

王寺町  
空家等対策計画(案)

令和4年4月

王 寺 町



## 目次

<b>1. 計画策定の背景と目的</b> .....	<b>1</b>
<b>2. 計画の位置付け及び対象</b> .....	<b>3</b>
2.1 計画の位置付け.....	3
2.2 計画の期間.....	4
2.3 計画の対象.....	4
<b>3. 空家等対策計画の基本方針</b> .....	<b>5</b>
3.1 基本方針.....	5
<b>4. 空家等の現状と課題</b> .....	<b>6</b>
4.1 王寺町の状況.....	6
4.2 前計画の成果・取組.....	11
4.3 空家等の調査.....	15
4.4 空家等の所有者等へのアンケート調査結果の概要.....	20
4.5 空家等に関する課題.....	27
<b>5. 空家等対策の実施</b> .....	<b>29</b>
5.1 空家等の段階に応じた対策.....	29
5.2 空家等の発生予防の推進.....	30
5.3 所有者等による空家等の適正管理の促進.....	32
5.4 空家等の流通・利活用の促進.....	35
5.5 管理不全空家等及び特定空家等への対応.....	37
5.6 今後に向けて.....	41
<b>資料編（参考）</b>	

## 1. 計画策定の背景と目的

近年の少子高齢化により人口減少社会が加速する中、人々の住生活の多様性や住宅に対する社会的ニーズの変化に伴い、全国的に空家等が増加しています。平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、全国の空き家率（全住宅戸数に占める空き家の割合）は、13.6%で、ほぼ7戸のうち1戸が空き家という状態となり過去最高の結果となっています。

空家等が適正に管理されないまま放置されると、防災、防犯、衛生、景観等、地域の生活環境に様々な問題が生じるだけでなく、まちなみやコミュニティの維持等に悪影響を及ぼすこととなり、地域のまちづくりを進めるうえで大きな支障となります。

そのため国では、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、生活環境の保全を図り、空家等の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を制定、公布（平成26年11月27日）し、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。

法においては、空家等の所有者又は管理者が、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう空家等の適切な管理に努めるものと規定し、第一義的な責務を有することを前提としつつ、空家等に関する事務については、住民に最も身近であり個別の空家等の状況の把握が可能な市町村の責務とし、空家等対策計画の作成及びこれに基づく対策の実施等の措置を適切に講ずるよう努めるものとしてされています。

さらに、国は「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。）」において、市町村は各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示し、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討することとしています。

このような背景を踏まえ、本町においては、平成29年5月に「王寺町空家等対策計画」を策定し、空家等に対する除却等への対応、空家等の利活用に対する支援方法の検討、将来空家等となり得る住宅に対しての予防・抑制措置などの取組方針を定め、空家等対策を総合的かつ計画的に推進してきました。

前計画の計画期間が令和4年3月をもって終了することから、これまでの取組内容の検証及び空家等への対策に係る分析、課題整理を行い、法第7条の規定に基づく「王寺町空家等対策協議会」での議論を踏まえ、このたび改定を行いました。

## 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）の概要

### 背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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申告な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要（第 1 条）

### 定義

- 「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ものを含む）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。（第 2 条）
- 「特定空家等」とは、
  - ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③適切な管理が行われていないこと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にある空家等をいう。（第 2 条第 2 項）

### 施策の概要

#### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（第 5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した空家等対策計画を策定（第 6 条）・協議会を設置（第 7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（第 8 条）

#### 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・法律で規定する限度において、空家等への調査（第 9 条）
  - ・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（第 10 条）等が可能。
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（第 11 条）

#### 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（第 13 条）

#### 特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（第 14 条）

#### 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（第 15 条第 1 項）  
このほか、必要な税制度の措置を行う（第 15 条第 2 項）

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

## 2. 計画の位置付け及び対象

### 2.1 計画の位置付け

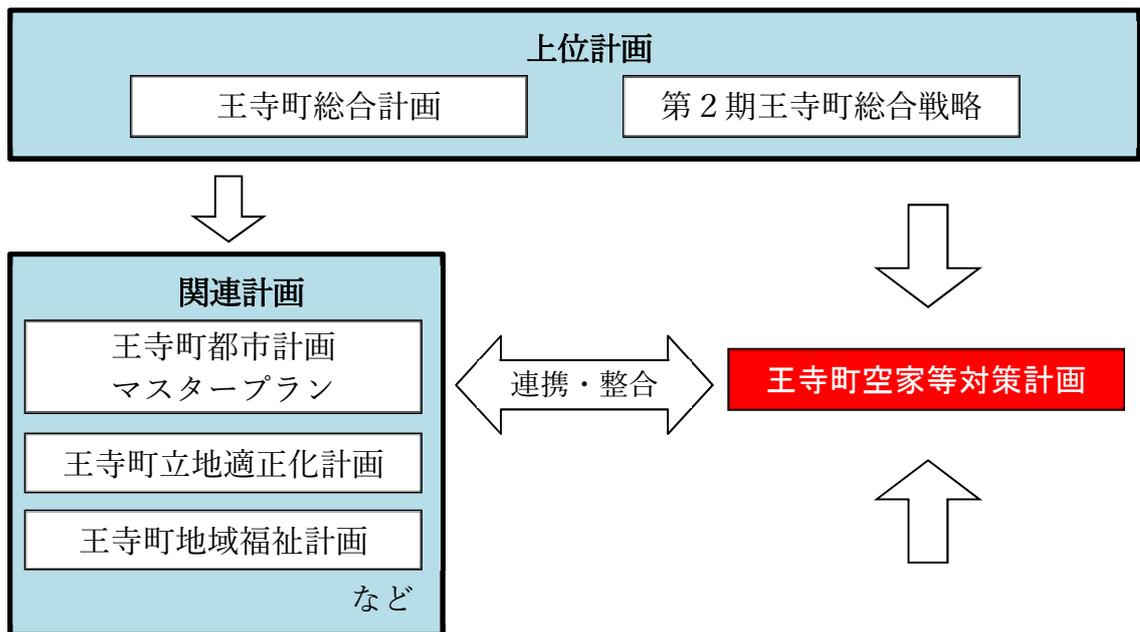
#### (1) 法的な位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、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、国の基本指針に即して策定するものです。

#### (2) 上位計画等との連携・整合

本計画は、「王寺町総合計画（令和2年3月）」、「第2期王寺町総合戦略（令和2年2月）」などの上位計画や「王寺町都市計画マスタープラン（平成30年3月）」、「王寺町立地適正化計画（平成30年3月）」などの関連計画を踏まえ、その目的に沿って定めるほか、他の分野別の計画等との連携・整合を図ります。

図表 2.1.1 王寺町空家等対策計画の位置付け



(国)

■空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年5月施行）

■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

（令和3年6月改正）

## 2.2 計画の期間

計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

ただし、状況等の変化により計画の見直しの必要性が生じた場合には、適宜見直しを行うこととします。

## 2.3 計画の対象

### (1) 対象とする空家等の種類

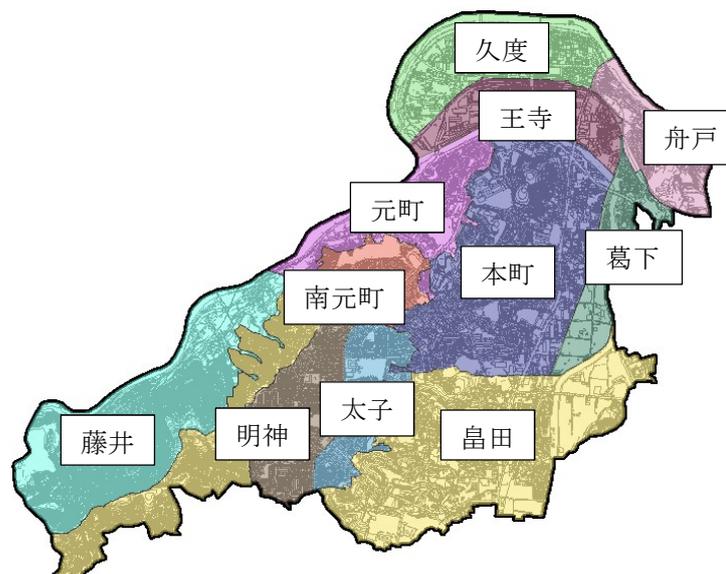
本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。長屋等であっても、隣接する住戸の間を区切る壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合は法の対象となります。

法で規定する「空家等」の対象とならない「空家等となる見込みのある住宅」についても空家等化の予防に関する対策を実施することから、本計画の空家等を含めます。また、本町が所有又は管理する老朽化した公共施設等についても、地域の活性化を図るため、除却や利活用を推進する建築物として、本計画の空家等を含めます。

### (2) 対象とする地区

令和3年度に実施した空家等実態把握調査結果により、空家等の分布が町内全域に渡ることから、計画の対象とする地区は町内全域とします。

図表 2.3.1 計画の対象とする地区（王寺町内全域）



### 3. 空家等対策計画の基本方針

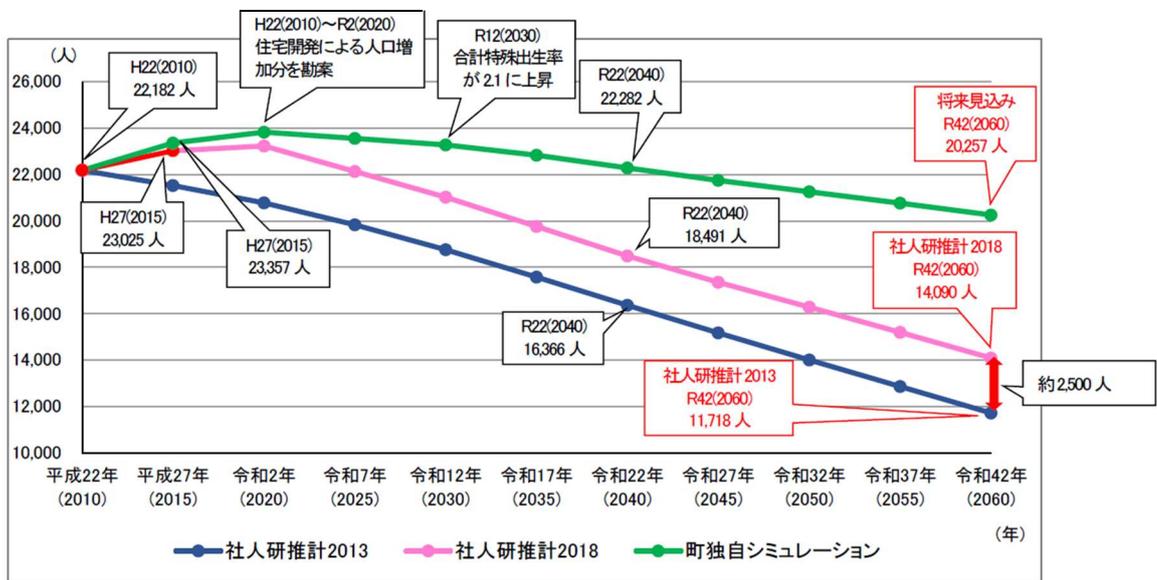
#### 3.1 基本方針

これまで本町で取り組んできた空家等対策の基盤を基に、新たに目標値を設定することにより計画の進捗管理を行うとともに、所有者等が抱える課題等に対応するため、新たな施策の展開及び既存制度の拡充等を図ります。

