

安堵町空家等対策計画

平成 30 年 3 月

安 堵 町

目 次

第一章 計画の背景

1. 計画の背景と目的…………… 1
2. 計画の位置づけ…………… 2
3. 対象地域…………… 2
4. 空家等の定義…………… 3
5. 計画の期間…………… 4

第二章 空家等の現状と課題

1. 安堵町の人口と世帯…………… 5
2. 空家等の概況…………… 12
3. 空家等実態把握調査結果…………… 13
4. アンケート調査結果…………… 22
5. 安堵町における空家等対策の課題…………… 27

第三章 基本的な方針

1. 基本理念…………… 29
2. 空家等対策の基本方針…………… 29

第四章 空家等対策の取組み

1. 発生予防・予防管理…………… 31
2. 除却・安全管理…………… 33
3. 積極的な改善・利活用…………… 37

第五章 連携体制の整備

1. 空家等に関する対策の実施体制の検討…………… 39

第一章 計画の背景

1. 計画の背景と目的

近年の人口減少や少子高齢化の進行、核家族化による世帯数の増加、住宅に対する社会的ニーズの変化、高度経済成長期に建てられた既存住宅・建築物の老朽化により全国的に空家等が年々増加しています。

このような空家等の中には、適切な管理が行われていないため、老朽化による倒壊、樹木・雑草の繁茂、火災の危険性の増加、地域コミュニティ力の低下、不法侵入及び犯罪の温床となるなど、多岐にわたる問題が生じる可能性があり、また、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などにより、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねません。このように空家等は周辺に大きな影響を及ぼし、人口減少等にもつながるため、更なる空家等を増加させる悪循環の要因となりえます。

本町においても、更なる人口減少や高齢化の進行が予測されるなか、今後、空家等の増加をもたらす問題が一層深刻化することが懸念されてきました。しかしながら、空家等は私有財産であるため行政の対策を進めるには困難な状況にありました。

このような背景の中、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に対応するための施策の更なる充実を図るため、国は平成26年11月27日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。）を公布し、法第4条において、空家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることを市町村の責務として位置づけており、平成27年5月26日に全面施行となったため、本格的に空家等対策に取り組むこととなりました。法において、空家等の所有者を把握する目的での固定資産や税の課税状況等の情報が利用できることになり、迅速に状況の通知や助言をすることが可能になりました。また、一定の要件を満たす適切な管理がされていない空家等（以下「特定空家等」という。）に町が講ずることができる措置についても規定がなされ、空家等に関する施策の推進の幅が広がりました。

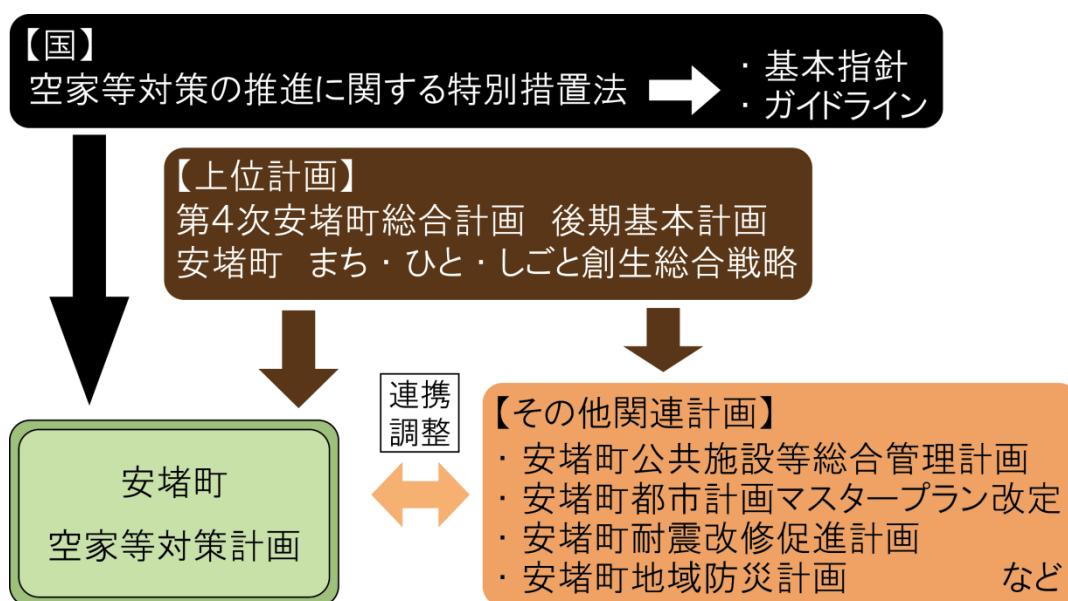
これらの背景を踏まえ、本町では、法第6条第1項の規定に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施することを目的とし、本町が取り組むべき対策に関する基本的な考え方や取組みの方針等を示すものとして「安堵町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定するものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に準拠して、本町における空家等対策を総合的かつ計画的に推進するために取組むべき対策の基本的な方針を整理するとともに、基本的施策を明らかにするものです。

本計画は、国の指針（「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」）を踏まえ、本町のまちづくりの最上位計画である「第4次安堵町総合計画」及び「安堵町 まち・ひと・しごと創生総合戦略」の下位計画と位置づけ、その他関連計画等との整合を図りながらとりまとめます。

計画の位置づけ



3. 対象地域

町内全域で空家等の発生が見込まれることから、本計画の対象地域を本町全域とします。なお、対策を進めていく上で既に周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域及び上位関連計画で特定の地域やゾーンに指定されている地域などで、重点的に対策を推進すべき地域（重点対象地域）として設定する必要があると判断した場合には、適宜、位置づけます。

4. 空家等の定義

本計画の対象となる空家等は、法2条で定める「空家等」及び「特定空家等」（ただし、地方公共団体が所有し、又は管理するものを含む）に加え、除却した空家等に係る「跡地」（以下「跡地」という。）と定義します。

法2条第1項に規定された「空家等」は、居住その他の使用実績がない以下のものを指します。

- ・ 建築物又はこれに附属する工作物
- ・ 上記の敷地（立木その他の土地に定着するものを含む）

「特定空家等」は、法2条第2項に規定された空家等を指します。

本町における特定空家等の判断基準は、国が公表する『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』に示される「「特定空家等」の判断の参考となる基準」を踏まえて判断を行います。詳細は本書のP34に記載しています。

「跡地」は、空家等を除却した場合に残る敷地をいいます。

計画の対象とする空家等

「空家等」(法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ものを含む。)をいう。

※ただし、地方公共団体が所有し、又は管理するものを含む

「特定空家等」(法2条第2項)

「空家等」のうち、次のいずれかに該当する状態にあるもの

- ① 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 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 周辺の生活環境の保全を図るため、放置することが不適切なもの

「跡地」

空家等を除却した場合に残る敷地

5. 計画の期間

空家等対策は、中長期的な課題として取組むものである一方、空家等の状況や地域の実情等に応じて迅速な対策を講じていく必要があります。本計画は、長期的な視点に立ち、本町が掲げる将来像を実現するため、今後 10 年間で取組むべき主な施策等について、その展開の考え方等を示すものとし、計画期間を平成 30 (2018) 年度から平成 39 (2027) 年度までの 10 年間とします。

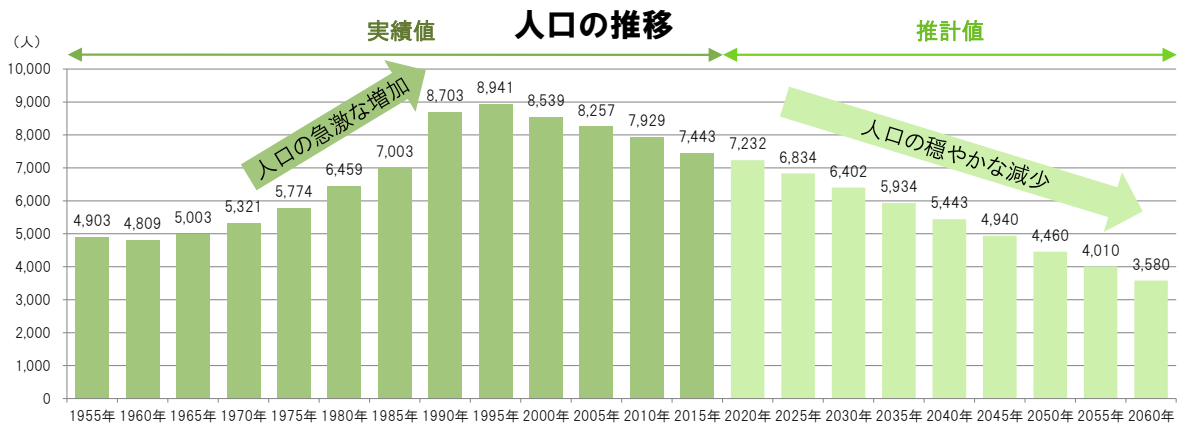
なお、社会情勢等の変化や、計画策定の前提となる諸条件に変化があった場合は、適宜計画の見直しを図ることとします。

第二章 空家等の現状と課題

1. 安堵町の人口と世帯

(1) 人口と世帯の動向

本町の人口は、国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」（以下「社人研推計」という。）及び安堵町人口ビジョン（平成 28 年 2 月）（以下「人口ビジョン」という。）によると、平成 7（1995）年の 8,941 人をピークに減少に転じ、平成 27（2015）年には 7,443 人となっています。今後の人口は、平成 37（2025）年には 6,834 人となり、平成 47（2035）年に 5,934 人、平成 57（2045）年に 4,940 人、平成 67（2055）年に 4,010 人となると予測されています。

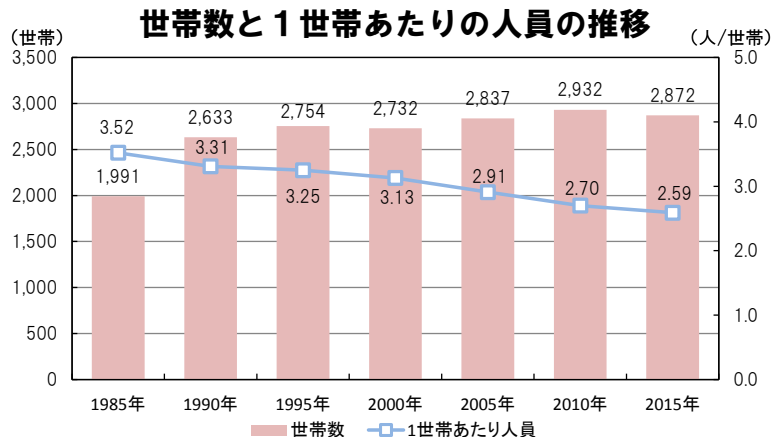


※ 昭和 30（1955）年～平成 27（2015）年 国勢調査

平成 32（2020）年～平成 52（2040）年 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」

平成 57（2045）年～平成 72（2060）年 安堵町人口ビジョン（平成 28 年 2 月）

本町の世帯数は昭和 60（1985）年に 1,991 世帯から徐々に増加し、平成 27（2015）年には 2,872 世帯となっています。しかし、1 世帯あたりの人員は昭和 60（1985）年に 3.52 人/世帯から徐々に減少し、平成 27（2015）年には 2.59 人/世帯となり、過去 30 年で世帯人員数は平均で約 0.9 人減少しています。このことから、世帯構成の小規模化・核家族化が進行しているといえます。



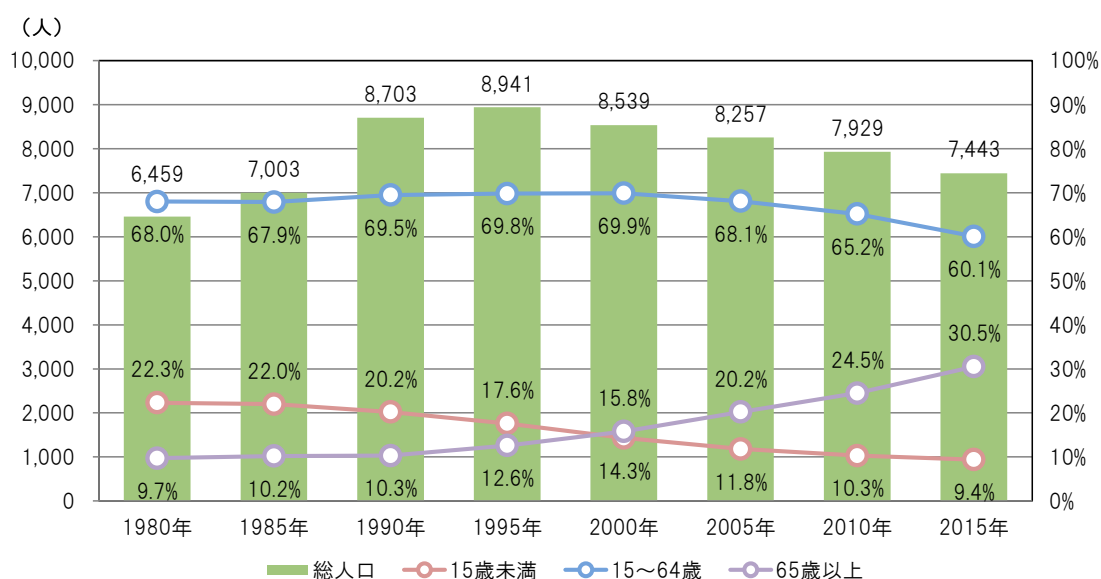
※ 昭和 60（1985）年～平成 27（2015）年 国勢調査

(2) 年齢構成

本町の年齢構成は、昭和 55(1980)年には年少人口(15歳未満)の割合は 22.3%(1,439人)、生産年齢人口(15~64歳)の割合は 68.0%(4,392人)、老年人口(65歳以上)の割合は 9.7%(628人)となっていますが、平成 27(2015)年には年少人口の割合は 9.4%(701人)、生産年齢人口の割合は 60.1%(4,470人)、老年人口の割合は 30.5%(2,272人)となり、少子高齢化が加速的に進んでいます。

