第２次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

■計画期間

令和５年度～令和９年度までの５年間

■計画の対象地域

美波町全域

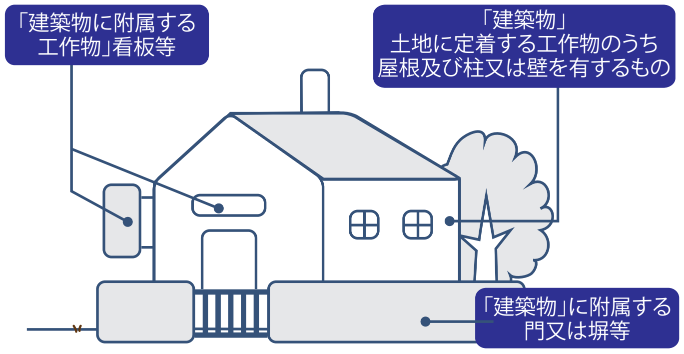
■対象とする空家等

○空家法第２条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）及びその跡地（空き地）

○利用されなくなった町有施設

○空家法で規定する「空家等」に該当しない住宅

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。



計画の対象となる空家等

２．美波町の空家等を取り巻く現状

■人口減少と高齢化

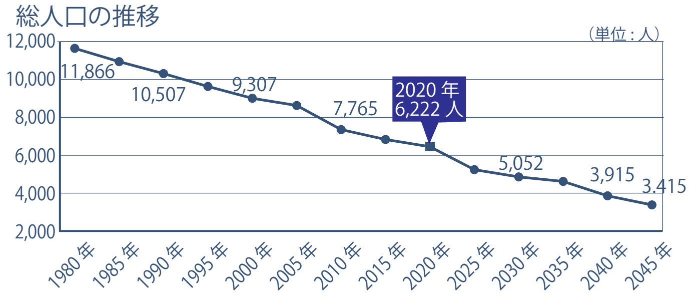
本町の人口は、1980（昭和 55）年の 11,866 人から継続して減少傾向にあり、2020（令和 2）年には 6,222 人と 40 年間で 5,644 人減少しています。また、社人研の人口の将来推計では、今後も減少に歯止めがきかないとされています。

年少人口（0 歳～ 14 歳）と生産年齢人口（15 歳～ 64 歳）は 1980 年以降減少が続き、老年人口（65 歳～）は、1985 年に年少人口を、2020 年には生産年齢人口を上回っています。

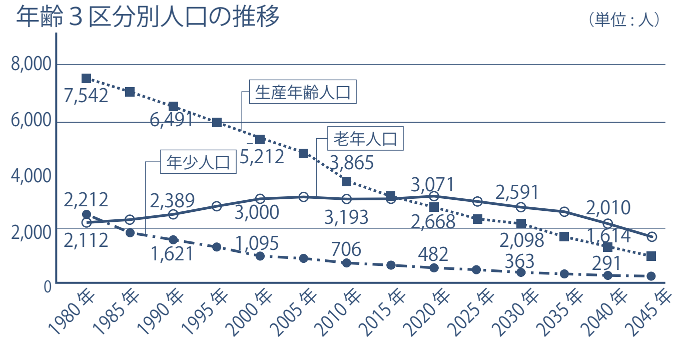
人口の自然増減については、1994 年以降自然減が続き、社会増減については、2004 年頃から社会減が続いています。

若年層の人口流出を抑制するため、ＵＩＪターンの促進や就労の場の確保、安心して家庭を築き、子育てできるための支援の充実、ワーク・ライフ・バランスの確保された就労環境の整備など、総合的な支援が必要となっています。

総人口の推移



年齢３区分別人口の推移



■空家等の現状

令和 3 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 713 件、そのうち、利活用可能なものが 577 件（80.9%）、除却等の対応を検討すべきものが 136 件（19.1%）でした。平成 28 年度の前回調査の結果と比べ、それぞれ 174 件、122 件、52 件増加しています。

今回調査で新たに空家と判定されたのは全体の約 4 割の 287 件で、その約半数が活用可能な A ランクとなっています。

前回調査の空家（539 件）のうち 113 件が、利活用や除却により「対象外」となっています。状態の悪い D ランクで対象外となったのは 9 件と少なく、除却があまり進んでいない状態です。また、A ランクで対象外となった空家等の割合は少ないことから、状態の良い空家等が放置されていることが分かります。

