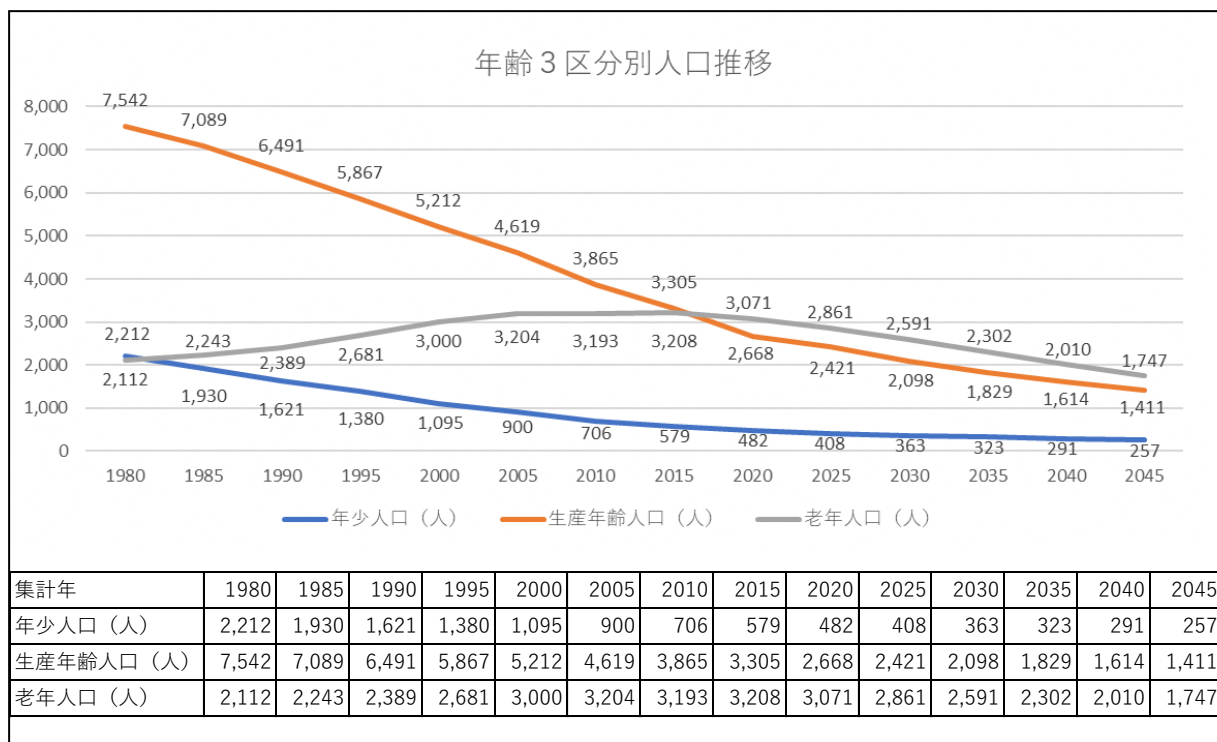
※2020年までは国勢調査、2025年からは国立社会保障・人口問題研究所の推計を基に作成

【グラフ1 美波町の人口推移】

(2) 年齢3区分別人口の推移

1980（昭和55）年から2020（令和2）年における年齢3区分別人口の推移では、年少人口（0歳～14歳）及び生産年齢人口（15歳～64歳）は継続して減少し、2020（令和2）年の年少人口は482人、生産年齢人口は2,668人となっています。

また、老年人口（65歳以上の人口）は、1985（昭和60）年時点で年少人口を上回り、2020（令和2）年には生産年齢人口を上回っています。

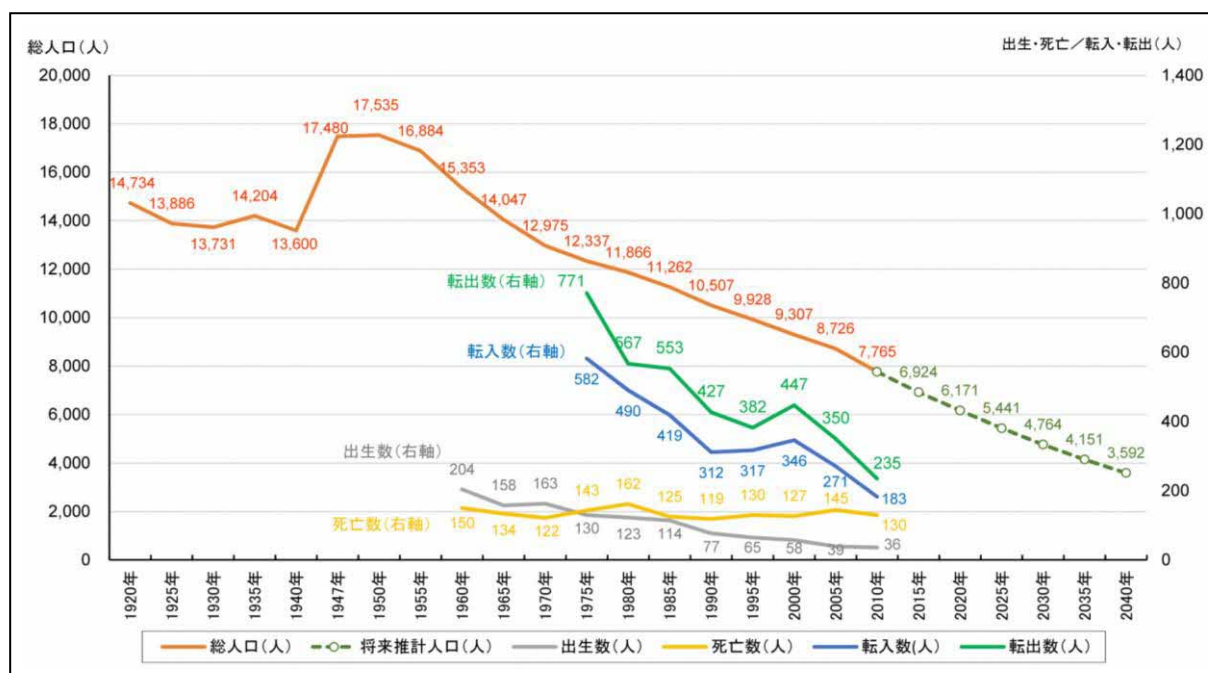


※2020年までは国勢調査、2025年からは国立社会保障・人口問題研究所の推計を基に作成

【グラフ2 年齢別人口の推移】

(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・死亡数の横ばいにより、1975（昭和50）年以降「自然減」の状況にあり、その傾向は拡大しつつあります。



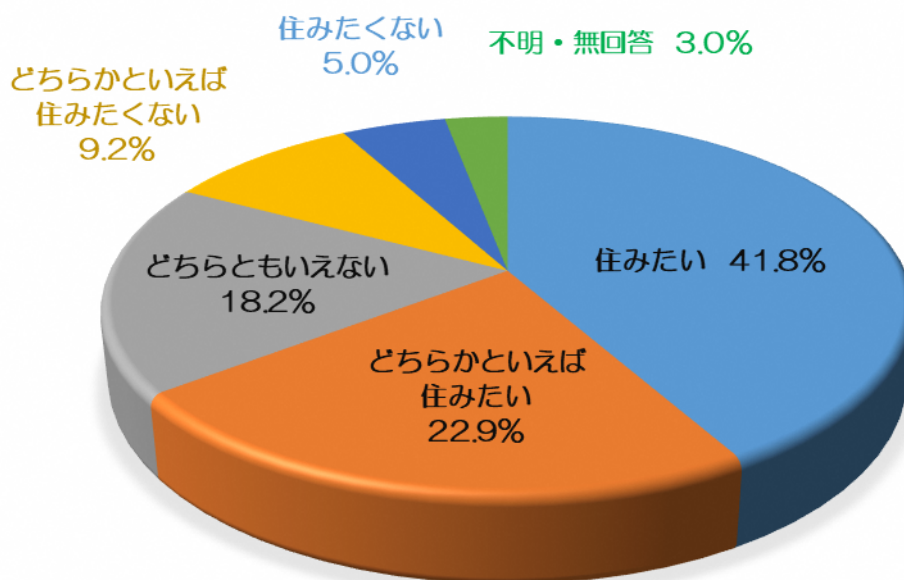
【グラフ3 自然増、社会増の推移】

2-2 美波町総合計画策定に関するアンケート調査

第3次美波町総合計画（令和5年度～令和14年度までの10年間）の策定に伴い、令和4年に住民の方々にアンケートを行いました。当アンケートは、満16歳以上の住民を対象とし、677人から回答を得ました。

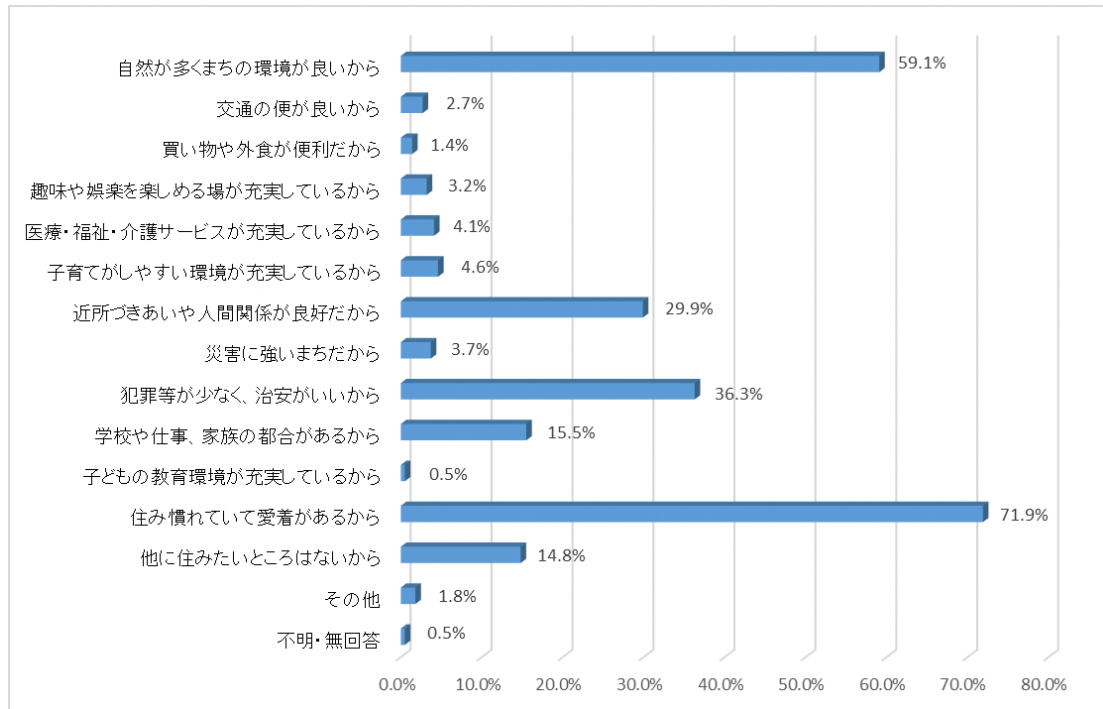
（1）町民の定住意向

今後も美波町に住み続けたいかについてみると、「住みたい」が41.8%と最も高く、次いで「どちらかといえば住みたい」が22.9%、「どちらともいえない」が18.2%となっています。



