

第2次 南伊勢町空家等対策計画

(令和7年4月作成)

南伊勢町

目 次

第1章	計画概要	
1	計画の策定の趣旨	1
2	計画の目的	1
3	計画の位置付け	2
4	計画の対象範囲	3
5	計画の期間	3
6	空家等の定義	4～5
第2章	南伊勢町の概要	
1	南伊勢町の位置	6
2	南伊勢町の人口	7
第3章	第1次南伊勢町空家等対策計画の振り返り	8～10
第4章	空家等対策	
1	全国的な空家等の動向と南伊勢町内の空家等の現状と課題	11～12
2	基本的な方針及び基本事項	13
3	空家等の調査に関する事項	13～16
4	所有者等による空家等の適切な管理促進に関する事項	17～18
5	空家等および除却した空家等に係る跡地活用促進	19～22
6	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処	23～25
7	住民等からの空家等に関する相談	26
8	空家等に関する対策の実施体制	27
9	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	28
第5章	計画の推進	
	空家等対策計画推進体制の構築	29～30
□	参考資料	
	・空家等対策の推進に関する特別措置法	
	・南伊勢町木造住宅耐震補強事業費補助金交付要綱	
	・南伊勢町空き家バンク制度設置要綱	
	・南伊勢町木造住宅耐震除却事業費補助金交付要綱	
	・南伊勢町の空家等の戸数	
	・「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項の評価表	
	・南伊勢町空家等対策協議会委員名簿	
	・南伊勢町空家等の適正管理に関する条例	

第1章 計画概要

1 計画の策定の趣旨

南伊勢町においては、少子高齢化の進行や人口減少により、空家等が増加し重大な課題となっている。

その中でも、老朽化が進み、管理が不十分な空家等は屋根や壁などの落下や飛散、野生動物による糞尿等の被害、病害虫の発生、不法投棄、放火の恐れなど防災、防犯、衛生、景観等の面で大きな問題となっている。

このような状況の中、「空家等対策の推進に関する特別措置法^{*}」(以下「法」という。)が制定され、法に基づく空家等対策が可能となった。

今後、ますます人口減少による空家等の増加が懸念されることから、早急な対策が必要であるとの認識に立ち、今般、町の取り組むべき対策の方向性について第1次南伊勢町空家等対策計画(平成29年3月)を策定し、基本的な考え方を示したが、当該計画策定より社会情勢の変化、法の改正等に対応するため「第2次南伊勢町空家等対策計画」を作成し、空家等対策を引き続き推進するものとする。

2 計画の目的

空家等対策を考える上で、本来憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者等は物権が保障されるが義務も負うこととなる。これにより、適切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、所有者等の責任において必要な措置が適切に講じられなければならない。

また、地域は空家等を放置させないために区や町に空家等の情報提供等を通じ協力するよう努め、地域の実情を理解し地域住民の最も身近な公益活動を実施している区は空家等の所有者等や空家等の状況について地域や町と情報を共有し、空家等の早期発見や空家等の利活用並びに、町が実施する対策・措置に協力するよう努める。

町は、空家等対策に関する基本姿勢を定め、併せて管理不全な空家等を発生させない予防対策、空家等の利活用対策を行い、特定空家等については所有者等が必要な措置を講じない場合、除却等を含めた必要な措置を講ずる等の具体的な取組を所有者等・地域・区・関係機関等と協働し実施していく必要がある。

これを踏まえ、本計画書において空家等対策の詳細について定め、所有者等をはじめ各主体がその役割を理解し、相互に連携することにより町全体で空家等の増加防止と対策に取り組み『町民の命と生活を守る「安全安心のまち」』の一翼を担うことを目的とする。

※ 空家等対策の推進に関する特別措置法は資料編に掲載

3 計画の位置付け

本計画は、『第4次南伊勢町総合計画(令和4年度～令和11年度)』を上位計画とし、関係諸計画との整合性を図りながら、法第七条第1項に基づき、市町村空家等対策計画として位置づけるものとする。(図1参照)

なお、本計画は国が定めた「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)及び、法第六条に規定する国の基本指針を踏まえ策定するものとする。

関連する町の各種計画

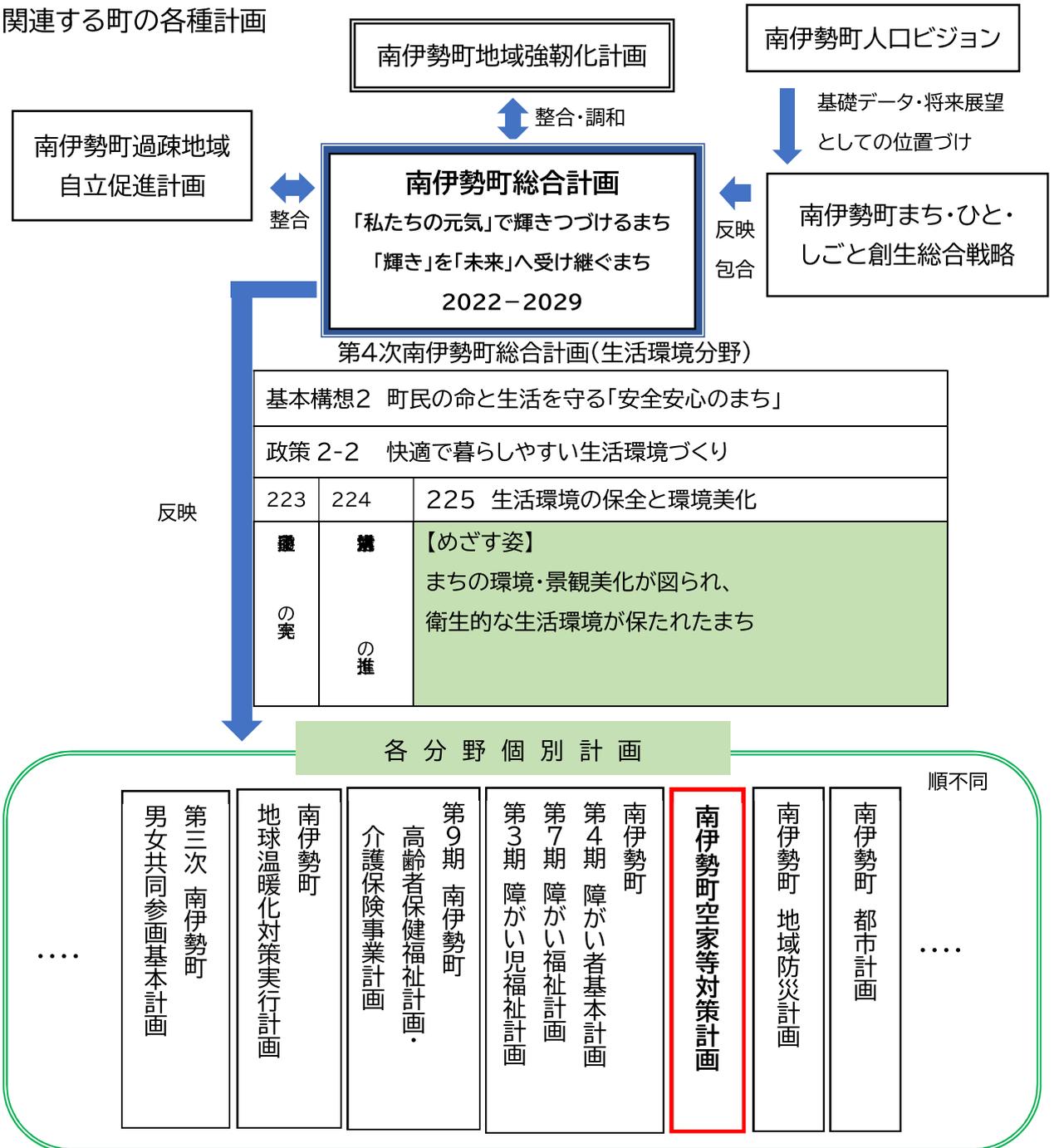


図1：計画の位置づけ

4 本計画の対象範囲

本計画は、三重県度会郡南伊勢町（以下「本町」と記載）全域を対象区域とする。

5 計画の期間

本計画の期間は令和7(2025)年度より令和11年(2029)年度までの5年間とする。

ただし、計画期間途中であっても町総合計画等の関係計画の策定、改定及び法改正により変更すべき事由が発生した場合は、当該関係計画との整合性を図り、改定、延長又は、新たな計画を策定する。(表1参照)

