

有田市空家等対策計画
(第2期)

令和5年3月 策定
有田市

～ 目 次 ～

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	1
1-2. 計画の位置づけ	1
1-3. 計画期間	2
1-4. 計画の対象	2
(1) 対象とする区域	2
(2) 重点区域の設定	2
(3) 対象とする空家等の種類	3

第2章 空家等の現状と課題

2-1. 有田市の人口	5
2-2. 有田市の空家等の現状	5
2-3. 空家等の実態調査	6
2-4. 空家等における課題	7

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	9
(1) 所有者等への啓発、情報提供	9
(2) 保安上問題のある空家等の適切な管理の促進	9
(3) 空き家の流通・活用の促進	10
(4) 連携体制の構築と相談体制の整備	10

第4章 特定空家等への基本的な方針等

4-1. 特定空家等に対する措置の方針	11
4-2. 特定空家等の判断基準	11
4-3. 特定空家等に対する措置の実施	11
4-4. 特定空家等に対する行政代執行	13

第5章 その他空き家に関する対策

5-1. 空き家の除却に対する補助制度	14
5-2. 固定資産税の課税標準の特例措置	14
5-3. 空き家の活用に対する補助制度	15
5-4. 空き家の利活用の促進	15
(1) 空き家相談センターわかやま	15
(2) マイホーム借上げ制度	15
(3) わかやま空き家バンク	15
(4) 有田市空き家・空き地バンク	16

【資料編】

- 空家等の実態調査
- 相談項目ごとの専門家
- 空家等対策の推進に関する特別措置法

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

近年、地域における人口減少や少子高齢化の進行、社会的ニーズの変化等に伴い全国的に空き家が年々増加しています。

特に適切に管理されていない空き家は、防災、防犯、安全、環境、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、早急な対策の実施が求められています。

空き家問題が全国的な課題となる中、平成26年11月27日「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布、平成27年5月26日に完全施行され、本格的な空き家対策に取り組むための法整備が行われました。

これらの経緯を踏まえ、本市においても平成30年3月に取組の方針等を示す「有田市空家等対策計画」（以下「前計画」という。）を策定し、「所有者等への啓発、情報提供」「保安上問題のある空家等の適切な管理の促進」「空き家の流通・活用の促進」「連携体制の構築と相談体制の整備」の4項目に重点を置いて、総合的な空き家対策に取り組んできました。

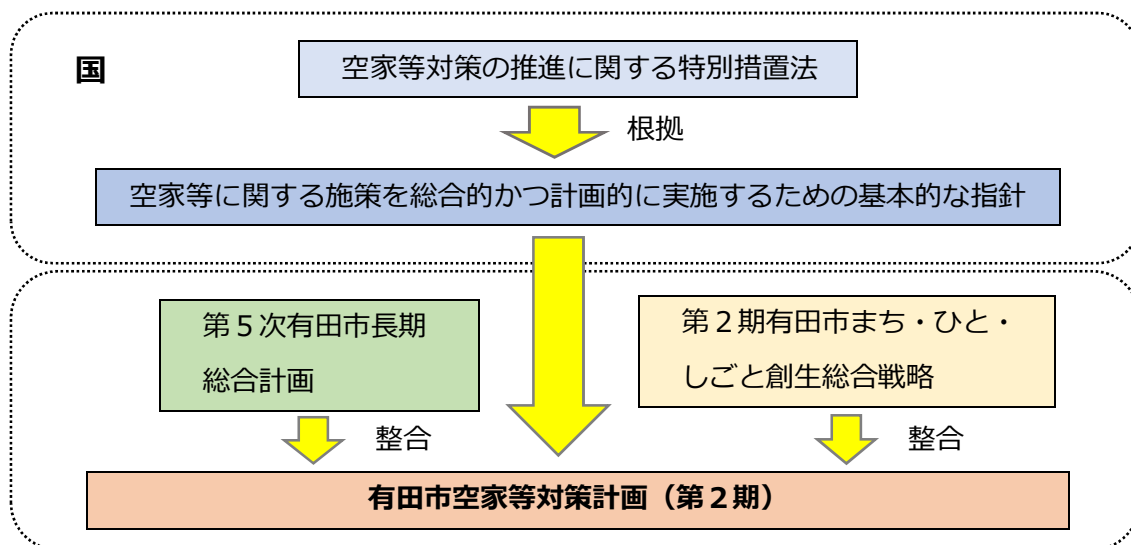
空き家率が全国及び和歌山県では上昇しているのに対し、本市では横ばいとなっており、空き家の除却や活用に係る補助制度の実施や、空き家の利活用の促進など、一定の成果があったものと考えられる一方、所有者責任が果たされず、適正な対応がなされないまま放置されている空き家も少なからず残されています。

