

# —空き家対策について—

## ■法律制定の背景

国は、平成26年に『空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」という。）』を制定しました。空き家が社会問題となる中で、全国の401の自治体が空き家条例を制定し、その対策に努めていた中でできた法律です。

空き家における社会問題とは、不動産流通、維持管理費、相続等の問題で放置された管理不全な空き家が、倒壊などの危険性、環境、衛生、景観等で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことです。

空き家問題は、行政運営における重要事項です。

## ■空き家の現状と原因

総務省 住宅・土地統計調査結果で、平成25年では全国の空き家数820万戸、空き家率13.5%、平成30年では空き家数846万戸、空き家率13.6%となっています。本市においては平成25年で空き家数8,860戸、空き家率25.7%となっており、県内ワースト1です。（ワースト第2位 御所市 22.1%）

次に、空き家の原因ですが、根本は『人』だと言われています。『人』が高田に住めば、『人』が高田で商売をする。『人』が高田から離れなければ住民の年代バランスが確保され、市の財政は安定すると考えます。

日本の人口が減っていく中で、本市も40年後には4万人になると想定されており、今現在でも住宅数の過剰供給状態で、住宅数は世帯数よりもはるかに多いと言われています。土地も昔は一人の地主でたくさんの土地を持っていたところが、住宅開発により所有者の分散化が進んでおり、空き地問題もクローズアップされていくと考えております。

定住促進において、他市町村との住民の奪い合いをするのではなく、子どもさんや孫さんが世帯を持つようになったときも、また高田に住みたいと思ってもらえるようなまちを目指すべきだと考えます。一時の定住ではその住民もまた高齢者になり、いずれかは高齢者のまちとなっていきます。東京のタワーマンションは現在働き手のある住民が住んでいますが、この人たちもまた高齢になり、今は勝ち組と思われているまちも、いずれ高齢者のまちになり財政を圧迫すると考えます。

## ■空家特措法の概要

- ①危険な空き家などを『特定空家等』として市長が認定を行う。
- ②市長は、特定空家等の所有者又は管理者に対し、管理不全の指導、勧告、命令が可能となった。
- ③命令によっても改善が見られないときは、行政代執行により除却等が可能となった。
- ④市は、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に、基本指針に即して空家等対策計画（平成29年度策定済）を定めることができる。
- ⑤市は、空家等対策計画の作成等や特定空家等の認定のために、協議会（平成29年度設置済）を設置することができる。
- ⑥固定資産税情報により所有者又は管理者を調べることができるようになった。
- ⑦空き家、空き家の跡地の利活用の実施

## ■本市のこれまでの取り組み

### ○本市の組織

- [平成28年度] 営繕住宅課建築営繕グループに空き家対策業務が加わる。
- [令和元年度] 営繕住宅課に空家対策係が新設される。

### ○実施してきた業務

- [平成28年度] 管理不全空家の通報による所有者への通知
- [平成29年度] 管理不全空家の通報による所有者への通知  
空家等対策協議会の設置（6月）・3回開催  
空家等対策計画の策定（3月）
- [平成30年度] 管理不全空家の通報による所有者への通知

## ■これから予定している業務（施策）

- [令和元年度] 空き家条例の制定  
大和高田市特定空家等認定基準の策定  
全国版空き家バンクへの登録の議論  
空家等対策協議会の開催（2回開催予定）
- [来年度以降] 使えない空き家施策の実施  
使える空き家施策の検討、実施  
空き家の根本解決の検討、実施

## ■空家等対策計画について

平成30年3月に策定しました。

チューブファイルの大和高田市空家等対策協議会資料の空家等対策計画をご覧ください。

## 議題（１）空き家条例の制定について

### 1. 条例の主な制定目的について

緊急安全措置が実施できるようにするために制定します。

#### ■緊急安全措置とは

法律では特定空家等について法第14条の規定により、助言・指導→勧告→命令→行政代執行と進みますが、空家等の段階において、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するために必要な最小限度において、市が改善できる措置です。

