

田 原 本 町 空 家 等 対 策 計 画

平成31年3月

田原本町

目 次

1. 計画の目的.....	1
1.1 計画の目的	1
1.2 計画の位置付け	2
1.3 本町の現状と課題	3
2. 空家等に関する基本的な方針（特措法第 6 条第 2 項第 1 号）	10
2.1 対象とする地区	10
2.2 対象とする空家等の種類	10
2.3 基本的な方針.....	10
3. 計画期間（特措法第 6 条第 2 項第 2 号）	10
4. 空家等の調査（特措法第 6 条第 2 項第 3 号）	11
5. 空家等の適切な管理の促進（特措法第 6 条第 2 項第 4 号、他）	11
5.1 空家等への移行予防.....	11
5.2 適切な管理の促進	12
6. 空家等の活用の促進（特措法第 6 条第 2 項第 5 号）	13
6.1 空家等の活用の促進.....	13
6.2 除却した空家等に係る跡地の活用の促進.....	13
7. 特定空家等に対する措置（特措法第 6 条第 2 項第 6 号）	14
7.1 特定空家等に対する必要な調査	14
7.2 特定空家等の判断基準	14
7.3 特定空家等に対する措置	17
7.4 関係法令に基づく措置	18
7.5 措置の手順	19
8. 実施体制（特措法第 6 条第 2 項第 7 号、第 8 号）	21
8.1 田原本町空家等対策協議会.....	21
8.2 庁内体制.....	21
8.3 多様な主体との連携.....	23
9. 計画の推進（特措法第 6 条第 2 項第 9 号）	24
9.1 実効性のある対策に向けた計画等の見直し	24
9.2 国・県との連携・要望	24
10. 施策への取り組み	25
10.1 施策実施のスケジュール	25
10.2 成果指標.....	25
資料編.....	27

1. 計画の目的

1.1 計画の目的

近年、国全体で空き家率は増加しており、超高齢化・人口減少が進む中、今後更なる空き家の増加が進むと考えられます。「空き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、「特措法」）の制定により、同法第 6 条第 1 項に規定する空き家等に関する対策についての計画を策定し、市町村独自で空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することができるようになりました。田原本町空き家等対策計画（以下、「本計画」）では、田原本町では人口減少、少子高齢化に対応した暮らしやすい住宅環境の充実に向け、空き家の発生の抑制及び空き家の適正管理、既存住宅ストックの流通や地域社会に貢献する利活用、適切に管理が行われていない空き家等に対する町の基本的な方針等を示し、空き家等の総合的・計画的な対策の推進を目的とします。

□空き家等対策計画において定める事項（特措法第 6 条第 2 項）

- 一 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類その他の空き家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空き家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- 六 特定空き家等に対する措置（助言若しくは指導、勧告、命令又は代執行）
その他の特定空き家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

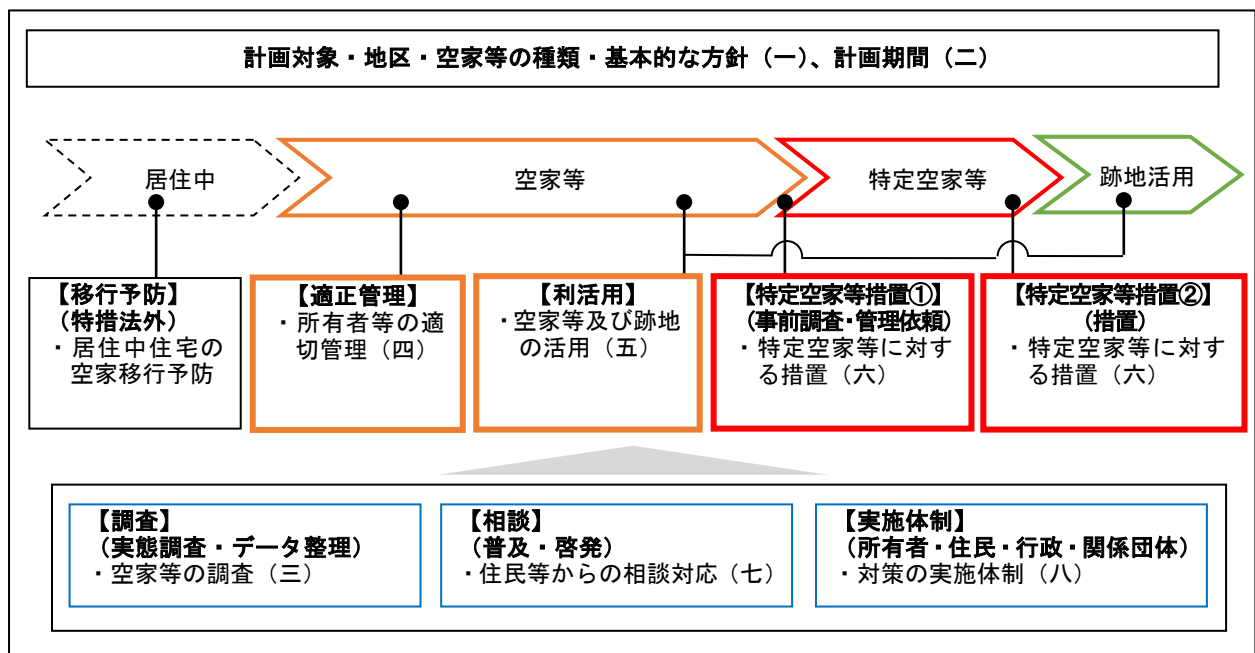


図 1-1 特措法と空き家等への対策イメージ

1.2 計画の位置付け

本計画は、特措法第 6 条に基づく空家等対策計画となりますが、総合計画に即するとともに、都市計画マスタープラン等の都市計画に関連した計画、空き家の利活用を含む、まち・ひと・しごと創生総合戦略等の地方創生に関連した計画、住宅の耐震性に関する目標を定めた耐震改修促進計画とも整合を図ることとします。

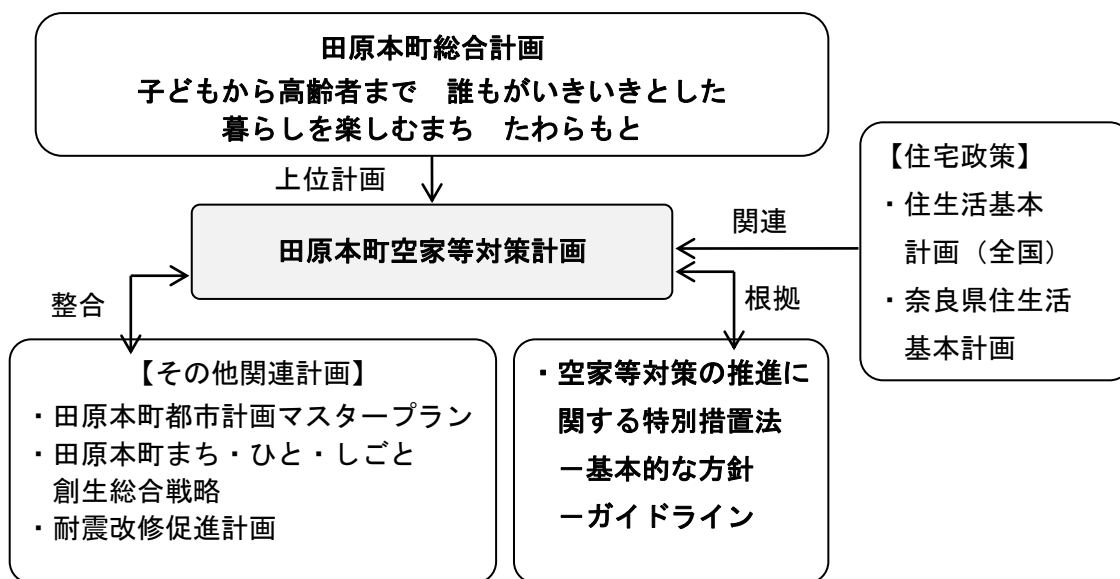


図 1-2 計画の位置付け

1.3 本町の現状と課題

1.3.1 まちの成り立ちと動向

本町は奈良盆地の中央に位置し、田原本駅及び西田原本駅を中心に中心市街地が形成され、周囲には田園景観が広がっています。古くからまちが発達し、弥生時代前期から古墳時代前期まで続いた唐古・鍵遺跡、古代条里制の区画が残され、中ツ道などの古道があり、中心市街地はかつての寺内町・陣屋町に由来する街並みを受け継いでいます。

