

大和高田市空家等対策計画
(素案)

平成29年12月
大和高田市

目次

第1章 計画の目的と位置づけ

- 1 計画の背景と目的…………… 1
- 2 計画の位置づけ…………… 1
- 3 計画期間…………… 2

第2章 大和高田市の空家等の現状

- 1 地勢…………… 3
- 2 人口・世帯数…………… 4
- 3 住宅・土地統計調査…………… 6
- 4 空き家実態調査（調査結果は第3回にて協議）…………… 9

第3章 基本的な考え方

- 1 基本的な方針……………11
- 2 対象地区……………12

第4章 空家等対策の基本的事項

- 1 所有者等による空家等の適切な管理の促進……………13
- 2 利活用（空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進）……………15
- 3 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処……………17
- 4 他の法令等の諸制度との関連……………19
- 5 市民等からの空家等に関する相談への対応……………20
- 6 空家等に関する対策の実施体制……………21
- 7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項……………25

資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法……………28
- 2 大和高田市空家等対策協議会条例……………32
- 3 大和高田市空家等対策協議会名簿……………34

第 1 章 計画の目的と位置づけ

1 策定の背景と目的

近年の人口減少の進行、高度経済成長時代に建設された既存の住宅・建築物の老朽化、住宅に対する社会的ニーズの変化等に伴い、全国的に空き家が年々増加しています。このような空き家の中には、適切な管理が行われないことで、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等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かねないものもあります。

このような背景の中、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図るため、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「法」という。）が公布され、平成 27 年 5 月に全面施行されました。

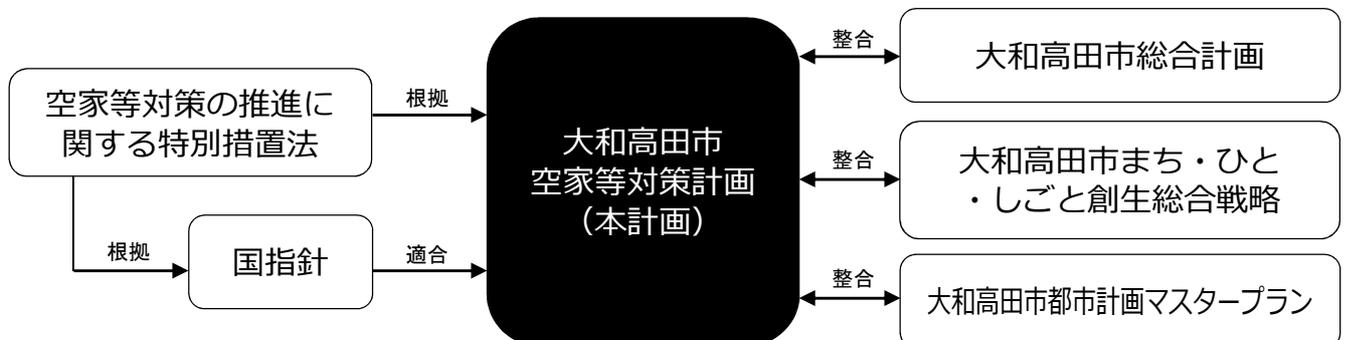
これらの背景を踏まえ、本市では、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施することを目的として本計画を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第 6 条の規定に基づき、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に即したものとして策定します。

また、大和高田市総合計画等の上位関連計画と整合性を図り定めるものとします。

図 1 - 1 計画の位置づけ



3 計画期間

本計画の計画期間は、平成 30（2018）年度から平成 34(2022)年度の 5 年間とします。
ただし、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

図 1 - 2 計画期間



第2章 大和高田市の空家等の現状

1 地勢

本市は、奈良県の北西、大和盆地の南西に位置し、市域は、東西 4.8 km、南北 5.1 km、周囲 26.4 km で面積は 16.49 km² です。

本市には、近鉄大阪線、同南大阪線、J R 桜井線、同和歌山線が通るなど、県庁所在地である奈良市や和歌山市、大都市大阪市、京都市などと結ばれており、交通利便性が高いまちです。

近鉄大阪線は、市の北部の「大和高田駅」、J R 和歌山線は「高田駅」、近鉄南大阪線は南部の「高田市駅」の三つの主要駅があり、本市は、大都市とつながっており、特に、大阪との文化、経済的なかかわりが深いために、大阪都市圏の郊外住宅地として発展してきました。

地形は、北西部に位置する標高 70m～80m の馬見丘陵の他には、ほとんど起伏のない平坦地となっており、西部は金剛、葛城山系に連坦する緩扇状地性低地で、南から北に向かって緩やかに傾斜しています。

東部に葛城川、中央に高田川の 2 本の一級河川が市域を南北に貫流し、東端には曾我川が橿原市との境界を流れています。これらの河川はいずれも天井川で、市域を西部、中央部、東部に隔てています。高田川と葛城川に挟まれた地域は J R 線や近鉄線が交差し、市の中心市街地が展開しています。

市内には多数のため池が分布しており、かつては農業の灌漑用水として利用されましたが、近年は都市内のオープンスペースとしての役割が重要視されています。

市域の大部分は、高田川、葛城川の堆積作用によって形成された沖積層で、自然堤防は礫混じり砂層、氾濫原はシルト・砂・粘土の互層で覆われています。

市北西部の馬見丘陵は、大阪層群と呼ばれる砂礫層からなる洪積層が分布しています。また、主要な活断層は市域内にはなく、比較的安全な地形となっています。

2 人口・世帯数

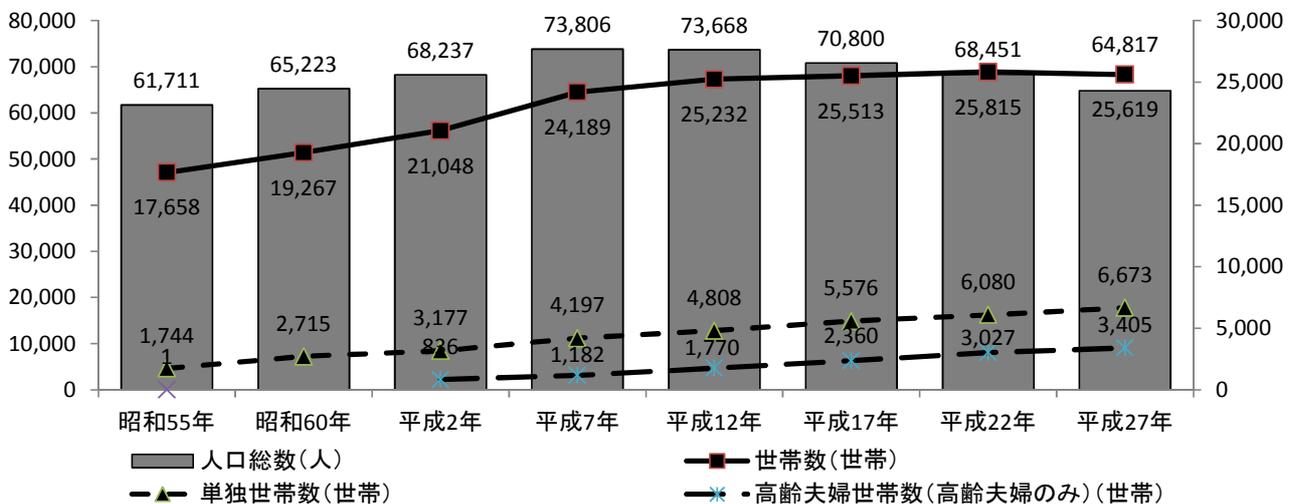
本市では、他の多くの自治体と同様、戦後の復員やベビーブームに伴って昭和 22 年に人口が大きく増加しています。また、昭和 30 年から昭和 50 年まで人口が大きく増加していますが、これは高度経済成長期に伴う周辺地域からの人口流入や第 2 次ベビーブームが要因と考えられます。

