

第2期下市町空家等対策計画

【令和5年度から令和9年度】

令和5年3月

下 市 町

目 次

序 章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画策定の目的	1
3. 計画の対象	1
4. 計画の位置付け	2
5. 計画の期間	2
6. 計画の対象エリア	2
7. 本計画の構成	2
第1章 本町の人口および空家等の状況	3
1. 人口・世帯の推移	3
2. 空家等実態調査結果	5
2.1 空家等実態調査の内容	5
2.2 調査の結果	6
3. 本町のこれまでの取り組み状況	8
4. 本町における空家等の特性と課題	9
4.1 本町における空家等の特性	9
4.2 本町における空家等に関する課題	10
第2章 空家等対策の基本的な考え方	11

第3章 空家等対策の基本的施策.....	12
1. 空家等の発生の抑制.....	12
2. 空家等の適切な管理の促進.....	12
2.1 所有者等による適切な管理がされている空家等.....	12
2.2 所有者等による適切な管理がされていない空家等.....	13
2.3 特定空家等対策.....	13
3. 地域特性に応じた空家・空施設等及びその跡地の利活用の促進.....	15
3.1 空家等の利活用促進に向けた情報提供.....	15
3.2 空家・空施設等の利活用の促進.....	15
4. 所有者等、行政、地域その他の団体・事業者等の役割分担.....	17
第4章 行政の実施体制等.....	19
1. 行政の実施体制.....	19
1.1 町の実施体制.....	19
1.2 関係機関との連携.....	19
1.3 相談窓口の設置.....	20
2. 空家等の情報管理.....	21
2.1 空家等管理データベース.....	21
2.2 継続的な調査の実施.....	21
3. 空家等支援制度.....	22
4. 計画の進行管理.....	22
巻末資料.....	23

序 章 計画の概要

1. 計画策定の背景

全国的に人口減少や、既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化および産業構造の変化に伴い、「空家等」が年々増加しています。

これらの空家等が適切に管理されなくなることで、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、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、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の利活用を促進することを目的として平成 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。) が成立し、同月公布されました。

2. 計画策定の目的

空家特措法では、市町村の責務として第 4 条に「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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と定められております。

本町内においても、令和 3 年度実施の空家実態調査時に 617 件の空家が確認されており、将来的な人口減少に伴い、今後も空家等のさらなる増加が懸念されています。空家等については、本来、その所有者に適切な管理を行う責任がありますが、様々な事情により適切な管理のされていない空家等が町内にも増えてきています。そのため、空家等所有者の方へ適正管理を促し、利活用に向けた情報提供や相続登記義務化・相続土地国庫帰属制度等の周知を行うなど、下市町における空家等の問題を少しでも改善し、今後も住みやすいまちを守っていく目的から「下市町空家等対策計画」を策定しました。

3. 計画の対象

本計画では、空家特措法に規定する「空家等」(ただし、地方公共団体等が所有し、又は管理するものを含む) および「特定空家等」を計画の対象とします。

○「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 2 条第 1 項では、「空家等」を下記のように定義しています。

空家等対策の推進に係る特別措置法 第 2 条第 1 項

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。)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。

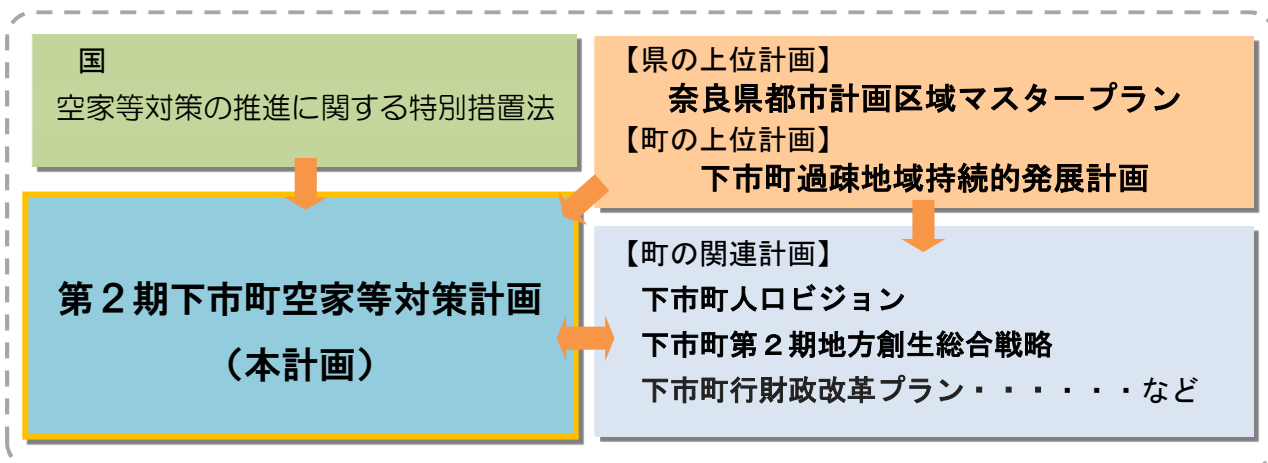
○「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 2 条第 2 項では、「特定空家等」を下記のように定義しています。

空家等対策の推進に係る特別措置法 第 2 条第 2 項

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。

4. 計画の位置付け

本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、下市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、県の上位計画となる「奈良県都市計画区域マスタープラン」や本町の上位計画である「下市町過疎地域持続的発展計画」、また、関連計画となる「下市町人口ビジョン」「下市町第2期地方創生総合戦略」等と連携を図ります。



5. 計画の期間

本計画の期間は、令和5年度から令和9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、本町の上位関連計画等を踏まえ、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。

なお、令和3年度に実施した空家実態調査結果では、下市区で空家等の分布が多くなっていますが、空家等が著しく集中するエリアがないことから、重点的に対策を推進すべき地区の設定は行いません。

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 本町の人口および空家等の状況
- 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 本町の人口および空家等の状況

1. 人口・世帯の推移

本町の人口については、昭和22年の12,102人をピークに以降は減少の一途を辿り、令和2年には5,042人まで減少しています。また、65歳以上の高齢者率も高い水準で推移しており、令和2年には人口の約46%が65歳以上となっています。

将来人口の見通しについて、平成28年3月に策定された「下市町人口ビジョン」においては、平成72年で2,500人以上を将来目標人口として目指すものとしていますが、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。

