

上勝町空家等対策計画



令和 7 年 3 月

上勝町

■目 次

第1章 空家等対策計画の方針

1. 背景と目的	1
2. 基本方針	1
3. 対象地域	1
4. 対象とする空家等の種類	2
5. 計画期間	3

第2章 空家等の現状と対策

1. 上勝町の空家等の現状	3
2. 空家等における課題と取組	8
3. 空家等の調査	8
4. 空家等の適切な管理の促進	9
5. 空家等及び跡地の活用の促進	9
6. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処	9

第3章 空家等対策の実施体制

1. 空家等の相談体制の整備	11
2. 庁内の関係部署との連携	11
3. 関係機関等との連携	12
4. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項	12

第1章 空家等対策計画の方針

1. 背景と目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、全国的に使用されていない住宅・建築物が年々増加しています。人口減少により今後も空家は増加すると考えられ、そして空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われずそのまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていくため、早急な対策の実施が求められています。

人口減少が空家等の増加に繋がるため、国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「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。）を施行（令和5年12月に改正）し、県、市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

「上勝町空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）は、空家特措法第7条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、最上位計画の上勝町活性化振興計画や、「まち・ひと・しごと創生」の上勝町地域創生総合戦略、またこれまで行ってきた住宅施策・居住施策等との連携及び整合性を図りながら、本町の地域の実情に合わせ、一体的かつ計画的に実施するために策定するものです。

2. 基本方針

（1）所有者等による空家等の適正管理及び空家等を未然に防ぐ取組の推進

空家特措法第3条に規定される「空家等の所有者等の責務」に則り、空家等の管理責任は、第一義的には所有者等にあることを前提とします。このため、空家等を原因として民事的な事件があった場合も、その解決は、民法で規定する所有権等に基づいて当事者間で解決を図る事を原則とします。

（2）地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと必要に応じて民間事業者とも連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせる地域づくりを目指します。

（3）特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、空家特措法に基づき適正に取り組みます。

（4）住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに、管理についての相談や助言等、相談体制の充実に努めます。

3. 対象地域

空家等対策計画の対象地区は町内全域とします。

4. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、空家特措法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅及び空家特措法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とします。

空家特措法第2条第1項

■空家等

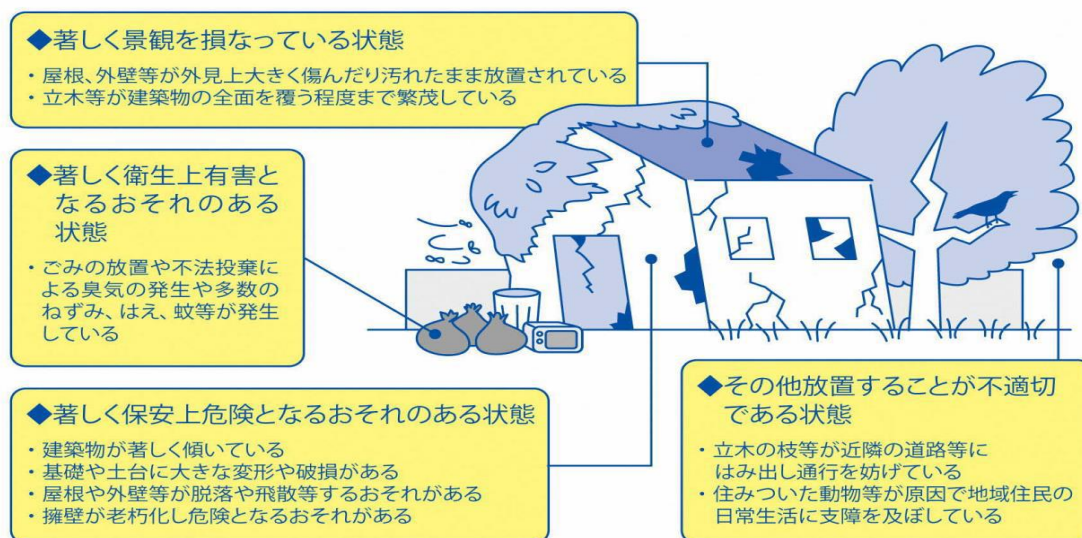
建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。



