

朝日町空家等対策計画

令和4年3月

朝 日 町

目 次

第1章	計画の趣旨	1
1.	計画策定の背景と目的	1
2.	位置付け	2
3.	対象地区	2
4.	計画期間	2
5.	空家等の種類	3
第2章	空家等の現状と課題	4
1.	朝日町を取り巻く状況	4
2.	住宅・土地統計調査の結果	6
3.	朝日町空家等実態調査	8
4.	空家等に関する課題	23
第3章	空家等対策の推進	27
1.	基本理念	27
2.	基本的な方針	28
第4章	空家等対策施策の展開	29
1.	空家等の調査	29
2.	空家等の適切な管理の促進	33
3.	空家等及び空き地の利活用の促進	35
4.	特定空家等に関する措置	38
5.	住民等からの空家等に関する相談への対応	43
6.	空家等に関する対応の実施体制	45
7.	その他空家等に関する対策	47

資料編

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法

資料2 「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

資料3 朝日町空家等対策協議会設置要綱

資料4 朝日町空家等対策庁内検討委員会要綱

第 1 章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズや社会構造の変化等に伴い、空家等が年々増加しています。

空家等については、個人の財産として、所有者等自らが責任を持って適切に管理すべきものであるとの考え方から、これまで行政として対応する範囲や方策は極めて限定的であり、限界がありました。しかしながら、適切に管理が行われず放置されている空家等が、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたり問題を引き起こしています。

このような中、平成 26 年 11 月に「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、「空家法」といいます。）」が議員立法により成立し、平成 27 年 5 月 26 日から全面施行されました。

空家法第 4 条では、「市町村は、第 6 条第 1 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。」と規定しています。

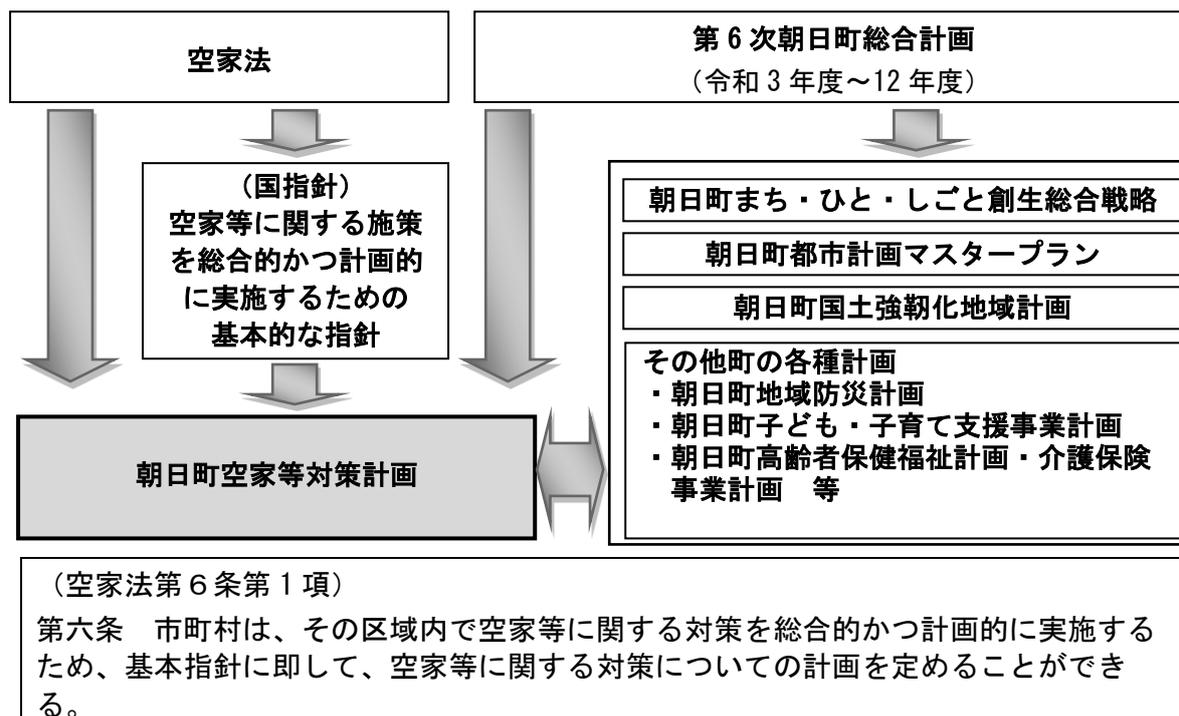
本町においては、平成 27 年度に町内の空家等の実態を把握するため空家等実態調査を行い、平成 28 年度には「朝日町空家等対策計画（以下、「本計画」といいます。）」を策定し、空家等対策を総合的かつ計画的に実施してまいりました。

この度、令和 3 年度に計画期間の最終年度を迎えることから、最新の空家等の実態を把握するため令和 2 年度に改めて実施した空家等実態調査の結果や、前回計画策定後の社会情勢・住民のニーズの変化等を踏まえ、本計画を改定しました

本計画は、防災、衛生、景観等に係る地域住民の生活環境の保全を図り、安全で安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的に、空家法に基づき、本町が取り組むべき空家等対策の基本的な考え方を示すものです。

2. 位置付け

本計画は、国の「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」に基づくとともに、朝日町総合計画に示される、まちの将来像の実現に向けて、まちづくりに関する計画や福祉に関連する計画等と整合を図っていきます。また、町の上位計画である「朝日町総合計画」、「朝日町都市計画マスタープラン」、「朝日町国土強靱化地域計画」等との整合を図ります。



3. 対象地区

令和2年度に本町で実施した「空家等実態調査」の結果、空家等の発生は町内の特定の地域に限定されないため、対象地区は町内全域とします。

4. 計画期間

本計画の計画期間は、第6次朝日町総合計画（前期基本計画）の令和3年度～令和7年度の計画期間を見据えて、令和4年度から令和8年度年度までの5年間とします。これは、国が策定した住生活基本計画（令和3年～令和12年まで）が概ね5年ごとに見直しされることや、住宅・土地統計調査が5年ごと実施されること等を考慮しています。

計画期間 5年（令和4年度～令和8年度）

5. 空家等の種類

本計画における「空家等」とは、空家法第2条第1項に定義される「空家等」と同義とします。

空家等は、「使用されていないことが常態である」建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地であれば幅広く該当することから、住宅はもとより、店舗や工場など住宅以外の建築物等も対象とします。なお、長屋や共同住宅については、すべての住戸が空き部屋になっている当該建築物が「空家等」に含まれることとなります。

なお、「特定空家等」に指定された空家等については、地域住民の生活環境の保全を図るため、優先的に対策を進めていくこととします。

空家等（空家法第2条第1項）

おおむね1年以上、居住その他の使用がなされていない以下のものをいいます。

- ・ 建築物又は附属する門、塀、看板等の工作物
- ・ その建築物の敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）

※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（空家法第2条第2項）

空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②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

第2章 空家等の現状と課題

1. 朝日町を取り巻く状況

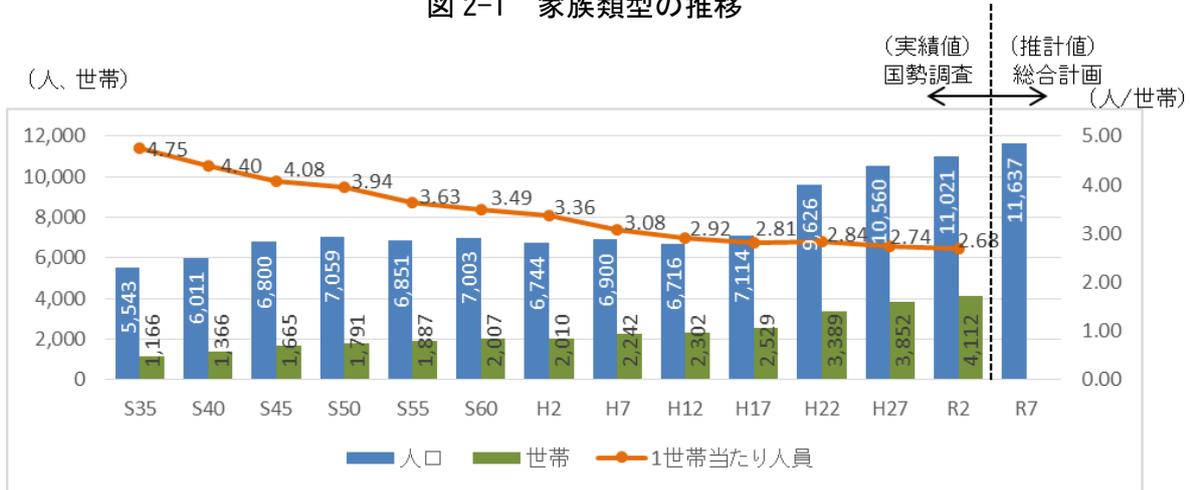
(1) 人口・世帯

本町の人口は、平成17年までは増減を繰り返していますが、それ以降は住宅開発によって大きく増加し、令和2年では11,021人となっています。

世帯数の推移は、人口の増減にかかわらず増加傾向がみられます。令和2年では、4,112世帯となっており、1世帯当たりの人員は減少しています。(図2-1)

本町の家族類型の推移をみると、一般世帯総数に占める割合では、「単独世帯」の世帯は上昇していますが、「夫婦のみ」、「親と子」の世帯は横ばいに推移し、「3世代世帯」は減少傾向にあります。(図2-2)

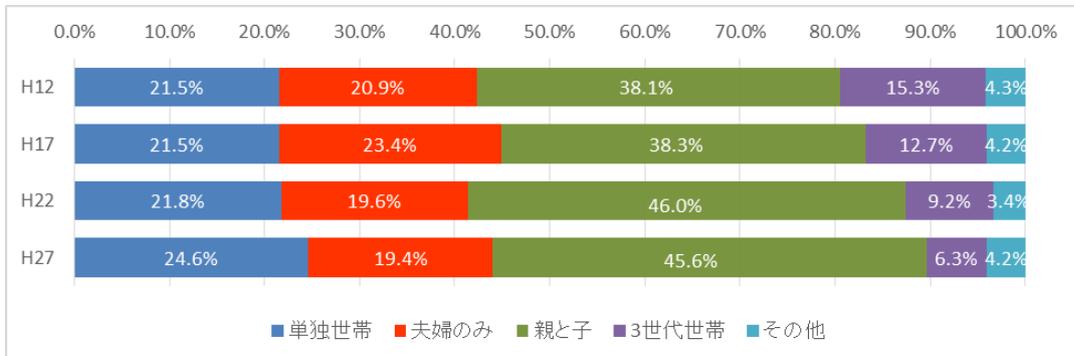
図2-1 家族類型の推移



資料：(実績値) 国勢調査

(推計値) 第6次朝日町総合計画

図2-2 家族類型の推移



資料：国勢調査 (世帯数の合計は、一般世帯の総数を示す)

(2) 年齢階層3区分及び高齢化率

本町においては、近年の急激な人口増加に伴い「15歳未満」は増加傾向にありましたが、平成27年の21.7%から令和2年度には18.8%と2.9ポイント減少しています。一方で高齢化率も、平成27年では19.6%、令和2年度では19.2%と0.4ポイント減少しています。(図2-3)

また、本町の自治区別高齢化率をみると、朝日ヶ丘、埋縄では平成27年以降3割を上回っており、急速な高齢化がうかがえます。(図2-4)

(ハ)

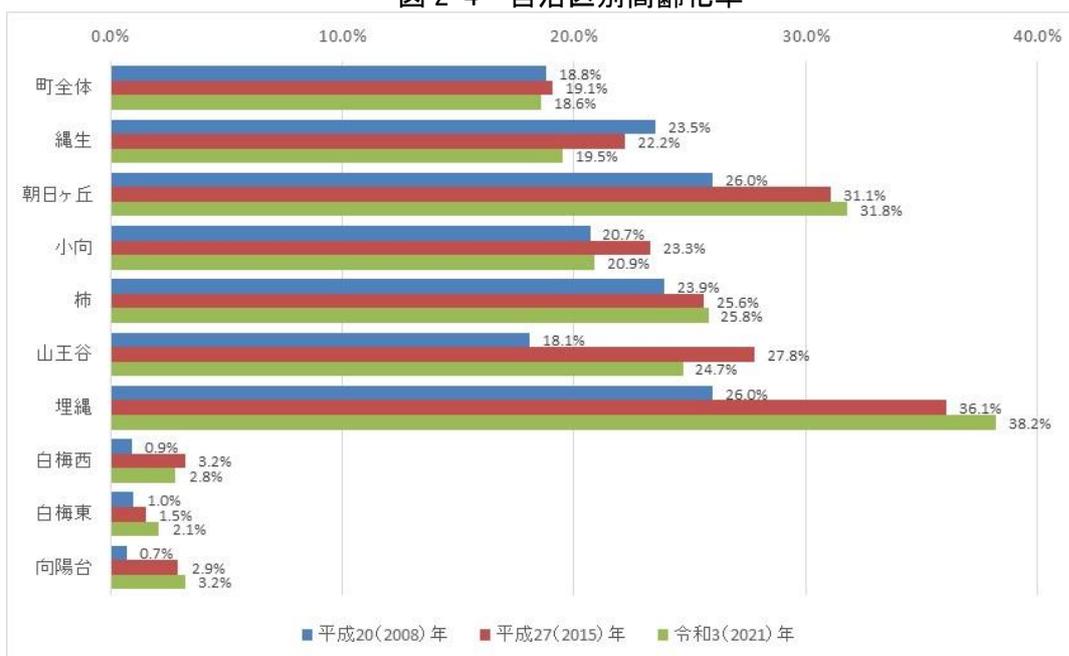
図2-3 年齢階層3区分人口の推移



※総数には「不詳」を含むため、内訳を合計しても総数に一致しない。

資料：国勢調査

図2-4 自治区別高齢化率



資料：住民基本台帳

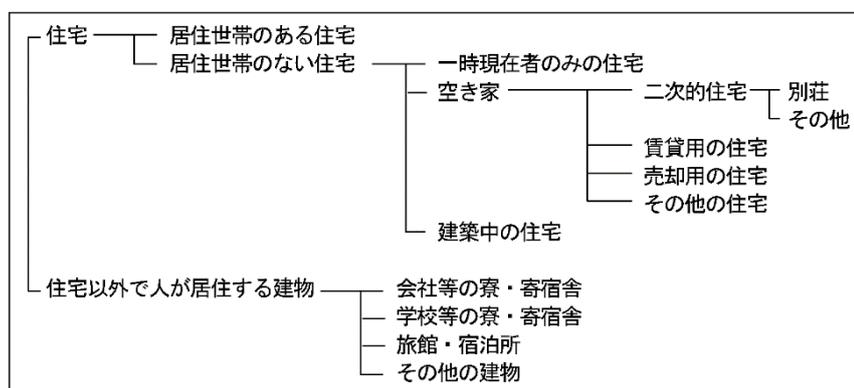
2. 住宅・土地統計調査の結果

(1) 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的としています。

また、住宅・土地統計調査は、抽出調査であり、結果の数値は推計値です。

【住宅・土地統計調査による住宅の種類】



【住宅・土地統計調査による空き家の種類】

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

その他： 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

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

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

その他の住宅

上記以外の人住んでいない住宅で、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

※空き家率は住宅総数に占める空き家の割合（空き家率＝空き家数／住宅総数）

※住宅・土地統計調査では共同住宅等の空き部屋も含み、空家法に規定する「空家等」の定義とは異なります。このため、住宅・土地統計調査結果では「空き家」と表記しています。