また、本町の世帯数も平成7年の2,897世帯をピークに減少に転じ、令和2年には2,137世帯となっています。

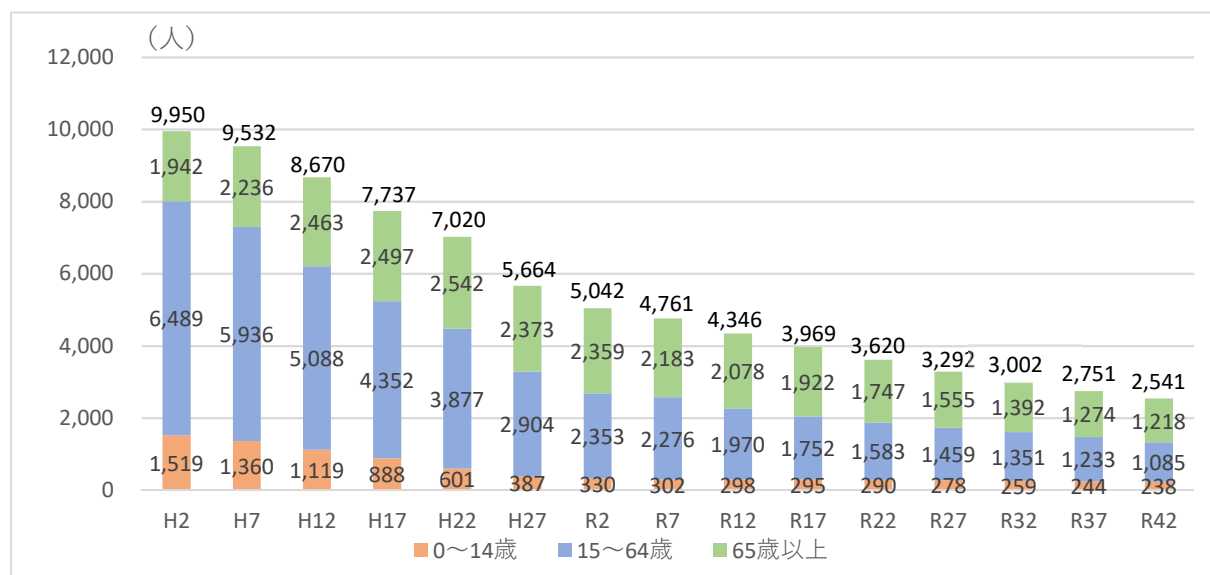


図-1.1 本町の人口推移および将来人口推計

出典：H2～R2：「国勢調査（総人口、年齢別人口比率）」（総務省統計局）
R7～R42：「下市町人口ビジョン」による戦略人口

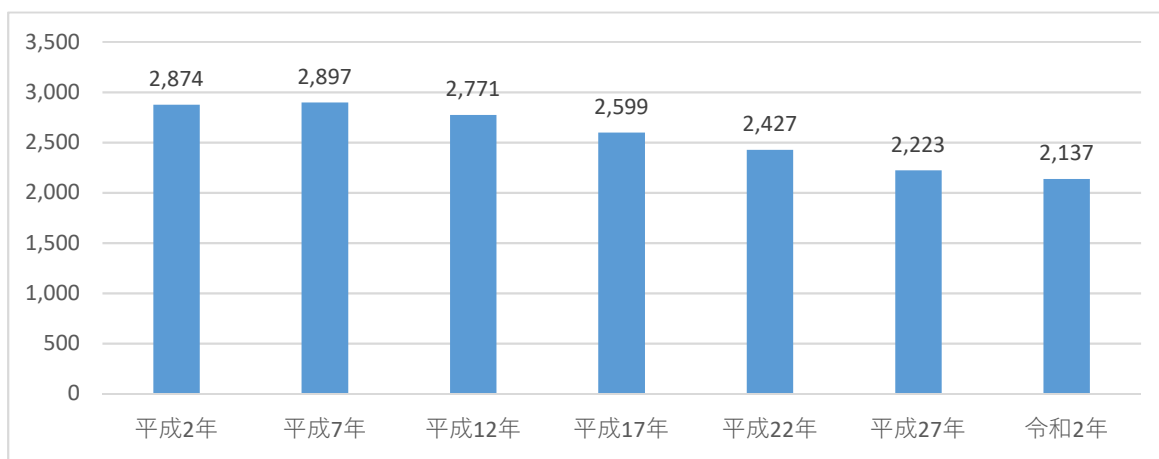


図-1.2 本町の世帯数推移

出典：「国勢調査（一般世帯数）」（総務省統計局）

類型別世帯割合の推移をみると、単独世帯の割合が増加しており、令和 2 年には 32.1%と全世帯のうち約 3 分の 1 が単独世帯となっています。

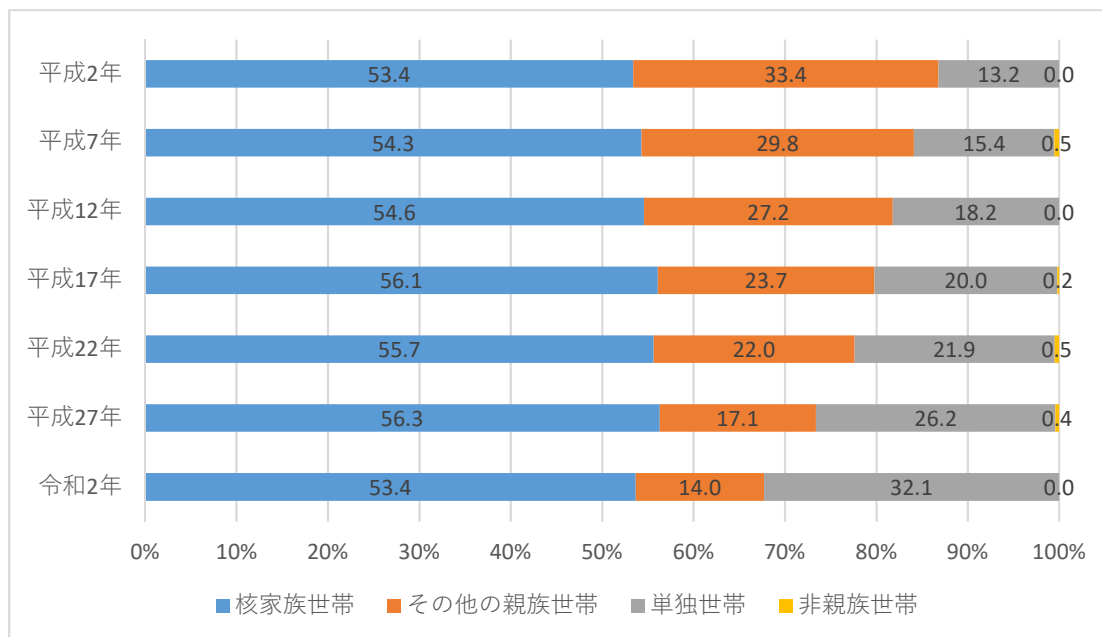


図-1.3 本町の類型別世帯割合の推移

出典：「国勢調査（類型別世帯数）」（総務省統計局）

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3年度

(2) 調査の手法

① 空家等候補の整理

町内における空き家または空家等と思われる住宅の位置情報を各地区長・総代からヒアリング（地図上へマーキング）して、空家等調査対象795件のリストを作成しました。

② 現地判定調査実施

空家等調査対象795件に対して、公道からの外観目視調査による現地調査と近隣ヒアリングを行って空家判定、および、空家と判定された建物については、老朽度・管理状況等により、利活用の可能性を踏まえた総合判定を実施しました。

③ 所有者意向調査実施

現地外観目視調査の結果、空家と判定した物件のうち、空き家情報等を勘案した249件にアンケート票を郵送し、所有者の利用実態、空家に対する意向等の情報収集を行いました。（回収126票）

