

# 志摩市空家等 対策計画(第2期)



令和8年3月  
志摩市



## 目 次

---

第1章 計画の概要	1
1. 計画の背景と目的	2
2. 計画の位置づけ	2
(1) 法的な位置づけ	2
(2) 上位関連計画等の位置づけ	2
3. 計画の対象	5
(1) 計画の対象となる空家等	5
(2) 計画の対象となる区域	5
4. 計画の期間	6
第2章 空家等の現状と課題	7
1. 空家等の状況	7
(1) 空家等実態調査	7
(2) 空き家所有者の意向に関する調査	9
(3) 本計画における対策の対象とした空家等	14
2. 空家等の課題	24
第3章 空家等対策に関する基本方針	26
1. 空家等対策の視点	27
第4章 空家等に関する対策	28
1. 空家等の劣化の予防、発生の抑制	28
2. 活気あるまちづくりにつながる空き家利活用の促進	30
3. 災害に強く、安全・安心で快適な生活環境の確保	32
4. 市民からの空家等に関する相談等への対応	42
第5章 計画の推進に向けて	44
1. 空家等に関する対策の実施体制	44
2. 計画の見直し	45



## 第 1 章 計画の概要

### 1. 計画の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化、核家族化の進行により、全国的に空家等が増加傾向にあり、今後もその傾向が続くと予測されます。また、適切に管理されない空家等の増加により、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。これは本市においても同様の傾向にあります。

このような状況の中、地域住民の生命、身体、財産を保護するため、平成 26（2014）年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）が公布されました。

空家特措法においては、空き家所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体であると位置づけられています。

これに伴い本市では、平成 30（2018）年に「志摩市空家等対策計画（以下「旧計画」とする。）」を策定しました。この計画は、安全性の低下や景観の阻害など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある空家等に対し、適切な管理、活用、除却等を促進し、良好な生活環境の維持と安全で安心なまちづくりを実現するものです。旧計画では「快適で災害に強い、安全で安心な生活環境の確保」「活気あるまちづくりにつながる空家等の利活用の促進」を基本方針とし、空家等対策に取り組んできました。

旧計画に基づく空家等対策により、空家等の除却、利活用の両面において一定の成果は認められたものの、今後も更なる空家等の増加が見込まれることから、令和 5（2023）年 12 月 13 日に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」（令和 5 年法律第 50 号）に基づく空家等対策を強化し、より総合的な空家等対策を推進するため、「志摩市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。この計画に基づき、空家等対策を進めることで、住む人にとって、安全で安心な、災害に強い快適な生活環境が守られるとともに、多くの人が訪れる活気あふれるまちづくりを目指していきます。

## 2. 計画の位置づけ

### (1) 法的な位置づけ

本計画は、空家特措法第7条の規定に基づき策定するもので、平成27（2015）年2月に国から示された「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方針」に則して、空家等に関する対策を定めるものです。

### (2) 上位関連計画等の位置づけ

本計画は、「第2次志摩市総合計画」、「志摩市創生総合戦略」などの上位計画を踏まえ、「志摩市都市計画マスタープラン」、「志摩市地域防災計画」、「志摩市景観計画」などの関連計画等との連携、整合を図りながら策定するものです。

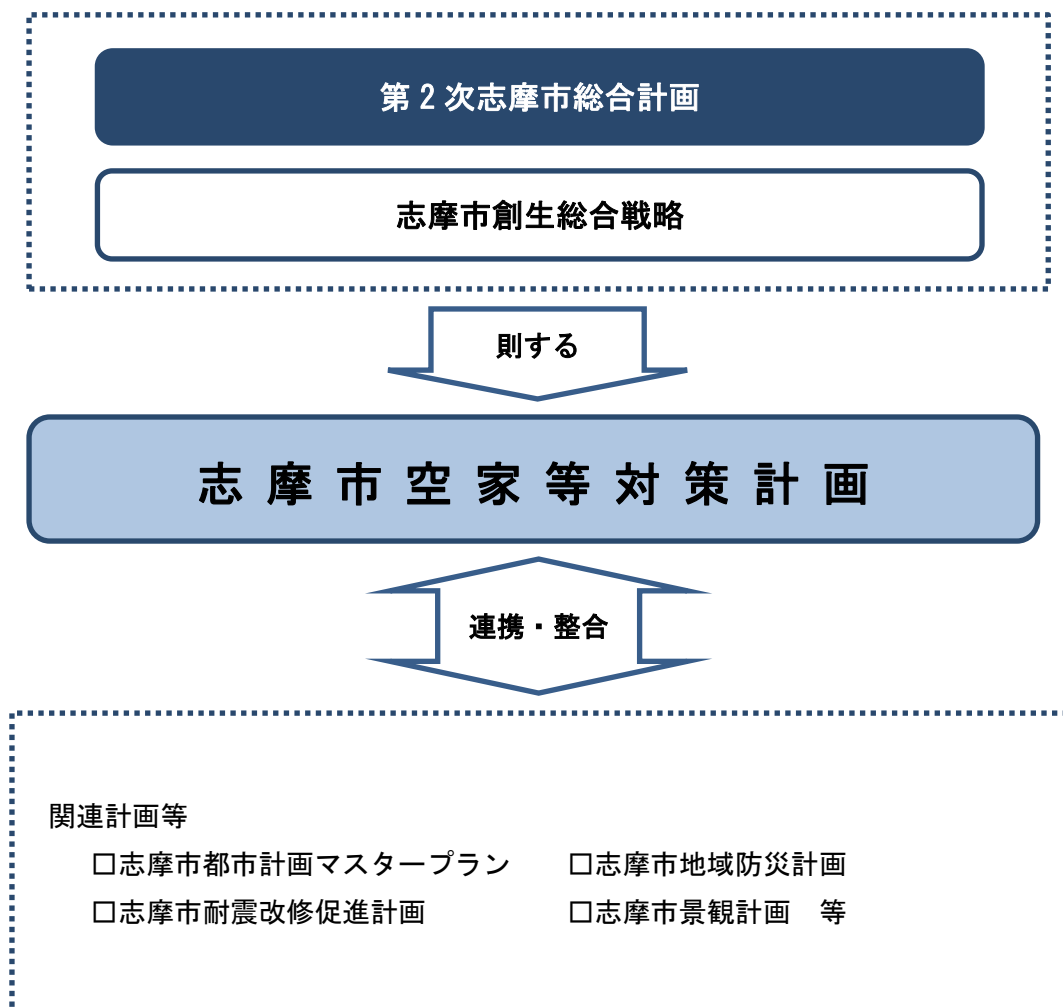


図-1 上位関連計画との関係

## 上位関連計画の「空家等」に関する施策等の主な記載内容について

### ■ 第2次志摩市総合計画（後期基本計画）

#### ○6-5 移住・定住の推進

- ・市内で増加している空き家を有効に活用し、空き家を移住・定住促進につなげるツールとして活用していくことも重要です。

#### ○移住・定住の促進の施策

- ・市内で増加している空き家等を利活用し、市内の不動産業者等との連携や「空き家バンク」制度の活用等を進め、移住者・定住者の増加につなげます。

### ■ 志摩市創生総合戦略（第3期）

#### ○基本目標4 住み慣れた地域で、安心して暮らし続けられるまちをつくる

- ・市内の空き家は、年々増加傾向にあります。適切に管理されない空き家が増加すると、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。

#### ○空き家等対策の推進

- ・企業や大学等との連携による空き家の課題解決に向けた取組を推進します。
- ・空き家バンク制度等を充実させ、利活用可能な空き家の流通を促進し、移住・定住のための住まいの確保につなげます。
- ・周囲に影響を及ぼす可能性のある危険な空き家等について、取り壊しを推進し、地域の住環境を整備します。

### ■ 志摩市都市計画マスタープラン

#### ○空き地・空き家を管理・活用するための仕組みづくり

- ・利用されない別荘地や、空き地・空き家の発生が顕著な本市では、その適正管理や、地域の特性に応じた資産として活用するための仕組みを検討します。
- ・老朽化した空き家に関しては、除却し、防災広場などとして活用することを検討・促進します。

#### ○地域の特性や資源を活かした住環境の整備・改善

- ・「街なか居住地」では、市営住宅ストック・空き家を有効に活用し、民間活力とも連携して多様な住宅供給に努めます。

#### ○老朽住宅の更新・除却

- ・危険な空き家の撤去を働きかけるとともに、除却に対する各種支援や、防災広場としての活用を検討します。

## ■ 志摩市地域防災計画

### ○ “揺れから命を守るため”の防災対策の推進

- ・ 空き家を保有、管理している市民は、発災時の被害拡大を防止するため、当該家屋の耐震化や出火防止対策あるいは撤去に努める。

## ■ 志摩市耐震改修促進計画

### ○ 空き家対策

- ・ 市では、令和元（2019）年度から、一定の要件を満たす耐震性のない空き家の木造住宅を対象に、その除却工事に対する補助を実施しています。
- ・ 密集市街地等における円滑な避難や救助活動の妨げとなる狭あい道路を解消するため、狭あい道路整備等の事業に取り組めるよう情報提供等を行います。
- ・ 密集市街地において、耐震補強工事の促進とともに、空き家対策や狭あい道路整備について、連携し、まちの安全性を高めます。

## ■ 志摩市景観計画（令和7年4月改訂）

### ○ 市民・事業者による景観まちづくりの促進・支援

- ・ 本市における景観形成の意義を共通の認識とし、道路や河川等の公共施設や「SDGs 未来都市」をめざした取組等を通じて、地域の良い景観の形成を先導するよう、その適切な整備に努めます。
- また、全庁的に景観形成に取り組むべく横断的な庁内体制の構築をめざし、特に景観に優れた観光地として、積極的に観光分野との連携を図ります。



### 3. 計画の対象

#### (1) 計画の対象となる空家等

市内にある、居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物又はこれに付属する工作物及びその敷地とします。なお、本計画における「空き家」と「空家等」の定義は以下のとおりとします。

「空き家」：居住や使用がなされていないことが常態である建築物

主に利活用対策について使用

「空家等」：空家特措法第2条による。（以下法文のとおり）

安全性や衛生状態が悪いものに使用

また、本計画における「特定空家等」についても、空家特措法に規定する「特定空家等」とし、その判断基準は空家特措法の定義に基づき示された国のガイドラインに則して定めた判断基準によるものとします。

#### ■ 空家特措法

第2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。第14条第2項において同じ。）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」に関する補足（国土交通省及び総務省の見解）

○「居住その他の使用がなされていないことが常態である。」

- ・建築物等が長期にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。

○「長屋」や「集合（共同）住宅」の場合

- ・長屋や集合（共同）住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれ得ることとなる。

#### (2) 計画の対象となる区域

本計画の対象となる区域は、市内全域とします。

#### 4. 計画の期間

---

本計画の期間は、以下の通り8年間とします。

**計画期間：令和 8（2026）年度～令和 15（2033）年度**

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1. 空家等の状況

#### (1) 空家等実態調査

##### ① 調査の概要

本市では、令和6（2024）年度に空家等の対策を検討するため、志摩市全域を対象に空家等の実態調査を実施しました。調査として机上調査、現地調査、アンケート調査の3つの調査を実施し、空家等の件数や分布状況、管理状態など、市内の空家等の実態について調査しました。

