

# 志摩市空家等対策計画

(案)

平成 30 年 1 月

志 摩 市



## 目 次

---

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 第1章 計画の概要                        | 1  |
| 1. 計画の背景と目的                      | 1  |
| 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                   | 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) 空家所有者の意向に関する調査               | 20 |
| 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 |
| 第4章 空家等に関する対策                    | 27 |
| 1. 快適で災害に強い、安全で安心な生活環境の確保のための対策  | 27 |
| 2. 活気あるまちづくりにつながる空家等の利活用促進のための対策 | 34 |
| 3. 市民からの空家等に関する相談等への対応           | 38 |
| 第5章 計画の推進に向けて                    | 39 |
| 1. 空家等に関する対策の実施体制                | 39 |
| 2. 計画の見直し                        | 40 |



## 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、空家等の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、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、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適切に管理が行われていない空家等の適切な管理、活用、除却等の促進を図ることにより、良好な生活環境を維持するとともに、安心・安全なまちづくりを実現することを本計画の目的とします。

## 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6条の規定に基づき策定するもので、平成27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」、「志摩市環境基本計画」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。

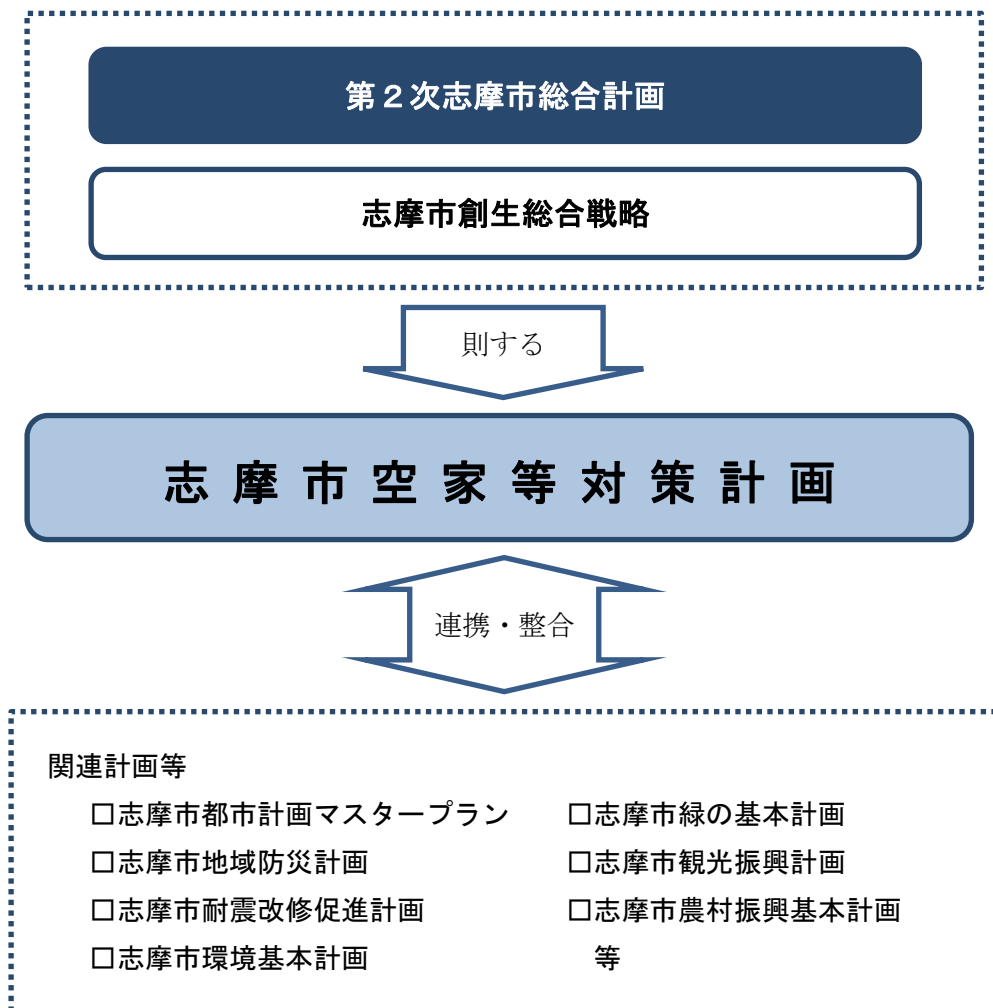


図-1 上位関連計画との関係

## 上位関連計画の「空家」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（前期基本計画）

#### ○良質な住宅の整備の施策

- ・一般の木造住宅の耐震化については必要性や正しい補強方法の周知・啓発に努め、増えてきている空家等の適正管理と利活用についても検討を進めていきます。
- ・移住者支援対策として空家等を活用することを検討します。
- ・空家等などに関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等調査の実施について検討します。
- ・市民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために、特定空家等の消滅を推進します。
- ・市民の生活に深刻な影響を及ぼす特定空家等を増やさないために、空家等の利活用（空き家バンクなど）を促進します。

#### ○移住・定住の促進の施策

- ・市内に増加している空家等を利活用し、「リノベーション事業」や「空き家バンク」などの転入者を増やす施策を展開します。空家等の有効活用を検討します。

### ■ 志摩市創生総合戦略（第1期）

#### ○家主と移住者のためのリノベーションによる空き家活用事業

- ・空き家主と空き家に入居を希望する移住者が、空き家をリノベーションする場合に、その費用の一部を市が補助する。

### ■ 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、緑地や農園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。

### ○応急仮設住宅供給体制の整備

- ・被災者用の住居として利用可能な公営住宅や空家等の把握に努め、災害時に迅速に対応できるよう体制を整備する。

## ■ 志摩市耐震改修促進計画

### ○空き家対策

- ・空き家の倒壊による道路の閉塞等は、緊急車両等の通行・活動に支障をきたすなど、人的被害を拡大させる可能性があることから、現に居住する住宅と同様に、空き家についても補強による耐震性の確保もしくは除却等により、まちの安全性を確保します。

## ■ 志摩市環境基本計画

### ○快適な住環境の確保（防災・防犯対策の推進）

- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、計画を策定するとともに、放置空き家の解消や発生の抑制を図ります。

### ○環境資源活用の推進（持続可能な農林水産業の振興）

- ・農業塾・漁業塾への支援や空き家・遊休農地などの資源の有効活用により、新規就業希望者への支援を検討します。

## ■ 志摩市緑の基本計画

### ○街なかの身近な公園の整備（用地確保にあたっての留意点）

- ・新規スペースの確保に当たっては、用地買収、既設公共施設用地等の有効活用や借地型公園、近年増加している空家スペースの活用などの方法も視野に入れ、効率的・効果的な整備推進を図っていきます。

### ○緑化重点地区計画

- ・空家の活用などによる津波等の防災に資するオープンスペースの整備

## ■ 志摩市観光振興計画

### ○志摩の観光資源魅力創造プロジェクト（アイデア例）

- ・空き家の活用による、ふるさと暮らし、二地域居住の受入れ

## ■ 志摩市農村振興基本計画

### ○地域資源の活用

- ・空き店舗等を直売所として利活用



### 3. 計画の対象

#### (1) 計画の対象となる空家

本計画における「空家」とは、空家特措法に規定する「空家等」とします。

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」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、市域全域とします。

## 4. 計画の期間

---

本計画の期間は、上位計画である「第2次志摩市総合計画」の基本構想の計画期間が平成28（2016）年度から平成37（2025）年度となっていることから、平成30（2018）年度から平成37（2025）年度の8年間とします。

**計画期間：平成 30 年度～平成 37 年度      8 年間**

## 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、平成28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の実態調査を実施しました。調査は机上調査、現地調査、アンケート調査の3つの調査を実施し、空家の戸数や分布状況、管理状態など、市内の空家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とみなして、その戸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し、建物の利用状況や空家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とせず、利用がされていないという場合には空家として判断しました。また、回答が得られなかった建物についても空家と判断しました。

以上、3つの調査結果を踏まえて、志摩市における空家の実態を把握しました。

## ② 調査の結果

## ■ 空家総数

本市の空家棟数は、市全体で1,166棟（うち空家の判断が不明な93棟を含む）が確認され、地区別に見ると、阿児地区が372棟、31.9%と最も多くなっています。また、空家率を見ると、市全体では4.8%となっており、地区別では、大王地区の8.4%が最も高く、次いで浜島地区が5.4%となっています。

表-1 地区別空家総数

| 項 目  | 件数    | 比率     | 世帯数    | 空家率  |
|------|-------|--------|--------|------|
| 浜島地区 | 116   | 9.9%   | 2,019  | 5.4% |
| 大王地区 | 286   | 24.5%  | 3,128  | 8.4% |
| 志摩地区 | 220   | 18.9%  | 4,833  | 4.4% |
| 阿児地区 | 372   | 31.9%  | 9,489  | 3.8% |
| 磯部地区 | 172   | 14.8%  | 3,441  | 4.8% |
| 総 計  | 1,166 | 100.0% | 22,910 | 4.8% |

