

この写真は、令和6年度に町の老朽危険空家等除却費用補助金を活用された空き家の除却中の様子です

特集 空き家のこと、考えてみませんか

まちづくり建設課都市計画係 ☎ 34-2085



近年、放置された空き家の増加が社会問題になっており、田原本町においても重要な課題のひとつになっています。

今は空き家でなくても、今後空き家になる可能性も十分に考えられますので、空き家にしてしまうことを避けるためにも、関係者で事前に話し合っておくことが大切です。

空き家の発生原因

半数以上が相続によるものです。子どもが実家を相続する際、空き家になった実家をどうするか方針がなかなか決まらず、そのまま放置されてしまうケースが珍しくありません。

生まれ育った家に愛着がある、将来親族の誰かが使うのではないかなどと考えて売却や賃貸をためらい、使用可能であるにもかかわらず、結果的に老朽化してしまうケースもあります。

空き家を放置すると大変なこと…

適切に管理されず放置された空き家は損傷しやすく、台風で屋根瓦が飛んだり、地震により倒壊したりする危険性が高くなります。また、害虫などが大量発生する、ごみの散乱

や外壁の破損・汚れが放置されるなど、衛生上や景観上の問題をもたらすおそれもあります。

さらに、放火や不法侵入、いたずらなどの危険性があるほか、立木の枝のみ出しにより周囲の建物を傷つけるなど、近隣住民の生活に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

屋根や外壁の落下などの事態も含め、通行人や近隣の家屋に損害を与えてしまうと、損害賠償責任を問われるおそれもあります。

このように空き家を放置することは、所有者やその家族だけでなく、近隣地域全体に大きな影響を及ぼします。そのため、定期的な管理が必要で



出典：政府広報オンライン (<https://www.gov-online.go.jp/article/202403/entry-5949.html>)



さらに

老朽化を放置すると税金増や罰則等の可能性も

「特定空家等」や「管理不全空家等」に認定されると、改善が見られない場合は町が「勧告」などを行います。勧告により、土地の税金が上がることに加えて、特定空家等においては、空き家の除却について町の補助が活用できなくなります。改善が見られない場合は罰則や、行政による強制撤去などの対応により費用を所有者に請求することもあります。町ではこれまでに3件の略式代執行の対応を行いました。

田原本町の現状

空き家率 **8.2%**

住宅の総数	空き家	内破損などあるもの
13,040 戸	1,070 戸	200 戸

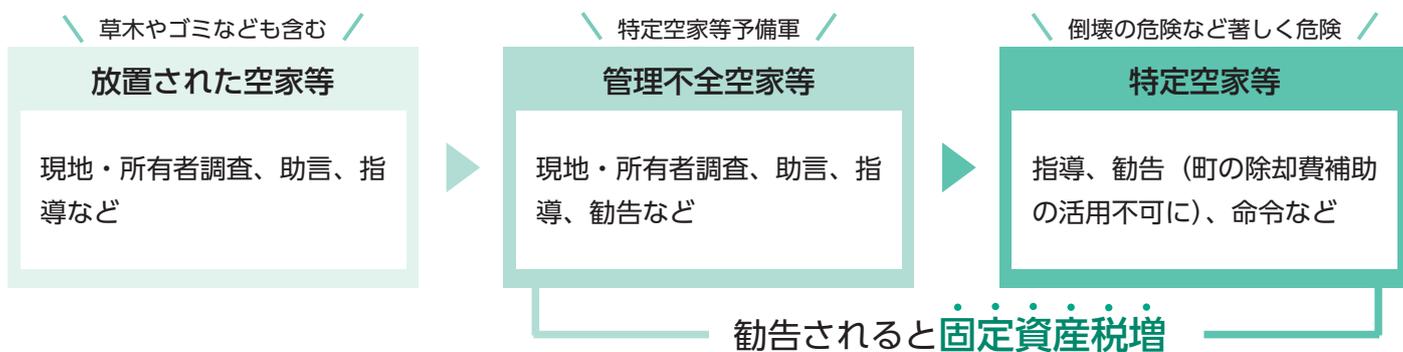
(令和5年10月時点の国の調査による)

町では個別に把握する200件超の空き家について、状況の確認やアンケート調査などを実施しています。

危険な空き家への町の対応の流れ ▶▶▶

CHECK!

