

勝浦町空家等対策計画

令和2年3月31日

(令和8年3月改訂)

目 次

第1章 勝浦町空家等対策計画とは 1

- 1-1 計画の目的 1
- 1-2 計画の位置づけ 1
- 1-3 計画の期間 2
- 1-4 計画の対象地域 2
- 1-5 計画の対象となる空家等 3

第2章 勝浦町の空家を取り巻く現状 4

- 2-1 勝浦町の人口の動向 4
- 2-2 空家等の除去・利活用等の実績 7
- 2-3 空家等に関する相談の状況 7
- 2-4 空家等対策を進めていく上での課題 7

第3章 空家等実態調査について 8

- 3-1 実態調査の概要 8

第4章 空家等対策の基本的方針 17

- 4-1 空家等対策の基本的方針 17
- 4-2 所有者等の責務 17
- 4-3 勝浦町の役割 18

第5章 空家等対策の取組み 20

- 5-1 空家化の予防対策 20
- 5-2 空家等の維持管理を促進する対策 20
- 5-3 利活用を促進する対策 21
- 5-4 管理不全な空家等を解消する対策 31
- 5-5 特定空家等に対する措置について 31
- 5-6 所有者等不明物件への対応 37
- 5-7 空家法以外の法律等に基づく対応 37
- 5-8 跡地利用を促進する対策 37

第6章 空家等対策の実施体制に関する事項..... 39

- 6-1 空家等の相談体制の整備..... 39
- 6-2 庁内の関係部署による連携..... 39
- 6-3 空家等に関する支援制度について..... 39
- 6-4 町民、関係機関との連携..... 40
- 6-5 勝浦町空家等対策協議会..... 40

第7章 空家等対策の年度別計画について..... 41

- 7-1 計画の評価と見直し..... 41

参考資料..... 42

- 【参考資料1】 庁内関係課..... 42
- 【参考資料2】 空家等に関する支援制度..... 43
- 【参考資料3】 勝浦町空家等対策協議会委員名簿..... 44
- 【参考資料4】 勝浦町空家等対策協議会設置要綱..... 45

第1章 勝浦町空家等対策計画とは

1-1 計画の目的

近年、人口減少や住宅・建物の老朽化、居住形態の多様化などを背景として、全国的に空家等が年々増加し、2023（令和5）年住宅・土地統計調査では全国で約900万戸、空家率は13.8%と過去最高になっています。空家等のなかには、適切な管理が行われず放置されているものもあり、こうした管理不全な空家等が、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、多岐にわたる問題を引き起こし、大きな社会問題となっています。

そのため、管理不全な空家等が地域住民の生活に深刻な影響を与えることを防ぎ、併せて空家等の利活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が2015（平成27）年5月26日に全面施行されました。また、2023（令和5）年12月13日には、空家等の「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の3本柱で総合的に対策を強化することを目的とした改正法が施行されました。

本町では、令和元年度に実施した「勝浦町空家等実態調査（以下「実態調査」という。）」において、町内に289件の空家等が確認されたが、今年度（令和7年11月）実施した実態調査では、334件に増えており、人口減少に伴って今後さらに増加すると見込まれております。

2020（令和2）年3月に、空家法の主旨や本町が抱える問題を踏まえ、空家等対策について、町民に広く周知するとともに、総合的・計画的に進めていくため、「勝浦町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定し、空家等の所有者に対する意識啓発・情報提供をはじめ、空家等の適切な管理や流通・活用の促進に取り組んできました。

この度、6年間の計画満了に伴い、空家等対策に関連する社会情勢の変化や本町のまちづくり計画等の進捗を踏まえ、必要な見直しを行い、計画を改定しました。

本計画は、本町における空家等対策の基本となるものとして、施策を進めるべき方向性を明らかにするものであり、安全・安心はもとより、活力があり快適に暮らせるまちづくりの実現に向けた取り組みを示すものです。

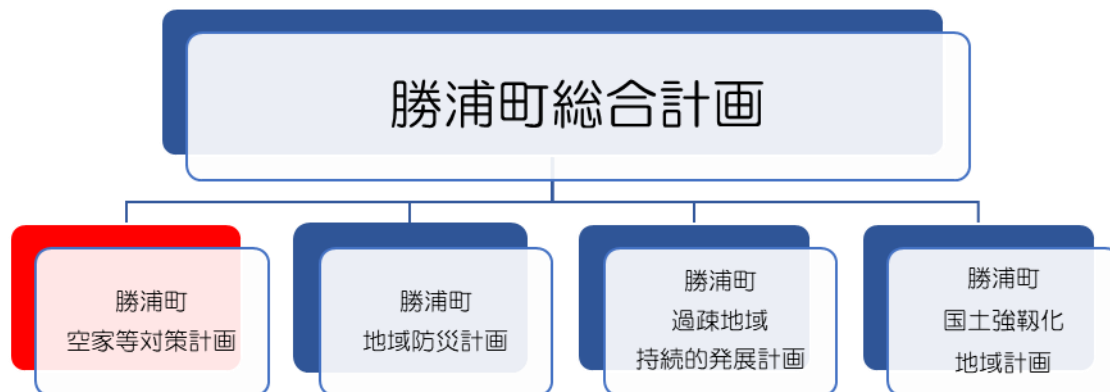
※この計画では、法律の表記にならない「空き家」は、固有名詞を除き、「空家」で表記しています。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条第1項に基づく「空家等対策計画」であり、国の基本指針に即した計画です。

また、本町の最上位計画であり、まちづくりの全般的な方針を示した「勝浦町総合計画」の下位計

画とし、「勝浦町地域防災計画」、「勝浦町過疎地域持続的発展計画」などの関連する分野別計画との整合を図りながら、本町が取り組むべき空家等に関する対策の基本的な指針となるものとして位置づけます。



【図1 他計画との関係】

1-3 計画の期間

本計画の期間は、本町の目指すべき将来像や基本方針を示した次期「勝浦町総合計画」と連携させ、令和8年度～令和12年度までの5年間とします。

なお、計画内容については、国や県の空家等政策の動向や社会・経済情勢の変化、本町の上位・関連計画等の進捗を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うものとします。

	令和6年度 (2024年)	令和7年度 (2025年)	令和8年度 (2026年)	令和9年度 (2027年)	令和10年度 (2028年)	令和11年度 (2029年)	令和12年度 (2030年)
勝浦町総合計画（前期）	計画期間：令和3年度～令和7年度						
勝浦町総合計画（後期）			計画期間：令和8年度から令和12年度				
勝浦町空家等対策計画			計画期間：令和8年度から令和12年度				

【図2 計画の期間】

1-4 計画の対象地域

地域によって空家等の分布状況に違いはありますが、本町全域に点在していることから、本計画の対象地域は本町全域とします。

なお、重点的に対策を行う地区を定める必要が生じた場合は、これを定めることができることとします。

1-5 計画の対象となる空家等

本計画の対象は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」（空家法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）、その跡地（空き地）及び利用されなくなった町有施設とします。

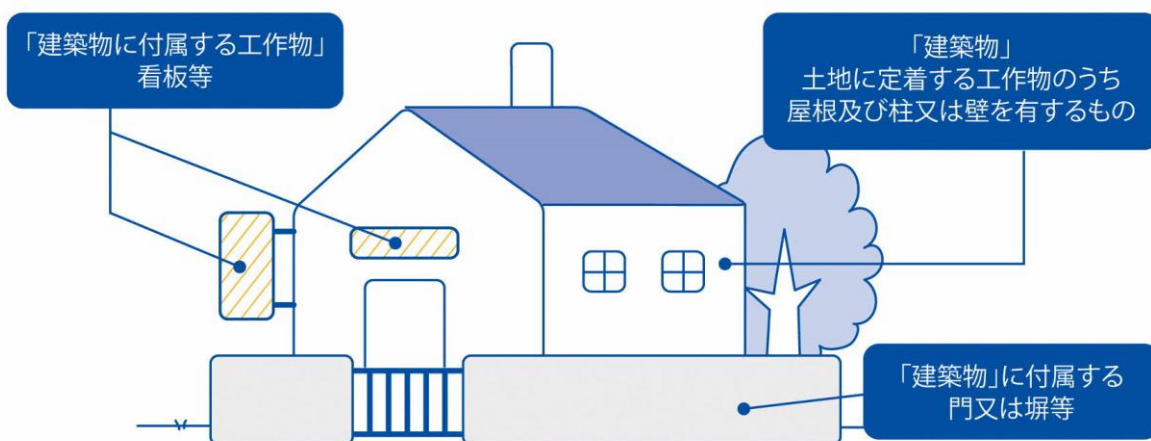
また、利活用や適切な維持管理に関する普及啓発など、空家の発生を抑制する取組については、空家法で規定する「空家等」に該当しない住宅も対象とします。

○「空家等」の定義（空家法第2条第1項）

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。

○法律の解説

- 住宅や店舗、倉庫などの全ての用途の建築物が対象となる。
- 共同住宅や長屋は、建築物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされており、一部住戸のみが空室のものは該当しない。
- 日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、概ね年間を通じて使用されていない状態であるものをいう。
- これに附属する工作物とは、ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。



【図3 計画の対象となる空家等】

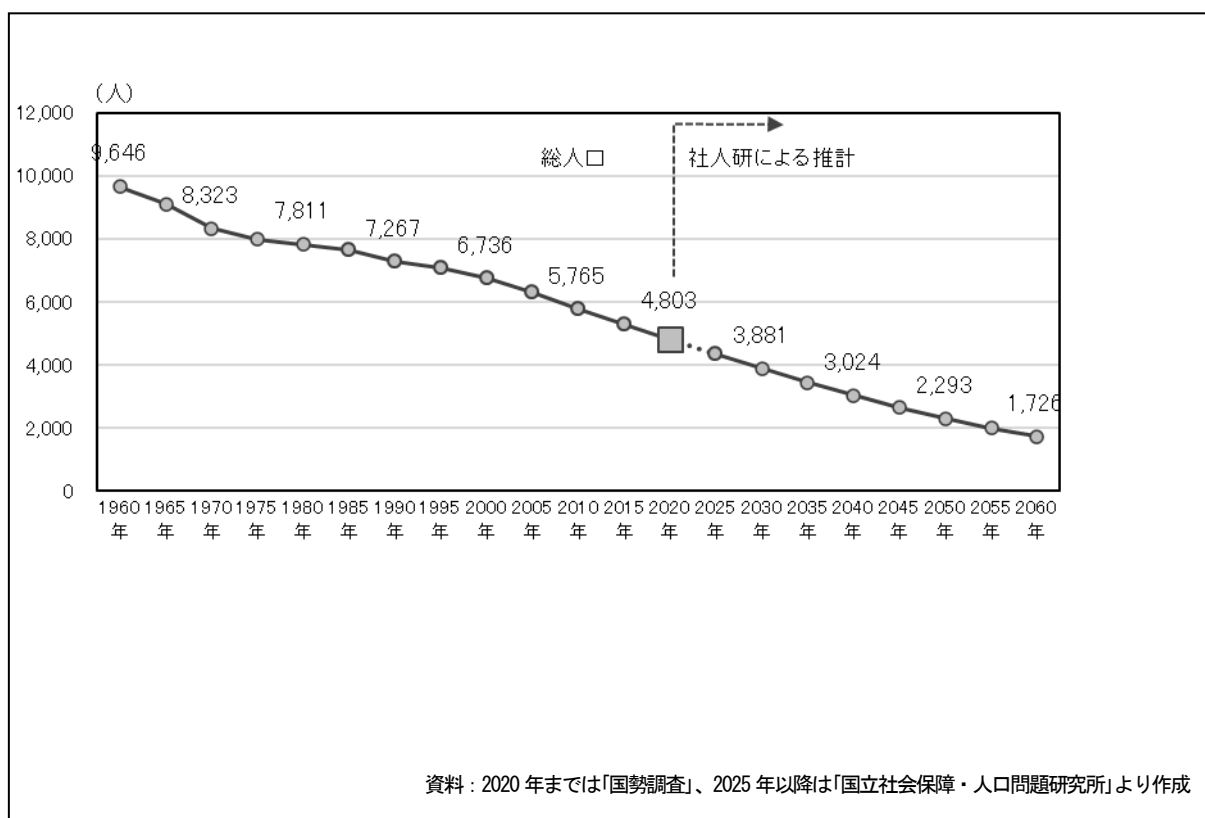
第2章 勝浦町の空家等を取り巻く現状

2-1 勝浦町の人口の動向

(1) 総人口の推移と将来推計

本町の人口動向を総務省の国勢調査結果でみると、1960（昭和35）年の9,646人から一貫して減少傾向にあり、2020（令和2）年には4,803人と60年間で4,843人の減少となっています。また、国立社会保障・人口問題研究所の人口の将来推計では、今後も減少傾向に歯止めがきかない状況であるとされています。