その後もバブル景気へ向かう安定成長期における周辺地域からの人口流入や、バブル崩壊後の都市部からの人口流入により人口の増加が続いていますが、平成 7 年以降は社会的な少子高齢化等の影響もあり、徐々に人口の減少が加速しています。

世帯数は、昭和 55 年の 17,658 世帯から年々増加し、平成 22 年に 25,815 世帯となり、平成 27 年では 25,619 世帯へと減少しています。

しかしながら、単独世帯数・高齢夫婦世帯数については、平成 27 年まで年々増加しています。それらの世帯は、家主が亡くなった後に相続人が不明になることや、親の死亡により子が相続で住まいを取得したが居住しないため空き家となることが考え、今後も空き家の発生が増加することが想定されます。

図 2 - 1 人口と世帯数の推移



また、大和高田市まち・ひと・しごと創生総合戦略では、図 2 - 2 のとおり 2 種類の人口推計（社人研推計、趨勢人口（社人研推計補正））が示されています。

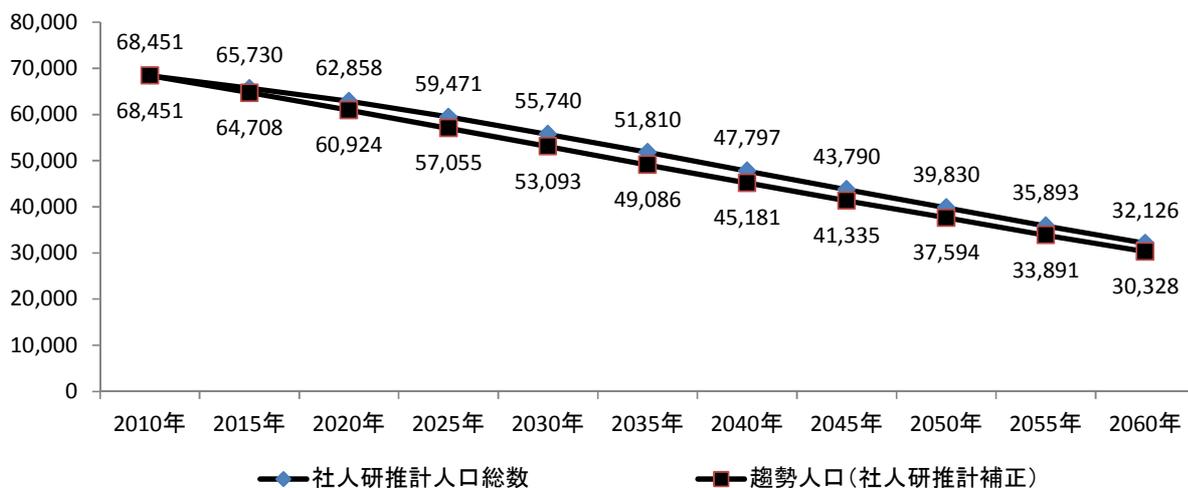
表 2 - 1 人口推計の基本的な考え方

3要素	将来設定の基本的な考え方	
	社人研推計	趨勢人口（社人研推計補正）
出生	原則として、2010年の全国の子ども女性比（15～49歳女性人口に対する0～4歳人口の比）と各市町村の子ども女性比との比をとり、その比が平成27（2015）年以降2040年まで一定として市町村ごとに仮定	社人研推計と同様
死亡	原則として、55～59歳→60～64歳以下では、全国と都道府県の2005年→2010年の生存率の比から算出される生存率を都道府県内市町村に対して一律に適用。60～64歳→65～69歳以上では、これに加えて、都道府県と市町村の2000年→2005年の生存率の比から算出される生存率を市町村別に適用。	社人研推計と同様
移動	原則として、2005年～2010年の国勢調査（実績）に基づいて算出された純移動率が、2015～2020年までに定率で0.5倍に縮小し、その後はその値を一定と仮定。	社人研設定の純移動率をベースに、2015年人口が実態に合うように補正（下方修正）

それによると、社人研推計を補正した趨勢人口で見ると、本市の人口は、今後も減少傾向で推移し、2020年に約60,000人、更に2060年には約30,000人程度まで減少することが見込まれています。

なお、大和高田市まち・ひと・しごと創生総合戦略においては、2060年に約40,000人程度の人口規模を目指しています。

図 2 - 2 人口の推移



3 住宅・土地統計調査

(1) 住宅総数と空き家数等

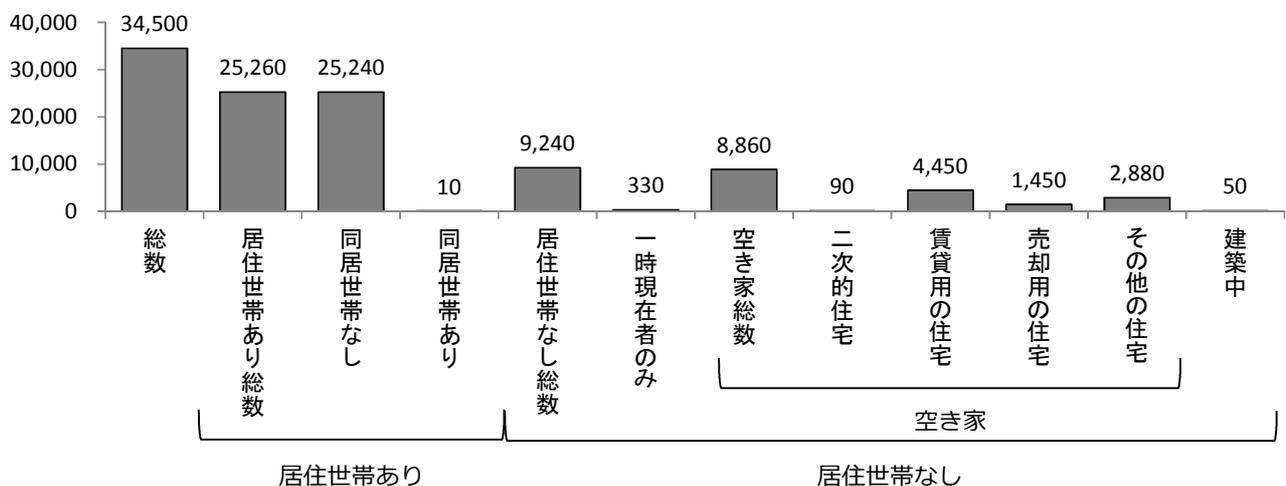
平成 25 年住宅・土地統計調査(総務省統計局)の結果によると、本市の住宅総数は 34,500 戸であり、世帯数を上回る状況になっています。空き家数は 8,860 戸、住宅総数に対する空き家率は 25.7%となっています。

