

**有田市空家等対策計画  
(第2期)**

**【概要版】**

**令和5年3月 策定**

**令和7年3月 改定**

**有田市**

## 第1章 空家等対策計画の趣旨

### 1-1. 計画策定の背景と目的

【背景】 人口減少等に伴う空き家の増加を受け、平成30年3月に前計画を策定し、総合的な空き家対策に取り組み、一定の成果があったと考えられるが、適正な管理がなされていない空き家も少なからず残されている。

【目的】 これまでの取り組み成果等を踏まえ、取組方針を示し、引き続き市民に広く周知し、総合的かつ計画的に進めるため前計画を改定する。

### 1-2. 計画の位置づけ

本計画は、法第7条の規定に基づき、国の定めた基本方針に即し、定めたものである。

### 1-3. 計画期間

令和5年3月～令和10年3月（5年間）  
ただし、計画期間内であっても必要に応じ適宜見直しを行う。

### 1-4. 計画の対象

- (1) 対象とする区域→有田市内全域
- (2) 重点区域の設定

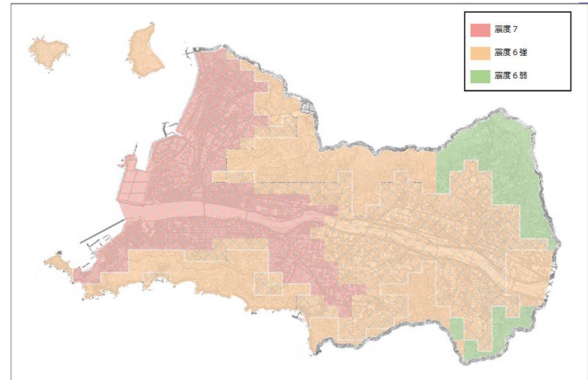
地震発生後の津波からの避難を考慮し、南海トラフ巨大地震で震度予想が震度6弱以上となっている地域を重点区域として定め、空き家解消に向けた施策を重点的に展開する。