地区別では「沿岸部等」が 470 件で総数の 7 割弱を占め、前回調査から 106 件増加しています。D ランクについても沿岸部等が 82 件と最も多く、前回調査から大幅に増加しています。

前回調査からの空家の増加率が最も高いのは「山間部」で約 7 割弱の増となっています。

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 割程度となっており、市街地ほど利活用や除却が進んでいることが明らかになりました。

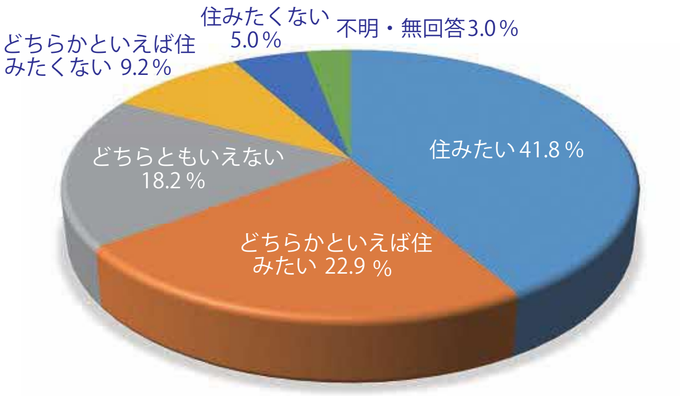
■空家等対策の実績

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。

■町民の定住意向

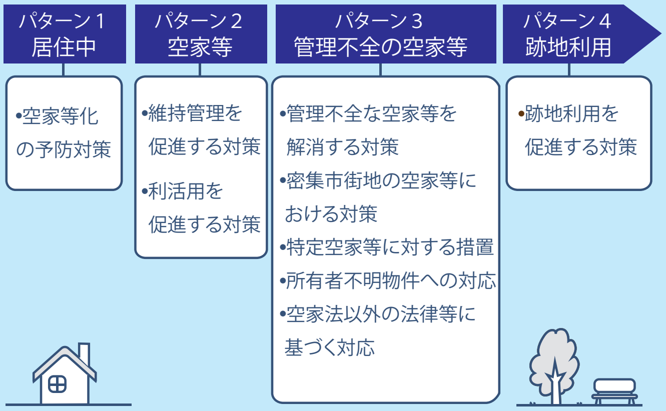
令和 4 年度に行った住民アンケートによると、「住みたい」と「どちらかといえば住みたい」の合計が 65%と、平成 27 年度の調査結果の 72%よりは低くなっているものの、定住志向は比較的高くなっています。



3．空家等対策の基本方針

空家等の問題には、老朽化した空家等が倒壊することによって災害時の避難に支障を来すなど防災面の課題、活用可能な状態にもかかわらず利活用されていない空家等が増加することによる地域活力の低下など、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、空家等対策の基本的方針は、空家等の状態により「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 つのパターンに分け、それらのパターンに応じて、総合的な対策を行います。



4．空家等対策の取組み

パターン1

■空家等化の予防対策

町民意識の向上

・所有者等に対する、空家等への問題意識の啓発による空家等の発生抑制
・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
・多岐にわたる空家等に関する問題が相談しやすい環境を整備し、空家等化の予防につなげる

利活用可能な空家等のマッチング支援

・所有者等に売却や賃貸などの提供希望がある場合、居住希望者や地域のための公共公益的な活用を希望する事業者・団体等とのマッチングを支援

パターン2

■空家等に関する情報の収集、管理と活用

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や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（基本方針：総合戦略の施策実現のための有効活用）

総合戦略の基本目標

2020 年に策定した第 2 期総合戦略では～共創によるまちづくり～を理念に 4 つの基本目標を掲げています。

1　みなみへの人の流れづくり　　2　みなみの資源を活かした仕事づくり

3　みなみの子育て環境づくり　　4　みなみの人がつくる、個性 ある住みよい地域づくり

地域類型ごとの空家等の活用方針

日和佐市街地

○門前町ではサテライトオフィスやカフェなど空家を活用が進んでいるが、門前町の再生のため更なる空家活用を促進

○日和佐浦では谷屋を契機としたに歴史的な町並みを活かした地域再生をはかるため空家活用を促進

○住宅密集地区には空地や避難路の確保が必要であり、町並みの連続性に配慮しつつ、老朽化が著しい空家は引き続き除却を促進

沿岸部等

○総合戦略で定める集落再生を視野に入れ、空家等の活用による持続可能な集落の再生の推進

○住宅密集地区には空地や避難路の確保が必要であり、町並みの連続性に配慮しつつ、老朽化が著しい空家は引き続き除却を促進

山間部

○沿岸部等と同様、空き家活用による持続可能な集落再生を促進

○沿岸部の高台移転による事前復興の受入や、被災時の仮設住宅としての空家等活用について引き続き、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促進

