

5. 空家等対策の実施

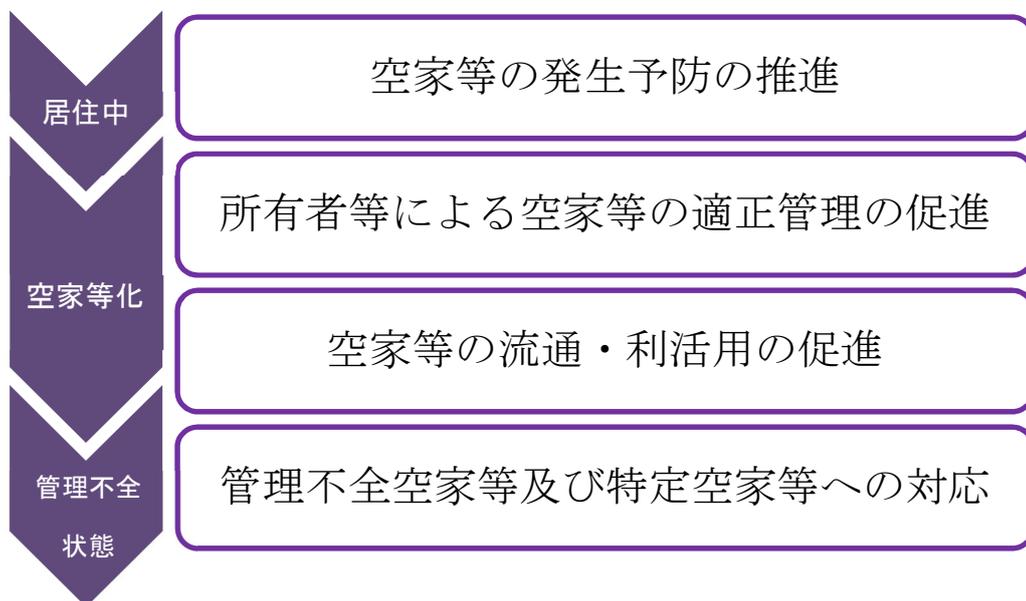
5.1 空家等の段階に応じた対策

本町の人口は、現在増加傾向にありますが、将来的には減少傾向となり、空家等は今後も増加すると予想されます。増加し続ける空家等により、防災・防犯など地域や都市の活力の低下にまで影響が及びます。このため、住民の生命、身体又は財産の「安心・安全の確保」、空家等を未利用の地域資源として捉えた「流通・利活用の促進」、老朽化が進行し利活用が困難な空家等については「除却の推進」など、空家等対策は地域社会全体における多方面での取組が必要です。

空家等における対策は、庁内の関係部署、住民、不動産をはじめとする関連事業者、大学、NPO等の団体と相互に連携を図り取り組みを推進する必要があります。

空家等の段階は、大きく分けて3段階あります。居住中、空家等化、管理不全状態の3段階です。これらについて、各段階に応じた対策を実施しなければなりません。

図表 5.1.1 空家等の段階に応じた対策



5.2 空家等の発生予防の推進

高齢化や人口減少の進展に伴い、今後も空家等の増加が予想されることから、居住中の段階から、将来、住まいが空家等になった場合の管理や活用方法など、空家等の発生予防に係る住民の意識を高める取組を推進します。

① 所有者等の問題意識の醸成

空家等の発生を抑制するためには、適切な維持管理のみではなく、空家等となる見込みのある住宅について、所有者等が将来的な見通しを定めることが必要です。特に、単身高齢者が自宅の将来的な見通しを定めない状態が継続すると、自宅が空家等となり放置されてしまう可能性が高くなります。

そのため、所有者等が自宅を空家等としないための予防行動を促すことは、近い将来の空家等発生を抑制するものと考えられます。よって、高齢者の問題意識の醸成を図るため、年齢に沿った周知・啓発方法について検討します。

また、空家等の所有者等以外にも、広く空家等の問題を認識してもらい、将来の心構えや知識を持ってもらうことが重要であることから、空家等の所有者等以外にも空家等の発生を抑制することの必要性および重要性について広く周知します。

