

阿波市空家等対策計画

2019年3月策定
(2023年3月改定)



目次

第1章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景	
2. 計画の位置づけ	
3. 計画の対象地区	【空家法第6条第2項第1号：対象地区】
4. 計画期間	【空家法第6条第2項第2号：計画期間】
5. 計画の対象とする空家等の種類	【空家法第6条第2項第1号：対象空家等】
第2章 空家等の現状と課題	4
1. 阿波市の人口	
2. 住宅・土地統計調査からみた空家等の現状	
3. 本市の空家等の課題	
第3章 空家等の実態把握	9
1. 調査方法	【空家法第6条第2項第3号：空家等の調査に関する事項】
2. 阿波市の空家等の実態（調査結果）	
3. 空き家等の追跡調査	
第4章 空家等の発生予防・利活用対策	20
1. 発生予防対策	【空家法第6条第2項第4号：適切な管理の促進】
2. 利活用対策	【空家法第6条第2項第5号：空家等及び除却跡地の活用】
第5章 特定空家等対策	22
1. 特定空家等の判断	
2. 特定空家等に対する措置	【空家法第6条第2項第6号：特定空家等に対する措置】
第6章 空家等対策の推進体制	25
1. 体制の整備	【空家法第6条第2項第7、8号：相談対応、対策の実施体制】
2. 関係機関との連携	

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景

近年、人口減少や既存住宅等の老朽化、ライフスタイルの多様化等に伴い、全国的に空家等が増加し、大きな社会問題となっています。とりわけ、適正な管理がされず、放置されたままの空家等は、防災・防犯・衛生・景観等の面で大きな問題を生じさせ、地域住民の暮らしの安全・安心を阻害しかねない、いわゆる「空家問題」として危惧されています。

その一方で、地域の活性化や移住・定住促進の観点から、貴重な地域資源としての側面を持っており、適切な管理を促し有効活用することによって、持続可能な「まちづくり」を実現するための様々な施策の中核ともなる可能性を秘めています。

このような状況の中、国においては、空家等がもたらす問題に対応するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が、平成27年5月に全面施行となりました。

本市においても、平成30年に「阿波市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、各種施策を展開してきました。

この度、5年間の計画期間満了に伴い、これまでの本市の取り組みを振り返り、整理を行うとともに、本市を取り巻く状況や社会情勢の変化を踏まえ、総合的な空き家対策をより一層推進するため本計画を改定します。

※「空家」及び「空き家」の表記について

空家法内の表記に合わせ、本計画でも「空家」と表記します。

ただし、「阿波市空き家情報登録制度」等の固有名詞については、そのまま表記します。

●この計画における用語の定義

①空家等

特措法第2条第1項に定義される「建築物又はこれに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又はその敷地（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。」をいいます。

②空き家

一般的な表現に関しては「空き家」と表記します。

③特定空家等

特措法第2条第2項に定義される「適切な管理が行われていない空家等で、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、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もの」をいいます。

④所有者等

「空き家等の所有者又は管理について権限を有する者」をいいます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、「空家法」に基づくとともに、「基本指針」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）」以下、「特定空家ガイドライン」という。）に即するものとします。また、第4次徳島県住生活基本計画との整合・連携を図りながら進めることとします。

本計画は、本市の上位計画である「阿波市総合計画」の下に位置づけるとともに、関連計画や「阿波市空家等の適正管理に関する条例」との整合を図りながら進めることとします。

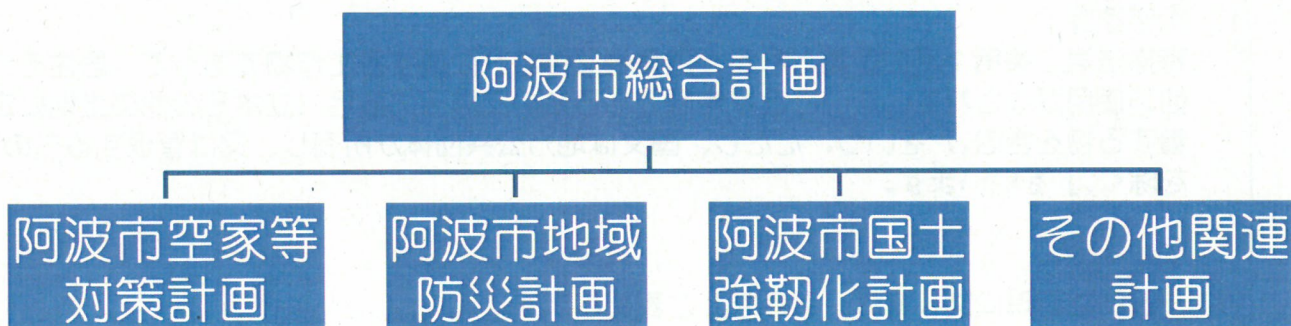


●空家等対策の推進に関する特別措置法 (H26. 11公布)

- ・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
(H27. 2策定/R3. 6改正)
- ・「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) (H27. 5策定/R3. 6改正)



●第4次徳島県住生活基本計画 (R3～R12年度)



3. 計画の対象地区

本計画の対象区域は、阿波市全域。

4. 計画期間

本計画の期間は、令和5（2023）年度から令和9（2027）年度までの5年間とし、法令改正や社会情勢の変化、地域課題等に対応し、見直しができるものとします。

5. 計画の対象とする空家等の種類

本市の空家等対策の対象とする「空家等」の種類は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の第2条第1項の規定に基づく「空家等」とします。

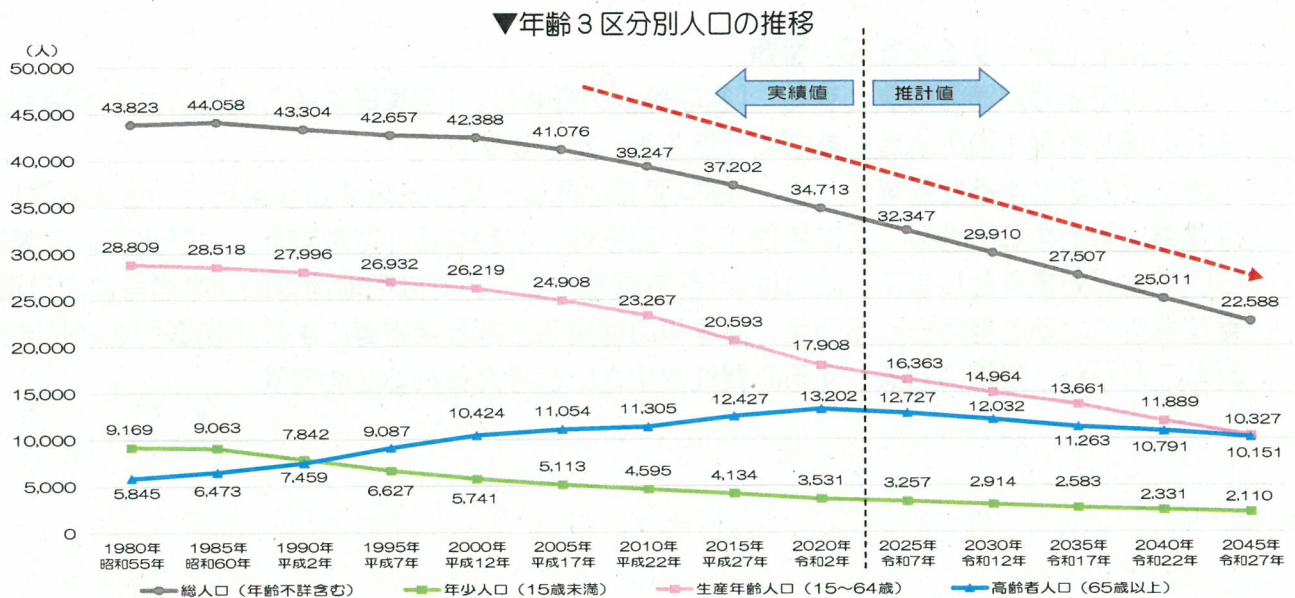
また、対象とする空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等、いわゆる「空き物件」に該当する空家等については、対象外とします。これは、「空き物件」については宅地建物取引業者等により適正に管理されていると考えられるうえ、空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、対策の対象とする必要性が小さいと考えられるためです。

