

牟岐町空家等対策計画

概要版（令和6年3月改定）

1. 計画の目的と位置づけ

■目的と位置づけ

○目的

牟岐町の空家等対策の基本になるもので、施策を進めるべき方向性を明らかにし、安全・安心はもとより、活力があり快適に暮らせるまちづくりの実現に向けた取組みを示すこと

○位置づけ

空家法第7条第1項に基づく空家等対策計画

■対象とする空家等

○空家法第2条第1項に規定する「空家等」（空家法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）及びその跡地

○利用されなくなった町有施設

○空家法で規定する「空家等」に該当しない住宅

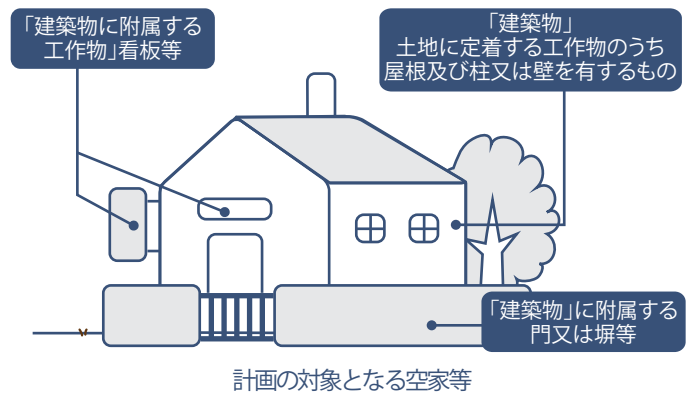
なお、空家法では空家等を「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」と定義しています。

■計画期間

令和6年度～令和12年度までの7年間

■計画の対象地域

牟岐町全域



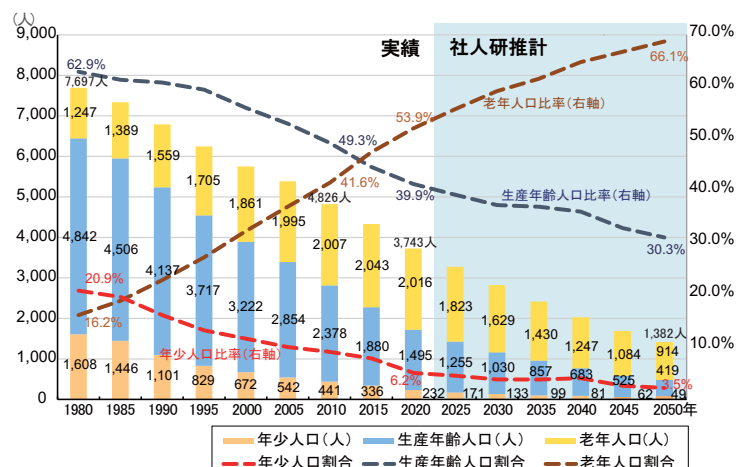
2. 牟岐町の空家を取り巻く現状

■人口減少と高齢化

本町の人口は1980（昭和55）年の7,697人から減少傾向にあり、2020（令和2）年には3,743人と半減、2050年には1980年の1/5以下の1,382人と予測されています。

年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）は一貫して減少、老年人口（65歳以上の人口）は増加し続けてきましたが、2020年に減少に転じ、以後、減少局面に入ることが推測されています。

2015（平成27）年に老年人口が生産年齢人口を上回り、2050年には老年人口が914人、生産年齢人口の419人の倍以上となり、年少人口は49人と推測されています。



■空き家の現状

令和5年度に町内全域で行った空家等の実態調査によると、空家等の総数は478棟、そのうち、利活用可能なものが366棟、除却等の対応を検討すべきものが112棟でした。前回調査(平成30年実施)と比べると、利活用可能なものは6棟増、危険性の高いものが80棟減となっています。

