

美浜町空家等対策計画

令和7年4月改正

目 次

第1章 計画の基本的な考え方	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画期間	3
4. 計画の対象とする空家等	3
5. 計画の対象とする地域	3
第2章 空家等の状況	4
1. 全国及び愛知県の状況	4
2. 美浜町の状況	8
第3章 空家等対策上の課題	26
1. 空家等対策上の政策課題	26
2. 地域特性に対応した政策課題	28
第4章 空家等対策の方向性	29
1. 空家等対策の基本方針	29
2. 空家等の調査に関する事項	31
3. 施策推進の方向性	32
基本方針1 定住促進と良好な住環境・集落環境の維持のため空家等の適切な管理を促進します！	32
基本方針2 地域の活性化に向けた空家等の利活用を促進します！	34
基本方針3 周辺環境に悪影響を及ぼす空家等に関して適切な措置を行います！	37
基本方針4 空家等対策の計画的な推進に向けた町全体での連携を強化します！	47
4. 施策推進に向けて	49
参考資料	50

持続可能な開発目標(SDGs)の実現に向けて

持続可能な開発目標(SDGs: Sustainable Development Goals)とは、平成27(2015)年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に掲げられた国際目標で、平成28(2016)年から令和12(2030)年までの間に達成すべき17の目標(ゴール)と、関連する169のターゲットで構成されています。

「誰一人取り残さない」を基本理念とするとともに、持続可能な開発をめざすうえで重要とされる社会・経済・環境の各側面からの総合的な取組に重点が置かれており、「美浜町空家等対策計画」でも、持続可能な開発目標の実現に向けた施策を推進します。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



このうち、本計画に関係する目標



第1章 計画の基本的な考え方

1. 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や少子高齢化、核家族化などを背景に、居住その他の使用がなされていない空家等が増加しています。そうした空家等は、適切な管理がなされず、防災、衛生、景観など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など、社会問題の一つとなっています。

こうした空家等の問題に対処すべく、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「空家対策法」という。）が平成26年11月27日に公布され、平成27年2月26日に一部施行、同年5月26日に全面施行されました。

空家対策法では、所有者等が自らの責任による適切な管理を行うことを前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を、空家等に関する対策の実施主体として位置付けています。

具体的な取組については、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）で、実施体制の整備、空家等の実態把握、空家等対策計画の作成、空家等及びその跡地の活用の促進、特定空家等に対する措置の促進など、空家等に関する施策の実現について基本的な事項が示されています。

この基本指針に則して、市町村が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、空家等対策計画を定めることができることとなりました。

本町においても、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく「美浜町空家等対策計画」を平成30年4月に策定し、空き家を「負の遺産」として捉えるのではなく、個性ある町並みや良好なコミュニティを形成し、定住・移住を促進する「地域資源」として捉え、その有効活用を目指してきました。

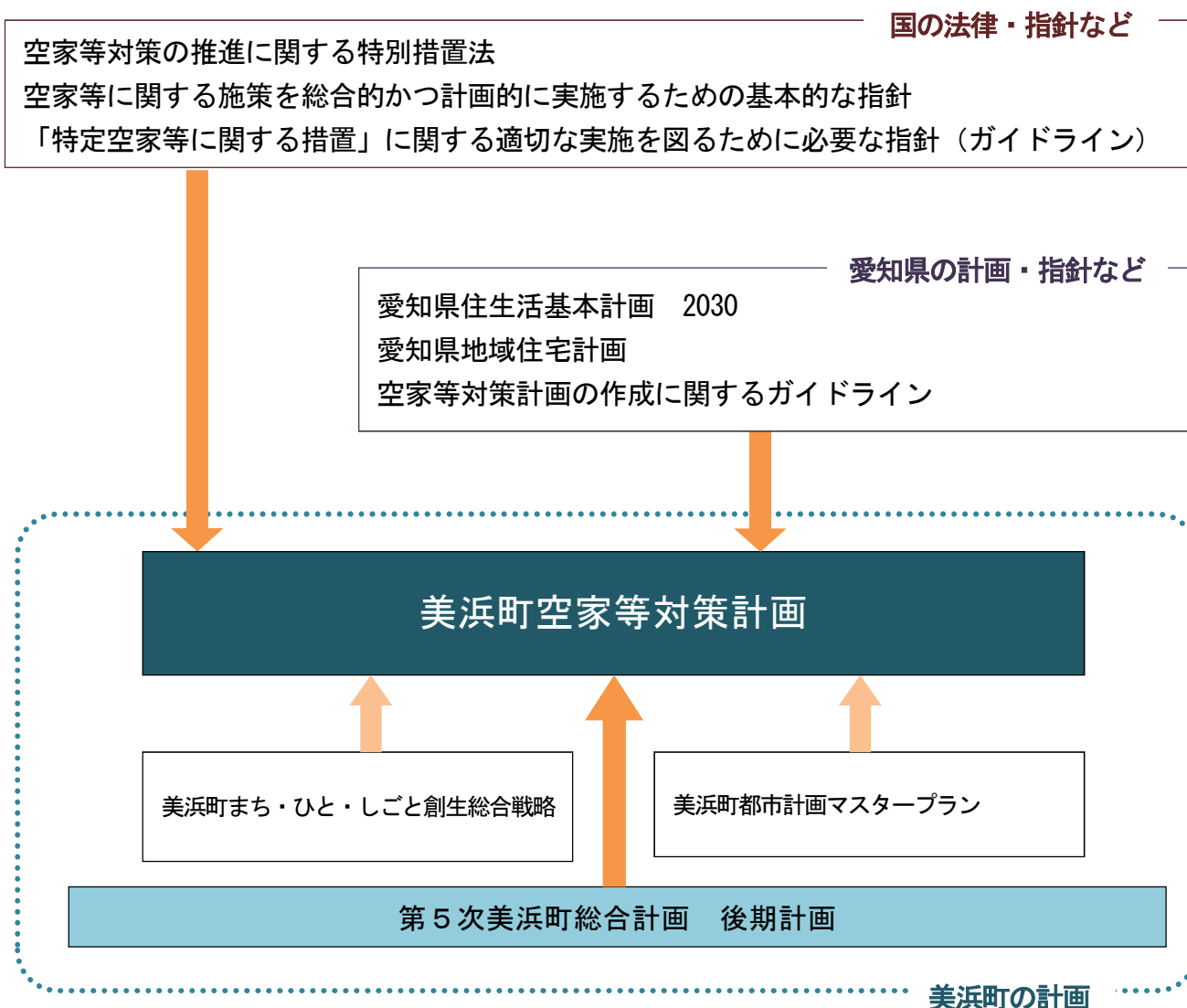
平成28年度に実施した空き家実態調査では空き家の状態と判断できる物件が274件確認され、令和4年度には217件に減少しています。しかしながら本町では人口減少と高齢化が進行しており、引き続き空家対策は必要と見込まれます。そのため、本計画の計画期間を延長し空家対策事業に取り組みます。

2. 計画の位置付け

本計画は、空家対策法第6条の規定に基づき、本町における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため策定するものであり、空家対策法第4条に定められている、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるという市町村の責務を果たすものです。

また、本計画は、第5次美浜町総合計画後期計画や令和3年3月策定的美浜町都市計画マスタープランなどの関連計画のほか、国や愛知県が示す指針などとの整合のもと、空家等対策の推進に向けた具体的な取組を明らかにするものです。

■空家等対策計画の位置付け



3. 計画期間

本計画の計画期間は、平成30年度から令和9年度までの10年間とします。

ただし、計画期間中であっても、社会経済情勢や地域事情等の変化、国・県の動向、町の上位計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

4. 計画の対象とする空家等

対象とする空家等は、空家対策法第2条に規定する空家等及び特定空家等とします。

「空家等」ならびに「特定空家等」は、空家対策法では次のように定義されています。

(1) 空家等

「空家等」とは、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。

※ 「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」とは、建築物などが長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物などの使用実績がないことをいう。

※ 共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、「空家等」に該当せず、空家対策法の適用の対象外となる。

(2) 特定空家等

「特定空家等」とは、次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

- ①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
- ②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
- ③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
- ④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

※ 特定空家等に該当するか否かについては、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）に基づき、判断し決定します。

5. 計画の対象とする地域

対象地域は、町内全域とします。

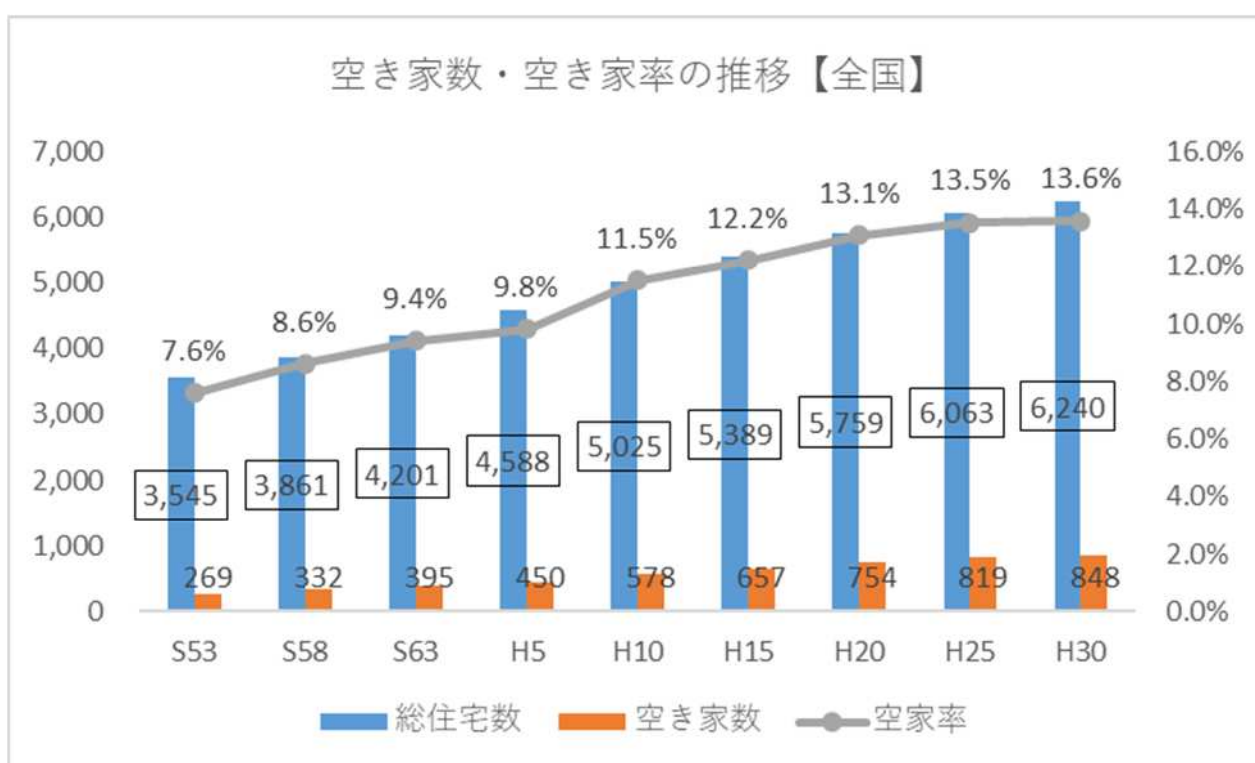
第2章 空家等の状況

1. 全国及び愛知県の状況

(1) 全国の空き家数及び空き家率の推移

住宅・土地統計調査によると、全国には昭和48年時点で約171万戸の空き家*がありました。その後増加を続け、平成30年には約848万戸と5倍近くまでに膨れ上がっています。

また、総住宅数に占める空き家の割合も増加を続け、昭和53年時点では7.6%でしたが、平成30年には13.6%にまで上昇しています。



資料：総務省「住宅・土地統計調査 空き家等の住宅に関する主な指標の集計結果について」

※注意

住宅・土地統計調査では、居住世帯のない住宅（共同住宅の一室なども含めた人が居住していない住宅）のうち、「一時現在者のみの住宅」または「建築中の住宅」以外の住宅を「空き家」として定義している。

ここでの「空き家」は空家対策法に規定する「空家等」とは同一ではないため、本計画で住宅・土地統計調査のデータを取り扱う場合には「空き家」表記を採用する。（以下同様）

(2) 全国の空き家の内訳

平成 30 年の空き家の内訳は、「賃貸用の住宅」が約 432 万戸と全体の半分ほどを占め、「売却用の住宅」が約 34 万戸、「二次的住宅」が約 39 万戸、「その他の住宅」が約 348 万戸となっています。

平成 15 年からの推移をみると、「その他の住宅」が急速に増加しており、平成 15 年の約 212 万戸（総数に占める割合：32.1%）から平成 30 年には約 348 万戸（総数に占める割合：41.0%）と、15 年間で約 1.6 倍に増加し、空き家総数に占める割合も徐々に大きくなってきています。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 15 年～平成 30 年）

※注意

「住宅・土地統計調査では、表章単位未満の数字で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。全国及び都道府県は、10 位を四捨五入して 100 位までを有効数字として表章。市区町村は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表章。

(以下同様)