空家特措法第2条第2項

■特定空家等

- 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



5. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和7年度から令和11年度までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとします。

第2章 空家等の現状と対策

上勝町の人口は、1950年（昭和25）年の6,356人をピークに減少し続け、2020年（令和2年）国勢調査における人口は1,380人となっています。国立社会保障・人口問題研究所2023年（令和5年）推計で示された2040年の推計人口は829人と見込まれており、人口減少が空家の増加に繋がり、また、空家に住みたいと希望する移住者も多く、移住を促進し集落の維持や活性化に繋げるためにも、空家等整備を推進し持続可能な暮らしやすい魅力的な地域づくりに取り組むものです。

令和6年に行った空家等実態調査では空家等と思われる戸数は232件で、現地調査では敷地外から外観目視により201件の空家等の状態を確認しました。

また令和7年2月末現在これまでに空き家バンクに登録された物件は53件で賃貸・売買の成約数は31件となっています。

令和2年に行った前回調査と比較すると、空家戸数・空き家バンク登録件数ともに増加している状況です。

1. 上勝町の空家等の現状

（戸数）

地 区 別	正木	傍示	福原	生実	旭	計
空家（見込み）数	48	40	35	50	59	232
空家現地調査数	40	39	28	39	55	201
空家バンク登録数	7	3	9	13	13	45
契約成立数	2	3	4	7	10	26

※R6年6月1日現在の住民基本台帳に基づいた空家見込みマップからR6年7月～12月現地調査を実施。空家登録数、契約成立数はR7年2月末現在。

「空家実態・意向調査アンケート」集計結果

町内に家屋を所有する全戸（町外に住所のある所有者を含む）950名に対して「空き家の意向調査アンケート」を実施し、480名の方から回答にご協力いただきました。

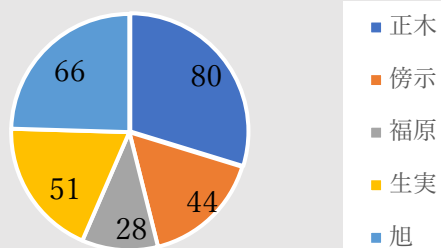
各アンケート集計

（1）町内に住所を有する家屋所有者調査

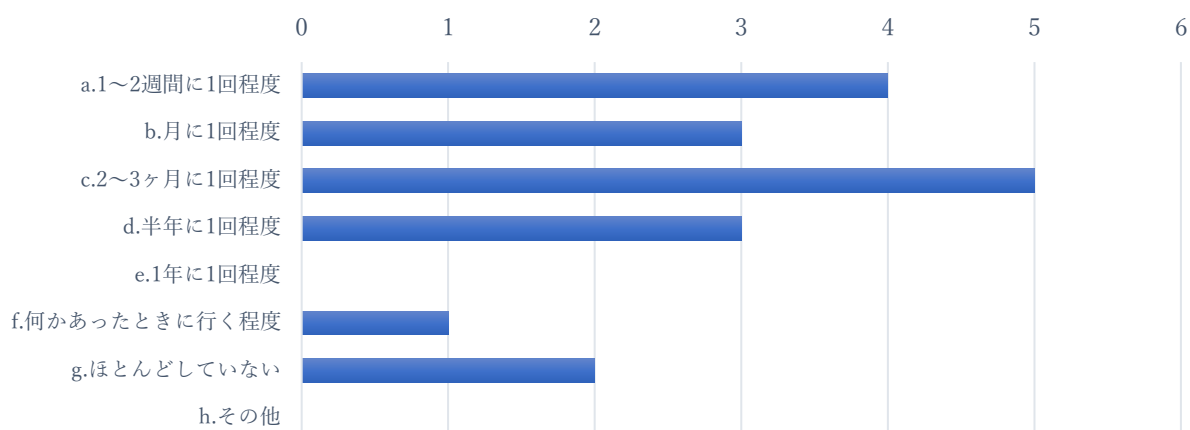
(回答者の地区別集計)

