



第2期 天理市空家等対策計画

令和5年4月

天 理 市

目 次

第1章 計画の趣旨.....	1
1 計画策定の背景.....	1
2 計画の位置付け.....	2
3 計画期間.....	3
第2章 現状.....	4
1 人口・世帯の推移.....	4
2 空家等の状況.....	5
3 天理市空き家バンクの状況.....	7
第3章 天理市空家等実態調査.....	8
1 調査の内容.....	8
2 調査の結果.....	11
3 調査結果の考察.....	17
第4章 空家等対策に係る基本方針.....	19
1 基本方針.....	19
2 対象地区.....	20
3 対象とする空家等の種類.....	20
第5章 空家等対策の基本方針に基づく施策.....	21
1 基本方針①：空家等の発生抑制・適正管理の促進.....	21
2 基本方針②：空家等の流通・利活用の促進.....	23
3 基本方針③：管理不全状態解消の推進.....	25
第6章 計画の効果的な推進・進捗管理・見直し.....	28
関係法令.....	29
1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	29
2 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.....	33
3 天理市空家等対策協議会条例.....	48

■ 「空家等」「空き家」の表記について

原則として、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づくものは「空家等」と表記し、「住宅・土地統計調査」に基づくものや、「空き家バンク」などの固有名詞は「空き家」と表記しています。

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅、建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない「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結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後これらの問題がより一層深刻化することが懸念されています。

そのため、平成27年5月26日、国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を完全施行し、国、都道府県及び市町村がそれぞれの役割の中で対策に取り組むための法整備を行いました。法においては、空家等の所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）が、自らの責務として空家等の適切な管理に努めるものとされている一方で、住民に最も身近な行政主体である市町村が、空家等対策計画に基づく空家等対策の実施、その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとされています。

また、国の示した「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」においては、市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等の活用方策についても併せて検討するものとされています。

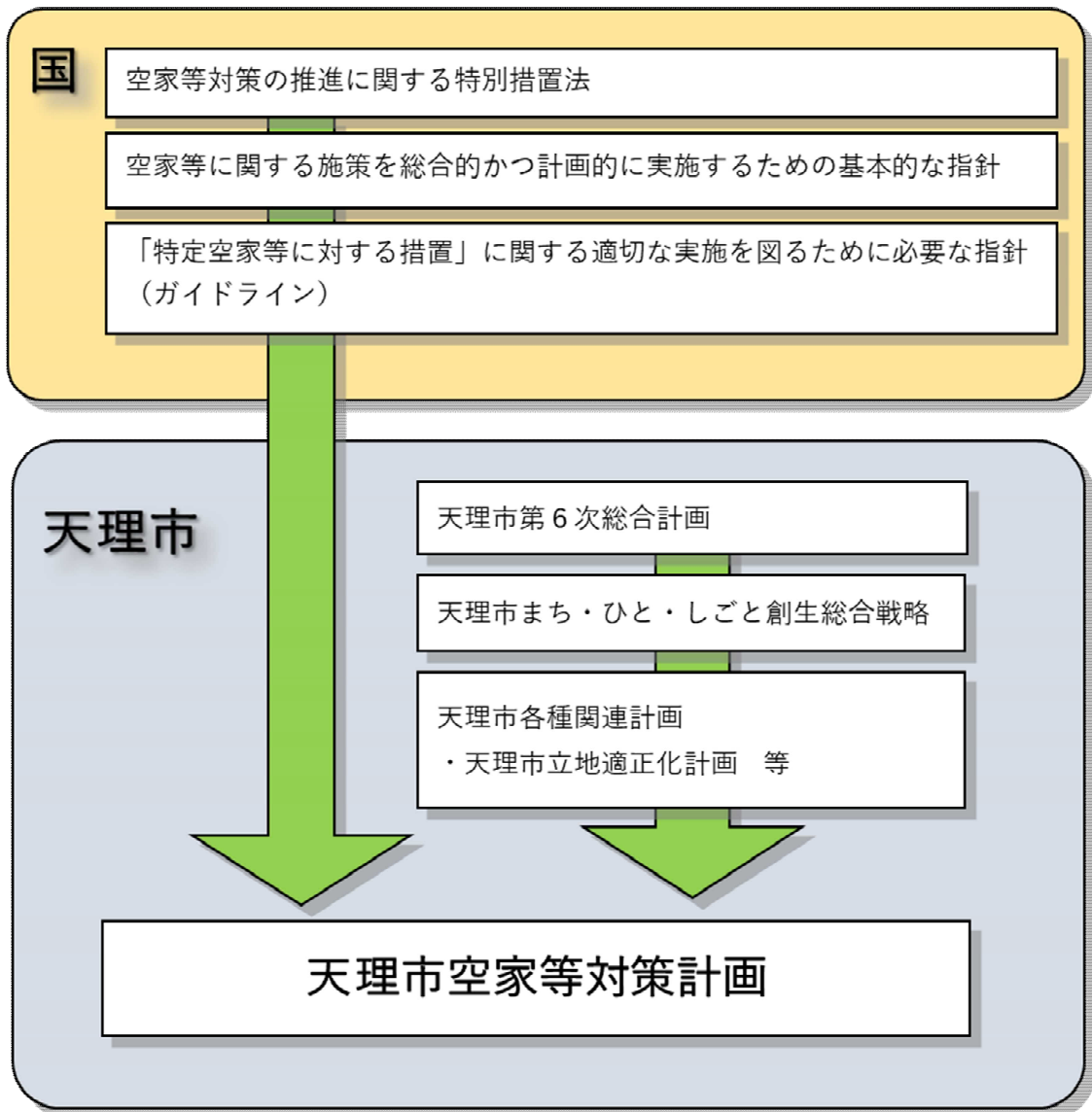
本市においても、基本的な取り組み姿勢や対策を示し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、天理市空家等対策計画を平成30年7月に策定し、空家等への対策を展開してきました。

しかし、今後も空家等は更に増加していくことが予想され、空家等対策をより一層推進する必要があることから、「第2期天理市空家等対策計画」を策定します。

2 計画の位置付け

天理市空家等対策計画は、法第6条に基づき、国が定める基本指針に即して定めるもので、既存計画である天理市第6次総合計画や天理市まち・ひと・しごと創生総合戦略、天理市立地適正化計画等各種計画との連携を図ります。

[図表1-1]

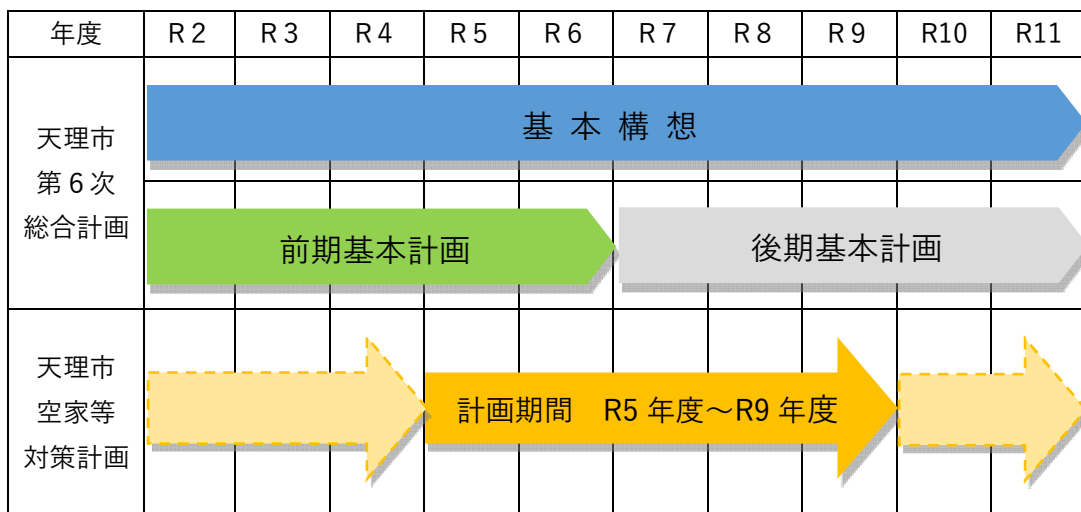


3 計画期間

本計画の期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

なお、社会・経済状況の変化や国・県の動向、市の上位関連計画等を踏まえ、必要に応じて見直し等を行います。

[図表1-2]計画期間



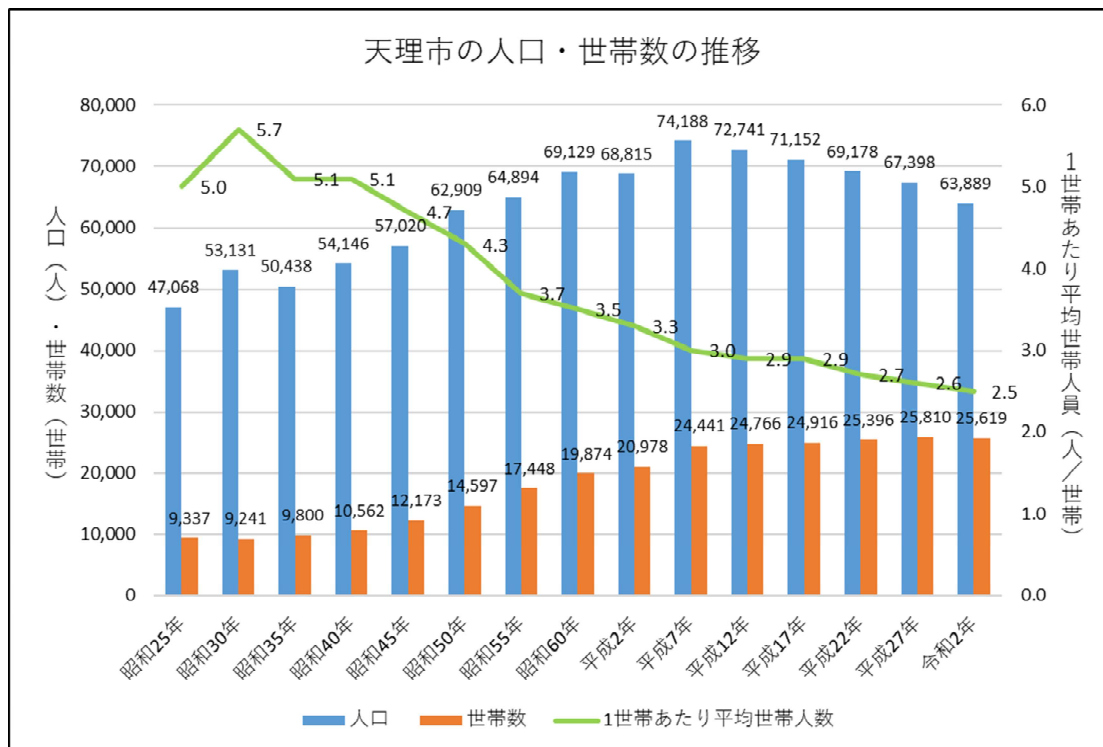
第2章 現状

1 人口・世帯の推移

天理市の人口は、昭和25年以降、人口及び世帯数ともに増加傾向にありましたが、平成7年以降、人口は減少し続けています。令和2年の国勢調査では、天理市の人口は63,889人、世帯数は25,619となっています。1世帯あたりの人員は、昭和30年以降減り続け、令和2年は2.5人となっています。