〈用語の説明〉

二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅。

賃貸用住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。

売却用住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。

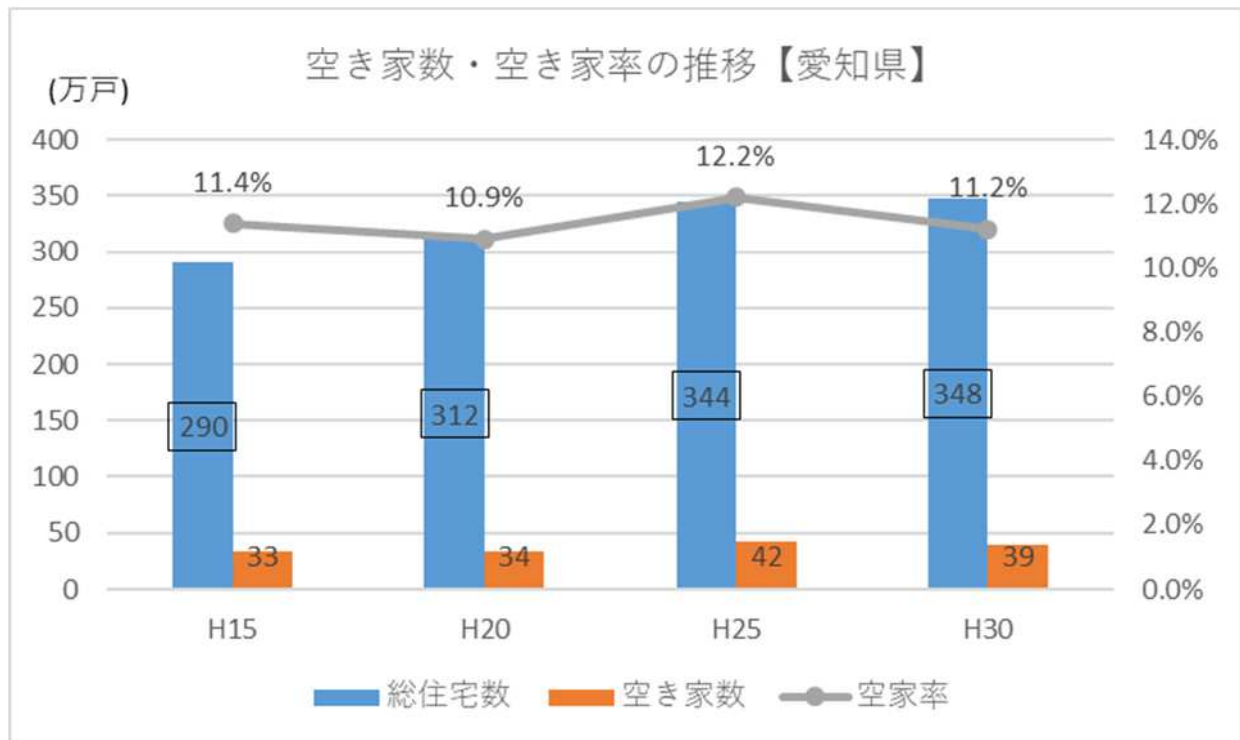
その他の住宅：上記以外の人が入居していない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

※空き家の中でも、市町村として対応する必要があるのは「その他の住宅」となる。

(3) 愛知県の空き家数及び空き家率の推移

平成 30 年住宅・土地統計調査によると、愛知県の空き家は平成 15 年時点では約 33 万戸と なっていましたが、平成 30 年には約 39 万戸にまで増加しています。15 年間で 1.2 倍に増加と いうペースは、全国平均と比べるとやや低いものの、愛知県内も急速に空き家の増加が進んで いるといえます。

また、総住宅数に占める空き家の割合は、平成 30 年で 11.2%と全国平均（13.6%）よりも 低くなっており、平成 15 年と比べほぼ横ばいになっています。

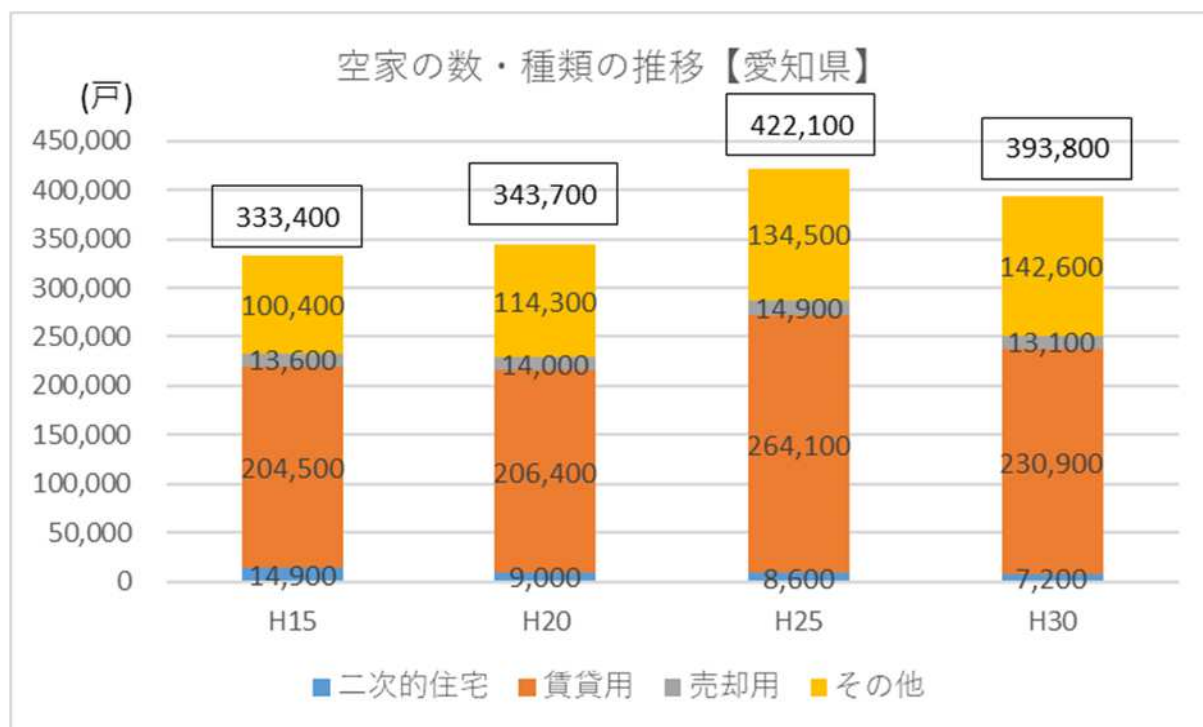


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 15 年～平成 30 年）

(4) 愛知県の空き家の内訳

愛知県の平成 30 年の空き家の内訳は、「賃貸用の住宅」が約 23 万戸と最も多く全体の 6 割程度を占めています。そのほかでは、「売却用の住宅」が約 1.3 万戸、「二次的住宅」が約 7 千戸、「その他住宅」が約 14 万戸となっています。

平成 15 年からの推移をみると、平成 25 年までは増加傾向にありましたが平成 25 年から平成 30 年にかけて空き家総数は減少しています。また、「その他の住宅」は 15 年間増加し続けており約 4 万戸増加しています。



総務省「住宅・土地統計調査」(平成 15 年～平成 30 年)

2) 地域別の特性

美浜町都市計画マスタープランでは、個々の地域特有の問題や課題に対して、地域独自のまちづくりの方針と整備の方向性について示した「地域別構想」を掲げており、小学校区を単位としたまちづくりを進めています。

■地域別構想における地域区分

地域名	小学校区名	対象区域
布土地域	布土小学校区	大字布土、大字時志
河和地域	河和小学校区	大字河和、河和台、大字北方、北方、大字浦戸（河和南部小学校に入学を指定する者を除く）、新浦戸
河和南部地域		大字古布、大字豊丘、大字浦戸字大沢及び大字浦戸字落合の一部
野間地域	野間小学校区	大字野間、大字小野浦
奥田地域	奥田小学校区	大字奥田（上野間小学校に入学を指定する者を除く）、新栄
上野間地域	上野間小学校区	大字上野間、美浜緑苑、大字奥田字田原谷のうち上野間区に属する世帯

■地域区分



資料：美浜町都市計画マスタープラン

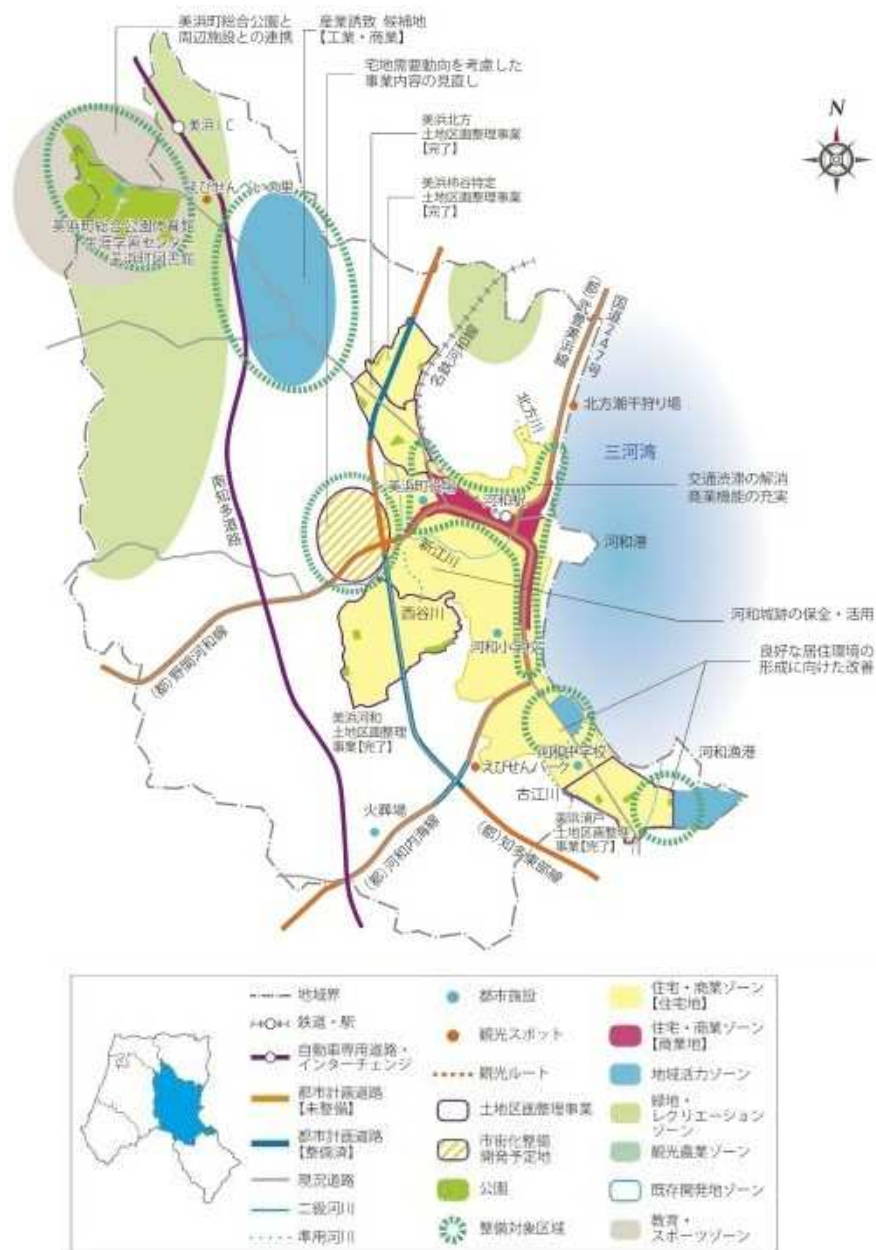
②河和地域（大字河和、河和台、大字北方、北方、大字浦戸の一部、新浦戸）

本町の東部に位置し、美浜町役場や名古屋鉄道河和線の始発駅である河和駅、南知多道路の美浜インターチェンジと南知多インターチェンジがあり、町の中心地として発展を続けてきました。

駅周辺には商業地が、河和漁港の周辺には工業地が形成されています。さらに、地域北西部には総合公園体育館や総合公園グラウンドなどのスポーツ施設や、図書館、生涯学習センターがあります。

都市計画マスタープランの地域別構想では、「町の中心拠点として、快適で魅力的なにぎわいのある地域づくり」をまちづくりの目標とし、住宅と工場等が混在する準工業地域及びその周辺の居住環境の向上や、宅地需要動向を考慮した事業内容の見直しが課題となっています。

■地域構想図（河和地域）



資料：美浜町都市計画マスタープラン

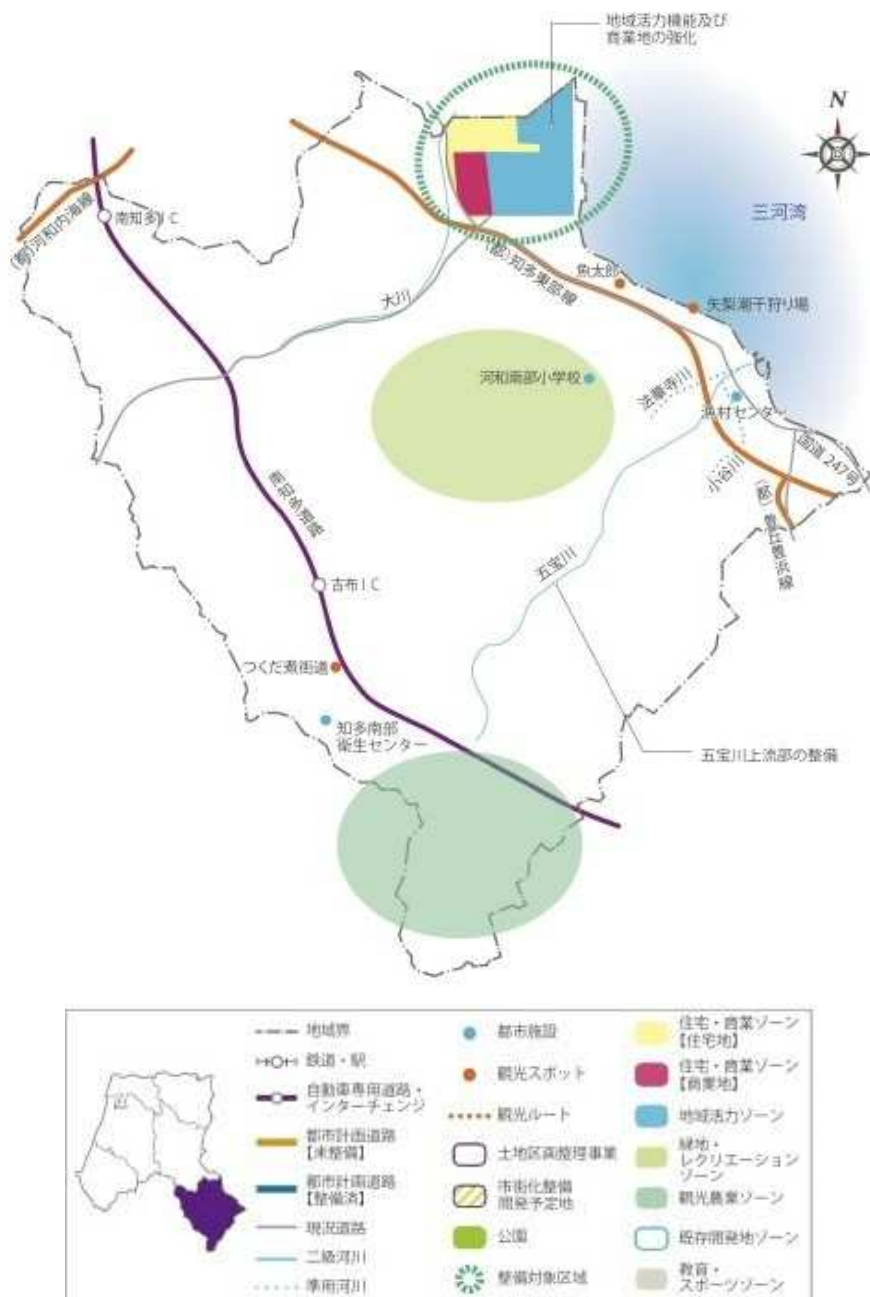
③河和南部地域（大字古布、大字豊丘、大字浦戸の一部）

本町の南東部に位置し、緑が多く残された田園地帯を形成しています。沿岸部ではあさりの養殖が行われており、シーズン中は多くの潮干狩り客が訪れる地域です。また、地域の南西部には南知多道路の古布インターチェンジが立地しています。

