

第3章 空家等対策の基本的施策

1. 空家等の発生の抑制

本町では、今後、所有者等の事情から新たに空家等が発生することが想定されることから、町広報、ホームページや固定資産税通知書に空家の管理や利活用に関する案内の同封等によって、空家等にしないための啓発や情報提供等を行うなど、空家等にさせないための施策を推進します。

情報提供方法		具 体 例
ア	広報	空家等の適切な管理や利活用に関する情報を定期的に掲載。
イ	ホームページ	空家等の適切な管理や利活用に関する情報をホームページの目に付く箇所に掲載。
ウ	固定資産税通知	固定資産税通知に併せて、空家等の適切な管理や利活用に関する情報を同封。
エ	その他	3項目以外にも有効な手段等を検討。

2. 空家等の適切な管理の促進

空家特措法第3条で「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の適切な管理に努めるものとする。」と規定されています。しかしながら、「相続人が不明で放置されている。」「所有者が遠方に居住しており十分な管理ができない。」等、様々な事情により町内全域に空家等が点在しているのが現状です。

そこで、所有者等による第一義的な責任を前提としつつ、所有者等が空家等を適切に管理できるよう次のとおり必要な対策を行います。

また、適切な相続手続きがなされていないことも空き家の発生要因となることから、相続登記の促進により、住宅が適切に引き継がれるための意識啓発を行います。

2.1 所有者等による適切な管理がされている空家等

所有者等により適切に管理されている空家等については、今後も所有者等の責任において継続的に適切な管理に努めていただく必要があると考えられます。ただし、所有者等の事情により将来的に適切な管理ができなくなる可能性がある場合等には、所有者等の相談内容に応じて情報提供、助言等を行います。また、利活用を望む所有者等には、利活用に関する啓発や情報提供等を行います。

2.2 所有者等による適切な管理がされていない空家等

所有者等による適切な管理がされていない空家等に対し、近隣住民や地域から苦情や相談が寄せられた場合は、対象の建物・敷地について、所有者等を確認し、所有者等に対して当該空家等を適切に管理するよう利活用および除却等の可能性も含め啓発や情報提供、改善依頼等を行い、管理不全な空家等の解消を図ります。

2.3 特定空家等に該当する可能性の高い空家等

空家等のうち特定空家等に該当する可能性のあるものは、隣家や地域に影響を及ぼす可能性が高いため、早期に改善する必要があります。

このため、町は、空家特措法の特定空家等と判断するか否かにかかわらず、空家等の所有者等に対し、空家等の状況に応じて、繁茂した雑草や立木の伐採、建物の修繕、建物の除却等周辺的生活環境の保全を図るために必要な具体的かつ効果的な措置をとるよう改善依頼等を行い、早期解決を図るよう努めます。

なお、所有者等の死亡、不明等で所有者等の特定ができない場合には、空家特措法に基づき、町において所有者等を調査し、できる限りその相続人等であって当該空家等を適切に管理する義務のある人を特定して適切な管理を促し、利活用等の可能性も含め情報提供、改善依頼等を行います。