空家等となる見込みのある住宅への周知啓発等による空家等の発生予防に関する取組の強化や、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、高まりつつある地方移住のニーズに対応するための利活用可能な空家等の情報提供など、利活用に関する対策を推進します。さらには今後も増加が想定される管理不全空家等及び特定空家等への対策として、所有者等への適正管理に関する啓発等の強化を図ります。

また、王寺町の人口は現在増加傾向にあります。将来的には減少することが想定されるとともに、急速な高齢化の進行により人口構造が大きく変化していくことが見込まれます。そのため、個別の空家等がもたらす問題の解決だけでなく、社会の動向を踏まえ、王寺町全体の住環境を見据えた効果的な空家等対策を進めていきます。

図表 3.1.1 人口の将来展望



出典：第2期王寺町総合戦略（令和2年2月）

## 4. 空家等の現状と課題

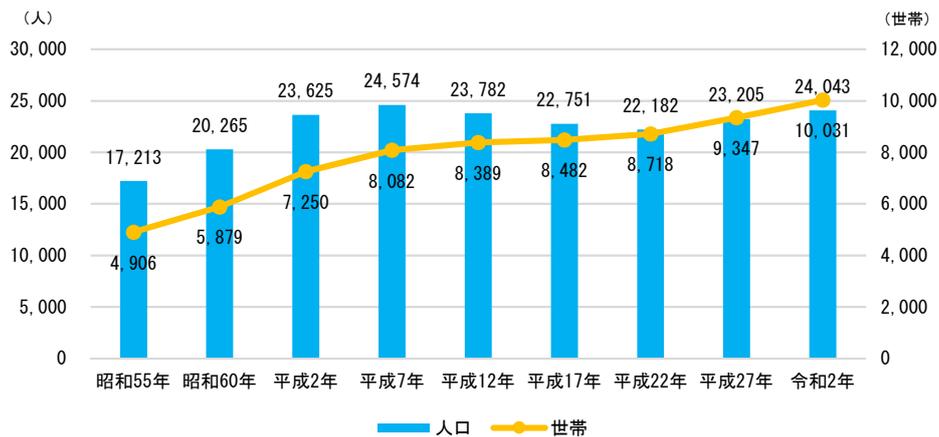
### 4.1 王寺町の状況

#### (1) 人口等の状況

本町の人口は、国勢調査が開始された大正9年から継続して増加し、平成7年に最も多い24,574人に達しました。それ以降は、平成22年まで減少が続いていましたが、大規模な宅地開発等により増加に転じ、令和2年には24,043人まで増加しました。また、年齢3区分比率をみると、老年人口（65歳以上）が年々増加し、平成27以降は、総人口の1/4以上が老年人口となっています。

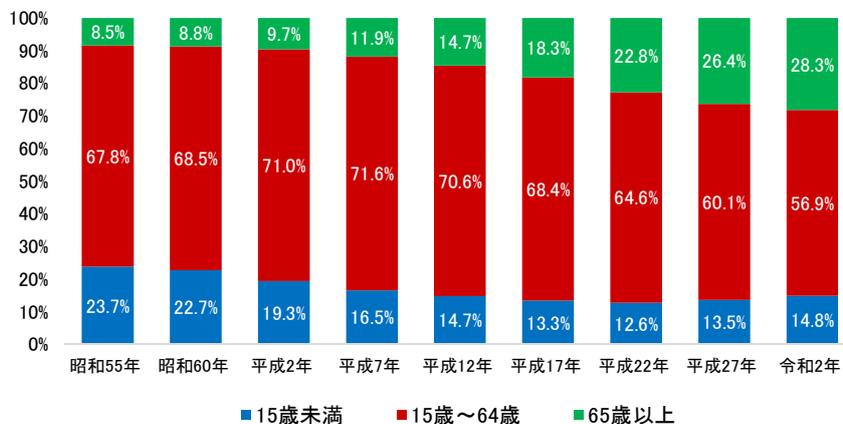
また、単独世帯、夫婦のみの世帯が増加しており、少子化の進展が伺えます。

図表 4.1.1 人口・世帯数の推移



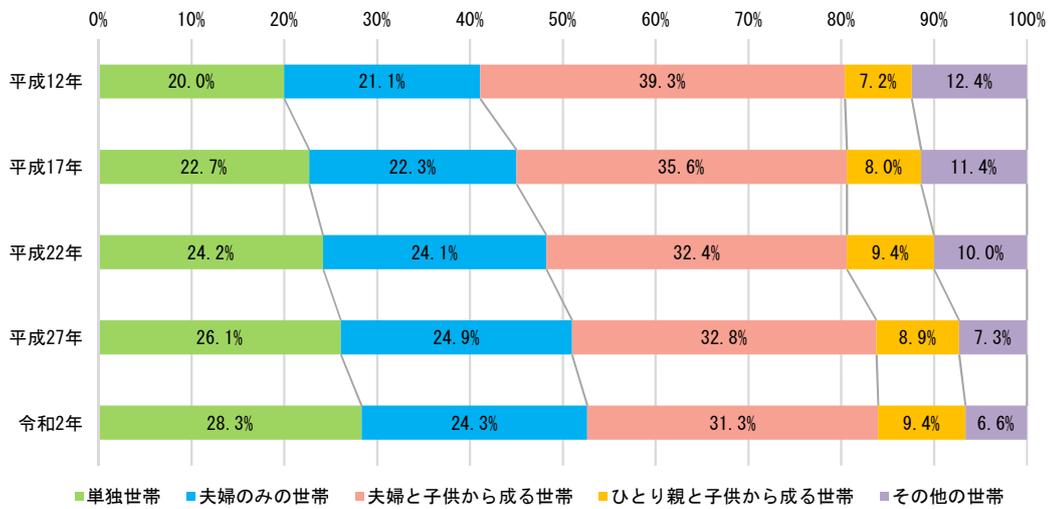
出典：各年 国勢調査

図表 4.1.2 年齢3区分比率の推移



出典：各年 国勢調査

図表 4.1.3 家族累計の割合の推移



出典：各年 国勢調査

## (2) 住宅数および空き家数

平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、空き家は全国で約 849 万戸（空き家率 13.6%）、奈良県で 8.7 万戸（空き家率 14.1%）となっています。

本町においては、空き家は 1,420 戸、空き家率は 12.7%となっており、全国および奈良県の空き家率を下回っています。

図表 4.1.4 住宅数の内訳（全国，奈良県，王寺町）（単位：戸・%）

	住宅数	居住世帯 ありの住宅	居住世帯なしの住宅				
			総数	一時 現在者	建築中	空き家	空き家率
全 国	62,407,400	53,616,300	8,791,100	216,700	85,800	8,488,600	13.6
奈良県	617,600	529,000	88,500	800	600	87,200	14.1
王寺町	11,220	9,690	1,530	100	10	1,420	12.7

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

注 1) 「空き家」は、別荘等の二次的住宅・賃貸用の住宅・売却用の住宅・その他の住宅を含む。

注 2) 「一時現在者」は、昼間のみ使用等、普段の居住者がいない住宅。

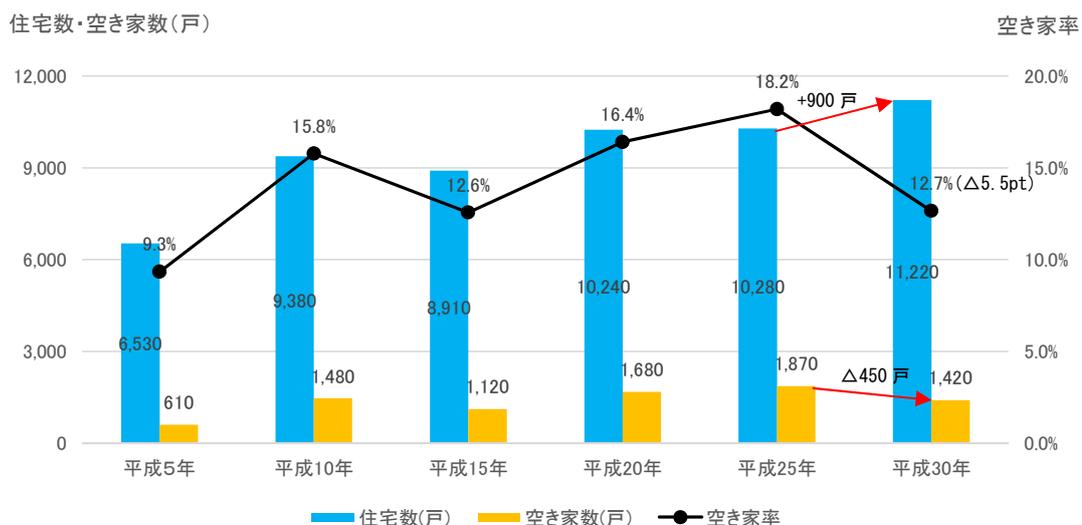
注 3) 数値は表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

※住宅・土地統計調査は、調査時ごとに本町内で抽出された調査単位区における調査結果をもとに、町内の住宅戸数を推計するものであるため、必ずしも同一地点における変化をとらえているものではありません。

### (3) 住宅数、空き家数および空き家率の推移

本町の平成5年以降の住宅数、空き家数、空き家率の推移をみると、平成25年から平成30年にかけて住宅数は940戸増加していますが、空き家数は450戸減少しています。また、空き家数の減少に伴い、空き家率も5.5pt低下しています。

図表 4.1.5 住宅数、空き家数および空き家率の推移 (単位：戸)



	住宅数	居住世帯 ありの住宅	居住世帯なしの住宅				
			総数	一時 現在者	建築中	空き家	空き家率
平成5年	6,530	5,830	710	90	10	610	9.3%
平成10年	9,380	7,840	1,540	10	50	1,480	15.8%
平成15年	8,910	7,790	1,120	-	-	1,120	12.6%
平成20年	10,240	8,470	1,770	80	10	1,680	16.4%
平成25年	10,280	8,410	1,870	-	-	1,870	18.2%
平成30年	11,220	9,690	1,530	100	10	1,420	12.7%

