

五條市空家等対策計画・概要版

1. 計画の趣旨

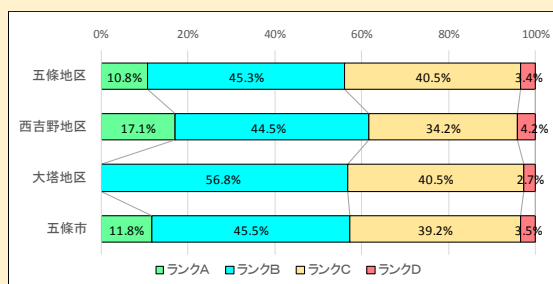
空家等の増加が全国的な社会問題となっています。このような空家等については、適切な管理が行われないことにより、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。

本計画は、空家法*第6条の規定に基づき、国の基本指針に即して、五條市の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策定するものです。

*空家法：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年5月28日施行）

2. 五條市の空家等の現状

- ・実態調査では、市内に1,166棟の空家等があり、空き家率は全体で3.9%となっています。
- ・地区別の空き家率で見ると、西吉野地区が最も高く8.6%、次いで大塔地区の7.8%、五條地区の3.3%となっています。
- ・老朽化が進行し、居住が困難なランクC、Dの空家等は市内全体で498棟あります。
- ・管理については、多くの所有者が定期的に維持管理されていますが、ほとんど行っていない方もおられます。
- ・空き家情報バンクの登録に前向きな所有者等は41.6%と高い関心を示しています。



ランクA：小規模の修繕により再利用が可能
ランクB：管理が行き届いていないが、当面の危険性はない
ランクC：管理が行き届いておらず、老朽化が著しい
ランクD：緊急度が極めて高く解体が必要と思われる

3. 空家等の基本的な方針

- 計画期間：平成30年度（2018年度）からの平成34年度（2022年度）までの5年間。また計画期間ごとに本市の空家等の状況に基づき、改定を行います。
- 対象地区：市内全域
- 対象とする空家等の種類：空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。（空家等の発生予防取り組み対象については居住建築物も対象とします）

■空家等対策に関する基本的方針

空家等の発生抑制対策の推進

- ・空家等の発生抑制対策への取り組み
- ・情報提供や啓発、安心・安全な住まいの確保等の取り組み

空家等に対する流通・活用の促進

- ・早期からの流通・活用の促進についての取り組み

所有者等による適切な管理の促進

- ・空家等の管理については所有者の責任において行うことを原則とし、適正な管理についての情報提供・啓発、空家等の管理支援策への取り組み

管理不全な空家等に対する措置の実施

- ・管理不全な空家等の所有者等に対し適切な管理を行うよう啓発
- ・特定空家等と判定された所有者等に対し、助言又は指導、勧告、命令等の措置の実施

■空家等の調査に関する事項

空家等の実態調査

「平成28年度五條市空き家等実態調査」による調査結果を踏まえ、今後も空家等の所在やその状態の把握に努めます。

空家等の所有者等の調査

必要に応じて不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税情報等により、所有者等の特定を行い、所有者等の意向確認や、適切な管理を促すための処置を行います。

立ち入り調査（詳細調査）

空家法では、必要な限度において、空家等への立ち入り調査（詳細調査）ができるものとされています。本市では、特定空家等に対する措置の実施においては、必要に応じて、空家等への立ち入り調査を行います。

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

■情報の発信・啓発

- ・広報やホームページ等による空家等の適切な管理の必要性や、管理不全な空家等の周辺への影響等についての情報発信
- ・空家等に関係する各種団体と連携し、効果的な普及啓発
- ・管理不全の空家等の所有者等に対する空家等の状況についての情報提供や是正に向けての啓発

■空家等の管理についての相談体制の構築

- ・空家等の管理について、所有者等が相談しやすい環境づくり

■相続登記の促進

- ・所有者等不明対策のための相続登記の周知・啓発など、空家等管理の徹底

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

■空家等の利活用

建物状況調査（インスペクション）による情報提供

中古住宅の流通促進のため、建物状況調査結果の公表、安心できる建物の情報発信

住宅ファイル制度による情報提供

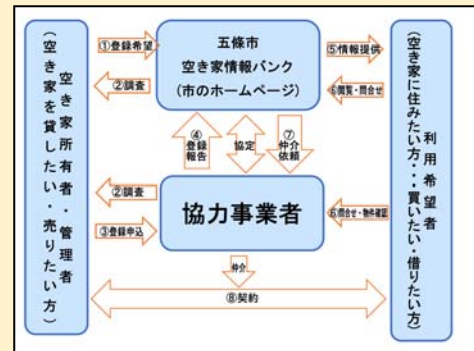
不動産鑑定士等による建物診断等の既存住宅情報を売主と買主に開示するなど、円滑な取引の支援