第2章 空家等の現状と課題

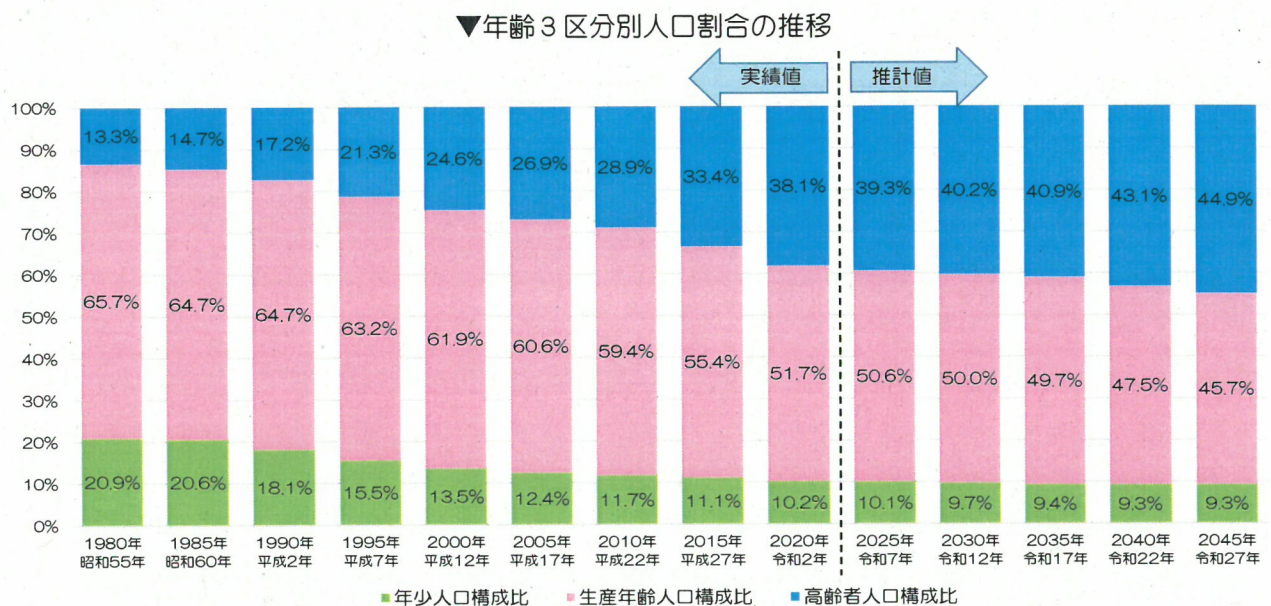
1. 阿波市の人口（年齢3区分別人口の推移）

近年の本市の総人口は、昭和60年の44,058人をピークに一貫して減少傾向にあります。平成7年には高齢者人口が年少人口を上回り、少子高齢化が進展しているとともに、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による将来人口推計においても、令和27年には総人口が約23,000人程度まで減少することが予測されています。

年齢3区分別人口の割合では、年少人口、生産年齢人口の割合は減少傾向で推移し、一方、高齢者人口の割合は増加傾向で推移し、令和27年には約44.9%に達すると見込まれています。



出典：令和2年までは国勢調査、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の「日本の地域別将来推計人口」（平成30年（2018）年推計）



出典：令和2年までは国勢調査、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の「日本の地域別将来推計人口」（平成30年（2018）年推計）※人口構成比は年齢「不詳」を除いて算出。※端数処理の関係で合計が100%にならない場合がある。

町別人口構成

人口の総数が最も多い町は、阿波町で 10,944 人となっています。

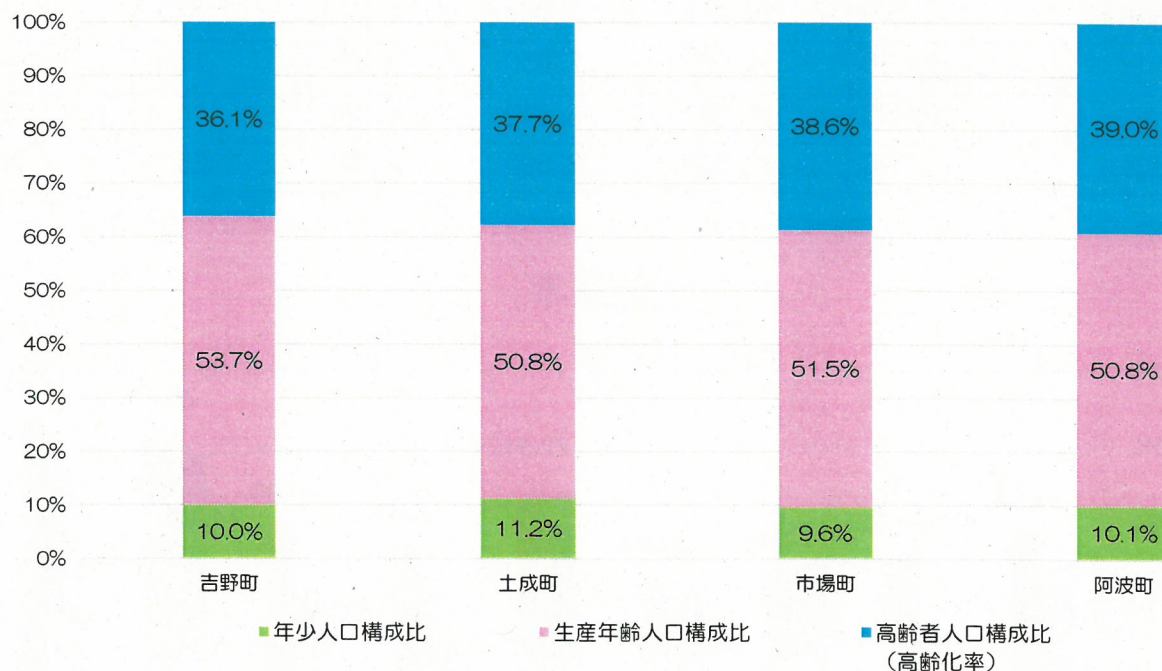
高齢者人口が最も多い町は、阿波町で 4,270 人となり、高齢者人口構成比も最も高く 39.0%以上となっています。

一方、年少人口が多い町は、阿波町で 1,102 人となっています。また年少人口構成比が最も多い町は、土成町で 11.2%となっています。

▼本市の町別人口構成

単位：人

地区名	総数 (年齢「不詳」含む)	年少人口 (15歳未満)	生産年齢人口 (15~64歳)	高齢者人口 (65歳以上)	年少人口構成比	生産年齢人口構成比	高齢者人口構成比 (高齢化率)
全域	34,713	3,531	17,908	13,202	10.2%	51.6%	38.0%
吉野町	6,986	698	3,752	2,523	10.0%	53.7%	36.1%
土成町	7,458	837	3,790	2,812	11.2%	50.8%	37.7%
市場町	9,325	894	4,804	3,597	9.6%	51.5%	38.6%
阿波町	10,944	1,102	5,562	4,270	10.1%	50.8%	39.0%



出典：令和2年国勢調査

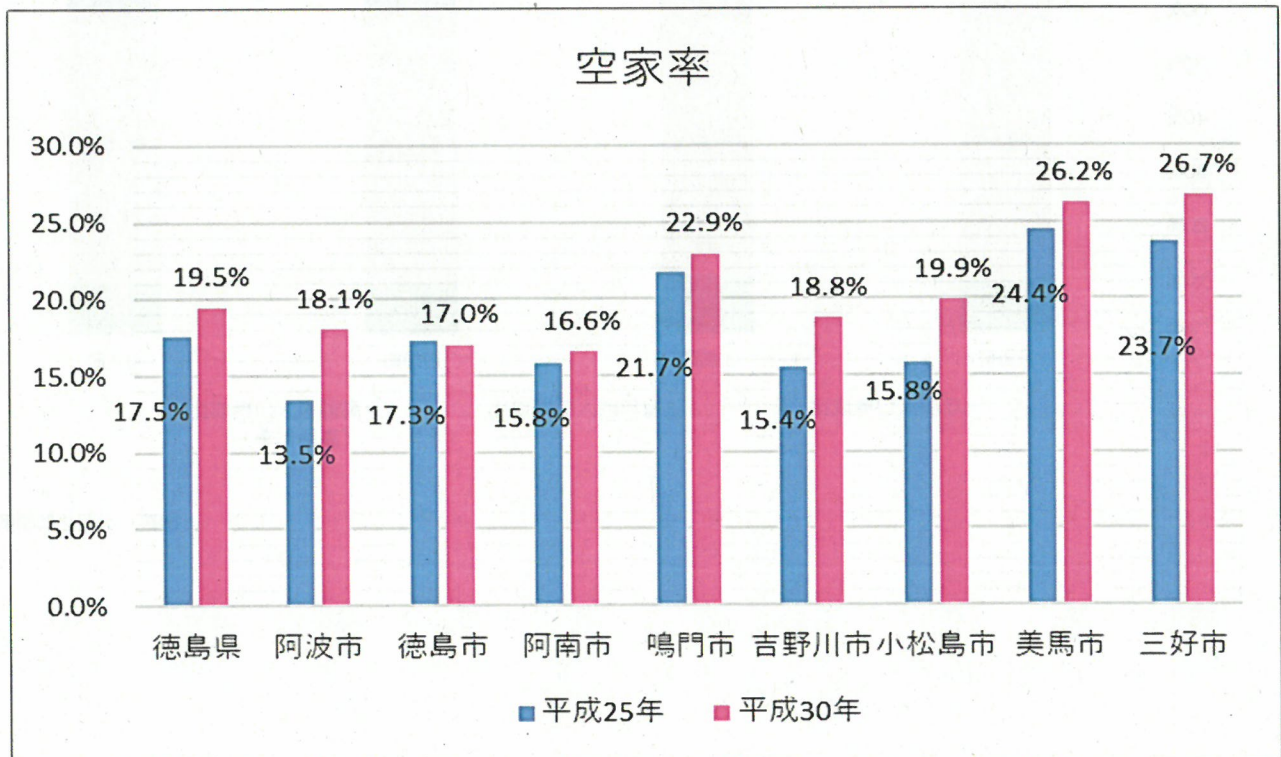
2. 住宅・土地統計調査からみた空家等の現状

平成30年住宅・土地統計調査によると、徳島県では、住宅総数が380,700戸と5年前と比べると15,800戸増加し、空家数も10,100戸増加しており、空家率は19.5%と全国平均を大きく上回る数値となっています。