地域全体が農地及び山林で形成されており、地域北東部の臨海部に僅かに工業系用途からなる市街化区域が指定されています。

都市計画マスタープランの地域別構想では、「地域活力拠点として展開を図りつつ、豊かな自然との共生を図る地域づくり」をまちづくりの目標とし、幅員の狭い道路など、基盤整備の遅れた市街地の整備・改善による安全な市街地環境の形成や、観光開発計画区域に位置付けられている国道 247 号沿いの観光集客機能の維持が課題となっています。

■地域構想図（河和南部地域）



資料：美浜町都市計画マスタープラン

④野間地域（大字野間、大字小野浦）

本町の南西部に位置し、野間大坊や野間灯台などの歴史資源や海水浴場、少年自然の家、ゴルフ場などの観光・レジャー場所が多くあります。また、北部には名古屋鉄道知多新線の野間駅があります。

地域の北西部には住宅系用途などからなる市街化区域が広がっています。

都市計画マスタープランの地域別構想では、「海洋レジャーや歴史と文化を活かし観光レクリエーションによる発展を図る地域づくり」をまちづくりの目標とし、野間海岸沿いの既存商業地における海洋レジャー客や遊覧客を対象とした商業機能の充実や、歴史資源の保全・活用が課題として挙げられています。

■地域構想図（野間地域）



資料：美浜町都市計画マスタープラン

⑤奥田地域（大字奥田の一部、新栄）

本町の西部に位置し、名古屋鉄道知多新線の知多奥田駅があります。知多奥田駅の東側には日本福祉大学美浜キャンパスと日本福祉大学附属高校があり、学園都市としての顔も持っています。また、南知多ビーチランドや奥田海水浴場など、町有数の海洋レジャー施設も有しています。

地域の西部には住宅系用途を主として形成される市街化区域が広がっており、大学も立地していることから単身向けの集合住宅の数も多くなっています。

都市計画マスタープランの地域別構想では、「美浜町運動公園を中心とした地域住民と学生、観光客による交流を通じて活気のある地域づくり」をまちづくりのも目標とし、知多奥田駅周辺における交通結節機能の強化や学生と地域住民の利便性を重視した商業機能の充実や、身近な公園や広場などの空間の確保が課題として挙げられています。

■地域構想図（奥田地域）



資料：美浜町都市計画マスタープラン

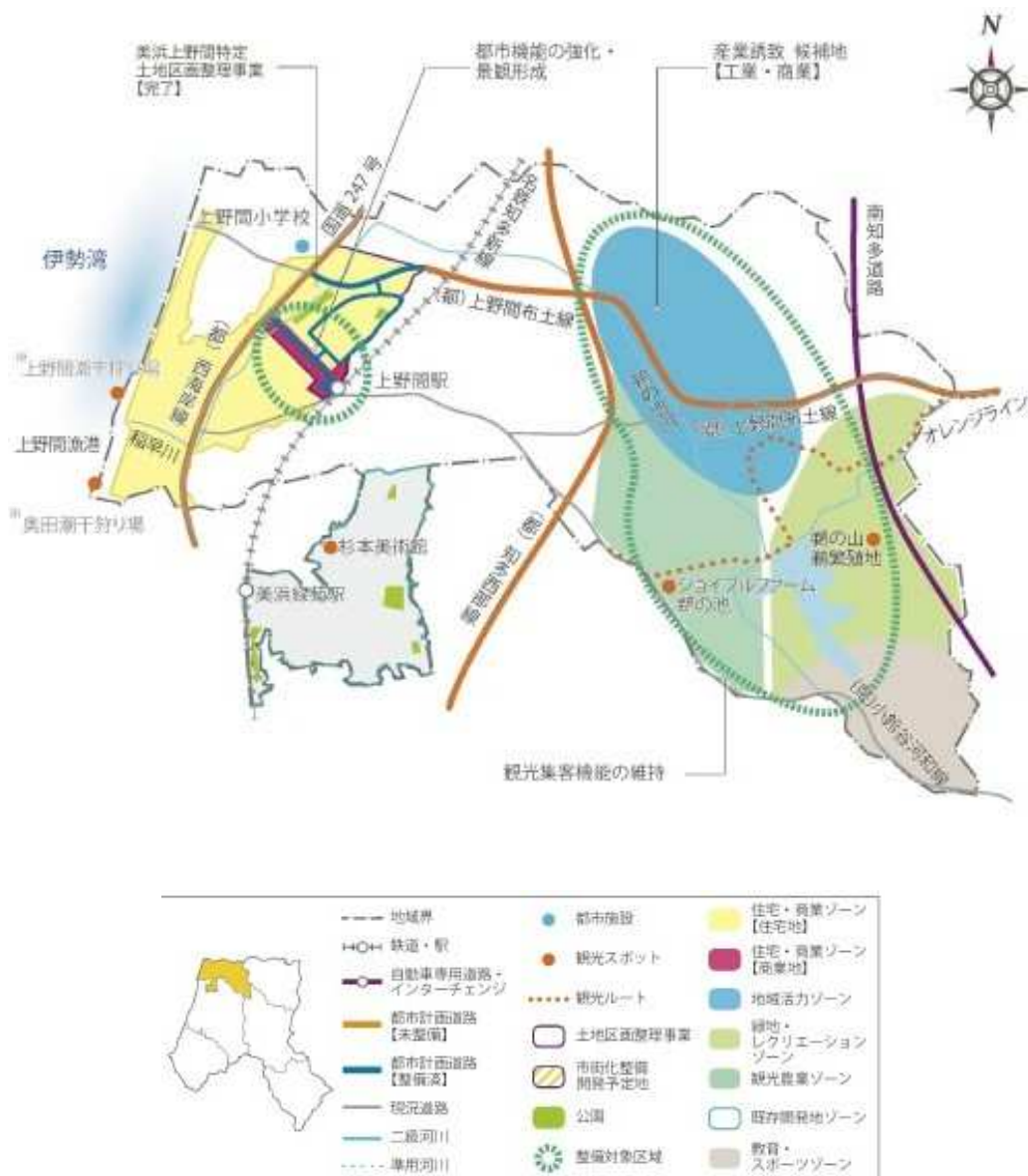
⑥上野間地域（大字上野間、美浜緑苑、大字奥田の一部）

本町の北西部に位置し、名古屋鉄道知多新線的美浜緑苑駅と上野間駅があります。

地域を南北に縦断する名古屋鉄道知多新線を境に大きく土地利用が異なり、西側は住宅系用途を中心とした市街化区域が広がっています。東側は農用地が広がり、体験型観光農園「ジョイフルファーム鶉の池」や、日本有数の鶉のコロニーである「鶉ノ池」があります。

都市計画マスタープランの地域別構想では、「自然と共生した質の高い居住環境の創出・継続と豊かな自然を活かした交流を図る地域づくり」をまちづくりの目標とし、上野間駅周辺における地域の利便性を重視した商業機能の充実や、安全な市街地環境の形成が課題として挙げられています。

■地域構想図（上野間地域）



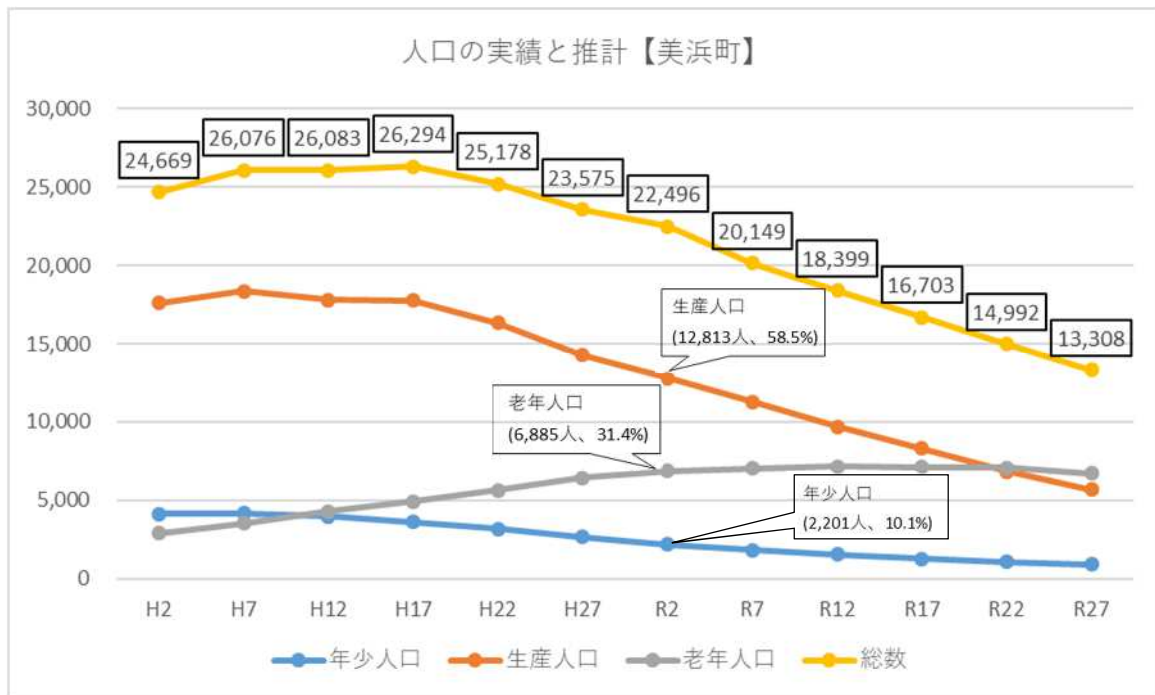
資料：美浜町都市計画マスタープラン

(2) 人口・世帯等の状況

1) 人口の推移・将来推計

国勢調査によると、本町の人口は、昭和 60 年から平成 17 年まではゆるやかに増加していたものの、平成 22 年より減少に転じ、令和 2 年の人口総数は 21,899 人となっています。また、平成 12 年以降は老年人口が年少人口を上回り、令和 2 年では高齢化率が 31.4% となっており、高齢社会に突入しています。

今後も人口減少と少子高齢化は進むと予想されており、令和 27 年には総人口が 13,308 人まで減少すると予想されています。



資料：令和 2 年までの実績値・・・総務省「国勢調査」

令和 7 年からの推計値・・・国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

※各年 10 月 1 日現在

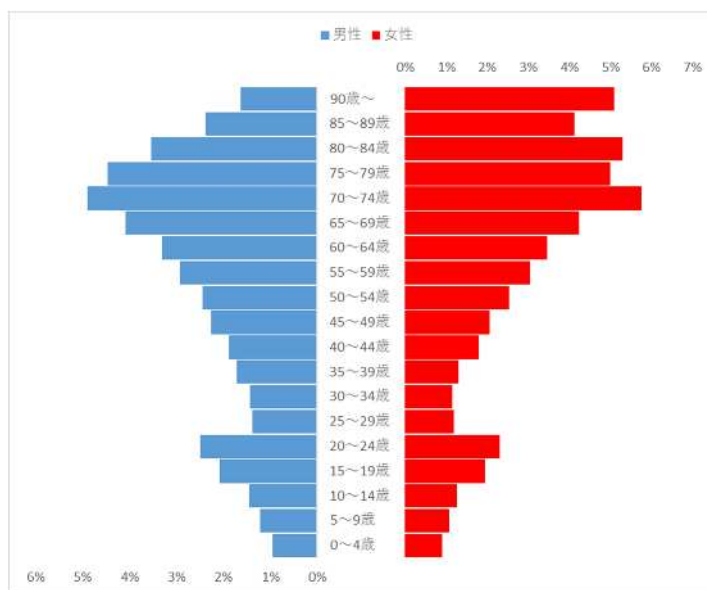
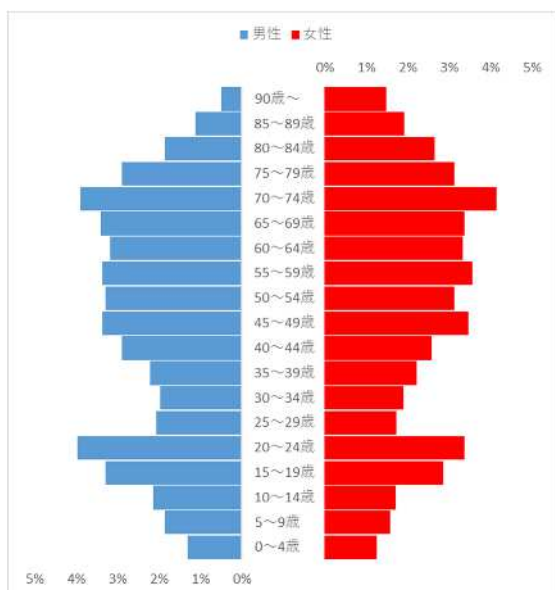
令和2年国勢調査から本町の人口構成をみると、大学生の多くを占める10代後半と20代前半の割合が突出して高くなっていますが、20代後半～30代の割合は低くなっています。また、団塊の世代にあたる70代前半の割合も高くなっています。

今後さらに高齢化が進むと予測される中、令和27年には老年人口の割合が50%になると見込まれています。特に女性は人口ピラミッドの形が逆三角形に近い形となり、おおよそ3人に1人は75歳以上の後期高齢者になると見込まれています。

人口ピラミッド（R2実績値／R27推計値）【美浜町】

R2

R27



老年人口 (65 歳以上) : 6,885 人 (31.4%)
 生産年齢人口 (15～64 歳) : 12,813 人 (58.5%)
 年少人口 (0～14 歳) : 2,201 人 (10.1%)

老年人口 (65 歳以上) : 6,718 人 (50.5%)
 生産年齢人口 (15～64 歳) : 5,679 人 (42.7%)
 年少人口 (0～14 歳) : 911 人 (6.8%)