以上のようなことから、これまでの取組成果や課題を踏まえ、今後の取組方針を示すとともに、本市は引き続き空き家対策について市民に広く周知し、総合的かつ計画的に進めるため前計画を改定し、「有田市空家等対策計画（第2期）」（以下「本計画」という。）を策定します。

1-2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、国の定めた基本方針に即して定めたもので、総合的かつ計画的に実施するために策定しました。

また、上位計画となる「第5次有田市長期総合計画」及び「第2期有田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」と整合を図りながら進めていきます。



1-3. 計画期間

本計画の期間は、令和5年3月から令和10年3月までの5年間とします。

ただし、本市における空き家の実態や社会経済情勢等の変化を踏まえ、計画期間内であっても必要に応じ適宜見直しを行います。

1-4. 計画の対象

(1) 対象とする区域

本市では、市内全域に空き家が分布しているため、対象区域を市内全域とします。

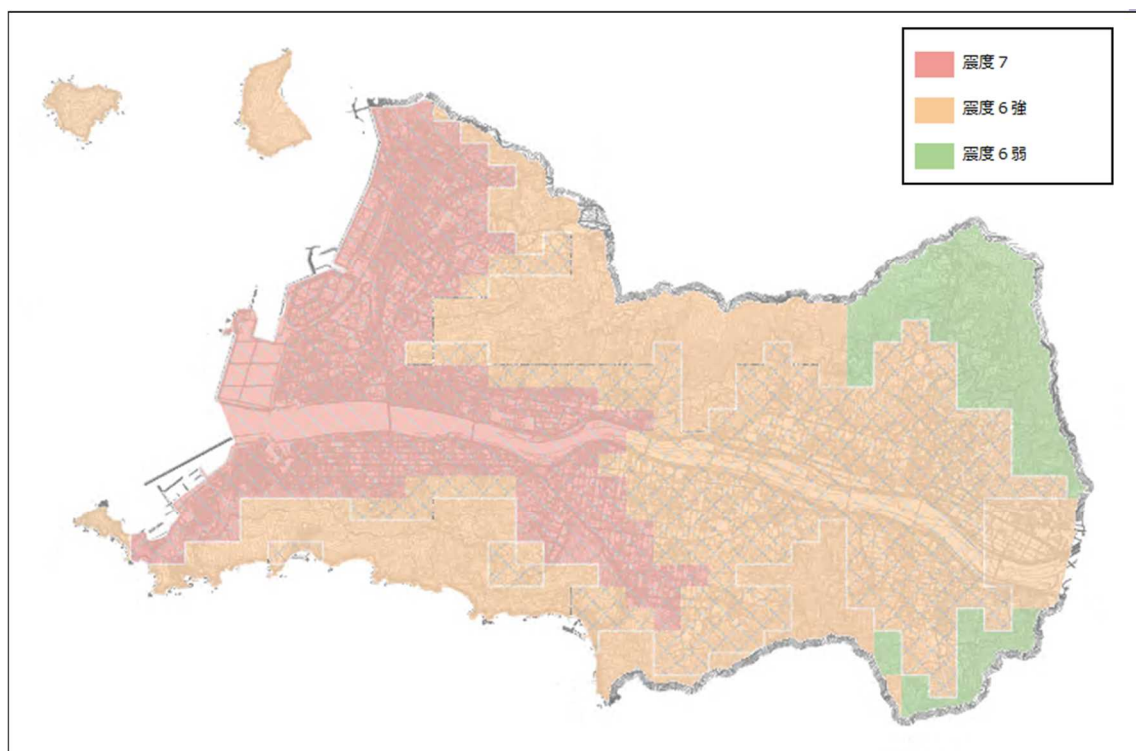
(2) 重点区域の設定

空き家の活用が特に必要とされる地域、空き家が集中的に発生した地域など、良好な地域環境の保全を図るためにも、本市を取り巻く環境を考慮し重点的に空き家に関する対策を推し進める区域を設定します。

本市では、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ることとします。

重点区域では、詳細な状況把握と迅速な対応が求められることから、空き家の解消に向けた施策を重点的に展開することとします。

●震度予想図【南海トラフ巨大地震】



(資料：平成26年 和歌山県地震被害想定調査)

(3) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等^{※1}の種類は、法第2条第1項に規定する、「空家等」(法第2条第2項で規定する「特定空家等^{※2}」を含む。)とします。なお、本計画においては、空き家となった市有施設も対象とします。

また、空き家の増加や管理不全となることを予防するため、その活用や適切な維持管理に関する啓発活動の対象として、空家等に該当しない住宅や空き家となる見込みのある建築物も含むこととし、活用促進の観点からその跡地(空き地)についても対象とします。

【※1】 「空家等」(法第2条第1項)

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^{※3}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

