

# 太子町空家等対策計画

平成30年3月

(令和5年4月一部改訂)

大阪府太子町

# 目次

第1章 計画策定の目的及び対象等	1
1-1 計画策定の背景と目的	1
1-2 計画の位置付け及び計画期間等	2
第2章 空家等の現状と課題	6
2-1 太子町の概要	6
2-2 空家等の現状と課題	8
2-3 空家等の調査に関する方針	12
第3章 空家等対策の基本的な方針	17
3-1 空家等対策の基本理念	17
3-2 空家等対策の基本的な方針と施策の方向性	18
3-3 空家等対策協議会の設置	18
第4章 空家等対策の取組み方針	19
4-1 空家等の適正管理の促進	19
4-2 住民等からの空家等に関する相談への対応	20
4-3 中古住宅の流通支援	21
4-4 転用による空家等の利活用促進	22
4-5 危険な空家等の除却と跡地の利活用	23
第5章 特定空家等に対する措置	24
5-1 空家等の危険除去対策（特定空家等への措置）	24
5-2 特定空家等の認定と措置の手順	26
5-3 他の法令に基づく制度との連携	28
第6章 空家等対策の推進体制	29
6-1 行政における実施体制の整備	29
6-2 官民・地域との協働の推進（その他の事項）	30
資料編	31
【参考資料1】空家等対策の推進に関する特別措置法及び関連規定の概要	32
【参考資料2】空家等対策の推進に関する特別措置法（本文）	35
【参考資料3】空家等関連の制度等	40

# 第 1 章 計画策定の目的及び対象等

## 1-1 計画策定の背景と目的

国においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が平成 27 年 5 月に全面施行され、具体的な法制度や手続き・手順が整備されました。

この中で、市町村が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、国の基本指針に即して「空家等対策計画」を定めるなど必要な措置を適切に講ずるよう努めることが市町村の責務とされています。

これらを踏まえ、安心・安全・快適な生活環境の保全と、地域の活性化をめざして、より総合的・計画的な空家等対策を推進するため、「太子町空家等対策計画」を策定します。

本計画は、空家法第 6 条第 1 項の規定に基づき、国の基本指針に即して、本町の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画として策定します。また、同法第 6 条第 2 項では、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しています。

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（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
6. 特定空家等に対する措置（第 14 条第 1 項の規定による助言若しくは指導、同条第 2 項の規定による勧告、同条第 3 項の規定による命令又は同条第 9 項若しくは第 10 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
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
9. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

## 1-2 計画の位置付け及び計画期間等

本計画は、本町における上位計画である「第5次太子町総合計画」や「太子町観光まちづくりビジョン」及び「太子町都市計画マスタープラン」との整合を図り、大阪府が策定する関連計画との連携を行います。以下に本町の上位計画及び大阪府の関連計画との位置付けを示します。

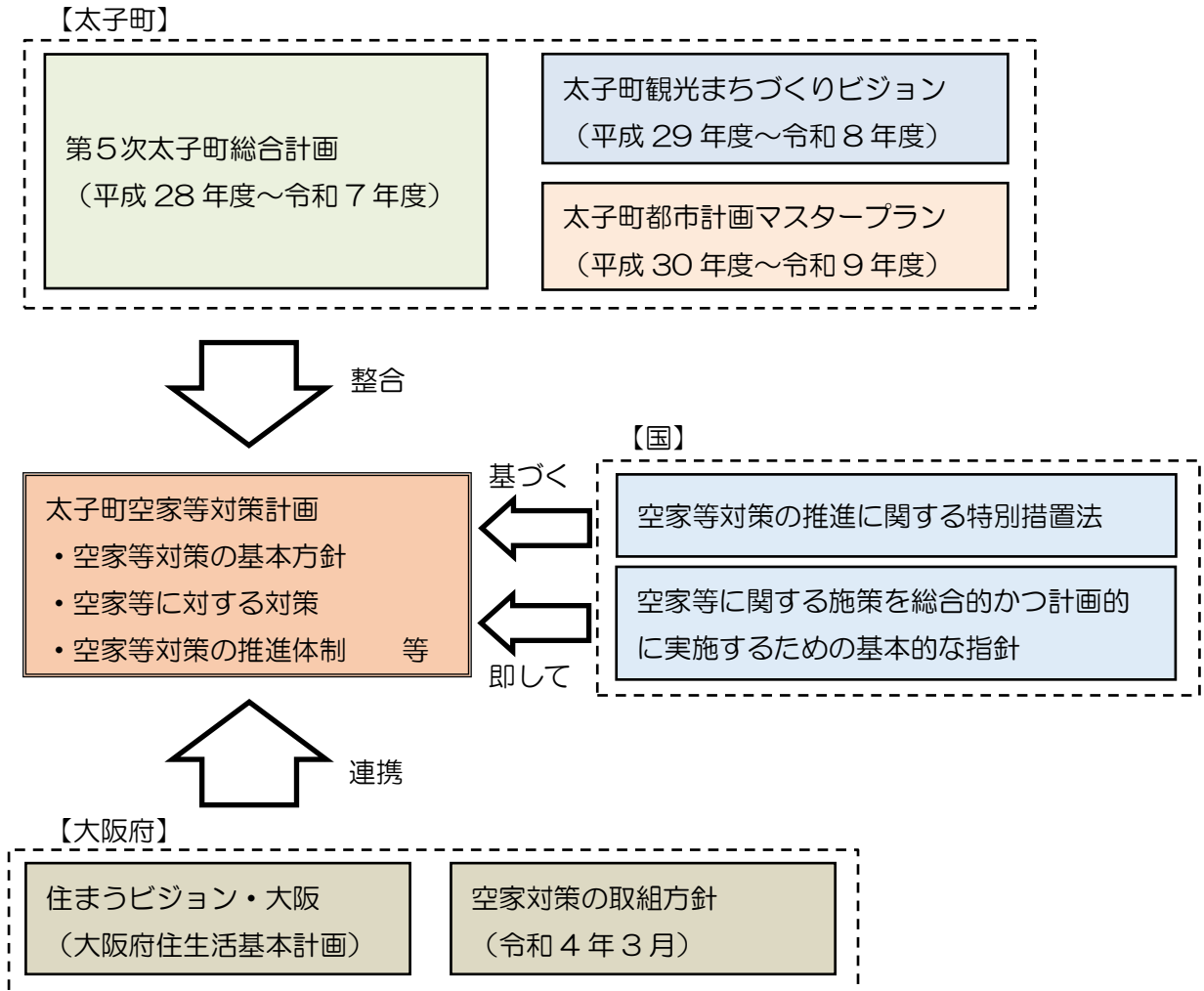


図 1-1.計画の位置付け

■計画の対象（空家法第6条第2項第1号）

本計画では、空家法第2条第1項で定める「空家等」を対象とします。

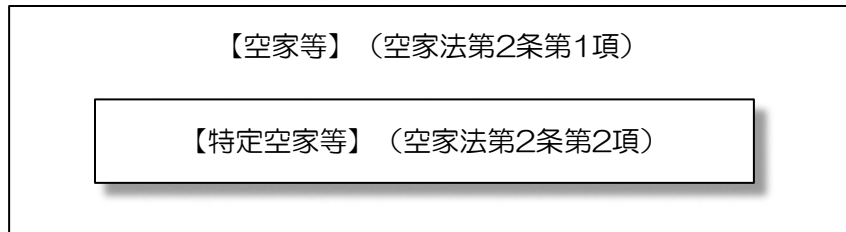


図 1-2.計画の対象

【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。

【特定空家等】（空家法第2条第2項）

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。

【空家等の跡地】（空家法第6条第2項第5号）

除却した空家等に係る跡地をいう。

#### ■対象地区（空家法第6条第2項第1号）

空家等が町内全域に分布していることから、対象地区は町内全域とします。

空家等対策における利活用を重点的に推進する重点対象地区として、以下の地区を検討します。

重点対象地区	主な利活用対策
叡福寺周辺や竹内街道沿いな どの景観、観光等関連地区	景観を損なっている空家等への対策（所有者等への適正管理 や利活用の働きかけ等）を重点的に実施する。

#### <参考>

本町は、平成20年に景観法に基づく「景観行政団体」となり、景観法に基づく「景観計画」を策定し、良好なまちなみを保全するための事項に関する制限を定めています。景観計画では「叡福寺周辺地区」を景観計画区域と定め、同時に地区計画を指定していることから、叡福寺周辺の区域内で建築行為等を行う場合には、用途の制限、敷地面積や形態意匠等に関して基準が設けられています。

また、本町には聖徳太子御廟や歴代天皇陵が多数点在しており、とりわけ、竹内街道は、大陸文化伝来の古代から、経済の道として栄えた中世、伊勢参りへもにぎわいをみせた近世へと、時代や場所ごとに様々な表情を見せ、歴史の移り変わりを感じることができる道であり、『1400年に渡る悠久の歴史を伝える「最古の国道」竹内街道・横大路（大道）』として日本遺産にも認定され、令和3年に「竹内街道周辺地区」を景観計画区域に加えました。

こうした歴史的景観を有するまちとして、景観形成に十分配慮する必要があります。

#### ■計画期間（空家法第6条第2項第2号）

計画期間は10年間（平成30年度から令和9年度まで）とし、社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

