

御浜町空家等対策計画

平成31年 3月制定
令和6年 3月改訂
令和8年 3月改訂

御 浜 町

目次

第1章 計画の概要	1
1. 計画の背景と目的.....	1
2. 計画の対象.....	1
(1) 施策の対象とする地区.....	1
(2) 施策の対象とする空家等.....	1
3. 計画の位置づけ.....	2
4. 計画の期間.....	3
第2章 空家等の現状と課題	4
1. 御浜町の住宅事情.....	4
(1) 人口・世帯の状況.....	4
(2) 空き家率の推移.....	5
(3) 調査等による想定される空き家戸数.....	6
(4) 新築住宅着工戸数の推移.....	8
2. 空家等外観調査結果.....	9
(1) 調査の概要.....	9
(2) 調査の結果.....	9
(3) 空家等調査対象図.....	10
3. 空家等の課題の整理.....	11
(1) 空家等の発生抑制.....	11
(2) 空家等の適正管理の促進.....	11
(3) 空家等の利活用の促進.....	11
(4) 老朽化した放置空家等の解消.....	12
第3章 目標と基本方針	13
1. 計画の目標.....	13
2. 計画の基本方針.....	14
(1) 空家等の発生抑制対策の促進.....	14
(2) 空家等の適正管理の促進.....	14
(3) 空家等の有効活用の促進.....	14
(4) 管理不全空家等の解消の促進.....	14
第4章 空家等対策の基本的な施策	15
1. 空家等の発生抑制対策の促進.....	15
(1) 空家等についての情報提供.....	15
(2) 適正な住宅ストックづくり.....	15
(3) 相談支援の充実.....	15
(4) 関係団体等との連携強化.....	15
2. 空家等の適正管理の促進.....	16
(1) 空き家情報の把握.....	16
(2) 空家等所有者の意識啓発.....	16
(3) 所有者等に対する助言・指導.....	16
(4) 管理不全空家等に対する助言・指導.....	16
3. 空家等の有効活用の促進.....	17
(1) 中古住宅市場の活性化と流通促進.....	17
(2) 中古住宅の質の向上.....	17
(3) 空家等の利活用対策.....	17
(4) 除却・跡地利活用の促進.....	18
4. 管理不全空家等の解消の促進.....	18
(1) 空家等除却支援.....	18
(2) 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準.....	18

(3) 管理不全空家等に対する措置.....	18
(4) 特定空家等に対する法に基づく措置.....	19
(5) 財産管理制度活用への検討.....	20
第5章 計画の推進に向けて.....	22
1. 推進体制の整備.....	22
(1) 協議会の検討.....	22
(2) 庁内の実施体制.....	22
(3) その他関係機関との連携.....	23
(4) 計画の公表.....	23
(5) 計画の見直し.....	23
参考資料.....	24
1. 空家等の所有者等アンケート調査.....	24
(1) アンケートの概要.....	24
(2) 集計結果.....	24

第1章 計画の概要

1. 計画の背景と目的

少子高齢化社会の進展や既存建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、適正に継承等がなされず、増加しつつある空家等は、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されています。こうした背景のもと、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」が公布、平成27年5月26日に施行されました。空家特措法では、空家等の予防措置や適正管理、管理不全空家等への対応等について定められており、利活用も併せた総合的かつ計画的な対策の推進が求められています。

このような中、本町においても、空家等の外観調査や所有者意識調査等の実態調査を行い、空家等の現状や所有者の意向を把握し、課題等を整理した上で、空家特措法に基づく御浜町空家等対策計画を策定することにより、空家等の適正管理及び管理不全空家等に対する対応、空家等の利活用促進などの契機とすることを目的としています。

2. 計画の対象

(1) 施策の対象とする地区

空家等に関する対策は、町全域で行うことが必要であるため、本計画の対象は、本町全域とします。

(2) 施策の対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、空家特措法第2条第1項に規定された「空家等」とします。ただし、空家等の利活用や適正管理の促進などの対策については、空家等となることを予防する対策でもあることから、空家等に該当しない住宅なども対象とします。

なお、本計画において掲げる用語の定義は、それぞれ次のとおりとします。

空家特措法	……	空家等対策の推進に関する特別措置法
本計画	……	空家特措法に基づく御浜町空家等対策計画
空家等	……	空家特措法第2条第1項に規定の『この法律において「空家等」とは建築物またはこれに附属する工作物であつ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。第14条第2項において同じ。）をいう。ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。』を基本とする。
管理不全空家等	……	空家特措法第13条第1項に規定の『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るときは、当該状態にあると認められる空家等』を基本とする。

特定空家等 …… 空家特措法第2条第2項に規定の『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また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と認められる空家等をいう。』を基本とする。

空き家 …… 住宅・土地統計調査に記載の用語で、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」及び「その他の住宅」のことをいう。

3. 計画の位置づけ

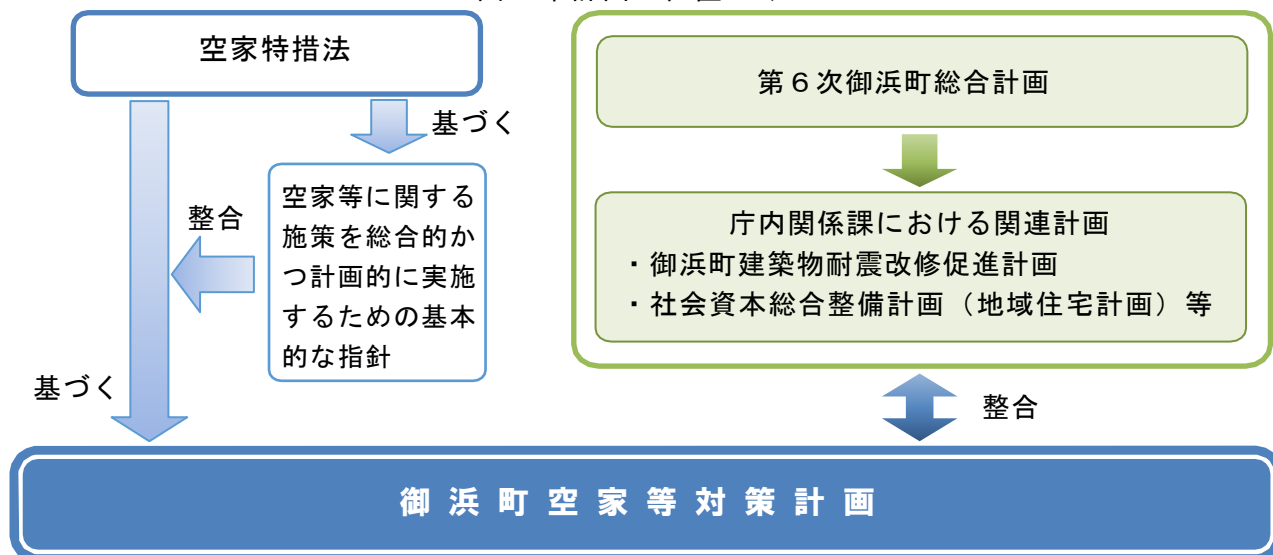
本計画は、空家特措法第7条第1項の規定に基づき定めるとともに、同法第7条第2項の規定に基づき、次の事項について定めるものとします。

なお、定める内容については、同法第6条第1項に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定める「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」との整合を図ります。

- ① 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- ② 計画期間
- ③ 空家等の調査に関する事項
- ④ 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- ⑤ 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- ⑥ 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- ⑦ 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- ⑧ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- ⑨ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

そして、第6次御浜町総合計画に示す、『「将来像」一人ひとりが、幸せを実感し、「みはま」らしく輝くまち』の実現に向けて、庁内関係課における関連計画や施策と整合を図り、連携して取り組む総合的な空家等対策の方向性を提示するものとします。

図 本計画の位置づけ



4. 計画の期間

本計画の期間は、「第6次御浜町総合計画」と整合を図り、令和8年度を初年度とする令和12年度までの5年間とします。

なお、社会・経済状況の変化や国・県の動向及び本町の上位・関連計画等の進捗をふまえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

第2章 空家等の現状と課題

1. 御浜町の住宅事情

(1) 人口・世帯の状況

国勢調査による本町の人口は、平成2年度から平成12年度にかけて増加傾向にありましたが、平成17年度以降減少傾向へと転じ、令和2年度は8,079人となっています。

年齢別構成では、15歳未満及び15～64歳人口が減少傾向にあり、15歳未満の人口減少率が高くなっています。また、65歳以上人口が増加傾向にあり、その割合も増加し続けており、令和2年度には高齢化率が40.9%となっています。

世帯数は、平成2年度以降増加し、平成17年度に4,101世帯とピークとなりましたが、以後再び減少傾向に転じ、令和2年度は3,711世帯となっています。

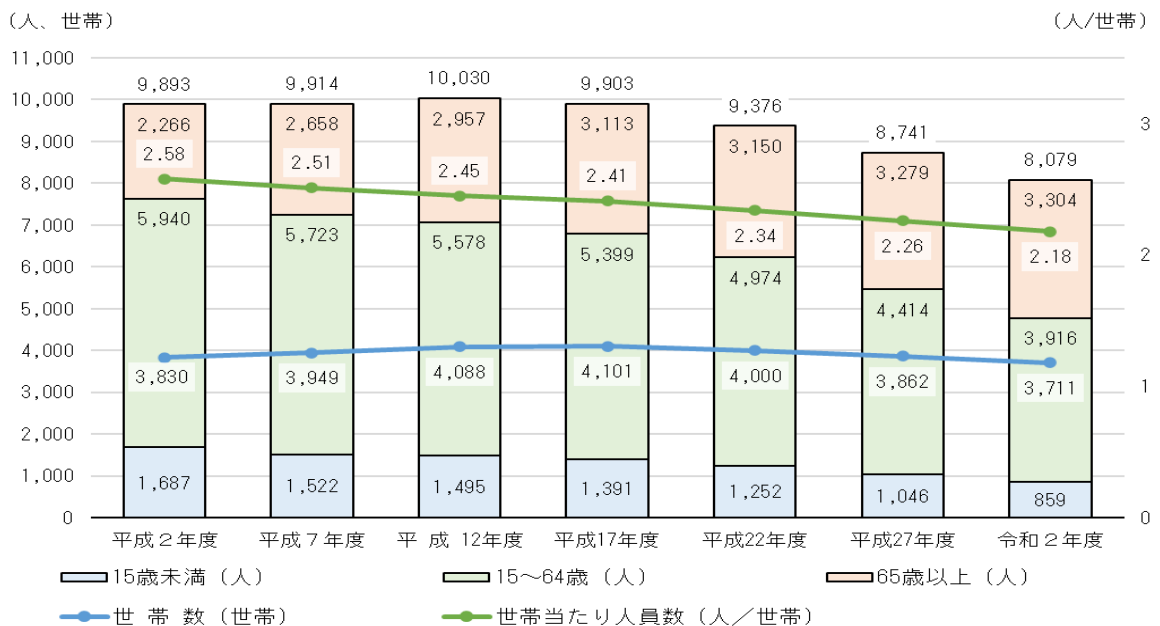
表 御浜町の人口（年齢3区分）・世帯数の推移

項目	年度	平成 2年度	平成 7年度	平成 12年度	平成 17年度	平成 22年度	平成 27年度	令和 2年度
3 階 層 別 人 口	15歳未満（人）	1,687	1,522	1,495	1,391	1,252	1,046	859
	増加率（%）	-11.9	-9.8	-1.8	-7.0	-10.0	-16.5	-17.7
	15～64歳（人）	5,940	5,723	5,578	5,399	4,974	4,414	3,916
	増加率（%）	-5.6	-3.7	-2.5	-3.2	-7.9	-11.3	-11.3
	65歳以上（人） （高齢化率（%））	2,266 (22.9)	2,658 (26.8)	2,957 (29.5)	3,113 (31.4)	3,150 (33.6)	3,279 (37.5)	3,304 (40.9)
	増加率（%）	13.9	17.0	10.1	6.4	7.0	11.6	0.8
総人口（人）	9,893	9,914	10,030	9,903	9,376	8,741	8,079	
増加率（%）	-3.8	0.2	1.2	-1.3	-5.3	-6.8	-7.6	
世帯数（世帯）	3,830	3,949	4,088	4,101	4,000	3,862	3,711	
増加率（%）	-0.3	3.1	3.5	0.3	-2.5	-3.5	-3.9	
世帯当たり人員数 （人／世帯）	2.58	2.51	2.45	2.41	2.34	2.26	2.18	