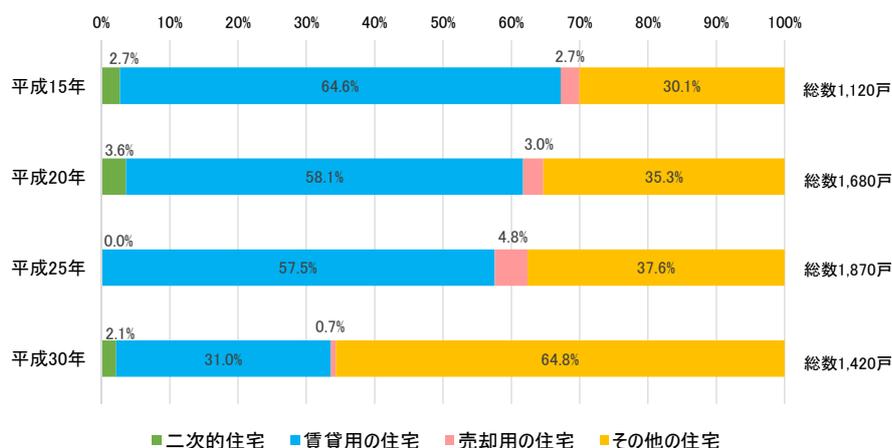
出典：各年 住宅・土地統計調査

注1) 「空き家」は、別荘等の二次的住宅・賃貸用の住宅・売却用の住宅・その他の住宅を含む。  
 注2) 「一時現在者」は、昼間のみ使用等、普段の居住者がいない住宅。  
 注3) 数値は表章単位未満の位で四捨五入したため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。  
 ※住宅・土地統計調査は、調査時ごとに本町内で抽出された調査単位区における調査結果をもとに、町内の住宅戸数を推計するものであるため、必ずしも同一地点における変化をとらえているものではありません。

#### (4) 種類別にみた空き家の状況

空き家を、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅の種別にみると、空き家として問題となる「その他の住宅」は、平成15年の340戸から、平成30年には580戸増加し、920戸となっています。また、「その他の住宅」の割合を見ると、平成15年の30.1%から、平成30年には34.7pt増加し、64.8%となっています。

図表 4.1.6 種類別にみた空き家数の推移



	総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成15年	1,120	30	730	30	340
平成20年	1,680	60	970	50	590
平成25年	1,870	0	1,070	90	700
平成30年	1,420	30	440	10	920

出典：各年 住宅・土地統計調査

#### (用語の説明)

区分	内容
二次的住宅	(別荘)週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	(その他)ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

注 1)「総数」は、別荘等の二次的住宅・賃貸用の住宅・売却用の住宅・その他の住宅を含む、空き家数。

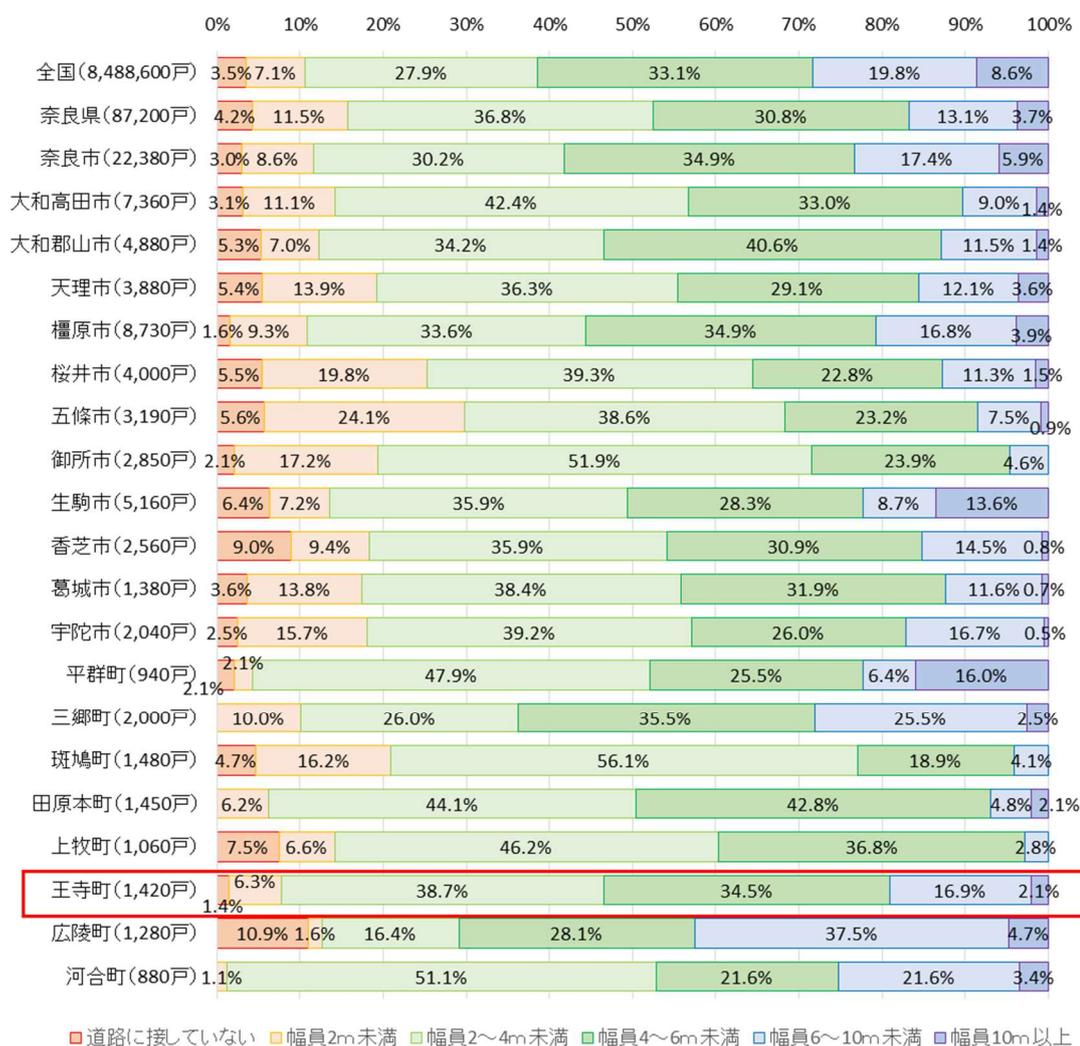
注 2)数値は表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。  
 ※住宅・土地統計調査は、調査時ごとに本町内で抽出された調査単位区における調査結果をもとに、町内の住宅戸数を推計するものであるため、必ずしも同一地点における変化をとらえているものではありません。

## (5) 接道状況と空き家率の関係

空き家の接道状況をみると、幅員2～4m未満が最も多く38.7%を占めており、全国の割合と比較すると、10pt以上高くなっていますが、奈良県と比較すると、ほぼ同程度の割合となっています。

また、道路に接していない空き家の割合、は全国（3.5%）及び奈良県（4.2%）と比較すると、本町（1.4%）は低い割合となっています。

図表 4.1.7 空き家の接道状況別の割合の比較（全国、奈良県内の調査対象自治体）



出典：平成30年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査は、調査時ごとに本町内で抽出された調査単位区における調査結果をもとに、町内の住宅戸数を推計するものであるため、必ずしも同一地点における変化をとらえているものではありません。

## 4.2 前計画の成果・取組

前計画の成果および取組について、以下に記します。

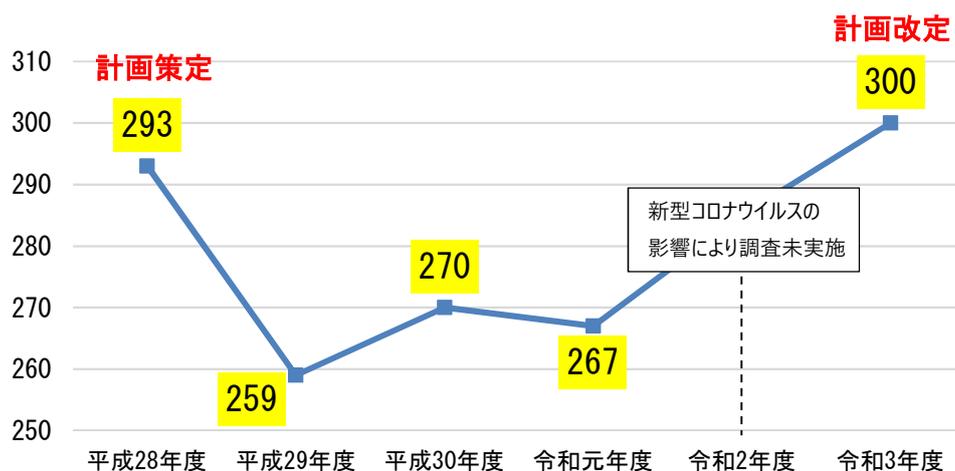
### (1) 空家等に関する相談体制の整備

空家等の所有者等からの利活用、除却の方法や権利関係に関する相談、また、空家等の周辺住民からの空家等が周辺に及ぼしている影響についての苦情などに迅速に対応するため、窓口を一元化することとし、「空家等相談窓口」をまちづくり推進課に設置しました。

### (2) 町調査による空家等数の推移

平成 28 年度の空家等実態把握調査では、293 戸であった町内の空家等が、令和 3 年の調査では、300 戸に増加しています。

図表 4.2.1 空家等数の推移 (単位：戸)



### (3) 空家等対策の推進に関するチラシの作成

図表 4.2.2 空家等対策の推進に関するチラシ

平成 29 年度より、空家等の適正管理等に関する意識の醸成や、補助制度の周知また全国版空き家・空き地バンクの利用促進などを目的として、チラシを作成しています。窓口での配布のほか、固定資産の納税通知書に同封しました。



