

北島町空家等対策計画



北島町

平成31年1月 策定

令和 6年3月 改定

目次

第1章 空家等対策計画の趣旨	1
1. 背景.....	1
2. 計画の位置づけ.....	1
第2章 北島町の人口と空家等の状況.....	2
1. 北島町の概要	2
2. 北島町の空家等について	3
3. 空家等の意向調査	6
第3章 空家等対策に関する基本的な方針等	10
1. 空家等に関する対策の対象地域.....	10
2. 対象とする空家等の種類	10
3. 空家等対策の基本方針	10
4. 計画期間	10
第4章 空家等の調査.....	11
1. 空家等の特定及び外観目視からの老朽度・危険度評定調査.....	11
2. 空家等の所有者等の特定調査	11
3. 空家等の所有者等に対する意向調査.....	11
4. 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査（立入調査）	11
第5章 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.....	12
1. 所有者への情報提供.....	12
2. 所有者等への問題意識等の啓発の推進	12
3. 空家等の除却の支援.....	12
第6章 空家等及び除却した空家等に係る跡地活用の促進に関する事項	13
1. 空き家情報バンク制度	13
第7章 特定空家等に対する措置、特定空家等への対処に関する事項.....	14
1. 特定空家等の認定基準.....	14
2. 立入調査	14
3. 特定空家等に認定された場合	14
4. 必要な措置が講じられた場合	15
第8章 空家等対策への体制	16
1. 空家等に関する相談体制	16
2. 空家等に関する対策の実施体制.....	16

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、高齢化や既存の建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、居住されていない空家が年々増加しています。

こうした空家のうち、適切な管理が行われていない空家が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしてきており、このような背景から、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が施行されました。施行により、危険な空家等について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者等に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的には行政代執行による撤去もできることを定めました。

本町においても、平成31年1月に空家法第6条の規定に基づき「北島町空家等対策計画」を策定し、空き家等対策の総合的かつ計画的な推進に取り組んできたところです。

この度、現在の「空家等対策計画」は5年が経過することから、これまでの取組を整理するとともに、今般の空家に関連した法律改正等を勘案し、より効果的な空家等対策を総合的に推進する必要があります。そこで、令和4年に「北島町空家等実態調査」を実施し、最新の空家状況を把握するとともに、課題の確認・整理を行い、基本の方針を継承しつつ、当初の計画の改定を行います。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」で、国の「基本指針」に即した計画であり、計画の推進にあたっては北島町振興計画等に定めている空家関連施策との整合性を図るものとします。

