上牧町空き家等対策計画概要版

序章. 計画の目的等

目的	・当初策定した「上牧町空き家等対策計画」の計画期間が平成 29（2017）年度から令和 3（2021）年度までとなっていることから、取組内容の検証を行い、空き家対策に係る方針や施策など必要な見直しを行うことを目的とします。
対象地区	上牧町全域
対象期間	令和 4（2022）年度から令和 13（2031）年度までの 10 年間
対象とする空き家	「空家法第２条１項」の「空家等」 さらに、発生抑制や活用の促進に係る観点から、空家等となる見込みにあるものについても対象に含める

第 1 章. 空き家等の現状と課題

【空き家等の実態把握調査】

●調査結果

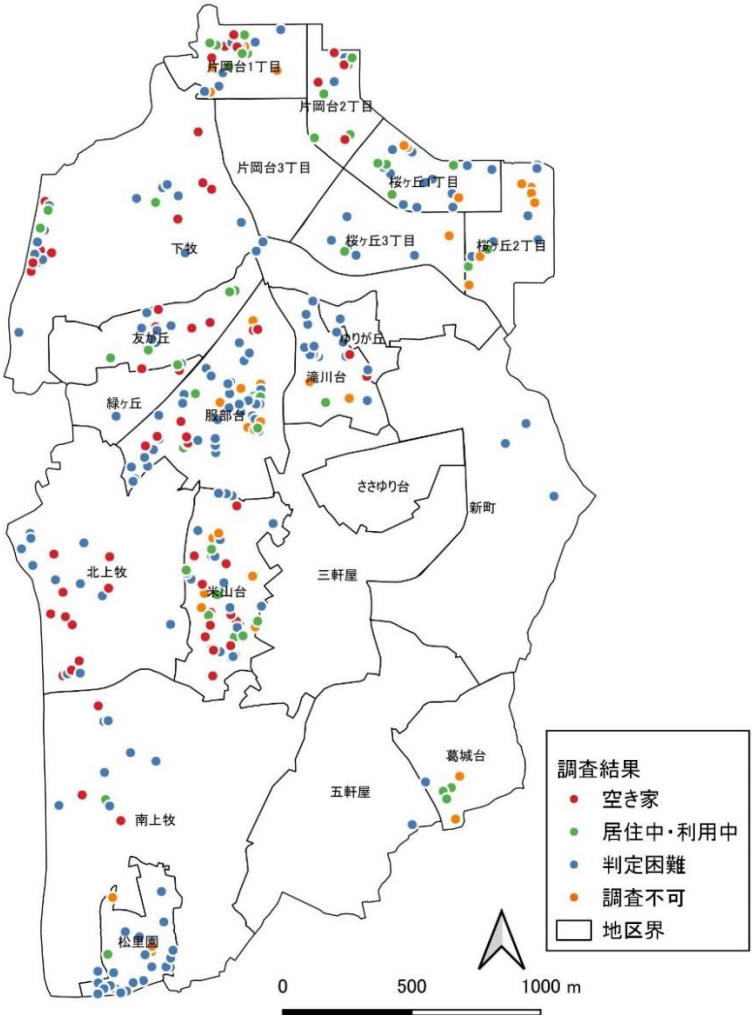
・空き家率が高い地区は昭和 40（1965）年代前半より以前に建設された住宅地が多い

本調査は上牧町内における空き家等の実態把握のため、空き家候補として抽出された調査対象（313 件）に対して調査を行いました。

現地調査の結果、「空き家である」と判定された住宅が64件（20.4%）、「居住中・利用中」が 47 件（15.0%）、「判定困難」が 166 件（53.0%）、「調査不可」が 36 件（11.5%）と判定されました。

地区別に「空き家である」と判定された住宅をみると米山台が 15 件と最も多くなっています。また、「判定困難」と判定された住宅は服部台が 34 件と多くなっています。

