

那智勝浦町空家等対策計画

平成31年4月 那智勝浦町

《目 次》

はじめに	1
定義	3
(1) 空家等対策に関する基本指針	4
(2) 計画期間	4
(3) 空家等の調査に関する事項	5
(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進	6
(5) 空家等及び空家等の跡地の活用の促進	6
(6) 特定空家等に対する措置	7
(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応	9
(8) 空家等対策に関する実施体制	9
(9) その他空家等対策に関し必要な事項	10
(10) 参考資料	11

は じ め に

【1.計画策定の背景と目的】

現在、高齢化などの影響により、適切に管理されていない建築物(空家等)が年々増加しており、公衆衛生の悪化、災害時による倒壊、景観などの様々な面において悪影響が生じている。このような問題を深刻化させないためにも、早急な対策を行う必要が考えられる。

本町では、住民に悪影響を与える空家等について通報があった場合、所有者等に対し、助言・指導等を行ってきた。財産権の問題もあり、行政が介入することが出来ず、高額な修繕費用・所有者等の高齢化・町外に居住している等の理由により、所有者において早急な対応が難しく、適切な管理がされないままの空家等が現存しているケースがある。

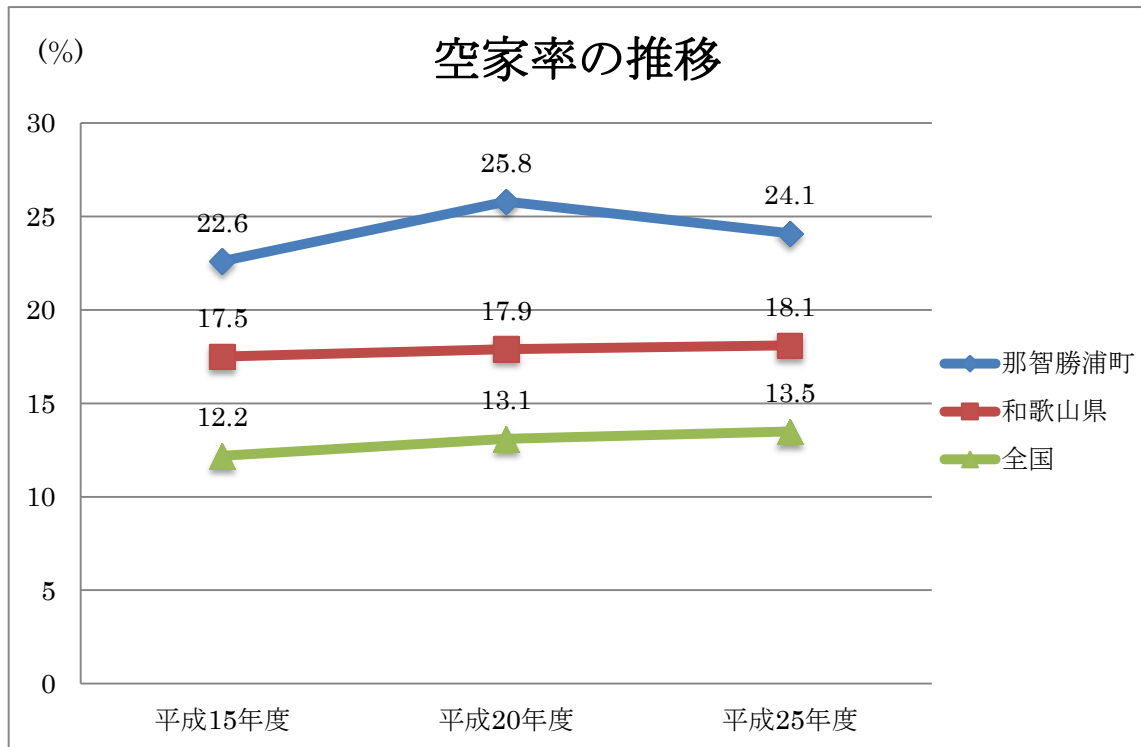
国においても「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定、平成27年5月26日に完全施行され、市町村は空家等対策計画を策定し、行政としての空家等対策に対する指針を示し、適切な措置を講ずるよう努めるものとされているところである。

このような背景があるなか管理されていない空家等が及ぼす深刻な悪影響から、町民の生命、財産を保護するとともに、生活環境の保全を図り、空家等の適正管理や利活用を推進することを目的として、法第6条第1項に基づき、那智勝浦町空家等対策計画を策定する。

【2.空家等の現状】

下記図は総務省「住宅・土地統計調査」を参考に空家率の推移についてまとめたものである。この調査によると平成25年では、本町の空家件数は2,390件となっており、住宅の約4分の1が空家となっていることが分かる。

また、全国、和歌山県と比べても本町における空家率が高い水準になっている。



	平成 15 年度		平成 20 年度		平成 25 年度	
	空家数	空家率	空家数	空家率	空家数	空家率
那智勝浦町	2,420	22.6	2,640	25.8	2,390	24.1
和歌山県	80,400	17.5	83,700	17.9	86,000	18.1
全国	6,593,300	12.2	7,567,900	13.1	8,195,600	13.5

