

御所市空家等対策計画



平成 29 年 3 月 (平成 31 年 2 月一部改正)

御 所 市

目 次

序 章 計画の概要.....	1
1. 計画の背景.....	1
2. 計画の位置付け.....	1
3. 空家等対策の計画期間.....	1
第1章 空家等の現状と課題.....	2
1. 御所市の住宅の現況.....	2
(1) 人口・世帯.....	2
(2) 住宅の状況.....	4
(3) 空き家の現況（御所市空家等総合対策事業調査結果）.....	6
2. 空家実態調査（外観調査）及び所有者アンケート調査分析.....	11
(1) 所有者アンケート回収状況.....	11
(2) 調査結果.....	12
3. 課題の整理.....	21
(1) 統計からみた課題.....	21
(2) 現地調査及び空き家所有者アンケートからみた課題.....	21
第2章 空家等の対象地区及び種類.....	22
1. 計画の対象地区.....	22
2. 空家等の対象種類.....	24
3. 該当する法律及び条例.....	25
第3章 空家等の調査に関する事項.....	26
1. 継続的な空家等情報の把握.....	26
2. 空家等の対策の実施に必要となる調査内容及び手法.....	26
3. 該当する法律及び条例.....	27
第4章 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項.....	29
1. 所有者等の意識の涵養や理解増進のための取り組み.....	29
2. 所有者等の財産管理のための取り組み.....	29
3. 該当する法律及び条例.....	30
第5章 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項.....	31
1. 空家等の不動産流通の促進.....	31
2. 空家等及び跡地の公共公益的な利活用の促進.....	31
3. 国等の支援事業などの活用の促進.....	31
4. 該当する法律及び条例.....	32

第6章 特定空家等への対処に関する事項	33
1. 特定空家等の認定	33
2. 特定空家等として認定後の市の手続き	35
3. 危険空家等の所有者に対する支援	35
4. 該当する法律及び条例	36
第7章 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	40
1. 窓口の一元化	40
2. 所有者等が活用しやすい情報提供	40
3. 空家等の発生を抑制する支援策	40
4. 該当する法律	41
第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	42
1. 市の実施体制	42
2. 関係部署・関係機関・団体等との連携	44
3. 民間事業者との連携	44
4. 該当する法律及び条例	44
第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	46
1. 情報の一元化と適切な管理のためのデータベース化	46
2. 空家等の発生抑制のための情報提供	46
3. 計画の進行管理	46
参考資料	47
1. 策定経過	47
2. 御所市特定空家等の判断基準	49
3. 統計による空き家の現況	53
4. 御所市例規等	61
1) 御所市空家等の適正管理に関する条例	
2) 御所市空家等の適正管理に関する条例施行規則	
5. 関連法規等	68
1) 空家等対策の推進に関する特別措置法	
2) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	
6. 主な用語の定義	74

序 章 計画の概要

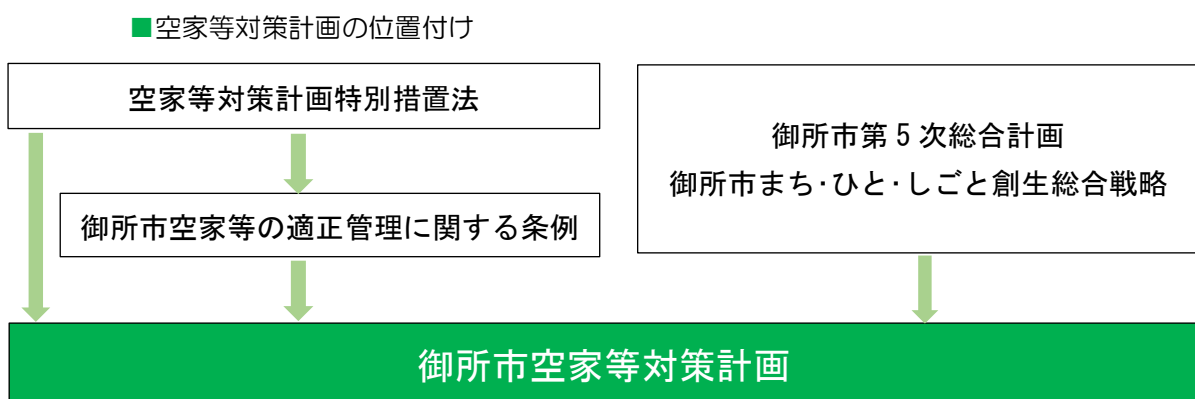
1. 計画の背景

全国的に社会問題となっている空き家の増加、管理不十分で老朽化が進み危険な状態となった空き家の現状については大きな問題の一つになっており、空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空き家等対策特措法」という。）が制定（平成 27 年 5 月 26 日全面施行）され、「特定空き家等」（空き家等対策特措法第 2 条第 2 項に定義）への代執行を見据えた対応が可能となりました。

御所市では、平成 28 年 4 月に「御所市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、総合的な空き家対策や危険家屋への対応方針を計画的に実施するため、「御所市空き家等対策計画」を策定します。

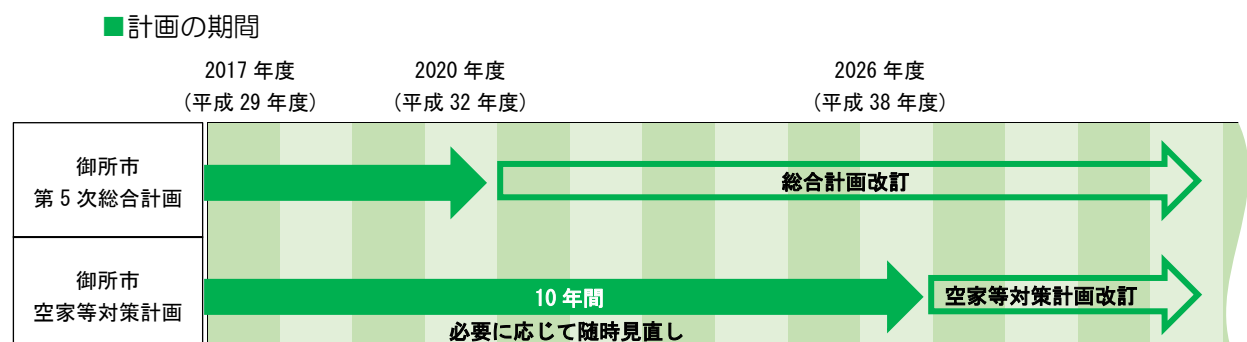
2. 計画の位置付け

本計画は、空き家等対策措置法、御所市空き家等の適正管理に関する条例のもと、「御所市第 5 次総合計画」「御所市まち・ひと・しごと創生総合戦略」とも整合を図るものとします。



3. 空き家等対策の計画期間

本市の期間は平成 29 年度から平成 38 年度の 10 年間とします。ただし、社会・経済状況の変化や国・県の動向、市の上位計画等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。



第1章 空家等の現状と課題

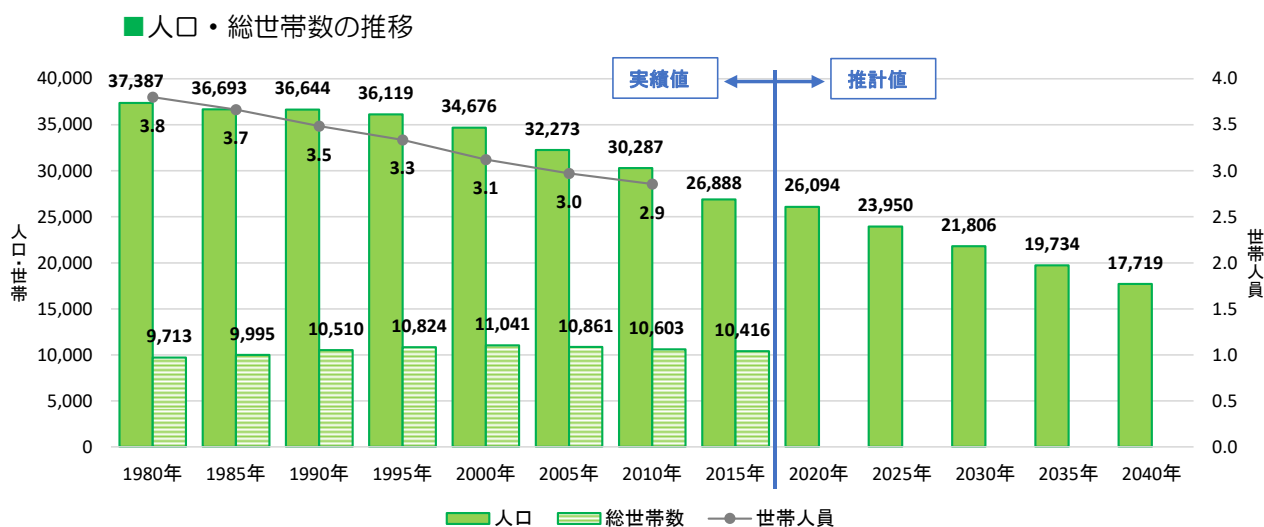
※住宅・土地統計調査は抽出調査のため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合があります。

1. 御所市の住宅の現況

(1) 人口・世帯

① 人口・世帯数の推移

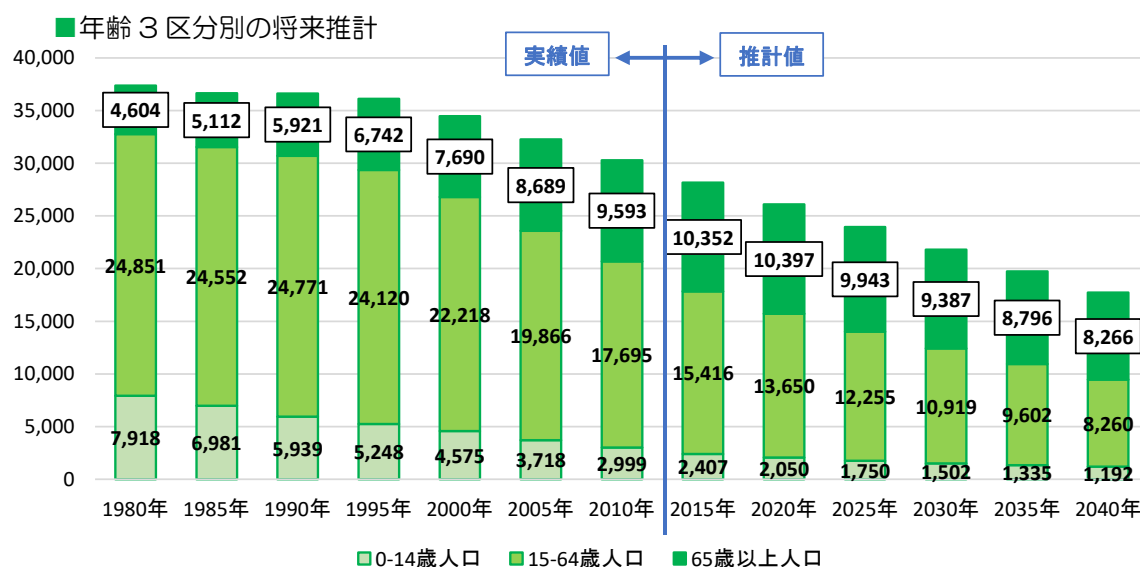
人口は減少しており、今後も減少傾向であると予想されます。一方で、世帯数は2000年(平成12年)をピークに減少してきています。このような中、世帯人員(1世帯当たりの人数)は減少傾向にあり、単身世帯の増加や世帯分離が進んでいることがうかがえます。



資料：国勢調査(～2015年)、国立社会保障・人口問題研究所(2020年～)

② 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別の人口の推移を見ると、年少人口(0～14歳)及び生産年齢人口(15～64歳)は減少が続いており、将来的にも減少傾向が続くことが予測されています。一方、老年人口(65歳以上)は2020年(平成32年)まで増加傾向が続き、その後は減少に転じると予測されています。



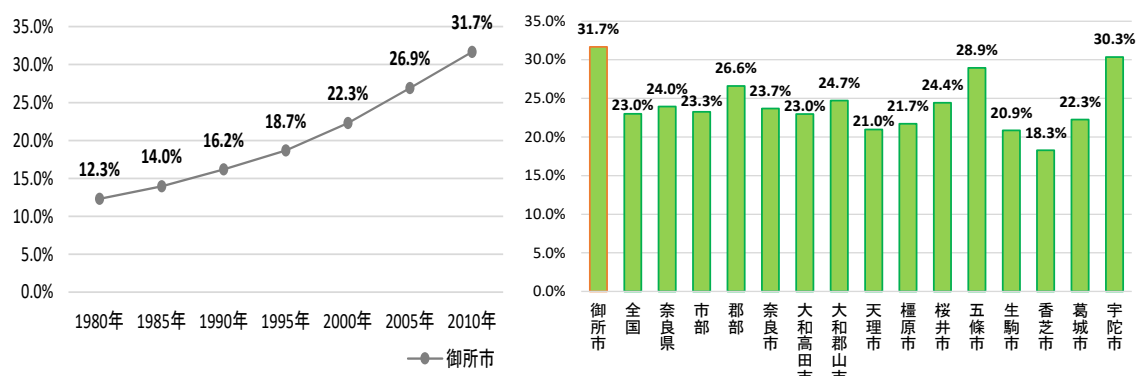
資料：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所(2013年3月)

③ 高齢者

高齢化率は増加傾向にあり、2010年(平成22年)にはほぼ3人に1人が高齢者となっています。

本市と全国及び奈良県内の他市の高齢化率を比較すると、最も高い割合の31.7%になっており、人口将来推計及び高齢化率の推移から、今後も高齢化率が増加することが予想されます。

■ 高齢化率の推移

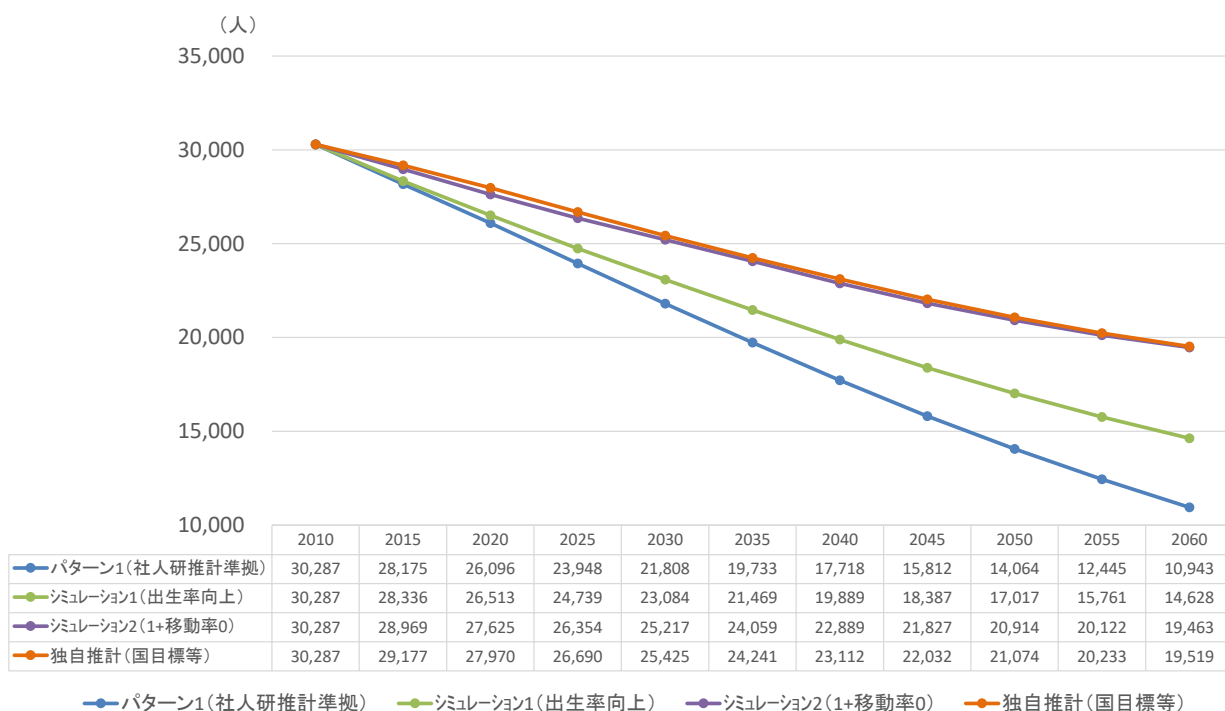


資料：国勢調査(2010年)

参考：御所市まち・ひと・しごと創生総合戦略における人口の将来展望

出生率の向上施策及び転出抑制策等により、2040年に人口約2万人、2060年に約1万5千人を想定しています。

■ 推計結果

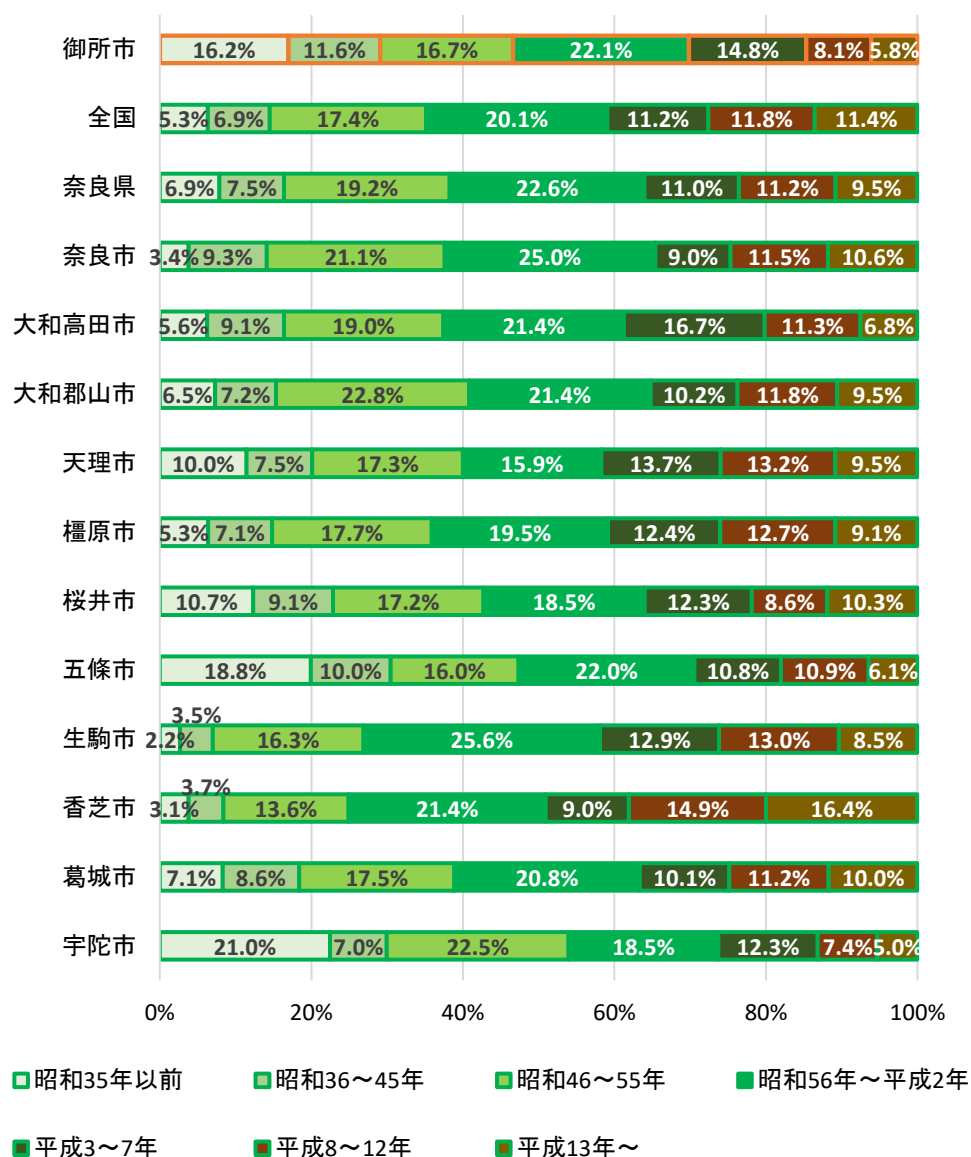


(2) 住宅の状況

① 建築時期別の住宅数

建築時期別の住宅数の割合は、建築後 55 年以上を経過している昭和 35 年以前が 16.2%と、全国、奈良県より高く、奈良県内の他市と比較すると、宇陀市に次いで高くなっています。

