

上牧町空き家等対策計画

令和4(2022)年3月

上 牧 町

目次

序章. 計画の概要.....	1
1. 計画の背景と目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	1
3. 計画の概要.....	2
第1章. 空き家等の現状と課題.....	3
1. 上牧町の現状.....	3
2. 統計調査による空き家の動向.....	8
3. 空き家等の実態把握調査.....	10
4. 所有者意識調査.....	25
5. 空き家等に関する課題.....	31
第2章. 空き家等の対策.....	33
1. 対策の枠組み.....	33
2. 空き家等の対策に係る基本的な考え方.....	34
3. 具体的な施策.....	35
第3章. 空き家等の対策の推進体制.....	47
1. 空き家対策協議会.....	47
2. 進行管理.....	47

序章. 計画の概要

1. 計画の背景と目的

近年、全国的に適切な管理が行われていない空き家等が防災、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から、国では平成 26 (2014) 年 11 月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「空き家法」という。)を公布し、平成 27 (2015) 年 5 月に全面施行されました。これにより、所有者には空き家の適切な管理が、市町村には空き家に関する対策の実施が求められるようになりました。

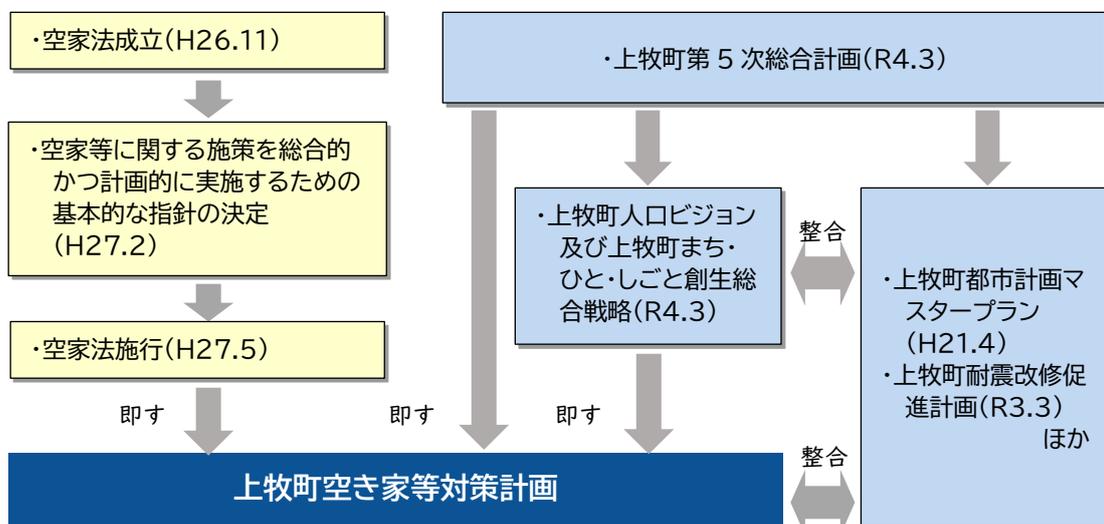
上牧町では、平成 29 (2017) 年 3 月に「上牧町空き家等対策計画」を策定し、各施策等に基づく空き家対策を進めるとともに、平成 31 (2019) 年 4 月には、空き家及び空き地の利活用により、移住及び定住促進による地域の活力維持及び再生を図ることを目的として、「上牧町空き家・空き地バンク」を設立しその運用を図るなど空き家対策に努めているところです。

しかし、今後も人口減少や高齢化の更なる進行に伴い空き家等が増加すると予想されること、また、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。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空き家法第 6 条に基づく空き家等対策計画となります。また、「上牧町第 5 次総合計画」及び「上牧町人口ビジョン及び上牧町まち・ひと・しごと創生総合戦略」に即するとともに「上牧町都市計画マスタープラン」や「上牧町耐震改修促進計画」とも整合を図るものとしします。

【計画の位置づけ】

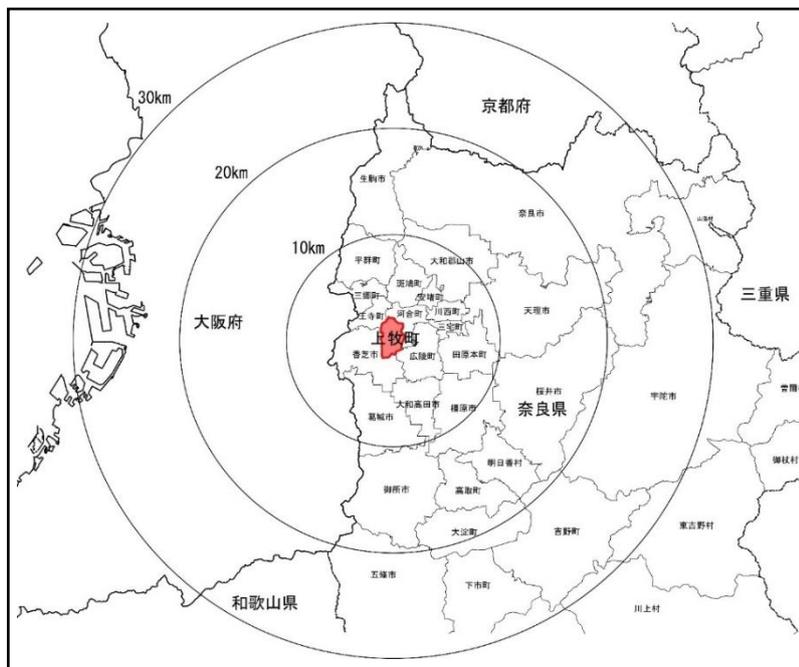


3. 計画の概要

(1) 対象地区

本計画の対象地区は上牧町全域とします。

【対象地区】



(2) 対象期間

本町では人口減少及び少子高齢化の進行に伴い、空き家が増加することは避けられない状況となっています。今後も引き続き移住・定住促進等を図り、空き家の発生抑制に努めていくものとしますが、総合計画など上位関連計画と連動した、中長期的な施策展開が必要であることなどから、本計画の対象期間は、中期的な視点に立って令和 4 (2022) 年度から令和 13 (2031) 年度までの 10 年間とします。なお、社会情勢の変化や、計画の前提となる諸条件に変化があった場合は、適宜見直しを図ります。

(3) 対象とする空き家等

本計画で対象とする空き家は、空家法第 2 条 1 項の「空家等」としますが、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こととします。

【空家法第 2 条第 1 項】

- ・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。）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。

【空家法第 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。

第1章. 空き家等の現状と課題

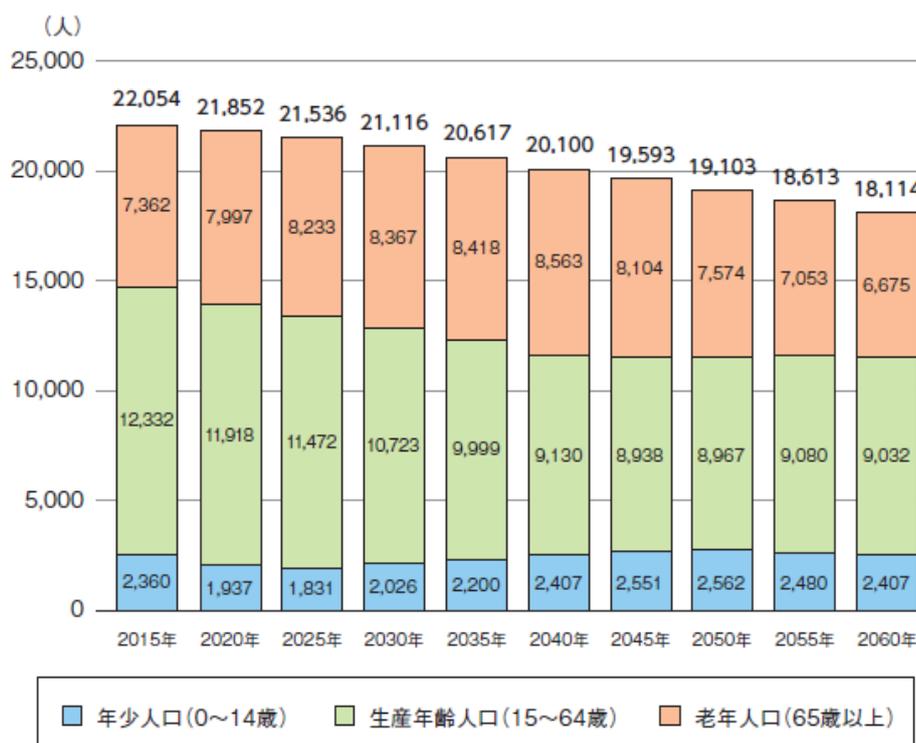
1. 上牧町の現状

(1) 人口の推移と将来展望

上牧町は昭和40年代後半の急激な人口増加を経て、大阪都市圏のベッドタウンとして発展してきましたが、平成17(2005)年の24,955人をピークに出生率の低下や若年層を中心とした転出超過により人口減少が続いています。

こうしたことを踏まえ本町では人口の将来展望と今後目指すべき将来の方向を示す「上牧町人口ビジョン及び上牧町まち・ひと・しごと創生総合戦略」(平成28(2016)年3月)を策定し、令和4(2022)年に改訂を行っています。これによれば、子育て支援や移住転入支援などにより出生率の上昇、人口移動の均衡を図り、令和12(2030)年の人口を21,000人、令和22(2040)年は20,000人、令和42(2060)年は18,000人を維持する将来展望人口としています。

【人口の将来展望】

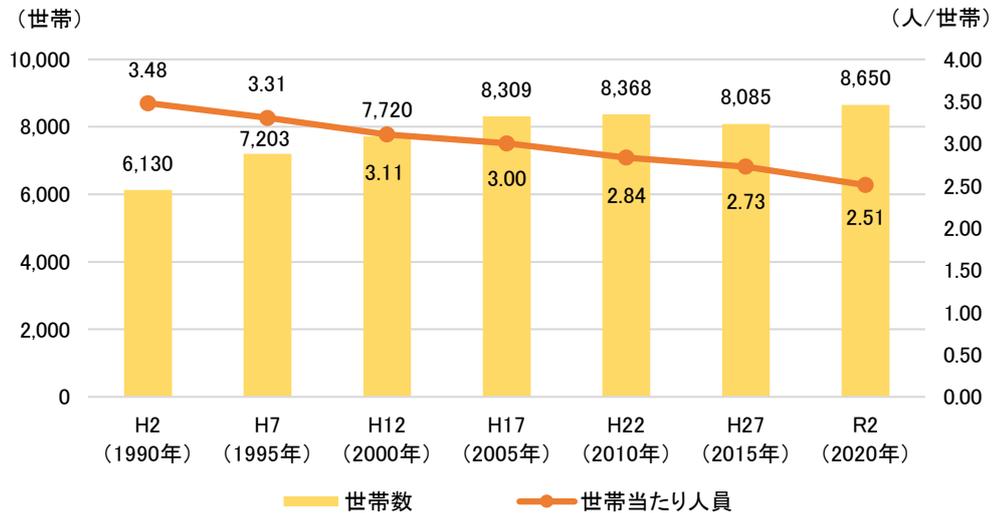


(出典：上牧町人口ビジョン及び上牧町まち・ひと・しごと創生総合戦略)

(2) 世帯数の推移

令和2（2020）年における世帯数は8,650世帯、一世帯当たり人員は2.51人となっています。推移をみると世帯数は平成17（2005）年以降、概ね横ばいもしくはやや増加傾向で推移していますが、一世帯当たり人員は一貫して減少しています。

【世帯数の推移】

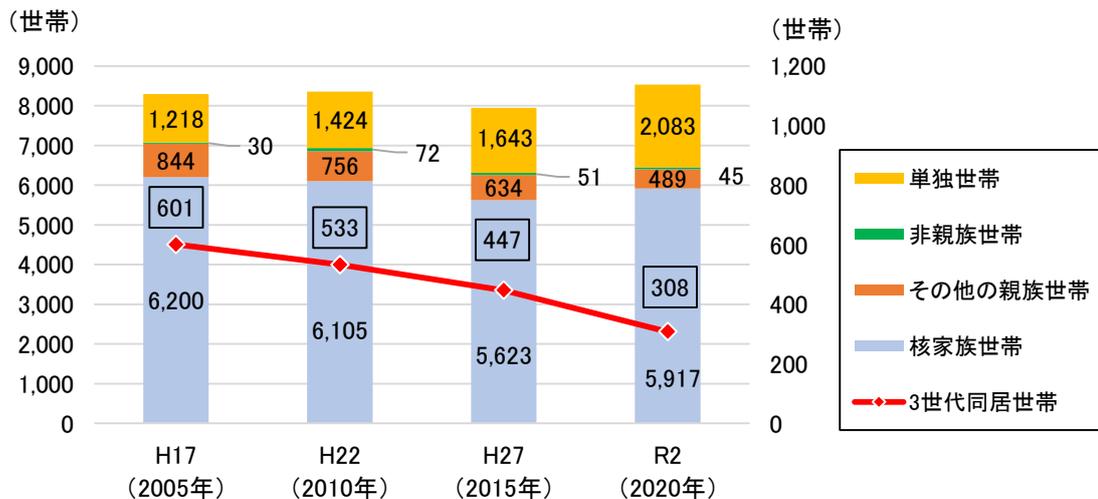


(出典：各年国勢調査)

(3) 家族類型別の世帯数の推移

家族類型別の世帯数の推移をみると3世代同居世帯が著しく減少する中、単独世帯は増加しており、平成17（2005）年の1,218世帯から令和2（2020）年の2,083世帯へと約1.7倍となっています。

【家族類型別一般世帯数の推移】



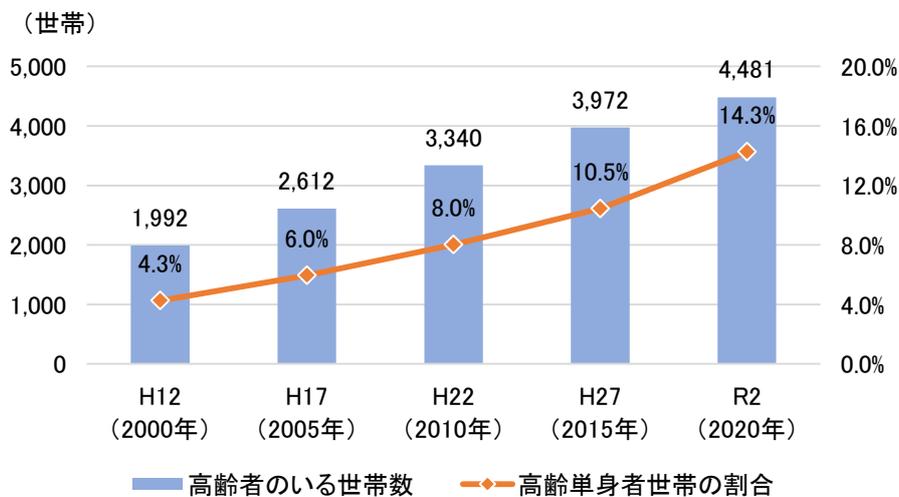
※一般世帯：全世帯のうち、「施設等の世帯」を除く世帯
 ※家族類型不詳の世帯を除く
 (出典：各年国勢調査)

(4) 高齢者のいる世帯

65歳以上の高齢者のいる世帯数の推移をみると、平成12(2000)年では1,992世帯となっていましたが、20年後の令和2(2020)年では4,481世帯と約2.3倍に増加しています。また、高齢単身者の割合についても平成12(2000)年の4.3%から令和2(2020)年の約14.3%へと増加しています。

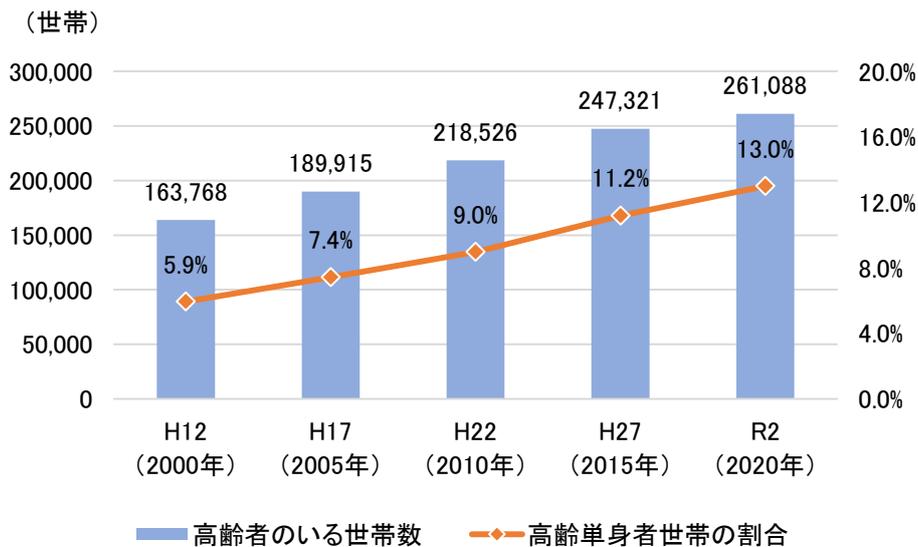
高齢単身者の割合について奈良県と比較すると令和2(2020)年において上牧町の割合は14.3%と奈良県の13.0%を抜き、増加傾向をみると平成12(2000)年～令和2(2020)年にかけて約3.7倍と急激に増加していることがうかがえます。

【高齢者のいる世帯数の推移(上牧町)】



(出典：各年国勢調査)

【参考：高齢者のいる世帯数の推移(奈良県)】



(出典：各年国勢調査)