正木	80
傍示	44
福原	28
生実	51
旭	66
合計	269

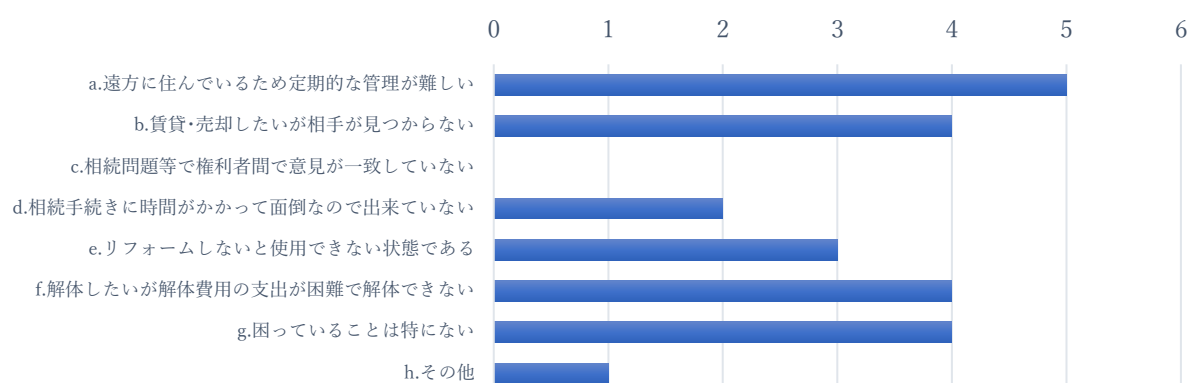
回答者の地区別集計

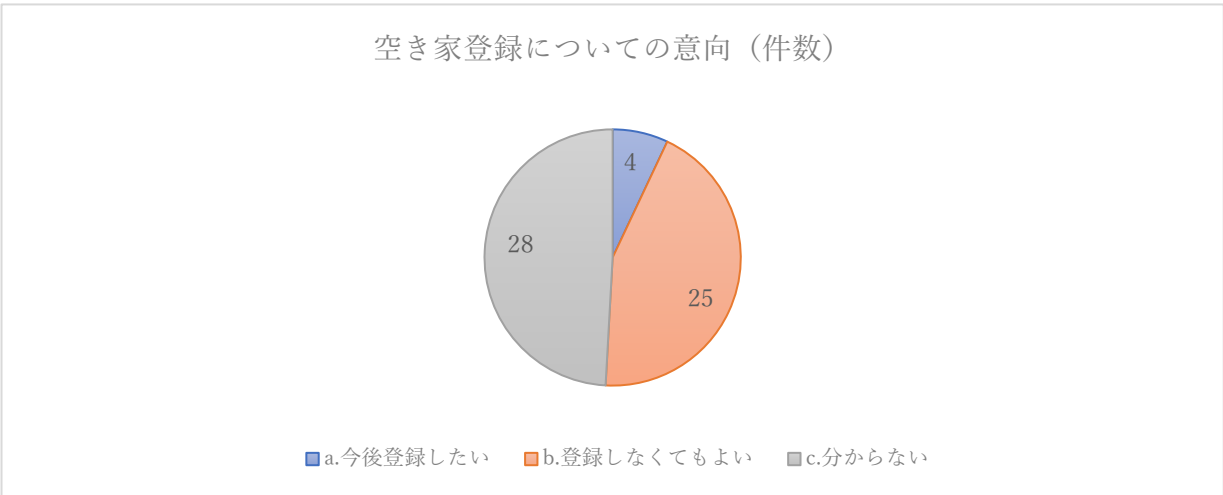
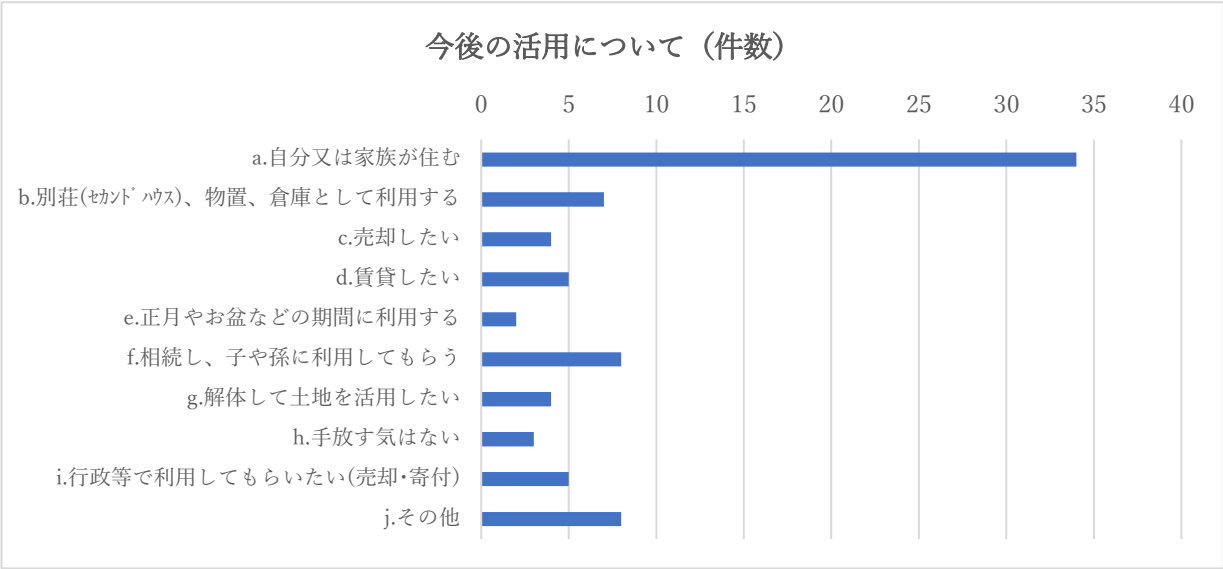


