

香芝市 空家等対策計画



令和7年3月



香芝市

Kashiba City

香芝市空家等対策計画の策定に寄せて

香芝市長
三橋 和史



近年、全国的に人口の減少や既存の住宅、建築物の老朽化、社会的な需要の変化等に伴って、空き家の増加が深刻な問題となっています。このような状況下において、空き家問題の抜本的な解決を目的に、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（2015年）5月26日から全面施行されました。

本市では、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、平成30年（2018年）3月に香芝市空家等対策計画を策定し、令和9年度（2027年度）までの10年間の計画期間として、基本的な方針に即し、空き家対策に取り組んできました。

しかしながら、全国的にも年々空き家は増加しており、本市においても、令和3年度（2021年度）に実施した空家等実態調査によると、約600件の空き家が存在するとされており、特に、適切な管理が行われていない空き家は、防災や防犯、安全、環境、景観等、地域住民の生活環境に対し著しい悪影響をもたらすことも懸念されることから、空き家の増加とそれに伴う問題の深刻化に対しては、早急な対応が求められています。

こうした中で、令和5年（2023年）に空家法が改正され、行政機関としても様々な空き家対策の実行が可能となったことや、空き家に対する社会的な関心の高まりを受けて、本市として更に実効性の高い空き家対策の取組を推進するべく、この度、香芝市空家等対策計画を改訂しました。本計画に基づき、まずは空き家の発生を抑制した上で、結果的に空き家となった場合にも、空き家を地域の資源として捉え、住宅市場等への流通の促進や多様な利活用の方法の検討などを通じて、単なる空き家対策にとどまらない、地域の魅力や活力の向上につながるような取組を推進してまいります。

結びに、本計画の策定に当たり、多大な御尽力を賜りました香芝市空家等対策推進協議会委員の皆様には厚く御礼申し上げます。引き続き、本市行政の推進に御理解と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

目 次

第1章 計画の趣旨	1
1-1 計画改訂の背景	1
1-2 計画の目的	1
1-3 対象地区及び空家等種類	2
(1) 対象とする地区	2
(2) 対象とする空家	2
(3) 所有者等に求められる責務	2
1-4 空家等の調査に関する事項	3
1-5 空家等情報の処理	3
(1) 空家データベース化	3
(2) 空家等の定期確認	3
第2章 計画の期間	4
第3章 空家等に関する国の動向等	5
3-1 空家法の改正	5
(1) 活用拡大	5
(2) 管理の確保	6
(3) 特定空家等の除却等	6
3-2 関係法令等の改正	6
(1) 民法の改正（越境した竹木の切取り）	6
(2) 不動産登記法の改正	7
(3) 相続土地国庫帰属制度	7
(4) 土地基本法の改正	7
(5) 地籍調査の迅速化に向けた対応	7
第4章 香芝市の現状	8
4-1 統計情報による現状	8
(1) 人口の現状	8
(2) 世帯数の現状	9
(3) 本市からの転入及び転出の現状	10
(4) 住宅及び空き家の現状	11
4-2 実態調査による空家等の現状把握	15
(1) 老朽度判定の結果	15
(2) 地域別での結果	16
4-3 これまでの取組内容	17

第5章	空家等の課題	18
(1)	高齢者世帯の増加による空家等増加の懸念	18
(2)	本市の立地特性に応じた空家等増加の懸念	18
(3)	活用条件の不利な空家等の増加	18
(4)	地区全体の資産価値の低下	18
(5)	他関係機関との連携強化	18
(6)	管理における所有者等の責務の対応	18
(7)	管理不全空家等への対応	18
第6章	空家等対策に関する基本的な方針	19
	基本的な方針	19
第7章	空家等に関する取組事項	20
	基本方針1 空家等の発生を抑制する	20
	基本方針2 空家等の適切な維持管理と利活用を促進する	21
	基本方針3 管理不全空家等の適切な対策を実施する	24
第8章	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	28
8-1	市の相談窓口	28
8-2	地域や関係機関等との連携	29
(1)	地域や関係機関等との連携	29
(2)	NPO法人等との連携	29
第9章	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	30
9-1	香芝市空家等対策推進協議会	30
9-2	庁内会議	30
9-3	関係機関等との連携	30
第10章	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	31
	計画の評価及び分析の実施	31

第1章 計画の趣旨

1-1 計画改訂の背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅、建築物の老朽化、社会的な需要の変化や産業構造の変化等に伴い、使用されていない住宅、建築物が年々増加している。

このような状況を受け、国は空家問題の抜本的な解決策として、「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。）を平成26年（2014年）11月27日に公布、平成27年（2015年）2月26日から一部施行、同年5月26日から全面施行となった。

本市では、空家法に基づき、平成30年（2018年）3月に「香芝市空家等対策計画」を策定し、平成30年度（2018年度）から令和9年度（2027年度）までの10年間を計画期間として、基本的な方針に即し、空家等対策に取り組んできたところである。

令和2年度（2020年度）まで増加していた人口は、令和3年度（2021年度）以降は減少傾向を示し、国立社会保障・人口問題研究所による地域別将来推計人口（令和5年（2023年度）推計）でも今後減少し続けるという見通しが示されていることに加え、高齢化もこれまで以上に進行することが予測されている。

高齢化が進行すると、自力での生活が困難となるなど、今後更に空家等の増加が懸念される状況となる。空家等の増加は、防災、防犯、安全、環境及び景観等、地域住民の生活環境への様々な悪影響も増加することとなり、早急な対策の実施が求められる。

令和5年（2023年）には空家法が改正され、管理不全空家等に対する対策が強化されるなど、自治体において新たな対応が求められており、これらの状況を踏まえ、本市として、更に空家等の対策に取り組んでいく必要がある。

1-2 計画の目的

空家等の存在は、地域の健全な運営に支障を来すばかりでなく、適切な管理が行われていない空家等が増え、更に放置されれば、衛生面、景観面、生活環境といった地域住民の生活全般に深刻な影響を及ぼすことが懸念される。

そこで、前回計画策定以降の本市の現状や、国の動向等を踏まえ、更に実効性ある空家等対策の取組に向け、これまでの取組の実績を整理するとともに、空家等の発生抑制や適切な処置、活用などを実施するため、空家法第7条に基づき「香芝市空家等対策計画」を改訂するものである。

本計画は、空家等対策について、今後計画的に適切な管理の促進、利活用等、総合的な対策の推進を目的とする。

※ 「空家等」「空家」「空き家」の表記について
空家法では「空家等」と表記されており、本計画では原則として「空家等」を使用する。また「住宅・土地統計調査」など、出典の明確なものは「空家」「空き家」と示す場合もある。

1-3 対象地区及び空家等種類

(1) 対象とする地区

本計画の対象地区は香芝市全域とする。

(2) 対象とする空家

本計画の対象とする空家は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び空家法第2条第2項に規定された「特定空家等」、空家法第13条に規定された「管理不全空家等」とする。

● 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）

次の状態と認められる空家等を指す。

- (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

● 管理不全空家等（空家法第13条）

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空家等を指す。

(3) 所有者等に求められる責務

空家法第5条で「空家等の所有者等は、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ものとする。」とされている。

1-4 空家等の調査に関する事項

空家等とは、居住やその他の使用がなされていないことが常態である建築物等及びその敷地を指すが、その状況は常に変化する。さらに、空家等は様々な要因によって発生することから、空家等の総数や分布状況などについては、住宅・土地統計調査の結果や不動産情報、行政情報等により把握する。また、地域住民からの通報や相談、職員による現地確認などにより問題のある空家等の情報を収集する。