■ 全国及び奈良県内比較 建築時期別住宅の割合



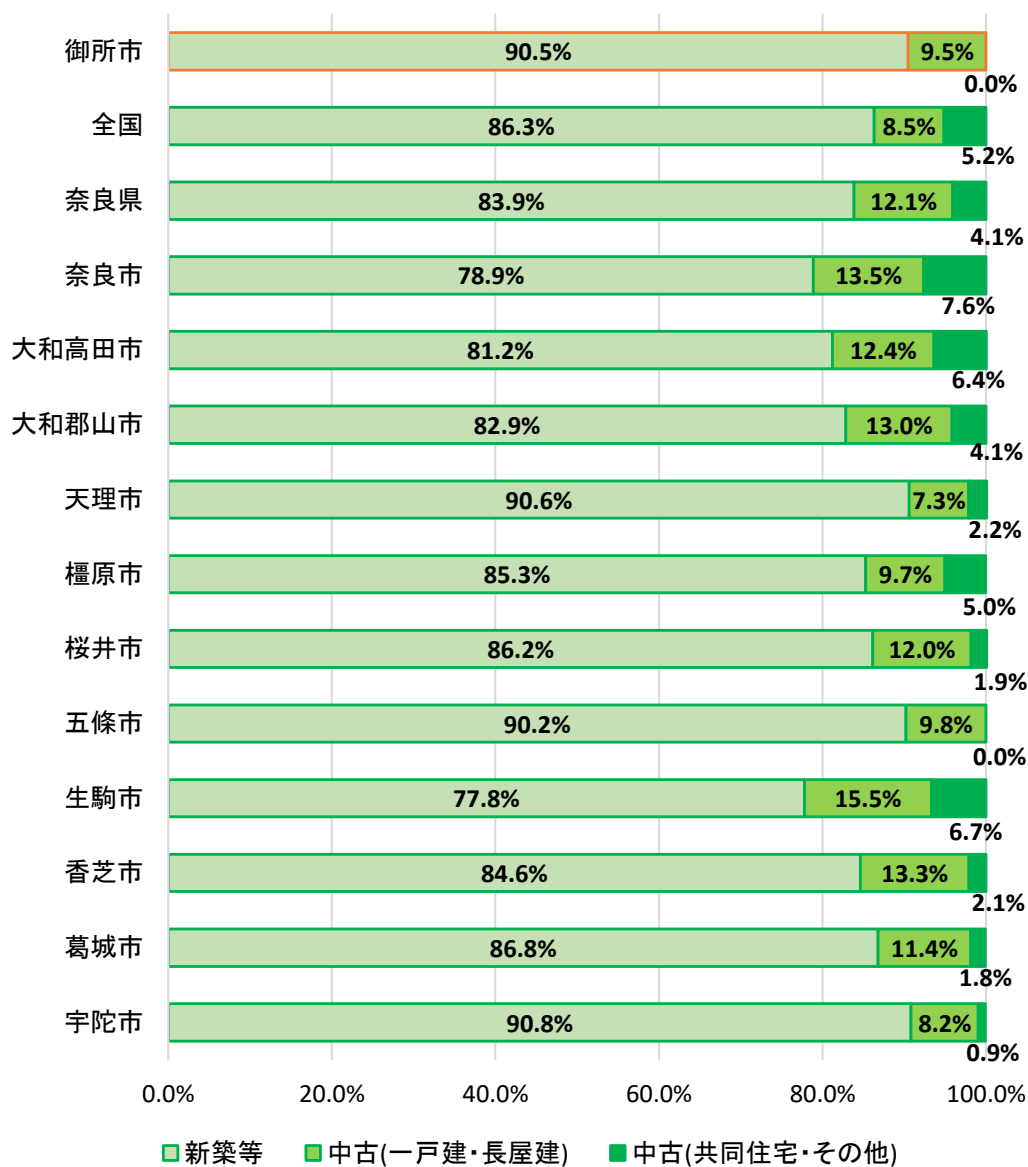
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

② 中古住宅取得状況

持ち家における中古住宅の取得割合は 9.5%となっており、一戸建・長屋建が全割合を占めています。

本市と全国及び奈良県内の他市と比較すると、中古住宅の取得割合は宇陀市に次いで低く、全国平均及び奈良県平均より低くなっています。

■取得方法別持ち家割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(3) 空き家の現況（御所市空家等総合対策事業調査結果）

「御所市空家等総合対策事業調査」において、平成 28 年 2 月に空家実態調査（外観調査）及び所有者アンケート調査を実施した結果、961 件が現地調査による空き家と判定されました。

空き家所有者へのアンケート調査の結果から、「空き家でない」と回答があった 276 件を除き 685 件が実際の空き家数となります。

① 調査概要

【調査対象】

当該建物を特定するため、以下の項目を調査しました。

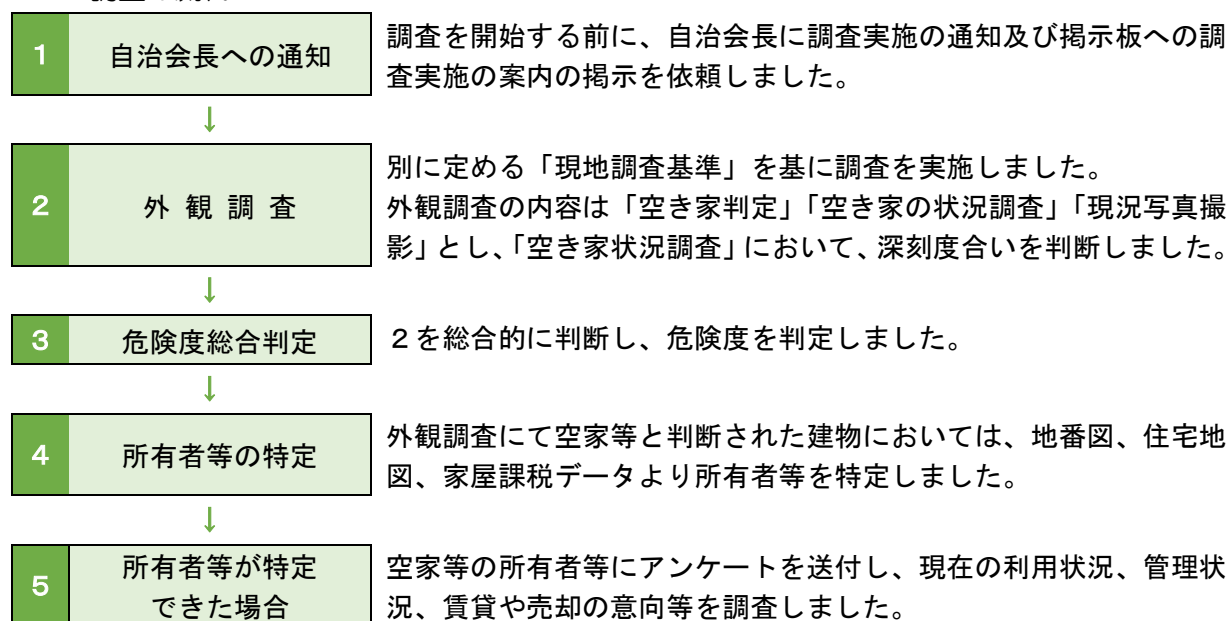
■調査対象項目

建て方	一戸建	単体で建っているもの 附属家、倉庫、工場を含む
	長屋建	長屋
	共同住宅	アパートなど
構造	木造	軽量鉄骨含む
	非木造	鉄骨、コンクリートブロック、鉄筋コンクリート
階 層	一階建て、二階建て、三階建て以上	
用 途	専用住宅、別荘用住宅、店舗・倉庫・物置、工場・作業所、併用住宅、その他	

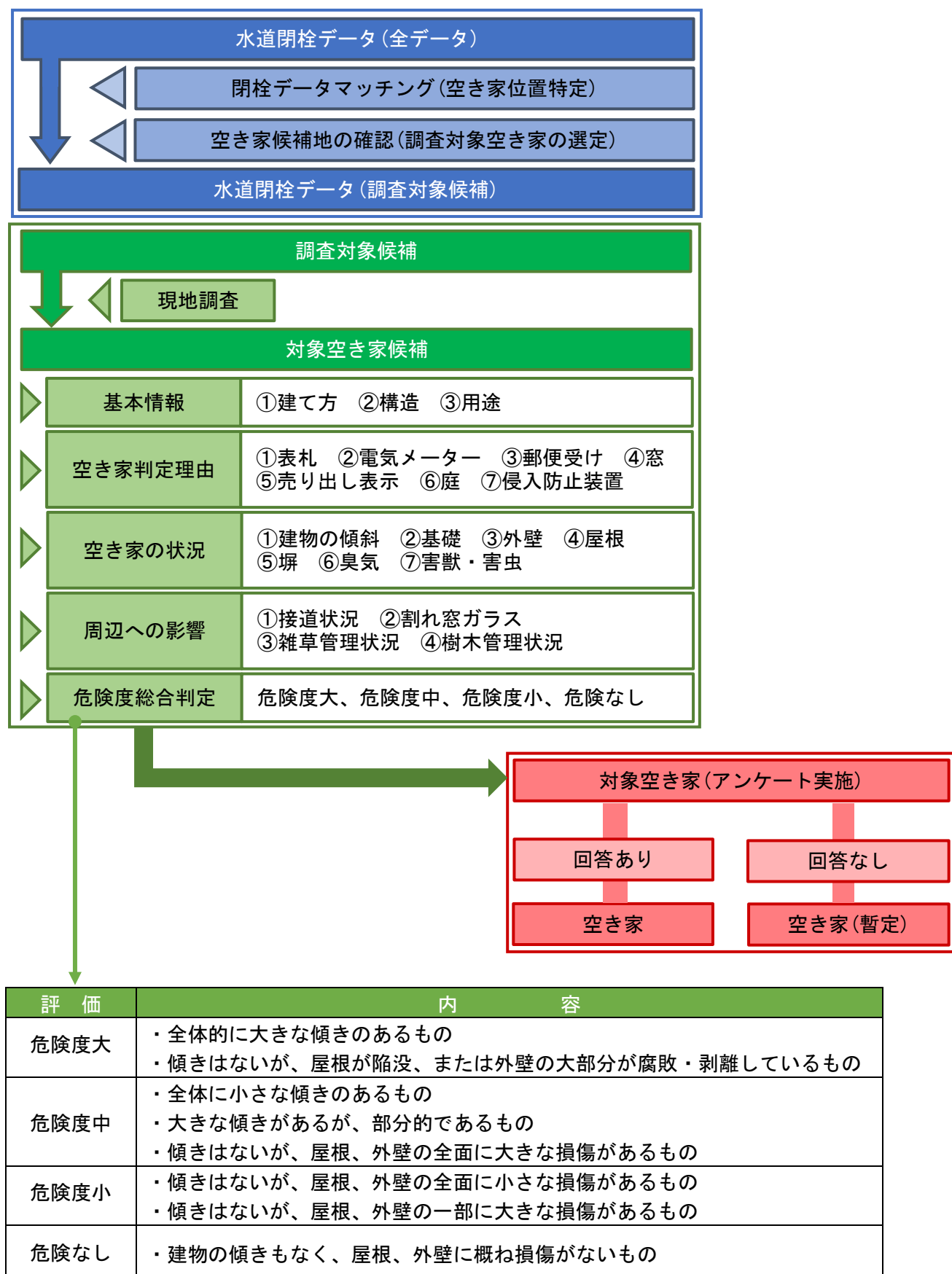
【調査の流れ】

外観調査から所有者等の特定までの調査の流れは以下のとおりです。

■調査の流れ



■調査フロー図



② 調査結果

【水道閉栓データ】

空き家候補地データとして、本市の水道閉栓データを基に住宅地図、地番図データとマッチングを行い、空き家候補地の位置特定を行いました。

未マッチングとなった 271 件については、市で位置の確認を行いました。

■水道閉栓データ

内 容	件 数
閉 栓	1,760
使用料ゼロ	200
合 計	1,960

■水道閉栓データマッチング

内 容	件 数
マッチング	1,689
未マッチング	271
合 計	1,960

【空き家候補地の確認】

マッチング処理及び市で確認した空き家候補地について、航空写真（平成 25 年撮影）を用いて、状況の確認を行いました。状況確認の結果、更地、共同住宅など、空き家が存在しないと思われる箇所については、調査対象外と、最終的に調査対象の空き家候補地は、以下のとおりとなりました。

■調査対象空き家候補

地 区	調 査 件 数		
	全データ	対象外	調査対象
葛	174	45	129
葛 城	79	0	79
御 所	775	289	486
秋 津	157	53	104
大 正	442	138	304
吐田郷	95	11	84
忍 海	62	8	54
掖 上	174	45	129
不 明	2	2	0
合 計	1,960	591	1,369

【現地調査実施数量】

空き家候補地の確認により特定した箇所の現地調査を行いました。

現地調査にあたっては、空き家候補地のほかに、候補地周辺の調査時に発見した空き家についても調査対象とし、最終的な現地調査実施件数は以下のとおりとなりました。

■ 現地調査実施数

地 区	調 査 件 数		
	既 存	新 規	計
葛	129	34	163
葛 城	79	35	114
御 所	486	102	588
秋 津	104	27	131
大 正	304	32	336
吐田郷	84	6	90
忍 海	54	15	69
掖 上	129	15	144
合 計	1,369	266	1,635

【現地調査結果】

現地調査の結果、空き家と判定されたもの及び、その他、空き家でないと判定した件数は以下のとおりとなりました。

■ 調査結果（全件）

結 果	件 数		割 合
空き家	791	961	58.8%
隣人より空き家	170		
居住者確認	135	600	36.7%
店舗等営業中	31		
倉庫等使用中	125		
隣人より空き家でない	144		
空き家でない	165		
更 地	63	66	4.0%
取壊し中	3		
調査不能	8	8	0.5%
合 計	1,635	1,635	100.0%

【空き家所有者の特定】

空き家と判定した建物について、地番図、住宅地図、家屋課税データより所有者の特定を行いました。家屋課税データが存在しない、または、特定が困難な建物については、土地課税データから土地の所有者を調査し、建物の所有者とみなしました。

【空き家アンケート調査】

所有者が特定できた建物について、アンケート発送による空き家の意向調査を行いました。アンケート調査票の発送先は、家屋課税データ、または、土地課税データに登録されている住所としました。発送にあたって、同一敷地内などの一体とみなせる建物については、アンケート調査票を1通のみとし、複数のアンケートが必要な場合でも、同一所有者である場合は、1つの封筒に複数のアンケートを同封しました。

発送不能及び、発送不要を除外した結果、アンケート調査票を発送した件数は、以下のとおりとなりました。

■アンケート発送状況

発送空き家数	合計	葛	葛城	御所	秋津	大正	吐田郷	忍海	掖上
予定数	962	109	78	332	76	168	73	43	83
発送不要・不能	36	5	6	4	7	10	1	3	0
発送数	926	104	72	328	69	158	72	40	83

アンケート数	合計	葛	葛城	御所	秋津	大正	吐田郷	忍海	掖上
予定数	824	104	75	257	69	144	67	33	75
発送不要・不能	30	5	6	1	6	8	1	3	0
発送数	794	99	69	256	63	136	66	30	75

発送数	合計	葛	葛城	御所	秋津	大正	吐田郷	忍海	掖上
予定数	762	98	67	220	69	140	64	33	71
発送不要・不能	26	4	6	1	6	5	1	3	0
発送数	736	94	61	219	63	135	63	30	71

【アンケート調査後の空き家数】

アンケート調査結果を踏まえた空き家数は、回答有り（空き家でない）の276件を除いた685件となります。

■空き家数

調査空き家数	961			
未発送	36			
配達不能	33			
回答不能	10			
回答無し	400			
回答有り(所有者でない)	55			
回答有り(空き家)	151	空き家(暫定)	534	685
回答有り(空き家でない)	276	空き家	151	
		空き家でない	276	276

