


由良町空家等対策計画



令和4年4月

由良町 

目次

第1章	計画の趣旨	1
第1節	計画策定の背景と目的	1
第2節	計画の位置付け	1
第2章	空家等の現状と課題	2
第1節	由良町の人口と世帯数	2
第2節	住宅総数と空家等の現状	2
第3章	空家等対策に係る基本的な方針等	4
第1節	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	4
第2節	空家等の調査に関する事項	6
第3節	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	7
第4節	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	7
第5節	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	8
第6節	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	12
第7節	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	12
第8節	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	13

関連資料・様式集

-定義-

- 「法」

「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）」をいう。

- 「基本指針」

「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（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）」をいう。

- 「ガイドライン」

法第14条第14項の規定に基づく「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」をいう。

- 「空家等」

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（概ね1年間）であるもの及びその敷地（立木その他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。

- 「特定空家等」

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- 「所有者等」

法第3条に定める空家等の「所有者又は管理者」をいう。

「所有者」とは、一義的に空家等の登記名義人をいい、その者が死亡している場合は、その法定相続人をいう。法定相続人の相続順位及びその範囲は、民法の規定による。なお、この規定にかかわらず、実態上の所有者がいる場合、その者及びその法定相続人を含む。「管理者」とは、空家等を管理する者をいう。

第1章 計画の趣旨

第1節 計画策定の背景と目的

人口減少や既存建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、居住その他の使用がされていない「空家等」が年々増加しており、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じており、今後、空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行し、また和歌山県は、この法施行に併せて「和歌山県空家等対策推進協議会」を平成28年12月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

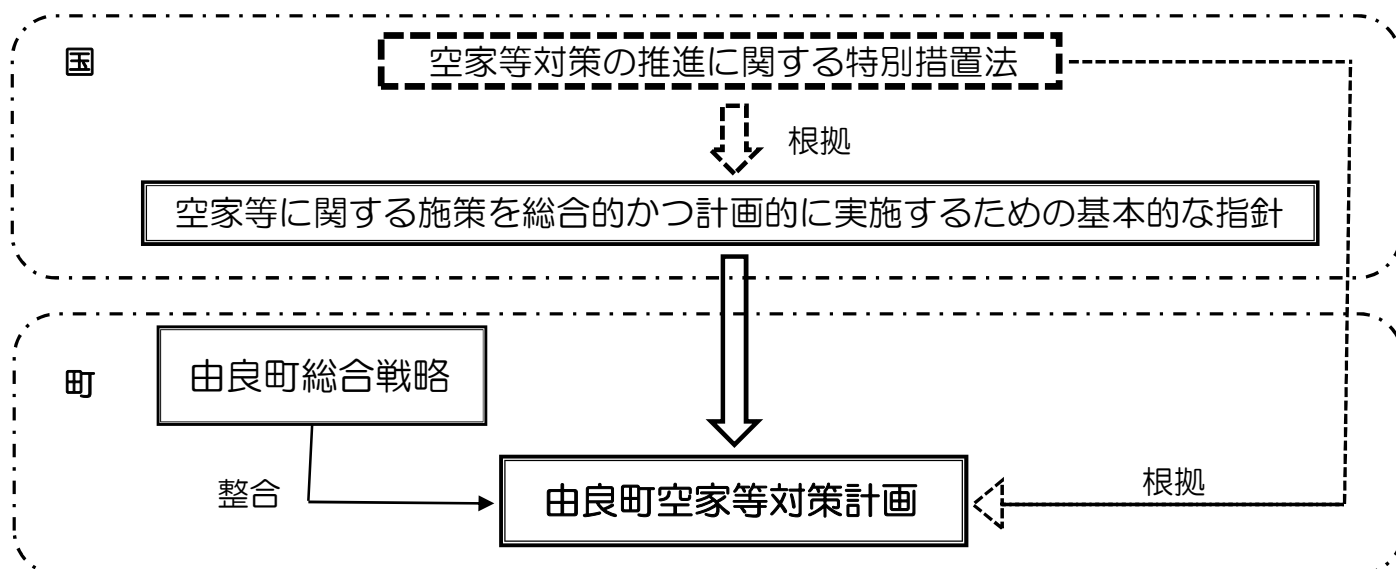
本町では、平成29年1月に5年間の計画等を定めた「由良町空家等対策計画」を作成し、空家等対策の推進を図ってきました。