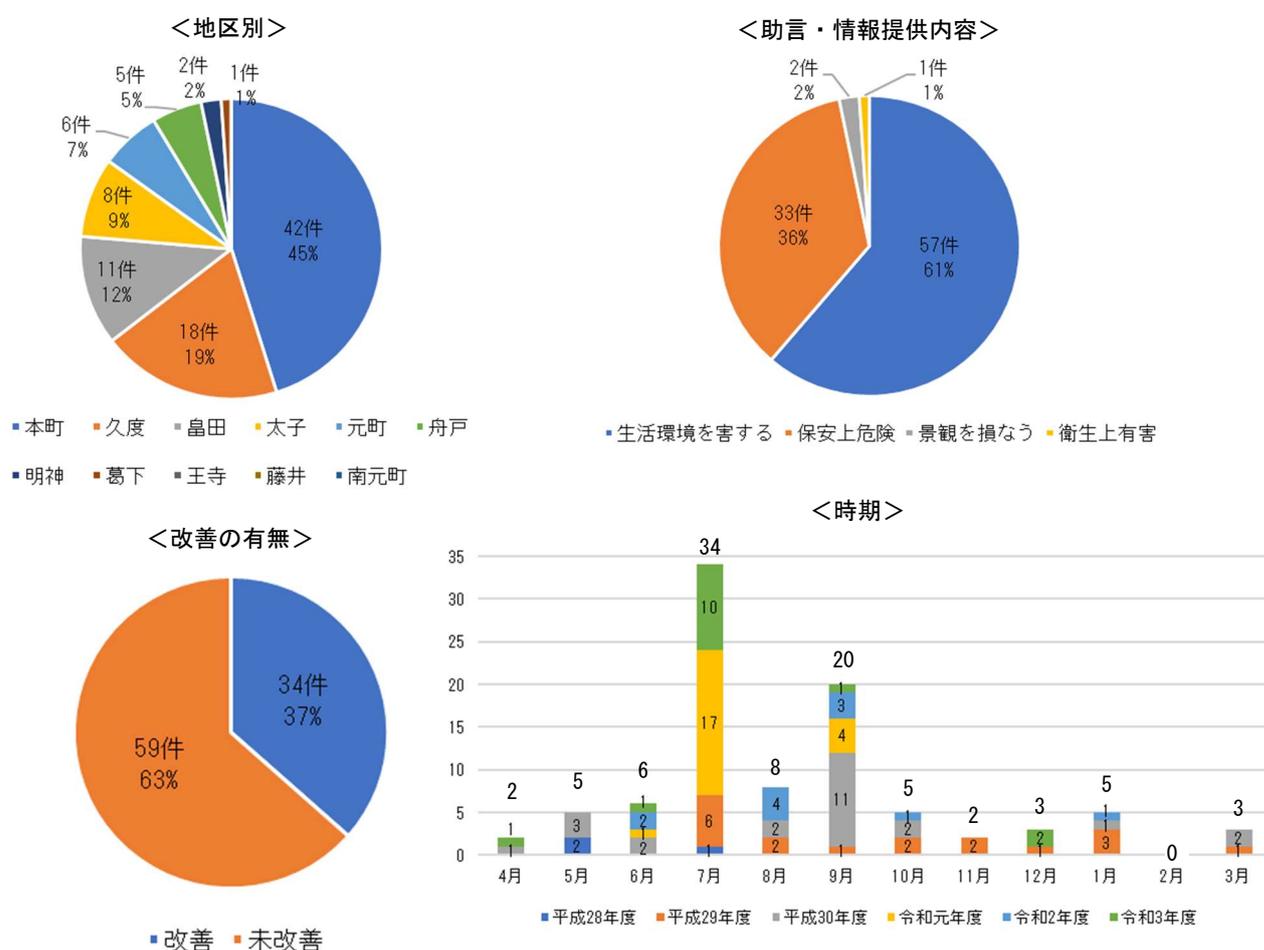
#### (4) 空き家セミナー・相談会の実施

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、特定非営利活動法人「空き家コンシェルジュ」と共催で、空き家セミナー・相談会をこれまでに4回開催しました。

#### (5) 法第12条に基づく助言及び情報提供による管理不全空き家所有者への適切な管理の促進

前計画の平成29年～令和3年の5年間において、住民等から相談・通報のあった管理不全空家等の所有者等に対して、法第12条に基づく「助言及び情報提供」を延べ90件行い、適切な管理を促しました。地区別に見ると、本町地区に管理不全空家等が多く、約46%を占めています。助言及び情報提供の内容としては「草木の越境」「害虫の発生」等の生活環境を害するものが半数以上を占めており、草木の成長が著しい7～9月の送付が多くなっています。助言及び情報提供の送付により、約40%の空家等で改善措置が見られました。

図表 4.2.3 助言及び情報提供物件の詳細（平成28年～令和3年）



## (6) 流通・利活用の促進

全国版空き家・空き地バンクを活用し、町内の空家等の市場流通を図りました。町公式サイトへの掲載、また固定資産の納税通知書へのチラシの同封により、全国版空き家・空き地バンクへの登録および空家等の利活用を促進しました。

図表 4.2.4 全国版空き家・空き地バンク登録戸数及び成約戸数（累計）（単位：戸）

登録戸数			成約
12	戸建売り	賃貸	
	9	3	2

## (7) 老朽空き家除却補助制度の創設

平成 30 年 6 月に王寺町老朽空き家除却補助制度を創設しました。町公式サイトや広報紙への制度内容の掲載、また固定資産の納税通知書へのチラシの同封により、制度の活用を促進しました。

その結果、毎年度 10 戸未満ではありますが、本制度を活用し、空家等が除却されました。

図表 4.2.5 老朽空き家除却補助申請件数（単位：件）

平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	合計
3	8	4	3	18

## (8) 特定空家等への認定

法第 12 条に基づく助言及び情報提供を送付しても改善が見られず、著しく保安上危険であった 5 戸の空家等については、空家等対策協議会委員の意見も踏まえ、平成 31 年 2 月に特定空家等として認定しました（内 4 戸は自主除却、1 戸は略式による行政代執行）。また、その際、法的措置として指導を延べ 9 件、勧告を 2 件行いました。勧告措置を行った 2 戸の特定空家等については、税務課と連携し、住宅用地特例を解除しました。

## (9) 略式による行政代執行の実施

法第 14 条に基づく指導及び勧告を行い、期限を迎えても改善措置がとられなかった特定空家等 1 戸に対し、略式による行政代執行により除却工事を実施しました。

図表 4.2.6 行政代執行の宣言

(令和 2 年 6 月 30 日)



## (10) 成果の検証

平成 29 年 5 月に策定した前計画では、「空家等が基本的に個人の資産であること」や「空家等の除却に至るまでには多くの時間や費用を要すること」から、空家等対策について、短期的に進める対策と中長期的に進める対策のそれぞれの段階において取り組むことを明記していました。

これを受けて、短期的に取り組むべき内容として、まちづくり推進課への相談窓口の一元化や、空家等対策に関するチラシの作成などを実施しました。このチラシの固定資産の納税通知書への同封、また町公式サイト及び広報紙で制度周知を図った結果、老朽空き家除却補助の申請件数は 18 件、「全国版空き家・空き地バンク」の登録件数は 12 戸、成約戸数は 2 戸となっています。

また、中長期的な取り組みとして示していた法第 12 条に基づく助言及び情報提供、特定空家等への認定や行政代執行（略式）の実施などについても、一定の成果を挙げてきました。法第 12 条に基づく助言及び情報提供を送付した空家等の改善状況をみると約 40%の空家等において、何らかの改善措置が講じられています。また、平成 31 年に認定した特定空家等の 5 戸については、指導・勧告の結果、4 戸が自主除却、1 戸は略式による行政代執行を行い、現在、特定空家等に認定した物件すべてが除却されています。

その一方で、将来的に特定空家等となる可能性のある管理不全状態の空家等が依然として存在しており、法第 12 条に基づく度重なる助言及び情報提供を行っても改善されない空家等が多数あることを踏まえ、さらなる対応を検討する必要があります。

## 4.3 空家等の調査

### (1) 空家等の判定条件

#### ① 水道使用量が2ヶ月で5トン以下

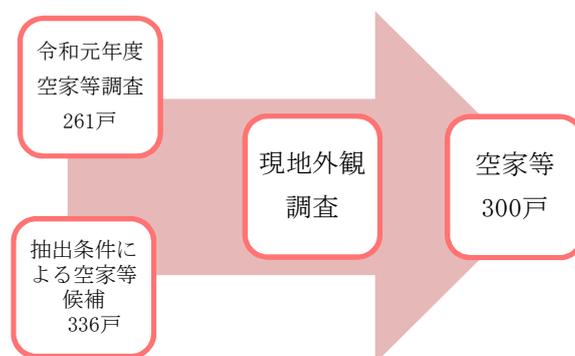
WHO（世界保健機関）が提唱する最低限必要な生活用水は、1人1日あたり50Lであり、それだけあれば、飲み水、料理用の水、洗濯に使う水、手や顔を洗う水などがまかなえるといわれています。これを2ヶ月間の使用水量に換算すると約3,000L（3トン）ですが、本調査ではより多くの空き家候補を抽出するために、抽出条件を「2ヶ月間の水使用量：5,000L（5トン）以下の水道栓をもつ建物及び閉栓建物」としています。

#### ② 現地調査による居住の有無等の判断

現地調査を行い、居住の有無等について判断します。

### (2) 令和3年度 空家等実態把握調査

令和3年度空家等実態把握調査では令和元年度空家等調査により把握した261戸の空家等に加えて、判定条件①により、さらに空家等候補を336戸抽出し、総計597戸を対象として、外観調査を実施しました。



外観調査では下記の方法により、判定を行いました。

図表 4.3.1 外観調査の判定方法

判定項目	参考
不良度	「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」（国土交通省）

→ 判定結果は、「図表 4.3.7」のとおり（P19）

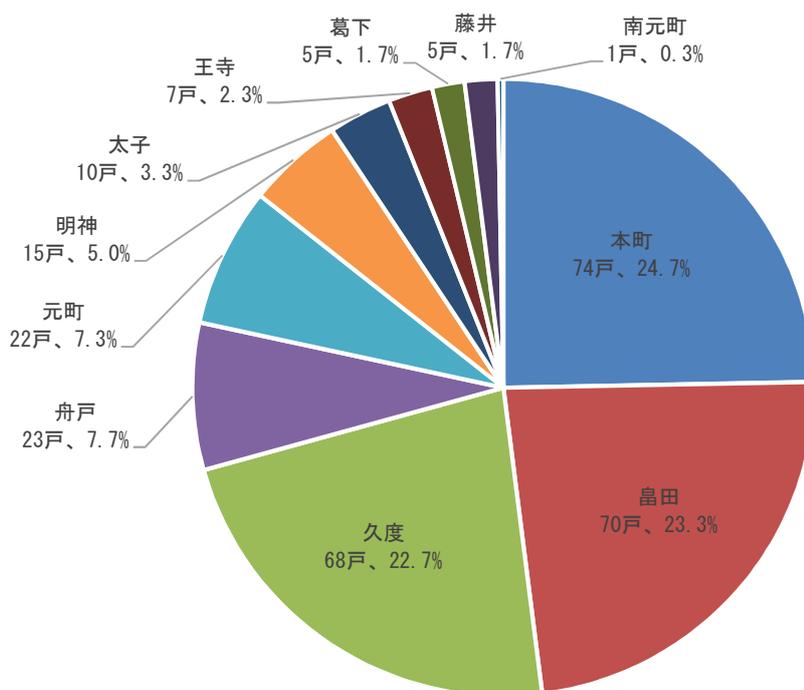
### (3) 令和3年度空家等実態把握調査（外観調査）結果の概要

#### ① 王寺町内の空家等の分布

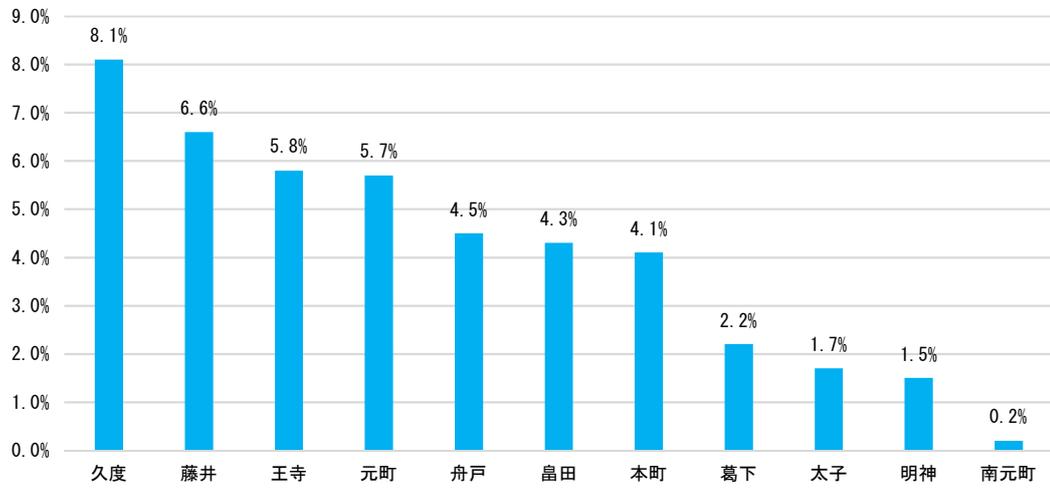
外観により空家等と判断した300戸を町内地区別に見てみると、上位3地区は、本町が74戸（24.7%）、畠田が70戸（23.3%）、久度が68戸（22.7%）となり、全体の約70%を占めています。これらの地区は、古い木造戸建て住宅が立ち並んでおり、それらの住宅が空家等となっていることが伺えます。