##### ○ 机上調査

机上調査では、市内全域の建物を対象に、住民基本台帳の情報を活用して水道が1年間以上閉栓されている敷地に立地している建物を抽出し、そのうち、貸家である建物又はその他建物（空きテナント、倉庫、車庫、農林漁業用倉庫、ビニールハウス等）を除いた建物を空家等とみなして、その件数と分布を把握しました。

##### ○ 現地調査

現地調査では、机上調査で空家等とみなした建物について、建物の破損状況、庭木や雑草の状況、窓や門扉といった外観及び郵便受け、電気メーター、ガスメーターといった付帯設備の使用状況から居住形跡を調査しました。その結果、住んでいる形跡が見られない建物について空家等と判断しました。また、現地で確認する際に、机上調査で抽出されなかった建物であっても、住んでいる形跡が見られないような建物があった場合は空家等として判断しました。

##### ○ アンケート調査

アンケート調査では、現地調査で空家等とみなした建物や現地調査では確認できなかった不明な建物で所有者等が特定できた場合、その所有者等を対象にアンケートを郵送配布し、建物の利用状況や空家等の管理状況及び将来の利活用等に関する情報を調査しました。その結果、空家等とみなした建物であっても、居住その他の利用がされている場合については空家等とせず、利用がされていないという場合には空家等として判断しました。

以上、3つの調査結果を踏まえて、志摩市における空家等の実態を把握しました。

② 調査の結果

■ 空家等総数

本市の空家等件数は、市全体で2,591件が確認され、地区別に見ると、阿児地区が744件、28.7%と最も多くなっています。また、空き家率を見ると、市全体では10.4%となっており、地区別では大王地区の18.2%が最も高く、次いで浜島地区が14.4%となっています。世帯数は阿児地区以外が減少し、空家等総数は令和6（2024）年度調査では前回から2倍以上に増加しました。

表-1 地区別空家等件数

項 目	平成 28 年度調査				令和 6 年度調査			
	件数	比率	世帯数	空き家率	件数	比率	世帯数	空き家率
浜島地区	116	9.9%	2,019	5.4%	322	12.4%	1,914	14.4%
大王地区	286	24.5%	3,128	8.4%	648	25.0%	2,903	18.2%
志摩地区	220	18.9%	4,833	4.4%	524	20.2%	4,424	10.6%
阿児地区	372	31.9%	9,489	3.8%	744	28.7%	9,776	7.1%
磯部地区	172	14.8%	3,441	4.8%	353	13.6%	3,411	9.4%
総 計	1,166	100.0%	22,910	4.8%	2,591	100.0%	22,428	10.4%

※空き家率は世帯あたり1住宅（件数）とみなし、下記のとおり算出  
空家等÷（空家等+世帯数（平成29年2月28日および令和7年1月31日時点））×100として算出

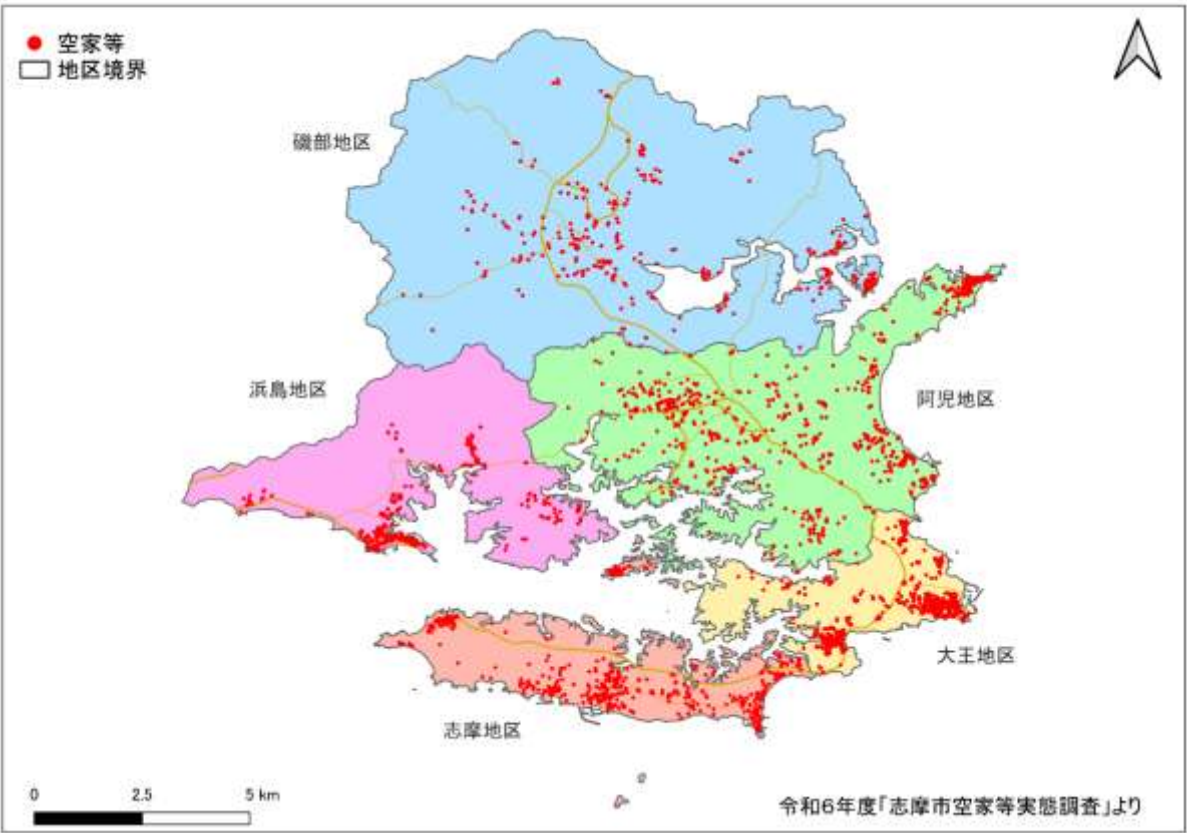


図-2 空家等位置図（現地調査）

## （２）空き家所有者の意向に関する調査

### ① 調査の概要

空家等実態調査から、現在住んでいない、あるいは利用されていないと思われる建物 2,591 件のうち所有者を特定できた 1,908 人の方に対し、建物の利用状況や空家等の管理状況及び将来の利活用等に関するアンケート調査を実施しました。

- ・調査方法：郵送配布・郵送回収
- ・調査期間：令和6（2024）年12月25日（水）～令和7（2025）年1月28日（火）
- ・郵送数：1,908人
- ・共通アンケート配布数：1,908票、利活用アンケート配布数：1,360票、合計3,268票
- ・共通アンケート回収数：797票、利活用アンケート回収数：538票、合計1,335票
- ・回収率：40.9%（回収数／配布数）

### ② アンケート結果

共通アンケートの回答者 797 人のうち、「使用していない」と回答したのは 464 件でした。この 464 件を空家等として集計しました。また「使用している」と回答した 283 件を現地調査結果 2,591 件から除いた 2,308 件を、空家等の最終的な件数として把握しました。なお、利活用に関する集計は回答のあった 538 件で行っています。

## ■ 所有者等の年齢

所有者等の年齢は、「70代」が166件、35.8%と最も多く、次いで「60代」が134件、28.9%となっており、60代以上の所有者等が全体の4分の3を占めています。

表-2 所有者等の年齢

項 目	件数	比率
29歳以下	0	0.0%
30代	3	0.6%
40代	26	5.6%
50代	68	14.7%
60代	134	28.9%
70代	166	35.8%
80代	63	13.6%
空欄	4	0.9%
無効回答	0	0.0%
総 計	464	100.0%

## ■ 空家特措法の認知度

空き家所有者等の空家特措法が施行されたことに対する認知度は、「知っている」が93件、20.0%で、「知らない」が362件、78.0%となっています。

表-3 空家特措法の認知度

項 目	件数	比率
知っている	93	20.0%
知らない	362	78.0%
空欄	8	1.7%
無効回答	1	0.2%
総 計	464	100.0%

## ■ 空家等の維持管理者

空家等の維持管理者は、「所有者もしくは家族」が260件、56.0%と最も多く、次いで「誰も管理していない」が111件、23.9%となっています。

表-4 空家等の維持管理者

項 目	件数	比率
所有者もしくは家族	260	56.0%
親族	51	11.0%
対象空家の近所の人	3	0.6%
知人	2	0.4%
不動産・管理業者等	3	0.6%
誰も管理していない	111	23.9%
その他	11	2.4%
空欄	16	3.4%
無効回答	7	1.5%
総 計	464	100%

### ■ 空家等の維持管理での困りごと（複数回答）

空家等の維持管理で困っていることは、「距離が遠い」が233件と最も多く、次いで「身体・年齢的な問題」が201件、「管理の手間が大変」が162件の順となっており、この3項目が上位を占めています。



図-3 空家等の維持管理での困りごと

### ■ 空家等の管理での心配ごと（複数回答）

空家等を管理する上での心配ごとは、「建物の腐朽、破損の進行」が333件と最も多く、次いで「樹木、雑草の繁茂」が262件、「地震、風雨などによる損壊、倒壊」が255件、「不審者の侵入や放火」が151件の順となっており、この4項目が上位を占めています。



図-4 空家等の管理での心配ごと

### ■ 空家等の今後の活用意向

空家等の今後の活用意向は、「売却したい、または売却してもよい」が180件、33.5%と最も多く、次いで「特に利用の予定はなく、現状のまま維持する」が78件、14.5%の順となっています。

また、空家等の今後の活用について、「自分または家族等が住む」、「セカンドハウス等で維持する」及び「駐車場などで活用」などの自己利用意向は102件、19.0%となっています。

表-5 空家等の今後の活用意向

項 目	件数	比率
数年以内に自分または家族等が住む（新築、改築を含む）	21	3.9%
セカンドハウス等として、時々滞在するために維持する	68	12.6%
賃貸したい、または賃貸してもよい	14	2.6%
売却したい、または売却してもよい	180	33.5%
建物を解体して、駐車場などとして活用したい	13	2.4%
地域のために、有効活用してもらいたい	46	8.6%
特に利用の予定はなく、現状のまま維持する	78	14.5%
その他	59	11.0%
空欄	38	7.1%
無効回答	21	3.9%
総 計	538	100.0%



# ■ 空家等の今後の活用で困っていること及び空家等に関する市への要望（複数回答）

空家等の今後の活用で困っていることは、「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」が176件と最も多く、次いで「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」が157件、「今後どうすればよいかわからないので困っている」が105件の順となっています。

また、空家等の活用や管理に関する市への要望は、「空家の解体・除却に対する補助がほしい」が168件と最も多く、次いで「空家を賃貸・売却する仲介先（不動産業者等）の情報がほしい」が144件、「空家の有効活用に関する情報がほしい」が104件の順となっています。



図-5 空家等の今後の活用で困っていること



図-6 空家等に関する市への要望



### ■ 「空き家バンク制度」の認知度

修繕等により利用可能な空家等の所有者等における「空き家バンク制度」の認知度について、「知らない」が233件、43.3%と最も多く、「内容まで詳しく知っている」、「概要は知っている」は合わせて95件、17.6%となっています。