人口の減少は、地域を支える担い手の不足や地域活力の低下に繋がるだけでなく、労働人口の減少による地域産業の衰退や、地域の伝統や文化の喪失といった様々な問題を抱えています。

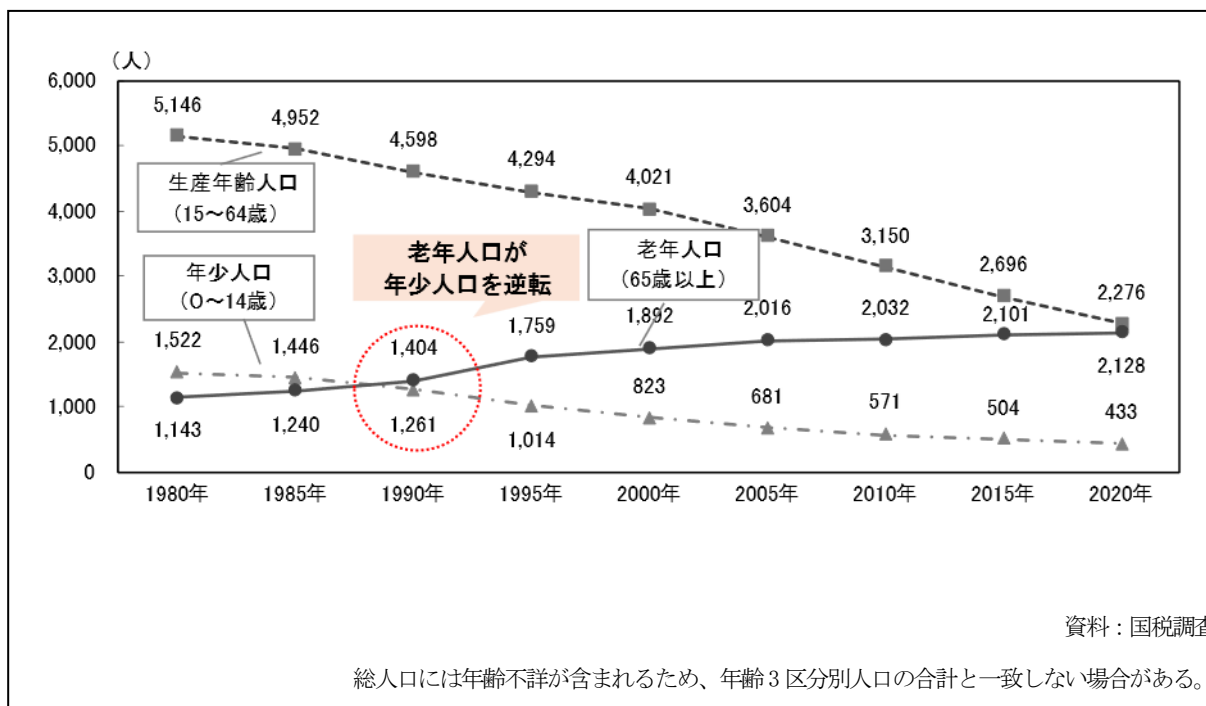


【グラフ1 総人口の推移】

(2) 年齢3区分別人口の推移

1980（昭和55）年から2020（令和2）年における年齢3区分別人口の推移では、年少人口（0歳～14歳）及び生産年齢人口（15歳～64歳）は一貫して減少し、2020（令和2）年の年少人口は433人、生産年齢人口は2276人となっています。

また、老年人口（65歳以上の人口）は一貫して増加し続け、1990（平成2）年時点で、老年人口が年少人口を逆転し、それ以降も老年人口が増加、2020（令和2）年の老年人口は2128人となっています。

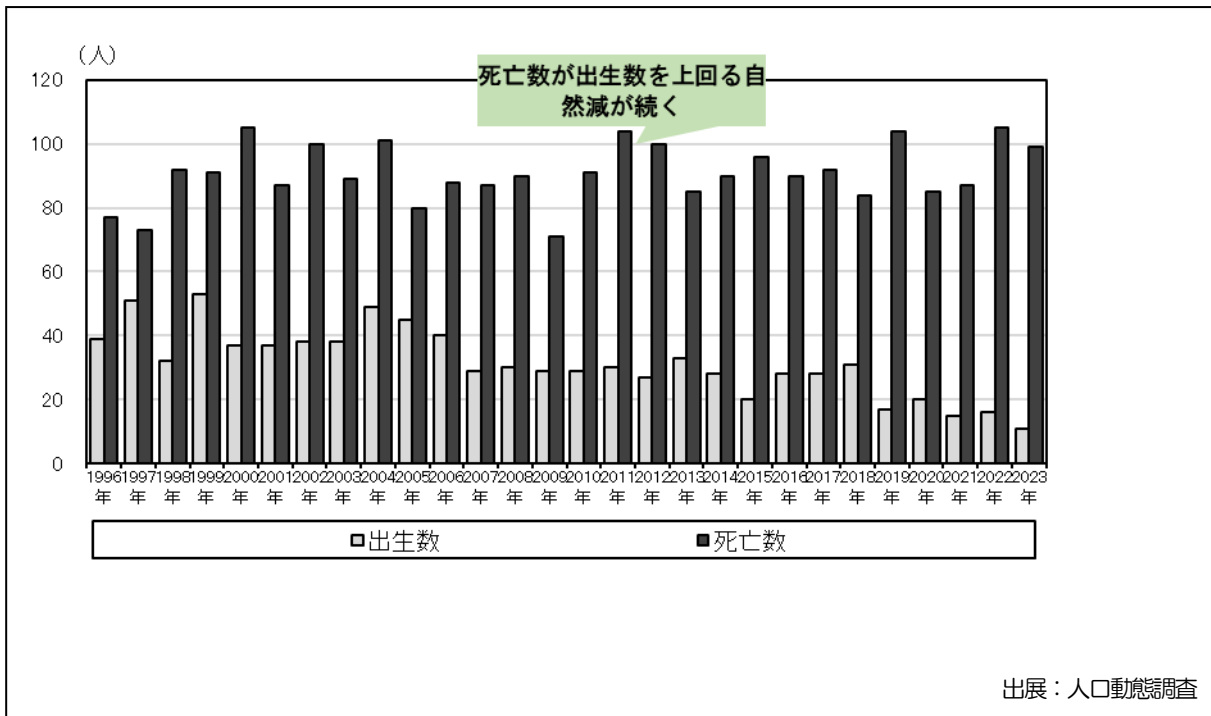


【グラフ2 年齢3区分別人口の推移】

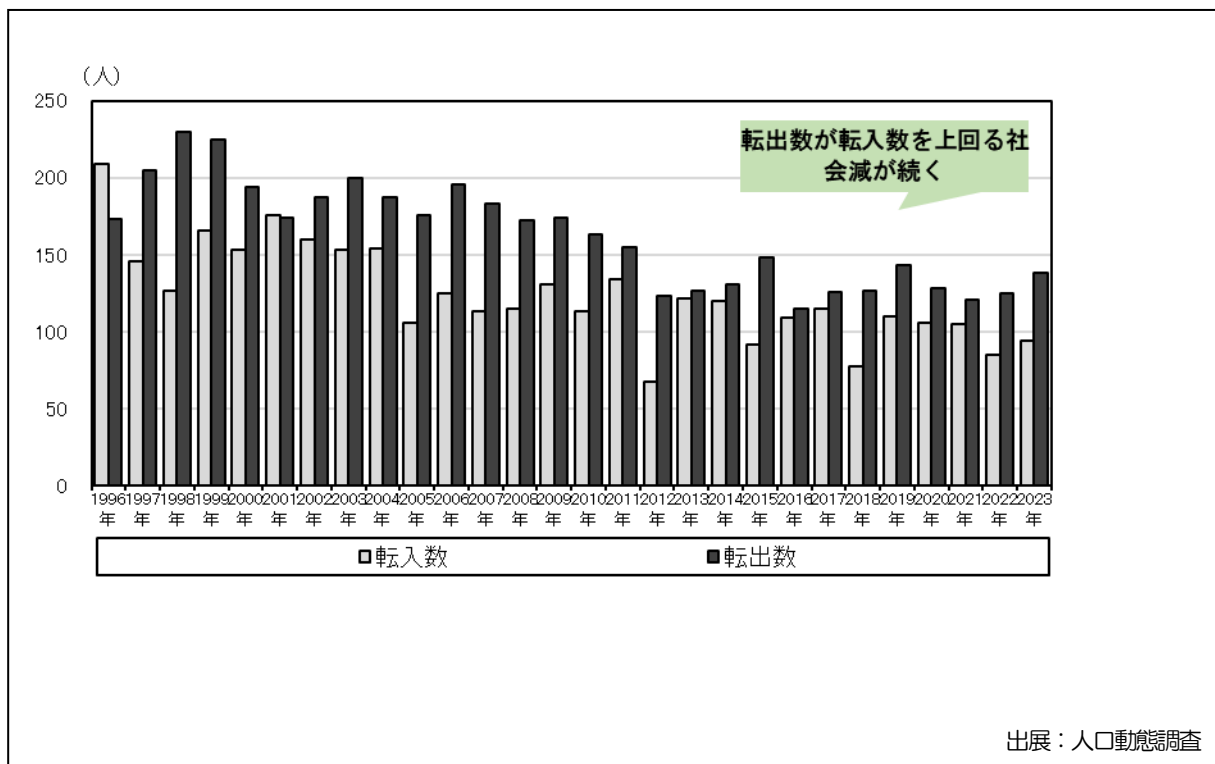
(3) 自然増減と社会増減の推移

自然増減（出生数－死亡数）については、出生数が減少傾向にあり、1980年代後半から自然減で推移しています。

社会増減（転入数－転出数）については、転入数・転出数は年によって増減はありますが、転出数が転入数を上回り社会減の傾向が続いています。



【グラフ3 出生・死亡数の推移】



【グラフ4 転入・転出数の推移】

2-2 空家等の除却・利活用等の実績

本町において、2020（令和2）年度の計画策定から2025（令和7）年度までの6年間で、空家等の所有者等に対し、必要に応じて適切な管理等について助言等を行いました。また、勝浦町空き家再生等促進事業を活用し、48件の空家等が除却されました。

さらに、利用可能な空家等については、2015（平成27）年5月に「勝浦町空家バンク」を設置し、ホームページで県内外に情報を発信しており、2025（令和7）年12月末までに累計で73件が登録されました。

2-3 空家等に関する相談の状況

管理不全な空家等に関する相談は、年々増加している状況となっており、相談の主な内容としては、屋根葺材や外壁の飛散、道路等へはみ出した草木の繁茂等となっており、近隣にお住まいの方から「所有者に町から連絡をとってもらえないか」、「解体できないか」といった対応に関する相談が寄せられています。

2-4 空家等対策を進めていく上での課題

空家等の対策にあたっては、まず、空家や管理不全な空家等の発生する背景を把握することが必要となります。空家が発生する原因や課題を整理すると、以下のようなことがあげられます。

（1）人口動向から見える課題

- 町の人口は、継続して減少傾向にあり、年少人口（0～14歳の人口）及び生産年齢人口（15～64歳の人口）も同様に推移している。今後、人口減少や若い世代の流出が継続して進めば、地域を支える担い手の不足や地域活力の低下につながるだけでなく、空家等の更なる増加も見込まれる。
- 増加する空家等は、地域住民の生命、身体又は財産やその生活環境への影響にとどまらず、地域のまちづくりやコミュニティの維持など、地域における経済的社会的活動の促進を図る観点からも深刻な影響を及ぼすおそれがある。
- 多様な人の流れの創出や地域の産業・経済の活性化に向けた施策等と連携を図りながら、新たな空家等の発生の抑制と既存空家等の利活用を促進するための取り組みが必要である。

（2）空家等所有者・相続上の課題

- 高齢等の理由により補助制度等の情報収集が困難であることから、利活用や除却に至っていない。
- 改修や除却に必要な費用を負担する経済的な余裕がない。
- 所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）、相続人が遠方におり、定期的な管理が難しい。

- 相続人が居住しない、利用意向がない。
- 相続人が多数で権利関係が複雑であるなど、管理が不明確な状態にある。
- 相続によって所有したことや居住地が遠方のため、空家を放置することの問題意識が高まらない。
- 地域で空家に取り組む体制や機会がなく、相談先がわからない。