空き家の維持管理の頻度 (件数)



空き家があることで困っていること (件数)

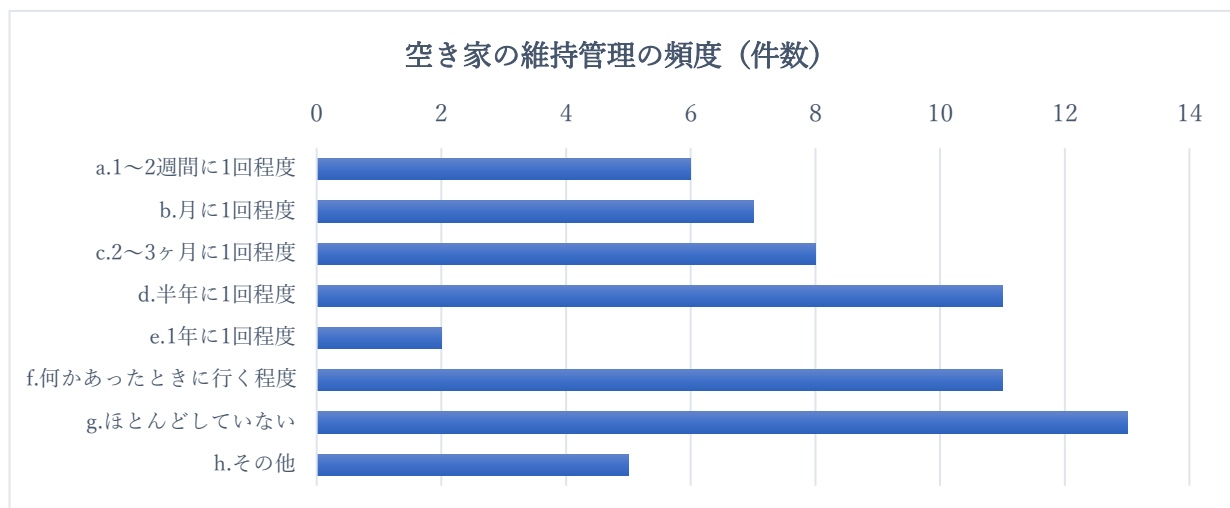
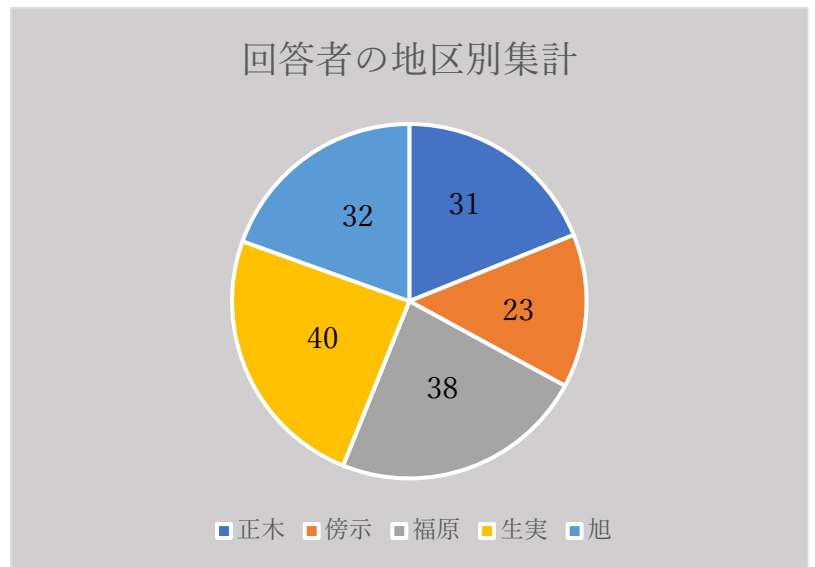




