

尾鷲市空家等対策計画  
(改訂版)

令和4年5月

尾鷲市

## 目次

### 第1章 計画の趣旨

- 1 計画策定の背景 1
- 2 計画の位置付け及び計画期間 2

### 第2章 本市の人口と空家等の状況

- 1 人口等の推移 3
- 2 空家等の状況（住宅・土地統計調査結果） 5

### 第3章 空家等対策の基本的事項

- 1 空家等対策に関する基本的な方針 6
- 2 対象とする地区及び対象とする空家等の種類 6

### 第4章 空家等の調査に関する事項

- 1 調査の目的 7
- 2 調査の内容 7
- 3 現地調査結果 8
- 4 アンケート調査結果 17
- 5 空家等の課題の整理 35

### 第5章 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

- 1 空家等の適切な管理の促進 37
- 2 空家所有者等への啓発 37
- 3 所有者の特定等 37
- 4 空家の対策費用に対する総合的な支援制度の創設に向けた検討 38
- 5 空家全般への対処の方針 38

### 第6章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用に関する事項

- 1 空家バンク制度 39
- 2 空家活用の取り組みについて 40

### 第7章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

- 1 実態調査により判明した課題に対する対処について 42
- 2 特定空家等に対する措置の考え方 42
- 2 特定空家等の判定 42

### 第8章 空家等対策の実施体制に関する事項

- 1 尾鷲市空家等審議会 44
- 2 空家等対策庁内連携体制 44

### 参考資料

- 空家等対策の推進に関する特別措置法 45
- 尾鷲市空家等及び空地の適正管理に関する条例 53
- 尾鷲市における特定空家等の認定について 56

## 第1章 計画の趣旨

### 1 計画策定の背景

人口減少や高齢化に伴い、適正な管理が行われていない空家問題は年々、深刻化し、とりわけ、防犯、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、危険家屋等の対応が大きな行政課題となっています。こうした中、平成26年11月27日、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「法」という。）が公布され、平成27年5月26日に同法は全面施行されました。これを受けて、本市では、令和元年9月30日、空家等の適正な管理に必要な事項を定めることにより、これらが管理不全の状態となることの防止を図り、市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的に、「尾鷲市空家等及び空地の適正管理に関する条例」（令和元年尾鷲市条例第8号。以下「条例」という。）を制定しました。

施行された法は、基本方針やガイドラインによってある程度全国一律の基準が示されたに過ぎず、国は、「特定空家等への指定や行政代執行といった取り組みについては、地域の状況や個別の事情を考慮しながら判断するように」と、法に基づく具体的施策の実施を各自治体に求めています。今後、尾鷲市空家等審議会において、法に係る空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するという視点からの議論を深めていくことが肝要となります。

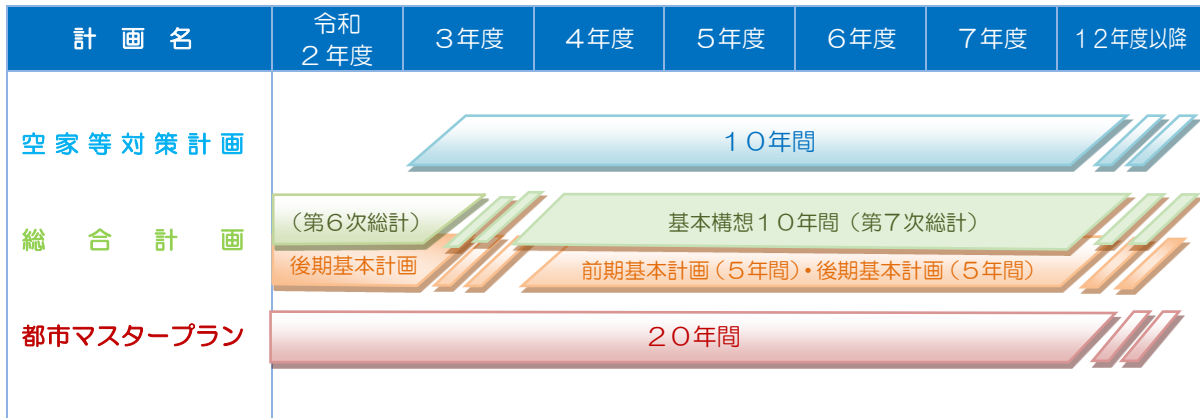
空家等の適正管理は、所有者等の責務ではありますが、市民や地域の安全安心確保のため、管理不全な空家等の所有者等に対し、適正な管理を促していくという市の責務があり、現行の法制度、条例等に従って、それらに基づく具体的な対策計画をここに策定するものです。

## 2 計画の位置付け及び計画期間

本計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等対策を効率的かつ効果的に推進するため、本市の地域実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

また、既存計画である「尾鷲市総合計画」、「尾鷲市都市マスタープラン」等の各種計画との連携を図りながら令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）の10年間を計画期間として「空家等対策計画」を推進するものです。

ただし、各種施策の実施による効果や社会情勢の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。



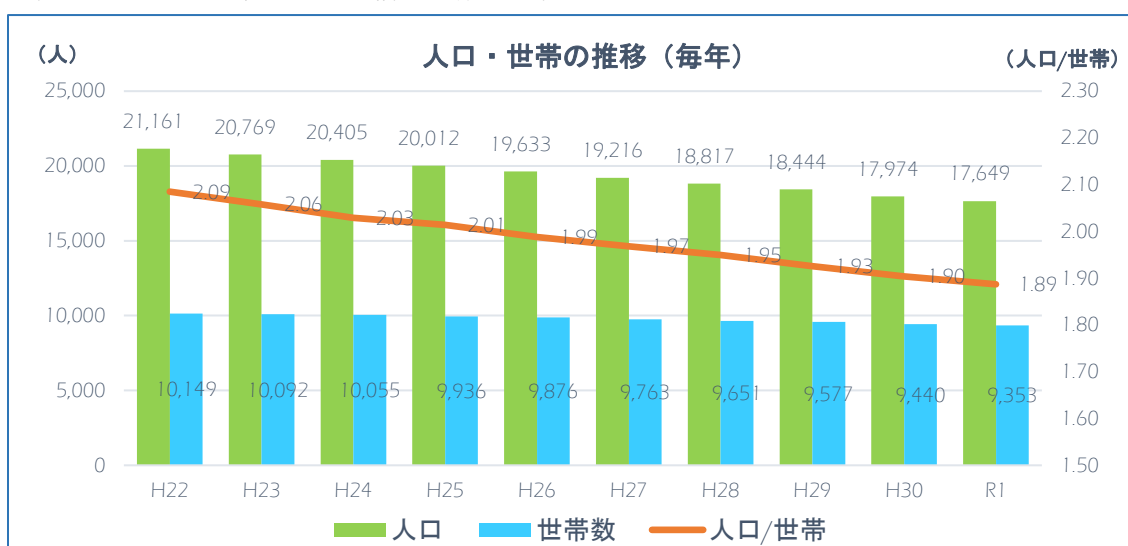
## 第2章 本市の人口と空家等の状況

### 1 人口等の推移

#### (1) 総人口・総世帯数

本市の人口は、減少が続いており、平成22年と比べ、この10年間で約3,500人減少し、令和元年時点では17,649人となっています。

世帯数については、人口と同じく減少の傾向が見られますが、人口に比べ緩やかに減少しており、世帯当たりの構成人数が減少しています。

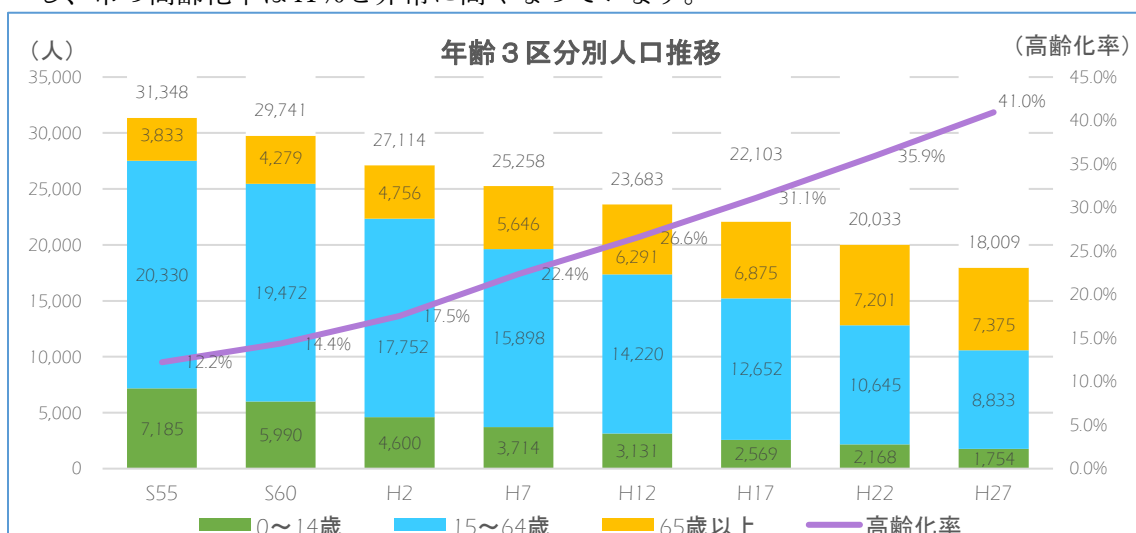


出典：住民基本台帳

#### (2) 年齢3区分人口

人口について国勢調査から見ると、昭和55年時点で人口は3万人を超えていましたが、急速な人口減少により現時点では約18,000人にまで減少しています。

年齢3区分別に見ると、昭和55年と比較し、生産年齢人口（15～64歳）は半分以下の約9千人にまで減少し、幼年人口（0～14歳）は4分の1となる1,754人にまで減少しています。一方で、老年人口（65歳以上）は増加を続けており、約2倍の7,375人にまで増加し、市の高齢化率は41%と非常に高くなっています。



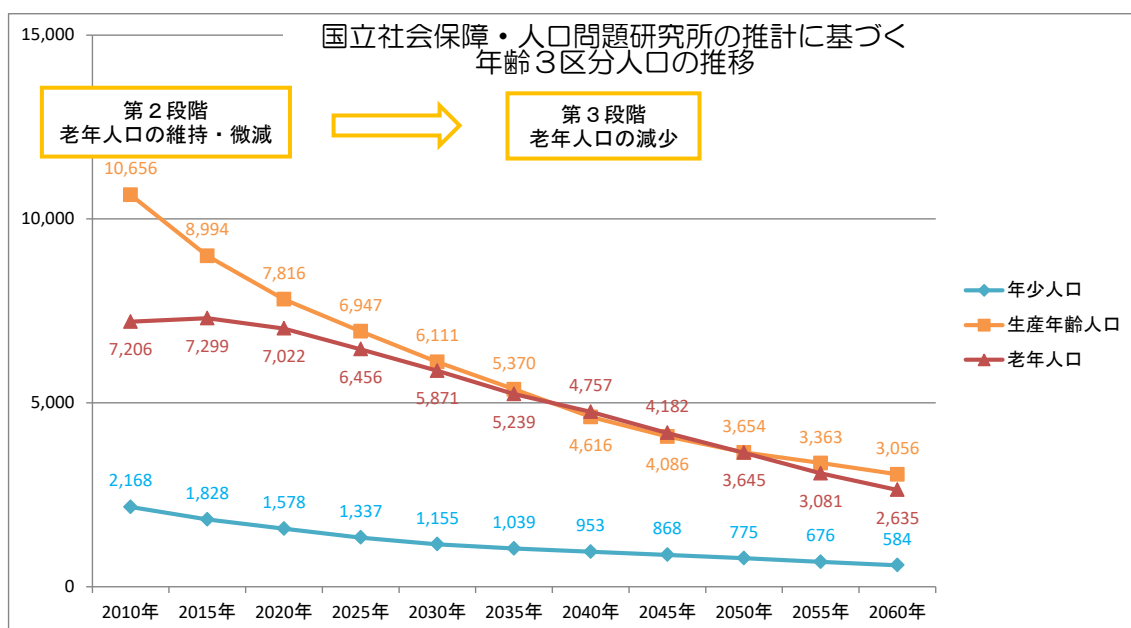
出典：国勢調査

(3) 将来人口推計（三重県尾鷲市地方人口ビジョン抜粋）

本市の人口は、昭和55（1980）年以降、減少傾向にあります。人口減少のペースは徐々に加速しており、将来人口推計においても、さらなる減少が避けられない状況です。

人口減少は、一般的に、「第1段階：若年人口の減少、老年人口の増加」、「第2段階：若年人口の減少の加速、老年人口の維持・微減」、「第3段階：老年人口の減少」の3つの段階を経て進行するとされていますが、本市の年齢3区分別人口をみると、生産年齢人口が急減するとともに、老年人口の増加の速度がやや鈍りつつあり、本市は、「第2段階」にあると考えられます。

2010年から2060年の年齢3区分別人口の推移をみると、2020年以降、年少人口、生産年齢人口、老年人口すべての世代で減少が加速し始めており、その時期を境に「第2段階」から「第3段階」への移行が始まるものと考えられます。



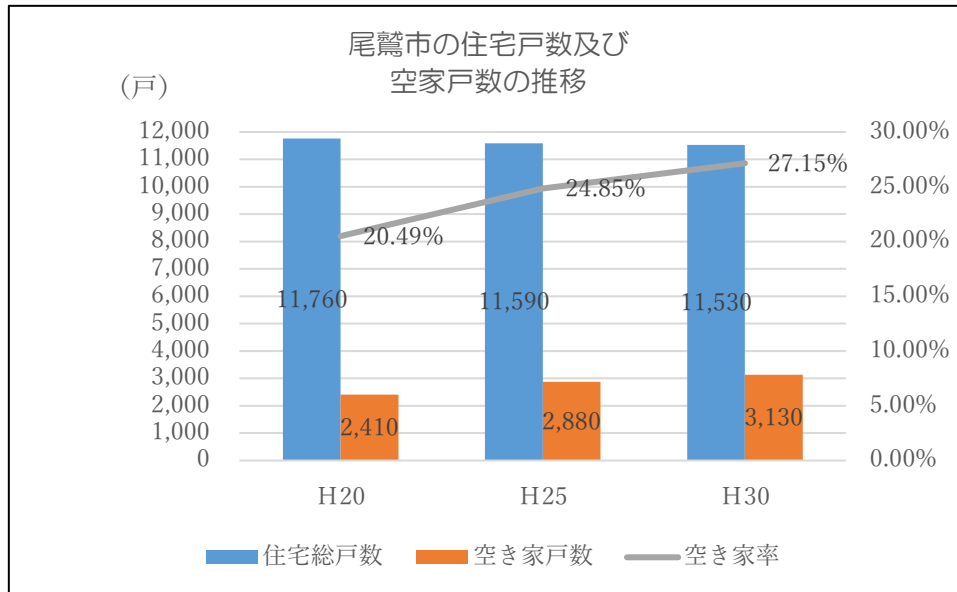
出典：三重県尾鷲市地方人口ビジョン

## 2 空家等の状況（住宅・土地統計調査結果）

### （1）住宅の総数と空家率の推移

平成30年住宅・土地統計調査では、住宅総数は、平成30年で11,530戸と、平成25年の11,590戸から緩やかな減少傾向が続いています。

また、空家率は、平成30年で27.15%（3,130戸）となっており、平成25年から平成30年にかけては2.3ポイント増加しています。住宅総数が減少する一方で、空家戸数の増加がみられます。