表-6 空き家バンク制度の認知度

項 目	件数	比率
内容まで詳しく知っている	19	3.5%
概要は知っている	76	14.1%
聞いたことはある	163	30.3%
知らない	233	43.3%
空欄	46	8.6%
無効回答	1	0.2%
総 計	538	100.0%

(3) 本計画における対策の対象とした空家等（令和7（2025）年8月現在）

現地調査（二次調査）により確認された空家等候補 2,591 件から、アンケート調査の共通アンケートにおいて「使用している」と回答した 283 件を除き、2,308 件を空家等の最終的な件数として把握しました。

表-7 地区別空家等総数（最終結果）

項 目	件数	比率	世帯数	空き家率
浜島地区	288	12.5%	1,914	13.1%
大王地区	582	25.2%	2,903	16.7%
志摩地区	462	20.0%	4,424	9.5%
阿児地区	652	28.2%	9,776	6.3%
磯部地区	324	14.0%	3,411	8.7%
総 計	2,308	100.0%	22,428	9.3%

表-8 不良度別件数

項 目	件数	比率
A ランク	392	17.0%
B ランク	1,072	46.4%
C ランク	582	25.2%
D ランク	262	11.4%
総 計	2,308	100.0%

※空き家率は1世帯あたり1住宅（件数）とみなし、下記のとおり算出  
空家等÷（空家等+世帯数）×100 として算出  
※世帯数は令和7年1月31日時点の数値

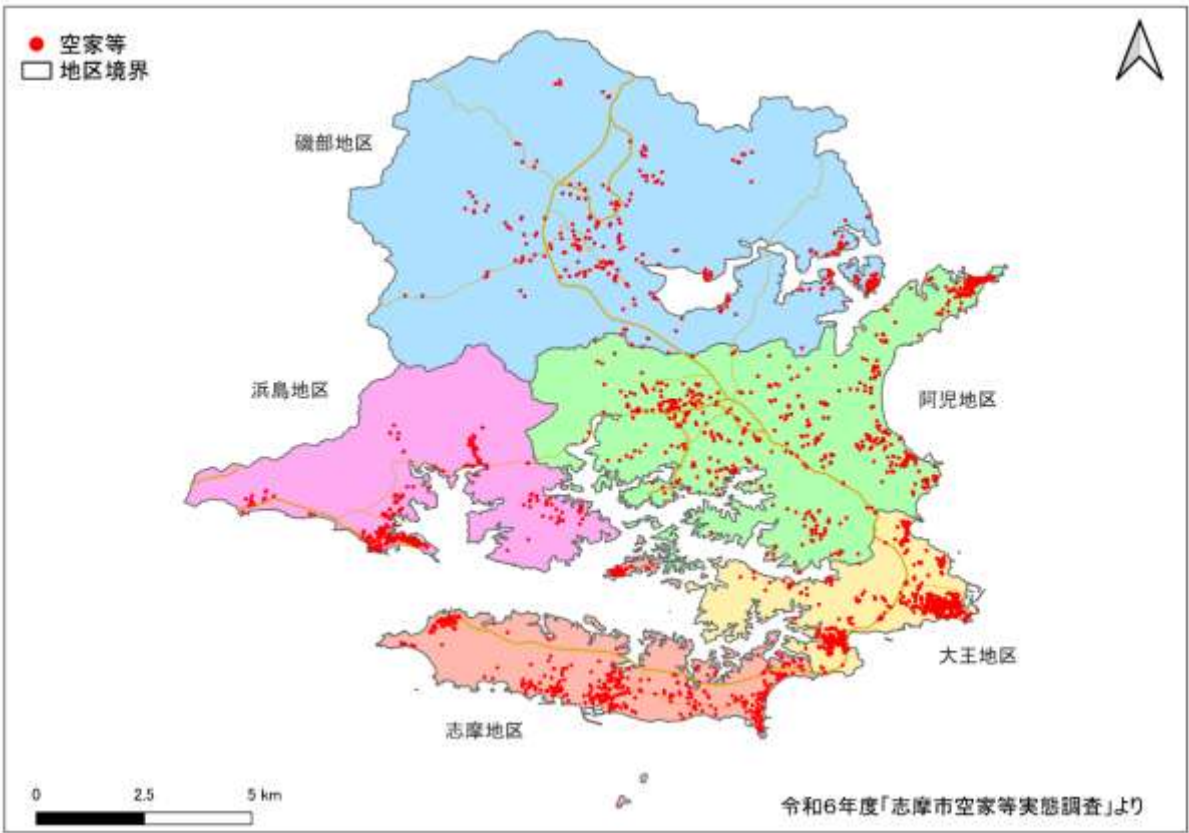


図-7 空家等位置図（最終結果）

### ■ 建築年代

空家等の状況を建築年代別に見ると、市全体では「昭和46(1971)年～昭和56(1981)年」の建物が636件、27.6%と最も多くを占めています。また、地震による倒壊の危険性が高いとされる旧耐震基準による建物（昭和56(1981)年以前の建物）は、市全体で1,322件57.4%あり、特に浜島地区と大王地区では、旧耐震基準による建物が地区の空家等の約80%を占めています。

表-9 建築年代

項 目	件数	比率
昭和20年以前	163	7.1%
昭和21年～昭和45年	523	22.7%
昭和46年～昭和56年	636	27.6%
昭和57年～平成2年	234	10.1%
平成3年～平成12年	146	6.3%
平成13年～平成28年	17	0.7%
不 明	589	25.5%
総 計	2,308	100.0%

表-10 地区別建築年代

	浜島地区		大王地区		志摩地区		阿児地区		磯部地区	
	件数	比率	件数	比率	件数	比率	件数	比率	件数	比率
昭和20年以前	39	13.5%	116	19.9%	0	0.0%	8	1.2%	0	0.0%
昭和21年～昭和45年	90	31.3%	225	38.7%	44	9.5%	99	15.2%	65	20.1%
昭和46年～昭和56年	97	33.7%	147	25.3%	115	24.9%	183	28.1%	94	29.0%
昭和57年～平成2年	24	8.3%	41	7.0%	45	9.7%	87	13.3%	37	11.4%
平成3年～平成12年	12	4.2%	23	4.0%	24	5.2%	69	10.6%	18	5.6%
平成13年～平成28年	3	1.0%	1	0.2%	1	0.2%	7	1.1%	5	1.5%
不 明	23	8.0%	29	5.0%	233	50.4%	199	30.5%	105	32.4%
総 計	288	100.0%	582	100.0%	462	100.0%	652	100.0%	324	100.0%

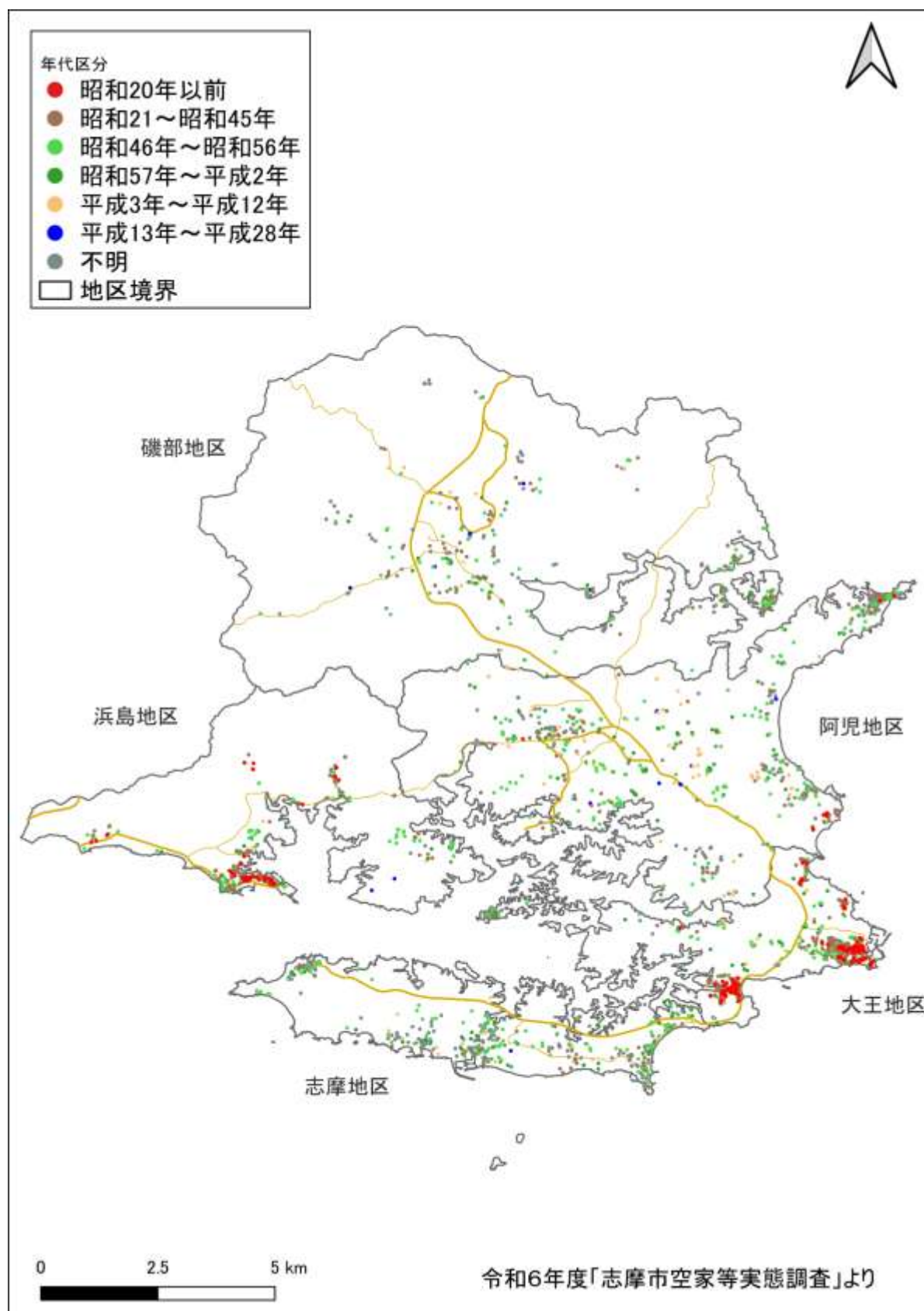


図-8 建築年代別空家等位置図

## ① 空家等の危険度タイプ別集計

空家等は、すぐに倒壊しそうなものから、そのまま居住できるものまで、様々な状態のものがあります。ここでは、空家特措法第2条第2項の規定に基づいて指定される「特定空家等」になる可能性が高いかどうかについて、空家をタイプ別に区分し、分布状況を把握しました。

その結果、特定空家等になる可能性が「D 特に高い」と区分された建物は、市全体で262件あり、空家等全体の11.4%となりました。さらに、特定空家等になる可能性が「C 高い」と区分された建物は582件あり空家等全体の25.2%を占め、「D 特に高い」と「C 高い」を合わせると空家等全体の36.6%を占めています。一方、特定空家等になる可能性が「A 低い」と区分された建物は392件あり、空家等全体の17.0%でした。

表-11 空家等のタイプ分類

特定空家等になる可能性	判定項目	有効活用 の可能性
A 低い	管理に特段問題はなく、現況で利用可能	<div style="text-align: center;">           高い            ↑            ↓            低い         </div>
B やや高い	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	
C 高い	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり	
D 特に高い	倒壊の可能性があるなど、現況での利用は困難	