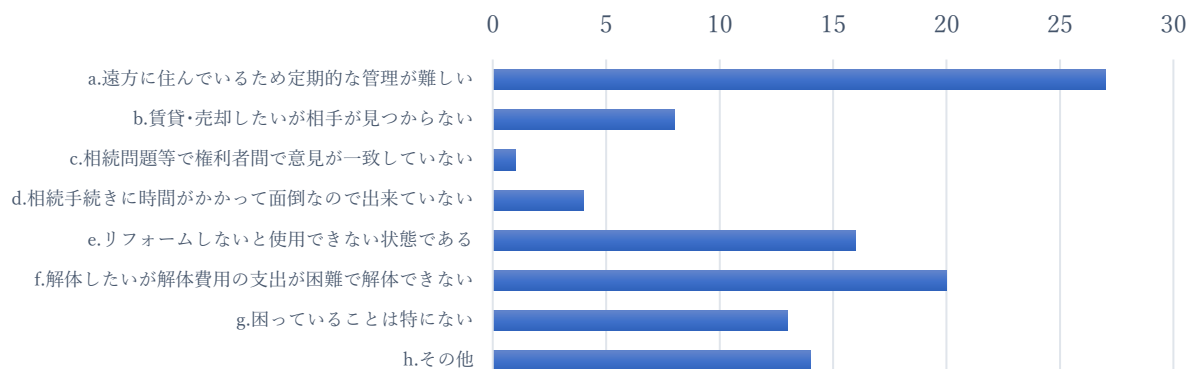
（２）町外に住所を有する家屋所有者調査

（回答者の地区別集計）

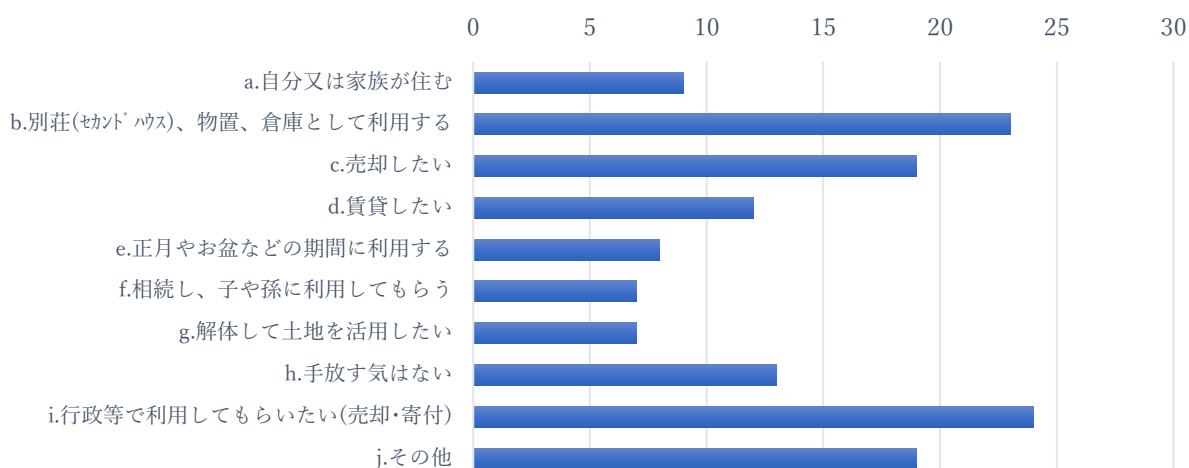
正木	31
傍示	23
福原	38
生実	40
旭	32
合計	164



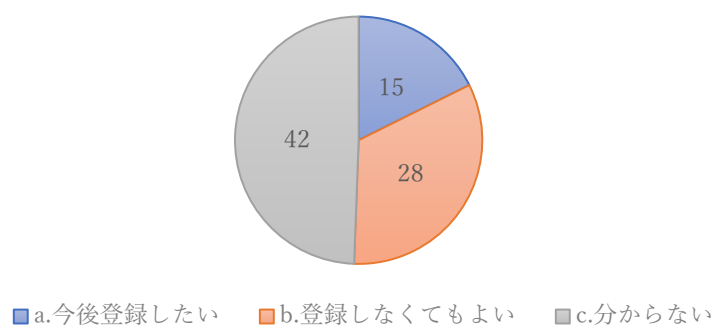
空き家があることで困っていること（件数）



今後の活用について（件数）



空き家登録についての意向（件数）



アンケートでは、空家等の現状として、遠方に住んでおり、定期的な維持管理が難しく老朽化で住める状態ではないという回答が多い一方で、定期的に帰省し草刈りを行い、別荘や物置として活用されているという方も多い状況でした。今後の活用については、「愛着があるので手放す気はない。」と考えられている方が大半でしたが、中には、「誰か使ってくれる人がいれば紹介して欲しいと思うが、住む方が草刈り等きちんと管理してくれるのかどうか、地域に迷惑かけたりしないか心配だ。」また「今は元気で時々帰宅出来ているが、高齢なのでいずれは手放したいと思っている。」という意見もありました。

前回調査と比較すると、「空家を解体したいが解体費用の支出が困難」という回答が増加しています。空家を放置すると状態が悪くなるため、令和6年4月1日から義務化された相続登記に関する情報の周知等を図り、空家の早期利活用を促進いたします。

賃貸・売買へ活用する際の上勝町の空き家バンク登録は、上勝町持続可能な美しいまちづくり基本条例、同規則、関連要綱により運用されており、地域の協力や所有者等の生存、登記が適正にされているなど一定の要件が必要であるため、引きつづき相談体制の充実に努め、所有者等による空家等の適正な管理について啓発してまいります。