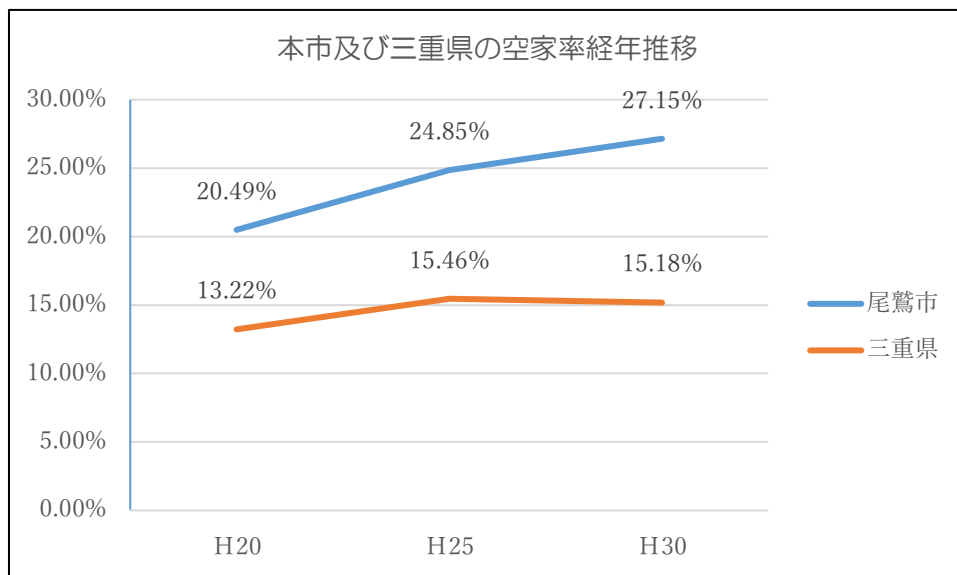


出典：住宅・土地統計調査結果

### （2）空家（その他の住宅）の推移

空家（その他の住宅）の推移をみると、平成20年の2,410戸から平成30年の3,130戸となっており、平成20年から一貫して増加傾向にあります。

全国的に空家（その他の住宅）は増加傾向となっていますが、平成30年における全国、三重県、尾鷲市の空家率は、全国13.60%、三重県15.18%である中で、本市では27.15%であり、本市の空家率は高いと言えます。



出典：住宅・土地統計調査結果

## 第3章 空家等対策の基本的事項

### 1 空家等対策に関する基本的な方針

空家等対策は、所有者の責任において対処すべき問題であることを基本とし、地域の空家状況や課題等を踏まえながら、行政、市民、所有者、関係団体等が相互に連携し、それぞれの責務や役割を果たし、空家等対策に取り組みます。

- 法、条例等の関係法令に基づき、空家等の適切な管理に取り組みます。
- 本市は、適正な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように適切に対策を講じます。
- 行政、市民、所有者等及び関係機関が相互に連携しながら取り組みます。

### 2 対象とする地区及び対象とする空家等の種類

#### (1) 対象とする地区

市内全域に存在するすべての空家等を対象とします。

ただし、今後、空家率及びその原因等について明確な地域特性が把握されるなど、空家等に関する対策を重点的に推し進めるべき地区がある場合は、重点地区と定めることとします。

#### (2) 対象とする空家等の種類

法第2条第1項に規定する、一戸建及び長屋建の空家住宅（併用住宅を含む）を対象とし、共同住宅については全住戸が空室となっている場合に対象とします。

また、一時使用や倉庫等で利用していても、現在居住していない場合は、今後空家になる可能性が高いものとして対象とします。

#### ○空家等対策の推進に関する特別措置法

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。



## 第4章 空家等の調査に関する事項

### 1 調査の目的

空家の実態を調査するとともに、空家所有者に利用意向の確認を行い、空家等の適切な管理の促進に努めるとともに、住環境の向上を図るための総合的な空家対策を推進するための基礎資料とします。

### 2 調査の内容

市内全域を対象として、実踏調査・現況確認を行い、これらの調査により取得した「空家等と思われる物件」の実態調査を行います。当該空家の老朽度の確認及び画像を取得し、その結果をデータベース化します。また、空家情報と突合した該当物件の所有者に対して、アンケート調査を行い、調査結果を収集・整理し、分析します。

#### (1) 空家の判定について

実踏調査・現況確認では、外観目視により以下の基準で空家の判定を行います。

- ① 郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている。
- ② 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない。
- ③ 門から玄関まで草木が生い茂っており、出入りしている様子が伺えない。
- ④ 売り・貸し物件の表示がある。
- ⑤ 雨戸が閉まっている。
- ⑥ その他（電気メーターが動いていない等）

※ 実踏調査・現況確認で判断された空家又は空家と思われるものは、あくまでも外観目視による取得情報とします。

#### (2) 現地調査票及び判定基準の作成

現地調査において空家と判定するための「現地調査票」を「地方公共団体における空家調査の手引き（平成24年6月国土交通省住宅局作成）」などを参考にし、各調査項目内容を記載するため「現地調査票」を作成しました。

- ① 建物の居住実態  
人の出入り、所在の有無、電気・ガス使用の有無、郵便物の状況等
- ② 建物等の管理状態  
窓ガラス・外壁・屋根・門扉等の状態、樹木・雑草等敷地管理状況等

#### (3) 現地調査の実施

市内全域の「空家と思われる物件」の実態調査をしました。現地調査は、プライバシー

一の侵害とならないよう細心の注意を払い、公有地（公道）からの外観目視により行い現地調査票への項目ごとの状況記入、物件の近景・遠景の写真撮影を実施しました。

#### （4）調査結果情報のデータベース化

現地調査の結果、空家と推定された建物について整理し、現地調査票の調査項目ごとの状況を電子データとして入力し、データベース化を図りました。

#### （5）アンケート調査の実施

空家と推定された建物の所有者に対して、郵送によるアンケート調査を実施し、空家に至った経緯や現況のほか、利活用の意向などの意見を収集し、空家の適切な対策を講じるための分析を行います。

### 3 現地調査結果

#### （1）現地外観調査

##### ①調査期間

令和3年10月27日～令和3年11月19日

##### ②調査対象

##### ○ 調査範囲

尾鷲市全域

##### ○ 調査対象建築物

専用住宅、店舗併用住宅、店舗、その他（共同住宅、倉庫、納屋、工場等）

#### （2）尾鷲市の空家等の実態

1,003件の空家等について、町・大字別に建築物数を集計し、世帯ベースでみた空家率（近似値【※】）を算定しました。

※町・大字別の建築物数に関する統計資料がないため、世帯数を代替値として用いています。

町・大字名	空き家数	世帯数	空き家率
林町	43	241	17.8%
朝日町	21	174	12.1%
南陽町	18	253	7.1%
中央町	13	228	5.7%
上野町	8	146	5.5%
古戸町	24	248	9.7%
野地町	36	254	14.2%

第4章 空家等の調査に関する事項

町・大字名	空き家数	世帯数	空き家率
栄町	46	239	19.2%
中井町	20	151	13.2%
港町	5	119	4.2%
大字天満浦	15	1	13.6%
大字南浦	8	210	3.8%
北浦町	29	149	19.5%
北浦東町	6	126	4.8%
北浦西町	17	98	17.3%
馬越町	1	32	3.1%
宮ノ上町	35	243	14.4%
座ノ下町	3	70	4.3%
坂場町	13	65	20.0%
坂場西町	25	290	8.6%
倉ノ谷町	27	324	8.3%
未広町	2	42	4.8%
古戸野町	0	12	0.0%
泉町	4	471	0.8%
大滝町	3	118	2.5%
新田町	21	379	5.5%
光ヶ丘	24	431	5.6%
小川西町	12	138	8.7%
小川東町	13	341	3.8%
瀬木山町	0	44	0.0%
中川	11	262	4.2%
矢浜1丁目	5	326	1.5%
矢浜2丁目	21	162	13.0%
矢浜3丁目	0	0	—
矢浜4丁目	1	19	5.3%
桂ヶ丘	6	133	4.5%
矢浜岡崎町	3	15	20.0%
矢浜大道	0	0	—
大字向井	4	272	1.5%
大字大曾根浦	5	145	3.4%
大字行野	6	38	15.8%

町・大字名	空き家数	世帯数	空き家率
大字中井浦	0	4	0.0%
国市松泉町	0	1	0.0%
矢浜真砂	0	0	—
中村町	20	241	8.3%
尾鷲地区	574	7364	7.8%
須賀利町	42	126	33.3%
須賀利地区	42	126	33.3%
九鬼町	72	252	28.6%
早田町	24	82	29.3%
九鬼地区	96	334	28.7%
三木里町	49	308	15.9%
名柄町	10	34	29.4%
小脇町	4	1	400.0%
三木浦町	52	296	17.6%
北輪内地区	115	639	18.0%
古江町	34	230	14.8%
賀田町	95	273	34.8%
曾根町	29	88	33.0%
梶賀町	18	88	20.5%
南輪内地区	176	679	25.9%
<b>合計</b>	<b>1003</b>	<b>9142</b>	<b>11.0%</b>

### (3) 空家等棟数と不良度判定

#### ア. 不良度判定基準

現地調査では、空家等と推定された建築物のうち、公道から建築物の状態を詳細に把握できることが困難であった建築物を除き、その物的状況を建築物部位別に把握します。ここでは、同調査結果を用いて、空家等と推定された建築物を、その不良度評点の合計からA～Dランクに分類しています。

(不良度評点)

評定項目	評定内容	評点
門扉の状況	あり→正常	0
	あり→損傷あり	10
	あり→倒壊している(恐れ)	20
	なし	0

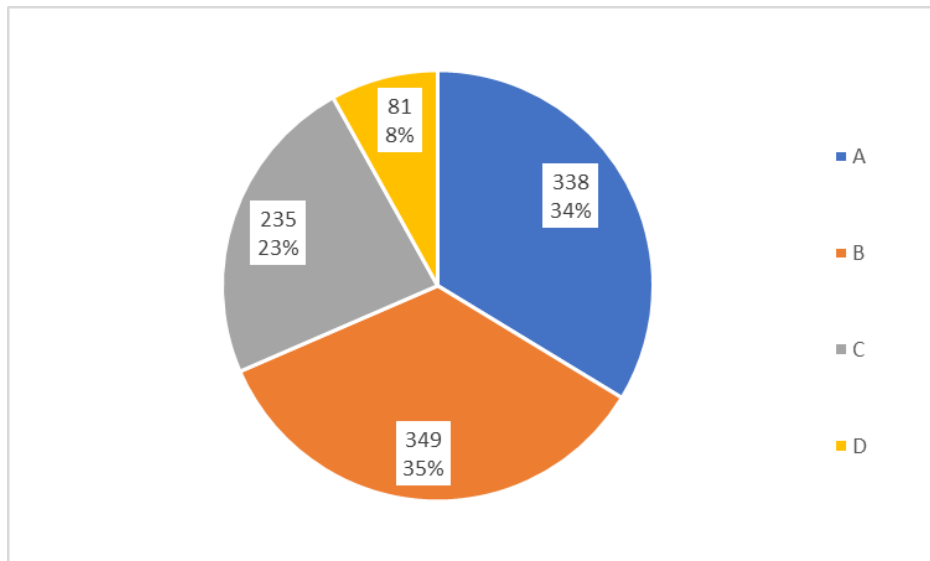
擁壁の状況	あり→正常	0
	あり→損傷あり	25
	あり→倒壊している（恐れ）	50
	なし	0
屋根の状況	正常	0
	一部破損	25
	陥没あり	50
外壁材の状況	正常	0
	一部破損	15
	腐敗または剥離あり	25
建物の傾き	正常	0
	一部傾きあり	50
	全体的に傾きあり	100
樋の状況	あり→正常	0
	あり→一部破損	10
	あり→大部分が破損	20
	なし	0
窓ガラスの状況	あり→正常	0
	あり→一部破損	25
	あり→大部分が破損	50
	なし	0
その他破損箇所	あり	10
	なし	0

(不良度評点判定基準)

ランク	合計点数	判定内容
A	0点	損傷もなく、管理に特段問題がない
B	1～50点未満	一部に損傷等が見られ、小規模な修繕が必要
C	50～100点未満	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数個所に損傷が見られ、中～大規模な修繕が必要
D	100点以上	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数個所に損傷が見られ、大規模な修繕や除却が必要