阿波市においては、住宅総数が15,280戸と5年前と比べると350戸増加し、空家数も2,760戸で750戸増加しており、空家率は4.6%増加の18.1%となっており、空家率は徳島県平均を少し下回っています。

○徳島県及び県内8市の住宅数、空家数、空家率

区 分	住宅数(戸)		空家数(戸)		空家率(%)	
	平成25年	平成30年	平成25年	平成30年	平成25年	平成30年
徳島県	364,900	380,700	64,000	74,100	17.5	19.5
阿波市	14,930	15,280	2,010	2,760	13.5	18.1
徳島市	136,250	142,650	23,520	24,270	17.3	17.0
阿南市	31,830	31,950	5,040	5,300	15.8	16.6
鳴門市	28,960	29,440	6,290	6,750	21.7	22.9
吉野川市	18,320	19,340	2,830	3,630	15.4	18.8
小松島市	18,010	19,160	2,850	3,810	15.8	19.9
美馬市	15,600	15,590	3,810	4,090	24.4	26.2
三好市	15,590	15,300	3,690	4,090	23.7	26.7



3. 本市の空家等の課題

(1) 空家等が周辺地域にもたらす問題

空家等の発生に伴い、空家等が周辺地域にもたらす影響は多岐にわたり、一般的に下記の点が問題とされます。

問題点	主な内容
安全・防犯上の問題	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の老朽化による倒壊事故 風雨による空家等の建築資材等のはく落、飛散事故等 空家等への不特定の者の不法侵入や放火などの犯罪の温床 など
生活・衛生上の問題	<ul style="list-style-type: none"> ゴミの放置・不法投棄及び草木の繁茂による異臭や病害虫の発生 樹木の枝の越境による隣接住民や通行人への影響 など 景観の悪化、地域イメージの低下 など
その他の問題	<ul style="list-style-type: none"> 居住者の減少による地域コミュニティの活力低下 空家等の増加に伴う地域全体としての不動産価値の低下 など

(2) 空家等所有者等の問題

一般的に指摘されていることやこれまでの本市における空家等の相談内容を踏まえ、空家等所有者等の心理的・経済的な問題を整理すると次のとおりとなります。

問題点	主な内容											
心理的な問題	<ul style="list-style-type: none"> 遠方に居住していることにより、空家等の所有者や管理者としての管理責任意識が持ちにくい 空家等を賃貸や売却することに対する近隣住民の目があり抵抗感がある 盆や正月の帰省時に利用するため手放すことにためらいがある 仏壇や家財道具を残置しているため手放すことにためらいがある 賃貸や売却を希望しても借り手や買い手が見つからないと思い込んでいる 											
経済的な問題	<ul style="list-style-type: none"> 適正管理や改修、除却費用を負担する余裕がない 除却後、固定資産税の負担が増加する <p>【固定資産税の住宅用地の特例措置】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th colspan="2">土地の利用状況と面積区分</th> <th>固定資産税課税標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小規模住宅用地</td> <td rowspan="2">住宅の敷地</td> <td>200 m²以下の部分</td> <td>価格×1/6</td> </tr> <tr> <td>一般住宅用地</td> <td>200 m²以上の部分</td> <td>価格×1/3</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 住宅用地については、固定資産税の課税標準の特例措置が適用されている空家を除却して更地にした場合、当該土地の固定資産税が最大6倍になる可能性がある</p>	区分	土地の利用状況と面積区分		固定資産税課税標準	小規模住宅用地	住宅の敷地	200 m ² 以下の部分	価格×1/6	一般住宅用地	200 m ² 以上の部分	価格×1/3
区分	土地の利用状況と面積区分		固定資産税課税標準									
小規模住宅用地	住宅の敷地	200 m ² 以下の部分	価格×1/6									
一般住宅用地		200 m ² 以上の部分	価格×1/3									

(3) 本市の空家等対策の課題

本市における空家等の現状や問題を踏まえると、今後の空家等対策を進めていく上での課題として、次の事項が考えられます。

課題① 空家等の実態把握

- ・現在発生している空家等の課題解決及び将来の問題等の発生を抑制するために、まずは空家等の実態（どこに、どのような状態の空家等があるかなど）を把握し、今後の対策を検討していく必要があります。
- ・実態調査の結果を踏まえて、空家率や地域別の人口推移、世帯数推移のほか、年齢別人口推移、腐朽度等から、空家等発生要因の分析等を行っていく必要があります。

課題② 空家等の適切な管理の促進・利活用対策

- ・新たな空家等の発生を防ぐために、空家等になる前の住宅（空家等予備軍）の所有者等に対して、適正管理の手法の周知や啓発をする必要があります。
- ・市外からの移住や市内で住み替えを希望される相談者が住宅を確保できるよう、空家の物件情報を収集・公表し、仲介支援したり、また、その空家の改修費用の一部を助成する制度の周知及び充実を図っていく必要があります。

課題③ 特定空家等対策

- ・特定空家等を生みださないことを第一ステップとして取り組み、初期指導を実施し、まずは所有者の自主的な対応を粘り強く求めていく必要があります。
- ・再三の指導にもかかわらず改善がみられない場合は、特措法に基づき対応していく必要があります。

課題④ 空家等対策の推進体制の整備

- ・所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関する相談や、空家等の周辺住民・地域からの空家等による悪影響に関する相談等について、対応窓口を明確にする必要があります。
- ・空家等の問題を地域の課題として捉え、空家等対策を総合的に推進するための体制と地域等との協働体制を構築する必要があります。

第3章 空家等の実態把握

1. 調査方法

(1) 空家等の判断基準

阿波市全域の空家の分布状況及び件数を把握するため、調査員が外観を調査し空家等を確認します。空家等の判断基準は、国の「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」において、「概ね年間を通して建築物等の運用実績がない状態」であることが一つの基準とされているほか、主に次の基準により判断したものです。

- ・郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている
- ・窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等
- ・門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
- ・売却や賃貸物件の表示がある
- ・電気等のメータが動いていない、取り外されている
- ・敷地内にゴミ等の不法投棄がみられる など

(2) 調査時の確認事項

特定した空家等に関して、以下の情報を収集します。

所在地情報	住所、位置情報、住宅地図記載位置
建物情報	建物名称（個人宅名称含む）、建物用途（戸建住宅、長屋住宅、併用住宅、事務所・店舗等）、建物階数
調査項目	①建物の保安 （基礎、土台、外壁、屋根、排水設備（雨どい）、門柱・塀及び擁壁の損傷、建物の傾斜、延焼の恐れがある屋根・外壁） ②衛生（衛生設備の損傷、ごみ等の放置、不法投棄） ③景観（窓ガラス等の損傷、雑草の繁茂） ④生活環境（立木の管理、小動物のすみか） ⑤倒壊した場合の道路、隣接建物への影響
その他	写真データ（近景・遠景・損傷部等）

(3) 不良度・危険度評定

特定した空家等に対して、外観目視による不良度評定（建築物に関する不良度判定基準に基づきスコアリング）及び建築物の周囲に対する危険度の評定を行います。

(4) 空家等のランク

スコアリングの結果に基づき、空家等をAからDまでのランクに分けます。

ランク	評 定 内 容
A	小規模の修繕により再利用が可能
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
C	管理が行き届いておらず、建物が一部損傷している
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急性が高い

(5) データベース管理

調査結果を集計し、空家システムの住宅地図データ上にプロットし、データベース管理を行います。

2. 阿波市の空家等の実態（調査結果）

■ 表 2 - 1 建物戸数及び空家等の戸数

区 分		建物総数 ※1(戸)				空家等		確認不可※3		空家率※4(%)	
			前回調査との比較	調査対象建物※2		(戸)	前回調査との比較	(戸)	前回調査との比較		前回調査との比較
					前回調査との比較						
吉野町	平成 29 年度	7,010	+843	3,315	+326	316	+53	0	±0	9.5	+0.6
	令和 4 年度	7,853		3,641		369		0		10.1	
土成町	平成 29 年度	7,137	+430	3,195	+375	241	+86	26	+11	7.6	+1.7
	令和 4 年度	7,567		3,570		327		37		9.3	
市場町	平成 29 年度	9,387	+602	4,228	+672	422	+147	28	+5	10	+1.7
	令和 4 年度	9,989		4,900		569		33		11.7	
阿波町	平成 29 年度	10,848	+453	5,171	+458	434	+116	34	-2	8.4	+1.4
	令和 4 年度	11,301		5,629		550		32		9.8	
合 計	平成 29 年度	34,382	+2,328	15,909	+1,831	1,413	+402	88	+14	8.9	+1.4
	令和 4 年度	36,710		17,740		1,815		102		10.3	

