

度会町空家等対策計画

平成 31 年 3 月策定
(令和 8 年 3 月改訂)

度会町

目 次

第1章 計画の概要	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	4
(1) 法的な位置づけ	4
(2) 上位・関連計画等の位置づけ	5
3. 計画の対象	7
(1) 計画の対象となる空家等	7
(2) 計画の対象となる区域	7
4. 計画の期間	8
第2章 空き家の現状と課題	9
1. 人口・世帯の推移	9
(1) 人口の推移	9
(2) 世帯数の推移	10
(3) 高齢者世帯の推移	11
2. 空き家の状況	12
(1) 空き家実態調査	12
(2) 空き家所有者等のアンケート調査	17
3. 空き家の課題	28
第3章 空き家対策に関する基本方針	31
第4章 空き家に関する対策	32
1. 空き家の発生抑制に向けた対策	32
2. 空き家に関する相談等への対応	33
3. 空き家の適切な管理の促進	34
4. 空き家の活用の促進	36
5. 特定空家等への対応	38
第5章 計画の推進に向けて	40
1. 空き家対策の推進体制	40
2. 計画の見直し	41

第1章 計画の概要

1. 計画の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化の進行、核家族化や高齢者のみの世帯の増加等により、全国的に空き家が増加する傾向にあり、今後もその傾向が続くことが予測されます。また、適切に管理されない空き家の増加により、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。これは本町においても同様の傾向にあります。

このような背景のなか、地域住民の生命、身体、財産を保護するため、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）が公布されました。

空家特措法においては、空き家の所有者又は管理者が、空き家の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空き家の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空き家に関する対策の実施主体であると位置づけられています。また、空家特措法第7条において、「市町村は、その区域内で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、基本指針に則して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。」と規定されています。

これに伴い本町では、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある、適切に管理が行われていない空き家の適切な管理、除却等、及び空き家の活用の促進を図ることにより、良好な生活環境を維持し、安心・安全なまちづくりを実現することを目的に平成31年3月「度会町空家等対策計画（令和元年度（2019年度）～令和7年度（2025年度））」を策定し、空き家への対策に取り組んできました。

今後もさらなる空き家の増加が見込まれる中、空き家をもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から空き家の適切な管理を確保する等総合的な対策強化を図るため、令和5年6月14日に「空家特措法の一部を改正する法律」が公布されました。

本町においても、増加する空き家とそれに対応する国の動向をふまえ、総合的な空き家対策を引き続き推進していくために、令和8年度（2026年度）を初年度とする「度会町空家等対策計画（改訂版）」を策定します。

空き家と空家等の表記について

本計画では、特定空家等、管理不全空家等といった空家特措法で定められた名称等については「空家等」と記載し、それ以外は「空き家」として記載します。

<空家特措法>

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）の概要

背景

公布日：平成26年11月27日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

定義

- 「空家等」とは、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。（2条1項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ 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空家等をいう。（2条2項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

出典：国土交通省ホームページ

<空家特措法の一部を改正する法律>

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例)中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
- ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①**特定空家*化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた管理不全空家

②**所有者把握の円滑化**

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①**状態の把握**

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②**代執行の円滑化**

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

③**財産管理人*による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

出典: 国土交通省ホームページ

2. 計画の位置づけ

(1) 法的な位置づけ

本計画は、空家特措法第7条の規定に基づく空家等対策計画で、空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために、平成27年2月に国から示された「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」に則して定めます。

空家特措法により、「空家等対策計画」において定める事項（空家特措法第7条）

- ・空家等に関する対策の対象とする「**地区**」及び「**空家等の種類**」
- ・空家等に関する対策の「**基本的な方針**」
- ・「**計画期間**」
- ・「**空家等の調査**」
- ・所有者等による「**空家等の適切な管理の促進**」
- ・「**空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進**」
- ・「**特定空家等に対する措置、対処**」
- ・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「**対策の実施体制**」
- ・その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(2) 上位・関連計画等の位置づけ

本計画は、「第7次度会町総合計画（後期基本計画）」、「第3期度会町まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の上位計画を踏まえ、「度会町地域防災計画」等の関連計画等との連携、整合を図りながら策定するものです。



図 1-1 上位関連計画との関係

上位・関連計画の「空き家」に関する施策等の主な記載内容について

◆ 第7次度会町総合計画（後期基本計画） 令和8年3月

◇基本目標3：安心して暮らせる、安全と憩いの住環境づくりの推進

○土地利用の推進と住環境の整備

- ・空き家バンクや解体補助制度を活用し、放置空き家の抑制と利活用を推進して、生活環境の悪化防止と定住促進を図ります。

◇基本目標4：地域の文化と産業を活かすにぎわいづくりの推進

○移住・定住の促進

- ・空き家バンクの登録件数を増やすため、協力隊や地域住民と連携して周知活動を進め、移住希望者に対応できる体制を整備します。
- ・賃貸での登録や店舗としての活用など、多様なニーズに応えられるよう空き家の有効活用を一層推進する支援を検討します。

◆ 第3期度会町まち・ひと・しごと創生総合戦略 令和8年3月

◇重点プロジェクト2：みらいのわたらいファンをつかむまちづくり

○4-6 移住・定住の促進

- ・空き家バンクの登録件数を増やすため、協力隊や地域住民と連携して周知活動を進め、移住希望者に対応できる体制を整備します。
- ・賃貸での登録や店舗としての活用など、多様なニーズに応えられるよう空き家の有効活用を一層推進する支援を検討します。

◆ 度会町地域防災計画 風水害対策編・震災対策編

◇応急仮設住宅供給体制の整備

- ・災害に対する安全性に配慮しつつ、応急仮設住宅の建設可能用地を把握するなど、応急仮設住宅の供給体制を整備する。
- また、被災者用の住居として利用可能な公営住宅や空き家等の把握に努め、災害時に迅速に対応できるよう体制を整備する。

◆ 度会町建築物耐震改修促進計画（第三次計画） 令和8年3月

◇住宅・建築物の耐震化のための施策

○まちづくりにおける建築物の耐震化対策

空き家対策

- ・所有者に管理の徹底を促すとともに、補強による耐震性の確保もしくは除却支援等により、まちの安全性を確保します。

3. 計画の対象

(1) 計画の対象となる空家等

本計画で対象とする空家等は、空家特措法第2条第1項の「空家等」とし、同条第2項の「特定空家等」及び同法第13条第1項の「管理不全空家等」が含まれます。

<空家等とは（法第2条第1項）>

この法律において「空家等」とは、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。

<特定空家等とは（法第2条第2項）>

この法律において「特定空家等」とは、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。

<管理不全空家等とは（法第13条第1項）>

この法律において「管理不全空家等」とは、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれの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（国土交通省及び総務省の見解）

- 「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て建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。

（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）

- 「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き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれ得ることとなる。

（「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」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾））

(2) 計画の対象となる区域

本計画の対象となる区域は、町全域とします。

4. 計画の期間

本計画の計画期間は、令和8年度（2026年度）から令和17年度（2035年度）の10年間とします。

計画期間中に必要がある場合は、空き家の実態を把握するための調査や施策の進捗についての評価を実施し、必要に応じて計画の見直しを行います。また社会情勢の変化や法改正により本計画に齟齬が生じた時は、計画の見直しを行います。

計画期間 令和8年度（2026年度）～令和17年度（2035年度） 10年間
--

第2章 空き家の現状と課題

1. 人口・世帯の推移

(1) 人口の推移

本町の人口の推移を国勢調査で見ると、平成12年以降減少傾向にあり、平成12年に9,218人であった人口が令和2年には7,847人となっています。

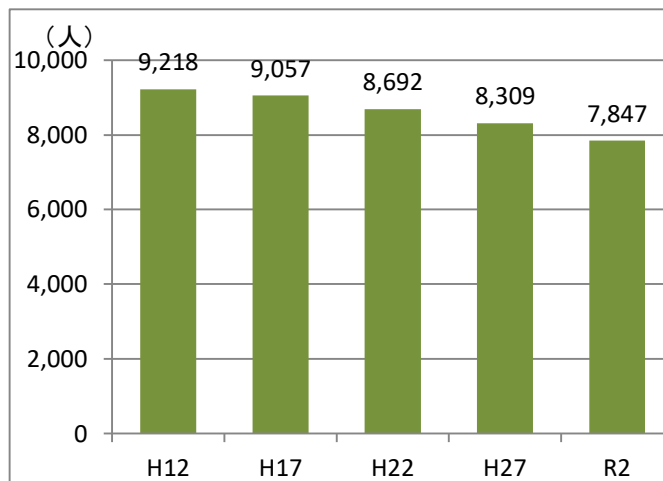


図2-1 人口の推移 (資料：国勢調査)

本町の年齢3区分別人口の推移を見ると、生産年齢人口(15～64歳)及び年少人口(0～14歳)は減少しており、老年人口(65歳以上)は増加しています。また、その割合に関しても生産年齢及び年少人口の割合が減少しています。それにともない老年人口の割合は増加し、平成12年に22.2%であったものが令和2年には36.2%になり、20年間で14.0ポイント増加しています。

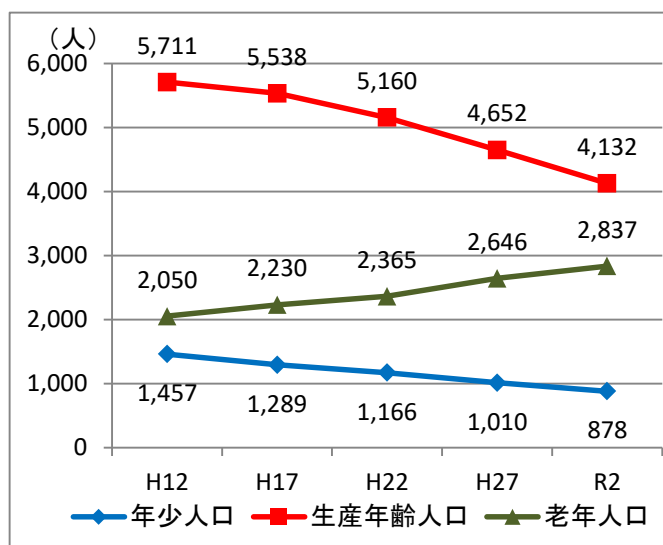


図2-2 年齢3区分別人口の推移 (資料：国勢調査)

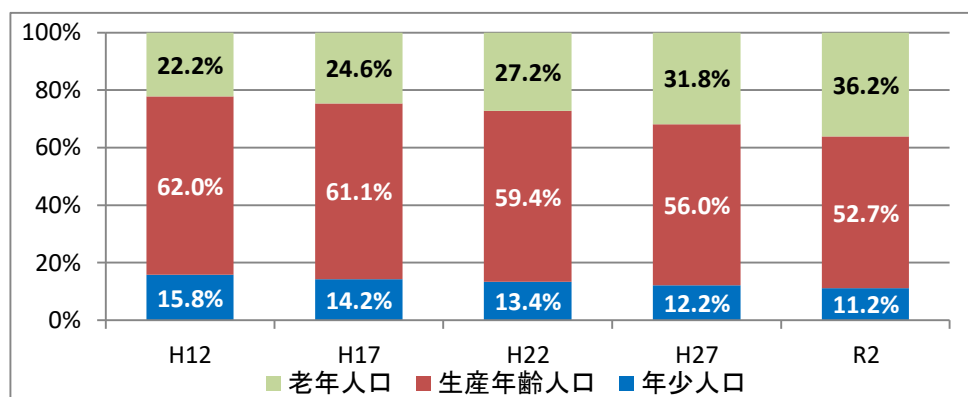


図2-3 年齢3区分別人口割合の推移 (資料：国勢調査)