本町の自動車交通アクセスは、町の中央部に国道 24 号、西部には京奈和自動車道大和区間が南北に縦断しており、(仮称) 田原本インターチェンジの開設により産業等の立地促進が見込まれる状況です。

本町の土地利用状況（平成 26 年）は自然的土地利用が全体の約 60%と大半を占めており、都市的土地利用は住宅用地が約 15%、工業用地が約 4 %、商業用地が約 3 %の順となっています。また、大和都市計画区域内にあり、市街化区域 404.5ha、市街化調整区域 1,705.5ha が指定され、市街化調整区域が大半となっていることから、空家の立地特性に応じた活用の検討が必要です。

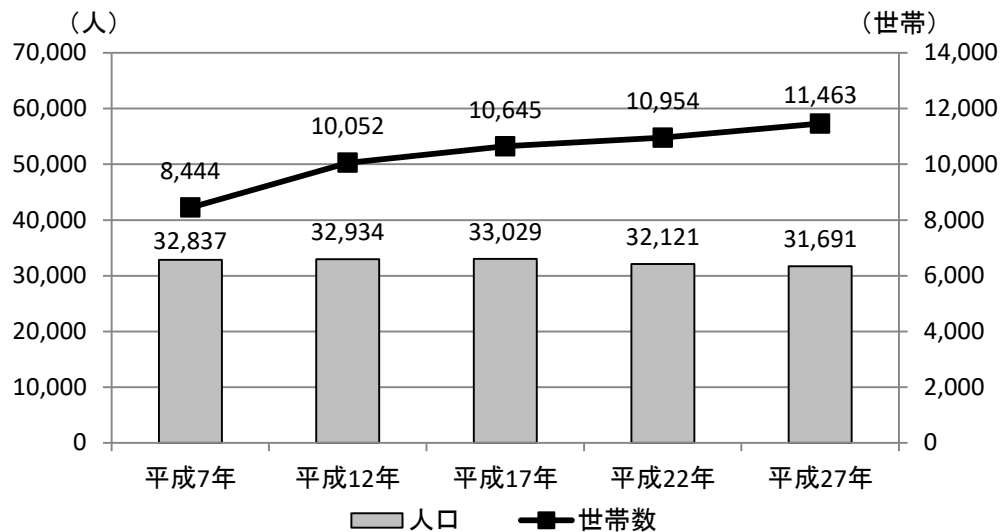


図 1-3 田原本町の特徴

1.3.2 人口動向

本町の人口は直近の平成 27 年に 31,691 人となっており、平成 17 年の 33,029 人をピークに 10 年間減少しています。一方、世帯数は増加を続け、平成 27 年に 11,463 世帯となっています。1 世帯当たりの人口は平成 27 年には 2.76 人/世帯と減少しており、単独世帯の増加や世帯分離が進んでいると考えられます。

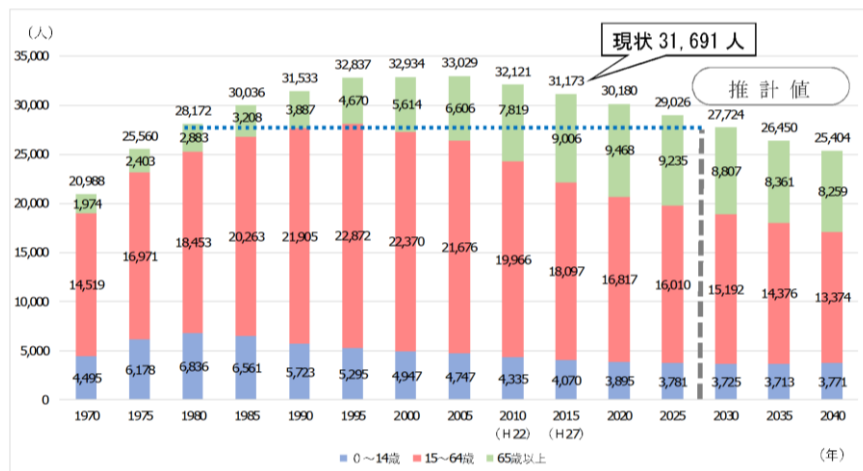
将来人口は、田原本町人口ビジョンの検討結果では、平成 27 年の 31,691 人から 20 年後の 2035 年（平成 47 年）には 5,241 人減少し 26,450 人となり、65 歳以上人口が総人口に占める高齢化率は 31.6%に増加すると試算されています。



出典：国勢調査

図 1-4 田原本町の人口・世帯数の推移

<総人口の推移（実績、推計値）>



出典：国勢調査、田原本町人口ビジョン

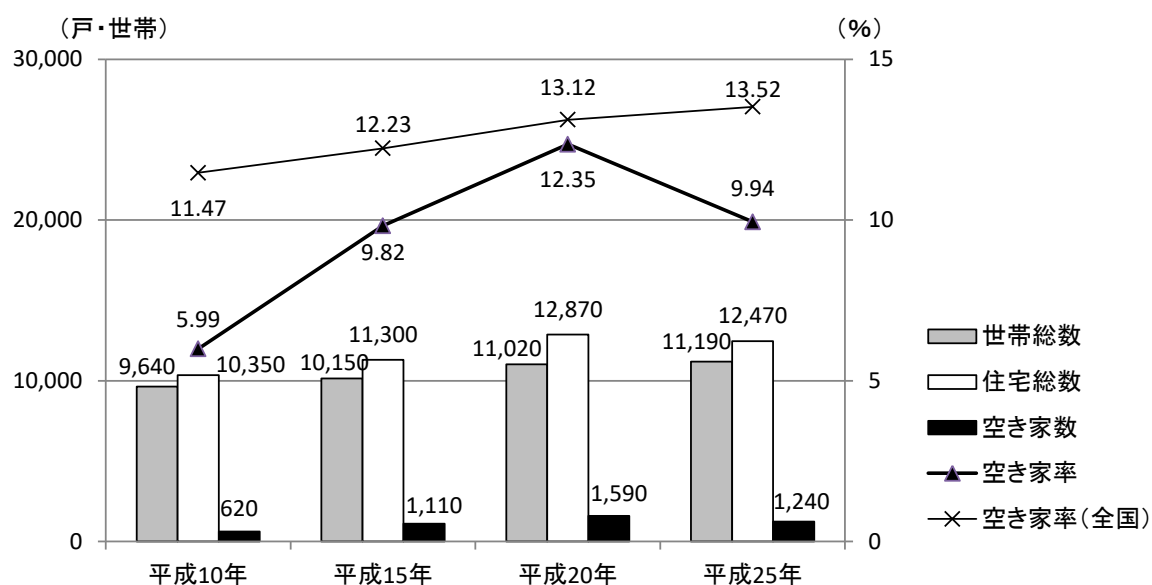
図 1-5 田原本町の将来推計人口（田原本町人口ビジョン）

1.3.3 住宅の動向

本町の住宅の動向について住宅・土地統計調査をもとに分析します。なお、住宅・土地統計調査は標本調査であり、住宅戸数は共同住宅の住戸数も含んでいるため、本町が実施した「空家等実態調査」と対象が異なっています。