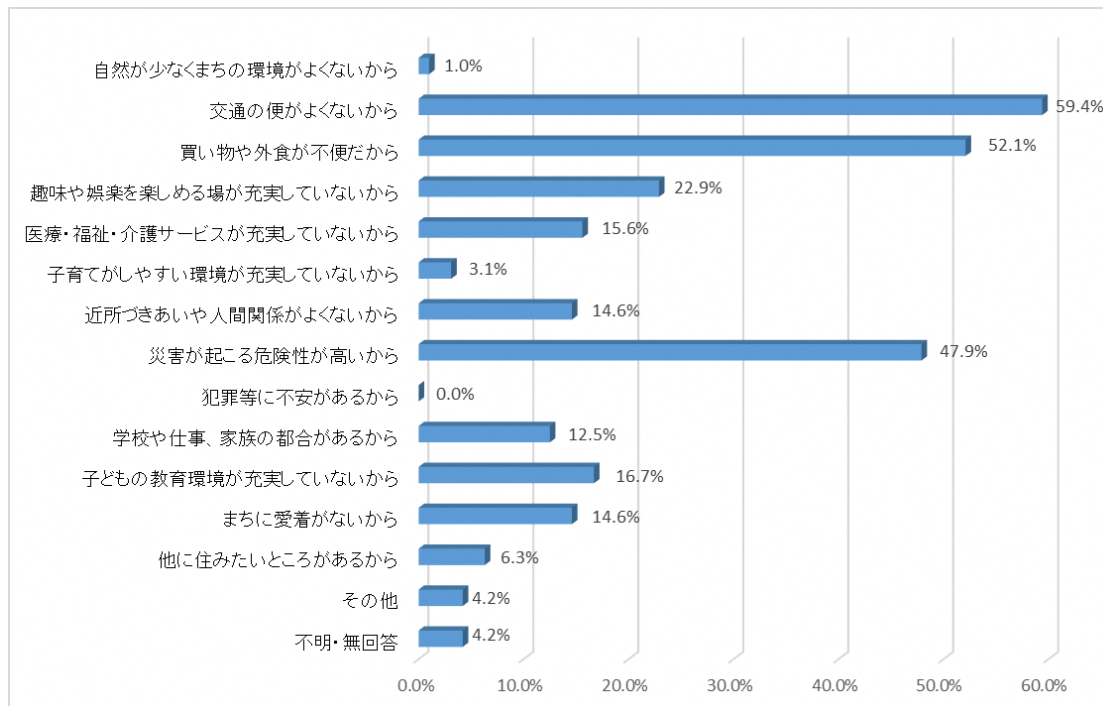
【グラフ4 住民アンケート結果（定住意向）】

美波町に住み続けたいと思う主な理由についてみると、「住み慣れていて愛着があるから」が71.9%と最も高く、次いで「自然が多くまちの環境が良いから」が59.1%、「犯罪等がなく、治安がいいから」が36.3%となっています。



【グラフ5 住民アンケート結果（住み続けたい理由）】

美波町に住み続けたくない主な理由についてみると、「交通の便がよくないから」が59.4%と最も高く、次いで「買い物や外食が不便だから」が52.1%、「災害が起こる危険性が高いから」が47.9%となっています。



【グラフ6 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

平成28年に実施した空家等実態調査で確認された539棟のうち、令和4年度までに、75棟が除却されました。利用可能な空家については、定住促進補助金等を活用し、41棟が利活用されています。

また、平成30年度から令和4年度までに、特定空家へ認定した危険家屋が1棟あり、勧告の段階となっています。

2-4 空家等に関する相談の状況

管理不全な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、老朽化による空家の傾斜、屋根葺材や外壁の飛散、道路等へはみ出した草木の繁茂等となっています。また、空家等の売買や登記に関する事など、利活用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。空家が発生する原因や課題としては、以下のようなことがあげられます。

(1) 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。

(2) 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ほとんど働いていない。
- ・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

本計画の策定及び空家等に関する施策を検討するための基礎資料として、町内全域の空家等の戸数、分布状況、劣化状況等の実態を把握することを目的として、次のとおり実態調査を実施しました。

(1) 対象地区

美波町全域

(2) 調査期間

令和3年11月12日～令和3年12月28日

(3) 調査対象

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、利用予定があるもの
- 4) 「老朽住宅解体費支援事業」の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

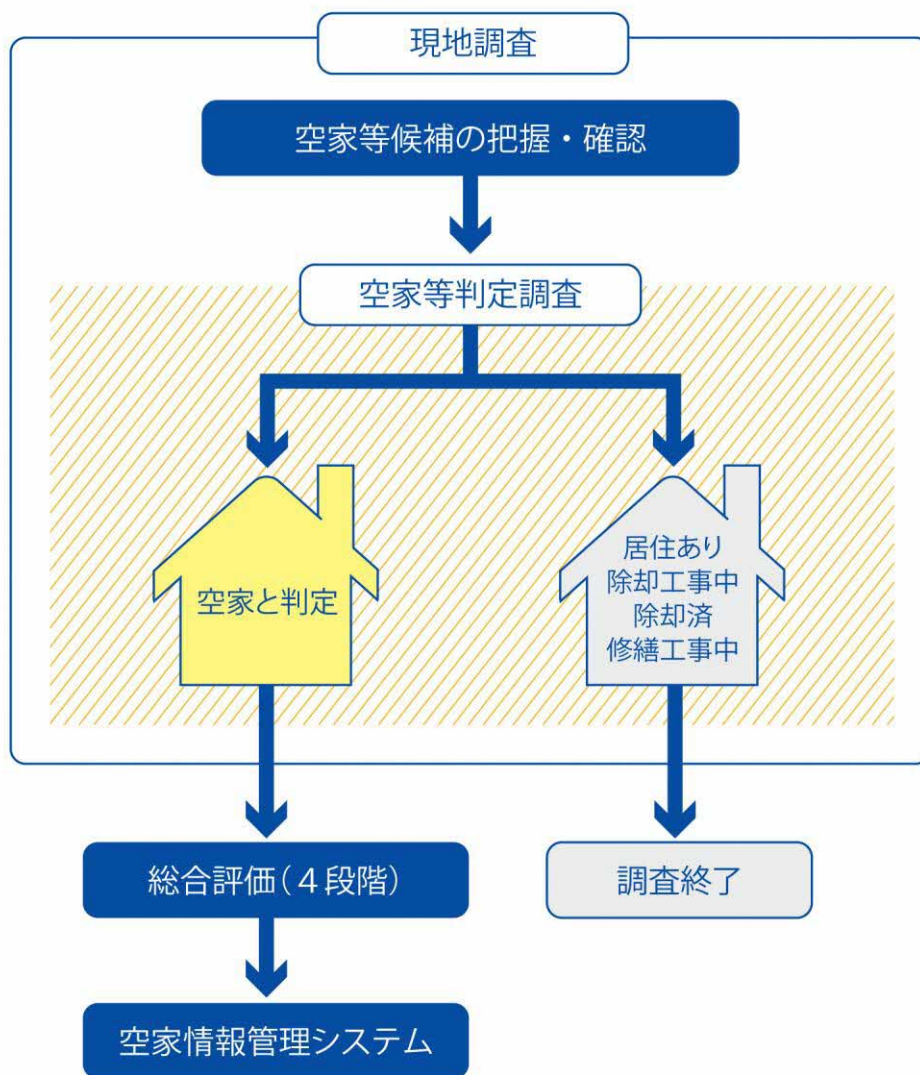
【手順①】地元町内会に実施したアンケート結果等の情報により空家等を特定。

【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、空き家情報管理システムに登録。

※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。



【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。

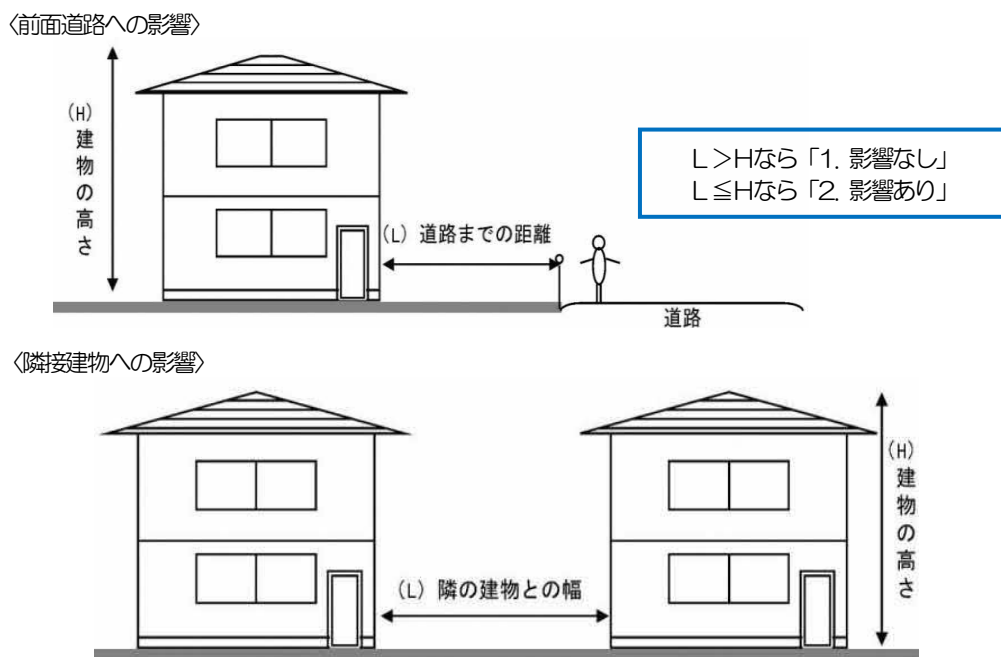
調査を実施した空家等については、建物の傾斜や屋根・外壁の劣化の状況、建物が倒壊した場合の周辺への影響等から、空家等の状態をA～Dの4段階で評価しました。

「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		建物番号		地図番号	
空き家判定士	No.		調査日		
	氏名		立会者		連絡先

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. 戸建て専用住宅 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
--------	--------