(2) 世帯数の推移

本町の世帯数の推移を国勢調査で見ると常に増加していますが、平成12年以降は人口が減少しており、世帯当たり人員も減少が続いています。また世帯数の増加率をみると、平成12年から平成27年の間では減少していますが、令和2年においては増加に転じています。

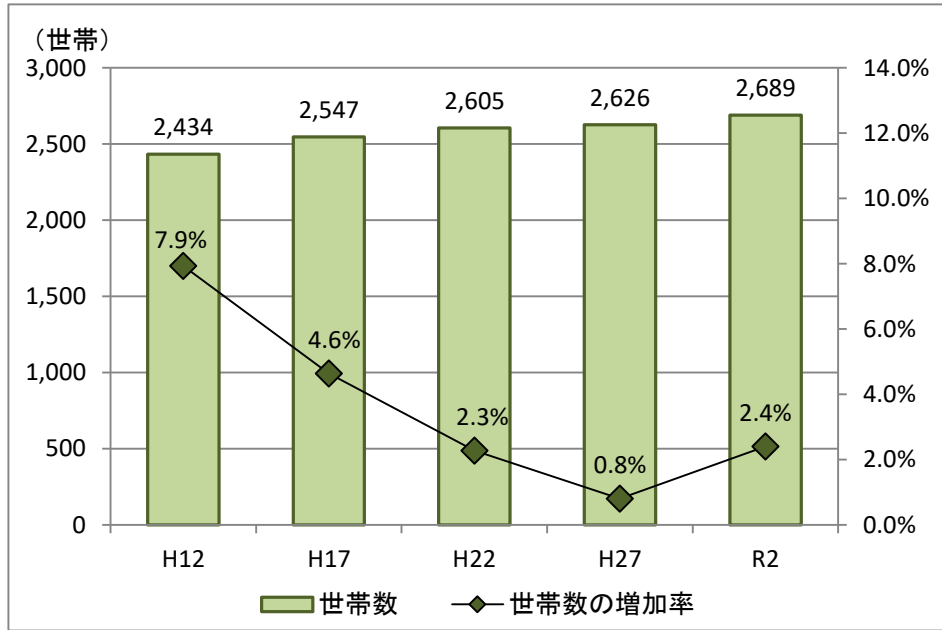


図 2-4 世帯数の推移 (資料：国勢調査)

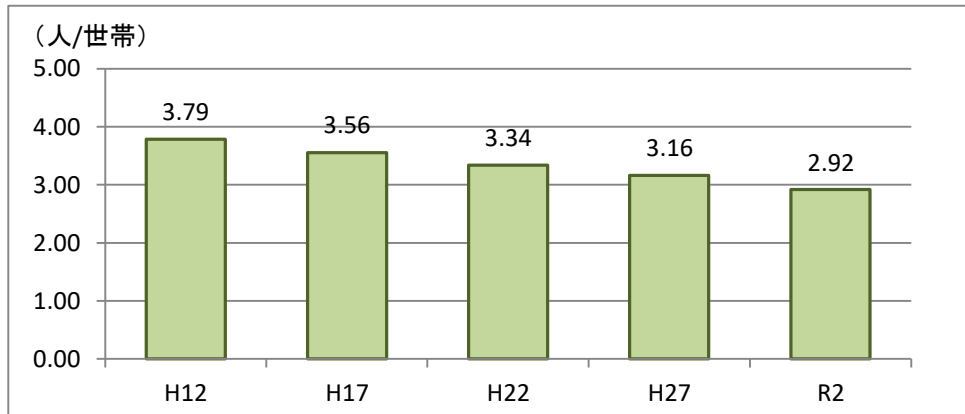


図 2-5 世帯当たり人員の推移 (資料：国勢調査)

(3) 高齢者世帯の推移

令和2年の国勢調査において、65歳以上の高齢単身世帯は283世帯で、高齢夫婦世帯（夫65歳以上妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯）は433世帯となっており、いずれも増加傾向にあります。

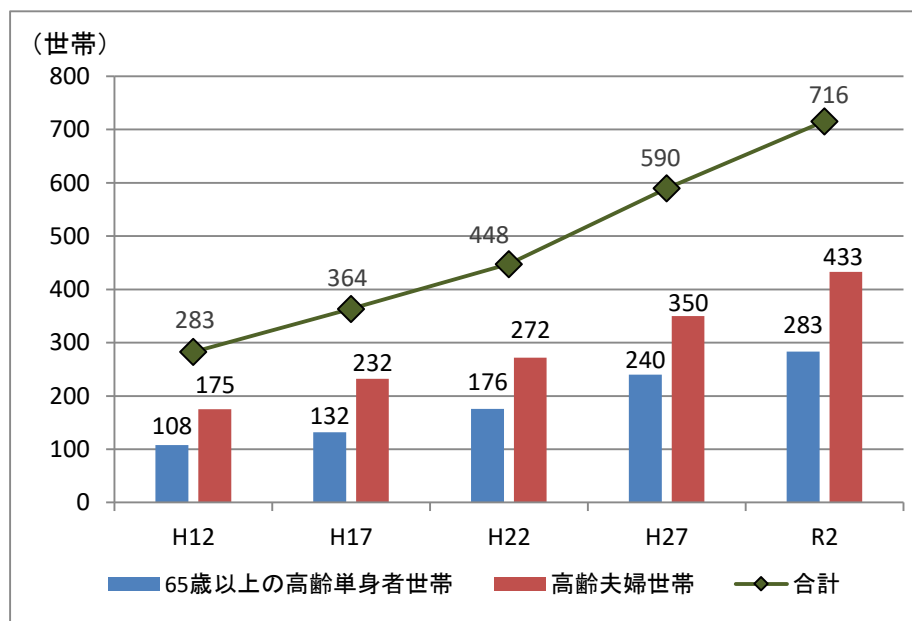


図 2-6 高齢者世帯の推移（資料：国勢調査）

2. 空き家の状況

(1) 空き家実態調査

1) 調査の概要

空き家実態調査は、町内における空き家の実態を把握し、今後の空き家対策において活用するための基礎資料を作成することを目的として実施しました。

今回の調査では、最新の空き家の実態を把握するため、前回調査時（平成30年度）に判明した空き家や、空き家の可能性のある建物の抽出を行い、現地調査及び所有者等の意識調査を実施しました。

① 調査の期間

- ・令和7年度

② 調査の対象範囲

調査の対象範囲は、本町の平地部としました。

また調査の対象となる建物は居宅等とし、以下の建物は調査の対象外としました。

- ・居住者又は管理者がいる敷地内の建物
- ・マンション、アパート等の共同住宅で、1住戸でも利用実態のある建物
- ・貸家

③ 調査の方法

調査は、机上調査により空き家の可能性のある建物を抽出し、その建物について現地調査を行いました。また、空き家又は空き家の可能性がある建物の所有者等へのアンケート調査を行いました。

○机上調査

机上調査は、前回調査時（平成30年度）に判明した空き家と、水道栓の状況調査（「閉栓」「廃止」「撤去」の抽出）による抽出結果及び庁内情報による抽出結果を対象に行いました。

○現地調査

現地調査は、机上調査により抽出された建物について、郵便受け、電気メーター、ガスメーター、門扉や玄関等の状況から居住形跡を調査し、「居住中」、「空き家」及び「不明」の判断をしました。また、「空き家」及び「不明」と判断された建物は、屋根や外壁等の建物の危険度、アンテナ等の建物に付属するものの状態、庭木やゴミ等の敷地の状態及び害虫等の衛生状態等の状況を調査しました。

○アンケート調査

現地調査で「空き家」及び「不明」と判断した建物及び同一敷地内（現地での判断）の建物について、その所有者等とみなされる、建物の固定資産税の納税義務者もしくは納税管理人の方を対象にアンケート調査を行いました。所有者等に対してアンケート調査票を郵送し、建物の利用状況や空き家の管理状況及び将来の活用等に関する意向等を調査しました。

その結果、現地調査において「空き家」「不明」とみなした建物について、居住やその他の利用がなされていると回答があった建物は空き家ではないと区分しました。また、回答が得られなかった建物は、「未確定空き家」と区分しました。

2) 調査の結果

① 空き家の総数

現地調査により空き家と思われる空き家候補は 228 件ありました。その内アンケート調査において所有者等の意向により利用していないことが確認できた「空き家」は 50 件あり、所有者等からの利用状況の確認ができなかった「未確定空き家」は 141 件ありました。「空き家」と「未確定空き家」を合わせると 191 件となっています。