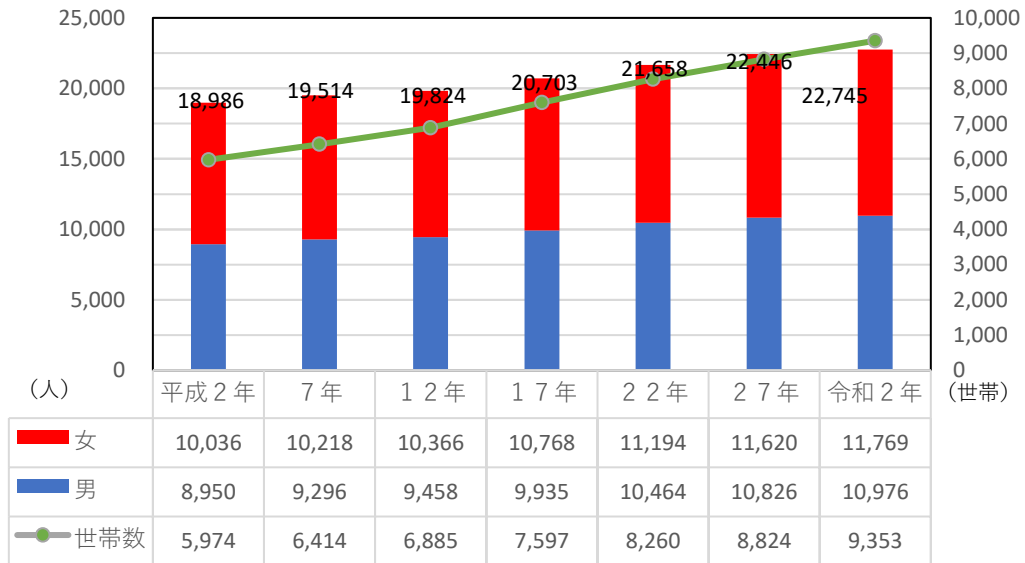
第2章 北島町の人口と空家等の状況

1. 北島町の概要

(1) 人口・世帯

北島町の人口は、現在に至るまで増加しており、世帯数についても増加しています。

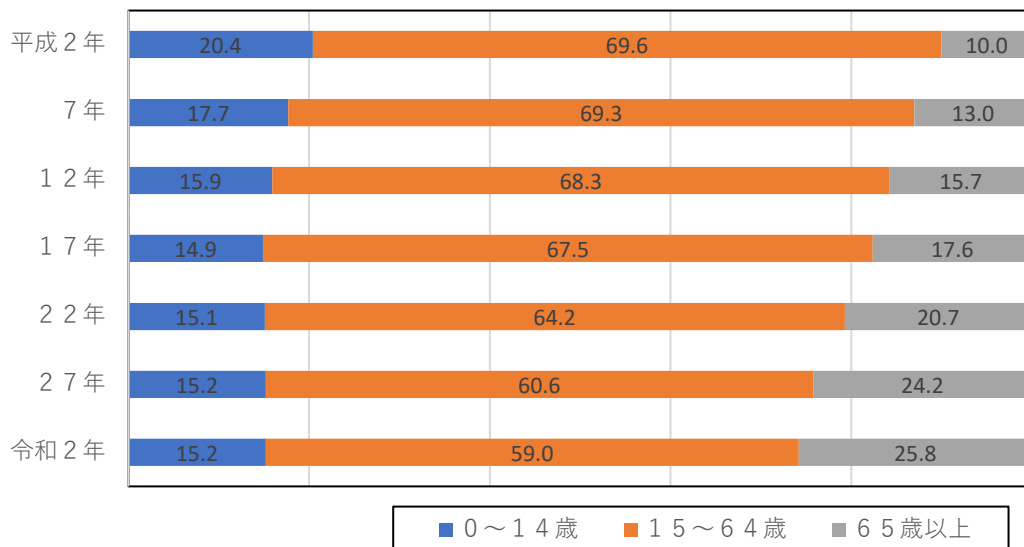
【図表1】人口と世帯数の推移（国勢調査より）



(2) 人口構成

年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）、老年人口（65歳以上）の3階級別の人口の変化では、年少人口の減少傾向と老年人口の増加により、北島町においても少子・高齢化社会が進行しています。

【図表2】3階級別の人口割合の推移



2. 北島町の空家等について

北島町では、空家等対策計画の策定に先立ち、平成28年10月に空家等の実態把握を行うため町内全域全ての家屋等を対象に、外観目視による老朽危険度判定調査を実施しました。本計画の改定に伴い、令和4年10月に前回と同様の調査方法により、前回調査において判明した空家等と思われる物件の現状調査とそれ以降の新規空家等の物件調査を行いました。

【現地調査の概要】

調査区域：北島町全域

調査対象：空家等（戸建住宅、併用住宅、店舗・事務所、長屋住宅、共同住宅（全室空いているマンション、アパート及び長屋）、事務所、工場等で、居住その他の使用がなされていないことが常態となっているもの）

調査期間：令和4年10月11日～11月8日

調査方法：北島町全域調査を行い、公道からの現地外観目視による調査で空家または空家等と思われる対象を選出し、空家等調査対象のリストを作成。リストを元に再度公道からの外観目視調査で不良度を判定。

【調査結果】

■北島町全域 : 11,628件
(建物総数)

■空家等調査対象件数 : 696件
(現地外観目視による調査で空家または空家等と思われる件数)

■不良度判定結果 : 判定可 446件
判定不可 1件（草木の繁茂等により目視不可）
対象外 249件（再調査時に居住、除却を確認）

(1) 空家の地域分布

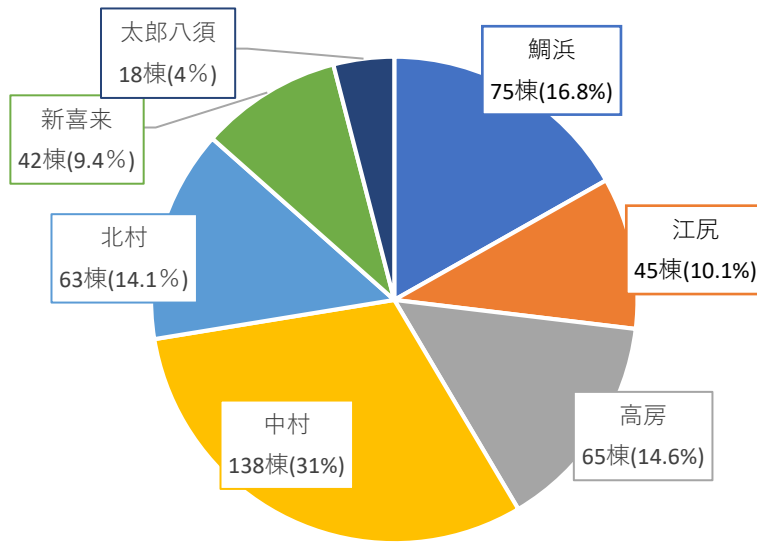
町内の空家等総数は446件（前回調査347件）で、大字別では「中村」が138件（30.9%）と最も多く、次いで「鯛浜」が75件（16.8%）と続き、この2地区で町全体の空家の約5割が集中していました。

