

九度山町空家等対策計画

令和 8 年 4 月

■目 次

第1章 計画の趣旨

- 1. 背景 1
- 2. 計画の位置づけ 1

第2章 空家等の現状

- 1. 空家等の現状 2
- 2. 空家等における課題 3

第3章 空家等対策における施策

- 1. 対策に関する基本的な方針 4
- 2. 計画期間 4
- 3. 対象地区 4
- 4. 対象とする空家等の種類 5
- 5. 空家等の調査 5
- 6. 空家等の適切な管理の促進 5
- 7. 空家等及び跡地の活用の促進 6
- 8. 管理不全空家等に対する措置等 7
- 9. 特定空家等に対する措置等 7
- 10. 空家等対策の実施体制 8
- 11. 住民等からの空家等に関する相談への対応 8
- 12. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項 8

資料編

- 空家等対策の推進に関する特別措置法 9

第 1 章 計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきている。本町においても空き家が増加しており、今後も空き家は増加すると考えられる。空き家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空き家は、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、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められている。

国は、この空き家問題の抜本的な解決策として平成 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。）を施行し、また和歌山県は、この法施行に併せて「和歌山県空家等対策推進協議会」（以下「県協議会」という。）を平成 28 年 12 月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしている。

2. 計画の位置づけ

この「九度山町空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）は、法第 6 条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空き家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものである。したがって、本町の空家等対策の基礎となるものである。

第2章 空家等の現状

1. 空家等の現状

(1) 空き家の状況

(ア) 住宅の状況

都市への人口集中や世帯構成の変化に加え、高齢化や人口減少が進む中、国内の空き家は、数の上でも率の上でも増加を続けている。

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査（平成5年以前は住宅統計調査）」では、令和5年の空家数は全国で約900万戸、空家率は約13.8%と過去最高である。

【全国の住宅数、空家数の推移】

(万戸)

	H15年	H20年	H25年	H30年	R5年
住宅数	5,389.0	5,758.6	6,062.8	6,240.7	6,504.7
空家数	659.3	756.7	819.5	848.8	900.2
空家率(%)	12.2	13.1	13.5	13.6	13.8

※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(イ) 和歌山県の空家等の推移

和歌山県内の空き家については、平成30年に98,400戸（空家率20.2%）であったものが、令和5年には、105,300戸（空家率21.2%）と5年間で空き家が6,900戸増加（空家率1%増）となっている。

【和歌山県の住宅数、空家数の推移】

(戸)

	H15年	H20年	H25年	H30年	R5年
住宅数	459,000	467,900	475,900	485,200	495,600
空家数	80,400	83,700	86,000	98,400	105,300
空家率(%)	17.5	17.8	18.0	20.2	21.2

※住宅統計調査及び住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(2) 九度山町の世帯数、人口の推移

本町は、国勢調査からわかるとおり、人口及び世帯数が年々減少傾向の一途をたどっており、空き家の増加の可能性も高くなっている。

【本町の人口、世帯数】

(人・世帯)

	H12	H17	H22	H27	R2
人口	6,073	5,516	4,963	4,377	3,856
世帯数	1,893	1,820	1,741	1,646	1,736

※国勢調査（総務省統計局）

2. 空家等における課題

(1) 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性がある。また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのごみの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となる。

(2) 地域全体へ悪影響（防災防犯上の危険、景観悪化など）

放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となる恐れがある。また、破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼす恐れがある。

(3) 所有者等の管理意識の欠如

空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低い人や、遠方に所在していたり、相続して所有したものだったり、所有者や管理者としての問題意識や危機意識のない所有者が増加する恐れがある。

第3章 空家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針

(1) 所有者等の意識の向上

空家等がもたらす問題は、まず所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続・転居などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要である。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等の問題に関する意識の向上を行う。

(2) 地域住民や民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいため、コミュニティーの維持・再生の観点から地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指す。

(3) 住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を整備する。

(4) 管理不全空家等への取り組み

管理不全空家等については、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす前に、所有者による適切な管理を促すことを基本とする。特定空家等に至る前の段階から、助言・指導等を行うことが必要である。

