

広陵町空家等対策計画

平成 30 年 3 月

広 陵 町

広陵町空家等対策計画

-目次-

I. 計画の位置づけ.....	1
1. 計画の背景.....	1
2. 目的・位置づけ.....	1
3. 計画期間.....	2
4. 対象地区.....	2
5. 対象とする空家等の種類.....	2
II. 空家の現状と課題.....	3
1. 本町の地域特性と空家の状況について.....	3
2. 空家対策に関する取組み状況.....	12
3. 空家等に関する問題と課題.....	18
III. 空家等対策計画.....	20
1. 空家等対策に係る基本方針.....	20
2. 空家等の調査に関する事項.....	22
3. 空家等の発生抑制・適正管理のための施策【予防】.....	23
4. 空家等の利活用のための施策【利活用】.....	26
5. 特定空家等に関する取組みの推進【解消】.....	29
6. 空家等対策に係る推進体制の構築【推進】.....	35
7. その他必要な事項.....	37
【参考資料】	39
関連する税制、空き家の発生を抑制するための特例措置	
各種法令による措置	
空家等対策の推進に関する特別措置法の概要	
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（ガイドライン）【概要】	
広陵町空家等対策協議会 協議会メンバー	
広陵町空家等対策協議会 検討経過	

I.計画の位置づけ

1. 計画の背景

近年、少子高齢化に伴う人口減少や、併せて既存住宅・建築物の老朽化に伴い使用されていない住宅（※空家）が増加してきています。

適切な管理が行われていない空家は、防災、衛生、景観等の地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしているものもあるため、早急な対策が求められています。

このような状況を受けて、国は抜本的な解決を図るため、平成27年5月26日「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）が全面施行され、市町村においては空家等対策計画を定めることができるようになりました。

2. 目的・位置づけ

本計画は、特措法第6条に基づく空家等対策計画として策定するものであり、広陵町における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するために策定します。

また、上位計画である第4次広陵町総合計画と広陵町まち・ひと・しごと創生総合戦略、都市づくりの方針を定めた都市計画マスタープランとの整合を図ります。なお、本計画は、特措法7条に基づく協議会（広陵町空家等対策協議会）での協議を経ていきます。

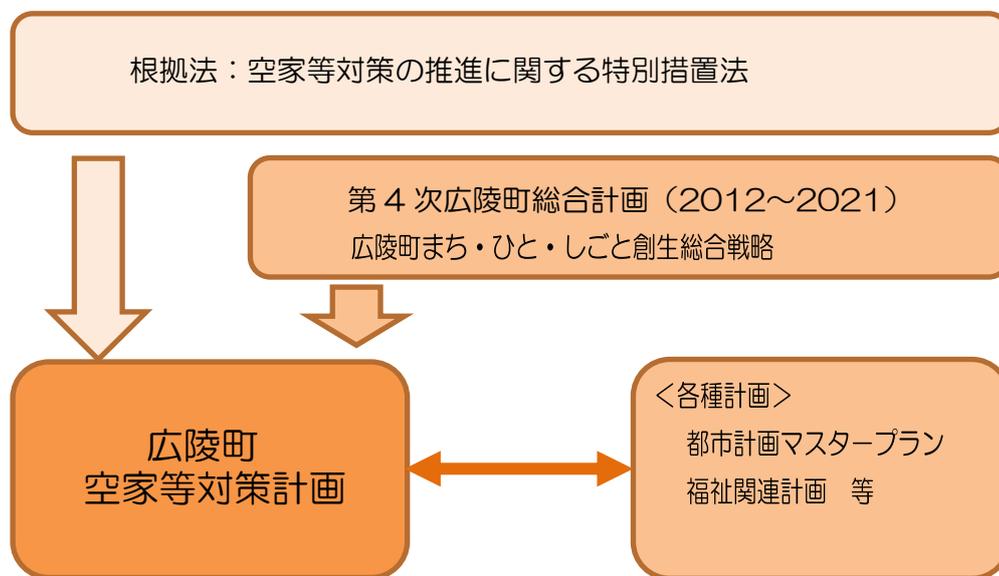


図 計画の位置づけ

3. 計画期間

本計画は、本町の空家等の対策について長期的に取り組むものであることから平成30年度から平成39年度までの10年間とします。

計画策定後は、実施状況を踏まえ広陵町空家等対策協議会で審議します。

なお、社会情勢の変化や上位関連計画等の改定状況等を踏まえ、適宜見直しを行います。



図 計画の期間

4. 対象地区

本計画は、広陵町全域を対象地区とします。

地域により空家の量や空家をめぐる状況が異なることから、必要に応じ、重点地区を設定します。

5. 対象とする空家等の種類

本計画において対象とする空家等は、特措法第2条第1項に規定する「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」及び国並びに地方公共団体が所有し、又は管理するものを含めます。また、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とします。

※特措法第2条第1項においては、国並びに地方公共団体が所有し、又は管理する空家等については、対象外とされていますが、本計画においては、対象として含め、各種事業を総合的に活用していくことを目指します。

<用語の定義>

用語	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。	
「特定空家等」 (特措法第2条第2項)	(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にある空家等 (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にある空家等 (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にある空家等 (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	
「その跡地（空地）」	以前、建築物又はこれに附属する工作物が存在し、現在、更地になっているもの。	

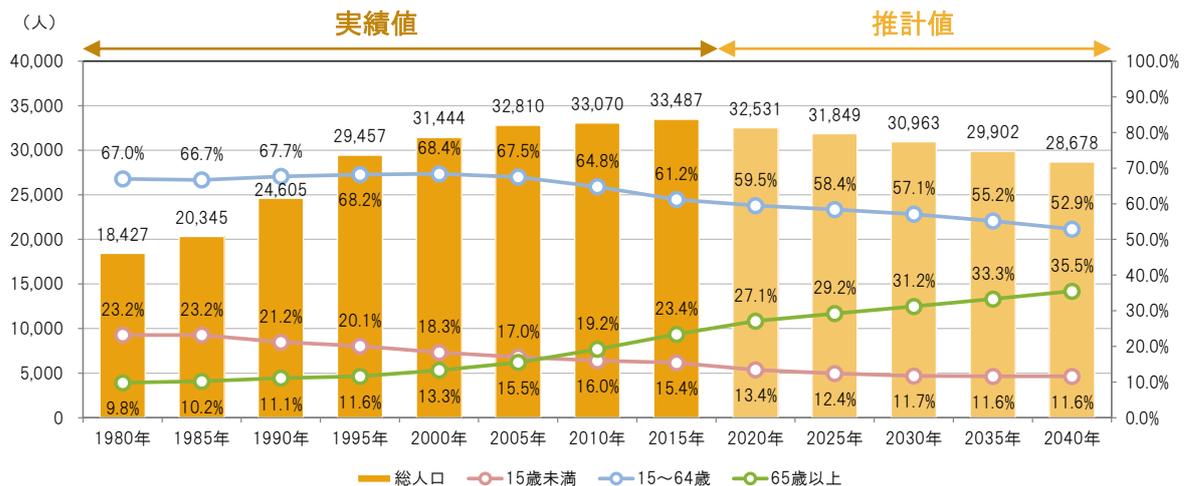
Ⅱ.空家の現状と課題

1. 本町の地域特性と空家の状況について

①人口・世帯等

広陵町の空家等の問題の大きな発生要因として、人口動向の変化が挙げられます。人口減少から起因する少子高齢化など年齢構成の変化や社会の暮らしの変化による世帯の小規模化・核家族化などの世帯構成の変化がみられます。特に、高齢者の単独世帯や高齢者の夫婦のみの世帯は、今後、空家等になる可能性が高く、空家等予備軍として考えられます。

少子高齢化は、生産人口がもたらす経済効果にも影響があるだけでなく、町の活気にも大きな影響を与えます。そのため、まちの魅力低下にもつながり、その土地への移住人口を減少させ、人口流出を増加させる等、空家等の発生を増進させる可能性があります。



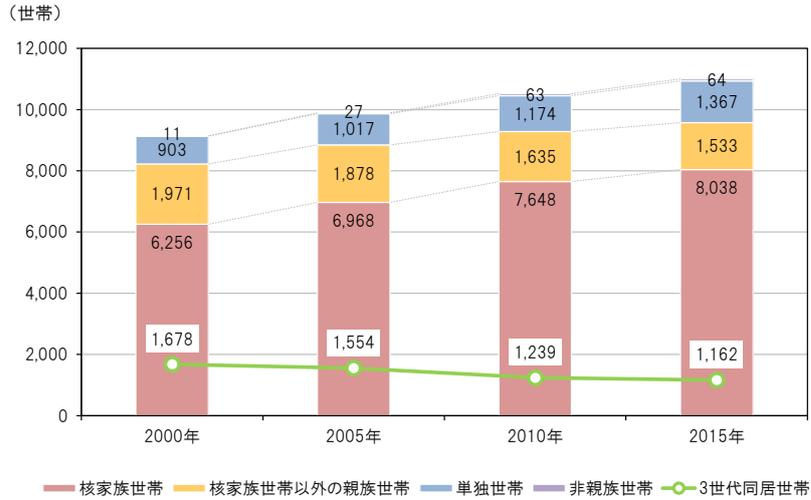
出典：昭和 55(1980)年～平成 27(2015)年 国勢調査
平成 32(2020)年～平成 52(2040)年 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成 25 年3月推計)」

図 人口と年齢構成



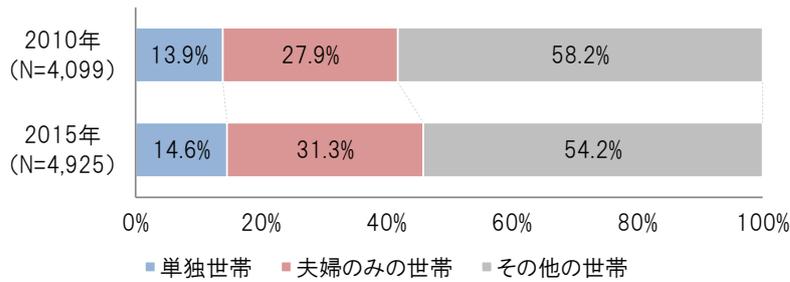
出典：昭和 60(1985)年～平成 27(2015)年 国勢調査

図 世帯数と1世帯あたりの人員



出典：国勢調査

図 広陵町における家族構成の推移



出典：国勢調査

図 65歳以上世帯員がいる一般世帯の家族類型の推移

表 全国・奈良県・広陵町の空家の推移

地域	年度	住宅総数	空家				空家率		
			総数	内訳			空家総数	その他の住宅	
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅			その他の住宅
全国	平成20年度(2008)	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	13.1%	4.7%
	平成25年度(2013)	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%	5.3%
奈良県	平成20年度(2008)	592,600	86,400	3,400	40,500	5,800	36,700	14.6%	6.2%
	平成25年度(2013)	615,000	84,500	3,000	35,100	3,700	42,700	13.7%	6.9%
広陵町	平成20年度(2008)	10,520	740	10	420	50	260	7.0%	2.5%
	平成25年度(2013)	12,310	1,060	120	280	-	660	8.6%	5.4%

