

# 葛城市空家等対策計画

令和8年4月策定



葛城市  
Katsuragi City



## はじめに

わが国では、全国的に適切な管理が行われていない空家が増加しており、これら空家は少子高齢化の進行等により、今後さらに増加するとされており、

適正管理がなされておらず放置された空家は、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を与えることから、国は空家問題の解決を図るため「空家等対策の推進に関する特別措置法」を平成27年5月施行、令和5年12月に改正しました。

本市においても近年、空家等は増加傾向にあり、放置しておいた場合、地域の住環境に重大な影響を及ぼすおそれがあります。一方で、活用が可能な空家等も多くあり、このような空家等の利活用を促すことで、老朽化を未然に防ぐとともに、まちの活性化に繋げることが可能です。

こうした空家等の利活用を通じたまちづくりの方針と至急の対応が迫られている特定空家等への対応方針を定めるため、空家特措法第6条第1項に基づく「葛城市空家等対策計画」を策定し、市内に存する空家等の適正管理を推進することとしました。

策定にあたりましては、各分野に携わる団体等の代表者、地域住民等により構成される「葛城市空家等対策計画策定委員会」において、積極的な審議をいただきつつ進めてきたところです。

本計画では、今後の本市における空家等対策を確実に進めるため、「空家等の予防・適切な管理の促進」「空家等及び跡地の活用の促進」「所有者不明空家等への対応」「管理不全空家等、特定空家等に対する措置」「市の体制整備」の5つの大きな方針を定め、様々な具体的な施策を盛り込んでいます。

この5つの方針を着実に推し進めることで、管理不全や特定空家等の解消を図り、安心・安全な住みよいまちづくりを実現するとともに、空家等の利活用を通じて、移住者の受入と定住に向けた取組みを実施し、地域におけるにぎわいの場づくりを進めてまいりたいと存じます。本計画の実行にあたり、皆さま方のおなご一層のご理解とご助力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたりまして、格別のご尽力を賜りました「葛城市空家等対策計画策定委員会」委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位の皆様にご心から厚くお礼を申し上げます。

令和8年4月

葛城市長 阿古和彦

# 目次

第1章 総則 .....	1
1-1. 計画の背景と目的 .....	1
1-2. 計画の位置づけ .....	2
1-3. 計画の対象とする地区 .....	3
1-4. 計画の対象とする空家等の種類 .....	3
1-5. 計画期間 .....	3
第2章 現状と課題 .....	4
2-1. 統計調査等による現状 .....	4
2-1-1. 人口の推移 .....	4
2-1-2. 住宅・土地統計調査による空家の実態 .....	5
2-2. 空家等実態調査による現状 .....	8
2-2-1. 空家等実態調査概要 .....	8
2-2-2. 空家等実態調査結果 .....	9
2-3. 課題分析 .....	28
第3章 空家等対策に関する基本方針 .....	29
3-1. 基本方針 .....	29
3-2. 【基本方針1】空家等の予防・適切な管理の促進 .....	30
3-2-1. 所有者等の意識啓発 .....	30
3-2-2. 相続登記の促進 .....	30
3-3. 【基本方針2】空家等及び跡地の活用の促進 .....	31
3-3-1. 空家等の利活用の促進 .....	31
3-3-2. 除却した空家等の跡地活用の促進 .....	32
3-4. 【基本方針3】所有者不明空家等への対応 .....	33
3-4-1. 財産管理制度の活用（法第14条） .....	33
3-5. 【基本方針4】管理不全空家等、特定空家等に対する措置 .....	34
3-5-1. 空家等に対する必要な調査及び判断 .....	34
3-5-2. 管理不全空家等に対する措置 .....	37
3-5-3. 特定空家等に対する措置 .....	38
3-5-4. 関係法令に基づく措置 .....	42
3-6. 【基本方針5】市の体制整備 .....	44
3-6-1. 空家等に関する対策の実施体制 .....	44

第4章 今後に向けて .....	46
4-1. 成果指標と目標値 .....	46
資料 .....	47

# 第1章 総則

## 1-1. 計画の背景と目的

近年、空家<sup>※</sup>の増加とそれによる悪影響が問題となっていることから、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26年11月27日に空家等対策の推進に関する特別措置法が公布、平成27年5月26日全面施行された。

空家問題に関心が集まる一方で、その後も空家等は増加の一途をたどっていることから、空家等の適切な管理の確保やその活用拡大に向けて、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年6月14日に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が公布、同年12月13日に改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が施行された。

今後も人口減少等の影響により増加が予想される空家等は、適切な管理が行われないことで、地域住民の生命、身体又は財産やその生活環境への影響にとどまらず、地域のまちづくりやコミュニティ維持など、地域における経済的社会的活動の促進を図る観点からも深刻な影響を及ぼす可能性がある。

こうした状況の中、より効果的な空家等対策を推進していくため、「葛城市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）の策定を行った。

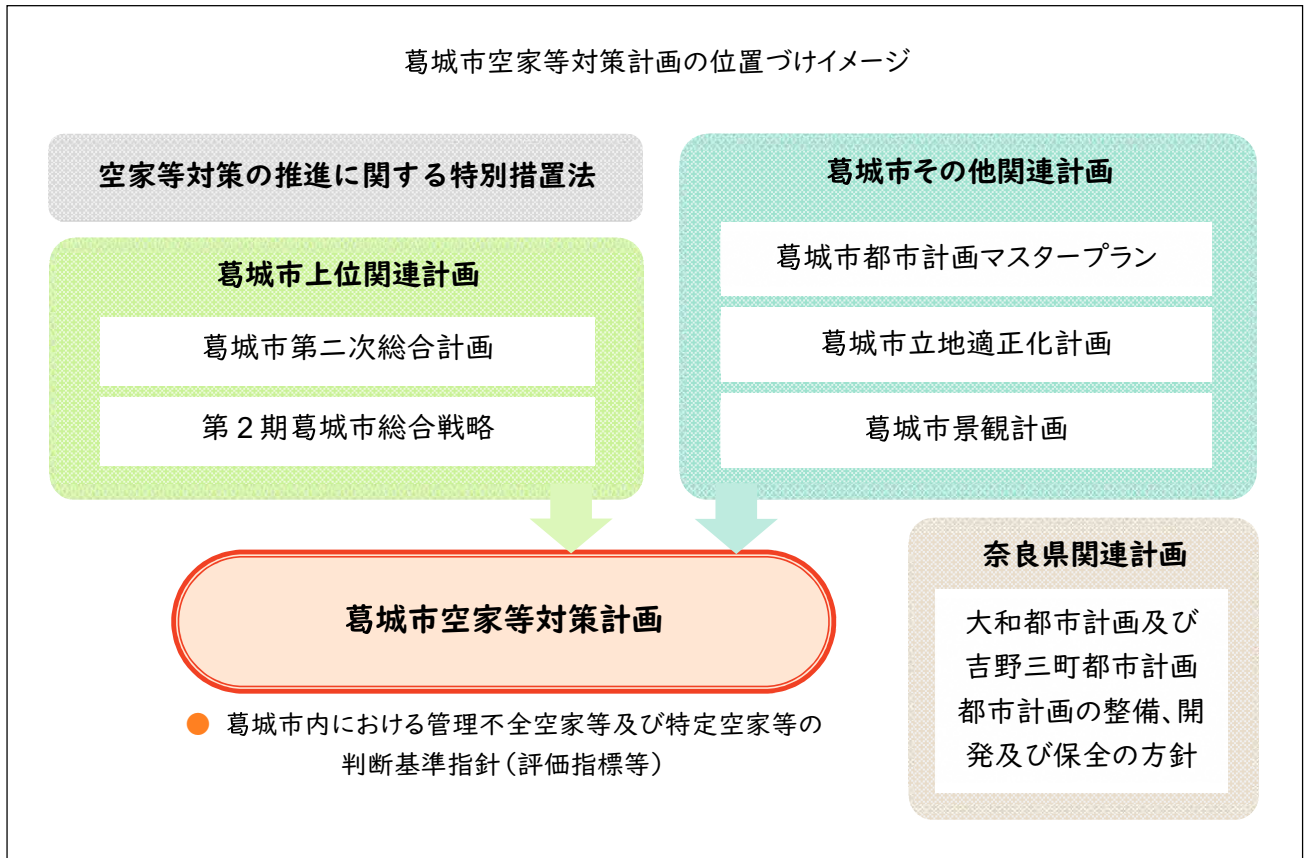
本計画は、法第7条の規定に基づき、本市の取り組むべき空家等対策の方向性について基本的な考え方を示したものであり、本市における空家等対策の基礎となるものである。

---

※ 本計画において「空き家」は法の表記に合わせて、固有名詞を除き『空家』と表記する。

## 1-2. 計画の位置づけ

平成 29 年度を始期とする「葛城市第二次総合計画」は、本市の最上位計画であり、そこに示された葛城市の目指す将来像「歴史を重ね、未来を育む時代を超えて愛される住みよい共存の都市 葛城」の実現に向け作成された「第2期葛城市総合戦略」の下に本計画を位置づける。



### 1-3. 計画の対象とする地区

本計画の対象地区は、市内全域とする。

### 1-4. 計画の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 条第 1 項で規定する「空家等」<sup>※1</sup>、同条第 2 項で規定する「特定空家等」<sup>※2</sup> 及び法第 13 条第 1 項で規定する「管理不全空家等」<sup>※3</sup> とするが、店舗又は集合住宅（長屋含む）は除くものとする。

### 1-5. 計画期間

本計画期間は、令和 8 年度から令和 12 年度の 5 年間とする。ただし、状況の変化等により見直しの必要があると認めるときは、計画内容の改定や計画期間の延長等を検討する。

---

※1 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。（法第 2 条第 1 項）

※2 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。（法第 2 条第 2 項）

※3 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。（法第 13 条第 1 項）

## 第2章 現状と課題

### 2-1. 統計調査等による現状

#### 2-1-1. 人口の推移

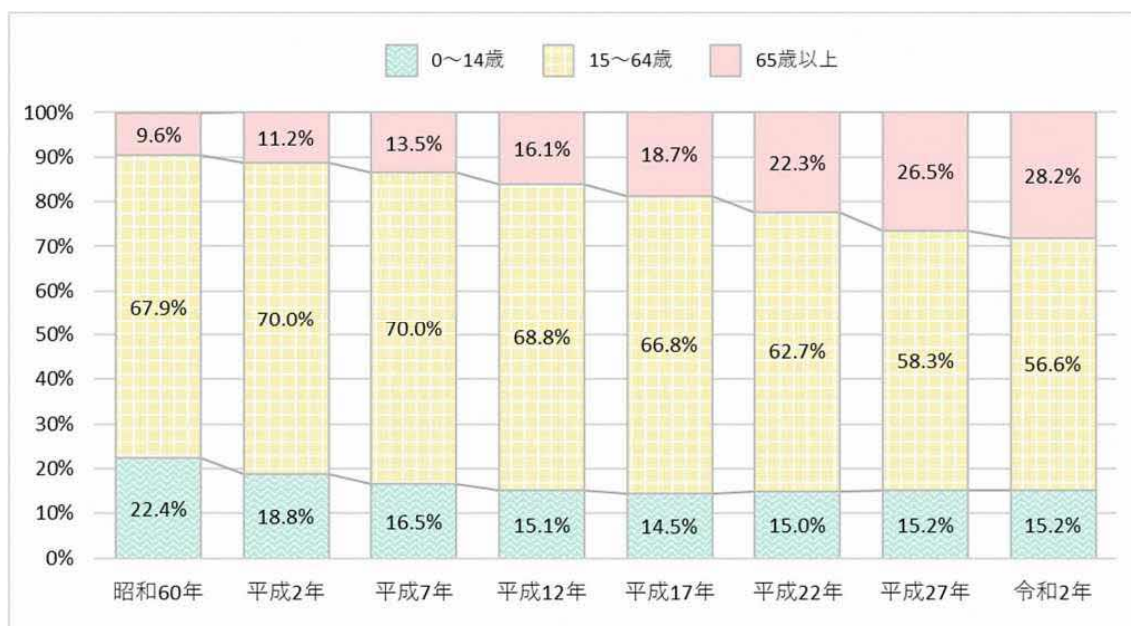
本市の総人口の推移を見ていくと、昭和60年の32,462人から、平成16年2町合併を経た後、令和2年の36,832人にかけて、35年間で4,000人以上の人口が増加している。また、人口変化率についても常に100%以上となっており、一貫して増加し続けている状況である。(図1)