【高齢化率と空き家の分布状況】



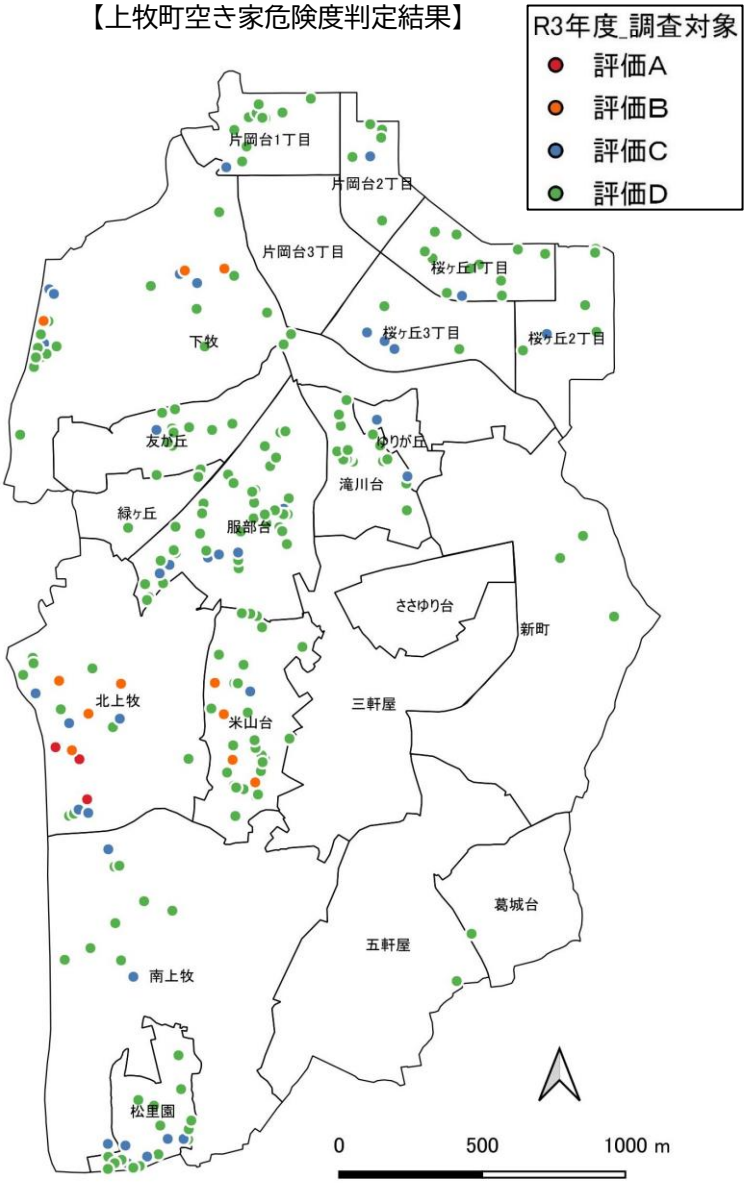
●危険度判定結果

・危険度判定の結果、多くは再利用が可能な住宅ですが、一部に危険度が高いものや老朽化が著しいものが見られます。

・危険度判定結果は下表のとおりであり、修繕の必要がほとんどないＤ評価が最も多く 180 件、の他、改修工事により再利用が可能なＣ評価は 36 件、老朽化が著しいＢ評価は 11 件となりました。

・また、危険度が高く解体が必要なＡ評価の空き家は 3 件で大字上牧の西側に、老朽化が著しいＢ評価の空き家は大字上牧や米山台などにそれぞれ分布がみられます。

【上牧町空き家危険度判定結果】



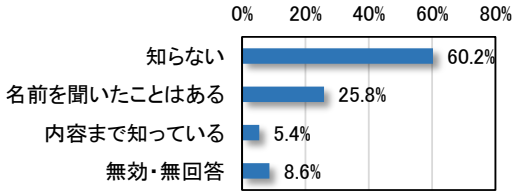
評価	内　　容	件数（件）
A	【危険度が高く解体が必要】 倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い	3
B	【老朽化が著しい】 直ちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持･管理が行き届いておらず、損傷が激しい	11
C	【改修工事により再利用が可能】 維持･管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない	36
D	【修繕がほとんど必要ない】 小規模の修繕により、再利用が可能	180