なお、空家率では町全体で3.8%であり、大字別では高房（5.1%）、中村（4.7%）、新喜来（4.0%）が町全体より高い空家率となっていました。

【図表3】空家件数及び空家率（大字別）

項目	全体	鯛浜	江尻	高房	中村	北村	新喜来	太郎八須
空家件数	446	75	45	65	138	63	42	18
北島町建物数	11,628	2,761	1,251	1,284	2,914	1,802	1,057	559
空家率	3.80%	2.70%	3.60%	5.10%	4.70%	3.50%	4.00%	3.20%
町全体に占める割合	100.0%	16.8%	10.1%	14.6%	30.9%	14.1%	9.4%	4.0%

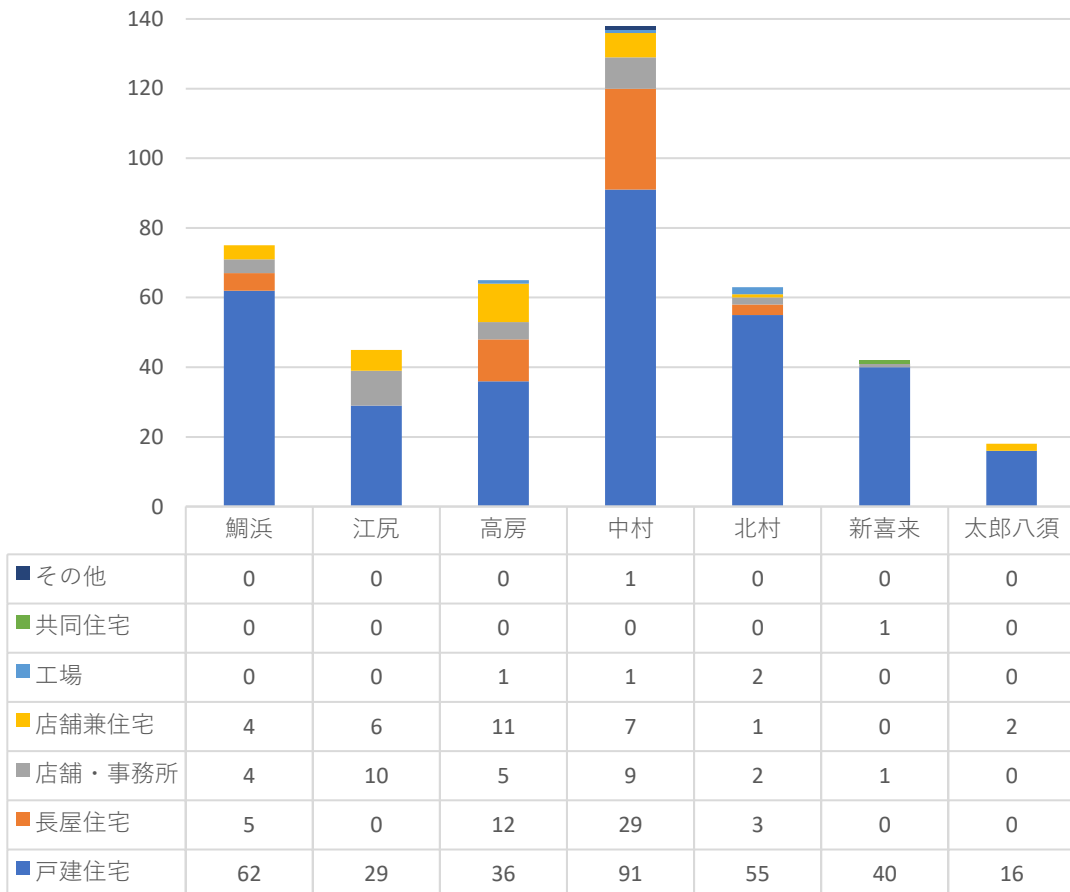
【図表 4】 空家の地域分布



(2) 建物用途別にみた空家件数

建物用途別では「戸建住宅」が全ての地域で最も多く、全体では329件と町全体の空家の約7割を占めていました。

【図表 5】 建物用途別内訳 (大字別)

