

# 上板町空家等対策計画



令和8年3月 上板町

## 目 次

---

### 第1章 上板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 上板町の空家等を取り巻く現状 ..... 4

---

- 2-1 上板町の人口の動向 ..... 4
- 2-2 過疎地域に関する住民アンケート調査 ..... 7
- 2-3 空家等の除却・利活用等の実績 ..... 9
- 2-4 空家等に関する相談の状況 ..... 9
- 2-5 空家等対策を進めていく上での課題 ..... 9

---

### 第3章 空家等実態調査について ..... 11

---

- 3-1 実態調査の概要 ..... 11

---

### 第4章 空家等対策の基本的方針 ..... 16

---

- 4-1 空家等対策の基本的方針 ..... 16
- 4-2 所有者等の責務 ..... 16
- 4-3 上板町の役割 ..... 17

---

### 第5章 空家等対策の取組み ..... 19

---

- 5-1 空家等化の予防対策 ..... 19
- 5-2 空家等の維持管理を促進する対策 ..... 19
- 5-3 利活用を促進する対策 ..... 20
- 5-4 管理不全な空家等を解消する対策 ..... 24
- 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 ..... 25
- 5-6 所有者等不明物件への対応 ..... 31
- 5-7 空家法以外の法律等に基づく対応 ..... 31

5-8 跡地利用を促進する対策.....	31
----------------------	----

---

## **第6章 空家等対策の実施体制に関する事項..... 33**

---

6-1 空家等の相談体制の整備.....	33
6-2 庁内の関係部署による連携.....	33
6-3 空家等に関する支援制度について.....	33
6-4 町民、関係機関との連携.....	34
6-5 上板町空家等対策協議会.....	34

---

## **第7章 空家等対策の年度別計画について..... 35**

---

7-1 計画の評価と見直し.....	32
--------------------	----

---

## **参考資料..... 36**

---

【参考資料1】 庁内関係課.....	36
【参考資料2】 空家等に関する支援制度.....	37
【参考資料3】 上板町空家等対策協議会委員組織表.....	38
【参考資料4】 用語集.....	39

## 第1章 上板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2年度に実施した「上板町空家等実態調査（以下「実態調査」という。）」において、町内に420件の空家等が確認されましたが、今年度（令和5年度）に実施した実態調査では507件に増えており、人口減少に伴い、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、「上板町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定し、空家等の所有者等に対する意識啓発・情報発信をはじめ、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、5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、法律の表記にならぬ「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「上板町総合計画」の下位計

画とし、「第2期上板町総合戦略」、「上板町地域防災計画」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「上板町総合計画」と連携させ、令和8年度～令和14年度までの7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)	令和13年度 (2031年)	令和14年度 (2032年)
上板町総合計画(後期)	計画期間：令和3年度～令和8年度							
次期 上板町総合計画		計画期間：令和9年度から令和13年度						
上板町空家等対策計画		計画期間：令和8年度から令和14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。

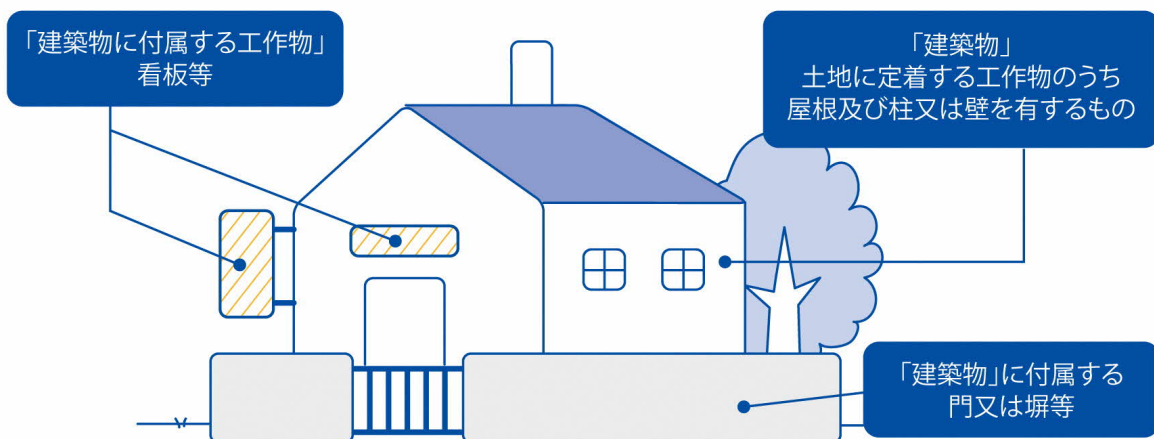
また、利活用や適切な維持管理に関する普及啓発など、空家等の発生を抑制する取組や、老朽危険空家等の除却など、空家等の除却を促進する取組については、空家法で規定する「空家等」に加えて、長屋の一部の住戸の空室も対象とします。

### ○「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】

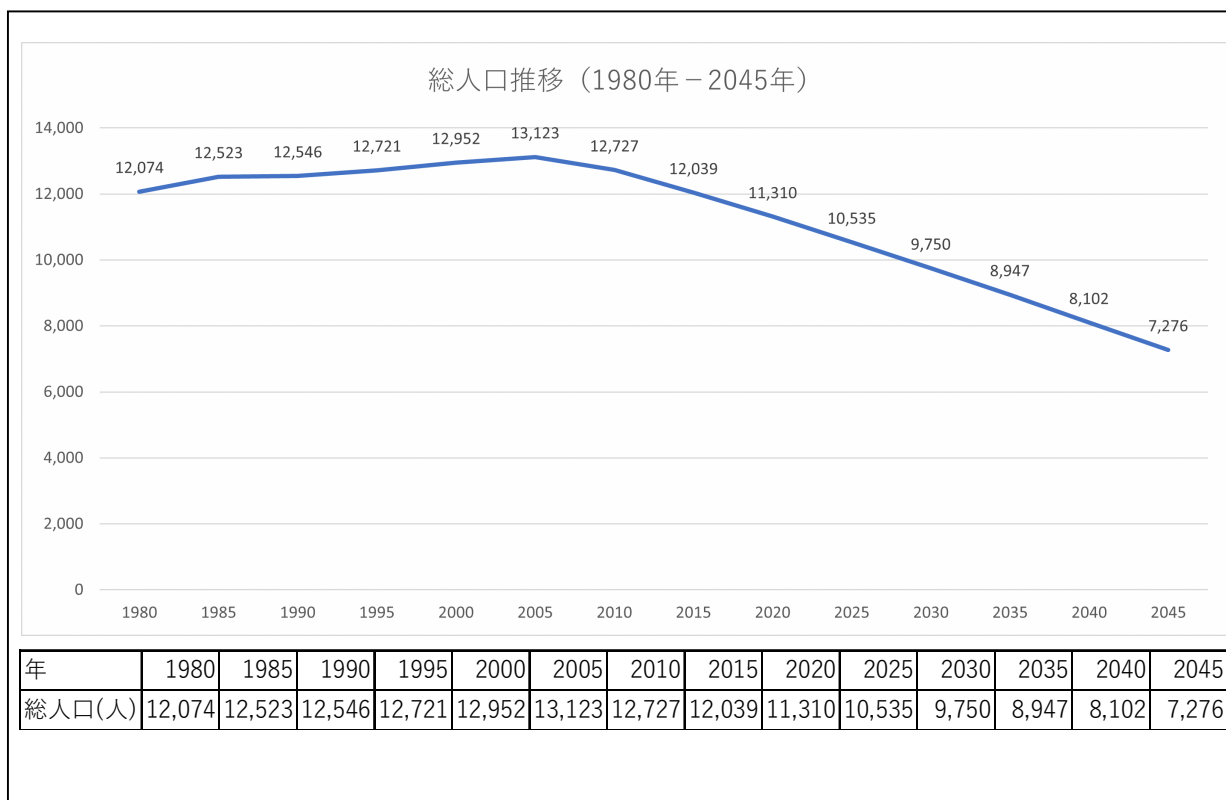
## 第2章 上板町の空家を取り巻く現状

## 2-1 上板町の人口の動向

## (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見ると、2005（平成17）年の13,123人をピークに一貫して減少傾向にあり、2020（令和2）年には11,310人とピーク時と比べ1,813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。