表-12 地区別・タイプ別の空家等

	A 低い		B やや高い		C 高い		D 特に高い		総計	
	件数	比率	件数	比率	件数	比率	件数	比率	件数	比率
浜島地区	31	10.8%	126	43.8%	83	28.8%	48	16.7%	288	100.0%
大王地区	37	6.4%	275	47.3%	199	34.2%	71	12.2%	582	100.0%
志摩地区	57	12.3%	179	38.7%	190	41.1%	36	7.8%	462	100.0%
阿児地区	155	23.8%	337	51.7%	83	12.7%	77	11.8%	652	100.0%
磯部地区	112	34.6%	155	47.8%	27	8.3%	30	9.3%	324	100.0%
総 計	392	17.0%	1,072	46.4%	582	25.2%	262	11.4%	2,308	100.0%

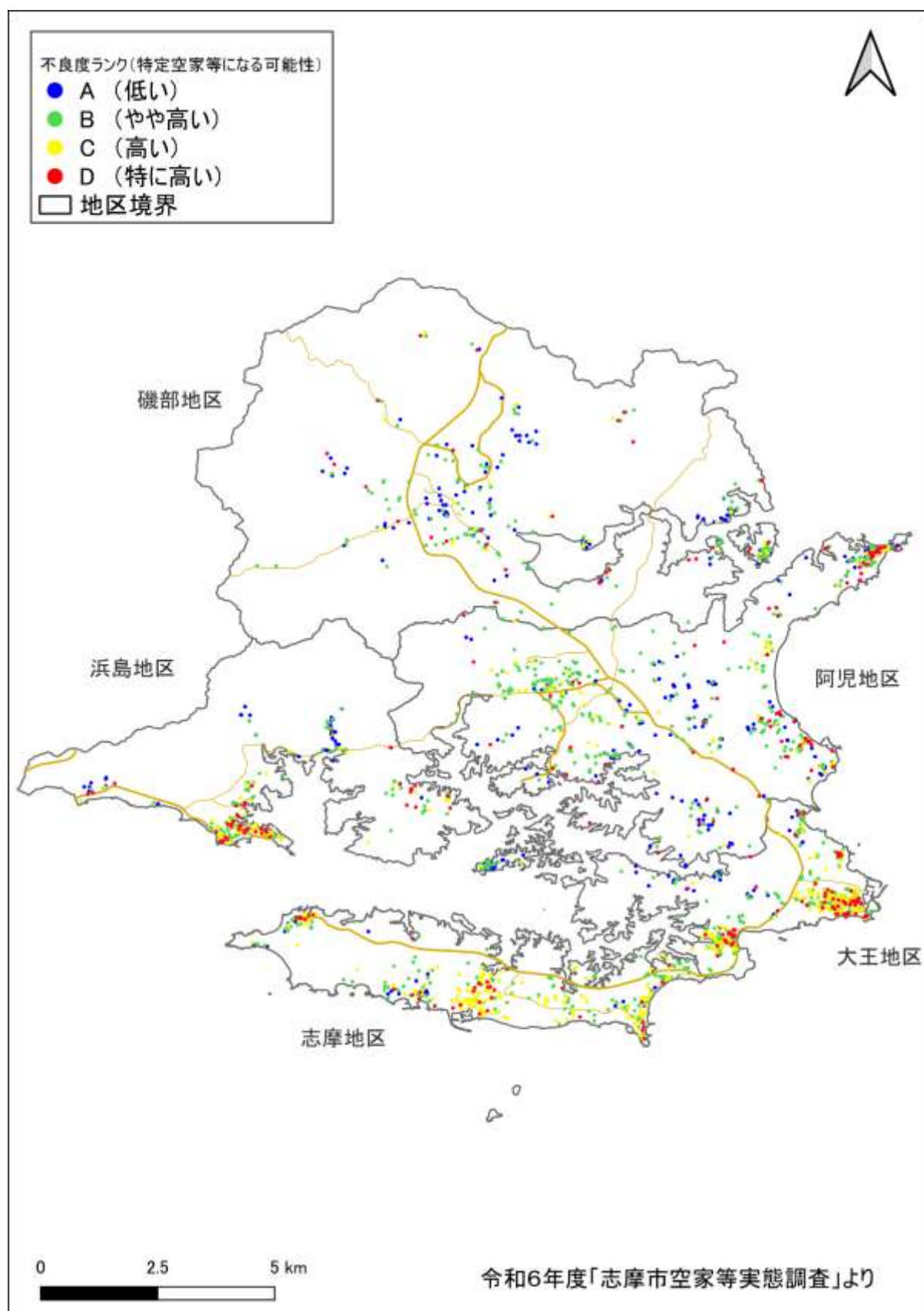


図-9 危険度タイプ別の空家等位置図



## ② 空家等と狭あい道路

空家等の接道状況を見ると、4m未満の狭あい道路に接道している空家等は、市全体で1,034件、44.8%あり、空家等全体の4割以上を占めています。また、地区別では、大王地区や志摩地区が高く約50%を占めており、最も低い阿児地区でも37.3%を占めています。

表-13 空家等件数と狭あい道路（4m未満）

地区名	大字名	概ね4m以上		概ね4m未満		総計	
		件数	比率	件数	比率	件数	比率
浜島地区	浜島町浜島	89	48.6%	94	51.4%	183	100.0%
	浜島町南張	10	66.7%	5	33.3%	15	100.0%
	浜島町桧山路	6	75.0%	2	25.0%	8	100.0%
	浜島町塩屋	4	66.7%	2	33.3%	6	100.0%
	浜島町迫子	64	84.2%	12	15.8%	76	100.0%
	計	173	60.1%	115	39.9%	288	100.0%
大王地区	大王町波切	161	47.1%	181	52.9%	342	100.0%
	大王町船越	79	46.7%	90	53.3%	169	100.0%
	大王町名田	19	63.3%	11	36.7%	30	100.0%
	大王町畔名	16	39.0%	25	61.0%	41	100.0%
	計	275	47.3%	307	52.7%	582	100.0%
志摩地区	志摩町片田	90	72.6%	34	27.4%	124	100.0%
	志摩町布施田	26	76.5%	8	23.5%	34	100.0%
	志摩町和具	58	32.2%	122	67.8%	180	100.0%
	志摩町越賀	39	66.1%	20	33.9%	59	100.0%
	志摩町御座	22	33.8%	43	66.2%	65	100.0%
	計	235	50.9%	227	49.1%	462	100.0%
阿児地区	阿児町鶴方	92	64.3%	51	35.7%	143	100.0%
	阿児町神明	67	67.0%	33	33.0%	100	100.0%
	阿児町立神	43	86.0%	7	14.0%	50	100.0%
	阿児町志島	10	41.7%	14	58.3%	24	100.0%
	阿児町甲賀	84	71.8%	33	28.2%	117	100.0%
	阿児町国府	62	79.5%	16	20.5%	78	100.0%
	阿児町安乗	51	36.4%	89	63.6%	140	100.0%
	計	409	62.7%	243	37.3%	652	100.0%
磯部地区	磯部町五知	2	28.6%	5	71.4%	7	100.0%
	磯部町沓掛	5	62.5%	3	37.5%	8	100.0%
	磯部町山田	5	27.8%	13	72.2%	18	100.0%
	磯部町上之郷	5	71.4%	2	28.6%	7	100.0%
	磯部町下之郷	9	52.9%	8	47.1%	17	100.0%
	磯部町飯浜	8	61.5%	5	38.5%	13	100.0%
	磯部町恵利原	13	56.5%	10	43.5%	23	100.0%
	磯部町迫間	14	50.0%	14	50.0%	28	100.0%
	磯部町築地	4	28.6%	10	71.4%	14	100.0%
	磯部町山原	7	70.0%	3	30.0%	10	100.0%
	磯部町栗木広	2	100.0%	0	0.0%	2	100.0%
	磯部町桧山	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	磯部町穴川	35	71.4%	14	28.6%	49	100.0%
	磯部町坂崎	9	52.9%	8	47.1%	17	100.0%
	磯部町三ヶ所	14	63.6%	8	36.4%	22	100.0%
	磯部町渡鹿野	28	45.2%	34	54.8%	62	100.0%
	磯部町の矢	22	81.5%	5	18.5%	27	100.0%
	計	182	56.2%	142	43.8%	324	100.0%
総計		1,274	55.2%	1,034	44.8%	2,308	100.0%

※道路幅員は現地調査による確認

## ③ 空家等と津波浸水想定区域

津波浸水想定区域内の空家等の状況を見ると、市全体で 999 件、43.3%となっています。また、地区別では浜島地区や志摩地区の割合が多く、浜島町浜島や志摩町和具、大王町船越などでは密集して立地しています。

表-14 津波浸水想定区域の空家等件数

地区名	大字名	浸水想定外		浸水想定内		総計	
		件数	比率	件数	比率	件数	比率
浜島地区	浜島町浜島	22	12.0%	161	88.0%	183	100.0%
	浜島町南張	3	20.0%	12	80.0%	15	100.0%
	浜島町桧山路	4	50.0%	4	50.0%	8	100.0%
	浜島町塩屋	3	50.0%	3	50.0%	6	100.0%
	浜島町迫子	46	60.5%	30	39.5%	76	100.0%
	計	78	27.1%	210	72.9%	288	100.0%
大王地区	大王町波切	323	94.4%	19	5.6%	342	100.0%
	大王町船越	43	25.4%	126	74.6%	169	100.0%
	大王町名田	20	66.7%	10	33.3%	30	100.0%
	大王町畔名	17	41.5%	24	58.5%	41	100.0%
	計	403	69.2%	179	30.8%	582	100.0%
志摩地区	志摩町片田	42	33.9%	82	66.1%	124	100.0%
	志摩町布施田	27	79.4%	7	20.6%	34	100.0%
	志摩町和具	57	31.7%	123	68.3%	180	100.0%
	志摩町越賀	23	39.0%	36	61.0%	59	100.0%
	志摩町御座	14	21.5%	51	78.5%	65	100.0%
	計	163	35.3%	299	64.7%	462	100.0%
阿児地区	阿児町鵜方	107	74.8%	36	25.2%	143	100.0%
	阿児町神明	92	92.0%	8	8.0%	100	100.0%
	阿児町立神	43	86.0%	7	14.0%	50	100.0%
	阿児町志島	15	62.5%	9	37.5%	24	100.0%
	阿児町甲賀	56	47.9%	61	52.1%	117	100.0%
	阿児町国府	51	65.4%	27	34.6%	78	100.0%
	阿児町安乗	86	61.4%	54	38.6%	140	100.0%
	計	450	69.0%	202	31.0%	652	100.0%
磯部地区	磯部町五知	7	100.0%	0	0.0%	7	100.0%
	磯部町沓掛	8	100.0%	0	0.0%	8	100.0%
	磯部町山田	18	100.0%	0	0.0%	18	100.0%
	磯部町上之郷	7	100.0%	0	0.0%	7	100.0%
	磯部町下之郷	5	29.4%	12	70.6%	17	100.0%
	磯部町飯浜	9	69.2%	4	30.8%	13	100.0%
	磯部町恵利原	22	95.7%	1	4.3%	23	100.0%
	磯部町迫間	23	82.1%	5	17.9%	28	100.0%
	磯部町築地	14	100.0%	0	0.0%	14	100.0%
	磯部町山原	10	100.0%	0	0.0%	10	100.0%
	磯部町栗木広	2	100.0%	0	0.0%	2	100.0%
	磯部町桧山	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	磯部町穴川	44	89.8%	5	10.2%	49	100.0%
	磯部町坂崎	8	47.1%	9	52.9%	17	100.0%
	磯部町三ヶ所	8	36.4%	14	63.6%	22	100.0%
	磯部町渡鹿野	22	35.5%	40	64.5%	62	100.0%
	磯部町の矢	8	29.6%	19	70.4%	27	100.0%
	計	215	66.4%	109	33.6%	324	100.0%
総計		1,309	56.7%	999	43.3%	2,308	100.0%