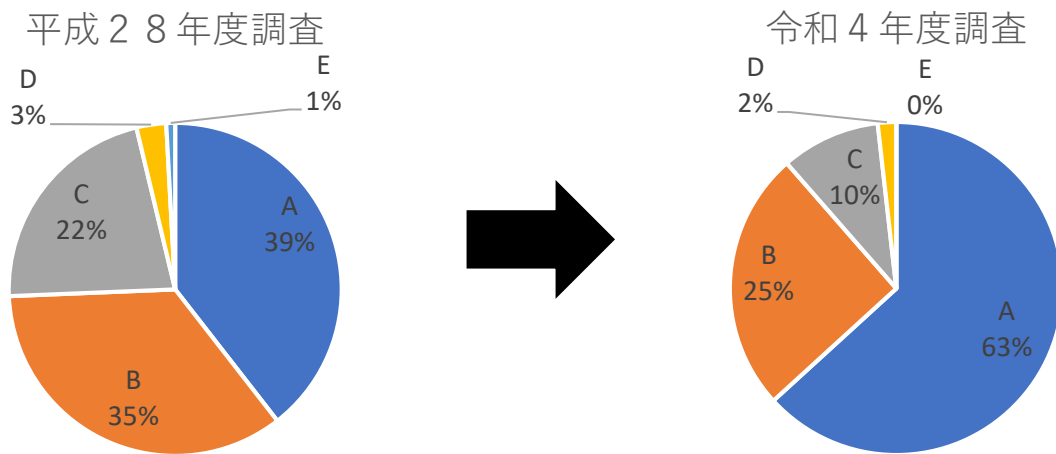


(3) 老朽度・危険度ランクの調査結果

【図表6】老朽度・危険度ランク別にみた空家件数

評 価	内 容	平成 28 年	令和 4 年
Aランク	小規模の修繕により再利用が可能	137	282
Bランク	管理が行き届いていないが当面の危険性は少ない	121	113
Cランク	管理が行き届いておらず損傷が激しい	76	43
Dランク	倒壊の危険性があり修繕や解体などの緊急度が高い	10	8
Eランク	倒壊の危険性があり解体などの緊急度が極めて高い	3	0

【図表7】老朽度・危険度ランク別にみた空家割合の変化



【図表8】老朽度・危険度ランク別にみた空家件数の変化（大字別）

平成 28 年度調査	鯛浜	江尻	高房	中村	北村	新喜来	太郎八須	
A	137 (39.5%)	23	13	22	36	22	15	6
B	121 (34.9%)	24	10	15	38	23	5	6
C	76 (21.9%)	22	9	7	18	12	2	6
D	10 (2.9%)	4	1	1	3	1	0	0
E	3 (0.9%)	2	0	1	0	0	0	0
計	347	75	33	46	95	58	22	18
令和 4 年度調査	鯛浜	江尻	高房	中村	北村	新喜来	太郎八須	
A	282 (63.2%)	47	34	44	83	36	28	10
B	113 (25.3%)	15	9	16	34	22	12	5
C	43 (9.6%)	12	2	4	16	4	2	3
D	8 (1.8%)	1	0	1	5	1	0	0
E	0 (0%)	0	0	0	0	0	0	0
計	446	75	45	65	138	63	42	18

実態調査の結果をみると、評定及びランク付けが完了した空家等446棟のうち、利活用可能な空家等（A・Bランク）が395棟（88.5%）、危険度が高い空家等（D・Eランク）が8棟（1.8%）となっていました。また、損傷が激しい空家等（Cランク）が43棟（9.6%）となっており、時間の経過とともにD・Eランクへと悪化していくことが予測されます。

平成28年度調査の結果と比較すると、全体で99棟増加（347件→446件）しており、B・C・D・Eランクが減少しているのに対して、Aランクが著しく増加（137件→282件）していました。

3. 空家等の意向調査

不良度判定調査において判定可とした空家等の所有者等に対して、その住宅の利用や維持・管理の状況、今後の利用意向等を確認するためのアンケート形式による意向調査を実施しました。

【意向調査の概要】

抽出された空家等について、所有者等の連絡先が判明した255戸にアンケート票を送付しました。実施期間は、令和6年2月5日に送付し、令和6年3月11日を回収期限としました。送付した255戸のうち、4件が宛所不明で返送されたため、有効な送付数は251戸、そのうち、115人の方から回答（回答率45.1%）が得られました。