(2) 全国及び三重県の空き家の推移

全国の空き家の推移をみると、年々増加しており、平成30年においては、約850万戸が空き家であり、空き家率は13.6%と過去最高となりました。

空き家のうち転勤・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のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む「その他の住宅」も増加しており、平成30年では5.6%を占めています。(図2-5)

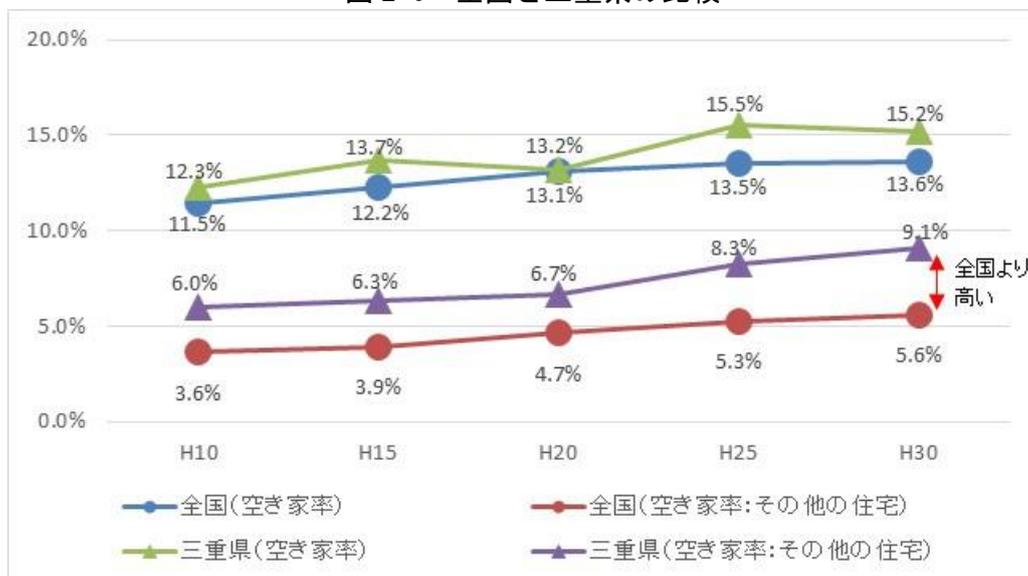
全国と三重県の空き家率を比較すると、三重県は全国よりも高い空き家率であり、15.2%となっています。「その他の住宅」においても、三重県は全国よりも高い割合となっており、その差は空き家率よりも大きくなっています。(図2-6)

図2-5 全国の空き家の推移



資料：住宅・土地統計調査

図2-6 全国と三重県の比較



資料：住宅・土地統計調査

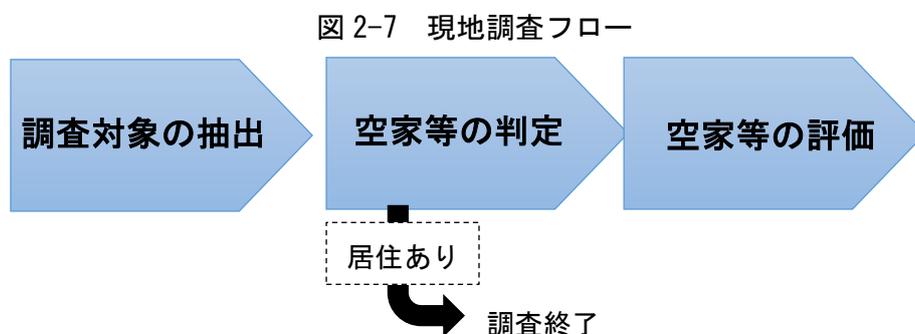
3. 朝日町空家等実態調査

本町では、令和2年度に町内の空家等の現状を把握するため、水道閉栓データ等の既存データから抽出した建築物について現地調査を実施しました。また、現地調査から把握した空家等の所有者や管理者に対する所有者アンケート調査とともに、地域住民へ空家等に関する町民アンケート調査を実施しました。

(1) 現地調査

① 調査概要

調査員は本町が定める空家等の判定基準によって、対象の建築物が空家等であるかを判定し、空家等である場合には、外観目視により建築物や敷地の状況を調査し、評価しました。(図2-7)



【調査対象範囲】

朝日町全域

【調査時期】

令和2年12月21日～令和3年1月29日

【調査対象】

平成27年度空家等調査結果、水道閉栓情報（令和2年10月現在）、地域住民情報及び自治区長アンケート（令和2年10月～11月）により把握した建築物を対象としました。

【調査項目】

空家等か否かの確認 : 電気メーターの停止、雨戸の閉め切り等
建築物の状況 : 所在地、構造、階数、老朽度合い等
その他の状況 : 外構の危険性、樹木・雑草、ごみ等の支障の有無等

【評価基準】

このうち建築物の老朽度合いや、樹木や雑草等のはみ出し等の状況により、悪影響を及ぼしている状況の評価し、「管理良好空家等」、「管理不全空家等」、「特定空家等の候補」の3つに分類しました。

空家等の評価

■『管理良好空家等』とは、主に以下の状態にある空家等をいいます。

- ①建築物について、目立った損傷・劣化等がなく、良好な状態、又は、建築物について、軽度な劣化であり、部分的な補修が必要な状態
- ②敷地について、保安上や衛生上で周辺に影響を与える恐れが低い状態

■『管理不全空家等』とは、主に以下の状態にある空家等をいいます。

- ①建築物について、倒壊等の著しく危険な状態ではないが、全体的に改修が必要な状態
- ②周辺の建築物や通行人等に対し悪影響もなく、その切迫性もない状態

■『特定空家等の候補』とは、主に以下の状態にある空家等をいいます。

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②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

【留意事項】

比率は全てパーセンテージで表示し、小数点以下第2位を四捨五入して算出しているため、合計が100%にならない場合があります。

② 調査結果

空家等の判定により、本町における空家等は153戸となりました。

本調査で把握した153戸の空家等について、「管理良好空家等」は74戸(48.4%)、今後、適切な管理を行っていかねば特定空家等になる可能性がある「管理不全空家等」は79戸(51.6%)であり、「特定空家等の候補」はありませんでした。(図2-8)

自治区別にみると、空家等は縄生、柿などの旧市街地や集落に空家等が多く、住宅開発団地においても、数は少ないものの白梅西で確認されています。また、特定空家等の候補となる空家等はないものの、旧市街地や集落に管理不全空家等が比較的多く分布しています。(表2-1、図2-9)

図2-8 評価別の空家等

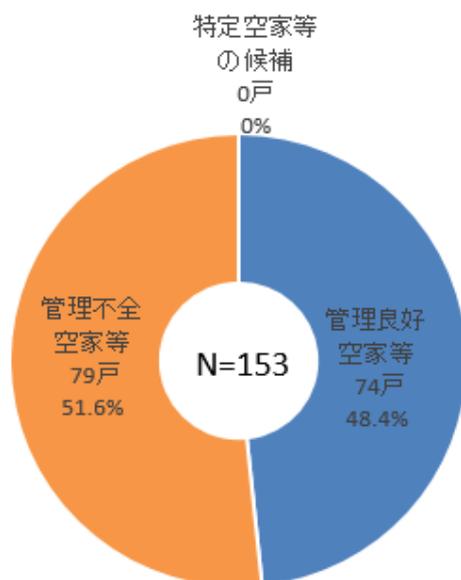
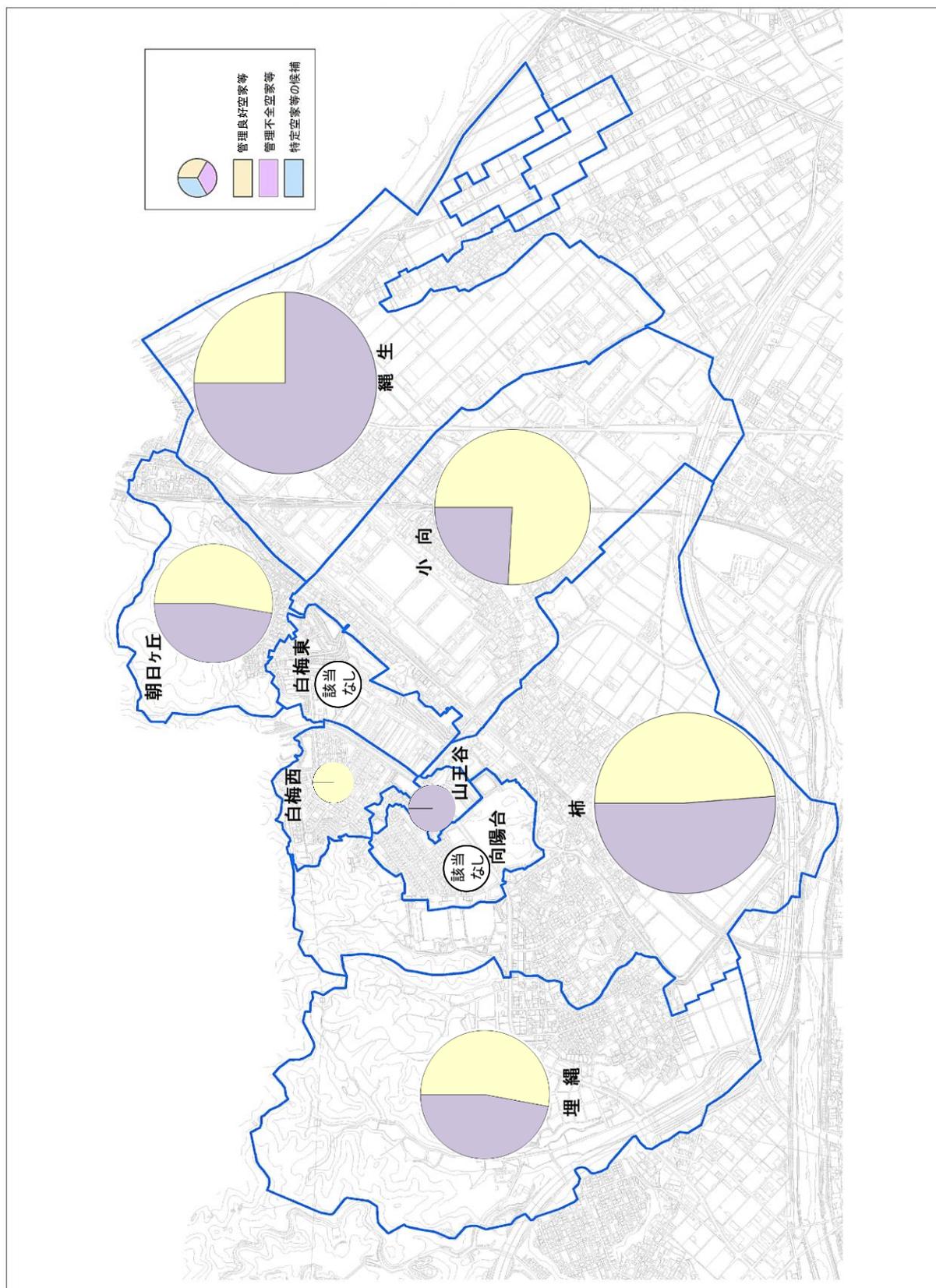


表2-1 自治区別空家等の戸数

自治区	管理良好空家等	管理不全空家等	特定空家等の候補	計
町内全域	74戸 (48.4%)	79戸 (51.6%)	0戸	153戸
縄生	10戸	30戸	—	40戸
朝日ヶ丘	10戸	9戸	—	19戸
小向	22戸	7戸	—	29戸
柿	20戸	21戸	—	41戸
山王谷	—	4戸	—	4戸
埋縄	9戸	8戸	—	17戸
白梅西	3戸	—	—	3戸
白梅東	—	—	—	0戸
向陽台	—	—	—	0戸

図 2-9 自治区別空家等の分布



③ 空家等の状況の傾向

ア 自治区別の空家率及び高齢化率

本調査における世帯数に占める空家等の戸数の割合(空家等率)は3.6%となっています。(表2-2)

高齢化率の高い朝日ヶ丘、山王谷、埋縄において、空家等率が高い傾向があり、さらに今後の高齢化により、空家等率の増加が懸念されます。

表2-2 自治区別の空家等率及び高齢化率

自治区	項目	世帯数※ ¹	空家等	空家等率※ ²	高齢化率※ ³
町内全域		4,227 世帯	153 戸	3.6%	18.6%
	縄生	864 世帯	40 戸	4.6%	19.5%
	朝日ヶ丘	352 世帯	19 戸	5.4%	31.8%
	小向	589 世帯	29 戸	4.9%	20.9%
	柿	1092 世帯	41 戸	3.8%	25.8%
	山王谷	32 世帯	4 戸	12.5%	24.7%
	埋縄	361 世帯	17 戸	4.7%	38.2%
	白梅西	241 世帯	3 戸	1.2%	2.8%
	白梅東	363 世帯	0 戸	0.0%	2.1%
	向陽台	333 世帯	0 戸	0.0%	3.2%