④ 空家判定調査結果

現地外観目視調査の結果、空家と判定したものが全体で617件（77%）となり、617件のうち、不良度ランクA228件、ランクB237件、ランクC60件、ランクD92件となりました。また、生活実態の感じられる定住者有・更地等と判定したものが102件、生活実態の感じられない2次利用・定期利用有と判定したものが45件、建物に近寄ることが出来ないなどの理由で不明・判定不可と判定したものが31件となりました。

⑤ 空家利活用の促進

所有者意向調査アンケートを基に所有者にヒアリング等を行い、空き家バンク制度の登録や解体に向けた各種補助制度の紹介を実施した。促進結果として、空き家バンクには3件が登録され、20件以上が引き続き利活用・解体などの検討となっています。

2.2 調査の結果

(1)空家等の総合判定ランク

空家と判定された617件の建物について、家屋部材の老朽度や敷地内の管理状況について判定調査を実施し、利活用の可能性を踏まえた総合評価としてA（良）～D（悪）の4段階でランク判定を行った結果、ランク別の空家等割合は以下のとおりとなりました。

比較的健全度・管理状況の高いA～Bランクが約75%あるものの、比較的健全度・管理状況が悪いCランクが約10%、またDランクと評価された空家等も約15%あり、C・Dランクで4分の1を占める結果となっています。

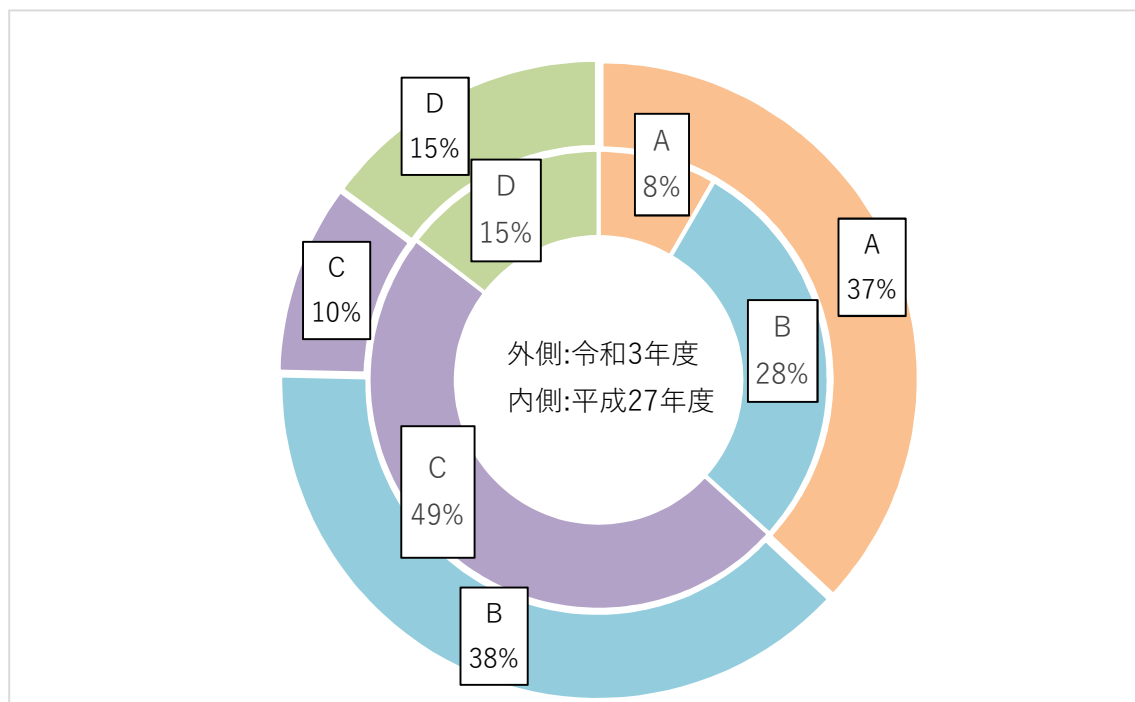


図-1.4 空家実態調査総合判定ランク割合

ランク	内容
A	外観上問題なし。利活用可能と思われるもの。
B	外観上一部補修が必要と思われるが、利活用が可能と思われるもの。
C	外観上複数個所の補修が必要であり、利活用の可否判断が必要なもの。
D	外観上利活用できないと判断できるもの。

注記)

空家実態調査における総合評価ランクは、公道からの外観目視調査のみで家屋の各部材の老朽度や立木・雑草などの管理状況を判定し、その総合判定により「利活用の可能性を踏まえた視点」で便宜上4つのランクに振り分けたものとなっています。

したがって、Dランクと判定されていても、それらがすべて倒壊等の危険性のある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。

(2)空家等の分布状況

空家等の地区別件数を見ると、下市区において空家件数が多くなっていますが、町内全域にも広く空家等が分布している状況となっています。

表-1.2 地区別空家等件数

大字	平成 27 年度		令和 3 年度	
	調査対象	空家	調査対象	空家
下市	177	149	302	233
新住	13	11	23	19
阿知賀	23	18	53	44
小路	9	9	9	9
善城	37	28	49	41
栃原	5	5	13	8
平原	4	4	10	10
梨子堂	12	8	15	11
原谷	14	12	15	14
栃本	10	10	13	10
仔邑	31	31	37	30
立石	35	34	43	33
才谷	18	16	20	12
広橋	39	33	41	30
丹生	21	15	22	14
長谷	13	7	23	15
谷	20	18	23	20
黒木	22	21	30	24
西山	29	28	33	24
貝原	18	9	21	16
全体	550	466	795	617

3. 本町のこれまでの取り組み状況

本町では、これまで空家等の適正管理や利活用等の促進に向けて、以下のような取り組みを行っています。

(1) 空家等の適正管理等に関する取り組み

- 空家等に関する相談受付・回答【総務課】
相談件数や空家等支援制度等の利用数は年々増加傾向にあります。
 - 空家等実態調査【総務課】
 - 無料の法律相談【住民保険課】
 - 固定資産税の納税通知書送付を活用した、町外居住の住宅所有者への適正管理啓発【総務課、地域づくり推進課、税務課】
 - 警察・消防との連携による空き家に関する犯罪・火災の予防活動【総務課】
 - 民生委員や社会福祉協議会等との連携による情報把握【健康福祉課】
- ・・・等

(2) 空家等の利活用に関する取り組み

- 空き家バンクの設置【地域づくり推進課⇒（運営委託）空き家コンシェルジュ】
 - 空き家活用希望者からの問い合わせ対応・空き家バンクの紹介【地域づくり推進課】
 - 空き家コンシェルジュとの協働による空家に関する資料作成・配布、合同相談会、啓発活動の実施【地域づくり推進課】
- ・・・等