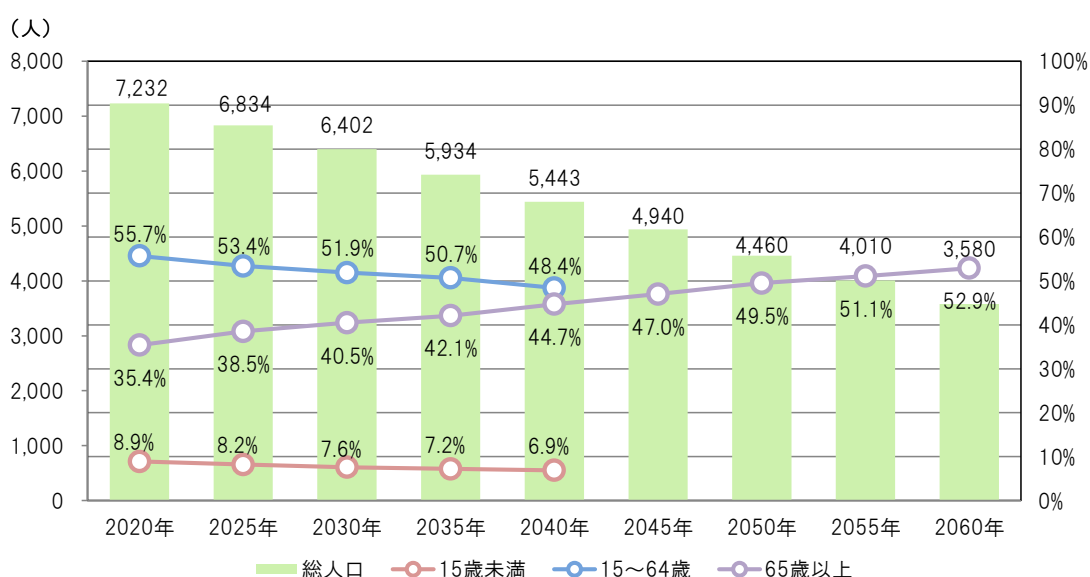
社人研推計及び人口ビジョンによると平成 72(2060)年には、老年人口の割合は 52.9%まで増加することが予測されています。

総人口と年齢構成の推移(実績値)



※昭和 55(1980)年~平成 27(2015)年 国勢調査

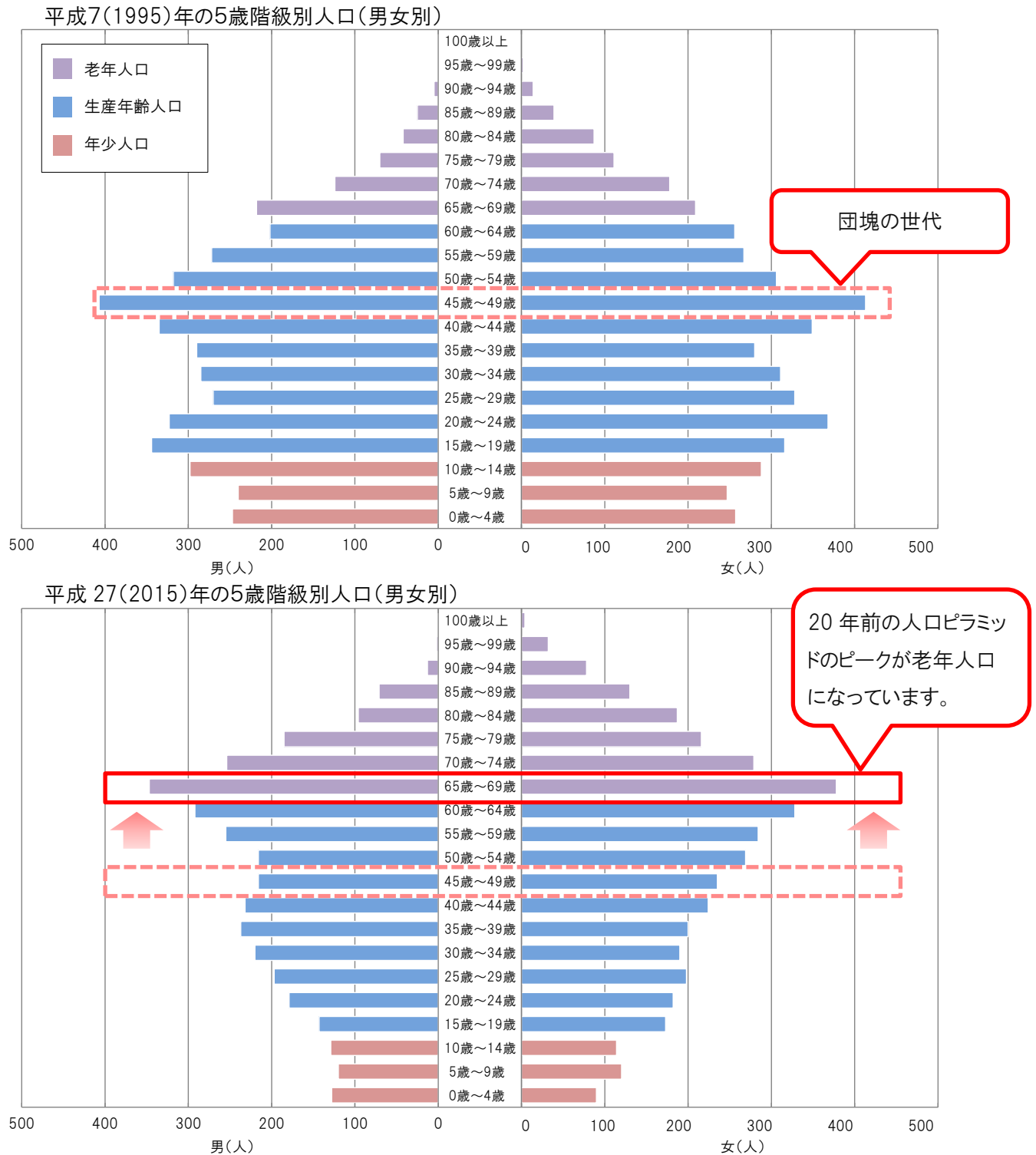
総人口と年齢構成の推計(推計値)



※平成 32(2020)年~平成 52(2040)年 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成 25 年 3 月推計)」
平成 57(2045)年~平成 72(2060)年 安堵町人口ビジョン(平成 28 年 2 月)

本町は、人口のピーク時の平成7（1995）年から平成27（2015）年の20年間で年齢構成は大きく変化し、人口ピラミッドの形からも少子高齢化を形成していることは明らかです。約20年前の平成7（1995）年に年齢区分のピークとなっていた45歳～49歳の団塊の世代は、平成27（2015）年には、65～69歳の老年人口の区分に入っています。今後、団塊の世代によって建てられた住宅の多くが空家等予備軍となることが予測されます。

過去20年間の5歳階級別人口（男女別）の変化



※平成7（1995）年～平成27（2015）年 国勢調査

(3) 世帯構成

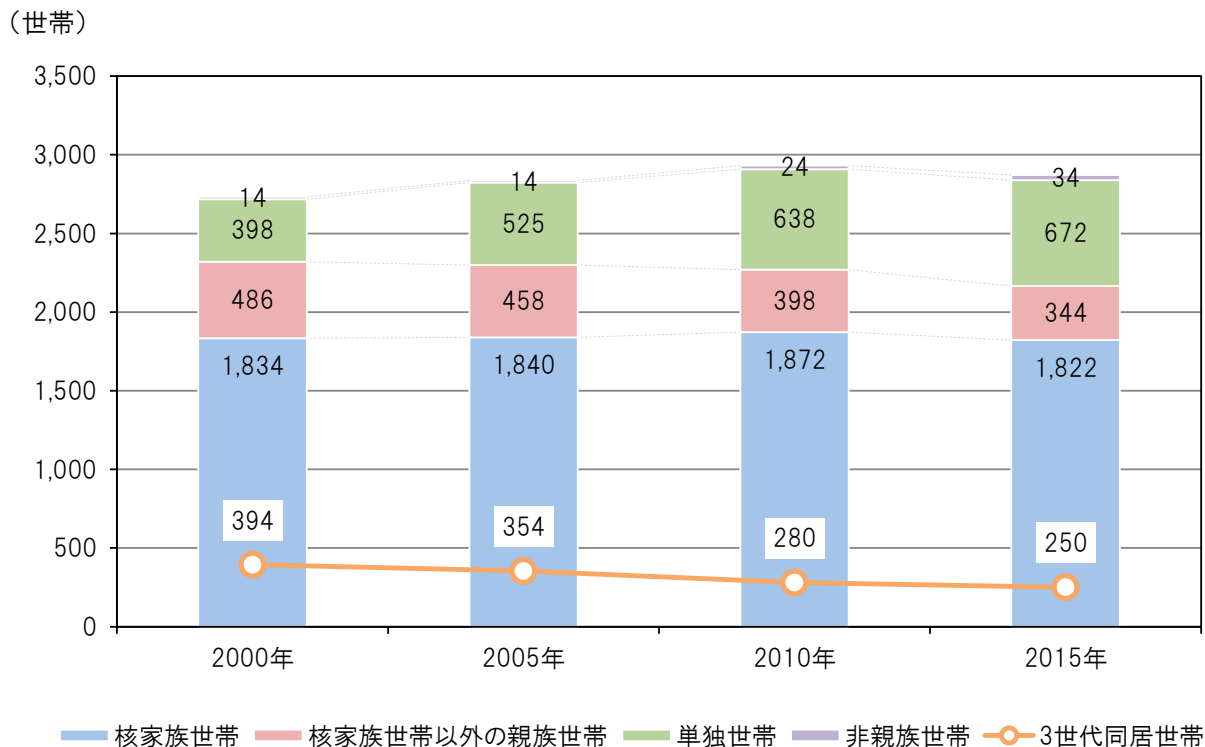
本町の世帯構成は、「単独世帯」が増加する一方で、「3世代同居世帯」や「核家族世帯以外の親族世帯」が減少しています。特に、本町の特徴として、単独世帯の増加が著しく、平成12(2000)年から平成27(2015)年の15年間の単独世帯数の増加率をみると68.8%となります。

「一般世帯の家族類型の推移」をみると、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加しており、平成22(2010)年には、高齢者の単独世帯が244世帯(8.2%)、夫婦のみの世帯が360世帯(12.3%)となっていました。平成27(2015)年には、高齢者の単独世帯が293世帯(10.2%)、夫婦のみの世帯が455世帯(15.8%)となっています。

「65歳以上の世帯員がいる一般世帯の家族類型の推移」で比較すると、平成22(2010)年に高齢者がいる世帯で単独世帯が19.2%、夫婦のみの世帯が28.8%でしたが、平成27(2015)年には、単独世帯が20.4%、夫婦のみの世帯が31.7%まで増加し、世帯の高齢化及び小規模化が進んでいます。

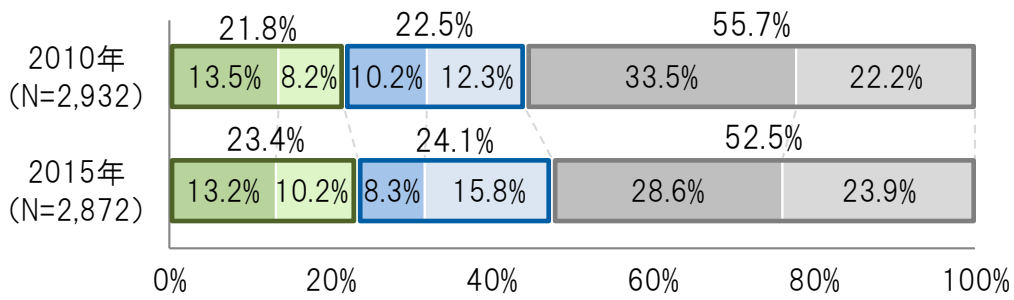
「65歳以上の世帯員がいない核家族世帯と65歳以上の世帯員がいる核家族世帯の割合」をみると、全体の世帯数や核家族世帯に増加傾向は見られませんが、65歳以上の世帯員がいない核家族世帯数の割合と65歳以上の世帯員がいる核家族世帯の割合をみると、65歳以上の世帯員がいない核家族の割合が減少し、65歳以上の世帯員がいる核家族の割合が増加していることがわかり、核家族世帯の高齢化が著しいことがわかります。