※1 世帯数は令和3年3月末現在(資料:町ホームページ)

※2 空家等率=空家等/世帯数(住宅・土地統計調査の空き家率とは定義が異なる)

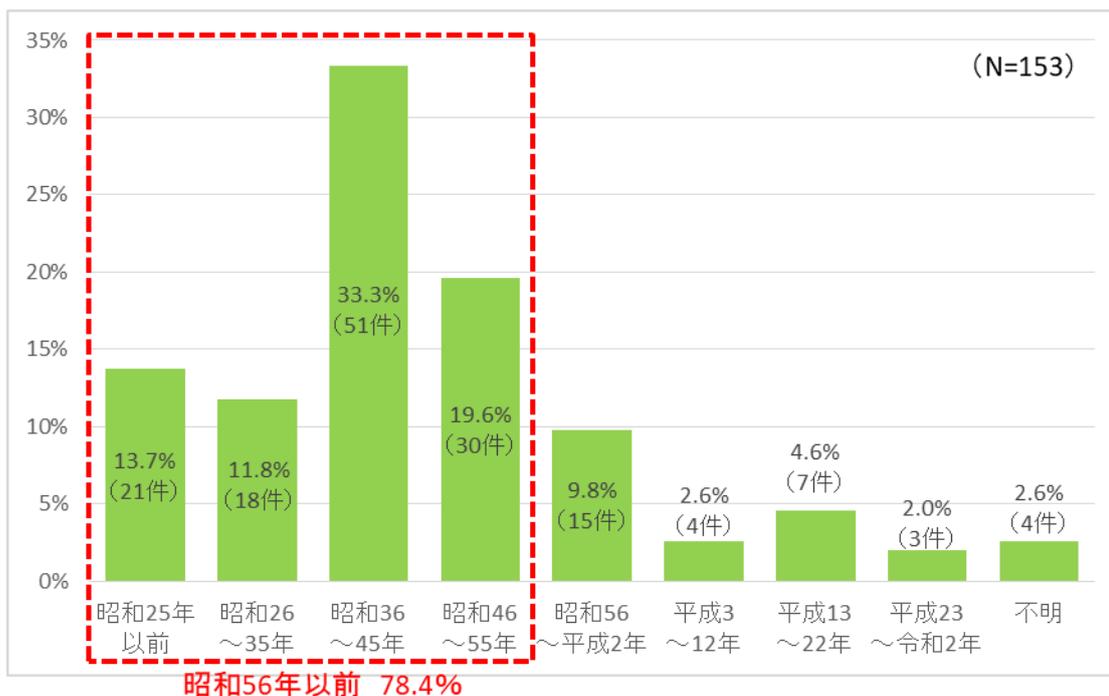
住宅・土地統計調査の対象は、市・区及び人口15,000人以上の町村としていることから、朝日町は対象外となっています。そのため、空き家率(P7)では国及び三重県の空家等の傾向を示しており、空家等率では、世帯数に占める空家等戸数の現状の割合を示しています。

※3 高齢化率=令和3年3月末現在の65歳以上人口/人口(資料:住民基本台帳)

イ 空家等の建築年

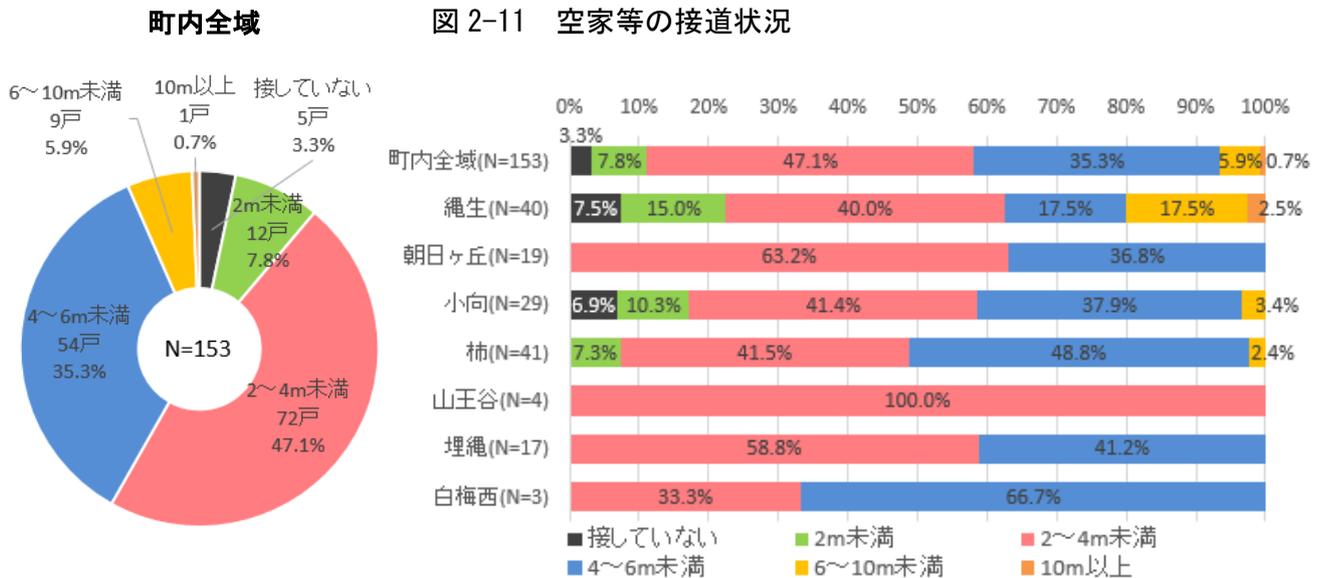
空家等の築年数をみると、建築基準法の旧耐震基準で建てられた昭和56年以前の建築物が約8割を占めており、耐震等の性能に支障がある建築物が多いことが想定されます。(図2-10)

図2-10 空家等の建築年



ウ 空家等の接道状況

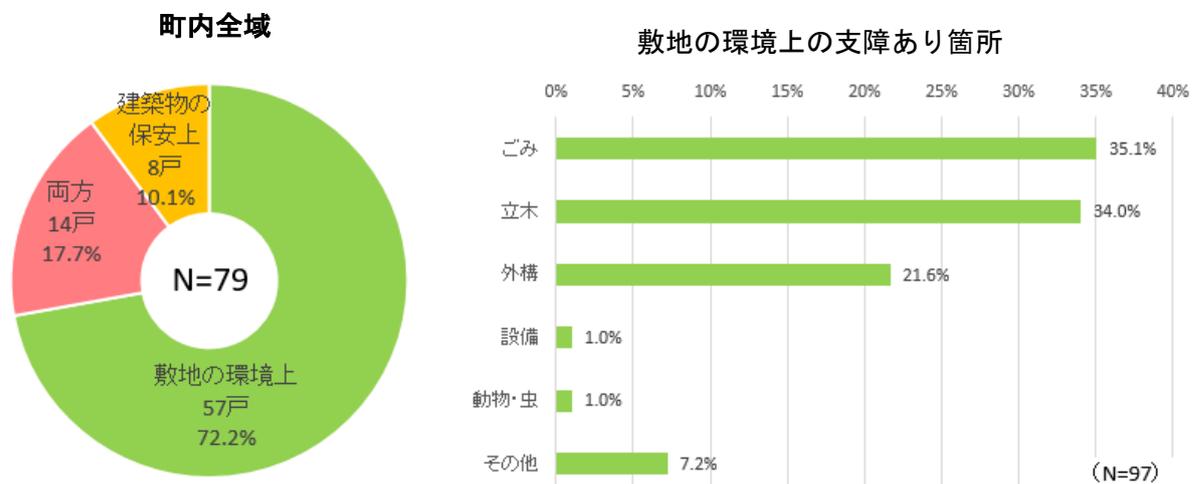
町内全域では、敷地に接している道路の幅員が「2～4m未満」が47.1%、「2m未満」が7.8%であり、半数以上が4m未満となっています。特に、縄生（朝日が丘を含む）、小向、柿（山王谷を含む）、埋縄の旧市街地においてこの傾向が高いことがうかがえます。（図2-11）



エ 管理不全空家等の状況

管理不全空家等79戸のうち、全体的に改修が必要な建築物が10.1%、敷地の環境上で支障があるものが72.2%、両方が重複しているものが17.7%となっています。敷地の環境上で支障があるものの内訳としては、ごみ、雑草木の繁茂、外構等における支障箇所が多くみられます。（図2-12）

図2-12 管理不全空家等の状況



(2) 所有者アンケート調査

① 所有者アンケート調査の概要

【調査時期】

第1回調査：令和3年2月16日～3月5日

第2回調査：令和3年6月10日～6月30日

【調査対象】

空家等実態調査で空家等であると判断した267戸の空家等のうち、宛先が判明した237戸の所有者及び管理者へアンケート調査票を配布しました。

なお、第2回調査は第1回調査に対して回答が無かった宛先について再送しました。この際、宛先不明であった一部について、再度宛先を調査し、判明した分についても送付しました。

【配布数及び回収数】

第1回目調査	配布数	237件
	回収数（回収率）	154件（65.0%）
第2回目調査	配布数	85件
	回収数（回収率）	45件（52.9%）

【留意事項】

比率は全てパーセンテージで表示し、小数点以下第2位を四捨五入して算出しているため、合計が100%にならない場合があります。

② 空家等になった理由

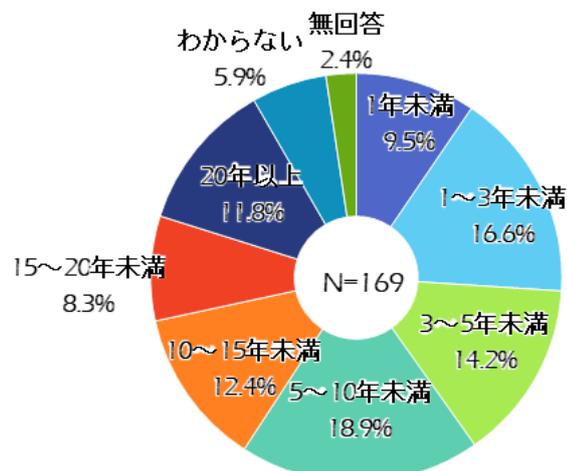
空家等になった理由については、「相続したが入居していない（26.6%）」が最も多く、家屋を相続したものの、何らかの理由によって入居しないことが空家発生の大きな要因となっています。続いて「別住宅への転居（16.0%）」、「施設への入居（16.0%）」となっており、何らかの事情で住宅を離れていると考えられ、所有者の高齢化等が背景にあることがうかがえます。（図2-13）

また、空家等となってからの期間は、5年未満が40.3%であり、ここ5年間で空家等が多く発生していることがわかります。（図2-14）

図2-13 空家等になった理由



図2-14 空家等になってからの期間



③ 空家等の所有者等

空家等の所有者等の年齢をみると、65歳以上の高齢者の割合は約6割であり、所有者等の高齢化がうかがえます。(図2-15)

また、所有者等の自宅から空家等までの移動時間をみると、隣接は27.8%、近居は「徒歩圏内(23.1%)」、「1時間以内(25.4%)」を併せて48.5%であり、所有者は比較的近くに住んでいる傾向がみられます。一方、遠方に住んでいる方は2割弱となっています。(図2-16)

図2-15 所有者等の年齢

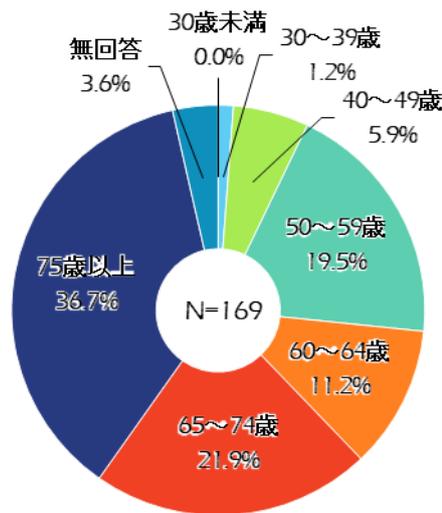
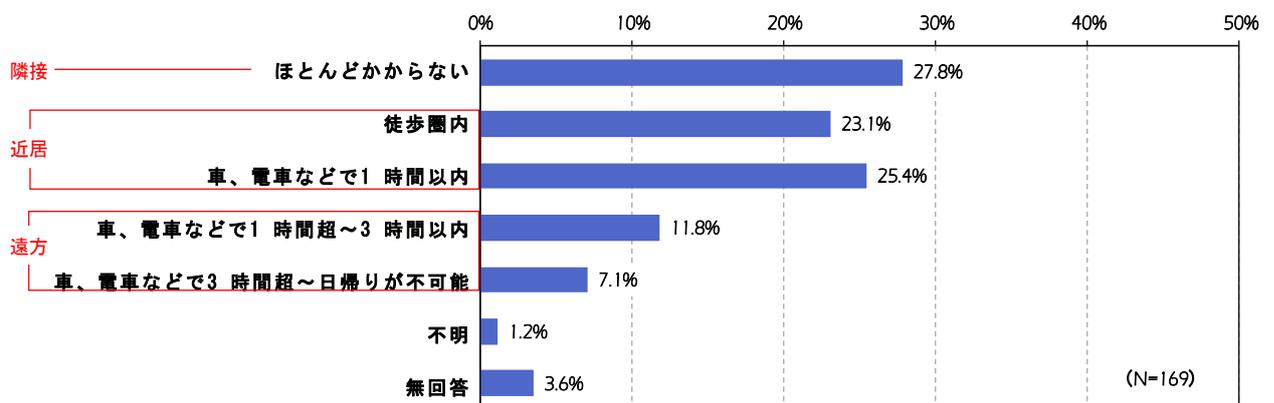


