

五條市空家等対策計画



令和6年3月改定

五條市

五條市空家等対策計画 市長挨拶

はじめに

近年、人口減少や高齢化の進展などの社会情勢の大きな変化に伴い、住宅の老朽化や空き家の増加が深刻な社会問題となっています。

本市におきましても、平成28年度に実施した空き家等実態調査によると約1,170件の空き家が存在するとされておりその中でも、老朽化などの適切な管理が行われていない空き家は、防災、防犯、安全、衛生、景観など様々な面で周辺の生活環境に悪影響を及ぼしており、空き家のさらなる増加とそれに伴う問題の深刻化が懸念されるとともに早急な対応が求められています。



こうした状況の中、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、これに基づき、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、市内の空き家の実態調査を行うとともに、「五條市空家等対策協議会」におきましても、様々な意見をいただき、現在直面している空き家に対する問題の解決や今後の取り組みなどについての方向性を平成30年3月に「五條市空家等対策計画」として取りまとめました。

このたび、同計画の計画期間が満了することから、改めて本市の空家等対策に関しての今後の方針を定めるとともに、市民の皆様が安心して生活することができる住環境の整備を目指す第2期の「五條市空家等対策計画」を改定しました。引き続き、本計画に基づき、市民の皆様や事業者の方々などと連携・協力しながら、空き家の発生の抑制、活用の促進、所有者による適切な管理の推進、管理不全な空き家に関する措置の実施など、本市の空き家対策を一層、推進してまいりたいと考えております。

最後に、本計画の策定にあたりまして、貴重なご意見をいただきました「五條市空家等対策協議会」の皆様をはじめ、ご協力をいただきました皆様に対しまして、心から感謝申し上げます。

令和6年3月

五條市長

平岡清司

目 次

序章 計画の趣旨	1
1. 計画の背景	1
2. 計画の位置付け	1
第1章 本市の現状	2
1-1. 統計調査等による現状	2
1-2. 平成28年度実施の五條市空き家等実態調査に基づく分析及び追跡調査結果 (R5.1実施)	6
第2章 空家等対策に関する基本的な方針等	16
2-1. 計画対象地区	16
2-2. 対象とする空家等の種類	16
2-3. 空家等に関する対策に関する基本的な方針	17
2-4. 計画期間	17
2-5. 空家等の調査に関する事項	18
第3章 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	19
3-1. 情報の発信・啓発	19
3-2. 空家等の管理についての相談体制の構築	19
3-3. 相続登記の促進	19
3-4. 五條市特定空家等除却事業補助金活用の促進	19
第4章 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	20
4-1. 空家等の利活用	20
4-2. 五條市空き家情報バンクの充実	22
4-3. 相談体制の充実	23
第5章 管理不全空家等、特定空家等に関する措置への対処に関する事項	24
5-1. 管理不全空家等に関する措置	24
5-2. 特定空家等に関する措置	28
第6章 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	33
6-1. 相談窓口	33
6-2. 民間相談窓口との連携	33
第7章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	34
7-1. 五條市空家等対策協議会	34
7-2. 庁内関係部局の連携	34

第8章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	35
8-1. 国などへの働きかけ	35
8-2. PDCAサイクルによる効果検証	35

資料編

- 参考資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 参考資料2 空家等の推進に関する特別措置法の概要
- 参考資料3 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】
- 参考資料4 「特定空家等に関する措置」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)
- 参考資料5 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律
- 参考資料6 五條市空家等対策協議会（法定協議会）等
- 参考資料7 五條市空家等対策協議会条例
- 参考資料8 五條市空家等の適正管理に関する条例
- 参考資料9 五條市特定空家等除却事業補助金交付要綱

注 釈

本計画中に「空家等」と「空き家」の表記が混在しておりますが、「空家等」については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「空き家」については、国等の団体が定める名称に準拠して表記しております。

序章 計画の趣旨

1. 計画の背景

近年の人口減少等に起因する空家等の増加が全国的な社会問題となっています。このような空家等の中には、適切な管理が行われないことにより、周辺地域の安心・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が発生し、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。このまま空家等の増加を放置すれば、問題が一層深刻化することも予測されます。

こうした状況の中、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）が施行され、これにより空家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることが市町村の責務として位置づけられました。

空家法に基づき、平成30年3月に「五條市空家等対策計画（第1期計画：計画期間平成30年度から令和5年度）」を策定し、本市の空家等に関しての施策を推進してまいりました。

また、空家等に起因する危険を回避するための措置その他空家等の適正管理に関し必要な事項を定めた「五條市空家等の適正管理に関する条例（令和4年3月五條市条例第13号）」を制定しました。

このたび、「五條市空家等対策計画（第1期計画）」の計画期間が満了するにあたり、同計画の見直しを図るとともに、複雑化・多様化する空家問題に対して今後の施策の方針を定めるため、第2期の「五條市空家等対策計画」を策定するものです。

2. 計画の位置付け

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。

また、本市における上位計画である五條市ビジョンや五條市都市計画マスタープラン等の関連計画を踏まえて策定します。

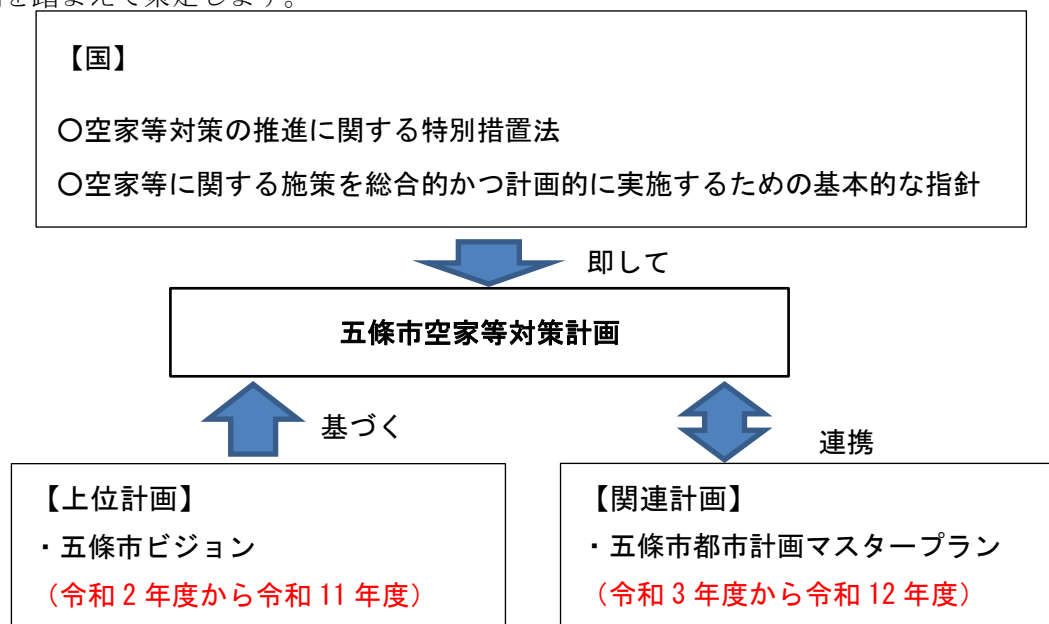


図1. 本計画の位置付け

第1章 本市の現状

1-1. 統計調査等による現状

統計調査等により、本市の現状について整理すると以下のとおりです。

①人口・世帯数

■人口・世帯数の推移

五條市の人口は、平成22年の約36,000人から平成29年には約32,000人まで減少、さらに令和4年には約28,000人まで減少しています。

年齢3階層別をみると、0～14歳の年少人口が減少する一方65歳以上の老年人口が増加する少子高齢化がさらに進行しています。

世帯数をみると、平成25年まで、13,800世帯前後で推移していましたが、それ以降は減少傾向にあり、平成29年には約13,600世帯、令和4年には約13,400世帯となっています。



図2. 年齢3階層別人口と世帯数の推移（出典：住民基本台帳）

■ 地区別人口

地区別人口の増減を、平成 22 年を 1.00 として比較すると、五條地区は市全体と同様の推移を示していますが、大塔地区は紀伊半島大水害後の平成 24 年には 0.85 まで減少、それ以降も減少が続き、令和 4 年には 0.44 となっています。また、西吉野地区は 0.65 まで減少しています。

次に、令和 4 年の地区別の年齢構成比をみると、人口の減少傾向が高い大塔地区の老年人口比率が 63.4%と市平均（38.7%）を大きく上回る値となっています。

表 1. 地区別人口の推移

	五條地区		西吉野地区		大塔地区		五條市	
	人口（人）	増減率	人口（人）	増減率	人口（人）	増減率	人口（人）	増減率
平成22年	32,171	1.00	3,355	1.00	507	1.00	36,033	1.00
平成23年	31,728	0.99	3,267	0.97	474	0.93	35,469	0.98
平成24年	31,238	0.97	3,157	0.94	429	0.85	34,824	0.97
平成25年	30,839	0.96	3,037	0.91	409	0.81	34,285	0.95
平成26年	30,281	0.94	2,944	0.88	375	0.74	33,600	0.93
平成27年	29,734	0.92	2,829	0.84	336	0.66	32,899	0.91
平成28年	29,325	0.91	2,716	0.81	309	0.61	32,350	0.90
平成29年	28,795	0.90	2,626	0.78	288	0.57	31,709	0.88
平成30年	28,295	0.88	2,515	0.75	276	0.54	31,086	0.86
令和元年	27,852	0.87	2,409	0.72	257	0.51	30,518	0.85
令和2年	27,273	0.85	2,340	0.70	247	0.49	29,860	0.83
令和3年	26,671	0.83	2,277	0.68	240	0.47	29,188	0.81
令和4年	26,105	0.81	2,191	0.65	224	0.44	28,520	0.79

