

木曾岬町空家等対策計画  
(更新案)

木曾岬町

# — 目 次 —

## 第 1 章 空家等対策計画の概要・位置付け

|                   |   |
|-------------------|---|
| 1. 計画の目的・背景 ..... | 1 |
| 2. 計画の位置付け .....  | 2 |
| 3. 計画の期間 .....    | 2 |

## 第 2 章 木曽岬町の空家等の現状と課題

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 1. 木曽岬町の空家等の現状 .....        | 3  |
| (1) 空家等把握の調査 .....          | 3  |
| ① 空家等の絞り込み .....            | 3  |
| ② 空家等であることの確認調査の結果 .....    | 4  |
| (2) 空家等家屋の概況調査 .....        | 4  |
| (3) 空家等の所有者等へのアンケート調査 ..... | 7  |
| 2. アンケート調査結果と分析 .....       | 13 |
| 3. 木曽岬町の概要 .....            | 23 |
| (1) 人口等の推移 .....            | 23 |
| (2) 町の地理的位置 .....           | 24 |
| (3) 都市計画用途地域 .....          | 24 |

### 第3章 空家等対策計画

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 1. 空家等に対する基本的な考え方 .....        | 25 |
| (1) 災害に強く快適な住環境の確保 .....       | 25 |
| (2) 空家等の利活用 .....              | 25 |
| 2. 空家等の対策の具体的な施策について .....     | 26 |
| (1) 空家等の発生抑制のための相談体制の確立 .....  | 26 |
| (2) 所有者等への周知・啓発 .....          | 26 |
| (3) 地域コミュニティの活用 .....          | 27 |
| (4) 空家等の利活用 .....              | 27 |
| (5) 空き家・空き地バンクの設置 .....        | 28 |
| (6) 空き家・空き地バンクの実績 .....        | 29 |
| 「空家等対策」の流れ .....               | 30 |
| 3. 特定空家等に関する措置 .....           | 31 |
| (1) 適切な管理が行われていない空家等への対応 ..... | 31 |
| (2) 特定空家等か否かの判断 .....          | 31 |
| (3) 特定空家等についての措置 .....         | 32 |
| (4) 特定空家等に対する措置の流れ .....       | 32 |
| (5) 特定空家等に対する税的措置 .....        | 34 |
| (6) 特定空家等の決定条件 .....           | 34 |
| 特定空家等の対応フロー図 .....             | 35 |
| 特定空家等の判断フロー図 .....             | 36 |

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 4. 管理不全空家等に関する措置 .....          | 37 |
| (1) 管理不全空家等と特定空家の措置の手順 .....    | 37 |
| (2) 管理指針、特定空家と管理不全空家の参考基準 ..... | 39 |
| 5. 財産管理制度の活用 .....              | 40 |
| (1) 不在者財産管理制度 .....             | 40 |
| (2) 相続財産清算制度 .....              | 40 |
| (3) 所有者不明土地建物管理制度 .....         | 40 |
| (4) 管理不全土地管理制度・管理不全建物管理制度 ..... | 41 |

## 第4章 所有者不明土地対策計画

|                    |    |
|--------------------|----|
| 1. 計画の目的・背景 .....  | 42 |
| 2. 課題 .....        | 42 |
| 3. 方針と取り組み .....   | 43 |
| (1) 基本的な方針 .....   | 43 |
| (2) 具体的な取り組み ..... | 43 |

## 第5章 空家等の相談・実施体制

|  |    |
|--|----|
| 1. 空家等の相談・実施体制 .....                               | 44 |
| (1) 相談内容及び各課相談窓口 .....                             | 44 |
| (2) 補助金の周知 .....                                   | 45 |
| (3) 木曽岬町空家等対策庁内検討会議及び木曽岬町空家等対策<br>協議会の構築及び活用 ..... | 45 |



注) 素案では割愛しております。

## 資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 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
3. 「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)
4. 国土交通省補助事業制度 空き家対策総合支援事業
5. 木曽岬町特定空家等又不良住宅除却補助金
6. 木曽岬町移住促進空き家改修支援事業補助金
7. 木曽岬町空家指導要綱
8. 木曽岬町木造住宅耐震診断等事業実施要綱
9. 木曽岬町木造住宅耐震補強設計事業費補助金交付要綱
10. 木曽岬町木造住宅耐震補強等事業費補助金交付要綱
11. 木曽岬町空家等対策協議会設置要綱
12. 木曽岬町空家等対策庁内検討会議設置要綱
13. 木曽岬町都市計画図
14. 用語集

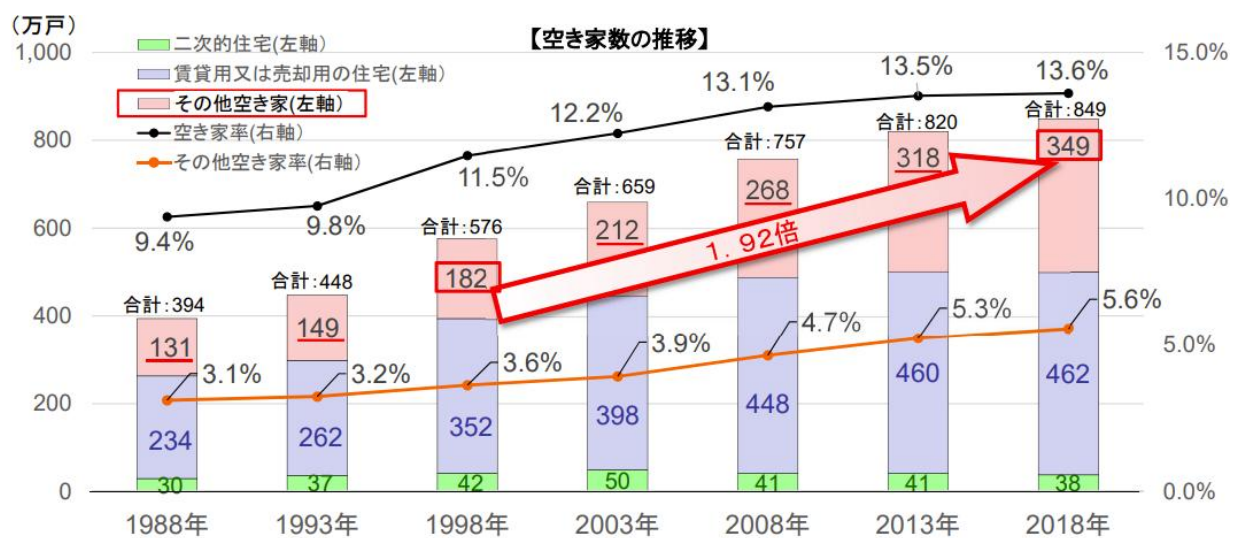


## 第1章 空家等対策計画の概要・位置付け

### 1. 計画の目的・背景

全国的に少子高齢化や人口減少が進むことが想定されており、適切に管理されていない家屋や既存建築物の老朽化に伴い、空家等の増加がより一層深刻化することが予想されます。また、様々な理由により、所有者が不明の家屋や土地が増加しています。所有者不明の建物・土地は、管理不全状態になりやすく、防災、衛生、景観などの面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、その生活環境の保全を図るとともに空家等の活用を促進するため、平成26年11月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家等措置法」という。）が公布され、翌年5月26日には全面施行（令和5年に一部改正）されました。

木曽岬町（以下「本町」という。）におきましても、空家等措置法に基づき、空家等対策に関する基本方針等を示し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため令和3年3月に「木曽岬町空家等対策計画」を策定いたしました。



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

【空き家の種類】

二次的住宅：別荘及びその他（たまたま寝泊まりする人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他空き家：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

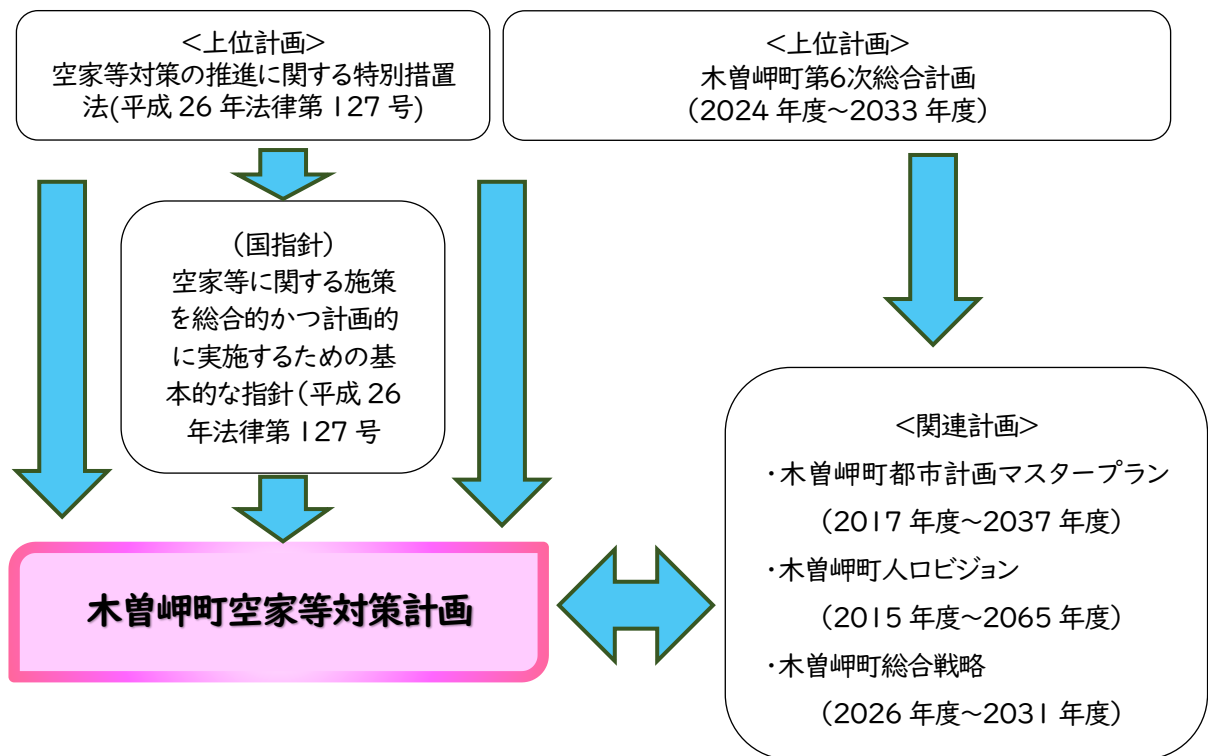
出典：国土交通省

## 2. 計画の位置付け

本計画は、空家等措置法第7条第1項に基づき策定するもので、平成27年2月26日に総務省・国土交通省から示された「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」に即して策定する計画です。

そしてこの計画については、本町として上位計画である【木曽岬町総合計画】や【木曽岬町都市計画マスタープラン】、【木曽岬町人口ビジョン・総合戦略】等との整合を図って進めていきます。

対象地域は空家等が発生する可能性がある木曽岬町全域とします。



## 3. 計画の期間

本計画の計画期間は、令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間とし、社会情勢等の変化に応じ、必要に応じて見直しを行うものとします。

また、本計画の達成状況を確認するために、概ね 5 年ごとに空家等の実態調査を行います。

**木曽岬町空家等対策計画の目標年次：令和 12 年度**



## 第2章 木曽岬町の空家等の現状と課題

### 1. 木曽岬町の空家等の現状

木曽岬町の空家等の現況把握のため、空家等の所在地、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）、家屋等の状況等を調査しました。

#### （1）空家等把握の調査

##### ① 空家等の絞り込み

木曽岬町全域に存在する住宅について、下記のイ・ロの条件に合致する家屋を「空家等候補」と抽出しました。

イ. 水道使用量が少ない又は休止している

ロ. 税務情報により家屋の所在地と固定資産税の納付書送付先が異なる

そして、抽出した「空家等候補」である家屋を対象に、居住その他の使用がなされていないことが常態かどうかについて、現地において道路上から目視による外観調査を行いました。

#### 【調査対象範囲】

木曽岬町全域

#### 【調査時期】

令和7年9月初旬から令和7年10月下旬まで

#### 【調査対象】

空家等把握の調査において抽出した空家候補を調査対象としました。

#### 【調査項目】

物件情報、空家等であることの確認、空家の老朽度・危険度、周辺への迷惑項目について外観調査を行いました。

## ② 空家等であることの確認調査の結果

前頁①の条件により絞り込んだ結果、イ・ロに該当する家屋及び追加調査した家屋は100件ありました。その100件と現地調査の際に近隣の方々から空家があるとお教えいただいた10件を加えた110件を対象に、令和7年9月初旬から10月下旬までの期間で、目視による外観調査を行った結果、その93件を「空家等」と判断しました。

| 空家等であることの確認調査の結果              |            | 件数   |
|-------------------------------|------------|------|
| 空家等                           |            | 83件  |
| 空家等ではない                       | 居住しているもの   | 12件  |
|                               | 更地になっていたもの | 5件   |
| 現地調査の際に近隣住民からお教えいただき追加調査(空家等) |            | 10件  |
| 計                             |            | 110件 |

## (2) 空家等家屋の概況調査

「空家等」と判断した93件について、老朽度・危険度、周辺への迷惑等外観調査の結果は次のとおりです。

| 調査結果 | 件数  | 備考                     |
|------|-----|------------------------|
| 空家等  | 59件 | A:良好なもの                |
|      | 24件 | B:一部修繕が必要なもの           |
|      | 8件  | C:大規模な修繕が必要なもの         |
|      | 1件  | D:倒壊の恐れがあるもの           |
|      | 1件  | E:Dを倒壊した場合、隣接に影響を及ぼすもの |
| 計    | 93件 |                        |

- A：建物に目立った腐朽破損は無く、空家の状態で、今後の利活用が見込まれる  
 B：外壁や屋根、窓等に腐朽破損があるが、一部修繕により利活用が見込まれる  
 C：外壁や屋根、窓等に腐朽破損や老朽により、利活用には大規模修繕が見込まれる  
 D：建物の傾き、外壁・屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められる。  
 E：上記「D」でかつ倒壊した場合隣接建物に影響がある又、前面道路の通行に影響がある

## 空家等実態調査・外観調査票

|       |                               |     |  |     |  |
|-------|-------------------------------|-----|--|-----|--|
| 建物No. |                               | 所有者 |  | 所在地 |  |
| 調査日   | 令和      年      月      日 (   ) | 調査員 |  |     |  |

写真撮影確認

|    |  |    |  |        |  |    |  |   |  |      |  |       |  |
|----|--|----|--|--------|--|----|--|---|--|------|--|-------|--|
| 全景 |  | 近景 |  | 電気メーター |  | 玄関 |  | 庭 |  | 損傷状態 |  | 樹木の繁茂 |  |
|----|--|----|--|--------|--|----|--|---|--|------|--|-------|--|

### I 物件情報

| 調 査 項 目 | 選 択 肢 ( 番号に○印を記入 ) |        |                                |                                |
|---------|--------------------|--------|--------------------------------|--------------------------------|
| 1 建物の種類 | 1. 専用住宅            | 2. 附属家 | 3. 倉庫・車庫                       | 4. その他( 空き地など )                |
| 2 構造    | 1. 木造              | 2. 鉄骨造 | 3. 鉄筋コンクリート造                   | 4. その他(                      ) |
| 3 階数    | 1. 平家建             | 2. 2階建 | 3. 3階建以上                       |                                |
| 4 駐車場   | 1. あり              | 2. なし  | 4. その他(                      ) |                                |