(1) 世帯数と住宅数の動向

本町の空き家数は、平成 10 年 620 戸、平成 25 年 1,240 戸である。空き家率は、平成 20 年の 12.35% をピークに減少傾向しており、平成 25 年には 9.94% となっています。全体的に全国の空き家率よりも低い水準となっています。



資料：住宅・土地統計調査

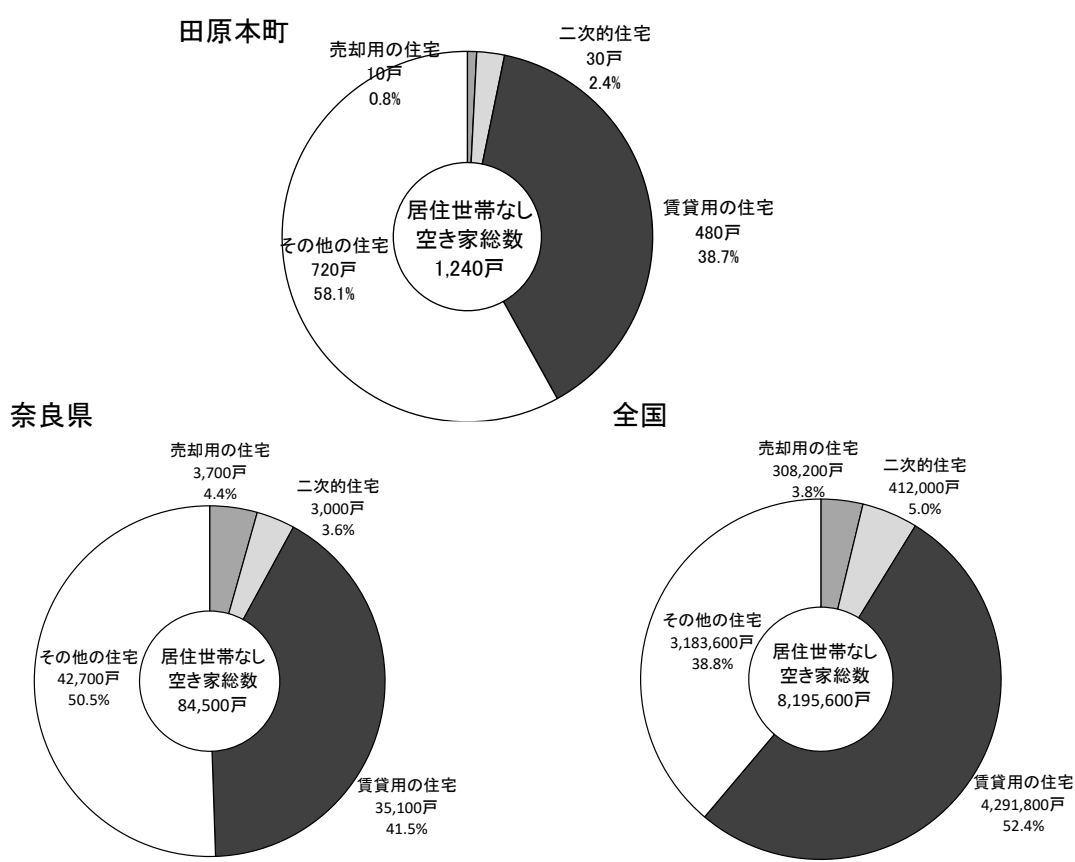
図 1-6 田原本町の空き家数・空き家率の推移

(2) 空き家の種類

本町の居住世帯なし空き家数のうち、利用目的が決まっているものをみると「賃貸用住宅」が 480 戸（38.7%）、「売却用の住宅」が 10 戸（0.8%）、別荘など何らかの利用がなされている「二次的住宅」が 30 戸（2.4%）となっています。

上記以外の利用目的の決まっていない「その他の住宅」（上記以外の人に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：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む））は、720 戸（58.1%）あり、空き家の 6 割近くとなっています。

「その他の住宅」の割合は全国で約 38.8%、奈良県で約 50.5%となっており、田原本町の方が高くなっています。



出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

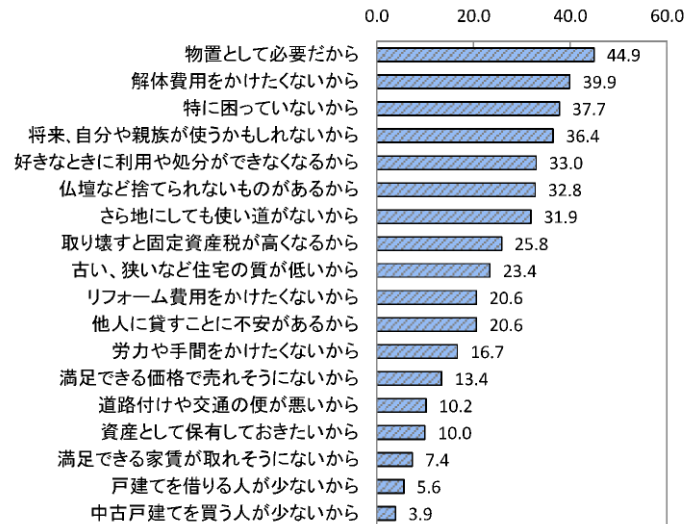
図 1-7 種類別空き家数の概要

表 1-1 住宅・土地統計調査による空き家の種類の概要

種類		内容
利用 目的 あり	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
	二次的住宅	別荘やふだん住んでいる住宅とは別に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
利用 目的 無し	その他の住宅	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：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

【コラム：住宅を売却・賃貸せず、空き家としておく理由】

国土交通省による空家実態調査によると、住宅を売却・賃貸せず、今後の利用意向を、「空き家にしておく」としたものについて、その理由を聞いたところ、「物置として必要だから」が44.9%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が39.9%、「特に困っていないから」が37.7%、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が36.4%の順になっていました。空き家の利活用が進まない原因は、費用面や税金の負担だけではなく、空き家であることにデメリットを感じていないことが原因と考えられます。