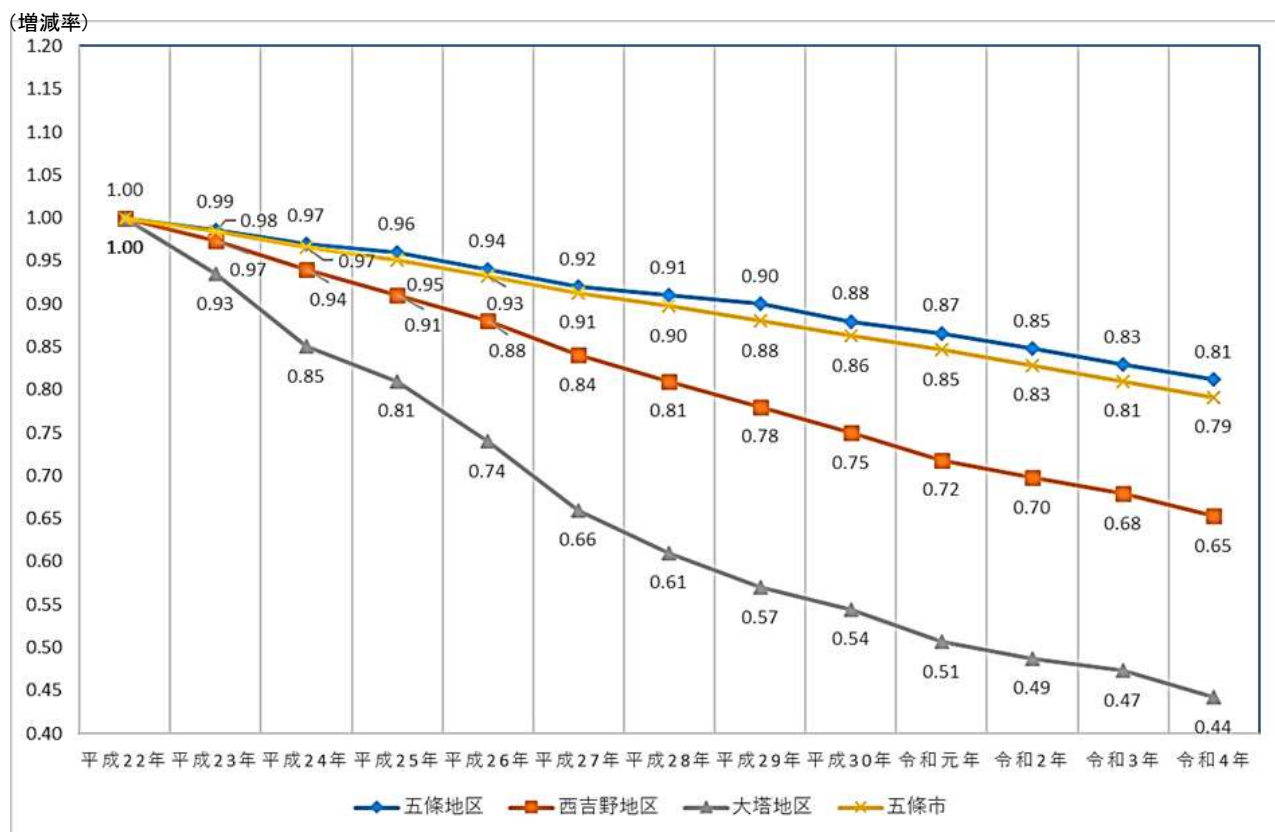


図 3. 地区別人口の推移

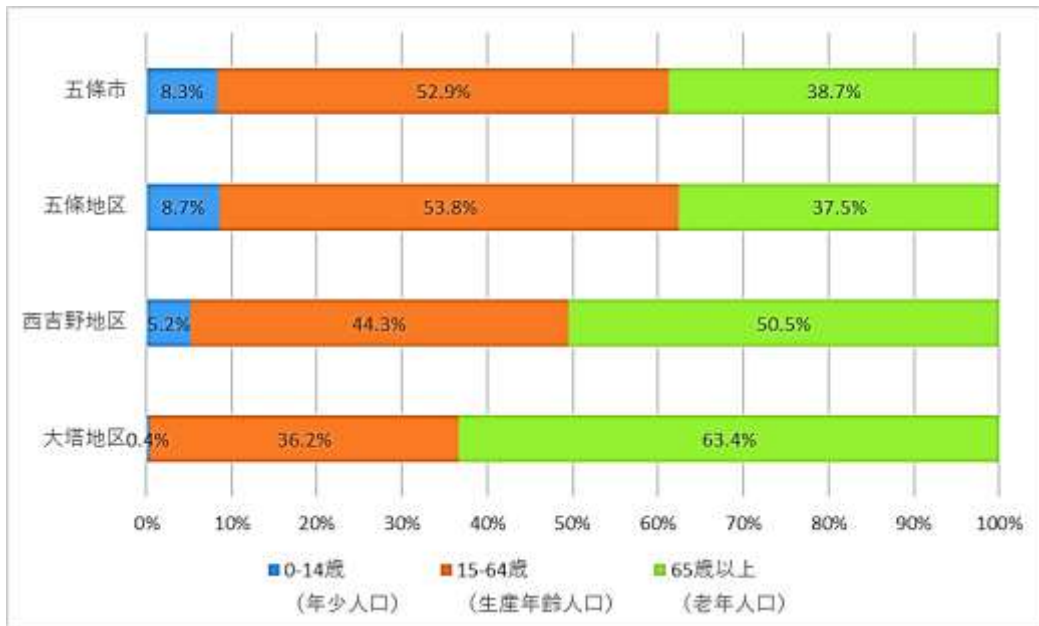


図 4. 地区別人口の年齢 3 階層別構成比 (令和 4 年)

②人口の将来展望

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、本市の人口は 2020 年 (令和 2 年) 時点で 3 万人、2035 年 (令和 17 年) 時点で 2 万人を下回り、2065 年 (令和 47 年) 時点では約 6 千人まで減少することが予測されています。

五條市ビジョンでは、この人口減少に歯止めをかける施策を実施することで、人口減少は緩和され、2035 年 (令和 17 年) 時点の人口は約 2.2 万人、2065 年 (令和 47 年) では約 1.5 万人と設定しています。



出典：

(社人研推計) 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 30 年推計)」、
(将来目標人口) 総務省「国勢調査」をベースに上述の仮定値を用いて推計

図 5. 社人研推計と将来目標推計別の総人口の比較
(「五條市ビジョン【第 1.3 版】 五條市：令和 2 年 3 月」より抜粋)

③住宅・統計調査による空き家率の推移

平成30年住宅・土地統計調査によると、五條市の空き家率は平成15年では7.27%と奈良県平均と同様に全国平均を大きく下回っていましたが、平成20年には全国平均より高い13.29%となりました。平成25年には若干の減少が見られ10.49%となりましたが、平成30年には再び全国平均より高い16.39%となっています。

表2. 空き家率総数の推移（出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局））

区分		平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全国	住宅総数	58,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家総数	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率	12.23%	13.14%	13.52%	13.60%
奈良県	住宅総数	562,200	592,600	615,000	617,600
	空き家総数	28,200	36,700	42,700	45,600
	空き家率	5.02%	6.19%	6.94%	7.38%
五條市	住宅総数	12,790	14,450	13,820	14,090
	空き家総数	930	1,920	1,450	2,310
	空き家率	7.27%	13.29%	10.49%	16.39%

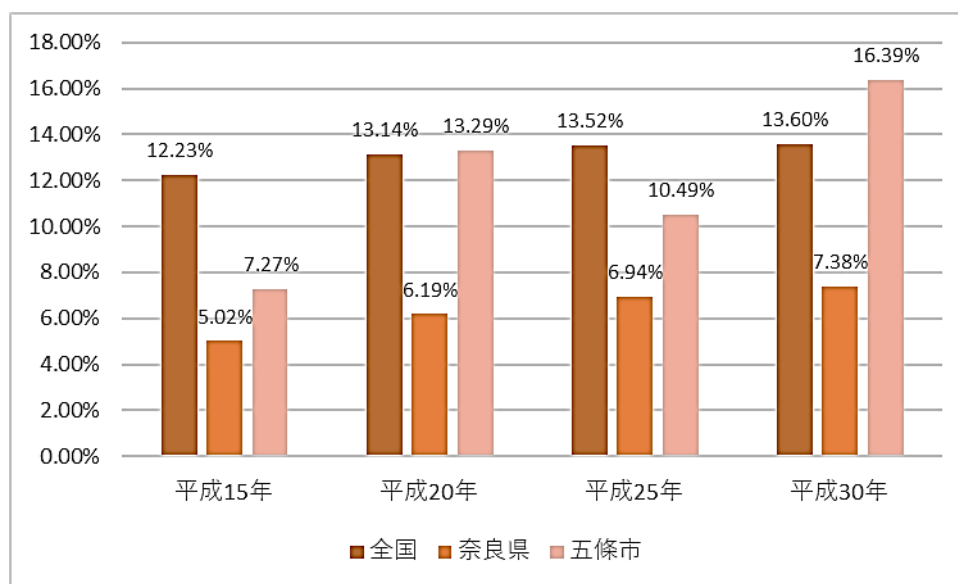


図6. 平成30年住宅・土地統計調査による空き家率の推移（総務省統計局）

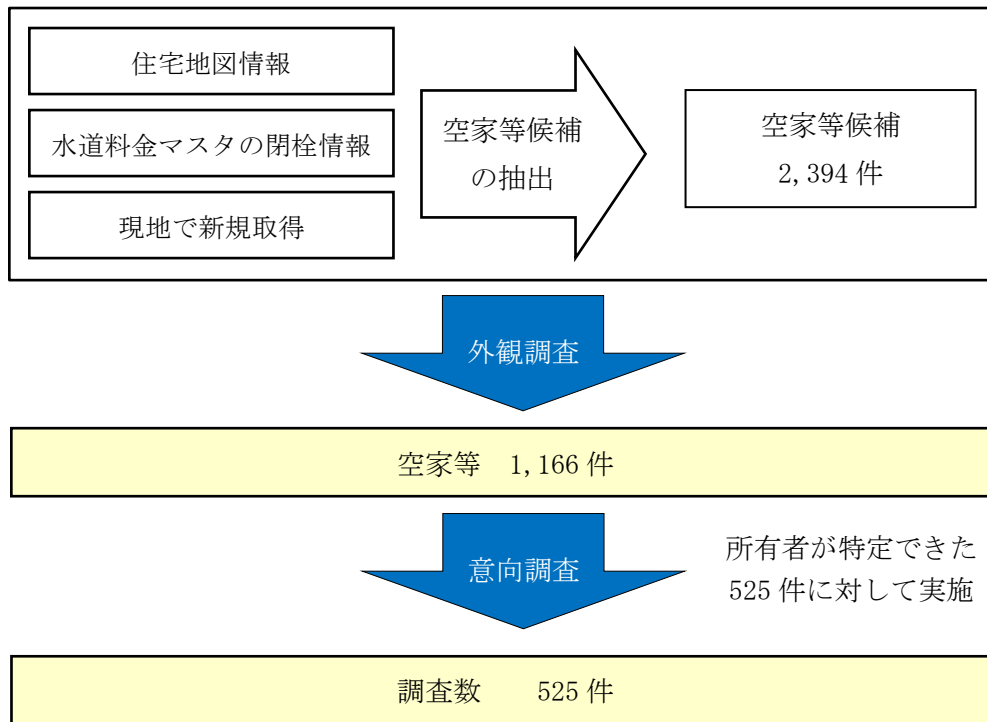
※住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅（別荘等）」、「その他」に分類されており、本計画における「空家等」とは対象とする内容に違いがあります。また、調査方法は抽出によるものであり、実際の値とは差異があります。

※「住宅・土地統計調査」では資料名として「空き家」と表記されており、これに従っています。その他固有名詞として「空き家」が使用されているもの以外は空家法に従い「空家等」と表記しています。

1-2. 平成 28 年度実施の五條市空き家等実態調査に基づく分析及び追跡調査結果 (R5.1 実施)

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に規定する総合的かつ計画的な空き家等対策のための基礎資料の収集及び分析を行うことを目的に、平成 28 年度に、本市全域の空き家等の実態を把握するための現地調査と、空き家等の状況把握を行う「五條市空き家等実態調査」（外観調査及び意向調査）を行いました。

① 空き家等実態調査の概要



②外観調査

- 調査対象区域：五條市内全域
- 調査期間：平成 28 年 11 月 24 日～平成 29 年 3 月 22 日
- 調査対象：住宅・土地統計調査での「その他の空き家」に該当する建物
- 外観調査方法：資料及び市保有データ（水道管情報、空家位置情報等）により空家候補を抽出し、その空家候補を現地目視にて調査を行う

分類		内容
二次的住宅	別荘	週末は休暇時に避暑・避寒・保護などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅
	その他	普段は住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりする人がいる住宅
空き家	賃貸用	新築・中古を問わず、賃貸の為に空家になっている住宅
	売却用	新築・中古を問わず、売却の為に空家になっている住宅
	その他	上記以外で、人が住んでいない住宅をいう。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を含む。（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