人口は増加しながらも市の人口構造は変化しており、高齢化率(65歳以上の人口比率)は昭和60年の9.6%から令和2年には28.2%にまで上昇している。これに伴い、生産年齢人口(15~64歳人口)と年少人口(0~14歳人口)の比率は、昭和60年と令和2年を比較すると減少しているが、年少人口については、平成17年以降増加に転じており、令和2年では15.2%であった。(図2)



(出典:第2期葛城市総合戦略 令和2年3月(令和7年1月一部改訂))

図1 人口と人口変化率の推移



(出典:第2期葛城市総合戦略 令和2年3月(令和7年1月一部改訂))

図2 年齢3区分別人口比率の推移

## 2-1-2. 住宅・土地統計調査による空家の実態

令和5年住宅・土地統計調査(総務省統計局)による分析結果は下記のとおり。なお、住宅・土地統計調査は標本調査であり、本市が令和6年度に実施した「葛城市空家等実態調査」とは対象が異なる。

### (1) 住宅総数・空家総数の推移

住宅・土地統計調査における「空家」は「居住世帯なし」の住宅として分類され、その中でも現在問題となっている空家は利用目的の決まっていない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家(以下、「その他空家」という。)」である。

本市において、この「その他空家」は平成30年には600戸、令和5年には720戸と増加している。

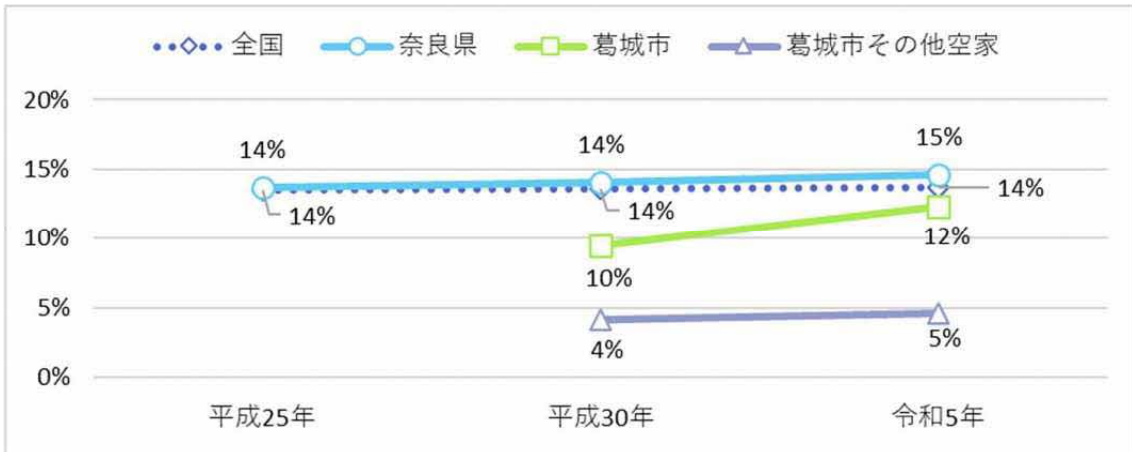
表1 住宅・土地統計調査による空家の種類

種類		内容
利用目的 無し	<u>その他空家</u>	人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(注:空家の区分の判断が困難な住宅を含む。)
利用目的 あり	賃貸用の 空家	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
	売却用の 空家	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
	二次的住宅	別荘やふだん住んでいる住宅とは別にたまに寝泊まりしている人がいる住宅

表2 住宅総数・空家総数・その他空家数の推移

	平成25年			平成30年			令和5年		
	住宅総数	空家数	その他 空家数	住宅総数	空家数	その他 空家数	住宅総数	空家数	その他 空家数
全国	60,628,600	8,195,600	3,183,600	62,407,400	8,488,600	3,487,200	65,046,700	9,001,600	3,856,000
奈良県	615,000	84,500	42,700	617,600	87,200	45,600	639,500	93,600	49,500
葛城市				14,500	1,380	<b>600</b>	15,790	1,940	<b>720</b>

(出典:総務省統計局「住宅・土地統計調査」)



(出典:総務省統計局「住宅・土地統計調査」)

図3 空家率の推移 (※住宅総数に対する空家数の割合)

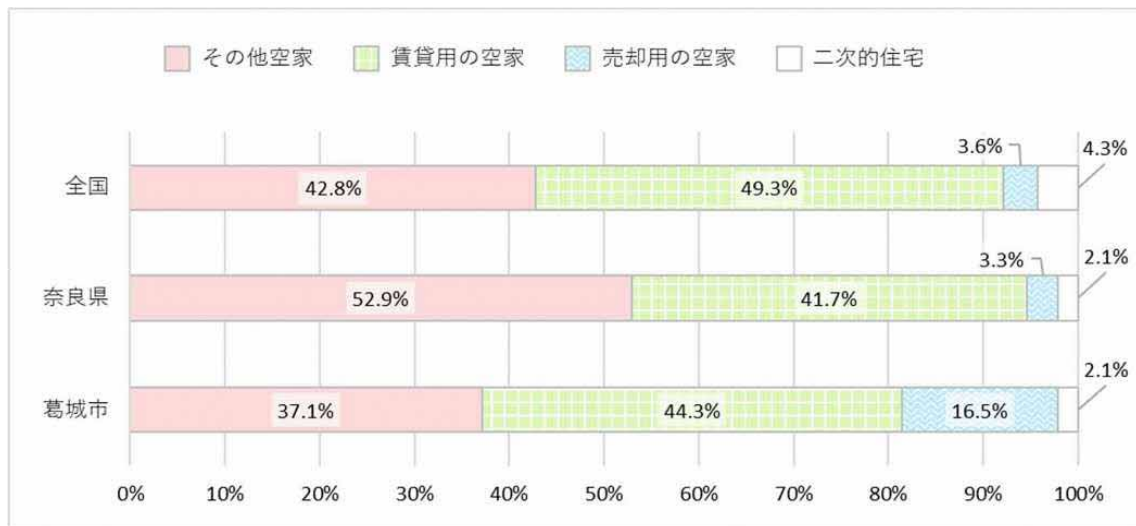
## (2) 空家の種類別比較

本市において、その他空家の数は増加しているものの、空家の種類別割合では全国よりも低くなっている。対して売却用の空家の割合が全国と比較して高くなっている。

表 3 空家の種類別住宅戸数

	その他空家	賃貸用の空家	売却用の空家	二次的住宅
全国	3,856,000	4,435,800	326,200	383,500
奈良県	49,500	39,000	3,100	2,000
葛城市	720	860	320	40

(出典:総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」)



(出典:総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」)

図 4 空家の種類別住宅割合

## 2-2. 空家等実態調査による現状

### 2-2-1. 空家等実態調査概要

法に基づき、本市の空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的に、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ための空家等実態調査を実施した。

#### 1 机上調査及び基本データの作成



市が指定する空家候補(約 900 件)を地図等と突合し、基本データとしてとりまとめを実施

#### 2 調査判定台帳の作成



外観目視による空家の判断基準(表 5)に基づき、調査員による判断の違いが生じないように調査判定台帳(図 5)を作成

#### 3 現地外観目視調査



原則公道から空家候補の有無を確認し、調査判定台帳への記録及び写真撮影を実施

#### 4 不良度判定業務



現地外観目視調査の結果を整理し、外観目視による不良度判定基準(表 9)を基に判定を実施

#### 5 空家等に関するデータベースの作成



基本データ、現地外観目視調査及び不良度判定業務を基に電子データ(Excel)として空家等に関するデータベースを作成

#### 6 所有者意向調査(アンケート調査)

データベースを基に、空家所有者に対して管理実態及び利活用に関するアンケート調査を実施

## 2-2-2. 空家等実態調査結果

## 1 机上調査及び基本データの作成

平成 29 年度実態調査時の情報、現在の水道使用量及び水道閉栓情報、市に住民から空家として情報提供のある建物から抽出し指定された空家候補(926 件)を地図等と突合し、基本データとしてとりまとめた。また、空家候補より明らかに空家ではないもの(解体や新築されているもの)や地図上で所在が特定できなかったものについては除外とし、調査対象は 619 件となった。

表 4 調査対象物件(地域別)

地域	空家候補	調査対象	地域	空家候補	調査対象
新庄	50	32	山田	2	1
葛木	28	13	平岡	9	6
南藤井	4	2	山口	1	1
大屋	5	5	梅室	8	3
寺口	26	18	笛吹	7	7
中戸	14	11	脇田	13	5
辨之庄	13	6	南新町	9	4
足田	95	69	南今市	21	14
北道穂	15	4	太田	19	13
南道穂	43	31	兵家	29	19
西室	9	8	竹内	28	16
東室	7	2	長尾	47	47
柿本	10	4	木戸	19	11
笛堂	29	21	尺土	27	19
北花内	66	34	八川	22	24
忍海	33	10	大畑	11	8
薑	7	6	當麻	41	30
新村	10	6	勝根	12	13
新町	12	6	今在家	19	3
南花内	16	17	染野	7	6
西辻	17	12	新在家	13	9
林堂	29	20	加守	24	23
合計				926	619

2 調査判定台帳の作成

外観目視による空家の判断基準(表5)に基づき、調査員による判断の違いが生じないように調査判定台帳(図5)を作成した。

表5 外観目視による空家の判断基準

外観目視による空家の判断基準	
1	空家の判断に係る詳細項目①-⑤のうち3つ以上かつ⑥-⑧のうち1つ以上に該当する。
2	電気メーターが取り外されている。
3	確認不可箇所が多い等の事由で1・2の基準には満たないが、近隣住民からの情報等、明らかに空家であるもの。
空家の判断に係る詳細項目	
①	侵入防止措置が有る。又は門・塀・柵が崩壊している。表札がない。
②	外観が明らかに廃屋(窓ガラス等の破損、瓦等が落ちている)となっており、住める状態では無いなど。
③	郵便受けに大量の郵便物やチラシ等が溜まっている。
④	電気メーターが取り外されている。又は動いていない。
⑤	ガスメーターが取り外されている。又は動いていない。
⑥	ごみや草木が全体的に堆積・繁茂している等、敷地の管理をされていない。
⑦	車や自転車が放置されている等、車庫、駐車場の管理がされていない。
⑧	建築物(敷地内)に不動産会社売却などの案内看板がある。