② 既存住宅の良質化の促進

既存住宅が将来的に空家等となった場合の管理不全状態化を予防するため、旧耐震基準の木造住宅の所有者等が実施する耐震診断・耐震改修の補助制度を引き続き実施することにより、既存住宅の良質化を促進します。

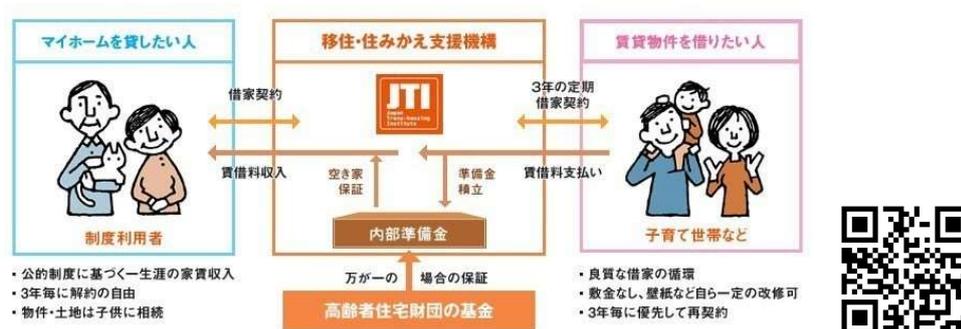
③ 相続に起因する空家等化の予防促進

空家等の利活用が進まない、適正に管理がされていないなどの要因のひとつとして、相続登記がされないことにより相続人が不明となっている場合があります。そうした課題の解消のために、令和6年4月1日に改正不動産登記法が施行され、相続登記が義務化されます。これらの背景も踏まえ、本町としては、町広報紙、公式サイト等を活用し相続登記の普及啓発に努め、未登記等により利活用が阻害されている状態の解消や空家等の管理不全化の防止を図ります。

④ JTI（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）によるマイホーム借上げ制度等の活用促進

JTI では、住み替えを希望しているシニア世代の持ち家を借上げ、子育て世代などに安い家賃で広い住宅を転貸する「マイホーム借上げ制度」の運用や中立機関としての移住・住み替えに関するさまざまな情報の収集と提供などを行っています。本町においても JTI の制度について、活用の促進を図ります。

図表 5.2.1 マイホーム借上げ制度のイメージ

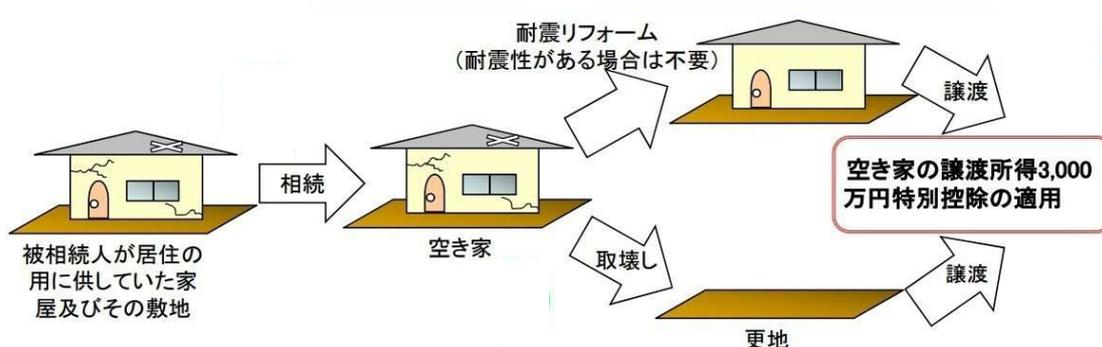


出典：一般社団法人移住・住みかえ支援機構ウェブサイト

⑤ 空家等の発生を抑制するための特例措置の活用促進

空家等となった被相続人の旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築）の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が耐震リフォーム又は解体し更地にして売却した場合に、譲渡所得の金額から 3,000 万円が特別控除されます。本町では、空家等の発生を抑制するため、所得税が軽減される特例措置の活用を促進します。

図表 5.2.2 空家等の発生を抑制するための特例措置のイメージ



出典：国土交通省ホームページ

5.3 所有者等による空家等の適正管理の促進

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし、適切な管理を怠ると、建築物の老朽化・腐朽、また敷地内の草木の繁茂等により、近隣や地域全体に悪影響を与えることとなります。空家等問題の解決のためには、所有者等がこうした問題を十分に認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解する必要があります。空家等の所有者等の問題意識を高め、自ら空家等の解消に取り組むよう促します。