### II 空家等であることの確認

| 調 査 項 目    | 選 択 肢 ( 番号に○印を記入 ) |                     |                     | 「1」を選択した場合 |          |
|------------|--------------------|---------------------|---------------------|------------|----------|
| 1 電気メーター   | 1. 設置なし            | 2. 設置あり<br>(メーターあり) | 3. 設置あり<br>(メーターなし) | ① 外されている   | ② 確認不可   |
| 2 ポスト      | 1. 設置あり            | 2. 設置なし             |                     | ① 郵便物なし    | ② 古チラシ放置 |
| 3 表札       | 1. あり              | 2. なし               |                     | ③ 塞がれている   | ④ 著しく破損  |
| 4 洗濯物      | 1. あり              | 2. なし               |                     |            |          |
| 5 売り貸し等の看板 | 1. あり              | 2. なし               |                     | ① 賃貸       | ② 売却     |

### III 空家の老朽度・危険度

| 調 査 項 目 | 選 択 肢 ( 番号に○印を記入 ) |         |         | 「1」を選択した場合 |         |
|---------|--------------------|---------|---------|------------|---------|
| 1 建物の傾斜 | 1. 異常あり            | 2. 異常なし |         | ① 軽度の傾き    | ② 著しい傾き |
| 2 外壁    | 1. 異常あり            | 2. 異常なし |         | ① 一部破損     | ② 著しく破損 |
| 3 屋根    | 1. 異常あり            | 2. 異常なし |         | ① 一部破損     | ② 著しく破損 |
| 4 門扉    | 1. 異常あり            | 2. 異常なし | 3. 設置なし | ① 一部破損     | ② 著しく破損 |
| 5 塀     | 1. 異常あり            | 2. 異常なし | 3. 設置なし | ① 一部破損     | ② 著しく破損 |

### IV 周辺への迷惑項目

| 調 査 項 目     | 選 択 肢 ( 番号に○印を記入 ) |         |          | 「1」を選択した場合 |         |
|-------------|--------------------|---------|----------|------------|---------|
| 1 雑草・樹木     | 1. 異常あり            | 2. 異常なし | 3. 雑草等なし | ① やや繁茂     | ② 著しく繁茂 |
| 2 物品・廃棄物    | 1. 散乱あり            | 2. 散乱なし |          |            |         |
| 3 窓・建具等開口部  | 1. 侵入可能            | 2. 侵入不可 | 3. 確認不可  | ① 一部破損     | ② 著しく破損 |
| 4 建物が倒壊した場合 |                    |         |          |            |         |
|             |                    |         |          |            |         |
| 隣接する建物      | 1. 影響なし            | 2. 影響あり |          |            |         |
| 前面道路        | 1. 影響なし            | 2. 影響あり |          |            |         |

## V 総合評価

|  |  |
|--|--|
| A: 建物に目立った腐朽破損は無く、空家の状態で、今後の利活用が見込まれる      |  |
| B: 外壁や屋根、窓等に腐朽破損があるが、一部修繕により利活用が見込まれる      |  |
| C: 外壁や屋根、窓等に腐朽破損や老朽により、利活用には大規模修繕が見込まれる    |  |
| D: 建物の傾き、外壁・屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められる       |  |
| E: 上記「D」でかつ倒壊した場合隣接建物に影響がある又、前面道路の通行に影響がある |  |

### 「Ⅲ 空家の老朽度・危険度」判断基準

| 調 査 項 目 | 選 択 肢 ( 番号に○印を記入 ) |         |         | 「1」を選択した場合 |           | 隣接建物、前面道路の<br>通行等への影響がある |
|---------|--------------------|---------|---------|------------|-----------|--------------------------|
| 1 建物の傾斜 | 1. 異常あり            | 2. 異常なし | 3. 確認不可 | ① 軽度の傾き C  | ② 著しい傾き D | E                        |
| 2 外壁    | 1. 異常あり            | 2. 異常なし | 3. 確認不可 | ① 一部破損 B   | ② 著しく破損 C | 外壁屋根共にC D                |
| 3 屋根    | 1. 異常あり            | 2. 異常なし | 3. 確認不可 | ① 一部破損 B   | ② 著しく破損 C | 外壁屋根共にC D                |
| 4 門扉    | 1. 異常あり            | 2. 異常なし | 3. 設置なし | ① 一部破損 B   | ② 著しく破損 D | E                        |
| 5 塀     | 1. 異常あり            | 2. 異常なし | 3. 設置なし | ① 一部破損 B   | ② 著しく破損 D | E                        |

## VI 所見

## VII 位置図

## VIII 現況写真

### (3) 空家等の所有者等へのアンケート調査

P.4 の「(2) 空家等家屋の概況調査」により、「空家等」と判断した93件の家屋の所有者等に対し、利用されていない建物等の状況や、今後の利活用等の考え方について把握し、今後のまちづくりや空家対策を進めるにあたり、貴重な資料として活用することを目的として、アンケート調査を実施しました。

「空家等」と判断した93件のうち、集合住宅の空室や建売住宅、売買契約中の家屋等を控除した85名の所有者等に、「令和7年度木曽岬町空家等に関するアンケート調査票」を送付しました。

|           | 件 数   |
|-----------|-------|
| 概況調査の結果   | 93 件  |
| 集合住宅      | △ 3 件 |
| 建売住宅      | △ 2 件 |
| 売買契約中     | △ 2 件 |
| 所有者不明     | △ 1 件 |
| アンケート送付件数 | 85 件  |



## 令和7年度 木曽岬町空家等に関するアンケート調査票

様

下記の住所に建てられている建物等についてお聞きいたします。

|                    |  |
|--------------------|--|
| 調査対象建物等<br>所在地(別紙) |  |
| 所有者名               |  |

**問 1** このアンケートをご記入いただく方の氏名と、所有者からみでの御関係を記入してください。

(所有者が御回答できない時は、御家族等が御回答ください。)

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| 記入者の氏名              |                 |
| 所有者からみでの<br>記入者の御関係 | 本人 ・ その他(具体的に ) |

### ①建物等の利用状況について

**問 2** 上の表に記入されている調査対象建物等所在地(別紙)と所有者名についてお教えてください。

当てはまるものを 1つだけ選んで、該当する番号に○を付けてください。

- 1 上記に記載の所有者が所有している
- 2 家族または親族が所有している(所有者: (続柄 ))
- 3 所有者のほかに共有者がいる(共有者: (続柄 ))
- 4 その他( )

**問 3** この建物等の建築年度をお教えてください。

当てはまるものを 1つだけ選んで、該当する番号に○を付けてください。

- 1 明治・大正 それ以前
- 2 昭和元年～昭和 55 年まで
- 3 昭和 56 年～昭和 64 年(平成元年を含む)
- 4 平成 2 年以降
- 5 分からない

**問 4** この建物等は、現在空家ですか？

当てはまるものを 1 つだけ選んで、該当する番号に○を付けてください。

- 1 はい ⇒ 「1 はい」と答えた方は、問6へお進みください
- 2 いいえ ⇒ 「2 いいえ」と答えた方は、問5へお進みください

**問 5** 問 4 で「2 いいえ」と回答された方にお聞きます。←

現在、この建物等はどのように使用されていますか？

当てはまるものを 1 つだけ選んで、該当する番号に○を付けてください。

- 1 常時住んでいる
- 2 住んでいないが使用している（用途：「例」倉庫等）
- 3 貸している
- 4 その他（ ）

問5を回答された方は、ここでアンケートは「終了」です。

ご協力いただき、誠にありがとうございました。

**問 6** 空家になった時期はいつ頃からですか？ ←

当てはまるものを 1 つだけ選んで、該当する番号に○を付けてください。

- 1 1年未満
- 2 1～5年前から
- 3 6～10年前から
- 4 11～20年前から
- 5 21年以上前から
- 6 分からない
- 7 その他（ ）

**問 7** 空家になった理由をお教えてください。

当てはまるものを すべて選んで、該当する番号に○を付けてください。

- 1 別の住居へ転居したから
- 2 住んでいた（使用していた）人が病院・高齢者施設等に入所したから
- 3 住んでいた（使用していた）人が親族等と同居したから
- 4 住んでいた（使用していた）人が亡くなったから
- 5 元々別荘等で、普段は利用していないから
- 6 借家等として利用していたが、入居者が退去したから
- 7 その他（ ）

**問 8** この建物等の所有者（共有の場合は代表者）のご年齢をお教えてください。  
令和 8 年 1 月 1 日現在の年齢で、当てはまるものを 1 つだけ選んで、  
該当する番号に○を付けてください。

- 1 30 歳未満
- 2 30～39 歳未満
- 3 40～49 歳未満
- 4 50～59 歳未満
- 5 60～64 歳未満
- 6 65～74 歳未満
- 7 75～84 歳未満
- 8 85 歳以上

---

**問 9** この空家等の現在の状況について、所有者（または記入者）から見て、  
どのような状態であるかをお教えてください。  
当てはまるものを 1 つだけ選んで、該当する番号に○を付けてください。

- 1 いつでも住める（使用できる）状況である
- 2 多少の修繕を行えば、住める（使用できる）状況である
- 3 老朽化等が進んでおり、住む（使用する）には大規模な改修が必要である
- 4 かなりの老朽化等により、住む（使用する）ことはできない
- 5 現状を把握していない
- 6 その他（ ）

---

**問 10** この空家等の管理の頻度をお教えてください。  
当てはまるものを 1 つだけ選んで、該当する番号に○を付けてください。

- 1 ほぼ毎日
- 2 週に 1 回～数回
- 3 月に 1 回～数回
- 4 年に 1 回～数回
- 5 数年に 1 回
- 6 特に管理をしていない

**問 11** この空家等の管理の内容をお教えてください。

当てはまるものをすべて選んで、該当する番号に○を付けてください。

- 1 建物及び外回りの清掃等
- 2 草取り、剪定等
- 3 建物の換気、通風等
- 4 建物の雨漏り、傷み等のチェック、修理等
- 5 郵便物、配布物、チラシなどの確認、整理等
- 6 戸締り、ガラス割れ等の確認等
- 7 台風、地震後の見回り等
- 8 セキュリティーの確認等
- 9 特に管理をしていない
- 10 その他( )

**問 12** この空家等の管理をされているのはどなたでしょうか？

当てはまるものを 1 つだけ選んで、該当する番号に○を付けてください。

- 1 所有者
- 2 所有者の家族・親戚
- 3 借家人
- 4 知人
- 5 管理業者
- 6 自治会等
- 7 その他( )

## ②今後の活用意向について

**問 13** 今後、この空家等をどのように活用するとお考えでしょうか？

当てはまるものを 1 つだけ選んで、該当する番号に○を付けてください。

- 1 所有者または家族(親族)等が活用する
- 2 自治会等、地域のために貸しても良い
- 3 貸出したい(上記 2 以外に)
- 4 民間の不動産会社を利用し、売却したい
- 5 木曽岬町空家バンクに登録し、売却したい
- 6 取り壊したい
- 7 このまま置いておく
- 8 0 円でも良いので、もらってほしい
- 9 決めていない
- 10 その他( )

**問 14**

この建物について、何かご心配されていることはありますか？

当てはまるものをすべて選んで、該当する番号に○を付けてください。

- 1 解体したいが、費用がかかること
- 2 解体すると、土地の固定資産税があがること
- 3 維持・管理したいが、手間や費用がかかること
- 4 売却、貸出したいが、買い手・借り手が見つからないこと
- 5 仏壇や神棚、家財道具が残っていて、その処分に困っていること
- 6 相続問題等により、自分だけでは判断できないこと
- 7 誰に相談して良いか、分からないこと
- 8 特に困っていない
- 9 その他( )

以上でアンケートは「終了」です。

ご協力いただき、誠にありがとうございました。

お手数をおかけしますが、「令和7年度木曾岬町空家に関するアンケート調査票」を同封の返信用封筒に入れて、回答期日の 令和7年12月12日(金) までに、**ポストへ投かん**していただきますよう、よろしくお願いいたします。

## 2. アンケート調査結果と分析

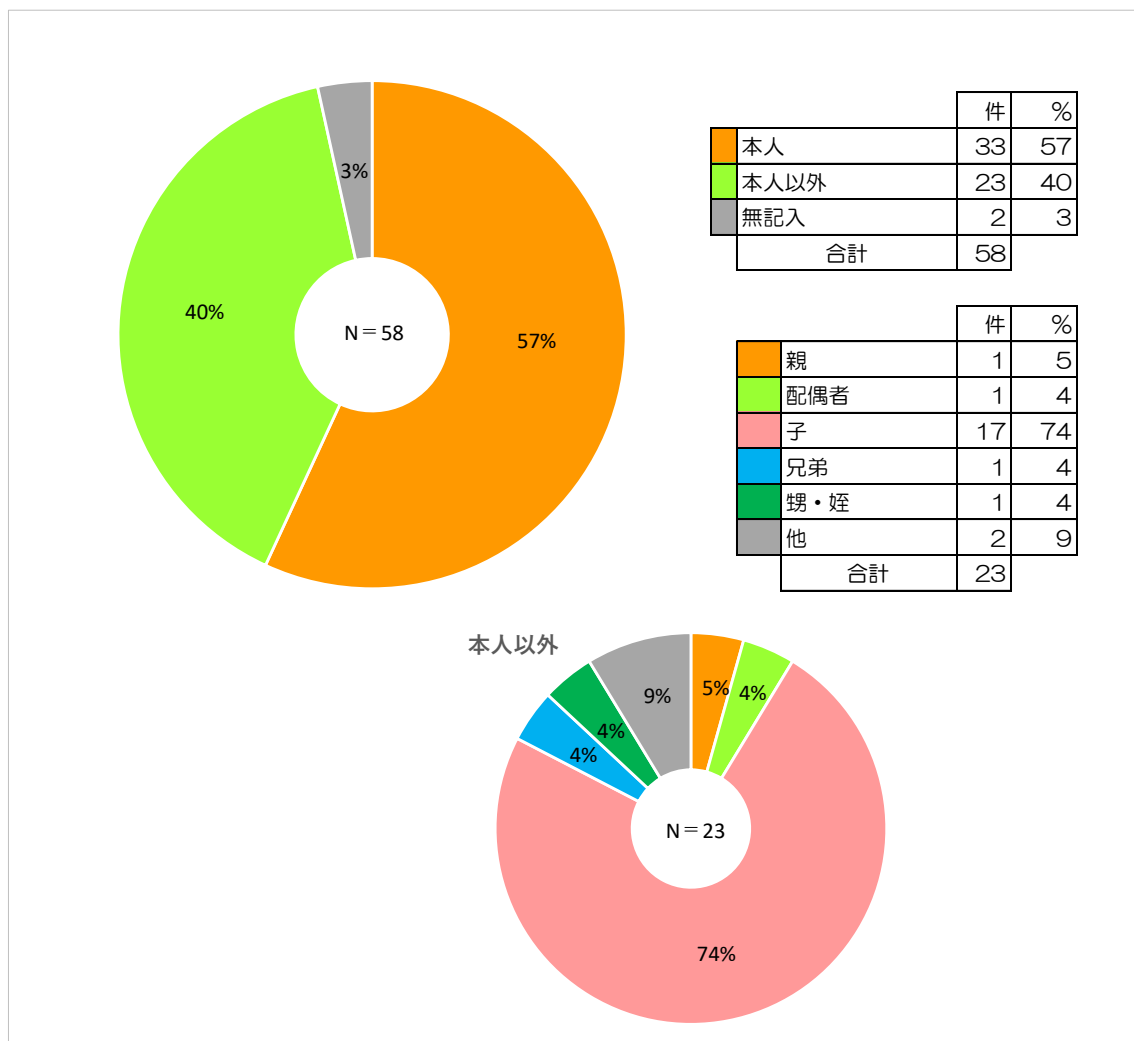
空家等の所有者等 85 件に対してアンケート調査を送付した結果、回答率は 68.2%でした。

|      |       |
|------|-------|
| 調査総数 | 85 件  |
| 不達   | 3 件   |
| 回答数  | 58 件  |
| 回答率  | 68.2% |