イ. 不良度ランク別 空家等棟数

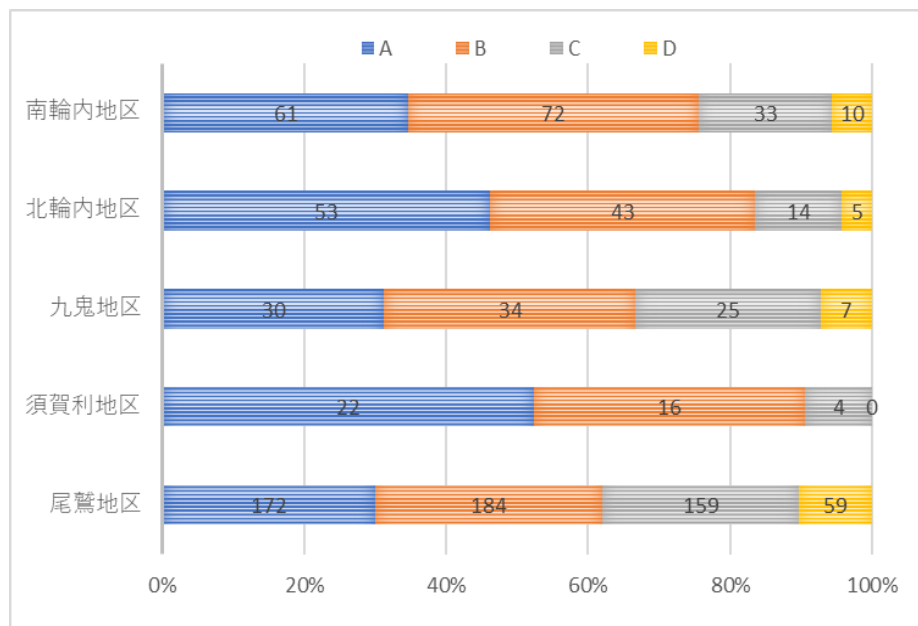
【不良度ランク別空家割合（市全体）】



市全体で見ると、全体の34%は物的損傷等がなく、建物の管理に問題のない[ランクA]の空家と判定された。一方、中～大規模な改修や解体が必要と考えられる[ランクC][ランクD]の空家は、合わせて30%程度であり、棟数は316棟を超え、市の規模（世帯数：約9,100）を考慮すると、決して少なくない指数であると言えます。

次に不良度ランク別の空家割合を地区別にみると、以下のような状況になっています。

【不良度ランク別空家割合（地区別）】



地区別の不良度ランク別の空家割合については、空家率が低い尾鷲地（7.8%）よりも、空家率の高い北輪内地区（18.0%）、須賀利地区（33.3%）の方が[ランクA]の割合が高く[ランクC][ランクD]の割合が低い結果となっており、空家率と不良度ランクは必ずしも比例関係にない状況を示しています。

表 町・大字別空家等不良度判定一覧表

(単位:棟)

町・大字名	空家等数	不良度判定ランク及び棟数				不良判定棟数計
		A	B	C	D	
林 町	43	5	5	23	10	43
朝日町	21	3	3	8	7	21
南陽町	18	7	6	3	2	18
中央町	13	5	3	2	3	13
上野町	8	5	0	3	0	8
古戸町	24	0	3	12	9	24
野地町	36	14	10	7	5	36
栄 町	46	21	13	6	6	46
中井町	20	3	8	8	1	20
港 町	5	0	3	2	0	5
大字天満浦	15	4	6	3	2	15
大字南浦	8	0	3	4	1	8
北浦町	29	3	18	7	1	29
北浦東町	6	2	2	1	1	6
北浦西町	17	4	5	7	1	17
馬越町	1	0	0	1	0	1
宮ノ上町	35	11	19	4	1	35
座ノ下町	3	1	1	1	0	3
坂場町	13	1	4	6	2	13
坂場西町	25	3	5	14	3	25
倉ノ谷町	27	4	5	18	0	27
末広町	2	0	1	1	0	2
古戸野町	0	0	0	0	0	0
泉町	4	0	4	0	0	4
大滝町	3	2	0	1	0	3
新田町	21	6	12	3	0	21
光ヶ丘	24	20	3	1	0	24
小川西町	12	5	7	0	0	12
小川東町	13	7	4	1	1	13



町・大字名	空家等数	不良度判定ランク及び棟数				不良判定棟数計
		A	B	C	D	
瀬木山町	0	0	0	0	0	0
中川	11	5	4	2	0	11
矢浜1丁目	5	1	4	0	0	5
矢浜2丁目	21	12	8	1	0	21
矢浜3丁目	0	0	0	0	0	0
矢浜4丁目	1	1	0	0	0	1
桂ヶ丘	6	4	2	0	0	6
矢浜岡崎町	3	2	0	1	0	3
矢浜大道	0	0	0	0	0	0
大字向井	4	4	0	0	0	4
大字大曾根浦	5	1	1	3	0	5
大字行野	6	3	2	1	0	6
大字中井浦	0		0	0	0	0
国市松泉町	0	0	0	0	0	0
矢浜真砂	0	0	0	0	0	0
中村町	20	3	8	6	3	20
須賀利町	42	22	16	4	0	42
九鬼町	72	20	27	18	7	72
早田町	24	10	7	7	0	24
三木里町	49	26	13	9	1	49
名柄町	10	3	5	2	0	10
小脇町	4	0	1	0	3	4
三木浦町	52	24	24	3	1	52
古江町	34	11	10	10	3	34
賀田町	95	24	51	13	7	95
曾根町	29	15	7	7	0	29
梶賀町	18	11	6	1	0	18
合計	1,003	338	349	235	81	1,003

表 地区別空家等不良度判定一覧表

(単位:棟)

地区名	空家等数	不良度判定ランク及び棟数				不良判定棟数計
		A	B	C	D	
尾鷲地区	574	172	184	159	59	574
須賀利地区	42	22	16	4	0	42
九鬼地区	96	30	34	25	7	616
北輪内地区	115	53	43	14	5	115
南輪内地区	176	61	72	33	10	176
尾鷲市全体	1,003	338	349	235	81	1,003

## ◎不良度判定ランク別容

ランク	判定内容
A	損傷等もなく、管理に特段問題がない
B	一部に損傷等が見られ、小規模な修繕が必要
C	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数個所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要
D	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数個所に損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要

## 4 アンケート調査結果

### (1) アンケートの概要

#### ①調査の目的

本市にある空家等の所有者に利用意向の確認を行い、空き家バンクの利活用等を促進することにより、本市の定住化を加速することを目的とします。

また、適正に管理されていない空家等が増加することにより、住環境が悪化することが予想されることから、住環境の向上を図るための総合的な空家等対策を実施するための基礎的な資料とします。

#### ②アンケートの実施状況

##### ○ 所有者特定

現地調査において「空家等」と推定された建築物1,214件について、尾鷲市において、課税台帳を使用して所有者特定を実施しました。

その結果、1,214件のうち住所情報不明なもの、所有者が自治体であったもの等を除く、867件をアンケート送付対象としました。

##### ○ アンケート調査票等の送付

下記のとおり調査票を送付し、アンケート調査を実施しました。

発 送 日	令和3年12月24日
回答期限日	令和4年1月7日
調 査 方 法	郵送によりアンケート調査票を送付・回収しました。

##### ○ アンケートの回収

アンケート調査票の回収率は次のとおりです。

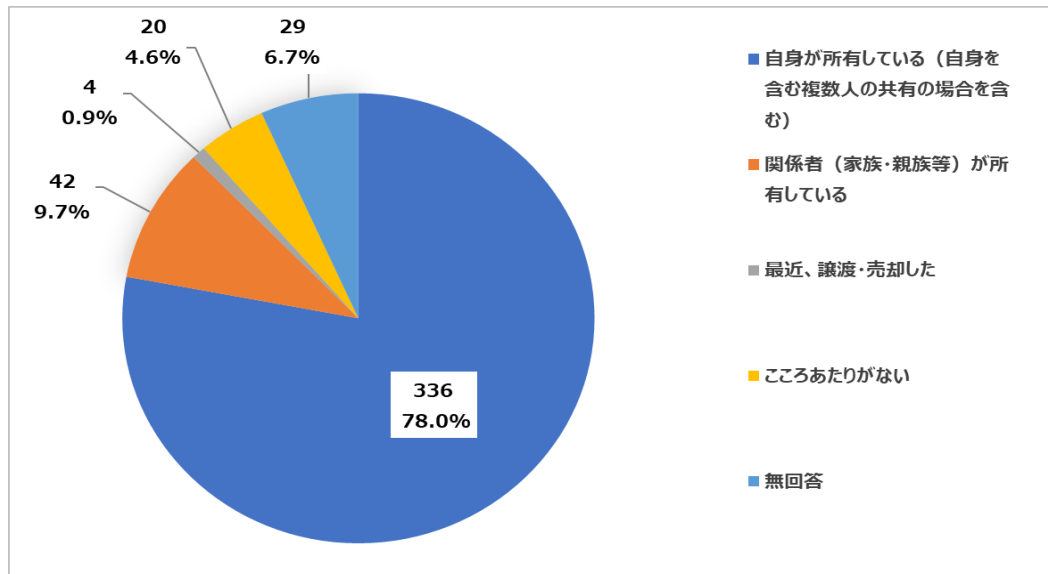
発送	768 (867-99) 件
回収	431件
回収率	56.1%

注：99件（宛先不明分）

### [各設問の集計結果]

回収された431件のアンケートを設問ごとに集計すると、以下のとおりである。

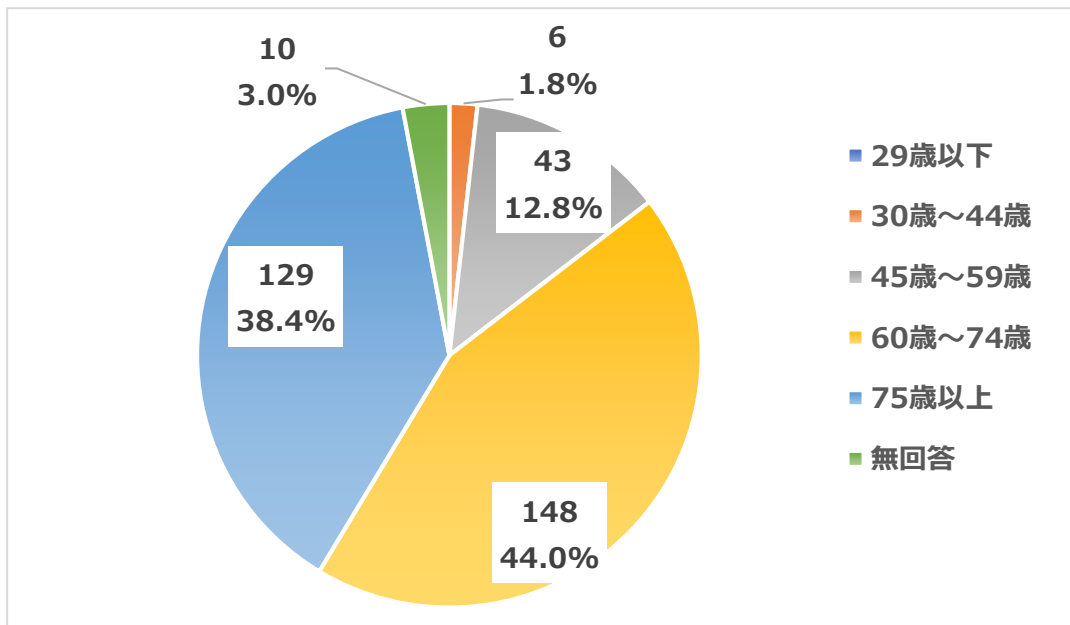
問1 この空家はどなたが所有されていますか。



※回答対象者数：431名

本問は、建物所有者の確認を目的とした設問であるが、「自身が所有している（自身を含む複数人の共有の場合を含む）」（336件、78.0%）との回答が最多であった。

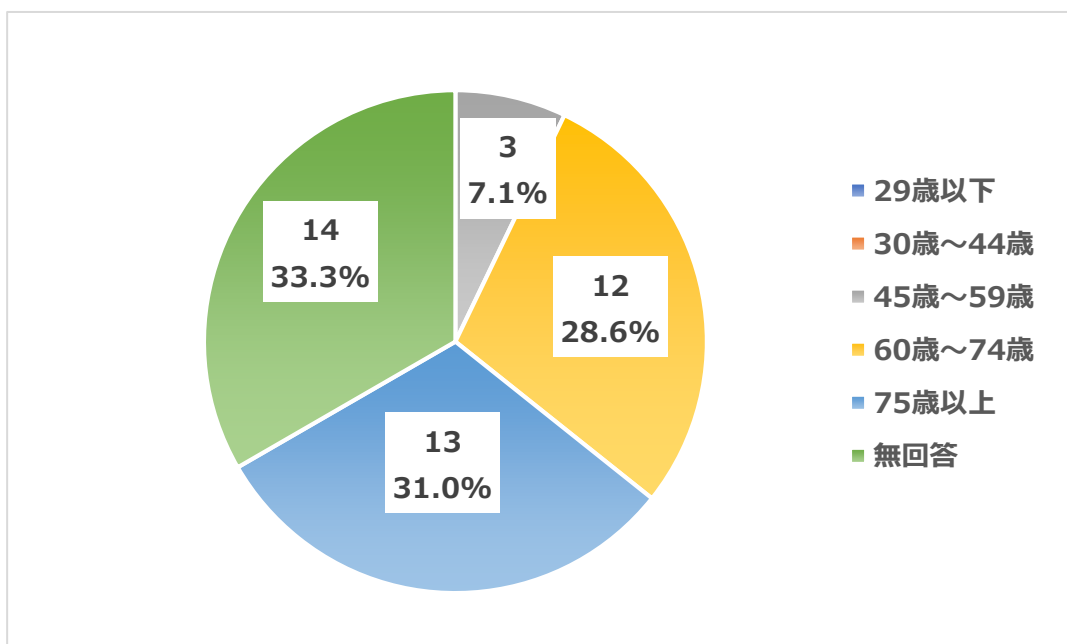
問2 所有者の方の年齢をお答えください。



※回答対象者数：336名

本問は、問1において「1.自身が所有している（自身を含む複数人の共有の場合を含む）」を選択した回答者の年齢層・現住所を問うた設問である。年齢層については、「60歳～74歳」（148件、44.0%）との回答が最多であった。「75歳以上」（129件、38.4%）との回答がこれに続いており、約8割が60歳以上となっている。アンケート送付先と現住所が異なる所有者は25名であった。

