

大淀町空家等対策計画

[第2期]

令和6年3月

大 淀 町

目 次

| | |
|------------------------|----|
| 序 章 計画の概要 | 1 |
| 1. 計画改定の背景 | 1 |
| 2. 計画改定の目的 | 2 |
| 3. 計画の対象 | 2 |
| 4. 計画の位置付け | 5 |
| 5. 計画の期間 | 6 |
| 6. 計画の対象エリア | 6 |
| 7. 本計画の構成 | 6 |
| 第1章 本町の空家等の現状と課題 | 7 |
| 1. 統計調査等からの状況 | 7 |
| 1.1 人口・世帯の推移 | 7 |
| 1.2 住宅数、空き家数および空き家率の状況 | 9 |
| 1.3 空家の種類別の状況 | 10 |
| 1.4 建築時期別住宅数の推移 | 11 |
| 2. 空家等実態調査結果 | 11 |
| 2.1 空家等実態調査の内容 | 12 |
| 2.2 調査の結果 | 13 |
| 3. 本町における空家等対策の取組み | 19 |
| 3.1 空家相談窓口の設置 | 19 |
| 3.2 空家相談会・セミナーの開催 | 19 |
| 3.3 空き家バンク | 19 |
| 3.4 空家等詳細調査 | 20 |
| 3.5 大淀町老朽危険空家等除却事業補助金 | 20 |
| 3.6 町条例・規則の制定 | 20 |
| 4. 本町における空家等の特性と課題 | 22 |
| 4.1 本町における空家等の特性 | 22 |
| 4.2 本町における空家等に関する課題 | 23 |
| 第2章 空家等対策の基本的な考え方 | 25 |
| 1. 空家等対策の基本的な考え方 | 25 |
| 2. 空家等対策の基本方針 | 26 |
| 3. 空家施策の体系図 | 27 |

| | |
|---------------------------------|----|
| 第3章 空家等対策の基本的施策 | 28 |
| 1. 空家等の発生抑制 | 28 |
| 1.1 様々な主体への空家問題に関する課題意識の共有や情報提供 | 28 |
| 1.2 発生抑止や適切な管理を所有者へ促すための啓発や情報提供 | 28 |
| 1.3 将来的な空家等の方向性を相談できる場の創出 | 28 |
| 2. 空家等の適切な管理の促進 | 30 |
| 2.1 所有者等による適切な管理がされている空家等への対策 | 31 |
| 2.2 所有者等による適切な管理がされていない空家等への対策 | 31 |
| 2.3 特定空家等に該当する可能性の高い空家等への対策 | 31 |
| 2.4 特定空家等への対策 | 32 |
| 2.5 適切な管理促進に向けた支援制度の構築・検討 | 39 |
| 3. 地域特性に応じた空家等およびその跡地の利活用の促進 | 40 |
| 3.1 空家等の市場流通の活性化 | 41 |
| 3.2 利活用促進に向けた支援 | 41 |
| 3.3 公共施設の利活用 | 42 |
| 3.4 空家等活用促進区域、空家等管理活用支援法人制度の検討 | 43 |
| 4. 所有者等、行政、地域、その他の団体・事業者等の連携・協働 | 44 |
| 4.1 所有者等の役割（責務） | 45 |
| 4.2 行政の役割（責務） | 45 |
| 4.3 地域の役割 | 45 |
| 4.4 団体・事業者等の役割 | 46 |
| 4.5 連携・協働 | 46 |
| 第4章 行政の実施体制等 | 47 |
| 1. 行政の実施体制 | 47 |
| 1.1 町の実施体制 | 47 |
| 1.2 関係機関との連携 | 48 |
| 1.3 相談窓口の設置 | 49 |
| 2. 空家等の情報管理 | 50 |
| 2.1 空家管理データベース | 50 |
| 2.2 継続的な調査の実施 | 50 |
| 3. 空家等支援制度 | 51 |
| 4. 計画の進行管理 | 51 |

序章 計画の概要

1. 計画改定の背景

全国的に適切な管理が行われていない空家等が増加し、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から、大きな社会問題となっています。

国ではこうした状況を踏まえ、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）（以下「空家特措法」という。）」を公布、平成 27 年 5 月に施行し、社会として空家問題に取り組んでいく必要性が示されました。

本町でも、平成 31 年 3 月に「大淀町空家等対策計画」を策定し、空家等の流通促進と有効活用を通して、地域活性化や移住定住促進を図る「大淀町空き家バンク」の設立や、老朽化して危険な空家等に対して所有者の自発的な解体を促す老朽危険空家等除却事業補助制度の創設など、各種対策を展開してきました。

全国の空家等の現状は、総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」によると、平成 30 年の空き家戸数は 849 万戸あり、20 年間で約 1.5 倍に増加しています。また、全国の空き家率は約 13.6%と空き家の総数及び空き家率ともに過去最高に達しており、「居住目的のない空き家」が 349 万戸（約 41.1%）あり、過去 20 年で約 1.9 倍と特に増加しています。

空家等は今後も増え続ける見通しにあり、本町でも全国の空家等の現状と同様に、空家が増加し続ける見込みとなっています。

このような状況の中、令和 5 年 6 月には改正法となる「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）」が公布、令和 5 年 12 月に施行されました。改正法では「管理不全空家等」を位置付けるなど、より実情に沿った空家等対策の推進に向け、今後の空家等対策の方針が示され、本町でも対応が必要となっています。

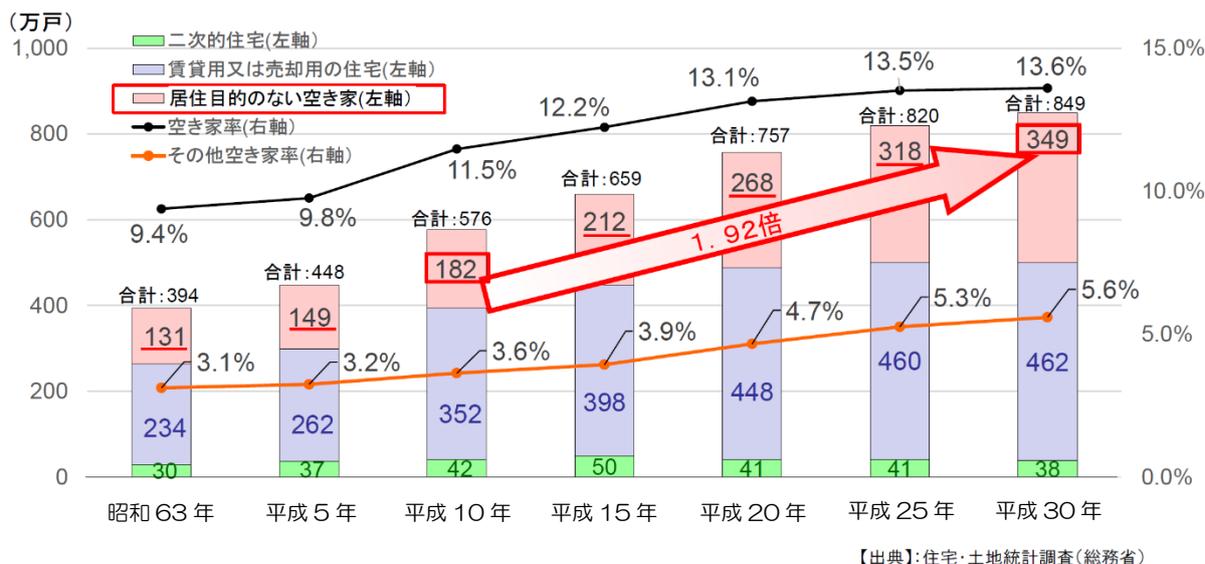


図-序.1 全国の空き家数の推移

○「空家特措法」改正のポイント

| | |
|--|---|
| 所有者の責務の強化 | 適切な管理の努力義務に加え、国や自治体の施策に協力する努力義務 |
| 「管理不全空家等」の新設 | 特定空家等発生の未然防止の観点から早期より予防的措置を講ずることが可能（「管理不全空家等」にかかる固定資産税住宅用地特例の解除等） |
| 「空家等活用促進区域」制度の創設 | 利活用促進（建替え・用途変更）に向け区域と活動方針を定め規制緩和（接道要件・用途制限等） |
| 「空家等管理活用支援法人」指定制度の創設 | 専門知識やノウハウ豊富で空家等の活用や管理に精通した NPO 法人や社団法人などの第三者団体と官民連携、アウトソースする体制の構築 自治体のマンパワーや専門知識不足を解消 |
| 報告徴収権、緊急代執行の制度創設及び財産管理人(相続財産清算人等)の選定申立権を市町村に付与 | 行政の空家等の取壊しなど、手続きが円滑に進むよう市町村の権限強化 |

2. 計画改定の目的

本町の空き家率は、全国平均や奈良県の平均よりも大きく上回っている状況であり、人口減少・高齢化の進展、建物の老朽化を主な要因として、今後も空家等のさらなる増加が懸念されます。

本計画は、町民が安全にかつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進し、地域の振興に寄与することを目的に、本町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、空家等対策の基本方針等を定めるものです。

当初策定した「大淀町空家等対策計画」が令和5年度で計画期間が終了となり、この間に「空家特措法」の法改正も行われています。この改正法に準拠するとともに、これまでの取り組み内容の検証及び空家等への対策に係る分析等を行い、次期5か年（令和6年度～11年度）の方策となる「大淀町空家等対策計画[第2期]」に改定します。

3. 計画の対象

本計画では、空家特措法第2条第1項に規定する「空家等」（法第2条第2項に規定する「特定空家等」、法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」を含む。）を計画の対象とします。

また、国・県・町が管理する公共施設のうち利用がないものについても、人口減少や厳しい財政状況等を踏まえ、地域の活性化を図るため、効率的な管理・利活用を推進する建築物として、本計画の対象とします。

○空家特措法における、空家等・管理不全空家等・特定空家等の定義

| 空家等 | | |
|--|---|--|
| | 管理不全空家等 | 特定空家等 |
| 第2条第1項 | 第13条第1項 | 第2条第2項 |
| <p>建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}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^{※3}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。</p> <p>※4※5</p> | <p>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られる空家等をいう。</p> | <p>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。</p> |
| <p>※1：「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類するものを含む）、また、これに付随する門又は塀等をいう。</p> <p>※2：「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に付随する工作物が該当し、給湯設備や屋上水槽、屋外階段、バルコニー等もこれにあたる。</p> <p>※3：「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。</p> <p>※4：建築物の用途に関しては、住宅のみではなく、店舗・事務所、倉庫、工場、集合住宅を含む。</p> <p>※5：長屋等の集合住宅で1件（1部屋）でも居住されているものは除く。</p> | | |

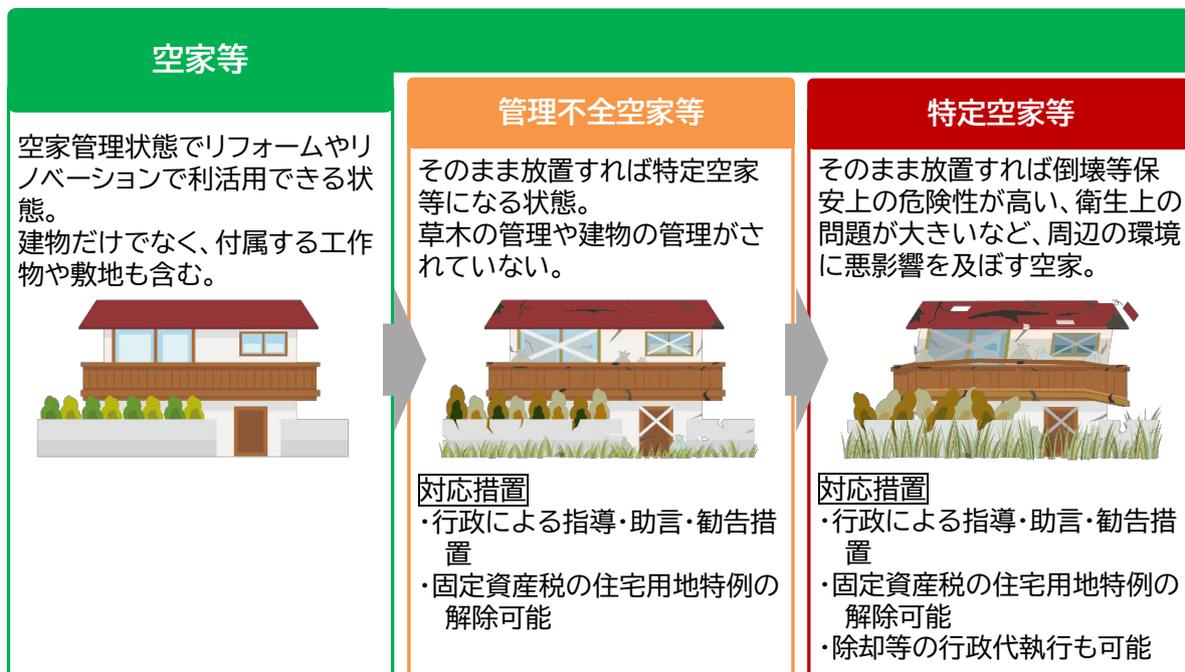


図-序.2 空家等・管理不全空家等・特定空家等の状態と対応措置

■著しく保安上危険となるおそれのある状態

- ・建築物が著しく傾いている
- ・基礎や土台に大きな変形や破損がある
- ・屋根や外壁などが脱落や飛散等するおそれがある
- ・擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

■著しく景観を損なっている状態

- ・屋根、外壁等が外見上大きく傷んだり汚れたままで放置されている
- ・立木等が建築物の前面を覆う程度まで繁茂している



■著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- ・ごみの放置や不法投棄による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している

■その他放置することが不適切である状態

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し通行を妨げている
- ・住みついた動物等が原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

図-序.3 特定空家等の特徴・状態（イメージ図）

4. 計画の位置付け

本計画は、令和5年に改正された「空家特措法」に基づき、大淀町の空家等に関する今後の対策等についての基本的な方針を示すものとして位置付けるとともに、奈良県で計画されている「奈良県住生活基本計画」、および、本町の上位計画である「第4次大淀町総合計画」、また、関連計画となる「大淀町地方創生総合戦略」、町の条例である「大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例」等と連携を図ります。

また、計画策定は、奈良県で作成されている「奈良県空家等対策計画策定の指針（手引き）」および「奈良県内における特定空家等の判断基準（評価指標等）」に基づくものとします。

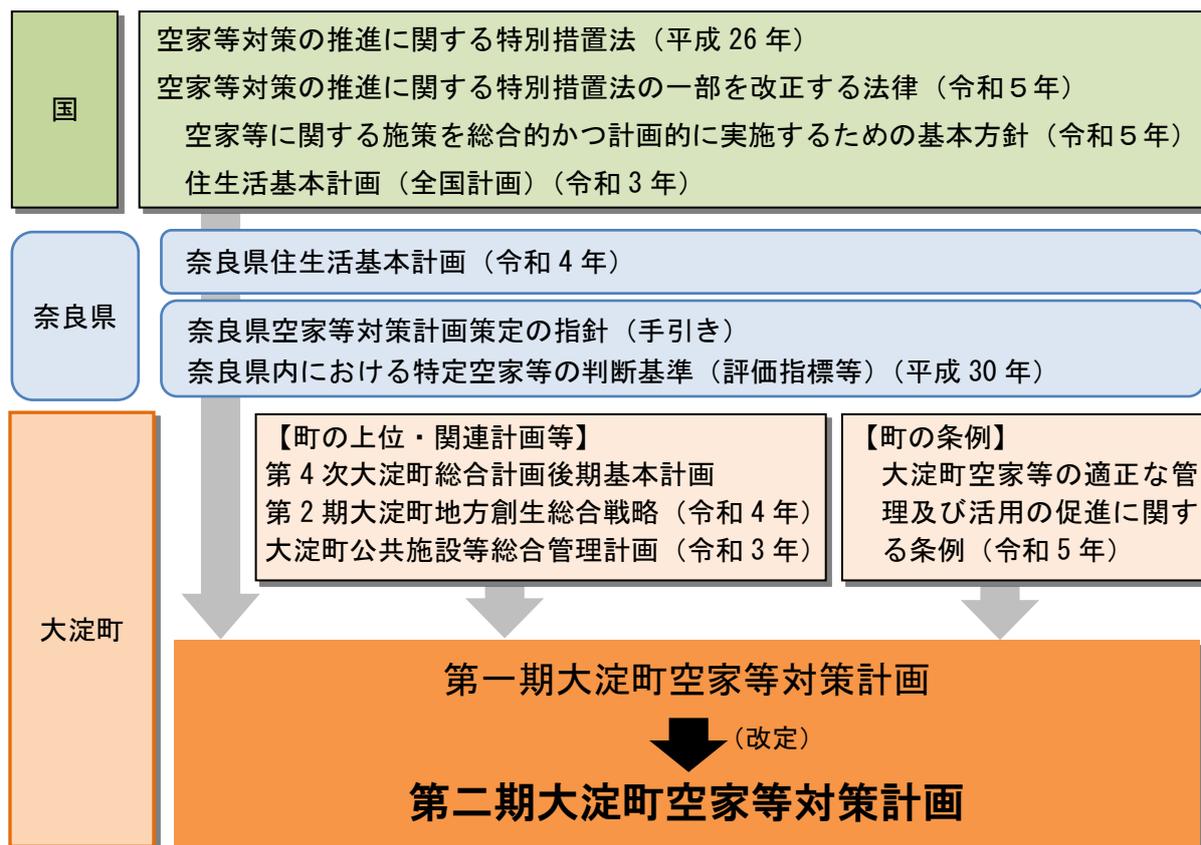


図-序.4 計画の位置付け

5. 計画の期間

本計画の期間は、令和 6 年（2024 年）度から令和 10 年（2028 年）度までの 5 年間とします。

ただし、社会経済状況の変化や、国および県の動向、本町の上位計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