#### ■空家等とは（空き家特措法第2条第1項）

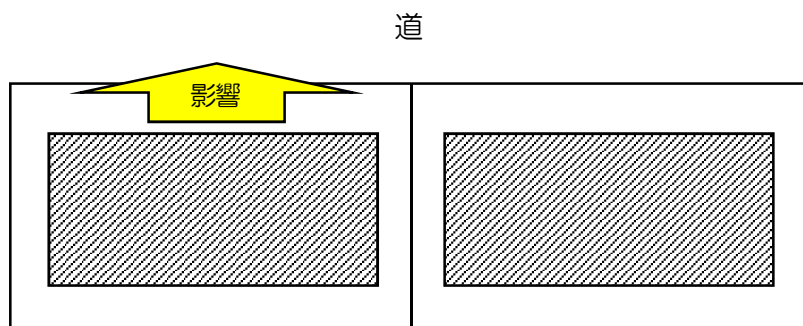
建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

#### ■特定空家等とは（空き家特措法第2条第2項）

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う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います。特定空家等は、本協議会に諮り市長が認定します。

### 2. 緊急安全措置の適用範囲

緊急安全措置の適用範囲は、隣接地（民地）への個別案件を対象とするのではなく、公道等に対する不特定多数の住民に切迫した緊急性や危険性が発生しているか否かを判断し措置することになります。



※理由等についての説明（法務情報課 伊勢より）

→ 【協議】

### 3. 緊急安全措置の同意について

緊急安全措置を盛り込んだ条例を制定している市町村の大半が、緊急安全措置を行う際に所有者の同意を求めています。本市では同意を求めません。ただし、トラブル防止のため緊急安全措置を行うこととなった場合、直ちにその旨の内容及び措置にかかる費用負担について通知を行います。

※理由等についての説明（法務情報課 伊勢より）

→【協議】

### 4. 木の繁茂等に対する安全措置

空き家から生える木の枝が道路からはみ出し、危険性があると判断した場合も安全措置ができるように条例整備を行っていきます。今回空き家条例を制定するに当たり、空き家特措法との整合性も考慮しながら、元々あった「大和高田市内の空き地に繁茂した雑草の除去に関する条例（昭和48年条例第34号）」も見直し、『危険空き家』と『木の繁茂等の環境保全』の対策を整備して参ります。なお、当初空き家条例は本年度の12月に策定予定としておりましたが、しっかりと整備する必要性があり3月の策定予定といたします。

※法律観点からの補足説明（法務情報課 伊勢より）

→【協議】

### 5. 長屋・共同住宅の空き住戸について

長屋・共同住宅の空き住戸について、空き家対策ができるよう条例整備を検討して参りましたが、①2. 緊急安全措置の適用範囲の考え方のとおり、隣人に対する個別案件対応が地方自治の考えから反すること ②空き住戸への市の措置が隣の住民等への賠償問題の懸念があること により、条例の対象には含めないことで考えています。今後は何かの施策に盛り込めないか検討して参ります。

→【協議】

## 議題（２）大和高田市特定空家等認定基準の策定について

### 1. 特定空家等認定基準の策定目的について

特定空家等の認定に際し、透明性や公平性を確保するために一定の基準を定めるものです。また、建築の知識がわからない者でも評価できるよう、簡略的な構成で考えています。

### 2. 特定空家等の認定に係る適用範囲について

緊急安全措置の適用範囲と同様に、隣接地（民地）への個別案件を対象とするのではなく、公道等に対する不特定多数の住民に悪影響を与える特定空家等の4つの状態（※P1 参照）について認定を行います。

なお、隣接地に対する危険な空家等については空き家特措法第12条の規定に従い、情報の提供という形で所有者に通知を行います。また、この場合特定空家等には認定できないので、空き家特措法第14条の指導・勧告・命令、行政代執行には踏み込まないものとなります。当該ケースは最終的には民法に従い民事訴訟で解決することになります。