また、空き家のうち、二次的住宅は 90 戸、賃貸用の住宅は 4,450 戸、売却用の住宅は 1,450 戸、その他の住宅は 2,880 戸となっています。

住宅・土地統計調査 利用上の注意

- 統計表の数値は、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ません。
- ・市区町村は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表章
- 本調査は標本調査であるため、統計表の数値は標本誤差を含んでいます。
- 統計表中に使用されている記号等は、次のとおりです。
 - ・「-」は調査又は集計したが該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示します。
 - ・「0」は調査又は集計したが、該当数字が表章単位に満たないものを示します。

図 2 - 3 住宅総数と空き家数等



※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

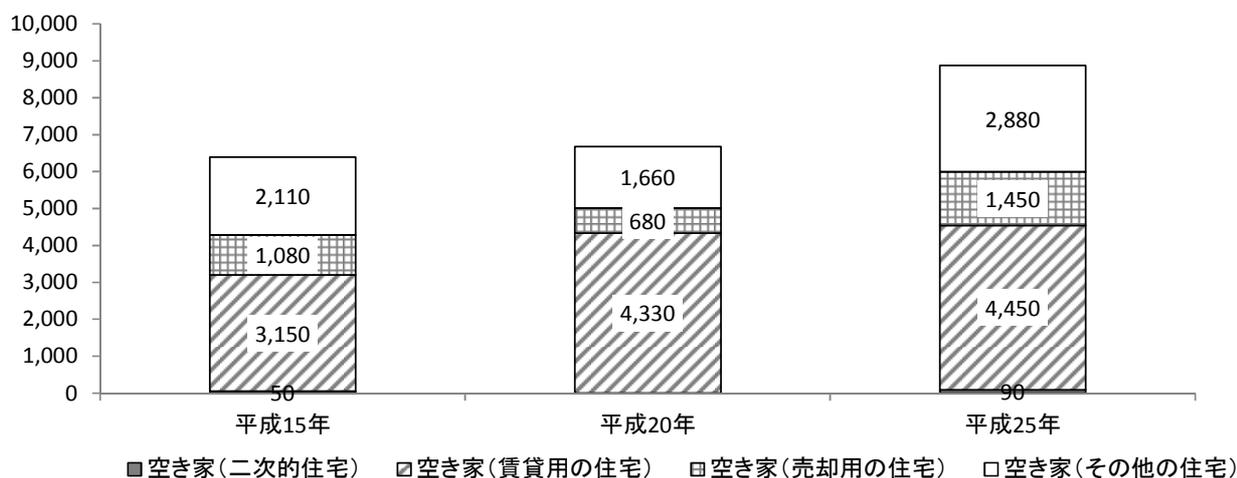
※その他の住宅

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。)

(2) 空き家の推移

空き家の推移をみると、平成15年から平成25年にかけて、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅のすべてにおいて増加傾向になっています。

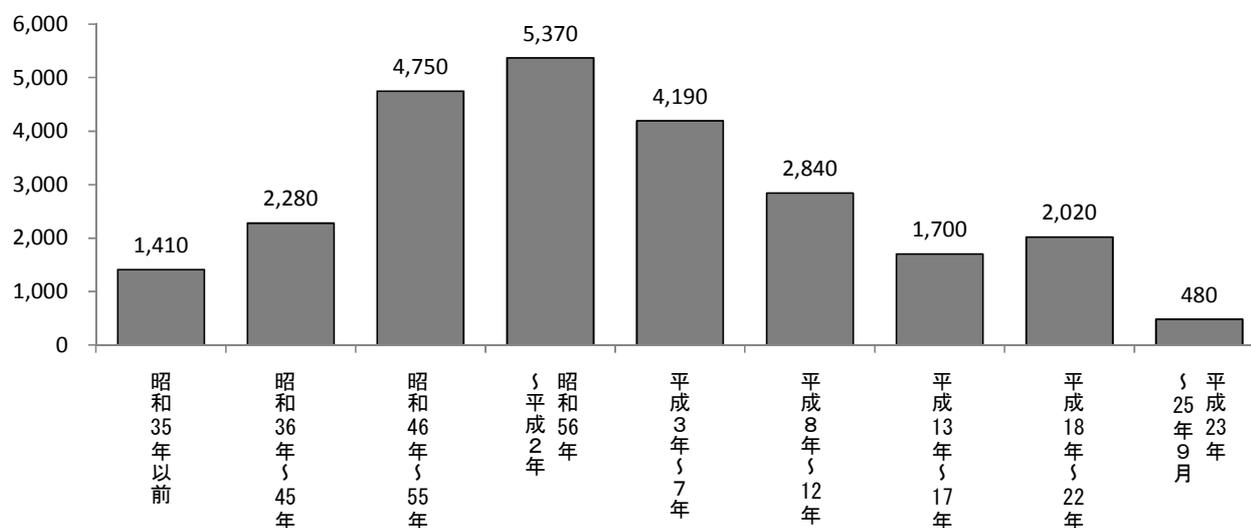
図2-4 空き家の動向



(3) 住宅の建築時期（建築時期不詳除く）

「昭和56年～平成2年」が5,370戸と最も多く、次いで「昭和46年～55年」（4,750戸）、「平成3年～7年」（4,190戸）と続いている。

図2-5 住宅の建築時期（建築時期不詳除く）



(4) 空き家の種類(4区分)、腐朽・破損の有無(2区分)、建て方(2区分)、構造(2区分)別空き家数

空き家総数 8,860 戸のうち、「腐朽・破損あり」が 5,140 戸、「腐朽・破損なし」が 3,720 戸となっています。

また、一戸建が 2,790 戸(木造 2,720 戸、非木造 70 戸)、長屋建・共同住宅・その他が 6,070 戸(木造 2,490 戸、非木造 3,570 戸)となっています。

表 2-2 空き家の種類(4区分)、腐朽・破損の有無(2区分)、建て方(2区分)、構造(2区分)別空き家数

空き家の種類(4区分)、 腐朽・破損の有無(2区分)	総数						
	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数	8,860	2,790	2,720	70	6,070	2,490	3,570
二次的住宅	90	50	50	-	30	10	20
賃貸用の住宅	4,450	200	200	-	4,250	1,940	2,310
売却用の住宅	1,450	770	750	10	680	130	550
その他の住宅	2,880	1,770	1,720	60	1,110	410	690
腐朽・破損あり	5,140	1,740	1,720	20	3,400	1,550	1,860
二次的住宅	40	30	30	-	10	10	-
賃貸用の住宅	2,750	140	140	-	2,610	1,180	1,420
売却用の住宅	560	430	430	-	130	80	50
その他の住宅	1,790	1,140	1,120	20	650	260	390
腐朽・破損なし	3,720	1,050	1,000	50	2,670	950	1,720
二次的住宅	40	30	30	-	20	-	20
賃貸用の住宅	1,700	60	60	-	1,640	750	880
売却用の住宅	880	330	320	10	550	40	510
その他の住宅	1,090	630	600	40	460	150	310