#### ■一部見直しについて

本計画策定後、大阪府等と連携して、本計画に基づく様々な空家等対策の取り組みを進めてきました。計画期間の中間年度である令和4年度に、本町における空家等対策の更なる推進に向け、本計画の見直しを行いました。この見直しでは、本計画に基づく進捗状況とその課題分析を踏まえ、空家等対策の取り組みの追加等の必要な見直しを行いました。


■持続可能な開発目標（SDGs）との主な関連

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）は、平成 27（2015）年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」において記載された平成 28（2016）年から令和 12（2030）年までの国際目標です。持続可能な世界を実現するための 17 のゴール（目標）から構成され、地球上の誰一人として取り残さない（no one will be left behind）ことを誓っています。

【SDGs の 17 の目標】



本計画は、SDGs を構成する 17 の目標のうち、「10 人や国の不平等をなくそう」、「11 住み続けられるまちづくりを」、「12 つくる責任つかう責任」、「17 パートナーシップで目標を達成しよう」の 4 目標について関連性が深いので、計画を推進することによりこれらの目標を達成し、持続可能な世界の実現に寄与します。

空家等対策の基本的な方針	関連するゴール
基本方針 1 空家等の予防対策	 
基本方針 2 空家等の利活用	   
基本方針 3 空家等の危険除去	 

## 第2章 空家等の現状と課題

### 2-1 太子町の概要

本町は、大阪府の東南部に位置し、金剛・葛城の山麓の豊かな緑と歴史にまつまれたまちです。飛鳥時代には、二上山の南麓に、推古天皇によって整備された大道（のちの竹内街道）が置かれました。遣隋使として知られる小野妹子はこの道を通って遠く大陸をめざし、また大陸からはるばるやって来た使者たちは逆にこの道を通って都のあった飛鳥へ向かったとされます。この頃、大和の飛鳥が“遠つ飛鳥”と呼ばれたのに対し、本町周辺は“近つ飛鳥”と呼ばれ、町内には数多くの天皇等の古墳が築造されました。

昭和31年9月に、当時の磯長村と山田村が合併し、聖徳太子にちなんで太子町と名付けられて、現在に至っています。

#### (1) 人口等

総人口は、約1.3万人で、世帯数は約5,600世帯です。（令和4年9月1日現在）

総人口	12,965人	（住民基本台帳より）
世帯数	5,606世帯	

本町の人口は、国勢調査によると昭和40年の約5,800人以降は増加が続き、特に平成2年からの10年間では、府内でも有数の人口増加を示し、平成17年に約14,500人で人口のピークとなりました。その後は減少に転じ、平成27年には約13,700人となりました。平成18年を境として、社会増減、自然増減ともに減少傾向に転換しています。

また、高齢化率（町内総人口に占める65歳以上人口の割合）は年々上昇し、令和2年には29.6%となっています。

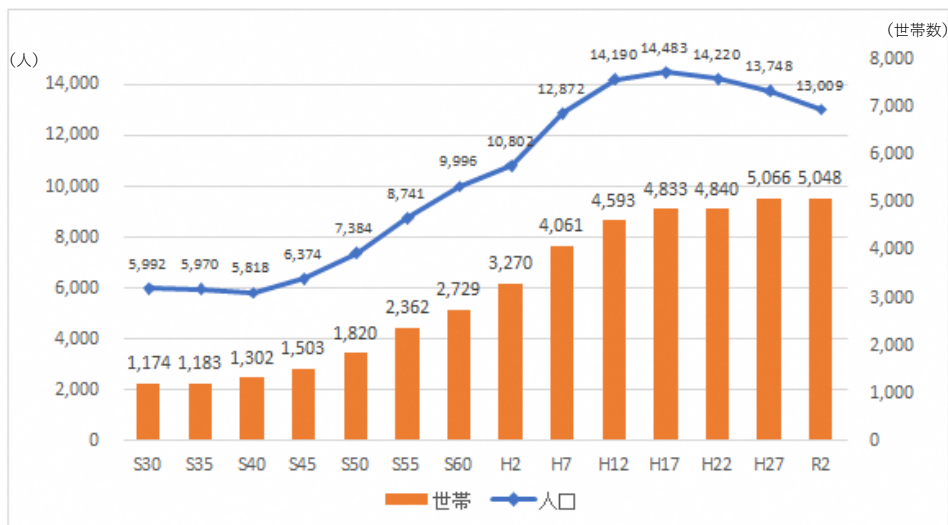


図 2-1. 太子町における人口の推移  
出典：国勢調査（昭和30年～令和2年）



(2) 土地利用等

第5次太子町総合計画で、土地利用の方針は次のように設定しています。

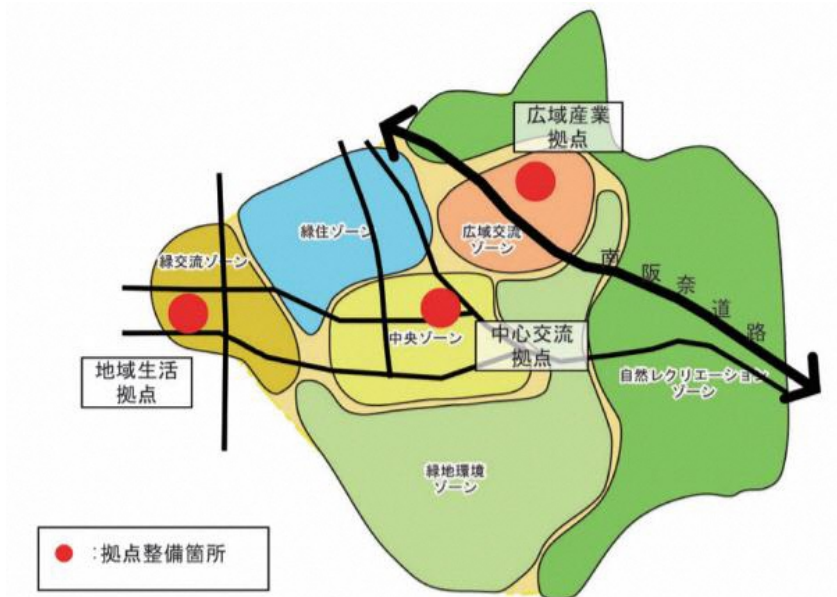


図 2-2.土地利用方針  
出典：第5次太子町総合計画

(3) 地区・町会等

本町の地区は大きく6地区に分かれています。

地区別での人口推移をみると、聖和台地区で人口増加傾向がみられますが、その他の地区では人口減少傾向となっています。

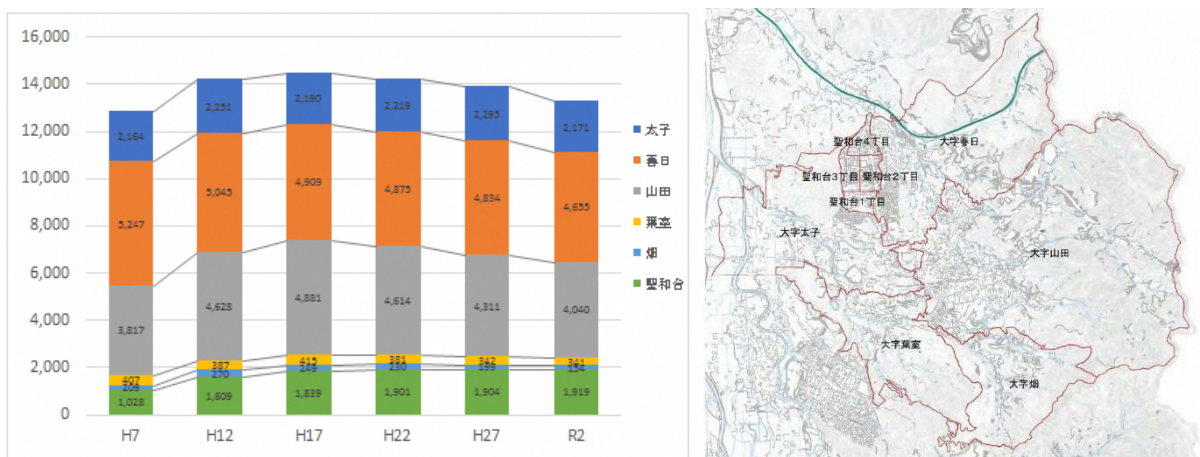


図 2-3.地区別人口推移及び地区位置図  
出典：太子町人口ビジョン（平成 28 年 3 月）  
住民基本台帳（平成 27 年・令和 2 年）

また、本町には現在 48 の町会・自治会が組織されており、地域福祉活動・生涯学習活動・防災防犯活動等の様々な地域活動が積極的に行われています。

## 2-2 空家等の現状と課題

### (1) 全国の空家等の状況

平成30年住宅・土地統計調査（総務省）※によると、平成30年10月1日現在における我が国の総住宅数は6240万7千戸で、そのうち空家数は848万9千戸で、5年前に比べて29万3千戸増加しました。

空家率（総住宅数に占める割合）は、平成10年に初めて1割を超えて11.5%となり、平成30年には13.6%と、平成25年に比べ0.1ポイント上昇し、空家数、空家率ともに過去最高となっています。