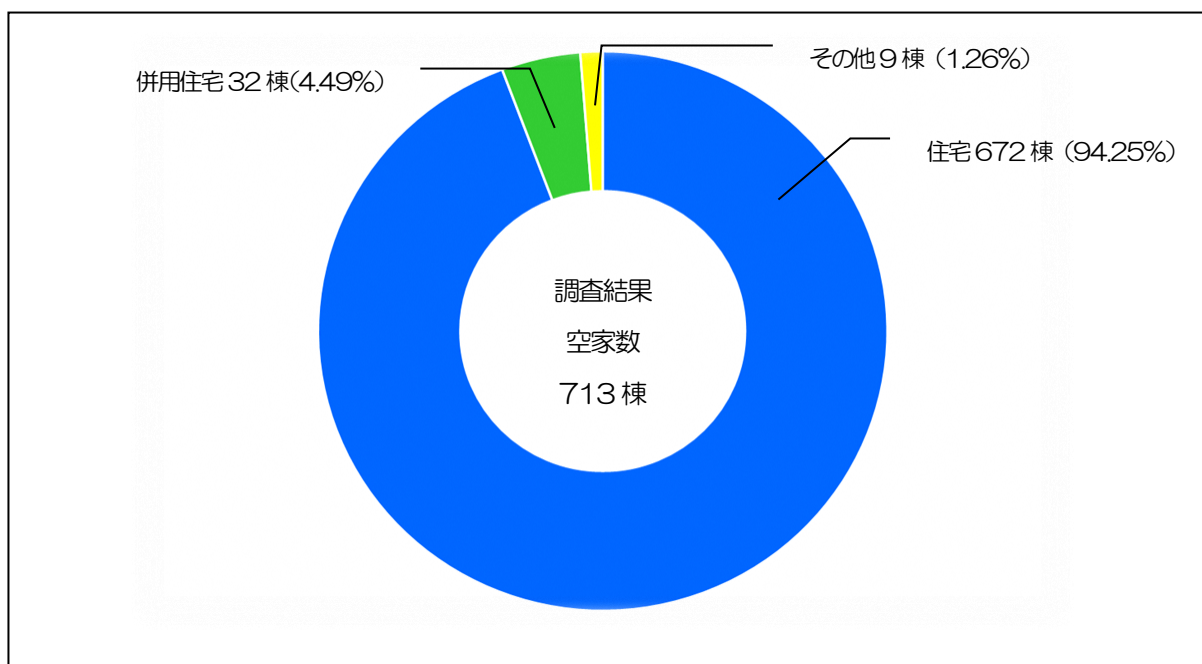
【表1 空き家外観調査票】

(6) 調査結果

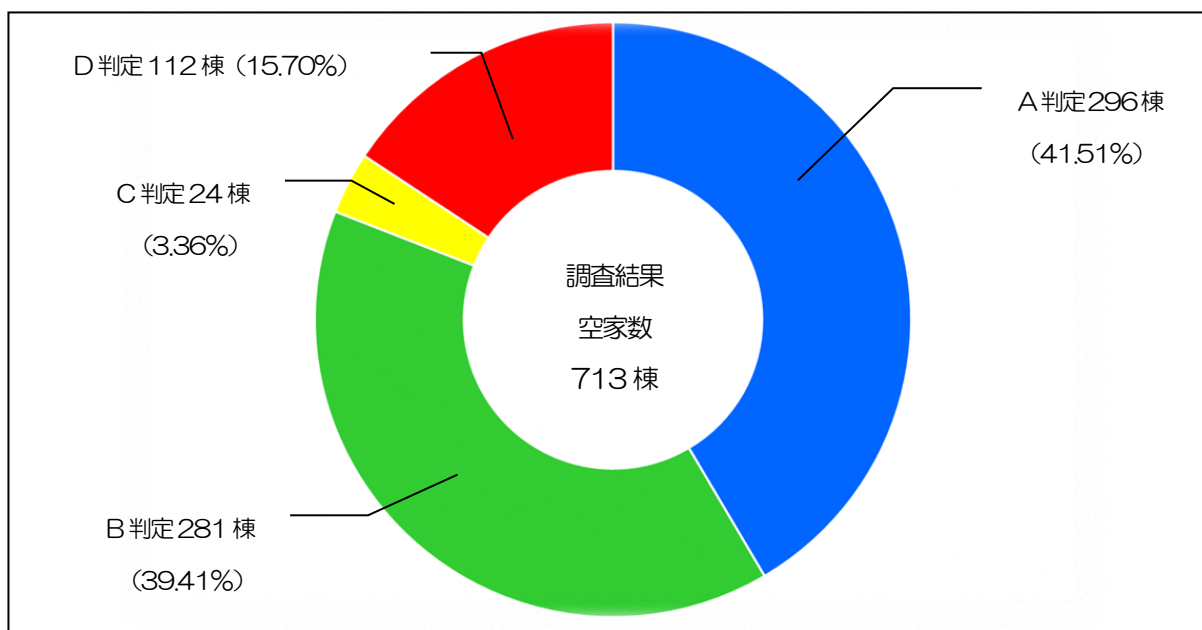
実態調査により、町内全域で713棟の空家等が確認できました。(令和4年3月末現在)