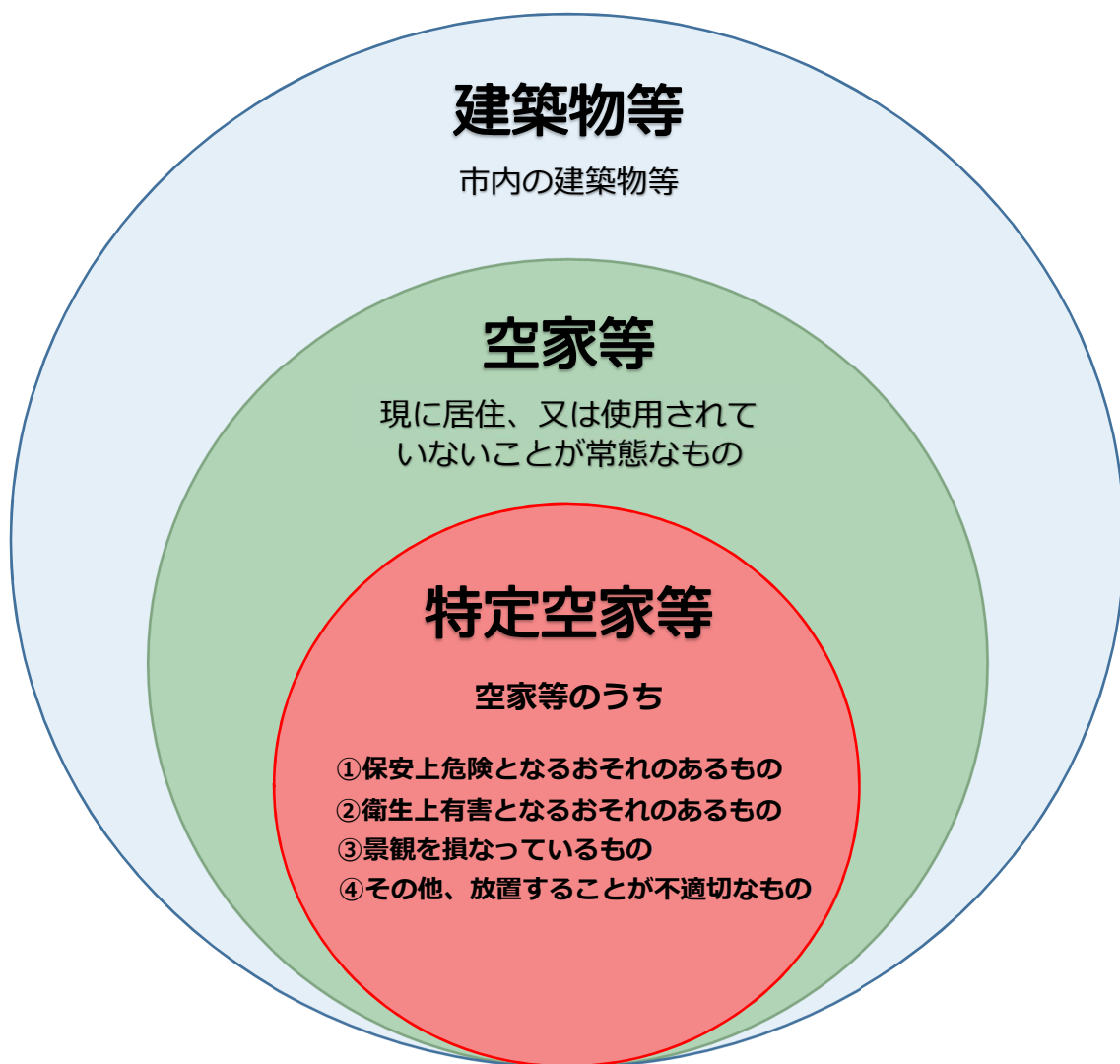
のを除く。

【※2】 「特定空家等」(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。

【※3】 「居住その他の使用がなされていないことが常態である」

