

第3章 空家等対策の基本的施策

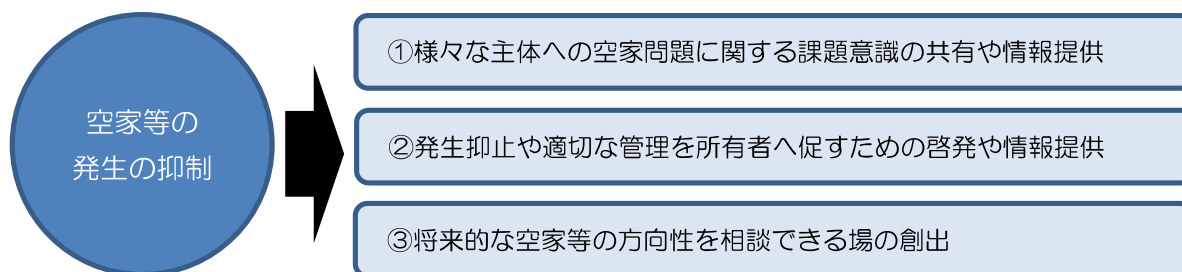
1. 空家等の発生の抑制

本町では、今後も所有者の諸事情から新たに空家等が発生することが想定されており、そうした空き家や管理不全状態をそもそも発生させないことが重要です。

空家問題は社会全体の問題であるという課題意識を醸成しつつ、町民や所有者各々が所有する不動産資産（建物等）の将来を見据えながら、その取扱いや方向性について早期から検討すること、その適切な管理が自らの責任であることを前提に対応を行うよう促す必要があります。

様々な主体への空家問題に関する課題意識の共有や情報提供、発生抑止や適切な管理を所有者へ促すための啓発や情報提供、将来的な空家等の方向性を相談できる場の創出などを行い、空家等の発生を抑制するための施策を推進します。

また、空家等の発生の抑制のための、その他有効な手段を検討します。



1.1 様々な主体への空家問題に関する課題意識の共有や情報提供

空家問題に対する町民の課題意識を高め、解決に向けた取り組みを促進するため、空家問題に関する課題の共有や情報提供を行います。

1.2 発生抑止や適切な管理を所有者へ促すための啓発や情報提供

所有者に対して、空家を所有し放置することにより生じる問題や影響、地域コミュニティへの影響などを説明し、適切な対策の方法、維持管理の必要性について情報提供を行います。

1.3 将来的な空家等の方向性を相談できる場の創出

空家相談窓口の設置やセミナー・相談会の開催、空き家プラットフォームの設置により、空家等の売買、改修、相続、維持管理等の専門的な相談をはじめ、将来的に空家等に関わる可能性のある全ての住民や地域関係者が、気軽に相談できる環境を確保します。

表-3.1 基本的施策及び具体的な施策実施例

| 基本的施策 | 方法 | | コンテンツ | その他有効な手段を検討 | |
|-----------------------------|---------|-------------|---|---------------------------|--|
| 様々な主体への空家問題に関する課題意識の共有や情報提供 | 情報提供・啓発 | 広報 | 広報紙に定期的に掲載 | | 空家に関する社会としての問題 空家を放置することの所有者としての問題・影響、管理上のリスクなど |
| | | パンフレット等 | パンフレットやガイドブックの作成、配布・配架 | | |
| | | ホームページ | 空家等に特化したホームページの作成、掲載コンテンツの充実 | | |
| 発生抑止や適切な管理を所有者へ促すための啓発や情報提供 | 啓発 | 固定資産税通知 | 固定資産税通知に併せて啓発チラシ等を同封 | | 相続 終活 税制 |
| | | 総合相談窓口 | 空家等についての悩みを相談できる総合相談窓口を設置 | | 維持管理 除却（解体） |
| 将来的な空家等の方向性を相談できる場の創出 | 相談 | セミナー・相談会の開催 | 不動産事業者や司法書士などの専門家がアドバイスを行う、空き家相談会・セミナーを開催 | | 賃貸・売却 (中古住宅情報・マッチング情報) リフォーム 耐震診断 |
| | | 空き家プラットフォーム | 空き家問題解決のための、行政・事業者・専門家が連携した応談体制を構築 | 空き家を活用した移住定住、UIターン、新規創業など | |
| | | | | | |

2. 空家等の適切な管理の促進

空家等の管理不全は防災・防犯・景観・衛生など様々な観点から周辺環境への影響が大き
く、そうした状態の解消や発生未然防止を図ることで、安全・安心な生活環境の確保に繋げ
ることが重要です。

個人の財産である空家等の適切な管理を、所有者等が自らの責任において行うよう促すた
めに、空家等の状態別に必要な対策及び支援制度の創設を検討します。

適切な管理が行われていない空家等について、早期から情報提供や指導などのアプローチ
を図ることにより、所有者等による空家等の適切な管理を促進しつつ、管理不全空家等、特
定空家等などについては、法令に基づく対応体制の構築を進めます。