(3) 市場や制度上の課題

- 中古住宅市場が活発でないことに加え、需要者側からの既存の空家に関する情報提供が不十分で、流通に必要な市場の機能がほとんど働いていない。
- 価格や賃料、建築規模・間取り・立地等について、需要と供給の差（ミスマッチ）がある。
- 耐震補強工事に対する費用負担が困難、又は費用負担のメリットが見出せない。

第3章 空家等実態調査について

3-1 実態調査の概要

本計画の策定及び空家等に関する諸施策の展開の基礎資料とすることを目的として、町内全域の空家等に対して現地調査を行い、空家等の戸数や分布状況を把握するとともに、外観目視による老朽度・不良度判定を行うことにより、空家に関するデータベースを作成する実態調査を実施しました。

(1) 対象地区

勝浦町全域

(2) 調査期間

令和7年6月9日～令和7年11月28日

(3) 調査内容

1) 現地実態調査

勝浦町内全域全ての家屋に対し現地調査を実施し、別途定める基準に基づき総合的に判断し空家等の特定を行いました。また空家等と特定した家屋については、2011（平成23）年12月国土交通省作成の「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」を基に、外観目視による空家等の不良度判定を行い、老朽度及び危険度のランク付けを行うとともに、当該家屋が周囲に及ぼす影響や危険について調査を実施しました。

2) 空家台帳データベース・空家等分布図の作成

実態調査の結果を基に、管理番号、所在地情報、建築物情報、景観情報、その他の情報と併せて、空家等の所在場所が分かる地図、老朽度及び危険度のランク（5段階）、周囲に及ぼす影響や危険についての概要を盛り込んだ形式で空家1軒ずつの空家台帳データベースを作成するとともに、空家等分布図（空家等の場所がプロットされた図）を作成しました。

(4) 空家等の判断基準

空家であるかどうかの特定は、以下の要件を踏まえ、総合的に判断しました。

- A：郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている。
- B：窓ガラスが割れたままになっている。
- C：カーテンや家具がない。
- D：門から玄関まで雑草の繁茂や放置物があるなど、出入りしている様子がない。
- E：売却や賃貸物件の表示がある。

- F：表札がない。
- G：敷地内にごみ等の不法投棄が見られる。
- H：電気メータが動いていない。

(5) 老朽度及び危険度の判定基準

空家等と特定した建築物は、老朽度及び危険度をA～Eの5段階でランク付けしました。その方法は2通りの方法を用い、1つめの方法は、外観目視による不良度判定を、表2「空家等の老朽度及び危険度チェックシート」により評価を行い、その結果によりランク付けします。

※Aランク：0～19点、Bランク：20～39点、Cランク 40～99点、
Dランク：100～134点、Eランク 135点以上

評価区分	評価項目	評価内容	評価点				
1	構造一般の程度	①基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が確認できるもの	0			
		(2) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10				
		(3) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20				
	②外壁	(1) 外壁の構造が粗悪でないもの	0				
(2) 外壁の構造が粗悪なもの		25					
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱、又は梁	(1) 柱の傾斜がなく、土台又は柱も破損や腐朽等がないもの	0			
			(2) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25			
			(3) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50			
			(4) 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100			
	④外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損がなく、下地の露出していないもの	0				
		(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15				
		(3) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を通する穴を生じているもの	25				
	⑤屋根	(1) 屋根がき材料の一部に剥落やずれがないもの	0				
		(2) 屋根がき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15				
		(3) 屋根がき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25				
		(4) 屋根が著しく変形したもの	50				
	※評価項目が不明な箇所には、評価欄に“-”を記入の上、下記評価項目不明箇所欄にも“○”を必ず記入する					合計点	
	評価項目	①	②	③	④	⑤	
	不明箇所(○チェック)						

【表1 空家等の老朽度及び危険度チェックシート】

もう一つの方法は、調査員の主観によりランク付けを行う方法で、立地条件や障害物等で評価項目が目視で確認できず、不明箇所とした評価項目が含まれる場合は、その項目が加算されず合計点が低くなり、建築物の実態を正確に判定できない可能性があるため、補完的役割で調査員の主観によるランク付けを同時に行いました。

ランク	評価内容	点数	合計点 ランク	主観 ランク
A	目立った損傷は認められない。	0～19点		
B	部分的な損傷はあるが、危険な損傷は認められない。	20～39点		
C	部分的に危険な損傷が認められる。	40～99点		
D	建築物全体に危険な損傷が認められ、 放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる。	100～134点		
E	建築物全体に危険な損傷が激しく、 倒壊の危険性が考えられる。	135点以上		

【表2 老朽度及び危険度のランク表】

また、空家等と特定された建築物については、倒壊した場合、道路（公道・私道を問わず）や隣家など周囲に及ぼす影響や危険の可能性の有無について目視にて評価しました。

ランク	評価内容	評価
I	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性が無い	
II-1	倒壊した場合に、公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある	
II-2	倒壊した場合に、隣家に危険を及ぼす可能性がある	
II-3	倒壊した場合に、隣家かつ公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある	

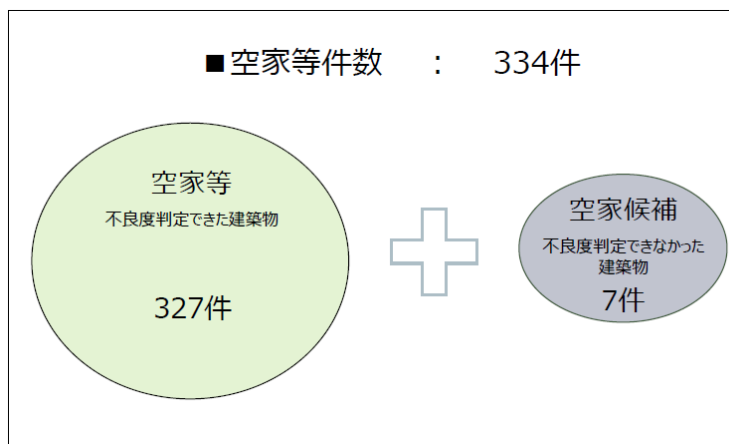
【表3 周囲に及ぼす影響のランク】

（6）調査結果

1) 勝浦町全体の空家等件数

実態調査の結果、空家等の件数は334件で、そのうち外観目視による老朽度及び危険度のランク付けができた建築物は327件でした。

残り7件については、総合的な判断により空家等である可能性がとても高いが、道路からの目視による不良度判定が全くできなかった建築物です。（以下、「空家候補」とします。）



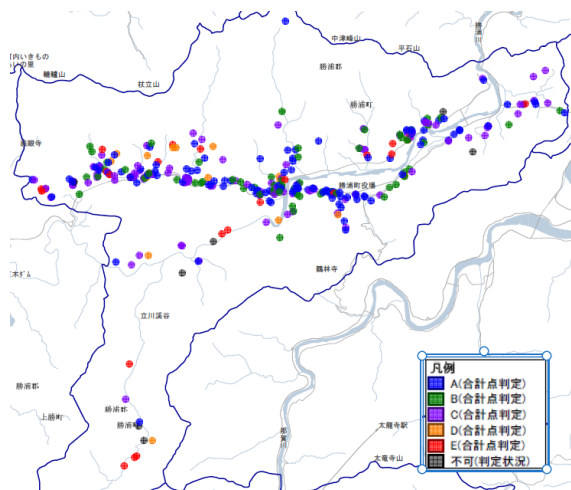
2) 空家等件数及び空き家率

町内全域の空家等件数は334件、空き家率は13.6%（総建築物数：2,461件）でした。

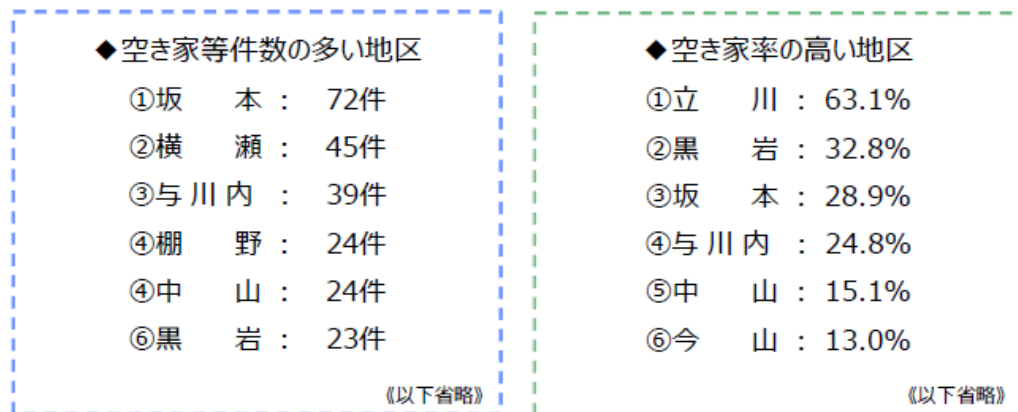
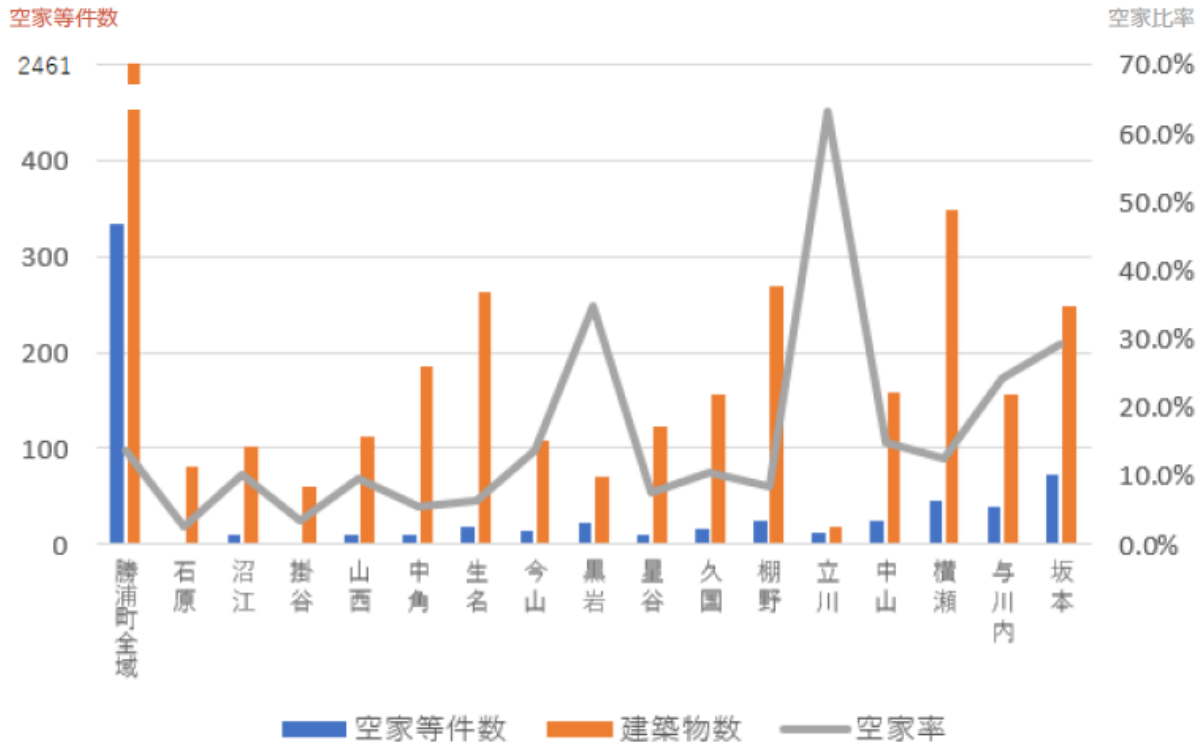
地区別で見ると、空家件数が多い地区は、坂本地区72件、横瀬地区45件、与川内地区39件となっており、空き家率が高い地区は、立川地区63.1%、黒岩地区32.8%、坂本地区28.9%となっています。

地区名	空家等件数	建築物数	空家率
石原	2件	81件	2.5%
沼江	10件	101件	9.9%
掛谷	2件	60件	3.3%
山西	10件	112件	8.9%
中角	11件	186件	5.9%
生名	18件	262件	6.9%
今山	14件	108件	13.0%
黒岩	23件	70件	32.8%
星谷	11件	122件	9.0%
久国	17件	156件	10.9%
棚野	24件	270件	8.9%
立川	12件	19件	63.1%
中山	24件	159件	15.1%
横瀬	45件	349件	12.9%
与川内	39件	157件	24.8%
坂本	72件	249件	28.9%

