

# 勝浦町空家等対策計画

## 概要版

### 1. 計画の目的と位置づけ

#### ■目的と位置づけ

##### ○目的

勝浦町の空家等対策の基本になるもので、施策を進めるべき方向性を明らかにし、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組みを示すこと

##### ○位置づけ

空家法第7条第1項に基づく空家等対策計画

#### ■対象とする空家等

○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

○利用されなくなった町有施設

○空家法で規定する「空家等」に該当しない住宅

なお、空家法では空家等を「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。」と定義しています。

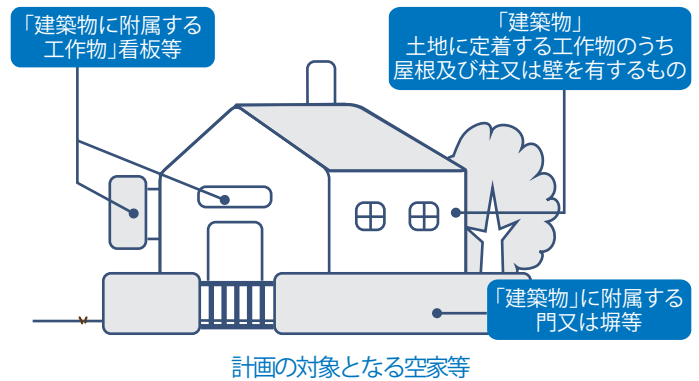
#### ■計画期間

令和8年度～令和12年度までの5年間

#### ■計画の対象地域

勝浦町全域

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。



### 2. 勝浦町の空家を取り巻く現状

#### ■人口減少と高齢化

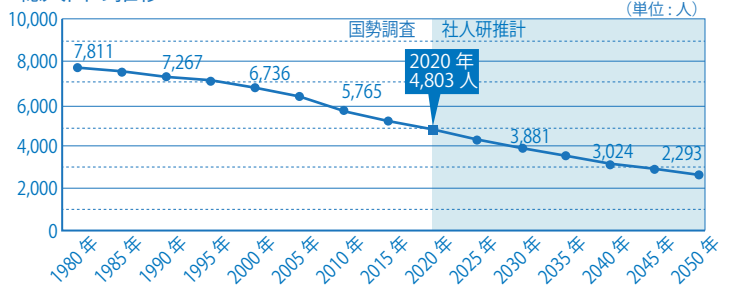
本町の人口は1960（昭和35）年の9,646人から一貫して減少しており、2020（令和2）年には4,803人、60年間で半減しています。また、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計によると、今後も人口減少は続くと考えられています。人口の減少は、担い手不足や地域活力の低下、地域産業の衰退、伝統文化の喪失といった様々な問題を抱えています。年齢3区分別の人口の推移は、年少人口（0歳～14歳）と生産年齢人口（15歳～64歳）は一貫して減少、2020年の年少人口は433人、生産年齢人口は2,276人となっています。また、老年人口（65歳以上の人口）は一貫して増加し続け、1990年時点で、老年人口が年少人口を逆転し、それ以降も老年人口が増加しています。

人口の自然増減については、1980年代後半から自然減で推移、社会増減については社会減の傾向が続いています。

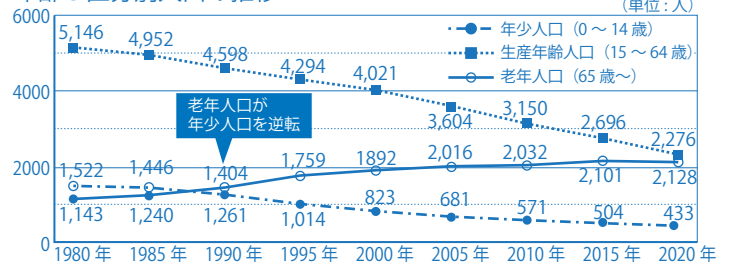
#### ■空家等の除却・利活用等の実績

2020（令和2）年度の空家等対策計画策定以降、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。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、2025（令和7）年12月末までに累計で73件が登録されました。

総人口の推移



年齢3区分別人口の推移



## ■空家等対策を進めていく上での課題

### ○人口動向から見える課題

- ・今後、人口減少や若い世代の流出が続けば、担い手不足や地域活力の低下がおり、空家等の増加も見込まれる。
- ・増加する空家等は、地域の経済的社会的活動に深刻な影響を及ぼすおそれがある。
- ・様々な施策等と連携を図りながら、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組が必要である。