出典：各年住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査における空家の定義

二次的住宅：別荘や一時的に寝泊まりする住宅

賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

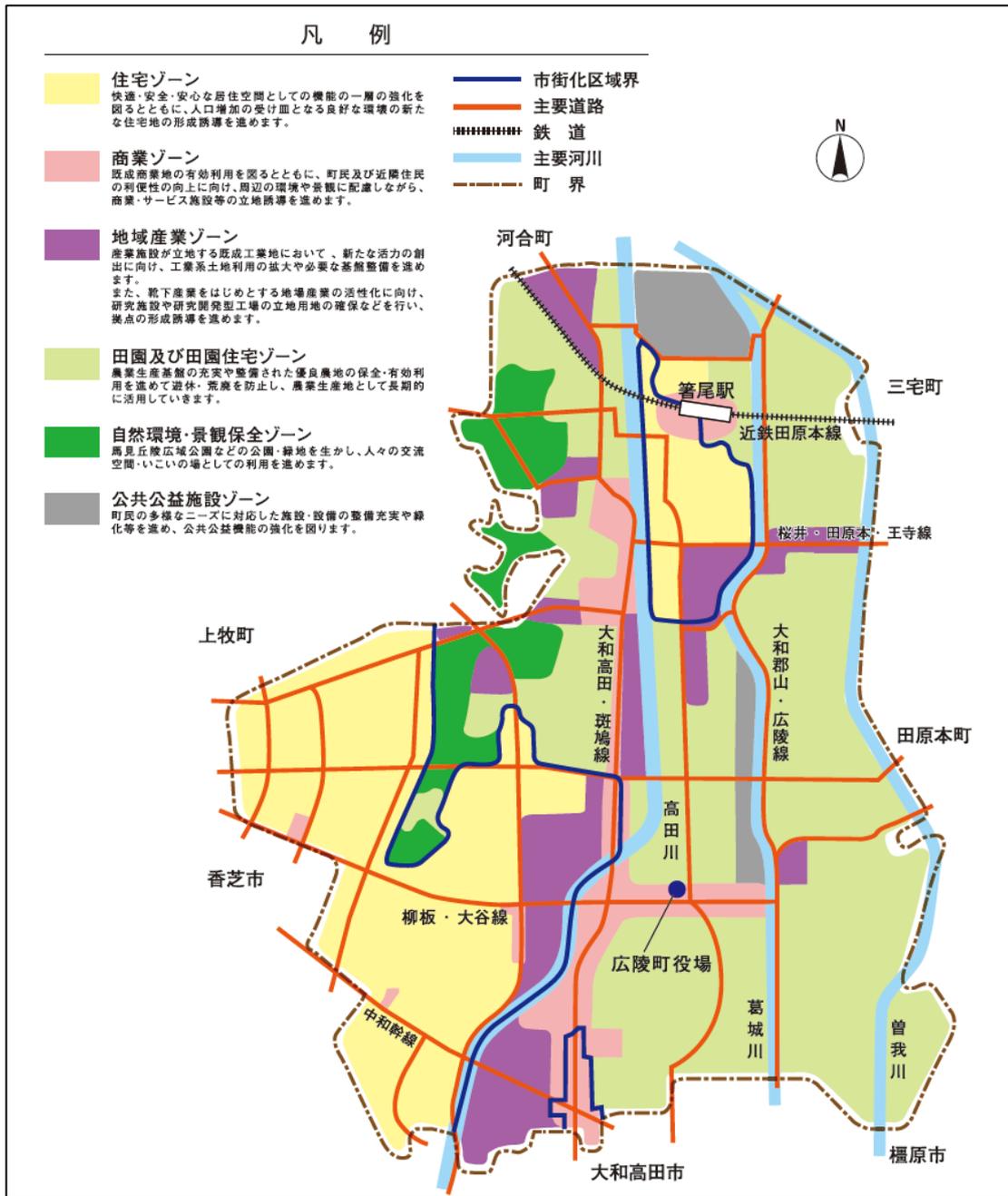
売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅(空家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

②地域特性

本町は、農地と宅地による土地利用が中心であり、農地は約 35%を占めています。

一体的な住宅地は、町西部、箸尾駅南部、町南端にある市街化区域内に立地しています。



出典：第4次広陵町総合計画 後期基本計画（平成 29 年4月）

図 土地利用構想

③空家実態調査結果の概要

平成28年度に実施された空家等実態把握調査では、町内における空家候補は水道の閉栓情報等に基づき888件が対象とされました。

平成29年度に上記の成果を精査した結果、空家等に該当する物件は206件ありました。

小学校区別にみると、空家等は「広陵東」、「広陵西」、「広陵北」に集中しており、約9割を超えています。

課税データをもとに経過年数別にみると、築40年以上が33%であり、経過年数の古い物件が最も多い状況です。また、築20年以上でみると、約6割が該当しています。

表 空家判定結果

空家判定	調査件数	割合(%)	広陵東	広陵西	広陵北	真美ヶ丘第一	真美ヶ丘第二
空家等合計	206	23.2%	42	80	67	9	8
	100.0%		20.4%	38.8%	32.5%	4.4%	3.9%
判定困難	18	2.0%	4	12	0	1	1
家屋なし	116	13.1%	30	30	47	1	8
居住あり・使用中	506	57.0%	82	172	155	39	58
その他(調査対象外等)	42	4.7%	4	27	8	0	3
合計	888	100.0%	162	321	277	50	78

表 空家等築年数

	空家	割合(%)	広陵東	広陵西	広陵北	真美ヶ丘第一	真美ヶ丘第二
0～9年	8	3.9%	2	3	0	2	1
10～19年	13	6.3%	1	5	3	1	3
20～29年	29	14.1%	6	12	5	3	3
30～39年	30	14.6%	4	10	12	3	1
40年以上	68	33.0%	14	28	26	0	0
年代不詳	41	19.9%	12	14	15	0	0
課税データなし	17	8.3%	3	8	6	0	0
合計	206	100.0%	42	80	67	9	8

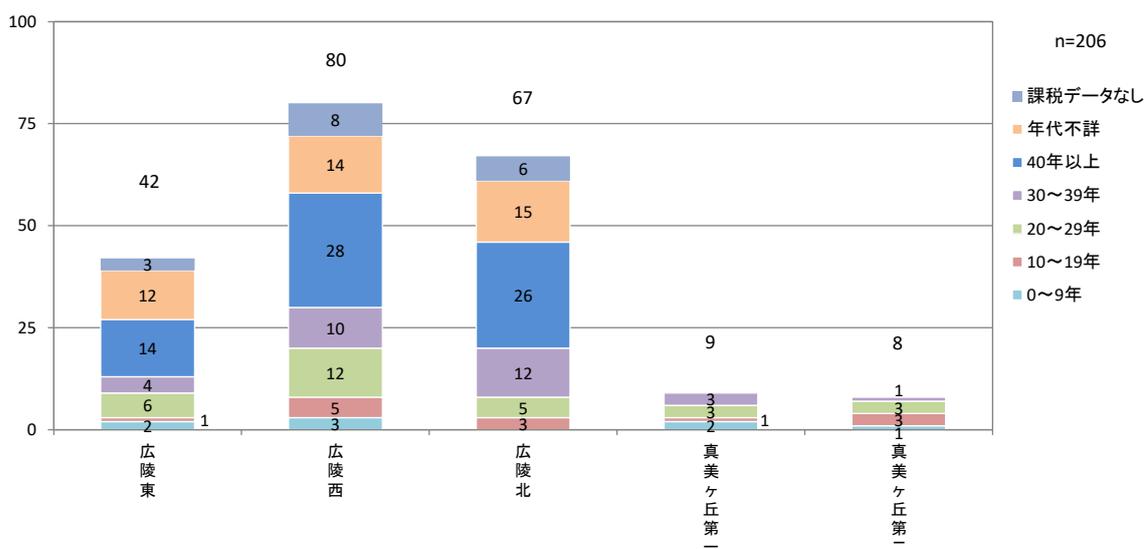


図 小学校区別築年数別空家等

空家実態調査における管理状況等調査結果より、危険度総合評価として「建物の危険性の状況」、「建物の外観及び設備状況」、「衛生状況、周辺の生活環境保全への影響状況」に関する指標毎に評価点を設定し、評価しました。

「建物の危険性の状況」に関する評価項目

評価点	建物の危険性の状況				
	建物の傾斜	屋根	外壁	周囲への影響度	開口部
0	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし
1	一部に傾斜が見られる	屋根ふき材の一部に剥落又はずれがある	ひび割れ・錆が発生しているが危険性はない	屋根の落下・外壁の剥落の可能性有	ガラス・扉・枠材等の一部破損、ひび割れが見られる
2	全体的に傾斜している	屋根ふき材に著しい剥落が見られる、軒裏が垂れ下がっている	仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が露出している	/	ガラス・扉・枠材等が外れている、または著しく損傷している
3	明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	破損が著しい、穴が開いている	仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、下地が著しく露出している、穴が開いている		/
評価	塀・欄干				
0	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	
1	一部亀裂または穴が開いている	一部にひび割れが生じている	一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる	一部に腐食・破損・傾斜が見られる	
2	大きな亀裂または穴が開いている	不同沈下あり、基礎・土台の腐朽・破損・変形が目立つ	ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・膨らみが著しい	著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる	
3	/	基礎がない、基礎・土台の変形・破損・腐敗が著しい、シロアリ被害が著しい	/	/	

「建物の外観及び設備状況」に関する評価項目

評価	建物の外観及び設備状況	
	テレビアンテナ	看板給湯設備屋上水槽
0	問題なし	問題なし
1	腐食・破損・傾斜が見られる	一部に腐食・破損・傾斜が見られる
2	著しい腐食・破損・傾斜・倒壊が見られる	著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある

「衛生状況、周辺の生活環境保全への影響状況」に関する評価項目

評価	衛生状況、周辺の生活環境保全への影響状況			
	雑草	樹木	ごみ堆積物	衛生面
0	問題なし	問題なし	問題なし	なし
1	手入れ無	手入れ無	敷地内で堆積している	ごみが散乱し、臭気が発生している
2	手入れ無で敷地外に突出している	手入れ無で敷地外に突出している	敷地外まで溢れている	ごみが散乱し、ネズミ・ハエ・蜂が多数発生している、汚物が放置されている

図 危険度総合評価の評価項目

各項目の評価結果について、評点を合計することにより危険度ランクを定めました。なお、問題が発生した場合に周囲への危険性や影響が大きい以下の項目は他項目の2倍の評点としています。

- ・「周囲への影響度」
- ・「看板、給湯設備、屋上水槽」
- ・「ごみ堆積物」
- ・「テレビアンテナ」
- ・「樹木」
- ・「衛生面」

危険度総合評価の結果、評点 10～14 のBランクが 11 件 (5.3%)、評点 15 以上のAランクが 2 件 (1.0%) となっています。各ランクの扱いは以下の通り。

表 危険度総合評価のランク

ランク	内容	空家等の状態
D	当面は問題ないと考えられる施設	安全 (利活用) 危険 (解体)
C	当面は様子を見ていくべき施設	
B	できるだけ早く対応を行うべき施設	
A	このまま放置するのは望ましくない施設	

表 空家等危険度総合評価結果

危険度総合評価	調査件数	広陵東	広陵西	広陵北	真美ヶ丘第一	真美ヶ丘第二
評点0～4 (D)	136 66.0%	28 66.7%	53 66.3%	41 61.2%	7 77.8%	7 87.5%
評点5～9 (C)	51 24.8%	8 19.0%	22 27.5%	18 26.9%	2 22.2%	1 12.5%
評点10～14 (B)	11 5.3%	3 7.1%	4 5.0%	4 6.0%	0 0.0%	0 0.0%
評点15以上 (A)	2 1.0%	0 0.0%	1 1.3%	1 1.5%	0 0.0%	0 0.0%
未調査	6 2.9%	3 7.1%	0 0.0%	3 4.5%	0 0.0%	0 0.0%
合計	206 100.0%	42 20.4%	80 38.8%	67 32.5%	9 4.4%	8 3.9%