表1：計画期間

		令和4年度 (2022)	令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)	令和12年度 (2030)	...	令和42年度 (2060)
人口ビジョン		[Timeline bar from 2022 to 2060]										
地域強靱化計画		[Timeline bar from 2022 to 2060]										
第4次南伊勢町総合計画	基本構想	[Timeline bar from 2022 to 2029]									次期計画	
	基本計画	前期計画				後期計画				次期計画		
	実行計画	[Timeline bar from 2022 to 2023]	[Timeline bar from 2023 to 2024]	[Timeline bar from 2024 to 2025]	[Timeline bar from 2025 to 2026]	[Timeline bar from 2026 to 2027]	[Timeline bar from 2027 to 2028]	[Timeline bar from 2028 to 2029]	次期計画			
空家等対策の促進に関する特別措置法			令和5年12月13日改正	[Timeline bar from 2023 to 2060]								
南伊勢町空家等対策計画		第1次計画			第2次計画				第3次計画			

※ 第1次計画は法の改正に伴い改定計画として令和7年3月まで延長

6 空家等の定義

(1) 空家等(法第二条第1項)

この計画において「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。（図2参照）

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。

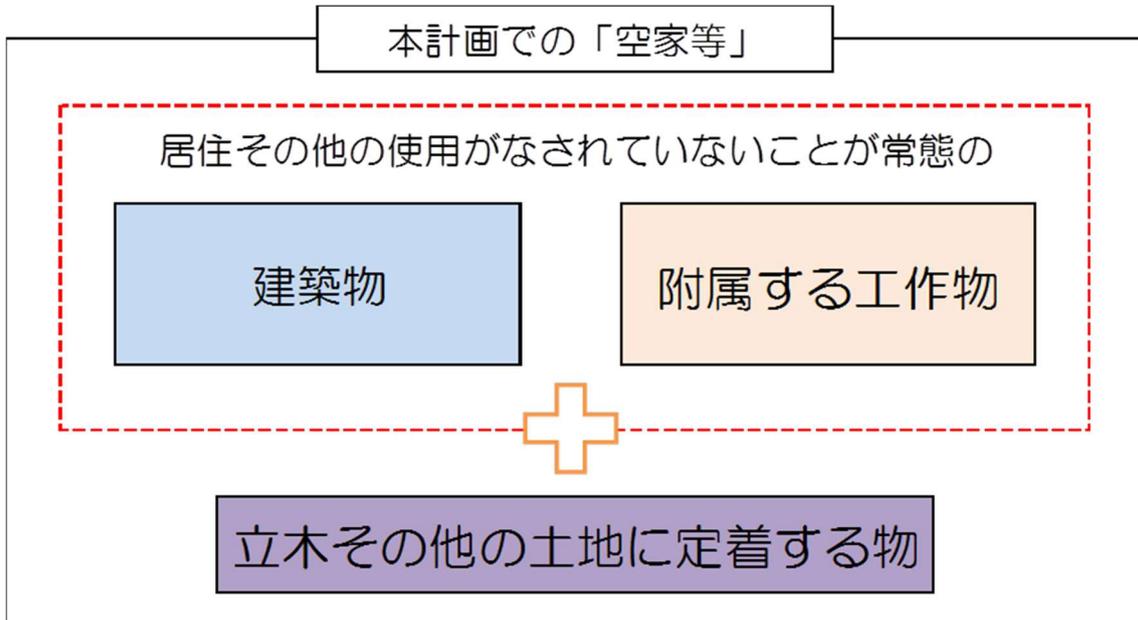


図2：本計画での「空家等」

(2) 特定空家等(法第二条第2項)

この計画において「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。

(3) 所有者等

この計画において「所有者等」とは、空家等の所有者又は管理者をいう。

(4) 道路等

この計画において「道路等」とは、公道、公の施設、公有地をいう。

(5) 立入調査

この計画において「立入調査」とは、外観目視による調査で足りないため管理不全の状態にある空家等の所有者等に当該敷地内に立ち入ることを通知のうえ、「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)に基づく調査表」(別紙)を基に建築物に触れるなどして空家等の状態を調査することをいう。

(6) 助言

この計画において「助言」とは、町長が法第二十二条第1項に基づき、管理不全と認められる空家等の所有者等に対し、適正な管理を促すために、管理方法に関する資料の提供や相談等を行うことをいう。

(7) 指導

この計画において「指導」とは、町長が法第二十二条第1項に基づき、管理不全と認められる空家等の所有者等に対し、助言後に相当の猶予期限を付けても、適正な管理がなされないことが認められるときは、文書等で改善措置をとることを導くことをいう。

(8) 勧告

この計画において「勧告」とは、町長が法第二十二条第2項に基づき、管理不全と認められる空家等の所有者等に対し、指導後に相当の猶予期限を付けても、適正な管理がなされないことが認められるときは、文書等で改善措置をとることを進めることをいう。

(9) 命令

この計画において「命令」とは、町長が法第二十二条第3項に基づき、空家等の所有者等が勧告に応じず、当該空家等が著しく管理不全な状態であると認められたときは、所有者等に対し事前に意見を述べる機会を設けたうえで、文書で改善措置を通告することをいう。

(10) 代執行

この計画において「代執行」とは、行政代執行法に基づく「行政代執行」及び、危険排除の観点から法第二十二条第10項の規定に基づき、過失がなく、助言若しくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことができないときは同条第9項の規定に基づく「略式代執行」により必要な措置として、空家等から瓦の崩落や倒壊等により道路等の封鎖や町民の生命・財産等に被害を及ぼし、危険排除の必要と判断した場合に所有者等の義務者に代わり町が措置を実施することをいう。

第2章 南伊勢町の概要

1 南伊勢町の位置

本町は図3のとおり紀伊半島沿岸東部、三重県の東南部に位置し、南側は熊野灘に面してリアス式海岸を有し、その沿岸を中心に町域の約6割が伊勢志摩国立公園に指定され、豊かな自然環境が保たれている。

町域は東西約30.4 km、南北約19.7 kmの広がりを持ち、海岸線の長さは245.6 kmに及ぶ。また、総面積は241.89 km²、人口密度は45.4 人/km²である。(人口密度は令和2年国勢調査データ)

また、本町は過疎地域自立支援促進特別措置法の過疎地域、半島振興法の半島地域に該当する。



図3：三重県全図

2 南伊勢町の人口

南伊勢町住民基本台帳(令和7年3月31日時点)によると、人口10,376人、65歳以上の高齢者は5,588人、高齢化率は53.86%と非常に高い割合となっている。

また、本町の世帯総数5,447世帯のうち、2,923世帯が高齢者世帯であり65歳以上の単身世帯は1,858世帯、65歳以上のみで構成される単身以外の世帯は1,065世帯となっている。

なお、自治会(地縁団体)38区のうち28区が高齢化率50%以上である。

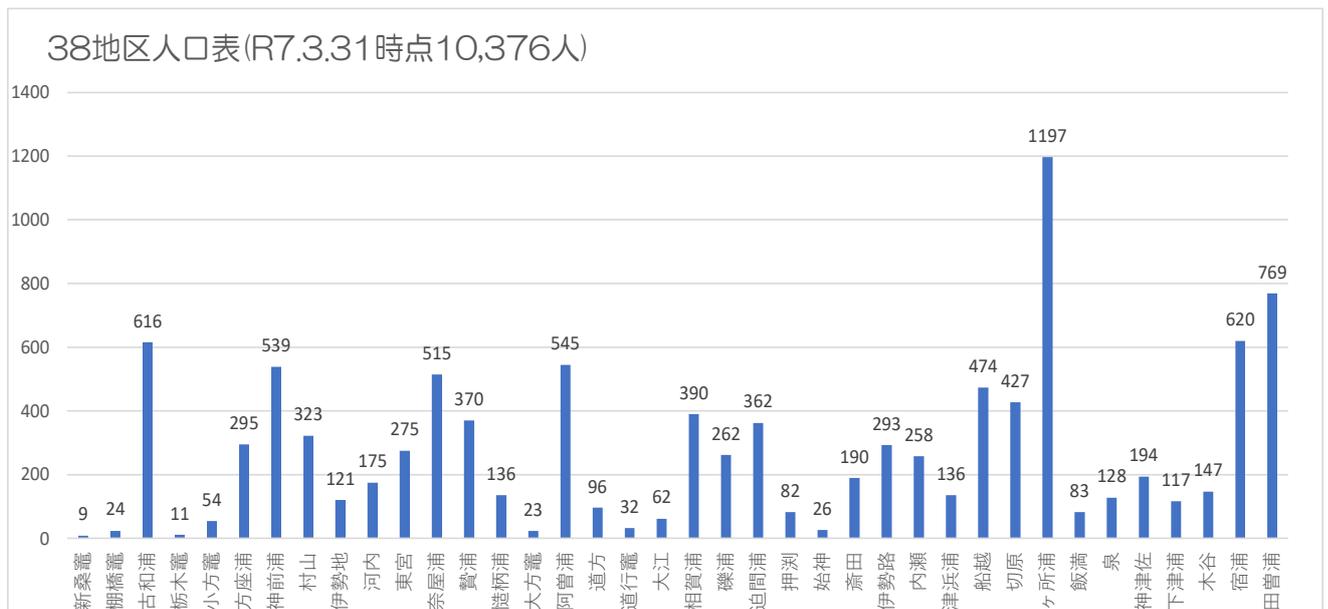


図4 南伊勢町人口の内訳(区別人口)