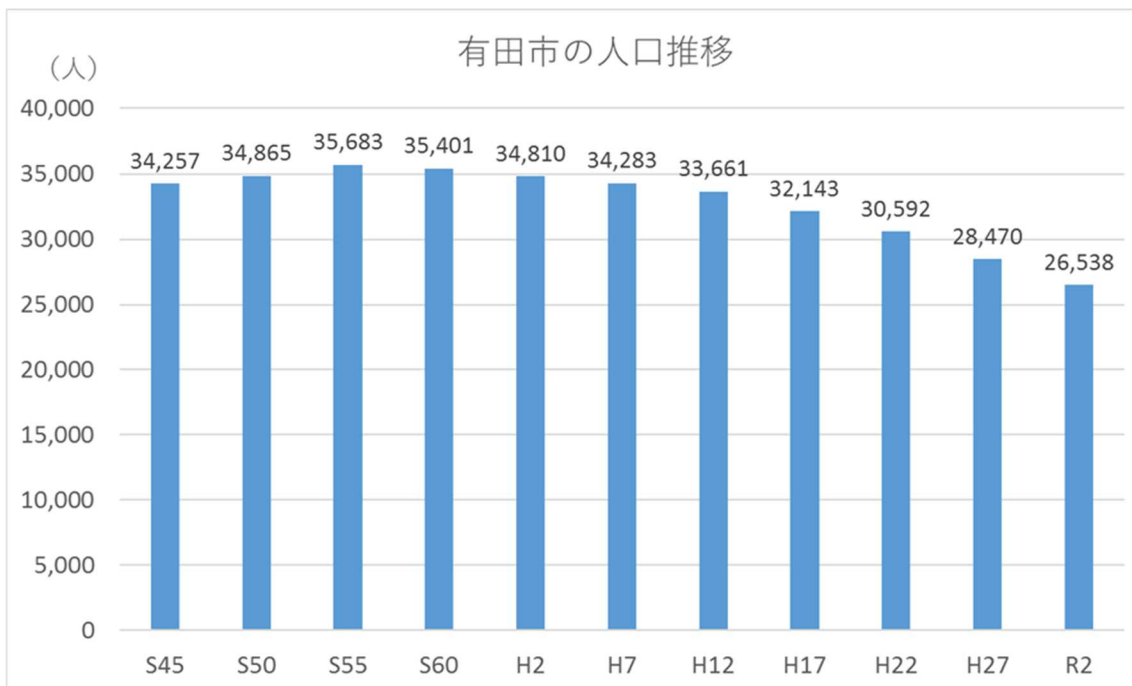
日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、概ね年間を通し意図をもって使用していない状態であるものを指します。