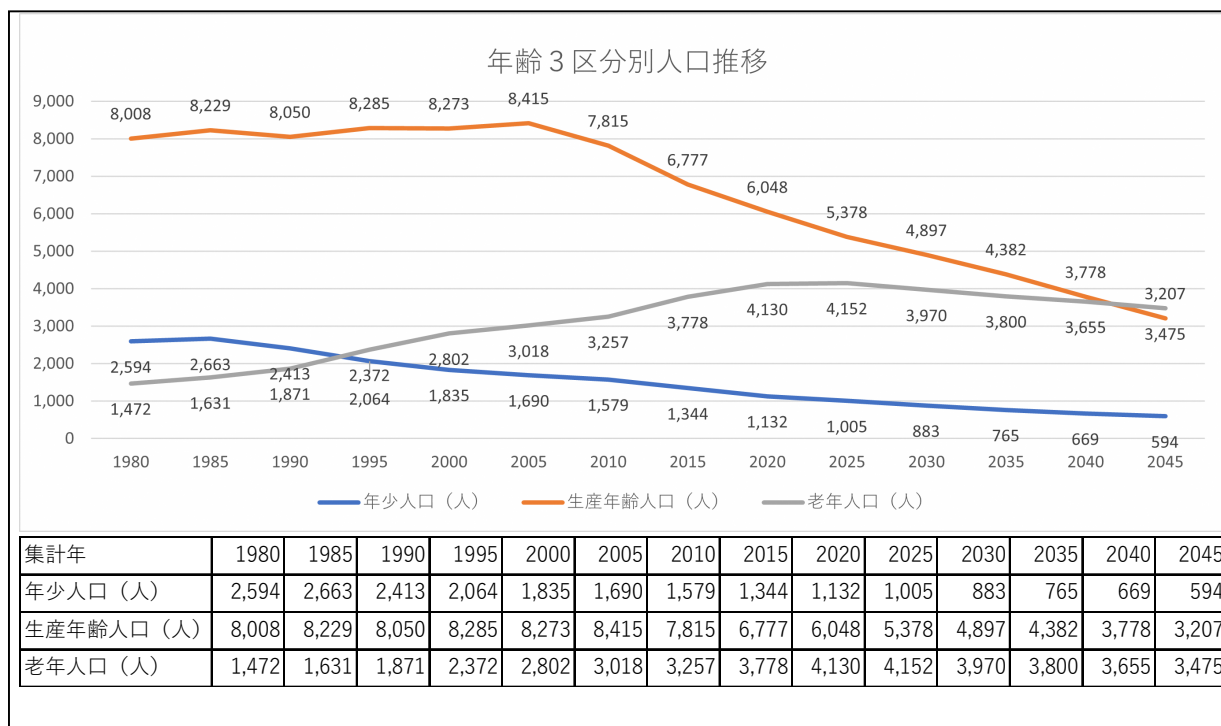
出典：上板町人口ビジョン（令和2年3月）

【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）は1985（昭和60）年以降、生産年齢人口（15歳～64歳）においては2005（平成17）年以降減少に転じ、2020（令和2）年の年少人口は1,132人、生産年齢人口は6,048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、1995（平成7）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4,130人となっています。



出典：上板町人口ビジョン（令和2年3月）

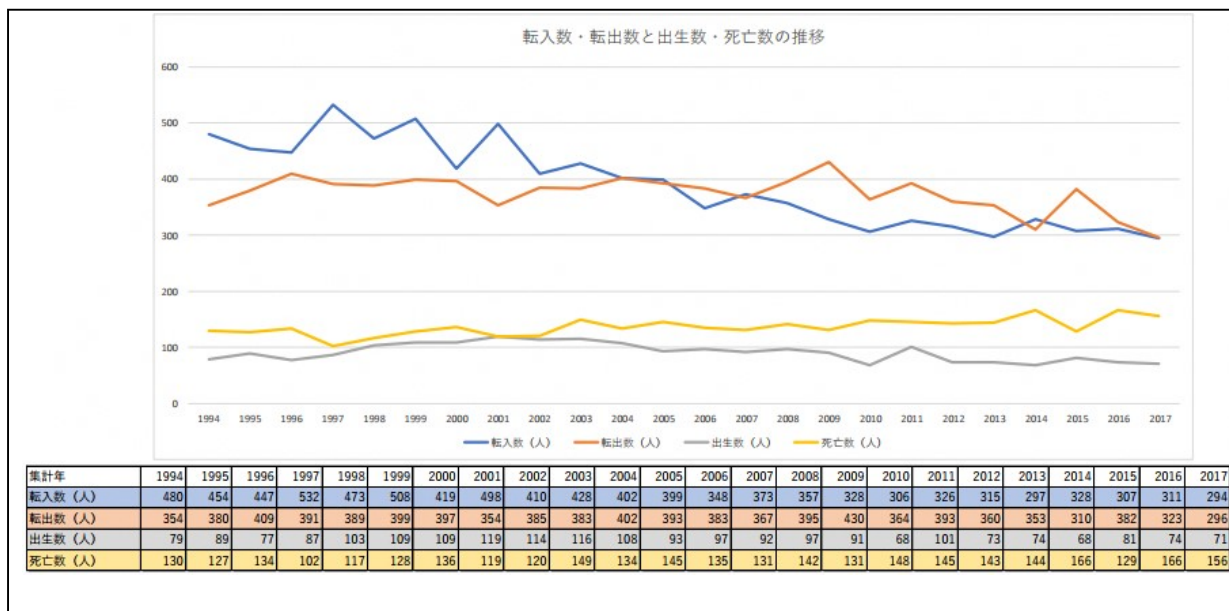
【グラフ2 年齢3区分別人口の推移】

### (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、1994（平成6）年以降、死亡数が出生数を上回る自然減の状態が続いています。

社会増減（転入数－転出数）については、2004（平成16）年頃までは転出数が転入数を下回る社会増が続いていましたが、その後、転出数が転入数を上回る社会減の傾向が続いています。

これらのことから、若年層の人口流出を抑制するため、U・I・Jターンの促進や就労の場の確保に努めるとともに、安心して家庭を築き、子供を産み育てられる環境を整えるために、経済的負担の軽減や子育て支援の充実、ワーク・ライフ・バランスの確保された就労環境の整備など、総合的な支援が必要となっています。