※集計数値は、空き家棟数

2. 空家実態調査（外観調査）及び所有者アンケート調査分析

「御所市空家等総合対策事業調査」において、平成 28 年 2 月に実施した空家実態調査（外観調査）及び所有者アンケート調査について以下のとおり分析しました。

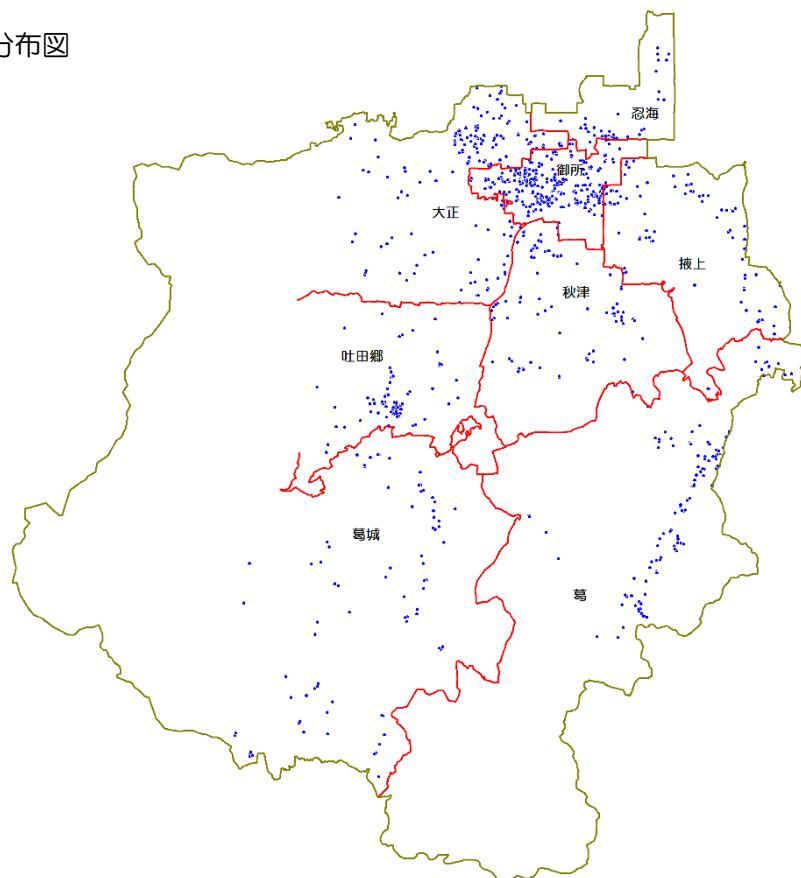
（1）所有者アンケート回収状況

敷地内に複数棟建築物があり、その建築物の所有者が同一だった場合はアンケートを 1 通のみ配布していることから、ここでは分析上、アンケート 1 通を 1 空き家としています。

■所有者アンケート回収結果

地 区	①発送	②発送不要・ 不能	③回答有	回答率 ③ / (①-②)
葛	99	5	51	54.3%
葛 城	69	6	42	66.7%
御 所	256	4	126	50.0%
秋 津	63	7	27	48.2%
大 正	136	10	74	58.7%
吐田郷	66	1	42	64.6%
忍 海	30	3	14	51.9%
掖 上	75	0	42	56.0%
合 計	794	36	418	55.1%

■空家等の分布図

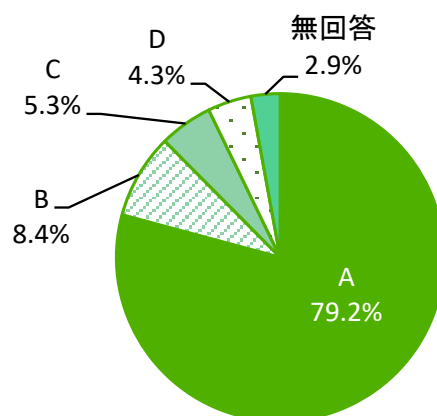


(2) 調査結果

問1 あなたは、対象建物の所有者ですか？(1つ選択)

「所有者である」が79.2%と最も多く、次いで「所有者ではないが、親族の所有である」が8.4%となっています。

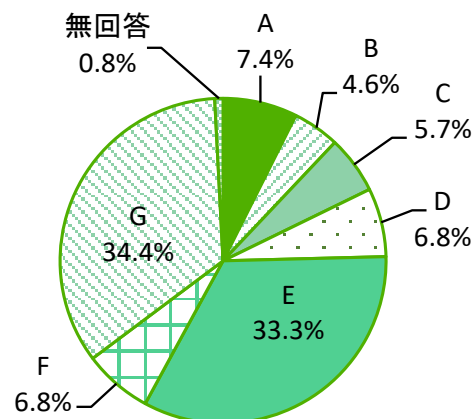
A	所有者である	331	79.2%
B	所有者ではないが、親族の所有である	35	8.4%
C	所有者ではなく、親族の所有でもないが、所有者を知っている	22	5.3%
D	所有者でもなく、所有者を知らない(当該建物とは関係ない)	18	4.3%
	無回答	12	2.9%
	総数	418	100.0%



問2 対象建物はどのような状態ですか？(1つ選択) (問1でA、Bと回答した366名)

「空き家である(利用していない)」が34.4%と最も多く、次いで「倉庫・物置として利用している」が33.3%となっています。

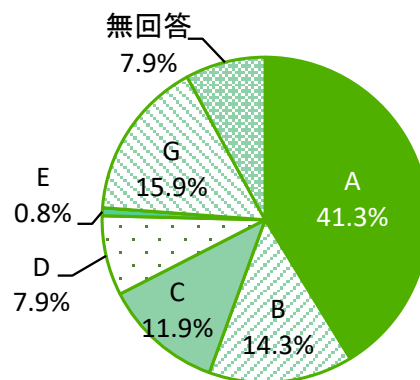
A	自分または、親族が常時住んでいる	27	7.4%
B	賃貸物件であり、賃借人が常時住んでいる	17	4.6%
C	賃貸物件としている(人は住んでいない)	21	5.7%
D	売り物件としている	25	6.8%
E	倉庫・物置として利用している	122	33.3%
F	別荘・セカンドハウスとして利用している	25	6.8%
G	空き家である(利用していない)	126	34.4%
	無回答	3	0.8%
	総数	366	100.0%



問3 対象建物を建てたのはいつ頃ですか？(1つ選択) (問2でGと回答した126名)

「昭和40年以前」が41.3%と最も多く、次いで「全くわからない」が15.9%となっています。

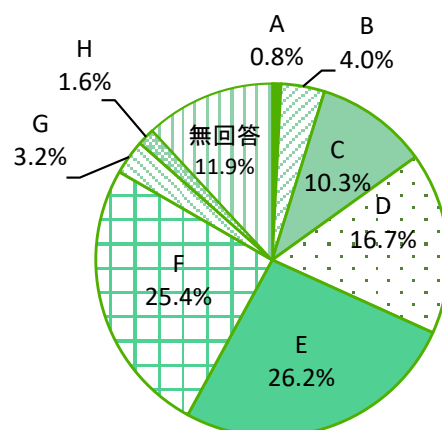
A	昭和40年以前	52	41.3%
B	昭和41年～昭和50年	18	14.3%
C	昭和51年～昭和60年	15	11.9%
D	昭和60年～平成5年	10	7.9%
E	平成6年～平成15年	1	0.8%
F	平成16年以降	0	0.0%
G	全くわからない	20	15.9%
	無回答	10	7.9%
	総数	126	100.0%



問4 利用しなくなってからどのくらい経ちましたか？

「5年～10年未満」が26.2%と最も多く、次いで「1年～5年未満」が25.4%となっています。

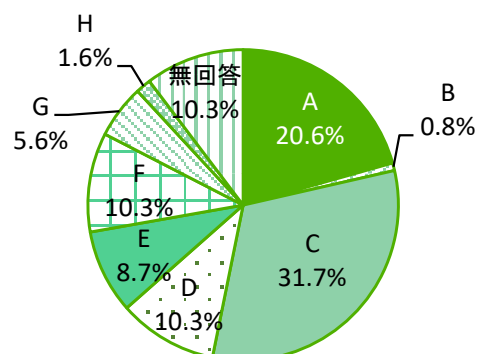
A	50年以前	1	0.8%
B	30年～50年未満	5	4.0%
C	20年～30年未満	13	10.3%
D	10年～20年未満	21	16.7%
E	5年～10年未満	33	26.2%
F	1年～5年未満	32	25.4%
G	1年未満	4	3.2%
H	不明	2	1.6%
	無回答	15	11.9%
	総数	126	100.0%



問5 利用しなくなった理由は何ですか？（1つ選択）

「居住者が死亡したため」が31.7%最も多く、次いで「別の住居へ引っ越したため（別の場所に住居を取得した）」が20.6%となっています。

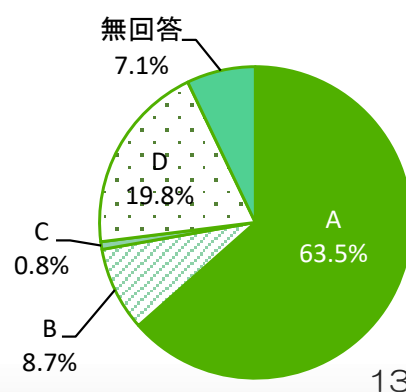
A	別の住居へ引っ越したため (別の場所に住居を取得した)	26	20.6%
B	転勤等により、長期不在のため	1	0.8%
C	居住者が死亡したため	40	31.7%
D	居住者が施設入所、入院したため	13	10.3%
E	賃借人が退去し、その後入居者がいない	11	8.7%
F	相続により取得したが、入居(利用)していない	13	10.3%
G	購入したが、入居(利用)していない	7	5.6%
H	その他	2	1.6%
	無回答	13	10.3%
	総数	126	100.0%



問6 建物の維持管理はどなたが行っていますか？（1つ選択）

「自ら維持管理を行っている」が63.5%と最も多く、次いで「誰も維持管理していない」が19.8%、となっています。

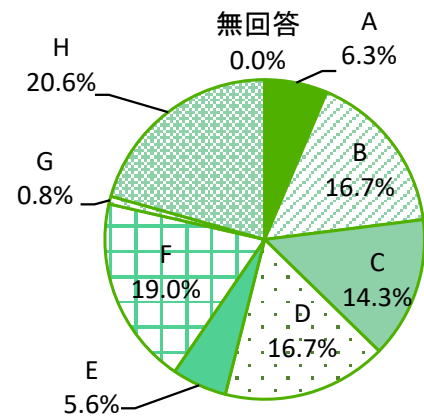
A	自ら維持管理を行っている	80	63.5%
B	知人、親族などに依頼して維持管理を行っている	11	8.7%
C	専門業者に委託して維持管理を行っている	1	0.8%
D	誰も維持管理していない	25	19.8%
	無回答	9	7.1%
	総数	126	100.0%



問7 建物の維持管理を行う頻度はどのくらいですか？(1つ選択)

「ほとんどしていない」が20.6%と最も多く、次いで「必要があった時のみ」が19.0%となっています。

A	週に1回以上	8	6.3%
B	月に1回程度	21	16.7%
C	2～3か月に1回程度	18	14.3%
D	半年に1回程度	21	16.7%
E	1年に1回程度	7	5.6%
F	必要があった時のみ	24	19.0%
G	委託しているため不明	1	0.8%
H	ほとんどしていない	26	20.6%
	無回答	0	0.0%
	総 数	126	100.0%

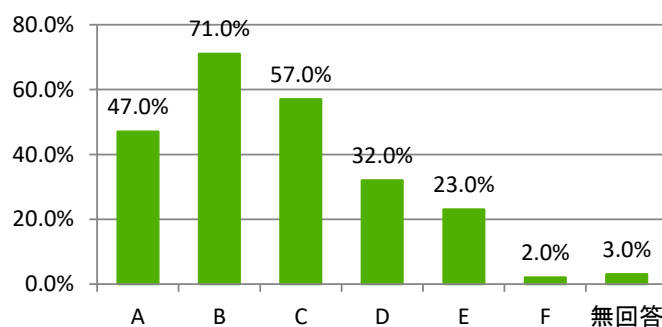


問8-1 建物の維持管理で、どのようなことを行っていますか？(複数回答)

(問7で A～G と回答した 100 名)

「庭の手入れ、草刈、剪定」が71.0%と最も多く、次いで「空気の入替え」が57.0%となっています。

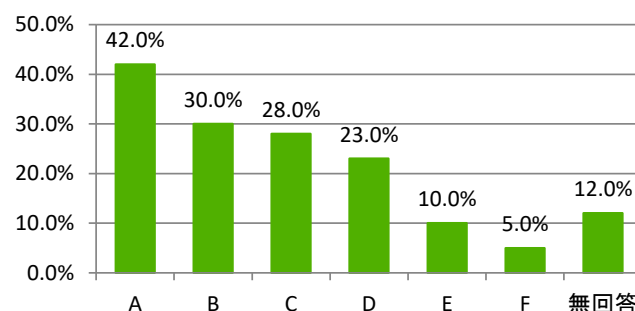
A	建物内の清掃	47	47.0%
B	庭の手入れ、草刈、剪定	71	71.0%
C	空気の入替え	57	57.0%
D	破損個所の修繕	32	32.0%
E	仏壇などの管理	23	23.0%
F	その他	2	2.0%
	無回答	3	3.0%
	総 数	100	100.0%



問8-2 建物の維持管理で、困っていることは何ですか？（複数回答）

「管理に手間がかかる」が42.0%と最も多く、次いで「現住所が遠方であり、移動が大変」が30.0%となっています。

A	管理に手間がかかる	42	42.0%
B	現住所が遠方であり 移動が大変	30	30.0%
C	身体的、年齢的な問題	28	28.0%
D	管理費用の負担が重い	23	23.0%
E	苦情への対応	10	10.0%
F	その他	5	5.0%
	無回答	12	12.0%
	総 数	100	100.0%

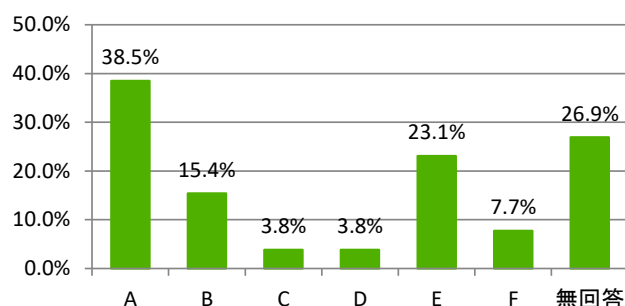


問8-3 建物の維持管理が出来ない理由は何ですか？（複数回答）

（問7でHと回答した26名）

「現在の居住地が遠方のため維持管理が出来ない」が38.5%と最も多く、次いで「相続問題など、権利関係による理由のため」が23.1%となっています。

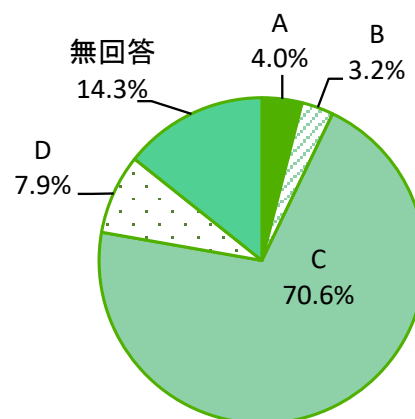
A	現在の居住地が遠方のため維持管理が出来ない	10	38.5%
B	高齢のため、維持管理が困難	4	15.4%
C	管理を依頼したいが、相手が見つからない	1	3.8%
D	管理の委託料が高額のため	1	3.8%
E	相続問題など、権利関係による理由のため	6	23.1%
F	その他	2	7.7%
	無回答	7	26.9%
	総 数	26	100.0%



問9 建物の今後の利用等で決まっていることはありますか？（一つ選択）

「特に決まっていることは無い」が70.6%と最も多く、次いで「その他」が7.9%となっています。

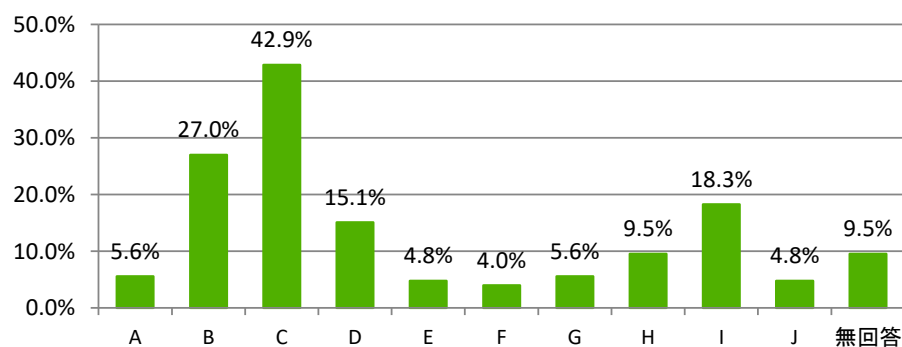
A	解体することが決まっている (建替え含む)	5	4.0%
B	自分または家族が居住することが 決まっている	4	3.2%
C	特に決まっていることは無い	89	70.6%
D	その他	10	7.9%
	無回答	18	14.3%
	総 数	126	100.0%



問10 建物の今後の利用について、どのようにお考えですか？（複数回答）

「売却したい」が42.9%と最も多く、次いで「解体したい」が27.0%となっています。

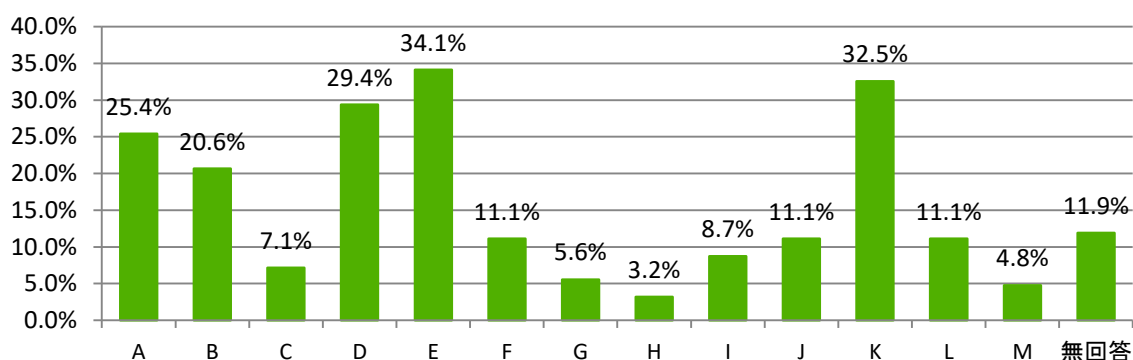
A	自分または家族が居住したい	7	5.6%
B	解体したい	34	27.0%
C	売却したい	54	42.9%
D	賃貸物件として貸し出したい	19	15.1%
E	倉庫・物置として利用したい	6	4.8%
F	別荘・セカンドハウスとして、時々利用したい	5	4.0%
G	子や孫に任せたい(相続する)	7	5.6%
H	現状のまま保有していきたい	12	9.5%
I	特に考えていない	23	18.3%
J	その他	6	4.8%
	無回答	12	9.5%
	総 数	126	100.0%



問11 建物の今後の利用について、困っていることは何ですか？（複数回答）

「売却したいが、売却相手が見つからない」が34.1%と最も多く、次いで「今後利用予定がないので、どうしたらよいのか分からない」が32.5%となっています。

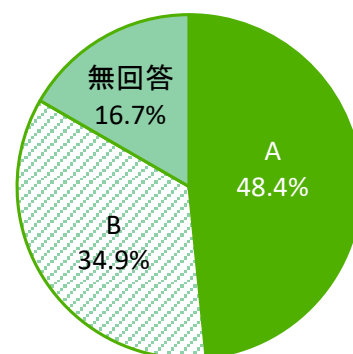
A	解体したいが、解体費用の支出が困難	32	25.4%
B	解体したいが、更地になることで固定資産税が上がる	26	20.6%
C	リフォームしたいが、リフォーム費用の支出が困難	9	7.1%
D	家財道具が置いたままであり、その処分に困っている	37	29.4%
E	売却したいが、売却相手が見つからない	43	34.1%
F	貸し出したいが、貸し出し相手が見つからない	14	11.1%
G	愛着があり、他人に売却、貸し出ししたくない	7	5.6%
H	今後の利用について、家族間などで意見が分かれている	4	3.2%
I	相続問題など、権利関係でのトラブルがある	11	8.7%
J	「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されたことが不安である	14	11.1%
K	今後利用予定がないので、どうしたらよいのか分からない	41	32.5%
L	特に困り事はない	14	11.1%
M	その他	6	4.8%
	無回答	15	11.9%
	総 数	126	100.0%



