

鳴門市空家等対策計画

(案)



平成 30 年 3 月 策定

令和 5 年 3 月 改定

鳴門市

目次

第1章 はじめに.....	1
1 計画の背景と目的.....	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画地区と対象空家等	2
4 計画の期間.....	2
第2章 現状と課題.....	3
1 全国の現状.....	3
2 鳴門市の現状.....	4
3 空家等に関する問題・課題	18
第3章 空家等対策に関する基本方針.....	19
1 基本目標	19
2 基本的な考え方	19
第4章 空家等に関する対策	20
1 実態の把握・地域との連携	20
2 所有者等による空家等の適正管理	20
3 空家等の除却の促進	21
4 空家等及び跡地の利活用の促進.....	21
5 空家等の発生抑制.....	22
6 特定空家等に対する措置.....	22
7 市民等からの空家等に関する相談への対応.....	25
8 空家等に関する対策の実施体制.....	26
9 空家等対策に関する各種支援制度	27
用語解説	28

第1章 はじめに

1 計画の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化等の進展に伴い、全国的に空家等が増える傾向があり、鳴門市でも空家等が増加しています。

中でも、適正に管理されていない空家等が増えることにより、防災、衛生、景観、防犯等の面から地域の住環境が悪化したり、地域の活性化が阻害されたりするなど、将来にわたって深刻な影響が懸念されます。

このような中、国は空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、「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。）を平成26年11月27日に公布し、平成27年5月26日に全面施行しました。同法は、空家等の所有者等の管理責任を明確にするとともに、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めています。

本市においては、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために必要となる、空家等対策計画の作成等にあたり、空家等対策に関する幅広い分野における有識者等により構成され、空家法第7条に基づく「鳴門市空家等対策計画協議会」（以下「協議会」という。）を平成27年度に設置し、計画に盛り込むべき事項について協議し、計画を策定しました。その計画に基づき、空家等対策の取組を実施してきましたが、なお空家等は増加し続けている現状です。

本市では空家等の問題を、引き続き早急に解決すべき重要な政策課題と位置づけ、市民が安全にかつ安心して暮らすことのできる、住みよいまちづくりの実現に向けて取り組むべき対策の方向性を示すため、改めて本市の現状や課題等を踏まえ、計画の改定を行います。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に基づき、国が定める基本指針に即して、本市の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の基本的な方針等を定めるものです。

また、本市における上位計画である「第七次鳴門市総合計画」及び「なると未来づくり 総合戦略2020」に基づいた計画として本計画を位置づけます。

3 計画地区と対象空家等

本計画の対象とする地区は、鳴門市全域とします。

本計画の対象となる空家等は、空家法第2条に規定する空家等※1とします。

本計画では、長屋※2について、一部入居者がいたとしても空室があれば、その空室を「空家等」とみなします。

※1「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。）とし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

※2「長屋」とは、一般的に、2戸以上の住戸からなり、各住戸から直接外に出られる建築物をいいます。また、「共同住宅」とは、2戸以上の住戸からなり、共用の階段又は廊下等を共有している建築物をいいます。

4 計画の期間

計画期間は、令和5年(2023年)度から令和14年（2032年）度までの10年間とします。ただし、計画期間中に社会経済情勢の変化や関連する重要な計画が策定されたときなど、必要に応じ適宜見直しを行います。

第2章 現状と課題

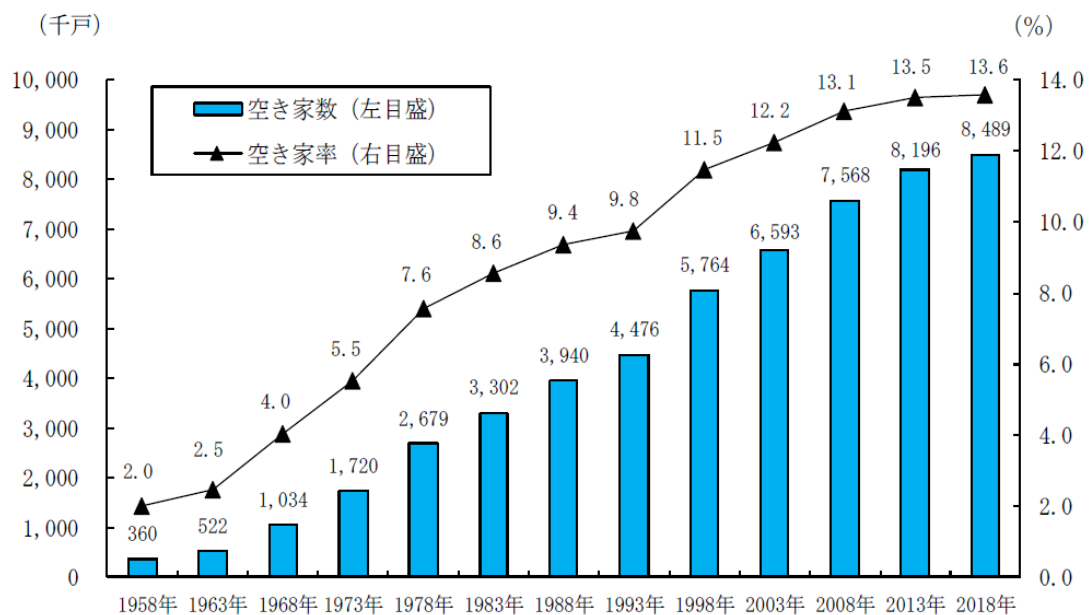
1 全国の現状

全国の住宅数は年々増加しており、総務省が実施した住宅・土地統計調査※3によると、平成30年（2018年）では総住宅数は6,240万7千戸で、平成25年（2013年）と比べ、177万9千戸増加しています。

住宅のうち空き家についても同様に増加し続けており、平成30年（2018年）では848万9千戸（平成25年（2013年）は819万6千戸）となっています。空き家率（総住宅数に占める割合）は、平成10年（1998年）に初めて1割を超えて11.5%、平成30年（2018年）には13.6%と過去最高（平成25年（2013年）は13.5%）となっています。

空き家数の推移をみると、これまで一貫して増加が続いており、昭和63年（1988年）から平成30年（2018年）までの30年間にかけ454万9千戸の増加となっています。また、別荘などの「二次的住宅」を除いた空き家数及び空き家率は、それぞれ、810万8千戸、13.0%となっています。

図2 空き家数及び空き家率の推移—全国（1958年～2018年）



（出典）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※3「住宅・土地統計調査」とは、総務省統計局が5年ごとに実施している調査で、調査対象として抽出された住宅等の世帯に調査票を配布し、独自の調査方法により、推計値を算出するものです。空き家については、調査員が外観等から判断することにより、調査項目の一部について調査しています。

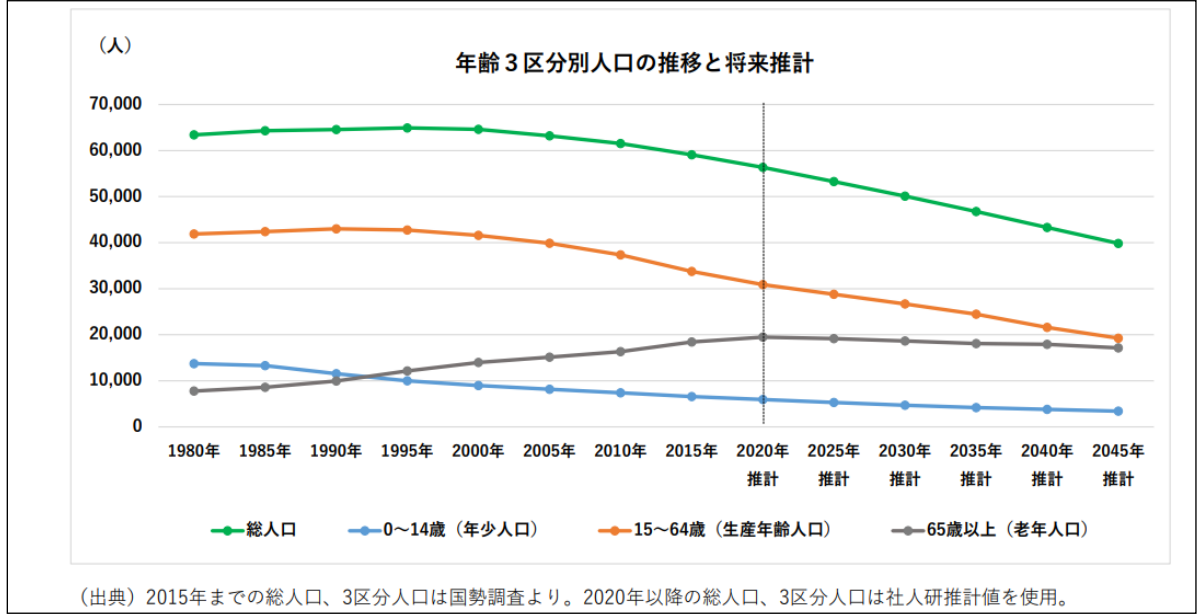
2 鳴門市の現状

(1)人口の推移・将来推計

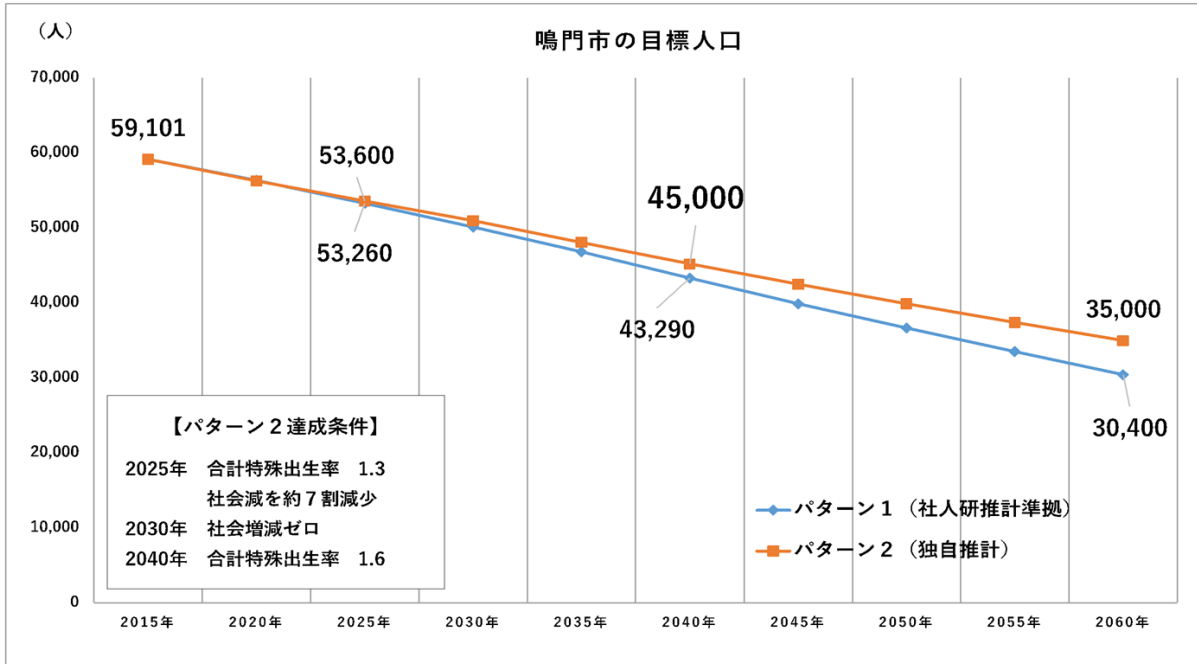
鳴門市では、平成7年の国勢調査人口 64,923 人をピークとして人口減少が続いています。