用途別では、住宅と思われるものが最も多く672棟(94.25%)、店舗等との併用住宅が32棟(4.49%)、その他用途が9棟(1.26%)となっています。

また、「A」「B」の利活用可能なものが577棟(80.92%)、「C」「D」の除去等の対応を検討すべきものが136棟(19.08%)でした。

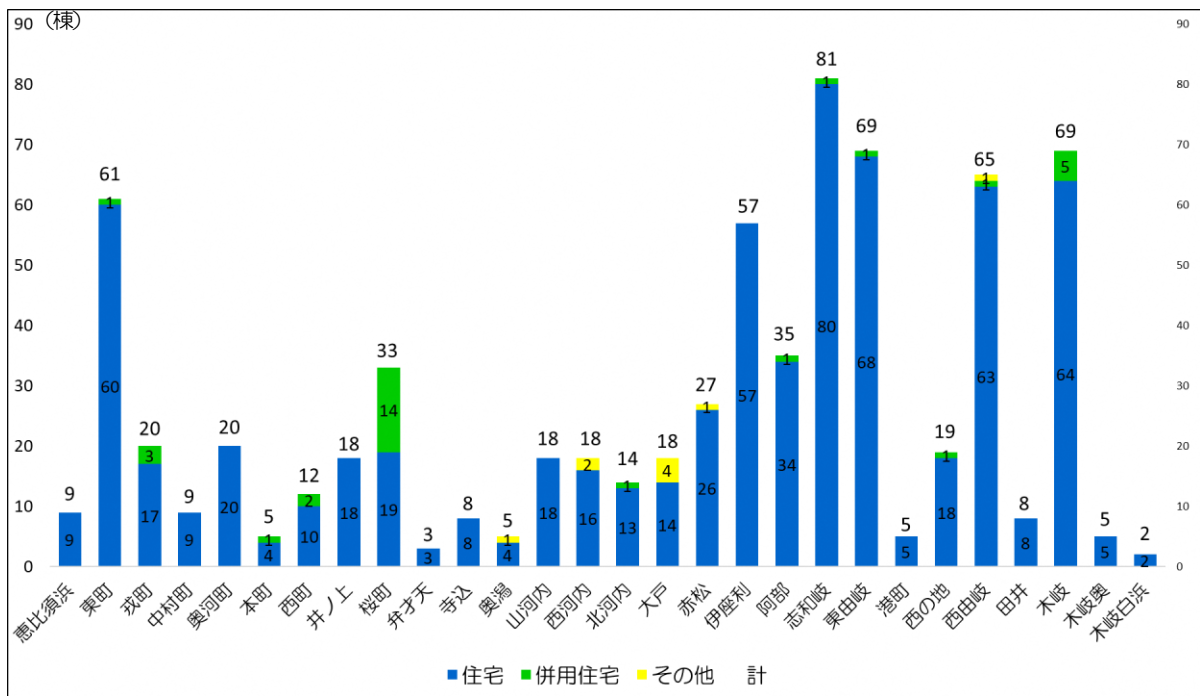


【グラフ7 実態調査（用途別）の結果】

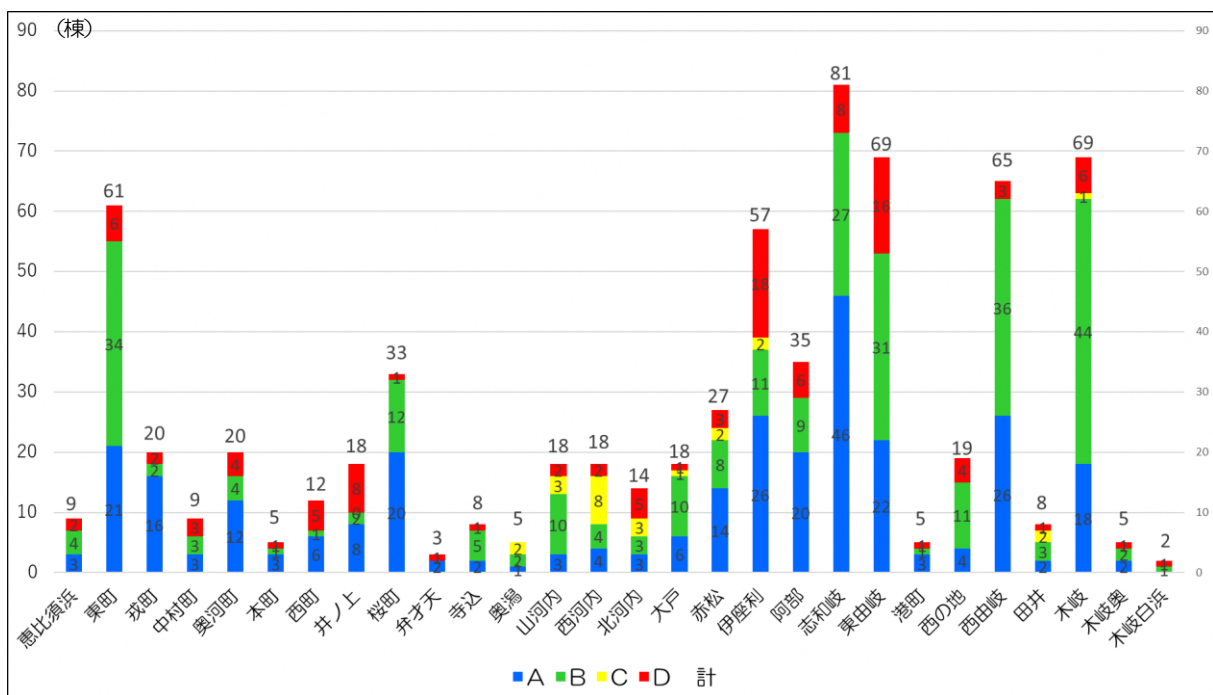


【グラフ8 実態調査（総合評価別）の結果】

また、空家数を地区別で見ると、志和岐、東由岐、木岐、西由岐、東町の順に多く、漁村集落などの沿岸部に多い結果となっています。



【グラフ9 空家の用途（地区別）】

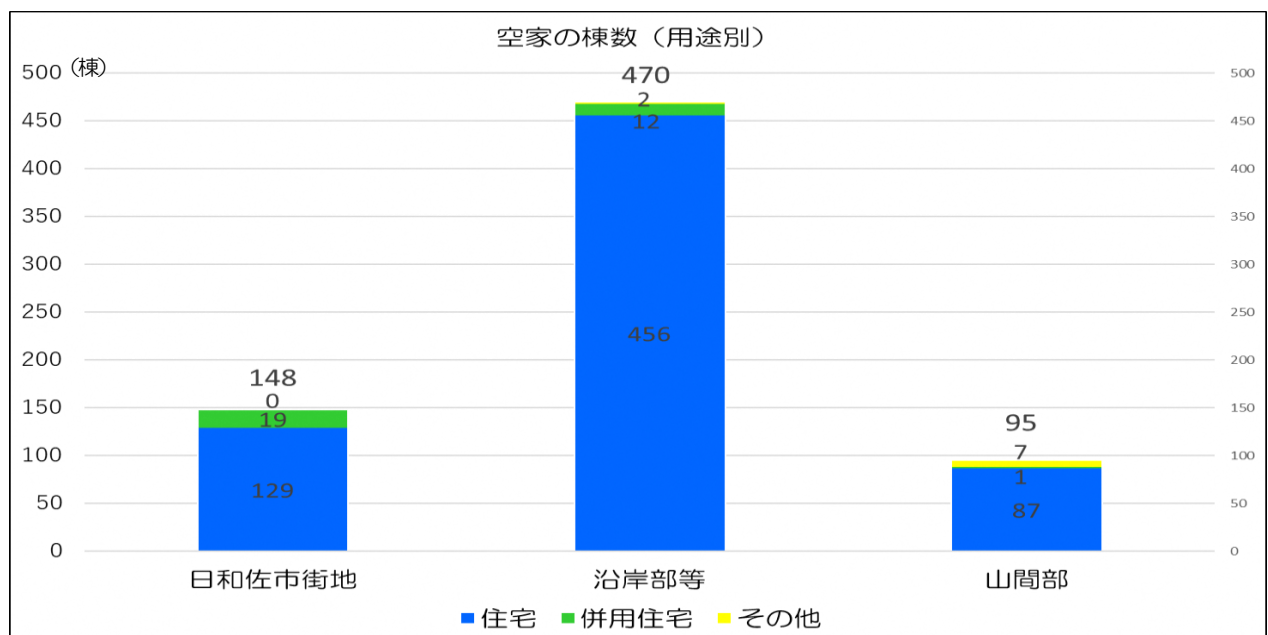


【グラフ10 総合評価の結果（地区別）】

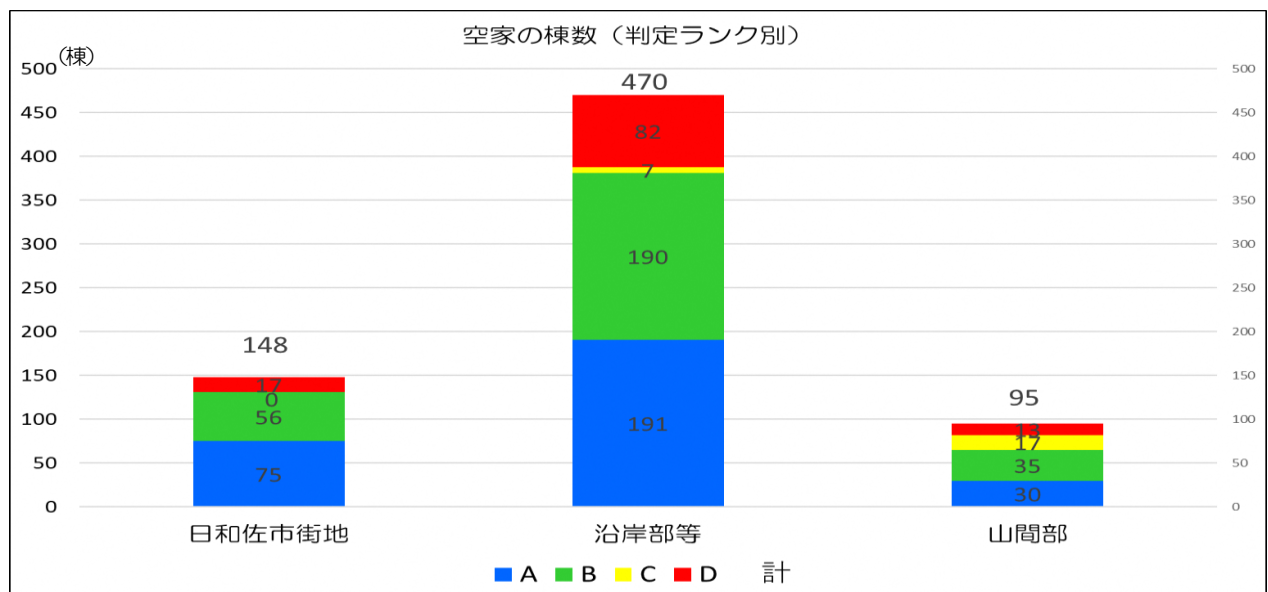
本町の各地域の特徴を踏まえて、表2のとおり美波町の歴史的な街並みが残る日和佐市街地、沿岸部等、山間部の3地域に分類し、空家等の用途別、総合評価別に集計した結果を次のとおり示します。

地域区分	対象地区
日和佐市街地	東町、戎町、中村町、奥河町、本町、桜町
沿岸部等	恵比須浜、西町、井ノ上、弁才天、寺前、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

【表2 地域区分】



【グラフ11 空家の用途（地域区分別）】



【グラフ12 総合評価の結果（地域区分別）】

(7) 前回調査との比較

① 評価ランク毎の空家件数の増減

表2 ■評価ランク毎の件数の比較 (単位: 件数)

	A	B	C	D	合計
空家件数(R3調査)	296	281	24	112	713
空家件数(H28調査)	176	279	14	70	539
増減数	120	2	10	42	174
増減率(%)	168%	101%	171%	160%	132%

今回調査の空家件数は713件であり、前回調査(H28調査)から174件増加(約3割増)している。ランク別に見ると、すべてのランクで増加し、件数ではAランクが120件と最も多く、増加率ではA、C及びDランクが6~7割の増となっている。

② 今回調査における新規の空家

表3 ■今回調査(R3調査)における新規の空家 (単位: 件数)

	A	B	C	D	合計
空家件数(R3調査)	296	281	24	112	713
うちR3調査で新たに空家と判定された件数	149	108	8	22	287
「新規の空家」の割合(%)	50.3%	38.4%	33.3%	19.6%	40.3%

今回調査において、287件(総数の40.3%)が新たに空家と判定された。

ランク別に見ると、状態の良いランクほど「新規の空家」の件数が多い傾向があり、割合についても同様で、Aランクでは新規が半数を占める。

③ 前回調査(H28調査)における空家の推移

表4 ■前回調査(H28調査)の空家の推移

H28調査		R3調査												
ランク	件数	A		B		C		D		対象外		合計		
		件数	占率	件数	占率	件数	占率	件数	占率	件数	占率	件数	占率	
A	176	⇒	93	52.8%	47	26.7%	2	1.1%	6	3.4%	28	15.9%	176	100%
B	279	⇒	51	18.3%	108	38.7%	8	2.9%	39	14.0%	73	26.2%	279	100%
C	14	⇒	0	0%	2	14.3%	4	28.6%	5	35.7%	3	21.4%	14	100%
D	70	⇒	3	4.3%	16	22.9%	2	2.9%	40	57.1%	9	12.9%	70	100%
計	539	⇒	147	27.3%	173	32.1%	16	3.0%	90	16.7%	113	21.0%	539	100%

前回調査で空家と判定された539件のうち、113件(21.0%)が、今回の調査においては、建物の撤去や倉庫等への利用などが行われ、空家の「対象外」となっている。この「対象外」となった113件の内訳は、AランクとBランクで9割(101/113=89.4%)を占める。

危険性の高いDランクに着目すると、前回調査の70件のうち、今回「対象外」となったものは9件(Dランクの12.9%)であり、他のランクに比べて除去等が進んでいないことが窺える。一方、Aランクにおいても「対象外」は28件(Aランクの15.9%)であり、状態の良い空家においても空家のまま放置されている傾向が見える。

④ 地域毎の空家件数の比較

表5-1 ■地域毎の空家件数

(単位:件)

地域名	H28調査						R3調査					
	A	B	C	D ア	合計 イ	構成率	A	B	C	D ウ	合計 エ	構成率
① 日和佐市街地	49	55	1	13	118	21.9%	75	56		17	148	20.8%
② 沿岸部等	113	197	8	46	364	67.5%	191	190	7	82	470	65.9%
③ 山間部	14	27	5	11	57	10.6%	30	35	17	13	95	13.3%
合計	176	279	14	70	539	100.0%	296	281	24	112	713	100.0%

表5-2 ■地域毎の前回調査との比較

(単位:件)

地域名	H28調査とR3調査の比較							
	増減		D増減	新規の空家		R3対象外		
	エ-イ	率 エ/イ	ウ-ア	オ	占率 オ/エ	カ	占率 カ/イ	
① 日和佐市街地	30	125%	4	67	45.3%	37	31.4%	
② 沿岸部等	106	129%	36	176	37.4%	70	19.2%	
③ 山間部	38	167%	2	44	46.3%	6	10.5%	
合計	174	132%	42	287	40.3%	113	21.0%	

今回調査の空家件数は、「沿岸部等」が470件と最も多く、全体の65.9%を占める。前回調査からの増減についても「沿岸部等」が106件で最も増加しているが、増減率を見ると「山間部」が約7割弱の増となっている。

Dランクについても、件数は「沿岸部等」が82件と最も多く、前回調査から36件の増となり、他の地域に比べて大幅に増加している。

今回調査で、新たに空家と判定された「新規の空家」は、どの地域においても4割程度を占め、大きな差はないが、今回調査で空家の「対象外」となった件数は、「日和佐市街地」では前回調査の空家件数の3割程度、「沿岸部等」が2割程度、「山間部」が1割程度と、市街地ほど利活用や除去が進んでいる。

(8) 調査結果まとめ

① 空家件数

- 空家件数は、713件（Aランク：296、Bランク：281、Cランク：24、Dランク：112）
- 前回調査（H28調査）から、すべてのランクで増加（Aランク：120件増、Bランク：2件増、Cランク：10件増、Dランク：42件増）し、全体では174件増加（約3割増し）

② 新規の空家

- 287件（総数の約4割）が、今回調査で新たに空家と判定
- 「新規の空家」は、状態の良いランクほど多く、Aランクでは新規が半数を占める。

③ 前回調査の空家のうち、今回は「対象外」となったもの

- 前回調査の空家（539件）のうち113件（約2割）が、利活用や除去により「対象外」
この「対象外」の空家は、A及びBランクで9割を占める。
- Dランクでは、「対象外」となった空家が9件と少なく、除去等が進んでいない
- Aランクでは、「対象外」となった空家の割合が小さく、状態の良い空家が放置されている

④ 地域別の空家件数

- 「沿岸部等」が470件で、総数の7割弱を占め、前回調査から106件増加
- Dランクについても「沿岸部等」が82件と最も多く、前回調査から大幅（32件）に増加
- 前回調査からの空家件数の増減率は、「山間部」が約7割弱の増で、最も大きい。
- 「新規の空家」は、どの地域においても4割程度で、大きな差はない。
- 前回調査の空家のうち、今回調査で「対象外」となった割合は、「日和佐市街地」で3割程度、「沿岸部等」で2割程度、「山間部」で1割程度と、市街地ほど利活用や除去が進んでいる。