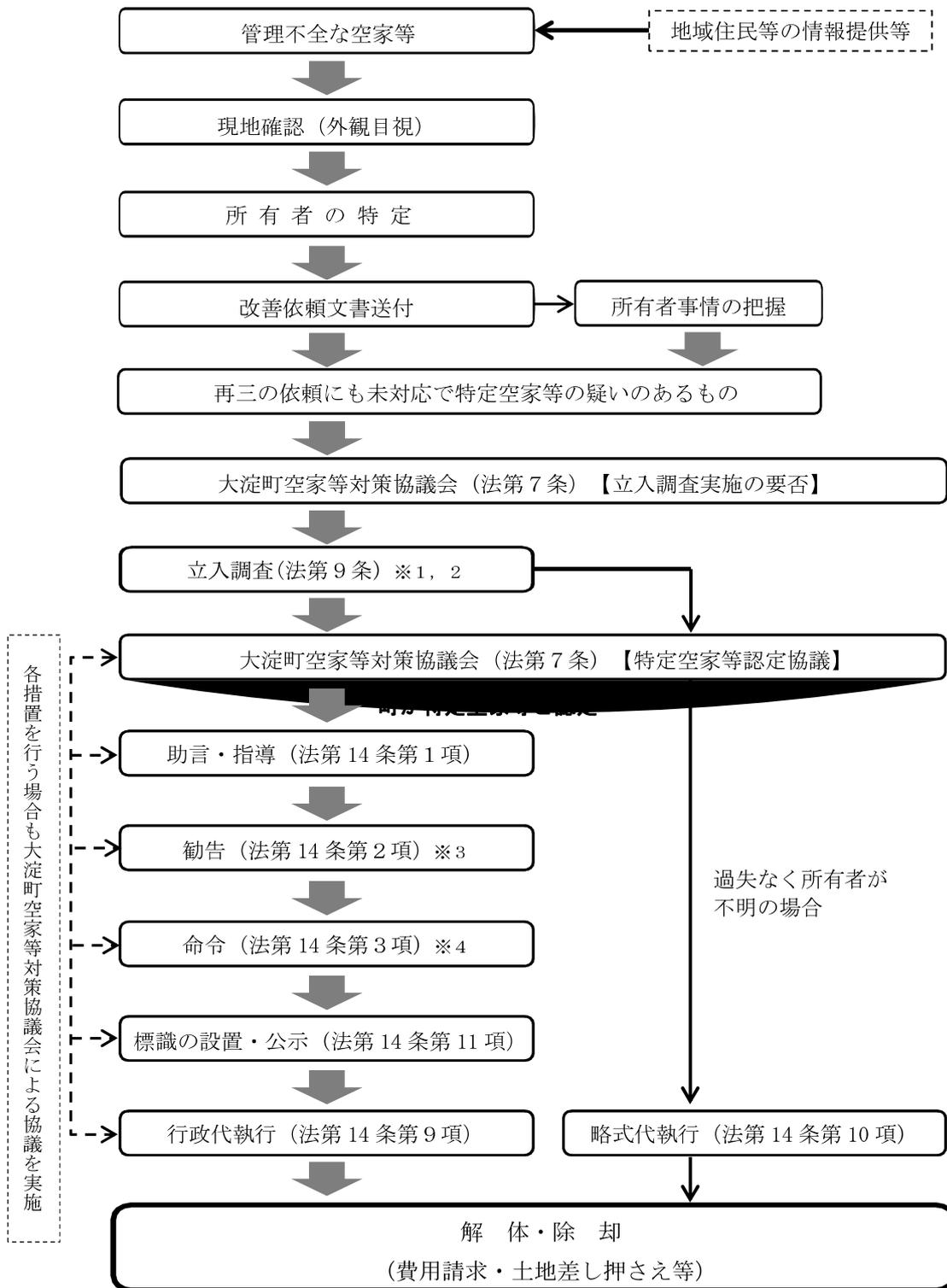
2.4 特定空家等対策

(1) 特定空家等の判定基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国の定める『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）」及び、「奈良県内における特定空家等の判断基準（評価指数等）（奈良県）」の内容をベースとした、「大淀町特定空家判定基準」に基づき、立入調査結果や周辺への影響度、危険の切迫性などを総合的に判断し、「大淀町空家等対策協議会」による協議・決定を経た上で判定を行います。

(2) 特定空家等の行政手続き・手順

特定空家等に対する手続きとその手順は、次項の図-3.1「特定空家等に対する手続きとその手順」のとおりとします。



- ※1)所有者が確知できない場合は、第9条3項の規定に基づき、立入調査を行う
- ※2)立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する(法第16条第2項)
- ※3)勧告を受けた建物については、固定資産税等に係る住宅用地の特例を解除する。
- ※4)命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する(法第16条第1項)

図-3.1 特定空家等に対する手続きとその手順

(3) 特定空家等への行政手続きの内容

特定空家等に対する各行政手続きの内容は以下のとおりです。

① 立入調査（法第 9 条第 2 項～第 5 項）

立入調査にあたっては、地域住民の情報提供等から得られた空家について、再三の通知にも応じない空家で、なおかつ、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、必要に応じて、柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施します。