【表4 地区別内訳（空家件数、空家率）】



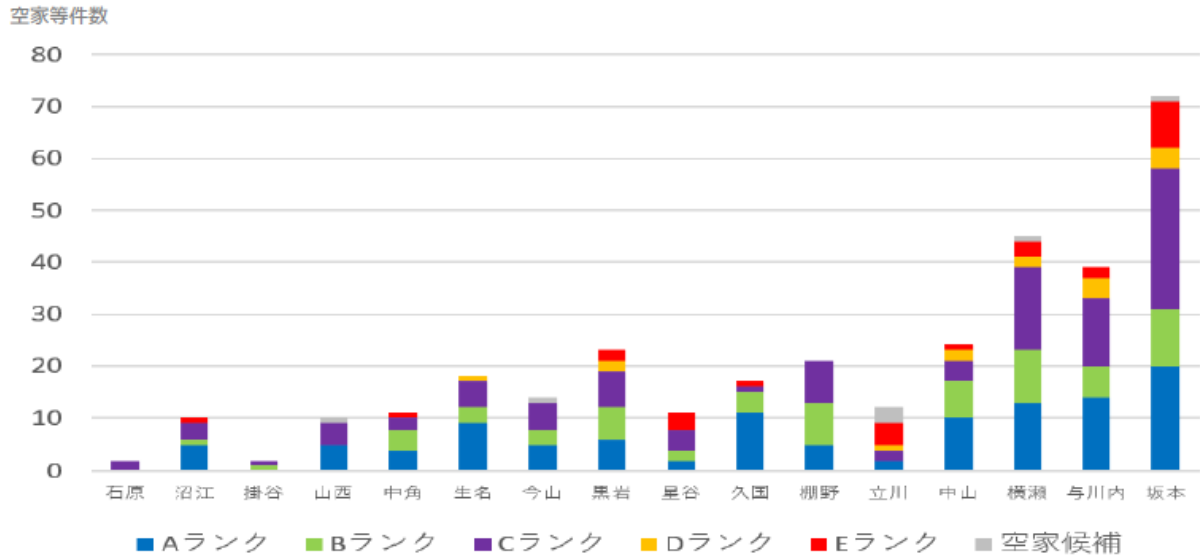
【図4 地区別空家分布状況】



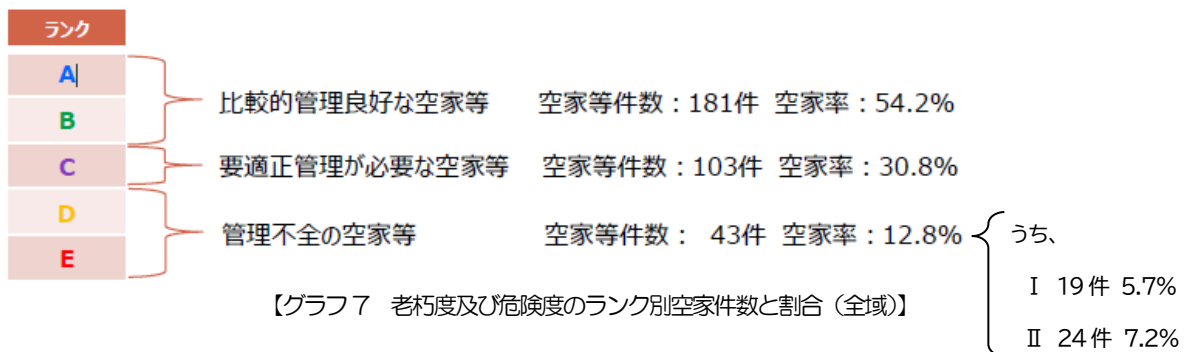
【グラフ5 地区別内訳 (空家件数、空家率)】

3) 老朽度及び危険度のランク別空家等件数と割合

老朽度及び危険度のランク別では、Aランク及びBランク「比較的良好な空家等」の件数は181件でその割合は54.2%、Cランク「要適正管理が必要な空家等」は103件でその割合は30.8%、Dランク及びEランク「管理不全の空家等」は43件でその割合は12.8%となっています。

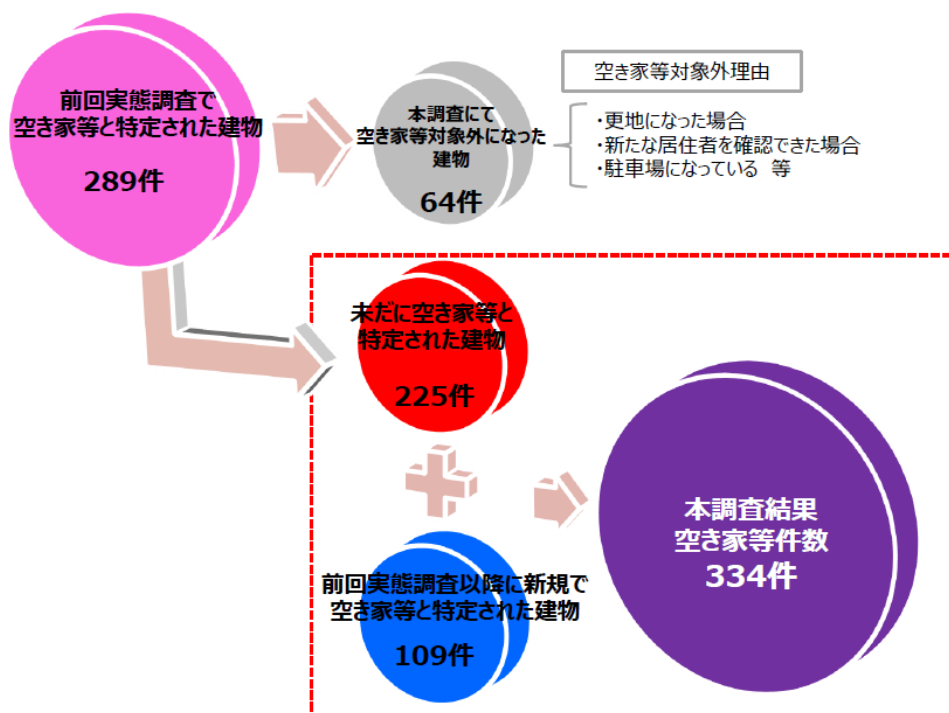


【グラフ6】 老朽度及び危険度のランク別空家件数と割合 (地区別)



(7) 前回調査との比較

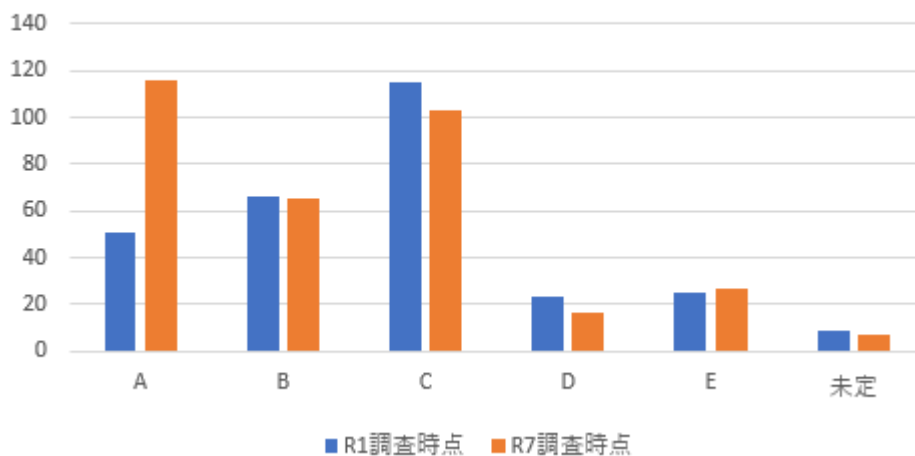
前回（令和元年度）調査での空家等件数は289件、今回（令和7年度）調査では334件であったため、6年間で空家等件数は45件増加しています。これは、前回調査の空家等件数289件のうち、除去や入居等で64件減少したものの、今回調査で新たに109件の空家等が確認されたため、差し引き45件の増となったものです。空き家バンクの活用による移住者の入居や、補助金を活用しての除却の推進など、空家等の減少に一定の効果はあるものの、それを上回るペースで新たな空家等が増えています。



空家等件数の推移 (令和元年度～令和7年度)	件数	ランク					
		A	B	C	D	E	未定
①令和元年度実態調査で判明した空家等	289	51	66	115	23	25	9
②①のうち、除去や入居により空家等ではなくなったもの	-64	-11	-18	-25	-5	-3	-2
③令和7年度実態調査で新たに発見した空家等	109	78	20	9	0	2	0
④令和元年度→令和7年度でのランク変動分	0	-2	-3	4	-2	3	0
令和7年度実態調査結果 ※①～④の合計	334	116	65	103	16	27	7
令和元年度→令和7年度の増減	45	65	-1	-12	-7	2	-2

【表5 空家等件数の推移（令和元年度～令和7年度）】

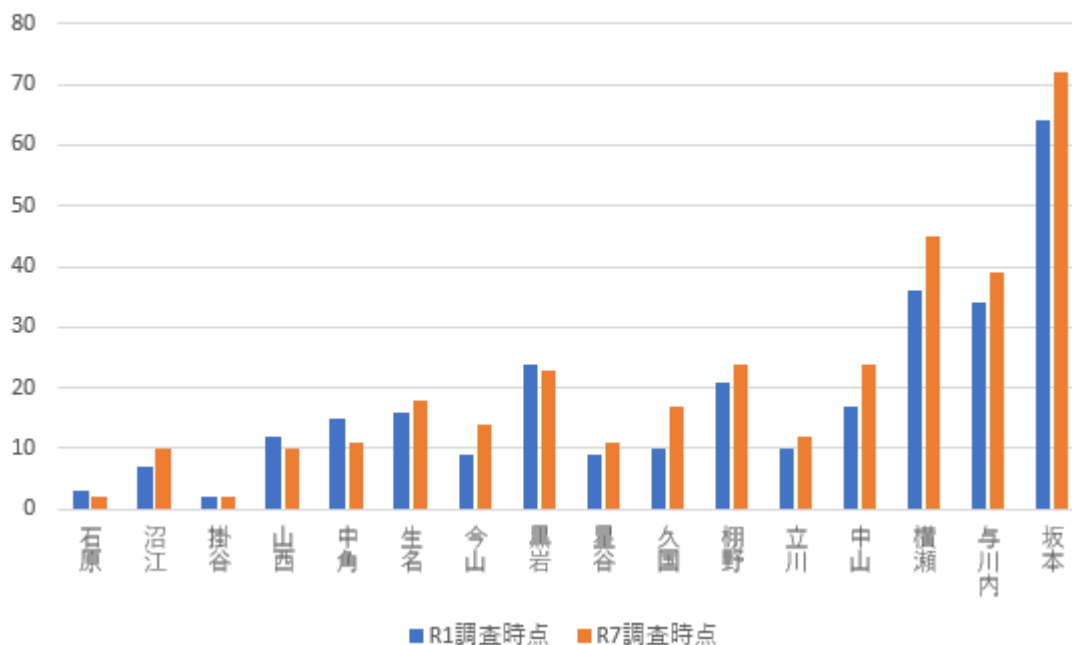
ランク別空家等件数の推移



【グラフ8 ランク別空家等件数の推移】

ランク別では、特にAランクの空家等の増加が顕著であり、前回調査から倍増しています。

地区別空家等件数の推移



【グラフ9 地区別空家等件数の推移】

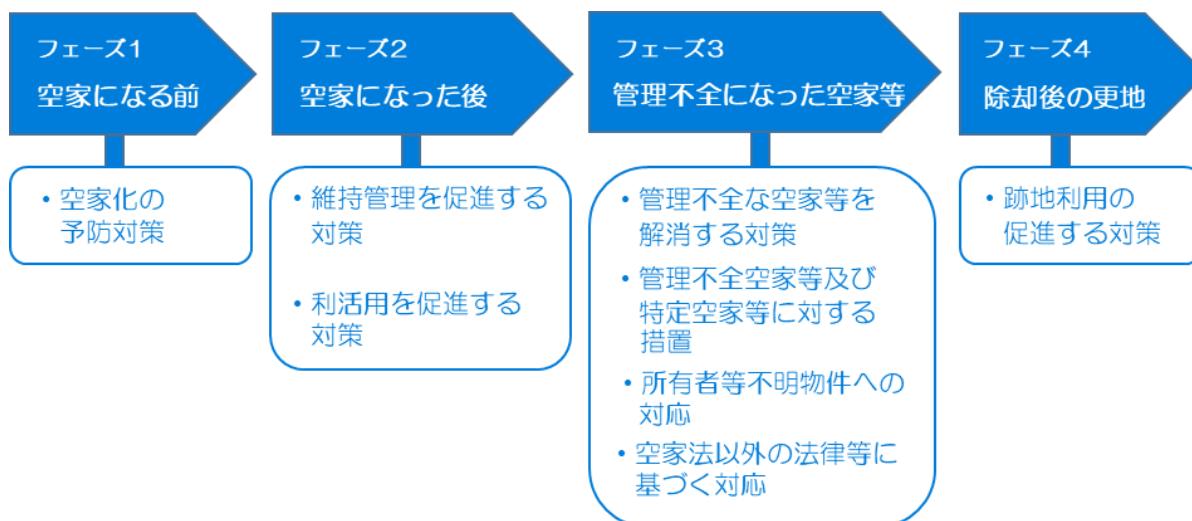
地区別では、上勝町寄りの山間部の空家等件数が多く、前回調査からも増加しています。平地部は山間部より件数も少なく、前回調査から減少している地区もあります。