6. 計画の対象エリア

本計画は、本町全域を対象とします。

町の中心部地域で空家等の分布が比較的多い傾向がありますが、対策を行うべき空家等は町内全域に広く分布していることから、重点的に対策を推進すべき地区の設定は行わないこととします。

7. 本計画の構成

本計画は、以下のような構成となっています。

- 序 章 計画の概要
- 第 1 章 本町の空家等の現状と課題
- 第 2 章 空家等対策の基本的な考え方
- 第 3 章 空家等対策の基本的施策
- 第 4 章 行政の実施体制等

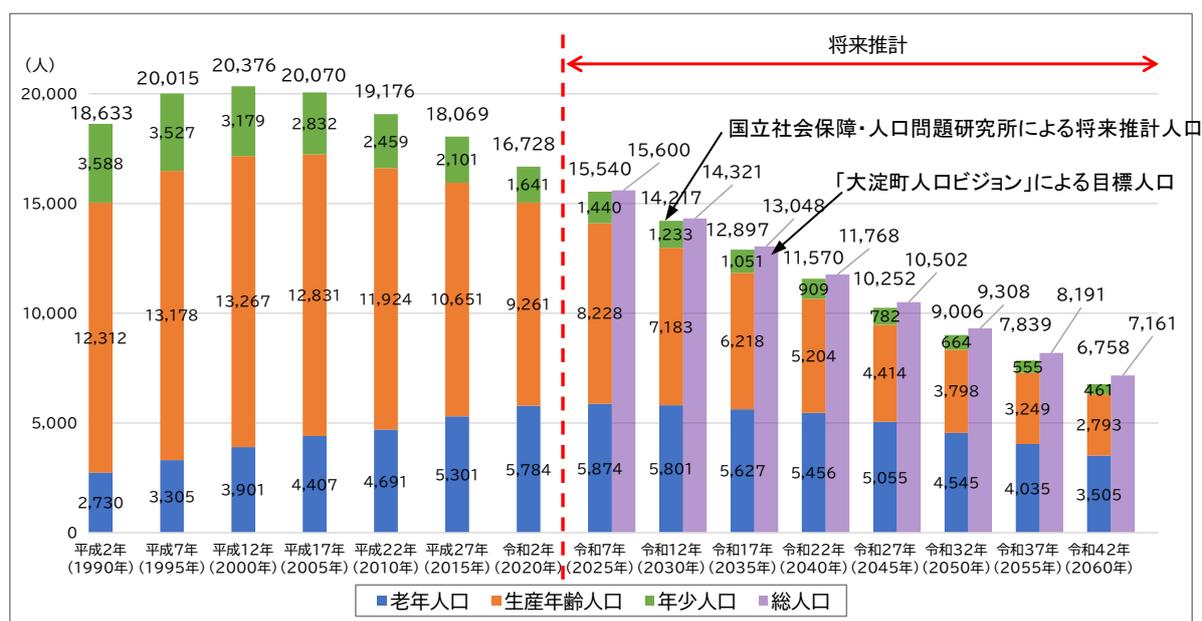
第1章 本町の空家等の現状と課題

1. 統計調査等からの状況

1.1 人口・世帯の推移

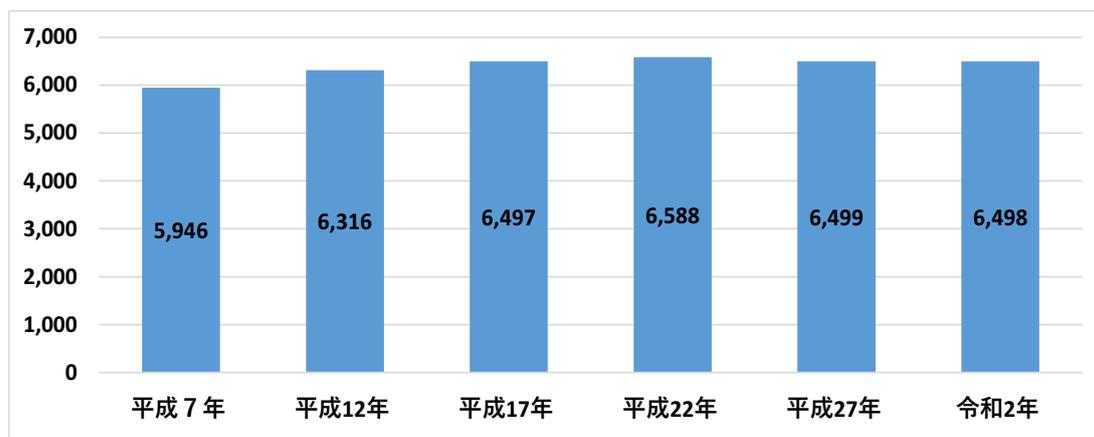
本町の人口については、平成12年（2000年）の20,376人をピークに減少に転じ、令和2年（2020年）には16,728人まで減少しています。また、65歳以上の高齢者率も徐々に増加しており、令和2年（2020年）には人口の34.6%が65歳以上となっています。

将来人口の見通しについて、令和4年3月に策定された「第2期大淀町地方創生総合戦略（人口ビジョン）」では、目指すべき将来人口目標が令和42年（2060年）で7,161人としており、今後のさらなる人口減少は避けられない状況となっています。



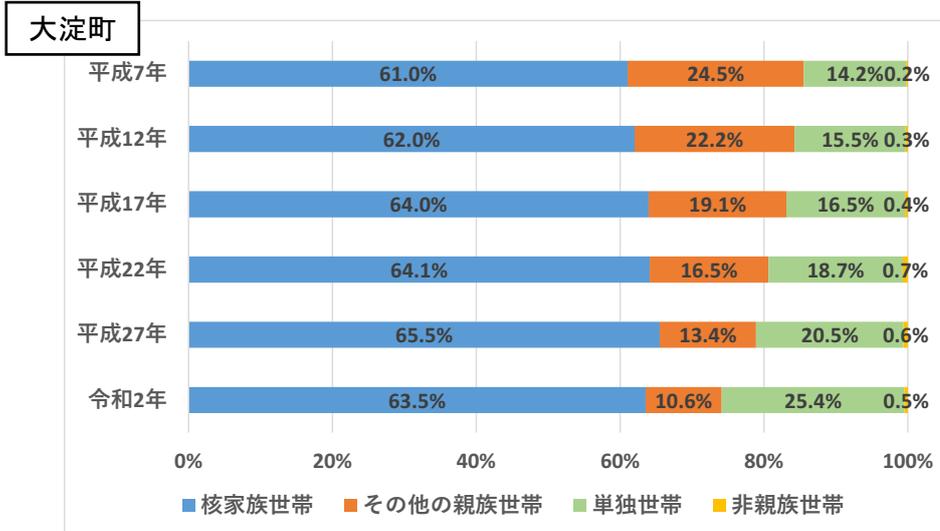
出典：1990年～2020年：「国勢調査」（総務省統計局）
 2025年～2060年：将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所 H30.3推計）
 2025年～2060年：「大淀町人口ビジョン」による目標人口（町独自推計）
 図-1.1 本町の人口推移および将来人口推計

また、本町の世帯数は平成22年の6,588世帯まで増加傾向にありましたが、平成27年では6,499世帯に減少し、令和2年では6,498世帯と横ばいとなっています。



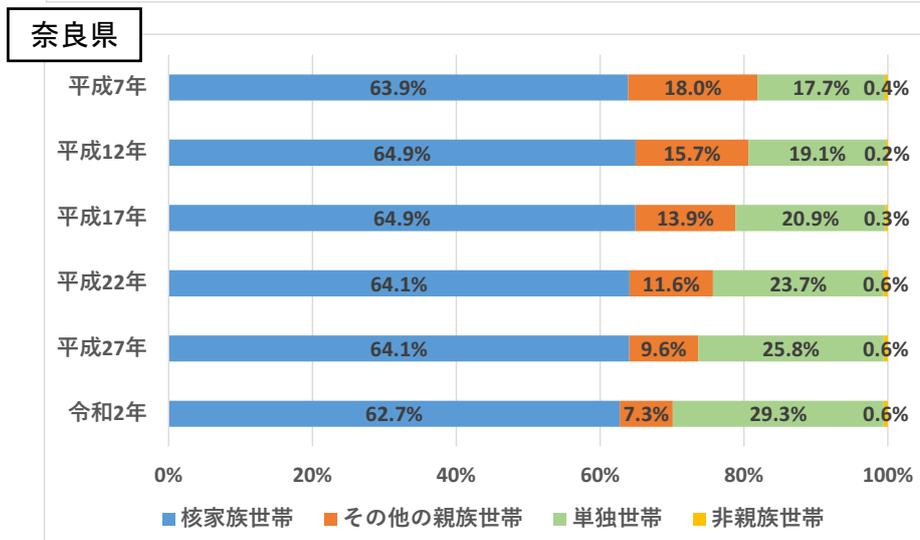
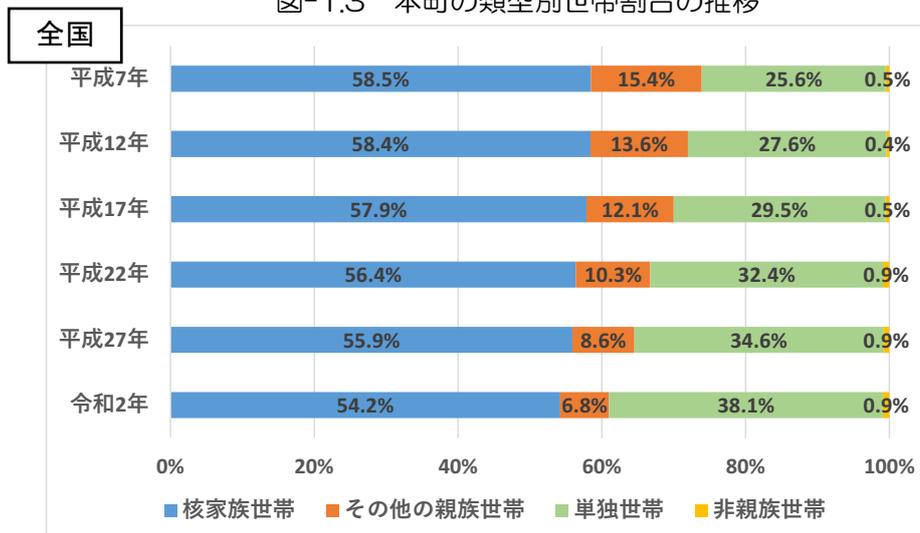
出典：「国勢調査（一般世帯数）」（総務省統計局）
 図-1.2 本町の世帯数推移

類型別世帯割合の推移をみると、本町の単独世帯の割合は、全国の38.1%、奈良県の29.3%の割合までには達していませんが、令和2年には25.4%と全世帯のうち4分の1以上を占めており、増加傾向にあります。



出典：「国勢調査（類型別世帯数）」（総務省統計局）

図-1.3 本町の類型別世帯割合の推移



出典：「国勢調査（類型別世帯数）」（総務省統計局）

図-1.4 （参考）全国および奈良県の類型別世帯割合の推移

1.2 住宅数、空き家数および空き家率の状況

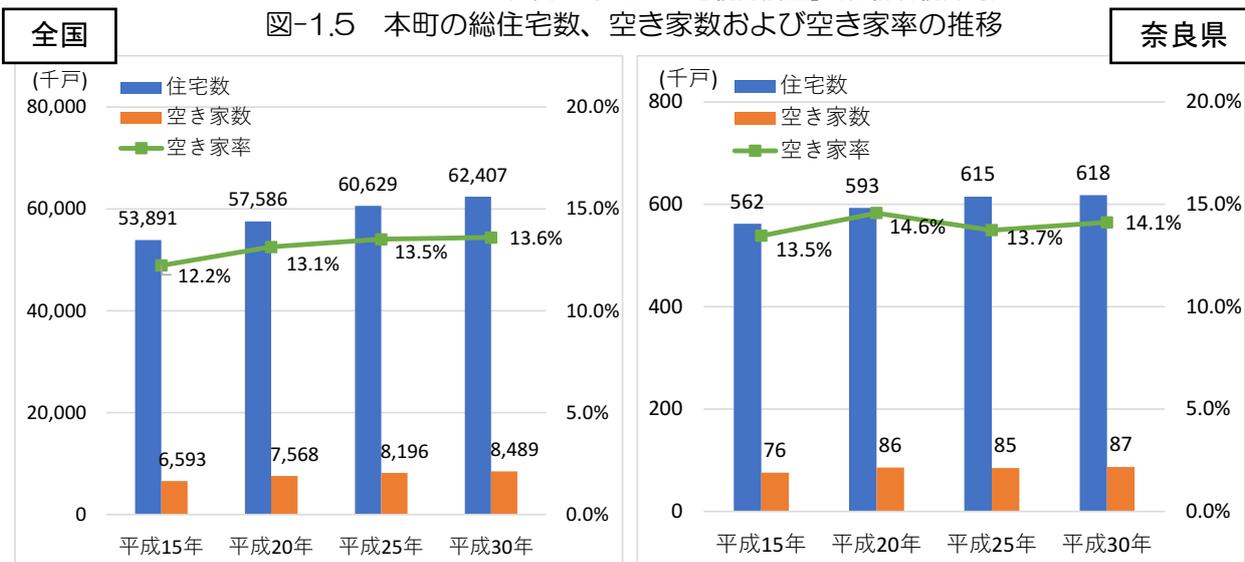
本町の住宅数は、人口減少にも関わらず増加の一途を辿っており、平成 25 年には 7,970 戸となっています。

本町の空き家数も平成 20 年には 930 戸とやや減少しましたが、平成 30 年には 1,580 戸と増加し、空き家率も約 20.4%まで上昇しています。空き家率の推移は平成 20 年には、全国および奈良県における空き家率を下回っていましたが、平成 25 年と平成 30 年では全国および奈良県を大きく上回る状況となっております。本町においては、全国および奈良県と比較しても空き家の増加が急速に進んでいることが伺えます。



出典：「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

図-1.5 本町の総住宅数、空き家数および空き家率の推移



出典：「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

図-1.6 (参考) 全国および奈良県の総住宅数、空き家数および空き家率の推移

表-1.1 空き家率の推移比較

| 区分 | 平成 15 年 | 平成 20 年 | 平成 25 年 | 平成 30 年 |
|-----|---------|---------|---------|---------|
| 全国 | 12.2% | 13.1% | 13.5% | 13.6% |
| 奈良県 | 13.5% | 14.6% | 13.7% | 14.1% |
| 大淀町 | 13.6% | 12.4% | 15.9% | 20.4% |

出典：「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

1.3 空家の種類別の状況

住宅・土地統計調査では、住宅は「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に区分されており、空き家は、「居住世帯のない住宅」の一部となります。

さらに、空き家は下表「空き家の種類と定義」に示すとおり、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に分類されています。

表-1.2 空き家の種類と定義

| 種類 | 内容 |
|--------|---|
| 二次的住宅 | 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りするなど、たまに寝泊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 | 上記以外の人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。（※空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。） |

出典：「住宅・土地統計調査」用語の解説（総務省統計局）

本町の空き家数については、下表に示すとおり、「その他の住宅」が多く（全体の約87%）、伸び率も2.0を上回り、戸数自体も増加傾向にあるとともに、空家全体の傾向と比較すると増加率は最も高くなっています。

また、「賃貸用の住宅」の割合は少なくなり（全体の約9.5%）、減少率も高くなっており、借り手が無く空き家の状態となっていました。その他の住宅となったと推察されます。

表-1.3 本町の空き家種類別戸数

| 空き家の種類 | | 空き家数（戸） | | 伸び率 |
|--------|--------|---------|-------|------|
| | | 平成25年 | 平成30年 | |
| 空き家総数 | | 1,270 | 1,580 | 1.24 |
| 内 訳 | 二次的住宅 | 180 | 40 | 0.22 |
| | 賃貸用の住宅 | 470 | 150 | 0.32 |
| | 売却用の住宅 | 10 | 10 | 1.00 |
| | その他の住宅 | 610 | 1,380 | 2.26 |

出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

表-1.4 （参考）全国および奈良県の空き家種類別戸数

| 空き家の種類 | | 【全国】空き家数（千戸） | | 【全国】 伸び率 | 【奈良県】空き家数（戸） | | 【奈良県】 伸び率 |
|--------|--------|--------------|-------|-------------|--------------|--------|--------------|
| | | 平成25年 | 平成30年 | | 平成25年 | 平成30年 | |
| 空き家総数 | | 8,196 | 8,488 | 1.04 | 84,500 | 87,200 | 1.03 |
| 内 訳 | 二次的住宅 | 412 | 381 | 0.92 | 3,000 | 3,200 | 1.07 |
| | 賃貸用の住宅 | 4,292 | 4,327 | 1.01 | 35,100 | 35,200 | 1.00 |
| | 売却用の住宅 | 308 | 293 | 0.95 | 3,700 | 3,200 | 0.86 |
| | その他の住宅 | 3,184 | 3,487 | 1.10 | 42,700 | 45,600 | 1.07 |

出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

1.4 建築時期別住宅数の推移

本町の建築時期別の住宅数は下表に示すとおりであり、昭和56年～平成2年までの10年間に1,580戸とやや建築が集中した時期が見られます。なお、その後の建築時期では住宅が減少してきています。

また、建築基準法の改正で新耐震基準が導入された昭和56年より以前に建てられた住宅は1,490戸と全体の25.0%を占めており、このうち耐震性が不十分な建物は、地震の際に倒壊のリスクがあります。このような住宅は、居住がなくなるとその後利活用が見込めず、放置され、長期間空家等となることが予想されます。