家族構成の推移



※平成12(2000)年～平成27(2015)年 国勢調査

一般世帯の家族類型の推移

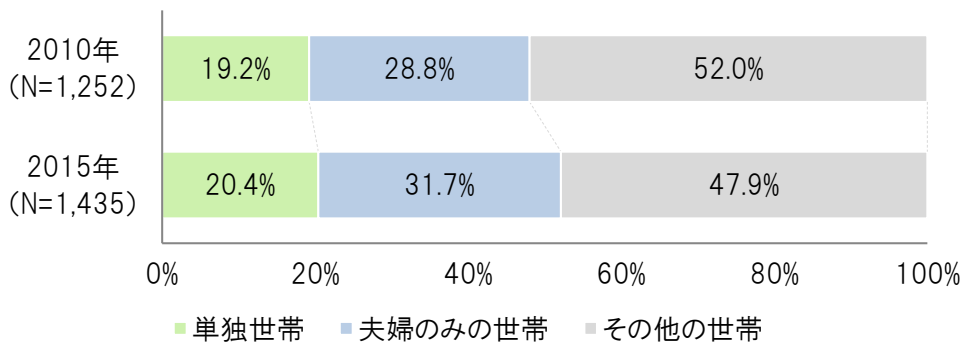


65歳以上世帯員がない世帯 65歳以上世帯員がいる世帯

- 単独世帯
- 夫婦のみの世帯
- その他の世帯

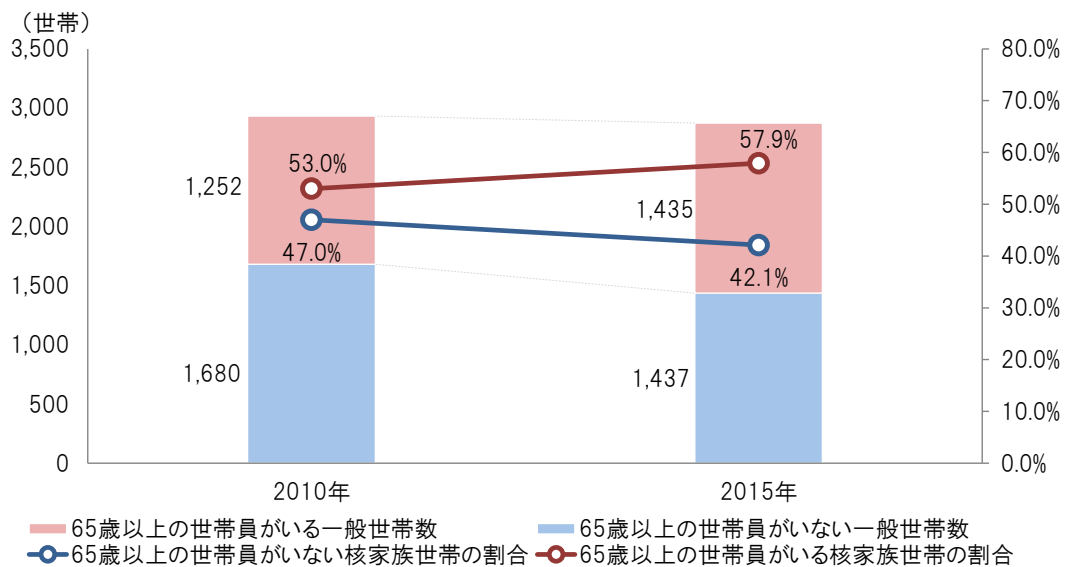
※平成 22 (2010) 年～平成 27 (2015) 年 国勢調査

65歳以上の世帯員がいる一般世帯の家族類型の推移



※平成 22 (2010) 年～平成 27 (2015) 年 国勢調査

65歳以上の世帯員がない核家族世帯と65歳以上の世帯員がいる核家族世帯の割合



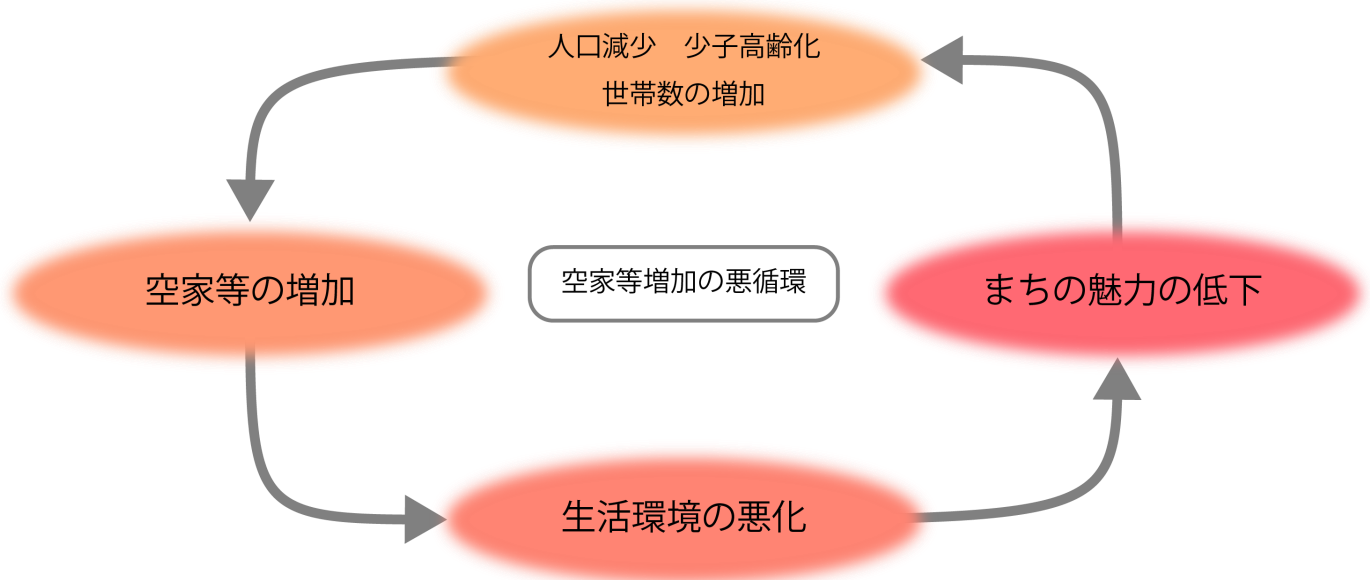
※平成 22 (2010) 年～平成 27 (2015) 年 国勢調査

(4) 人口と世帯から見る空家等問題の発生要因・背景

空家等の発生の要因の主なものとしては、人口減少、少子高齢化、単独世帯の増加が考えられます。先に示したように本町でも年々少子高齢化が進んでいます。最も割合の高い年齢区分は65～69歳となり、次いで60～64歳となっているため、今後は、高齢者の単独世帯や高齢者の夫婦のみの世帯が増える見込みです。これらの世帯は、空家等になる可能性が高いため、本町での空家等の増加は加速的に進行することが予測されます。

少子高齢化や人口減少は、空家等の増加につながるだけでなく、まちの経済にも大きな影響を与え、生活環境を悪化させる要因ともなり、まちの活気低下につながります。活気の低下や空家等の増加は、景観阻害や犯罪率の増加にもつながり、まちの魅力低下が流入人口を減少させ、人口流出を増加させるため、空家等の更なる増加を引き起こします。

空家等の発生要因と地域に与える影響



空家等が地域に与える影響

問題		主な内容
短期的問題	防犯	・空家等への不特定者の不法侵入や放火、落書きなどの犯罪の誘発 など
	防災	・空家等の老朽化による倒壊、崩落 ・風雨による空家等の屋根・外壁等のはく落、飛散 ・倒壊、崩落等による地域災害時の避難路の閉鎖 など
	衛生	・ゴミの放置及び不法投棄等による悪臭・異臭の発生 ・草木の繁茂、樹木の枝の越境による隣接住民や通行人への影響 ・動物や害虫の棲みつき など
	景観	・防災、環境衛生及び防犯上の問題と併せて発生する外観の劣化などによる地域の景観への悪影響 など



長期的問題	行財政の圧迫	・地域の治安維持等のための費用増加 ・人口流出による税収の減少 など
	地域コミュニティの衰退	・地域活動(見回り、行事等)の減少・消滅 ・地域の活力低下による過疎化や空洞化の悪循環 など
	地域の資産価値の低下	・地域イメージの低下などによる居住者の流出、転入者の減少 など

2. 空家等の概況

(1) 全国及び県における空家等の動向

住宅・土地統計調査によると、平成 20(2008)年度から平成 25(2013)年度にかけて、全国的に空き家数の増加に伴い、適切な管理がされていないおそれがある空き家(その他の住宅)率が 4.7%から 5.3%へと増加しています。

奈良県の空き家(その他の住宅)率は、平成 20(2008)年度及び平成 25(2013)年度ともに全国を上回り、空き家件数も増加傾向にあります。そのため、空き家(その他の住宅)率は、6.2%から 6.9%へと増加傾向となっています。

全国・奈良県の空き家の推移

地域	年度	住宅総数	空き家					空き家率	
			総数	内訳				空き家総数	その他の住宅
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅		
全国	平成20年度(2008)	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	13.1%	4.7%
	平成25年度(2013)	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%	5.3%
奈良県	平成20年度(2008)	592,600	86,400	3,400	40,500	5,800	36,700	14.6%	6.2%
	平成25年度(2013)	615,000	84,500	3,000	35,100	3,700	42,700	13.7%	6.9%
安堵町	平成27年度(2015)	2,872 (※1)	-	-	-	-	74 (※2)	-	2.6%

※全国及び奈良県 平成 25 (2013) 年 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：別荘や一時的に寝泊まりする住宅

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

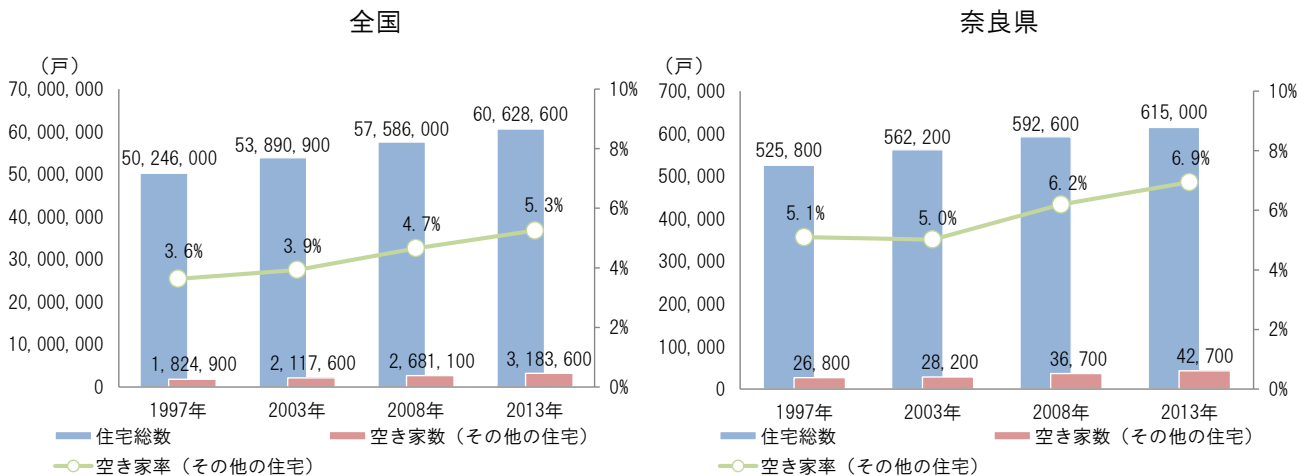
売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の人が入居していない住宅（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

※1 安堵町の住宅総数 平成 27 (2015) 年 国勢調査の総世帯数

※2 安堵町のその他住宅数 空家等実態把握調査

全国及び奈良県の住宅総数、空き家(その他の住宅)数及び空き家率の推移



※各年住宅・土地統計調査

3. 空家等実態把握調査結果

(1) 調査概要

本町における空家等の状態等を総合的に把握し、今後の効果的な空家等対策を検討、実施していくため、空家等実態把握調査を実施しました。

- 調査期間:平成 28 年 11 月～平成 29 年 2 月
- 対 象:町が把握している情報(区長からの報告等)より取得した空家候補 92 件を対象として調査を実施した。

(2) 空家等現地調査

調査の結果、調査対象 92 件中、空家等※1 は 73 件(空き家:72 件、判定不可:1 件)で、全体の 79.4%となっています。その他、「居住中/建築中/空地等」は 13 件(14.1%)、「調査不可」は 6 件(6.5%)となっています。

※調査対象のうち公営住宅と判定した家屋について、法第二条第一項に基づき、公的機関が管理するものとして「空家等」の判定条件から除くこととします。

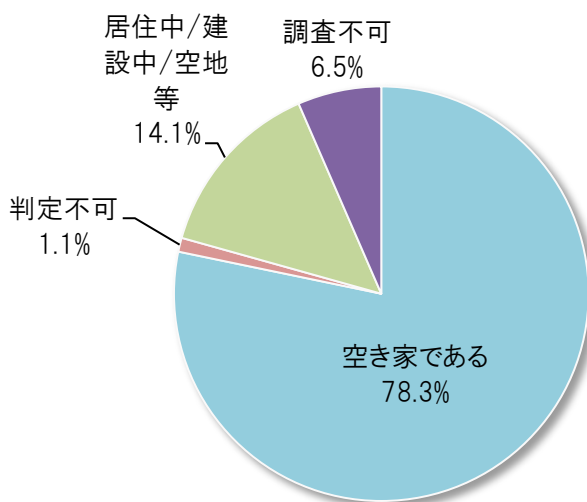
※1「判定不可」は空家等の可能性があるため、「空き家」及び「判定不可」を合わせて「空家等」と判定しました。

空家等判定結果

空き家判定	調査件数	割合	調査件数	割合
空き家である	72	78.3%	73	79.4%
判定不可	1	1.1%		
居住中/建設中/空地等	13	14.1%	13	14.1%
調査不可	6	6.5%	6	6.5%
総計	92	100.0%	92	100.0%

