

高取町空家等対策計画

令和6年4月1日

高取町

目次

はじめに

1. 計画の目的1
2. 計画の位置づけ1
3. 計画の期間1
4. 計画の対象2

第1章 現況と課題

1. 統計調査による現況3
2. 空家等実態調査による現況6
3. 国の動き13
4. 空家等に対する課題14

第2章 空家等対策に関する方針及び施策

1. 空家等対策の基本方針15
2. 空家等対策の観点16
3. 施策の内容16
4. 計画の見直し18

第3章 管理不全空家等及び特定空家等への措置

1. 定義19
2. 措置の流れ20

はじめに

1. 計画の目的

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。適切な管理が行われず、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、住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。

この状況を受けて、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。)が施行されました。空家等は個人の財産であり、所有者が適正に管理するのが前提ではありますが、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。

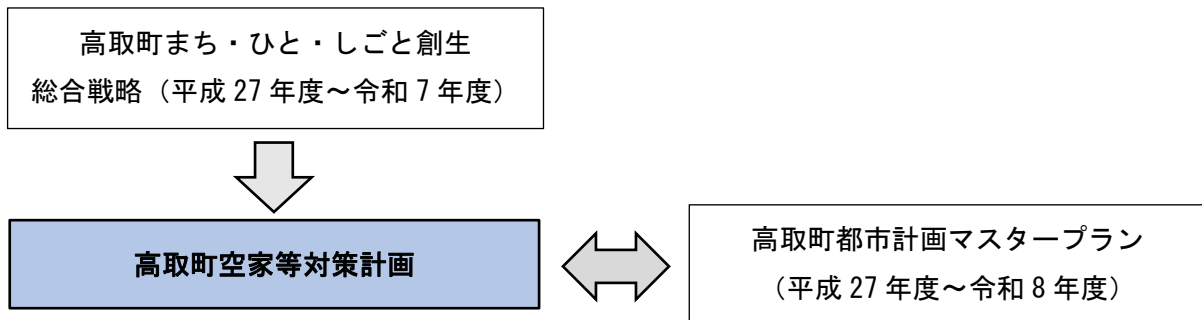
本町においても空家等は大きな問題となっていることから、空家に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、安心・安全に暮らせるまちづくりを推進することを目的に平成 31 年 4 月に「高取町空家等対策計画」を策定しました。

今回、策定から 5 年が経過したことから、これまでの取組内容を受け、社会情勢の変化を鑑み、現行計画を改定します。

2. 計画の位置づけ

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、高取町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。

本町の高取町まち・ひと・しごと創生総合戦略を上位計画とし、高取町都市計画マスタープランとも整合を図るものとします。



3. 計画の期間

本計画の期間は、令和 6 年度から令和 10 年度までの 5 箇年とします。

ただし、社会情勢の変化や、国・県の動向、高取町まち・ひと・しごと創生総合戦略や高取町都市計画マスタープランの方向性が変更になった場合は、必要に応じて計画の内容を見直します。

4. 計画の対象

本計画の対象とする空家等は、町内に存在する、空家法第2条第1項の「空家等」を対象とします。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項

空家等：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※3ことが常態※4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。

【以下、建築基準法による定義】

※1 建築物：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（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいう。

※2 これに附属する工作物：看板、給湯設備、バルコニー等、建築物に附属する工作物。

※3 居住その他の使用がなされていない：日常生活が営まれていない、営業が行われていない等、当該建築物を現に意図をもって使用していないことをいう。

※4 常態：おおむね年間。

以下、疑義の起こりやすい点について、記載します。

※共同住宅は、1棟で1つの建築物となることから、1室でも使用されている場合、「居住その他の使用がなされていない」とはいえないため、全室の使用がなされていない場合にのみ対象とします。

※建築物には納屋や車庫等も含まれますが、原則、住宅又は店舗との関連が認められるものであって、かつその住宅又は店舗の使用がなされていない場合にのみ対象とします。

※居住その他の使用がなされていない状態ではあるものの、おおむね一年を経過していないとき、相談や通報その他の事情により今後も居住その他の使用がなされないことが確実に判断できる場合には、対象とします。

※町が所有又は管理する施設について、地域活性化を図るため、除却や利活用を推進する必要が認められる場合には、対象とします。

※対策にあたっての優先順位は、管理が不適切であるもの、明らかな差し迫った危険性があるものなど、周囲の環境に及ぼす影響が大きいものから優先的に対策を進めていきます。

第1章 現況と課題

1. 統計調査による現況

(1)人口

本町の総人口は、平成12年(2000年)の8,153人から年々減少し、令和2年(2020年)には6,729人と約1,400人の減少となっています。年齢3区分別人口を見ると、15歳～64歳が減少、65歳以上の年齢層が増加し、少子高齢化の進行とともに、15～64歳の生産年齢人口も減少しています。