(5) 郊外住宅地の変遷

郊外住宅地は、昭和 30（1955）年代半ばに服部台の開発が始まり、西名阪自動車道の整備が始まる昭和 40（1965）年代前半より片岡台、松里園、滝川台、緑ヶ丘、米山台及び下牧 6 丁目・7 丁目の開発が始まりました。昭和 40（1965）年代後半には桜ヶ丘、友が丘の開発が始まり、昭和 50（1975）年代半ばには葛城台の開発が始まりました。平成元（1989）年に入るとゆりが丘、ささゆり台などの住宅地が開発されています。

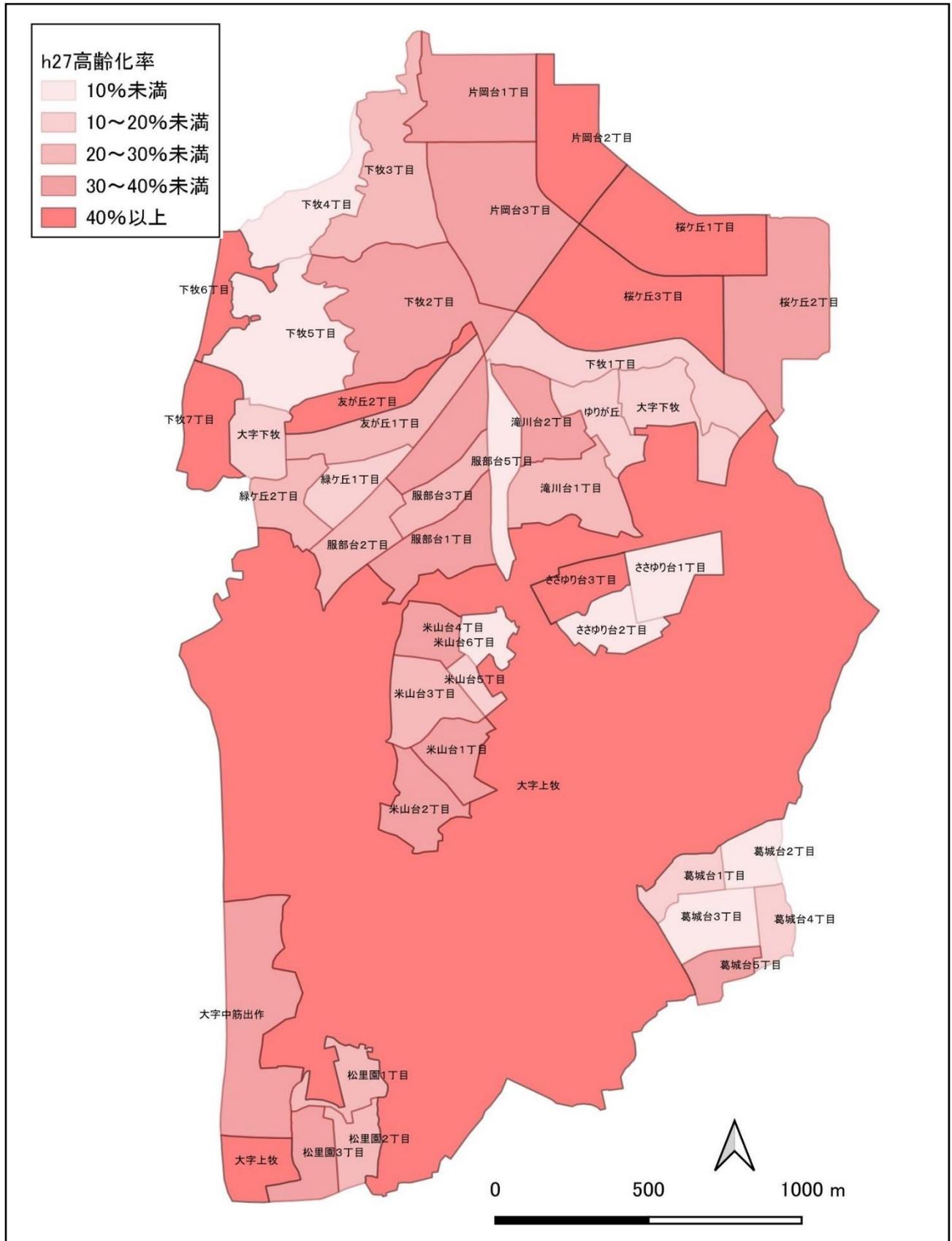
一方、町丁目別の高齢者割合をみると服部台、片岡台、桜ヶ丘など昭和 40（1965）年代に開発された住宅地において高齢者割合が高い傾向がみられ、逆に葛城台やゆりが丘、ささゆり台など昭和 50（1975）年代以降に開発された比較的新しい住宅地を有する地区は高齢者割合が低い傾向にあります。

このように全体的に本町の住宅団地は、開発後 50 年以上経過しているものが多く、古くから整備された住宅団地では高齢化が進んでおり、居住世代も大きく変化していることが考えられます。

【主な住宅地の開発年代】

名 称	造成開始
服部台	昭和 30（1955）年代半ば
片岡台	昭和 40（1965）年代前半
松里園	昭和 40（1965）年代前半
滝川台	昭和 40（1965）年代前半
緑ヶ丘	昭和 40（1965）年代前半
米山台	昭和 40（1965）年代前半
桜ヶ丘	昭和 40（1965）年代後半
友が丘	昭和 40（1965）年代後半
葛城台	昭和 50（1975）年代半ば
ゆりが丘	平成元（1989）年～平成 10（1998）年
ささゆり台	平成 20（2008）年代半ば

【町丁目別の高齢化率】



(出典：国勢調査)

※本図に示した高齢化率の区分は、国勢調査の小地域区分であり、地区別の区分と異なる。

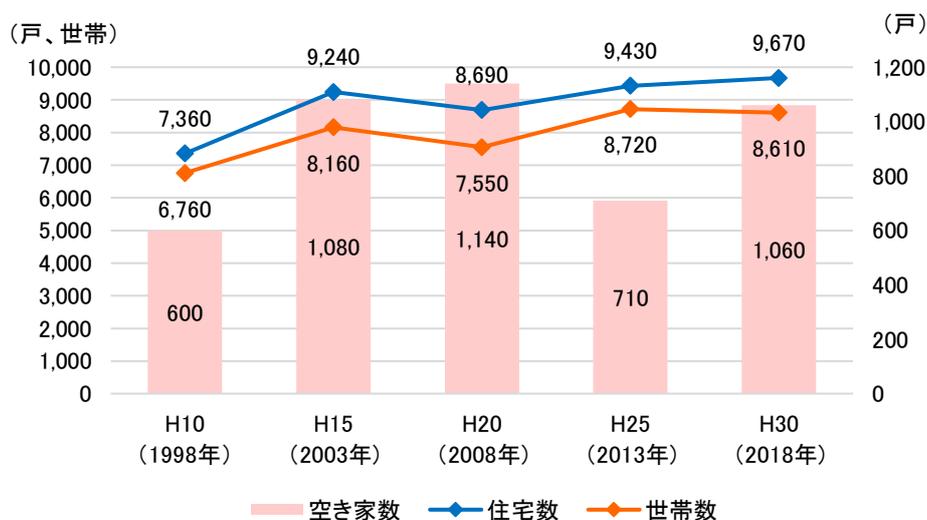
2. 統計調査による空き家の動向

(1) 空き家数の推移

本町の住宅数は緩やかな増加傾向にあり、同時に世帯数も増加傾向で推移しています。空き家数については、近年、1,000件前後で推移しており平成30(2018)年は1,060件となっています。

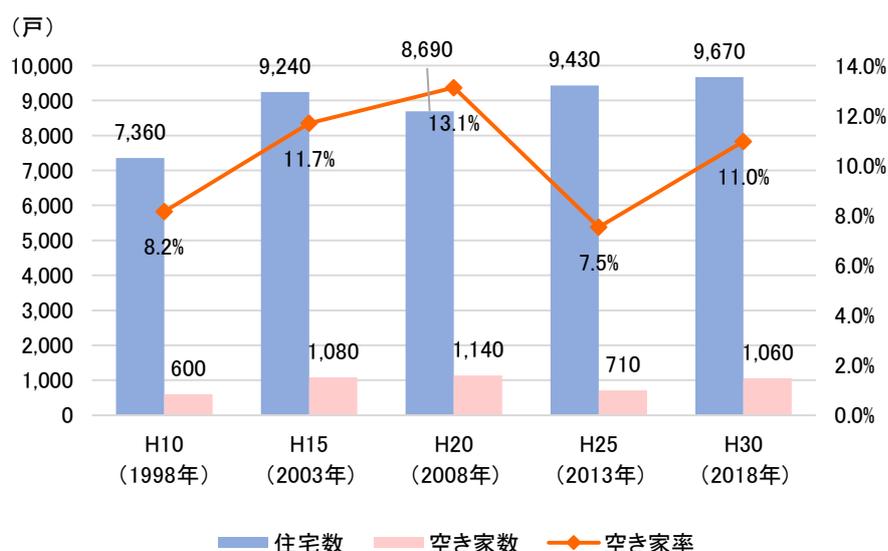
空き家率の推移をみると平成25(2013)年に空き家数が減少したことにより、一時的に空き家率が7.5%まで減少しましたが、平成30(2018)年では11%まで増加しています。

【住宅数、世帯数及び空き家数の推移】



(出典：各年住宅・土地統計調査)

【住宅数、空き家数及び空き家率の推移】



※空き家数は二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅を全て含んだ空き家総数である。
(出典：各年住宅・土地統計調査)

(2) 県内における空き家率の比較

住宅総数と空き家率（その他の住宅）の相関をみると、本町は住宅総数が少ない一方空き家率も3.8%と県平均値を下回り、県内全体でみても少ない部類に入っています。

【全国、奈良県、上牧町の空き家率等(平成30(2018)年)】

	住宅総数	空き家(戸)					空き家率	
		総数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他の住宅	空き家総数	その他の住宅
全国	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%	5.6%
奈良県	617,600	87,200	3,200	35,200	3,200	45,600	14.1%	7.4%
上牧町	9,670	1,060	-	640	50	370	11.0%	3.8%

(出典：住宅・土地統計調査)

※住宅・土地統計調査における空き家の定義

●二次的住宅

- ・別荘……週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
- ・その他……ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

●賃貸用の住宅

- ・新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

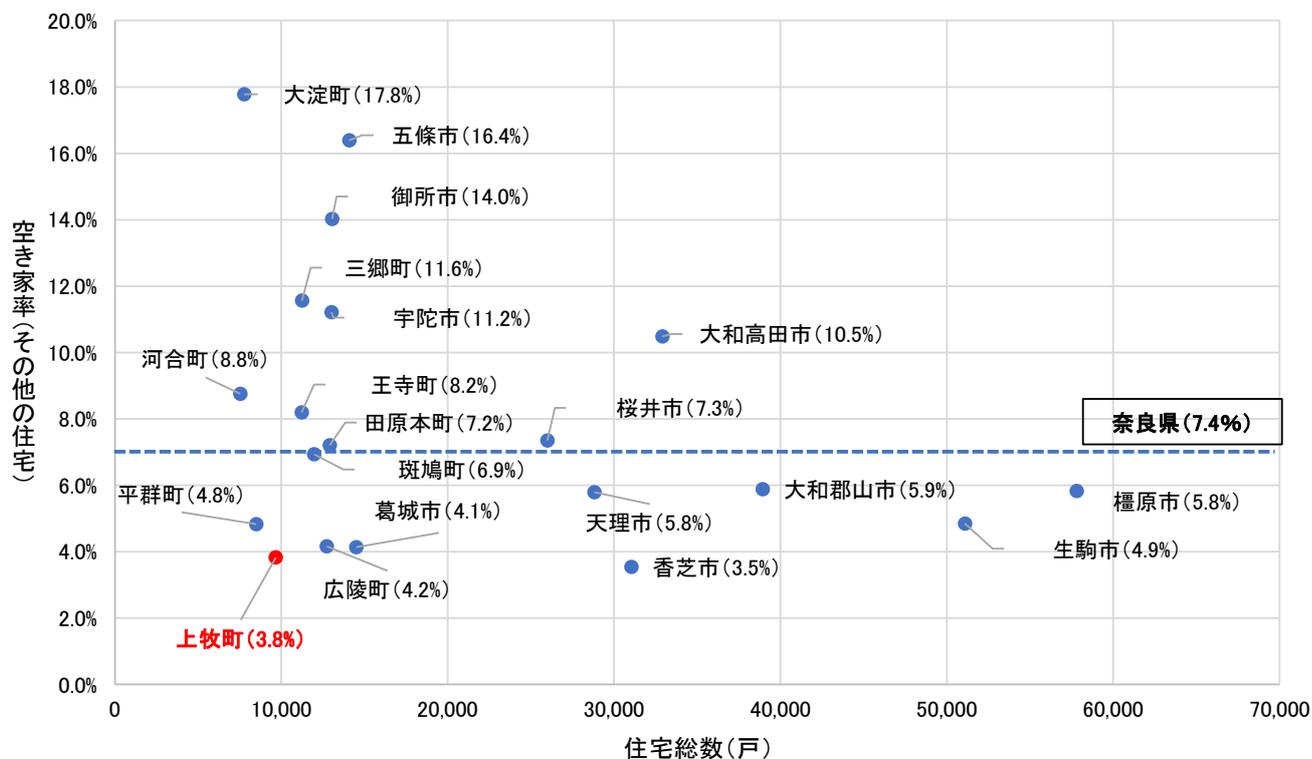
●売却用の住宅

- ・新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

●その他の住宅

- ・上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため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など

【奈良県下における空き家率(その他の住宅)の分布状況】



※空き家率は空き家のうち特に管理不全に陥りやすい「その他の住宅」を対象にした数値である。

※奈良市は特筆して住宅数が多いため除外している。

3. 空き家等の実態把握調査

(1) 現地調査の概要

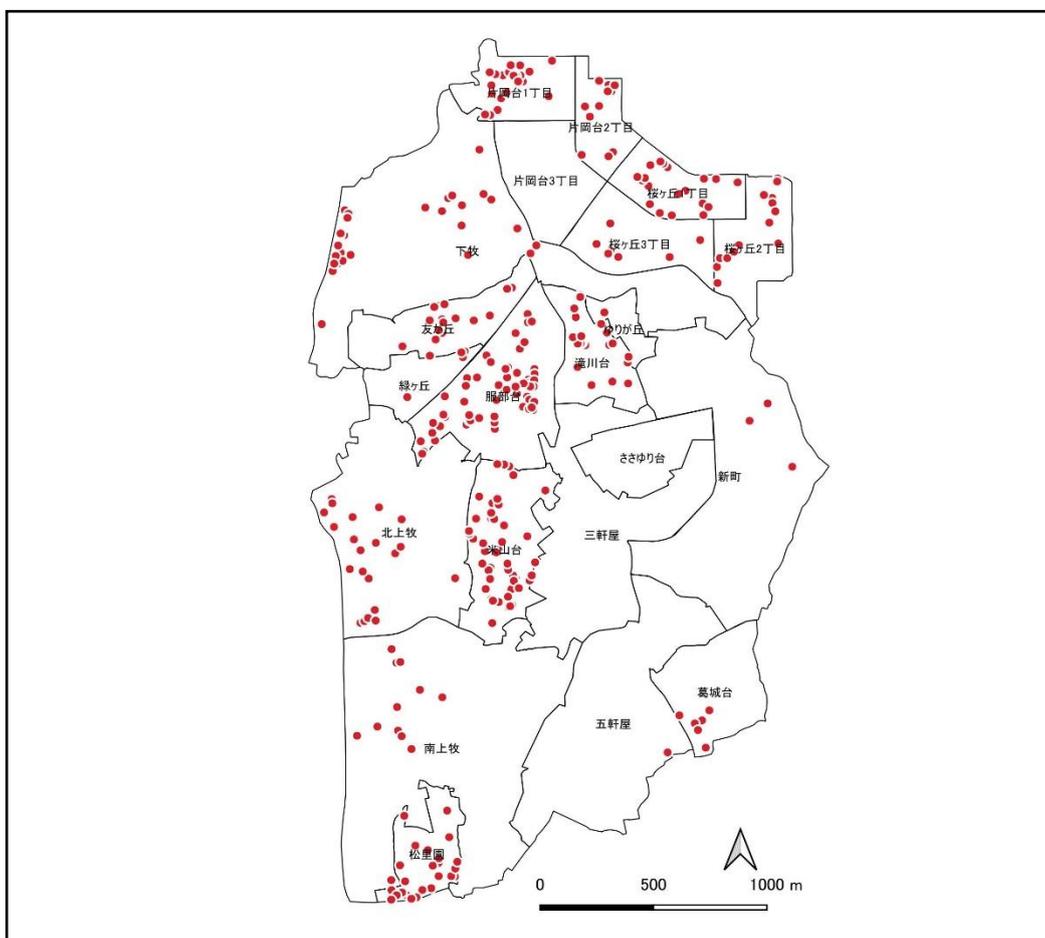
①目的

本調査は上牧町内における空き家等の実態把握のため、現地調査による空き家等の調査を行い調査建物や敷地の状況を把握することを目的としています。

②調査範囲及び対象

調査範囲は上牧町全域とし、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。

【現地調査の対象】



③主な調査内容

1. 調査対象（建物や敷地）に対する空き家の判定調査⇒「空家である」ことの確認と特定
2. 空き家の基礎情報・管理状態の把握⇒空き家と判明した建物に対する状況調査

④調査期間

令和3（2021）年8月～9月

⑤調査項目

調査項目は以下の通りです。

No	水栓番号	住所
----	------	----

「空家であること」の確認・特定調査

1. 空家判定指標項目		
調査項目	指 標	メモ・特記事項
表札	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
郵便受	<input type="checkbox"/> 郵便物が溜まっていない <input type="checkbox"/> 郵便物は溜まっている <input type="checkbox"/> ふさがれているまたは無い	
電気メーター	<input type="checkbox"/> 動いている <input type="checkbox"/> 動いていない	
ガスメーター	<input type="checkbox"/> 動いている <input type="checkbox"/> 動いていない	
ガスボンベ (LPガス)	<input type="checkbox"/> ボンベ有 <input type="checkbox"/> ボンベ無	
売り・貸しの表示	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

