

**第2次**

**海南省空家等对策計画**

海 南 市

# 目 次

はじめに	3
------	---

## 第1章 空家の現状把握

1. 人口・世帯数の推移	4
2. 空家実態調査による空家数	5
3. 空家所有者へのアンケート調査	9
4. 課題等の整理	15
(1) 空家実態調査による課題整理	15
(2) アンケート調査による課題整理	15
(3) これまでの対応からの課題整理	15

## 第2章 海南市の空家等対策計画

1. 計画の目的	16
2. 計画期間と見直し	16
3. 計画の区域	16
4. 対象とする空家	16
5. 対策の実施体制	17
(1) 庁内での実施体制	17
(2) 海南市空家等対策検討会	17
(3) 関係機関等との連携	17
6. 取組を進めるうえでの基本的な方針	18
7. 空家の実態調査	18
(1) 空家の実態調査	18
(2) 所有者へのアンケート調査	18
(3) 空家のデータベース整備	18
8. 空家等対策に向けた取組	19
1 所有者への適正管理の呼びかけ	20
2-1 「空き家バンク」の活用の促進	21
2-2 空家を利活用したリフォーム工事への支援	22
2-3 その他利活用の促進に向けた取組	22
3-1 老朽危険空家の除却の支援	23
3-2 除却後の住宅用地特例解除への対応	23
3-3 特定空家の判断、その他行政措置	24
9. 計画の進行管理	27

# はじめに

近年、人口減少や住宅の老朽化、社会情勢の変化等に伴い空家が増加しています。特に、適正な管理が行われないうまま放置された空家が、防災面や環境面など様々な面で周辺に悪影響を及ぼしていることが全国的な問題となっていることから、国は平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）を制定し、平成 27 年 5 月に完全施行されました。

これを受け、本市においても平成 29 年 3 月に取組の方針等を示す「海南市空家等対策計画」（以下、「第 1 次計画」という。）を策定し、『予防』、『利活用の促進』、『老朽危険空家への対応』を柱として、総合的な空家対策に取り組んできたところです。

とりわけ、特定空家と言われる周辺に悪影響を及ぼしている空家については、この間、老朽危険空家除却補助事業といった支援制度の実施や、法に基づいての所有者等への指導・勧告等により 3 割程度が解消されるなど、一定の成果があったものと考えられる一方、空家対策において大前提ともいえる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、本市の最重要課題の一つである人口減少対策も視野に入れた定住施策等とも連携を図りながら、引き続き、総合的かつ効果的な空家対策の推進による「快適な住環境づくり」を実現するため、「第 2 次海南市空家等対策計画」（以下、「第 2 次計画」という。）を策定するものです。

# 第1章 空家の現状把握

## 1. 人口・世帯数の推移

地区別の人口・世帯数の推移は下表のとおりです。

本市の人口は、5年間で約7%の減少となっており、亀川地区など一部の地区を除き、人口・世帯数ともに減少傾向にあります。

### 地域別の人口

地区	人口					世帯数				
	R2/H27	令和2年	平成27年	平成22年	平成17年	R2/H27	令和2年	平成27年	平成22年	平成17年
黒江	0.89	1,709	1,916	2,231	2,425	0.91	768	847	925	974
船尾	0.86	2,690	3,120	3,387	3,855	0.91	1,234	1,352	1,400	1,526
日方	0.88	4,020	4,573	4,947	5,461	0.93	2,050	2,212	2,240	2,324
内海	0.90	4,629	5,145	5,525	5,659	0.94	2,087	2,212	2,297	2,233
大野	0.98	5,269	5,380	5,551	6,033	1.00	2,198	2,195	2,189	2,200
巽	1.01	6,122	6,065	5,959	5,867	1.05	2,469	2,353	2,206	2,059
亀川	1.01	7,584	7,504	7,379	6,937	1.03	2,880	2,808	2,640	2,357
北野上	0.91	2,370	2,616	2,826	3,010	0.94	890	942	987	982
中野上	0.93	2,437	2,608	2,839	3,016	0.98	1,016	1,039	1,030	1,054
南野上	0.87	1,033	1,191	1,340	1,457	0.92	413	450	477	476
下津	0.89	3,169	3,572	3,900	4,286	0.94	1,294	1,381	1,432	1,467
大崎	0.90	3,633	4,019	4,293	4,743	0.97	1,381	1,431	1,456	1,518
塩津	0.86	433	504	614	705	0.91	198	217	238	257
加茂	0.91	2,655	2,922	3,132	3,340	0.98	957	979	964	951
仁義	0.85	616	725	860	950	0.97	253	260	269	272
計	0.93	48,369	51,860	54,783	57,744	0.97	20,088	20,678	20,750	20,650

【資料：国勢調査】

## 2. 空家実態調査による空家数

本市では、第1次計画の策定と併せて、危険度判定も含めた市内空家の実態調査を実施しましたが、第2次計画における取組等を検討するうえで、これまでの間の空家の動向、取組の成果等を把握するため、令和3年度において改めて実態調査を実施しました。調査結果については、以下のとおりです。

### 空家実態調査による空家数

地区名	建物数	住宅数	空家数	空家率
	(棟) ①	(棟) ②		
黒江・船尾	4,370	2,953	197	6.7
日方	3,407	2,418	115	4.8
内海	3,565	2,343	69	2.9
冷水	550	352	35	9.9
大野	3,217	2,345	52	2.2
亀川	5,393	3,423	64	1.9
巽	4,845	3,078	94	3.1
北野上	3,227	1,709	47	2.8
中野上	2,632	1,519	54	3.6
南野上	1,814	971	44	4.5
下津	3,781	2,087	116	5.6
大崎	3,604	2,138	81	3.8
塩津	547	394	44	11.2
加茂	3,385	1,584	65	4.1
仁義	1,275	551	26	4.7
計	45,612	27,865	1,103	4.0

※ 建物数・住宅数は課税家屋台帳による。

### 【空家判断基準例】

住んではないが、清掃等をして管理している	<b>空家</b>
別の地域に住んでおり、状況を見に来る際に一泊する	
集合住宅（長屋やアパート等）のうち、1部屋でも住んでいる人がいる	<b>空家ではない</b>
普段から倉庫や物置として使用している	
公営住宅、不動産業者等による管理物件	<b>対象外</b>

空家実態調査の調査対象は、「空家法で定義される空家」です。

### 空家法で定義される空家

第2条 「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。

※ 空家法の基本指針では、「建築物等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、おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準」とされています。

### 【調査対象】

対象建築物	空家の定義	調査の単位
住宅のほか工場や店舗なども含めた建築物	1年以上利用していない建築物	棟 (長屋などは建物単位)

## 参 考

### 住宅・土地統計調査による空家数

住宅・土地統計調査の数値は、住宅数、空家数ともに抽出調査による推計値です。  
住宅の分類のうち、「その他の住宅」に区分される住宅数が空家とされています。

### 住宅・土地統計調査による住宅数・空家数

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	
① 住 宅 数	18,660戸	18,770戸	25,150戸	25,550戸	25,460戸	
空家内訳	② 二次的住宅					
	③ 賃貸用の住宅	－	2,120戸	1,890戸	2,170戸	1,890戸
	④ 売却用の住宅					
	⑤ その他の住宅	－	<b>1,220戸</b>	<b>2,520戸</b>	<b>3,050戸</b>	<b>3,330戸</b>
空家総数	2,650戸	3,340戸	4,410戸	5,220戸	5,220戸	
空家率（空家総数）	14.2%	17.8%	17.5%	20.4%	20.5%	
全国平均	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%	
県平均	14.5%	17.5%	17.9%	18.1%	20.3%	
空家率（その他の住宅）	－	<b>6.5%</b>	<b>10.0%</b>	<b>11.9%</b>	<b>13.1%</b>	
全国平均	－	3.9%	4.7%	5.3%	5.9%	
県平均	－	7.6%	9.1%	10.1%	11.2%	

