

快適なまち。

安全で安心なまち。

活気のあるまち。

第3次串本町  
空き家等  
対策基本計画





## 目 次

1. 計画の概要	1
(1) 第3次計画策定の背景	1
(2) 計画の位置づけ	2
(3) 計画期間	2
(4) 対象地区	3
(5) 対象とする空き家の種類	3
(6) 持続可能な開発目標・SDGs との関係	4
2. 串本町における空き家の現状と課題	5
(1) 人口の推移	5
(2) 空き家の実態	7
(3) 現状と課題	10
3. 空き家等対策に関する基本的な考え方	11
(1) 目的	11
(2) 計画の目標	11
(3) 基本方針	11
4. 空き家等対策への取組み	13
(1) 空き家等の調査	13
(2) 空き家等の適切な管理の促進（情報提供）	14
(3) 空き家及びその跡地（空地）の活用の促進	15
(4) 特定空家等・管理不全空家等に対する措置	17
(5) 空き家等対策の体制整備	20
5. 空き家等対策のまとめ	22
参考資料	24
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	25
2 串本町不良空家等除却補助金交付要綱	37
3 串本町老朽空家等除却補助金交付要綱	41
4 串本町空家等調査結果（外観調査）	45
5 地区別建築戸数調べ	46
6 地区別世帯数の推移及び予測データ	47

## 1. 計画の概要

### (1) 第3次計画策定の背景

全国的に人口減少・超高齢化が進行する中、ライフスタイルの変化（核家族化や単身世帯の増加、都市部志向の高まり・転出増加、新築住宅への需要など）も相まって、空き家は依然として増加傾向にあります。適切に管理されない空き家等は、防災・防犯、安全性の低下、環境・景観への悪影響、さらには地域活性化の阻害など、多方面にわたり地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしています。また、現在は問題化していないものの将来管理不全に陥るおそれのある潜在的な建物も増加しており、これらを放置した場合には空き家等の増加がさらに進んで地域課題の深刻化が懸念されることから、早急な対応が求められています。

こうした状況を受け、国は平成 27(2015)年 5 月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空き家等特別措置法」という。）を完全施行し、空き家対策を本格的に推進するための制度的枠組みを整備しました。しかし、施行後も空き等は増加傾向にあり、今後も同様の状況が見込まれることから、令和 5(2023)年 12 月には、空き家等対策をより総合的かつ実効的に進めるための一部法改正が行われました。

県においては、平成 28(2016)年に「和歌山県空き家等対策推進協議会」を設置し、市町村との連携のもと、技術的助言や専門知識の共有を通じて空き家対策の促進を図っています。

本町では、平成 28(2016)年に「串本町空き家等対策基本計画」（以下「第 1 次計画」という。）を策定し、令和 3(2021)年には町の現状や課題を踏まえて「第 2 次空き家等対策基本計画」（以下「第 2 次計画」という。）を策定しました。「第 2 次計画」では、総合戦略に位置づける具体的施策として、和歌山県の空き家バンク制度利用や不良空き家等除却補助金など多様な取組みを進めてきました。本町では人口減少や高齢化がさらに進み、空き家等の増加が一層顕著となり、重要な地域課題として認識される状況にあります。さらに、令和 5(2023)年の空き家等特別措置法の改正も踏まえ、より実効性の高い対策を一層推進していくことが求められています。

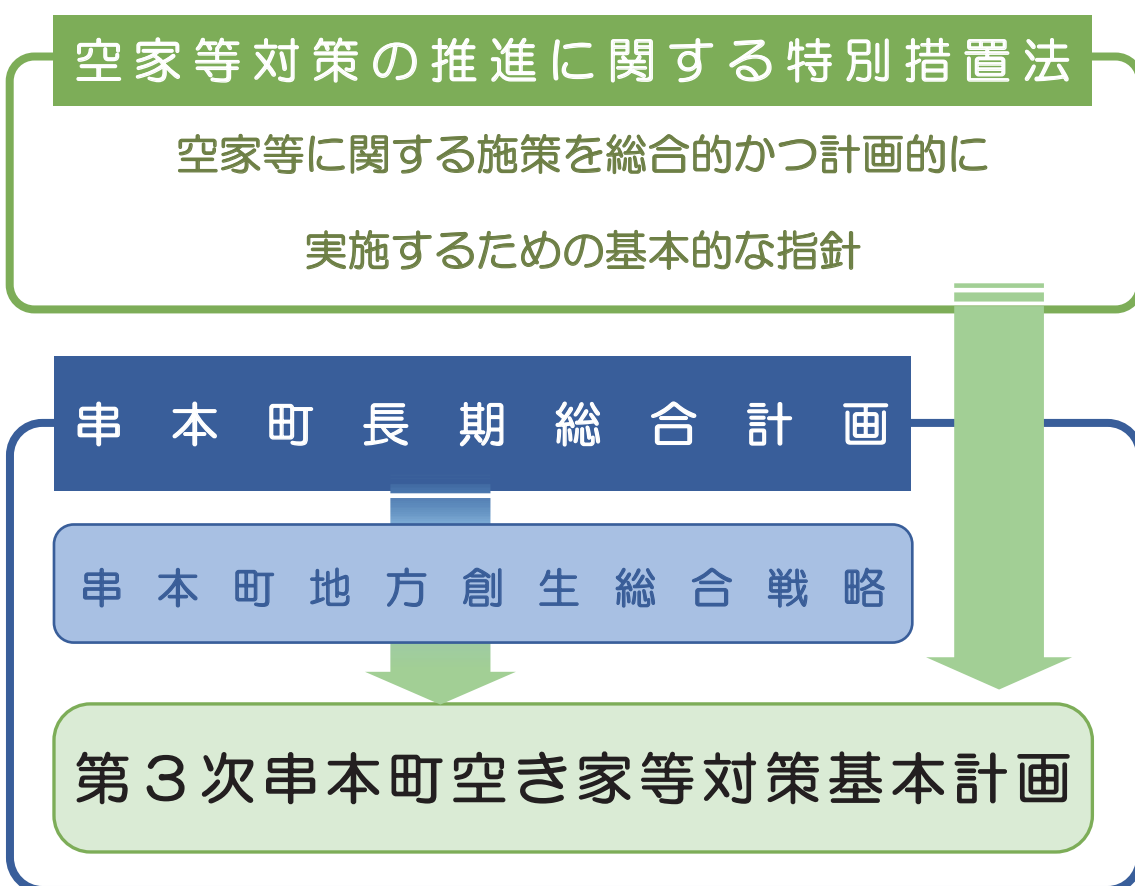
このため、本町は現状の課題や情勢に対応した総合的な空き家等対策を強化し、持続可能な地域づくりを進めるため、「第 3 次串本町空き家等対策基本計画」（以下「本計画」という。）を策定するものです。



## (2) 計画の位置づけ

本計画は、本町の町づくりの基本となる「串本町長期総合計画」および地方創生の方向性を示す「串本町地方創生総合戦略」の下に位置づけます。これらの計画においては、今後ますます深刻化する人口減少に対応するため、地域活性化やU・I・Jターンの促進を重要施策としており、その一環として空き家対策およびその活用が重点施策とされています。

本計画は、地域社会の健全な維持を図る観点から、空き家等に関する課題に対し、本町が取り組むべき方向性、基本的な考え方および進め方を明確に示すものであり、空き家等対策の基礎となるものです。



## (3) 計画期間

第3次空き家等対策基本計画の計画期間は、串本町長期総合計画、串本町地方創生総合戦略等との整合性を図るため、令和8(2026)年度から令和12(2030)年度までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて適宜見直していくものとします。

#### (4) 対象地区

空き家等対策基本計画の対象地区は町内全域とします。

現時点では、特定の区域を重点的に対策する「空家等活用促進区域」などは設定していませんが、将来的に上位計画や他の計画との整合性を図る必要が生じた場合や、空き家等が集中的に発生する地域が確認された場合には、必要に応じて重点的に施策を実施する区域の設定を検討していきます。

#### (5) 対象とする空き家の種類

空き家等対策基本計画の対象とする空き家の種類は、空家等特別措置法第 2 条第 1 項に規定された「空家等」とし、活用促進の観点から、その跡地である「空地」についても対象とします。なお、必要に応じて町（自治体）が所有する空家及びその跡地についても対象に含める場合があります。

また、地域住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等の観点から、空家等特別措置法第 2 条第 2 項に規定された「特定空家等」、並びに串本町不良空家等除却補助金交付要綱第 2 条に規定された「不良空家等」に加え、同法第 13 条第 2 項に規定される「管理不全空家等」、すなわち、現状のまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある空家についても対象とします。

##### ○空家等

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。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。

##### ○不良空家等

- ①串本町内にあり、おおむね 1 年以上住居その他の使用がなされていない建物で、延べ面積の 2 分の 1 以上が住宅の用に供されるもの
- ②建物の不良度測定による評点合計が 100 点以上であること
- ③公共補償費対象となっていない建物で、当該建築物について関連または重複する補助金等の適用がないこと
- ④建築物を故意に損壊させたものでないこと

##### ○特定空家等

- ①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

##### ○管理不全空家等

空家等特別措置法第 13 条第 2 項に規定されるもので、現状のまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある空家をいう。

##### ○空地

除去した空家等に係る跡地（「空家等の跡地」）のことをいう。

##### ○町有公共施設等

統廃合、施設需要の減少、老朽化、行政機能の見直し等の諸要因により空き建築物となった町有公共施設、または当該建物の除却後跡地についても、活用促進及び地域への影響の観点から、必要に応じて対象に含めるものとする。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」、「串本町ホームページ」等より