※1 住宅地図上で一般建物等の図形枠がある戸数

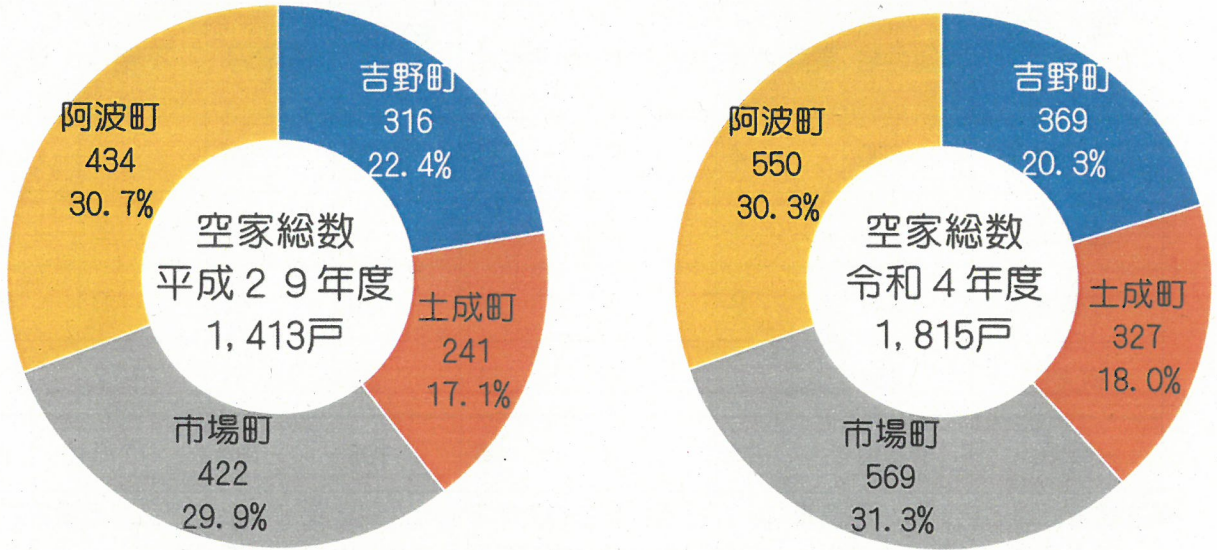
※2 同一敷地内に複数の建物がある場合、主たる建物を調査対象建物としています。

※3 山間部、進入困難等により確認不可であった建物

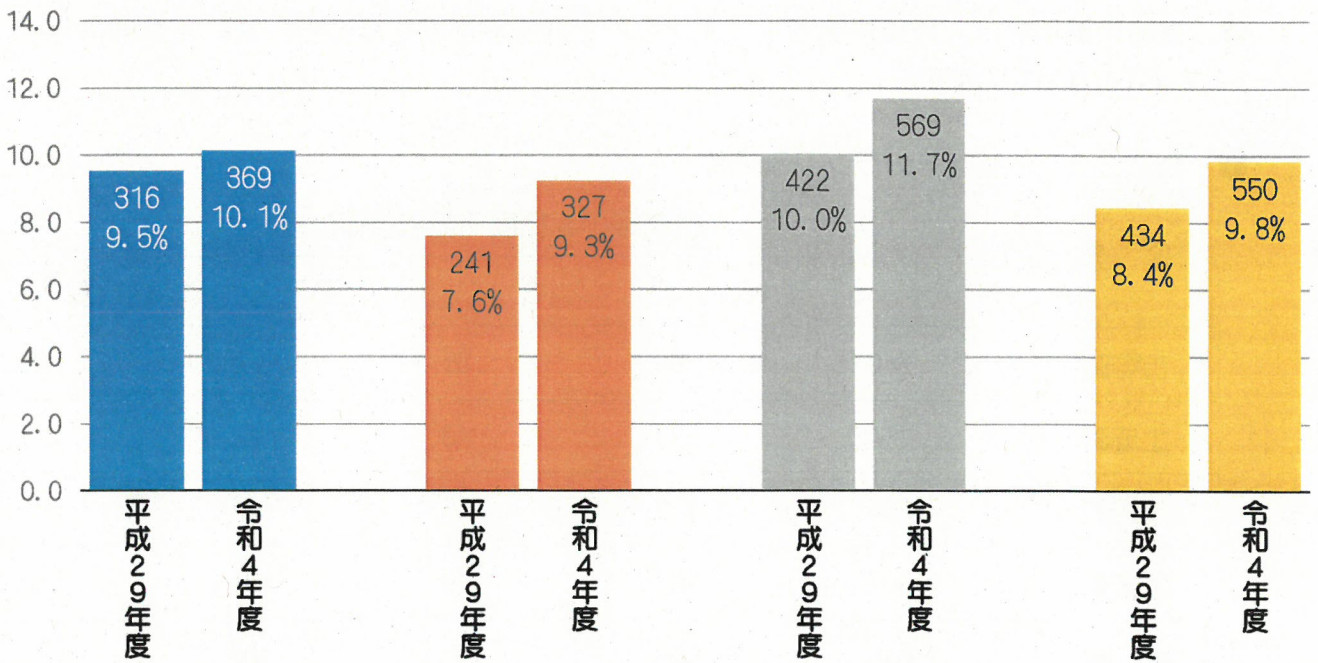
※4 空家率 = 空家数 ÷ (調査対象建物 - 確認不可) × 100

● 阿波市内全域を対象とした「空家等実態調査」により、1,815戸の空家等が確認され、内訳としては、市場町が569戸(31.3%)と最も多く、次いで阿波町550戸(30.3%)、吉野町369戸(20.3%)、土成町327戸(18.0%)となっています。

■ 図2-1-1 町別空家等の戸数及び空家率



■ 図2-1-2 町別の空家率



■ 表2-2 空家等の建物用途

(戸)

区分	建物用途							合計
	戸建住宅	長屋住宅	共同住宅	併用住宅	事務所 店舗等	倉庫等	不明	
吉野町	300	4	0	20	20	24	1	369
土成町	259	1	0	14	23	28	2	327
市場町	447	8	3	21	29	61	0	569
阿波町	434	1	0	11	31	71	2	550
合計	1,440	14	3	66	103	184	5	1,815

※本調査による空家は外観調査により把握したものであること、共同住宅は全室が空室の場合に空家1戸と判断していることから、住宅・土地統計調査による空家数と開きがあります。

④ 空家等のランク別内訳

- ・ Aランク：小規模修繕等により再利用が可能 1,015戸
- ・ Bランク：管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない 503戸
- ・ Cランク：管理が行き届いておらず、建物が一部損傷している 195戸
- ・ Dランク：倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急性が高い 102戸

- 建物用途別では、戸建住宅が1,440戸で約8割を占めており、次いで倉庫等が184戸となっています。

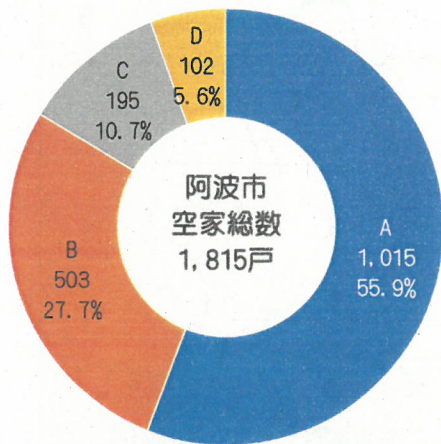
■ 表2-3 空家等のランク別内訳

(戸)

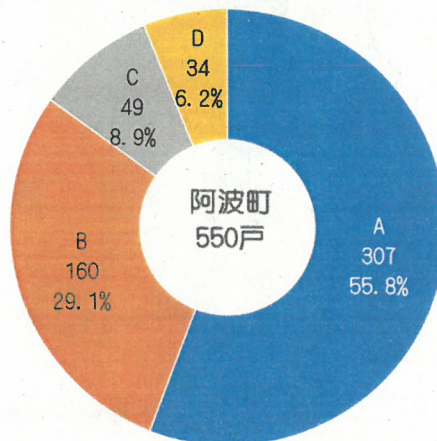
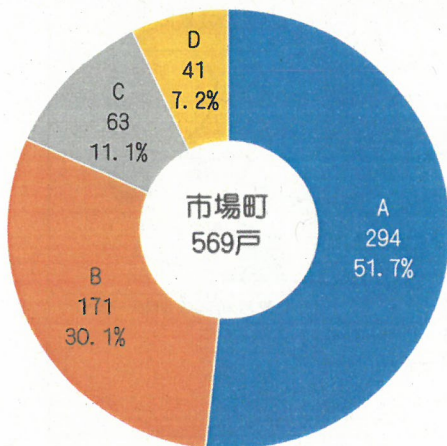
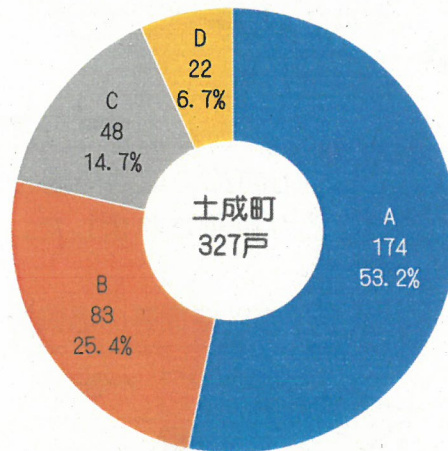
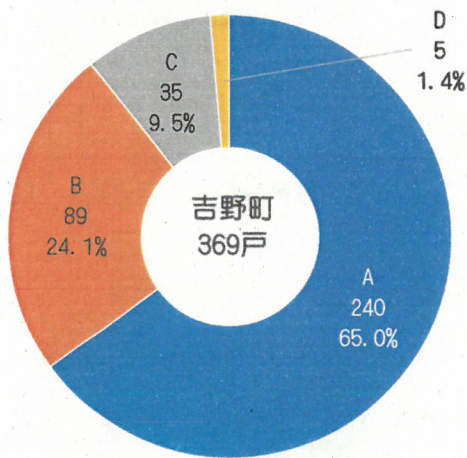
区分	空家等の老朽度・危険度ランク				合計
	A	B	C	D	
吉野町	240	89	35	5	369
土成町	174	83	48	22	327
市場町	294	171	63	41	569
阿波町	307	160	49	34	550
合計	1,015	503	195	102	1,815