第4章 空家等対策の基本的方針

4-1 空家等対策の基本的方針

空家等の問題には、老朽化した空家が倒壊することによって災害時の避難に支障を来すなど防災面の課題、活用可能な状態にもかかわらず利活用されていない空家が増加することによる地域活力の低下など、様々な課題があり、それらの課題を解消していくためには、空家等の状況や地域特性に応じて対策を立てていく必要があります。

このことから、空家等対策の基本的方針は、空家の状態により「空家になる前（居住中）」、「空家になった後」、「管理不全になった空家等」「除却後の更地」の4つのフェーズに分け、それぞれのフェーズに応じて、総合的な対策を行います。



【図5 空家等対策の基本的方針】

4-2 所有者等の責務

空家法第5条において、「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」と規定されているように、空家等は個人の財産であることから、空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあることが前提となっており、国や地方公共団体の施策に協力するよう努めることも明確に示されています。

また、空家等を原因として被害にあった場合などの民事上の事件についても、民法で規定する所有権に基づき、当事者同士で解決を図ることが原則となります。

法令	責務等の内容	
空家法 第5条	空家等の所有者又は管理者（所有者等）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。	
建築基準法 第8条	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。	
民法	第233条	隣地の竹木の枝が境界を越えた場合、土地所有者は竹木の所有者に枝の切除を求めることができる。ただし、催告しても切除されない時や所有者不明、急迫の事情がある場合には、越境された側の土地所有者が自ら枝を切り取ることが可能である。
	第709条	故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。
	第717条第1項	土地の工作物の設置又は保全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。
	第717条第2項	前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
	第940条	相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は第952条第1項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産を保存しなければならない。
失火責任法	民法第709条の規定は失火の場合には之を適用せず。但し失火者に重大なる過失ありたるときは此の限りに在らず。	

【表6 所有者等の責務に関する法令】

4-3 勝浦町の役割

空家等の維持管理は、所有者等による管理責任が前提ではありますが、所有者等が不明の場合や緊急を要する場合など、個人や地域のみで解決することが困難な場合があることから、そのような場合には、町がその対応を図る必要があります。

本町は、町民の生命、身体又は財産へ危険が及ぶことを防止するため、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等については、所有者等に適切な管理を働きかけ、危険排除の実施が必要と判断した場合は、空家法及び関係法令等に基づき、原因となっている空家等に必要な措置を講じることにより、町民の安全・安心な暮らしを確保します。

また、利活用が可能な空家等は地域の資源と捉え、空家等の所有者等に対する情報提供・啓発により市場流通化を進めるとともに、地域の交流拠点などへの活用や、移住・定住の促進、サテライトオフィスの誘致などを行うことにより、地域の活性化やまちの魅力向上につなげます。

これらの基本的方針にそって空家対策を進めていくにあたり、その効果を把握し評価していくため、数値目標を設定します。

数値目標 ①老朽危険空き家・空き建築物の除却数：5件／年
②空き家バンク賃貸物件の利用率：70%（令和12年度）

②の補足

- 利用率＝利用中物件数÷利用可能物件数
- 令和6年度実績：53%

第5章 空家等対策の取組み

5-1 空家化の予防対策【フェーズ1】

人口の減少等に伴い、本町でも空家等の増加が予想されるなか、空家問題を抜本的に解決するためには、すでに存在している空家等を対象とした対策だけでは十分ではありません。このことから、新たな空家等を発生させない取組みを行い、空家化の予防を図ります。

(1) 町民意識の向上

空家等になるきっかけとして「高齢者の転居」や「親から子世代への相続」が多く挙げられます。

このため、建物の所有者等に対して、これらの理由により将来、空家等にならないように、空家等がもたらす問題点を理解し、空家等に対する問題意識を高めて頂けるよう啓発を実施し、空家等の発生抑制につなげていきます。

特に、所有者等の死後、適切な相続が行われなかったことにより、住む（使う）人がいない場合や、所有者意識の欠如等によって利活用が進まないケースも見られるため、適切な相続を行い、住宅が次世代へ引き継がれるよう啓発していきます。

また、空家等に関する様々な相談がしやすい環境を整備し、助言等を行うことで空家化の予防につなげていきます。

(2) 利活用可能な空家のマッチング支援

空家等の所有者の意向により、売却や賃貸などの提供希望がある場合には、居住希望者だけでなく、地域のための公共公益的な活用を希望する地域や事業者・団体等とのマッチングを支援します。

(3) 空き家バンクの活用推進

空家等の所有者と利用希望者をつなぐきっかけづくりとして空き家バンクを設置し、空き家バンク登録のある物件のうち、所有者がHP等への掲載を希望する物件情報は全国版空き家バンクサイト「LIFULL HOME'S 空き家バンク」で公開しています。空き家バンクに登録されている物件の多くは分譲物件となっています。今後は、賃貸物件も発掘し、更なる情報の充実化を図り、空き家の利活用や移住・定住者の増加につなげていきます。

5-2 空家等の維持管理を促進する対策【フェーズ2】

空家等となった建物が周辺の住環境に悪影響を与えないよう、所有者等による適切な維持管理を促します。

(1) 空家等に関する情報の収集、管理と活用

実態調査において把握した空家等の情報については、データベースにより一元管理しておくことで、具体的な対策を効率良く実施することが可能となります。空家等の所在地、所有者、建物の状態、管理状況、周辺への悪影響の有無、所有者等との連絡記録などの情報を登録することにより、町内の空家等の状況を把握できるようにします。

管理する情報は、周辺住民からの通報があった場合の確認や空家等の対策を実施する際に活用します。なお、このなかには個人情報も含まれるため、役場内で活用することを基本とします。周辺住民からの相談・情報提供があった場合や対策を検討する際には、関連する部署で情報を共有し、効率的な対策を図ります。

また、データベースは、新たに町民等から寄せられた情報等を基に随時データを更新し、空家情報の適切な管理に努めます。

(2) 所有者等による適切な維持管理の促進

空家等となった建物は、所有者等の空家問題に対する意識の希薄化、管理方法の情報不足、身体的・距離的・金銭的な障壁によって、適切な維持管理が行われなくなると、老朽化が進行し、危険な空家等となるだけでなく、衛生面、景観面などにおいても周辺の住環境に悪影響を及ぼすおそれがあるなど様々な問題が発生します。

所有者等の適切な維持管理の促進を図るため、所有者等の第一義的な管理責務、空家法や不動産の相続登記義務化の概要、空家等に関する各支援制度及び庁内の担当課窓口を掲載したチラシ等を作成し、役場や関係機関の窓口での配布やホームページへ掲載することで、適切な管理に向けた意識啓発、情報提供を行います。

また、高齢や遠方に住んでいる等の理由により、所有者等自身による維持管理が困難な場合には、「勝浦町ふるさと納税ポータルサイト」で返礼品として掲載している一般社団法人勝浦町地域活性化協会の「空き家見守りサービス」の活用を促進します。さらに、「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターでも同様のサービスを行っているほか、維持管理を代行するサービスを提供する事業者等の情報提供も行っており、所有者等が適切な維持管理を継続できるよう支援しています。

5-3 利活用を促進する対策【フェーズ2】

(1) 空家等活用の基本方針

空家等の実態調査の結果、Aランク及びBランクの「比較的良好な空家等」と判定されたのは181件でその割合は54.2%となっています。これらの利用可能な空家は、リフォームすることで住宅の性能を取り戻し、再生することが可能となります。また、耐震性能が低い場合には、耐震化を図ることで利活用しやすい建物へと再生できます。

このことから、利活用可能な空家等を貴重な地域資源と位置づけ、地域活性化やにぎわいづくりな

ど地域課題の解決のために有効に活用することを、空家等活用の基本方針とします。

(2)勝浦町のこれまでの取組

勝浦町は、平成28年(2016)に「勝浦町地域活性化協会」を設立し、平成29年には地域活性化の拠点となる施設「勝浦町地域活性化センター レヴィタかつら」を開設、観光振興や移住交流事業などに取り組んできました。また、坂本地区にあった空き家を活用し、移住体験施設「坂本家」を設置、移住希望者を一定期間受け入れ、勝浦町で実際に生活体験をすることで、移住へとつなげてきています。

これまでに384名が移住体験をし、実際に55名の移住につながっています。(2025年12月末時点)



田舎トライアルハウス「坂本家」

これまで、勝浦町への移住による空き家活用の特徴は以下の通りです。

- ・ ペットとの暮らしや子育て環境を求めて県内他市町村からの移住については、通勤に便利な町内東部の地区が好まれている。
- ・ カフェやそば屋など飲食店、簡易宿舎等の起業の場合、店舗の立地や、建物の趣き、周辺環境などが好まれている。
- ・ みかん農家の事業承継の場合、住居だけでなく、納屋や貯蔵庫、みかん畑など就農可能な環境

が求められている。

- ・ 勝浦町の豊かな自然環境と、徳島市や小松島市、阿南市などに近い立地が、「田舎すぎない田舎」、「ほどほど便利な田舎」と移住者から高く評価されている。

「空き家バンク」については、定住促進・地域の活性化を図ることを目的に、町内の空き家の賃貸又は売却を希望する所有者から提供された物件の情報を登録し、利用希望者へ紹介しています。また、町内の空き家・空き地（宅地）を町内に移住される方に紹介する物件を募集しています。

現在、全国版空き家バンクのLIFULL HOME'Sに登録されているのは3件で、物件種別はいずれも売買居住用、構造は木造2階建となっています。

本町の空き家バンクの登録に際しては、資格を有する技術者が、構造耐力上主要な部分（基礎、壁、柱等）に生じているひび割れや、屋根、外壁等の雨漏りなどの劣化事象・不具合事象の状況を、目視・計測等により調査する「既存住宅状況調査（インスペクション）」と「耐震診断（木造住宅に限る）」の2つの調査（以下「詳細調査」という。）を必要に応じて実施しています。

今後とも、空き家情報を勝浦町地域活性化協会と共有し、全国版空き家バンクへの掲載を進めることで、登録件数の増加と登録物件の更なる利活用を進めます。

なお、詳細調査を実施した年度別・地区別・用途別の空き家数は下表の通りです。

年度	～令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
軒数	33	3	2	2	5	2	3

年度別空き家調査件数

地区	石原	掛谷	山西	中角	生名	今山	星谷	久国	棚野	中山	横瀬	与川内	坂本
軒数	1	2	1	2	2	1	1	8	8	3	4	4	13

地区別調査空き家数

用途	専用住宅	農家住宅	店舗等併用住宅	店舗
軒数	32	12	5	1

用途別調査空き家数

調査対象となった空き家の特徴として、以下の点が挙げられます。

- ・ 徳島市や阿南市への通勤圏内ということもあってか、専用住宅が比較的多い。
- ・ 店舗併用住宅や店舗は久国の県道沿いや三溪の旧道沿いに立地している。
- ・ 農家住宅は比較的山間部のみかん農家が2軒、他は比較的平坦地に立地している。
- ・ 耐震診断の結果、十分な耐震性を備えた空き家はほとんどない。

なお、前回の空家等対策計画策定以降（R2～R7.12）、17件の空き家の詳細調査を行い、調査済

みの空き家は合計50件となりました。このうち、成約件数は25件、その内訳は売却9件、賃貸16件となっています。利用用途は、住居のほか飲食店、民泊、業者の事業拠点などです。