表-1.5 本町の建築時期別住宅戸数と耐震基準別住宅戸数

| 種類 | 建築時期 | | | | | | | 合計 |
|------------|---|----------|---|---------|----------|----------|------------|--------|
| | 昭和45年以前 | 昭和46～55年 | 昭和56～平成2年 | 平成3～12年 | 平成13～22年 | 平成23～27年 | 平成28～30年9月 | |
| 専用住宅 | 860戸 | 620戸 | 1,580戸 | 1,280戸 | 860戸 | 570戸 | 80戸 | 5,850戸 |
| | 昭和56年以前建築の合計1,480戸 (専用住宅の25.3%) | | 昭和56年以降建築の合計 4,370戸 (専用住宅の74.7%) | | | | | |
| 店舗その他の併用住宅 | 10戸 | 0戸 | 50戸 | 20戸 | 20戸 | 0戸 | 0戸 | 100戸 |
| | 昭和56年以前建築の合計 10戸 (店舗その他の併用住宅の10.0%) | | 昭和56年以降建築の合計 90戸 (店舗その他の併用住宅の90.0%) | | | | | |
| 耐震基準 | 旧耐震基準：1,490戸 (全住宅中の25.0%) | | 新耐震基準：4,460戸 (全住宅中の75.0%) | | | | | 5,950戸 |

出典：「平成30年度 住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

※) 図-1.5で本町の総住宅数を7,760戸としておりますが、表-1.5の5,850戸はその内、建築年代が特定されたもので、年代不詳は除かれています。

2. 空家等実態調査結果

2.1 空家等実態調査の内容

(1) 調査区域および期間

- ①調査区域：本町全域
- ②調査期間：令和5年10月～令和5年11月

(2) 調査の手法

①空家候補の抽出

調査の対象となる、町内全域の空家候補（空家と思われる家屋、店舗、事務所・倉庫、長屋・集合住宅等）の情報を広く把握・抽出するため、以下の3つの手法により空家候補の情報を収集しました。

- 1) 平成29年度に実施した空家等実態調査結果より過年度の空家情報を収集。
- 2) 町内50区の区長様に協力を依頼し、区域の住宅地図を配布して、空家と思われる家屋について着色・記入していただき、空家情報を収集。
- 3) 1年以上閉栓している水道閉栓情報と住民基本台帳情報（転入出データ）を収集。

上記の3つの手法により収集した情報にて整理を行い、町内全域で860件の空家候補を抽出しました。

②現地調査対象の整理および調査準備

抽出した空家候補について、現地調査による空家等実態調査を行うため、調査対象860件の情報を整理し、現地調査対象リストおよび位置図を作成しました。

また、空家判定基準及び老朽度・危険度の判定基準について検討・協議を行ったうえで決定し、調査票を作成する等、調査を実施するための計画・準備を行いました。

③空家判定調査実施

現地調査対象全860件に対して、公道からの外観目視による空家判定調査を実施しました。ここで「空家ではない」と判定された家屋については、調査を終了し、「空家（の可能性あり）」と判定された建物については、引き続き建物状況調査、老朽度・危険度判定を実施しました。

④調査結果のとりまとめ

空家等実態調査を実施した結果について整理を行い、地域別及び、危険度ランク別の空家数等について、とりまとめを行いました。

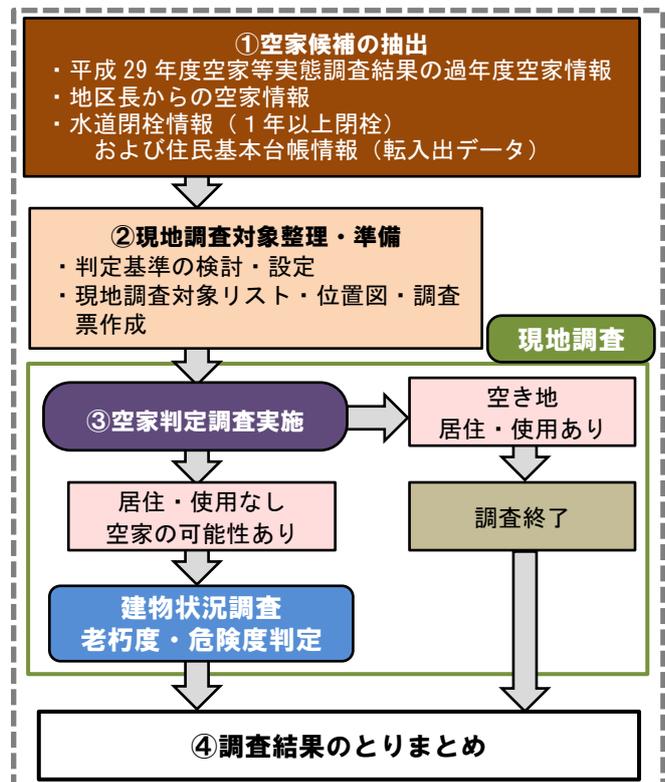


図-1.7 空家等実態調査のフロー

2.2 調査の結果

(1) 空家判定調査結果

現地調査による空家判定の結果、空家と判定できた家屋が 771 件で、前回の 473 件から大幅に増加しました。今回の調査では空家候補で住宅以外も対象に含めたことが要因に挙げられますが、それを差し引いても町内の空家等は増加しています。



図-1.8 空家判定調査結果の内訳

注記) 本町が実施した空家等実態調査の空家等の数 (771 戸) と平成 30 年住宅・土地統計調査による空家数 (1,580 戸) には乖離がありますが、その主たる要因として次のことが考えられます。

- 本実態調査による空家の定義と、住宅・土地統計調査における空家の定義が異なっていること。
- 住宅・土地統計調査は全国から約 370 万世帯を抽出し調査票を配布して行った統計調査であり、本町が実施した実態調査とは、手法が異なること。

空家候補の抽出情報別の内訳は、下表となります。

表-1.6 本町の抽出情報別空家数

| 抽出情報 | 空家数 |
|---|-----|
| ①平成 29 年度空家等実態調査結果の過年度空家情報 | 325 |
| ②地区長からの空家情報 | 382 |
| ③水道閉栓情報 (1 年以上閉栓) および住民基本台帳情報 (転入出データ) | 51 |
| ④現地で新たに見つかった空家 | 12 |
| ⑤町からの追加調査依頼 | 1 |
| 空家総数 | 771 |

※空家候補の抽出は上表の順で行っており、抽出情報別空家数は重複を除外した件数です。

(2) 過年度空家の状況

平成 29 年度に実施した空家等実態調査結果の 473 件の空家等を追跡調査したところ、現況は以下のとおりとなっており、除却や利活用が一定進んでいることが伺えます。

表-1.7 過年度空家の状況

| 老朽度・危険度 | 平成 29 年度 | 令和 5 年度 | 増減 |
|---------|----------|---------|------|
| A | 33 | 21 | △12 |
| B | 50 | 37 | △13 |
| C | 126 | 87 | △39 |
| D | 264 | 180 | △84 |
| 合計 | 473 | 325 | △148 |

(3) 空家等の老朽度・危険度判定

本計画の対象となる空家等と判定された 771 件の建物について、老朽度・危険度の判定調査を実施し、A～Dの4段階で判定を行った結果、ランク別の空家数・割合は以下のとおりとなりました。

比較的健全度の高いC～Dランクのものが約 8 割（78.2%）、危険度の高いA～Bランクのものが約 2 割（21.8%）という結果となっています。町内に存在する空家等に一定以上老朽度・危険度が高いランクの空家等が存在していることがわかります。

平成 29 年度調査との比較では、いずれのランクでも空家数が増加していますが、BランクおよびCランクの割合が高くなっており、AランクおよびDランクの割合が低くなっています。

一定、空家等の除却や利活用などが進んでいますが、それを上回る新たな空家等の発生等により、空家総数は増加しており、また老朽化も進行していることが伺えます。

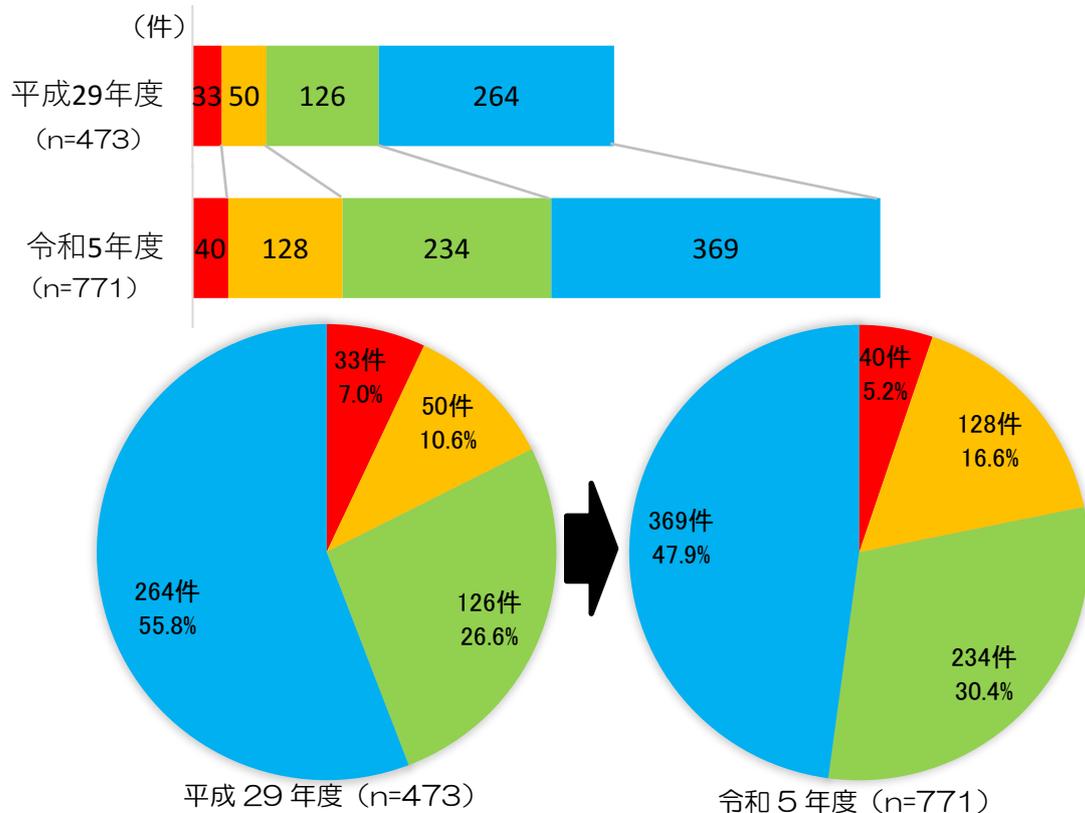


図-1.9 老朽度・危険度ランク別空家数・割合

| ランク | 内容 |
|-----|--|
| A | 倒壊や飛散等の危険が切迫し、周辺への影響度、緊急性が極めて高い |
| B | 直ちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい |
| C | 維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない |
| D | 小規模の修繕により、再利用が可能 (※ただし、視認性が悪く評価困難の家屋含む) |

注記) 空家等実態調査における老朽度・危険度のランクは、公道からの外観目視調査のみで家屋の各部材の老朽度等を判定・点数化し、その総合点により便宜上4つのランクに振り分けたものとなっています。また、ランク内容における危険性の表現も、「このまま放置した場合」の将来的な危険性を含んだもので、調査時点での危険性のみを示したものではありません。

したがって、A～Bランクと判定されていても、それがすべて「特定空家等」に該当するわけではなく、「特定空家等」の指定については、家屋の立入調査結果や、周辺への影響度・危険の切迫度などを総合的に判断して指定を行うこととなります。 ※参考：大淀町特定空家等判定基準（平成 31 年 3 月）

(4) 町内の大字別空家数

本町にある 771 件の空家について、大字別の空家数及び老朽度・危険度ランクの内訳を示したものが下表となります。

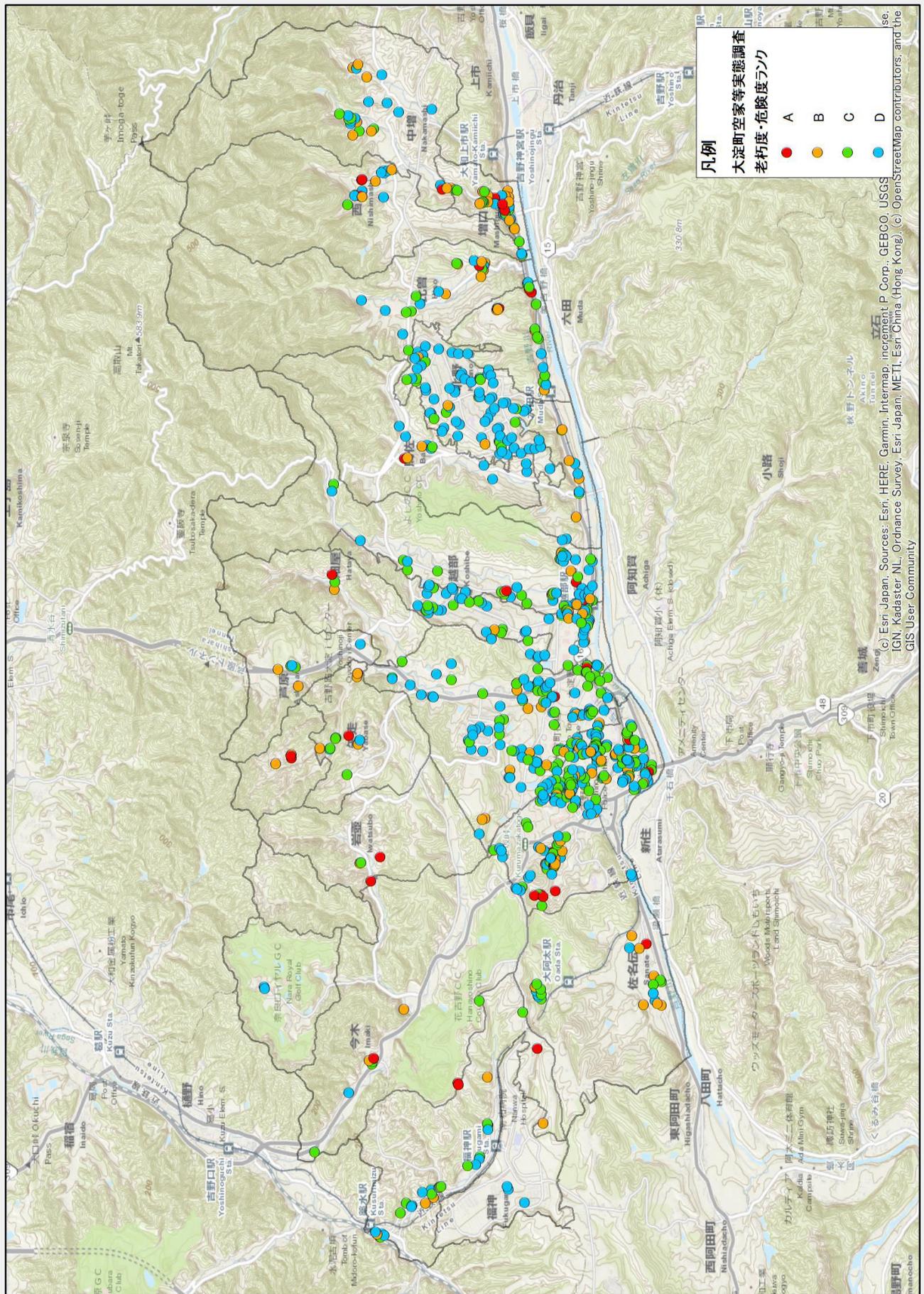
空家総数は下泷、桧垣本、北野の順に多くなっていますが、これらの地域では老朽度・危険度ランクの高い空家の割合は比較的少なくなっており、北野においては、住宅地として整備されてからの時間がそれほど経っていないことから、C・Dランクが大半を占めています。一方、増口、北六田、今木などでは、空家等の総数自体は比較的少ないものの、老朽度・危険度ランクの高いA～Bランクの空家割合が高くなっています。

古くから存在する地域、集落にA～Bランクが多く、新興住宅団地にC～Dランクの利活用が出来る空家等が多くみられます。

表-1.8 本町の大字別空家数とランク別内訳

| 大字名 | A | B | C | D | 空家総数 |
|-----|----|-----|-----|-----|------|
| 中増 | 1 | 6 | 5 | 11 | 23 |
| 西増 | 3 | 3 | 2 | 8 | 16 |
| 増口 | 5 | 13 | 10 | 8 | 36 |
| 比曾 | 1 | 6 | 7 | 8 | 22 |
| 北六田 | 3 | 5 | 7 | 4 | 19 |
| 北野 | | 3 | 13 | 64 | 80 |
| 新野 | | 4 | 2 | 4 | 10 |
| 馬佐 | 1 | 2 | 1 | 8 | 12 |
| 越部 | 3 | 7 | 20 | 27 | 57 |
| 土田 | | 6 | 16 | 34 | 56 |
| 桧垣本 | 2 | 8 | 34 | 45 | 89 |
| 畑屋 | 1 | 1 | 2 | | 4 |
| 持尾 | 2 | 2 | | | 4 |
| 矢走 | 1 | 5 | 4 | 2 | 12 |
| 芦原 | | 2 | 2 | 2 | 6 |
| 下泷 | 9 | 38 | 88 | 119 | 254 |
| 岩壺 | 1 | 1 | 1 | | 3 |
| 大岩 | | | | 2 | 2 |
| 今木 | 2 | 3 | 3 | 2 | 10 |
| 薬水 | 4 | 6 | 10 | 12 | 32 |
| 佐名伝 | 1 | 7 | 7 | 6 | 21 |
| 福神 | | | | 3 | 3 |
| 計 | 40 | 128 | 234 | 369 | 771 |