注：総人口は年齢不詳を含む

出典：各年国勢調査結果（総務省統計局）

図 御浜町の人口（年齢3区分）・世帯数の推移

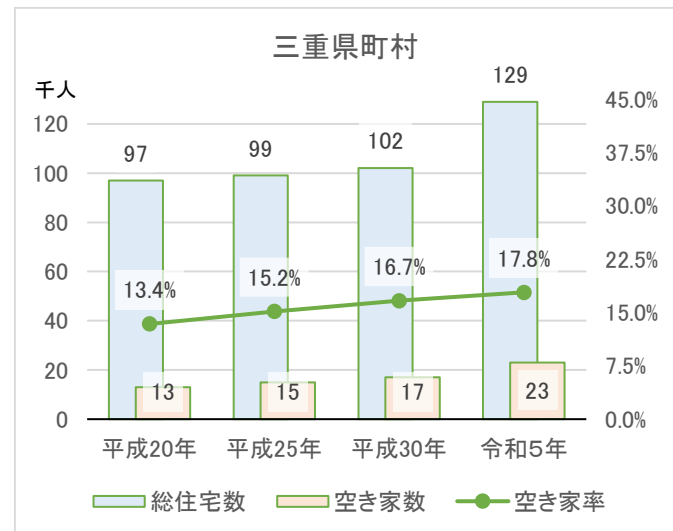
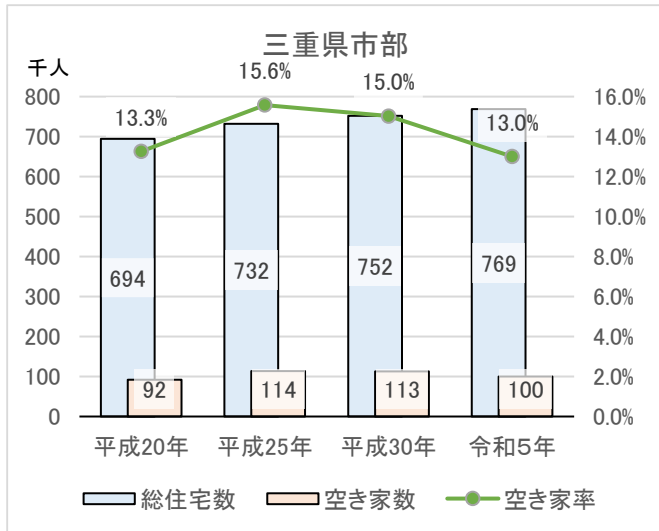
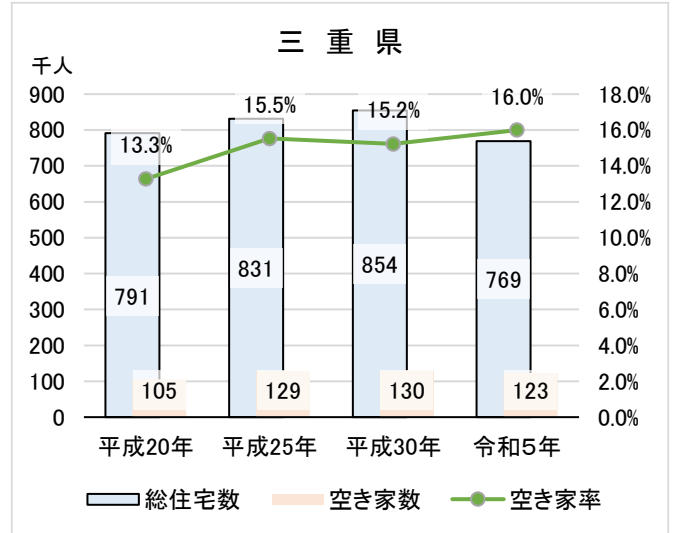
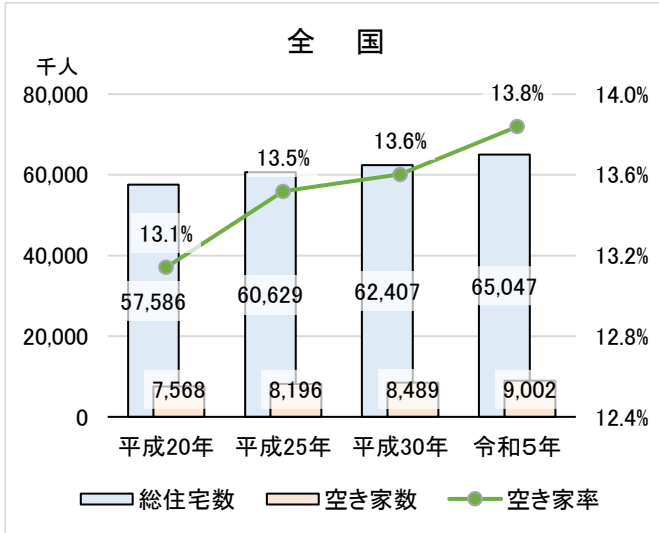


注：グラフ内（黒字）の人口は年齢不詳を含む

(2) 空き家率の推移

空き家率については、「住宅・土地統計調査」で国・三重県の状況を見ると、全国では空き家率の増加が急速に進みつつある中、三重県では、既に空き家率は高く、平成20年以降も増加し、令和5年には13.3%から16.0%へと大きく増加しています。

三重県内町村部をみると、平成20年の13.4%から次第に増加し、令和5年には17.8%となり市部の13.0%に比べ、空き家率が高くなっています。



注1：「住宅・土地統計調査」では調査年毎に調査対象市町村が異なるため、各年度の住宅数・空き家数は空き家率を算出するための目安として使用している。

注2：町村部の値は、三重県値から市部値を引いた値とした。

(3) 調査等による想定される空き家戸数

①水道中止データにより空き家戸数を想定

令和7年度調査より、想定する空家等戸数は、水道中止データにより下表のように想定しました。

表 御浜町の空き家率の想定

全住宅戸数	4,236	①	令和2年国勢調査「世帯数：3,711」×A※
空家等戸数	708	②	水道閉栓住戸数（給水栓（水栓番号）と受領している廃栓・閉栓データの施設番号が一致するもののみだと523）
本計画調査対象戸数 （著しく老朽化が目立つ建物）	134	③	今回の調査実施結果より
想定空き家率	16.7%	②/①	
本計画調査対象建物率 （著しく老朽化が目立つ建物）	3.2%	③/①	

※A：前回計画の全住宅戸数と世帯数の割合（4,408戸に対する世帯数3,862の割合＝1.141）住宅地図より

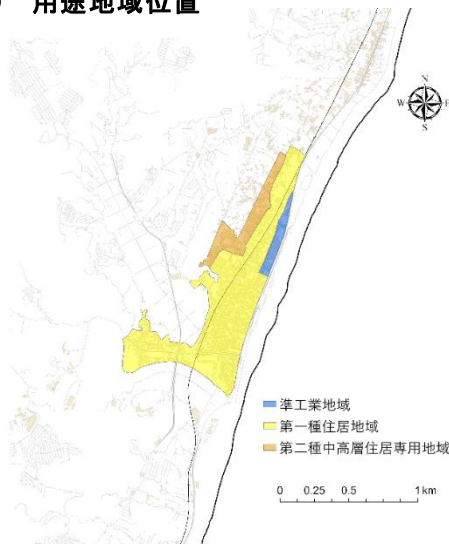
②想定された空き家の立地条件

想定された空家等戸数及び令和7年度調査箇所について、土地利用や交通利便性が比較的高いと思われる地域別の空き家想定数と構成比を下表に整理します。

表 御浜町の土地利用や交通利便性別空家等戸数の想定（調査結果より）

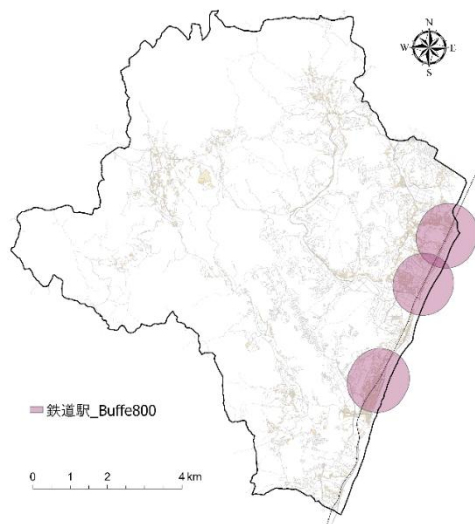
区分	空き家想定数 (水道中止データによる)		令和7年度調査箇所	
	戸数	割合	戸数	割合
①用途地域<下図①参照>	215戸	30.4%	30戸	21.1%
第一種住居地域	199戸	28.1%	30戸	21.1%
第二種中高層住居専用地域	16戸	2.3%	0戸	0.0%
②鉄道駅から800m圏内<下図②参照>	306戸	43.2%	38戸	26.8%
③バス停から300m圏内<下図③参照>	416戸	58.8%	116戸	81.7%
④鉄道駅から800m+バス停から300m圏内 <下図④参照>	524戸	74.0%	82戸	57.7%
空家等想定戸数	708戸	100%	134戸	94.4%
空家等であるか確認できない（わからない）			6戸	4.2%
空家等ではない			2戸	1.4%
合計			142戸	100.0%

図① 用途地域位置



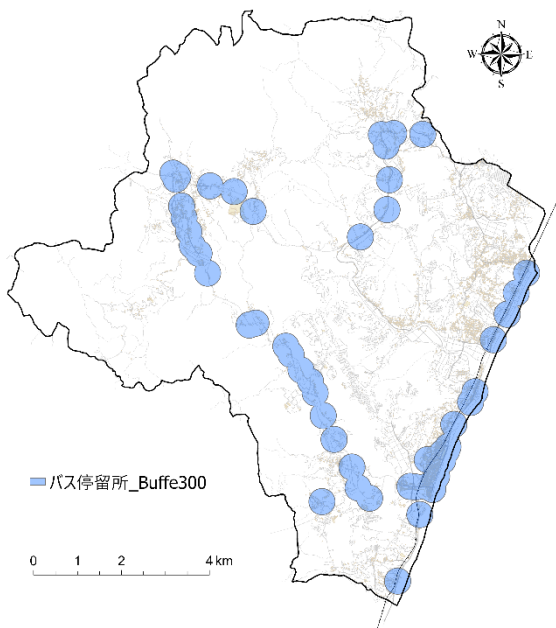
出典：国土地理院 基盤地図

図② 鉄道駅 バッファー800m



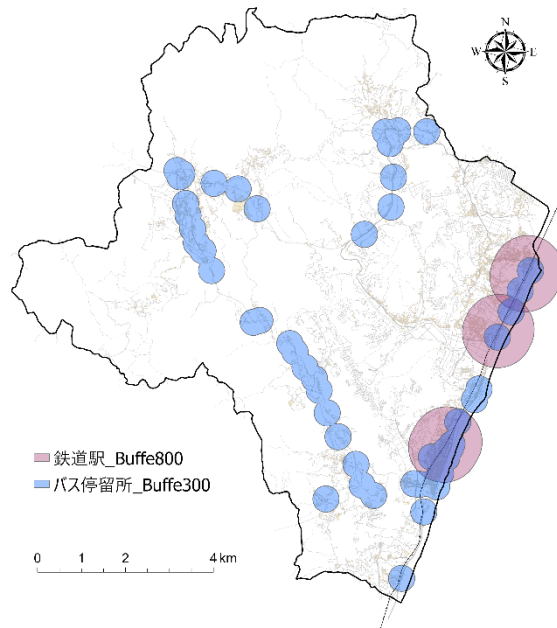
出典：国土地理院 基盤地図

図③ バス停 バッファ-300m圏



出典：国土地理院 基盤地図

図④ 鉄道+バス停バッファ



出典：国土地理院 基盤地図

表 空き家率等の比較

町名	国勢調査結果 (R2)			住宅・土地統計調査 (R5) 総住宅戸数		空き家率 (%)	世帯住宅率 総住宅数 / 世帯数
	人口	世帯数		総数	空き家		
		うち一般世帯					
熊野市	15,965	7,751	7,733	10,880	3,530	32.4	1.40
尾鷲市	16,252	8,153	8,133	11,640	4,090	35.1	1.43
玉城町	15,041	5,404	5,391	6,050	810	13.4	1.12
明和町	22,445	8,067	8,041	9,020	620	6.9	1.12
御浜町	8,079	3,711	3,700	4,236	708	16.7	1.14