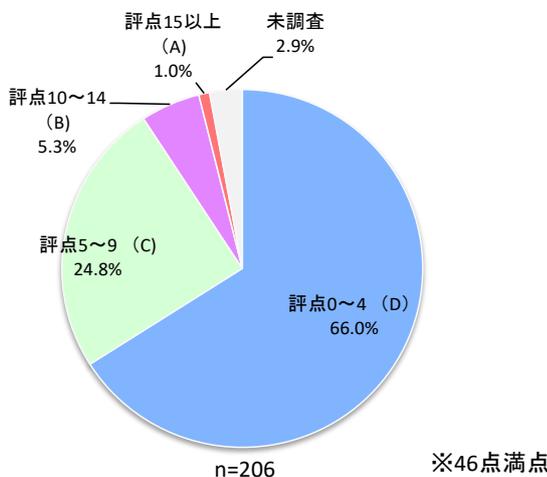


図 空家等危険度総合評価結果

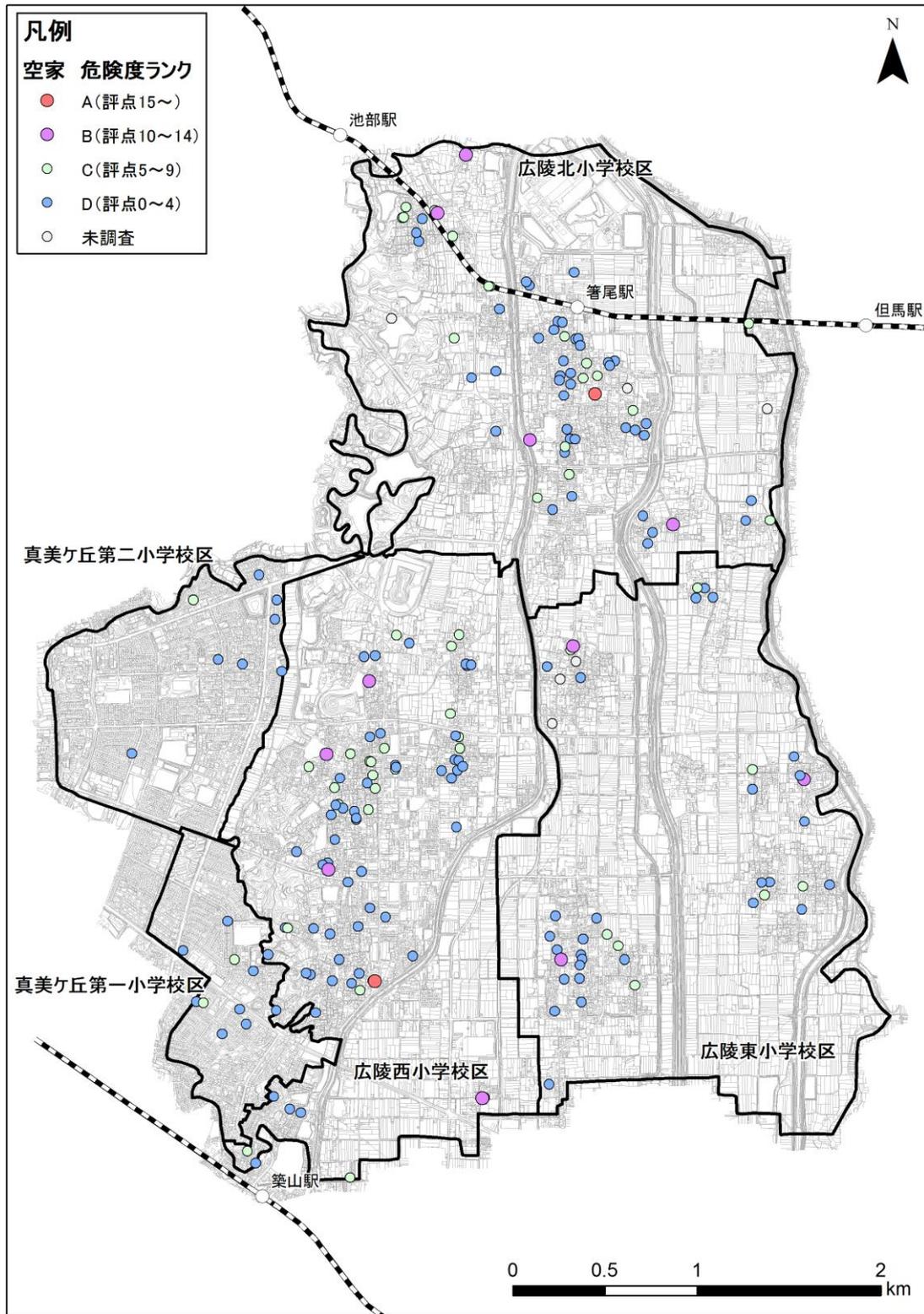


図 空家危険度総合評価結果分布図

④空家所有者アンケート結果の概要

調査の実施概要

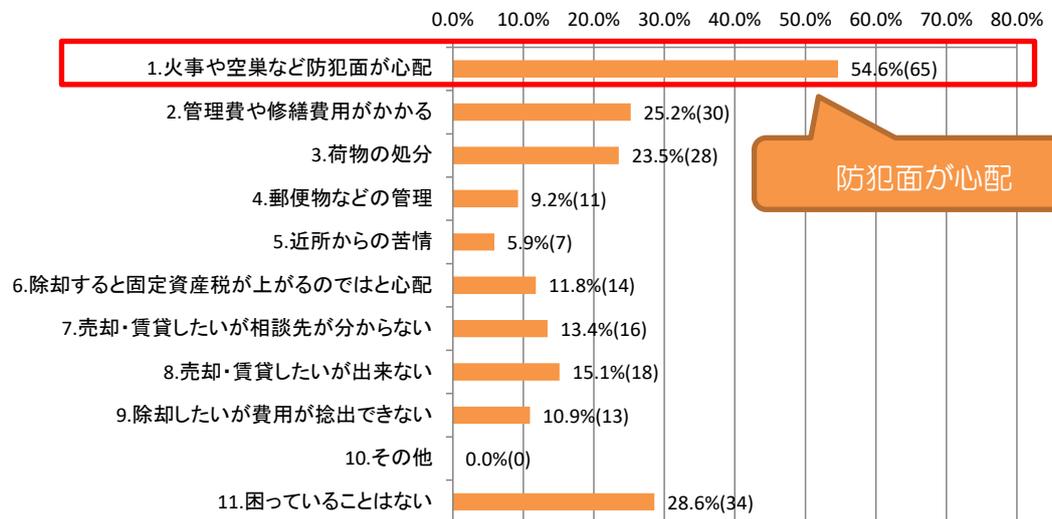
表 アンケート調査実施概要

	概要
①調査時期	平成 29 年 2 月
②調査対象	平成 28 年度空家実態調査において特定した空家所有者を対象とした。
③調査方法	アンケート調査票を郵送にて配布・回収
④調査内容	現在の建物の利用状況 空家所有上の問題点 維持管理の状況と問題点 今後の活用意向 等
⑤回収数・回収率	配布数 352 件 回収数 188 件 回収率 53.4%

調査結果の概要

●空家所有の問題点（複数回答、回答者数 119 件）

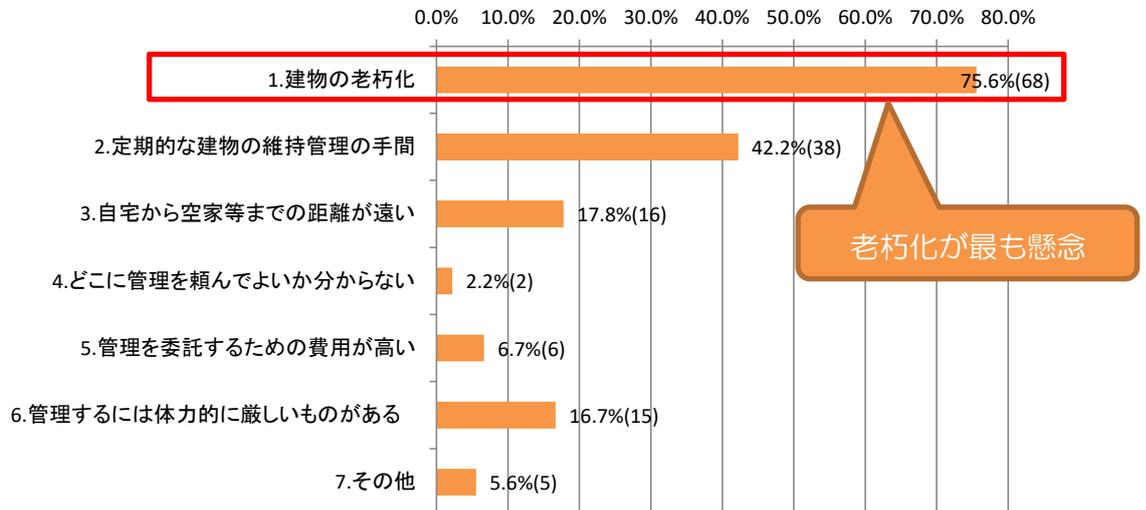
空家の所有上の問題については、火事や空巢などの防犯面に関することを懸念する点あげられています。



●空家維持管理上の問題点（複数回答、回答数 90 件）

空家の維持・管理上の問題としては建物の老朽化が最も多くなっています。

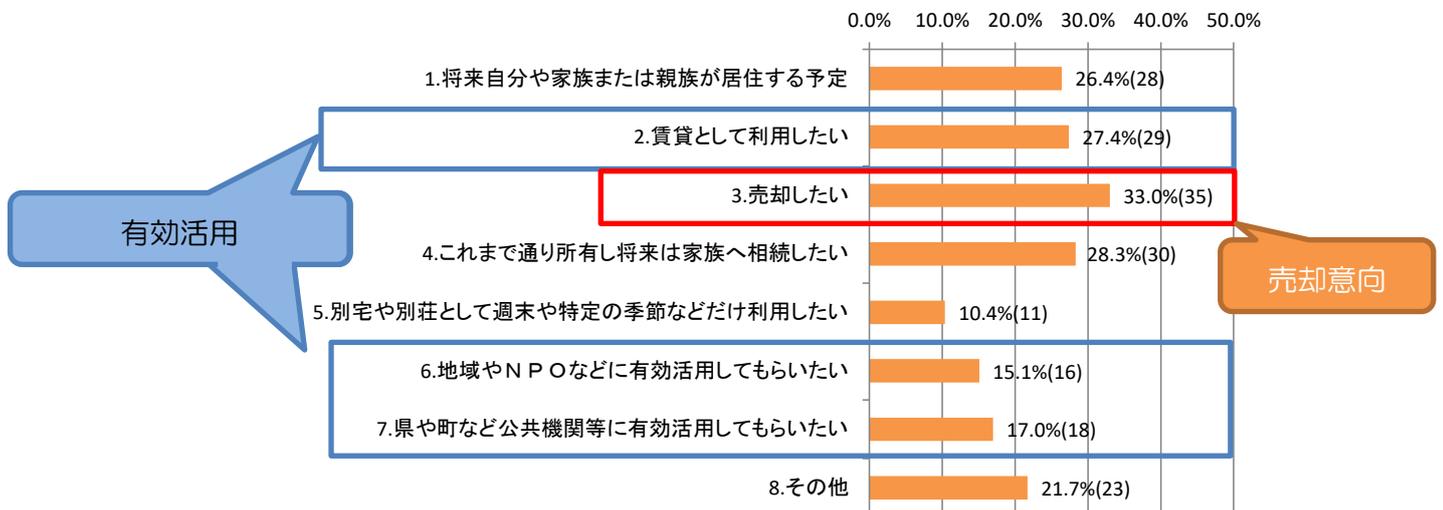
次いで、管理に関わる定期的な対応、離れた場所への移動、体力的な問題があげられています。