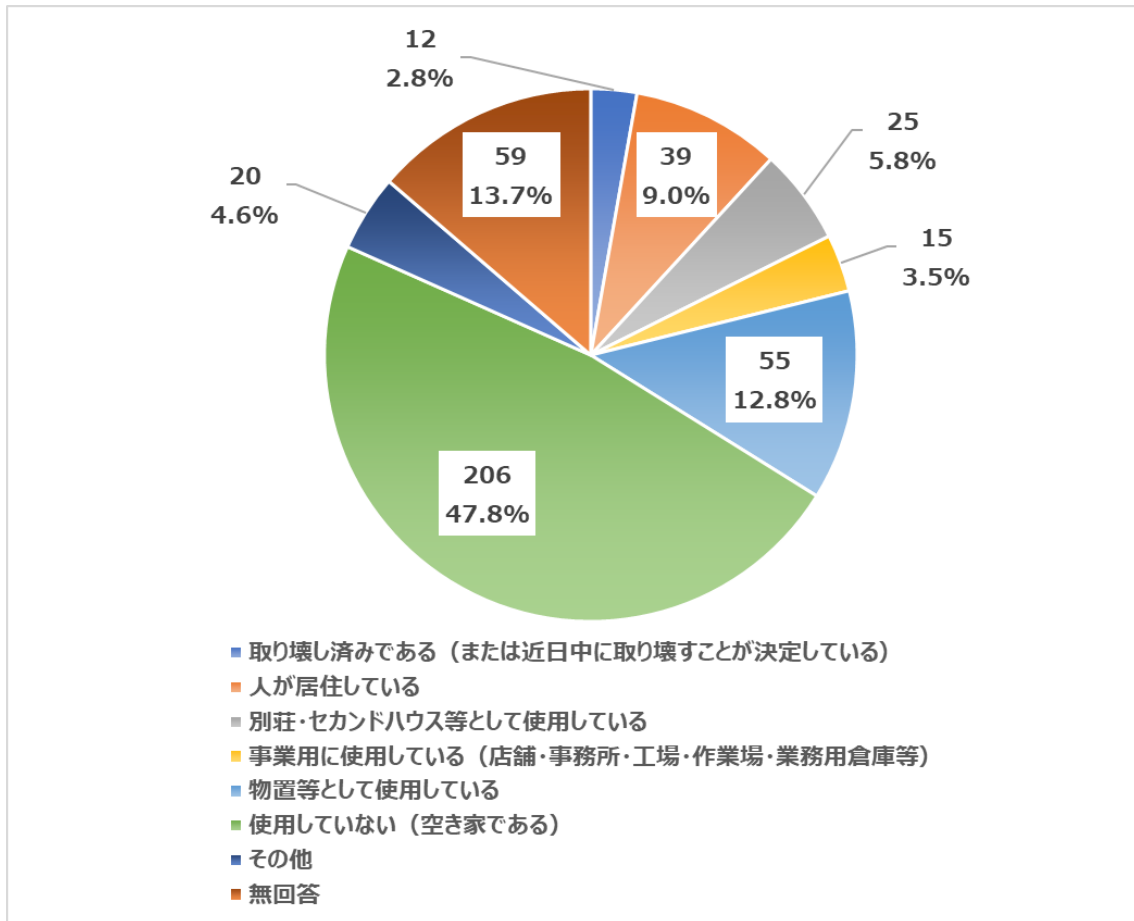
問3 所有している関係者の年齢をお答えください。



※回答対象者数：42名

本問は、問1において「2.関係者（家族・親族等）が所有している」を選択した回答者に対し、所有者の住所等・年齢層を問うた設問である。住所等については56件の回答があった。年齢層については、「75歳以上」（13件、31.0%）との回答が最多であった。「60歳～74歳」（12件、28.6%）との回答がこれに続いており、約6割が60歳以上となっている。

問4 対象建物の使用状況について



※回答対象者数：431名

なお、本問は複数回答を想定していないが、一部、複数の回答を選択した回答者が見られた。ここでは、それらを含めた合計件数、およびその比率を示す。

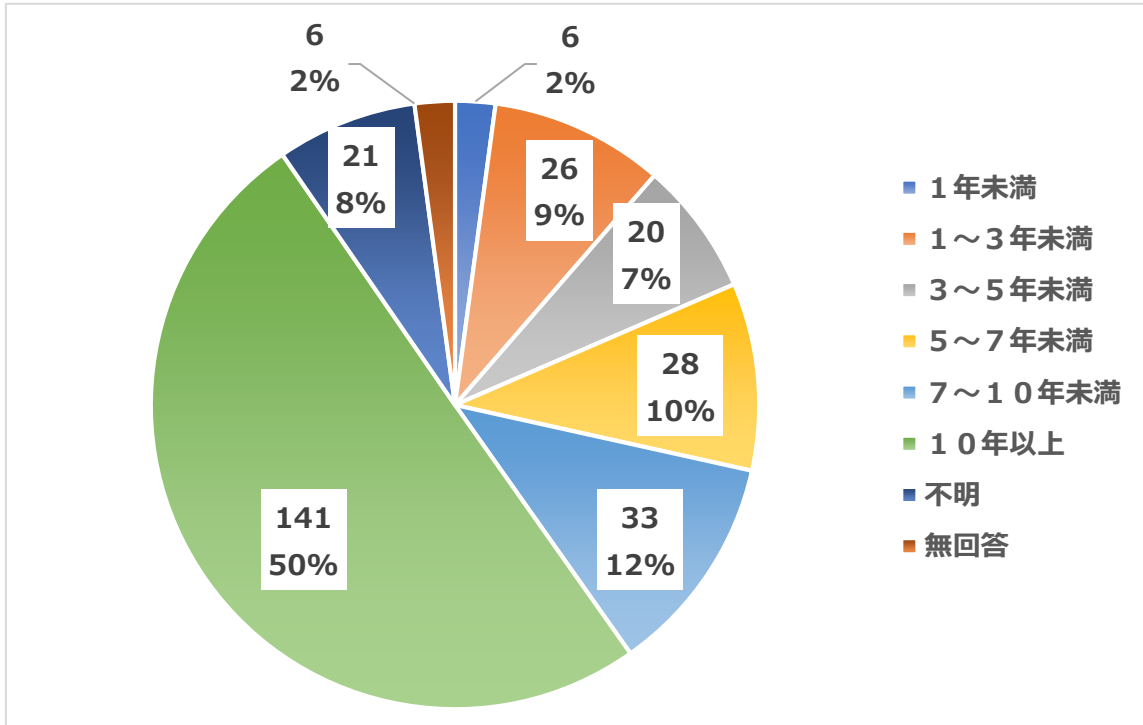
「7.その他」と回答した方が記載した内容例

○親族が帰った時に使用

○売却依頼中

本問は、建物の使用状況を問うた設問であるが、「使用していない(空家である)」(206件、47.8%)との回答が最多であった。これに「物置等として使用している」(55件、12.8%)が続いており、現地調査において空家と推定された建物については、継続的に居住等に使用されていないものが大半であることが確認された。

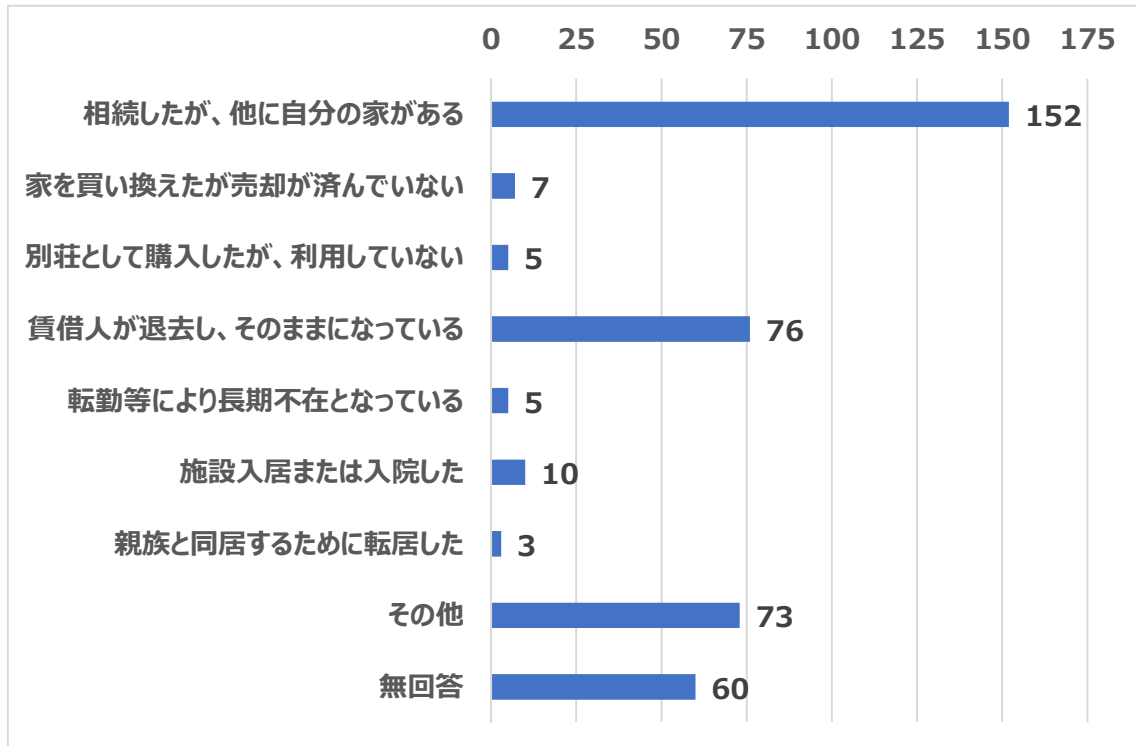
問5 現在の状況が継続している期間



※回答対象者数：281名

本問は、建物の現在の使用状況が継続している期間を問うた設問であり、「10年以上」（141件、50.0%）との回答が最多であった。これに「7～10年未満」（33件、12.0%）が続いており、現在の使用状況が長期にわたり継続している建物が多いことが判明した。

問6 現在の状況に至った経緯



※回答対象者数：340名

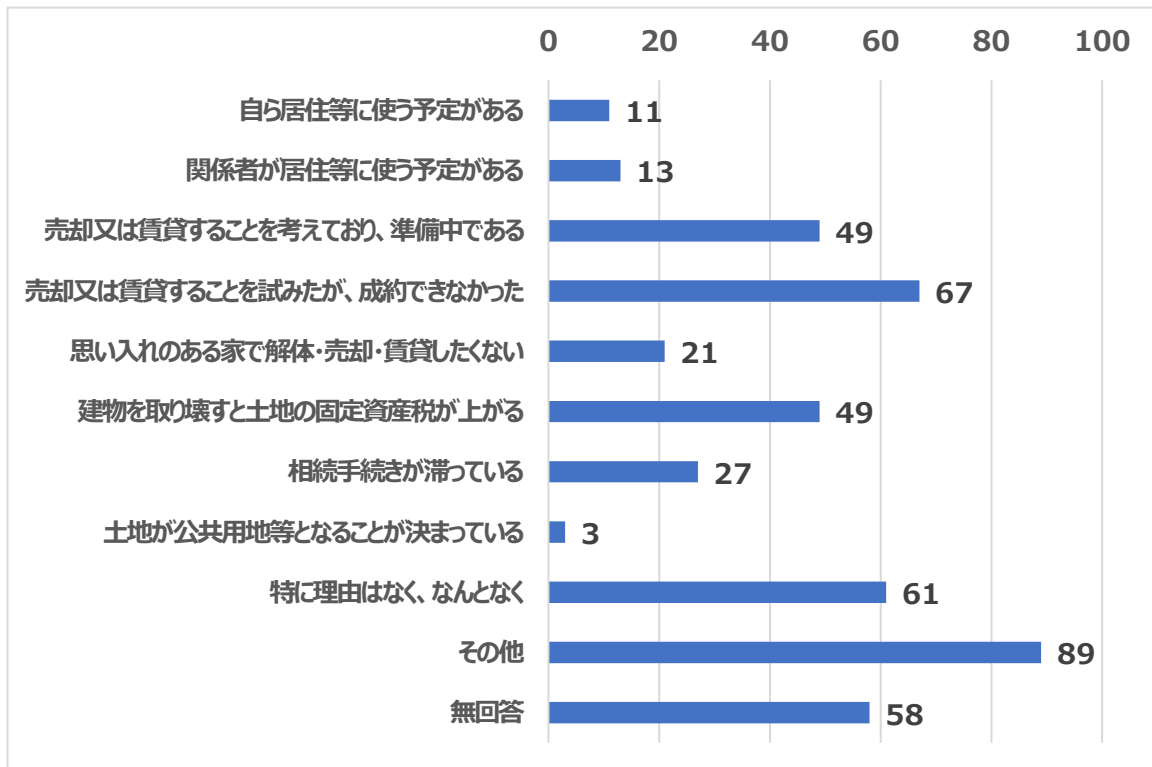
「8.その他」と回答した方が記載した内容例

- 親族が住んでいたが、亡くなった
- 帰省するための拠点として利用中
- 希望売却価格ではなかった
- 解体費用が捻出できない
- 物置に使っている

本問は、建物の状態が現状に至った経緯を問うた設問であるが、「相続したが、他に自分の家がある」（152名）との回答が最多であり、子世代が別居した後、親世代が高齢化（あるいは死亡）したために空家となった建物が多い様子がうかがわれる。