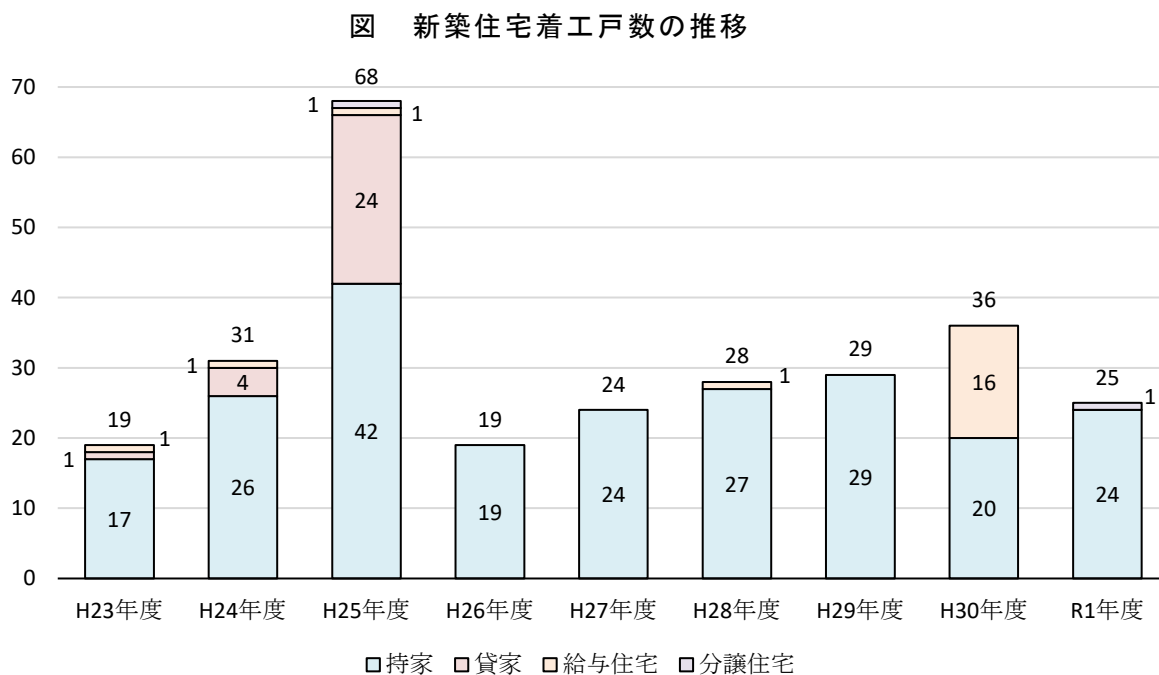
※御浜町の総住宅戸数、水道閉栓住戸数による空き家戸数（推計値）

(4) 新築住宅着工戸数の推移

本町の新築住宅着工戸数は、概ね持家が主体となっています。

また、平成23年度から平成25年度にかけて持家と賃貸住宅の着工戸数が大幅に増加していますが、概ね年間平均25戸前後となっています。

なお、着工戸数が平成26年度に一度大きく落ち込みましたが、平成29年度には29戸、平成30年度には36戸となっています。



資料：三重県住宅着工統計資料(三重県)

2. 空家等外観調査結果

(1) 調査の概要

本調査は、本町において、適正に管理されていない空家等のうち、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念される、“比較的老朽度の高いと想定される建築物”を目視により抽出し、これらの空家等を外観により、現地調査を実施するものです。

① 調査期間

令和7年10月16日、17日、23日、24日

② 調査内容

調査対象建築物の「空家等か否かの別」「利活用の可能性」「特定空家等に該当する可能性の有無」等を判断するため、公道からの外観を目視により調査を行い、現地調査票へ記入するとともに、空家等の近景・遠景の写真撮影等を行っています。

また、現地調査票については、電子データとして入力しています。

③ 調査対象

調査の対象は、町全域とし、専用住宅、店舗併用住宅、店舗、その他（共同住宅、倉庫、納屋、工場等）のうち、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念される、比較的老朽度の高いと想定される建築物142件とします。

(2) 調査の結果

① 空家等の実態

調査対象のうち、空家等と判断した物件は134件です。

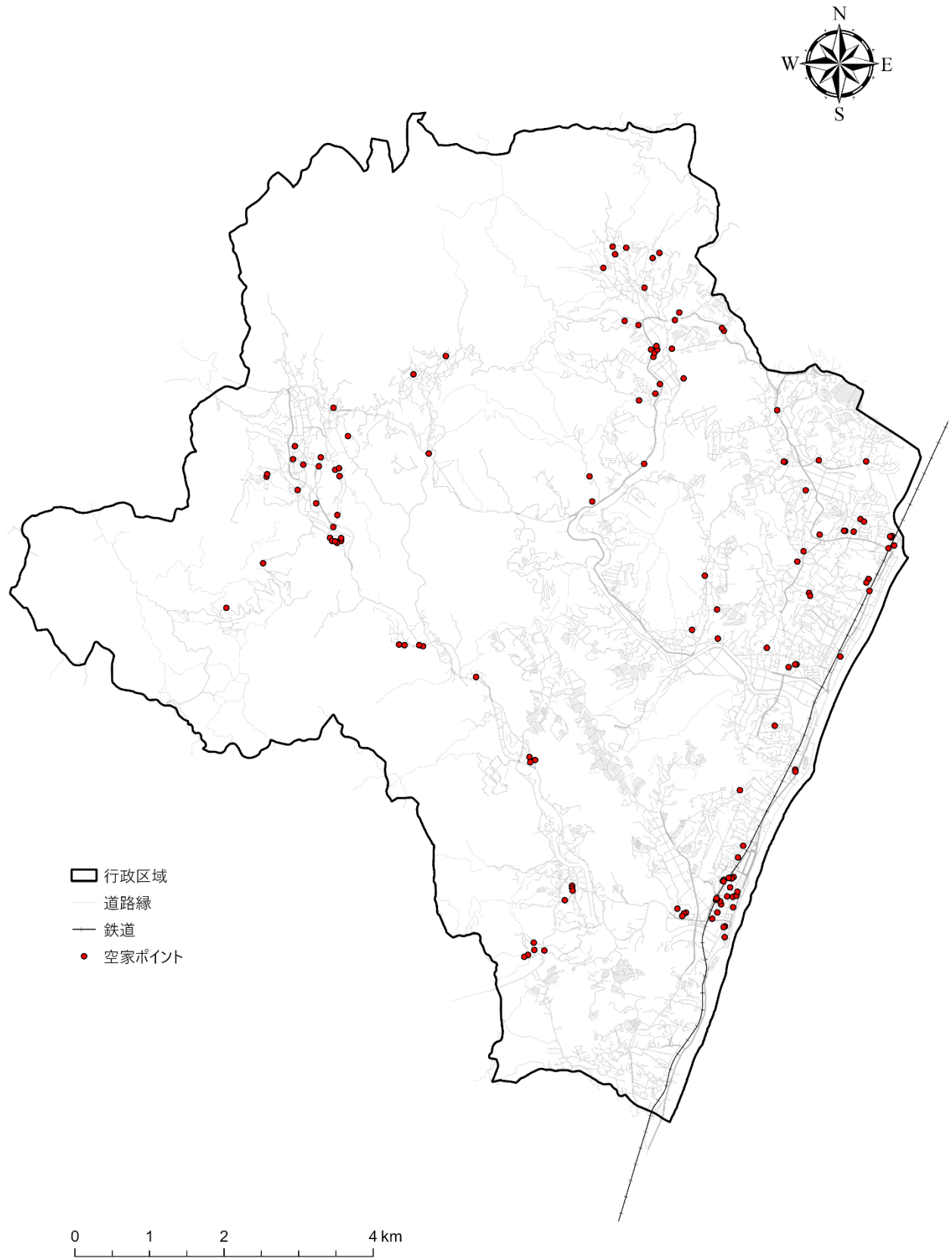
② 老朽空家等の実態

調査対象のうち、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念される、「特定空家等の可能性が高い」と判断した物件は、52件です。

③ 不良度の判定

調査対象のうち、住宅地区改良法第2条第4号に「主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適當なもの」と定義されている不良住宅と想定される物件は20件です。

(3) 空家等調査対象図



出典：国土地理院 基盤地図

3. 空家等の課題の整理

空家等外観調査結果や空家等の所有者等アンケート調査結果、関連計画等における空家等施策の位置づけなどをふまえ、本町の空家等対策の課題について次のとおり整理します。

(1) 空家等の発生抑制

少子高齢化、過疎化の流れは今後も止まることはなく、またU・I・Jターンによる大幅な転入も見込める状況がないなか、今後も空家等の増加が想定されます。

物件の相続が適切に行われなかったり、転居に伴い建物が放置されたままとなったりすると、管理不全な状態となります。また、アンケート調査では、その建物を使用している所有者等が過半数あることから、定期的な管理が望まれます。

管理不全な空家等の発生を防止するためには、所有者等が存命中に次世代への引き継ぎ、家屋の管理又は居住等に利用することにより、家屋維持管理を継承することが必要です。

また、管理不全空家等の発生を抑制するため、町民や所有者等に対し、空家等がもたらす問題や、空家となりそうな家屋の扱いについて啓発を行う必要があります。

(2) 空家等の適正管理の促進

空家等の管理は、遠方に居住し管理が困難、手間や費用がかかるとアンケートに回答する所有者等が多く、現地調査結果からも、周辺的生活環境に影響を及ぼすと想定される空家等もみられました。このようななか、所有者等の死亡等や年齢的な体力不足などにより、適正に管理できない空家等があることも考慮していく必要があります。

今後、地域的生活環境に影響を与える空家等が増えていくことが想定されますが、所有者が空家等に関わる問題について、責任ある対応をする必要性をより身近に感じて理解して対応するための対策が必要です。

空家等の適正管理を促進するためには、空家等の管理主体であり、その責務を負う所有者等に、適正な管理に向けたはたらきかけや対策方法の情報提供等を行う必要があります。

(3) 空家等の利活用の促進

放置され老朽化した空家等は、地域的生活環境へ悪影響を及ぼしますが、一方で利活用可能な空家等は貴重な住宅ストックであり、その利活用が望まれます。

周辺を含むその地域の土地利用や法的規制状況を把握し、事前にストック活用方策を検討して行くことも考えられます。

アンケート調査結果からも、空家等の所有者等の望む対策として、解体費の助成、不動産業者の紹介、活用についての助言、除草等軽微な管理への支援など様々なニーズがみられますが、どのように進めていけばよいかわからないという状況もみられます。