資料：三重県津波浸水予測データ（令和5年度）



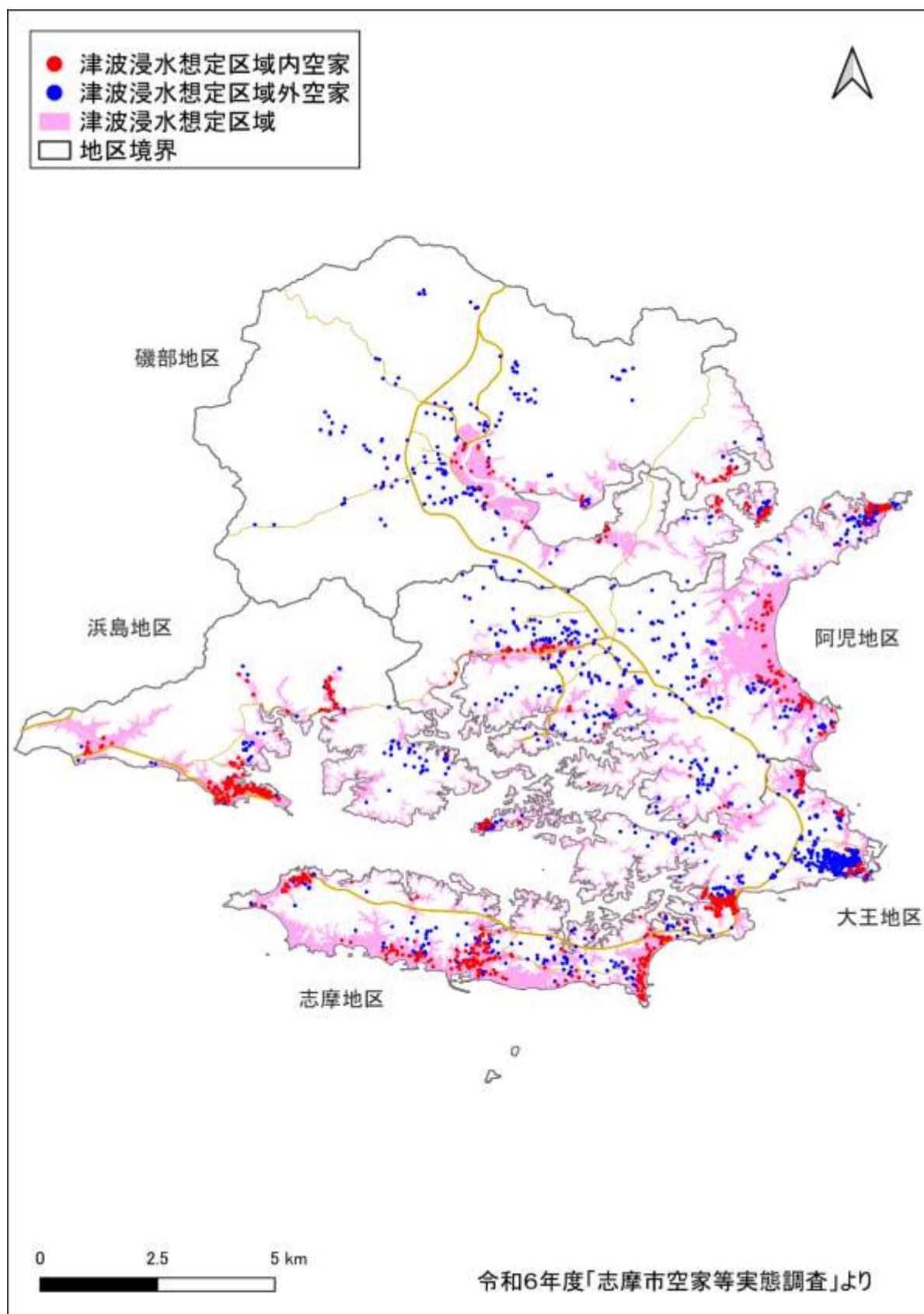


図-10 津波浸水想定区域内の空家等位置図

## ④ 昭和 56 年以前の建物で津波浸水想定区域内かつ狭あい道路に接している空家等

昭和 56（1981）年以前の建物で津波浸水想定区域内かつ狭あい道路に接している空家等の状況を見ると、市全体で 491 件、21.3%となっています。また、地区別に見ると、浜島町浜島や大王町船越などで多くみられます。

表-15 昭和 56 年以前の建物で津波浸水想定区域内かつ狭あい道路に接している空家等

地区名	大字名	S56 年以前の建物で津波浸水 想定区域内かつ狭あい道路に 接している空家等		それ以外		総計	
		件数	比率	件数	比率	件数	比率
浜島地区	浜島町浜島	118	64.5%	65	35.5%	183	100.0%
	浜島町南張	10	66.7%	5	33.3%	15	100.0%
	浜島町桧山路	2	25.0%	6	75.0%	8	100.0%
	浜島町塩屋	1	16.7%	5	83.3%	6	100.0%
	浜島町迫子	14	18.4%	62	81.6%	76	100.0%
	計	145	50.3%	143	49.7%	288	100.0%
大王地区	大王町波切	15	4.4%	327	95.6%	342	100.0%
	大王町船越	109	64.5%	60	35.5%	169	100.0%
	大王町名田	7	23.3%	23	76.7%	30	100.0%
	大王町畔名	20	48.8%	21	51.2%	41	100.0%
	計	151	25.9%	431	74.1%	582	100.0%
志摩地区	志摩町片田	28	22.6%	96	77.4%	124	100.0%
	志摩町布施田	4	11.8%	30	88.2%	34	100.0%
	志摩町和具	24	13.3%	156	86.7%	180	100.0%
	志摩町越賀	5	8.5%	54	91.5%	59	100.0%
	志摩町御座	15	23.1%	50	76.9%	65	100.0%
	計	76	16.5%	386	83.5%	462	100.0%
阿児地区	阿児町鵜方	12	8.4%	131	91.6%	143	100.0%
	阿児町神明	2	2.0%	98	98.0%	100	100.0%
	阿児町立神	1	2.0%	49	98.0%	50	100.0%
	阿児町志島	7	29.2%	17	70.8%	24	100.0%
	阿児町甲賀	19	16.2%	98	83.8%	117	100.0%
	阿児町国府	11	14.1%	67	85.9%	78	100.0%
	阿児町安乗	19	13.6%	121	86.4%	140	100.0%
	計	71	10.9%	581	89.1%	652	100.0%
磯部地区	磯部町五知	0	0.0%	7	100.0%	7	100.0%
	磯部町沓掛	0	0.0%	8	100.0%	8	100.0%
	磯部町山田	0	0.0%	18	100.0%	18	100.0%
	磯部町上之郷	0	0.0%	7	100.0%	7	100.0%
	磯部町下之郷	2	11.8%	15	88.2%	17	100.0%
	磯部町飯浜	3	23.1%	10	76.9%	13	100.0%
	磯部町恵利原	0	0.0%	23	100.0%	23	100.0%
	磯部町迫間	1	3.6%	27	96.4%	28	100.0%
	磯部町築地	0	0.0%	14	100.0%	14	100.0%
	磯部町山原	0	0.0%	10	100.0%	10	100.0%
	磯部町栗木広	0	0.0%	2	100.0%	2	100.0%
	磯部町桧山	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	磯部町穴川	2	4.1%	47	95.9%	49	100.0%
	磯部町坂崎	4	23.5%	13	76.5%	17	100.0%
	磯部町三ヶ所	6	27.3%	16	72.7%	22	100.0%
	磯部町渡鹿野	19	30.6%	43	69.4%	62	100.0%
	磯部町の矢	11	40.7%	16	59.3%	27	100.0%
	計	48	14.8%	276	85.2%	324	100.0%
総 計		491	21.3%	1,817	78.7%	2,308	100.0%