空家判定

空家判定	<input type="checkbox"/> 居住なし <input type="checkbox"/> 空家可能性 <input type="checkbox"/> 判定困難	<input type="checkbox"/> 居住あり
	調査2-1、調査2-2へ	調査終了 (建物撮影禁止)

空家と判明した建物に対する調査

■建物の写真撮影 (近景・遠景) 開始段階は「空家判定」終了後です

2-1. 建物状況調査：空家基礎情報		
調査項目	指 標	メモ・特記事項
規模	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階建て <input type="checkbox"/> 3階建て <input type="checkbox"/> その他	
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	
用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 併用店舗 <input type="checkbox"/> 非住宅	
建て方	<input type="checkbox"/> 戸建て <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> その他	

■調査2-1で「その他」を選択した場合、メモ欄に選択理由を記入してください

2-2. 空家管理状況調査：空家管理状態		
調査項目	指 標	メモ・特記事項
基礎	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部にひび割れが生じている <input type="checkbox"/> 不同沈下あり、基礎・土台の腐朽・破損・変形が目立つ <input type="checkbox"/> 基礎がない、基礎・土台の変形・破損・腐敗が著しい、シロアリ被害が著しい	確認できない
建物の傾斜	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部に傾斜が見られる <input type="checkbox"/> 全体的に傾斜している <input type="checkbox"/> 明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	確認できない
屋根	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 屋根ふき材の一部に剥落又はずれがある <input type="checkbox"/> 屋根ふき材に著しい剥落が見られる、軒裏が垂れ下がっている <input type="checkbox"/> 破損が著しい、穴が開いている	確認できない
外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> ひび割れ・鏽が発生しているが危険性はない <input type="checkbox"/> 仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が露出している <input type="checkbox"/> 仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、下地が著しく露出している、穴が開いている	確認できない
周囲への影響	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 屋根の落下・外壁の剥落の可能性有	確認できない
開口部	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> ガラス・扉・枠材等に一部破損、ひび割れが見られる <input type="checkbox"/> ガラス・扉・枠材等が外れている、または著しく損傷している	確認できない
堀、柵、門	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部亀裂または穴が開いている <input type="checkbox"/> 大きな亀裂または穴が開いている	確認できない
擁壁	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる <input type="checkbox"/> ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・膨らみが著しい	確認できない
屋外階段 バルコニー	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部に腐食・破損・傾斜が見られる <input type="checkbox"/> 著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる	確認できない
看板 給湯設備 屋上水槽	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部に腐食・破損・傾斜が見られる <input type="checkbox"/> 著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある	確認できない
雑草・樹木 (低木)	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 手入れ無 <input type="checkbox"/> 手入れ無で敷地外に突出している	確認できない
樹木 (中・高木)	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 手入れ無 <input type="checkbox"/> 手入れ無で敷地外に突出している	確認できない
ごみ堆積物	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 敷地内で蓄積している <input type="checkbox"/> 敷地外まで溢れている	確認できない
衛生面	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> ごみが散乱し、臭気が発生している <input type="checkbox"/> ごみが散乱し、ネズミ・ハエ・蜂が多数発生している、汚物が放置されている	確認できない

(2) 調査結果の概要

① 空き家候補数

現地調査の結果、「空き家である」と判定された住宅が64件(20.5%)、「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。

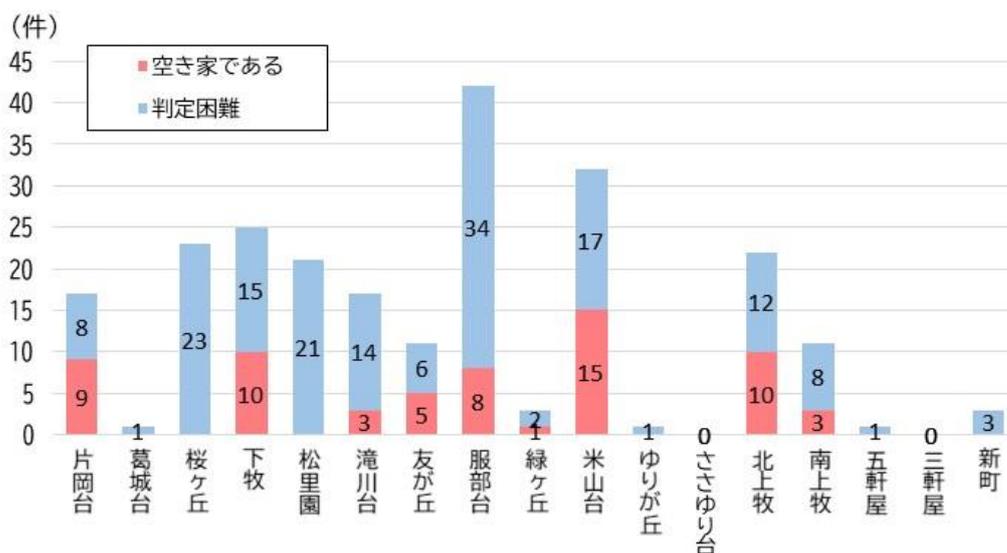
【判定指標】

判定	内容
居住中/利用中	調査中に人の出入りが見られたり、電気メーターやガスメーターが動いている、不動産広告がある等
空き家である	電気メーターやガスメーター、ガスボンベ、表札が取外されている等
判定困難	表札や郵便受けは無く、雨戸も締まり人気も無いが、電気やガスメーター等は付いており、庭が手入れされている等
調査不可	空地になっている、建替えられている等

【判定結果の割合(町全体)】



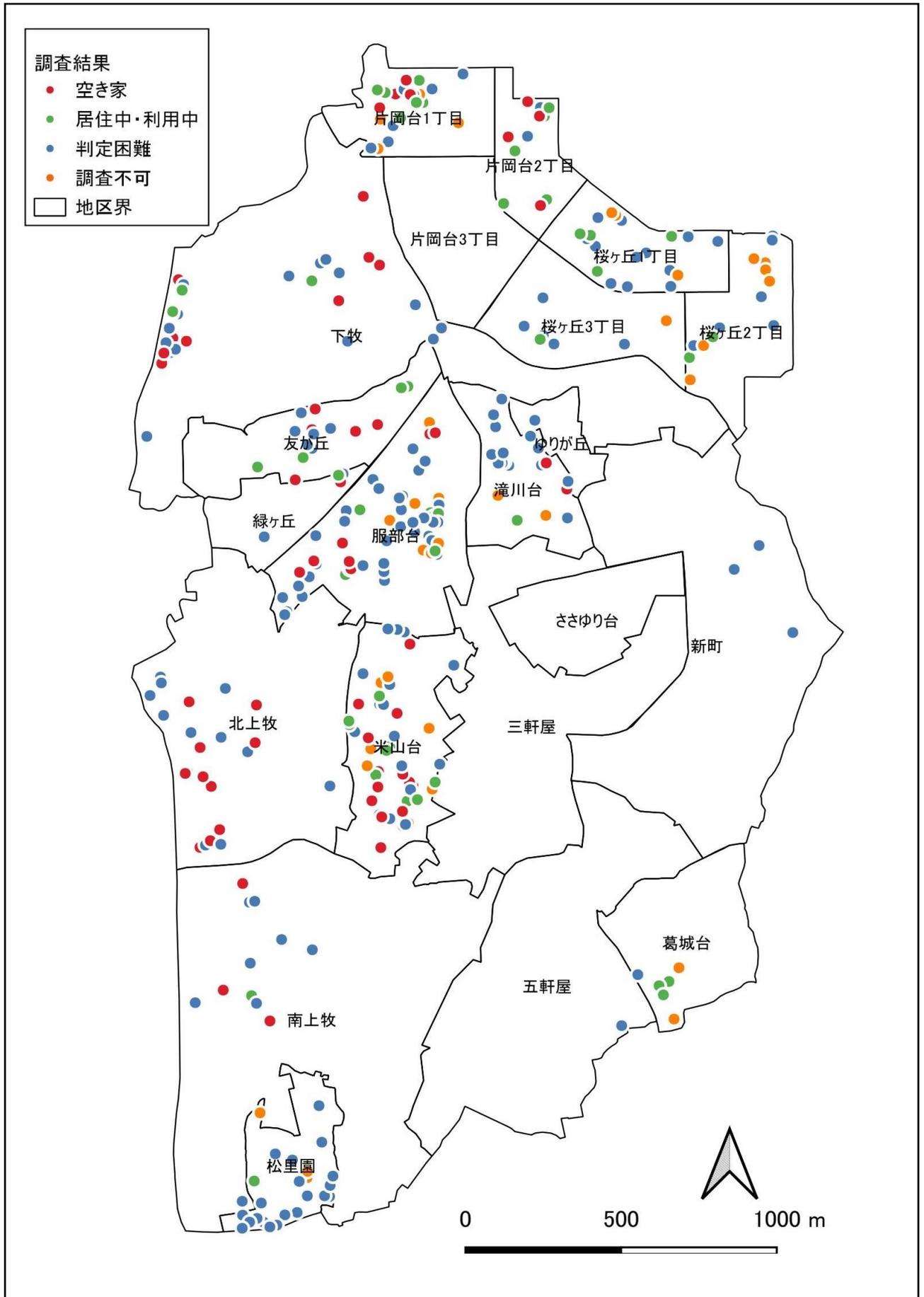
【実態調査の結果(地区別空き家候補件数)】



【実態調査の結果】

地区名	空き家 である	居住中 /利用中	判定困難	調査不可	調査対象 合計	備考
片岡台1丁目	5	6	6	4	21	
片岡台2丁目	4	5	2	0	11	
片岡台3丁目	0	0	0	0	0	
葛城台	0	3	1	2	6	
桜ヶ丘1丁目	0	4	12	3	19	
桜ヶ丘2丁目	0	2	6	6	14	
桜ヶ丘3丁目	0	1	5	1	7	
下牧	10	4	15	0	29	
松里園	0	1	21	3	25	
滝川台	3	1	14	2	20	
友が丘	5	4	6	0	15	
服部台	8	5	34	8	55	
緑ヶ丘	1	1	2	0	4	
米山台	15	9	17	7	48	
ゆりが丘	0	0	1	0	1	
ささゆり台	0	0	0	0	0	
北上牧	10	0	12	0	22	大字上牧
南上牧	3	1	8	0	12	大字上牧
五軒屋	0	0	1	0	1	大字上牧
三軒屋	0	0	0	0	0	大字上牧
新町	0	0	3	0	3	大字上牧
町全体	64	47	166	36	313	
	20.45%	15.02%	53.04%	11.50%	100.00%	

【実態調査結果の分布図】



②全建物数に対する空き家候補数（空き家率）

ア. 空き家率の状況

町内の全建物数に対する空き家率（空き家候補数）をみると服部台の 4.5%が最も高く次いで松里園の 4.3%、下牧の 4.0%などとなっています。

【全建物数に対する空き家候補数】

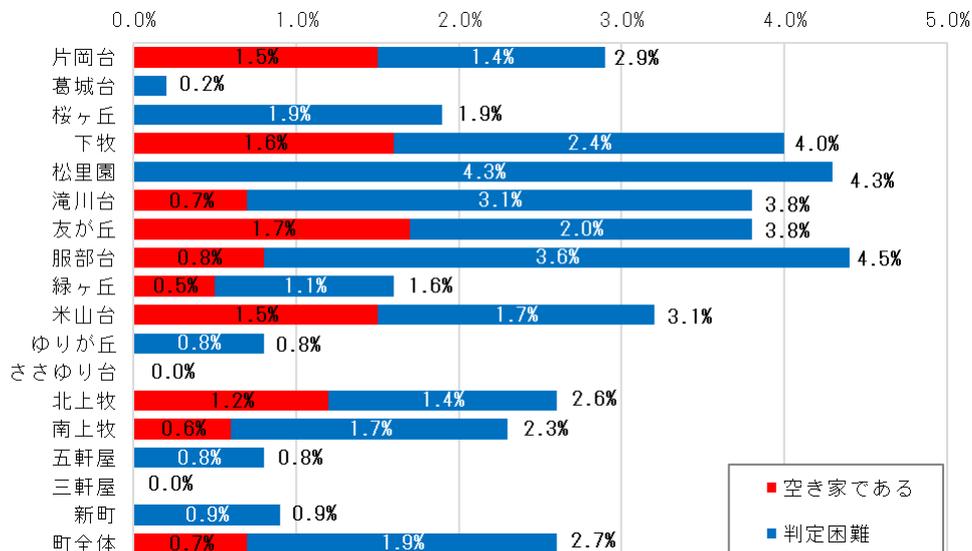
	空き家である		判定困難		空き家候補数※1	住宅総数※2	空き家率
		割合		割合			
片岡台1丁目	5	1.7%	6	2.0%	11	303	3.6%
片岡台2丁目	4	1.8%	2	0.9%	6	221	2.7%
片岡台3丁目	0	0.0%	0	0.0%	0	66	0.0%
葛城台	0	0.0%	1	0.2%	1	566	0.2%
桜ヶ丘1丁目	0	0.0%	12	3.2%	12	376	3.2%
桜ヶ丘2丁目	0	0.0%	6	1.4%	6	434	1.4%
桜ヶ丘3丁目	0	0.0%	5	1.2%	5	411	1.2%
下牧	10	1.6%	15	2.4%	25	620	4.0%
松里園	0	0.0%	21	4.3%	21	485	4.3%
滝川台	3	0.7%	14	3.1%	17	451	3.8%
友が丘	5	1.7%	6	2.0%	11	293	3.8%
服部台	8	0.8%	34	3.6%	42	943	4.5%
緑ヶ丘	1	0.5%	2	1.1%	3	188	1.6%
米山台	15	1.5%	17	1.7%	32	1,025	3.1%
ゆりが丘	0	0.0%	1	0.8%	1	131	0.8%
ささゆり台	0	0.0%	0	0.0%	0	43	0.0%
北上牧	10	1.2%	12	1.4%	22	855	2.6%
南上牧	3	0.6%	8	1.7%	11	470	2.3%
五軒屋	0	0.0%	1	0.8%	1	130	0.8%
三軒屋	0	0.0%	0	0.0%	0	291	0.0%
新町	0	0.0%	3	0.9%	3	350	0.9%
町全体	64	0.7%	166	1.9%	230	8,652	2.7%