空家等の活用事例-1：みかん農家の宿 あおとくる（みかん農家が営む民泊+古書店）



空家等の活用事例-2：ふんぶく（農作業体験や川遊びなど勝浦町の自然が満喫できる民泊）



空家等の活用事例-3：へんろ宿 Sora（遍路道沿いに位置する古民家民泊）



空家等の活用事例-4：隠れ家宿 吉太郎（大正時代に建てられた古民家を利用した民泊施設）



空家等の活用事例-5：咲楽（さくら）（空き店舗を活用した居酒屋）

(3) 勝浦町の地域課題

勝浦町が令和7年(2025)に策定の勝浦町第六次総合計画(後期基本計画)では、次の8点を勝浦町の課題としています。

- ① 次世代を担う人材育成と教育の深化
- ② 安心・快適な住環境の整備と空き家対策
- ③ 持続可能な農林業と新たな産業創出
- ④ 本町の魅力を活かした観光・交流の強化
- ⑤ 少子高齢化に対応した包括的な福祉・医療体制の構築
- ⑥ 住民参画と地域力の再生
- ⑦ 安心・安全な暮らしを守るまちづくり
- ⑧ 自然環境の保全とGX・脱炭素への対応

また、目指すべき将来像として「「住み続けたい」「帰ってきたい」「暮らしてみたい」～誰もが幸せを感じられるまち 阿波かつうら～」を掲げ、次の5項目を基本目標に定めています。

- ① 次世代を担う人づくり
- ② 住みたい、住み続けたいまちづくり
- ③ 個性と魅力あふれるまちづくり
- ④ 地域力の高いまちづくり
- ⑤ まちづくりを力強く推進する町政基盤づくり

(4) 空家等活用による地域課題の解決策

(3)の勝浦町の地域課題に示した基本目標ごとに掲げられている施策を進めるため、以下の空家等の活用方策を検討していきます。また、空家等の発生を未然に防ぐため、後継者がいない農林業や商工業の事業者と新規就業を希望する移住者等との事業承継のためのマッチングの仕組みづくりについても検討します。

① 次世代を担う人づくり

施策	空家等の活用方策	対象となる空家等
特色ある授業の推進	地域の気候・風土が育んだ伝統的な民家での生活体験	伝統的民家や付属屋
	特産品の加工・開発	空き公共施設等
町内文化遺産の適切な保存と次世代への継承	伝統的建築物の文化財としての保存活用 登録文化財制度の活用	築50年以上の伝統的建築物

② 住みたい、住み続けたいまちづくり

施策の方向性	空家等の活用方策	対象となる空家等
公園の整備	老朽危険空き家除却跡地を活用したポケットパークや子供の遊び場整備	空家等全般の跡地
移住・定住支援の推進	空家を活用したモデルハウスによる勝浦町ならではのくらしの提案（ペットとの暮らし、農業を楽しむ、自然を楽しむなど）	専用住宅 店舗併用住宅 農家住宅
移住・定住の場の提供	住居 事業所・店舗等併用住居	専用住居 併用住宅
移住者へ雇用の場を提供	オフィス、工房、工場・作業場など	専用住居 納屋・付属舎
出会いの場の提供	空家を活用した生活体験型の婚活イベントの開催	住居、店舗、農家住宅 空き公共施設
空き家バンクの登録促進	空家等の詳細調査の継続 全国版空き家バンクへの登録 登録物件のさらなる利活用	空家等全般

③ 個性と魅力あられるまちづくり

施策の方向性	空家等の活用方策	対象となる空家等
勝浦ブランド化の推進	特産品の販売施設 特産品を使った飲食施設	店舗併用住宅 店舗
6次産業化の推進	加工施設・開発研究施設 農村レストラン 加工品のショップ	店舗併用住宅 空き公共施設
関係人口の増加	農業や地域の生活体験施設 柑橘類の加工体験施設 宿泊施設	専用住宅、農家住宅 店舗併用住宅 空き公共施設
農業担い手確保・育成	農家の事業承継 新規就農者の住居 農業体験施設	農家住宅 専用住宅
森林環境の保全と活用	林業家の事業承継 新規林業従事者の住居	林業家住宅 専用住宅

施策の方向性	空家等の活用方策	対象となる空家等
商工業後継者の支援	商工業の事業承継 後継者の住居	商工業事業所 専用住居、併用住宅
町内起業の支援	店舗・事務所等の事業所施設 起業者の住居	商工業事業所 専用住居、併用住宅
企業誘致の推進	サテライトオフィス 事業用地の確保	空家等全般 空き公共施設
地域特産を活かした起業や新産業の誘導	特産品開発施設 特産品の販売施設、飲食施設 従業員の住居 事業用地の確保	空き公共施設 店舗併用住宅 専用住宅 空家等全般の跡地
観光客受入環境の整備	宿泊施設 体験施設 特産品の販売施設	専用住宅 店舗住宅 空き公共施設

④地域力の高いまちづくり

施策の方向性	空き家の活用方策	対象となる空家等
地域福祉の増進	生活体験イベント等による関係人口の増加（集落活動の維持）	空家等全般
高齢者福祉の増進	高齢者と子供たちや地域住民の交流施設	空家等全般
子育て支援の推進	小規模学童施設 地域住民の交流施設	空家等全般
避難所環境整備 要配慮者の個別避難対策	避難所・応急仮設住宅 要配慮者利用施設	浸水等の被害想定がない地域の空家等

これらの活用方策を進めるためには、空家等に宿泊や飲食・物販、農産加工、新しい地域産業の確立のための拠点などの新しい機能を導入する必要があります。そのため必要となる様々な行政支援ができるよう、関連する役場内の部署との連携を高めていきます。

また、空家等の所有者と、空家等の利用希望者、空家等が立地する地域の連携を強化することも必要となるため、関係部署と勝浦町地域活性化協会が一体となり、空家等の所有者や地域社会への働きを強めるとともに、空家等利用希望者への情報発信機能の強化に努めます。

勝浦川沿岸部では計画規模降雨で0.5～5mの浸水が想定されている地域があり、その中には氾濫流や河川浸食による家屋倒壊等氾濫想定区域に指定され、早期立退き避難が必要な区域もあります。そこで、水害発生時の避難所や被災後の応急仮設住宅として、浸水被害を受けない山間部など高地の

利用可能な空家等を活用することが考えられます。そのためには、山間部の集落と平野部の集落が日頃からの交流を通じた万が一の時に助け合いができる関係づくりを進めることが有効であり、そうした交流の一つとして、山間部の空家等の管理を平野部の人達が協力して行うことも考えられます。このように、洪水のおそれのない高台等の空家等活用は、地域防災力の向上につながる可能性もあり、山間部と平野部の集落の良好な関係づくりを関係部署と連携して進めます。

(5) 移住支援体制の強化

本町では、移住者と地域住民とのつなぎ役として「勝浦町地域活性化センター レヴィタかつうら」を平成29年8月にオープンし、地域資源を活かし、町の活性化を担う活動拠点とするとともに、移住希望者に対する「住まい」や「暮らし」に関する情報を提供し、安心して移住できるよう相談の対応も行っています。

また、東京や大阪などの首都圏で開催される移住セミナー等のイベントに積極的に参加し、本町の魅力を発信するなどの取組を行っています。

引き続き、移住支援体制の強化を図り、本町に魅力を感じて移住してもらえるよう情報発信に努めます。

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
開催回数	5	3	7	7	—	—	2	2	2
相談件数	21	20	34	38	—	—	12	12	10

移住セミナー等の実施状況（R2～3年度は新型コロナウイルス感染症拡大により実施せず）



移住セミナーの様相

5-4 管理不全な空家等を解消する対策【フェーズ3】

(1) 管理不全な空家所有者等への対応

屋根瓦や外壁の落下の危険性、樹木の越境、害虫や悪臭の発生等、周辺の生活環境に悪影響を与えている管理不全な空家等に対しては、所有者等に対する任意の助言・指導を行い、適切な管理が行われるよう働きかけていきます。また、空き家の状態に応じて、「管理不全空き家」に対する法律第13条の対応や、「特定空き家」に対する法律第22条の対応を行い、適切に管理されるように働きかけていきます。

また、管理不全な空家等については、周辺へ悪影響が拡大する前に情報が入手できるよう、相談窓口を設置し、市民が相談しやすい環境を整備します。

特に、実態調査の結果、建物全体が倒壊する恐れが懸念されるDランクおよびEランクと判定され、周囲に影響を及ぼす可能性がある(Ⅱ)と判定された24件の空家等については、早急な対応が求められていることから、重点的に対策を進めることとします。

(2) 除却を促進する対策

利活用が困難な空家等に対しては、災害時の避難ルートを確保する観点からも空家等の除却を促すことで、地域の住環境の向上を図ります。また、空家等の除却後、跡地がそのまま放置されないよう、跡地の利用を併せて促します。

5-5 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置について【フェーズ3】

管理不全空家等及び特定空家等については、空家法を効果的に活用し、空家等の所有者等の特定を迅速に行い、所有者等による主体的な問題解決を前提に、次の手順により所有者等に指導を行います。

(1) 管理不全空家等及び特定空家等について

「特定空家等」とは、空家法第2条第2項に示されているように、「空家等」のうち以下の状態にあると認められるものと定義されています。

「特定空家等」に該当する状態

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

また「管理不全空家等」とは、空家法第13条第1項において、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られる空家等と示されています。

(2) 現地調査・所有者調査について

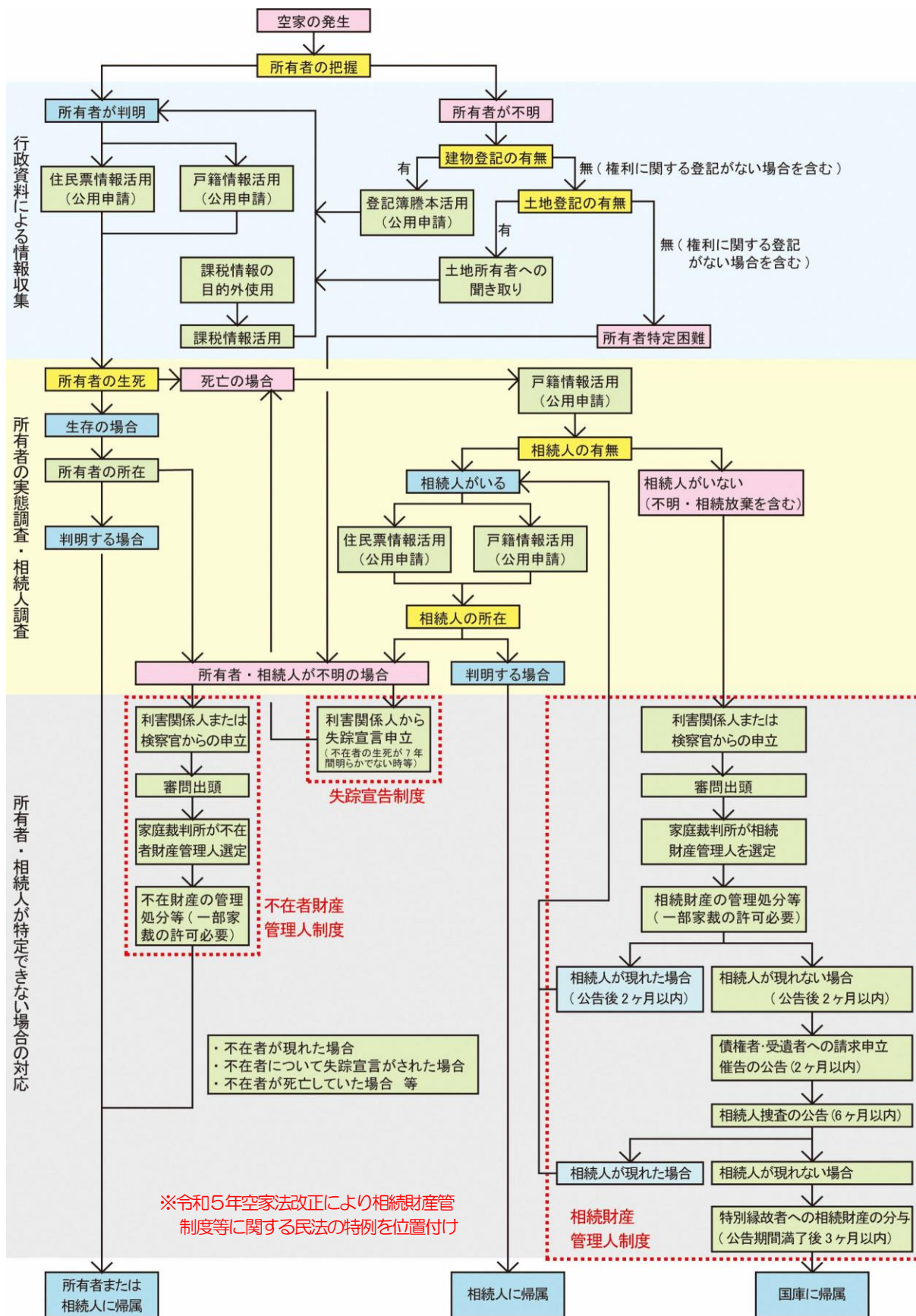
空家等の所有者等を把握するための調査が必要な場合や、管理不全空家等に該当する可能性がある場合は、空家法第9条第1項に基づき、職員が現地の確認（敷地外からの外観検査）を行います。