※上記の分類項目「空き家」の「その他」に該当する建物が、「空家等対策の推進に関する特別措置法」における対象となる可能性があります。

■外観調査の結果

【空家等数】

- ・調査結果による空家等（不明を含む）は、市全体で 1,166 棟です。
- ・地区別では、五條地区が 889 棟、西吉野地区が 240 棟、大塔地区が 37 棟です。
- ・空き家率は市全体では 3.9%で、地区別では、五條地区は 3.3%、西吉野地区は 8.6%、大塔地区は 7.8%です。

表 3. 地区別空家等数（平成 28 年度）

	総住宅数 (戸)	空家等 (判断不明含む)	空家等				空き家率 (%)
			戸建	長屋	共同住宅等	その他	
五條地区	26,609	889	602	278	9	0	3.3%
西吉野地区	2,802	240	240	0	0	0	8.6%
大塔地区	475	37	37	0	0	0	7.8%
五條市	29,886	1,166	879	278	9	0	3.9%

※ゼンリン住宅地図より名字情報が含まれた建物データ（29,886 棟）を分母として算出

【老朽度・危険度ランク別棟数】

空家等の老朽度に当たっては、次のようなランク付けを行いました。

ランク A：小規模の修繕により再利用が可能（または修繕がほとんど必要ない）
ランク B：管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない（多少の改修工事により再利用が可能）
ランク C：今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい（老朽化が著しい）
ランク D：倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体が必要と思われる）

このうち、ランク A およびランク B については居住が可能なレベル、ランク C および D については、老朽度が進行し、居住が困難なレベルとなっています。

老朽度の結果をみると、市全体では、居住が可能なランク A と B を合わせて 668 棟あり 57.3% を占め、特に西吉野地区ではその値は 60% 以上です。また老朽化が進展し、居住が困難なランク C、ランク D は 498 棟あり、市全体の 42.7% を占めます。

表 4. 老朽度・危険度ランク別棟数

	空家等 (判断不明含む)	老朽度・危険度			
		ランク A	ランク B	ランク C	ランク D
五條地区	889	96	403	360	30
西吉野地区	240	41	107	82	10
大塔地区	37	-	21	15	1
五條市	1,166	137	531	457	41
		668棟 (57.3%)		498棟 (42.7%)	

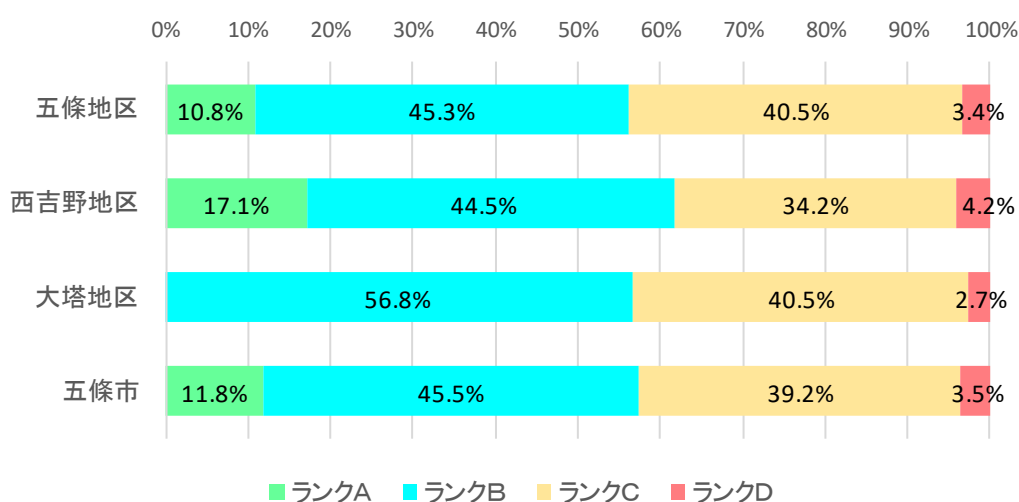


図 7. 老朽度・危険度ランク別比率

③意向調査（アンケート調査）

■調査期間：平成 29 年 3 月 10 日～平成 29 年 3 月 19 日

■主なアンケート調査の内容：

- ・所有者について
- ・所有されている建物について
- ・所有されている空家等の維持・管理について
- ・所有されている空家等の今後の活用方法について
- ・「五條市空き家情報バンク」について

■調査対象：外観調査において、空家等（判断不明含む）と判定された 1,166 棟のうち、所有者を特定できた 525 件

■調査方法：上記の空家等所有者に対し、アンケート郵送による意向調査

■意向調査の結果：アンケート回収数である 202 件で集計・分析を実施しました。

表 5. 意向調査（アンケート調査）の調査数量

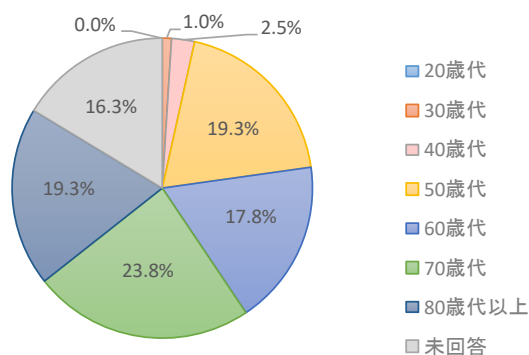
項目	数量	備考
空家等の棟数	1,166 棟	(a) 外観調査結果時点
発送件数	525 件	(b) 同一所有者は 1 件で発送
アンケート回収数	202 件	(c) 平成 29 年 3 月 21 日現在
回収率	38.5%	(d)=(c)/(b)

【意向調査結果の回答（主な結果を抜粋）】

・所有者の年代（単一選択回答）

所有者の年代は、70 歳代の方が 23.8%と最も多く、次いで 80 歳代以上の方が 19.3%を占めます。

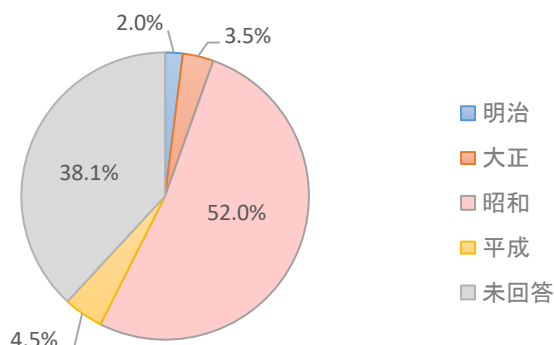
1	20歳代	0	0.0%
2	30歳代	2	1.0%
3	40歳代	5	2.5%
4	50歳代	39	19.3%
5	60歳代	36	17.8%
6	70歳代	48	23.8%
7	80歳代以上	39	19.3%
8	未回答	33	16.3%
回答者数		202	100.0%



・空家等が建てられた時期（単一選択回答）

空家等の建築時期については、昭和が最も多く、105 件（52%）となりました。このうち、新耐震基準以前（昭和 55 年以前）に該当する空家等は全体の 47.5%でした。

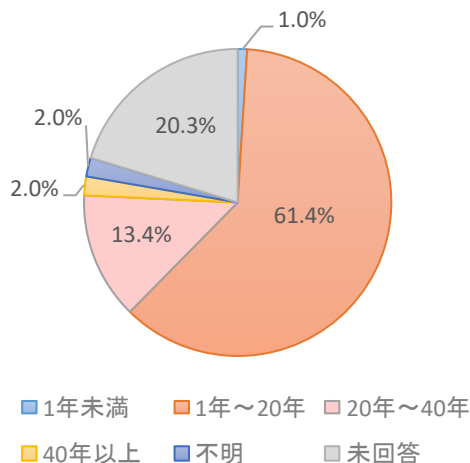
1	明治	4	2.0%
2	大正	7	3.5%
3	昭和	105	52.0%
4	平成	9	4.5%
5	未回答	77	38.1%
回答者数		202	100.0%



・空家等になった時期（単一選択回答）

空家等になって、「1年～20年」であるという方が、60%を超える結果となり、空家等になっている期間が比較的短くなっています。

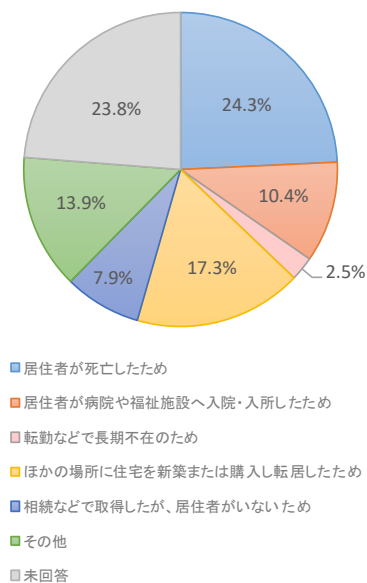
1	1年未満	2	1.0%
2	1年～20年	124	61.4%
3	21年～40年	27	13.4%
4	41年以上	4	2.0%
5	不明	4	2.0%
6	未回答	41	20.3%
回答者数		202	100.0%



・空家等となったきっかけ（単一選択回答）

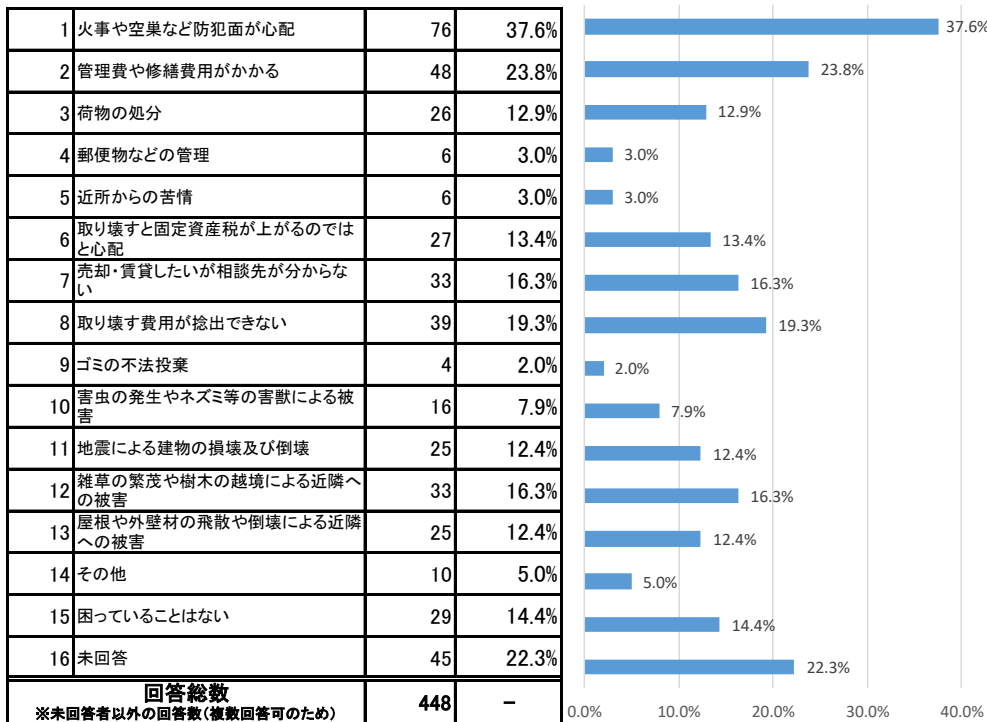
空家等となったきっかけは、「居住者が死亡したため」が24.3%、次いで「ほかの場所に住宅を新築または購入し転居したため」が17.3%、となっています。