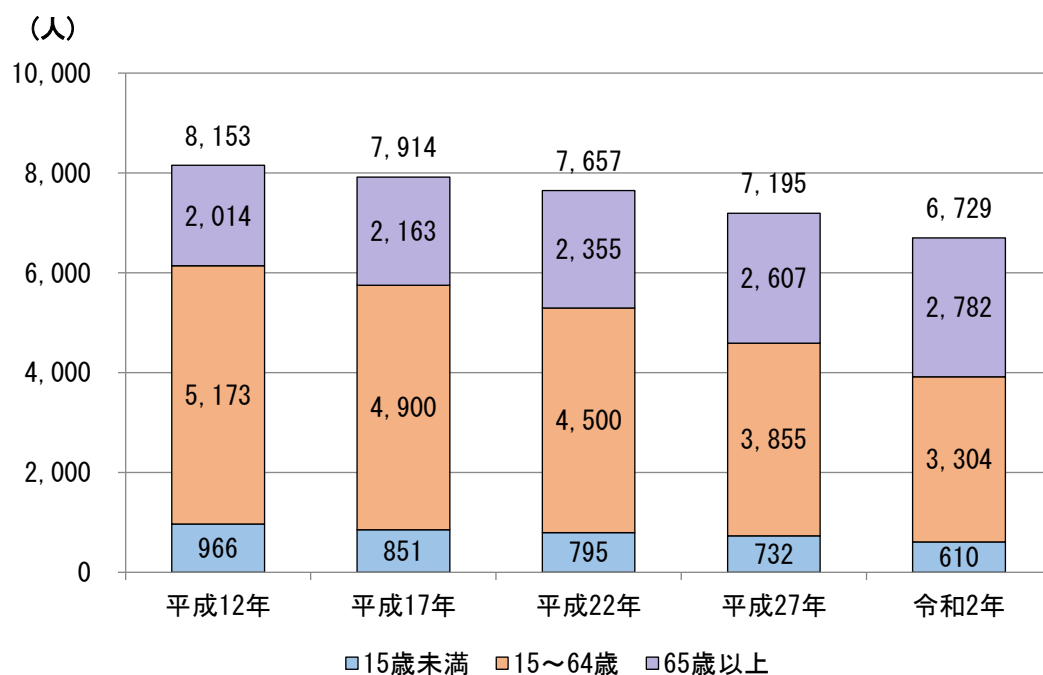


図 年齢3区分別人口の推移

出典：国勢調査

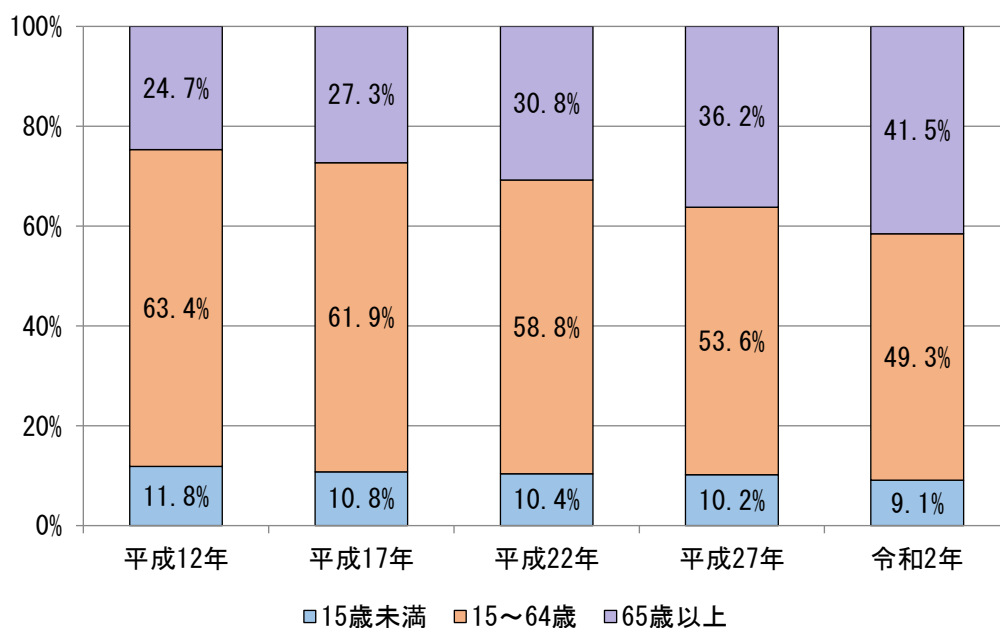
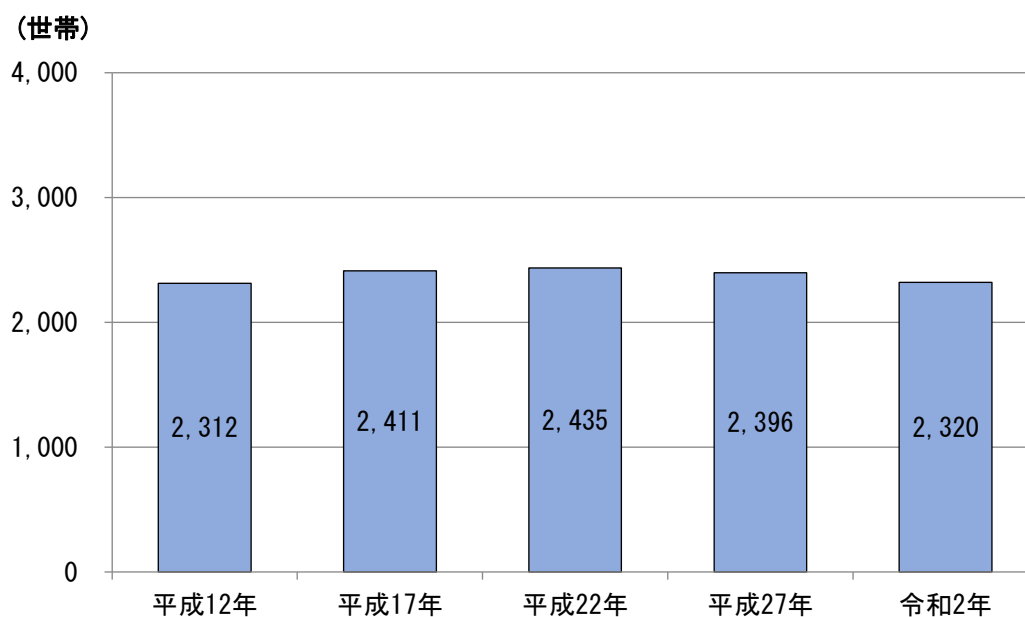


図 年齢3区分別人口割合の推移

出典：国勢調査

(2)世帯数

本町の総世帯数は、平成 22 年まで増加していましたが、以降減少に転じており、令和 2 年(2020 年)の総世帯数は 2,320 世帯となっています。

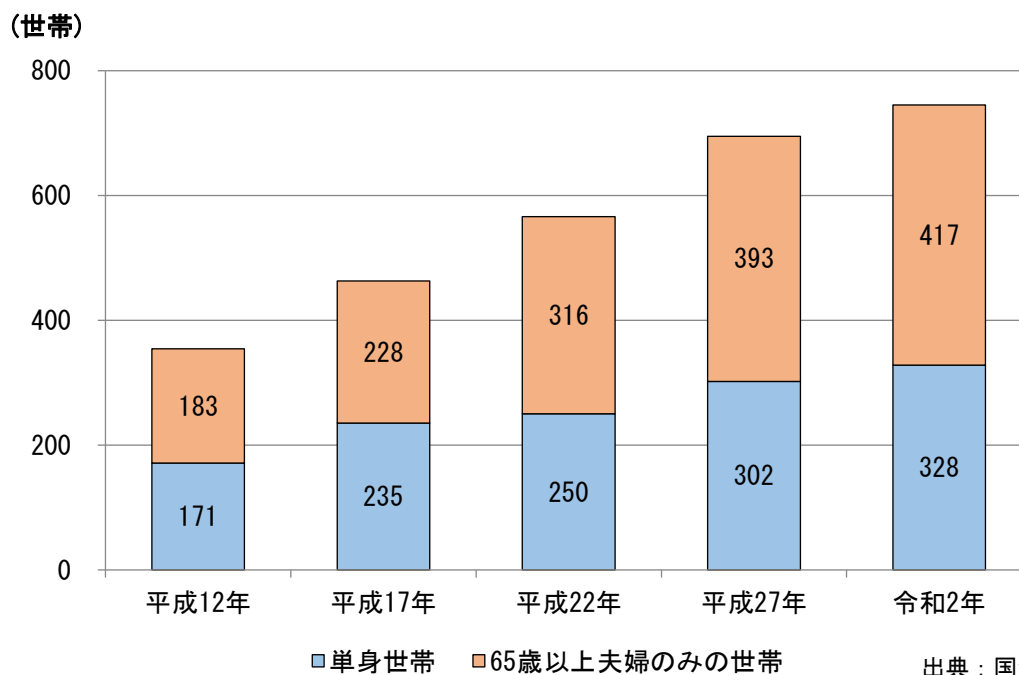


出典：国勢調査

図 世帯数の推移

(3)高齢者のみの世帯数

高齢者のみの世帯数の推移について、単身世帯及び 65 歳以上夫婦のみの世帯は増加傾向にあり、令和 2 年は平成 12 年と比べて、ともに約 2 倍に増加しています。今後も少子高齢化の一層の進行と高齢者で構成される世帯数の増加が予想されます。



出典：国勢調査

図 高齢者のみ世帯数の推移

(4)地区別人口

地区別人口の増減について、平成12年(2000年)を1.0として20年間の人口増減を比較すると、清水谷地区で増加傾向にあり、平成12年(2000年)での1,088人から令和2年(2020年)の1,551人と、約1.4倍の人口増となっています。これは、同地区で整備された住宅開発によるものです。一方で、清水谷地区と壺坂地区以外では、平成12年(2000年)と比較して減少しています。