※空家率は1世帯あたり1住宅（棟数）とみなし、下記のとおり算出  

$$\text{空家率} = \frac{\text{空家}}{\text{空家} + \text{世帯数 (H29.2.28 現在)}} \times 100$$
 として算出



図-2 空家位置図

## ■ 建築年代

空家の状況を建築年代別に見ると、市全体では「昭和 46 年～昭和 56 年」の建物が 336 棟、28.8%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 年以前の建物）は、市全体で 689 棟、59.0%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の 85%以上を占めています。

表-2 建築年代

| 項 目             | 件数    | 比率     |
|-----------------|-------|--------|
| 昭和 20 年以前       | 117   | 10.0%  |
| 昭和 21 年～昭和 45 年 | 236   | 20.2%  |
| 昭和 46 年～昭和 56 年 | 336   | 28.8%  |
| 昭和 57 年～平成 2 年  | 130   | 11.2%  |
| 平成 3 年～平成 12 年  | 61    | 5.2%   |
| 平成 13 年～平成 22 年 | 8     | 0.7%   |
| 不明              | 278   | 23.9%  |
| 総計              | 1,166 | 100.0% |

出典：建築年は固定資産家屋台帳

表-3 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       | 33   | 28.4%  | 79   | 27.6%  | 0    | 0.0%   | 2    | 0.6%   | 3    | 1.7%   |
| 昭和 21 年～昭和 45 年 | 29   | 25.0%  | 105  | 36.7%  | 21   | 9.6%   | 44   | 11.8%  | 37   | 21.5%  |
| 昭和 46 年～昭和 56 年 | 39   | 33.6%  | 68   | 23.8%  | 59   | 26.8%  | 115  | 30.9%  | 55   | 32.0%  |
| 昭和 57 年～平成 2 年  | 9    | 7.8%   | 22   | 7.7%   | 20   | 9.1%   | 53   | 14.3%  | 26   | 15.1%  |
| 平成 3 年～平成 12 年  | 3    | 2.6%   | 9    | 3.1%   | 13   | 5.9%   | 28   | 7.5%   | 8    | 4.7%   |
| 平成 13 年～平成 22 年 | 0    | 0.0%   | 1    | 0.4%   | 0    | 0.0%   | 6    | 1.6%   | 1    | 0.6%   |
| 不明              | 3    | 2.6%   | 2    | 0.7%   | 107  | 48.6%  | 124  | 33.3%  | 42   | 24.4%  |
| 総 計             | 116  | 100.0% | 286  | 100.0% | 220  | 100.0% | 372  | 100.0% | 172  | 100.0% |





図-3 建築年代別空家位置区

### ③ 空家の危険度タイプ別集計

空家は、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「特に高い」と区分された建物は、市全体で65棟あり、空家全体の5.6%で、そのうち20棟は、昭和45年以前に建築された古い建物でした。また、分布状況を見ると阿児町安乗や大王町波切、大王町船越、浜島町浜島などで多く分布していました。さらに、特定空家等になる可能性が「高い」と区分された建物は224棟あり空家全体の19.2%を占め、「特に高い」と「高い」を合わせると空家全体の約25%を占めていました。一方、特定空家等になる可能性が「低い」と区分された建物は598棟あり、空家全体の51.3%で、そのうち125棟は昭和57年以降に建築された新耐震基準を満たした建物で、空家全体の10.7%を占めていました。

表-4 空家のタイプ分類

| 特定空家等になる可能性 |   | 判定項目                                                                 | 建築年                 | 有効活用<br>の可能性       |
|-------------|---|----------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| 特に高い        | 1 | 危険度として、傾斜、基礎・土台、屋根、庇・軒・雨樋、外壁の項目の中で、どれか1つでも「著しく傾き、腐食、損傷、変形、破損」に該当する場合 | S45年以前建築            | 低い<br>↑<br>↓<br>高い |
|             | 2 |                                                                      | S46年以降建築<br>及び建築年不明 |                    |
| 高い          | 3 | 危険度として、傾斜、基礎・土台、屋根、庇・軒・雨樋、外壁の項目の中で、どれか1つでも「一部が傾き、腐食、損傷、変形、破損」に該当する場合 | —                   |                    |
| やや高い        | 4 | 建物の危険度には問題ないが、門扉、フェンス、塀、看板・アンテナの破損や庭木、雑草など未管理、ゴミ・雑品などの放置などが見られる場合    | —                   |                    |
| 低い          | 5 | 建物、敷地・付帯する工作物とも問題はないが、耐震性能を満たさない可能性のある建物                             | S56年以前建築<br>及び建築年不明 |                    |
|             | 6 |                                                                      | S57年以降建築            |                    |

表-5 地区別・タイプ別の空家

|      | 特に高い         |      |                         |      | 高い                      |       |                         |       | やや高い                    |       |              |       | 低い                      |        |              |    | 総計 |    |
|------|--------------|------|-------------------------|------|-------------------------|-------|-------------------------|-------|-------------------------|-------|--------------|-------|-------------------------|--------|--------------|----|----|----|
|      | S45年以前<br>建築 |      | S46年以降建<br>築及び<br>建築年不明 |      | S45年以前建<br>築及び<br>建築年不明 |       | S46年以降建<br>築及び<br>建築年不明 |       | S56年以前建<br>築及び<br>建築年不明 |       | S57年以降<br>建築 |       | S56年以前建<br>築及び<br>建築年不明 |        | S57年以降<br>建築 |    | 総計 |    |
|      | 棟数           | 比率   | 棟数                      | 比率   | 棟数                      | 比率    | 棟数                      | 比率    | 棟数                      | 比率    | 棟数           | 比率    | 棟数                      | 比率     | 棟数           | 比率 | 棟数 | 比率 |
| 浜島地区 | 3            | 2.6% | 7                       | 6.0% | 20                      | 17.3% | 18                      | 15.5% | 60                      | 51.7% | 8            | 6.9%  | 116                     | 100.0% |              |    |    |    |
| 大王地区 | 13           | 4.5% | 4                       | 1.4% | 59                      | 20.6% | 76                      | 26.6% | 117                     | 40.9% | 17           | 6.0%  | 286                     | 100.0% |              |    |    |    |
| 志摩地区 | 0            | 0.0% | 10                      | 4.5% | 51                      | 23.2% | 70                      | 31.8% | 71                      | 32.3% | 18           | 8.2%  | 220                     | 100.0% |              |    |    |    |
| 阿児地区 | 4            | 1.1% | 22                      | 5.9% | 66                      | 17.7% | 98                      | 26.4% | 132                     | 35.5% | 50           | 13.4% | 372                     | 100.0% |              |    |    |    |
| 磯部地区 | 0            | 0.0% | 2                       | 1.2% | 28                      | 16.3% | 17                      | 9.9%  | 94                      | 54.6% | 31           | 18.0% | 172                     | 100.0% |              |    |    |    |
| 総 計  | 20           | 1.7% | 45                      | 3.9% | 224                     | 19.2% | 279                     | 23.9% | 474                     | 40.7% | 124          | 10.6% | 1,166                   | 100.0% |              |    |    |    |