本計画は、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、併せて空家等の活用を促進することを目的として、法第6条の規定に基づき、策定します。

第2節 計画の位置付け

この「由良町空家等対策計画」は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものである。したがって、本町の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては由良町総合戦略に定めている空家関連施策との整合性を図るものとします。



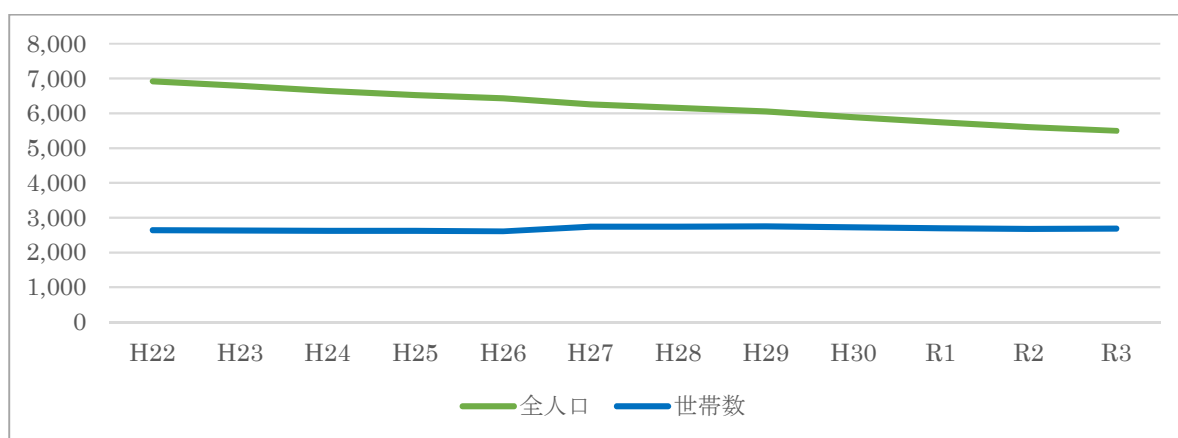
第2章 空家等の現状と課題

第1節 由良町の人口と世帯数

① 由良町の人口・世帯数の推移

平成22年(2010年)から令和3年(2021年)の住民基本台帳における人口の推移
(※各年3月末時点)

区分	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
全人口	6,921	6,788	6,640	6,526	6,433	6,254	6,156	6,052	5,892	5,738	5,601	5,497
年少人口(15歳未満)	797	771	742	716	704	656	614	583	547	523	500	478
生産年齢人口(15~64歳)	4,074	4,010	3,899	3,738	3,618	3,458	3,379	3,284	3,169	3,041	2,928	2,842
老年人口(65歳以上)	2,050	2,007	1,999	2,072	2,111	2,140	2,163	2,185	2,176	2,174	2,173	2,177
世帯数	2,644	2,631	2,619	2,622	2,609	2,740	2,746	2,750	2,725	2,700	2,677	2,684