出典：上板町人口ビジョン（令和2年3月）

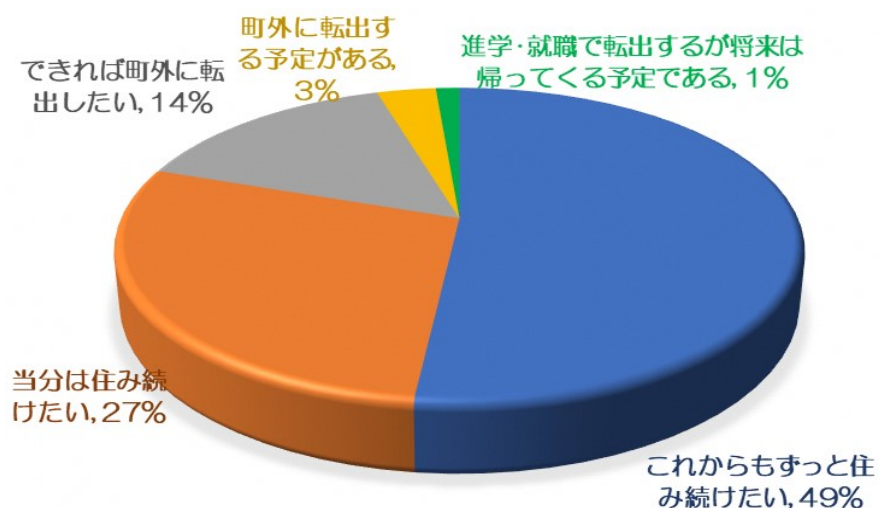
【グラフ3 転入数・転出数、出生・死亡数の推移】

## 2-2 上板町 過疎対策に関する住民アンケート調査

住民の意向を踏まえ、本町の特性に応じた戦略を策定するため、第2期上板町総合戦略の策定において、住民の方々にアンケートを行い、332人から回答を得ました。

### (1) 町民の定住意向

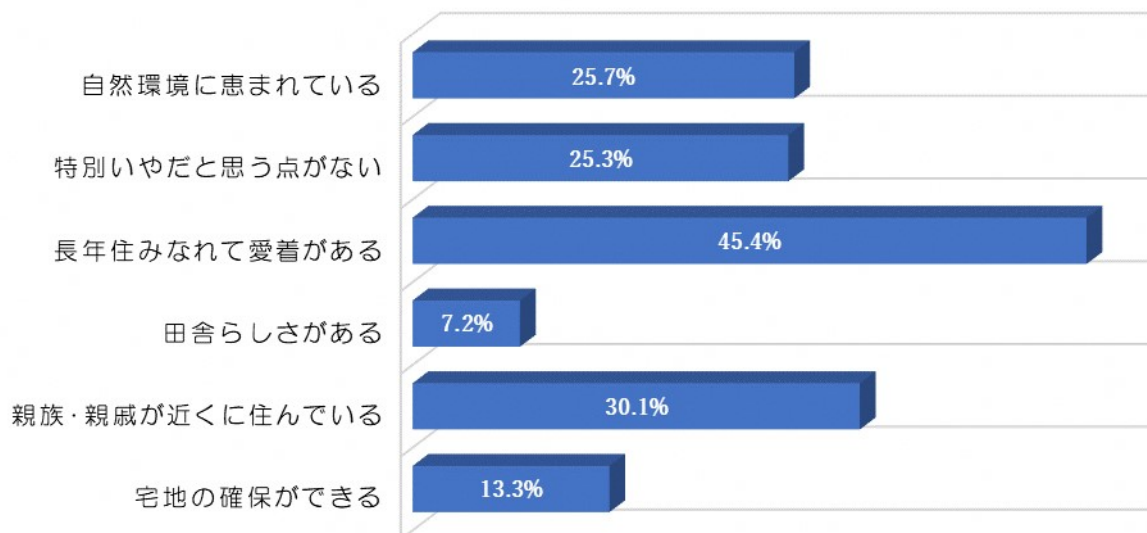
『今後も町内で住み続けたいか』についてのアンケート結果は、「これからもずっと住み続けたい」という回答が158人(49%)と、およそ2人に1人の割合で上板町に住み続けたいと考えています。一方で転出希望と転出予定の回答を合わせると56人(17%)が町外への転出を検討しています。



出典：第2期上板町総合戦略

【グラフ4 住民アンケート結果（町民の定住意向）】※ 無回答を除く

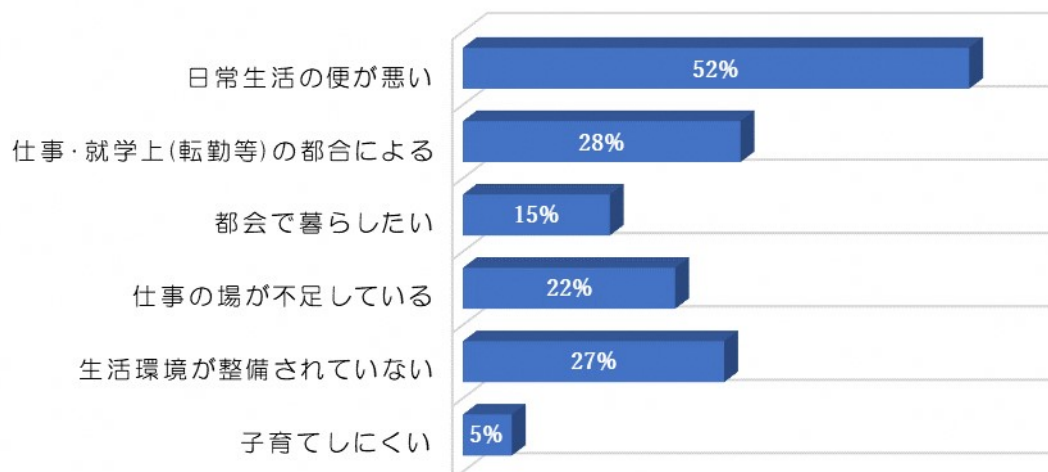
また、『住み続けたい理由』については、「長年住みなれて愛着がある」が113人(45.4%)で最も多くなっています。また、「自然環境に恵まれている」も64人(25.7%)と多く、本町の自然環境が定住を続ける動機になっていることもうかがえます。



出典：第2期上板町総合戦略

【グラフ5 住民アンケート結果（住み続けたい理由）】 ※ 主な回答を抜粋

また、『転出する理由』については、「日常生活の便が悪い」が31人(52%)で最も多く、「生活環境が整備されていない」との回答も16人(27%)おり、生活環境の利便性に対する不満が理由となっている回答が多くなっています。さらに「仕事の場が不足している」との回答も13人(22%)おり、雇用に対する不満も『転出する理由』の1つとなっていることが伺えます。



出典：第2期上板町総合戦略

【グラフ6 住民アンケート結果（転出する理由）】 ※ 主な回答を抜粋

### 2-3 空家等の除却・利活用等の実績

本町において、令和3年度の計画策定から令和7年度までの5年間で、空家等の所有者に対し、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、上板町老朽危険空家除却支援事業を活用し、29件の空家等が除却されました。

さらに、利活用可能な空家等については、2021（令和3）年4月に「空き家バンク」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10件がと登録されました。

### 2-4 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、老朽化による空家等の傾斜、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います。また、空家等の売買や登記に関することなど、利活用についての相談も寄せられています。

### 2-5 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。空家等が発生する原因や課題としては、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、財産及び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。
- 相続により所有したことや居住地が遠方のため、空家等を放置することの問題意識が高まらない。
- 地域で空家等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等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、空家等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

上板町全域

#### (2) 調査期間

令和7年5月1日～令和7年10月30日

#### (3) 調査内容

##### 1) 現地実態調査

過去の実態調査結果で把握した空家等に該当する建物と、上板町内全域全ての家屋に対し現地調査を実施し、前回調査以降に空家等となった建物を特定しました。また、空家等の判定基準は平成24年6月国土交通省作成の「地方公共団体における空家調査の手引き」を基に、外観目視による建物の判定を行い、老朽度及び危険度のランク付けを行うとともに、該当空家等が周囲に及ぼす影響や危険についても判定を行いました。

##### 2) 空家等台帳データベース・空家等分布図の作成

実態調査の結果を基に、所在地情報、建物情報、景観情報、その他（近景・遠景の写真データ）の情報と併せて、各空家等のデータについては管理番号を付与し、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等台帳システムデータを作成しました。

#### (4) 空家等の判断基準

空家等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

○建物に関する不良度判定基準

評価区分	評価項目	評価内容	評価点						
1	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	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、はりが腐朽し、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貫通する穴を生じているもの	25						
⑤屋根		(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落やずれがないもの	0						
		(2) 屋根ぶ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) 屋根ぶ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						
⑥雨水		(1) 雨樋があるもの	0						
	(2) 雨樋がない又は破損しているもの	10							
3	⑦その他	(1) 外壁、屋根材等が道路又は隣接地に落下する等敷地外に被害を及ぼすおそれがない	0						
		(2) 外壁、屋根材等が道路又は隣接地に落下する等敷地外に被害を及ぼすおそれがあるもの	25						
		(3) 外壁、屋根材等が現に道路又は隣接地に落下している状況があるもの	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	⑥	⑦	
	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、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。

	評価内容	評価
1	倒壊した場合に、周囲の隣家に対し、危険を及ぼす可能性がある。	
2	倒壊した場合に、隣接する道路（公道、私道問わず）を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある。	