地区別では、中心市街地の空家等の総数313棟で前回よりも50棟減少、そのうち、危険性の高いものは101から44と57棟減少しており、除却が進んでいることがわかります。

島しょ集落(出羽島)では空家等の総数は71棟から66棟と減少しているものの、危険性の高い空家等は36棟から32棟と余り変わりません。

山間部では空家等の総数は56棟から58棟と前回に比べ2棟増加、危険な空家等は27から17と10棟減少しています。

沿岸部では空家等の総数が62棟から41棟に減少、利活用可能な空家等、危険性の高い空家等も前回調査の2/3程度に減少しています。

■空家等対策を進めていく上での課題

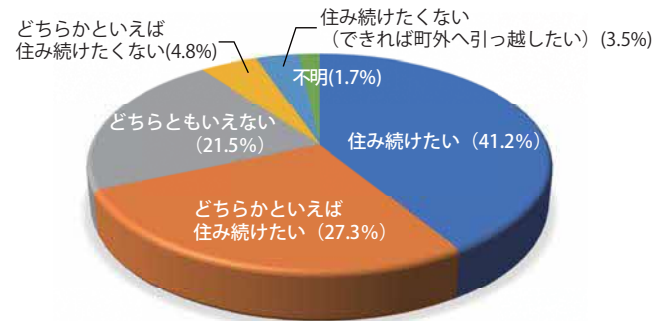
人口動向・住民アンケートから見える課題

- ・町の人口は、継続して減少傾向にある。中でも、年少人口及び生産年齢人口は一貫して減少傾向にある。
- ・定住意向については、おおむね年齢が上がるほど「住み続けたい」の割合が増える傾向にある一方、若い世代の定住意識の低さが課題となっている。
- ・今後、人口減少や若い世代の流出が継続して進めば、地域を支える担い手の不足や地域活力の低下に繋がるだけでなく、空家等の更なる増加も見込まれる。
- ・増加する空家等は、地域住民の生命、身体又は財産やその生活環境への影響にとどまらず、地域のまちづくりやコミュニティの維持など、地域における経済的社会的活動の促進を図る観点からも深刻な影響を及ぼすおそれがある。
- ・多様な人の流れの創出や地域の産業・経済の活性化に向けた施策等と連携を図りながら、新たな空家等の発生の抑制と既存空家等の利活用を促進するための取り組みが必要である。

■住民の定住意向

令和2年に行った住民アンケートによると「住み続けたい」「どちらかといえば住み続けたい」が6割以上を占め、住民の定住意識が高いことがわかります。

年齢別では、年齢とともに定住意向が強まっていますが、20歳代以下では、「住み続けたくない」の割合が他年代より高く、若い年代の定住意識の低さが課題となっています。



空家等所有者・相続上の課題

- ・高齢等の理由により補助制度等の情報収集が困難となり、利活用や除却に至っていない。
- ・改修や除却に必要な費用を負担する経済的な余裕がない。
- ・所有者等が遠方に居るため、定期的な管理が難しい。
- ・相続人が居住しない、利用意向がない。
- ・相続人が多数など、権利関係が複雑で管理が不明確である。
- ・相続によって所有したことや遠方に居住していることにより、空家を放置することへの問題意識が高まらない。
- ・地域で取り組む体制や機会がなく、相談先がわからない。

市場や制度上の課題

- ・需要者側に空家に関する情報の不足があり、流通に必要な市場がほとんど機能していない。
- ・価格や賃料、間取り等の条件で、需要と供給の差がある。
- ・耐震補強工事に対する費用負担が困難、又は費用負担のメリットが見出せない。

3. 空家等対策の基本的方針

空家等の対策として、「空家等になる前(居住中)」「空家等になった後」「管理が不十分な空家等」「除却後の更地」の4つの状態に応じて、総合的な対策を行います。

また、町民の生命、身体又は財産へ危険が及ぶことを防止するため、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等については、所有者等に適切な管理を働きかけ、危険排除の実施が必要と判断した場合は、空家法及び関係法令等に基づき、原因となっている空家等に必要措置を講じます。