アンケートの主な設問内容は以下に示す、8項目です。

- ① 対象住宅の住所・所有者
- ② アンケート回答者
- ③ 利用状況

回答内容により「回答終了」、「④住まなくなった理由」または「⑤利用頻度」へ

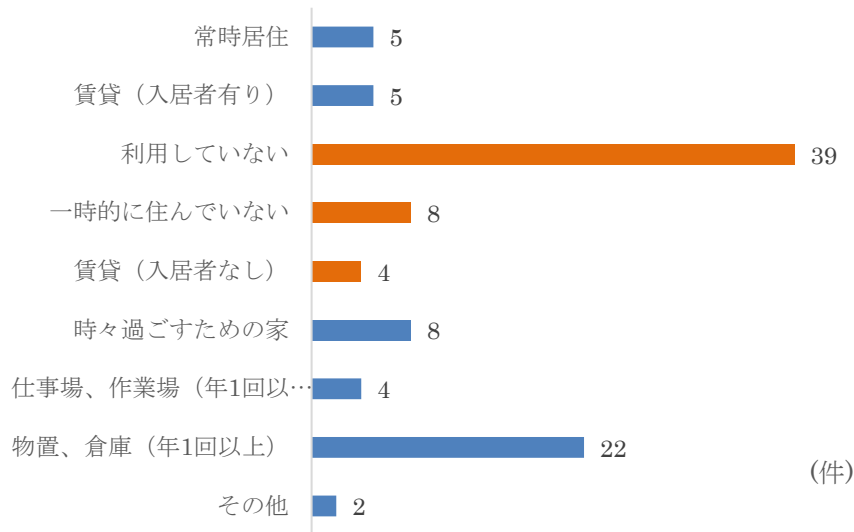
- ④ 住まなくなった理由
- ⑤ 利用頻度
- ⑥ 維持管理について（複数回答）
- ⑦ 今後の活用（複数回答）
- ⑧ 空き家除却に対する補助金の活用希望

（1）空き家実態アンケート調査結果抜粋

項目③対象住宅の利用状況

対象住宅のうち、アンケートの回答内容を参考に、空き家になっているもの（現在使用されていない）と判断できるものは「利用していない」39件、「一時的に住んでいない」8件、及び、「賃貸（入居者なし）」4件で52.6%でした。

【図表 9】対象住宅の利用状況

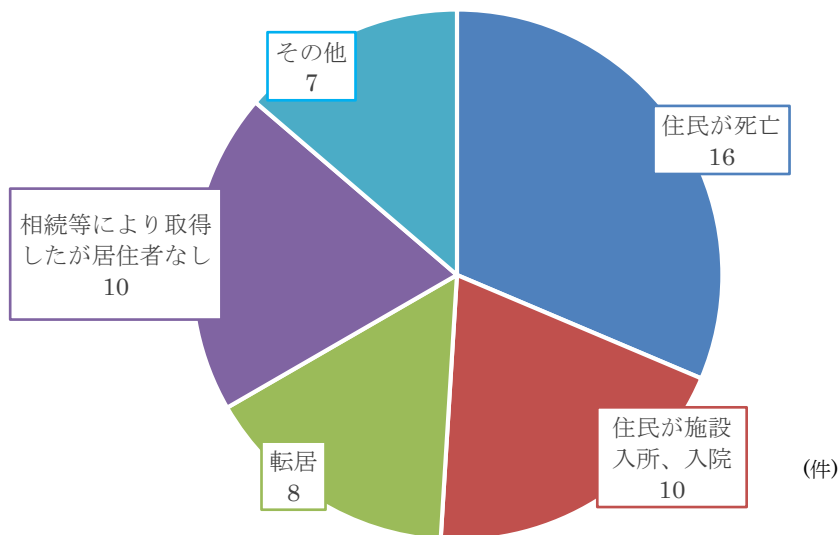


項目④住まなくなった理由

対象住宅が空き家になった理由について、「住民の死亡」が31%で16件でした。また、「その他」では、相続問題や家屋の老朽化が挙げられていました。

※対象 ③対象住宅の利用状況で、「利用していない」、「一時的に住んでいない」、または「賃貸 (入居者なし)」と回答した方

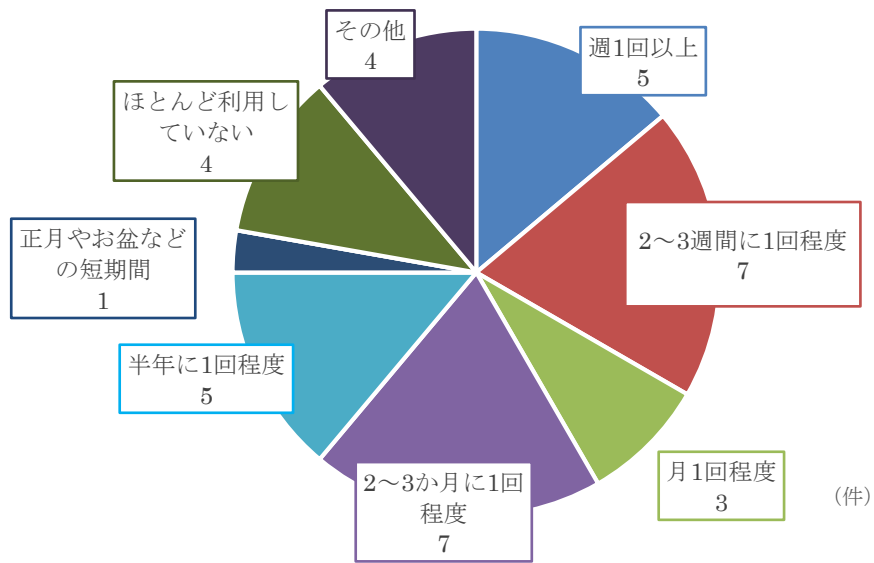
【図表 10】対象住宅に住まなくなった理由



項目⑤利用頻度

利用頻度をみると、利用頻度が「2～3か月に1回程度」以上は、22件でした。対して、利用頻度が「半年に1回程度」以下は、14件でした。また、「1年に1回程度」、「農繁期」の回答はありませんでした。