空家等の利活用を促進するためには、利活用に向けた情報発信や相談体制づくりなどを行う必要があります。

(4) 老朽化した放置空家等の解消

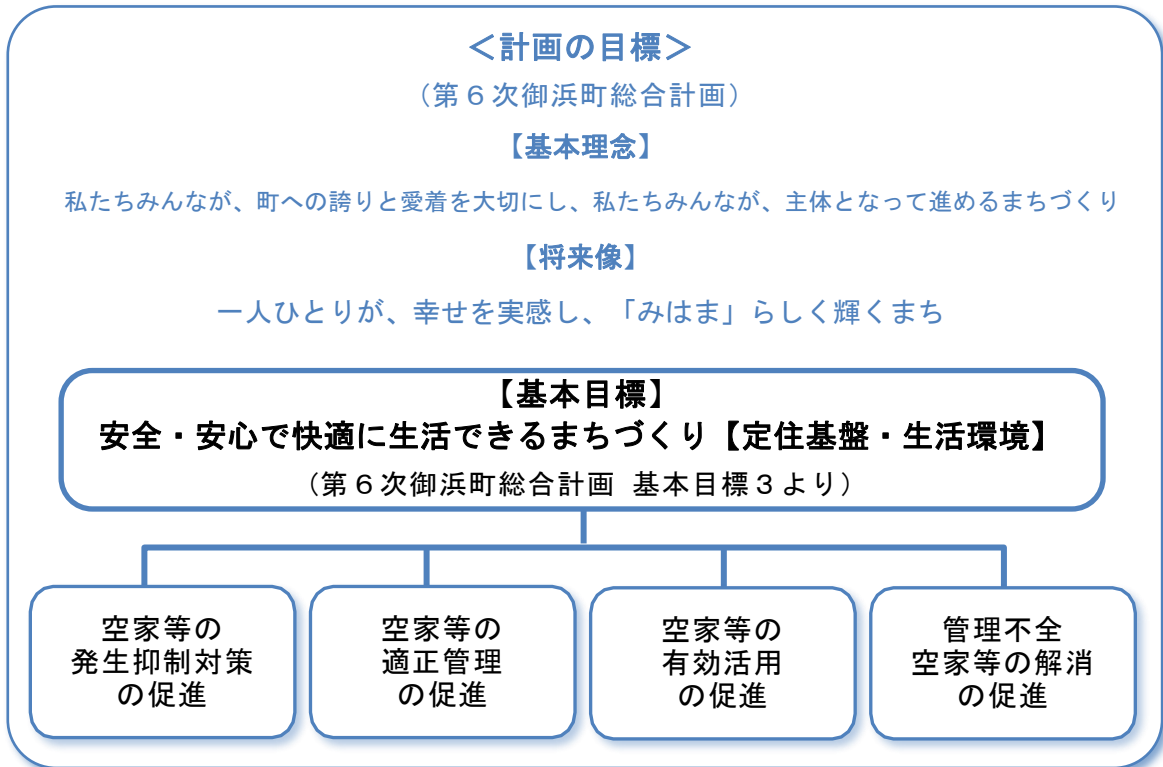
アンケート調査結果からも、その建物に住まなくなった理由として、相続したものの居住地が異なる場合が最も多く、他にも多様な理由がみられます。また、解体しない理由も、費用の問題、将来の利用を想定、仏壇等がある、親戚との関係など所有者等がかかえる様々な理由がみられ、このような様々な理由から建物の管理責任が果たせなくなり、この建物が老朽化し放置されることが地域の深刻な問題となっています。

地域住民の安全・安心な暮らしを確保するためにも、老朽空家等の問題を是正していただく必要があります。そのため、所有者等に啓発や、解体に係る注意喚起や情報提供等を行う必要があります。

第3章 目標と基本方針

1. 計画の目標

本町では、空家等は所有者等が適正に管理することを原則としつつも、地域住民の生活環境を守るため、町民や関係機関等の協力を得ながら、次の目標及び基本方針に基づき、空家等対策を推進します。



空家等対策の支援推進

空家等対策の推進にあたっては、庁内関係部署が連携して効果的、効率的に取り組む実施することが必要です。

このため、実施体制を整備し情報の共有と体制の強化を図ります。

また、空き家情報の把握や活用の促進のために地域や関係機関及び関係団体等と連携し、取組を推進します。

なお、空家等に関しては、町内各地域の地域住民による通報、所有者等本人による適切な管理方法や利活用に関する相談に対応するため、官民一体となった相談体制づくりを深化していきます。

計画の進捗・効果の検証

本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の取組状況について点検し、施策の有効性、効率性などの検証及び評価を行い、その結果を次年度の施策に反映させます。

2. 計画の基本方針

(1) 空家等の発生抑制対策の促進

少子高齢化の進展により、人口減少による過疎化は継続し、今後も空家等が増加していくことが予想されます。

このため、空家等所有者（管理者）の当事者意識を高め、空家等に起因する問題の発生抑制に努めるとともに、現在居住中の住宅の所有者（管理者）に対しても様々な啓発や支援を通じ、適切な維持管理を求め、空家等の発生抑制に努めます。

(2) 空家等の適正管理の促進

空家等を放置することにより周辺にもたらす問題について、町民や所有者等に対し、空家等の適切な管理に向けた情報提供や意識啓発を行い、空き家問題に係る意識向上に努めます。

また、管理不全空家等を放置した場合、建物の老朽化を招くほか、環境衛生や景観の悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが予想されることから、それらの諸問題に対処するとともに、空家等の適正管理の促進に向け、空家等相談窓口を設置し、相談や情報提供に努めます。

さらに、町のホームページ、広報紙などを通じ、町民意識の向上及び理解の促進を図ることで、管理不全空家等の解消及び発生の未然防止を目指します。

(3) 空家等の有効活用の促進

空家等は、期間が長期化するほど建物の老朽化が進み、利活用ができないあるいは生活環境に深刻な影響を及ぼす状態になります。

このため、中古住宅の活用策や流通促進の支援を実施し、空家等の活用を活性化させることで、空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防に努めます。

また、空き家バンク制度等による支援や不動産関係団体等との連携強化を図り、取組を推進します。

(4) 管理不全空家等の解消の促進

管理不全な空家等は、結果として周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

このため、管理不全の空家等については、当該家屋等の状態や周辺的生活環境に及ぼす影響などを考慮し、空家特措法に基づき所有者等への適正管理に向けた注意喚起を行います。

また、周辺への影響や危険等の切迫性が認められた場合は、特定空家等に認定し、その所有者等に対する行政指導や行政処分も念頭に対応します。

この他、所有者等が除却を行う場合、補助金等の支援を行います。

第4章 空家等対策の基本的な施策

1. 空家等の発生抑制対策の促進

(1) 空家等についての情報提供

所有者等が居住している段階から空家等にならないよう、所有者等に啓発を行い、従前住居の相続対策等を含む意識付けが重要となります。また、住宅等の取得や転居の際に、売却、除却等を促進することなど、空家等の所有者以外も含めた町民への情報発信等により、町民意識の醸成・啓発を図り、空家等の発生を抑制します。

【取組例】

- ・アンケート等による空家等の所有者意向の把握
- ・町の広報・ホームページ等を活用した情報発信
- ・相続登記申請の義務化の周知

(2) 適正な住宅ストックづくり

住宅が所有者等から次世代や新規居住者に適正に引き継がれることが重要となります。このため、高齢期になっても安全・安心に住み続けられる住宅ストックを維持するとともに、不動産として流通しやすいよう、住宅ストックの適正な維持管理を図り、空家等の発生を抑制します。

【取組例】

- ・町の制度を活用した耐震診断・耐震改修の促進
- ・維持管理、リフォーム、バリアフリー化に関する情報提供・相談体制の充実

(3) 相談支援の充実

所有者等や町民からの空家等に関する相談窓口を設置し対応しています。

また、管理不全な空家等の相談・情報提供を受けた時は、対象となる家屋等の確認を行い所有者等へ空家等の状況や必要な対応について連絡等を行います。

問題の解決に専門的知識を要する相談を受けた時は、適宜、法律等の専門相談窓口を紹介します。

(4) 関係団体等との連携強化

関係団体と連携した各種相談会や、登記・戸籍・相続等に関する相談を実施していきます。

【関係団体】

- ・ 三重県弁護士会、中部地方(名古屋法務局管内)津地方法務局、三重県司法書士会、三重県宅地建物取引業協会東紀州支部、三重県土地家屋調査士会、三重県建築士会紀南支部

2. 空家等の適正管理の促進

(1) 空き家情報の把握

空家等の所在及びその状態を把握するため、定期的な実態調査を実施し、必要な対策を講じるための空家等情報把握に努めます。

【取組例】

- ・空家等の実態調査
- ・所有者等の特定

(2) 空家等所有者の意識啓発

空家等の維持管理は、所有者等の責務であることから、注意喚起や情報提供、相談機会の提供などにより意識付けを行い、所有者等による空家等の適正な維持管理を促進します。

【取組例】

- ・アンケート等による空家等の所有者意向の把握（再掲）
- ・町の広報・ホームページ等を活用した町民への情報発信（再掲）
- ・相談窓口の設置

(3) 所有者等に対する助言・指導

空家等の実態調査や町民からの相談・通報等に基づく現地確認等により、適切に管理されていない空家等の状況を把握し、必要に応じて所有者等に対し、文書等での助言を行います。

【取組例】

- ・空家等所有者等に対する文書等での助言
- ・町民からの相談・通報等窓口の設置

(4) 管理不全空家等に対する助言・指導

空家特措法第13条第1項に基づく所有者等への指導を実施し、なお状態が改善されず、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大きいと認めるときは、必要な具体的措置について勧告し、改善を促します。

3. 空家等の有効活用の促進

(1) 中古住宅市場の活性化と流通促進

御浜町空き家バンク制度を活用して、空き家の情報を登録・発信することで、空き家の利活用を促進します。

必要に応じ、空き家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人^{※1}に指定することを検討します。

「安心R住宅」制度^{※2}の周知・広報を行い、中古住宅を安心して購入できる環境整備を促進します。

※1：空家等管理活用支援法人の指定：空家特措法では市区町村が、空き家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定することが可能。

(空家特措法第23条～第28条)

※2：「安心R住宅」制度：特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度の略称で、耐震性があり、建物状況調査等が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、事業者団体が標章（マーク）を付与する仕組みで国土交通省の告示による制度。

【取組例】

- ・パンフレット、ホームページ等を活用した御浜町空き家バンク制度の情報発信
- ・UIJターン等の促進支援に合わせたマッチングの仕組みづくり
- ・御浜町移住促進のための空き家改修支援事業利用の促進
- ・御浜町空き家利活用推進補助事業利用の促進

(2) 中古住宅の質の向上

空き家となった後に中古住宅として市場に流通させる点において、住宅の質の向上は重要となります。長く住み続けられる良質な住宅の供給に向けて、耐震化やバリアフリー化等により中古住宅の質の向上を行うことができるよう、支援を行います。

【取組例】

- ・町の制度を活用した耐震診断・耐震改修の促進（再掲）
- ・維持管理、リフォーム、バリアフリー化に関する情報提供・相談体制の充実（再掲）
- ・中古住宅のリノベーション[※]についての情報提供