- 老朽度・危険度ランク別では、比較的状态が良好で利活用が可能と考えられるAランク空家等1,015戸(55.9%)と最も多く、Bランク503戸(27.7%)、Cランク195戸(10.7%)、また、不良度が高く修繕や解体などの緊急性が高いDランクは102戸(5.6%)となっています。

■ 図2-2-1 空家等のランク別内訳（町別）

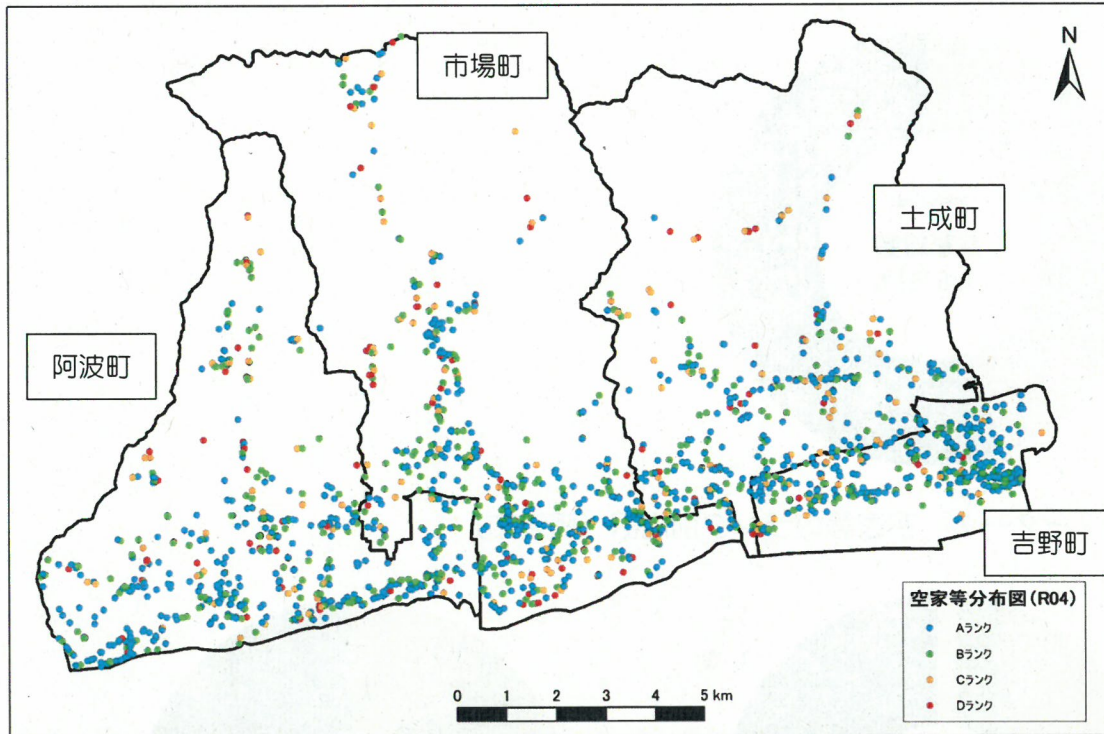


■ 図2-2-2 空家等のランク別内訳（阿波市）



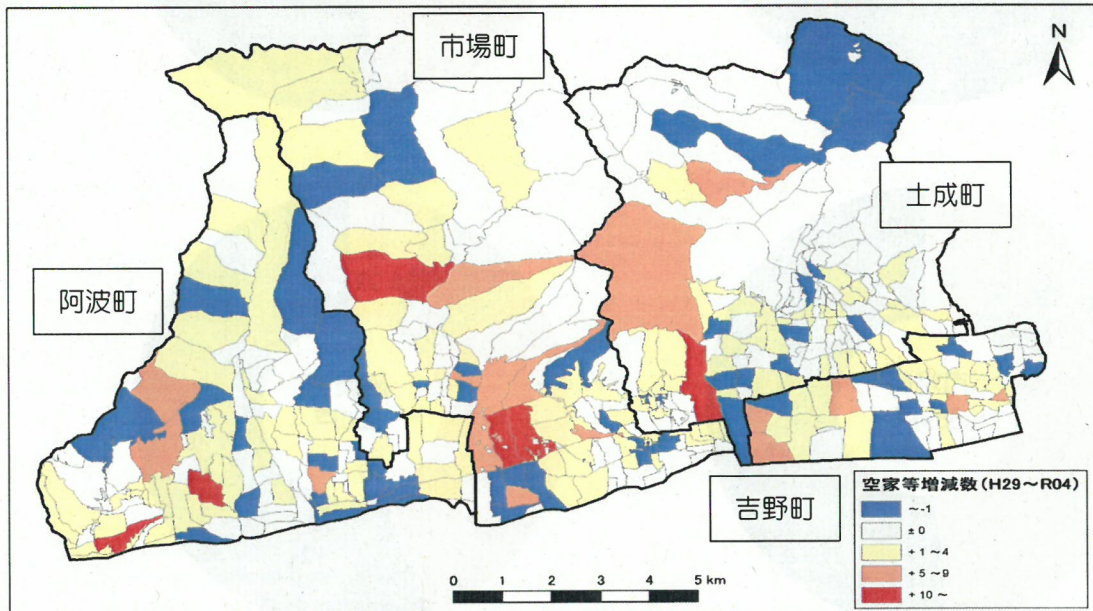
- 町別の老朽度・危険度ランクでは、Aランクの割合が最も高いのは吉野町（65.0%）であり、Dランクの割合が最も高いのは市場町（7.2%）となっています。山間部の面積が大きい市場町及び土成町でDランクの割合が高くなっています。

図 2-3 空家等の分布状況



- 分布状況では、山間部の集落や通行量が減少している旧県道沿いなどに、比較的まとまっているところの確認されました。

図 2-4 大字小字別空家等の増減数



- 大字小字別空家等の増減数では、平成 29 年度の調査時から 10 戸以上の増加が確認された地域は、市場町市場字町筋 (25 戸増)、土成町成当 (20 戸増)、市場町市場字上野段 (16 戸増)、阿波町医王寺 (13 戸増)、阿波町南整理 (13 戸増)、市場町犬墓字大北 (12 戸増) となっています。

表 2 - 4 調査年度別の空家等内訳

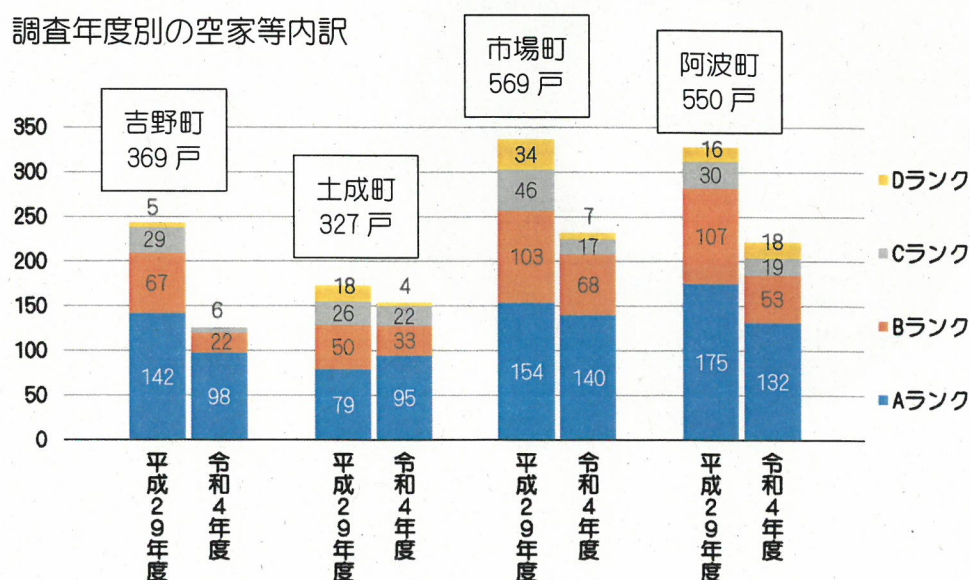
(戸)