資料：令和2年の実績値・・・総務省「国勢調査」

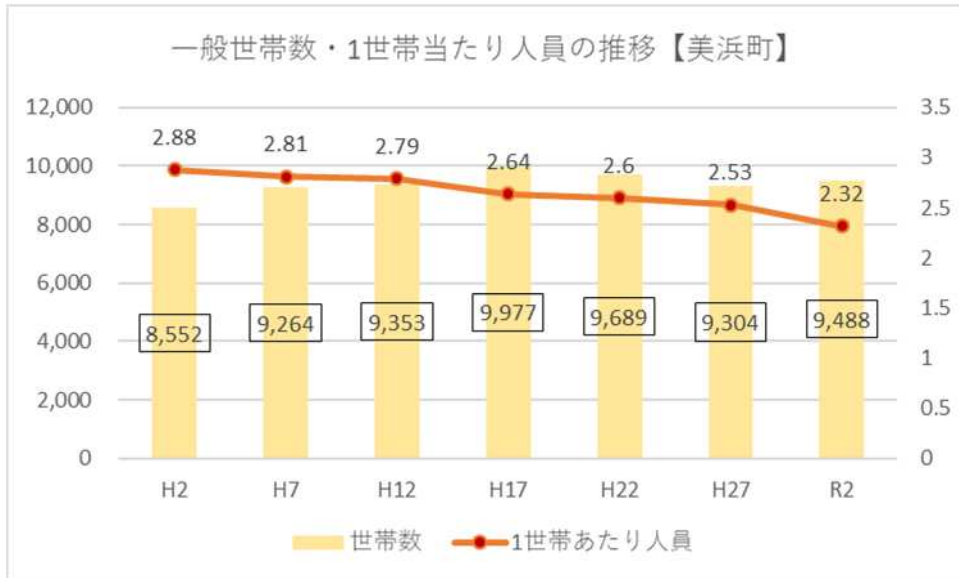
令和27年の推計値・・・国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

※各年10月1日現在

2) 一般世帯数の推移

国勢調査によると、一般世帯数は昭和 60 年から平成 17 年までは増加を続けていましたが、平成 22 年からは減少に転じ、令和 2 年は 9,488 世帯となっています。

1 世帯あたり人員は昭和 60 年以降減少傾向にあり、令和 2 年では 2.32 人となっています。

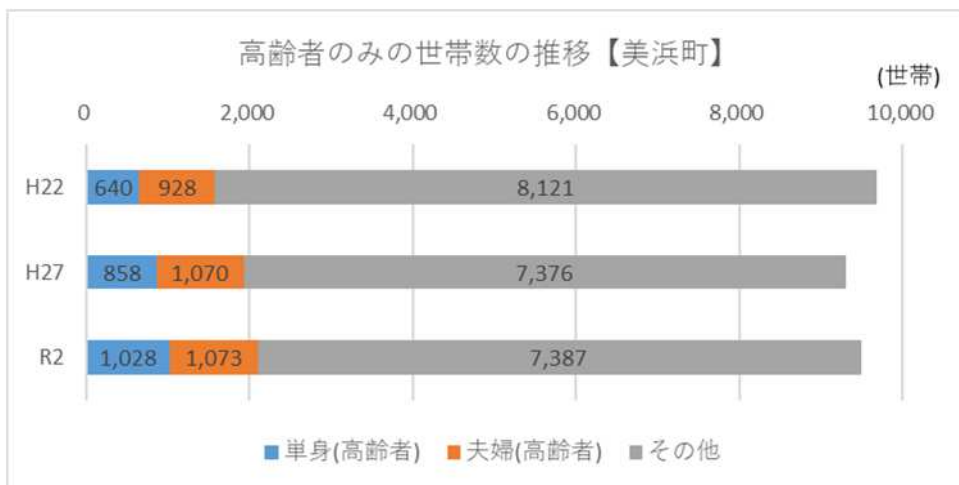


資料：総務省「国勢調査」
※各年 10 月 1 日現在

3) 高齢者のみの世帯数の推移

近年、高齢者のみの世帯（高齢者のみ単身世帯、高齢者のみ夫婦世帯）は、平成 22 年から増加傾向にあります。国勢調査によると、令和 2 年の高齢者のみ単身世帯は 1,028 世帯、高齢者のみ夫婦世帯は 1,073 世帯となっており、10 年間で単身世帯は約 1.7 倍（平成 22 年は 640 世帯）、夫婦世帯は約 1.2 倍（平成 22 年は 928 世帯）にまで増加しています。

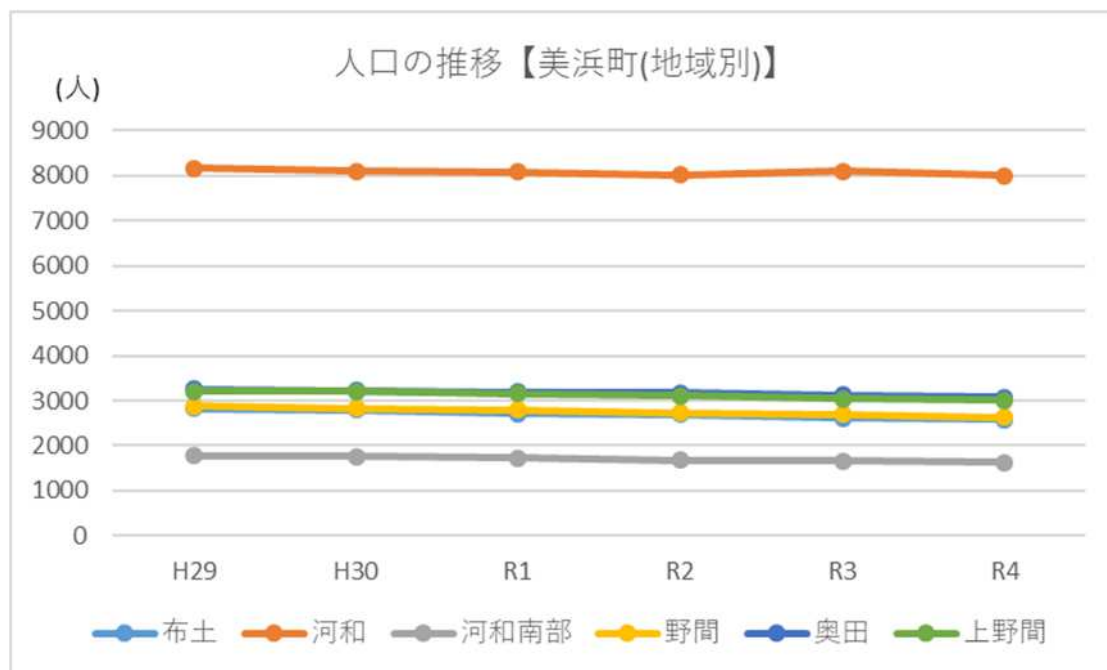
一般世帯に占める割合も、令和 2 年には高齢者のみ単身世帯が 10.8%、高齢者のみ夫婦世帯が 11.3%となっており、合わせると町内の一般世帯のうち、おおよそ 5 世帯に 1 世帯は高齢者のみの世帯となっています。



資料：総務省「国勢調査」
※各年 10 月 1 日現在

4) 地域別の人口・世帯数の推移

住民基本台帳から都市計画マスタープランで位置付けられている6地域の人口推移をみると、平成29年から令和4年にかけてはいずれの地域もわずかに減少が続いています。人口減少が最も急速に進んでいる地域は布土地域で、令和4年の人口は2,583人と平成29年時点(2,831人)の91.2%にまで落ち込んでいます。



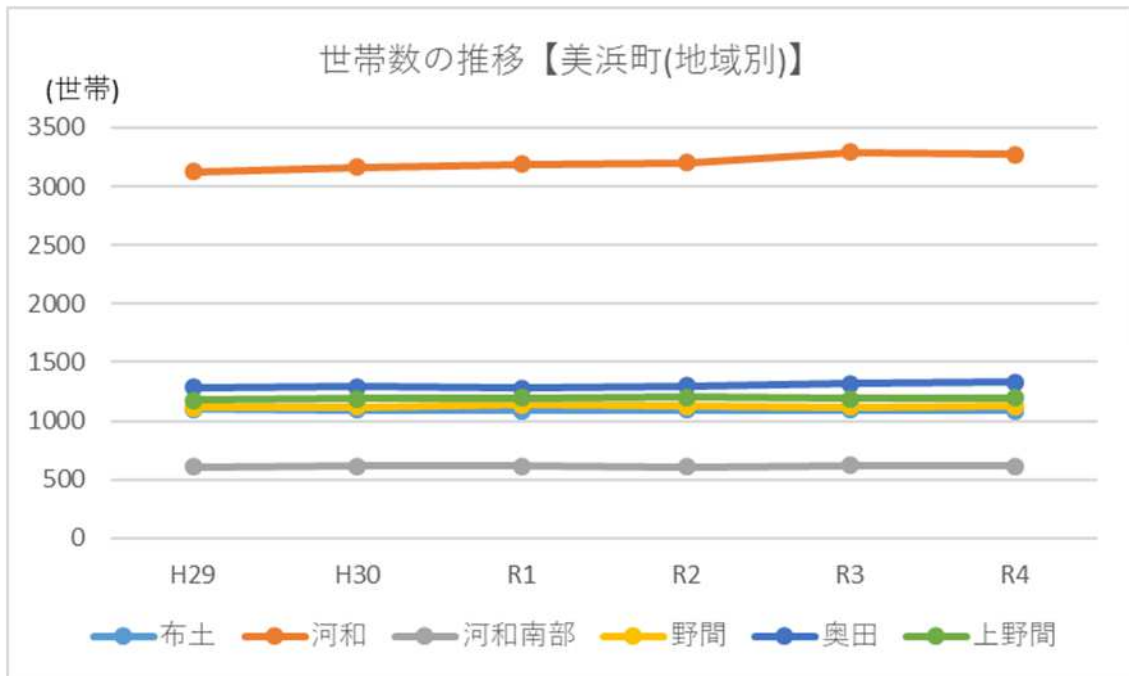
	H29	H30	R1	R2	R3	R4	単位：人 H29⇒R4
布土	2,831	2,792	2,719	2,695	2,621	2,583	-248
河和	8,170	8,092	8,084	8,020	8,108	8,006	-164
河和南部	1,774	1,754	1,734	1,679	1,664	1,629	-145
野間	2,871	2,836	2,796	2,732	2,692	2,638	-233
奥田	3,256	3,230	3,188	3,168	3,121	3,079	-177
上野間	3,206	3,206	3,155	3,099	3,043	3,003	-203

資料：住民基本台帳

※各年1月31日現在

※外国人と、施設（社宅・寮・特別養護老人ホーム等）居住者は除く。

住民基本台帳から6地域の世帯数の推移をみると、平成29年から令和4年にかけて、いずれの地域もわずかに増減を繰り返していますが、布土地域ではわずかに減少傾向となっています。また布土地域以外の地域では増加傾向となっています。



	H29	H30	R1	R2	R3	R4	単位：世帯 H29⇒R4
布土	1,101	1,095	1,085	1,093	1,091	1,089	-12
河和	3,125	3,161	3,191	3,203	3,291	3,272	147
河和南部	608	614	616	608	621	617	9
野間	1,110	1,122	1,138	1,124	1,122	1,123	13
奥田	1,285	1,292	1,282	1,295	1,315	1,329	44
上野間	1,177	1,190	1,196	1,205	1,192	1,196	19

資料：住民基本台帳
 ※各年1月31日現在
 ※外国人と、施設（社宅・寮・特別養護老人ホーム等）居住者は除く。

(3) 美浜町の空き家の状況（住宅・土地統計調査より）

1) 住宅総数と内訳

住宅・土地統計調査によると、平成30年時点での本町の住宅総数は10,900戸で、そのうち居住世帯ありが8,800戸、居住世帯なしが2,100戸となっています。

平成10年から平成30年までの推移をみると、住宅総数は増減を繰り返しながらほぼ横ばい状態です。居住世帯なし住宅は平成15年で1,320戸と、平成10年から850戸減少しましたが、その後は増加を続けています。

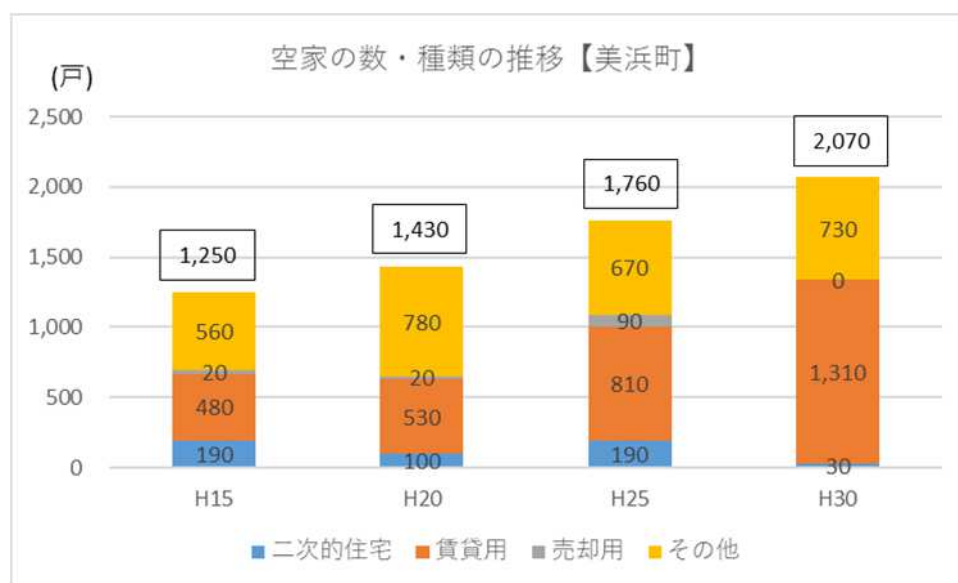
	住宅数								住宅以外で人が 居住する建物
	総数	居住世帯あり			居住世帯なし			建築中	
		総数	同居世帯 なし	同居世帯 あり	総数	一時現在者 のみ	空き家		
H10	11,180	9,010	9,010	-	2,170	50	2,110	10	60
H15	10,870	9,550	9,510	30	1,320	70	1,250	-	10
H20	11,120	9,700	9,690	20	1,430	-	1,430	-	20
H25	11,270	9,450	9,390	60	1,810	-	1,760	50	-
H30	10,900	8,800	8,770	30	2,100	30	2,070	-	10