●今後の活用方法（複数回答、回答者数 106 件）

今後の活用については、売却意向が約 33.0%と最も多くなっています。

なお、自己利用以外の目的の活用については、賃貸利用が 27.4%、地域や NPO、県や町などに有効活用をあわせると、約 32.1%となっています。



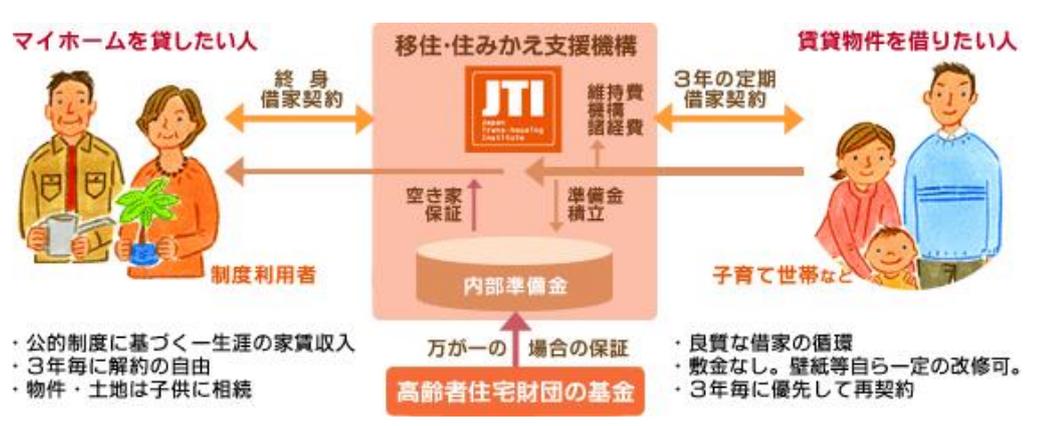
□アンケートからみた課題のまとめ

- 適切な管理を実施していくには、多様な問題を抱えている中、防犯上の懸念が最も大きいこと、また管理については十分な対応ができる状況にないこと。
- 建物の老朽化の進行により、周辺への影響や今後の活用への影響が懸念されること。
- 活用にあたっては、自己利用だけでなく、賃貸化や地域等での有効活用といった対応を希望する所有者がいる。

2. 空家対策に関する取組み状況

本町における空家対策に関連する取組みについては、移住・定住に係る施策をはじめ、次のような取組みを進めています。本計画においてはこれらの取組みと連携を図りながら総合的に空家対策を進めていきます。

■第4次広陵町総合計画「事業実施計画書」（平成29年度～平成31年度）

◆事業の名称	空き家等利活用移住推進事業
◆事業の概要	生産年齢人口を確保するため、空家を有効な住宅ストックと捉え、行政だけではなく民間活力を最大限活用し、本町への社会流入の促進を図る。
◆事業の内容	JTI制度活用事業、移住・定住拠点整備事業（移住・定住サロン整備、民間活用型空き家バンクの創設）
◆参考	<p>①マイホーム借上げ制度（移住・住みかえ支援機構（JTI））</p> <p>広陵町では、空家の予防や活用・流通を目的として、移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」を導入しております。「マイホーム借上げ制度」は、町内にお持ちの住宅を借上げ、それを子育て世代を中心に転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。この制度を活用することで、自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。</p> <p>○マイホームを貸す側のメリット</p> <p>JTIがマイホームを借上げ、安定した家賃収入を保証します。入居者との契約期間が3年単位なので、家に戻ることも可能です。</p> <p>※必要に応じて、耐震改修が必要となります。</p> <p>○マイホームを借りる側のメリット</p> <p>良質な住宅を、相場より安い家賃で借りることができます。敷金・礼金の必要がありません。（契約時の仲介手数料、更新手数料などは必要）</p>  <p>・公的制度に基づく一生涯の家賃収入 ・3年毎に解約の自由 ・物件・土地は子供に相続</p> <p>・良質な借家の循環 ・敷金なし。壁紙等自ら一定の改修可。 ・3年毎に優先して再契約</p>

②移住・定住サロン（広陵町立図書館内かぐやカフェ）

広陵町では平成29年10月1日、地方創生推進交付金を活用し、広陵町立図書館内に移住・定住サロンを整備しました。

これは、町外在住の図書館利用者及び公園利用者の方へ、町の魅力をPRするとともに住宅ストック情報を提供することで、移住・定住に関する発信の場として活動するものです。



ホールよりサロンを見る

③民間活用型空き家バンク事業

移住・定住を促進するため、移住者等が町の住宅情報を分かりやすく、容易に取得できるよう、民間事業者（近鉄不動産（株））と連携し、空き家等の物件情報を提供するものです。

民間活用型空き家バンクとは



民間活用型空き家バンクとは、広陵町が国の地方創生推進交付金を活用して実施するものです。近鉄不動産は、「移住及び定住の促進並びに空き家対策に係る連携協力に関する協定」により、町からの依頼を受け、空き家など売買物件の情報を提供しています。

資料：庁内資料

■ 広陵町 まち・ひと・しごと創生総合戦略 平成 27 年度

＜基本目標1＞住み続けたいくなるまちづくり

(2) 本町への定住・転入の促進

②定住・転入施策の充実

【主要な具体的事業】

- ・空き家利活用事業（マイホーム借上げ制度）

＜基本目標3＞活力あふれるまちづくり

(2) さらになる発展への基盤づくり

③住宅施策の推進

【主要な具体的事業】

- ・空き家対策事業（空家実態調査業務）
- ・空き家を活用したシェアハウスの検討

資料：広陵町まち・ひと・しごと創生総合戦略より

【参考】

□ 広陵町と株式会社南都銀行の包括連携協力に関する協定締結（平成 28 年 10 月 3 日）

広陵町まち・ひと・しごと創生総合戦略の計画終期である平成 32 年 3 月 31 日まで

※三世代ファミリー定住支援事業においてローン金利優遇制度実施中

資料：広陵町ホームページより

□ 広陵町と近鉄不動産株式会社による「移住及び定住の促進並びに空き家対策に係る連携協力に関する協定」

協定の期間 2017 年 9 月 21 日から 1 年間（以降、1 年ごとの自動更新）

1. 連携協力の目的

広陵町における都市圏からの移住及び定住の促進並びに空き家対策に関し、相互の連携を更に強化しながら、住まいの分野における課題の顕著化への危機感を共有し、それぞれが有する機能を効果的に発揮することにより、誰もが安心して暮らせるまちづくりを推進していくことを目的とします。

2. 事業連携の主な内容

- (1) 広陵町への移住促進に関すること
- (2) 広陵町における定住促進に関すること
- (3) 空き家対策に関すること

資料：プレス発表資料

■三世代ファミリー一定住支援事業

<p>◆概略</p> <p>少子高齢化による生産年齢人口の減少を防ぎ、バランスのよい人口構成を実現するため、町内で新たに同居・近居をする親・子・孫からなる三世代家族を応援します。</p> <p>この制度は、親元（広陵町在住）で同居・近居をするために、町外から転入される子育て世帯を対象としており、平成28年12月から、住宅の取得費用・リフォーム費用の一部を助成するものです。</p>
<p>◆対象</p> <p>1年以上町外に住んでいる子育て世帯（子・孫）と町内在住（1年以上）の親※孫…「同一世帯内で義務教育終了前の子ども」（出産予定であることが母子手帳等で確認でき、出生後に同居する予定の子どもを含みます。）</p>
<p>◆補助金額</p> <ul style="list-style-type: none">・近居・同居のために住宅を購入する場合…20万円・同居のために住宅をリフォームする場合…上限20万円（費用の3分の1の補助） <p>※12月1日以降に契約される方を対象としています。</p>
<p>◆実績</p> <p>5件（平成30年3月15日時点）</p>

資料：広陵町ホームページ、所管課資料より

■マイホーム借上げ制度

<p>◆概略</p> <p>移住施策及び空き家対策の一環として、空き家の発生の予防、空き家の活用・流通を促進するため、空き家や転貸等を希望されている住宅を（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）が借上げ、ゆとりある住居を求めている子育て世帯等へ転貸する制度。</p>
<p>◆実績</p> <ul style="list-style-type: none">・住民説明会開催回数 3回（平成29年3月26日、8月20日、12月17日）・住民説明会参加人数 28組35人（平成29年3月26日：10組12人、8月20日：10組13人、12月17日：8組10人）・個別相談会開催回数 3回（平成29年4月16日、9月10日、12月17日）・個別相談会参加人数 10組14人（平成29年4月16日：3組3人、9月10日：5組8人、12月17日：2組3人）

資料：広陵町ホームページ、所管課資料より

■木造住宅の耐震化・アスベスト調査費への支援制度

概略 <p>広陵町では、木造住宅の所有者などによる耐震化への取組みを支援として、木造住宅の耐震診断、耐震改修支援の助成を行います。また、吹付けアスベスト等分析調査費を補助します。</p>
耐震診断 <p>◆対象住宅</p> <ul style="list-style-type: none">○昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された、町内在来軸組工法の建築物（柱、梁、筋かいなどで軸組を形成するもの）○延べ床面積が 250 平方メートル以下で、地階を除く階数が 2 階以下のもの <p>◆費用 無料</p> <p>◆募集件数 10 件（先着順）</p> <p>◆実績 平成 25 年度：3 件、平成 26 年度：5 件、平成 27 年度：3 件、平成 28 年度：8 件</p>
耐震改修 <p>◆対象住宅</p> <p>広陵町の耐震診断制度を受けた住宅、又は耐震診断で、診断結果が構造評点 1. 0 未満と診断された住宅</p> <p>◆条件</p> <ul style="list-style-type: none">○50 万円以上の耐震改修工事○耐震診断結果が 1. 0 未満と診断された住宅を 1. 0 以上とする耐震改修工事、又は、0. 7 未満と診断された住宅を 0. 7 以上とする耐震改修工事 <p>◆募集件数 4 件（先着順）</p> <p>◆実績 平成 25 年度：0 件、平成 26 年度：1 件、平成 27 年度：0 件、平成 28 年度：0 件</p>
アスベスト調査費 <p>◆対象建築物</p> <p>町内にある吹付けアスベストなどが施工されている可能性のある民間建築物</p> <p>◆補助内容</p> <p>建築物の所有者が行う吹付け建材についてのアスベスト等の調査（含有の有無及び含有量）に要した経費に対する補助</p> <p>◆補助金額</p> <p>調査に要した経費</p> <p>※1 棟あたり 25 万円が限度となります。（千円未満切り捨て）</p> <p>◆募集件数 1 件（先着順）</p> <p>◆実績 平成 25 年度：0 件、平成 26 年度：0 件、平成 27 年度：0 件、平成 28 年度：0 件</p>

資料：広陵町ホームページ、所管課資料より

■特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ

平成 25 年 5 月に設立された NPO 法人。

- ・奈良県全域を対象とした空き家管理等の相談体制を、県及び市町村、宅地建物取引業協会、解体業協会、建築士会等と連携して整備。
- ・相談窓口 4 箇所（NPO 事務所）で全県での相談に対応するとともに、29 市町村と共催し毎月空き家相談会を開催。
- ・広陵町内の物件は 2 箇所登録有り。