一方で、管理不全空家等及び特定空家等に該当するおそれのある空家等については、基準を設けて個別に調査を行う。

1-5 空家等情報の処理

(1) 空家等のデータベースの整備

空家等の対策を行うためには、空家等の状況の継続的な把握が必要であることから、基礎調査、所有者等調査、管理不全空家等及び特定空家等調査に基づき、空家等の所在地や建物の状態（活用の可否及び危険度合）等のデータベースを整備し、情報を整理する。

(2) 空家等の定期確認

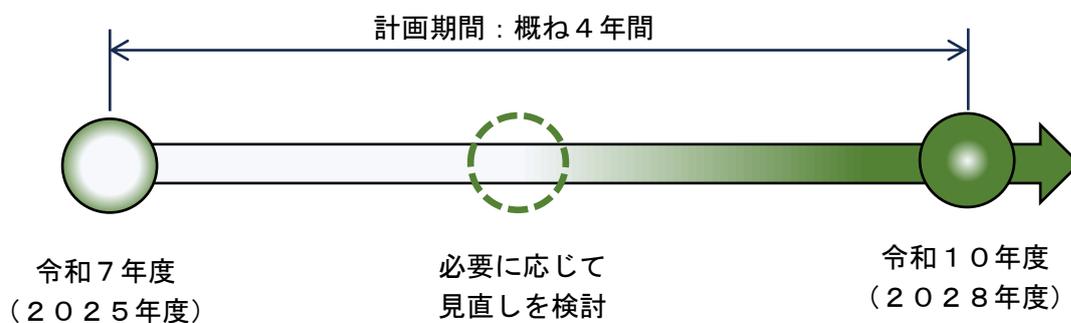
空家等は、管理不全な状況が続くと、状況が悪化して管理不全空家等及び特定空家等へと進行する。そのため、データベース化した空家等について、定期的に、かつ、必要に応じて、空家等の状況を確認し、データベースの更新を行う。

第2章 計画の期間

前計画の計画期間は令和元年度から令和9年度までとしていましたが、令和5年12月に空家法が改正され、管理不全空家等に対する対策が強化されるなど、新たな対応策が求められていることから、本計画（改訂版）は令和7年度から令和10年度までの4年間の計画期間とします。

なお、社会情勢や国・奈良県の動向に大きな変化があった場合には、必要に応じて見直しを行います。

■計画の期間



第3章 空家等に関する国の動向等

3-1 空家法の改正

今後も空家等の増加が懸念されるため、国は空家等について総合的に対策を強化することを目的として、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の3本の柱について、空家法を改正（令和5年（2023年）12月13日施行）している。

(1) 活用拡大

ア 「空家等活用促進区域」制度の創設

既存の都市計画法等の規制により十分な活用を図ることが困難であった空家等に対し、同制度の創設により、用途変更や建替え等の促進を図るものである。

「空家等活用促進区域」を設定する際は、当該区域における「空家等活用促進指針」を定める必要がある。具体的には空家等の活用に関する基本的な事項や空家等の種類、誘導用途等を定める。

「空家等活用促進区域」には以下の対応が考えられる。

・ 接道規制の合理化

空家等前面道路が幅員4m未満でも市町村が空家等活用促進指針に定めた「敷地特例適用要件」に適合する空家等は、安全確保を前提に建替え、改築等が可能となる。

・ 用途規制の合理化

各用途地域で制限された建物用途でも、空家等活用促進指針に定めた「用途特例適用要件」に適合する建物用途への変更が可能となる。

・ 市街化調整区域内の用途変更

市街化調整区域にあつては、これまで用途の変更を行うためには厳しい制限がされていたが、空家等の利活用が進むように、用途変更の許可に際して都道府県知事が配慮することとされた。

イ 自治体や所有者へのサポート（「空家等管理活用支援法人」の創設）

市区町村長がNPO法人、社団法人を「空家等管理活用支援法人」に指定でき、市区町村からの情報提供を受けた所有者との相談や、所有者等への啓発を行うことが可能となるほか、委託を受けて所有者探索、市区町村に財産管理制度の利用を提案できる。

(2) 管理の確保

ア 管理不全空家等に対する措置

放置すれば特定空家等となるおそれのある「管理不全空家等」に対し、市区町村長が指導及び勧告ができる。また、勧告された空家等は、敷地に係る固定資産税の住宅用地特例は解除される。

イ 所有者把握の円滑化

市区町村が電力会社やガス会社等にある所有者情報の提供を要請できる。

(3) 特定空家等の除却等

ア 代執行の円滑化

「緊急代執行制度」を創設し、除却の緊急性が高いなど、命令等の事前手続を経るいとまがない場合に代執行の実施が可能となる。また、所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は確定判決なしで徴収できる。

イ 財産管理人による空家等の管理及び処分（財産管理制度）

「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されているが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求が可能となる。

ウ 状態の把握

勧告及び命令等を円滑化するため、所有者等への報告徴収権を市区町村に付与する。

3-2 関係法令等の改正

民法や不動産登記法等についても空家等の対応を踏まえた改正が行われている。

(1) 民法の改正（越境した竹木の枝の切取り）

従来は隣地の竹木の根が境界線を越えるときは自らその根を切り取ることができ、枝が境界線を越えるときはその竹木の所有者に枝を切除させる必要があるとされていたが、民法第233条の改正により、越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、次のいずれかの場合には、自ら枝を切除することができることとなった。

- ・ 竹木の所有者に枝の切除を催告しても、相当期間内に切除しないとき
- ・ 竹木の所有者又はその所在を知ることができないとき
- ・ 緊迫の事情があるとき

また、竹木が共有物である場合は、各共有者が越境している枝を切り取ることができ

ることとなった。

(2) 不動産登記法の改正

空家等の発生原因として、その物件等が適切に相続登記されてこなかったことから、それまで任意であった相続登記の申請及び住所変更登記が義務化された。なお、正当な理由なく義務に違反した場合は10万円の過料となる。

(3) 相続土地国庫帰属制度

相続した土地によっては、活用も売却もできない場合があり、このことから相続登記が行われず、所有者不明の土地が発生する要因ともなっている。この対応として、相続した土地を国庫に帰属させることが可能となる制度が創設された。

帰属するには、建物が存しないことや境界が明らかであること等の条件がある。また、10年間の土地管理負担金を支払う必要がある。

(4) 土地基本法の改正

人口減少、高齢化及び自然災害の多発といった時代変化を踏まえ改正されたものであり、基本理念など法全般による管理の確保の必要性、土地所有者の責務として登記関係の明確化及び境界の明確化が明記された。

同法の改正には、国及び地方公共団体の責務として、土地の適切な利用及び管理のために、土地所有者だけでなく、地域住民による補完的な取組を推進するために必要な措置を採ることも盛り込まれた。

(5) 地籍調査の迅速化に向けた対応

所有者不明土地は適切に管理されていないことが多く、地籍調査の迅速化に向けた対応が図られることとなった。具体的には土地所有者等の探索に当たって、所有者関係情報として固定資産課税台帳、農地台帳等の利用が可能となり、土地所有者等による筆界確認について、所有者間の合意が得られず、筆界の調査が困難である場合でも実施主体である地方公共団体が所有者の合意を得て筆界特定を申請することが可能となった。