(5) 町内の空家分布位置図



(6) 町内の用途地域別空家数

本町にある 771 件の空家等について、用途地域別の空家数及び老朽度・危険度ランクの内訳を示したものが下表となります。

空家総数では第一種住居地域、市街化調整区域、第一種低層住居専用地域の順に多くなっていますが、これらの地域のうち、第一種低層住居専用地域では老朽度・危険度ランクの高い空家の割合は比較的少なくなっています。

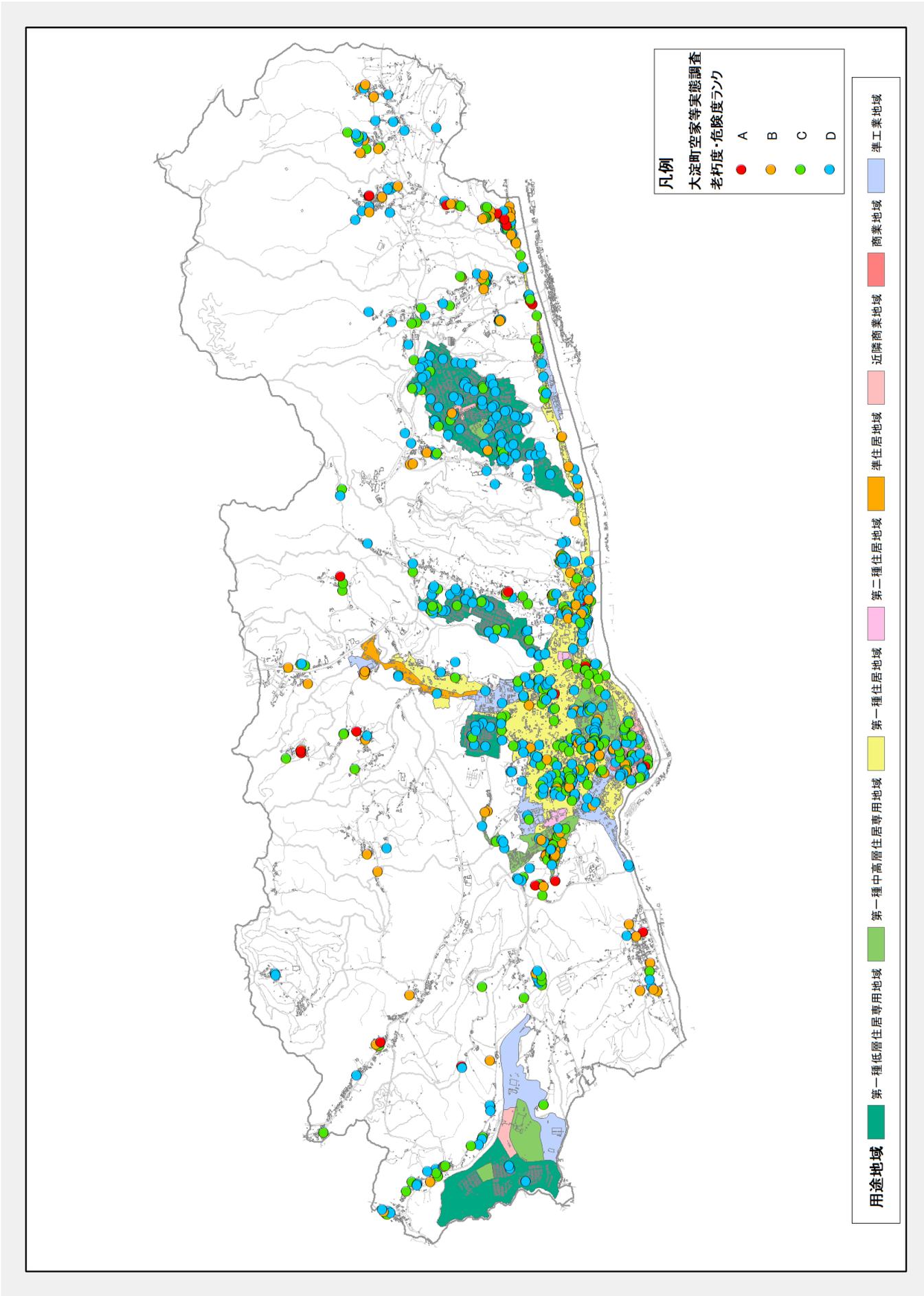
第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、市街化調整区域で老朽度・危険度ランクの高いA～Bランクの空家割合が高くなっています。

一方、準住居地域、準工業地域、近隣商業地域などでは、空家の総数自体は比較的少なく、老朽度・危険度ランクの高い空家の割合も比較的少なくなっています。

表-1.9 本町の用途別空家数とランク別内訳

| 用途地域名 | A | B | C | D | 空家総数 |
|--------------|----|-----|-----|-----|------|
| 第一種低層住居専用地域 | | 4 | 25 | 101 | 130 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 2 | 17 | 23 | 26 | 68 |
| 第一種住居地域 | 11 | 37 | 98 | 110 | 256 |
| 準住居地域 | | | | 5 | 5 |
| 第二種住居地域 | | | | | 0 |
| 準工業地域 | | 5 | 7 | 12 | 24 |
| 近隣商業地域 | | 6 | 11 | 17 | 34 |
| 商業地域 | 1 | | 6 | 13 | 20 |
| 市街化調整区域 | 26 | 59 | 64 | 85 | 234 |
| 計 | 40 | 128 | 234 | 369 | 771 |

(7) 町内の空家等と用途地域、地形図との重ね合わせ位置図



3. 本町における空家等対策の取組み

3.1 空家相談窓口の設置

地域住民からの苦情や、所有者等からの管理に関する相談、利活用希望者への物件紹介など、空家等に関する様々な事案を空家相談窓口で受け付け、対応しました。

3.2 空家相談会・セミナーの開催

空き家コンシェルジュ・下市町と共催で、年1回、空家相談会・セミナーを開催しました。参加者がまだまだ少ない状況であるため、より多くの方が参加するよう周知・情報発信が必要です。

表-1.10 空家相談会・セミナー開催実績

| 年度 | 開催日 | 場所 | セミナー 参加者(人) | 相談会 参加者(人) |
|--------|--------|---------------|----------------|---------------|
| 平成28年度 | 10月22日 | 大淀町文化会館 | 0 | 0 |
| 平成30年度 | 8月4日 | 大淀町文化会館 | 1 | 0 |
| 平成31年度 | 9月14日 | 下市町役場 | 3 | 3 |
| 令和2年度 | 9月26日 | 大淀町役場 | 4 | 2 |
| 令和3年度 | 9月25日 | 下市町役場 | 5 | 4 |
| 令和4年度 | 9月24日 | 大淀町役場 | 4 | 3 |
| 令和5年度 | 9月30日 | 下市町農村環境改善センター | 2 | 1 |

3.3 空き家バンク

空家等の流通促進と有効活用を通して、地域活性化や移住定住促進を図るため、「空き家バンク」を設置しています。(運営委託：特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ)

空き家バンク設置以降、実績は着実に増えていますが、空き家バンク利用登録世帯数に対して、空き家バンク登録件数が不足している状況です。不足解消するため、利活用されていない空き家への空き家バンク登録等の働きかけを行うなど、登録物件の充実が必要です。

表-1.11 空き家バンクの取組状況(令和5年12月28日現在)

| 物件登録状況 | 物件登録総数 | 契約総数 | 登録中 | 登録抹消 |
|--------|--------|------|-----|------|
| 件数 | 49 | 25 | 16 | 8 |

| 利用者登録状況 | 利用者総数 | 登録中 | 抹消利用者 | 成約者 |
|---------|-------|-----|-------|-----|
| 人数 | 325 | 192 | 110 | 23 |

| 物件交渉状況 | 交渉申込総数 | 交渉結果報告 | | 検討中等 |
|--------|--------|--------|------------------|------|
| 件数 | 245 | 240 | 成約 25 不成立 215 | 5 |

3.4 空家等詳細調査

平成29年度に実施した空家等実態調査で、老朽度・危険度「A ランク」と判定された空家等などを対象に、立入り詳細調査を実施し、うち大半が特定空家等相当の老朽度を備えていることが判明しました。

「A ランク」と判定される空家等については、相当に老朽化が進行しているものが多いことが伺え、特定空家等の認定を見据え、早急に所有者へのアプローチを講じていくことが必要です。

表-1.12 空家等詳細調査実績（令和3年度実施）

| 空家等詳細調査実績 | 対象 | 調査総数 | 特定空家等相当 |
|-----------|----|------|---------|
| 件数 | 31 | 19 | 18 |

*所有者等と連絡がとれないなど、明らかに調査が不可能である物件について除外し、当初予定していた31件のうち19件を対象に立入調査を実施しました。

3.5 大淀町老朽危険空家等除却事業補助金

町民の安全・安心と居住環境の向上を図るため、老朽化し危険な状態になっている空家等の解体工事に要する費用の一部を、予算の範囲内で補助しています。

令和5年4月に開始したばかりであり、実績はまだ多くない状況ですが、引き続き、所有者の取組みの支援として継続して行っています。

表-1.13 老朽危険空家等除却補助制度の実施状況（令和6年1月30日現在）

| 実施状況 | 補助実績 |
|------|------|
| 件数 | 7 |

3.6 町条例・規則の制定

空家等対策を町民とともに推進し、安心安全なまちづくりや生活環境の保全、定住促進の推進を図るため、「大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例（令和5年3月27日 条例第2号）」を制定しました。

地域における保安上または生活環境上の支障を除去・軽減する必要がある場合には「軽微な措置」、人の生命、身体または財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときには「緊急安全措置」を講じることを可能とするなど、必要な事項を定めました。

※「軽微な措置」

大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例（令和5年3月27日 条例第2号）
第10条（軽微な措置）

- 町長は、適正な管理がされていない空家等について、開放されている扉、窓その他開口部の閉鎖、支障物の移動又は除去、立入禁止のための措置、立木等の枝打ち又は伐採、除草、その他の同程度の軽微な措置を講ずることにより、地域における保安上又は生活環境上の支障を除去し、又は軽減することができる場合において、当該空家等の所有者等がやむを得ない事情により自ら当該措置を行うことができないと認めるときは、必要最低限度の当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。
- 町長は、前項の規定により軽微な措置を行うときは、原則として、あらかじめ軽微な措置の対象となる空家等の所有者等の同意を得るものとする。

※「緊急安全措置」

大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例（令和5年3月27日 条例第2号）

第9条（緊急安全措置）

- 1 町長は、適正な管理がされていない空家等について、倒壊その他著しい危険が切迫し、これにより人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、必要最小限度の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。
- 2 前項の措置を行おうとする者は、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。
- 3 町長は、第1項の措置を講じたときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、過失がなく当該所有者等を確知することができない場合にあっては、当該通知を行わず、その旨を公告することをもって足りる。
- 4 町長は、第1項の措置を講じたときは、当該所有者等から当該措置に要した費用を、徴収するものとする。ただし、過失がなく当該所有者等を確知することができないときその他町長が特別の事情があると認めるときは、この限りでない。

4. 本町における空家等の特性と課題

4.1 本町における空家等の特性

(1) 統計データから見た特性

①人口・世帯

国勢調査によると、本町の人口は平成 12 年をピークに減少、世帯数も平成 22 年以降減少に転じており、今後もこの減少傾向が続く見通しであるため、人口、世帯の減少によるさらなる空家等の増加が懸念されます。

また、65 歳以上人口の比率、単独世帯の割合の増加により、高齢単身世帯や高齢者のみの夫婦世帯が居住する戸建て住宅など、現在は空家等ではないが、将来、空家等になる可能性が高い住宅（いわゆる空家予備軍）が多く存し増加傾向にあることが伺えます。今後いかにそれらを空家化させないか対応が求められます。

②空き家率

住宅・土地統計調査によると、本町の空き家率は、平成 20 年では全国および奈良県の平均を下回っていましたが、平成 25 年、平成 30 年と大きく上昇し、全国および奈良県平均よりも高い 20.4%となりました。本町の空家等の増加が、国や奈良県の平均、都市部と比較し急速に進展していることが伺えます。

近年の急速な空き家率の進展と高い空き家率は、今後、地域の生活機能や活力の低下を起し、まちや地域の維持・運営が困難となるなど、問題が更に深刻化するおそれがあることから、空家問題への対策がより一層急務となっています。

③住宅の老朽化

住宅・土地統計調査によると、昭和 56 年以前の旧耐震基準で建築されたおおよそ築 35 年以上を経過している住宅が、一定減少傾向にはありますが、住宅全体の 25.0%と多くなっています。

建築時期が古く耐震性が低い住宅は、居住がなくなるとその後利活用が見込みにくいことから、放置され長期間空家等となる傾向が強く、また、老朽化が進んでいることから、管理不全となった際には周辺へ危険や悪影響を及ぼすリスクが比較的高いことから、空家化の防止や管理不全状態に陥らないよう対応が必要となっています。

(2) 空家等実態調査結果から見た特性

空家等実態調査によると、空家等対策の開始以降、空家等の除却や利活用等が一定進んでいるものの、それを上回る新たな空家等の発生などにより、空家総数は増加しており、また老朽化や危険度も進行していることが伺えます。

空家等は町内に広く点在していますが、住宅が多く立ち並び、いわゆる中心市街地（下淵、桧垣本、土田等）や新興住宅団地（北野、南大和、吉野平等）などの地域で空家総数が多くなっています。また、住宅用途以外（事務所・店舗・倉庫等）の空家等も 41 件確認されました。

空家等の老朽度・危険度別の内訳では、比較的健全度が良好で利活用可能性の高い C・D ランクのものが 771 件中 603 件(78.2%)、老朽度・危険度が高い A・B ランクのものが 168 件(21.8%)となり、古くから存在する地域・集落に A~B ランクが多く、新

興住宅団地に C～D ランクの空家等が多い傾向が伺えます。

空家等の用途地域別の内訳では、第一種住居地域、第一種低層住居専用地域など住宅系用途地域に空家等が多くみられ、また、商業系・工業系用途地域においては少ない傾向にあります。また、市街化を抑制すべき区域として開発に制限のある市街化調整区域でも空家等が多くみられます。

4.2 本町における空家等に関する課題

本町における空家等に関する課題は、特定空家等など危険が切迫する空家等への対応や、地域・付近住民などからの苦情・相談対応、空家等所有者などからの相談対応など、発生事案に応じ随時対応すべき課題と、中長期的に取り組むべき課題に分けられます。

前述の統計データから見た特性、空家等実態調査結果から見た特性から、本町の空家等に関する課題としては、さらなる空家等の増加抑止、空家等の老朽化の進行の抑止、空家等の利活用の促進などが想定され、中長期的に取り組むべき事項について、以下にその内容を整理します。

(1)さらなる空家等の増加

実態調査では町内に 771 件の空家等が確認され、平成 29 年度に実施したものと比較し、大幅に空家数が増加していました。住宅・土地統計調査では、本町の空き家率は 20.4%と、全国や奈良県の平均と比べても空き家数の増加が急速に進展しています。

人口や世帯の減少・高齢化の進行などにより、今後もさらなる空家等の発生が想定され、また、現在は空家等ではないが、将来空家等になる可能性が高い住宅（いわゆる空家予備軍）も多く存し増加傾向にあることから、今後ますます空家等が発生増加していくことが懸念されます。

町全体として空家等に関する問題意識の共有を図るとともに、新たな空家等の発生を抑制するための取り組みが必要となります。

(2)空家等の老朽化の進行と管理不全空家等の増加

空家等対策計画の開始以降、空家等の除却や利活用が一定進んでいるものの、老朽化や危険度の進行も多くみられ、老朽化・危険度の高い空家数（実態調査の総合評価ランク A～B ランク 168 件）も増加しています。

比較的健全度・管理状況の良好な空家等（C～D ランク）も全体の約 80%を占めますが、こうした空家等も管理の状況によっては将来的に老朽化が進行したり、敷地の庭木・雑草が繁茂したりと、A～B ランクに該当する管理不全な空家等、ひいては特定空家等となる可能性があります。

空家等の所有者・管理者の高齢化も進んでいると考えられるため、高齢化や相続困難等により適切な管理が行われず、管理不全となる空家等も増加すると見込まれます。

こうした空家等について、どのような管理状況にあるか実態を把握し所有者と空家等の状況を包括的に管理を行いつつ、特定空家等に至る前に早期から予防的アプローチや対策を講じることにより、管理不全や特定空家化を未然抑止していくことが必要となっています。

(3) 空家等の利活用の促進

本町で急速に進む空家数や空き家率の増加は、防犯や衛生や景観といった周辺的生活環境等の悪化のみならず、今後進展すると、地域の生活機能や活力の低下を起し、まちや地域の運営が困難となるなど、地域コミュニティの維持に深刻な影響を生じさせかねません。

人口減少・少子高齢化の状況下にある本町において、まちや地域の活力維持には関係人口の受入れや地域活性化の取り組みが必要不可欠です。

実態調査では、健全度・管理状況が良好な空家等（C～Dランク）が全体の約80%を占めており、利活用の可能性が高いと想定される空家等が多く存します。こうした空家等について、適切な管理の促進を進めつつも、様々な分野で新たな利活用を図り、地域の活性化や振興に繋げていくことが重要となっています。