※ 平成10年・15年は旧下津町の統計値が存在しないため、旧海南市のみの統計値を示している。

### 住宅・土地統計調査の住宅分類

- ① 住 宅・・・一戸建の住宅やアパート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
- ② 二次的住宅・・・別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅）、またはふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ③ 賃貸用の住宅・・・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
- ④ 売却用の住宅・・・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
- ⑤ その他の住宅・・・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（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

【資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）】

### 【調査対象】

対象建築物	その他の住宅の定義	調査の単位
用途が住宅の建築物	3か月以上にわたって居住していない住宅	戸 (長屋などは部屋単位)

## 空家実態調査による空家の状態

(単位：棟)

	対象 建物数 ①	使用実態 あり ②	除却済 ③	空家数 ①－(②＋③)
前回調査時の空家	1,281	145	263	873
水道閉栓情報等から抽出した建物	709	425	54	230
計	1,990	570	317	<b>1,103</b>

※ 調査の対象は、前回調査時に空家と判断した 1,281 棟のほか、水道閉栓情報（平成 28 年度～）等から抽出した 709 棟の計 1,990 棟。

地区名	空家数 (棟)	空家の保安上の状態				衛生上 問題あり	景観上 問題あり	その他生 活環境上 問題あり
		A	B	C	D			
黒江・船尾	197	71	51	49	26	0	95	18
日方	115	39	29	33	14	1	47	14
内海	69	16	24	21	8	2	31	9
冷水	35	12	8	8	7	0	6	0
大野	52	17	20	12	3	1	23	2
亀川	64	25	18	20	1	0	32	9
巽	94	39	32	15	8	0	31	8
北野上	47	20	13	6	8	1	26	7
中野上	54	17	16	12	9	0	23	8
南野上	44	20	7	11	6	0	20	5
下津	116	75	23	11	7	0	68	21
大崎	81	46	17	9	9	0	38	10
塩津	44	16	12	13	3	0	28	4
加茂	65	27	11	15	12	0	46	14
仁義	26	14	2	5	5	0	20	7
計	1,103	454	283	240	126	5	534	136

### 【空家の保安上の状態】

- A… 問題なし ⇒ 現状のまま、または軽微な修繕で利用可能な空家
- B… 危険度（小）⇒ 利用するには、修繕を要する空家
- C… 危険度（中）⇒ 随所に傷み等があり、さらに腐朽が進めば倒壊の危険性がある空家
- D… 危険度（大）⇒ 傷み等が著しく、倒壊の危険性がある空家

### 【衛生上問題あり】

ごみ等が散乱、山積しているなど、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空家

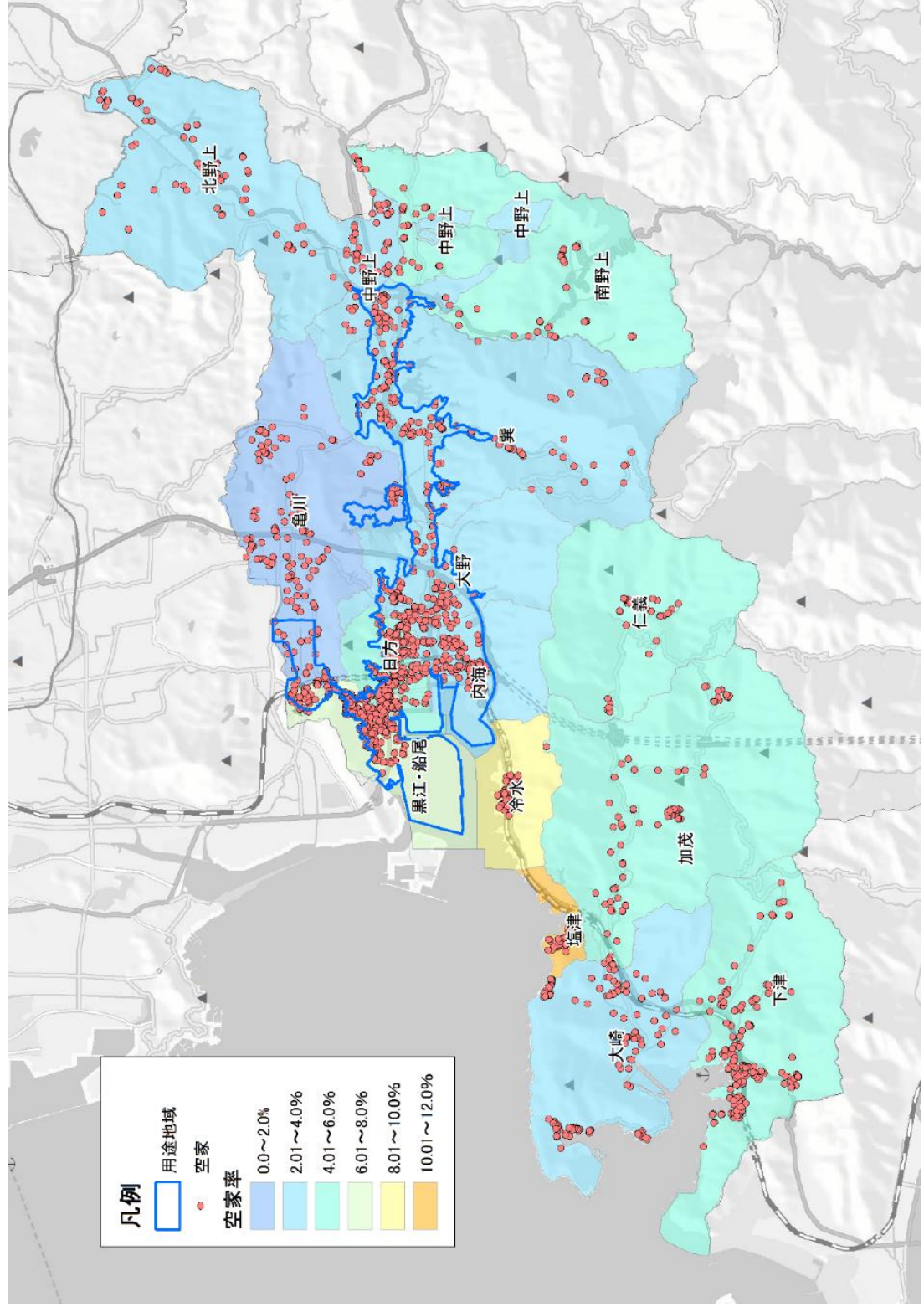
### 【景観上問題あり】

多数の窓ガラスが割れたまま放置されているなど、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空家

### 【その他生活環境上問題あり】

シロアリが大量に発生しているなど、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空家

# 地区別の空家率及び空家の分布状況





### 3. 空家所有者へのアンケート調査

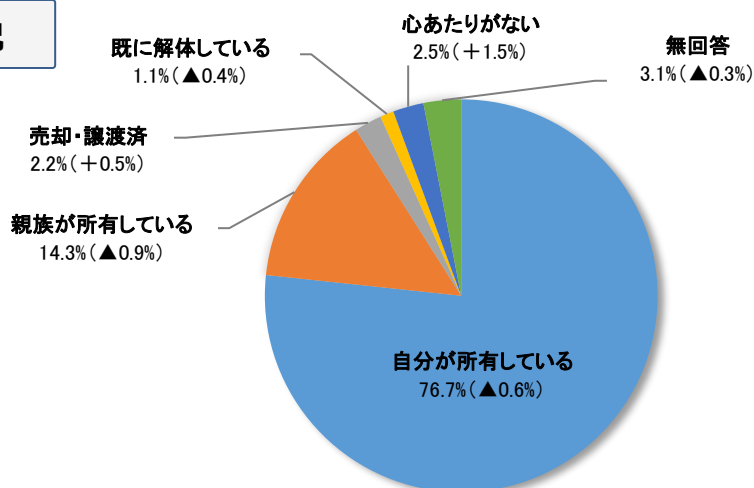
空家実態調査により、所有者や相続人として特定できた方を対象に行ったアンケート調査の結果については、以下のとおりとなっています。