地区名	人口(人)					人口増減率(平成12年を1.0とする)					
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	
全域	8,153	7,914	7,657	7,195	6,729	1.00	0.97	0.94	0.88	0.83	
1区	清水谷	1,088	1,329	1,581	1,616	1,551	1.00	1.22	1.45	1.49	1.43
	上子島	159	141	130	127	118	1.00	0.89	0.82	0.80	0.74
	下子島	437	389	323	293	285	1.00	0.89	0.74	0.67	0.65
	上土佐	197	186	166	139	122	1.00	0.94	0.84	0.71	0.62
	下土佐	702	646	631	594	552	1.00	0.92	0.90	0.85	0.79
	観音寺	718	708	650	588	540	1.00	0.99	0.91	0.82	0.75
	壺坂	47	50	秘匿	50	50	1.00	1.06	—	1.06	1.06
	1区計	3,348	3,449	3,481	3,407	3,218	1.00	1.03	1.04	1.02	0.96
2区	吉備	76	77	64	53	43	1.00	1.01	0.84	0.70	0.57
	松山	227	218	192	226	222	1.00	0.96	0.85	1.00	0.98
	羽内	93	79	66	60	42	1.00	0.85	0.71	0.65	0.45
	藤井	161	138	134	120	101	1.00	0.86	0.83	0.75	0.63
	市尾	803	763	710	663	648	1.00	0.95	0.88	0.83	0.81
	谷田	101	98	91	70	63	1.00	0.97	0.90	0.69	0.62
	丹生谷	1,000	880	819	678	587	1.00	0.88	0.82	0.68	0.59
	2区計	2,461	2,253	2,076	1,870	1,706	1.00	0.92	0.84	0.76	0.69
3区	兵庫	480	453	413	353	386	1.00	0.94	0.86	0.74	0.80
	車木	264	254	239	208	190	1.00	0.96	0.91	0.79	0.72
	越智	333	325	298	269	251	1.00	0.98	0.89	0.81	0.75
	寺崎	143	132	134	118	120	1.00	0.92	0.94	0.83	0.84
	与楽	450	405	415	427	383	1.00	0.90	0.92	0.95	0.85
	田井庄	148	135	146	126	117	1.00	0.91	0.99	0.85	0.79
	薩摩	192	186	168	170	151	1.00	0.97	0.88	0.89	0.79
	森	208	191	178	161	145	1.00	0.92	0.86	0.77	0.70
	佐田	126	131	109	86	62	1.00	1.04	0.87	0.68	0.49
	3区計	2,344	2,212	2,100	1,918	1,805	1.00	0.94	0.90	0.82	0.77

出典：国勢調査

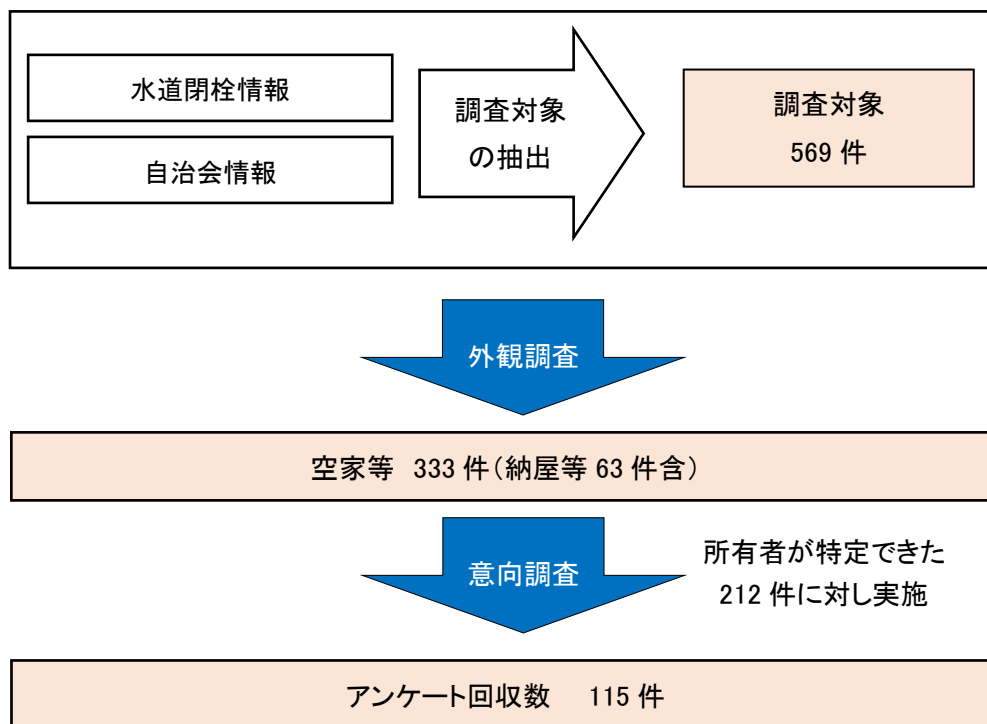
表 地区別人口の推移

2. 空家等実態調査による現況

(1) 調査全体概要

本町における空家等の実態を把握し、今後の効果的な空家等対策を検討・実施するための基礎資料作成を目的に、空家等実態調査を実施しました。

水道閉栓情報や自治会からの情報を整理し抽出した調査対象に対し、外観調査を行いました。外観調査により空家等と判断された対象について、意向調査をおこないました。



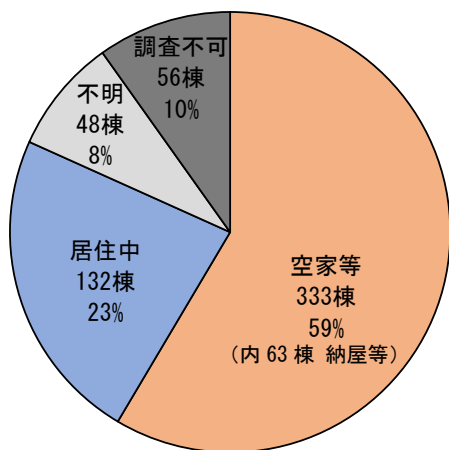
(2) 外観調査方法

- 調査区域：町全域
- 調査期間：令和4年12月12日～令和4年12月23日
- 調査方法：① 事前抽出情報を元に現地調査…外観目視により採点と写真撮影
② 調査票作成(危険度ランク含)
- 調査項目：所有者等基本情報
表札、郵便受け等の状況
建築物の危険度(傾斜、基礎・外壁、屋根)

(3) 外観調査結果

① 空家等棟数

外観調査対象棟数のうち、判定基準に準じて「空家等」と判定したものは、333棟(59%)でした。
 なお、その内63棟は納屋等です。

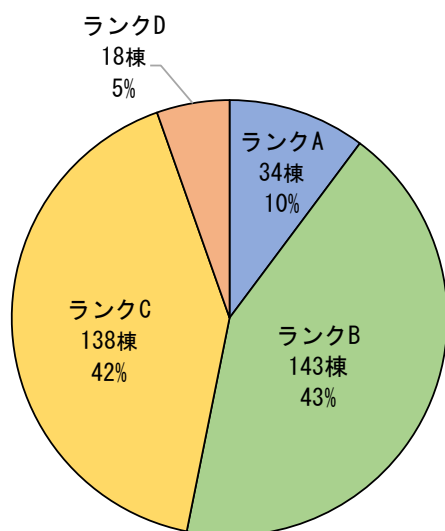


項目	説明
空家等	建築物等が期間にわたり使用されていない状態にある建物
居住中	車両の存在が確認できる、メーターが作動している、生活感がある等外観調査上、居住していると判断できた建物
不明	外観調査上、「空家等」「居住中」に判定しきれない建物
調査不可	情報があつたもののすでに除却済、工事中、立入不可等

※空家等の棟数については、附属資料において随時更新していきます。

② 老朽度・危険度ランク別内訳

「空家等」と判定した333棟のうち、老朽度・危険度をランクA、B、C、Dとして整理しています。
 本町全体ではランクAは34棟(10%)、ランクBは143棟(43%)、ランクCは138棟(42%)、ランクDは18棟(5%)となっています。
 分布図をみると、国道等の主要幹線道路の周辺や鉄道駅等を中心に分布しています。



項目	説明
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)