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成10年～平成30年）

2) 空き家数及び空き家率の動向

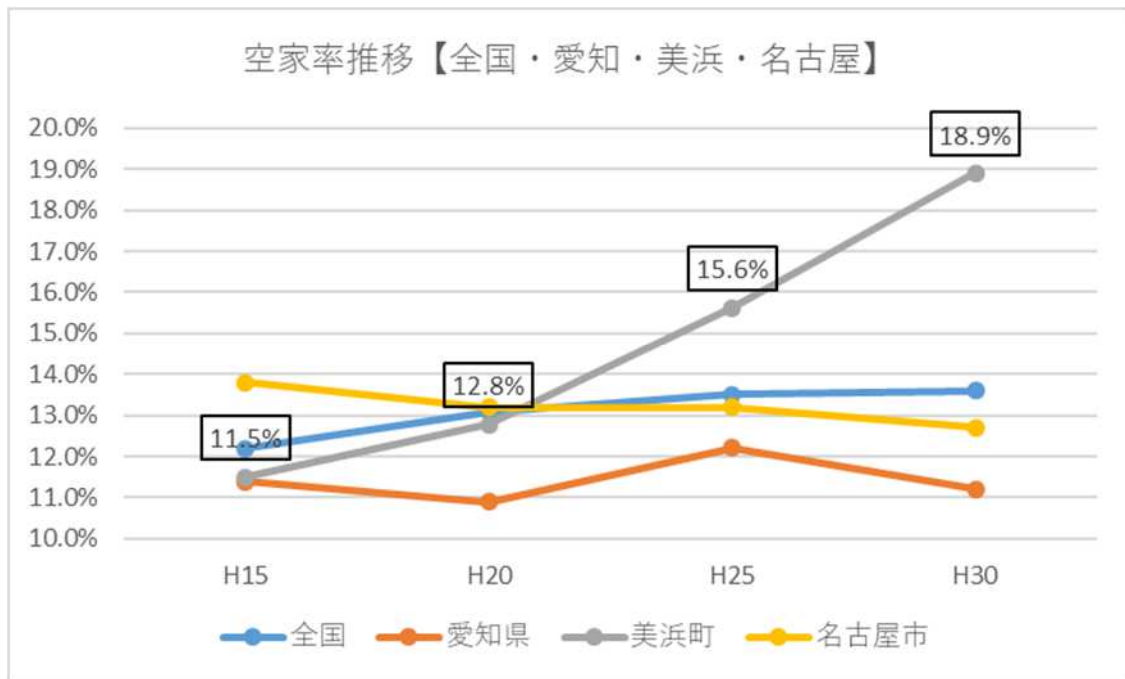
住宅・土地統計調査によると、平成30年時点での本町の空き家数は2,070戸で、住宅総数に占める割合は18.9%となっています。空き家総数は、平成15年から平成30年にかけて増加傾向にあります。

空き家の種類別にみると、平成30年では「賃貸用の住宅」が1,310戸と最も多く、全体の6割以上を占めています。「その他の住宅」は平成20年時点では780戸と全体の半数以上を占めていましたが、平成30年では減少し、全体の4割弱程度となっています。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成15年～平成30年）

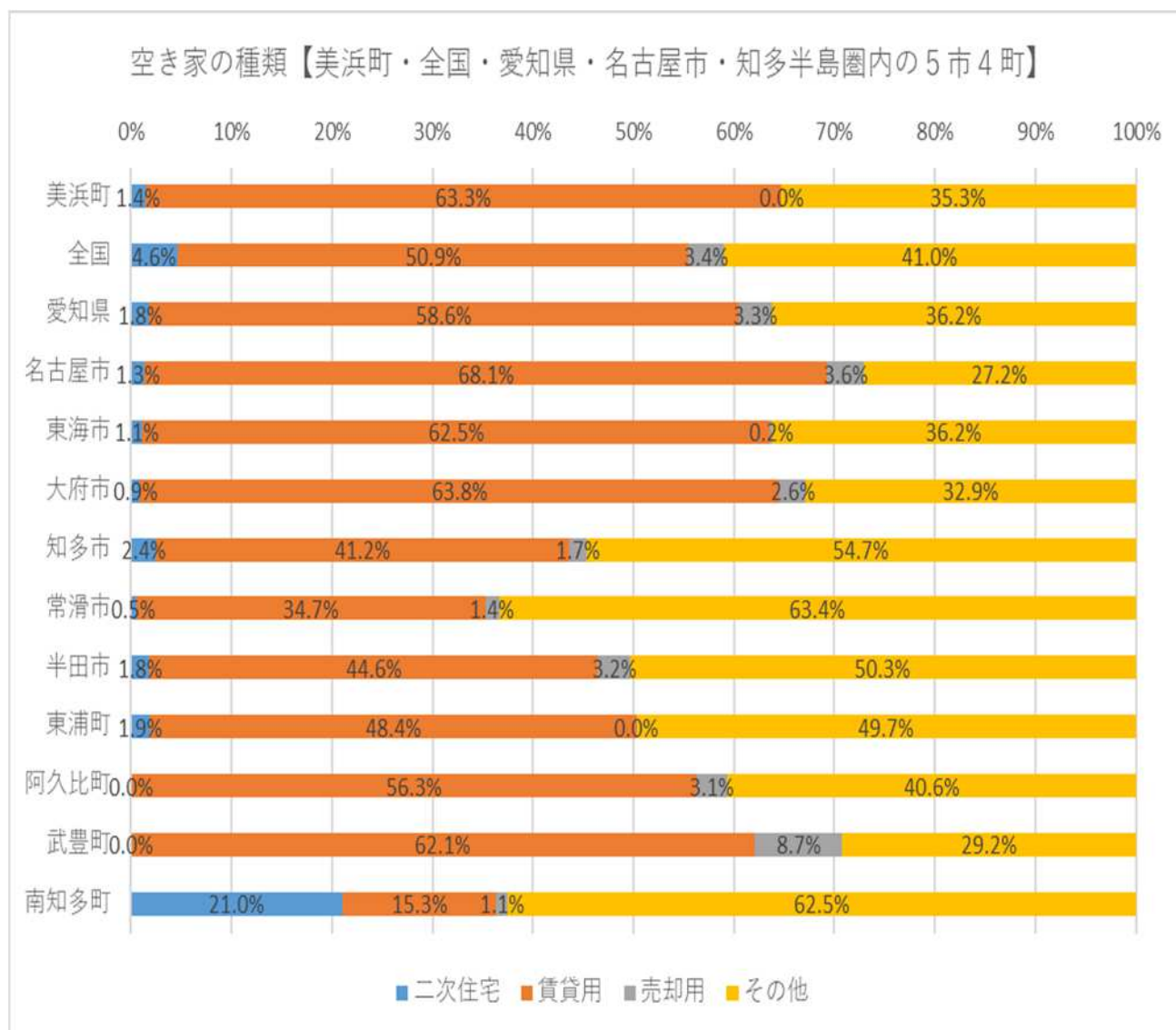
空き家率の動向について、全国平均及び愛知県平均、名古屋市と比較すると、平成15年には愛知県平均と同数になっています。しかし、その後は愛知県平均を上回り、平成30年には7.7ポイント上回っています。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成15年～平成30年）

平成 30 年時点での空き家の種類について、全国平均及び愛知県平均、名古屋市と比較すると、「その他の住宅」の割合は全国平均よりやや低くなっています。また、「賃貸用の住宅」の割合は、全国平均及び愛知県平均を上回っています。

知多半島圏の 5 市 4 町（東海市、大府市、知多市、常滑市、半田市、東浦町、阿久比町、武豊町、南知多町）と比較すると、本町の「賃貸用の住宅」の割合は大府市（63.8%）、に次いで 2 番目に高くなっています。また、「売却用の住宅」の割合が東浦町と同様に 0.0%と最も低くなっています。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30 年）

※注意

グラフ中の数値は表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。したがって、母数が小さい場合は、内訳の合計が 100%にならない場合がある。（以下同様）

(4) 令和4年度実態調査により把握した空き家の状況

1) 空き家件数

平成28年度実態調査により把握した空き家は274件ありました。令和4年10月末で把握している空き家は217件で、空き家が57件減少しました。

地区別にみると、野間地区で最も減少しています。また、浦戸地区と古布地区では増減がありませんでした。

■地域・大字別に集計した空き家の件数

地域名	件数(地域ごと)		大字名	件数(大字ごと)		増減
	平成28年	令和4年		平成28年	令和4年	
河和地域	73	63	河和	64	55	-9
			北方	7	6	-1
			浦戸	2	2	0
野間地域	73	48	野間	61	39	-22
			小野浦	12	9	-3
布土地域	51	41	布土	46	38	-8
			時志	5	3	-2
奥田地域	32	25	奥田	32	25	-7
上野間地域	24	21	上野間	14	12	-2
			美浜緑苑	10	9	-1
河和南部地域	21	19	古布	4	4	0
			豊丘	17	15	-2
計	274	217	計	274	217	-57

第3章 空家等対策上の課題

1. 空家等対策上の政策課題

(1) 空家等の発生増加に関する課題

現在本町の人口減少と少子高齢化は進んでおり、特に近年では高齢者のみの世帯数が増加しています。平成28年度に実施した空き家所有者への意向調査によると、空き家になっている理由としては転居や居住者の死亡によるものが多くなっており、今後人口減少や少子高齢化はさらに進むことが予測されていることから、町内の空家等の数はさらに増加すると見込まれています。

空家等の増加は、地域の魅力を失わせ、居住者の減少を招くなどの問題を抱えており、空家等の発生をできるだけ抑制する取組が必要となります。

(2) 空家等所有者の意識啓発に関する課題

空き家所有者への意向調査によると、約8割の回答者が1年に1回以上は空き家の維持・管理を行っています。さらに維持・管理を行っている空き家所有者のうち、約7割は2～3か月に1回以上は維持・管理を行っています。一方で、空き家の維持・管理ができない理由として遠方に居住していることによる手間や管理費用による負担があることも挙げられています。

適切な維持管理が行われていれば、空家等となっても直ちに問題となることはなく、その後の利活用にもつながります。引き続き情報提供および相談対応などにより所有者に適正な維持・管理を促進・継続する支援に関する取組を行うとともに、所有者が今ある空き家を利活用あるいは除却するための情報提供等を行うことが必要です。

(3) 老朽化した空家等に関する課題

空き家所有者への意向調査によると、新耐震基準が適応された昭和56年以前に建築された空き家は全体の約6割となっています。さらにその9割以上が耐震診断や耐震化といった耐震対策をほとんど行っていない状況にあり、大規模な地震等が発生した際に倒壊する危険性の高い空き家が多くあることが推測されます。

老朽化した空家等は、防犯・防災・衛生等の問題などが発生し、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性があります。管理が不十分で、建物の状態や環境面など何らかの問題がある空家等については、その状況を改善し、特定空家等となることを防ぐ取組が必要となります。管理が行われている老朽化した空家等についても、耐震対策の推進や情報提供などを行い、災害時のリスクを減らす取組が必要です。

(4) 利活用可能な空家等に関する課題

平成28年度に実施した町内の空き家実態調査では、建物周りや屋根周りなどといった8項目でいずれも「異常無し」が9割を超えており、それほど状態の悪い空き家は多くありません

でした。さらに、空き家所有者への意向調査によると、現在所有している空き家を売却したい、あるいは売却してもよいと考えている回答者が半数近くとなっています。また、今後空き家を活用するにあたっては、費用のほか、業者や相談窓口を知らないことに関して困っているという声が高まっています。

町内には、全域で利活用可能な空家等が多く存在しています。地域の特性を踏まえ、所有者に向けた空家等に関する相談窓口の開設などを通じて、活用に向けたサポートを行うとともに、他用途への転用なども含めて、空家等の利活用を促す取組が必要となります。

さらに、現在町内の各地域では、住民や建築士、学識者などが、空家等の調査や改修のほか、古民家の改修や移住に興味を持つ人を対象に、空家等を活用した民家や店舗等を利用したイベントを開催するなど、空家等の利活用に関する活動が行われています。このような活動を行う組織と協力するとともに、組織活動の広報や組織への情報提供などを行い、本町の空家等を活用してほしい所有者や地元住民と、本町の空家等を活用したい町内外居住者とのマッチングも有効と考えます。

(5) 空家等の跡地に関する課題

町内の既成市街地には幅員が狭い道が多く、都市計画マスタープランでも安全な市街地環境を図る上での大きな課題となっています。空家等を除却したあとの空地の活用としては、密集市街地の中の広場・公園としての利用を求める声が多いほか、防災空地としての利用も期待できます。

立地が良好な空家等の跡地は、市場で流通されることで有効に活用されるほか、地域資源として効果的に利活用する取組が必要となります。特に本町では現在抱えている課題を踏まえ、密集市街地における憩いの場や防災空地、車両の切り返し場などといった、安心して暮らせる市街地環境の形成に資する活用が求められます。また、除却後の空家等の跡地も管理が行わなければ草木の繁茂等の衛生上の問題が起こるため、適切な管理が必要です。

(6) 空家等対策の推進体制などに関する課題

空家等対策で検討すべき事項は多岐にわたるため、庁内関係部局や関係団体と連携しながら、総合的な空家等対策を行うことが必要となります。

2. 地域特性に対応した政策課題

本町では、全域で少子高齢化の進展と若年層を中心とした人口流出が続いています。現在でも既成市街地を中心に空家等が点在しており、今後もその数は増えるものと予想されます。

また、都市計画マスタープランで示されている6つの地域は、安全な生活道路の確保や定住人口の拡大など、様々な問題を抱えている一方で、産業、観光、歴史、学術など地域独自の魅力ある資源を有しています。空家等対策の検討においては、こうした各地域の特性を踏まえた対策のあり方を考えていく必要があります。

地域名	空家等の課題	地域全体の課題
布土地域	<ul style="list-style-type: none"> ● 古い木造家屋が多い ● 特に大字布土に空き家が集中している 	<ul style="list-style-type: none"> ● 安全な生活道路の確保 ● 商業機能の充実 ● 公園・広場などの空間確保
河和地域	<ul style="list-style-type: none"> ● 古い木造家屋が多い ● 特に大字河和に空き家が集中している 	<ul style="list-style-type: none"> ● 交通渋滞の解消 ● 良好な居住環境の形成 ● 市街地の基盤整備・改善
河和南部地域	<ul style="list-style-type: none"> ● 古い木造家屋が多い ● 特に大字豊丘に空き家が集中している 	<ul style="list-style-type: none"> ● 加速する人口流出と高齢化 ● 安全な市街地環境の形成 ● 地域振興や雇用の場の確保に向けた産業機能の立地
野間地域	<ul style="list-style-type: none"> ● 古い木造家屋が多い ● 特に大字野間に空き家が集中している 	<ul style="list-style-type: none"> ● 観光集客機能の維持・強化 ● 市街地の基盤整備・改善 ● 歴史資源の保全・活用
奥田地域	<ul style="list-style-type: none"> ● 古い木造家屋が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ● 大学周辺の交流機能の維持 ● 観光集客機能の維持・強化 ● 生活利便性向上に資する商業機能の充実
上野間地域	<ul style="list-style-type: none"> ● 古い木造家屋が多い ● 2つの大字で空き家の分布の偏りは少ない 	<ul style="list-style-type: none"> ● 良好な自然環境の維持 ● 宅地事業内容の見直し ● 地域の利便性を重視した商業機能の充実