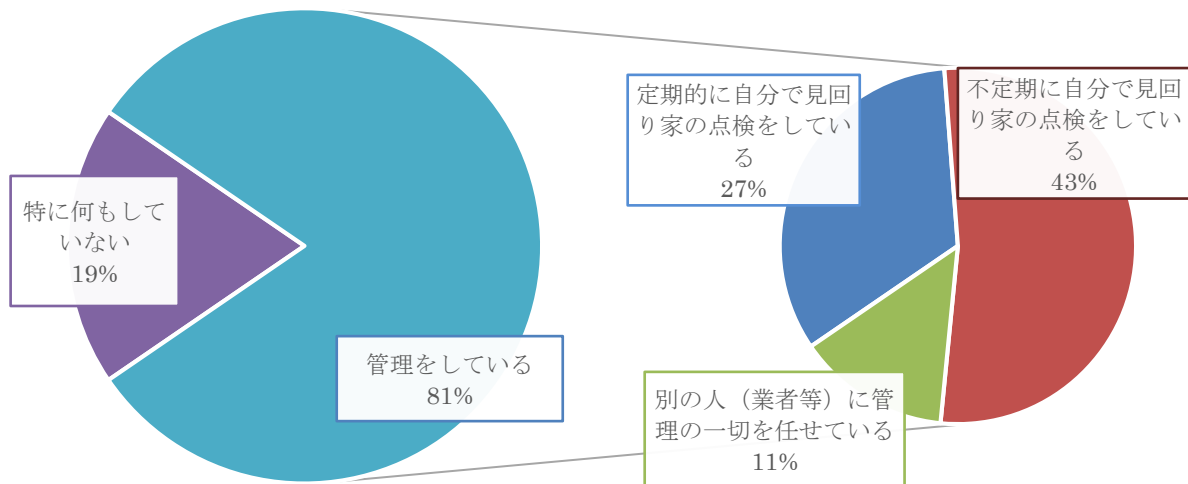
【図表 1 1】対象住宅の利用頻度



項目⑥維持管理について（複数回答）

対象住宅を「管理している」とした回答が81%で、そのうち、最も多かったのが、「不定期に自分で見回り家の点検をしている」の43%でした。

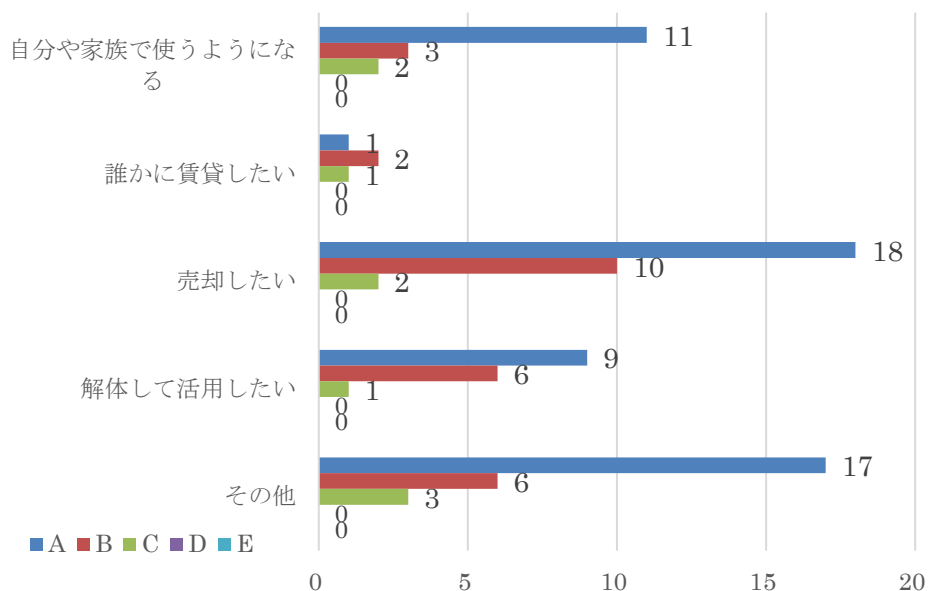
【図表 1 2】対象住宅の管理状況割合



項目⑦今後の活用

空家実態調査にて判定されたランク別にみた場合、どのランクにおいても「売却したい」が多くなっていました。また、「その他」の内容としては、検討中や相談中等の回答が多くありました。

