

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7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。）、その跡地

○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

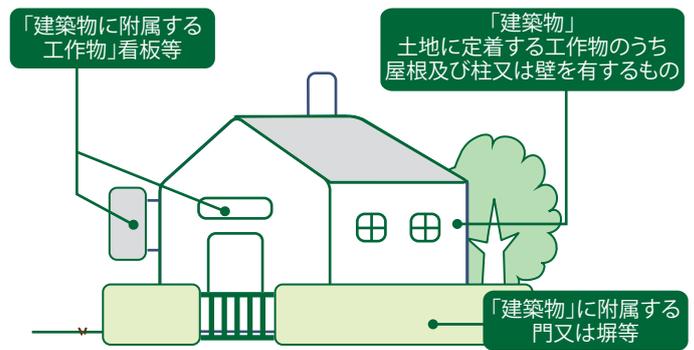
なお、空家法では空家等を「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」と定義しています。

■計画期間

2025（令和7）年度～2030（令和12）年度までの6年間

■計画の対象地域

那賀町全域



計画の対象となる空家等

2. 那賀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14,360人から一貫して減少傾向にあり、2020（平成22）年には7,367人となっています。国立社会保障・人口問題研究所の推計では、2050（令和32）年には2,575人と、2020（令和2）年の約65%減の人口になることが示されており、今後も人口の減少傾向が続くと推測されています。

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）は一貫して減少しており、生産年齢人口は2050（令和32）年に2020（令和2）年のおよそ1/4まで減少すると推計されています。

また、老年人口（65歳以上）は、1985（昭和60）年に年少人口を、2015（平成27）年に生産年齢人口を上回っており、老年人口が他の人口構成を上回る傾向は、今後も同様に推移すると推測されています。

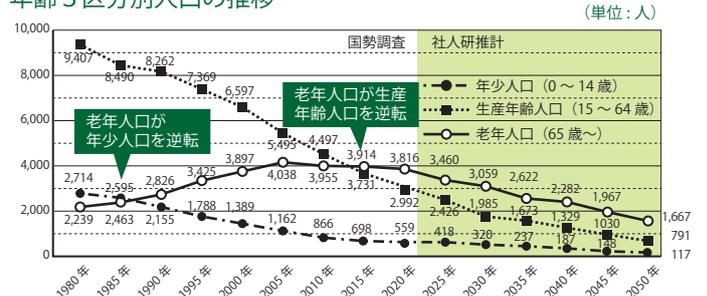
■空家等の除却・利活用等の実績

2020（令和2）年度の空家等対策計画策定以降、空家等の所有者等に対し必要に応じて適切な管理等について助言等を行ってきました。また、那賀町老朽危険空き家除却支援事業を活用し、2024年度までに42件の空家等が除却されました。利用可能な空家等については、2017（平成29）年に「空家バンク」を設置し、2024年12月末までに累計136件が登録されています。

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、相続人に利用の意向がない。
- ・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。
- ・地域で空家に取り組む体制や機会がなく、相談先がわからない。

■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ており、相談の主な内容は「相続登記」、「売却」、「空き家バンクへの登録」、「空家の解体」など、空き家活用・処分に関するものとなっています。管理不全の空家については、近隣にお住まいの方から「所有者に町から連絡をとってもらえないか」、「解体できないか」といった対応に関する相談が寄せられています。

人口動向から見える課題

- ・人口減少や若い世代の流失が続くと、地域の担い手不足や地域活力の低下が進み、空家等の更なる増加も見込まれる。
 - ・増加する空家等は、地域住民の生命、身体又は財産やその生活環境への影響にとどまらず、地域の経済的社会的活動の促進を図る観点からも深刻な影響を及ぼすおそれがある。
- 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、空家等に関する情報提供が十分でなく、市場での流通機能が働いていない。
 - ・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いだせない。

■空き家の現状

2024(令和6)年12月末時点の空家等の件数は785件、2015年度の646件に比べ、約22%増となっています。地区別にみると、上那賀地区217件、木頭地区156件、驚敷地区155件、木沢地区134件、相生地区123件となっています。これまで、那賀川上流域で空家等が多かったが、下流域の驚敷地区、相生地区でも増加傾向にあります。

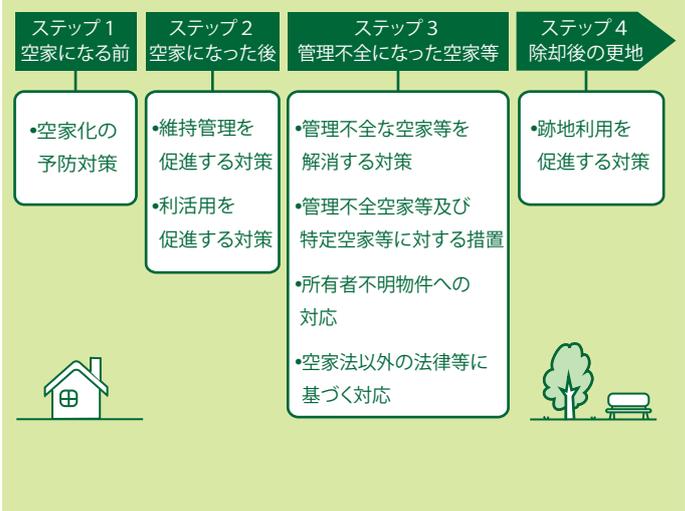
3. 空家等対策の基本方針

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。

そこで空家等対策の基本的方針は、「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等」「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。