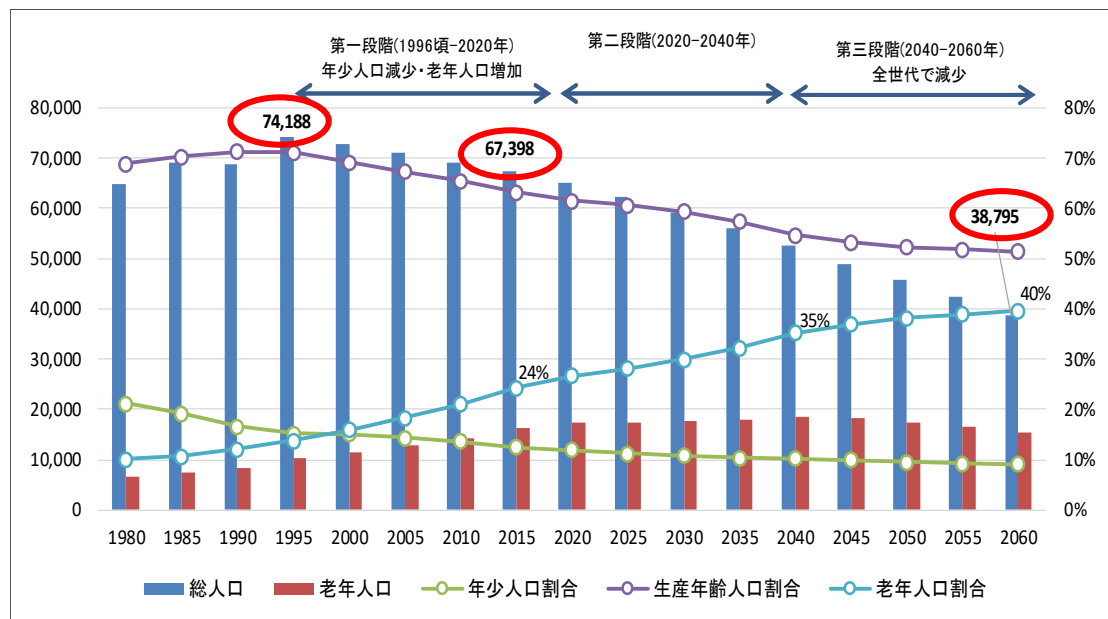
令和元年に作成した天理市人口ビジョンによると、人口減少は加速度的に進行し、将来推計人口は2040年には52,481人、2060年には38,795人まで減少すると予測されます。今後、このような少子高齢化による人口の急速な減少や核家族化、また団塊の世代及び第二次ベビーブーム世代が高齢人口に入り、利便性の高いマンションや高齢者用集合住宅等への転居が増加する傾向があること等により、空家等は増加していく傾向にあります。

[図表2-1]人口・世帯数の推移



出典：国勢調査（総務省総計局）

[図表2-2]人口推移と長期的な見通し



出典：天理市まち・ひと・しごと創生 天理市人口ビジョン(第2期)

2 空家等の状況

総務省は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、5年ごとに「住宅・土地統計調査」を実施しています。この調査における、本市の空き家の状況は【図表2-3】のとおりです。

本市における空き家の数は、平成20年から平成25年にかけて大きく減少しましたが、平成30年には再び増加に転じています。空き家率は平成20年まで全国・奈良県を大きく上回っていましたが、平成30年では、全国と同水準となっています。

この調査における空き家は種類別に細分類されており、「その他の住宅」が本計画において対応すべき「空家等」にあたる考えられます。本市における「二次的住宅」「賃貸用の住宅」の数は減少傾向にあるのに対し、「その他の住宅」は増加傾向にあります。また、その他の住宅率は、平成25年

については低い水準でしたが、それ以外は全国を上回る結果となっています。特に、平成25年から平成30年にかけて、本市のその他の住宅率の伸び幅は大きく、全国及び奈良県以上となっています。

〔図表2-3〕 天理市の空き家数等の推移

区分		H15	H20	H25	H30	
住宅の総数 (a)		26,110	28,620	27,100	28,820	
空き家	空き家の総数 (b)	4,130	4,900	3,570	3,880	
	内訳	二次的住宅	650	20	110	70
		賃貸用の住宅	2,350	2,630	2,120	2,040
		売却用の住宅	110	750	100	110
		その他の住宅 (c)	1,020	1,500	1,230	1,670
空き家率 (b/a)		15.8%	17.1%	13.2%	13.5%	
その他の住宅率(c/a)		3.9%	5.2%	4.5%	5.8%	

二次的住宅：別荘又は普段は住んでおらずたまに寝泊まりする人がいる住宅。

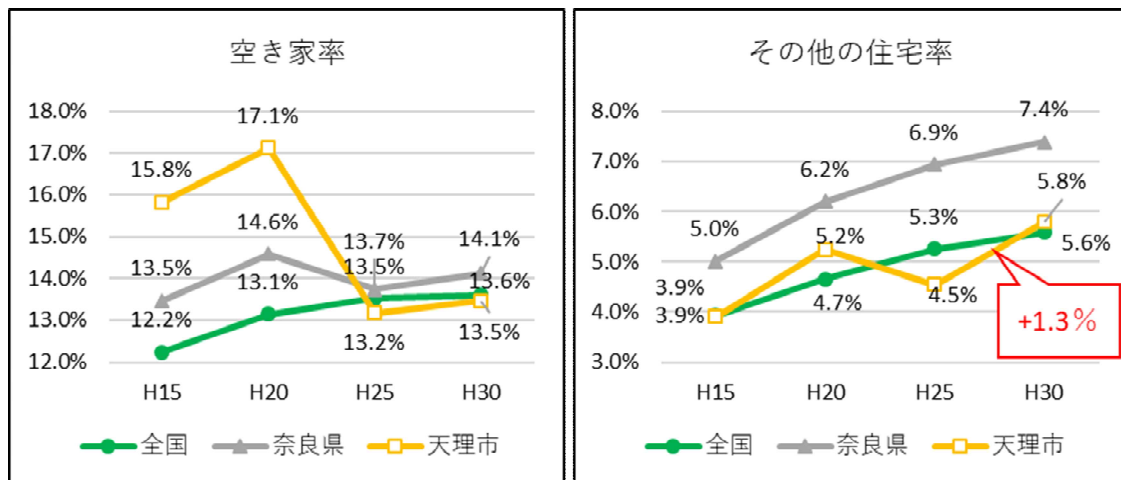
賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。

売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。

その他の住宅：上記以外の人々が住んでいない住宅で、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。

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

〔図表2-4〕 空き家率等の推移と比較



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

3 天理市空き家バンクの状況

天理市では、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成30年7月に策定した「空家等対策計画」に基づき、「天理市空き家バンク」を開設し、空家等所有者と移住希望者の連絡調整や各種情報の提供を行い、空家等の利活用の促進に取り組んでいます。

空き家バンクへの利用者登録を行った件数は、令和3年度末時点で226件あり、そのうちの77.4%が市外からの登録となっています。一方、物件の登録件数は、令和3年度末時点で21件となっており、利用者に比べてまだまだ少なく、物件の掘り起こしが課題となっています。

[図表2-5]天理市空き家バンク 利用者登録件数

	内訳	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	合計
登録者数	市内	5	12	13	21	51
	市外県内	11	11	35	26	83
	県外	2	14	40	36	92
	合計	18	37	88	83	226

[図表2-6]天理市空き家バンク 物件登録・成約件数

	内訳	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	合計
登録件数	売買	3	6	3	2	14
	賃貸	2	1	1	2	6
	売買・賃貸	1	0	0	0	1
	合計	6	7	4	4	21
成約件数	売買	1	1	3	3	8
	賃貸	1	1	0	0	2
	売買・賃貸	0	0	0	0	0
	合計	2	2	3	3	10

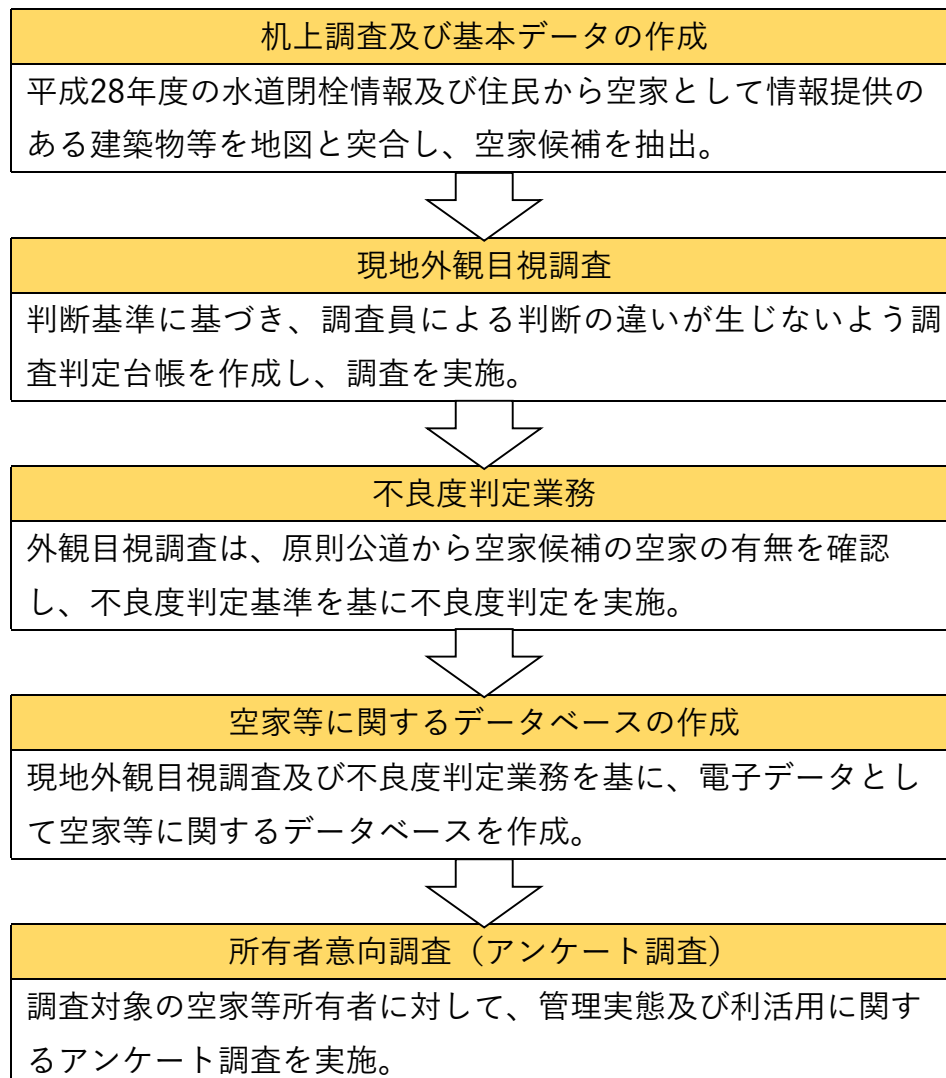
第3章 天理市空家等実態調査

1 調査の内容

(1) 調査の目的と概要

本業務は天理市の空家等の実態を把握し、法に基づき空家等の実態調査及び空家等に関するデータベースの更新を行うことで、天理市の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します。