敷地および敷地内の付属物等										建築物								
壁	×	×	0	ひび割れ	0	錆び	0	膨らみ・変形	0	無	0	確認不可	1	前面				
屋根等	×	×	0	先貫漏れ	0	空露表示	0	その他	0	無	0	確認不可	2	側面(右)				
	×	×	0	問題無	0	一部破損	0	接縁部等主要部分の破損	0	崩落	0	確認不可	3	側面(左)				
駐車場	×	×	0	有	0	スペース有	0	無	0	無	0	確認不可	4	裏側				
車・自転車等	×	×	0	有	0	有(使用感なし)	0	無	0	無	0	確認不可	5	前面	1	2	3	4
ごみ等	×	×	0	問題無	0	一部堆積	0	全体的に堆積	0	堆積	0	確認不可	6	側面	5	6	7	8
雑草(下草)	×	×	0	問題無	0	一部繁茂	0	全体的に繁茂	0	堆積	0	確認不可	7	侵入防止措置				
低木(2m以下)	×	×	0	問題無	0	一部繁茂	0	全体的に繁茂	0	堆積	0	確認不可	8	門・塀・柵				
高木	×	×	0	問題無	0	一部繁茂	0	全体的に繁茂	0	堆積	0	確認不可	9	郵便受け				
侵入防止措置	×	×	0	有	0	無	0	無	0	無	0	確認不可	10	表札				
門・塀・柵	×	×	0	問題無	0	一部破損	0	接縁部等主要部分の破損	0	崩落	0	確認不可	11	電気メーター				
郵便受け	×	×	0	問題無	0	空露表示	0	その他	0	無	0	確認不可	12	ガスメーター				
表札	×	×	0	有	0	無	0	無	0	無	0	確認不可	13	駐車場				
電気メーター	×	×	0	動いている	0	動きなし	0	無	0	無	0	確認不可	14	車・自転車等				
ガスメーター	×	×	0	動いている	0	動きなし	0	ガスボンベ無	0	ボンベ無	0	確認不可	15	ごみ等				
建築物等										16	雑草(下草)							
建築物	×	×	0	戸数(棟)	0	長屋(戸)	0	無	0	無	0	確認不可	17	低木(2m以下)				
建築物の傾き	×	×	0	問題無	0	傾向有	0	傾斜から傾斜へたわみ	0	崩壊	0	確認不可	18	高木				
傾斜	×	×	0	平屋	0	2階	0	3階	0	その他( )	0	確認不可	19	主構造(軒裏)				
主用途	×	×	0	住居	0	商用住居	0	店舗	0	その他( )	0	確認不可	20	屋根				
主構造	×	×	0	木造	0	鉄骨造	0	RC造	0	その他( )	0	確認不可	21	ひさし・軒				
屋根	×	×	0	瓦	0	トタン・スレート	0	その他( )	0	無	0	確認不可	22	雨樋				
ひさし・軒	×	×	0	問題無	0	一部破損	0	穴開・変形	0	崩落	0	確認不可	23	傾斜				
雨樋	×	×	0	問題無	0	一部破損	0	接縁部破損	0	崩落	0	確認不可	24	外壁				
外壁	×	×	0	問題無	0	一部破損	0	下地露出等	0	崩落	0	確認不可	25	建具・窓				
建具・ガラス	×	×	0	問題無	0	一部破損	0	ひび割れ等	0	崩落	0	確認不可	26	雨戸				
雨戸	×	×	0	開放	0	閉まっている	0	破損個所有	0	無	0	確認不可	27	その他				
窓	×	×	0	開放	0	閉まっている	0	破損個所有	0	無	0	確認不可	28					
カーテン	×	×	0	開放	0	閉まっている	0	破損個所有	0	無	0	確認不可						
その他																		
調査員判定	×	×	0	確認不可箇所が多く、判定基準に満たないが総合的に空家と判断。														
周囲への影響	×	×	0	総合的に見て不具合に加点が必要と判断。(悪い=1、非常に悪い=2)														
	×	×	0	問題無	0	可能性有(屋根落下・外壁剥落)	0	無	0	無	0	確認不可						

図5 調査判定台帳

### 3 現地外観目視調査

机上調査の結果を基に、外観目視による空家の判断基準(表5)に基づき作成した調査判定台帳(図5)を用い、現地外観目視調査を実施した。

表6 現地外観目視調査概要

調査対象区域	市内全域
調査期間	令和6年10月3日~11月15日
調査対象	机上調査により抽出された調査対象

原則公道から調査対象を確認し、調査判定台帳への記録及び写真撮影を実施。

また、現地外観目視調査により、空家であると判断した物件の調査結果は下記のとおり。

表7 空家の分布状況(地域別)

地域	調査対象	空家	地域	調査対象	空家	地域	調査対象	空家
新庄	32	30	忍海	10	9	太田	13	13
葛木	13	13	薑	6	5	兵家	19	19
南藤井	2	2	新村	6	6	竹内	16	14
大屋	5	5	新町	6	4	長尾	47	41
寺口	18	13	南花内	17	15	木戸	11	11
中戸	11	10	西辻	12	10	尺土	19	19
辨之庄	6	6	林堂	20	15	八川	24	20
足田	69	61	山田	1	1	大畑	8	8
北道穂	4	4	平岡	6	6	當麻	30	21
南道穂	31	28	山口	1	1	勝根	13	7
西室	8	7	梅室	3	3	今在家	3	3
東室	2	2	笛吹	7	6	染野	6	5
柿本	4	3	脇田	5	4	新在家	9	7
笛堂	21	18	南新町	4	4	加守	23	17
北花内	34	32	南今市	14	12			
合計							619	540

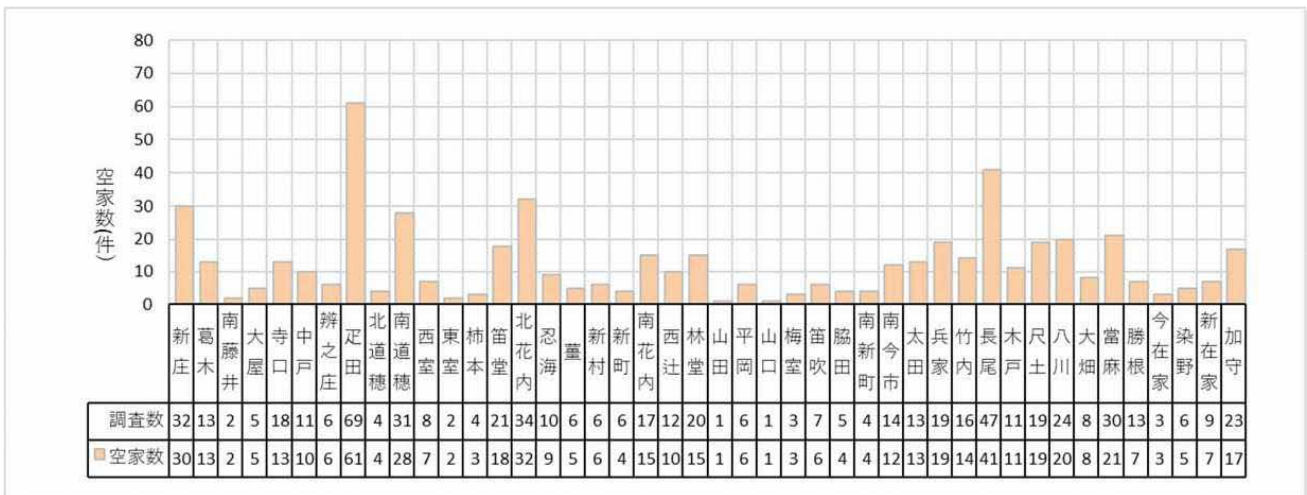
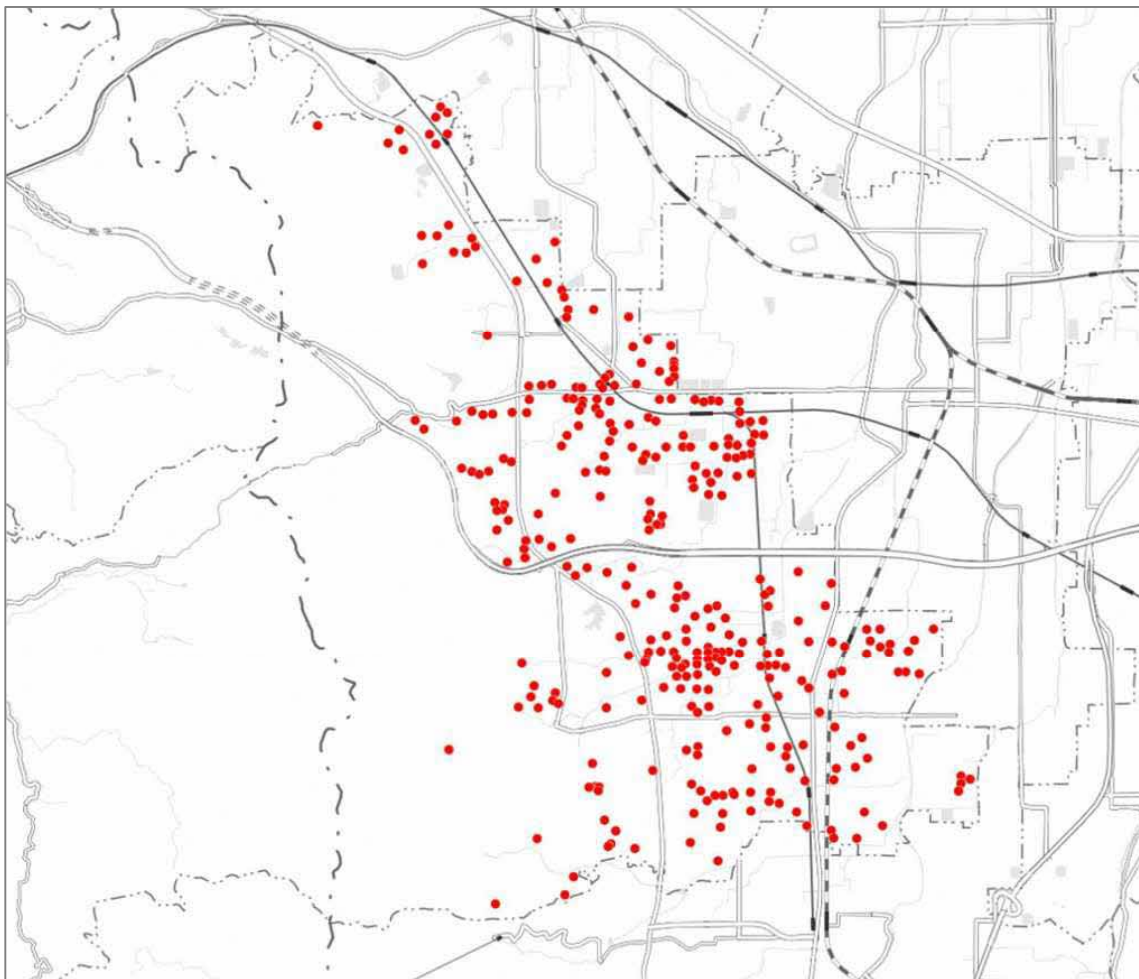


図 6 空家件数(地域別) n=540



(出典：国土地理院 <https://maps.gsi.go.jp/vector/#12.677/34.499544/135.692342&ls=vblank&disp=1&d=1>)

図 7 空家の分布図 n=540

表 8 空家率(地域別)

地域	総件数	空家	空家率	地域	総件数	空家	空家率
新庄	551	30	5.4%	山田	103	1	1.0%
葛木	442	13	2.9%	平岡	70	6	8.6%
南藤井	121	2	1.7%	山口	70	1	1.4%
大屋	138	5	3.6%	梅室	82	3	3.7%
寺口	262	13	5.0%	笛吹	122	6	4.9%
中戸	291	10	3.4%	脇田	239	4	1.7%
辨之庄	325	6	1.8%	南新町	150	4	2.7%
足田	1,472	61	4.1%	南今市	440	12	2.7%
北道穂	291	4	1.4%	太田	531	13	2.4%
南道穂	689	28	4.1%	兵家	674	19	2.8%
西室	223	7	3.1%	竹内	731	14	1.9%
東室	558	2	0.4%	長尾	955	41	4.3%
柿本	354	3	0.8%	木戸	388	11	2.8%
笛堂	591	18	3.0%	尺土	606	19	3.1%
北花内	1,566	32	2.0%	八川	785	20	2.5%
忍海	614	9	1.5%	大畑	263	8	3.0%
薑	298	5	1.7%	當麻	1,292	21	1.6%
新村	259	6	2.3%	勝根	355	7	2.0%
新町	281	4	1.4%	今在家	335	3	0.9%
南花内	407	15	3.7%	染野	308	5	1.6%
西辻	332	10	3.0%	新在家	301	7	2.3%
林堂	572	15	2.6%	加守	533	17	3.2%
合計					19,970	540	2.7%

\*総件数はゼンリン住宅地図上の建物数(住宅以外も含む。)とする。

## 4 不良度判定業務

現地外観目視調査の際に空家と確認できた建築物について、外観目視による不良度判定基準（表9）に基づき不良度判定を実施した。

表9 外観目視による不良度判定基準

不良度ランク	外観目視による不良度判定基準
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	外観上複数箇所の補修必要、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