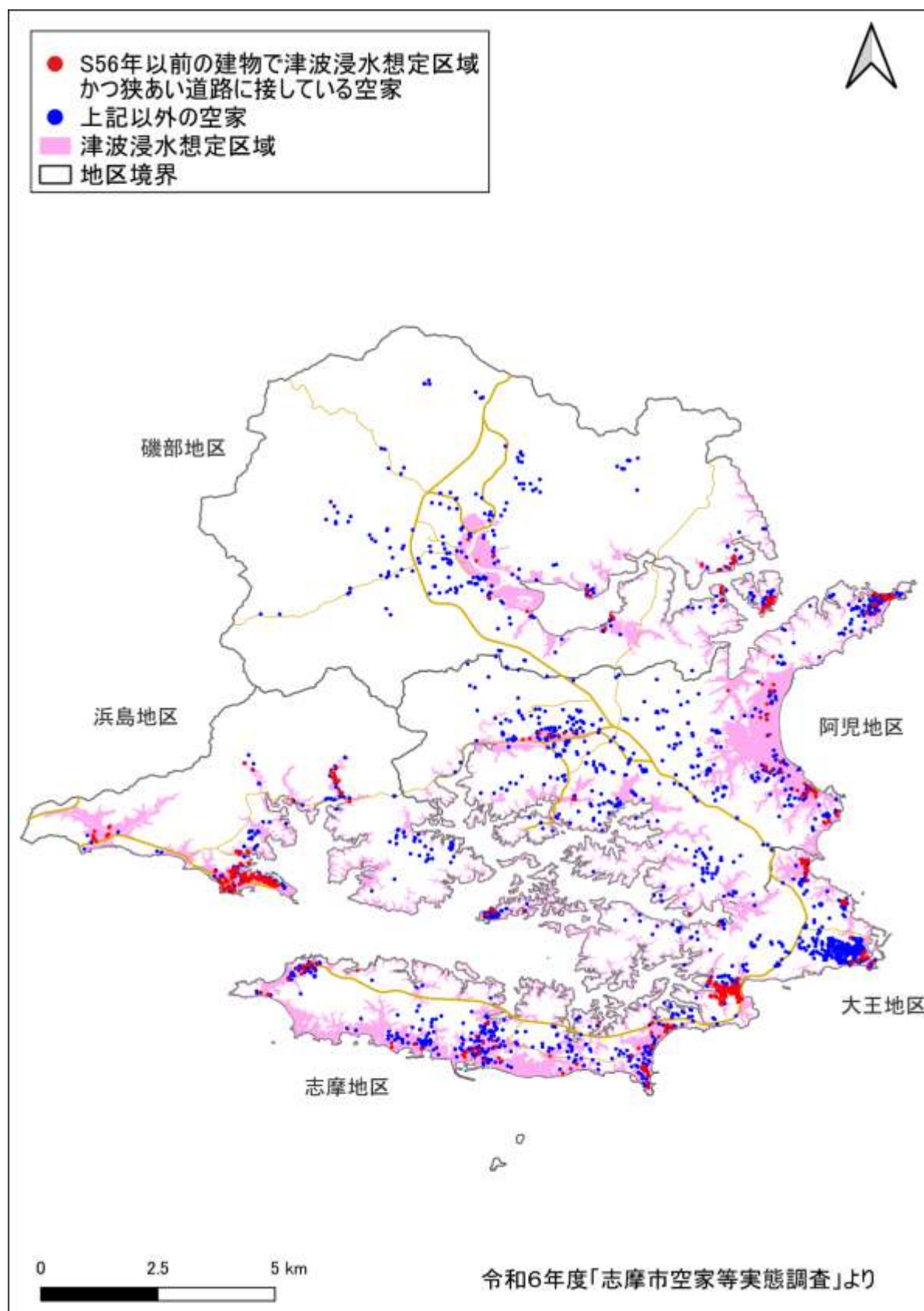


図-11 昭和56年以前の建物で津波浸水想定区域内  
かつ狭あい道路に接している空家等位置図

## 2. 空家等の課題

今後、適切に管理されない空家等の増加が予想され、その対策を進めていく上で以下のような課題があります。

### ■ 適切に管理されない空家等への対応

空家等の適切な管理については、第一義的な責任を所有者等有しているにもかかわらず、空き家所有者の意向調査において、空家特措法を知らない所有者等が約8割にのぼり、空家等を「誰も管理していない」との回答が約2割ありました。そのため、所有者等の空家等に対する意識の醸成と理解の増進が必要です。

また、空き家所有者の意向調査において、所有者等の年齢は60歳以上が4分の3を占め、維持管理の困りごととして、「距離が遠い」、「管理の手間が大変」、「身体・年齢的な問題」という回答が多くあることから、空家等の適切な管理を行う上で、管理を代行する仕組みづくりが必要です。さらに、適切に管理されない空家等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、地域コミュニティでの対応も必要です。

また、適切に管理されない空家等は、不審者の侵入や放火される可能性があり、空き家所有者の意向調査においても、空家等の管理での心配ごととして、「不審者の侵入や放火」との回答が151件あることから、空家等の防犯、防火対策が必要です。

### ■ 特定空家等への適切な措置及び対応

適切に管理されない空家等はそのまま放置すると、倒壊等により近隣住民の安全で快適な日常生活に支障をきたすおそれがあり、景観等の良好な地域環境にも悪影響を及ぼします。空家等実態調査において、空家等が放置される可能性が高いものが14.5%あることから、近隣住民の日常生活に支障を及ぼす空家等は、空家特措法に基づく「特定空家等」として対応する必要があります。

また、特定空家等と判断された場合は、所有者等に法的な拘束力等が発生することから、その判断及び措置に係る手続きは、透明性をもって適正に行う必要があります。

### ■ 災害時における避難経路の確保への対応

空家等実態調査において、4m未満の狭あい道路に接道している空家等が1,034件あり、空家等全体の44.8%を占めています。また、津波浸水想定区域内に空家等が999件あり、空家等全体の43.3%を占めています。そのため、適切に維持・管理されていない空家等は、地震時の倒壊等により、避難経路を閉塞し、近隣住民の避難に支障をきたすおそれがあることから、災害時の避難経路確保のための空家等への対応が必要です。

### ■ 空き家及び空き家跡地の利活用への対応

空家等実態調査において、耐震性能を満たし、建物等の状態に問題がなく、利活用可能な空き家が約2割ありました。そのような中、空き家所有者の意向調査において、空家等の今後の活用意向として、「売却したい、または売却してもよい」、「賃貸したい、または賃貸してもよい」との回答が約4割ありました。また、空家等の今後の活用で困っていることとして、「賃貸・売却したいが相手が見つからない」との回答が176件あり、市への要望においても「賃貸・売却する仲介先の情報提供」を挙げている所有者等が144件ありました。このことから、空き家の市場流通につながる仕組みづくりや、空き家のリノベーションについての情報提供、支援等が必要です。

現在行われている空き家バンク制度に関して、空き家所有者の意向調査では、修繕等をすれば利用が可能な空き家所有者等において、この制度を「知らない」との回答が約4割を占めていました。このことから、空き家の利活用促進につながる空き家バンク制度のより良い活用方法の検討が必要です。

また、空家等撤去後の跡地は、適切に管理されない場合、新たな問題となることから、適切な管理を促進するとともに、利活用の促進を図る必要があります。

### ■ 空家等に関する相談への対応

空き家所有者の意向調査において、空家等の今後の活用で困っていることとして、「今後どうすればよいかわからない」との回答が105件ありました。このことから、空き家所有者等に対して適切な情報等を提供する相談対応体制の構築が必要です。また、近隣に立地する空家等で困っている住民に対する相談への対応も必要です。



## 第3章 空家等対策に関する基本方針

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に管理することが原則です。空家特措法第5条にも「空家等の所有者又は管理者は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」とされています。この原則の下、市民の安全で安心な、災害に強い快適な生活環境を保全するため、行政として行うべき適切な対策を行います。

### 基本方針Ⅰ 空家等の劣化の予防、発生の抑制

既に空家等となってしまう建物は、放置しておくことで劣化し、その結果、状態の良いものは利活用できなくなり、状態の悪いものはさらに悪化し、建材の飛散・崩落等が発生し、場合によっては人身又は周辺の家屋等に危害を及ぼしたりする恐れがあります。

このことから、空き家所有者等に対し、管理方法等に関する啓発、状態の悪化を未然に防ぐための取組を推進します。

また将来空家等となる可能性のある建物所有者に対し、建築物等の適切な維持管理や財産の適切な継承の重要性等について、周知・啓発を図ることで、空き家化の抑制及び予防に努めます。

### 基本方針Ⅱ 活気あるまちづくりにつながる空き家利活用の促進

利用可能な空き家や空き家跡地は、地域の活性化につながる地域の貴重な資源です。

このことから、空き家や空き家跡地を移住・定住促進の場、地域コミュニティでの活用の場として利活用し、地域の活性化の促進を図るとともに、災害時の避難場所等として利活用の推進を図ります。

また、民間事業者や教育機関等との連携も図っていきながら、利活用の推進に取り組んでいきます。

### 基本方針Ⅲ 災害に強く、安全・安心で快適な生活環境の確保

適切に管理されない空家等は、周辺の快適な日常生活に支障をきたすとともに、景観等の良好な地域環境に悪影響を及ぼします。また、災害時において適切に管理されていない空家等は、建物等の倒壊により、周辺への被害の拡大を招き、避難経路の閉塞等による避難障害の原因となる可能性があります。

このことから、安全で安心な、災害に強い快適な生活環境の確保のために、そのまま放置すれば周辺環境に危険を及ぼすおそれのある空家等への対策を推進します。

## 1. 空家等対策の視点

空家等の対策は、その空家等の段階に応じて実施する施策が異なります。そのため、空家等対策を推進していくためには、空家等の段階に応じた視点に基づき施策に取り組む必要があります。

### (1) 発生抑制

適切な相続手続きや維持管理に関する周知・啓発等により、空家等になる以前からの情報提供を通して、空家等の発生を抑制することが必要です。

### (2) 適切な管理

空家等の適切な管理は、空き家所有者等の責任において行われるべきものであることから、空き家所有者等に管理意識の向上を促すことが必要です。

### (3) 利活用促進

利用可能な空き家を資源としてとらえ、住まいのニーズを的確に把握するなかで市場流通や利活用を促進することが必要です。

### (4) 除却・跡地活用

利活用不能な空家等については、空き家所有者等による自主的な除却を促すことが重要であるとともに、周辺の住環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、空き家所有者に対し、空家特措法に基づいた措置を講じることが必要です。また、除却後の跡地については、利活用や適切な管理を図る必要があります。

## 第4章 空家等に関する対策

### 1. 空家等の劣化の予防、発生の抑制

#### ■ 所有者等による空家等の適切な管理の促進

適切に管理されない空家等は、老朽化による建物の一部の飛散等により、周辺への危険性や防災、防犯、衛生及び環境等において、安全で安心な市民生活に悪影響を及ぼすおそれがあります。また、空家等の適切な管理は、第一義的な責任は所有者等にあるにもかかわらず、その管理について意識の低い所有者等がいます。

このことから、空家等の適切な管理の促進を図る取組を行います。

#### ■ 適切な管理に関する周知・啓発

空き家所有者等に対して、所有者、管理者としての責務や適切な管理の必要性、適正な管理の方法等について周知、啓発を行います。また、同時に空家等を増やさないための周知、啓発も行います。

周知、啓発については、市の広報誌、ホームページ、チラシ、関連部局窓口でのパンフレット等の様々な媒体を利用して行い、空家等の適切な管理に関する専門家、関係団体等との協働による研修会・教室等での空家等の啓発を行います。

#### 取 組

- 空家等の適切な管理に関する周知、啓発（市の広報誌、ホームページ、チラシ、パンフレット等）
- 関係団体との協働による研修会・教室等での空家等の啓発

#### ■ 専門家への相談の機会の創出

空き家所有者に対し、空家等に関する悩みについて、専門家に相談することができる機会を創出します。

#### 取 組

- 空き家ネットワークみえと連携した空き家無料相談会の開催



## 民間事業者等と連携した空家等対策

空家等の問題は地域コミュニティに深く関わることであり、空家等対策は地域コミュニティにおける大きな課題です。また、所有者等も以前はその地域に住んでおり、地域との関わりがある場合も考えられることから、空家等の適正な管理について自治会やNPO法人、保養所の管理組合等の地域コミュニティによる管理体制の構築を目指します。

### 取組

#### ○ 関係団体の協力による空家等対策の検討

## 将来空家等になる可能性のある建物の所有者等への対策

空家等の多くは相続を契機に発生していることも考慮し、住宅（将来空家となる可能性のある住宅）に居住している段階から、所有者等やその家族に「住宅を空家等としない」との意識を高めてもらうとともに、「住まいのエンディングノート」「空き家すごろく」などのツールを活用するなどして、早期から必要な準備を進めることの重要性について啓発します。

また、令和6（2024）年4月より相続登記が義務化されたことを受け、関連部局の窓口等において、制度の周知、啓発に取り組みます。

### 取組

- 「住まいのエンディングノート」「空き家すごろく」の活用による周知、啓発
- 「相続登記義務化」の周知、啓発

## 2. 活気あるまちづくりにつながる空き家利活用の促進

### ■ 空き家の利活用の促進

空家等に関する対策は、空家等の適切な管理に対するもののみでなく、空家等の解消につながる利活用を図る対策も重要です。また、利活用可能な空き家は地域の貴重な資源にもなり、その利活用は地域の活性化や、移住者等の受け入れによる人口増加にもつながります。このことから、空き家の利活用を促進するための取組を行います。