## (6) 持続可能な開発目標・SDGs との関係

SDGs (Sustainable Development Goals) とは、平成 27(2015)年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、令和 12(2030)年までに持続可能でより良い世界を目指す国際目標です。17 のゴールから構成され、地球上の「誰一人取り残さない (leave no one behind)」ことを誓い、発展途上国のみならず先進国自身が取り組む普遍的なものとなっています。

本計画は SDGs を構成する 17 のゴールのうち、「11 住み続けられるまちづくりを」に関連し、計画の推進により持続可能な世界の実現を目指します。

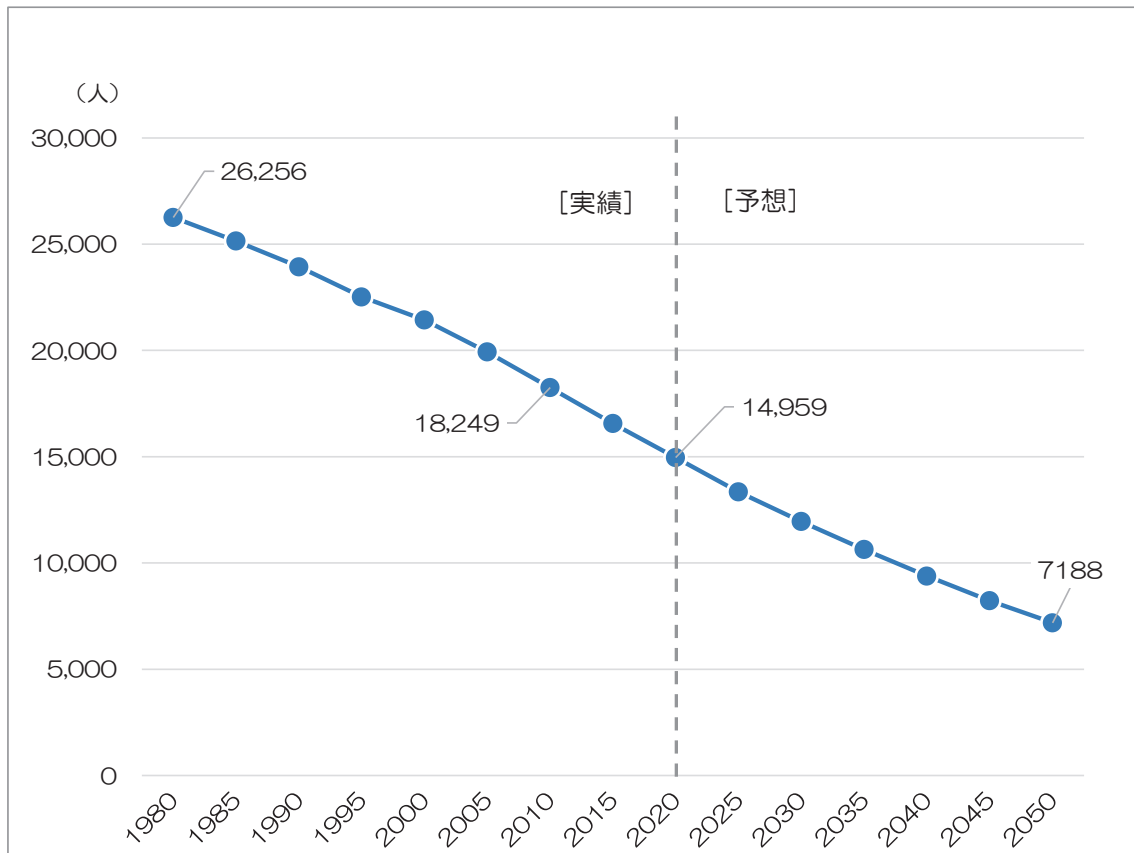


## 2. 串本町における空き家の現状と課題

### (1) 人口の推移

本町の人口は、昭和 55(1980)年には 2 万 6 千人を超えていましたが、その後は減少傾向が続き、平成 22(2010)年には約 1 万 8 千人、令和 2(2020)年には 1 万 5 千人を下回りました。このまま人口減少が進むと、国立社会保障・人口問題研究所の試算では、令和 32(2050)年には約 7 千人まで減少すると推計されています。

図表 1 総人口の推移（串本町）



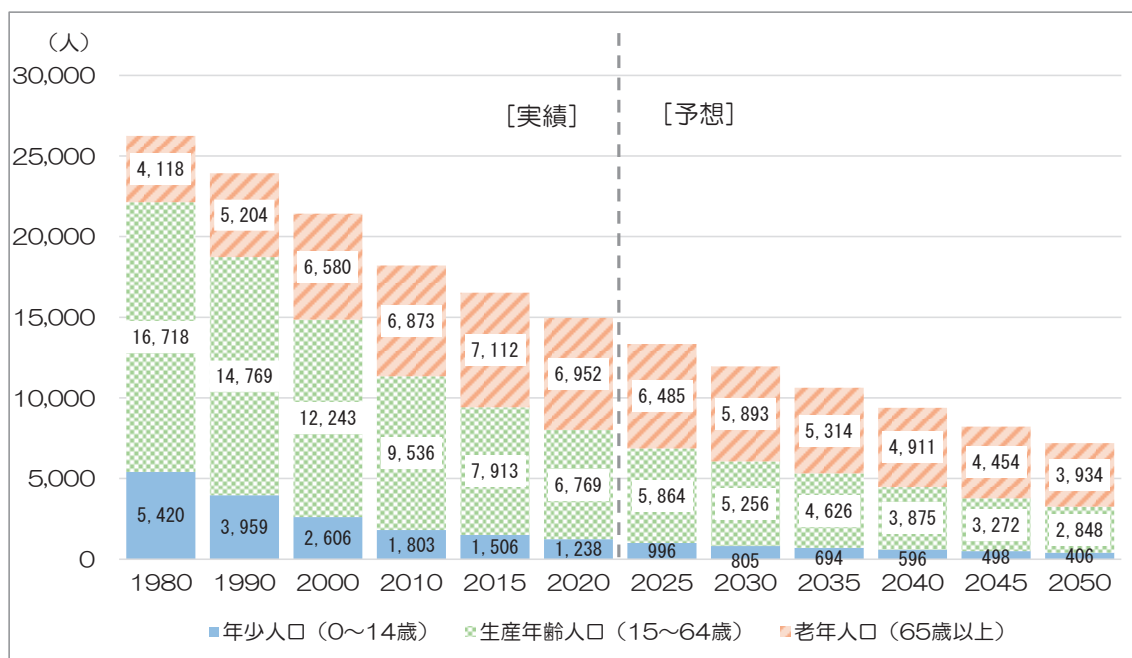
資料：総務省「国勢調査」（1980～2020）

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（2025 年以降予想）

※人口：不詳を除いて算出

年齢3区分人口推移では、人口減少が続く中で、人口構成における高齢人口の割合が急速に拡大していることがわかります。

図表2 年齢3区分人口推移（串本町）



資料：総務省「国勢調査」（1980～2020）  
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（2025年以降予想）  
 ※人口：不詳を除いて算出

国立社会保障・人口問題研究所の試算によると、昭和55(1980)年当時、本町の人口の8割超を占めていた年少人口と生産年齢人口の比率は、令和2(2020)年には約53%まで低下し、その後さらに縮小するとされています。一方、老年人口の比率は令和12(2030)年に約50%、令和32(2050)年には約55%に拡大すると推計されています。

図表3 年齢3区分人口比率（串本町）

(単位：%)

	1980年	2010年	2020年	2030年	2040年	2050年
年少人口	20.6	9.9	8.3	6.7	6.4	5.6
生産年齢人口	63.7	52.4	45.3	44.0	41.3	39.6
老年人口	15.7	37.7	46.5	49.3	52.3	54.7

資料：総務省「国勢調査」（1980～2020）  
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（2025年以降予想）  
 ※人口：不詳を除いて算出

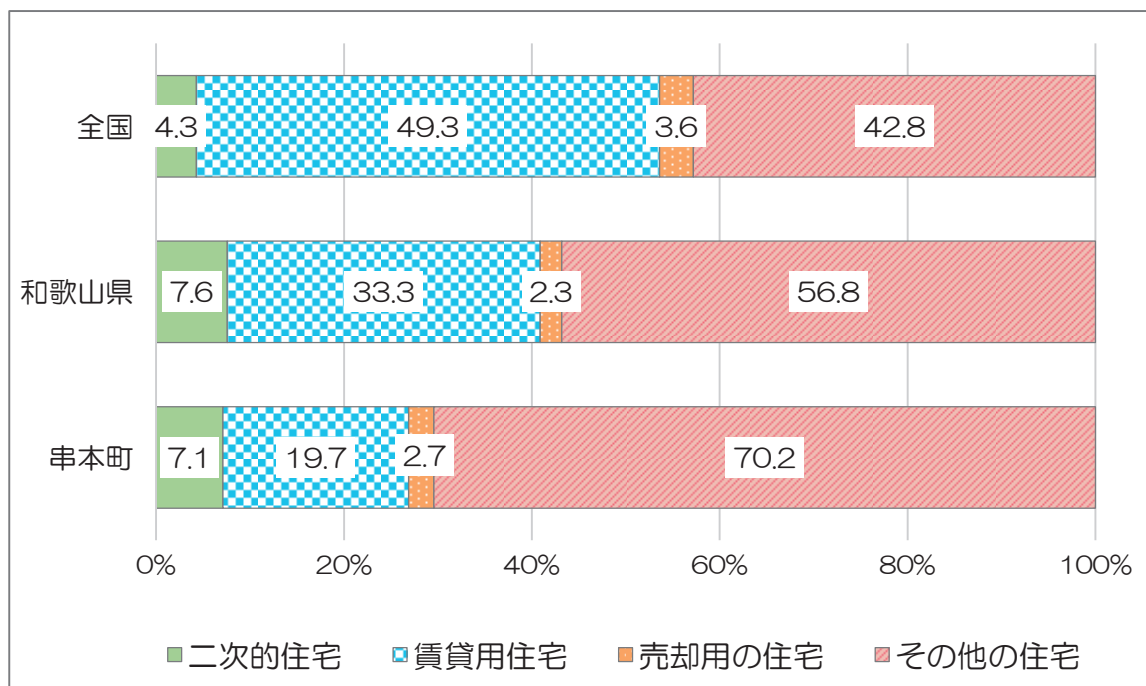
## (2) 空き家の実態

総務省「住宅・土地統計調査」による空き家率の推移をみると、全国および和歌山県では、平成 15(2003)年から令和 5(2023)年にかけて上昇傾向がみられます。一方、串本町については、同調査の対象人口要件外となり、令和 5(2023)年のデータは公表されていませんが、平成 15(2003)年から平成 30(2018)年までの空き家率の推移を見ると、全国や県と比べても高い水準で推移してきました。