表10 外観目視による不良度判定結果（地域別）

地域	空家の不良度ランク					地域	空家の不良度ランク				
	A	B	C	D	判定不可		A	B	C	D	判定不可
新庄	3	13	11	3	0	山田	0	0	1	0	0
葛木	3	4	4	2	0	平岡	0	2	3	1	0
南藤井	0	1	0	1	0	山口	0	1	0	0	0
大屋	1	1	3	0	0	梅室	0	2	0	1	0
寺口	3	2	7	1	0	笛吹	1	2	2	1	0
中戸	2	2	2	4	0	脇田	0	1	2	1	0
辨之庄	0	0	5	1	0	南新町	1	2	1	0	0
足田	16	24	18	3	0	南今市	3	8	1	0	0
北道穂	2	1	1	0	0	太田	2	7	4	0	0
南道穂	3	16	8	1	0	兵家	5	10	4	0	0
西室	0	5	2	0	0	竹内	4	4	4	2	0
東室	1	0	0	1	0	長尾	13	17	9	2	0
柿本	0	0	2	1	0	木戸	2	6	2	1	0
笛堂	3	10	4	1	0	尺土	8	7	4	0	0
北花内	6	13	13	0	0	八川	8	9	3	0	0
忍海	3	2	2	2	0	大畑	1	3	3	1	0
薑	0	1	3	1	0	當麻	3	8	9	1	0
新村	1	2	3	0	0	勝根	3	4	0	0	0
新町	3	1	0	0	0	今在家	0	1	0	2	0
南花内	1	10	4	0	0	染野	3	1	1	0	0
西辻	2	4	3	1	0	新在家	3	2	1	1	0
林堂	3	8	4	0	0	加守	6	6	5	0	0
合計							122	223	158	37	0

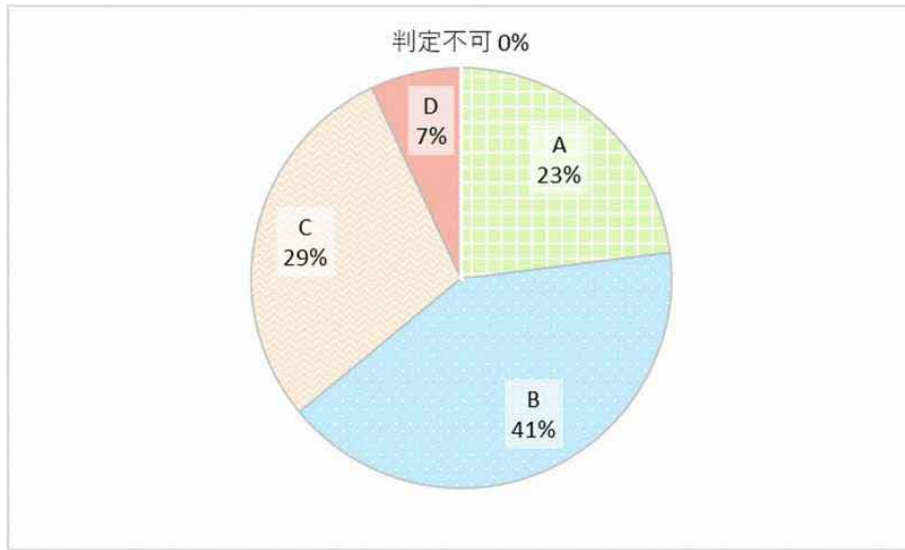


図8 外観目視による不良度判定結果 (全体) n=540

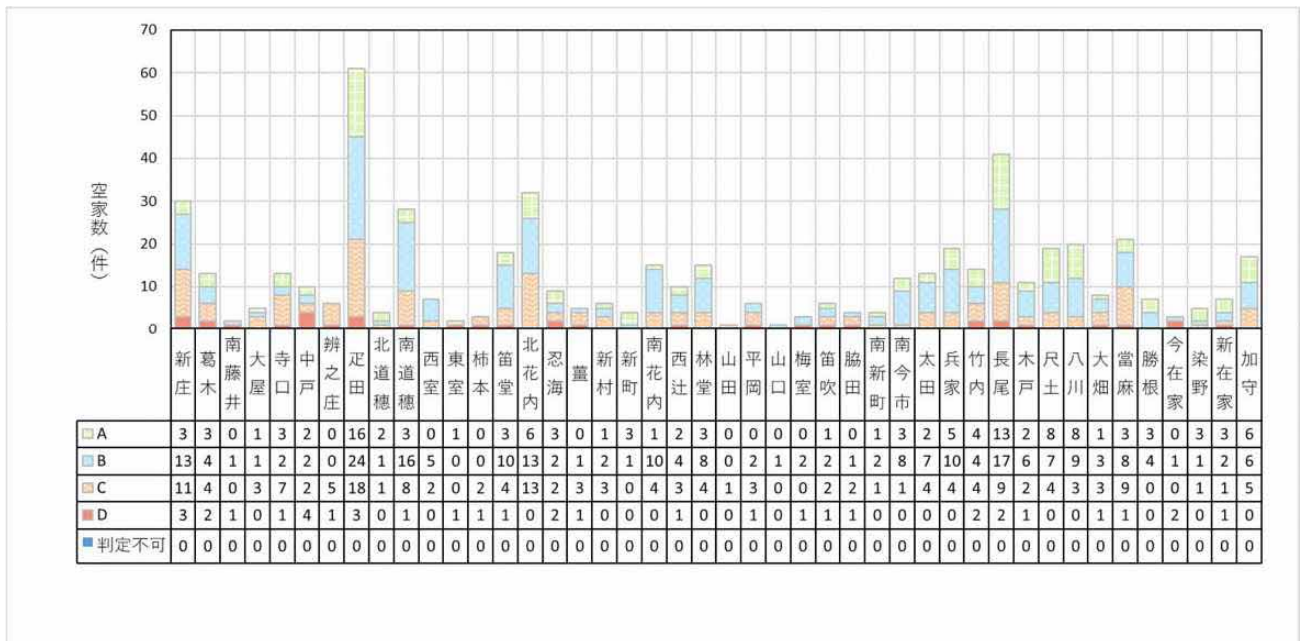
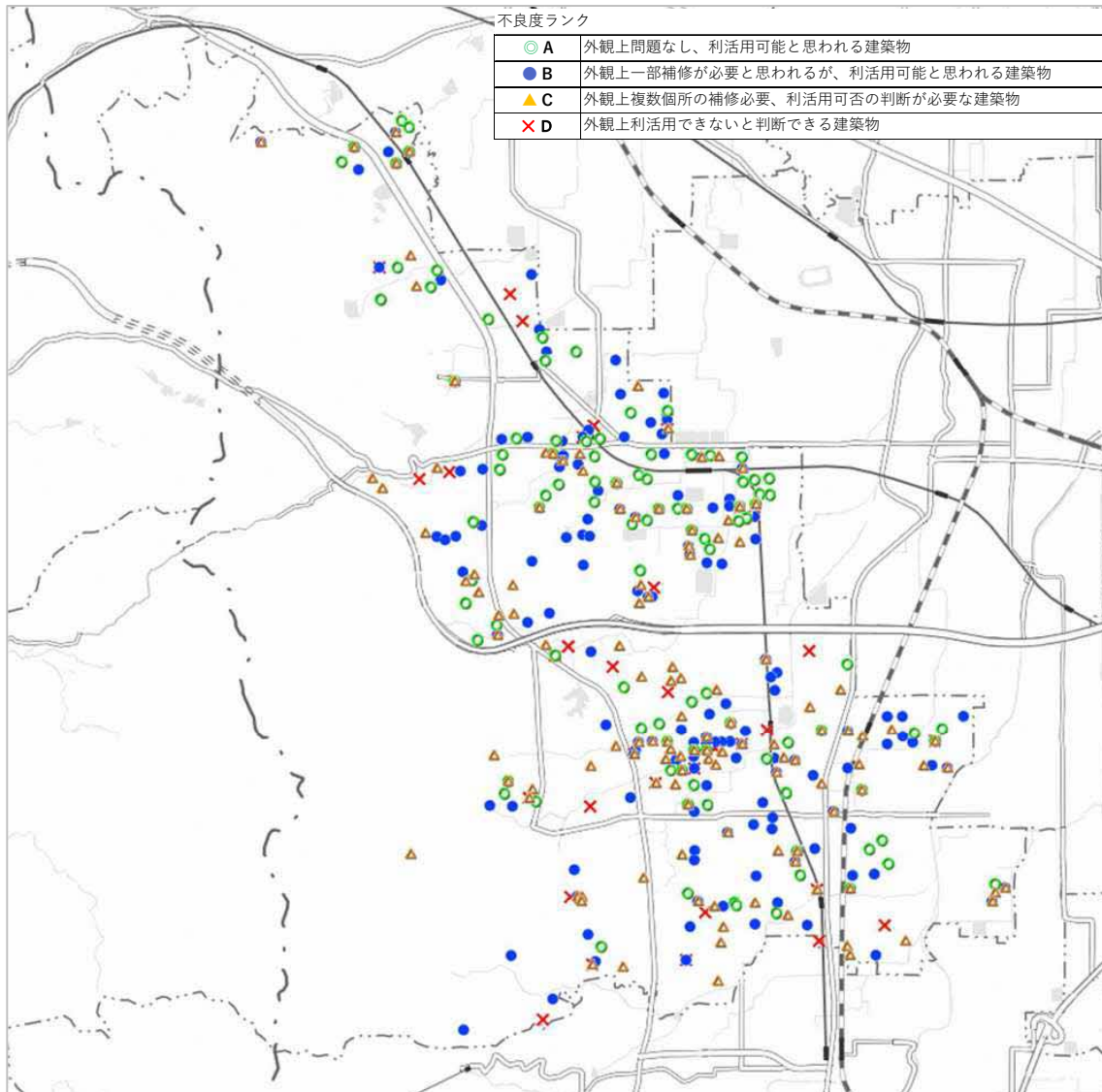


図9 外観目視による不良度判定結果 (地域別) n=540



(出典：国土地理院 <https://maps.gsi.go.jp/vector/#12.677/34.499544/135.692342/&ls=vblank&disp=l&d=1>)

図 10 外観目視による不良度判定結果(分布図) n=540

5 空家等に関するデータベースの作成

机上調査結果、現地外観目視調査結果、不良度判定結果を基に、電子データ(Excel)として空家等に関するデータベースを作成した。

No.	地区 (自治区)	調査管理番号		調査対象		総合判定	空き家判定	基本情報				
		記号	物件番号	物件住所	番地のみ			建築物	規模	主用途	主構造	屋根
0002	加守	A	2			B	空き家	建て(1棟)	2階	住居	木造	瓦
0003	加守	A	3			C	空き家	建て(1棟)	2階	住居	木造	瓦
0004	加守	A	4			A	空き家	建て(1棟)	2階	住居	木造	瓦
0006	加守	A	6			B	利用中	建て(1棟)	2階	住居	鉄骨造	瓦
0007	加守	A	7			A	空き家	建て(1棟)	2階	住居	鉄骨造	タタキ・フローリング
0008	加守	A	8			C	空き家	建て(1棟)	平屋	その他(門屋)	木造	瓦
0009	加守	A	9			A	空き家	建て(1棟)	2階	住居	鉄骨造	タタキ・フローリング
0010	加守	A	10			C	空き家	建て(1棟)	2階	住居	木造	瓦

図 11 空家等に関するデータベース

## 6 所有者意向調査(アンケート調査)

現地外観目視調査において空家と判定された540件のうち、税情報の照会(法第10条)により所有者等が判明した調査対象434件(うち14件は所有者等の重複や相続人不明等により除外したため実送付件数は420件)の所有者等に対し、管理実態及び利活用に関するアンケート調査を実施した。

### ① アンケート送付・返送状況

表 11 アンケートの送付・返送状況(地域別)

地域	送付数	未到達数	返送数	返送率	地域	送付数	未到達数	返送数	返送率
新庄	18	5	5	38%	山田	1	0	1	100%
葛木	9	1	5	63%	平岡	5	1	2	50%
南藤井	2	0	0	0%	山口	1	0	1	100%
大屋	2	0	1	50%	梅室	2	1	0	0%
寺口	11	2	3	33%	笛吹	5	3	1	50%
中戸	9	0	3	33%	脇田	4	0	1	25%
辨之庄	6	1	0	0%	南新町	3	0	0	0%
疋田	54	8	19	41%	南今市	10	0	7	70%
北道穂	2	1	1	100%	太田	8	1	1	14%
南道穂	14	4	6	60%	兵家	18	4	4	29%
西室	5	0	4	80%	竹内	12	1	2	18%
東室	1	0	0	0%	長尾	34	3	18	58%
柿本	2	0	0	0%	木戸	8	1	4	57%
笛堂	17	0	8	47%	尺土	11	1	4	40%
北花内	29	4	12	48%	八川	17	1	5	31%
忍海	7	1	2	33%	大畑	7	0	3	43%
薑	5	2	3	100%	當麻	17	3	7	50%
新村	5	1	2	50%	勝根	3	1	0	0%
新町	2	0	1	50%	今在家	2	0	0	0%
南花内	11	1	7	70%	染野	4	0	1	25%
西辻	7	2	3	60%	新在家	4	0	2	50%
林堂	10	0	7	70%	加守	16	3	8	62%
合計						420	57	164	45%