※リノベーションとは、「修復」・「再生」・「手を加えてよくすること」

(3) 空家等の利活用対策

自治会の地域団体が空家等を公益的施設として活用する事例の紹介や、改修する場合の支援制度を検討します。

新たな用途に転用する際の法律上の問題については、建築基準法改正に伴う緩和措置の活用や先進事例を調査し、必要な施策を検討します。

関係機関・団体等と連携、協力し、空家等の有効活用が推進されるよう相談会の開催を進めます。

【取組例】

- ・子育て支援、高齢者福祉施設等への活用
- ・空家等活用促進区域の設定の検討

（４）除却・跡地利活用の促進

地域の土地利用の方針等を踏まえ、まちづくりや安全性、生活環境の向上に向けて、地域の実情に合った有効な跡地の利活用について検討します。

法的な理由から、建築物の建替えが困難な狭小敷地などは、敷地の集約化や共同建替えなど、所有者等に対して提案・啓発を図ります。

【取組例】

- ・所有者への跡地活用に向けた啓発
- ・防災面からの跡地の利活用

4. 管理不全空家等の解消の促進

（１）空家等除却支援

大規模な自然災害が発生した際、老朽化した空家等が倒壊したり一部飛散したりして、周辺に被害を及ぼすなど、良好な居住環境に深刻な影響を与えます。

このため、空家等の所有者等に適正な管理を促すとともに、管理不全な状態の空家等の除却等の支援を行います。

【取組例】

- ・アンケート等による空家等の所有者意向の把握（再掲）
- ・空家等の所有者等への支援制度等の情報提供、助言
- ・空き家対策総合支援事業による除却支援
- ・木造住宅耐震補強等事業等による除却支援

（２）管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

空家等が管理不全空家等・特定空家等に該当するか否かについての判断は「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）」に基づき実施し、町長が認定します。

（３）管理不全空家等に対する措置

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管理不全空家等については、その所有者等に対し当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために、法第13条第1項の規定に基づき必要な措置をとるよう指導を行います。また、上記指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されない場合には、法第13条第2項の規定に基づき当該指導をした者に対して必要な具体的な措置について勧告を行います。

① 指導（法第13条第1項）

町長は、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るときは、管理不全空家等の所有者等に対し、基本指針（第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

② 勧告（法第13条第2項）

町長は、①の指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

（４）特定空家等に対する法に基づく措置

適正に管理されず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等について、法第12条に基づく助言や関係法令に基づいた指導等を行います。

特定空家等と認定した場合には、地域の居住環境の保全を図るため、空家等の除却等を含めて助言、指導、勧告等を行います。

① 情報提供、助言等（法第12条）

町は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

② 立入調査（法第9条第2項、同条第3項）

町長は、特定空家等に対する措置を行うために必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

なお、調査に当たっては、法第9条第3項の規定により、調査の5日前までに所有者等にその旨を通知しなければならない。

③ 助言又は指導（法第22条第1項）

町長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる。

④ 勧告（法第22条第2項）

③の助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告をすることができる。

⑤ 命令（法第22条第3項、同条第4項）

④の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

命令をしようとする場合において、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

⑥ 標識の設置・公示（法第22条第13項）

町長は、⑤の命令をした場合、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

⑦ 行政代執行（法第22条第9項、行政代執行法第2条）

町長は、⑤の命令をした場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

⑧ 略式代執行・公告（法第22条第10項）

町長は、⑤の命令をしようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、事前に公告した上で、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

⑨ 緊急代執行（法第22条第11項）

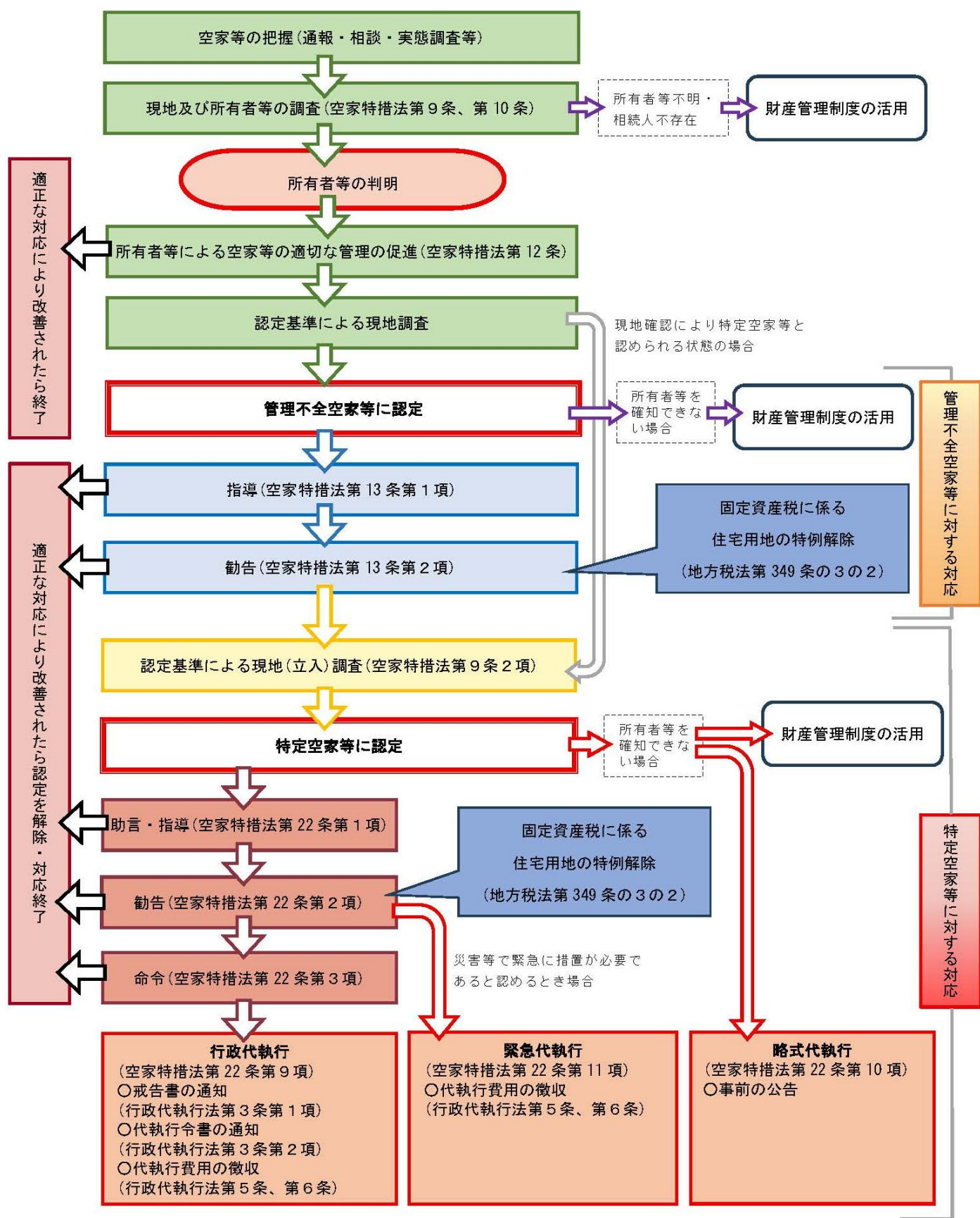
町長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、法第22条第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

（5）財産管理制度活用を検討

所有者の相続人がいない場合や所有者の所在が判明しない場合のほか、所有者が判明していても土地や建物が管理されないことにより周囲に危険を及ぼす可能性がある場合については、財産管理制度（※）の活用について検討し、空家等や周辺環境の改善を図っていきます。

※財産管理制度とは、民法に基づき、所有者等が不明である場合など、一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人に、財産又は土地若しくは建物の管理や処分を行わせる制度。具体的には、不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度、管理不全建物管理制度がある。市町村長は、空家特措法第14条各項の規定に基づき、民法の特例として利害関係の証明を行うことなく、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所に対して管理人の選任等を請求することが可能。

【管理不全空家等・特定空家等に関する措置のフロー】



第5章 計画の推進に向けて

1. 推進体制の整備

(1) 協議会の検討

空家特措法第8条にて組織することができることとされた、「空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会」については、必要に応じて今後設置を検討します。

(2) 庁内の実施体制

本計画策定以降、空家等対策に係る取り組みを進めるため、庁内においては、空家等に係る施策の方向を共有するとともに、空家等の管理に関する所有者等からの相談、町民からの相談・通報等に対応するため、建設課に総合窓口を設置します。

その内容が多岐にわたる案件に対しては、所管課と連携して対応します。

表 庁内相談体制

所 管 課	内 容
建 設 課	空家相談総合窓口、除却等補助金、草木の繁茂等に関すること
総 務 課	火災予防、防犯、防災に関すること
生活環境課	害虫、悪臭、野良犬・野良猫に関すること
農林水産課	有害鳥獣に関すること、新規就農に関すること
企 画 課	御浜町空き家・空き地バンクに関すること、移住・定住に関すること
税 務 課	固定資産税等に関すること

(3) その他関係機関との連携

各関連機関には、機関ごとの専門分野に係る下記の内容について、協力を求めることとします。

関係機関	内 容
弁護士・司法書士 行政書士・土地家屋調査士	相続に関する相談や調査、財産の所有権移転手続き、民法上の対処法等の助言等
不動産業者	空家等の流通促進、利活用・管理に係る技術支援、御浜町空き家・空き地バンク制度の運用支援等
建設業者（解体業者）	空家等の解体や改修の相談および対応等
警察	犯罪予防のための対応等
消防	災害対策及び災害時の応急措置等
自治会等	空家等情報の提供等

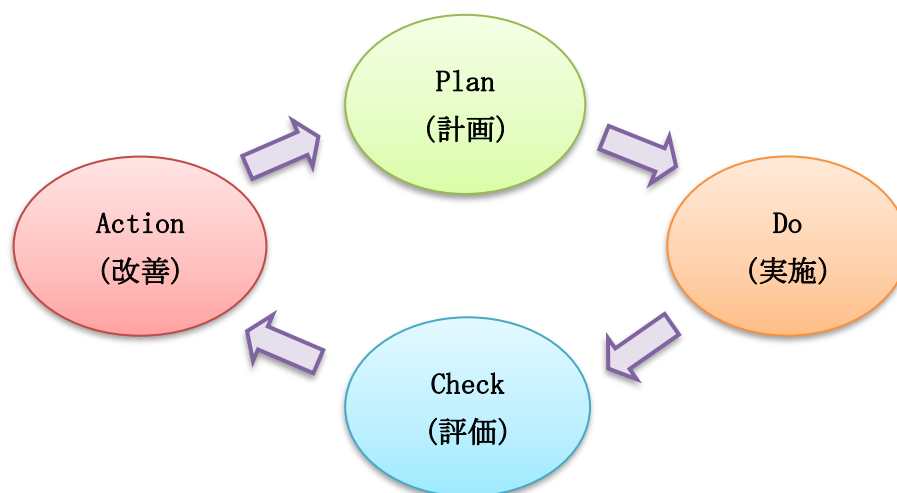
(4) 計画の公表

本計画は、住民や空家等の所有者等に広く周知することが必要であることから、誰もが容易に計画の内容について知ることができるインターネットを有効活用し、本町のホームページ等で公表します。

(5) 計画の見直し

本計画は、社会・経済状況の変化や国・県の動向及び本町の関連計画等の進捗をふまえ、必要に応じて見直しを行います。

空家等対策は、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。



参考資料

1. 空家等の所有者等アンケート調査

(1) アンケートの概要

① 調査の目的

空家特措法が平成27年5月に全面施行され、所有者等においては空家等の適切な管理に努めることが改めて規定され、市町村においては必要な措置を講ずるよう努めることが規定されています。

空家等の所有者等アンケート調査は、放置された空家等が周辺に与える影響は、安全・衛生・景観・防災等多岐にわたることから、空家等と想定される物件の所有者等を対象として、今後の空家等対策の基礎資料とすることを目的として実施するものです。

② 調査の状況と配布回収状況

アンケート票は郵送配布郵送回収とし、その実施状況は以下の通りです。

○配布：平成30年11月1日より郵送発送開始

○回収：平成30年11月30日を第一投函期限とし随時受け付け

アンケートは、配布数140票、回収数は所有者等への不達票を含み103票、回収率73.6%です。

①配布数	140票
②回収数(不達票含む)※	103票
③回収率 ②/①	73.6%
④無効票(不達票)	62票
⑤有効回答者数	41票
⑥有効回答率 ⑤/①	29.3%