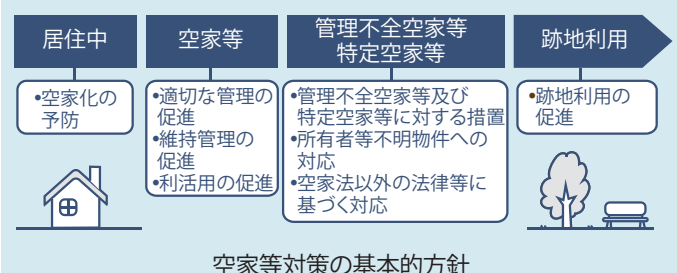
一方、利活用が可能な空家等は地域の資源と捉え、空き家バンク等において情報発信するなど流通化を進めるとともに、地域の交流拠点などへの活用や、移住・定住の促進、サテライトオフィスの誘致を図ることにより、地域の活性化やまちの魅力向上につなげます。

これらの基本的方針に沿って空家対策を進めていくにあたり、その効果を把握し評価していくため、数値目標を設定します。

◎数値目標 ①牟岐町空き家再生等促進事業

(除却補助金事業) 実績数: 12件/年

②空き家バンク新規登録数: 2件/年



4. 空家等対策の取組み

居住中

■空家化の予防

所有者意識の向上

- ・所有者等に対する空家等への問題意識の啓発による空家等の発生抑制
- ・適切な相続を行い、住宅が次世代へ引き継がれるよう啓発
- ・多岐にわたる空家等に関する問題が相談しやすい環境の整備による空家化の予防

空き家バンクの活用推進

- ・空き家バンクを活用した空き家の利活用や移住・定住者の増加

■空家等に関する情報の収集、管理と活用

空家等に関する情報の収集、管理と活用

○空家等の情報をデータベースにより一元管理し、具体的な対策を効率良く実施できる体制づくり

所有者等による適切な維持管理の促進

○パンフレットやホームページを活用した適正管理や維持管理を代行するサービス事業者についての情報提供

■利活用の促進

中心市街地

○市街地のコンパクト性を活かした都市機能の集積を図るため、利活用可能な空き家は移住者が利用する施設や高齢者のたまり場、高齢者と学童が交流の場などに活用することで、移住・交流を推進

山間部

○沿岸部の事前復興の受入先や発災時の仮設住宅としての空家活用の可能性を考え、山間部と沿岸部の集落が日頃の交流を通じて万が一の時に助け合いができる関係づくりを関係部署との連携により促進

沿岸部等

○ブルーツーリズムの推進、観光漁業の推進、修学旅行等の教育旅行の受入等のため、利活用可能な空家を移住者向け住宅や観光客受入施設、飲食施設、高齢者と学童、地域住民と観光客との交流の場などに活用

空家等

島しょ集落（出羽島）

○地区の歴史的風致を維持するには、空家等の活用を進めるだけでなく、空家等の管理体制を構築することが必要となり、地区内の有志や関係者による受け皿を設け、住民や空家等所有者などの関係者に働きかけ、地域おこし協力隊員や移住者に空家等の定期的な管理を委託する仕組みの検討

○空家等の活用のため、所有者と利用希望者のマッチングができる仕組みの検討



出羽島

移住支援体制の強化

○移住フェア等のイベントに参加し、本町に魅力を感じて移住してもらえるような情報発信への取組

■管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

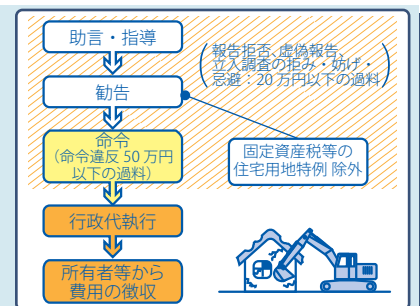
現地調査・所有者調査

○空家等の所有者等の把握や管理不全空家等に該当する可能性がある場合、空家法に基づき、現地の確認（敷地外からの外観調査）、敷地内さらには建築物内部への立入調査を実施