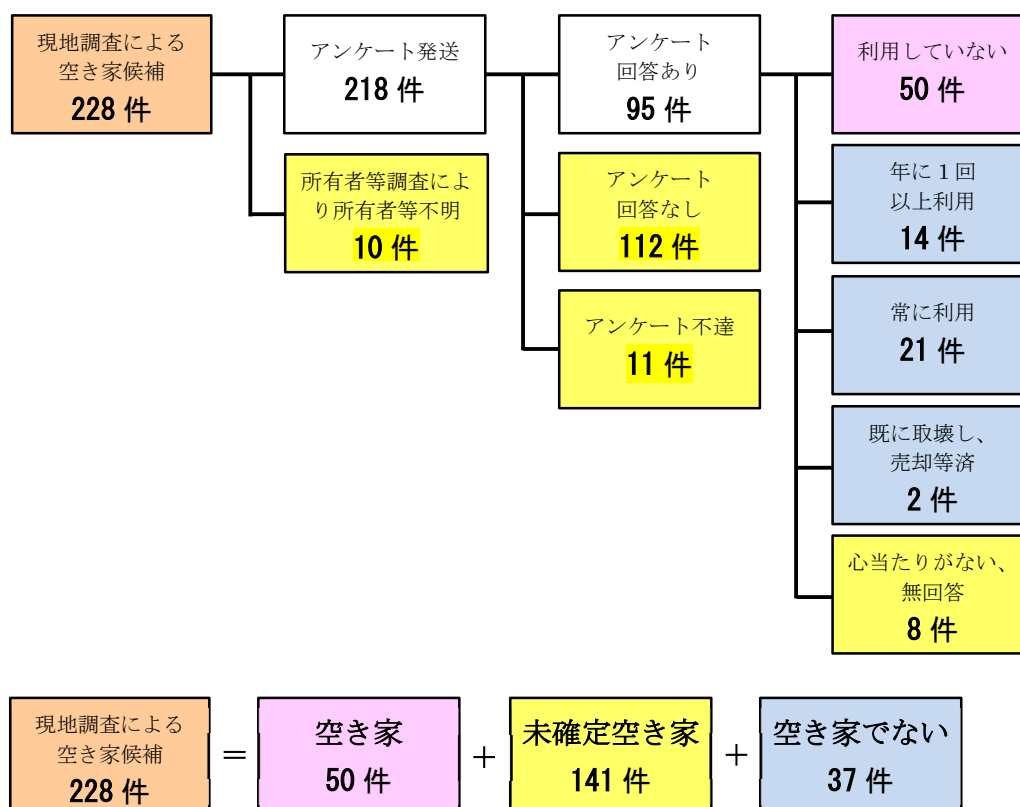


図 2-7 空き家及び未確定空き家の件数

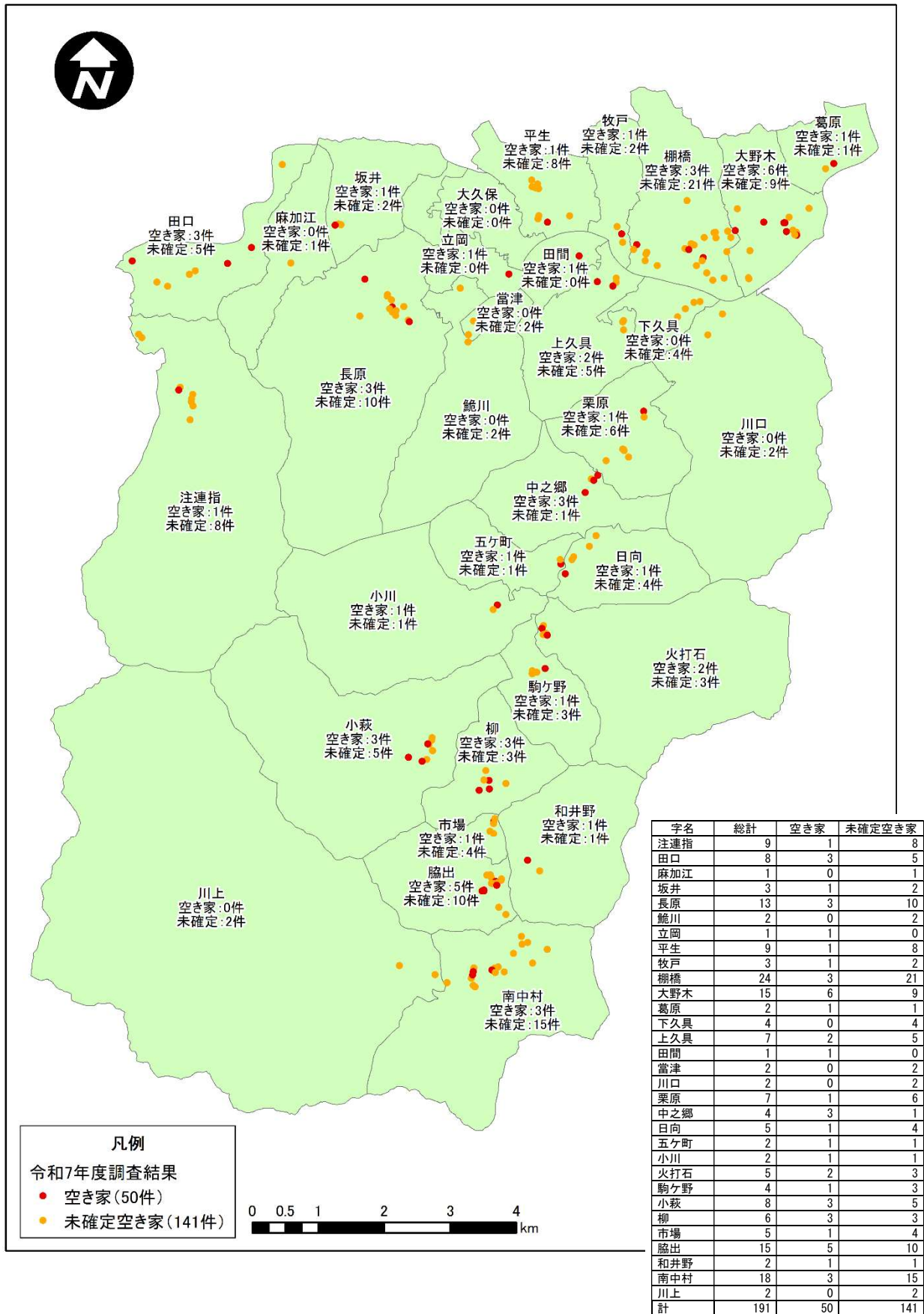


図 2-8 空き家及び未確定空き家の分布

② 管理状況

現地調査の結果をもとに管理状況の評価した結果※、建物等の状況に大きな問題があるCランクが18件、問題があるBランクが100件ありました。CランクとBランクを合わせると118件で、全体の61.8%はなんらかの問題がある空き家です。

表 2-2 管理状況ランク

ランク		件数	割合
Aランク	建物等の状況に問題がない	73件	38.2%
Bランク	建物等の状況に問題がある	100件	52.4%
Cランク	建物等の状況に大きな問題がある	18件	9.4%
合計		191件	

※管理状況評価基準

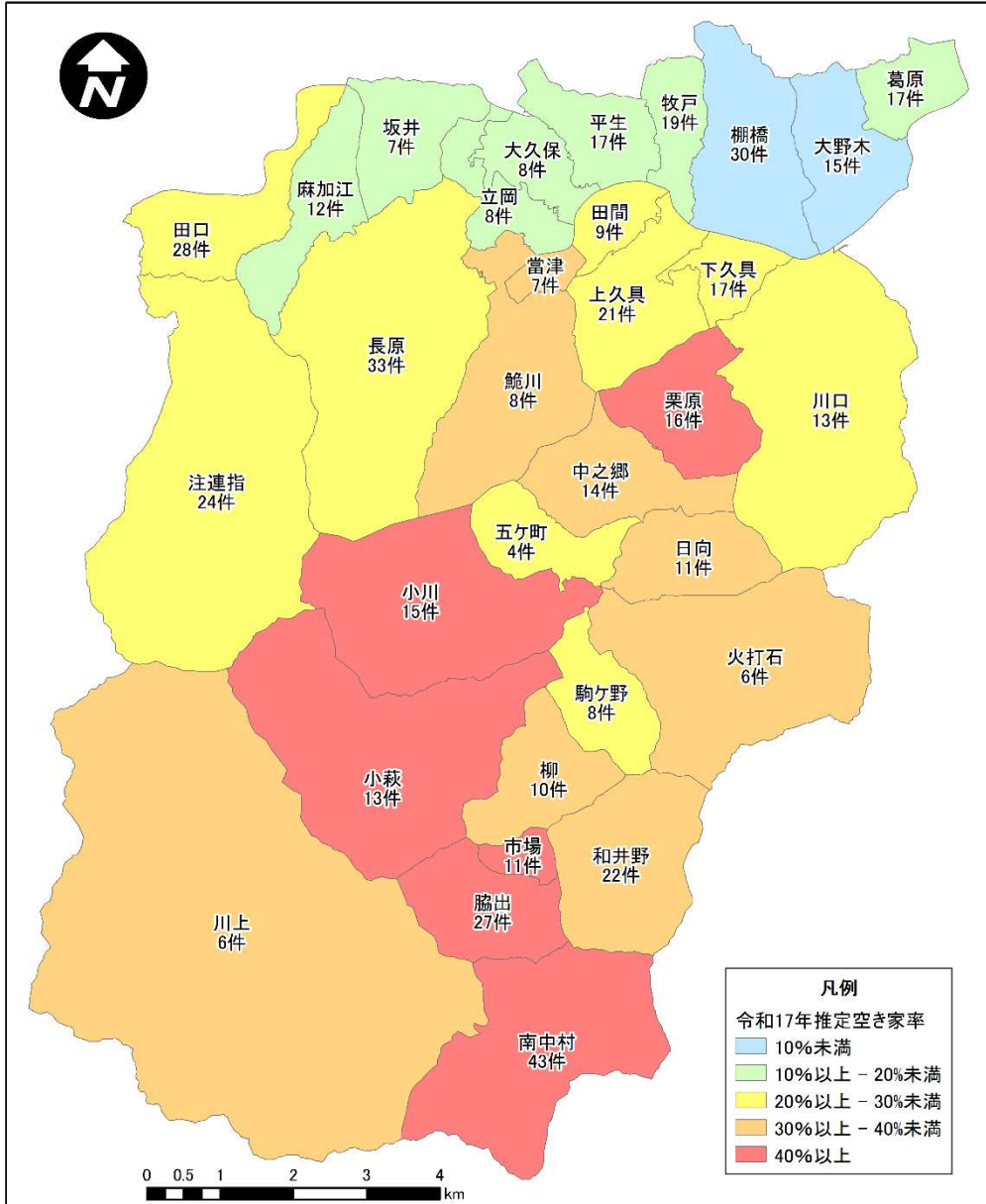
ランク	基準
Aランク	建物等に損傷がなく、管理状況も問題ないもの
Bランク	建物の傾きあり、外壁の剥離・破損、ゴミ・雑品に関して清掃等がなされておらず散乱・山積等の、建物等の損傷状況や管理状況に関して問題があると確認された調査項目が1つ以上あるもの
Cランク	建物が倒壊の恐れがあるほどの著しい傾きあり、外壁の著しく剥離、破損、ゴミ・雑品に関して著しく散乱・山積等の、建物等の損傷状況や管理状況に関して大きな問題があると確認された項目が1つ以上あるもの

参考：令和17年（2035年）の空き家予測

◆町全体の空き家率

令和7年（2025年）：5.7%※ ⇒ 令和17年（2035年）：18.0%

※令和7年（2025年）9月末の世帯数（3,147世帯）と令和7年度の調査結果（「空き家」及び「未確定空き家」）の合計に対する「空き家」及び「未確定空き家」の割合



・令和17年（2035年）推定空き家数：（令和7年（2025年）度「空き家」＋「未確定空き家」）＋（令和8～17年の空き家増加数※）（図内の地区名下に表示）

・令和17年（2035年）推定空家率：（令和17年（2035年）推定空き家数）／（令和17年（2035年）推定世帯数※）

※国土交通省 国土技術政策総合研究所が公開している「将来人口・世帯予測ツール」に令和2年（2020年）国勢調査の結果を反映して算出。

(2) 空き家所有者等のアンケート調査

1) 調査の概要

- ・調査方法：郵送配布・郵送回収
- ・調査期間：令和7年10月2日発送 10月17日投函締め切り
- ・郵送数：206人 ※21件の空き家候補に所有者等が複数の場合あり
- ・配布数：218件（宛先不明を除く）
- ・回収数：95件
- ・回収率：43.6%（回収数 / 配布数）

2) 調査の結果

① 空家特措法について

問1 空家特措法の認知度について

アンケートを送付した方の空家特措法の認知度は、空家特措法の存在や令和5年度の改正について、「どちらも知っている」が24.2%で、「空家特措法の存在は知っているが、法改正があったことは知らない」（30.5%）を合わせると、空家特措法の認知度は50%を超えています。

また、問4で「建物を利用していない」と回答した空き家の所有者等でも、同程度の認知度となっています。

表 2-3 空家特措法の認知度（回答者全員）

項目	回答数	比率
どちらも知っている	23	24.2%
空家特措法の存在は知っているが、法改正があったことは知らない	29	30.5%
空家特措法を知らなかった	41	43.2%
無回答	2	2.1%
総計	95	100.0%

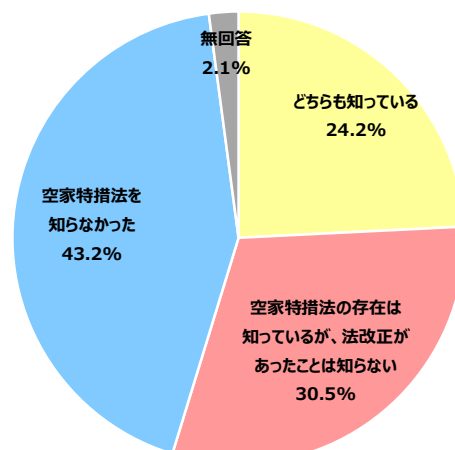


図 2-9 空家特措法の認知度（回答者全員）

表 2-4 空家特措法の認知度（空き家の所有者等）

項目	回答数	比率
どちらも知っている	11	22.0%
空家特措法の存在は知っているが、法改正があったことは知らない	18	36.0%
空家特措法を知らなかった	20	40.0%
無回答	1	2.0%
総計	50	100.0%