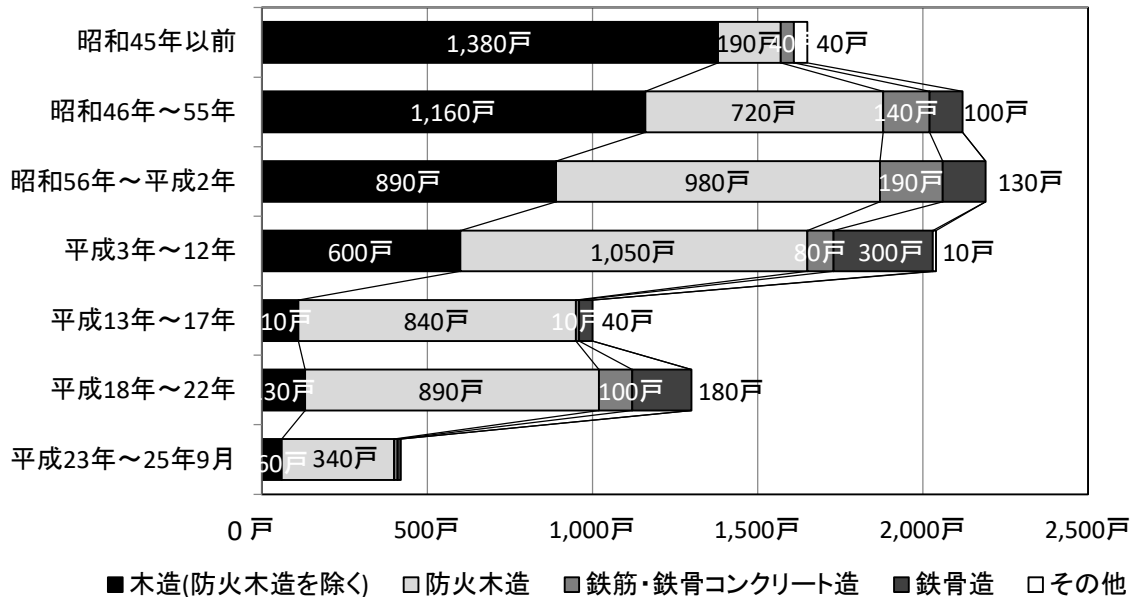


出典：空家実態調査（平成26年）国土交通省

図 1-8 空き家にしておく理由

(3) 住宅の種類

居住世帯のある住宅 11,190 戸のうち、専用住宅が殆どを占めています。また、昭和 56 年の新耐震基準導入以前である昭和 55 年以前に建てられた住宅は 3,770 戸であり、3 戸に 1 戸の割合を占めています。また、建築年代に関係なく全体的に木造が多くなっています。建築年代別にみると、木造（防火木造を除く）は建築年代が古くなるにしたがい、割合が高くなっており、昭和 55 年以前では半数以上となっています。



資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

図 1-9 田原本町の住宅の建築年代・構造別戸数

1.3.4 空家等に関するアンケート

本町では自治会に空家等に関するアンケートを実施しながら、空家等の実態について把握を進めています。平成 30 年度に実施したアンケートでは町内に 500 件弱の空き家があるという結果が出ている状況です。このうち、迷惑と感じられているものは約 80 件程度という状況です。

1.3.5 空家等の対策における課題と方向性

(1) 人口減少・少子高齢化の進展

今後、更なる少子高齢化の進展により空き家は増加することが想定されます。これまでも、移住・定住に向け、近居・同居への支援が進められていますが、（仮称）田原本インターチェンジ周辺での産業立地誘導による新たな住宅ニーズを活かしながら、空き家を有効に利活用していくことも考えられます。また、それぞれの住環境と調和した利活用が求められています。

(2) 既存住宅ストックの活用と更新

本町は古くから歴史ある地域として形成され、魅力となっている一方で、住宅は古くからの木造住宅が多く、狭幅員の道路への接道や、土地や建物の所有関係が複雑さから、流通に課題もみられる状況です。また、住宅全体の耐震性向上に向け、耐震改修及び除却・建替えが進められています。

(3) 近隣に影響を及ぼす空家等への対応

管理不全な空き家が空家等実態調査で確認されており、住民からも町へ通報がある状況です。これまでも、管理不全な空家等については、住民・自治会等と連携し、所有者への働きかけを行ってきましたが、より積極的な改善に向け、特措法に定める手順に従いながら、取り組むことが求められています。

(4) 空き家と農地が連携した活用による交流人口の拡大

本町は田園風景が残る自然環境の豊かさがまちの魅力となっており、この魅力を活かした地域活性化が求められています。古民家等の空き家を活用した民泊と農地の連携の連携した取り組みにより、新たな交流人口の呼び込みが可能になると考えられます。

2. 空家等に関する基本的な方針（特措法第6条第2項第1号）

2.1 対象とする地区

田原本町全域を対象の地区とします。

2.2 対象とする空家等の種類

対象とする空家等の種類は、特措法第2条に規定する「空家等」とします。なお、集合住宅や長屋は、一部でも現に居住している者がいる住戸がある限り、「空家等」の対象外とします。

○空家等対策の推進に関する特別措置法による用語の定義

「空家等」（特措法 第2条第1項）

・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。

※「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つの基準である。（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一3（1）より）

「特定空家等」（特措法 第2条第2項）

・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と認められる空家等をいう。

2.3 基本的な方針

本町では、居住中の住宅は空家等への移行を予防できるよう、維持管理や流通、税制等の制度について所有者の啓発を行い、理解を醸成します。また、特措法に基づき、所有者の管理責任を明確にしながら、管理方法に関する情報提供や支援による「適正管理」を進めます。また、個々の空家等の建て方や立地状況に応じ、地域活性・まちづくりでの活用、多世代居住、空家等の市場流通等への促進支援により「活用支援」「除却・跡地活用」に取り組み、「特定空家等への移行予防」を図ります。特定空家等として認定された場合、改善に向け特措法に基づく手順により、「特定空家等に対する措置」を行います。

① 所有者への普及・啓発等、空家等への移行予防する取り組みの推進

② 安心・安全な住環境の形成に向けた空家等の適正管理と必要な措置の実施

③ 町の特性に応じた空家等の利活用と流通促進への支援

3. 計画期間（特措法第6条第2項第2号）

平成31年度（2019年度）から平成40年度（2028年度）までの10年間とします。

なお、国の空家等の政策動向や社会情勢の変化等を踏まえ、計画内容について必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

4. 空家等の調査（特措法第6条第2項第3号）

空家等の調査は、自治会との協力により、町で実施した平成26年度・平成30年度の空家実態調査をもとに、地域住民からの通報・相談、パトロール等による情報もあわせてデータ化し、随時情報を追加・蓄積し、定期的な点検を行いながら更新し、実態の把握を進めます。調査で得られた空家等の情報は個人情報として配慮しながら、適正に管理を行います。

特措法に基づく空家等の所有者への適正管理の依頼、各措置の状況は、空家別に情報を整理し、円滑な対応を行います。

新たな住宅ニーズへの対応に向け、活用可能な空家等情報の提供については、今後有効な手法等を検討していきます。

5. 空家等の適切な管理の促進（特措法第6条第2項第4号、他）

5.1 空家等への移行予防

空家等の移行予防に向け、所有者に財産管理や建物維持管理等の手法について、不動産や建築、法律等の専門家団体と連携を行いながら、情報提供を行い、住宅として流通が促進されるよう取り組みを進めます。

□財産管理の手法（例）

- ・不動産登記：土地建物の状況や所有者を明らかにすることで相続や流通がしやすくなります。
- ・成年後見制度：判断能力が不十分でない方が不利益とならないよう家庭裁判所が成年後見人等を選ぶ制度。空き家の売却・賃貸・管理を本人にかわり進めることができます。
- ・家族信託制度：財産管理を信頼できる家族に託すことにより、柔軟に対応しやすくなります。
- ・リバースモーゲージ：持ち家を担保に銀行の融資を受け生活資金にする制度。
- ・財産管理人制度：財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者の代わりに財産の保存や処分を行う制度。

□不動産有効活用の手法（例）

- ・定期借家契約：契約期間終了時に賃貸借が終了する契約。短期間貸したい等で活用できる。
- ・DIY賃貸契約：賃貸の入居者が貸主の行う管理・修繕を行える契約。
- ・マイホーム借り上げ制度：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構が住宅を借り上げ、子育て世代等に住宅を転貸する制度。（奈良県内では所有者の年齢制限はない）