第4章 香芝市の現状

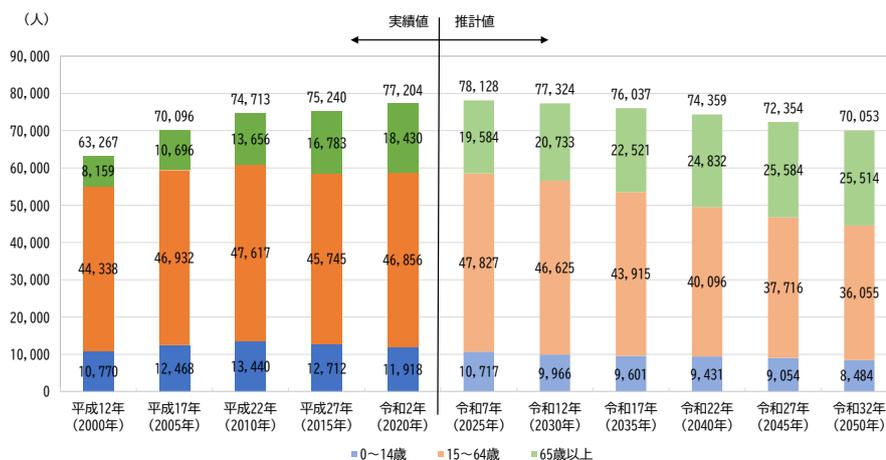
4-1 統計情報による現状

(1) 人口の現状

人口の推移について、本市ではこれまで増加傾向が続いており、令和2年（2020年）の人口は77,204人であったが、国立社会保障・人口問題研究所による将来予測では、今後減少に転じると推計されており、令和32年（2050年）の人口は70,053人と予測されている。

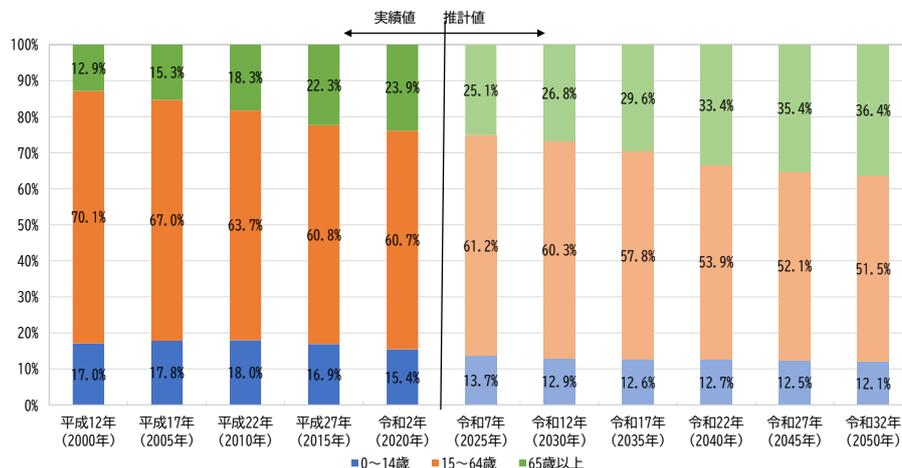
年齢層の推移について、0～14歳及び15～64歳が減少し、65歳以上が増加する傾向が続いている。特に、全体に対する65歳以上の人口割合は令和2年（2020年）で23.9%を占めているが、将来予測において令和32年（2050年）には36.4%まで増加すると予測されている。

■人口の推移（年齢不詳を除く。）



出典：実績値は国勢調査、推計値は国立社会保障・人口問題研究所

■年齢層の推移



出典：実績値は国勢調査、推計値は国立社会保障・人口問題研究所

(2) 世帯数の現状

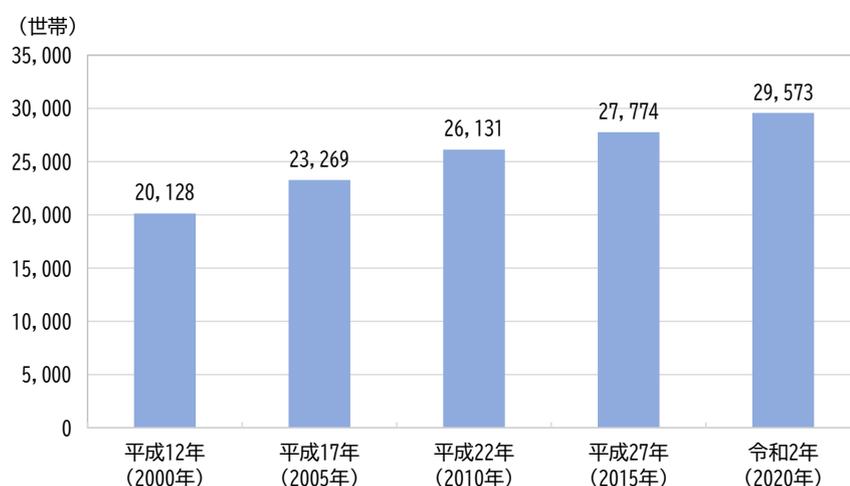
世帯数の推移について、増加傾向が続いている。令和2年（2020年）の世帯数は29,573世帯であり、平成12年（2000年）と比較すると約1.4倍（約9,000世帯）に増加している。

高齢者世帯数については、高齢夫婦のみの世帯及び単身高齢者世帯共に増加しており、令和2年（2020年）は平成12年（2000年）と比較すると約6倍（約5,000世帯）に増加している。

また、全世帯に対する高齢者世帯の割合は平成12年（2000年）の5.1%から令和2年（2020年）の20.9%まで増加している。

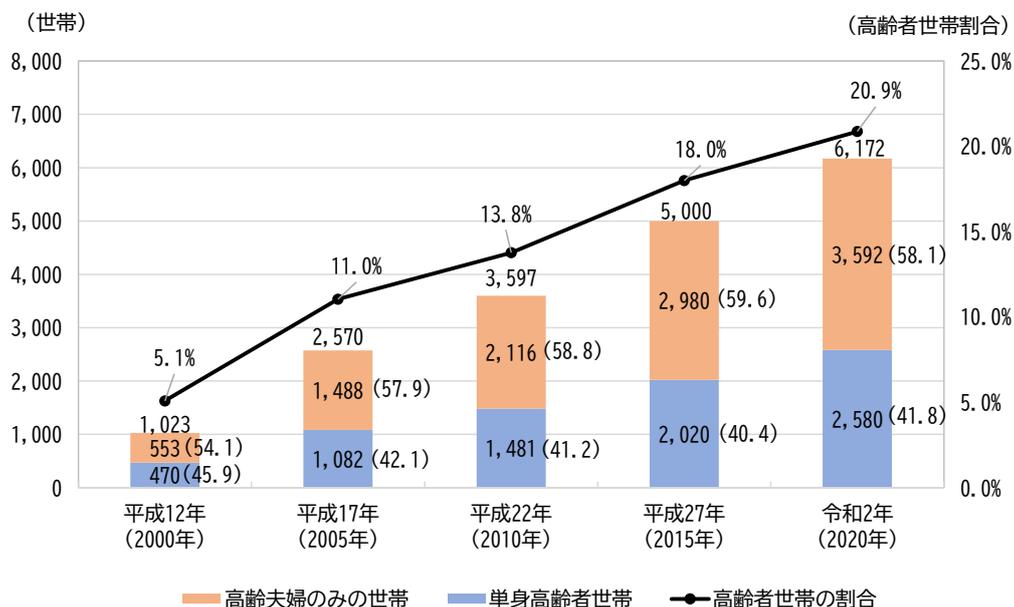
※ 高齢者とは65歳以上のことである。

■世帯数の推移



出典：国勢調査

■高齢者世帯数及び割合の推移



出典：国勢調査

(3) 本市からの転入及び転出の現状

人口移動について、平成27年（2015年）と令和2年（2020年）を比較すると、転入超過から転出超過に転じている。

令和2年（2020年）において転入超過である自治体についても、平成27年（2015年）と比較すると超過幅は小さくなっている。特に大阪市では、平成27年（2015年）では343人の転入超過となっていたが、令和2年（2020年）では僅か15人の超過となっており、最も顕著な変化が見られる。