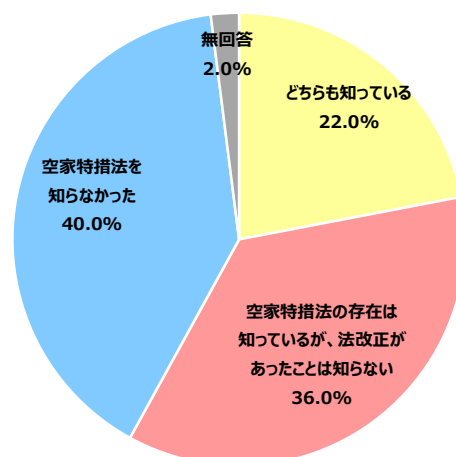


図 2-10 空家特措法の認知度（空き家の所有者等）

問2 管理不全空家等の区分について

管理不全空家等の区分については、「知っている」が15.8%で、十分に認知されていない状況です。

また、問4で「建物を利用していない」と回答した空き家の所有者等では、「知っている」が10.0%で、さらに低い割合となっています。

表 2-5 管理不全空家等の区分について（回答者全員）

項目	回答数	比率
知っている	15	15.8%
知らない	79	83.2%
無回答	1	1.1%
総計	95	100.0%

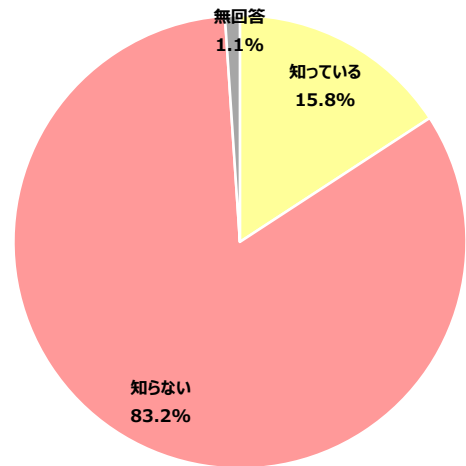


図 2-11 管理不全空家等の区分について（回答者全員）

表 2-6 管理不全空家等の区分について（空き家の所有者等）

項目	回答数	比率
知っている	5	10.0%
知らない	44	88.0%
無回答	1	2.0%
総計	50	100.0%

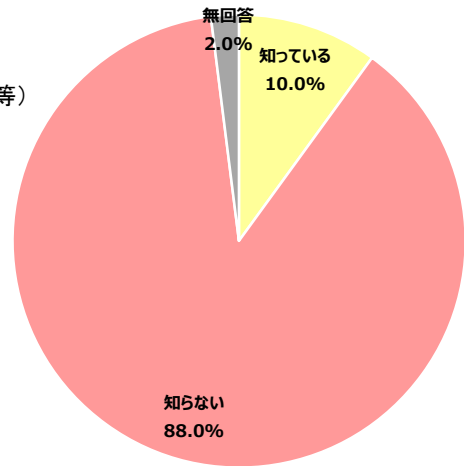


図 2-12 管理不全空家等の区分について（空き家の所有者等）

問3 相続登記の義務化について

不動産登記法の改正により相続登記が義務化されたことについては、「知っている」が52.6%で、半数を超えています。

また、問4で「建物を利用していない」と回答した空き家の所有者等では、「知っている」が46.0%で、半数近い割合となっています。

表 2-7 相続登記の義務化について（回答者全員）

項目	回答数	比率
知っている	50	52.6%
知らない	44	46.3%
無回答	1	1.1%
総計	95	100.0%

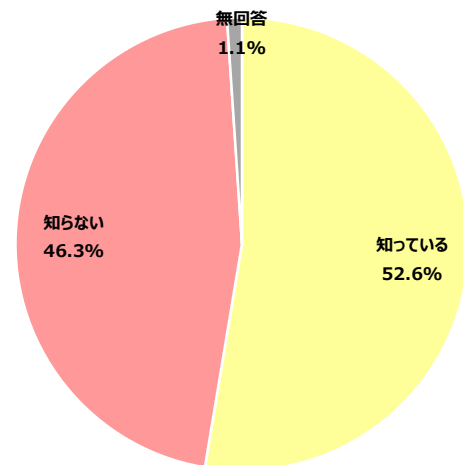


図 2-13 相続登記の義務化について（回答者全員）

表 2-7 相続登記の義務化について（空き家の所有者等）

項目	回答数	比率
知っている	23	46.0%
知らない	26	52.0%
無回答	1	2.0%
総計	50	100.0%

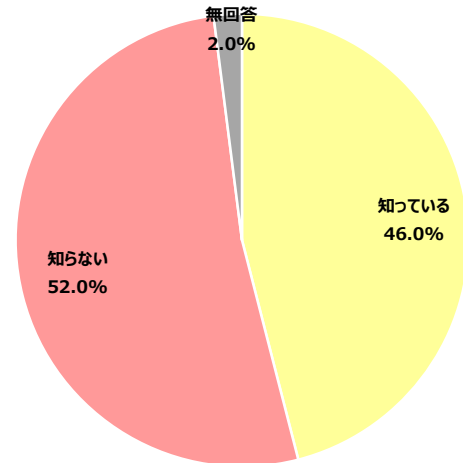


図 2-14 相続登記の義務化について（空き家の所有者等）

② 対象の建物の利用状況について

問 4 現在の建物の利用状況について

現在の建物利用状況は、「建物を利用していない」が 52.6%、「年に 1 回以上は利用している」が 14.7%、「常に利用している」が 22.1%となっています。

表 2-8 現在の建物の利用状況

項目	回答数	比率
建物を利用していない	50	52.6%
年に 1 回以上は利用している	14	14.7%
常に利用している	21	22.1%
該当建物は取り壊されている、または建て替えられている	2	2.1%
この建物に心当たりがない	4	4.2%
無回答	4	4.2%
総計	95	100.0%

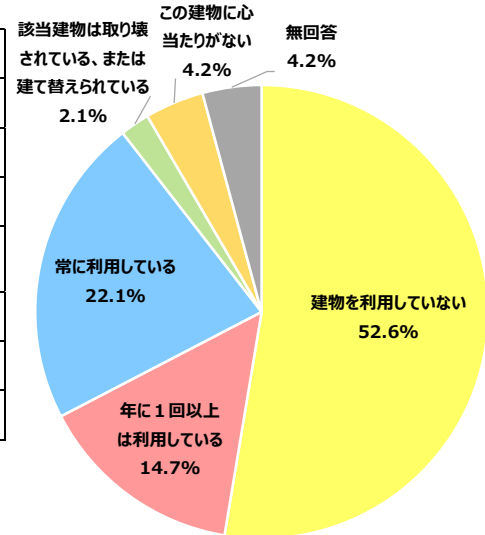


図 2-15 現在の建物の利用状況

※ 問 4 の設問において、「建物を利用していない」との回答を「空き家」とし、これ以後の設問は、この回答者を対象にして集計を行います。

③ 回答者等について

問 5 アンケートの回答者について

アンケートの回答者は、「登記名義人またはそのうちの一人」が 46.0%、「登記名義人ではなく納税管理人」が 30.0%、「登記名義人・納税管理人以外」が 22.0%となっています。

表 2-9 アンケートの回答者

項目	回答数	比率
登記名義人またはそのうちの一人	23	46.0%
登記名義人ではなく納税管理人	15	30.0%
それ以外	11	22.0%
無回答	1	2.0%
総計	50	100.0%

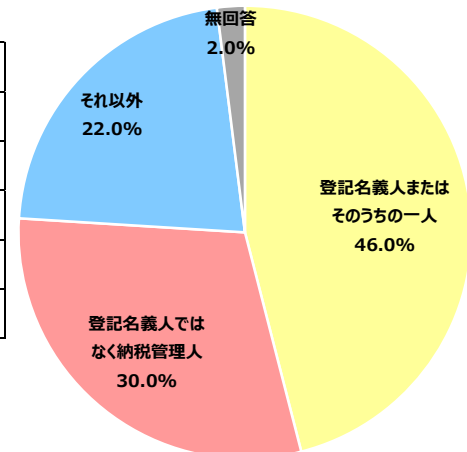


図 2-16 アンケートの回答者

問5-1 回答者が登記名義人以外の空き家の登記名義人について

アンケートの回答者が登記名義人でない空き家の登記名義人は、「親族が、単独もしくは共同で登記名義人である」が最も多く 53.8%となっています。また「登記名義人を知らない」人が 7.7%となっています。

表 2-10 回答者が登記名義人以外の空き家の登記名義人

項目	回答数	比率
親族が、単独もしくは共同で登記名義人である	14	53.8%
親族とは別の方が登記名義人である	5	19.2%
登記名義人を知らない	2	7.7%
無回答	5	19.2%
総計	26	100.0%

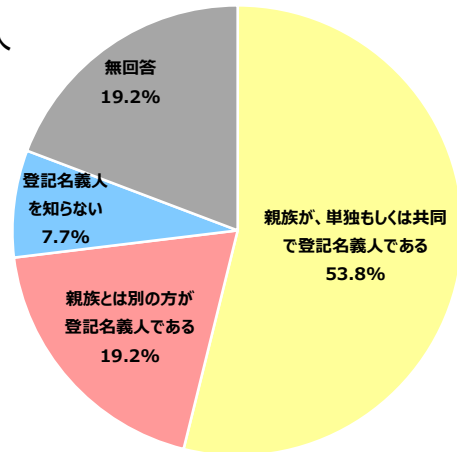


図 2-17 回答者が登録名義人以外の空き家の登録名義人

④ 建物（空き家）について

問 6 建物の建築時期について

建物の建築時期は、旧耐震基準である「昭和 56（1981）年以前」が 60.0%で半数以上を占め、「わからない」も 22.0%で高い割合となっています。

表 2-11 建物の建築時期

項目	回答数	比率
昭和 56（1981）年以前	30	60.0%
昭和 57（1982）年以降	8	16.0%
わからない	11	22.0%
無回答	1	2.0%
総計	50	100.0%

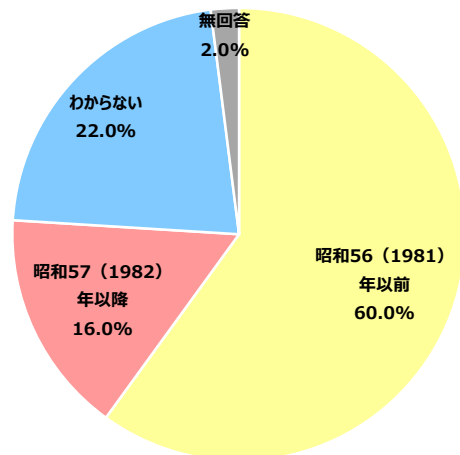


図 2-18 建物の建築時期

問7 建物が空き家になった理由について

建物が空き家になった理由は、「転居したため」が最も多く 24.0%、次いで多いのは「相続により取得したが利用していないため」が 22.0%、「老人ホームなどの施設に入所したため」が 20.0%となっています。また、「その他」の理由は居住者等の死亡が最も多く 10人（20.0%）で、その他の回答の 66.7%となっています。

表 2-12 建物が空き家になった理由

項目	回答数	比率
転居したため	12	24.0%
転勤、入院等で長期不在のため	0	0.0%
老人ホームなどの施設に入所したため	10	20.0%
賃貸用だが賃借人が退去したため	2	4.0%
相続により取得したが利用していないため	11	22.0%
その他	15	30.0%
無回答	0	0.0%
総計	50	100.0%