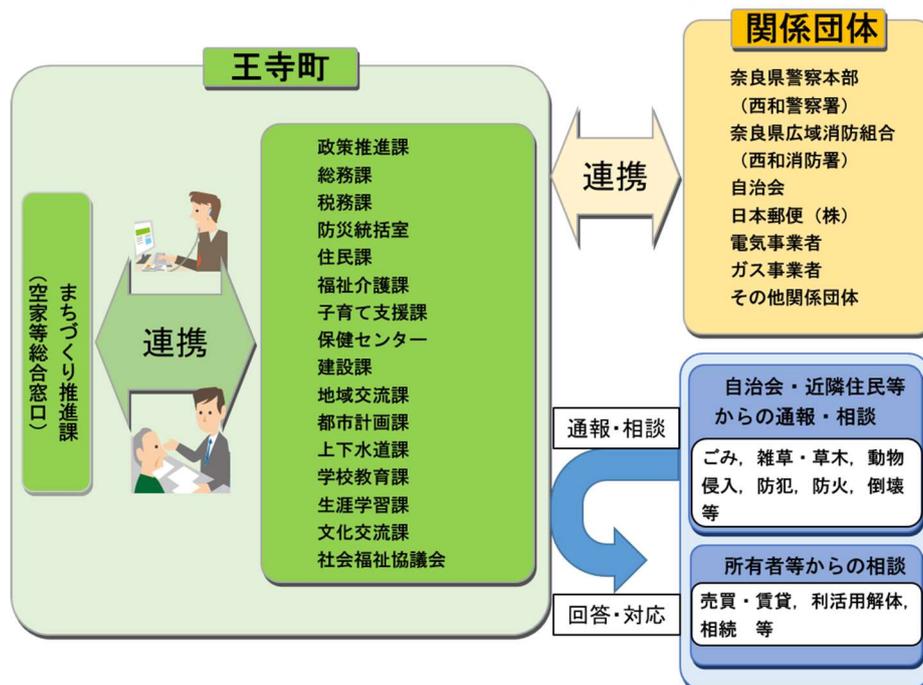
① 所有者等への啓発

空家等の適正管理に自ら取り組むよう、町広報紙や公式サイト、チラシ等を活用し、空家等の適切な管理の啓発及び支援制度について広く周知を図ります。また、アンケート結果より空家等の所有者等の66.7%が65歳以上であることから、高齢者に対する啓発・支援方法について検討します。

② 空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談は、利活用に関するものや生活環境の保全や危険の未然防止に関するものなど多岐にわたり、各々の相談に適切に対応することが求められます。相談・通報等に応じる空家等総合相談窓口は引き続き「まちづくり推進課」とし、庁内関係部署及び関係団体と連携のうえ、迅速な対応に努めます。

図表 5.3.1 庁内関係部署と関係団体等との連携のイメージ



③ 関係団体との連携

- 奈良県警察本部（西和警察署）との連携

警察の防犯パトロールにより把握した空家等の位置情報と本町の空家等の位置情報を共有するなど、防犯上の観点から相互に協力するものとします。

- 奈良県広域消防組合（西和消防署）との連携

防災、防火の観点から空家等の位置情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

- 自治会との連携

地元をよく知る自治会の協力なしでは、空家等問題は解決しません。自治会から寄せられた空家等の貴重な情報をもとに、問題の早期解決に努めます。また、空家等が自然災害で一部破損することで、腐朽の進行や危険な空家等となることも考えられます。このような空家等に関する情報を自治会から提供を受け、迅速な対応に努めます。

- 日本郵便(株)との連携

令和2年に「郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン（平成29年総務省告示167号）の解説」において、一定の条件を満たす場合に限り、郵便物の転送先の情報が市町村への提供が可能であるとされました。所有者等の情報の入手にあたり、他に取り得る合理的な手段や方法がない場合、日本郵便(株)に情報提供を依頼します。また、令和4年2月に空家等対策への協力を含む「王寺町と日本郵便株式会社との包括的連携に関する協定」を締結しました。