[図表3-1]調査手順



(2) 調査の方法

①机上調査

平成28年度実態調査時の水道閉栓情報および住民から空家として情報提供のある建築物及びその他通報案件等調査が必要と推測される建築物を地図等と突合し、空家候補（調査対象）を抽出しました。

②現地外観目視調査

外観目視による空家の判断基準及び外観目視による不良度判定基準に基づき作成した調査判定台帳を用い、現地外観目視調査及び空家の不良度判定を実施しました。

[図表 3-2]外観目視による空家の判断基準

	判定基準
①	外観が明らかに廃家（窓ガラス等の破損、瓦等が落ちている）となっており、住める状態ではない。
②	郵便受けに大量の郵便物やチラシ等が溜まっている。
③	電気メーター、ガスメーターが取り外されている。又は動いていない。
④	建築物（敷地内）に不動産会社売却などの案内看板がある。
⑤	表札がなくかつ雨戸を閉め切っている。又はカーテンがない。
⑥	敷地の管理をされていない。
⑦	車庫、駐車場の管理がされていない。
⑧	その他（近隣住民からの情報等）

[図表 3-3]外観目視による不良度判定基準

不良度ランク	判定基準
A	外観上問題なし、利活用可能と思われる建築物
B	外観上一部補修が必要と思われるが、利活用可能と思われる建築物
C	外観上複数個所の補修必要、利活用可否の判断が必要な建築物
D	外観上利活用できないと判断できる建築物
判定不可	該当物件解体済又は敷地内に入らないと物件確認ができない建築物

[図表 3-4] 外観目視調査票

外観目視調査票		R3年度天理市調査 -[3/3]
空き家判定		
建物	敷地	
<input type="checkbox"/> 1 出入口	<input type="checkbox"/> 6 草木の繁茂	
<input type="checkbox"/> 2 外観	<input type="checkbox"/> 7 駐車場	
<input type="checkbox"/> 3 郵便受け	その他	
<input type="checkbox"/> 4 電気メーター	<input type="checkbox"/> 8 看板等	
<input type="checkbox"/> 5 ガスメーター	<input type="checkbox"/> 9 調査員判定	
<p>→ <input type="checkbox"/> 「建物3つ以上かつ敷地およびその他1つ以上」に該当するため空き家である</p> <p>→ <input type="checkbox"/> 「電気メーター無し」に該当するため空き家である</p> <p>→ <input type="checkbox"/> 確認不可箇所が多い等の事由で上記基準には満たないが、明らかに空き家である</p>		
<p>→ <input type="checkbox"/> 利用中（居住中・定期利用）</p> <p>→ <input type="checkbox"/> 工事中</p> <p>→ <input type="checkbox"/> 解体済（更地）</p> <p>→ <input type="checkbox"/> 不明（確認不可）</p>		
不良度判定		
建物主要箇所	その他	
<input type="checkbox"/> 10 建物の傾斜	<input type="checkbox"/> 13 附属物	
<input type="checkbox"/> 11 屋根	<input type="checkbox"/> 14 建具等	
<input type="checkbox"/> 12 外壁	<input type="checkbox"/> 15 塀・柵等	
	<input type="checkbox"/> 16 雑草・低木	
	<input type="checkbox"/> 17 高木	
	<input type="checkbox"/> 18 ごみ等	
<p>→ <input type="checkbox"/> 建物主要箇所にD判定が1つでもあれば、D判定とする</p> <p>→ <input type="checkbox"/> 10～12の平均（A=1、B=2、C=3、D=4）</p> <p>→ <input type="checkbox"/> 10～18の平均（A=1、B=2、C=3、D=4）</p> <p>→ <input type="checkbox"/> 0 判定不可件数</p> <p>→ <input type="checkbox"/> 0 調査員不良度加算</p> <p>→ <input type="checkbox"/> 不良度判定結果</p>		
<p>※マーク意味 ○：判定項目に該当あり —：判定項目に該当なし ?：確認不可</p>		

③所有者意向調査（アンケート調査）

現地外観目視調査の結果を基に、空家等の所有者（法人は除く）に対する管理実態及び利活用に関するアンケート調査を実施しました。

2 調査の結果

現地外観目視調査により、空家等であると判断した物件（うち41戸は同一物件と判断したため件数からは除外している）は834戸ありました。

そのうち法人が所有者である物件等を除いた空家等の所有者に対して実施した管理実態及び利活用に関するアンケート調査において、空家等でない旨の回答をした114件を除き、本調査の結果、空家等と判定された建物は720件、空家等率は2.50%となっています。

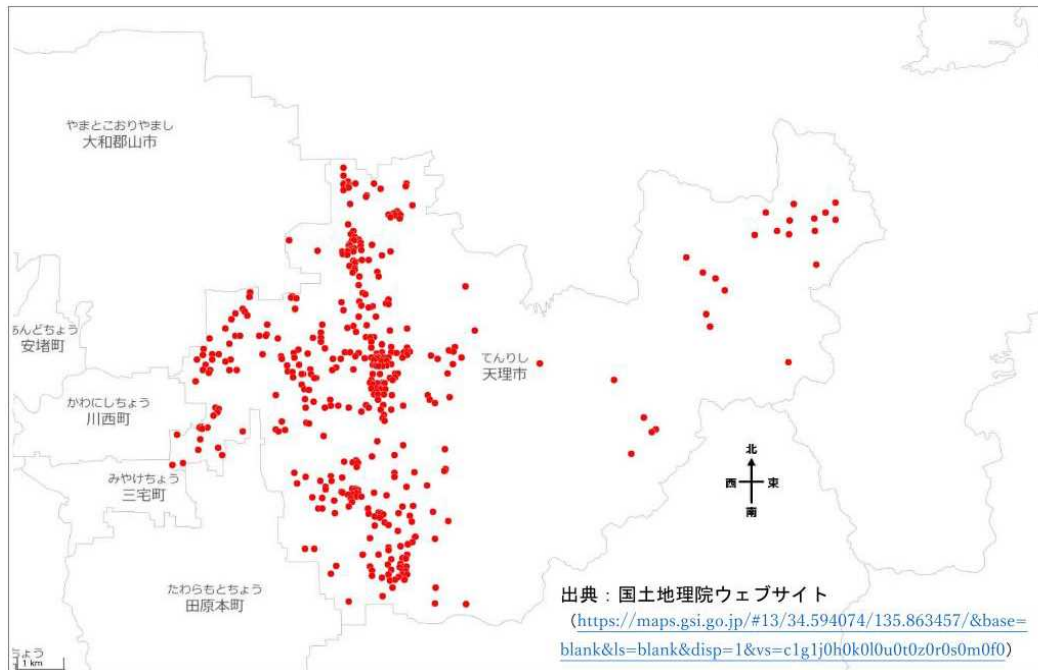
また、空家等であると判定した物件720戸を不良度判定基準に基づき空家の不良度判定を実施した結果、「A判定」が265戸（36.8%）、「B判定」が276戸（38.3%）、「C判定」が140戸（19.4%）、「D判定」が38戸（5.2%）となっています。

[図表3-4]空家等率

天理市住宅戸数※	空家等	空家等率
28,820	720	2.50%

※出典：平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計
全国・都道府県・市区町村 天理市 住宅【戸数】総数

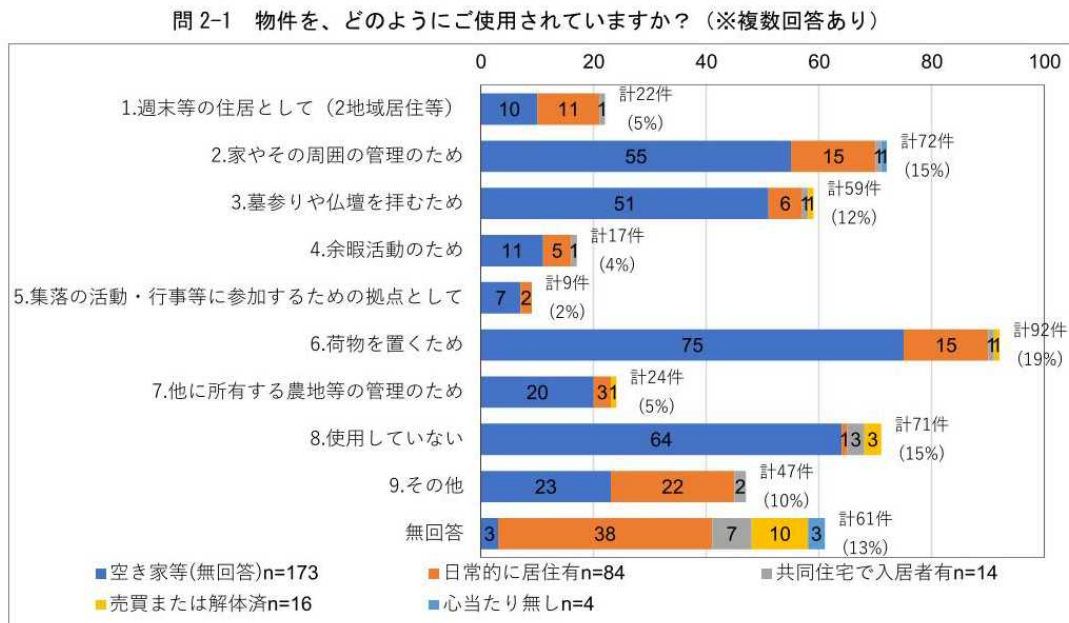
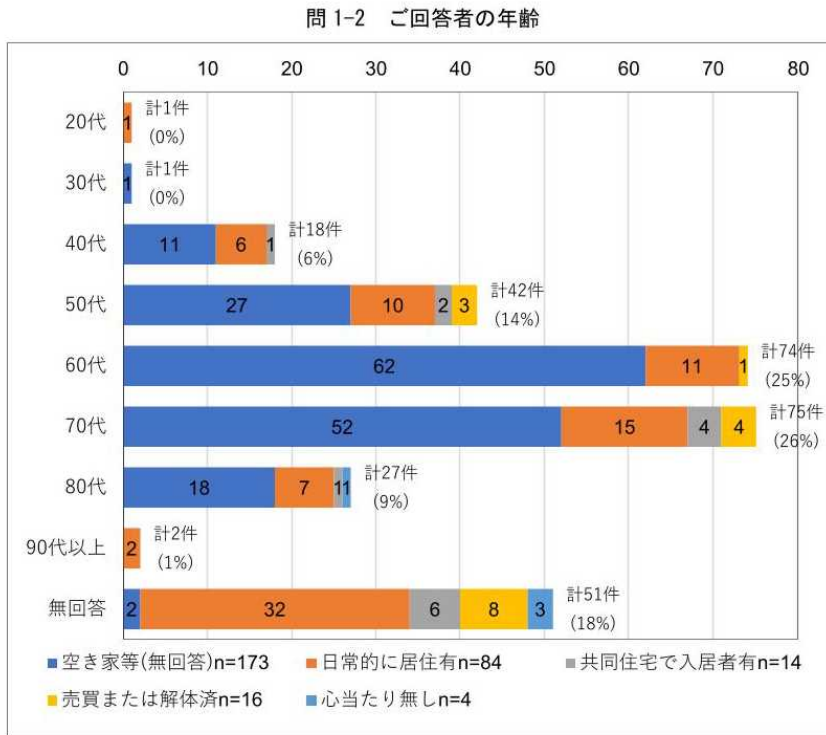
[図表3-5]空家等の分布図