【表3 建築物の周囲に及ぼす影響や危険度のランク表】

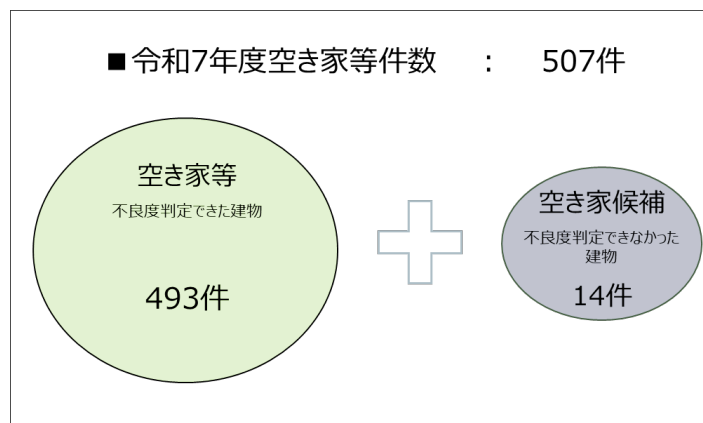
## （6）調査結果

### 1) 上板町全体の空家等件数

実態調査の結果、空家等の件数は507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493件でした。

残り14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。）

※本調査は外観目視のみによる調査結果に基づくものであるため、住宅等として利用されている建築物が含まれている可能性もあります。



2) 空家等件数及び空家率

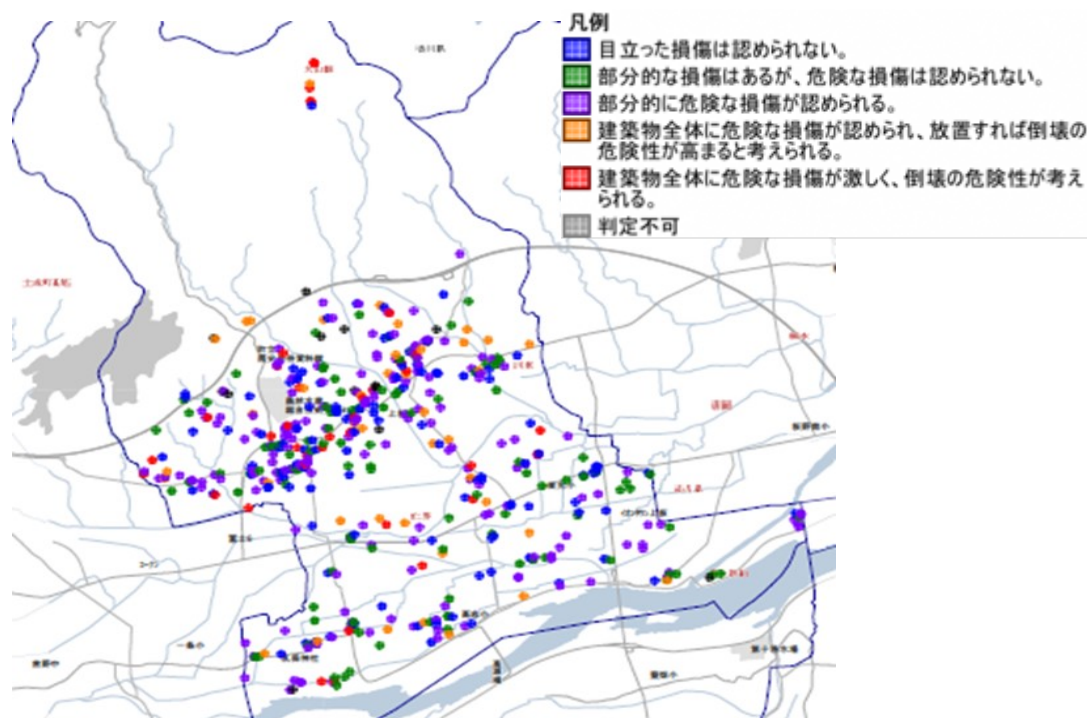
町内全域の空家等件数は507件、空家率は10.4%（総建築物数：4,870件）でした。

大字別にみると、空家等件数が多い地区は、神宅地区113件、七條地区85件、引野地区65件となっており、空家率が高い地区は、第十新田地区15.8%、鍛冶屋原地区14.9%、泉谷地区12.6%となっています。

管理番号 上2桁	大字名	空き家等件数	建物数	空き家率
	上板町全体	507件	4870件	10.4%
01	鍛冶屋原	32件	215件	14.9%
02	七條	85件	821件	10.4%
10	泉谷	19件	151件	12.6%
11	引野	65件	527件	12.3%
20	神宅	113件	941件	12.0%
30	西分	63件	735件	8.6%
41	第十新田	3件	19件	15.8%
42	佐藤塚	14件	180件	7.8%
43	椎本	23件	329件	7.0%
44	下六條	8件	100件	8.0%
45	上六条	7件	104件	6.7%
46	高磯	8件	98件	8.2%
47	高瀬	26件	267件	9.7%
50	瀬部	41件	383件	10.7%

※管理番号上2桁は郵便番号末2桁を引用

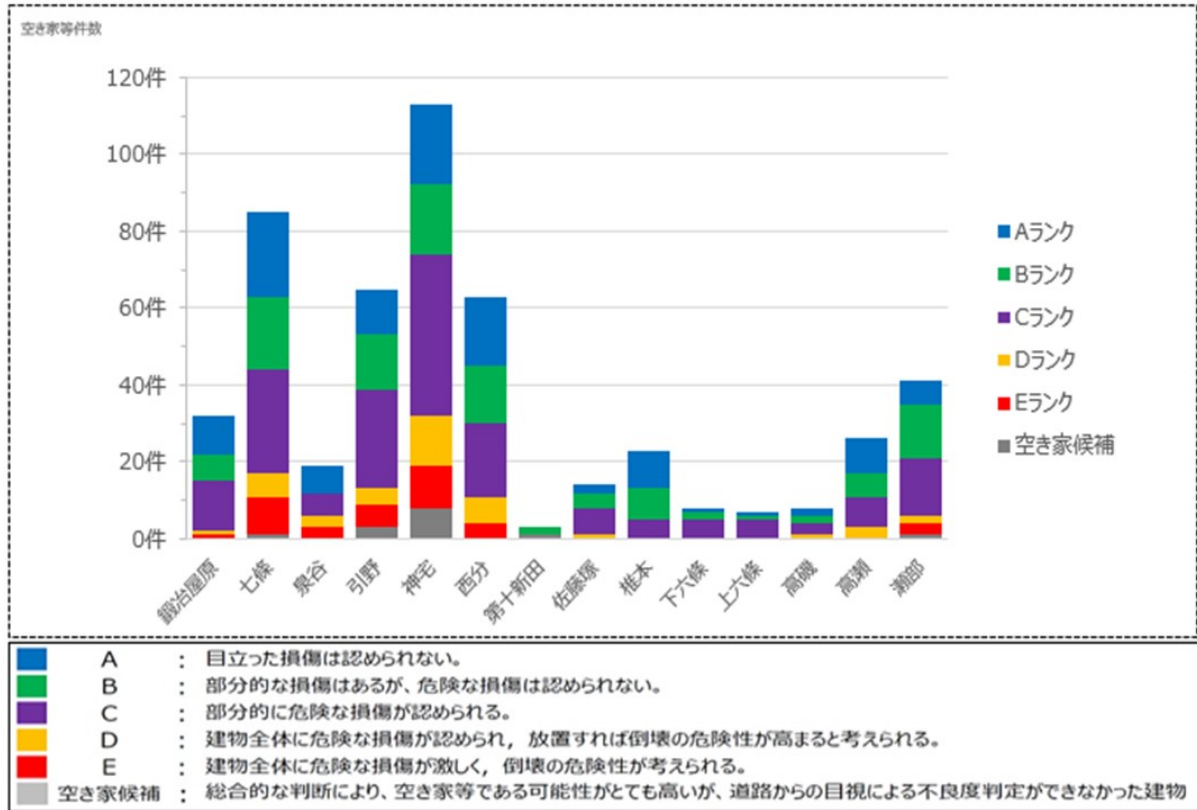
【表4 地区別内訳（空家等件数、空家率）】



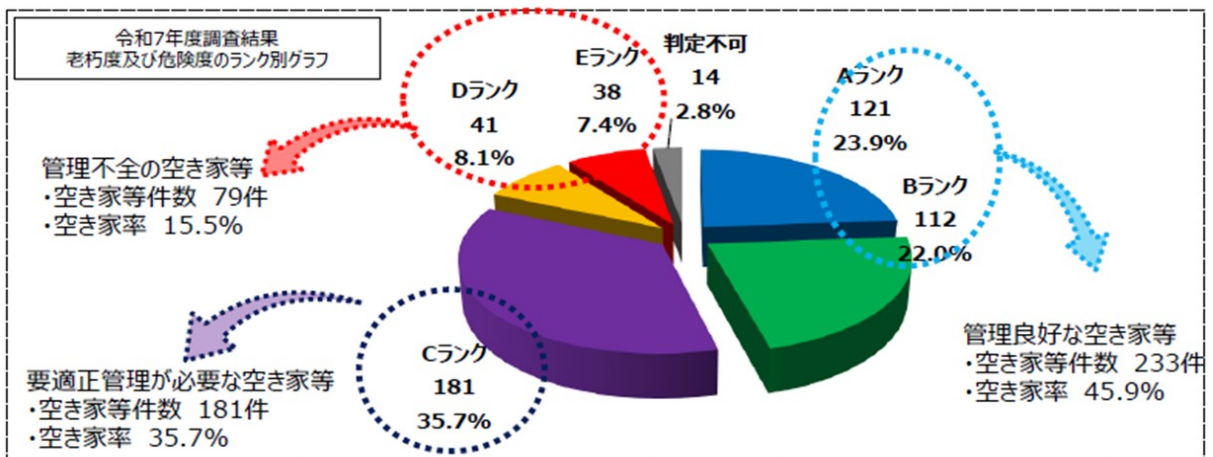
【図4 地区別空家等分布状況】

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ランクの「管理良好な空家等」の件数は 233 件でその割合は 45.9%、Cランク「適正管理が必要な空家等」は 181 件でその割合は 35.7%、D ランク及びEランク「管理不全の空家等」は 79 件でその割合は 15.5%となっています。