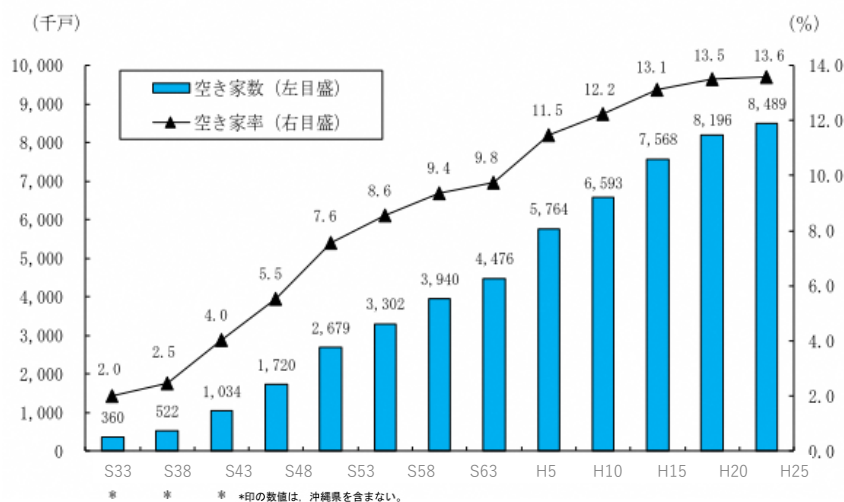


図 2-4.空家数及び空家率の推移  
出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

### ※ 住宅・土地統計調査

総務省統計局が5年ごとに調査しており、調査員が抽出により調査対象となった地区及び世帯を巡回のうえ調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を出しています。

空家等の場合は、調査員が外観等から判断することにより、調査項目の一部について調査しています。なお、人口15,000人以下の市町村の調査結果は表出されないことから、本町の統計データは公表されていません。

【戸建て空き家等の状況】

国土交通省の「令和元年空き家所有者実態調査」によると、全国の「戸建て空き家等」の状況等は以下のようになっています。

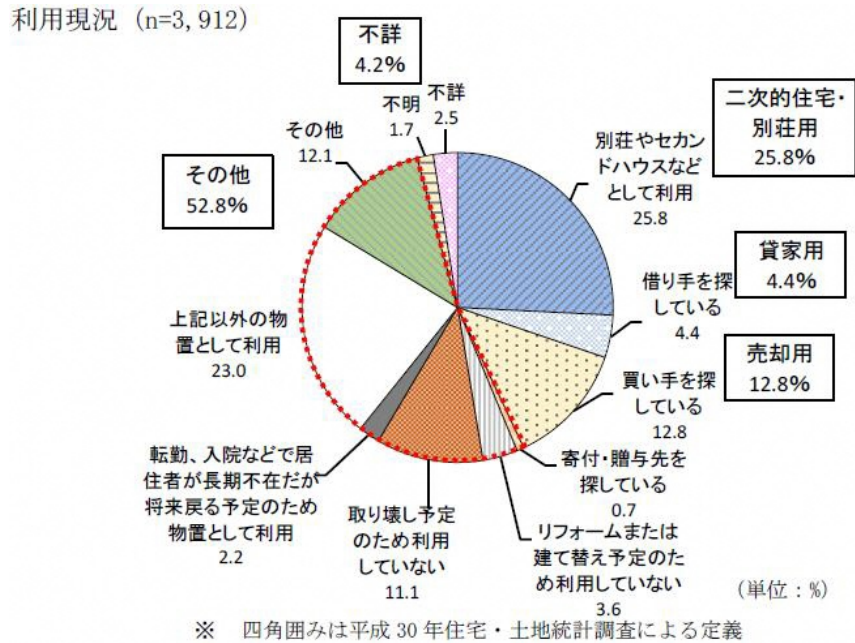


図 2-5.全国の戸建て空き家等の状況  
出典：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

(2) 大阪府の空家等の状況

平成30年住宅・土地統計調査（総務省）によると、大阪府の空家数は平成30年で約71万戸となっており、年々増加傾向にあります。

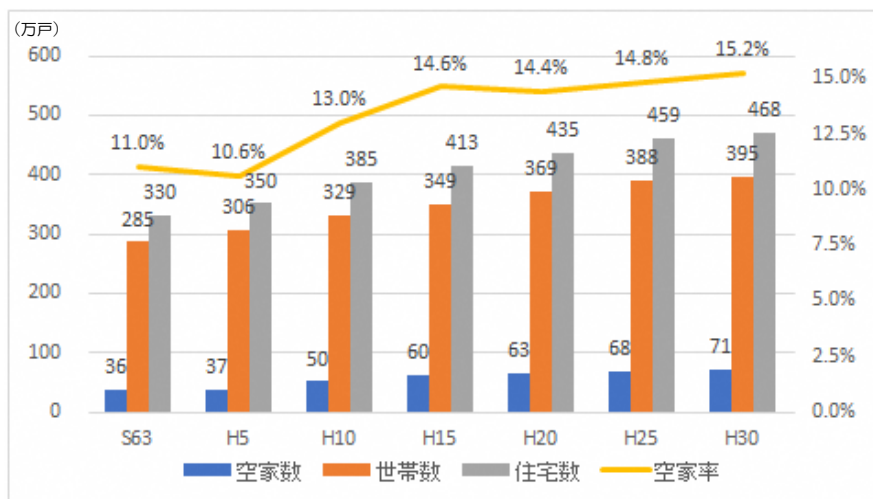


図 2-6.大阪府の住宅数、世帯数、空家数及び空家率の推移  
出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

### (3) 空家等の問題点と背景

#### ① 空家等の問題点

空家等に関して、防災面、防犯面、環境面、衛生面など多種多様な問題点があり、次のように考えられます。

##### ○ 近隣への危険性

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。また、災害時の建物の道路側への倒壊や落下物によって、避難路の危険が増大します。

##### ○ 防災・防犯上の危険

放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。また、火災発生時に居住者による発見がないため、初期消火が遅れることも問題です。

##### ○ 景観の悪化

破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼすおそれがあります。

##### ○ 衛生環境の悪化

空家等敷地内の草木の繁茂による隣地や道路への草木の越境などは近隣の環境悪化を招くおそれがあり、さらにこれが原因となり、ゴミなどの不法投棄の誘発や野良猫等の繁殖などの悪循環も懸念されます。

##### ○ 地域活力の低下

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに景観も悪化していくため、「まち」としての魅力が低下し、更なる人口減少を加速させるおそれがあります。

#### ② 空家等問題の背景

空家等が発生し、長期化する要因や背景には、以下のものが考えられます。

##### 【所有者側の背景】

##### ○ 活用や除却への意向が少ない

特に困っていない、面倒くさい、物置にしている、法事等で利用している、仏壇や位牌の引き受け先がない、別荘感覚で使っている、愛着がある、将来のために置いてある...等の理由により、空家等を利活用することや除却への意向が少ない場合があります。

○ 住宅所有者の高齢化及び単身世帯化の進行

高齢者世帯が単身世帯化することで、掃除や修繕をする人手がなくなり維持管理が困難になります。また、高齢所有者等の死亡による相続の発生等を契機に空家等になる場合があります。

○ 住宅管理者としての意識の低下

相続などにより所有者に家や地域に愛着がない場合、管理者としての意識や責任感が低くなる場合があります。

○ 他人に貸すことへの抵抗感

先祖からの家を守り継ごうとする意志が強い、貸したら返ってこないのではないかという不安、近所に対して体裁が悪い等の理由で、他人に貸すことに抵抗感がある場合があります。

○ 情報や知識不足

空家等の管理や処分について相談先がわからない、活用の仕方がわからない等の情報不足により、空家等をどうするか動き出しができていない場合があります。

○ 改修、除却費用の負担

建物の老朽化により改修に費用がかかる、除却費用の捻出が困難等により、空家等をそのままにしている場合があります。

【法制度面の背景】

○ 空家等を除却することにより同規模での再建築等が困難になる場合がある

建築基準法・都市計画法上の接道要件（道路幅員が狭隘など）や敷地規模などの制約、また市街化調整区域の立地制限等により、同規模の住宅の再建築、増築、大規模修繕等が困難になる場合があります。

○ 空家状態の方が更地にするより固定資産税が低い

更地にするより空家等の方が、固定資産税が低いのでそのままにしておくという場合があります。固定資産税の住宅用地特例により、空家等を除却し更地にした場合、固定資産税が上がる場合が多くあります。

＜参考＞固定資産税の課税標準の特例

住宅供給を推進する政策上の観点から、税法上、住宅用地について「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例（住宅用地の特例）」が講じられており、空家等についても同様の措置がとられています。そのため、更地にするより住宅用地として残す方が、課税額が安くなることから、空家等が増える原因と考えられていました。

しかし、平成27年度税制改正において、空家法に基づく必要な措置の勧告対象となった特定空家等に係る土地については、住宅用地に対する課税標準の特例措置の対象から除外することとされました。

## 2-3 空家等の調査に関する方針

(空家法第6条第2項第3号)

### (1) 実施した空家等に関する調査

空家等対策を推進するためには、空家等の実態を把握し、空家等の段階に応じた対策を検討していく必要があります。そこで、町内の空家等の状況把握や所有者等の意向確認を行い、今後の施策を行うための基礎資料とするために、以下の実態調査を実施しました。