1	居住者が死亡したため	49	24.3%
2	居住者が病院や福祉施設へ入院・入所したため	21	10.4%
3	転勤などで長期不在のため	5	2.5%
4	ほかの場所に住宅を新築または購入し転居したため	35	17.3%
5	相続などで取得したが、居住者がいないため	16	7.9%
6	その他	28	13.9%
7	未回答	48	23.8%
回答者数		202	100.0%



・空家等を所有することで困っていること（複数選択回答）

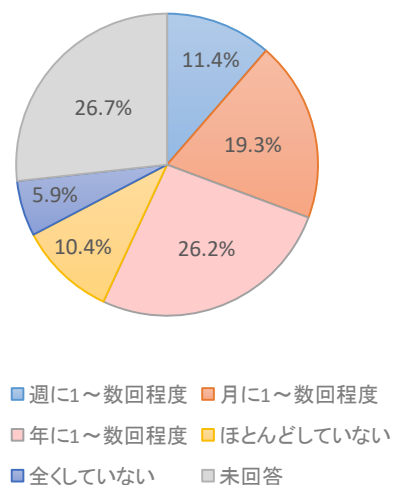
「火事や空巢など防犯面が心配」が37.6%と最も多くなっています。また、「管理費や修繕費用がかかる」、「取り壊す費用が捻出できない」といった回答も多く、費用面に対する懸念も多く見受けられます。



・維持・管理頻度（単一選択回答）

維持・管理頻度については「ほとんどしていない」、「全くしていない」が16.3%と少なく、定期的な管理が行われていることが伺えます。そのうち56.9%が「所有者もしくは家族」によって行われており、所有者の空家等の管理の必要性への関心が高いことが伺えます。

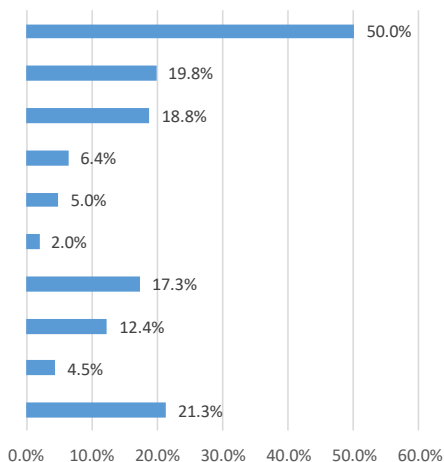
1	週に1～数回程度	23	11.4%
2	月に1～数回程度	39	19.3%
3	年に1～数回程度	53	26.2%
4	ほとんどしていない	21	10.4%
5	全くしていない	12	5.9%
6	未回答	54	26.7%
回答者数		202	100.0%



・空家等の維持・管理で困っている事（複数選択回答）

「建物の老朽化」が 50.0%と最も多く、次いで、「定期的な建物の維持管理の手間」が 19.8%、「自宅から空家等までの距離が遠い」が 18.8%となっています。

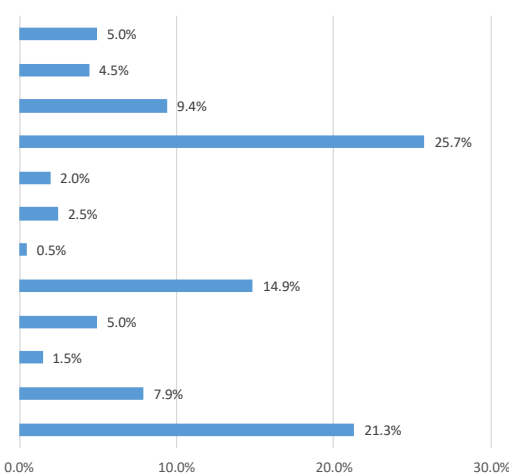
1	建物の老朽化	101	50.0%
2	定期的な建物の維持管理の手間	40	19.8%
3	自宅から空家等までの距離が遠い	38	18.8%
4	どこに管理を頼んでよいか分からない	13	6.4%
5	管理を委託するための費用が高い	10	5.0%
6	空家等が広く作業が大変	4	2.0%
7	管理するには体力的・年長的に厳しいものがある	35	17.3%
8	特になし	25	12.4%
9	その他	9	4.5%
10	未回答	43	21.3%
回答総数		318	-
※未回答者以外の回答数(複数回答可のため)			



・今後の活用方法（単一選択回答）

「売却したい」が 25.7%と最も多くなっています。また、「現在と同じ利用方法を継続」と回答した理由の多くは、「家財道具等の保管場所（物置・倉庫）として利用している」となっています。

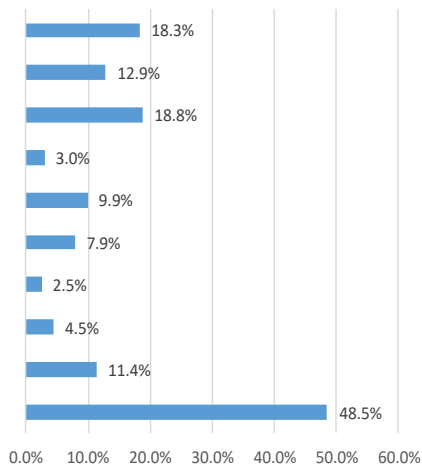
1	将来自分や家族または親族が居住するつもり	10	5.0%
2	建物は取り壊し、建替えて自分や家族または親戚が居住するつもり	9	4.5%
3	賃貸として利用したい	19	9.4%
4	売却したい	52	25.7%
5	建物は取り壊し、跡地を売却したい	4	2.0%
6	建物は取り壊し、跡地を駐車場や菜園として人に貸したい	5	2.5%
7	別宅や別荘として週末や特定の季節などだけ利用したい	1	0.5%
8	現在と同じ(問2-1と同様)利用方法を継続	30	14.9%
9	将来は子供等の親族に利用してもらいたい(相続等を含む)	10	5.0%
10	地域やNPOなどに有効活用してもらいたい	3	1.5%
11	その他	16	7.9%
12	未回答	43	21.3%
回答者数		202	100.0%



・空家等を賃貸として利用する場合の条件（複数選択回答）

「賃貸として利用するにあたり修理修繕などが掛からないならば」の回答が 18.8%、「賃料が折りがえれば」の回答が 18.3%と多く、資金面に対する問題が解決できれば賃貸したい傾向にあると考えられます。

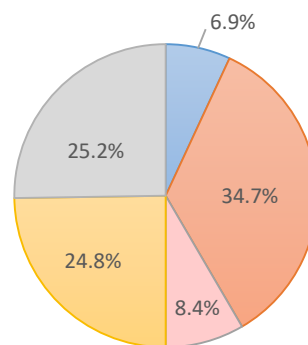
1	賃料が折りがえれば	37	18.3%
2	賃貸に関する面倒な手続きや交渉を任せることができるならば	26	12.9%
3	賃貸として利用するにあたり修理修繕などが掛からないならば	38	18.8%
4	相続する際、建物をすぐに返却してもらえるならば	6	3.0%
5	地域のために有効活用してもらえるならば	20	9.9%
6	荷物を処分できたら	16	7.9%
7	利用者（購入者）が地域行事や自治会に参加してくれるならば	5	2.5%
8	相続による所有権の問題が解決すれば	9	4.5%
9	その他	23	11.4%
10	未回答	98	48.5%
回答総数 ※未回答者以外の回答数（複数回答可のため）		278	-



・五條市空き家情報バンクの知名度（単一選択回答）

「知らなかったが、登録を検討してみたい」の回答が 34.7%と最も多く、「知っている。または登録を検討している」の 6.9%を合計すると、五條市空き家情報バンク登録に前向きな回答は 41.6%となっています。一方、「知っているが、登録は考えていない」 8.4%、「知らなかったし、登録は考えていない」 24.8%を合計した「空き家情報バンク登録を考えていない」の回答は 33.2%となっています。

1	知っている。または登録を検討している	14	6.9%
2	知らなかったが、登録を検討してみたい	70	34.7%
3	知っているが、登録は考えていない	17	8.4%
4	知らなかったし、登録は考えていない	50	24.8%
5	未回答	51	25.2%
回答者数		202	100.0%



- 知っている。または登録を検討している
- 知らなかったが、登録を検討してみたい
- 知っているが、登録は考えていない
- 知らなかったし、登録は考えていない
- 未回答

※五條市空き家情報バンクとは

五條市への定住を促進し、地域の活性化を図ることを目的として、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。

④意向調査結果を踏まえた空家等に対する課題

■新たな空家等の発生

- ・平成 25 年の住宅・土地統計調査によれば、本市の空き家率（10.49%）は奈良県の値を上回り、平成 15 年の 7.27%を大きく上回っています。
- ・五條地区に比べ、西吉野地区、大塔地区での空き家率が高くなっています。
- ・意向調査結果によると、所有者の年齢は 50 歳代以上が大半であり、今後、所有者等の急速な高齢化の進行を踏まえると、さらなる空家等の増加が予想されます。
- ・空家等の建築年は、新耐震基準以前の建物が 47.5%を占め、今後さらなる老朽建物の増加が予想されます。

■流通・活用

- ・居住が可能なランク A、ランク B でも今後空家等の期間が長期化すれば建築物の老朽化の進行が予想されるため、活用を早期に図る必要があります。
- ・空家等について地域やNPOによる活用を希望する意見は少ないですが、地域サービスの拠点や交流の場として活用できれば、良好なコミュニティの形成も期待できることから、まちづくりの視点から活用・流通を促進することにより、定住促進、地域活性化につなげていくことも重要となります。
- ・「五條市空き家情報バンクを考えていない」との回答は 33.2%に及んでおり、さらなる周知に努める必要があります。

■所有者等による適切な管理

- ・維持管理の課題として建物の老朽化を挙げる意見も多く、所有者等の高齢化に伴い、維持管理の負担が増大することが懸念されます。
- ・空家等の維持・管理頻度については「ほとんど行っていない（10.4%）」、「まったく行っていない（5.9%）」との回答もあり、老朽化の進行を防ぐため、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼす管理不全の空家等とならないよう、所有者等による適切な管理の促進が必要です。

■管理不全な空家等に対する措置

- ・空き家等実態調査によると、ランク D（解体が必要と思われる）が 41 件となっており、危険性の除去に対する取り組みが必要です。
- ・適切な管理が行われていない空家等については、倒壊や火災、景観・衛生環境の悪化等、市民の生活に深刻な影響を及ぼす恐れがあるため、今後これら空家等の詳細調査を実施し、所有者等と相談の上、法に基づく実効性のある改善指導等を行い、市民の安全・安心を確保することが必要です。

⑤平成 28 年度実施 五條市空き家等実態調査にてランク D と判定された空家等に関する追跡調査（令和 5 年 1 月実施）

■調査期間：令和 5 年 1 月 20 日～令和 5 年 1 月 31 日

■主なアンケート調査の内容：

- ・現在の空家等の状態について
- ・空家等の今後の予定について（除却・修繕の予定等）
- ・空家等の管理状況について
- ・五條市空き家等の適正管理に関する条例について
- ・五條市特定空き家等除却事業補助金について
- ・五條市空き家情報バンクについて

■調査対象：平成 28 年度に実施した五條市空き家等実態調査において、ランク D（解体が必要と思われる）と判定された 41 件のうち、除却済の 12 件を除く 29 件が対象