交渉中：1 件、受付中：1 件（平成 29 年 9 月 13 日現在）

資料：特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ、国土交通省ホームページより

■全国版空き家バンクの創設（国土交通省）

◆概略

全国版空き地・空き家バンクの構築運営に関するモデル事業の一環として「LIFULL HOME' S 空き家バンク」の β 版サービスを提供開始しています。

◆民間事業者

株式会社 LIFULL（ライフル）、アットホーム株式会社

◆制度のイメージ



資料：国土交通省ホームページより

3. 空家等に関する問題と課題

■課題1 新たな空家等の発生を抑制する

- 国立社会保障・人口問題研究所によると、本町の人口は、平成 27（2015）年をピークに減少傾向に転換することが予測される一方で世帯数は増加し続けているため、世帯の小規模化、核家族化が進んでいることがいえます。
- 本町では、少子高齢化により、高齢者夫婦や高齢の単独世帯が増加し、空家等予備軍の数も多く、今後は更なる空家等の増加が見込まれます。
- 今後は、空家等所有者や一般市民が空家等に係る問題についての理解をいっそう深めてもらうとともに、新たな空家等の発生を抑制することが求められます。

■課題2 適正な維持管理につながる取組みを促進する

- 適正な管理がなされていない空家等は、防災上の課題、生活環境上の課題、衛生上の課題、防犯上の課題、景観の課題など、多くの課題を有しており、所有者だけでなく、周辺地域の住環境にも大きな影響を及ぼします。
- 長く放置を続けることで、特定空家等になる可能性が大きくなります。
- 空家等に関するアンケートでは、空家等に関して、防犯面を心配する声が多くあげられている一方、建物の老朽化や維持管理が手間だという意見も多く挙がっています。特に、町の特色として、築年数が古い建物が多いエリアと、開発が進められ、比較的新しい建物が多いエリアとに大別され、古い建物が多いエリアでは、空家等の問題が顕著化しています。
- 賃貸や売却の条件としては、「荷物を処分できるのであれば」という意見が聞かれるなど、適正な維持管理が難しいことが伺えます。
- 空家等は所有者等の特定や片づけ、処理の問題、相続の問題など管理状況が複雑化しているケースも多く、また、維持管理についての知識が不足し、所有者等が自ら適正に管理又は対応することが困難なケースも多くみられるため、適正な維持管理につながる取組みが求められます。

■課題3 空家等の有効活用につながる仕組みを整備する

- 空家等現地調査結果より、約6割の空家等に関しては、危険度が低いもしくは問題が少なく利活用可能な空家等となっています。
- 空家等に関するアンケートでは、「売却したい」、「賃貸として利用したい」などの声が多くあがっているため、利活用を考えている空家等所有者が多いことが伺えます。
- 空家等物件の周知は、空き家コンシェルジュによる空き家バンクのみとなっています。また、土地と建物の所有者が違うなどといった複雑なケースもみられ、活用しにくい現状があります。
- 空家を取り巻く既存住宅市場においては、流通システムが未熟で、移住定住のための既存住宅を求める買い手に対し、空家等の供給やその仕組み等は不十分な状況にあります。
- 今後は、空家を有効に活用していくための情報提供の効果的な仕組みを整備するとともに、空家活用に向けた多様な人材による支援等の整備が求められます。

■課題4 安全・安心につながる特定空家等への取組みを整備する

- 空家等実態把握調査において、空家等と判定された家屋の管理状況を見ると、約3割の空家等について、何らかの危険性を有していることがわかりました。
- 特に危険性の高い空家等（危険度A）は2件（1.0%）となり、100件に1件は特定空家等の可能性があることがわかりました。これらの危険な空家等が居住環境に深刻な影響を及ぼすことを抑制する必要があります。
- 法第2条及び第14条に基づく、特定空家等に該当するおそれがある空家等に関しては、早期の助言又は指導による改善が求められ、危険箇所の改修・除却等を含む法に基づく措置を講じられるよう、対策の検討が求められます。

Ⅲ.空家等対策計画

1. 空家等対策に係る基本方針

①空家等対策に関する基本的考え方

広陵町の空家等対策は、町が目指す将来像『みなさんと共に「いい町」づくり！元気な広陵』の実現に向けて実践していくものです。

空家等対策を進めるにあたっては、空家の発生による各種弊害を最小限に留める視点はもとより、空家の発生というマイナスをプラスに転じ、町の魅力、活力の向上やコミュニティの活性化につなげる視点もあわせ持ち、他施策とも連携しながら、総合的、多面的に取り組んでいくこととします。

また、地域の特性や空家等の所有者等の実情を踏まえた実効性のある対策が展開されるよう、地域住民や専門家等を含めた多様な主体が協働で取り組む体制や仕組みづくりを進めていきます。

□ 地域まちづくりの一環として協働で取り組みます

空家等の適切な管理は第一義的には所有者等の責務とされています。しかし、権利関係が複雑な空家や、高齢や遠方在住等のため適正な管理の遂行が実質的に困難な所有者等も多く、対応が進みにくい実態がみられます。

一方で、空家等の増加は、防災、防犯、景観上の問題やコミュニティ力の低下等、周辺のまちに大きな悪影響を及ぼすものです。

このような状況に対処するため、所有者等による空家管理を基本としつつも、まちづくりと連動して、地域や所有者等の実情に応じた空家対策が協働で進められるよう、対策を検討していきます。

□ 多様な他施策と連携し総合的に取り組みます

広陵町は、緑豊かで美しく、安心安全で、住みやすい町として発展してきました。この環境を維持・向上していくために、まずは、空家等の発生抑制と適正管理、危険な老朽空家等の解消に向け、必要な対策、措置を講じていきます。

さらに、比較的状态の良い空家や除却跡地等については、まちづくりの資源として捉え、従来から推進してきた移住・定住政策をはじめとする他の施策とも連携しながら、町の活性化とよりよいまちづくりに資するような利活用の方策を検討していきます。

②空家等対策の方向性

空家等対策にあたっては、空家等の実態についての継続的な把握に努めるとともに、「予防」、「利活用」、「解消」、「推進」の4つの観点から具体的な対策を展開していきます。

表 空家等対策の基本方針

	基本方針
対策1 【予防】	町、地域全体で空家に関する管理意識の醸成・向上 ①啓発・情報提供 ②住宅の品質の向上 ③所有者等による空家等の適正管理の促進 ④所有者等による適正管理が困難な場合の空家等の管理体制づくり ⑤解体・除却や利活用の促進
対策2 【利活用】	地域ニーズを活かした総合的な利活用 ①空家等の利活用に関する情報提供・相談体制の構築 ②空家バンクの活用等による空家等の流通の促進 ③空家を活用した移住・定住支援の充実 ④空家・跡地の利活用の促進 ⑤市街化調整区域における空家の利活用に向けた検討
対策3 【解消】	安全・安心につながる除却・跡地活用 ①特定空家等の認定 ②特定空家等の措置等 ③跡地の活用
対策4 【推進】	多様な主体の連携・協働による推進体制 ①相談体制の構築 ②実施体制の構築

2. 空家等の調査に関する事項

①空家等の実態調査等によるデータの収集

広陵町では、「広陵町空家等対策計画」の策定及び今後の空家対策の検討に際しての基礎資料とするため、平成28年度に全町を対象とした「空家等実態調査」及び実態調査で特定された空家所有者を対象とした意向調査を実施しました（Ⅱ章1.③④参照）。一方、空家等の実態は、日々変化していくものであり、継続的に情報を収集し続けることが重要となります。

また、必要に応じて空家の所有者に対する意向調査を実施します。

なお、庁内関係課の持つデータや町民等から提供される情報を集約し、随時、空家情報の更新に対応できるような仕組みづくりを進めます。特に自治会等との連携を深め、必要に応じて自治会等に情報照会を行うほか、空家の発生や解消、所有者の変更等について自治会等が町に定期的に報告する仕組みなども検討します。

【取組方策】

- 定期的な全町空家等実態調査、空家所有者意向調査の実施
- 町民等からの提供情報の集約
- 自治会等との連携（情報照会や定期的な報告等）
- 庁内関係課との連携

②情報のデータベース化

実態調査で得られた結果をもとに、空家情報に関するデータベースを整備し、空家対策の推進のために活用します。また、町民や自治会、関係課等から新たな空家情報の提供があった場合、空家の利活用や解体・除却が行われたことが把握された場合、新たに調査を行った場合、空家所有者からの相談があった場合などには、随時情報を更新していきます。

なお、個人情報の取り扱いに注意し、情報漏洩等のないよう留意します。

国が構築することとしている全国版空き家バンクとの連携についても検討していきます。

【取組方策】

- 空家情報のデータベースの整備（所在地、建物概要、所有者等、管理状況、相談情報、特定空家等の認定・措置状況等）
- データベースの一元管理と庁内での情報共有、活用
- 収集情報に伴うデータ更新体制の整備
- 全国版空き家バンクとの連携についての検討

3. 空家等の発生抑制・適正管理のための施策【予防】

①啓発・情報提供

空家等の発生抑制と適正管理の促進に向け、空家等所有者やその予備軍である町内の住宅居住者全般に対し、様々な機会を通じて、空家問題全般や所有者となった場合の早期対応の必要性、管理の責務等に関する啓発を行うとともに、空家の相続、管理、賃貸、売買、利活用、除却等に関する手続きや税制、関連する施策等に関する情報の提供を進めます。

【取組方策】

- 広報「こうりょう」や町のホームページ等による啓発・情報提供
- リーフレット等の作成と配布による啓発・情報提供
- 集客イベントや地域の集会等を活用した啓発・情報提供
- 関連団体等と連携したセミナー、講習会、相談会の開催
(移住・住みかえ支援機構(JTI)の「マイホーム借上げ制度」の説明会、専門家と連携した相続セミナー など)
- 自治会や地域職員を通じた啓発・情報提供
(空家所有者等への声かけや相談先の案内、地域での勉強会開催等)

②住宅の品質の向上

品質の高い良好な住宅は、安全・安心、快適に長く住み続けられるだけでなく、将来的に空家となった場合には、耐震性が低く老朽化したままの質の低い住宅と比べ、売却や賃貸など中古住宅市場で流通しやすく、空家等として放置されることが少ないものと考えられます。このような観点を踏まえ、耐震改修やリフォーム等を促進し、質の高い良好な住宅を増やしていくための取組みを進めます。

【取組方策】

- 耐震診断、耐震改修、アスベスト調査等に関する補助制度の周知
- 住宅リフォームの促進
(長期優良化リフォーム推進事業の周知、三世代ファミリー定住支援事業によるリフォーム助成制度の周知、銀行と連携したリフォームに係る融資優遇制度創設の検討など)
- 事業者等との連携による長期優良住宅の供給促進

③所有者等による空家等の適正管理の促進

私有財産である空家等を適正に管理することは、基本的には所有者等の責務であることから、所有者等による適正管理を促進するための意識啓発や情報提供を行います。

また、相続が円滑に行われないことや所有者等の高齢化や認知症発症等に伴う判断力の低下が、適切な管理がなされない大きな要因となっていることから、関連団体との協働により、相続の円滑化や成年後見制度の活用促進等に向けた取組みを進めます。

【取組方策】

- 関連団体等と連携した意識啓発や相談体制の充実
- 転出届受理や納税通知書の送付とあわせた空家等管理のお願いチラシ配布
- 司法書士等の関連団体と連携した相続に伴う諸手続きに関する相談・支援体制づくり
- 成年後見制度に関する情報提供