(3) 住宅改修や空家利活用等に対する支援制度

※補助、助成等を受けるためには対象となる要件を満たす必要があります

- 下市町住宅リフォーム助成制度
概要：町内の木材を使用して住宅リフォームを行った方に補助金の交付をします。
- 下市町既存木造住宅耐震改修工事補助金
概要：町内で住宅の耐震に要した費用の一部を補助します。
- 下市町既存木造住宅耐震診断支援事業
概要：町が耐震診断員を対象住宅へ派遣して耐震診断を実施します。
- 下市町空き家活用推進事業補助金
概要：下市町空き家バンクに登録されている物件の荷物撤去等に要する経費に対し、補助を行います。
- 下市町空家再生等推進事業（除却）補助金
概要：不良住宅と認定された空き家の除却費用の一部を補助します。
- 下市町空家再生等推進事業（応急措置）補助金
概要：地域住民に危害を及ぼす恐れのある空家の危険な状態を回避するための措置費

用の一部を補助します。

○下市町空き家再生等推進事業（活用）補助金

概要：空き家を地域資源として再生するのに要する費用の一部を補助します。

○下市町ブロック塀等撤去事業補助金

概要：道路（私道等を除く）に面している倒壊の危険性のあるブロック塀等の撤去に対し補助金の交付を行います。

○下市町定住促進空き家改修事業補助金

概要：下市町空き家バンクに登録されている物件の改修工事に係る費用の一部を補助します。

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

本町の人口は昭和 22 年をピークに減少が続いており、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 歳以上人口比率もすでに 46%を超えており、将来的に 50%近くまで増加する見込みであるため、「高齢化による空家等発生」の要因となります。

②世帯

本町の世帯数も、平成 7 年以降減少が続いており、今後もこの減少傾向は続く見通しであるため、世帯減に伴う空家等の増加が懸念されます。

また、近年は単独世帯の割合が増加しており、高齢化の進行と相まって高齢者の単独世帯が増加していることが伺えるため、将来的な空家等の増加につながる可能性があります。

(2) 令和 3 年度空家等実態調査結果から見た特性

平成 27 年度の調査では空家 466 件、令和 3 年度の調査では 617 件となり、151 件の空家が増加しています。人口減少、少子高齢化、また単独世帯の増加などにより空家の増加傾向は続くと思われれます。

分布に関しては、町内に点在していますが、町の中心部となる下市区に空家等が多く発生している状況となっています。

また、空家等の状態は、比較的健全度の高い A・B ランク判定のものが全 617 件中 465 件(75%)あるものの、老朽度や管理状況が悪い C・D ランク判定が 152 件(25%)を占める状況となっています。

空家になった理由は、「居住者死亡のため」が半数近くを占める結果となっています。これをきっかけに「生活に不便なため」・「通勤が困難であるため」の理由から次世代に受け継がれることなく使用されなくなったと推測されます。

4.2 本町における空家等に関する課題

これまでの考察から、本町の空家等に関する課題として、老朽度・管理状況の悪い空家等への対応や、人口減少に対する地域活性化方策への空家等活用の貢献など、短期的な対応が迫られている事項があります。

一方、中長期的には、さらなる空家等の発生数の増加が予想されるため、今後の本町における空家等に関する課題は3つにまとめられます。

(1) 今後、さらなる空家等の発生数の増加が懸念される

本町にはすでに617件の空家等がありますが、今後の人口減少・高齢化の進行により、さらなる空家等の発生増加が懸念されるため、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) 空家等の一層の老朽化の進行と、管理不全な空家等の増加が懸念される

空家実態調査結果では比較的健全度・管理状況の良い空家等（A～Bランク）が全体の75%を占めていますが、現在、どのような管理状況にあるかわからない状況です。

これらの空家等について、今後、適切な管理が継続的になされないと、建物の老朽化の進行や、植物が繁茂するといった管理不全な状態となる可能性があり、総合評価のランクがC～Dランクに下がってしまう空家等が増えていくと考えられます。

また、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、今後、所有者等の高齢化等から、適切な管理がなされず、管理不全となる空家等が増加することが懸念されます。

(3) 空家等の利活用の促進

長期的な人口減少傾向が続いており、特に人口減少が著しい地域では地域コミュニティの維持に影響が出てくると考えられるため、地域人口の受け入れや地域活力の活性化の方策に、このような空家等の利活用が有効な資源として考えられます。

また、中長期的にも、本町全体のまちとしての活力を維持する為には就業世代の人口流入が不可欠であり、その中で、空家等を移住者等の受け皿資源として活用していくことが重要であると思われます。

ただし、旧耐震基準で建築されたもののうち、耐震改修がなされていないものは、利活用時に支障となる要因と考えられます。

一方、無接道地など都市基盤が脆弱な地域については、空家等の発生により防災面が危惧されることから、利活用のできない空家等については除却の促進と、その跡地利用も含めた利活用を考えることが必要であると思われます。

第2章 空家等対策の基本的な考え方

これまで述べてきたように、本町では人口減少・高齢化の進行にともない、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、まず、空家等にしないための施策を実施し、さらに「魅力的なまちづくりの視点」から空家等の適切な管理や利活用についての施策も推進します。

そこで、本町では以下の4つの方針のもと、これまでの取組みの継続を含めて、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