■調査方法：上記の空き家等所有者に対し、アンケート郵送による意向調査

■追跡調査の結果：アンケート回収数：10 件

10 件の内訳は「除却済」が 2 件、「修繕済」が 2 件、「未着手」が 6 件となっている。

「未着手」の内訳は以下のとおりである。

- ・今後の予定「未定」…3 件
- ・「1 年以内に撤去予定」…1 件
- ・「1 年以内に売買予定」…1 件
- ・「1～3 年以内に撤去・修繕若しくは売買・贈与予定」…1 件

第2章 空家等対策に関する基本的な方針等

2-1. 計画対象地区

本計画で対象とする地域については、空き家等実態調査の結果より市域全域に空家等が存在していることから、対象地域は「市域全域」とします。

2-2. 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」および空き家法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」とします。また、空家等の発生予防取り組みの対象については、居住している建築物も対象とします。

■用語の定義■

・空家等（空家法第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。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。

・管理不全空家等（空家法第13条第1項）

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等をいう。

・特定空家等（空家法第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。

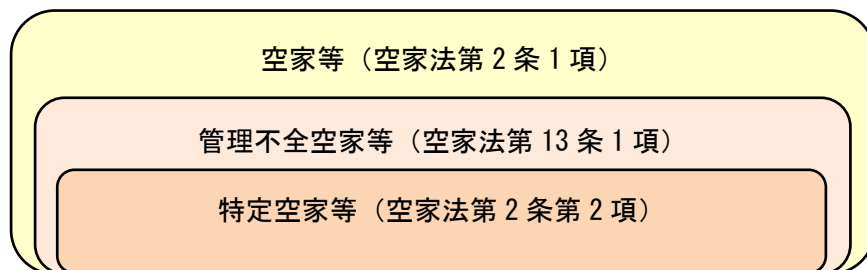


図 1-1. 空家等のイメージ

注)

但し、本市が所有する活用できない空き家・空き建築物等については除却を推進するものとします。

2-3. 空家等に関する対策に関する基本的な方針

(1) 空家等の発生抑制対策の推進

- ・今後も新たな空家等の発生が予想されるため、空家等の発生抑制対策に取り組みます。
- ・市民に対する情報提供や啓発を行うとともに、安全・安心な住まいの確保を行う等の取り組みを行います。

(2) 空家等に対する流通・活用の促進

- ・空家等が長期化すれば建築物の老朽化の進行が懸念されますが、早期に流通できれば資産としての活用も期待できることから、早い段階からの流通・活用の促進について取り組みます。

(3) 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、所有者等が自らの責任において行うべきものですが、維持管理の負担増大も懸念されます。今後は空家等の適切な管理に関する情報の提供や啓発に努めるとともに、空家等の管理に対する支援策についても取り組みます。

(4) 管理不全な空家等に対する措置の実施

- ・管理不全な空家等については所有者等に対し適切な管理を行うよう啓発に努めます。放置すれば特定空家等になるおそれのある空家は、五條市空家等対策協議会条例 第5条第1項に基づく空家対策会議により協議を図り、管理不全空家等とみなします。管理不全空家等と判定された空家等の所有者等に対し、指導、勧告の措置を講じます。なお、勧告を受けた場合、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）が解除されます。
- ・周辺に悪影響を及ぼすことが懸念される空家等については、五條市特定空家等判定基準等に基づき特定空家等か否かを判断します。特定空家等と判定された空家等の所有者等に対し、助言又は指導、勧告、命令等の措置を講じます。
- ・活用できない空家・空き建築物等（地方公共団体等が所有し、または管理するものを含む）については除却を促進します。

2-4. 計画期間

本計画期間は、令和6年度（2024年度）から令和10年度（2028年度）までの5年間とします。ただし、計画期間中であっても、社会情勢の変化や施策の効果等を踏まえ、見直しを行うこともあります。

2-5. 空家等の調査に関する事項

空家等の所在やその状態を把握し、所有者等の意向等を確認するために、以下の調査を行います。

(1) 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。

また、次回の本計画改定の際には、再度、市内全域を対象とした空き家等実態調査の結果に基づき改定内容を検討することとします。

(2) 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。

(3) 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。

第3章 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

空家法第3条では、「空家等の所有者又は管理者（以下「所有者」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。」とされています。このため、居住中より維持管理を適切に行うなど、「空家等にしない」意識を醸成することが大切となります。

加えて、本市では空家等に起因する危険を回避するための措置その他空家等の適正管理に関し必要な事項を定めた「五條市空家等の適正管理に関する条例（令和4年3月五條市条例第13号）」を制定しました。今後、関係法令及び同条例等に基づき、一層の取組を推進していきます。

3-1. 情報の発信・啓発

広報やホームページ等を活用し、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情報発信を行います。また、空家等に関係する各種団体と連携し、効果的な普及啓発に努めます。

管理不全の空家等の所有者等に対しては、勧告を受けた場合に固定資産税の住宅用地特例が解除されることを周知するとともに、空家等の老朽化や周辺への影響等の悪化を防ぐため、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に努めます。

3-2. 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に努めます。

3-3. 相続登記の促進

民法等の一部改正により、令和6年4月から相続登記の申請が義務化され、相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。

なお、この改正により、正当な理由がないにも関わらず申請をしない場合には10万円以下の過料が科される場合がある等、罰則規定が設けられました。

相続や登記が適切に行われないと所有者等が不明となり、空家等の管理を行うことが困難となるため、相続登記の周知・啓発を図るなど、空家等管理の徹底を促進します。

3-4. 五條市特定空家等除却事業補助金活用の促進

現地調査の結果、「特定空家等」と判定された建物を除却するための費用に対し、条件を満たすものについて補助金を交付する「五條市特定空家等除却事業補助金」を設けています。市のホームページや広報誌等で当該補助制度についての周知を図るなど、周辺の住環境に影響を及ぼす「特定空家等」の除却を促進します。

年度	R1	R2	R3	R4	R5	計
補助件数 (除却件数)	3	4	5	7	4	27

第4章 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

空家等の活用について、相談体制の充実や的確な助言を行うなど、利活用を促すための取り組みを進めます。

また、活用が困難な空家等については、速やかな除却を進めるとともに、その空地についてもそのまま放置されることなく、次の有効な土地の活用につながるような取り組みについて検討します。

4-1. 空家等の利活用

不動産や建築等の民間事業者や地域NPOとの連携を図り、空家等の流通の促進を図る取り組みを行います。

・建物状況調査（インスペクション）による情報提供

国では、中古住宅の流通促進のため住宅インスペクションの普及を進めており、診断方法や診断項目など一定の基準に基づき建築士など第三者による建物状況調査結果を公表し、安心できる建物の情報発信を行います。

・住宅ファイル制度による情報提供

近畿不動産活性化協議会による制度で、不動産鑑定士等が建物診断等をもとに既存住宅情報をまとめ、売主と買主に開示し相互の円滑な取引をサポートするものです。

・流通が困難な空家等の利活用の促進

築年数が古く、流通が困難な空家等や、法規制などにより、建て替えや利活用が困難な空家等については、地域の活性化施設など多様な利活用について検討します。また危険を除去し、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は、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を行います。

【参考事例】

■地域おこし協力隊

総務省が行っている事業であり、都市地域から過疎地域等に生活の拠点を移した者を地方公共団体が「地域おこし協力隊員」として委嘱し、地域物産等のPRなどの地域おこし支援や住民の生活支援などに従事させながら、その地域への定住・定着を図る取り組みです。



図 4-1. 地域おこし協力隊導入の効果
(地域おこし協力隊の概要より抜粋)

■本市における主な活用事例

本市が事業主体として、伝統的な町家の魅力を活かし、若い世代が希望をもてるようなまちづくりを目指し、空家等となっていた町家の離れと蔵を改修、滞在体験型観光施設として活用しています。



登録有形文化財である「藤岡家住宅」は、長年、空家等となっていましたが、現当主が修復し、NPO法人が資料展示室、多目的スペースやランチサロンとして管理しています。



4-2. 五條市空き家情報バンクの充実

本市への定住を促進し、地域の活性化を図る事を目的として、本市内に居住することを希望している方に空き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。空き家に住みたい・空き家を買いたい方に登録（利用者登録）いただき、空き家所有者（物件登録者）と双方の希望をマッチングさせることで成約（空き等の利活用）へ繋がります。

また、宅地建物取引業者との連携を強化し、成約件数の増加に努めます。

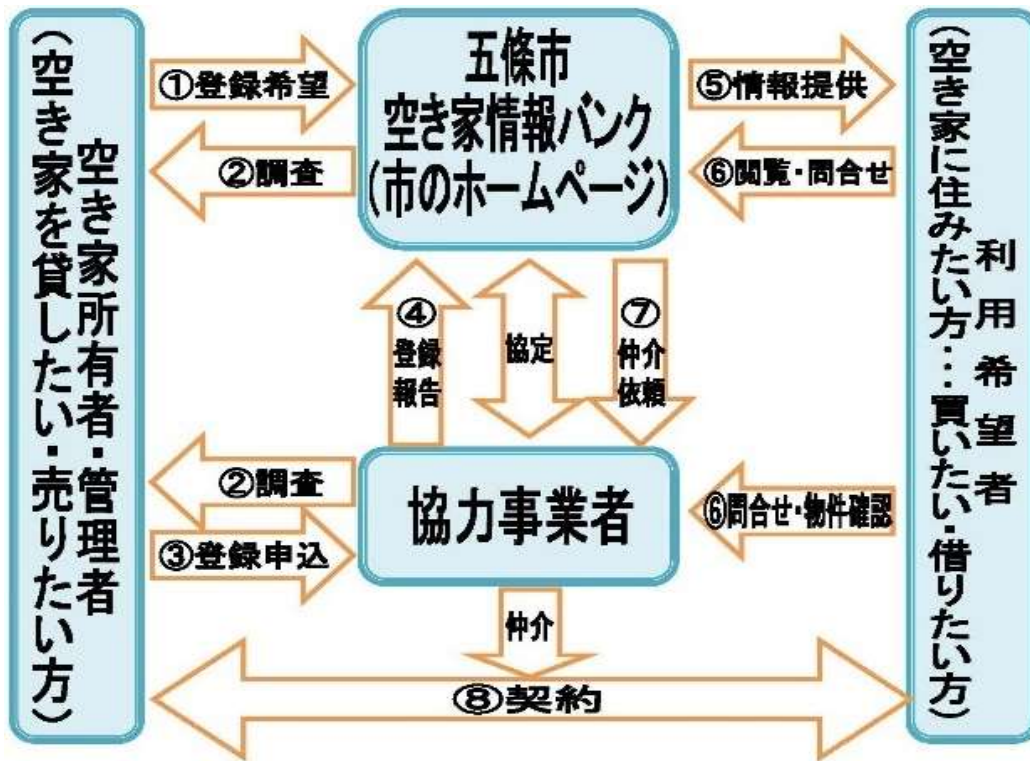


図 4-2. 五條市空き家情報バンクのしくみ

年度	R1	R2	R3	R4	R5	計
物件登録件数	6	10	11	6	2	35
利用者登録件数	16	72	100	103	39	330
成約件数	1	1	5	7	1	15

※令和元年5月から集計開始し、令和5年度は令和6年2月末時点の集計を記載しています。

図 3-3. 五條市空き家情報バンクに関する年度別件数

4-3. 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うことで相談体制の充実を図ります。また現在、本市では次のような補助制度を行っています。