【所有者意識調査】

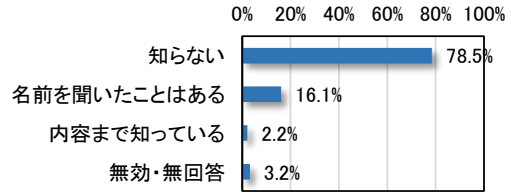
・雑草の繁茂や自宅から空き家が遠距離にあることなどが維持管理の課題となっています。
・空き家の解体や整地に対する支援が求められています。
・空き家バンクや空き家コンシェルジュをご存知ない方が多い状況にあります。

・上牧町空き家・空き地バンクについては「知らない」とした回答者が 60.2%と最上位
・「空き家コンシェルジュ」については「知らない」とした回答が 78.5%と最上位
・空き家等の維持管理について、困っていることでは、「雑草・繁茂」が 48.9%で最上位、次いで「自宅からの距離が遠い」が 39.8%、「固定資産税等の負担」が 27.3%など
・空家の管理や利活用を進めるうえで、必要な対策や支援について「空家の解体、整地に対する支援」とした回答が 34.5%と最上位

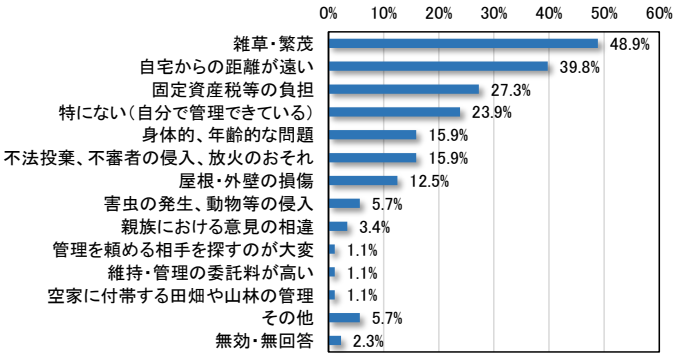
【空き家バンクの認知度】



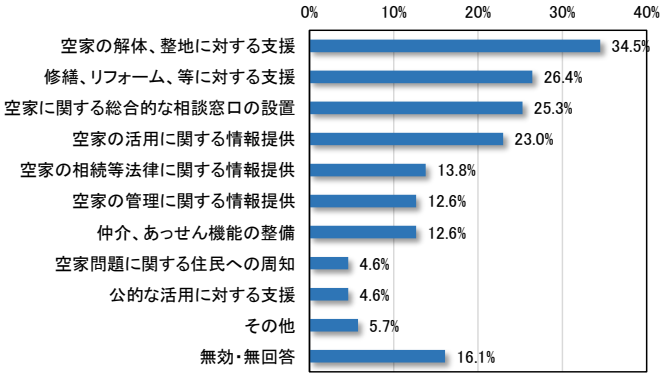
【空き家コンシェルジュの認知度】



【維持管理について、困っていること】



【空家の管理や利活用を進めるうえで、必要な対策や支援】



【空き家等に関する課題】

●空き家等に関する情報提供・意識啓発による空き家等の発生抑制

・空き家等の放置に対する意識啓発はもとより、所有者の状況や意向に応じた適切な維持管理方法のアドバイス、空き家の売却や利活用に関する情報提供などの取組が必要です。

●空き家の市場流通の促進と有効活用

・建物の情報提供やマッチングの支援等施策の検討を行い市場流通の促進を図っていく必要があります。

・また、「上牧町空き家・空き地バンク」や「空き家コンシェルジュ」等の制度や取組みについて広く周知を図っていく必要があります。

●管理不全の空き家解消による安全・安心の確立及び良好な生活環境の保全

・日常の維持管理が困難な所有者に対しては、適切な管理方法、管理を委託できる組織や業者等の紹介などの支援を積極的に進めていく必要があります。

・また、危険度の高い空き家等については、空き家の解体、整地に対する支援策の充実をはじめ、上牧町空き家等及び空き地の適切な管理に関する条例などによる対策を講じることが必要です。