第4章 空家等対策の方向性

1. 空家等対策の基本方針

基本方針1 定住促進と良好な住環境・集落環境の維持のため空家等の発生抑制と適切な管理を促進します！

本町では、現在人口減少と少子高齢化が進行していることから、将来を見据えて住み続けられる町として、空家等の適切な管理や発生抑制を図り、定住人口の確保と良好な住環境・集落環境の維持やコミュニティ形成を誘導していくことが重要となっています。空家等の適切な管理と発生抑制に向けて、所有者等への意識啓発を行うとともに、空家等の所有者に限らず、町民全体の意識の向上や理解の促進を図り、空家等の発生及び増加の抑制に努めます。

⇒施策推進の方向性

- (ア) 空家等所有者への意識啓発
- (イ) 地域・団体等と連携した管理の促進
- (ウ) 空家等の発生抑制に向けた支援

基本方針2 地域の活性化に向けた空家等の利活用を促進します！

利活用次第では、空家等は貴重な地域資源となります。本町で空家等が問題となっている住宅市街地や農山村・漁村地域のそれぞれの地域特性や課題を踏まえ、空き家バンクの積極的な活用を通して中古住宅の流通促進に向けた一層の取組を促進するとともに、まちづくりや地域づくりへの活用なども含めて空家等とその跡地の利活用を促すことにより、町全体の空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防に努め、地域の活性化を実現します。

⇒施策推進の方向性

- (ア) 空家等の流通・活用促進に向けた情報発信
- (イ) 住宅ストックの質の向上
- (ウ) 空家等・跡地の利活用促進
- (エ) 空家を活用した移住及び定住の促進

基本方針 3 周辺環境に悪影響を及ぼす空家等に関して適切な措置を行います！

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対して、空家等の状態やその周辺への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対し情報提供を行います。また、倒壊のおそれなどがある空家等に対しては、特定空家等の認定や状況に応じた指導・助言、勧告、命令など必要な措置を講じます。

⇒施策推進の方向性

- (ア) 特定空家等の判断および法に基づく措置の実行
- (イ) 危険な空家等への対応
- (ウ) 所有者等の所在不明の場合の対応

基本方針 4 空家等対策の計画的な推進に向けた町全体での連携を強化します！

上記の基本方針1から3に掲げる空家等対策を計画的に推進していくため、庁内における空家等対策の推進体制を整えるとともに、地域住民、関係機関や民間事業者等との連携のもと、空家等の所有者等に対する相談体制や空家等対策の実施体制の充実を進めます。

⇒施策推進の方向性

- (ア) 相談窓口の明確化
- (イ) 庁内における実施体制
- (ウ) 関係団体・事業者等との連携体制

2. 空家等の調査に関する事項

(1) 空家等に関するデータベースの整備と所有者意向の把握

本町では、平成 28 年度に町内全域を対象とする空家等の現地調査を実施し、所在地、住戸の種類、構造・階数、空家等の判定理由、空家等の状態、腐朽・破損の有無などについて把握を行いました。また、空家等の対策の実施にあたり具体的な事業を検討するため、空家等の所有者等を特定したうえで、空家等の管理状況や今後の活用意向等を把握するためのアンケート調査を実施し、これらの調査結果をもとに空家等に関するデータベースを整備しました。

(2) 空家等情報の更新

町民からの通報や相談に加え、関係各課で把握した空家等に関する情報を収集し、データベースを更新することで、経常的な空家等情報の把握に努めます。また、更新されたデータベースについては、庁内関係各課で共有し、各課の施策・事業の推進に役立てていきます。

なお、空家等に対する町民からの通報、空家等の管理方法や利活用に関する所有者等からの相談に的確かつ迅速に対応できるよう体制の整備を図ります。

(3) 定期的な空家等調査の実施

今後も計画の見直し時期等に合わせて、平成 28 年度と同様の調査を実施し、町内の空家等の実態を定期的に把握します。

特に、腐朽・破損している空家等は、特定空家等と認められるかの判断を行うための詳細調査を行っていきます。また、特定空家等に該当する可能性があるか認められるか否かといったことや特定空家等に対する措置を行うかどうかといったことの判断をするために、法の適用のために必要な限度内で立入調査を行います。

3. 施策推進の方向性

基本方針 1 定住促進と良好な住環境・集落環境の維持のため空家等の適切な管理を促進します！

個人の財産である空家等の管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則であり、このことを所有者等に啓発するため、以下の取組を実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

(ア) 空家等所有者への意識啓発

- 町広報紙やホームページなどを活用するほか、空家等に関する法律やルールをはじめ、空家等を適正に管理することの重要性や所有者等の維持管理責任などについて、所有者等の意識啓発を図ります。

また、所有者が空家の相談ができる機会を増やすために、個別相談会の開催を検討します。

■美浜町空き家対策セミナーの開催(令和4年2月15日)

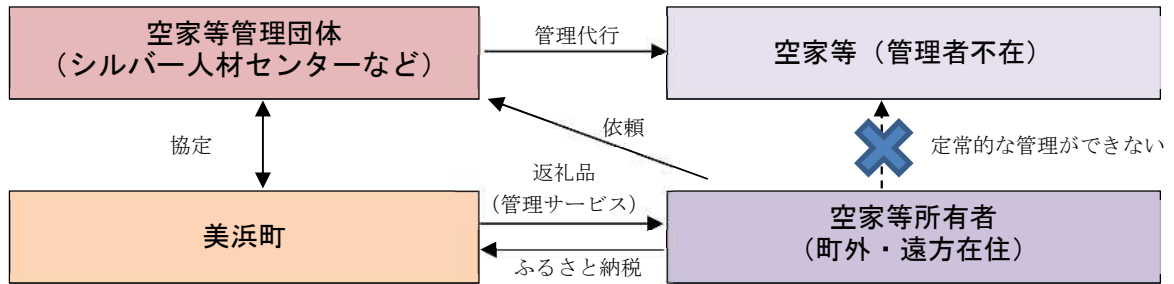
愛知県司法書士会及び
(株)住宅相談センターによる講演会と無料個別相談会を開催しました



(イ) 地域・団体等と連携した管理の促進

- 空家等の管理代行、清掃、売買、賃貸、リフォーム、解体、相続、登記などに関する所有者等からの相談に対して、NPO等の各種団体が実施しているサービス等の情報提供を行います。
- 遠方に居住する所有者等に空家等の現状を伝え維持管理を促していくために、シルバー人材センターなど空家等管理のできる事業者との連携を図り、ふるさと納税の活用による空家等管理サービスの充実を図ります。

■ふるさと納税を活用した空家等管理サービスのイメージ



(ウ) 空家等の発生抑制に向けた支援

- すでに空家等となった住宅の所有者等だけでなく、広く町民等に対して空家等を適切に管理することの重要性や、管理不全の空家等が周辺にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した本計画の内容について周知します。
- 空家等の管理の重要性や利活用等の相談窓口を案内するリーフレットを活用し、空家等の増加抑制、管理不全な空家等の発生防止に努めます。
- 特に、今後は単身高齢者世帯が増加していくため、適切な管理や相続等がなされないと空家等がさらに増加することが懸念されます。そのため、高齢者が多く参加するイベントなどの機会を捉えて情報提供等を行います。
- 住宅所有者個人だけではなく、住宅市街地や農村・漁村地域といったそれぞれの地域や集落がコミュニティとして問題意識を持ち、今後の地域・集落のあり方などを検討していくことが空家等対策においては重要であり、「美浜町まちづくり出前講座」の活用などにより、地域・集落における意識の醸成に向けた取組についても検討します。

■美浜町まちづくり出前講座（平成24年度～）

- 原則として美浜町内に在住・在勤・在学し、概ね10名以上で構成された団体等を対象に、美浜町職員等が美浜町の取組や暮らしに役立つ情報などを説明する講座。
- 令和3年度は、12回開催された。
- 令和4年度は、防犯、防災、福祉、健康などに関する25テーマの講座が設定された。



資料：美浜町社会福祉協議会ホームページ（平成26年）

■空家等発生防止に関する意識の醸成を目的とした美浜町まちづくり出前講座内容

講座名	学習テーマ（講座内容）
空き家講座	空き家にしないための管理、利活用、取り壊しについて

基本方針 2 地域の活性化に向けた空家等の利活用を促進します！

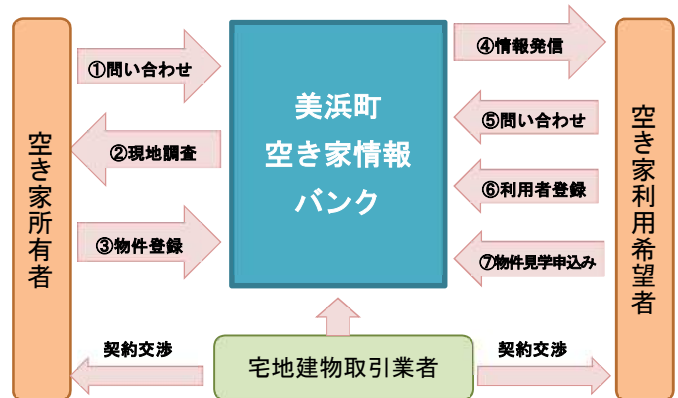
使われなまま放置された空家等は、周囲への悪影響を発生させるといったマイナス面が大きくなりますが、一方で利活用可能な空家等は町の貴重な資源であり、空家等の利活用を一層進めていくことが望まれます。住宅市街地と農村・漁村地域といった本町の地域特性を踏まえ、それぞれの地域にあった取組を通して、空家等の流通・活用促進、これと連携した移住・定住支援に関する情報発信を行います。

また、市場における流通が難しい空家等についても、地域の交流の場、地域活性化の拠点として利用するとともに、除却した空家等の跡地についてもまちづくり・地域づくりに資する活用を図るなど、地域資源として有効に活用される方法を検討します。

(ア) 空家等の流通・活用促進に向けた情報発信

- 町では、移住・定住の促進や空家等の有効活用を図るため「空き家情報バンク」を開設しています。今後も空家等の売却・賃貸意向のある所有者等に空き家情報バンクへの登録を案内し、住宅市街地と農村・漁村地域のそれぞれの地域の魅力と合わせて空家等の物件を紹介することにより、空家の利活用促進を図ります。
- 空家等の有効活用に関する情報を町のホームページに掲載するなど、町役場や公共施設の窓口での情報提供や自治会などに対する情報提供を行います。
- 公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会と連携して、空家等の所有者等と不動産事業者をつなぎ、空家の有効活用に努めます。

■美浜町空き家情報バンクの仕組み



(イ) 住宅ストックの質の向上

- 地域の建築士団体や不動産事業者団体等と連携して、中古住宅の建物現況調査（インスペクション）や新しい賃貸借の仕組み等について情報提供を進めることで、中古住宅の円滑な市場流通を促進します。
- 住宅の断熱化やバリアフリー化、耐震化に資する工事への助成事業など既存事業の周知・活用を推進し、市場流通に必要な住宅ストックの質の向上に取り組みます。

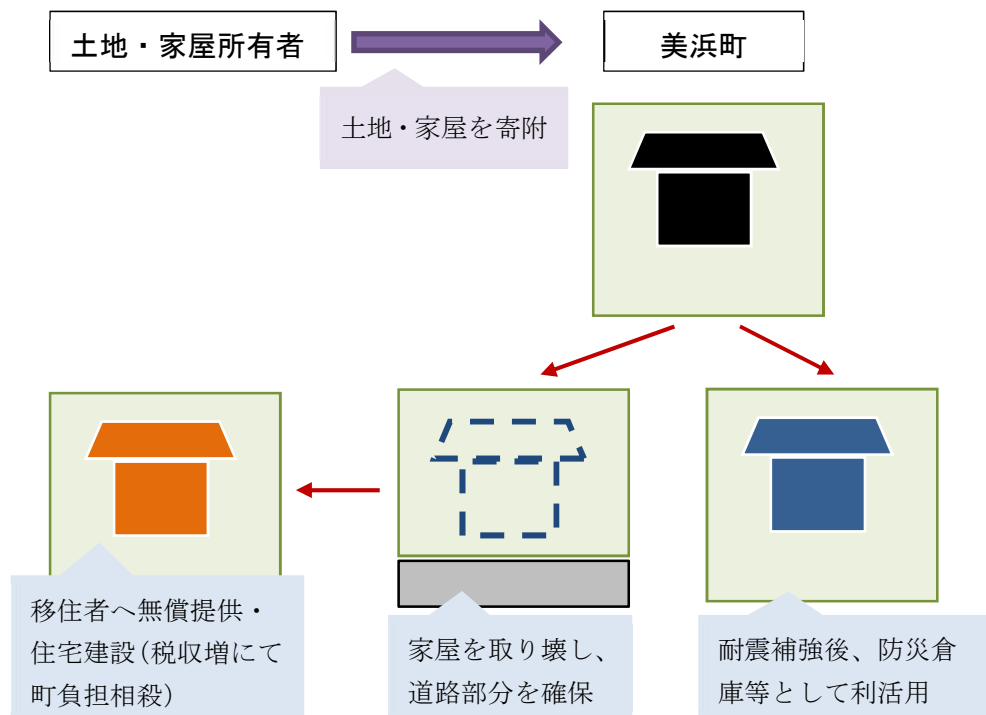
■住宅ストックの質の向上に資する助成事業等

- ◎無料耐震診断
- ◎耐震改修費補助：補助金額 上限 100 万円
- ◎段階的耐震改修費補助：補助金額 上限 60 万円（一段目）、上限 40 万円（二段目）
- ◎空き家バンク改修費補助：補助金額 上限 40 万円 等

(ウ) 空家等・跡地の利活用促進

- 空家等や除却後の跡地を、まちづくりやコミュニティ活動を進めるうえでの地域資源と捉え、地域との連携による利活用や定住促進に向けた流通を支援、促進します。
- NPO等の町民団体や大学・学生と連携し、空き家を活用した学童保育所づくりや交流の場づくり、体験居住の場づくり、多世代居住の場づくりなどの推進を図ります。
- 地域と連携し、老朽化した危険な空家等の情報の把握に努め、老朽化した空家等の所有者に対して空家等対策の意識啓発を図るとともに、除却の促進に向けて適切な対策を検討します。
- 空家等を除却した空地は、整地し定住希望のある町外居住者へ無償で貸し出します。移住後に一定期間の居住が確認できれば、土地の無償提供を実施し、私有地として登記移転を助成します（住居については、移住者負担）。