■転入及び転出の推移

[単位：人]

	平成27年(2015年)			令和2年(2020年)			
	転入 (a)	転出 (b)	純移動数 (a)-(b)	転入 (a)	転出 (b)	純移動数 (a)-(b)	
総数	8,464	7,479	985	7,072	7,094	▲ 22	
近隣市町	大和高田市	672	387	285	534	343	191
	葛城市	317	351	▲ 34	250	339	▲ 89
	王寺町	159	183	▲ 24	109	210	▲ 101
	上牧町	250	241	9	182	264	▲ 82
	広陵町	393	630	▲ 237	361	446	▲ 85
県内市町	奈良市	275	312	▲ 37	241	274	▲ 33
	大和郡山市	112	103	9	94	76	18
	天理市	94	62	32	66	60	6
	橿原市	500	301	199	470	289	181
	桜井市	192	100	92	150	103	47
	五條市	89	37	52	67	12	55
	御所市	99	50	49	72	47	25
	生駒市	85	94	▲ 9	84	86	▲ 2
	宇陀市	72	17	55	69	22	47
	田原本町	102	116	▲ 14	89	101	▲ 12
	河合町	78	93	▲ 15	83	77	6
	斑鳩町	68	82	▲ 14	52	82	▲ 30
	三郷町	67	131	▲ 64	69	106	▲ 37
	県内その他	236	157	79	170	132	38
その他	大阪市	860	517	343	665	650	15
	柏原市	309	115	194	210	71	139
	八尾市	262	164	98	239	163	76
	東大阪市	204	105	99	200	113	87
	堺市	179	136	43	171	107	64
	京都市	99	103	▲ 4	75	101	▲ 26
	神戸市	92	117	▲ 25	49	87	▲ 38
	その他	2,599	2,775	▲ 176	2,251	2,733	▲ 482

出典：国勢調査

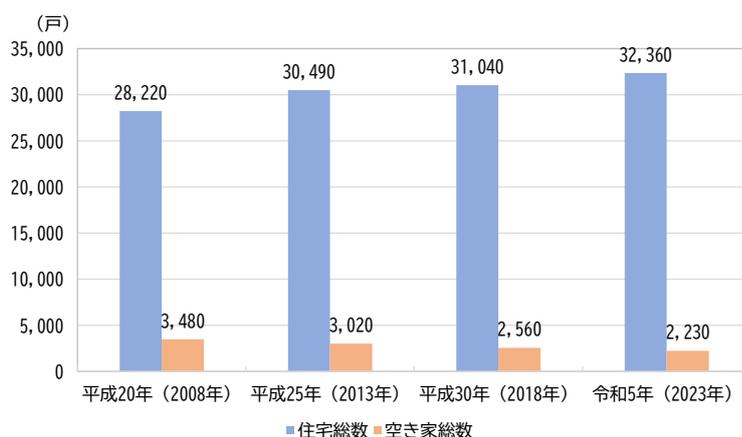
※ 転入とは、調査時点の5年前に本市以外の自治体に住んでいた人が調査時点において本市に住んでいることを指しており、転出とは、調査時点の5年前に本市に住んでいた人が調査時点において本市以外の自治体に住んでいることを指している。

(4) 住宅及び空き家の現状

本市では住宅総数が増加し続けており、令和5年（2023年）の本市の住宅総数は32,360戸となっている。一方、空き家総数の推移については減少しており、令和5年（2023年）の本市の空き家総数は2,230戸となっている。

空き家率について、本市は全国及び奈良県と比較すると低い値で推移している。

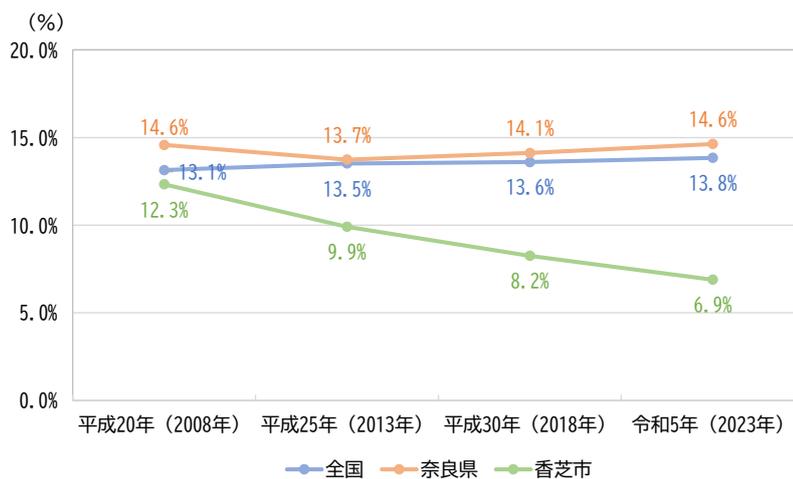
■住宅総数・空き家総数の推移



出典：住宅・土地統計調査

※ 住宅総数には、戸建て、長屋建て、共同住宅等が含まれており、空き家総数には、マンション等の空き室も空き家として含まれる。

■空き家率の推移



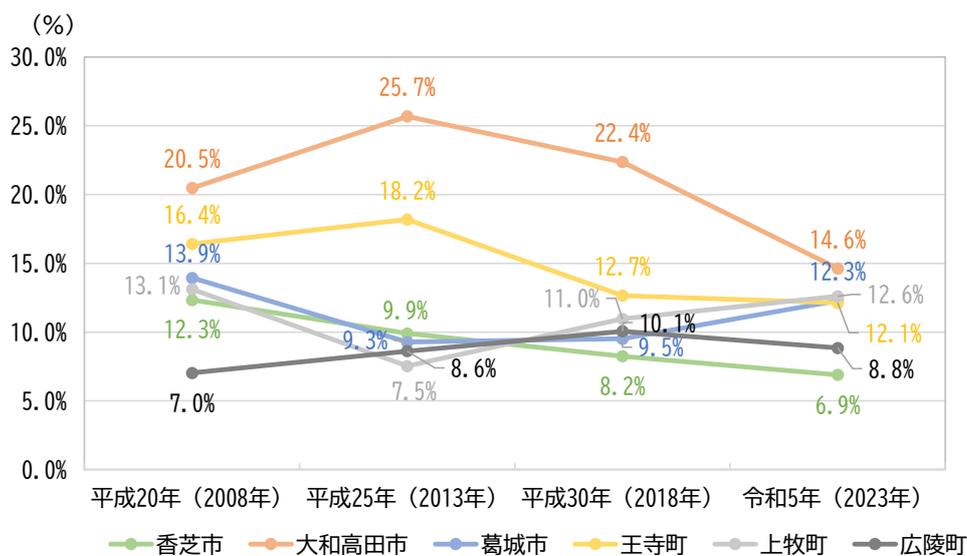
出典：住宅・土地統計調査

※ 住宅・土地統計調査は標本調査によって香芝市内の各種推計値を算出している。そのため、実数値と乖離がある場合や合計値が一致しない場合がある。

周辺市町村と空き家率の比較を行うと、令和5年（2023年）において本市の空き家率は6.9%と最も低くなっている。また、県内各市と比較を行った場合でも、本市の空き家率は最も低くなっている。