区 分		空家等の老朽度・危険度ランク				合 計
		A	B	C	D	
吉野町	平成29年度※	142	67	29	5	243
	令和4年度	98	22	6	0	126
	小 計	240	89	35	5	369
土成町	平成29年度※	79	50	26	18	173
	令和4年度	95	33	22	4	154
	小 計	174	83	48	22	327
市場町	平成29年度※	154	103	46	34	337
	令和4年度	140	68	17	7	232
	小 計	294	171	63	41	569
阿波町	平成29年度※	175	107	30	16	328
	令和4年度	132	53	19	18	222
	小 計	307	160	49	34	550
合 計	平成29年度※	550	327	131	73	1,081
	令和4年度	465	176	64	29	734
	合 計	1,015	503	195	102	1,815

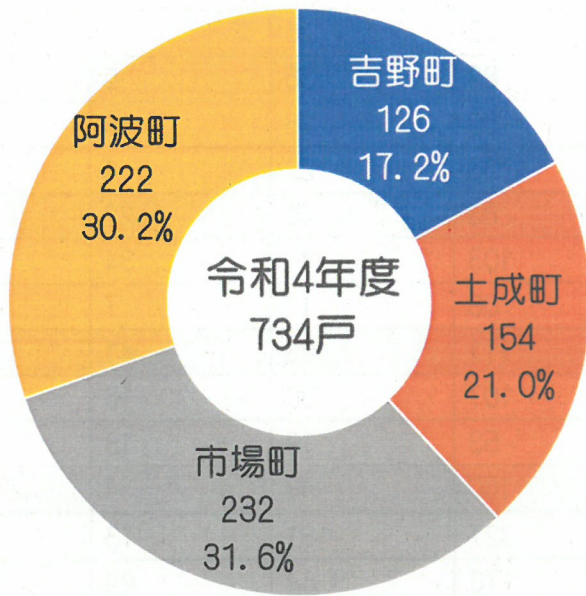
※ 平成29年度の数値は、比較の為令和4年度においても引き続き空家等の条件を満たす建物のみを集計。

- 調査年度別の空家等内訳では、令和4年度に新たに確認された空家等は734戸であり、町別の内訳としては市場町が232戸（31.6%）と最も多く、次いで阿波町222戸（30.2%）、土成町154戸（21.0%）、吉野町126戸（17.2%）となっています。老朽度・危険度ランク別では、Aランク空家等465戸（63.4%）と最も多く、Bランク176戸（24.0%）、Cランク64戸（8.7%）、Dランク29戸（4.0%）となっています。

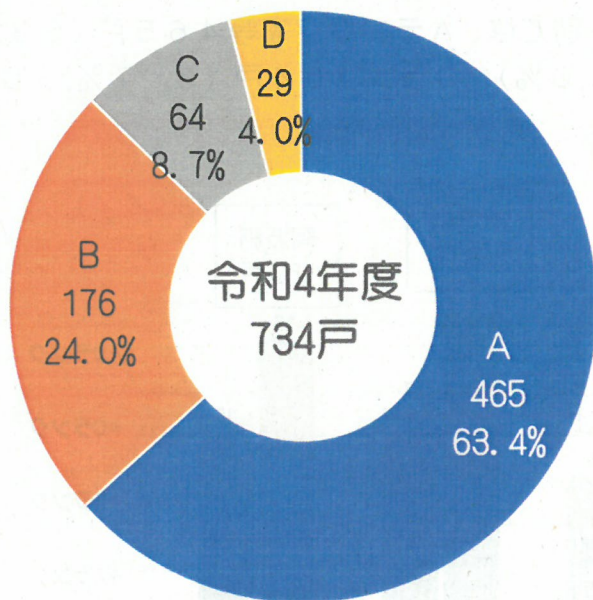
図 2 - 5 調査年度別の空家等内訳



■ 図2-6-1 令和4年度調査町別割合



■ 図2-6-2 令和4年度調査ランク別割合



3. 空家等の追跡調査

表3-1 平成29年度空家等実態調査における空家等の追跡調査

(戸)

区分	令和4年度空家等実態調査									合計
	空家等			空家等でない					調査不可 ・不明等 ※7	
	同一 建物※1	別 建物※2	小計	同一 建物※3	別 建物※4	更地等 ※5	その他 ※6	小計		
吉野町	243	0	243	33	11	25	3	72	1	316
土成町	173	0	173	27	4	28	6	65	3	241
市場町	337	0	337	33	12	31	6	82	3	422
阿波町	328	0	328	49	8	26	9	92	14	434
合計	1,081	0	1,081	142	35	110	24	311	21	1,413

※1 平成29年度空家等実態調査時と同一の建物で、引き続き空家等の条件を満たす建物

※2 平成29年度空家等実態調査時とは異なる建物だが、空家等の条件を満たす建物

※3 平成29年度空家等実態調査時と同一の建物で、改築や居住等により空家等の条件を満たさなくなった建物

※4 平成29年度空家等実態調査時とは異なる建物で、空家等の条件を満たさない建物（建築工事中を含む）

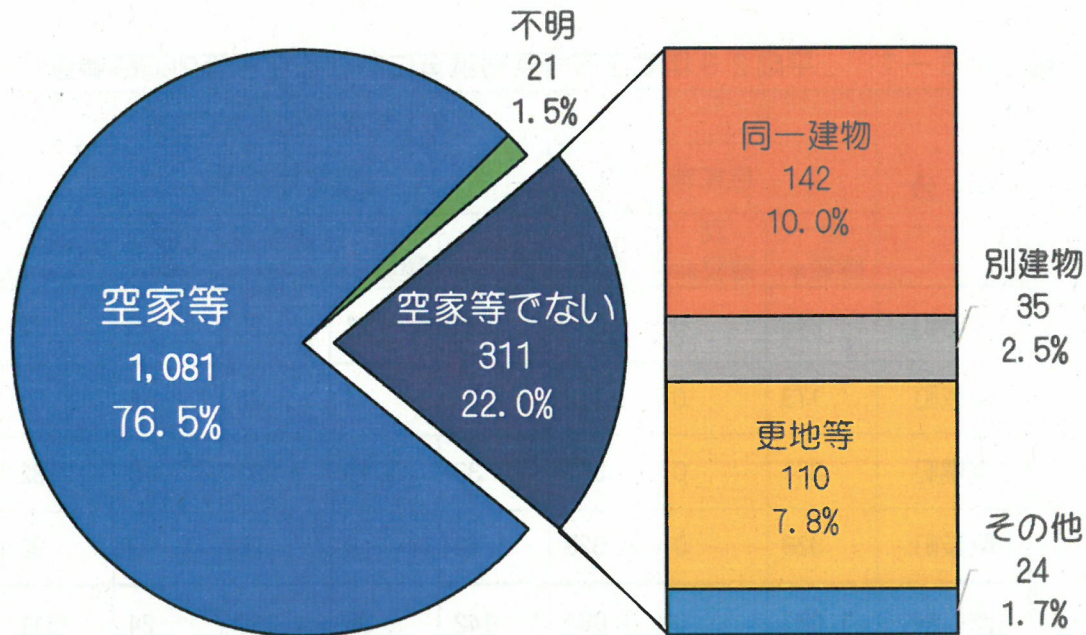
※5 建物が解体され更地又は空地となっている場合（解体工事中を含む）

※6 ソーラーパネル、駐車場、田・畑など

※7 進入路不明・通行不可等により調査ができなかったもの。又は、草木の繁茂等により建物を特定できなかったもの。住宅地図データに家屋図形が無い等の理由により調査対象外となった建物を含む。

- 平成29年度に実施した「空家等実態調査」（以下、「過年度調査」）により、空家等が確認された1,413戸の空家等について、令和4年度に追跡調査を実施した結果、引き続き空家等の条件を満たす建物は1,081戸（76.5%）、空家等の条件を満たさなくなった建物は311戸（22.0%）となっています。空家等の条件を満たさなくなった建物の内訳としては、過年度調査と同一建物（改築・居住等）142戸（10.0%）と最も多く、更地等110戸（7.8%）、別建物（建て替え等）35戸（2.5%）、その他（ソーラーパネル等）24戸（1.7%）となっています。

■ 図3-1 空家等追跡調査の推移内訳（阿波市）



■ 表3-2 空家等のランク別内訳の推移 (戸)