図2-16 所有者等の自宅から空家等までの移動時間



④ 空家等管理の状況

空家等の管理内容は、「外回りの清掃、草取り、剪定など」が77.5%と最も高く、次いで「戸締りの確認」が69.8%と約7割を占め、最も割合の低い「雨漏りや痛み等の確認」でも50.3%と5割を超えています。(図2-17)

空家等の管理頻度では、「月に1回～数回」が33.1%と最も多く、次いで「週に1回～数回」が26.0%、「年に1回～数回」が16.6%、「ほぼ毎日」が14.8%であり、年間を通して1回以上管理されている空家等は90.5%と9割を占めます。(図2-18)

管理をする上での障害や課題については、「取り壊すと固定資産税が高くなる」が26.0%、次いで「仏壇など処分できないものがある」が21.3%であり、「修繕や取り壊しの費用が不足している」が16.0%、「どうしたらよいか分からない」が13.6%と続いており、何らかの対応をする必要を感じながらも固定資産税や必要経費の負担が重い、処分できないものがある、など管理への負担を感じている方が多くみられます。(図2-19)

図2-17 空家等の管理内容(複数回答)

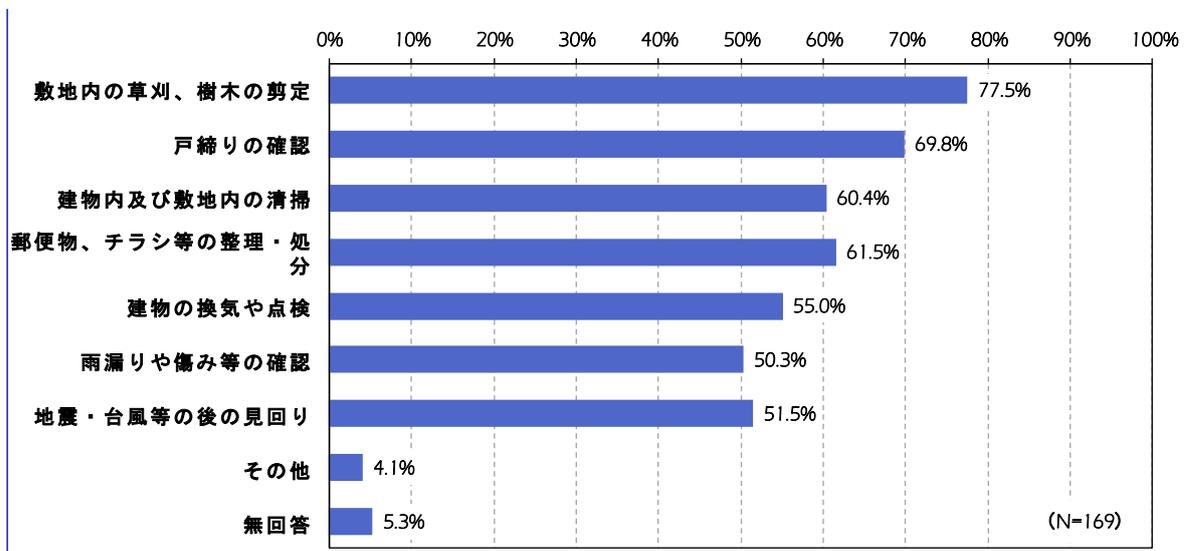


図 2-18 空家等の管理頻度

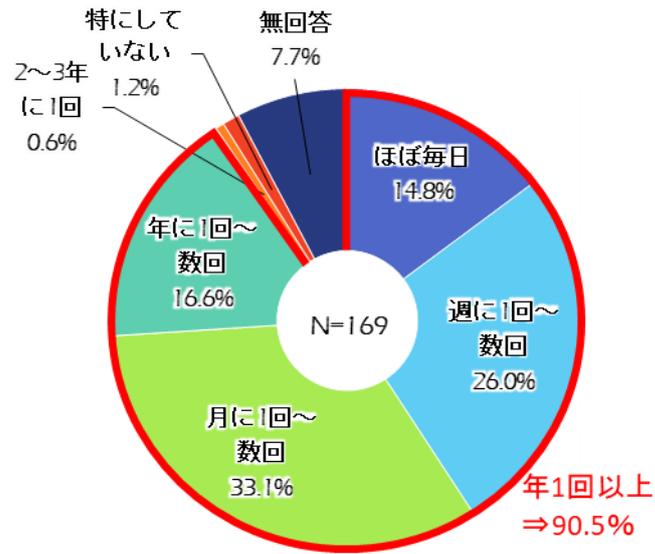
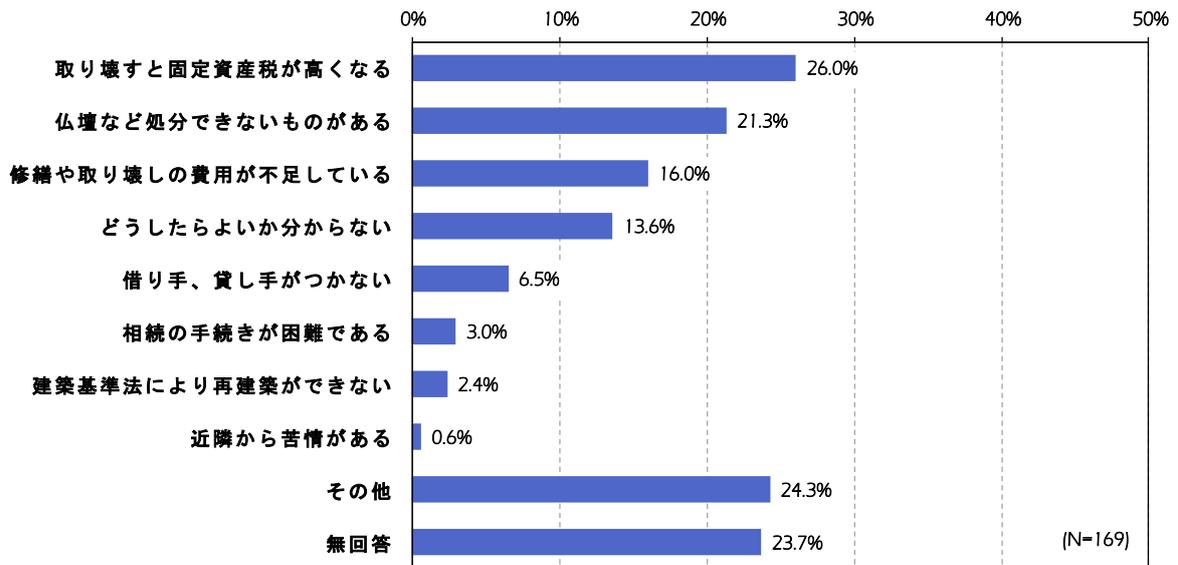


図 2-19 管理をする上での障害や課題（複数回答）



⑤空家等の利用意向

今後の空家等の利用意向については、「倉庫や物置等に利用したい」、「しばらく利活用する予定はない」がともに13.6%と最も多く、次いで「現状のまま売却または賃借する予定」が11.8%、「子や孫等の家族の居住用に利用したい」が11.2%と続いており、所有者により考え方が様々であることが伺えます。(図2-20)

住宅を利活用するために欲しい支援については、「空家の修繕や改修に対する補助を充実して欲しい」が26.6%、「空家を売却・賃貸する場合の情報が欲しい」が19.5%、「空家の利活用方法のアドバイスや相談窓口が欲しい」が17.8%であり、空家等に関する補助制度や情報提供が望まれています。一方、約3分の1が無回答であり支援等を特に求めていない、又は、今後どのように空家等を利活用すべきかわからない状態であることがうかがえます。(図2-21)

図2-20 今後の住宅の利用意向（複数回答）

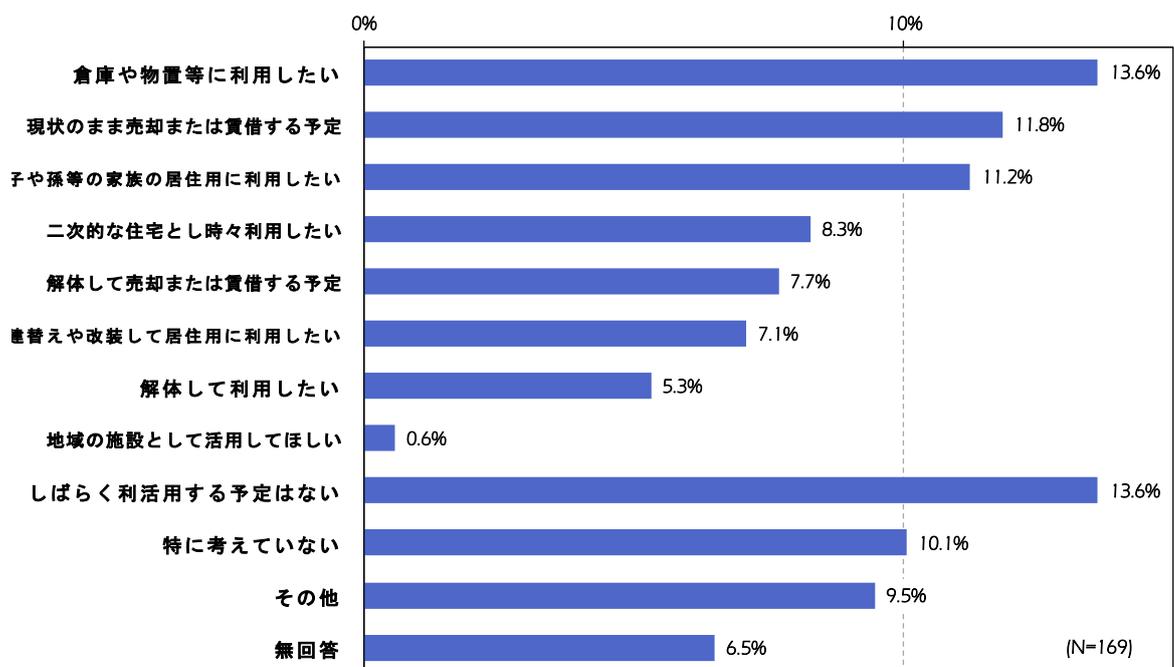
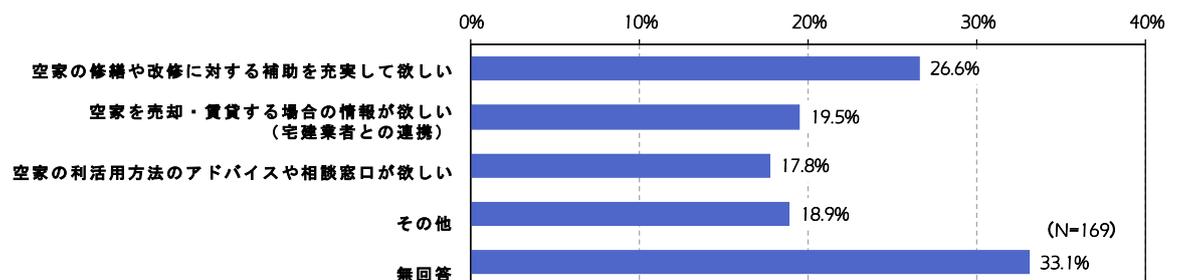


図2-21 住宅を利活用するために欲しい支援（複数回答）



(3) 町民アンケート調査

① 町民アンケート調査の概要

【調査時期】

令和3年2月16日～3月5日

【調査対象】

全町民の中から301世帯を抽出し、アンケート調査票を配布しました。

【配布数及び回収数】

配布数 301世帯
回収数（回収率） 128世帯（42.5%）

【有効回答数】

有効回答数 128世帯

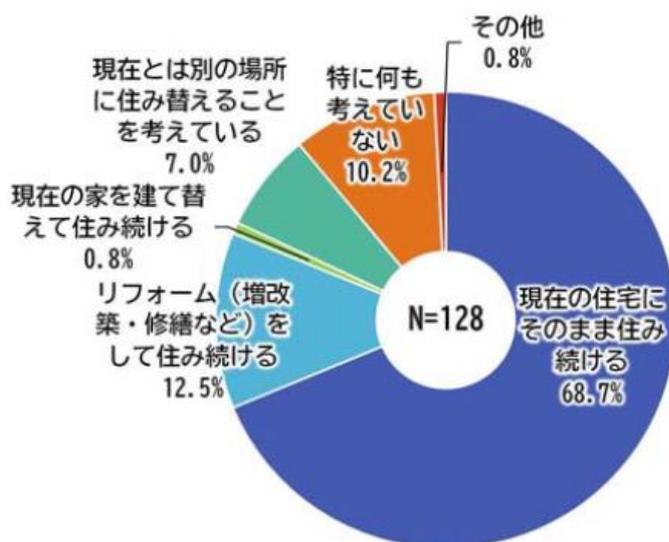
【留意事項】

比率は全てパーセンテージで表示し、小数点以下第2位を四捨五入して算出しているため、合計が100%にならない場合があります。

② 今後の住み替えの意向

今後の住み替え意向は、「現在の住宅にそのまま住み続ける」が68.7%と最も多く、次いで「リフォーム（増改築・修繕など）をして住み続ける」が12.5%、「特に何も考えていない」が10.2%、「現在とは別の場所に住み替えることを考えている」が7.0%、「現在の家を建て替えて住み続ける」、「その他」がそれぞれ0.8%となりました。（図2-22）

図2-22 今後の住み替え意向



住み替えを検討する理由では、「新たに持ち家を購入するため」が44.4%と最も多く、次いで「転勤・出張等のため」が22.2%、「賃貸住宅を借りるため」、「親や子の世帯に同居するため」、「その他」がそれぞれ11.1%となりました。また、「老人ホーム等の施設に入居するため」との回答はありませんでした。(図2-23)