平成30年（2018年）から令和5年（2023年）までに掛けて、本市と大和高田市、王寺町、広陵町で空き家率が減少している。

■周辺市町村との空き家率の比較



出典：住宅・土地統計調査

■県内各市との空き家率の比較

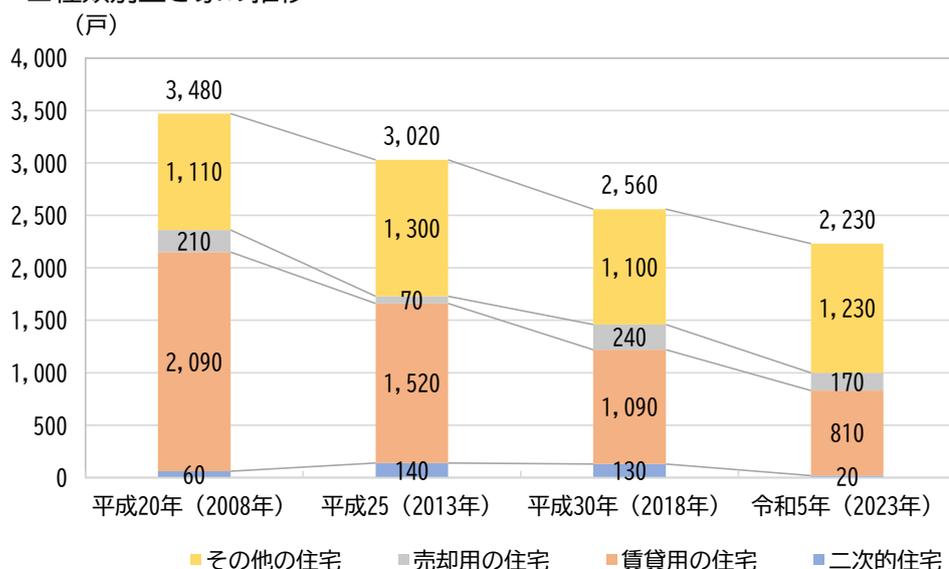
	平成20年(2008年)			平成25年(2013年)			平成30年(2018年)			令和5年(2023年)		
	住宅総数	空き家数	空き家率	住宅総数	空き家数	空き家率	住宅総数	空き家数	空き家率	住宅総数	空き家数	空き家率
奈良県	592,600	86,400	14.6%	615,000	84,500	13.7%	617,600	87,200	14.1%	639,500	93,600	14.6%
奈良市	163,460	22,850	14.0%	170,660	21,290	12.5%	170,730	22,380	13.1%	189,460	32,160	17.0%
大和高田市	32,520	6,660	20.5%	34,500	8,860	25.7%	32,910	7,360	22.4%	30,890	4,520	14.6%
大和郡山市	37,270	5,120	13.7%	39,440	4,930	12.5%	38,940	4,880	12.5%	39,070	4,720	12.1%
天理市	28,620	4,900	17.1%	27,100	3,570	13.2%	28,820	3,880	13.5%	30,310	5,450	18.0%
橿原市	55,040	8,230	15.0%	58,580	7,860	13.4%	57,800	8,730	15.1%	57,350	6,200	10.8%
桜井市	24,950	3,220	12.9%	25,720	4,120	16.0%	25,990	4,000	15.4%	26,600	4,390	16.5%
五條市	14,450	3,060	21.2%	13,820	2,490	18.0%	14,090	3,190	22.6%	14,730	4,220	28.6%
御所市	12,790	2,310	18.1%	13,040	2,880	22.1%	13,050	2,850	21.8%	12,430	3,030	24.4%
生駒市	47,160	5,600	11.9%	51,120	5,060	9.9%	51,100	5,160	10.1%	50,310	4,160	8.3%
香芝市	28,220	3,480	12.3%	30,490	3,020	9.9%	31,040	2,560	8.2%	32,360	2,230	6.9%
葛城市	13,200	1,840	13.9%	13,260	1,230	9.3%	14,500	1,380	9.5%	15,790	1,940	12.3%
宇陀市	13,150	1,870	14.2%	14,210	2,260	15.9%	13,020	2,040	15.7%	13,150	2,460	18.7%

出典：住宅・土地統計調査

種類別空き家について、本市では賃貸用の住宅空き家が一貫して減少傾向が見られる。

その他の住宅は、今後、管理不全空家等への進行が懸念され、対策が必要となる可能性の高い空家等と考えられるが、平成30年（2018年）から令和5年（2023年）までに掛けて増加しており、令和5年（2023年）においては全体2,230戸のうち1,230戸（約55%）と区分中で最も多くなっている。

■種類別空き家の推移



出典：住宅・土地統計調査

■種類別空き家の区分

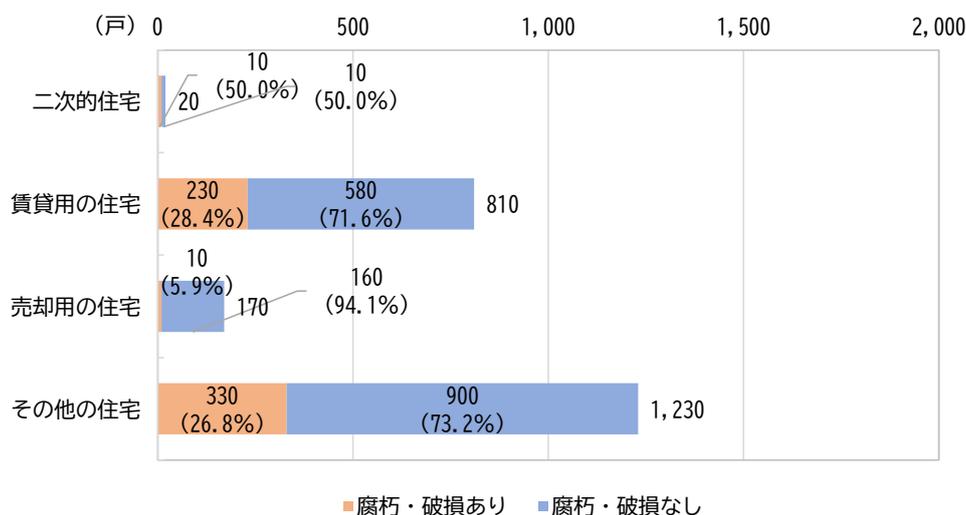
居住世帯のない住宅の分類		空き家の種類の定義	
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑や避寒、保養などの目的で使用される住宅で普段は人が住んでいない住宅のこと。
		その他	普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、寝泊まりしている人がいる住宅のこと。
	賃貸用の住宅	新築、中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅のこと。	
	売却用の住宅	新築、中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅のこと。	
	その他の住宅	上記以外の人住んでいない住宅で、転勤や入院などの事情で居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などのこと（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）。	