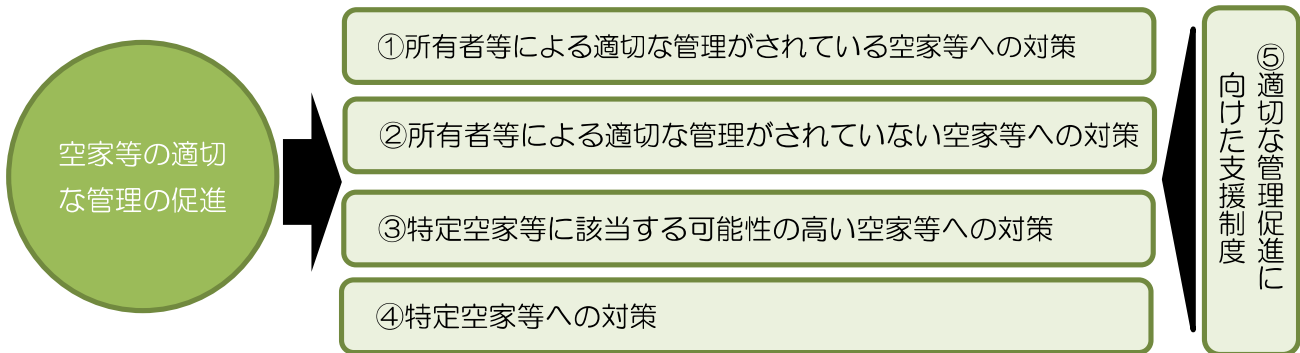


表-3.2 空家等の状態別対策

| 状態 \ 対策 | 情報提供・相談・助言 | 所有者把握アプローチ | | 緊急対応 | | 法令措置 | | 法令措置に伴う固定資産税対応 (固定資産税課税における 住宅用地特例解除) | 除却(解体)補助 | その他、適切な管理促進に向けた 支援制度の創設検討 |
|-------------------------|------------------------------|------------|-------|-------|--------|-----------|---------|---|----------|------------------------------|
| | | 情報提供 | 指導・勧告 | 軽微な措置 | 緊急安全措置 | 管理不全空家等対応 | 特定空家等対応 | | | |
| ①所有者等による適切な管理がされている空家等 | ●➡ 今後の方向性 検討、利活用 へ | | | | | | | | | ▲ |
| ②所有者等による適切な管理がされていない空家等 | ●➡ ①への移行を 目指した上 で、利活用へ | ● | ● | ● | | ● | | ● 勧告～ | | ● |
| ③特定空家等に該当する可能性の高い空家等 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | ● 勧告～ | ▲ | ● |
| ④特定空家等 | ● | ● | ● | ● | ● | | ● | ● 勧告～ | ● | ● |

※▲は空家等の条件により実施

2.1 所有者等による適切な管理がされている空家等への対策

所有者等により適切に管理されている空家等については、今後も所有者等の責任において継続的に適切な管理に努めていただく必要があると考えられます。ただし、所有者等の事情により将来的に適切な管理ができなくなる可能性等があるので、早期から、今後の方向性や利活用の検討に向けた啓発、所有者等の相談内容に応じた情報提供、助言等を行います。

さらに、定期的な実態調査等により、住宅の状況が悪化する前から、空家等の早期発見、早期対策に努めます。

2.2 所有者等による適切な管理がされていない空家等への対策

空家等が管理不全な状態で放置されると、地域の周辺環境に様々な影響を及ぼすおそれがあるとともに、将来的な特定空家等の発生につながります。

このような管理不全な空家等については、適切な管理がされている状態となるよう、対象の建物・敷地の所有者等を把握し、繁茂した雑草や立木の伐採、建物の修繕、建物の除却等具体的かつ効果的な措置をとるよう情報提供、助言等を行うことにより、管理不全な状態の解消に繋がります。

管理不全状態の改善が見られない所有者等に対しては、早期から、特定空家等に該当することを防止するための情報提供、必要な措置をとるよう指導、勧告を行い、管理不全空家等に対しては法令措置に基づく税制上の措置（勧告後 固定資産税課税における住宅用地特例の解除）などを行います。

また、周囲の環境保全上必要が認められる場合には、条例で定められた「軽微な措置」を行います。

※管理不全空家等の判定基準については、改正法や国や県の動向を踏まえながら基準を作成します。

2.3 特定空家等に該当する可能性の高い空家等への対策

管理不全な空家等のうち、特定空家等に該当する可能性のあるものは、隣家や周辺地域に様々な影響を及ぼすおそれがあるため、適切な対策を講じ、早期に改善する必要があります。

特定空家等に該当する可能性がある空家等については、管理不全な空家等に対する対応に加えて、特定空家等としての対応を視野に入れつつ、より早急な対応に向けた指導や必要に応じ面談等を行い、また、外観目視による調査だけでは詳しい状況がわからない場合には、必要に応じて、所有者等に通知したうえで敷地内に立ち入り、建築物の詳細な状況調査を行い、特定空家等への該当性を検討します。

所有者等の死亡、不明等で所有者等の特定ができない場合には、空家特措法に基づき、町において所有者等を調査し、できる限りその相続人等であって当該空家等を適切に管理する義務のある人を特定して適切な管理を促し、利活用等の可能性も含め情報提供、改善依頼等を行います。

また、周囲の生命・身体・財産の保全や危険回避上必要が認められる場合には、条例で定められた「緊急安全措置」を行います。

加えて、老朽化し危険度が高い空家等についてその除却費用の一部を支援する等、適

切な管理の促進に向けた支援に努めます。

また、この度の法改正により、市町村に権限が付与された財産管理人制度など、新しい制度の活用を検討を行います。

【財産管理人制度とは】

誰も管理処分ができない「所有者がいない財産（相続財産及び不在者財産）」に対して、財産管理の必要性を利害関係人が申立て、財産管理人が選任されることで「財産の管理」が可能となる民法上の制度です。