#### 【アンケート調査の概要】

調査実施時期	令和3年11月～12月
調査票送付数	712件 ※ 複数の建物を所有する所有者へは1通のみ送付
うち回答数	356 (50.0%)

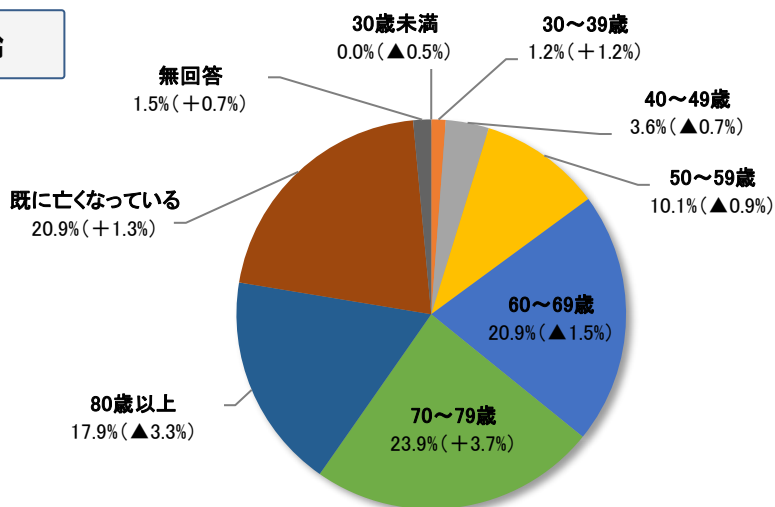
※ ( ) の数値は H28 調査時との比較

#### 問1 住宅等の所有状況



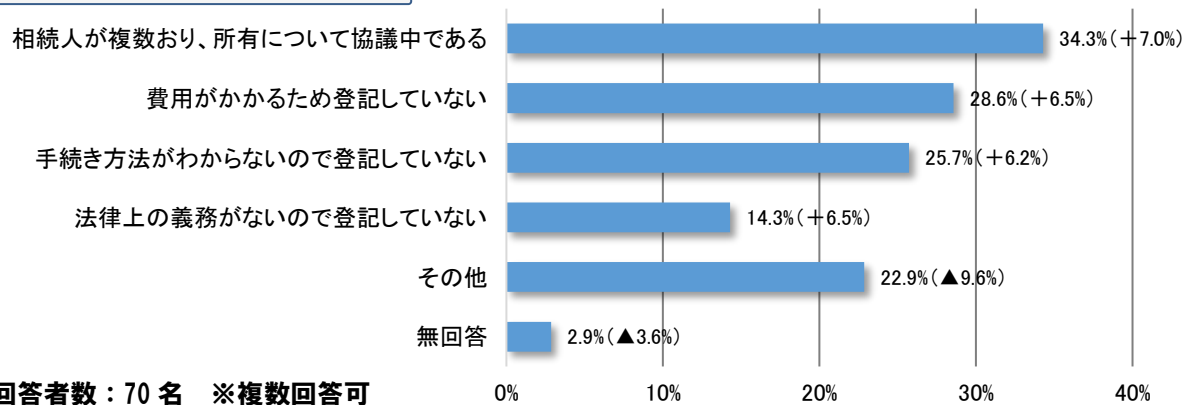
回答者数：356名

#### 問2 住宅等の所有者の年齢



回答者数：335名

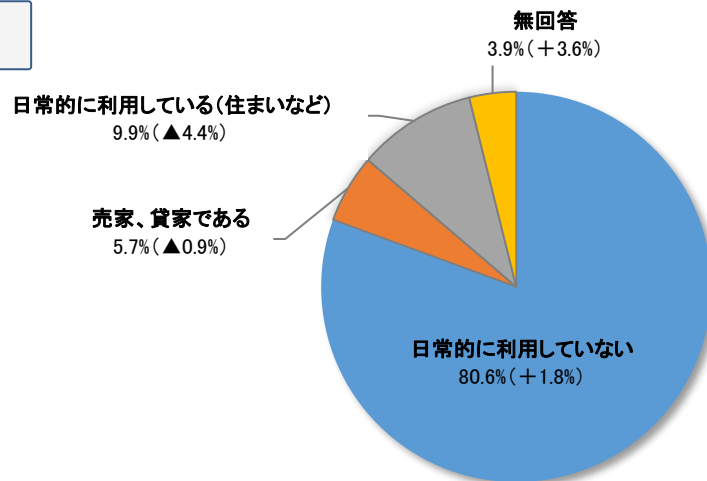
### 問2-A 相続登記の状況



回答者数：70名 ※複数回答可

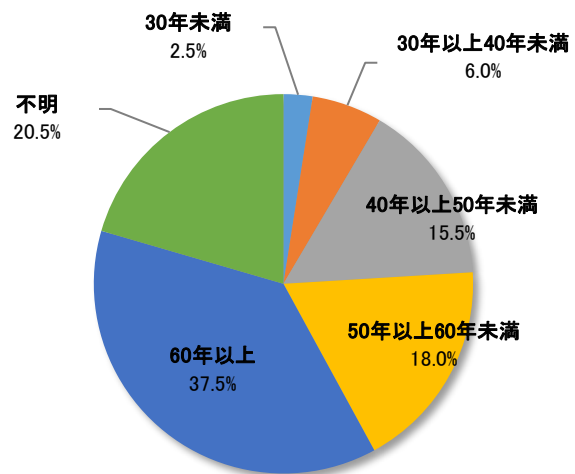
(問2で「所有者(登記名義人)が既に亡くなっている」と回答した方)