○所有者に対する事前通知

立入調査を行おうとするときは、その5日前までに、空家等の所有者に対して通知し、可能な限り、所有者立会のもと、立入調査を行うこととします。

○調査に係る留意事項

- ・立入調査をするものは、身分を証明するものを携帯すること。
- ・法第 14 条第 1 項～第 3 項に基づく調査であるため、別目的の調査はできない。
- ・門扉が閉じられている等により、立入できない場合でも、物理的強制力により破損させる程度でなければ、立入調査は可能。

② 助言・指導（法第 14 条第 1 項）

特定空家等への行政措置としては、所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善の促進から始めることとされているため、措置の対象となる特定空家等についての所有者等の意識を変え、所有者等による自主的な改善を促すことを目的として実施します。

助言・指導により告知する内容

内 容
<ul style="list-style-type: none">・当該助言又は指導の内容及びその事由（当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか、周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらしているか）・当該助言又は指導の責任者・助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること・助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること・勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

③ 勧告（法第 14 条第 2 項）

勧告は、特定空家等の所有者等に対して必要な措置を講ずべきことを助言又は指導よ

りも強く促す行政指導であり、強制力を有する「命令」の前段階の手続きとして規定されています。

この勧告により、固定資産税等の住宅用地特例の適用がなくなり、土地の固定資産税の税額が、当該建築物等が除却された状態と同等の扱いとなります。

勧告により告知する内容

内 容
<ul style="list-style-type: none">・当該勧告に係る措置の内容及びその事由（対象物のどの部分をどのように対処すべきか、具体的に記載すること）・当該勧告の責任者・勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること・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、命令を行う可能性があること・勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

④命令（法第 14 条第 3 項）

法第 14 条第 2 項に基づく勧告をしたもののうち、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらないものについては、周辺生活環境への影響や所有者等の指導等に対する対応などを総合的に判断し、特に必要があると認める場合には、法第 14 条第 3 項に基づく命令を行います。

○事前通知

命令の前に、法第 14 条第 4 項の規定に基づき、措置を命じようとする対象者又はその代理人に対して「命令に係る事前の通知書」を交付します。

事前通知書に記載する内容

内 容
<ul style="list-style-type: none">・命じようとする措置の内容及びその事由・意見書の提出先及び提出期限



○意見書提出、意見聴取

命令に係る通知書の交付を受けた人は、意見書の提出、および、「意見聴取請求書」により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（法第 14 条第 5 項）ため、意見の聴取の請求があった場合は、当該措置を命じようとする対象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います（法第 14 条第 6 項）。

意見の聴取を行う場合は、当該措置を命じようとする対象者又はその代理人に対し、

「命じようとする措置」、「意見の聴取の期日及び場所」を「意見聴取通知書」により通知するとともに、これを公告します（法第 14 条第 7 項）。



○命令

事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から 5 日以内に意見聴取の請求がなかった場合、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でない認められた場合は、法第 14 条第 3 項の規定に基づき、「命令書」により当該措置を命令します。

命令により告知する内容

内 容
<ul style="list-style-type: none">・ 当該処分につき不服申立てをすることができる旨・ 不服申立てをすべき行政庁・ 不服申立てをすることができる期間



○標識の設置・公示

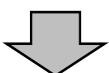
命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、法第 14 条第 11 項の規定に基づき、「標識」を設置するとともに、町ホームページ等に掲載し、命令が出ている旨を公示します。

⑤行政代執行（法第 14 条第 11 項）

法第 14 条第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合でも、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないときや、履行しても十分でないとき、または、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、行政代執行法に従い、町が代わりになすべき行為を行う、行政代執行を行います（法第 14 条第 9 項）。

○戒告

代執行に先立ち、行政代執行法第 3 条第 1 項の規定に基づき、相当の履行期限を定め、その期限までに義務の履行がなされないときに代執行を行う旨を、「戒告書」により戒告します。



○代執行

戒告により通知した履行期限までに措置が履行されない場合、行政代執行法に従い、

町が措置の代執行を行います。なお、非常の場合、または、危険切迫の場合は、戒告及び代執行令書による通知の手続を経ないで、代執行を行います（行政代執行法第3条第3項）。