令和7年度から町は空き家の解消に向け、管理不全空家等と特定空家等の認定を進めます。



大切な家を空き家にしないために

田原本町空き家バンクを活用しよう！

売りたい・貸したい人と
買いたい・借りたい人のマッチング

田原本町空き家バンクでは、空き家所有者と活用希望者の連絡調整・各種情報の提供を行うほか、地域と連携してスムーズな活用をサポートしています。まずは相談をしてみませんか？

☎ 一般社団法人なら空き家対策協議会 ☎ 47-2385

物件登録数…25件

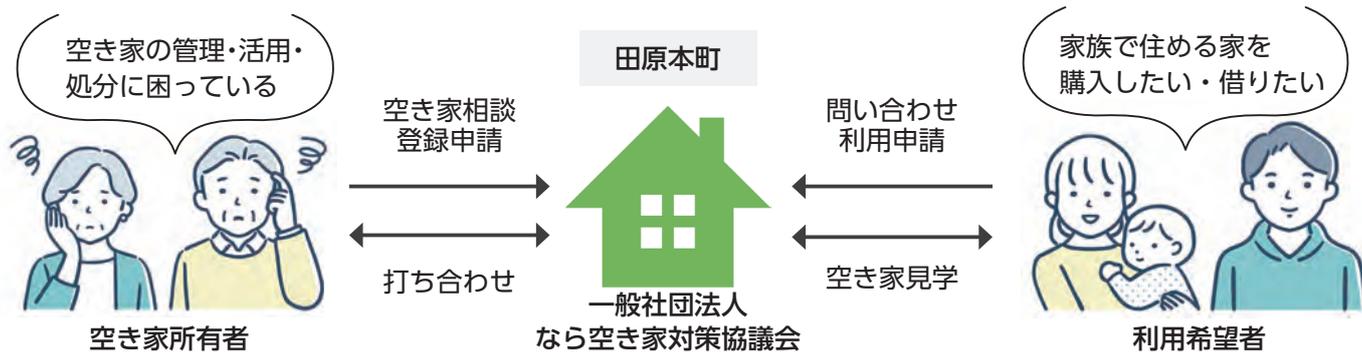
契約成立数…19件

※それぞれ令和元年以降の件数

※空き家バンクへの掲載を希望されない物件などについても個別に相談に応じ、計45件の物件について空き家の手離れに繋がっています。



田原本町
空き家バンク



一般社団法人 なら空き家対策協議会 松原さん・山崎さんに聞く

どうする？空き家対応

町では、一般社団法人 なら空き家対策協議会と連携協定を締結し、町内の空き家の解消・利活用に取り組んでいます。今回、なら空き家対策協議会代表理事の松原さんとアドバイザーの山崎さんに、空き家をお持ちの人や今後お持ちになる人へのポイントなどを伺いました。

なら空き家対策協議会について教えてください

なら空き家対策協議会は、空き家の利活用における諸問題をトータルで解決できるように弁護士をはじめ各種専門業種の人材を集めた一般社団法人です。空き家をお持ちの人は色々な問題を抱えている場合もあり、一つの専門職に依頼されても思うように進まないケースについて、我々はチームで一つ一つの問題を解決し、空き家の売却や賃貸、解体更地など空き家を利活用できるように日々取り組んでいます。

色々な事情で複雑になってしまった空き家はどう対応していますか

我々が取り組んでいるものの中で空き家が放置されている一番の理由が相続関係です。相続する人同士が



疎遠になってきているケースやどこにいるか分からない、相続人が多すぎて誰も率先して動いてくれないなどの理由があります。そういった場合は弁護士の協力を基に相続人に意思確認をする事からスタートします。ながらく相続登記を行っていない人の場合、同意を得る必要がある親族が20件以上に渡り、完了まで数年かかったケースもありますが1件1件着実に対応しています。

空き家について考える際に大事なこと・事前にできることはありますか

今後空き家になることが予想される場合は早めにその建物が今後どのような利用が可能か考える必要があります。相続が発生する場合、その前に家族で話し合う必要があると思います。また、相続登記がされていない場合、今の代で完了する事も大事です。加えて、家財の撤去費用もかさむので、不要な家財などは、徐々に整理されることをおすすめします。