問12 市で空き家バンク制度を創設した場合、登録を希望しますか？

「登録したい または 検討したい」が48.4%と最も多く次いで「登録したくない」が34.9%となっています。

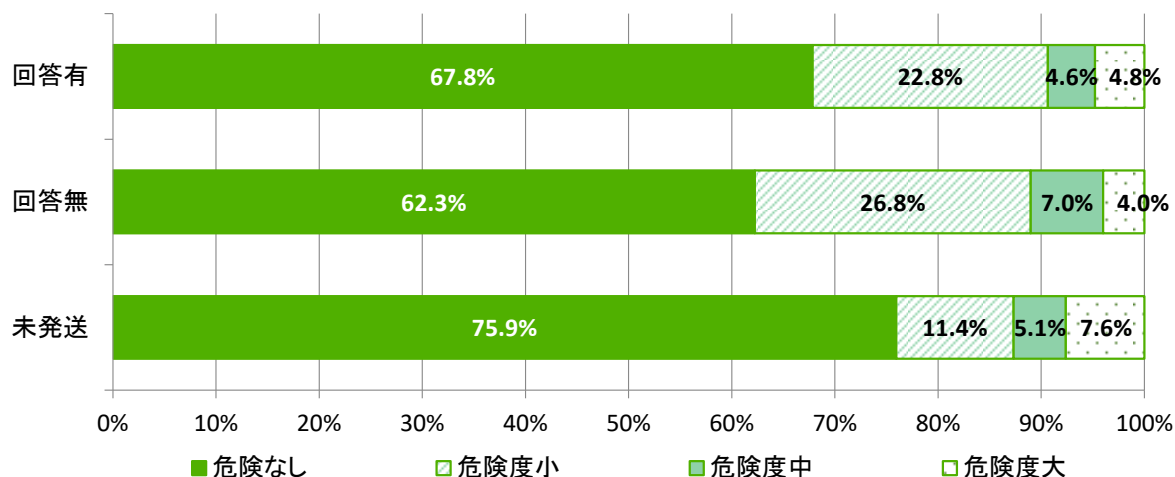
A	登録したい または 検討したい	61	48.4%
B	登録したくない	44	34.9%
	無回答	21	16.7%
	総 数	126	100.0%



① 外観調査とアンケートのクロス集計結果

アンケートの「回答有」の方が所有する空き家等の「危険度中」「危険度大」の合計は9.4%であるのに対し、「回答無」は11.0%となっており、アンケートの回答がなかった建築物の危険度が高い傾向にあります。

■危険度総合判定（現地調査）・回答有無（アンケート）

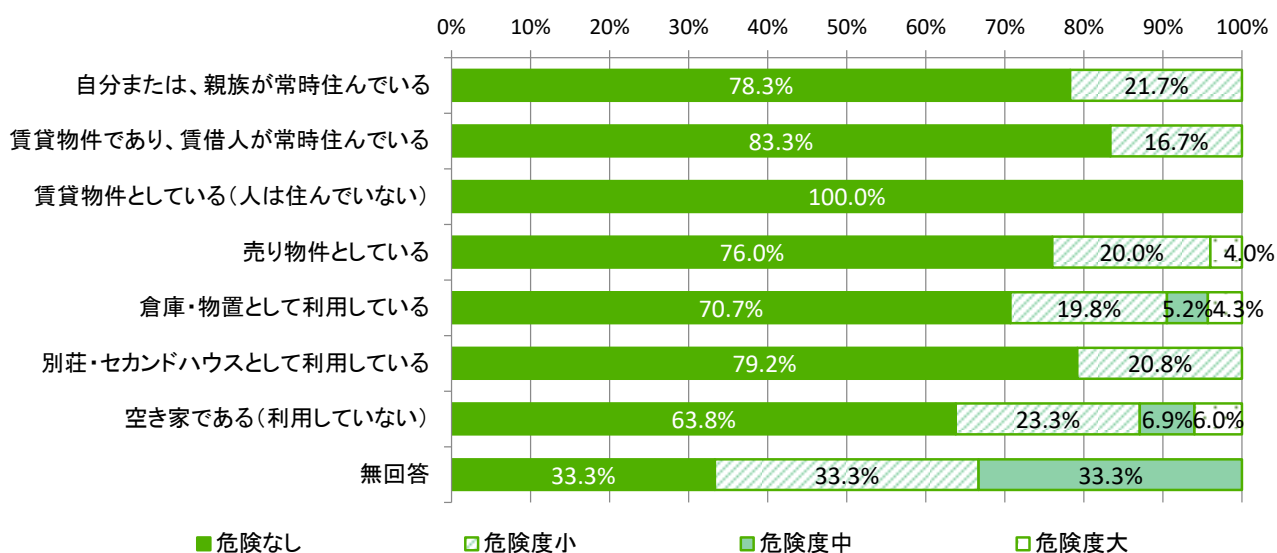


（現地調査で調査した建物とアンケート回答が一致する物件のみでクロス集計：334 名）

アンケートで、対象建物の利用状況別の危険度をみると、「売り物件」「倉庫・物置として利用」「空き家である」に「危険度中」及び「危険度大」の状況にある建物があります。

■対象建物の利用状況（アンケート）・危険度総合判定（現地調査）

	総 数	危険なし	危険度小	危険度中	危険度大
自分または、親族が常時住んでいる	23	18	5	0	0
賃貸物件であり、賃借人が常時住んでいる	12	10	2	0	0
賃貸物件としている（人は住んでいない）	15	15	0	0	0
売り物件としている	25	19	5	0	1
倉庫・物置として利用している	116	82	23	6	5
別荘・セカンドハウスとして利用している	24	19	5	0	0
空き家である（利用していない）	116	74	27	8	7
無回答	3	1	1	1	0
総 数	334	238	68	15	13

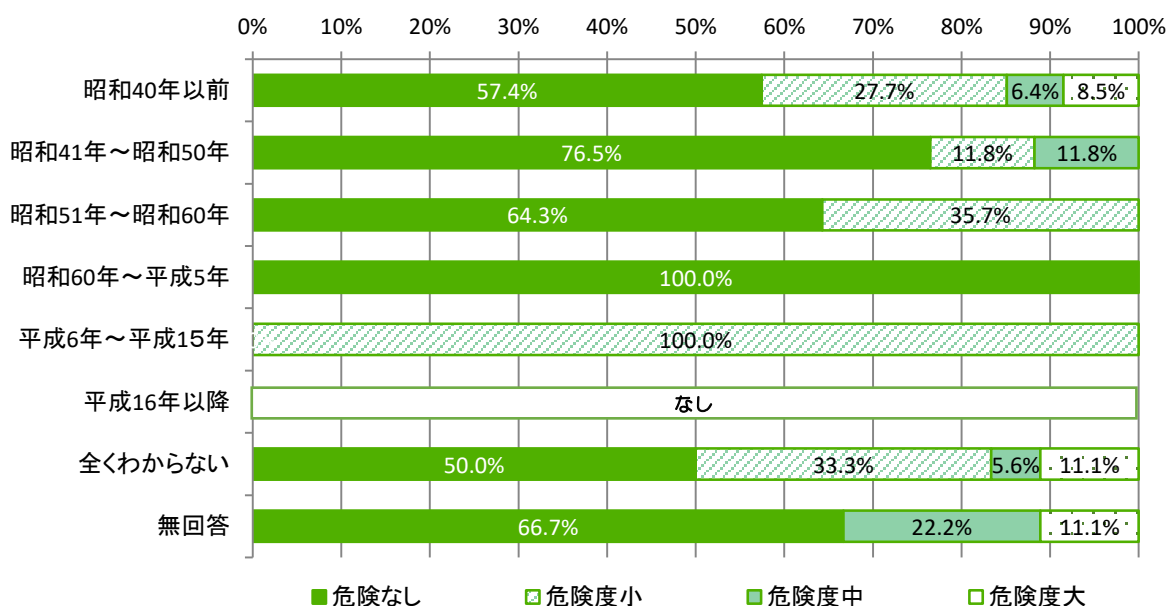


(現地調査で調査した建物とアンケート回答が一致する物件のみでクロス集計：116名)

築年数が昭和40年以前の空き家の8.5%が「危険度大」となっており、年数が経過すると危険度が高くなっている傾向にあります。

■危険度総合判定(現地調査)・建築年数(アンケート：空き家であると回答)

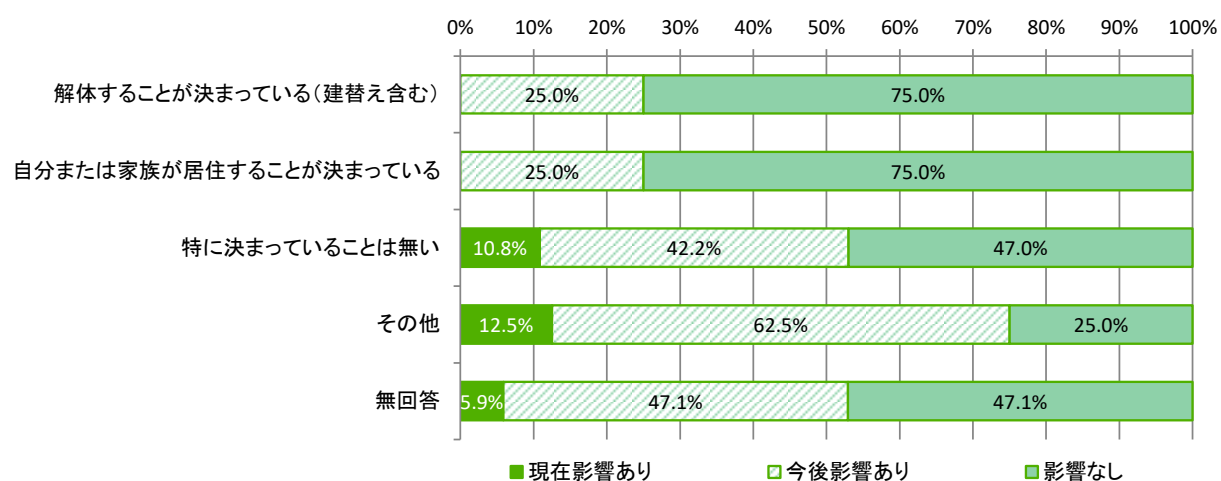
	総数	危険なし	危険度小	危険度中	危険度大
昭和40年以前	47	27	13	3	4
昭和41年～昭和50年	17	13	2	2	0
昭和51年～昭和60年	14	9	5	0	0
昭和60年～平成5年	10	10	0	0	0
平成6年～平成15年	1	0	1	0	0
平成16年以降	0	0	0	0	0
全くわからない	18	9	6	1	2
無回答	9	6	0	2	1
総数	116	74	27	8	7



今後の利用状況で「特に決まっていることは無い」と回答した所有者の空き家の外観調査における樹木管理状況をみると、「現在影響あり」が10.8%となっており、「今後影響あり」を合わせると53.0%となっています。

■ 樹木管理状況（外観調査）・建物の今後の利用等（アンケート問9）

	総 数	現在影響あり	今後影響あり	影響なし
解体することが決まっている（建替え含む）	4	0	1	3
自分または家族が居住することが決まっている	4	0	1	3
特に決まっていることは無い	83	9	35	39
その他	8	1	5	2
無回答	17	1	8	8
総 数	116	11	50	55



3. 課題の整理

(1) 統計からみた課題

- ① 今後の空き家の増加とともに管理不全となる空き家の増加が懸念
 - ・ 人口・世帯数共に減少一方で高齢化率が増加し、今後の空き家の増加が懸念されます。
 - ・ 空家率は20年間（1988年～2013年）で倍増（10.0%～22.1%）し、管理不全となる空き家の増加が予測されます。
- ② 賃貸、売買以外の空き家が多く、空き家化・老朽化の要因の認識と対応（参考資料より）
 - ・ 賃貸用、売却用以外の「その他の住宅」の空き家が多く、その内38.9%に「不朽・破損がある」状態にあります。
 - ・ 4m未満の道路に接道する空き家が多く、建替えなど更新が困難なケースも予想されます。

(2) 現地調査及び空き家所有者アンケートからみた課題

- ① 高経年の空き家が多く、空き家所有者は維持管理に苦慮している
 - ・ 建築年度が古い程、危険度が高い傾向にあります。
 - ・ アンケートで「空き家である」と回答した方の41.3%が昭和40年以前に建築され築後50年以上経過する空き家となっています。
 - ・ 空き家を「自ら管理」が63.5%いる一方、「維持管理していない」が19.8%となっており、維持管理で困っていることは「手間がかかる」「遠方で移動が大変」が多くなっています。
 - ・ 今後の利用が特に決まっていない空き家の10.8%が樹木管理状況で「現在影響あり」となっており、「今後影響あり」を含めると53.0%が繁茂等の影響が出てくる可能性があります。
- ② 空き家所有者は所有空き家に対して抱える問題は多岐に渡っている
 - ・ 空き家となった理由は「居住者の死亡」が多くなっています。
 - ・ 建物の今後の利用は「特に決まっていない」（70.6%）が多い一方で、「今後は売却したい」（42.9%）要望があるものの「売却先が見つからない」（34.1%）状態にあることが見られます。
 - ・ 市で空き家バンク制度を創設した場合、「登録または検討したい」が48.4%となっており、61件の登録及び検討案件があります。また、要望・意見の中には「制度が何かわからないので教えてほしい」が多数あります。
- ③ 空き家所有者アンケート未回収の空き家への対応
 - ・ アンケート回答者の所有建物に比べ、未回答者の所有建物の方が外観調査で危険度中及び大であった割合が若干高くなっています。

第2章 空家等の対象地区及び種類

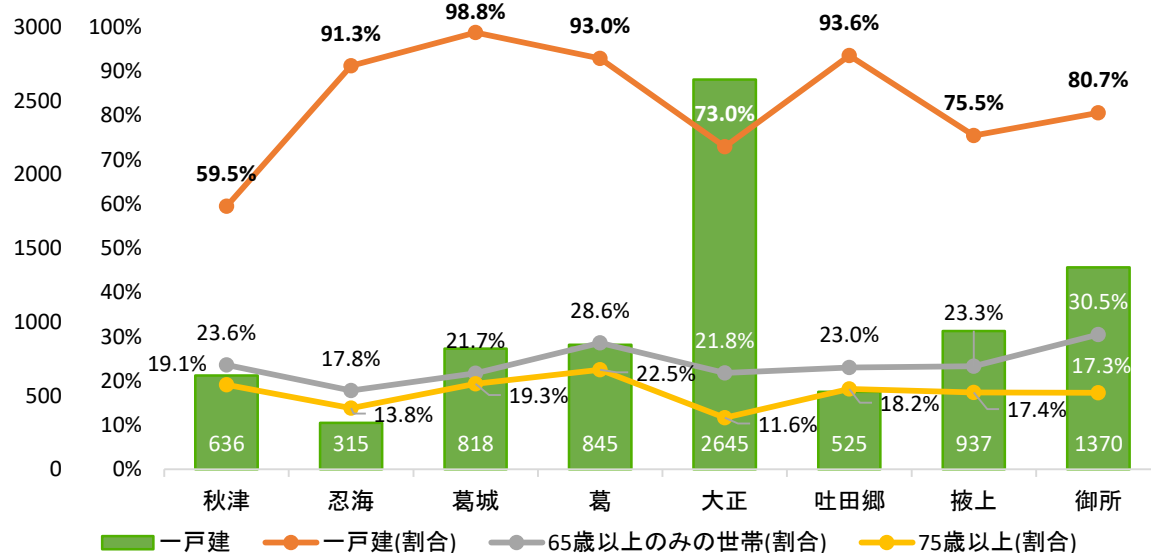
1. 計画の対象地区

本市を8地区別にみると、大正地区で一戸建が多いものの、その割合は葛城地区が最も高くなっています。また、65歳以上のみの世帯の割合は御所地区で最も高くなっています。

現地調査では、御所地区の空家数が最も多いですが、危険度のうち「危険度大」「危険度中」は各地区分散しています。

このことから、特定の地区を重点的に対策するのではなく、御所市全域を対象とします。

■ 地区別の空き家化が懸念される一戸建と高齢者の状況

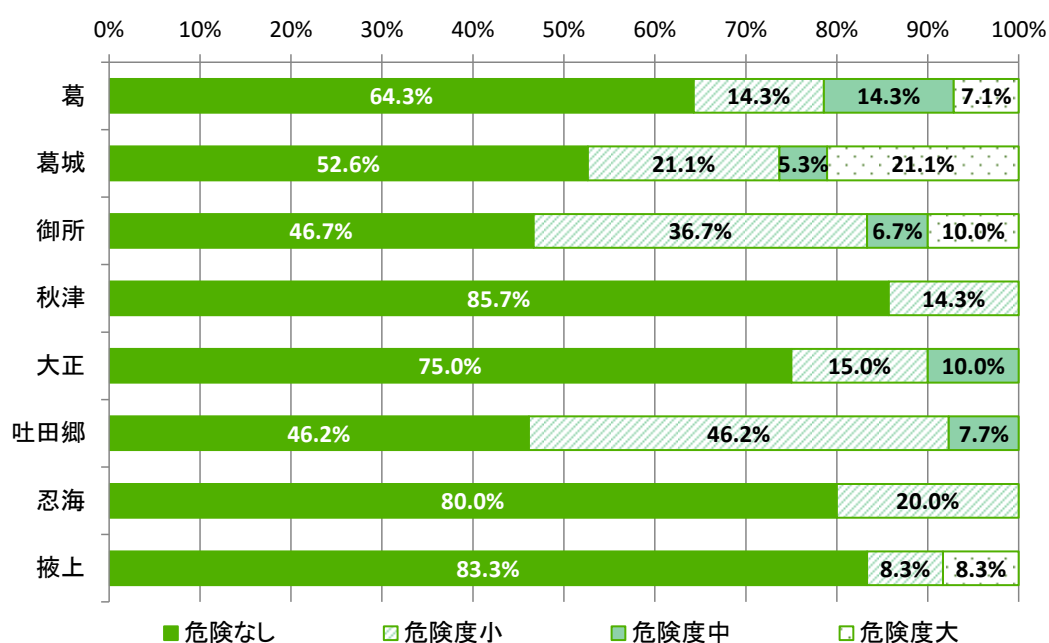


資料：平成22年国勢調査



■危険度総合判定×地区（現地調査）【アンケート「空き家である」と回答した120件※】

地 区	総 数	危険なし	危険度小	危険度中	危険度大
葛	14	9	2	2	1
葛 城	19	10	4	1	4
御 所	30	14	11	2	3
秋 津	7	6	1	0	0
大 正	20	15	3	2	0
吐田郷	13	6	6	1	0
忍 海	5	4	1	0	0
掖 上	12	10	1	0	1
総 数	120	74	29	8	9