• **方針等の検討**

行政代執行にあたり、庁内の体制の整備、執行責任者の選定、スケジュール、予算措置、代執行費用の徴収等について検討します。



• **代執行令書による通知（行政代執行法第3条2項）**

以下の事項を、「代執行令書」により義務者に通知します。

代執行令書に記載する内容

内 容
• 代執行をなすべき時期 • 代執行のために派遣する執行責任者の氏名 • 代執行に要する費用の概算による見積額



• **代執行準備**

行政代執行に向けて、執行責任者に対し、「執行責任者証」の交付、従事職員に対する研修会実施、関係機関との連携、派遣・措置依頼等の準備を行います。



• **代執行の開始宣言**

代執行責任者により、代執行宣言を行います。



• **代執行の実施**

必要となる措置の代執行を行います。

なお、実施期間中においては、第三者の侵入を防ぎ町の占有下にあることを明確化するため、除却対象建築物及びその敷地を特定し保全するための仮囲いを設置し、また、実施期間中の全容がわかるように執行状況の記録を行います。



• **代執行の終了宣言**

すべての作業が完了した後、代執行責任者により、代執行終了宣言を行います。



○ **費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）**

代執行に要した一切の費用について、義務者からの徴収を行います。

行政代執行法第5条に基づき「納付命令書」により、費用の納付を命じます。

納付命令書に記載する内容

内 容
・実際に要した費用の額 ・納期日

費用の徴収については、国税滞納処分の例による強制徴収が認められている（行政代執行法第6条第1項）ことから、納付命令に従わない場合においては、督促、財産調査、差し押さえ等の措置を行います。

◎略式代執行（法第14条第10項）

法第14条第1項から第3項に基づき必要な措置（助言・指導、勧告、命令）を行おうとする際に、その所有者や代理人等について、必要な調査を行っても特定ができない場合においては、法第14条第10項に基づき、事前の公告を行った上で、町が代わりになすべき行為を行う、略式代執行を行います。

○事前の公告

略式代執行に先立ち、法第14条第10項に基づき、以下の内容について事前の公告を行います。

事前の公告で告知する内容

内 容
・当該措置を行うべき旨及び期限 ・期限までに当該措置を行わないときは、町長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨



○略式代執行

公告により告知した履行期限までに措置が履行されない場合、町が措置の代執行を行います。なお、代執行の実施内容は行政代執行の場合と同様です。



○費用の徴収

代執行の実施後、義務者が後で判明したときは、その時点で任意で費用を徴収します。

ただし、略式代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用について義務者が任意の支払いをしない場合、強制徴収することはできません。

3. 地域特性に応じた空家等およびその跡地の利活用の促進

利活用可能な空家等を地域の資源と捉え、中古住宅としての町場流通促進、地域の活動拠点等としての利活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋げるための取り組みを実施します。

3.1 空家等の利活用促進に向けた情報提供

(1) 空き家バンクの利用促進

本町では現在、空き家バンクを設置しており（運営委託：特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ）、この利用促進に向けて、積極的に広報や空き家所有者への周知・情報提供を図っていきます。

(2) 不動産業界をはじめ各種団体との連携

空家等の市場流動化を活性化するために、空家等所有者等に対し、本町の市場動向、民間取引の現状を広く周知するため、不動産業界をはじめ各種団体と連携して啓発や情報提供を行います。

3.2 空家等の利活用の促進

利活用促進のため、下記のような具体的方策および支援の検討を行います。

(1) 住宅としての利活用

住宅としての利活用方法を、表-3.1「空家等の住宅としての利活用事例に関する本町への適用の可能性」に示します。

表-3.1 空家等の住宅としての利活用事例に関する本町への適用の可能性

住宅として利活用		本町への適用の可能性
ア)	人口増加施策として	・ 空き家バンク利用促進 ・ 修繕・改築のための制度確立 ・ 不動産業界との調整 等が必要
イ)	特定の就労者移住のための受け皿住宅	
ウ)	住宅困窮者のための住宅	