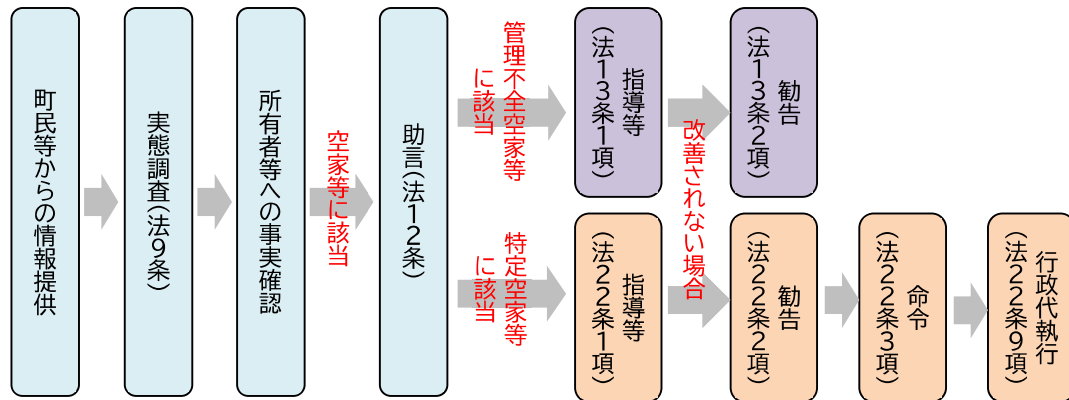


図-3.1 管理不全な空家等に対する対応手順

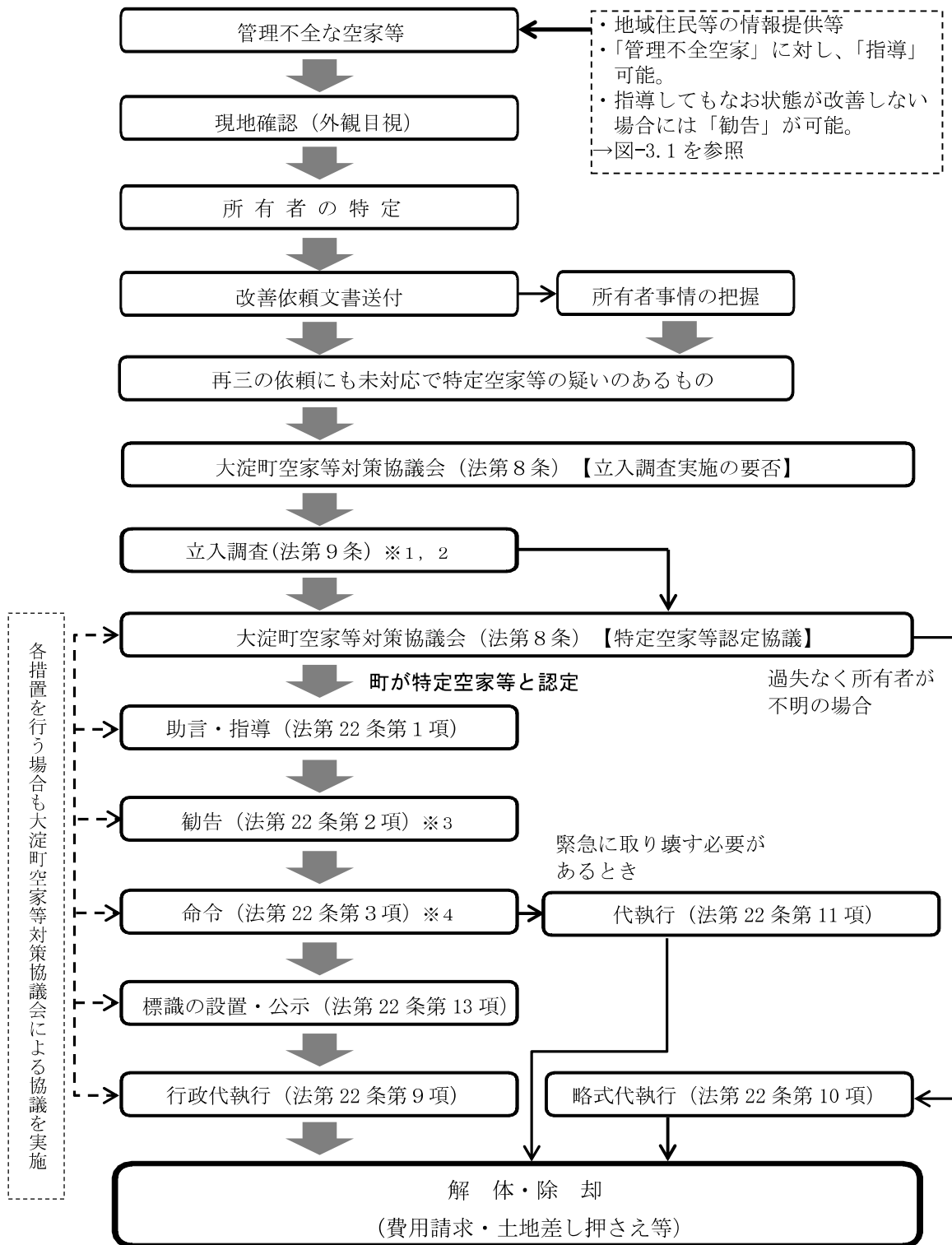
2.4 特定空家等への対策

(1) 特定空家等の判定基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国の定める「『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）」及び、「奈良県内における特定空家等の判断基準（評価指数等）（奈良県）」の内容をベースとした、「大淀町特定空家判定基準」に基づき、立入調査結果や周辺への影響度、危険の切迫性などを総合的に判断し、「大淀町空家等対策協議会」による協議・決定を経た上で判定を行います。

(2) 特定空家等の行政手続き・手順

特定空家等に対する手続きとその手順は、次項の図-3.2「特定空家等に対する手続きとその手順」のとおりとします。



- ※1)所有者が確知できない場合は、第9条3項の規定に基づき、立入調査を行う
- ※2)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(法第30条第2項)
- ※3)勧告を受けた建物については、固定資産税等に係る住宅用地の特例を解除する。
- ※4)命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する(法第30条第1項)