表 3-1. 本市の担当業務および補助制度

担当部署	関連する業務	補助制度
まちづくり推進課	<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。 管理不全空家等に対する措置に関すること。 特定空家等に対する措置に関すること。 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"> 五條市特定空家等除却事業補助金 五條市空き家利活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。 管理不全空家等および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"> 移住定住施策に関すること 	
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。 	
土木管理課	<ul style="list-style-type: none"> 道路法第 43 条の違反に関すること。 	
建築住宅課	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 市民からの相談受付。 	
大塔支所		

第5章 管理不全空家等、特定空家等に関する措置への対処に関する事項

5-1. 管理不全空家等に関する措置

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等をいいます。

管理不全空家等と判定された空家等の所有者等に対し、指導、勧告の措置を講じます。なお、勧告を受けた場合、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）が解除されます。

以下のとおり、国が空家の管理指針を告示しています。

＜管理指針で定める管理の方法（例）＞

- ・所有者が定期的に、空家の換気、庭木の剪定等を行うこと
- ・破損がないか等の点検を行い、必要に応じ修繕等を行うこと
- ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理すること

指導を行う場合

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるとき（法13条1項）

勧告を行う場合

指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるとき（法13条2項）

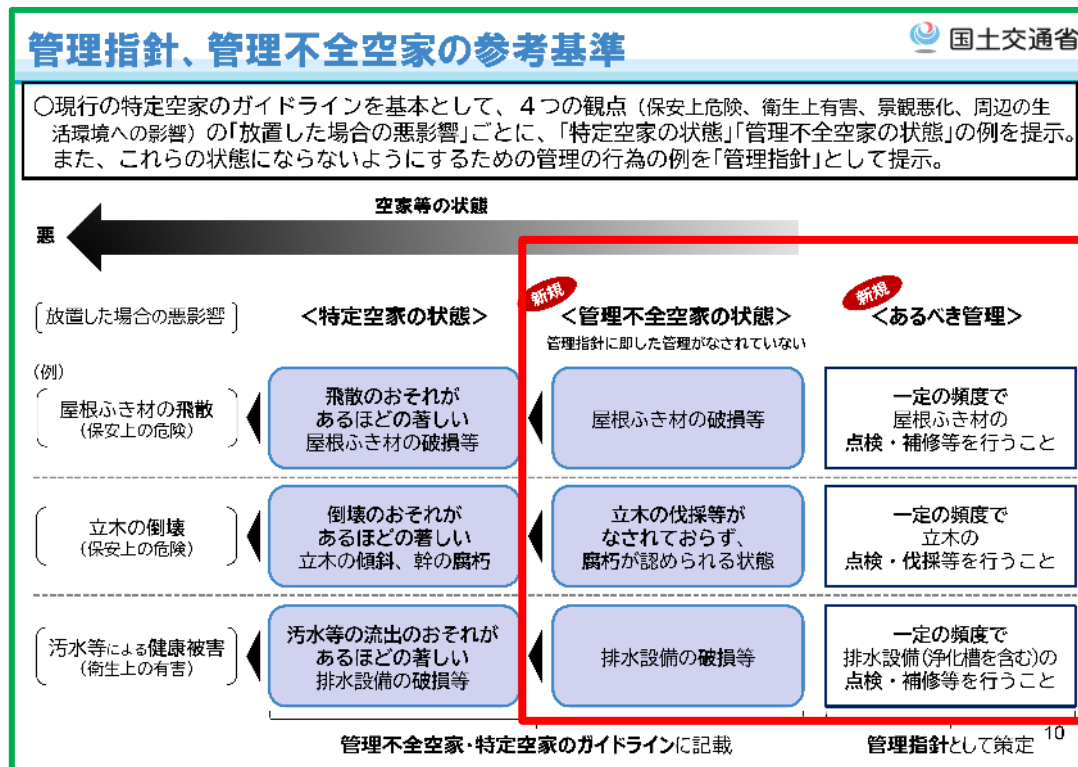


図5-1. 管理指針、管理不全空家の参考基準

空家等の管理が適正に行われず周辺に悪影響を及ぼしている場合は、空家等の所有者等が自ら対応することが前提となります。空家等が、本市の判断基準において管理不全空家等と判断される場合は、その所有者等に対し、必要な措置をとるよう指導を行います。指導を行った後でも、管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認める場合は、その所有者等に対し、特定空家等に該当することを防止するために、修繕、立木竹の伐採その他の具体的な措置について勧告を行います。

当市は、所有者等に対し、空家等の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言その他必要な援助を行うように努めます（法12条）。



図 5-2. 管理不全空家等に対する具体的な措置

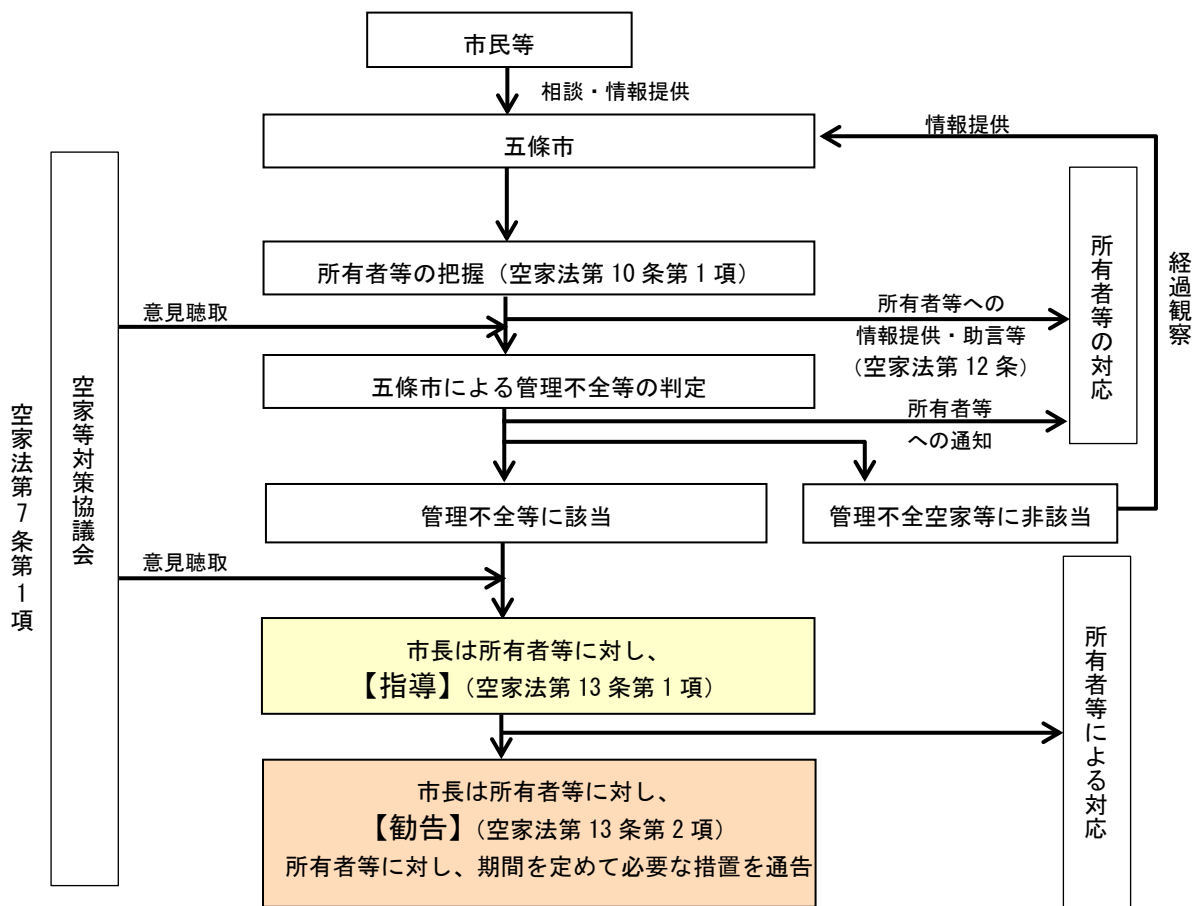


図 5-3. 管理不全空家等に関する措置の流れ

【管理不全空家等に対する措置】

①助言又は指導（空家法第12条第1項、空家法第13条第1項）

本市は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、所有者等に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう助言・指導を行います。

②勧告（空家法第13条第2項）

本市は、指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告します。

また、勧告を行った場合は、平成27年度税制改正の大綱（平成27年1月14日閣議決定）に基づき、当該管理不全空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講じます。

※五條市では国が告示している「管理指針」に基づき、運用していきます。

5-2. 特定空家等に関する措置

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」と定義されており、国が策定した「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」（以下、「ガイドライン」という。）の別紙において、特定空家等の判断に際しての参考となる基準が示されています。

- 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

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

【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

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
 - 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
 - (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
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



【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

- (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、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。



【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

- (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。
- (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。



【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

- (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。
- (2) 空家等にす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。
- (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。



空家等の管理が適正に行われず周辺に悪影響を及ぼしている場合は、空家等の所有者等が自ら対応することが前提となります。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、各段階において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。