年齢構成は、65 歳以上の高齢者人口割合が平成 22 年には 25%を超え、15 歳未満の人口割合が 12.1%と少子高齢化が顕著となっており、「鳴門市人口ビジョン 2020」によると、鳴門市の人口は今後においても年々減少しつづける見込みとなっており、2040 年の推計人口 43,290 人に対し 2040 年の目標人口を 45,000 人と設定しています。

鳴門市の将来推計人口



(出典) 鳴門市人口ビジョン 2020



(出典) 鳴門市人口ビジョン 2020

(2)住宅総数・空き家総数

鳴門市の住宅数及び空き家数は年々増加しており、住宅・土地統計調査によると、平成30年の住宅総数は約29,440戸、空き家総数6,750戸、空き家率は22.9%となっています。

一方、二次的住宅※4や賃貸・売却用を除く、その他の住宅数※5は2,880戸、空き家率9.8%であり、平成25年度より減少しています。

住宅総数、空き家総数の推移

	住宅総数	空き家総数				
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成15年	24,840	4,160	290	1,980	100	1,790
平成20年	27,300	5,670	470	2,480	40	2,690
平成25年	28,960	6,290	1,000	1,890	40	3,360
平成30年	29,440	6,750	1,010	2,780	80	2,880

(出典) 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

空き家率の推移

	空き家率				
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成15年	16.7%	1.2%	8.0%	0.4%	7.2%
平成20年	20.8%	1.7%	9.1%	0.1%	9.9%
平成25年	21.7%	3.5%	6.5%	0.1%	11.6%
平成30年	22.9%	3.4%	9.4%	0.3%	9.8%

(出典) 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(参考) 徳島県

住宅総数、空き家総数の推移

	住宅総数	空き家総数				
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成15年	336,300	46,100	2,500	19,900	1,400	22,300
平成20年	355,600	56,500	3,400	24,000	1,100	28,000
平成25年	364,900	64,000	3,400	23,300	1,300	36,000
平成30年	380,700	74,100	3,000	30,200	1,500	39,300

(出典) 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

空き家率の推移

	住宅総数	空き家総数				
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成15年	13.7%	13.0%	0.7%	5.9%	0.4%	6.6%
平成20年	15.9%	14.9%	1.0%	6.7%	0.3%	7.9%
平成25年	17.5%	16.6%	0.9%	6.4%	0.4%	9.9%
平成30年	19.5%	18.7%	0.8%	7.9%	0.4%	10.3%

(出典) 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

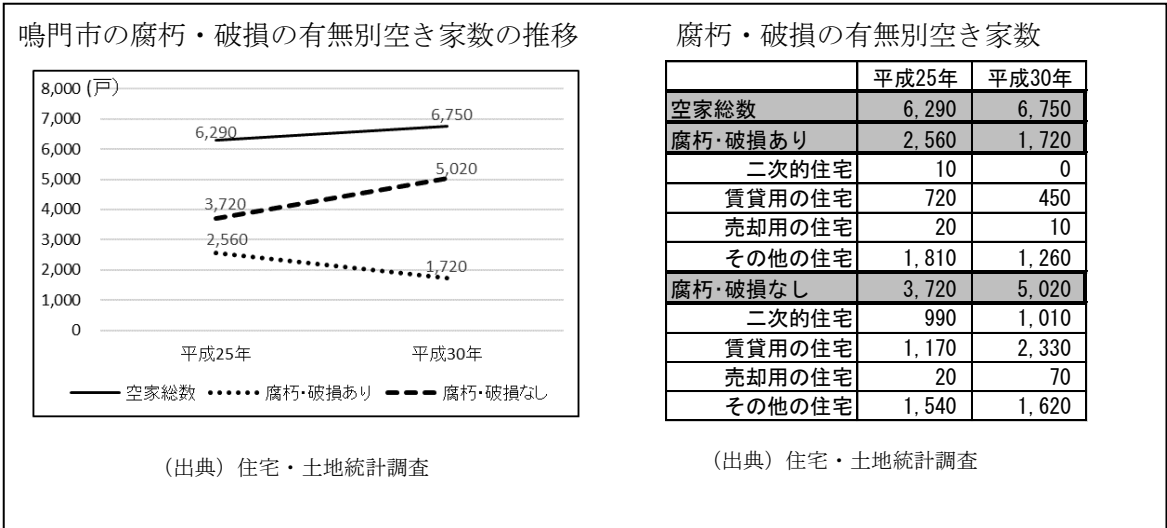
※4「二次的住宅」とは、別荘等の普段は人が住んでいない住宅をいいます。
※5「その他の住宅」とは、二次的住宅及び賃貸・売却用住宅を除く住宅をいいます。

鳴門市の空家率は、全国や徳島県の平均よりも高く、空き家総数ベースにおける鳴門市の空き家率（22.9%）は、県内では、三好市、美馬市に次いで、3番目に高くなっています。
また、鳴門市の特徴として、二次的住宅の空き家が3.4%と県内で最も高くなっています。

	住宅総数	空家総数					空家率					空家率 (二次除く)
		二次	賃貸	売却	その他		二次	賃貸	売却	その他		
全 国	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%	0.6%	6.9%	0.5%	5.6%	13.0%
徳島県	380,700	74,100	3,000	30,200	1,500	39,300	19.5%	0.8%	7.9%	0.4%	10.3%	18.7%
徳島市	142,650	24,270	370	15,340	580	7,970	17.0%	0.3%	10.8%	0.4%	5.6%	16.8%
鳴門市	29,440	6,750	1,010	2,780	80	2,880	22.9%	3.4%	9.4%	0.3%	9.8%	19.5%
小松島市	19,160	3,810	190	1,600	170	1,850	19.9%	1.0%	8.4%	0.9%	9.7%	18.9%
阿南市	31,950	5,300	290	1,720	70	3,220	16.6%	0.9%	5.4%	0.2%	10.1%	15.7%
吉野川市	19,340	3,630	140	1,120	60	2,310	18.8%	0.7%	5.8%	0.3%	11.9%	18.0%
阿波市	15,280	2,760	40	690	50	1,980	18.1%	0.3%	4.5%	0.3%	13.0%	17.8%
美馬市	15,590	4,090	80	990	90	2,940	26.2%	0.5%	6.4%	0.6%	18.9%	25.7%
三好市	15,300	4,090	160	920	40	2,970	26.7%	1.0%	6.0%	0.3%	19.4%	25.7%
石井町	10,520	1,420	0	480	10	920	13.5%	0.0%	4.6%	0.1%	8.7%	13.5%
松茂町	6,900	1,010	20	710	50	230	14.6%	0.0%	10.3%	0.7%	3.3%	14.6%
北島町	10,490	1,250	40	710	80	430	11.9%	0.0%	6.8%	0.8%	4.1%	11.9%
藍住町	15,780	2,260	30	1,250	130	850	14.3%	0.2%	7.9%	-	5.4%	14.1%

(出典) 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

空家等の腐朽・破損の有無を見てみると、約 1/4 が腐朽・破損のある空き家となっていますが、戸数は減少しています。



(3)空家等実態調査

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、住宅・土地統計調査等の既存の統計資料に加え、市内の空家等の所在や状態等を把握することが重要であることから、本市では、平成27年度に空家等実態調査を実施、5年経過後の令和3年度に再調査を実施しました。

【住宅・土地統計調査との主な違いについて】

- ・住宅・土地統計調査は、市内一部の調査区域の結果をもとに、空き家総数の推定値を算出するものですが、本調査は市内全域の現地調査を行います。
- ・住宅・土地統計調査においては、共同住宅の空き室を全て空き家としているのに対し、本調査においては、空家法に基づく空家等の定義に合わせて、共同住宅の全てが空き室となっている場合のみカウントしています。
- ・店舗や事務所等については、住宅・土地統計調査の場合、居住の用にも供される併用住宅であれば調査の対象となりますが、本調査においては、併用住宅でなくても対象としています。

(ア)調査区域・調査対象

市内全域における全ての空家等

(イ)調査期間

令和3年9月10日から令和4年2月28日まで

(ウ)調査概要

市内全域において現地確認を行い、空家等と特定されたものについては、建物情報（建物用途等）や景観情報（建物の腐朽・破損、草木の繁茂、ゴミの放置等）、倒壊危険度等について調査しました。

(エ)空家等の判断基準

本調査においては、以下の基準に基づき、空家等の判断を行いました。

<空家等の判断基準>

- a：郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている
 - b：窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない
 - c：門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子が伺えない
 - d：売り・貸し物件の表示がある
 - e：上記以外（電気メーターが動いていない等）
- ※上記のことを判断基準として「空家等情報」を取得



<用語の定義>

空家等：戸建住宅、併用住宅、店舗・事務所、長屋住宅、共同住宅
 （全室空いているマンション、アパート及び長屋、事務所、工場等で、
 居住その他の使用がなされていないことが常態となっているもの。）

(ウ) 景観情報・倒壊危険度の判定基準

本調査においては、以下の基準に基づき、景観情報の取得や倒壊危険度のランク分け等を行いました。

屋根・外壁等の脱落、飛散の恐れ	1:有 2:無	小動物・害虫の発生	1:有 2:無	窓ガラスの破損	1:有 2:無	その他周辺の生活環境への悪影響	1:有 2:無
雑草等の繁茂	1:有 2:無	不特定の者が容易に侵入できる状態	1:有 2:無	ゴミ等の放置又は不法投棄	1:有 2:無		
立木の腐朽、倒壊、はみ出し	1:有 2:無	門柱・塀・工作物の傾き、損傷	1:有 2:無	臭気の発生	1:有 2:無		

評定区分	評定項目	評定内容	評点
構造の腐朽又は 破損の程度	①基礎、土台、柱、 又は梁	(1) 柱の傾斜がなく、土台及び柱に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、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100
	②外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽及び破損がなく、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
	③屋根	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落及びずれがないもの	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

ランク	①～③の点数	判定内容
A	0点	倒壊等の可能性はないと考えられる。
B	①が50未満、②が25未満、③が25未満のいずれも満たすもの	倒壊等の可能性は低いと考えられる。
C	①が50以上、②が25以上、③が25以上のいずれかを満たすもの	倒壊等の可能性があると考えられる。
D	合計100以上	倒壊等の可能性が高いと考えられる。
E	全てが最高評点	倒壊等の可能性が極めて高いと考えられる。