さらに、特定空家等に該当する可能性があり、隣接する建築物により調査対象となる空家等が確認できないなど、敷地外からの調査だけでは十分な判断ができない場合は、空家法第9条第2項に基づき、敷地内や建築物内部への立入調査を行います。

なお、立入調査を行う場合は、当該空家等の所有者等にその旨を通知した上で実施します。（所有者等が不明の場合など、通知することが困難な場合を除く）

空家等の所有者等の調査については、不動産登記簿、住民票及び戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用して調査を行い、所有者等の特定に努めます。

また、必要に応じて、空家等に工作物を設置している者（電気メーターやガスメーターの設置者）に対して、空家等の所有者等の把握に必要な情報の提供を求めたり、近隣の方の聞き取り調査を実施するなど、所有者等の特定に関する情報の把握に努めます。

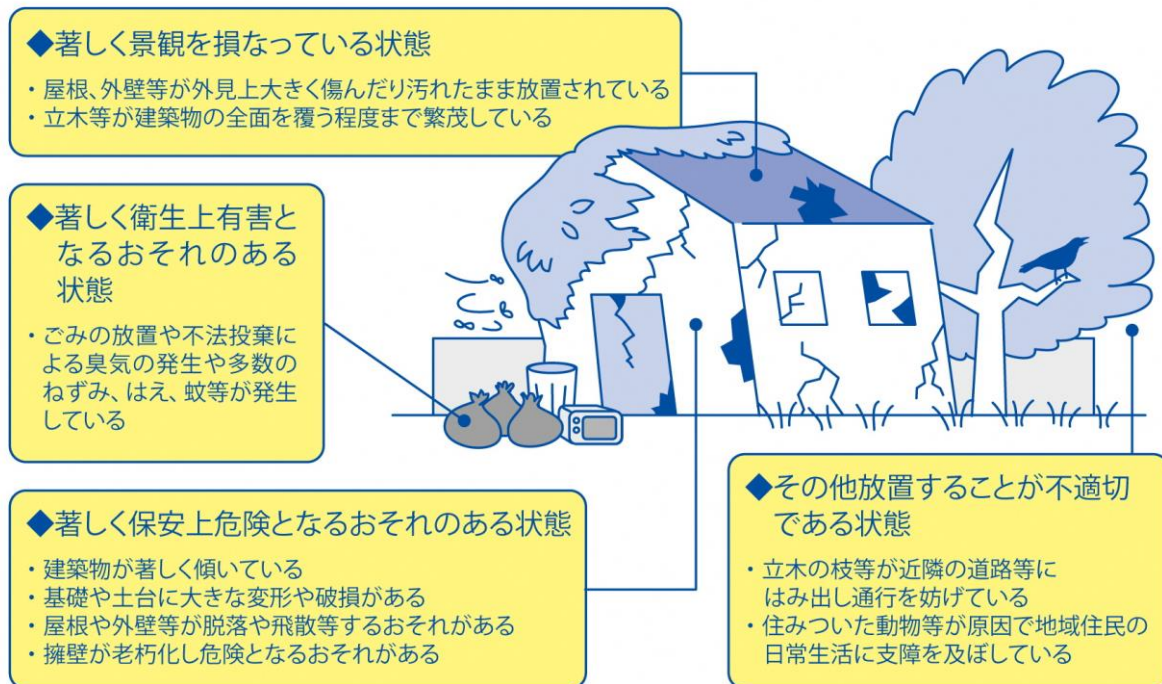


【図6 空家所有者等の特定フロー】

(3) 管理不全空家等及び特定空家等の判断について

管理不全空家等及び特定空家等に該当するかの判断や、具体の事案に対する措置については、「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）」に基づき検討することとします。検討に当たっては、徳島県住宅供給公社が作成する「管理不全空家等及び特定空家等対策マニュアル」などを参考にします。

また、全町的な判断の妥当性や統一性を確保するため、必要に応じて勝浦町空家等対策協議会に諮り、意見を聞きながら対応するものとします。



【図7 特定空家等の状態例】

(4) 空家等についての情報提供・助言等（空家法第12条）

所有者等の中には、町内在住者でないことや、自己が所有者等である認識がないことから、空家等の現状、周辺に与える影響や自己の責務などを把握していないことが考えられます。このことから、空家法第12条により、次に掲げる事項について情報提供や助言等を行い、自主的な改善を促します。

1) 所有者等の責務

「第4章4-2 所有者等の責務」について説明します。

2) 空家等の状況

空家等の位置図、劣化状況や周辺に及ぼす影響が分かる外観写真など、外観調査結果の内容を通知します。

3) 支援制度等

「第6章6-3 空家等に関する支援制度」に掲げる本町の支援制度や、管理不全空家等又は特

定空家等となった場合の行政の措置(勧告した場合の固定資産税の住宅用地特例の適用除外など)を説明します。

(5) 管理不全空家等についての指導(空家法第13条第1項)

管理不全空家等の所有者に対しては、空家法第6条第1項に規定する基本指針に即し、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します。

指導において管理不全空家等の所有者等に告知する内容については、指導等の内容及びその事由、指導等の責任者、改善を実施した場合には前記責任者に報告することのほか、指導に応じない場合には勧告をする可能性があること、勧告をした場合は住宅用地特例が適用除外されることもあらかじめ示し、それによって所有者等の自主改善を促します。

(6) 管理不全空家等についての勧告(空家法第13条第2項)

空家法第13条第1項に基づく指導を行ったにもかかわらず、なお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になるおそれ大きいと認められる場合は、必要に応じて勝浦町空家等対策協議会に諮り、必要と認められる場合は、空家法第13条第2項に基づき具体的な措置について勧告を行います。

(7) 特定空家等についての助言・指導(空家法第22条第1項)

空家法第12条の情報提供や助言等を行ったにもかかわらず、状態が改善されないと認められるもののうち、特定空家等と認められるものについては、周辺への影響や危険度の切迫性などを総合的に判断して、空家法等第22条第1項により、必要な措置をとるよう助言・指導します。

この際、特定空家等の所有者等に告知する内容については、指導等の内容及びその事由、指導等の責任者、改善を実施した場合には前記責任者に報告することのほか、指導に応じない場合には勧告をする可能性があること、勧告をした場合は住宅用地特例が適用除外されることもあらかじめ示し、それによって所有者等の自主改善を促します。

(8) 特定空家等についての勧告(空家法第22条第2項)

空家法第22条第1項に基づく助言、指導を行ったにもかかわらず、なお特定空家等の状態が改善されないときは、同条第2項に基づき勧告等の措置を講じる上で、所有者等の意向等を把握するために、空家法第9条第2項に基づき空家等に関する事項の報告を徴収します。報告徴収の結果、必要に応じて勝浦町空家等対策協議会に諮り、必要と認められる場合は、空家法第22条第2項に基づき必要な措置をとるよう勧告を行います。

(9) 固定資産税の住宅用地特例の解除

空家法第13条第2項又は空家法第22条第2項に基づく勧告をされている建築物の敷地については、固定資産税に係る住宅用地特例は適用されなくなります。具体的には、固定資産税の賦課期日で

ある1月1日の時点で勧告を受けている特定空家等の敷地に供されている土地について、次年度の固定資産税に係る住宅用地特例の適用が除外されることとなります。ただし、管理不全空家等や特定空家等となる要因の改善措置がなされ、勧告が撤回された場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用の対象となります。

区分	土地の利用状況と面積区分	課税標準
小規模住宅用地	住宅の敷地で200㎡以下の部分	課税標準となるべき価格 × 1/6
一般住宅用地	住宅の敷地で200㎡を超える部分	課税標準となるべき価格 × 1/3

【表5 固定資産税の住宅用地特例による課税標準の特例率】

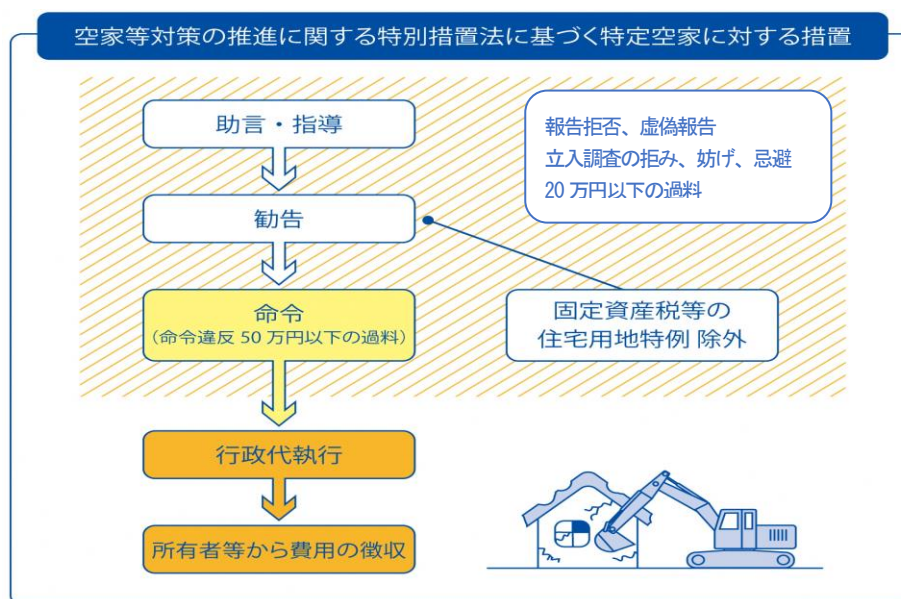
（10）特定空家等についての命令（空家法第22条第3項）

空家法第22条第2項に基づく勧告を行ったにもかかわらず、正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらないものについて、周辺生活環境への影響や空家所有者等の指導等に対する反応などを総合的に判断し、特に必要があると認める場合には、空家法第22条第3項に基づく命令を行います。

（11）特定空家等への行政代執行（空家法第22条第9項、第11項）

空家法第22条第3項に基づく命令を履行しないとき、履行しても十分でないときは、空家法第22条第9項に基づき行政代執行を行います。また、空家法第22条第11項に基づき、緊急時において除却等が必要な特定空家等に対しては、命令等の手続きを経ずに行政代執行を行います。

ただし、行政代執行は、最終的な手段であり、本来は、所有者等の責務において適切に対応されるものであることから、特に周辺への影響が大きく、第三者に危害を及ぼすおそれがあるなど、緊急性が高い場合で、所有者等が命令に応じない場合等に限定して行うものとしします。なお、行政代執行に要した費用については、所有者等から徴収します。



【図8 特定空家等に対する措置の流れ】

5-6 所有者等不明物件への対応【フェーズ3】

空家等の所有者等を特定するために、不動産登記簿、住民票、戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用して調査を行っても、所有者等が判明せず、対応に苦慮する場合があります。

このように、様々な手段を講じても所有者等を確知できず、特に必要があると認めるときは、空家法第22条第10項の規定による「過失なく措置を命ぜられるべき者（命令対象者）を確知することができない」場合と判断し、略式代執行、財産管理人制度の活用など、所有者等不明物件への対応を検討します。

なお、対応の検討にあたっては、必要に応じて勝浦町空家等対策協議会の意見を聞きながら進めていきます。

5-7 空家法以外の法律等に基づく対応【フェーズ3】

ごみ等を空家内またはその周辺に溜めこんで、悪臭や害虫、害獣等により周辺の生活環境が著しく損なわれている状況にあるいわゆる「ごみ屋敷」や、一部住戸に居住世帯のある共同住宅や長屋など空家法の空家等に該当しない住宅でも、そのまま放置すれば倒壊等の危険がある建物については、関係機関と連携しつつ建物の所有者等を調査し、指導等を行います。

また、今にも瓦や外壁が落下し、通行人への危害が想定されるなど、人的危険性がある緊急の場合や、本町の管理道路上に瓦や外壁が落下している場合等においては、瓦礫の撤去やカラーコーン等の設置による注意喚起及び危険防止策を実施するなどの対応を行います。