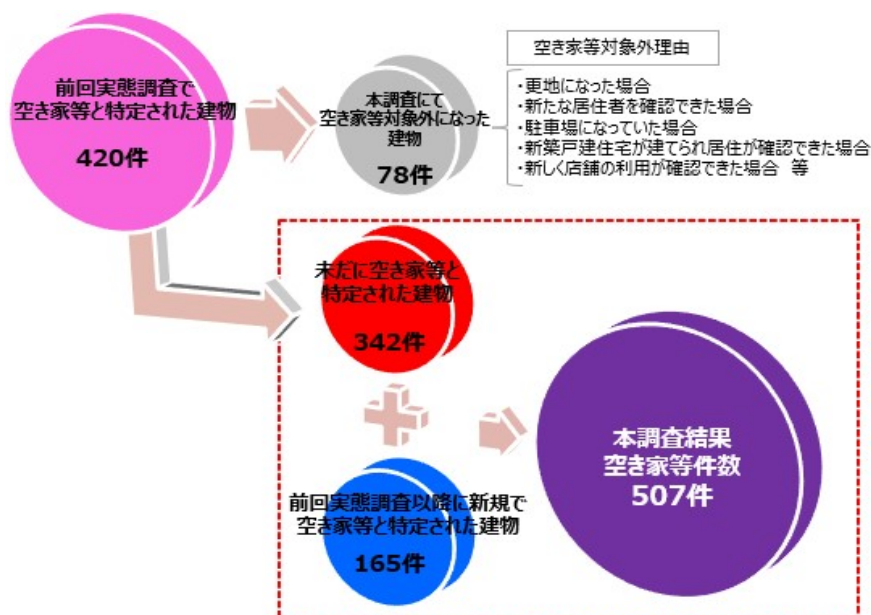
【グラフ7 老朽度及び危険度のランク別空家等件数（地区別）】



【グラフ8 老朽度及び危険度のランク別空家等件数と割合(全域)】

(7) 前回調査との比較

前回（令和2年度）調査での空家等件数は420件、今回（令和7年度）調査では507件であったため、6年間で空家等件数は87件増加しています。これは、前回調査の空家等件数420件のうち、除去や入居等で78件減少したものの、今回調査で新たに165件の空家等が確認されたためです。地区別で見ると、全ての地区で空家等増加率は正となっており、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た除去の推進など、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。



管理番号 上2桁	大字名	前回実態調査 空家等件数		令和7年度 空家等件数	増加件数 増加率
01	鍛冶屋原	27件	☞	32件	5件 18.5%
02	七 條	70件	☞	85件	15件 21.4%
10	泉 谷	13件	☞	19件	6件 46.1%
11	引 野	60件	☞	65件	5件 8.3%
20	神 宅	107件	☞	113件	6件 5.6%
30	西 分	47件	☞	63件	16件 34.0%
41	第十新田	0件	☞	3件	3件 -%
42	佐藤塚	13件	☞	14件	1件 7.6%
43	椎 本	12件	☞	23件	11件 91.6%
44	下六條	8件	☞	8件	0件 0%
45	上六条	6件	☞	7件	1件 16.6%
46	高 磯	4件	☞	8件	4件 100%
47	高 瀬	17件	☞	26件	9件 64.1%
50	瀬 部	36件	☞	41件	5件 13.8%

※1 第十新田については前回実態調査空家等件数0のため増加率の算出不可

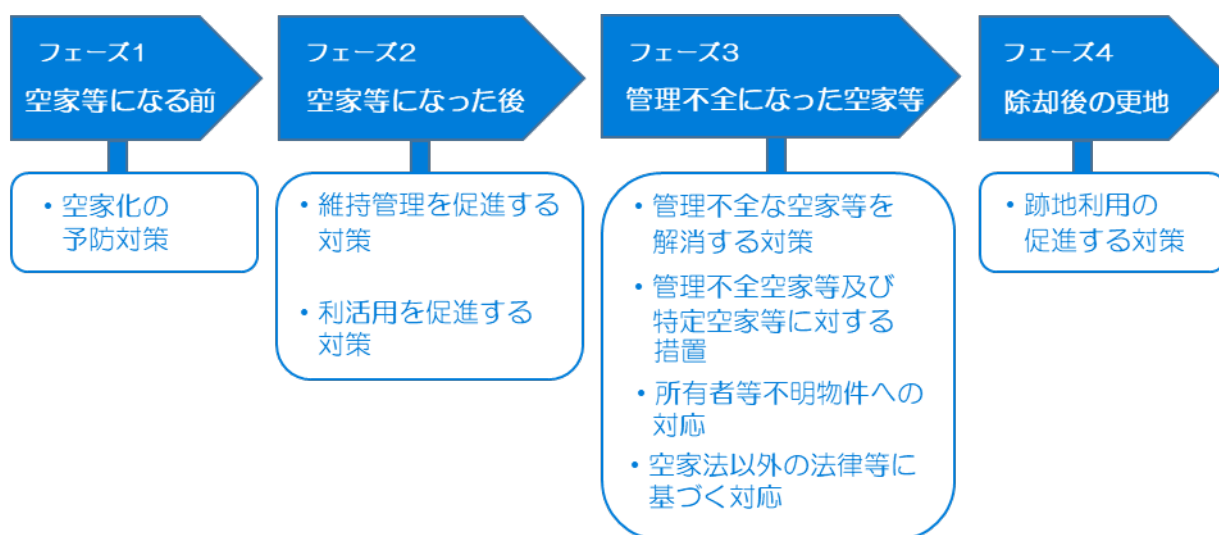
【表5 空家等件数の増加率(地区別)】

## 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、老朽化した空家等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等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、空家等の状態により「空家等になる前（居住中）」、「空家等になった後」、「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 上板町の役割

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び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：6件／年  
②空き家バンクの新規物件登録数：2件／年

## 第5章 空家等対策の取組み

### 5-1 空家等化の予防対策【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、空家等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、空家等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等化の予防につなげていきます。

#### (2) 利活用可能な空家等のマッチング支援

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、空家等の物件情報を町のホームページ等で公開しています。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、空家等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、所有者等の空家等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町内の担当課窓口を掲載したパンフレットを作成し、役場や関係機関窓口での配布や町ホームページへ掲載することで、適正管理に向けた情報提供、意識啓発を図ります。

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、「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターの「空き家管理サービス」、維持管理を代行するサービスを提供する事業者の情報を提供し、作業実施を促します。

## 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「管理良好な空家等」と判定されたのは233件でその割合は45.9%となっています。これらの利活用可能な空家等は、リフォームすることで建物の性能を取り戻し、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安全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、上板町の地域課題の解決のために有効活用することを空家等活用の基本方針とします。

### (2) 上板町のこれまでの取組

上板町では、空家等の利活用に関する取組として、空き家バンクの運営と空き家利活用改修支援事業を行っています。

空き家バンクでは、空き家の所有者に物件情報を登録してもらい、ウェブサイトなどを通じて情報を公開しています。物件の閲覧は誰でも可能ですが、購入や賃貸を希望する方は利用者登録が必要です。町は情報提供のみを行い、売買や賃貸契約に関する交渉や手続きは、所有者と利用者の間で行われます。これまでに10件の登録があり、4件が成約完了で空き家バンクの登録が抹消されたため、2025（令和7）年12月末現在の登録件数は6件でとなっています。成約した4件はいずれも住居として利用されています。



上板町空家バンク登録物件情報

TOP > 記事カテゴリ > 分野 > くらし・教育 > 住まい・建築  
TOP > 組織 > 上板町 > 企画防災課

公開日 2025年12月16日

上板町空き家バンク登録物件一覧

※売買の希望価格は土地代金込みの金額です。

登録番号	分類	所在地	構造	床面積 (㎡)	希望価格 (万円)	詳細	備考
1							成約のため登録抹消
2							成約のため登録抹消
3							成約のため登録抹消
4	売買	上板町七橋	木造1階	121.68	650	 番号4	
5	売買	上板町西分	木造2階	143.45	880	 番号5	
6	売買	上板町種部	木造2階 鉄筋2階	木造 162.69 鉄筋 258.52	1,000	 番号6	
7							成約のため登録抹消