※ 不達票とは、空家等の所在及び所有者等を登記事項証明書により特定し郵送したものの、不達扱いとして返送されてきたアンケート票のことをいう。

(2) 集計結果

空家等の所有者等アンケート調査の集計結果は次のとおりです。

【集計結果の留意点】

注1：合計の回答者数は、有効回答者数となります。なお、前問選択肢の影響を受ける問は、前問の当該選択肢の回答者数となります。

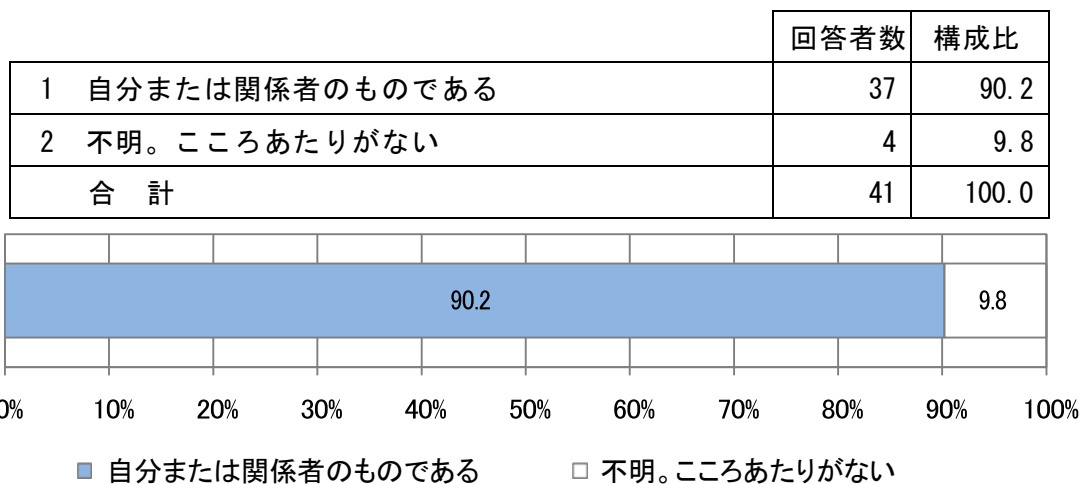
注2：構成比は四捨五入した値を使用しているため、各選択肢の構成比の合計は必ずしも100.0%とはなりません。

注3：複数回答の場合の合計は回答数、1択回答の場合の合計は回答者数となっています。

注4：各設問の未回答は「不明」扱いとしています。

◇ 空家と思われる建物の所在と所有者について

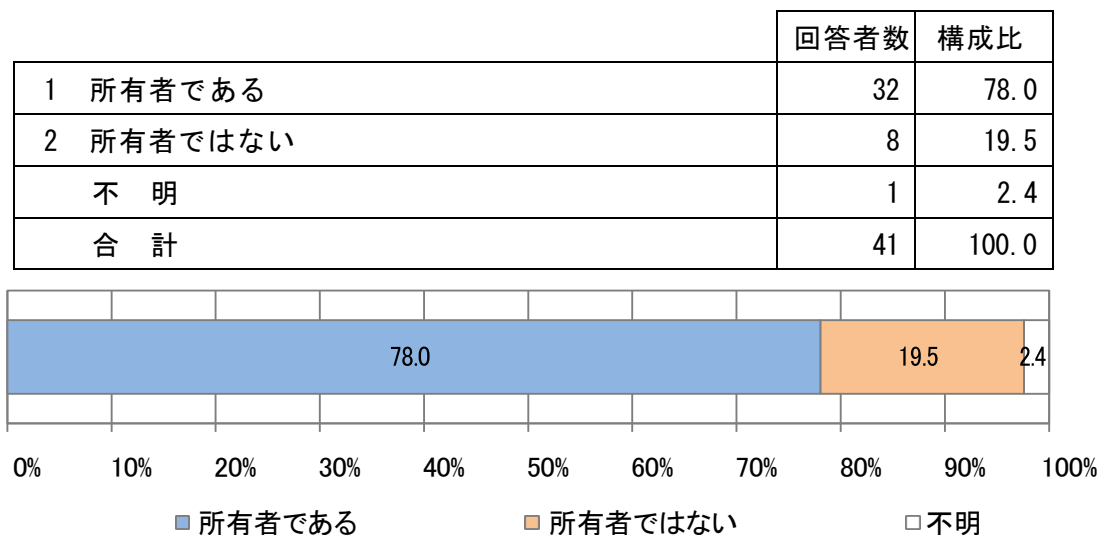
問1. あなた又は関係者が所有、管理している空家と思われる建物について確認します。
空家と思われるその建物の情報について、下記で誤りがないかご確認をお願いします。



本アンケートの全回答票数は41票です。

空家と思われるその建物の情報については、「自分または関係者のものである」が全体の約90.2%を占める37人、「不明。ところあたりにない」が4人で、全体の約9.8%となっています。

問2. 上記の建物について、所有者氏名に誤りがないかご確認をお願いします。
(一つだけ○)



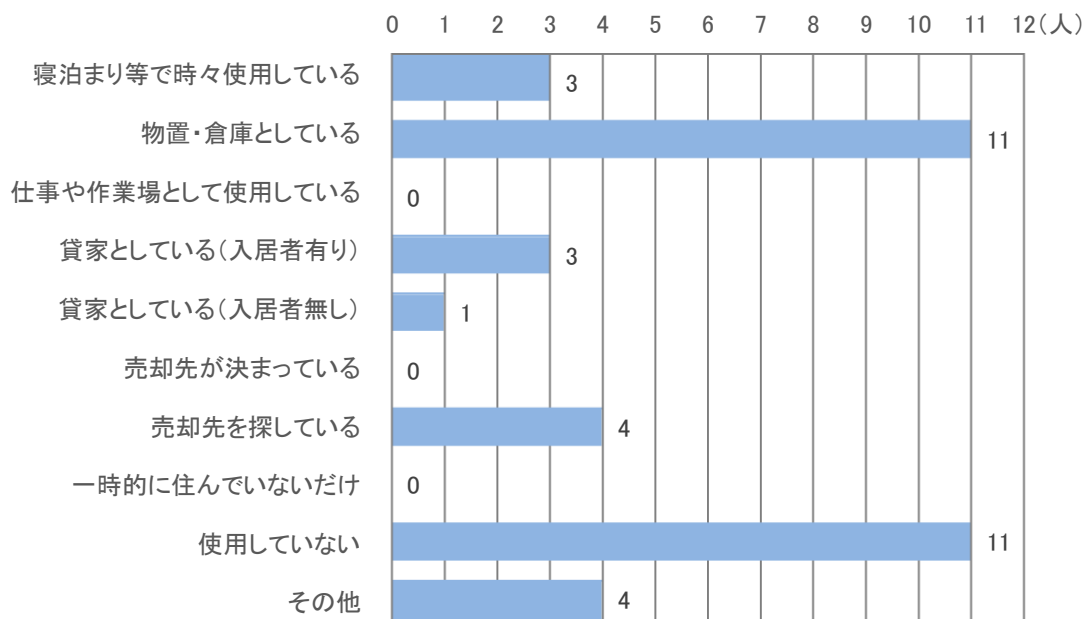
建物の所有者氏名に誤りがないかの確認については、「所有者である」が全体の約78.0%を占める32人、「所有者ではない」が8人で、全体の約19.5%となっています。

※この建物にところあたりにない方は、以上で終了。

※以下、問1. で「1 自分または関係者のものである」と回答した方についての集計結果。

◇ 空家と思われる建物について

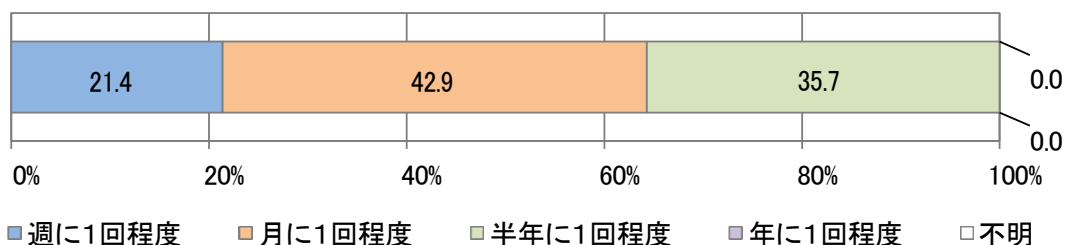
問4. 現在その建物の使用状況は、次のうちどれですか。（いくつでも）



現在のその建物の使用状況については、「物置・倉庫としている」「使用していない」が各々11件で最も多く、次いで、「売却先を探している」「その他」が各々4件、「寝泊まり等で時々使用している」「貸家としている（入居者有り）」が各々3件などとなっています。

問5. 使用頻度は、次のうちどれですか。（一つだけ○）

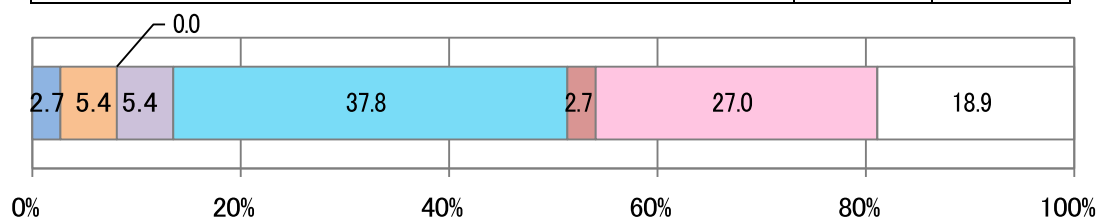
	回答者数	構成比
1 週に1回程度	3	21.4
2 月に1回程度	6	42.9
3 半年に1回程度	5	35.7
4 年に1回程度	0	0.0
不明	0	0.0
合計	14	100.0



使用頻度については、「月に1回程度」が6件で、全体の約42.9%を占め最も割合が高く、次いで「半年に1回程度」が5件で全体の約35.7%、「週に1回程度」が3件で全体の約21.4%となっています。

問6. 現在その建物に住まなくなった理由は、次のうちどれですか。（一つだけ○）

	回答者数	構成比
1 自分の転勤・子どもの就学等により転居したため	1	2.7
2 自分が住宅を新築して転居したため	2	5.4
3 自分が親や子どもと住むために転居したため	0	0.0
4 自分が入院又は施設等へ入所したため	2	5.4
5 親が亡くなり、自分が相続したが現在別のところに住んでいるため	14	37.8
6 セカンドハウス用として購入したが使用していないため	1	2.7
7 その他	10	27.0
不明	7	18.9
合計	37	100.0

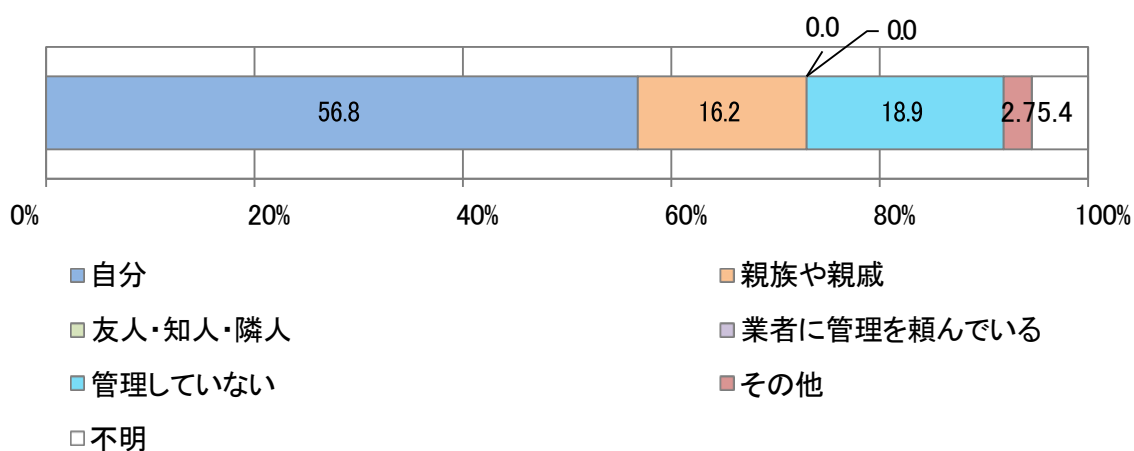


- 自分の転勤・子どもの就学等により転居したため
- 自分が住宅を新築して転居したため
- 自分が親や子どもと住むために転居したため
- 自分が入院又は施設等へ入所したため
- 親が亡くなり、自分が相続したが現在別のところに住んでいるため
- セカンドハウス用として購入したが使用していないため
- その他
- 不明