- 電気事業者との連携

空家等の判断に電気使用量等の情報を活用できるよう、電気事業者との連携を検討します。

- ガス事業者との連携

空家等の判断にガス使用量等の情報を活用できるよう、ガス事業者との連携を検討します。

- その他関係団体との連携

宅地建物取引業協会、全日本不動産協会、土地家屋調査士会、建築士会、不動産鑑定士協会等の関係団体との連携を図り、助言や指導を受けながら空家等の様々な問題に取り組みます。

④ 空家等対策協議会の運営

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、法第7条第1項及び王寺町附属機関の設置に関する条例第2条の規定に基づき、平成29年度に王寺町空家等対策協議会を設置しました。今後も引き続き空家等対策協議会委員の意見を踏まえ、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施します。

- ① 名称：王寺町空家等対策協議会
- ② 担当事務：
 - 空家等対策計画の策定及び変更に関すること
 - 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
 - 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること
 - 特定空家等に対する措置の方針に関すること
 - その他協議会において必要と認められること
- ③ 人数：7人（会長（町長）1人、委員6人）
- ④ 任期：2年

⑤ 空家等管理台帳による空家等の情報の一元的な管理

空家等の情報を一元的に管理するため、町内全域を対象とした空家等の実態把握調査結果を基に、空家等管理台帳を作成しています。今後も最新の情報を保つため、必要に応じて調査等を行います。また、住民からの相談・通報により新たな空家等を把握した場合は、空家等管理台帳を更新します。

⑥ 空き家セミナー・相談会の開催

空家等の所有者等を対象に、空家等の管理・利活用に関する悩みの解消、空家等の適正管理等に関する意識の醸成を目的として、NPO法人等と連携し、空き家セミナー・相談会を開催します。

⑦ 管理が困難な所有者等への支援

空家等は所有者等が適切に維持管理すべきものであり、建物や草木等の管理の責任も所有者等にありま。しかし、遠方に居住している、また高齢であるといった理由により、空家等を管理する意思があっても管理が困難な場合があります。そうした課題の解消のために、空家等の管理代行業者等の情報提供やふるさと納税の返礼品として、業者に草木の剪定や見守りを依頼できる空家等管理メニューの追加を検討します。

5.4 空家等の流通・利活用の促進

本町の住宅総数が世帯総数を上回っていることを考えると、空家等の利活用においては、住宅以外の用途としても活用を図っていくことが求められます。そのため、住宅としての流通・利活用促進のほか、空家等を地域資源として捉えた活用も促進します。また、アンケート結果より「売却、賃貸に関する相談先（不動産業者等）がわからない」、「利活用に関する知識が乏しい」と回答した方が約30%いることから、宅地建物取引業協会等の関係団体と連携し、安心して相談できる体制づくりに取り組みます。

① 全国版空き家・空き地バンクの活用促進

空家等の利活用、地域の活性化を目的に、全国版空き家・空き地バンクへの物件の登録を推進します。また、希望者と所有者等との取引が安心して行えるよう、宅地建物取引業協会等の関係団体との連携を図ります。

② 地域資源としての活用促進

空家等を地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等へ活用することで、まちの魅力の向上、また地域の活性化を図ることができることから、地域活性化施設等への活用を促進します。

③ 民間企業による空家等の活用促進

本町は交通利便性の高い地域であるため、立地、費用対効果に優れた空家等であれば、利活用したいという需要が一定程度存在すると考えられます。そこで、民間企業に対し、新型コロナウイルス感染症拡大により需要の高まったサテライトオフィスやデイサービス等の福祉施設への空家等の活用を促進します。