\*返送率は送付数から未到達数を引いた実送付件数を分母に算出。

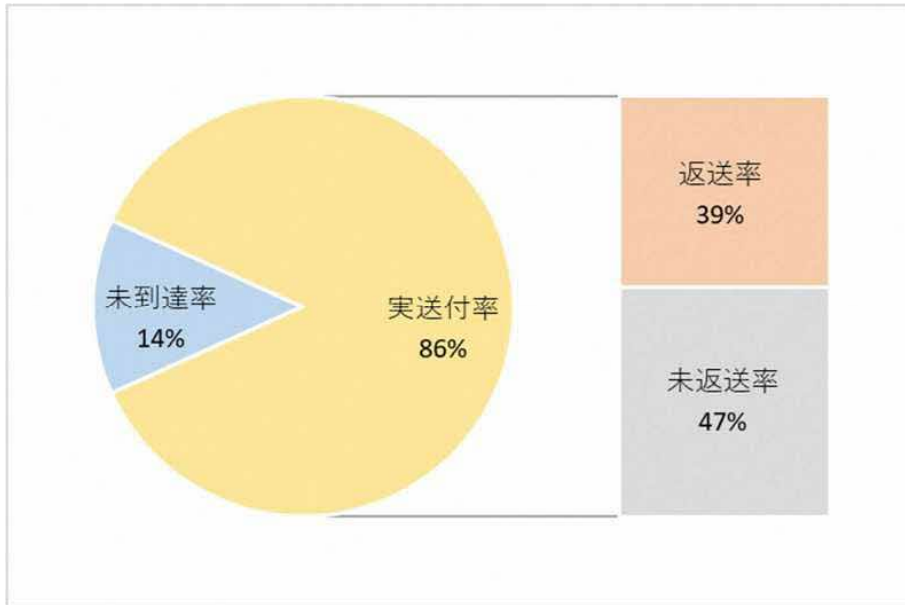


図 12 アンケート返送率

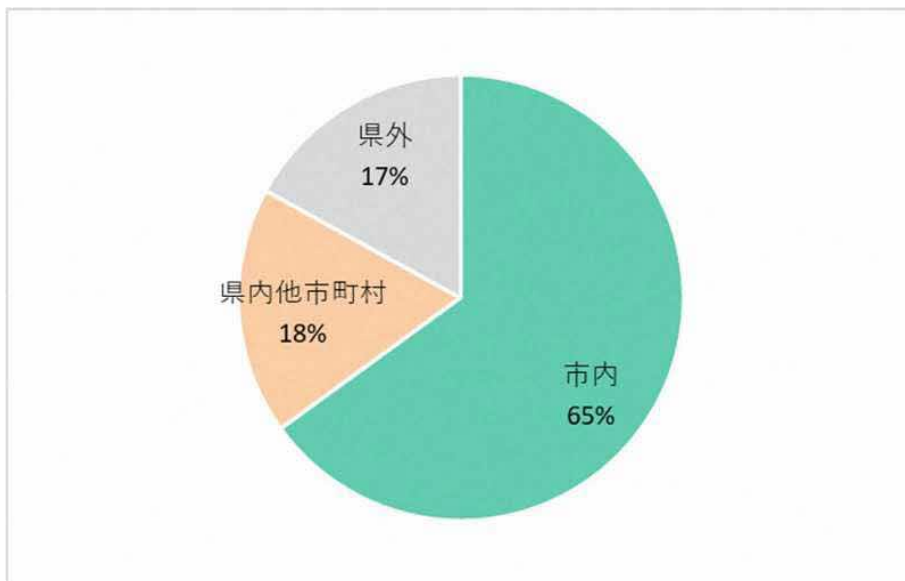


図 13 実送付先の地域割合 n=363

## ② アンケート調査結果

返送のあったアンケート(計 164 件)の設問ごとの回答集計結果は以下のとおり。なお、「アンケート回答における該当物件に関する前提認識の確認」に対して無回答を除くいずれかの項目に当てはまる方は、問 1 以降の集計対象から除外している。

表 12 アンケート回答における該当物件に関する前提認識の確認 (n=164 ※複数回答あり)

その建物に日常的に人が居住している(空家ではない)	36 件	22%
その建物は共同住宅で、1 世帯でも居住している入居者がいる	4 件	2%
その建物は売却済み又は解体済み(又は最近、売却先・解体が決定した)	8 件	5%
その建物に心当たりがない	1 件	1%
その建物がある土地を所有しているが、建物の所有者は別である(借地)	6 件	4%
無回答	111 件	67%
合計	166 件	100%

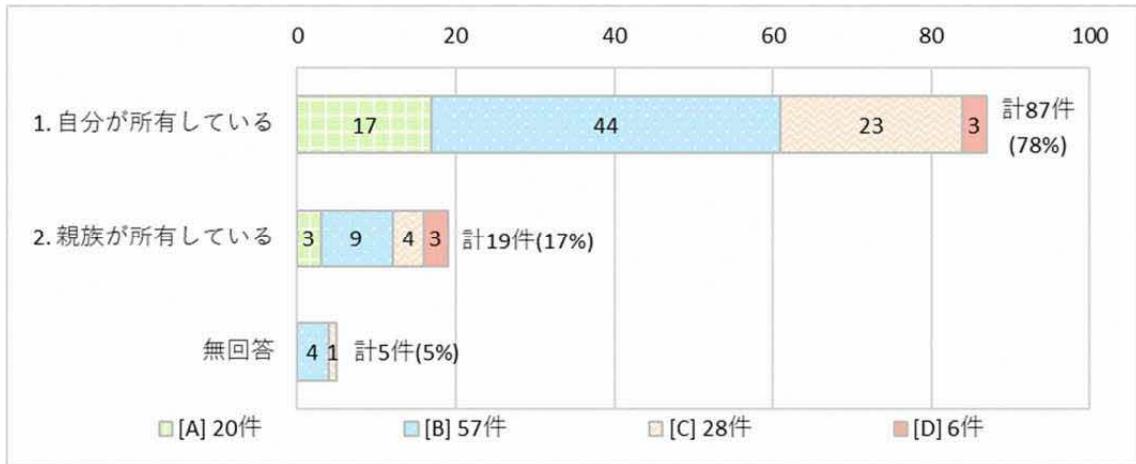
上記質問で無回答であった 111 件に対し、不良度判定基準(表 9)のうち該当の無かった「判定不可」を除く A,B,C,D 判定別に回答結果の集計を行った。なお、無回答の 111 件に含まれる不良度判定結果は以下(表 13)のとおりであり、同内容を凡例に表記するものとする。

表 13 アンケート集計にかかる不良度判定結果の内訳

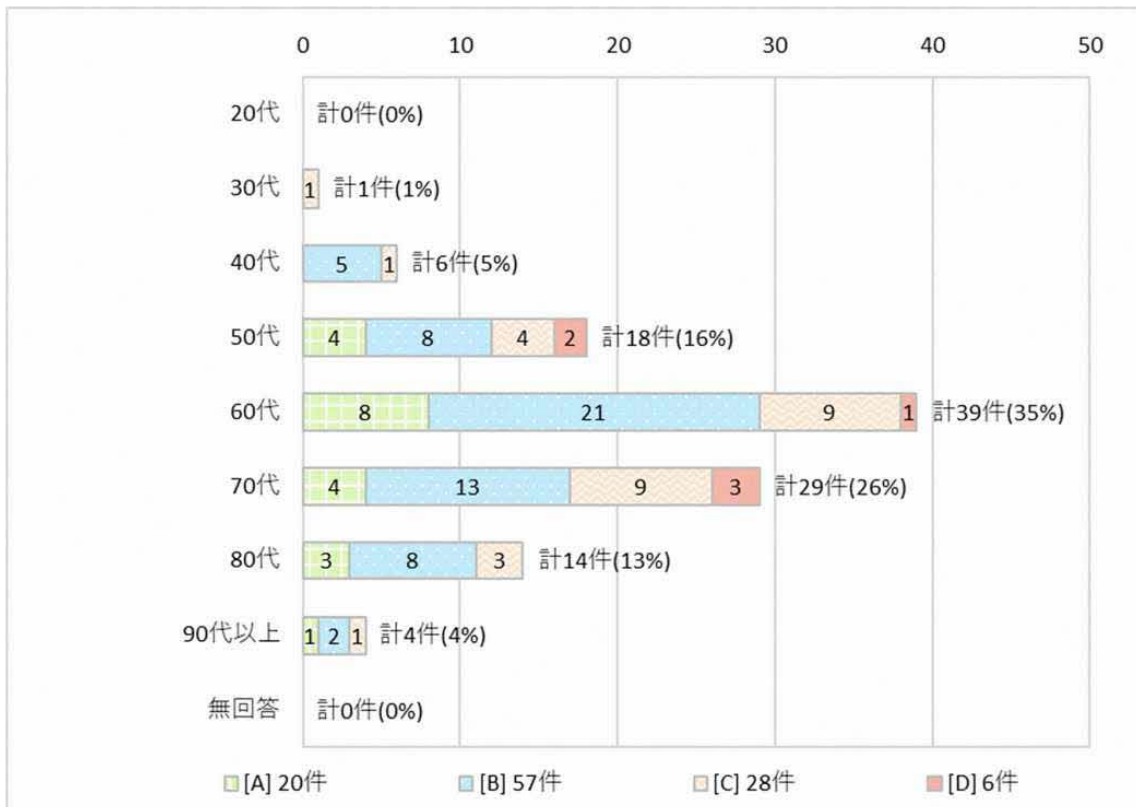
A	B	C	D	合計
20	57	28	6	111

問1 このアンケートにお答えいただく方について、お伺いします。

問1-1 ご回答者は本物件の所有者若しくは親族・関係者の方ですか？ (n=111)



問1-2 ご回答者の年齢をお答えください。(n=111)



問2 本物件のご使用について、お伺いします。

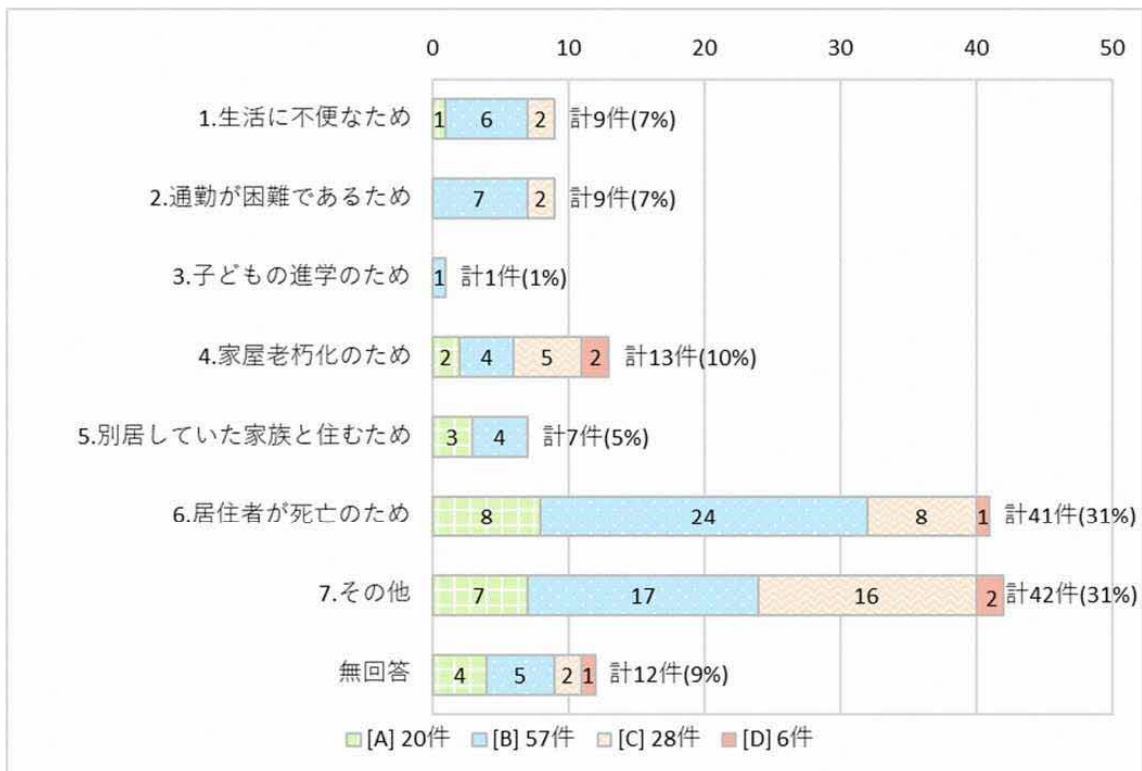
問2-1 本物件を、どのようにご使用されていますか？ (n=111 ※複数回答あり)