【上板町空き家バンク登録物件情報（HPより）】

空き家活用改修支援事業は、空き家バンクに登録された物件を、移住・定住者向けの住宅として改修する際の工事費の一部を補助するものです。本事業の利用実績は令和6年度の1件のみとなっていますが、空家等の利活用が進むよう、積極的に本事業を活用するよう移住や定住を希望する人たちに働きかけていきます。

上板町における空家等の活用事例に、移住交流を目的としたお試し居住施設「泉谷の家」があります。空家となっていた茅葺き民家をリフォームし、併せて庭を整備した施設で、令和5年度には追加改修を行い、居住空間としての快適性の向上を図るとともに、オートキャンプスペースの併設・整備も行い、移住・交流用施設としての充実を図っています。

令和2年度以降の利用実績は下表の通りです。

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
長期宿泊（2泊以上）	54		161	158	149
短期宿泊（1泊利用）	17	22	12	14	0
1日利用（宿泊なし）	10	26	3	14	16

【表7 泉谷の家利用実績（延べ宿泊数）】



【写真1 泉谷の家】

### (3) 上板町の地域課題

上板町が令和元年度に策定し、令和3年度に改訂した第2期総合戦略では、上板町の地方創生に向けた理念を「人財育成からはじめる！ 新未来「上板」としています。これは、町民が、自ら活躍し、協力しあい、認め合うことで地域のつながりと魅力を高め、他の地域から多くの人を呼びこみ、地域経済を安定して循環させていくことで、人の定着、循環を持続していくことを目指した理念としています。

そして、国、徳島県の総合戦略の方針を踏まえ、町民の意向や第1期総合戦略の進捗を考慮し、新たな総合戦略の基本目標として以下の4つを掲げています。

- ①. 外から稼ぎ、内部で循環させる上板町の経済を強くする
- ②. 上板町へさまざまな人を呼びこみ、町を元気にする
- ③. 全世代が協力して、結婚・出産・子育てを支援する上板町を実現する
- ④. 健康で安心して暮らせる地域を持続させる

### (4) 空家等活用による地域課題の解決策

(3)の上板町の地域課題に示した基本目標ごとに掲げられている具体的な施策の方向性及び空家等の活用方策について、国・県事業を活用して空家等の改修支援事業を実施するとともに、以下のとおり多様な方向性からの様々な活用方策を検討していきます。

#### ①外から稼ぎ、内部で循環させる上板町の経済を強くする

施策の方向性	空家等の活用方策	対象となる空家等
町内農業のPRと地産地消の推奨	農産物直売所・農村レストラン	空家等全般
新規就農への総合的な支援	新規就農希望者の体験施設 農家の事業継承	農家住宅
町内産農畜産物のブランド化に向けた取り組み	農産物直売所 農村レストラン	農家住宅 店舗併用住宅
6次産業化の支援	加工施設・研究開発施設 農村レストラン 加工品等のショップ	農家住宅 店舗併用住宅 納屋等付属屋
企業誘致の推進	サテライトオフィス 工場・作業場	空家等全般 空き工場等
創業・起業の支援	コワーキングスペース サテライトオフィス インキュベーション施設	空き事務所 空家等全般
伝統文化や地域資源を経済循環に活用	宿泊施設 伝統文化体験施設	農家住宅 納屋等付属屋

②上板町へさまざまな人を呼びこみ、町を元気にする

施策の方向性	空家等の活用方策	対象となる空家等
とくしま上板熱中小学校プロジェクトへの支援	宿泊施設（合宿の受け皿） 体験施設	空家等全般
イベントの活用による交流の促進	宿泊施設・イベント会場	空家等全般
グリーンツーリズムの推進	宿泊施設・体験施設	空家等全般
地域資源を活かした観光の振興	宿泊施設（遍路宿） 体験施設	空家等全般
移住・定住の促進	移住体験施設	農家住宅 店舗併用住宅
空家等情報の整理	空家バンク	空家等全般
移住・定住者の受け入れ環境の整備 検討	移住体験施設	農家住宅 店舗併用住宅など

③全世代が協力して、結婚・出産・子育てを支援する上板町を実現する

施策の方向性	空家等の活用方策	対象となる空家等
縁結びの支援、男女をつなぐ活動	空家等を活用した生活体験型の 婚活イベントの開催	農家住宅 店舗併用住宅など
子どもの見守り	小規模学童施設 高齢者と子供の交流施設 小規模子育て支援施設	地区の中心部にある空 家等
子ども達の多様な学びの支援	伝統工芸等体験施設	空家等全般
放課後児童の健全育成	小規模学童施設 高齢者と子供の交流施設	地区の中心部にある空 家等

④健康で安心して暮らせる地域を持続させる

施策の方向性	空家等の活用方策	対象となる空家等
支部結成の促進・地域づくり活動の 促進	集会施設	地区の中心部にある空 家等
生涯学習の充実	体験施設	地区の中心部にある空 家等
適切な土地利用の推進	空家等活用によりミニ開発等の抑 制	空家等全般
災害復旧体制の充実とPR	避難所・応急仮設住宅	山間部の空家等

吉野川流域の平野部は計画規模降雨で3～5mの浸水予測が示されており、洪水発生時の避難所や、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す。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山間部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「上板町移住交流支援センター」を上板町企画防災課内に2019（令和元）年10月に設置し、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。

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
相談件数	2	2	9	4	7

【表8 上板町移住交流支援センターの相談実績】

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よう情報発信に努めます。



【写真2 移住フェアの様様】

## 5-4 管理不全な空家等を解消する対策【フェーズ3】

### (1) 管理不全な空家等所有者等への対応

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、空家等の状態に応じて、「管理不全空家等」に対する空家法第13条の対応や、「特定空家等」に対する空家法第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、町民が相談しやすい環境を整備します。

特に、実態調査によりDランクおよびEランクと判定され、周囲に及ぼす影響があると判定された79件の空家等については、早急な対応が求められる物件ととらえ、状況に応じ個別に対策の推進を図ります。

### (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。また、災害等により倒壊する恐れのある老朽化して危険な空家等の除却を行う場合に、一定の要件を満たす空家等については除却に要する費用の一部を助成します。

(※長屋住宅の場合は、戸単位で補助対象とします。)

## 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、「空家法」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

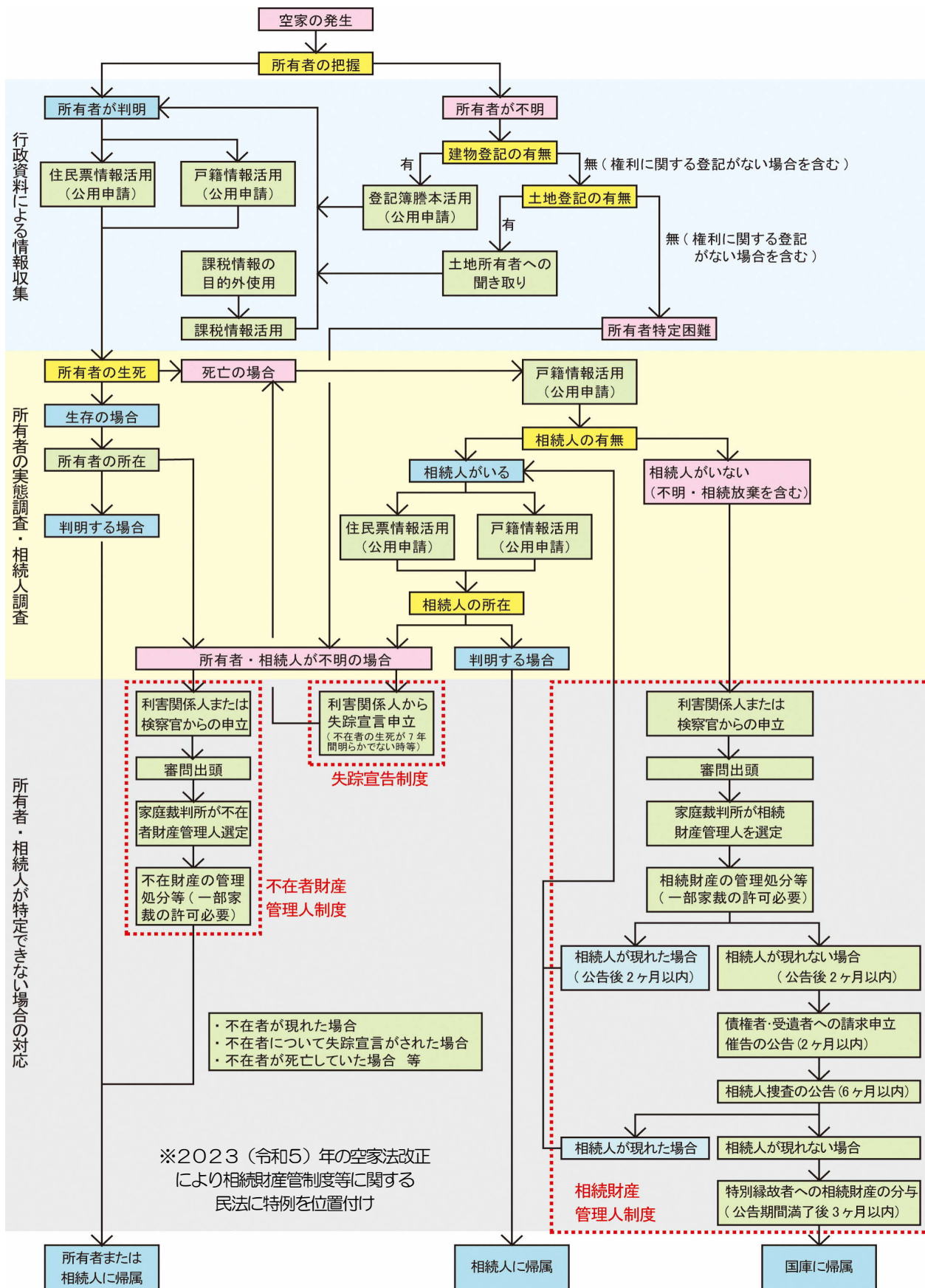
空家等の所有者等を把握するための調査が必要な場合や、管理不全空家等に該当する可能性がある場合は、空家法第9条第1項に基づき、職員が現地の確認（敷地外からの外観調査）を行います。