第2章 空家等の現状と課題

2-1. 有田市の人口

本市の人口は、昭和50年代をピークに減少しており、令和2年度の国勢調査では、平成27年より約2千人減少し、約2万6千人となりました。今後も減少すると予測されており、人口減少による空き家数の増加が懸念されます。



(資料：国勢調査)

2-2. 有田市の空家等の現状

総務省により実施された「平成30年住宅・土地統計調査」によると、全国の住宅総数は約6,241万戸で、平成25年度の同調査と比較して約178万戸増加しており、空き家数も約849万戸と約29万戸増加しています。空き家率については13.6%となっており、増加しています。

和歌山県の住宅総数は約48万5千戸で、空き家数は約9万8千戸と約1万2千戸増加しており、空き家率は20.3%と全国平均を大きく上回っています。本市においては、住宅総数が12,590戸、空き家数は2,160戸となっており、空き家率は17.2%と前回と比較して横ばいとなってい

ます。

平成25・30年 住宅・土地統計調査による住宅数、空き家数

		住宅数 (A)	住宅 ^{※4} 全体		一般住宅 ^{※5}	
			空き家数 (B)	空き家率 (C=B/A)	空き家数 (D)	空き家率 (E=D/A)
全国	H30	(戸) 62,407,400	(戸) 8,488,600	(%) 13.6	(戸) 3,487,200	(%) 5.6
	H25	60,628,600	8,195,600	13.5	3,183,600	5.3
和歌山県	H30	485,200	98,400	20.3	54,400	11.2
	H25	475,900	86,000	18.1	48,200	10.1
有田市	H30	12,590	2,160	17.2	1,400	11.1
	H25	12,580	2,160	17.2	1,410	11.2

(資料：総務省統計局 平成25・30年住宅・土地統計調査)

【※4】 「住宅」

一戸建の住宅や共同住宅のように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの

【※5】 「一般住宅」

住宅のうち、別荘などの二次的住宅、賃貸住宅、売却用住宅を除いた住宅

2-3. 空家等の実態調査

本市では、平成27年度に自治会及び市民の皆様にご協力いただき、空家等の実態調査を実施しました。調査結果の概要は、市内に空き家と想定される建物^{※6}が997戸確認され、そのうち「倒壊のおそれがある」などの緊急度^{※7}の判定結果（高・中）は355となりました。詳細については資料編（p.1~6）記載のとおりとなっています。

なお、「2-2. 有田市の空家等の現状」の住宅・土地統計調査では、本市の空き家率は17.2%と横ばいとなっていた事を受け、今後は必要に応じて再度調査を行います。

【※6】 「空き家と想定される建物」

空家等実態調査により確認された「空き家」と、生活の実態があまり認められない空き家か否か判定が難しいため「どちらとも判断できない」とされたもので、本調査においてはこれらを空き家とみなします。

【※7】 「緊急度：空家等実態調査により確認された建物の倒壊に係る評価」

(高) 倒壊のおそれがある

(中) すぐには倒壊しないが補強等の措置が必要

(低) 当面は倒壊のおそれがない

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

- 空き家を適切に管理していない、また活用する意向がないなど、空き家に関する問題意識が低い所有者が多い。
- 相続登記されていない又は未登記の空き家の場合、情報提供や所有者への指導などの対応が困難である。