問7 現在の状況が継続している理由



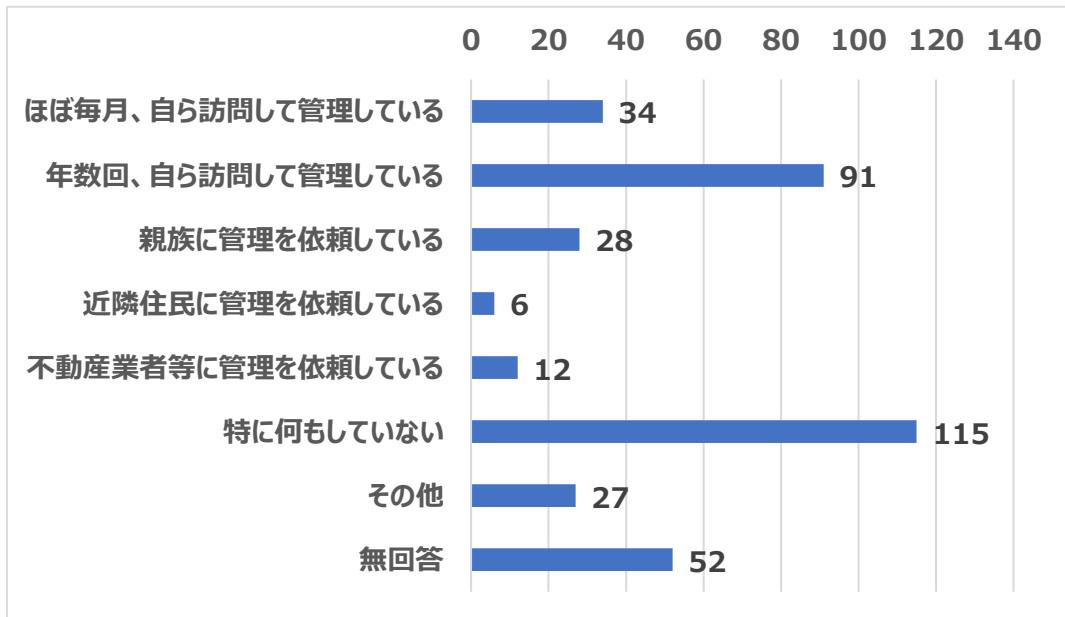
※回答対象者数：340名

「10.その他」と回答した方が記載した内容例

- 解体費用がかかる
- 空家バンクに登録
- 本人が生存中はそのままに
- 処分検討中
- 物を置く場所がないため、物置として使用
- 使用できる状態にない

本問は、現在の建物の状況が継続している理由を問うた設問であるが、「売却又は賃貸することを試みたが、成約できなかった」(67名)との回答が最多で、次いで「特に理由はなく、なんとなく」(61名)となっており、今後も現状が継続しそうな空家が多いと考えられる。

問8 建物の管理状況



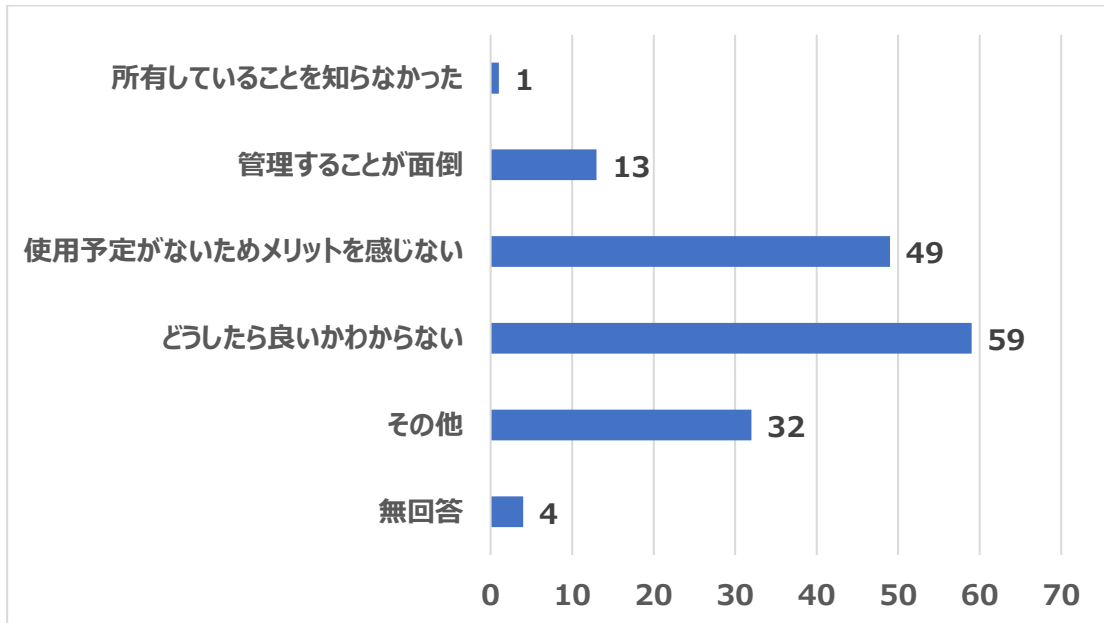
※回答対象者数：340名

「7.その他」と回答した方が記載した内容例

- 毎日管理し活用している
- ほぼ毎月状態の確認
- 目視確認し、近隣に迷惑にならないようにしている
- シルバー人材センターに清掃、草刈りを依頼している
- 年に1回くらい確認している

本問は、建物の管理状況を問うた設問であるが、「特に何もしていない」（115名）との回答が最多であったが、「年数回、自ら訪問して管理している」（91名）も次いで多かった。

問9 問8で「特に何もしていない」と回答した理由



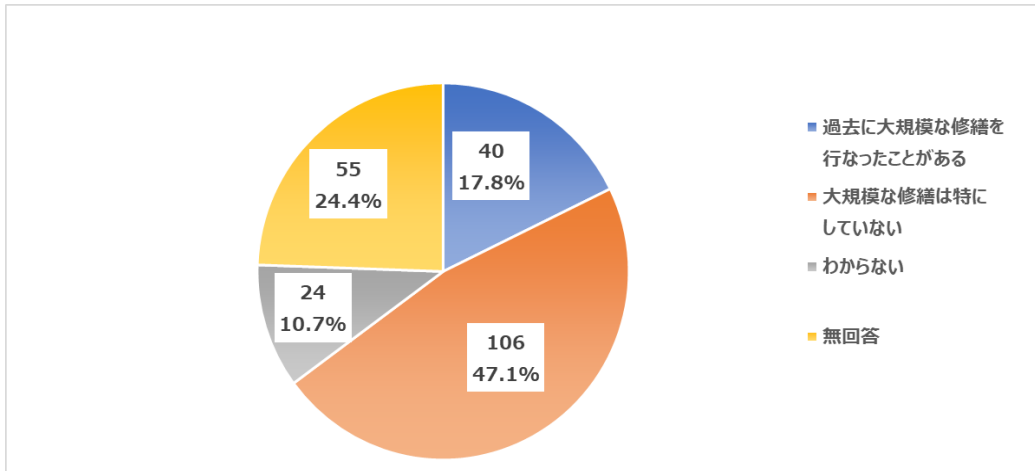
※回答対象者数：115名

「5.その他」と回答した方が記載した内容例

- 遠方に居住しており、なかなか戻れない
- 高齢のため

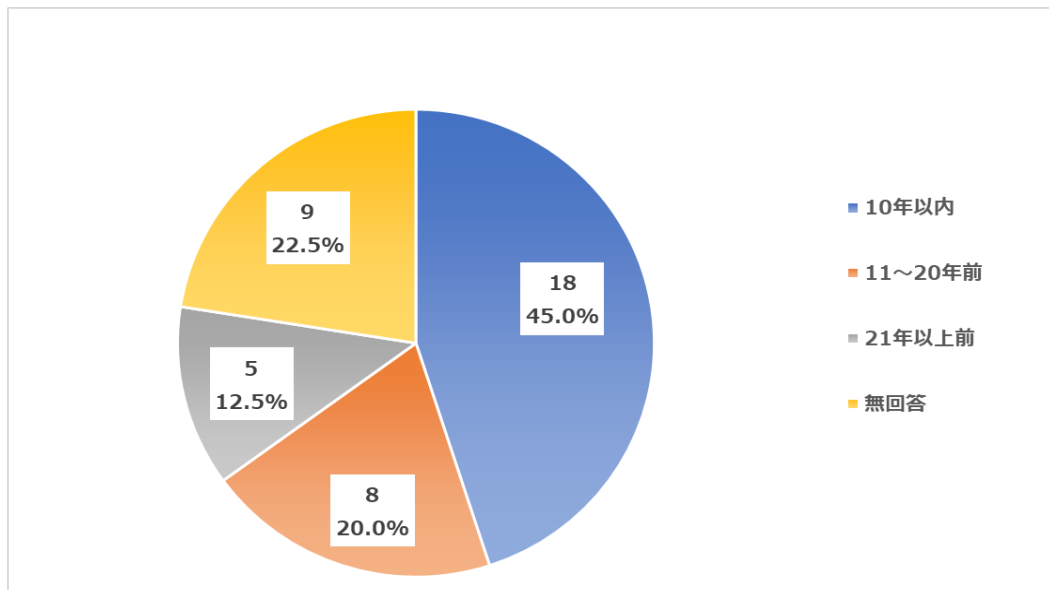
本問は、問8において「6.特に何もしていない」を選択した回答者に対し、その理由を問うた設問であり、「どうしたら良いかわからない」(59名)との回答が最多で、次いで「居住等に使う予定がないため、手間や費用をかけるメリットを感じない」(49名)との回答であった。

問10 建物の修繕履歴について



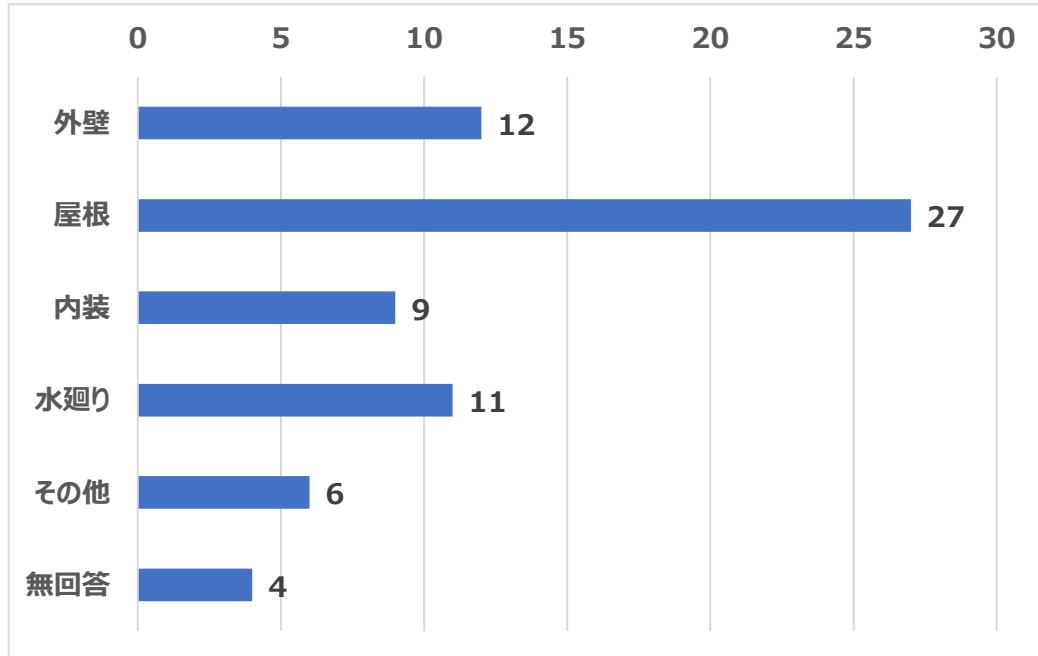
※回答対象者数：225名

○大規模な修繕の時期



※回答対象者数：40名

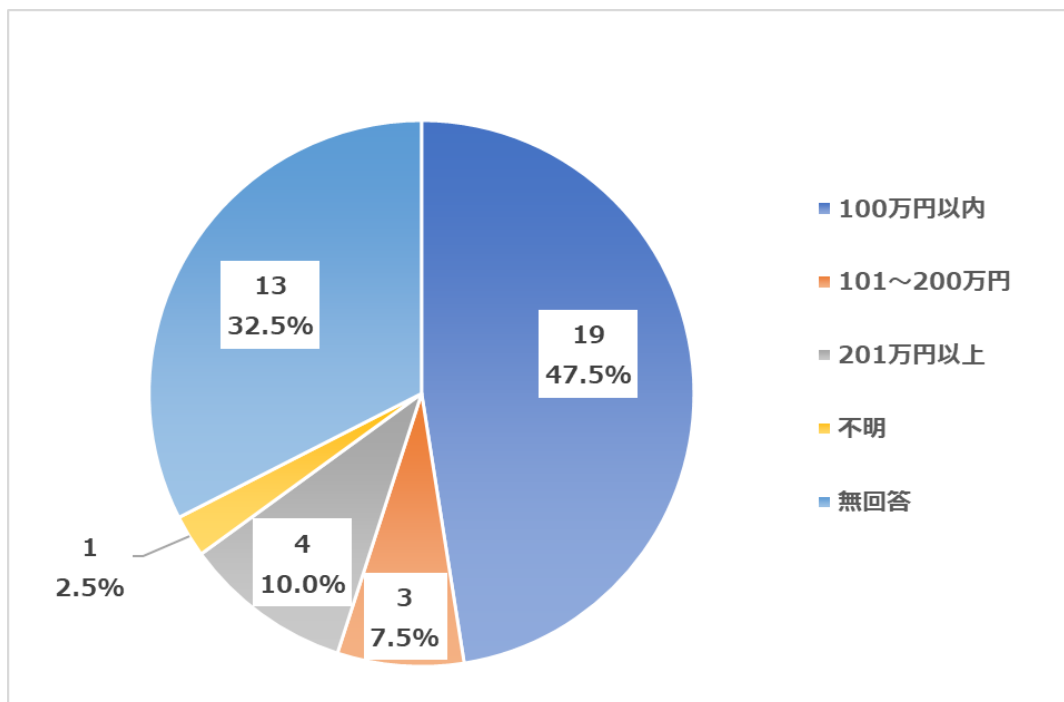
○大規模な修繕の箇所



※回答対象者数：69名

「その他」の内容：雨戸、台所床、外回り、等

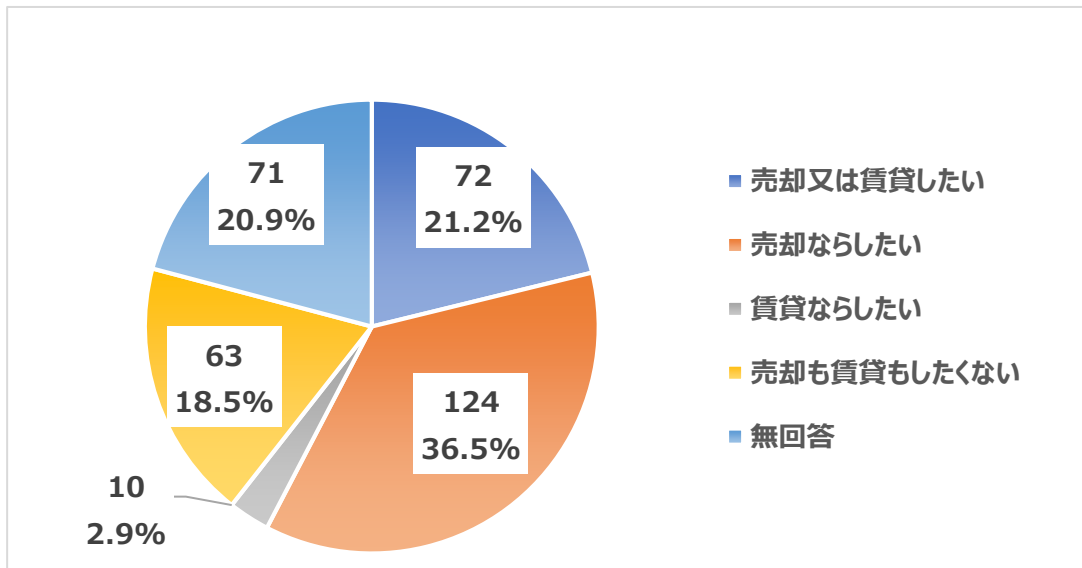
○大規模修繕の費用



※回答対象者数：40名

本問は、建物の修繕履歴を問うた設問であるが、「大規模な修繕は特にしていない」（106件、47.1％）との回答が最多であった。「過去に大規模な修繕を行ったことがある」（40件、17.8％）とした回答者に修繕履歴を確認したところ、時期は「10年以内」（18件、45.0％）、箇所は「屋根」（27名）、費用は「100万円以内」（19件、47.5％）がそれぞれ最多であった。