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も設置者）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したりなど、所有者等の特定に関する情報の把握に努めます。

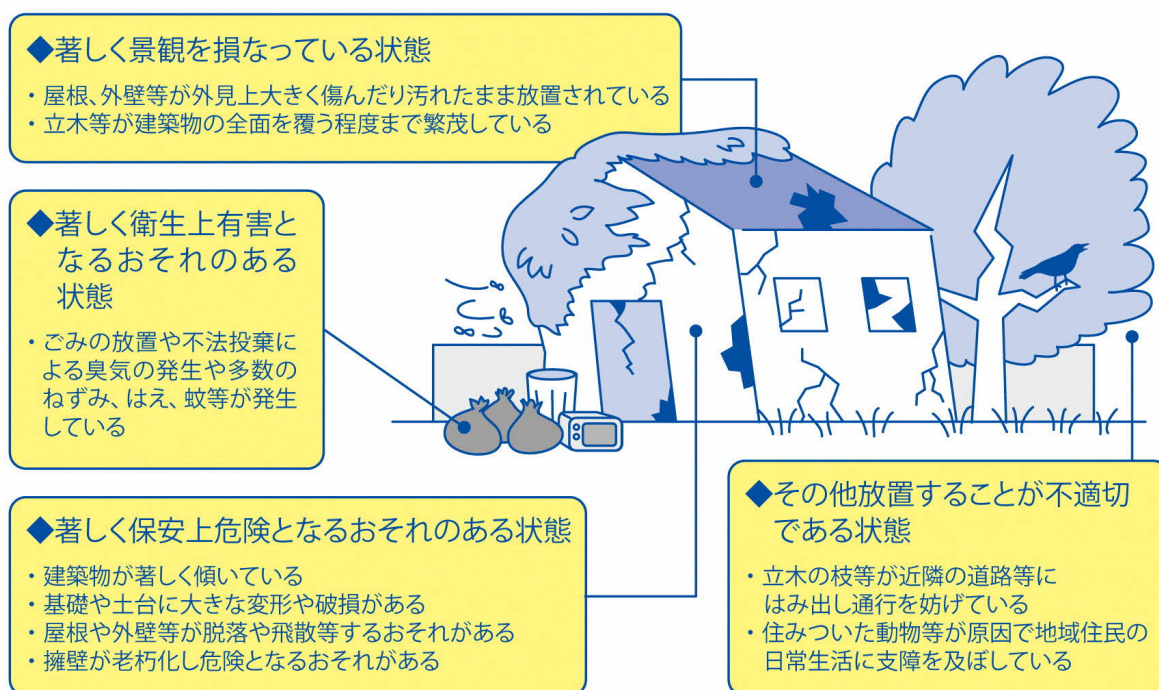


【図6 空家所有者等の特定フロー】

### (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。検討については、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、必要に応じて上板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、管理不全空家等及び特

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、指導にに応じない場合には勧告する可能性があること、勧告した場合は住宅用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、上板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などを総合的に判断して、空家法第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理由、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、指導にに応じない場合には勧告をする可能性があること、勧告した場合は住宅用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項に基づく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、必要に応じて上板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8 固定資産税の住宅用地特例による課税標準の特例率】

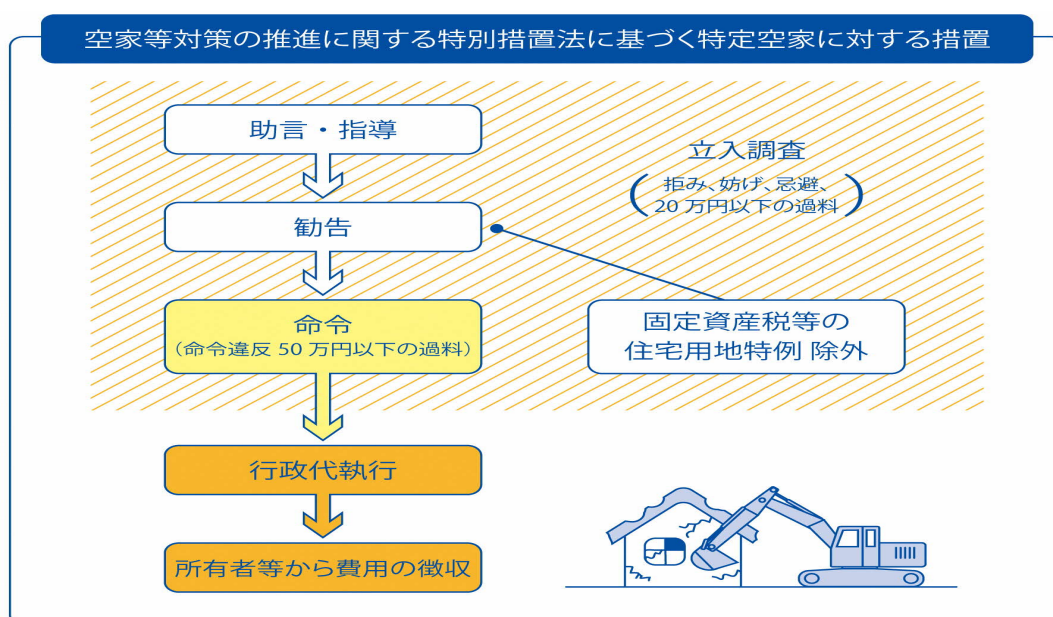
### （10）特定空家等についての命令（空家法第22条第3項）

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ます。なお、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ない空家等において、当該空家等が特定空家等に該当し、かつ倒壊によって避難経路閉塞の恐れがある等、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、必要に応じて上板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】