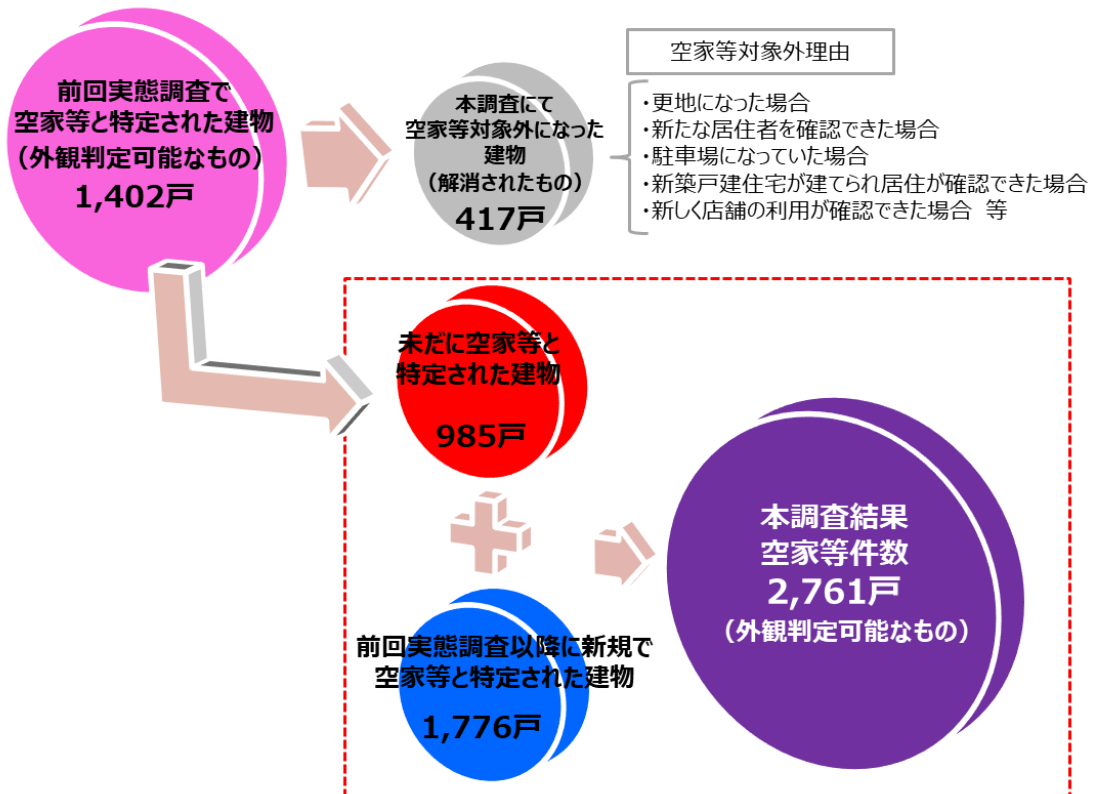
(カ)調査結果

調査の結果、市内の空家等総数は2,839戸（前回調査1,442戸）で、そのうち建物情報、景観情報、倒壊危険度判定等の調査が可能だったものは2,761戸（前回調査1,402戸）でした。

〈空家等数内訳〉

前回実態調査で空家等と特定した1,402戸のうち、417戸が「更地になっていた」「新たな居住者を確認できた」等の理由により、空家等の対象外となりました。残り985戸は未だ空家等の状況であり、前回実態調査以降、新たに発生した空家等は1,776戸でした。

以上により、市内全体で2,761戸（＝985戸＋1,776戸）の空家等が確認されました。



(a) 地区別空家等増加数

撫養町川西地区の空家等数が多く、前回調査と比べて、里浦町地区、撫養町川東地区の増加率が大きいことがわかります。

地区名	H27年度 実態調査 空家等数	令和3年度 実態調査 空家等数	対比	
			増加数	増加率
1.撫養町川西地区	326戸	642戸	+316戸	+96.9%
2.撫養町川東地区	79戸	337戸	+258戸	+326.6%
3.里浦町地区	35戸	189戸	+154戸	+440.0%
4.鳴門町地区	168戸	314戸	+146戸	+86.9%
5.瀬戸町地区	273戸	364戸	+91戸	+33.3%
6.大津町地区	101戸	274戸	+173戸	+171.3%
7.北灘町地区	173戸	227戸	+54戸	+31.2%
8.大麻町堀江地区	112戸	195戸	+83戸	+74.1%
9.大麻町板東地区	135戸	219戸	+84戸	+62.2%
<合計>	1,402戸	2,761戸	+1,359戸	+96.9%

(b) 地区別空家等率

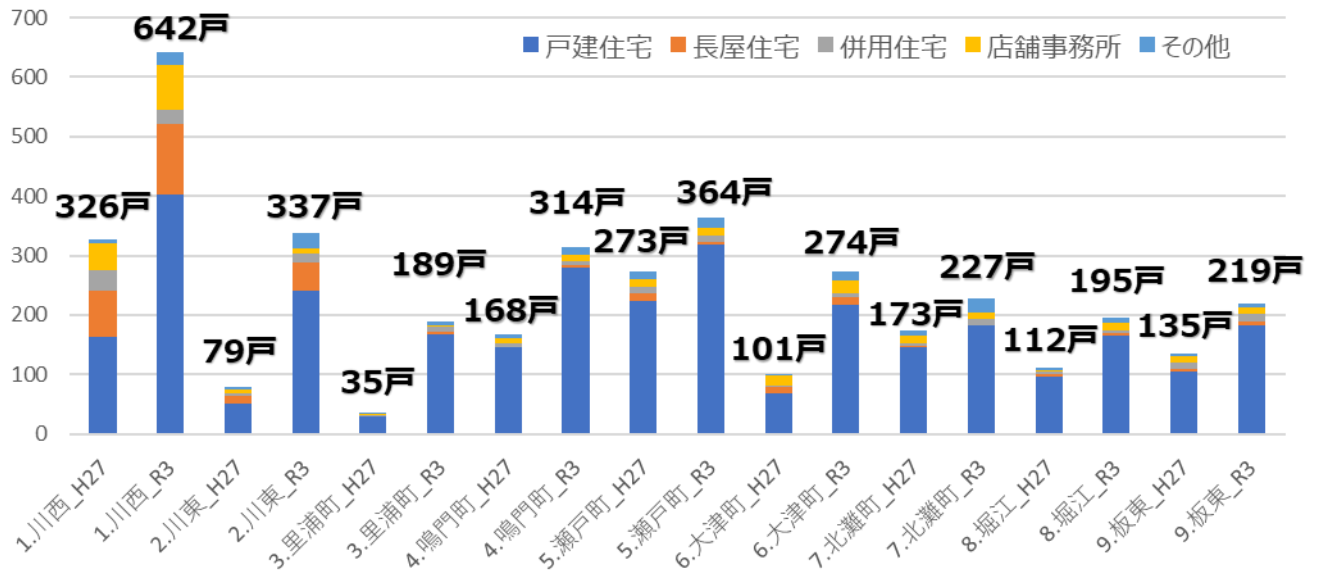
市全体の空家等率は 11.0%（前回調査 5.8%）でした。地区別でみると、北灘町と瀬戸町の空家等率が高く、撫養町川西地区は空家等数が多いことがわかります。

地区名	空家等数	建物数	空家等率
1.撫養町川西地区	642戸	6,207戸	10.3%
2.撫養町川東地区	337戸	2,527戸	13.3%
3.里浦町地区	189戸	1,767戸	10.7%
4.鳴門町地区	314戸	2,798戸	11.2%
5.瀬戸町地区	364戸	2,303戸	15.8%
6.大津町地区	274戸	3,095戸	8.9%
7.北灘町地区	227戸	1,211戸	18.7%
8.大麻町堀江地区	195戸	2,483戸	7.9%
9.大麻町板東地区	219戸	2,641戸	8.3%
<合 計>	2,761戸	25,032戸	11.0%

【関連資料】「資料編（別冊）」に掲載
・大字別空家等数・空家等率（P1）

(C) 建物用途別空家等数

撫養町川西地区は、長屋や店舗事務所の空家等の割合が多く、その他地域においては、戸建住宅が多いことがわかります。

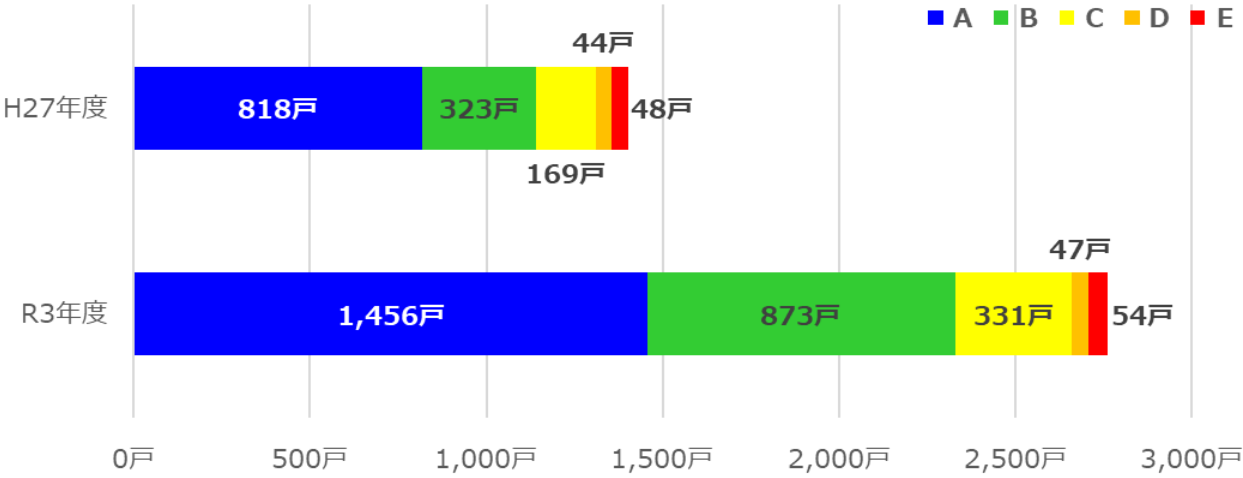
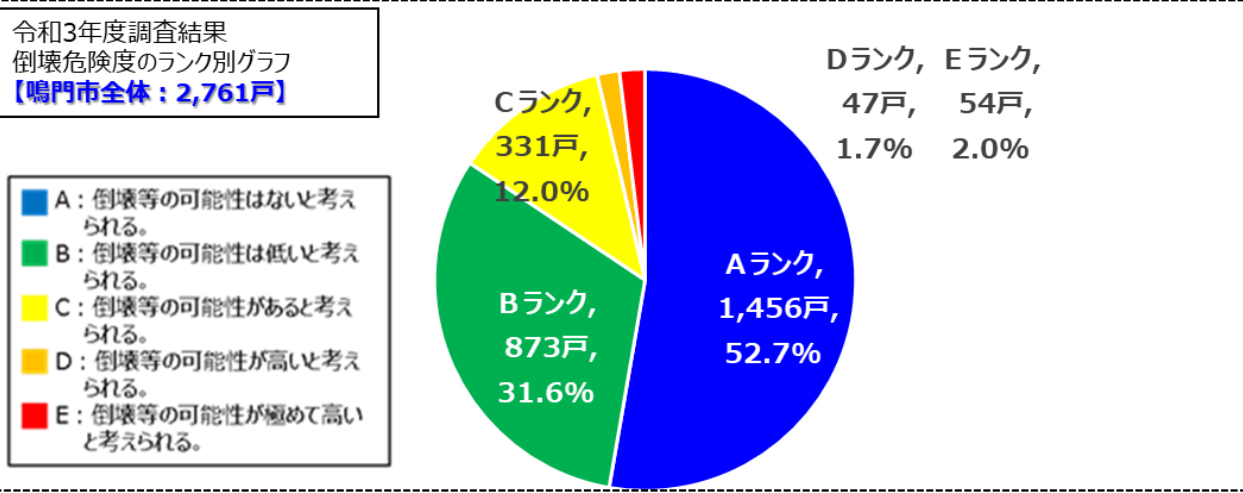