※1 空き家候補数：「空き家である」及び「判定困難」と判断された住宅

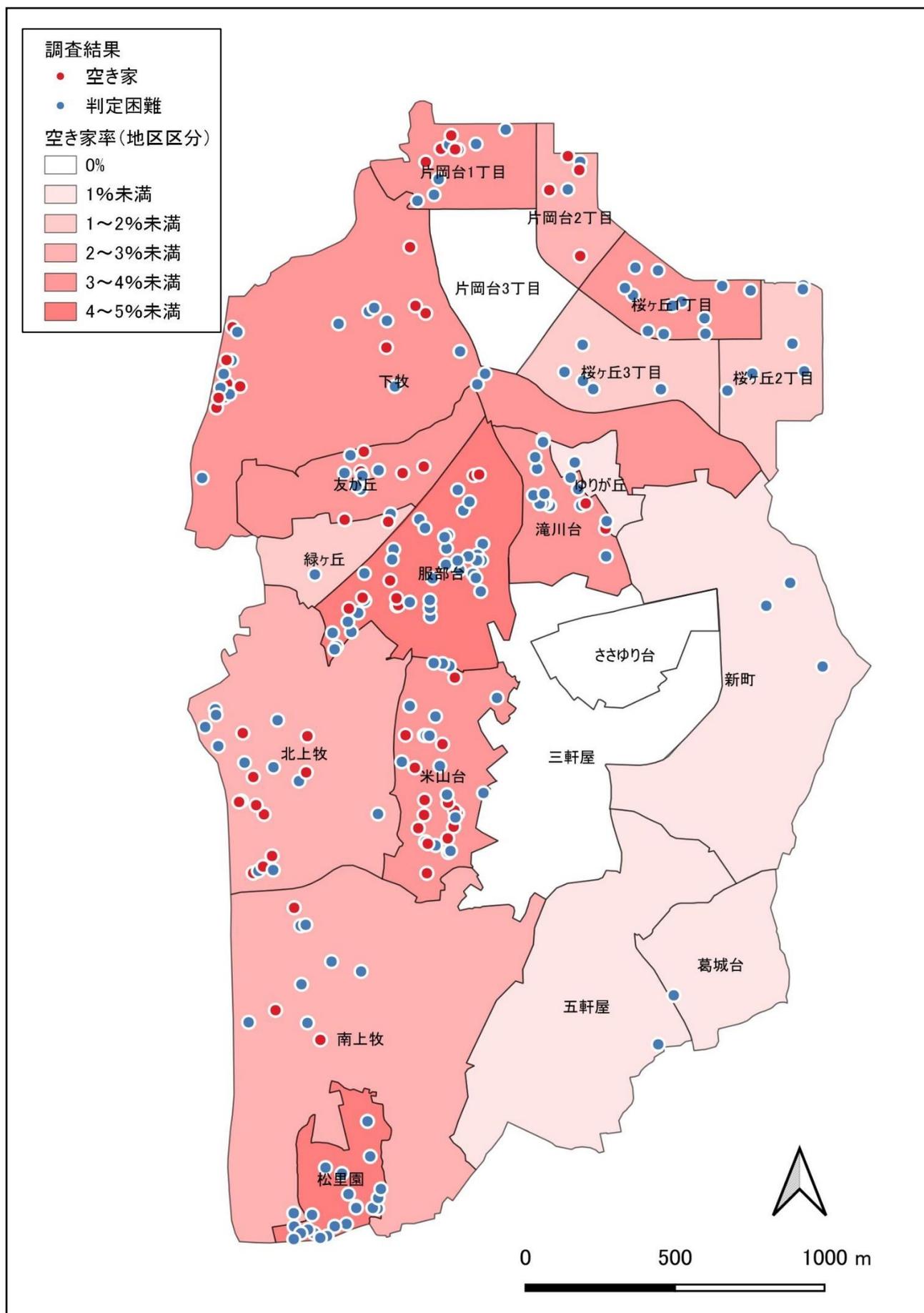
※2 住宅総数：前計画の住宅総数（住宅地図より算出）

※3 空き家率は、端数処理の関係で割合の合計と一致しない場合があります。

【全建物数に対する空き家率】



【空き家率の状況】



イ. 空き家率と高齢化率との関連

平成 27 (2015) 年における高齢化率 (65 歳以上人口割合) と空き家率の関係を比較しました。

その結果、高齢化率が比較的高い地区では空き家率も高くなる傾向がうかがえます。

また、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くなっています。

【年齢 3 区分別人口・高齢化率・空き家率】

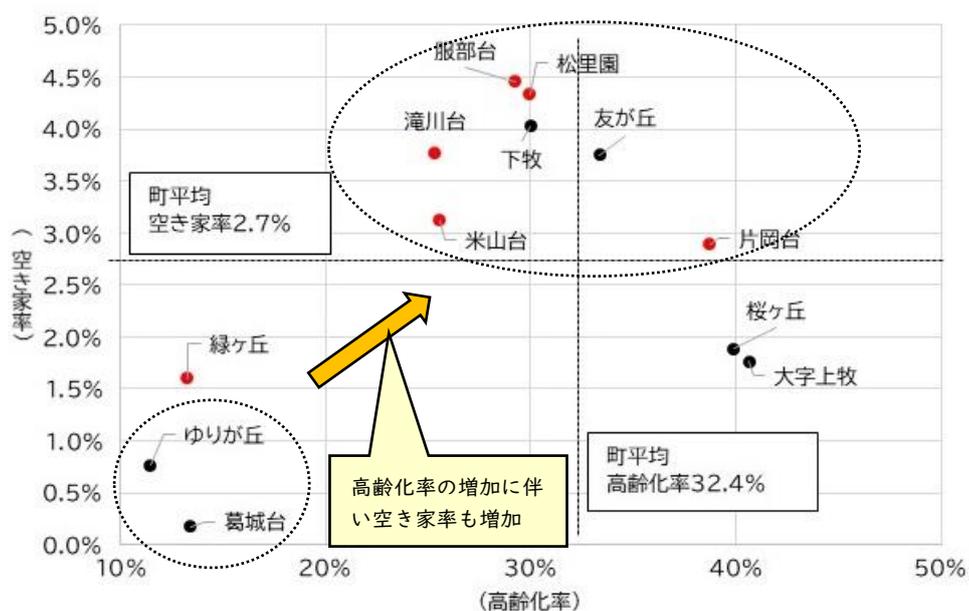
地区名	総数 (年齢)	15 歳未満	15~64 歳	65 歳以上	年齢不詳	高齢化率	空き家率
上牧町合計	22,054	2,317	12,004	7,136	597	32.4%	2.7%
葛城台	1,714	344	1,109	230	31	13.4%	0.2%
松里園	1,123	98	672	337	16	30.0%	4.3%
ささゆり台	335	55	89	188	3	56.1%	0.0%
友が丘	746	101	396	249	0	33.4%	3.8%
下牧	1,151	152	642	345	12	30.0%	4.0%
ゆりが丘	427	67	303	49	8	11.5%	0.8%
片岡台	3,361	296	1,628	1,301	136	38.7%	2.9%
桜ヶ丘	2,937	238	1,489	1,172	38	39.9%	1.9%
米山台	2,390	240	1,426	611	113	25.6%	3.1%
服部台	2,114	207	1,225	618	64	29.2%	4.5%
滝川台	1,119	156	676	284	3	25.4%	3.8%
緑ヶ丘	488	36	374	65	13	13.3%	1.6%
大字上牧※	4,149	327	1,975	1,687	160	40.7%	1.8%

出典：人口は国勢調査 (平成 27 (2015) 年)

※北上牧、南上牧、五軒屋、三軒屋、新町の計

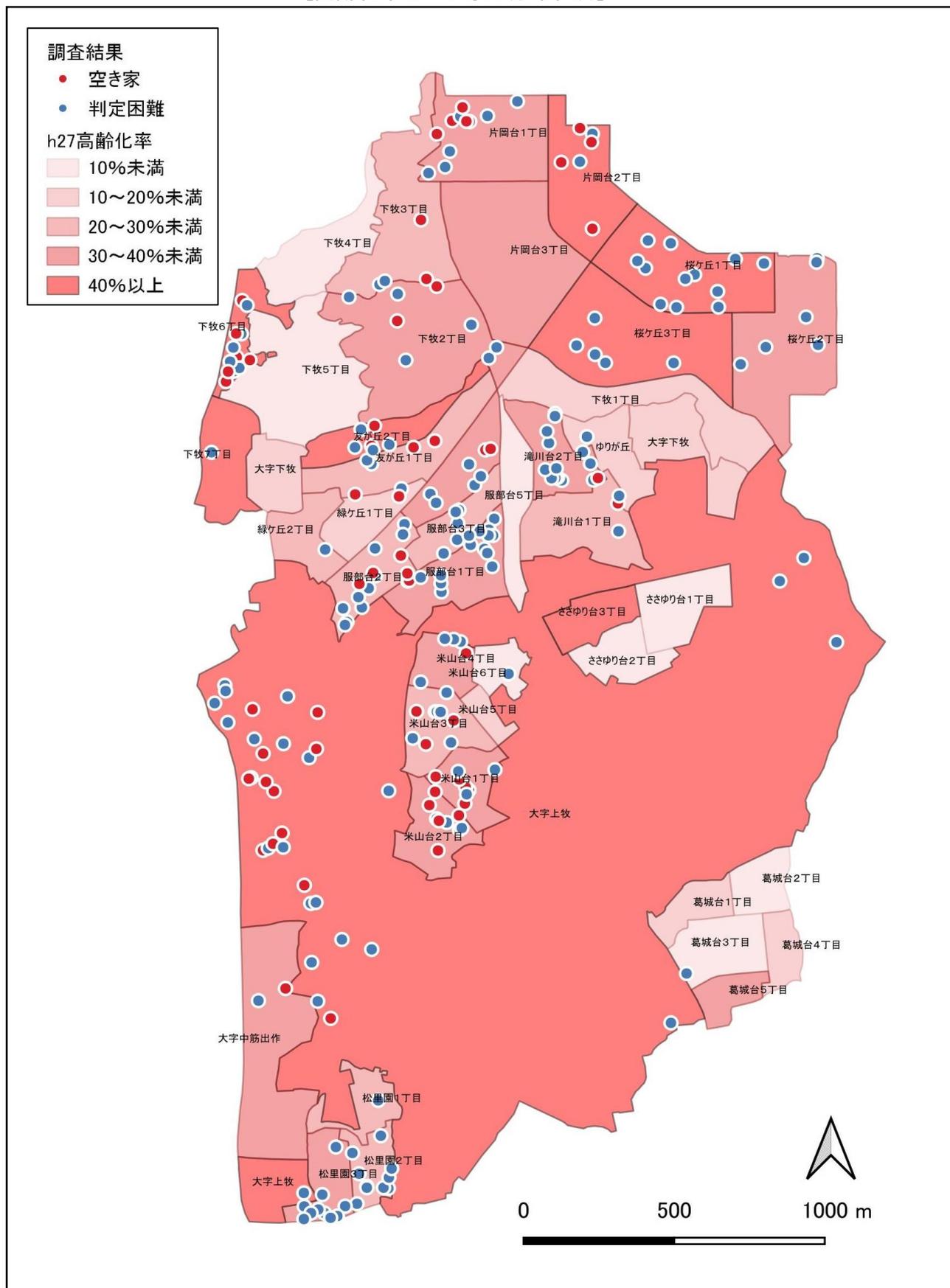
※国勢調査の調査区分にあわせて地区を再集計している。

【空き家率と高齢化率の地域別比較】



※赤表示の地区は昭和 40 (1965) 年代前半より以前に建設された住宅地

【高齢化率と空き家の分布状況】



※本図に示した高齢化率の区分は、国勢調査の小地域区分であり地区別の区分と異なる。

③外観等の調査結果

空き家であると判定した64件について建物や周辺の状況を調査しました。

主な調査結果は以下の通りです。※ 端数処理の関係で合計が100%にならない場合があります。

項目	結果概要																																																
用途及び階数	<ul style="list-style-type: none"> ・建物用途は専用住宅が95.3%と大半を占めています。 ・階数は2階建てが87.5%と大半を占めています。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="427 533 829 853"> <p>【建物用途】</p> <table border="1"> <caption>【建物用途】</caption> <tr><th>用途</th><th>割合</th></tr> <tr><td>専用住宅</td><td>95.3%</td></tr> <tr><td>店舗系併用住宅</td><td>3.1%</td></tr> <tr><td>その他・不明</td><td>1.6%</td></tr> </table> </div> <div data-bbox="965 533 1222 846"> <p>【建物階数】</p> <table border="1"> <caption>【建物階数】</caption> <tr><th>階数</th><th>割合</th></tr> <tr><td>2階建て</td><td>87.5%</td></tr> <tr><td>1階建て</td><td>12.5%</td></tr> </table> </div> </div>	用途	割合	専用住宅	95.3%	店舗系併用住宅	3.1%	その他・不明	1.6%	階数	割合	2階建て	87.5%	1階建て	12.5%																																		
用途	割合																																																
専用住宅	95.3%																																																
店舗系併用住宅	3.1%																																																
その他・不明	1.6%																																																
階数	割合																																																
2階建て	87.5%																																																
1階建て	12.5%																																																
前面道路の幅員	<ul style="list-style-type: none"> ・前面道路の幅員は4～6m未満が48.4%と最も多く、次いで6m以上の39.1%、4m未満の12.5%となっています。 ・地区別にみると南上牧や北上牧で4m未満の道路が多くみられます。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="456 1043 715 1373"> <p>【前面道路の幅員】</p> <table border="1"> <caption>【前面道路の幅員】</caption> <tr><th>幅員</th><th>割合</th></tr> <tr><td>4～6m未満</td><td>48.4%</td></tr> <tr><td>6m以上</td><td>39.1%</td></tr> <tr><td>4m未満</td><td>12.5%</td></tr> </table> </div> <div data-bbox="754 1043 1418 1464"> <p>【前面道路の幅員(地区別)】</p> <table border="1"> <caption>【前面道路の幅員(地区別)】</caption> <thead> <tr> <th>地区</th> <th>4m未満 (%)</th> <th>4～6m未満 (%)</th> <th>6m以上 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>片岡台</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>100.0</td></tr> <tr><td>友が丘</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>100.0</td></tr> <tr><td>下牧</td><td>10.0</td><td>70.0</td><td>20.0</td></tr> <tr><td>緑ヶ丘</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>100.0</td></tr> <tr><td>服部台</td><td>0.0</td><td>87.5</td><td>12.5</td></tr> <tr><td>滝川台</td><td>0.0</td><td>66.7</td><td>33.3</td></tr> <tr><td>米山台</td><td>6.7</td><td>86.7</td><td>6.7</td></tr> <tr><td>北上牧</td><td>40.0</td><td>20.0</td><td>40.0</td></tr> <tr><td>南上牧</td><td>66.7</td><td>0.0</td><td>33.3</td></tr> </tbody> </table> </div> </div>	幅員	割合	4～6m未満	48.4%	6m以上	39.1%	4m未満	12.5%	地区	4m未満 (%)	4～6m未満 (%)	6m以上 (%)	片岡台	0.0	0.0	100.0	友が丘	0.0	0.0	100.0	下牧	10.0	70.0	20.0	緑ヶ丘	0.0	0.0	100.0	服部台	0.0	87.5	12.5	滝川台	0.0	66.7	33.3	米山台	6.7	86.7	6.7	北上牧	40.0	20.0	40.0	南上牧	66.7	0.0	33.3
幅員	割合																																																
4～6m未満	48.4%																																																
6m以上	39.1%																																																
4m未満	12.5%																																																
地区	4m未満 (%)	4～6m未満 (%)	6m以上 (%)																																														
片岡台	0.0	0.0	100.0																																														
友が丘	0.0	0.0	100.0																																														
下牧	10.0	70.0	20.0																																														
緑ヶ丘	0.0	0.0	100.0																																														
服部台	0.0	87.5	12.5																																														
滝川台	0.0	66.7	33.3																																														
米山台	6.7	86.7	6.7																																														
北上牧	40.0	20.0	40.0																																														
南上牧	66.7	0.0	33.3																																														
建物周囲の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・塀・柵・門については、問題なしの空き家が54.7%と多くなっていますが、一部に亀裂または穴があいている空き家が37.5%あります。 ・擁壁については、問題なしの空き家が71.9%と大半を占めています、一部にひび割・剥離・鉄筋の露出がみられる空き家が26.6%あります。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="440 1680 861 2009"> <p>【塀・柵・門の状況】</p> <table border="1"> <caption>【塀・柵・門の状況】</caption> <tr><th>状況</th><th>割合</th></tr> <tr><td>問題なし</td><td>54.7%</td></tr> <tr><td>一部亀裂または穴があいている</td><td>37.5%</td></tr> <tr><td>大きな亀裂または穴があいている</td><td>6.3%</td></tr> <tr><td>確認不可</td><td>1.6%</td></tr> </table> </div> <div data-bbox="1018 1680 1450 1977"> <p>【擁壁の状況】</p> <table border="1"> <caption>【擁壁の状況】</caption> <tr><th>状況</th><th>割合</th></tr> <tr><td>問題なし</td><td>71.9%</td></tr> <tr><td>一部にひび割・剥離・鉄筋の露出がみられる</td><td>26.6%</td></tr> <tr><td>確認不可</td><td>1.6%</td></tr> </table> </div> </div>	状況	割合	問題なし	54.7%	一部亀裂または穴があいている	37.5%	大きな亀裂または穴があいている	6.3%	確認不可	1.6%	状況	割合	問題なし	71.9%	一部にひび割・剥離・鉄筋の露出がみられる	26.6%	確認不可	1.6%																														
状況	割合																																																
問題なし	54.7%																																																
一部亀裂または穴があいている	37.5%																																																
大きな亀裂または穴があいている	6.3%																																																
確認不可	1.6%																																																
状況	割合																																																
問題なし	71.9%																																																
一部にひび割・剥離・鉄筋の露出がみられる	26.6%																																																
確認不可	1.6%																																																

項目	結果概要																								
建物の状況	<p>・屋根については、問題なしの空き家76.6%と大半を占めていますが、屋根ふき材の一部に剥離又はずれがある空き家が17.2%あります。</p> <p>・外壁については、問題なしの空き家が42.2%、ひび割れ・錆が発生しているが、危険性はない空き家が46.9%となっています。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="375 504 901 862"> <p>【屋根の状況】</p> <table border="1"> <caption>【屋根の状況】</caption> <tr><th>状況</th><th>割合</th></tr> <tr><td>問題なし</td><td>76.6%</td></tr> <tr><td>屋根ふき材の一部に剥離又はずれがある</td><td>17.2%</td></tr> <tr><td>確認不可</td><td>3.1%</td></tr> <tr><td>破損が著しい、穴が開いている</td><td>1.6%</td></tr> <tr><td>屋根ふき材に著しい剥離が見られる等</td><td>1.6%</td></tr> </table> </div> <div data-bbox="917 504 1476 884"> <p>【外壁の状況】</p> <table border="1"> <caption>【外壁の状況】</caption> <tr><th>状況</th><th>割合</th></tr> <tr><td>問題なし</td><td>42.2%</td></tr> <tr><td>ひび割れ・錆が発生しているが、危険性はない</td><td>46.9%</td></tr> <tr><td>仕上げ材の剥離・腐朽・破損により、一部下地が露出している</td><td>7.8%</td></tr> <tr><td>確認不可</td><td>1.6%</td></tr> <tr><td>仕上げ材の剥離・腐朽・破損により、穴があいている</td><td>1.6%</td></tr> </table> </div> </div>	状況	割合	問題なし	76.6%	屋根ふき材の一部に剥離又はずれがある	17.2%	確認不可	3.1%	破損が著しい、穴が開いている	1.6%	屋根ふき材に著しい剥離が見られる等	1.6%	状況	割合	問題なし	42.2%	ひび割れ・錆が発生しているが、危険性はない	46.9%	仕上げ材の剥離・腐朽・破損により、一部下地が露出している	7.8%	確認不可	1.6%	仕上げ材の剥離・腐朽・破損により、穴があいている	1.6%
状況	割合																								
問題なし	76.6%																								
屋根ふき材の一部に剥離又はずれがある	17.2%																								
確認不可	3.1%																								
破損が著しい、穴が開いている	1.6%																								
屋根ふき材に著しい剥離が見られる等	1.6%																								
状況	割合																								
問題なし	42.2%																								
ひび割れ・錆が発生しているが、危険性はない	46.9%																								
仕上げ材の剥離・腐朽・破損により、一部下地が露出している	7.8%																								
確認不可	1.6%																								
仕上げ材の剥離・腐朽・破損により、穴があいている	1.6%																								
周辺環境の状況	<p>・雑草・低木の状況については手入れのない空き家が39.1%と最も多く、次いで問題なしが34.4%となっています。</p> <p>・ごみの堆積物の状況については問題なしの空き家が90.6%となっています。</p> <p>・衛生面については、問題なしの空き家98.4%と大半を占めています。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="391 1153 774 1523"> <p>【雑草・低木の状況】</p> <table border="1"> <caption>【雑草・低木の状況】</caption> <tr><th>状況</th><th>割合</th></tr> <tr><td>手入れなし</td><td>39.1%</td></tr> <tr><td>問題なし</td><td>34.4%</td></tr> <tr><td>手入れなしで、敷地外に突出している</td><td>26.6%</td></tr> </table> </div> <div data-bbox="917 1153 1396 1489"> <p>【ごみの堆積物の状況】</p> <table border="1"> <caption>【ごみの堆積物の状況】</caption> <tr><th>状況</th><th>割合</th></tr> <tr><td>問題なし</td><td>90.6%</td></tr> <tr><td>敷地内に蓄積している</td><td>7.8%</td></tr> <tr><td>敷地外まで溢れている</td><td>1.6%</td></tr> </table> </div> </div> <div data-bbox="502 1545 901 1881"> <p>【衛生面の状況】</p> <table border="1"> <caption>【衛生面の状況】</caption> <tr><th>状況</th><th>割合</th></tr> <tr><td>問題なし</td><td>98.4%</td></tr> <tr><td>ゴミが散乱し、臭気が発生している</td><td>1.6%</td></tr> </table> </div>	状況	割合	手入れなし	39.1%	問題なし	34.4%	手入れなしで、敷地外に突出している	26.6%	状況	割合	問題なし	90.6%	敷地内に蓄積している	7.8%	敷地外まで溢れている	1.6%	状況	割合	問題なし	98.4%	ゴミが散乱し、臭気が発生している	1.6%		
状況	割合																								
手入れなし	39.1%																								
問題なし	34.4%																								
手入れなしで、敷地外に突出している	26.6%																								
状況	割合																								
問題なし	90.6%																								
敷地内に蓄積している	7.8%																								
敷地外まで溢れている	1.6%																								
状況	割合																								
問題なし	98.4%																								
ゴミが散乱し、臭気が発生している	1.6%																								