出典：住宅・土地統計調査

種類別空き家の腐朽や破損の状況について、その他の住宅1,230戸のうち、腐朽や破損がある空き家は、330戸で約26%となっている。

腐朽や破損ありの割合が最も高いのは賃貸用の住宅で28.4%となっている。

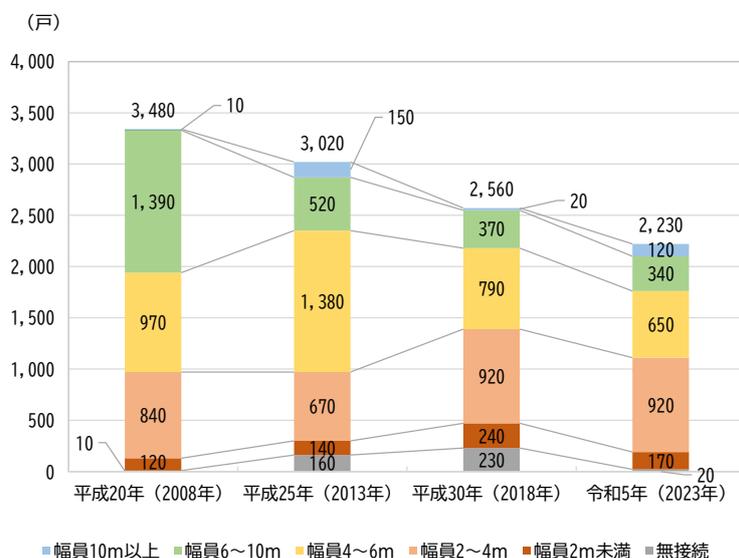
■種類別空き家の腐朽や破損の状況



出典：令和5年（2023年）住宅・土地統計調査

空き家の接道道路の幅員について、建築基準法では、原則敷地が4m以上道路への接道を義務付けている。接道幅員4m未満（無接続も含む。）の空き家戸数について、平成20年（2008年）、平成25年（2013年）では970戸であったのに対し、令和5年（2023年）では1,110戸と増加している。

■接道幅員別の空き家数の推移



出典：住宅・土地統計調査

4-2 実態調査による空家等の現状把握

本市における空家等の概要を総体的に把握し、今後の効果的な空家等対策を検討、実施するために、平成28年度（2016年度）及び令和3年度（2021年度）に空家等の実態調査を行っている。

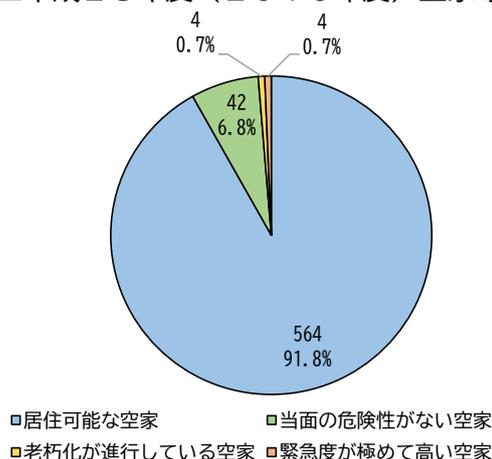
調査方法は、住宅地図情報、水道情報等を基にした机上調査及び現地にて確認を行う目視調査を実施し、空家候補の判定を行った。

さらに、空家候補と判定した建物のうち、「居住可能な空家」「当面の危険性がない空家」「老朽化が進行している空家」「緊急度が極めて高い空家」の4つの区分で老朽度判定を行った。

(1) 老朽度判定の結果

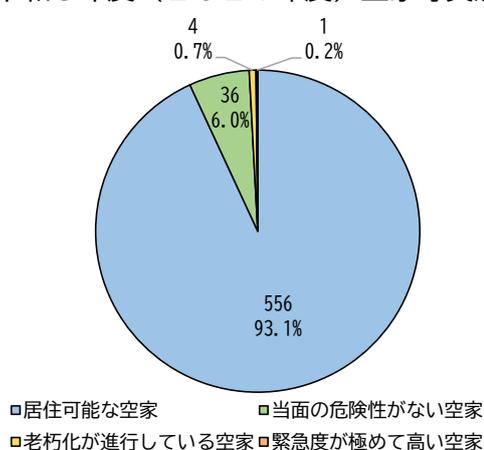
空家候補の老朽度判定結果は、以下のとおりである。

■平成28年度（2016年度）空家等実態調査の結果



老朽度判定	空家等数	割合
居住可能な空家	564	91.8%
当面の危険性がない空家	42	6.8%
老朽化が進行している空家	4	0.7%
緊急度が極めて高い空家	4	0.7%
合計	614	100.0%

■令和3年度（2021年度）空家等実態調査の結果



老朽度判定	空家等数	割合
居住可能な空家	556	93.1%
当面の危険性がない空家	36	6.0%
老朽化が進行している空家	4	0.7%
緊急度が極めて高い空家	1	0.2%
合計	597	100.0%

※ 緊急度が極めて高い空家（特定空家候補）は令和4年度（2022年度）未までの間に改善されて0件となっている。

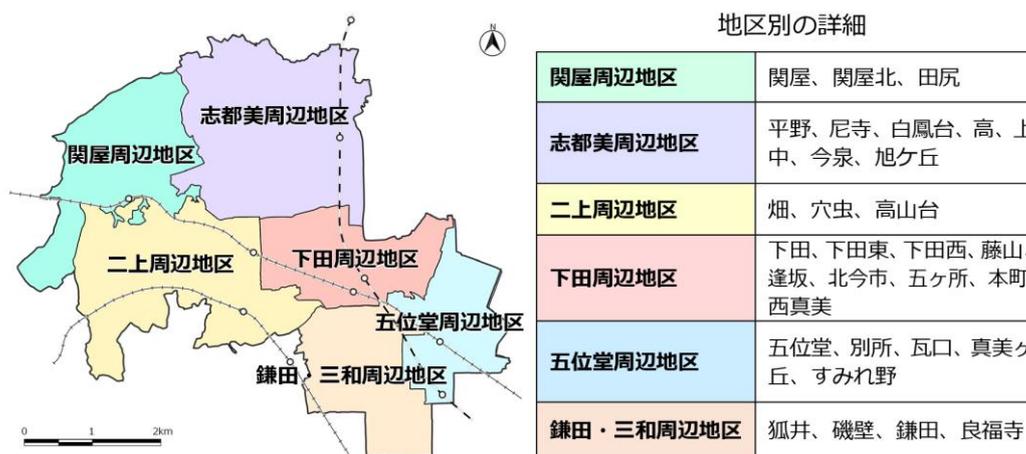
※ 平成28年度（2016年度）と令和3年度（2021年度）で調査方法が異なるため、単純に比較することはできない。

(2) 地域別での結果

令和3年度（2021年度）の地域別における空家率について、関屋周辺地区は8.8%と最も高く、それ以外の地区は1～3%となっている。

平成28年度（2016年度）と令和3年度（2021年度）を比較すると、下田周辺地区、五位堂周辺地区、二上周辺地区及び志都美周辺地区で若干減少し、関屋周辺地区で若干増加している。

■地域区分



■平成28年度（2016年度）空家等実態調査地域別の結果

地区名	戸建て数 A	空家等数 B	空家等率 B/A
関屋周辺地区	1,408	118	8.4%
志都美周辺地区	4,470	71	1.6%
二上周辺地区	3,020	126	4.2%
下田周辺地区	4,201	118	2.8%
五位堂周辺地区	2,579	37	1.4%
鎌田・三和周辺地区	3,381	120	3.5%
総計	19,059	590	3.1%

出典：空家数は実態調査、戸建て数は平成27年（2015年）国勢調査

■令和3年度（2021年度）空家等実態調査地域別の結果

地区名	戸建て数 A	空家等数 B	空家等率 B/A
関屋周辺地区	1,437	127	8.8%
志都美周辺地区	4,651	59	1.3%
二上周辺地区	3,092	119	3.8%
下田周辺地区	4,480	121	2.7%
五位堂周辺地区	2,913	35	1.2%
鎌田・三和周辺地区	3,589	127	3.5%
総計	20,162	588	2.9%