アンケート調査実施の結果、58 件の回答結果は次のとおりです。

**問1： このアンケートをご記入いただく方の氏名と、所有者様からみでの御関係を記入してください。**

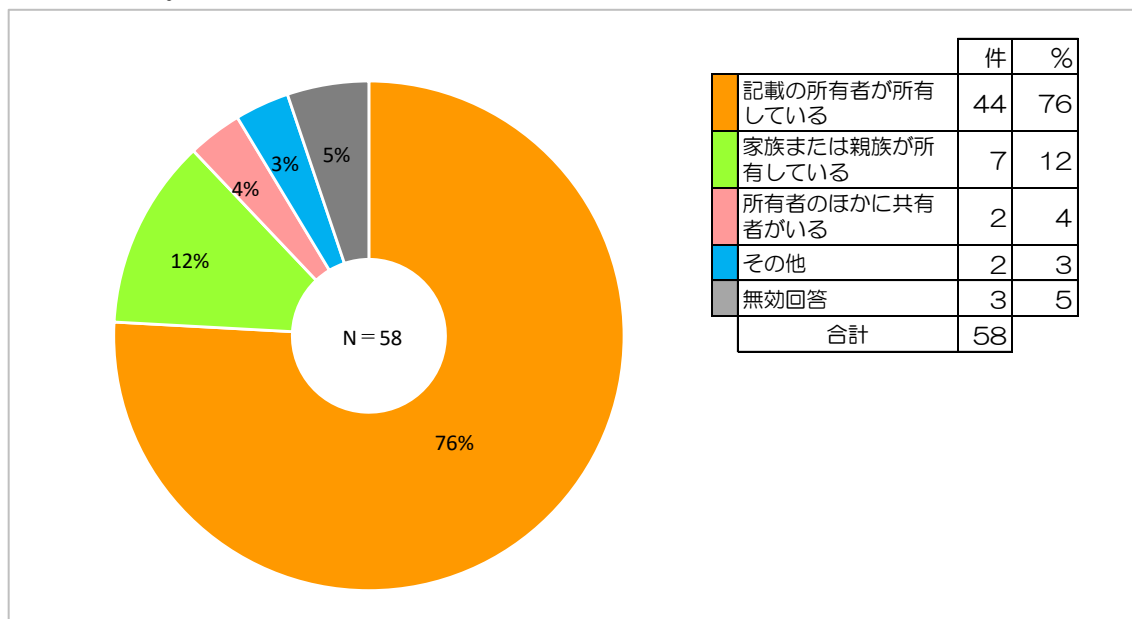
所有者との関係性について、「本人」が 33 人と最も多く、次に「子」が回答しています。



### ① 建物等の利用状況について

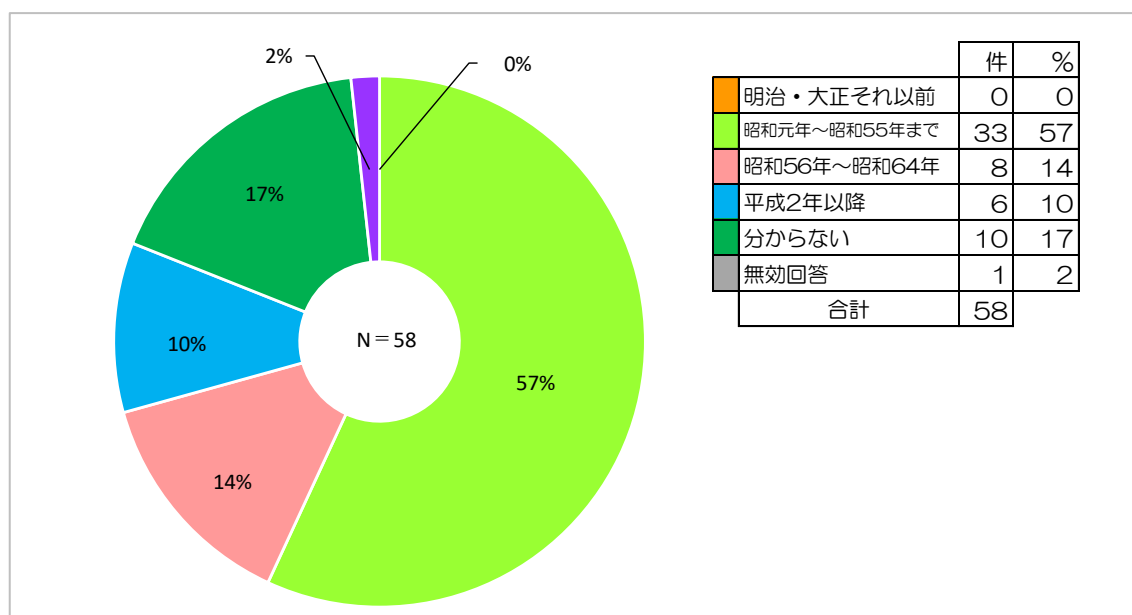
問2： 調査対象建築物等所在地と所有者名についてお教えてください。1つだけ選択

建築物等の所有について「所有者本人」と回答された方は 58 件中 44 件でした。



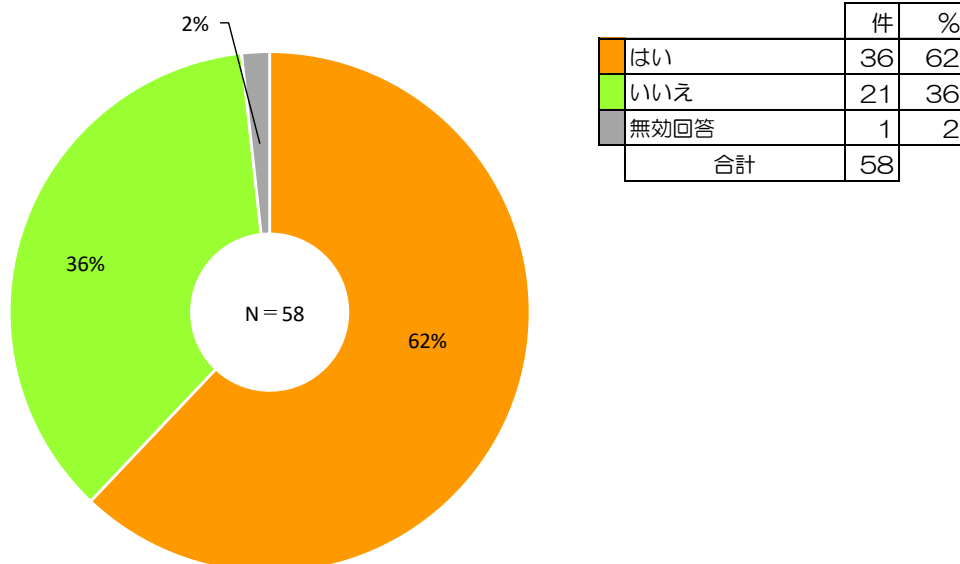
問3： この建物の建築年度をお教えてください。1つだけ選択

建築年度について、58件中「耐震改修が必要でない建物」は、昭和56年から平成2年以降の合わせて14件です。昭和56年以前の建物については、まず耐震診断及び耐震改修が必要であると思われます。



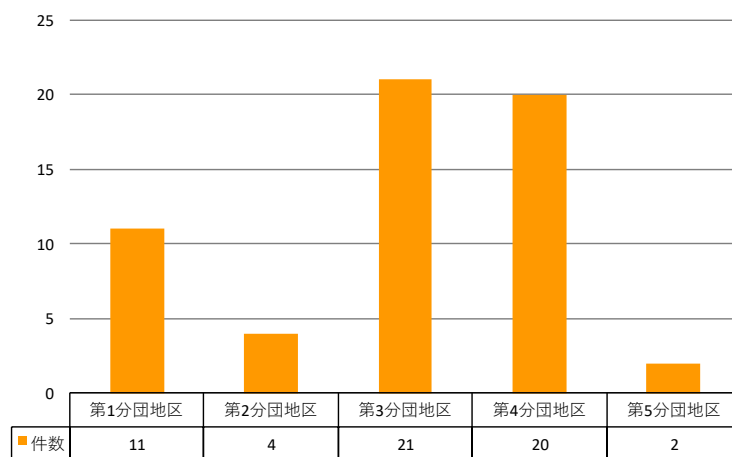
#### 問4： この建物等は、現在空家ですか？ 1つ選択

現在空家であると回答されたのは 36 件あり、その所在は新しく開発された、住宅の建築が多い「第3分団と第4分団地区」という結果になりました。



「はい」と回答した方の、空家の所在地区

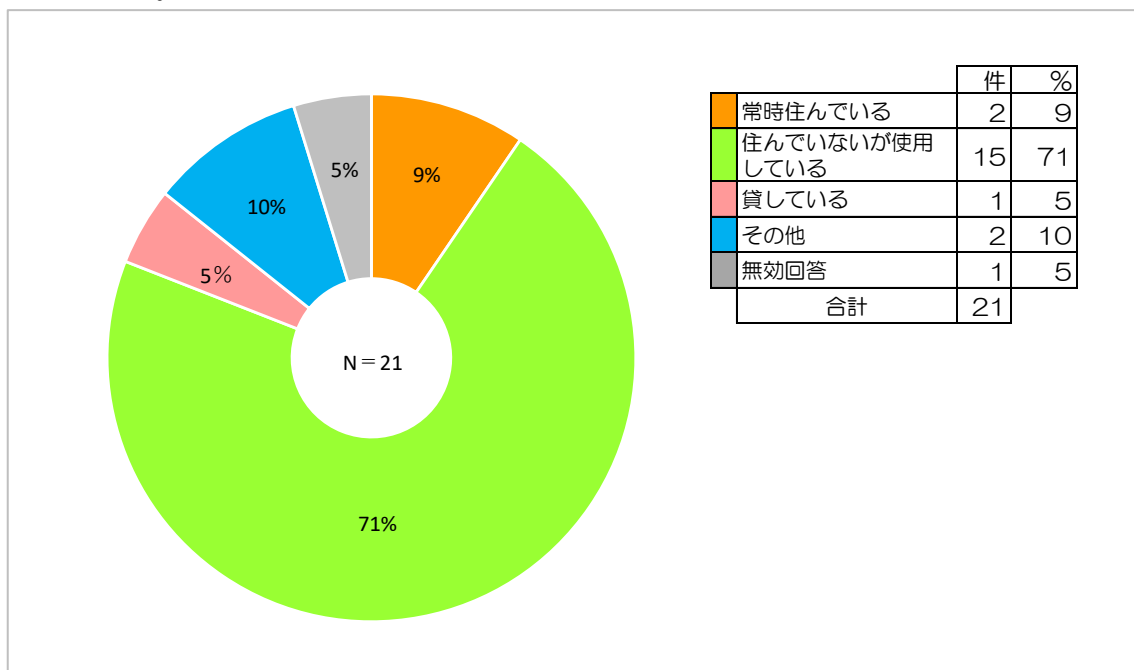
|        | 件  |
|--------|----|
| 第1分団地区 | 11 |
| 第2分団地区 | 4  |
| 第3分団地区 | 21 |
| 第4分団地区 | 20 |
| 第5分団地区 | 2  |
| 合計     | 58 |