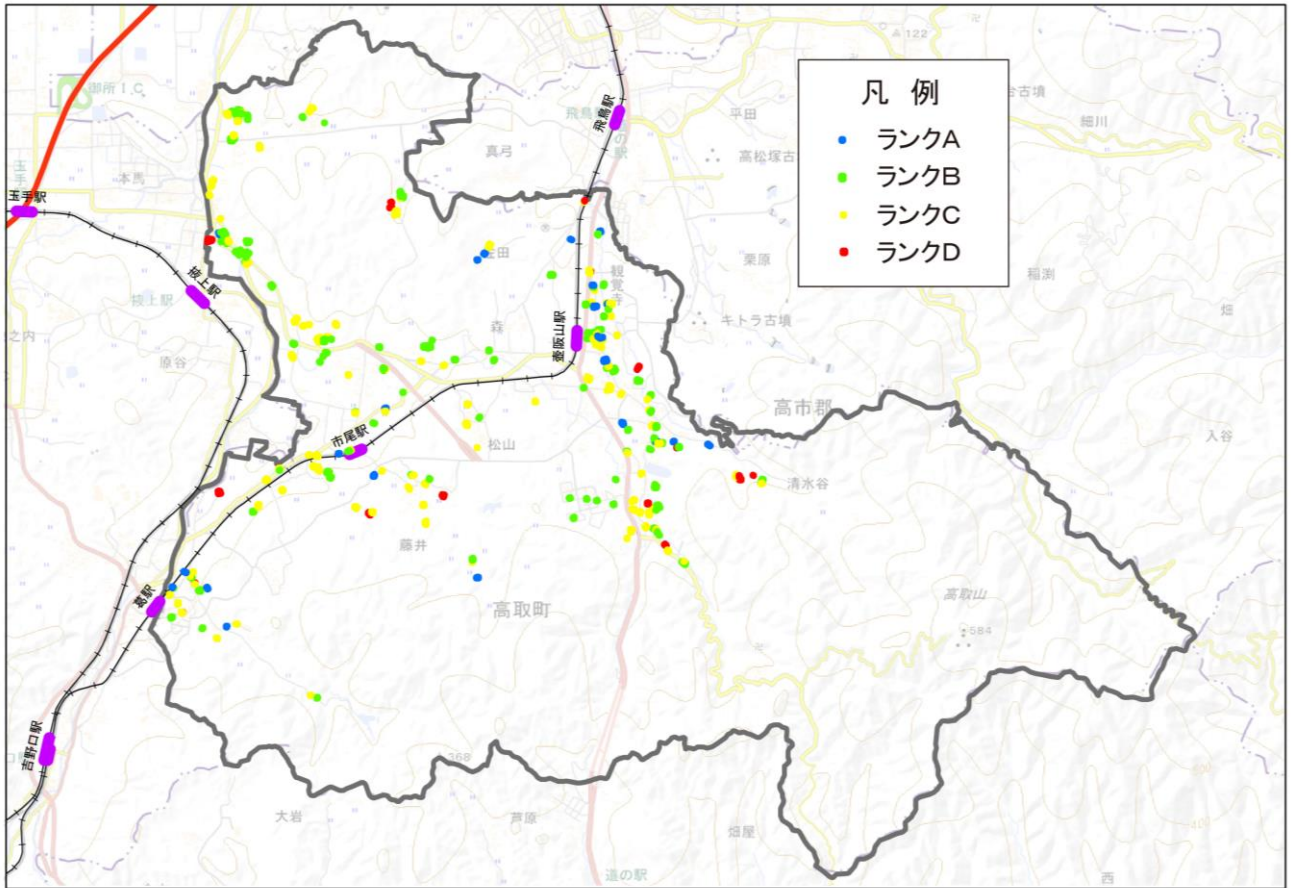


図 分布図

(4) 意向調査方法

- 調査対象：外観調査により把握した空家等 333 件について、地番情報から固定資産情報により所有者を特定できた 212 件の空家等の所有者
- 調査期間： 令和 5 年 3 月 3 日～令和 5 年 3 月 17 日
- 調査方法： アンケートを郵送
- 調査項目： (3) 意向調査結果による
- 回収率： 配布回収状況は以下の通りです。

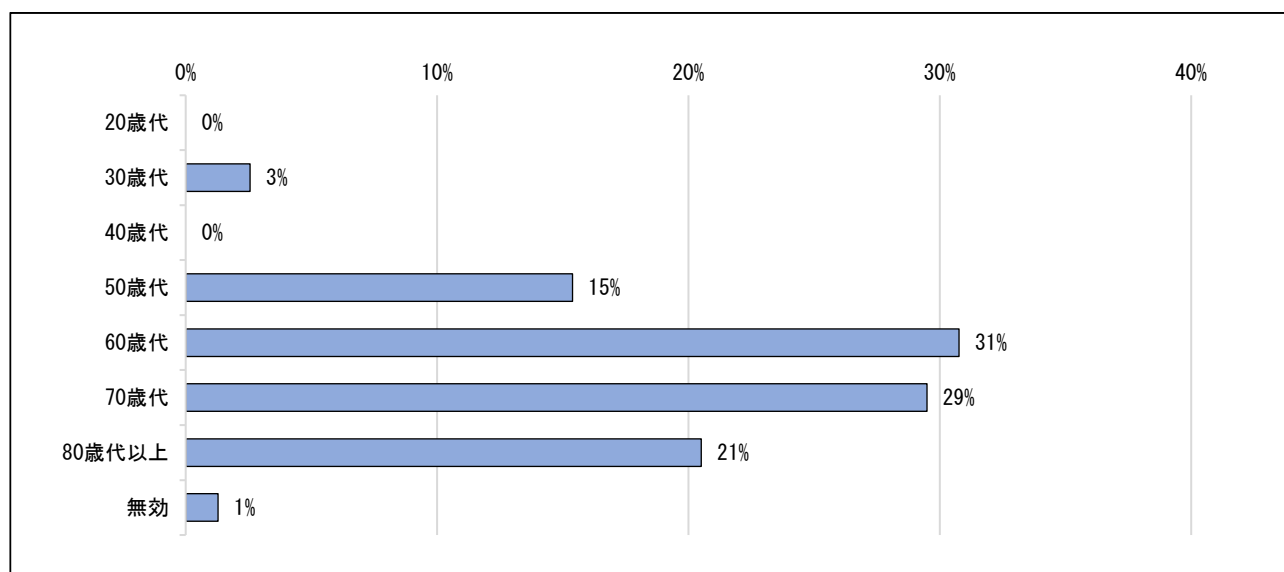
項目	件数	備考
空家等	333 件	(a) 外観調査結果時点
発送対象件数	212 件	(b)
アンケート回収数	115 件	(c)
回収率(件数)	54.2%	(d)= (c)/ (b)
「空家でない」と回答	37	(e)
回答総数	78	(f)=(c)-(e)

(5) 意向調査結果

① 回答者の年代

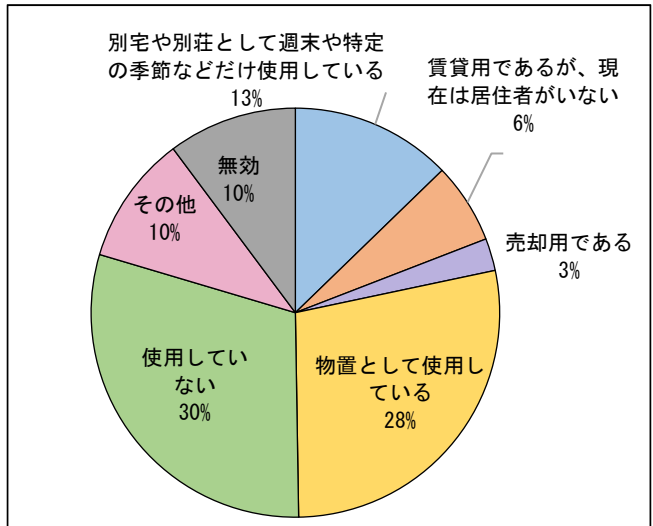
回答者の年代については、60 歳代が 31%と最も多く、次いで 70 歳代が 29%を占める結果となっています。