出典：空家数は実態調査、戸建て数は令和2年（2020年）国勢調査

※上記の空家等数は戸建てのみが含まれる。

4-3 これまでの取組内容

平成30年（2018年）3月に『香芝市空家等対策計画』を策定以降、行った主な取組は以下のとおりである。

事業項目	事業内容
(1) 空家等の適切な管理に関する周知及び啓発	<p>ア ホームページや広報紙への掲載による市民への周知及び啓発 ホームページ等で空家等の補助に関することや、空家等の適切な管理、総合相談窓口についての周知を行った。</p> <p>イ 通報があった空家等所有者への適切な管理の通知文送付 通報があった空家等に関しては、全て現地確認を行い、通知文送付の必要があると判断したものに対して、適切な管理の通知文を送付した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・通知実績 令和元年度（2019年度）：32件 令和2年度（2020年度）：30件 令和3年度（2021年度）：19件 令和4年度（2022年度）：44件 令和5年度（2021年度）：38件
(2) 相談窓口の設置及び空家セミナー&相談会の開催	<p>令和2年（2020年）から特定非営利活動法人空き家コンシェルジュと協定を締結し、総合相談窓口の設置及び空家セミナー&相談会を毎年開催した。</p>
(3) 香芝市空家等対策推進支援事業（利活用及び除却）の実施	<p>香芝市空家等対策推進支援事業</p> <p>ア 利活用補助</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助制度の概要 地域の交流やにぎわいを活性化させることを目的として空家等の改修等を行う事業の経費の一部を補助する。 ・事業費 （国費50万円、市費50万円）毎年度1件募集 ・補助実績 平成30年度（2018年度）：1件 令和4年度（2022年度）：1件 令和5年度（2023年度）：1件 令和6年度（2024年度）：1件 <p>イ 除却補助</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助制度の概要 老朽化した危険な空き家の除却や、跡地を地域の交流やにぎわいを活性化させる事業のために行う除却に係る経費の一部を補助する。 ・事業費 （国費25万円、市費25万円）毎年度2件募集 ・補助実績 平成30年度（2018年度）：1件 令和3年度（2021年度）：1件 令和4年度（2022年度）：1件 令和6年度（2024年度）：1件

第5章 空家等の課題

(1) 高齢者世帯の増加による空家等増加の懸念

本市の人口はこれまで増加傾向にあったが、令和3年度以降は減少傾向にある。特に、高齢化の進行による高齢者世帯の増加が顕著にみられることから、住宅の適切な引継ぎが行われないと、空家等の増加が懸念される。

(2) 本市の立地特性に応じた空家等増加の懸念

転入及び転出状況からは、近年では転出超過傾向がみられる。本市は従来、大都市圏のベッドタウンとして発展を続けてきたが、住宅の次世代への適切な引継ぎや利活用等がなされないと、今後空家等の増加が懸念される。

(3) 活用条件の不利な空家等の増加

空家等の腐朽、破損の状況をみると、その他の住宅では全体の26.8%に腐朽、破損等がみられことから、これらをいかに市場流通へ誘導できるかが課題となる。

また、接道幅員4m未満の空家等が増加しているが、本市においては移動手段として自家用車を利用される方が多く、このような利活用に不利な空家等をいかに市場流通へ誘導できるかも併せて課題となる。

(4) 地区全体の資産価値の低下

地区ごとに空家率は異なるが、特に昭和40年代(1965年代)から昭和60年代(1985年代)までに掛けて整備された住宅開発地区等においては、今後空家等の増加が懸念される。空家等の増加は住環境の低下を招き、地区全体の資産価値が低下することも懸念されるため、空家等の発生動向を見守り、早期段階から対策を講じる必要がある。

(5) 他関係機関との連携強化

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、市単独では対応できない場合もある。そのため、空家等の修繕や解体、流通や利活用等に専門的知見を有する不動産事業者等の他団体と連携強化を図る必要がある。

(6) 管理における所有者等の責務の対応

空家等の管理は、本来、所有者等が自らの責任を持って行う必要がある。そのため、所有者の責務を明確にする必要性から、所有者不明等の確定を行う作業を進めていく必要がある。

(7) 管理不全空家等への対応

空家法の改正に伴い、特定空家等だけでなく、管理不全空家等への対応が新たに位置付けられた。特定空家等となる前の段階から、管理不全空家等の対象となる空家等の把握、判断基準、取組推進等を行う体制を整備し、適切に対応を図る必要がある。

第6章 空家等対策に関する基本的な方針

基本的な方針

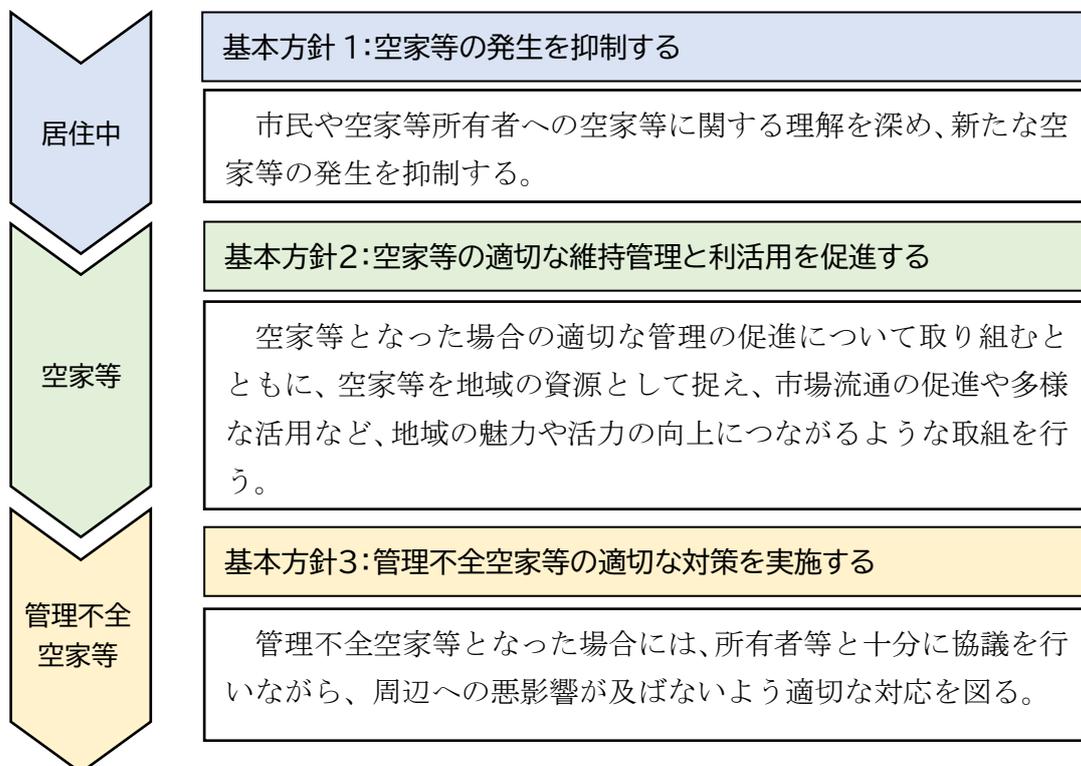
空家問題は、市民にとって日常生活に関わる身近な問題であると同時に、住む人がいなくなった住宅の相続などによって、誰もが空家等の所有者に成り得る、という可能性もある。居住中から空家等に対する考えを深め、空家等の発生を防ぐとともに、地域にとっても望ましい解決の方向を探ることが重要である。

空家等の所有者は、自らの責任により適切に対処しなければならないが、様々な原因で対処できず、管理不十分により周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなどの問題がある一方、使用可能な空家等を有効活用することで地域の活性化につながることも考えられる。