4 空き家実態調査

(1) 空き家調査

空家等に関する施策を総合的にかつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の進行に寄与することを目的に空き家の調査を実施しました。

表 2 - 3 空き家机上調査概要

調査範囲	市域全域
調査期間	平成 29 年 10 月
調査要件	<ul style="list-style-type: none">・水道閉栓情報で閉栓期間が 1 年以上となっている建築物・住民から空き家として情報提供のある建築物・その他調査が必要と推測される建築物

表 2 - 4 空き家現地外観目視調査概要

調査範囲	市域全域
調査期間	平成 29 年 11 月
調査要件	<ul style="list-style-type: none">・水道閉栓情報で閉栓期間が 1 年以上となっている建築物・住民から空き家として情報提供のある建築物・その他調査が必要と推測される建築物
調査項目	<ul style="list-style-type: none">・建物の主目的・建物の主構造・建物階数・空き家の判断基準・不良判定・敷地内駐車場・敷地と道路の関係・敷地内にあるもの・衛生上、景観上、環境などの状況

(2) データベースの整備

空き家机上調査、空き家現地外観目視調査をもとに、空き家の所在地、所有者、種類、構造などを含むデータベースを整備しました。

(3) 所有者意向調査

空き家調査をもとに、戸建住宅の空き家の所有者に対して管理実態及び利活用に関するアンケート調査を実施しました。

表 2 - 5 所有者意向調査概要

調査対象	市域全域にある空き家（戸建住宅）の所有者
調査期間	平成 29 年●月
調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の状態 ・ 空き家になってからの期間・空き家の建築時期 ・ 空き家になった要因 ・ 空き家の管理について（維持管理の頻度、維持管理をしている人、維持管理の内容、維持管理で困っていること、委託した場合の費用、空き家の状態） ・ 空き家の今後の活用（利活用意向、利活用に問題となっていること、市への要望、空き家バンクの利用意向）

第3章 基本的な考え方

1 基本的な方針

(1) 基本的な方針

本市の人口は、今後も年々減少する一方、空き家は年々増加することが予想されています。空き家の適切な管理による周辺地域の生活環境の保全に加えて、郊外住宅地である特性を活かしながら、空き等の利活用による移住・定住を促進させることが重要です。

そのため、下記のような3つの方針を定め、総合的かつ計画的に対策に取り組めます。なお、空き家の適正管理は所有者の責務であることを基本としつつも、様々な主体との協働・連携により下記の基本的な方針を推進していきます。

<基本的な方針>

- 空き等の予防・抑制・適正管理の推進
- 本市の特性に応じた空き等の利活用や流通による地域の活性化
- 危険な空き家をなくすことによる住民の安全・安心の確保

2 対象地区

市全域に空き家がみられ、様々な問題が発生していることから、本計画の対象地区は市全域とします。

また、空き家を活かした地域の活性化を図るために、活性化モデル事業を検討していきます。

本市において対策の対象とする空き家は、法第 2 条で規定される空家等（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）で、近隣の住民の生活に悪影響を及ぼしていると認められるものも対象とします。

対策に取り組む際の優先順位については、周辺地域への影響を考慮し対応します。基本的には、特定空家等（危険な空き家）への対応を優先します。

<対象となる空き家>

法第 2 条第 1 項に規定する空家等を対象とします。

第4章 空家等対策の基本的事項

1 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等は、法第3条において「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。」と規定されており、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者自らが適切に管理することが原則です。

本市では、空家等を増加させない「予防・抑制・適正管理対策」として、空家等問題発生
の兆候をできるだけ早期に発見し、所有者等による適正管理を妨げる要因を取り除いて、適
正管理や利活用を促す対策として下記の取り組みについて支援します。

(1) 計画の公表

- ・策定・変更された空家等対策計画は市のホームページや市窓口に配置するなどして公表し、所有者等だけでなく、市民・地域との共有を図ります。

(2) 相談体制の整備

- ・空き家相談窓口を設置します。
- ・公益社団法人奈良県宅地建物取引業協会、奈良県司法書士会等との体制づくりを進めます。
- ・空家等に関し、データベースを定期的に更新し、正確な情報を把握できるよう努めます。

(3) 管理体制の整備

- ・公益社団法人大和高田市シルバー人材センター、公益社団法人奈良県宅地建物取引業協会等と連携し、空家等の適正な管理体制の整備を進めます。

(4) マッチングを図る取り組みの整備

- ・全国版空き家バンクを活用した遊休不動産の流通促進に努めます。

(5) 空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進

- ・空家等問題についての啓発・意識の共有を図るため、シンポジウムや講演会、相談会を開催します。
- ・空き家対策についての啓発用パンフレットを作成し、その啓発に努めます。また、広報誌やホームページを利用し、より広い情報発信に努めます。

(6) その他居住家屋を空き家にさせない施策

- ・インフラ整備、保育・教育環境の充実など、魅力ある住みよいまちづくりの創出をします。
- ・リノベーションまちづくりを支援し、民間主導型による遊休不動産と公共空間を活かしたまちづくりを行い、地域コミュニティの活性化を図ることでまちの価値を高めます。

※リノベーションまちづくり

空き家、空店舗、空きビル及び空き地等の遊休不動産をリノベーション手法による活用を行い、遊休不動産の再生と質の高い雇用の創出等を掛け合わせ、新たな産業振興と地域コミュニティの再生を図ることを目的としているまちづくり事業

□適正な管理が行われない原因

管理不全な空き家は所有者等により適正な管理が行われていないことで発生しますが、次のような事柄が原因だと考えられます。

表 4 - 1 適正な管理が行われない原因

経済的問題	経済的な余裕がなく、改修費用や除却費用を負担することができないことが考えられます。
居住地の問題	所有者が遠方に居住しているため、状況把握や定期的な管理が難しいことが考えられます。
相続の問題	家主が亡くなって相続人が不明であることや、親の死亡により子が相続で建物を取得したが、居住しないため空き家となることが考えられます。 また、相続人が複数存在して権利関係が複雑化し、相続手続きがなされないなどの理由により活用や処分が進まないことが考えられます。
管理者としての意識の問題	管理者が居住していないことや日常的に使用していないことから、所有者に管理意識や周囲の方への迷惑意識がないことが考えられます。