第2章 空家等対策の基本的な考え方

1. 空家等対策の基本的な考え方

「大淀町空家等対策計画（平成31年3月）」の策定後から法改正や上位計画の改定がありました。社会の変化がある中、本町でも人口減少・少子高齢化が進行し、今後、さらなる空家等の増加が懸念されます。そのため、中長期的な視点から、「空家等にしないための施策」「空家等の適切な管理や利活用に向けた施策」を推進します。

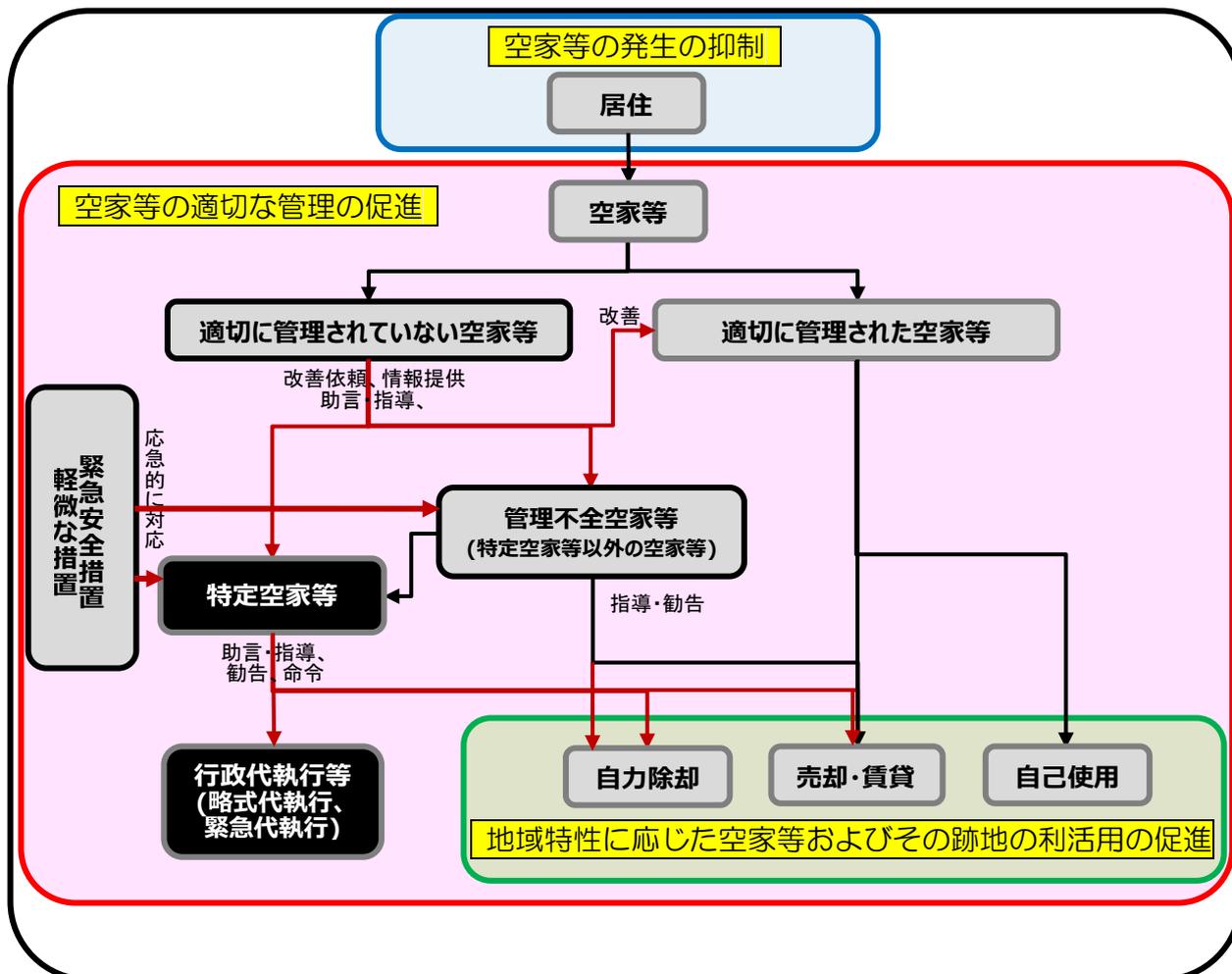


図-2.1 空家等対策の体系イメージ

2. 空家等対策の基本方針

本町では以下の4つの基本方針のもと、空家等対策を実施します。

基本方針1 空家等の発生の抑制

空家等・管理不全な空家等をそもそも発生させないことが重要です。様々な主体への空家問題に関する課題意識の共有や情報提供を図るとともに、空家等の中古住宅としての流通や自主的な除却、相続等権利関係の整理など、発生抑止や適切な管理を所有者へ促すための啓発や情報提供、将来的な空家等の方向性を相談できる場の創出などを行い、空家等の発生を抑制します。

基本方針2 空家等の適切な管理の促進

空家等の管理不全は防災・防犯・景観・衛生など様々な観点から周辺環境への影響が高く、そうした状態の解消や発生未然防止を図ることで、安全・安心な生活環境の確保に繋げることが重要です。

特定空家等など周辺への悪影響や危険が切迫する事案や、そうしたことが懸念される事案について、法令に基づく対応体制の構築を進めるとともに、発生未然防止に向け適切な管理が行われていない空家等について、早期からアプローチを図ることにより、空家等の適切な管理を促進します。

基本方針3 地域特性に応じた空家等およびその跡地の利活用の促進

空家等やその除却後の跡地を「地域資源」として捉え、その特性に応じた有効活用を促進することで地域の活性化や振興を図り、町民や町内で活動するすべての方にとって、生活しやすく活気ある地域づくりを推進することが重要です。

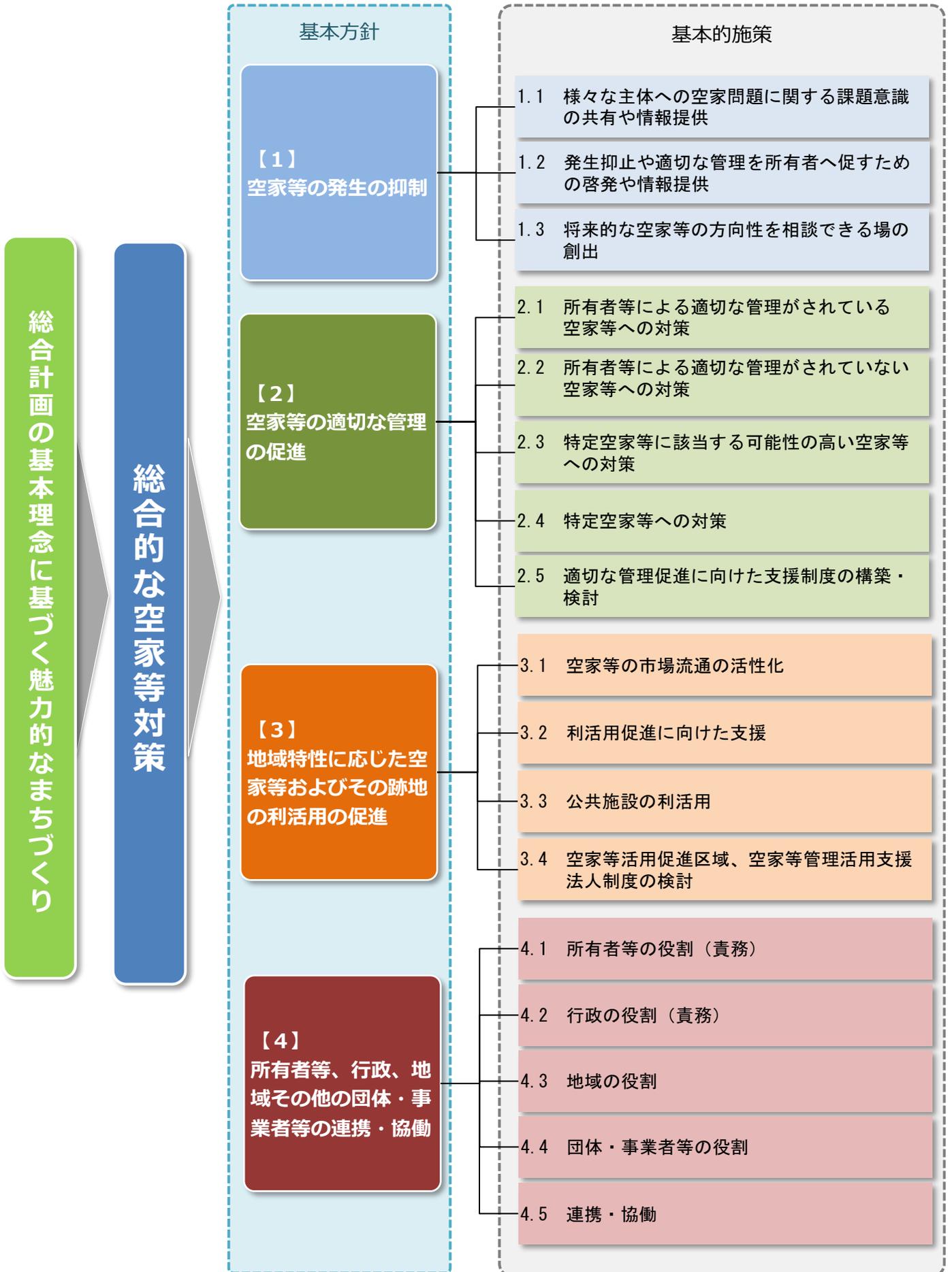
発生の抑制や適切な管理の促進を進めつつも、移住定住促進や住宅弱者支援等の受け皿としての活用、商業・工業・サービス分野や地域拠点施設等への活用など、様々なニーズに応じた新たな利活用を推進・促進します。

基本方針4 所有者等、行政、地域その他の団体・事業者等の連携・協働

空家等はその所有者が第一義的に責任を負うことが前提ですが、現代社会においては少子高齢化、人口減少社会の進展等により問題が複雑化し、所有者等のみでは解決が困難となっており、地域や社会に深刻な悪影響を及ぼす課題となっております。

社会問題として空家等に関する課題意識の共有や情報提供を図るとともに、所有者等、行政（町）、地域、その他の団体・事業者等が役割分担の上で連携・協働し、多岐にわたる空家等に関する情報・施策・事業を総合的に把握しながら推進していく体制を構築します。

3. 空家施策の体系図



第3章 空家等対策の基本的施策

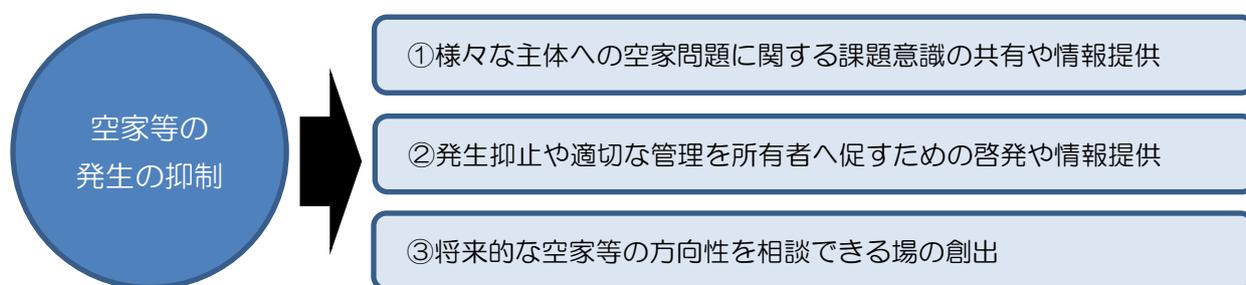
1. 空家等の発生の抑制

本町では、今後も所有者の諸事情から新たに空家等が発生することが想定されており、そうした空き家や管理不全状態をそもそも発生させないことが重要です。

空家問題は社会全体の問題であるという課題意識を醸成しつつ、町民や所有者各々が所有する不動産資産（建物等）の将来を見据えながら、その取扱いや方向性について早期から検討すること、その適切な管理が自らの責任であることを前提に対応を行うよう促す必要があります。

様々な主体への空家問題に関する課題意識の共有や情報提供、発生抑止や適切な管理を所有者へ促すための啓発や情報提供、将来的な空家等の方向性を相談できる場の創出などを行い、空家等の発生を抑制するための施策を推進します。

また、空家等の発生の抑制のための、その他有効な手段を検討します。



1.1 様々な主体への空家問題に関する課題意識の共有や情報提供

空家問題に対する町民の課題意識を高め、解決に向けた取り組みを促進するため、空家問題に関する課題の共有や情報提供を行います。

1.2 発生抑止や適切な管理を所有者へ促すための啓発や情報提供

所有者に対して、空家を所有し放置することにより生じる問題や影響、地域コミュニティへの影響などを説明し、適切な対策の方法、維持管理の必要性について情報提供を行います。

1.3 将来的な空家等の方向性を相談できる場の創出

空家相談窓口の設置やセミナー・相談会の開催、空き家プラットフォームの設置により、空家等の売買、改修、相続、維持管理等の専門的な相談をはじめ、将来的に空家等に関わる可能性のある全ての住民や地域関係者が、気軽に相談できる環境を確保します。

表-3.1 基本的施策及び具体的な施策実施例

| 基本的施策 | 方法 | | コンテンツ | その他有効な手段を検討 | |
|-----------------------------|---------|---------------------------|---|-------------|--|
| 様々な主体への空家問題に関する課題意識の共有や情報提供 | 情報提供・啓発 | 広報 | 広報紙に定期的に掲載 | | 空家に関する社会としての問題 |
| | | パンフレット等 | パンフレットやガイドブックの作成、配布・配架 | | |
| | | ホームページ | 空家等に特化したホームページの作成、掲載コンテンツの充実 | | |
| 発生抑止や適切な管理を所有者へ促すための啓発や情報提供 | 固定資産税通知 | 固定資産税通知に併せて啓発チラシ等を同封 | 相続 終活 | | |
| | 総合相談窓口 | 空家等についての悩みを相談できる総合相談窓口を設置 | 税制 維持管理 | | |
| 将来的な空家等の方向性を相談できる場の創出 | 相談 | セミナー・相談会の開催 | 不動産事業者や司法書士などの専門家がアドバイスを行う、空き家相談会・セミナーを開催 | | 除却（解体） 賃貸・売却 （中古住宅情報・マッチング情報） |
| | | 空き家プラットフォーム | 空き家問題解決のための、行政・事業者・専門家が連携した応談体制を構築 | | リフォーム 耐震診断 空き家を活用した移住定住、UIJター ン、新規創業等 など |

2. 空家等の適切な管理の促進

空家等の管理不全は防災・防犯・景観・衛生など様々な観点から周辺環境への影響が大き
く、そうした状態の解消や発生未然防止を図ることで、安全・安心な生活環境の確保に繋げ
ることが重要です。

個人の財産である空家等の適切な管理を、所有者等が自らの責任において行うよう促すた
めに、空家等の状態別に必要な対策及び支援制度の創設を検討します。

適切な管理が行われていない空家等について、早期から情報提供や指導などのアプローチ
を図ることにより、所有者等による空家等の適切な管理を促進しつつ、管理不全空家等、特
定空家等などについては、法令に基づく対応体制の構築を進めます。

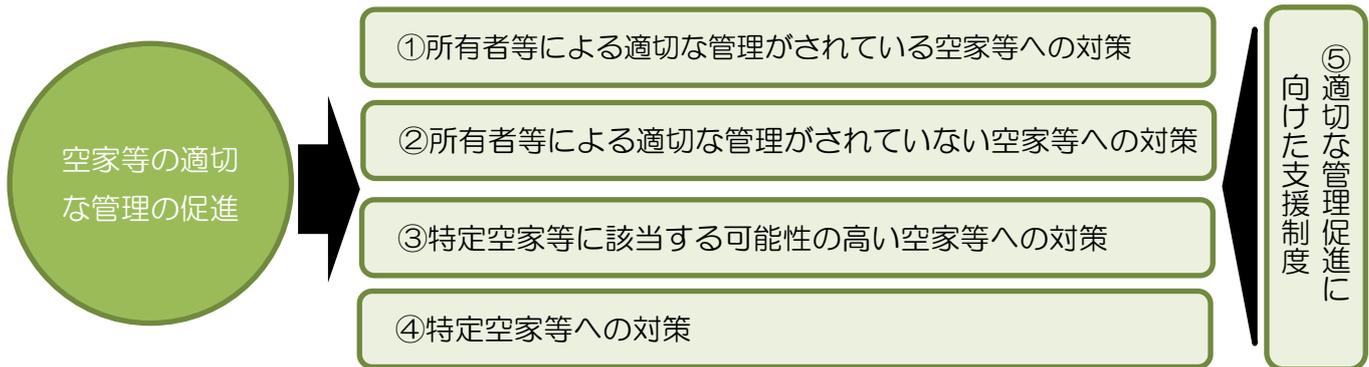


表-3.2 空家等の状態別対策

| 状態 \ 対策 | 情報提供・相談・助言 | 所有者把握アプローチ | | 緊急対応 | | 法令措置 | | 法令措置に伴う固定資産税対応 (固定資産税課税における 住宅用地特例解除) | 除却(解体)補助 | その他、適切な管理促進に向けた 支援制度の創設検討 |
|-------------------------|--------------------------|------------|-------|-------|--------|-----------|---------|---|----------|------------------------------|
| | | 情報提供 | 指導・勧告 | 軽微な措置 | 緊急安全措置 | 管理不全空家等対応 | 特定空家等対応 | | | |
| ①所有者等による適切な管理がされている空家等 | ●➡ 今後の方向性 検討、利活用へ | | | | | | | | | ▲ |
| ②所有者等による適切な管理がされていない空家等 | ●➡ ①への移行を 目指した上で、利活用へ | ● | ● | ● | | ● | | ● 勧告～ | | ● |
| ③特定空家等に該当する可能性の高い空家等 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | ● 勧告～ | ▲ | ● |
| ④特定空家等 | ● | ● | ● | ● | ● | | ● | ● 勧告～ | ● | ● |