また、新型コロナウイルス感染症が収束した際には、インバウンド等の観光客の宿泊施設等として空家等（古民家）の活用を促進します。

④ 空家等の利活用への支援

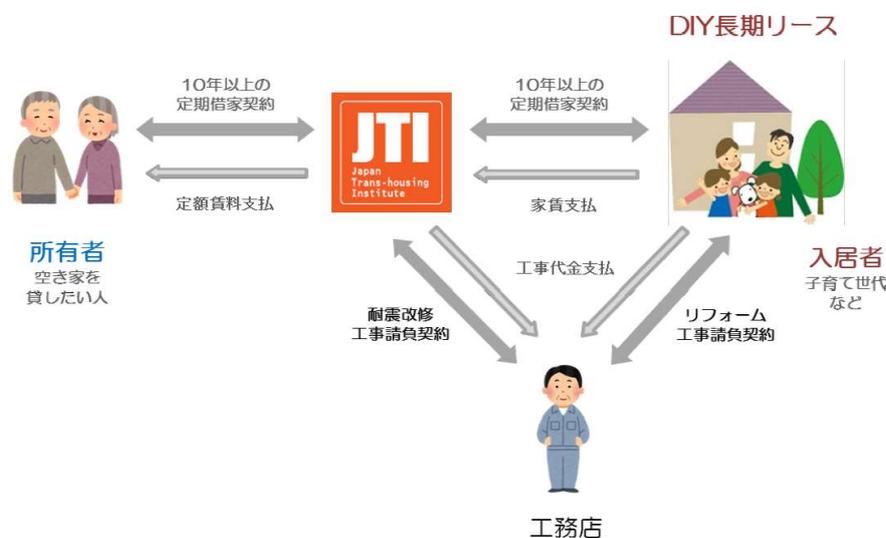
全国版空き家・空き地バンクに登録している空家等を購入し、リフォームして居住する場合に活用できるリフォーム費用への補助制度の創設を検討します。

また、子（本人）世帯が住宅（空家等を含む）を取得し、3世代で居住する場合について、三世代ファミリー一定住支援補助事業による支援を継続します。

⑤ おまかせ借上げ制度の活用促進

使わなくなった古い一戸建てを、JTI（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）が10年以上の定期借家契約で借上げ、所有者等に代わり必要な工事を行った上で、入居者に転貸し、安定した賃料を保証する「おまかせ借上げ制度」が創設されました。これにより、耐震性の問題や資金的な制約から「マイホーム借上げ制度」の利用を断念していた方も、出来るだけ費用をかけずに空家等を利活用できるようになったことから、空家等の利活用を促進するため「おまかせ借上げ制度」の周知を図ります。

図表 5.4.1 おまかせ借上げ制度のイメージ



出典：一般社団法人移住・住みかえ支援機構ウェブサイト

⑥ 空き家セミナー・相談会の開催

空家等の所有者等を対象に、空家等の管理・利活用に関する悩みの解消、空家等の適正管理等に関する意識の醸成を目的として、NPO法人等と連携し、空き家セミナー・相談会を引き続き開催します。

⑦ 空家等除却後の土地に係る固定資産税等の減免措置

空家等の除却後の更地について、住宅用地特例が適用されなくなり、税負担が増加することが、空家等の解体を阻害している要因の1つと考えられます。そこで、空家等の解体を促進し、空家等の管理不全化を抑制するとともに、除却後の土地の有効活用により、まちの活性化を図るために、空家等の除却後の更地に係る固定資産税等の減免措置について検討します。

5.5 管理不全空家等及び特定空家等への対応

(1) 管理不全状態について

適切な管理がされないまま放置された空家等は、建築物自体の老朽化だけでなく、防災、防犯、衛生、景観などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせます。今後も増加が予想される管理不全空家等及び特定空家等の対策として、所有者等への適正管理に関する啓発の強化、除却に要する費用の支援制度の周知を図ります。

① 空家等の所有者等の不明

基本指針による空家等の所有者等が把握できない場合、把握できても所在を特定できない場合や所有者等が外国に居住をしており特定できない場合等の探索方法については、『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（以下「ガイドライン」という。）』に沿って行います。

空家等の所有者等の所在が特定できない場合や所有者等が死亡しており相続人不明の場合、民法上の財産管理制度を活用するために、不在者財産管理人又は相続財産管理人の選定の申し立てを行うことを検討します。

② 「王寺町空家等対策の推進に関する条例」の制定（令和4年3月14日制定、令和4年4月1日施行）

今後さらなる空家等対策を推進するにあたり、町民等の生命、身体又は財産の保護等を図るため、法の規定では対応できない事案の発生に備える必要があります。管理不全状態の空家等は、激しい気象変化や地震などの自然災害により、保安上の危険が急速に顕在化する場合があります、そのような法の手続きを経る時間的余裕のない緊急時に迅速に対応できるよう、即時強制を規定しました。