2 利活用（空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進）

空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用を進めるため、利活用が可能な空家等については、所有者等や入居希望者等に対し利活用を促すための施策を講じるとともに、本市においてその跡地を含めた空家等を地域資源として利活用することが考えられます。また、リノベーションまちづくりの支援を行い、民間主導で空き家や公共空間を活用し、雇用の創出やコミュニティの活性化を図りたいと考えます。

そのため本市では、「跡地活用に向けた支援施策」「空き家活用に向けた支援施策」「流通体制の整備」「本市が実施する利活用」「民間主導によるまちづくり支援」の5つの柱により空家等の利活用を推進します。

（1）跡地活用に向けた支援施策

人口減少と増え続ける空き家を考えると、リフォームしても使えない老朽空き家の除却を行い、除却後の跡地の有効活用を図っていく必要があります。

【除却後の跡地の活用イメージ】

- ・本市への寄附制度
- ・除却後のポケットパーク化

（2）空き家活用に向けた支援施策

リフォームすれば使える空き家に対し、相談、助言、情報の提供等を行います。

（3）流通体制の整備

流通体制を整備することで、新たな所有者等による活用が見込まれます。

【整備内容】

- ・全国版空き家バンクの活用
- ・公益社団法人奈良県宅地建物取引業協会との連携

（4）本市が実施する利活用

地域の活性化を図るための活性化モデル事業を検討していきます。本事業により地域におけるニーズの創造や情報の発信源となるよう努めていきます。

（5）民間主導によるまちづくり支援

民間主導であるリノベーションまちづくりを市が支援し、空き家や公共空間を活用するこ

とで雇用の創出やコミュニティの形成につなげ、そのエリアの不動産価値を高めます。

3 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

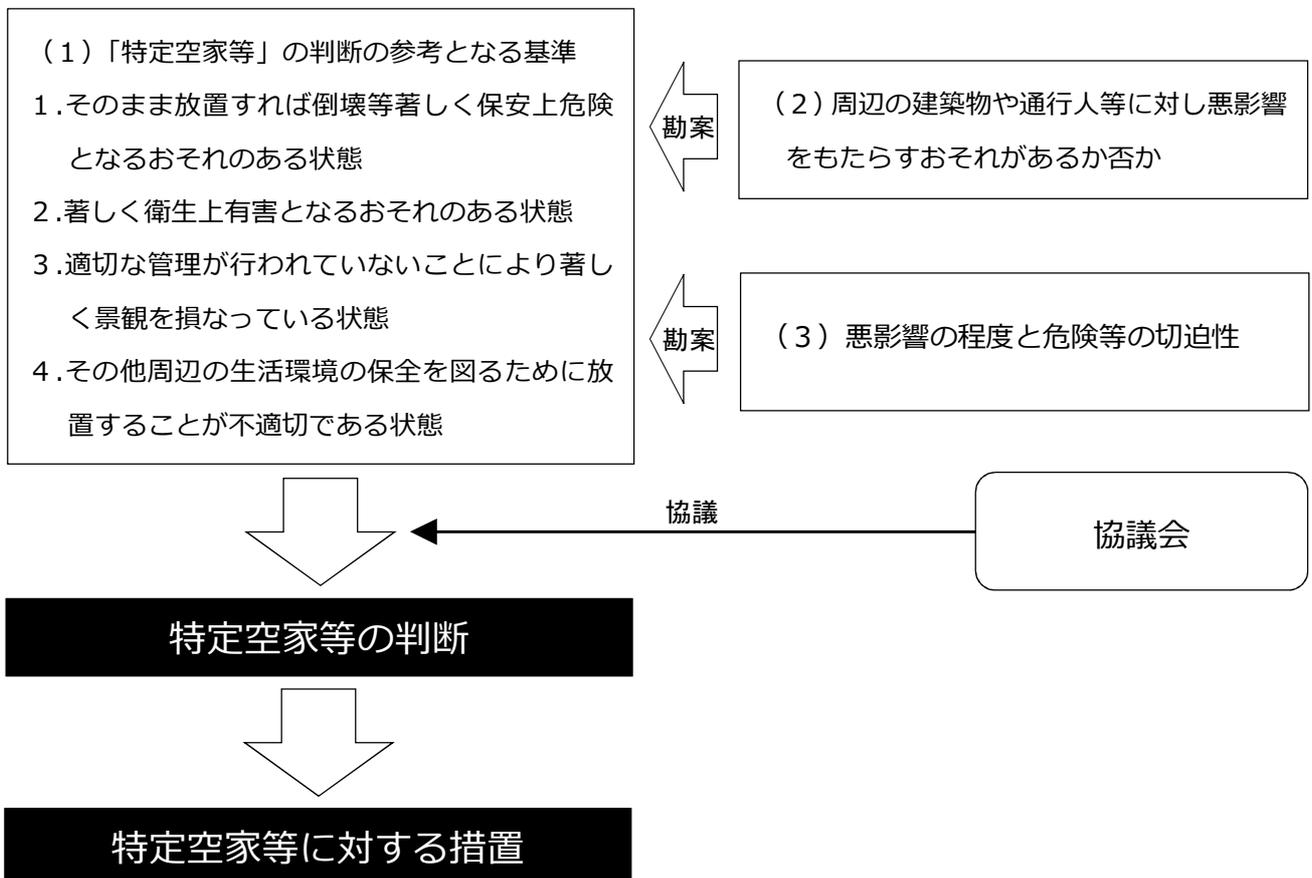
(1) 基本的な考え方

法第14条に規定する「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、法第2条第2項に示す下記の4項目について空き家等の物的状態がそうであるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮します。

- 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

また、特定空家等は必ずしも定量的な基準により一律に判断することはできず、「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、「(1)「特定空家等」の判断の参考となる基準」をもとに特定空家等と認められる空家等に関し、「(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否か」及び「(3)悪影響の程度と危険等の切迫性」に示す事項を勘案して、総合的に判断します。