問 2-2 本物件を、どれくらいの頻度でご利用(帰郷等)されていますか？ (n=111)



問 2-3 本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？ (n=111 ※複数回答あり)



問3 本物件の管理について、お伺いします。

問3-1 本物件の管理はどなたがされていますか？ (n=111 ※複数回答あり)



問3-2 本物件の管理で困っていることはありますか？ (n=111 ※複数回答あり)



問4 本物件の今後について、お伺いします。

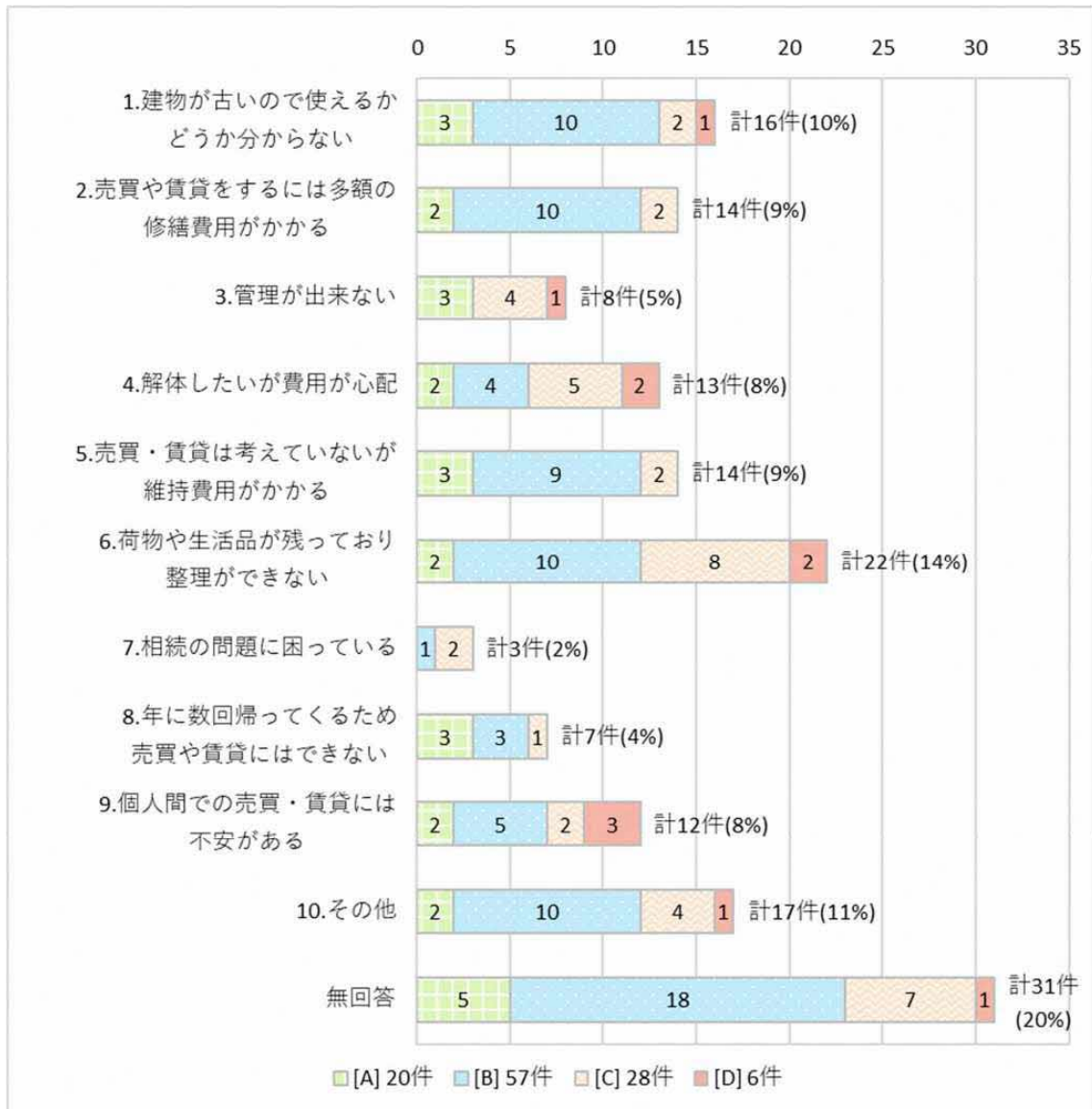
問4-1 現在、物件についてのご要望はお持ちですか？ (n=111 ※複数回答あり)



問4-2 本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？ (n=111 ※複数回答あり)



問 4-3 本物件について、下記選択肢に当てはまることはありますか？ (n=111 ※複数回答あり)



問5 物件の利活用(賃貸・売買)について

問5-1 本物件の利活用(賃貸・売買)を考えますか？(n=111 ※複数回答あり)



問5-2 葛城市空き家バンク制度をご存じですか？(n=111)



## 2-3. 課題分析

空家等実態調査(令和6年度)結果から市内に空家は540件あることが判明した。そのうち、外観上問題がなく利活用可能な物件、又は一部補修すれば利活用可能な物件が合わせて345件あることが分かった。反対に外観上利活用できないと判断できる物件が37件あることが分かった。

また、アンケート調査の結果、空家になった理由として多かったのは「居住者が死亡のため」であった。

人口減少により住宅ニーズが減少していくことが予想され、加えて、高齢化が進行する中、死去や施設入所に伴い、今後も空家は増加すると予想される。空家が増加することで、住宅地としてのイメージ低下や、景観、防犯、防災などあらゆる側面から住環境の悪化を招く。これらの問題に対応するため、以下のような取り組みが必要である。

### ● 空家の発生抑制

---

居住中から将来を見据えた準備ができるよう、所有者等に対し、関係制度の周知を図ること

### ● 空家の利活用

---

所有者・管理者に対し、利活用や除却方法などの相談窓口の整備や情報発信を行うこと

### ● 所有者不明空家等への対応

---

相続人が不存在であったり、所有者等の居所が不明である場合など、空家等の状態の改善が期待できない場合、法第14条に基づき、相続財産の清算人等の選任を裁判所に請求すること

### ● 管理不全空家等への早期対策

---

管理不全空家等については、法第13条に基づく必要な措置を、特定空家等については、法第22条に基づく必要な措置を講ずること

### ● 市の体制整備

---

関係部局間の連携、協議会の組織、相談体制の整備及び各法令の整備をすること

## 第3章 空家等対策に関する基本方針

### 3-1. 基本方針

令和6年度に実施した空家等実態調査及びアンケート調査結果から把握した課題に対応するため、下記の基本方針に従い対応する。

#### ◎【基本方針1】空家等の予防・適切な管理の促進

居住中から将来を見据えた準備ができるよう、所有者に対し、関係制度の周知を図ること

#### ◎【基本方針2】空家等及び跡地の活用の促進

所有者・管理者に対し、利活用や除却方法などの相談窓口の整備や情報発信を行うこと

#### ◎【基本方針3】所有者不明空家等への対応

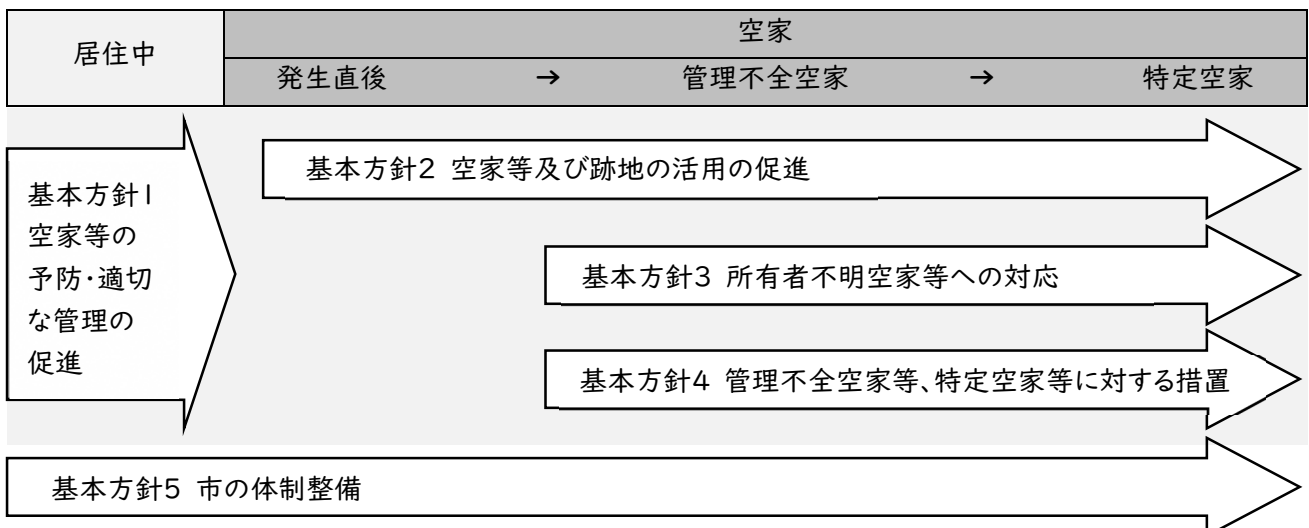
相続人が不存在であったり、所有者等の居所が不明である場合など、空家等の状態の改善が期待できない場合、法第14条に基づき、相続財産の清算人等の選任を裁判所に請求すること

#### ◎【基本方針4】管理不全空家等、特定空家等に対する措置

管理不全空家等については、法第13条に基づく必要な措置を、特定空家等については、法第22条に基づく必要な措置を講ずること

#### ◎【基本方針5】市の体制整備

関係部局間の連携、協議会の組織、相談体制の整備及び各法令の整備すること



## 3-2. 【基本方針1】空家等の予防・適切な管理の促進

住宅の所有者等が、将来空家になる可能性を認識し、居住中から将来を見据えた準備ができるよう、市は相談体制の整備を図り、関係制度の周知を行う。

居住中から所有者等ができることとしては以下のようなことが考えられる。

- ・ 家族との話し合い
- ・ 不動産名義の変更手続きなど権利関係の整理
- ・ 財産管理制度<sup>※</sup>の検討
- ・ 所有する物件の適切な維持管理（メンテナンス等）

※ 財産管理制度の詳細については3-4-1に記載。

### 3-2-1. 所有者等の意識啓発

広報誌やホームページなどで関係制度や相談窓口<sup>※</sup>等の周知を行う。

※ 相談窓口の詳細については3-6-1に記載。

### 3-2-2. 相続登記の促進

令和6年4月1日から相続登記が義務化された。相続人は、不動産を相続したことを知った日から3年以内に法務局に相続登記を申請する必要がある。相続人同士で話し合っって不動産を取得した場合も、取得が決まった日から3年以内に申請が必要である。