2. 空家等における課題と取組

本町では、過疎地における地域創生の取組として、地域に移住者を受け入れ若者定住を促進するためには、空家等活用は「住まい」や「暮らし」に直結した課題であるため、地域住民や移住者が安心して生活できるよう支援する体制を整えてまいります。

所有者等に空家等の維持管理、利活用促進、不良住宅除却時における跡地利用等、本町における空家等対策について理解を得るとともに、アンケート結果や所有者の意向を踏まえながら、利活用等の意向を高めていただくよう意識の啓発を行い、今後も引き続き地域の特性を活かした空家等対策を進めてまいります。

また、空家等に関する様々な相談に対する、助言等を行う相談体制の充実に努めます。町広報誌等で空家等に関する啓発活動を行い広く住民に周知するとともに、地域全体の空家等整備体制の充実に努め、持続可能な暮らしやすい魅力的な地域づくりに取り組んでまいります。

3. 空家等の調査

登記情報、固定資産税の課税情報等や住民票情報等の行政情報も活用しながら所有者等の特定を行います。特定した空家等を現地確認し（敷地外から外観目視）建築物への人の出入り状況、周辺住民のヒアリングなどにより空家等を特定しその情報を記録し書類等を整備します。

また隣接する建築物、立木等により調査対象となる空家等が確認できない等、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、緊急性又は必要に応じて空家特措法第9条第2項に基づき、敷地内さらには建築物内部への立ち入り調査を行います。なお、空家等所有者等が確定している場合は、通知をした上で立入調査を実施します。

4. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うものとします。

このことを所有者等に意識の啓発を行うため、以下の取り組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

(1) 所有者等の意識の啓発等

町広報誌等で適正管理に関する情報掲載等、空家等の適正な管理について、所有者等への意識の啓発の推進に努めます。

所有者等からの相談に対しては、相談内容に応じた対応を行うため、各担当部署と連携し、また専門的な相談機関を紹介する等、外部機関とも連携しながら行います。

5. 空家等及び跡地の活用の促進

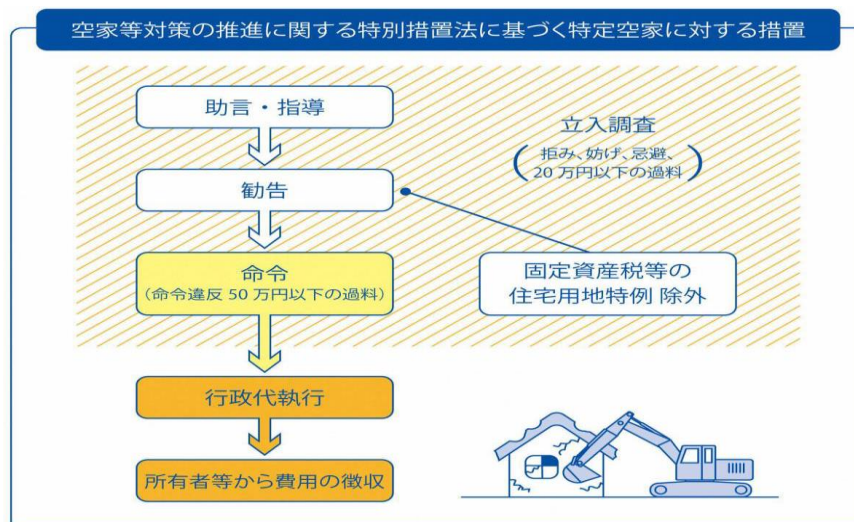
所有者等に対して、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、維持管理等や利活用を促すとともに、除却した空家等の跡地についても所有者等に管理責任があることから、適正な管理や活用についての啓発に努めます。また地域の課題として若者等の移住を促進し地域の維持活性化を進めていくため、空き家改修・購入等の各種補助金等支援体制の充実や、町が空家等を安価で借り上げ改修を行い、移住者向け住宅として管理活用する等、空家等を活用した移住促進の推進を図ります。除却や跡地の活用についても、所有者等へ地域の防犯・安全・環境保全・景観・活性化への理解を求め、地域に必要とされる対策を講じるよう努めます。

6. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

(1) 特定空家等に対する措置の実施

「特定空家等」は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことから、現地確認を行い所有者等の特定を行います。所有者等に段階的な指導を行い、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、地域住民の生命、健康、財産の保護、健全な生活環境の保全を図るため、空家特措法に基づき必要な措置を講じます。「特定空家等」のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼすおそれが高いもの、危険状態の切迫性が高いものから優先して措置を行うものとします。

「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、立木竹等の伐採、その他周辺生活の保全を図るための措置については、国土交通省による『「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」などに基づき必要な措置を実施できるものとします。以上の措置については、空家等対策検討委員会で慎重に審議決定し、所有者等が判明している場合は、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の順で行います。



これらの指導等については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから慎重に対応していくこととし、特に行政代執行や略式代執行は、解体費用を徴収できない可能性もあり、税負担といった公益性や公平性に関する問題や、所有者等の管理責任の放棄等を助長するおそれ、また個人の財産権を考慮する中で実施されるものであり、これらのことから、可能な限り所有者等に対して「助言又は指導」による問題解決に努め、危険状態の切迫性を勘案した上で総合的に判断し対応していくものとします。

また、令和 5 年 1 2 月の空家特措法改正部分である、放置すれば特定空家となるおそれのある「管理不全空家」に対し「指導」・「勧告」を行い、特定空家化の未然防止を図ります。

（２）固定資産税の住宅用地特例措置の除外

空家特措法の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告した場合、その特定空家等に係る敷地については、翌年の固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなります。ただし、特定空家等となる要因の修繕等、必要な措置が講じられ改善され勧告が撤回された場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用対象となります。勧告の効力の有無が住宅用地特例の適用関係に影響するため、税務部局と十分に連携を図ります。

*参考【固定資産税の住宅用地特例による課税標準の特例率】

(R7.3月現在)