2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和8年4月から令和13年3月までの5年を基本とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直しを行うものとする。

3. 対象地区

本計画の対象地区は町内全域とする。

4. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とする。また、利用されなくなった町有施設等についても対象とする。

5. 空家等の調査

近隣住民からの情報や水道使用状況などをもとに、調査し空家等を特定する。特定した空家等については、登記情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定する。

特定した空家等の所有者等に通知を行い確定する。

6. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、まず所有者等が自らの責任において行うことが原則である。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止する。

（1）所有者等の意識の向上

①所有者等への啓発

広報誌及びホームページへの適正管理に関する情報掲載や出前講座、セミナーの実施等を通じ、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努める。

②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、ホームページ、納税通知などの町からの通知文書等を活用して空家等の所有者等に対して情報提供を行う。

- ・相談窓口
- ・空き家バンク

（2）相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。

また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図る。

7. 空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や自治会等の地域との連携による活用などを実施する。

(1) 地域コミュニティの維持・再生のための活用

地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供する。

(2) 利活用可能な空家等の情報提供

所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し、希望者に提供する。

また、空き家バンクに協力している不動産仲介業者等の関係事業者団体と協力し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施する。

○空き家バンク

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。

(3) 補助金等の活用促進

空家等対策を行うにあたり国及び県の補助金等を積極的に活用し、空家等の解消を推進する。

(4) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行う。

(5) 公的空き建築物の適正管理

老朽化により再利用が難しい空き建築物となっている町有施設については、適切に除去をすすめ、跡地をポケットパークなどの地域資源として活用する。

8. 管理不全空家等に対する措置

空家等の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等になることを待つことなく、特定空家等になる前の段階から、管理の確保を図ることや悪化の防止を促すよう取り組みを進める。また、近隣住民等からの相談で寄せられた内容をもとに空家等の調査及び所有者等の調査を行い、所有者等に対し適切な管理を行うよう促す。

9. 特定空家等に対する措置等

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、早急な対策が求められることから、助言又は指導を早期に行うことが必要である。そのため、特定空家等に判定された空家等のうち、特に早急な対策を必要とするものについては、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき対応する。

なお、管理不全空家等及び特定空家等の判断については、和歌山県空家等対策推進協会にて策定した「和歌山県管理不全空家等及び特定空家等の判断基準」に基づくものとする。

参考)和歌山県管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

平成 29 年 2 月 8 日和歌山県空家等対策推進協議会策定

令和 7 年 2 月 14 日

〃

改定

10. 空家等対策の実施体制

庁内においても周辺の環境衛生、空家等の解体・利活用等、各課の情報連携が必要とされることから、各相談内容に対する担当課を明確にし、空き家問題の早期解消を図る体制の整備が必要となる。

【庁内の組織体制及び役割】

課 名	役 割
企 画 公 室	・ 空家等の利活用（空き家バンク等） ・ 空家等に関する相談（空家等の活用等）
総 務 課	・ 空地及び空き家跡地の相談、活用促進
地域防災課	・ 災害対策及び災害時の応急措置等 ・ 道路交通安全確保等
住 民 課	・ 生活環境に関する相談・勧告等
税 務 課	・ 法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報提供 ・ 固定資産税等の住宅用地特例に対する対応
建 設 課	・ 空家等の調査 ・ 空家等の適切な管理の促進 ・ 措置及び対処の実施 ・ 空家等に関する相談（空き家の解体等）
教育委員会	・ 通学路の安全確保 ・ その他児童及び生徒の危険防止

11. 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を企画公室（活用等）・建設課（解体等）・総務課（空地等）内に設置し、各室課の担当職員が対応する。また、空き家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署、県協議会及び関係団体と連携、相談し、対応する。対応内容については、経過等について記録し、関係部署・機関で共有する。

12. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 和歌山県等との連携について

県協議会での検討状況や空き家の情報、他市町村との連絡調整などの協力を仰ぐとともに、国に対し財政上・税制上等の措置に係る要望について、連携を図り取り組む。その他の事項に関しても空家等対策推進のための連携を図る。

(2) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正など必要に応じて随時変更する。