これらの状況を踏まえると、本町においても今後、空き家率が上昇傾向で推移することが予想されます。

空き家の種類をみると、串本町では「その他（賃貸用・売却用・二次的住宅を除く空き家）」が約 70%を占めており、全国および和歌山県と比べて高い水準にあります。この「その他」に分類される空き家は、賃貸や売却の予定がなく別荘でもない住宅で、活用・処分方針が定まっていないケースが多く、他の空き家に比べて管理が不十分となりやすい傾向があります。さらに、所有者の高齢化や相続人の不在・不明といった背景から、今後も長期間にわたって放置されるおそれがあり、防災・防犯・景観などの観点からも対策の強化が求められます。

図表 4 空き家の種類別の割合（全国・和歌山県・串本町）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

注) 全国・和歌山県は、令和 5(2023)年のデータ。人口要件（15,000 人未満）のため串本町は詳細データが公表されず、直近の平成 30(2018)年のデータを使用。

注) 「その他の住宅」：賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家

## ※空き家の種類

- **二次的住宅**

別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

- **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

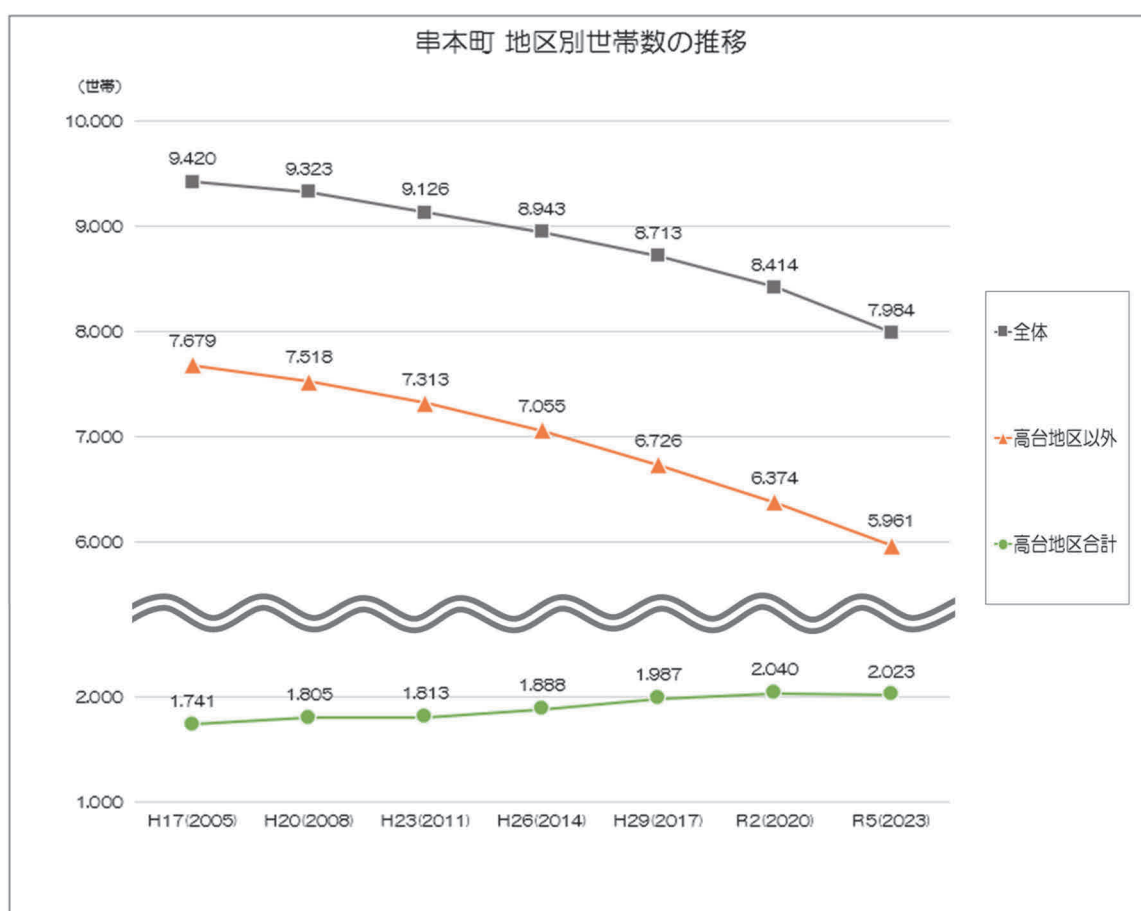
- **その他の住宅（賃貸用・売却用・二次的住宅を除く空き家）**

賃貸又は売却の予定がなく、別荘等でもない空き家であり、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を含む

町全体の世帯数は減少傾向ですが、高台エリアを含む地区では世帯数が年々増加（平成 17(2005)年比 282 世帯増）しており、対してそれ以外の地区では世帯数の減少傾向が強いことがうかがえます。（平成 17(2005)年比 1,718 世帯減）

平成 23(2011)年の紀伊半島大水害などの大規模自然災害や近い将来の発生が予測される南海・東南海地震、南海トラフ地震に備えた住民の高台移転（転居）が、全国・和歌山県と比べて串本町の空き家率の高さの大きな要因と推察されます。

図表5 地区別世帯数の推移（平成 17(2005)年～令和 5(2023)）



	H17(2005) 9月末	H20(2008) 9月末	H23(2011) 9月末	H26(2014) 9月末	H29(2017) 9月末	R2(2020) 9月末	R5(2023) 9月末	増減 累計
<b>全体</b>	<b>9,420</b>	<b>9,323</b>	<b>9,126</b>	<b>8,943</b>	<b>8,713</b>	<b>8,414</b>	<b>7,984</b>	<b>▲ 1,436</b>
潮岬	1,360	1,383	1,372	1,382	1,406	1,414	1,405	45
サンゴ台	167	198	210	250	266	295	297	130
上野山	121	132	144	167	180	192	190	69
古座ヴィラ	25	25	26	27	29	31	29	4
上田原	68	67	61	62	106	108	102	34
<b>高台地区合計</b>	<b>1,741</b>	<b>1,805</b>	<b>1,813</b>	<b>1,888</b>	<b>1,987</b>	<b>2,040</b>	<b>2,023</b>	<b>282</b>
<b>高台地区以外</b>	<b>7,679</b>	<b>7,518</b>	<b>7,313</b>	<b>7,055</b>	<b>6,726</b>	<b>6,374</b>	<b>5,961</b>	<b>▲ 1,718</b>

資料：串本町「指定区別人口調」

### (3) 現状と課題

#### 空 き 家 率 が 高 い 現 状

- 空き家率（空き家数／住宅総数）は、全国や和歌山県と比較すると「非常に高い」水準にある。
- 大規模地震・津波等の災害に備えた高台移転（転居）が本町における「空き家率」を押し上げているとおもわれる。
- 空き家の種類では、「その他（賃貸・売却用及び二次的住宅を除く）」が70%超を占め、管理・処分、活用方針が未定で、他の住宅と比べて管理が不十分になる可能性が高い。

#### 人 口 減 少 ・ 高 齢 化 ・ ラ イ フ ス タ イ ル の 変 化

- 本町の人口は、右肩下がりの状況が続いており、今後もこの状況が継続する可能性が高い。
- 老年人口比率が加速度的に進んでいく可能性が高い。
- 人口減少・高齢化の進展により住宅需要が縮小、空き家の流通や活用が進みにくい状況。
- 空き家（特定空家・不良空家・管理不全空家等）の増加・長期化による地域環境への影響（防災・防犯・景観・衛生）が懸念。

#### 取 り 組 む べ き 課 題

今後も高齢化が進む本町においては、さらに多くの空き家が発生する可能性が高いことが想定される。空き家問題の深刻化により、以下のような影響が生じ、課題となることが考えられる。

##### ○地域活性化

空き家が増加することにより、まちの活気が失われ、商業・交流活動の低下などさらなる悪循環が生じる可能性がある。適切な管理・活用を通じて地域活性化へつなげていく対策が必要となる。

##### ○特定空家等・不良空家等の適正管理、除却の推進

火災発生や倒壊により地域住民への危険が懸念される。また、自然災害発生時に避難路の障害・二次被害の発生等の要因となる可能性がある。空き家の適切な管理を推進し、除却を促進するための対策（補助金交付制度等）をより一層進めて行くことが必要となる。

##### ○空家等所有者の意識啓発

所有者の管理意識の欠如や、相続放棄や未登記などにより所有者の特定が困難となっている。このため、行政による情報提供や支援を通じて、所有者に適切な管理意識を喚起していくことが必要である。

##### ○管理の確保

特定空家化の未然防止と所有者把握の円滑化が求められる。継続的な調査・把握体制の整備や、地域全体での管理協力の仕組みづくりが重要です。

### 3. 空き家等対策に関する基本的な考え方

#### (1) 目的

本町における空き家等対策を引き続き総合的かつ計画的に推進するため、基本方針を明確化します。町民の生活環境の保全に加え、空き家等の利活用の促進や適正管理を通じて、安全・安心な地域づくりと持続的な地域活性化を図ることを目的とします。

