

# 神山町空家等対策計画

令和3年2月

神山町

## 目次

### 第1章 神山町空家等対策計画とは

- 1 計画の目的
- 2 計画の位置づけ
- 3 基本的な方針
- 4 対象地域
- 5 計画期間
- 6 対象とする空家等の種類

### 第2章 空家等対策の取組み

- 1 空家等の現状
- 2 所有者等による適正な管理の促進
- 3 空家等の活用及び跡地（解体後）の活用の促進
- 4 特定空家等に関する措置

### 第3章 空家等対策の実施体制についての事項

- 1 空家等に関する相談窓口と実施体制
- 2 実施体制

### 第4章 その他実施に関し必要な事項

## 第1章 神山町空家等対策計画とは

### 1 計画の目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化などに伴い、全国的に空家等が増加しており、環境、安全、防犯等の面で地域住民の生活に影響が出ていることが問題視されています。

神山町においては、1950年の21,241人をピークに人口減少の一途をたどり、2020年には5,173人となり、国立社会保障・人口問題研究所のデータを元にした推計では対策を行わない場合には2040年には2,825人、2060年には1,407人まで減少すると見込まれています。※<sub>1</sub>このような人口減少に伴い、空家等の問題もさらに進行していくこととなります。

このような状況のもと、国は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下特別措置法という）を制定、公布（平成26年11月27日）し、各市町村が空家等対策に取り組むための法整備を行いました。

神山町においても、こうした背景を受け、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため「神山町空家等対策計画」を策定します。

「神山町空家等対策計画」は、特別措置法第6条の規定に基づき、本町の取り組むべき空家等の対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものであり、本町の空家等対策の基礎となるものです。

※<sub>1</sub> 神山町創生戦略 人口ビジョン「まちを将来世代につなぐプロジェクト」における人口推計による。2020年4月1日時点の住民基本台帳人口を基準に国立社会保障・人口問題研究所が公表する率を用いてコーホート要因法と、コーホート変化率法で算出。

### 2 計画の位置づけ

#### (1) 法的な位置づけ

本計画は、本町における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に、国の基本指針に即して策定する「空家等対策計画」です。

#### (2) 上位計画等との連携・整合

平成23年度（2011年）に町の最上位計画として第4次となる「神山町総合計画」を定めています。また、神山町の創生戦略である「まちを将来世代につなぐプロジェクト」や「神山町国土強靱化地域計画」、「神山町介護保険事業計画」等の上位計画及び他の分野別の計画等との連携・整合を図ります。

### 3 基本的な方針

空家等の管理は、特別措置法第3条に「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、第一義的には空家等の所有者及び管理者が自らの責任により適切に行うことが前提

となります。

また、財産を所有する者の権利と責任は、憲法及び民法における財産権や所有権により保障されていることから、隣家や周辺の建築物等が空家を原因とする危険や被害等にあった場合のトラブルについても、当事者間で解決を図ることが原則です。

しかし、空家等の所有者が経済的な事情等からその管理責任を全うしない場合等も考えられます。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としつつも、町民を危険から守るため、本町から所有者等に適正な管理を促すなど、空家等に対して適切な措置を講じることとします。

ただし、本町が講じる措置は、公益性に基づく危険を排除するための必要最小限のものであり、個人の私有財産である空家等の解体を前提とするものではありません。

#### 4 対象地域

本計画の対象とする地域は町内全域とします。

#### 5 計画期間

計画の期間は令和2年度（2020年度）から令和11年度（2029年度）までの10年間とします。

ただし、社会環境や町内情勢の変化等により、見直しが必要になった場合は適宜見直しを行います。

#### 6 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、特別措置法第2条第1項で規定する「空家等<sup>※2</sup>」、同条第2項で規定する「特定空家等<sup>※3</sup>」とします、ただし、空家等の利活用、予防対策などの対策については、将来的に空家等になる可能性のある住宅についても対象になります。

##### ※2 「空家等」（特別措置法第2条第1項）

建築物又はこれに付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ものを含む。）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。

##### ※3 「特定空家等」（特別措置法第2条第2項）

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と認められる空家等をいう。

## 第2章 空家等対策の取組み

### 1 空家等の現状

神山町においては、平成25年度に町内空き家状況の確認を目的とした地域住民への聞き取り調査を行っています。調査の結果、空家数614戸、住宅全体に占める空き家の割合である空家率は14.6%でした。

全国的に見ても、空家等は昭和38年の52万戸から年々増加しており、平成30年住宅・土地統計調査では846万戸となっています。また、総住宅数に占める空き家の割合（空家率）も、昭和38年の2.5%から年々増加しており、平成30年には13.6%となっています。また、徳島県については、空家等の数が7.4万戸、空家率は19.4%と、全国で4番目に高い空家率となっています。

### 2 所有者等による適正な管理の促進

空家等がもたらす問題を解消するためには、特別措置法第3条に「空家等の所有者等は、周辺環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適正な管理に努めるものとする。」と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提になります。