■空家等除却後の跡地の無償提供イメージ



■空家等の除却促進のための補助制度

空家家再生等推進事業【除却事業タイプ】(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)

社会資本整備総合交付金
及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

対象地域

- 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域
- 居住誘導区域※4を定めた場合はその区域外で空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域

対象施設

- **不良住宅**
・住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの
(空き家かどうかにかかわらず対象)
- **空き家住宅**
・跡地が地域活性化のために供されるもの
- **空き建築物**
・跡地が地域活性化のために供されるもの

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
 ※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
 ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
 ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域


➔


【福井県越前町】老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

助成対象費用

- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用
(「除却工事費」+「除却により通常生ずる損失の補償費」)※5×8/10

※5 除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額(一定の単価の上限あり)に、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。
 (注)空き家住宅及び空き建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。ただし、平成27年度から3年間の経過措置期間を設ける。

- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する費用
所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※6												
負担割合 (除却等に要する費用は □が 交付対象限 度額)	<table style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr style="background-color: #ffffcc;"><td style="padding: 2px 10px;">国費</td></tr> <tr style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;"><td style="padding: 2px 10px;">2/5</td></tr> <tr style="background-color: #e6f2ff;"><td style="padding: 2px 10px;">地方公共団体</td></tr> <tr style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;"><td style="padding: 2px 10px;">2/5</td></tr> <tr style="background-color: #e6f2ff;"><td style="padding: 2px 10px;">地方公共団体</td></tr> <tr style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;"><td style="padding: 2px 10px;">1/5</td></tr> </table>	国費	2/5	地方公共団体	2/5	地方公共団体	1/5	<table style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr style="background-color: #ffffcc;"><td style="padding: 2px 10px;">国費</td></tr> <tr style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;"><td style="padding: 2px 10px;">2/5</td></tr> <tr style="background-color: #e6f2ff;"><td style="padding: 2px 10px;">地方公共団体</td></tr> <tr style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;"><td style="padding: 2px 10px;">2/5</td></tr> <tr style="background-color: #e6f2ff;"><td style="padding: 2px 10px;">民間</td></tr> <tr style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;"><td style="padding: 2px 10px;">1/5</td></tr> </table>	国費	2/5	地方公共団体	2/5	民間	1/5
国費														
2/5														
地方公共団体														
2/5														
地方公共団体														
1/5														
国費														
2/5														
地方公共団体														
2/5														
民間														
1/5														

※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

資料：国土交通省

(エ) 空家を活用した移住及び定住の促進

- 地域における人口減少、少子高齢化を食い止め、地域社会の活性化、地域コミュニティの活性化を促すため、移住及び定住を促進します。
- 移住及び定住の促進の施策として、空き家バンクを活用します。空き家バンク登録物件を、中学生以下の子どもがいるまたは、夫婦のいずれかが40歳未満であるなど一定要件を満たす方が購入する場合に購入費の一部を補助します。
- 空家所有者等の適正管理を促すため、所有者等に対し空き家バンクの周知・啓発を行い、空き家バンクへの登録を推進し、空き家バンクの登録個数を増やし、空き家バンクを活用した移住及び定住を促進します。

基本方針 3 周辺環境に悪影響を及ぼす空家等に関して適切な措置を行います！

著しく老朽化した危険な空家等については、所有者に空家等の危険性や支援制度に関する情報提供によって除却を促進し、除却跡地についても適切な対策・管理を促します。

行政指導で改善が見込めない危険な空家等については、法に基づき特定空家等と認定し、指導・助言、勧告、命令、代執行により安全性の確保を図ります。

(ア) 特定空家等の判断および法に基づく措置の実行

- 特定空家等の判断基準について、国の基本方針では「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当」とされています。本町では、国のガイドラインを踏まえて美浜町空家等適正管理協議会の協議を経て「美浜町特定空家等の認定基準」を策定しました。
- 「美浜町特定空家等の認定基準」をもとに美浜町空家等対策計画策定検討会で判断した空家等は、美浜町空家等適正管理協議会に特定空家等への該当・非該当を諮問します。
- 美浜町空家等適正管理協議会から特定空家に該当すると答申され、町が特定空家等であると認定した場合には、空家対策法に基づく所有者等への適切な管理・改善等の「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置を講ずることについて個別に判断して対応していきます。
- なお、特定空家等に該当すると考えられる場合であっても、直ちに法に基づく立入調査や指導等の措置を開始するのではなく、把握した特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体的な対応策を検討した上で、最適な方策を所有者等と共有し、解決に向けて取り組めます。

- ① 特定空家等の認定
- ② 助言又は指導（法第 14 条第 1 項）
- ③ 勧告（法第 14 条第 2 項）
- ④ 命令（法第 14 条第 3 項）
- ⑤ 標識の設置・公示（法第 14 条第 11 項）
- ⑥ 公表
- ⑦ 行政代執行（法第 14 条第 9 項、行政代執行法第 2 条）
- ⑧ 略式代執行・公告（法第 14 条第 10 項）
- ⑨ 応急代行措置

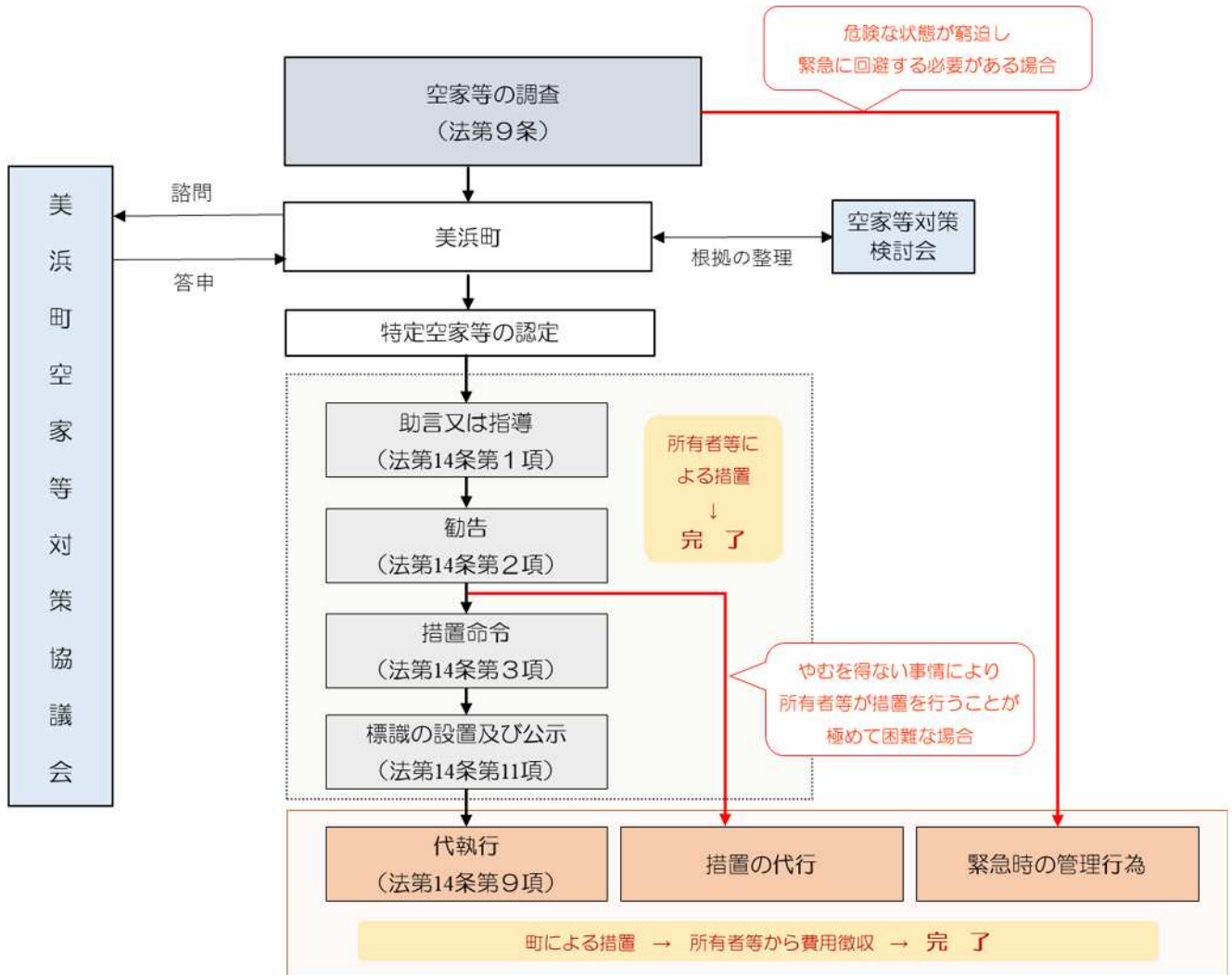
(イ) 危険な空家等への対応

- 特定空家等を含む空家等について、自然災害の発生などに伴い、住民等の生命、身体または財産に危害を及ぼす危険がある場合など、危害を回避するために必要最低限度の緊急安全措置をとることができるよう平成 30 年 4 月に美浜町空家等適正管理条例を策定し、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に取り組んでいます。

(ウ) 所有者等の所在不明の場合の対応

- 特定空家等の所有者又は管理者が行方不明であること、相続人がいないことなどにより、必要な措置を取ることができない場合には、不在者・相続財産管理人選任の申立てなど法的手続による対応を検討します。

■ 特定空家等の認定・措置にかかるフロー



■美浜町特定空家等の認定基準

次の「(1) 空家等の状態」及び「(2) 周辺への影響等」に該当し、指導経過、空家等の所有者等の状況等を踏まえ、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断される空家等を特定空家等として認定する。

(1) 空家等の状態

空家等が、次のいずれかに該当する状態のもの

ア 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	〔別紙1〕に掲げる建築物等の部分において、1.(1)もしくは(2)または2.に示す状態にあるものをいう。
イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態	参考となる基準〔別紙2〕を参考に、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。
ウ 適切な管理が行われていないことにより著しく周囲の景観を損なっている状態	参考となる基準〔別紙3〕を参考に、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。
エ 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	参考となる基準〔別紙4〕を参考に、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

(2) 周辺への影響等

空家等が放置されることにより、周辺の建築物や通行人等に著しい悪影響、危険等をもたらすおそれがあるもの

周辺の建築物や通行人等に著しい悪影響、危険等をもたらすおそれのある状態	<p>判断にあたっては、次に掲げる事項を参考とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 建築物の密集状況 イ 公園、道路等の有無、道路の利用状況等 ウ その他建築物の立地特性等
-------------------------------------	---

■国の指針（ガイドライン）に示された「特定空家等の判断の参考となる基準」

【別紙1】 「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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1.（1）若しくは（2）又は2. に掲げる状態（倒壊等著しく保安上危険な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

（1）建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 (a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合は、1/20 超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）。 (b)「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、1/20 を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。 ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

（イ）基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

【参考となる考え方】	
(a) 「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。 <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に著しい腐食がある ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） 	
(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。 <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている ・土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある 	
(p) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐朽又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】	
(a) 「柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される状態が該当すると考えられる。	
(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。	

(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等

(i) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】	
(a) 「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態が該当すると考えられる。	
(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している状態が該当すると考えられる。	
(p) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体の破損等により貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。

<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「外壁の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、上部の外壁が脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態が該当すると考えられる。</p>	
<p>(h) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p> <p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「看板、給湯設備、屋上水槽等の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている状態が該当すると考えられる。</p>	
<p>(i) 屋外階段又はバルコニー</p> <p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「屋外階段又はバルコニーの脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる状態が該当すると考えられる。</p>	
<p>(k) 門又は塀</p> <p>全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「門又は塀の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、門、塀が傾斜していることを確認できる状態や、広範囲に腐朽、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる。</p>	

2. 擁壁の状態

<p>擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。

【参考となる考え方】

擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。

※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）

〔別紙2〕 「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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態（著しく衛生上有害な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】

- (a) 「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
 - ・排水等の流出による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- (b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】

- (a) 「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- (b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

[別紙3] 「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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙4〕 「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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

基本方針 4 空家等対策の計画的な推進に向けた町全体での連携を強化します！

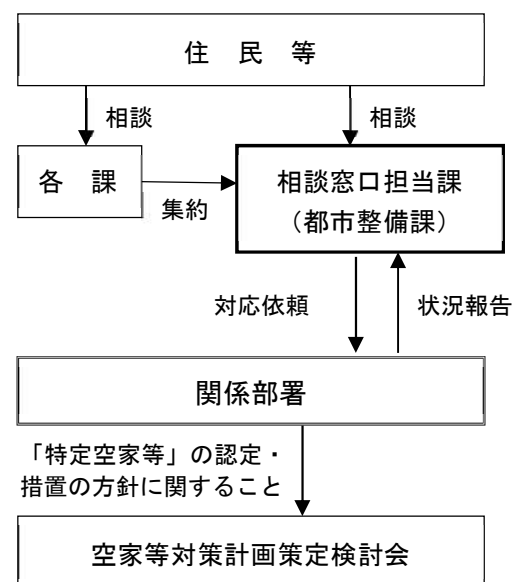
所有者や地域住民等からの相談に適切に対応し、地域とともに迅速に対策を推進するため、町内関係部局と連携しながら空家等に関する相談体制を整えます。

また、空家等対策を進める上では、庁内における実施体制の構築とともに、関係団体、事業者等と連携して空家等の管理・活用を支援する仕組みを構築します。地域住民からの情報提供により、空家等の情報を随時更新することに加え、地域による見回り等の特定空家等化の予防や地域資源としての活用・管理など、地域住民の果たす役割も大きく、町全体で連携した空家等対策の取組が求められます。

(ア) 相談窓口の明確化

- 本町では、空家等に関する相談窓口を町役場内の都市整備課に設置し、住民からの空家等に関する相談を随時受け付けています。今後も空家等の周辺住民からの相談や、空家等の所有者等からの相談などに対応していきます。
- 相談内容等についてはデータベースにより関係課で情報を共有し、総合的かつ計画的な対策の検討、実践に取り組みます。さらに、民間関係団体と連携して建築や不動産等の専門家による専門相談を実施することとします。
- 空家等については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況により異なるため、複数の関連する部署が連携して対応する必要がある場合もあることから、連携が緊密かつ継続的に行うことができるシステムの整備やルール化を図ります。