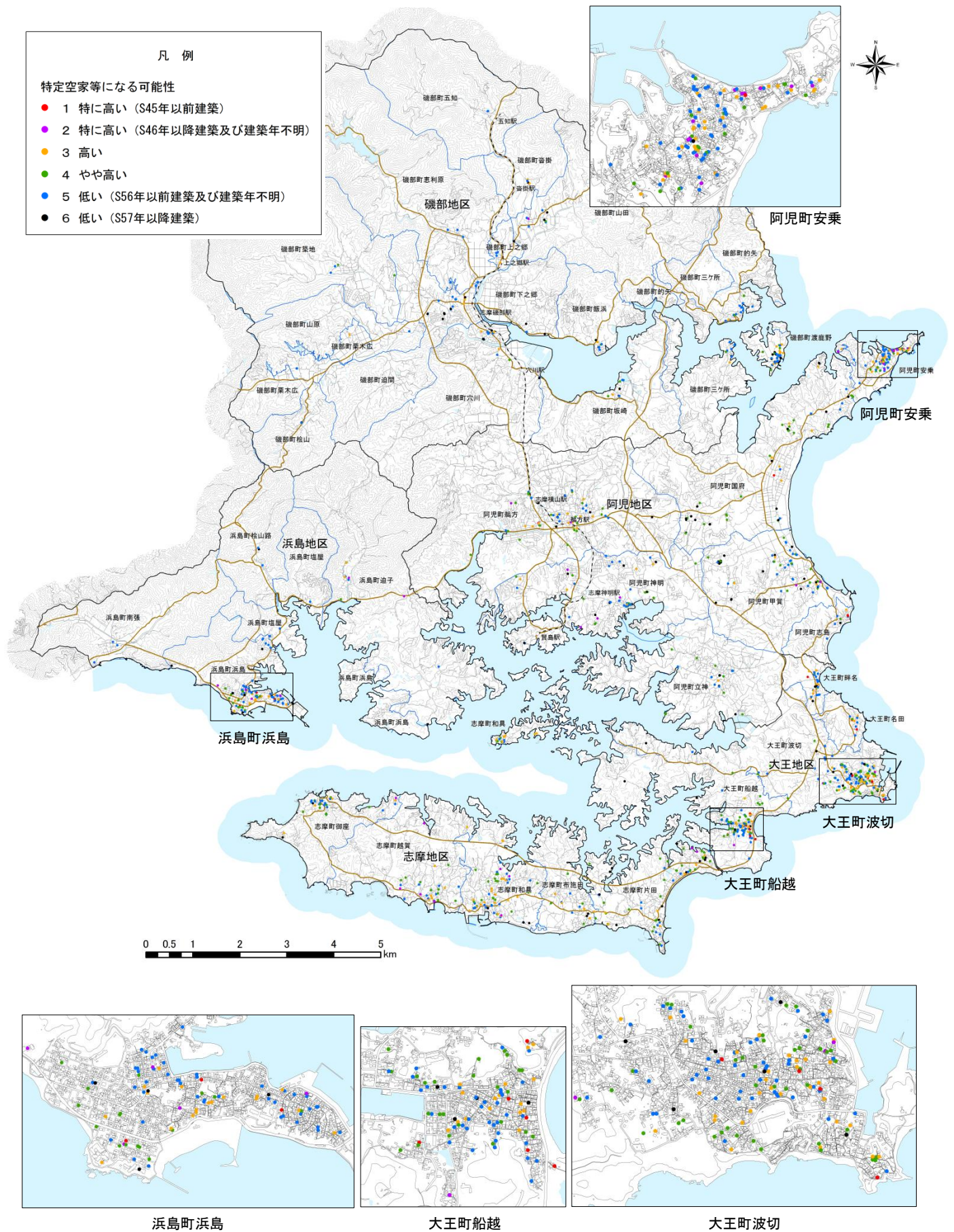


図-4 タイプ別の空家位置図



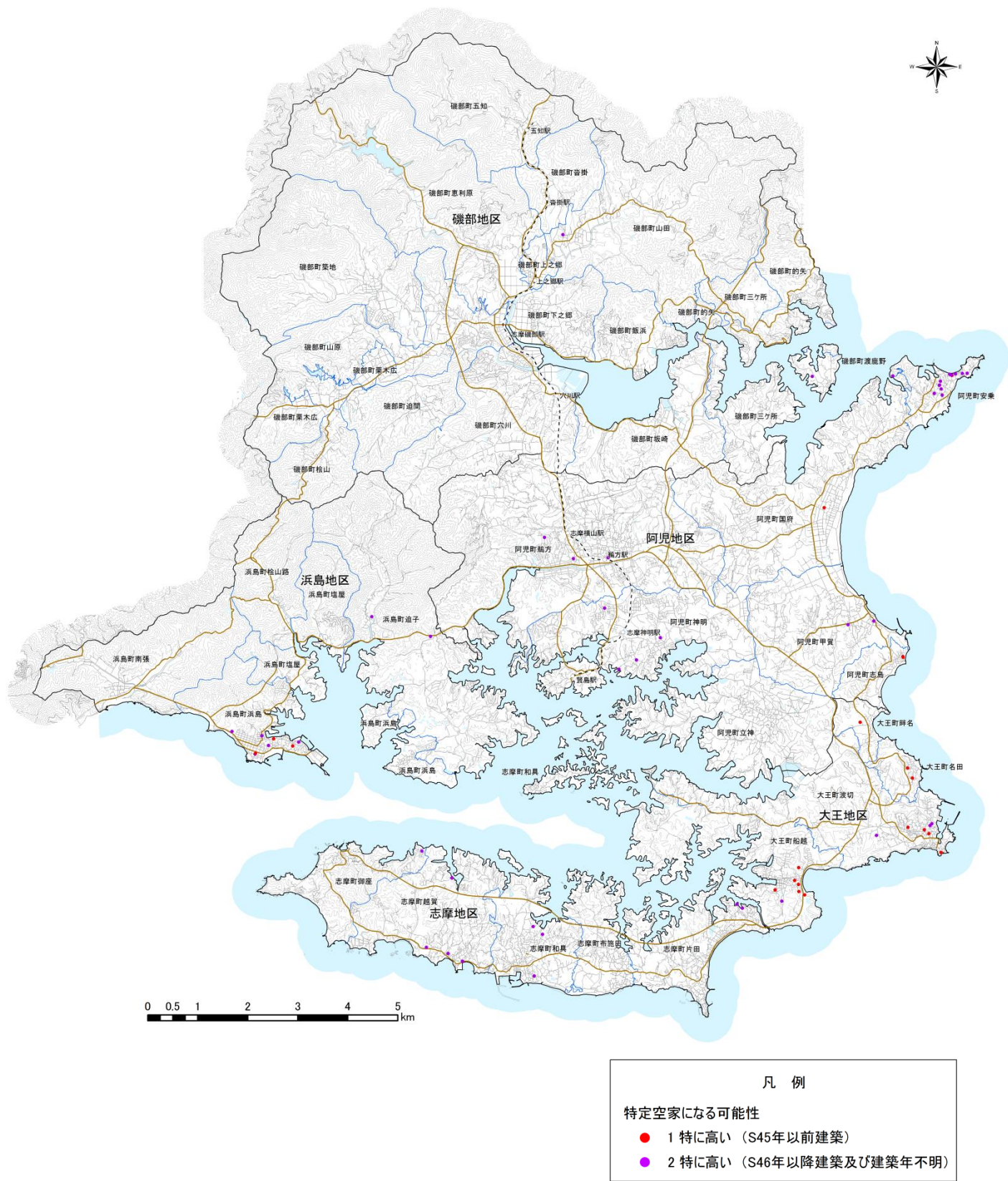


図-5 高危険度の空家位置図

## ④ 空家と狭あい道路

空家の接道状況を見ると、4m未満の狭あいな道路に接道している空家は、市全体で851棟、73.0%あり、空家全体の約4分の3を占めていました。また、地区別では大王地区や磯部地区が高く80%以上を占めており、最も低い浜島地区でも約60%を占めていました。さらに、空家が100棟以上発生している大王町波切や阿児町安乗でも4m未満の狭あい道路に接している建物が80%以上と高くなっています。

表-6 空家棟数と狭あい道路（4m未満）

| 地区名  | 大字名    | 概ね4m以上 |        | 概ね4m未満 |        | 総計    |        |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|
|      |        | 棟数     | 比率     | 棟数     | 比率     | 棟数    | 比率     |
| 浜島地区 | 浜島町浜島  | 43     | 43.9%  | 55     | 56.1%  | 98    | 100.0% |
|      | 浜島町南張  | 0      | 0.0%   | 3      | 100.0% | 3     | 100.0% |
|      | 浜島町桧山路 | 0      | 0.0%   | 3      | 100.0% | 3     | 100.0% |
|      | 浜島町塩屋  | 2      | 66.7%  | 1      | 33.3%  | 3     | 100.0% |
|      | 浜島町迫子  | 2      | 22.2%  | 7      | 77.8%  | 9     | 100.0% |
|      | 計      | 47     | 40.5%  | 69     | 59.5%  | 116   | 100.0% |
| 大王地区 | 大王町波切  | 29     | 19.3%  | 121    | 80.7%  | 150   | 100.0% |
|      | 大王町船越  | 19     | 19.4%  | 79     | 80.6%  | 98    | 100.0% |
|      | 大王町名田  | 1      | 9.1%   | 10     | 90.9%  | 11    | 100.0% |
|      | 大王町畔名  | 3      | 11.1%  | 24     | 88.9%  | 27    | 100.0% |
|      | 計      | 52     | 18.2%  | 234    | 81.8%  | 286   | 100.0% |
| 志摩地区 | 志摩町片田  | 24     | 38.7%  | 38     | 61.3%  | 62    | 100.0% |
|      | 志摩町布施田 | 4      | 26.7%  | 11     | 73.3%  | 15    | 100.0% |
|      | 志摩町和具  | 20     | 25.3%  | 59     | 74.7%  | 79    | 100.0% |
|      | 志摩町越賀  | 3      | 10.0%  | 27     | 90.0%  | 30    | 100.0% |
|      | 志摩町御座  | 4      | 11.8%  | 30     | 88.2%  | 34    | 100.0% |
|      | 計      | 55     | 25.0%  | 165    | 75.0%  | 220   | 100.0% |
| 阿児地区 | 阿児町鵜方  | 31     | 47.7%  | 34     | 52.3%  | 65    | 100.0% |
|      | 阿児町神明  | 35     | 67.3%  | 17     | 32.7%  | 52    | 100.0% |
|      | 阿児町立神  | 7      | 33.3%  | 14     | 66.7%  | 21    | 100.0% |
|      | 阿児町志島  | 0      | 0.0%   | 10     | 100.0% | 10    | 100.0% |
|      | 阿児町甲賀  | 22     | 34.4%  | 42     | 65.6%  | 64    | 100.0% |
|      | 阿児町国府  | 27     | 57.4%  | 20     | 42.6%  | 47    | 100.0% |
|      | 阿児町安乗  | 7      | 6.2%   | 106    | 93.8%  | 113   | 100.0% |
|      | 計      | 129    | 34.7%  | 243    | 65.3%  | 372   | 100.0% |
| 磯部地区 | 磯部町五知  | 0      | 0.0%   | 2      | 100.0% | 2     | 100.0% |
|      | 磯部町沓掛  | 2      | 50.0%  | 2      | 50.0%  | 4     | 100.0% |
|      | 磯部町山田  | 1      | 9.1%   | 10     | 90.9%  | 11    | 100.0% |
|      | 磯部町上之郷 | 1      | 20.0%  | 4      | 80.0%  | 5     | 100.0% |
|      | 磯部町下之郷 | 2      | 33.3%  | 4      | 66.7%  | 6     | 100.0% |
|      | 磯部町飯浜  | 1      | 11.1%  | 8      | 88.9%  | 9     | 100.0% |
|      | 磯部町恵利原 | 3      | 50.0%  | 3      | 50.0%  | 6     | 100.0% |
|      | 磯部町迫間  | 9      | 50.0%  | 9      | 50.0%  | 18    | 100.0% |
|      | 磯部町築地  | 0      | 0.0%   | 4      | 100.0% | 4     | 100.0% |
|      | 磯部町山原  | 0      | 0.0%   | 3      | 100.0% | 3     | 100.0% |
|      | 磯部町栗木広 | 0      | 0.0%   | 1      | 100.0% | 1     | 100.0% |
|      | 磯部町桧山  | 2      | 100.0% | 0      | 0.0%   | 2     | 100.0% |
|      | 磯部町穴川  | 5      | 26.3%  | 14     | 73.7%  | 19    | 100.0% |
|      | 磯部町坂崎  | 0      | 0.0%   | 8      | 100.0% | 8     | 100.0% |
|      | 磯部町三ヶ所 | 1      | 11.1%  | 8      | 88.9%  | 9     | 100.0% |
|      | 磯部町渡鹿野 | 4      | 8.2%   | 45     | 91.8%  | 49    | 100.0% |
|      | 磯部町的矢  | 1      | 6.2%   | 15     | 93.8%  | 16    | 100.0% |
|      | 計      | 32     | 18.6%  | 140    | 81.4%  | 172   | 100.0% |
| 総計   |        | 315    | 27.0%  | 851    | 73.0%  | 1,166 | 100.0% |