④所有者等による適正管理が困難な場合の空家等の管理体制づくり

個人による空家管理が困難なケースが増えている実情を踏まえ、自治会、NPO、関連団体、業界団体、大学等との連携による空家の見守り、管理体制の構築を進めます。地域においては、地域の活性化に向けた各種取組み等と連携しながら、地域ぐるみで空家問題に取り組む体制を整備していくことが想定されます。

【取組方策】

- 地域における空家見守り・管理体制づくり
(所有者等への働きかけ、地域住民による見守り・点検、まちへの情報提供、空家等管理サービス、家財道具処分に係る支援制度 等)
- NPOや民間事業者等による空家等管理サービス事業の育成・支援

⑤解体・除却や利活用の促進

空家となった住宅を長期にわたり、適正に管理していくことは所有者等にとって、大きな負担となります。また、適正に管理されていたとしても、空家の存在は地域コミュニティの衰退等を招くおそれがあります。早期の空家解消に向け、解体・除却に対する支援の充実を図るとともに、賃貸、売却に際して活用できる制度やサービスについて周知します。

【取組方策】

- 解体・除却に関する情報提供や支援制度創設の検討
(解体業者の登録と公表、老朽空家の解体・除却費や家財道具処分に係る支援制度、除却後の固定資産税優遇制度、空家購入建替えに関する支援制度等の創設の検討 等)
- 特定空家となった場合の住宅地特例解除や空家の譲渡所得の特別控除等の税制の周知
- 「NPO法人 空き家コンシェルジュ」による「空き家バンク」、相談、診断、定期巡回等のサービスの紹介
- 移住・住みかえ支援機構（JTI）のマイホーム借上げ制度、おまかせ借上げ制度等の各種制度に関する情報提供
- 既存住宅売買瑕疵保険制度^{カシ}*の周知と活用促進
*中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度であり、住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が保険を引き受ける。

4. 空家等の利活用のための施策【利活用】

①空家等の利活用に関する情報提供・相談体制の構築

空家等の所有者等や活用したい人に対し、空家等の流通、利活用に関連する情報提供を行うとともに、専門家と連携した相談体制の整備を進めます。

【取組方策】

- 空家の利活用に関する制度や資金調達等に関する情報提供
- 町内や全国の利活用事例の収集・整理と紹介
- 不動産鑑定士、建築士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、税理士等との連携による相談体制の構築

②空き家バンクの活用等による空家等の流通の促進

空家等の流通を促進するため、民間不動産会社による「空家紹介制度」を創設します。また、奈良県内で活動する「NPO 法人空き家コンシェルジュ」の運営する「空き家バンク」の活用を図ります。

国土交通省により、全国版の空き家・空き地バンクが構築されようとしていることから、長期的には全国版バンクとも連携し、空家や空地等の流通促進を図ります。

また、広陵町独自の魅力的な住宅を供給する視点から、広陵町が遊休農地対策として運営している農地バンクと連携し、農地付き住宅を供給する仕組みを構築することを検討します。

【取組方策】

- 民間不動産会社による「空家紹介制度」の創設（近鉄不動産株式会社）
- 「NPO法人空き家コンシェルジュ」による「空き家バンク」の活用促進（空き家バンクの周知、地域等と連携した物件登録の働きかけ、空き家バンク活用物件に係る不動産仲介手数料助成の検討等）
- 空き家バンクと農地バンクの連携による空家と遊休農地を活用した農地付き住宅供給の検討
- 個人間で売買する場合の売買瑕疵保険料の助成等の検討

③空家を活用した移住・定住支援の充実

空家等利活用移住推進事業の一環として、町立図書館内に、移住・定住カフェ「かぐやcafé」をオープンし、運営事業者を移住・定住コンシェルジュとして任命するなど、広陵町では従来、移住・定住施策に力を入れてきました。本対策計画の策定を契機に、空家活用の視点からの移住・定住対策をより一層強化していきます。

具体的には、前項に記載した農地付き住宅の供給のほか、まち・ひと・しごと創生総合戦略に位置付けられた「空家を活用したシェアハウスの整備」について、地方創生に向けた起業・雇用支援政策との連携による若年層等の誘致を視野に入れた施策として、検討していきます。

【取組方策】

- 移住・住みかえ支援機構（JTI）のマイホーム借上げ制度、おまかせ借上げ制度等の活用促進
- 三世代ファミリー定住支援事業の周知と拡充に関する検討
- 空家購入・リフォームに対する補助制度創設の検討
- 住宅金融支援機構による中古住宅取得・リフォーム支援事業の活用促進
- 移住希望者を対象とした空家見学会やDIY講習会の開催
- 空家を活用したお試し居住施設の整備
- 空家を活用したシェアハウス整備の検討

④空家・跡地の利活用の促進

空家や空家解体後の跡地については、住宅や住宅用地としての利用だけでなく、地域の実情に応じ、公共的な用途として利活用することが想定されます。それに向け、まちづくり施策として取組むコミュニティカルテ[※]の策定と連携し、地域での活用計画を策定していくことを検討します。

また、国で進められている新たな住宅セーフティネット制度との連携を図りながら、空家を低所得世帯、高齢者、障害者、子育て世帯などが安心して住める住宅として活用する方策を検討します。

【取組方策】

- コミュニティカルテ[※]の作成と連携した地域での空家活用計画策定の検討
- 公共的な利活用が可能な空家、跡地等の情報収集と公開
- 空家所有者等と利活用希望者のマッチング事業の創設の検討
- 空家や跡地の寄付の受入制度の検討（町又は地域等による受入れ）
- 空家を住宅確保要配慮者の住宅として活用する方策の検討（国の登録制度の活用等による空家と入居者のマッチング、空家の改修費助成、入居者への家賃補助等）
- 空家を地域の交流サロンや高齢者、障害者施設、子育て支援施設等に利用す

る場合の支援制度創設の検討（改修費助成、賃貸費助成、固定資産税減免等）

- 国の補助制度や各種ファンドの紹介・活用促進
- クラウドファンディングを活用した古民家等の空家の利活用の検討
- 跡地の公的な利活用（ポケットパーク、地域駐車場、防災倉庫等）

※コミュニティカルテとは、町民の「自らの地域は自らでつくる」という意識を高めるため、地域の現状や課題をとりまとめたもの

⑤市街化調整区域における空家の利活用に向けた制度の検討

旧集落内には、開発住宅地と比較して空家が多く存在していますが、市街化調整区域であるため、開発が制限されるとともに、既存建築物の用途変更の場合においても知事等の許可が必要とされ、空家の活用が進みにくい状況にあります。

一方で、市街化調整区域の既存建築物を活用した地域再生の取組みに対して、開発許可の運用を弾力化する方向で、国の開発許可制度運用指針の一部が改正されています。当町においても、市街化調整区域の空家を賃貸住宅や地域再生に資する施設として活用する際の規制緩和等に向けた方策を、奈良県と協議しながら、検討していきます。

【取組方策】

- 市街化調整区域の用途変更に関する規制緩和等に向けた方策検討（県との調整等）

5. 特定空家等に関する取組みの推進【解消】

① 特定空家の認定

特措法においては、町長が「特定空家等」と認定した場合に、所有者等に対し、改善のための助言又は指導、勧告、命令、さらに行政代執行を行うことができるとしています。ただし、適切な管理がなされていない空家等であっても、私有財産であることから、法の適用による措置は慎重に行う必要があり、所有者等の責任において改善及び解決を図ることを第一とします。

「特定空家」の認定にあたっては、『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）（参照 p29）に準拠しますが、優先順位としては、「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」を特に重視するとともに、「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態」についても重視することとします。

さらに、空家等の管理状況、所有者等や周辺住民の事情、影響の範囲と程度、危険の切迫性、他の法律での対処可能性の有無等を総合的に勘案し、行政が関与するべきとした場合に限り、「特定空家等」に認定すべきと判断します。

判断は、必ずしも定量的な基準により一律になされるものではないことから、特定空家等に該当するかの判断については、広陵町空家等対策協議会において意見を聴取します。

なお、空家等の解消にあたっては、国及び地方公共団体が所有し、又は管理するものを含め、取組みを進めていきます。

【取組方策】

- 所有者等の責任での改善・解決に向けた丁寧な働きかけ
- 「特定空家等」の判断は、国のガイドラインに準拠し、倒壊の恐れ等保安上の危険を特に重視
- 空家等の管理状況、所有者等や周辺住民の事情、影響の範囲と程度、危険の切迫性、他の法律での対処可能性の有無等を総合的に勘案して判断

表 ガイドラインに示された「特定空家等」の判断の参考となる基準

◆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>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>等</p> <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>等</p> <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>等</p> <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>等</p>	
◆そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態	
<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、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 	
◆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>(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>等</p> <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>等</p>	
◆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>(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>等</p> <p>(2) 空家等に住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>等</p> <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。 <p>等</p>	

②特定空家等の措置等

「特定空家等」に認定した場合は、特措法第14条の規定に基づき、助言又は指導・勧告・命令・代執行の順に実施していきます。

空家等の所有者が死亡している場合や所有者の所在の把握が明らかでない場合については、登記情報、住民票の写し、戸籍、聞き取り調査等による探査を行い、所有者や相続人の把握に努めます。必要な探査を尽くしても所有者の所在が判明しなかった場合や相続人不在の場合には、相続財産管理人などが財産管理を行う財産管理人制度等の活用を図ります。

緊急に危険等を回避する必要があると判断された場合には、他法令に基づく措置の可否を検討し、適正な措置を行います。

また、必要な場合に、軽易な行為であれば、所有者の同意なく、行政等が直接措置できるようにする緊急安全措置について、根拠となる条例等の制定を検討します。

【取組方策】

- 「特定空家等」に対する必要に応じた措置法に基づく措置（助言又は指導・勧告・命令・代執行）を順次実施
- 所有者の所在の把握が難しい土地に関する必要な探査の実施と財産管理人制度等の活用
- 他法令での対応・措置の検討
- 緊急安全措置のための根拠条例の制定の検討