	戸建住宅		長屋住宅		併用住宅		店舗事務所		その他	
	H27年度	R3年度	H27年度	R3年度	H27年度	R3年度	H27年度	R3年度	H27年度	R3年度
撫養町川西	164戸	403戸	76戸	118戸	36戸	24戸	44戸	76戸	6戸	21戸
撫養町川東	50戸	241戸	14戸	48戸	4戸	14戸	6戸	10戸	5戸	24戸
里浦町	29戸	167戸	0戸	5戸	3戸	8戸	2戸	3戸	1戸	6戸
鳴門町	147戸	279戸	0戸	6戸	5戸	5戸	8戸	12戸	8戸	12戸
瀬戸町	224戸	318戸	12戸	4戸	12戸	11戸	13戸	14戸	12戸	17戸
大津町	69戸	217戸	11戸	12戸	2戸	8戸	16戸	21戸	3戸	16戸
北灘町	147戸	182戸	2戸	1戸	3戸	10戸	13戸	12戸	8戸	22戸
大麻町堀江	97戸	165戸	4戸	4戸	3戸	6戸	4戸	12戸	4戸	8戸
大麻町板東	106戸	182戸	4戸	6戸	11戸	15戸	10戸	10戸	4戸	6戸
(合計)	1,033戸	2,154戸	123戸	204戸	79戸	101戸	116戸	170戸	51戸	132戸

(d) 倒壊危険度ランク別空家等数

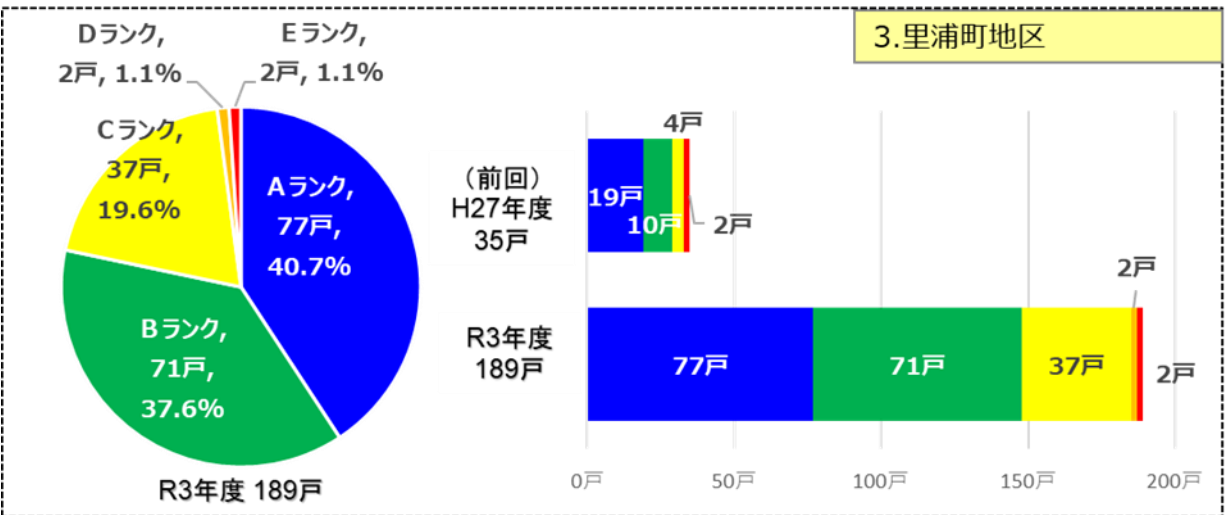
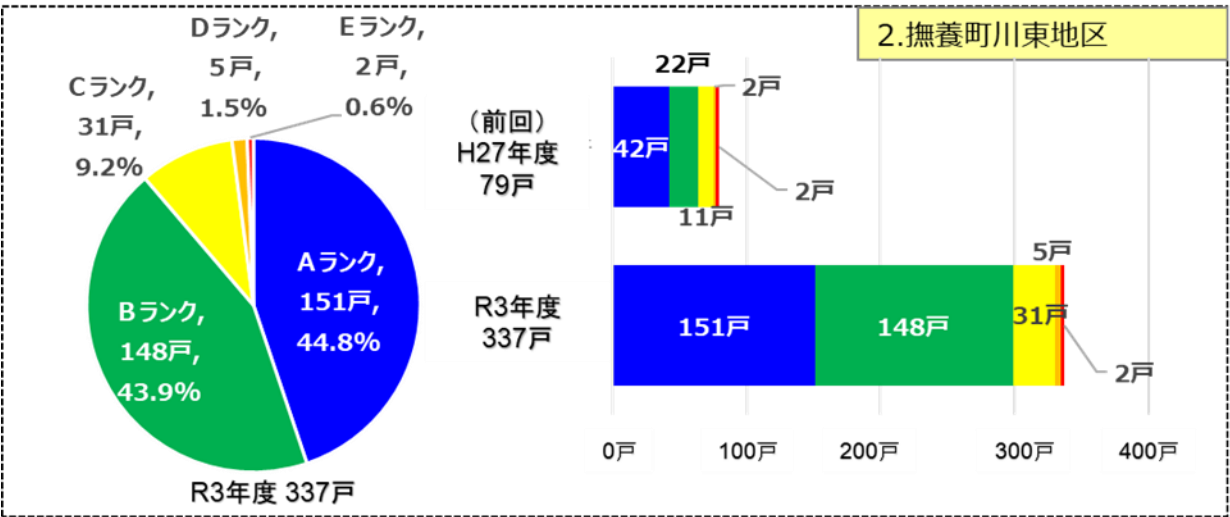
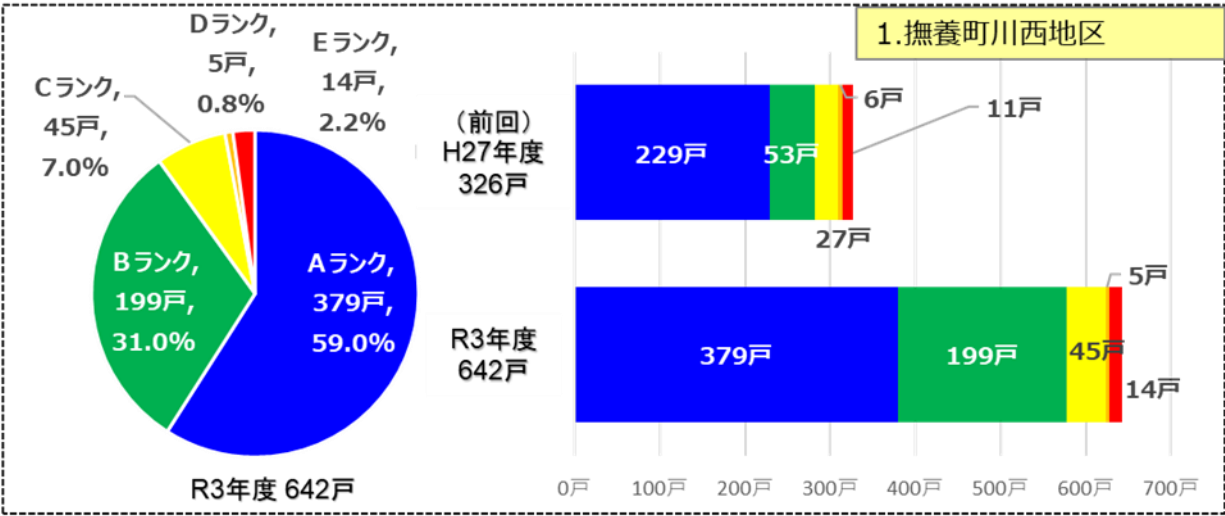
空家等と特定した建物のうち、全体の84.3%は、倒壊危険度「Aランク」「Bランク」の空家等でした。前回の実態調査からの増加傾向をランク別に見ると、「Bランク」が大きく増えています。ついで、「Cランク」「Aランク」の増加率が目立ちます。「Dランク」「Eランク」については、微増となりました。