管理不全空家等と特定空家等に対する具体的な措置

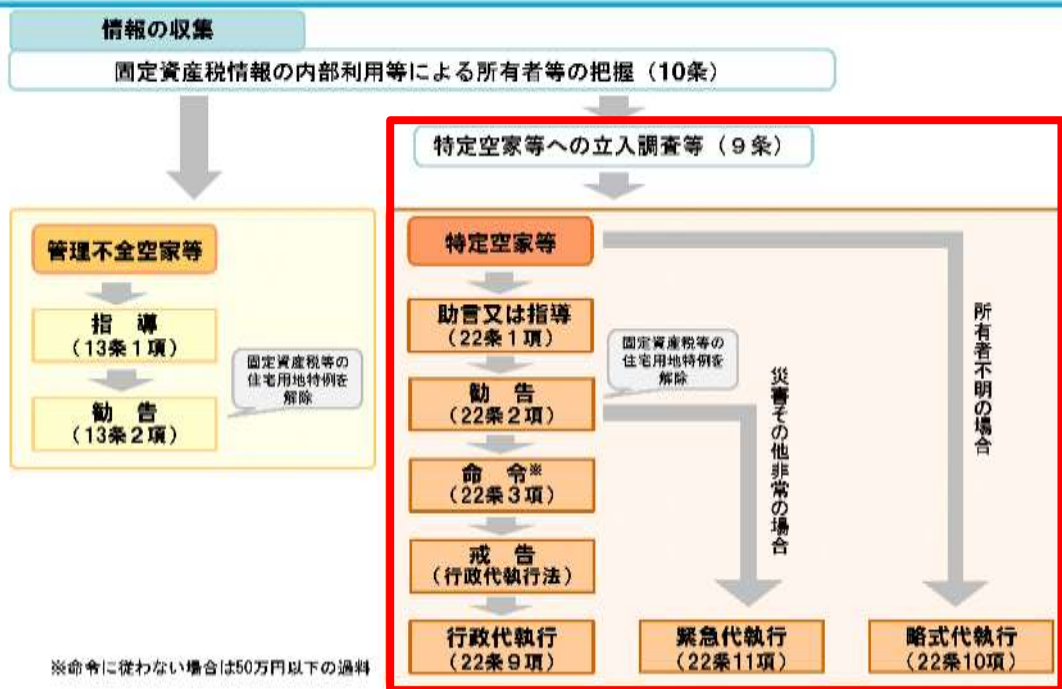


図 5-4. 特定空家等に対する具体的な措置

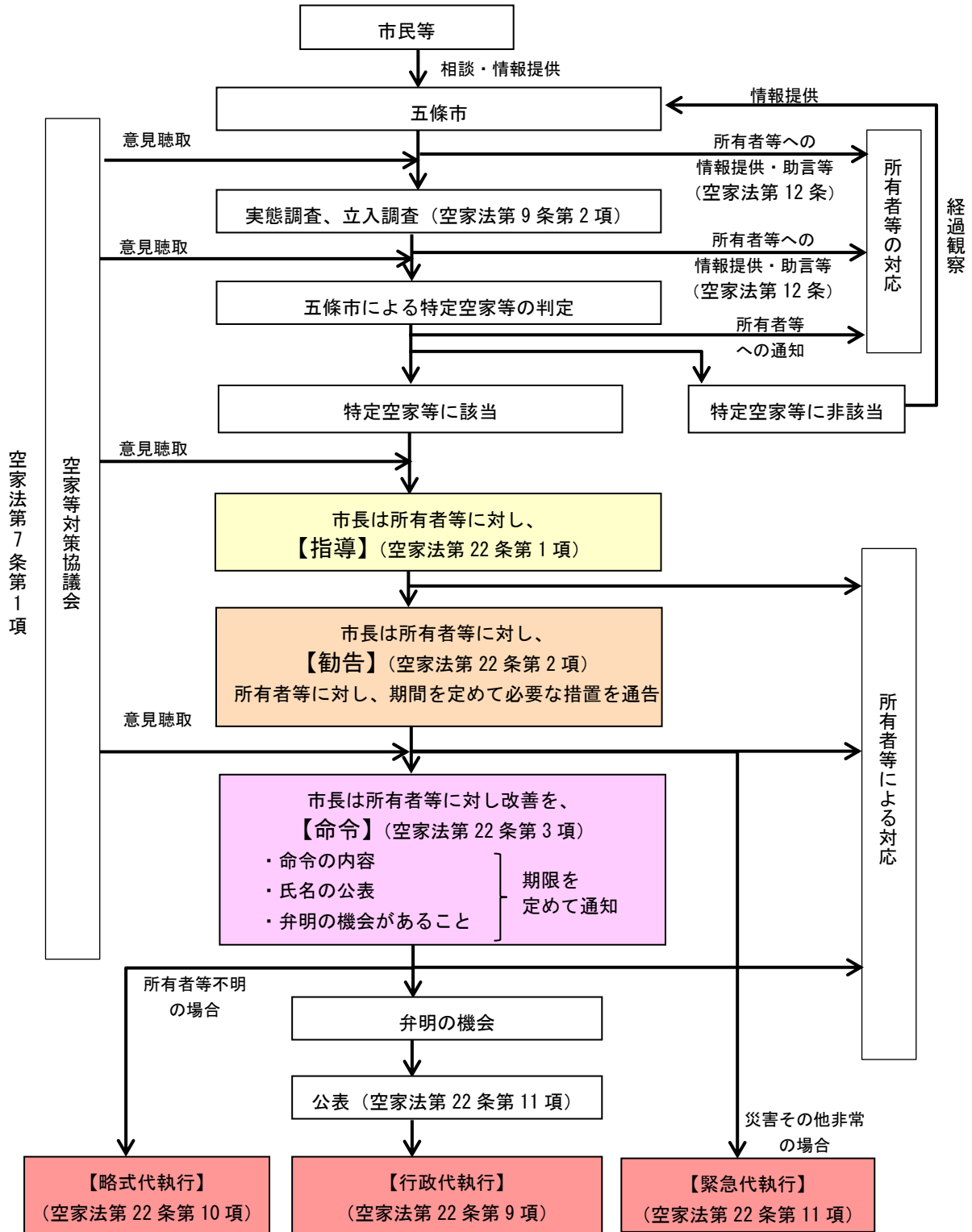


図 5-5. 特定空家等に関する措置の流れ

【特定空家等に対する措置】

①助言又は指導（空家法第 22 条第 1 項）

本市は、空家等が特定空家等に該当する場合は、所有者等に対し、「除却」、「修繕」、「立木竹の伐採」又は「その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置」をとるよう助言・指導を行います。

②勧告（空家法第 22 条第 2 項）

本市は、助言・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・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」又は「その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置」をとることを勧告します。

また、勧告を行った場合は、平成 27 年度税制改正の大綱（平成 27 年 1 月 14 日閣議決定）に基づき、当該特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講じます。

③命令（空家法 22 条第 3 項）

本市は、勧告を受けた者が正当な理由なく、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、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令します。

④代執行（空家法 22 条第 9 項）

本市は、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必要な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は、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

⑤略式代執行（空家法 22 条第 10 項）

本市は、命令し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（過失がなくて助言・指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことができないときを含む。）は、最小限の危険回避措置や、除却等の略式代執行を行います。

⑥緊急代執行（空家法 22 条第 11 項）

本市は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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をとる必要があると認めるときで、当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、除却等の緊急代執行を行います。

第6章 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

空家等に係る相談については、苦情や利活用や管理等など多様なものが予想されます。このため、相談先を明確化するために相談窓口を一本化し対応することとし、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くものとします。

6-1. 相談窓口

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）

6-2. 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）

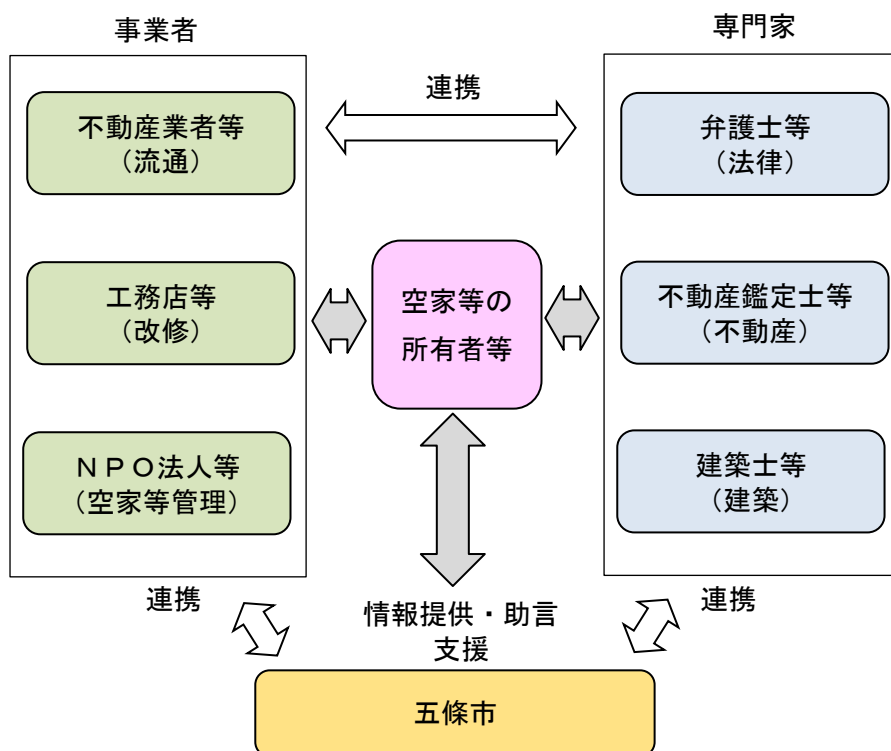


図 6-1. 関係団体との連携

第7章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

多岐にわたる空家等の問題に対応するため、関係団体、地元関係者より構成される五條市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）において協議を行うとともに、庁内関係部局との連携を強化します。

7-1. 五條市空家等対策協議会

空家法に基づき、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」を組織することができるとされています。

本市では、協議会を設けることで、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むこととします。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ます。

- ① 空家等が管理不全空家等、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

7-2. 庁内関係部局の連携

空家等の様々な問題を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、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。

第8章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

8-1. 国などへの働きかけ

本計画を推進するための支援制度の拡充を図るために、国や奈良県に働きかけを行います。また、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を要望します。

8-2. PDCAサイクルによる効果検証

空家等の課題は今後ますます深刻になっていくと予想され、空家等対策を継続的に実施していくためには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、社会情勢の変化や施策の効果の進捗等に合わせた適切な計画の管理を行います。

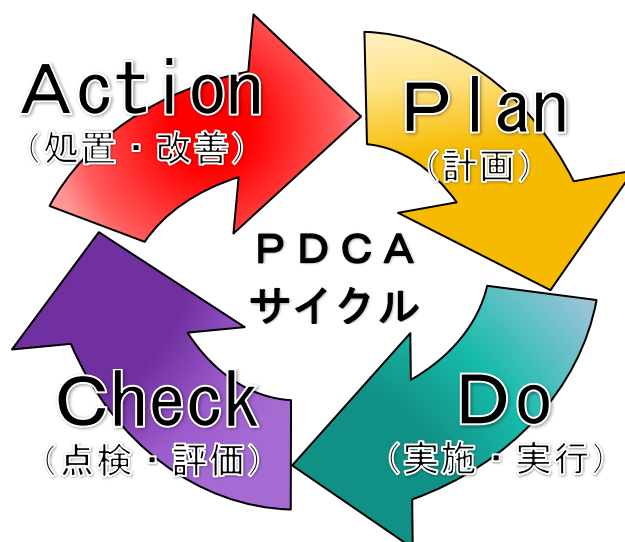


図 8-1. PDCA サイクルの流れ

資料編

- ・ 参考資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・ 参考資料 2 空家等の推進に関する特別措置法の概要
- ・ 参考資料 3 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】
- ・ 参考資料 4 「特定空家等に関する措置」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）
- ・ 参考資料 5 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律
- ・ 参考資料 6 五條市空家等対策協議会（法定協議会）等
- ・ 参考資料 7 五條市空家等対策協議会条例
- ・ 参考資料 8 五條市空家等の適正管理に関する条例
- ・ 参考資料 9 五條市特定空家等除却事業補助金交付要綱

■参考資料 1

法律第百二十七号（平二六・一一・二七）

◎空家等対策の推進に関する特別措置法

（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。第十四条第二項において同じ。）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にあると認められる空家等をいう。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一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。

（空家等の所有者等の責務）

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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）

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
- 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
- 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第

二項に規定する重点区域

- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十

三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

- 1 0 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 1 1 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 1 2 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 1 3 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。
- 1 4 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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。

第二章 空家等の調査

（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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、その保有に当たつ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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 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。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適

用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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的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的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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にあ

る等当該特定空家等に関し緊急に除却、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をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 1 6 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 7 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは、「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段

の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同條第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同條第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三條 前條に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四條 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

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

にある空家等をいう。（2条2項）

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）

■参考資料3

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

1 本基本指針の背景

- (1)空家等の現状
(2)空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

- ・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

②市町村の役割

- ・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

③都道府県の役割

- ・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

④国の役割

- ・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

2 実施体制の整備

- (1)市町村内の関係部局による連携体制
(2)協議会の組織
(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

3 空家等の実態把握

- (1)市町村内の空家等の所在等の把握
(2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握
(3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

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

- (1)財政上の措置
(2)税制上の措置
・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

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

- (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
・他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2)計画期間
・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3)空家等の調査に関する事項
・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (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の活用の促進に関する事項
- (6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
- (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
・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
・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

3 空家等対策計画の公表等

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

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

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

■参考資料 4

「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。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の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

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

- ・「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
 - (3)悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