現在その建物に住まなくなった理由については、「親が亡くなり、自分が相続したが現在別のところに住んでいるため」が14件で、全体の約37.8%を占め最も割合が高く、次いで、「その他」が10件で、全体の約27.0%、「自分が住宅を新築して転居したため」「自分が入院又は施設等へ入所したため」が各々2件で、全体の約5.4%などとなっています。

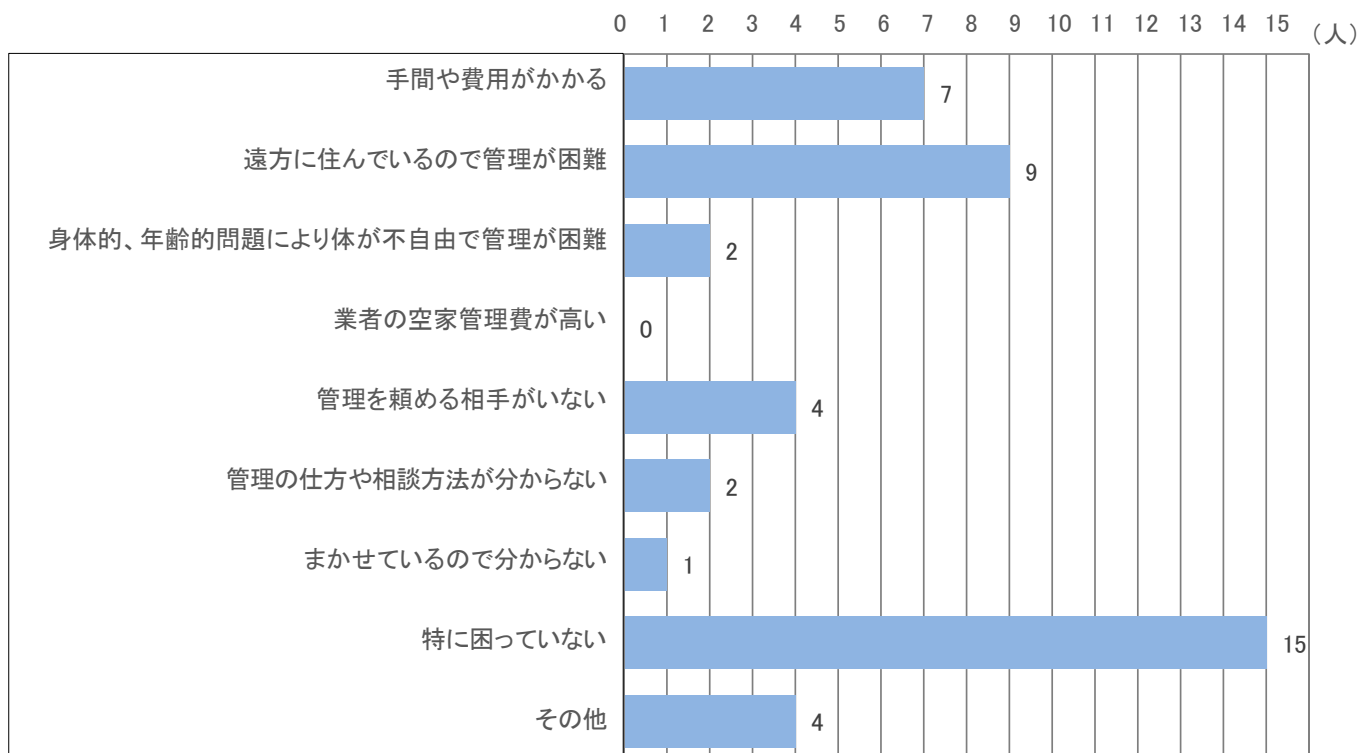
問7. その建物を管理しているのは、次のうち誰ですか。(一つだけ○)

	回答者数	構成比
1 自分	21	56.8
2 親族や親戚	6	16.2
3 友人・知人・隣人	0	0.0
4 業者に管理を頼んでいる	0	0.0
5 管理していない	7	18.9
6 その他	1	2.7
不明	2	5.4
合計	37	100.0



その建物を管理している人については、「自分」が21件で、全体の約56.8%を占め最も割合が高く、次いで、「管理していない」が7件で全体の約18.9%、「親族や親戚」が6件で全体の約16.2%などとなっています。

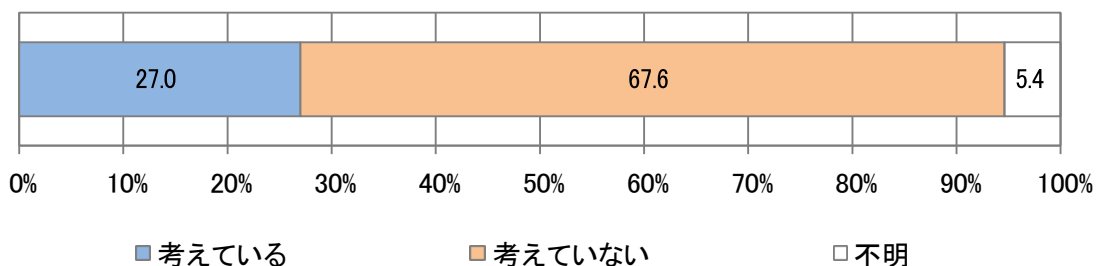
問8. 管理上困っていることは、次のうちどれですか。（わかる範囲で、いくつでも）



管理上困っていることについては、「特に困っていない」が15件で最も多く、次いで、「遠方に住んでいるので管理が困難」が9件、「手間や費用がかかる」が7件、「管理を頼める相手がいない」「その他」が各々4件などとなっています。

問9. その建物の解体を考えていますか。（どちらかに○）

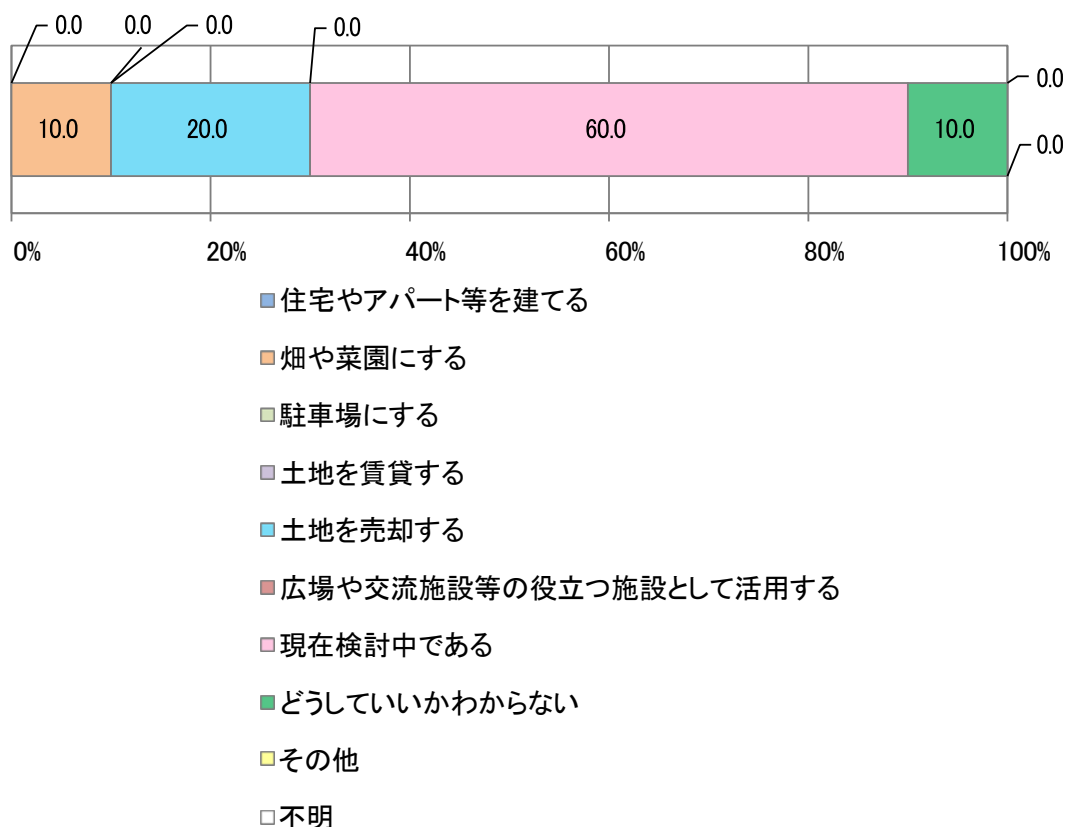
	回答者数	構成比
1 考えている	10	27.0
2 考えていない	25	67.6
不明	2	5.4
合計	37	100.0



その建物の解体については、「考えていない」が25件で、全体の約67.6%を占め最も割合が高く、次いで、「考えている」が10件で全体の約27.0%となっています。

問10. その建物の解体後、どのような土地の利用を考えていますか。あるいはしたいですか。（一つだけ○）

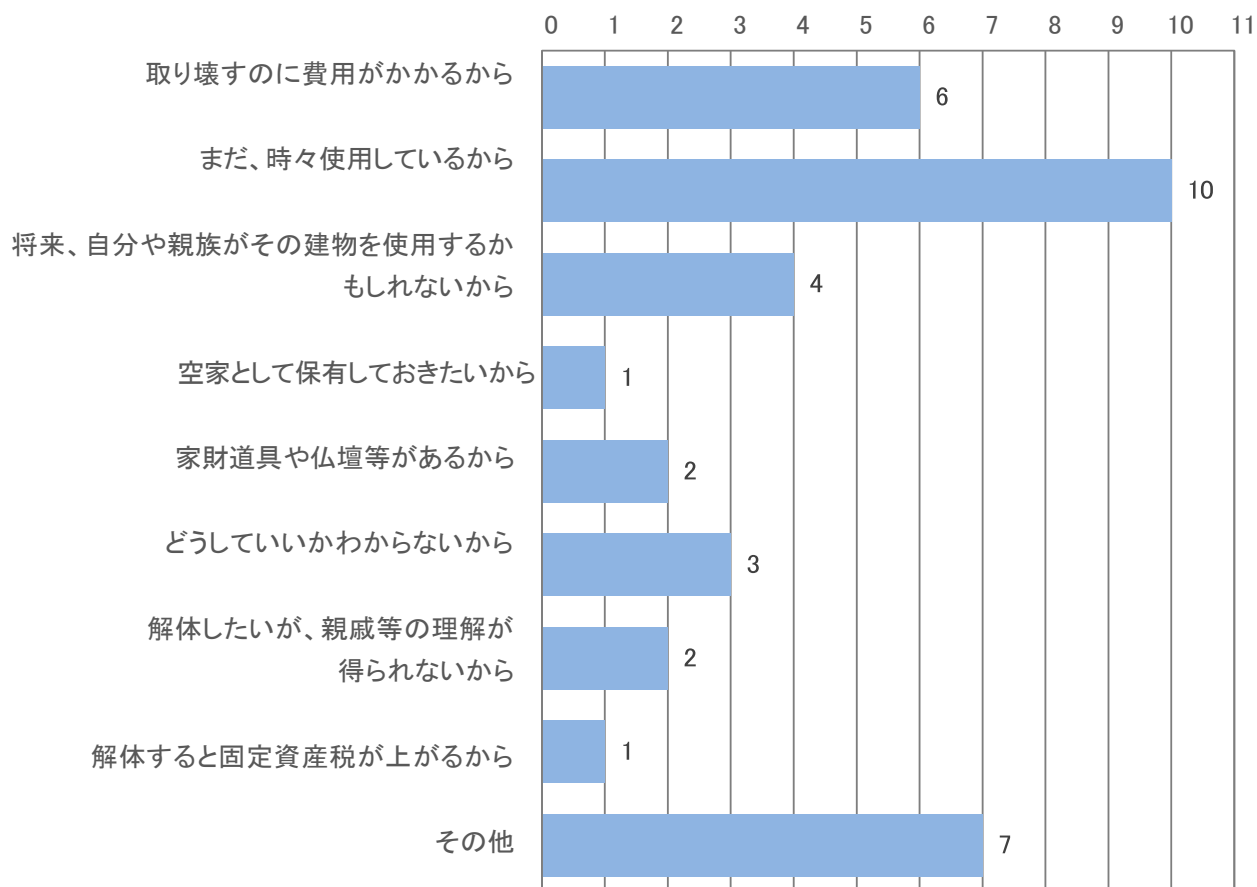
	回答者数	構成比
1 住宅やアパート等を建てる	0	0.0
2 畑や菜園にする	1	10.0
3 駐車場にする	0	0.0
4 土地を賃貸する	0	0.0
5 土地を売却する	2	20.0
6 広場や交流施設等の役立つ施設として活用する	0	0.0
7 現在検討中である	6	60.0
8 どうしていいかわからない	1	10.0
9 その他	0	0.0
不明	0	0.0
合計	10	100.0