図4-1 特定空家等に対する措置の流れ



(2) 特定空家等の判断

特定空家等の判断は、上記(1)の基本的な考え方をもとに定められた「大和高田市特定空家等の判断基準」に基づき行います。

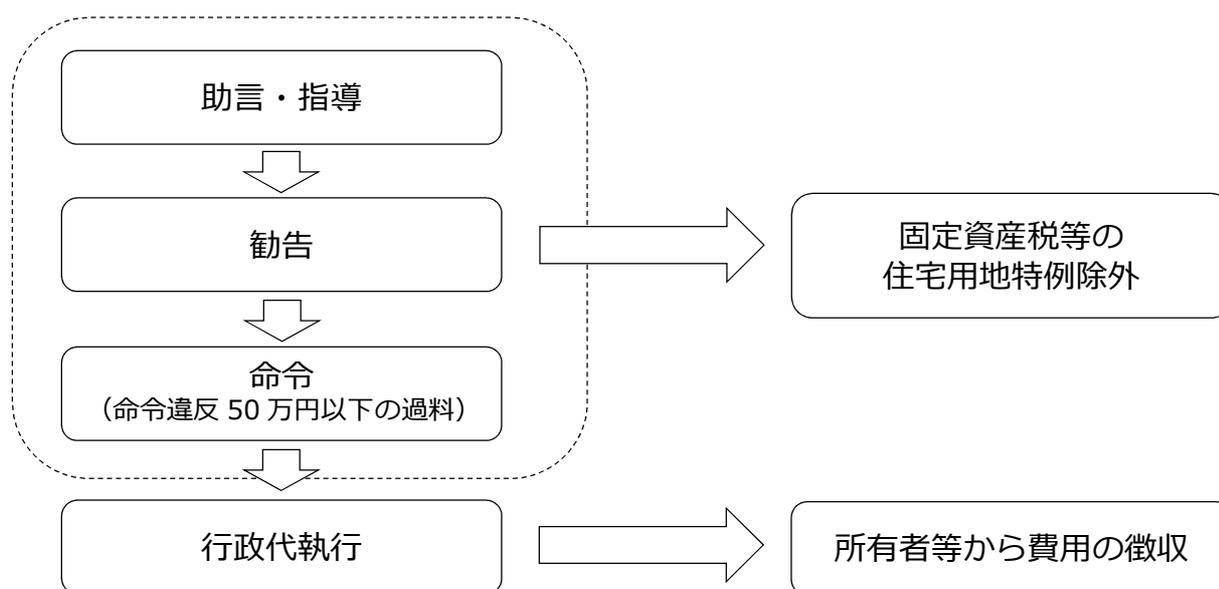
(3) 特定空家等に対する措置

本市では、特定空家等と判断された空家等に対し法第14条第1項の規定に基づき助言又は指導の措置を講じます。

また、法第14条第2項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等の敷地(土地)は、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象を除外します。

なお、法に基づく特定空家等に対する措置は、「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の手順で実施します。「勧告」以降の措置については、大和高田市空家等対策協議会において、措置の内容及び是非について協議します。

図4-2 特定空家等に対する措置



4 他の法令等の諸制度との関連

適切な管理が行われていない空家等に対する対応は法に限定されず、他の法令により必要な措置が講じられる場合が考えられます。

具体的には、道路法に基づく措置、建築基準法に基づく措置等があります。

表 4 - 2 他の法令等の諸制度との関連

道路法による命令 (第 44 条)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。
建築基準法による勧告・命令 (第 9 条、第 10 条)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 違反建築物については、除却・移転・改築・使用禁止・制限等を命令できる。(第 9 条第 1 項) ・ 劇場、映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等であって、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、除却・移転・改築等を勧告できる。勧告に従わない場合、命令できる。(第 10 条第 1 項、2 項) ・ 著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。(第 10 条第 3 項) ・ いずれも、措置を講じないとき等は代執行できる。(第 9 条第 12 項、第 10 条第 4 項)
消防法による命令 (第 3 条)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外において火災の予防に危険であると認める物件等について、除去等の措置を命令できる。 ・ 措置を講じないときなどは代執行できる。
廃棄物処理法による命令 (第 19 条の 4・第 19 条の 7)	<ul style="list-style-type: none"> ・ ごみや産業廃棄物の不法投棄により生活環境の保全上支障がある場合、支障の除去・防止に必要な措置を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。
密集市街地整備法による勧告 (第 13 条)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 密集市街地内の延焼防止上危険な建築物等に対し、除却を勧告できる。
景観法による命令 (第 70 条)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 形態意匠が景観地区における良好な景観の形成に著しく支障があると認められる既存不適格建築物に対し、形態意匠の制限に適合するために必要な改築、模様替等の措置を命令できる。
浄化槽法による命令 (第 12 条)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浄化槽の保守点検又は清掃において生活環境の保全及び公衆衛生上必要があると認められる場合、指導、勧告、改善命令等ができる。
地方税法 (第 349 の 3 の 2)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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)の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して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した場合は、当該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することとする。

5 市民等からの空家等に関する相談への対応

所有者等からの空家等に関する相談の内容は、空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用に関するものから、周辺住民による苦情等の通報まで幅広くあります。

空家等の所有者等自らによる相談は、適切な管理や利活用を検討する際の意思決定に関わるものであり、周辺住民からの苦情等の通報は、生活環境の保全や危険の未然防止等に関わるものであるため、各々の相談に迅速かつ適切に対応することが求められます。

本市は、所有者等からの空家等に関する相談に対して、総合窓口（営繕住宅課 連絡先 0745-22-1101（代））を設け、空家等全般の相談に応じるほか、周辺住民からの苦情等の通報については担当課と調整し、迅速な回答に努めます。

また、対応が困難な相談等については、関係事業者団体と連携するなど、幅広い相談内容等に迅速かつ適切に対応できるような体制を整備していきます。

6 空家等に関する対策の実施体制

(1) 空家等対策計画実施体制

本計画にかかる主管課は営繕住宅課とします。

本市では、空家等対策計画を実施するための体制として総合窓口を設置し、必要に応じて担当課が集まって空家等対策に関する協議を行います。

また、以下のとおり、内容に応じて関係部署が実施していきます。

表4-3 実施（役割）体制

担当課	役割等
営繕住宅課	・ 空き家対策の総合窓口 ・ 「近隣へ直接的に危険が生じている状態のもの」に対する所有者等への連絡及び指導 ・ 特定空家等の認定及び措置
環境衛生課	・ 特定空家等に至らない「近隣の生活環境等へ悪影響を与えている状態のもの」に対する所有者等への連絡及び指導
土木管理課	・ 市道、法定外公共物その他の管理公共物における家屋、立木の枝、ブロック塀等の越境物件に対する改善命令等
税務課	・ 土地・家屋の固定資産税の情報提供及び住宅用地特例除外の実施
産業振興課	・ 空き店舗等の利活用促進に関すること
自治振興課	・ 防災・危機管理に関すること
生活安全課	・ 防犯に関すること
企画広報課	・ その他施策の総合調整に関すること
高田消防署	・ 防火に関する連携
高田警察署	・ 防犯に関する連携