### ■ 移住者等の空き家利用への支援の推進

「志摩市空き家バンク制度」については、認知度も徐々に高まってきておりより多くの方に利用してもらえるよう、宅建業団体と連携して空き家の情報提供を行っていきます。

また、「移住促進空き家改修支援事業」について、引き続き取り組むとともに、国・県と協議を行いながら、「二拠点居住」に関する支援策についても検討していきます。

#### 取 組

- 「志摩市空き家バンク制度」の周知（市の広報、ホームページ等）
- 「移住促進空き家改修支援事業」の継続、「二拠点居住」に関する支援策の検討

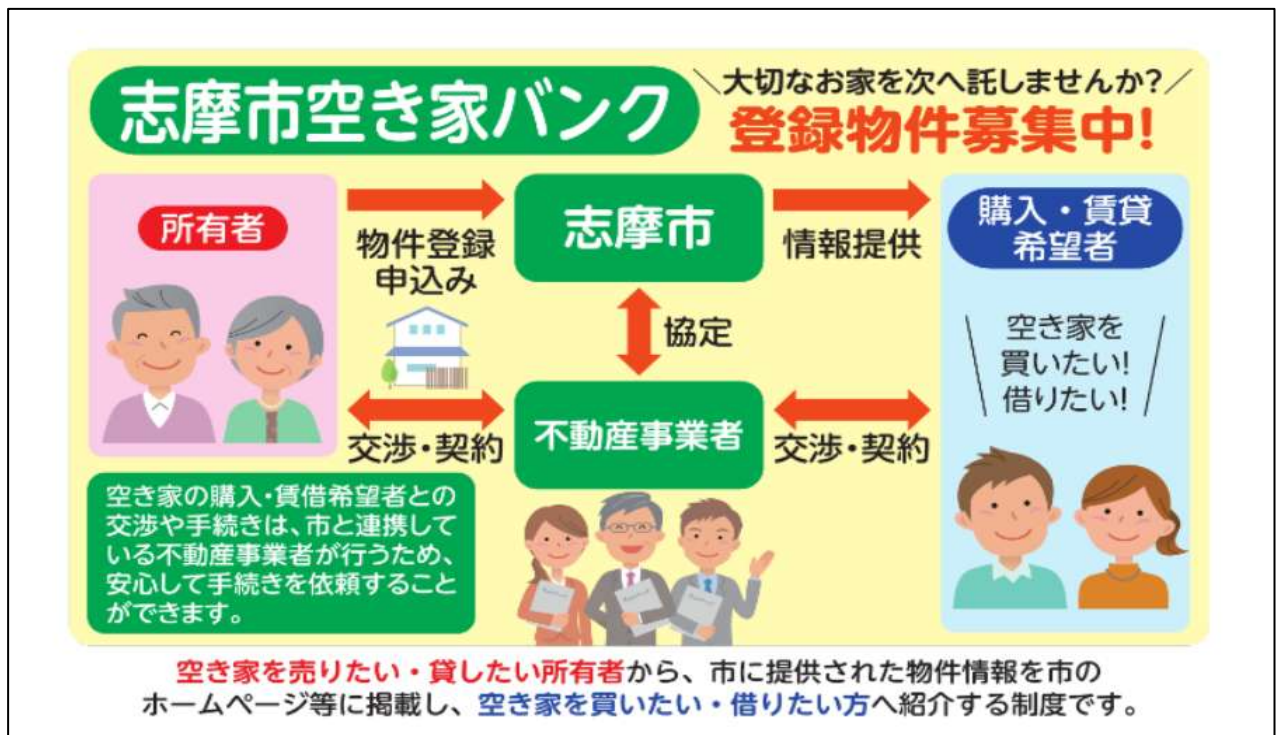


図-12 志摩市空き家バンク制度イメージ図

### 空き家の市場流通促進

空き家の市場での流通を促進するために、関係団体と連携して、不動産取引に必要な情報の発信や、空き家の市場流通に関する相談対応体制の構築等を目指します。

また、空家等実態調査結果についても流通促進のため関係団体と一部情報の共有を検討します。

#### 取組

- 関係団体と連携した空き家の流通促進につながる情報発信や、相談対応体制の構築

### 空き家の地域での利活用

空家等は個人の財産ですが、所有者等の同意を前提に、空家等を地域の資源として活用します。安全性が確認された建物は、交流拠点や防災備蓄倉庫など平常時にも役立つ形で利活用を促進し、地域による管理体制を支援します。また、除却後の跡地も、安全な立地のものは一時避難場所などとして活用を検討し、地域防災力の向上に繋がります。

#### 取組

- 地域の活性化及び防災面での利活用の促進

### 空き家の利活用に関する教育機関、民間事業者等との連携

利活用の側面からの空家等対策について、教育機関や民間事業者等と連携・協力した取組を推進し、移住・観光・地域活性化につながる空き家を活用したまちづくりを進めます。

#### 取組

- 「空き家利活用産官学連携事業」・「地域型空き家バンク」をはじめとする民間事業者等との連携・協力

### 3. 災害に強く、安全・安心で快適な生活環境の確保

#### ■ 災害時における空家等の防災対策

南海トラフ地震等の発生が予測されている本市において、適切に管理されない空家等は、地震時の倒壊等により近隣住民の生命及び身体の安全に支障をきたすおそれがあります。また、地震時には避難経路を閉塞し、近隣住民の避難にも支障をきたすおそれがあります。

このことから、災害時における空家等の防災対策を図る取組を行います。

また、合わせて空家等に関わる火災・防犯対策に関する取組も進めていきます。

#### ■ 空家等の防火・防犯対策

空家等は放火や不法侵入などにより、地域の生活環境に支障をきたすおそれがあることから、自治会などの地域コミュニティと連携して対策に取り組みます。また、警察や消防などと空家等の情報を共有し、災害に強く、安全・安心な生活環境の確保を目指します。

##### 取 組

- 地域コミュニティや警察、消防等と連携した安全で安心な、災害に強い生活環境確保へ向けた対策

#### ■ 狭あい道路に接道する空家等への対応

狭あい道路に接道する空家等は、道路幅員が十分でなく利活用ができない場合があります。また、接道の幅員が狭いことから、建物等の倒壊により避難経路の確保ができない可能性もあります。そのため、接道が狭あい道路であることから利活用の可能性の低い空家等は、除却による避難経路の確保への取組を推進します。

一方で、災害活動車両の通行確保の観点から緊急輸送道路に接道する空家等への対応についても検討します。

狭あい道路に隣接する空家等については、除却費用が多く必要となるため、今後除却推進のための対策を調査・研究していきます。

##### 取 組

- 避難経路確保のための狭あい道路に接道する空家等に対する除却推進に向けた調査・研究

**災害時における所有者不明の空家等への対策**

令和6(2024)年1月1日に発生した能登半島地震により損壊した家屋については、被災した各市町村において、環境省の「災害等廃棄物処理事業費補助金」等も活用しつつ、公費による解体が進められております。解体は、損壊家屋の所有者等の責任のもとに行うことが原則となりますが、中には、いわゆる「空家等」を始め、その所有者の特定が難しい損壊家屋も存在すると考えられます。

南海トラフ地震等の発生が予測されている本市においても、発災時に同様の事態が想定されるため、所有者等不明の空家等に対して、関連部局と空家等の情報を共有し、解体・撤去等を行う場合、適用できる法令、制度等について検討していきます。

**取 組**

- 関連部局との所有者不明空家等の情報共有、及び災害時等における「所有者不明土地・建物管理制度」の円滑な活用に向けた対策

**※所有者不明土地・建物管理制度**

民法改正により地方公共団体の長についても所有者不明の土地・建物に対して、申立権が認められました。(令和5年4月1日施行)

これにより、利害関係者以外の市による財産管理人の申立てが可能となり、制度を通じて所有者不明建物等に対して除却等が可能となりました。

## ■ 特定空家等及び管理不全空家等への措置及び対応

本市には、適切に管理されずそのまま放置すると、倒壊等により近隣住民の生活に支障をきたすおそれのある空家等が多くあります。このことから、このような空家等は特定空家等と判断し、適切な措置及び対応を行います。

また、令和 5（2023）年 12 月の空家特措法改正により、「管理不全空家等」について新たに定義付されました。

### ■ 特定空家等及び管理不全空家等に対する基本方針

空家等のうち、所有者等による適切な管理が行われないことにより、建物の老朽化による倒壊等の危険性の増加、防犯、防火、衛生、景観等の様々な面において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性のあるものは、特定空家等として必要な措置を講じます。

また、特定空家等と判断された空家等は、法令に基づき、助言・指導、勧告、命令を行い、それにより改善されない場合は、行政代執行の措置を講じます。

さらに、特定空家等と判断された場合は、所有者等に法的拘束力が発生し、税制の特例が適用されないなどの大きな影響力があることから、その判断については明確で適正な方法により慎重に行います。

令和 5 年 12 月に施行された空家特措法の一部改正において、新たに「管理不全空家等」について、定義付けされました。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おそれのある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等とし、所有者等に対し必要な措置を講じます。また、指導によっても状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、必要な具体的な措置を取るよう勧告します。

### 取 組

- 管理不全空家等の認定及び除却制度の検討



# 「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

## 第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
  - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
    - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
  - (2) 行政関与の要否の判断
  - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

## 第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
    - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
  - (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
  - (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

## 第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
  - (1) 立入調査
    - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
    - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
  - (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
    - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
  - (3) 特定空家等に関する権利者との調整
    - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
  - (1) 特定空家等の所有者等への告知
  - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
  - (1) 勧告の実施
    - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
    - ・勧告は書面で行う。
    - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
  - (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
  - (1) 所有者等への事前の通知
  - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
  - (3) 公開による意見の聴取
  - (4) 命令の実施
    - ・命令は書面で行う。
  - (5) 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る公示
6. 特定空家等に係る代執行
  - (1) 実体的要件の明確化
  - (2) 手続的要件
  - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
  - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
  - (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
  - (6) 費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
  - (1) 「過失がなくて」「確知することができない」場合
    - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
  - (2) 事前の公告
  - (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
  - (4) 費用の徴収
    - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
  - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

出典：国土交通省ホームページ

特定空家等及び管理不全空家等の判断基準及び判断方法

本市における特定空家等及び管理不全空家等の判断基準については、国の『「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方針（ガイドライン）』に示す判断の参考となる基準を踏まえ策定します。また、特定空家等及び管理不全空家等の判断は、判断基準に基づき公正に判断するとともに、対象となる空家等が周辺環境に与える状況を踏まえて行います。