※道路幅員は図上での計測による確認

## ⑤ 空家と津波浸水想定区域

津波浸水想定区域内の空家の状況を見ると、市全体で697棟、59.8%となっています。  
また、地区別では浜島地区や志摩地区が多く、浜島町浜島や大王町船越、阿児町安乗などでは密集して立地しています。

表-7 津波浸水想定区域の空家棟数

| 地区名  | 大字名    | 浸水想定外 |        | 浸水想定内 |        | 総計    |        |
|------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|
|      |        | 棟数    | 比率     | 棟数    | 比率     | 棟数    | 比率     |
| 浜島地区 | 浜島町浜島  | 6     | 6.1%   | 92    | 93.9%  | 98    | 100.0% |
|      | 浜島町南張  | 1     | 33.3%  | 2     | 66.7%  | 3     | 100.0% |
|      | 浜島町桧山路 | 2     | 66.7%  | 1     | 33.3%  | 3     | 100.0% |
|      | 浜島町塩屋  | 1     | 33.3%  | 2     | 66.7%  | 3     | 100.0% |
|      | 浜島町迫子  | 2     | 22.2%  | 7     | 77.8%  | 9     | 100.0% |
|      | 計      | 12    | 10.3%  | 104   | 89.7%  | 116   | 100.0% |
| 大王地区 | 大王町波切  | 127   | 84.7%  | 23    | 15.3%  | 150   | 100.0% |
|      | 大王町船越  | 18    | 18.4%  | 80    | 81.6%  | 98    | 100.0% |
|      | 大王町名田  | 9     | 81.8%  | 2     | 18.2%  | 11    | 100.0% |
|      | 大王町畔名  | 3     | 11.1%  | 24    | 88.9%  | 27    | 100.0% |
|      | 計      | 157   | 54.9%  | 129   | 45.1%  | 286   | 100.0% |
| 志摩地区 | 志摩町片田  | 12    | 19.4%  | 50    | 80.6%  | 62    | 100.0% |
|      | 志摩町布施田 | 2     | 13.3%  | 13    | 86.7%  | 15    | 100.0% |
|      | 志摩町和具  | 5     | 6.3%   | 74    | 93.7%  | 79    | 100.0% |
|      | 志摩町越賀  | 4     | 13.3%  | 26    | 86.7%  | 30    | 100.0% |
|      | 志摩町御座  | 11    | 32.4%  | 23    | 67.6%  | 34    | 100.0% |
|      | 計      | 34    | 15.5%  | 186   | 84.5%  | 220   | 100.0% |
| 阿児地区 | 阿児町鵜方  | 58    | 89.2%  | 7     | 10.8%  | 65    | 100.0% |
|      | 阿児町神明  | 40    | 76.9%  | 12    | 23.1%  | 52    | 100.0% |
|      | 阿児町立神  | 17    | 81.0%  | 4     | 19.0%  | 21    | 100.0% |
|      | 阿児町志島  | 2     | 20.0%  | 8     | 80.0%  | 10    | 100.0% |
|      | 阿児町甲賀  | 15    | 23.4%  | 49    | 76.6%  | 64    | 100.0% |
|      | 阿児町国府  | 33    | 70.2%  | 14    | 29.8%  | 47    | 100.0% |
|      | 阿児町安乗  | 5     | 4.4%   | 108   | 95.6%  | 113   | 100.0% |
|      | 計      | 170   | 45.7%  | 202   | 54.3%  | 372   | 100.0% |
| 磯部地区 | 磯部町五知  | 1     | 50.0%  | 1     | 50.0%  | 2     | 100.0% |
|      | 磯部町沓掛  | 4     | 100.0% | 0     | 0.0%   | 4     | 100.0% |
|      | 磯部町山田  | 11    | 100.0% | 0     | 0.0%   | 11    | 100.0% |
|      | 磯部町上之郷 | 5     | 100.0% | 0     | 0.0%   | 5     | 100.0% |
|      | 磯部町下之郷 | 4     | 66.7%  | 2     | 33.3%  | 6     | 100.0% |
|      | 磯部町飯浜  | 9     | 100.0% | 0     | 0.0%   | 9     | 100.0% |
|      | 磯部町恵利原 | 6     | 100.0% | 0     | 0.0%   | 6     | 100.0% |
|      | 磯部町迫間  | 18    | 100.0% | 0     | 0.0%   | 18    | 100.0% |
|      | 磯部町築地  | 4     | 100.0% | 0     | 0.0%   | 4     | 100.0% |
|      | 磯部町山原  | 3     | 100.0% | 0     | 0.0%   | 3     | 100.0% |
|      | 磯部町栗木広 | 1     | 100.0% | 0     | 0.0%   | 1     | 100.0% |
|      | 磯部町桧山  | 2     | 100.0% | 0     | 0.0%   | 2     | 100.0% |
|      | 磯部町穴川  | 17    | 89.5%  | 2     | 10.5%  | 19    | 100.0% |
|      | 磯部町坂崎  | 2     | 25.0%  | 6     | 75.0%  | 8     | 100.0% |
|      | 磯部町三ヶ所 | 0     | 0.0%   | 9     | 100.0% | 9     | 100.0% |
|      | 磯部町渡鹿野 | 7     | 14.3%  | 42    | 85.7%  | 49    | 100.0% |
|      | 磯部町の矢  | 2     | 12.5%  | 14    | 87.5%  | 16    | 100.0% |
|      | 計      | 96    | 55.8%  | 76    | 44.2%  | 172   | 100.0% |
| 総計   |        | 469   | 40.2%  | 697   | 59.8%  | 1,166 | 100.0% |