●総合的な対策に向けた庁内、関係団体等との連携強化

・関係部署及び関係団体と連携した空き家等の発生防止や適切な管理の取組促進などが必要です。

第 2 章. 空き家等の対策

本計画では、家屋の状態に応じて「空き家等の発生抑制」「空き家等の実態調査」「空き家等の適正管理」「空き家等の利活用」「特定空家等の措置」に分類し効果的な対策を行うとともに、家屋の維持補修に係る相談、売却など多種・多様な相談内容に対応できる「相談体制の充実」を図ることを対策の基本とします。

空き家等の実態調査

●机上調査

・自治会・町内会等からのヒアリングによる空き家情報及び水道の閉栓データより空き家と思われる建物の抽出

●実態調査（現地調査）

・実態調査は、目視により外観から判断
・所有者の調査においては、固定資産税課税台帳を内部利用
・総合的に空き家・非空き家の判断

●実態調査（危険度判定）

・調査結果を踏まえ、特定空家候補の指標となる危険度判定を行う
・危険度判定は、「建物の構造上の影響」「建物以外の構造物による影響」「衛生面・景観面・環境面への影響」の３つの視点から評価

●実態調査（所有者等アンケート調査）

・空き家等と思われると判断した建物の所有者に対するアンケート調査の実施

●特定空家等調査

・実態調査における調査項目の再確認に加え、詳細な項目について立入調査を実施し、使用実態や周辺に及ぼしている悪影響等を把握
・周辺に悪影響を及ぼしている空き家等は、特定空家等と認められるかの判断に移り、特定空家等調査を経て特定空家等に該当する場合は、措置の実施について検討

●データベースの作成

・調査の結果、空き家等として把握した建築物等については、空家法第 11 条に基づき空き家の所在地や所有者の氏名、空き家の状態等を一覧表にしたデータベースを作成し、マップや写真とあわせて常時確認できるようにするなど庁内関係部局が情報共有できる環境を整備する

空き家等の発生抑制

●空き家等に関する意識啓発

・生前における相続登記の呼びかけ、空き家を放置することによるトラブルの例、空き家の管理や活用方法等の例などを掲載した冊子やパンフレットの配布、広報や町ホームページの活用などによる情報の発信
・空き家コンシェルジュによるセミナーや講演会、相談会の継続かつ定期的な開催

●住宅診断の実施や耐震改修補助の実施等

・既存木造住宅耐震診断支援や既存木造住宅耐震改修補助制度の継続的な実施

相談体制の充実

●総合窓口を通じた適切な管理への支援

・空き家等に関する総合窓口の周知
・相談窓口を通じた空き家等の適切な管理の支援

町民・住宅所有者等

相談・対応

〈上牧町空き家等対策協議会〉
・空き家等に関する施策、特定空家等の措置に関すること

判定・審議

〈特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ〉
・賃貸物件の所有者と行政等との連携
・空き家の維持管理
・空き家・空き地有効活用の勉強会の開催　など

連携

＜上牧町＞
（庁内総合相談窓口）
・空き家コンシェルジュ等との連携による町内の空き家等に関するワンストップ窓口
・庁内関係各課や関係団体との連携

連携　連携

〈上牧町庁内関係各課〉

〈関係団体〉
・奈良県　・地元警察
・消防　・法務局など

空き家等の適正管理

●所有者の特定

・法等に基づく詳細な調査及び相続人等、空き家等の所有者の特定と的確な指導・助言
・相続人不存在のため管理不全となった空き家に対する「相続財産の清算人制度※」の活用検討