また、隣家や周辺の建築物等が空家等を原因とした危険や被害にあった場合の民事案件についても、双方の憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき解決を図ることが原則となりますが、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、特別措置法に基づいた調査により、所有者等を特定し、所有する空家等の現状等について、情報提供や助言又は指導を行うよう努めます。

なお、適切な管理が行われていない空家等は、周辺に悪影響を及ぼす要因となることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための方法について、空家等の所有者等に限らず、広く町民全体で共有することができるよう努めます。

とくに次に掲げる事業について、空家等の適正な管理を促す事業として位置づけます。

#### (1) 老朽危険空き家除却支援事業

地震時に倒壊により道路を閉塞するおそれのある、老朽化して危険な空き家の除却を促進するため、その費用の一部を補助します。

老朽危険空き家の除却は地域防災力の向上につながるため、制度の周知を図ります。

#### (2) 放置空き家除却支援事業

周辺の生活環境に悪影響をおよぼす、管理不全な状態にある空き家の除却を促進するため、その費用の一部を補助します。

放置空き家の除却は生活環境の改善と防犯、防災環境の整備につながるため、制度の周知

を図ります。

### (3) 木造住宅耐震化促進事業

木造住宅に対し次に掲げる耐震改修等を実施する場合、その費用の一部を補助します。

耐震改修等は大地震における住宅の倒壊等による被害が軽減され、空き家等の発生の予防や移住・定住にもつながるため、制度の周知を図ります。

- ・耐震改修支援事業
- ・耐震シェルター設置支援事業
- ・住替え支援事業

### (4) 空き家スマート化リノベーション支援事業

住環境の整備改善及び空き家の利活用による地域の活性化に資するために、空き家住宅の改修等を行う者にその費用の一部を補助することで、住まいの確保や福祉機能の強化、地方創生の促進等を図ります。

### (5) 若者定住支援住宅新築等補助金

神山町に定住しようとする申請時の年齢が満40歳以下の者に対し、マイホームを取得・改修する工事を実施する場合、その費用の一部を補助します。

若者が実家等を改修し定住することで空家となる可能性を低下させるとともに、町外への人口流出の予防を図ります。

### (6) 移住支援空き家改修事業補助金

空家を改修して神山町に定住しようとする移住者等に対し、空き家改修及び修繕に要する費用の一部を補助することにより、神山町への移住、定住を促進するとともに、空き家の有効活用を図ります。

### (7) 空き家利活用改修事業補助金

町内にある空家を改修して神山町に定住しようとする町民等に対して、空家改修及び修繕に要する費用の一部を補助することにより、神山町への定住を促進するとともに、空家の有効活用を図ります。

### (8) 移住交流支援事業

NPO法人グリーンバレーに委託している神山町移住交流支援センター業務の中で、移住・定住の促進や空家の需要と供給のバランスを調整し、住宅ストックの循環利用を図るため、所有者からの相談に応じて賃貸や売買等で利活用可能な空家を登録し、賃貸や購入を希望する方に対してマッチングを行います。また、現地確認・案内に始まり契約や片付け、改修

に関するアドバイスまで、総合的な支援を行うことで、きめ細かいサポート体制を充実させます。

そのほか、「広報かみやま」においては移住・定住等の動向を町民の方向けに周知し、「イン神山」ウェブサイトにおいては、移住・定住希望の方向けに本町での暮らしの魅力を発信します。

また、「お家長生きプロジェクト」の周知、登録を行うことで、空家の予備軍に対する働きかけを行い、空家となった際には迅速に対応できるよう努めます。

### 3 空家等の活用及び跡地（解体後）の活用の促進

空家等は所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。空家等の中には、リフォーム等を行うことで、住宅として引き続き活用が可能なものや、事務所又は地域交流拠点等として新たな活用ができるものがあります。また、所有者等以外で活用の意向を持つ方もいる可能性があります。

空家等の活用を促進するため、上記の事業をより一層周知、活用するほか、空家等に関する先進地域の活用支援事業等の研究を行い、神山町で求められる支援制度等の構築を行うこと、また、NPO 法人グリーンバレー、神山つなぐ公社等と連携し、神山町創生戦略「まちを将来世代につなぐプロジェクト」の「すまいづくり」に位置づけられる施策を実行していくことにより、さらなる活用の促進に取り組みます。

また、跡地（解体後）の活用については、所有者と自治会等の調整を行う仕組みづくりについて検討を進め、地域コミュニティのニーズに応じた跡地整備（防災やコミュニティ形成の場等）・管理を検討します。

### 4 特定空家等に関する措置

空家等が放置され管理不全な状態となることを防止することにより、生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与します。

そのため、管理不全な状態の「特定空家等」の所有者等に対し、除却・修繕・立木等の伐採・その他周辺生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう、特別措置法第14条各号において規定されている助言・指導・勧告及び命令することができるものとします。