表2 区単位の高齢化率

	80%~	70%~	60%~	50%~	40%~	30%~
地区名	新桑竈	大方竈	始神、相賀浦、田曾浦 宿浦、道行竈、阿曾浦 槌柄浦、栃木竈、棚橋竈	切原、中津浜浦、礫浦 内瀬、伊勢路、押刈 下津浦、迫間浦、泉、道方 大江、賢浦、東宮、村山 伊勢地、神前浦、古和浦	五ヶ所浦、船越、斎田 木谷、神津佐、河内 方座浦、小方竈	奈屋浦 飯満

第3章 第1次南伊勢町空家等対策計画の振り返り

第1次計画期間(平成30年4月～令和7年3月)においては、これまで59件の特定空家等認定を行い、延べ63回の助言・指導を実施し、うち8件は勧告、1件は命令を行った。

これらの取り組みと併せ、国・県と協力し空家等除却補助金や防災安全課による補助金活用による自発的除却を促すとともに、倒壊等の緊急性が高く所有者が確知できない特定空家等については略式代執行により4件を除却、行政代執行法に基づく除却1件を実施するなど、ソフト面とハード面の両方のアプローチを行ってきた。

これらの取り組みにより、第1次計画にて認定した59件の特定空家等のうち50件が除却された。

当町においては高齢者単身世帯、高齢者のみの世帯も多く、これらの所有権移転(令和6年4月1日相続登記の義務化)の必要性や空家バンク制度の有効活用がなされるよう周知に努めているものの、令和7年3月末時点で65歳以上の単身世帯が1,858世帯あることを鑑みれば、空家件数は増加すると予測でき、空家予備軍となり得る住宅が多く存在することが第1次計画より引き続き課題となっている。

表3 指導・勧告等の実施件数(令和7年3月末時点)

特定空家等	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
助言・指導	15	7	15	8	9	5	4	63
勧告		1	2		1	3	1	8
命令						1		1
略式代執行		1	2		1			4
行政代執行							1	1

表4 特定空家等の認定・除却件数(令和7年3月末時点)

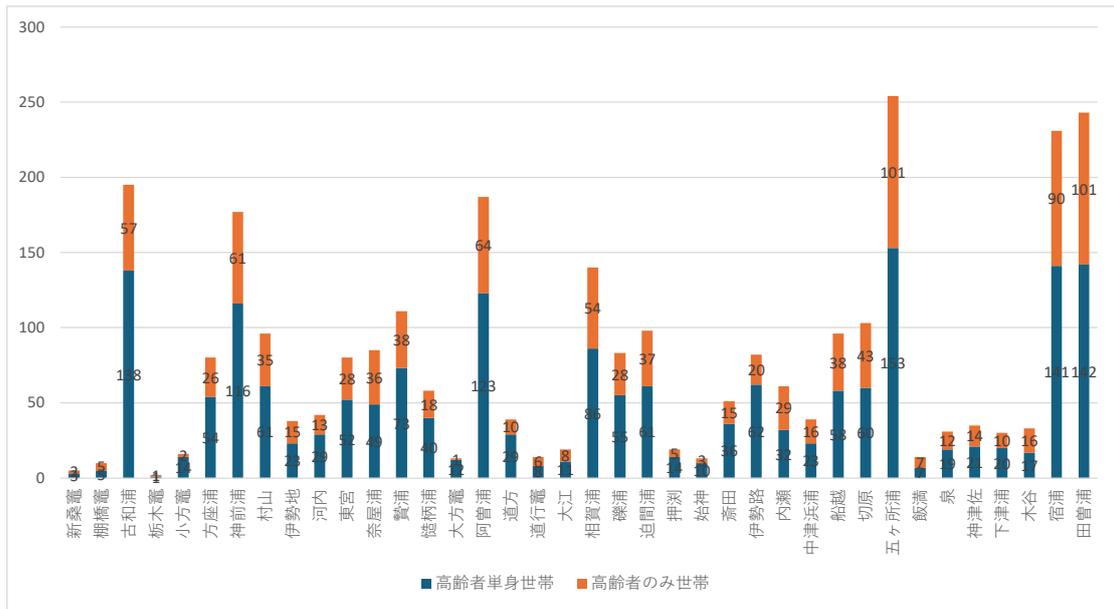
特定空家等	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
認定件数	18	3	17	8	4	5	4	59
除却件数	2	9	11	12	7	5	4	50
累計件数(認定-解消)	16	10	16	12	9	9	9	

表 5 除却の詳細(令和7年3月末時点)

特 定 空 家 等	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
補助金で除却した件数		7	9	11	5	4	2	38
自費・防災補助金で除却	2	1		1	1	1	1	7
行政代執行で除却							1	1
略式代執行で除却		1	2		1			4
除却件数	2	9	11	12	7	5	4	50



写真 行政代執行法に基づく特定空家等除却執行状況



南島エリア	新桑電	棚橋電	古和浦	板木電	小方電	方座浦	神前浦	村山	伊勢地	河内	東宮	奈屋浦	賢浦	槌柄浦	大方電	阿曾浦	道方	道行電	大江	計
高齢者単身世帯	3	5	138	1	14	54	116	61	23	29	52	49	73	40	12	123	29	8	11	841
高齢者のみ世帯	2	5	57	1	2	26	61	35	15	13	28	36	38	18	1	64	10	6	8	426

南勢エリア	相賀浦	礪浦	迫間浦	押刈	始神	斎田	伊勢路	内瀬	中津浜浦	船越	切原	五ヶ所浦	飯満	泉	神津佐	下津浦	木谷	宿浦	田曾浦	計
高齢者単身世帯	86	55	61	14	10	36	62	32	23	58	60	153	7	19	21	20	17	141	142	1,017
高齢者のみ世帯	54	28	37	5	3	15	20	29	16	38	43	101	7	12	14	10	16	90	101	639

図5 高齢者世帯の内訳(住民基本台帳を参考に作成) 令和7年3月末時点

第4章 空家等対策

1 全国的な空家等の動向と南伊勢町内の空家等の現状と課題

高齢化社会を背景に、近年では長期間人が住んでいない空家等が各地で増えており、南伊勢町においては、平成21年の調査では893戸であったが、令和2年の調査では1,761戸と大幅に増加している。

このうち、管理が行き届かないものや、経年劣化により建物の一部に損傷が確認あったり、樹木が生茂り病害虫の発生原因になる可能性があるなどの管理不全な状態にある空家等(軽微な事案も含む)が884戸確認されている。

また、本町の高齢化率は令和7年3月末時点で53.86%となっており、空家となっていない家屋でも家主の高齢化・単身世帯化が進み、福祉施設への入所や死亡などが空家等発生の要因となり、その後の相続がうまくいかず所有者が明確でないような空家等となってしまう事例がこれまでに確認され、略式代執行により除却した物件もあったが、令和6年4月1日、相続登記の義務化に伴い、所有権の適切な移転がなされていくこととなった。

空家等の管理責任は所有者又は管理者に帰属するが、適正管理の必要性の認識が十分でないことにより、管理不全な空家等が増加していることから所有者意識の醸成にかかる適切な周知活動が重要な役割を担う。