[図表3-6]空家等の分布状況（校区別）及び外観目視による不良度判定結果

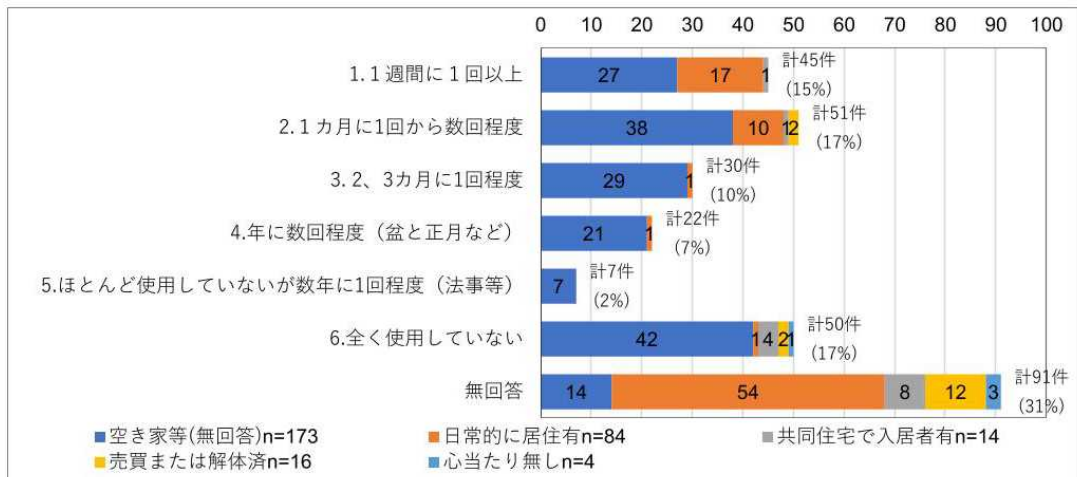
校区	調査対象	空家等	空家等の不良度ランク				
			A	B	C	D	判定不可
丹波市	207	125	45	46	29	5	0
山の辺	139	95	31	39	14	11	0
井戸堂	35	30	13	15	1	1	0
前栽	128	86	31	36	15	4	0
二階堂	110	67	33	27	7	0	0
朝和	138	94	40	34	18	2	0
福住	39	32	7	11	12	2	0
櫟本	138	92	20	35	29	8	0
柳本	167	99	45	33	15	5	1
全体	1101	720	265	276	140	38	1

[図表3-7]主なアンケート調査結果

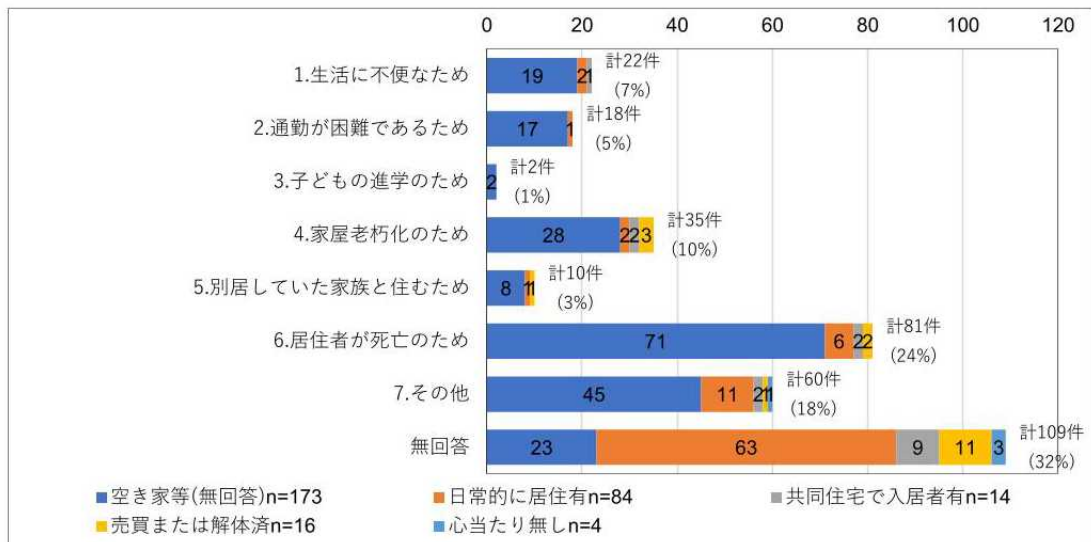


第3章 天理市空家等実態調査

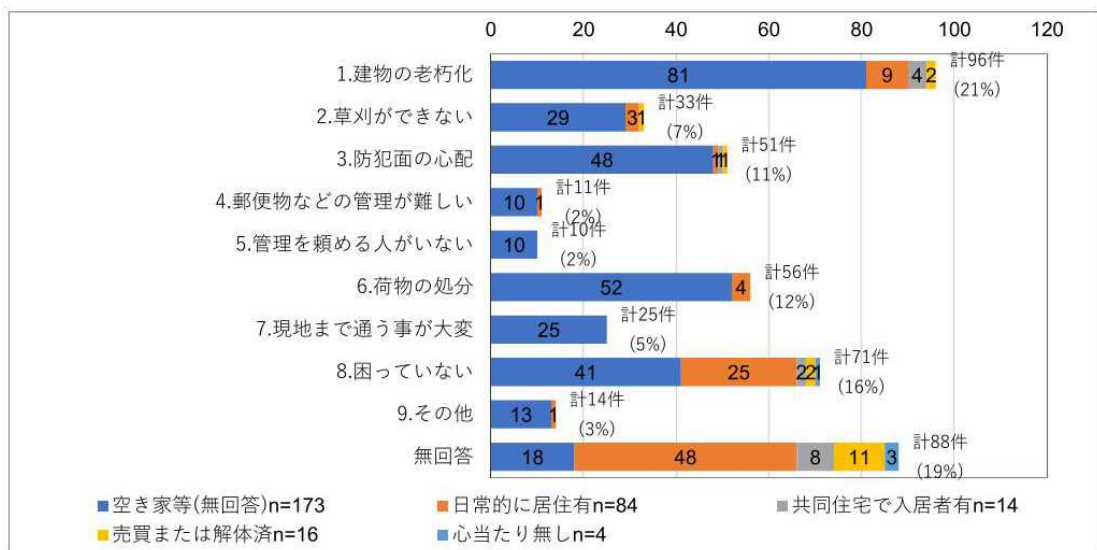
問 2-2 物件を、どれくらいの頻度でご利用（帰郷等）されていますか？（※複数回答あり）



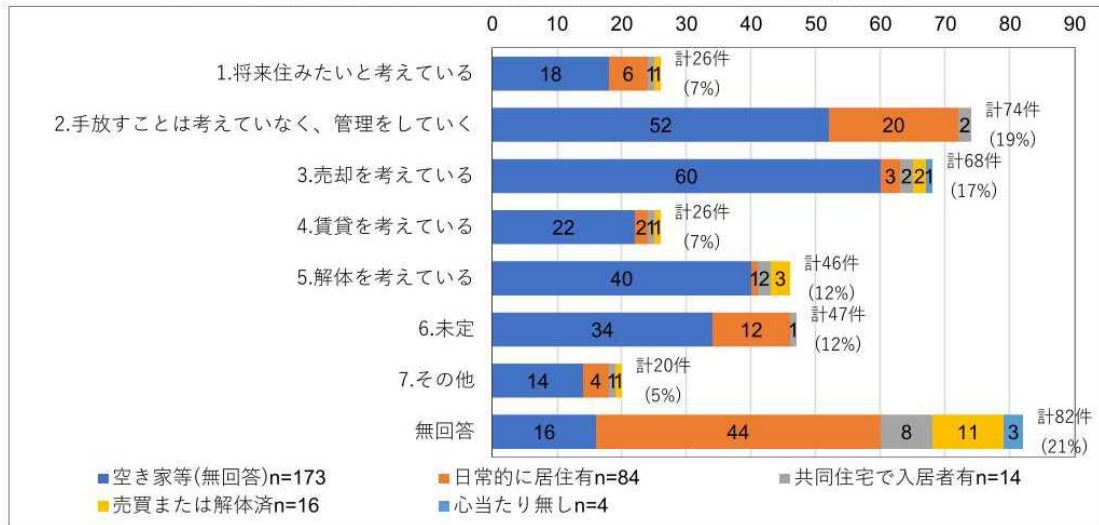
問 2-3 物件を日常的にご利用されなくなった理由はなぜですか？（※複数回答あり）