図2-23 住み替えを検討している理由（住み替え考えている方のみ（複数回答））

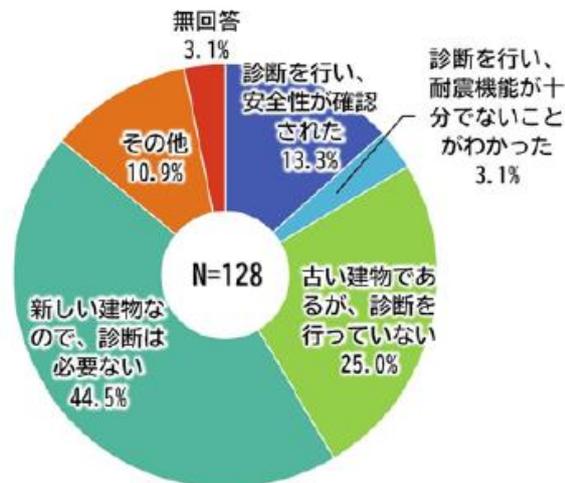


③ 耐震診断の実施状況

現在の居住建物の耐震診断の実施状況は、「新しい建物なので、診断は必要ない」が44.5%と最も多く、次いで「古い建物であるが、診断を行っていない」が25.0%、「診断を行い、安全性が確認された」が13.3%であり、「診断を行い、耐震機能が充分でないことがわかった」が3.1%となりました。

全体の4分の1を占めた「古い建物であるが、診断を行っていない」建物では早期の耐震診断の実施が求められます。(図2-24)

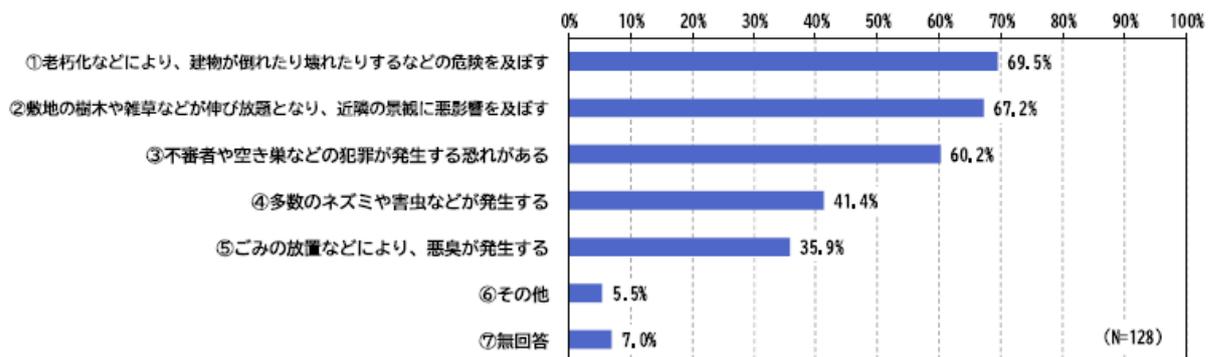
図2-24 耐震診断の実施状況



④ 管理されていない空家等に対する心配事

管理されていない空家に対する心配事は、「老朽化などにより、建物が倒れたり壊れたりするなどの危険を及ぼす」が69.5%と最も多く、次いで「敷地の樹木や雑草などが伸び放題となり、近隣の景観に悪影響を及ぼす」が67.2%、「不審者や空き巣などの犯罪が発生する恐れがある」が60.2%と高い結果となりました。建築物等の倒壊等の保安面や、生活環境面、防犯面など、さまざまな要因による空家等の心配事が挙げられています。(図2-25)

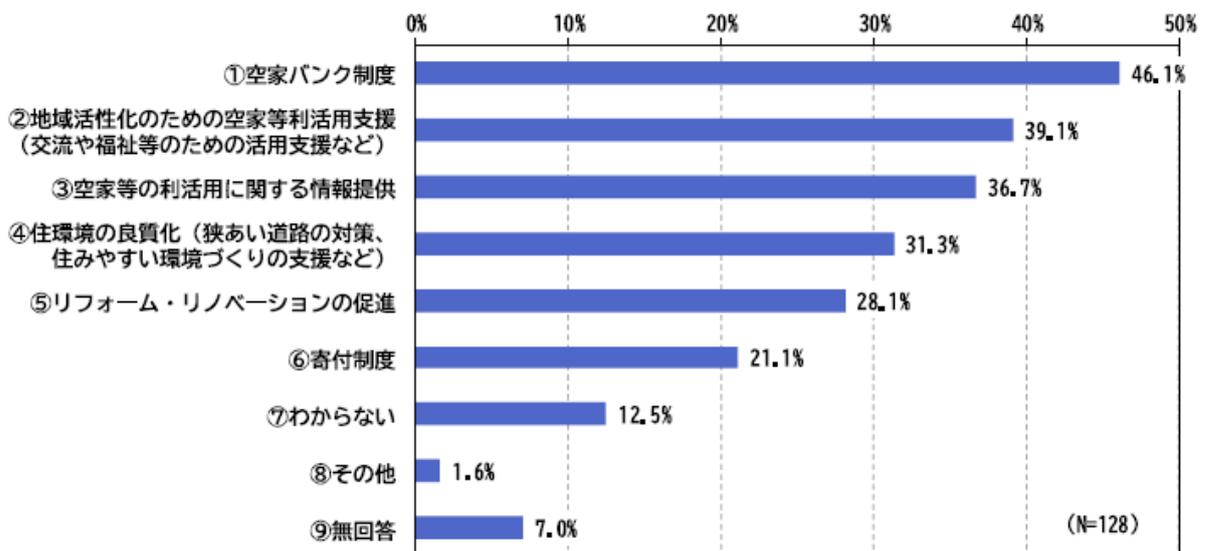
図2-25 空家等の心配事(複数回答)



⑤ 空家等の対策に関する効果的な施策

空家等の対策に関する効果的な施策は、「空家バンク制度」が46.1%と最も多く、次いで「地域活性化のための空家等利活用支援(交流や福祉等のための活用支援など)」が39.1%、「空家等の利活用に関する情報提供」が36.7%と多い結果となりました。(図2-26)

図2-26 空家等の対策に関する効果的な施策(複数回答)



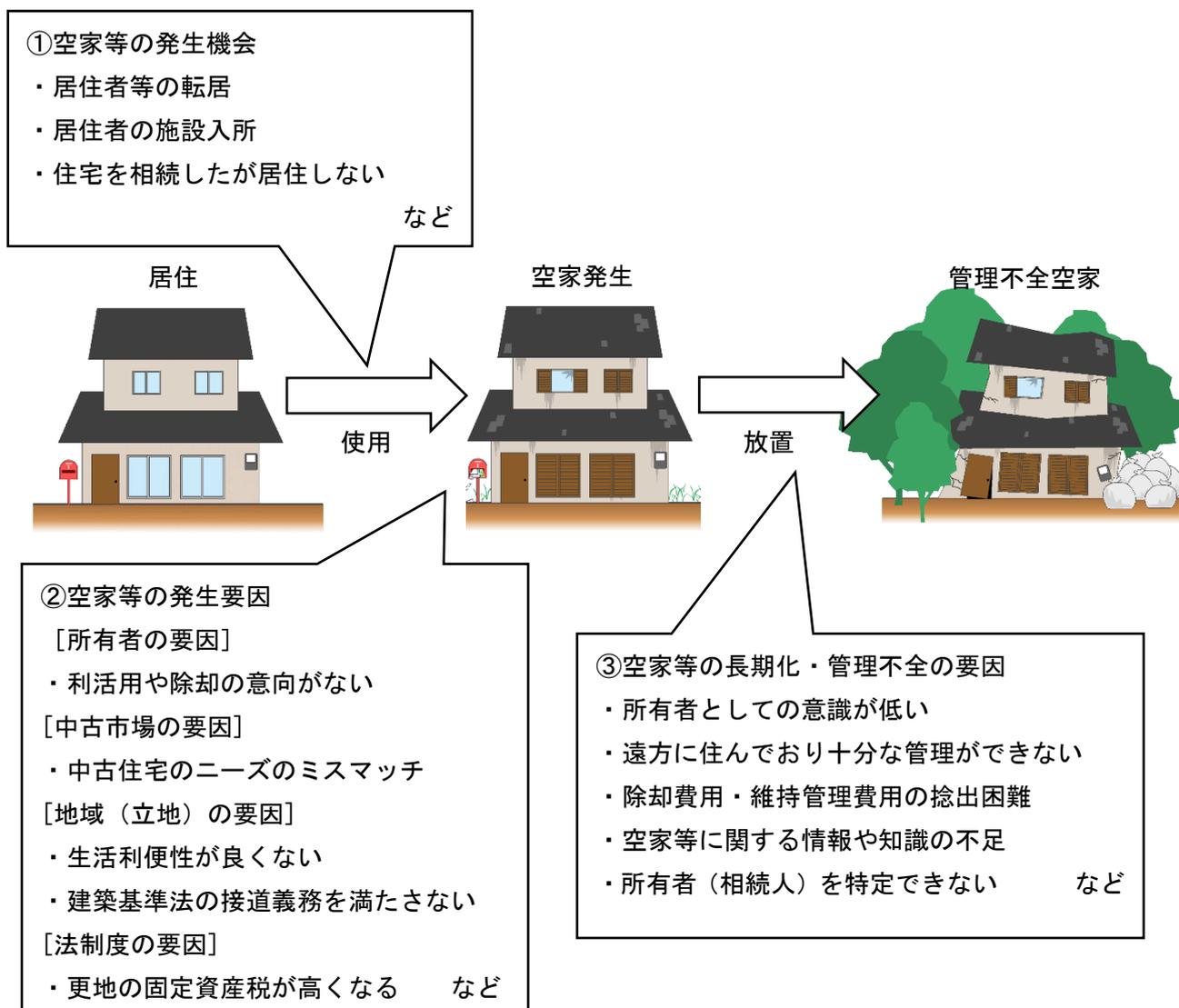
4. 空家等に関する課題

本町を取り巻く状況、住宅・土地統計調査、朝日町空家等実態調査の結果を踏まえ、本町における課題を整理します。

(1) 空家等の発生要因

空家等の発生機会としては、居住者等の転居、施設への入所、所有者の死後における相続等といったことが考えられます。空家等の発生は、所有者、中古市場、地域（立地）、法制度など多岐にわたる要因が考えられ、その後、適切に管理されずに管理不全空家等に至ると想定されます。

将来的に空家等になることが危惧される空家予備軍に対する予防、空家等の所有者に対しては管理不全空家等にならないために除却や利活用を促進していくことが必要です。



(2) 空家等に関する問題点

放置され管理不全となった空家等が、地域住民の生活環境に影響を及ぼし、さらには地域の活力や魅力の低下につながることもあります。

空家等が及ぼす影響や問題点について、次のとおり整理します。

○近隣への悪影響

- ・ 建築物の老朽化による崩落や雑草木の繁茂などにより、地域住民の日常生活に支障をきたす
- ・ 悪臭や害虫の発生、ゴミの不法投棄など、健康的な生活の維持を阻害する
- ・ 倒壊や崩落、飛散等により、公道通行の妨げとなる

○地域への悪影響

- ・ 管理不全となった空家等やその敷地により、地域の景観を損ねる
- ・ 多数の空家等が存在することで、地域の活力や魅力の低下につながる
- ・ 不法侵入による火災発生のほか、非行や犯罪の誘発など、治安悪化のおそれがある
- ・ 地震による倒壊での負傷、避難路の遮断、火災発生の危険があるほか、管理者が不明で除却が進まない等、復旧・復興の妨げとなるおそれがある

○行政としての対応が困難

- ・ 私的財産に対する行政の対応が困難である

○今後の空家等の増加

- ・ 旧市街地では高齢化の進行や単身高齢者の増加により、空家等が増加する可能性がある
- ・ 住宅開発地域の新興住宅団地については、将来において入居者の高齢化及び建築物の老朽化が一斉に始まり、空家等の増加につながる可能性がある

(3) 本町における空家等対策の課題

本町における空家等の発生要因や問題点などを踏まえ、空家等に対する課題について、次のとおり整理します。

●空家等を発生させない予防対策

本町の人口は増加しているものの、高齢化が急速に進んでいる旧市街地において、空家等が多く発生しています。全国においても空家等は増加していくことが予測され、住宅開発地域の新興住宅団地についても、将来何十年後には一斉に高齢化や建築物の老朽化が進むことが想定されます。

また、町民アンケートでは現在の住まいについて「現在の住宅に住み続ける」との考え方が多くありましたが、所有者アンケートでは空家等となった理由は「相続したが入居していない」が多く、所有者等の意向と実際の住宅利用には相違があることも推測されます。

本町が空家等対策に取り組むにあたっては、これ以上に空家等を増加させないために、将来、空家等になることが危惧される住宅としての「空家予備軍」に対して、管理手法の周知・啓発や利活用の検討を促す情報発信など、発生を抑制する対策が必要です。

●管理不全空家等の対策

本町においては敷地の雑草木の繁茂等により、周辺環境へ影響を及ぼす管理不全空家等が多くみられます。また、特定空家等の候補はありませんが、今後、空家等が放置された状態が続くと特定空家等に至る可能性も考えられます。

また、所有者アンケートにおいては、多くの所有者が空家等について管理への負担を感じながらもできる範囲内での管理を行っていますが、一方、町民アンケートでは空家等の存在について建築物等の倒壊等の保安面や、生活環境面、防犯面について心配する意見が多くみられます。

管理不全とならないように適切な管理を促進し、倒壊等の恐れがある状態に発展させない対策が必要です。

●まちづくりと調和した空家等の利活用

所有者アンケートにおいて、今後の空家等の利用意向については、倉庫や物置等に利用するためや、利活用する予定が無いこと等により、結果的に自己所有を継続するという傾向が見られます。この背景としては、65歳以上の所有者が多いことや、旧耐震基準で建てられた建築物や敷地に接している道路が4m未満の空家等が多いことなど、利活用の障害となっている物件が多くあることが考えられます。

長期間、空家等の状態が続くと、空家等の老朽化が進行するとともに、流通が停滞し、住宅・住民の入替えが図られず、地域の新陳代謝が低下していく恐れがあります。

総合的な空家等対策の観点から、本町におけるまちづくりの方向性と調和させながら空家等を改修して再生し、利活用を図ることにより、地域の新陳代謝を上げ、まちづくりや景観の保全をしていくことが必要です。