(2) 住宅から他用途への転用

空家等の他用途へ転用について、下表での本町への適用の可能性を認識したうえで、地域のニーズをもとに、関係部局と連携し、公共性の高い利活用や地域の活性化に資する転用方策を検討するとともに、情報提供等の支援についても検討します。また、転用先と空家等とのマッチングをスムーズに行える仕組みづくりを検討します。

表-3.2 空家等の利活用事例に関する本町への適用の可能性

空家等を住宅以外に転用		本町への適用の可能性
ア)	商業・業務分野	・商店街周辺および利便性の良い場所について、店舗および事務所等への利活用が考えられます。
イ)	産業育成分野	・鉄道駅周辺等の利便性の良い場所について、サテライトオフィスのような事務所等への利活用が考えられます。
ウ)	建築の魅力を引き出した利活用	・歴史的建造物等を発掘し、観光資源としての利活用が考えられます。

ただし、実際に住宅から他用途への転用を行うためには、その用途に応じた建築・消防・衛生等の法規制に適合するよう、改修や設備の設置を行うことが必要となる可能性があり、そのためのコストも必要となるなど、解決すべき多くの課題があります。

そのため、住宅の他用途への転用については、これら課題の解決策やコスト面での費用対効果等の検証を含め、実現の可能性について検討を行います。

(3)空家等を除却した跡地の利活用

適切な管理がされておらず、老朽化や耐震性の問題で家屋としての利活用が困難な空家等については、快適な暮らしづくりの観点からその除却を促進させるための啓発等について検討を行い、除却後の跡地の有効活用についての検討や、郊外地で利活用が難しい箇所においては土地の自然への回帰検討など、地域の環境整備に役立てるような方策を検討します。

4. 所有者等、行政、地域、その他の団体・事業者等の協働

空家等の対策を推進するためには、所有者等だけでなく、行政、地域、団体・事業者等の役割分担と協働による対応が不可欠と考えられます。

所有者等、行政、地域、団体・事業者等には以下に示すような役割があると考えられ、それぞれがその役割を理解し、相互に連携、協働して空家等に関する対策に取り組む必要があると考えます。そのため、大淀町では取り組みに必要となる情報の積極的な広報・発信を行い、取り組みの支援についても検討を行います。

(1)所有者等の役割

空家特措法第3条の「空家等の所有者等の責務」で、空家等の所有者又は管理者は、「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。」とされており、所有する空家等を責任を持って管理不全な状態にならないよう、適切に管理するように努めるものとします。また、空家等の所有者等となった場合は、地域に管理状況等の情報提供等を行うことや、積極的に空家等の利活用を進めるなど早急な解

消に努めるものとしします。

- ① 空家等にしない努力
- ② 空家等の適正管理
- ③ 所有者等が利用する予定がないものは、積極的な利活用の推進
- ④ 行政・地域への情報提供

(2)行政の役割

本計画に基づき、空家等に関する対策を実施します。具体的には、所有者、地域住民に情報を提供し、適切な管理が行われていない建物について、適切な管理を促す等の取り組みを実施します。また、空家等および空家等を除却した跡地の利活用を図るための情報提供や支援制度の検討も行います。

- ① 大淀町空家等対策計画に基づく対策実施
- ② 空家等の適正管理の啓発・改善依頼
- ③ 空家等の積極的な利活用を図るための情報提供や支援制度の検討
- ④ 特定空家等の認定及び必要な措置の実施

(3)地域の役割

良好な地域環境を維持するとともに、地域コミュニティ内の連携を強化する等、空家等の発生・放置がおこらないよう、良好な地域住民間の関係を築くよう努めるものとしします。

また、地域内の空家等の情報提供や空家等の適切な管理および利活用にあたって、行政や所有者等と連携して取り組むよう努めるものとしします。

- ① 空家等の適正管理、利活用への協力
- ② 行政との情報共有を図り良好な住宅環境の維持

(4) 団体・事業者等の役割

空家等の対策は住宅等の管理だけでなく、流通や地域環境、法規制や地域コミュニティ等様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、行政や所有者等が行う空家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど対策の実施に積極的に協力するよう努めるものとします。また、事業者自らが管理する住宅等についても、空家化しないよう適切な管理を行うとともに、空家化した場合は、早急な解消に努めるものとします。