④危険度判定結果

調査を行った空き家候補のうち居住中及び調査不可のものを除いて危険度判定を行いました。

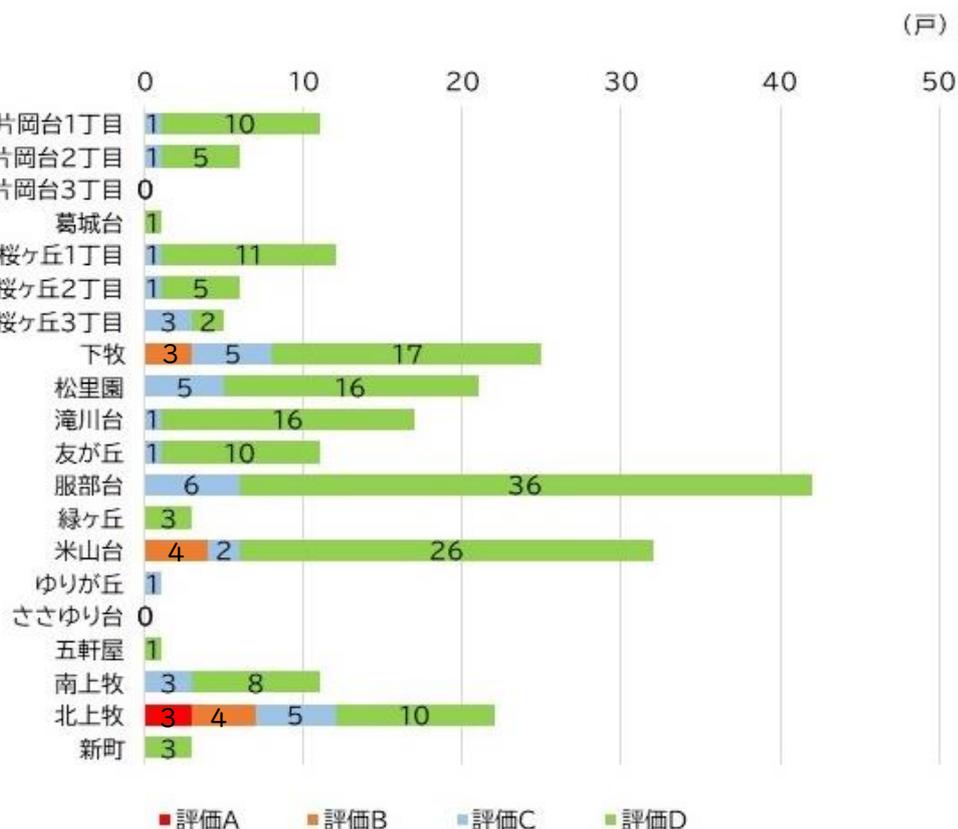
危険度判定結果は下表のとおりであり、修繕の必要がほとんどないD評価が最も多く180件、改修工事により再利用が可能なC評価は36件、老朽化が著しいB評価は11件となりました。また、危険度が高く解体が必要なA評価の空き家は3件で大字上牧の西側に、老朽化が著しいB評価の空き家は大字上牧や米山台などにそれぞれ分布がみられます。

なお、今回新たに調査対象となっているものもあり単純に比較はできないものの、平成28(2016)年度の調査と比較して危険度が高く解体が必要なA評価の建物や、老朽化が著しいB評価の建物件数が増加しています。

【上牧町空き家危険度判定結果】

評価	内 容	今回 (R3)	参考 (H28)
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件	2件
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件	4件
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件	46件
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件	178件

【上牧町空き家危険度判定結果(地区別)】

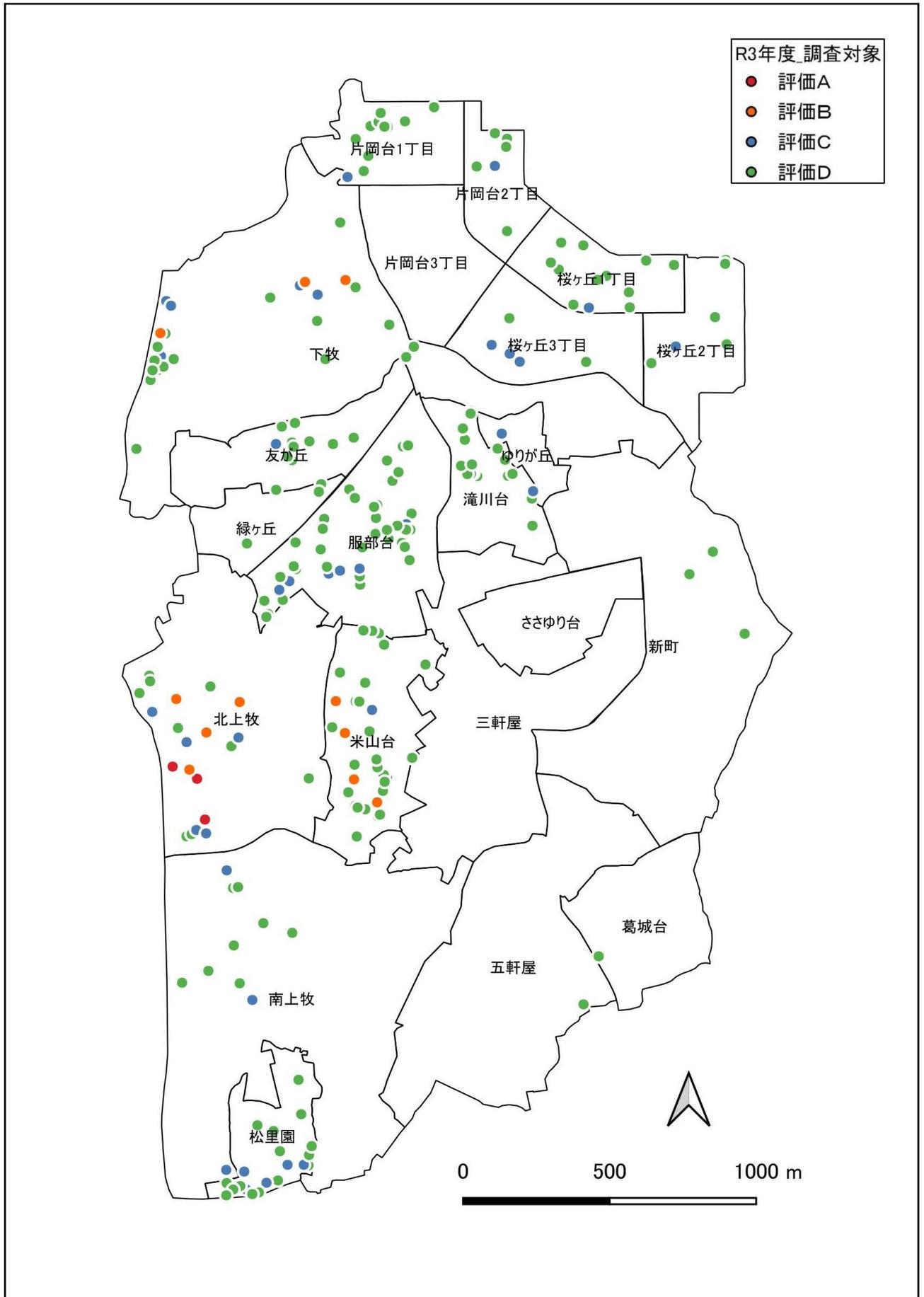


【上牧町空き家危険度判定結果(町丁目別)】

(件)

	評価 A	評価 B	評価 C	評価 D	対象外	合計
片岡台 1 丁目	0	0	1	10	10	21
片岡台 2 丁目	0	0	1	5	5	11
片岡台 3 丁目	0	0	0	0	0	0
葛城台	0	0	0	1	5	6
桜ヶ丘 1 丁目	0	0	1	11	7	19
桜ヶ丘 2 丁目	0	0	1	5	8	14
桜ヶ丘 3 丁目	0	0	3	2	2	7
下牧	0	3	5	17	4	29
松里園	0	0	5	16	4	25
滝川台	0	0	1	16	3	20
友が丘	0	0	1	10	4	15
服部台	0	0	6	36	13	55
緑ヶ丘	0	0	0	3	1	4
米山台	0	4	2	26	16	48
ゆりが丘	0	0	1	0	0	1
ささゆり台	0	0	0	0	0	0
五軒屋	0	0	0	1	0	1
南上牧	0	0	3	8	1	12
北上牧	3	4	5	10	0	22
新町	0	0	0	3	0	3
町全体	3	11	36	180	83	313

【上牧町空き家危険度判定結果の分布(町丁目別)】



⑤前回調査（平成 28（2016）年）との比較

平成 28（2016）年度に調査を行った空き家等のうち、今回も調査を行った建物 95 件について危険度判定結果の比較を行いました。このうち判定結果で空き家の劣化傾向がみられたものが 8 件、改善されていたものが 4 件、変化がなかったものが 83 件となりました。

建物の劣化傾向がみられた空き家は大字上牧の北上牧や米山台地区に分布しています。

また、建物の状態が改善されている空き家は友が丘と米山台に分布しています。

【前回調査との判定結果の比較】

(件)

地区名	悪化	改善	変化なし	小計
片岡台	0	0	3	3
葛城台	0	0	0	0
桜ヶ丘	0	0	13	13
下牧	0	0	7	7
松里園	0	0	7	7
滝川台	0	0	6	6
下牧	0	0	1	1
友が丘	0	1	5	6
服部台	0	0	11	11
緑ヶ丘	0	0	2	2
米山台	2	3	16	21
ささゆり台	0	0	0	0
大字上牧	6	0	12	18
町全体	8	4	83	95

【判定結果で悪化(空き家の劣化が進んでいる)】

I D 番号	地区	危険度評価結果	
		H28 調査	R3 調査
93	北上牧	B	A
94	北上牧	D	B
96	北上牧	D	A
99	北上牧	D	C
103	北上牧	C	B
104	北上牧	D	C
170	米山台	C	B
179	米山台	D	B

【判定結果で改善(空き家の状態が改善されている)】

I D 番号	地区	危険度評価結果	
		H28 調査	R3 調査
51	友が丘	C	D
171	米山台	C	D
187	米山台	A	B
512	米山台	A	B

4. 所有者意識調査

(1) 意向調査の概要

現地調査の結果、利用されていないと思われる建物の所有者に対して、空き家の活用や管理に関する意向を把握するためのアンケート調査を実施しました。調査の概要は次の通りです。※ 端数処理の関係で合計が100%にならない場合があります。

【調査概要】

項目	内容
調査方法	郵送による配布、回収
調査対象	現地調査の結果、利用されていないと思われる建物の所有者
調査期間	令和3（2021）年12月
回収数 回収率	・配布数：215 ・回収数：100（有効回収数：100） ・回収率：46.6%
調査項目	・空家等の現状 ・空家等となった経緯、管理状況等 ・空家等の今後の利活用

