

序 章 計画の概要

1. 計画策定の背景

全国的に人口減少や、既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化および産業構造の変化に伴い、「空家等」が年々増加しています。

これらの空家等が適切に管理されなくなることで、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体および財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の利活用を促進することを目的として平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)（以下「空家特措法」という。）が成立し、同月公布されました。

2. 計画策定の目的

空家特措法では、市町村の責務として第4条に「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と定められています。

本町の空家率は、全国平均や奈良県の平均よりも大きく上回っている状況であり、高齢化の進展、建物の老朽化を主な要因として、今後も空家等のさらなる増加が懸念されます。そのため、本町における空家等の対策を計画的に推進する目的から「大淀町空家等対策計画」を策定しました。

3. 計画の対象

本計画では、空家特措法第2条第1項に規定する「空家等」(法第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む。)を計画の対象としますが、このうち、以下に示すものは計画の対象外とします。

【計画の対象外とするもの】

- ・空き店舗や空き事務所・倉庫など、居住宅としての使用がないもの
- ・長屋等の集合住宅で、このうち1件(1部屋)でも居住されているもの

○「空家特措法」第2条第1項では、「空家等」を下記のように定義しています。

空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第1項

この法律において「空家等」とは、建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}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^{※3}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。

※1:「建築物」とは建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類するものを含む)、また、これに付随する門又は塀等をいう。

※2:「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に付随する工作物が該当し、給湯設備や屋上水槽、屋外階段、バルコニー等もこれにあたる。

※3:「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

- 「空家特措法」第2条第2項では、「特定空家等」を下記のように定義しています。

空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第2項

この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

■著しく保安上危険となるおそれのある状態

- ・建築物が著しく傾いている
- ・基礎や土台に大きな変形や破損がある
- ・屋根や外壁などが脱落や飛散等するおそれがある
- ・擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

■著しく景観を損なっている状態

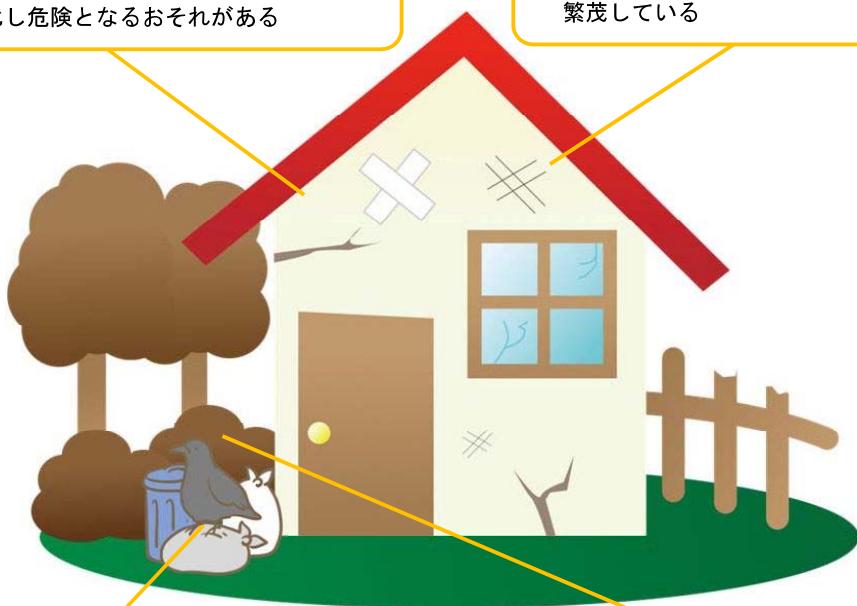
- ・屋根、外壁等が外見上大きく傷んだり汚れたままで放置されている
- ・立木等が建築物の前面を覆う程度まで繁茂している

■著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- ・ごみの放置や不法投棄による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している

■その他放置することが不適切である状態

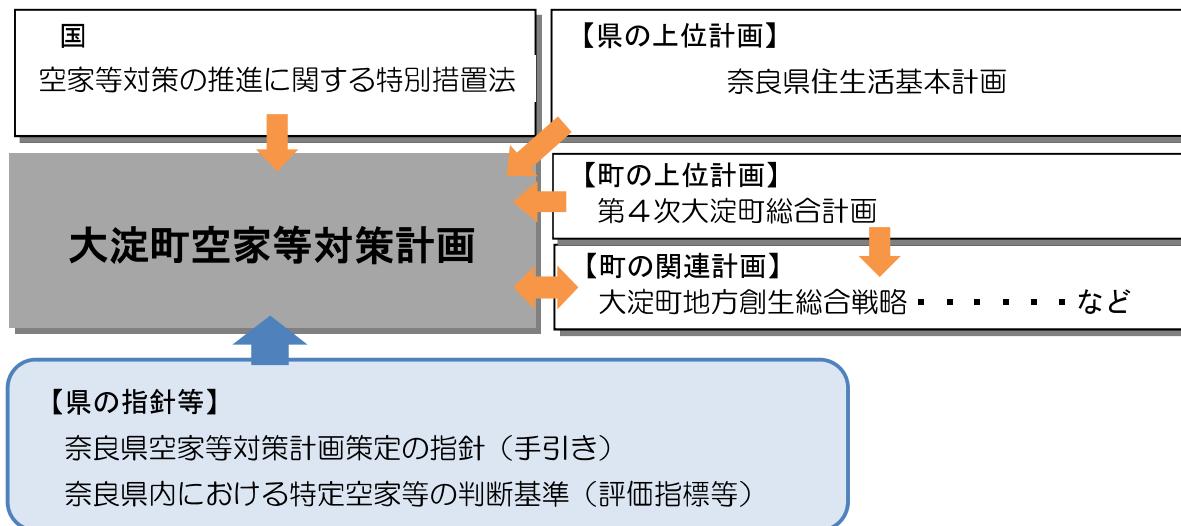
- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し通行を妨げている
- ・住みついた動物等が原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている



4. 計画の位置付け

本計画は、「空家特措法」に基づき、大淀町の空家等に関する今後の対策等についての基本的な方針を示すものとして位置付けるとともに、奈良県で計画されている「奈良県住生活基本計画」、および、本町の上位計画である「第4次大淀町総合計画」、また、関連計画となる「大淀町地方創生総合戦略」等と、連携を図ります。

また、計画の策定においては、奈良県で作成されている「奈良県空家等対策計画策定の指針（手引き）」および「奈良県内における特定空家等の判断基準（評価指標等）」に基づき、計画を行います。



5. 計画の期間

本計画の期間は、平成31年度から平成35年（2023年）度までの5年間とします。

ただし、社会経済状況の変化や、国および県の動向、本町の上位計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

6. 計画の対象エリア

本計画は、本町全域を対象とします。

なお、平成29年度に実施した空家等の実態調査結果では、町の中心部地域で空家等の分布が比較的多くなっていますが、対策を行うべき空家等は町内全域に広く分布していることから、重点的に対策を推進すべき地区の設定は行わないこととします。

7. 本計画の構成

本計画は、以下のような構成となっています。

- 序章 計画の概要
- 第1章 本町の人口および住宅、空家等の状況
- 第2章 空家等対策の基本的な考え方
- 第3章 空家等対策の基本的施策
- 第4章 行政の実施体制等