基本方針2 空家等の適切な管理の促進

基本方針3 地域特性に応じた空家・空施設等及びその跡地の利活用の促進

基本方針4 所有者等、行政、地域その他の団体・事業者等の役割分担

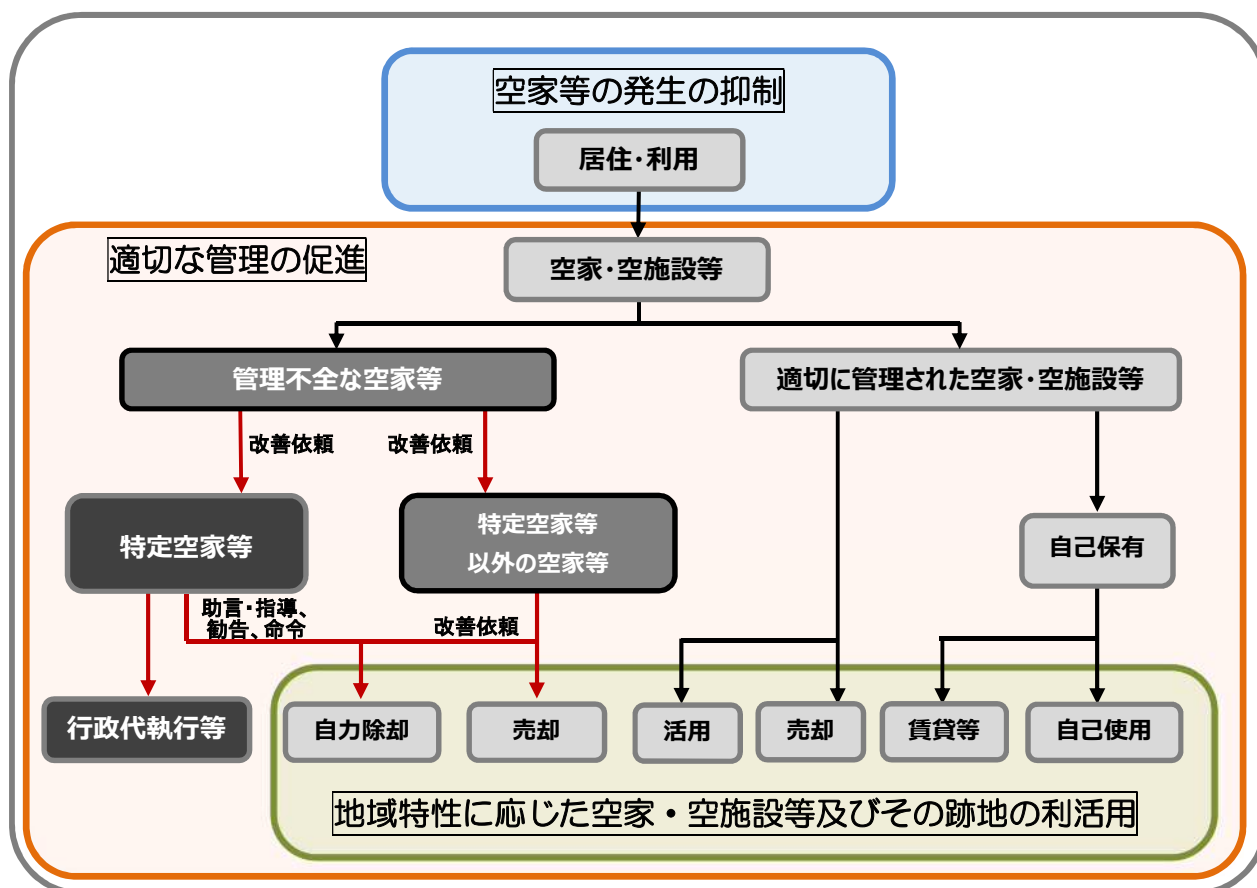


図-2.1 空家等対策の体系イメージ

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、空家等にしないための施策を推進するとともに、空家等になる可能性の高い住宅の把握に努め、空家等にさせない施策を推進します。

1.1 町民や所有者等への空家等にしないための啓発

今後、人口減少や所有者等の事情から新たに空家等が発生することが想定されることから、町広報、ホームページ、ケーブルテレビおよびチラシ等の活用により、空家問題の社会的状況の広報、空家等にしないための啓発や情報提供等を行います。また、所有者および相続予定者等に資産活用や相続および譲渡等に関する啓発や情報提供等を行います。

なお、町外に居住している所有者等に対しては、固定資産税の納税通知書送付時に関連資料を同封するなど啓発や情報提供等を行います。

1.2 空家等になる可能性の高い住宅（空家等予備軍）への働きかけ

関係部局や地域との連携により、空家等になる可能性の高い高齢者世帯（特に独り暮らし世帯）の情報把握を行います。把握した情報を基に、対象住宅の居住者・所有者に対して空家等にさせないための働きかけとして、将来的な住宅の利用・管理等の意向に関する事前相談受付や情報提供等を行います。

2. 空家等の適切な管理の促進

空家特措法第3条で「空家等の所有者等は、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する。」と規定されています。しかしながら、「相続人が不明で放置されている。」「所有者が遠方に居住しており十分な管理ができない。」等、様々な事情により町内全域に適切な管理がされていない空家等が点在しているのが現状です。

そこで、所有者等による第一義的な責任を前提としつつ、所有者等が空家等を適切に管理できるよう次のとおり必要な対策を行います。

2.1 所有者等による適切な管理がされている空家等

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がある場合等には、所有者等の相談内容に応じて情報提供、助言等を行います。また、利活用を望む所有者等には、空き家バンクへの登録案内等、利活用に関する啓発や情報提供等を行います。

2.2 所有者等による適切な管理がされていない空家等

所有者等による適切な管理がされていない空家等について、近隣住民や地域から苦情や相談が寄せられた場合は、対象の建物・敷地の所有者等を確認し、適切に管理するよう利活用および除却等の可能性も含め啓発や情報提供、改善依頼等を行います。

このうち、特定空家等に該当する可能性のあるものは、隣家や地域に影響を及ぼす可能性が高く、早期に改善する必要があるため、空家特措法の特定空家等と判断するか否かにかかわらず、空家等の所有者等に対し、空家等の状況に応じて、繁茂した雑草や立木の伐採、建物の修繕、建物の除却等周辺的生活環境の保全を図るために必要な具体的かつ効果的な措置をとるよう改善依頼等を行い、早期解決を図るよう努めます。

なお、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、改善依頼等を行います。

また、対象空家周辺の居住者・通行者への危険を回避するため、危険箇所へのバリケード等設置による注意喚起等についても検討を行います。

2.3 特定空家等対策

(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）」、および、「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て、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、「下市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、次項図-3.1「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。

また、「下市町空家等対策協議会」による協議・確認のもとに、特定空家等の判定および具体的な措置手順等を示した「下市町空家等対策運用マニュアル」に沿って必要となる行政手続き等を進めていきます。