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、物理的強制力を行使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
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通知することができない場合
 - (1)「過失がなく」「通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に、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。

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

【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

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
 - 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
 - (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
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

【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

- (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、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

【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

- (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。
- (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。

【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

- (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。
- (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。
- (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。

■参考資料5

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
公布の日から6か月以内に施行

背景・必要性

○居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。

<状態>
【良】 空家の発生 → 活用
↓
管理不全 → 悪化の防止
↓
【悪】 特定空家 → 除却等

法案の概要

○所有者の責務強化
・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や**活用指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
→安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
→指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に**指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村*から**情報提供**を受け所有者との**相談対応**
*事前に所有者同意
- ・市区町村長に**財産管理制度**の利用を提案

2. 管理の確保

①**特定空家***化を未然に防止する**管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば**特定空家**になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、**管理指針**に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた**管理不全空家**は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に**情報提供**を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、**確定判決なしで徴収**



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③**財産管理人***による空家の**管理・処分**(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、**相続放棄**された空家等に対応
*所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により**管理**や**除却**等された**管理不全空家**及び**特定空家**数: 施行後5年間で15万物件

■参考資料6

◎五條市空家等対策協議会（法定協議会）

五條市空家等対策協議会委員名簿

(順不同)

分野	職種	氏名	所属
法務	弁護士	赤宗 桂一	奈良弁護士会
建築	一級建築士	支部長 岡本 光弘	一般社団法人 奈良県建築士会五條支部
地域	自治連合会	副会長 堀内 伸晃	五條市自治連合会
福祉	社会福祉協議会	会長 清水 勝	五條市社会福祉協議会
有識者	代表理事	代表理事 有江 正太	特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ
議会	五條市議員	吉田 正	五條市議会
行政	市長	平岡 清司	五條市長

(令和6年2月現在)

■参考資料 7

◎五條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8条第1項の規定に基づき、五條市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について、協議するものとする。

- (1) 法第7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こと。
- (2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 協議会は、会長及び委員7人以内をもって組織する。

- 2 会長は、市長をもって充てる。
- 3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 4 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱又は任命する。
 - (1) 地域住民、市議会議員
 - (2) 法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者
 - (3) 前2号に掲げる者のほか、市長が必要と認めた者
- 5 協議会に副会長を置き、委員の中から会長が指名する。
- 6 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。

(委員の任期)

第4条 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。

- 2 委員は、再任されることができる。
- 3 委員は、任期が満了した場合には、後任の委員が任命されるまでその職務を行う。

(会議)

第5条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長がその議長となる。

- 2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を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をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第6条 協議会は、必要があると認める場合は、関係者に出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、都市整備部において処理する。

(守秘義務)

第8条 協議会の委員は、職務上知ることができた秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営について必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附 則

この条例は、平成29年10月1日から施行する。

附 則(令和4年条例第7号)

この条例は、令和4年4月1日から施行する。

附 則(令和5年条例第31号)

この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)の施行の日から施行する。

■参考資料 8

◎五條市空家等の適正管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、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。)に定めるもののほか、空家等に起因する危険を回避するための措置その他空家等の適正管理に関し必要な事項を定めることにより、市民の生命、身体又は財産を保護し、生活環境を保全するとともに、美しい景観を維持し安心安全なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法の定めるところによる。

(所有者等の責務)

第3条 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、空家等を適切に管理しなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、法第7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。

(緊急安全措置)

第5条 市長は、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に重大な危険が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認める場合は、これを回避するために必要最小限度の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委託した者に行わせることができる。

2 前項の措置を行おうとする者は、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。

3 市長は、第1項の措置を講ずるときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、過失がなく当該所有者等を確知することができない場合にあつては、その旨を公告することをもって足りるものとする。

4 第1項の措置に要した費用は、当該空家等の所有者等に請求することができる。

(関係行政機関等との連携)

第6条 市長は、空家等の適正管理のために必要があると認めるときは、関係行政機関等に対し、情報の提供その他必要な協力を要請することができる。

(委任)

第7条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、令和4年4月1日から施行する。

附 則(令和5年条例第31号)

この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)の施行の日から施行する。

■参考資料 9

◎五條市特定空家等除却事業補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 市長は、周辺に影響を及ぼすおそれのある特定空家等について、所有者等による適正な管理を推進し、もって市民の安全・安心と住環境の向上を図るため、特定空家等の除却工事に要する費用について、予算の範囲内で特定空家等除却事業補助金（以下「補助金」という。）を交付するものとし、その交付に関しては、五條市補助金等交付規則（令和3年3月五條市規則第13号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、この要綱に定めるところによる。

(定義)

第2条 この要綱において「特定空家等」とは、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2条第2項に規定する特定空家等をいう。

(補助対象物件)

第3条 補助の対象となる特定空家等（以下「補助対象物件」という。）は、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 本市の区域内に存すること。
- (2) 所有権以外の権利が設定されていないこと。（ただし、所有権以外の権利が設定されている場合であっても、当該権利者から除却の同意がある場合は、この限りでない。）
- (3) 法第14条第3項の措置を命じられていないこと。
- (4) 不動産の販売又は賃貸を目的として保有する建築物でないこと。
- (5) 公共事業等の補償の対象となっていないこと。
- (6) 故意に破損させたものでないこと。

(補助対象者)

第4条 補助の対象となる者（以下「補助対象者」という。）は、補助対象物件の所有者又はその相続人代表者（法人を除く。以下「所有者等」という。）であって、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 本市の市税に滞納がないこと（納税の猶予制度に基づき分納を行っているものを含む。）。
- (2) 市民税所得割が非課税の世帯に属する者であること。

(補助対象工事)

第5条 補助の対象となる工事（以下「補助対象工事」という。）は、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 補助対象物件の全てを除却する工事であること。
- (2) 補助対象者が請負契約を締結する工事であること。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するものは補助対象工事としない。

- (1) 他の同種の補助金等の交付を受けて行うもの
- (2) 暴力団員又は暴力団関係者が工事に関与するもの
- (3) その他市長が適当でないとするもの

(補助対象経費)

第6条 補助の対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、補助対象者が補助対象工

事に要した経費とする。

(補助金の額)

第7条 補助金の額は、補助対象経費に2分の1を乗じて得た額とし、50万円を限度とする。

2 前項の補助金の額に1,000円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額とする。

(事前申請)

第8条 補助金の交付を受けようとする者は、あらかじめその所有し、又は管理する建築物が補助対象物件に該当するか否かについて、市長の判定を受けなければならない。

2 前項の判定を受けようとする者(以下「事前申請者」という。)は、補助金事前申請書(様式第1号)に次に掲げる書類を添えて、市長に申請しなければならない。

(1) 所有者等であることを証する書類

(2) 位置図、平面図及び現況写真

(3) 世帯全員の住民票の写し

(4) 世帯全員の課税証明書(満18歳に達する日以後の最初の3月末までの間にある者を除く。)

(5) 市税の滞納がないことを確認できる書類

(6) その他市長が必要と認める書類

3 市長は、前項の申請があったときは、立入調査及び内容審査を行い、補助対象物件に該当するか否かを判定し、補助金交付対象判定通知書(様式第2号)により事前に申請者に通知するものとする。

(交付申請)

第9条 前条の規定により補助対象物件に該当する旨の判定を受けた者で補助金の交付を受けようとするもの(以下「交付申請者」という。)は、補助金交付申請書(様式第3号)に次に掲げる書類を添えて、市長に申請しなければならない。

(1) 補助金交付対象判定通知書の写し

(2) 補助対象経費の見積書の写し

(3) その他市長が必要と認める書類

(交付決定)

第10条 市長は、前条の申請があったときは、その内容を審査し、補助の可否を決定し、補助金交付決定通知書(様式第4号)又は補助金不交付決定通知書(様式第5号)により交付申請者に通知するものとする。

2 市長は、前項の決定について必要があると認めるときは、条件を付することができる。

(事業の実施期間)

第10条の2 補助事業の実施期間は、補助金の交付の決定を受けた日からその日の属する年度の2月末日までとする。

(事業内容の変更)

第11条 第10条の規定による交付の決定を受けた者(以下「被交付決定者」という。)は、交付の決定を受けた事業(以下「補助事業」という。)の内容を変更しようとするときは、補助金交付変更申請書(様式第6号)を市長に提出し、承認を受けなければならない。

2 市長は、前項の申請があったときは、その内容を審査し、承認の可否を決定し、補助金交付

変更決定通知書（様式第7号）又は補助金不交付変更決定通知書（様式第8号）により被交付決定者に通知するものとする。

（工事の着手）

第12条 工事の着手は、第10条の規定による交付の決定を受けた日から起算して30日を経過した日までにに行わなければならない。

2 被交付決定者は、工事に着手しようとするときは、速やかに工事着手届（様式第9号）を市長に提出しなければならない。

（工事の中止又は廃止）

第13条 被交付決定者は、工事を中止し、又は廃止しようとするときは、速やかに工事中止（廃止）届（様式第10号）に補助金交付決定通知書を添えて、市長に提出しなければならない。

（完了報告）

第14条 被交付決定者は、補助事業の完了の日から起算して30日を経過した日又は当該年度に属する2月末日のいずれか早い日までに、完了報告書（様式第11号）に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 補助対象工事の請負契約書の写し
- (2) 補助対象経費の請求書又はその写し（写しの場合は、原本を提示すること。）
- (3) 補助対象経費の領収書又はその写し（写しの場合は、原本を提示すること。）
- (4) 補助対象工事に係る写真（施工前後及び施工状況のわかるもの）
- (5) 補助対象工事に伴い生じた廃棄物に関する処分証明書の写し
- (6) その他市長が必要と認める書類

（交付額の確定）

第15条 市長は、前条の報告を受けたときは、完了検査及び内容審査を行い、交付すべき補助金の額を確定し、補助金額確定通知書（様式第12号）により被交付決定者に通知するものとする。

（補助金の交付請求）

第16条 前条の通知を受けた被交付決定者は、補助金の交付の請求をするときは、補助金交付請求書（様式第13号）を市長に提出しなければならない。

（交付決定の取り消し等）

第17条 市長は、被交付決定者が次の各号のいずれかに該当するときは、補助金交付決定取消通知書（様式第14号）により補助金の交付の決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) 虚偽の申請その他不正な手段により補助金の交付の決定を受けたとき。
- (2) 補助金の交付の条件に違反したとき。
- (3) その他市長が補助金の交付を適当でないと認めたとき。

2 市長は、前項の規定により補助金の交付の決定を取り消した場合において、既に補助金が交付されているときは、期限を定めてその返還を命ずるものとする。

（事務の委任）

第18条 事前申請者、交付申請者及び被交付決定者は、第三者に申請等の事務を委任するときは、委任状（様式第15号）を市長に提出しなければならない。

（現地調査）

第19条 市長は、補助金事業を適正に執行するため、補助対象工事の状況について、必要があると認めるときは、現地調査をすることができる。

2 市長は、前項の規定による現地調査の結果、補助対象工事が補助金の交付の決定の内容及びこれに付した条件に適合しないと認めるときは、被交付決定者に対し、必要な措置を講ずるよう求めるものとする。

（その他）

第20条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（平成31年4月五條市告示第18号）

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

五條市空家等対策計画

五條市 都市整備部 まちづくり推進課
〒637-8501 五條市岡口1丁目3番1号
TEL0747-22-4001（代表）

平成30年3月 初版 発行

令和6年3月 改定 発行