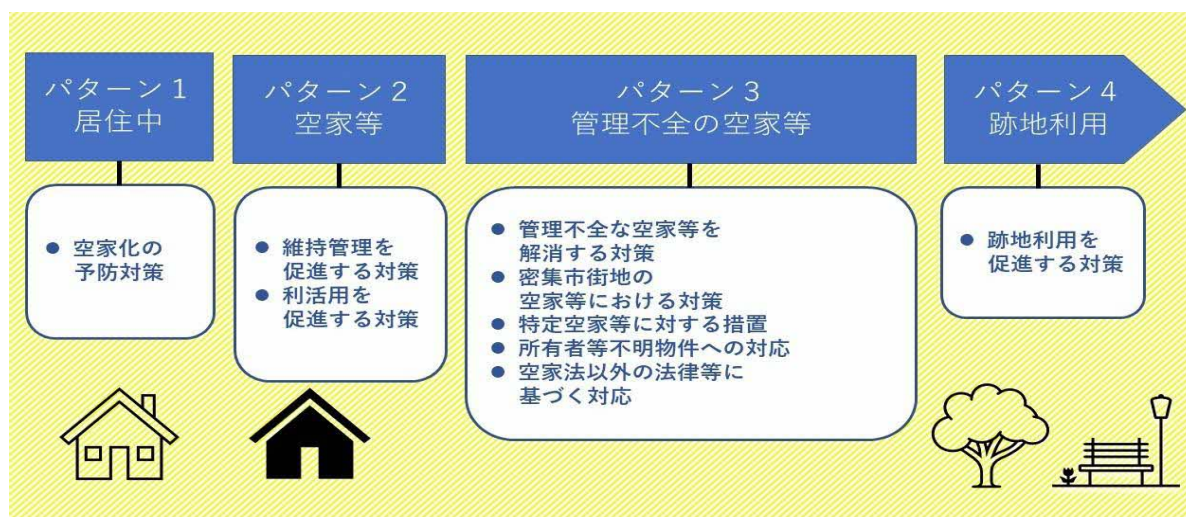
第4章 空家等対策の基本的方針

4-1 空家等対策の基本的方針

本町の第3次美波町総合計画では、住宅施策として、良好な住宅地の形成のために、町営住宅の整備をはじめ、空家に関しては、利活用を含めた適正管理を行うこととしています。

空家等の問題には様々な課題があり、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。

このことから、「次世代につなぐ安全・安心な住まい・まちづくり」の実現に向け、「空家等になる前（居住中）」、「空家等になった後」、「管理不全になった空家等」「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。



【図6 空家等対策の基本的方針】

美波町の歴史的な町並みが残る「日和佐市街地」で、利活用可能な空家については、所有者及び地域住民と調整しながら利活用の促進を図ります。また、歴史的な町並みの連続性に十分な配慮をしつつ、老朽化が著しい危険な空家については、除却を進めていきます。

「沿岸部等」及び「山間部」で、老朽化が著しく周囲に影響がある危険な空家については、地震時の避難路、輸送路の確保等の観点から除却を進めていきます。

なお、「美波町総合計画」、「美波町国土強靱化地域計画」といった上位計画や、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。

これらの基本的方針にそ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老朽危険空き家・空き建築物の除却数を20戸/年とする。 |
| | ②空き家等改修数を10戸/年とする。 |

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、桜町
沿岸部等	恵比須浜、西町、井ノ上、弁才天、寺込、奥湯、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

【表6 地域区分】

4-2 所有者等の責務

空家法第3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ものとする」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ります。

また、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3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ものとする。	
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	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。	
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7 所有者等の責務に関する法令】

4-3 美波町の役割

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ることにより、町民の安全・安心な暮らしを確保します。

また、適正に空家等の活用を推進するため、美波町定住促進対策条例施行規則を見直すとともに、周知徹底を図ります。利活用が可能な空家等は地域の資源と捉え、空家等の所有者等に対する意向調査や情報提供により市場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げます。

第5章 空家等対策の取組み

5-1 空家等化の予防対策【パターン1】

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) 町民意識の向上

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。建物の所有者等に対して、これらの理由により将来、空家等にならないように啓発を実施します。空家等がもたらす問題を示し、空家等とにならないよう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。

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、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。

また、空家等に関する様々な相談がしやすい環境を整備し、助言等を行うことで空家等化の予防につなげていきます。

(2) 利活用可能な空家等のマッチング支援

空家等の所有者に意向調査を行い、売却や賃貸などの提供希望がある場合、空家等の所有者と、居住の用途のみならず、店舗や事務所、集会所やコミュニティスペースなどの地域のための公共公益的な活用を希望する地域や事業者・団体等とのマッチングを支援します。

5-2 空家等の維持管理を促進する対策【パターン2】

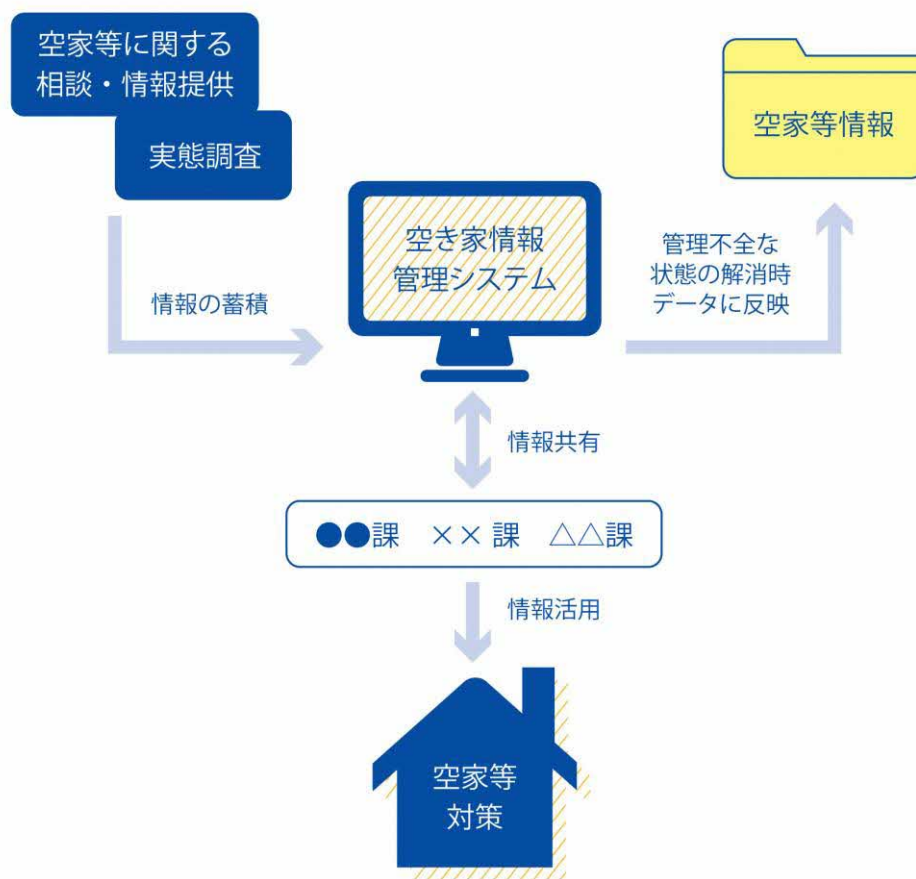
空家等となった建物が周辺の住環境に悪影響を与えないよう、所有者等による適切な維持管理を促します。

(1) 空家等に関する情報の収集、管理と活用

実態調査において把握した空家等の情報については、データベースにより一元管理しておくことで、具体的な対策を効率良く実施することが可能となります。空家等の所在地、所有者、建物の状態、管理状況、周辺への悪影響の有無、所有者等との連絡記録などの情報を登録することにより、町内の空家等の状況を把握できるようにします。

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。なお、このなかには個人情報も含まれるため、基本的には役場内での活用となります。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。

また、データベースは、新たに町民等から寄せられた情報や、調査を行った物件について随時データを更新し、空家情報の適切な管理に努めます。



【図7 空家等の情報共有】

(2) 所有者等による適切な維持管理の促進

空家等となった建物は、所有者等の空家問題に対する意識の希薄化、管理方法の情報不足、身体的・距離的・金銭的な障壁によって、適切な維持管理がされていない状況が問題となっています。

所有者等の適切な維持管理の促進を図るため、所有者等の責務、空家法の概要、空家等に関する各支援制度及び庁内の担当課窓口の案内を掲載したパンフレットを作成し、ホームページへの掲載や関係機関等の窓口で配布することで、適正管理に向けた情報提供、意識啓発を行います。

また、高齢や遠方に住んでいる等の理由により、所有者等自身による維持管理が困難な場合には、維持管理を代行するサービスを提供する事業者の情報を適切に提供します。

5-3 利活用を促進する対策【パターン2】

(1) 空家等活用の基本方針

空家等の実態調査の結果、713棟の空家等が確認され、そのうちAランクが296棟、Bランクが281棟と、「比較的良好な空家等」と判定されたのは577棟でその割合は80.9%となっています。これらの利用可能な空家等は、リフォームすることで住宅の性能を取り戻し、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、利活用可能な空家等を貴重な地域資源と位置づけ、地域活性化やにぎわいづくりなど地域課題の解決のために有効に活用することを、空家等活用の基本方針とします。

(2) 美波町のこれまでの取組

本町では、2017年度に空家等対策計画を策定していますが、空家等の利活用に関しては、日和佐市街地、沿岸部、山間部の3つの地域類型別に対策を立てています。

日和佐市街地	沿岸部等	山間部
<ul style="list-style-type: none"> ○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 	<ul style="list-style-type: none"> ○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 	<ul style="list-style-type: none"> ○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

【美波町空家等対策計画概要版より】

2018年度から2022年度の途中までの空家等の利活用実績は41件を数えます。地域類型別では、日和佐市街地が20件、沿岸部が11件、山間部が10件と、町内の様々な地区で空家等の利活用が進められています。特に日和佐市街地の門前町では、空店舗がカフェやレストラン、ショップなどにリノベーションされ町並みも再生されつつあり、町にも活気は見られるようになっていきます。

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	合計
日和佐市街地	6	3	4	4	3	20
沿岸部	4	3	2	1	1	11
山間部	4	1	3	2	0	10
合計	14	7	9	7	4	41

【表8 空家等の利活用実績】

引き続き、上記地域特性を踏まえたうえで、空家等に利活用については積極的に取り組んでいきます。

（3）美波町の地域課題

本町が2020年に策定した第2期総合戦略では、地方創生に向けた理念を「美波ふるさと創造戦略」～共創によるまちづくり～とし、以下の4つの基本目標を掲げています。

- 【基本目標1】 みなみへの人の流れづくり
- 【基本目標2】 みなみの資源を活かした仕事づくり
- 【基本目標3】 みなみの子育て環境づくり
- 【基本目標4】 みなみの人がつくる、個性ある住みよい地域づくり

また、地方創生の取組みを全国に発信していくため、本町における地域資源や既存の取組みといたった“強み”を活かし、人を呼び込む施策として、以下の3つの取組みを全国発信プロジェクトとして位置付け、先導的・重点的に取り組んでいくとしています。

- ・ 新しい価値の発見・新しい生き方の実現 ～ネクストサテライトオフィスへの展開～
- ・ 悠久の歴史に包まれた新しい出会い・交流の場 ～門前町の再生～
- ・ 全員参加の集落再生モデルの展開 ～にぎやかそ美波モデルによる集落再生～

ネクストサテライトオフィスへの展開や門前町の再生、集落再生には地域に存在する空家等の活用が密接に関連することから、総合戦略に定められた目標や、上記3つのプロジェクトの実現に向けて、空家等の活用方策を検討することとします。

（4）空家等活用方策

既に述べた通り、具体的な空家等の活用方策は、これまで同様、地域特性に応じて検討することとします。

① 日和佐市街地

実態調査により、日和佐市街地には148棟の空家が確認され、その約88%の131棟は利活用が可能な空家となっています。

日和佐市街地では、すでにサテライトオフィスや移住体験施設、カフェなど、利活用可能な空家を活用した地域活性化への取組みが見られます。総合戦略の重点プロジェクトに「悠久の歴史に包まれた新しい出会い・交流の場 ～門前町の再生～」が位置付けられているように、門前町の再生には空家活用が重要となります。また、歴史的な街並みの残る日和佐浦では、空家となっていた谷屋がリノベーションされ、点から線、線から面へと展開する歴史的な町並みを活かした地域再生を進めるためにも空き家対策は重要です。個々の空家等の活用方法については、後述する美波町総合戦略に定められた具体的な施策を進めるための方策を参考に、検討を進めます。