第3章 空家等対策の推進

1. 基本理念

空家法第6条第1項に基づき、次の4つを基本理念として、本町の空家等対策に取り組みます。

1 移住・定住促進に向けた空家化予防

本町は住宅開発などにより現在は人口増加しているものの、将来を見据えて住み続けられる住み続けたいまちとして、空家等の発生を未然に防ぎます。

＜将来のイメージ＞

- 親から子どもへと次世代の継承が適切に行われる
- 若年世代の定住化が促進される

2 良好な住環境の維持に向けた空家等の適切な管理

「管理不十分なこと」により発生する問題に対応するため、空家等の管理については所有者又は管理者（以下、「所有者等」という）の責任で管理することを前提として、空家等の適切な管理や除却等を促していきます。

＜将来のイメージ＞

- 空家等が適切に管理され良好な住環境が維持される

3 ひとの集う魅力あるまちづくりに向けた空家等の利活用

東海道などの旧市街地における空家等や、集会所や公園等の公共施設が求められる地域の空家等など、空家等は利活用次第では地域資源となり、空家等の種類や立地に応じた利活用に取り組みます。

＜将来のイメージ＞

- 将来に渡って活気ある地域づくりの資源として空家等が利活用される

4 空家等対策に向けた連携強化

本町の空家等対策は、空家化を予防していくことや地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図り、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等について措置することであり、地域住民、事業者、行政など多様な主体で連携して対策に取り組みます。

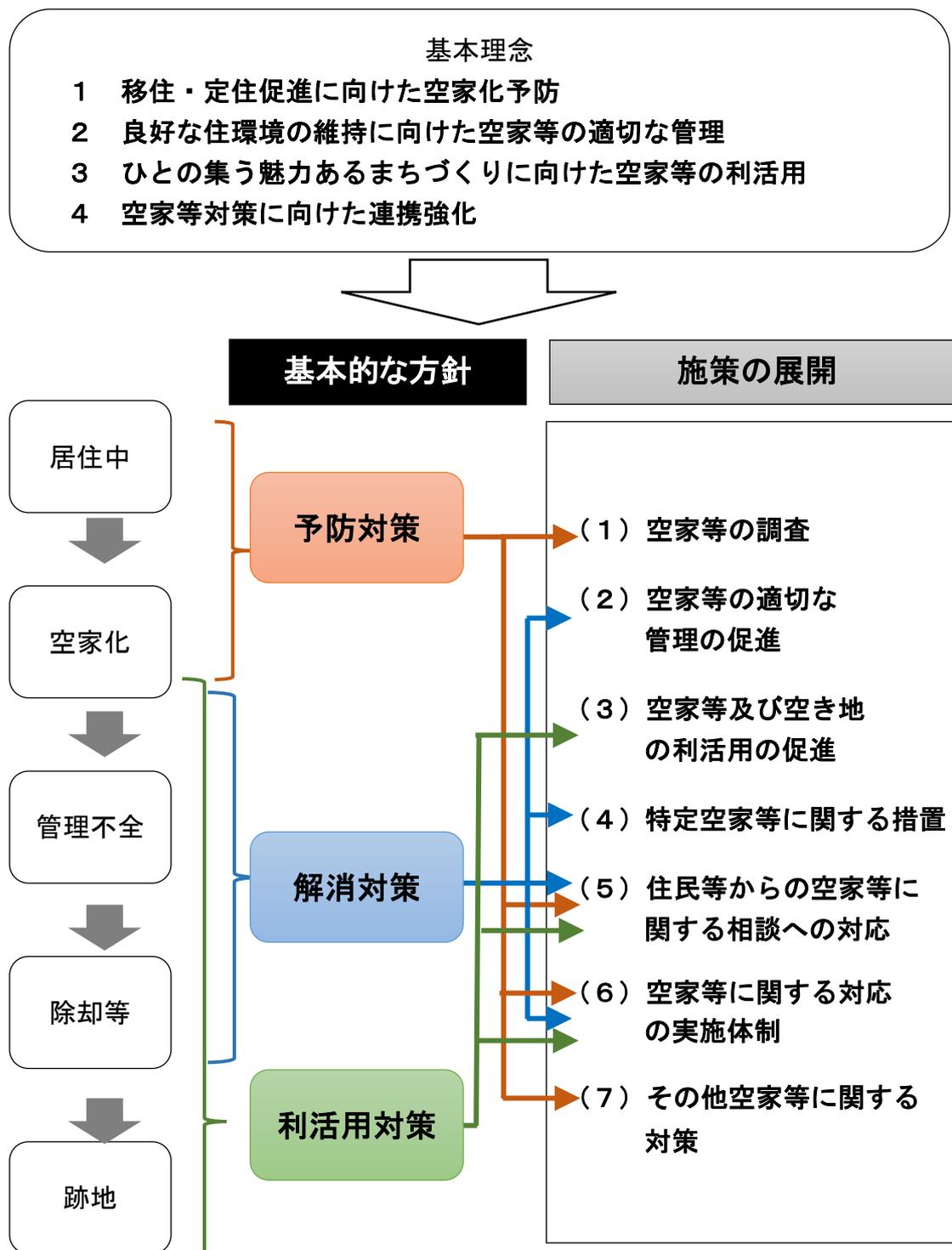
＜将来のイメージ＞

- 地域住民、事業者、行政の連携、町内の住宅、防災・防犯、環境、まちづくり等の各分野で連携が図られる

2. 基本的な方針

空家等対策は適切な管理にとどまらず、空家等を利活用することや、空家等の発生を未然に防ぐなど、広い視点からの対応が求められます。そのため、「居住中」から「空家化」、「管理不全」、「除却」、「跡地」に至るまでのそれぞれの段階や状況に応じたきめ細かな取組みを進めます。

本計画では各段階において、「予防対策」、「解消対策」、「利活用対策」の3つを柱とした基本的な方針により、空家等の対策を講じていきます。



第4章 空家等対策施策の展開

1. 空家等の調査

今後も増加するとみられる空家等を見据えて、空家等対策を効果的かつ効率的に実施するために、空家等の実態を的確に把握し、課題を共有します。

地域住民から寄せられる空家等の情報を、庁内関係課と連携した調査を行い、随時反映できる仕組みを構築します。(図 4-1)

(1) 空家等実態調査マニュアル作成

平成 27 年度に作成した朝日町空家等実態調査マニュアルに基づき調査を継続して実施し、必要に応じてマニュアルの改訂を行います。

(2) 空家等情報データベース化

地域住民から寄せられる空家等の情報を、空家等情報としてストックし苦情等の対応していくため、空家等情報を入力できる様式(空家等情報入力シート)を作成し、整理された空家等情報を庁内関係課で閲覧可能な空家等情報のデータベース(空家等カルテ)を構築します。

(3) 日常調査及び定期調査による空家等の実態把握

今後、空家等に関する情報を最新の情報に保つため、日常調査や定期調査を行い空家等の状況の把握に努めます。

<日常的な調査>

住民からの情報提供や、職員のパトロール等により、管理不全な状態の空家等を発見した場合は、現地の状況確認や所有者等の情報を収集し、空家等のデータベースを更新するとともに、庁内関係課と連携して今後の対策や対応について検討します。

<定期的な調査>

町内全域を対象とした調査については、概ね5年に一度、外観目視による実態調査や所有者等の情報を収集し、空家等のデータベースを更新するとともに、庁内関係課と連携して今後の対策や対応について検討します。

図 4-1 空家等のデータベースの更新および対応のフロー図

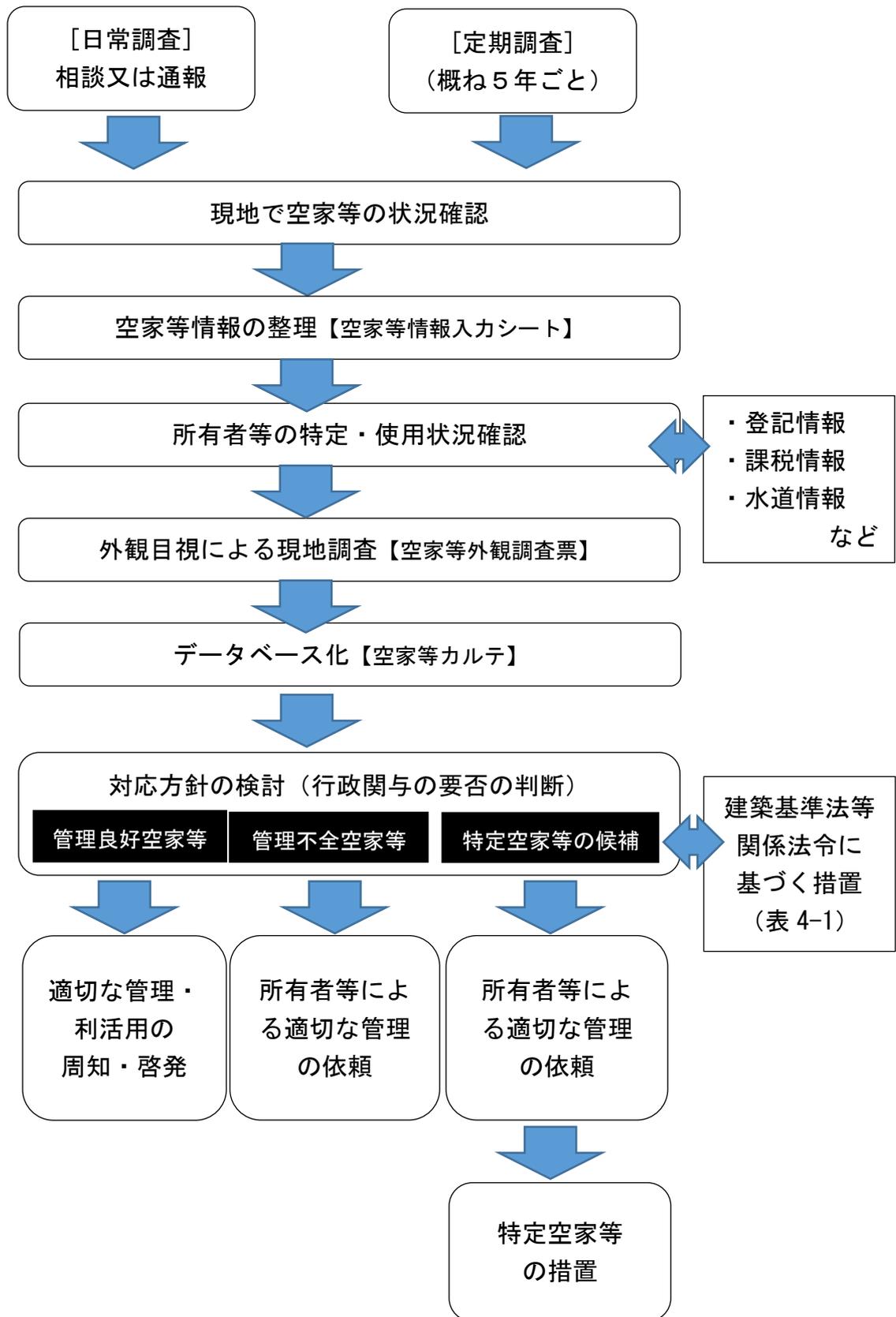


表 4-1 関係法令に基づく措置

法令	対象・状況	行政上の措置
建築基準法 (第9条、第10条)	著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害と認められる場合	除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告
消防法 (第3条)	屋外における火災予防上危険なもの(火災の危険が迫っている場合のみ限定)	屋外の延焼の恐れのあるものの除却等を命令
道路法 (第44条の2)	道路上の違法放置物件が交通に危険を及ぼしていると認められる場合	違法放置物件の除去
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (第19条の4、7)	自己所有地でごみを不法に処分している場合、廃棄物の不法投棄によって生活環境の保全上支障がある場合	除却等の必要な措置を命令

建築基準法

(違反建築物に対する措置)
<p>第九条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。</p>
(保安上危険な建築物等に対する措置)
<p>第十条 特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。</p>

消防法

<p>第三条 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第六章及び第三十五条の三の二を除き、以下同じ。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。</p> <p>一 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備</p> <p>二 残火、取灰又は火粉の始末</p> <p>三 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理</p> <p>四 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去</p>
--

道路法

(違法放置等物件に対する措置)

第四十四条の二 道路管理者は、第四十三条第二号の規定に違反して、道路を通行している車両から落下して道路に放置された当該車両の積載物、道路に設置された看板その他の道路に放置され、又は設置された物件（以下この条において「違法放置等物件」という。）が、道路の構造に損害を及ぼし、若しくは交通に危険を及ぼし、又はそれらのおそれがあると認められる場合であつて、次の各号のいずれかに該当するときは、当該違法放置等物件を自ら除去し、又はその命じた者若しくは委任した者に除去させることができる。

廃棄物の処理及び清掃に関する法律

(措置命令)

第十九条の四 一般廃棄物処理基準（特別管理一般廃棄物にあつては、特別管理一般廃棄物処理基準）に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長（前条第三号に掲げる場合にあつては、環境大臣。第十九条の七において同じ。）は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者（第六条の二第一項の規定により当該収集、運搬又は処分を行った市町村を除くものとし、同条第六項若しくは第七項又は第七条第十四項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第一項及び第十九条の七において「処分者等」という。）に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置（以下「支障の除去等の措置」という。）を講ずべきことを命ずることができる。

(生活環境の保全上の支障の除去等の措置)

第十九条の七 第十九条の四第一項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。この場合において、第二号に該当すると認められるときは、相当の期限を定めて、当該支障の除去等の措置を講ずべき旨及びその期限までに当該支障の除去等の措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じ、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

2. 空家等の適切な管理の促進

(1) 空家等や空家等予備軍の所有者等への意識の啓発

所有者等の死後、相続により取得した空家等が多くあります。そのなかには、相続が適切に行われず、多数の相続人となり管理者意識が薄れ、放置されるケースもあります。こうした状況を予防するため、所有者等が存命中に住まいを次世代へ引き継いでいく働きかけにより、所有者等へ理解や啓発を進めます。

① 所有者等への理解や啓発の促進

空家等に関する法律等のルールをはじめ、空家等の予防や管理に関する情報について、ホームページ、広報やリーフレット等により、町内外の所有者等に対し広く情報発信や意識付けを行います。