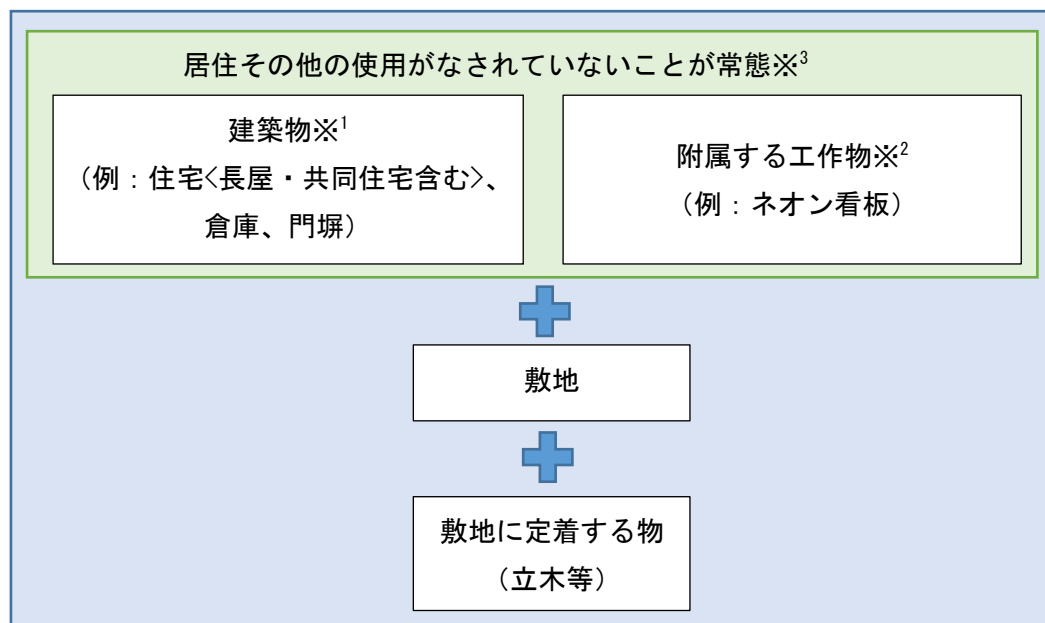


※敷地内に複数棟建築物があり、その建築物の所有者が同一だった場合はアンケートを1通のみ配布しました。そのため、同一敷地内のどの建築物に対するアンケート回答か不明のため、重複するアンケートは対象外としたため、対象は120件となっています。

2. 空家等の対象種類

計画の対象とする空家等の種類は、「御所市空家等の適正管理に関する条例第2条（1）」の『空家等』とします。

■ 御所市の対象とする空家等



※¹ 建築物：建築基準法第2条第1項の「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（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。

※² 附属する工作物：ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物

※³ 常態：年間を通して建築物等使用実績がないこと

※共同住宅について：全住戸が空家となった場合に「空家等」となる

※長屋について：一部住戸が空家となった場合にも「空家等」となる

このうち、「御所市空家等の適正管理に関する条例第2条（3）」の『特定空家等』は、「御所市空家等の適正管理に関する条例第2条（2）」の状態にあると認められる『空家等』をいいます。

- 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

3. 該当する法律及び条例

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

第二条	(定義) 第二条 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。 2 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。
-----	--

【御所市空家等の適正管理に関する条例】

第2条	(定義) 第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 (1) 空家等 市内に所在する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、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。 (2) 管理不全な状態 空家等が次に掲げるいずれかの状態にあることをいう。 ア 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 イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ウ 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 エ 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 (3) 特定空家等 市長が認定する管理不全な状態にある空家等をいう。 (4) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。 (5) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。
-----	---

第3章 空家等の調査に関する事項

1. 継続的な空家等情報の把握

平成 27 年度に市内全域を対象とする実態調査を実施し、一定の把握を行いました。同様の調査は今後、必要に応じて実施を検討します。

また、以下の方法等で市内の空家等の状況を継続的に把握するための調査を行います。

■空家等の把握のための調査

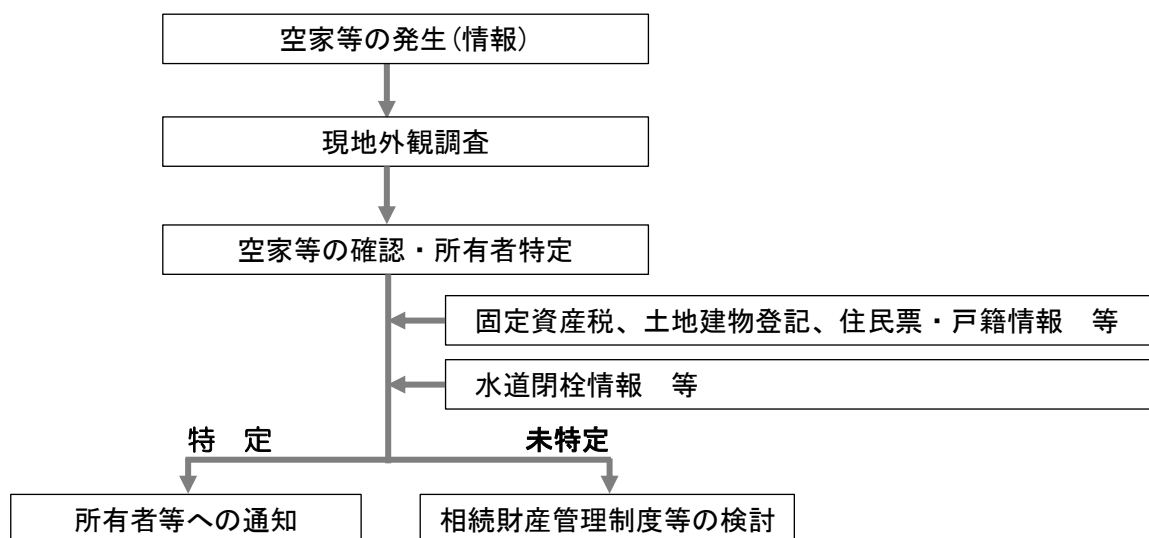
経常的な調査	市民等からの空き家情報の通報に応じた確認調査 関係各課で把握した空き家の情報の収集 など
定期的な調査	各事業者・団体からの空き家情報の収集 など
その他	自治会等、市民からの空き家情報の収集 水道閉栓データによる空き家情報の収集 など

2. 空家等の対策の実施に必要な調査内容及び手法

上記等の方法により、空家等の情報を収集した場合、その情報の確認（実態調査）を経て、対策が必要な場合には、空家等の所有者等への対策を促す必要があります。

そのため、以下の空家等の対策の実施に必要な調査の流れに沿って、空家等の情報を更新するとともに、空家等の所有者等を把握し、アンケート等により管理状況、今後の活用意向等を把握します。

■空家等の対策の実施に必要な調査の流れ



3. 該当する法律及び条例

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

第九条 第十条 第十一条	(立入調査等) 第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。 (空家等の所有者等に関する情報の利用等) 第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。 (空家等に関するデータベースの整備等) 第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関する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。
--------------------	---

【御所市空家等の適正管理に関する条例】

第 7 条 第 8 条 第 9 条	(立入調査等) 第 7 条 市長は、第 5 条第 2 項の情報提供を受けたとき、又は必要があると認められるときは、法第 9 条第 1 項の規定により、市の区域内にある空家等の所在及び当該所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。 2 市長は、第 13 条から第 15 条第 1 項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。 3 市長は、前項の規定により当該職員又は委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。 4 第 2 項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。 5 第 2 項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。 (所有者等に関する情報の利用等) 第 8 条 市長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の保有者等に関するものについては、その保有にあたって特定された目的以外の目的のために内部で利用することができる。 2 市長は、法第 10 条第 3 項の規定により、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。 (空家等に関するデータベースの整備等) 第 9 条 市は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条から第 11 条までにおいて同じ。）に関する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。
----------------------------------	---

第4章 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

参考資料

1. 所有者等の意識の涵養や理解増進のための取り組み

空家等の状態で放置すると、庭木の繁茂などにより地域周辺の生活環境に悪影響を及ぼすこともあることから、所有者等の適切な管理が重要です。

本市の空き家は、賃貸及び売買物件となっていない「その他の住宅」が多く、所有者等が、「その他の住宅」としないように備えることを促すための支援が必要です。

そのため、空家等の発生の予防を含めた所有者等への意識の涵養等への取り組みを行います。

① 空き家の所有者による適切な管理のための支援

空き家の維持管理を代行する事業者等の情報を空き家の所有者等へ紹介する仕組みを整え、自ら定期的に空き家の維持管理を行うことができない空き家の所有者等に必要な情報を提供します。

② 空き家の適切な管理に関する情報提供や相談先の案内

空き家に関する相談ができる窓口を設置し、必要な情報の提供を行うとともに、関係する事業者や団体等との連携により、所有者等が相談しやすい環境を整備します。

また、リーフレット等を作成し、市民が集まる公共施設等で配布するなど、情報提供を行います。併せて、身近な相談員である民生委員に、空き家に関する相談があった場合には、相談窓口を案内してもらうよう連携を図ります。

2. 所有者等の財産管理のための取り組み

本市は一戸建が多く、高齢化率が高く増加傾向にあることから、今後は施設への入所や長期療養による空き家や認知症等により所有する財産を管理できないケース等が増えることも想定されます。

そこで、判断能力が不十分な方を法律的に保護する仕組みである成年後見制度や、住宅を有効に活用する方法、その仕組みなどの情報提供を行います。

① 「成年後見制度」に関する情報提供

成年後見制度は、判断能力が低下した高齢者、知的障がい者等の方について、本人の権利を守る援助者（成年後見人等）を選ぶことで、本人を法律的に支援する制度となっており、福祉部高齢対策課等と連携し、成年後見制度の周知を図ります。

② 「空き家バンク制度」の活用促進

空き家の有効活用を支援するため、「空き家バンク制度」の創設を検討しており、空き家の賃貸・売買を希望する所有者及び御所市で住宅の取得・賃借を希望する方への活用を促進します。

3. 該当する法律及び条例

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

第三条 第十二条	(空家等の所有者等の責務) 第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。 (所有者等による空家等の適切な管理の促進) 第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。
---------------------	---

【御所市空家等の適正管理に関する条例】

第3条 第10条	(所有者等の責務) 第3条 所有者等は、地域周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等の適切な維持管理に努めなければならない。 2 この条例の規定は、管理不全な状態にある所有者等と当該空家等が管理不全な状態にあることにより被害を受けている者又は受けるおそれのある者との間において、民事による自邸の解決を図ることを妨げない。 (所有者等による空家等の適切な管理の促進) 第10条 市は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。
---------------------	--



第5章 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

1. 空家等の不動産流通の促進

空き家所有者へのアンケート調査では、活用等を希望する所有者がいることから、市への相談等を通して賃貸・売買といった不動産市場での流通を希望する空家等所有者に対しては、同意を得て不動産事業者等へ紹介するなど、不動産市場での流通の促進のための仕組みを整備します。

① 「空き家バンク制度」の活用促進

空き家の有効活用を支援するため、「空き家バンク制度」の創設を検討しており、空き家所有者及び住宅取得・賃借希望者への活用を促進します。

② 空家等相談窓口の設置

空家等に係る問題は多岐に渡ることから、空家等に関する相談窓口を設置し、相談内容に応じて必要な部署を照会するなど、庁内体制を整えます。

2. 空家等及び跡地の公共公益的な利活用の促進

空家等の所有者への意向確認を行うなかで、所有する空家等の提供希望者がいることから、居住の用途のみならず、集会所やコミュニティスペース等の地域のための公共公益的な活用が可能な空家等の所有者と活用を希望する地域や団体等とのマッチング等を支援します。

① 公共公益的な活用が可能な空家等ストック情報の管理

空家等の相談者に対して、公共公益的な活用の有無を確認するなどの情報収集を行い、活用を希望する地域、団体等の要望に応じた空家等ストックが提供できる仕組みを整備します。

② 地域での活用の検討

良好な地域の住環境を維持していくためには、各地域における問題等の解決策を地域で検討することが重要です。そのため、自治会等が地域として空家等の活用方法を検討するための支援を考慮します。

3. 国等の支援事業などの活用の促進

国土交通省では、空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域において、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資するために、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行うための「空き家再生等推進事業」（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）や、空き家対策に関し、民間事業者、法務等の専門家、市区町村等が連携して取り組む事業の実施に要する費用の一部を補助する「先駆的空き家対策モデル事業」など、様々な支援事業があることから、情報提供を行い、活用を促進します。

また、本市が管理する施設についても、人口減少により休止・廃止施設の増加が想定されることから、国等の支援事業を活用しながら、空家等対策計画の趣旨に基づき施設の適正管理及び有効活用に努め、老朽化した施設の除却を進めます。

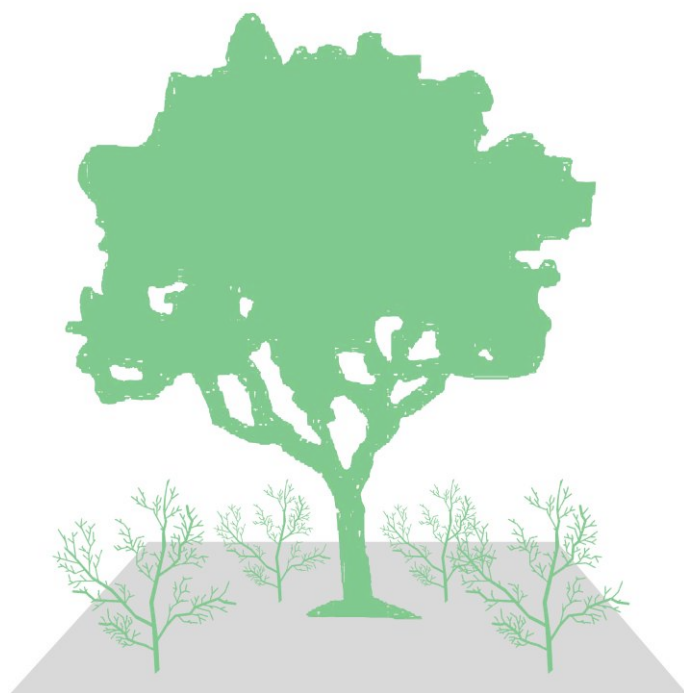
4. 該当する法律及び条例

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

第十三条	(空家等及び空家等の跡地の活用等) 第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。
------	---

【御所市空家等の適正管理に関する条例】

第 11 条	(空家等及び空家等の跡地の活用等) 第 11 条 市は空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。
--------	--



第6章 特定空家等への対処に関する事項

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

参考資料

1. 特定空家等の認定

特定空家等の認定にあたっては、「御所市空家等の適正管理に関する条例」の規定に基づき、「御所市特定空家等の判断基準」により「特定空家等」に該当すると判断した場合、協議会に意見を求めるものとします。

認定にあたっては、損壊の程度、市民の生活環境に及ぼす程度等を十分に勘案し、総合的に判断します。

◆御所市特定空家等の判断基準

特定空家等の判断基準は、【「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の必要な指針(ガイドライン)】等 に示された内容等を参考に、「御所市特定空家等の判断基準」を設定します。

また、奈良県内の自治体で統一判断基準となるよう、奈良県と連携を図りながら必要に応じて基準の改定を行います。

「御所市特定空家等の判断基準」より、周辺への影響等に該当し、指導経過、空家等の所有者等の状況等を踏まえ、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断される空家等を特定空家等と判断します。

■特定空家等の判断基準（国ガイドライン）

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	1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。 - 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、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている・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. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等
----------------------------------	---

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	(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
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	(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。 ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。等 (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。等
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	(1) 立木が原因で、以下の状態にある。 ・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 (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。 ・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 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・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。等

2. 特定空家等として認定後の市の手続き

特定空家等の認定後の措置については、慎重に対応する必要があることから、次のような手続きを執ることとします。

① 助言又は指導について

特定空家等に該当したことの通知を送付するとともに、市が空家等の所有者等を訪問する等により改善を促します。

② 勧告について

勧告の通知を送付するとともに、市が空家等の所有者等を訪問する等により改善を促します。併せて、改善されない場合、翌年度の固定資産税等の住宅用地特例※が除外されることについて説明します。

③ 命令について

命令の通知を送付するとともに、市が空家等の所有者等を訪問する等により改善を促します。併せて、改善されない場合、行政代執行することについて説明します。

④ 代執行について

③の対応後も改善されない場合、行政代執行を行います。

3. 危険空家等の所有者に対する支援

市では、空き家状況調査に基づき総合的に判断した結果、危険有りと判定された空き家を解体する場合、当該空き家を解体する費用の一部を補助します。（「御所市危険空家等解体工事補助金」）

同様に、市が定める条件に該当する空き家を解体する場合、一定期間、固定資産税及び都市計画税について減免します。（住宅用地の特例が適用されている場合と同等の額となる）

※ 固定資産税等の住宅用地特例（住戸一戸あたり）

区 分		固定資産税課税標準額	都市計画税課税標準額
小規模住宅用地	200 ㎡以下	評価額 × 1/6	評価額 × 1/3
一般住宅用地	200 ㎡を超える分	評価額 × 1/3	評価額 × 2/3
住宅用でない宅地		特例なし	特例なし

4. 該当する法律及び条例

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

第十四条	(特定空家等に対する措置) 第十四条 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。 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。 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て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。 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。
------	---

第十四条

- 10 第三項の規定により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。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、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を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

【御所市空家等の適正管理に関する条例】

第 12 条 第 13 条 第 14 条 第 15 条	(特定空家等の認定) 第 12 条 市長は、空家等に関し第5条第2項の情報提供を受けたとき又は特定空家等であると疑われるときは、第7条第1項の調査を行い、当該空家等が管理不全な状態であると認められたときは、特定空家等として認定するものとする。 2 市長は、前項の規定により認定をしようとするときは、あらかじめ協議会において協議することができる。 (助言又は指導) 第 13 条 市長は、前条第1項の規定により認定した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的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。次条において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。 (勧告) 第 14 条 市長は、前条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することができる。 (命令等) 第 15 条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が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。 2 市長は、前項の措置を命じようとするときは、あらかじめ協議会において協議するものとする。 3 市長は、第1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。 4 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5日以内に、市長に対し、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。 5 市長は、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1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。
--	---

6 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1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3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。

7 第5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。

8 市長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

9 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

10 第1項の規定による命令については、御所市行政手続条例(平成10年御所市条例第2号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。
(代執行等)

第16条 市長は、前条第1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、法第14条第9項の規定により行政代執行法(昭和23年法律第43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。