□建物管理の手法（例）

- ・インスペクション：建物の基礎や外壁、雨漏り等の既存住宅の調査。国により既存住宅調査技術者の資格や調査手順など制度が設立されている。
- ・住宅履歴情報の整理：住宅の新築時の図面とあわせ、建築後の点検、修繕、リフォームの実施状況をデータとして整理しておくこと。
- ・シルバー人材センター：住宅の維持管理への関連として、庭木手入れを実施している。

5.2 適切な管理の促進

特措法では、第3条により「空家等の所有者等は、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。」と定められていることから、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任において適切に対応することが前提となります。

空家等はこれまでも、各種法令に基づき建物の管理、失火の防止・火災予防、樹木等の管理、清潔の保持等について、所有者等による適切な管理を行うことが求められています。

本町では、所有者等による空家等の適切な管理の推進を図るため、所有者及び近隣住民からの相談に向け、庁内関係部署や専門家団体等との連携を図ります。特措法が制定されたことにより、新たに「特定空家等」と認定され、町が勧告を行った場合、固定資産税等の住宅用地特例の解除があるため、広報やホームページ、納税通知書等を活用しながら、情報提供を行います。

表 5-1 特措法以外の法令による所有者等の管理責任

項目等	法令等	概要
建物の管理	民法 第 717 条	建物が倒れたり、瓦の落下などによって、他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者は損害を賠償しなければならない。
	建築基準法 第 8 条	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	建築基準法 第 10 条	建築物が、著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると認められるとき、除却等の必要な措置を命じられる場合がある。
失火の防止・火災予防	失火責任法	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
	奈良県広域消防組合火災予防条例 第 23 条	空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。
樹木等の管理	民法 第 233 条	敷地内の樹木の枝葉などが境界線を越えるときは、その切除を求められる場合がある。
清潔の保持等	廃棄物処理法 第 5 条	土地又は建物の占有者は、その占有し、又は管理する土地又は建物の清潔を保つように努めなければならない。

■固定資産税等の住宅用地特例の解除

特定空家等と判断され勧告を受けた場合、固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例を解除します。

【課税標準の特例率】

□小規模住宅用地

住宅用地面積 ≤ 200㎡ : 固定資産税 1/6、都市計画税 1/3

(200㎡を超える場合は 1戸あたり 200㎡までの部分)

□一般住宅用地

住宅用地面積 > 200㎡ : 固定資産税 1/3 都市計画税 2/3

6. 空家等の活用の促進（特措法第6条第2項第5号）

6.1 空家等の活用の促進

地域活性化に向け、定住支援などまちづくりへの取り組みとあわせ、空家等の利活用を推進する取り組みを進めます。

6.1.1 公益法人等と連携した活用支援

空き家利活用のノウハウや地域に密着した取り組みを行う公益法人等と連携しながら、空き家利活用を促進します。所有者と利活用希望者とのマッチングに向け、空き家バンクの設立に向け、検討を進めます。また、空き家を活用した子育て・高齢者支援・地域コミュニティ活性化に向け、地域ニーズの掘り起こしや支援に向け、公益法人等と連携した検討を進めます。

6.1.2 立地特性を生かした利活用の促進

空家等に対する計画の推進については、全町的に取り組みを進めるとともに、まちづくりや就農施策と連携しながら、地域特性に応じた対応を検討します。町域の大半は都市計画法に基づく市街化調整区域に指定されていますが、観光政策上有効な観光施設や、既存集落における住宅・店舗、一定の要件を満たす既存建築物の立地も可能なことから、個々の空家の立地条件に応じ、県の建築・開発指導部局と連携しながら、利活用に向けた取り組みを進めます。また、住宅から体験・宿泊施設（民泊）へ活用する場合には、建築基準法・消防法・食品衛生法・旅館業法・住宅宿泊業法への対応に留意しながら、利活用を進めます。

6.2 除却した空家等に係る跡地の活用の促進

除却後の空家等については、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（住宅用地、駐車場）に向け、情報提供や相談等により活用を促進し、経済的な価値も高まるよう、所有者への意識啓発を進めます。また、市街地の安全性向上や緑化への貢献に向け、ポケットパーク・広場・防災拠点の形成に向け、国の補助制度活用等、事業化手法について検討を行います。

なお、空家等の除却に際し、土地の境界確定の明確化に向け、専門家団体等の紹介等の情報提供や相談等を行い、支援を進めます。

7. 特定空家等に対する措置（特措法第6条第2項第6号）

特定空家等に該当する建築物等は、適切な管理が行われていないために、地域住民の安全や生活環境に深刻な影響を及ぼしています。そのため、本町では、地域住民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために必要な措置の実施に向け、町庁内関係部署や特定行政庁（奈良県）との連携のもと、必要な調査を行い、その結果を踏まえ、総合的に判断を行った上で、特措法に定める「特定空家等」としての措置を進めます。

7.1 特定空家等に対する必要な調査

7.1.1 事前調査

外観調査の他、必要に応じ、近隣への聞き取り、水道等の使用状況確認等を行い、空家等に該当するか総合的に判断を行います。

7.1.2 所有者等調査

空家等の所有者の調査に際し、特措法に基づき、町が保有する固定資産税課税情報、住民票情報等の利用が可能であることから、不動産登記簿情報とあわせ、調査を行います。

空家等の所有者等は、空家等の所在地から遠方に居住している場合もあるため、所有する空家等の状況を把握していない可能性や、相続により取得した場合、空家等の所有者であることを認識していない可能性も考えられることから、所有者等に連絡を行い、空家等の現状を伝えるとともに、今後の改善に対する考え、処分や活用についての意向等、所有者等の事情の把握を行います。なお、相続登記がなされていない、未登記等により所有者の特定が困難な場合には、専門家（弁護士や司法書士等）と連携しながら、対応を検討します。

また、必要に応じ、関係する地方公共団体の長やその他の者（電気・ガス等の供給事業者）に対し、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ます。

7.1.3 立入調査

特定空家等への措置を講じようとする場合には、事前に外観目視調査を行い、必要に応じ、敷地内に立ち入って建物等の詳しい調査を最小限度の範囲で行います。また、立入調査を行う場合は、所有者等に対し通知することが困難な場合を除き、調査を実施する5日前までに、所有者等に通知します。調査については、本町職員又は本町が委任した専門家（建築士や土地家屋調査士等）が実施します。なお、立入調査は身分証明書を携行の上で実施します。

7.2 特定空家等の判断基準

7.2.1 判断基準の概要

特定空家等に該当するかの判断については、国が定めた『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（以下、「ガイドライン」）及び奈良県の評価指標に基づき、町による判断基準をもとに特定空家等に該当するか判断を行います。特に、近隣への影響がに着目しながら、判断を行います。

なお、特定空家等に該当するか否かは「田原本町空家等対策協議会」の意見を参考にします。

○「特定空家等」となる「空家等」の状態（特措法第2条第2項より）

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

表 7-1 特定空家等の判断基準例（ガイドライン概要）

	建築物・工作物	雑草・立木	ごみ・物品	動物
倒壊等著しく保安上危険	○建築物の傾斜 ○構造上の損傷 ○屋根、外壁等の脱落、飛散等 ○擁壁の老朽化	—	—	—
衛生上有害	○設備等の破損	—	○ごみの不法投棄	○ごみの不法投棄による動物等の発生
景観阻害	○既存の景観ルールに適合しない等	○立木等の繁茂等	○敷地内のごみ散乱、山積	—
その他、生活環境保全	○不特定の者が容易に侵入等	○立木等による近隣の道路、家屋への影響	○土砂等による周辺の道路、家屋への影響	○動物等による騒音や臭気

