

令和8年4月

湯浅町空家等対策計画

湯 浅 町

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下、「空家特措法」という。）第 7 条第 1 項の規定に基づき、湯浅町における空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「湯浅町空家等対策計画」を次のとおり定める。

はじめに

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化等で空き家は年々増加している。総務省の住宅・土地統計調査によると、和歌山県の住宅に占める空き家の割合は令和 5 年 10 月時点で 21.2%であり、今後も増加することが予想される。

湯浅町においても、少子高齢化の進展による人口減少や核家族化などによりまちなかの空洞化が進み、町での平成 23 年度、27 年度の調査によると町内家屋約 5,100 軒中、空き家が約 350 軒、約 6.9%となっており、令和 5 年度に実施した空き家実態調査では、空き家が 407 件となっていることから、年々空き家が増加しているところである。その中には適切に管理されずに長期間放置された空き家が周辺の生活環境に安全面、衛生面、景観面等で様々な悪影響を及ぼしているケースも発生している。

特に近い将来発生すると言われている南海トラフ巨大地震及びそれに伴う津波が発生した際には、倒壊した家屋が避難路を塞いで被害の拡大をもたらす可能性もあることも踏まえ、町民の生命・身体・財産の保護や、生活環境の保全のために、空き家等に対する適切な対策・対応が求められている。

このような状況のもと、空家特措法が、平成 26 年 11 月 27 日に制定され、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行された。

本法では、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家屋等を「特定空き家等」と定義し、市町村長がそれらに対する立入調査、助言・指導、勧告、命令、行政代執行等を行うことができるものと定め、命令等の違反者に対しては罰則等が規定されている。

また、空き家等の所有者又は管理者は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努め、市町村は、本計画の策定と同時に空き家等に関する対策の実施や適切な措置を講ずることとされている。さらに、市町村は、空き家等に関するデータベースを整備し、正確な情報を把握するとともに、空き家等やその跡地に関する情報提供やその活用を促進することとされている。

そのため、本計画は、町民の安心・安全を守るため、空き家等対策に関する町の責務と施策等の実施方針を示すものとし、町は、本計画に掲げる施策を、総合的かつ計画的に推進していくこととする。

なお、本計画で用いる用語は、特に記載のない限り空家特措法の定義によるものとする。

第一 空き家等に関する対策の実施に関する基本的な方針

1. 所有者等による管理の原則

空き家等の管理は、空家特措法第5条において明記されているとおり、第一義的には空き家等の所有者等が自らの責任により、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に行うことが前提であり、空き家等による私人間のトラブルについても、当事者により解決を図ることが原則である。

しかし、空き家等の所有者等が、経済的な事情等から管理を十分に行うことができず、その責任を全うしないことも考えられる。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にしながらも、不特定多数の町民を危険から守るために、町から所有者等に適正な管理を促すなど、空き家等に対して適切な措置を講ずることとする。

2. 特定空家等の増加の抑制

適切な管理が行われない空き家等が長期間放置されることにより、周辺の環境に悪影響を及ぼす特定空家等が増加することにつながる事となる。これを防ぐため、町民及び町外に住む空き家等の所有者等に対して、管理の不十分な空き家等が周辺にもたらす諸問題等について、広報やホームページ等により周知を図る。また、固定資産税納税通知書の発送時に空き家等の管理や利活用等の相談窓口を案内するなど、管理不全空家等及び特定空家等の発生抑制に努める。さらに、「わかやま空き家バンク」（以下、「空き家バンク」という。）等で町外からの移住希望者に対する効果的な空き家等の情報提供を行うなど、空き家等をまちの活性化としての地域資源として活用するよう取組を推進する。

3. 措置内容等の適正性の確保

空家特措法において、町長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、特定空家等の所有者等に対し、適切な措置を講ずることができることとされている。しかし一方では、憲法及び民法で保障されている所有者等の権利に対する強い公権力の行使その他の町による積極的な介入は、例外的かつ限定的なものでなければならない。このことから、実施する措置については、本計画において示す特定空家等に対する措置に関する基準を踏まえ、個々の事案ごとに、必要かつ合理的な措置の内容等を検討する。

4. 計画の実施期間

本計画の実施期間は令和4年度から令和13年度までの10年間とする。

なお、令和8年度の更新において、令和5年度に実施した空き家実態調査の結果及び空家特措法の改正内容を踏まえ、計画期間を令和13年度まで延長するものとする。町は空家特措法の改正や社会情勢の変化、本計画に基づき実施した対策の検証等を行い、計画の見直しを行うこととする。

第二 空き家等の実態及び計画対象地区

1. 本町における空き家等の実態及び調査

町への空き家についての相談件数は年々増加している。また、平成23年度に大字湯浅地区、平成27年度に大字湯浅以外の地区を対象とした空き家の実態調査を実施した。その結果、数多くの空き家が町内全域にあることを確認した。

さらに、令和5年度には、水道情報、家屋情報及び過年度情報等を基に抽出した家屋を対象として実態調査を実施し、調査対象家屋2,513件のうち、空き家407件、不明196件、特定空家等に該当するおそれのあるもの9件を確認した。

2. 空き家等に関する対策を実施する地区

(1) 対象地区

本計画における空き家等に関する対策を実施する対象地区は、町内全域とする。

(2) 重点対象地区

先述したとおり、倒壊の危険性の高い空き家が地震や津波被害を拡大させる可能性があり、避難路を確保するための防災対策としてその改善を図る必要がある。そこで、南海トラフ巨大地震における津波浸水想定区域を本計画の重点対象地区とする。