空家等の活用方法

地域類型ごとの活用方針をもとに、専用住宅や店舗併用住宅、公共施設など空家等の建物特性を生かしながら、美波町総合戦略に定められた具体的な政策を実現するために必要な施設用途を検討し、空家の活用を進めていきます。

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

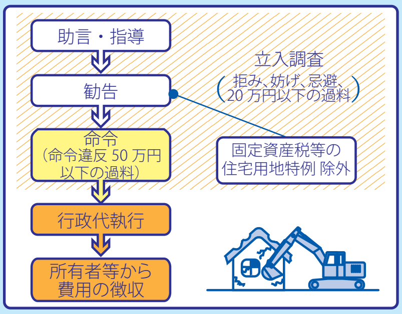
○周辺への悪影響が著しい場合は、早急な解消のために必要な措置の実施

○悪影響が拡大前に情報が入手できるよう、相談しやすい環境整備

特定空家等に対する措置

○特定空家等については空家法を効果的に活用することで、所有者等の特定を迅速化し、所有者等による主体的な問題解決を前提としながら、空家法に基づく段階的な指導等の実施

○特定空家等の判断については P.4 参照



除却を促進する対策

○利活用困難な空家等は除却を促し、避難ルートの確保と空家問題の解消

○除却後の跡地利用の促進

所有者等不明物件への対応

○所有者等の確知ができない場合、略式代執行、財産管理人制度などの対応を検討

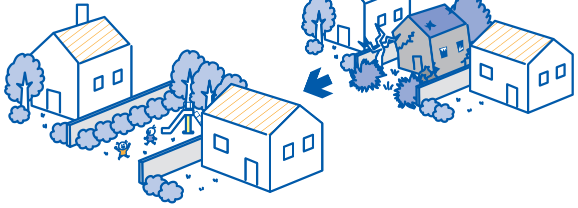
○対応にあたっては、必要に応じて上板町空家等対策協議会の意見を聴取

パターン4

■跡地利用を促進する対策

建物の除却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、住宅密集地域の狭あい道路や駐車場・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

跡地の活用事例



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。

■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。

庁内担当課一覧　　令和 5 年 3 月 31 日現在

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（道路や隣地の越境等） 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

■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

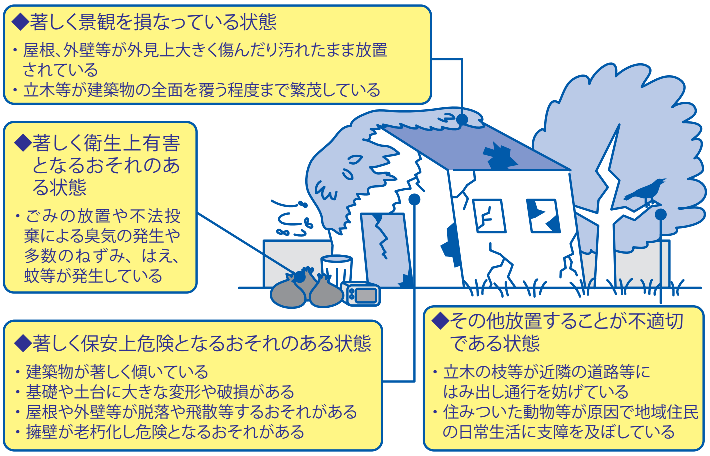
空家等の対策には、維持管理、相続、空家等の利活用の可能性や特定空家等の判断、中古住宅の流通、リフォームなど、幅広い視点が必要となります。専門的な見地で検討を進め、対策を確かなものにするため、関係団体との積極的な連携を図っていきます。また、町民や関係機関と連携し、民間等のノウハウを活用することでより有効な対策を進めます。

■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。

■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。



令和 5 年 3 月　美波町建設課
〒779-2395 徳島県海部郡美波町奥河内字本村 18-1　TEL : 0884-77-3618