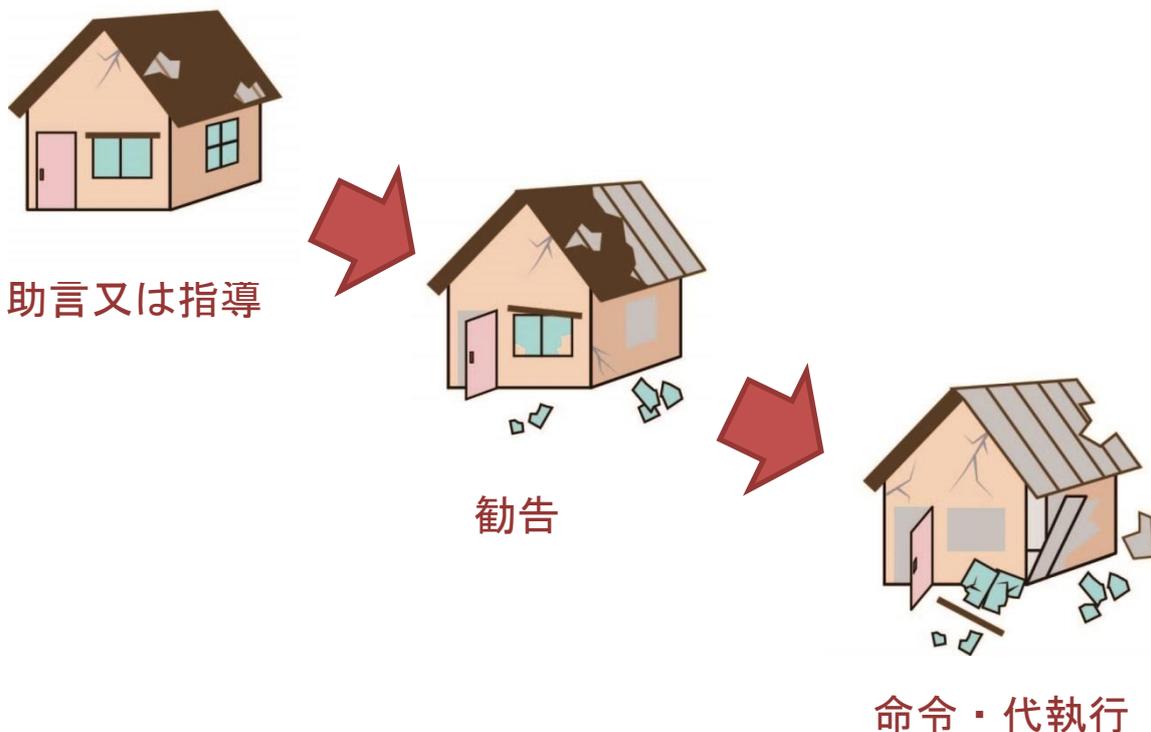


表 特措法に基づく措置の概要

措置	根拠法	概要
助言又は指導	特措法 第 14 条 第 1 項	<ul style="list-style-type: none"> ・「危険空家等」の所有者等に除却、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。）をとるよう町長が「助言又は指導」
勧告	特措法 第 14 条 第 2 項	<ul style="list-style-type: none"> ・助言・指導をした場合、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認める場合に相当の猶予期限を付けて指導・助言に係る措置をとることを町長が「勧告」
命令	特措法 第 14 条 第 3 項	<ul style="list-style-type: none"> ・勧告を受けた者が正当な理由がなくて勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときに、相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置をとることを町長が「命令」 <p>※所有者等に対する事前の通知、意見書の提出や公開による意見聴取等の機会を与える必要がある</p>
代執行	特措法 第 14 条 第 9 項 第 10 項	<ul style="list-style-type: none"> ・命令さ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期限までに完了する見込みがないときに行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）に基づく行政代執行 <p>※所有者等が確知しない場合は公告の上、略式代執行</p>

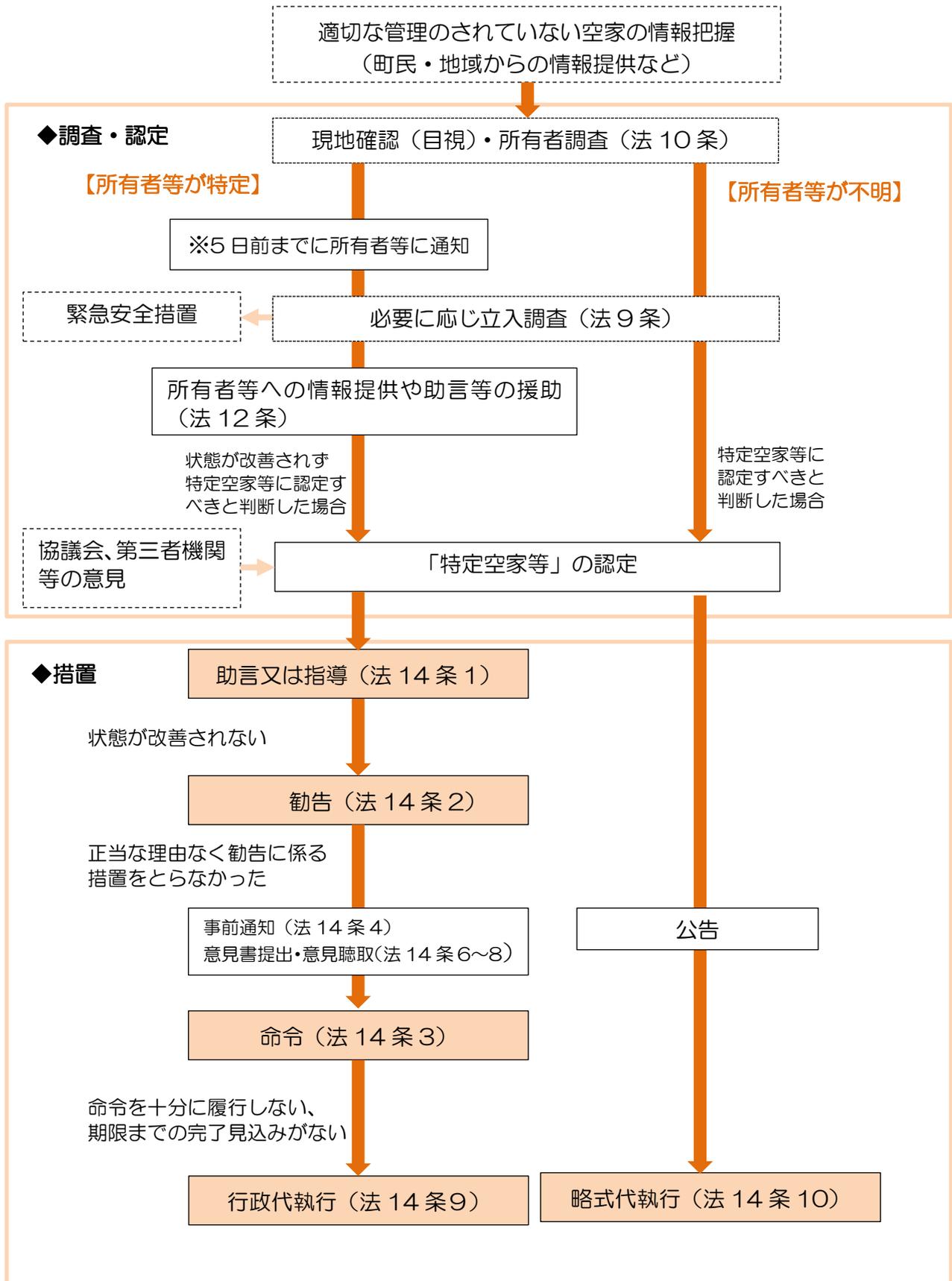


図 「特定空家等」の判断と措置の流れ

【参考 財産管理人制度】

○相続財産管理人

相続人の存在が明らかでないときや相続人全員が相続放棄をした場合に、被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所によって選任され、財産の清算等を行う。清算後、残った財産は国庫に帰属させることになる。

○不在者財産管理人

所有者の所在が不明の場合に、不在者の従来住所地又は居所地を管轄する家庭裁判所によって選任され、財産の管理・保存を行う。家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができる。

※管理人の選任の申し立てができるのは、いずれも利害関係人や検察官。

③除却跡地の活用

「特定空家等」を除却後の跡地を放置すると、雑草の繁茂など近隣に悪影響を及ぼすような様々な問題が発生するおそれがあります。そのような問題が生じないよう、所有者等による売却や活用、寄付等が円滑に行われるよう支援するとともに、まちづくり関連施策と連携した有効活用の促進に努めます。

6. 空家等対策に係る推進体制の構築【推進】

①相談体制の構築

空家等に関する相談については、住民等からの近隣空家に対する苦情、空家所有者等からの各種相談、移住希望者等からの空家の利活用等に関する相談など多方面にわたります。また、相続や賃貸、売却、管理、解体等についての専門的な相談が寄せられることが想定されます。これらの相談に対して、迅速に対応するため、庁内関係課や専門組織と連携した相談体制を整備したうえで、空家相談窓口を一元化し、周知を図ります。

【取組方策】

- 多様な主体（庁内関係課や建築、不動産、法務等の専門組織、空家対策に取り組むNPO等）の連携による相談体制の整備
- 空家に関する相談窓口の一元化とその周知

表 庁内相談体制

（平成30年4月1日現在）

担当課	役割
環境・安全安心課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総合窓口 ・ 特定空家等に対する対策・措置の検討・実施（環境衛生等）
企画政策課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家の利活用に関すること ・ 移住・定住に関すること ・ 三世代ファミリー定住支援事業に関すること ・ すむ・奈良・ほっかつに関すること
地域振興課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農地活用の推進に関すること
都市整備課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の制限に関すること ・ 耐震診断、耐震改修に関すること ・ 公営住宅に関すること
社会福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 福祉サービスへの利活用に関すること（生活困窮者・障がい者等）
介護福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 福祉サービスへの利活用に関すること（高齢者等）
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各種税務に関すること
子ども課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て支援への利活用に関すること

※上表以外の事案が発生した時は、庁内関連部署と情報を共有し、空家等の対策を講じる。

②実施体制の構築

空家等の問題は多岐にわたることから、庁内ワーキング会議*はもとより、広陵町空家等対策協議会、自治会等の地域団体、不動産・建築・法務等の関係団体、国・県や警察、消防等の公的機関などと幅広く連携しながら、対策の実施体制を構築します。

長期的には、空家流通を支援するため利用希望者と所有者の間をつなぐ中間支援的な組織の設立等についても検討します。

*庁内ワーキング会議：庁内関連部署と空家等に関する協議を踏まえ、今後、空家等に関する事案が発生した時は、庁内関連部署と情報を共有し、空家等の対策を講じる。

【取組方策】

- 庁内の連携、関係団体等との協働による実施体制の整備
- 空家流通を支援する中間支援組織の設立検討

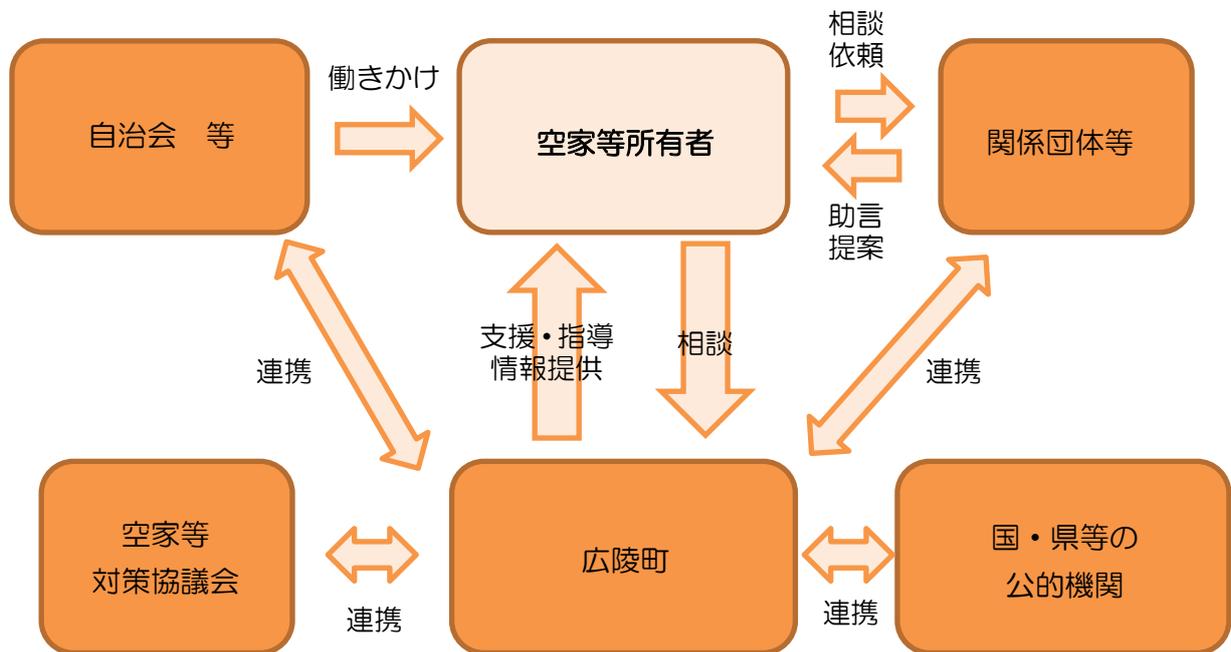


図 実施体制（イメージ）

7. その他必要な事項

①他法令等との連携

空家問題については、問題が多岐にわたり、特措法だけでなく、他法令の適用が適切な場合もあることから、部局間で連携しながら総合的に検討し、必要な措置を講ずることとします。