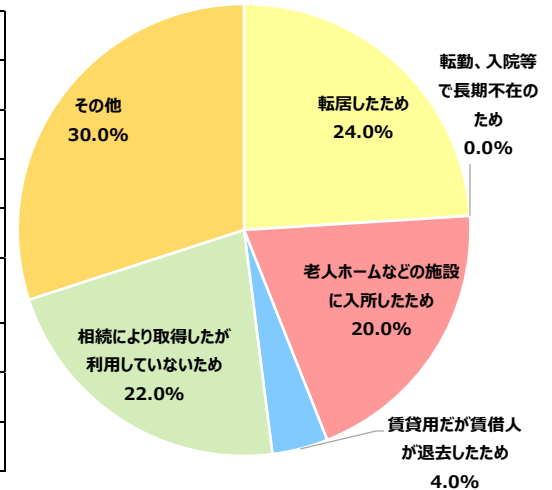


図 2-19 建物が空き家になった理由

問8 建物が空き家になってからの期間について

建物が空き家になってからの期間は、「5年以上～10年未満」及び「10年以上～20年未満」がともに 30.0%、「1年以上～5年未満」が 18.0%となっており、空き家になってから 10年以上の建物が 42.0%となっています。

表 2-13 建物が空き家になってからの期間

項目	回答数	比率
1年未満	1	2.0%
1年以上～5年未満	9	18.0%
5年以上～10年未満	15	30.0%
10年以上～20年未満	15	30.0%
20年以上	6	12.0%
不明	4	8.0%
無回答	0	0.0%
総計	50	100.0%

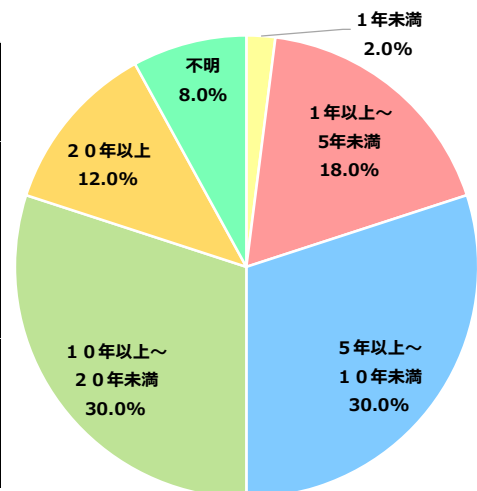


図 2-20 建物が空き家になってからの期間

⑤ 建物（空き家）の管理について

問9 建物（空き家）を主に管理している人について

建物（空き家）を主に管理している人は、「所有者または所有者と同居している親族」が最も多く44.0%、次いで多いのは「所有者と同居していない親族」で24.0%となっており、所有者又はその親族が管理している建物が68.0%となっています。また、「誰も管理していない」は14.0%となっています。また、「管理を委託した不動産会社、建築会社、管理専門業者など」は回答数が0でした。

表2-14 建物（空き家）を主に管理している人

項目	回答数	比率
所有者または所有者と同居している親族	22	44.0%
所有者と同居していない親族	12	24.0%
この建物の近所にお住いの知人など	1	2.0%
管理を委託した不動産会社、建築会社、管理専門業者など	0	0.0%
その他	7	14.0%
誰も管理していない	7	14.0%
無回答	1	2.0%
総計	50	100.0%

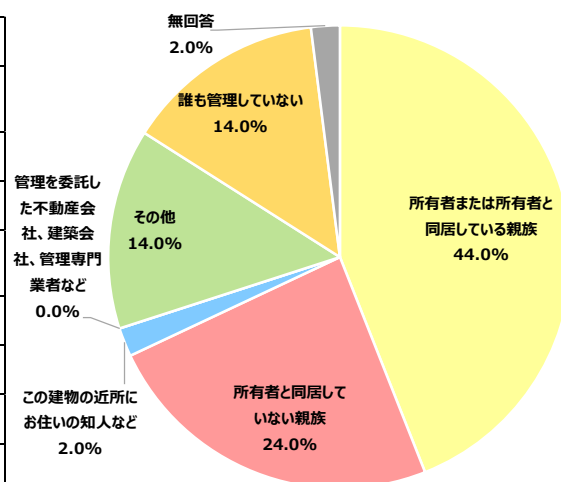


図2-21 建物（空き家）を主に管理している人

問9-1 建物（空き家）の管理の頻度について

建物（空き家）の管理の頻度は、「2～3か月に1回程度」が最も多く22.0%、次いで多いのは「1年に1回程度」が18.0%、「半年に1回程度」が14.0%となっています。

表2-15 建物（空き家）の管理の頻度

項目	回答数	比率
週1回以上	5	10.0%
月1～3回程度	4	8.0%
2～3か月に1回程度	11	22.0%
半年に1回程度	7	14.0%
1年に1回程度	9	18.0%
その他	5	10.0%
無回答	1	2.0%
総計	42	100.0%

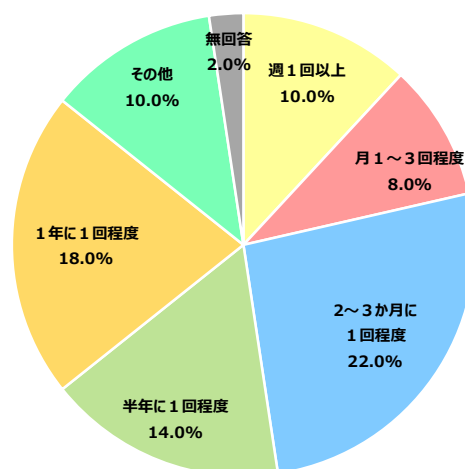


図2-22 建物（空き家）の管理の頻度

問 9-2 建物（空き家）の管理を行っていない理由について

建物（空き家）の管理を行っていない理由は、「遠方に住んでおり、管理ができないため」が3人、「費用の問題で管理ができないため」及び「高齢のため、管理したくてもできないため」がそれぞれ1人となっています。

表 2-16 建物（空き家）の管理を行っていない理由

項目	回答数	比率
遠方に住んでおり、管理ができないため	3	42.9%
費用の問題で管理ができないため	1	14.3%
高齢のため、管理したくてもできないため	1	14.3%
権利者等が複数のため、管理が困難であるため	0	0.0%
その他	1	14.3%
無回答	1	14.3%
総計	7	100.0%

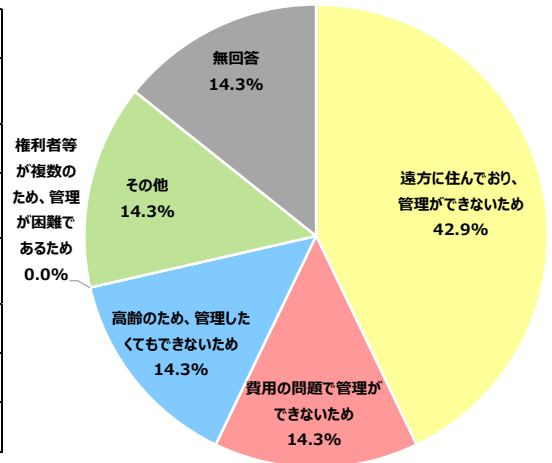


図 2-23 建物（空き家）の管理を行っていない理由

⑥ 建物（空き家）の今後の利用予定等について

問 10 建物（空き家）もしくは敷地の今後の利用予定について

建物（空き家）もしくは敷地の今後の利用予定には、「特に積極的に利用する予定はない」が最も多く 44.0%、次いで多いのは「具体的には決まっていないが、売却や賃貸で利用したい」が 32.0%、「解体する予定だが、跡地の利用予定はない」が 10.0%となっています。

表 2-17 建物（空き家）もしくは敷地の今後の利用予定

項目	回答数	比率
登記名義人やその親族が、常に利用する予定である（建替えも含む）	2	4.0%
売却や賃貸での利用が具体的に決まっている	1	2.0%
具体的には決まっていないが、売却や賃貸で利用したい	16	32.0%
解体して跡地を利用する予定がある	0	0.0%
解体する予定だが、跡地の利用予定はない	5	10.0%
特に積極的に利用する予定はない	22	44.0%
その他	1	2.0%
無回答	3	6.0%
総計	50	100.0%

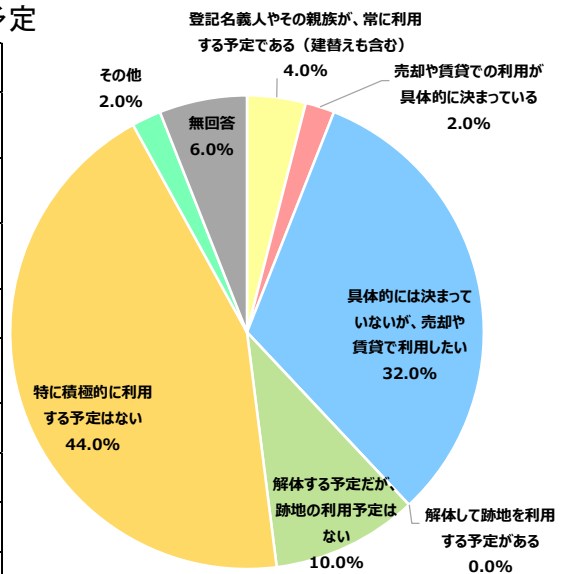


図 2-24 建物（空き家）もしくは敷地の今後の利用予定

問10-1 建物（空き家）もしくは敷地を積極的に利用する予定がない理由について

問7で建物（空き家）もしくは敷地の今後の利用予定について、「特に積極的に利用する予定はない」と回答した人が挙げた理由は、「建物はそのまま利用できないが、解体費用が高く取壊しが難しいため」が最も多く27.3%、次いで多いのは「特に困っていないため」が22.7%、「家以外にも田畑や山林、お墓などがあり、手放すのが難しいため」が13.6%となっています。

表2-18 建物（空き家）もしくは敷地を積極的に利用する予定がない理由

項目	回答数	比率
特に困っていないため	5	22.7%
現時点では利用の予定はないが、将来的には利用する可能性があるため	0	0.0%
家や家財に思い入れがあり、取り壊したり手放したりしたくないため	2	9.1%
家以外にも田畑や山林、お墓などがあり、手放すのが難しいため	3	13.6%
建物や土地の市場価値が低く、利用が難しいため	2	9.1%
権利者（相続者など）が複数いて、方針が決まらないため	2	9.1%
建物はそのまま利用できないが、解体すると土地の税金が上がるため	1	4.5%
建物はそのまま利用できないが、解体費用が高く取壊しが難しいため	6	27.3%
その他	1	4.5%
無回答	0	0.0%
総計	22	100.0%