※▲は空家等の条件により実施

2.1 所有者等による適切な管理がされている空家等への対策

所有者等により適切に管理されている空家等については、今後も所有者等の責任において継続的に適切な管理に努めていただく必要があると考えられます。ただし、所有者等の事情により将来的に適切な管理ができなくなる可能性等があるので、早期から、今後の方向性や利活用の検討に向けた啓発、所有者等の相談内容に応じた情報提供、助言等を行います。

さらに、定期的な実態調査等により、住宅の状況が悪化する前から、空家等の早期発見、早期対策に努めます。

2.2 所有者等による適切な管理がされていない空家等への対策

空家等が管理不全な状態で放置されると、地域の周辺環境に様々な影響を及ぼすおそれがあるとともに、将来的な特定空家等の発生につながります。

このような管理不全な空家等については、適切な管理がされている状態となるよう、対象の建物・敷地の所有者等を把握し、繁茂した雑草や立木の伐採、建物の修繕、建物の除却等具体的かつ効果的な措置をとるよう情報提供、助言等を行うことにより、管理不全な状態の解消に繋がります。

管理不全状態の改善が見られない所有者等に対しては、早期から、特定空家等に該当することを防止するための情報提供、必要な措置をとるよう指導、勧告を行い、管理不全空家等に対しては法令措置に基づく税制上の措置（勧告後 固定資産税課税における住宅用地特例の解除）などを行います。

また、周囲の環境保全上必要が認められる場合には、条例で定められた「軽微な措置」を行います。

※管理不全空家等の判定基準については、改正法や国や県の動向を踏まえながら基準を作成します。

2.3 特定空家等に該当する可能性の高い空家等への対策

管理不全な空家等のうち、特定空家等に該当する可能性のあるものは、隣家や周辺地域に様々な影響を及ぼすおそれがあるため、適切な対策を講じ、早期に改善する必要があります。

特定空家等に該当する可能性がある空家等については、管理不全な空家等に対する対応に加えて、特定空家等としての対応を視野に入れつつ、より早急な対応に向けた指導や必要に応じ面談等を行い、また、外観目視による調査だけでは詳しい状況がわからない場合には、必要に応じて、所有者等に通知したうえで敷地内に立ち入り、建築物の詳細な状況調査を行い、特定空家等への該当性を検討します。

所有者等の死亡、不明等で所有者等の特定ができない場合には、空家特措法に基づき、町において所有者等を調査し、できる限りその相続人等であって当該空家等を適切に管理する義務のある人を特定して適切な管理を促し、利活用等の可能性も含め情報提供、改善依頼等を行います。

また、周囲の生命・身体・財産の保全や危険回避上必要が認められる場合には、条例で定められた「緊急安全措置」を行います。

加えて、老朽化し危険度が高い空家等についてその除却費用の一部を支援する等、適

切な管理の促進に向けた支援に努めます。

また、この度の法改正により、市町村に権限が付与された財産管理人制度など、新しい制度の活用を検討を行います。

【財産管理人制度とは】
誰も管理処分ができない「所有者がいない財産（相続財産及び不在者財産）」に対して、財産管理の必要性を利害関係人が申立て、財産管理人が選任されることで「財産の管理」が可能となる民法上の制度です。

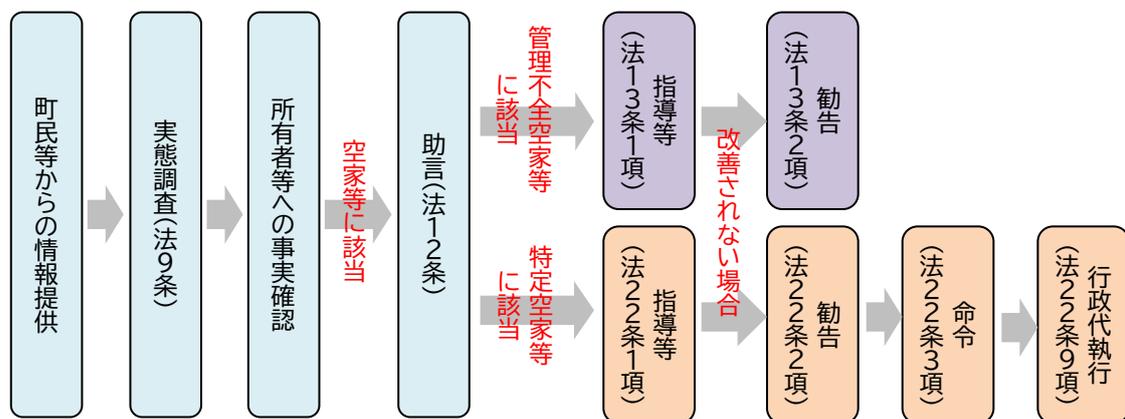


図-3.1 管理不全な空家等に対する対応手順

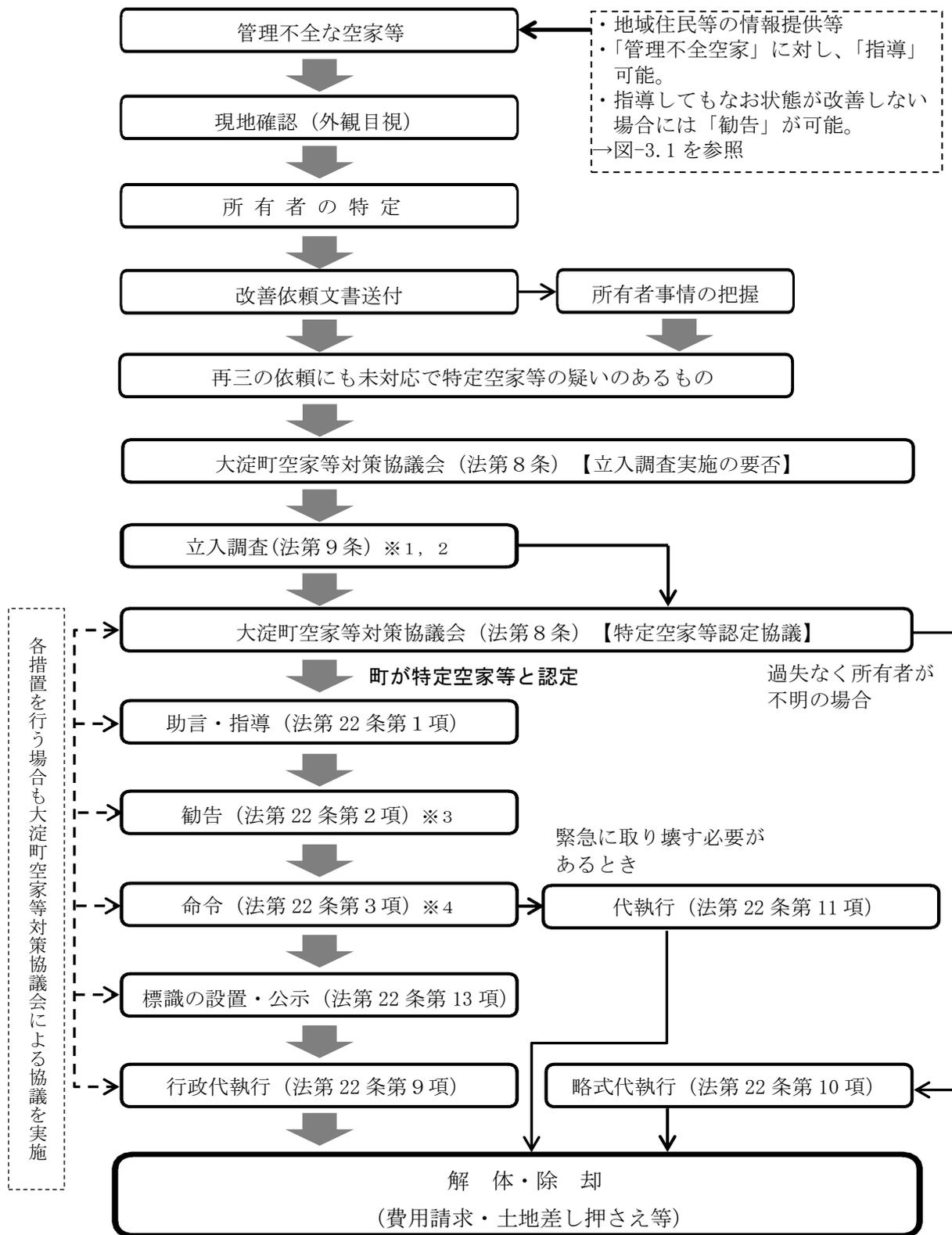
2.4 特定空家等への対策

(1) 特定空家等の判定基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国の定める「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」及び、「奈良県内における特定空家等の判断基準（評価指数等）（奈良県）」の内容をベースとした、「大淀町特定空家判定基準」に基づき、立入調査結果や周辺への影響度、危険の切迫性などを総合的に判断し、「大淀町空家等対策協議会」による協議・決定を経た上で判定を行います。

(2) 特定空家等の行政手続き・手順

特定空家等に対する手続きとその手順は、次項の図-3.2「特定空家等に対する手続きとその手順」のとおりとします。



- ※1)所有者が確知できない場合は、第9条3項の規定に基づき、立入調査を行う
- ※2)立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する(法第30条第2項)
- ※3)勧告を受けた建物については、固定資産税等に係る住宅用地の特例を解除する。
- ※4)命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する(法第30条第1項)

図-3.2 特定空家等に対する手続きとその手順

(3) 特定空家等への行政手続きの内容

特定空家等に対する各行政手続きの内容は以下のとおりです。

①立入調査（法第9条第1項～第5項）

立入調査にあたっては、地域住民の情報提供等から得られた空家について、再三の通知にも応じない空家で、なおかつ、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、必要に応じて、柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施します。

○所有者に対する事前通知

立入調査を行おうとするときは、その5日前までに、空家等の所有者に対して通知し、可能な限り、所有者立会のもと、立入調査を行うこととします。

○調査に係る留意事項

- ・立入調査をするものは、身分を証明するものを携帯すること。
- ・法第9条第1項～第3項に基づく調査であるため、別目的の調査はできない。
- ・門扉が閉じられている等により、立入できない場合でも、物理的強制力により破損させる程度でなければ、立入調査は可能。

②助言・指導（法第22条第1項）

特定空家等への行政措置としては、所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善の促進から始めることとされているため、措置の対象となる特定空家等についての所有者等の意識を変え、所有者等による自主的な改善を促すことを目的として実施します。

助言・指導により告知する内容

| 内 容 |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・当該助言又は指導の内容及びその事由（当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか、周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらしているか）・当該助言又は指導の責任者・助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること・助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること・勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること |

③勧告（法第 22 条第 2 項）

勧告は、特定空家等の所有者等に対して必要な措置を講ずべきことを助言又は指導よりも強く促す行政指導であり、強制力を有する「命令」の前段階の手続きとして規定されています。

この勧告により、固定資産税等の住宅用地特例の適用がなくなり、土地の固定資産税の税額が、当該建築物等が除却された状態と同等の扱いとなります。

勧告により告知する内容

| 内 容 |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・当該勧告に係る措置の内容及びその事由（対象物のどの部分をどのように対処すべきか、具体的に記載すること）・当該勧告の責任者・勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること・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、命令を行う可能性があること・勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること |

④命令（法第 22 条第 3 項）

法第 22 条第 2 項に基づく勧告をしたもののうち、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらないものについては、周辺生活環境への影響や所有者等の指導等に対する対応などを総合的に判断し、特に必要があると認める場合には、法第 22 条第 3 項に基づく命令を行います。

○事前通知

命令の前に、法第 22 条第 4 項の規定に基づき、措置を命じようとする対象者又はその代理人に対して「命令に係る事前の通知書」を交付します。

事前通知書に記載する内容

| 内 容 |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・命じようとする措置の内容及びその事由・意見書の提出先及び提出期限 |

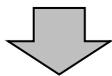


○意見書提出、意見聴取

命令に係る通知書の交付を受けた人は、意見書の提出、および、「意見聴取請求書」により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（法第 22 条第 5 項）ため、意見の聴取の請求があった場合は、当該措置を命じようとする対象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います（法

第 22 条第 6 項)。

意見の聴取を行う場合は、当該措置を命じようとする対象者又はその代理人に対し、「命じようとする措置」、「意見の聴取の期日及び場所」を「意見聴取通知書」により通知するとともに、これを公告します（法第 22 条第 7 項）。

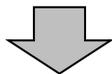


○命令

事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から 5 日以内に意見聴取の請求がなかった場合、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でない認められた場合は、法第 22 条第 3 項の規定に基づき、「命令書」により当該措置を命令します。

命令により告知する内容

| 内 容 |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・当該処分につき不服申立てをすることができる旨・不服申立てをすべき行政庁・不服申立てをすることができる期間 |



○標識の設置・公示

命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、法第 22 条第 13 項の規定に基づき、「標識」を設置するとともに、町ホームページ等に掲載し、命令が出ている旨を公示します。

⑤緊急時の代執行（法第 22 条第 11 項）

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て、緊急に除却、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必要があると認める場合は、所有者等の負担において、自ら命令等の手続きを省略した代執行を行います。

特定空家等に対する助言、指導、勧告又は命令に必要な限度において、当該特定空家等の所有者等に対し、特定空家等に関する事項について必要な報告を求め、勧告等の円滑化を図り、報告をしない場合や虚偽の報告をした場合には罰則を科す対象として判断します。（第 9 条第 2 項及び第 30 条第 2 項）。

⑥行政代執行（法第 22 条第 9 項）

法第 22 条第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合でも、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないときや、履行しても十分でないとき、または、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、行政代執行法に従い、町が代わりになすべき行為を行う、行政代執行を行います。

○戒告

代執行に先立ち、行政代執行法第 3 条第 1 項の規定に基づき、相当の履行期限を定め、その期限までに義務の履行がなされないときに代執行を行う旨を、「戒告書」により戒告します。



○代執行

戒告により通知した履行期限までに措置が履行されない場合、行政代執行法に従い、町が措置の代執行を行います。なお、非常の場合、または、危険切迫の場合は、戒告及び代執行令書による通知の手続を経ないで、代執行を行います（行政代執行法第 3 条第 3 項）。

・方針等の検討

行政代執行にあたり、庁内の体制の整備、執行責任者の選定、スケジュール、予算措置、代執行費用の徴収等について検討します。



・代執行令書による通知（行政代執行法第 3 条第 2 項）

以下の事項を、「代執行令書」により義務者（空家等の所有者等）に通知します。

代執行令書に記載する内容

| 内 容 |
|---|
| ・ 代執行をなすべき時期 ・ 代執行のために派遣する執行責任者の氏名 ・ 代執行に要する費用の概算による見積額 |



・代執行準備

行政代執行に向けて、執行責任者に対し、「執行責任者証」の交付、従事職員に対する研修会実施、関係機関との連携、派遣・措置依頼等の準備を行います。



・代執行の開始宣言

代執行責任者により、代執行宣言を行います。



・代執行の実施

必要となる措置の代執行を行います。

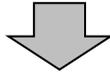
なお、実施期間中においては、第三者の侵入を防ぎ町の占有下にあることを明確化

するため、除却対象建築物及びその敷地を特定し保全するための仮囲いを設置し、また、実施期間中の全容がわかるように執行状況の記録を行います。



・代執行の終了宣言

すべての作業が完了した後、代執行責任者により、代執行終了宣言を行います。



○費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）

代執行に要した一切の費用について、義務者からの徴収を行います。

行政代執行法第5条に基づき「納付命令書」により、費用の納付を命じます。

納付命令書に記載する内容

| 内 容 |
|---------------------|
| ・実際に要した費用の額 ・納期日 |

費用の徴収については、国税滞納処分の例による強制徴収が認められている（行政代執行法第6条第1項）ことから、納付命令に従わない場合においては、督促、財産調査、差し押さえ等の措置を行います。

⑦略式代執行（法第22条第10項）

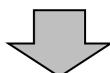
法第22条第1項から第3項に基づき必要な措置（助言・指導、勧告、命令）を行おうとする際に、その所有者や代理人等について、必要な調査を行っても特定ができない場合においては、法第22条第10項に基づき、事前の公告を行った上で、町が代わりになすべき行為を行う、略式代執行を行います。

○事前の公告

略式代執行に先立ち、法第22条第10項に基づき、以下の内容について事前の公告を行います。

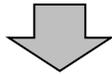
事前の公告で告知する内容

| 内 容 |
|---|
| ・当該措置を行うべき旨及び期限 ・期限までに当該措置を行わないときは、町長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨 |



○略式代執行

公告により告知した履行期限までに措置が履行されない場合、町が措置の代執行を行います。なお、代執行の実施内容は行政代執行の場合と同様です。



○費用の徴収

代執行の実施後、義務者が後で判明したときは、その時点で任意で費用を徴収します。

ただし、略式代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用について義務者が任意の支払いをしない場合、強制徴収することはできません。

2.5 適切な管理促進に向けた支援制度の構築・検討

空家等の適切な管理促進に向けた支援として、大淀町老朽危険空家等除却事業補助金、既存木造住宅耐震診断補助、既存木造住宅耐震改修工事補助を継続するとともに、新たに必要な制度構築を検討します。

【導入を検討する支援制度の例】

- ・住宅の診断制度（インスペクション）補助
- ・税制の優遇措置
（自発的除却に係る固定資産税等の減免など）
- ・既存住宅解体工事補助
- ・家財処分費用補助
- ・空家相続登記支援補助
- ・既存住宅改修工事補助