一方、地区別の空家等率をみると、久度が8.1%で特に高くなっています。平成21年に新しく住宅地として開発された南元町では空家等はほとんどなく、1%以下となっています。

図表 4.3.2 地区別空家等数と地区分布（構成比）



図表 4.3.3 地区別の空家等率



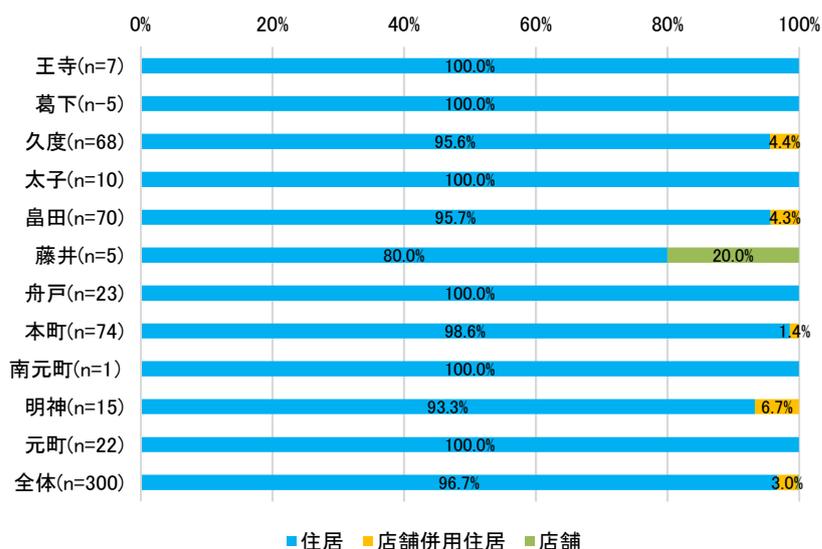
地区	空家等数	住宅戸数	構成比	空家等率
王寺	7	121	2.3	5.8
葛下	5	226	1.7	2.2
久度	68	838	22.7	8.1
太子	10	585	3.3	1.7
畠田	70	1,634	23.3	4.3
藤井	5	76	1.7	6.6
舟戸	23	507	7.7	4.5
本町	74	1,790	24.7	4.1
南元町	1	531	0.3	0.2
明神	15	992	5.0	1.5
元町	22	387	7.3	5.7
<b>全体</b>	<b>300</b>	<b>7,687</b>	<b>100.0</b>	<b>3.9</b>

## ② 空家等の用途・建て方・階数

<空家等の用途（住居、店舗併用住居、店舗）>

全体では96.7%が「住居」で、地区別でも全ての地区で一番多い用途は「住居」となっています。

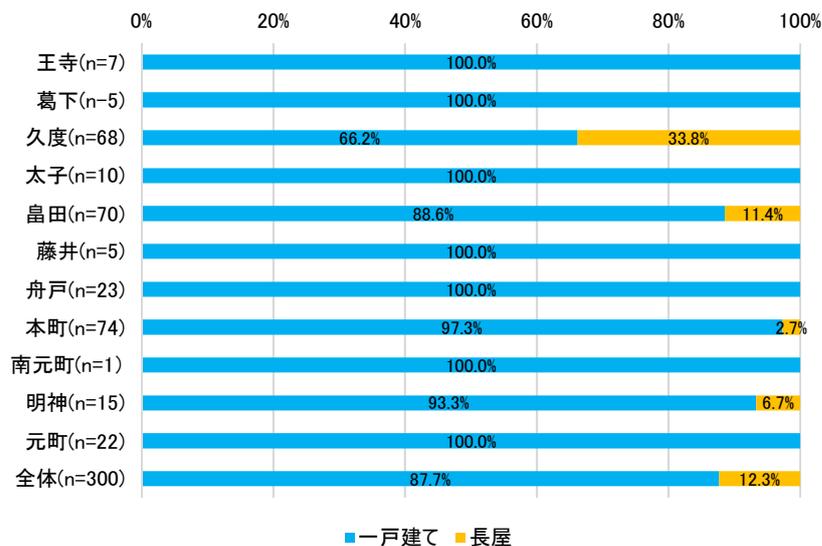
図表 4.3.4 空家等の用途（地区別）



<空家等の建て方（一戸建て、長屋）>

全体では「一戸建て」が87.7%と最も多くなっています。地区別では、すべての地区で「一戸建て」の比率が多い一方で、久度では、「一戸建て」が66.2%、「長屋」が33.8%、畠田では、「一戸建て」が88.6%、「長屋」が11.4%となっており、「長屋」の比率がほかの地区と比べ高くなっています。

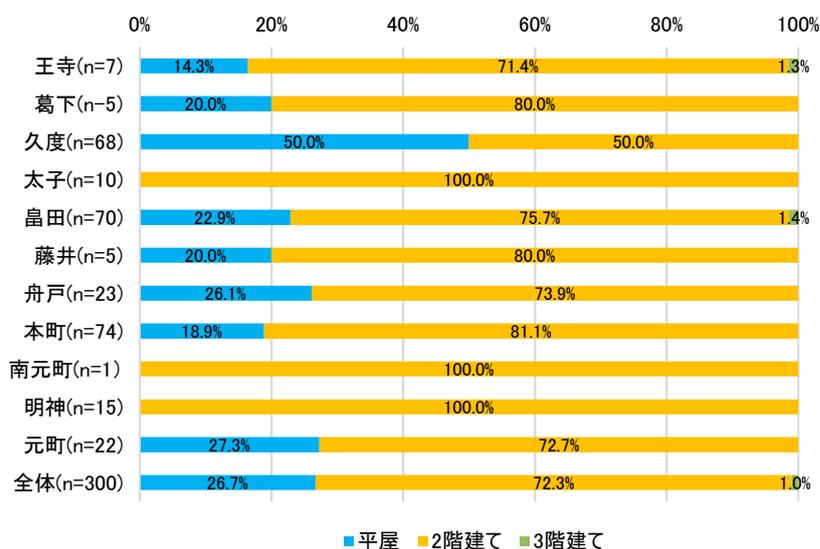
図表 4.3.5 空家等の建て方（地区別）



<空家等の階数（平屋、2階、3階）>

全体では「2階建て」が72.3%、「平屋」が26.7%となっています。地区別では、久度が「平屋」が50%と割合が高くなっています。

図表 4.3.6 空家等の階数（地区別）



③ 不良度判定の結果について

「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）（国土交通省）」に示されている判定基準を基に、不良度判定を実施しました。基礎や外壁など各項目について判定し、合算した評点が100点以上のものを不良住宅と判定します。

不良住宅と判定した空家等は町内全域で2件です。

図表 4.3.7 不良度判定結果

(単位：戸)

	王寺	葛下	久度	太子	畠田	藤井	舟戸	本町	南元町	明神	元町	全体
100点以上	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	2
80点以上100点未満	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
60点以上80点未満	0	0	2	0	4	0	0	1	0	0	0	7
40点以上60点未満	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
20点以上40点未満	0	0	2	0	0	0	1	2	0	0	3	5
1点以上20点未満	0	0	4	0	8	0	1	5	0	0	0	16
問題なし	7	5	59	10	57	5	18	63	1	15	17	262
判定困難	0	0	0	0	0	0	3	2	0	0	1	6
合計	7	5	68	10	70	5	23	74	1	15	22	300

## 4.4 空家等の所有者等へのアンケート調査結果の概要

令和3年度外観調査において、空家等と判断した建物等の所有者等を対象にアンケート調査を実施しました。

### (1) 調査の概要

#### ○期間

- ・配布回収：郵送配布・郵送回収調査法
- ・調査期間：令和3年9月17日～令和3年9月30日

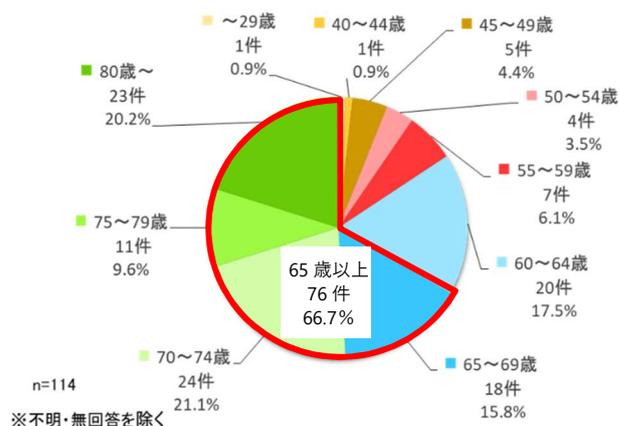
#### ○対象

- ・外観調査の結果、空家等と判断した建物の所有者等
- ・配布数：300件
- ・回収数：114件
- ・回収率：38.0%（前回比+11.3pt）

### (2) アンケート結果の概要

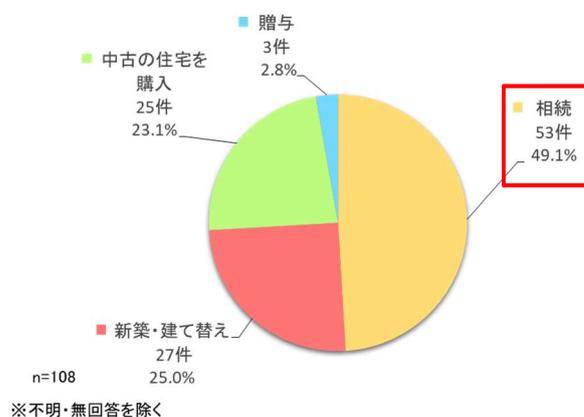
#### ① アンケート回答者の年齢について

空家等の所有者等の年齢が分かります。  
65歳以上が66.7%を占めています。



#### ② 当該建物の取得方法について

「相続」による取得が46.9%と最も多く、全体の約半数となっています。



③ 当該建物の所有者または相続人の人数について

1人での所有が最も多く71.4%となっています。



n=112

※不明・無回答を除く

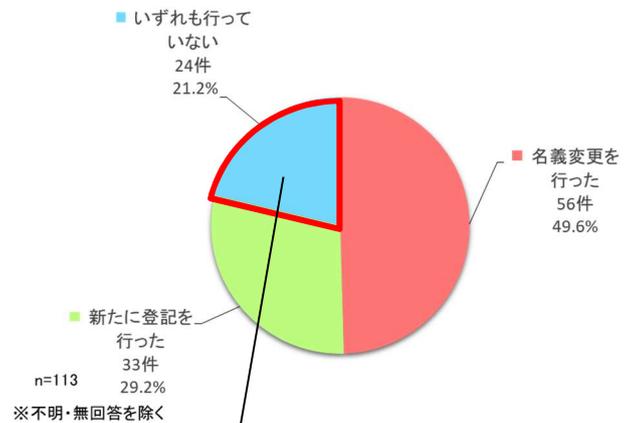
④ 当該建物取得時の不動産登記について

名義変更を行った人の割合が最も多く49.6%となっています。

一方、いずれも行っていない人は21.2%であり、その理由として「登記や名義変更しなくても困らない」が26.1%、「手続きに手間がかかる」が21.7%となっています。