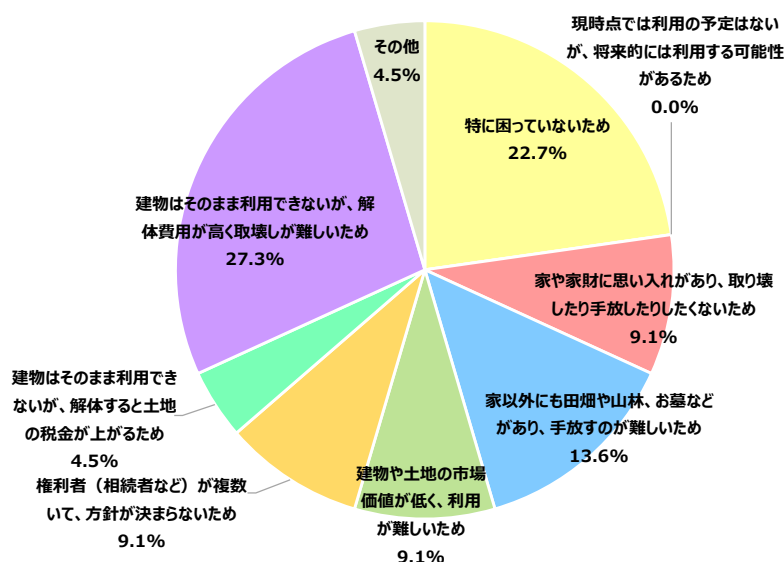


図2-25 建物（空き家）もしくは敷地を積極的に利用する予定がない理由

問 11 「空き家バンク」制度への登録について

「空き家バンク」制度への登録は、「興味はあるが、登録するかどうかは不明」が最も多く 40.0%、次いで多いのは「登録を希望しない」が 26.0%となっています。

表 2-19 「空き家バンク」制度への登録

項目	回答数	比率
登録したい	8	16.0%
すでに登録している	7	14.0%
興味はあるが、登録するかどうかは不明	20	40.0%
登録を希望しない	13	26.0%
無回答	2	4.0%
総計	50	100.0%

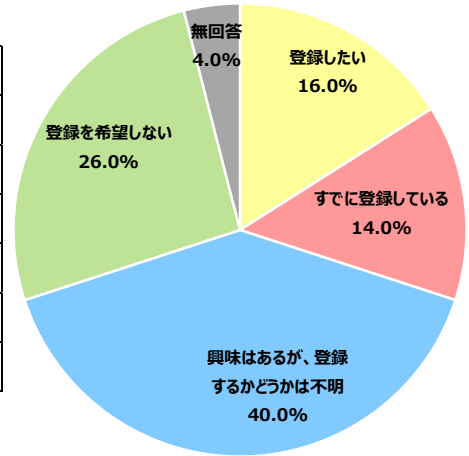


図 2-26 「空き家バンク」制度への登録

問 11-1 「空き家バンク」への登録を希望しない理由について（複数回答）

問 8 で「登録を希望しない」と回答した人が挙げた理由は、「登録しても建物が利用される見込みがないから」が最も多く 5 人となっています。



図 2-27 「空き家バンク」への登録を希望しない理由

⑦ 建物（空き家）への支援等について

問12 建物（空き家）について困っていることについて（複数回答）

建物（空き家）について困っていることは、「管理が負担になっている」が最も多く18人、次いで多いのは「改修や解体の費用が不足している」が16人、「売買や賃借の依頼先がわからない」が10人となっています。また、「特に困っていることはない」が17人で空き家の所有者等の34.0%となっています。

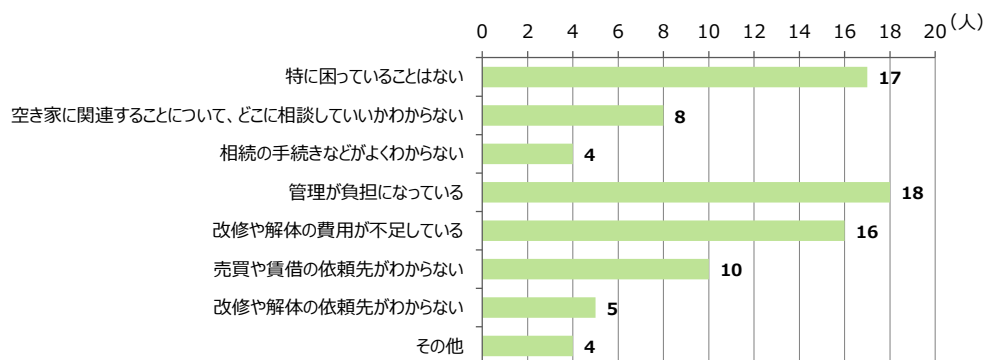


図2-28 建物（空き家）について困っていること

問13 行政に対して希望する、空き家に関する支援・補助について（複数回答）

※ この設問は問4において「建物を利用していない」と回答した以外の人も含む、すべての回答者を対象としています。

行政に対して希望する、空き家に関する支援・補助には、「改修、解体などへの補助金」が最も多く51人、次いで多いのは「空き家バンク等による利用支援」が28人、「空き家に対する相談窓口の開設」が26人となっています。

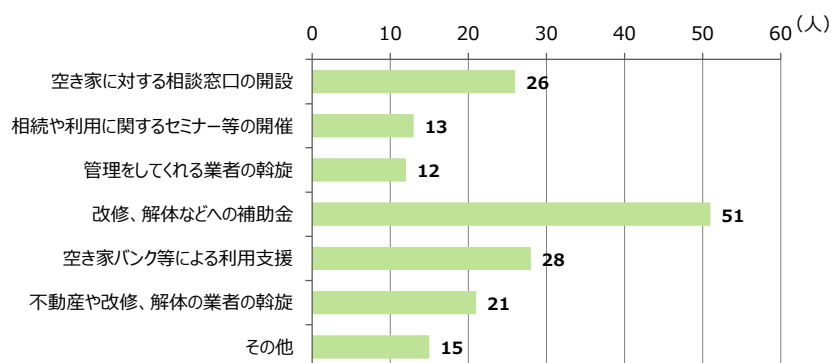


図2-29 行政に対して希望する空き家に関する支援・補助

3. 空き家の課題

人口減少、少子高齢化や核家族化の進行にともない、適切に管理されない空き家の増加が予想されます。その対策を進めていく上で、次のような課題があります。

■ 空き家の発生の抑制

実態調査において、町内の空き家戸数（空き家と未確定空き家の計）は前回調査時（平成30年度）の166件から191件に増加しており、今後も空き家の増加が予測されます。

アンケート調査において、空き家となった理由は、転居24%、相続22%、施設等への入所20%、居住者の死亡20%となっており、転居や相続という状況が生じた際にどう対応してよいかわからず、資産としてとりあえずそのままにしているケースが多いことが想定されます。

空き家の発生予防のためには空き家になる前の対応が重要となることから、将来空き家になる可能性のある住宅（高齢者のみで居住する世帯等）を事前に把握することが重要であり、所有者等に対して空き家対策の啓発や相続対応の充実が必要です。

■ 空き家に関する相談への対応

アンケート調査において、空き家についての困りごとで、空き家に関することについて「売買や賃借の依頼先がわからない」との回答が3番目に多く、また行政に対して希望する支援・補助については、「空き家に対する相談窓口の開設」が3番目に多くなっています。

このことから、空き家の所有者等に対して適切な情報等を提供し、また空き家で困っている近隣住民に対応する相談窓口の周知を図ることが必要です。

■ 空き家の適正管理

実態調査において、建物等の状況に何らかの問題のある空き家が61.8%ありました。また、アンケート調査において、月1回以上維持管理を行っているものは2割に満たない状況です。適切に管理されない空き家は、近隣住民の日常生活に悪影響を及ぼす可能性があることから、所有者等に適切な管理の必要性を啓発する必要があります。

アンケート調査において、空き家についての困りごとで、管理が負担になっているとの回答が最も多く、また所有者又はその親族が管理を行っている空き家が約7割であることから、管理を行う人の高齢化や遠隔地居住により、空き家が適切に管理されないことが懸念されるため、これらの空き家への対応が必要です。

アンケート調査票の発送において、課税資料では所有者等が不明の建物や発送しても所有者等に届かなかったものがあり、空き家の所有者等の特定が空き家の対策の課題の一つに挙げられます。

また、空き家撤去後の跡地は、適切に管理されない場合、新たな問題発生の可能性があることから、跡地の適切な管理の促進を図る必要があります。

■ 利用されない空き家の活用の促進

アンケート調査において、「特に積極的に利用する予定のない」空き家が4割以上を占めています。これらを空き家になってからの期間別に見ると、空き家になってから10年以上経過しているものが4割以上あり、5年以上～10年未満も3割を超えています。このことから、利用する予定がない空き家は、長期間利用されていないものが多く、利用されない状態が長期化する傾向にあることがわかります。

アンケート調査の空き家についての困りごとで、改修や解体費用が不足していると回答した人が2番目に多くなっていることから、改修や解体費用が不足している所有者等が多いといえます。そのため、空き家の活用促進や、解体補助への対応が必要です。

また、アンケート調査において、空き家の売却・貸付希望があるものは約3割、空き家バンクへの登録意向（登録したい、既に登録している）があるものは3割に留まっています。今後、空き家を不動産市場に流通させるためには、空き家バンクの利点の周知等を図る必要があります。

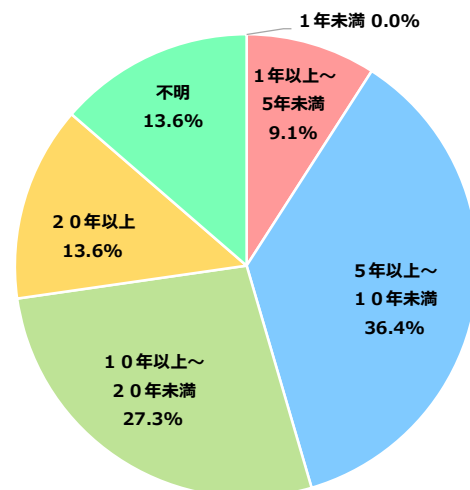


図 2-30
空き家になってからの期間別
「特に積極的に利用する予定はない」
空き家

■ 特定空家等への対応及び適切な措置

実態調査において、建物等の状況に大きな問題があるCランクが18件、問題があるBランクが100件ありました。

適切に管理されない空き家は、そのまま放置すると建物の屋根、外壁等の飛散や倒壊等により周囲が危険な状態にさらされるおそれがあります。またゴミの不法投棄や害虫の発生等により衛生上有害となるおそれもあります。このような状態の空き家は、近隣住民の安全で快適な日常生活に支障をきたすおそれがあることから、空家特措法に基づく特定空家等及び管理不全空家等として対応する必要があります。

また、特定空家等と判断された場合は所有者等に対し、助言・指導、勧告、命令の段階を踏み、それでも改善されない場合は、行政代執行に至る法的な拘束力が発生することから、その判断及びその後の措置については適正に行う必要があります。

■ 空き家対策への連携・協力体制の確立

空き家に関する問題は、その影響する分野が多方面にわたることから、空き家対策を推進する上で庁内の各部署が連携して対応する必要があります。

このことから、庁内の関係する各部署がそれぞれの役割を担い、連携して対策を進める体制を強化することが必要です。

一方、空き家に関する問題は、地域との関連性が大きく、地域との協働による対応が必要です。また、空き家は個人の財産であり、その問題は所有者等が対応すべきことであるとともに、空き家に関する問題は、多方面にわたることから、専門家や関係団体の連携による対応が必要です。

このことから、地域コミュニティとの協働、専門家や関係団体との連携体制の確立が必要です。

空き家関連事務担当（令和8年3月現在）

担当事務	みらい安心課	建設課	総務課	環境水道課	税務住民課	産業振興課	長寿福祉課	教育委員会事務局
実態調査（R7年）	○	◎	○	○	○			
空家等対策計画（空家特措法第7条）	○	◎	○	○	○	○	○	○
空家等対策計画に基づく対策	相談窓口対応	◎	○	○	○	○	○	○
	空き家活用（移住、就農等）	◎		○		○		
	関係条例策定検討（移住定住対策）	◎ (移住活用補助)					○ (就農支援)	
	空き家バンクの管理	◎		○		○		
	特定空家等対策（特別措置法関連）	○	◎	○	○	○	○	
	特定空家等の対応	相談対応・活用検討	景観・指導	防火・防犯	衛生・公害	データ提供		
	関係条例策定検討（特定空家等対策）		◎ (特措法措置)	○ (防災・防犯)	○ (環境美化)	○ (税制措置)		
	データベース構築		◎					
税務関連	○				◎			
県等からの関係文書の收受とりまとめ	地域連携・交通部	県土整備部						