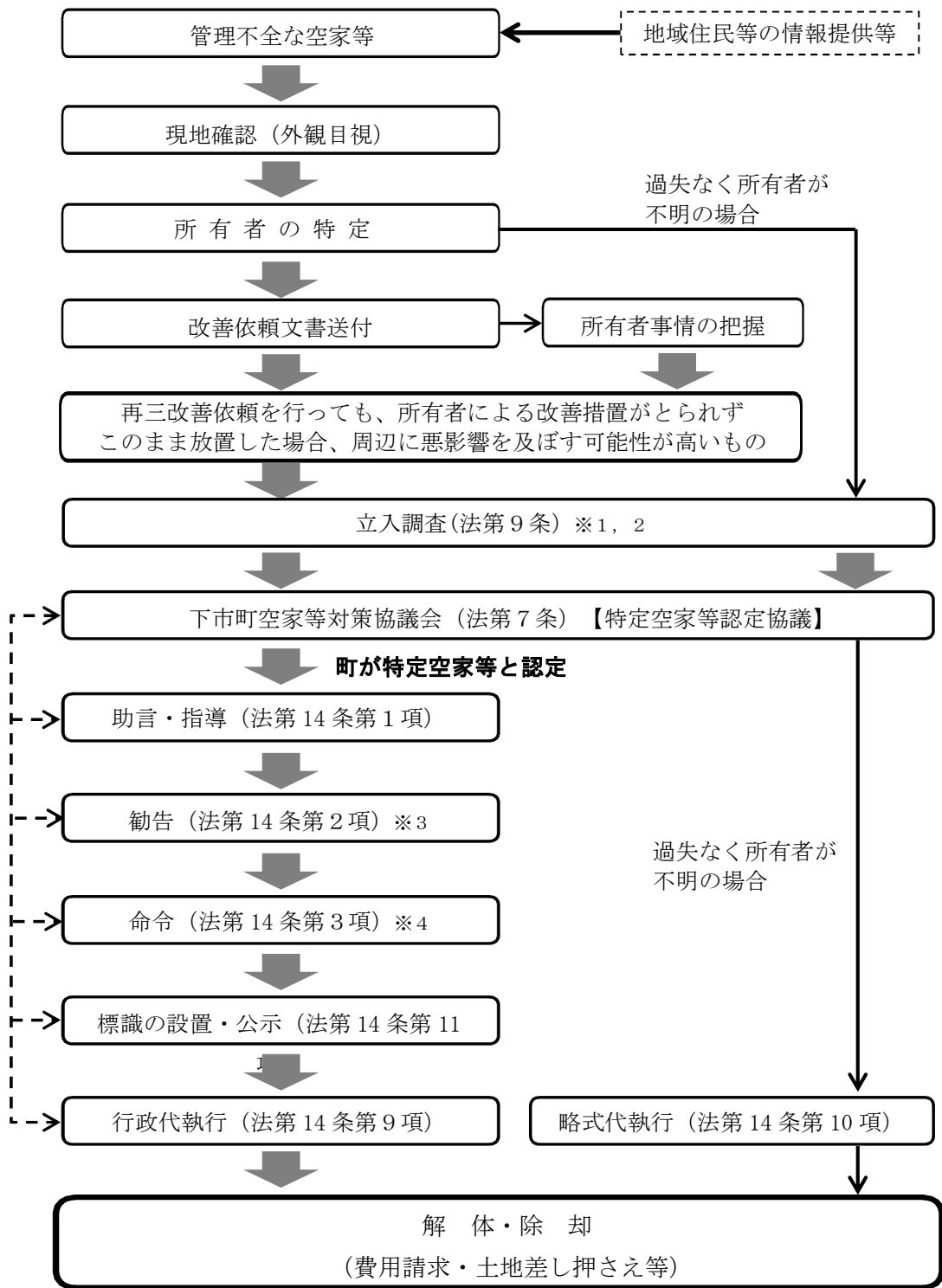


図-3.1 特定空家等に対する手続きとその手順

- ※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16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16条第1項)

3. 地域特性に応じた空家・空施設等及びその跡地の利活用の促進

利活用可能な空家・空施設等を地域の資源と捉え、中古住宅としての市場流通促進、地域の活動拠点、賑わい拠点等としての利活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋げるための取り組みを実施します。

3.1 空家等の利活用促進に向けた情報提供

本町の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」との連携を強化しつつ、空家等所有者への空き家バンク登録、住宅希望者への利用促進の呼びかけ等を行うほか、空き家バンクをさらに使いやすくするための制度改善等についても継続的に検討します。

また、全国版の空き家バンクへの情報登録を行うことにより、住宅希望者の拡大・広域化による利用促進を図ります。

3.2 空家・空施設等の利活用の促進

利活用促進のため、下記のような具体的な方策および支援の検討を行います。

(1)住宅としての利活用

住宅としての利活用方法を、表-3.1「空家等の住宅としての利活用事例に関する本町への適用の可能性」に示します。

表-3.1 空家等の住宅としての利活用事例に関する本町への適用の可能性

住宅として利活用	本町への適用の可能性
人口増加（減少対策）施策として	<ul style="list-style-type: none">・大阪まで60分でありながら、自然に恵まれた便利な田舎として移住が考えられます。・待機児童数ゼロ、特色ある小中一貫教育としての魅力から子育て世帯の移住が考えられます。・結婚、転職、退職等の節目において、UJターン、帰郷が考えられます。
特定の就労者移住のための受け皿住宅	<ul style="list-style-type: none">・農林業後継者、伝統産業後継者、町内起業者等の就労者移住のための受け皿住宅として考えられます。
独居高齢者のための高齢者住宅	<ul style="list-style-type: none">・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成 29 年 10 月施行）に対しての適用について検討することが考えられます。
住宅困窮者のための住宅	

(2)住宅から他用途への転用

空家等の他用途へ転用について、下表での本町への適用の可能性を認識したうえで、地域のニーズをもとに、関係部局と連携し、公共性の高い利活用や地域の活性化に資する転用方策を検討するとともに、情報提供等の支援についても検討します。また、転用先と空家等とのマッチングをスムーズに行える仕組みづくりを検討します。

なお、実際に住宅から他用途への転用を行うためには、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。

住宅の他用途への転用については、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検討を行います。

表-3.2 空家等の利活用事例に関する本町への適用の可能性

空家等を住宅以外に転用	本町への適用の可能性
商業・業務分野	・商業地周辺および利便性の良い場所等について、店舗、事務所および宿泊施設等への利活用が考えられます。
産業育成分野	・主要道路周辺等の利便性の良い場所について、サテライトオフィスのような事務所等への利活用が考えられます。
建築の魅力を引き出した利活用	・歴史的建造物等を発掘し、観光資源としての利活用が考えられます。
集会所等	・多世代交流や地域交流拠点として、地域集会所（カフェ・ゲストハウスを含む）や高齢者サロンとしての利活用も考えられます。

(3)利活用できない空家等の除却促進と除却後跡地の利活用

適切な管理がされておらず、老朽化や耐震性の問題で家屋としての利活用が困難な空家等については、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について検討を行い、除却後の跡地の有効活用も含め、駐車スペースや災害時の避難場所（倉庫）、土砂災害対策用地等、公共的な活用等によって地域の環境整備に役立てるような方策について検討します。

(4)空施設等の利活用

使用していない施設等を民間事業者や地域住民等と連携しながら賑わい拠点として利活用し、町の地域活性化をはかります。

4. 所有者等、行政、地域その他の団体・事業者等の役割分担

空家等の対策を推進するためには、所有者等を第一として、その他行政、地域、団体・事業者等の役割分担によるそれぞれの対応が不可欠です。

そのため、所有者等、行政、地域、団体・事業者等は、それぞれが以下に示すような役割を理解し、相互に連携して空家等に関する対策に取り組むことが必要です。

(1)所有者等の役割

空家特措法第3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ものとする。」とされており、所有する空家等を責任を持って管理不全な状態にならないよう、適切に管理するように努めるものとします。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早急な解消に努めるものとします。

- ① 空家等にしない努力
- ② 空家等の適正管理
- 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

(2)行政の役割

下市町空家等対策計画を策定し、これに基づく空家等に関する対策を実施します。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 下市町空家等対策計画の策定および変更
- ② 空家等の適正管理の啓発・改善依頼
- ③ 空家等の積極的な利活用を図るための情報提供や支援制度の検討

(3)地域の役割

良好な地域環境を維持するとともに、地域コミュニティ内の連携を強化する等、空家等の発生・放置がおこらないよう、良好な地域住民間の関係を築くよう努めるものとします。

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、行政や所有者等と連携して取り組むよう努めるものとします。

- ① 空家等の適正管理、利活用への協力
- ② 行政との情報共有を図り良好な住宅環境の維持

(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、事業者等が空家等を有効に利活用するよう努めるものとします。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 空家等の適正管理、利活用への協力
- ② 所有者等への市場環境の情報提供
- ③ 空家等の利活用により地域活性化