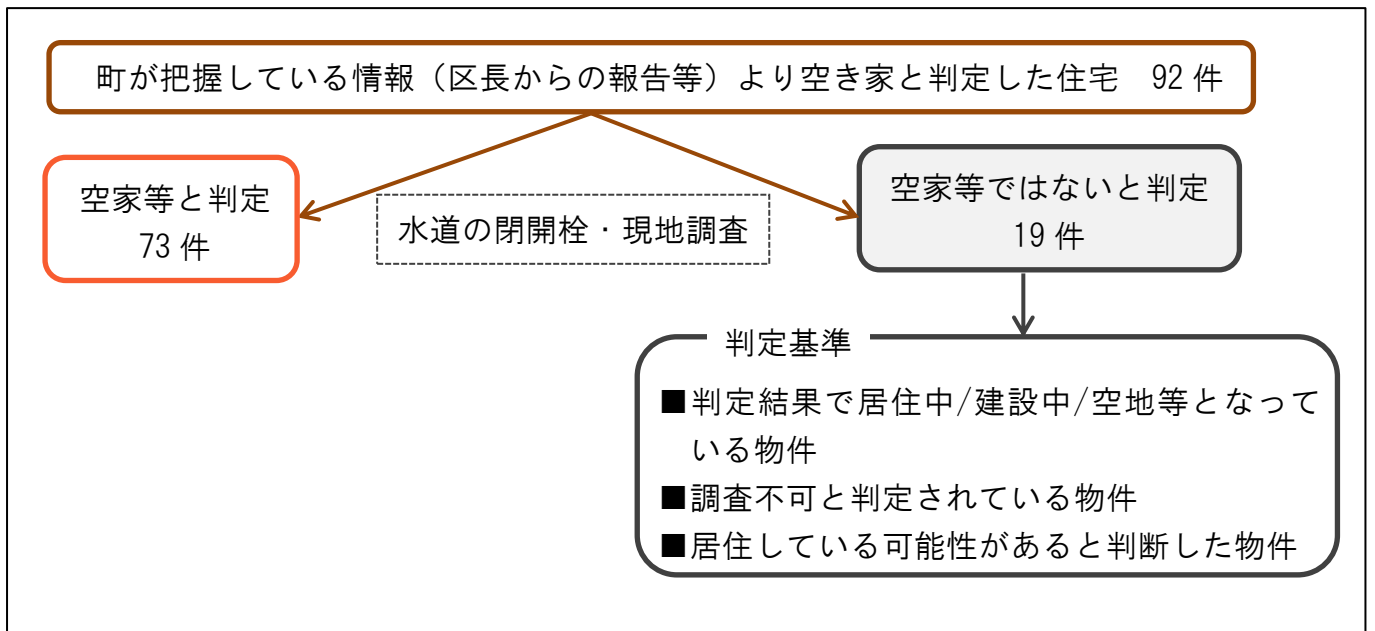
空家等と判定
→

判定結果別空家等の割合

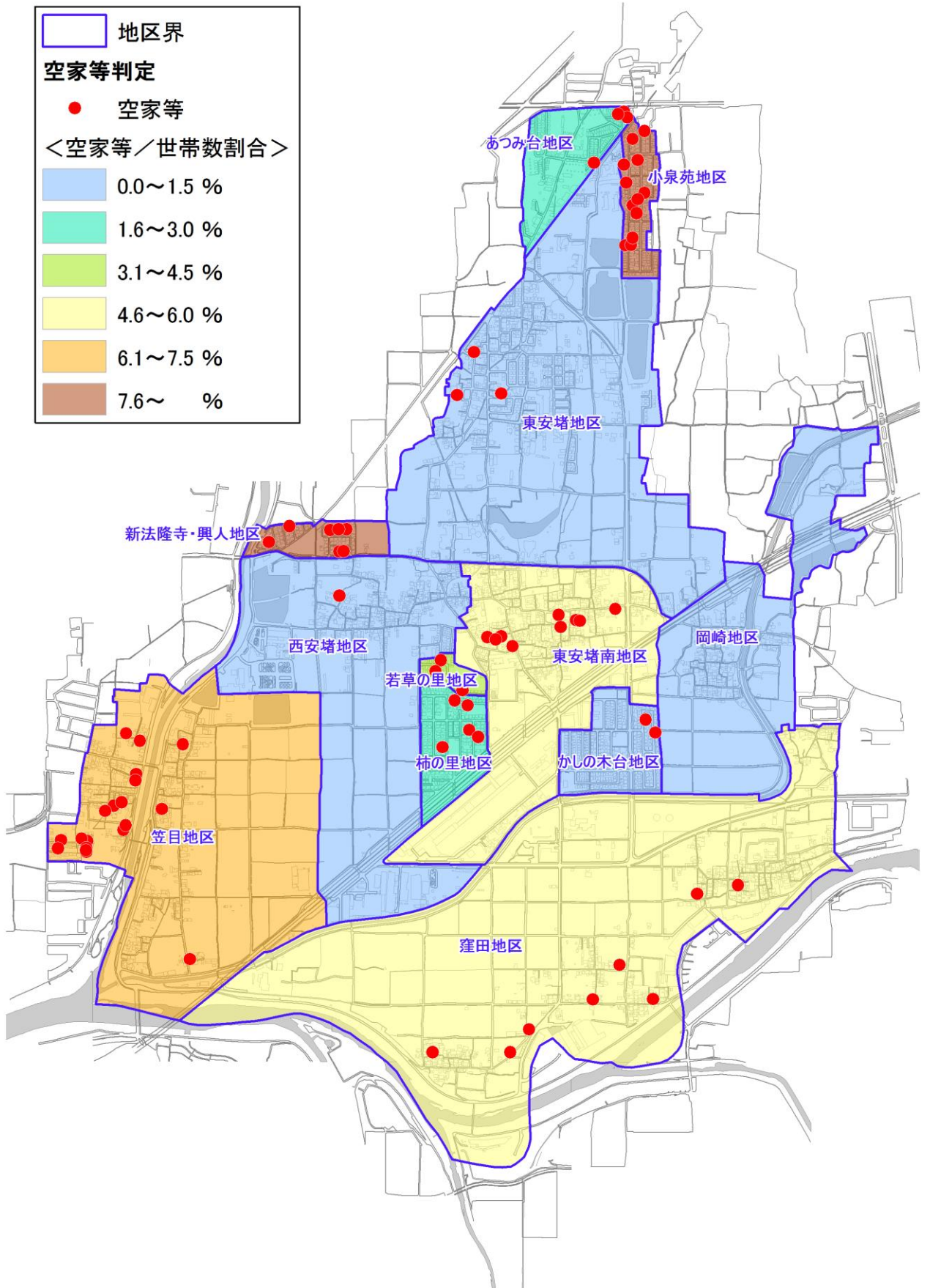


n=92

空家等判定の流れ



空家等の分布及び空家等/世帯数割合

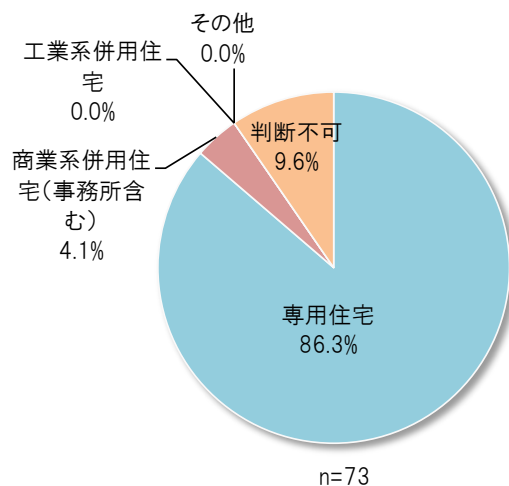


空家等と判定された家屋（73件）について、用途や構造等の建物外観調査結果は以下のとおりです。

①用途

空家等の用途は、「専用住宅」が86.3%と大半を占めており、次いで「商業系併用住宅（事務所含む）」が4.1%です。

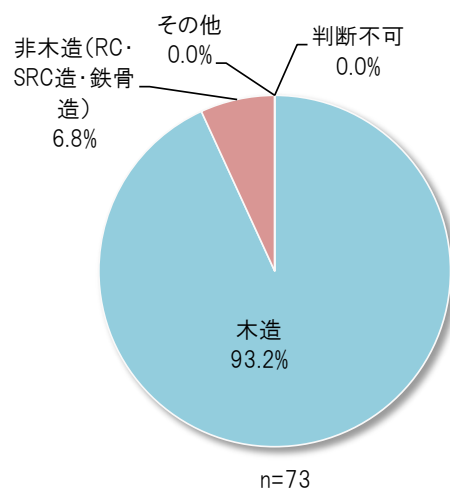
用途	調査件数	割合
専用住宅	63	86.3%
商業系併用住宅（事務所含む）	3	4.1%
工業系併用住宅	0	0.0%
その他	0	0.0%
判断不可	7	9.6%
総計	73	100.0%



②構造

空家等の構造は、「木造」が93.2%と大半を占めており、「非木造（RC・SRC造・鉄骨造）」が6.8%となっています。

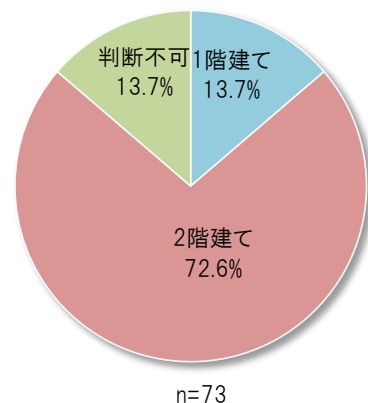
構造	調査件数	割合
木造	68	93.2%
非木造（RC・SRC造・鉄骨造）	5	6.8%
その他	0	0.0%
判断不可	0	0.0%
総計	73	100.0%



③階数

空家等の階数は、「2階建て」が72.6%と過半を占めており、「1階建て」が13.7%となっています。

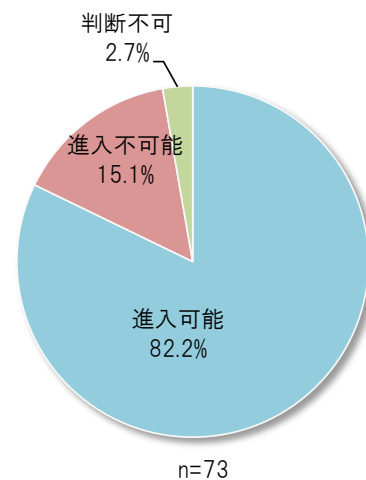
階数	調査件数	割合
1階建て	10	13.7%
2階建て	53	72.6%
判断不可	10	13.7%
総計	73	100.0%



④車両進入の可否

空家等への車両進入の可否は、「進入可能」が82.2%と大半を占めており、「進入不可能」が15.1%となっています。

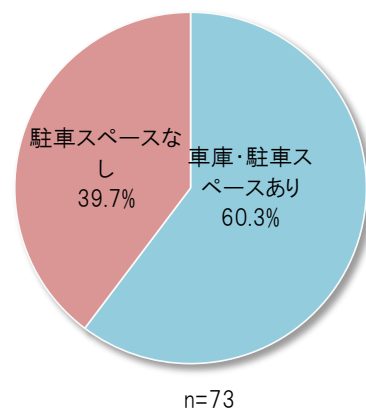
車両進入の可否	調査件数	割合
進入可能	60	82.2%
進入不可能	11	15.1%
判断不可	2	2.7%
総計	73	100.0%



⑤車庫の有無

空家等の車庫の有無は、「車庫・駐車スペースあり」が60.3%と過半を占めており、「駐車スペースなし」が39.7%となっています。

車庫の有無	調査件数	割合
車庫・駐車スペースあり	44	60.3%
駐車スペースなし	29	39.7%
総計	73	100.0%



(2) 危険度総合評価

「空家等実態把握調査」で実施する建物外観調査と管理状況等調査の結果より「建物の危険性」、「衛生状況」、「周辺の生活環境保全への影響状況」、「景観を損なっている状況」の各指標を統合し、危険度の総合評価として「危険度A（低）～C（最高）」及び「危険度なし」に評価しました。

危険度総合評価の判定方法

1. 建物の危険性評価（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. 衛生状況（ゴミの堆積や悪臭・異臭など、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. 周辺の生活環境保全への影響状況（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、また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. 景観を損なっている状況（そのまま放置すれば著しく景観に阻害するおそれのある状態）

空家等実態把握調査確認事項

建物危険度	建物の危険性	評価	調査項目	建物の傾斜	屋根の破損	軒の破損	外壁の破損	外壁、屋根・看板等落下の恐れ	その他	
		危険度なし	管理状態良好	傾きなし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし
		危険度A	管理不全状態	やや傾きあり	瓦外れ等一部損傷	垂れあり	一部下地露出	一部損傷	一部損傷	
		危険度B	著しい管理不全状態	著しい傾きあり	穴開き・波打ちあり	崩落	下地露出(1/4以上)・穴開きあり	著しく損傷	著しく損傷	
周囲への影響度	衛生状況	評価	調査項目	ゴミの堆積	悪臭・異臭	動物・虫				
		危険度なし	管理状態良好	なし	なし	なし				
		危険度A	管理不全状態	ゴミの放置、投棄あり	悪臭・異臭あり	あり				
	周辺の生活環境保全への影響状況	評価	調査項目	外壁及び開口部	塀・柵等の破損	窓ガラスの破損	その他(動物のすみつき等)			
		危険度なし	管理状態良好	問題なし	問題なし	問題なし	なし			
		危険度A	管理不全状態	侵入不可能な亀裂・開放	侵入不可能な亀裂	一部破損あり	あり			
		危険度B	著しい管理不全状態	侵入可能な亀裂・開放	侵入可能な亀裂	著しく破損あり				
	景観を損なっている状況	評価	調査項目	建築物の外観	足場・資材等	雑草(概ね50cm以上)	樹木(概ね50cm以上)	その他		
		危険度なし	管理状態良好	影響なし	なしまたは影響なし	なしまたは手入れあり	なしまたは手入れあり	なし		
		危険度A	管理不全状態	一部汚損等(1/2程度)	一部汚損等(1/2程度)	手入れなし	手入れなし	あり		
		危険度B	著しい管理不全状態	著しく汚損等あり	著しく汚損等あり	手入れなし・敷地外突出	手入れなし・敷地外突出	窓の内側に穴あき有り		