一方で、日和佐市街地には住宅が密集している地区が多くあり、オープンスペースや避難路の確保が求められています。そのため、歴史的な町並みの連続性に十分な配慮をしつつ、老朽化が著しい危険な空家については、引き続き除却を進めていきます。

② 沿岸部等

実態調査により、沿岸部等には470棟の空家が確認され、その約81%の381棟は利活用が可能な空家となっています。沿岸部等の空家等の利活用を検討する際、総合戦略の重点プロジェクトの一つである「全員参加の集落再生モデルの展開 ～にぎやかそ美波モデルによる集落再生～」を視野に入れ、単なる空家等の活用にとどまらない、持続可能な集落の再生につなげることが重要となります。個々の空家等の活用方法については、集落の持続可能性を意識しながら、後述する美波町総合戦略に定められた具体的な施策を進めるための方策を参考に、検討を進めます。

一方、沿岸部等では住宅が密集している地区が多くあり、オープンスペースや避難路の確保が求められています。このことから、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については、引き続き除却を進めていきます。

③ 山間部

実態調査により、山間部には95棟の空家が確認され、その約68%の65棟は利活用が可能な空家となっています。山間部の空家等の利活用についても、沿岸部等と同様、持続可能な集落再生につなげる必要があります。個々の空家等の活用方法については、集落の持続可能性を意識しながら、後述する美波町総合戦略に定められた具体的な施策を進めるための方策を参考に、検討を進めます。

これまでの計画で検討を予定していた、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の空家等活用については、引き続き、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。

(5) 空家等活用の具体的な方向性

本町が総合戦略で示している基本目標には、それぞれ具体的な施策が定められています。その具体的な施策を進めるため、以下の空家等の活用方策を検討していきます。

【基本目標1】 みなみへの人の流れづくり

具体的な政策	空家等の活用方策	対象となる空家等
移住・定住の促進	住居・働き場所の確保	空家等全般
交流から定住への展開	交流の場の創出 住居・働き場所の確保	空家等全般
多様な人材環流	CCRC 創業・起業支援 移住体験施設	集落単位での空家等活用 空家等全般
農林水産業にチャレンジする 新規就業者の確保・育成	新規就農希望者の体験施設 農家の事業継承	農家住宅
サテライトオフィスの更なる 進化	サテライトオフィス SOHO	空き公共施設、空き店舗 住宅全般
大学等との多様な連携強化の ための条件整備	サテライトキャンパス 研究施設 交流施設 宿泊施設	空家等全般

【基本目標2】 みなみの資源を活かした仕事づくり

具体的な政策	空家等の活用方策	対象となる空家等
切れ目のない企業支援	創業・起業支援 特産品開発のための加工・研究施設等	空家等全般
生業としての農林業の確立	新規就農・林業希望者の体験施設 農家・林業家の事業継承	農家住宅
多様な展開による「みなみの海業」の確立	漁業体験 交流事業	沿岸部の空家等
美波ブランドの構築	6次産業化のための加工・研究施設 飲食・物販施設	空家等全般
多様な人が訪れたいくなるまちの実現	滞在型施設のネットワーク 宿泊施設 門前町の町並み整備	空家等全般 門前町の空家等
おもてなしの意識づくり	お接待できる施設	遍路道沿いの空家等 門前町の空家等
美波町ならではのイベントの充実と質的向上	体験・交流施設	農家住宅 漁村住宅

【基本目標3】 みなみの子育て環境づくり

具体的な政策	空家等の活用方策	対象となる空家等
若い世代の結婚の希望をかなえる	空家を活用した生活体験型の婚活イベントの開催	農家住宅、漁村住宅 店舗併用住宅など
出産・子育てを応援する	子育て世代包括支援センター	空き公共施設
地域で育む美波っこ	小規模学童施設 高齢者と子供の交流施設 小規模子育て支援施設	地区の中心部にある空家等
新たな働き方の創出	テレワーク対応ワーキングスペース	空家等全般
仕事と子育てを両立させる家庭環境づくり	Uターン者向け住宅	専用住宅

【基本目標4】 みなみの人がつくる、個性ある住みよい地域づくり

具体的な政策	空家等の活用方策	対象となる空家等
元気な高齢者が活躍する「生涯現役社会」の実現	多世代間交流施設	地区の中心部にある空家等
地域を担う若者の活躍	学生向けの体験ツアーの受け入れ（宿泊体験施設）	農家住宅 漁村住宅
外国人も住みやすい多文化共生のまちづくり	外国人向けの体験ツアーの受け入れ（宿泊体験施設） ワーキングホリデー	空家等全般
災害に強い人・組織・まちづくり	応急仮設住宅 老朽危険空き家の解体撤去	山間部の空家等

空家等の活用に向けた支援制度の拡充についても「移住者の空家利用の補助と同様に、町内の住民が活用する際の支援制度の適用の検討（定住促進対策事業）」や「空家の寄付を町が受付、定住促進住宅として提供する仕組みの検討（国の定住促進空家活用事業の活用）」を引き続き検討していきます。

（6）移住支援体制の強化

本町では、移住者と地域住民とのつなぎ役として「移住アドバイザー」を設置しており、「住まい」や「暮らし」に関する情報を提供するだけでなく、安心して移住できるよう、相談への対応も行っています。

また、東京や大阪などの首都圏で開催される移住セミナー等のイベントに積極的に参加し、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。

活用事例一1



リフォームが終わり事業者が決定し、活用準備中

活用事例一2



「よろずや 弁財天」 雑貨も販売している古民家カフェとして活用

活用事例一3



「みなみ食堂」 地元の食材を使った和食レストランとして活用

活用事例一4



「美波町門前町再生交流オフィス」 桜町通り（門前町）の地域交流拠点として活用

活用事例—5



「まめぼん cafe」 イタリアンやスイーツの楽しめる古民家カフェとして活用

活用事例一6



「韓国料理オモニ」 韓国料理レストランとして活用

活用事例一7



「阿波尾鶏中華そば 藍庵」 中華そば屋として活用

活用事例一8



「さくら庵」 ゲストハウス、ボディケアサロンや居酒屋として活用

活用事例一〇



「巷 THE HOSTEL」 ホステルとバーとして活用

活用事例一〇



「Art Tourism Museum373 (通称：ATM)」 古いATMの建物を案内ギャラリーとして活用

5-4 管理不全な空家等を解消する対策【パターン3】

(1) 管理不全な空家所有者等への対応

屋根瓦や外壁の落下の危険性、樹木の越境、害虫や悪臭の発生等、周辺の生活環境に悪影響を与えている管理不全な空家等に対しては、所有者等に対する任意の助言・指導を行い、適切な管理が行われるよう働きかけていきます。また、周辺への悪影響が著しい場合は、早急な解消を図るため必要な措置を実施します。

管理不全な空家等については、周辺へ悪影響が拡大する前に情報が入手できるよう、相談窓口を設置することで、町民が相談しやすい環境を整備します。

(2) 除却を促進する対策

利活用が困難な空家等に対しては、空家等の除却を促すことで、避難ルートの確保を進めるとともに空家問題の解消を図ります。また、空家等の除却後、跡地がそのまま放置されないよう、跡地の利用を併せて促します。



除却前



除却後



除却前



除却後

[空家等の除却事例]

5-5 密集市街地の空家等における対策【パターン3】

本町には、漁村エリアを中心に狭隘な道路網や老朽家屋等で形成されている集落も多く見られ、道路が狭いため建て替えられない、公園等のオープンスペースがない等、住宅の密集地域として様々な課題を抱えている地区があります。

これらの地区では、所有者等に対して、地域の特性に合わせた除去後の跡地の利活用を促すことで、住宅の密集地域における課題の解消につなげます。

5-6 特定空家等に対する措置について【パターン3】

特定空家等については、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、早急な対応が求められるため、空家法を効果的に活用し、特定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段階的な指導を行います。

(1) 現地調査・所有者調査について

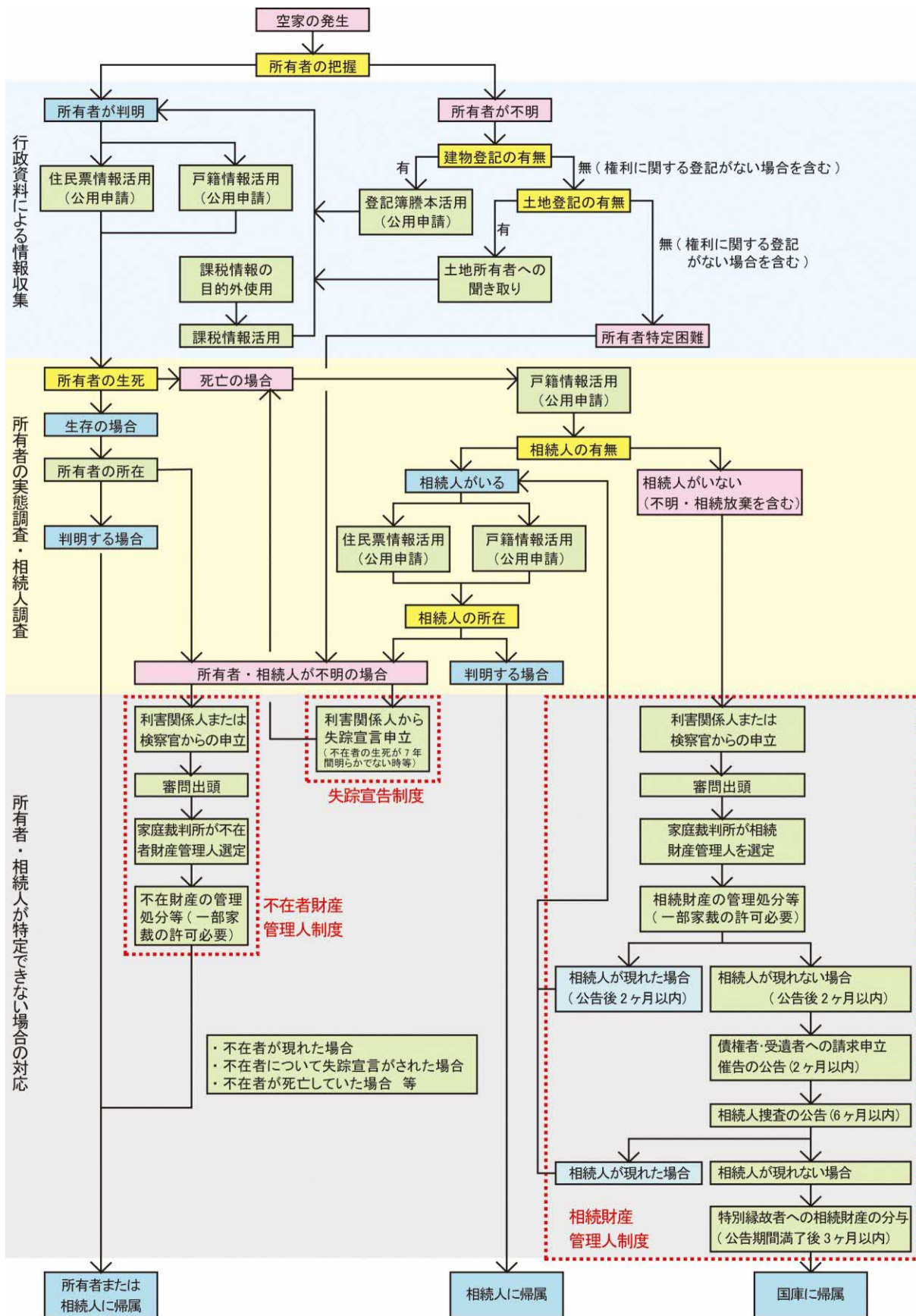
危険な空家等に関して、住民からの相談・通報があった場合は、職員が現地の確認（敷地外からの外観調査）を行います。