60 歳代以上の回答者が 81%を占めており、このまま空家等を放置すると、適切に相続がされず、管理が適正になされない空家等の増加が懸念されます。



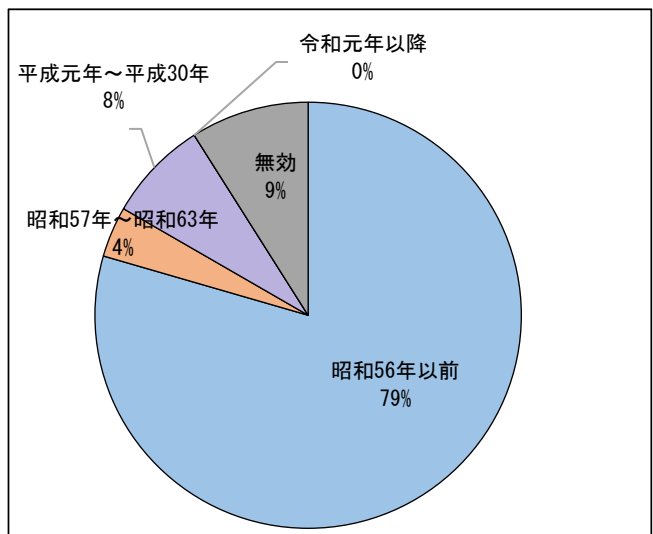
②現在の使用状況

現在の使用状況については、「使用していない」が30%と最も多く、次いで「物置として使用している」が28%を占める結果となっています。



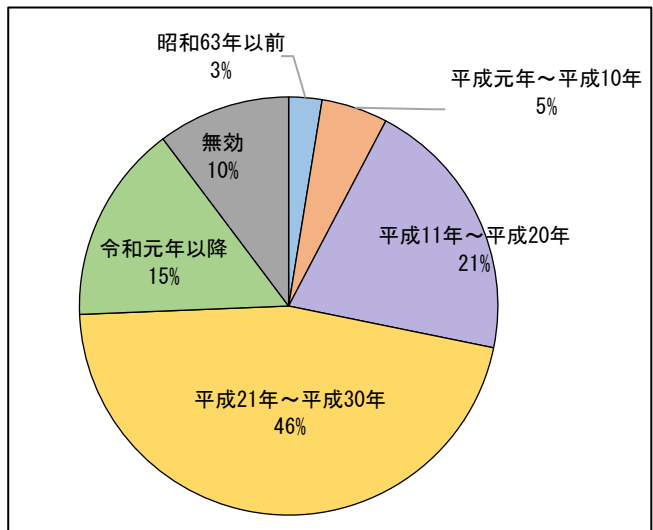
③建てられた時期

空家等の建築時期は「昭和56年以前」が79%と大多数を占める結果となっています。



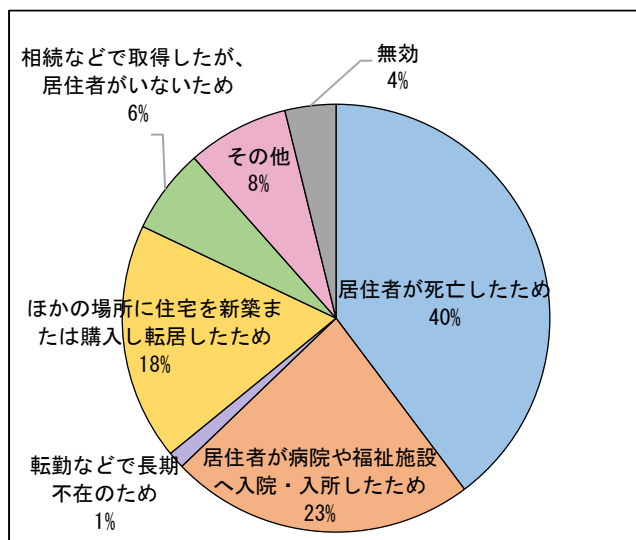
④空家等になった時期

空家等になった時期は、「平成21年～平成30年」が46%と最も多く、次いで「平成11年～平成20年」が21%を占める結果となっており、平成30年以前のものは75%を占めています。



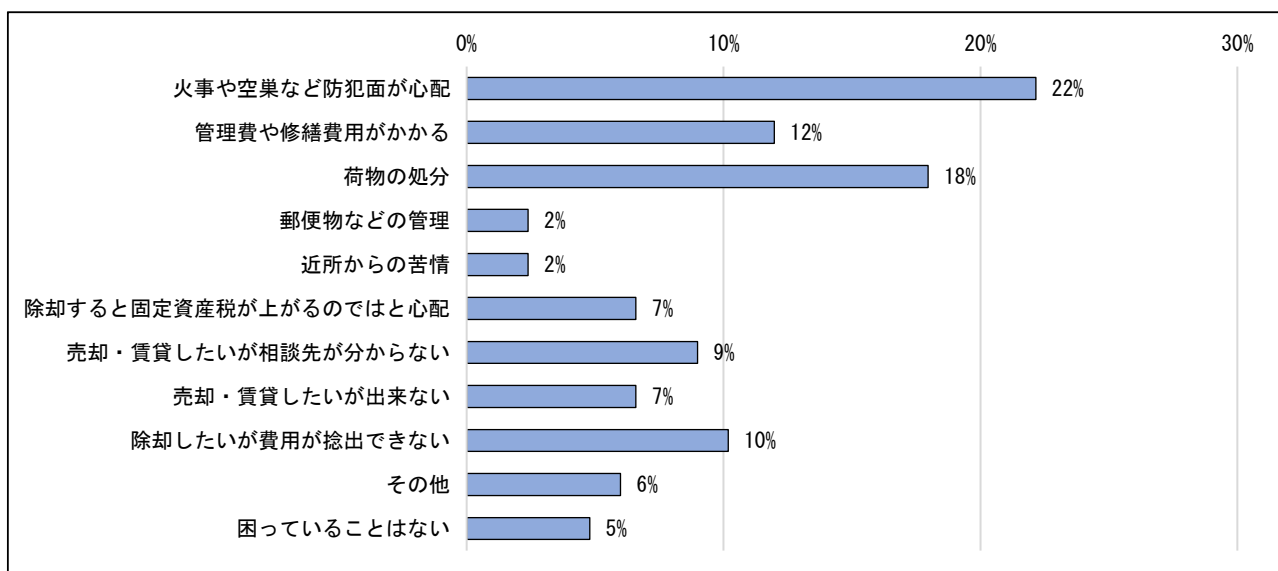
⑤空家等になったきっかけ

空家等となったきっかけについては、「居住者が死亡したため」が40%と最も多く、次いで「居住者が病院や福祉施設へ入院・入所したため」が23%を占める結果となっています。



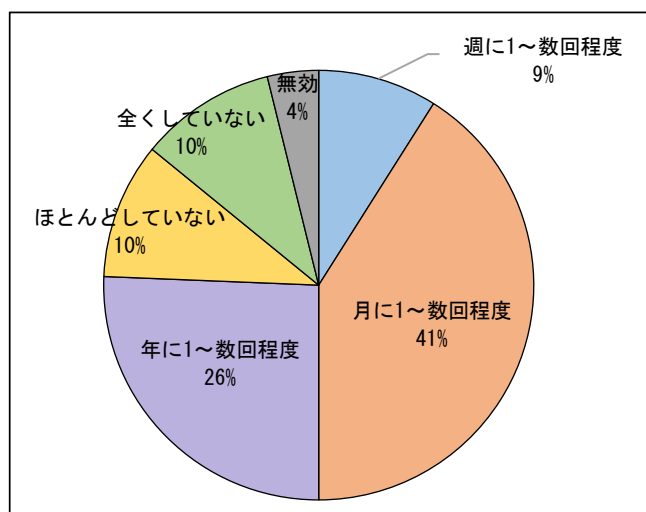
⑥空家等の所有で困っていること(複数回答可)