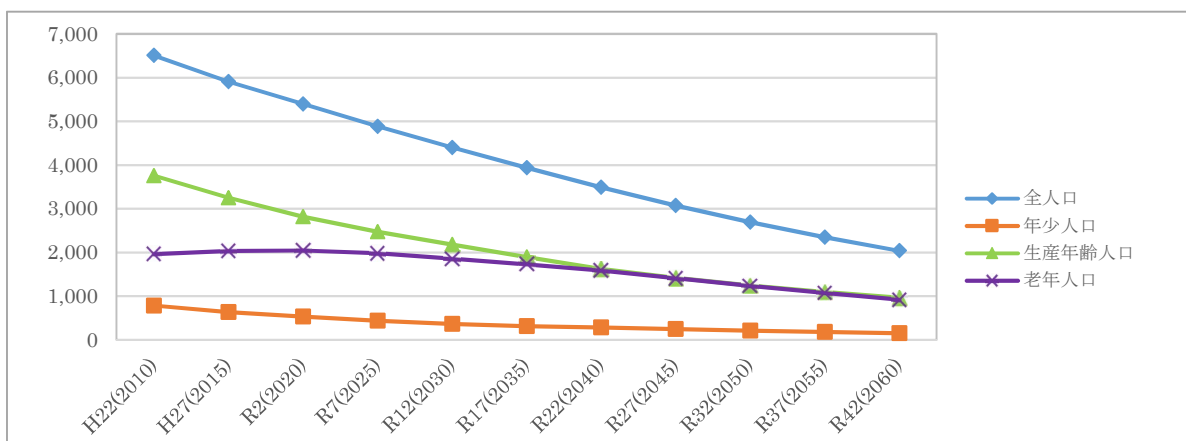


② 将来推計

国が提供するデータによる将来人口の推計(社人研推計準拠)

主に平成17年(2005年)から平成22年(2010年)の人口の動向を勘案した将来人口推計で、全国の移動率が、今後一定程度縮小すると仮定したものです。

単位:人	H22 2010	H27 2015	R2 2020	R7 2025	R12 2030	R17 2035	R22 2040	R27 2045	R32 2050	R37 2055	R42 2060
全人口	6,507	5,913	5,393	4,887	4,403	3,936	3,493	3,074	2,691	2,348	2,039
年少人口(15歳未満)	785	632	531	434	361	315	280	246	212	179	151
生産年齢人口(15~64歳)	3,758	3,247	2,817	2,473	2,182	1,895	1,626	1,420	1,241	1,098	966
老年人口(65歳以上)	1,964	2,034	2,045	1,980	1,860	1,726	1,587	1,408	1,238	1,071	922



第2節 住宅総数と空家等の現状

① 住宅総数と空家数等

令和元年「由良町空家実態調査」によると、本町の住宅総数 4,699 戸のうち空家は 439 戸となっており、平成 27 年と比べ、住宅総数は 40 戸減、空家は 94 戸増となっております。

調査年度	住宅総数	空家数	世帯数	空家率
H22	4,726	276	2,644	5.8%
H27	4,739	345	2,740	7.2%
R1	4,699	439	2,700	9.3%
増減数*	-40	94	-40	-
増減率*	-0.8%	+27.2%	-1.5%	+2.1%

(固定資産概要調書)

(※増減数、増減率は H27 と R1 との比較)

② 空家等の現状

本町で令和元年 12 月に実態調査を行い、439 戸の空家等が確認されました。

(※令和 2 年 4 月 1 日現在)

令和元年度空家実態把握調査

(軒)

行政区	平成 22 年度	平成 27 年度	令和元年度	内訳			避難路沿い	避難路沿い かつ危険	増減数
				居住可	居住不可	危険			
横浜	43	43	51	47	3	1	43	1	8
里	15	25	26	12	12	2	13	0	1
南	6	6	5	5	0	0	4	0	-1
阿戸	21	31	28	26	2	0	8	0	-3
網代	29	35	50	25	15	10	40	5	15
江ノ駒	15	11	18	8	7	3	10	1	7
門前	8	14	13	9	3	1	1	0	-1
中	7	4	4	3	1	0	2	0	0
畑	8	12	20	12	5	3	3	2	8
大引	46	57	84	62	5	17	25	8	27
神谷	28	30	41	28	6	7	32	7	11
糸谷	10	8	16	13	3	0	12	0	8
吹井	3	2	6	4	1	1	2	1	4
黒田	3	0	1	0	1	0	0	0	1
柳原	3	5	6	4	1	1	4	0	1
衣奈	21	47	53	44	4	5	30	5	6
小引	7	7	6	6	0	0	4	0	-1
戸津井	2	6	9	7	2	0	6	0	3
三尾川	1	2	2	1	0	1	2	1	0
合計	276	345	439	316	71	52	241	31	94

※「増減数」について

平成 27 年度調査計と、令和元年度調査計を比較した増減数

第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

第1節 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

① 対象地区及び対象空家等、計画の期間

○対象地区は「町内全域」に存在する全ての空家等とします。

○計画の対象とする空家等は法第2条で定める「空家等」及び「特定空家等」とします。なお、本計画においては、利用されなくなった町有施設も対象に含め、適正管理を行います。