3. 地域特性に応じた空家等およびその跡地の利活用の促進

総合計画の基本理念「来たい、住みたい、住み続けたいまち 大淀町」に基づく魅力的なまちづくりによる町そのものの魅力向上や定住人口・関係人口の増加を図りつつ、空家等についても町のその他の様々な取り組みと連携を図りながらその利活用を進め、まちや地域の維持・活性化・魅力向上に繋げることが重要です。

空家等の中古物件としての流通だけでなく、空家等やその除却後の跡地を「地域資源」として捉え、移住・定住促進、商業・工業・サービス分野、地域活動の拠点施設、住宅弱者支援等の受け皿としての利活用など、建物用途を超えた新たな利活用を推進・促進します。

空家等の市場流通の活性化・利活用促進に向けた支援、空家等を除却した跡地の利活用、公共施設の利活用などを図り、様々なニーズに応じた新たな空家等の利活用促進を推進します。

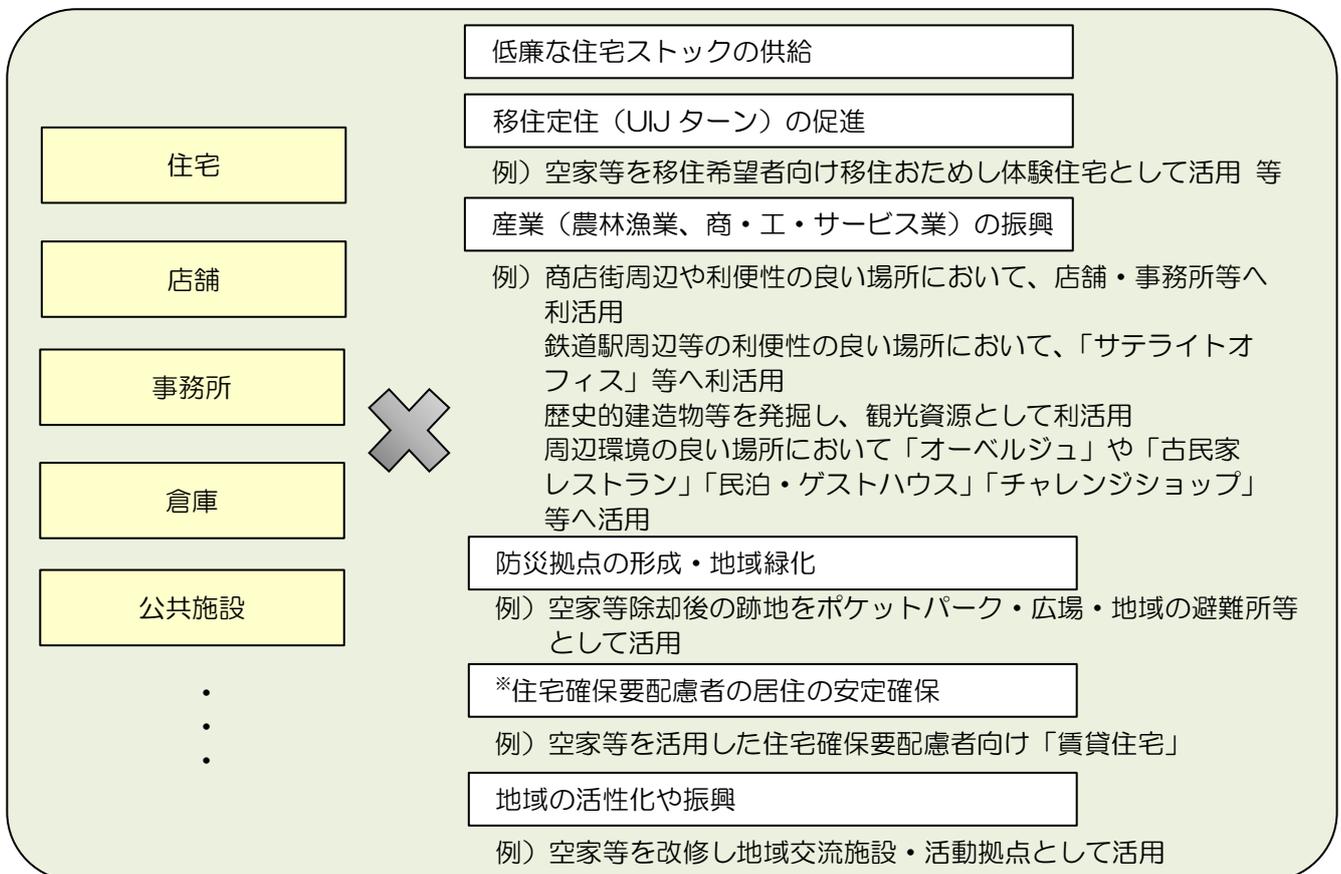
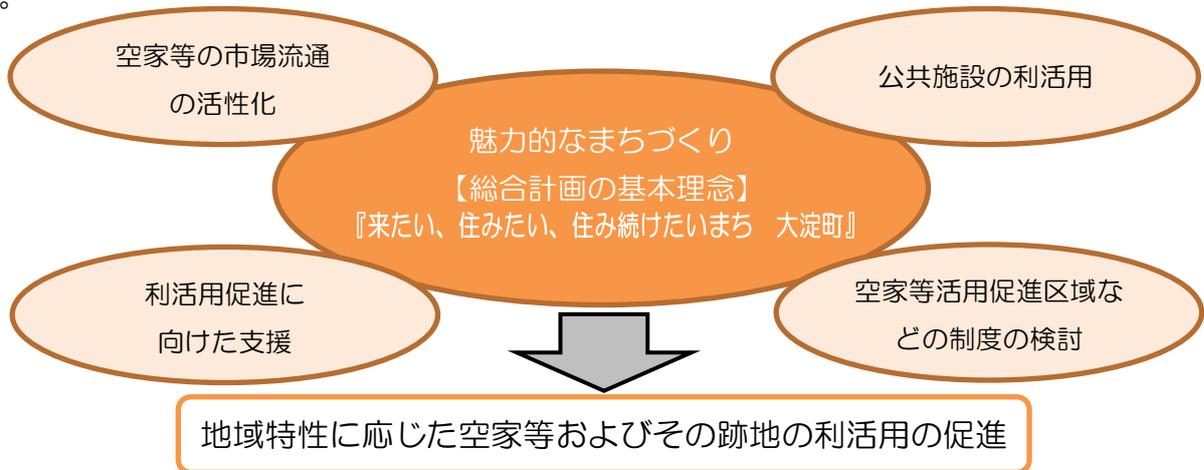


図-3.3 利活用のイメージ図

※「住宅確保要配慮者」

入居拒否など、安定した住まいの確保に向けて様々な課題を抱えている、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等。

住宅セーフティネット法において、「住宅確保要配慮者」と定義され、支援対象となっている。

3.1 空家等の市場流通の活性化

(1) 不動産業界との連携による流通環境の整備

不動産や建築など不動産流通に関わる専門家と連携し、空き家の売却・賃貸に向けて必要な提案・支援を行う空き家プラットフォームの創設を図り、空家等のより一層の流通促進に向けた環境整備を進めます。

空家等の市場流動化を活性化するために、空家等所有者等に対し、本町の市場動向、民間取引の現状、物件情報などを広く周知するため、不動産業界をはじめ各種団体と連携して啓発や情報提供を行います。

(2) 「空き家バンク」によるマッチング

空家等の所有者と利活用希望者のマッチングに向け、「空き家バンク（運営委託：特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ 平成30年度～）」を継続運営します。

空き家バンクの利用促進に向けて、積極的に広報や空家所有者等への制度周知・情報提供を図るとともに、より良い制度のあり方や方策について検討していきます。

3.2 利活用促進に向けた支援

利活用促進のため、利活用可能な空家等の所有者や利活用希望者に対し、下記のような具体的方策および支援制度創設の検討を行います。

また、地域活性化や移住定住等、町としての課題性や公共性の高い利活用については、国等の補助金も活用しながら町としても取り組みを検討します。

(1) 利活用ニーズの掘り起こし

空家等の利活用に向けて取り組み、空家等の価値を高めることができるよう、セミナーや講習会、相談会・イベント等を開催し、所有者や利活用希望者の利活用意識の醸成・啓発、情報提供を行います。

- 例
- ・DIY イベント
 - ・創業・起業セミナー
 - ・マッチングイベント
 - ・移住希望者向け空き家見学ツアー など

(2) 相談体制の整備

居住のみでなく、様々な空家等の利活用やニーズに応じ総合的な利活用促進・支援実施が可能となるよう、庁内体制をはじめ専門家等と連携した相談体制の整備を行い、建物用途の変更を伴う転用（利活用）を含め、所有者や利活用希望者のニーズに応じた利

活用が可能となるよう支援します。

ただし、実際に建物用途の変更を伴う転用（利活用）を行うためには、その用途に応じた建築・消防・衛生等の法規制に適合するよう、改修や設備の設置を行うことが必要となる可能性があり、そのためのコストも必要となるなど、解決すべき多くの課題があります。また、市街化調整区域に所在する空家等については、建築や開発にかかる規制が多く、利活用が困難となる場合も想定されます。

そのため、建物用途の変更を伴う転用については、これら課題の解決方策やコスト面での費用対効果等の検証を含め、実現の可能性について情報提供や相談等を行います。

(3) 利活用促進に向けた支援制度

利活用促進に向けた取り組みとして、新たに必要な制度構築を検討します。

【導入を検討する支援制度の例】

- ・住宅診断制度（インスペクション）補助
- ・税制の優遇措置
（利活用に係る固定資産税等の減免など）
- ・既存住宅解体工事補助
- ・家財処分費用補助
- ・空家相続登記支援補助
- ・既存住宅改修工事補助
- ・戸建賃貸住宅家賃補助
- ・既存住宅流通等促進奨励金
- ・空き家バンク活用住宅支援補助（住宅購入・改修）

(4) 空家等を除却した跡地の利活用

適切な管理がされておらず、老朽化や耐震性などの問題で利活用が困難な空家等については、地域の環境整備や快適な暮らしづくりの観点からその除却を促進させるための啓発等を行いつつ、その除却後の跡地の取扱いについて、地域活性化に向けた用地活用や不動産市場への流通促進などに向け、積極的な支援を行います。

建物の除却や再建築、不動産売買・賃貸契約、登記など専門的知識を要する相談等に対しては庁内関係部局や各分野の専門家と連携し、有効活用に向けた情報提供や相談等を行います。

また空き地バンクの創設についても検討を進めます。

3.3 公共施設の利活用

町が保有する公共施設建物等については、「大淀町公共施設等総合管理計画（令和3年）」に基づき、総合的かつ計画的な管理を行うこととしています。

建築状況等に応じ、計画に基づく用途廃止・除却を進めつつ、利活用可能性のあるものについては、サウンディング型市場調査等を実施しながら民間活力の活用可能性等を検討し、地域と合意形成を図りながら、行政や地域の課題・ニーズに応じた利活用を推

進します。

【サウンディング型市場調査とは】

未利用となっている公有財産の有効活用等を図るため、民間事業者等との「対話（ヒアリング等）」を通じて利活用可能性やその方法などについて調査・検討する手法。

3.4 空家等活用促進区域、空家等管理活用支援法人制度の検討

今後の国のガイドラインの改正等を踏まえ、経済的社会的活動の促進のために空家等及び空家等の跡地の活用が必要となる「空家等活用促進区域」、同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「空家等活用促進指針」の必要性について検討します。

また、令和5年に新たに創設された「空家等管理活用支援法人制度」の活用についても検討します。

【空家等活用促進区域とは】

空家等活用促進区域とは、一定の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。

【空家等活用促進指針とは】

空家等活用促進指針とは、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であり、当該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（以下「誘導用途」という。）に関する事項等が定められる。市区町村長は、当該区域内の空家等について、当該区域内の経済的社会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（法第16条）。

また、空家等活用促進指針には、接道規制や用途規制等の特例を受けるための要件を定めることができることとし、空家等がある敷地の接道の幅員が4メートル未満でも、建替・改築等ができるようにするほか、各用途地域で制限された用途でも、空家等活用促進指針に定めた用途への変更ができる（法第7条、法第17条）。

【空家等管理活用支援法人制度とは】

空家等の管理や活用に積極的に取り組む特定非営利活動法人等であって、空家法に定め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、市区町村長が支援法人として指定することができるもの。

4. 所有者等、行政、地域、その他の団体・事業者等の連携・協働

空家等の対策を推進するためには、所有者等だけでなく、行政、地域、団体・事業者等の役割分担と連携・協働による対応が不可欠と考えられます。

所有者等、行政、地域、団体・事業者等には以下に示すような役割（責務）があると考えられ、それぞれがその役割（責務）を理解し、相互に連携、協働して空家等に関する対策に取り組む必要があると考えます。そのため、大淀町では連携・協働に必要となる情報の積極的な広報・発信体制の構築を行い、各々の取り組み支援やその連携について検討・実施を行います。



なお、「大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例」においては、行政、所有者等、町民等の責務・役割について以下のように示しています。

| |
|---|
| <p>【大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例】より</p> <p>（町の責務）</p> <p>第4条 町は、この条例の目的を達成するために必要な施策を総合的かつ計画的に実施し、空家等に関する対策の推進に努めるものとする。</p> <p>（所有者等の責務）</p> <p>第5条 所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等を適正に管理しなければならない。</p> <p>2 所有者等は、当該空家等及び跡地を自ら利活用する見込みがないときは、賃貸、売買その他これを利活用するための取り組みを行うよう努めなければならない。</p> <p>（町民等の役割）</p> <p>第6条 町民等は、適正に管理されない空家等が周辺の生活環境に及ぼす影響について理解を深め、町が実施する空家等に関する対策の推進に協力するとともに、町民等同士が連携し、若しくは協働し、又は町と連携して空家等の適正な管理及び活用の促進を図り生活環境を保全するよう努めるものとする。</p> <p>2 町民等は、適正な管理が行われておらず生活環境に悪影響を及ぼす恐れのある空家等を発見したときは、町にその情報を提供するよう努めるものとする。</p> |
|---|

4.1 所有者等の役割(責務)

空家特措法第 5 条の「空家等の所有者等の責務」で、空家等の所有者又は管理者は、「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」とされていますが、町の条例では「所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等を適正に管理しなければならない。」としています。

努力義務ではなく義務として、所有者等が空家等を責任を持って適切に管理することを基本とします。

また、空家等の所有者等となった場合は、地域に管理状況や連絡先等の情報提供等を行うことや、積極的に空家等の利活用を進めるなど、空家状態の解消に努めるものとします。

- ① 空家等にしない努力
- ② 空家等の適切な管理
- ③ 所有者等が利用する予定がないものは、積極的な利活用の推進
- ④ 行政・地域への情報提供

4.2 行政の役割(責務)

本計画に基づき、空家等に関する対策を総合的・計画的に実施します。具体的には、所有者、地域住民に情報を提供し、適切な管理が行われていない建物について、適切な管理を促す等の取り組みを実施します。また、空家等および空家等を除却した跡地の利活用を図るための情報提供や支援制度の検討も行います。

- ①大淀町空家等対策計画に基づく対策実施
- ②空家問題に関する社会課題意識の醸成・啓発
- ③空家等の適切な管理の啓発・改善依頼
- ④空家等の適切な管理・利活用を図るための情報提供や支援制度の検討・実施
- ⑤管理不全空家等、特定空家等の認定及び必要な措置の実施

4.3 地域の役割

地域における空家等の発生・放置を抑制し、良好な地域環境を維持するため、地域住民同士の良好な関係を築くとともに、行政が実施する空家等の取り組み、空家等の利活用に対して自発的に協力するものとします。

また、地域内の空家等の情報提供や空家等の適切な管理および利活用にあたって、行政や所有者、地域住民同士が連携・協働して取り組むよう努めるものとします。

地域において、適切な管理が行われておらず、生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある空家等を発見したときは、行政にその情報を提供するよう努めるものとし、行政はその情報をもとに地域に協力・支援するものとします。

- ① 空家等の適切な管理、利活用への協力
- ② 行政、地域住民同士との情報共有を図り良好な住宅環境の維持
- ③ 地域生活に悪影響を及ぼすおそれのある空家等の情報提供

4.4 団体・事業者等の役割

空家等の対策は住宅等の管理だけでなく、流通や地域環境、法規制や地域コミュニティ等様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、行政や所有者等が行う空家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど対策の実施に積極的に協力するよう努めるものとします。また、事業者自らが管理する住宅等についても、空家化しないよう適切な管理を行うとともに、空家化した場合は、早急な解消に努めるものとします。