資料：三重県津波浸水データ（平成25年度）



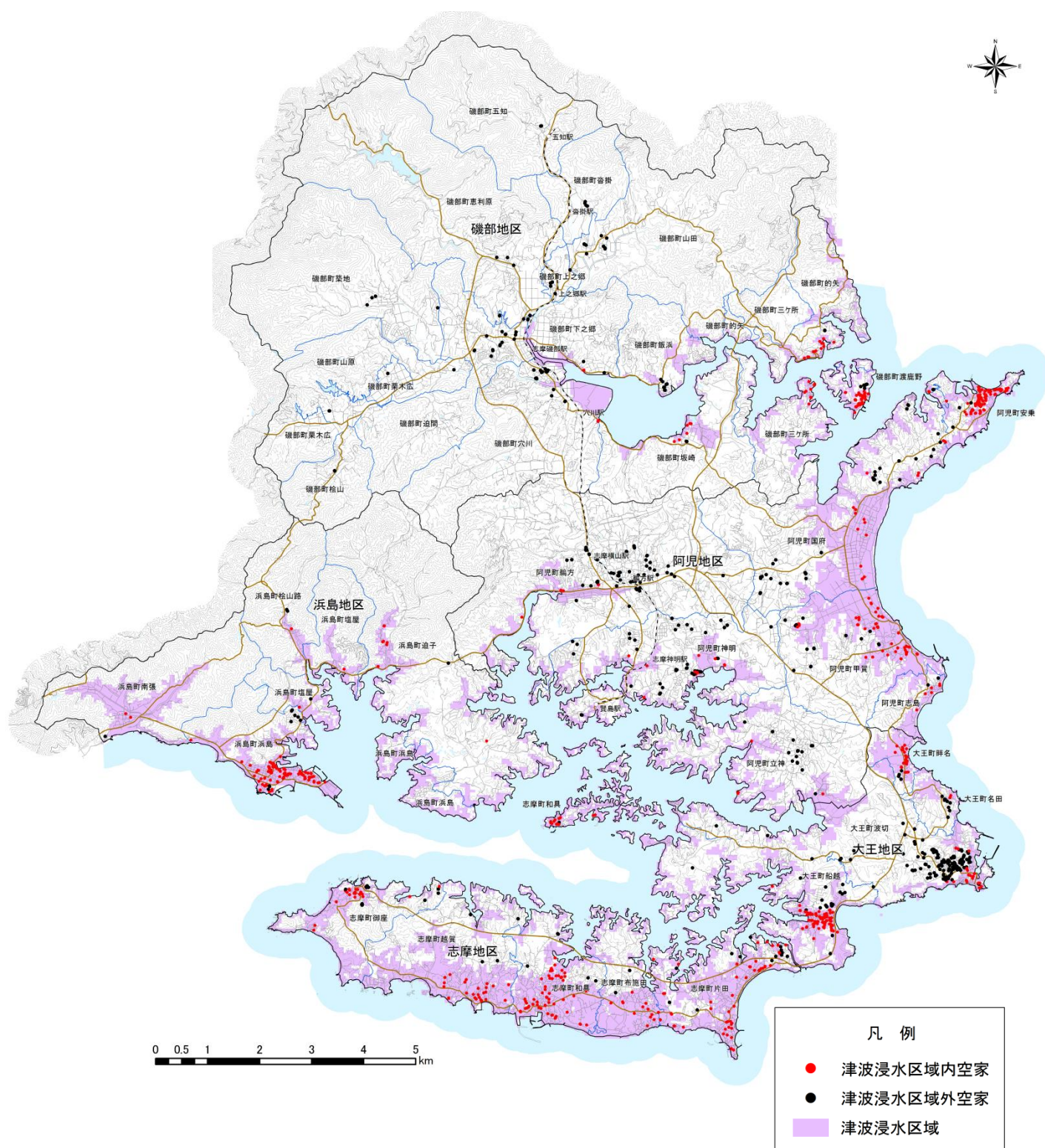


図-6 津波浸水区域内の空家位置図

## ⑥ 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

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の状況を見ると、市全体で 310 棟、26.6%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-8 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

| 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 |       | それ以外 |        | 総計    |        |
|------|--------|-------------------------------------|-------|------|--------|-------|--------|
|      |        | 棟数                                  | 比率    | 棟数   | 比率     | 棟数    | 比率     |
| 浜島地区 | 浜島町浜島  | 51                                  | 52.0% | 47   | 48.0%  | 98    | 100.0% |
|      | 浜島町南張  | 2                                   | 66.7% | 1    | 33.3%  | 3     | 100.0% |
|      | 浜島町桧山路 | 1                                   | 33.3% | 2    | 66.7%  | 3     | 100.0% |
|      | 浜島町塩屋  | 1                                   | 33.3% | 2    | 66.7%  | 3     | 100.0% |
|      | 浜島町迫子  | 5                                   | 55.6% | 4    | 44.4%  | 9     | 100.0% |
|      | 計      | 60                                  | 51.7% | 56   | 48.3%  | 116   | 100.0% |
| 大王地区 | 大王町波切  | 19                                  | 12.7% | 131  | 87.3%  | 150   | 100.0% |
|      | 大王町船越  | 60                                  | 61.2% | 38   | 38.8%  | 98    | 100.0% |
|      | 大王町名田  | 2                                   | 18.2% | 9    | 81.8%  | 11    | 100.0% |
|      | 大王町畔名  | 20                                  | 74.1% | 7    | 25.9%  | 27    | 100.0% |
|      | 計      | 101                                 | 35.3% | 185  | 64.7%  | 286   | 100.0% |
| 志摩地区 | 志摩町片田  | 9                                   | 14.5% | 53   | 85.5%  | 62    | 100.0% |
|      | 志摩町布施田 | 7                                   | 46.7% | 8    | 53.3%  | 15    | 100.0% |
|      | 志摩町和具  | 13                                  | 16.5% | 66   | 83.5%  | 79    | 100.0% |
|      | 志摩町越賀  | 8                                   | 26.7% | 22   | 73.3%  | 30    | 100.0% |
|      | 志摩町御座  | 6                                   | 17.6% | 28   | 82.4%  | 34    | 100.0% |
|      | 計      | 43                                  | 19.5% | 177  | 80.5%  | 220   | 100.0% |
| 阿児地区 | 阿児町鵜方  | 2                                   | 3.1%  | 63   | 96.9%  | 65    | 100.0% |
|      | 阿児町神明  | 2                                   | 3.8%  | 50   | 96.2%  | 52    | 100.0% |
|      | 阿児町立神  | 3                                   | 14.3% | 18   | 85.7%  | 21    | 100.0% |
|      | 阿児町志島  | 7                                   | 70.0% | 3    | 30.0%  | 10    | 100.0% |
|      | 阿児町甲賀  | 15                                  | 23.4% | 49   | 76.6%  | 64    | 100.0% |
|      | 阿児町国府  | 5                                   | 10.6% | 42   | 89.4%  | 47    | 100.0% |
|      | 阿児町安乗  | 29                                  | 25.7% | 84   | 74.3%  | 113   | 100.0% |
|      | 計      | 63                                  | 16.9% | 309  | 83.1%  | 372   | 100.0% |
| 磯部地区 | 磯部町五知  | 0                                   | 0.0%  | 2    | 100.0% | 2     | 100.0% |
|      | 磯部町沓掛  | 0                                   | 0.0%  | 4    | 100.0% | 4     | 100.0% |
|      | 磯部町山田  | 0                                   | 0.0%  | 11   | 100.0% | 11    | 100.0% |
|      | 磯部町上之郷 | 0                                   | 0.0%  | 5    | 100.0% | 5     | 100.0% |
|      | 磯部町下之郷 | 1                                   | 16.7% | 5    | 83.3%  | 6     | 100.0% |
|      | 磯部町飯浜  | 0                                   | 0.0%  | 9    | 100.0% | 9     | 100.0% |
|      | 磯部町恵利原 | 0                                   | 0.0%  | 6    | 100.0% | 6     | 100.0% |
|      | 磯部町迫間  | 0                                   | 0.0%  | 18   | 100.0% | 18    | 100.0% |
|      | 磯部町築地  | 0                                   | 0.0%  | 4    | 100.0% | 4     | 100.0% |
|      | 磯部町山原  | 0                                   | 0.0%  | 3    | 100.0% | 3     | 100.0% |
|      | 磯部町栗木広 | 0                                   | 0.0%  | 1    | 100.0% | 1     | 100.0% |
|      | 磯部町桧山  | 0                                   | 0.0%  | 2    | 100.0% | 2     | 100.0% |
|      | 磯部町穴川  | 0                                   | 0.0%  | 19   | 100.0% | 19    | 100.0% |
|      | 磯部町坂崎  | 3                                   | 37.5% | 5    | 62.5%  | 8     | 100.0% |
|      | 磯部町三ヶ所 | 6                                   | 66.7% | 3    | 33.3%  | 9     | 100.0% |
|      | 磯部町渡鹿野 | 22                                  | 44.9% | 27   | 55.1%  | 49    | 100.0% |
|      | 磯部町の矢  | 11                                  | 68.8% | 5    | 31.2%  | 16    | 100.0% |
|      | 計      | 43                                  | 25.0% | 129  | 75.0%  | 172   | 100.0% |
| 総計   |        | 310                                 | 26.6% | 856  | 73.4%  | 1,166 | 100.0% |