#### (2) 計画の目標

「第3次空き家等対策基本計画」の推進により、「串本町長期総合計画」や「串本町地方創生総合計画」の基本理念や目標と整合性を持たせ、以下の3つの観点から「まちづくり」を目指します。

##### ① 快適なまち

空き家は放置されると老朽化に伴い、周辺環境や景観に悪影響を及ぼすおそれがあります。空き家等の発生を未然に防止するとともに、適切な管理を推進することで、良好な住環境を維持し、「快適なまち」づくりを目指します。

##### ② 安全で安心なまち

管理不全の空き家等は、火災や倒壊により地域住民に危険を及ぼす可能性があります。また、台風や地震・津波等の自然災害時には、避難路の障害や二次被害の要因となることが懸念されます。老朽化し危険な空き家等（特定空家等・不良空家等）の適切な管理・除却を進め、災害に強く安心して暮らせる「安全で安心なまち」づくりを目指します。

##### ③ 活気のあるまち

空き家等の増加は、地域のにぎわいや活力の低下につながる要因となります。新たな空き家等の発生防止に努めるとともに、既存の空き家等の有効活用を推進し、地域活性化につなげる取組みを進め、「活気のあるまち」づくりを目指します。

#### (3) 基本方針

本町における「空き家等対策基本計画」の推進の方向性として、「① 実態把握」、「② 発生抑制」、「③ 利活用」、「④ 管理不全の解消」、「⑤ 推進体制の整備と地域連携」の5つの基本方針を設定します。

##### ① 実態把握

本町における空き家等の状況を的確に把握するため、どの地域にどのような空き家が存在するかを調査し、その結果を基礎資料として今後の施策検討に活用するとともに、現地調査の結果をデータベース化し、継続的かつ適切に更新することで常に最新の情報を反映できるよう努めます。

## ② 発生抑制

空き家は、放置されると老朽化が進み、最悪の場合は周辺に危害を及ぼしたり、地域の景観や生活環境に悪影響を与えたりするおそれがあります。また、年月が経過するほど所有者の把握が困難となり、いったん所有者が不明となると管理不全な状態となり、空き家等問題の解決が進みにくくなります。そのため、空き家等対策においては、問題が深刻化する前の早期対応、すなわち空き家等を発生させない「抑制」が重要です。空き家等の「抑制」にあたっては、空き家化を未然に防ぐとともに、発生の兆候をできるだけ早く把握できる体制づくり（相談体制の整備）や、所有者への意識啓発、地域住民の問題意識の醸成を目的とした情報提供等の周知啓発に努めます。

## ③ 利活用

空き家等を地域資源として位置付け、U I Jターン希望者等を対象とした移住・定住促進住宅としての活用や、体験型観光に対応した宿泊施設としての活用、さらに地域交流の場や福祉機能を担うコミュニティ施設としての活用など、多様な利活用方を検討します。併せて、地域特性やニーズを踏まえながら、これらの利活用に関する取組みの推進に努めていきます。

## ④ 管理不全の解消

管理不全の空き家等は、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災・防犯・衛生・景観など、周辺環境に多方面で悪影響を及ぼす可能性があります。また、火災発生や倒壊により地域住民への危険が懸念され、自然災害発生時には避難路の障害や二次被害の要因となることも想定されます。

こうした老朽化や危険性のある空き家については、所有者に適切な管理を促すとともに、防災・防犯・景観への悪影響を防止するため、必要に応じて指導・勧告や行政代執行、緊急代執行の活用、費用徴収の円滑化などの法的措置を講じ、管理不全な空き家等の解消に努めることで、地域住民や関係団体と連携し、安全で良好な生活環境の維持を図ります。

## ⑤ 推進体制の整備と地域連携

空き家等問題への取組みは、庁内をはじめ、空き家の所有者、町民、関係機関、町内会等の地域組織、専門家、NPO、民間事業者など、多様な関係者との連携が不可欠です。空き家等の適切な管理や利活用を促進するため、所有者等への情報提供や相談支援体制を整備し、必要に応じて地域団体やNPO法人等を「空き家等管理活用支援法人」として指定することも視野に入れ、地域と行政が一体となって、実効性のある取組みの推進を目指していきます。

## 4. 空き家等対策への取組み

### (1) 空き家等の調査

#### ① 趣旨

空き家等対策を効果的に進めて行くためには、空家等の所在や状態を調査し、実態を把握することが重要です。地域住民の協力を得ながら、電気、水道、ガス等の利用状況なども参考に実態の把握に努めます。

住民からの情報提供や行政の記録に基づき、適切な管理が行われていない空き家等には現地調査を行うとともに、助言・指導等により所有者に適正管理を促すため、所有者等を確認するための調査を行います。

また、現地調査で把握した空き家情報は、データベース化を図り、定期的な情報更新や状況変化の把握を行います。

#### 【空家等特別措置法第9条】（立入調査等）

市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

#### 【空家等特別措置法第11条】（空家等に関するデータベースの整備等）

市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る）を除く。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

#### ② 調査手順

##### a. 事前準備

「水道・電気・ガス・通信などの使用状況や設備管理者からの情報」「住民票」「地域住民からの情報」などから空き家候補を選定し、空き家リストを作成

##### b. 現地調査による空き家の特定

立地状況や管理状況を現地調査にて確認し、空き家を特定

##### c. 空き家情報のデータベース化

空き家情報は、紙媒体または電子データのいずれかで一元管理するとともに、データベース化を進め、関係各課が情報を共有できる体制を整備します。さらに、データベースは定期的に更新し、情報の精度向上に努めることで、空き家等の現状把握や対策の計画的な推進に活用します。

##### d. 空き家所有者等の特定

「地域住民等への聞き取り」「不動産登記簿情報等の利用」「固定資産課税台帳等に記載された情報の利用」により空き家の所有者等を特定

##### e. 空き家所有者等への実態・意向調査

空き家所有者等に対しては、管理状況に加え、解体意向や利活用意向などを把握するための聞き取り調査を必要に応じ適宜実施します。

(※調査結果については、個人情報の保護に十分配慮し、適切に管理するとともに、本調査の目的以外には使用いたしません。)

## (2) 空き家等の適切な管理の促進（情報提供）

### ① 趣旨

空き家等は、所有者等が適切に管理することが重要です。そのため、所有者に管理意識の醸成を促すとともに、広報や啓発活動を強化し、空き家等に対する問題意識を高め、管理や利活用に関する意識を持ってもらうことが重要です。

特に、相続の発生などにより空き家等の所有者が一時的に不明となると、管理不全な状態となり空き家問題の解決が進みにくくなる場合があります。所有者が存命中に住居を円滑に次世代へ引き継ぐよう啓発を行うことで、相続による管理不全や所有者不明化を防ぎ、空き家問題の未然防止を図っていきます。

#### 【空家等特別措置法第12条】（所有者等による空き家等の適切な管理の促進）

市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

### ② 情報提供方法及び適切管理への誘導

#### a. 広報やパンフレット等を活用した情報発信

居住中の維持管理や空き家化に備えた資産管理、危険家屋が地域に及ぼす影響、防災・防犯への影響などについて、広報誌やパンフレット、SNS等を活用した住民への周知（維持管理の重要性や危険性の周知による、所有者および地域住民の理解と協力の確保）と啓発活動

#### b. 「空き家セミナー」等の開催

専門家（司法書士や建築士等）と連携した、相談会や講演会などの「空き家セミナー」の開催

#### c. 相続生前対策

住民の相談に応じることができる体制の整備と専門家（司法書士等）による相続、生前の利活用、解体など幅広いテーマに対応した無料相談会などの開催

#### d. 相続登記の促進

相続登記が行われず管理者や所有者等が不明確となることを未然に防ぐため、生前対策や相続発生時の早期の名義変更を促す情報発信

相続登記の義務化（令和6(2024)年4月1日開始）を踏まえ、各種手続き通知の機会を活用し、広報やSNS等を用いた多様な手法による適切な登記手続きの情報発信及び周知

e. 空き家関連ビジネス（民間サービス、管理代行等）の紹介

空き家等の管理が困難な所有者等については、解体や利活用のマッチングを含む民間団体や専門業者等のサービスなどを紹介

【参考】

空き家関連ビジネス（民間サービス・管理代行等）

分類	サービス内容	代行主体（例）
空き家管理サービス	定期巡回・点検（外観・設備等の確認）	空き家管理業者、建物管理会社
	簡易修繕・清掃（庭木剪定、掃除、ゴミ撤去）	清掃業者、リフォーム会社、シルバー人材センター
	家財整理・保管	遺品整理業者、リユース業者、管理会社
	セキュリティ対策（施錠管理、防犯カメラ設置）	セキュリティ会社、管理会社
利活用支援 マッチングサービス	賃貸・売買中介	不動産仲介会社、空き家バンク運営者
	民泊・シェアハウス運営支援	不動産管理会社、民泊運営会社
	地域活用マッチング（カフェ、アトリエ等）	NPO法人、地域団体、空き家バンク運営者
	リフォーム・リノベーション提案	建築設計事務所、リフォーム会社
解体・処分・再生サービス	解体工事	建設会社、解体業者
	不動産再生・分譲	不動産会社、開発業者
	廃棄物処理・リサイクル	廃棄物処理業者、リサイクル業者
情報・コンサルティング系	相続・利活用・解体に関するコンサルティング	司法書士、税理士、不動産コンサルタント
	空き家バンク運営	自治体、NPO法人、民間コンサル会社