図-3.2 特定空家等に対する手続きとその手順

(3) 特定空家等への行政手続きの内容

特定空家等に対する各行政手続きの内容は以下のとおりです。

① 立入調査（法第9条第1項～第5項）

立入調査にあたっては、地域住民の情報提供等から得られた空家について、再三の通知にも応じない空家で、なおかつ、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、必要に応じて、柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施します。

○所有者に対する事前通知

立入調査を行おうとするときは、その5日前までに、空家等の所有者に対して通知し、可能な限り、所有者立会のもと、立入調査を行うこととします。

○調査に係る留意事項

- ・立入調査をするものは、身分を証明するものを携帯すること。
- ・法第9条第1項～第3項に基づく調査であるため、別目的の調査はできない。
- ・門扉が閉じられている等により、立入できない場合でも、物理的強制力により破損させる程度でなければ、立入調査は可能。

② 助言・指導（法第22条第1項）

特定空家等への行政措置としては、所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善の促進から始めることとされているため、措置の対象となる特定空家等についての所有者等の意識を変え、所有者等による自主的な改善を促すことを目的として実施します。

助言・指導により告知する内容

| 内 容 |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・当該助言又は指導の内容及びその事由（当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか、周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか）・当該助言又は指導の責任者・助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること・助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること・勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること |

③勧告（法第 22 条第 2 項）

勧告は、特定空家等の所有者等に対して必要な措置を講ずべきことを助言又は指導よりも強く促す行政指導であり、強制力を有する「命令」の前段階の手続きとして規定されています。

この勧告により、固定資産税等の住宅用地特例の適用がなくなり、土地の固定資産税の税額が、当該建築物等が除却された状態と同等の扱いとなります。

勧告により告知する内容

| 内 容 |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・当該勧告に係る措置の内容及びその事由（対象物のどの部分をどのように対処すべきか、具体的に記載すること）・当該勧告の責任者・勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること・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、命令を行う可能性があること・勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること |

④命令（法第 22 条第 3 項）

法第 22 条第 2 項に基づく勧告をしたもののうち、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらないものについては、周辺生活環境への影響や所有者等の指導等に対する対応などを総合的に判断し、特に必要があると認める場合には、法第 22 条第 3 項に基づく命令を行います。

○事前通知

命令の前に、法第 22 条第 4 項の規定に基づき、措置を命じようとする対象者又はその代理人に対して「命令に係る事前の通知書」を交付します。

事前通知書に記載する内容

| 内 容 |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・命じようとする措置の内容及びその事由・意見書の提出先及び提出期限 |



○意見書提出、意見聴取

命令に係る通知書の交付を受けた人は、意見書の提出、および、「意見聴取請求書」により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（法第 22 条第 5 項）ため、意見の聴取の請求があった場合は、当該措置を命じようとする対象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います（法

第 22 条第 6 項)。

意見の聴取を行う場合は、当該措置を命じようとする対象者又はその代理人に対し、「命じようとする措置」、「意見の聴取の期日及び場所」を「意見聴取通知書」により通知するとともに、これを公告します（法第 22 条第 7 項）。

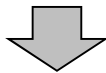


○命令

事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から 5 日以内に意見聴取の請求がなかった場合、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でない認められた場合は、法第 22 条第 3 項の規定に基づき、「命令書」により当該措置を命令します。

命令により告知する内容

| 内 容 |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・ 当該処分につき不服申立てをすることができる旨・ 不服申立てをすべき行政庁・ 不服申立てをすることができる期間 |



○標識の設置・公示

命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、法第 22 条第 13 項の規定に基づき、「標識」を設置するとともに、町ホームページ等に掲載し、命令が出ている旨を公示します。

⑤緊急時の代執行（法第 22 条第 11 項）

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関して、緊急に除却、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必要があると認める場合は、所有者等の負担において、自ら命令等の手続きを省略した代執行を行います。

特定空家等に対する助言、指導、勧告又は命令に必要な限度において、当該特定空家等の所有者等に対し、特定空家等に関する事項について必要な報告を求め、勧告等の円滑化を図り、報告をしない場合や虚偽の報告をした場合には罰則を科す対象として判断します。（第 9 条第 2 項及び第 30 条第 2 項）。

⑥行政代執行（法第 22 条第 9 項）

法第 22 条第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合でも、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないときや、履行しても十分でないとき、または、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、行政代執行法に従い、町が代わりになすべき行為を行う、行政代執行を行います。

○戒告

代執行に先立ち、行政代執行法第 3 条第 1 項の規定に基づき、相当の履行期限を定め、その期限までに義務の履行がなされないときに代執行を行う旨を、「戒告書」により戒告します。



○代執行

戒告により通知した履行期限までに措置が履行されない場合、行政代執行法に従い、町が措置の代執行を行います。なお、非常の場合、または、危険切迫の場合は、戒告及び代執行令書による通知の手続を経ないで、代執行を行います（行政代執行法第 3 条第 3 項）。

・方針等の検討

行政代執行にあたり、庁内の体制の整備、執行責任者の選定、スケジュール、予算措置、代執行費用の徴収等について検討します。



・代執行令書による通知（行政代執行法第 3 条第 2 項）

以下の事項を、「代執行令書」により義務者（空家等の所有者等）に通知します。

代執行令書に記載する内容

| 内 容 |
|--|
| ・代執行をなすべき時期 ・代執行のために派遣する執行責任者の氏名 ・代執行に要する費用の概算による見積額 |



・代執行準備

行政代執行に向けて、執行責任者に対し、「執行責任者証」の交付、従事職員に対する研修会実施、関係機関との連携、派遣・措置依頼等の準備を行います。



・代執行の開始宣言

代執行責任者により、代執行宣言を行います。



・代執行の実施

必要となる措置の代執行を行います。

なお、実施期間中においては、第三者の侵入を防ぎ町の占有下にあることを明確化

するため、除却対象建築物及びその敷地を特定し保全するための仮囲いを設置し、また、実施期間中の全容がわかるように執行状況の記録を行います。



・代執行の終了宣言

すべての作業が完了した後、代執行責任者により、代執行終了宣言を行います。



○費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）

代執行に要した一切の費用について、義務者からの徴収を行います。

行政代執行法第5条に基づき「納付命令書」により、費用の納付を命じます。

納付命令書に記載する内容

| 内 容 |
|---------------------|
| ・実際に要した費用の額 ・納期日 |

費用の徴収については、国税滞納処分の例による強制徴収が認められている（行政代執行法第6条第1項）ことから、納付命令に従わない場合においては、督促、財産調査、差し押さえ等の措置を行います。