- (3) 対象とする空家等の種類

特措法第2条第1項に規定する、「空家等」(特措法第2条第2項で規定する「特定空家等」)及び特措法第13条第1項で

規定する「管理不全空家等」を含む。)とする。

### ●震度予想図（南海トラフ巨大地震）



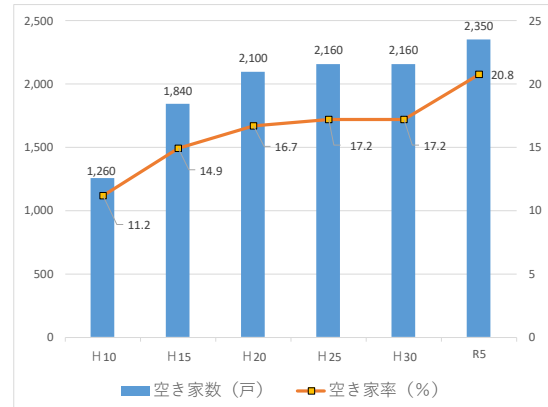
## 第2章 空家等の現状と課題

### 2-1. 有田市の人口

平成27年～令和2年の5年間で約2千人減少し、約2万6千人となった。

### 2-2. 有田市の空家等の現状

令和5年の空き家率は20.8%で、前回と比較して3.6%増加となっている。



### 2-3. 空家等の実態調査

平成27年度に空家等の実態調査を実施。

#### 【調査結果】

空き家と想定される建物→997戸  
うち、「倒壊のおそれがある」などの緊急度(高・中)の判定結果は355となった。

## 2-4. 空家等における課題

### ① 空家等所有者の意識啓発に関する課題

空き家に関する問題意識の低さや、相続登記がされていない空き家への対応が困難な点。

### ② 老朽化した空き家に関する課題

地震等による建物の倒壊や草木・ゴミ等による衛生上の問題などで周辺に悪影響を及ぼしており、危険空き家については補修や除却を行い、早急な安全確保が求められる。

### ③ 良好な空き家に関する課題

所有者等に対し、利活用の促進を図る。立地等で市場流通が難しい空き家の場合も適正管理が求められる。

### ④ 空き家の跡地に関する課題

適正管理を怠ると、草木の繁茂等で衛生上の問題が生じる。

立地が良好な跡地は地域活性化を図るため、市場流通等が求められる。

## 第3章 空家等の対策に関する基本的な方針等

### 3-1. 空家等の基本的な方針

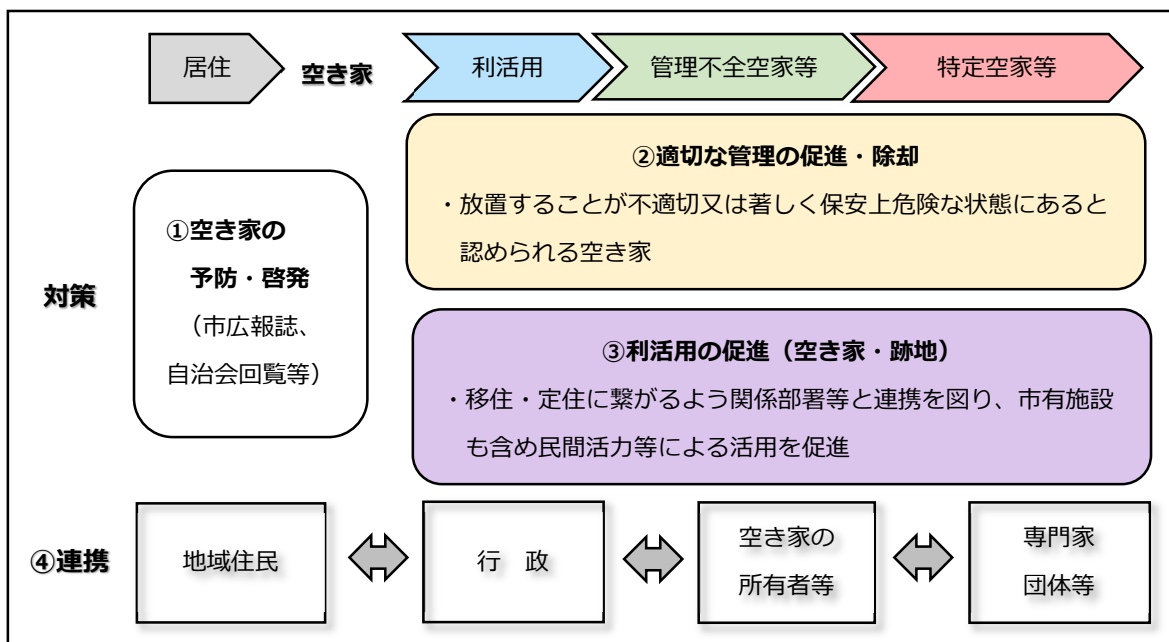
適切に管理されていない空き家をもたらし様々な問題の解消や利活用など、引き続き4点の事項に重点を置いて、空き家対策に取り組む。

#### ① 所有者等への啓発、情報提供

#### ② 保安上危険のある空家等の適正な管理の促進

#### ③ 空き家の流通・活用の促進

#### ④ 連携体制の構築と相談体制の整備



## **第4章 管理不全空家等及び特定空家等への基本的な方針等**

### **4-1. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の方針**

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置については、周辺環境に及ぼす悪影響の範囲や危険等の切迫性などを考慮したうえで慎重に判断するものとする。

### **4-2. 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準**

和歌山県空家対策推進協議会が、法第8条による技術的な助言として作成した「和歌山県 特管理不全空家等及び特定空家等の判断基準」を本市の判断基準とする。

※改善点等が明らかになった場合には、必要に応じて適宜改善を行う。

### **4-3. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の実施**

特定空家等に該当する可能性がものについては、法に基づき敷地内への立入調査等を実施し、結果を基に管理不全空家等及び特定空家等の判定を行う。

判定において、関係部署と連携し、所有者等に対し、助言・指導、勧告、命令（命令は特定空家等の場合のみ）等を行う。

### **4-4. 特定空家等に対する行政代執行**

特定空家等の所有者等に対し、除却などの必要な措置を行うよう助言・指導、勧告、命令を行ったにもかかわらず、これに従わない場合には行政代執行の実施を検討する。

特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等緊急に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られるときは、命令の規定にかかわらず緊急代執行の実施を検討します。

なお、特定空家等の所有者等を確認することができない場合は、略式代執行を検討する。

## **第5章 その他空き家に関する対策**

管理責任は所有者等にあるという原則のもと、空き家の除却・活用を一層効果的に進めるため、次のような支援策を実施又は検討する。

### **5-1. 空き家の除却に対する補助制度**

危険な空き家の除却を行う所有者等に対し、除却工事に要する費用の一部を補助する制度を実施。（平成28年度～）

### **5-2. 固定資産税の課税標準の特例措置**

上記の補助事業を活用し除却したものに限り、住宅用地の特例が解除される年度から起算して、5年度分減免できる制度を実施。

### **5-3. 空き家の活用に対する補助制度**

わかやま空き家バンク（令和元年度～）、有田市空き家・空き地バンク（令和3年度～）に登録された空き家の改修を行う移住者に対し、費用の一部を補助する制度を実施。