この条例には、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に、必要最小限の措置を行うことができる「緊急安全措置」と、地域における防犯上又は保安上の支障の除去や軽減ができると認めるときに、開放されている窓の閉鎖などの措置を行うことができる「軽微な措置」について規定しています。

管理不全状態の空家等については、基本的に法に基づき対応を行いますが、必要に応じて、条例に基づいた対応を行います。

③ 除却費用の支援

旧耐震基準の木造空家等の除却費用の支援として、老朽空き家除却補助金制度を継続します。また、アンケート結果より、28.3%の方が老朽空き家除却補助金制度の要件拡充を望まれていることから、要件拡充について検討します。

(2) 特定空家等に対する措置

特定空家等の対策の基本的な考え方として、特定空家等の適正管理について、所有者等に対し自主的に改善措置を講じてもらえるよう、指導を行います。特定空家等を放置し続ける所有者等に対しては、勧告、命令など法に基づいた適切な措置を引き続き講じます。

① 特定空家等の定義

特定空家等は、法第2条第2項により、次のような状態にある空家等と定義しています。

- (A) 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
- (B) そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (C) 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
- (D) 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な状態
- (E) 将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等

② 特定空家等の判断基準

特定空家等に対する措置は、命令、行政代執行といった公権力の行使を伴う行為が含まれることから、「特定空家等」とであると客観的に判断することが必要です。そのため、ガイドライン、また「奈良県内における特定空家等の判断基準（評価指標等）」を参考に、空家等の状態及び周辺への悪影響を踏まえ、生命、身体、財産、生活環境への悪影響等に著しく影響を及ぼす恐れがあると総合的に判断されるものを、特定空家等と認定します。

③ 特定空家等の対応方針

現況調査、立入調査等により特に早急に改善を図る必要があると判断した危険性が高い空家等については、空家等対策協議会委員の意見を踏まえ、特定空家等へ認定を行います。法第14条に基づく指導、勧告、命令を経ても、改善措置のとられない特定空家等については、行政代執行を実施します。

④ 特定空家等の所有者等への勧告

指導を行った場合において、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、当該特定空家等の所有者等に対し、猶予期限を付けて必要な措置をとることを命ずるための勧告を行います。

➤ 猶予期限

勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺的生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味します。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なりますが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられます。

➤ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置と庁内関係部局への情報提供

特定空家等に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、法第14条第2項に基づき、町長が当該の特定空家等の所有者等に対して除却、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した場合は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該の特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

法に基づき特定空家等の所有者等に対して勧告を行った場合には、地方税法（第349条の3の2）「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」に基づく、特例解除を行うため、速やかに税務部局に情報提供を行います。