また、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には、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、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】

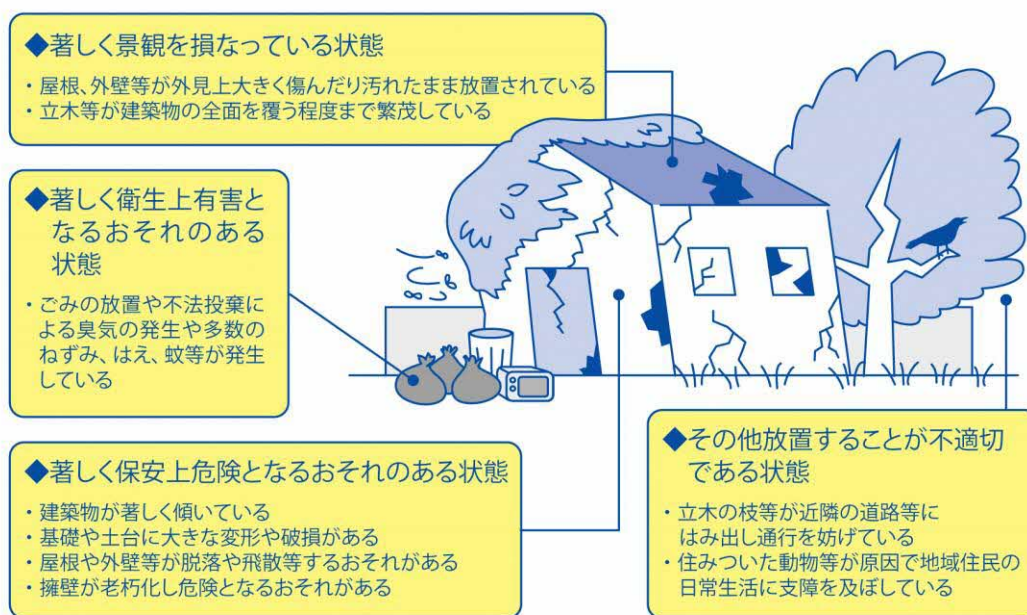
(2) 特定空家等の判断について

「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

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

「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。（美波町空家等対策協議会については第6章P51を参照）



【図9 特定空家等の状態例と事例写真】

(3) 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、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。

(4) 特定空家等についての助言・指導（空家法第14条第1項）

空家法第12条の情報提供や助言等を行ったにもかかわらず、状態が改善されないと認められるもののうち、特定空家等と認められるものについては、周辺への影響や危険度の切迫性などを総合的に判断して、必要な措置をとるよう助言・指導します。

また、特定空家等の判断や、措置の内容については、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。

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。

(5) 特定空家等についての勧告（空家法第14条第2項）

空家法第14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、美波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14条第2項に基づき勧告を行います。

(6) 固定資産税の住宅用地特例の解除

空家法第14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、屋根葺材や外壁の剥落箇所の修繕など、特定空家等となる要因の改善措置がなされた場合は、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9 固定資産税の住宅用地特例による課税標準の特例率】

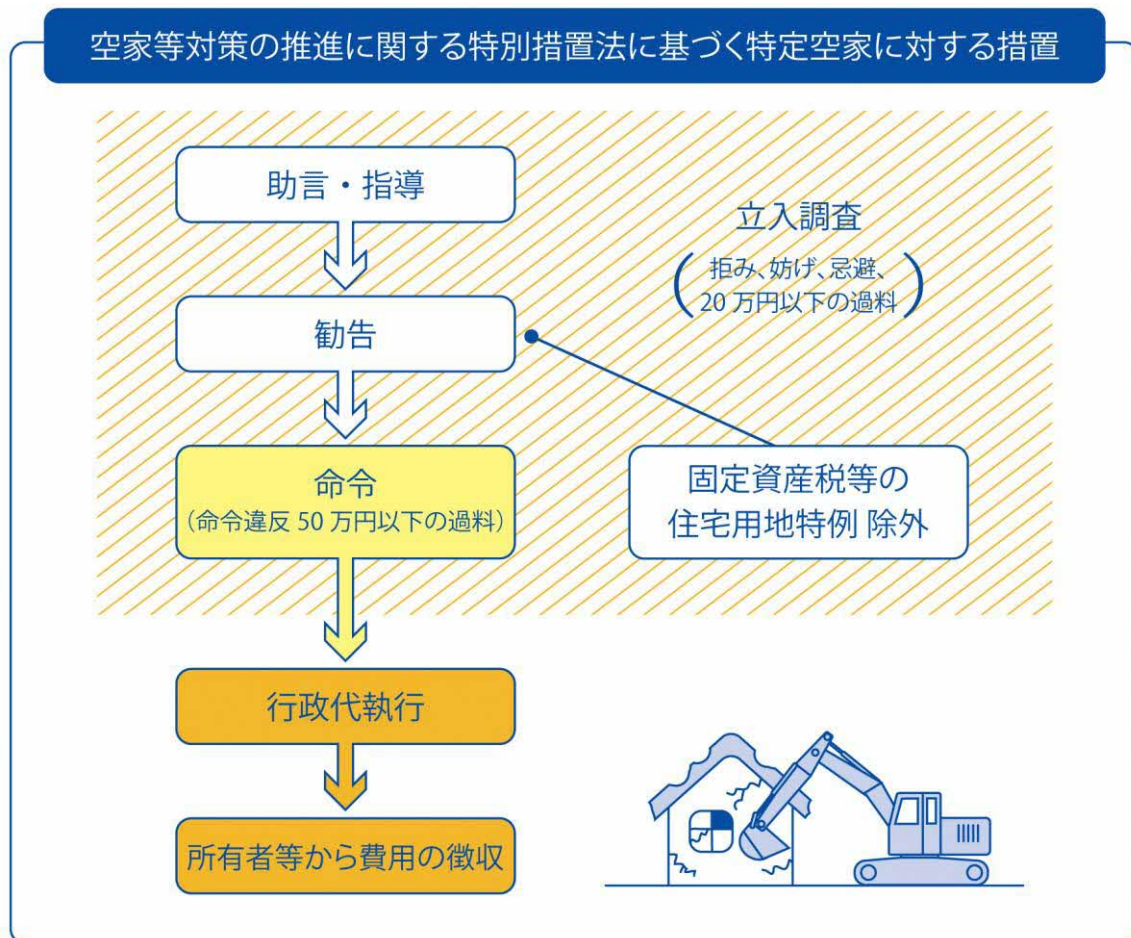
(7) 特定空家等についての命令（空家法第14条第3項）

空家法第14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ものについて、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14条第3項に基づく命令を行います。

(8) 特定空家等への行政代執行（空家法第14条第9項）

空家法第14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14条第9項に基づき行政代執行を行います。

ただし、行政代執行は、最終的な手段であり、本来は、所有者等の責務において適切に対応されるものであることから、特に周辺への影響が大きく、第三者に危害を及ぼすおそれがあるなど、緊急性が高い場合で、所有者等が命令に応じない場合等に限定して行うものとします。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】

5-7 所有者等不明物件への対応【パターン3】

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14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、財産管理人制度の活用など、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、必要に応じて美波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。

5-8 空家法以外の法律等に基づく対応【パターン3】

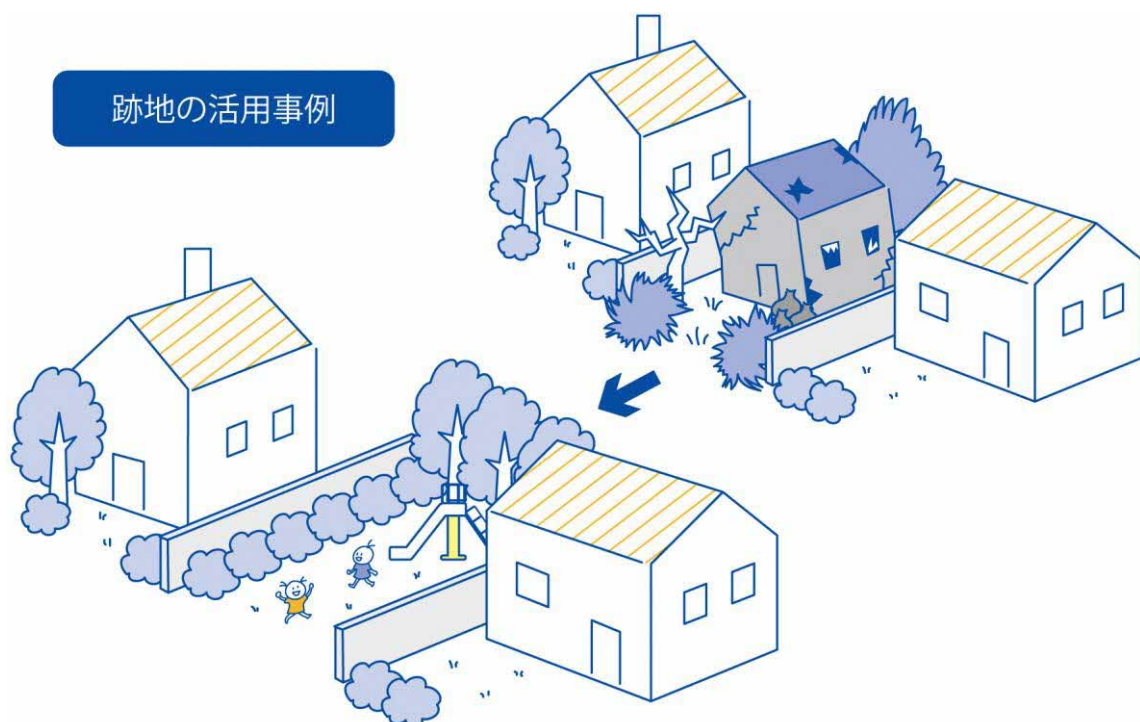
ごみ等を空家内またはその周辺に溜めこんで、悪臭や害虫、害獣等により周辺の生活環境が著しく損なわれている状況にある「ごみ屋敷」や、空家法の空家等に該当しない住宅や一部住戸に居住世帯のある長屋などで、そのまま放置すれば倒壊等の危険がある建物については、関係機関と連携しつつ建物の所有者等を調査し、指導等を行います。

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。

5-9 跡地利用を促進する対策【パターン4】

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。



第6章 空家等対策の実施体制に関する事項

6-1 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。内容によって担当課も異なることから、相談窓口を一元化する必要があります。

このことから、町民にとって分かりやすく、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」を設置しています。