空き家の管理ができない場合、何かいい方法がありますか

実際色々な理由で管理ができない場合があると思います。不動産を所有している人すべてに、管理責任がありますので、管理できない場合は、有償無償に関わらず管理を依頼する必要があります。

管理の方法としてはシルバー人材センターに草刈りなどを依頼されるのが最も無難かと思えます。気を付けておかないといけない点は火災保険です。一般的に空き家の状態で火災保険は加入できません。

また、借りてくれる人を見つけるという方法もありますが、それでも家主としての管理責任が伴います。

そういった理由も含めて、今後利用する予定がない空き家は早めに処分

や利活用を検討される事をおすすめします。

空き家を探している人に探すポイントなどがあれば教えてください

基本的に空き家の処分を検討されている人は価格よりも手離れを重視されていますので、価格面では他の物件と比較すると安価になると思います。ただし通常の売買や賃貸と異なり売主や貸主は売却後または賃貸後も責任を一切負わないケースも多いです。また、そのままでは利用できないものがほとんどですのでご自身でリフォームや補修、手直しをする必要があります。

最後に空き家の所有者や今後空き家の所有者になりそうな人へ

空き家のご相談は、ご相談いただく人たちの背景や、その空き家の状態など、同じ事案は何一つありません。相続の手続きに数年かけて奔走した事案や、遠くにお住まいでご相談いただいて解決に繋がった事例など空き家の対応は本当に多種多様です。時間をかけて、それらの空き家を解消し、所有者に喜んでいただけることをやりがいと感じて日々仕事をしています。空き家は今後だれでも所有する可能性があります。空き家についてお悩みの場合は、なら空き家対策協議会（☎47・2385）にご相談ください。

田原本町の支援制度

問・申込 まちづくり建設課都市計画係 ☎ 34-2085

まずはお気軽に相談してください

空き家の個別相談会の実施

田原本町では年4回空き家の活用・売却・相続、建物の解体工事や家財の整理など、幅広くご相談をお受けする個別相談会を実施しています。

町内で空き家をお持ちの人、今後相続する可能性がある人など、お気軽にお申し込みください。

- ▶ 次回日時 3月14日(金)午前9時～午後4時
- ▶ 場所 町役場2階 相談室2B
- ▶ 申込 3月13日(木)まで (定員6組)

何から始めたらいいかわからない人へ

空き家セミナーの開催

空き家や土地の相続に不安を抱えている人など、空き家に関心のある人を対象としたセミナーを毎年6月に行っています。

- ▶ 日時 6月15日(日)午前10時～
- ▶ 場所 道の駅レスティ唐古・鍵2階 多目的室
- ▶ 申込 6月13日(金)まで (定員30人)



地域で空き家に向き合うきっかけに

空き家についての出前講座

空き家になってしまった際の問題点や事前の対策について、直接地域にお伺いして講座を開催しています。空き家の将来の利活用や管理方法などについて町内在住の3人以上の団体・グループで申込できますので、地域の集まりなどの際に開催されてはいかがでしょうか。



今にも壊れそうな空き家を取り壊したい

老朽危険空家等除却費用補助金

一定以上に老朽化が進んでいる危険な空き家を除却する際の費用の一部を助成します。

- ▶ 対象 町が定める老朽危険度判定基準以上の老朽度の建物を除却する工事で、敷地内の全ての建築物・工作物を除却するもの
- ▶ 補助額 建物（基礎含む）の除却工事費の5分の4の額（上限50万円）

空き家バンク登録住宅を活用する人へ

中古住宅取得助成金

田原本町空き家バンクに登録されている中古住宅を取得し定住または地域貢献事業のために活用される人に10万円を限度に助成金を交付します。



耐震性が低い木造住宅の耐震工事補助

既存木造住宅耐震改修補助金

耐震診断により耐震性が低いと判断された住宅の耐震性を規定の値まで引き上げる耐震改修工事に対し、補助金を交付します。

- ▶ 対象 平成12年5月31日以前に着工の木造住宅で、耐震診断の結果が1.0未満のもの
- ▶ 補助額 耐震改修工事費の5分の4の額（上限100万円）※令和7年度増額予定