(3) 空き家及びその跡地（空地）の活用の促進

① 趣旨

空き家等をただ単に把握するだけでなく、それら（その跡地（空地）も含む。）の有効活用を促進するための方策を検討していきます（必要に応じて、本町所有の空家及びその跡地も、空家等対策の対象に含む）。

例えば、U I Jターン希望者等の定住を促進するための活用や地域交流・地域活性化の拠点としての活用等まちの活性化につながるような取組みを進めていく必要があります。

【空家等特別措置法第15条】（空家等及び空家等の跡地の活用等）

市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものは除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

【空家等特別措置法第六章第23条～28条】（空家等管理活用支援法人）

第23条（空家等管理活用支援法人の指定）

第24条（支援法人の業務）

第25条（監督等）

第26条（情報の提供等）

第27条（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第28条（市町村長への要請）

※各条文の詳細については、巻末参考資料『空家対策特別措置法（全文）』を参照

## ② 活用方法

### a. 空き家バンク

空き家バンク等の情報発信システムを構築するとともに、和歌山県が運営する「わかやま住まいポータルサイト」(わかやま LIFE ホームページ内)への登録を促進し、空き家等の利活用希望者への情報提供を強化します。

#### 【参考】

##### ○空き家バンク

空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を、利用希望者へ紹介する制度で、「空き家の解消」「住環境の整備」「定住促進による地域活性化」を目的としています。現在は、和歌山県が運営する「わかやま住まいポータルサイト」と連携し、町内の空き家情報を広く発信できる体制が整っています。町では、インターネットや担当窓口を通じて情報提供と相談対応を行い、空き家の登録促進と利用希望者とのマッチングを進めています。

### b. 地域交流・地域活性化の拠点としての利活用

空き家等を地域コミュニティ施設や集会所など、地域交流及び地域活性化の拠点として利活用する方策について、関係機関と協議しながら検討を進めます。

### c. 町営住宅・宿泊施設としての利活用

U・I・Jターン希望者に対する町営住宅としての転用や就業体験希望者に対する短期滞在施設として利活用する方策について検討します。また、教育旅行(体験型観光)やインバウンド観光に対する宿泊施設等としての利活用を進めていきます。

### d. 多様な利活用の検討

空き家や跡地について、固定的な用途に限定することなく、町の将来戦略や住民ニーズに応じた多様な活用方法を検討します。地域特性や住民・事業者の意向を踏まえ、民間事業者による店舗、オフィス、交流拠点など、多様な利活用の可能性も視野に入れて検討を行います。

### e. 「空家等管理活用支援法人」の指定検討

空家等の所有者等に対し、管理・活用方法の情報提供や相談対応、その他適切な管理及び活用に必要な支援を行う地域団体やNPO法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定することも必要に応じ、検討していきます。

#### (4) 特定空家等・管理不全空家等に対する措置

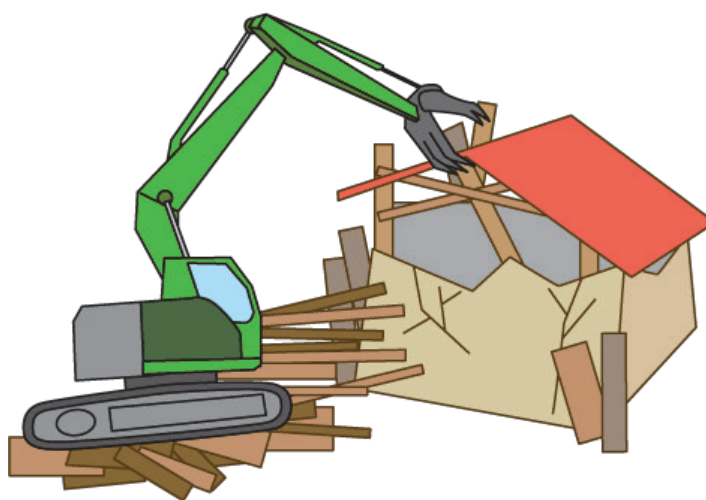
##### ① 趣旨

空き家等に対する適切な措置を講ずることにより、町内の防災・防犯・安全・環境・景観の維持に努めます。

特定空家等・管理不全空家等については、現在および将来的に火災や倒壊による地域住民への危険、自然災害時の避難路障害や二次被害の発生などが懸念されることから、除去を含めた対策を進めていく必要があります。

まず行政による指導や助言を行い、所有者による自主的な改善を促進します。改善が見込めない場合には、必要に応じて、法に基づく勧告や行政処分等の措置を検討の上講じることで、管理不全空家等の悪化防止や特定空家等による周囲への影響の抑制を図ります。

なお、判断基準や手続きについては、国が定めたガイドライン等や和歌山県 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準を参考とします。



【空家等特別措置法第 13 条】（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

市町村長は、空家等が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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）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をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、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おそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の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具体的な措置について勧告をすることができる。

【空家等特別措置法第 22 条】（特定空家等に対する措置）

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除去、修繕、立木竹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とるよう助言又は指導をすることができる。

勧告（第 22 条 2 項）・命令（第 22 条 3 項）・行政代執行（第 22 条 9 項）・緊急代執行（第 22 条）

【空家等特別措置法第 10 条 3 項】（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、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。

【空家等特別措置法第六章第 23 条～28 条】（空家等管理活用支援法人）

第 23 条（空家等管理活用支援法人の指定）

第 24 条（支援法人の業務）

第 25 条（監督等）

第 26 条（情報の提供等）

第 27 条（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第 28 条（市町村長への要請）

※各条文の詳細については、巻末参考資料『空家対策特別措置法（全文）』を参照

－ガイドライン（判断基準や手続き等）－

国土交通省

「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）（平成 23 年 12 月）

「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（平成 27 年 5 月 26 日）

和歌山県

「和歌山県 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準」（令和 7 年 2 月 14 日改定）

## ② 措置の実施

空家等特別措置法で規定される手順に基づいて適切な措置を実施します。

- a. 助言・指導
- b. 勧告
- c. 命令
- d. 行政代執行
- e. 緊急代執行

\*緊急時には命令等事前手続を経ず代執行が実施可能

\*所有者不明の場合の代執行費用は確定判決なしで徴収可能

## ③ 空家等対策事業（不良空家等除却補助金交付事業）

不良空家等の除却の促進及び町民の生活環境の向上と保全を図ることを目的として、令和2年度より当該空家等の除却工事に要する費用の一部について串本町不良空家除却補助金の交付制度をもうけています。

※年度ごと15戸程度を予定

（申請数が多い場合は危険性の高い空き家等を優先します。）

## ④ 運用上の工夫

特定空家等への適切な対応のため、行政手続に加えて運用面の工夫を図ります。

住民への周知や地域団体との連携を強化し、管理不全空家等や特定空家等の早期発見と迅速な対応につなげます。あわせて、所有者等の把握を円滑に進めるため、電力会社などライフライン事業者への情報提供要請を活用し、関係機関との協力体制を整えます。

## ⑤ 支援法人制度・財産管理人（市町村長が選任）の利用

特定空家等への対応を強化するため、支援法人制度や財産管理人制度を活用します。市町村長がNPO法人等を空家等管理活用支援法人に指定し、所有者への普及啓発や相談対応、管理支援を行う体制を整えるとともに、相続放棄などにより所有者が不明となった空家については、必要に応じて財産管理人を選任し、適切な管理・処分を進めます。

## (5) 空き家等対策の体制整備

### ① 趣旨

空き家等対策を効果的に推進するためには、庁内の各課が個別に対応するのではなく、情報を共有し、役割分担を明確にした効率的な対応体制の構築が重要となります。また、住民からの情報提供や所有者等からの相談を受けやすい環境を整えるとともに、地域住民（自治会）、関係機関（警察署・消防署等）、民間事業者（不動産業者・建設業者等）、弁護士・司法書士などの専門家とも連携し、多様な主体が協力して対応できる体制整備についても進めていきます。

#### 【空家等特別措置法第7条2項】

空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(7)住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項

#### 【空家等特別措置法第8条】

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を組織することができる。

### ② 体制整備方法

#### a. 庁内の組織体制整備と役割の明確化

町民からの苦情及び相談に対しての各課の役割や担当を明確にするとともに、スムーズな相談体制及び推進体制を整備

#### b. 空き家等対策検討委員会の設置

庁内の関係課責任者が集まり、情報の共有化及び連携を強化

#### c. 関係機関との連携

弁護士・司法書士等、不動産業者、建設業者、警察・消防、自治会などと協働し、早期対応・適正管理を促進

#### d. 相談窓口・情報提供体制

住民や所有者からの情報提供・相談に迅速かつ円滑に対応できる体制を整備し、複数課にまたがる案件についても、関係部門が連携して適切に処理できるようにします。



【庁内の組織体制及び対応する相談内容】

課 名	相 談 内 容 等
総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家に起因する防災・安全上の相談（倒壊・火災・避難路障害など）</li> <li>・緊急安全措置に関する相談</li> <li>・災害対策上の危険情報の受付</li> <li>・寄付物件の対応</li> </ul>
建設課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等除却補助金の相談・手続</li> <li>・空き家等の調査（外観調査、実態把握、データベース化）</li> </ul>
住民課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活環境に関する相談（害虫、立木の繁茂、不法投棄等）</li> <li>・住民台帳情報の提供（法令に基づくもの）</li> <li>・生活環境苦情の受付（関係各課と連携・共有）</li> </ul>
産業課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家バンクに関する相談、登録支援</li> <li>・利活用希望者への情報提供</li> <li>・移住定住促進・地域交流等への活用相談</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税情報の提供（法の範囲内）</li> <li>・住宅用地特例に関する相談</li> <li>・所有者不明化・相続未登記に関する照会対応（税情報提供）</li> </ul>
水道課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水道使用情報等の照会対応</li> <li>・空き家調査に係る情報提供</li> </ul>
関係各課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理不全空家・特定空家等の対応（指導・勧告等）</li> <li>・空き家跡地（空地）の利活用に関する調整</li> </ul>