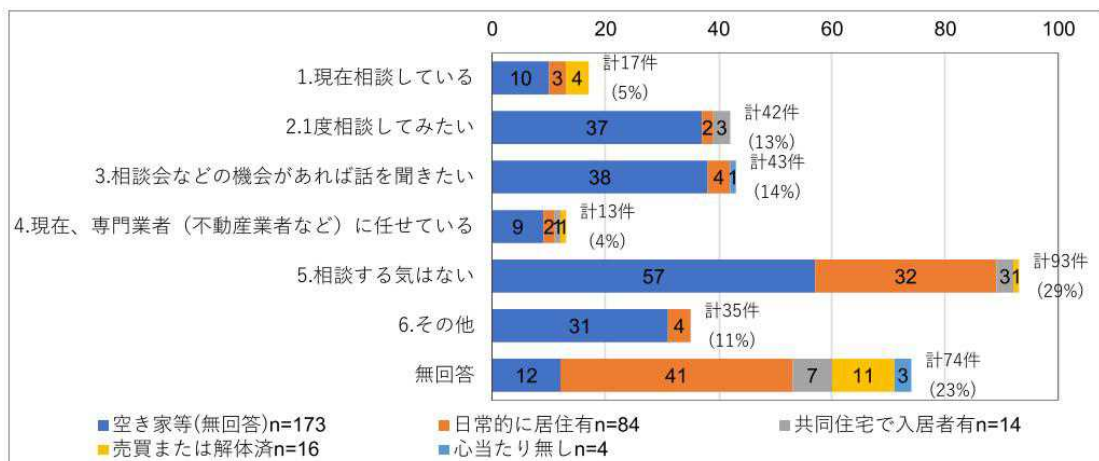
問 3-2 物件の管理で困っている事はありますか？（※複数回答あり）



問 4-1 現在、物件についてのご要望はお持ちですか？（※複数回答あり）

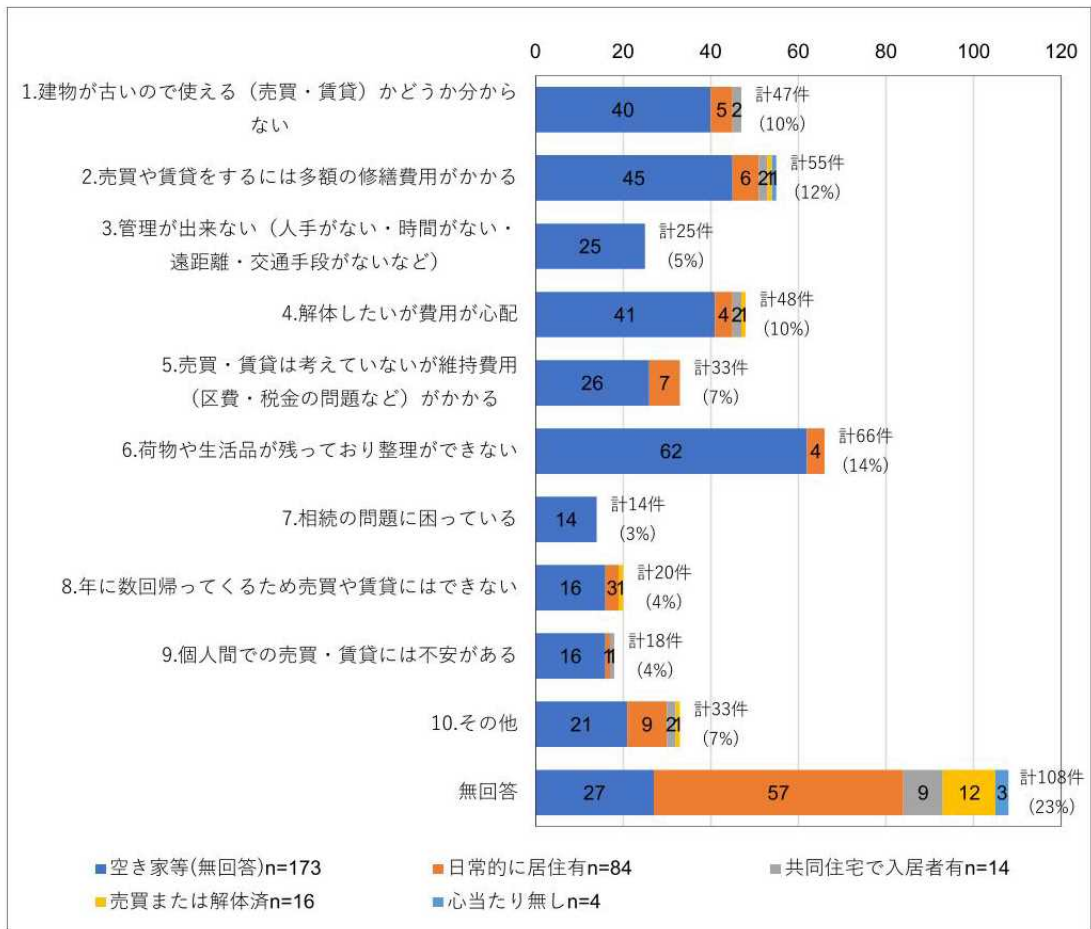


問 4-2 物件の管理や今後について専門家へ相談したことはありますか？（※複数回答あり）

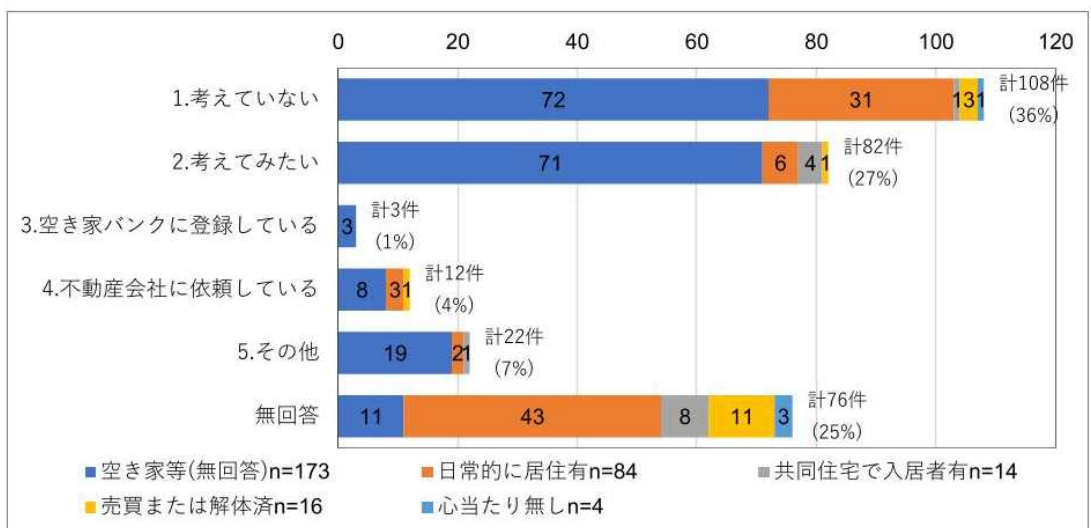


第3章 天理市空家等実態調査

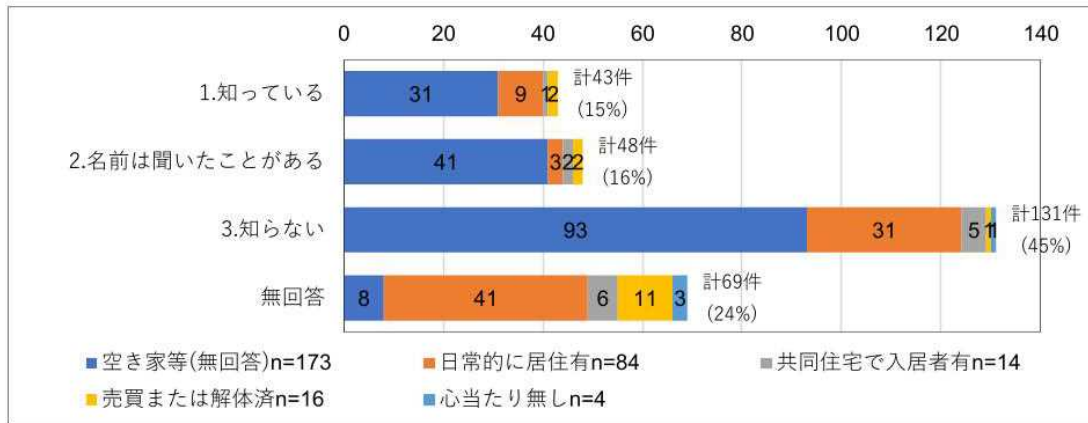
問 4-3 物件について、下記選択肢に当てはまることはありますか？（※複数回答あり）



問 5-1 物件の利活用（賃貸・売買）を考えますか？（※複数回答あり）



問5-2 天理市空き家バンク制度をご存じですか？（※複数回答あり）



3 調査結果の考察

①空家等の発生状況について

- ・ 少子高齢化や核家族化の進行により、今後もより一層の空家等の増加が懸念され、将来の人口推移を鑑みた包括的な対策が必要になると考えます。
- ・ 地域により、空家等の発生や管理状況に差異があり、種々の背景があると想定され、地域の実情や特性に沿った対策が望まれます。

②空家等の所有者意向について

- ・ 天理市空き家バンクの周知率も2割弱となっているため、まずは利活用を促進しているということを理解いただけるよう、周知を行っていく必要があります。
- ・ 調査結果から様々な事由により空家等となっていることが判明したため、相談体制の拡充も求められていると考えます。

③空家等の利活用について

- ・ 状態としては利活用ができると判断されるものが多いが、そういったものが市場に出ていないということでもあると考えられます。所有者の方に利活用が可能で、かつ必要なことであると理解してもらうことが肝要です。