図4-3 本市における相談体制

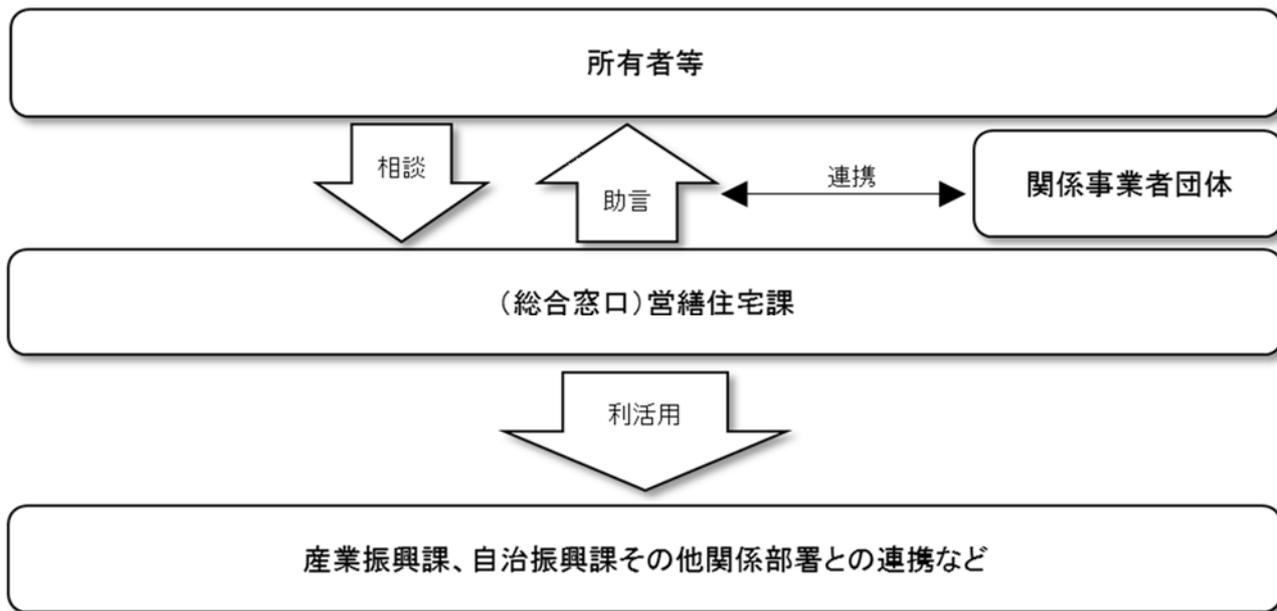
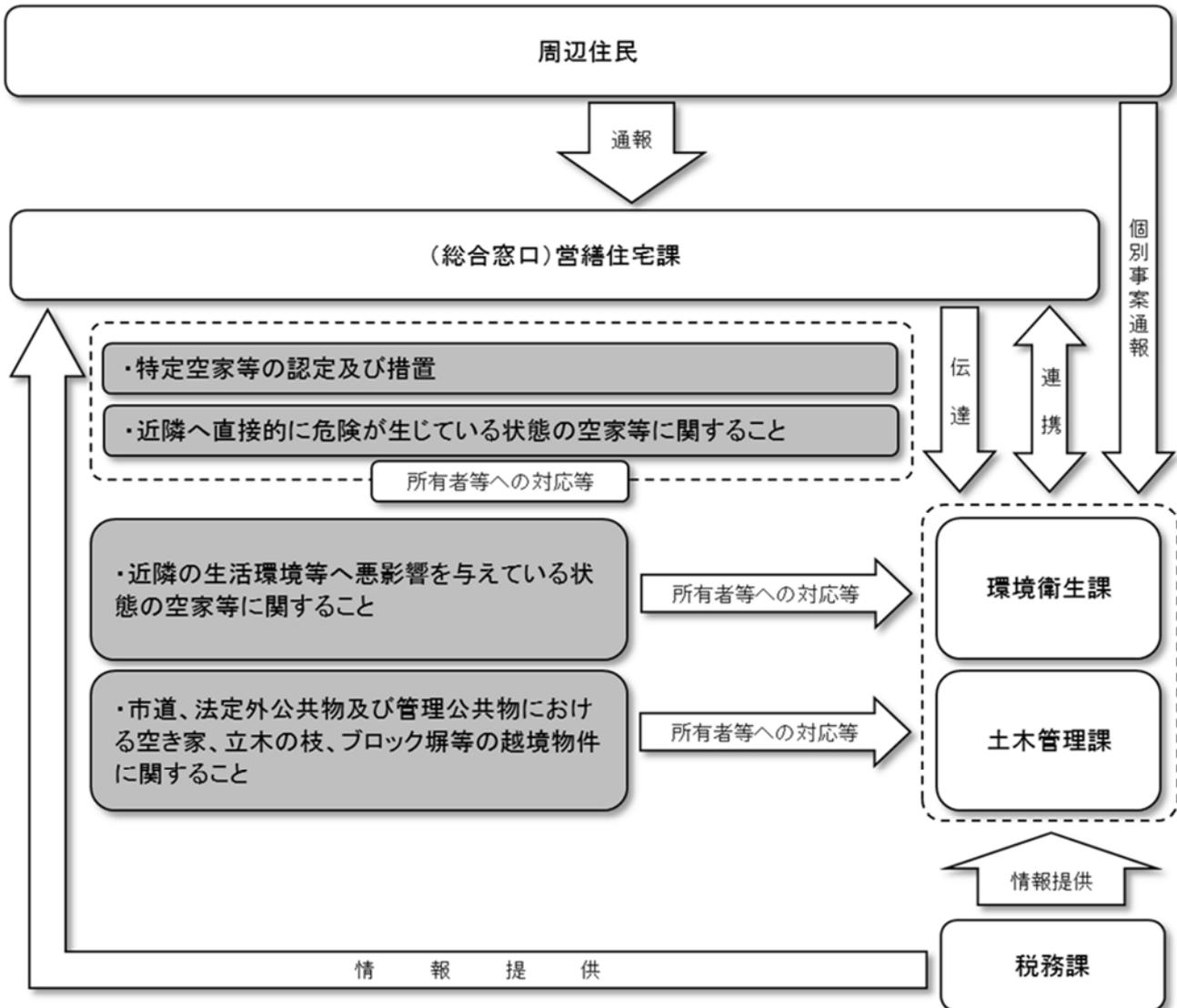


図4-4 周辺住民からの通報体制



(2) 大和高田市空家等対策協議会

庁内組織では判断が不可能な空家等に対する対策を実施するため、市長を会長とし、地域住民、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者 12 名以内を委員として組織する法第 7 条に定める「大和高田市空家等対策協議会」を設置し、下記の内容について協議を実施します。

<協議事項>

- ・法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- ・法第 2 条第 2 項の特定空家等の認定その他空家等に関する施策の推進に関し必要な事項

7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 空家等対策計画の進捗管理

本市では、人口・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、今後も空家等が増加していくものと考えます。

そのため、空家等の対策は短期的な取り組みとあわせ中長期的な視点の取り組みを継続的に進めていくことが重要であり、本計画の進行について定期的に大和高田市空家等対策協議会に報告し、空家等対策に対する目標をもとに検証を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。(PDCAサイクルによる進行管理)

(2) 本市の空き家対策に係る取りまとめ一覧の作成

本市における空き家対策の「予防・抑制・適正管理対策」・「利活用」などについて一覧表に取りまとめ、所有者等にわかりやすく啓発できるリーフレット等を作成し、空き家対策を推進していきます。

(3) 空き家対策に係る関連施策等

空き家対策に係る関連施策等の一覧を示します。条件等により利用できない場合があります。

表4-3 空き家の発生又は増加の抑制等に資する施策

所管		施策等の名称
国土交通省	住宅局住宅総合整備課住環境整備室	高齢者等の住み替え支援事業
	住宅局住宅総合整備課	個人住宅の賃貸流通を促進するためのガイドライン
	住宅局住宅総合整備課	多世代交流型住宅ストック活用推進事業
	住宅局総務課民間事業支援調整室	住宅金融支援機構による中古住宅取得・リフォーム等の支援
	住宅局住宅生産課	長期優良住宅化リフォーム推進事
	住宅局住宅生産課	住宅ストック維持・向上促進事業
	住宅局市街地建築課	優良建築物等整備事業(既存ストック再生型)
農林水産省	農村振興局都市農村交流課	農山漁村振興交付金(うち都市農村共生・対流及び地域活性化対策)