取組

- 国のガイドラインを参考に判断





## 特定空家等、管理不全空家等の基準内容

観点	基準項目	特定空家等の状態例	管理不全空家等の状態例
保 安 上 危険	建築物等の倒壊	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物、門、塀、屋外階段等、立木の傾斜</li> <li>・屋根の変形、外装材の剥落、脱落</li> <li>・建築物、門、塀、屋外階段等の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ</li> <li>・立木の幹の腐朽</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落</li> <li>・建築物、門、塀、屋外階段等の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等</li> <li>・雨水浸入の痕跡</li> <li>・立木の腐朽が認められる状態</li> </ul>
	擁壁の崩壊	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出</li> <li>・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状</li> <li>・擁壁の水抜き穴の排水不良が認められる状態</li> </ul>
	部材等の落下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落、脱落、破損これらの支持部材の破損、腐食等</li> <li>・軒、バルコニーその他の突出物の脱落、傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等</li> <li>・立木の大枝の脱落、折れ、腐朽</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁上部の外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</li> <li>・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等</li> <li>・立木の大枝の折れ又は腐朽が認められる状態</li> </ul>
	部材等の飛散	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落、脱落、破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</li> <li>・立木の大枝の飛散、折れ又は腐朽</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</li> <li>・立木の大枝の折れ又は腐朽が認められる状態</li> </ul>
衛 生 上 有害	石綿の飛散	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等</li> </ul>
	健康被害の誘発	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排水設備からの汚水等の流出、破損等</li> <li>・敷地等の多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生やそのおそれがあるほどの常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等</li> <li>・敷地等の著しい量の動物の糞尿等やそのおそれがあるほど常態的な動物の棲みつき</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排水設備の破損等</li> <li>・常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態</li> <li>・常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態</li> </ul>
景観悪化		<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損</li> <li>・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態</li> <li>・散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態</li> </ul>
周 辺 の 生活環境 の保全	汚水等による悪臭の発生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排水設備の破損等や汚水等による悪臭の発生</li> <li>・動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生、そのおそれがあるほどの動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排水設備の破損等又は封水切れ</li> <li>・常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態</li> </ul>
	不法侵入の発生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不法侵入の形跡</li> <li>・著しい開口部等の破損等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開口部等の破損等</li> </ul>
	落雪による通行障害等の発生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・頻繁な落雪の形跡</li> <li>・著しい屋根等の堆雪又は雪庇</li> <li>・雪止めの破損等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雪下ろしがなされていないことが認められる状態</li> <li>・雪止めの破損等</li> </ul>
	立木等による破損・通行障害等の発生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立木の枝等のはみ出し</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立木の枝等のはみ出しが認められる状態</li> </ul>
	動物等による騒音の発生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・著しい頻度、音量の鳴き声を発生する動物の敷地等の棲みつき</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態</li> </ul>
	動物等の侵入等の発生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態</li> </ul>

## ■ 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

特定空家等に対する措置は、空家特措法第 22 条に基づき、管理不全空家等に対する措置は空家特措法第 13 条に基づき適正に行います。

また、特定空家等と判断する場合、勧告を行うと所有者等に法的拘束力が発生し、税制の特例がなくなることや、その後の命令等を行っても所有者等による改善が見られない場合は行政代執行が実施されることから、特定空家等に対する措置は慎重に取り組んでいきます。さらに、措置を行う場合、それぞれの段階において必要に応じ、学識経験者等で構成される空家等対策協議会の意見を踏まえながら進めていきます。

管理不全空家等については、認定後、指導等を行っても所有者等による改善が見られない場合は、勧告を行うことができるようになるため、その運用においては、特定空家等の措置を行う場合に準じ、空家等対策協議会の意見を踏まえながら進めていきます。

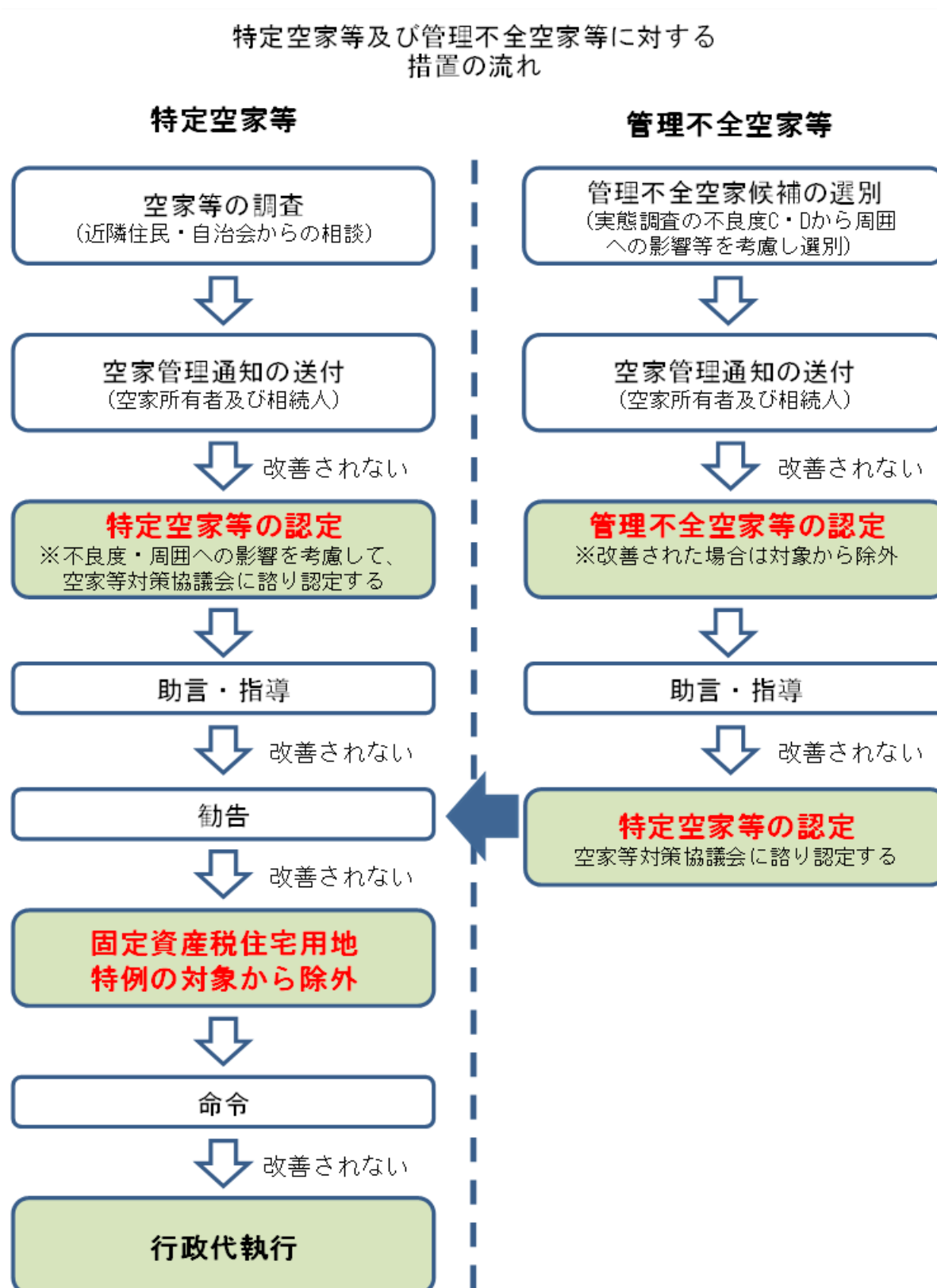


図-13 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の流れ

### 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） 抜 粋

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条 市町村長は、空家等が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るときは、当該状態にあると認められる空家等

（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

### 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） 抜 粋

第二十二条 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の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の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をすることができる。
- 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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、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。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。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の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。

## 4. 市民からの空家等に関する相談等への対応

### ■ 空き家所有者等からの相談への対応

空き家所有者等からの相談内容は、相続に関するもの、税に関するもの、適切な管理の方法や、利活用に関するもの、また、各種補助制度等、多種多様であり、専門的なものもあります。

このことから、空き家所有者等の多種多様で専門的な相談に対応する相談対応体制の構築を行います。

### ■ 空き家所有者等への相談対応体制の構築

空き家所有者等の多種多様な相談への対応方法として、市の複数の関係部署で連携した相談対応体制を構築します。また、空き家所有者等の相談は、多種多様であり専門的なものもあることから、それぞれの専門家、関係団体等との協働による相談対応体制の構築を目指します。

#### 取 組

- 空家等に関連する関係部署が連携した空家等への相談対応体制の構築
- 空家等の相談に関する専門家、関係団体と協働した相談対応体制の構築

### ■ 民間事業者との連携による相談窓口の充実

空き家の利活用には相続や建築に関する様々な知見が必要なため、専門団体と連携できるような体制を構築し、相談内容により円滑に各団体へ繋げられるよう相談対応の充実を図ります。また、空き家の活用促進のため関係団体や民間団体のサービスやノウハウの活用を検討します。

#### 取 組

- 空き家の利活用促進にかかる関係団体との連携・協力

## ■ 近隣住民等からの空家等に関する相談等への対応

今後、空家等が増えることが予想され、適切な管理が行われず、生活環境に悪影響を及ぼし、近隣住民等からの苦情や問い合わせ、相談等の増加が予想されます。

このことから、近隣住民等からの相談等への適切な相談対応体制の構築を目指します。

### ■ 近隣住民等からの空家等の苦情等に関する相談対応体制の構築

近隣住民等からの相談等への対応方法として、市民への行政サービスの観点から市民が利用しやすい相談対応体制を構築します。また、効率的な行政運営を図るために、市の複数の関係部署で連携した相談対応体制を構築します。

#### 取 組

- 市民が利用しやすい空家等の苦情等に関する相談対応体制の構築
- 空家等の苦情等に対する庁内連携体制の構築



## 第5章 計画の推進に向けて

### 1. 空家等に関する対策の実施体制

#### ■ 所有者等の協力

空家等への対策は、空家等が個人の財産であることから、その所有者等の協力が不可欠です。このため、所有者等に対して、適切な管理の必要性や利活用、除却の方法などを周知、啓発し、所有者等との協力により、空家等の対策を進めていきます。

#### ■ 庁内連携

空家等の問題は、防災、衛生、景観等と多方面にわたることから、庁内の関係する部署における横断的かつ総合的な対応が必要です。このため、庁内に「空家等対策推進会議」を設置し、関係する部署がそれぞれの役割を担い、連携して対策を進めていきます。

さらに、庁内に点在する空き家関連情報の共有化を進め、利活用や適正管理に向けた基礎情報として活用できる体制の構築を目指します。

#### ■ 志摩市空家等対策協議会

空家特措法第8条に基づき、「志摩市空家等対策協議会」を設置しています。この協議会は市長のほか、住民の代表や法律、不動産、建築等の空家等に関する有識者により構成されるものです。この協議会において協議することにより、行政以外の意見や考え方を取り入れ、多方面からの視点による空家等の対策を進めていきます。

#### ■ 専門家、高等教育機関、関係団体・関係企業との連携、協働

空家等への対策は、行政のみで実施することには限界があり、専門家や教育機関、関係団体・関係企業の協力が不可欠です。このため、空家等の対策において、幅広い知識や活動を取り入れるために、専門家や関係団体・関係企業との連携、協働により進めていきます。

## 2. 計画の見直し

---

本計画による取組を実施し、その取組に対する評価や検証を行い、それに基づき中間見直しを令和 11（2029）年に行います。

本計画の見直しにおいては、本市における空家等の状況の変化や国の空家政策の動向、社会・経済情勢の変化を把握するとともに、「志摩市空家等対策協議会」における協議や市民の意見を考慮し、新たな取組を策定するものとします。

さらに「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」「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）」を参照しつつ、計画に基づいた空家等対策に関する取組の評価や検証も行います。





Shima city



## 志摩市空家等対策計画(第2期)

令和8年3月

発行: 志摩市役所 建設部 営繕課

住所: 三重県志摩市阿児町鵜方 3098 番地 22

TEL: 0599-44-0306

FAX: 0599-44-5262

E-mail: eizen@city.shima.lg.jp