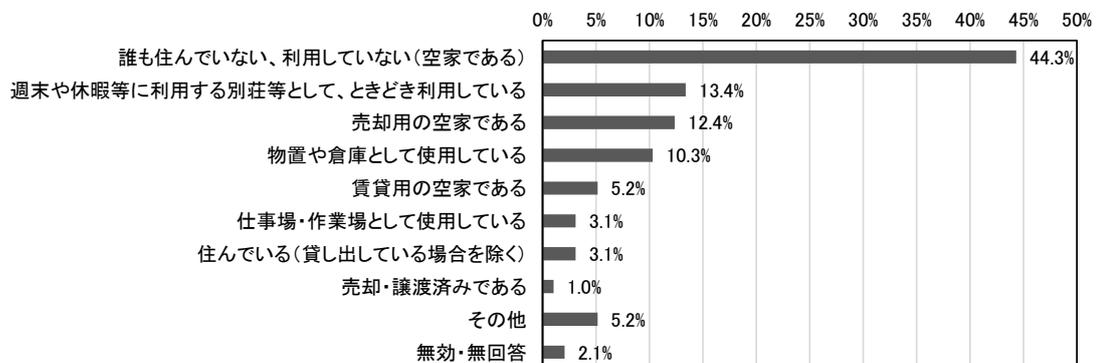
(2) 調査結果の概要

① 空家等の現状について

- ・対象となっている住宅の所有者は高齢者が多く、その所有住宅は昭和55年以前に建築された旧耐震性能の住宅が多くなっています。

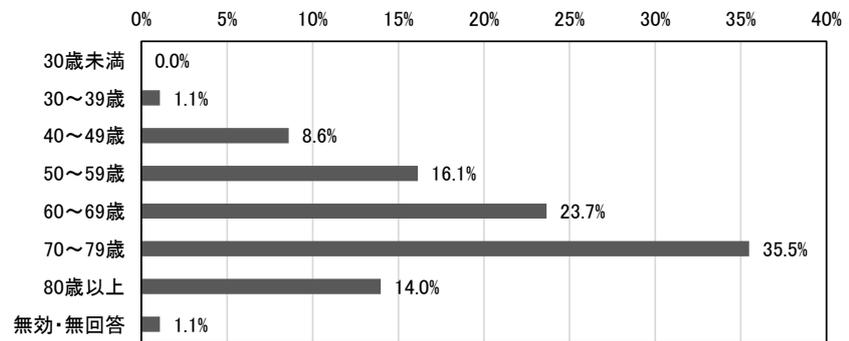
ア. 対象住宅の利用状況

- ・誰も住んでいない、利用していない（空家である）が44.3%と最上位



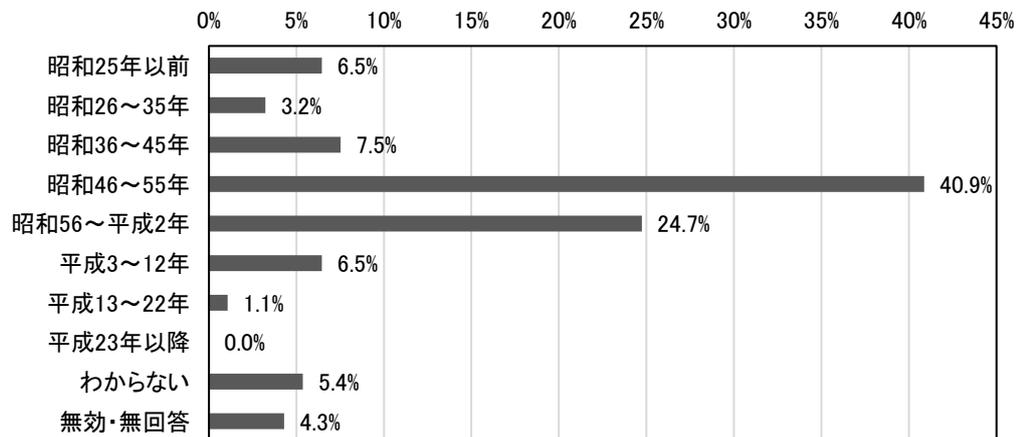
イ. 対象住宅の所有者の年齢

・ 70～79 歳が 35.5%と最上位を占め、全体的に高齢の所有者が多い



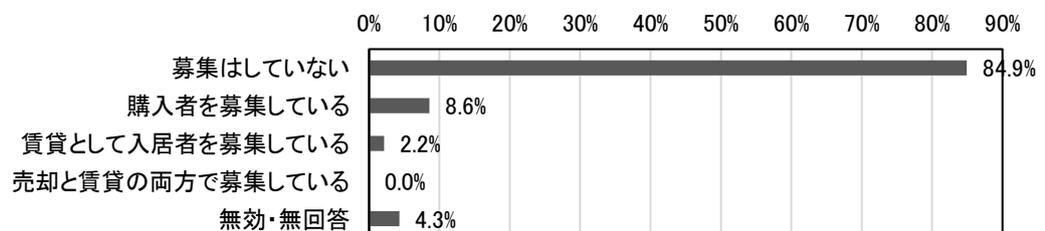
ウ. 対象住宅の建築時期

・ 昭和 46 年～55 年にかけて建築された旧耐震基準のものが 40.9%と最上位



エ. 売却先（購入者）又は賃貸の入居者の募集

・ 売却先（購入者）又は賃貸の入居者の募集意向については、「募集はしていない」が 84.9%と最上位

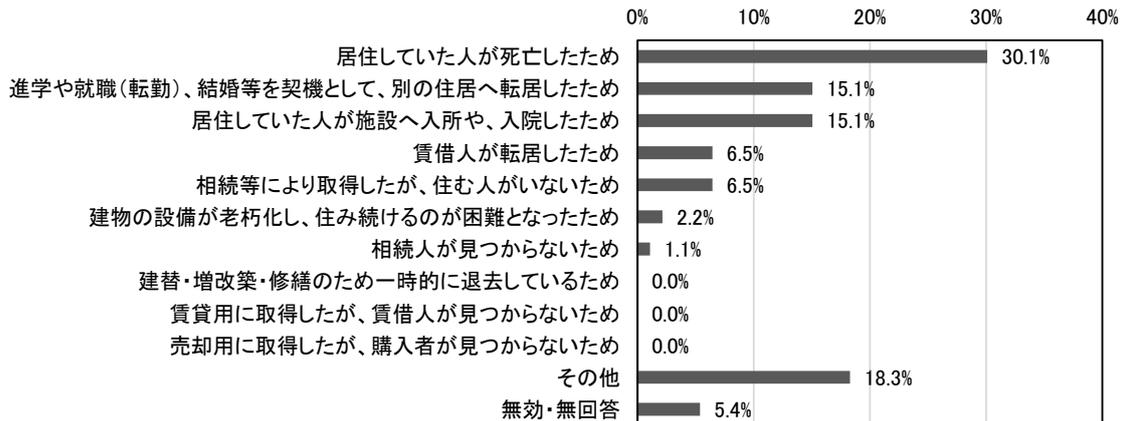


②空家等となった経緯、管理状況等について

- ・空家等となっている理由は「居住者の死亡」が最も多く、維持管理で困っていることは「雑草の繁茂」や「現在の自宅からの距離が遠いこと」などが挙げられています。

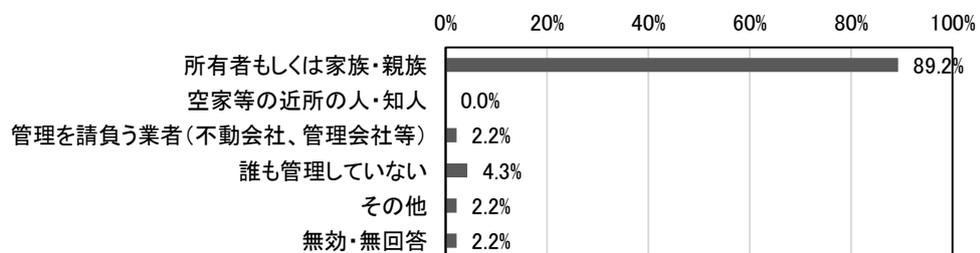
ア. 空家等となった（なっている）理由

- ・空家等となった理由については、「居住していた人が死亡したため」が30.1%と最上位



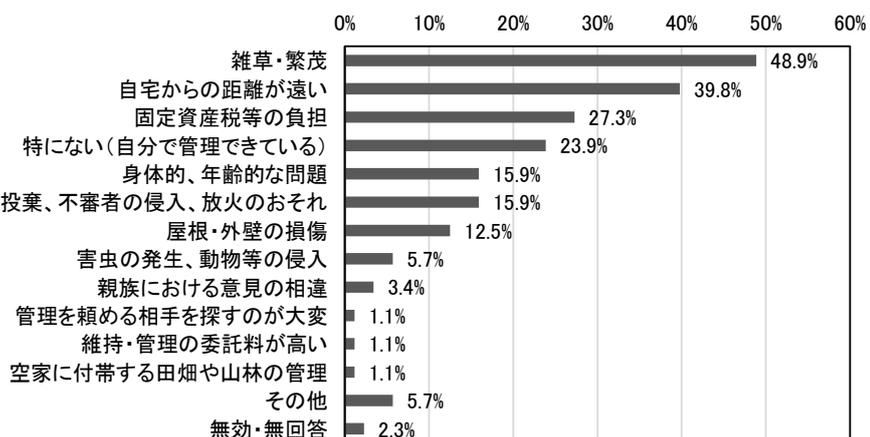
イ. 空家等の主な管理者

- ・空家等の主な管理者は、「所有者もしくは家族・親族」が89.2%と最上位
- ・なお、「誰も管理していない」とした空家が4.3%存在



ウ. 空家等の維持管理について、困っていること

- ・「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

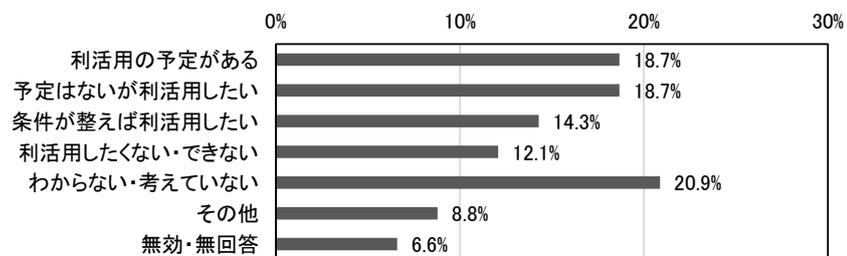


③空家等の今後の利活用について

- ・「売却用住宅」「賃貸用住宅」などへの利活用意向を持っている方が比較的多いが、「空き家・空き地バンク」や「空き家コンシェルジュ」を知っている方は少ない状況にあります。
- ・利活用に関する支援では「空家の解体」「修繕、リフォーム」「総合的な相談窓口の設置」などを求める回答が多くみられます。

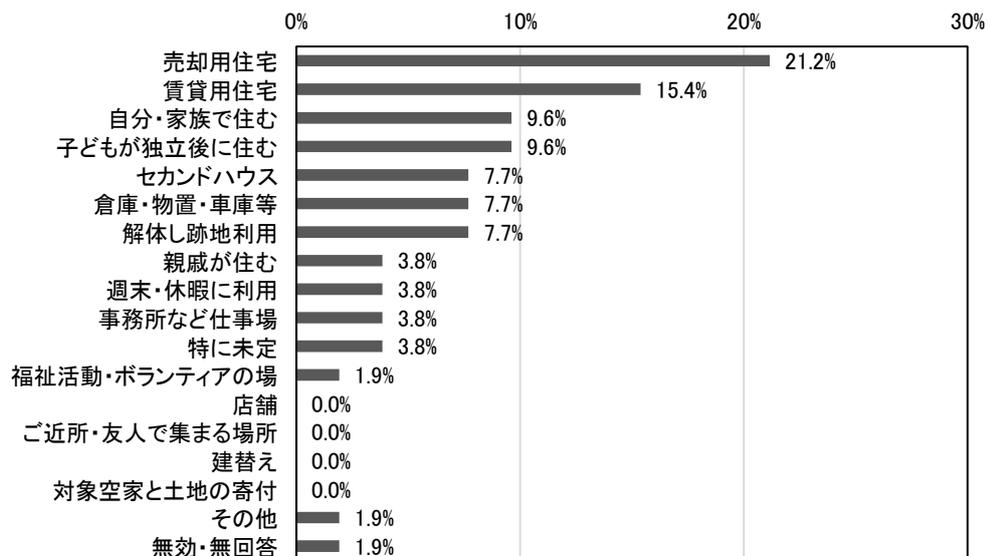
ア. 今後の利活用の意向について

- ・今後の利活用については、「わからない・考えていない」とした回答が 20.9%と最上位
- ・一方、利活用について「予定がある」「予定はないが利活用したい」「条件を整えば利活用したい」とした肯定的な意見は全体で 50%以上



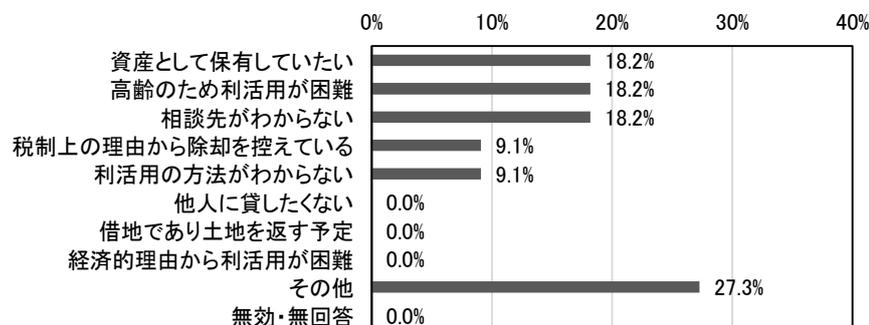
イ. 今後の利活用方策について（利活用の意向がある回答者を対象）

- ・今後の利活用方策については、「売却用住宅」が 21.2%で最上位、次いで「賃貸用住宅」が 15.4%



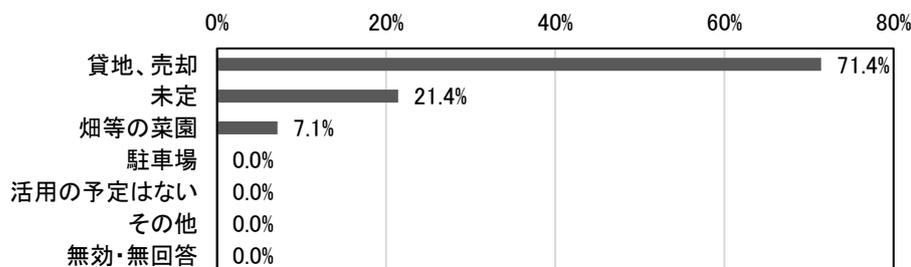
ウ. 利活用したくない、できない理由について（利活用できないとした回答者を対象）

- ・利活用したくない、できない理由については、その他を除いて「資産として保有していきたい」「高齢のため利活用が困難」「相談先がわからない」がそれぞれ18.2%と上位



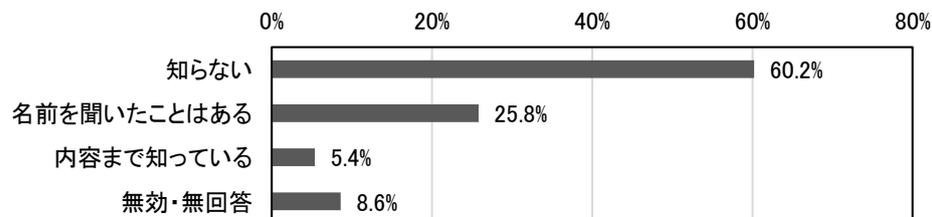
エ. 空家等の解体後の土地利用について

- ・空家等の解体後の土地利用については、「貸地、売却」が71.4%と最上位



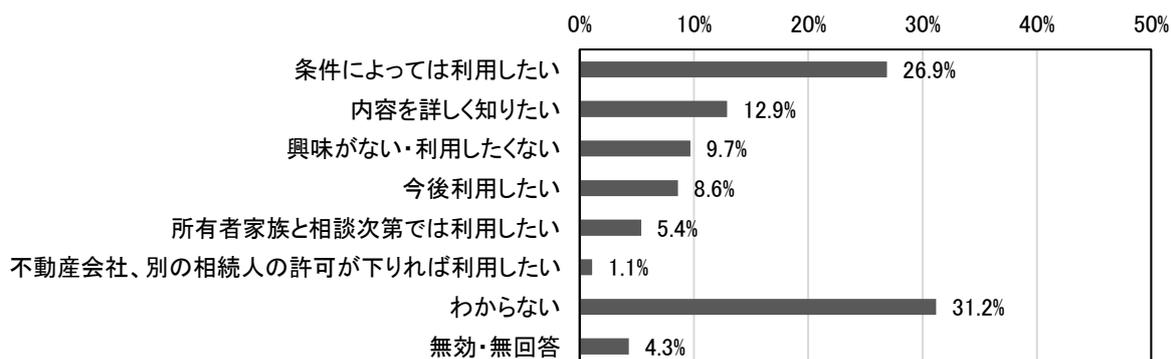
オ. 「上牧町空き家・空き地バンク」について

- ・上牧町空き家・空き地バンクについては「知らない」とした回答が60.2%と最上位



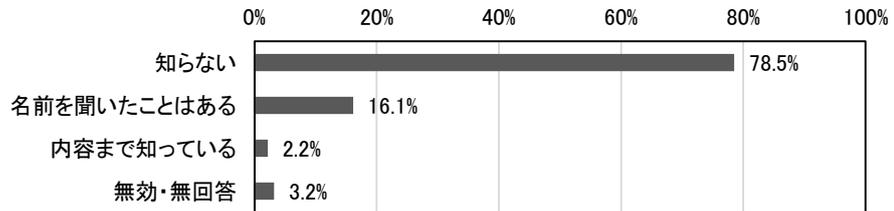
カ. 「上牧町空き家・空き地バンク」の興味について

- ・「上牧町空き家・空き地バンク」の興味については、「わからない」が31.2%と最上位、次いで「条件によっては利用したい」が26.9%



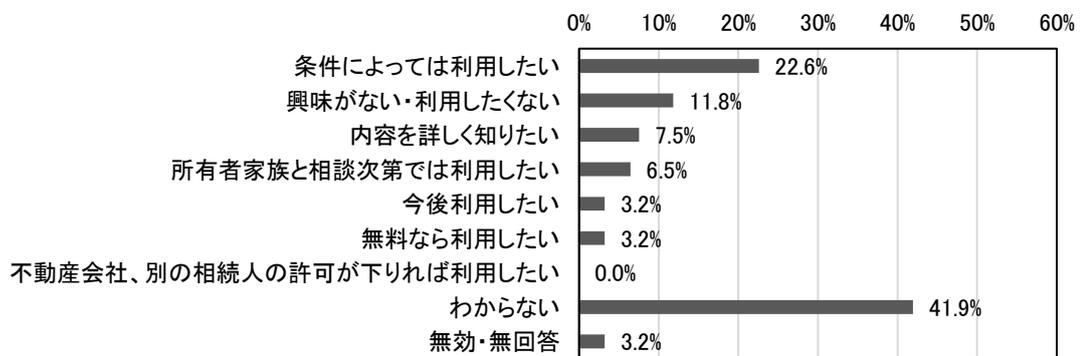
キ. 「空き家コンシェルジュ」について

- ・「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



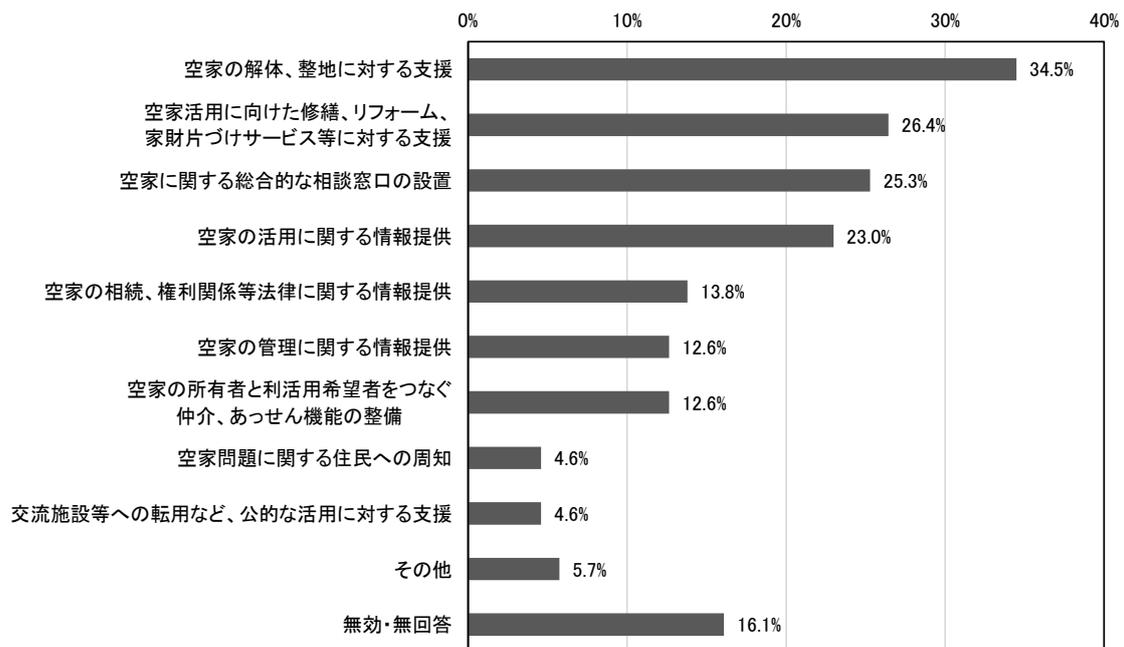
ク. 「空き家コンシェルジュ」の利用意向について

- ・「空き家コンシェルジュ」の利用意向については「わからない」とした回答が41.9%と最上位



ケ. 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



5. 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

本町の人口は今後も減少していくと推計されています。人口が減少すると、人口に対して住宅供給が過剰となり空き家等の件数が増加し、問題が増大する要因となります。また、生産年齢人口（15～64歳）の割合は年々減少し、老年人口（65歳以上）は年々増加しています。今後、高齢となられた居住者の死亡や介護施設等への入居等によって居住する人がいなくなり、管理不全の空き家等が発生、増加していく可能性が高くなることが考えられます。

さらに、高齢者のみが居住する世帯数も年々増加しており、所有者意識調査でも空き家等の所有者のうち60歳以上の高齢者が大半を占めています。特に昭和年代に開発された住宅団地などでは所有者の高齢化に伴い、相続的な問題から家屋を残したまま、より利便性の高い地域への移住が進み、管理不全の空き家が増加する可能性があります。

今後、このような管理不全の空き家等の発生を抑制していくことが重要ですが、空き家を放置することに対する問題意識や危機意識があっても高齢で維持管理が困難となっている、所有者が遠方に所在している、相続人があまいであるなど、様々な理由により空き家が発生していることが考えられます。

このため、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

開発型の住宅地などでは、高度経済成長期に建てられ、築年数の経過に伴う老朽化や、ガレージの不備など時代のニーズにマッチできない住宅などがみられます。これらの住宅は住宅の価値が低下することによって流通が停滞し、空き家等となっていることも考えられます。