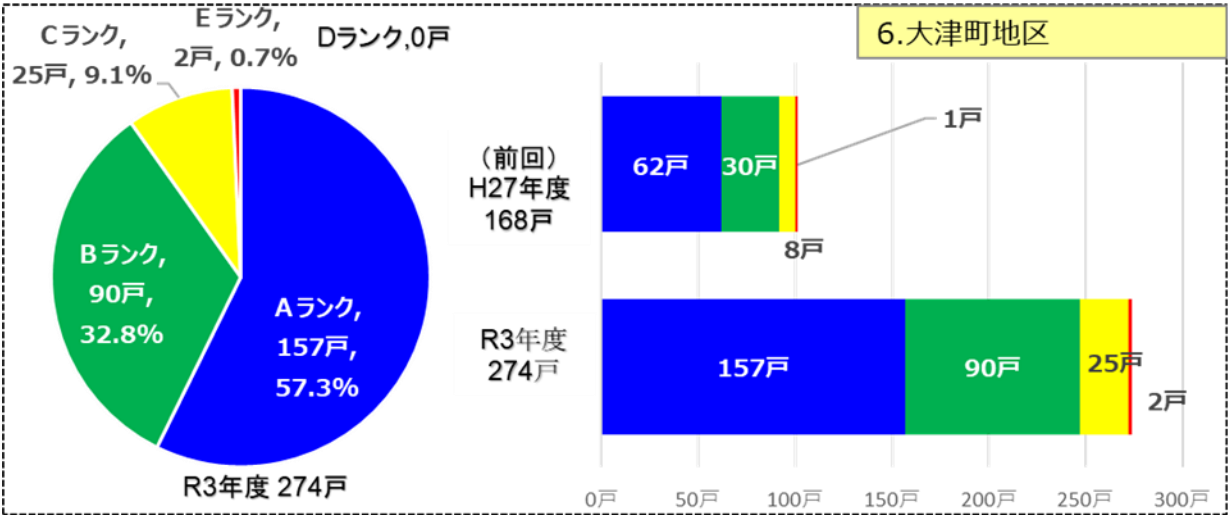
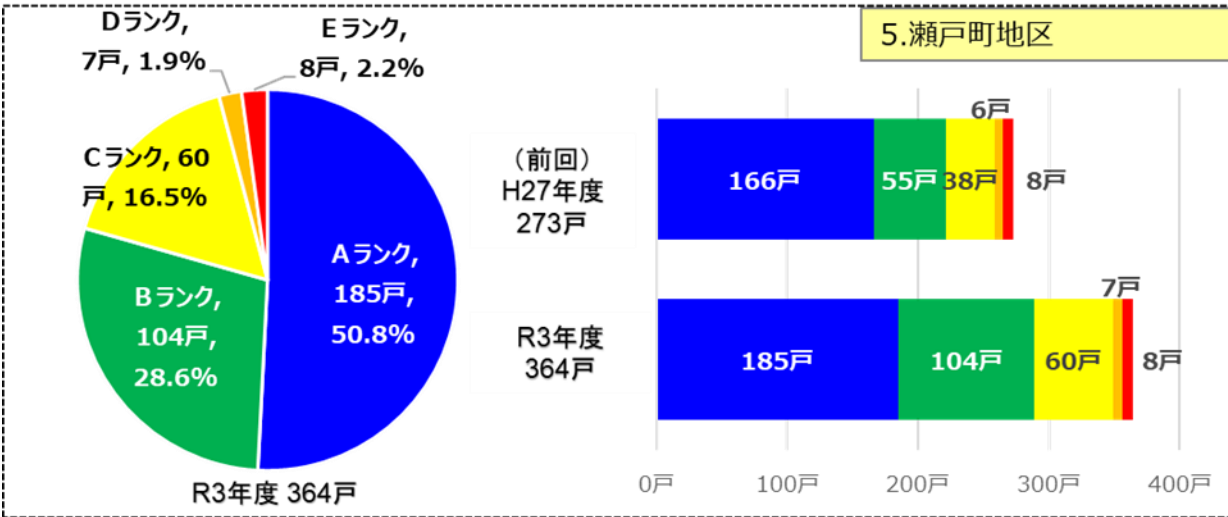
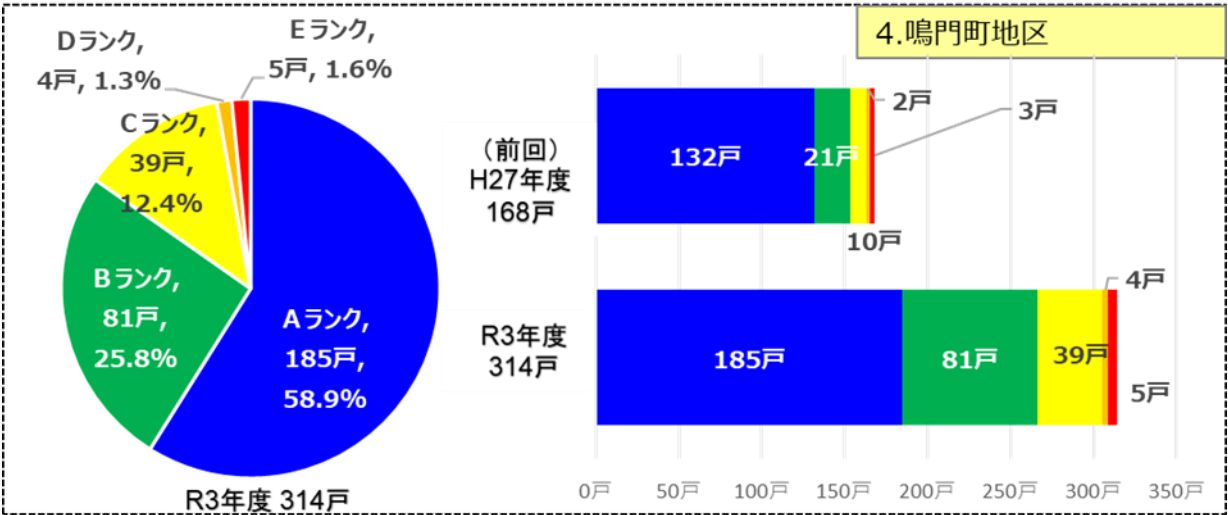
<市全体>

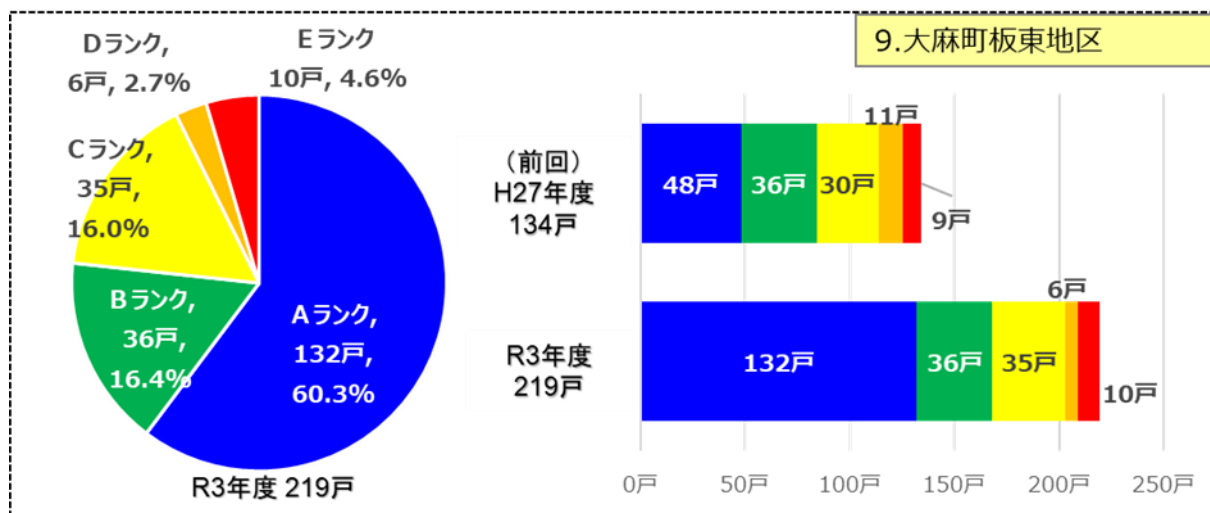
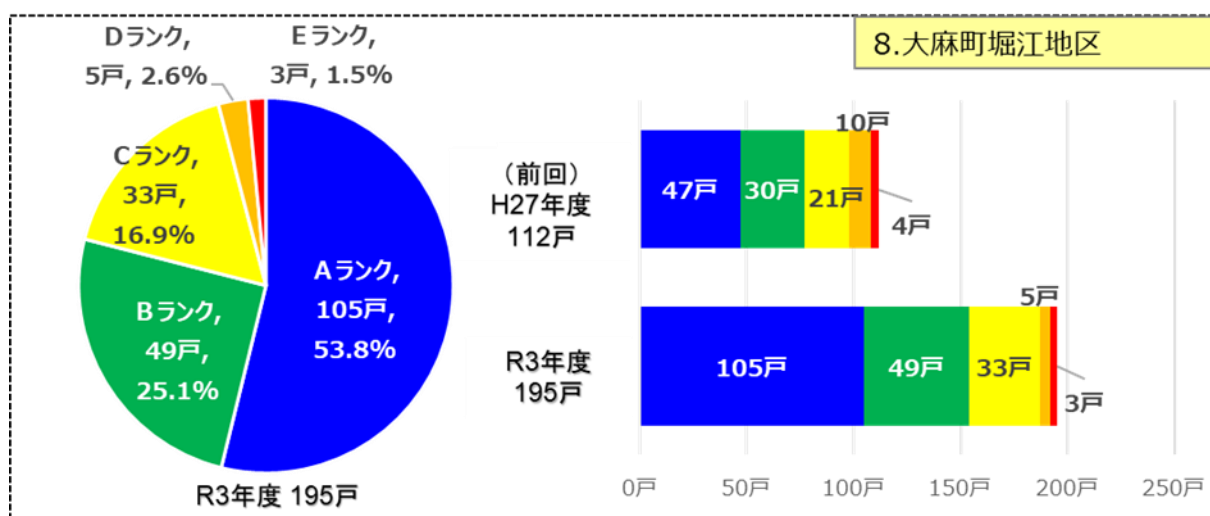
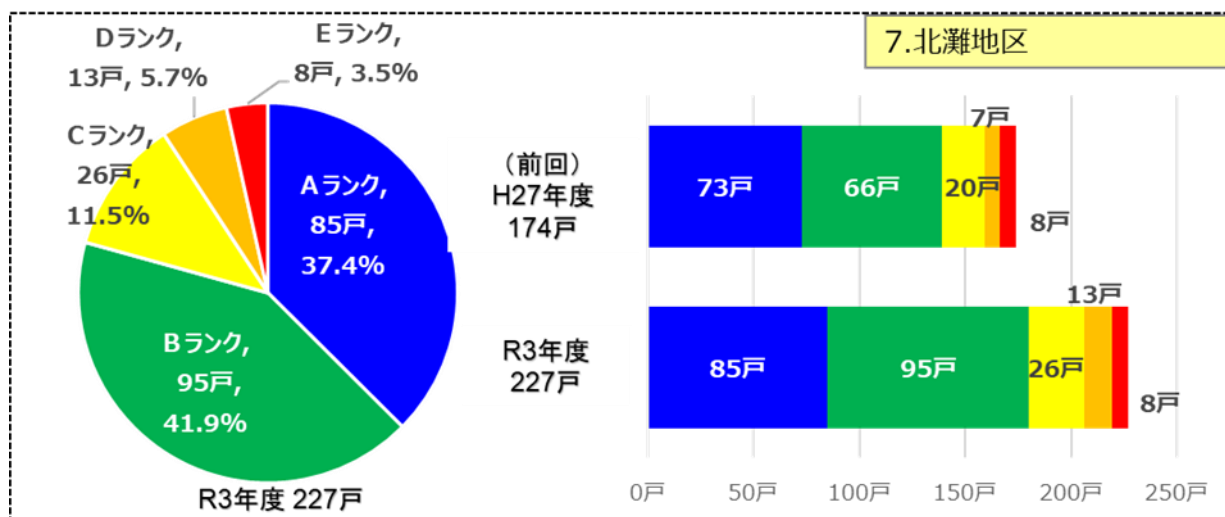


空家等数	A	B	C	D	E	<計>
H27年度	818戸	323戸	169戸	44戸	48戸	1,402戸
R3年度	1,456戸	873戸	331戸	47戸	54戸	2,761戸
増加数	638戸	550戸	162戸	3戸	6戸	1,359戸
増加率	78.0%	170.3%	95.9%	6.8%	12.5%	96.9%