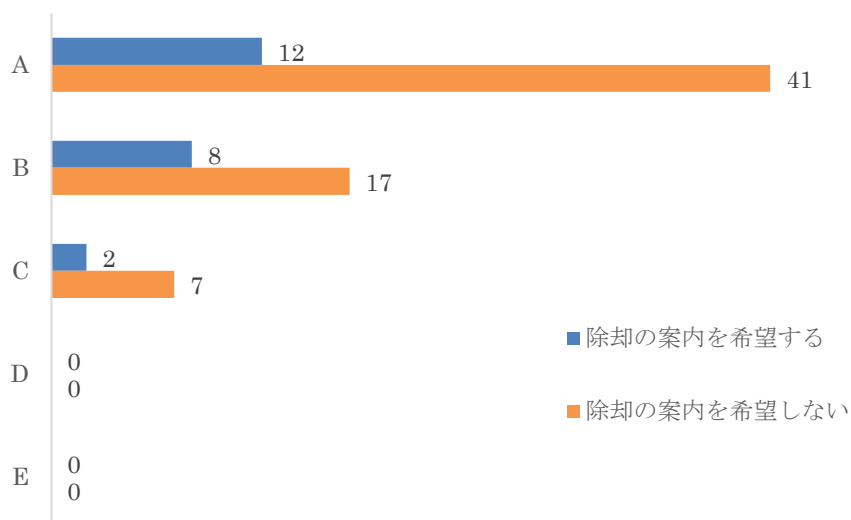
【図表 1 3】対象住宅の今後の活用（ランク別）



項目⑧空き家除却に対する補助金の活用希望

除却の案内を希望しない理由としては、売却希望、限られた時期や倉庫として利用している、税金が高くなるから等が挙げられました。

【図表 1 4】空き家の除却に対する補助金の案内希望（ランク別）



第3章 空家等対策に関する基本的な方針等

1. 空家等に関する対策の対象地域

計画の対象とする地域は町内全域とします。

なお、今後空家数が著しく増加するような地域が発生した場合は、重点的に対応を進める地域を設けることを検討します。

2. 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、法第2条第1項で規定する「空家等」、同条第2項規定する「特定空家等」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。

○「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。

○「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. 空家等対策の基本方針

空家等の所有者や管理者（以下、「所有者等」という。）には、自らの責任において管理等を行う義務がありますが、空家等が適切に管理されていないことにより、様々な問題が発生しています。

町民が安全で安心して暮らすことができる生活環境を確保するため、空家等の適切な管理や利活用等、総合的な空家等対策に取り組みます。

4. 計画期間

本計画の計画期間は令和6年度から令和10年度までの5年間とします。ただし、計画期間内であっても、社会情勢の変化や国・県の動向、町のその他計画を踏まえ、必要に応じて計画内容の見直しや変更等を行います。

第4章 空家等の調査

本町の空家等対策を推進するにあたり、正確な空家等の実態把握と適正な対策、措置を講ずるため、空家等に対する各種調査を以下のとおり行います。

1. 空家等の特定及び外観目視からの老朽度・危険度評定調査

令和4年度における空家等実態調査で、町内全域の調査と平成28年度調査において判明した空家等の経過調査を行いました。新たな空家等の発生や、空家等であったものが新たな所有者、利用者等によって管理されはじめるなど常に状況は変化するため、自治会等地域住民からの情報提供等をもとに、必要に応じて調査を行い、本町の空家等データベースの鮮度を保つよう努めます。

2. 空家等の所有者等の特定調査

空家等の特定及び外観目視による老朽度・危険度評定調査を実施した物件については、物件の状態に応じた適正な対応を働きかけるため、所有者等を特定する必要があります。

所有者等の特定については、地域の自治会等への照会を含む近隣への聞き込み、登記簿情報、法第10条第1項の規定により取得した固定資産税の課税台帳の情報等をもとに調査します。

所有者等の情報は、データベースにて空家等情報とともに管理します。

所有者等の情報についても、相続や譲渡等、所有権等に変更が生じるものであるため、定期的に確認と調査を行います。

3. 空家等の所有者等に対する意向調査

特定された空家等の所有者等に対し、法第12条及び13条の規定に基づく適正管理と活用の推進に必要な情報の提供、助言及び対策をおこなうため、現在の空家等の使用状況や、今後の利活用の意向等に関して書面による調査を行います。

4. 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査（立入調査）

外観目視による老朽度・危険度評定を経て、ランクD及びEに分類された空家等のうち、外観上危険と認められる空家等について、特定空家等に該当するか否かを判断するため、敷地内に立ち入って状況を観察し、または建築物に触れるなどして詳しい状況を調査する必要がある場合は、法第9条第2項の規定に基づく立入調査を実施します。