○計画の期間は令和4年度から令和8年度までの5年間とします。ただし、社会状況の変化や計画の進捗状況に応じ、適宜見直すこととします。

対象地区：町内全域

計画期間：令和4年度から令和8年度まで

② 基本的な方針

適切に管理されない空家等の発生を抑制するため、所有者等に私有財産である空家等は所有者自らの責任において適正に管理する義務を負うという基本原則の啓発活動に努めるとともに、町民からの通報、相談などに迅速かつ効果的な対策を講じられるように努めます。

また、適切に管理されない空家等に対しては、所有者等の事情も含め、慎重に判断しながら、必要な措置を講じます。

本町における空家等の状況や全国的な取組を踏まえ、空家等が増加することにより地域の生活環境の悪化などの社会的問題が生じ、町全体の活力低下を招くという認識のもと、次の3点を基本的な考え方として、今後、各種の対策を検討し、取り組んでいくこととします。

(1) 予防

- 空家等の適正管理については、一義的にはその所有者に責任があることを町広報誌及び町ホームページにおいて広く周知します。
- 空家に関する相談等により、特定空家等の発生を予防します。

(2) 適正管理・除却

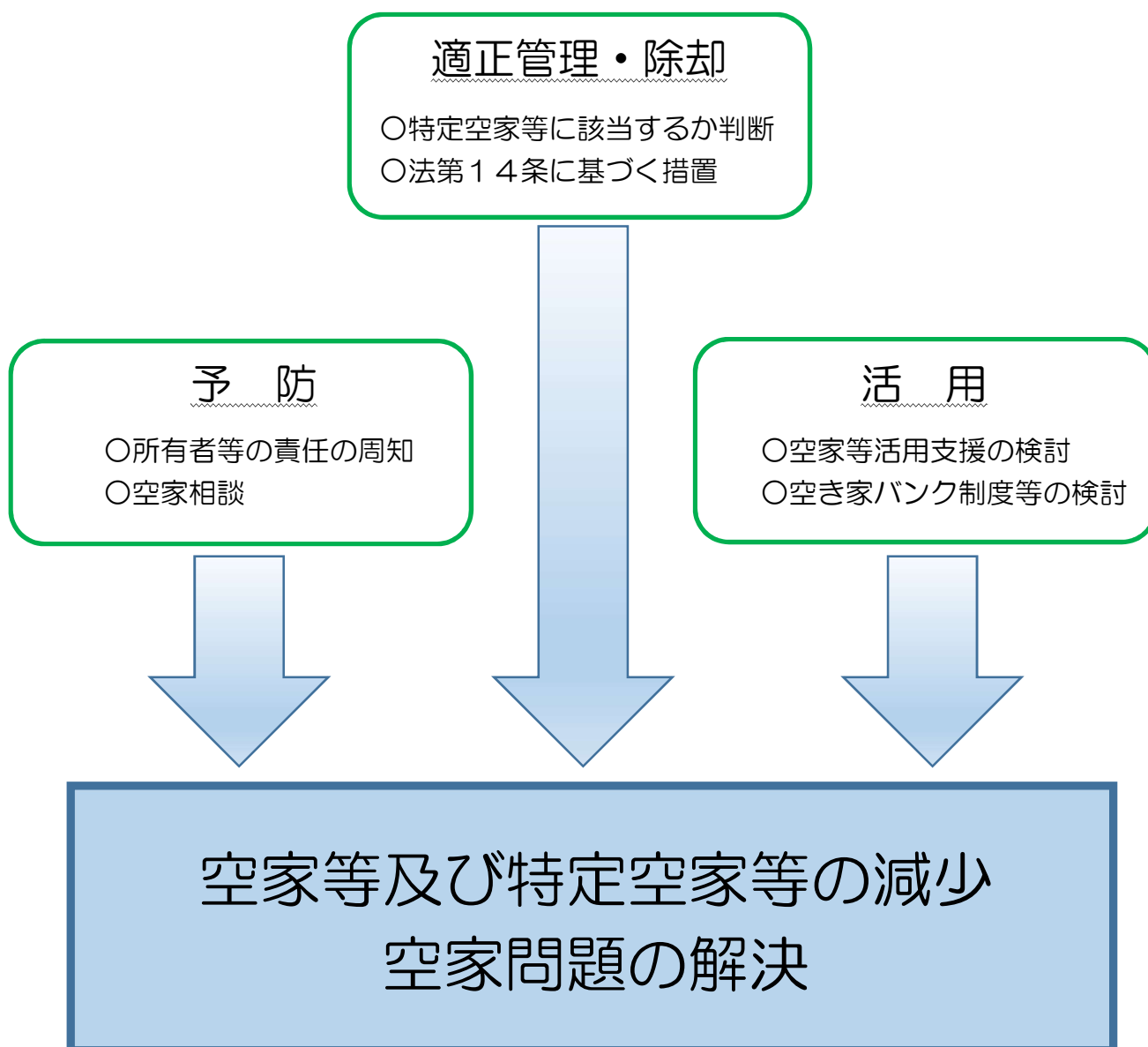
- 空家等が特定空家等に該当するかについては、由良町空家等対策協議会の意見を参考に、町長が決定します。
- 地域の生活環境に悪影響を与えている空家等については、法第14条第1項に基づき町長が助言又は指導を行います。