### 問3 住宅等の利用



回答者数：335名

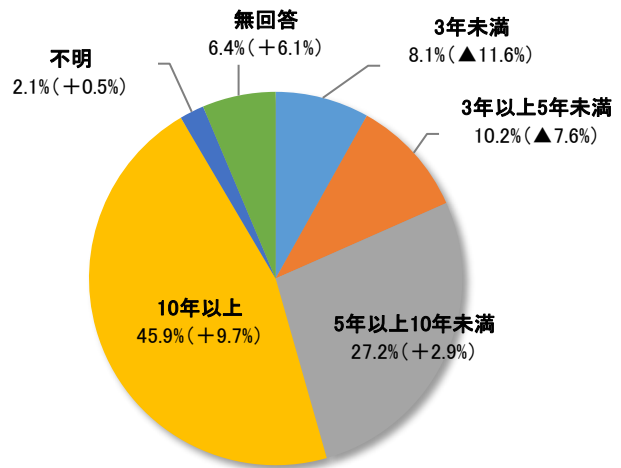
### 問4 建築後の経過年数



回答者数：283名

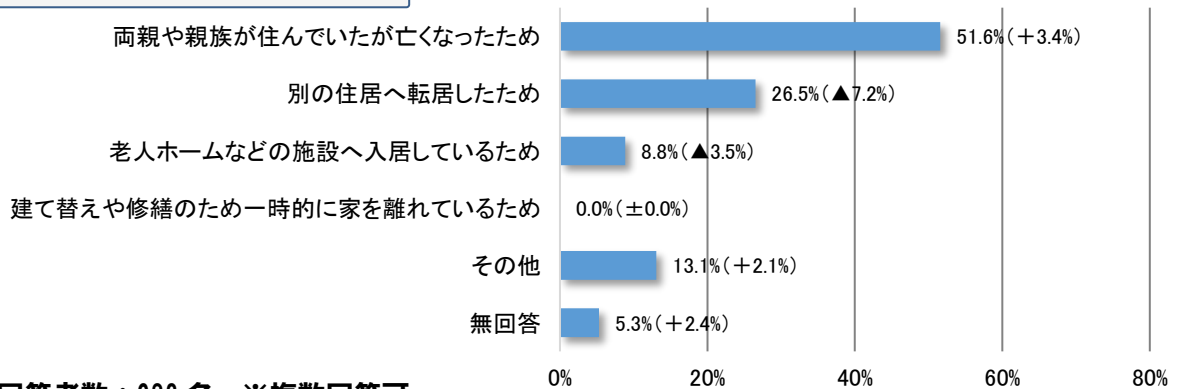
※ 今回、新設の質問のため H28 との比較なし

### 問5 空家となっている期間



回答者数：283名

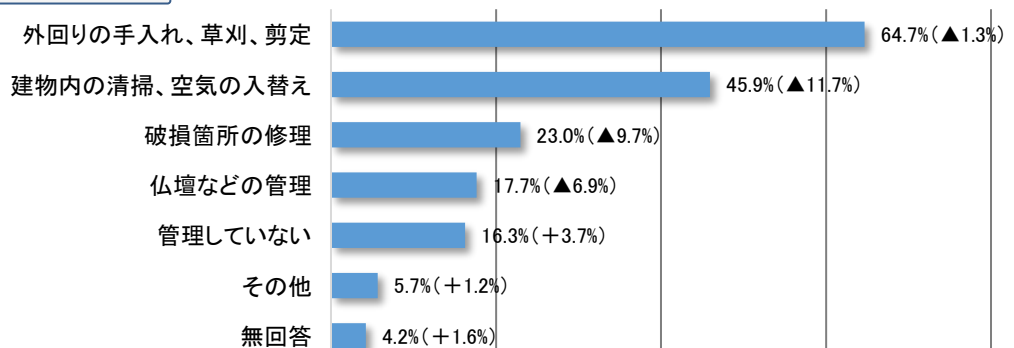
### 問6 空家となった理由



回答者数：283名 ※複数回答可

(問3で「日常的に利用していない」と回答した方)

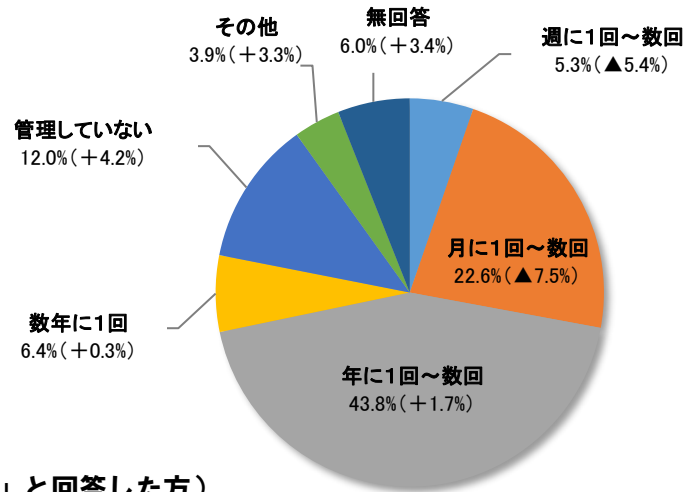
### 問7 空家の管理



回答者数：283名 ※複数回答可

(問3で「日常的に利用していない」と回答した方)

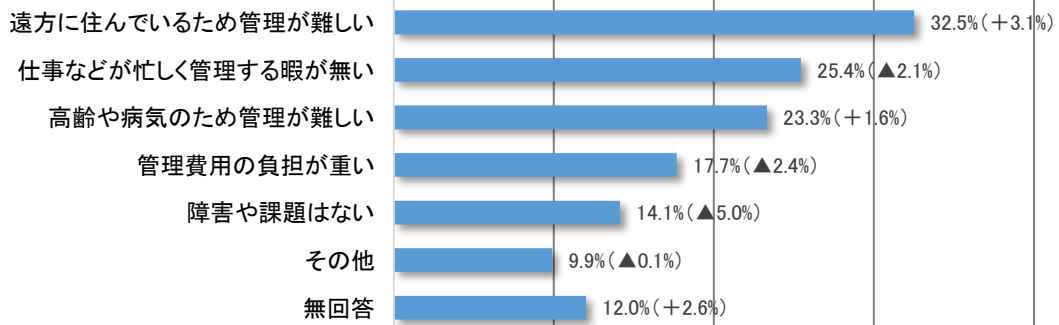
### 問8 管理の頻度



回答者数：283名

(問3で「日常的に利用していない」と回答した方)

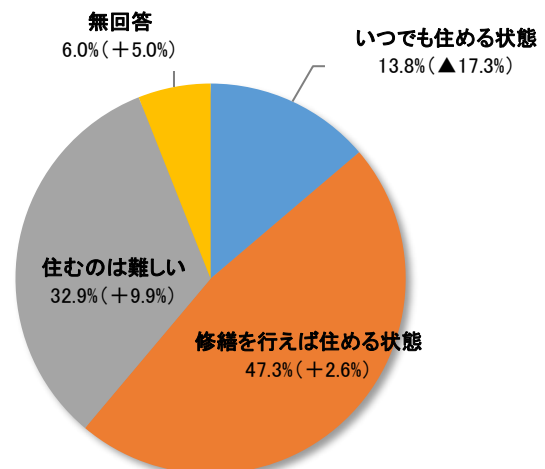
### 問9 管理における障害や課題



回答者数：283名 ※複数回答可

(問3で「日常的に利用していない」と回答した方)

### 問10 空家の状態



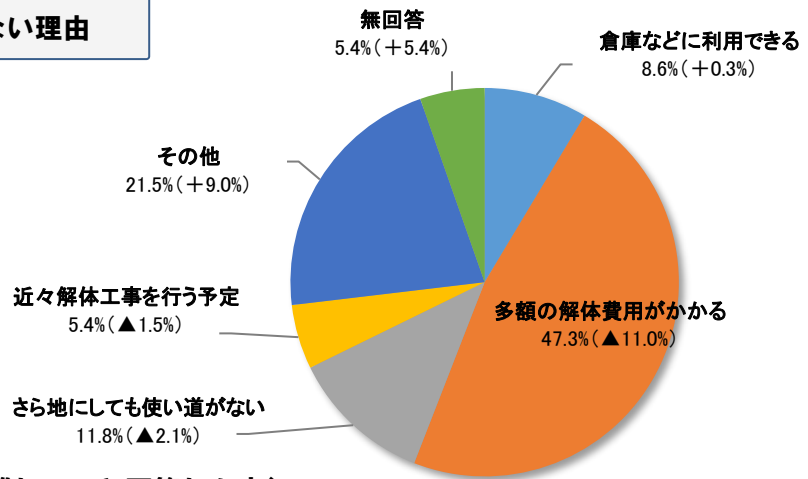
回答者数：283名

(問3で「日常的に利用していない」と回答した方)

問 10-A 解体していない理由

回答者数：93 名

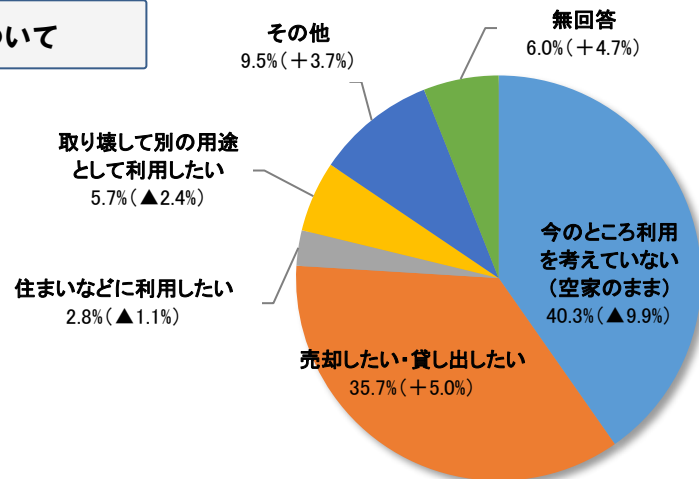
(問 10 で「空家に住むのは難しい」と回答した方)