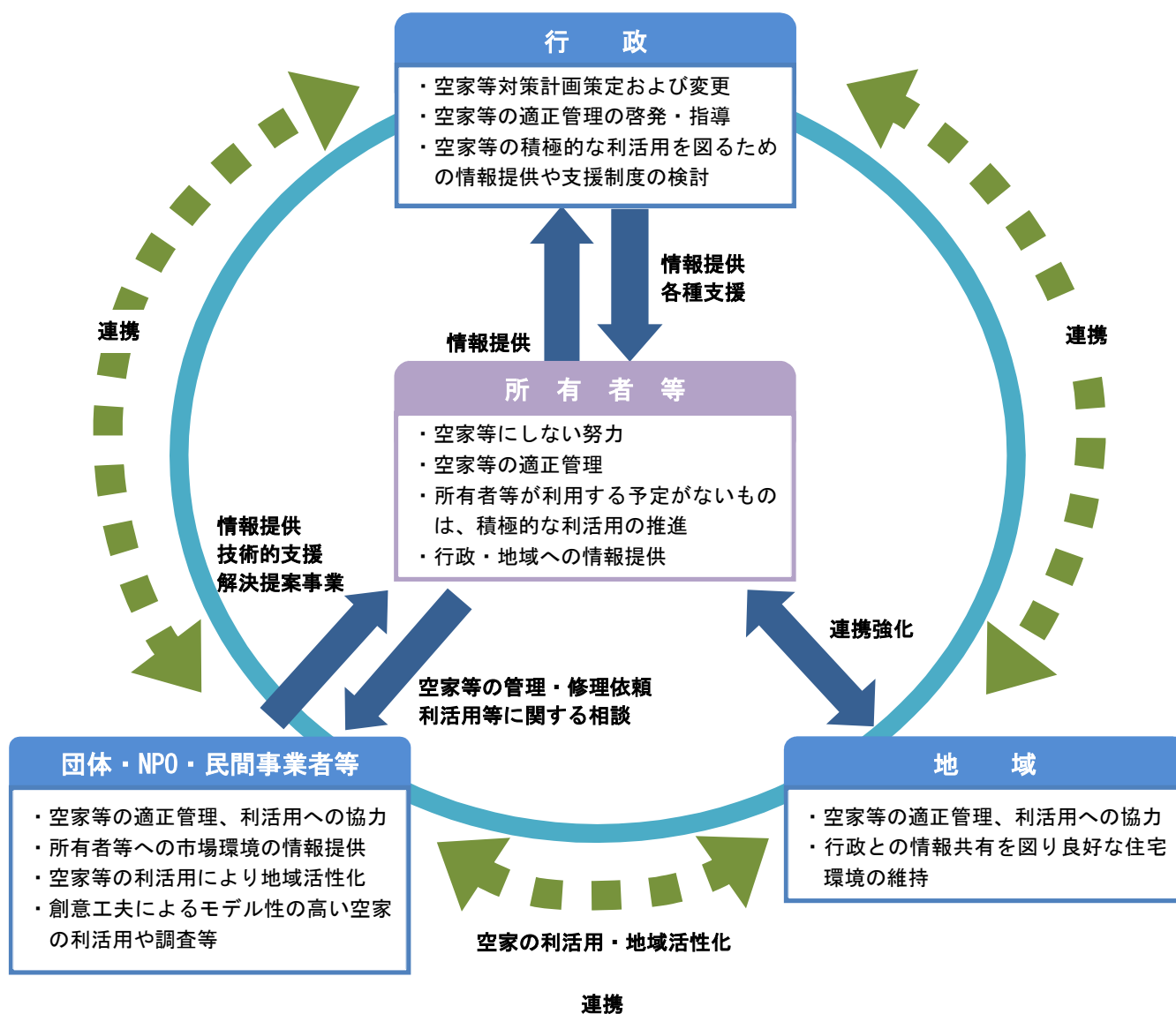


図-3.2 役割分担と連携のイメージ図

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、建築等の多分野を横断し多岐にわたることから、庁内関係部署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) 下市町空家等対策計画策定会議（庁内組織）

下市町空家等対策計画策定会議は、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、空家等の適正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。

(2) 下市町空家等対策協議会（庁外組織）

下市町空家等対策協議会は、空家特措法第7条第1項に規定に基づき設置された協議会で、下市町空家等対策計画の作成および見直し、特定空家等の認定、行政措置に対する協議を行います。

① 組織

委員は、町長のほか、次に掲げる者のうちから町長が委嘱しています。

(ア) 地域住民を代表する者

(イ) 学識経験（専門知識）を有する者

(ウ) その他町長が必要と認められた者

② 所掌事務

(ア) 下市町空家等対策計画の作成および変更ならびに実施に関する事項

(イ) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項

(ウ) 空家等の調査および特定空家等と認められる者に対する立入調査の方針に関する事項

(エ) 特定空家等に対する措置の方針に関する事項

(オ) 特定空家等の指定に係る意見聴取

(カ) その他協議会において必要と認められる事項

1.2 関係機関との連携

(1) 消防との連携

地域における戸建空家等の問題の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

下市町空き家バンクの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」をはじめとして、空家等対策を行っていく際に関係する団体との連携を図り、より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）を総務課に創設し、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対応部局と連絡を取り、対応・対策についての検討、および、相談者への回答等を行います。

想定される相談内容に対する庁内の対応部局は以下に示すとおりです。

表-4.1 空家等の相談に対する庁内対応部局

想定される相談内容	対応部局
空家の倒・崩壊の懸念	総務課、建設課
空家による景観の阻害	総務課、生活環境課
防犯上の懸念	総務課、（吉野警察署）
防火上の懸念	総務課、（下市消防署）
防災上の懸念	総務課
悪臭・騒音・ごみの問題 虫・動物の繁殖 立木・雑草の繁茂	生活環境課
立木・雑草の繁茂（公道や排水路等への影響）	建設課
排水路関係（河川・排水路など）	建設課
排水路関係（農業水利など）	地域づくり推進課
水漏れ	上下水道課
税金の相談	税務課
相続等の相談	財務監理課、税務課
利活用の相談	地域づくり推進課 （空き家コンシェルジュ）