参考資料：総務省「住宅・土地統計調査」※空家率＝空家数/住宅総数×100

定義

- ・ 法

…空家等対策の推進に関する特別措置法をいう。

- ・ 空家等 ※法第2条第1項抜粋

…建築物又はこれに附属する工作物であつ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項抜粋

…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ている空家等をいう。

- ・ 所有者等

…法第3条に定める空家等の「所有者又は管理者」をいう。

「所有者」とは、空家等の登記名義人をいい、そのものが死亡している場合、その法定相続人をいう。なお、この規定にかかわらず、実態上の所有者がいる場合、その者及びその法定相続人を含む。

「管理者」とは、空家等を管理している者をいう。

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等対策に関する基本的な方針

【基本方針】

那智勝浦町における空家等対策の推進及び空家等の利活用の促進を図ることにより、町民が安全に、かつ、安心して暮らすことが出来る生活環境を確保するとともに、『わがらで創る笑顔のまち』に着実に寄与することを目的とする。

【対象地区及び対象とする空家等】

対象地区は町内全域とし、対象の空家等は全ての空家等とする。

(2) 計画期間

【計画の期間】 2019年4月から2024年3月までの5年間とする。

【計画の更新】 各種施策の実施による効果や社会状況に伴い必要に応じて見直しを行うものとする。

(3) 空家等の調査に関する事項

【調査の目的】

…空家等対策を円滑に推進するため、町内の空家等及び特定空家等の状態、所在、所有者等を把握することを目的とする。

【空家等・特定空家等の抽出方法】

…「水道使用状況」、「近隣住民からの情報」等をもとに抽出し、調査対象とする。

【空家等の調査方法】

…抽出した空家等に対し、外観目視により状態を調査する。

【所有者等調査】

…所有者等及びその相続人を把握するため、次の方法により調査する。

- (1)登記事項証明書等の交付請求(不動産登記法第 119 条第 1 項)
- (2)住民票等の交付請求(住民基本台帳法第 12 条の 2 第 1 項)
- (3)戸籍謄本等の交付請求(戸籍法第 10 条の 2 第 2 項)
- (4)固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報の内部利用(法第 10 条第 1 項)
- (5)家庭裁判所への相続放棄又は限定承認の申述の有無等の照会(法第 10 条第 3 項)
- (6)近隣住民への聴取

【空家等データベースの整備】

…庁内の空家等対策に関する情報連携を円滑にするため、上記調査結果をデータベース化し、苦情及び相談へのスムーズな対応を行う体制を整備する。

(4) 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

【適切な管理の促進】

…町広報やホームページ等を通じて、空家等の管理は所有者等が自ら行なわなければならない原則について広く理解を促し、所有者等による適切な管理を促進させ、空家等の発生を抑制する。

【所有者等の責務の周知】

…空家等の所有者等には適切な管理に努める責務があることから、適切な管理がされていない空家等の状態、管理する責務等について通知するため、事案確認後速やかに所有者等に指導を行う。

(5) 空家等及び除却した空家等の跡地の利活用の促進に関する事項

…空家等及び除却した空家等の跡地の利活用の促進について、関係機関との連携を図りながら所有者等に対し、下記の制度を周知していく。

また、利用しなくなった町有施設を防災・福祉・観光・教育の充実などさまざまな課題を解決するため、地域の活性化やコミュニティ活動を支援する拠点として活用していくことを検討していく。