## 5. 空き家等対策のまとめ

### 第3次串本町空き家等対策の全体像

#### 串本町の現状

高い空き家率

人口減少・高齢化・ライフスタイルの変化

#### 取り組むべき課題

- 地域活性化
- 特定空家等・不良空家等の適正管理、除却の推進
- 空家等所有者の意識啓発
- 管理の確保

#### 串本町の将来・目標

- ① 快適なまち
- ② 安全で安心なまち
- ③ 活気のあるまち

#### 第2次空き家等対策基本計画

##### 【目的】

本町の空き家等は、人口減少や少子高齢化により、今後も増加し、相続未登記や所有者不明の状態となるおそれがあります。これに対応するため、空き家等対策の基本方針を明確化し、生活環境の安全・安心や景観保全を図るとともに、適切な管理・利活用を促進し、移住・定住の推進や地域交流の拠点化など地域活性化につなげることを目的とする。

##### 【基本方針】

- ① 実態把握
- ② 発生抑制
- ③ 利活用
- ④ 管理不全の解消
- ⑤ 推進体制の整備と地域連携

##### 【空き家等対策への取組み】

- (1) 空き家等の調査
- (2) 空き家等の適切な管理の促進
- (3) 空き家及びその跡地の活用の促進
- (4) 特定空家等・管理不全空家等に対する措置  
不良空家等除却補助金交付事業など
- (5) 空き家等対策の体制整備



# 参 考 资 料

## 資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法（全文）

注）本資料は、平成27年2月26日施行の原法律および令和5年法律第50号による改正（令和5年12月13日施行）を踏まえた現行条文を掲載しています。

### 第一章 総則

#### （目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）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ることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

#### （定義）

第二条 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。第十四条第二項において同じ。）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。

2 この法律において「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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

#### （国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

#### （地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他の空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的

社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
  - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
  - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
  - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
  - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
  - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
  - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区

域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

## 第二章 空家等の調査

### (立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 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。

3 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、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

### (空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、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、この法律の施行のために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することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、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。

### (空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

### 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）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をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、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おそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の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具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

### 第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的

的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の

用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

## 第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹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とる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるとまがないときは、これらの規定にかかわらず、

当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、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り、その旨を公示しなければならない。
- 1 4 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 5 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 6 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 7 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

#### 第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理

のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

#### 第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

#### 第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

## 資料 2 串本町不良空家等除却補助金交付要綱

令和 2 年 3 月 16 日

告示第 31 号

(趣旨)

第1条 この告示は、不良空家等の除却を促進し、町民の安全・安心と住居環境の向上を図ることを目的として、不良空家等の除却工事に要する費用に対して串本町不良空家等除却補助金(以下「補助金」という。)を交付することについて、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において不良空家等とは、次の各号のいずれにも該当するものをいう。

- (1) 本町の区域内に所在する建築物であって、第7条第2項の規定による申請をする日において、居住その他の用に供されなくなった日から1年を経過していること。
- (2) 建築物の延べ床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら居住の用に供される建築物であったこと。
- (3) 建築物の区分に応じた別表第1から別表第3までに掲げる各評定項目に応じた評定内容に応ずる評点について、評定区分ごとの評点の合計(当該評点の合計が当該評定区分ごとの最高評点を超えるときは、当該最高評点)を合算したものが100点以上であること。
- (4) 公共補償費対象となっていない建築物であること。
- (5) この告示に基づく補助金以外に建築物の除却に係る他の補助金等の交付を受けていない、又は受ける予定がないものであること。
- (6) 建築物に所有権以外の権利が設定されていないこと。ただし、所有権以外の権利者が当該建築物の除却について同意しているときは、この限りでない。

(補助対象者)

第3条 補助金の交付を受けることができる者は、次の各号のいずれかに該当する個人とする。

- (1) 補助対象となる不良空家等について、登記簿又は固定資産課税台帳に所有者として登記し、又は登録されている者
- (2) 不良空家等の存する土地の所有者で、当該不良空家等の所有者(不良空家等の所有者が死亡している場合は、その相続人)から除却について、同意を得ている者
- (3) 前2号に規定する者の相続人

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者は、補助金の交付の対象者としなない。

- (1) 補助対象となる不良空家等が複数の者の共有である場合は、共有者全員から当該不良空家等の除却についての同意を得られない者
- (2) 補助金の交付を受けた者で、当該補助金の交付の日以降における最初の3月31日を

経過しない者

(3) 串本町町税等の滞納に対する特別措置に関する条例(平成29年串本町条例第50号)第2条第3項各号に掲げる町税等の滞納がある者

(4) 串本町暴力団排除条例(平成23年串本町条例第19号)第2条に規定する暴力団員等である者

(補助対象工事)

第4条 補助金を受けて工事を行う場合は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

(1) 建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の許可を受けた者(以下「建設業者」という。)又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号。以下「法」という。)第21条第1項の登録を受けた者(以下「解体工事業者」という。)が請け負う工事であること。

(2) 町内に本店若しくは支店等の事業所を有する建設業者又は解体工事業者(個人事業者を含む。)が請け負う工事であること。

(3) 不良空家等の全てを除却する工事であること。

(4) 第9条の規定による補助金の交付決定後に着手する工事であること。

(補助対象経費)

第5条 補助金交付の対象となる経費は、不良空家等の除却工事に要する費用とする。ただし、附帯する工作物の除却及びその処分費用、動産の移転に要する費用等は除く。

(補助金の額)

第6条 補助金の額は、次に掲げる金額のうち、いずれか少ない金額に3分の2を乗じて得た金額(当該金額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)とし、50万円を上限として予算の範囲内において交付する。

(1) 前条に規定する補助対象経費の総額

(2) 国土交通大臣が定める標準除却費のうち、除却工事費に不良空家等の延べ面積を乗じた額

(不良空家等の認定)

第7条 補助金の交付を受けるために不良空家等の認定を受けようとする者は、第2条に規定する要件について、町長の認定を受けなければならない。

2 前項の認定を受けようとする者(以下「認定申請者」という。)は、串本町不良空家等認定申請書(別記第1号様式)に次に掲げる書類を添えて、町長に申請しなければならない。

(1) 申請に係る建築物の付近見取図

(2) 申請に係る建築物の平面図

(3) 申請に係る建築物の外観の写真及び周辺との関係が分かる写真

(4) 申請に係る建築物及びその敷地に町の職員が立ち入ることについて、これらの所有者等が同意していることを明らかにする書類

(5) 申請に係る建築物又は土地の所有者であることを証明するもの(登記事項証明書(未

登記の場合は固定資産税評価証明書))

(6) 申請に係る建築物又は土地の法定相続人であることを証明するもの(戸籍謄本等)

(7) その他町長が必要と認めるもの

3 町長は、前項の規定による申請があった場合、職員を申請に係る建築物及びその敷地に立ち入らせ、調査させるものとする。

4 町長は、第2項の規定による申請に係る建築物が第2条各号のいずれにも該当すると認めるときは、串本町不良空家等認定通知書(別記第2号様式)により認定申請者に通知するものとする。

5 町長は、第2項の規定による申請に係る建築物が第2条各号のいずれかに該当しないと認めるときは、串本町不良空家等不認定通知書(別記第3号様式)により認定申請者に通知するものとする。

6 町長は、認定申請者が当該申請に係る建築物を故意に損壊させたと認めるときは、第1項の認定をしないものとする。

(交付の申請)

第8条 前条第1項の認定を受けた者であって、補助金の交付を受けようとするもの(以下「交付申請者」という。)は、串本町不良空家等除却補助金交付申請書(別記第4号様式)に次に掲げる書類を添えて、町長に申請しなければならない。

(1) 事業実施計画書(別記第5号様式)

(2) 不良空家等の除却に係る工事見積書の写し

(3) 串本町町税等の滞納に対する特別措置に関する条例施行規則第4条第2項に定める町税等納付状況調査同意書

(4) 交付申請者が相続人の場合、当該不良空家等の除却について他の相続人全員の同意を得ていることを明らかにする書類

(5) 不良空家等の除却について、その所有者の同意を得ていることを明らかにする書類(不良空家等の存する土地の所有者が申請する場合に限る。)

(6) 不良空家等の敷地内に存する全ての工作物の除却について、これらを所有する全ての者の同意を得ていることを明らかにする書類(交付申請者が当該工作物の所有者でない場合に限る。)

(7) 所有権以外の権利の設定がある場合は、所有権以外の権利者の同意書

(8) その他町長が必要と認めるもの

(交付の決定)

第9条 町長は、前条の規定による申請があった場合は、速やかに当該申請に係る書類を審査し、補助金を交付するときは串本町不良空家等除却補助金交付決定通知書(別記第6号様式)により、補助金を交付しないときは串本町不良空家等除却補助金不交付決定通知書(別記第7号様式)により、交付申請者に通知するものとする。

(工事の中止)

第10条 補助金の交付決定を受けた者(以下「交付決定者」という。)が交付決定後に当該補助対象工事を中止しようとするときは、串本町不良空家等除却中止届出書(別記第8号様式)を遅滞なく町長に提出しなければならない。

(工事完了報告)

第11条 交付決定者は、除却工事の完了後、速やかに串本町不良空家等除却完了報告書(別記第9号様式)に次に掲げる書類を添えて、町長に報告しなければならない。

- (1) 除却に係る請負契約書の写し
- (2) 除却に要した経費の支払を証する領収書の写し
- (3) 除却前及び除却後の状況を確認できる写真
- (4) 法第10条第1項の規定による届出に係る書類の写し
- (5) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第12条の3に規定する産業廃棄物管理票(マニフェスト)E票の写し
- (6) その他町長が必要と認めるもの