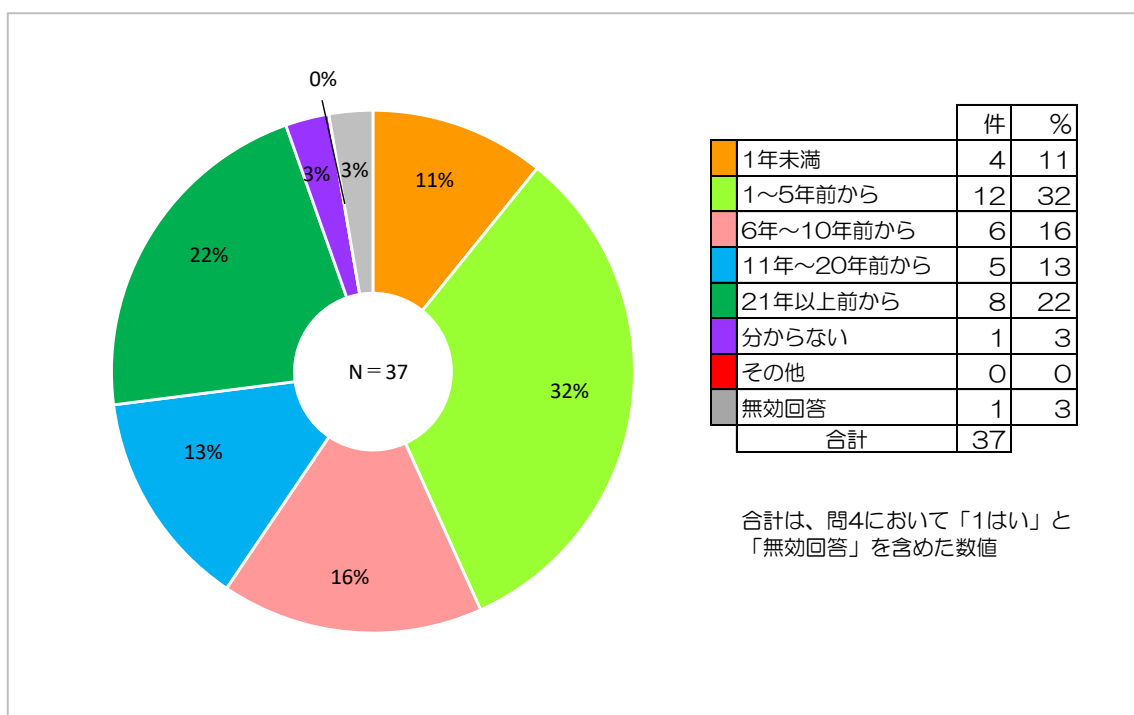


問5: 問4で「2いいえ」と回答された方にお聞きします。現在、この建物等はどのよう  
に使用されていますか？ 1つだけ選択

空家でない理由は「住んでいないが使用している」という回答が全体の 71%で  
した。

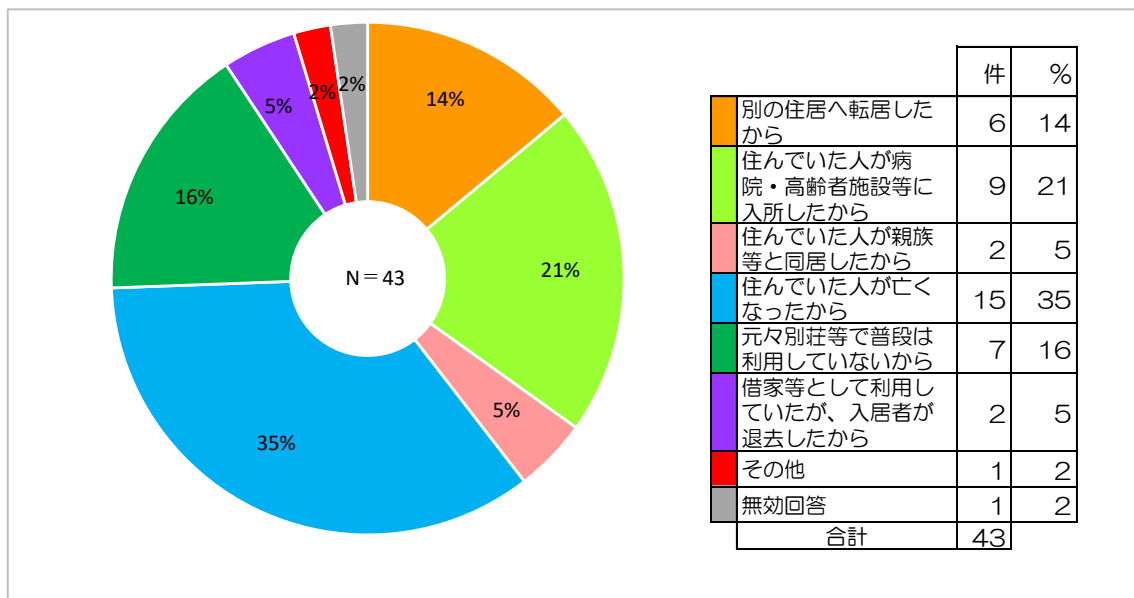


問6: 問4で「1はい」と回答された方にお聞きします。空家になった時期はいつ頃  
からですか？ 1つだけ選択



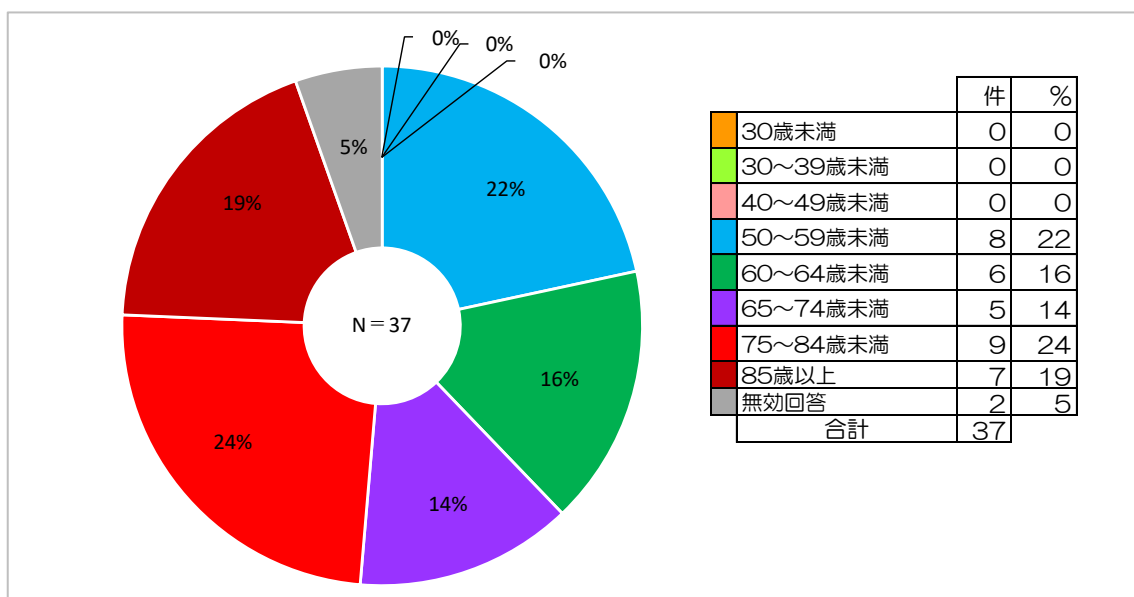
問7： 空家になった理由をお教えてください。複数回答

最も多い回答は「住んでいた人が亡くなったから」の 15 件で、次が「住んでいた人が病院・高齢者施設等に入所したから」の 9 件でした。



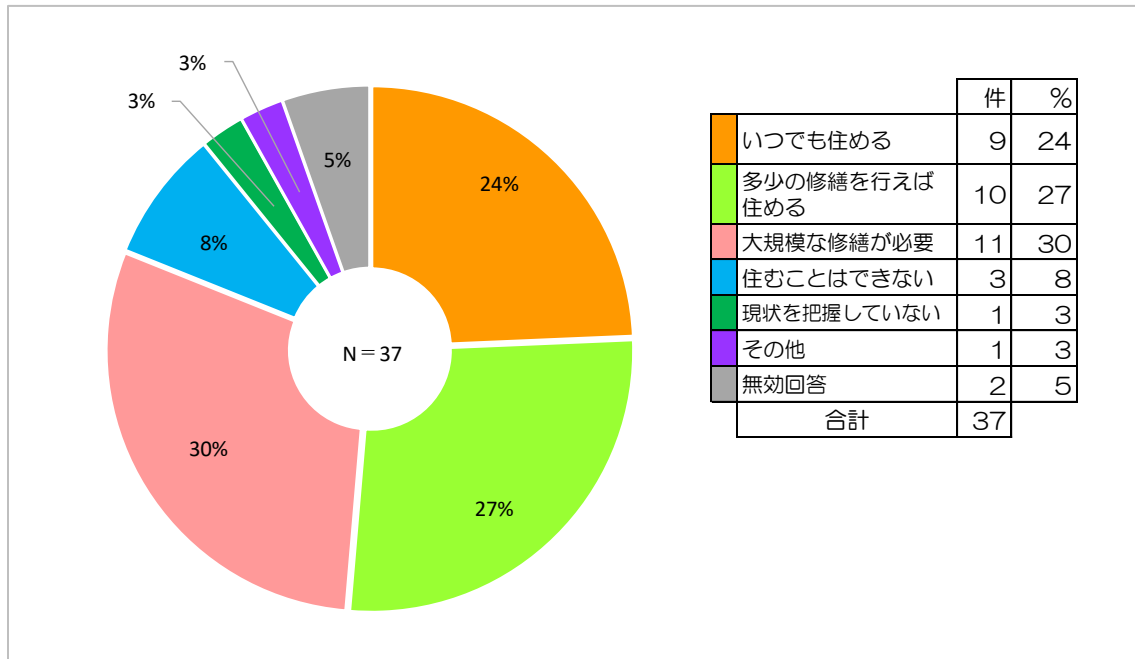
問8： この建物等の所有者(共有の場合は代表者)のご年齢をお教えてください。令和8年1月1日現在の年齢で、1つだけ選択

一番多いのが「75歳～84歳未満」となりました。  
50歳未満の所有者は0件となりました。



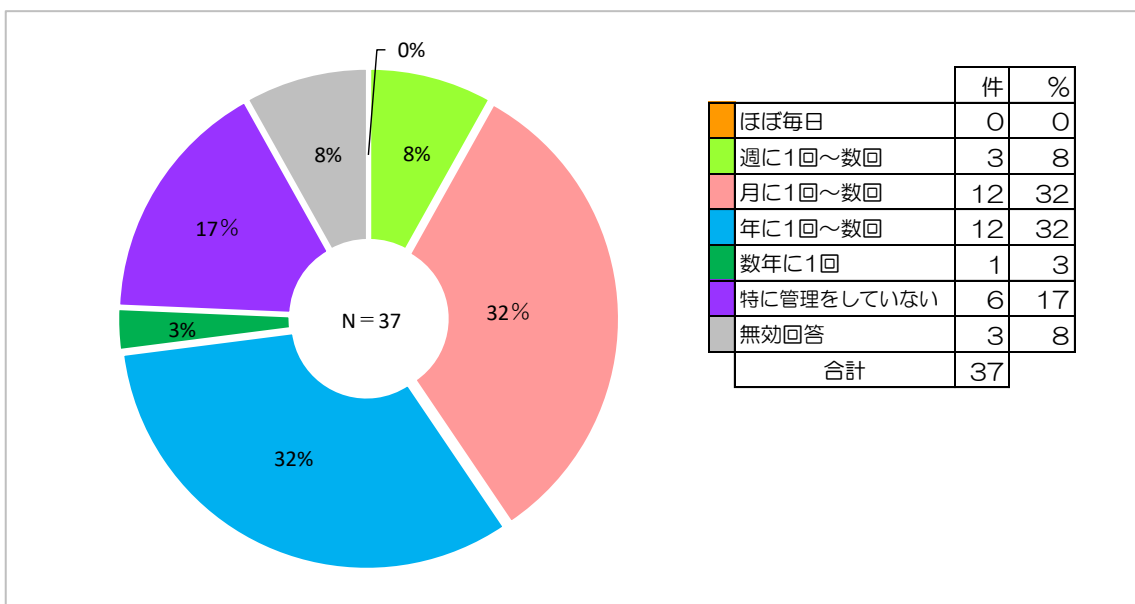
問 9: この空家等の現在の状況について、所有者（または記入者）から見て、どのような状態であるかを教えてください。1つだけ選択

「いつでも住める状況である」の 9 件と「多少の修繕を行えば住める状況である」の 10 件を合わせた 19 件が住める状況にあると回答されています。



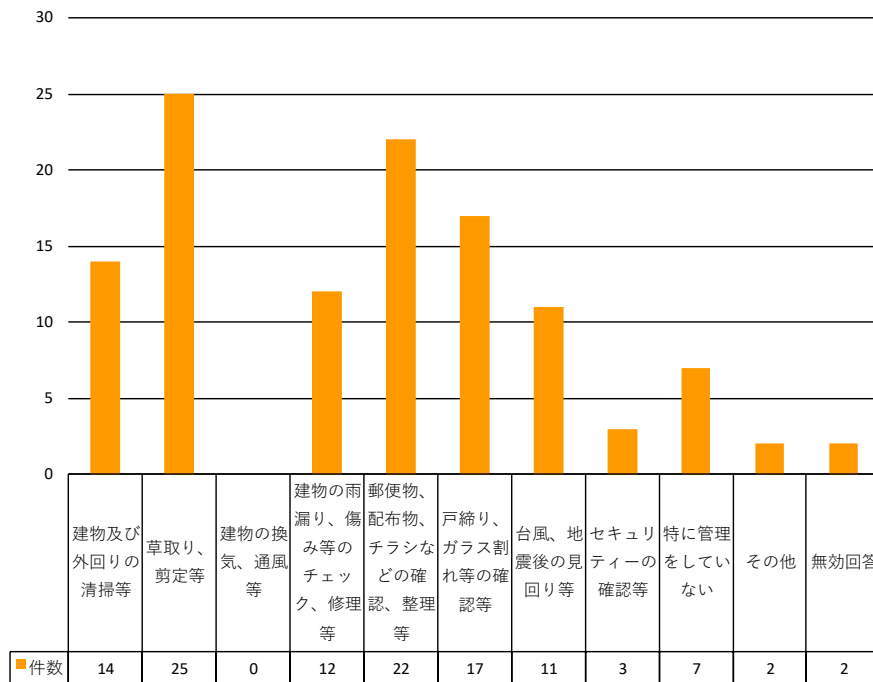
問 10: この空家等の管理の頻度をお教えてください。1つだけ選択

「月に1回から数回」「年に1回から数回」が最も多い。



問11: この空家等の管理の内容をお教えてください。複数回答

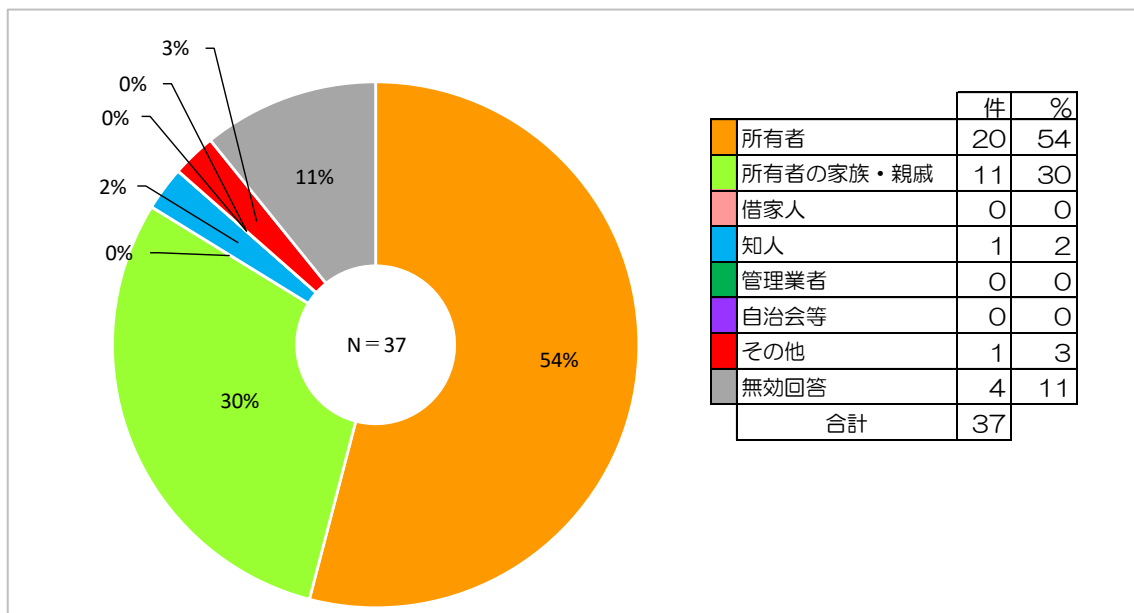
草取りや剪定、郵便物等の確認整理が多く、特に建物の修繕はしていない状況がうかがえます。その他のコメントで、高齢に伴い管理について厳しくなっているように思われます。



|                      | 件数 |
|----------------------|----|
| 建物及び外回りの清掃等          | 14 |
| 草取り、剪定等              | 25 |
| 建物の換気、通風等            | 0  |
| 建物の雨漏り、傷み等のチェック、修理等  | 12 |
| 郵便物、配布物、チラシなどの確認、整理等 | 22 |
| 戸締り、ガラス割れ等の確認等       | 17 |
| 台風、地震後の見回り等          | 11 |
| セキュリティの確認等           | 3  |
| 特に管理をしていない           | 7  |
| その他                  | 2  |
| 無効回答                 | 2  |