④今後の課題

- ・空家等所有者だけでなく、市・事業者・関係団体・住民が相互に連携して空家等対策に取り組んでいくための体制を作る必要があります。

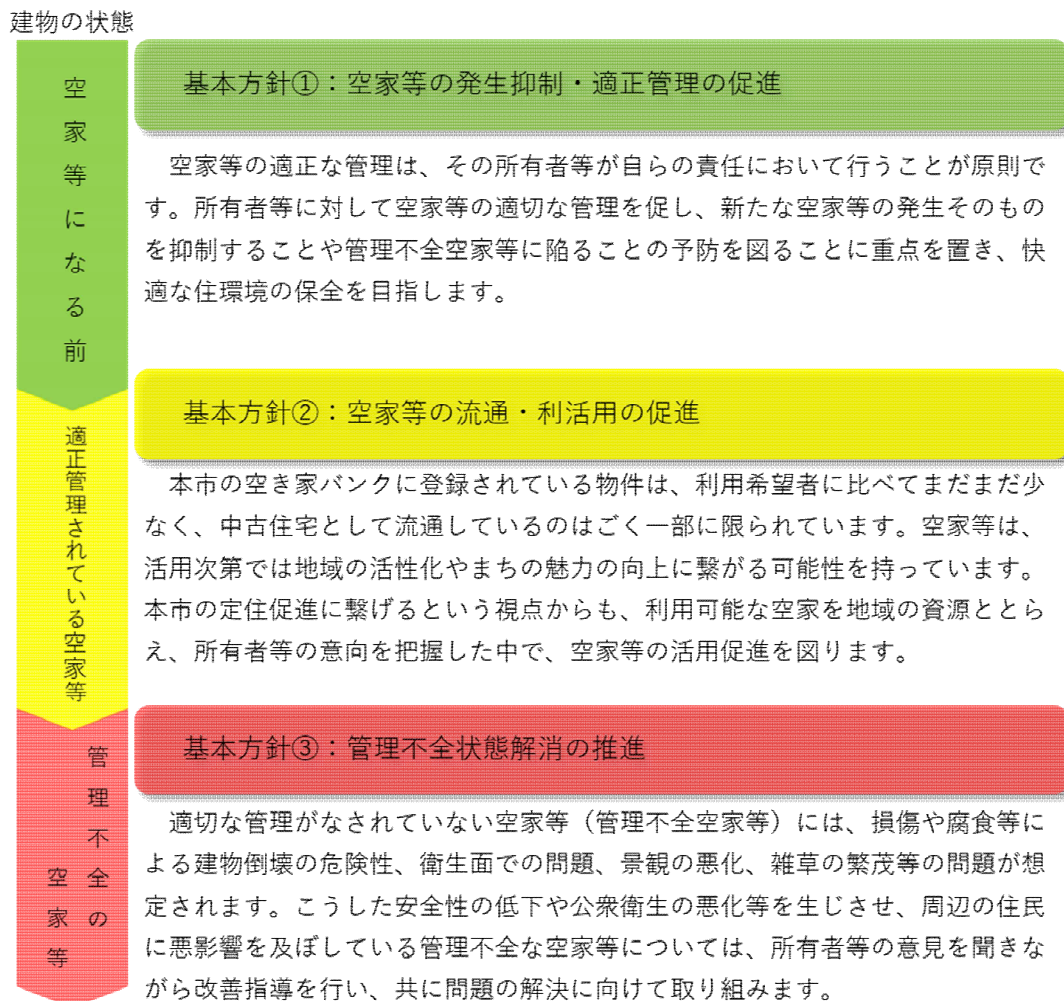
第4章 空家等対策に係る基本方針

1 基本方針

市民の生命・身体・財産を守り、生活環境を保全するためには、建物が空家等になる前から所有者又は管理者に対する啓発を通じて、修繕等の重要性を認識してもらい、適正に管理してもらう必要があります。建物が適正に管理されていれば、その後空家等になったとしても、流通や利活用が容易になります。しかし、少子高齢化・核家族化の進展に伴い、管理が行き届いていない空家等が増加しているのも事実です。

本計画においては、建物の状態により「空家等になる前」「適正管理されている空家等」「管理不全の空家等」の三段階に分類し、各段階に応じた基本方針に基づき、空家等対策を講じるものとします。

[図表4-1]建物の状態別の基本方針



2 対象地区

空家等対策の対象地区は、天理市全域とします。

ただし、必要に応じて、重点的に対策を講じる「重点地区」を設定します。

3 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条に定義される「空家等」及び「特定空家等」とします。その中でも、有効活用されていない、見込めない、また、適切な維持管理が困難と考えられる空家等を優先し、対策を講じていきます。

「空家等」の定義（法第2条第1項より）

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、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※基本指針一3空家等の実態把握 抜粋「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等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等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。

「特定空家等」の定義（法第2条第2項より）

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

第5章 空家等対策の基本方針に基づく施策

1 基本方針①：空家等の発生抑制・適正管理の促進

(1) 所有者等への問題意識の啓発

本市においても、高齢化や人口減少による単身世帯の増加傾向を踏まえると、将来的に空家等が増加することが予想されます。空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理するべきものです。そのため、所有者等に対し、放置された空家等が防災、衛生、景観等の面で地域の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあることや、日常的な維持管理を怠ることにより周辺住民に不安や迷惑を与えかねないことなど、空家等に対する問題意識を高める啓発を推進していくことが、空家等の発生抑制につながるものと考えられます。

①天理市広報紙「町から町へ」及び天理市ホームページ等による周知

空家等の発生を予防するためには、市民一人一人が空家等に関心を持ってもらうことが重要です。そこで、空家等の予防対策、適正管理、流通活用や悩み相談などを、広報誌やホームページ、SNS等で幅広く周知し、市民意識の向上や理解の増進を図ります。

②納税通知による市外の所有者等への働きかけ

空家等の所有者は市外の方も多ことから、固定資産税の納税通知書を活用して適正管理を促すリーフレットの配布をする等、天理市外に住む住宅の所有者等に対しても、適正管理に向けた意識啓発を行い、空家問題の未然防止を目指します。

(2) 空家等の発生抑制・適正管理に係る支援制度の周知・充実

居住している住宅の性能等が不十分であると、長期間居住し続けることが難しく、空家等を生み出す要因の一つとなっていると考えられます。そこで、空家等の発生抑制、適正管理に係る本市の支援制度の周知を行うと

ともに、国の助成制度を活用するなど、新たな支援制度の創設を検討します。

○現在の支援制度

- ・住まいづくり相談
- ・既存木造住宅耐震診断支援
- ・既存木造住宅耐震改修支援

(3) 相談体制・実施体制の整備

空家等自体の発生を抑制するためには、所有者等による空家等の適切な管理はもとより、所有している空家等や住まなくなる可能性のある住宅を将来どうするかという中長期的な見通しについて考え、問題を認識し、心構えや知識を持ってもらうことが重要です。

そのため、市で実施している弁護士等による専門的な相談窓口（法律相談、不動産相談）に加え、空家問題に詳しい特定非営利活動法人空き家コンシェルジュによる空き家相談会等を開催し、空家等の所有者等が空家問題について相談できる機会の拡大に努めます。

また今後、庁内組織における連携や関係団体との連携を一層強め、相談体制を充実させます。

さらに、市では、空家等対策計画を実施するための体制として、空家等対策プロジェクトチームを設置し、空家等対策に関する協議を行うとともに、庁内組織のみでは判断が不可能な空家等対策を実施するため、天理市空家等対策協議会を組織し、弁護士や土地家屋調査士、宅地建物取引士等、幅広い分野から選出した委員による専門的な視点からの多角的な議論・協議を行います。

[図表5-1]空家等対策の関係課

担当課	役割
建築課	(1) 空家等に対する適正管理の推進 (2) 空家等の管理不全対策 (3) 天理市空家等対策協議会の運営
総合政策課	(1) 空家等の利活用推進 (2) 空家等の流通促進 (3) 空家等調査の実施 (4) 各種関係団体との連絡調整
市民総活躍推進課	(1) 法律相談の受付 (2) 自治会との連絡調整
税務課	(1) 税に関する情報及び相談対応
防災安全課	(1) 空家等の防犯対策に関する相談 (2) 災害時における応急措置の実施
社会福祉課	(1) 民生委員との連絡調整
環境政策課	(1) ごみの不法投棄等に対する指導 (2) 敷地内の樹木や雑草の繁茂に対する指導
監理課	(1) 道路の通行等に支障を及ぼす空家等に対する対応
都市整備課	(1) 景観保全に関すること
農業委員会	(1) 農地付き空家に関すること

2 基本方針②：空家等の流通・利活用の促進

(1) 所有者等への働きかけ

今回の空家等実態調査及び所有者意向調査（アンケート調査）の結果から、所有者の約半数が利活用を検討されており、また空家等の状態としても利活用が可能と判断されるものが多いということがわかりました。

利活用が可能な空家等は、地域の貴重な資源となる可能性があるため、利活用の意向を持った所有者等に対して、「天理市空き家バンク」への登録や空き家相談会への参加など、積極的な働きかけを行います。

また、空家等は毎年発生することから、その状況を把握するため、定期的に調査を行うことが重要です。そこで、市内における空家等の数や状況等の把握を目的として、所有者等に対する効果的な調査手法について検討します。

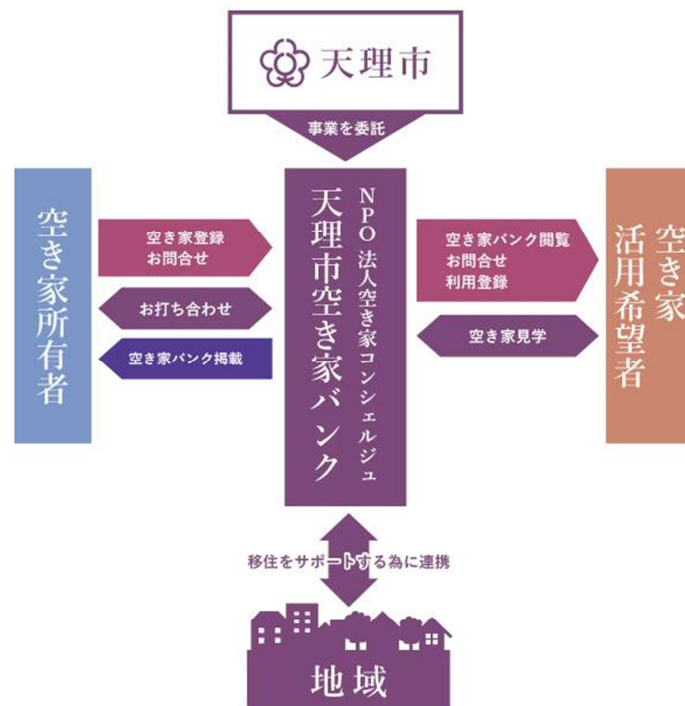
(2) 空き家バンク制度の周知

天理市では、地域の活性化等の観点から、空家等の有効活用を目的とし、所有する物件の活用を希望する空家所有者と空家利用希望者のマッチングを図るため、「天理市空き家バンク」を開設し、所有者等からの相談・要望に応じて、利活用についての意向を把握し、売却や活用が可能な空家等を「空き家バンク」へ登録しています。

今回の空家等実態調査及び所有者意向調査（アンケート調査）の結果では、「空き家バンク」の周知率が2割弱しかなく、非常に低いことがわかりました。このことが利活用可能な空家等が中古住宅として市場に流通していない一因であるとも考えられます。

そこで、ホームページや広報紙・SNS等を活用し「空き家バンク」を広く広報し、空家等の流通を促進するとともに、購入や活用できる空家等を探している方に対し、「空き家バンク」を紹介し、天理市への移住・定住促進に繋がっていきます。

[図表5-2]