表 2-1.実態調査の概要

調査名	概要
平成 27 年度太子町空家調査	平成 27 年度実施 水道の開閉栓情報を参考に、町内全域を現地での外観調査や周辺の聞き取り調査などを行い、空家等であるか否かの判定を行った。
平成 28 年度太子町の空家所有者の意向に関するアンケート調査	平成 28 年度実施 空家等対策計画を策定するための基礎資料となるように、郵送や手渡し等により意向調査を行った。
町内全域における空家等再調査及び台帳システム整備	平成 29 年度実施 平成 27 年度太子町空家調査を補完することを目的とし、町内全域における空家等の有無を再調査し、空家データベースとして整備を行った。
空家データベース更新	令和 3 年度実施 空家台帳システムに登録されている全ての空家の現状把握を目的とし、現地での外観調査や水道の開閉栓状況などの調査を行い、空家データベースの更新を行った。
令和 3 年度太子町の空家所有者の意向に関するアンケート調査	令和 3 年度実施 空家等対策計画を見直すための基礎資料となるように、郵送や手渡し等により意向調査を行った。

### (2) 実態調査の結果

#### ① 平成 27 年度 太子町空家調査

本町の空家等の戸数は 158 戸で、合計建築戸数 4,932 戸に対する空家率は 3.2%でした。これは、全国平均及び大阪府平均を大きく下回る結果となっています。

空家等の特徴としては、用途は専用住宅が 94%、構造は木造が 87%、階数は 2 階建てが 74% となっています。また、現行の建築基準法の耐震基準を満たしていない空家等が 77%あり、2 m以上の接道要件を満たしていない空家等も少ないですが存在しています。

管理状況では、概ね「問題なし」が多いものの、外壁が破損している、瓦のズレや崩落があるなど、管理が不十分な空家等も存在します。

これらの空家等の中には、適切な管理が行われないことで、安全性の低下や衛生環境の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせる可能性があるものもあります。今後、空家等の増加や問題の一層の深刻化が懸念されています。

## ② 平成 28 年度 太子町の空家所有者の意向に関するアンケート調査

【調査対象件数】	158 件
【調査方法】	登記簿情報、固定資産税の課税状況及び近隣への聞き込みにより所有者が判明したものに対して、郵送もしくは手渡し・郵送回収もしくは直接回収により実施
【アンケート実施数】	63 通
【有効回収数】	33 通（回収率：52.4%）
【調査内容】	建築物の所有状況、管理状況、賃貸・売却意向などの項目について実施

## ③ 平成 29 年度 町内全域における空家等再調査及び台帳システム整備

本町の空家等の戸数は 152 戸で、合計建築戸数 4,981 戸に対する空家率は 3.1%でした。合計建築戸数については、新築等により平成 27 年度の 4,932 戸から 4,981 戸に増加しています。

空家等の特徴としては、用途は専用住宅が 84%、構造は木造が 83%、階数は 2 階建てが 67% となっています。また、現行の建築基準法の耐震基準を満たしていない空家等が 72%あり、2m 以上の接道要件を満たしていない空家等も少ないですが存在しています。

管理状況では、概ね「問題なし」が多いものの、外壁が破損している、瓦のズレや崩落があるなど、管理が不十分な空家等も存在します。

平成 27 年度に実施した空家調査と比較すると、それぞれ僅かな増減はあるものの、ほぼ同数値となっています。

前回調査から約 2 年で本町の空家等についてはあまり変化がありませんが、全国的に空家等が増加していることから、今後も引き続き定期的な空家等調査を行っていく必要があります。

## ④ 令和 3 年度 空家等台帳システムデータベース更新

空家等台帳システムに登録されている空家等の現状把握を目的とし、現地での外観調査や水道の開閉栓状況などの調査を行い、空家データベースの更新を行いました。

本町の空家等の戸数は 111 戸で、合計建築戸数 5,045 戸に対する空家率は 2.2%でした。合計建築戸数については、新築等により平成 29 年度の 4,981 戸から 5,045 戸に増加しています。

空家等の特徴としては、用途は専用住宅が 90%、構造は木造が 81%、階数は 2 階建てが 68% となっています。また、現行の建築基準法の耐震基準を満たしていない空家等が 75%あり、2m 以上の接道要件を満たしていない空家等も少ないですが存在しています。

管理状況では、平成 29 年度調査から変化がないものの、約 4 年間で本町の空家等については微減しております。しかし、全国的に空家等が増加していることから、今後も引き続き定期的な空家等調査を行っていく必要があります。

表 2-2.太子町の空家等の概況（令和 3 年度）

項目	概況
1.空家等数	111 戸 <158 戸>
2.空家等の建築年	昭和 56 年 5 月 31 日以前（旧耐震基準） 75% <77%> 昭和 56 年 6 月 1 日以降（新耐震基準） 15% <23%> 不明 9% <0%>
3.空家等の用途・構造・階数等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■用途 専用住宅 90% &lt;94%&gt;、共同住宅 4% &lt;3%&gt;、長屋等 8% &lt;2%&gt; 兼用住宅 0% &lt;1%&gt;、不明 7% &lt;0%&gt;</li> <li>■構造 木造 81% &lt;87%&gt;、鉄筋コンクリート造 4% &lt;9%&gt; 鉄骨造 4% &lt;4%&gt;、不明 9% &lt;0%&gt;</li> <li>■階数 平屋建て 35% &lt;25%&gt;、2 階建て 68% &lt;74%&gt;、3 階建て 0% &lt;1%&gt; 不明 9% &lt;0%&gt;</li> <li>■駐車場 有 62% &lt;72%&gt;、無 37% &lt;28%&gt;</li> <li>■前面道路の幅員 4m未満 43% &lt;52%&gt;、4m以上 47% &lt;44%&gt;、2m未満 9% &lt;4%&gt;</li> </ul>
4.空家等の管理状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>■建物の傾斜や崩壊 問題なし 91% &lt;95%&gt;、軽度傾斜 8% &lt;4%&gt;、大きく傾斜 0% &lt;1%&gt;</li> <li>■外壁 問題なし 72% &lt;68%&gt;、下地露出 18% &lt;27%&gt;、破損有 8% &lt;5%&gt;</li> <li>■屋根 問題なし 80% &lt;81%&gt;、瓦ズレ有 10% &lt;16%&gt;、瓦崩落有 9% &lt;3%&gt;</li> <li>■敷地の状況 問題なし 38% &lt;40%&gt;、手入無 38% &lt;50%&gt;、手入無で樹木等が敷地外に出ている 22% &lt;10%&gt;</li> </ul>

< >内は、平成 27 年度太子町空家調査時の概況

表 2-3.空家等地区別分布状況（令和 3 年度）

地区名	太子	春日	山田	葉室	畑	聖和台	合計
空家等戸数	12	53	28	8	5	5	111

表 2-4.空家率の推移（令和 3 年度）

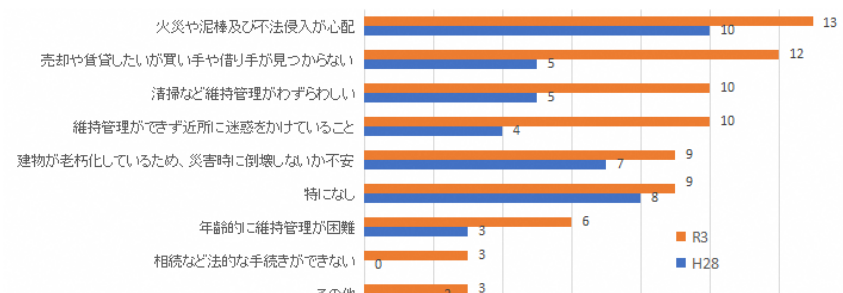
建築戸数*			空家等戸数			空家率（%）		
H27	H29	R3	H27	H29	R3	H27	H29	R3
4,932	4,981	5,045	158	152	111	3.2	3.1	2.2

※太子町統計書（税務課）



② 令和3年度 太子町の空家所有者の意向に関するアンケート調査

- 【調査対象件数】 111件
- 【調査方法】 登記簿や戸籍、住民基本台帳の情報並びに固定資産税の課税状況等により所有者が判明したものに対して、郵送により実施
- 【アンケート実施数】 111通
- 【有効回収数】 46通（回収率：41.4%）
- 【調査内容】 建築物の所有状況、管理状況、賃貸・売却意向などの項目について実施
- 【結果概要】

空家所有者等について	
所有者等の居住場所	「太子町内」が43.2%、「太子町外で大阪府内」が43.2%、「大阪府外」が13.5%であった。
空家等となった時期	「10～20年前」が最も多く40.0%で、次いで「20年以上前」が31.4%、「5～10年前」が20.0%であった。
空家等となった理由	「他所へ転居したため」が40.5%で最も多く、次いで「居住者が亡くなったため」が29.7%であった。
空家等の状況について	
建築時期	「昭和41年～昭和56年」が最も多く29.7%で、次いで「昭和31年～昭和40年」が21.6%であった。また、平成元年以降は2.7%であった。
建物の利用状況	「居住していないが、1年に1度以上は出入りしている」が54.3%と最も多く、次いで「空家である」が23.9%であった。
維持管理の頻度	「2～3週間に1回程度」及び「2～3か月に1回程度」、「半年に1回程度」が16.2%と最も多かった。
維持管理の方法	「庭の草刈りや植木の剪定など」が最も多く、次いで「家屋内の掃除及び通風」、「破損個所の修繕など」であった。
所有による困り事等	<p>「火災や泥棒及び不法侵入が心配」が最も多く、次いで「売却や賃貸したいが買い手や借り手が見つからない」、「清掃など維持管理がわずらわしい」、「維持管理ができず近所に迷惑をかけていること」であった。</p>  <p style="text-align: right;">図 2-6.空家等の所有による困り事</p>
今後の活用について	
今後の利活用	「特に予定はない」が37.8%で最も多く、「売却したい」が32.4%であった。
売却・賃貸しない理由	「仏壇や家財道具の他、物置の倉庫として利用している、または今後利用する予定のため」が最も多かった。
空家バンクの利用	「登録したくない」が40.9%、「登録したい」が27.3%、「わからない」が27.3%であった。
空家等の有効利用に必要と考えられる事項	「空家有効活用に関する情報提供」が61.1%で最も多く、「空家のリフォームに対する公的な支援」が22.2%であった。