7.2.2 ガイドラインに基づく4項目

ガイドラインに基づく4項目は下記の内容となります。なお、詳細は判断基準にて記載します。

(1) 倒壊等著しく保安上危険

「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」であることを判断する際は、「建築物が倒壊等するおそれがある」若しくは「屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある」又は「擁壁が老朽化し危険となるおそれがある」に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断します。なお、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断を行います。

(2) 衛生上有害

「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」であることを判断する際は、以下の「建築物又は設備等の破損等による原因」又は「ごみ等の放置、不法投棄が原因」に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断します。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断を行います。

(3) 景観阻害

「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」であることを判断する際は、以下の「既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態」又は「その他、周囲の景観に不調和な状態」に掲げる状態に該当するか否かにより判断します。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断を行います。

(4) その他、生活環境保全

「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」であることを判断する際は、以下の「立木が原因」、「空家等に住みついた動物等」又は「建築物等の不適切な管理等」に掲げる状態に該当するか否かにより判断します。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断を行います。

7.3 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置については、行政指導である「助言又は指導」及び「勧告」、不利益処分である「命令」、「代執行」、「略式代執行」になります。特定空家等の措置を進める中で、所有者等による自主解決に取り組めるように促していきます。

表 7-2 特定空家等に対する措置

	概要
助言又は指導	行政指導から行い、所有者等の自らの意思により、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を講じるよう促します。 「助言又は指導」を行った特定空家等が改善されないと認められる場合は、繰り返し「助言又は指導」を行うべきか、「勧告」するか検討を行い、必要がある場合は、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを「勧告」します。
勧告	「勧告」を行った場合には、固定資産税等の住宅用地特例の解除を行います。「勧告」を受けた者が正当な理由なく、必要な措置をとらなかった場合、特に必要がある場合は、相当の猶予期限を付けて、不利益処分である「命令」を行います。
命令	「命令」を行った場合は、現地への標識の設置や町広報、町ホームページ等により命令が出ている旨を公示します。
代執行	「命令」を受けた者が措置を履行しない場合、履行が不十分な場合、又は期限までに完了する見込みがない場合は、周辺への悪影響の程度と切迫性等を総合的に判断し、必要に応じて「代執行」を行います。
略式代執行	本町が過失がなく、その措置を命ぜられるべき者（所有者等）を確認することができない場合は、「略式代執行」になります。

7.4 関係法令に基づく措置

特措法に基づく対応だけではなく、関連する法令の適用も考慮しながら必要な措置を行います。

表 7-3 関連する法令の例

法令等	概要
建築基準法	特定行政庁は、保安上危険な建築物等の所有者に対し、必要な措置の勧告、命令等を行うことができる。(第 10 条)
消防法	火災の予防に危険であることが認められる物件等の所有者に対し、物件の除却等を命ずることができる。その措置を履行しないとき、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。(第 3 条)
道路法	道路交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる土地や工作物等の管理者に対し、危険を防止するために必要な措置を命令することができる。違法放置等物件が道路の構造に損害を及ぼす等する場合、道路管理者自らが除去し、又はその命じた者等に除去させることができる。(第 44 条、第 44 条の 2)
災害対策基本法	災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。(第 64 条)
災害救助法及び施行令	災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で日常生活著しい支障を及ぼしているものの除去は救助として定められている。(施行令第 2 条)
地方税法	人の居住の用に供する家屋の敷地については、住宅用地特例により、固定資産税及び都市計画税が軽減されるが、特措法に基づく勧告の対象となった特定空家等の敷地については、住宅用地特例を解除する。 (第 349 条の 3 の 2 及び第 702 条の 3)
行政代執行法	法律により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。 (第 2 条)

7.5 措置の手順

特定空家等に対する措置については、行政指導である「助言又は指導」及び「勧告」、不利益処分である「命令」、「代執行」、「略式代執行」となります。

特定空家等に対する措置は、「助言又は指導」の行政指導から行い、所有者等の自らの意思による解決を促しています。「助言又は指導」を行った特定空家等が改善されないと認められる場合は、繰り返し「助言又は指導」を行うべきか、「勧告」するか検討を行い、必要がある場合は、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを「勧告」する。また、「勧告」を行った場合には、固定資産税等の住宅用地特例の解除を行います。

「勧告」を受けた者が正当な理由なく、必要な措置をとらなかった場合、特に必要がある場合は、相当の猶予期限を付けて、不利益処分である「命令」を行う。「命令」を行った場合は、現地への標識の設置や町広報、町ホームページ等により命令が出ている旨を公示します。

「命令」を受けた者が措置を履行しない場合、履行が不十分な場合、又は期限までに完了する見込みがない場合は、周辺への悪影響の程度と切迫性等を総合的に判断し、町による「代執行」を行います。なお、代執行の措置を講じる際に必要な負担は所有者が負うことになります。なお、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（所有者等）を本町が確知することができない場合は、「略式代執行」となります。