当町における空家対策の最も大きな課題は、人口減少による空家の増加にある。2025年3月末時点の町の住民基本台帳に登録された人口は10,376人であるが、国立社会保障・人口問題研究所推計を参考に策定された南伊勢町人口ビジョンによると、2030年には7,852人、2045年には4,997人と、現在の人口の約半分となることが予測されており、これに比例し空家戸数も増加すると考えられ早急かつ適切な対応が求められている。

表6 空家等件数*

	空家件数	管理不全な状態にある空家等		備考
			うち、特定空家等	
平成21年度調査	893	70	14	
令和2年度調査	1,761	884	17	
令和6年度認知件数	—	—	9	令和7年3月末時点

※ 「管理不全な状態にある空家等」は軽微な事案を含む件数である。「うち特定空家等」の件数は認定や改善(改修・除却等)により増減があり、令和7年3月末時点の本町の特定空家等認定数は9戸である。

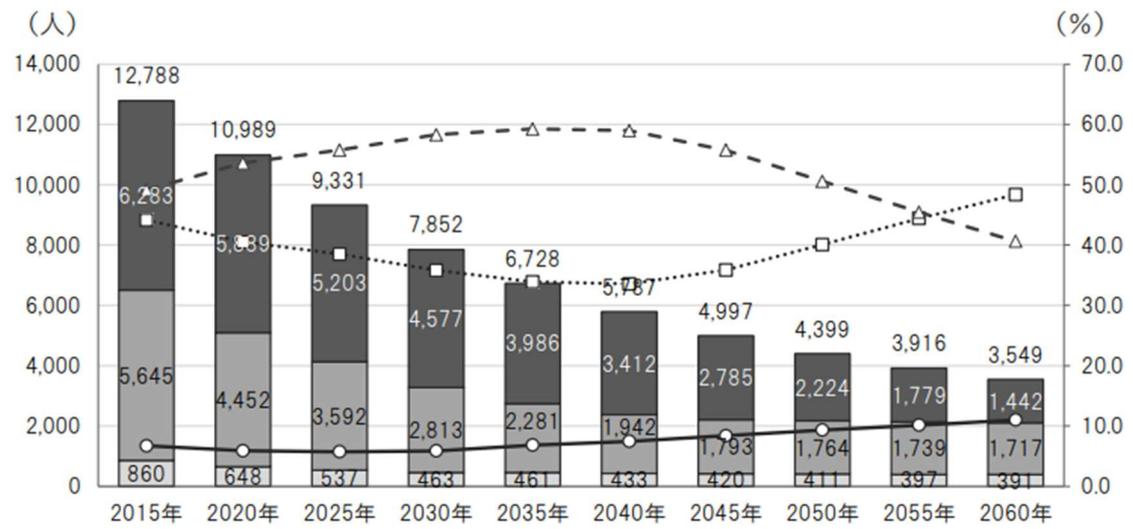


図6 南伊勢町人口ビジョン(令和5年3月31日)より抜粋

2 基本的な方針及び基本事項

法第七条第2項第一号に基づき町が定める空家等の対策に関する基本的な方針及び基本事項は以下のとおりとし、図7(16頁)に空家等調査基本フローを示す。

(1) 空家等の対策に関する基本的な方針

「南伊勢町空家等対策計画」は、南伊勢町内で顕在化している空家等に関する問題や課題を踏まえ、今後の具体的な対策内容とともに、町民生活の安全・安心のため、自治体としての責務と責任範囲を明確にした中長期的の方針を提示するものである。

(2) 空家等の対策に関する基本事項

本計画では、空家等に対する取組の総合的な対策に向け、所有者、町、県、民間事業者等の役割や連携方法を明確にし、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用並びに特定空家に対する措置等、具体的な内容を明確化しまとめるものとする。

3 空家等の調査に関する事項

法第七条第2項第三号に基づき町が実施する空家等の調査に関する事項については以下のとおりとする。

(1) 居住状況の確認

1) 空家等の把握

職員による空家等調査又は区、住民、関係機関等からの情報提供により件数や所在地を把握する。

2) 水道の閉栓・開栓等による空家等の把握

法第二条第1項に空家等として定義された「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」を把握するための手段の1つとして、水道の閉栓・開栓等状況を適時確認し、概ね1年以上の使用がなされていない物件を空家等とし、件数や所在を把握するものとする。

(2) 空家等現地調査

空家等現地調査は、原則として外観目視調査とし、敷地内に立ち入らずとも特定空家に該当するか否かについて判断できる場合には、不必要に立入調査は実施しないものとする。

しかし、外観目視調査で特定空家に該当するか判断できない物件については、法第九条第2項「市町村長は、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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。」の規定に基づき、敷地内及び建物内に立ち入って、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査する必要がある場合に実施するものとする。

また、当該調査を実施する際には、法第九条第3項において、「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5日前までに当該空家等の所有者等にその旨を通知(建物所有者と土地所有者が異なる場合は、両者に通知)しなければならない。ただし、当該所有者等に通知することが困難であるときは、この限りでない。」とされており、原則として所有者等に対し空家等に立ち入ることを伝えた上で調査を行うものとする。

当該所有者等に対し通知することが困難であるときは法第九条第3項の「ただし書き」の規定により通知を要さず立入調査を行うものとする。

(3) 所有者等の確定

1) 空家等の把握

職員等による空家等調査又は区、住民、関係機関(国・県・町道路管理者や消防署、警察署等)より苦情・相談等を受けた物件については、以下の i から iv により法第二条第1項に定義づけられた空家等に該当するか調査する。

- i 空家等の区、近隣住民、親戚、関係者などから、情報収集を行う。
- ii 固定資産税情報、登記情報、住民基本台帳等により事実確認を行う。
- iii 所有者死亡で相続登記未了の場合は、住民基本台帳の確認を行う。
- iv 調査結果に基づき該当者に通知し、所有者等を確定する。

2) 土地及び建築物等の所有者名義等調査

町の空家等の所有者等の特定方法としては、従来より、津地方法務局伊勢支局(所管法務局)の不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民基本台帳情報等による相続人の存否及び所在の確認等と併せ、区・近隣住民への聞き取り調査等が行われているところである。

これらに加え、法により、町は、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、法の施行のために必要な限度において内部利用できる(法第十条第1項)ほか、関係する市町村長等に対して、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(同条第3項)こととされることから、町長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することができるものとなった。

なお、法第十条に定める町長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳に記載された情報の内部利用等については、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」(平成27年2月26日付け国住備第943号・総行地第25号)に基づき取扱うものとする。

(4) 所有者等が確知出来ない空家等の判断基準

1) 未登記の空家(所有者等不明の確認)

- i 町は所有者等確認のため、法第十条第1項の規定に基づき、固定資産税情報のうち、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し、所有者等に関する情報の確認を行う。
- ii 当該情報をもとに、所有者等の確認を行う。
- iii 固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確認できない」所有者等不明の空家等と判断する。

2) 所有者等不存在の確認

- i 法定相続人が相続放棄した旨等を主張するなど、相続放棄が想定される場合は、固定資産税情報及び、住民基本台帳のうち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し、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認する。
- ii 固定資産税情報及び、住民基本台帳で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を確認する。
- iii 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在とする。
- iv 上記の手続きを行い所有者を確認できない場合は、「過失なく所有者等を確認できない」所有者不存在の空家等と判断する。

3) 所有者行方不明の確認

確認調査に基づき所有者確定のため該当者に送付した配達証明郵便が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確認できない」所有者行方不明の空家等と判断する。



管理不全な空家等の認知及び調査

職員等による空家等調査又は区、住民、関係機関(国・県・町道路管理者や消防署、警察署等)より苦情・相談等を受けた物件については、水道の閉開栓情報等を基に概ね1年以上の使用がなされていないかなどの居住状況の確認や、管理状況について区、住民、関係機関より聞き取り等を行い、法第二条第1項に定義づけられた空家等に該当するか調査する。



所有者等の確定

当該物件について所有者等確認作業を行う。

- ① 区、近隣住民、親戚や関係者などから情報収集を行う。
- ② 固定資産税情報、登記情報、住民基本台帳等により事実確認を行う。
- ③ 所有者死亡で相続登記未了の場合は、住民基本台帳の確認を行う。
- ④ 調査結果に基づき該当者に通知し、所有者等を確定する。