空家等の所有で困っていることとして、「火事や空巣など防犯面が心配」が22%と最も多く、次いで、「荷物の処分」が18%を占める結果となっています。



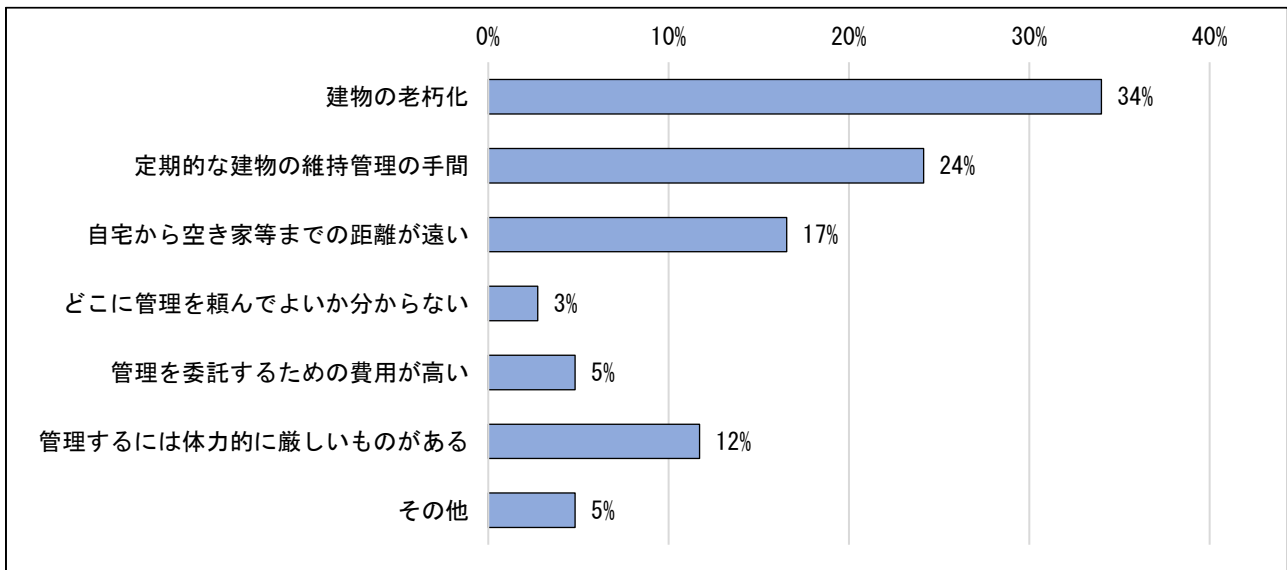
⑦空家の維持・管理頻度

空家等の維持・管理頻度は「月に1～数回程度」が41%と最も多く、次いで「年に1～数回程度」が26%を占める結果となっています。



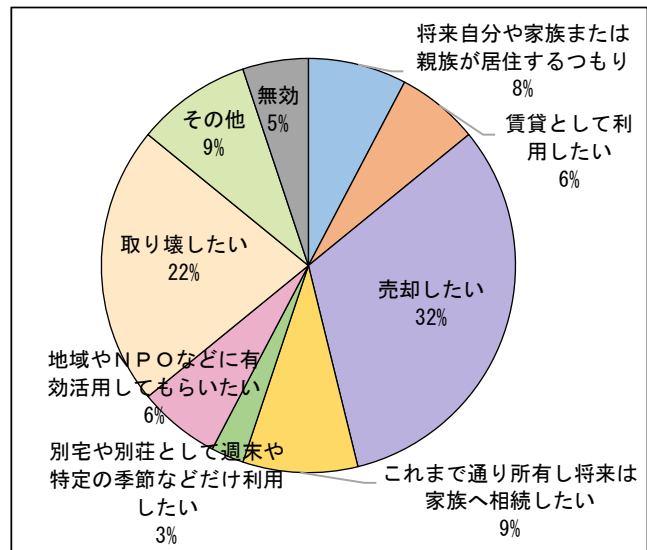
⑧空家の維持・管理で困っていること(複数回答可)

空家等の維持・管理で困っていることについては、「建物の老朽化」が34%と最も多く、次いで「定期的な維持管理の手間」が24%となっています。



⑨空家の今後の利活用

空家等の今後の活用方法について、「売却したい」が32%と最も多く、次いで「取り壊したい」が22%を占める結果となっています。



3. 国の動き

(1) 空家等の固定資産税優遇廃止の動き

これまでは、空家等であっても、家屋が建っていれば固定資産税の軽減措置が取られていました。そのため、空家等の放置に繋がっていたと指摘されています。そのため、固定資産税の優遇が一部廃止されます。

(2) 土地基本法の改正

人口減少や少子高齢化、自然災害の多発といった社会潮流の変化を踏まえ、令和2年3月に改正されました。改正点について、国及び地方公共団体の責務として、土地の適正な利用・管理のために、土地所有者だけでなく、地域住民による補完的な取組を推進するために必要な措置を取ることが盛り込まれています。

(3) 不動産登記法の改正

所有者不明となっている土地の発生原因が、適切に相続登記されてこなかったことを受け、任意であった相続登記の申請及び住所変更登記が義務化されました。

(4) 相続土地国庫帰属制度の創設

土地利用ニーズの低下等により、相続した土地を手放したい希望が増加傾向にあります。所有者不明の土地の発生抑制のため、相続予定の土地を国庫に帰属させることが可能となる制度が創設されました。

(5) 地籍調査の迅速化に向けた対応

令和2年に第7次国土調査事業十箇年計画が策定されました。そこでは、土地所有者等の探索にあたり、所有者関係情報として固定資産課税台帳及び農地台帳等の利用が可能になりました。また、所有者が遠隔地在住の場合でも探索が可能になりました。さらに、土地所有者等の筆界確認について、所有者間の合意が得られず、筆界の調査が困難になる場合でも、地方公共団体が所有者の合意を得て筆界特定の申請が可能になりました。

4. 空家等に対する課題

現状を踏まえた本町の空家等についての課題を整理すると以下の通りです。

課題1	空家等所有者の高齢化
<ul style="list-style-type: none">・人口の推移では、人口減少及び少子高齢化が顕著になっており、令和 2 年の国勢調査では総人口の 42%が 65 歳以上の高齢者となっています。・空家等の所有者も全体の 81%が 60 歳代以上となっています。・空家等になったきっかけとして、「居住者が死亡したため」が 40%を占めています。・このまま放置すると、適切に相続がされず、管理が適正になされない空家等が増加の一途を辿ることになります。・現状、空家等でない建築物についても、早期の対応が必要です。	

課題 2	空家等の長期化
<ul style="list-style-type: none">・空家になった時期では、平成 30 年以前のもものは 75%を占めており、長期間空家等となっている可能性があります。・空家等の管理頻度が「月に 1～数回程度」が 41%を占めており、「週に 1～数回程度」は 9%しかなく、維持・管理ができていない可能性もあります。・空家等の維持管理で、「建物の老朽化」に困っているが 34%となっています。	