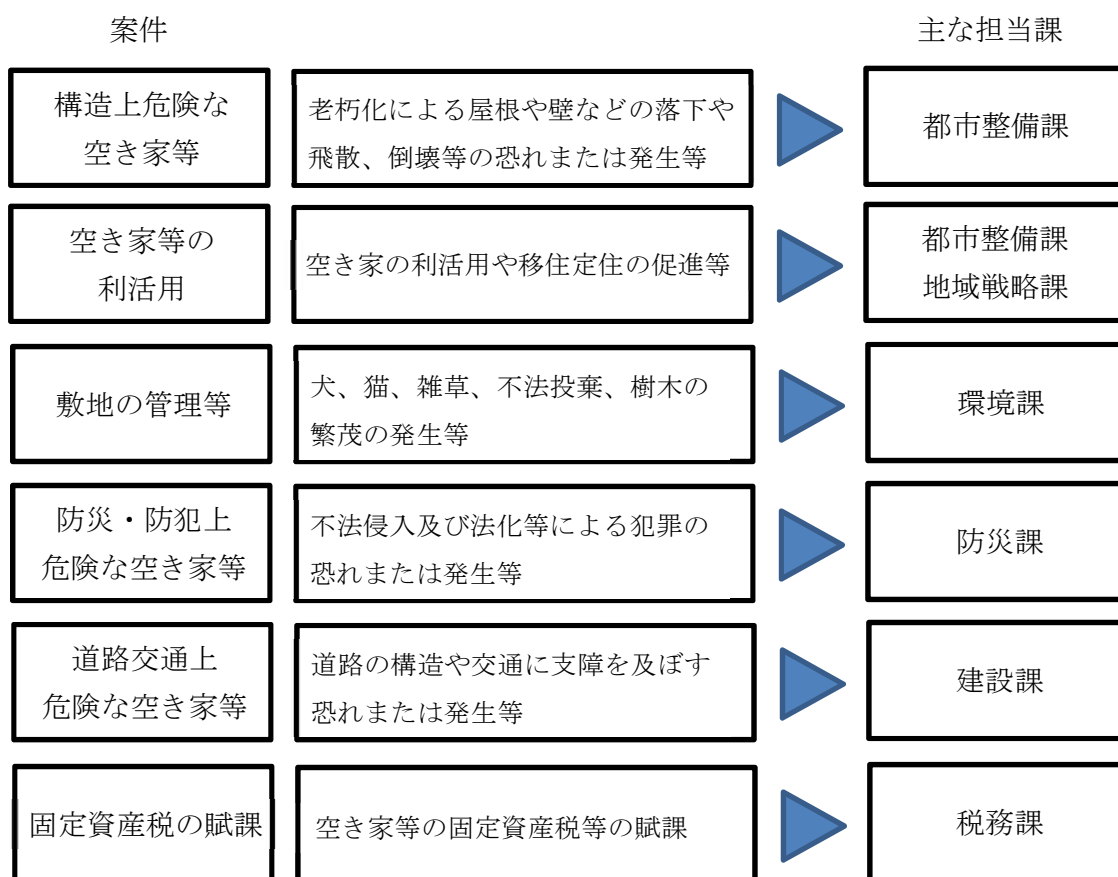
■相談等への対応イメージ



(イ) 庁内における実施体制

- 空家等対策に関係する庁内関係各課の連携及び情報の共有については、空家等対策計画策定検討会を設置・運用し、状況や必要に応じて適宜編成し、柔軟に対策の推進にあたります。
- 町民からの空家等に関する情報提供、所有者等からの管理や活用に関する相談など、それぞれの内容に応じて的確に対応できる体制を整備するとともに、それらの連携が可能となるよう組織の体系化を図ります。

■関係部署の役割分担



(ウ) 関係団体・事業者等との連携体制

- 本計画の作成及び変更に関する協議のほか、本計画の実施に関する協議、空家等対策の着実な推進に向けた施策の取組状況についての検証及び評価を行うため、法第7条第1項の規定に基づく美浜町空家等適正管理協議会を設置します。協議会は、町長のほか、法務、不動産、建築などに関する学識経験者や自治会関係者等で構成します。
- 本町における空家等対策を推進するには、行政だけではなく地域全体による取組が必要であり、庁内関係部局の連携はもとより、町民、地域、行政区、NPO、住民活動団体、さらには不動産をはじめとする関連事業者が相互に連携を図りながら進めます。

■関係団体・事業者等との連携イメージ

宅地建物取引業協会	空き家情報バンクの運用や空家等の見守りに係る連携
建設事業者	空家等の改修や解体の相談
金融機関	空家等の改修や解体に係る資金の相談
建築士会	空家等の耐震化や老朽家屋対策の相談
弁護士・司法書士・土地家屋 調査士・行政書士	相続や登記に関する相談や調査、財産の所有権移転手続き
自治会、民生委員、自主防 災・防犯組織	空家等情報の提供、空家の利活用
NPO 団体等	空家等の利活用
愛知県	空家等対策に係る諸制度の助言

4. 施策推進に向けて

空家等対策計画の推進に向けて、以下の事項を整理します。

(1) 計画の公表・各主体との共有

本計画については、町公式ウェブサイトや広報紙などの活用により、空家等の所有者等に対して適切な管理に係る重要性や責任などについて周知・啓発を行うほか、空家等対策の取組に関する情報などを発信します。

(2) 計画の検証・評価と見直し

本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の取組状況について点検を行い、施策の検証及び評価を行い、その結果を計画の改定に反映させます。

なお、計画内容の改定にあたっては、法第7条に定める協議会や庁内推進会議を開催しながら、各種の検証・評価、具体的な見直し案の立案を行います。

(3) 他法令との連携

空家等対策にあたっては、法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、関係する他法令との連携にも留意し、それぞれの法令の目的に沿って適切に管理されていない空家等に対して必要な措置を講じます。

参考資料

【美浜町空家等適正管理条例】

(目的)

第1条 この条例は、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「法」という。)の施行に伴い、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、もって良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 町内に所在する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。
- (2) 管理不全な状態 空家等が次に掲げるいずれかの状態にあるものをいう。
 - ア 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ウ 著しく周囲の景観を損なっている状態
 - エ 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
 - オ その他周辺の建築物や通行人等に著しい悪影響、危険等をもたらすおそれのある状態
- (3) 特定空家等 管理不全な状態の空家等をいう。
- (4) 町民等 町内に居住若しくは滞在又は通勤若しくは通学する者をいう。
- (5) 所有者等 空家等の所有者、管理者又は占有者をいう。

(町の責務)

第3条 町は、町民等及び所有者等に対して空家等の適正な管理に関する知識の普及及び意識の向上について、必要な計画を策定するものとする。

2 町は、空家等が管理不全な状態となることを未然に防止するために、必要な施策を実施するものとする。

(町民等の責務)

第4条 町民等は、町内に管理不全な状態の空家等が増えることにより、倒壊や火災等の事故、犯罪等又は環境上多くの社会問題が生じることを認識し、空家等の適正な管理に努めなければならない。

(所有者等の責務)

第5条 所有者等は、その所有、管理又は占有する空家等の第1次的な責務を負い、かつ、その空家等が管理不全な状態にならないよう、常に適正に管理しなければならない。

(情報提供)

第6条 町民等は、管理不全な状態の空家等を発見したときは、町にその情報を提供しよう努めるものとする。

(実態調査)

第7条 町長は、前条の規定による情報の提供があったとき又は空家等が管理不全な状態であると認めるときは、当該空家等の実態について調査を行うことができる。

2 町長は、必要があると認めるときは、当該空家等に係る所有者等の把握に必要な調査を行うことができる。

(立入調査)

第8条 町長は、この条例の適用に必要な限度において、職員に必要な場所に立ち入り、必要な調査又は質問させることができる。この場合において、当該職員は、その身分を証明する証票を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(緊急安全措置)

第9条 町長は、管理不全な状態にある空家等により、人の生命若しくは身体又は財産に危険な状態が切迫していると認めるときは、可能な限り所有者等の同意を得て、危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）をとることができる。この場合において、町長は、緊急安全措置に要した費用を当該所有者等に請求することができる。

2 町長は、緊急安全措置を実施する又は実施したときは、当該所有者等に対し、次に掲げる事項を通知しなければならない。

- (1) 緊急安全措置の実施概要
- (2) 緊急安全措置の概算費用
- (3) 緊急安全措置に係る当該所有者等の費用負担
- (4) その他町長が必要と認める事項

(協議会の設置)

第10条 町長は、法第7条第1項に規定する協議会を設置する。

2 前項の協議会は、町長のほか、町議会の議員、地域住民、学識経験者、その他の町長が必要と認める者をもって構成するものとし、委員は10名以内とする。

3 委員の任期は3年とし、再任されることを妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、非常勤とする。

5 前各項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(助言又は指導)

第11条 町長は、特定空家等の所有者等に対し管理方法の改善その他必要な措置を講じるよう助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第12条 町長は、前条の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、空家等が管理不全な状態から改善される見込みがないと認めるときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第 13 条 町長は、所有者等が前条の規定による勧告に従わないときは、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第 14 条 町長は、前条の規定による命令を受けた者が正当な理由なくその命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 所有者等の氏名（法人の場合にあっては、その名称、代表者及び主たる事務所の所在地）
- (2) 空家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) その他町長が必要と認める事項

2 町長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を事前に与えなければならない。

(代執行)

第 15 条 町長は、第 13 条の規定による命令を受けた所有者等がその措置を履行しない場合において、他の手段によってその履行の確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが第 1 条の目的に著しく反すると認められるときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところにより、自ら必要な措置を行い、又は第三者にこれを行わせ、その費用を所有者等から徴収することができる。

(民事による解決との関係)

第 16 条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空家等に関する紛争の当事者が双方の合意による当該紛争の自主的な解決を図るものを妨げるものではない。

(関係機関への協力要請)

第 17 条 町長は、必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察署その他の関係機関に協力を要請することができる。

(委任)

第 18 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

【美浜町空家等適正管理条例施行規則】

(趣旨)

第1条 この規則は、美浜町空家等適正管理条例(平成30年美浜町条例第8号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則で使用する用語の定義は、条例の例による。

(情報提供)

第3条 条例第6条の規定による情報提供は、美浜町空家等情報提供書(様式第1)を町長へ提出する方法によるほか、口頭その他の方法により行うことができるものとする。

2 町長は、前項の情報提供を受けたときは、美浜町空家等情報受付簿(様式第2)及び美浜町空家等適正管理台帳(様式第3)に、当該情報を記録し、整理するものとする。

(立入調査)

第4条 条例第8条の規定による立入調査は、空家等の所有者等の立会い又は承諾のもとで行うものとし、同条に規定する身分を証明する証票は、立入調査員証(様式第4)とする。

2 前項の規定にかかわらず、町長は、前項の立入調査を実施しようとする空家等の所有者等を確認できないときは、立入調査を実施する日の14日前までに、美浜町空家等適正管理立入調査実施通知書(様式第5)にて公告するものとする。

(緊急安全措置)

第5条 条例第9条の規定により所有者等の同意を得られたときは、美浜町空家等緊急安全措置実施同意書(様式第6)の提出を受けるものとし、同条第2項の緊急安全措置を実施する又は実施したときは、当該所有者等に対し、美浜町空家等緊急安全措置実施通知書(様式第7)により通知するものとする。

(助言又は指導)

第6条 条例第11条の規定による助言は、原則として口頭により行い、同条に規定する指導は、美浜町空家等適正管理指導書(様式第8)により行うものとする。

(勧告)

第7条 条例第12条の規定による勧告は、美浜町空家等適正管理勧告書(様式第9)により行うものとする。

(命令)

第8条 条例第13条の規定による命令は、美浜町空家等適正管理命令に係る事前通知書(様式第10)を送付し意見を述べる機会を付与したのち、美浜町空家等適正管理命令書(様式第11)により行うものとする。

(公表の方法)

第9条 条例第14条の規定による公表は、次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 美浜町公告式条例(平成15年美浜町条例第17号)第2条第2項に規定する掲示場への

掲示

- (2) 町ホームページへの掲載
 - (3) その他町長が必要と認める方法
- 2 町長は、公表を行う予定の日（以下「公表予定日」という。）の1月前までに、当該空家等の所有者に対し、美浜町空家等適正管理命令違反事実公表予告書（様式第12）により通知するものとする。
 - 3 条例第14条第2項の規定により意見を述べようとする者は、公表予定日の5日前までに、美浜町空家等適正管理命令違反事実公表前弁明書（様式第13）を町長に提出するものとする。
 - 4 町長は、公表を行うときは、事前に当該空家等の所有者に対し、美浜町空家等適正管理命令違反事実公表通知書（様式第14）により公表を行う旨を通知するものとする。
 - 5 町長は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、公表を猶予することができる。
 - (1) 所有者等が、条例第13条の規定による命令の期限後、町長が別に定める期限までに必要な措置を講じることを書面で誓約したとき。
 - (2) 前号に掲げるもののほか、町長が特別の事由があると認めるとき。

（代執行）

- 第10条 行政代執行法（昭和23年法律第43号。以下「法」という。）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（様式第15）により行うものとする。
- 2 法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書（様式第16）により行うものとする。
 - 3 法第4条に規定する証票は、行政代執行責任者証（様式第17）とする。

（その他）

- 第11条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、町長が定める。

附 則

- この規則は、平成30年4月1日から施行する。

【美浜町空家等適正管理協議会設置要綱】

（趣旨）

第1条 この要綱は、美浜町空家等適正管理条例(平成30年美浜町条例第8号。以下「条例」という。)の目的達成を推進するため、条例第10条第1項の規定により美浜町空家等適正管理協議会(以下「協議会」という)を設置し、同条第5項の規定によるその組織及び運営について必要な事項を定めるものとする。

（組織）

第2条 協議会は、条例第10条第2項の規定により委員10名以内で組織し、町長が任命する。

2 町長は、委員が定数を満たさない場合は、定数までを限度として臨時委員を任命することができる。

3 委員報酬は、美浜町報酬及び費用弁償支給に関する条例(昭和32年美浜町条例第7号)の規定により支給する。

（臨時委員）

第3条 臨時委員は、当該特別の事項に関する調査審議が終了したときは、解任されるものとする。

（会長及び会長代理）

第4条 協議会に会長を置く。

2 会長は町長が行なうものとし、会長代理は、必要に応じて委員のうちから会長の指名により定めることができる。

3 会長は会務を総理する。

4 会長は、協議会に議事を諮る前に別に定める関係部署による検討会において課題等を整理するものとする。

5 会長代理は、会長に事故あるとき、又は協議会に出席できないときは、その職務を代理する。

（会議）

第5条 協議会は、必要に応じて会長が招集し、会長がその議長となる。

2 協議会は、委員及び臨時委員(以下「委員等」という)の2分の1以上が出席しなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員等の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（庶務）

第6条 協議会の庶務は、産業建設部都市整備課において処理する。

（委任）

第7条 この要綱に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。