<地区別>







(e) 景觀情報別空家等数

「立木、雑草等の繁茂」「門、塀の傾斜、破損」の戸数が1,000戸超であり、極めて多くなっています。

景観情報	空家等数	
	有	無
①屋根・外壁等の脱落、飛散の恐れ	431戸	2,330戸
②門、塀の傾斜、破損	1,004戸	1,757戸
③臭気の発生	1戸	2,760戸
④ごみ等の放置又は不法投棄	625戸	2,136戸
⑤窓ガラス等の破損	108戸	2,653戸
⑥立木、雑草等の繁茂	1,196戸	1,565戸
⑦立木の腐朽、倒壊、はみ出し	683戸	2,078戸
⑧小動物・害虫の発生	70戸	2,691戸
⑨不適切な管理_容易に侵入できる状態	97戸	2,664戸
⑩その他周辺の生活環境への悪影響	45戸	2,716戸

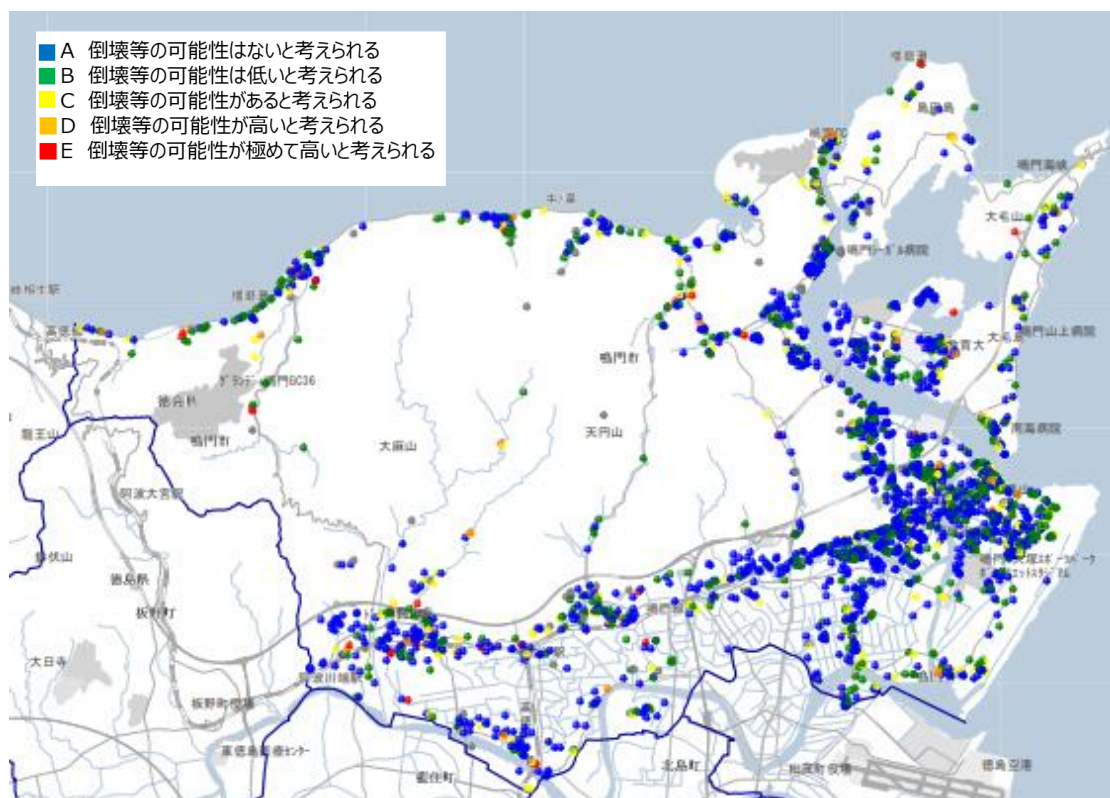
※空家等調査結果（外観判定可能なもの）2,761戸のうち、各景観情報別の空家等数

※重複してカウントしている空家等もあります。

【関連資料】「資料編（別冊）」に掲載

・景観情報判定例（「該当有り」のサンプル写真）（P2～4）

(f) 市内空家等分布図



(4)空家等に関する相談

本市に寄せられる空家等に関する相談数は、平成26年度以降増加が目立っています。これは、老朽危険空き家除却補助制度の創設や、空家法の公布・施行などにより、市民等の空家等問題に対する関心・意識が高まったことによると考えられます。

相談内容は、大きく分けて、近隣住民等からの管理不全な空家等に関する苦情等と、所有者等からの相談（除却補助制度に関するものを含む）に分けられます。

市が相談を受けた場合、その内容に応じて、所有者等に対する空家等の適正管理の依頼や、利活用に関するアドバイス、補助制度の説明等を行っています。

〈市民からの空家等に関する相談件数〉

年 度	件 数
平成23年度	5件
平成24年度	10件
平成25年度	6件
平成26年度	51件
平成27年度	68件
平成28年度	86件
平成29年度	165件
平成30年度	158件
令和元年度	161件
令和2年度	182件
令和3年度	182件
令和4年度	154件 ※12月末時点
(合計)	1,228件

※同一案件につき複数回相談があった場合も、延べ件数としてカウントしています。

市がこれまで、管理不全な空家等の所有者等に聞き取りを行ったり、直接所有者等から相談を受けたりする中で、空家等が放置される主な理由として以下のような点が見受けられます。

- ・ 除却して更地にすると、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなり、増額となる。
- ・ 経済的に対応が難しい。売却できる見込みがなく、除却しても赤字になる。
- ・ 相続人が複数おり、空家等の扱いについて方針が定まらない。
- ・ 相続人が県外に在住しており、空家等の存在自体知らない。
- ・ 所有者や相続人の空家等に対する管理責任の意識が薄い又は無い。
- ・ 区分所有の長屋であり、ほかの所有者等の所在が分からず、勝手に除却できない。

3 空家等に関する問題・課題

空家等対策を進めるにあたっては、以下のような問題や課題があります。

(1) 空家等を取り巻く問題

- ・適正に管理されていない空家等が、防災、衛生、景観等の面から周辺の住環境に悪影響を及ぼしています。
- ・空家等が増加し、都市の空洞化・過疎化が進行することにより、地域の活力が低下します。
- ・現時点では適正に管理されている空家等も将来危険な空家等となる可能性があります。
- ・経済面や税制面、相続・権利関係等が障害となり、放置されている空家等があります。
- ・長屋の場合、区分所有者等全員の意向が揃わないために除却されないことがあります。
- ・将来的に人口が減少し続けることにより、空家等がさらに増えたり、地価が下落して不動産市場への流通が滞ったりします。
- ・中心市街地や旧市街地、農漁村地域等、地域の特性によって抱える空家等の問題が異なります。

(2) 空家等対策の課題

- ・空家等の適正管理に関する所有者等の意識向上
- ・管理不全な空家等の改善・除却
- ・特定空家等になる前の空家等への対応
- ・税制面や相続・権利関係等、空家等が放置される要因の解消
- ・問題化しやすい区分所有の長屋への対策
- ・使用可能な空家等の有効活用の促進
- ・将来的な空家等の発生抑制
- ・地域の特性に応じた施策の実施
- ・市民等が相談しやすい体制づくり

第3章 空家等対策に関する基本方針

1 基本目標

「第七次鳴門市総合計画」における基本理念との整合性を図り、分野ごとの基本目標「持続発展可能なまちづくり」の基本項目「快適で暮らしやすい都市環境の整備」を本計画の基本目標とします。

市民一人ひとりが安心して快適に暮らすことができるよう、しっかりとした安全・安心対策を進め、住みよく快適な住環境を整備するとともに、定住・移住の促進に向けた取り組みを進めます。

また、関連計画である「鳴門市都市計画マスタープラン」及び「鳴門市立地適正化計画」の都市づくりの方針とも整合性を図り、空家等の解消・活用に取り組み、良好な環境を創出し、魅力を高めた住みやすいまちづくりを推進します。

2 基本的な考え方

基本目標の実現に向けて、次に掲げる4つの基本的な考え方に基づき、本市における空家等対策に関する取り組みを展開します。

(1)所有者等の管理責任

空家等対策を進める上での原則として、空家等の適切な管理責任は所有者等にあることから、このことについて、所有者等への周知・意識啓発を行い、適切な管理を促します。

(2)安全・安心な住環境の確保

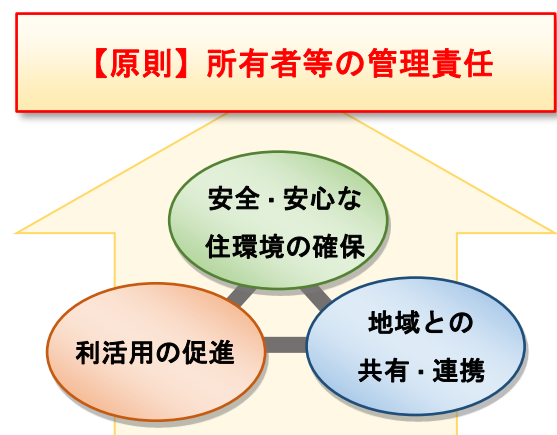
適正に管理されておらず、周辺の住環境に悪影響を及ぼしている空家等について、適正管理や除却を促進することにより、安全・安心な住環境の確保を図ります。

(3)利活用の促進

空家等や除却後の跡地は、貴重な資源であり、これらが放置されることなく有効に利活用されるよう促すことにより、空家等の増加抑制、住環境の改善につなげます。

(4)地域との共有・連携

空家等の問題は地域と密接な関わりがあることから、地域と情報を共有し、連携しながら、空家等対策を進めます。



第4章 空家等に関する対策

1 実態の把握・地域との連携

空家等対策を実施するにあたっては、空家等の実態を把握することが重要であることから、市民等から相談を受けた案件について現地確認を行うとともに、市内の一斉調査等により、実態の把握を行います。

また、地域に精通した自治会等の組織と連携し、地域との情報共有を図ります。

【具体的な取り組みの方向性】

- ・令和3年度に実施した市内の空家等実態調査による空家等情報を活用するとともに、必要に応じて再調査を実施します。
- ・自治会等を通じ、市民等から空家等に関する情報を収集したり、市から空家等対策に関する制度や取り組み等の情報提供を行ったりできる体制づくりを進めます。
- ・空家等の分布や立地、建物種類や状態などの各種情報から、各地域の特性を分析し、その特性に応じた取り組みにつなげます。

2 所有者等による空家等の適正管理

空家等となり、適正な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恐れがあり、所有者等による適正な管理が必要です。

しかしながら、所有者等が県外に在住しており、責任の意識が希薄であったり、相続手続きがされておらず責任の所在が不明瞭であるために、空家等がそのまま放置されてしまう場合があります。

また、不動産登記法改正により令和6年4月より相続登記が義務化されることもあり、第一義的に、空家等の管理責任は所有者等にあることを理解してもらうとともに、現在、空家等を所有していない方も、将来を見据えて空家等について考え、より多くの市民が関心を持って空家等問題に取り組むよう、意識啓発を行います。