※国の指標を基に独自に作成

「建物の危険性」、「衛生状況」、「周辺の生活環境保全への影響状況」、「景観を損なっている状況」について確認を行い、それら4つの項目を総合的に評価



5. 空家等の危険度評価

- ・ 1. ～ 4. の調査結果を基に、指標毎に「危険度 A（低）」、「危険度 B（中）」及び「危険度なし」に評価
- ・ 指標毎の評価結果を「建物危険度」と「周囲への影響度」の二つに分類し統合し、危険度の総合評価を実施

空家等 危険度総合評価の判定方法

		【建物危険度】			
		建物の危険性			
		危険度 B	危険度 A	危険度 なし	
【周囲への影響度】	衛生状況、周辺の生活環境保全への影響状況、景観を損なっている状況	危険度 B	危険度 C	危険度 B	危険度 A
		危険度 A	危険度 B	危険度 A	危険度 A
		危険度 なし	危険度 A	危険度 A	危険度 なし

※危険度の指標が1つでも「判定不可」のものは、総合評価「判定不可」とした。



空家等 危険度総合評価

評価	内容	空家等の状態
危険度なし	【建物危険度】問題なし	安全 (利活用)
	【周囲への影響度】問題なし	
危険度 A	【建物危険度】目立った劣化箇所がなく、ほぼ修繕の必要がない	
	【周囲への影響度】敷地内に雑草が繁茂している程度で大きな影響はないため、早めの管理が必要	
危険度 B	【建物危険度】目立った劣化箇所がいくつか見られる	危険 (解体)
	【周囲への影響度】敷地外に影響がではじめ、虫や悪臭等の可能性がではじめる	
危険度 C	【建物危険度】落下物や目立った劣化箇所がいくつも見られ、緊急度が極めて高い	
	【周囲への影響度】門や塀の崩壊や草木が著しく道路に侵入しているなど周囲へ大きな影響がある	

※A及びBは、【建物危険度】と【周囲の影響度】のいずれか、もしくは両方が生じる場合

(3) 危険度総合評価結果

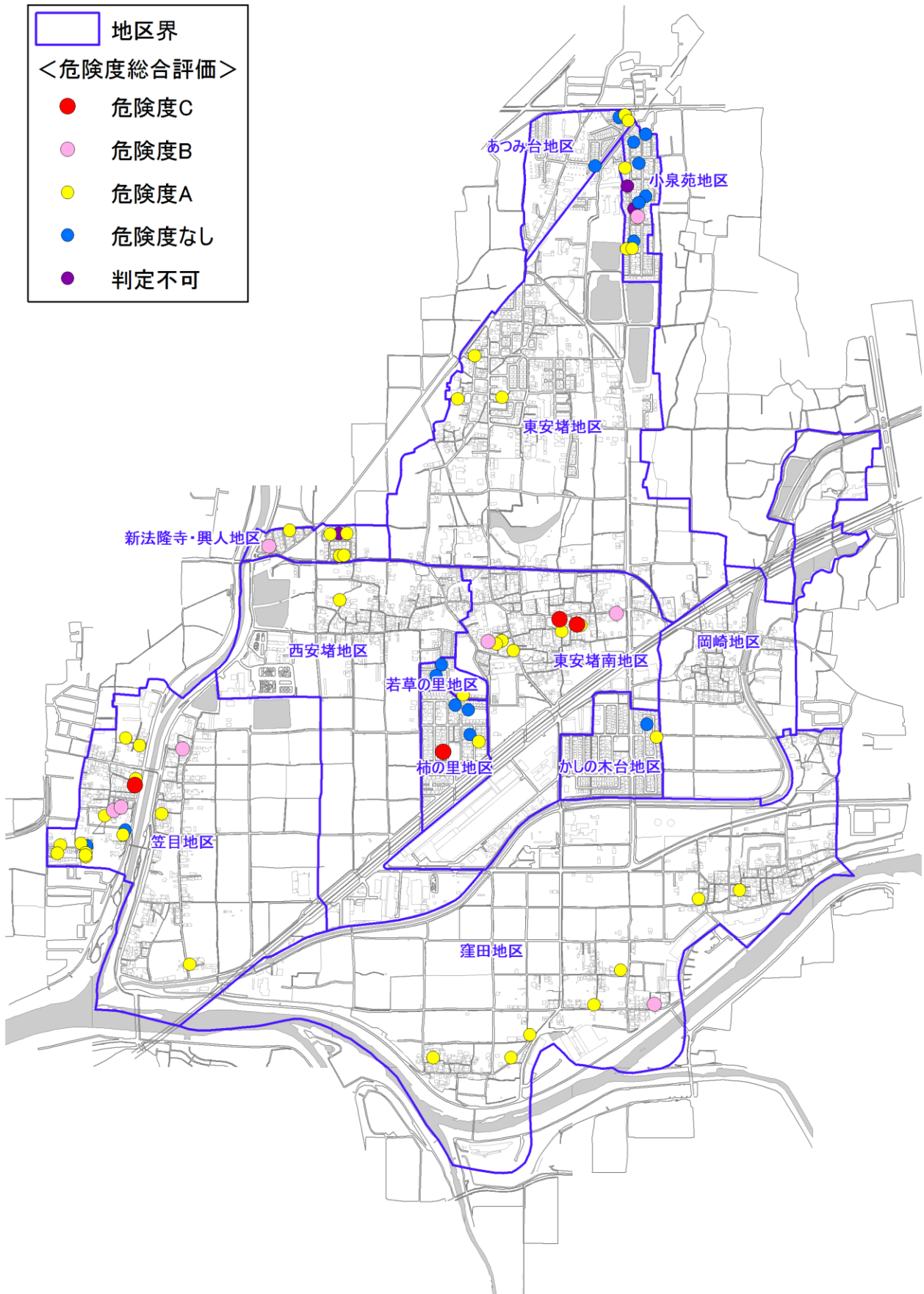
「建物の危険性」、「衛生状況」、「周辺的生活環境保全への影響状況」、「景観を損なっている状況」の各指標に基づく危険度の総合評価は、「危険度A」が57.5%（42件）と最も多く、次いで、「危険度なし」（21.9%、16件）、「危険度B」（11.0%、8件）、「危険度C」（5.5%、4件）となっています。

本調査において、本町の約7割以上の空家等について程度の差はあるものの、何らかの危険性を有していることが想定される結果となりました。また、2割程の空家等は、危険度の総合評価がB以上となり、そのうち6割以上の空家等が笠目と東安堵南に立地しています。

空家等 危険度総合評価結果

地区名	判定不可	危険度なし	危険度A	危険度B	危険度C	合計
あつみ台	0	2	2	0	0	4
かしの木台	0	1	1	0	0	2
笠目	0	2	13	3	1	19
窪田	0	0	7	1	0	8
若草の里	0	2	1	0	0	3
柿の里	0	3	1	0	1	5
小泉苑	2	6	3	1	0	12
新法隆寺・興人	1	0	5	1	0	7
西安堵	0	0	1	0	0	1
東安堵南	0	0	5	2	2	9
東安堵	0	0	3	0	0	3
岡崎	0	0	0	0	0	0
町全体	3	16	42	8	4	73
	4.1%	21.9%	57.5%	11.0%	5.5%	100.0%

危険度の総合評価 空家等の分布



4. アンケート調査結果

(1) 調査概要

町内における空家等の所有者の現状及び所有者の意向等の把握のため、アンケート調査を実施しました。

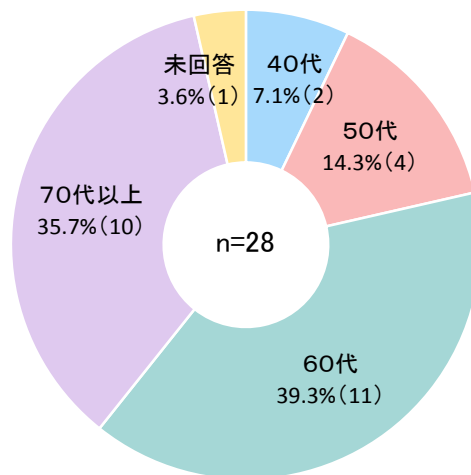
- 調査期間:平成 28 年 8 月～10 月
- 対 象:町が把握している情報(区長からの報告等)より取得した空家等候補 92 件のうち、水栓が閉じられているなど空家等と思われる 50 件の物件所有者
- 回答者数:28 件
- 回 答 率:56.0%

(2) 調査結果

①回答者の状況

回答者を年齢区分別にみると、60 歳以上が 75.0%となり、空家所有者には、高齢者の割合が高いことがわかります。

年齢区分別回答者の割合



※ () 内の数値は回答数

②利用の仕方（複数回答）

空家等の利用の仕方を見ると、「荷物を置く場所として」が最も高く 32.1%となり、次いで「家やその周囲の管理のため」が 21.4%です。

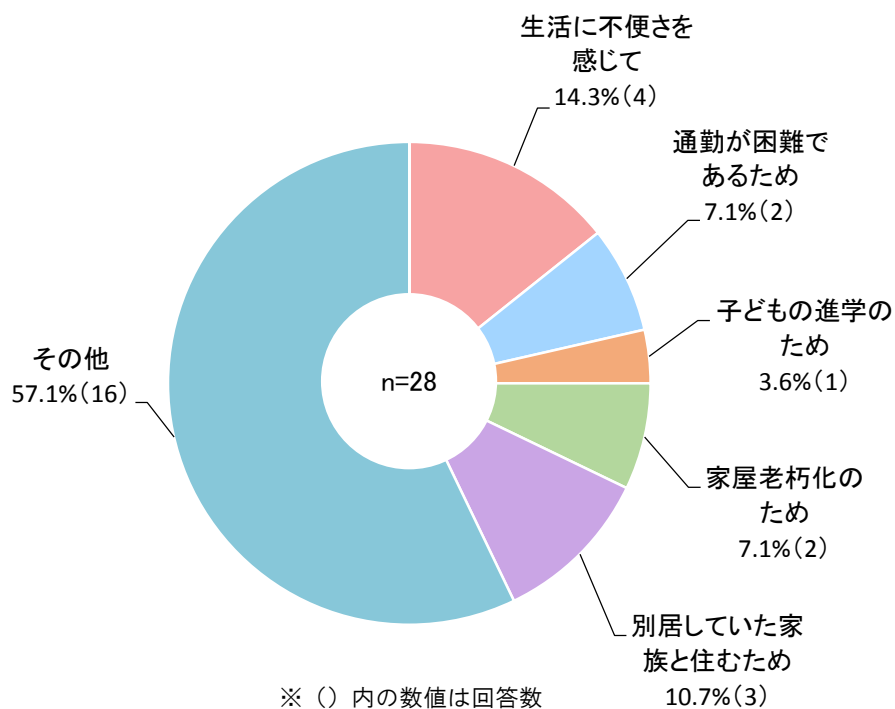
	割合	回答数
荷物を置く場所として	32.1%	9
家やその周囲の管理のため	21.4%	6
日常的に使用する住居として	10.7%	3
墓参りや仏壇を拝むため	7.1%	2
余暇活動のため	7.1%	2
他に所有する農地等の管理のため	3.6%	1
集落の活動・行事等に参加する為の拠点として	0.0%	0
その他	25.0%	7
未回答	7.1%	2
合計	-	32

n=28

※割合は回答者数に対する割合

③空家等を利用しない理由について

空家等を利用しない理由でみると、「生活に不便さを感じて」が最も高い割合を占め、14.3%で、次いで「別居していた家族と住むため」が 10.7%となりました。



④管理で困ること（複数回答）

空家等の管理で困ることをみると、「草刈ができない」が28.6%と最も高く、次いで「建物の老朽化」と「現地まで通うことが大変」がそれぞれ25.0%となっています。

	割合	回答数
草刈ができない	28.6%	8
建物の老朽化	25.0%	7
現地まで通うことが大変	25.0%	7
防犯面の心配	21.4%	6
荷物の処分	17.9%	5
管理を頼める人がいない	10.7%	3
郵便物などの管理が難しい	3.6%	1
その他	28.6%	8
未回答	3.6%	1
合計	-	46

n=28

※割合は回答者数に対する割合

⑤物件について要望（複数回答）

物件についての要望をみると、最も高いのが「売却を考えている」で46.4%となり、次いで「賃貸を考えている」が28.6%と、空家等を貸すまたは売る意向が全体の75.0%となります。

	割合	回答数
売却を考えている	46.4%	13
賃貸を考えている	28.6%	8
解体を考えている	21.4%	6
将来住みたいと考えている	10.7%	3
売却も賃貸も考えていないが管理はしていく	10.7%	3
その他	10.7%	3
未回答	0.0%	0
合計	-	36

n=28

※割合は回答者数に対する割合

⑥物件について当てはまるもの（複数回答）

物件について当てはまるものをみると、「建物が古いので使える（賃貸・売却）かどうか分からない」が42.9%と半数近くの回答者が答えています。また、「売買や賃貸するには修繕費用が大きく掛かる」が32.1%となっています。