- 助言又は指導を行っても、一定期間改善が見られない場合は、法第14条第2項及び第3項に基づく勧告・命令を検討します。

(3) 活用

- 地域や民間活力による空家等活用の支援を検討します。
- 「わかやま空き家バンク」、「由良町空き家バンク」への登録を推進します。

基本的な方針のイメージ図



第2節 空家等の調査に関する事項

空家等の実態調査

平成22年度、平成27年度及び令和元年度に町内全域を対象とする実態調査を行い、一定の把握を行ったところであり、実態調査は、今後、必要に応じて実施していくものとします。また、住民や自治会から地域にある空家等についての情報収集に加え、必要に応じ空家等に関するアンケート調査等を実施します。

① 空家等の現地調査（外観等調査）

空家等の状況を把握するため、現地外観調査を行うとともに、空家等に該当するか否かについて確認するため、電気・ガス・水道などの供給事業者に、使用状況や使用可能な状況かどうかについて情報提供を求めます。

② 空家等の所有者等調査

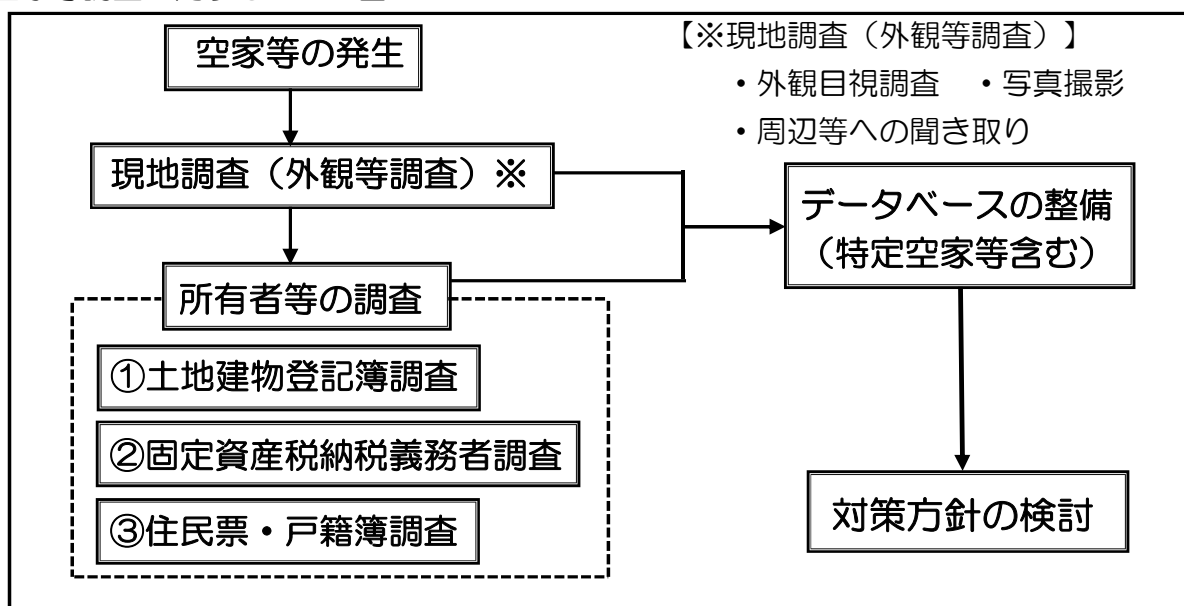
住民等から寄せられた空家等の情報を基に、土地建物登記簿調査や固定資産税納税義務者調査、住民票・戸籍簿調査等により、所有者等の把握を行います。