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。



6-2 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、庁内の関連部署がそれぞれの役割に基づいて連携し、総合的に施策を推進し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、空家等対策を推進するためには、相談及び実施体制を充実することが必要であることから、関連部署が連携して取り組むための環境を整備します。

(令和5年3月31日現在)

担当課 (連絡先)	内容
政策推進課 (0884-77-3616)	○空家等の利活用に関すること ○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、動物など)
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)	○空家等の除却に関すること ○樹木等の繁茂に関すること(道路や隣地への越境など) ○特定空家等に対する措置に関すること ○浄化槽設置に関すること ○下水道に関すること
消防防災課 (0884-77-3619)	○火災に関すること(火災の危険性など) ○防犯に関すること(空家等への侵入など) ○住宅・建築物の耐震に関すること ○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

【表10 庁内の担当課一覧】

6-3 空家等に関する支援制度について

本町では、空家の活用や除却など目的に応じて、表11に記載の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。

(令和5年3月31日現在)

事業名称	内容
美波町老朽住宅解体費支援事業	1) 補助対象 空き家の所有者（その他空き家の所有者と同等と認める者）で、町税の滞納がない方 2) 事業内容 地域計画で明記された災害時などに倒壊の可能性が高い住宅等およびその附帯物を取り壊すことで、隣接住民の安全、避難路および避難地の確保や整備、防災広場等の空き地を確保する事業 3) 補助金額 解体費用の2/3（上限60万円）
老朽倒壊危険家屋等撤去支援事業（美波町地域づくり推進条例）	1) 補助対象 自治組織及びその連合体 2) 事業内容 地域計画で明記された災害時などに倒壊の可能性が高い住宅等およびその附帯物を取り壊すことで、隣接住民の安全、避難路および避難地の確保や整備、防災広場等の空き地を確保する事業 3) 補助金額 事業費の2/3（上限150万円）
地域づくり拠点施設等整備支援事業（美波町地域づくり推進条例）	1) 補助対象 自治組織及びその連合体 2) 事業内容 地域の自助努力による地域づくりの拠点となる施設（地域づくり拠点施設、コミュニティの醸成・地域間交流の拡大に寄与する施設、地域防災施設）を整備する事業 3) 補助金額 事業費の2/3（上限300万円）
美波町空き家再生等推進事業補助金	1) 補助対象 次の①～④に該当し、空き家等の有効活用を通して、地域の活性化を図ることを目的とし10年以上活用することを条件とし、町と協定を締結できる住民組織等の団体とする。 ①美波町内に生活または事業の本拠地を有する。 ②5人以上の構成員によって組織されていること。 ③事業計画及び事業報告書並びに予算・決算書類により示せること。 ④政治活動、宗教活動を目的としない団体であること。 2) 補助金額 町の予算の範囲内とし、対象事業費の2/3
住宅新築資金借入利子補給金（美波町定住促進対策条例）	1) 補助対象 ①住民である満20歳以上45歳未満の者が、自己が居住するため、資金の融資（住宅ローン）を受けて、住宅を新築又は増改築した場合。 ②自己が居住するため、資金の融資（住宅ローン）を受けて、住宅を建築又は増改築した満20歳以上45歳未満の者で、1年以内に転入者となった場合。 2) 補助金額 支払利子額の1/2で、上限10万円（10年間で限度に支給） ※毎年1月1日～12月31日までの間に支払った利子が対象 ※定住支援補助金と重複受給はできません。

【表11 空家等に関する支援制度】

第6章 空家等対策の実施体制に関する事項

(令和5年3月31日現在)

事業名称	内容
定住促進補助金 (美波町定住促進対策条例)	<p>1) 補助対象 次の①～③のいずれかに該当し、5年以上活用又は居住することを条件として、町と協定を締結した場合とする。</p> <p>①自治組織又は団体が、計画的、持続的に所有者から家屋を借り受け、新たに借家として提供するための増改築を行う場合。</p> <p>②新たに住民となることを希望する者又は住民が、所有者から家屋を借り受けて、居住するために増改築を行う場合。</p> <p>③新たに住民となることを希望する者又は住民が、居住を目的として家屋を購入し、増改築を行う場合。</p> <p>2) 補助要件</p> <p>①65歳未満の新たに住民となることを希望する者又は45歳未満の住民とする。</p> <p>②新たに住民となることを希望する者又は住民で税の滞納等がないこと。</p> <p>③国、県又は町が実施する他の同様の補助金等の交付を重複して受けていないこと。</p> <p>④原則として、対象補助事業後において居住地の町内会に加入していること。</p> <p>⑤売買を目的としていないこと。</p> <p>3) 補助金額 事業費の2/3 (上限200万円)</p>
美波町小規模事業 起業支援補助金	<p>1) 事業内容 地域の需要や雇用を支える事業を起業しようとする小規模事業者及び新分野等に進出する第二創業等及び「継業」(事業の経営基盤を第三者が引き継ぐこと)を考えている小規模事業者を支援する。</p> <p>2) 補助対象</p> <p>①町内に店舗又は事業所を置いている法人又は個人で代表者が65歳未満の者。</p> <p>②対象業種は下記のとおり。 (農業、林業、漁業、水産養殖業、製造業、情報通信業、運輸業、卸売・小売業、不動産業、飲食店・宿泊業、複合サービス業、サービス業※上記の対象業種すべてに条件あり)</p> <p>③対象経費は下記のとおり。 (人件費、旅費、機械等設置費、原材料費、展示会出展費、委託費、広報費、家賃、通信運搬費)</p> <p>④対象となる従業員規模</p> <p>(1) 商業、サービス業：1人以上、10人以下</p> <p>(2) 製造業、その他の業種：1人以上、20人以下</p> <p>(3) 協同組合が主体となる事業では、3名以上による事業体が形成されること。</p> <p>3) 補助金額 対象経費の1/3～2/3 (上限100万円、下限30万円)</p>
美波町浄化槽設置整備事業費 補助金	<p>1) 補助対象 美波町全域(公共下水道認可区域及び漁業集落排水整備、採択区域を除く。)において、浄化槽を設置しようとする者</p> <p>2) 事業内容 浄化槽を設置する者に対し、美波町が設置に要する費用を助成</p> <p>3) 補助金額</p> <p>浄化槽設置整備事業(転換補助)の場合 (人槽区分 / 補助金額)</p> <p>5人槽 / 332,000円</p> <p>7人槽 / 414,000円</p> <p>10人槽 / 548,000円</p> <p>浄化槽設置整備事業(新設補助)の場合 (人槽区分 / 補助金額)</p> <p>5人槽 / 168,000円</p> <p>7人槽 / 207,000円</p> <p>10人槽 / 276,000円</p>

【表11 空家等に関する支援制度】

6-4 町民、関係機関との連携

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ることから、専門団体の意見を聞きながら対策にあたっての検討を進め、対策の実効性を担保するために、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とっていきます。



6-5 美波町空家等対策協議会

空家等対策計画の作成及び変更並びに実施等に関する協議を行うため、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。

また、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関する協議を行います。

協議会の委員は、表12に記載のとおり、町長のほか、自治会、法務、建築、不動産等の有識者です。地域住民、有識者の助言・協力のもと計画策定を行うことで、地域のニーズに応じた対策を検討することができ、より専門性や公平性を高め、効果のある対策計画を策定及び実施することができます。

■空家法第7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。

美波町空家等対策協議会委員名簿

(敬称略)

(令和5年3月31日現在)

役職	氏名	所属
会長	影治 信良	美波町長
委員	磯野 晴幸	美波町副町長
委員	遊亀 房男	美波町町内会連合会 会長
委員	酒井 勝利	美波町自主防災会 会長
委員	瀬戸 興宣	美波町民生児童委員 会長
委員	山下 公一	徳島地方法務局 阿南支局長
委員	田代 彰輝	徳島県牟岐警察署 地域交通課長
委員	朝田 啓祐	美波町顧問弁護士
委員	寺内 功	日和佐不動産株式会社 取締役徳島店長
委員	中山 茂	公益社団法人徳島県建築士会 監事
委員	吉田 基晴	株式会社あわえ 代表取締役
オブザーバー	中東 覚	NPO法人日和佐まちおこし隊 理事長
オブザーバー	網干 和義	美波町観光協会 会長
オブザーバー	小林 陽子	美波町移住アドバイザー
オブザーバー	曾我部 昌史	神奈川大学工学部 教授
オブザーバー	塚本 章宏	徳島大学大学院社会産業理工学研究部 准教授
オブザーバー	徳島県担当職員	徳島県県土整備部住宅課

【表12 協議会の構成委員】

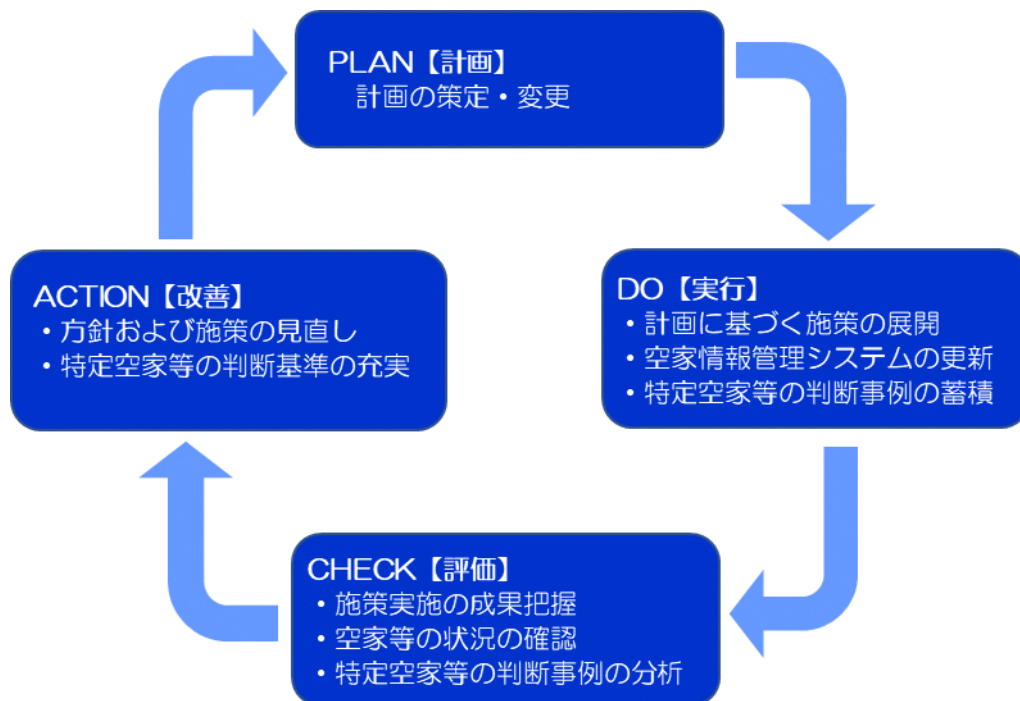
第7章 計画の評価と見直し

7-1 計画の評価と見直し

本計画に基づく取組みを進めつつ、施策の実施上の課題や運用上の課題、成果などを勘案しながら、必要に応じて適宜見直しを行います。

また、空家等の状況を適宜把握するため、空家情報の管理システムにおけるデータを逐次更新していきます。

なお、特定空家等の判断基準についても個別の判断事例の積み重ねを踏まえて充実していくものとします。



【図11 PDCAサイクル】