問 11 空家の利用について

回答者数：283 名

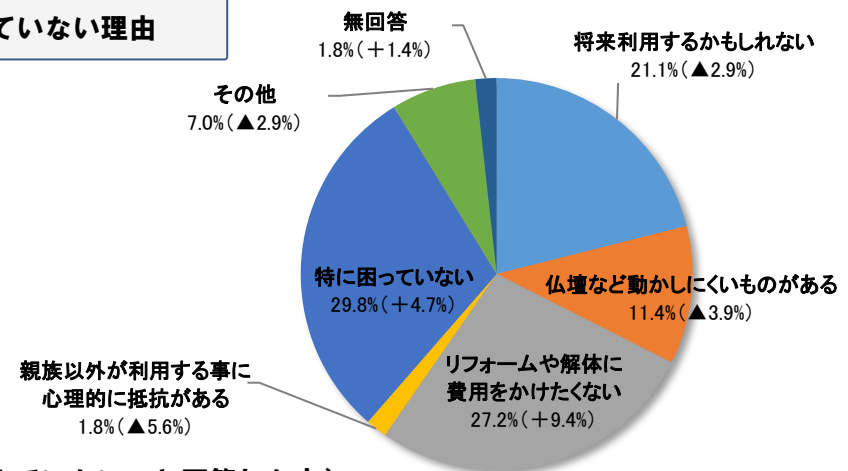
(問 3 で「日常的に利用していない」と回答した方)



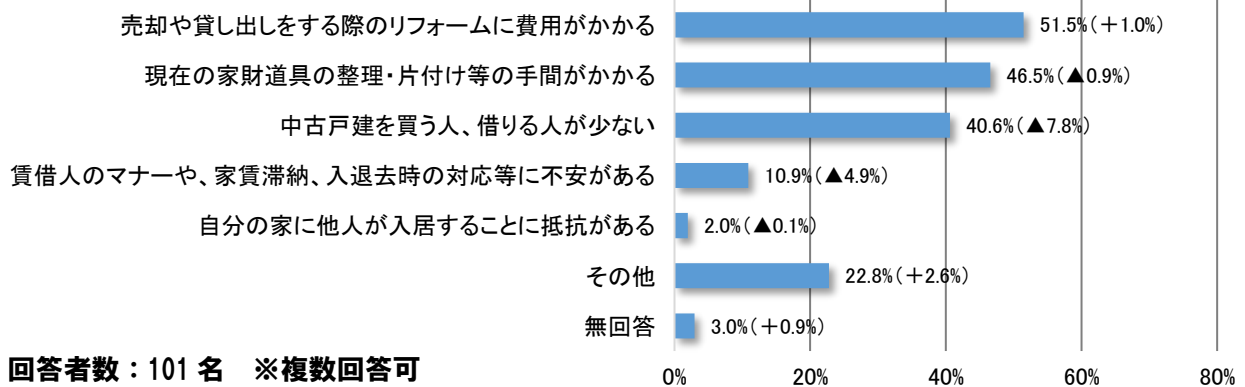
問 11-A 利用を考えていない理由

回答者数：114 名

(問 11 で「空家の利用を考えていない」と回答した方)



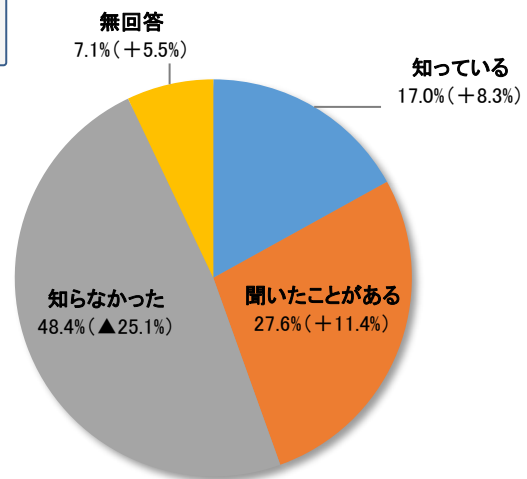
### 問 11-B 売却や貸家とする際の問題点や不安



回答者数：101名 ※複数回答可

(問 11 で「空家を売却・貸出したいと考えている」と回答した方)

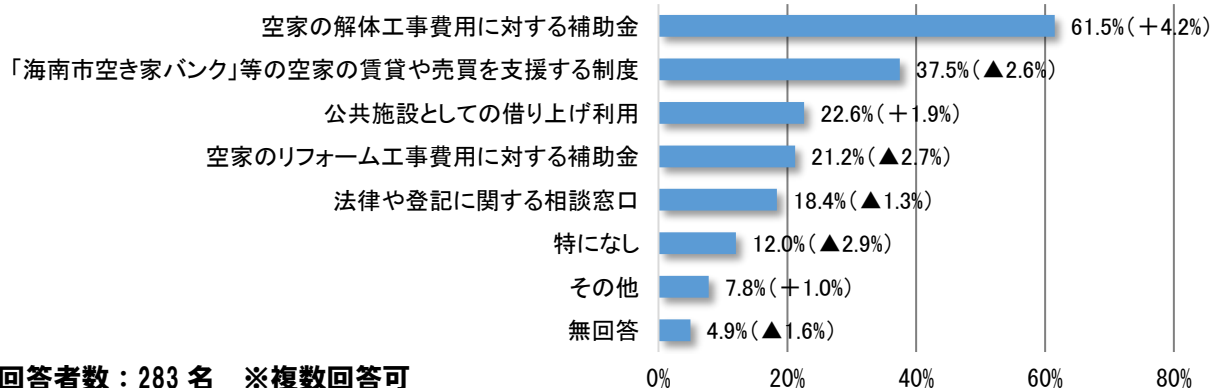
### 問 12 「海南省空き家バンク」について



回答者数：283名

(問 3 で「日常的に利用していない」と回答した方)

### 問 13 利用したい空家に関する対策や制度



回答者数：283名 ※複数回答可

(問 3 で「日常的に利用していない」と回答した方)

## 4. 課題等の整理

### (1) 空家実態調査による課題整理

- ☞ 空家のうち、**約2割が倒壊の可能性**がある、または、そのまま放置すれば、近い将来、危険な状態となるおそれがあります。
- ☞ **地域によって空家数に開き**がありますが、市域全体を見渡した総合的な対策を進めることが必要です。

### (2) アンケート調査による課題整理

- ☞ 空家となった理由の**約半数は、親や親族の死亡による**ものです。
- ☞ 利用できない空家を解体していない理由の**約半数は、費用面による**ものです。
- ☞ **約1割半の空家が管理されていません**。管理できない主な理由や障害は、**遠方に住んでいる、仕事が忙しい**ことです。
- ☞ 所有者の**約4割が売却や賃貸、解体を考慮せず**、その理由として、将来的な利用予定があることや、リフォーム等の費用面などを挙げています。  
また、所有者の**約3割半が売却や賃貸を望んでいます**が、リフォーム費用の負担や家財道具の整理手間に煩わしさを感じています。
- ☞ 空家の**解体工事費用補助金や、賃貸、売買を支援する制度**の利用を希望する声が多くあります。