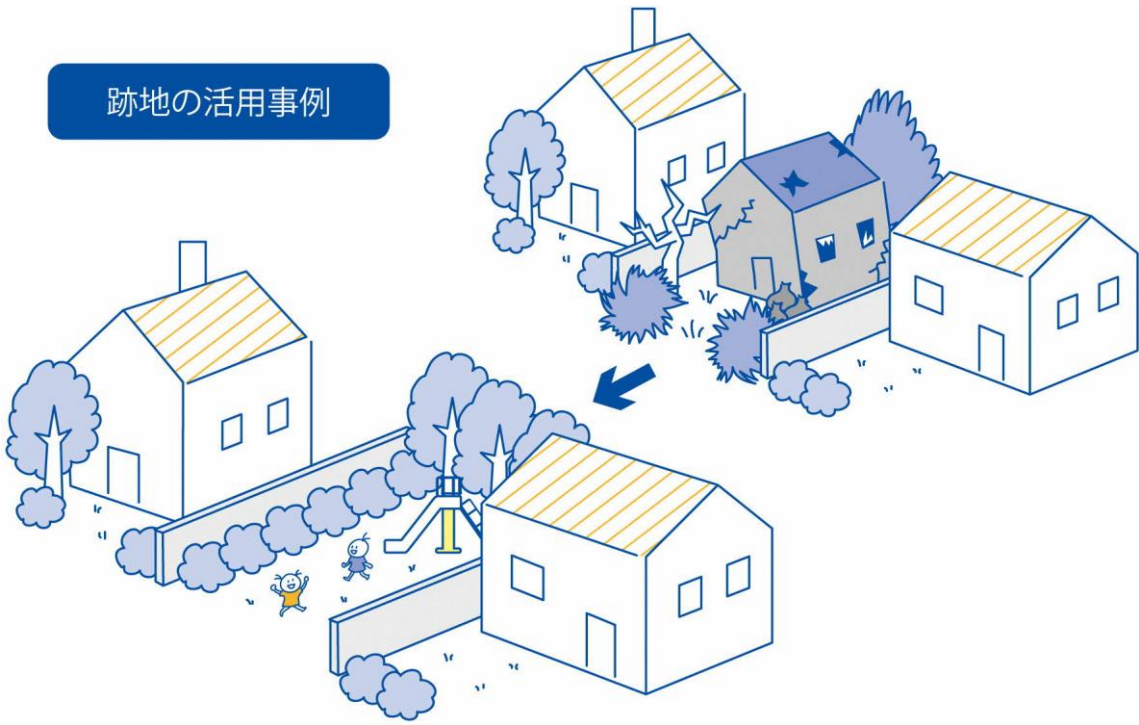
5-8 跡地利用を促進する対策【フェーズ4】

建物を除却した場合、草木の繁茂といった新たな管理不全な空き地の問題を発生させる可能性があります。跡地の放置を防止するため、土地所有者の理解を得た上で、地域が抱える課題を解消するために役立てる取組みを除却と併せて検討します。

地域の抱える課題は、住宅の密集地域における狭あい道路の問題、駐車場・防災空地の不足等さまざまであり、地域の特性に合わせた跡地の利活用を促します。

また、経済的社会的活動の促進のために空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域について「空家等活用促進区域」として定めることや同区域における「空家等活用促進指針」を定めることについても、必要に応じて検討していきます。

跡地の活用事例



第6章 空家等対策の実施体制に関する事項

6-1 空家等の相談体制の整備

空家等については、適正管理、活用（賃貸・売買）、解体など、幅広い相談が寄せられることが想定されます。

内容によって担当課も異なることから、相談者が速やかに相談ができるよう相談窓口を明確化するとともに、複数の担当課に関連する相談内容については、担当課への引継ぎや関係機関・団体等の紹介を円滑に行うなど、各種相談に丁寧かつ適切に対応できる体制を整備します。



6-2 庁内の関係課による連携

空家等の所有者や地域住民からの相談に迅速に対応するため、庁内の関係課がそれぞれの役割に基づいて連携し、総合的に施策を推進していくことが重要です。

また、多岐にわたる空家等の課題を整理し、空家等対策を推進するためには、相談及び実施体制を充実することが必要であることから、関係課が連携して取り組むための環境を整備します。

（参考資料1「庁内関係課」参照）

6-3 空家等に関する支援制度について

空家の活用や除去など目的に応じて、各種の支援制度を設けることにより、総合的な空家対策の促進を図ります。

（参考資料2「空家等に関する支援制度」参照）

6-4 町民、関係機関との連携

空家等対策の推進に当たっては、維持管理、相続、空家等の利活用が可能かどうかや特定空家等の判断、中古住宅の流通、修繕・リフォームなど、幅広い視点からの対策が必要となることから、対策の実効性を担保するために、関係団体や関係事業者と積極的に連携を図っていきます。また、町民、自治会、関係機関と連携し、空家等の情報収集を行い、さらに、今後、空家等の管理や活用においてNPO法人や社団法人等との連携も含め、実効的な体制づくりを検討していきます。

6-5 勝浦町空家等対策協議会

空家等対策計画の作成及び変更並びに実施等に関する協議を行うため、空家法第8条に基づき、勝浦町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を令和2年1月に設置しました。

協議会では、実態調査の結果等を踏まえて、空家等の適正な管理及び利活用や特定空家等の対策に関する協議を行います。

協議会の委員は、町長のほか、町議会議員、地域住民、法務、建築、不動産等の有識者です。地域住民、有識者の助言・協力のもと計画策定を行うことで、地域のニーズに応じた対策を検討することができ、より専門性や公平性を高め、効果のある対策計画を策定及び実施することができます。

（参考資料3「勝浦町空家等対策協議会委員名簿」及び参考資料4「勝浦町空家等対策協議会設置要綱」参照）

また、必要に応じて、利活用や特定空家等に対策に関する専門部会を設置し、協議を行うことを検討します。

■空家法第8条

- 1 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。

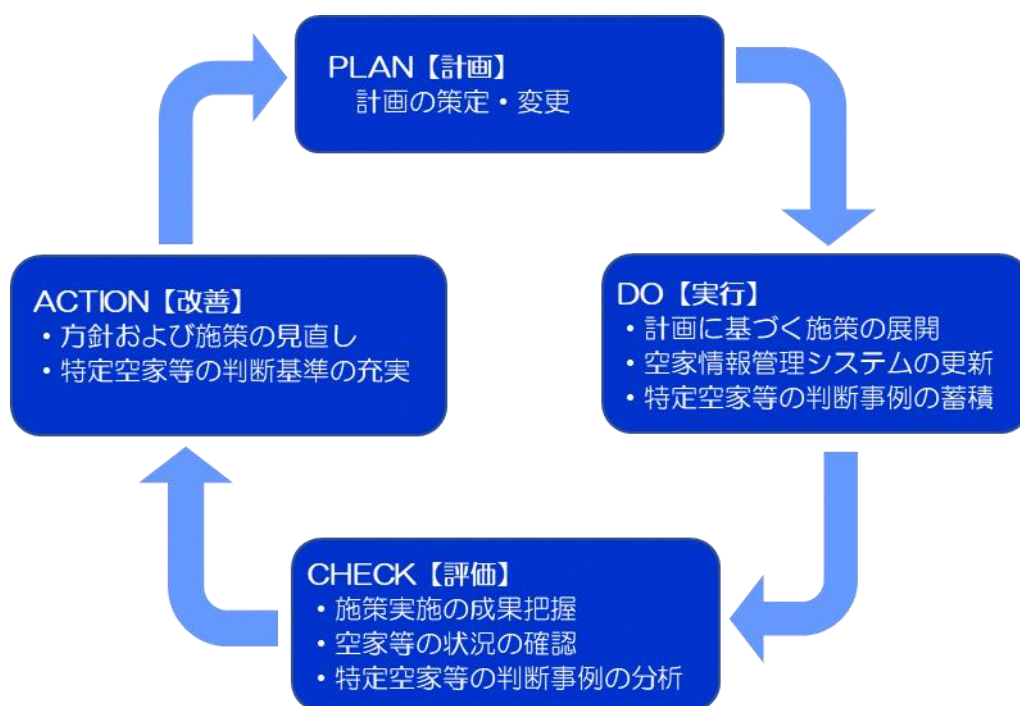
第7章 空家等対策計画の評価と見直しについて

7-1 計画の評価と見直し

本計画に基づく取組みを進めつつ、施策の実施上の課題や運用上の課題、成果などを勘案しながら、必要に応じて適宜見直しを行います。

また、空家等の状況を適宜把握するため、空家情報の管理データを逐次更新していきます。

なお、管理不全空家等及び特定空家等の判断基準についても個別の判断事例の積み重ねを踏まえて充実していくものとします。



【図10 PDCAサイクル】

【参考資料1】 庁内関係課

(令和8年3月31日現在)

担当課	内 容
企画交流課	○空家等の利活用に関すること ○移住定住の促進に関すること ○空家等を活用した起業に関すること
税務課	○税金に関すること
住民課	○衛生に関すること（不法投棄、害虫など）
建設課	○空家等の除去に関すること ○樹木等の繁茂に関すること ○特定空家等に対する措置に関すること ○住宅・建築物の耐震に関すること ○ブロック塀に関すること
上下水道課	○浄化槽設置に関すること ○上水道に関すること ○下水道に関すること
総務防災課	○火災に関すること（火災の危険性など）

【参考資料2】空家等に関する支援制度

(令和8年3月31日現在)

事業名	事業者	対象経費	要件	補助率及び補助額
空き家判定業務支援事業(除却タイプ)	所有者	老朽危険空き家判定業務及び老朽危険空き家判定業務の検査に要する経費	空き家判定士が空き家判定業務(除却タイプの2次調査)を行ったもの	空き家判定業務費用25,460円のうち25,460円(自己負担なし)
勝浦町老朽危険空き家等除却支援事業	所有者	老朽危険空き家の除却に要する経費(町内の建設業者又は解体業者が施工するものに限る。)	次に掲げる全てに該当するもの ①空き家判定士が空き家判定業務(除却タイプの2次調査)を行い、老朽危険空き家と判定されたもの ②倒壊する恐れのある老朽危険空き家であるとして、町長が是正指導したものの	補助対象経費の5分の4以内で上限80万円(倒壊すれば道路閉塞の恐れがあるもの) 補助対象経費の5分の2以内で上限40万円(倒壊しても道路閉塞の恐れがないもの)
勝浦町住宅リフォーム補助金	所有者 又は 移住者	所有者が自宅をリフォーム(空き家の場合は所有者が貸し出すことを目的としてリフォーム又は移住者が購入・借受した空き家を自らが居住するためにリフォーム)する際の経費	①5年以上居住すること ②町内業者が施工	補助対象経費のうち3分の2以内で上限30万円

【参考資料3】勝浦町空家等対策協議会委員名簿

(敬称略)

(令和8年2月4日現在)

役職	氏名	所属
会長	野上 武典	勝浦町長
委員	海川 好史	勝浦町副町長
委員	節 公一	勝浦町議会議員
委員	倉坪 泰幸	勝浦町区長会会長
委員	廣瀬 芳枝	公益社団法人徳島県宅地建物取引業協会 有限会社ふじ土地 代表取締役
委員	時本 昌典	公益社団法人徳島県建築士会 小松島・勝浦地域会 有限会社時本製材所 代表取締役
委員	佐々木 浩一	徳島地方法務局 登記部門 総括表示登記専門官
委員	藤本 裕幸	徳島県県土整備部住宅課長
オブザーバー	秋田 裕二	「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター次長 (徳島県住宅供給公社)

【参考資料4】勝浦町空家等対策協議会設置要綱

勝浦町空家等対策協議会設置要綱

令和2年1月27日

告示第3号

(設置)

第1条 この告示は、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。）第8条第1項の規定に基づき、勝浦町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(定義)

第2条 この告示において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(所掌事項)

第3条 協議会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関し必要な事項
- (2) その他協議会が必要と認める事項

(組織等)

第4条 協議会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、町長のほか、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 町議会議員
- (2) 地域住民
- (3) 法務、不動産、建築等の関係者
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) 前各号に掲げる者のほか、町長が必要と認める者

(任期)

第5条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第6条 協議会に会長及び副会長を置く。

- 2 会長は町長とし、副会長は会長が指名する委員とする。
- 3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 議長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて意見を聴取し、又は必要な資料等の提出を求めることができる。

(委員報酬)

第8条 委員が会議に出席したときは、地方自治法第203条の2の規定による者の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和30年条例第19号）の規定により報酬を支払う。ただし、町長及び行政機関の職員である委員については、支給しない。

(守秘義務)

第9条 委員は、その職務に関して知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第10条 協議会の庶務は、建設課において処理する。

(その他)

第11条 この告示に定めるもののほか、協議会の運営等に関して必要な事項は、会長が定める。

附 則

この告示は、公表の日から施行する。

附 則（令和8年1月29日告示第1号）

この告示は、公表の日から施行する。