③ データベースの整備（台帳等の作成）

収集した情報については、個票及び空家等台帳を作成し管理を行います。データベースは以下のとおりですが、状況に応じて内容を検討していきます。

◇所在地	◇空家等の概要（用途、構造、築年数、階数、床面積等）	
◇状態・危険性	◇外観写真	◇所有者情報
◇対応状況（指導等の内容及び履歴、特定空家等に対する措置内容及び履歴）		

空家等調査に関するフロー図



第3節 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

基本方針にある「空家等は、私有財産であることに鑑み、所有者自らの責任において適正に管理する義務を負うとの基本原則に立ち対策を講ずるものとする。」を、前提として、周辺地域等にもたらす悪影響を抑えるため、空家等の発生抑制と管理不全の解消に向け、以下のことに取組みます。

① 連携した取組

空家の対策は、一つの部署で対応し解決まで導くことは困難であると考えられます。また、情報の把握等においては地域や事業者の協力が不可欠です。このため、庁内関係部署による体制整備、関係団体、地域組織などの団体間の連携を図ることを前提に取組みを検討します。

② 所有者等の意識の向上、理解の促進のための情報提供

町広報誌、ホームページ、行政放送、自治会回覧等を活用して、所有者等に空家等の適切な管理の重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について啓発するとともに、空家等に関連した取組みについて、周知を図ります。

- ・ 由良町特定空家除却事業
 - ・ わかやま空き家バンク
 - ・ 由良町空き家バンク
- など

第4節 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

① 空家等の活用促進に関する情報提供

町広報誌、ホームページ、行政放送、自治会回覧等を活用して、所有者等に空家等の活用に関する情報提供に努めます。

② 活用に適さない空家等の活用

地域の環境悪化や活力の低下等を防ぐため、活用に適さない空家等の除却により跡地の活用を促します。

③ 空き家バンク制度の活用

和歌山県が開設し、和歌山県住宅供給公社（和歌山県定住支援住宅管理機構）が運営する「わかやま空き家バンク」、本町が運営する「由良町空き家バンク」への町内の空家等の登録を促し、空家等の登録内容の確認や登録手続きを行います。

第5節 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 特定空家等に対する基本的な対処方針

特定空家等においても、私有財産であることに鑑み、適正な管理と同様に、所有者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。