なお、正当な理由なく、相続登記の申請をしないと10万円以下の過料が科される可能性がある。

本市においては、所有者が死亡した場合、死亡後の各種手続きに家族や利害関係者が市役所に来庁した際に、相続登記が必要な旨の案内を行う。

- ・ 死亡後の各種手続き窓口等において、相続登記に関する案内を行う。
- ・ 相続人調査等が必要な場合、司法書士会等への依頼や紹介ができるよう、連携協定等の締結について検討する。

### 3-3. 【基本方針2】空家等及び跡地の活用の促進

利用目的の決まっていない空家の所有者・管理者に対し、空家を流通・利活用できるよう、市は相談体制の整備を図り、関係制度の周知を行う。

#### 3-3-1. 空家等の利活用の促進

##### (1) 空家等に係る情報提供

空家等に対する適正な管理を促すための文書送付時、空家利活用等の相談時、危険空家等解体工事補助金の相談時、空き家バンク登録時など、所有者・管理者と接触がある際に関係制度の周知を行う。

また、広報誌やホームページ、固定資産税の納税通知書などで関係制度や相談窓口<sup>※</sup>等の周知を行う。

- ・ 空家等の適切な管理について指針となる事項等の所有者等への周知
- ・ 空家等に関するセミナーや相談会等の開催及び周知
- ・ 補助金等の制度に関する周知（除草、修繕、残置物の整理等）

※ 相談窓口の詳細については3-6-1に記載。

##### (2) 利活用可能な空家の情報提供（空き家バンク制度）

本市ではこれまで、空家等の有効活用を通じて、移住・定住促進による地域の活性化を図るために「葛城市空き家バンク」を活用した利活用促進等の取組を進めてきた。今後、高齢化による空家等の増加が懸念されることから、更なる利活用の促進を図る。

##### ◎ 空き家バンクによる活用支援

空家等実態調査結果より、540件の空家のうち利活用可能と思われる建築物が122件あり、その中でもアンケートで利活用を考えてみたいと回答があったのは8件であり、潜在的に利活用が可能な空家は相当数存在すると考えられる。

空家等の登録を促進するため、どのような利用希望者等がいるか等、希望条件の傾向や利用希望者数（登録者数）等の情報を提供することで、潜在的な空家等の流通を促すことを検討する。

### ◎ 空家等関連団体等との連携による活用支援

空家等の適正管理や流通促進に向け、空家等に関する豊富な知識を有する不動産や建築、法務等の関連団体や専門家との連携を進める。

空家等の活用支援体制を強化するため、また迅速な活用等へ促せるような体制の構築をするために、(公社)全日本不動産協会奈良県本部や(公社)奈良県宅地建物取引業協会との連携協定を締結する。

### ◎ 空家等の活用促進のための補助金等の検討

空家等の流通の促進を図るため、リフォームや残置物の整理等に関する費用、既存住宅状況調査費用の一部補助等について検討する。

空家等の解消を促進するため、隣地所有者が隣接する空家等を取得する際にかかる不動産仲介手数料、所有権移転登記の費用、合筆のための測量・明示費用の一部を補助することについても検討する。

## 3-3-2. 除却した空家等の跡地活用の促進

老朽化した危険な空家等の解体を促進し、地域の安全性の向上に資するため、市内における防災又は防犯上危険な空家等の解体費用の一部について、予算の範囲内において補助を行う。

令和5年4月27日から相続土地国庫帰属制度が開始され、相続又は遺贈によって土地の所有権を取得した者が、一定の要件を満たした場合に、その土地を国に引き渡すことが可能となった。相続した土地の管理や処分に困っている場合に、国庫に帰属させることで、土地の管理の負担が軽減できる。

### 3-4. 【基本方針3】所有者不明空家等への対応

空家等の敷地について住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置の適切な運用を図る観点から税務部局と連携を図り、空家の所有者の特定を行うが、相続人が不存在であったり、所有者等の居所が不明である場合など、空家等の状態の改善が期待できない場合等には、その状態に応じて、法第14条に基づき、相続財産の清算人等の選任を裁判所に請求する。

#### 3-4-1. 財産管理制度の活用（法第14条）

利害関係にない場合であっても、空家等の適切な管理のため特に必要があるときは、法第14条の規定に基づき、民法（明治29年法律第89号）の特例として、財産又は土地若しくは建物の管理や処分を行わせる制度（以下「財産管理制度」という。）に基づく財産管理人の選任について、家庭裁判所又は地方裁判所に請求することを検討する。

##### 不在者財産管理制度（民法第25条第1項）

空家等の所有者が従来の住所を去り、容易に戻る見込みがなく、その所有者が自然人である場合、家庭裁判所に対し、不在者財産管理人の選任請求を行うことにより、不在者の全財産の管理について、管理又は処分（売却・解体等）を行うことができる。

##### 相続財産清算制度（民法第952条第1項）

相続人があることが明らかでなく、空家等の所有者が自然人である場合、家庭裁判所に対し、相続財産清算人の選任請求を行うことにより、被相続人の全財産について、必要な処分（売却・解体等）を行うことができる。

##### 所有者不明建物管理制度（民法第264条の8第1項）

所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物で、その所有者が自然人又は法人である場合、地方裁判所に対し、所有者不明建物管理人の選任請求を行うことにより、所有者不明建物等について、管理又は処分（売却・解体等）を行うことができる。

##### 管理不全土地管理制度（民法第264条の9第1項）又は管理不全建物管理制度（民法第264条の14第1項）

所有者はいるものの管理が適切でなく、他人の権利が侵害されるおそれがある土地又は建物で、その所有者が自然人又は法人である場合、地方裁判所に対し、管理不全土地・建物管理人の選任請求を行うことにより、管理又は建物においては処分（売却・解体等）を行うことができる。

### 3-5. 【基本方針4】管理不全空家等、特定空家等に対する措置

管理不全空家等については、法第13条に基づく必要な措置を、特定空家等については、法第22条に基づく必要な措置を講じる。

#### 3-5-1. 空家等に対する必要な調査及び判断

空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、また空家等の所有者等における適切な管理を促すため、必要な調査等を実施する。

##### 1 外観目視調査(法第9条第1項)

住民等からの相談・通報があった場合や実態調査等にて把握した空家等の定期確認の際、外観目視により当該空家等の危険性や周辺に与える影響を調査する。また、必要に応じて近隣住民等への聞き取りを行う。

##### 2 所有者等調査(法第10条第1項)

外観目視調査の結果、適切な管理が行われず周囲の生活環境に支障を及ぼしていると認められる空家等については、不動産登記簿情報・固定資産税台帳・住民票情報・戸籍謄本等から所有者の特定を行い、所有者死亡等の場合は相続人を確認する。

##### ① 情報提供依頼(法第10条第3項)

関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対し、必要に応じ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を検討する。

### 3 所有者等への情報提供・適正管理の依頼(法第12条)

所有者等による空家等の適切な管理を促すため、所有者等調査により特定した所有者若しくは相続人等の関係者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努める。

#### ① 所有者等への情報提供

所有者等は、空家等の所在地から遠方に居住している場合もあり、所有する空家等の状況を把握していない可能性がある他、相続により取得した場合、空家等の所有者であることを認識していない可能性も考えられる。そのため、所有者等へ文書若しくは口頭にて空家等の現状を伝えるとともに、必要に応じて空家総合相談窓口や補助金等制度等の各種制度に関する情報提供、助言を行うことで所有者等自身による問題解決を促す。

#### ② 適正管理の依頼

文書若しくは口頭にて適切な管理を行うよう連絡し、状況の改善が認められない場合には、所有者等に対し繰り返し適正管理の依頼・助言等を行い、改善を求める。

### 4 立入調査等(法第9条第2項から4項)

特定空家等候補となる空家等に対し、必要に応じて立入調査を行い、外観目視調査では確知しえなかった空家等の状態及び周辺的生活環境に及ぼす影響を調査する。なお、判定は葛城市策定の葛城市内における管理不全空家等及び特定空家等の判断基準指針(評価指標等)(以下、「判断基準」という。)に基づいて行う。

#### ① 事前通知

立入調査を行う場合、所有者等に対し通知することが困難な場合を除き、立入調査を実施する5日前までにその旨を所有者等へ通知する。(法第9条第3項)

#### ② 立入調査員証の交付

市長は、立入調査を行う職員若しくは市が委任した者(以下、「調査員等」という。)に対し、立入調査員証を交付の上、立入調査の際に携帯させる。また、調査員等は、関係者の求めに応じて立入調査員証を提示する。(法第9条第4項)

### ③ 調査実施

特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令の措置を行うのに必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告を求める、又は調査員等により、空家等と認められる場所に立ち入って調査を行う。(法第9条2項)

#### \* 妨害や虚偽報告等による処分

当該空家等に関する事項に関し報告の求めに応じない、若しくは虚偽の報告を行った場合や、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される。(法第30条2項)

## 5 特定空家等の判断

立入調査等の結果を踏まえ、判断基準に基づき、建築に詳しい職員や外部専門家による総合的な判断により、特定空家等の認定を行う。なお、判断基準に更新がある場合は、最新の内容に準じて判断する。

### 3-5-2. 管理不全空家等に対する措置

適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる管理不全空家等は、法に基づく措置を行うとともに、所有者等における自発的な状態の改善を促す。

#### 1 指導（法第13条第1項）

管理不全空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等に関し、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「指導」を行う。

#### 2 勧告（法第13条第2項）

「指導」をしてもなお管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、所有者等に対し、特定空家等に該当することを防止するために必要な具体的な措置について「勧告」を行う。

地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2の規定に基づき、住宅用地に対する課税標準の特例（住宅用地特例）を受け、その固定資産税が減額されている場合において、税務部局と連携し、住宅用地特例の対象から除外する。

### 3-5-3. 特定空家等に対する措置

特定空家等と認定されたものは、法に基づく措置を迅速に行うとともに、措置を進める中でも、所有者等における自発的な状態の改善を促す。

#### 1 助言又は指導（法第22条第1項）

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をとるよう「助言又は指導」を行う。

##### ① 文書による助言又は指導の実施

空家等の状況・助言又は指導の内容を明確に記した文書により助言又は指導を行う。

##### ② 今後の措置による負担の説明

助言又は指導に応じない場合には、法第22条第2項の「勧告」を行う可能性があり、この「勧告」を受けた場合は、当該空家等に係る敷地について、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることをあらかじめ記載し、所有者等が自ら改善することを促すよう努める。

#### 2 勧告（法第22条第2項）

「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、繰り返し「助言又は指導」を行うべきか、「勧告」するか検討の上、必要がある場合は、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。

##### ① 文書による勧告の実施

勧告は、勧告の内容・履行期限を明確に示した文書により行い、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明郵便で送付する。

##### ② 固定資産税の住宅用地特例対象除外に係る説明

この勧告により、当該空家等に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることを勧告の文書に記載する。

##### ③ 今後の措置に関する説明

勧告に応じない場合、法第22条第3項の「命令」を行う可能性があることも、あわせて記載する。

### 3 命令(法第22条第3項)

「勧告」を受けた者が正当な理由なく、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」に係る措置をとるよう「命令」を行う。

#### ① 通知書の交付

市長は、措置を命じようとする者又は代理人に対し、あらかじめ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、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与える。(法第22条第4項)

#### ② 通知書の交付を受けた者の権利

上記通知書の交付を受けた者は、交付を受けた日から5日以内に市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。(法第22条第5・6項)

#### ③ 公示

市長は、命令を行った場合、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、その旨を公示する。(法第22条第13項)

#### \* 命令に違反した場合の処分

この命令に違反した者は50万円以下の過料に処される。(法第30条第1項)

#### \* 災害その他非常の場合における緊急安全措置

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緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認められるときで、法第22条第3項から第8項までの規定により当該措置をとるよう命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、市長又はその命じた者若しくは委任した者(以下、「措置実施者」という。)にて当該措置を行う。(法第22条第11項)

また、当該措置に要した費用については、行政代執行法第5条及び第6条の規定に基づき、市が当該特定空家等に係る命令対象者(所有者等)から徴収する。(法第22条第12項)

## 4 代執行(法第22条第9項)

「命令」を受けた者がその措置を履行しない場合、履行しても不十分な場合又は履行しても期限までに完了する見込みがない場合は、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、周辺への悪影響の程度と切迫性等を総合的に判断し、必要に応じて「代執行」を行う。