② 老朽化した空き家に関する課題

- 老朽化した空き家は、地震等による建物の倒壊や火災など防災上の問題のほか、不特定者の侵入による防犯上の問題、草木の繁茂やゴミ、害虫・害獣等による衛生上の問題など、周辺環境に悪影響を及ぼしている。
- 特に危険な空き家については、危険箇所の補修又は除却を行い、早急に周辺の安全を確保することが求められる。

③ 良好な空き家に関する課題

- 状態が良好な空き家の所有者等に対し、利活用の促進を図る。
- 住宅の立地や状態によって市場で流通することが難しい場合において

も、適切な維持管理などの対応が求められる。

④ 空き家の跡地に関する課題

- 除却後の空き家の跡地について、適切な維持管理を怠ると草木の繁茂等により周辺環境に衛生上の問題が発生する。
- 立地が良好な空き家の跡地については地域活性化を図るため、市場の流通や地域コミュニティの場として活用されることが求められる。

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

本計画期間中においても前計画と同様に、本市における空き家の実態調査結果を踏まえ、適切に管理されていない空き家がもたらす防災、防犯、衛生、景観、生活環境保全上の問題の解消や、空き家又は除却後の跡地の利活用について、引き続き4点の事項に重点を置いて、総合的かつ計画的に空き家対策に取り組んでいきます。

(1) 所有者等への啓発、情報提供

空き家の発生の原因は、少子高齢化、核家族化に伴う単身高齢者の増加、相続問題、管理者意識の希薄化など、空き家の所有者等に係る様々な要因によります。空き家問題の解決のためには、まず、第一に所有者等への啓発が重要です。

法第3条において「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。」と定められており、空き家の管理については所有者等の責務となっています。

空き家が増加することにより地域の生活環境の悪化などの社会的問題が生じ、市全体の活力低下を招くなどの悪循環を防ぐため、所有者等は私有財産の空家等を所有者が自らの責任において適正に管理する義務を負うという基本原則の啓発活動に努めるとともに、空き家の適切な管理を促すため、市広報誌、市ホームページ、自治会回覧等を活用し周知を図ります。

(2) 保安上問題のある空家等の適切な管理の促進

空家等実態調査の結果、「緊急度（高）：倒壊のおそれがある」、「緊急度（中）：すぐには倒壊しないが補強等の措置が必要」に該当し、周辺的生活環境の保全を図るため、放置することが不適切な状態にあると認められる空家等への対応に取り組みます。

倒壊のおそれがあるなど、著しく保安上危険な状態にあると認められる

空家等については市民の安全を確保する必要があるため、必要に応じて法に基づく立入調査を行い、法第2条第2項に規定された「特定空家等」に該当するものについては、優先的に法に基づく指導等に取り組みます。

(3) 空き家の流通・活用の促進

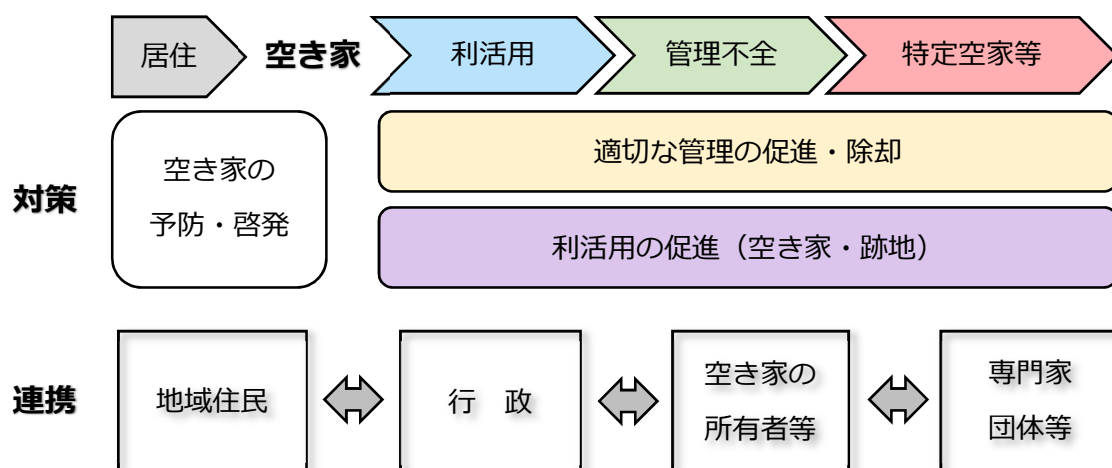
地域コミュニティを維持・再生するとともに、地域資源である利用可能な空き家を有効に活用する観点から空き家の流通を促進します。また、移住・定住の促進にも繋がるよう、関係部署・関係団体とも連携を図り、利用されなくなった市有施設も含め、民間活力等による活用も促進します。