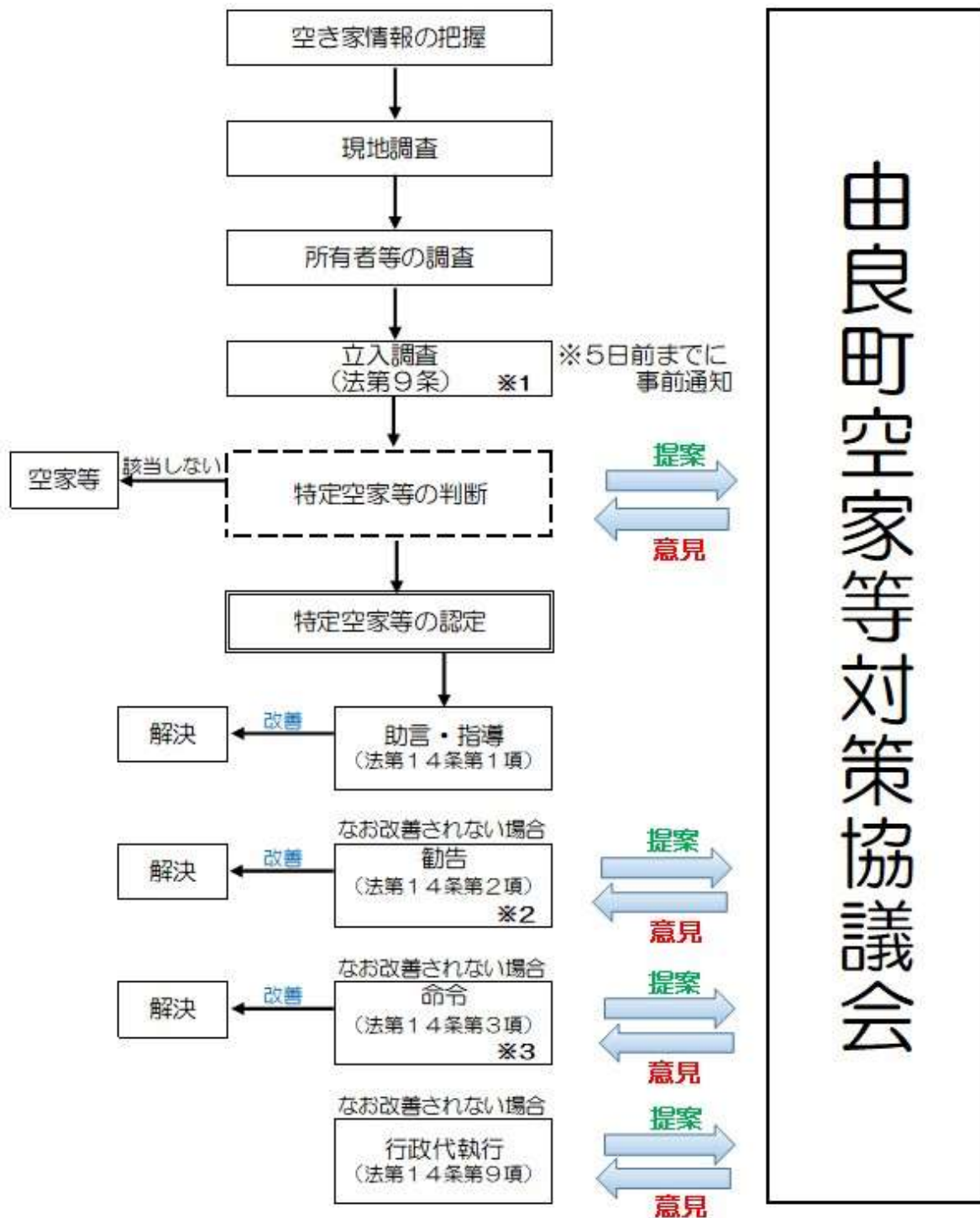
② 特定空家等の判断の際の基本的な考え方

特定空家等に該当するか否かの判断については、国土交通省が発表した「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に準拠し、慎重に行うものとします。

③ 措置を講じる際の具体的な手続き

手続きについては、措置に関する業務の基本的な流れ〔表1 特定空家等対策フロー図〕のとおり進めるものとします。

〔表1 特定空家等対策フロー図〕



- ※1・・・立ち入り調査を拒み、妨げ、又は忌避したものは、20万円以下の過料に処されます。
- ※2・・・勧告により固定資産税の住宅用地特例が除外されます。
- ※3・・・命令に違反した者は、50万円以下の過料に処されます。

【立入調査の実施】

現地調査（外観等調査）の結果、助言又は指導の対象に該当するか否かの判断ができない場合等、助言又は指導、勧告、命令の施行に必要な限度において、次のとおり立入調査を実施します。