ごみ等を空家等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。

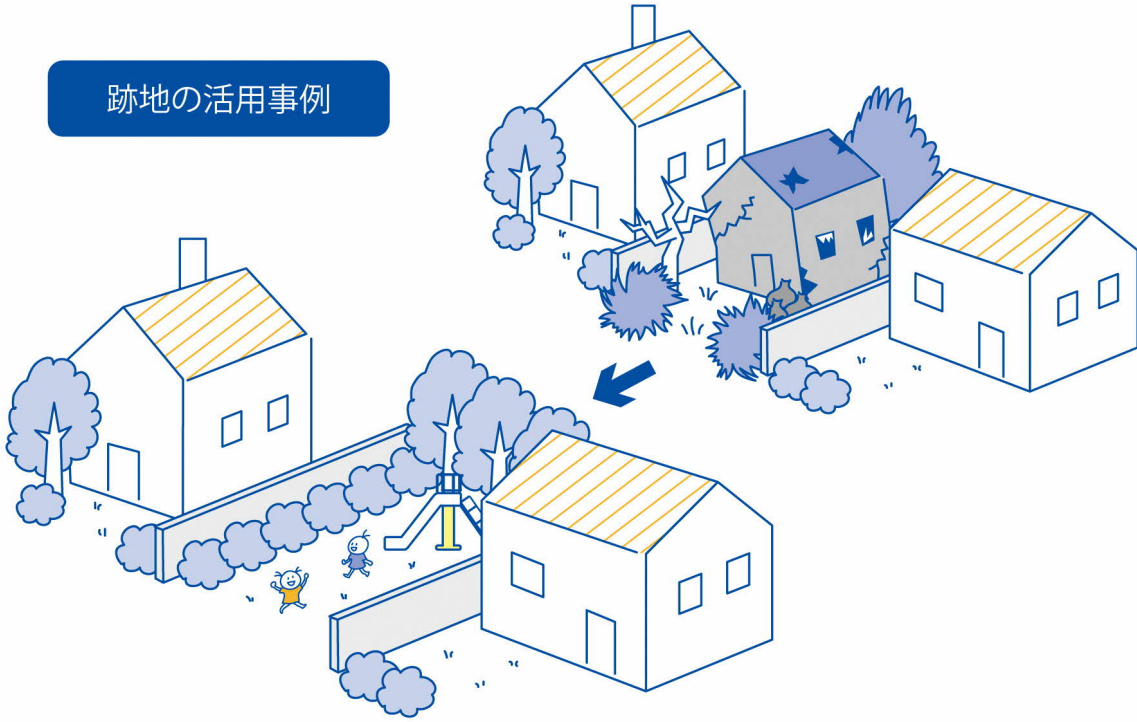
## 5-8 跡地利用を促進する対策【フェーズ4】

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つ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・社会活動の促進のために空家等及び空き家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

空家等の活用や除却など目的に応じて、各種の支援制度を設けることにより、総合的な空家等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あたっては、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、関係資格者等専門家の意見を聞きながら対策にあたっての検討を進め、対策の実効性を担保するために、「一般社団法人ジャパンプルー上板」や各種関係機関と積極的に連携を図っていきます。また、町民や関係機関とも連携し、民間等のノウハウを活用することでより有効な対策をとっていきます。

## 6-5 上板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、上板町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を2019（令和元）年10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「上板町空家等対策協議会委員組織表」

### ■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。

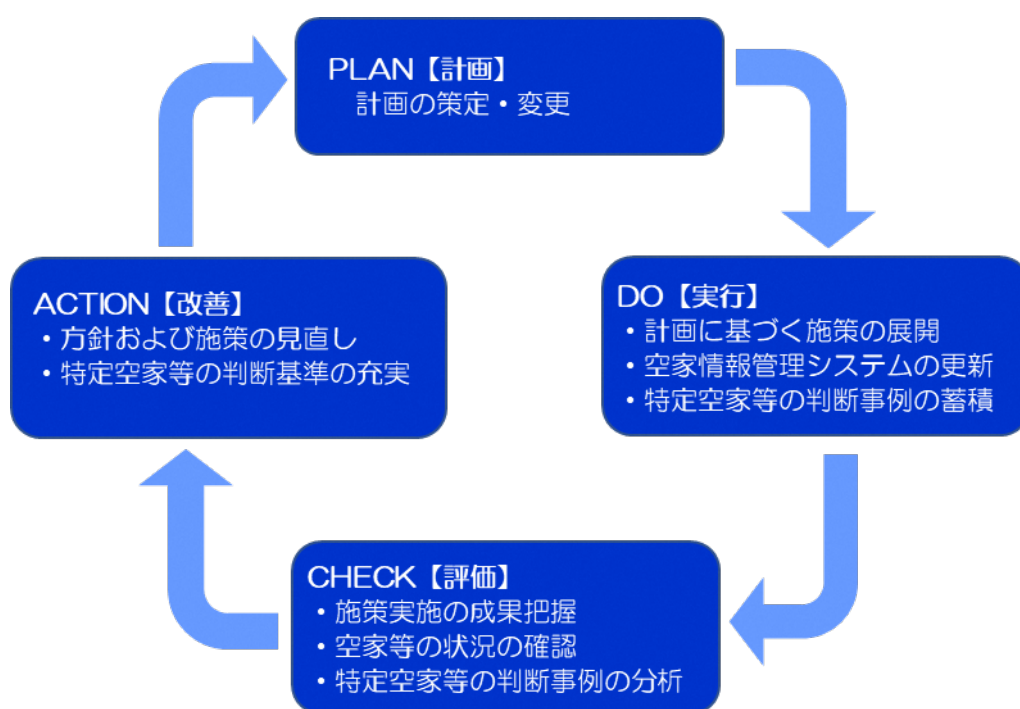
## 第7章 計画の評価と見直し

### 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、空家等情報の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】

【図 13 空家等対策の工程表】

## 【参考資料1】 庁内関係課

(令和8年3月1日現在)

担当課	内 容
企画防災課	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空家等の利活用に関する事</li> <li>○空家等の除去に関する事</li> <li>○移住定住の促進に関する事</li> <li>○空家等を活用した起業に関する事</li> <li>○特定空家等に対する措置に関する事</li> <li>○住宅・建築物の耐震に関する事</li> <li>○ブロック塀に関する事</li> <li>○火災に関する事（火災の危険性など）</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空家等の税金に関する事</li> </ul>
環境保全課	<ul style="list-style-type: none"> <li>○衛生に関する事（不法投棄、害虫など）</li> <li>○樹木等の繁茂に関する事</li> <li>○浄化槽設置に関する事</li> </ul>
建設課	<ul style="list-style-type: none"> <li>○跡地の開発に関する事</li> <li>○排水に関する事</li> </ul>
水道課	<ul style="list-style-type: none"> <li>○上水道に関する事</li> </ul>
農業委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>○農家住宅に関する事</li> </ul>

【参考資料2】空家等に関する支援制度

(令和8年3月1日現在)

事業名	事業者	対象経費	要件	補助率及び補助額
上板町老朽危険空家除却支援事業	所有者	次に掲げる経費（ただし、県内の施工者が施工するものに限り、且つ町内の施工者を優先する。） ①老朽危険空家の除却に要する経費 ②老朽危険空家の除却を行う民間事業者に対する除却工事等に要する経費について補助する費用	次に掲げる事項の全てに該当するもの ①空家判定士が空家判定業務（除却タイプの2次調査）を行ったもの	補助対象経費の5分の4以内で上限80万円
上板町定住促進「住宅取得応援助成金」	所有者	取得住宅及び敷地の固定資産税相当額	他市町村に住所を所有する方又は、町内に住所を有するが住宅を所有しない方が、定住のために上板町内に住宅を取得した場合	取得住宅及び敷地の固定資産税相当額を最大5年間助成

## 【参考資料3】上板町空家等対策協議会委員組織表

(令和8年3月1日現在)

役職	区分	資格又は所属
会長	上板町	町長
委員	上板町議会	議長
委員	学識経験者	上板町民生委員・児童委員協議会
委員	学識経験者	建築士、宅地建物取引士、土地家屋調査士等
委員	関係行政機関の職員	消防
委員	関係行政機関の職員	警察
委員	関係行政機関の職員	法務局
委員	関係行政機関の職員	徳島県住宅供給公社
委員	町職員	建設課
委員	町職員	環境保全課
オブザーバー	徳島県	県土整備部住宅課長

## 【参考資料4】用語集

用語	意味
UIターン	大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称のこと。
Uターン	進学や就職で故郷を離れ、都市部へ引っ越し生活していた人が、故郷へ帰ってくること
Iターン	都市部で生まれ生活していた人が、地方に引っ越し生活すること。
Jターン	進学や就職で故郷を離れ、都市部へ引っ越し生活していた人が、故郷の近くの地方にある都市へ帰ってくること
ワーク・ライフ・バランス	働くすべての方々が、「仕事」と育児や介護、趣味や学習、休養、地域活動といった「仕事以外の生活」との調和をとり、その両方を充実させる働き方・生き方のこと。
サテライトオフィス	企業や官公庁などが、本社や本庁舎から離れた場所に設置した就業場所のこと。
データベース	検索や蓄積が容易にできるよう整理された情報の集まり。コンピュータにより情報を管理されることが多い。
モデルハウス	具体的な生活のイメージができる住宅。
ライフスタイル	個人の価値観に基づいた生活習慣や生き方のこと。
インターンシップ	大学生等の学生が、就職前に企業等で一定期間就業体験を行うこと。
CCRC	都市部の高齢者が、希望に応じて地方に移り住み、健康で活動的な生活を送るとともに、医療介護が必要な時には継続的なケアを受けることができるような地域づくり。高齢者の希望の実現、地方へのひとの流れの推進、東京圏の高齢化問題への対応を目指している。