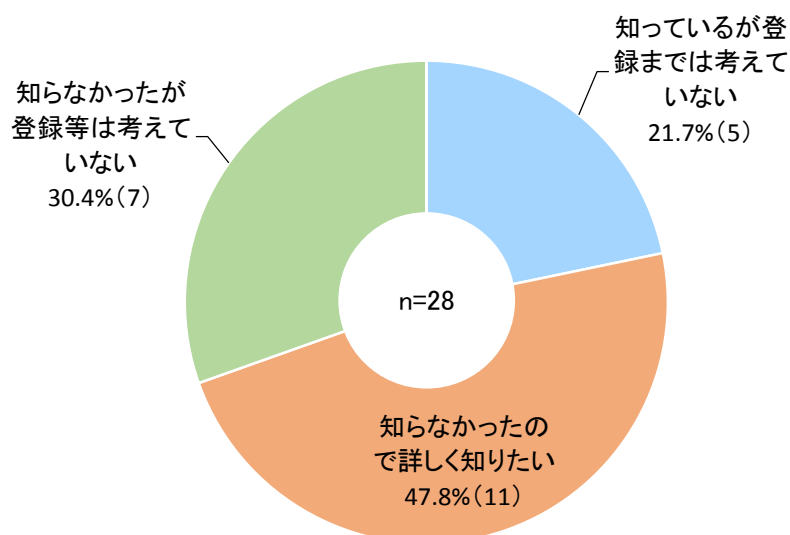
	割合	回答数
建物が古いので使える（賃貸・売却）かどうか分からない	42.9%	12
売買や賃貸するには修繕費用が大きく掛かる	32.1%	9
荷物や生活品が残っており整理ができない	25.0%	7
管理ができない（人手がない・遠距離など）	21.4%	6
解体したいが費用が心配	17.9%	5
所有者と利用者というように個人間での売買・賃貸には不安がある	17.9%	5
売買・賃貸は考えていないが維持費用がかかる	14.3%	4
相続の問題（相続破棄・寄附などを考えている）	10.7%	3
年に数回帰ってくるため売買や賃貸にはできない	10.7%	3
未回答	3.6%	1
合計	-	55

n=28

※割合は回答者数に対する割合

⑦「空き家バンク」をご存知ですか？

「空き家バンク」の認知の度合をみると、最も高いのが「知らなかったので詳しく知りたい」で47.8%となり、次いで「知らなかったが登録等は考えていない」が30.4%となり、知らなかったが全体の78.2%を占めています。



※（）内の数値は回答数

⑧空き家バンクへの登録は考えていない、または登録の際に不安な理由（複数回答）

空き家バンクへの登録は考えていない、または登録の際に不安な理由をみると、「管理していくにあたり特に問題が無いため」が最も高い割合を占め 33.3%で、次いで「見知らぬ人に貸し出すことに抵抗があるため」と「家財道具等荷物があるため」がそれぞれ 25.0%となりました。

	割合	回答数
管理していくにあたり特に問題が無いため	33.3%	4
見知らぬ人に貸し出すことに抵抗があるため	25.0%	3
家財道具等荷物があるため	25.0%	3
取り壊すつもりのため	16.7%	2
仏壇等を安置しているため	16.7%	2
墓参り等で帰郷するため	16.7%	2
将来帰郷する予定があるため	8.3%	1
時々帰省して利用しているため	8.3%	1
親戚等の理解が得られないため	0.0%	0
その他	41.7%	5
未回答	8.3%	1
合計	-	24

n=12

※割合は回答者数に対する割合

※⑥で「知っているが登録までは考えていない」または「知らなかったが登録等は考えていない」と回答した回答者のみ

⑨空き家に登録してもいい、安心して登録できるという条件は？（複数回答）

空き家に登録してもいい、安心して登録できるという条件をみると、「行政や関連する機関が運営をしている」が 42.9%と半数近くの回答者が答えています。また、「賃貸や売買の面倒な手続きを代行してくれる」が 32.1%となっています。

	割合	回答数
行政や関連する機関が運営をしている	42.9%	12
賃貸や売買の面倒な手続きを代行してくれる	32.1%	9
敷地の管理をしてくれる	21.4%	6
賃貸や売買金額が納得できる	14.3%	4
荷物整理や補修の費用に補助がある	14.3%	4
専門家が運営している	10.7%	3
入居する人が地域に馴染んでくれる	3.6%	1
その他	21.4%	6
未回答	3.6%	1
合計	-	46

n=28

※割合は回答者数に対する割合

5. 安堵町における空家等対策の課題

(1) 空家等の発生に関する課題

平成 28 (2016) 年度に実施された「空家等実態把握調査」から、本町には空家等が 73 件存在しています。

国勢調査によると、本町の人口は、平成 7 (1995) 年をピークに減少傾向にあるものの、世帯数は平成 22 (2010) 年まで増加し、1 世帯あたりの人員は減少し、単独世帯の数は増加し続けています。このことから、世帯の小規模化、核家族化が進んでいることがいえます。また、高齢者夫婦や高齢者の単独世帯のような世帯の高齢化も進行しているため、空家等予備軍の数も増加し、今後は空家等の件数が増加し続けることが懸念されます。

空家等が今後増加していくことが予測される一方、空家等の所有者へのアンケートでは、「草刈ができない」、「現地まで通うことが大変」など、管理についての不便さがわかり、利用方法は「荷物を置く場所として」が 3 割を超えるなど、空家等の放置及び家財道具等の片付けの問題が顕在化しています。そのため、将来の人口動向等を見据えた、空家等の発生予防に向けた適切な対策を講じる必要があります。

空家等の増加は、地域の活力の喪失や景観の阻害等により、移住・定住施策にも大きな影響を及ぼすことから、地域の魅力の維持向上のためにも空家等の発生予防、適正管理、利活用などの対策が求められます。

(2) 空家等の適正管理に関する課題

適正な管理がなされていない空家等は、老朽化による倒壊、樹木・雑草の繁茂、害虫の発生、火災の危険性、景観の阻害など、地域の住環境に様々な影響を及ぼすことが懸念されます。また、適正な管理がなされていない空家等以外についても、このまま対策を講じずに放置すれば老朽化が進行することが予測されることから、適正な維持管理や活用に資する対策に取り組む必要があります。

空家等は私有財産であることから第一義的には、空家等の所有者または管理者（以下「所有者等」という。）が自らの責任により適正に管理または対応すべきものですが、所有者等の特定が困難な場合や片付けなどの家財道具の処理の問題、相続の問題など管理にも所有者等の事情が複雑化していることから、全ての所有者等が自らの管理責任を全うしていくことは困難になっています。そのため、所有者等が自ら空家等の適正管理に取り組むための意識啓発が必要であるとともに、地域の団体や行政が協力し、空家等の維持管理に所有者等が取り組みやすい体制や仕組みが求められます。

(3) 空家等の利活用対策の課題

「空家等実態把握調査」より危険度総合評価を行ったところ、本町の約8割の空家等に関しては、危険度が低いもしくは問題のない利活用が可能な空家等となっています。

一方で住宅市場は、新築物件需要と比べて既存住宅市場は流通システムが未熟なため、移住・定住のために既存住宅を求める買い手に対し、空家等の供給やその体制等は十分であるとはいえません。また、空家等の所有者等の活用方法への認識不足や関心の希薄さを改善することも空家等の発生を抑制し、利活用していくには必要となります。

そのため、地域の不動産ストックとして空家等を市場に流通させていくための仕組みづくりを進めるとともに、空家等を地域の歴史等として今に伝える重要な地域資源と捉え、空家等の利活用を通じた居住環境の充実やコミュニティ形成につなげていくことが求められます。

(4) 特定空家等に関する課題

「空家等実態把握調査」において、空家等と判定された家屋の管理状況をみると、約7割の空家等について、何らかの危険性を有していることがわかりました。また、特に危険性の高い空家等（危険度C）は4件（5.5%）となり、これらの危険な空家等をそのまま放置すれば周辺や地域の居住環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念され、その影響を抑制するための対策に早急に取り組む必要があります。

法第2条及び第14条に基づく、特定空家等に該当するおそれがある空家等に関しては、早期の指導または助言による改善が求められ、危険箇所の改修・除却等を含む法に基づく措置を講じることで、周辺の安全を確保していく必要があります。

(5) 対策の推進体制に関する課題

空家等対策は、所有者等が自らの責任において取り組むことは困難であり、限界があります。

そのため、行政として、庁内関係部署のみならず、行政全体の取組みと位置づけるとともに、町民、地域、事業者、関係機関・団体等が相互に連携・協働しながら、総合的に空家等対策を推進していくための体制を構築していく必要があります。

第三章 基本的な方針

1. 基本理念

本計画の基本理念は、「第4次安堵町総合計画・後期基本計画」のテーマを踏まえ、次のとおりとします。

魅力あふれるまち

住環境の整ったまち

2. 空家等対策の基本方針

空家等の現状と課題を踏まえ、基本方針を以下のように設定します。

また、各地区の特性を考慮し、個々の空家等の実態に即し、対応を進めていきます。

①発生予防・予防管理

空家等は今後増加していくことが予測されることから、早期の段階から発生抑制に関する対策を講じていく必要があります。空家等問題に対する周知や活用の仕方だけでなく、空家等対策に向けた体制の構築や適切な維持管理を推進していくことにより発生予防を図ります。立地の悪い良質な空家等、放置されている空家等は、空家等の老朽化を予防するため、適切な管理を促進します。予防的に管理を進めて行くことで、周囲の安全が向上し、景観への阻害も減少するだけでなく、空家等の状況によってはニーズに応じた活用も検討します。

②除却・安全管理

危険な放置空家等に関しては、除却促進により安全性を確保していく必要があります。しかし、除却には多大な負担を所有者等に要する場合もあり、所有者等が除却を敬遠するケースも多くあります。このようなケースを解決していくためには、空家等の状況把握を図るとともに、危険な放置空家等に対し、法に基づく措置だけでなく、除却に対する支援も検討します。

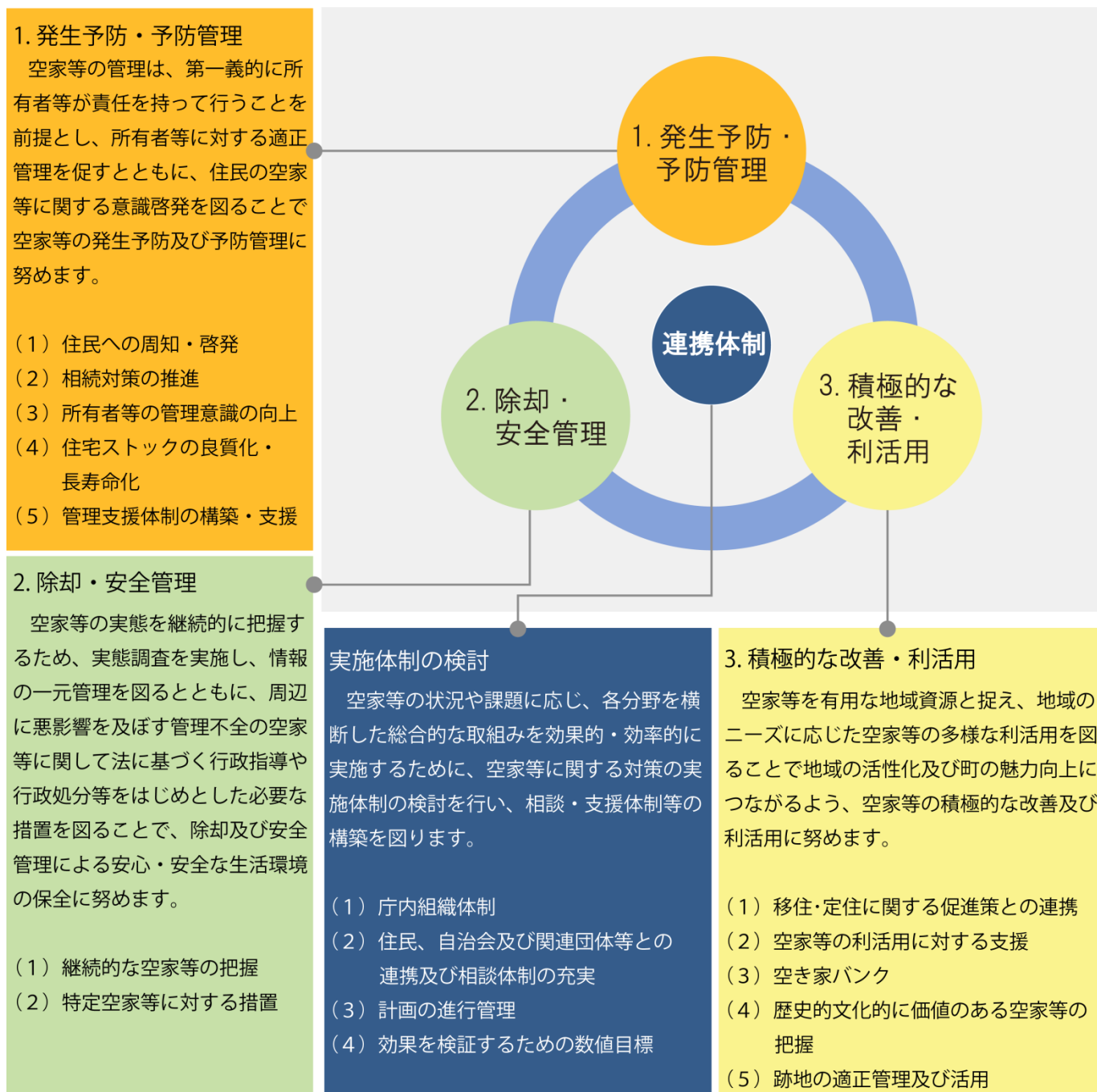
③積極的な改善・利活用

空家等の期間が長期化すると建物の老朽化が進み、利活用が困難になるため、早期での利活用の促進を図る必要があります。立地が良く、良質な空家等に関しては、利活用を推進していくとともに、適切な管理が不十分でも、立地に恵まれており、活用すべき空家等に関しては、積極的に改善を図ります。また、跡地の適切な管理・活用により、住環境の保全を促進します。

今後の空家等の増加が想定される中、空家等の取組みを計画的に実施していく必要があります。下図に示す各基本方針に基づいた取組みを段階的に進めていくことで、取組み間の連携を図りながら、効果的、効率的に実施します。