流通が困難な空家等の利活用の促進

- ・建て替えや利活用が困難な空家等について、地域の活性化施設など多様な利活用について検討
- ・危険を除去し、土地活用を図った方がよいと判断される空家等について、撤去業者の紹介や撤去支援制度の活用などによる空家等の除却や跡地利用の促進

■五條市空き家情報バンクの充実

- ・空家等の所有者等に「五條市空き家情報バンク」への登録を広く呼びかけるとともに、宅地建物取引業者との連携を強化し、成約の向上に努めます。
- ・空き家情報バンクとは、本市内に居住することを希望している方に空家等についての情報提供を行い、仲介に関する協定を締結した協力事業者を介して契約を交わしていただく制度です。



■相談体制の充実

- ・空家等の活用についての相談窓口を整備し、関係部署と連携を行い、相談体制の充実を図ります。
- ・現在、次のような補助制度を行っています。

担当部署	関連する業務	補助制度
生活環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の総合相談に関すること。 ・空家等対策計画に関すること。 ・特定空家等に対する措置に関すること。 ・空き地の管理ほか生活環境の保全に関すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・不良住宅等解体補助金
まちづくり推進課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の利活用に関すること。 ・空き家情報バンクに関すること。 ・都市計画、土地利用、景観、まちづくり支援に関すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・五條市空き家利用推進支援事業補助金
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税、都市計画税に関すること。 ・特定空家等に対する住宅用地特例の取り扱いに関すること。 	
企画政策課	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅取得支援（空家等を含む）に関すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・五條市 UIJ ターン住宅取得補助金 ・五條市新婚世帯住宅取得補助金
危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯、防災上適切な管理が行われていない空家等に対する関係部局との連携調整に関すること。 	
建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・道路法第 43 条の違反に関すること。 ・昭和 56 年までの木造住宅の耐震診断および耐震工事補助金に関すること。 	
文化財課	<ul style="list-style-type: none"> ・文化財の保護に関すること。 ・重要伝統的建造物群保存地区内の建築物の修繕等の支援に関すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・五條市伝統的建造物群保存地区保存事業費補助金
地域政策課	<ul style="list-style-type: none"> ・市民相談（法律その他各種相談）の受付に関すること。 ・自治会ほか市民との協働に関すること。 	
農業委員会事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・農地に関すること。 	
西吉野支所 大塔支所	<ul style="list-style-type: none"> ・市民からの相談受付。 	

6. 特定空家等に関する措置その他特定空家等への対処に関する事項

- ・空家法第2条第2項では、次の4項目のいずれかに該当する空家等を「特定空家等」と定義されています。

- 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 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
- 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 その他周辺的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

- ・本市の判断基準において特定空家等と判断された場合には空家法等に基づき、その所有者等に対し助言又は指導、勧告、命令などの措置を講じるものとします。
- ・所有者等に対しては、空家等の状況について情報提供や助言を行い、所有者等による是正解決を図ることを基本とします。

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

- ・空家等に対する相談窓口を一本化し対応します。また専門的な相談については不動産や建築等の民間事業者や地域NPOなどの関係団体等と連携して対応していきます。

■相談窓口

相談窓口：産業環境部生活環境課
連絡先：0747-22-4001（代表）

■民間相談窓口との連携

相談窓口：都市整備部まちづくり推進課
連絡先：0747-22-4001（代表）

8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

■五條市空家等対策協議会

- ・五條市空家等対策協議会により、地域のニーズを的確に汲み取ることや、専門性、公平性を高めるとともに、地域を挙げて空家等対策に取り組みます。なお、協議会では以下の事項について協議を行うものとしします。

- ① 空家等が特定空家等に該当するか否かの審議
- ② 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針
- ③ 特定空家等に対する措置の方針
- ④ 計画期間終了時の検証と必要に応じた計画の見直し等

■庁内関係部局の連携

- ・空家等の様々な問題に対処していくためには、本市の関係部署が相互に連携し、情報を共有していくことが重要であることから、利活用、防災、税務、定住促進に係る関係部署等との連携の強化に努めます。

9. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

■国などへの働きかけ

- ・本計画推進のための支援制度の拡充を図るため、国や奈良県に働きかけを行います。
- ・支障となる法令や制度等について、奈良県や近隣の自治体と連携・協力を行い、必要に応じて国に対して改正について要望を行います。

■PDCAサイクルによる効果検証

- ・空家等対策を継続的に実施していくために、短期及び中長期的な視点により、施策の効果の確認や対策等の見直し等が重要です。
- ・本計画の実行について、PDCAサイクルにより評価・検証等を行い、適切な計画の管理を行います。

五條市空家等対策計画・概要版 平成30年3月発行

五條市 産業環境部 生活環境課

〒637-8501 奈良県五條市本町 1-1-1 電話 (0747) 22-4001 (代表) FAX (0747) 22-3752