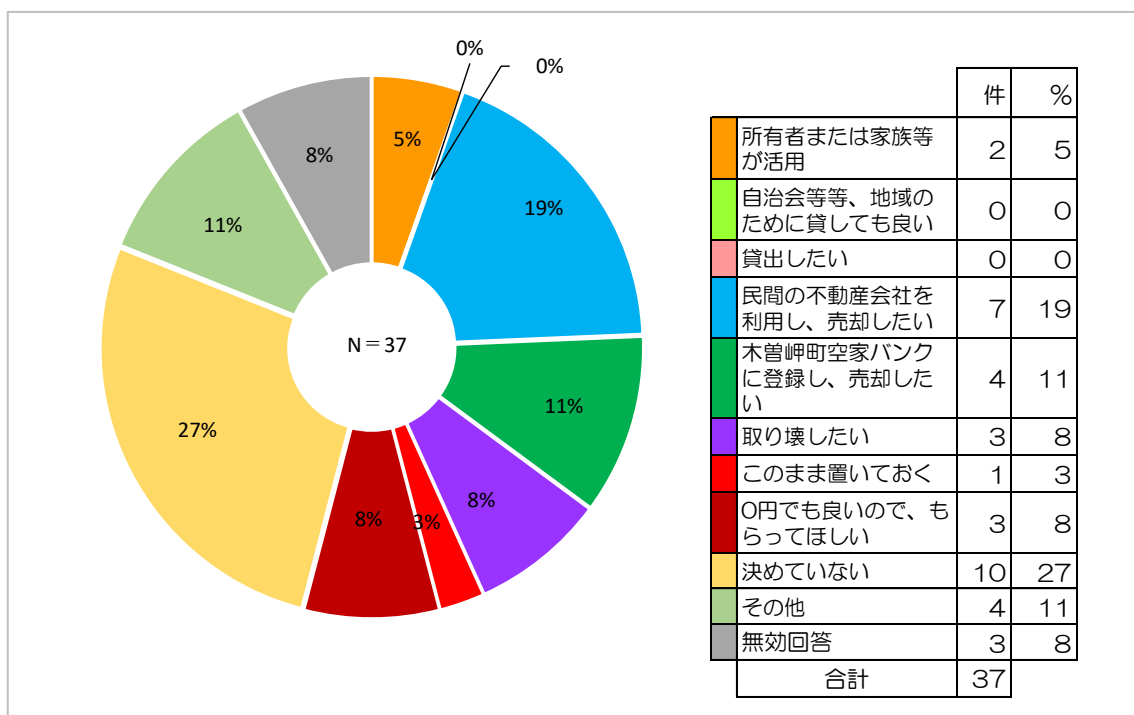
## 問 12: この空家等の管理をされているのはどなたでしょうか？ 1つ選択

最も多いのが「所有者」で、続いて「所有者の家族・親戚」と、全体の 84%は身内の方が管理されています。



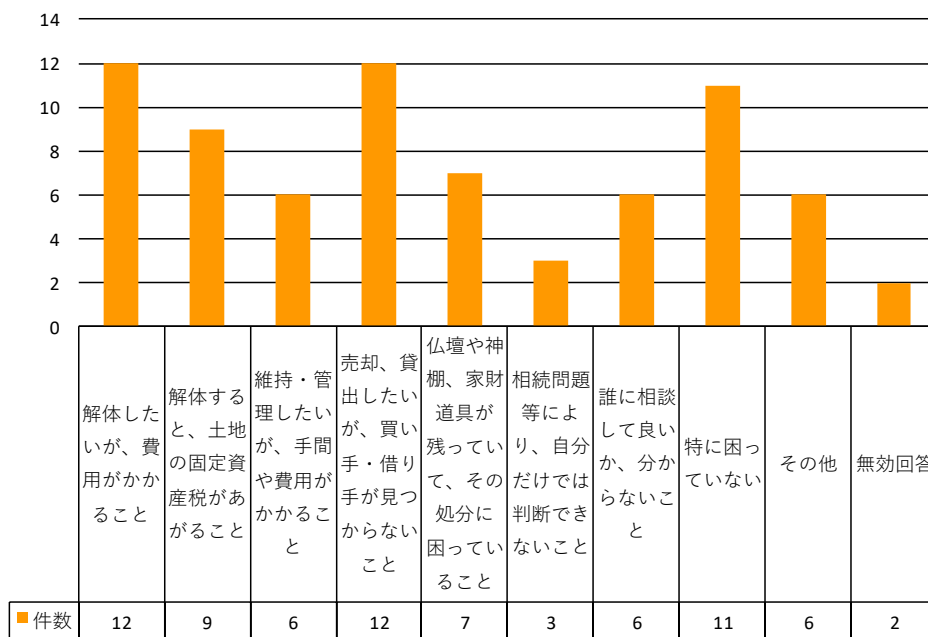
## ② 今後の活用意向について

### 問 13: 今後、この空家等をどのように活用するとお考えでしょうか？ 1つ選択



問 14: この建物について、何かご心配されていることはありますか？ 複数回答

「解体したいが、費用がかかること」と「売却、貸出したいが、買い手・借り手が見つからないこと」が多く、また解体費や固定資産税、修理費等、金銭面でのご心配もありました。「特に困っていない」との回答は 11 件でした。



|                               | 件数 |
|-------------------------------|----|
| 解体したいが、費用がかかること               | 12 |
| 解体すると、土地の固定資産税があがること          | 9  |
| 維持・管理したいが、手間や費用がかかること         | 6  |
| 売却、貸出したいが、買い手・借り手が見つからないこと    | 12 |
| 仏壇や神棚、家財道具が残っていて、その処分に困っていること | 7  |
| 相続問題等により、自分だけでは判断できないこと       | 3  |
| 誰に相談して良いか、分からないこと             | 6  |
| 特に困っていない                      | 11 |
| その他                           | 6  |
| 無効回答                          | 2  |

## その他コメント

「弁護士による審議中」

「私は、82 歳で空家・空地に困っています。早急に相談に行きたいので、その手順・窓口など教えて欲しい。町に寄附も考え中」

「以前から不動産会社に売却をお願いしています。」

「施設にいるので売れない」

「二軒続きの住宅なので、勝手に解体できない。」

「空家バンク、貸借を考えておりますが、不用品回収が高額のため進んでいない。大量の不用品に頭を抱えています。」

## アンケート調査結果について

アンケート調査結果より、所有者の全員が 50 歳以上で最も割合が多かったのが 75 歳～84 歳（問 8）となっており、所有者の高齢化が分かりました。

管理状態は前回では一番割合が多かった「年に 1 回～数回」に今回は「月に 1 回～数回」の割合が増えており同数で並んでいます。（問 10）、

また、半数が「売りたい・貸したい」と考えてみえます（問 13）。しかしながら、「売り手、買い手が見つからない」「解体すると費用がかかる」（問 14）等の問題があり、その対策として「民間不動産会社の活用」や「木曽岬町空家バンク」の活用を考えておられることがわかりました。

しかし、全体の 27%の所有者が今後の空家の活用について「特に決めていない」（問 13）と回答されており、現在の心配について 11 件の所有者が「特に困っていない」と回答されており、今後の課題が分かりました。

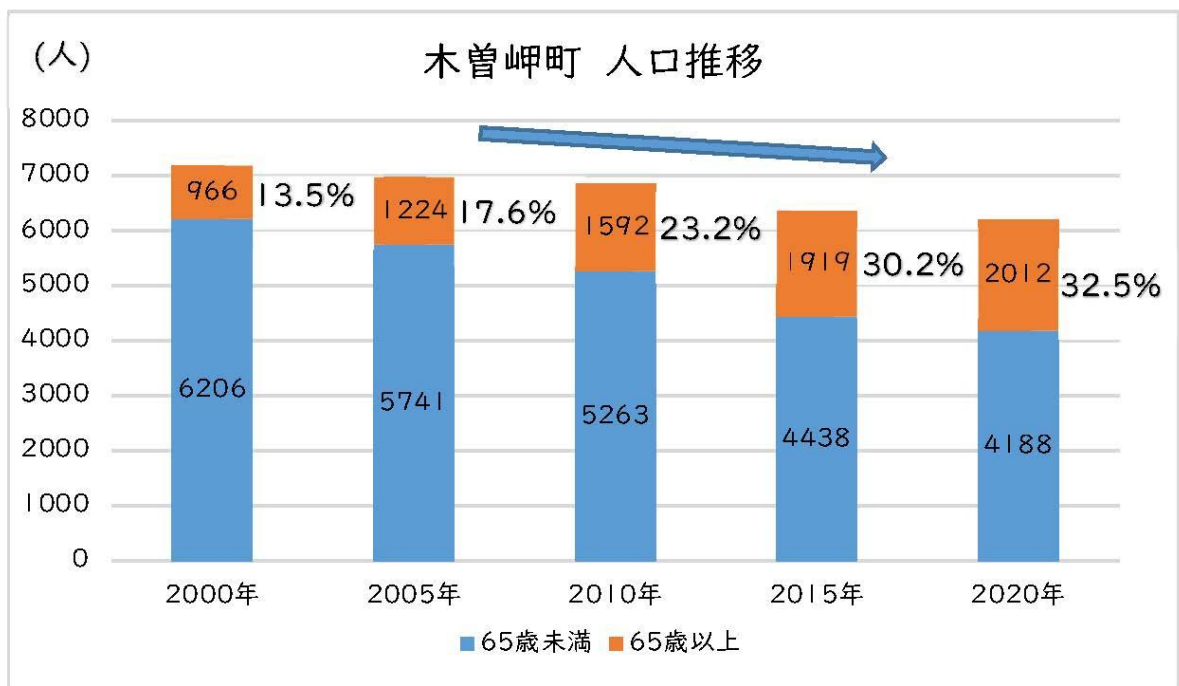
### 3. 木曽岬町の概要

#### (1) 人口等の推移

本町の人口は 2000 年には 7,172 人でしたが年々減少し、2020 年は 6,023 人（10 月時点）、2025 年は、5,870 人（11 月時点）により、この 25 年間の間に 1,302 人減（2000 年を基準に 18.1%減）となっています。

そして逆に 65 歳以上の高齢者率については 2000 年に 13.5%でしたが年々増えて、2020 年には 32.5%、2025 年には 30.2%となっています。

本町の総人口はこの 20 年間に於いて毎年減少し、逆に高齢者率が増えつつあることがわかり、そしてこの傾向は今後も続くものと予想されます。



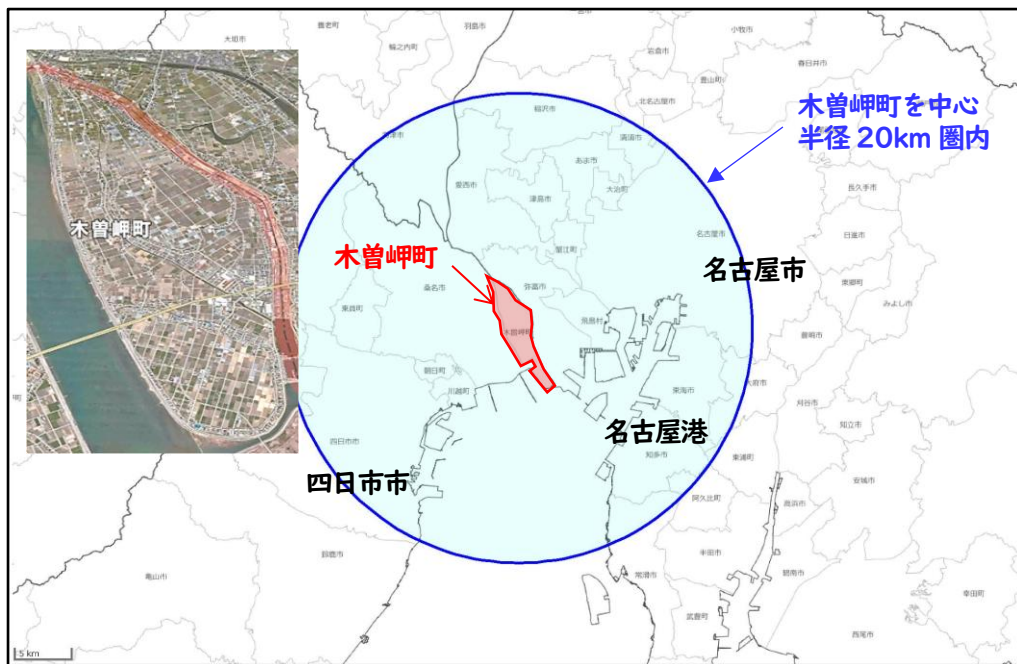
人口：2000年～2015年…国勢調査  
2020年…10月時点総人口



## (2) 町の地理的位置

本町は三重県の北部に位置し、西側は桑名市、東側は愛知県弥富市に接しています。

木曽岬町役場から名古屋市役所まで主要幹線道路で約 28 kmと、三重県内の町でありながら津市より愛知県の名古屋市に近いことが特色と言えます。なお、最寄り駅の近鉄弥富駅から近鉄名古屋駅までの所要時間は 20 分程度です。



参考：国土地理院基盤地図情報より

## (3) 都市計画用途地域

木曽岬町の都市計画図の用途地域（別紙資料参照）について、本町全域が都市計画区域内になっていますが、都市計画図で本町の大半を占めている白色の部分は市街化調整区域になっており、色塗りの部分は左下凡例に基づきます。

市街化調整区域は基本的に新たに家屋等を建築する場合、制限を受ける状況にあります。



## 第3章 空家等対策計画

### 1. 空家等に対する基本的な考え方

木曽岬町の空家等は、町内全域に広く分布しています。

この空家等を所有者等が適切に管理して、また空家等の利活用を図ることにより、地域住民が快適で安心・安全な生活環境を保全できるように木曽岬町として適切に対策します。

#### (1) 災害に強く快適な住環境の確保

適切な管理が行われていない空家等は景観等を損なうばかりでなく、樹木や雑草の繁茂により地域環境に悪影響を与えます。また、災害時に空家等の倒壊により周辺に被害を与え、避難通路の障害になるおそれがあります。このことから空家等の適正な管理を促進していくとともに、放置すると危険な空家等への対策を図ります。



(出典:国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例」より)

#### (2) 空家等の利活用

利用可能な空家等は貴重な資源であることから、本町への定住を促進するとともに、木曽岬干拓地や名古屋港など近隣で働く人達の住宅としての利活用を行います。

また、地域コミュニティの場等としての利活用を推進します。

そして、これらの空家等の利活用を図るために、売買や賃貸の流通を促進します。

## 2. 空家等の対策の具体的な施策について

空家等の管理については、「空家等措置法」第5条で「空家等の所有者または管理者は、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ものとする。」と定められており、「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「ガイドライン」という。)においても、「空家等の所有者または管理者が、空家等の適切な管理において第一義的な責任を有する」と説明されているとおり、空家等の所有者または管理者が適切な管理を行わなければならないものであると考えます。

### (1) 空家等の発生抑制のための相談体制の確立

今回の空家等実態調査に加え、将来、空家等になる可能性のある所有者等に対し空家等の発生を抑制するための情報提供・意識啓発を図り、同時に役場内に窓口を設置し、所有者等や現在独り住まいの方等からの相談を受け、場合によっては、法律・相続・税金・不動産・建築等の専門家への紹介を行う等の相談体制を確立します。

### (2) 所有者等への周知・啓発

空家等の適切な管理責任は基本的に所有者等にあります。

しかし、アンケート結果によると、全体の17%の所有者等が管理の頻度について「特に管理していない」と回答されています。適切な管理をしていくには適切な頻度で空家等を訪れ、その状況を確認して必要な修繕や除草等を行う必要があります。

この空家等の管理についての第一義的な責任は空家等所有者等であることや、適切な管理の重要性についての周知・啓発(木曾岬町ホームページ、広報誌等)を行います。

### (3) 地域コミュニティの活用

所有者が遠方に住んでいて頻繁に空家等を訪れることが難しいことや、高齢であること等により、自分だけでは適切な管理が出来ない空家等の所有者等が見受けられます。実際に所有者等だけでは管理が行き届かない場合も多いことから、空家等の状況について不具合が出た場合に、近隣住民や自治会等から所有者等や役場に空家等の情報を伝える仕組みを構築します。