また、今後、本計画を推進していく上で、見直しが必要と考えられる場合は、適宜見直しを図っていきます。

空家等対策の基本方針と取組み



第四章 空家等対策の取組み

1. 発生予防・予防管理

(1) 住民への周知・啓発

空家等の対策を進めるためには、住民一人ひとりが空家等を身近な問題として捉え、空家等についての問題意識を共有し、主体的に係るための契機と意識の向上が大切となります。適切な管理が行われない空家等が防犯、防災、衛生、景観上、どのように周囲に影響を及ぼすのか、また、町の取組みや法に基づく措置、空家等の利活用の方法、利活用に踏み出せない理由と解決方法、総合相談窓口、適正な維持管理方法などを広く紹介し、問題意識と対処の方法について住民に対する周知・啓発を行っていく必要があります。

周知・啓発を図る取組みとして、町広報紙やパンフレット等を通じた情報発信、空家等セミナーを開催します。また、このような活動を広く周知してもらうためのPR等に努めます。

(2) 相続対策の推進

空家等が発生する1つの要因として、相続問題があげられます。登記名義の変更及び放置等による土地建物等の相続時に権利関係の承継が適切に行われない問題や共有名義による財産相続など、不動産管理者が複雑化、不透明化したケースや、所有者等が高齢化し、不動産の管理が適切に判定ができなくなったケースなどがあります。このようなケースの発生を抑制し、相続発生時に速やかに土地建物等の登記の名義変更が行われるよう相続に関する法律相談会等を空家等セミナーで開催するなど、相続問題についての積極的な対策などを講じていく必要があります。また、所有者等の転居先や連絡先の把握に努める対策を講じる必要があります。

(3) 所有者等の管理意識の向上

所有者等の管理や周囲への影響に対する意識の低さや認識不足が空家等の管理不足を引き起こしていることがあります。一方、良好な状態の空家等を適正に維持管理することは、利活用の可能性を高め、周囲の住環境への影響も抑制できます。

法第3条において、「空家等の所有者または管理者は、周辺的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つとめるものとする」と規定されており、空家等の管理は、第一義的に所有者等が責任を持つて行うことが基本であるため、管理不全な空家等の発生抑制を図る目的で、所有者等による自発的な適正管理を促す取組みが必要となります。そのため、適正管理に係る情報提供を所有者等に発信し、周知を図っていく必要があります。

空家等の所有者等の中でも抱える問題は多様なため、空家等に関する総合的かつ具体

的な情報を掲載したチラシや空家等相談窓口のお知らせを固定資産税納付書に同封し送付することで所有者等に現状の把握及び適正管理の方法を認識してもらうよう努めます。また、空家等セミナーで適正な維持管理方法や所有者等の管理責任について講座を開催するなど、所有者等への問題の周知・啓発を図ります。

(4) 住宅ストックの良質化・長寿命化

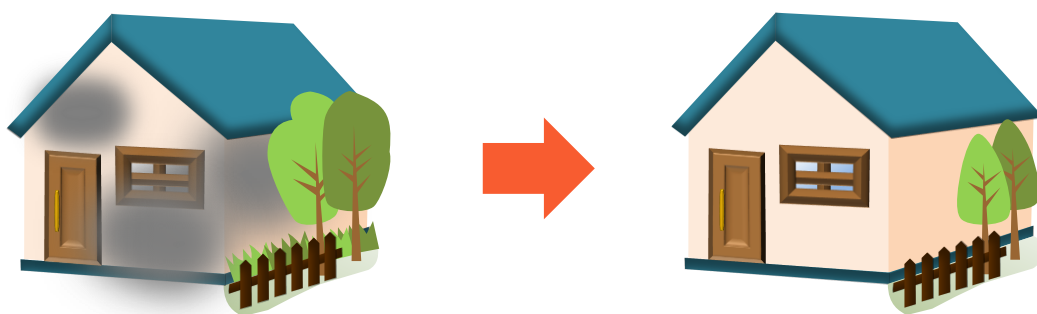
空家等の発生を抑制する基本的な対策の方向性として、住宅に「住み続ける」、「引き継ぐ」、「活用する」という3つがあります。この3つの方向性を促進するためには、住宅ストックの良質化と長寿命化を推進していく必要があります。良好な状態で住宅を維持管理していくことは、住宅自体の資産価値の維持向上とともに、周辺の住環境の向上にもつながります。老朽化している住宅を減らし、修繕、改修された住宅を増やしていくためには、適正な維持管理の周知だけでなく、住宅の修繕、改修を所有者等に促す取組みが必要となります。そのため、長期的な取組みとして、住宅リフォームの促進を図り、良好な住宅ストックの増加に努めます。

(5) 管理支援体制の構築・支援

所有者等の中でも抱える問題は多様なため、所有者等による適正な維持管理が難しい場合があります。また、周囲の住環境への影響が大きい空家等については、地域の課題と捉え、定期的な見回りや清掃、劣化の確認・報告などを地域や空家等に関する専門家団体、関連団体と連携し、空家等の維持管理を推進する体制の構築と支援が重要となります。

【主な取組み】

- 空家等セミナーの利用促進
- 住まいの引継ぎの推進・相続登記の促進
- 固定資産税納付書とともにチラシの同封
- 固定資産税納付書とともに空家等相談窓口のお知らせを通知
- 所有者等の管理責任（特措法、民法、建基法、道路法等）
- 空家等に関する専門家団体、関連団体との連携



2. 除却・安全管理

(1) 継続的な空家等の把握

空家等対策を推進していく上で、町内における正確な空家等の件数や状況等の把握が必要なため、「空家等実態把握調査」を今後も積極的に実施します。「空家等実態把握調査」は、地元自治会と協働で行い、所有者等への情報提供と併せて行うことで、空家等の把握だけでなく、地域住民の意識啓発、空家等の発生予防につながります。

空家等の状態については、データベース化し、必要に応じて更新を行います。データは、庁内関係部署間などで共有し、空家等の利活用を効率的、効果的に促進します。

空家等の把握の方法

空家等の所有者等による通知及び地域による通報

空家等が発生する場合、空家等の所有者等自らが本町の窓口連絡するよう周知徹底を図るほか、地元自治会や近隣住民からの通報により空家等の発生を把握します。また、所有者等には、維持管理の方法や「空き家バンク制度」の活用などについて情報提供し、空家等の適正管理を促します。

空家等実態調査及び所有者等への意向調査

平成 28 年度に空家等の実態把握のため行った現地調査では、地元自治会の協力を得て、周辺地域における空家等の情報提供を得ており、今後とも地元自治会を通じた空家等についての情報照会を実施していきます。このほか、空家等の所有者等における空家等を取り巻く問題について意向を把握するため所有者アンケート等の実施を検討します。

空家等情報のデータベース化

空家等の対策を円滑に実施できるよう情報を一元的に管理するため、空家等の所有者等、所在地、建物の概要、対応状況等をデータベースとして整備し、随時データの更新を行うことを検討します。

(2) 特定空家等に対する措置

特定空家等について、具体的には、法及び『「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）』に基づいて手続きを行うこととなります。

特定空家等に該当するおそれがある空家等に関しては、早期の指導または助言による改善が求められます。また当該空家等について、特定空家等と判断した場合は、法に基づく措置を行うこととなります。

特定空家等の判断に係る参考基準

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
<ul style="list-style-type: none">・ 建築物が倒壊等するおそれがある。・ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。・ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 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
<ul style="list-style-type: none">・ 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、臭気が発生があり、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影響を及ぼしている。 等
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
<ul style="list-style-type: none">・ 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況となっている。・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 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
<ul style="list-style-type: none">・ 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。・ 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

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）一部抜粋

特定空家等と判断した空家等は、その所有者等に対して、法第 14 条第 1 項に規定する助言または指導や、同条第 2 項に規定する勧告について危険性や周辺に及ぼす悪影響の程度等を勘案し、それぞれ相当の猶予期限を設けた上で段階的に実施します。

行政指導（助言、指導、勧告等）を実施後、特定空家等の状態が改善されないと認められ、放置することが著しく公益に反する場合は、行政処分（命令、行政代執行）を行います。

特定空家等の措置を行う場合は、あらかじめ安堵町空家等対策推進協議会の意見を踏まえるものとします。

なお、空家等の除却に関しては、地方公共団体が所有し、又は管理するものを含め、取組みを進めて行きます。

特定空家等の措置について

①助言または指導(法第 14 条第1項)

町長は、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また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。)をとるように助言または指導します。

②勧告(法第 14 条第2項)

町長は、①の規定に基づき助言また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、当該助言また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。

※適切な措置をとらない場合には、住宅用地に係る固定資産税の特例措置から除外されることとなります。

③命令(法第 14 条第3～8項)

町長は、③の規定に基づき勧告を受けた所有者等が、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、その所有者等に対し、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じます。

この命令を行う場合、町長は、あらかじめ、その所有者等に対し、命じようとする措置及びその事由なら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、所有者等また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ます。

通知書の交付を受けた所有者等は、意見書の提出に変えて公開による意見の聴取を請求することができます。

その場合、町長は、命じようとする措置ならびに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに所有者等に通知するとともに公告します。

通知を受けた所有者等は、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ます。

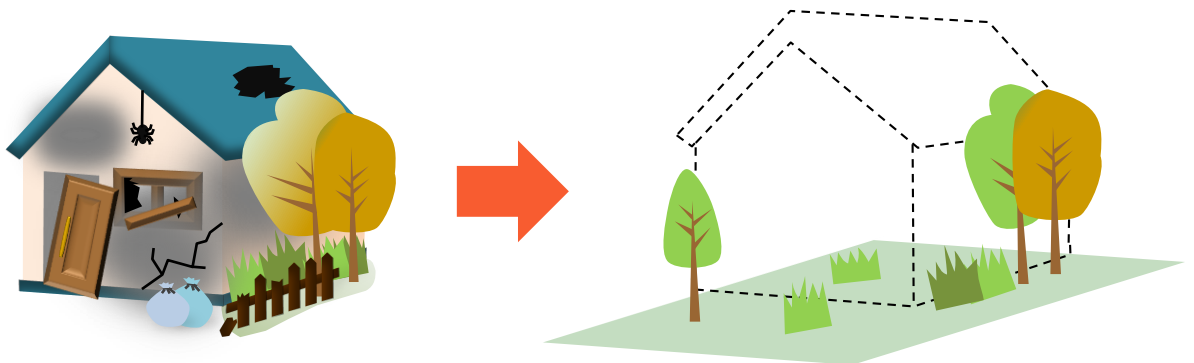
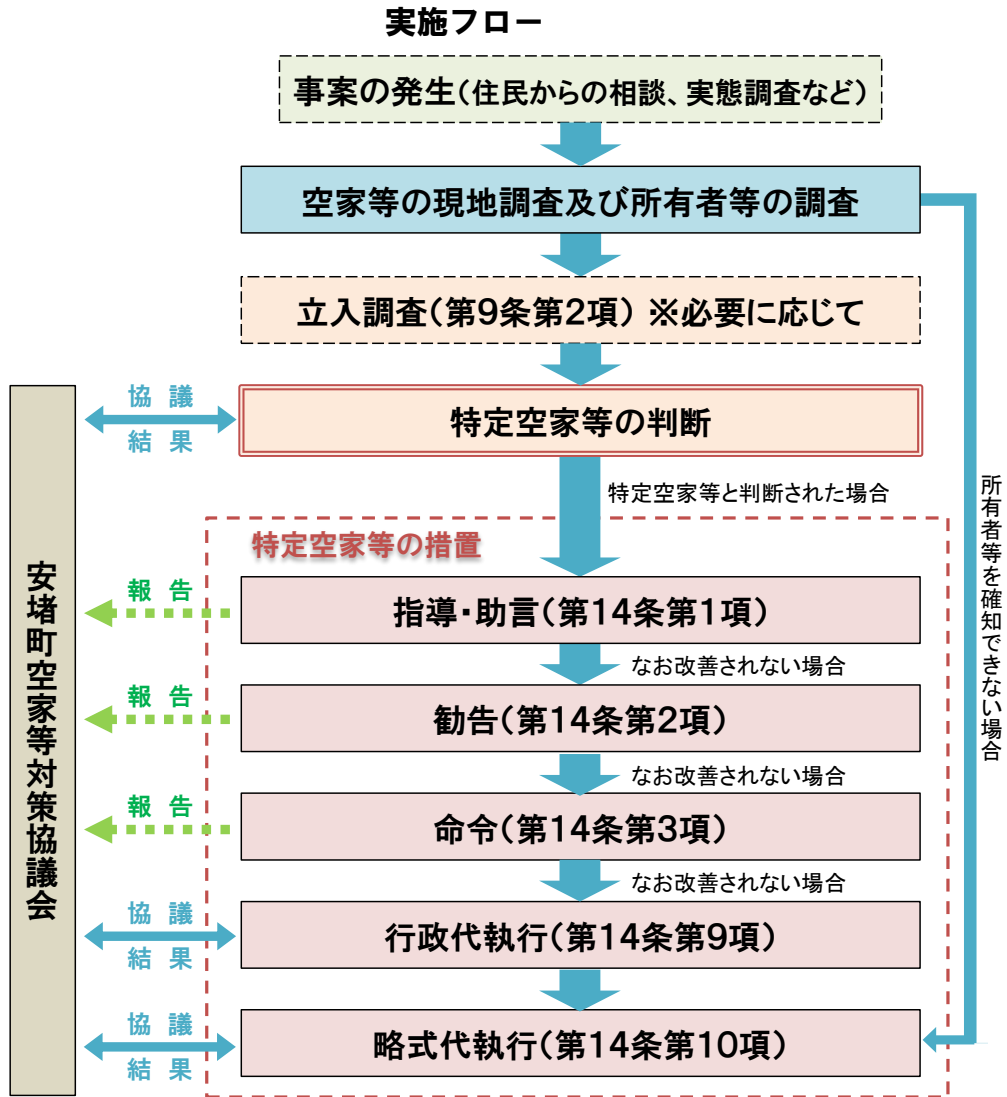
※命令に違反した者は、法第 16 条第 1 項の規定により50万以下の過料に処されます。