課題 3	空家等の利活用促進
<ul style="list-style-type: none">・所有している建物について、「物置として使用している」、「使用していない」が全体の 58%を占めており、適切な利活用ができていない状況となっています。・空家等の今後の利活用について、最も割合を占めるのは「売却したい」が、32%となっています。また、「賃貸として利用したい」は 6%とかなり低く、空家等は存在するものの不動産業者に物件が流れていない状況があります。・危険度ランク AB の合計割合が 53%、CD の合計割合が 47%とおおよそ半々であるため、空家等そのものの利活用と、解体後の跡地の利活用とを分けて考える必要があります。	

課題4	空家等に関する情報の不足
<ul style="list-style-type: none">・窓口では、空家等の情報を望む意見も目立ちました。・空家等の維持・管理や活用など、必要な情報を的確に提供することが必要です。	

第2章 空家等対策に関する方針及び施策

1. 空家等対策の基本方針

第1章を受け、本町において、今後空家等のさらなる増大が懸念されます。今後も住民、行政、関係団体が連携し、人口の定着も含めた総合的な施策を、関連する計画との整合性を取りながら、空家等対策を実施していく必要があります。

本計画の上位計画である、高取町まち・ひと・しごと創生総合戦略では、下記の項目が本計画と関係します。

高取町まち・ひと・しごと創生総合戦略(改訂版)(令和2年10月)	
基本目標	2『心豊かに、人が支え合い暮らせるまち 高取』
基本方針	2-5:地域環境の保全 四季折々の自然を保全するとともに、地域の住環境の向上を図り、快適な生活環境の整備に取り組みます。
施策の方向性	空家の予防・活用・除去の推進 ゆとりと潤いのある快適な生活環境保全のため、また、移住者の受け皿として、空家状況の把握と活用を進めます。
主な施策例	・空家データベースの更新 ・空家対策の推進

また、本計画の関連計画である、高取町都市計画マスタープランでは、下記の記述が本計画と関係します。

高取町都市計画マスタープラン(令和2年3月)	
基本方針	3 訪れたいまち、住みたいまち ・空き家対策を実施し、良好な住環境の形成を行います。
整備方針	・空き家の予防、活用、除却を図ります。

そこで、これらの計画を踏まえ、本計画の基本方針を次のように設定します。

地域の良好な住環境のため、空家等の予防・適正な維持管理・活用・除却を推進します。

2. 空家等対策の観点

空家等は所有者の私有財産です。所有者が財産を適切に維持管理し、または活用、前述の基本方針に基づき、課題を解決するため、下記の観点から、空家等対策に取り組みます。

予防	空家等問題の周知
維持管理	空家等の適正な維持管理の推進
活用	利活用の検討及び流通の促進
除却	周辺に悪影響を及ぼす可能性のある空家等への対応
推進	推進体制の充実

3. 施策の内容

施策について、前述の観点ごとに振り分けました。施策は相互に影響するものであるため、包括的に取り組みます。

(1) 予防: 空家等問題の周知

具体的施策	説明
本計画の配布	本計画を窓口で配布及びホームページに掲載します。
町ホームページ、自治会への回覧	空家等の現状を広報し、問題を町民と共有するとともに、管理不全な空家等への情報を呼びかけます。
セミナー・学習会の開催	セミナーや学習会の開催を通じて、空家等についての理解の促進に努めます。自主開催のみに限らず、他団体等の主催する相談会等についても広報を行います。
地域住民による空家等の見守り体制の検討	自治会及び民生委員をはじめとした地域住民と連携し、対応制度の確立を図ります。
耐震診断の支援	耐震診断に対する補助を行うことで安心・安全な住宅の確保に努めます。
地籍調査の実施	境界を確定することで、売買における問題を未然に防ぎます。
相続対応の周知・啓発	相続未登記及び所有者不明状態を防止するため、相続対応等の周知・啓発を行います

(2) 維持管理: 適正な維持管理の推進

具体的施策	説明
所有者への啓発・連絡調整	所在が遠方である等、管理を適切に行えていない所有者に対し、啓発・連絡調整を行います。
実態調査の実施	空家等実態調査(意向調査含)を行い、管理状況や今後の意向を整理します。
空家データベースの更新	定期的に空家の実態調査を実施、更新し、状況の把握に努めます。

管理不全空家等への対応	空家等が周辺に悪影響を及ぼすおそれのあるものとならないよう、適切に対応します。
-------------	---

(3)活用:利活用の検討及び流通の促進

具体的施策	説明
流通促進に係る補助事業の実施	空家等の流通を促進するための補助事業を実施し、周知を行います。
移住に係る補助事業の実施	移住者に対し空家等の購入やリフォームに係る補助事業を実施することで、町内空家等の魅力を高めます。
観光、地域交流機能等の活用の検討	多様な空家等の活用方法について、検討を図ります。

(4)除却:周辺に悪影響を及ぼす可能性のある空家等への対応

具体的施策	説明
解体に係る補助事業の実施	老朽し危険な状態となっている空家等について、解体の補助事業を実施し、周知を行います。
特定空家等への対応	周辺に悪影響を及ぼすおそれのある空家等について、適切に対応します。
災害時の緊急対応体制	防災担当と情報を共有し、消防、警察等とも連携を行います。
跡地利用の検討	空家等を除却した跡地の活用方法について、検討を図ります。

(5)推進:推進体制の充実

①総合窓口

空家等に関する課題は多岐にわたることから、安心して相談できるように、相談先を明確化するために相談窓口を一本化した対応を続けます。まちづくり課が総合相談窓口となり、相談内容を確認の上、担当課への紹介を行い、対応します。

総合相談窓口：高取町役場 まちづくり課 連絡先 : 0744-52-3334 (代表)
--

②関連担当部署との一覧

担当部署	関連する業務
総務課	・防犯、防災に関すること。 ・自治会に関すること。
総合政策課	・都市計画に関すること。
税務課	・固定資産税に関すること。 ・住宅用地特例の取り扱いに関すること。
住民課	・環境衛生に関すること。
福祉課	・一人暮らし世帯に関すること ・民生児童委員に関すること
まちづくり課	・空家等対策計画に関すること。 ・空家等対策協議会に関すること。 ・特定空家等の措置に関すること。 ・空家等の利活用に関すること。
事業課	・耐震診断の支援に関すること。 ・地籍調査に関すること。

③団体等との連携強化

■協議会の運営

協議会を設置し、本計画及び空家等対策全般について議論を行うとともに、特定空家等の認定について意見を答申します。

■関連民間事業者等幅広い組織との連携及び体制の構築

空家等に係る司法、建築、不動産流通事業者など専門家と連携し、空家等の所有者等や利活用の希望者に対する支援体制づくりを構築します。

■国や県、近隣市町村との連携

本計画を推進するための支援制度の拡充を図るために、様々な支援制度を活用するとともに、本町独自の課題に対応するために新たな支援策が必要となる場合には、新たな制度の整備を検討するとともに、近隣市町村とも連携し、国や奈良県にも働きかけを行います。

■地域住民等との協働体制づくり

空家等の発生や、空家等が及ぼす地域への影響を詳細に把握できるのは地域住民であり、自治会の力が重要です。自治会及び民生委員等とも協働し、情報を必要とする地域住民へ必要な啓発が行えるよう、連携します。