今後、空き家等の期間が長期にわたると、住宅の状態がさらに悪くなり、利活用できなくなるおそれがあることから、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。しかし、所有者意識調査では「上牧町空き家・空き地バンク」や「空き家コンシェルジュ」を知らない所有者が大半を占めており、これらの制度や取組について広く周知を図っていく必要があります。

また、地域のまちづくりの観点から空き家等を地域資源と捉えてコミュニティ形成に役立てるなど建物の有効利用や跡地の利活用を図るための対策も必要です。

●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

空き家等の実態把握調査では、屋根、外壁の破損、雑草・低木の繁茂等、手入れの行き届いていない空き家がありました。また、所有者意識調査においても空き家等の維持管理について困っていることは、「雑草・繁茂」とした回答が多くみられました。

空き家等が長期にわたって放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険があります。また、空き家等の敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

さらに放火や不審者の侵入、不法滞在など空き家等が犯罪の温床となるおそれがあるほか、破損や腐食が著しく生じている空き家等は良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

空き家等は個人資産であり所有者自らが適正に管理していく必要がありますが、遠方に居住するなど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や除却・移転・改築等を命令できる建築基準法などの他の法律などによる対策を講じ、地域の安全と良好な生活環境を確保することが必要です。

●総合的な対策に向けた庁内、関係団体等との連携強化

人口減少や少子高齢化に伴い空き家が増加することが予想されますが、空き家等の状況は地域の状況や経過年数、破損や腐食の状況、所有・管理者の状況により多種多様です。所有者意識調査では、空き家の活用やリフォーム、空き家の解体等に対する支援や情報提供などに対する意向が多くみられ、今後も、流通面、防災面、防犯面、衛生面など多種多様な相談が発生することが考えられます。

このため、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。

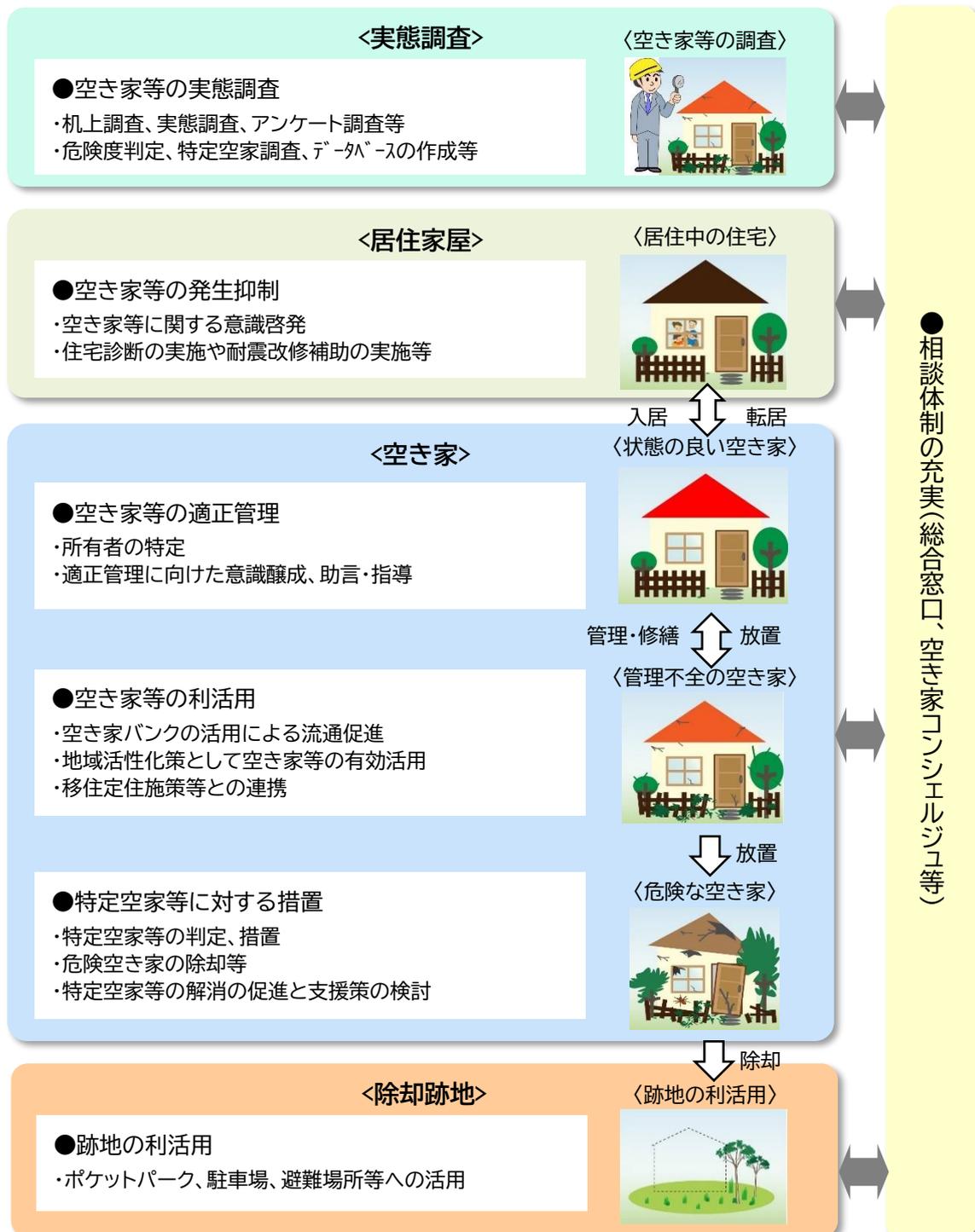
また、空き家等の発生理由の約30%が「居住していた人が死亡したため」となっており、相続等による権利関係の引き継ぎや相続人の調査について関係機関と連携を強化し、対応を図っていく必要があります。

第2章. 空き家等の対策

1. 対策の枠組み

本計画では、家屋の状態に応じて「空き家等の実態調査」「空き家等の発生抑制」「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」に分類して、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」を図ることを基本とします。

【対策の枠組み】



2. 空き家等の対策に係る基本的な考え方

(1) 所有者責任の原則

空き家等は、空家法第3条において「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。このため、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者自らが適切に管理することを原則とします。

一方で、所有者等が空き家等の適切な管理を行うにあたって、相談先が分からないといったことも考えられるため、本町では空き家等に対する総合窓口において適切なアドバイスを行うなど関係事業者団体と連携しながら所有者に対し、空き家等の適切な管理を支援していきます。

(2) 町が実施する対策

空き家等は所有者自らが適切に管理することが原則ですが、経済的な事情や、遠方に居住しているため空き家等の状況を把握していないなどの理由により、自らの管理責任を全うしていない場合も考えられます。そのような場合においては、町において以下の対策を講ずることによって空き家等の問題解決を図ります。

① 予防対策〔現況調査・意識啓発・定住支援〕

空き家等は、放置された建物の老朽化や草木の繁茂が進むほど、除却等に要するコストが増大し、また、放置年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。このように空き家等の対策については、問題が深刻化する前の早期対応が重要であることから、本町では継続的に空き家等の調査を行い実態把握に努めていますが、さらに、所有者への意識啓発を目的とした情報提供や、定住支援制度の確立に努め予防対策を推進していきます。

② 実施対策〔行政指導等、代執行〕

特定空家等は、防災、衛生、景観などのさまざまな面において周辺の生活環境に悪影響を生じさせることから、所有者等に対し、法に基づいた所定の措置を講ずることによって、特定空家等の解消に努めます。

また、危険度の高い特定空家等については、危険排除を行う公益性、公平性について十分な検討をした上で、行政代執行による解決を図るものとしします。

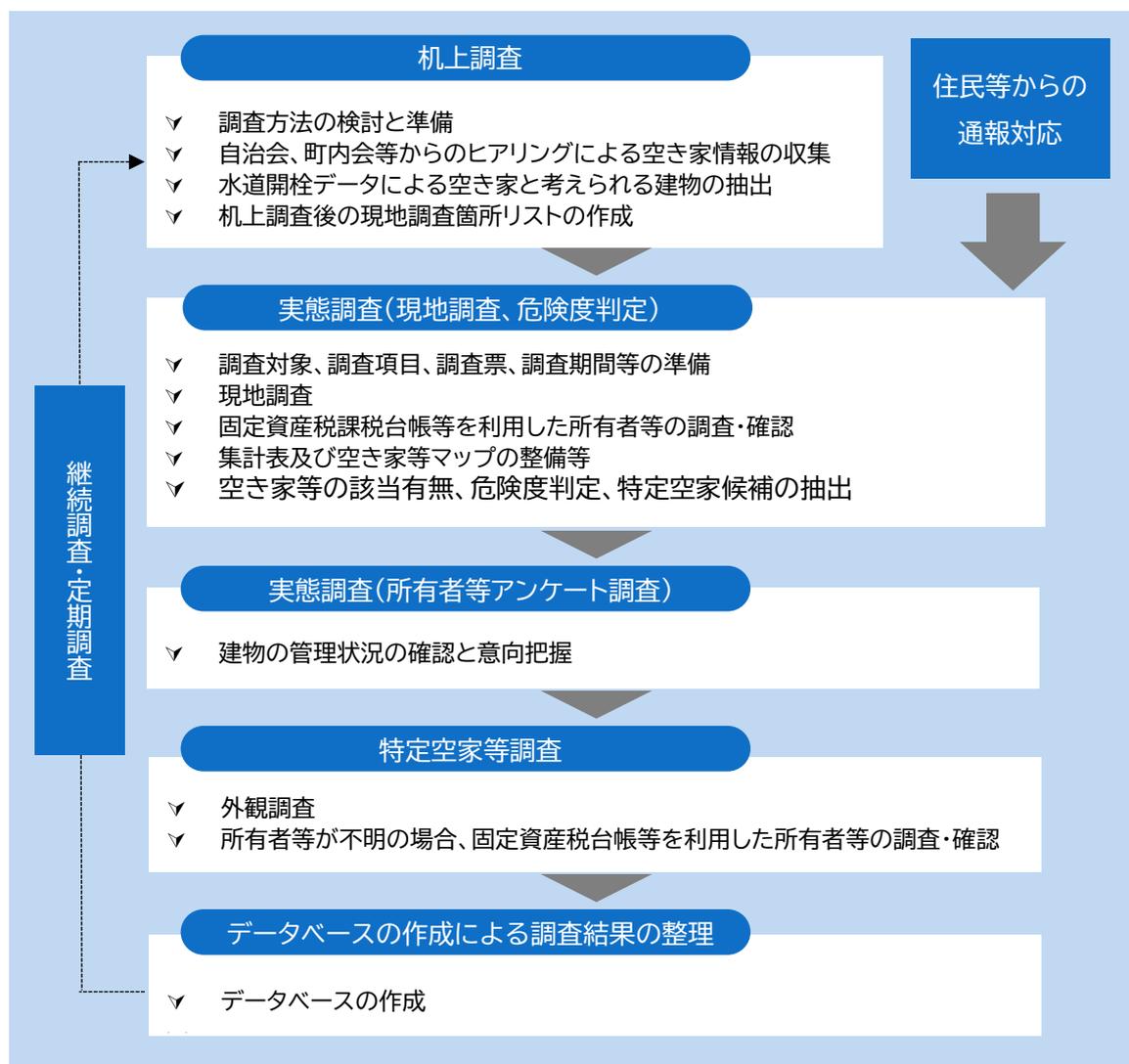
3. 具体的な施策

(1) 空き家等の実態調査

空き家問題が社会問題化していることに鑑み、本町の空き家に関する基本的施策を推進する上での基礎資料を得ることを目的に実態調査を実施します。

調査は机上調査からデータベースの作成まで広範囲に及びますが、空き家等の実態を的確に把握するため、調査実施以降も町民からの情報提供や、担当課の調査等による継続的、定期的な調査を実施し、フォローアップに努めていくものとします。

【空き家等の調査に関するフロー】



【調査方法及び内容】

項目	調査内容
机上調査	<ul style="list-style-type: none"> 机上調査は、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を行います。
実態調査 (現地調査)	<ul style="list-style-type: none"> 実態調査は、次の調査項目を目視により外観から判断します。敷地の中に立ち入ったの調査は行わないこととします。また、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します。空き家判定を行うために、以下の点について調査を行い、総合的に空き家・非空き家の判断を行います。 <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> ・表札の有無 ・郵便受けの状態 ・電気メーターの稼動状況 ・ガスメーターの稼動状況 ・ガスボンベの有無 ・売り・貸しの表示の有無 </div> <ul style="list-style-type: none"> 空き家と判断した建物については、建築状況や管理状況を把握するために以下の点について調査を行います。 <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の規模（平屋、2階建て、3階建て、その他） ・構造（木造、非木造） ・用途（住宅、併用店舗、非住宅） ・建て方（戸建、長屋、共同住宅、その他） ・主要構造物の状況（基礎、屋根、外壁、開口部等） ・屋外構造物の状況（塀、柵、門、擁壁、屋外階段、バルコニー、給湯設備等） ・敷地の状況（雑草、樹木、ごみ堆積物等） </div>
実態調査 (危険度判定)	<ul style="list-style-type: none"> 空き家と判断した建物から特定空家候補となる建物を抽出するために、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います。 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つの視点から評価し、以下の空き家等危険度判定基準に従って判定します。
実態調査 (所有者等アンケート調査)	<ul style="list-style-type: none"> 空き家等と思われると判断した建物の所有者に対して、建物の管理状況の確認と意向についてアンケート調査を行います。
特定空家等調査	<ul style="list-style-type: none"> 特定空家等調査は、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について把握します。 そのうち、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を行います。 <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> ・外観調査 ・所有者等が不明の場合、固定資産税台帳等を利用した所有者等の調査・確認 </div>
データベースの作成	<ul style="list-style-type: none"> 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条において「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。」とされています。 本町においては、同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します。

(2) 空き家等の発生抑制

① 空き家等に関する意識啓発

本町は県内他都市に比べて空き家は少ない状況にあります。しかし、人口減少や高齢化が急速に進行しており、今後、空き家も増加していくことが避けられない状況にあります。

また、所有者が死亡後相続等による権利関係の引き継ぎがされておらず、不動産が複雑化することも考えられます。

このため、生前における相続登記※の呼びかけをはじめ、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、その他広報や町ホームページなどを活用して空き家所有者への意識啓発を行うなど、空き家の発生抑制に役立つ様々な情報を発信します。

また、特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュと連携を図りながら空き家等についてのセミナーや講演会、相談会を継続かつ定期的に開催し、空き家の発生が住環境の悪化につながることで、防災や防犯等の観点から問題となることなどについて周知を図ります。

※相続登記

- ・これまで、相続登記の申請は義務ではなかったが、所有者不明土地の発生予防と、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化の両面から、総合的に民事基本法制を見直し相続登記が義務化されることとなった。(令和6(2024)年4月1日から施行)

【空き家コンシェルジュによる空き家管理啓発チラシ】

空き家に対する法律をご存知ですか？

空き家対策特別措置法（2015年6月1日施行）

適正な管理がなされていない空き家等が防犯・衛生・景観等の地域生活の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、住環境の安全、空き家等活用のための法が必要という中で、この法律が制定されました。この空き家対策特別措置法では、空家不十分とされる危険空き家は、行政による強制が可能で、取り壊し費用は、所有者に請求されることとなります。

相続登記の重要性

物件は個人の財産であり、所有者・借主者が各自で維持管理していく必要があります。所有する土地や建物に隣接する近隣の住民や近所の人々に迷惑を与えないよう、その旨を、近隣住民に周知するなど管理責任を担う必要があります。

空家の状態を把握し、適切な管理をお願いします。

空家の管理・利用
防犯、衛生、景観に配慮をお願いします。

空き家に関する無料相談窓口

特定非営利活動法人
空き家コンシェルジュ
Tel・Fax 0744-35-6211

相談窓口 〒634-0075 公民館庶務課4階403号室 ホームページ 222/jwww.akiyakaconierge.com

国土の調査 防災対策 防災対策センター 国土院 国土院 国土院

(出典：特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ HP 事業成果報告)

② 住宅診断の実施や耐震改修補助の実施等

住宅の耐震性や住宅性能が不十分である場合、そのまま住み続けることが困難となり、やがては空き家等が発生する要因となる可能性もあります。

本町では、無料での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を実施しています。今後も空き家発生の抑制につながるこれらの取組を引き続き実施していきます。

(3) 空き家等に関する相談体制の充実

空き家等は憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者自らが適切に管理することが原則です。しかし、空き家等の問題は、建物の老朽化による倒壊の危険や草木の繁茂、相続の複雑化など多種多様なものが存在するため、所有者等が空き家等の適切な管理を行うにあたり、「どこに相談や依頼をすればよいかわからない」「事業者を紹介してほしい」といった相談が寄せられることも考えられます。

また、周辺住民からの苦情・相談は、生活環境の保全や危険の未然防止等に関わるため、各々の相談に迅速かつ適切に対応することが求められています。

このため、本町では「特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ」と連携を取りながら空き家等に関する総合窓口を設けるなど町民や住宅所有者等との相談体制を整備していますが、今後も専門的な相談を含め、幅広い相談内容に迅速かつ適切に対応できるよう体制の充実を図っていきます。また、総合窓口の周知を図るとともに空き家等の所有者等に対して適切な管理を支援していきます。