### (4) 空家等の利活用

本町は、地理的に大都市である愛知県の名古屋市に近い距離に位置しており、最寄り駅の近鉄弥富駅から近鉄名古屋駅までの所要時間は約20分であること等から、十分、名古屋市への通勤・通学圏内である事が分かります。

現在、本町において、町内に鉄道の駅は存在しませんが、町営の自主運行バスが町内各地から近鉄弥富駅まで運行して利用されています。

また、近年の木曽岬干拓事業による工業団地への進出企業従業員の個人住宅や、社宅のニーズも考えられます。

しかし、都市計画図の用途地域によると、木曽岬町のほとんどが『市街化調整区域』になっており、基本的に新しく家屋等を建築することはできない状況にあります。

その状況のなかで、空家等の建物の改修等を行い、現在の建物を取り壊して新しい建物を建築する等により、木曽岬干拓地や名古屋港など近隣で働く人達の住宅に利活用することや、既に木曽岬町内に居住されている方についても、両親の住む住宅の近くで子供が別の住宅に住みたい等の要望についても空家等を利活用することで可能になります。

また、本町では高齢化が進んでおり、高齢者向けの施設への利活用も考えられます。

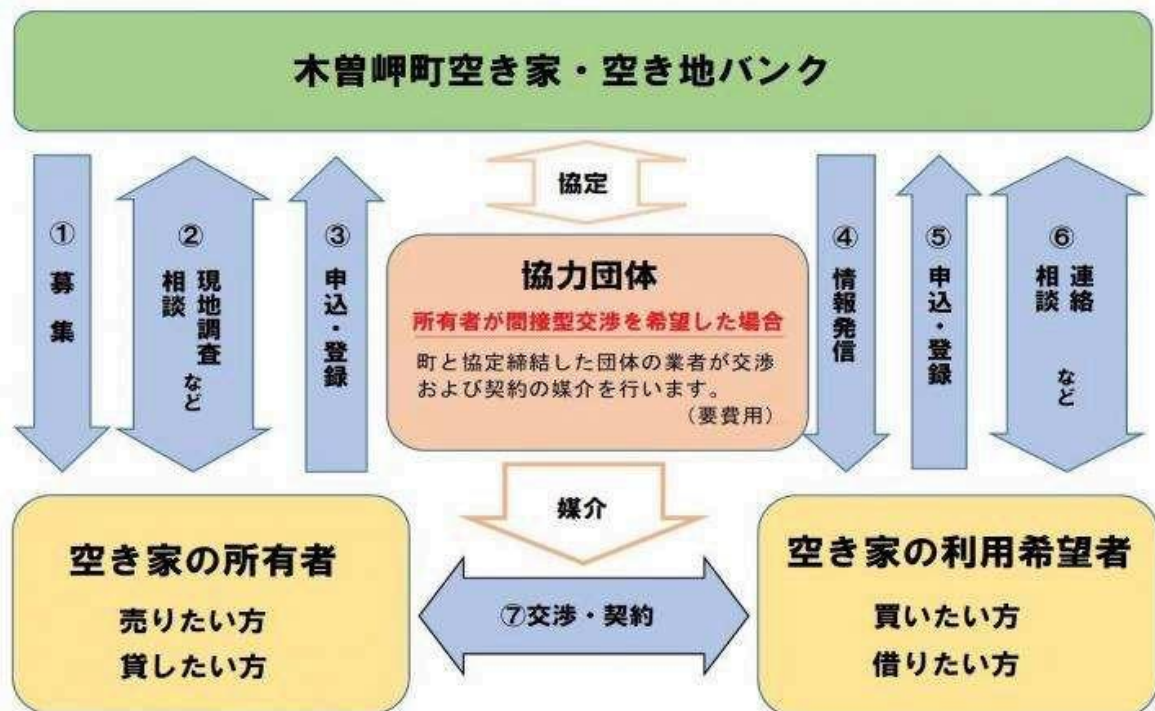
#### (5) 空き家・空き地バンクの設置

アンケート結果からも、貸出しや売却について相談したい、紹介してほしい等の意見があったように、空家等の所有者等は近隣への迷惑等を理解しつつも対応できず、心配・不安な状態にあります。先ずはその心配について専門家による相談体制の充実を図り、その後貸出や売却の流通促進を図ります。

また、令和3年12月から「木曽岬町空き家・空き地バンク制度」を開始しました。

木曽岬町空き家・空き地バンク制度は、売却や賃貸を希望する空き家・空き地の所有者と、住まいの購入や賃借を希望する方を結びつける制度です。「売りたい方、貸したい方」と「住みたい方」のマッチングを目的としています。

#### 木曽岬町空き家・空き地バンク制度のイメージ



出典:木曽岬町ホームページ

(6) 空き家・空き地バンクの実績

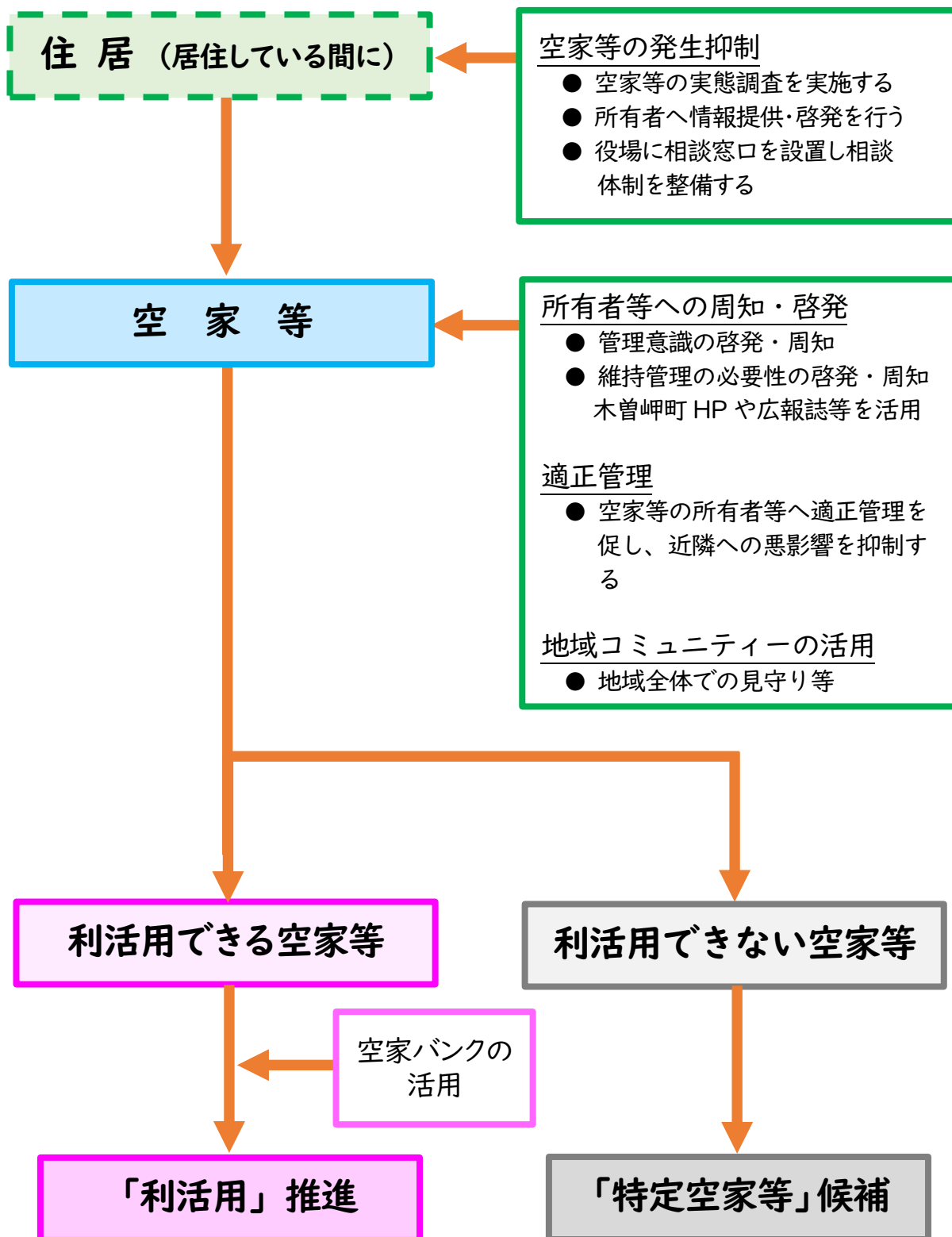
令和3年度から令和6年度に、空き家・空き地バンクに登録し、空き家・空き地バンクを利用した実績は下表のとおりです。

| 年度   | 令和3年度 | 令和4年度 | 令和5年度 | 令和6年度 | 合計   |
|------|-------|-------|-------|-------|------|
| 登録数  | 2     | 1     | 3     | 3     | 9 件  |
| 利用者数 | 1     | 3     | 14    | 14    | 32 件 |

(1)～(6)をまとめた一覧表

| 項 目         | 町としての対応  |
|-------------|--|
| 空家等の発生抑制    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の実態調査を実施します。</li> <li>・空家等の所有者等へ空家等発生抑制の情報提供・意識啓発を行います。</li> <li>・役場に相談窓口を設置し、対応する。場合によっては専門家へ紹介します。</li> </ul> |
| 所有者等への周知・啓発 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の管理責任は所有者等にあり、適切な管理の重要性についての周知・啓発を行います。(ホームページ、広報誌)</li> </ul>  |
| 地域コミュニティの活用 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の所有者等の管理が行き届かない場合、空家等の状況について不具合が出た場合に、所有者等や役場へ自治会等から情報を伝え、地域全体で見守っていく仕組みを構築します。</li> </ul>                      |
| 空家等の利活用     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・木曽岬干拓地や名古屋港など近隣で働く人達の住宅としての利活用を図ります。</li> <li>・地域コミュニティの場として空家等の利活用を図ります。</li> </ul>                               |
| 空家バンクの設置    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の所有者等の心配について専門家による相談体制の充実を図ります。その後貸出や売却の流通促進として令和3年12月から「木曽岬町空き家・空き地バンク制度」を開始しました。</li> </ul>                   |

## 「空家等対策」の流れ



### 3. 特定空家等に関する措置

特定空家等とは・・・

空家等措置法第2条に「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恐れのある状態、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」をいいます。

#### (1) 適切な管理が行われていない空家等への対応

適切な管理が行われていない空家等への対応は、以下の順に行います。

##### ① 適切な管理が行われていない空家等を特定します。

空家等の実態調査や地域住民からの情報等を基に、適切な管理が行われていない空家等を特定します。

##### ② 所有者等の事情の把握

適切な管理が行われていない空家等について、空家等措置法に基づく立ち入り調査や指導を行う前に、まずは所有者等に連絡を取り空家等の状況を伝え、処分や活用等の意向について確認します。

##### ③ 空家等措置法に基づく立ち入り調査

適切な管理が行われていない空家等について、外観目視による調査では足りず、敷地内に入って建物等に触れ、必要に応じて柱や梁等の状況を確認します。

#### (2) 特定空家等か否かの判断

適切な管理が行われていない空家等について、当該空家等が特定空家等であるか否かについて、木曽岬町空家等対策協議会に諮り、決定します。



### (3) 特定空家等についての措置

空家等措置法に基づく「特定空家等」への措置は、下記の順になります。

#### ① 助言、指導

まずは行政指導として所有者等に「助言」「指導」を行うことにより、所有者等自らの意思による改善を促すことから始まります。

#### ② 勧告

助言、指導しても改善されないと認められる場合は所有者等に対し、相当の猶予期間を付して、必要な措置をとることを勧告することができます。

#### ③ 命令

勧告に対しても正当な理由がなくて措置を取らない場合は所有者等に対し、相当の猶予期間を付したうえで、その勧告に係る措置をとることを命じることができます。

#### ④ 代執行

措置を命じられた者が期限までに行わない場合、代執行することができます。

### (4) 特定空家等に対する措置の流れ

平成 26 年 11 月 26 日に公布された空家等措置法第 4 条において市町村が空家等に関する実施主体として位置づけられており、空家等措置法に基づく空家等対策のうち、特に、第 2 条 第 2 項に定義される「特定空家等」については、第 22 条各号において市町村長が当該「特定空家等」の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されました。そして第 22 条第 16 項の規定に基づき、ガイドラインが定められています。

このガイドラインには、特定空家等に対する措置として以下の 8 項目についての指針が示されています。

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
  - 1) 立入調査(空家特措法第9条第2項～第5項)
  - 2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
  - 3) 特定空家等に関係する権利者との調整
3. 公開による意見の聴取(空家特措法第14条第6項～第8項) 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導(空家特措法第14条第1項)
  - 1) 特定空家等の所有者等への告知
  - 2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告(空家特措法第14条第2項)
  - 1) 勧告の実施
  - 2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令(空家特措法第14条第3項～第8項)
  - 1) 所有者等への事前の通知(空家特措法第14条第4項)
  - 2) 所有者等による公開による意見聴取の請求(空家特措法第14条第5項)
  - 3) 命令の実施
  - 4) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示  
(空家特措法第14条第13項・第14項)
6. 特定空家等に係る代執行(法第14条第9項)
  - 1) 実体的要因の明確化
  - 2) 手続的要因(行政代執行法第3条～第6条)
  - 3) 非常の場合又は危険切迫の場合(行政代執行法第3条第3項)
  - 4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示(行政代執行法第4条)

5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

6) 費用の徴収(行政代執行法第5条・第6条)

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合(空家特措法第14条第10項)

1) 「過失がなく」「確知することができない」場合

2) 事前の公告(空家特措法第14条第10項)

3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

4) 費用の徴収

8. 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、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は「特定空家等」ではなくなります。