### (3) 実態調査からの課題の抽出

#### 【人口減少及び高齢化による空家等の増加】（令和3年度調査結果より）

- 本町の空家数は111戸で、空家率は2.2%と全国平均や大阪府平均よりも低くなっていますが、人口減少や住民の高齢化等もあり、今後、空家等が増加する可能性があるかと想定されます。

#### 【適切な管理がされていない空家等の増加】（令和3年度調査結果より）

- 空家等のほとんどの用途が専用住宅で、構造が木造、階数が平屋、2階建てとなっています。また、大半の空家等が旧耐震基準であり、アンケート結果からも10年以上前から空家等となっているものが71.4%あり、今後は更なる空家等の老朽化が見込まれることから適正管理や利活用の促進が必要と考えられます。
- 空家等のうち、75%が現行の建築基準法の耐震基準を満たしておらず、防災の観点からの空家等対策が必要と考えられます。
- 外壁や屋根などに破損がある空家等があり、適正管理や除却等の促進が必要と考えられます。
- 空家等の61.2%が老朽化などしており、居住環境等について対策が必要と考えられます。

#### 【所有者等の意識と情報の不足】（令和3年度アンケート調査より）

- 空家等所有者等のうち、町外在住が56.7%を占めていることから、情報の伝達等の工夫が必要と考えられます。
- 居住者が亡くなったことが理由により空家等となっているものが29.7%あり、居住者の死亡時や相続発生等の機会を捉えた空家等対策にかかる情報提供が必要と考えられます。
- 売却や賃貸を望む所有者等がいる一方で、特に利用の予定をしていない所有者等が多く存在しており、空家等を所有していることや利活用するといった意識が低いことが窺えます。
- 空家等の有効活用に関する情報提供の要望も一定数いることから、空家バンク制度等の取り組みにかかる情報提供が必要と考えられます。

## 第3章 空家等対策の基本的な方針

### 3-1 空家等対策の基本理念

空家等の対策においては、老朽化した危険な空家等への「危険除去」が課題ですが、同時に空家等の発生を防止・減少させる「予防対策」と、適正に管理された健全な空家等の「利活用」の3つの視点が重要になります。

空家等の「予防対策」と「危険除去」は言わば「マイナスの解消」のための対策で、「利活用」は、空家等を有効活用することで老朽化を阻止するという言わば「プラスの創造」をめざす対策と言えます。

本計画においては、これらの対策が有機的に連動できるような仕組みをめざします。同時に、空家等を地域の魅力を高める潜在的な資産として捉え、「まちづくり」の視点を持って積極的に利活用し、「居住魅力の向上」と「安心・安全の確保」の好循環をめざす取り組みを進めます。

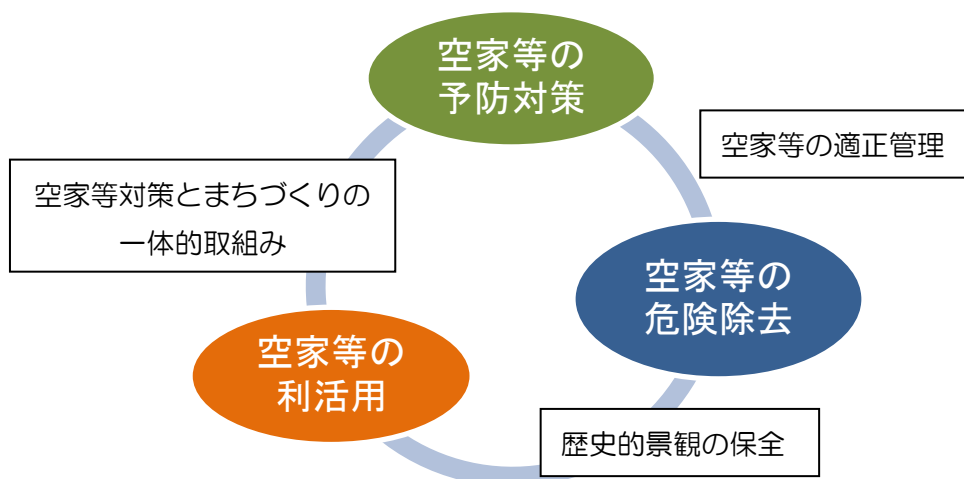


図 3-1. 基本的な理念

### 3-2 空家等対策の基本的な方針と施策の方向性

(空家法第6条第2項第1号)

以下に3つの基本方針を掲げ、総合的な空家等対策に向けた取り組みを進めます。

基本方針 1 空家等の予防対策	施策の方向性
空家等の発生と管理の不適切な空家等を予防します。	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 様々な媒体・機会を通じた意識啓発</li><li>○ 空家等の管理をサポートできる体制の整備</li><li>○ 空家等利活用に関する情報提供</li><li>○ 町の相談窓口の一本化</li><li>○ 相談内容の充実</li><li>○ 「大阪の住まい活性化フォーラム」との連携</li></ul>
基本方針 2 空家等の利活用	施策の方向性
空家ストックを流通・活用することで地域の活性化を図ります。	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 中古住宅の流通を促進する仕組み導入の検討</li><li>○ JTIの「マイホーム借上げ制度」との連携の検討</li><li>○ 空家バンク制度の有効な利活用</li><li>○ リノベーションまちづくり事業への取り組み</li><li>○ 観光、福祉、教育、就業支援等施設として空家等を利活用する検討</li><li>○ 危険な空家等の除却と跡地の利活用への支援の検討</li></ul>
基本方針 3 空家等の危険除去	施策の方向性
地域の生活環境に悪影響を及ぼす空家等の問題を解消します。	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 空家等の危険除去対策（特定空家等への措置）</li><li>○ 特定空家等の認定と措置の手順</li><li>○ 他の法令に基づく制度との連携</li></ul>

### 3-3 空家等対策協議会の設置

(空家法第7条第1項)

空家等に関する問題の解決には、地域の状況・ニーズを的確に汲み取ることや、専門性、公平性を高める必要があることから、町長をはじめ、地域住民、町議会議員及び法務、不動産、建築等の学識経験者等により構成される「太子町空家等対策協議会」（平成30年度設置）と、常に連携をとりながら空家等対策を進めていきます。

## 第4章 空家等対策の取組み方針

### 4-1 空家等の適正管理の促進

(空家法第6条第2項第4号)

空家等についての問題意識を広く住民・地域の間で共有することが必要です。なかでも、空家等の所有者等に対して、空家等が放置されることによる近隣への迷惑、防災や防犯等の観点から住環境に与える悪影響、倒壊・飛散により損害賠償に発展するおそれなど、空家等に関する問題意識を高めることが管理不全の空家等の発生抑制につながります。

また、空家等の所有者等の高齢化や遠方居住、医療機関への入院、福祉施設への入所等により空家等の管理が困難になっている状況が今後増加する可能性があることから、適正管理に関する様々な情報を積極的に提供していくなど、適正管理の促進に努めます。

#### 具体的な施策

- 様々な媒体・機会を通じた意識啓発
  - ・ 町広報紙やホームページで情報の掲載をします。
  - ・ 固定資産税納付通知書の発送に併せた空家等の適正管理を促す啓発を検討します。
  - ・ 社会福祉協議会等との連携による情報把握を検討します。
  - ・ 転入・転出等の住民異動の機会を活用し、空家等所有者等への啓発を進めます。
  
- 空家等の管理をサポートできる体制の整備
  - ・ シルバー人材センターやNPO、各種民間団体との連携による空家等管理サービスの取り組みを進めます。
  
- 空家等利活用に関する情報提供
  - ・ 町広報紙やホームページで情報の掲載をします。

## 4-2 住民等からの空家等に関する相談への対応

(空家法第6条第2項第7号)

空家等が今後増加する可能性があることから、町では、空家等に関する相談を一元的に受ける相談窓口を設置し、空家等の所有者等が気軽に相談できる体制づくりに努めます。

また、町だけでは対応しきれない課題にも対応できるような体制づくりに努めます。

### 具体的な施策

#### ○ 町の相談窓口の一本化

- 町の空家等全般に関する相談窓口は、次の窓口で対応します。

【相談窓口】	まちづくり推進部 地域整備課
【連絡先】	電話番号 0721-98-5523 (直通)

#### ○ 相談内容の充実

- NPO や他市町村と連携した定期的な空家等相談会の開催を検討します。
- 行政、地域、専門家、事業者、NPO 等が連携したネットワークづくりを進めます。  
(専門的な内容も含め相談できるように総合的なコンサルティングが行えるような体制づくり)