(4) 連携体制の構築と相談体制の整備

空家等の対策を効果的かつ効率的に推進するため、空き家の所有者等、行政、地域住民（町内会等の自治組織）、専門知識を有する不動産・法務・建築・まちづくりNPO法人など、多様な主体と相互に連携を図っていきます。

また、空家等に関する各種相談や苦情に対し迅速に対応するため、市民の相談窓口を都市整備課に設置しています。なお、民事上の問題（相隣関係のトラブル等）については、「市民法律相談」なども紹介しています。

空家等対策の推進に伴う取り組み方針のイメージ



第4章 特定空家等への基本的な方針等

4-1. 特定空家等に対する措置の方針

周辺環境に悪影響を及ぼす特定空家等については、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下や公衆衛生上の悪化、景観の阻害等、地域住民への生活環境に深刻な影響を及ぼすこととなります。

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程度、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します。

4-2. 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断基準は、本市も参加している和歌山県空家等対策推進協議会が、法第8条による技術的な助言として作成した「和歌山県特定空家等の判断基準」を本市の判断基準とします。

本判断基準を運用する中で改善点等が明らかになった場合には、必要に応じて法律の専門家である弁護士等の意見を取り入れるなど、適宜改善を行います。



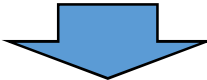


4-3. 特定空家等に対する措置の実施

現地において、実態調査結果や敷地外からの目視による空き家の外観を確認することにより、特に市民に差し迫る危険があり、特定空家等に該当する可能性があると思われるものについては、法に基づき敷地内への立入調査等を行い、その結果を基に前述の判断基準に照らし合わせ、特定空家等の判定を行います。

この判定においては、特定空家等の問題が多岐にわたるため、関係部署と連携し、所有者等に対し必要な措置を講じるよう助言・指導、勧告、命令等を行います。

勧告を行った特定空家等の土地については、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置をとります。

<特定空家等への対応フローの概要>

フロー	内容	対応部署
<p>空き家の所有者等に対する指導（法定外）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●適切な管理を行うよう、法に基づかない任意の指導を行う。 	
<p style="text-align: center;"></p> <p>立入調査の実施について 所有者等へ通知 (5日前迄) 【法第9条第3項】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●特定空家等に該当する可能性のあるものについて、敷地内への立ち入り調査を行う。 ●倒壊等のおそれのあるものについては、必要に応じて建物の柱や壁の傾斜、道路及び隣地境界線からの距離等の計測、写真撮影などを行い記録する。 	
<p style="text-align: center;"></p> <p>立入調査の実施 【法第9条第2項】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●衛生上の影響があるものについては、ごみの放置・散乱状況など、また景観上の影響がある場合は、落書きや草木の繁茂の状況などについて記録する。 	
<p style="text-align: center;"></p> <p>特定空家等の判定 認定されれば…</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●特定空家等において、これまでの指導経緯や現地写真、立入調査結果を踏まえた判定票などを基に、特定空家等の判定を行う。 	都市整備課
<p style="text-align: center;"></p> <p>助言又は指導 【法第14条第1項】 ↓ 勧告【法第14条第2項】 ↓ 命令【法第14条第3項】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●特定空家等に認定されたことを受け、主管課において法に基づく指導を行う。 <p>※勧告した場合は、税務課へ情報提供を行い、固定資産税等の特例措置の対象から除外する。</p>	
<p style="text-align: center;"></p> <p>行政代執行 【法第14条第9、10項】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●市民に急迫した危険が迫っている場合、道路の閉鎖など市民生活に多大な支障が生じている場合などについては、行政代執行を検討・実施する。 	