②近隣市町村や県との連携

広陵町では、北葛城郡 4 町と連携し、「すむ・奈良・ほっかつ！」という移住促進プロジェクトを発足し、タウンプロモーションとともに空家等の活用に向けた取り組みと連携を図っていきます。その他、必要に応じ、近隣の市町村との広域連携や奈良県による取り組みとの連携を図りながら対策を進めることとします。

③計画の進行管理

空家等をめぐる状況は、常に変化していくことから、本計画策定以降においても、「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」、「『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）」に基づき、効果的な手法の検討を継続し、町の実態に即した実効性のある対策を講じることに努めます。

また、空家等対策の進行管理はPDCAサイクル^{*}の流れに沿って行うこととします。具体的には、空家や空家対策の実施状況について、広陵町空家等対策協議会に定期的に報告し、検証を行いながら、必要に応じて対策を見直しつつ、進めていきます。

^{*}PDCA（Plan：計画→Do：実施→Check：評価→Action：改善）

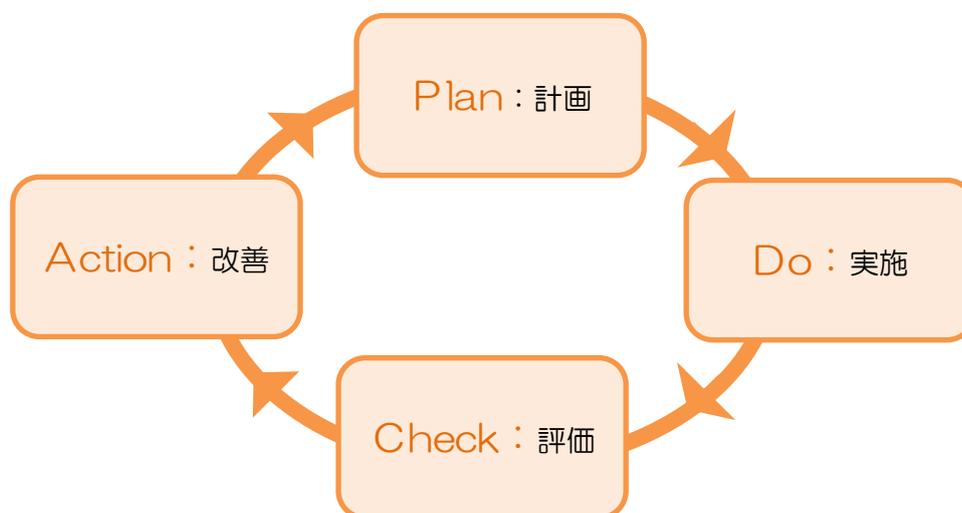


図 PDCAサイクルによる進行管理

④効果を検証するための数値目標

本計画の効果をPDCAサイクルの中で定期的に評価・検証していくために、数値化できる評価指標を設定します。評価指標は、施策・事業の実施量を数値化した活動指標と施策・事業の実施による成果を示す成果指標により構成することとします。活動指標としては、「三世代ファミリー定住支援件数」、「マイホーム借上げ制度相談件数」、「民間住宅改修支援件数」を設定し、代表的な施策の実施状況进行评估します。さらに、成果指標として、「住宅施策の整備状況に関する市民の満足度」及び「空家数」を設定し、施策・事業の実施による効果の判定を行います。

これらの指標を活用しながら、計画の進捗状況を把握し、必要に応じて、適宜施策の見直し等のフィードバックを行うこととします。

表 計画期間内の達成を目指す目標指標

指標	単位	実績値 (平成 28 年度)	参考目標値 ^{※2} (平成 31 年度)	中間目標値 (平成 34 年度)	目標値 (平成 39 年度)
三世代ファミリー定住支援件数 ^{※1}	件	0	20	25	30
マイホーム借上げ制度相談件数 ^{※1}	件	3	20	25	30
民間住宅改修支援件数 ^{※1}	件	8	10	15	20
空家数	戸	206	206	203	200

※1 広陵町まち・ひと・しごと創生総合戦略で定めた重要業績評価指標（KPI）

※2 広陵町まち・ひと・しごと創生総合戦略で定めた重要業績評価指標（KPI）における平成31年度の目標値

【参考資料】

●関連する税制

●固定資産税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

(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

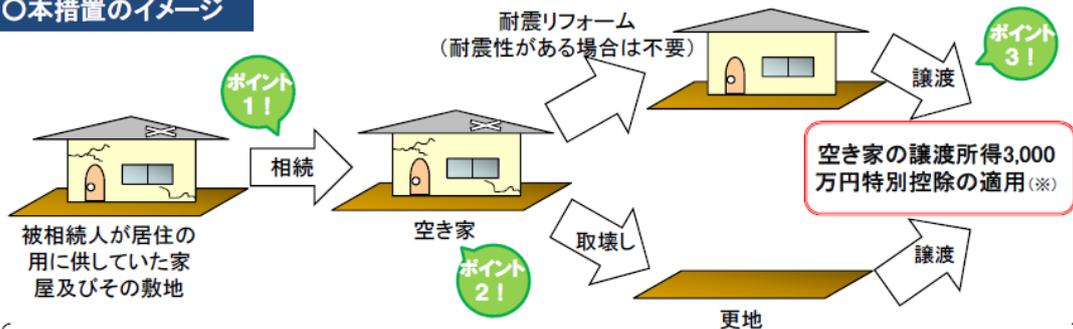
●空き家の発生を抑制するための特例措置

空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

1. 制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

○本措置のイメージ



(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費 (譲渡価額 × 5% (※)) - 譲渡費用 (除却費用等) - 特別控除3,000万円

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額: 0円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額: 55万円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円

出典: 国土交通省資料

各種法令による措置

法 律	概 要
建築基準法 第 10 条	損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対し、必要な措置の勧告、命令等を行うことができる。
消防法 第 3 条	火災の予防に危険があることが認められる物件等の所有者等に対し、物件の除却等を命ずることができる。
道路法 第 43 条 第 71 条	道路管理者は、法令等の違反者に対して、道路に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずることができる。
災害対策 基本法 第 64 条	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。
災害救助法 第 4 条	空家等の管理者が不明であったり、管理者自らの資力では除雪を行えない等により、倒壊して隣接する住家に被害が生じるおそれがある場合、住民の生命又は身体に危害が生じるおそれがある場合、災害救助法に基づく障害物の除去として除雪を行うことができる。 災害救助法による救助は、都道府県知事が行い（法定受託事務）、市町村長がこれを補助する。必要な場合は、救助の実施に関する事務の一部を市町村長が行うこととすることができる。
廃棄物処理法 第 19 条	廃棄物処理法第 19 条の 4 の規定により、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ又は生じるおそれがあると認められるときは、市町村長は必要な限度において、当該処分を行った者（当該委託をしたものを含む。）に期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のための必要な措置を講ずるべきことを命令することができる。また、同法第 19 条の 7 の規定により、支障の除去を講じる見込みがない場合やそのいとまがない場合などには、市町村長が自ら支障の除去等の措置の全部又は一部を講じることができる。
地方税法 第 349 条 第 702 条	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。

※その他、密集市街地整備法、景観法においても関連措置あり。

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）

出典：国土交通省ホームページ

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処に関する事項</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="text-align: center; background-color: #4a86e8; color: white; padding: 5px;">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>

出典：国土交通省ホームページ

「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」 2. 具体的事案に対する措置の検討 (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 ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 (2)行政関与の要否の判断 (3)他の法令等に基づく諸制度との関係 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> <p>・「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。 (1)「特定空家等」の判断の参考となる基準 ・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。 (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 (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 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 (1)立入調査 ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を使用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得る。 (2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 ・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 (3)特定空家等に関する権利者との調整 ・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。 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 (1)特定空家等の所有者等への告知 (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勧告 (1)勧告の実施 ・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。 ・勧告は書面で行う。 ・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 (2)関係部局への情報提供 5. 特定空家等の所有者等への命令 (1)所有者等への事前の通知 (2)所有者等による公開による意見聴取の請求 (3)公開による意見の聴取 (4)命令の実施 ・命令は書面で行う。 (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 6. 特定空家等に係る代執行 (1)実体的要件の明確化 (2)手続的要件 (3)非常の場合又は危険切迫の場合 (4)執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (6)費用の徴収 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 (1)「過失がなく」「確知することができない」場合 ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、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。 (2)事前の公告 (3)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (4)費用の徴収 ・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。 8. 必要な措置が講じられた場合の対応 ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧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。</p>

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。 (1)建築物が倒壊等するおそれがある。 イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・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 等 (2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・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 等 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等</p>	<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。 ・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。 (2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・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>
<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。 ・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。 等 (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。 ・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。 等</p>	<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。 ・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。 等 (2)空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、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。 等 (3)建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・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。 等</p>

出典：国土交通省ホームページ

表 広陵町空家等対策協議会 協議会メンバー

氏名	広陵町空家等対策協議会 設置条例 第3条の規定	所属等
大藪 慎二	地域住民（真美ヶ丘第2小学校区）	区長自治会長会 会長
池嶋 隆	地域住民（西小学校区）	区長自治会長会 副会長
松村 和親	地域住民（東小学校区）	区長自治会長会 副会長
植村 和由	地域住民（北小学校区）	区長自治会長会 副会長
永井 康雄	地域住民（真美ヶ丘第1小学校区）	区長自治会長会 副会長
徳田 勲	法務	司法書士
服部 聡	法務	行政書士
藤山 久仁子	建築	一級建築士
坂口 由弘	福祉	民生委員・児童委員
良 佳信	文化	文化協会 会長
古田 ミキ	町長が適当と認める者	環境保全指導員
岡本 利恵子	町長が適当と認める者	環境保全指導員
播川 文子	町長が適当と認める者	環境保全指導員
有江 正太	町長が適当と認める者	空き家コンシェルジュ 代表
山村 吉由	広陵町長	

表 広陵町空家等対策協議会 検討経過

日時	主な議題
第1回 平成29年7月24日	(1) 広陵町の空き家の現状について (2) NPO 法人空き家コンシェルジュの活動等について
第2回 平成29年9月27日	(1) 実態調査における空家の現況等について (2) 空家における問題点と課題について (3) 広陵町における空き家対策について (4) 広陵町空家等対策計画の骨子案について
第3回 平成29年11月16日	(1) 広陵町空家等対策計画（素案）について (2) 他都市における空家等対策の取組み事例について (3) 空家等対策計画における数値目標について
第4回 平成29年12月22日	(1) 広陵町空家等対策計画（案）について (2) 今後のスケジュールについて
第5回 平成30年2月28日	(1) パブリックコメント結果について (2) 広陵町空家等対策計画（案）について

広陵町空家等対策計画

発行：平成 30 年 3 月

編集：広陵町 生活環境課

〒635-8515 奈良県北葛城郡広陵町大字南郷 583 番地 1

電話（代表）：0745-55-1001

ファックス：0745-55-1009

URL：http://www.town.koryo.nara.jp/