

那賀町空家等対策計画

概要版

1. 計画の目的と位置づけ

■目的と位置づけ

○目的

那賀町の空家等対策の基本になるもので、施策を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。）

○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

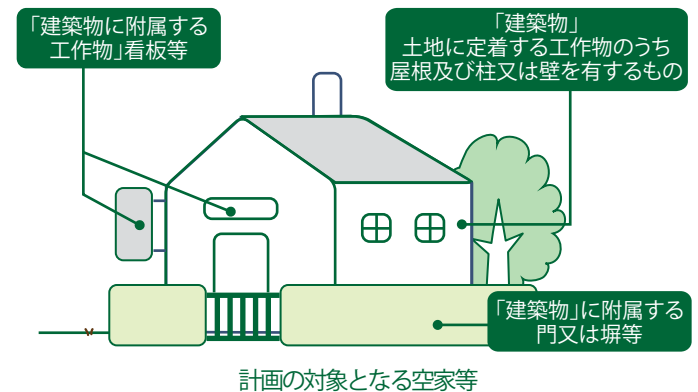
なお、空家法では空家等を「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」と定義しています。

■計画期間

2020年度～2024年度までの5年間

■計画の対象地域

那賀町全域



2. 那賀町の空家を取り巻く現状

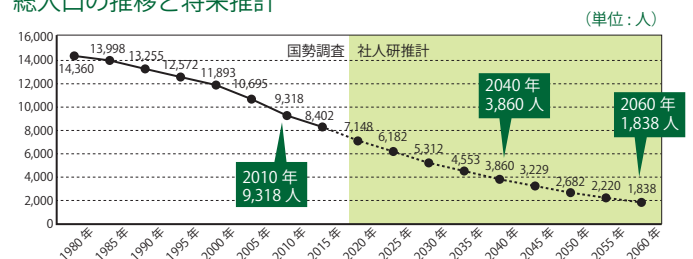
■人口減少と高齢化

本町の人口は、1980（昭和55）年の14,360人から一貫して減少傾向にあり、2010（平成22）年には9,318となっています。50年後の2,060（令和42）年には1,838人と、2010年の2割以下の人口になると予測されています。

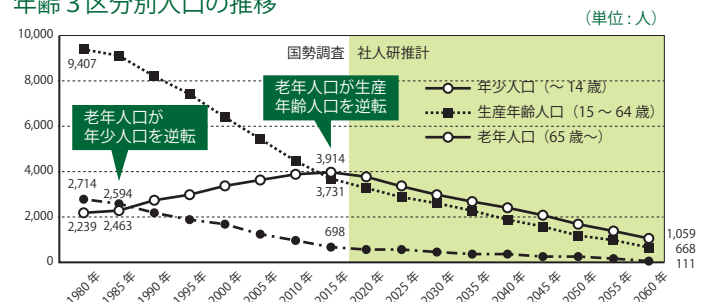
年齢3区分別の人口推移は、年少人口（0歳～14歳）及び生産年齢人口（15歳～64歳）は一貫して減少するなか、老年人口（65歳以上）は一貫して増加し続けています。

人口の自然増減については、自然減で推移、社会増減については社会減の傾向が続いています。若年層の人口流出を抑制するため、U・I・Jターンの促進や就労場の確保、安心して家庭を築き、子育てできる環境を整え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。

総人口の推移と将来推計



年齢3区分別人口の推移



■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。

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。

■空家等に関する相談の状況

空家等に関する相談は年々増加し、相談の主な内容としては、「空家を家財道具・田畑・山ごと手放したいが、どうしたらよいか」、「手放したいが、所有者が曾祖父のまま相続ができておらずどうすればよいか」といった空き家活用・処分に関する相談が多く寄せられています。

また、管理不全の空家については、近隣にお住まいの方から「危険であるので、所有者に町から連絡をとってもらえないか」といった対応に関する相談が寄せられています。

■空き家の現状

本計画の策定及び空家等に関する諸施策を展開するための基礎資料とすることを目的として、2015年度（平成27年度）に町内全域の空家等に対して空家等の戸数や分布状況を把握する実態調査を実施しました。