(5) 特定空家等に対する税的措置

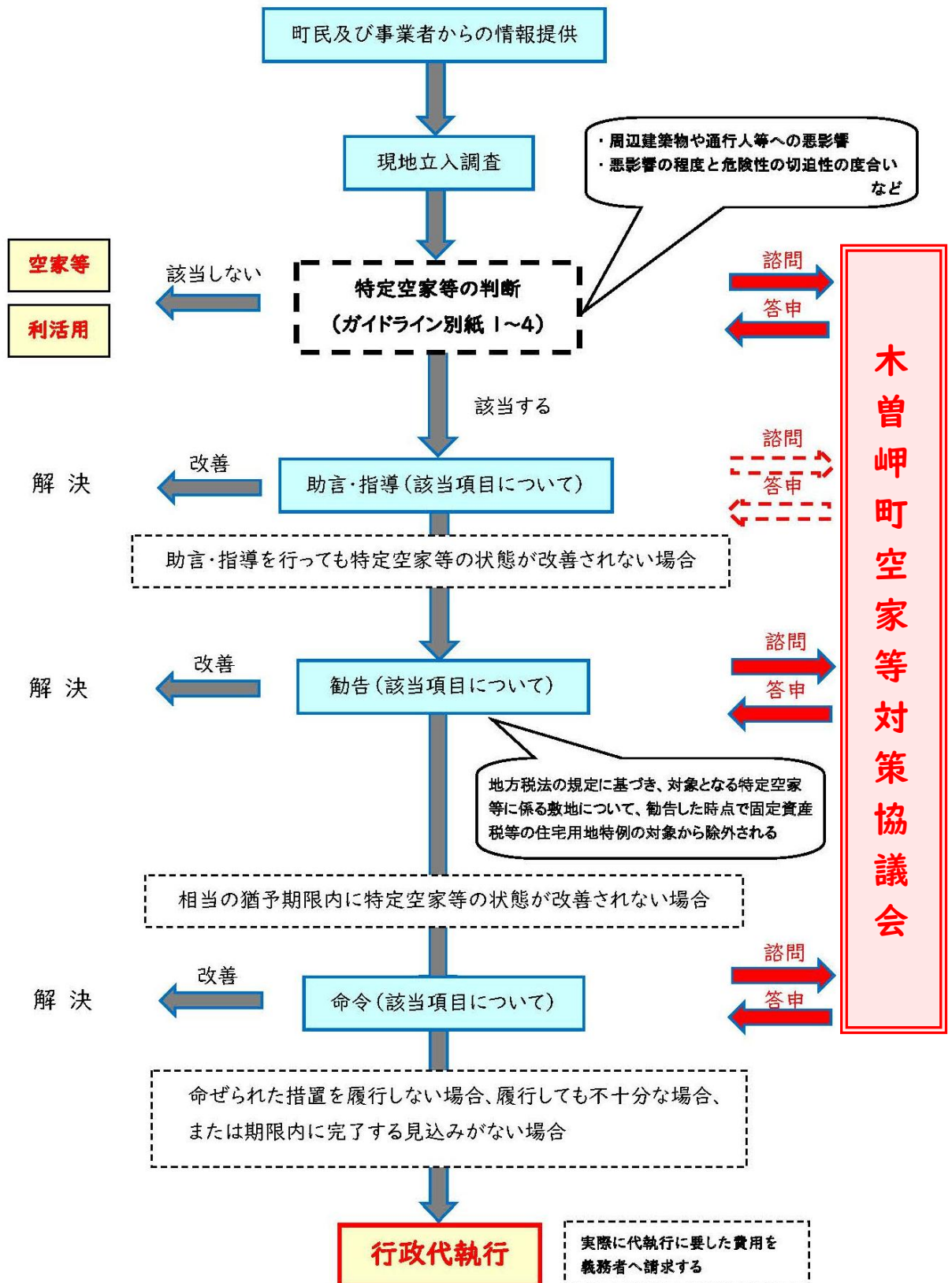
ガイドラインに記されているとおり、特定空家等に該当する家屋等の所有者等に対して除却、修繕、立竹木の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を取るよう勧告をした場合は、地方税法に基づき、その特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることになります。

(6) 特定空家等の決定条件

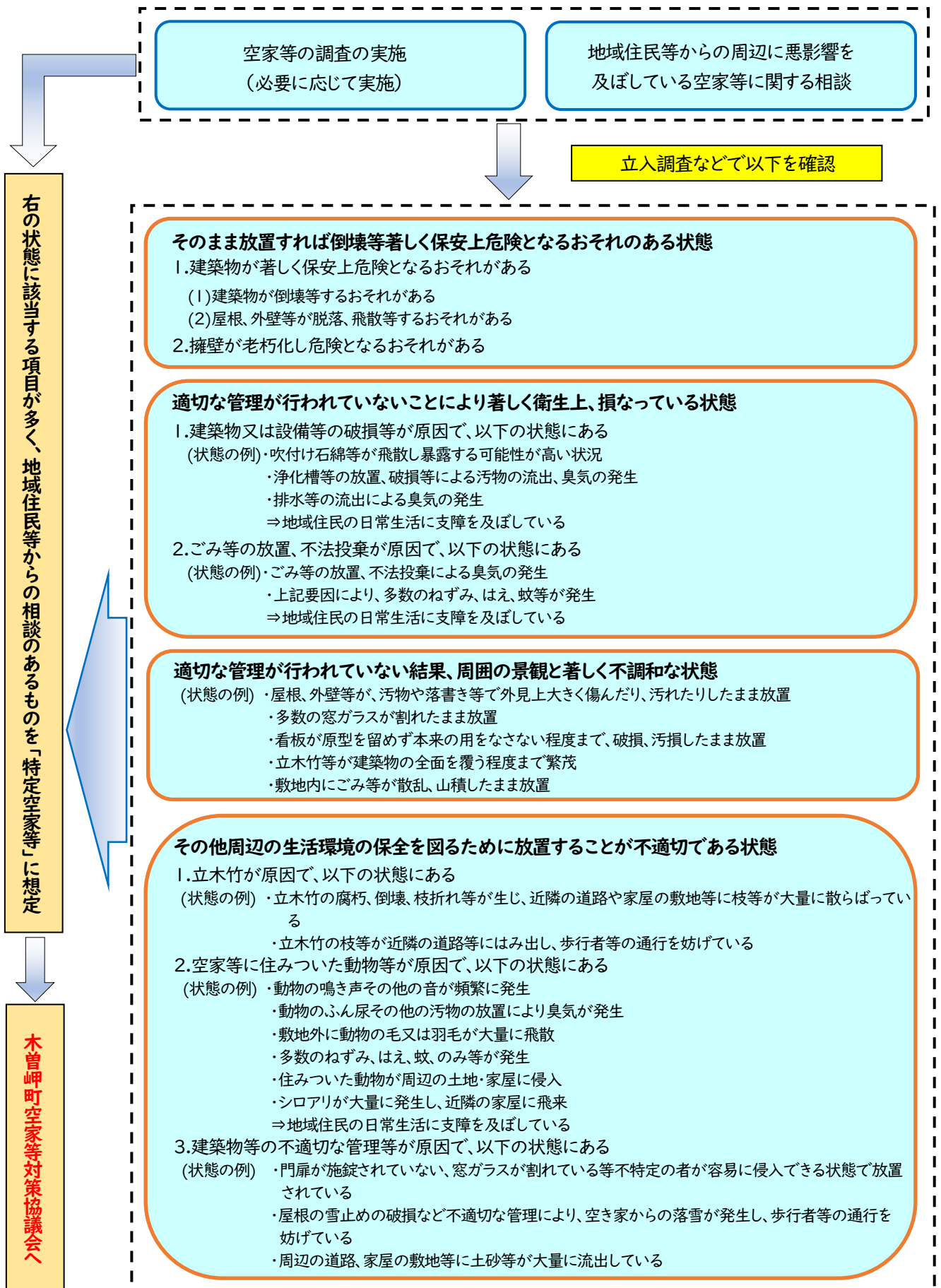
特定空家等の条件についてガイドラインでは、大きく4項目についての判断基準が参考として示されており、それに基づき令和5年8月に作成した「空家等指導要綱」により決定します。

## 特定空家等の対応フロー図

空家等対策の推進に関する特別措置法のうち、特定空家に対する対応は下記のとおりとなります。



## 特定空家等の判断フロー図



## 4. 管理不全空家等に関する措置

管理不全空家等とは…

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）により、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を管理不全空家等（法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。）といいます。

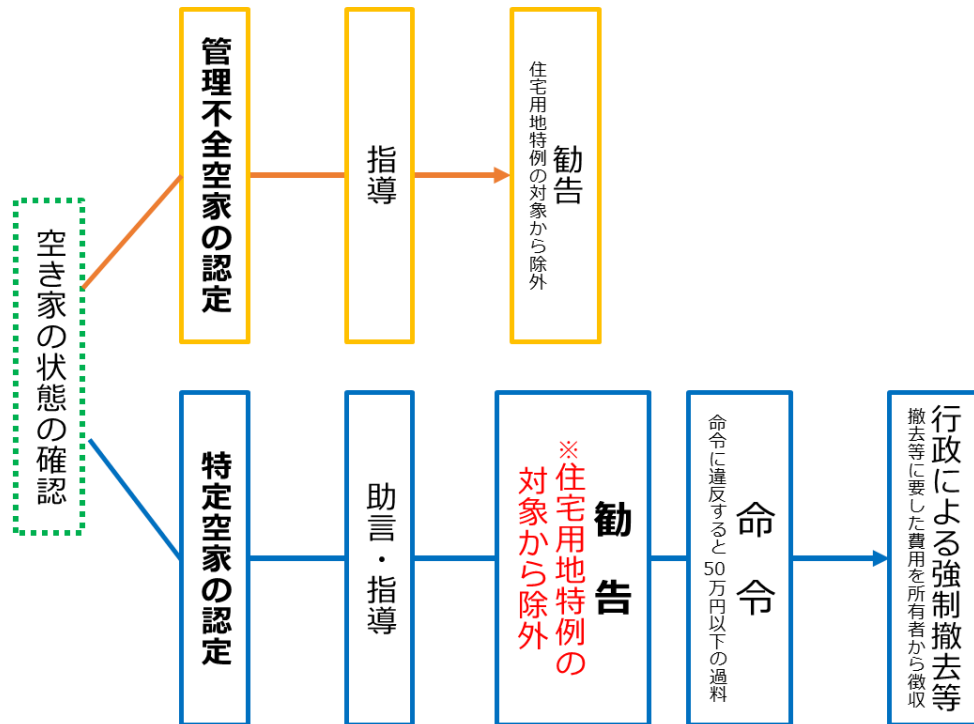
### （1）管理不全空家等と特定空家の措置の手順

管理不全空家として、平成26年に制定された空家特措法の規定を利用して、その所有者等に必要な措置をとるよう求める場合には、市町村長は、まず、法第13条第1項に基づく指導を行う。指導してもなお、当該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となることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる（「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に対する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」より）。

今回の法改正による管理不全空家は、空家を放置せず、所有者等に適正な管理をより強く促すことが大きな目的です。

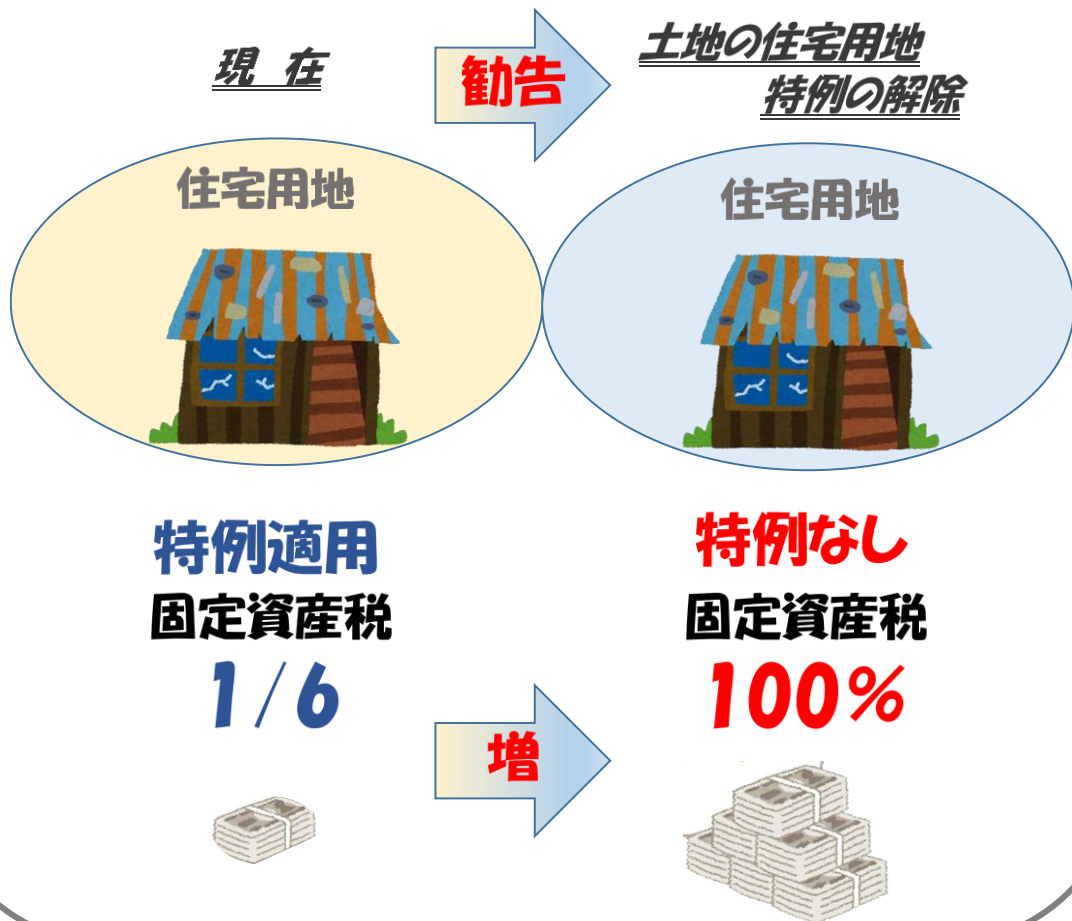
特定空家は命令や代執行などで行政が直接介入できるが、管理不全空家はあくまで空家の適正な管理を促すための措置です。ただし、管理不全空家に認定されて、指導に従わず、勧告を受けると、固定資産税の軽減措置が受けられなくなる可能性があるところは特定空家と同じです。

## 管理不全空家及び特定空家の流れ



< ※ 住宅用地特例の対象から除外（土地の固定資産税）>

200 m<sup>2</sup>までの小規模住宅用地の場合





## (2) 管理指針、特定空家と管理不全空家の参考基準

国土交通省では、特定空き家のガイドラインに加えて、以下 4 つの観点から特定空き家もしくは管理不全空家と判断する状態の例を示しています。

### 1. 保安上危険 2. 衛生上有害 3. 景観悪化 4. 周辺の生活環境への影響

| 基準              | 放置した場合の悪影響        |                     | 特定空き家                                    | 管理不全空き家   |
|-----------------|-------------------|---------------------|--|---|
| 1.<br>保安上<br>危険 | (1)<br>建築物の<br>倒壊 | ①建築物                | 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等                  | 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等   |
|                 |                   | ②門、塀、屋外階段等          | 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等            | 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等   |
|                 |                   | ③立木                 | 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等                   | 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態                                      |
|                 | (2)擁壁の崩壊          |                     | 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等                     | 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状等  |
|                 | (3)<br>部材等の<br>落下 | ①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等 | 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 等 | 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 |
|                 |                   | ②軒、バルコニーその他の突出物     | 軒、バルコニーその他の突出物の脱落等                       | 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等  |
|                 |                   | ③立木の枝               | 立木の大枝の脱落 等                               | 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態                                |
|                 | (4)<br>部材等の<br>飛散 | ①屋根ふき材、外装材、看板等      | 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等                | 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等                              |
|                 |                   | ②立木の枝               | 立木の大枝の飛散 等                               | 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態                                |

| 基準              | 放置した場合の悪影響         |         | 特定空き家                            | 管理不全空き家                                      |
|-----------------|--------------------|---------|----------------------------------|--|
| 2.<br>衛生上<br>有害 | (1)石綿の飛散           |         | 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等 | 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等                     |
|                 | (2)<br>健康被害<br>の誘発 | ①汚水等    | 排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出 等    | 排水設備の破損等                                     |
|                 |                    | ②害虫等    | 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等      | 清掃などがなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態 |
|                 |                    | ③動物の糞尿等 | 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等                | 駆除等がなされておらず、常態的な動物の糞みつきが敷地等に認められる状態          |

| 基準             | 放置した場合の悪影響 |  | 特定空き家                         | 管理不全空き家                                       |
|----------------|------------|--|-------------------------------|---|
| 3.<br>景観悪<br>化 | (景観悪化)     |  | 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等 | 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態等 |

| 基準                                   | 放置した場合の悪影響           |  | 特定空き家  | 管理不全空き家                               |
|--------------------------------------|----------------------|--|--|---------------------------------------|
| 4.<br>周辺の<br>生活環<br>境の保<br>全への<br>影響 | (1)汚水等による悪臭の発生       |  | 排水設備の汚水等による悪臭の発生等                            | 排水設備の破損等又は封水切れ 等                      |
|                                      | (2)不法侵入の発生           |  | 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 等               | 開口部等の破損等                              |
|                                      | (3)落雷による通行障害等の発生     |  | 頻繁な落雷の形跡 等                                   | 通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態等            |
|                                      | (4)立木等による破損・通行障害等の発生 |  | 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のみ出し | 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のみ出しが認められる状態    |
|                                      | (5)動物等による騒音の発生       |  | 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等              | 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態 |
|                                      | (6)動物等の侵入等の発生        |  | 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき                   | 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態  |