② 単身高齢者等への働きかけ

高齢者向けの講習会等を利活用し、高齢者世帯や単身高齢者等を対象に「終活」の一環として住まいを適切に引き継いでいく必要性や意義についての働きかけを行います。

(2) 空家等の適切な管理の促進

空家等の所有者等のなかには、高齢化を背景として、身体的や経済的な理由から自身での管理が難しい状況もみられ、今後もこうした傾向は進行することが予測されます。今後、所有者等や地域住民による自発的な管理を促すとともに、対応の強化や地域と連携を図ります。

① 地域と連携した情報把握や見守り

地域との連携により、社会福祉協議会の高齢者への訪問活動など空家等の情報を把握するための取組みを支援します。

② 適切な管理に向けた対応の強化や支援

空家等の適切な管理の促進に向けて、次の対応の強化や支援を図ります。

ア 初動対応

空家法では特定空家等の手続きで所有者等への適切な管理を勧告できる制度がありますが、勧告になる前に適切な管理を促すことに努めます。

イ 管理の制約がある所有者等への対応

遠方に居住している場合や身体上の理由により所有者等が空家等を管理できない場合について、所有者等から依頼を受けて立木・雑草等の除草を行うなど、所有者等をサポートできる制度を検討します。

ウ 空家等指導要綱の策定

町内に所在する空家等が防災、衛生、景観等に係る地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことへの未然の防止及び地域住民の生命、身体又は財産の保護を目的とするため、空家法による特定空家等に対しては、適切に指導を行う必要があります。

このため、庁内関係課が連携して朝日町空家等指導要綱により改善指導等を行います。

③ 相続登記の推進

令和6年に施行が予定されている相続登記義務化の動きも踏まえ、各種手続きや固定資産税の通知等を利用した相続発生時の名義変更等の促進を継続して実施します。固定資産税の住宅用地の特例（特定空家等で勧告した場合）、譲渡取得の特別控除等に関して、空家等の所有者等や地域住民からの相談に対応します。

(3) 建替え促進

耐用年数を迎えリフォームやリノベーション^{※1}が困難な空家等により、土地の利活用が困難な場合は、空家等の所有者等や管理者に対し助言等を行い、適切な建替えを支援することで空家等の除却を促進します。

① 木造住宅耐震事業の推進

解体したいが解体費用が支払いできず放置している空家等の所有者等に対し、木造住宅耐震事業等により、住環境の改善に向けて空家等の除却を促す支援を行います。

② 固定資産税の負担緩和

空家を取り壊した後の更地にかかる固定資産税の負担増加を緩和する補助制度等の施策導入を検討していきます。

3. 空家等及び空き地の利活用の促進

(1) 中古住宅の流通促進

所有者アンケート調査において「空家を売却・賃貸する場合の情報が欲しい」という回答が一定数ありました。市場に流通している優良な住宅の情報を、移住希望者など多様なニーズに対して発信し、空家等の流通促進の支援に努めます。また、町民アンケート調査において耐震診断の実施状況では「古い建物であるが、診断を行っていない」が25%を占めており、耐震診断を促し、耐震性のない建物については、耐震補強等を支援することで、優良な住宅促進に努めます。

① 民間事業者と連携した流通の促進

ア 空家バンク制度の構築

所有者等が売却や賃貸などを求める場合は基本的に民間の流通に委ねるものとし、移住者の受け入れを促進する空き家バンク制度の仕組みづくりについて、空家等に関する国の動向や制度構築自治体の状況を見ながら制度構築を検討していきます。

イ 資産としての利活用方法の情報提供

リバースモーゲージ^{※2}、J T Iのマイホーム借上げ制度^{※3}など、高齢者が住宅を資産として利活用する方法、制度の情報提供を実施します。

② リフォーム、リノベーションの促進

三重県による耐震補強と同時に行うリフォーム工事への補助制度を適切に案内することにより、中古住宅の流通促進を図ります。

※1 リノベーション

リノベーションは、既存のものについて、性能や品質を刷新し、以前の状態よりもよくすることをいう。一方、リフォームとは、古くなった状態のものを元の状態にまで戻すことをいう。

※2 リバースモーゲージ

住宅や土地等の資産を担保に、老後の生活に必要な資金の融資を受け、死後その資産（住宅等）を売却してその返済に充てる制度のことをいう。

※3 J T Iのマイホーム借上げ制度

移住・住み替えを希望しているシニアの皆様（50歳以上）のマイホームをJ T Iが借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する制度。これにより、自宅を売却することなく、住み替えや老後の資金として利活用できる制度のことをいう。

(2) 住環境の良質化

本町の空家は管理良好空家等が約半分を占めており、これらの空家等を売却や賃貸等を安心して行われるために、適切に住宅が評価され、価格が設定されることで適切な不動産取引ができる環境づくりを促進します。

① 狭あい道路等の対策

朝日町狭あい道路後退用地等整備事業により、継続的に狭あい道路等の改善を実施します。

② 適切な住宅市場の形成支援

長期優良住宅^{※1} 制度や、建築物検査（インスペクション^{※2}）、住宅性能表示制度^{※3}、瑕疵保険^{※4}の普及・定着等に関する情報提供を行い、中古住宅の品質向上・可視化による住宅ストックの流動化を図り、ライフステージに応じた住み替えの円滑化を図ります。

③ 住みやすい環境づくりの支援

女性のための就労支援、若者の定職に関する支援相談などの情報提供を継続して実施し、子育てしやすい、働きやすい環境づくりを促進します。

※1 長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅を長期優良住宅をいう。平成21年6月4日に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく基準に適合・認定されることで、減税を受けることができる。

※2 インスペクション

構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高い劣化事象等、雨漏り・水漏れが発生している又は発生する可能性が高い劣化事象等、設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているかなど第三者である建築士等が行う住宅診断のことをいう。リフォーム工事の内容を決定する前にインスペクションを行い、建築物の現状を把握することで必要な工事・不要な工事を検討することができる。

※3 住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度は、適正化された住宅性能の表示や、第三者機関による客観的な評価、さらに、住宅性能書に表示された住宅の性能は契約内容とされることを原則としている。

※4 瑕疵保険

新築された住宅等に欠損や欠陥などにより、住宅の性能や品質が確保できない場合、補修費用の補償がされる保険である。

(3) 地域ニーズに応じた空家等や跡地（空き地）の利活用の促進

空家等の利活用は地域特性に応じて異なり、市街地や集落のコミュニティの状況や、地域の利便性や環境に併せて、他の用途に転用することや除却後の跡地活用も含め、地域活性化に向けた空家等の有効活用が求められます。地域に広く分布する管理良好空家等は再生により地域資源となるとともに、観光資源として利活用することも可能であり、地域住民への情報提供を行い意識向上・周知を促進します。

① 地域活性化のための空家等利活用

本町では朝日まちなみプラン（朝日町東海道まちなみ整備計画）を平成 29 年 3 月に策定しており、町並み保全における空家等対策の施策に取り組みます。

また、特に若年世代の移住・定住促進にむけた施策に取り組み、空家等の発生を未然に防ぐための取組みを促進します。

ア 地域施設としての利活用

広場や集会所等の地域交流施設等としての空家等の利活用に努めます。

また、朝日まちなみプランと連携し、空家等や跡地（空き地）の利活用を図ります。

イ 福祉目的施設としての利活用

学童、子育て・高齢者サロンなど福祉目的における空家等の利活用に係る情報提供や、空家等の修繕費等の支援に努めます。また、高齢者、子育て世帯、障がい者等の住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、公営住宅の入居状況に配慮し、空家等の利活用を検討していきます。

ウ 移住・定住促進に向けた空家等利活用

U I J ターン^{※1}、2 地域居住^{※2}、住み替え等の移住者を受け入れる居住支援を行うため、ハローワークとの連携や三重県移住支援金制度等の利活用を検討していきます。

※1 U I J ターン

U ターンは、地方から都市へ移住した人が再び地方へ移住すること、I ターンは都市の出身者が地方へ移住すること、J ターンは地方から都市へ移住した人が出身地の近郊の都市へ移住すること。

※2 2 地域居住

都市住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、農山漁村等の同一地域において、中長期、定期的・反復

的に滞在すること等により、当該地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の住居に加えた生活拠点を持つこと。

② 寄付制度の検討

さまざまな事情で空家等の適切な管理が行えない場合も多く、寄付を受け入れることも空家等を減少させるひとつの対策と捉え、地域で跡地利用の計画があることなどを条件とした寄付基準について検討していきます。

③ 空家等の利活用に関する情報提供

空家等や跡地（空き地）の利活用に関する事例等について、広報、ホームページ等による情報提供を行います。

4. 特定空家等に関する措置

（1） 特定空家等に関する基本的な考え方

現在、本町に特定空家等はありませんが、今後発生する可能性のある特定空家等についての措置を明確にします。

空家等の所有者等への指導を行うとともに、生命、身体、財産、生活環境への影響等、特に危険性が高く、特定空家等として認められる空家等については、空家法の権限を適切に行行使することで、地域住民の安全・安心な生活環境を確保します。

特定空家等の定義（空家法第2条第2項）
1 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
2 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） 特定空家等の対応の流れ

① 特定空家等の対応方針

指導が必要な空家等が継続的に増加するなか、特に早急に改善を図る必要があるような、老朽化が進行し、周辺に著しい悪影響、危険等をもたらすものについて、特定空家等として取り扱い、改善指導を徹底していきます。改善指導の対応については、朝日町空家等指導要綱に基づき対応していきます。

まずは、初期指導を行い、その経過や所有者等の状況等を踏まえて、特定空家等の可否を判断します。特定空家等の判断については、空家等対策協議会におい

て意見を求めるものとしします。(図 4-2)

② 特定空家等の判断基準の考え方

国土交通省が示した「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)に準拠した上で、特定空家等判定評価基準(表 4-2)及び特定空家等の判定フロー(図 4-3)に基づき、空家等の状態及び周辺への影響等を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼす恐れがあると総合的に判断されるものを、特定空家等としします。