その建物の解体後の土地の利用については、「現在検討中である」が6件で、全体の約60.0%を占め最も割合が高く、次いで、「土地を売却する」が2件で全体の約20.0%、「畑や菜園にする」「どうしていいかわからない」が各々1件で、全体の約10.0%となっています。

問11. その建物の解体を考えてない理由は、次のうちどれですか。（いくつでも）

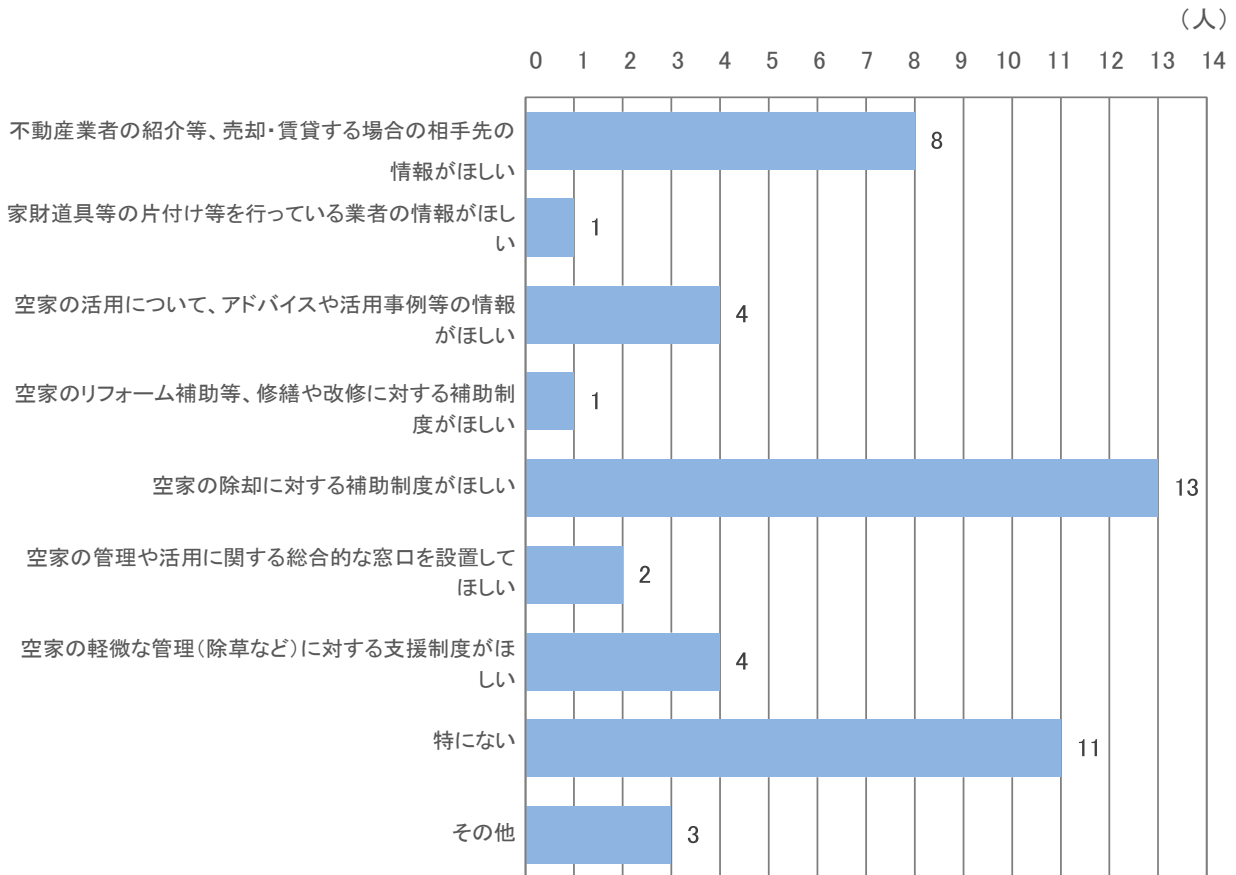
(人)



その建物の解体を考えていない理由については、「まだ、時々使用しているから」が10件で最も多く、次いで、「その他」が7件、「取り壊すのに費用がかかるから」が6件、「将来、自分や親族がその建物を使用するかもしれないから」が4件などとなっています。

◇ 空家の対策について

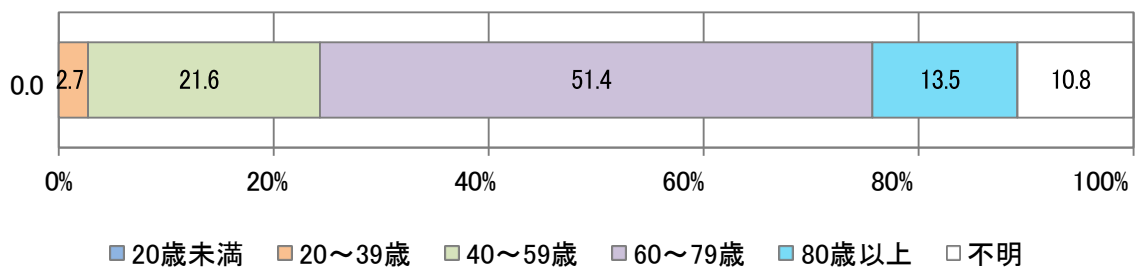
問12. 空家の管理や活用に関して町へ期待することがあれば、下記から選択してください。（いくつでも）



空家の管理や活用に関して町へ期待することについては、「空家の除却に対する補助制度がほしい」が13件で最も多く、次いで、「特にない」が11件、「不動産業者の紹介等、売却・賃貸する場合の相手先の情報がほしい」が8件、「空家の活用について、アドバイスや活用事例等の情報がほしい」「空家の軽微な管理（除草など）に対する支援制度がほしい」が各々4件などとなっています。

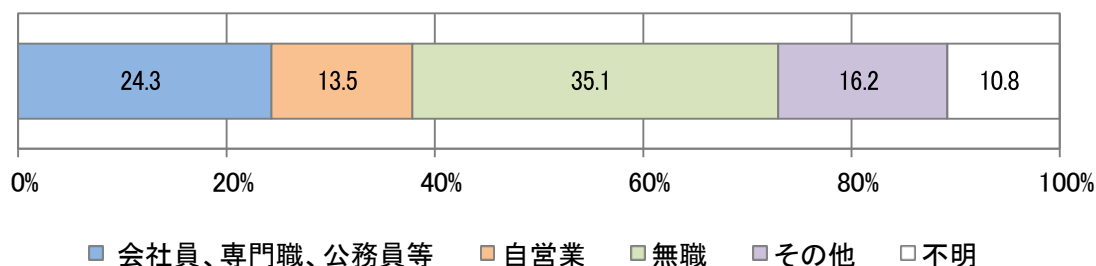
◇ 参考

問13. その建物の所有者の年齢は、次のうちどれですか。（一つだけ○）



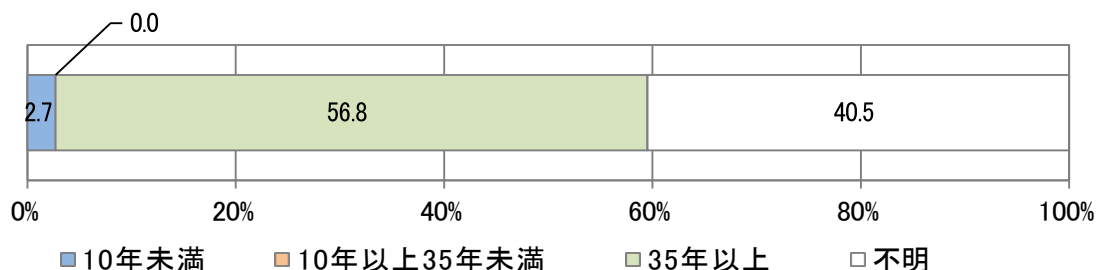
その建物の所有者の年齢については、「60～79歳」が19件で、全体の約51.4%を占め最も割合が高く、次いで、「40～59歳」が8件で全体の約21.6%、「80歳以上」が5件で全体の約13.5%と、高齢者が過半数を占めています。

問14. その建物の所有者の職業は、次のうちどれですか。（一つだけ○）



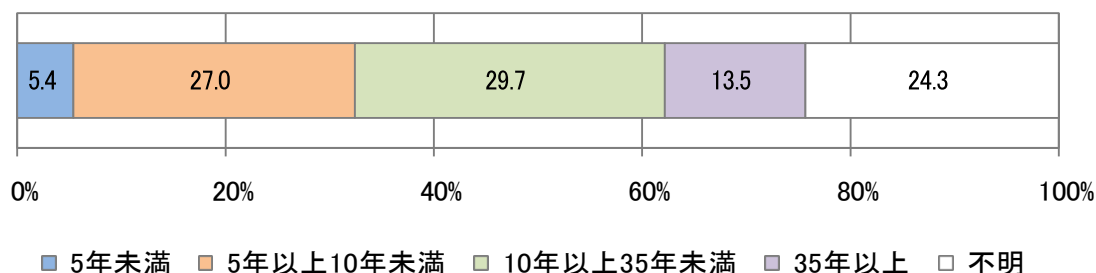
その建物の所有者の職業については、「無職」が13件で、全体の約35.1%を占め最も割合が高く、次いで、「会社員、専門職、公務員等」が9件で全体の約24.3%、「その他」が6件で、全体の約16.2%などとなっています。

問15. その建物の築年数を下記から選択してください。（一つだけ○）



その建物の築年数については、「35年以上」が21件で、全体の約56.8%を占め最も割合が高く、次いで、「10年未満」が1件で、全体の約2.7%となっています。

問16. 空家になってからどれくらい経ちますか。（一つだけ○）



空家の経過年数については、「10年以上35年未満」が11件で、全体の約29.7%を占め最も多く、次いで、「5年以上10年未満」が10件で全体の約27.0%、「35年以上」が5件で全体の約13.5%などとなっています。

御浜町空家等対策計画

平成31年3月制定

令和6年3月改訂

令和8年3月改訂

御 浜 町 役 場

建 設 課

〒519-5292

三重県南牟婁郡御浜町大字阿田和 6120-1

T E L : 05979-3-0521

F A X : 05979-2-3502