外観目視調査

「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)に基づく調査表」

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態
- 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。

上記の①～④について敷地外より町職員又はその委任した者が外観目視により調査表に基づき確認し、特定空家に該当する物件か確認する。



立入調査(外観目視により判断できない場合)

上記の外観目視調査にて判断出来ない空家等については、法第九条の規定に基づき以下のとおり立入調査を行うものとする。

なお、立入調査については、町職員又はその委任した者が調査票に基づき特定空家として認定できる要件について確認するものとする。

但し、敷地内にて実施する調査であるため、以下の手続きを必要とする。

- ① 空家等と認められる場所に立ち入るときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知(建物所有者と土地所有者が異なる場合は、両者に通知)する。
なお、立入調査実施にあたり「所有者等を確認できない空家等」については通知を要さず立入調査を行う。(法第九条第3項)
- ② 町長は、空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者に対して、その身分を示す証明書を発行する。

上記により法第二条第2項の規定に基づく特定空家の定義に該当する物件か確認する。

4 所有者等による空家等の適切な管理促進に関する事項

法第七条第2項第四号に基づき町が定める所有者等による空家等の適切な管理促進に関する事項については以下のとおりとする。

(1) 空家等の所有者等の管理責任

法第五条では「空家等の所有者又は管理者は、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。」として所有者等の管理責任を明確化している。

空家等は、本来、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者が適正に管理されなければならない。このことにより権利の保障と、責任が義務化されており所有者等へ適切な管理促進を求めることが重要となる。

以上のことから、当町においては空家等の管理の原則及び適切な管理促進に向けた対策について、以下のとおり定める。

1) 空家等の管理の原則

空家等は、本来憲法第二十九条第一項で規定する財産権や、民法第二百六条で規定する所有権に基づき、所有者等が適切に管理することが原則として定められており、所有者等は物権が保障されるが義務も負うこととなる。したがって、空家等の所有者等及び適切な管理が行われないことにより被害を受けるおそれのある者は、民法第七百七条の規定により当事者同士で解決を図ることを原則とする。

民法抜粋 第七百七条

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。

2) 適正管理に向けた対策

令和元年6月に町民の生活環境の保全を図り、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的にし、南伊勢町空家等の適正管理に関する条例を制定し管理不全な状態にある空家の所有者等に対して、助言、指導、勧告を行い改善を促していく。また、人の生命、身体又は財産に対する重大な被害を防ぐため緊急の必要があると認めるとき町が必要最小限の措置を講ずる。

法、条例に基づき、区、町民、関係機関等と協力し、所有者等に適正な管理を行うよう促していく。

(2) 空家等の所有者等の意識の涵養のための取組(広報活動等)

適正に管理されていない空家等は倒壊、草木の繁茂、ごみの散乱や悪臭等、景観の悪化や地域のイメージ低下など周辺環境に深刻な問題をあたえることから、所有者等が定期的に点検するなどの管理を促進するため、空家等の所有者等に対し以下の取組を行う。

1) 空家等所有者相談窓口の設置

全国的にも空家等の所有者等が相談できる窓口は限られているという現状があり、所有者の不安は管理面だけでなく、相続や登記、税金、活用方法など多岐にわたるため、町内の行政書士(相続や登記に関する相談)や三重県土地家屋調査士会伊勢支部(境界等に関する相談)の紹介、税務課による税(固定資産税等)の相談、まちづくり推進課による利活用(空家バンク等の活用)に関する相談など、空家等に関する総合的な対応が可能となるよう環境生活課に空家等所有者相談窓口を設置する。

2) シルバー人材センター等の庭木剪定代行業務等の紹介

法第二条第1項で空家等として定義された物件の立木その他の土地に定着する物[※]については、管理がなされていないことが常態とならないよう空家等の所有者等に対し適時管理するよう依頼するとともに、所有者等が個別の理由により対応することが困難な場合については、シルバー人材センター等の庭木剪定代行業務等を紹介する。

3) 南伊勢町内の一般廃棄物収集運搬業許可業者の紹介

空家等の利活用(空家バンク等の活用)として家財道具等の整理などが必要となった場合、所有者等だけでは困難な状況も想定される。その場合には、南伊勢町内の一般廃棄物収集運搬業許可業者を紹介するなど廃棄物の適正な処理を促す。

4) その他空家所有者等の意識の涵養を図るための施策等

所有者等に対し空家等の管理や放置することにより周辺住民の生活環境を脅かす要因となる恐れがあるなど当事者意識を持って適正に対応するよう、町は空家等管理の重要性に関する理解増進のために町ホームページ・広報みなみいせ、町ケーブルテレビ等を活用し上記①から③について周知するとともに、法及び本計画書に基づき実施される空家等対策に関する取組、空家等の適正管理に関する情報について周知・啓発し所有者意識の涵養に努める。

※ 看板の支柱、工作物等をその他の土地に定着する物という

5 空家等及び除却した空家等に係る利活用促進

法第七条第2項第五号に基づき本町は空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用促進に関し以下のとおり推進する。

(1) 空家等の不動産流通の促進

空家等の所有者等に当該空家の利活用について今後の意向を確認する中で、所有者が利活用を希望する空家等であれば、「南伊勢町空き家バンク制度^{*1}」を紹介するなど不動産流通を促進する。空き家バンク登録時に所有者に対し、「空き家バンク登録促進事業補助金」を交付することにより、空き家バンク登録数の増加及び成約率の向上を図る。

また、空家等の所有者への利活用の意向確認を行う中で、耐震性等を考慮し、利用者の居住の安全が確保される空家等である場合は、売買や賃貸利活用を検討するが、耐震性等を考慮し利用者の居住の安全が確保されない空家等については、所有者等と相談し耐震補強を行い有効活用する。

耐震補強については「南伊勢町木造住宅耐震補強事業費補助金交付要綱」^{*2}の活用を通じ所有者等の負担軽減と利活用の促進を推進するが、交付対象となる空家等は昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅で、耐震評点1.0未満の木造家屋であることが条件となるため町が実施する耐震診断を受ける必要がある。

なお、南伊勢町木造住宅耐震補強事業による耐震補強工事後については、所有者等が居住又は空き家バンクに登録等により不動産流通させるなどの方法により利活用を促進する。

さらに、空家の利用を検討している方などに、「南伊勢町新築及び中古住宅取得支援補助金」、「南伊勢町空き家バンクリフォーム補助金」、「南伊勢町空き家等有効活用推進事業支援補助金」の有効活用を促す。

《空家等所有者》

○南伊勢町空き家バンク登録促進事業補助金

空き家内の不必要な物の処理等に関する経費、空き家の簡易な改修に要する経費で補助金の額は5万円を限度とする。

《空家等利用者》

○南伊勢町新築及び中古住宅取得支援補助金

補助金の額は補助対象事業に要する経費の5分の1とし、50万円を限度とする。

○南伊勢町空き家バンクリフォーム補助金

補助金の額は150万円を限度とする。

○南伊勢町空き家等有効活用推進事業支援補助金

空き家内の不必要な物の処理等に関する経費、空き家の簡易な改修に要する経費で補助金の額は10万円を限度とする。

○南伊勢町空き地バンク制度

町内に空き地を所有している人に物件情報を登録していただき、移住・定住を検討している人に情報提供をおこないます。

※1 南伊勢町空き家バンク制度については同要綱を資料編に掲載

※2 南伊勢町木造住宅耐震補強事業費補助金については同要綱を資料編に掲載

表 7 不動産流通の促進(空家等件数は令和 7 年 3 月末時点)

区分	内容			備考
空家等数	空家等数	うち、管理不全空家等数(軽微な物件を含む)	うち、特定空家等認定数	環境生活課職員による外観目視調査
	1,761戸	884戸	9戸	
耐震性	耐震評点 1.0 以上		耐震評点 1.0 未満	建築基準法
空家等流通の促進	南伊勢町空家バンク制度の活用		居住者の安全が確保されないため対象外	南伊勢町行政経営課
	公的支援機構の紹介		居住者の安全が確保されないため対象外	一般社団法人 移住・住みかえ支援機構
空家等の除却			単純除却 (耐震評点 0.7 未満)	所有者等・関係機関等との協議による

(2) 空家等除却補助及び除却した空家等の跡地の利活用の促進

空家等所有者等に対する除却補助については、表 8 のとおり「南伊勢町特定空家等除却補助金」「南伊勢町不良住宅除却事業補助金」「南伊勢町木造住宅耐震除却事業^{※1}」の 3 種類が整備されており、さらに、「住宅・建築物安全ストック形成事業」がある。