第15条
第16条
第17条

2 市長は、前条第1項の規定により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13条の助言若しくは指導又は第14条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前条第1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、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。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

3 市長は、前2項の代執行をしようとするときは、あらかじめ協議会において協議するものとする。
(緊急安全措置)

第17条 市長は、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、当該所有者等の負担において、これを回避するために必要最小限の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講ずるときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該所有者等に通知(所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告)をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

3 第1項の措置を行う者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

第7章 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

1. 窓口の一元化

様々な状態の空家等について、所有者、隣接者及び利用者など異なる立場の人から、幅広い相談が市に寄せられることが想定されます。内容によっては、様々な部署に市民等から相談が行くことになり、市の対応を一元化する必要があります。

適切な対応を迅速に行うため、空家等に関わる問い合わせ窓口を建築住宅課に一本化し、相談内容に応じて担当各課に振り分けを行い、情報を統括します。

2. 所有者等が利活用しやすい情報提供

国では空家等及び除去した空家等の跡地の活用の促進に向けた様々な支援事業があることに加え、市では空き家バンクや助成制度等を検討していることから、市のホームページへの情報掲載や空き家窓口でのチラシの配布など、様々な状況に応じて所有者や市民等が活用可能な事業等をわかりやすく情報提供します。

3. 空家等の発生を抑制する支援策

本市には建築年が古い住宅が多いことから、所有者は耐震診断・改修による安全性の確保など、住宅の良質化を図るとともに、次世代へ引き継いでいくための定期的なメンテナンスや必要なりリフォーム等を実施することが重要です。

良質な住宅が適切に引き継がれることが、空家等の発生予防につながることから、所有者や市民等からの様々な相談の際には、必要に応じた意識啓発を促すとともに、県や市の耐震に関わる助成制度等の紹介を行います。



4. 該当する法律

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

第六条 第八条	(空家等対策計画) 第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針 二 計画期間 三 空家等の調査に関する事項 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 (都道府県による援助) 第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。
--------------------	--

第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

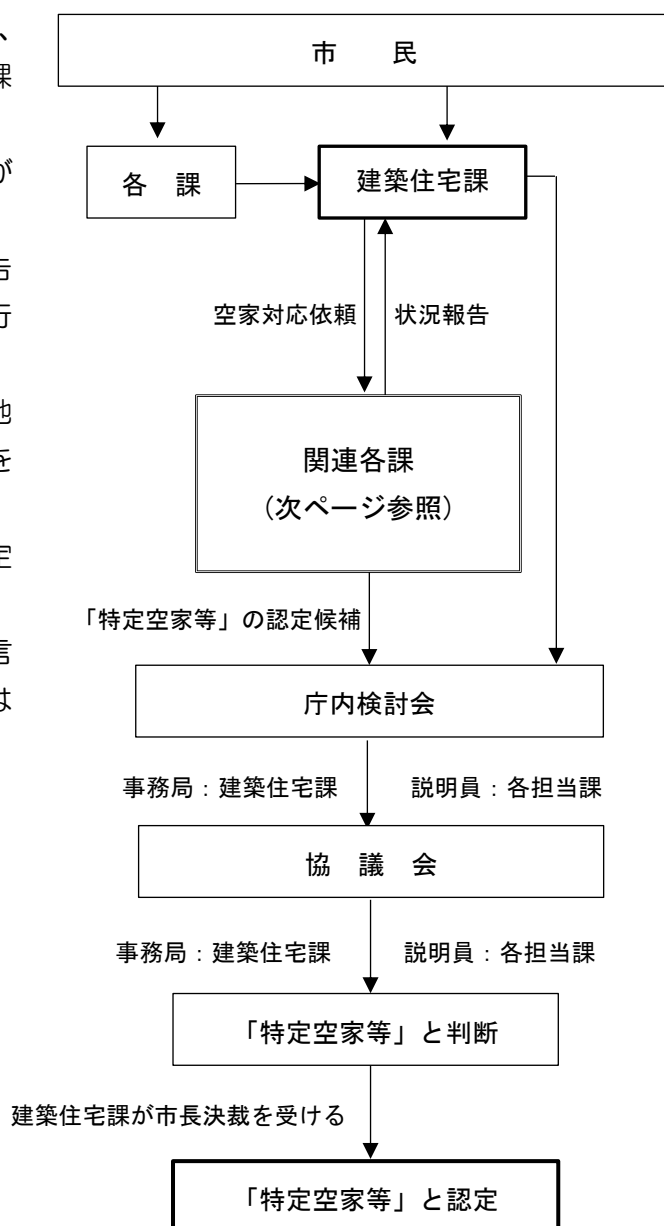
1. 市の実施体制

空家等に関する対策を進めるには、市民を始め、市、事業者、団体等、多様な主体による連携を含めた体制の整備が必要ですが、市の庁内組織の体制が整っていることが前提です。

地域からの空き家情報の提供、管理不全に関する通報、所有者からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確に対応できる体制を整備するとともにそれらの連携・統括が可能となるよう組織の体系化を図ります。

◆対応の流れ

- 各課への通報情報を建築住宅課にて集約し、内容を精査した上で、必要に応じて関連各課に対応の依頼を行う。
- 建築住宅課と関連各課と協議の上、担当課が通報者に連絡し、現地調査を行う。
- 担当課は通報者への対応状況について報告するとともに、建築住宅課へも状況報告を行う。
- 現状が改善されるまで、担当課を中心に現地確認、対応を行い、建築住宅課に状況報告を行う。
- 「庁内検討会」で協議し、特定空家等の認定候補と判断した場合は、「協議会」で協議し、特定空家等と判断した場合には、市長へ進言（建築住宅課）し、市長が判断した場合には「特定空家等」と認定する。



■ 庁内実施体制 関連各課業務内容

税 務 課	・ 空き家の所有者情報の提供（法第10条） ・ 特定空家等に対する住宅用地特例の取扱い（不適用対応） ・ 空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置
企画政策課	・ 空き家の利活用について対応、住民への情報提供等（法第13条） ・ 移住希望者に対する空き家バンク制度の創設 ・ 空き家の改装への支援制度の創設
商工観光課	・ 空き家を活用した新規事業者開業の促進 ・ 空き家を活用した飲食店や宿泊施設等の誘致
市 民 課	・ 空き家の所有者情報の提供（法第10条）
生活安全課	・ 緊急輸送路に隣接する空き家への対応（市道以外）
高齢対策課	・ 独居老人等の現況情報の提供
土 木 課	・ 市道に隣接する空き家への現場対応
都市整備課	・ 景観対策等における空き家への対応も含めた検討協議
環境政策課	・ 空地の立竹木、草等の苦情対応（所有者への指導） ・ 空き家における衛生上有害となる場合の対応
業 務 課	・ 水道閉栓状況等の情報の提供
建築住宅課	・ 市内の問題のある空き家への適正管理指導 ・ 空家等対策協議会事務局 ・ 空家等対策計画策定 ・ 特定空家等への対応 ・ 空家対策の関係課との調整及び必要な会議の実施 ・ 空き家に関する相談対応の統括

2. 関係部署・関係機関・団体等との連携

空家等については、関係法令が多岐に渡るとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、複数の関連する部署や関係機関・団体等が連携して対応する必要があります。

そのため、連携を密に、かつ継続的に行うことができるよう、目的に応じた連携体制を整備します。

3. 民間事業者との連携

空家等に関わる問い合わせ等への対応における民間事業者との連携に加え、市場での流通促進を図るため、協定等の締結等により個々の事業者が取り組みに参画しやすい環境を整備するなど、民間事業者との連携を図っていきます。

4. 該当する法律及び条例

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

第七条	(協議会) 第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
-----	--

【御所市空家等の適正管理に関する条例】

第6条
第18条

(協議会)

第6条 市長は、法第7条第1項に規定する協議会として、御所市空家等対策協議会(以下、「協議会」という。)を置く。

2 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

3 協議会の委員(以下「委員」という。)は、市長のほか次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 学識経験者

(2) 関係行政機関の職員

(3) その他市長が必要と認める者

4 委員の任期は、2年とし、再任されることを妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 前各項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(関係機関との連携)

第18条 市長は、特定空家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、情報の提供その他必要な協力を要請することができる。



第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1. 情報の一元化と適切な管理のためのデータベース化

情報の一元化においては、平成28年2月に実施した「御所市空家等総合対策事業調査」における空家実態調査（外観調査）結果を基に、関連各課が連携して空家等をデータベース化し、情報を共有します。また、継続的な状況把握においては、第3章の「1. 継続的な空家等情報の把握」に示した方法等で行い、データの更新を行っていきます。

2. 空家等の発生抑制のための情報提供

空家等への対策の必要性に加えて、空き家の発生を抑制する対策が重要です。

空き家となる要因は、高齢者のみの世帯が長期入院や施設入所などにより長期間留守にすることや、親族が相続したものの居住のために使用しないなど様々です。

そのため、空き家が引き起こす問題や周辺に与える影響等を周知するとともに、住宅の維持管理や相続の方法など、市民への情報提供を行います。

また、空家等の維持管理重要性や所有者等の維持管理責任などを周知し、意識の向上を図ります。特に本市は持ち家率と高齢化率がともに高いことから、自分の住宅をどうするのかといった見通しや準備について具体的に考えることが困難な場合も想定されることから、必要な情報が必要な世帯に届くよう、様々な情報を掲載したチラシを配布するなど、市、民生委員、ケアマネージャーなどの福祉や介護に携わる方や地域住民が互いに連携して支援し、空家等の発生を抑制するための取り組みを行います。

3. 計画の進捗管理

本市は持ち家率及び高齢化率が高いことから、持ち家に居住する高齢者世帯等が今後適切な維持管理や親族への相続などを行うことを促進し、空き家化を抑制するための支援等を行っていきませんが、空き家となる要因は様々であることから、今後も増加する可能性があります。

そのため、空家等への対応は、短期的な取り組みに加えて中長期的な取り組みを実施していく事が重要になることから、本計画に位置付けた内容を適宜検証し、必要に応じて見直します。

1. 策定経過

■御所市空家等対策協議会

	開催日	検討内容
第1回	平成28年5月11日(水)	・御所市空家対策協議会について ・御所市の現状について ・空家等対策の推進に関する特別措置法について ・「空家等対策計画」策定にあたり定めるべき事項について ・平成28年度スケジュールについて
第2回	平成28年6月29日(水)	・空家等の現状分析と課題 ・対象とする地区、空家等の種類、その他の空家等に関する基本的な方針 ・空家等対策の計画期間 ・空家等の調査に対する事項 ・所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項 ・空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 等
第3回	平成28年7月27日(水)	・第2回の意見等の反映について ・特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
第4回	平成28年8月30日(火)	・特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項(再度) ・住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項 ・空家等に関する対策の実施体制に関する事項 ・その他の空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 等
第5回	平成29年2月23日(木)	・御所市空家等対策計画(パブリックコメント結果報告) ・御所市危険空家等解体工事補助金交付要綱及び空き家に対する市の支援策(減免)について ・危険空家等に対する措置の流れについて ・平成29年度スケジュールについて

■協議会委員

氏 名	所 属	備 考
和島 美枝子	あすか法律事務所	弁護士
若井 繁敏	一般財団法人建築・住宅支援センター	理事長
森本 崇	奈良県土地家屋調査士会	土地家屋調査士
細川 登	御所市自治会連合会	会長 H28年5月～12月
北谷 敦美	御所市自治会連合会	会長 H29年1月～
大森 敏一	御所市民生児童委員協議会	監査
有江 正太	特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ	代表理事
立野 健司	奈良県広域消防組合御所消防署	署長
東川 裕	御所市	市長

(※順不同・敬称略)

■御所市空家等対策検討会

	開催日	検討内容
第1回	平成28年6月17日（金）	・空家等の現状分析と課題 ・対象とする地区、空家等の種類、その他の空家等に関する基本的な方針 ・空家等対策の計画期間 ・空家等の調査に対する事項 ・所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項 ・空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 等
第2回	平成28年8月16日（火）	・特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項 ・住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項 ・空家等に関する対策の実施体制に関する事項 ・その他の空家等に関する対策の実施に関し必要な事項等
第3回	平成28年10月26日（水）	・「御所市空家等対策計画」素案について ・「特定空家等の所有者に対する支援」について



2. 御所市特定空家等の判断基準

■ 御所市特定空家等の判断基準

(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」であるか否かの判断に際して参考となる基準	
	① 建物が倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある。	
	I 建築物の著しい傾斜	
	部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
	調査項目例	基礎に不同沈下がある。
		柱が傾斜している。
		部分的に柱が大きく傾斜している。
	参考となる考え方 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。） ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会判断基準参照	
	II 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	
	ア 基礎及び土台	
	基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
	調査項目例	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。
		基礎と土台にずれが発生している。
	参考となる考え方	基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている。 ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会判断基準参照
		土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある。 ※「特定建築物定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）参照
	イ 柱、梁、筋かい、柱と梁の接合等	
	構造耐力上主要な部分である柱、梁、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱と梁の接合状況などを基に総合的に判断する。	
	調査項目例	柱、梁、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
		柱と梁にずれが発生している。
	参考となる考え方 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・梁にずれが発生し、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合	

III	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	
	ア	屋根ふき材、ひさし又は軒
	全部または一部において付録、剥離、破損または脱落が発生しているか否か、金欠金具に著しい腐食があるか否か。	
	調査項目例	屋根が変形している。
		屋根ふき材が剥落している。
		軒の裏板、たる木等が腐朽している。
		軒がたれ下がっている。
		雨樋がたれ下がっている。
	参考となる考え方	目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合
	イ	外壁
	全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
	調査項目例	壁体を貫通する穴が生じている。
		外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。
		外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
	参考となる考え方	目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合
	ウ	看板、給湯設備、屋上水槽等
	転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
	調査項目例	看板の仕上材料が剥落している。
		看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。
		看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。
		看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
	参考となる考え方	目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる場合
	エ	屋外階段又はバルコニー
	全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
	調査項目例	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
		屋外階段、バルコニーが傾斜している。
	参考となる考え方	目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合
	オ	門又は塀
	全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
	調査項目例	門、塀にひび割れ、破損が生じている。
		門、塀が傾斜している。
	参考となる考え方	目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合

②	擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目例	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
	水抜き穴の詰まりが生じている。
	ひび割れが発生している。
参考となる考え方	擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。
	※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）

(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」であるか否かの判断に際して参考となる基準
-----	--

①	建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
状態の例	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
②	ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
状態の例	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(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」であるか否かの判断に際して参考となる基準
-----	--

①	適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。
状態の例	奈良県景観条例及び奈良県景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
②	その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
状態の例	屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	看板が原型を留めず本来の用をなさない（破損、汚損）まま放置されている。
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

(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」であるか否かの判断に際して参考となる基準		
	①	立木が原因で、以下の状態にある。	
	状態の例	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	
		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。	
	②	空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。	
	状態の例	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
		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。	
		敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
		多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
		住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
		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。	
	③	建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。	
	状態の例	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。	
		周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	



3. 統計による空き家の現況

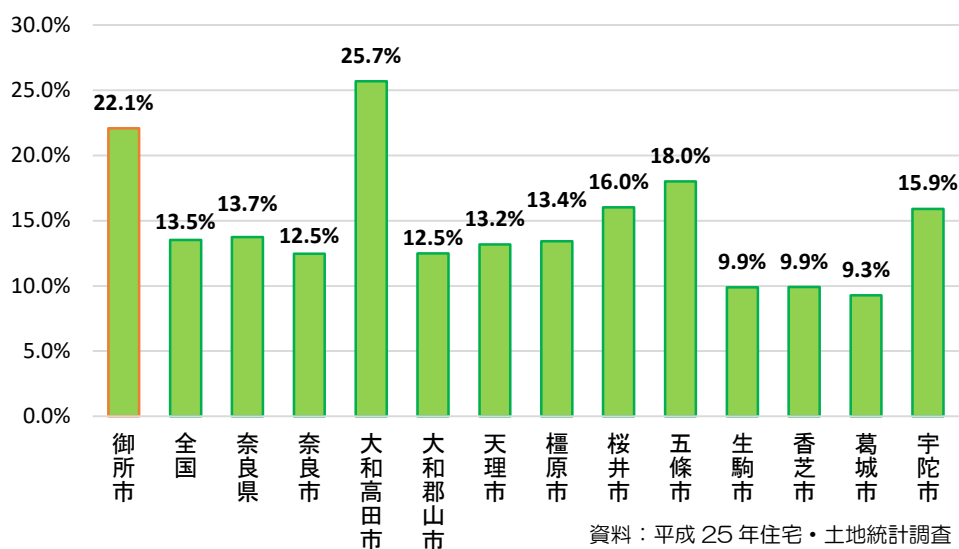
① 住宅数及び空き家数

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、空き家は全国で約 820 万戸（空き家率は 13.5%）、奈良県で約 8.5 万戸（13.7%）となっています。

本市においては、空き家は 2,880 戸、空き家率は 22.1%となっており、全国及び奈良県の空き家率を大きく上回っています。

本市と全国及び奈良県内の他市を比較すると、大和高田市に次いで高い割合となっています。

■ 全国及び奈良県内空き家率



■ 住宅数の内訳

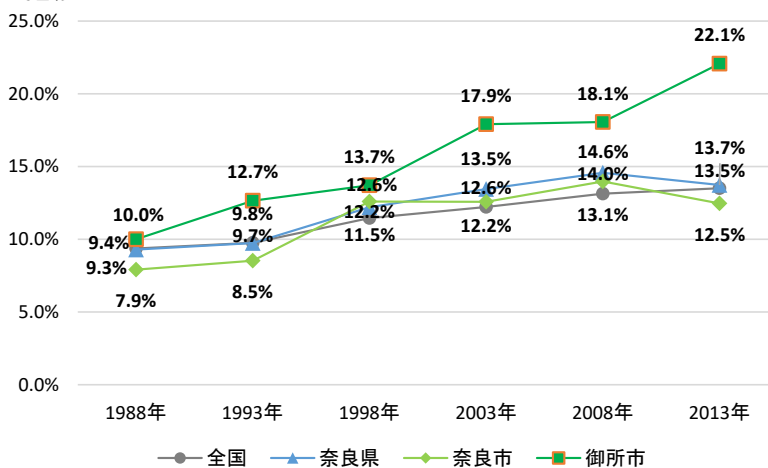
住宅総数											住宅以外で 人が居住する 建物数	
総 数	居住世帯あり			居住世帯なし								
	総 数	同居世帯 なし	同居世帯 あり	総 数	一時現在 者のみ	空き家						建築中
						総数	二次的 住宅	賃貸用の 住宅	売却用の 住宅	その他の 住宅		
13.040	10.160	10.160	0	2.880	10	2.880	50	810	130	1.890	0	20