（Ⅰ）所有者等への事前通知

所有者等を確認している場合、立入調査実施日の5日前までに事前通知を（【別紙1】）します。

（Ⅱ）立入調査員証の携帯

立入調査を実施する職員は、立入調査員証（【別紙2】）を携帯し、関係者から請求があった場合はこれを提示します。

【特定空家等の判断及び認定】

立入調査を行い、県が指定しているガイドラインを基に空家等の状況を確認し、由良町空家等対策協議会の意見を参考に、町長が慎重に判断をし「特定空家等」に認定します。

【助言又は指導】

助言又は指導する必要があると判断した場合、次のとおり助言又は指導します。

（Ⅰ）助言

特定空家等を放置した場合の周辺的生活環境に及ぼす影響や、管理及び相続等に関する相談窓口等の情報を提供します。

（Ⅱ）指導

指導書（【別紙3】）の送付により指導します。

【勧告】

指導した特定空家等の状態が改善されない場合、次のとおり勧告します。

（Ⅰ）勧告

勧告書（【別紙4】）の送付により勧告します。

（Ⅱ）猶予期限

猶予期限として、措置の内容を履行するのに通常要すると考えられる期間を定めません。

※固定資産税の住宅用地の特例の除外について

住宅の敷地として使用されている土地については、課税標準額の一部が軽減され、固定資産税の税額が抑えられます。但し、「特定空家等」は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、平成27年度地方税法の一部改正により、法第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた「特定空家等」については固定資産税等の住宅用地特例対象から外れます。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	固定資産税特例率
小規模住宅用地	面積は200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は1戸あたり200㎡までの部分）	1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3

【命令】

勧告に係る措置の猶予期限までに正当な理由がなく措置をとらなかった場合、次のとおり命令します。

（Ⅰ）事前通知

命令前通知書（【別紙5】）の送付により、命令する旨及び意見書等（【別紙6】）の提出ができる旨を事前に通知します。

（Ⅱ）公聴会の開催

通知の日から5日以内に、公開による意見の聴取の請求があった場合、公聴会を開催します。また、開催日の3日前までに、請求者に対し通知（【別紙7】）し、公告（【別紙8】）します。

（Ⅲ）命令の施行

正当と認められる理由が示されない場合、命令書（【別紙9】）の送付により命令します。

（Ⅳ）猶予期限

猶予期限として、措置の内容を履行するのに通常要すると考えられる期間を定めま

（Ⅴ）公示

命令の施行後、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、特定空家等の敷地内に標識（【別紙10】）を設置し、広報誌及びホームページ等において、命令した旨を掲載します。

【行政代執行の検討】

所有者等が命令した措置を履行しない場合、履行しても十分でない場合又は履行しても措置の期限までに完了する見込みがない場合、法第14条第9項の規定に基づき代執行すべきであるか否かを検討します。

代執行をする場合においては、行政代執行法第3条第1項及び第2項の規定に基づき戒告書（【別紙11】）による通知、代執行令書（【別紙12】）による通知をします。

また、法における代執行権者である町長は、執行責任者に対して、「その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票」を交付しなければならない。執行責任者は執行責任者証（【別紙13】）を携帯し、関係者から請求があった場合はこれを提示します。

【略式代執行の検討】

所有者等調査を実施したにも関わらず所有者等を特定することができなかったことが原因で、特定空家等の周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう命令することができない場合、法第14条第10項の規定に基づき代執行すべきであるか否かを検討します。

第6節 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

① 総合窓口

周辺に悪影響を及ぼしている空家等に対する周辺住民の苦情や相談などに迅速に対応するため、窓口を一元化することとし、以下のとおりとします。

地域整備課（電話番号 0738-65-1203）

② 相談体制

今後、空家等対策を実施していく中で起こり得る多岐にわたる相談に適切に対応するため、関係課間での連携を図り対応します。

第7節 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

① 庁内組織体制

【空家等対策計画及び措置に関すること】

地域整備課

【空家等の調査に関する実施体制】

現地調査（外観等調査）	全課
所有者等調査	地域整備課・税務課・住民福祉課
データベースの整備	地域整備課

【空家等の適切な管理の促進に関する実施体制】

文書及び写真等の送付による助言	地域整備課
広報誌及びホームページによる情報提供	地域整備課
空家除却等に関する窓口	地域整備課

【空家等の利活用の促進に関する実施体制】

空き家バンク窓口	産業振興課
広報誌及びホームページによる情報提供	産業振興課

② 由良町空家等対策協議会

法第7条第1項の規定に基づき、由良町空家等対策協議会を設置します。由良町空家等対策協議会の所掌事務は次のとおりです。

- (1) 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (4) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) その他、協議会において必要と認められること。

第8節 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

その他空家等に関して「予防」、「適正管理・除却」、「活用」を基本とし、「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」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）」に基づき、常により効果的な手法を模索し、対策を講じることとし、その結果を検証の上、見直しを行うものとします。

なお、計画に見直し等があった場合は経過及び内容を公表します。