### (3) これまでの対応からの課題整理

- ☞ 空家の所有者や相続人として、**維持管理する義務を認識していない**ケースが多くあります。
- ☞ 長年にわたり相続登記しなかったことで、**相続人の範囲が広がり、解決しようにも話がまとめられない案件**があります。
- ☞ 空家の除却については、補助金事業の実施により、一定の成果はありましたが、**補助金の対象とされない世帯が所有する老朽危険空家の解体が停滞**しています。

## 第2章 海南市の空家等対策計画

### 1. 計画の目的

適正な管理が行われていない空家等が、防災・衛生・景観等の地域住民の日常の生活に深刻な影響を及ぼしている現状を踏まえ、こうした悪影響から住民の生命・身体・財産等を守ることを第一の目的としながら、本市においては、特に、人口減少対策も視野に入れ、定住施策等と連携した取組・成果に繋がる「良好な住環境づくり」の観点からも、着実に空家対策を進める必要があります。

### 2. 計画期間と計画の見直し

計画期間は、5年間とします。

なお、計画は、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直すこととします。

計画期間：令和4年4月1日 から 令和9年3月31日まで

### 3. 計画の区域

対象とする区域は、海南市内全域とします。

### 4. 対象とする空家

空家法第2条第1項の「空家等」のほか、空家となる可能性があり、登記情報で所有者等を特定できる長屋及び共同住宅等の空き部屋についても、予防の対象とします。



## 5. 対策の実施体制

### (1) 庁内での実施体制

空家対策を進めるうえで、生活環境や防災、定住促進など、多くの分野に関連することから、以下の部局との連携を図ることとします。

分 野	部 局
空家対策全般	まちづくり部 都市整備課
移住・定住関連	まちづくり部 都市整備課
	まちづくり部 産業振興課
	総務部 企画財政課
生活環境関連	くらし部 環境課
固定資産税・登記関連	総務部 税務課
防災関連	総務部 危機管理課
	消防本部 予防課

### (2) 海南市空家等対策検討会

空家等対策計画の策定、その他空家等対策の推進に関し必要な事項について検討するため、海南市空家等対策検討会（以下「検討会」という。）を設置し、市長のほか以下の構成員で組織します。

- 1) 地域住民
- 2) 学識経験を有する者
- 3) 関係団体等が推薦する者
- 4) 関係行政機関の職員
- 5) その他市長が必要と認める者

### (3) 関係機関等との連携

空家対策や住民からの相談については、専門的な内容も多いことから、必要に応じ、関係機関や次の関係団体とも連携を図ることとします。

内 容	関係団体
相続登記や成年後見などに関する事	司法書士会
不動産取引（売買や賃貸）などに関する事	宅地建物取引業協会
建物の診断や利活用などに関する事	建築士会
土地・建物の登記、境界などに関する事	土地家屋調査士会

## 6. 取組を進めるうえでの基本的な方針

空家法では、対策実施や必要な措置を講じることを市町村の責務と規定していますが、こうした行政主体の責務に関する規定の前に、「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努める（空家法第3条）」ものと規定されているように、空家等の所有者が、自らの責任により適切に対応することを基本としています。

しかしながら、空家等の所有者等が経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うできない場合等もあり、このような場合には、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体（市）が、解決に向けた一定の対策を実施する必要があります。

こうしたことから、本市では、引き続き、第1次計画で掲げた「予防」「利活用の促進」「老朽危険空家への対応」を軸に総合的な取組を進めるものとし、このうち、「利活用の促進」、「老朽危険空家への対応」については、人口減少対策等を視野に入れ、着実に取組を進めていくものとします。

## 7. 空家の実態調査

### （1）空家の実態調査

令和3年度に、現状における空家の実態を把握するための調査を実施しました。

- 対象区域：市内全域
- 調査期間：専門業者による現地調査 令和3年9月～11月
- 調査の対象：空家法第2条第1項に規定する空家等  
(前回調査結果、水道閉栓情報、苦情等受付簿から抽出)
- 地区との調整：一部地区で、自治会が持つ空家情報との照合に協力いただき、精度に問題がないことを確認

### （2）所有者へのアンケート調査

実態調査により、所有者や相続人として特定できた方を対象として、適正管理に向けた啓発と併せて、アンケート調査を実施しました。

- 調査実施時期 令和3年11月～12月
- 調査票送付数 712件 ※ 複数の建物を所有する所有者へは1通のみ送付
- うち回答数 356 (50.0%)

### （3）空家のデータベース整備

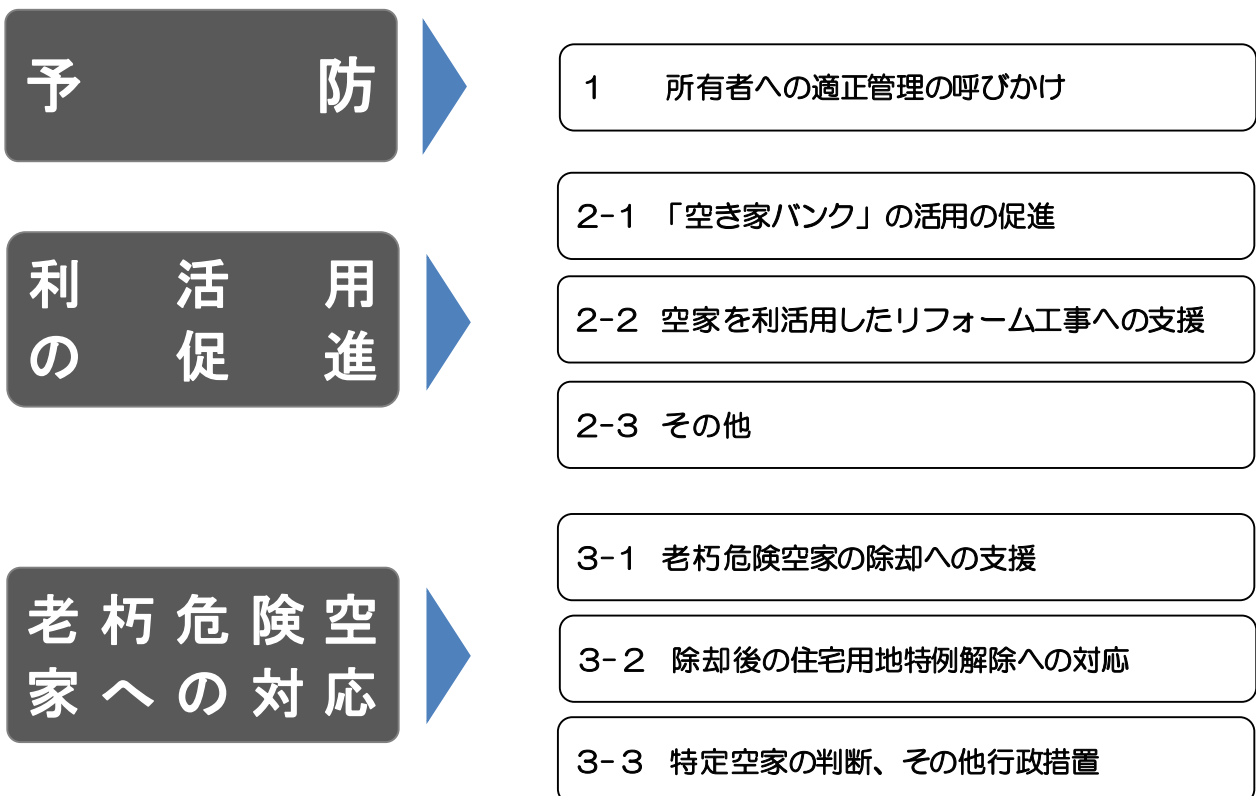
対策を効率的に進めるにあたり、実態調査の結果を基にデータベースを整備し、空家の状況や対応の経過などを一元的に管理します。