第三 管理不全空家等への対応

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空家等については、管理不全空家等として、所有者等に対し、適正な管理を促すための情報提供、助言その他必要な働きかけを行うとともに、必要に応じて空家特措法第13条に基づく指導又は勧告を行うものとする。

なお、管理不全空家等又は特定空家等の判断にあたっては、和歌山県空家等対策推進協議会で策定された「和歌山県管理不全空家等及び特定空家等の判断基

準」(以下「判断基準」という。)を参考に、個別の事案ごとに判断するものとする。

また、管理不全空家等又は特定空家等について勧告を行う場合、その敷地について住宅用地に対する固定資産税等の特例措置の対象から除外されることがあるため、税務担当課との情報共有を徹底する。

第四 特定空家等への措置

特定空家等は、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼすものである。町は、町民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために、必要な措置を講ずるものとする。

1. 実施方針

まずは、第二2(2)で定めた重点対象地区に存在する特定空家等を優先して、空家特措法第9条第2項に基づく立入調査を行ったうえで、同法第22条に基づく措置を検討することとする。

これらの措置は、いずれも特定空家等の所有者等にとって強い公権力の行使を伴う行為であることに留意する必要がある。特に行政代執行又は略式代執行は、長期間の事務対応と税負担という公益性・公平性に関する問題があること、解体費用を回収できない可能性が高いこと、所有者等の責務たる財産の管理責任の放棄を助長する恐れがあること等を考慮し、個別の事案に応じて、それ以外の手段が無く、真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とする。

2. 特定空家等の種類とその認定

空き家等のうち、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、そのまま放置すれば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、又は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にあると認められるものを、特定空家等と認定する。その際の判断は一律のものではなく、当該空き家等の立地環境等地域の特性等に応じ、個別に判断する。

なお、特定空家等の認定にあたっては、判断基準を参考にした立入調査を行い、これにより特定空家等に認定される可能性が見出されたものについて、町長が認定する。

3. 特定空家等に対する措置

空家特措法第 22 条に規定する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行等の措置の程度については、所有者等による措置状況を見定めながら個別に判断する。措置を講ずるにあたっては、事前に所有者等にその危険性等の現状を詳しく伝えるとともに、改善策や所有者等の主張を十分に把握するなど、所有者等の手による解決を最大限目指すこととする。

また、措置の内容については、周辺的生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定するものとする。

(1) 助言又は指導及び勧告

町長は、認定された特定空家等について、適切な管理が必要と判断した場合は、その所有者等に対し空家特措法第 22 条第 1 項に基づく助言又は指導を速やかに行うものとする。

そして、助言又は指導を行った特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、その所有者等に対して空家特措法第 22 条第 2 項に基づく勧告を行うものとする。

なお、勧告の対象となる特定空家等の用途が住宅である場合、その敷地については地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 に基づき、住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されないこととなることから、現地での調査等を含め、税務担当課との情報共有を徹底する。

(2) 命令及び行政代執行

勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合においては、空家特措法第 22 条第 3 項に基づく命令を行うものとする。

上記命令を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても命令の期限までに完了する見込みがないときは、空家特措法第 22 条第 9 項に基づく行政代執行を行うものとする。

(3) 略式代執行

空家特措法第 22 条第 3 項に基づく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、空家特措法第 22 条第 10 項に基づく略式代執行を行うものとする。

(4) 緊急代執行

災害その他非常の場合において、特定空家等に関し、周辺的生活環境の保全を図るため緊急に必要な措置を講ずる必要があり、命令を行ういとまがないと認められるときは、危険等の切迫性、周辺への影響、所有者等による対応の可否その他個別の事情を総合的に判断したうえで、空家特措法第 22 条第 11 項に基づく緊急代執行の実施を検討するものとする。

(5) 災害対策基本法の規定に基づく措置

災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）第 62 条第 1 項の規定に基づき、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置を実施するものとする。

また、同法第 64 条第 2 項の規定に基づき、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、応急措置の支障となるものの除去等、必要な措置をとることができる。

なお、個別の事案に応じて、空家特措法に基づく措置のほか、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法その他関係法令に基づく措置についても検討し、危険等の切迫性、措置の対象及び内容を総合的に判断したうえで、適切な手段を選択するものとする。

第五 空き家等の利活用に対する取組

空き家等の中には、現状のまま、あるいは修繕や改修で利用できるものもあることから、使用可能な空き家等の利活用の促進を進めていく。

1. 基本的な姿勢

町は、所有者等が空き家等を積極的に利活用できる体制を整備するとともに、所有者等及び所有者等以外の者に対する必要な支援により、空き家等の利活用の推進を図る。

2. 空き家等の利活用促進体制の整備

空き家等の利用促進として、空き家バンクにおいて、町内の空き家情報を登録・公開し、有効活用を図る。効果を上げるには登録数の底上げが重要であることから、広報やホームページのほか、他の機関のホームページや出版物等の媒体の活用、固定資産税納税通知により周知を図る。

また、湯浅町空き家改修事業補助金、湯浅町空き家活用移住体験住宅整備事業補助金等の事業により、空き家等の利活用を推進することで、農業・漁業従事者の高齢化対策や廃業が続くまちなかの店舗減少対策、地域コミュニティの維持・再生を図る。

さらに、空き家対策総合支援事業を活用し、空き家を商業施設（例：飲食店等）として活用することで地域の集客力を向上させ、商業や観光振興を推進する。また、それに伴う移住促進により町の人口増、地域の活性化を図る。

第六 空き家等対策の実施体制

1. 空き家等対策の所管課

町民等からの空き家等の利活用等に関する相談は、ふるさと振興課で対応したうえで、内容により他の関係課とも密接に連携して対応する。

また、空き家対策に関する相談については、産業建設課で他の関係課とも密接に連携して対応する。