### ① 文書による戒告

市長は、代執行を行うにあたり、義務者となる当該特定空家等に係る命令対象者(所有者等)に対し、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がされないときは、代執行を行う旨をあらかじめ文書で戒告する。(行政代執行法第3条第1項)

### ② 代執行の時期・費用概算見積額の通知

市長は、戒告を受けた者が期限までに履行しなかった場合、代執行令書をもって、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及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。(行政代執行法第3条第2項)

### ③ 執行責任者証の交付

市長は、代執行のために現場に派遣する執行責任者に対し、執行責任者証を交付する。執行責任者はこの証を携帯し、関係者の要求があったときは、これを呈示する。(行政代執行法第4条)

### ④ 代執行に要した費用の徴収

代執行に要した一切の費用は、市が義務者から徴収する。(行政代執行法第2条)

## 5 略式代執行(法第22条第10項)

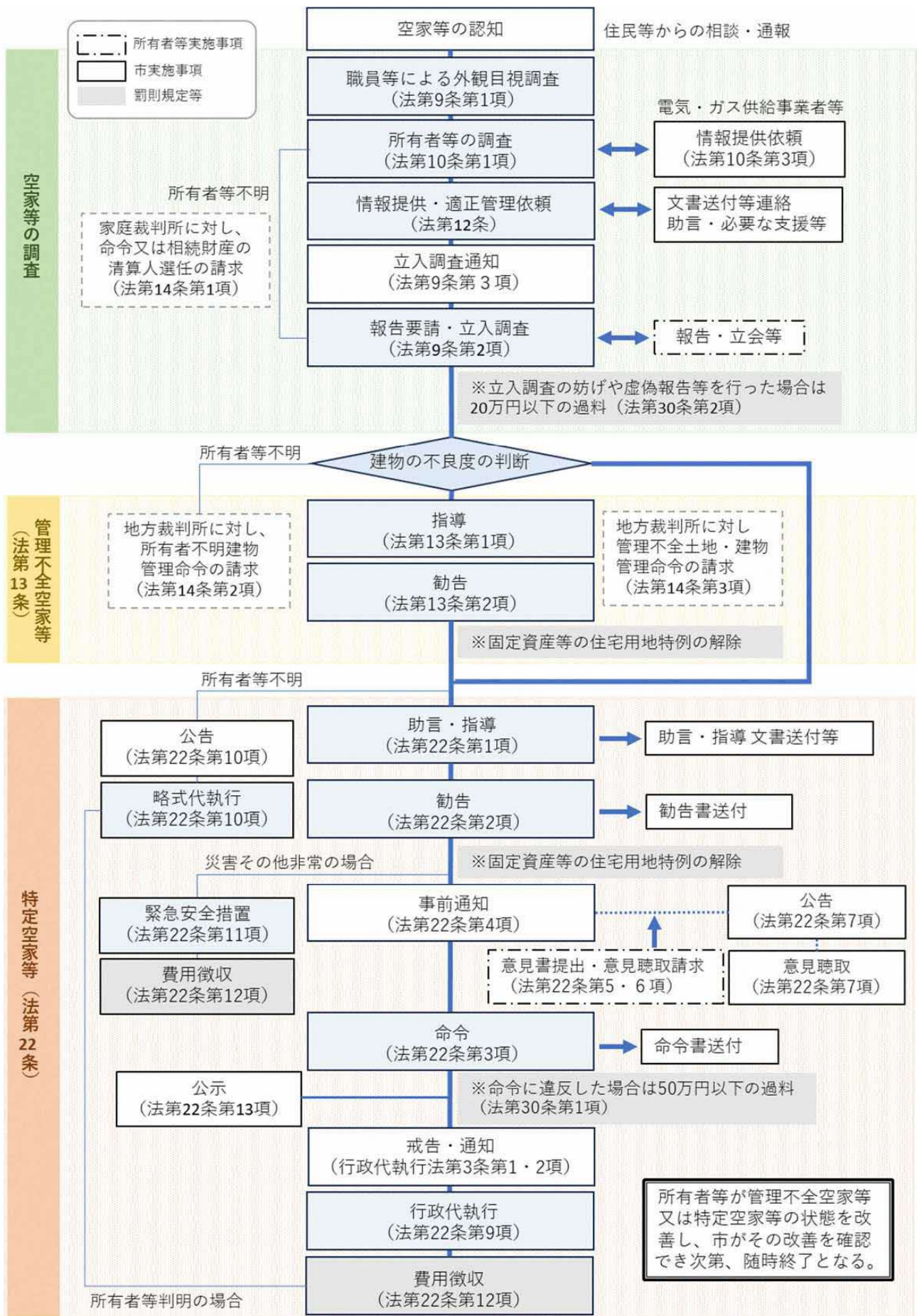
必要な措置を命じようとする場合において、本市に過失なく、その措置を命ぜられるべき者(所有者等)を確認することができない場合は、市長又は措置実施者にて当該措置を実施する「略式代執行」を行う。

### ① 略式代執行実施に係る公告

市長は、略式代執行を行うにあたり、相当の期限を定めて、その措置を命ぜられるべき者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨をあらかじめ公告する。

### ② 略式代執行に要した費用の徴収

略式代執行を行った後、所有者等が判明した場合は、行政代執行法第5条及び第6条の規定に基づき、当該所有者等から当該措置に要した費用を徴収する。(法第22条第12項)



### 3-5-4. 関係法令に基づく措置

「3-5-1.空家等に対する必要な調査及び判断」及び「3-5-2.管理不全空家等に対する措置」・「3-5-3.特定空家等に対する措置」に示した法に基づく対応のほか、その他の関連する法令の適用も考慮し、必要な措置を行う。

#### (1) 葛城市空家等の適切な管理に関する条例(第11条)

##### 緊急安全措置

市長は、空家等の倒壊等による人の生命、身体又は財産に対する重大な危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要かつ最小限度の措置等(以下「緊急安全措置」という。)を自ら行い、又は第三者をして講ずることができる。

##### ① 緊急安全措置に係る通知

緊急安全措置を講じる場合は、当該空家等の所在地及び措置の内容を当該所有者等に通知する。

##### ② 緊急安全措置に係る公告

所有者等又はその連絡先を確知できないときは、緊急安全措置を講じる空家等の所在地及び措置の内容を公告する。

##### ③ 緊急安全措置を講じる者の身分証明書類交付

市長は、緊急安全措置を講じる者に対し、その身分を示す証明書類を交付する。緊急安全措置を講じる者はこの証を携帯し、関係者の要求があったときは、これを提示する。

##### ④ 緊急安全措置に要した費用の徴収

市長は緊急安全措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

##### ⑤ 告示による緊急安全措置に要した費用の徴収

上記②の措置を講じた場合において、所有者等が判明したときは、市が当該所有者等から当該措置に要した費用を徴収することができる。

## (2) その他関係法令

### 建築基準法(昭和25年法律第201号)

特定行政庁は、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。(第10条)

### 消防法(昭和23年法律第186号)

消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者等に対し、除去その他の処理等、必要な措置をとるべきことを命ずることができる。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、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあつて履行しても当該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、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。(第3条)

### 道路法(昭和27年法律第180号)

道路管理者は、道路の沿道の土地、竹木又は工作物が道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設の設置その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。(第44条4項)

道路管理者は、違法放置等物件が、道路の構造に損害若しくは交通に危険を及ぼし、又はそれらのおそれがあると認められ、当該措置をとることを命ぜられた者が当該措置をとらない等の場合は、当該違法放置等物件を自ら除去し、又はその命じた者若しくは委任した者に除去させることができる。(第44条の3)

### 災害対策基本法(昭和36年法律第223号)

市長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。(第64条)

### 災害救助法施行令(昭和22年政令第225号)

災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去は救助の一種とする。(施行令第2条)

### 3-6. 【基本方針5】市の体制整備

空家は防災、防犯、衛生、景観等、問題が多岐にわたることから、市の関係部局と連携を図り横断的に対応する必要がある。また、居住中から空家初期、特定空家の段階など、状況に応じて対応が変化するため、関係部局間と連携が図れるよう体制を整備する必要がある。

また、外部有識者が参画する空家等対策協議会を組織し、空家等対策計画の変更、及び重要事項の実施に関する協議を行うものとする。

#### 3-6-1. 空家等に関する対策の実施体制

##### (1) 市内における連携

分類	分野	担当窓口
住民相談	空家等に関する全般的な相談対応	都市計画課
空家等の予防	地区からの情報提供に関する対応	都市計画課
	地域住民への情報発信	都市計画課、秘書広報課、税務課
空家等の適正管理	空家所有者等への啓発	都市計画課
	空家所有者等の確知	税務課
空家等の利活用	移住に関する情報発信	企画政策課
	空き家バンク等による流通支援	企画政策課
	空家に関する事業や補助金	都市計画課
	商業系の利活用	商工観光プロモーション課
	観光まちづくり系の利活用	商工観光プロモーション課
管理不全・特定空家等関連	管理不全・特定空家等への措置 (助言又は指導・勧告・命令・代執行)	
	建築物・擁壁の破損や倒壊等	都市計画課
	道路敷への影響	建設課
	景観の阻害	都市計画課
	ごみの放置や不法投棄等	環境課
	立木や雑草の放置	環境課
	有害鳥獣 (イノシシ・サル・アライグマ 他)	農林課
	不法侵入・火災予防等	防犯
防災		生活安全課
空家等対策計画	空家等実態調査、空家等に関するデータベースの管理	都市計画課
	空家等対策計画の見直し	都市計画課

## (2) 民間事業者等との連携

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など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る。そのため、専門的な知識や技術を有する民間事業者等と連携し、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ことが求められる。

また、民間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ことを求めていく。

### ① 空家等管理活用支援法人(法第23条第1項)

空家等管理活用支援法人(以下、「支援法人という。」)に関しては、国のガイドラインを基に対応を検討する。なお、支援法人の活用に関する本市の方針が定められるまでの間、支援法人の指定を行わないものとする。

### ② 官民連携

空家の活用や適正管理を促進するため、空家所有者の同意を得た上で、(公社)全日本不動産協会奈良県本部や(公社)奈良県宅地建物取引業協会、奈良県司法書士会等の民間事業者団体に空家に関する情報を提供する仕組みなど、官民連携の取り組みを推進する。

## (3) 空家等対策協議会との連携

空家等対策協議会では、空家等対策計画の変更、及び重要事項の実施に関する協議を行うものとする。特に、以下の事項については協議会の意見を踏まえ対応する。

- ① 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断
- ② 特定空家等に対する命令等の措置

## 第4章 今後に向けて

本計画の達成度を測るため、以下のとおり成果指標を設定し、本計画に記載している取り組みを計画的かつ効率的に実施することで、目標達成を目指す。

また、計画策定後は状況の変化等により見直しの必要があると認めるときは、計画内容の改定や計画期間の延長等を検討する。

### 4-1. 成果指標と目標値

市内に現状(令和6年度)540件の空家があるが、人口減少により住宅ニーズが減少していくことが予想され、加えて、高齢化が進行する中、死去や施設入所に伴い、今後も空家は増加すると予想している。各種取り組みを実行することで空家の解消を進め、空家数の増加を防ぐよう努める。具体的な成果目標については以下のように定める。

	現状(令和6年度)	目標値(令和12年度)
空家数	540件	現状維持
① 管理不全空家等の件数	※1	15件
② 特定空家等の件数	※2	0件
③ 危険空家等解体工事補助金の件数	令和3年度からの累計 5件	令和3年度からの累計 15件

※1 計画未策定のため現時点で認定している管理不全空家等はないが、管理不全空家等に該当するおそれのある物件は現状30件程度ある。

※2 計画未策定のため現時点で認定している特定空家等はないが、特定空家等に該当するおそれのある物件は現状3件程度ある。

- ① 管理不全空家等の件数については、現時点で認定している空家等はないが、今後も早期に改善するよう促すことで管理不全空家等の発生を最小限に留めるよう努める。
- ② 特定空家等の件数については、現時点で認定している空家等はないが、今後も早期に改善するよう促すことで特定空家等を発生させないよう努める。
- ③ 危険空家等解体工事補助金の件数については、制度の周知を図り、補助金を活用することで危険空家等の解消に努める。