- 整備する情報：
- 所在地
  - 所有者
  - 構造
  - 危険度
  - 写真
  - 指導等の経過

## 8. 空家等対策に向けた取組

基本的な方針に基づいた取組を進めるにあたり、「予防」、「利活用の促進」、「老朽危険空家への対応」を基軸として、市、所有者等、地域住民、関係団体等と連携を図りながら、総合的かつ効果的に取組を推進することとします。

<b>予 防</b>	<p>適正に管理されていない空家を放置すれば、老朽化が進み、環境衛生や景観の悪化など、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが予想されることから、適正管理に向けた啓発や支援制度などの周知のほか、空家そのものの発生予防にも努めることで、周辺に悪影響を及ぼす空家となることを予防します。</p>
<b>利 活 用 の 促 進</b>	<p>空家の増加や管理不全となることを予防するため、空家及びその跡地の積極的な利活用を促進します。</p> <p>利活用の促進については、空家対策単体としてではなく、人口減少対策の観点も重視し、本市の魅力や特色をアピールしながら、移住や定住施策との連携を見越した取組を進めます。</p>
<b>へ の 対 応 老 朽 危 険 空 家</b>	<p>適正に管理が行われていない空家の所有者等に対して解体などの措置を促すとともに、解体工事費用の支援などにも取り組むことで、周辺に著しく悪影響を及ぼす空家の解消を図ります。</p> <p>また、所有者等を確知できないことで、改善が見込めない空家については、行政代執行なども視野に入れ、取組を強化します。</p>



## 1 所有者への適正管理の呼びかけ

適正に管理が行われない空家の増加を未然に防ぐためには、空家を適正に管理するよう所有者に呼びかけていくことが重要であることから、以下の取組を進めます。

### (1) 適正管理を促す啓発

空家の適正管理を促すうえで、所有者等としての責務を的確に認識してもらう必要があることから、広報誌等で幅広い啓発に取り組むとともに、予防に繋がる支援策などの周知に努めます。

特に、(公社) 海南市シルバー人材センターが行う「空家管理サービス」については、ふるさと納税の返礼品としてもサービスを利用できることから、積極的な周知に努めます。

### (2) 相続登記を促す啓発

相続登記の未了は、相続人の特定に時間を要するほか、相続人が多数となれば、個々の責任感が希薄化することも考えられることから、所有者が死亡した際、届出等を行う機会において、リーフレットにより相続登記の必要性の周知に努めてきました。

引き続き、必要な機会での適確なアドバイスに努めます。

### (3) 早期対応の仕組みづくり

適正に管理されない状態が続けば、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼすことが予想されることから、空家情報をデータベースで管理し、状態が深刻化する前の早期対応に努めます。

### (4) 関連する取組

ライフスタイルの変化などから、高齢者のみの世帯が増加しており、所有者の死亡や施設等への入居により、今後、空家となることが考えられます。

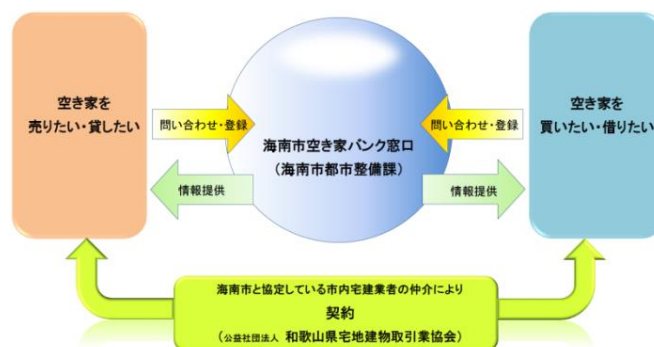
空家となった際に、どのように管理していくのか、売却するのか解体するのかなど、住んでいるうちからあらかじめイメージしてもらうことで、将来的な放置空家の発生の抑制に繋がる取組を検討します。

## 利 活 用 の 促 進

### 2-1 「空き家バンク」の活用の促進

空家の有効活用を通して、定住の促進、地域の生活環境や景観の保全及び防犯・防災面を向上させるため、和歌山県宅地建物取引業協会の支援により、平成 25 年度より「空き家バンク」を設置しています。

移住・定住に向けた関連施策とも連携を図りながら、空家の利活用の促進に向け、以下の取組を進めます。



#### 空 家 バ ン ク の し く み

#### (1) 利活用できる物件の掘り起こし

##### 1) 所有者への働きかけ

啓発と併せた制度周知を図るとともに、市公式ホームページ、広報誌、パンフレット等により積極的な登録を呼びかけてきました。特に、移住を希望している方の多くは、趣味、生業として農業に関心があることから、令和元年度より、「農地付き空き家（※）」を取り扱っており、多くが成約に繋がっています。このようなことも踏まえ、引き続き、登録物件の充実に努めます。

また、登録物件の市公式ホームページでの掲載にあたっては、360°カメラやドローンで撮影した画像なども取り入れ、物件のより細やかな情報や、周辺の状況、地域の魅力など、住処として空家を探す方が求める充実した情報の発信に努めます。

(※) 農地法において、一定の耕作規模（海南市の場合は 3,000 m<sup>2</sup>）を超える農業者以外、農地の取得は不可であるが、「空き家バンク」登録物件に付随する農地については、新規就農を促進する観点から、農業委員会の判断で、前段の要件（耕作面積 3,000 m<sup>2</sup>以上）を「100 m<sup>2</sup>以上」まで引き下げることが可能。

##### 2) 相談体制の整備

権利問題や相続問題など、空家の利活用を阻害している問題の解決を支援するため、関係団体とも連携し、相談会の実施等に取り組んできました。

引き続き、相談体制の充実に努めます。

#### (2) サポート体制の構築

空き家バンクの活用により、本市への移住・定住を検討する際の支援として、住宅情報のほか、移住・定住に必要な情報をワンストップで提供が可能となるよう、関係部局とも連携を図り、総合的なサポート体制づくりに努めます。

### (3) 関係制度との連携

「わかやま空き家バンク」や「マイホーム借上げ制度」など、関連する制度とも連携を図りながら、所有者の意向に沿った利活用の促進に努めます。

#### **2-2** 空家を利活用したリフォーム工事への支援

空家の有効活用に繋がるよう、空家を利活用したリフォーム工事への支援として「空家等リフォーム工事補助事業」を実施し、一定の成果を挙げてきました。

引き続き、支援に取り組むとともに、人口減少対策の観点も重視しながら、より効果的な制度設計を検討します。

#### **2-3** その他

空家の利用促進はもとより、移住・定住の促進にも繋がるよう、関係部局・関係団体とも連携を図り、物件情報など、移住・定住の検討に必要な情報を発信するためのPR活動に努めます。

また、所有者不在の空家については、隣接者などが利活用を望んでいる場合、相続財産管理人の選任も手法の一つとして、利活用の促進に努めます。

## 老朽危険空家への対応

### 3-1 老朽危険空家の除却への支援

除却費用が所有者にとって大きな負担となること、老朽化した危険な空家の解体が進まない要因の一つとして考えられます。

そのようなことから、所有者による自主的な解体を促すため、「老朽危険空家除却工事補助事業」として、経済的な理由で空家を除却することが困難な方への除却工事の支援に取り組み、多くの老朽危険空家の解体に繋がるなど、一定の成果がありました。

しかしながら、補助金の対象とならない世帯が持つ老朽危険空家の解体が停滞するといった課題も残ることから、引き続き、支援制度を実施することとしながらも、課題を踏まえ、制度設計や運用についても検討します。

### 3-2 除却後の住宅用地特例解除への対応

老朽化した空家の解体が進まない要因の一つとして、解体により固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなり、事実上、税額が上昇してしまうことが考えられます。