立入調査の実施にあたっては、『特定空家等に関する措置』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）（以下「ガイドライン」という。）に沿って行います。対象とする地域は町内全域とします。

第5章 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

空家等の適切な管理の促進のため、以下の取組を進めます。

1. 所有者への情報提供

空家法第3条の規定により、空き家の所有者等は、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されています。また、不動産登記法改正により令和6年4月より相続登記が義務化されます。このことから、第一義的に、空家等の管理責任は所有者等にあることを理解してもらうとともに、まず所有者等が自らの責任によりの確な対応がなされるよう、所有する空家等の状況に応じた適切な助言又は指導を行うように取り組みます。また、適正な管理がなされていない空家等を把握した場合は、空家等の所有者等を調査し、所有者等に現状の空家等の状態の情報提供を行い、適切な管理を促します。

2. 所有者等への問題意識等の啓発の推進

所有者等に空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性や所有者等の維持管理の責任を理解してもらうため、町報「きたじま」や北島町ホームページの活用、専門相談機関の紹介等を行い、啓発の推進に努めます。

3. 空家等の除却の支援

老朽化が進み危険な状態の空家等の除却費用の一部について助成します。

第6章 空家等及び除却した空家等に係る跡地活用の促進に関する事項

空家等の有効活用を促進するため、以下の取組を進めます。

1. 空き家情報バンク制度

「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターでは、「とくしま回帰」空き家情報バンク制度を実施しています。この制度は住環境や地域活力の維持・向上を目的とし、空き家の流通を推進していくものであり、制度の内容や利用方法等について周知及び推進を図ります。

第7章 特定空家等に対する措置、特定空家等への対処に関する事項

1. 特定空家等の認定基準

空家等が特定空家等に該当するか否かの判断基準はガイドライン及び徳島県住宅供給公社発行「特定空家等対策マニュアル」を基本とします。

2. 立入調査

建築物等の現状把握と周辺的生活環境の保全に必要な措置を検討するために立入調査をする場合があります。立入調査をする際はガイドラインに基づき実施します。

3. 特定空家等に認定された場合

「特定空家等」に認定された場合の措置について、以下の手続きを行い、所有者等による管理を促します。

(1) 「指導・助言」

(2) 「勧告」

(3) 「命令」

(4) 「特定空家等に係る代執行」

(5) 「過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合の略式代執行」

それぞれの手続きについては、ガイドラインに基づき実施していきます。また、必要に応じて協議、検証を進めていきます。

※各措置の留意点

(1) 「指導・助言」

町長は、空家法第14条第1項の規定に基づき、所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう、助言又は指導を行います。

(2) 「勧告」

町長は、法第14条第1項の規定に基づく助言又は指導を行ったにも関わらず、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、同条第2項の規定に基づき相当の猶予期間（特定空家等の規模や措置の内容により異なるが、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したもの）を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

なお、この勧告がなされた場合、当該特定空家等に係る土地について、固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

(3) 「命令」

町長は、法第14条第2項の規定に基づき勧告を行ったにもかかわらず、勧告を

受けた所有者等が正当な理由がなくその勧告に係る措置を取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同条第3項の規定に基づき相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置を命じます。

命令を実施する場合においては、同条第4項の規定に基づきあらかじめその措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書並びに自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

(4) 「特定空家等に係る代執行」

町長は法第14条第3項の規定に基づき命令を行ったにもかかわらず、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または履行しても期限までに完了する見込みのない場合は、同条第9項の規定に基づき、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき所有者等に代わり当該空家等の除却等必要な措置を講じます。

なお、その措置に要した費用については、当該所有者等が負担します。

(5) 「過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合の略式代執行」

一般的情報、住民基本台帳データ等の行政情報及び法第10条に基づく固定資産税課税情報を活用しても、なお、同法第14条第3項に基づく措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知することができない場合及び氏名は知り得ても所在を確知しえない場合（過失がなく、助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことができないときを含む）は、町長は同条第10項の規定に基づく略式代執行を行うことができます。

4. 必要な措置が講じられた場合

特定空家等の所有者等が、助言もしくは指導、勧告または命令に係る措置を実施したことが確知された場合は、特定空家等でなくなったことが確知できた日付等を管理します。

第8章 空家等対策への体制

1. 空家等に関する相談体制

空家等に関する総合相談窓口はまちみらい課とします。

相談を受けた場合は、相談内容をまちみらい課で整理し、その内容によって担当する課へ連絡、対応にあたります。

2. 空家等に関する対策の実施体制

空家所有者及び空家利用希望者賃貸や売買の相談、維持管理、法律・権利関係等の専門的な相談については、「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター等関係機関と連携しながら対応をしていきます。