【相談体制のイメージ】



【※1 上牧町における空き家コンシェルジュの主な役割】

項目	調査内容
常設相談窓口での対応	・電話・面談及びメールにより、空き家バンク登録相談、利活用（賃貸・売買）に関わること、管理解体、荷物整理、リフォーム等に関する相談に対応
空き家所有者に対する対応	・電話・面談及びメールによる相談 ・自宅出張相談、現地調査、専門家1次相談（法務・税務・建築・不動産等）の実施
空き家利用者（移住希望者）に対する対応	・電話・面談及びメールによる相談 ・見学案内、現地内覧
空き家バンクの登録及び運営等	・「上牧町空き家バンク」について、物件登録のための積極的な情報収集や所有者・借り手との成約に係る物件交渉・物件を管理するホームページの保守・運営 ・物件登録について、『全国版空き家・空き地バンク』サイトに、本町の空き家等物件情報を登録掲載、情報の管理運営
特定空家候補物件立ち入り調査	・特定空家候補物件への立入調査 ・特定空家判定基準に基づく調書の作成

【※2 特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュについて】

- ・空き家コンシェルジュは奈良県を中心に空き家を通じて地域活性につなげていく活動を進めている団体である。
- ・空き家の総合相談窓口であり、行政や地域との連携をはじめ、建築・税務・法務など各専門家スタッフによる、奈良県内の空き家に関する活動を行っている。

<空き家コンシェルジュの主な活動内容>

- (1) 空き家・空き地物件の定期的巡回
- (2) 維持管理業務
- (3) 賃貸物件の所有者と行政や地域自治会との橋渡し業務
- (4) 老朽化物件のメンテナンス建築などのサポート業務
- (5) 空き家・空き地有効活用の勉強会の開催支援業務
- (6) 賃貸物件の所有者への情報交換会の開催や会報誌の発刊
- (7) 各分野の専門家によるセミナーや勉強会の開催業務

特定非営利活動法人
空き家コンシェルジュ

事業成果報告 法人概要 入会・寄付
サイトマップ リンク

空き家の管理、賃貸、売買、活用など、奈良の空き家ならなんでもご相談ください！

空き家を所有している方へ
空き家に住みたい・利用したい方へ
空き家バンク
相談会・セミナー スケジュール

人にも家にも介護が必要です。
空き家を所有している方も、空き家の事でお困りの方も
奈良の空き家のことならなんでもお任せ下さい！

(4) 空き家等の適正管理

①所有者の特定

空き家等は、空家法第3条において「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。」と規定されているように、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、その所有者の責任において自主的に管理することが原則です。

しかし、所有者が死亡又は不明な場合もあることから、このような場合には、法等に基づき、関係機関と連携を強化しながら相続人調査を行い、相続人等、空き家等の所有者を特定し、的確な指導・助言をすることで、空き家等の適正管理の実施を図ります。

また、土地及び建物の所有者死亡後に、相続人不存在のため管理不全となった空き家は、適切な管理を求める相手が存在しないため、「相続財産の清算人制度」※を活用することも検討します。

※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。

②適正管理に向けた意識醸成、助言・指導

適正管理に向けた所有者への意識醸成を目的として、空き家の適正管理に関する情報提供に努めます。しかし、遠隔地に居住する所有者や高齢で日常の適正な管理が困難となっている所有者もあると考えられることから、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も検討します。

③近隣住民や自治会との連携による空き家の適正管理

空き家対策については、全国の地方公共団体において取組が進められているところですが、急速な高齢化の進行による空き家の増加に加え、「発生予防」「適正管理」「利活用」「除却」など案件毎の課題が多岐にわたっているなど、建物所有者と行政だけの解決は非常に困難な状況にあります。

現在、上牧町では、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を実施しています。今後も空き家を取り巻く課題の共有化や円滑な解決に向け、近隣住民や自治会と連携していきます。

(5) 空き家等の利活用

① 空き家バンク等の活用による流通促進

本町では、町内における空き家及び空き地の利活用により、移住及び定住促進による地域の活力維持及び再生を図ることを目的として、令和元（2019）年度より、「上牧町空き家・空き地バンク」を設立し運用しています。

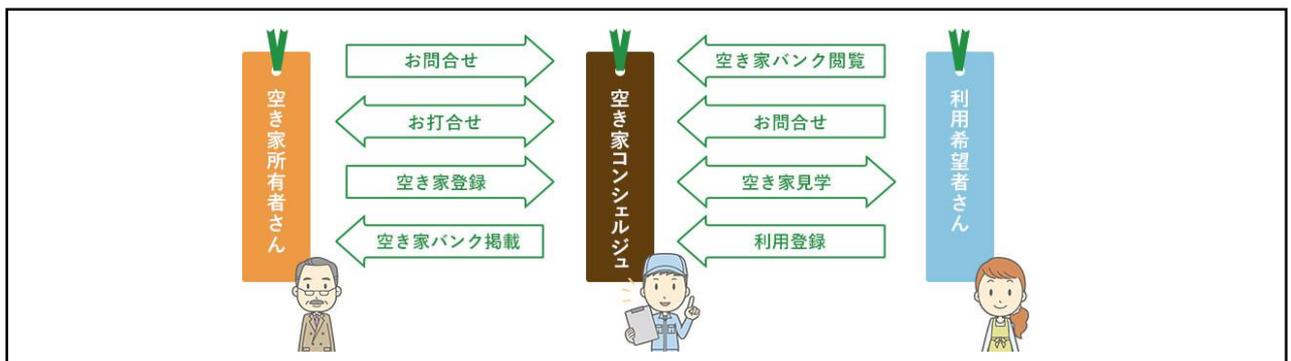
令和3年度には、空き家バンクに登録していた空き家の売買が成立しています。しかし、空き家バンクを知らない方が多く存在することから今後も引き続き、空き家・空き地バンクの取組を継続するとともに、広報やホームページ等を通じ、また、固定資産税納税通知書を送付する際には空き家バンクのチラシを同封する等、登録の促進を図り、空き家の利用と流通を支援していきます。

また、空き家コンシェルジュの活動においても空き家バンクの取り組みが行われており、町の取り組みと連携を図りながら活用の促進を図ります。

【上牧町空き家バンク】

上牧町●●台
所在地：●●台●●丁目
価格：●●万円
土地面積：●●㎡

【空き家コンシェルジュによる空き家バンクのイメージ】



（出典：特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ）

②空き家等や空き家の除却跡地の有効活用

空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進は、空家法第2条第2項に規定される特定空家等とならないための予防対策の一環として、活用可能な空き家等について所有者等や入居希望者等に対し利活用を促すとともに、町がその跡地も含めた空き家等を地域資源として利活用すべく（移住促進のための住居や集会所等）、その方策を検討することが必要とされています。

なお、空き家等の所有者等からの申し出がなければ利活用を推進することができないため、本町では空き家等の利活用のPR、所有者等への情報提供を行っており、今後も継続的に利活用に関するPR等を推進していきます。また、町民の空き家等の所有者等から利活用の相談を受けた場合は、相談者の意向に応じたアドバイス等を行います。

取組	内容
<p>空き家等を活用した利活用の取組</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・定住のための空き家取得を促進するとともに、若者が町内に定住したくなる支援策を整えます。（空き家活用プロジェクト） ・令和元年度には、本町の下牧地区に空き家を活用した地域の交流施設「ほほ笑みサロン片岡」を設置しています。今後も、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について地域コミュニティ組織等と連携しながら検討します。 <p style="text-align: center;">【空き家を活用した交流施設「ほほ笑みサロン片岡」】</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>活用前</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>活用後</p> </div> </div>
<p>跡地を活用した利活用の取組</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全となっている空き家については、除却費用に対する支援や補助制度の創設について検討します。 ・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、公的利用を含めて利活用することを検討します。 ・また、土地所有者等に代わる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・活用することを検討します。

※ランドバンクは、空き地や空き家の管理・流通・再生を担う組織で主に自治体や地域の自治会、宅建業者、行政書士などで構成される。低未利用土地等の所有者等への情報提供や助言、マッチング・コーディネートによる利用促進を行う。

(6) 特定空家等に対する措置

① 特定空家等への該当を判断する際の基本的な考え方

空き家等が特定空家等に該当するかの判断は、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総合的に判断します。

【特定空家等の判断のイメージ】

●倒壊の恐れがある状態

- ・建物の傾斜、屋根、外壁等の破損

●放置することが不適切な状態

- ・門扉の破損等により不審者が出入り可能な状況
- ・樹木のはみ出し、動物の糞尿、害虫の発生等



●景観が悪化している状態

- ・樹木や雑草の繁茂、建物の腐朽
- ・周辺建物との不調和

●衛生上有害となっている状態

- ・ごみの放置、不法投棄、汚水升等の破損、害虫

【特定空家等※の判断の参考となる基準(概要)】

■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. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

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 等

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 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

- ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している
- ・外壁の仕上材料が剥落等している ・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 等

2. 擁壁の状態

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

■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著しく衛生上有害となっている状態

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態

■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

(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。

(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

■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

- ・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。 等
- ・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。 等
- ・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。

※特定空家等には上記の状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものを含む。

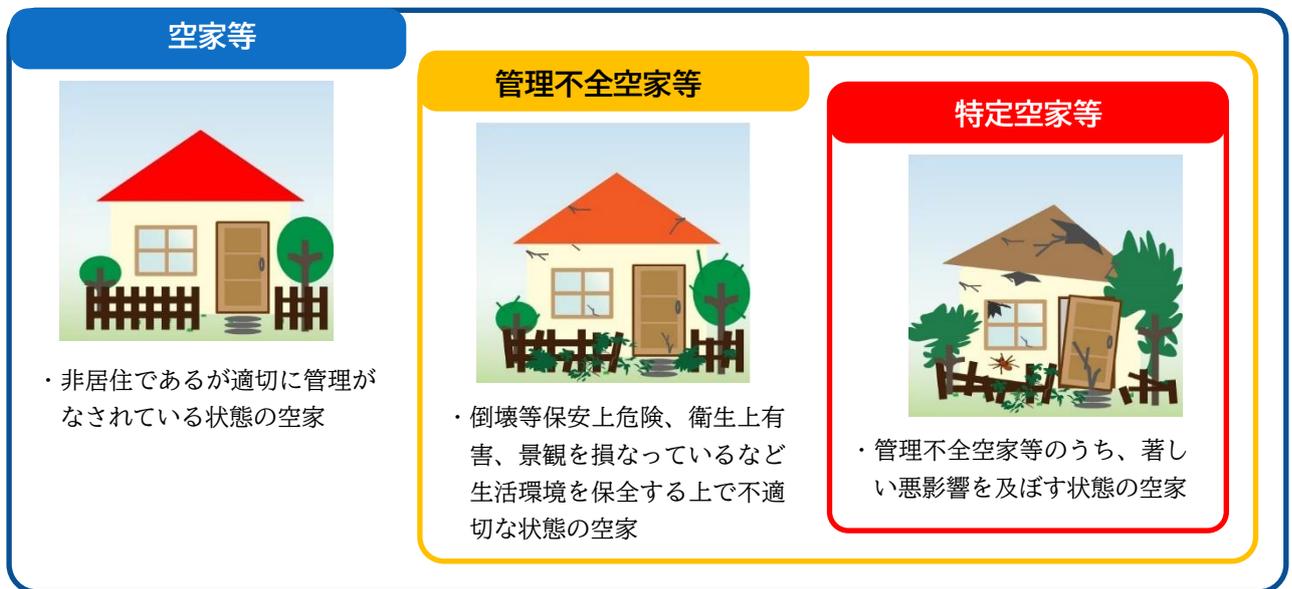
(出典：特定空家等に対する措置)に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン))

②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

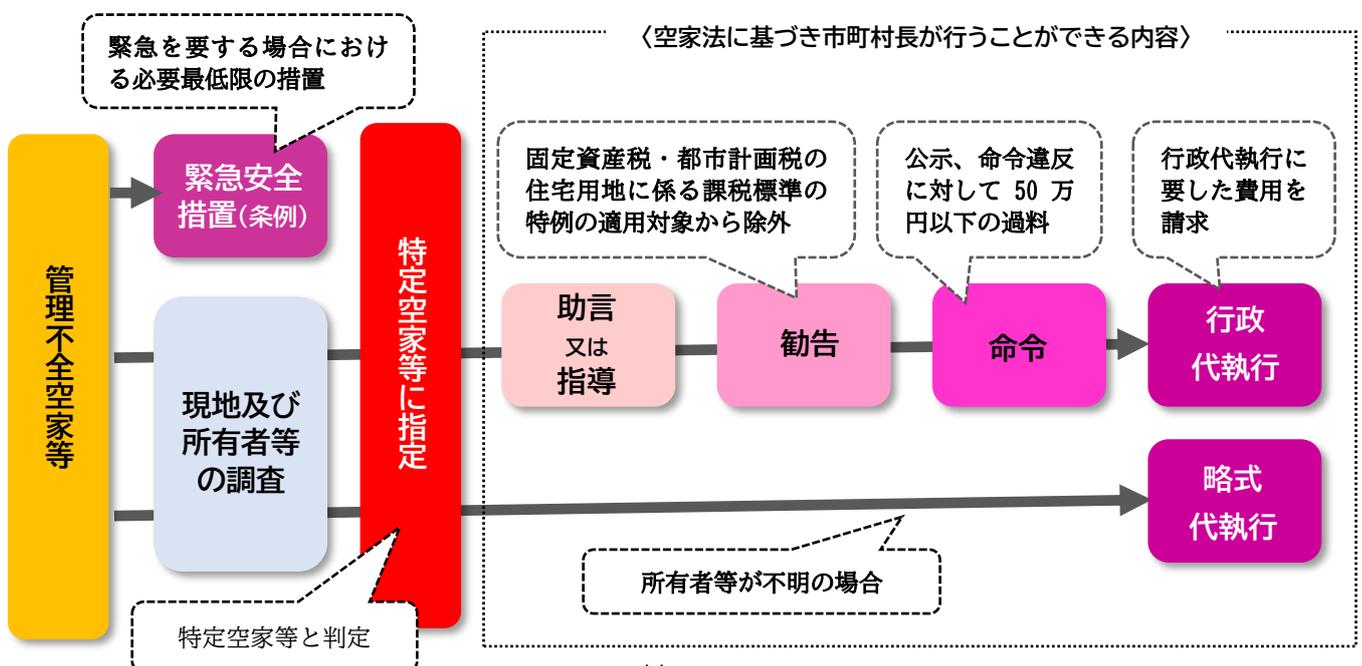
特定空家等への該当の判断は、特定空家等調査や空き家等の所有者等への事情把握等を踏まえた協議によって行います。特定空家等と判断された空き家等は、本町が空家法第14条第1項の規定に基づき助言又は指導の措置を講ずることとなります。また、本町から空家法第14条第2項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等の敷地（土地）については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外されます。

担当課による協議の結果、空家法第7条の規定に基づく協議会である上牧町空き家等対策協議会に諮る必要があると判断した場合は、協議会にて特定空家等に該当するかを協議し、協議の内容を踏まえ、本町が判断することとします。

【空家等、管理不全空家等、特定空家等のイメージ】



【特定空家等に対する措置の流れ(概略)】



【特定空家等の措置について(空家法)】

●助言または指導(空家法第14条第1項)

1 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の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。

●勧告(空家法第14条第2項)

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することができる。

●命令(空家法第14条第3項ほか)

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。

●行政代執行(空家法第14条第9項)

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。

●略式代執行(空家法第14条第10項)

10 必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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、その者の負担において、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に行わせることができる。

【特定空家等の措置について(上牧町空き家等及び空き地の適切な管理に関する条例)】

平成30年12月20日 条例第31号(平成30年12月20日施行)

第18条第2項(公示等)

2 町長は、前条第3項の規定による命令を受けた者が、正当な理由なく当該命令に係る措置をとらない場合は、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令の対象である空き地の所在地
- (2) 命令に従わなかった者の氏名及び住所(法人にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)
- (3) 命令の内容
- (4) その他町長が必要と認める事項

第20条(緊急安全措置)

町長は、空き家等又は空き地が危険な状態にあり、かつ、これを放置することにより人の生命、身体又は財産に重大な被害を及ぼすことが明らかである場合であって、所有者等に助言又は指導を行う時間的余裕がないときは、当該空き家等又は空き地の危険な状態を緊急に回避するために必要な最低限度の措置(以下「緊急安全措置」という。)を自ら行い、又は第三者にこれを行わせることができる。

③特定空家等の解消の促進と支援策の検討

特定空家等は、危険性や周囲への悪影響が発生している又は発生するおそれが高い空家等であり、所有者等に不適切な箇所を改善していただく必要があります。そのため、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います。

しかし、倒壊等の危険性のある建物でも、除却費用の負担が問題となって、除却が進まないことが考えられることから、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します。

第3章. 空き家等の対策の推進体制

1. 空き家対策協議会

空き家等の対策を実施するに際しては、庁内の様々な部局に関係することから、必要に応じて対策に関する協議を行い、実施の検討をしていくこととしています。

空き家等の対策を実施する上での検討組織は、空家法第7条第1項に定める協議会である上牧町空き家等対策協議会が兼ねるものとし、特に関係する地域の代表者と連携しながら情報交換を行い、適切な対応ができる体制を整えます。

【上牧町空き家等対策協議会の概要】

区分	内容
事務局	・都市環境部 まちづくり推進課
委員	・学識経験者（大学教授等） ・弁護士 ・司法書士 ・行政書士 ・建築士 ・空き家コンシェルジュ代表 ・一般住民 ・上牧町自治連合会会長 ・上牧町議会議員 ・上牧町副町長 ・上牧町都市環境部長 ・西和警察署生活安全課長
所掌事務	・空き家対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事 ・特定空家等の認定に関する事 ・特定空家等の所有者等に対する命令に関する事 ・その他必要な事項

2. 進行管理

計画を着実に実行していくためには、取組の進捗状況をチェックし、必要に応じて見直しを行うことが必要です。

本計画の進捗状況は、本町の特性や自治会の意見等を考慮し、地域の実情に合った多様な取組について実現性や実効性を検討した上で、上牧町空き家等対策協議会における検討結果等を踏まえ、必要に応じて施策の取組方法等を見直し、改善を図るなど PDCA サイクルに基づいて進捗管理を行うものとします。

【PDCAサイクルによる進行管理】