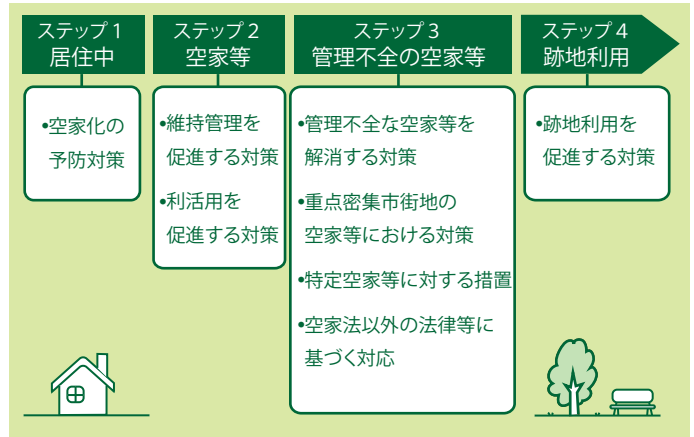
その結果、町内の空家等の総数は646件でした。

地区別みると、空家件数が多い順に、上那賀地区193件、木頭地区143件、木沢地区124件、鷲敷地区109件、相生地区77件となっています。

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、空家等対策の基本方針は、空家の状態により「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つのステップに分け、それぞれのステップに応じて、総合的な対策を行います。



4. 空家等対策の取組み

ステップ1

■空家化の予防対策

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による空家化の予防

利活用可能な空家のマッチング支援

- ・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

■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：地域課題の解決のために有効に活用する）

解決すべき地域課題

- 那賀町まち・ひと・しごと創生
総合戦略（2015年）の基本目標
1. 安定して働き続けることができる那賀町での「しごと」の創生
 2. 地方への新しいひとの流れをつくる
 3. 那賀町が若い世代の定住・結婚・出産・子育てに希望が持てる地域となる
 4. 時代にあった地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する

空家等の活用方法

総合戦略の具体的な施策を実現するために検討すべき空家等の活用方法

- 農家住宅 農家・林業家の事業承継 宿泊体験施設 農村レストラン
新規就農者向け住宅 生活体験施設 農産加工品のショップ
ゲストハウス 移住者向けモデルハウス
- 一般住宅 生活提案型モデルハウス サテライトオフィス デイケア
子育て支援施設 高齢者と子どもの交流施設 小規模学童
ゲストハウス 新規創業者向け住居 + 事務所
- 店舗併用住宅 加工施設・開発研究施設 農村レストラン デイケア
農産加工品ショップ 子育て支援施設
- 公共施設 加工施設・開発研究施設 農村レストラン
農産加工品ショップ サテライトオフィス 工場・作業場
- 空家の耐震性向上や洪水・土砂災害対策を促進

空家等活用の支援方策

- これらの活用方策を進めるには、空家等に児童・高齢者福祉、新しい地域産業の確立のための拠点など、新しい機能を導入する必要となるため、様々な行政支援ができるよう、町内関連部署の連携の強化
- 空家等の所有者と利用希望者、地域の連携の強化が必要となるため、関係部署と那賀町移住交流推進センターが一体で空家等の所有者や地域社会への働きかけの強化と、空家等利用希望者への情報発信機能の強化
- 空き家バンクの更なる充実を図るため、空家等の情報収集には、地域住民や自治会との連携を強化
- 登録された空家等の情報発信に、那賀町ケーブルテレビやSNS等を活用して全国発信することを検討
- 「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

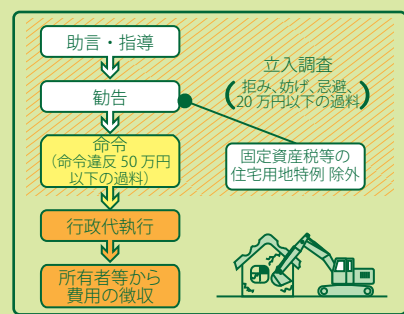
■管理不全な空家等を解消する対策

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
- 措置の流れは右図参照



重点密集市街地の対策

- 所有者等が空家を除却する際、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地域の課題解消

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、必要に応じて牟岐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つ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。

内容によって担当課も異なることから、相談者が速やかに相談ができるよう相談窓口を明確化するとともに、複数の担当課に関連する相談内容については、担当課への引継ぎや関係機関・団体等の紹介を円滑に行うなど、各種相談に丁寧かつ適切に対応できる体制を整備します。



■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。

■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、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、那賀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
まち・ひと・しごと戦略課	空家等の利活用に関する事 移住定住の促進に関する事 空家等を活用した起業に関する事
税務保険課	税金に関する事
環境課	衛生に関する事（不法投棄、害虫など） 樹木等の繁茂に関する事 浄化槽設置に関する事 上水道に関する事 下水道に関する事
防災課	空家等の除却に関する事 特定空家等に対する措置に関する事 住宅・建築物の耐震に関する事 ブロック塀に関する事 火災に関する事（火災の危険性など）

■那賀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、那賀町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を令和1年12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、空家等の適正な管理や利活用、特定空家等の対策に関する協議を行います。協議会は、町長のほか、町議会議員、地域住民、法務、建築、不動産等の有識者で構成され、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。