特定空家等の措置を進める中で、所有者等による自主解決に取り組めるように促します。

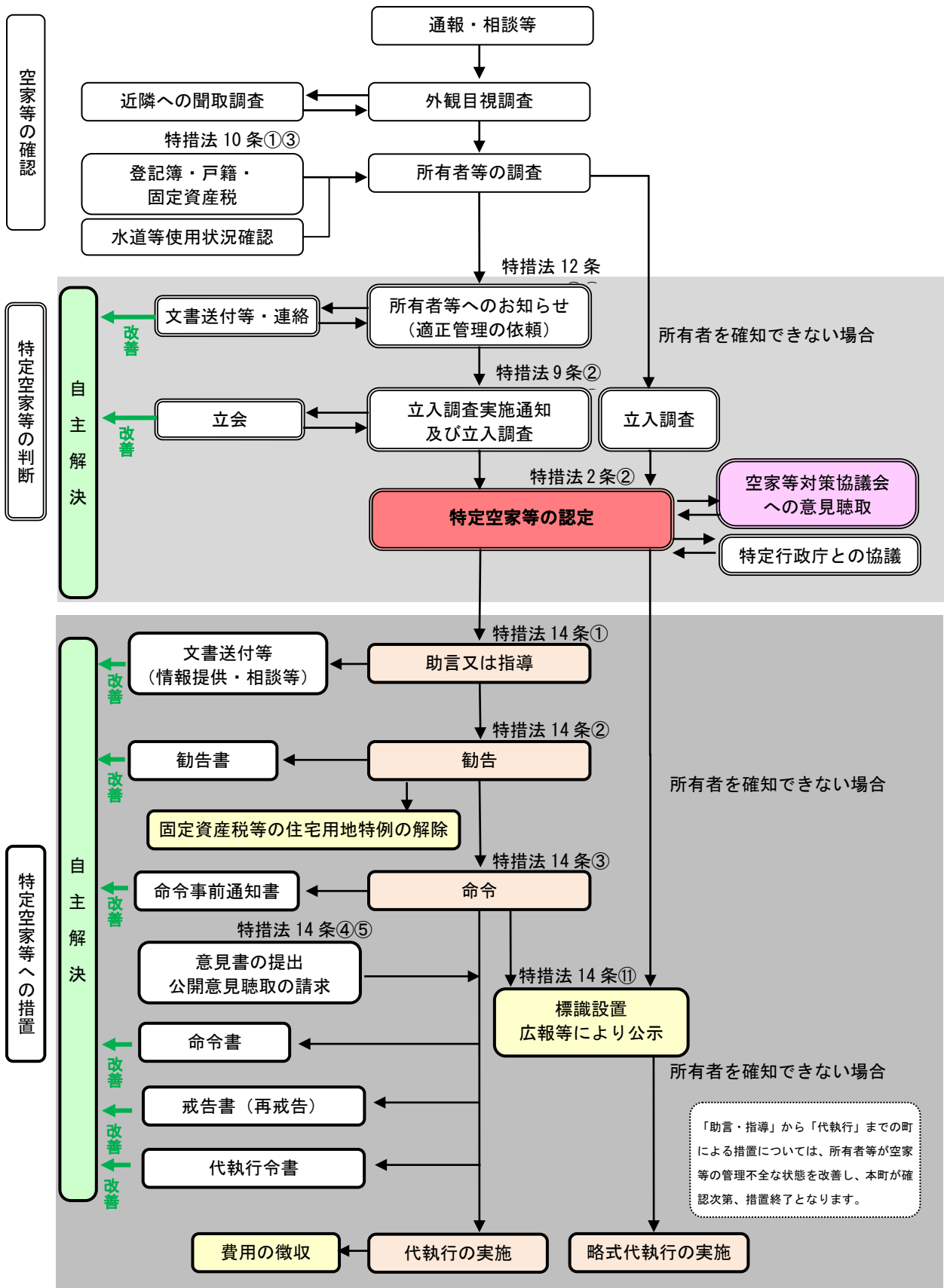


図 7-1 措置に関する手順

8. 実施体制（特措法第6条第2項第7号、第8号）

8.1 田原本町空家等対策協議会

町長、地域住民及び法務、不動産、建築等に関する学識経験者等により構成される、特措法第7条に基づく「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、「協議会」）を設置します。

この協議会は、空家等対策計画の策定・変更に関する協議を行うほか、利活用に向けた取り組み、空家等が特定空家等に該当するか参考意見の聴取や、特定空家等に対する措置の方針等に関する協議を行う組織とします。

8.2 庁内体制

(1) 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談や苦情等については、多岐の分野にわたるため、「空家等相談窓口」を設置し、窓口で相談や苦情等をいったん聴き取った上で、それぞれの分野の担当者等に連絡を行い、対応を進める体制を構築します。なお、庁内の関係担当課の実施体制は次頁に詳述します。

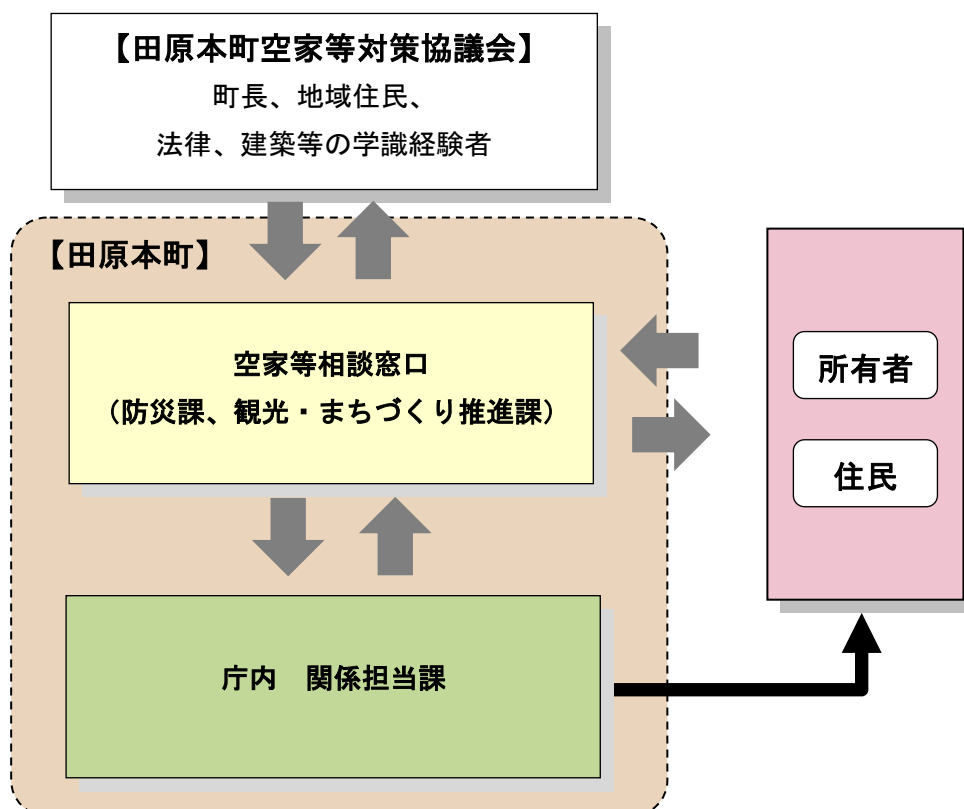


図 8-1 相談への実施体制図

(2) 相談窓口及び庁内実施体制

空家等の対策は多岐の分野にわたるため、それぞれの分野に対応する関係部署への連絡、調整を実施し、町庁内での情報共有を進めます。

表 8-1 庁内体制

分類	分野	担当課
	空家等の住民相談窓口（適正管理）	防災課
	空家等の住民相談窓口（利活用）	観光・まちづくり推進課
	空家等所有者への適正管理啓発	防災課 観光・まちづくり推進課
空き家の利活用	商業系の利活用	観光・まちづくり推進課
	観光まちづくり系の利活用	観光・まちづくり推進課
	空き家バンク等の流通支援	観光・まちづくり推進課
	空家等活用支援事業（補助制度等）	観光・まちづくり推進課
特定空家等関連	特定空家等への措置（助言又は指導・勧告・命令・代執行）	防災課
	空家等の情報収集（土地・家屋所有者等の情報提供、固定資産税等に関する対応、水道の使用状況等）	防災課
	危険な空家等・特定空家等への移行予防と相談	防災課
コミュニティ	自治会からの情報に関する対応	防災課 観光・まちづくり推進課
空家等対策計画	空家等対策計画の見直し	防災課
	空家等実態調査、空家等に関するデータベースの整備・更新	防災課

8.3 多様な主体との連携

空家等の対策は専門知識が必要であり、多様な主体との連携が必要となります。住民や自治会との協力のもと、専門家団体・事業者・公益法人等とプラットフォーム等の連携の枠組みを検討しながら、空家等の対策を総合的にを行います。