【その他回答】

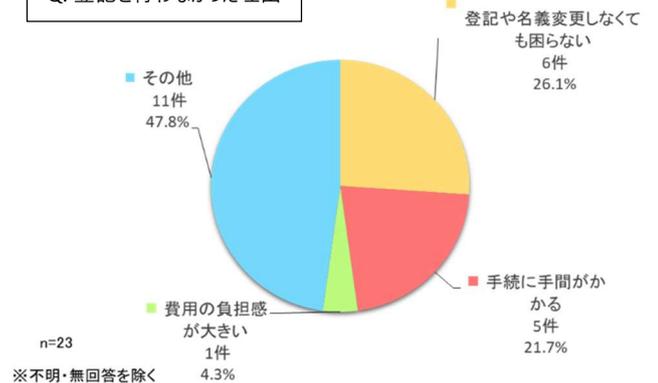
- ・建物が未登記のため
- ・法務局にすぐに相談に行ったら、急がなくて良いといわれ、そのままになっている
- ・名義変更予定 など



n=113

※不明・無回答を除く

Q. 登記を行わなかった理由

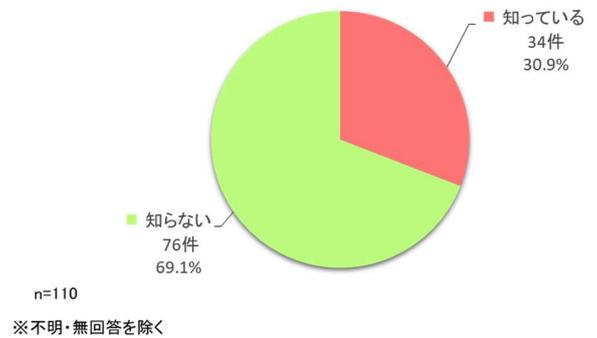


n=23

※不明・無回答を除く

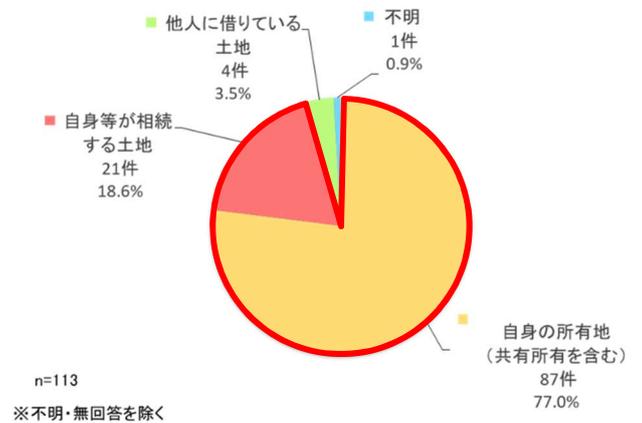
⑤ 「民法等の一部を改正する法律」が成立したことによる、相続登記の義務化（令和6年4月1日施行）の認知度について

「知らない」が69.1%となっています。



⑥ 当該建物とそれが建っている場所（土地）の関係について

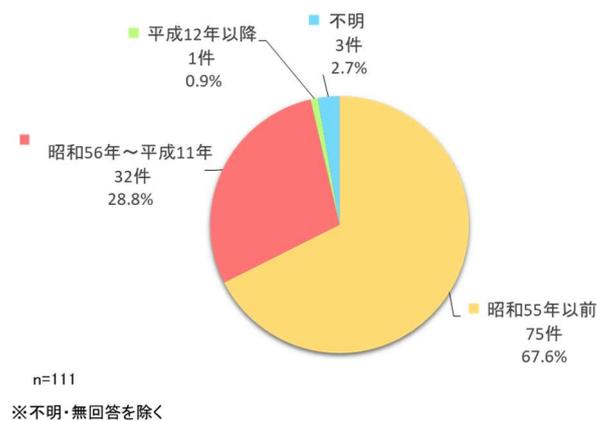
「自身の所有地（共有所有を含む）」が77.0%であり、「自身等が相続する土地」と合わせると95.6%となっています。



⑦ 当該建物の建築時期について

昭和55年以前に建築されている建物（旧耐震基準）が最も多く、67.6%となっています。

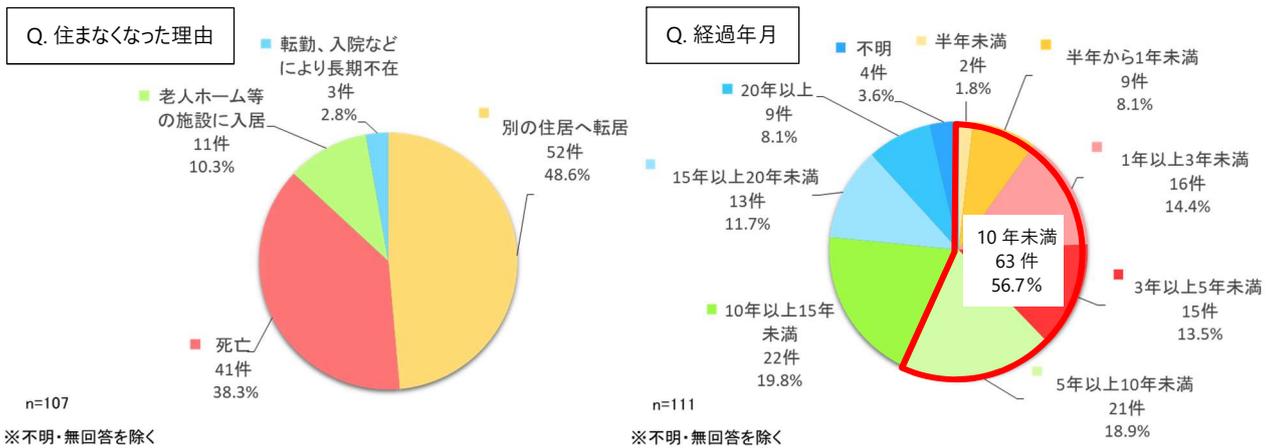
※旧耐震基準とは、建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56年5月31日までの建築確認において適用されていた基準のことをいいます。



⑧ 当該建物に住まなくなった理由と経過年月について

当該建物に住まなくなった理由は「別の住居への転居」によるものが最も多く、48.6%となっています。次いで、「死亡」によるものが38.3%となっています。

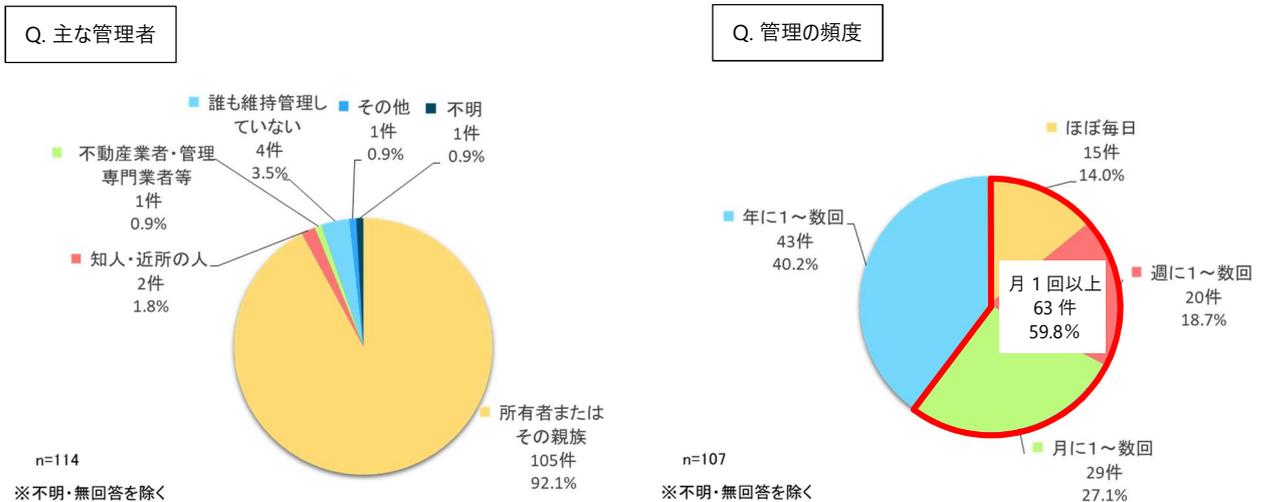
また、当該建物が空家等となつてからの経過年月については、「10年以上15年未満」が最も多く、次いで「5年以上10年未満」「1年以上3年未満」となっています。本町の傾向としては、経過年月が10年未満である割合が56.7%と半数以上を占めています。



⑨ 当該建物の管理者および管理頻度について

当該建物の主な管理者は「所有者またはその親族」が最も多く、92.1%となっています。

また、管理頻度は「年に1～数回」が最も多く、40.2%となっています。一方、月に1回以上管理している割合が、59.8%と半数以上を占めており、空家等の管理について、気にかけている所有者等が多いことが判ります。

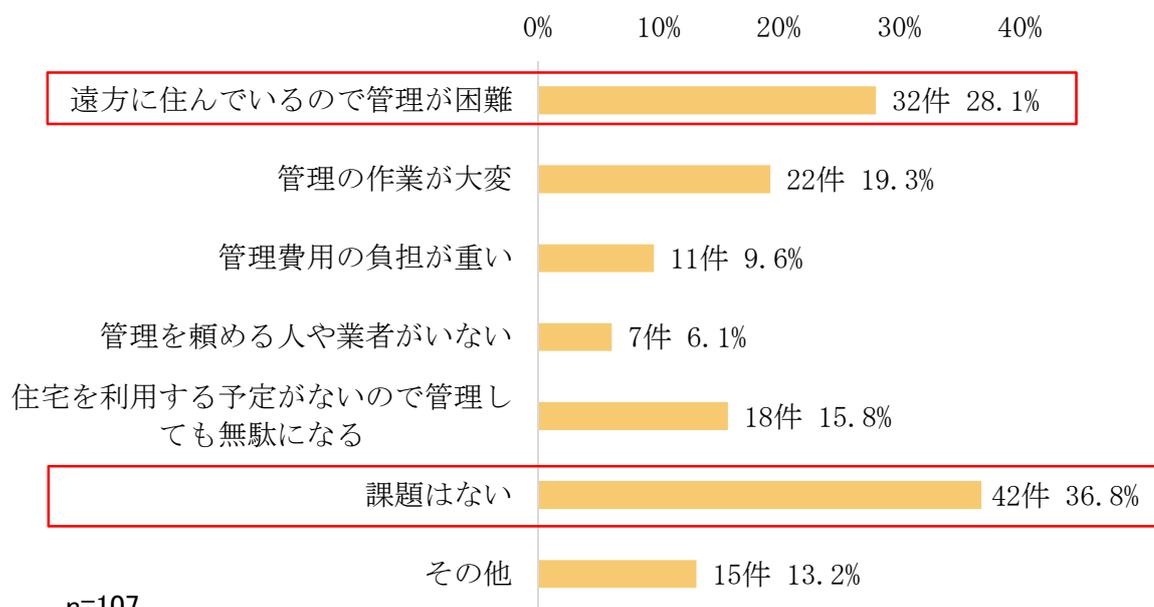


⑩ 当該建物を管理する上での課題について

「課題はない」が最も多く、36.8%となっています。次いで、「遠方に住んでいるので管理が困難」が 28.1%となっています。

【その他回答】

- ・庭の手入れは年2回、業者に頼んでいる
- ・植木や雑草の処理
- ・高齢のため など



n=107

※不明・無回答を除く

⑪ 今後5年程度の、当該建物の利活用について

所有者等の利活用の意向としては、「売りたい」が最も多く、30.6%となっています。(内円)  
 また、空家等の利活用にあたり、空家等を「手離してもよい」と考えている所有者等は  
 36.0%、「手離したくない」と考えている所有者等は 43.2%となっている。(外円)