●適正管理に向けた意識醸成、助言・指導

・所有者への意識醸成を目的とした空き家の適正管理に関する情報提供
・所有者に代わって敷地の清掃や除草などを行う「空き家等管理サービス」等の登録や活用斡旋など各々の状況に対応した維持管理方法についての検討

●近隣住民や自治会との連携による空き家の適正管理

・近隣住民や自治会からの情報提供等による空き家の適正管理など、近隣住民や自治会との連携

※相続財産の清算人制度
・相続人の存在、不存在が明らかでないときに、利害関係人等からの申立てにより、家庭裁判所が相続財産を管理する管理人の選任をする民法第 952 条に規定される制度。

空き家等の利活用

●空き家バンク等の活用による流通促進

・空き家・空き地バンクの取組の継続や広報やホームページ等を通じた登録の促進

●空き家等を活用した利活用の取組

・定住のための空き家取得の促進や、若者が町内に定住したくなる支援策の整備（空き家活用プロジェクト）
・空き家を地域の集会所、交流スペース、福祉施設、カフェ、オフィス、移住者向けの一時居住用住宅などに活用する取組の検討

●跡地を活用した利活用の取組

・管理不全となっている空き家の除却費用に対する支援や補助制度の創設の検討
・空き家の除却跡地をポケットパークや駐車場、災害時における避難場所、備蓄倉庫への活用等、公的利用を含めた利活用の検討
・土地所有者等に代わって管理などの機能を担うランドバンクの取組や、地域コミュニティ組織等による憩いの場として管理・活用することの検討

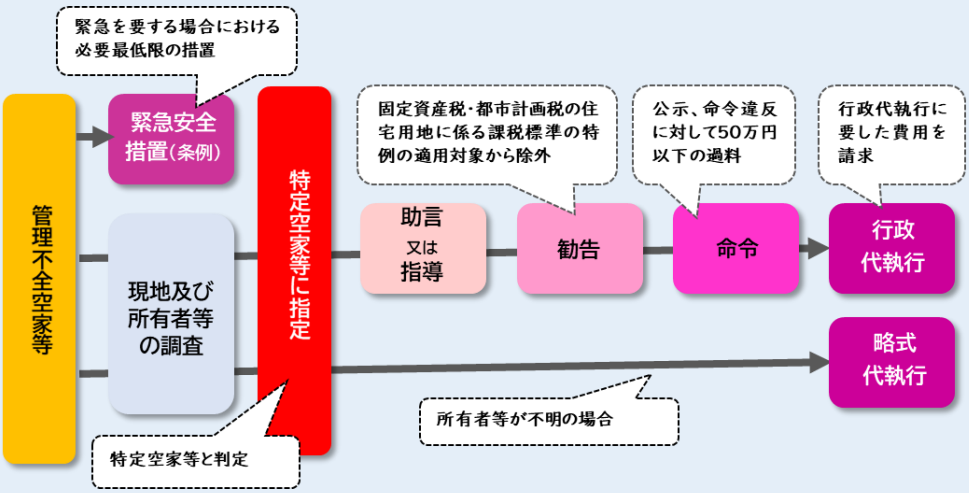
特定空家等に対する措置

●ガイドラインに基づく対応

・国土交通省が定めた「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」（ガイドライン）に示す基準を参考として特定空家等に関する措置を総合的に判断

●特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等

・特定空家等と判断された空き家等は、本町が空家法第 14 条第 1 項の規定に基づき助言又は指導の措置を講ずる
・本町から空家法第 14 条第 2 項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等の敷地（土地）については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外



●特定空家等の解消の促進と支援策の検討

・特定空家等は、所有者等による自主的な除却を促していくとともに、必要に応じて法や条例に基づく指導等の措置を行う
・所有者等の自発的な除却を促進するための金銭的な補助や支援策について検討