⑦略式代執行（法第22条第10項）

法第22条第1項から第3項に基づき必要な措置（助言・指導、勧告、命令）を行おうとする際に、その所有者や代理人等について、必要な調査を行っても特定ができない場合においては、法第22条第10項に基づき、事前の公告を行った上で、町が代わりになすべき行為を行う、略式代執行を行います。

○事前の公告

略式代執行に先立ち、法第22条第10項に基づき、以下の内容について事前の公告を行います。

事前の公告で告知する内容

| 内 容 |
|---|
| ・当該措置を行うべき旨及び期限 ・期限までに当該措置を行わないときは、町長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨 |



○略式代執行

公告により告知した履行期限までに措置が履行されない場合、町が措置の代執行を行います。なお、代執行の実施内容は行政代執行の場合と同様です。



○費用の徴収

代執行の実施後、義務者が後で判明したときは、その時点で任意で費用を徴収します。

ただし、略式代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用について義務者が任意の支払いをしない場合、強制徴収することはできません。

2.5 適切な管理促進に向けた支援制度の構築・検討

空家等の適切な管理促進に向けた支援として、大淀町老朽危険空家等除却事業補助金、既存木造住宅耐震診断補助、既存木造住宅耐震改修工事補助を継続するとともに、新たに必要な制度構築を検討します。

【導入を検討する支援制度の例】

- 住宅の診断制度（インスペクション）補助
- 税制の優遇措置
（自発的除却に係る固定資産税等の減免など）
- 既存住宅解体工事補助
- 家財処分費用補助
- 空家相続登記支援補助
- 既存住宅改修工事補助

3. 地域特性に応じた空家等およびその跡地の利活用の促進

総合計画の基本理念「来たい、住みたい、住み続けたいまち 大淀町」に基づく魅力的なまちづくりによる町そのものの魅力向上や定住人口・関係人口の増加を図りつつ、空家等についても町のその他の様々な取り組みと連携を図りながらその利活用を進め、まちや地域の維持・活性化・魅力向上に繋げることが重要です。

空家等の中古物件としての流通だけでなく、空家等やその除却後の跡地を「地域資源」として捉え、移住・定住促進、商業・工業・サービス分野、地域活動の拠点施設、住宅弱者支援等の受け皿としての利活用など、建物用途を超えた新たな利活用を推進・促進します。

空家等の市場流通の活性化・利活用促進に向けた支援、空家等を除却した跡地の利活用、公共施設の利活用などを図り、様々なニーズに応じた新たな空家等の利活用促進を推進します。