特定空家等に対する措置

○特定空家等については空家法を効果的に活用することで、所有者等の特定を迅速化し、所有者等による主体的な問題解決を前提としながら、空家法に基づく段階的な指導等の実施

○措置の流れは右図参照



管理不全空家等・特定空家等

空家等についての情報提供・助言等

○所有者等には「所有者等の責務」「空家等の状況」「支援制度等」の情報提供や助言等を行い自主的な改善を促進

管理不全空家等に対する措置

○特定空家等に該当することをさけるために必要な措置をとるよう指導・勧告を行い所有者等の自主改善を促進

固定資産税の住宅用地特例の解除

○管理不全空家等や特定空家等の勧告を受けている建築物の敷地には、固定資産税の住宅用地特例が不適用

○管理不全空家等や特定空家等となる要因の改善措置がなされ、勧告が撤回された場合は、固定資産税等の住宅用地特例を適用

所有者等不明物件への対応

○所有者等の確知ができない場合、略式代執行、財産管理人制度などの対応を検討

○対応にあたっては、必要に応じて牟岐町空家等対策協議会の意見を聴取

■跡地利用の促進

建物の除却跡地の放置を防止するため、土地所有者の理解を得た上で、住宅密集地域の狭あい道路や駐車場・防災空地の不足等、地域が抱える課題を解消するために役立てる取組みを除却と併せて検討
 経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用を図るエリアとして「空家等活用促進区域」や同区域における「空家等活用促進指針」を定めることについて検討

■跡地の活用例



5. 空家等対策の実施体制

■実施体制

空家等に関する相談は、多種多様であることから、庁内の関係部署が情報を共有するとともに、連携して対応します。また、徳島県の総合的な窓口「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターとも連携しながら、空家等に関する相談に対応します。空家等対策の推進にあたっては、幅広い視点からの対策が必要となるため、関係団体と連携を図り、専門家の意見を聞きながら対策にあたります。また、今後、空家等の管理や活用に取り組む NPO 法人、社団法人等を「空家等管理活用支援法人」として指定し、連携していくことも検討していきます。



■牟岐町空家等対策協議会

平成 30 年 12 月、空家法に基づき「牟岐町空家等対策協議会」（以下「協議会」）を設置しました。協議会では、空家等対策計画に関する事項や空家等の利活用、特定空家等に関する事項などについて協議を行います。協議会の委員は町長及び空家対策関係課長で構成され、多岐にわたる空家問題に町役場の関係組織が連携して空家対策に取り組みます。

■空家等に関する支援制度について

本町では空家の活用や除却など目的に応じた補助制度を設けています。空家の適切な維持管理の啓発と併せて、補助制度の周知徹底を図ることにより、総合的な空家対策を進めます。
 ○空家等に関する支援制度（令和 6 年 3 月 31 日現在）

- ・空き家再生等促進事業（解体補助）
- ・空き家改修等支援事業（解体補助・改修補助）

■特定空家等・管理不全空家等の判断について

「特定空家等」とは、空家法第 2 条第 2 項に示されているように、「空家等」のうち右図の状態にあると認められるものと定義されています。

また「管理不全空家等」とは、空家法第 13 条第 1 項において、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等と示されています。

管理不全空家等及び特定空家等に該当するかの判断や、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、「管理不全空家等及び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）」に基づき検討することとします。なお、特定空家等に関しては、徳島県住宅供給公社が作成した「特定空家等対策マニュアル」なども参考にします。

また、全町的な判断の妥当性や統一性を確保するため、牟岐町空家等対策協議会に諮り、意見を聞きながら対応するものとしします。