④行政代執行(法第 14 条第9項)

町長は、③の命令をした場合、その措置を命ぜられた所有者等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また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、その所有者等がなすべき措置を代執行します。

⑤略式代執行(法第 14 条第 10 項)

町長は、③の命令をしようとする場合において、過失が無くてその措置を命ぜられるべき所有者等を確知することができないとき、事前に公告した上で、その所有者等の負担において、その措置を自ら行い、またはその命じた者もしくは委任した者に行わせます。



3. 積極的な改善・利活用

(1) 移住・定住に関する促進策との連携

人口減少や少子高齢化への抑制やまちの住環境の向上を目指すため、「安堵町まち・ひと・しごと創生総合戦略」により移住・定住の促進に取り組んでいます。「安堵町まち・ひと・しごと創生総合戦略」の主な取り組みとして、「空家の市場流通に向けた手法」などがあげられます。

移住者の観点から、本町の魅力を多方面から捉え、実際の魅力、住みやすさ、安全性、利便性などの発信、周知を図るとともに、新たな移住者への興味を高めるためのきっかけとすべく、地域の住民と移住希望者が対話する場の創出を検討します。また、空家等が位置する近隣企業の社宅としての活用や空家等管理会社の紹介を積極的に行うことにより、空家等の利活用を推進します。

起業を考えている方への空家等に関する情報提供と事業希望者とのマッチング支援、起業セミナー実施による啓発等、移住促進を図ります。

(2) 空家等の利活用に対する支援

空家等の増加により、景観や安全性の低下だけでなく、地域コミュニティの活性化などの地域の課題もある中、老朽化していない利活用が可能な空家等があるため、空家等を地域の資源として捉え、地域課題を解決していく手段として、地域や大学、NPO など様々な団体との連携を図り、利活用します。また、子育て支援、高齢者福祉、観光振興など多様な分野との連携により相乗効果が期待されます。

(3) 空き家バンク

空家等の所有者等にとって利活用を図るにも、活用のパートナーが見つからない課題があります。そのため、空き家バンク制度による地域の空家等のマッチングサービスが、現在、多くの自治体で展開されています。本町においても、空き家コンシェルジュによる空き家バンクを活用していますが、今後は、幅広く需要と供給の関係把握のもと、所有者等と活用希望者とのマッチングを図るために、空き家バンクに関する情報発信や所有者等への登録の呼びかけなど、空き家バンクの周知、活用に積極的に取り組みます。

(4) 歴史的文化的に価値のある空家等の把握

本町は近代陶芸の巨匠、人間国宝の富本憲吉氏や奈良県の近代史に燦然と残る今村勤三氏が生まれ育ちました。今村勤三氏の生家は安堵町歴史民俗資料館に、富本憲吉氏の生家は宿泊施設として現在は活用されています。このように空家等を本町の歴史的・文化的な資源を活用することで、価値を高めることができます。

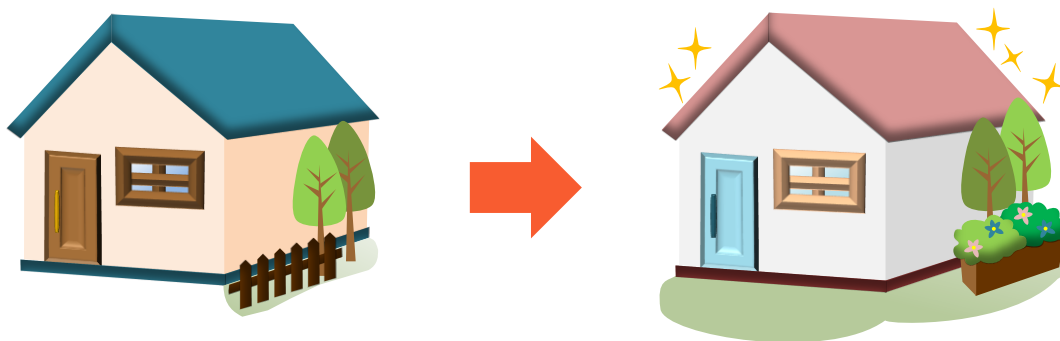
そのため、今後、歴史・文化や自然などの重要資源を積極的に把握していく必要があります。

(5) 跡地の適正管理及び活用

本計画において対象とする空家等は、法第2条第1項に規定する「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地についても対象とします。

計画性を欠き、除却のみを進めると、跡地が増加し、それらが適正に管理されない場合、樹木・雑草の繁茂や景観の阻害など様々な問題が引き起こされ、空き地の増加につながります。

上記の問題が生じないように、所有者等に対し、跡地の適正管理に係る情報提供及び周知を図ります。また、所有者等による売却や活用が円滑に行われるよう支援するとともに、まちづくり関連施策と連携した有効活用の促進に努めます。



第五章 連携体制の整備

1. 空家等に関する対策の実施体制の検討

(1) 庁内組織体制

空家等に関する問い合わせは多種多様であるため、本町では、今後も住民にわかりやすい対応に努めます。また、所有者等が相談しやすいよう、ワンストップ窓口などの体制を検討します。

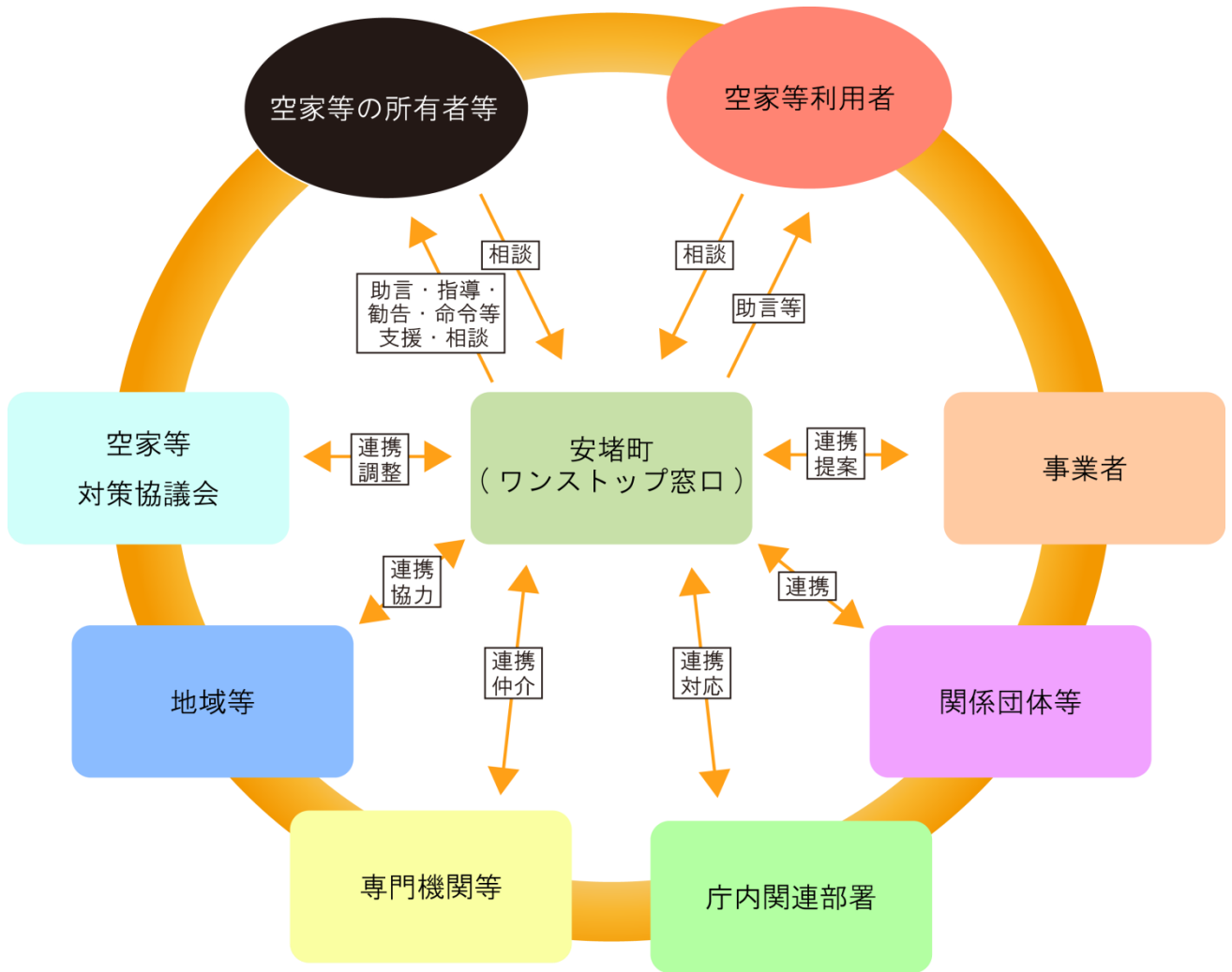
空家等対策には、住民への周知・啓発に係る広報や固定資産による所有者等の把握及び通知、敷地内の雑草・雑木の伐採、倒壊等の所有者等への通知など、防犯、防災、衛生、景観、建築構造、税務、相続等に専門的な内容が含まれることから、庁内関連部局が連携し、横断的に取組みます。

(2) 住民、自治会及び関連団体等との連携及び相談体制の充実

特定空家等の発生を抑制するには、空家等を早期発見し対策を講じていく必要があります。また、特定空家等に関しても法に基づく措置による早期の指導または助言による改善を求め、危険性や周辺に及ぼす悪影響の程度が高い特定空家等が改善されない場合、行政処分を行います。そのため、空家等の早期発見は、空家等対策を講じていく上で重要となります。平成 28（2016）年度に実施した「空家等実態把握調査」では、地元自治会の協力により、多くの周辺地域における空家等の情報提供を得ることができました。空家等の発見には、空家等の近隣住民の情報提供によるところが大きいため、今後とも住民・自治会と緊密に連携を図りながら情報収集に取り組めます。

空家等対策の実施は、防犯、防災、環境衛生、まちづくりなどの多岐にわたる分野を横断しているため、関係団体、不動産や建築、法務等の関連団体や専門家が各々の役割や責務を認識し、相互に協力・連携するための統括的・体系的な体制を整備し、対策を講じていきます。

空家等対策の実施体制



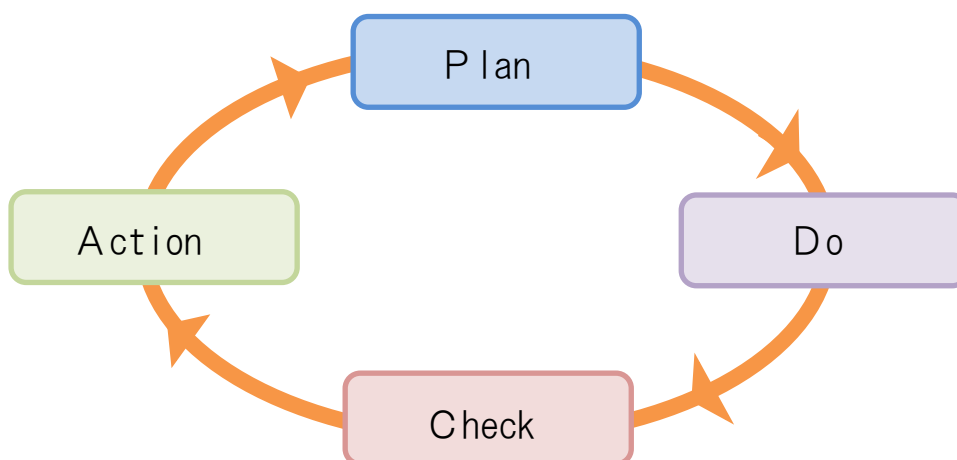
(3) 計画の進行管理

空家等をめぐる状況は、常に変化していくことから、計画策定以降においても、効果的な手法の検討を継続し、町の実態に即した実効性のある対策を講じることに努めていく必要があります。

空家等対策の進行管理はP D C Aサイクル(※)の流れに沿って行うこととします。具体的には、空家等や空家等対策の実施状況について、安堵町空家等対策協議会に報告し、検証を行いながら、必要に応じて対策を見直しつつ進めていきます。

※P D C A (Plan: 計画→Do: 実施→Check: 評価→Action: 改善)とは、一連の対策を行う上で計画を立てて実行し、結果を評価することで改善し、次の計画へとつなげていく過程のサイクルで継続的に改善を図れます。

P D C Aサイクルによる進行管理



(4) 効果を検証するための数値目標

本計画の効果をP D C Aサイクルの中で定期的に評価・検証していくために、数値化できる評価指標を設定します。評価指標は、住民にわかりやすく伝えられるよう数値化するため、「空き家バンク登録者数」、「空家等の利用転換数」を設定します。

これらの指標を活用しながら計画の進捗状況を把握し、必要に応じて適宜施策の見直し等のフィードバックを行うこととします。

目標値は、今後の空家等の発生状況等に応じた効果的・効率的な対策を推進していくために、計画期間である10年後を目処に設定し、本計画を見直す際の指標とします。

計画期間内の達成を目指す目標指標

指標	単位	中間目標値 (平成30～34年度)	目標値 (平成30～39年度)
空き家バンク登録者数	件	2	5
空家等の利用転換数(※)	件	1	3

※「まち・ひと・しごと創生総合戦略」で定めた重要業績評価指標(KPI)

安堵町空家等対策計画

発行 / 安堵町
編集 / 安堵町 総合政策課

〒639-1095
奈良県生駒郡安堵町大字東安堵 958 番地
T E L 0743-57-1511(代表)
F A X 0743-57-1526