空家対策の効果を把握し評価していくための数値目標

- ①老朽危険空き家・空き建築物の除却数：10件／年
- ②空き家バンクの新規物件登録数：10件／年



4. 空家等対策の取組み

■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し、助言等を行うこと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

空き家バンクの活用推進

- ・空家等の所有者と利用希望者をつなぐきっかけとして、空き家バンクを設置し、町のホームページ等で公開している。今後は、賃貸物件も発掘し、更なる情報の充実化を図り、空き家の利活用や移住・定住者の増加につなげていく。

■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切な管理の啓発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	基本目標	具体的な施策	空家等の活用方策
「那賀町みらい創造総合戦略」 に定められた基本目標 ①わくわくした気分で働ける仕事をつくる ②新しい人の流れをつくる ③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安全・安心・快適なまちにする ⑤住民のわくわくした生活のためのデジタル基盤構築	わくわくした気分で働ける仕事をつくる	スタートアップ及びベンチャー企業、スモールビジネスの孵化・誘致 若手林業就労者の確保 新規就農者の確保 車海老養殖業の成長 新たな宿泊事業者の誘致 従業員10人以上の産業の新規誘致 新規雇用者の増加	スモールオフィス、SOHO コ・ワーキングスペース サテライトオフィス 林業家の事業継承 新規林業就労者用住居 農家の事業継承 新規就農者用住居 車海老養殖場 簡易宿所、グランピング施設、事務所・工場・店舗等の事業所 従事者用住居
空家等活用の支援策 ・空家等の利活用促進には、情報発信が重要となるため、空き家バンクの更なる充実を図る。 ・空家等の情報発信には那賀町ケーブルテレビを活用する。放送内容をSNS等での全国発信も検討。 ・耐震基準を満たしていない空家等を利活用する際には耐震化を進めるよう所有者や空家等利用者への働きかけ。	新しい人の流れをつくる 若い世代が希望が持てる地域となる	滞在型観光コンテンツ開発 おためし移住住宅の整備 地元住民との交流施策の実施 シェアオフィスの開設 空き家の店舗へのリノベーション事例創出 ヒーロープレイスの選定 魅力ある来県型返礼品の開発 男女マッチングイベントの実施 那賀町こども園 地域多世代交流事業の充実	宿泊施設、交流施設、体験施設 ライフスタイル提案型モデルハウス シェアオフィス、サテライトオフィス スモールオフィス、SOHO コ・ワーキングスペース 従事者用住居 飲食施設、物販施設 事務所・店舗等の事業所 空家を活用した生活体験型婚活イベントの開催 体験施設、交流施設

■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

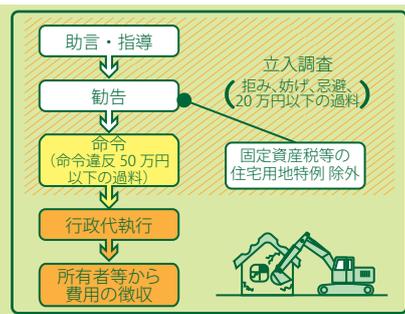
○周辺への悪影響が著しい場合は、早急な解消のために必要な措置の実施

○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



管理不全空家等に対する措置

○管理不全空家等の所有者に対しては、特定空家等に該当することにならないよう、空家法に基づき段階的な指導や勧告の実施

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、必要に応じて那賀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、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
経済的社会的活動促進のために空家等及び空家等の跡地活用が必要となる区域については「空家等活用促進区域」に定めることや同区域における「空家等活用促進指針」を定めることについても検討

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、適切な管理、活用（賃貸・売買）、解体、苦情など、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が異なることから、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します。



町民・空家所有者等

相談
情報提供

対応
措置

那賀町役場

空家等相談窓口

空家等の利活用に関すること

みらいデジタル課
・空家バンク ・移住定住支援
・利活用支援 ・関係課との調整等

空家等の利活用に関すること

防災課
・空家等の除却 ・特定空家等対応
・建築物の耐震化など

連携

生活環境に関すること

環境課
・不法投棄、害虫 ・樹木等の繁茂
・上下水道など

税金に関すること

税務保険課
・固定資産税など

相談体制

■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、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。詳しくはお問い合わせください。

■町民、関係機関との連携

空家等対策の推進には、維持管理、相続、空家等の利活用が可能性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、対策を確かなものにするため、関係団体等と積極的に連携を図ります。空家等の情報収集も町民、自治会、関係機関と連携して行います。また、空家等の管理や活用においてはNPO法人や社団法人等との連携も含め、実効的な体制づくりを検討していきます。

■管理不全空家等・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。また「管理不全空家等」とは、空家法第13条第1項において、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とされています。

管理不全空家等及び特定空家等に該当するかの判断や、具体的事案に対する措置については、「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）」に基づき検討します。また、全町的な判断の妥当性や統一性を確保するため、必要に応じて那賀町空家等対策協議会に諮り、意見を聞きながら対応します。

■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2019(令和元)年12月に設置しました。協議会では、空家等対策計画に関する事項や空家等の適切な管理、利活用、特定空家等の対策に関する協議を行います。協議会の委員は、関係団体等の代表者、学識経験者、関係行政機関の職員等で構成され、地域のニーズに応じた、より専門性・公平性の高い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。

また、必要に応じて、利活用や特定空家等に対策に関する専門部会を設置し、協議を行うことを検討します。