③ 緊急対応措置

建築物の倒壊等により、周辺住民等への人的被害を及ぼす可能性の高い特定空家等について、行政による緊急的に危険を回避する対応を図ります。

管理不全空家等については、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を求めます。

図 4-2 特定空家等の措置に対するフロー図

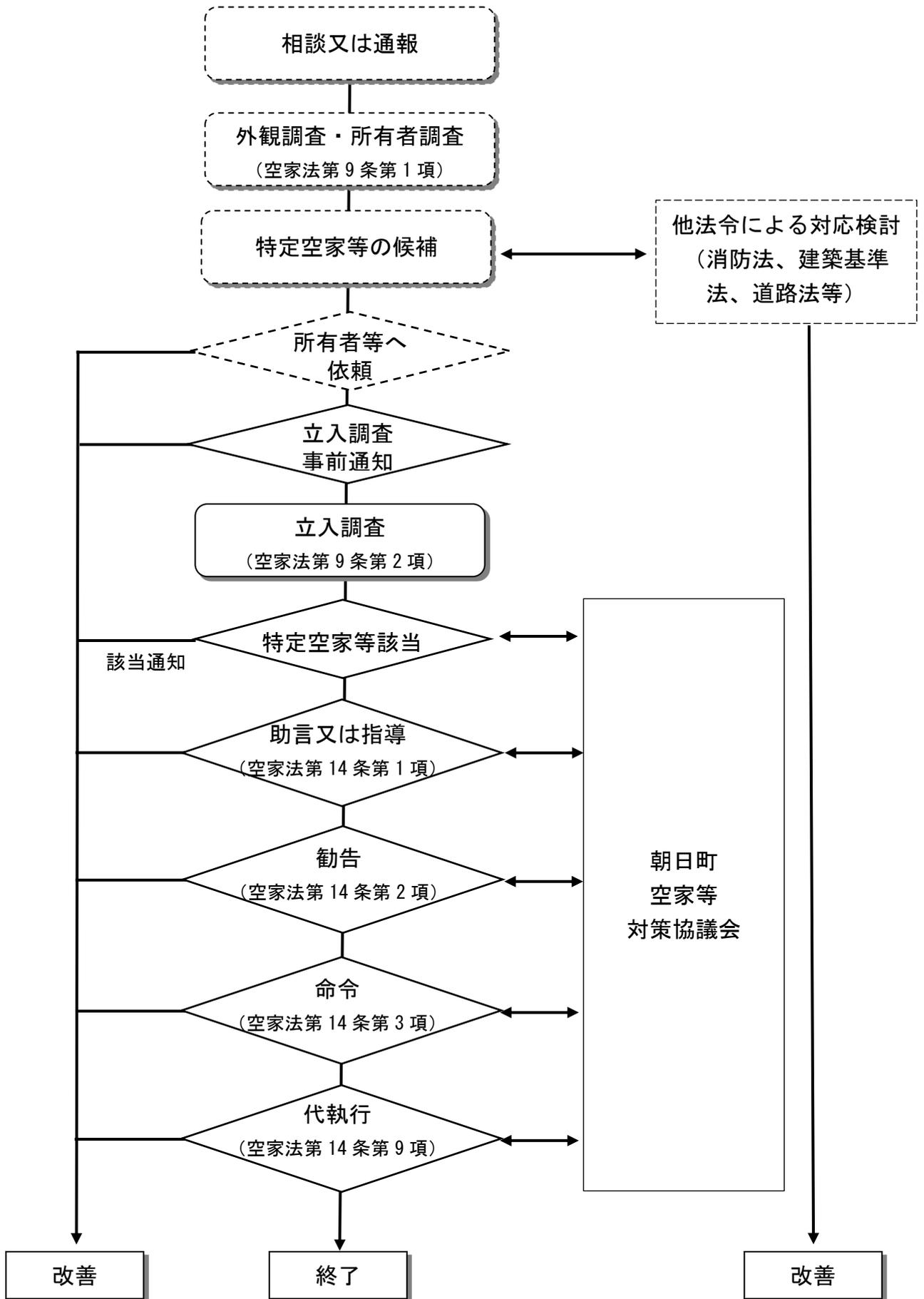
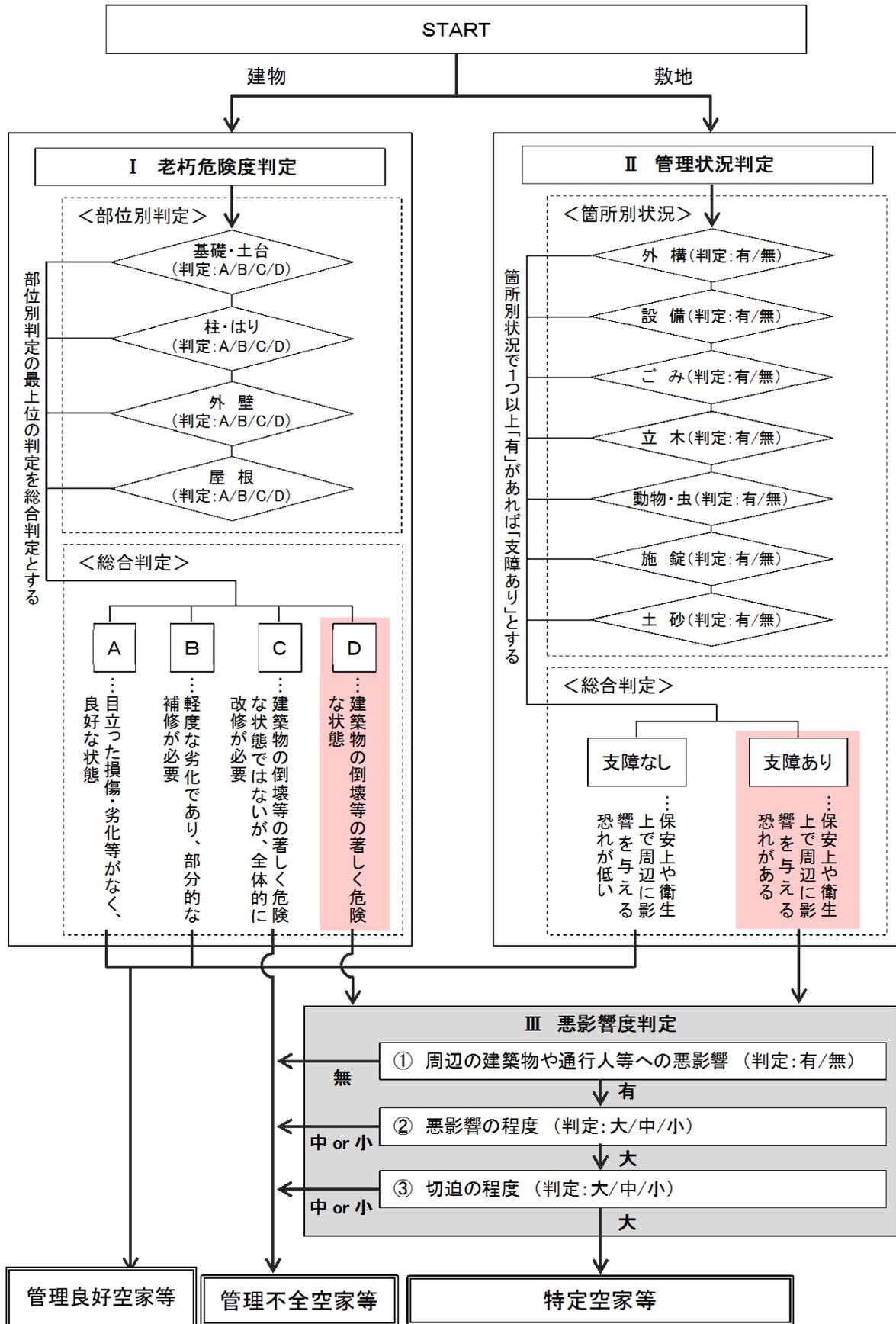


表 4-2 特定空家等判定評価基準

		区分	評価基準	備考
Ⅰ老朽危険度判定		A	目立った損傷や劣化等がなく、良好な状態	
		B	軽度な劣化であり、部分的な補修が必要な状態	
		C	建築物の倒壊等著しく危険な状態ではないが、全体的に改修が必要な状態	
		D	建築物の倒壊等著しく危険な状態	【国ガイドライン】第2章(1)の該当レベル程度
Ⅱ管理状況判定		支障あり	建築物以外の外構、設備、ごみ、立木、動物や虫、土砂、施錠等について、周辺に影響を与える恐れのある状態	【国ガイドライン】第2章(1)の該当レベル程度
		支障なし	上記「支障あり」に当てはまらない状態	
Ⅲ悪影響度判定	①周辺の建築物や通行人等への悪影響	あり	悪影響を及ぼしている、又はそのまま放置した場合に予見される範囲において、周辺に建築物や通行人等が存在する、又は通行による被害を受ける状態	【国ガイドライン】第2章(2)の該当レベル程度
		なし	上記「あり」に当てはまらない状態	
	②悪影響の程度	大	「①周辺の建築物や通行人等への悪影響」が「あり」と判断された場合に、悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超える状態	【国ガイドライン】第2章(3)の該当レベル程度
		中	上記「大」の状態には至っていないが、そのまま放置すれば「大」となり得る状態	
		小	上記「中」に当てはまらない状態	
	③切迫の程度	大	「①周辺の建築物や通行人等への悪影響」が「あり」と判断された場合に、もたらされる危険等について切迫性が高い状態	【国ガイドライン】第2章(3)の該当レベル程度
		中	上記「大」の状態には至っていないが、そのまま放置すれば「大」となり得る状態	
		小	上記「中」に当てはまらない状態	

国ガイドライン：「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）」

図 4-3 特定空家等の判定フロー



5. 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等の所有者等や地域住民の相談窓口に対するニーズが高い一方で、相談者の立場や相談内容がさまざまであり、相談者がどこに相談して良いのかわからない実態があることから相談体制の構築が求められています。

(1) 空家等相談窓口の設置

空家等や特定空家等に関する所有者等や地域住民からの相談に対応するため、産業建設課に総合窓口を設置し、内容に応じて庁内関係課や各種関連団体への案内を行います。(表 4-3)

提供情報は一元的に管理し、町の空家等対策計画及び対策事業に反映します。

表 4-3 庁内の相談窓口

相談分野	内容項目	関係課
空家全般	空家全般	産業建設課 059-377-5658
建築物の維持管理	建築物の老朽化等、倒壊、脱落など 道路等への雑草木の繁茂	産業建設課 059-377-5658
生活衛生	衛生害虫、隣地への雑草木の繁茂、ゴミの散乱など	町民環境課 059-377-5653
火災予防	枯草や可燃物の放置などの火災予防	防災保全課 059-377-5610

(2) 空家等に関する相談体制

空家等の適切な管理や処分については、所有者等が自ら行うもののほか、その専門性から建築業者や宅地建物取引業者へ委託するケースが多く、同様に相続問題の整理には弁護士や司法書士等の専門性が求められるため、それらの専門家団体8団体で構成される「空き家ネットワークみえ」との連携により取り組みます。(表 4-4)

また、県全体を対象エリアとする組織である空き家ネットワークみえのみならず、より地域に根差した小回りの利く専門家団体や他市町との協働による相談会の開催や、災害時における被災者等の相談や災害復旧に係る所有者等の権利関係に係る相談として司法書士等との協定等の体制づくりに取り組みます。

表 4-4 空き家ネットワークみえ構成団体

団体名	主として対応する相談内容
(公社) 三重県宅地建物取引業協会	売買や賃貸など
(一社) 三重県建築士事務所協会	建て替え、改修、耐震診断など
三重県土地家屋調査士会	測量、境界の確認など
(一社) 三重県建設業協会	解体など
東海税理士会三重県支部連合会	相続税、所得税、固定資産税など
(一社) 三重県不動産鑑定士協会	土地や建物の鑑定評価など
三重県司法書士会	相続登記など
三重県行政書士会	契約書、遺言書など

6. 空家等に関する対応の実施体制

空家等対策の施策を推進するため、地域住民、庁内関係課、各種関連団体など多様な主体との連携を踏まえ、空家等に関する実施体制を構築します。(図 4-4)

(1) 空家等対策協議会の設置

空家等に関する問題に迅速かつ円滑に対応するため、朝日町空家等対策協議会での協議により、専門性や公平性を高め、空家等対策計画に位置付けた施策を推進します。

空家等対策協議会では、空家等対策計画の作成、変更、実施に関する事項について協議を行います。

朝日町空家等対策協議会

- | | |
|--------|---|
| (協議事項) | ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法第 6 条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
・ その他空家等対策の推進に関し町長が必要と認める事項 |
| (委員) | 町長、地域住民、法務・不動産・建築・福祉・文化等に関する学識経験者、その他町長が必要を認める者
10 人以内、任期 2 年 |

(2) 庁内関係課及び各種関連団体との連携

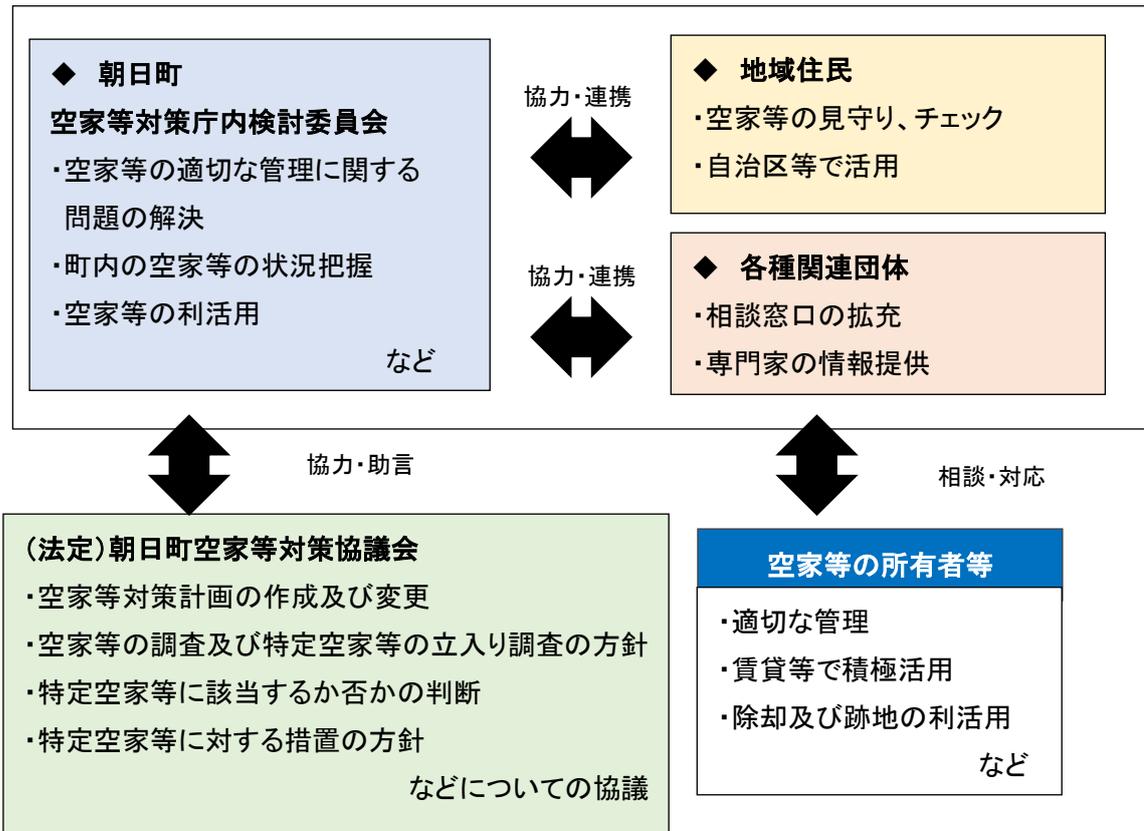
庁内関係課においては、朝日町空家等対策庁内検討委員会設置要綱に基づく庁内組織により連携及び情報の共有を図り、空家等の所有者等に対する管理責務の周知を図ります。

法務、不動産、建築、福祉、文化等の専門家団体と相談対応について連携を図り、空家等の適切な管理や除却が円滑に行われる体制づくりや、地域住民や自治区等の各種団体と協力し、空家等の問題の解決を図ることに努めます。

朝日町空家等対策庁内検討委員会

- | | |
|--------|---|
| (協議事項) | ・ 既存の空家等の対策に関すること
・ 今後発生が予想される空家等の対策に関すること
・ その他、空家等の対策に関すること |
| (委員) | 総務課、企画情報課、町民環境課、保険福祉課、子育て健康課、税務課、上下水道課、防災保全課及び産業建設課の各課長が所属する職員から推選した者 |

図 4-4 実施体制



7. その他空家等に関する対策

(1) 所有者等、地域、事業者、行政の役割

本計画に基づき、総合的な空家等対策を展開していくためには、地域住民、事業者、庁内関係課が連携を図ることが重要です。

今後、本計画の推進にあたっては、所有者等、地域、事業者、行政が相互に協力して役割分担を図り、空家等対策を推進していきます。(表 4-5)

表 4-5 各主体の役割

主 体	役 割
所有者等の役割	<ul style="list-style-type: none">○空家等の適切な管理○管理不全な状態にしない努力○空家化させない努力○空家等を早急に解消する努力○空家等を利活用する努力
地域の役割	<ul style="list-style-type: none">○良好な住環境の維持○空家等の情報提供の協力○空家等の適切な管理、利活用の促進に協力
事業者の役割	<ul style="list-style-type: none">○空家等の適切な管理や相談等に協力○円滑な市場流通化の促進への協力
行政の役割	<ul style="list-style-type: none">○空家等対策計画の策定○空家等に関する対策の推進○対策の実施に関する支援

(2) 計画の進行管理

今後、人口減少や少子高齢化の進行など周囲の状況が大きく変わり、空家等に限らず、さまざまな変化が生じてくることが予想されます。本計画が効果的に、着実に実施されるよう、PDCAサイクルによる取り組み、定期的な見直し及び評価を実施していきます。(図 4-5)