空家等の跡地については、例えば町においては漁業集落等における住居密集地等狭隘な地域では駐車場スペースが無いなどの課題もあり、跡地の駐車場化により地域の交通事情の緩和、所有者等が除却費用の回収を行うことにより地域や所有者等に利益が発生するような対策を促進する。

なお、空家等除却後の跡地は法の対象外となるが、草木の放置等により管理不全な状態となった場合は、「南伊勢町環境保全条例」や「南伊勢町まちを美しくする条例^{※2}」に基づき清掃及び除草等の適正管理を所有者等に依頼するものとする。

※1 南伊勢町木造住宅耐震除却事業の詳細については同要綱を資料編に掲載

※2 南伊勢町環境保全条例、南伊勢町まちを美しくする条例については資料編に掲載

表 8 除却補助

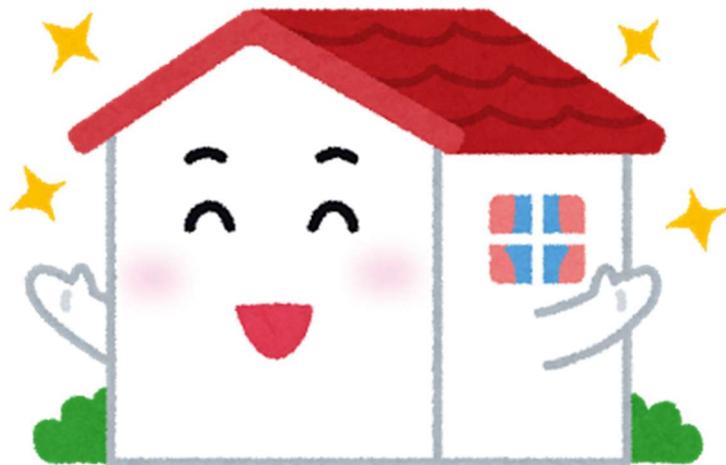
事業名称	内容	補助率	備考
南伊勢町特定空家等 除却補助金	補助金額 (上限 83 万 8 千円)	国・町 23% 所有者 77% (23%のうち、国 1/ 2・町 1/2)	空家対策総合支援事業 南伊勢町環境生活課
南伊勢町木造住宅耐 震除却事業	補助金額 (上限 83 万 8 千円)	国・県・町 23% 所有者 77% (23%のうち、国 1/ 2、県・町 1/2)	南伊勢町防災安全課
住宅・建築物安全ス トック形成事業	除却費用 (上限 90 万円)	国・県・町 23% 所有者 77% (23%のうち、国 1/ 2・県 1/4・町 1/4)	南伊勢町建設課 (三重県県土整備部住宅課)

上記の住宅・建築物安全ストック形成事業及び南伊勢町木造住宅耐震除却事業は併用することはできない。

住宅・建築物安全ストック形成事業 (建設課・三重県県土整備部住宅課)

老朽空家等及び危険な空家等の単純除却については、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅で、市町が 1 年以上空家と判断し、耐震評点 0.7 未満の空家を対象とし、補助の要件としては、以下のいずれかに該当するものである。

- ・耐震改修促進法の規定に基づき指定した沿道
- ・外壁から敷地境界線までの距離が平屋の場合 2m 以内、2 階建ての場合 4m 以内
- ・老朽木造住宅が集積している地域(密集市街地など既成市街地)
- ・売買により所有権が移転する場合は、所有してから 1 年を超えるもの



6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

法第六条第2項第六号に基づき本町の管理不全な状態にある空家等について以下のとおり対処する。

(1) 基本的な考え方

空家等を所有又は管理するものは、当該敷地とは別の場所に居住していることから、当該空家等の状態を正確に把握できていないことにより放置するケースや、親族等からの相続により取得するなどの理由により所有者であるにも関わらず管理意識が希薄になっているなどのケースが多く見られる。適切な管理状態にない空家等については、先ず電話等で所有者に当該空家等の状態を伝え、今後の管理・活用方針や改修・除却等の意思確認を行い、相手の目的に応じた相談や適切な助言等を行うことから始めることが望ましい。

これらの実情把握については、必ずしも法第二十二条に基づく必要はなく、所有者等に連絡を取り事実確認のための目的として行う。

また、法第二条第2項に定義される「特定空家等」と認定された場合においても、直ちに法第九条や法第二十二条における立入調査や助言・指導等の措置対象とするのではなく、相手の事情を勘案し、それぞれの事案に応じた方策を検討するものとする。

具体的には、「改修の計画はあるが、都市部等の遠方に居住しており物理的に対応できない」、「改善の意思はあるが、具体的な対処がわからない」、「高齢や病気など身体的な理由により対応が困難である」、「改善の意思はあるが、経済的な理由により対応できない」等といった場合には、事案ごとに管理、改修、除却等に関する相談や除却補助、利活用制度等の紹介により解決を図ることを検討するものとする。

上記に掲げる対策を講じた場合においても明らかな改善がみられない場合には、法第二十二条に基づき助言・指導、勧告、命令の手続きを順を経て行ない、命ぜられた者がその措置を履行しないときや履行しても十分でないとき等の場合には、行政代執行法に基づき措置を所定の手続きを踏まえながら講じていくものとする。

他に対象空家等が倒壊等のおそれがあるなど、非常の場合や危険切迫の場合において、周辺的生活環境を保全するために、速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合には、法第二十二条の勧告、命令、又は代執行に係る措置を早急に講ずることも考えられる。

(2) 特定空家等の判断基準

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の必要な指針(ガイドライン)に基づき以下の1)～4)に記載する4つの状態を総合的に判断し特定空家等として認定するものとするが、正確な判断を行うため、必要に応じて専門的技術や知識を有する「三重県建築士事務所協会」等に調

査を委託するものとする。

なお、特定空家等の判断については国の「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)」に基づき南伊勢町の特定空家を判断するために作成した調査表^{*}に基づき実施するものとする。

- 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

(3) 特定空家等として認定後、所有者等が確知できる場合の措置の手続き

町は、特定空家等への措置について慎重に対応すべきであると考え、次のような手続きを執ることとする。

1) 助言について

空家等の所有者等に対し、町が書面をもって改善を促すための助言を行う。

2) 指導について

町が指導書を送付するとともに空家等の所有者等に改善を促す。

3) 勧告について

上記の指導を行い、周辺の生活環境への悪影響を改善するために通常要する時間として、物件整理や工事に要する相当の猶予期間の後、改善が見られない場合は南伊勢町空家等対策協議会(以下「協議会」という)において対応方針を協議する。

協議会の意見を踏まえ勧告が妥当と判断された場合、町が特定空家等と認定し勧告書を送付するとともに改善を促す。

また、勧告書には、翌年度の固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることについても併せて明記する。

4) 命令について

勧告書送付後、周辺の生活環境への悪影響を改善するために通常要する時間として、物件整理や工事に要する相当の猶予期間の後、改善されない場合は協議会において対応方針を協議する。協議会の意見を踏まえ、町が命令が妥当であると判断した場合、町は命令書を送付し空家等の所有者等に改善するよう命令する。

^{*}「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)」に基づき南伊勢町の特定空家を判断するために作成した調査表については資料編48頁～53頁に掲載

5) 代執行について

命令書送付後、周辺的生活環境への悪影響を改善するのに通常要する時間、物件整理や工事に要する期間として相当の猶予期間の後、改善されない場合は、所有者等が管理責任を全うしないものと町が判断し、地域の安全・安心の確保と生活環境の保全を図るため、行政代執行法に基づき実施し義務者から費用を徴収する。

6) 南伊勢町空家等の適正管理に関する条例

町民の生活環境の保全を図り、もって安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とし、管理不全な状態にある空家に対して、人の生命、身体又は財産に対する重大な被害を防ぐため緊急の必要があると認めるとき町が必要最小限の対策を講ずることができる。ただし措置にかかった費用は所有者の負担となる。