### ○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となり、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。
- ・所有者等が遠方に居るため、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。
- ・相続人が多数など、権利関係が複雑で管理が不明確な状態である。
- ・相続によって所有したことや遠方に居住していることにより、空家を放置することへの問題意識が高まらない。
- ・地域で取り組む体制や機会がなく、相談先がわからない。

### ○市場や制度上の課題

- ・需要者側に空家に関する情報の不足があり、流通に必要な市場がほとんど機能していない。
- ・価格や賃料、間取り等の条件で、需要と供給の差がある。
- ・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。

## ■空家等の実態調査

本計画の策定や空家等に関する諸施策の基礎資料とすることを目的に、令和7年に町内全域の全ての家屋を対象に、空家等に関するデータベースを作成する実態調査を行いました。空家等と特定した家屋については、国土交通省が作成した住宅の不良度判定の基準をもとに、外観目視による不良度判定を行い、老朽度及び危険度のランク付けと、当該家屋が周囲に及ぼす影響や危険について調査し、空家台帳データベースと空家等分布図を作成しました。

## ■空家等の現状

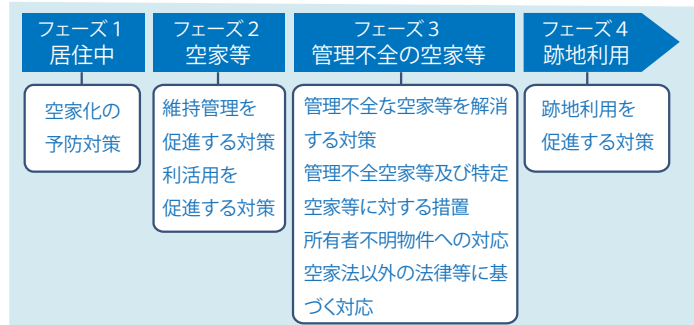
空家等の実態調査の結果、空家等の総数は334件（総建築物数：2,461件）、空家率は13.6%でした。そのうち「管理良好な空家等」の件数は181件（54.2%）「適正管理が必要な空家等」は103件（30.8%）「管理不全の空家等」は43件（12.8%）となっています。

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

## 3. 空家等対策の基本方針

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」「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。



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）  
利用率＝利用中物件数 ÷ 利用可能物件数

## 4. 空家等対策の取組み

### ■空家化の予防対策

#### 町民意識の向上

- ・所有者等に対する、空家等への問題意識の啓発による空家等の発生抑制
- ・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
- ・多岐にわたる空家等に関する問題が相談しやすい環境を整備し、空家化の予防につなげる

#### 利活用可能な空家のマッチング支援

- ・所有者等が売却や賃貸を希望する場合、居住希望者や地域の公益的な活用を希望する事業者等とのマッチングを支援

#### 空き家バンクの活用推進

- ・町では空き家バンクを設置し、所有者が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。空き家バンクの登録物件の多くは分譲物件のため、今後は賃貸物件も対象に情報を充実させ、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。

## ■空家等の維持管理を促進する対策

空家等に関する情報の収集、管理と活用

○空家等の情報をデータベースにより一元管理し、具体的な対策を効率良く実施できる体制づくり

所有者等による適切な維持管理の促進

○チラシやホームページを活用した適正管理や相続登記義務化、支援制度、庁内担当窓口についての情報提供

○所有者等が適切な維持管理をできるよう「空き家見守りサービス」等の維持管理代行サービスについての情報提供

## ■利活用を促進する対策（基本方針：地域課題の解決のために有効に活用する）

○解決すべき地域課題

勝浦町第六次総合計画（2025年）に示された基本目標

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

○空家等の活用方法

総合計画の具体的な施策を実現するために検討すべき主な空家等の活用方法

空家等のタイプ	活用方法
農家住宅	農林業の事業承継 農業体験施設 農村レストラン 生活体験施設 宿泊施設 加工品ショップ 工房 避難所・応急仮設住宅（高台立地）
一般住宅	移住者・起業者用住居 宿泊施設 生活体験施設 小規模学童施設 交流施設 工房・作業場 避難所・応急仮設住宅（高台立地）
店舗併用住宅	加工施設・開発研究施設 農村レストラン 農産加工品ショップ
公共施設	特産品加工・開発施設 農村レストラン 加工品ショップ オフィス
事業所・店舗	店舗 事務所 空家等の跡地（事業所用地）

生活の安全・安心の向上のため、空家等の耐震性向上を促進

空家等活用の支援方策

○これらの活用方策を進めるには、空家等に児童・高齢者福祉、新しい地域産業の確立のための拠点など、新しい機能を導入する必要となるため、様々な行政支援ができるよう、町内関連部署の連携の強化