- ① 空家等の適正管理、利活用への協力
- ② 所有者等への市場環境の情報提供

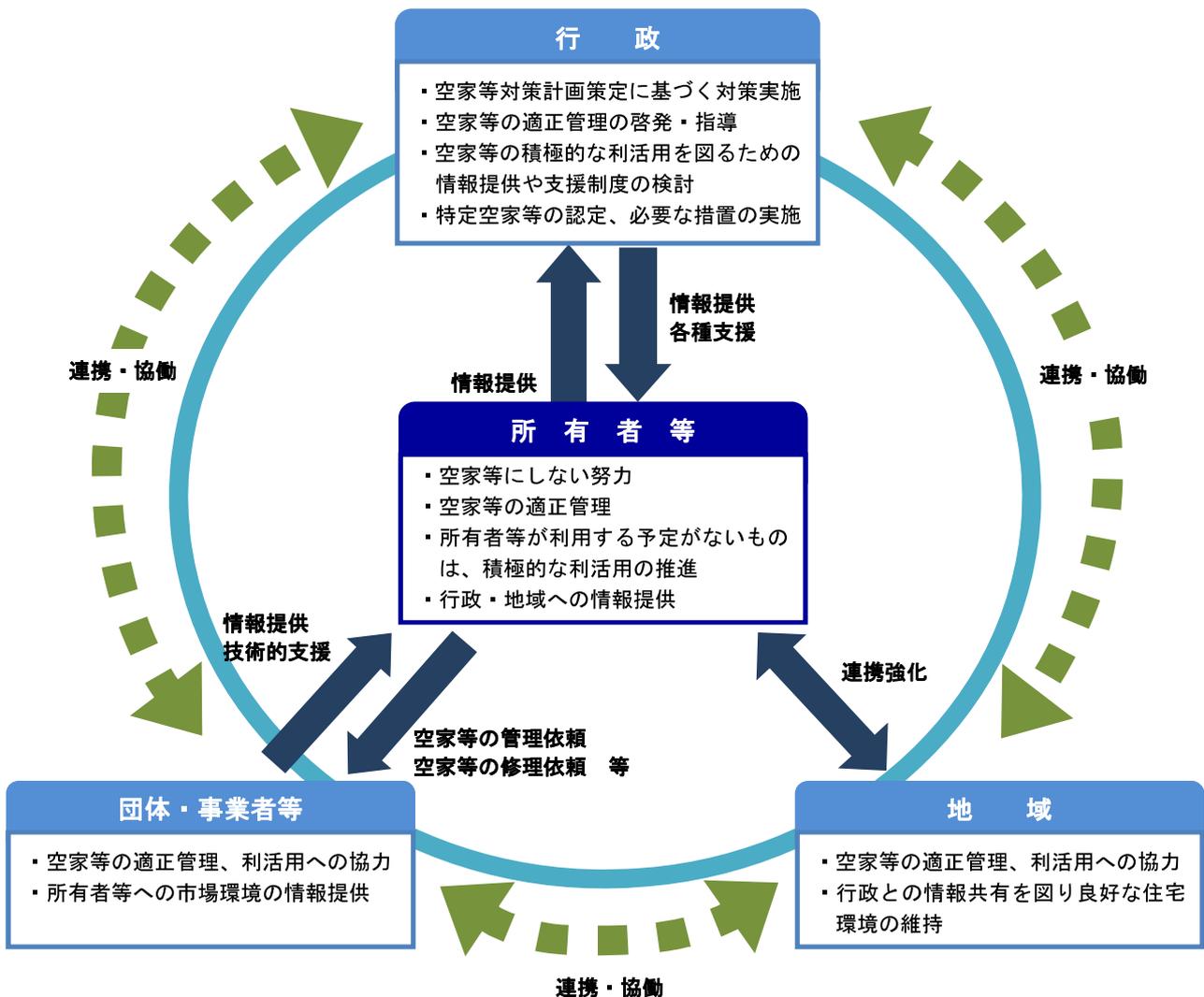


図-3.2 役割と連携・協働のイメージ図