◎：主務

第3章 空き家対策に関する基本方針

空き家は個人の財産であることから、その管理は所有者等が適切に行うべきものです。しかし、適切に管理されない空き家は、近隣住民の日常生活に悪影響を及ぼす可能性があることから、行政として適切な対策を図ります。

また空き家は、移住の促進、産業振興等のための地域資源にもなりえることから、空き家の利用促進を図ります。

空き家に関する問題は、多方面にわたることから、庁内関係各部署の連携を図り、また地域コミュニティや専門家との連携・協働により対策を推進します。

基本方針Ⅰ 空き家の適切な管理の促進

適切に管理されない空き家は、近隣住民の安全で快適な日常生活に支障をきたすとともに、景観等の良好な地域環境に悪影響を及ぼします。

このことから、安全で快適な生活環境や景観等の良好な地域環境を確保するため、空き家の適正な管理の促進を図ります。また適切な管理がされないままに放置され、周辺環境に危険を及ぼすおそれのある空き家については、特定空家等及び管理不全空家等への措置を行う等、適切な対策を図ります。

基本方針Ⅱ 空き家の活用・流通の促進

空き家の活用は、人口減少対策、移住促進及び地域の活性化等につながります。特に農林業等への新たな従事者の空き家への移住は、産業振興にもつながります。

このことから、移住の場、地域コミュニティでの利用の場としての空き家の活用・流通の促進の対策を図ります。

基本方針Ⅲ 空き家対策の庁内体制の確立、地域・専門家等との連携・協働

空き家に関する問題は、管理、建築、相続、防災、衛生及び環境、また少子化、高齢化等、多方面にわたります。

このことから、庁内関連各部署において情報共有を図るとともに、連携を図りながら空き家の対策を推進します。

また空き家は個人財産でありかつ地域に関わる問題でもあることから、法律、建築、不動産等の専門家、その他関係する団体等との連携及び地域コミュニティとの協働により、対策を進めます。

第4章 空き家に関する対策

1. 空き家の発生抑制に向けた対策

■ 空き家の実態把握

空き家の実態は、空き家の対策を進める上で基本となる重要な情報であることから、令和7年度に実施した実態調査の結果を基に更新したデータベースに関しては、今後も適宜更新し、空き家の実態把握に努めます。その際、新規の空き家の情報は、住民からの空き家に対する苦情等、転出等の届出状況及び地域の民生委員や区長からの情報等を活用して、更新を図ることを検討します。

また、本計画の見直し等に合わせて、町全域に対する空き家の実態調査を定期的に行います。

空き家の情報収集及び対策等への活用は、庁内の各部署でデータベースの情報を共有することで、全庁体制により推進します。

- | | |
|----|---|
| 対策 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 空き家実態調査の定期的な実施、及びデータベースの更新 ◆ 関係各部署での空き家データベース情報の共有 |
|----|---|

■ 空き家の発生防止・抑制

空き家の発生予防のためには空き家になる前の対応が重要となることから、税務管理部署（家屋の所有者等情報等の共有）、福祉部署（高齢者のみ世帯情報の共有）と連携し、将来空き家になる可能性のある住宅（高齢者のみで居住する世帯等）の把握に努めます。

また、高齢者のみで居住する世帯等に対しては、福祉部署等で窓口面談や文書送付等の際に、空き家対策の啓発チラシの配布等を行うとともに、空き家となる可能性がある場合には権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相続など等での引き継ぎ方を相談しておく等の早めの対応の重要性について啓発することを検討します。

- | | |
|----|---|
| 対策 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 将来空き家になる可能性のある住宅（高齢者のみで居住する世帯等）の把握 ◆ 啓発チラシの配布や登記、相続等に関する助言等、空き家となる可能性のある住宅に対する啓発 |
|----|---|

2. 空き家に関する相談等への対応

■ 空き家に関する相談対応体制の強化

空き家についての所有者等からの相談内容は、相続に関すること、適切な管理の方法や活用に関すること、補助・支援に関すること等、様々な部署に関係することから、庁内関係各部署が連携して対応できる体制の強化に努めます。

相談窓口は、相談者の利便の増進、及び庁内関係各部署の情報の共有を図るため、相談者が最初に利用する相談窓口をみらい安心課とし、周知を図ります。また、空き家に関する近隣住民からの苦情等の相談についても、庁内の複数の部署に関係することから、庁内関係各部署の連携体制を見直し、迅速な対応を図ります。

所有者等からの空き家に関する相談内容は、専門的かつ多種多様で、また個人財産に関わることであり、庁内のみでは対応できない場合もあることから、専門家や関係団体等で構成された「空き家ネットワークみえ」と連携を図りながら対応していきます。

対策

- ◆ 空き家に関する相談者が最初に利用する相談窓口の明確化及び周知
- ◆ 空き家の所有者等からの相談に対する、関係各部署の連携体制の確立及び強化
- ◆ 庁内関係各部署の連携強化による空き家に関する苦情等への迅速な対応
- ◆ 空き家の相談に関する「空き家ネットワークみえ」等との連携による対応

■ 空き家に関する相談窓口の周知

空き家に関する相談窓口の利用促進を図るため、広報紙や町のホームページ、また、納税義務者等への税に関する通知書等を利用して、相談窓口の周知を図ります。

対策

- ◆ 空き家に関する相談窓口の広報紙、町のホームページ及び納税義務者等への税に関する通知書等を利用した周知

3. 空き家の適切な管理の促進

■ 適切な管理に関する周知・啓発

空き家の適切な管理を促進するためには、所有者等に対して、管理者としての意識や適切な管理の必要性に対する意識の醸成を図ることが重要です。

このことから、広報紙や町のホームページ、チラシやパンフレット等により、空き家の適正な管理に関する周知・啓発を行います。また町外在住の所有者等も含めて、空き家の適正な管理に関する周知・啓発を図るために、税に関する町からの通知を活用したチラシの配布等を検討します。

さらに、専門家、関係団体等で構成された「空き家ネットワークみえ」との協働による、空き家の適切な管理についての啓発を検討します。

対策

- ◆ 空き家の適切な管理に関する広報紙、町のホームページ、チラシやパンフレット等による周知・啓発
- ◆ 納税義務者等への税に関する通知書を利用した、空き家の適切な管理に関する周知・啓発の検討
- ◆ 「空き家ネットワークみえ」との協働による、空き家の適切な管理の啓発の検討

■ 所有者等が不明の空き家への対応

適切に管理されていない空き家には、所有者の死亡にともなう相続手続きがなされておらず、所有者等が特定できない場合があります、この場合は空き家対策を行う上で支障をきたすことがあります。

このことから、所有者等が確認できない空き家は、空家特措法第10条の規定による情報の入手を円滑に行うため、税務管理部署等との協力体制の構築に努めるとともに、必要に応じて電力会社等への情報提供の要請や、近隣住民等への聞き取り調査を行う等の情報入手の方法を検討し、所有者等の確認を図ります。

対策

- ◆ 所有者等が不明な、対策をすべき空き家の所有者等の情報入手

■ 所有者等による適切な管理が出来ない空き家への対応

所有者等が遠隔地に居住していることや高齢であること等の事情により、適切な管理が行えない場合があります。

このことから、地域コミュニティの協力による空き家の適切な管理体制の構築を検討します。また、必要に応じて専門業者等による空き家の管理代行の協力体制の構築や、民間事業者等による空き家管理サービス制度の導入等を検討します。

対策

- ◆ 地域コミュニティの協力による空き家の適切な管理体制構築の検討
- ◆ 専門業者等による空き家の管理代行の協力体制構築の検討
- ◆ 民間事業者等による空き家管理サービス制度導入等の検討

4. 空き家の活用の促進

■ 空き家の市場流通の促進

空き家の解消を図るため空き家の活用につながる市場での流通を促進する必要があります。

このことから、関係団体及び民間事業者等との連携による、不動産取引に必要な情報の発信や空き家バンクに関する相談体制の継続に努めます。

また、空き家バンクの利用を促進するため、地域や不動産関連団体等と連携し、空き家所有者に空き家バンクへの登録を働きかけるとともに、空き家購入希望者への地域情報の提供等、定住を促進するための取組を検討します。

対策

- ◆ 関係団体及び民間事業者等との連携による、空き家の利用促進につながる情報発信、空き家バンクに関する相談体制の継続
- ◆ 空き家バンクの利用促進に向けた取組

■ 移住促進・産業の活性化につながる空き家の活用促進

本町では町外から移住者（U J I ターン）の受入れを推進するとともに、移住者に対する就農や創業等に対して支援を行っています。また、本町の空き家の特徴として空き家に田畑や山林等が付随していることがあげられます。

このことから、空き家利用者に対する就農支援や空き家に付随した農地の斡旋等による産業の活性化につながる空き家活用の対策を図ります。また、空き家に付随する田畑や山林等についても、空き家の利用と併せた対策を検討します。

移住による新規住民に対する地域での受け入れ態勢の整備・検討等、地域コミュニティとの協働による空き家活用の促進を検討します。

対策

- ◆ 移住者に対する就農支援等による移住促進・産業の活性化につながる空き家の活用促進
- ◆ 田畑や山林等への対策と併せた、空き家の活用方法の検討
- ◆ 地域コミュニティとの協働による、移住者による空き家の活用促進の検討

■ 空き家の地域、福祉での活用の促進

利用が可能な空き家は、所有者等の財産であるとともに、地域の資源となる可能性があることから活用の促進を図る必要があります。

このことから、地域の資源となる空き家の地域コミュニティでの活用を、地域と協働で促進する方策を検討します。また、空き家の高齢者、障がい者及び児童等の福祉の場としての活用促進を検討します。

対策 ◆ 空き家の地域コミュニティや福祉の場としての活用促進の検討

■ 空き家のリフォーム・リノベーションの促進

空き家のなかには、そのままでは利用できないものもありますが、リフォーム*やリノベーション*により利用者の要望に合った建物にすることが可能な場合もあり、これらの工事が古い空き家の活用の促進につながります。

このことから、専門家や関係団体との連携により、所有者等を対象とした空き家のリフォームやリノベーションへの支援を検討します。

対策 ◆ 専門家や関係団体等との連携による、空き家のリフォームやリノベーションへの支援の検討

※リフォーム：老朽化した建物を新築の状態に戻すこと。

※リノベーション：性能を新築の状態より向上させたり、価値を高めたりすること。使用用途の変更も含む。

■ 活用が困難な空き家への対応

老朽化等が進み、活用のためのリフォーム等を行っても利用することが困難な空き家があります。このような状態の空き家は、そのまま放置すれば倒壊等により著しく保安上危険となるおそれがあります。このような空き家は、解体除去することが一つの対策ですが、その費用が負担となり、解体できない状況にある空き家もあります。

このことから、解体することが望ましい空き家に対して、解体費用の一部を補助する制度の創設を検討します。

対策 ◆ 老朽化が進み周辺への危機性の高い空き家への補助制度の検討

5. 特定空家等への対応

■ 特定空家等に対する基本方針

空き家に関する対策を実行することにより、特定空家等の発生を抑制することを第一とします。しかし、空き家のうち、行政等による適切な管理及び利用の促進への対策にも関わらず、所有者等による適切な管理や空き家の解消が行われず、かつそのまま放置すれば倒壊等により著しく保安上危険となるおそれのある空き家、著しく衛生上有害となるおそれのある空き家、著しく景観を損ねる空き家は、近隣住民の安全で快適な日常生活を維持するため、特定空家等及び管理不全空家等に該当するかを判断した上で、必要な措置を講じます。