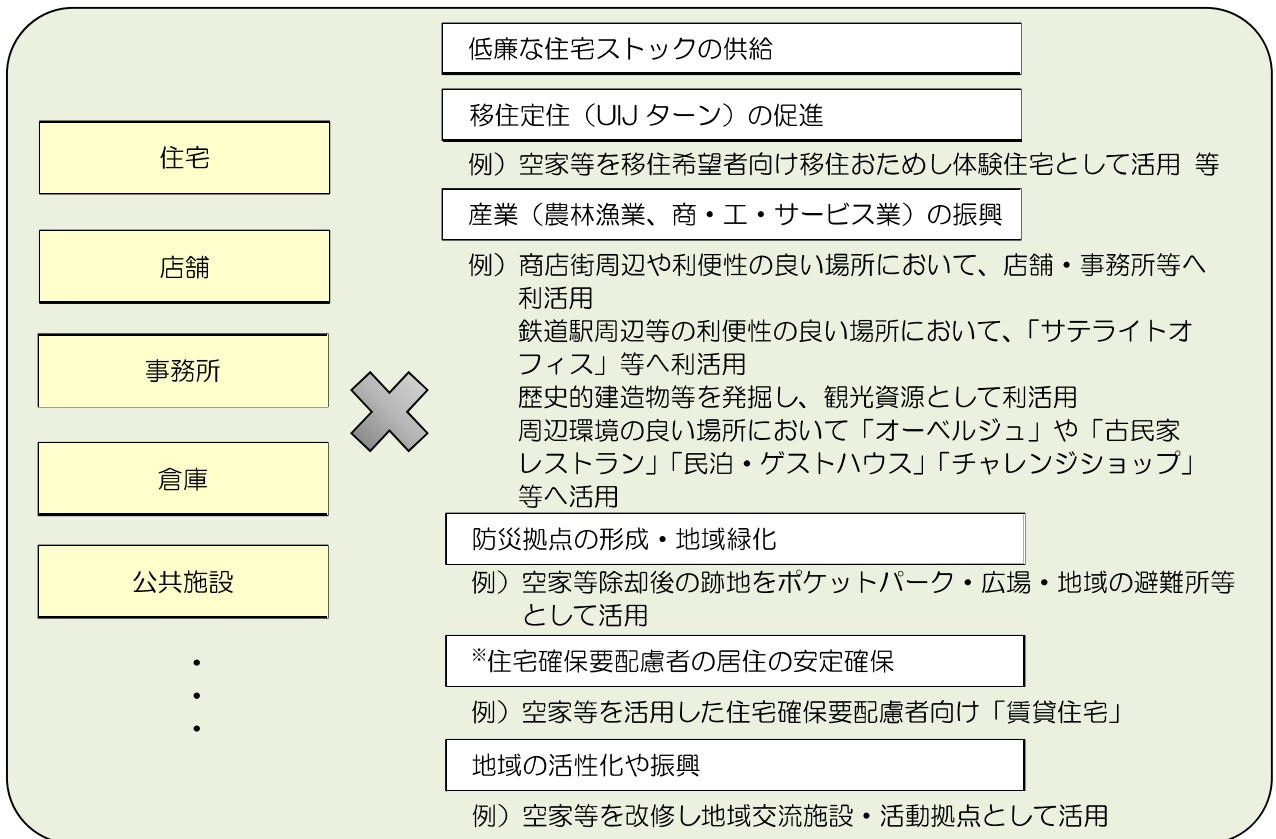
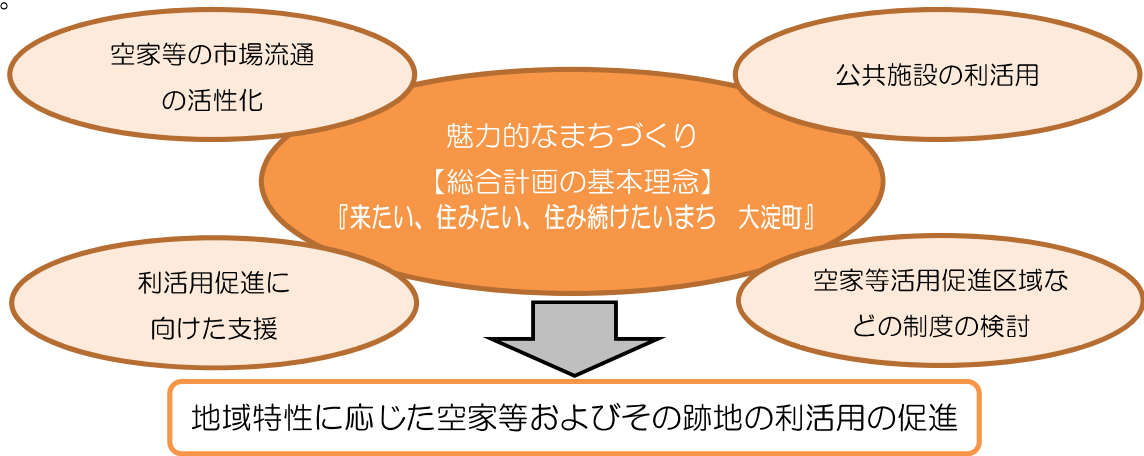


図-3.3 利活用のイメージ図

※「住宅確保要配慮者」

入居拒否など、安定した住まいの確保に向けて様々な課題を抱えている、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等。

住宅セーフティネット法において、「住宅確保要配慮者」と定義され、支援対象となっている。

3.1 空家等の市場流通の活性化

(1) 不動産業界との連携による流通環境の整備

不動産や建築など不動産流通に関わる専門家と連携し、空き家の売却・賃貸に向けて必要な提案・支援を行う空き家プラットフォームの創設を図り、空家等のより一層の流通促進に向けた環境整備を進めます。

空家等の市場流動化を活性化するために、空家等所有者等に対し、本町の市場動向、民間取引の現状、物件情報などを広く周知するため、不動産業界をはじめ各種団体と連携して啓発や情報提供を行います。

(2) 「空き家バンク」によるマッチング

空家等の所有者と利活用希望者のマッチングに向け、「空き家バンク（運営委託：特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ 平成30年度～）」を継続運営します。

空き家バンクの利用促進に向けて、積極的に広報や空家所有者等への制度周知・情報提供を図るとともに、より良い制度のあり方や方策について検討していきます。

3.2 利活用促進に向けた支援

利活用促進のため、利活用可能な空家等の所有者や利活用希望者に対し、下記のような具体的な方策および支援制度創設の検討を行います。

また、地域活性化や移住定住等、町としての課題性や公共性の高い利活用については、国等の補助金も活用しながら町としても取り組みを検討します。

(1) 利活用ニーズの掘り起こし

空家等の利活用に向けて取り組み、空家等の価値を高めることができるよう、セミナーや講習会、相談会・イベント等を開催し、所有者や利活用希望者の利活用意識の醸成・啓発、情報提供を行います。

- 例
- ・DIY イベント
 - ・創業・起業セミナー
 - ・マッチングイベント
 - ・移住希望者向け空き家見学ツアー など

(2) 相談体制の整備

居住のみでなく、様々な空家等の利活用やニーズに応じ総合的な利活用促進・支援実施が可能となるよう、庁内体制をはじめ専門家等と連携した相談体制の整備を行い、建物用途の変更を伴う転用（利活用）を含め、所有者や利活用希望者のニーズに応じた利

活用が可能となるよう支援します。

ただし、実際に建物用途の変更を伴う転用（利活用）を行うためには、その用途に応じた建築・消防・衛生等の法規制に適合するよう、改修や設備の設置を行うことが必要となる可能性があり、そのためのコストも必要となるなど、解決すべき多くの課題があります。また、市街化調整区域に所在する空家等については、建築や開発にかかる規制が多く、利活用が困難となる場合も想定されます。

そのため、建物用途の変更を伴う転用については、これら課題の解決方策やコスト面での費用対効果等の検証を含め、実現の可能性について情報提供や相談等を行います。

(3) 利活用促進に向けた支援制度

利活用促進に向けた取り組みとして、新たに必要な制度構築を検討します。

【導入を検討する支援制度の例】

- 住宅診断制度（インスペクション）補助
- 税制の優遇措置
（利活用に係る固定資産税等の減免など）
- 既存住宅解体工事補助
- 家財処分費用補助
- 空家相続登記支援補助
- 既存住宅改修工事補助
- 戸建賃貸住宅家賃補助
- 既存住宅流通等促進奨励金
- 空き家バンク活用住宅支援補助（住宅購入・改修）