【那智勝浦町空き店舗活用事業（観光企画課）】

…町内において、空き店舗を活用し新規出店する事業者に対して、家賃や改装費の一部を助成。

【和歌山県空き家バンク（観光企画課）】

…和歌山県空き家バンクでは、所有者が賃貸・売却したい空家等の情報を掲載し、県外の移住希望者に周知することが出来る。

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

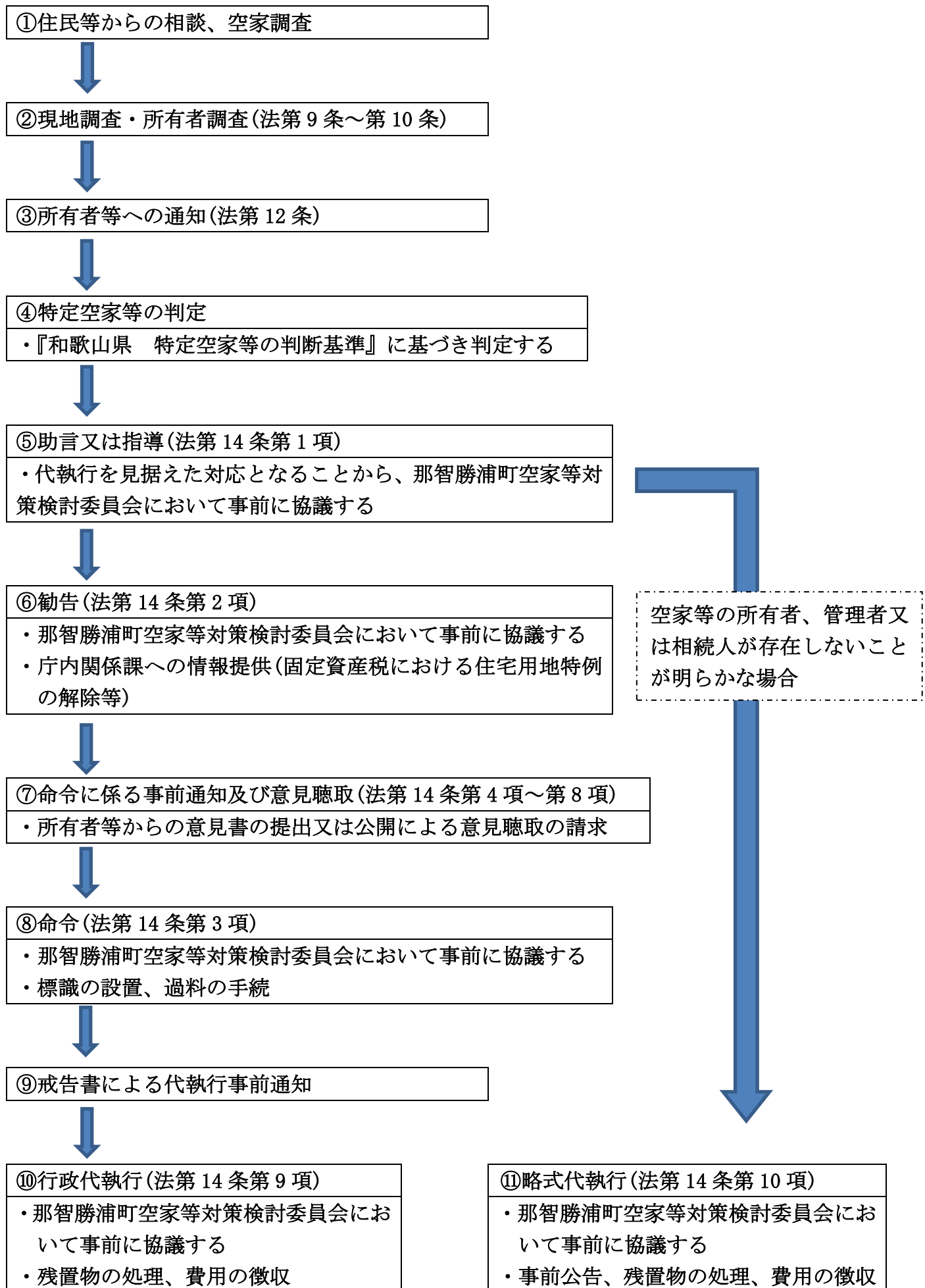
【特定空家等の判断基準】

…特定空家等の判断基準は、和歌山県空家等対策推進協議会にて策定した『和歌山県 特定空家等の判断基準』に基づくものとする。

【基本的方針】

…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。

【特定空家等に対する措置のフロー図】



(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

…周辺の環境に悪影響を及ぼしている空家等に関する相談については、現地調査・所有者調査を行い、所有者に適切な管理を促す。

しかし、空家等の問題は多岐にわたるとともに、専門的な知識も求められることから、和歌山県や不動産、建築等の専門家の紹介、利活用に関する相談の場合は和歌山県空家バンクの紹介等を行い空家等の問題を解消することに努める。

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

…庁内においても周辺の環境衛生、空家の解体・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、空家問題の早期解消を図る体制の整備が必要となる。また、特定空家等の対策等、慎重な判断が求められる場合において、様々な観点から助言等を得るため、下記のとおり那智勝浦町空家等対策検討委員会を設置する。

那智勝浦町空家等対策検討委員会

課名	役職	相談内容
副町長	委員長	
総務課	委員	防災に関する相談 (避難路等)
税務課	委員	税情報に関する相談 (固定資産税における住宅用地特例等)
住民課	委員	生活環境に関する相談 (雑草等繁茂、ゴミの放置等)
観光企画課	委員	空家等の利活用に関する相談 (那智勝浦町空き店舗活用事業・空家バンク等)
建設課	事務局	空家等に関する相談 (空家等の解体等)

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

【和歌山県との連携について】

…法第 8 条及び第 15 条に基づき、情報提供及び技術的な助言、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。

【所有者のいない空家等解体後の土地に対する整備】

…所有者のいない空家等解体後の土地について、適切な管理がされないままの状態が続くと、雑草等が繁茂し害虫の発生やごみの放置等の問題が予想される。

今後、それらの土地に対して、町だけで対応することは困難であるため、自治会や近隣住民等の協力を得ながら最適な対策を検討していく必要がある。

(10) 参考資料

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）

（目的）

第一条 この法律は、適切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生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「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。

2 この法律において「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。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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する。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定す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ものとする。

（基本指針）

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 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

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用
の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二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。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、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。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、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、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をと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、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、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又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、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。