(4) 特定空家等として認定後、所有者等が確知できない場合の対応

町は、特定空家等として認定後法第二十二条第10項の規定に基づき、所有者不存在・所有者行方不明・所有者不明の空家等で、過失なく所有者等を確知できず助言・指導が不可能で対処するものがないことが確定した場合、所有者等が確知できない特定空家等とし、町として対応することについて公益性が高いと判断されるものについて、倒壊等の被害防止、危険排除の観点から除却等緊急措置を当面必要としない程度の必要最小限の対策*として略式代執行を実施する。

略式代執行については、個別の事案ごとに協議会に諮り町が決定するものとするが、倒壊等の危険性が切迫している空家等については早急に措置を講ずることも考えられる。

措置にかかる費用は、町が公費にて支出するが、義務者判明後は義務者から徴収するものとする。

表9 特定空家等に対する措置

実態調査	周囲影響度 所有者確認	道路等(公道、公の施設、公有地)	
		確知 助言 指導 勧告 命令	確知できない
適正管理の促進 (被害防止)			不可
応急措置		(応急対応)	応急対応
被害防止 危険排除 緊急措置		・行政代執行法	・空家等対策の推進に関する特別措置法
費用の徴収		行政代執行 義務者から徴収	略式代執行 義務者判明後徴収
義務者が費用支払いをしない場合		行政代執行法の規定により、要した費用を強制徴収	民事訴訟を提起し、給付判決により民事執行法に基づく強制執行により費用徴収

※ 必要最小限の対策とは解体除却を前提とするものではない。

7 住民等からの空家等に関する相談

法第七条第2項第七号に基づき本町においては、空家等の適正な管理を促進するため、区や町民等からの空家等に関する相談窓口を以下のとおり設置し、空家等に関する問い合わせ、情報提供、対応協議や助言等を行う。

(1) 法第二条第1項に基づく空家等の利活用

窓口住所：三重県度会郡南伊勢町五ヶ所浦3057番地

窓口名称：南伊勢町役場まちづくり推進課内南伊勢町空き家・空き地バンク相談窓口

電話番号：0599-66-1366

相談内容：下記の南伊勢町空き家・空き地バンク概要のとおり(図8参照)

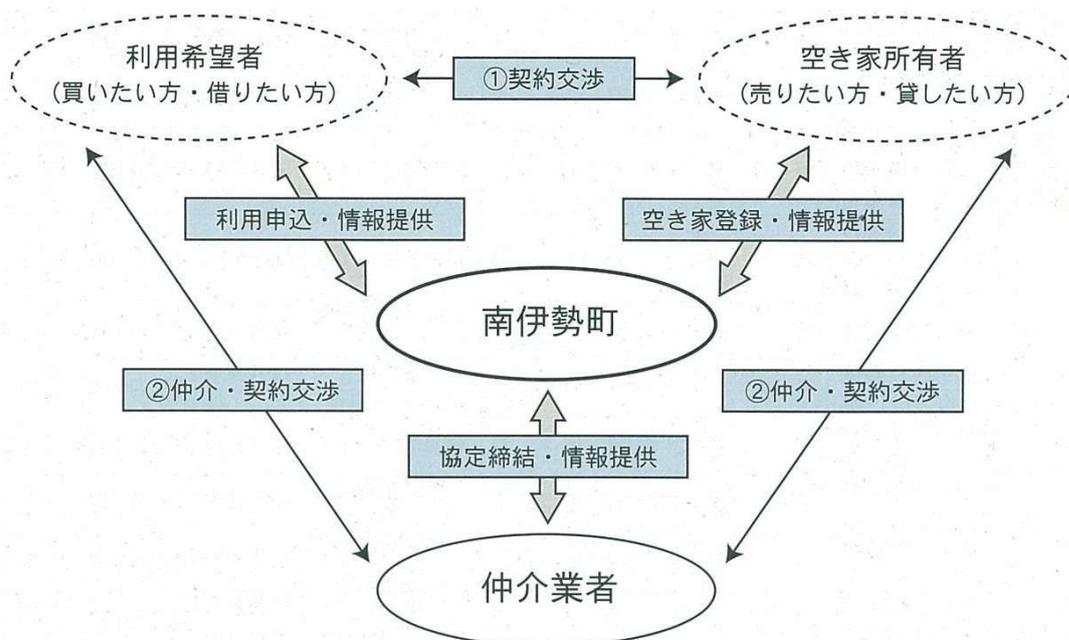


図8 南伊勢町空き家・空き地バンク概要図

(2) 特定空家等に該当する可能性がある空家等

窓口住所：三重県度会郡南伊勢町五ヶ所浦3057番地

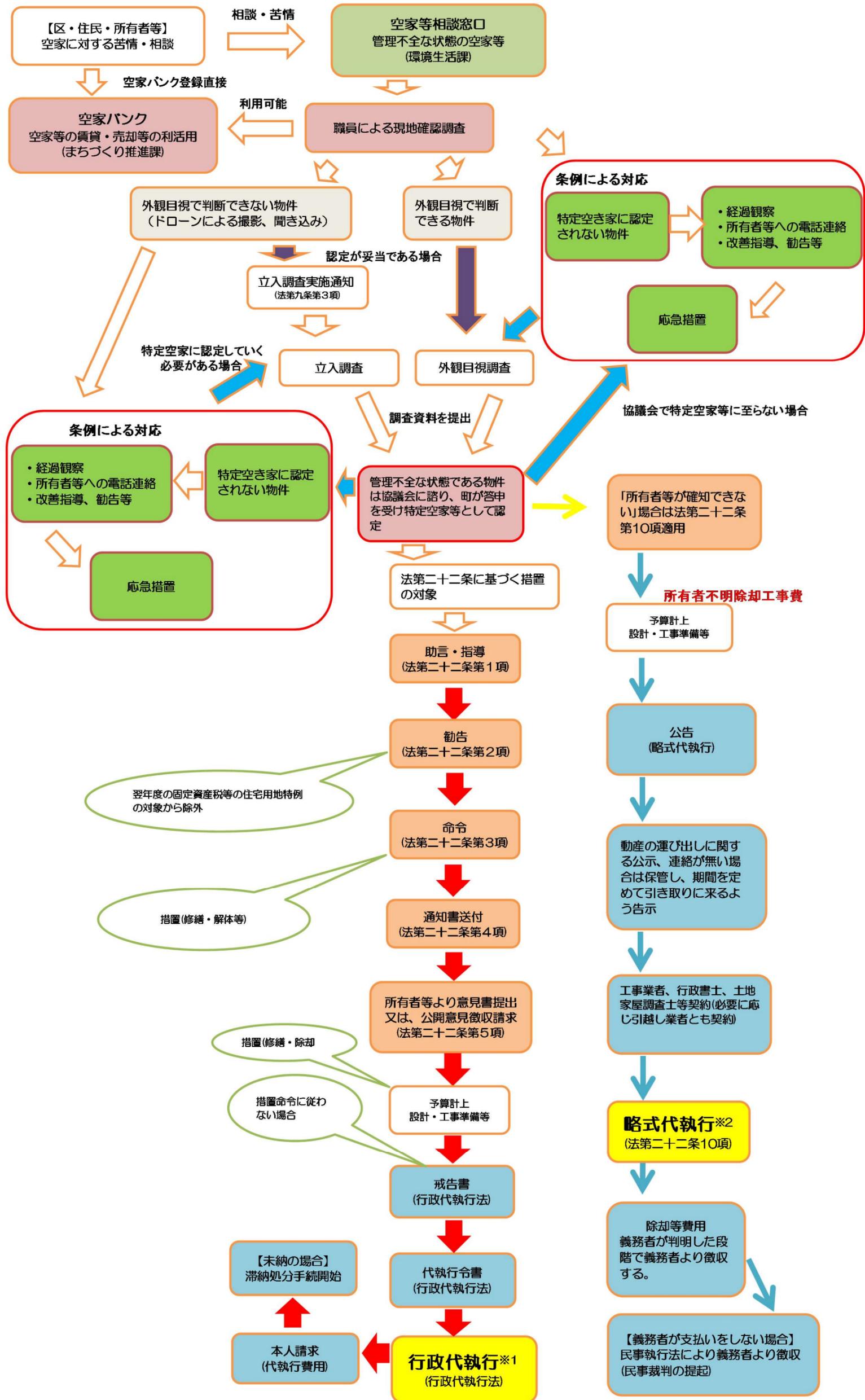
窓口名称：南伊勢町役場環境生活課内空家等に関する相談窓口

電話番号：0599-66-1154

相談内容：管理不全な状態にある空家等に関する相談

8 空家等に関する対策の実施体制

特定空家等に関する措置等フロー図



9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

法第七条第2項第九号に基づく空家等に関する対策の実施に関し必要な事項について以下のとおり定める。

(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、南伊勢町空家等対策協議会での検討状況や空家の情報に関し、必要に応じ広く公開する。