#### ○ 「大阪の住まい活性化フォーラム」との連携

- 空家等に関する相談は多岐にわたるため、大阪の住まい活性化フォーラムが設置する「空き家相談窓口」と連携し、相談内容に応じて関係団体の窓口を案内します。

### 4-3 中古住宅の流通支援

「令和3年度太子町の空家所有者の意向に関するアンケート調査」では、「空家を売りたい」「貸したい」との回答が約4割を占めました。

中古住宅の流通（売却・賃貸）促進するための各種施策や体制整備の検討を進めます。

#### 具体的な施策

- 中古住宅の流通を促進する仕組み導入の検討
  - ・中古住宅の流通促進のために、近年整備が進んでいる「住宅インスペクション」や「住宅ファイア制度」などの仕組み等の導入を検討します。
  
- JTIの「マイホーム借上げ制度」との連携の検討
  - ・「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」（略称・JTI）は、シニア世代向けの「マイホーム借上げ制度」を運用し実績を上げています。これは、高齢者が所有する住宅をJTIが借上げ、賃料を保証することで、管理不全な空家の発生予防や子育て世帯等が住宅を借りやすくする仕組みで、町に相談窓口を設置するなどの連携について検討します。
  
- 空家バンク制度の有効な利活用
  - ・太子町内の空家の有効活用を目的とし、令和3年1月に太子町空家バンク制度を設立し、売却・賃貸を希望される空家所有者の物件情報や、空家の取得・利用を希望される人々のニーズ等の情報を登録していただき、空家に関する情報を全国に向けて幅広く情報を提供していくことで、空家の所有者と希望者のマッチングを行います。
  - ・令和3年8月から「大阪版・空家バンク」と連携を行い、太子町に住まう魅力を情報発信していくとともに、民間事業者等によるコンサル機能などを働かせていくこととしているほか、国土交通省においてで全国の空き家・空き地情報を一元的に提供する「全国版空き家・空き地バンク」を試行しており、これらとの連携も検討します。

## 4-4 転用による空家等の利活用促進

(空家法第6条第2項第5号)

空家等の利活用は、中古住宅としての売却・賃貸などの再利用だけでなく、多様な用途に転用して、利活用しているケースもあります。

古民家や農家を店舗として再利用するケースなどは、マスコミなどに取り上げられることも多いですが、昭和期の普通の住宅を、地域福祉や地域コミュニティの活性化のための地域資源として積極的に利活用することを検討していきます。

### 具体的な施策

#### ○ リノベーションまちづくり事業への取組み

- 「リノベーションまちづくり」は、遊休不動産を再生・活用して、機能や性能を向上させ、生まれ変わった遊休不動産を核に、まちに雇用と産業を生み出しエリアの魅力を高めることを目的にして各地で試みられている手法です。

本町においても、まちづくりの視点を踏まえた空家等の利活用を推進するため、「リノベーションまちづくり事業」を平成29年度より大阪府及び大阪の住まい活性化フォーラム・リノベーションまちづくり部会と共同で取り組んでいます。

#### ○ 観光、福祉、教育、就業支援等施設として空家等を利活用する検討

- 空家等は観光や福祉、教育等、様々な利活用方法が考えられます。観光まちづくりビジョンや各種計画との整合を図り、各担当課と連携しながら、空家等の利活用について検討します。



## 4-5 危険な空家等の除却と跡地の利活用

(空家法第6条第2項第5号)

老朽化する空家等の適正管理や、除却後の跡地の適正管理は本来所有者等の責任ですが、利用予定もなく中古住宅や転用による利活用が見込めない空家等は、そのまま老朽化していくのに任せて危険な空家等になっていくケースも多く存在します。

これらを地域資源として、地域の環境整備に役立てるような仕組みを構築していくような試みを検討します。

### 具体的な施策

#### ○ 危険な空家等の除却と跡地の利活用への支援

- ・危険な空家等を除却して、跡地の公共的な活用や地域資源としての活用、また、地域防災面からの活用等、跡地の利活用の促進になるような、危険な空家等の除却費用等に対する支援制度を進めます。

#### <跡地利活用のイメージ>

利用法	内容
ポケットパーク（防災拠点）	防災倉庫等の整備等
貸し駐車場	観光のための駐車場等
地域の共同菜園	地域住民の交流のための共同菜園

#### ○ 危険な空家等の除却を促進する仕組み導入の検討

- ・危険な空家等の除却促進のために、民間活力を活用し課題解決につなげる仕組み等の導入を検討します。

## 第5章 特定空家等に対する措置

### 5-1 空家等の危険除去対策（特定空家等への措置）

#### 【国・府の指針等】

- 「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」  
平成27年2月総務省・国土交通省告示（以下：「国基本指針」）
- 「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（ガイドライン）  
平成27年5月国土交通省（以下：「国ガイドライン」）
- 国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言  
平成27年12月大阪府 住宅まちづくり部 都市居住課（以下：「府運用マニュアル」）

#### 【特定空家等の定義】

空家法では、次の4項目のいずれかに該当する空家等を「特定空家等」と定義しており、国ガイドラインの別紙において特定空家等の判断に際しての参考となる基準を示しています。

- (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) 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

特に危険性の高い空家等や周辺環境に悪影響の大きな空家等は、「特定空家等」に該当し、ガイドラインに基づき対策に取り組みます。

空家法においては、町長が危険な空家等を「特定空家等」に認めることにより、その所有者等に対し、改善のための助言又は指導、勧告及び命令をすることや、最終的には行政代執行等の強制措置を行う権限を町長に与えています。

これらは、所有者等にとって大きな不利益になるおそれもあり、法やガイドラインに則った慎重な手続きを経て、実施する必要があります。

国ガイドラインでは、特定空家等の認定や措置については、空家法第7条に定める「空家等対策協議会」において学識経験者等の意見も聞くなどして、「総合的に判断されるべきもの」とされています。

【国ガイドラインによる特定空家等判断の参考基準】

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

【別紙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
    - 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
  - (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
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



【別紙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。
  - ・排水等の流出による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (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が発生があり、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。



【別紙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。
- (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。



【別紙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。
- (2) 空家等にす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。
- (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。



図 5-1. 特定空家等判断の参考基準

## 5-2 特定空家等の認定と措置の手順

(空家法第6条第2項第6号)

特定空家等の認定と措置については、空家法の規定に基づき実施します。ただし、特定空家等の判断には空家法の規定に基づいた立入調査や太子町空家等対策協議会からの意見等により総合的に判断します。

また、特定空家等の詳細な判定基準は、平成31年2月に策定した空家等の調査に係る運用マニュアルに基づき判定を行います。

### ① 助言または指導（空家法第14条第1項）

特定空家等の所有者等に対し、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をとるよう助言または指導を行います。

### ② 勧告（空家法第14条第2項）

助言または指導をしても、なお当該特定空家等の状態が改善されない場合は、指導を受けた所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて、必要な措置をとることを勧告します。

当該敷地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

### ③ 命令（空家法第14条第3項）

勧告を受けた者が正当な理由がなく、措置をとらなかった場合に必要があると認めるときは、その所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて、その勧告に係る措置をとることを命じていきます。

### ④ 行政代執行（空家法第14条第9項）

必要な措置を命じた場合においても、その措置を履行しないとき、または履行しても十分でないときや、履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行い危険性等を除去します。