→【協議】

### 3. 本市特定空家等認定基準の評価指標（案）の説明

別紙「大和高田市特定空家等認定基準の評価指標（案）」を参照

→【協議】

## 議題（３）全国版空き家バンクへの登録の賛否について

### 1. 全国版空き家バンクについて

国土交通省が平成29年度より始めた施策で、公募によって選定された2事業者（株LIFULL、アットホーム株）が運営するウェブサイトに登録することで、全国のどこからでも本市の空き家物件を閲覧することができます。売買、賃貸をマッチングさせる取り組みです。

### 2. 空き家バンク手続きの主な流れ

- ① 「大和高田市空き家バンク制度実施要綱」を制定し実施についてのルールを作る。
- ② 2事業者と契約
- ③ 所有者へ空き家バンク制度の啓発を行う。
- ④ 物件の売却又は賃貸を希望する所有者から申込みを受ける。
- ⑤ 本市空き家バンク登録台帳に物件を登録する。
- ⑥ 市が登録台帳に登録された物件情報を空き家バンクウェブサイトに入力する。
- ⑦ 全国空き家バンクを通じて物件情報が紹介される。
- ⑧ 購入等の希望者は市に購入等の申込みを行う。
- ⑨ 市は購入等の希望者を登録者に紹介する。
- ⑩ 双方で、又は不動産仲介業者を通じて交渉を行う。
- ⑪ 契約成立→売却等

### 3. 全国版空き家バンクへの登録のねらいについて

- ① 空き家の削減
- ② 地域の活性化
- ③ 定住促進

### 4. 全国版空き家バンクの活用効果

全国版空き家バンクに登録される物件は、民間の不動産流通になかなか乗らない物件が多いと言われていています。元々不動産業界では相続の問題等がある老朽空き家には手を出さないとされていますが、不動産流通の高い物件には当然仲介されると考えます。こういった中で全国版空き家バンクの総登録数が約15000件とされ、そのうち契約に至ったものは約1500件で成約率が1割とされています。ほとんどの自治体は定住促進につなげる改修補助などを絡めて空き家バンクを運用しているようです。

### 5. 全国版空き家バンクの制度説明

別紙「空き家バンク」を参照

→【協議】

5. 3 評価指標

(1) 建物の倒壊等により、周辺へ直接的に危険が生じる空家等

(1) - 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

○建築物が倒壊等するおそれがある

評価項目	評価の考え方	キーワード	評価指標		周辺への影響	個別評価	
			要適正管理度				
建築物の著しい傾斜	部材の破損や不同沈下等により、建築物に著しい傾斜が見られるかを評価	建築物の傾斜	・ 建物の傾きが明らかに確認できる。	A	□		
			・ 建物に 1/20 以上の傾斜がある。	A			
			・ 建物に 1/60 以上 1/20 未満の傾斜がある。	B			
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎及び土台に大きな変形、破損等が発生しているかを評価	基礎と土台のずれ	土台等が基礎をはみ出す程度のずれがある。	A	□		
			土台等が基礎をはみ出さない程度のずれがある。	B			
		基礎の破損、変形等	基礎に著しい（崩壊の危険性が感じられる）破損、変形が見られる。	A	□		
			基礎に軽微とはいえない破損、変形が見られる。	B			
	土台等の腐食等	土台等に著しい（崩壊の危険性が感じられる）腐食、損傷、蟻害等が見られる。	A	□			
		土台等に軽微とはいえない腐食、損傷、蟻害等が見られる。	B				
	柱、はり、筋かいの接合等	構造上主要な部分である柱、はり、筋かい等について、著しい損傷等が見られるか確認し、建築物の耐力等があるかを評価	柱、はり、筋かいの接合等	複数の柱、はり又は筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ等がある、又は複数の柱及びはりにずれが発生している。	A	□	
				柱、はり又は筋かいに局所的な亀裂やひび割れ等がある、又は柱及びはりにずれが発生しているものがある。	B		