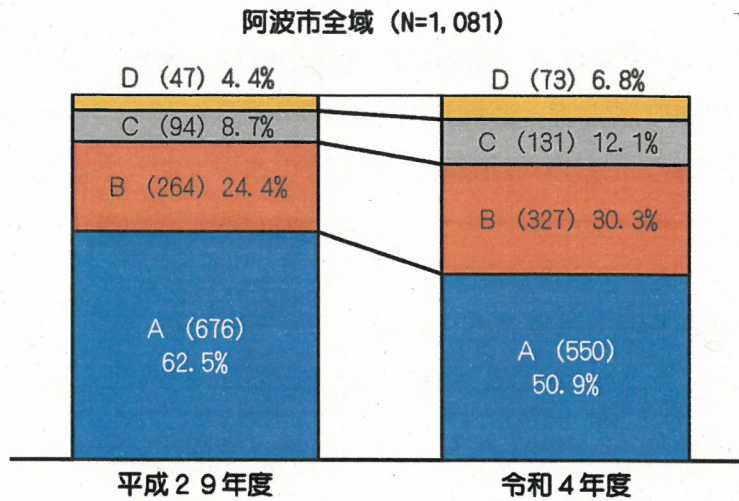
区 分		空家等の老朽度・危険度ランク				
		A	B	C	D	合計
吉野町	平成29年度※	162	56	22	3	243
	令和4年度	142(-20)	67(+11)	29(+7)	5(+2)	243
土成町	平成29年度※	98	43	22	10	173
	令和4年度	79(-19)	50(+7)	26(+4)	18(+8)	173
市場町	平成29年度※	205	74	32	26	337
	令和4年度	154(-51)	103(+29)	46(+14)	34(+8)	337
阿波町	平成29年度※	211	91	18	8	328
	令和4年度	175(-36)	107(+16)	30(+12)	16(+8)	328
合 計	平成29年度※	676	264	94	47	1,081
	令和4年度	550(-126)	327(+63)	131(+37)	73(+26)	1,081

※ 平成29年度の数値は、比較の為令和4年度においても引き続き空家等の条件を満たす建物のみを集計

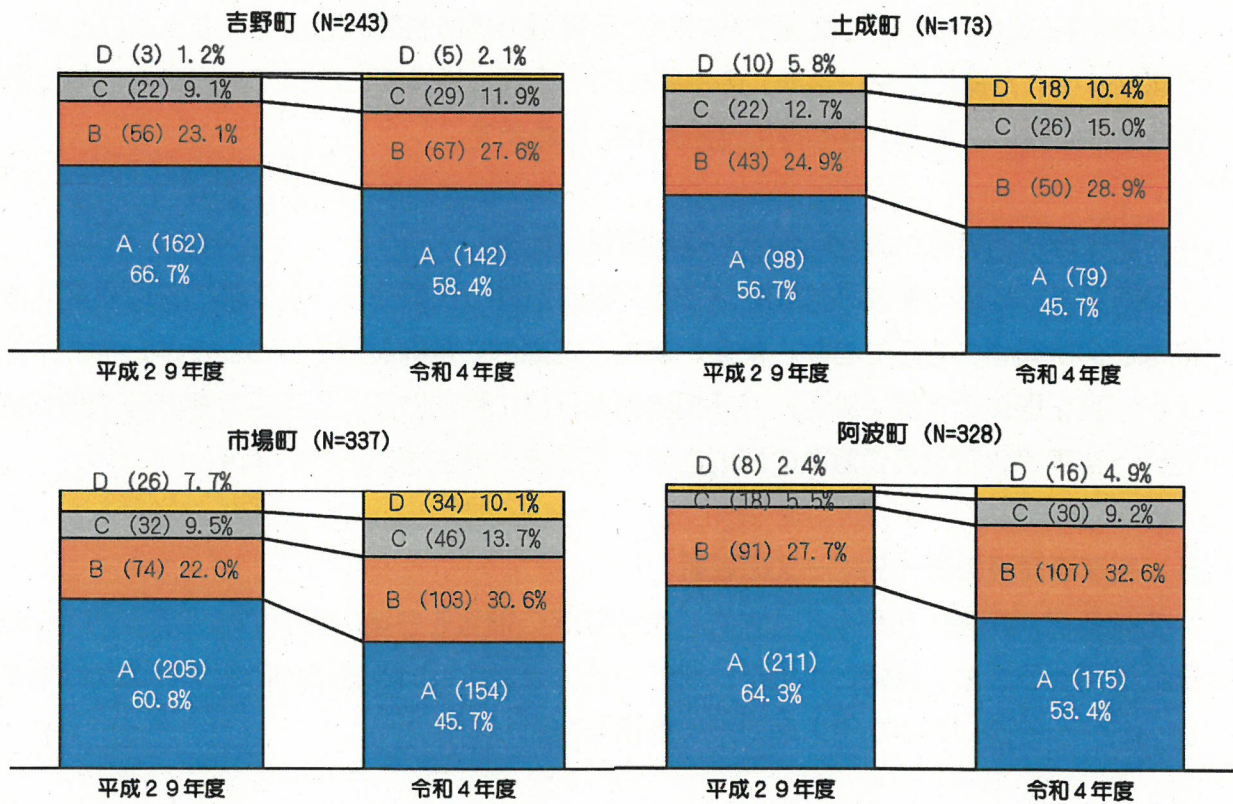
● 老朽度・危険度ランク別の推移では、比較的状态が良好で利活用が可能と考えられるAランク空家等が阿波市全体で126戸減少したのに対し、Bランク63戸増、Cランク37戸増、Dランク26戸増となっており、過年度調査時よりも老朽度・危険度ランクが悪化しています。

■ 図3-2-1 空家等のランク別内訳推移

(戸)



■ 図3-2-2 空家等のランク別内訳推移 (町別)



● 町別の内訳推移では、土成町及び市場町において、不良度が高く修繕や解体などの緊急性が高いDランクの割合が相対的に高くなっており、令和4年度調査では町内にある空家等の約1割がDランクとなっています。

第4章 空家等の発生予防・利活用対策

1. 発生予防対策

(1) 住宅の将来について考える（所有者等意識の醸成と啓発）【新規】

国・県の事業やNPO法人等と連携し所有者等の意識の醸成を図ります。阿波市サロンや各種イベント等に出向し「住まいの終活」等に関するアンケート調査や無料相談会などを開催し啓発活動を行います。空き家になってしまう前段階で空き家の予防対策を行います。

(2) 移住ナビ・税控除等の情報提供【拡充】

「阿波市移住ナビ」の情報発信や耐震・省エネ・バリアフリー等のリフォームを行った場合の税控除等の制度改正を周知し、リノベーションを促進することにより空家等の発生予防を図ります。

(3) 既存住宅の良質化と長寿命化【拡充】

木造住宅の耐震診断及び耐震改修にかかる費用の補助制度の活用を推進することや、「定住促進リフォーム補助金交付事業」の制度拡充を検討し推進することで、既存住宅の良質化と長寿命化を促し、将来の空家等の発生抑制に努めます。

(4) 空家等所有者等への意向調査や情報提供【拡充】

前回取得した意向調査の結果及び今回の意向調査の結果から、空家等の管理状況や解体意向などの所有者の意識を考察します。また、定期的に意向調査を行うことや、おくやみコーナー（死亡届後の各種手続き）で「相続義務化等の民法改正」や空き家事業等の情報提供を行い、空家等の管理義務意識の醸成を図り空家等の発生予防を行います。

(5) 空家等情報のデータベースの更新

空家等実態把握、市民から提供された空家等の情報を今後の横断的な空家等対策の施策展開に活用するため、整備されたデータベースの更新を行い、継続的に空家等の情報収集を行い、データを基に新たな空家等対策の施策を検討します。

2. 利活用対策

(1) 空き家情報登録制度の利用促進【拡充】

「阿波市空き家情報登録制度」の利用促進には「空き家バンク」登録数の増加が不可欠となります。登録情報を拡充（ドローンやVR動画を使った空き家紹介等）することや、意向調査及び固定資産税通知にパンフレットを同封したり、各種媒体を活用して「空き家バンク」の周知を行い利用促進を図ります。

(2) 移住・定住促進を目的とした補助金等の活用【拡充】

移住・定住を希望する方に、住居の斡旋から就労・就学・地域との交流など、一貫したきめ細かなサポートを行うため、「移住相談」「空家の発掘と利活用」「地域との交流」などを総合的に担う「阿波市移住交流支援センター」をはじめとする関係団体と連携し、移住・定住者の受入れ環境を整備します。

また、移住定住希望者、若しくは空家等所有者等に対して、「定住促進リフォーム補助金交付事業」、「空き家家財道具等処分補助金交付事業」といった助成制度を周知し、居住を目的とした空家等の利活用対策を実施していきます。

(3) 除却した空家等に係る跡地の活用

除却だけを進めると空地が増加し、それらがそのまま放置されることにより、雑草の繁殖など別の問題が生じることが懸念されます。

このため、除却後の跡地を管理不十分な空地のまま放置しないようにするため、地域ニーズ等の情報収集を行い、不動産関係事業者と連携を取り、購入又は賃借しようとする者に情報提供したり、所有者等以外の第三者が利活用したりすることにより、移住・定住の促進、商工業利用の促進、地域コミュニティの活性化など有効活用できるように繋げていきます。

(4) 空家等の管理サービス支援の検討【新規】

空家等を適切に維持管理し、売買や賃貸に利活用するために、遠方に居住している所有者等が容易に空家等の管理が行えるよう、空家等の管理サービス支援を検討します。

第5章 特定空家等対策

1. 特定空家等の判断

(1) 基本的考え方

特定空家等とは、空家法第2条第2項において、「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的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」と定義されています。