表4-4 空き家の利活用、除却等に対する支援施策

所管		施策等の名称
国土交通省	住宅局住宅総合整備課住環境整備室	空き家再生等推進事業
	住宅局住宅総合整備課住環境整備室	空き家対策総合支援事業
	住宅局住宅総合整備課住環境整備室	先駆的空き家対策モデル事業
	住宅局住宅総合整備課	地域優良賃貸住宅制度（既存住宅を活用した地域優良賃貸住宅の供給）
	住宅局住宅総合整備課安心居住推進課民間事業支援調整室	民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度
	住宅局安心居住推進課	スマートウェルネス住宅等推進事業（サービス付き高齢者向け住宅整備事業）
	住宅局市街地建築課	住宅・建築物安全ストック形成事業（住宅・建築物アスベスト改修事業）
	住宅局市街地建築課都市局市街地整備課	暮らし・にぎわい再生事業
	住宅局市街地建築課市街地住宅整備室	住宅市街地総合整備事業
	住宅局市街地建築課市街地住宅整備室	街なみ環境整備事業
	都市局都市安全課	都市防災総合推進事業
	土地・建設産業局不動産課	空き家・空き地等の流通の活性化の推進
	総務省	自治行政局地域振興室
自治行政局過疎対策室		定住促進空き家活用事業（過疎地域集落再編整備事業）
文化庁	文化財部参事官（建造物担当）	重要文化財（建造物）の保存修理等
	文化財部参事官（建造物担当）	登録有形文化財（建造物）制度
	文化財部参事官（建造物担当）	伝統的建造物群保存地区制度
	文化財部参事官（建造物担当）	文化財建造物等を活用した地域活性化事業
	文化財部参事官（建造物担当）	美しい日本探訪のための文化財建造物魅力向上促進事業
厚生労働省	老健局高齢者支援課	低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業
	社会・援護局障害保健福祉部障害福祉課地域生活支援推進室	共同生活援助
	老健局高齢者支援課	高齢者の安心な住まいの確保に資する事業
農林水産省	農村振興局地域整備課	農山漁村振興交付金（うち農山漁村活性化整備対策）
	農村振興局都市農村交流課	農山漁村振興交付金（うち都市農村共生・対流及び地域活性化対策）（再掲）
	農村振興局都市農村交流課	農山漁村振興交付金（うち農泊推進対策）
経済産業省	地域経済産業グループ中心市街地活性化室	地域・まちなか商業活性化支援事業（中心市街地再興戦略事業）
	中小企業庁経営支援部商業課	地域・まちなか商業活性化支援事業（地域商業自立促進事業）

表 4 - 5 施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

所管		施策等の名称
国土交通省	住宅局建築指導課	既存の建築物の増改築や用途変更に係る建築基準法の規制について
	住宅局建築指導課	検査済証のない建築物に係る増改築等の円滑化のための措置
	都市局都市計画課	都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画制度
内閣府消防庁	政策統括官（防災担当） 国民保護・防災部防災課	市町村地域防災計画
内閣府	内閣府地方創生推進事務局	中心市街地活性化基本計画の認定
法務省	保護局更生保護振興課	帰るべき場所がない刑務所出所者等の住居確保対策
厚生労働省	社会・援護局障害保健福祉部精神・障害保健課	精神障害にも対応した地域包括ケアシステムの構築

資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

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）

（目的）

第1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10条第2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2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3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4条 市町村は、第6条第1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5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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6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。

- (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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (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
- (5) 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
- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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
- (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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) 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7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2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8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9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14条第1項から第3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5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2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2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10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11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13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12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13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14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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年2月26日】から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日【平成27年政令第50号により平成27年5月26日】から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後5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。

2 大和高田市空家等対策協議会条例

○大和高田市空家等対策協議会条例（平成 29 年 6 月 22 日条例第 13 号）

大和高田市空家等対策協議会条例

（設置）

第 1 条 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「法」という。）第 7 条第 1 項の規定に基づき、大和高田市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（所掌事項）

第 2 条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 法第 2 条第 2 項の特定空家等の認定その他空家等に関する施策の推進に関し必要な事項

（組織）

第 3 条 協議会は、会長及び委員 12 人以内をもって組織する。

（会長及び副会長）

第 4 条 会長は、市長をもって充てる。

- 2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 協議会に副会長を置き、委員の互選により定める。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（委員）

第 5 条 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 地域住民
 - (2) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
 - (3) 前 2 号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者
- 2 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
 - 3 委員は、再任されることができる。

（会議）

第 6 条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 会議は、公開とする。ただし、会長又は委員の半数以上が必要と認めるときは、非公開とすることができる。

（委員以外の者の出席等）

第 7 条 協議会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者を出席させて意見を聴き、又は委員以外の者から資料の提出を求めることができる。

（庶務）

第 8 条 協議会の庶務は、環境建設部において処理する。

（委任）

第 9 条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(大和高田市特別職の職員で非常勤のものものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 大和高田市特別職の職員で非常勤のものものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和 35 年条例第 35 号）の一部を次のように改正する。

附則第 3 項中「廃棄物減量等推進審議会の委員」の次に「、空家等対策協議会の委員」を加える。

別表第 1 中

「

廃棄物減量等推進審議会の委員	日額 12,000 円
----------------	-------------

」を

「

廃棄物減量等推進審議会の委員	日額 12,000 円
空家等対策協議会の委員	日額 12,000 円

」に改める。

3 大和高田市空家等対策協議会名簿

役職	分野	氏名	所属等
会長	市長	吉田 誠克	大和高田市市長
副会長	学識経験者 (建築・まちづくり)	三井田 康記	畿央大学 教授 (人間環境デザイン学科長)
委員	学識経験者 (建築・まちづくり)	清水 裕子	畿央大学 助教 (人間環境デザイン学科)
委員	学識経験者(法務)	下村 敏博	顧問弁護士
委員	学識経験者(法務)	宗田 大輔	奈良県司法書士会 (空家等対策委員会副委員長)
委員	学識経験者(建築)	吉田 泰造	一般財団法人 奈良県建築士会
委員	学識経験者(不動産)	大嶋 賢祐	公益社団法人 奈良県宅地建物取引業協会
委員	商工業関係者	浅利 直樹	大和高田商工会議所青年部
委員	地域住民	原田 忠夫	大和高田市町総代連合会 副会長
委員	地域住民	上嶋 晴久	夢咲塾 (市民活動団体)

※任期：平成 29 年 10 月 12 日から平成 31 年 10 月 11 日まで (2 年間)