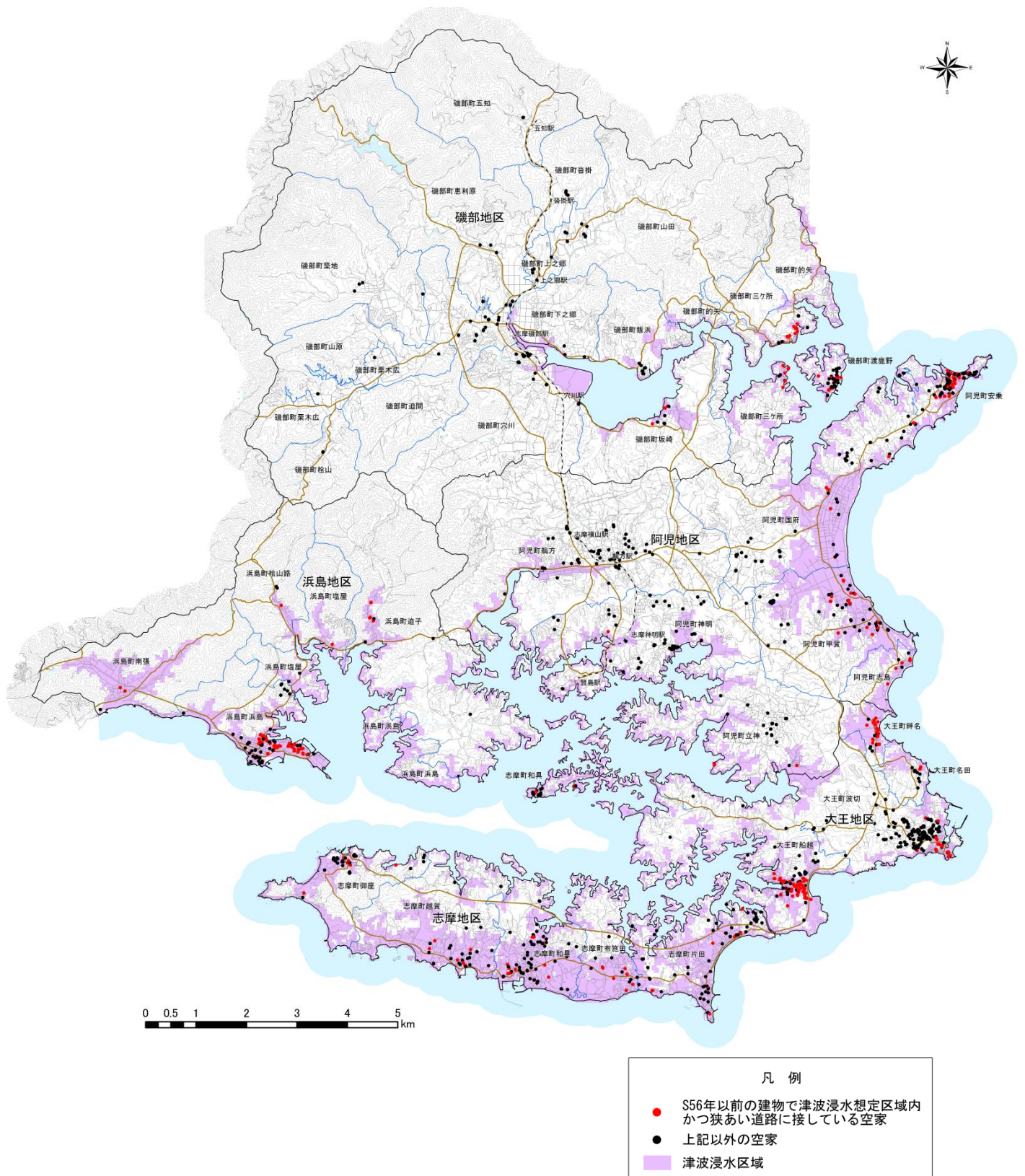


図-7 昭和 56 年以前の建物で津波浸水想定区域内  
かつ狭あい道路に接している空家位置図

## (2) 空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の所有者の方に対し、建物の利用状況や空家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：平成29年2月9日（木）～2月24日（金）
- ・郵送数：1,276人（うち宛先不明80通）
- ・配布数：1,196人
- ・回収数：751人
- ・回収率：62.8%（回収数／配布数）

### ② 調査結果

回答者 751 人のうち、「使用していない」と回答したのは 467 件でした。この 467 件を空家として集計しました。

#### ■ 所有者等の年齢

所有者等の年齢は、「60 代」が 152 件、32.6%と最も多く、次いで「70 代」が 122 件、26.1%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-9 所有者等の年齢

| 項 目     | 件数  | 比率     |
|---------|-----|--------|
| 1 10代   | 0   | 0.0%   |
| 2 20代   | 2   | 0.4%   |
| 3 30代   | 4   | 0.9%   |
| 4 40代   | 24  | 5.1%   |
| 5 50代   | 79  | 16.9%  |
| 6 60代   | 152 | 32.6%  |
| 7 70代   | 122 | 26.1%  |
| 8 80代以上 | 78  | 16.7%  |
| 9 未回答   | 6   | 1.3%   |
| 総 計     | 467 | 100.0% |

### ■ 空家特措法の認知度

空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128件、27.4%で、「知らない」が325件、69.6%となっています。

表-10 空家特措法の認知度

| 項 目     | 件数  | 比率     |
|---------|-----|--------|
| 1 知っている | 128 | 27.4%  |
| 2 知らない  | 325 | 69.6%  |
| 3 未回答   | 14  | 3.0%   |
| 総 計     | 467 | 100.0% |

### ■ 空家の維持管理者

空家の維持管理者は、「所有者もしくは家族」が253件、54.2%と最も多く、次いで「誰も管理していない」が93件、19.9%となっています。

表-11 空家の維持管理者

| 項 目         | 件数  | 比率     |
|-------------|-----|--------|
| 1 所有者もしくは家族 | 253 | 54.2%  |
| 2 親族        | 70  | 15.0%  |
| 3 対象空家の近所の人 | 8   | 1.7%   |
| 4 知人        | 4   | 0.9%   |
| 5 不動産・管理業者等 | 12  | 2.6%   |
| 6 誰も管理していない | 93  | 19.9%  |
| 7 その他       | 16  | 3.4%   |
| 8 未回答       | 11  | 2.3%   |
| 総 計         | 467 | 100.0% |

### ■ 空家の維持管理での困りごと（複数回答）

空家の維持管理で困っていることは、「距離が遠い」が201件と最も多く、次いで「管理の手間が大変」が160件、「身体・年齢的な問題」が143件の順となっており、この3項目が上位を占めています。

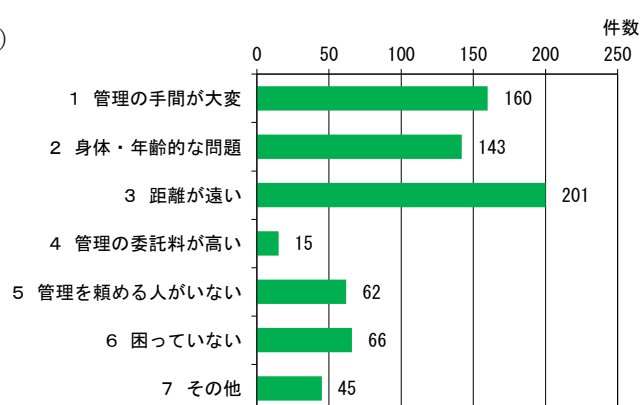


表-12 空家の維持管理での困りごと

# ■ 空家の管理での心配ごと（複数回答）

空家を管理する上での心配ごとは、「建物の腐朽、破損の進行」が288件と最も多く、次いで「地震、風雨などによる損壊、倒壊」が224件、「樹木、雑草の繁茂」が199件、「不審者の侵入や放火」が181件の順となっており、この4項目が上位を占めています。

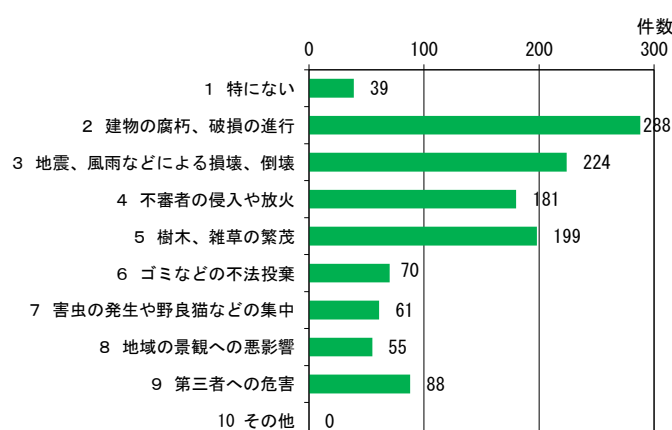


表-13 空家の管理での心配ごと

# ■ 空家の今後の活用意向

空家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191件、40.9%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103件、22.1%の順となっています。

また、空家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44件、9.4%となっています。

表-14 空家の今後の活用意向

| 項 目                          | 件数  | 比率     |
|------------------------------|-----|--------|
| 1 数年以内に自分または家族等が住む（新築、改築を含む） | 11  | 2.4%   |
| 2 セカンドハウス等として、時々滞在するために維持する  | 18  | 3.8%   |
| 3 賃貸したい、または賃貸してもよい           | 43  | 9.2%   |
| 4 売却したい、または売却してもよい           | 191 | 40.9%  |
| 5 建物を解体して、駐車場などとして活用したい      | 15  | 3.2%   |
| 6 地域のために、有効活用してもらいたい         | 28  | 6.0%   |
| 7 特に利用の予定はなく、現状のまま維持する       | 103 | 22.1%  |
| 8 その他                        | 40  | 8.6%   |
| 9 未回答                        | 18  | 3.8%   |
| 総 計                          | 467 | 100.0% |