【具体的な取り組みの方向性】

- ・市民等からの相談や、実態調査等により把握した空家等の所有者等に対し、適正管理を呼びかけるとともに、空家等を放置するリスクや、相続手続きの重要性などについて、周知及び注意喚起を行います。また、広報やイベント等を通じて、市民全体に向けた意識啓発を行います。
- ・空家等の適正管理に関する支援制度について検討します。

3 空家等の除却の促進

老朽化し危険な空家等は、災害時に周辺の住環境に悪影響を及ぼす恐れがあり、古くからの旧市街地や農漁村地域のように住宅が密集した地域などでは、その影響はより大きくなることが想定されます。

また、現に老朽化し危険な状態とはなっていないけれども、利活用の見込みがない空家等は、いずれ老朽化し危険な空家等となる恐れがあります。

このような空家等を解消し、地域の防災機能の向上及び住環境の保全を図るため、除却を促進します。

【具体的な取り組みの方向性】

- ・老朽化し危険な空家等の除却に関する補助制度を実施します。
- ・住宅が密集し、地震時等に著しく危険である「重点密集市街地」に指定されている地域については、優先的に補助することにより、除却を促進します。
- ・空家等の土地の固定資産税について、空家等が放置されている場合の住宅用地特例解除や、除却して更地になった場合の一定期間減免など、税制面における取り組みについて検討・実施します。

【達成目標】

- ・空家等増加率を10%以下に抑制する
- ・老朽危険空家等（D・Eランク）を1割削減する

4 空家等及び跡地の利活用の促進

(1) 空家等の利活用

空家等は貴重な住宅ストックであるとともに、立地条件や管理の状態によっては、様々な利活用が可能です。特に、中心市街地等利便性の高い場所にある空家等や地域の歴史や文化を背景として建築された空家等は、地域の財産としてとらえ、耐震改修・リフォームによる利活用や、別の用途の建物としての利活用を支援するとともに、流通を促進します。

また、空家等実態調査の結果を活用し、比較的狀態の良好な空家等については、アンケート調査により所有者等の意向把握した上で、利活用策を検討・実施します。

(2) 跡地の利活用

空家等の除却後は、跡地を利活用することが重要であることから、これを促進するための施策を展開し、住環境の改善、まちの魅力向上を目指します。

【(1)、(2)の具体的な取り組みの方向性】

- ・「空き家バンク」制度については、移住希望者等への相談対応や情報発信の強化、所有者等への周知啓発により登録件数の増加を図るなど、活用の促進に取り組みます。
- ・所有者等や利用者が行う空家等の改修等に関する補助制度を実施します。
- ・地域の交流施設や事業用施設など、様々な用途での利活用を支援します。
- ・空家等を住宅確保要配慮者のための賃貸住宅として活用する取り組みを検討します。
- ・公共的な利活用が見込まれる空家等や跡地については、市や地域、事業者が連携しながら、有効な活用法を検討します。

・跡地については、適正な管理を呼びかけるとともに、不動産業者等との情報交換など連携を強化することにより、流通の促進を図ります。

5 空家等の発生抑制

建物は定期的に塗装や修繕、施設改善をすることにより、安全快適なものとしてその価値を高めることができます。また、建築年数が経過していても耐震改修工事の実施などにより耐震性を確保し、建物の安全性を高めることも可能です。

このため、現在使用されている建物の適正な管理を推進し、長期にわたって住み続けられるよう「鳴門市耐震改修促進計画」に基づく取組などにより、建物の長寿命化を図り、定住を促すとともに、将来住まなくなった場合でも、スムーズに利活用ができるような仕組みを構築することに努めます。

空家等の多くは「相続」をきっかけとして発生しているため、将来空家等にしないために、所有者が生前に、今ある家をどのように次世代に引き継ぐか相続人と話し合っておくことが大切であり、適切な相続に関する周知・啓発等により、空家等の発生抑制に努めます。

【具体的な取り組みの方向性】

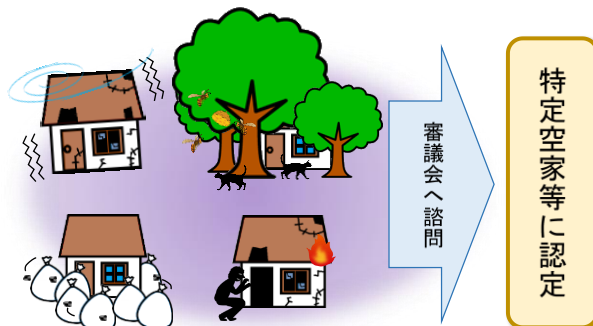
- ・住宅の耐震改修やリフォームに関する補助制度を実施します。
- ・空家等となることが見込まれる建物についても、利活用に向けた事前相談を受け付け、幅広く情報を収集するとともに、所有者等に対して、各種利活用施策の周知を行うなど、空家等となる前の段階から、利活用の促進を図ります。
- ・生前の財産整理や相続の準備等に関する周知・専門相談窓口の紹介等を行います。

6 特定空家等に対する措置

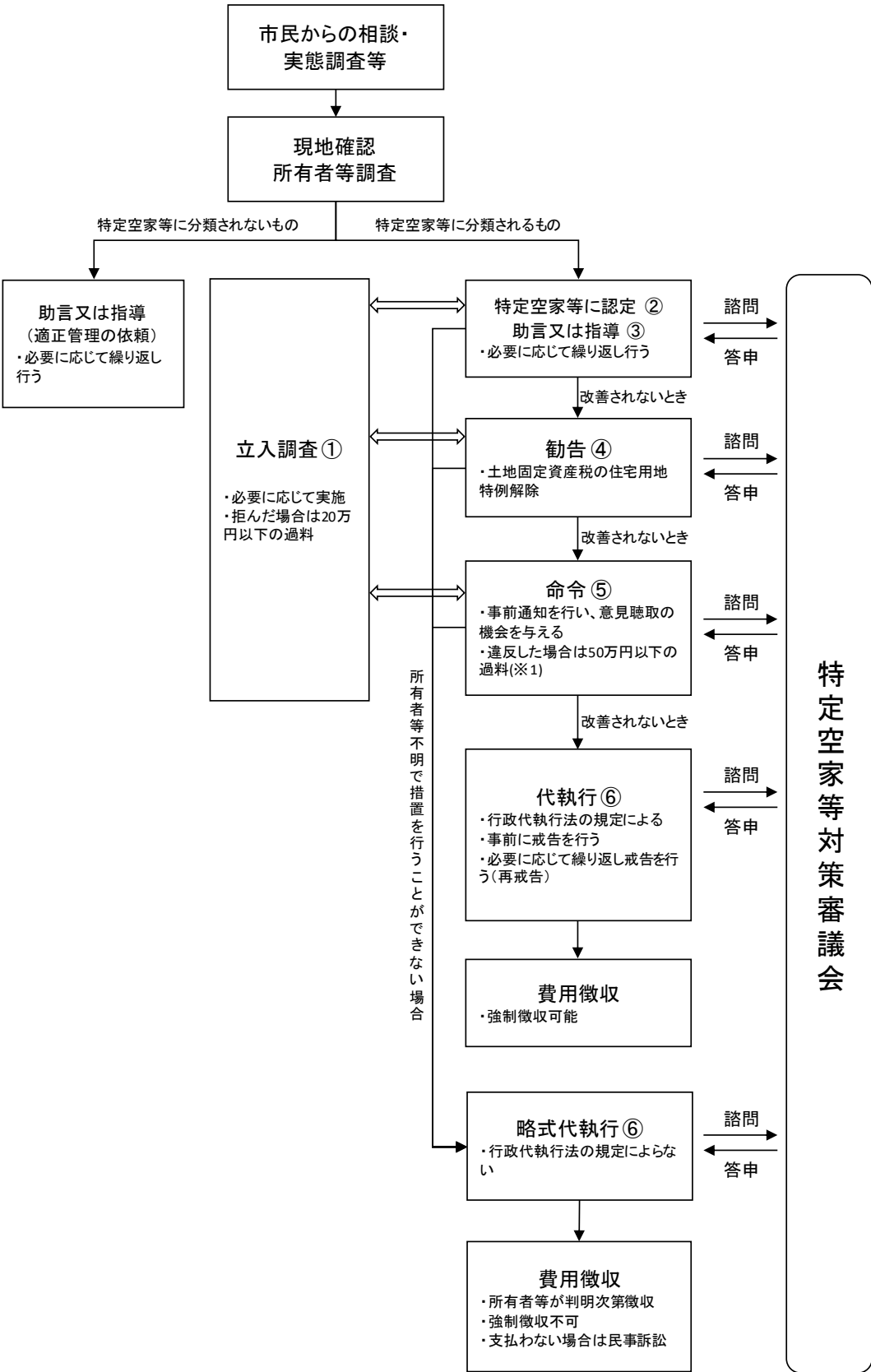
市民等からの相談や、実態調査等により把握した空家等のうち、特定空家等※5に該当すると認められる空家等については、「鳴門市特定空家等対策審議会」（以下「審議会」という。）に諮問した上で、特定空家等に認定し、必要に応じて、助言、指導、勧告等を行います。

※5「特定空家等」とは、以下のいずれかに該当する空家等をいいます。（空家法第2条第2項）

- 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



特定空家等の認定や措置の流れについては以下のとおりです。



(※1) 過料の徴収手続きについては、非訴訟手続法の規定により、裁判所が行うこととなる。また、命令された場合、除却支援補助制度について、当該空家等は国費の対象外となる。

①立入調査

後述の特定空家等の認定、助言又は指導、勧告、命令を行うにあたり、さらに詳細な状況把握が必要である場合は、必要な限度において、空家等の敷地内や建物内への立入調査を行います。

※所有者等が立入調査を拒否した場合等には、20万円以下の過料が科せられる場合があります。

②特定空家等の認定

市民等からの相談や、実態調査等により把握した空家等のうち、認定基準に基づき特定空家等に該当すると認められるものについては、審議会に諮問し、その意見を聴いた上で、特定空家等として認定を行います。

③助言又は指導

空家等を特定空家等として認定した場合は、当該特定空家等についての除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導を行います。

助言又は指導は、必要に応じて繰り返し行います。

④勧告

助言又は指導を行ってもなお改善がみられない場合は、審議会に諮問し、その意見を聴いた上で、所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとるよう勧告します。

※地方税法（昭和25年法律第226号）に基づく住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例（いわゆる住宅用地特例）が適用されている特定空家等の所有者等に対し勧告を行った場合は、当該特定空家等の敷地は、住宅用地特例から除外されることとなります。

⑤命令

勧告を行ってもなお改善がみられない場合において、特に必要があると認めるときは、審議会に諮問し、その意見を聴いた上で、所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置をとるよう命令します。

命令するにあたっては、所有者等への事前の通知を行うとともに、意見書の提出や、公開による意見聴取の機会を与えます。

※所有者等が命令に違反した場合には、50万円以下の過料が科せられる場合があります。

⑥代執行

命令を行ってもなお改善がみられない場合は、審議会に諮問し、その意見を聴いた上で、戒告（必要に応じて再戒告）を行い、戒告において定められた履行期限までに履行がなされないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）に基づき代執行を行います。