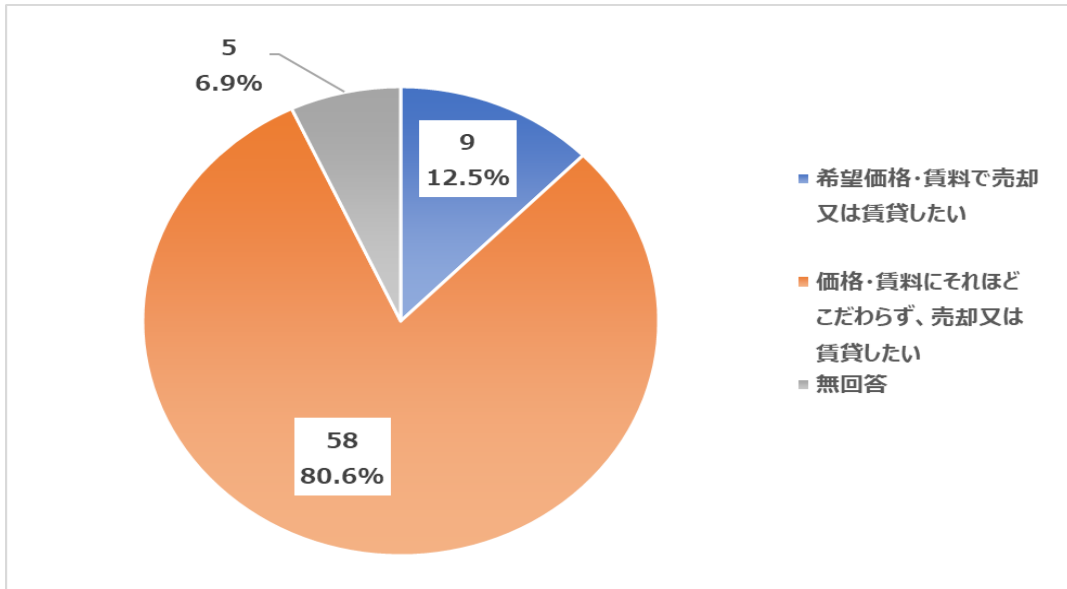
### 問1-1 売却又は賃貸の意向の有無



※回答対象者数：340名

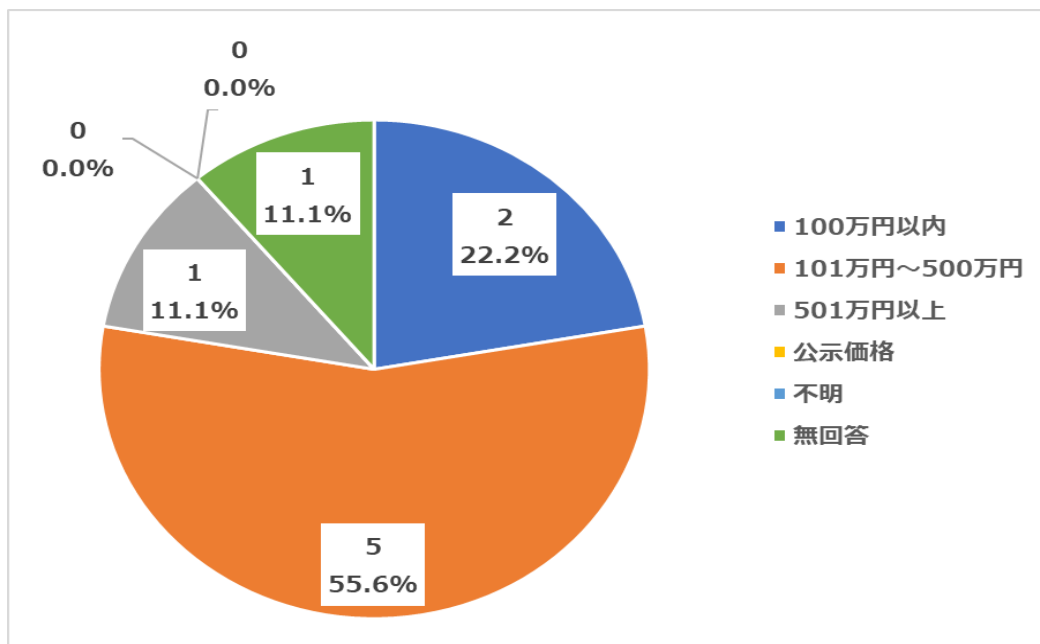
本問は、建物の今後の活用等の方針を問うた設問であるが、「売却ならしたい」（124件、36.5％）との回答が最多であった。「売却又は賃貸したい」（72件、21.2％）「賃貸ならしたい」（10件、2.9％）も含めると約60％が空家の活用に関心がある状況である。

問12 売却又は賃貸の意向のある方



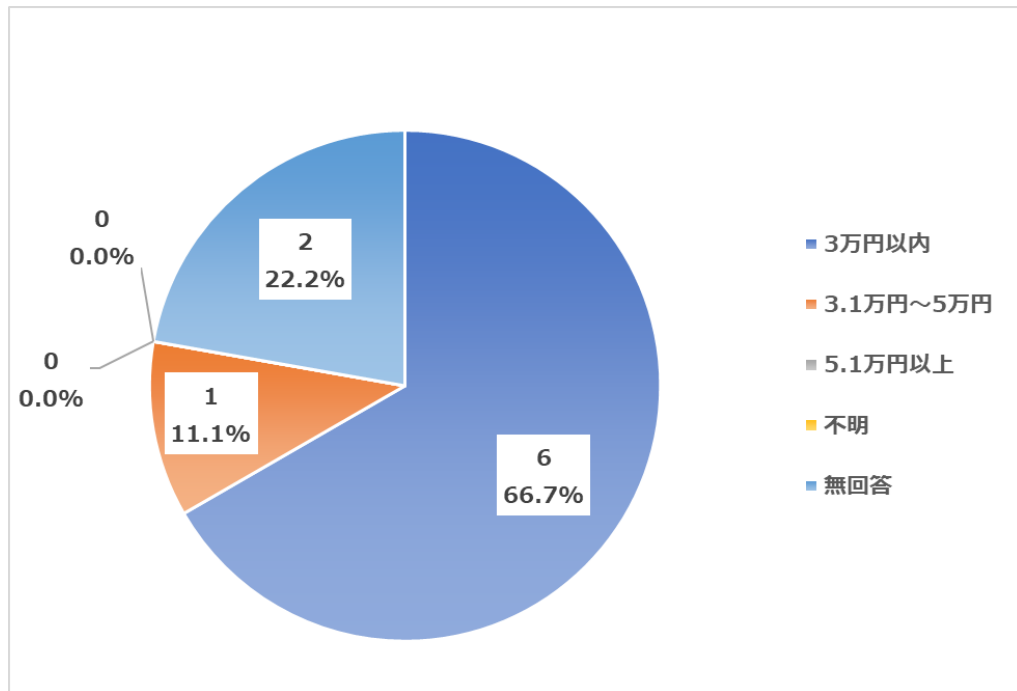
※回答対象者数：72名

○希望価格



※回答対象者数：9名

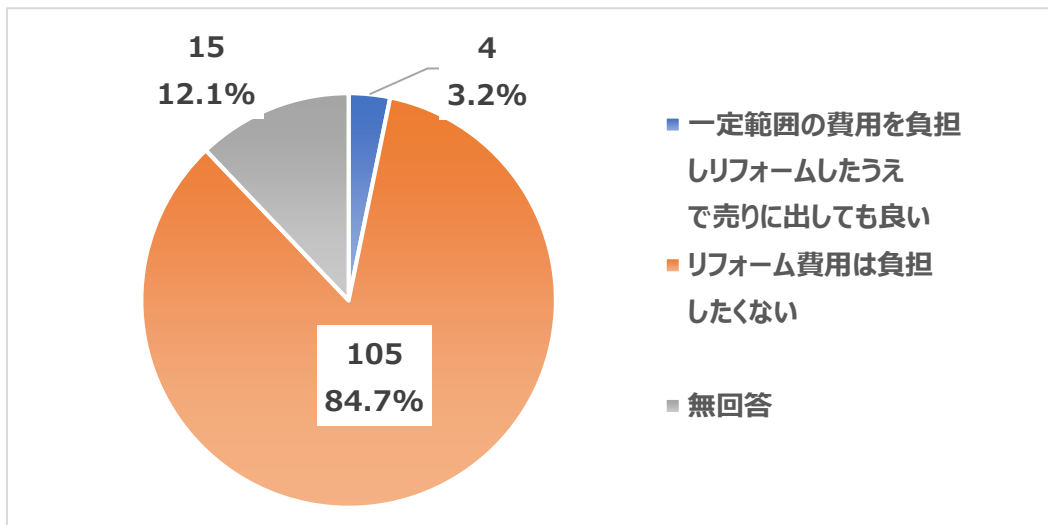
○希望賃料



※回答対象者数：9名

本問は、問11で売却・賃貸したいとした回答者に対し、希望の価格・賃料を問うた設問であるが、「価格・賃料にそれほどこだわらず、売却又は賃貸したい」(58件、80.6%)との回答が最多であった。また、「希望価格・賃料で売却又は賃貸したい」(9件、12.5%)とした回答者に希望価格・賃料を問うたところ、希望価格については概ね具体的な金額の回答があった。

問13 売却したいと回答した方

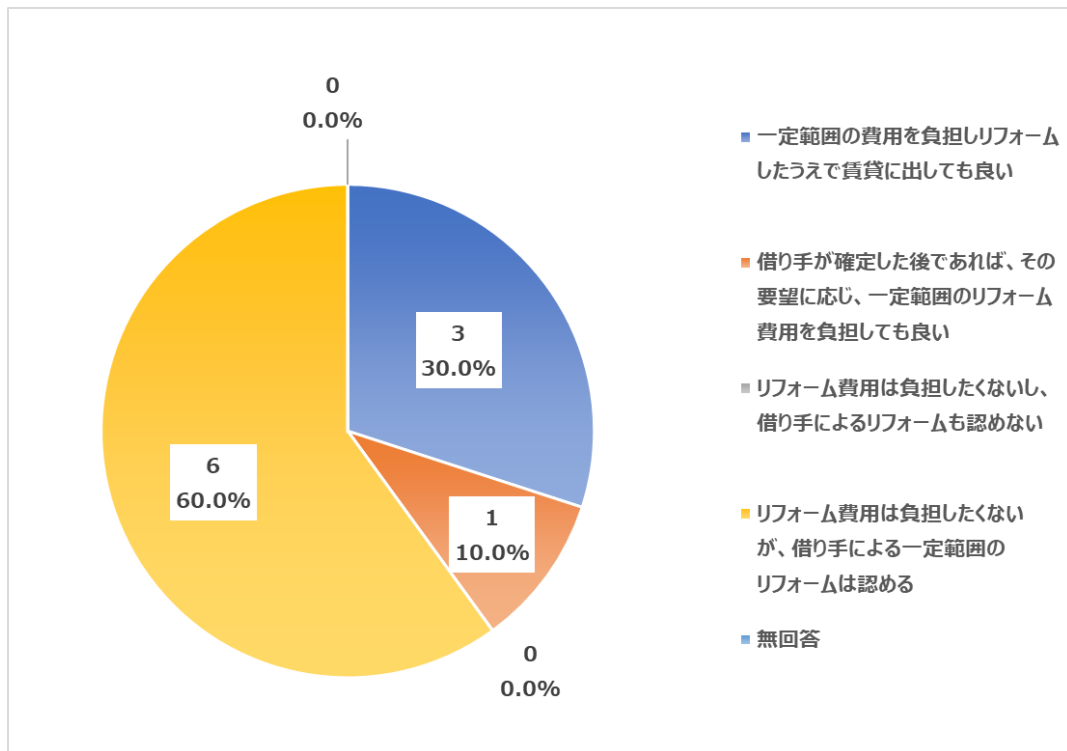


※回答対象者数：124名



本問は、問11で売却したいとした回答者に対し、リフォームの費用負担に関する意向を問うた設問であるが、「リフォーム費用は負担したくない」(105件、84.7%)との回答が最多であり、多くの所有者はリフォームにかかる費用負担が困難であると考えられる。