勧告後に、特定空家等の状態が改善されたと認められる場合は、家屋又は宅地等の現況について、速やかに税務部局に情報提供を行います。

➤ 勧告に関する弁明の機会

所有者等の救済手段として、勧告を行う際には弁明の機会を与えることとします。

⑤ 特定空家等の所有者等への命令の実施

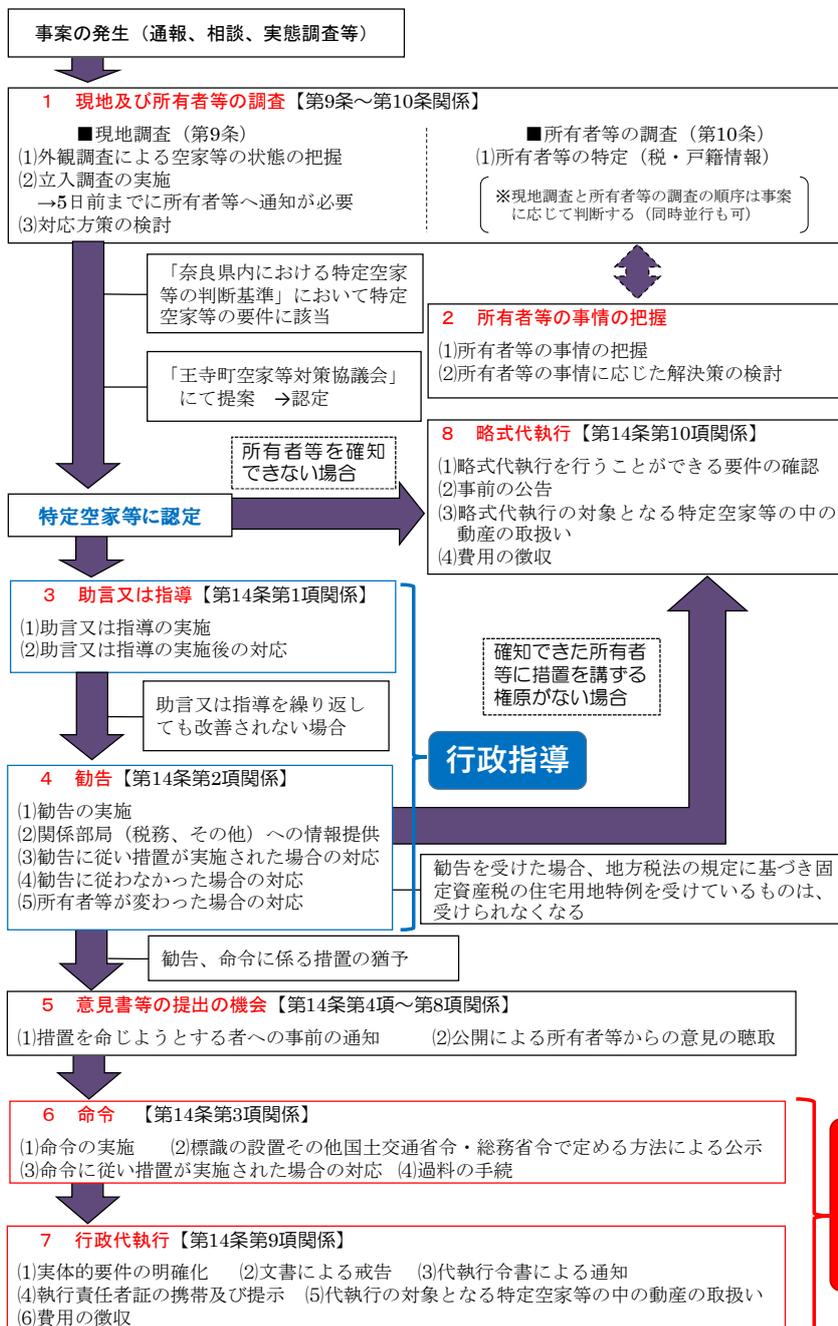
勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、その者に対し、猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることとなります。

⑥ 特定空家等への行政代執行の実施

法第14条第3項の規定により必要な措置を命じた場合、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、行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行を行います。

また、過失がなくて、その措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは法第14条第10項に基づき、略式による行政代執行を実施します。

⑦ 特定空家等の措置の執行の流れ



5.6 今後に向けて

(1) 目標値の設定

本計画の進捗状況を把握するため、空家等の各段階における目標値を設定します。

図表 5.6.1 目標値の設定

段階	取組項目	現状	目標値（令和8年度末）
居住中	セミナー・相談会開催回数	年1回	年2回
空家等化	全国版空き家・空き地バンク新規登録戸数	12戸	25戸
	空家等数（総合計画記載KPI）	令和3年：300戸	令和5年：277戸 令和8年：314戸
	地域資源（地域活性化施設等）への利活用戶数	0戸	1戸
管理不全状態	助言及び情報提供に基づく改善率 （改善率＝ 改善数/助言及び情報提供送付数）	36%	50%
	特定空家等の改善率 （改善率＝改善数/特定空家認定数）	100%	100%

(2) 計画の検証と見直し

施策の効果、具体的な各取組の進捗状況等を整理し、計画全体の実施状況を検証・評価します。計画の期間は5ヶ年としますが、空家等対策協議会へ定期的に報告し、必要に応じて計画の見直しを行います。また、法令や国の補助制度等の改正や社会情勢の変化等が生じた場合も、必要に応じて計画の見直しを行います。

(3) 国、県への働きかけ

国、県に対して、空家等対策推進のための支援制度の拡充などを働きかけます。

また、計画に基づいて空家等対策を実施するなかで必要が生じた場合は、国への法令や制度の改正要望などを行います。