【その他回答】

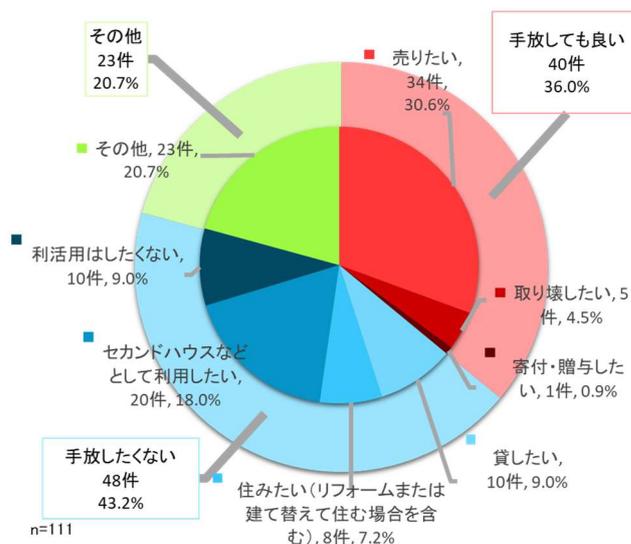
- ・物置きとして利用している
- ・作業場として利用している
- ・今後、親族が住む予定
- など

一方、利活用しない又はできない理由として、「そのまま所有していきたい」が最も多く  
 29.8%であり、次いで、「解体費用がかかる」が 21.1%となっています。

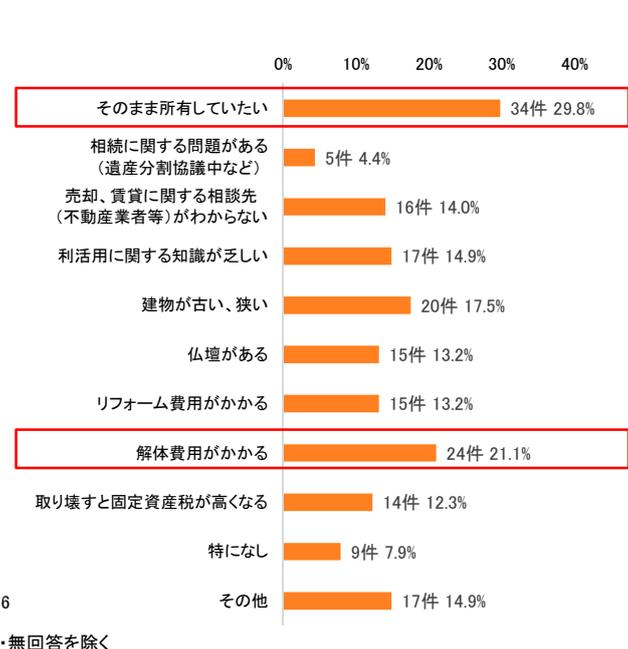
【その他回答】

- ・家財道具の処分、運搬移動が面倒
- ・接道条件が問題になっており、売却できない
- など

Q. 建物の利活用



Q. 利活用しない又はできない理由 (複数回答)

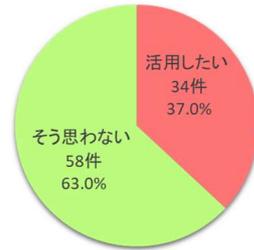


⑫ 王寺町が実施する支援策の活用について

「王寺町老朽空き家除却補助金」

活用したいが 37.0%、そう思わないが 63.0%となっています。

n=92  
※不明・無回答を除く

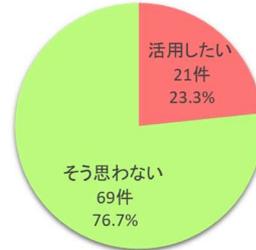


※補助額：補助対象経費の 1/2 で上限 30 万円

「全国版空き家・空き地バンク」

活用したいが 23.3%、そう思わないが 76.7%となっています。

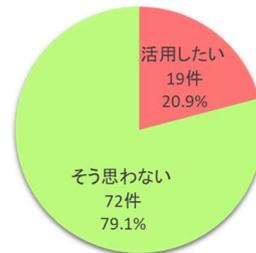
n=90  
※不明・無回答を除く



「おまかせ借り上げ制度」

活用したいが 20.9%、そう思わないが 79.1%となっています。

n=91  
※不明・無回答を除く



※おまかせ借り上げ制度とは …

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、オーナー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制度。

「空き家相談会」

活用したいが 28.9%、そう思わないが 71.1%となっています。

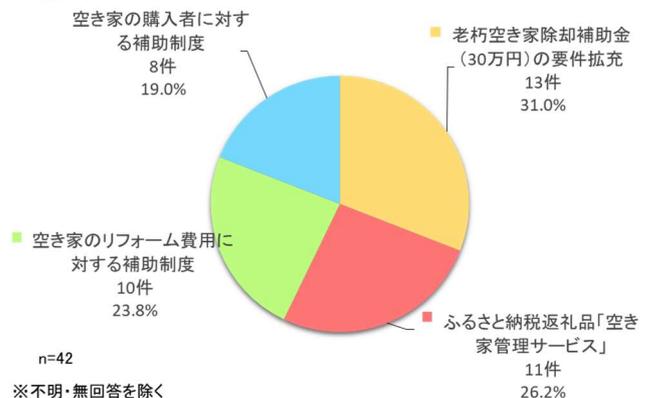
n=90  
※不明・無回答を除く



「あればよいと思う支援策」

老朽空き家除却補助金(30万円)の要件拡充が 28.3%と最も多くなっています。

n=42  
※不明・無回答を除く



## 4.5 空家等に関する課題

空家等の現状、現地調査及び空家等の所有者等へのアンケート結果などから、本町の空家等に関する課題を整理すると次のような課題が挙げられます。

### 課題① 高齢化の進展等により、今後も空家等が増加するおそれがある。

- 平成 27 年度の空家等実態把握調査で把握した 293 件の空家等に対し、空家等対策を実施してきたことにより空家等数は減少傾向となっていました。しかし、令和 3 年度に実施した空家等実態把握調査で把握した空家等数は、前回調査時を上回る 300 件であったことから、今後も空家等は増加していくと想定されます。
- また、町南西部に位置する大規模な郊外住宅地が、今後 5～10 年で開発から半世紀を迎えることから、居住者の高齢化とともに空家等の増加が懸念されます。また少子化が進展しており、夫婦のみの世帯、単独世帯が増加しています。

### 課題② 空家等は、所有者等が適切に維持管理すべきものであるが、適切に管理されず、周辺の生活環境に影響が生じているものがある。

- 空家等の所有者等の 66.7%が 65 歳以上であり、その所有者等が今後、都市を重ねることで管理が困難となり、管理不全状態の空家等の増加につながる事が想定されます。（アンケート結果の概要①より）
- 空家等の 67.6%が昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されており、空家等の多くが老朽化していることが伺えます。（アンケート結果の概要⑦より）
- 空家等を管理する上で、遠方に住んでいるため管理が困難と感じている所有者等が 28.1%います。また、高齢のため管理に課題を感じているという意見もあり、今後、管理が行き届かない空家等が増加する可能性が考えられます。（アンケート結果の概要⑩より）
- 課題がないと考えている所有者等が 36.8%と 3 割以上を占めています。その所有者等の空家等も将来的には老朽化し管理不全状態となる可能性があり、空家等のまま所有し続けることの難しさについて、訴えていく必要がある。

**課題③ 空家等の所有者等の売却・賃貸、解体の意向、空家等の利活用への関心に対応できていない。**

- 空家等の今後の活用意向を見ると、「売りたい」が30.6%、「貸したい」が9.0%となっています。また、利活用しない又はできない理由として、「利活用の知識が乏しい」と回答した人が14.9%となっています。
- 今後「全国版空き家・空き地バンク」や「おまかせ借り上げ制度」等の利活用に関する制度について、さらなる周知による所有者等の利活用への意識の醸成や制度の充実による利活用ニーズへの対応を図ることが必要です。（アンケート調査結果⑪⑫より）
- 25.2%の人が「住みたい（リフォームや建替えて住む場合を含む）」「セカンドハウスなどとして利用したい」と考えています。一方、利活用しない又はできない理由として「解体費用がかかる」と回答した人が21.1%、「リフォーム費用がかかる」と回答した人が約13.2%となっています。
- このことから今後、宅地建物取引業協会等の関係団体と連携した相談体制の構築、また老朽空き家除却補助制度の要件拡充など、所有者等の課題を解消する施策の検討が必要です。補助額の増額というような単純な施策ではなく、所有者等に管理義務にかかる認識を深めてもらうという観点も踏まえ、所有者等への支援を検討します。（アンケート調査結果⑪⑫より）