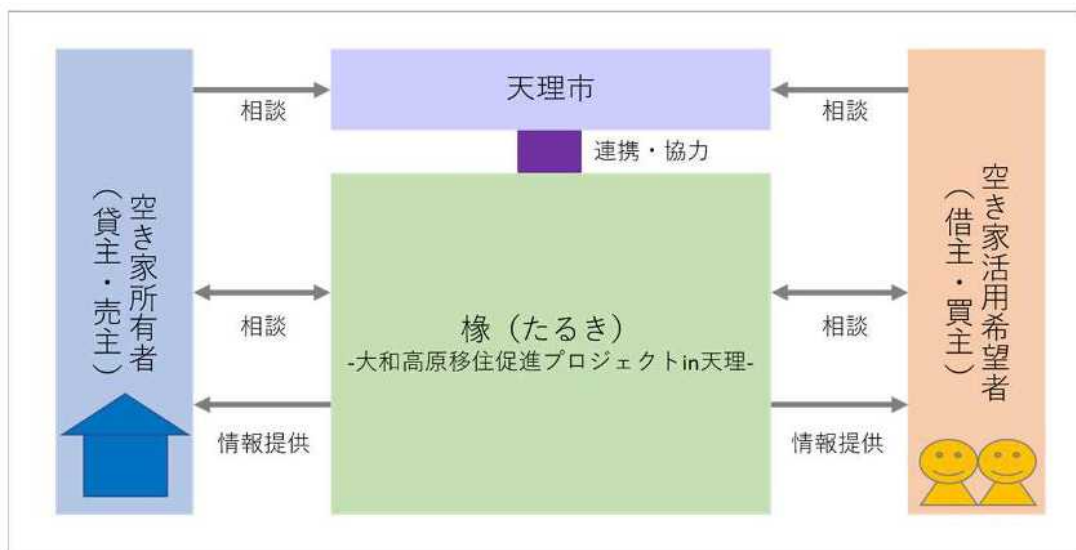


(3) 地域の空家活用の取組との連携推進

高原地域を中心とした地域への移住・定住を促進するため、地元住民や移住者などが、空家等の利活用の促進や地域の安全性向上などに取り組むプロジェクトが立ち上がっています。

このように空家等の利活用に取り組む地域の活動を支援し、情報交換などの連携を推進していきます。

[図表5-3]



(4) 関係団体等と連携した相談体制の充実

空家等の問題は、多岐にわたるとともに、専門的な知識も必要なことから、市独自では対応できない場合もあります。

そのため、空家の適正管理や利活用に関する相談窓口として特定非営利活動法人空き家コンシェルジュに委託しておりますが、今後は、他のさまざまな専門的分野においても、多様なニーズに応じた空家等の相談体制が取れるよう、他の専門家団体等との連携等について検討していきます。

3 基本方針③：管理不全状態解消の推進

(1) 改善依頼・啓発・相談

適切な管理がなされていない空家等については、倒壊や周辺住民の生活環

境の悪化に繋がり、場合によっては特定空家等が発生してしまいます。市では、所有者等による自主的な管理及び除却等に向けての依頼文書の送付や啓発、相談等の取組を行います。さらに、法や「空家等に関する施策を総合的に実施するための基本的な指針」に基づき市内組織や関係団体との横断的な連携を取りながら、特定空家等の発生を未然に防ぐ実施体制を整備していきます。

(2) 特定空家等への対応

特定空家等への対応については、法第14条第14項に基づく「『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）」（以下、「ガイドライン」。）を基本とします。

特定空家等に対する措置を講じる場合は、法第2条第2項に示される下記の4項目について空家等の物的状態を判断するとともに、「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案し、最終的に天理市空家等対策協議会に諮り、総合的に判断します。

[図表5-4]特定空家等に対する措置の手順

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恐れのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

特定空家等への措置の判断基準

- 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- 悪影響の程度と危険等の切迫性

天理市空家等対策協議会へ諮問

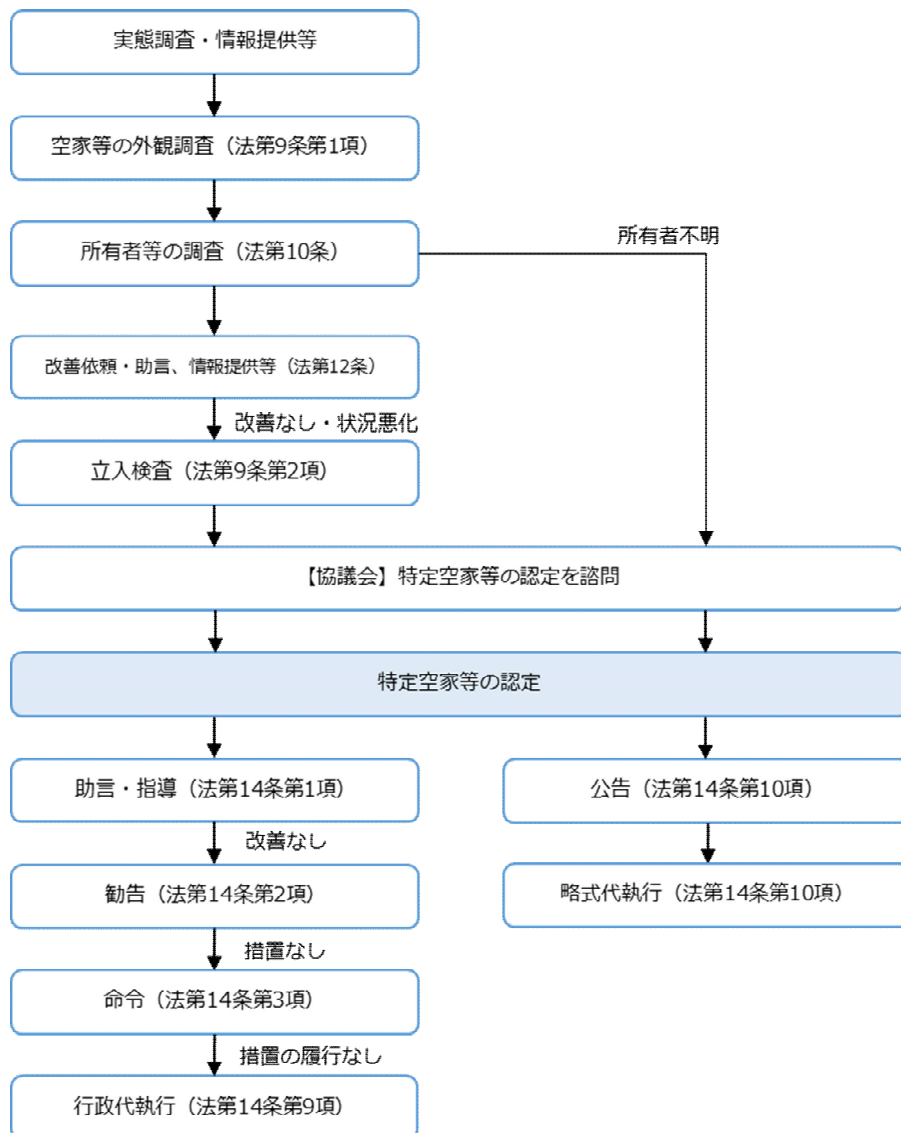
特定空家等の判断

特定空家等への措置

特定空家等に対しての措置については、所有者等が自主的に解決できるよう取り組むことを前提としたうえで、必要に応じて関連する法令の適用についても検討します。それでもなお改善されない場合は、法及びガイドラインに基づき、行政指導である「助言または指導」及び「勧告」さらには不利益処分である「命令」、「代執行」あるいは「略式代執行」等、適切な手順の下で実施します。また必要に応じて関連する法令の適用による改善の可否についても検討します。

また、国の補助制度等の活用や所有者等に対して除却費用に対する助成制度等を整備するなど、特定空家等の防止や抑制を支援する体制づくりに取り組みます。

【図表5-5】特定空家等に関する措置の流れ 概略図



第6章 計画の効果的な推進・進捗管理・見直し

空家等は、少子高齢化や核家族化の進展などの様々な要因により発生し、今後も増加していくものと考えられます。そのため、空家等対策は、短期的な取り組みと併せて、中長期的な視点から取り組みを継続・発展していくことが重要となります。

このようなことから、天理市では、本計画に掲げる空家等対策の各施策の効果的な推進に向けて、計画の適切な進捗管理を行います。

「天理市空家等対策協議会」において、対策計画の進捗状況、成果の確認・検証を行った上で、社会情勢の変化や県・他市の動向を踏まえ、適宜計画の見直しを図ります。

関係法令

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

〔平成26年11月27日号外法律第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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（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る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。

(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。

〔平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行〕

(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

〔令和3年6月30日号外総務省、国土交通省告示第1号〕

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（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二百二十七号）第二条第一項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。

このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な

管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施してきた。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえ、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められていたところである。

以上を踏まえ、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して、平成二十六年十一月二十七日に、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が公布され、平成二十七年五月二十六日の全面施行以降、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきた。

今後、空家等の数の増加が見込まれ、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、引き続き空家等の発生の抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進する必要がある。

（１） 空家等の現状

平成三十年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（令和元年九月三十日公表）によると、全国の総住宅数は六千二百四十万戸となっている一方、総世帯数は五千四百万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家（※１）の数は八百四十九万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は十三・六％となっている。また居住目的のない空き家（※２）の数は三百四十九万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は五・六％であるが、その数は過去二十年間で約一・九倍に増加しているところである。

一方で、法の施行以降、全国の市町村において、空家等対策計画（法第六条第一項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）が作成され（※３）、協議会（法第七条第一項に規定する協議会をいう。以下同じ。）が組織される（※４）とともに、適切な管理が行われていない空家等への対応として、法の規定に基づく特定空家等に対する措置のほか、条例に基づく措置や所有者等が自ら行う空家等の除却への補助等の市町村の取組により、約九・〇万物件（令和元年度末時点）の空家等について除却、修繕等の対応がなされているところである。

※１ 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※２ 「居住目的のない空き家」とは、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に属する空き家をいい、「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」をいう。

※3 令和元年度末時点で全国の市町村の九十二%が既に作成済み又は作成予定あり。

※4 令和元年度末時点で全国の市町村の六十七%が既に組織済み又は組織予定あり。

(2) 空家等対策の基本的な考え方

① 基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、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努めるものとする。」（法第三条）と規定され、また、土地基本法（平成元年法律第八十四号）第六条において土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、同法第二条から第五条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。その上で、行政による対応としては、空家等の適正管理に係る啓発等による所有者等の意識の^{かん}涵養と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、特に所有者等の適正な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建物の相続登記が行われていない場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合等も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第四条においては市町村の責務として「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るよう努めるものとする。」と規定されている。また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

② 市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第九条第一項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われていない空家等やその結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等、またそのようなおそれのある空家等については、法第九条第二項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第十四条に基づく特定空家等（法第二条第二項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第六条第四項に基づき、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の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公

共同体間の事務の共同処理の仕組みを活用することや、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体と連携することも有効と考えられる。

③ 都道府県の役割

都道府県知事は、②で述べたように、法第六条第四項に基づき市町村から空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を求められた場合のほか、法第八条において「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。」こととされている。