4-4. 特定空家等に対する行政代執行

法では、特定空家等の所有者等に対し、修繕や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ができるとされており、外壁等が落下するなど、市民生活に多大な支障が生じている場合などについては、行政代執行の実施を検討します。

行政代執行に要した費用については、国税滞納処分の例によるとされている強制徴収について、弁護士や税務部署の協力を得ながら費用の回収に努めます。

なお、特定空家等の所有者等の調査を実施したにも関わらず、確知することができない場合は、略式代執行を検討します。

第5章 その他空き家に関する対策

空き家の所有者等の中には、空き家の適切な管理の必要性は理解していても、空き家の状況を正しく把握できないことや、資金的な問題等から、除却・活用に向けた具体的な行動に踏み切れない方がいることを想定しなければなりません。

このため、今後の空き家の動向等を踏まえつつ、空き家の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、公平性や公益性の観点に立って、次のような支援策を実施又は検討します。

5-1. 空き家の除却に対する補助制度

空き家の所有者等は、老朽化に伴い建物が倒壊しないか、建材の飛散や落下により近隣住民に悪影響を及ぼしていないか、不特定者の侵入や火災、害虫の発生、相続問題など様々な事由により懸念されていると推測されます。

しかしながら、所有者等にとっては除却費用が大きな負担となり、経済的な理由により老朽化した危険な空き家が放置されるなど、本市においても大きな問題となっています。

そこで、市民の安全・安心で良好な住環境の向上を図るため、危険な空き家の除却を行う所有者等に対し、平成28年度から除却工事に要する費用の一部を補助する制度を実施しています。

5-2. 固定資産税の課税標準の特例措置

住宅用地については、その税負担を特に軽減する必要から、固定資産税の課税標準の特例措置が設けられています。

通常、家屋が除却され住宅用地でなくなった場合、特例措置を受けることはできませんが、平成28年度（平成29年度分の固定資産税から適用）から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しています。

5-3. 空き家の活用に対する補助制度

空き家の有効活用と市内への定住促進を図るため、令和元年度から「わかやま空き家バンク」、令和3年度から「有田市空き家・空き地バンク」に登録された空き家を住居として購入又は賃借し、改修を行う移住者に対し、その改修費用の一部を補助する制度を実施しています。

5-4. 空き家の利活用の促進

(1) 空き家相談センターわかやま

「空き家相談センターわかやま」は、空き家に関する相談を県内各地から受け付け、空き家の適正管理・解体・改修・耐震など建物に関する相談から利活用・税相談などの相談まで、空き家に関するあらゆる相談を一元的に受け付けるワンストップの窓口です。

不動産・建築・法律・金融分野の専門家が専門相談員として所属しているほか、より高度な専門性を必要とする相談についても、外部の関係機関と連携して対応しています。

また、空き家の情報収集発信や所有者への適正な啓発を通じ、移住・定住の促進を図っています。

(2) マイホーム借上げ制度

「マイホーム借上げ制度」は、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構により、50歳以上の方のマイホームを最長で終身にわたり借上げ、子育て世帯などに転貸する制度です。

これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。

(3) わかやま空き家バンク

「わかやま空き家バンク」は、空家等の物件情報をウェブサイトで公開し、空き家所有者と、県外から購入・賃借など空き家をこれから活用したい

方への橋渡しをする制度です。

(4) 有田市空き家・空き地バンク

「有田市空き家・空き地バンク」は、空家等の物件情報をウェブサイトで公開し、空き家所有者と、市外から購入・賃借などをこれから活用したい方への橋渡しをする制度です。