(交付額の確定)

第12条 町長は、前条の規定による報告があったときは、その内容を審査し、適当であると認めるときは、補助金の額を確定し、串本町不良空家等除却補助金確定通知書(別記第10号様式)により交付決定者に通知するものとする。

(交付請求及び支払)

第13条 前条の規定による通知を受けた交付決定者は、串本町不良空家等除却補助金交付請求書(別記第11号様式)を町長に提出するものとする。

2 町長は、前項の規定による請求書の提出があったときは、交付決定者に補助金を交付するものとする。

(交付決定の取消し等)

第14条 町長は、虚偽の申請その他不正な手段により補助金の交付決定を受け、又は補助金の交付を受けた者に対し、その決定を取り消し、又は補助金の返還をさせることができる。

(その他)

第15条 この告示に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

### 資料3 串本町老朽空家等除却補助金交付要綱

令和8年3月16日

告示第21号

(趣旨)

第1条 この告示は、老朽空家等の除却を促進し、町民の安全・安心と住居環境の向上を図ることを目的として、老朽空家等の除却工事に要する費用に対して串本町老朽空家等除却補助金(以下「補助金」という。)を交付することについて、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において老朽空家等とは、次の各号のいずれにも該当するものをいう。

- (1) 本町の区域内に所在する建築物であって、第7条第2項の規定による申請をする日において、居住その他の用に供されなくなった日から1年を経過していること。
- (2) 建築物の延べ床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら居住の用に供される建築物であったこと。
- (3) 建築物の区分に応じた別表第1から別表第3までに掲げる各評定項目に応じた評定内容に応ずる評点について、評定区分ごとの評点の合計(当該評点の合計が当該評定区分ごとの最高評点を超えるときは、当該最高評点)を合算したものが50点以上であること。
- (4) 公共補償費対象となっていない建築物であること。
- (5) この告示に基づく補助金以外に建築物の除却に係る他の補助金等の交付を受けていない、又は受ける予定がないものであること。
- (6) 建築物に所有権以外の権利が設定されていないこと。ただし、所有権以外の権利者が当該建築物の除却について同意しているときは、この限りでない。

(補助対象者)

第3条 補助金の交付を受けることができる者は、次の各号のいずれかに該当する個人とする。

- (1) 補助対象となる老朽空家等について、登記簿又は固定資産課税台帳に所有者として登記し、又は登録されている者
- (2) 老朽空家等の存する土地の所有者で、当該老朽空家等の所有者(老朽空家等の所有者が死亡している場合は、その相続人)から除却について、同意を得ている者
- (3) 前2号に規定する者の相続人

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者は、補助金の交付の対象者としなない。

- (1) 補助対象となる老朽空家等が複数の者の共有である場合は、共有者全員から当該老朽空家等の除却についての同意を得られない者
- (2) 補助金の交付を受けた者で、当該補助金の交付の日以降における最初の3月31日を

経過しない者

(3) 串本町町税等の滞納に対する特別措置に関する条例(平成29年串本町条例第50号)第2条第3項各号に掲げる町税等の滞納がある者

(4) 串本町暴力団排除条例(平成23年串本町条例第19号)第2条に規定する暴力団員等である者

(補助対象工事)

第4条 補助金を受けて工事を行う場合は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

(1) 建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の許可を受けた者(以下「建設業者」という。)又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号。以下「法」という。)第21条第1項の登録を受けた者(以下「解体工事業者」という。)が請け負う工事であること。

(2) 町内に本店若しくは支店等の事業所を有する建設業者又は解体工事業者(個人事業者を含む。)が請け負う工事であること。

(3) 老朽空家等の全てを除却する工事であること。

(4) 第9条の規定による補助金の交付決定後に着手する工事であること。

(補助対象経費)

第5条 補助金交付の対象となる経費は、老朽空家等の除却工事に要する費用とする。ただし、附帯する工作物の除却及びその処分費用、動産の移転に要する費用等は除く。

(補助金の額)

第6条 補助金の額は、次に掲げる金額のうち、いずれか少ない金額に3分の2を乗じて得た金額(当該金額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)とし、25万円を上限として予算の範囲内において交付する。

(1) 前条に規定する補助対象経費の総額

(2) 国土交通大臣が定める標準除却費のうち、除却工事費に老朽空家等の延べ面積を乗じた額

(老朽空家等の認定)

第7条 補助金の交付を受けるために老朽空家等の認定を受けようとする者は、第2条に規定する要件について、町長の認定を受けなければならない。

2 前項の認定を受けようとする者(以下「認定申請者」という。)は、串本町老朽空家等認定申請書(別記第1号様式)に次に掲げる書類を添えて、町長に申請しなければならない。

(1) 申請に係る建築物の付近見取図

(2) 申請に係る建築物の平面図

(3) 申請に係る建築物の外観の写真及び周辺との関係が分かる写真

(4) 申請に係る建築物及びその敷地に町の職員が立ち入ることについて、これらの所有者等が同意していることを明らかにする書類

(5) 申請に係る建築物又は土地の所有者であることを証明するもの(登記事項証明書(未

登記の場合は固定資産税評価証明書))

(6) 申請に係る建築物又は土地の法定相続人であることを証明するもの(戸籍謄本等)

(7) その他町長が必要と認めるもの

3 町長は、前項の規定による申請があった場合、職員を申請に係る建築物及びその敷地に立ち入らせ、調査させるものとする。

4 町長は、第2項の規定による申請に係る建築物が第2条各号のいずれにも該当すると認めるときは、串本町老朽空家等認定通知書(別記第2号様式)により認定申請者に通知するものとする。

5 町長は、第2項の規定による申請に係る建築物が第2条各号のいずれかに該当しないと認めるときは、串本町老朽空家等不認定通知書(別記第3号様式)により認定申請者に通知するものとする。

6 町長は、認定申請者が当該申請に係る建築物を故意に損壊させたと認めるときは、第1項の認定をしないものとする。

(交付の申請)

第8条 前条第1項の認定を受けた者であって、補助金の交付を受けようとするもの(以下「交付申請者」という。)は、串本町老朽空家等除却補助金交付申請書(別記第4号様式)に次に掲げる書類を添えて、町長に申請しなければならない。

(1) 事業実施計画書(別記第5号様式)

(2) 老朽空家等の除却に係る工事見積書の写し

(3) 串本町町税等の滞納に対する特別措置に関する条例施行規則第4条第2項に定める町税等納付状況調査同意書

(4) 交付申請者が相続人の場合、当該老朽空家等の除却について他の相続人全員の同意を得ていることを明らかにする書類

(5) 老朽空家等の除却について、その所有者の同意を得ていることを明らかにする書類(老朽空家等の存する土地の所有者が申請する場合に限る。)

(6) 老朽空家等の敷地内に存する全ての工作物の除却について、これらを所有する全ての者の同意を得ていることを明らかにする書類(交付申請者が当該工作物の所有者でない場合に限る。)

(7) 所有権以外の権利の設定がある場合は、所有権以外の権利者の同意書

(8) その他町長が必要と認めるもの

(交付の決定)

第9条 町長は、前条の規定による申請があった場合は、速やかに当該申請に係る書類を審査し、補助金を交付するときは串本町老朽空家等除却補助金交付決定通知書(別記第6号様式)により、補助金を交付しないときは串本町老朽空家等除却補助金不交付決定通知書(別記第7号様式)により、交付申請者に通知するものとする。

(工事の中止)

第10条 補助金の交付決定を受けた者(以下「交付決定者」という。)が交付決定後に当該補助対象工事を中止しようとするときは、串本町老朽空家等除却中止届出書(別記第8号様式)を遅滞なく町長に提出しなければならない。

(工事完了報告)

第11条 交付決定者は、除却工事の完了後、速やかに串本町老朽空家等除却完了報告書(別記第9号様式)に次に掲げる書類を添えて、町長に報告しなければならない。

- (1) 除却に係る請負契約書の写し
- (2) 除却に要した経費の支払を証する領収書の写し
- (3) 除却前及び除却後の状況を確認できる写真
- (4) 法第10条第1項の規定による届出に係る書類の写し
- (5) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第12条の3に規定する産業廃棄物管理票(マニフェスト)E票の写し
- (6) その他町長が必要と認めるもの

(交付額の確定)

第12条 町長は、前条の規定による報告があったときは、その内容を審査し、適当であると認めるときは、補助金の額を確定し、串本町老朽空家等除却補助金確定通知書(別記第10号様式)により交付決定者に通知するものとする。

(交付請求及び支払)

第13条 前条の規定による通知を受けた交付決定者は、串本町老朽空家等除却補助金交付請求書(別記第11号様式)を町長に提出するものとする。

2 町長は、前項の規定による請求書の提出があったときは、交付決定者に補助金を交付するものとする。

(交付決定の取消し等)

第14条 町長は、虚偽の申請その他不正な手段により補助金の交付決定を受け、又は補助金の交付を受けた者に対し、その決定を取り消し、又は補助金の返還をさせることができる。

(その他)