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

② 空き家率の推移

空き家率の推移を全国及び奈良県内の他市と比較すると、1988 年(昭和 63 年)は全国及び奈良県と大きな差はみられませんでした、2013 年(平成 25 年)には差が大きくなっています。

■ 空き家率の推移



③ 空き家の種類

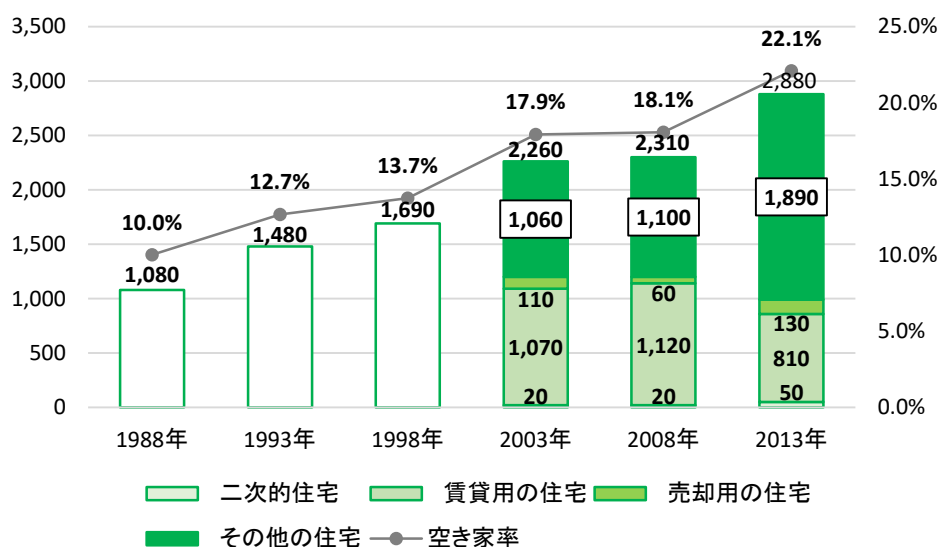
■ 種類別空き家数の推移

本市の空き家の総数は年々増加し、2013年(平成25年)には2,880戸となっており、1988年(昭和63年)から25年間で約2.7倍に増加しています。

2013年(平成25年)の空き家数は2008年に比べて、「賃貸用住宅・売却用住宅」は1,180戸から940戸と減少していますが、「その他の住宅」は1,100戸から1,890戸と1.7倍となっています。

また、平成25年住宅・土地統計調査における本市の空き家2,880戸の内訳をみると、「その他の住宅」が1,890戸と最も多く、空き家全体の65%を占めており、買い手や借手を集めているわけではなく、そのまま置かれている状態の空き家の増加が懸念されます。

■ 種類別にみた空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査

※1998年以前の調査に関しては、市町村についての空き家の種類別の集計がない

〈用語の説明〉

二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅

賃貸用住宅：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

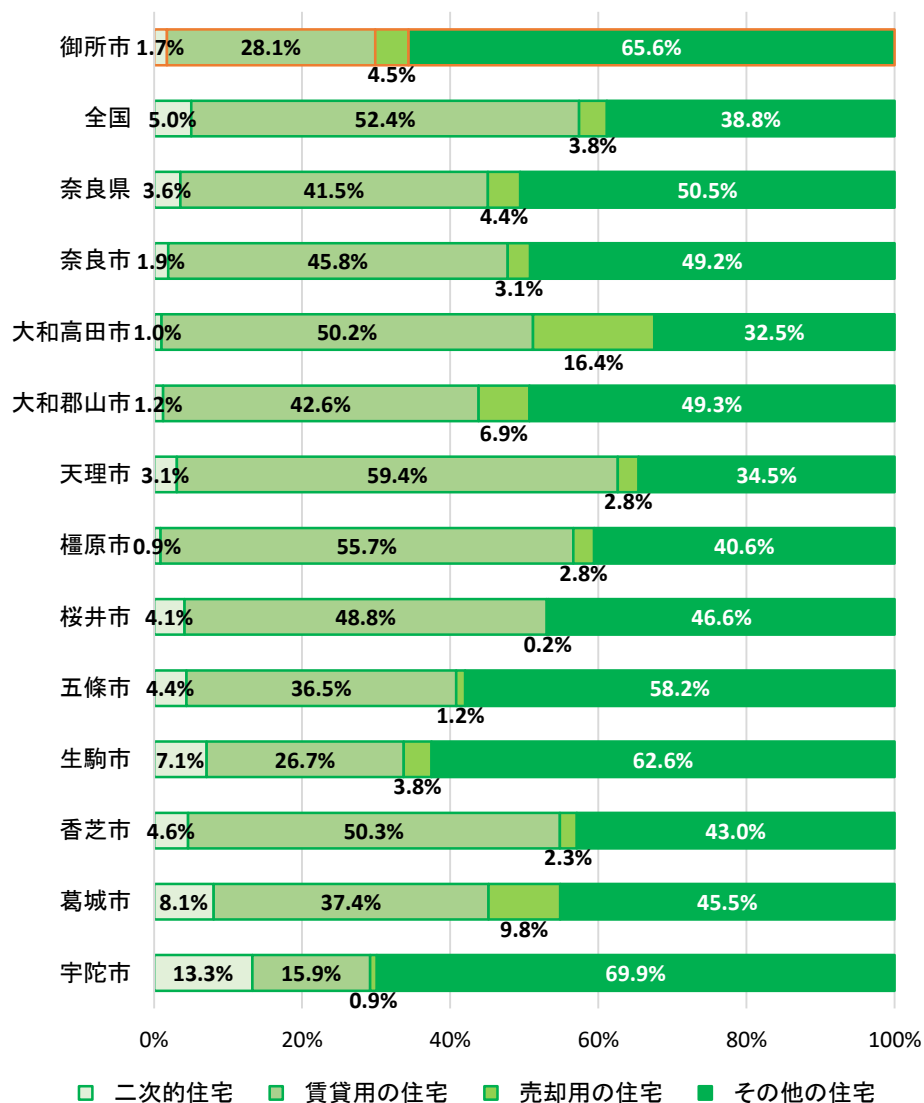
売却用住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の人々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

■ 空き家の種類の全国及び奈良県内の比較

本市の種類別にみた空き家の状況は、市場に流通していると考えられる賃貸用の住宅と売却用の住宅が全体の32.6%となっており、生駒市、宇陀市と同程度で全国及び奈良県の割合を下回っています。「その他の住宅」は65.6%と全国及び奈良県より高く、12市中宇陀市に次いで高い割合になっています。

■ 全国及び奈良県内と比較した空き家の分類



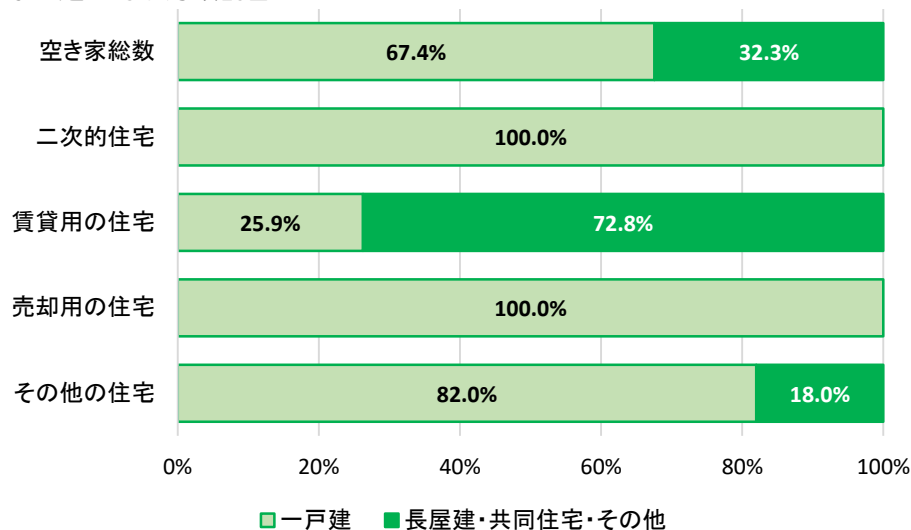
資料：平成25年住宅・土地統計調査

④ 空き家の建て方

■ 種類別

本市の空き家を建て方別にみると、「二次的住宅」及び「売却用の住宅」は一戸建のみとなっています。「賃貸用の住宅」では、長屋・共同住宅・その他の割合が多くなっています。

■ 空き家の建て方別分類割合



※「空き家総数」には、住宅所有の関係「不詳」が含まれる。

「賃貸用の住宅」に関しては、母数が少ないため「不詳」が少ない場合でも割合として大きく表れ、「不詳」を除いた割合の和が100%から大きくずれることとなる。

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■ 空き家の建て方分類実数値

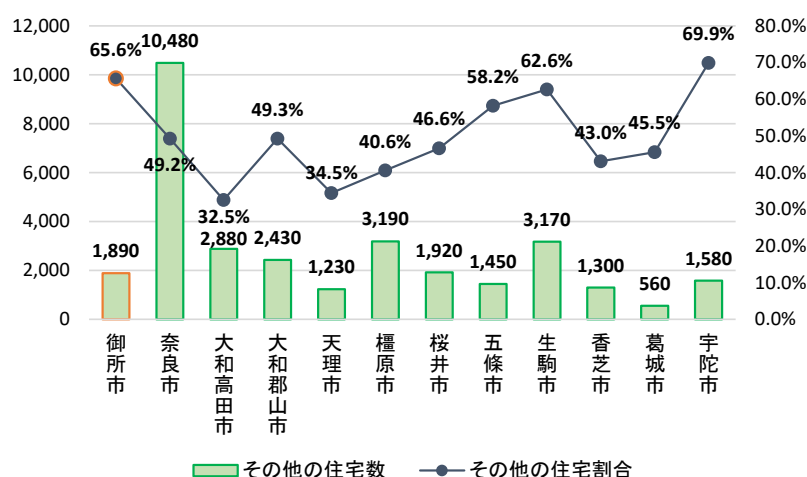
	総数	一戸建	長屋建・共同住宅・その他
空き家総数	2,880	1,940	930
二次的住宅	50	50	0
賃貸用の住宅	810	210	590
売却用の住宅	130	130	0
その他の住宅	1,890	1,550	340

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

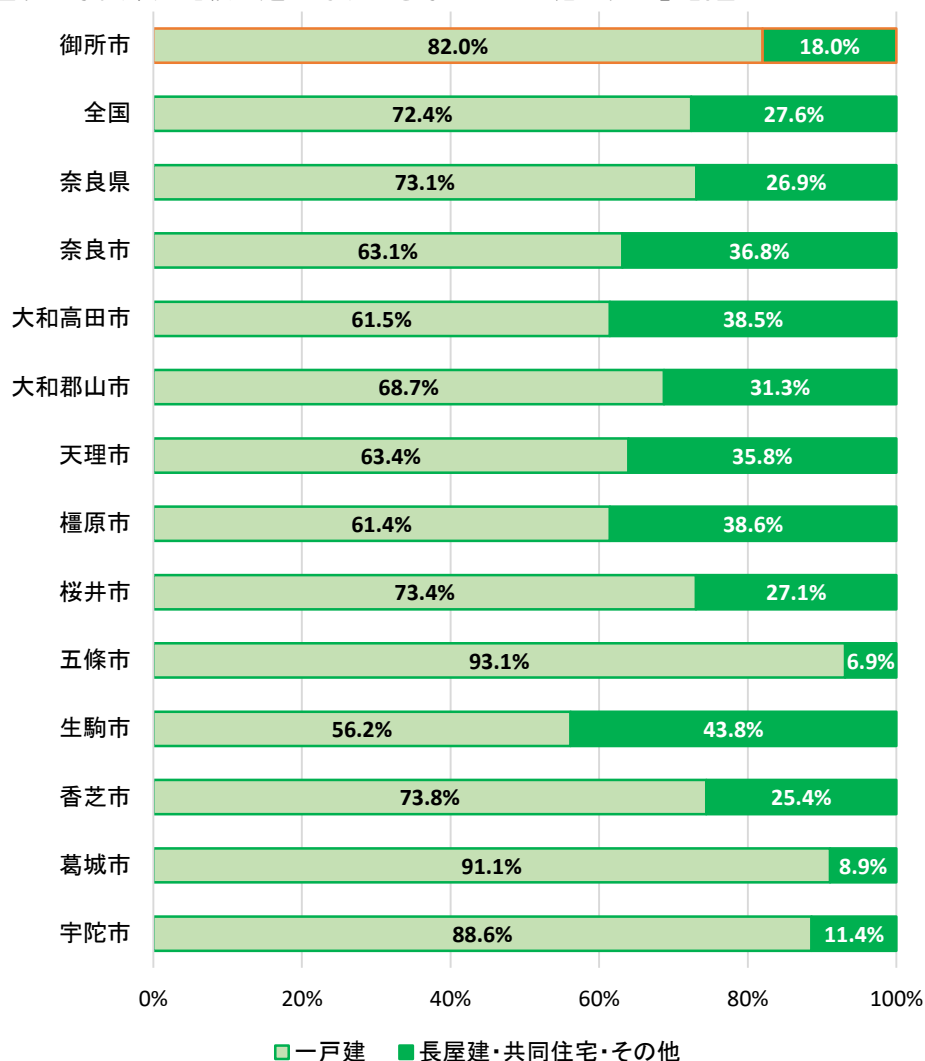
■ その他の住宅

「その他の住宅」の空き家を建て方別にみると、一戸建住宅が82.0%、長屋建・共同住宅・その他の住宅が18.0%と一戸建の割合が非常に高く、五條市、葛城市、宇陀市に次いで高い値となっています。

■ 奈良県内比較 空き家の「その他の住宅」総数及び割合



■ 全国及び奈良県内比較 建て方別空き家の「その他の住宅」割合

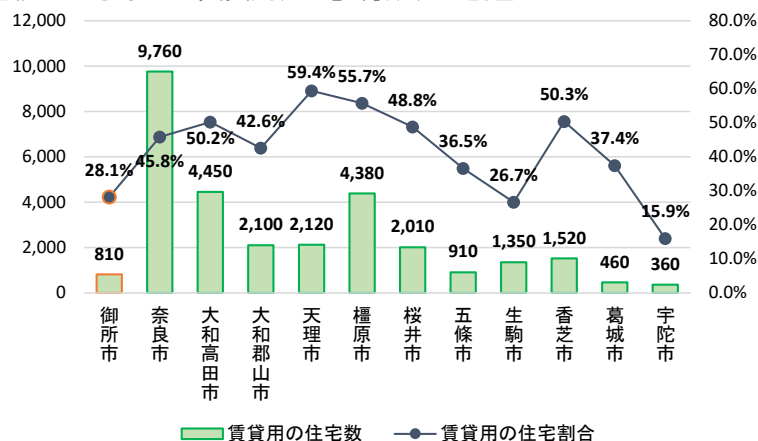


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

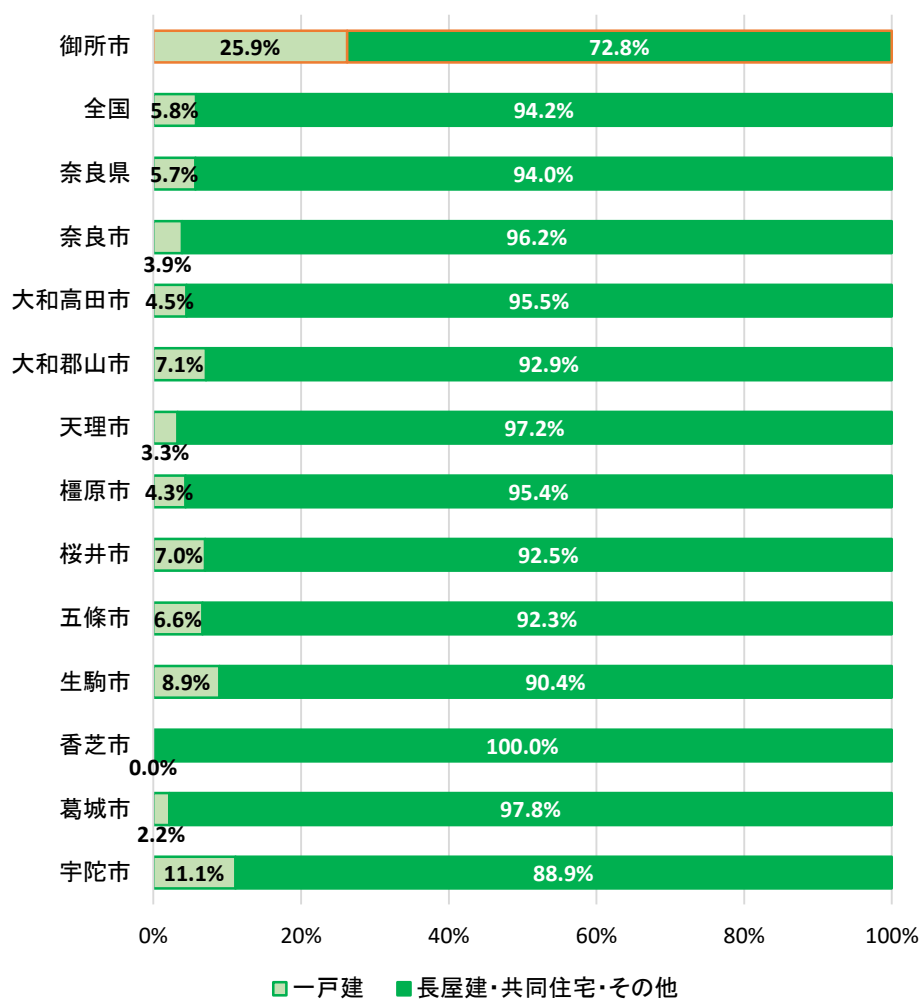
■ 賃貸用の住宅

「賃貸住宅」の空き家を建て方別にみると、「一戸建」が25.9%、「長屋建・共同住宅・その他の住宅」が72.8%と「長屋建・共同住宅・その他の住宅」が多くなっています。本市と全国及び奈良県内の他市と比較してみると、「一戸建」の割合が非常に高くなっています。

■ 奈良県内比較 空き家の「賃貸用住宅」総数及び割合



■ 全国及び奈良県内比較 建て方別空き家の「賃貸用住宅」割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

⑤ 空き家の腐朽・破損の現状

本市において、種類別に空き家の腐朽・破損ありとなしの割合を比較すると、賃貸用及び売却用の住宅で腐朽・破損なしが共に 60%以上を占めており、現状で流通可能な状態にあるが空き家になっている状況のものが多く存在すると考えられます。