## 5. 財産管理制度の活用

民法(明治 29 年法律第 89 号)では、空家等の所有者が不明である場合など、一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人(以下「財産管理人」という。)に、財産又は土地若しくは建物の管理や処分を行わせる制度(以下「財産管理制度」という。)が定められています。

財産管理人制度の活用を行うことで、所有者不明の特定空家において、切迫性が高まる前の将来リスクに対し、「予防的な措置」が可能となり、危険除去だけでなく、費用回収に伴う財産(土地)の活用が促され、地域の振興にも寄与することが期待できます。

### (1) 不在者財産管理制度

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者(不在者)に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所により選任された「不在者財産管理人」により、土地等の管理及び保存を行う制度です。

そのほか家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって遺産分割・不動産の売却等を行うことができます。

### (2) 相続財産清算制度

相続人の存在、不存在が明らかでないとき等、家庭裁判所により選任された相続財産の清算人により、被相続人の債権者等に対して、被相続人の債務を支払う等して清算を行い、清算後、残った財産を国庫に帰属させる制度です。

### (3) 所有者不明土地建物管理制度

所有者またはその所在が不明であることにより、適切に管理することが困難な状態になっている場合に対応し、利害関係人が地方裁判所に対し、利害関係人を申し立て、裁

判所が管理人を選任し、建物を管理する制度。管理人は管理命令の建物とその建物にある動産、その建物がある土地の管理をします。

#### (4) 管理不全土地管理制度・管理不全建物管理制度

所有者はいるものの所有者による適切な管理が行われていないために、近隣に悪影響や危険を生じさせている又は生じさせる恐れがある不動産について、裁判所が管理人を選任する制度です。

管理人には、対象不動産の保存行為・利用行為・改良行為ができる権限が与えられ、例えばひび割れている擁壁の補修工事やゴミ屋敷となっている場合のゴミの撤去や害虫駆除等があります。

|                                  | 対象者の総財産から、除却費用等を回収したい                          |  | 空き家や土地をきちんと管理して欲しい  |   |
|----------------------------------|--|--|---|---|
|                                  | 所有者が行方不明のときは<br><b>不在者財産管理人</b>                | 相続人がいない場合<br><b>相続財産清算人</b>                        | 誰が所有者か分からない不動産に<br><b>所有者不明<br/>土地建物管理人</b>   | 管理が不適切な不動産に<br><b>管理不全<br/>土地建物管理人</b>                              |
| 管理対象                             | 不在となった人の<br>全財産                                | 亡くなった人の<br>全財産                                     | 所有者が分からない<br>不動産  | 管理不全の<br>不動産  |
| 目的                               | 財産の保存  | 財産の清算  | 適切な管理   | 適切な管理   |
| 管轄                               | 最後の住所地を管轄する<br><b>家庭裁判所</b>                    | 最後の住所地を管轄する<br><b>家庭裁判所</b>                        | 不動産の所在地を管轄する<br><b>地方裁判所</b>  | 不動産の所在地を管轄する<br><b>地方裁判所</b>  |
| 利害関係人<br>としての<br>首長申立            | ○  | ○  | ○   | ○   |
| 所有者不明<br>土地特措法<br>による<br>首長申立    | ○<br>土地：適切な管理のため<br>特に必要があるとき                  | ○<br>土地：適切な管理のため<br>特に必要があるとき                      | ○<br>土地：適切な管理のため<br>特に必要があるとき<br>建物：土地と併せて適切な管理のため<br>特に必要があるとき                             | ○<br>土地：災害発生等を防止するため<br>特に必要があるとき<br>建物：土地と併せて適切な管理のため<br>特に必要があるとき |
| 裁判所の<br>許可を得て<br>対象財産を<br>処分すること | ○  | ○  | ○   | △<br>所有者の同意が必要  |
| 管理人による<br>債務の弁済                  | ○<br>総財産が管理対象であるため可                            | ○<br>総財産が管理対象であるため可                                | ×<br>管理権限が土地建物に限定されるため<br>原則不可  | ×<br>管理権限が土地建物に限定されるため<br>原則不可                                      |
| 注意点                              | ・管理対象が金銭となった場合、<br>その金銭を供託することで<br>管理人の職務終了となる | ・従来の「相続財産管理人」から<br>名称変更<br>・公告機関が計10か月から6か月へ<br>短縮 | ・法人名義に対しても可<br>・建物管理人による建物取壊しは原則不可<br>・対象不動産に管理命令の登記がされる<br>・管理不動産内の動産等も管理対象<br>・区分所有建物は対象外 | ・発令には原則として所有者の意見聴取が<br>必要<br>・管理不動産内の動産等も管理<br>・区分所有建物は対象外          |

参考：日本司法書士連合会「財産管理おしながき」



## 第4章 所有者不明土地対策計画

### 1. 計画の目的・背景

全国的に、人口減少や高齢化が進む中、土地利用ニーズの変化等に伴い、低未利用土地や不動産登記簿だけでは所有者が分からない土地（以下「所有者不明土地」という。）の増加が見込まれています。これらの土地は、適正な管理が行われないことで周辺の環境や景観、防犯に対して様々な問題を引き起こすおそれがあります。

それらの問題を解決するため、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下「所有者不明土地法」）は平成30年11月に成立し、また、令和4年11月に地域福祉推進事業の拡充が行われる等の一部改正があり、所有者不明土地に対する対策の必要性が高まっています。

こうした事態を防ぐべく、今後さらなる増加が見込まれる所有者不明土地に対して総合的かつ計画的な対策を講じていくため、所有者不明土地法 第45条第1項の規定による「所有者不明土地対策計画」を策定いたしました。

また、本町における空き家対策及び所有者不明土地等対策について連携することで、両対策を一体的・総合的に推進する観点から「木曽岬町空家等対策計画」等の関連計画と連携を図りながら、所有者不明土地等の対策に取り組めます。

### 2. 課題

本町においても、人口減少・高齢化や相続件数の増加等に伴い、「所有者不明土地」が増加しています。これらの土地は町の活性化や公共事業の実施を阻害するほか、適正な管理が実施されないことにより、防災・防犯・安全・環境・景観等の観点から住民の生活に対して様々な不利益を生じさせるおそれがあります。

### 3. 方針と取り組み

#### (1) 基本的な方針

本町においても、所有者不明土地を原因とする問題が発生しており、所有者不明土地対策の取り組みが求められています。

所有者不明土地の発生を抑制するため、低未利用土地等に対して、利用の円滑化や適正な管理の促進に取り組みます。

#### (2) 具体的な取り組み

管理が適切に行われず、災害や周辺環境の著しい悪化を発生させるおそれのある空き地については、所有者に対して管理の適正化を求めるとともに、処分や活用等の意向の把握を行い、専門家とも連携し、改善に向けた解決方策を提示します。

なお、所有者が分からない場合には、勧告の準備行為として、所有者不明土地法第43条を活用し、所有者の探索を行います。

また、管理状態の改善が図られない場合には、行政手続法や条例に基づいて、助言・指導、勧告等を行います。所有者の一部又は全部が分からず、災害等の発生のおそれがある場合には、所有者不明土地法に基づく勧告等を行うことを検討します。

#### <主な取り組み施策>

- ① 管理不全状態の空き地の発生予防【管理不全状態の発生抑制】
- ② 災害等を発生させるおそれのある空き地の管理の適正化【管理不全状態の解消】
- ③ 取得促進に係る支援【低未利用地等の解消】



## 第5章 空家等の相談・実施体制

### 1. 空家等の相談・実施体制

本町では所有者等のさまざまな相談について、お問い合わせ先に迷わないように、また所有者等に向けた継続的な取り組みを行う体制を確立するため、各課に窓口を設置します。

#### (1) 相談内容及び各課相談窓口

**総合窓口：建設課 0567-68-6106**

| 分野              | 主な相談内容  | 各課窓口  |
|-----------------|---|---|
| 建築・住宅<br>景観・水道  | 空家バンクに関すること<br>老朽等危険な建物<br>道路への影響(落下物等)<br>都市下水路への影響(落下物等)<br>空き地(住宅) | 建設課<br>0567-68-6106<br>kensetsu@town.kisosaki.mie.jp    |
| 商工・観光           | 農業用水路への影響(落下物等)<br>有害鳥獣等棲み付き<br>商工・労働・観光に関すること<br>空き地(農地)             | 産業課<br>0567-68-6105<br>sangyou@town.kisosaki.mie.jp     |
| 環境              | ゴミ・悪臭・害虫・除草等<br>野良犬・野良猫棲み付き   | 住民課<br>0567-68-6103<br>jyumin@town.kisosaki.mie.jp      |
| 消防・防災・<br>危機管理  | 防火・防犯関係   | 危機管理課<br>0567-68-6101<br>kikikanri@town.kisosaki.mie.jp |
| 補助金等            | 資金、流通等  | 建設課<br>→町と連携した専門団体など                                    |
| まちづくり・<br>法務・財政 | 総合計画・都市計画に関すること<br>空き地(土地利用)  | 総務政策課<br>0567-68-6100<br>seisaku@town.kisosaki.mie.jp   |
| 税 務             | 税に関すること   | 税務課<br>0567-68-6102<br>zeimu@town.kisosaki.mie.jp       |
| 福 祉             | 福祉に関すること  | 福祉課<br>0567-68-6104<br>fukushi@town.kisosaki.mie.jp     |

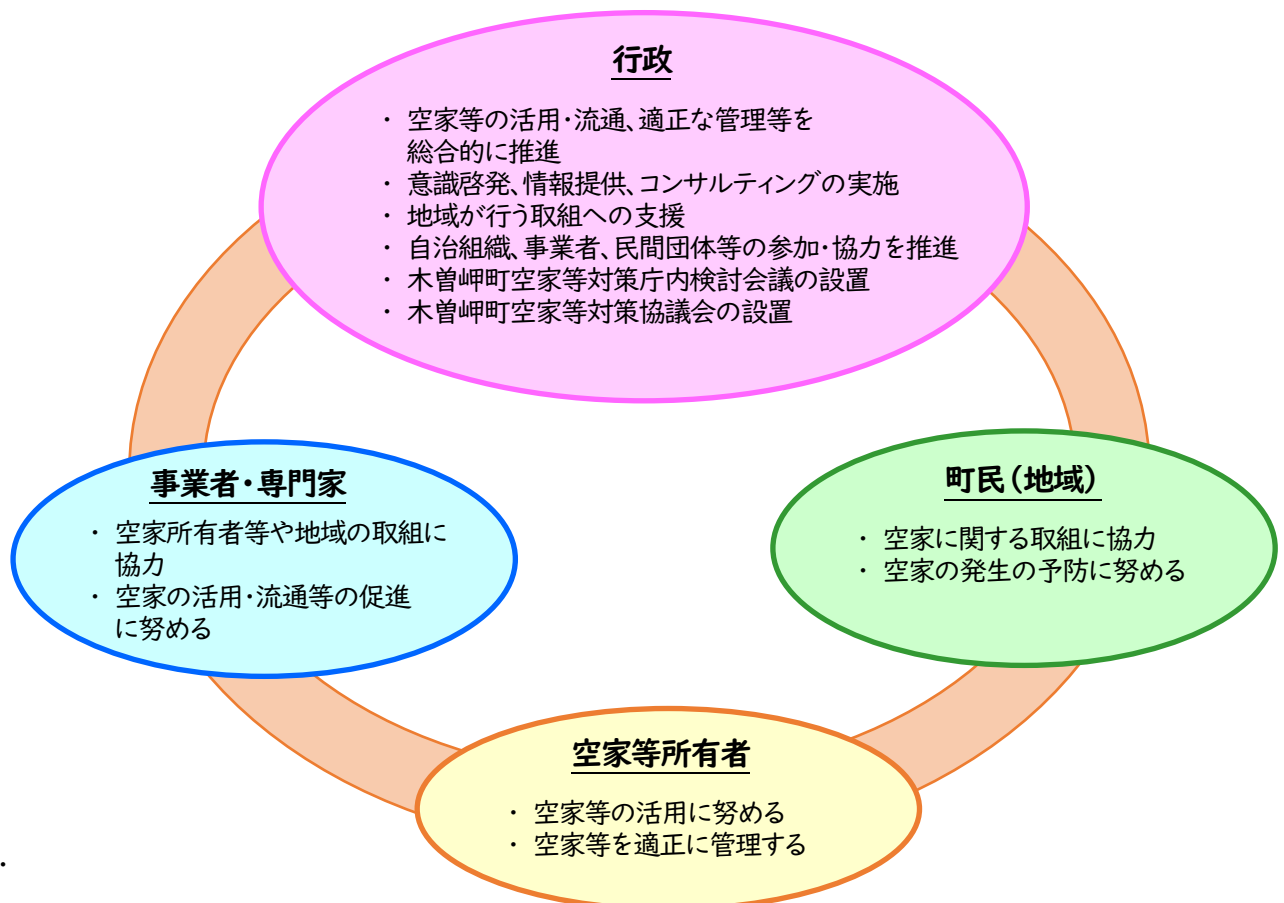
## (2) 補助金の周知

町役場に窓口を設置し、様々な補助制度について説明します。

- ・特定空家等又不良住宅除却補助金
- ・移住促進空き家改修支援事業補助金
- ・木曽岬町木造住宅耐震補強等事業費補助金制度
- ・木曽岬町新築住宅等に対する固定資産税の減免制度

## (3) 木曽岬町空家等対策庁内検討会議及び木曽岬町空家等対策協議会の設置

本町では、空家等の実態把握・管理・利活用等において、木曽岬町空家等対策庁内検討会議と木曽岬町空家等対策協議会で検討を行い、場合によっては専門家等の意見を聞き、地域コミュニティの協力を得ながら、空家等の活用や適正な管理等について、空家等の所有者等とともに進めてまいります。





## 木曾岬町空家等対策計画

<発行>

木曾岬町役場

〒498-8503

桑名郡木曾岬町大字西対海地 251 番地

TEL: 0567-68-6106

FAX: 0567-68-3792

メール: [kensetsu@town.kisosaki.mie.jp](mailto:kensetsu@town.kisosaki.mie.jp)