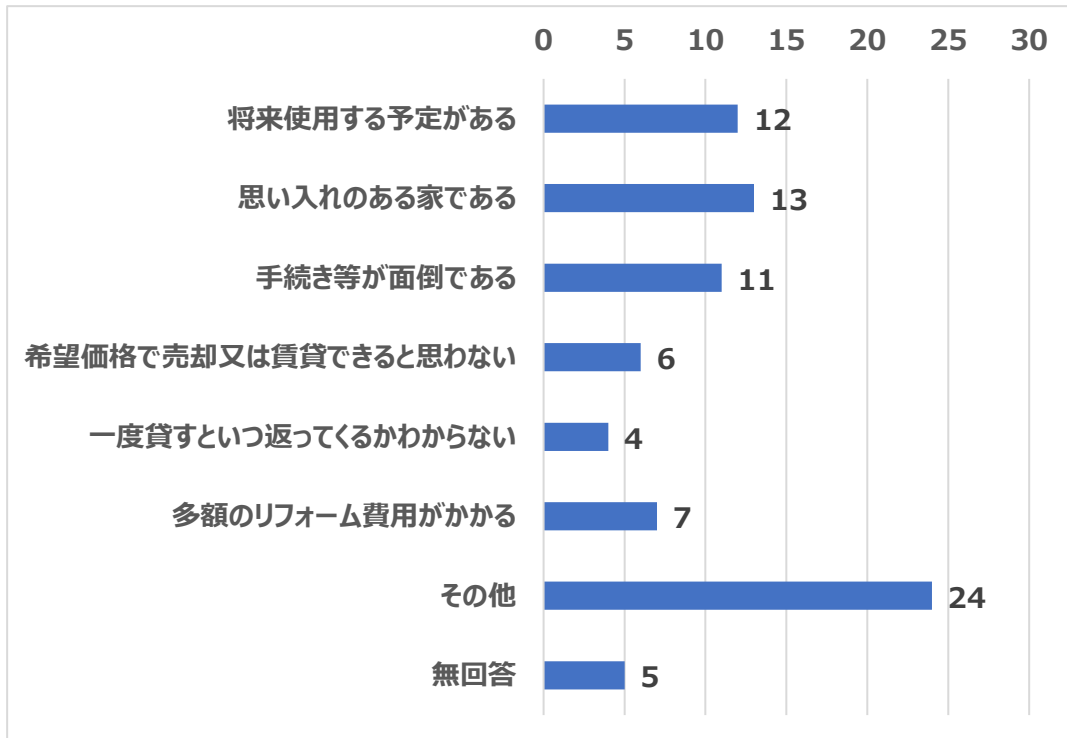
#### 問14 賃貸したいと回答した方



※回答対象者数：10名

本問は、問11で賃貸したいとした回答者に対し、リフォームの費用負担及び借り手によるリフォームの可否に関する意向を問うた設問であるが、「リフォーム費用は負担したくないが、借り手による一定範囲のリフォームは認める」(6件、60.0%)との回答が最多であった。リフォームにかかる費用負担は困難であるが、D | Y型賃貸借等に対する抵抗感は低いようである。

## 問15 売却も賃貸もしたくないと回答した方の理由



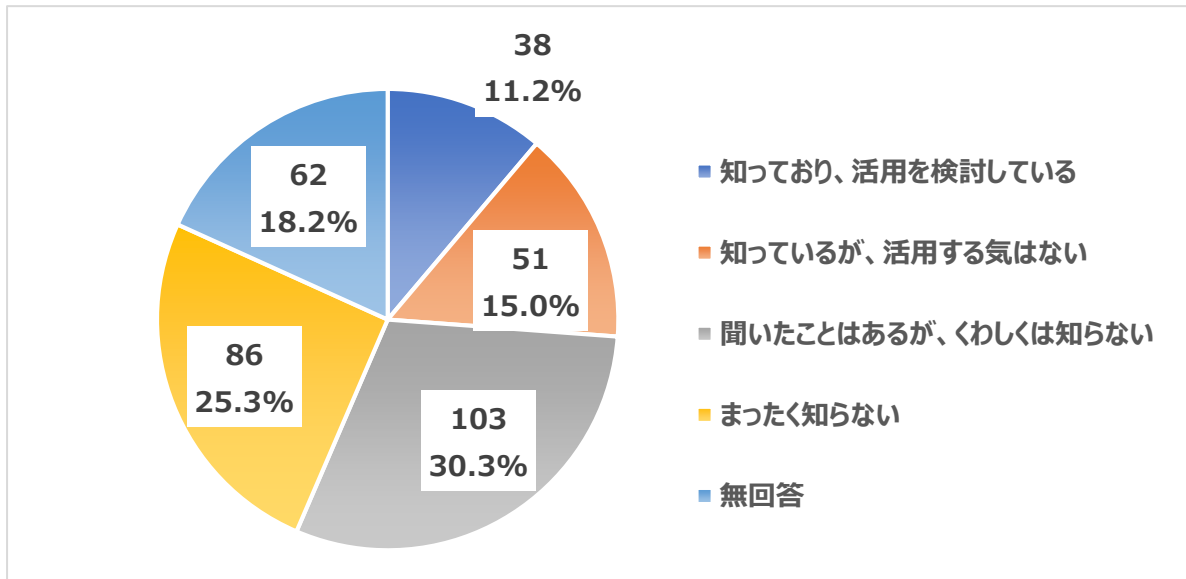
※回答対象者数：63名

## 「7.その他」と回答した方が記載した内容例

- 将来、取り壊す予定
- 子供の相続するため
- 倉庫に使用している

本問は、問11で「売却も賃貸もしたくない」とした回答者に対し、その理由を問うた設問であるが、「思い出のある家である（又は仏壇等遺留品が残っているから）」（13名）との回答が最多であった。これに「将来使用する予定がある」（12名）が続いており、経済的理由よりも、個人的感情により売却・賃貸を躊躇っているケースが多いようである。

問16 市の空家バンク制度を知っていますか。



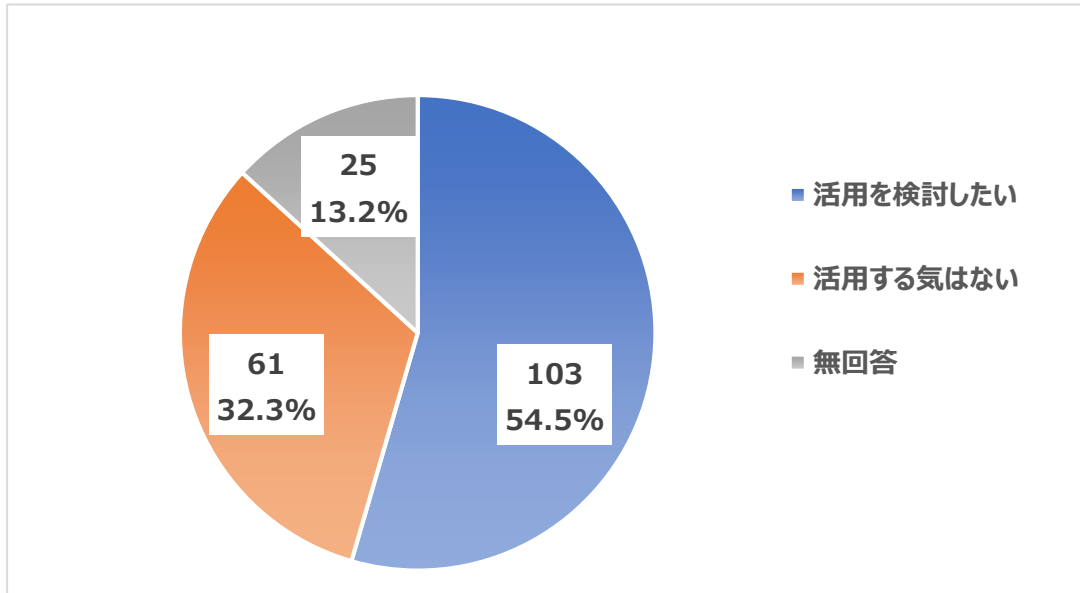
※回答対象者数：340名

「2.知っているが、活用する気はない」と回答した方が記載した理由例

- 将来、取り壊す予定
- 使用できる状況ではない
- 売却予定だから
- 将来、使用する可能性があるため
- 親族が時々来て使用する

本問は、市の空家バンク制度の認知度を把握する設問であるが、「聞いたことはあるが、くわしくは知らない」（103件、30.3%）が最多であった。選択肢1～3を選択した回答者の割合は6割近くであり、制度の存在そのものはある程度認知されているものの、内容についての理解が十分とは言い難い状況である。

問17 問16で詳しく知らない又はまったく知らないと回答した方



※回答対象者数：189名

「2.活用する気はない」と回答した方が記載した理由例

- 将来、取り壊す予定
- 使用できる状況ではない
- 関心がない
- 思い入れのある家である
- 自身で活用を考えているため
- 制度がよくわからない
- 空き家バンク制度に利用できる物件ではない

本問は、問16において「くわしく知らない」「まったく知らない」を選択した回答者に対し、市の空き家バンク制度の活用意向を問うた設問であり、「活用を検討したい」（103件、54.5%）との回答が最多であった。次いで、「活用する気はない」（61件、32.3%）との回答となっている。

## 5 空家等の課題の整理

### (1) 各調査結果をふまえた課題抽出

各調査結果を整理し、市内の空家等に関する課題を抽出しました。

#### ① 各調査結果の要約

##### ア. 現地調査結果

- 空家率は、尾鷲地区7.8%、須賀利地区33.3%、九鬼地区28.7%、北輪内地区18.0%、南輪内地区25.9%、市全体では11%と推計されました。
- 中～大規模な修繕や解体が必要と考えられる〔ランクC〕〔ランクD〕の空家の棟数は316棟を超えていますが、市の規模（世帯数：約9,100）を考慮すると、決して少なくない棟数であると言えます。
- 空家等の不良度については、尾鷲地区の方が、周辺地区と比較して〔ランクC〕〔ランクD〕の割合が高くなっています。

##### イ. アンケート調査結果

- 空家と思われる物件の所有者の約8割が60歳以上になっています。
- 空家と推定された建物については、継続的に居住等に使用されていないものが大半であることが確認されました。
- 現在の状況が長期にわたり継続している建物が多いことがわかりました。
- 子世代が別居した後、親世代が高齢化（あるいは死亡）したため、空家となった建物が多くなっています。
- 今後も現状が継続しそうな空家が多いとみられます。
- 空家の活用については、関心が高いことがわかりました。
- 多くの所有者は、リフォームに係る費用負担が困難であることがわかりました。
- 売却も賃借もしたくないとする所有者は、経済的理由よりも、個人的感情により躊躇しているケースが多いことがわかりました。
- 市の空家バンク制度の存在そのものはある程度認知されているものの、内容についての理解が十分とは言い難い状況であることが判明しました。
- 自由意見では、解体費用の助成を望む声が多くありました。

②課題の抽出

ア. 適正管理の促進に向けた課題

中～大規模な修繕や解体が必要と考えられる空家の棟数は、決してと少ないとは言えず、適切な対策を実施しなければ、今後も状況は改善しないと考えます。

イ. 利活用促進に向けた課題

空家の活用に対する関心は、高い状況であることが判明しました。このような所有者に対して、市の定住・移住促進生活や地域活性化の方針等の理解を促進し、空家バンクの積極的な活用を誘導する施策の検討が必要と考えます。

## 第5章 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

### 1 空家等の適切な管理の促進

空家等は、法第3条において「空家等の所有者等は、周辺的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。」と規定されています。また、民法第717条では「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。」とする工作物責任が、建築基準法第8条では「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。」と規定されており、所有者等が自ら適切に管理することが原則です。

このことから、本市では、所有者等による空家等の適切な管理がされるよう、相談体制の充実や普及啓発等に取り組むとともに、市民、自治会、関係団体等と連携し、空家対策に取り組めます。

### 2 空家所有者等への啓発

#### (1) 広報等による啓発

市民を対象に空家としないための適切な対応や空家となった場合の適正管理の重要性について、市の広報やホームページ等により定期的に掲載します。

また、市内に家屋を所有し、市外にお住まいの方への啓発として、固定資産税の納税通知書等の活用を検討します。

#### (2) 所有者等の責務の周知

空家等の所有者等には適切な管理に努める責務があることから、管理されていない空家等については、管理依頼通知や現況写真等を送付し責務等の周知を図ります。

### 3 所有者の特定等

#### (1) 相談窓口の充実及び所有者情報等の台帳作成

市では、市民サービス課 市民生活係に空家相談窓口を設けており、市民からの空家に関するさまざまな相談を受ける体制を構築しています。

これにより空家に関する情報提供を受け、相談のあった空家の所在や状態等について、空家管理台帳により管理を行います。また、空家に関する情報を一元管理し、業務効率化や相談時における事務の迅速化等を図ることを目的に、GISシステムとの連携を検討します。

## (2) 現地調査・所有者調査

市民から寄せられる空家情報をもとに、空家の状態を把握するため、職員による現地調査を実施するとともに、登記情報や登記簿、固定資産税課税情報等をもとに所有者を特定します。

## 4 空家の対策費用に対する総合的な支援制度の創設に向けた検討

上述のとおり、空家については、所有者等が適切に管理しなければなりません。アンケート調査結果からは一定の理解が得られているものと思われませんが、除却費用への助成を望む意見が多く見られました。所有者の責任で対処すべきという原則がある一方で、費用が捻出できず、除却に踏み込めない所有者が相当数存在するものと考えます。

尾鷲市では、制度を導入している先進事例を調査しながら、全庁的に協議をし、除却費用や改修費用について助成する制度の創設について検討を行っていきます。

また、進んで除却を行った所有者に対して、除却後の土地に係る固定資産税等の住宅用地特例の延長や継続についても検討が必要です。こちらについては、慎重に議論が必要ですが、制度化された際には、所有者自らが空家に対処する気運の醸成に繋がるものと考えられます。

以上のように本市では、空家対策への総合的な支援制度の創設に向けて検討行っていくほか、制度創設がなされた場合は、所有者への管理指導を行う際などに積極的に啓発を行っていきます。

## 5 空家全般への対処の方針

空家全般に対する基本的な対処方針については、所有者が適切に管理するという原則のもと、この章における所有者への啓発と次の章における空家バンク制度の活用を積極的に案内していきます。