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

空家の今後の活用で困っていることは、「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」が191件と最も多く、次いで「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」が174件、「今後どうすればよいかわからないので困っている」が119件の順となっています。

また、空家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178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151件、「空家の有効活用に関する情報がほしい」が127件の順となっています。

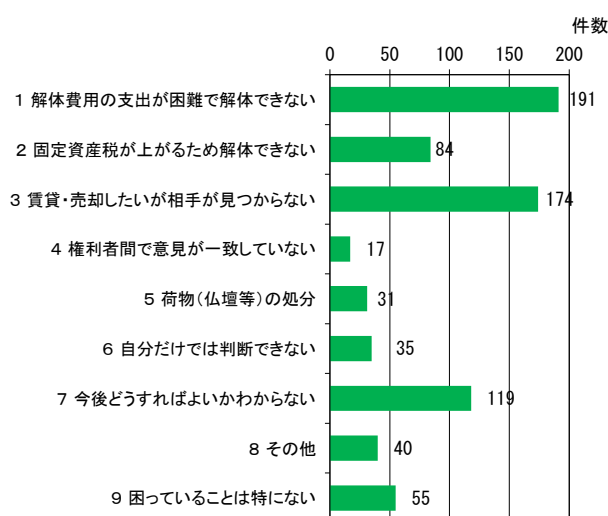


表-15 空家の活用で困っていること

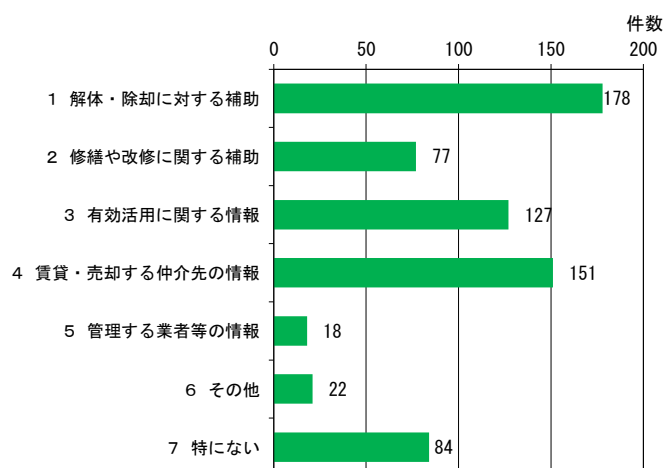


表-16 空家に関する市への要望

### ■ 「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237件、67.9%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30件、8.6%となっています。

表-17 空き家バンク制度の認知度

| 項 目            | 件数  | 比率     |
|----------------|-----|--------|
| 1 内容まで詳しく知っている | 7   | 2.0%   |
| 2 概要は知っている     | 23  | 6.6%   |
| 3 聞いたことはある     | 66  | 18.9%  |
| 4 知らない         | 237 | 67.9%  |
| 5 未回答          | 16  | 4.6%   |
| 総 計            | 349 | 100.0% |

## 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7割、空家を「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、所有者等の空家に対する意識の醸成と理解の増進が必要です。

また、空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。

それから、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、空家所有者の意向調査においても、空家の管理での心配ごととして、「不審者の侵入や放火」との回答が約4割あることから、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、そのような空家等となる可能性が高いものが5.6%あることから、近隣住民の日常生活に問題のある空家等は、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が851棟あり、空家全体の約4分の3を占めています。また、津波浸水想定区域内に空家が697棟あり、空家全体の約6割を占めています。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への対応が必要です。

### ■ 空家等及び空家等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、利活用可能な空家が約1割ありました。そのような中、空家所有者の意向調査において、空家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5割ありました。また、空家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」との回答が約4割あり、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約3割ありました。このことから、空家の市場流通につながる仕組みづくりや、空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、空家所有者の意向調査では、修繕等すれば利用が可能な空家の所有者等において、この制度を「知らない」との回答が約7割を占めていました。このことから、空家等の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

空家所有者の意向調査において、空家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4分の1ありました。このことから、空家等の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3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ものとする。」とされています。この原則の下、市民の安全で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 快適で災害に強い、安全で安心な生活環境の確保

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、快適で災害に強い、安全で安心な市民の生活環境の確保のために、空家等の発生の抑制及び空家等の適正な管理の促進を図るとともに、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。

### 基本方針Ⅱ 活気あるまちづくりにつながる空家等の利活用の促進

利用可能な空家等や空家等跡地は、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、空家等や空家等跡地を移住・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。



## 第4章 空家等に関する対策

### 1. 快適で災害に強い、安全で安心な生活環境の確保のための対策

#### ■ 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

空家等の所有者等に対して、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啓発セミナー等を開催します。

#### 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、チラシ等）
- 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啓発セミナー等の開催

#### 空家等の管理代行の仕組みづくり

所有者等が高齢であることや、遠方に住んでいることなどにより、適切な管理ができない空家等に対して、専門業者やNPO等と連携した空家等の管理代行の仕組みづくりに取り組みます。

#### 取組

- 専門業者やNPO等と連携した空家等の管理代行の仕組みづくり

## 地域コミュニティによる空家等の管理

空家等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、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

- 地域コミュニティによる空家等の適切な管理体制の構築

## 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、地域の安全で安心な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、警察や消防などと連携し、安全で安心な地域の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生活環境の確保のための空家等対策

## 所有者不明の空家等対策

本市において、所有者不明の空家等（空き地を含む）が多くあり、その所有者の把握が問題となっています。また、今後、さらに増えることも予測されるため、所有者不明の空家等や相続放棄による空家等への対策について検討します。

### 取組

- 空家等の相続に関する専門家、関係団体等との協働によるセミナー等の開催

## ■ 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。

### 避難経路等に接する空家等の耐震性の確保

適切に管理されていない空家等は、耐震性が確保されていないことや、老朽化等により、地震発生時に倒壊するおそれがあります。また、倒壊した建物は近隣住民の生命及び身体の安全に支障をきたし、さらに、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ることから、空家等の耐震性を確保するための対策を検討します。

#### 取 組

- 地震時における避難通路確保のための空家等の耐震性の確保

### 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。

#### 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の除却

## ■ 特定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安全で快適な日常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。

## ■ 特定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。

### 「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. 具体的事案に対する措置の検討
  - ・「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
- (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) 特定空家等に関係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」「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



## 特定空家等の判断基準及び判断方法

本市における特定空家等の判断基準については、国の『「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。

### ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

#### 〔別紙1〕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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
  - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
    - イ 建築物の著しい傾斜
      - ・基礎に不同沈下がある
      - ・柱が傾斜している
    - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
      - ・基礎が破損又は変形している
      - ・土台が腐朽又は破損している
  - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
    - ・屋根が変形している
    - ・屋根ふき材が剥落している
    - ・壁体を貫通する穴が生じている
    - ・看板、給湯設備等が転倒している
    - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
  - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

#### 〔別紙2〕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

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
  - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
  - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
  - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
  - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
  - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

#### 〔別紙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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
  - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
  - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
  - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
  - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
  - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

#### 〔別紙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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
  - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
  - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
  - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
  - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