(4) 空家等を除却した跡地の利活用

適切な管理がされておらず、老朽化や耐震性などの問題で利活用が困難な空家等については、地域の環境整備や快適な暮らしづくりの観点からその除却を促進させるための啓発等を行いつつ、その除却後の跡地の取扱いについて、地域活性化に向けた用地活用や不動産市場への流通促進などに向け、積極的な支援を行います。

建物の除却や再建築、不動産売買・賃貸契約、登記など専門的知識を要する相談等に対しては庁内関係部局や各分野の専門家と連携し、有効活用に向けた情報提供や相談等を行います。

また空き地バンクの創設についても検討を進めます。

3.3 公共施設の利活用

町が保有する公共施設建物等については、「大淀町公共施設等総合管理計画（令和3年）」に基づき、総合的かつ計画的な管理を行うこととしています。

建築状況等に応じ、計画に基づく用途廃止・除却を進めつつ、利活用可能性のあるものについては、サウンディング型市場調査等を実施しながら民間活力の活用可能性等を検討し、地域と合意形成を図りながら、行政や地域の課題・ニーズに応じた利活用を推

進めます。

【サウンディング型市場調査とは】

未利用となっている公有財産の有効活用等を図るため、民間事業者等との「対話（ヒアリング等）」を通じて利活用可能性やその方法などについて調査・検討する手法。

3.4 空家等活用促進区域、空家等管理活用支援法人制度の検討

今後の国のガイドラインの改正等を踏まえ、経済的社会的活動の促進のために空家等及び空家等の跡地の活用が必要となる「空家等活用促進区域」、同区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための「空家等活用促進指針」の必要性について検討します。

また、令和5年に新たに創設された「空家等管理活用支援法人制度」の活用についても検討します。

【空家等活用促進区域とは】

空家等活用促進区域とは、一定の区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域。

【空家等活用促進指針とは】

空家等活用促進指針とは、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針であり、当該区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（以下「誘導用途」という。）に関する事項等が定められる。市区町村長は、当該区域内の空家等について、当該区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる（法第16条）。

また、空家等活用促進指針には、接道規制や用途規制等の特例を受けるための要件を定めることができることとし、空家等がある敷地の接道の幅員が4メートル未満でも、建替・改築等ができるようにするほか、各用途地域で制限された用途でも、空家等活用促進指針に定めた用途への変更ができる（法第7条、法第17条）。

【空家等管理活用支援法人制度とは】

空家等の管理や活用に積極的に取り組む特定非営利活動法人等であって、空家法に定める業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、市町村長が支援法人として指定することができるもの。

4. 所有者等、行政、地域、その他の団体・事業者等の連携・協働

空家等の対策を推進するためには、所有者等だけでなく、行政、地域、団体・事業者等の役割分担と連携・協働による対応が不可欠と考えられます。

所有者等、行政、地域、団体・事業者等には以下に示すような役割（責務）があると考えられ、それぞれがその役割（責務）を理解し、相互に連携、協働して空家等に関する対策に取り組む必要があると考えます。そのため、大淀町では連携・協働に必要となる情報の積極的な広報・発信体制の構築を行い、各々の取り組み支援やその連携について検討・実施を行います。



なお、「大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例」においては、行政、所有者等、町民等の責務・役割について以下のように示しています。

| |
|---|
| <p>【大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例】より</p> <p>(町の責務)</p> <p>第4条 町は、この条例の目的を達成するために必要な施策を総合的かつ計画的に実施し、空家等に関する対策の推進に努めるものとする。</p> <p>(所有者等の責務)</p> <p>第5条 所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等を適正に管理しなければならない。</p> <p>2 所有者等は、当該空家等及び跡地を自ら利活用する見込みがないときは、賃貸、売買その他これを利活用するための取り組みを行うよう努めなければならない。</p> <p>(町民等の役割)</p> <p>第6条 町民等は、適正に管理されない空家等が周辺の生活環境に及ぼす影響について理解を深め、町が実施する空家等に関する対策の推進に協力するとともに、町民等同士が連携し、若しくは協働し、又は町と連携して空家等の適正な管理及び活用の促進を図り生活環境を保全するよう努めるものとする。</p> <p>2 町民等は、適正な管理が行われておらず生活環境に悪影響を及ぼす恐れのある空家等を発見したときは、町にその情報を提供するよう努めるものとする。</p> |
|---|

4.1 所有者等の役割(責務)

空家特措法第 5 条の「空家等の所有者等の責務」で、空家等の所有者又は管理者は、「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」とされていますが、町の条例では「所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等を適正に管理しなければならない。」としています。

努力義務ではなく義務として、所有者等が空家等を責任を持って適切に管理することを基本とします。

また、空家等の所有者等となった場合は、地域に管理状況や連絡先等の情報提供等を行うことや、積極的に空家等の利活用を進めるなど、空家状態の解消に努めるものとします。

- ① 空家等にしない努力
- ② 空家等の適切な管理
- ③ 所有者等が利用する予定がないものは、積極的な利活用の推進
- ④ 行政・地域への情報提供

4.2 行政の役割(責務)

本計画に基づき、空家等に関する対策を総合的・計画的に実施します。具体的には、所有者、地域住民に情報を提供し、適切な管理が行われていない建物について、適切な管理を促す等の取り組みを実施します。また、空家等および空家等を除却した跡地の利活用を図るための情報提供や支援制度の検討も行います。