解体後についても、一定期間、特例があるものとして税額を据え置くことで、住めなくなった空家の解体を促すとともに、期間中に売却も含め跡地の積極的な利活用を促すといった観点から、解体後の2年間に限り、特例相当分の税額を減免する制度を令和2年度から試験的に実施したところ、この制度が解体の動機付けとなった事案もあるなど、一定の効果が確認できました。

引き続き、特例相当分の減免を実施するとともに、より高い効果を引き出せるよう、減免期間の延長等についても検討します。

### 3-3 特定空家の判断、その他行政措置

周辺に悪影響を及ぼしている空家については、まずは、所有者等に対し空家法第 12 条に基づく助言を行います。

なお、所有者の多くは市外や県外に住んでいることから、新型コロナウイルス感染症の蔓延時には、遠方から来訪し現地を確認することが困難な状況であったことも踏まえ、オンラインにより遠方からでもリモートで空家の現状を確認できる環境を整え、映像等を通して必要な対応を促すことで、効果的な対策を進めます。

また、助言後においても、適正な措置が行われず、特に、周辺に著しく悪影響を及ぼしている空家で、特定空家に該当すると判断した空家については、空家法第 14 条各項に基づき改善を求めるなど段階的に必要な措置を行うこととし、市内全域を重点地区と位置付け、取り組みます。

#### (1) 特定空家の判断

##### 1) 判断基準

和歌山県空家等対策推進協議会が、空家法第 8 条による技術的な助言として作成した判断基準を本市の判断基準とします。

##### 2) 特定空家の判断

周辺に著しく悪影響を及ぼしている空家については、空家法第 9 条第 2 項で定める立入調査を実施のうえ、特定空家に該当するか否かを判断します。

ただし、倒壊のおそれがあるなど、特に危険性が高く、早急に改善を求める必要がある場合は、空家法第 12 条の助言等を省略し、特定空家と判断します。

#### 【参考】特定空家の定義

第 2 条第 2 項 「特定空家等」とは、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。

⇒ (ガイドライン) 以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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



## **(2) 特定空家等に対する措置等**

### **1) 助言・指導**

特定空家については、速やかな改善を促すため、空家法第 14 条第 1 項により所有者等に対し必要な措置をとるよう助言・指導を行います。

### **2) 勧告**

助言、指導後においても、状態が改善されない場合は、空家法第 14 条第 2 項により所有者等に対し、必要な措置をとることを勧告します。

なお、この勧告により、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなりますが、状態が改善され、特定空家でないと認められた際は、再度、住宅用地の特例が適用されます。

### **3) 命令**

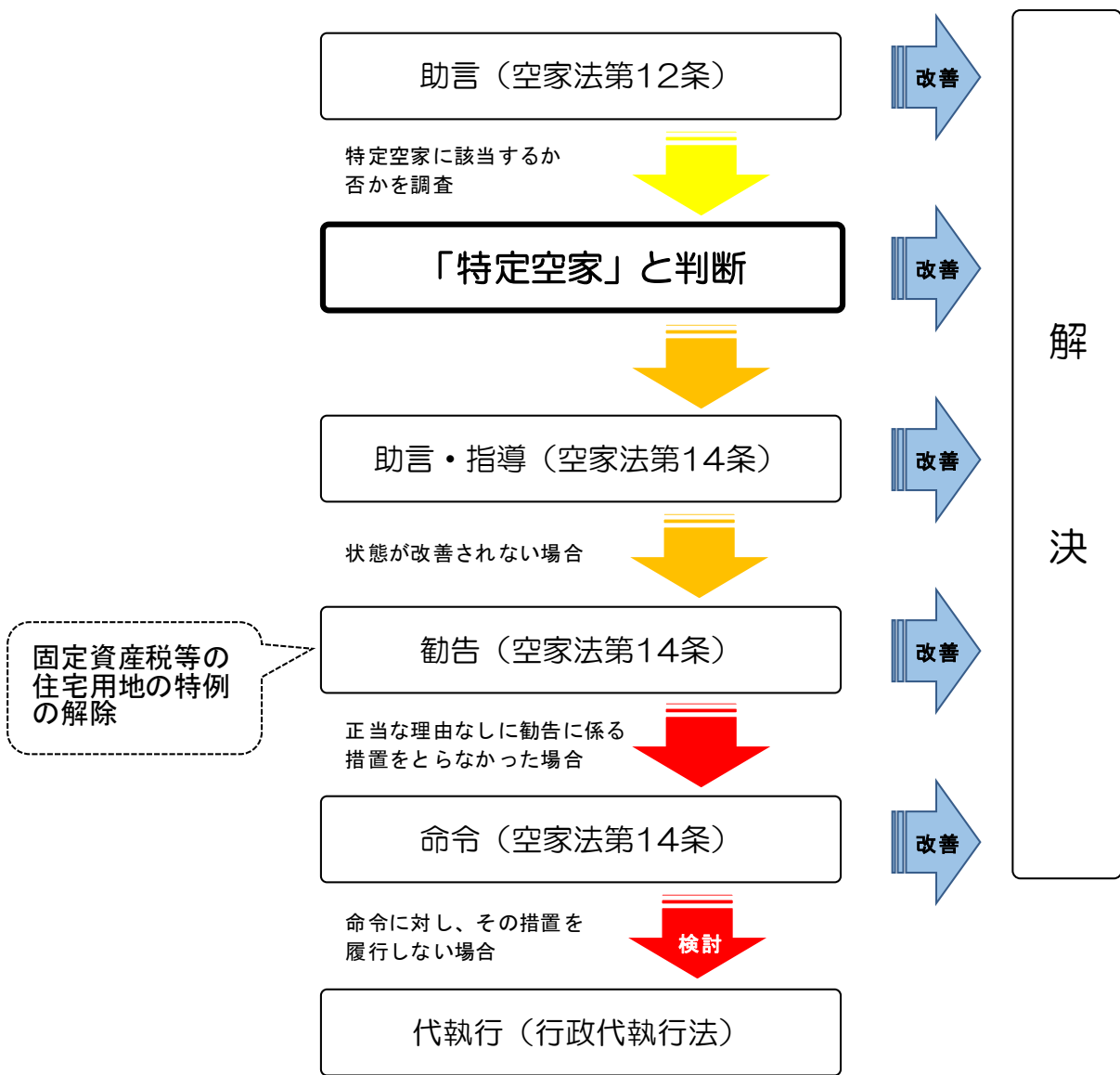
正当な理由なしに勧告に係る措置をとらなかった場合は、空家法第 14 条第 3 項により所有者等に対し、必要な措置をとることを命令します。

### **4) 代執行**

空家法第 14 条第 3 項に基づく命令に対し、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、履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、第 14 条第 9 項に基づき、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行うことができると規定されています。

これまでは、通学路、避難路、隣地への倒壊等が危惧される、緊急に対応が必要な空家で、所有者等がいない案件について代執行により除却を行いましたが、所有者がいる物件についても、生命や身体に甚大な被害が直ちに及ぶおそれがあり、他の方法で被害を回避できないと判断される場合については、代執行による除却を検討する必要があります。

# 特定空家等に対する措置等の流れ



※ 通学路、避難路、隣地への倒壊等が危惧される、緊急に対応が必要な空家で、所有者等がない案件から重点的に検討することとします。

## 9. 計画の進行管理

この計画は、総合的かつ計画的に対策を進めていくうえでの基本的な考え方を示すものであることから、進行管理については、各種施策の取組効果を総合的に評価し、社会状況の変化も考慮しながら適正に行うこととします。

## 第2次 海南市空家等対策計画

令和4年3月

海 南 市

〒642-8501 和歌山県南赤坂11番地

TEL : 073-483-8480 FAX : 073-483-8483

URL : <http://www.city.kainan.lg.jp>

E-mail : [toshiseibi@city.kainan.lg.jp](mailto:toshiseibi@city.kainan.lg.jp)

まちづくり部 都市整備課