(2) 他法令及び関係部局との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、道路法、消防法、災害対策基本法、災害救助法、建築基準法など、それぞれの法律の目的、施策等の範囲で、適正に管理されていない空家等について、必要な措置等を講じたり、空家等の情報の収集や措置等について、関係部局で共有し密に連携を図り対応する。(表 10 参照)

表 10 他法令及び関係部局との連携

関係部局名称	関係法令・施策等
三重県伊勢建設事務所	道路法
三重県伊勢警察署	道路法、刑法
志摩広域消防組合 紀勢地区広域消防組合	消防法、災害対策基本法、災害救助法
南伊勢町 建設課	道路法、建築基準法、都市計画法
南伊勢町 防災安全課	消防法、災害対策基本法、災害救助法、南伊勢町木造住宅耐震除却事業費補助金交付要綱、南伊勢町木造住宅耐震補強事業費補助金交付要綱
南伊勢町 まちづくり推進課	南伊勢町空き家バンク制度設置要綱、南伊勢町移住促進空き家リノベーション支援事業補助金交付要綱、南伊勢町空き家等有効活用推進事業支援補助金交付要綱
南伊勢町 環境生活課	空家等対策の推進に関する特別措置法、住宅地区改良法 南伊勢町環境保全条例、南伊勢町まちを美しくする条例 南伊勢町空家等対策協議会設置条例、南伊勢町空家等の適正管理に関する条例、南伊勢町特定空家等除却補助金要綱、南伊勢町不良住宅除却事業補助金要綱

第5章 計画の推進

空家等対策計画推進体制の構築

空家等の課題や問題を解決していくためには、行政が主体となり取組を実施していくが、行政ができる部分は限定的であることから区、所有者等のもとより、防災・建築・登記等の専門的な知識を有する者、警察署・消防署等関係機関、南伊勢町空家等対策協議会とともに住環境、生活環境、防災、防犯等について総合的に考え図9のとおり推進していく必要がある。

以上のことから本計画においては、空家等対策に関し、各自の役割を以下のとおり明確化し空家等の課題の遂行や、問題の解決を推進する。(表 11 参照)

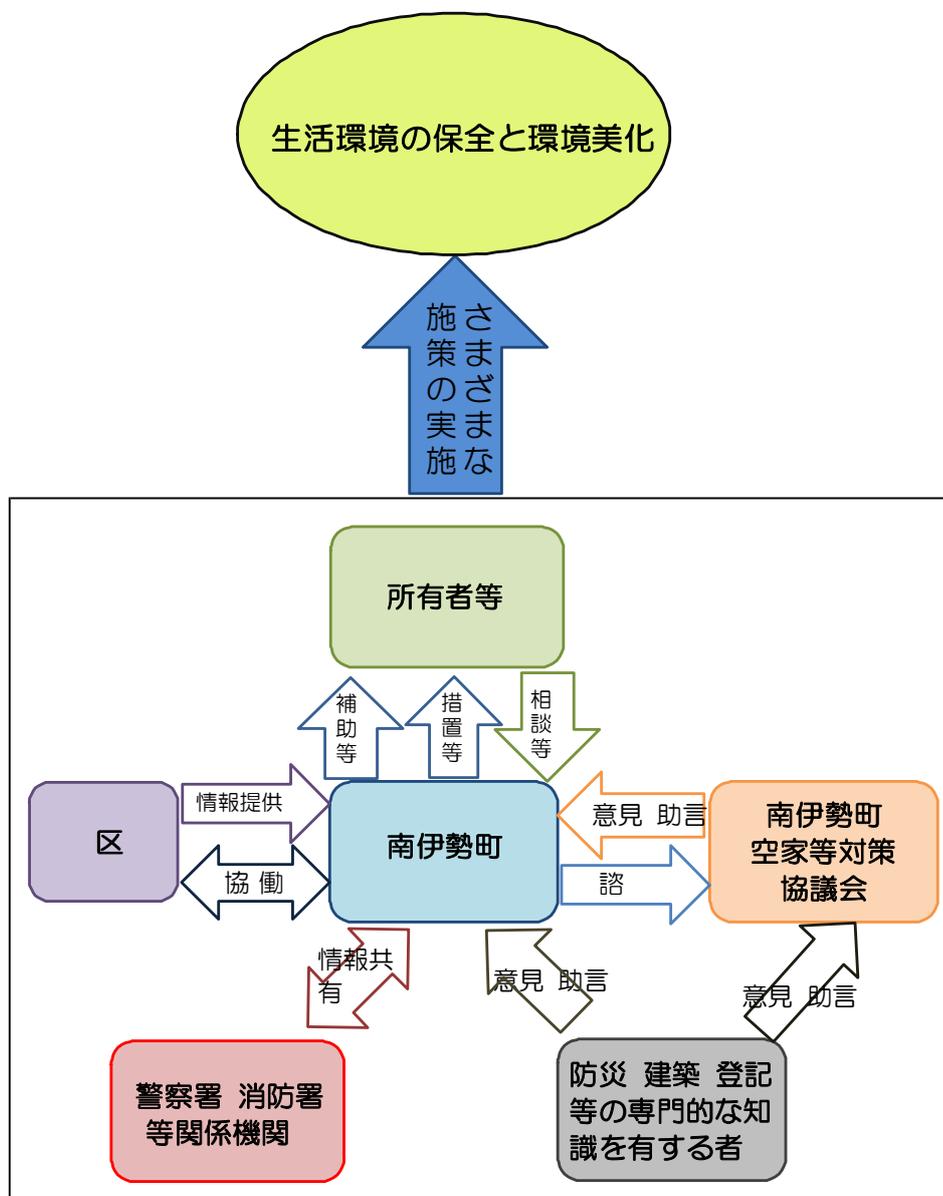


図9 空家等対策計画推進体制図

表 11 空家等対策計画推進の役割

区分	役割の内容
所有者等	<p>所有者等は、居住している家屋を継承していくために相続登記等のもとより、町が実施する木造住宅耐震診断等を受け、問題があった場合は耐震化などを図り住宅の良質化を行う。空家等となる場合は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適切な維持管理はもとより、地域住民、区との相互関係を希薄化させないように努める。</p> <p>なお、維持管理が困難な場合は、管理不全な状態とならないよう空家バンクへの登録や賃貸、売買などの方法による流通に努める。</p> <p>これらができない場合は除却も検討する。</p>
地域	<p>地域は空家等を放置させないために区や町に空家等の情報提供等を通じ協力するよう努める。</p>
区	<p>区は、空家等の所有者等や空家等の状況について地域や町と情報を共有し、空家等の早期発見や空家等の利活用並びに、町が実施する対策・措置に協力するよう努める。</p> <p>また、町とともに地域の住環境の保全を担うこととし、空家等の問題の解決について行政と共に取り組む。</p>
防災・建築・登記等の専門的な知識を有する者	<p>防災・建築・登記等の専門的な知識を有する者は、町と協力し、区や所有者等から空家等に関する相談を受けた際に専門的な防災上の観点や、住宅耐震等の技術指導、相続登記等の法務に関し支援する。</p>
警察署・消防署等関係機関	<p>警察署・消防署等関係機関は、町と空家等の所在地等の情報を共有し、空家等が犯罪の温床や火災等の原因とならないよう連携する。</p>
南伊勢町空家等対策協議会	<p>南伊勢町空家等対策協議会は、本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議だけでなく、特定空家等の認定や措置に関する諮問機関としての役割を担うものとする。</p>
南伊勢町	<p>町は空家等対策に関する基本姿勢を定め、併せて管理不全な空家等を発生させないよう相談窓口の設置、無料耐震診断、各種補助金の交付等を通じ適正な管理を誘引するための管理不全予防対策を実施するとともに、空家バンク等による空家等の利活用対策を行う。</p> <p>また、特定空家等や管理不全な空家については所有者等が必要な措置を講じない場合、除却等を含めた必要な措置を講ずる等の具体的な取組を所有者等・地域・区・関係機関・南伊勢町空家等対策協議会と協働し課題遂行に向けた措置を実施する。</p>