「大和高田市特定空家等認定基準の評価指標（案）」

○屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

評価項目	評価の考え方	キーワード	評価指標		周辺への影響	個別評価
			要適正管理度			
屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根等について、損傷、剥落等のおそれがないかを評価	屋根等	・屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、軒の裏板等が腐食している、又は軒や雨樋が垂れ下がっている等により、落下・飛散のおそれが非常に高い。	A	□	
			・屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、軒の裏板等が腐食している、又は軒や雨樋が垂れ下がっている。（軽微なものを除く）	B		
外壁	外壁について、損傷、剥落等のおそれがないかを評価	外壁	・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し下地が露出している、壁体を貫通する穴がある、外装材に浮きが生じている等により、落下又は飛散のおそれが非常に高い。	A	□	
			・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し下地が露出している、壁体を貫通する穴がある、又は外装材に浮きが生じている。（軽微なものを除く）	B		
看板、給湯設備、屋上水槽等	看板、給湯設備、屋上水槽等について、転倒又は飛散のおそれがないかを評価	看板、給湯設備等	・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒、破損、脱落、支持部分の腐食等により、落下又は飛散のおそれが非常に高い。	A	□	
			・看板、給湯設備、屋上水槽等に破損、支持部分の腐食等が見られる、又は看板の仕上材料が剥落している。（軽微なものを除く）	B		
屋外階段又はバルコニー	屋外階段又はバルコニーについて、腐食、脱落等のおそれがないかを評価	屋外階段又はバルコニー	・屋外階段又はバルコニーに腐食、破損、脱落又は傾斜があり、落下又は飛散のおそれが非常に高い。	A	□	
			・屋外階段又はバルコニーに軽微とはいえ腐食、破損、脱落又は傾斜がある。	B		
門又は塀	門又は塀について、倒壊、転倒等のおそれがないかを評価	門又は塀	・門又は塀にひび割れ、破損又は傾斜があり、倒壊、転倒又は落下のおそれが非常に高い。	A	□	
			・門又は塀に軽微とはいえひび割れ、破損又は傾斜がある。	B		



○擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

評価項目	評価の考え方	キーワード	評価指標		周辺への影響	個別評価
			要適正管理度			
擁壁	擁壁の老朽化により、地盤の危険性がないかを評価	擁壁	以下のような状況が顕著であり危険度が高い。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 擁壁表面に水がしみ出し流出している。</li> <li>・ 水抜き穴がない、詰まりが生じている。</li> <li>・ ひび割れが発生している。</li> </ul>	A	□	
			以下のような状況が見られる。（軽微なものを除く） <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 擁壁表面に水がしみ出し流出している。</li> <li>・ 水抜き穴がない、詰まりが生じている。</li> <li>・ ひび割れが発生している。</li> </ul>	B		

(2) 近隣の生活環境等へ悪影響を与える空家等

(2)－1 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

○建築物、設備等の破損等で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	キーワード	評価指標		周辺への影響	個別評価
		要適正管理度			
吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性について評価	石綿等	・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。	A	□	
		・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある。	B		
浄化槽、排水設備等から生じる衛生上の悪影響が生じないかを評価	浄化槽等からの汚物、臭気	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生又は排水等の流出による臭気の発生がある。	B	□	

○ごみ等の放置、不法投棄等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	キーワード	評価指標		周辺への影響	個別評価
		要適正管理度			
ごみや動物から生じる衛生上の悪影響が生じないかを評価	ごみ、不法投棄、臭気、ねずみ等	・ごみ等の放置又は不法投棄による臭気や多数のねずみ、はえ、蚊等の発生がある。	B	□	

(2) - 2 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

○適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合していない

評価の考え方	キーワード	評価指標		周辺への影響	個別評価
		要適正管理度			
地域で定められた景観保全に係るルール等に著しく適合しないことにより、地域の景観への悪影響が生じないかを評価	景観保全	・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。	B	□	

○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

評価の考え方	キーワード	評価指標		周辺への影響	個別評価
		要適正管理度			
屋根、外壁、窓ガラス、看板、立木等、良好な景観を阻害しかねない要素について、地域の景観への悪影響が生じないかを評価	落書き、窓ガラス、看板、立木、ごみ	以下のうち、2つ以上に該当する。 ・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。 ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損又は汚損し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。 ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	B	□	