しかし、いずれも強い公権力の行使を伴う行為であり、特に行政代執行や略式代執行は、長期間の事務対応と税負担といった公益性や公平性に関する問題があり、解体費用を徴収できない可能性もあり、所有者等の管理責任の放棄等を助長する恐れがあります。

このことから、これらの措置は、本計画の神山町空家等対策協議会の意見を踏まえ、他に手段がなく、真にやむを得ない場合に限り行うものとし、国が示す「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）及び徳島県住宅供

給公社が示す「特定空家等対策マニュアル」に基づき実施することを原則とします。

また、これらの措置を講ずるにあたっては、個人の財産権を考慮する中で、空家等の物的状態に加え、それらがもたらす悪影響の範囲内において、通行人（通学路沿線による児童・生徒等を含む）に及ぼす危険状態の切迫性を勘案した上で総合的に判断し、認定とあわせて慎重に協議し決定するものとします。

（１）助言・指導（特別措置法第 14 条第 1 項）

町長は、適切に管理されていない空家等で、倒壊や周囲への被害が発生する恐れがある場合は、所有者等に対し、口頭や文書で助言・指導を行う。

（２）勧告（特別措置法第 14 条第 2 項）

町長は、助言・指導を行っても状態の改善が見られない場合は、所有者等に対し、必要な措置を講じるように勧告を行う。

また、当該特定空家等に係る土地について、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例から除外されることとなるため、町長が、特定空家等の所有者等に対して勧告した場合には、速やかに税務保険課等関係各課に情報提供を行う。

なお、勧告の実施にあたっては、事前に神山町空家等対策協議会で協議する。

（３）命令（特別措置法第 14 条第 3 項～第 8 項）

町長は、勧告を行っても状態の改善が見られない場合で、特に必要があると認めるときは、所有者等に対し事前に意見を述べる機会を設けたうえで、相当の猶予期限を定めて必要な措置を講じるよう命じる。

なお、命令の実施にあたっては、事前に神山町空家等対策協議会で協議する。

（４）公表（特別措置法第 14 条第 11 項・第 12 項）

町長は、命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、特定空家等の所在地、措置の内容、命令の内容を公表する。

（５）代執行・略式代執行（特別措置法第 14 条第 9 項・第 10 項）

町長は、命令を行っても改善しないとき、改善しても十分でないとき又は改善しても期限までに完了する見込みがなく、特に必要があると認めるときは、行政代執行法に基づく行政代執行や特別措置法第 14 条第 10 項に基づく略式代執行の実施について検討する。

なお、代執行や略式代執行の実施にあたっては、事前に神山町空家等対策協議会で協議する。

### 第3章 空家等対策の実施体制についての事項

#### 1 空家等に関する相談窓口と実施体制

空家等に関する相談内容は、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情から、所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものまで幅広く想定されます。このことから、空家等に関する周辺住民からの相談、空家等の所有者からの当該空家等の利活用、除却に関する相談等において、次のとおり相談窓口を設置します。なお、相談内容により所管課が異なりますが、相談内容が複数の所管課に及ぶ場合においても関係各課が円滑に連携し対応するよう努めます。

- ・ 特定空家に関する相談

建設課：088-676-1514

- ・ 空家等の除却に関する相談

建設課：088-676-1514

- ・ 空家等の利活用に関する相談

産業観光課：088-676-1118

#### 2 実施体制

##### (1) 神山町空家等対策協議会

神山町空家等対策協議会は、特別措置法第7条の規定に基づき、神山町長を会長とした委員で構成し、設置します。

協議会では以下に関する協議を行います。

- ①神山町空家等対策計画の策定及び変更に関すること
- ②空家等対策の実施に関すること
- ③その他空家等に関する施策の推進に必要と認められること

##### (2) 関係機関との連携

空家等に関する問題は広範な分野にわたることから、その相談に対して適切に対応するため、以下の関係機関等との連携及び相談、協力のもと空家等対策を実施いたします。

- ①移住交流支援センター
- ②神山つなぐ公社
- ③徳島県
- ④その他本計画の推進に必要な機関

#### 第4章 その他実施に関し必要な事項

過疎化、少子高齢化の進行する神山町において、空家対策は地域資源の有効活用や防災の観点からも町の重要課題の一つではありますが、空家等の適切な維持管理の重要性や周辺地域にもたらす諸問題、空家等をそもそも発生させない、空家等の増加を抑制するなど、所有者等にこうした空家等の問題を認識してもらう必要があります。

そのためにも、「広報かみやま」や町ホームページなどで本町が行っている取組み等について周知を行い、意識啓発や情報提供による予防対策に取組み、理解増進を図っていきます。

また、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地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置の動向を踏まえつつ、所有者等による適正管理を第一義に今後も空家等対策に取り組むとともに、その効果を検証し、その結果を踏まえ、計画を見直していくものとします。