## 5. 空家等対策の実施

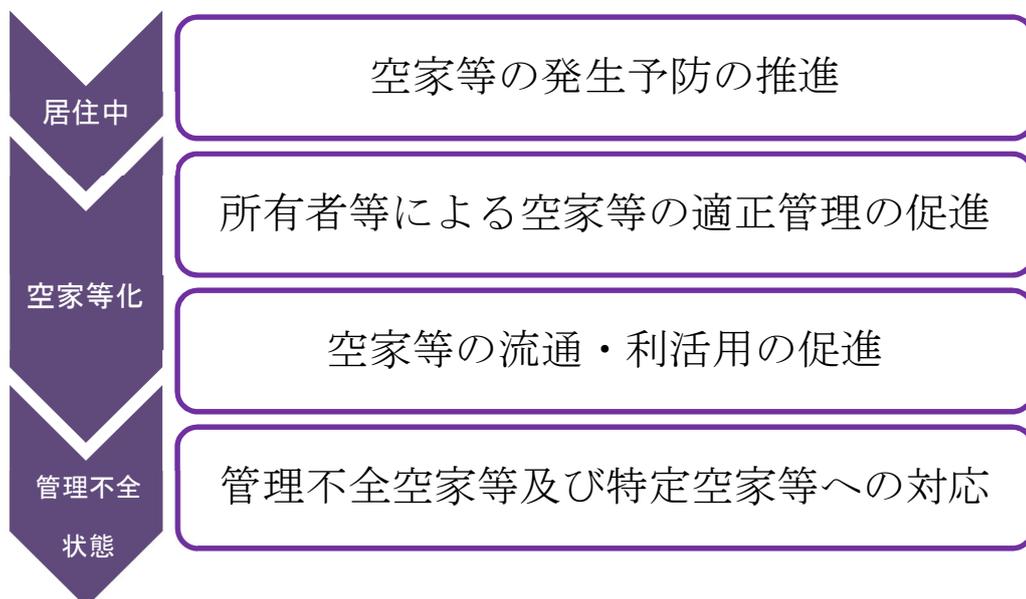
### 5.1 空家等の段階に応じた対策

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。

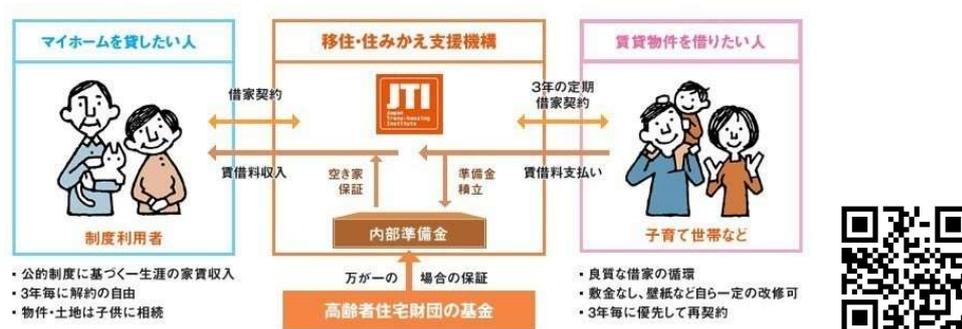
### ③ 相続に起因する空家等化の予防促進

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

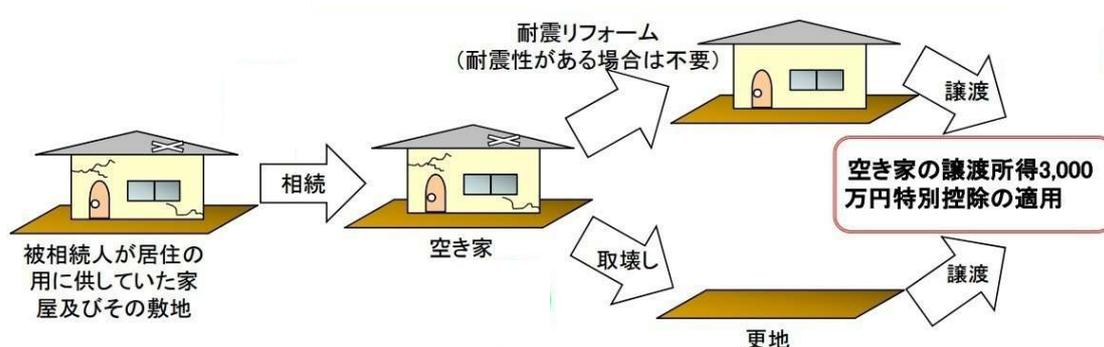


出典：一般社団法人移住・住みかえ支援機構ウェブサイト

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。

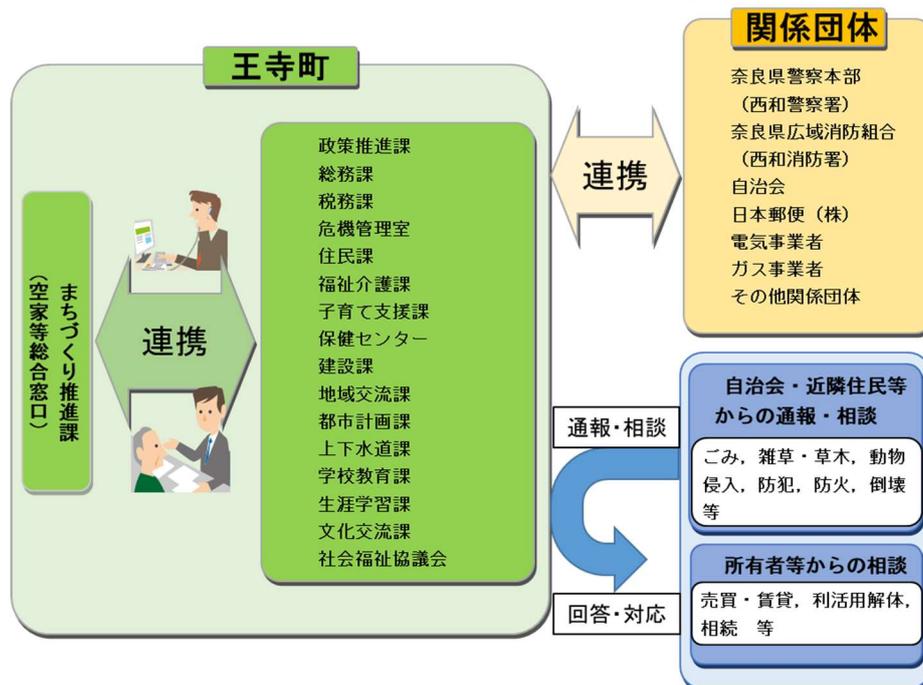
### ① 所有者等への啓発

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㈱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㈱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 있습니다。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

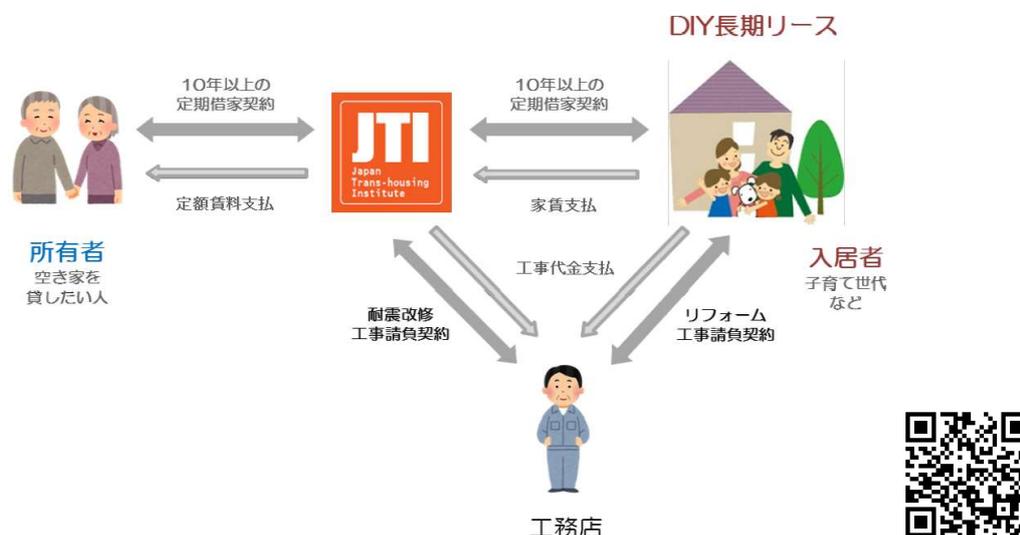
全国版空き家・空き地バンクに登録している空家等を購入し、リフォームして居住する場合に活用できるリフォーム費用への補助制度の創設を検討します。

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

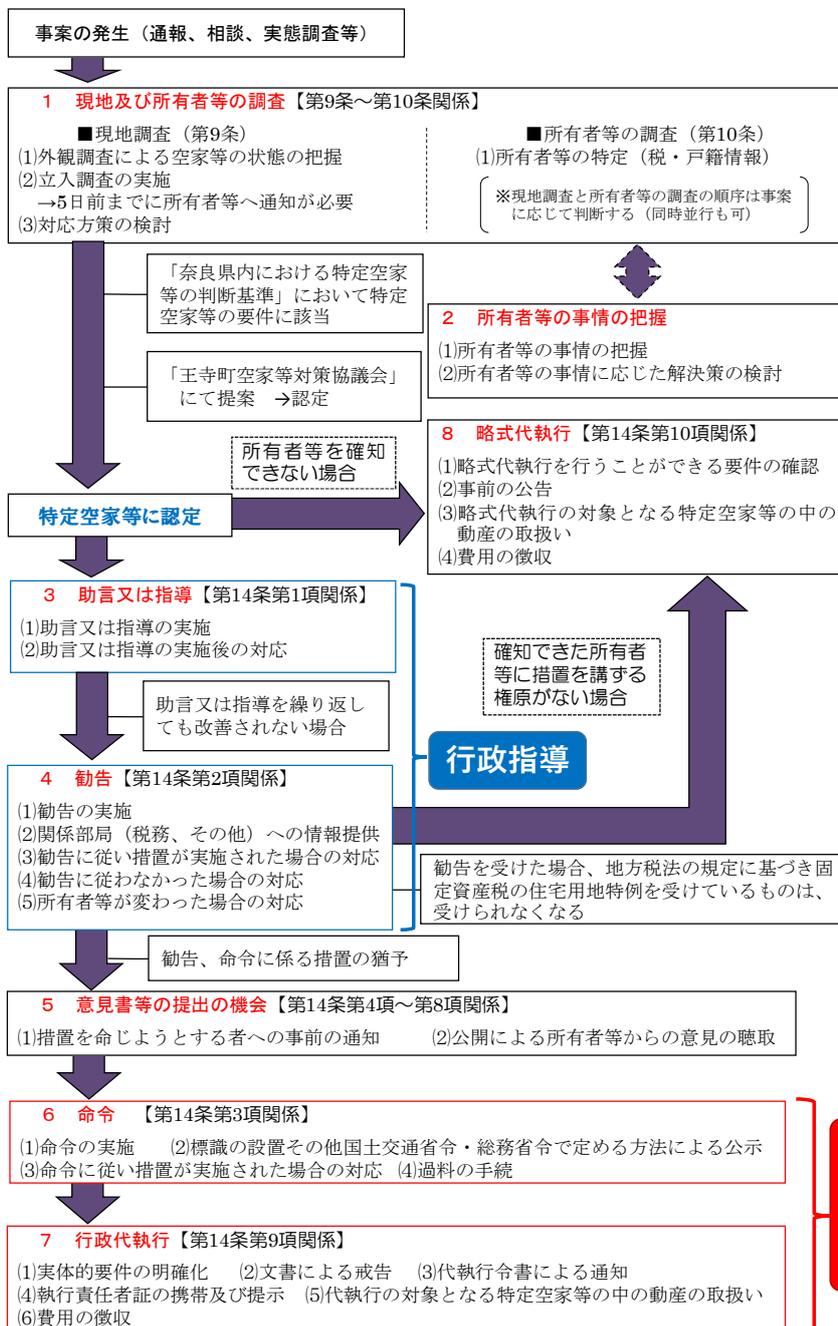
勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、その者に対し、猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることとなります。

## 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。