2. 空家等の情報管理

2.1 空家等管理データベース

実態調査等により把握した空家等の情報は、空家等管理データベースを作成し、空家等情報の一元管理を図り、空家等対策等に活用します。

また、新たに地域・住民等から寄せられた情報や、調査を行った事案については随時データを更新します。

空家等への措置内容やその履歴は、空家等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。

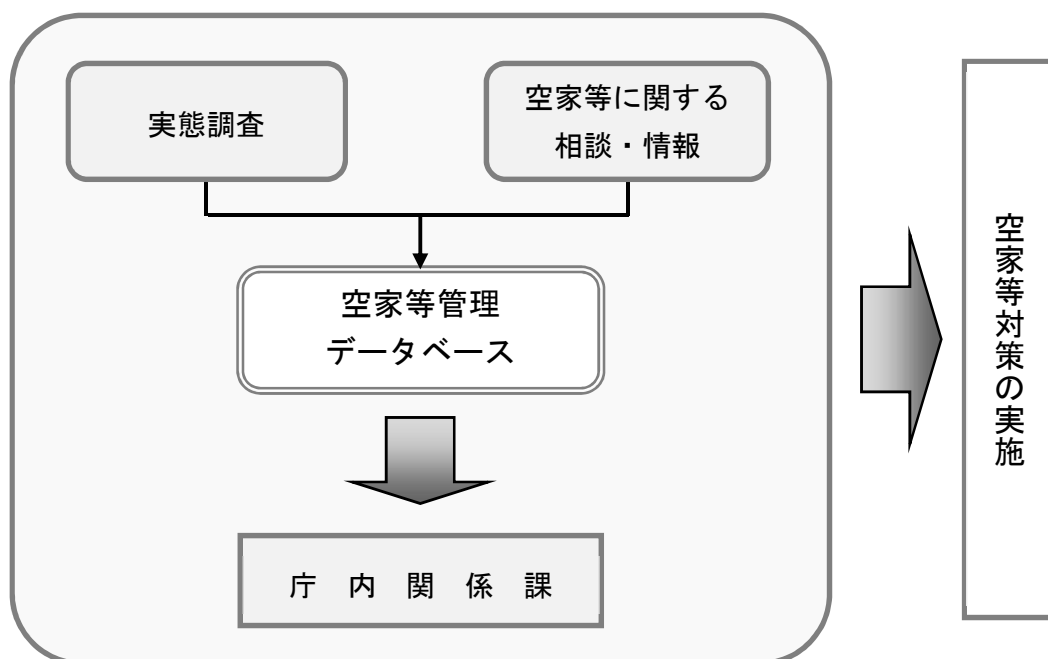


図-4.2 空家等の情報管理

2.2 継続的な調査の実施

本町では平成27年度および令和3年度に空家等実態調査を行いました。空家等の状況は変化していくことから、今後も自治会など地域からの提供情報等も活用し、継続的に空家等の調査および把握を行います。

また、空家等所有者・管理者情報の調査・把握等、令和3年度に実施した空家等実態調査の結果に基づくフォローアップに努めます。

3. 空家等支援制度

町内の住宅および空家等に関する対策として、本町では現在、以下の支援を実施しています。

- 下市町空き家バンクの設置（運営委託）
- 下市町住宅リフォーム助成事業補助金
- 下市町既存木造住宅耐震改修工事補助金
- 下市町既存木造住宅耐震診断支援事業
- 下市町空き家活用推進事業補助金
- 空き家再生等推進事業（除却）補助金
- 空き家再生等推進事業（応急措置）補助金
- 空き家再生等推進事業（活用）補助金
- 下市町ブロック塀等撤去事業補助金
- 下市町定住促進空き家改修事業補助金

※補助、助成等を受けるためには対象となる要件を満たす必要があります

今後も必要に応じて支援制度の検討を行います。

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、本計画の進行について下市町空家等対策協議会に報告し、検証を行い必要に応じて計画の見直しを行います。

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
 1.1 空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）

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深刻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対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

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。（2 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - 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にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

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等

- 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（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（6 条）・協議会を設置（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（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（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（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（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（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。（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（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 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）

1.2 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【概要】

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【概要】	
「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)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。	
一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項
<p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1) 空家等の現状</p> <p>(2) 空家等対策の基本的な考え方</p> <p>① 基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者等に第一義的な管理責任 住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 <p>② 市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策の体制整備 空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 <p>③ 都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 <p>④ 国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 特定空家等対策に関するガイドラインの策定 必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 <p>2 実施体制の整備</p> <p>(1) 市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2) 協議会の組織</p> <p>(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p>	<p>3 空家等の実態把握</p> <p>(1) 市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> 固定資産税情報の内部利用 等 <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進 <p>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</p> <p>(1) 財政上の措置</p> <p>(2) 税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置 市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除
	<p>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</p> <p>2 空家等対策計画に定める事項</p> <p>(1) 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</p> <ul style="list-style-type: none"> 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等 <p>(2) 計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 <p>(3) 空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 <p>(4) 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</p> <p>(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項</p> <p>(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項</p> <p>(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</p> <p>(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 <p>(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等 <p>3 空家等対策計画の公表等</p>
	<p style="background-color: #4a86e8; color: white; text-align: center;">三 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</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <p>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</p>

1.3 「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【概要】

「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

<p>第1章 空家等に対する対応</p> <p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」</p> <p>2. 具体的事案に対する措置の検討</p> <p>(1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 <p>(2) 行政関与の要否の判断</p> <p>(3) 他の法令等に基づく諸制度との関係</p> <p>3. 所有者等の特定</p>	<p>第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 <p>(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 <p>(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか</p> <p>(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性</p>
<p>第3章 特定空家等に対する措置</p>	
<p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握</p> <p>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備</p> <p>(1) 立入調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 <p>(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 <p>(3) 特定空家等に関する権利者との調整</p> <ul style="list-style-type: none"> ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 <p>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導</p> <p>(1) 特定空家等の所有者等への告知</p> <p>(2) 措置の内容等の検討</p>	<p>4. 特定空家等の所有者等への催告</p> <p>(1) 催告の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・催告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 <p>(2) 関係部局への情報提供</p> <p>5. 特定空家等の所有者等への命令</p> <p>(1) 所有者等への事前の通知</p> <p>(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求</p> <p>(3) 公開による意見の聴取</p> <p>(4) 命令の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 <p>(5) 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る公示</p> <p>6. 特定空家等に係る代執行</p> <p>(1) 実体的要件の明確化</p> <p>(2) 手続的要件</p> <p>(3) 非常の場合又は危険切迫の場合</p> <p>(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示</p> <p>(5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(6) 費用の徴収</p> <p>7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合</p> <p>(1) 「過失がなく」「確知することができない」場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 <p>(2) 事前の公告</p> <p>(3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(4) 費用の徴収</p> <ul style="list-style-type: none"> ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 <p>8. 必要な措置が講じられた場合の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等が、催告又は命令に係る措置を実施し、当該催告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン [別紙1]~[別紙4]の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

<p>[別紙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</p> <p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。</p> <p>(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。</p> <p>イ 建築物の著しい傾斜</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している <p>ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している <p>2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 	<p>[別紙2] 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</p> <p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
<p>[別紙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</p> <p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 <p>(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 	<p>[別紙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</p> <p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 <p>(2) 空家等にすみついた動物等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 <p>(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

1.4 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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する。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 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 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、又はこれを変更しようとするときは、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)

第六条 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（第十四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若しくは第十項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 市町村は、空家等対策計画を定め、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。

4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他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。

(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、第十四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、

当該職員又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つ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ために利用する目的で都が保有する情報であつて、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。以下第十三条までにおいて同じ。）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。

(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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 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。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 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（昭和三十二年法律第四十三号）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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命

じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 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 2 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 3 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 4 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 5 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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 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。

（過料）

第十六条 第十四条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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

第2期下市町空家等対策計画

作成 下市

令和 5年3月 改定

〒638-8510

奈良県吉野郡下市町大字下市1960番地

TEL0747-52-0001