○空家等の所有者と利用希望者、地域の連携の強化が必要となるため、関係部署と勝浦町地域活性化協会が一体で空家等の所有者や地域社会への働きかけの強化と、空家等利用希望者への情報発信機能の強化

○空き家情報については、全国版空き家バンクへの掲載を進め、登録件数の増加と登録物件の更なる利活用の促進

○水害発生時の避難所や被災後の応急仮設住宅として、高台の空家等の活用を可能にする官民の関係づくりの促進

○移住支援体制の強化と移住フェア等のイベントへの積極的な参加などによる情報発信

## ■管理不全な空家等を解消する対策

管理不全な空家所有者等への対応

○所有者等への任意の助言・指導や空家法に基づく適切な管理の働きかけ

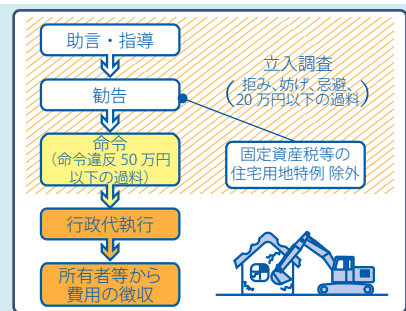
○悪影響の拡大前に情報が入手できるよう相談しやすい環境整備

○周辺への悪影響が著しいと懸念される空家等は重点的に対策

特定空家等に対する措置

○特定空家等については空家法を効果的に活用することで、所有者等の特定を迅速化し、所有者等による主体的な問題解決を前提としながら、空家法に基づく段階的な指導等の実施

○措置の流れは右図参照



管理不全空家等に対する措置

○管理不全空家等の所有者に対しては、特定空家等に該当することにならないよう、空家法に基づき段階的な指導や勧告の実施

除却を促進する対策

○利活用困難な空家等は除却を促し、避難ルートの確保と地域の住環境の向上

○除却後の跡地利用の促進

所有者等不明物件への対応

○所有者等の確知ができない場合、略式代執行、財産管理人制度などの対応を検討

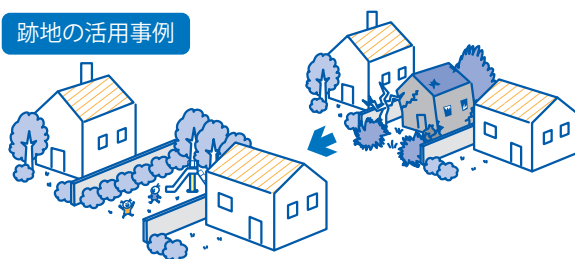
○対応にあたっては、必要に応じて勝浦町空家等対策協議会の意見を聴取

## ■跡地利用を促進する対策

建物の除却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、駐車場・防災空地の不足等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

経済的社会的活動促進のために空家等及び空家等の跡地活用が必要となる区域については「空家等活用促進区域」に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検討

跡地の活用事例



## 5. 空家等対策の実施体制

### ■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。



### ■庁内の関係部署による連携

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には、庁内の関連部署が連携し、総合的に施策を進め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、対策を推進するには、相談及び実施体制を充実する必要があります。そのため、関連部署が連携して取り組むことができる環境を整備します。

### ■空家等に関する支援制度について

空家の活用や除却など目的に応じて、様々な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。詳しくは、建設課へお問合せ下さい。

### ■町民、関係機関との連携

空家等の対策には、維持管理、相続、空家等の利活用の可能性や特定空家等の判断、中古住宅の流通、リフォームなど幅広い視点が必要となります。対策を確かなものにするため、関係団体との積極的な連携を図ります。また、町民や自治体、関係機関と連携し、空家等の情報収集を行い、空家等の管理や活用においてはNPO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。

### ■管理不全空家等及び特定空家等の判断について

空家法では「特定空家等」を空家等のうち右図の状態にあると認められるものと、また、「管理不全空家等」を適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態の空家等と定義しています。特定空家等に該当するかの判断や、具体的な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）」に基づき検討します。検討に当たっては、徳島県住宅供給公社作成の「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。

### ■庁内関係課

令和8年3月1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	空家等の除却に関すること 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）

### ■勝浦町空家等対策協議会

空家等対策計画の作成や変更、実施等について協議するため、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や利活用、特定空家等の対策に関する協議を行います。協議会は、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構成され、より専門性や公平性の高い効果のある対策ができます。また、必要に応じて、利活用や特定空家等に対する専門部会を設置し、協議を行うことを検討します。