具体的には、例えば都道府県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場の設置、協議会の構成員の仲介又はあっせんや、必要な場合における空家等対策を行う上での事務の委託、事務の代替執行等が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば特定空家等に該当するか否かの判断、法第十二条に基づく情報提供・助言又は法第十四条に基づく助言・指導、勧告の実施に当たり困難を来している場合における技術的な助言を実施したり、都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。

このほか、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、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など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第十五条）。

④ 国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第十四条に基づく市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）による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（「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」（平成二十七年五月二十六日策定）。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国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など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合、空家等の所有者等に対してその除却や活用に必要な費用を補助する場合、代執行に要した費用の回収が困難な場合、代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う場合等について、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

2 実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等と認められる空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に関係する内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が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であるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、1(2)③で述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。

さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

(2) 協議会の組織

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を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）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。」ものとされている（法第七条第二項）。なお、市町村長を構成員としつつも、協議の内容に応じて、本人ではなく、市町村長より委任された者が参画するなど、必要に応じて柔軟な運営方法とすることも可能である。

このほかの協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこし、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、市町村長が特定空家等に対する措置を講ずるに当たって参考となる、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断の基準、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏れいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、一市町村に一つの協議会を設置するほか、例えば

一つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して一つの協議会を設置したりすることも可能である。

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第十二条には「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。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについての相談や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における管理等についての相談を当該住宅等の所有者等から受ける場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することができる体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体と連携して対応するものとするとも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

空家等は、法第二条第一項において「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。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号の「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い、また「これに附属する工作物」とは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が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「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」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第九条第一項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等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等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。

調査の結果、空家等に該当する建築物等については、法第十一条に基づき、例えば空家等

の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる」もの（法第二条第二項）については特定空家等に該当することとなるが、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等についてはガイドラインにおいて別途定めている。

（２） 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。その際、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合においても、その敷地の所有者等は空家等の所有者等に含まれることに留意する。

空家等の所有者等を特定し、その意向を把握するためには、（３）で述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第九条第一項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第十二条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者や地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体に関する情報を提供したりすることが考えられる。

（３） 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が（２）の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法（平成十六年法律第二百二十三号）、住民基本台帳法（昭和四十二年法律第八十一号）、戸籍法（昭和二十二年法律第二百二十四号）等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第十条第三項に基づき「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。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、４で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者等に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能

な状態にあるか否かの情報等の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第二十二条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第十条第一項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第二項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとするものとされた。

なお、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については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第十条第一項に基づき内部で利用することが可能である。

一方で、これらの手段をもってしても空家等の所有者等が把握できない場合や、所有者等が把握できたとしても所在を特定できない場合、所有者等が外国に居住しており所在を特定できない場合など、法第十四条第十項に規定する「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」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、空家等の所有者等の探索方法とともに、ガイドラインにおいて別途定めている。

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果空家等として把握した建築物等については、法第十一条に基づき「データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」とされている。3（1）で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村内の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、データベースの整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

このデータベースには空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち特定空家等に該当するものについては、データベース内に特定空家等に該当する旨並びに市町村長による当該特定空家等に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載することなどにより、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等に関する全ての情報についてデータベース化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、特定空家等に係る土地については、8（2）で述べるとお

り固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、また、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないこととなるため、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも特定空家等に該当する建築物等についてはデータベース化することが必要である。

また、法第十一条に基づきデータベース化の対象とされた空家等のうち、「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」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる空き物件に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、空き物件たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがってデータベースの対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ空き物件に該当する空家等であったとしても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づくデータベースの対象となる。

5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第六条第一項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①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、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、④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、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項、⑥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、⑦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、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第二項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については二二で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を^{かん}涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第十三条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地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。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

空家等を有効に利活用するため、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町

村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、都道府県又は市町村は空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスについて宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することや「全国版空き家・空き地バンク」に参画することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用することも考えられる。その際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）、景観法（平成十六年法律第百十号）、消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）、旅館業法（昭和二十三年法律第百三十八号）等の関係法令を遵守するものとする。

さらに、空家等の跡地については、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組との連携、所有者不明土地等対策との連携により、地域のまちづくりにおいて有効活用することが期待でき、例えば、漁業集落等の狭^{あい}隘な地区における駐車場や広場として活用することも考えられる。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7 特定空家等に対する措置の促進

特定空家等は、法第二条第二項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。市町村長は、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る観点から、このような特定空家等の状態に応じて必要な措置を講ずることが望ましい。なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例や、特定空家等の状態に応じた措置のあり方については、ガイドラインにおいて定めている。

特定空家等に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第九条第二項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に特定空家等に該当すると認められる空家等に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第十四条第一項から第三項まで）とともに、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期限内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、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第九項）。この他、法第十四条は特定空家等の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第四項から第八項まで並びに同条第十項及び第十一項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第十項）等を定めている。これに加え、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相

続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。)に必要な措置を講じるに当たっては、財産管理制度を活用するために、市町村長が民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の不在者財産管理人又は同法第九百五十二条第一項の相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

法第九条第二項に基づく立入調査及び法第十四条に基づく措置は、いずれも空家等の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、法第十四条第十四項に基づくガイドラインにおいて、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容、特定空家等に残置された動産の取扱い等について定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた特定空家等に関する対策に取り組むこととする。

なお、特定空家等と認められる空家等に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

法第十五条第一項においては「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。」と規定されている。

具体的には、例えば一1(2)④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

(2) 税制上の措置

法第十五条第二項においては「国及び地方公共団体は、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、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

① 空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

平成二十六年に国土交通省が実施した空家実態調査（平成二十七年十一月二十日公表）によれば、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空き家）の約七十五％は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成二十五年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が平成二十七年六月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約六十％が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の平成二十六年空家実態調査によれば、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するため、租税特別措置法（昭和三十二年法律第二十六号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成二十八年四月一日創設）。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（昭和五十六年五月三十一日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。））であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成二十八年四月一日から令和五年十二月三十一日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が一億円を超えるもの等を除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の三千万円特別控除を適用する（ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が一億円を超える場合を除く。）（租税特別措置法第三十五条第三項から第十項まで及び第十三項。なお、個人住民税については地方税法附則第三十四条第二項及び第五項並びに第三十五条第二項及び第六項）。また、令和元年度（平成三十一年度）税制改正により、平成三十一年四月一日以降の譲渡については、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。なお、本特例措置に関する事務手続等の詳細については、別途通知で定めている。

② 特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い（固定資産税・都市計画税）

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第三百四十九条の三の二及び第七百二条の三に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を六分の一（二百㎡以下の部分の敷地）又は三分の一（二百㎡を超える部分の敷地）とするとともに、その都市計画税の課税標準額を三分の一（二百㎡以下の部分の敷地）又は三分の二（二百㎡を超える部分の敷地）とする特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合（※）と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

※ 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の七割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空家等の中でも、特定空家等であって地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合には法に基づく措置の対象となるものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、地方税法において、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第十四条第二項の規定により所有者等に対し勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地を除くこととされている（地方税法第三百四十九条の三の二第一項等）。なお、一七で述

べたとおり、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等についても、その所有者等に対し法第十四条第二項の規定に基づく勧告を行うことが可能である。

また、あわせて、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあつては東京都の税務部局）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる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、本基本指針に即して、法第六条第二項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。

その際、一三（１）及び（２）で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

2 空家等対策計画に定める事項

（１）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

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅

団地等の中で、既に空家等の存在が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に空家等対策計画を作成し、その後必要に応じて順次同計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

(2) 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、関連する既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、空家等対策計画の改定等を検討することが重要である。

(3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第九条第一項に基づき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に当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

(4) 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

一 1 (2) ①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の^{かん}涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一 6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。当該空家等の跡地についても、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、ランドバンクの取組や所有者不明土地等対策との連携より地域のまちづくりにおいて有効活用することに加え、例えば、漁業集落等の狭^{あい}隘な地区における駐車場や広場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。

(6) 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

各市町村長は、特定空家等に該当する建築物等の状態や特定空家等が地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度等の観点から、特定空家等に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、

特定空家等に対して必要な措置を講ずるか否かについての基本的な考え方及びその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(7) 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

一 2 (3) で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) から (8) までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や空家等対策を推進するための数値目標、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

3 空家等対策計画の公表等

法第六条第三項において、「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。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が空家等対策計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

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

1 空家等の所有者等の意識の^{かん}涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方を検討・共有できるようにすることが望ましい。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法（昭和二十七年法律第百八十号）、災害対策基本法（昭和三十六年法律第二百二十三号）、災害救助法（昭和二十二年法律第百十八号）等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切

な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。例えば、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対して災害対策基本法第六十二条第一項及び第六十四条第二項の規定に基づき必要な措置を講じることが可能となる場合もある。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては—2

(1) で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする2で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生若しくは増加を抑制し、又は空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。また、地方創生や中心市街地の活性化、コンパクトシティ施策等と空き家対策の一体的な推進、空き家を活用した新たなビジネスの創出の促進等により、立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進を図る取組も重要となる。

(1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めるべきものであることに鑑み、空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば1で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養^{かん}や理解増進を図るとともに、空家等となることが見込まれる住宅の所有者等へ適切な管理についての注意喚起を行う取組を進めることが重要である。あわせて、—8(2)で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、また—2(3)で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

(2) 空家等の利活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、多様な二地域居住・多地域居住の推進のための空家等の利活用、地方公共団体と民間団体等が連携した古民家の活用、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

3 天理市空家等対策協議会条例

平成28年9月26日条例第36号

(設置)

第1条 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7条第1項の規定に基づき、天理市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）

を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、空家等対策計画（法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。）の作成及び変更並びに実施に関する協議を行う。

2 前項に規定するもののほか、協議会は、空家等（法第2条第1項に規定する空家等をいう。）の適正な管理に関する事項について、協議することができる。

(組織)

第3条 協議会は、委員8名以内で組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 市民
- (2) 学識経験を有する者
- (3) その他市長が必要と認める者

3 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第4条 協議会に会長及び副会長を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選によりこれを定める。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

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

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 協議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会の会議は、公開とする。ただし、会長が必要があると認めるときは、協議会に諮って会議を非公開とすることができる。

(意見聴取等)

第6条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に対して、会議への出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は必要な書類を提出させることができる。

(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。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、建設部建築課において処理する。

(その他)

第9条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成28年10月1日から施行する。

関係法令

(天理市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 天理市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和36年1月天理市条例第4号）の一部を次のように改正する。

別表中第56号を第57号とし、第50号から第55号までを1号ずつ繰り下げ、第49号の次に次の1号を加える。

50	空家等対策協議会の委員	日額	8,800	同上
----	-------------	----	-------	----

別表備考第3項中「第53号まで及び第56号」を「第54号まで及び第57号」に改める。

附 則（令和4年3月17日条例第9号）

この条例は、令和4年4月1日から施行する。