- ① 空家等の適切な管理、利活用への協力
- ② 所有者等への市場環境の情報提供

4.5 連携・協働

下記イメージ図のとおり、連携・協働に必要な情報の積極的な広報・発信体制の構築を行い、各々の取り組み支援やその連携について検討・実施を行います。

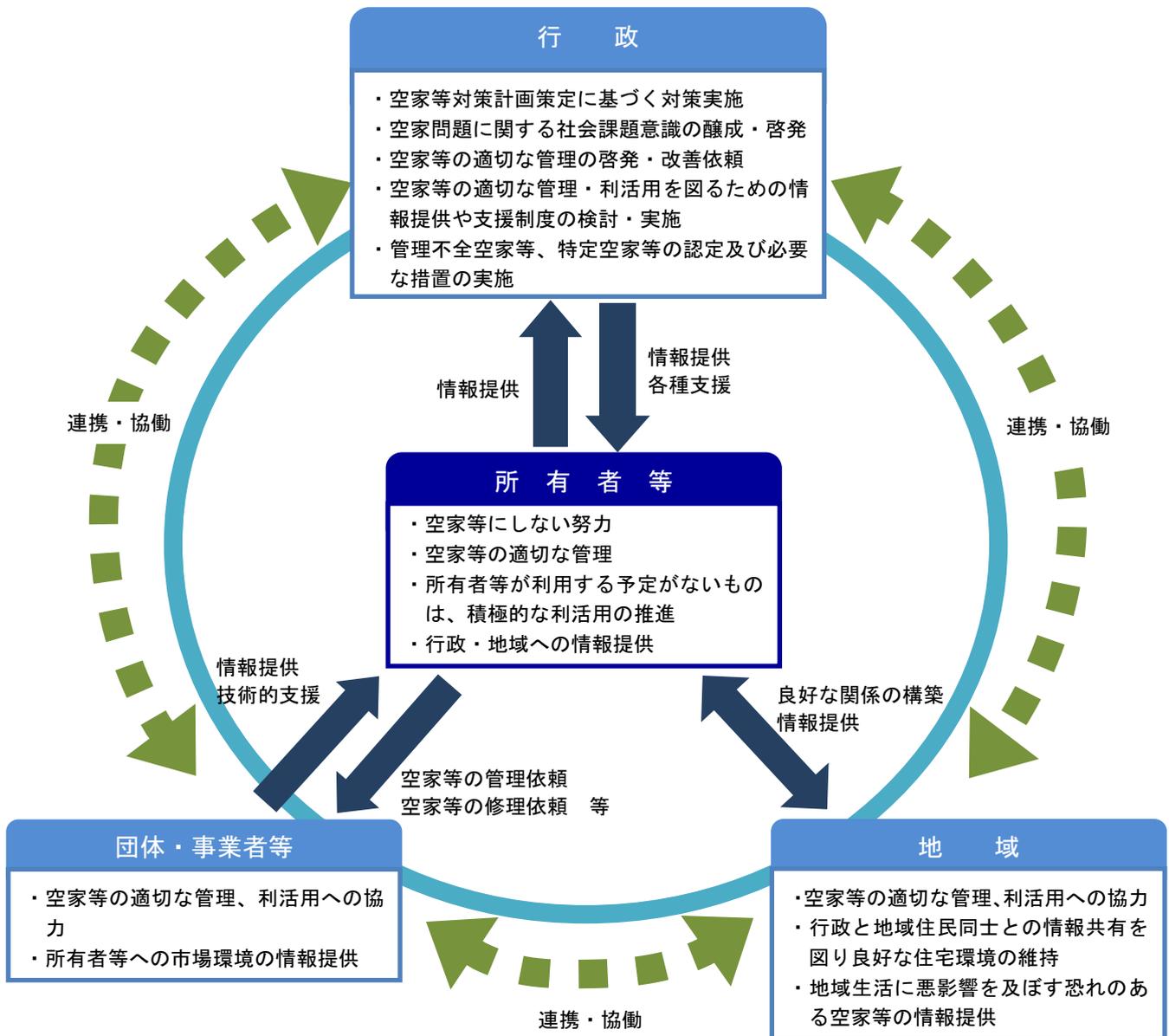


図-3.4 役割と連携・協働のイメージ図

第4章 行政の実施体制等

1. 行政の実施体制

空家等もたらす問題は、環境や防災、建築等の多分野に影響し、またその解決にも多岐にわたる手法が想定されることから、庁内関係部局や関係機関が効果的に連携し、対策を実施する必要があります。

そこで、空家等に関する対策を実施するため、次のような体制を整備します。

1.1 町の実施体制

(1) 大淀町空家等対策庁内会議（庁内組織）

大淀町空家等対策庁内会議は、空家等に関する課題に対して横断的な連携を図ることで、施策を効率的かつ効果的に展開するために設置しています。

① 組織

空家等の対策に関係する部局で組織しています。

② 所掌事務

空家等に関する課題の解決や情報の共有、空家等の適切な管理および利活用の推進に関すること等について検討を行っています。

表-4.1 空家等の相談に対する関連部署

| 関連部署 | | 主要な関連項目 |
|----------|-------------------|--|
| 総務部 | 総務課 | 防犯・防火・防災上の対応 |
| | | 空家問題や適正管理等に関する啓発・啓蒙 |
| | 企画財務課 | 空家等を活用した移住・定住施策の推進 |
| | 税務課 | 固定資産税の課税情報の利活用 |
| | | 所有者・相続人調査に関する対応・支援 |
| | | 空家問題や適正管理等に関する啓発・啓蒙 特定空家等への固定資産税の特例措置 |
| 住民福祉部 | 人権住民保険課 | 所有者・相続人調査に関する対応・支援 |
| | 福祉介護課 | 住宅セーフティネット制度上の対応 |
| 建設環境部 | 建設産業課 【主担当】 | 空家等実態・詳細調査、空家等対策計画 |
| | | 空家等対策協議会 |
| | | 空家等相談窓口（総合窓口） |
| | | 空家等の適正管理指導等 |
| | | 空家等の倒壊・崩壊の懸念 |
| | | 空家等による景観の阻害 |
| | | 立木・雑草の繁茂（公道や排水路等への影響） |
| | | 虫・動物の棲み付き、繁殖 |
| | | 排水路関係（農業水利など） |
| | | 空家問題や適正管理等に関する啓発・啓蒙 |
| | 空家等対策に関する補助・支援の検討 | |
| | 空き家バンク制度関連 | |
| | 環境整備課 | 生活環境（悪臭・騒音・ごみ等）上の対応 |
| 立木・雑草の繁茂 | | |
| 上下水道部 | 業務課 | 所有者・相続人調査に関する対応・支援 |

(2)大淀町空家等対策協議会（庁外組織）

大淀町空家等対策協議会は、空家特措法第8条第1項に規定に基づき設置された協議会で、空家等対策計画の作成及び変更、実施に関する協議を行います。

①組織

委員構成は以下のとおりです。

- (ア) 町長（大淀町長）
- (イ) 地域住民（大淀町区長会会長）
- (ウ) 町議会の議員（大淀町議会議員）
- (エ) 学識経験を有する者（弁護士、一級建築士）
- (オ) 関係行政機関の職員（警察職員、消防職員）
- (カ) 民間団体等の代表者（特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ）
- (キ) 本町の職員
- (ク) その他町長が必要と認めた者

②所掌事務

- (ア) 空家対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (イ) 法第9条第1項の規定による空家等（法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の調査及び法第9条第2項の規定による特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）と認められるものに対する立ち入り調査の方針に関すること。
- (ウ) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (エ) 法第22条の規定による特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (オ) 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用促進に関すること。
- (カ) 前各号に掲げるもののほか空家等の対策に関し必要と認めること。

1.2 関係機関との連携

(1)消防との連携

地域における空家等の問題の1つとして、放火や不審火による火災発生のおそれがあります。このような問題を未然に防ぐため、消防と連携を図り安全・安心なまちづくりに取り組みます。

(2)警察との連携

適切に管理されていない空家等は、不審者の侵入等により犯罪が発生する危険性があります。このような問題に対し、警察と連携を図り安全・安心なまちづくりに取り組みます。

(3)関係団体との連携

空家等の利活用促進に向けては、現在、相談窓口業務や空き家バンク運営を委託している「特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ」と連携していますが、また、その他の空家等対策を行っていく際にも関係する団体・事業者・地域等との連携を図り、より一層効率的な対策の実施や情報の提供を行います。

1.3 相談窓口の設置

本町における空家等相談窓口（総合窓口）は建設産業課が担当し、空家等に関する各種の相談を受け付けます。

総合窓口で相談を受け付けた後、相談の内容に沿って庁内の関連部署と連絡を取り、調整を行って、対応・対策についての検討を行った後、総合窓口である建設産業課より相談者への回答等を行います。



図-4.1 空家等相談窓口の対応および連携

想定される相談内容に対する庁内の相談・連携部局は以下に示すとおりです。

表-4.2 空家等の相談に対する関連部署 【再掲】

| 関連部署 | | 主要な関連項目 |
|--|-------------------|-------------------------------------|
| 総務部 | 総務課 | 防犯・防火・防災上の対応 空家問題や適正管理等に関する啓発・啓蒙 |
| | 企画財務課 | 空家等を活用した移住・定住施策の推進 |
| | 税務課 | 固定資産税の課税情報の活用 |
| | | 所有者・相続人調査に関する対応・支援 |
| 空家問題や適正管理等に関する啓発・啓蒙 特定空家等への固定資産税の特例措置 | | |
| 住民福祉部 | 人権住民保険課 | 所有者・相続人調査に関する対応・支援 |
| | 福祉介護課 | 住宅セーフティネット制度上の対応 |
| 建設環境部 | 建設産業課 【主担当】 | 空家等実態・詳細調査、空家等対策計画 |
| | | 空家等対策協議会 |
| | | 空家等相談窓口（総合窓口） |
| | | 空家等の適正管理指導等 |
| | | 空家等の倒壊・崩壊の懸念 |
| | | 空家等による景観の阻害 |
| | | 立木・雑草の繁茂（公道や排水路等への影響） |
| | | 虫・動物の棲み付き、繁殖 |
| | | 排水路関係（農業水利など） |
| | | 空家問題や適正管理等に関する啓発・啓蒙 |
| | 空家等対策に関する補助・支援の検討 | |
| | 空き家バンク制度関連 | |
| | 環境整備課 | 生活環境（悪臭・騒音・ごみ等）上の対応 立木・雑草の繁茂 |
| 上下水道部 | 業務課 | 所有者・相続人調査に関する対応・支援 |

2. 空家等の情報管理

2.1 空家管理データベース

空家問題に対し早期から予防的アプローチや対策を講じることにより、空家化や管理不全、特定空家化を未然抑止していくためには、空家等についてどのような管理状況にあるか実態を把握し、所有者と空家等の状況を包括的に管理を行うことが必要です。

実態調査等により把握した空家等の情報は、『空家管理データベース』として作成し、空家等対策に活用します。『空家管理データベース』には空家等の基本情報の他に、特定空家の情報や空家利活用の情報、住民等から寄せられた空家等に関する相談・情報の項目を設定し、調査を行った事案については随時データを更新します。『空家管理データベース』により空家情報の一元管理を図り、効率的な空家情報管理を行います。

空家等への措置内容やその履歴は、『空家管理データベース』内に記載し、継続的に把握していくとともに、関係部局や連携機関（警察・消防等）と連携した取り組みを行うため、情報の共有化を図ります。

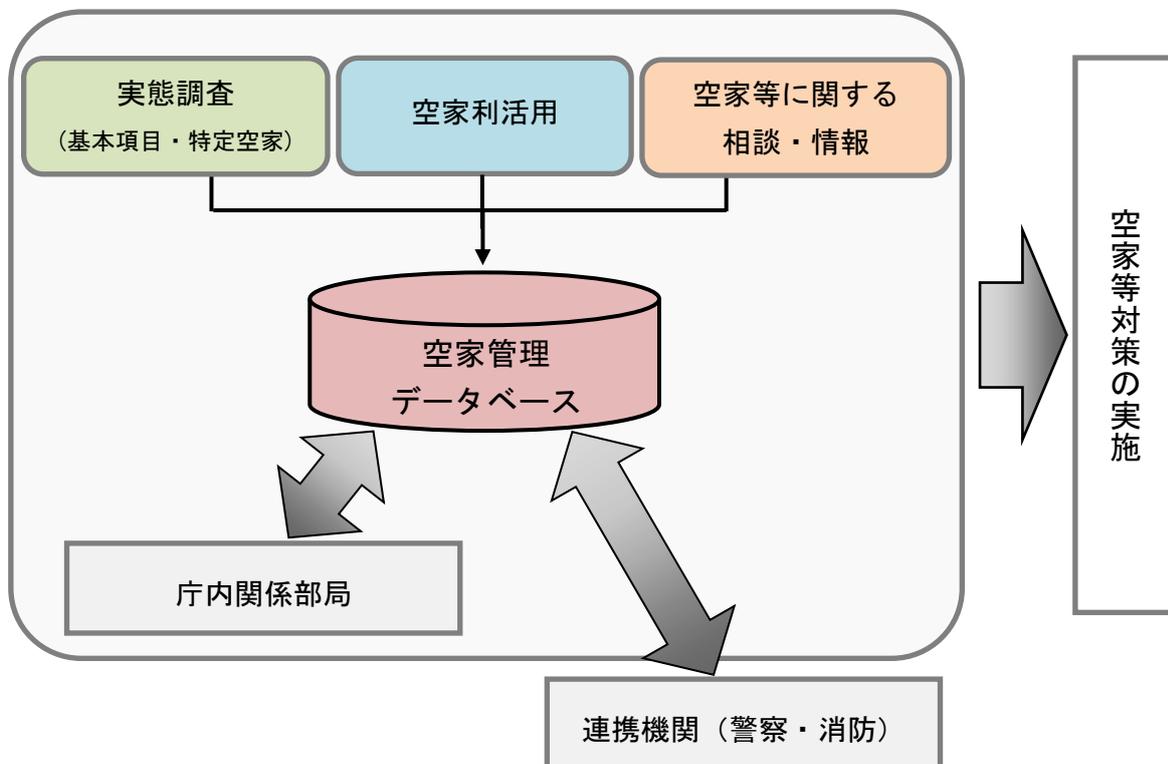


図-4.2 空家等の情報管理

2.2 継続的な調査の実施

本町では平成 29 年度、令和 5 年度に空家等実態調査を行いました。空家等は毎年新たに発生しており、時間の経過とともに腐朽破損が進行すること、新たな利活用が行われること、最終的には除却など、経年変化が生じることから、空家等の継続的な実態調査や実態把握を行うとともに、実態に基づくフォローアップに努めます。

3. 空家等支援制度

空家問題の解決には、空家所有者や利用者などに大きな負担がかかります。そのため、除却や活用等が進まず、管理されていない空家等の増大、問題の深刻化へとつながります。

これらを解消するために、除却や活用に係る関連費用の一部を助成する制度、その他地域における自発的な空家等関連取組みに関する支援制度等の創設について検討をすることとします。

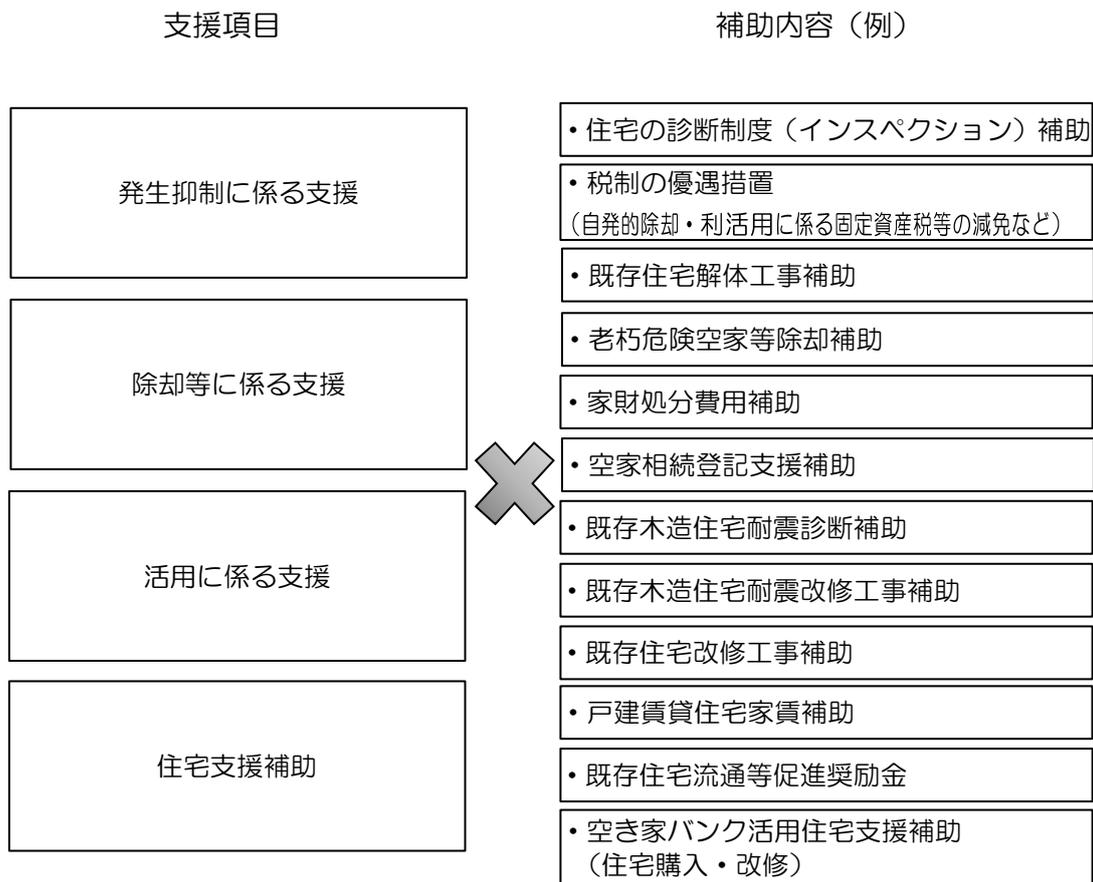


図-4.3 空家等の支援項目と補助内容（例）

4. 計画の進行管理

空家等は、人口および世帯数の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況等様々な要因により発生し、今後も増加していくものと考えられます。こうしたことから、空家等対策は、短期的な取り組みと併せて、中長期的な視点から取り組みを継続・発展させていくことが重要となります。

そのため、本計画の進行において、方向性が変わるなどといったことがあれば、大淀町空家等対策協議会を開催し、報告及び検証を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。

また、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が令和5年に改正されたばかりであり、施行後間もなく内容の詳細が示されていない部分もまだ多くあることから、国・県の動向を踏まえながら、本計画の見直しも含めた推進を図ります。