### (1) 適正管理の促進に向けた対処

空家所有者の責務を積極的に啓発するとともに、支援制度の活用を促していきます。

### (2) 利活用の促進に向けた対処

次章の空家バンク制度の利活用を推進します。



## 第6章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用に関する事項

法第13条では、「市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」と規定しています。

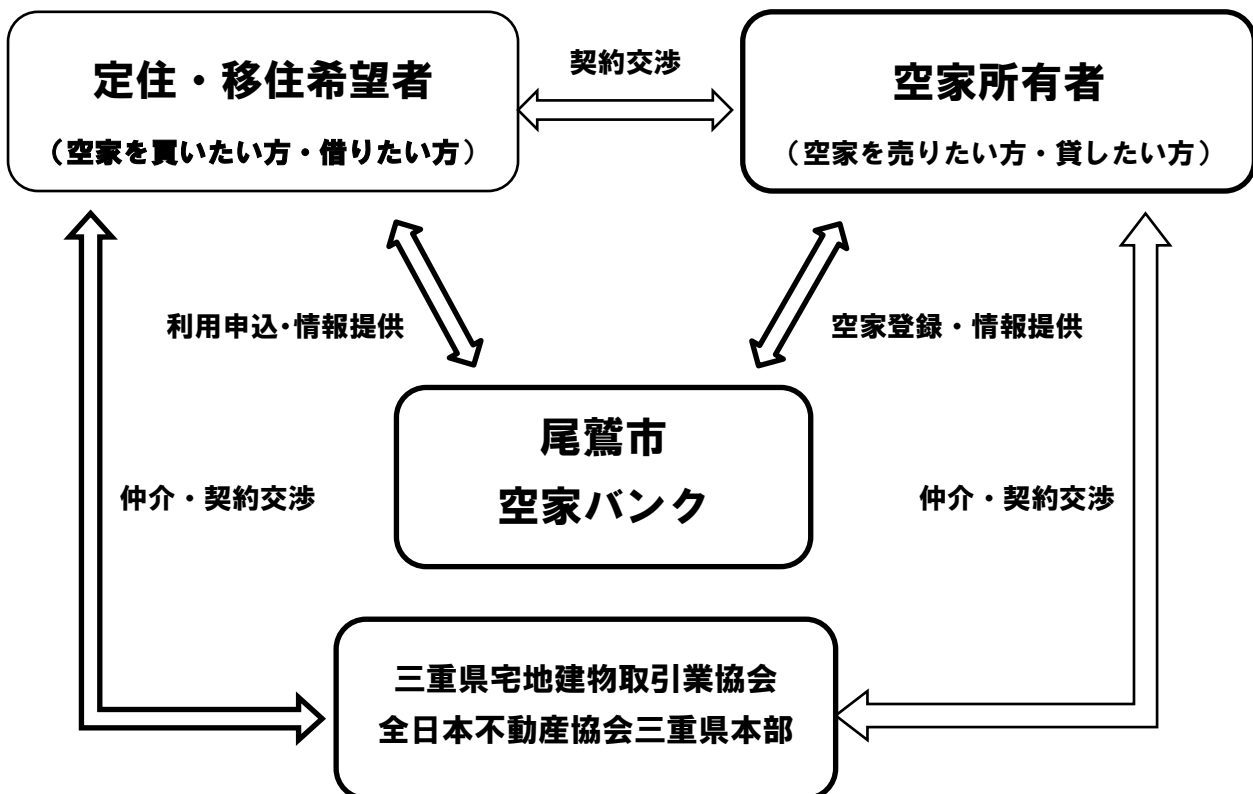
空家等の利活用については、一般的には市場流通の中で行われることとなりますが、空家等対策を推進する上では、本市では、空家等を地域資源として捉え、「空家バンク制度」などの定住・移住政策の推進を図り、ひいては管理不全の空家の減少を目指します。

### 1 空き家バンク制度

尾鷲市における空家の情報を広く情報発信し、空家の流通や有効活用を促進することにより、管理不全となる空家の抑制及び定住移住の促進を図るために、平成26年に尾鷲市空家バンク制度を設置しました。

空家所有者が、空家バンクに物件を登録することで、尾鷲で田舎暮らしを考えているIターン・Uターンの方など市内で物件を探している方に対して、ホームページ等により情報発信を進めています。

空家バンクの活用を促進するため、バンクへ登録した物件所有者に対し、空家の廃品や清掃などにかかる費用の一部を助成するとともに、三重県宅地建物取引業協会や全日本不動産協会三重県本部と協定を締結し、不動産取引の専門事業者の斡旋も行っています。



## 2 空家活用の取り組みについて

### (1) おわせ暮らしサポートセンターの創設

移住促進の取り組みについては、移住者の視点での移住相談や移住サポートを進めていくために、平成26年度より地域おこし協力隊を配置し、平成29年3月には、移住者の利便性向上を図るため、土曜日曜も対応する移住ワンストップ窓口「おわせ暮らしサポートセンター」を開設しています。

「おわせ暮らしサポートセンター」では、地域おこし協力隊である定住移住コンシェルジュが4名体制で、移住相談や移住サポートの他に、空家バンクへの物件登録促進活動や空家バンクに登録されている物件の紹介などの情報発信も行っています。

また、地域おこし協力隊経験者を中心に、空家を再生し尾鷲市への新たな人の流れを創ることを目的とした、「NPO法人おわせ暮らしサポートセンター」が平成30年に組織され、市内の空家をセルフリノベーションし、シェアスペース・シェアオフィス・宿泊施設・飲食店などに再生し、地域の活性化を進めています。

昨今のコロナウイルス感染拡大において、注目されているテレワークやワーケーションの受け入れについても取り組みを広げています。尾鷲市もNPO法人と連携し、移住の促進を進めています。

## おわせ暮らしサポートセンターについて

定住移住に関するワンストップ窓口として平成29年3月1日開設



築87年、元森林組合事務所の古民家をリノベーション

### 特徴

- ・地域おこし協力隊事業と連携  
(4名の定住移住コンシェルジュを配置)
- ・土日、17時以降でも利用可
- ・イベント/セミナー/交流会の会場として利用
- ・地域住民との交流促進
- ・定住移住に関する拠点施設

・・・など。

**空き家バンク、移住相談、情報発信など定住移住交流の拠点!**

## (2) 移住体験施設「みやか」の活用

本市への移住・定住促進を図るため、平成29年度には、漁村集落の九鬼町に存在する空家を再生し、移住体験施設「みやか」を整備しました。

この施設は、1ヵ月から最長3ヶ月入居が可能で、古き良き漁村での暮らし体験ができる施設であり、同施設を活用して、移住希望者が本市での生活体験や地域住民等と交流することにより、移住・定住の促進を図ります。

## 移住体験住宅について

### 移住体験住宅「みやか」

尾鷲市九鬼町の名士宮崎氏の邸宅を改装した長期型の移住体験住宅です。江戸時代に建てられた築100年の母屋は、風情ある面影を今に残します。

#### 特徴

- ・平成29年5月運用開始
- ・旧九鬼村の名士・宮崎邸の古民家を活用
- ・1ヶ月単位（最長3ヶ月）で滞在可能
- ・利用料：月2万円（水光熱費込み）
- ・建築関係の大学に委託しワークショップ型セルフイノベーションで整備
- ・「離れ」は地域住民との交流スペースとしても活用

#### 実績

- ・これまでに5組5名の方が利用
- ・内、3組3名の方が尾鷲へ移住

※H31年.3月時点



## 第7章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

### 1 特定空家等について

第5章及び第6章で空家所有者自らが管理する場合の手法について説明し、本市では基本的にはこの方針に基づいて、空家の適正管理を進めてまいります。

しかし、中には所有者がすでに亡くなり、その相続人の全てが相続放棄している場合などは、所有者不明の空家として対応しなければなりません。そしてその中でも管理状態が不適切な空家は、法14条における「特定空家等」として対処を行っていく必要があります。

### 2 特定空家等に対する措置の考え方

#### (1) 基本的な考え方

法第2条では、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等、広く公衆に危害を及ぼしかねない状態にある空家等を「特定空家等」と認定し、他の適切に管理されている空家等と区別しながら対策に取り組むことが規定されています。その特定空家等においても、私有財産であることに鑑み、所有者等自らの責任において、改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、措置を講ずる必要がある場合は、空家等の管理状況、所有者等や周辺住民の事情、悪影響の範囲と程度、危険等の切迫性を考慮しつつ、慎重に判断するものとします。

また、空家等の所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図ることを基本原則としたうえで、特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

### 3 特定空家等の判定

#### (1) 特定空家等の判定基準

『「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）（平成27年5月26日 国土交通省住宅局作成）』に示されている基準をもとに、「尾鷲市空家等審議会」の専門的見地からの意見を参考に、特定空家等の判定基準を別途定めます。空家等の状態が①～④に該当するか否かにより判断します。

- 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
- 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
- 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) 特定空家等に対する措置

### ① 初期指導

特定の空家等に該当する恐れがある空家等の所有者に対し、適正管理や建物の除却が行われるよう情報の提供、助言その他必要な援助を行います。

### ② 法に基づく対応

特定空家等の判定した空家等については、法に基づき、「助言・指導」、「勧告」、「命令」、「行政代執行」を行います。

法に基づく「勧告」を行うことにより固定資産税と都市計画税の住宅用地の特例が解除されます。

所有者がいない（所在不明、相続放棄等）場合は、「財産管理人の選任」による適正な管理の促進や「略式代執行」により必要な措置を行います。

※ 特定空家の認定基準である「尾鷲市における特定空家等の認定について」は、巻末資料として掲載。

## 第8章 空家等対策の実施体制に関する事項

### 1 尾鷲市空家等審議会

尾鷲市空家等審議会は、有識者や市民団表等により構成され、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を審議します。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施のための検討・協議
- (2) 特定空家等に対する認定及び措置の方針
- (3) 空家及び特定空家等に関する必要な調査及び立入調査の方針
- (4) その他市長が必要と認める事項

### 2 空家等対策庁内連携体制

空家等がもたらす問題や政策課題の情報共有及び横断的な解消を目的として、空家等に関する連携体制を整え、必要に応じて連携会議を開催します。

また、空家等に関する問題は多岐にわたることから、必要に応じて関係各課を招聘し、課題の解決に向けて取り組みます。

課名	主な役割
市民サービス課（主管課）	空家等に関する総合的な窓口
政策調整課	空家等の利活用など
防災危機管理課	避難路の確保、防犯対策など
税務課	税情報の提供、住宅用地特例の解除など
建設課	市道管理、特定空家の判定補助など
その他関係各課	



○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

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

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

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

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項



- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
  - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
  - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
  - 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。  
(協議会)

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

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。  
(都道府県による援助)

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

- 第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該

職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関する

データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

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

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対

- し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
  - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
  - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
  - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
  - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
  - 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
  - 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

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

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

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

（財政上の措置及び税制上の措置等）

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

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

（過料）

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

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

附 則

（施行期日）

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

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行

の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○尾鷲市空家等及び空地の適正管理に関する条例

令和元年9月30日

条例第8号

(目的)

第1条 この条例は、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「法」という。）に定めるもののほか、空家等及び空地の適正な管理に必要な事項を定めることにより、これらが管理不全な状態となることの防止を図り、もって市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 空地 使用されていないことが常態である土地（法第2条第1項に規定する敷地を除く。）をいう。
- (3) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (4) 特定空地 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地をいう。
- (5) 所有者等 法第3条に規定する所有者等をいう。

(所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、常に自らの責任において適正な管理に努めなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、所有者等による空家等の適正な管理及び活用の促進並びに特定空家等の発生の予防に関し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

(調査等)

第5条 市長は、適正な管理がなされていない空家等があると認めるとき、又は市民から情

報の提供があったときは、法第9条の規定により調査を行うことができる。

(特定空家等に対する措置)

第6条 市長は、法第14条第2項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、第8条第1項に規定する審議会の意見を聴かなければならない。

(特定空地に対する措置)

第7条 法第3条、第9条、第12条及び第14条（第13項及び第14項を除く。）の規定は、空地の適正な管理について準用する。この場合において、これらの規定中「特定空家等」とあるのは「特定空地」と読み替えるものとする。

- 2 市長は、前項の規定により準用する法第14条第2項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、次条第1項に規定する審議会の意見を聴かなければならない。
- 3 第1項の規定により準用する法第14条第3項の規定による命令については、尾鷲市行政手続条例（平成9年尾鷲市条例第27号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

(空家等審議会)

第8条 市長の諮問に応じ、第6条及び前条第2項の規定による勧告について調査審議するため、尾鷲市空家等審議会（以下「審議会」という。）を置く。

- 2 審議会は、市長が委嘱する委員5人をもって組織する。
- 3 委員の任期は2年とし、補欠委員の任期は前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。
- 4 前3項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関する事項は、規則で定める。

(関係機関との連携)

第9条 市長は、災害や犯罪を防止するため必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、法第9条及び第14条第1項から第3項まで並びに第5条の規定により準用する法第9条及び第14条第1項から第3項までの規定による調査、助言、指導、勧告及び命令の内容を提供し、必要な措置を講ずるよう要請することができる。

(委任)



第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和2年4月1日から施行する。

(尾鷲市委員会の委員等の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 尾鷲市委員会の委員等の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和32年尾鷲市条例第2号）の一部を次のように改正する。

(次のよう略)

## 尾鷲市における特定空家等の認定について

### (1) 特定空家等の定義について

本市では、『「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）（平成 27 年 5 月 26 日 国土交通省住宅局作成）』に示されている基準をもとに、空家等の状態が下記①～④のいずれかに該当する場合を「特定空家等」として判断します。

#### 【特定空家等に該当する 4 つの基準】

- 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
- 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
- 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）特定空家等に対する措置について

本市では、適切な管理がなされていない空家等については、その所有者に対して、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）第十二条の規定に基づいて、情報提供や助言等を行い、自主的な改善に向けた初期指導を行いますが、これに応じない空家等の管理者に対しては、上記の①～④に該当する場合、法に規定する特定空家等としての措置を講じる必要があります。

しかし、外観上特定空家等と判断できる場合であっても、その様子は様々であり、差し迫った危険性についても程度差があるため、専門的見地からの詳しい調査が必要です。

この調査については、専門機関に依頼し、実施します。その項目としては、建物や敷地の外観からわかる保安上の危険のほか、建築基準法上の法的規制の不適合、立木や雑草等の繁茂などからくる生活環境上の不適切状態などが存在するか、そして、それらが周辺の建築物や通行人等に対してもたらす悪影響がどの程度存在するのか、また、危険性や周辺への悪影響がどれくらいひっ迫しているのかを調査します。

その調査結果をもとに、尾鷲市空家等審議会に状況を報告し、審議を経て、特定空家等に認定します。

特定空家等と認定された場合は、危険の切迫性や周辺への悪影響の程度を考慮し、必要に応じ、法第十四条に基づいて、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行います。それでもなお改善が図られず、その上で特に必要があると認める場合は、同条に基づく命令、行政代執行等による是正措置を行わざるを得ませんが、尾鷲市空家等審議会で議論した上で、慎重に実施します。