また、特定空家等及び管理不全空家等と判断された場合は、所有者等に法的拘束力が発生し、税制上の特例が適用されなくなることから、法令に基づき適正な対応を図ります。

■ 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準及び判断方法

特定空家等及び管理不全空家等の判断は、国の『管理不全空家等及び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）』を基に、本町の実情を考慮した適切な判断基準により公正に行います。また特定空家等及び管理不全空家等に対する措置は、空家措置法に基づく空家等対策協議会等により、関係各方面の専門家、学識経験者及び地域住民等の意見を踏まえながら進めていきます。

■ 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

特定空家等及び管理不全空家等は、所有者等に法的拘束力が発生し、税制上の特例が適用されなくなる可能性や、特定空家等は行政代執行に至る可能性があります。そのため、特定空家等及び管理不全空家等に対する措置は、空家特措法に基づき適正かつ慎重に進めます。さらに、空家措置法に基づく空家等対策協議会等により、関係各方面の専門家、学識経験者及び地域住民等の意見を踏まえながら進めていきます。

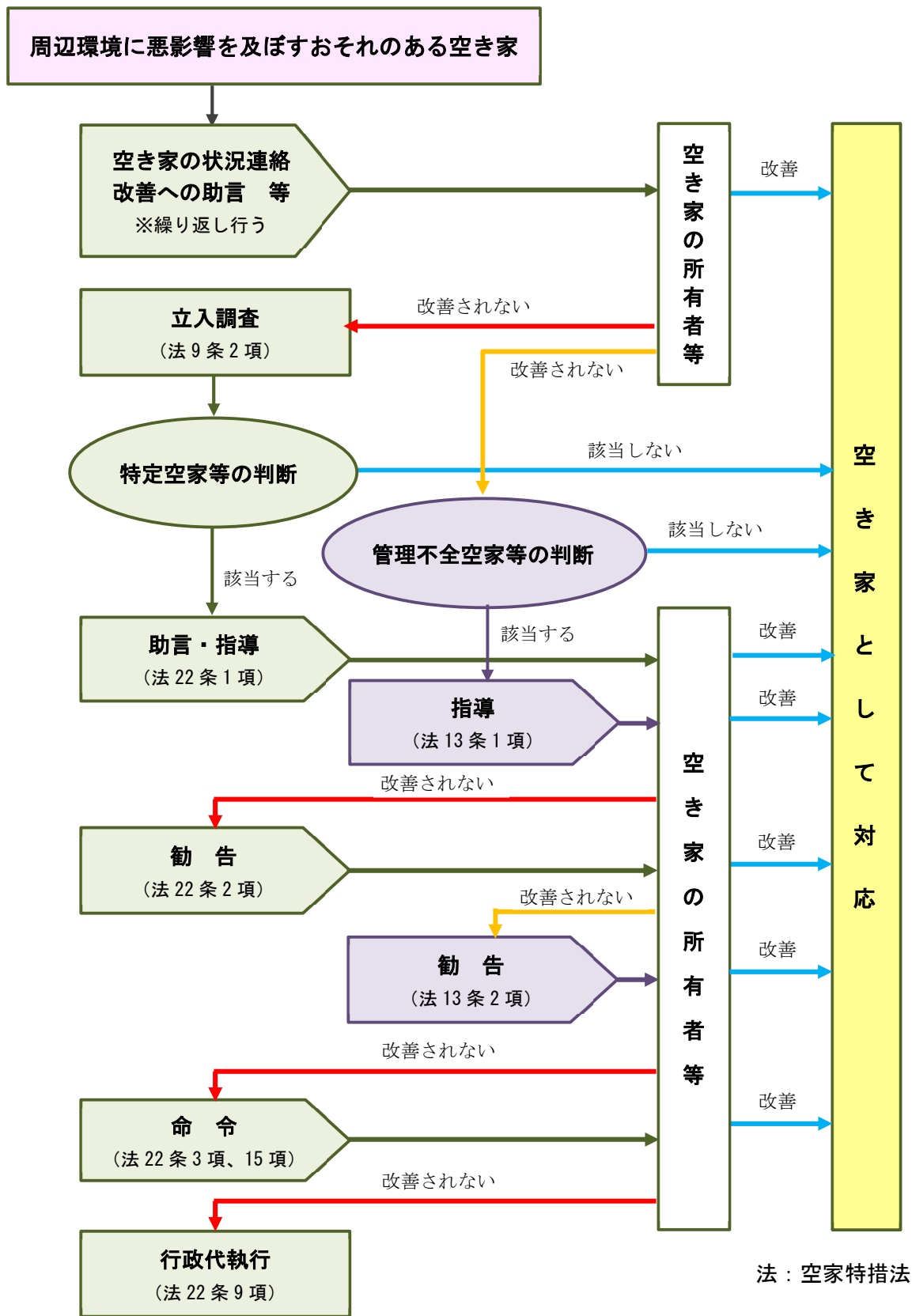


図4-1 特定空き家等及び管理不全空き家等に対する措置の流れ

第5章 計画の推進に向けて

1. 空き家対策の推進体制

■ 所有者等の協力

空き家は個人の財産であり、その管理等は所有者等が責を負うものであることから、行政が行う空き家の対策には所有者等の協力が不可欠です。そのため、空き家の所有者等に対して、空き家に対する意識の涵養と理解の増進を図るとともに、適切な管理や活用の必要性を周知・啓発し、それらに対する支援を行うことで、所有者等と協力し空き家の対策を進めていきます。

■ 庁内連携

空き家の問題は庁内の多くの部署に関係することから、相談者が最初に利用する相談窓口は、みらい安心課に一元化します。みらい安心課は、相談内容に応じて庁内の関連する各部署と連携して対応にあたることにより、横断的かつ総合的に空き家への対策を推進します。また、対応内容及び進捗状況等は、庁内のデータベースを利用して情報を共有し、その結果は、みらい安心課又は関連部署より相談者に報告します。このように、庁内連携を図ることによって、総合的かつ計画的な空き家対策を推進します。

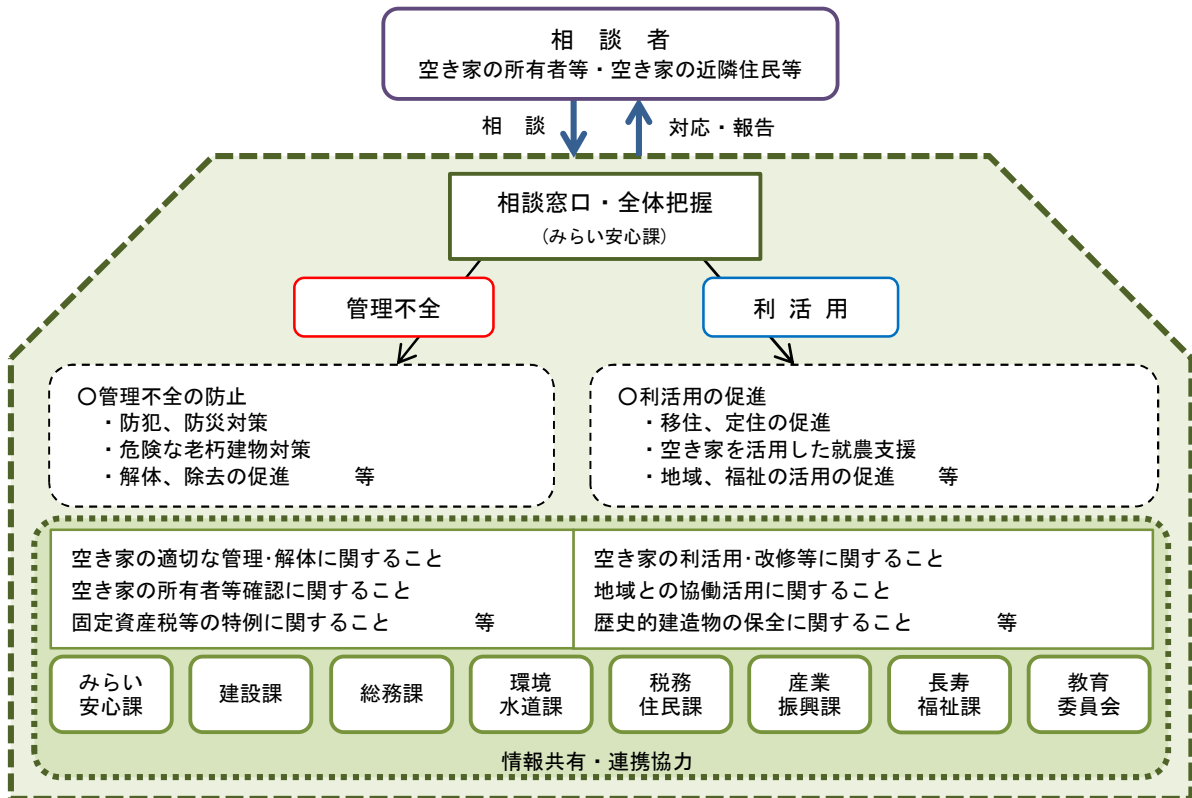


図 5-1 庁内連携

■ 地域コミュニティとの協働

空き家の問題は地域に係わることであり、その状況は地域コミュニティにより把握されていることが多いことから、地域コミュニティに協力を仰ぎ、協働により空き家の対策を推進します。

■ 専門家、関係団体等との連携

空き家の問題は多方面にわたる分野に関係することから、その対策を行政のみで行うには限界があり、関係する法律、不動産、建築等の専門家や関係団体の協力が不可欠です。そのため、専門家や関係団体等との連携により空き家の対策を推進します。

2. 計画の見直し

本計画による対策を実施し、その対策に対する評価や検証を行い、それに基づき必要に応じて計画の見直しを行います。また社会情勢の変化や法改正により本計画に齟齬が生じた時は、計画の見直しを行います。

空き家対策は、PDCAサイクル（Plan・計画 → Do・実行 → Check・評価 → Action・改善 →）により、継続的に取り組んでいきます。

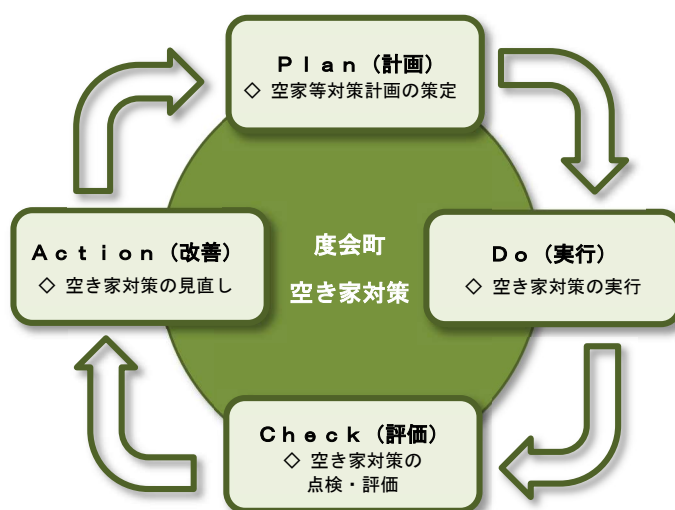


図 5-2 空き家対策の継続的な取り組み

度会町空家等対策計画

平成 31 年 3 月 策定
(令和 8 年 3 月 改訂)

度会町 建設課

〒516-2195 三重県度会郡度会町棚橋 1215-1

電話 : 0596-62-2420

F A X : 0596-62-1138