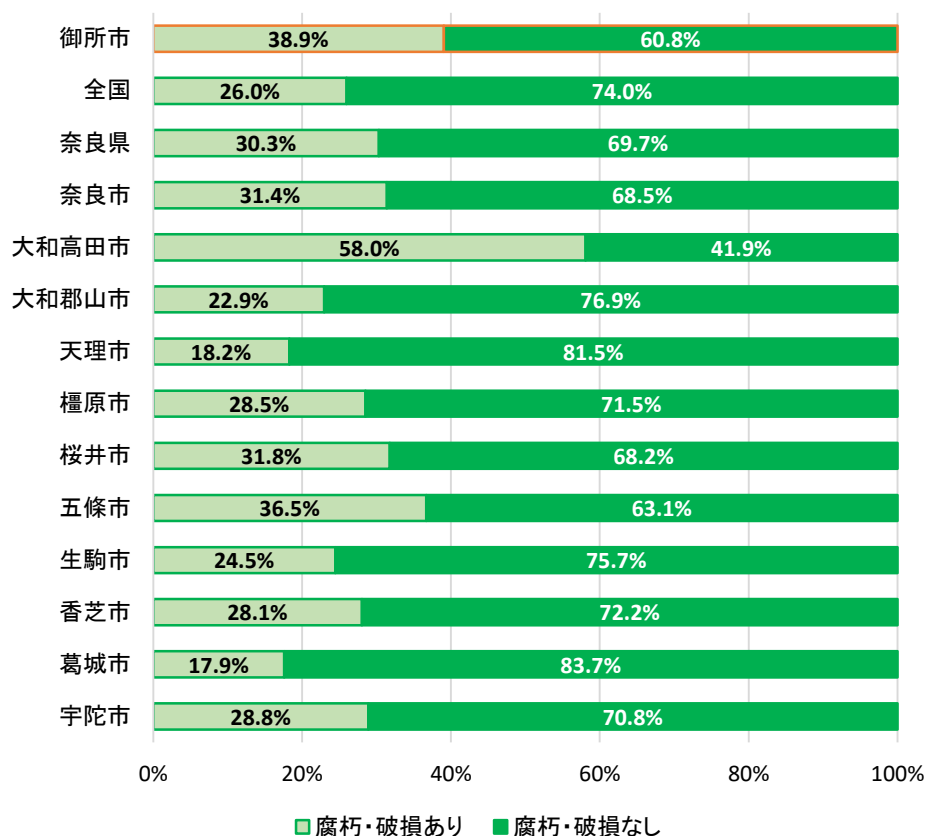
また、腐朽・破損がある空き家率（38.9%）を比較すると、全国（26.0%）より 12.9 ポイント高く、奈良県（30.3%）より 8.6 ポイント高くなっています。腐朽・破損がある空き家率は大和高田市に次いで高い割合になっています。

■ 空き家の分類と腐朽・破損

空き家	2,880 100.0%	二次的住宅	50 1.7%	腐朽・破損あり	10 20.0%
				腐朽・破損なし	40 80.0%
		賃貸用の住宅	810 28.1%	腐朽・破損あり	290 35.8%
				腐朽・破損なし	510 63.0%
		売却用の住宅	130 4.5%	腐朽・破損あり	40 30.8%
				腐朽・破損なし	90 69.2%
		その他の住宅	1,890 65.6%	腐朽・破損あり	780 41.3%
				腐朽・破損なし	1,110 58.7%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■ 全国及び奈良県内比較 腐朽・破損別

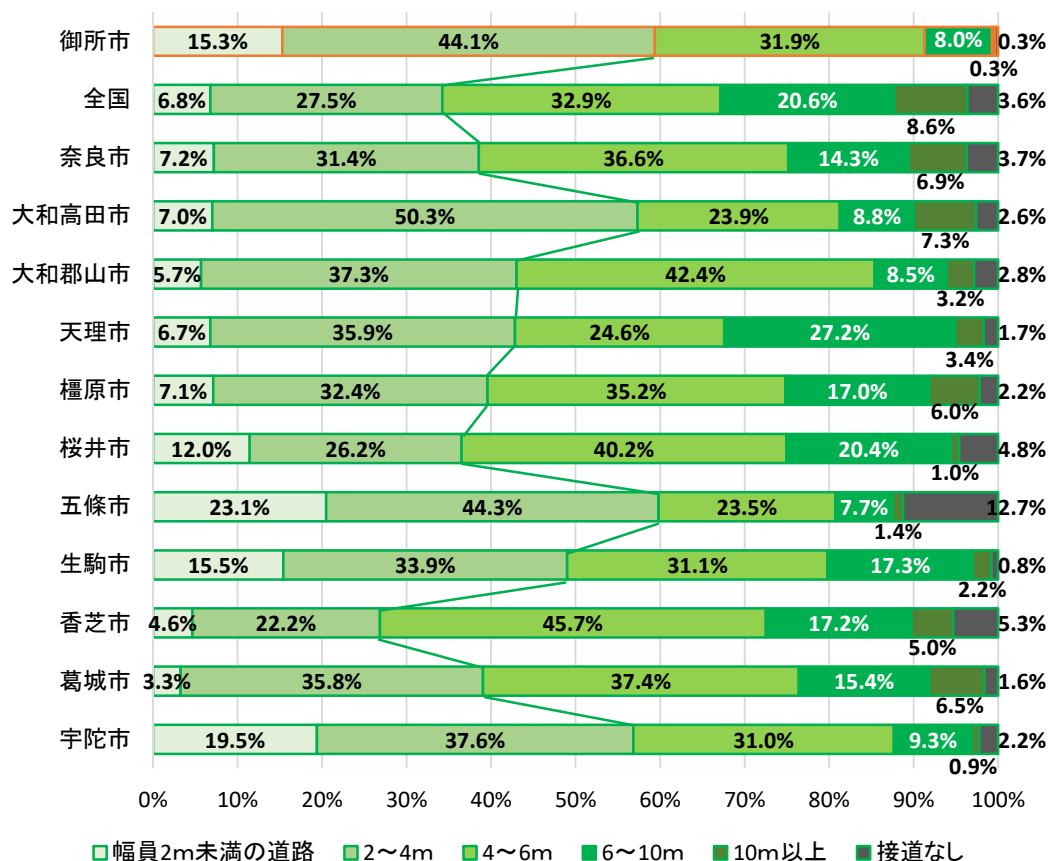


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

⑥ 接道状況

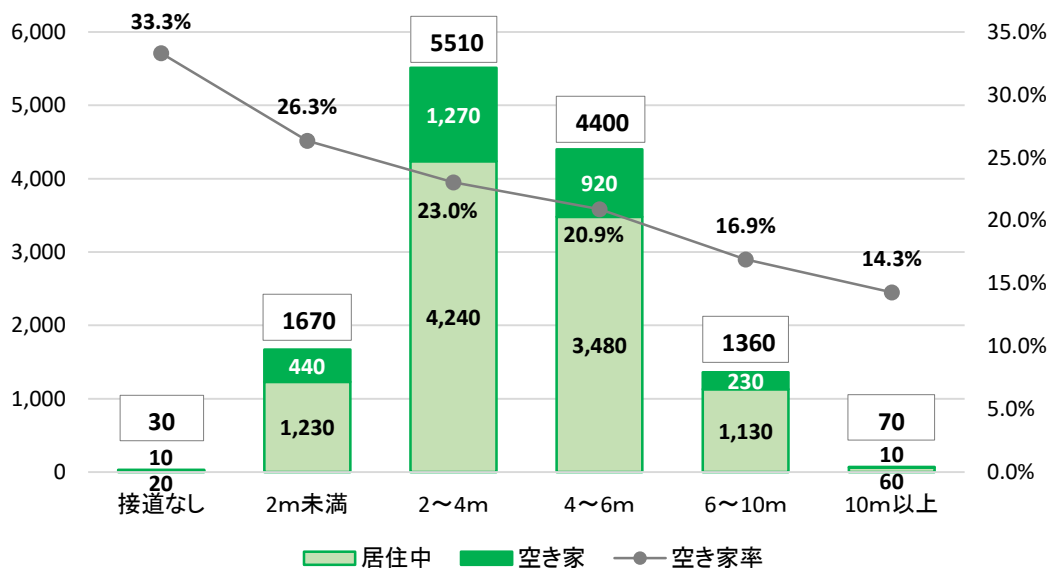
本市の幅員 4m未満の道に接する空き家の割合は全国及び奈良県より非常に高くなっています。
また、全住宅数のうち空き家の占める割合を接道状況ごとにみると、接道幅員が狭くなるほど空き家率が高くなっています。

■全国及び奈良県内比較 接道状況別にみた空き家の割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■接道状況別空き家数・空き家率



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

4. 御所市例規等

1) 御所市空家等の適正管理に関する条例

御所市条例第1号
平成28年3月14日

(目的)

第1条 この条例は、適切な管理が行われていない空家等が防災、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に鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、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「法」という。)第4条の規定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措置について、必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 市内に所在する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。
- (2) 管理不全な状態 空家等が次に掲げるいずれかの状態にあることをいう。
 - ア 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
 - イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ウ 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
 - エ 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
- (3) 特定空家等 市長が認定する管理不全な状態にある空家等をいう。
- (4) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。
- (5) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、地域周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等の適切な維持管理に努めなければならない。

2 この条例の規定は、管理不全な状態にある所有者等と当該空家等が管理不全な状態にあることにより被害を受けている者又は受けるおそれのある者との間において、民事による事態の解決を図ることを妨げない。

(市の責務)

第4条 市は、法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに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講じるよう努めるものとする。

2 市は、所有者等及び市民等に対し、空家等の適正な管理に関する意識の啓発を行うものとする。

(市民等の役割)

第5条 市民等は、市の実施する空家等の適正な管理のための施策に協力するよう努めるものとする。

- 2 市民等は、管理不全な状態と思われる空家等を発見したときは、速やかに市長にその情報を提供するように努めるものとする。

(協議会)

第6条 市長は、法第7条第1項に規定する協議会として、御所市空家等対策協議会(以下、「協議会」という。)を置く。

- 2 協議会は、委員10人以内をもって組織する。
- 3 協議会の委員(以下「委員」という。)は、市長のほか次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。
 - (1) 学識経験者
 - (2) 関係行政機関の職員
 - (3) その他市長が必要と認める者
- 4 委員の任期は、2年とし、再任されることを妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 前各項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(立入調査等)

第7条 市長は、第5条第2項の情報提供を受けたとき、又は必要があると認めるときは、法第9条第1項の規定により、市の区域内にある空家等の所在及び当該所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市長は、第13条から第15条第1項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市長は、前項の規定により当該職員又は委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(所有者等に関する情報の利用等)

第8条 市長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の所有者等に関するものについては、法第10条第1項の規定により、その保有にあたって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 市長は、法第10条第3項の規定により、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第9条 市は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下この条から第11条までにおいて同じ。))に関する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じるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第10条 市は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第11条 市は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講じるよう努めるものとする。

(特定空家等の認定)

第12条 市長は、空家等に関し第5条第2項の情報提供を受けたとき又は特定空家等であると疑われるときは、第7条第1項の調査を行い、当該空家等が管理不全な状態であると認められたときは、特定空家等として認定するものとする。

2 市長は、前項の規定により認定をしようとするときは、あらかじめ協議会において協議することができる。

(助言又は指導)

第13条 市長は、前条第1項の規定により認定した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。次条において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第14条 市長は、前条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。

(命令等)

第15条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が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。

2 市長は、前項の措置を命じようとするときは、あらかじめ協議会において協議するものとする。

3 市長は、第1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。

4 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5日以内に、市長に対し、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。

5 市長は、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1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。

6 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1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3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。

7 第5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。

8 市長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

9 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

10 第1項の規定による命令については、御所市行政手続条例(平成10年御所市条例第2号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。

(代執行等)

第16条 市長は、前条第1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、法第14条第9項の規定により行政代執行法(昭和23年法律第43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。

2 市長は、前条第1項の規定により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13条の助言若しくは指導又は第14条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前条第1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、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。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

3 市長は、前2項の代執行をしようとするときは、あらかじめ協議会において協議するものとする。
(緊急安全措置)

第17条 市長は、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、当該所有者等の負担において、これを回避するために必要最小限の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講ずるときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該所有者等に通知(所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告)をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

3 第1項の措置を行う者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(関係機関との連携)

第18条 市長は、特定空家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、情報の提供その他必要な協力を要請することができる。

(委任)

第19条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。ただし、第7条第2項から第5項まで及び第10条から第16条までの規定は、平成28年10月1日から施行する。

2) 御所市空家等の適正管理に関する条例施行規則

御所市規則第2号

平成28年3月24日

(趣旨)

第1条 この規則は、御所市空家等の適正管理に関する条例(平成28年御所市条例第1号。以下「条例」という。)の施行について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則で使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

(市民等からの情報提供)

第3条 条例第5条第2項の規定による情報の提供を受けたときは、空家等に関する情報受付簿(様式第1号)を作成するものとする。

(協議会の会長等)

第4条 条例第6条に規定する御所市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(協議会の会議)

第5条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(協議会への関係者の出席等)

第6条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、会議に出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第7条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(協議会の庶務)

第8条 協議会の庶務は、建築住宅課において処理する。

(空家等管理台帳)

第9条 条例第7条第1項の規定により調査を行った結果、当該空家等が適切な管理が行われていないと認める場合は、当該空家等を空家等管理台帳(様式第2号)に記録するものとする。

(立入調査)

第10条 条例第7条第3項の規定による通知は、空家等の適正管理に関する立入調査実施通知書(様式第3号)により行うものとする。

2 条例第7条第4項の規定による証明書は、立入調査員証(様式第4号)とする。

(特定空家等の認定)

第11条 市長は、条例第12条第1項の規定により特定空家等の認定について審査を行ったときは、その結果を特定空家等認定審査結果通知書(様式第5号)により、当該所有者等に通知するものとする。

2 市長は、条例第12条第1項の規定により空家等を特定空家等に認定したときは、当該空家等を特定空家等認定台帳(様式第6号)に登録するものとする。

(助言又は指導)

第12条 条例第13条の規定による助言又は指導は、空家等の適正管理に関する助言・指導について(様式第7号)又は口頭により行うものとする。

(勧告)

第13条 条例第14条の規定による勧告は、空家等の適正管理に関する勧告について(様式第8号)により行うものとする。

(措置命令)

第14条 条例第15条第1項の規定による命令は、空家等の適正管理に関する措置命令について(様式第9号)により行うものとする。

2 条例第15条第3項の通知書は、空家等の適正管理に関する命令に係る事前の通知書(様式第10号)とする。

3 条例第15条第3項の意見書は、空家等の適正管理に関する命令に係る意見書(様式第11号)とする。

(公開による意見の聴取)

第15条 条例第15条第4項の規定による請求は、空家等の適正管理に関する意見聴取請求書(様式第12号)により行うものとする。

2 条例第15条第6項の規定による通知は、空家等の適正管理に関する意見聴取通知書(様式第13号)により行うものとする。

3 条例第15条第6項の規定による公告は、御所市公告式条例(昭和33年御所市条例第1号)第2条第2項に規定する掲示場への掲示その他市長が適切と認める方法により行うものとする。

4 条例第15条第8項の規定による公示は、標識(様式第14号)の設置及び市の広報紙への掲載又は市のホームページへの掲載その他市長が適切と認める方法により行うものとする。

5 前項の標識の設置は、当該空家等の敷地内で、道路に面する場所その他近隣住民等が見やすい場所に行うものとする。

(代執行)

第16条 条例第16条第1項の規定により代執行を行う場合において、行政代執行法(昭和23年法律第43号。以下「法」という。)第3条第1項に規定する戒告は、空家等の適正管理に関する戒告書(様式第15号)により行うものとする。

2 条例第16条第1項の規定により代執行を行う場合において、法第3条第2項に規定する代執行令書の通知は、空家等の適正管理に関する代執行令書(様式第16号)により行うものとする。

3 条例第16条第1項の規定により代執行を行う場合において、法第4条に規定する証票は、代執行責任者証(様式第17号)とする。

4 条例第16条第2項の規定による公告は、御所市公告式条例第2条第2項に規定する掲示場への掲示又は官報への掲載により行うものとする。ただし、市長が相当と認めるときは、官報への掲載に代えて、市の広報紙への掲載により行うものとする。

(緊急安全措置)

第17条 条例第17条第2項に規定する通知は、空家等に対する緊急安全措置実施通知書(様式第18号)により行うものとする。

2 条例第17条第2項に規定する公告は、御所市公告式条例第2条第2項に規定する掲示場への掲示
その他市長が適切と認める方法により行うものとする。

3 条例第17条第3項の規定による証明書は、緊急安全措置者証(様式第19号)とする。

(その他)

第18条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成28年4月1日から施行する。ただし、第10条から第16条までの規定は、平成28年10月1日から施行する。

5. 関連法規等

1) 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)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、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に鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 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。

2 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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する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よう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。
(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関する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。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 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。

- 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。
- 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て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。
- 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。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、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。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、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を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成27年4月22日総務省・国土交通省令第1号)

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

6. 主な用語の定義

(1) 固定資産

(地方税法第341条) 土地・家屋・償却資産の総称

(2) 不動産

(民法第86条第1項) 土地・その定着物

(不動産登記法第2条) 土地・建物

(3) 建築物

(建築基準法第2条第1号)

土地に定着する工作物で、屋根、柱、壁を有するもの

附属する門、塀などの工作物

地下等の工作物内の事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設

建築設備を含む

(4) 建物

(不動産登記規則第111条)

屋根、周壁等を有し、土地に定着した建造物で、目的の用途に供し得る状態にあるもの

(5) 家屋

(地方税法第73条第3号) 住宅、店舗、工場、倉庫、その他の建物

(6) 空家等(空家法第2条第1項)

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。

※ 「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」とは、建築物など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などの使用実績がないことをいう。

※ 共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、「空家等」に該当せず、空家法の適用の対象外となる。

(7) 特定空家等(空家法第2条第2項)

次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

- ・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
- ・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
- ・適切な管理が行われ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

(8) 空き家（住宅・土地統計調査）

以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」をいう。

①賃貸用又は売却用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

②二次的住宅

「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、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」

③その他の住宅

「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために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

(9) 不在者財産管理制度（民法第25条から第29条）

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産の管理人がいない場合に、家庭裁判所が利害関係人等の申し立てにより、不在者財産管理人を選任し、家庭裁判所の一般監督の下で、不在者財産管理人をして、不在者の財産の管理及び保存を行わせる制度。

(10) 相続財産管理制度（民法第951条から第952条）

被相続人に相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が利害関係人等の請求により相続財産管理人を選任し、家庭裁判所の一般監督の下で、相続財産管理人をして、言わば宙に浮いた状態の相続財産を管理・精算・消滅させるとともに、出現する可能性のある相続人を搜索し、最終的には国庫に帰属させる制度。

(11) 相続放棄（民法第915条1項、第921条2号）

相続人が遺産の相続を放棄すること。なお、3か月以内に限定承認又は相続放棄のどちらかを選択しなかった相続人は（家庭裁判所に期間の伸長を申し出なければ）単純承認とみなされる。



御所市空家等対策計画

平成 29 年 3 月

環境建設部建築住宅課

代表電話：0745-62-3001 ファックス：0745-62-5425



御所市役所