(2) - 3 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

○立木が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	キーワード	評価指標		周辺への影響	個別評価
		要適正管理度			
敷地内の立木について、地域の生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを評価	立木	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている、又は立木の枝等が近隣の道路等にはみ出している。	B	□	

○空家等に住みついた動物等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	キーワード	評価指標		周辺への影響	個別評価
		要適正管理度			
空家等に住みつく動物について、地域の生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを評価	動物の鳴き声、臭気、シロアリ	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している、動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している、敷地外に動物の毛や羽毛が大量に飛散している、又はシロアリが大量に発生している。	B	□	

○建築物等の不適切な管理等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	キーワード	評価指標		近隣への影響	個別評価
		要適正管理度			
その他生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを評価	不審者、土砂等の流出	・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。	B	□	
		・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	B	□	

5. 4 総合評価

(1) 調査判断基準

以下の判断基準に基づき判断する。

判断基準	判断内容
Aに該当するものが1つ以上ある、 又はBに該当するものが3つ以上ある。	特定空家等と判断する。
Bに該当するものが1つ以上ある。	該当する項目や周辺への影響の程度を総合的に判断し、情報の提供、助言その他必要な援助（空家特措法第12条）、緊急安全措置の対応を検討する。

(2) 個別評価の合計及び調査判断

空家等の状況区分		個別評価 合計		個別評価 総合計		調査判断
(1)	建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる空家等	A		A		<input type="checkbox"/> 特定空家等 <input type="checkbox"/> 情報の提供、助言その他必要な援助 <input type="checkbox"/> 緊急安全措置 <input type="checkbox"/> 経過観察
		B				
(2)	近隣の生活環境等へ悪影響を与える空家等	A		B		
		B				

※評価指標（P 1～P 6）における個別評価の集計

空き家バンク

The screenshot shows the homepage of the 'ab' (空き家バンク) website. At the top, there is a search bar and navigation icons. The main header displays '指載物件数: 4,888 件' and '参画自治体数: 428 件'. Below this, a large banner features the text 'こだわりの条件・テーマから 空き家・空き地を探す' and a search icon. The main content area is divided into two sections: '買う 3,964件' and '借りる 924件'. A map of Japan is shown with regional filters for various areas, including 中国, 関西, 甲信越・北陸, 北海道, 九州, 東北, 関東, 四国, and 東海. On the right side, there are several promotional banners for related services, such as '空き家相談士検索', '阪神空き家再生機構', and '全国自治体 支援制度'.

奈良県の売買物件

- 自治体を選択する
- 奈良県
- 奈良市(2)
  - 大和郡山市(0)
  - 桜井市(2)
  - 御所市(5)
  - 葛城市(0)
  - 宇陀市(29)
  - 生駒郡三郷町(0)
  - 磯城郡川西町(3)
  - 北葛城郡上牧町(2)
  - 北葛城郡王寺町(6)
  - 北葛城郡広陵町(0)
  - 吉野郡大東町(3)
  - 吉野郡下市町(1)
  - 吉野郡黒滝村(0)

売戸建 桜井市

桜井市西之宮 (No.015)



静かな環境に広い菜園を持つゆっつりの敷地。周辺には史跡点在し、生活の利便性が高い立地です

価格	2,300万円	階数	5DK
建物面積	108.64㎡	土地面積	1140㎡
私道負担面積		物件種目	売戸建
築年月	不詳		
所在地	奈良県桜井市大字西之宮		
交通	近鉄大阪線 耳成駅 / 徒歩9分		

写真 6枚

詳細を見る

売戸建 桜井市

桜井市三輪 (No.013)



大神神社の近く、小ぶりな住宅です

価格	280万円	階数	5DK
建物面積	78.93㎡	土地面積	74.46㎡
私道負担面積		物件種目	売戸建
築年月	1980年9月		
所在地	奈良県桜井市大字三輪		
交通	J R 桜井線 三輪駅 / 徒歩12分		

写真 6枚

詳細を見る