代執行の検討は、他の手段では命令の履行を確保することが困難であり、かつ、命令の不履行を放置することが著しく公益に反すると認められる場合に行います。

また、所有者等が不明等の理由により、命令をすることができない場合には、命令の手続き（助言又は指導、勧告も含む）を省略して代執行を行います。（いわゆる略式代執行）

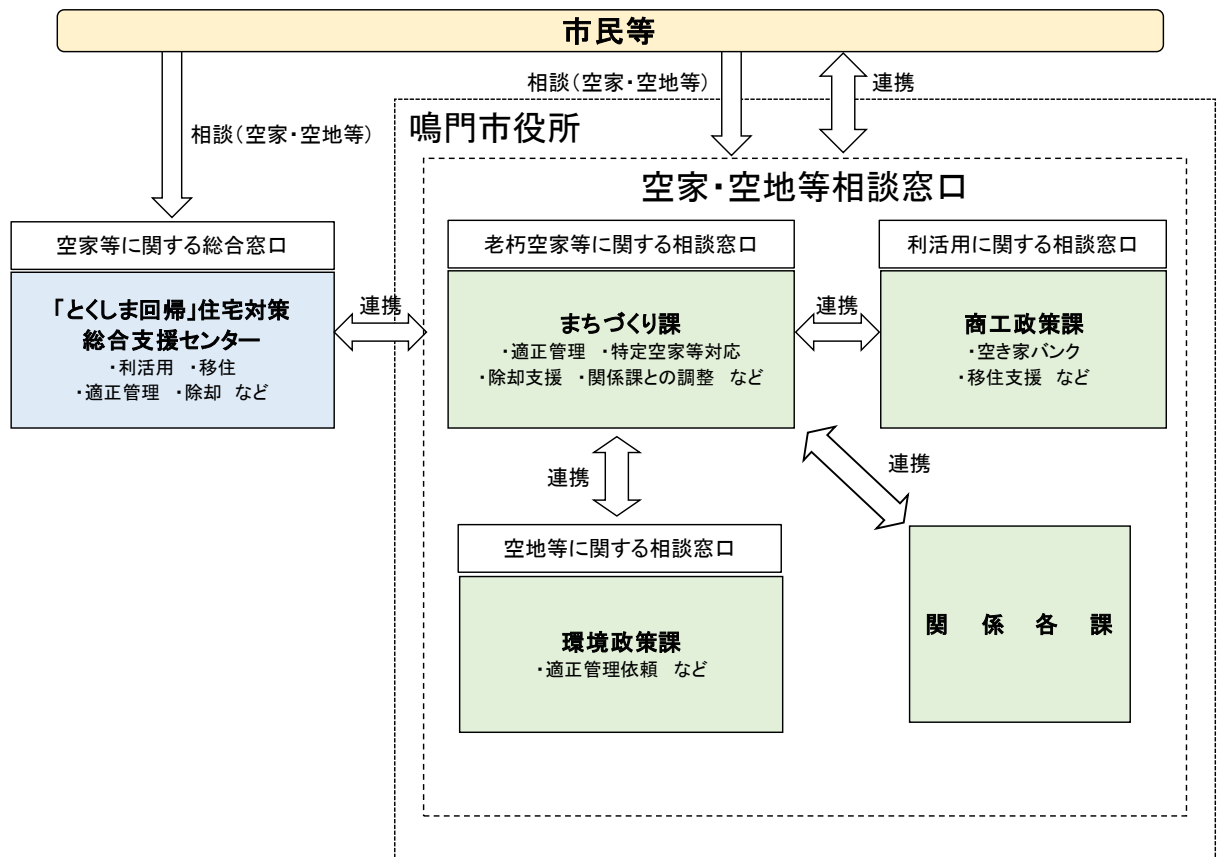
【関連資料】「資料編（別冊）」に掲載

- ・鳴門市特定空家等の認定及び措置に関する規則（P15）
- ・鳴門市特定空家等の認定及び措置に関する規則事務取扱要綱（P33）

7 市民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談は、近隣住民からの苦情のほか、所有者等からの利活用や除却に関すること、税金に関することなど、多種多様であることから、庁内の各関係部署が連携し、空家等データベースを活用して情報共有を行うなど、スムーズな対応を行うことができる体制を整備します。

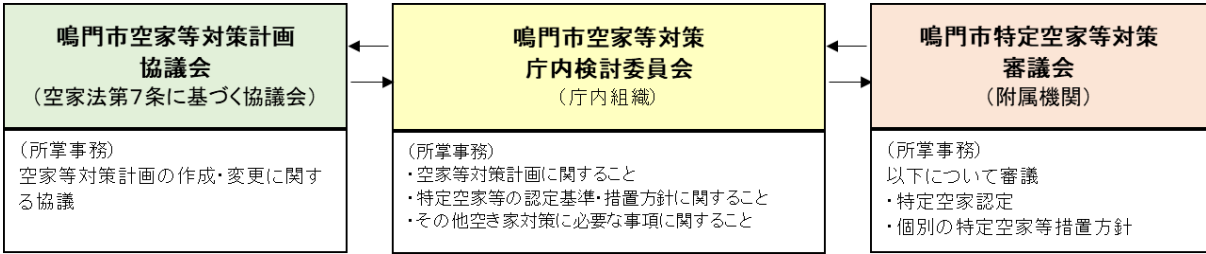
また、徳島県では平成27年度から空家等に関する総合的な相談窓口「『とくしま回帰』住宅対策総合支援センター」を設置しており、当センターとも連携し、空家等に関する相談会の実施等を行います。



8 空家等に関する対策の実施体制

本市では、空家等対策を推進するにあたり、市内の意見調整や、空家等対策に関する市としての方針について協議を行う場として、平成27年度に「鳴門市空家等対策市内検討委員会」（以下「市内委員会」という。）を設置しました。

市内委員会を中心に、協議会及び審議会と連携しながら、本市の空家等対策を推進します。



【関連資料】「資料編（別冊）」に掲載

- ・鳴門市空家等対策計画協議会設置要綱（P36）
- ・鳴門市特定空家等対策審議会運営要綱（P38）

9 空家等対策に関する各種支援制度

○鳴門市老朽危険空き家除却支援事業

老朽化して危険な空き家を自ら除却（解体・撤去）する所有者等に対し、除却費用の一部を補助します。

○老朽空き家の除却に係る土地の固定資産税減免

住宅を除却（解体・撤去）し更地になると、土地に適用されている住宅用地特例が無くなるため、税額が高くなる場合があります、このことが、空き家が除却されずに放置される要因の一つとなっています。本制度は、老朽化した空き家を除却した場合に、一定期間、除却前の税額の水準まで減免する制度です。

○鳴門市空き家バンク

鳴門市内にある空き家の売却・賃貸希望者と市外在住者で鳴門市への移住希望者を結ぶ制度です。空き家の有効活用を通して、移住交流の拡大及び定住促進による地域の活性化を図ることを目的に、市内にある賃貸借・売買可能な空き家について情報提供を行います。ただし、経済活動を行う店舗などとして利用する場合は市民の利用も可能です。

○住宅安心リフォーム支援事業

住み慣れた住宅に安心して住み続けていただくとともに地域経済の活性化を図るために、市が定める一定の要件を満たすリフォーム工事に対し、工事費の一部について補助を行います。工事内容が重複しなければ、木造住宅耐震改修支援事業もしくは耐震シェルター設置支援事業と併用することも可能です。

○木造住宅耐震化促進事業

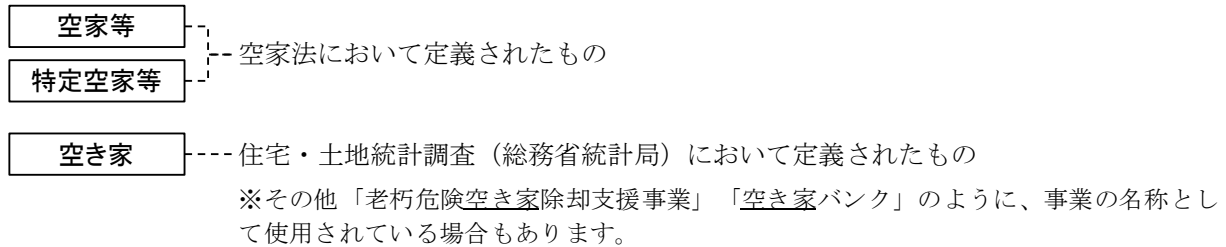
一定水準以上の耐震補強工事に要する費用の一部と、耐震補強工事と併せて行う感震ブレーカー設置に要する費用の一部や、スマート化工事などに要する費用の一部についても補助を行います。所得税の特別控除や固定資産税の減額措置などの税制支援が受けられる可能性があります。

また、倒壊する可能性が高いと診断された木造住宅からの建替え・住替えに伴う除却工事に要する費用の一部についても補助を行います。

【関連資料】「資料編（別冊）」に制度詳細を掲載
・空家等対策に関する各種支援制度（P5～9）

用語解説

1 本計画中で使用している「空家等」「特定空家等」「空き家」について



◇空家等（空家法第2条第1項）

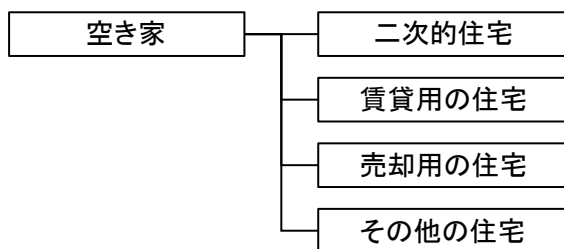
建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）とし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

◇特定空家等（空家法第2条第2項）

空家等のうち、以下のいずれかに該当するものをいいます。

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②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

◇空き家（住宅・土地統計調査（総務省統計局））



居住世帯のない住宅で、次の「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」をいいます。

- ・二次的住宅……別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ・賃貸用の住宅…新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ・売却用の住宅…新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ・その他の住宅…上記以外の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

2 本計画中で使用しているその他の用語について

◇住宅数、住宅総数、総住宅数

住宅・土地統計調査における住宅の戸数を示す場合に、同調査の資料中で使用されている表現に合わせて使用しています。

住宅・土地統計調査では、「住宅」の定義を「一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。」としています。

また、空き家率を算出する際の分母に使用しています。

◇建物数

本市で実施した「空家等実態調査」において使用している用語で、税家屋台帳より算出した建物戸数の概算値です。

また、空家等率を算出する際の分母に使用しています。

鳴門市空家等対策計画

令和5年3月発行

発 行：鳴門市

企画・編集：鳴門市都市建設部まちづくり課

〒772-8501 徳島県鳴門市撫養町南浜字東浜 170 番地

TEL 088-684-1171 FAX 088-684-1343



うずひめちゃん うずしおくん

鳴門市