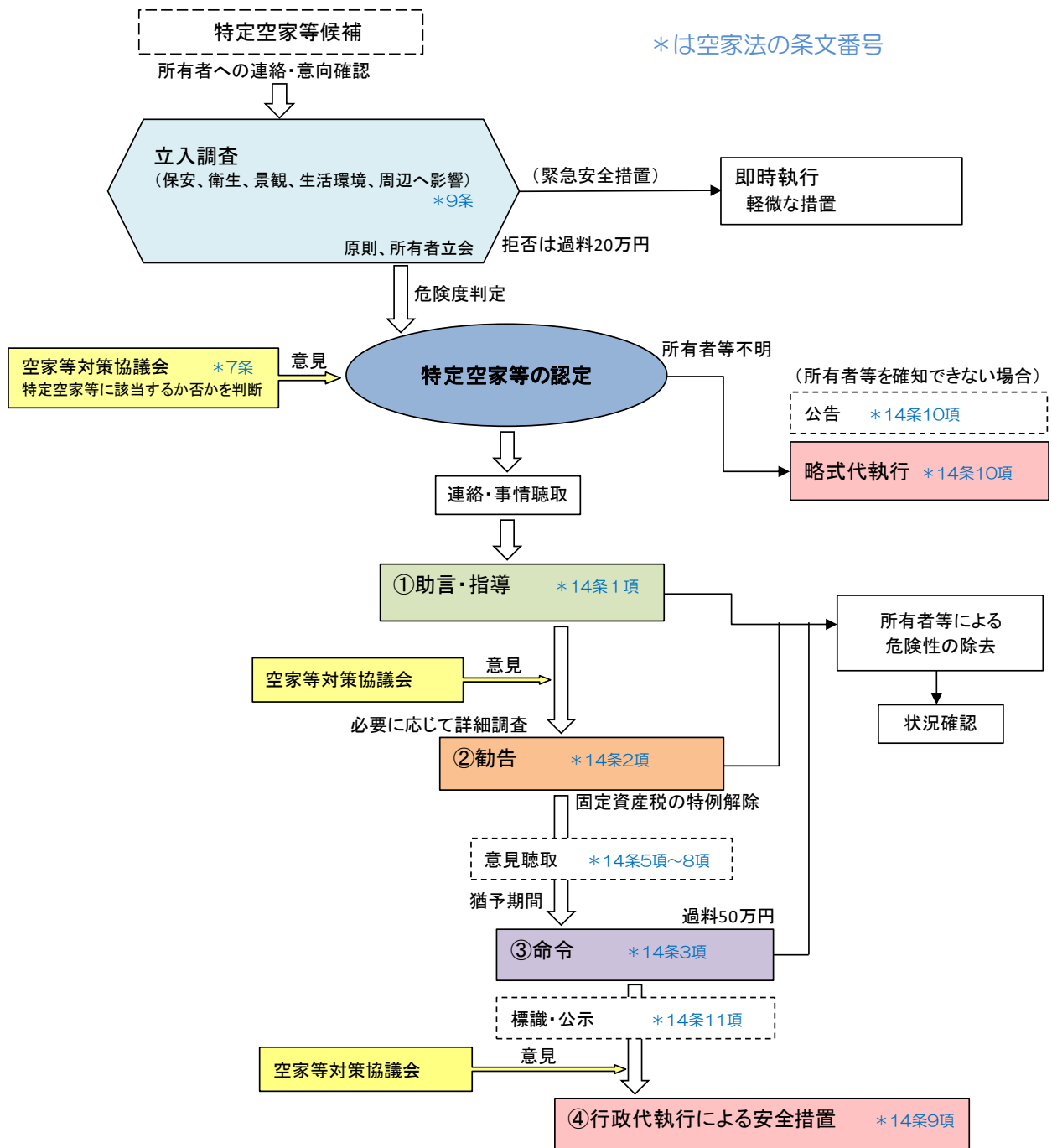


図 5-2. 特定空家等の認定と措置フロー

### 5-3 他の法令に基づく制度との連携

適切な管理が行われていない空家等に対しては空家法による対応以外に、建築基準法、消防法、道路法など他の法令・制度による対応が可能な場合があります。

空家法による対応は「空家等」のみが対象になりますが、他の法令では居住中の建物の不具合などにも対応できます。

措置の対象となる空家等の物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を踏まえて、必要な場合は各法令に基づく措置の適用や連携について、所管する機関と密接な連絡を行います。

#### ○ 建築基準法による勧告・命令（第9条、第10条）

- ・特定行政庁は、著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。（法第10条第3項）
- ・違反建築物については、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。（法第9条第1項）
- ・いずれも、措置を講じないとき等は代執行できる。（法第9条第12項、法第10条第4項）

#### ○ 消防法による命令（第3条）

- ・消防長等は、火災の予防上危険な場合等について、改修・移転・除去等を命令できる。
- ・措置を講じないとき等は代執行できる。

#### ○ 道路法による命令（第44条）

- ・道路管理者は、交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。

## 第6章 空家等対策の推進体制

空家等は個人の財産であると同時に地域の財産と言えます。空家等対策を所有者等だけの問題として捉えるのではなく、地域のまちづくりのうえでの課題として捉え、行政だけでなく、所有者等、近隣住民、民間事業者・NPO、地域住民等が互いに連携・協働した空家等対策の推進体制を構築します。

### 6-1 行政における実施体制の整備

(空家法第6条第2項第8号)

#### (1) 相談窓口等の充実

空家等に関する相談等は、所有者、近隣住民、地域コミュニティの空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する苦情・相談から、移住希望者や民間事業者等の異なる立場の人々による今後の利活用に関するものまで幅広い内容が考えられます。

また、その内容は、権利・相続問題など専門的な知識が必要な分野や、リフォームの設計・見積、契約手続きなど技術的・実務的な知識が必要な分野など、多種多様な分野にわたります。

そのために、行政、地域、建築・不動産・流通等の専門家や事業者が連携し、きめ細かなサポートを可能とするネットワークづくりを進めます。

#### (2) 関係部局の連携強化

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、庁内の関係部局が情報を共有し、相互に連携して空家等対策に対応できる体制を強化します。

#### (3) 空家等対策協議会（空家法第7条第1項）の設置

町長をはじめ、地域住民、町議会議員及び法務、不動産、建築等の学識経験者等により構成される「太子町空家等対策協議会」を平成30年度に設置しました。

本協議会は、条例に基づき町長を会長とし、本計画の変更及びに実施に関すること、特定空家等の認定及び対策に関することを調査審議します。

## 6-2 官民・地域との協働の推進（その他の事項）

（空家法第6条第2項第9号）

### （1）幅広い協働体制づくり

空家バンク等や相談窓口の充実・強化において、行政、建築・不動産・流通事業者等やNPOなどの専門家や事業者が連携し、空家等所有者等や空家等の利活用を希望する人々に対するきめ細かなサポートを可能とするネットワークづくりを進めます。

また、大阪府の民間団体や事業者等からなる「大阪の住まい活性化フォーラム」との連携を図ります。

### （2）大阪府、近隣自治体との連携

大阪府では、「大阪府空家等対策市町村連携協議会」を府内市町村で組織しており、本町も特別会員になっています。今後も、大阪府や「大阪の住まい活性化フォーラム」、「大阪府空家等対策市町村連携協議会」等との連携を図り、空家等対策に関する情報共有や職員の技術向上に取り組みます。また、本町だけでは対応が困難なものについては、大阪府とともに国に支援策等を要望していきます。

### （3）地域住民等との協働

有効な空家等対策にとっては、地域住民等の力が重要です。「地域のどこにどのような状態の空家等があるか」、「その危険性は増しているのか」、「所有者にはどのような事情があるのか」等を詳細に把握できるのは地域住民等です。また今後、町が運用する空家等データベースを有効に利用し、町の施策に反映するためにも地域住民等からの最新の情報が必要です。

さらに、どの空家等を利活用すると地域の利便性やまちづくり・防災等にとって役立つのかを提案できるのも地域住民等であり、地域住民等の力がないと有効な手立てが打てません。

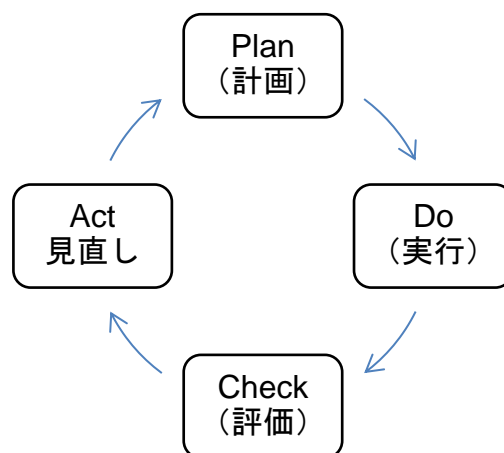
そのため、有効な空家等対策を実現するために、町と地域住民等との情報共有を密にし、連携・協働を進めます。

### ○ 効果検証

空家等の課題は今後も深刻になっていくと予想されています。

そのため、空家等対策については、継続的な取り組みが必要であり、緊急対策や短期的な取り組みと併せて、中長期的な取り組みの視点からの、達成状況の把握、対策等の見直し等が重要となります。

本計画の実行にあたっては、PDCA サイクル（計画⇒実行⇒評価⇒見直し）により定期的に評価・検証等を行い、適切な計画の進捗管理を行います。





## 【参考資料 1】空家等対策の推進に関する特別措置法及び関連規定の概要

## (A) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

## 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）の概要

## 背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）  
参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

## 定義

- 「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。（1 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
  - ① 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空家等をいう。（2 条 2 項）

## 空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

## 特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

## 施策の概要

## 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

## 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
  - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

## 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

## 特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

## 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

(B) 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（概要）

**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【概要】**

「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）」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項
<p><b>1 本基本指針の背景</b></p> <p>(1) 空家等の現状</p> <p>(2) 空家等対策の基本的な考え方</p> <p>① 基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者等に第一義的な管理責任</li> <li>住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等</li> </ul> <p>② 市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家等対策の体制整備</li> <li>空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等</li> </ul> <p>③ 都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等</li> </ul> <p>④ 国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特定空家等対策に関するガイドラインの策定</li> <li>必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等</li> </ul> <p><b>2 実施体制の整備</b></p> <p>(1) 市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2) 協議会の組織</p> <p>(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</p> <p><b>3 空家等の実態把握</b></p> <p>(1) 市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税情報の内部利用 等</li> </ul> <p><b>4 空家等に関するデータベースの整備等</b></p> <p><b>5 空家等対策計画の作成</b></p> <p><b>6 空家等及びその跡地の活用の促進</b></p> <p><b>7 特定空家等に対する措置の促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進</li> </ul> <p><b>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</b></p> <p>(1) 財政上の措置</p> <p>(2) 税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除</li> </ul>	<p><b>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</b></p> <p><b>2 空家等対策計画に定める事項</b></p> <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等</li> </ul> <p>(2) 計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等</li> </ul> <p>(3) 空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等</li> </ul> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等</li> </ul> <p>(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等</li> </ul> <p><b>3 空家等対策計画の公表等</b></p>
	<p><b>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</b></p> <p><b>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</b></p> <p><b>2 空家等に対する他法令による諸規制等</b></p> <p><b>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</b></p>