住宅用地の区分	土地の利用状況と面積区分	特例による課税標準額 (固定資産税)
小規模住宅用地	1 戸の住宅の敷地で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	1 戸の住宅の敷地で200㎡を超える部分	課税標準となるべき価格 × 1/3

（３）緊急時における危険な空家等の対応

台風や地震等により、屋根材の飛散や倒壊のおそれがあり、周辺住民に対し被害を及ぼす可能性が高い危険な空家等に対しては、庁内関係各課と連携して応急の措置を講じます。

（４）管理不全な空家等の指導に関する関係法令

管理不全な空家等に対し空家特措法に基づく対応に限らず、関連する他の法令等に基づく指導や措置の可能性を検討し効果的に対応します。

- ・建築基準法、消防法、道路法、災害対策基準法、廃棄物処理法、民法 等

第３章 空家等対策の実施体制

１．空家等の相談体制の整備

空家等についての相談は、適正管理、活用（賃貸・売買）、除却（補助金）など、幅広い相談が寄せられることが想定され、内容によって担当課も異なることから、管理の促進・活用については企画環境課、除却（補助金）については建設課が、それぞれ代表相談窓口となって対応します。相談窓口では、相談内容に応じて担当部署への引き継ぎや、専門機関へ紹介を行います。

２．庁内の関係部署との連携

（１）庁内の組織体制及び役割

課 名	主な役割
企画環境課（相談窓口）	・ 空家等の調査 ・ 空家等の適切な管理の促進 ・ 空家等の利活用に関すること（移住促進等） ・ 空家等環境衛生に関すること（ごみ・不法投棄） ・ 景観阻害に関すること ・ 空き家バンクに関すること ・ 空き家購入・改修費等補助金に関すること ・ 空家等対策計画に関すること
建設課（相談窓口）	・ 除却の補助金に関すること
税務課	・ 空家等の固定資産税に関すること
住民課	・ 空家等の衛生に関すること （害虫、動物等・浄化槽等）
教育委員会	・ 重要文化的景観地域の空家等に関すること
総務課	・ 交通安全、防犯防災上危険な建物等に関すること

（２）庁内検討委員会（空家等対策検討委員会）の設置

「管理不全・特定空家等」及び「管理不全・特定空家等に対する措置」については、建築物の構造に関するものの他、衛生、景観、防犯など幅広い分野の総合的な知識が求められることから、庁内関係各課等で組織する庁内検討委員会を設置し、空家等対策計画や施策全般にわたり協議します。

（３）空家等対策協議会の設置

空家等対策協議会は、町長をはじめ関係各課及び有識者等で構成します。また、協議会内部に必要な応じて専門部会を設け、様々な課題に対応します。

「管理不全・特定空家等の判定」及び「管理不全・特定空家等に対する措置」の判断については、「公益性」や判断の「合理性」及び「客観性」を確保することが求められるため、空家特措法の規定に基づき作成されたガイドラインに沿い、**空家等対策協議会**で判断します。

３．関係機関等との連携

空家等に関する一般的な相談は、町で対応した上で、所有者等から、法律等の専門的な相談を希望される場合等については、「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターと連携して対応していきます。

また、空き家バンクに登録された物件の賃貸・売買契約における仲介業務は、所有者等の希望により、「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターへ空き家コーディネーターの派遣を依頼し、適切で安心安全な契約となるよう支援します。

相談対応、空き家バンク登録、紹介、契約まで一貫したサポート体制に努めます。

空家等に関する相談に適切に対応するため、地域住民、必要に応じて関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家等対策を進めていきます。

４．その他空家等対策の実施に関し必要な事項

空家等対策施策実施に要する費用については、国及び県からの空家等対策に要する費用に対する補助や交付税措置される事業等を優先活用し積極的に推進してまいります。

また、上勝町地域創生人口ビジョンを踏まえて作成した上勝町地域創生総合戦略の課題や目標を叶えるため、地域創生として、空き家再生等推進事業等の活用状況も検証し取り組むものとします。

計画の策定時、または計画を変更したときは、町ホームページ等により公表します。

上勝町空家等対策計画

2020(令和2年度)～2024(令和6年度)(令和3年3月策定)

2025(令和7年度)～2029(令和11年度)(令和7年3月策定)

発刊 徳島県上勝町