- ①大淀町空家等対策計画に基づく対策実施
- ②空家問題に関する社会課題意識の醸成・啓発
- ③空家等の適切な管理の啓発・改善依頼
- ④空家等の適切な管理・利活用を図るための情報提供や支援制度の検討・実施
- ⑤管理不全空家等、特定空家等の認定及び必要な措置の実施

4.3 地域の役割

地域における空家等の発生・放置を抑制し、良好な地域環境を維持するため、地域住民同士の良好な関係を築くとともに、行政が実施する空家等の取り組み、空家等の利活用に対して自発的に協力するものとします。

また、地域内の空家等の情報提供や空家等の適切な管理および利活用にあたって、行政や所有者、地域住民同士が連携・協働して取り組むよう努めるものとします。

地域において、適切な管理が行われておらず、生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある空家等を発見したときは、行政にその情報を提供するよう努めるものとし、行政はその情報をもとに地域に協力・支援するものとします。

- ① 空家等の適切な管理、利活用への協力
- ② 行政、地域住民同士との情報共有を図り良好な住宅環境の維持
- ③ 地域生活に悪影響を及ぼすおそれのある空家等の情報提供

4.4 団体・事業者等の役割

空家等の対策は住宅等の管理だけでなく、流通や地域環境、法規制や地域コミュニティ等様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、行政や所有者等が行う空家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど対策の実施に積極的に協力するよう努めるものとします。また、事業者自らが管理する住宅等についても、空家化しないよう適切な管理を行うとともに、空家化した場合は、早急な解消に努めるものとします。

- ① 空家等の適切な管理、利活用への協力
- ② 所有者等への市場環境の情報提供

4.5 連携・協働

下記イメージ図のとおり、連携・協働に必要な情報の積極的な広報・発信体制の構築を行い、各々の取り組み支援やその連携について検討・実施を行います。

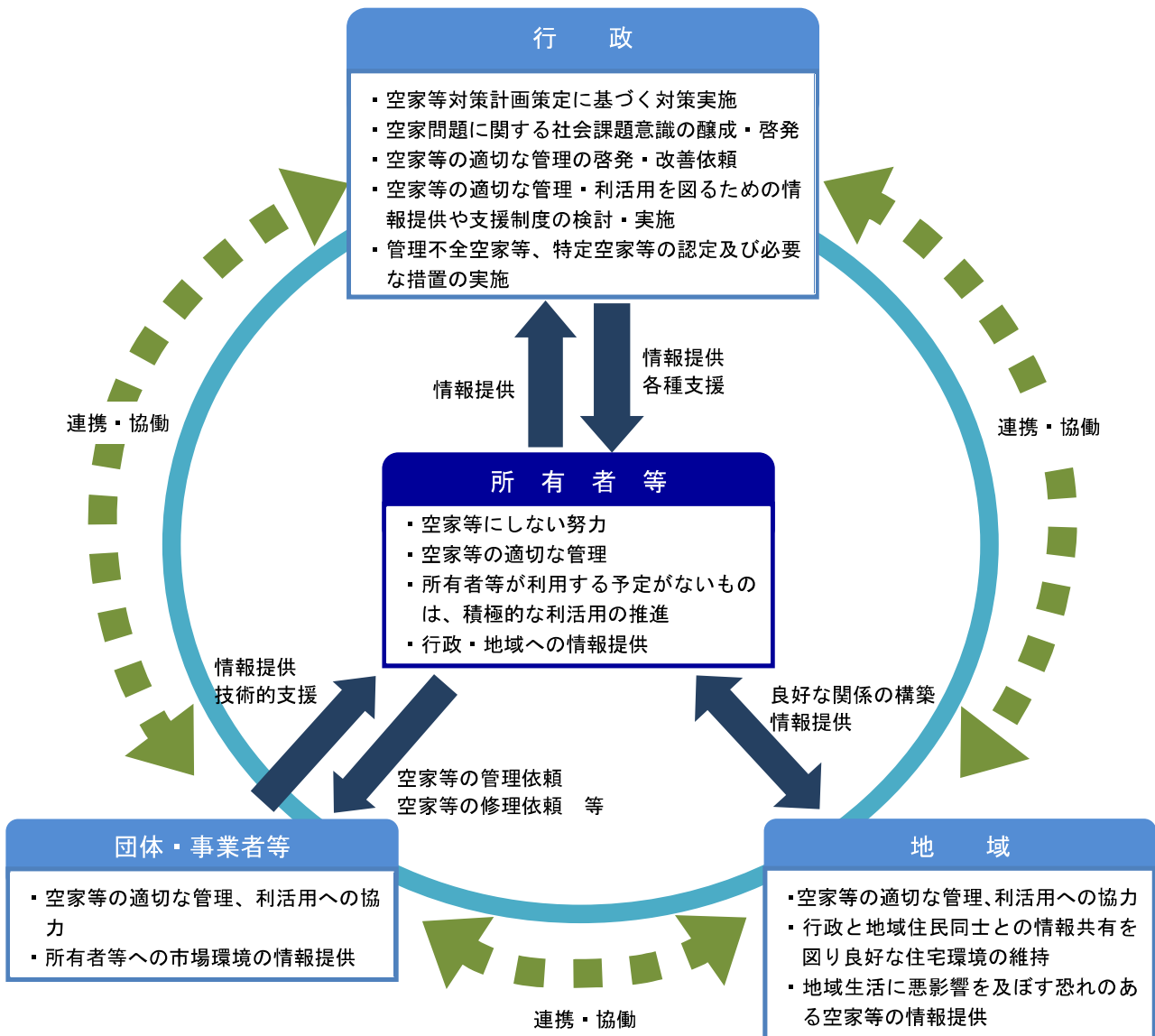


図-3.4 役割と連携・協働のイメージ図