(C)「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)(概要)

「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)【概要】	
市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。	
<p><b>第1章 空家等に対する対応</b></p> <p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」                  2. 具体的な事案に対する措置の検討                  (1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等                  ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置                  (2)行政関与の要否の判断                  (3)他の法令等に基づく諸制度との関係                  3. 所有者等の特定</p>	<p><b>第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</b></p> <p>・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。                  (1)「特定空家等」の判断の参考となる基準                  ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。                  (2)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                  (3)悪影響の程度と危険等の切迫性</p>
<p><b>第3章 特定空家等に対する措置</b></p> <p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握                  2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備                  (1)立入調査                  ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。                  ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。                  (2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供                  ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供                  (3)特定空家等に関係する権利者との調整                  ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。                  3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導                  (1)特定空家等の所有者等への告知                  (2)措置の内容等の検討</p>	
<p>4. 特定空家等の所有者等への勧告                  (1)勧告の実施                  ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。                  ・勧告は書面で行う。                  ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内                  (2)関係部局への情報提供                  5. 特定空家等の所有者等への命令                  (1)所有者等への事前の通知                  (2)所有者等による公開による意見聴取の請求                  (3)公開による意見の聴取                  (4)命令の実施                  ・命令は書面で行う。                  (5)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る公示                  6. 特定空家等に係る代執行                  (1)実体的要件の明確化                  (2)手続的要件                  (3)非常の場合又は危険切迫の場合</p>	<p>(4)執行責任者の証票の携帯及び呈示                  (5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い                  (6)費用の徴収                  7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合                  (1)「過失がなくて」確知することができない場合                  ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。                  (2)事前の公告                  (3)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い                  (4)費用の徴収                  ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。                  8. 必要な措置が講じられた場合の対応                  ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。</p>

ガイドライン [別紙1]～[別紙4]の概要	
空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要	
<p><b>【別紙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</b></p> <p>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</p>	<p><b>【別紙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</b></p> <p>(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。</p>
<p><b>【別紙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</b></p> <p>(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</p>	<p><b>【別紙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</b></p> <p>(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</p>

（目的）

第 1 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 10 条第 2 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 2 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 3 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 4 条 市町村は、第 6 条第 1 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 5 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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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 6 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。

- (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（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
  - (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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
  - (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
  - (9) 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7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2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8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9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14条第1項から第3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5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。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10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11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13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12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13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14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で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5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3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3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。
- 8 第6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3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。
- 10 第3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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。



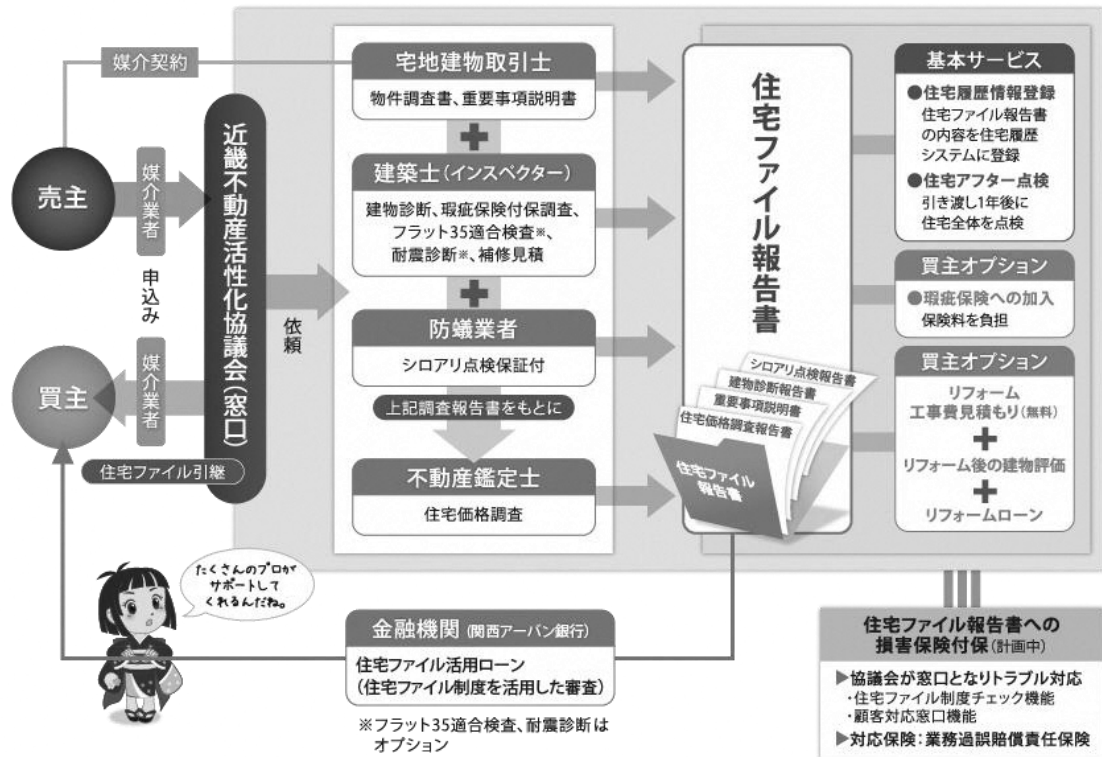
<参考>住宅インスペクション

国土交通省は、中古住宅の流通促進のための対策の一つとして住宅インスペクションの普及に努めている。平成25年6月に「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を策定。診断方法や診断項目など一定の基準を設けた。

平成28年2月に宅地建物取引業法が改正され、建物の仲介において宅建業者は、建物状況調査（ホームインスペクション）を斡旋することや、その結果を買主に重要事項として説明することが義務となった。

<参考>住宅ファイル制度

「近畿圏不動産流通活性化協議会」が平成29年1月から運用している制度。不動産鑑定士等が、建物診断やシロアリ検査の報告書を基に既存住宅の経済的残存年数を把握し、住宅の適正価格や残存耐用年数等を示す。

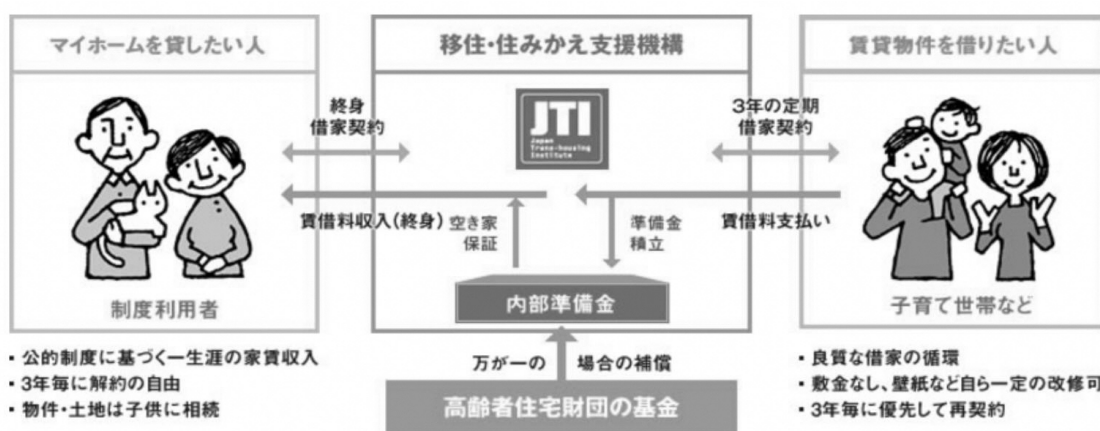


## <参考>JTIの「マイホーム借上げ制度」

(一社) 移住・住みかえ支援機構(通称 JTI)では、高齢者が所有する住宅を JTI が借上げ、賃料を保証することで、管理不全な空家等の発生予防や子育て世帯等が住宅を借りやすくする「マイホーム借上げ制度」を実施している。

JTI は、住宅の借上げ・転貸を行うことで住宅ストックを社会の財産として活用することをめざして、ハウスメーカーなどが中心になり 2006 年に設立された一般社団法人。

- 50 歳以上の住宅所有者から、マイホームを終身で借上げ、これを主として子育て期の家族に転貸して家賃収入を利用者に支払う。
- 契約中は、空家となった場合も、JTI が所定の最低保証賃料を支払う。(住まいが年金になる)
- 家主の事情で元の住まいに戻る必要が生じた場合、3 年ごとの転貸借契約(定期借家契約)の切れ目に中途解約することもできる。
- 借上げる際には「建物調査」が実施され、必要に応じて補強・改修が求められ、特に現在の耐震基準を満たさない場合は必ず補強工事を行う必要がある。(ただし、工事費用については、賃料収入で自動返済する JTI 提携ローンを利用することが可能。)
- 健全な戸建て住宅が中心になるため、昭和 30 年頃から開発されたニュータウン等の急速に高齢化が進展し、今後、空家等が増加する可能性のある団地などの対策としての有効性が期待される。



<資料編以上>



## 太子町空家等対策計画

令和5年4月 発行

太子町 まちづくり推進部 地域整備課

〒583-8580 大阪府南河内郡太子町大字山田 88 番地

TEL : 0721-98-0300 (代表)

FAX : 0721-98-4514 (代表)