4. 計画の見直し

空家等対策の実施に当たっては、中長期的な視点により、社会情勢の変化を鑑みる必要があります。

そのため、施策の効果を確認し見直しを検討するとともに、適切な計画の管理を行います。

第3章 管理不全空家等及び特定空家等への措置

1. 定義

空家法において、適正な管理がされておらず周辺への影響が懸念される空家等について、下記のとおり定義されています。

(1) 管理不全空家等

空家法第 13 条第 1 項では、下記に該当する空家等を「管理不全空家等」と定義しています。

【管理不全空家等の定義】

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

(2) 特定空家等の定義

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」と定義しています。

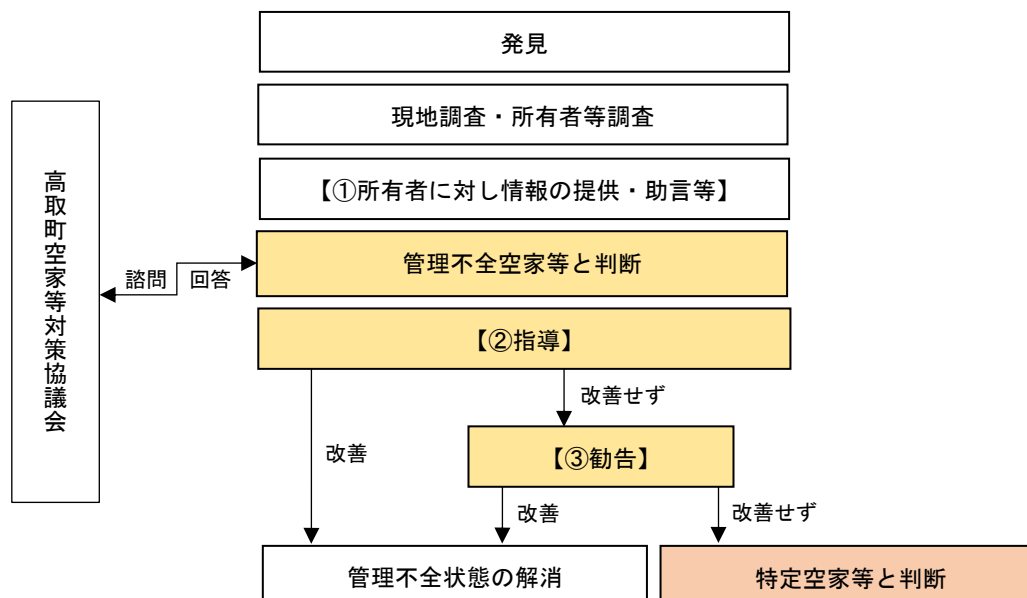
【特定空家等の定義】

- 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

国ガイドラインでは、特定空家等の認定や措置について、空家法第 7 条に定める「空家等対策協議会」において学識経験者等の意見も聞くなどして、「総合的に判断されるべきもの」とされており、本町でも空家等対策協議会での意見を参考として特定空家等の認定や措置を行います。

2. 措置の流れ

【管理不全空家等に関する措置の流れ】



①情報の提供・助言・その他必要な援助(空家法第12条)

所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めます。

②指導(空家法第13条第1項)

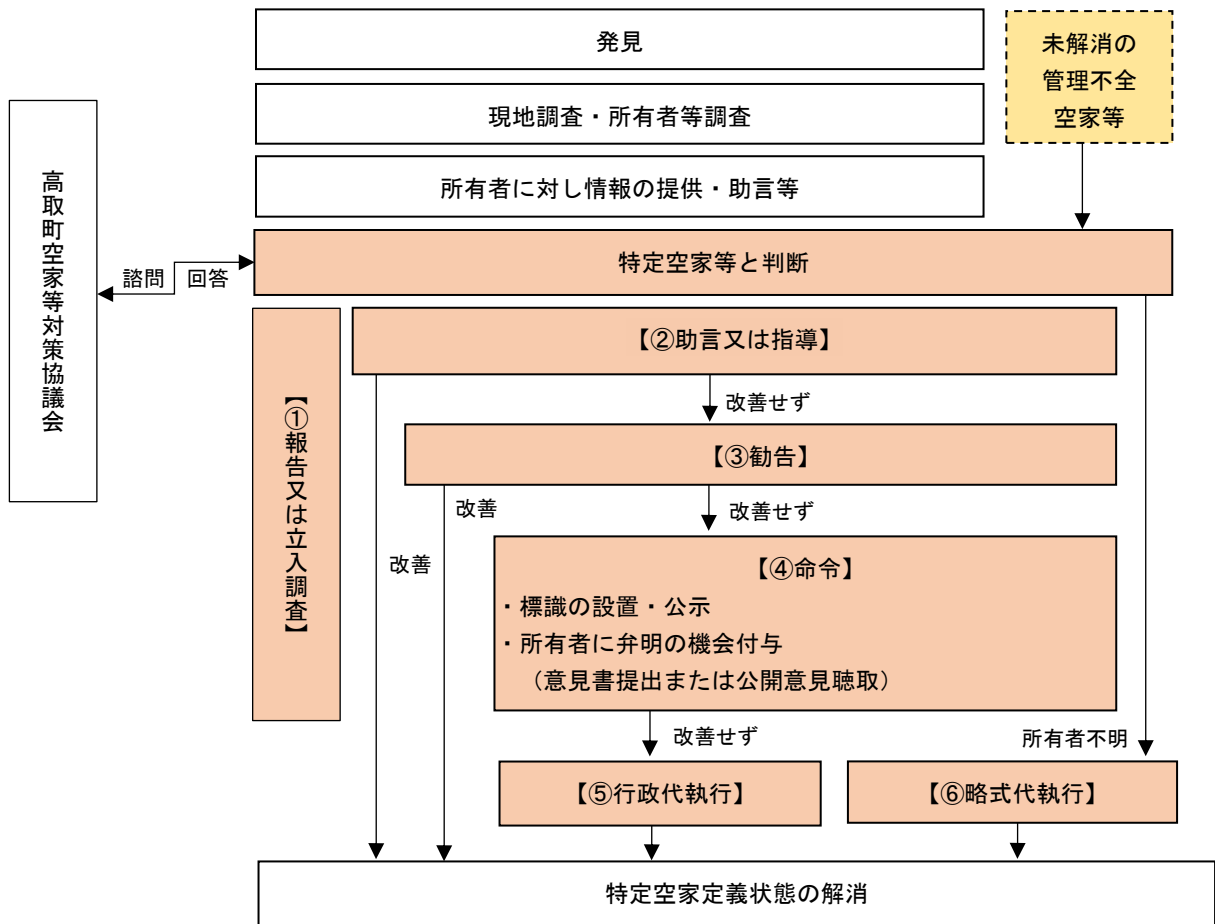
管理不全空家等であると判断した場合は、所有者等に対し、特定空家等となることを防止するために必要な措置をとるよう指導を行います。

③勧告(空家法第13条第2項)

指導を行っても状態が改善されない場合で、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ときは、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。

なお、令和5年度地方税法改正の大綱に基づき、管理不全空家等の勧告を受けたときは、当該空家等の敷地に係る固定資産税の住宅用地特例(小規模住宅用地(200㎡以下)は1/6、一般住宅用地(200㎡以上)は1/3の減額)を解除します。

【特定空家等に関する措置の流れ】



①報告又は立入調査(空家法第9条第2項)

空家法第22条第1項～第3項までの規定の施行に必要な限度において、所有者等から報告させ、又は職員による立入調査を行います。

②助言又は指導(空家法第22条第1項)

本町は、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よう助言又は指導を行います。

※ただし除却指導は定義①②に該当する場合のみ可。

③勧告(空家法第22条第2項)

助言又は指導を行っても状態が改善されない場合は、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します。

また、平成27年度税制改正の大綱に基づき、特定空家等の勧告を受けたときは、当該空家等の敷地に係る固定資産税の住宅用地特例(小規模住宅用地(200㎡以下)は1/6、一般住宅用地(200㎡以上)は1/3の減額)を解除します。

④命令(空家法22条第3項)

勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合で、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令します。

⑤代執行(空家法22条第9項)

必要な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。

⑥略式代執行(空家法22条第10項)

必要な措置を命じようとする場合で、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(過失がなくて助言又は指導、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、略式代執行を行います。