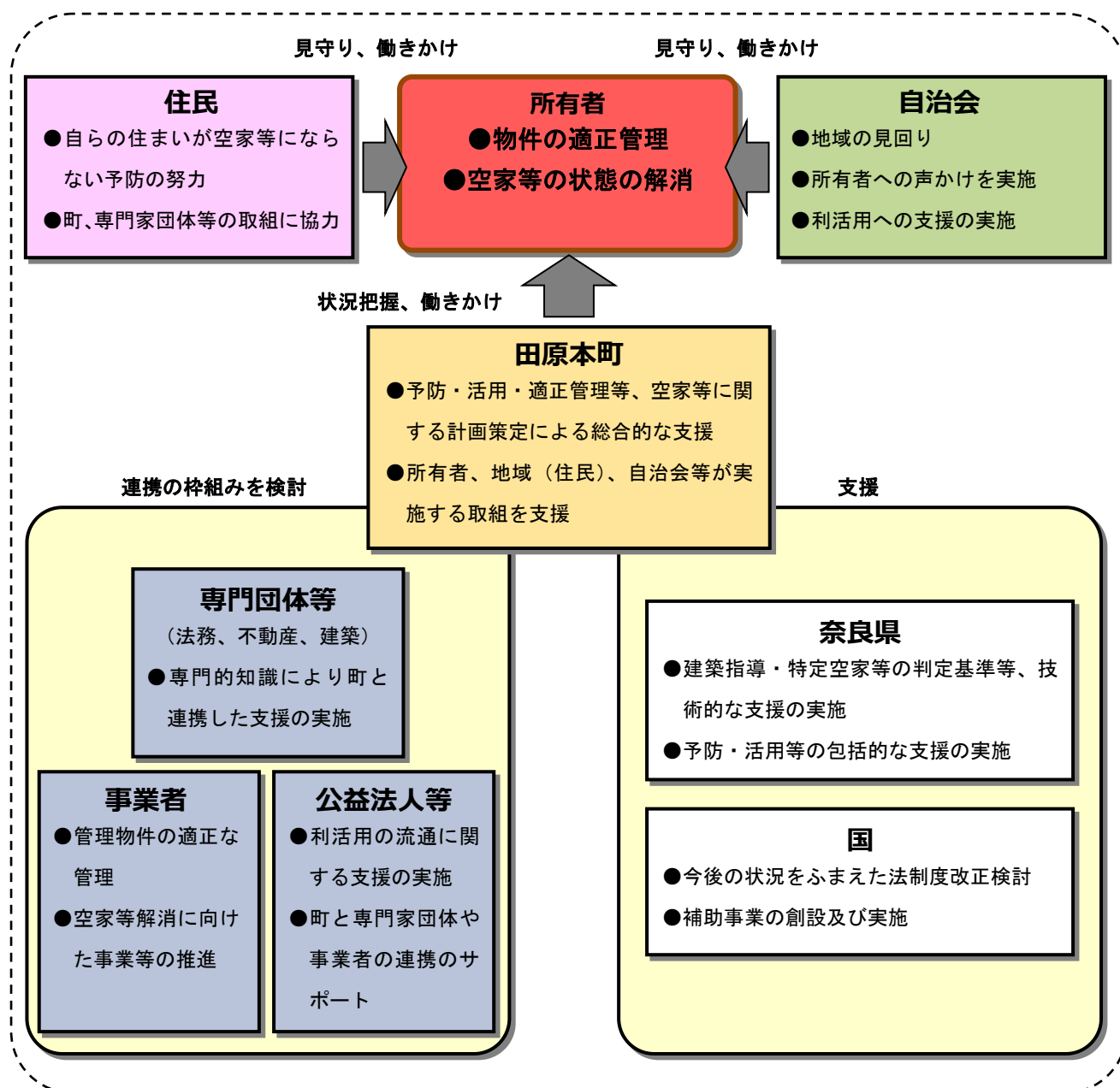


図 8-2 各種団体との連携

9. 計画の推進（特措法第6条第2項第9号）

9.1 実効性のある対策に向けた計画等の見直し

計画を着実に実行していくためには、取り組みの進捗状況をチェックし、必要に応じて見直しを行うことが必要です。PDCA サイクルに基づいて進捗管理を行い、計画を推進する上での課題やより効果的な取り組みの実施について検討を行います。

計画期間終了時には、計画に基づき実施した取り組みについて、進捗状況や成果、課題等について検証を行い、その結果を踏まえて本計画の見直しを行います。

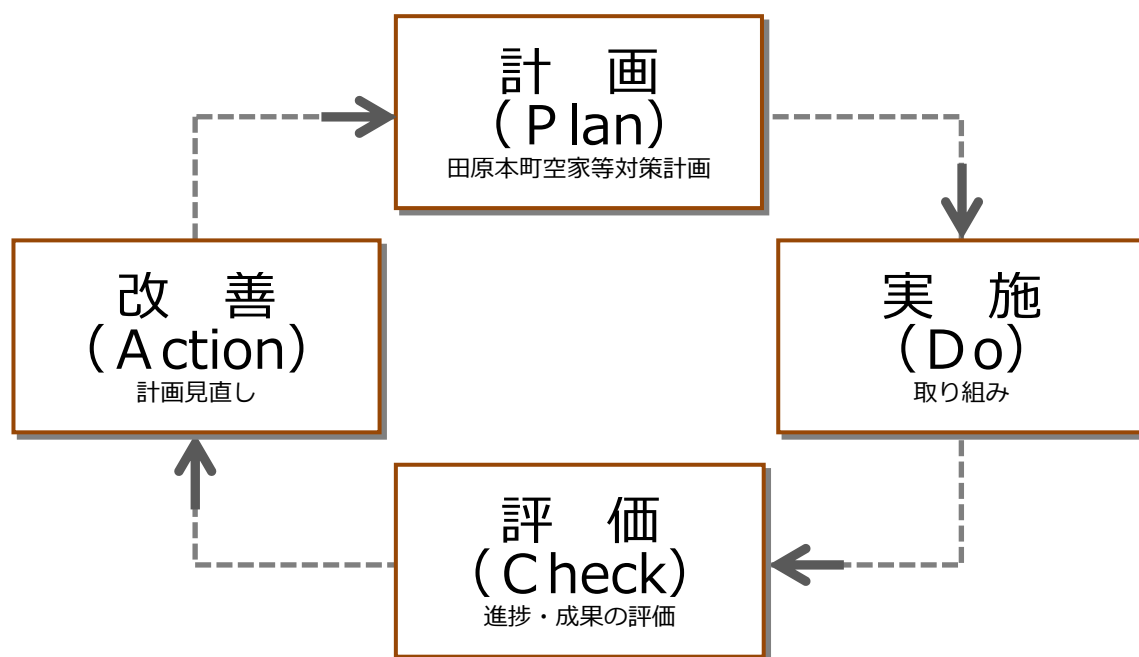


図 9-1 PDCA サイクル

9.2 国・県との連携・要望

今後、本計画の実施に際し、必要に応じ、県と連携を図ります。また、法整備の充実に向け、国や県への要望を実施します。

10. 施策への取り組み

10.1 施策実施のスケジュール

本計画に基づく、空家等への移行予防、適正管理、利活用、特定空家等への措置、協議会の開催については、下記のスケジュールで実施を進めます。

表 10-1 施策実施のスケジュール

	短期	中期	長期
移行予防・適正管理	→	セミナー・相談の実施	→
利活用	利活用物件調査 →	具体的な実施の検討	→
特定空家等措置	指導・助言等 →	必要な措置の実施	→
協議会	→	計画のモニタリングと特定空家等への対応	→

10.2 成果指標

本町におけるその他の空き家戸数を、県の世帯数推計をもとに推計すると、「その他の空き家」は目標年次には1,150戸と推計されます。本計画の実施により、目標年次における「その他の空き家」戸数は推計値を上回らない1,150戸を目標と設定します。

表 10-2 その他の空き家数の推計

	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)	平成35年 (2023年)	平成40年 (2028年)	平成45年 (2033年)
田原本町 世帯総数推計	11,190	11,090	10,830	10,450	9,990
5年前と比較した 空き家の発生推計	—	100	260	380	460
空き家戸数 (推計)	1,240	1,340	1,600	1,980	2,440
その他の空き家 戸数 (推計)	720	780	930	1,150	1,420
奈良県 世帯数 (推計)	526,600	522,000	509,800	491,700	469,900

資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

奈良県世帯数の推計は、国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2014年4月推計）結果を用い、住宅・土地統計調査実施年を推計

資 料 編

【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 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。

(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っ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のために利用する目的で都が保有する情報であって、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の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の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（昭和二十三年法律第四十三号）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。
- 11 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。
- 12 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。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。