本市においては特定空家等を生みださないことを第一ステップとして取り組み、空家法に定められた措置を行う前段階で、初期指導を実施し、まずは所有者等に自主的な対応を粘り強く求めていきます。

再三の指導にもかかわらず改善がみられない場合に、立入調査を実施するかを判断し、その必要性が認められた場合に立入調査を実施し、特定空家等に該当するかを判断します。

(2) 特定空家等の判断基準

「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）に示されている基準を参考として作成するチェックリストにより行います。

空家等の物的状態が以下の①～④に該当するか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への影響の程度について考慮し、総合的に判断します。

- 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その他周辺的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

(3) 特定空家等の判断

特定空家等は法律に基づく措置の対象となることから判断は慎重に行います。空家等の物的状態のみならず、その立地状況から、周辺の建築物や通行人に対して悪影響をもたらすおそれがあるか否か、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案し、総合的に判断します。

特定空家等の判断については、庁内関係各課等の長で組織する阿波市空家等対策委員会で審査し、阿波市空家等対策協議会の審議に諮り、意見を聞き取り、その内容を集約検討した上で判断を行います。

2. 特定空家等に対する措置

(1) 助言又は指導

市長は、空家法第14条第1項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して、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よう、助言又は指導を行います。

(2) 勧告

市長は、前項の規定による助言又は指導を行ったにも関わらず、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、相当の猶予期間を付けて必要な措置をとることを勧告します。

なお、この勧告がなされた場合、当該特定空家等に係る土地について、固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

(3) 命令

市長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置を取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、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

(4) 特定空家等に係る代執行

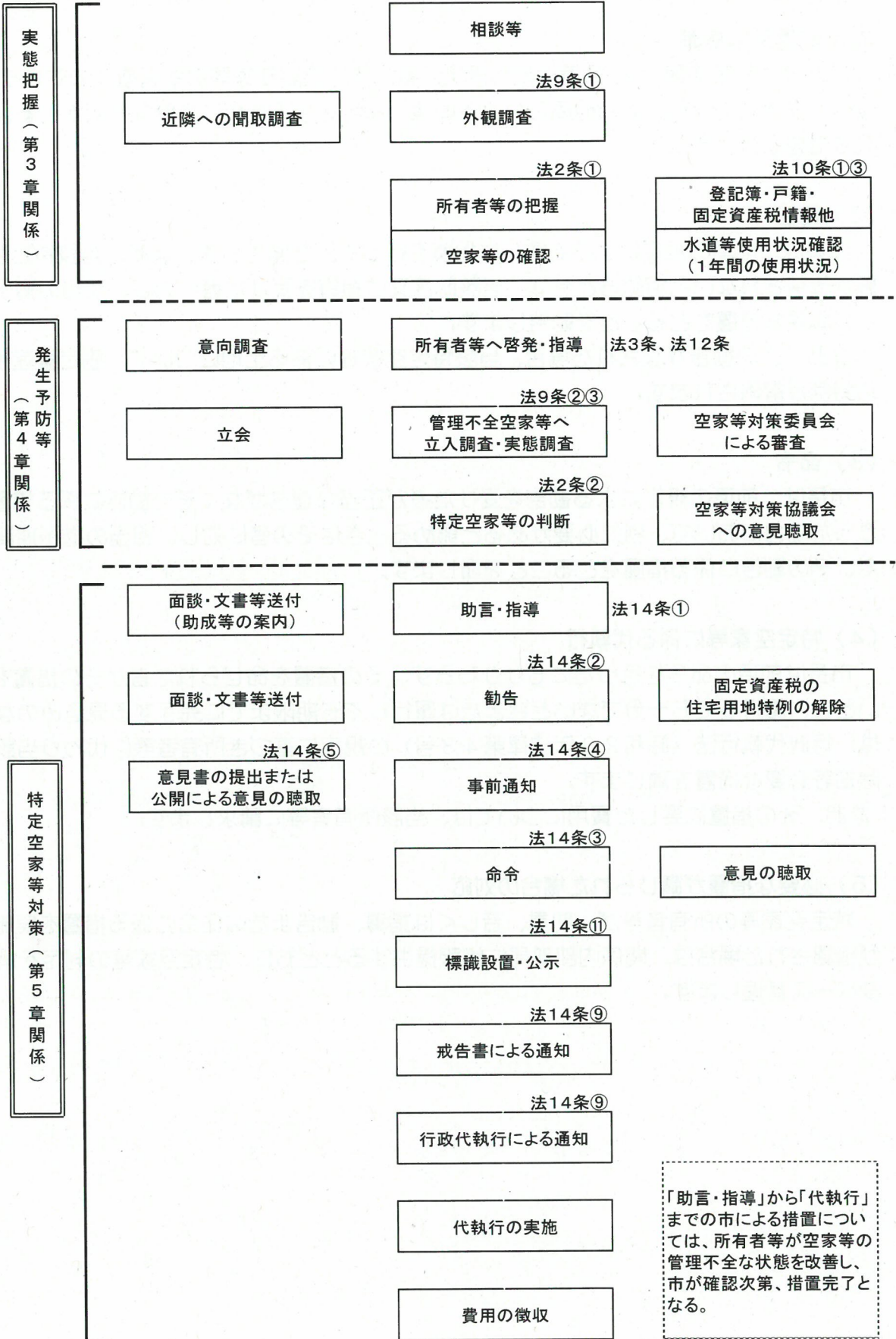
市長は前項の命令を行ったにもかかわらず、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないときまたは履行しても期限までに完了する見込みのない場合は、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき所有者等に代わり当該空家等の除却等必要な措置を講じます。

なお、その措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

(5) 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言、若しくは指導、勧告または命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、関係内部部局に情報提供するとともに、特定空家等の判定を解除しデータベース管理します。

■ 業務の基本的な流れ



「助言・指導」から「代執行」までの市による措置については、所有者等が空家等の管理不全な状態を改善し、市が確認次第、措置完了となる。

第6章 空家等対策の推進体制

1. 体制の整備

(1) 総合窓口の設置

空家等の所有者、周辺住民からの相談について、所管部署が異なり、情報共有等がうまくできず、円滑に事業を推進できないことが想定されるため、空家等に関する窓口を一元化し「総合窓口」を設置します。

当該空家等の利活用・維持管理・除却等に関する相談等が寄せられた場合、相談の内容について聞き取りを行い、内容に応じて関係する部局等に情報提供し、各課で対応します。

総合窓口	住宅課	0883-36-8731
------	-----	--------------



■ 担当課

企画総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家情報登録制度（空き家バンク）に関すること ・空き家家財道具等処分費補助金に関すること
危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅の耐震診断等に関すること
契約管財課	<ul style="list-style-type: none"> ・市有地（宅地・雑種地）の管理に関すること
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の除却等に係る固定資産税の相談に関すること
環境衛生課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等（宅地・雑種地）周辺の衛生環境への影響に関すること
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> ・企業進出に伴う空き倉庫等に関すること
業務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の給水止め・漏水に関すること
建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等（宅地・雑種地）隣接道路の通行上の安全確保に関すること
営繕課	<ul style="list-style-type: none"> ・危険ブロック塀安全対策支援事業に関すること
住宅課	<ul style="list-style-type: none"> ・定住促進リフォーム補助金に関すること ・老朽危険空家等の除却補助金に関すること ・空家等対策計画の推進に関すること ・老朽危険空家等の維持保全文書送付に関すること
学校教育課	<ul style="list-style-type: none"> ・通学路の危険個所に関すること

(2) 空家等対策協議会の設置

空家法第7条に基づき阿波市空家等対策協議会を組織します。阿波市空家等対策計画の運用、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、空家等の調査及び特定空家等と認められる者に対する立入調査の方針、特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行います。

市長	民生委員・児童委員（4町の代表者）	市議会議員（議長、副議長）	
弁護士	建築士	宅地建物取引士	土地家屋調査士
徳島地方法務局	徳島県住宅課		

(3) 空家等対策委員会の設置

空家等がもたらす問題を解消するには、防災・衛生・景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、関係部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することを目的に、庁内で空家等対策委員会を組織します。

副市長	副市長	政策監	
企画総務部長	企画総務部次長（企画総務課長）	財政課長	
企画総務部危機管理局長（危機管理課長）			
市民部長	市民部次長（税務課長）	環境衛生課長	
健康福祉部長			
産業経済部長			
水道部長	水道部次長（業務課長）		
教育委員会教育部長			
農業委員会事務局長			
建設部長	建設部次長（建設課長）	営繕課長	住宅課長

2. 関係機関との連携

空家等対策を進めるには、地域社会全体による多方面からの取組みが必要となるため、庁内関係部局の連携はもとより、市民・不動産・警察・消防署等の関連機関と相互に連携して対応できるよう取り組みます。

阿波市空家等対策計画

● 2019年3月策定

(2023年3月改定)

阿波市 建設部 住宅課

〒771-1695

徳島県阿波市市場町切幡字古田201番地1

TEL：0883-36-8731

FAX：0883-36-8763