出典：国土交通省ホームページ

# 特定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14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。

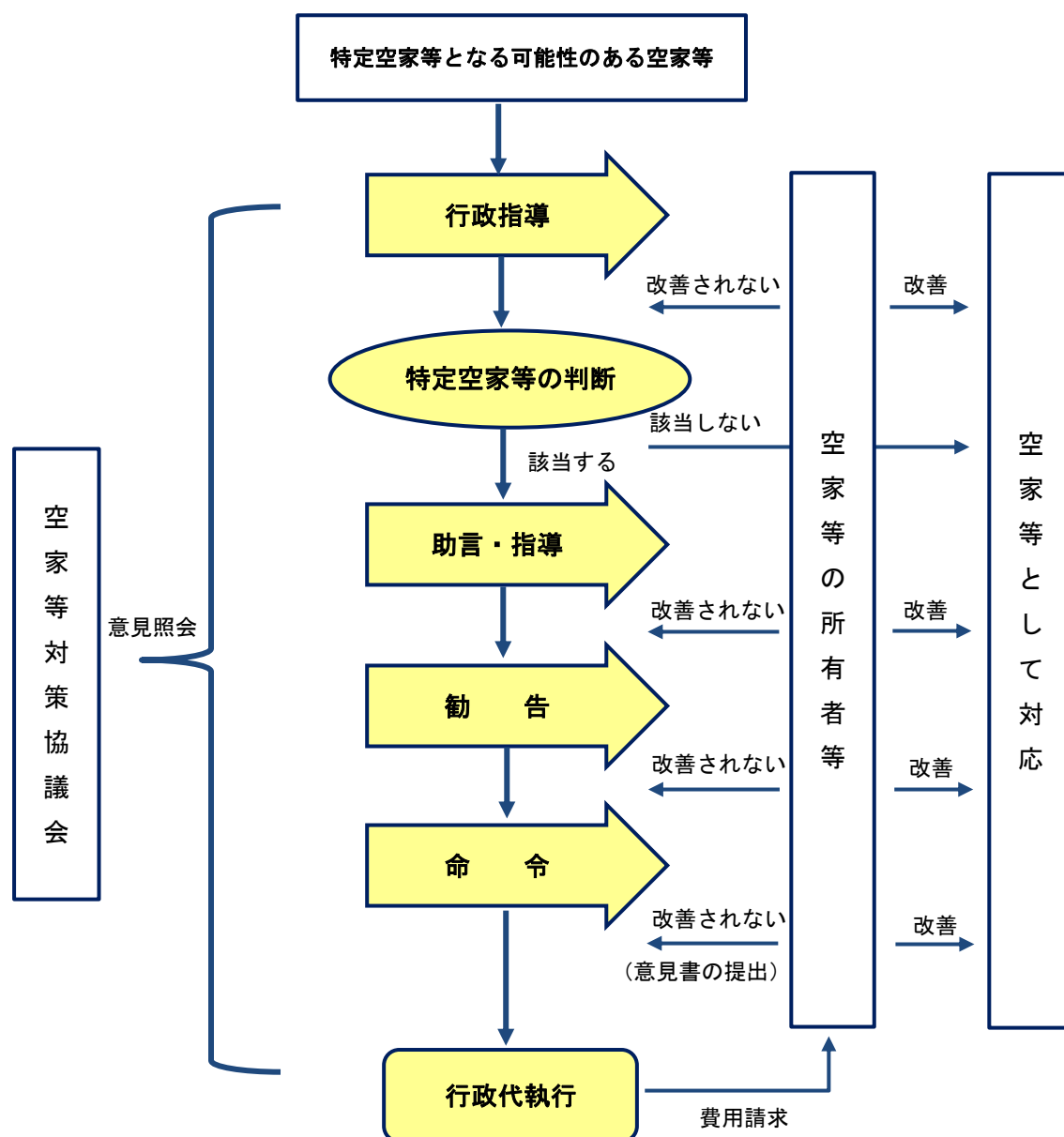


図-8 特定空家等に対する措置の流れ

## 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

（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、過失がなくて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（過失がなくて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。

## 2. 活気あるまちづくりにつながる空家等の利活用促進のための対策

### ■ 空家等の利活用の促進

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、利活用可能な空家等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。

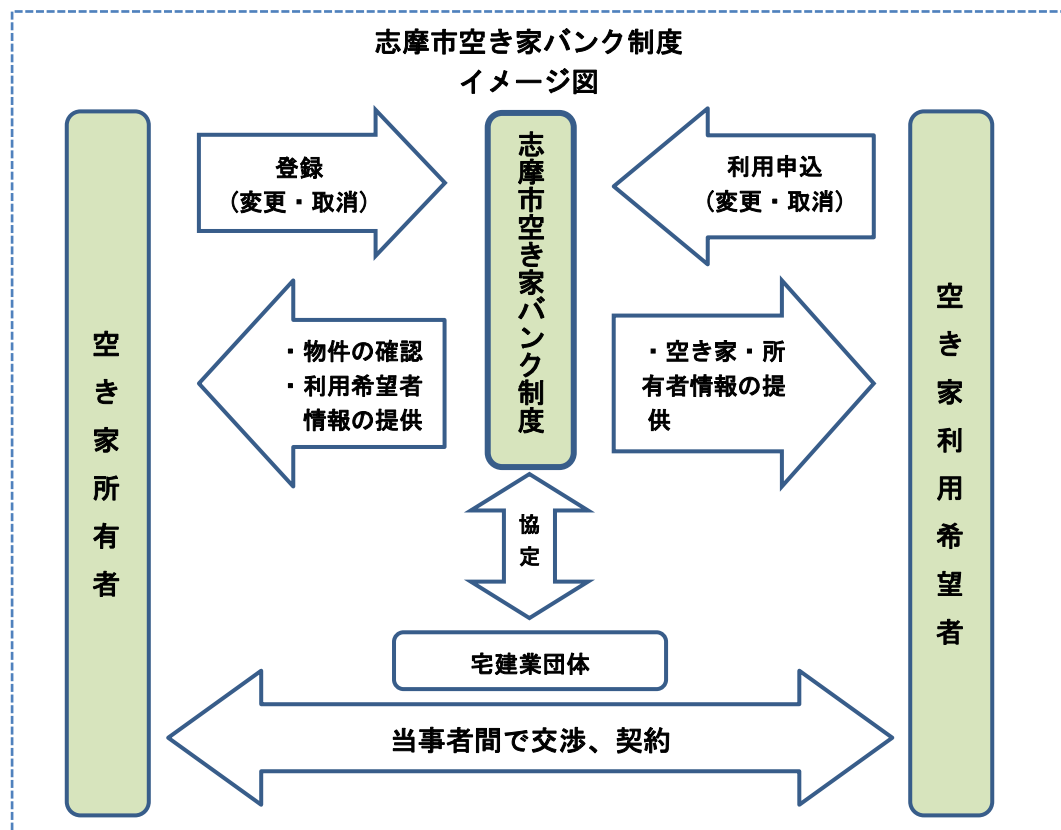
このことから、空家等の利活用を促進するための取組を行います。

### ■ 空き家バンクの周知・充実・活用の推進

本市には既に「志摩市空き家バンク制度」があります。しかし、その認知度はまだ低いことから、さらなる周知を行い、より良い活用方法を検討します。また、市は売買・賃貸に関する交渉及び契約等に関する仲介行為はできないため、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。

#### 取 組

- 「志摩市空き家バンク制度」のより良い活用方法の検討
- 「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）



### 移住者の空家利用への支援の推進

本市では市外からの移住を行う人（I J Uターン等）が、市内に存在する空家を、住宅や店舗併用住宅等として使用するために必要となる改修費用等に対して補助を行う「志摩市移住促進空き家改修支援事業」を実施しています。今後は事業を継続するとともに、事業の周知等を図り、さらなる空家の利活用の促進を図ります。

#### 取組

- 「志摩市移住促進空き家改修支援事業」の継続、周知

### 空家等の市場流通促進

空家等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、空家等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。

#### 取組

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

### 空家等のリフォーム・リノベーションに関するセミナー

空家等の中には、そのままでは利活用できないものもあります。これらの空家等はリフォームによりその性能を取戻し、利活用することが可能となり、また、リノベーションにより古い空家等も、社会構造の変化に対応した機能を持たせることが可能となり、利活用の促進につながります。

このことから、専門家や関係団体との連携により、所有者等を対象にした空家等のリフォームやリノベーションに関するセミナー等を開催します。

#### 取組

- 専門家や関係団体等と連携した空家等のリフォームやリノベーションに関するセミナー等の開催



## 空家等の地域での利活用

空家等は所有者等の財産ですが、所有者等の同意を得て地域の資源として地域の住民、高齢者等の交流の場や、自治会独自の防災用品の備蓄場所等として、地域の活性化に寄与する利活用を検討します。また、その管理について自治会等と連携した地域による管理体制の構築を検討します。

### 取 組

- 地域の活性化につながる空家等の地域での利活用の促進

## ■ 跡地の利活用の促進

空家等の除却後の跡地は、適切に管理されない、または利活用されないことにより、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ます。しかし、有効な跡地については、所有者等の財産であるとともに地域の資源にもなり得ます。

このことから、跡地の利用の促進を図る取組を行います。

### 跡地の地域での利活用

空家等は密集市街地に多く立地し、狭あい道路に接しているものが多いことから、空家等の除却後の跡地は、所有者等の同意を得て、ポケットパークや狭あい道路のすれ違いスペース、または駐車場等、地域に貢献できるスペースとして利活用を推進します。また、その管理について、自治会等と連携した地域による管理体制の構築を検討します。

#### 取 組

- 地域に貢献する跡地の地域での利活用の促進

### 跡地の避難場所等防災施設としての利活用

空家等は密集市街地に多く立地していることから、空家等の除却後の跡地は、所有者等の同意を得て、一時避難場所等の防災施設としての利活用を検討します。

#### 取 組

- 一時避難場所等の防災施設としての跡地の利活用

### 3. 市民からの空家等に関する相談等への対応

#### ■ 空家等の所有者等からの相談等への対応

空家等の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、空家等の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。

#### ■ 空家等の所有者等への相談対応体制の構築

空家等の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、空家等の所有者等の相談は、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、関係団体等と協働した相談対応体制の構築

#### ■ 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。

#### ■ 志摩市空家等対策協議会

空家特措法第7条に基づき、平成29年9月に「志摩市空家等対策協議会」を設置しました。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、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、それに基づき必要に応じて計画の見直しを行います。

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。