第15条 この告示に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

資料4 串本町空家等調査結果（外観調査）

建物外観	空家等(多少の草木の繁茂等含む)		未管理(管理不足、一部破損等)		老朽した空家等				
	令和8(2026)年1月調査								
地区名	世帯数	外観調査				外観調査+水道閉栓調査			
		管理	未管理	老朽	計	管理	未管理	老朽	計
串本	1,751	241	42	5	288	109	22	5	136
サンゴ台	304	0	0	0	0	0	0	0	0
鬮野川	123	28	6	2	36	16	3	1	20
二色	129	28	4	0	32	11	2	0	13
高富	147	13	2	1	16	9	1	1	11
潮岬	1,406	115	14	4	133	36	7	2	45
出雲	318	59	9	4	72	29	4	4	37
有田	201	61	5	8	74	23	1	8	32
有田上	29	1	1	0	2	0	0	0	0
吐生	4	1	1	0	2	0	0	0	0
田並	217	103	17	4	124	47	12	4	63
田並上	60	12	3	2	17	3	1	2	6
江田	37	20	1	2	23	14	1	2	17
田子	56	18	8	4	30	7	3	4	14
和深	401	99	31	3	133	38	16	2	56
里川	6	12	1	1	14	0	0	0	0
大島	200	48	4	1	53	22	2	1	25
須江	202	25	8	2	35	11	4	2	17
樫野	128	28	4	4	36	7	2	4	13
姫川	5	2	2	0	4	0	0	0	0
姫	99	18	2	1	21	5	0	1	6
伊串	122	7	1	0	8	3	1	0	4
神野川	97	8	1	0	9	3	1	0	4
西向	551	76	14	2	92	41	3	1	45
古田	53	12	5	1	18	4	3	1	8
中湊	139	49	3	1	53	28	1	1	30
古座	223	102	4	4	110	43	2	4	49
上野山	195	3	0	0	3	2	0	0	2
津荷	100	43	4	1	48	19	4	1	24
田原	272	120	18	7	145	61	11	7	79
上田原	94	21	3	0	24	12	0	0	12
佐部	61	14	1	4	19	6	1	4	11
計	7,730	1,387	219	68	1,674	609	108	62	779

資料5 地区別建築戸数調べ（平成22(2010)～令和6(2024)）

紀伊半島大水害

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
串本	15	8	1	2	3	5	3	2	2	0	2	5	4	5	3	60
サンゴ台	2	8	14	5	8	8	6	6	2	1	1	0	2	2	0	65
園野川	2	1	0	1	1	0	2	0	0	1	0	0	1	1	1	11
二色	0	2	0	0	0	1	1	0	1	0	0	0	1	1	1	8
高富	0	1	2	0	1	0	0	0	2	1	0	0	0	0	1	8
潮岬	7	14	12	12	14	15	16	13	25	18	16	20	13	11	10	216
出雲	0	4	1	3	1	3	2	1	1	2	1	1	1	3	3	27
有田	2	0	1	0	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	7
有田上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
吐生	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
田並	2	0	0	0	2	0	0	0	4	0	1	0	0	0	1	10
田並上	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	1	0	0	0	0	5
江田	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2
田子	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
和深	0	0	1	0	31	2	2	9	3	1	2	0	0	1	1	53
里川	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
大島	0	1	2	2	1	1	3	0	2	1	0	1	0	2	1	17
須江	0	1	1	0	0	0	0	1	2	0	4	4	5	1	1	20
檜野	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	2
姫川	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
姫	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
伊串	0	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0	0	1	0	4
神野川	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
西向	1	1	2	2	0	0	1	1	5	1	3	1	5	2	2	27
古田	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	4
中湊	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	2	0	5
古座	0	0	0	3	0	0	2	0	1	0	0	2	0	0	0	8
上野山	2	8	3	12	2	5	3	3	3	3	3	0	2	1	4	54
津荷	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2	0	3
田原	2	0	0	1	0	1	1	0	3	8	1	3	0	1	0	21
上田原	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	3
佐部	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	7
計	38	49	42	44	66	45	44	42	58	40	36	39	36	37	33	652

資料：串本町「建築確認・工事届」参照  
注）公共施設等の建築戸数も一部含まれます。

## 資料6 地区別世帯数の推移及び予測データ

			令和2(2020)年	令和7(2025)年	令和12(2030)年	令和17(2035)年
串本	人口	総数	3,070	2,702	2,382	2,068
	世帯数	総数	1,540	1,467	1,383	1,256
		高齢者のみ	700	677	648	603
		高齢者単独	407	407	398	386
	空き家増加数			87	101	128
サンゴ台	人口	総数	595	590	570	558
	世帯数	総数	242	259	271	278
		高齢者のみ	61	72	88	92
		高齢者単独	36	42	54	60
	空き家増加数			0	0	0
關野川	人口	総数	390	340	285	239
	世帯数	総数	203	191	174	155
		高齢者のみ	97	92	84	78
		高齢者単独	56	54	52	51
	空き家増加数			13	17	19
高富	人口	総数	275	219	174	138
	世帯数	総数	147	128	111	93
		高齢者のみ	64	60	55	52
		高齢者単独	36	36	34	33
	空き家増加数			19	17	18
二色	人口	総数	330	308	295	280
	世帯数	総数	179	176	176	172
		高齢者のみ	100	96	90	89
		高齢者単独	69	71	69	68
	空き家増加数			3	0	4
潮岬	人口	総数	2,865	2,798	2,753	2,681
	世帯数	総数	1,301	1,333	1,360	1,352
		高齢者のみ	571	575	563	531
		高齢者単独	321	338	347	341
	空き家増加数			0	0	8
出雲	人口	総数	634	572	509	452
	世帯数	総数	286	270	251	227
		高齢者のみ	124	125	119	110
		高齢者単独	73	77	75	73
	空き家増加数			16	19	24
和深	人口	総数	730	644	573	512
	世帯数	総数	384	372	357	337
		高齢者のみ	185	178	160	156
		高齢者単独	107	102	92	90
	空き家増加数			12	15	20
里川	人口	総数	8	2	1	0
	世帯数	総数	6	2	0	0
		高齢者のみ	4	1	0	0
		高齢者単独	2	1	0	0
	空き家増加数			4	2	0
田子	人口	総数	84	54	39	28
	世帯数	総数	49	35	27	21
		高齢者のみ	27	18	14	11
		高齢者単独	15	10	8	6
	空き家増加数			14	8	6
江田	人口	総数	58	39	29	21
	世帯数	総数	35	25	19	14
		高齢者のみ	21	17	13	11
		高齢者単独	12	11	10	8
	空き家増加数			10	6	5
田並・田並上	人口	総数	561	475	399	328
	世帯数	総数	290	256	225	193
		高齢者のみ	142	126	105	85
		高齢者単独	82	76	66	57
	空き家増加数			34	31	32
吐生	人口	総数	508	409	327	257
	世帯数	総数	281	242	208	173
		高齢者のみ	163	141	127	106
		高齢者単独	95	84	77	66
	空き家増加数			39	34	35
須江	人口	総数	408	343	293	245
	世帯数	総数	182	164	149	132
		高齢者のみ	61	61	57	49
		高齢者単独	38	38	36	33
	空き家増加数			18	15	17
大島	人口	総数	426	389	347	306
	世帯数	総数	209	199	182	163
		高齢者のみ	101	96	84	76
		高齢者単独	58	58	53	50
	空き家増加数			10	17	19

			令和2(2020)年	令和7(2025)年	令和12(2030)年	令和17(2035)年
檜野	人口	総数	209	194	181	163
		総数	115	112	107	98
	世帯数	高齢者のみ	60	60	58	55
		高齢者単独	35	35	34	34
	空き家増加数			3	5	9
古座	人口	総数	392	314	245	192
		総数	216	183	156	129
	世帯数	高齢者のみ	125	108	91	73
		高齢者単独	72	65	56	46
	空き家増加数			33	27	27
中湊	人口	総数	263	215	176	138
		総数	135	113	97	79
	世帯数	高齢者のみ	70	58	50	41
		高齢者単独	41	34	28	24
	空き家増加数			22	16	18
上野山	人口	総数	455	482	493	493
		総数	173	202	229	257
	世帯数	高齢者のみ	49	65	80	96
		高齢者単独	26	35	45	56
	空き家増加数			0	0	0
津荷	人口	総数	220	193	168	139
		総数	121	110	100	87
	世帯数	高齢者のみ	70	67	64	55
		高齢者単独	44	44	43	39
	空き家増加数			11	10	13
姫	人口	総数	208	178	157	131
		総数	112	107	102	92
	世帯数	高齢者のみ	60	63	58	55
		高齢者単独	35	36	34	32
	空き家増加数			5	5	10
姫川	人口	総数	—	—	—	—
		総数	—	—	—	—
	世帯数	高齢者のみ	—	—	—	—
		高齢者単独	—	—	—	—
	空き家増加数			0	0	0
伊串	人口	総数	203	167	134	107
		総数	111	97	82	66
	世帯数	高齢者のみ	58	54	47	39
		高齢者単独	35	33	31	28
	空き家増加数			14	15	16
西向	人口	総数	1,058	905	784	662
		総数	517	462	420	371
	世帯数	高齢者のみ	245	220	203	181
		高齢者単独	141	134	125	116
	空き家増加数			55	42	49
神野川	人口	総数	185	171	154	132
		総数	96	97	96	88
	世帯数	高齢者のみ	47	52	51	49
		高齢者単独	27	32	34	34
	空き家増加数			0	1	8
古田	人口	総数	87	64	45	32
		総数	46	41	33	26
	世帯数	高齢者のみ	24	23	19	16
		高齢者単独	14	13	11	10
	空き家増加数			5	8	7
田原	人口	総数	501	397	301	235
		総数	264	220	182	148
	世帯数	高齢者のみ	137	121	104	82
		高齢者単独	78	70	61	50
	空き家増加数			44	38	34
佐部	人口	総数	106	78	61	48
		総数	56	49	40	33
	世帯数	高齢者のみ	29	27	24	21
		高齢者単独	18	17	14	13
	空き家増加数			7	9	7
上田原	人口	総数	130	105	81	48
		総数	64	52	44	28
	世帯数	高齢者のみ	27	23	22	18
		高齢者単独	16	15	15	11
	空き家増加数			12	8	16

資料：「G 空間情報センター」将来人口・世帯予想ツールV3（R2国調対応版）

注）姫川地区については、R2年国勢調査において、人口及び世帯数が秘匿地域として公表されていません。