本市においては、令和2年度（2020年度）まで増加していた人口は令和3年度（2021年度）以降は減少傾向を示しているが、長期的な未来を見据え、単なる空家対策にとどまらず、魅力あるまちづくりにつながる視点を持って取り組む必要がある。

本市では、第4章で示した本市の空家等における課題を踏まえ、3つの基本方針を設定し、建物の状況に応じた空家等の対策を進める。

■空家等対策の基本方針の概念図



第7章 空家等に関する取組事項

基本方針1 空家等の発生を抑制する

空家等発生の抑制

(1) 所有者等への問題意識の啓発と情報提供

建物の所有者等に、その責務や空家等の適切な管理の重要性、空家等が周辺に及ぼす影響や危険性、空家等対策の制度等の情報をホームページや広報紙、パンフレット、SNS、納税通知書を活用した建物所有者等への情報提供により空家等の発生を抑制する。特に、高齢者世帯に対しては、福祉部局と連携しながら、**住まいのエンディングノート**等の周知を図り、住まいの終活についての意識啓発を促す。



[住まいのエンディングノート]

国土交通省では、住まいの将来を考える際や相続時に参考となる制度や手続、相続先などを掲載した「住まいのエンディングノート」を作成している。

このノートには、所有や借用している不動産の整理のほか、住まいの将来を知るために必要な「活かし方」、「しまい方」、空き家についての対応方法、相続登記の必要性等が記載されている。

出典：国土交通省

(2) 相続登記等の促進

空家等には、相続による不動産登記が放置され、所有者等の把握が困難となっているものがある。相続登記を放置していると相続の手続に時間を要し、不動産を売りたいと思ったときに売ることができなくなるなど、思わぬ不利益を受けることがある。

そのため、死亡による手続に際して、相続登記を適切に行うように促す取組を行う。

(3) 地籍調査の実施

所有者が不明な空家等には、境界区分が不明なため活用が進まない事例もある。そこで、地籍調査を実施し、空家等及び跡地の活用増進を目指す。

基本方針 2 空家等の適切な維持管理と利活用を促進する

1 適切な管理の促進

(1) 所有者等への適切な管理に関する意識啓発と情報提供

空家等となった場合は、適切な維持管理が行われず、管理不全空家等となってしまうことも多いため、空家等の所有者等に、適切な管理の必要性について周知を図る。

特に、所有者等が遠方への転居や施設入所などの理由により、自ら空家等の管理を行うことが困難な状況が生じた場合、危険な空家等へと悪化するおそれがある。

そのため、空家等所有者に代わって、空家等の適切な管理を代行するサービス事業者等の情報提供の検討を行う。

(2) 適切な維持管理がなされていない空家等の所有者等への働きかけ

空家等の把握については、地域住民の協力が大きな役割を果たすことが期待されている。行政による実態調査及びパトロールのほか、地域住民からの連絡等により空家等の状況を把握し、空家等所有者に対して適切な管理を促す。

(3) 財産管理制度の活用

市が対象の空家等への利害関係人の有無にかかわらず、適切な管理のために特に必要があると認めるときは、裁判所に対して管理人の選任を請求し、選任された財産管理人が、所有者が不明な空家等の修繕及び処分を行える財産管理制度の活用を検討する。

2 利活用の促進

(1) 空家等の利活用に関する補助事業の実施

ア 香芝市空家等対策推進支援事業（利活用）

空家等を地域の交流やにぎわいを活性化させることを目的として滞在体験施設、体験学習施設、文化施設等に10年以上活用される場合に住宅の改修費の一部を補助する。

イ 香芝市空家等対策推進支援事業（除却）

老朽化した危険な空家等の除却や、地域の交流やにぎわいを活性化させる事業のために行う除却に係る経費の一部を補助し、空家等の除却を促進する。

また、将来周辺に影響を及ぼすおそれのある空家等の除却を推進し、地域の良好な居住空間の確保を資するため、除却の要件拡充の検討を行う。

ウ 子育て世帯向けセーフティネット住宅の改修費支援

空家等を所有している大家等に対し、住宅確保要配慮者専用の住宅として登録すること等を要件に、子育て世帯対応改修工事等に補助を行うことで、子育て世帯が安心して居住できる環境を整備し、空家等を活用した本市への定住促進を図る。

エ 創業促進事業による空家等及び空き店舗の活用

市内で新たに創業を行う者に創業に要する経費の一部について補助を行う「創業促進補助金」については、空家等及び空き店舗の利活用についても一部対象となる。

補助対象経費としては従業員の給与、店舗等の賃借料、広報費等が含まれ、創業促進事業により地域経済発展の面からの空家等の利活用を支援する。

(2) 市の事業を活用した空家等の利活用の促進

ア 香芝市空家等対策推進事業の活用（住環境維持）

第5次香芝市総合計画でも「空家等対策関係事業」が位置付けられている。今後、国の支援制度を活用して、不良住宅の除却や地域ニーズを踏まえた地域活動拠点や社会福祉施設、子育て支援施設等への空家等の利活用に向けた検討を行う。

イ 除却した空家等の跡地の活用の促進

除却した空家等の跡地を適切に利活用できれば、地域の「新たな資源」となることが期待される。このため、所有者等の意向を確認した上で、地域の実情に応じ、防災広場やポケットパークなどの多様な利活用についての支援策を検討する。

- ・地域活動に取り組む団体等と連携した支援
- ・空家相談窓口での情報提供と相談体制による支援
- ・国の支援制度を活用した除却及び利活用に対する支援

(3) 空家等活用促進区域の検討

地区の特性に応じて空家等発生の変因も異なる場合があり、現状の課題を踏まえ、土地利用規制の特例を設定するなど、必要に応じて、重点的に活用を図る「空家等活用促進区域」の設定を検討する。

(4) 市場流通の促進

空家等の所有者等は、一般に住宅や不動産流通の専門家ではなく、個人の方で住宅市場での活用を図るのは困難であると予想される。このため、空家情報を一元的に管理し、リフォームや既存住宅インスペクション（建物診断）、耐震改修等による空家等の市場価値を向上させる取組や、利活用に向けた情報を所有者等に提供する。

また、空家等の流通活性化に向けて、所有者等の同意を得た上で、不動産事業者等に所有者等及び空家等に関する情報提供を行い、市場でのマッチング機会を創出することを検討する。

基本方針3 管理不全空家等の適切な対策を実施する

1 事前調査と適切な管理の依頼

(1) 事前調査

市民からの空家等の情報提供や既調査で把握している空家等の定期確認時に、外観調査を行い、当該空家等の危険性や周辺に与える影響を調査する。

(2) 適切な管理の依頼（空家法第12条）

所有者等に対して空家等の適切な管理の依頼を行い、所有者等自身による問題解消を促す。この事前指導等を実施しても改善がみられない場合で、周辺への影響が深刻で危険な状況にあるときには、管理不全空家等及び特定空家等の判断に移行する。

2 管理不全空家等の判断及び措置

管理不全空家等及び特定空家等については、国の「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を踏まえ、本市の空家等の特性を踏まえた本市の判断基準により、管理不全空家等及び特定空家等の判断を行う。

(1) 管理不全空家等の判断

放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等については、管理不全空家等の判断基準により管理不全空家等に認定し、所有者等へ指導及び勧告措置を講じるなど、空家等の実態に応じた情報提供や指導を行うよう努める。

(2) 指導（空家法第13条第1項）

空家等が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るときは、所有者等に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置を採るよう指導を行う。

(3) 勧告（空家法第13条第2項）

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、指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとな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する。なお、勧告した場合には、管理不全空家等の敷地の固定資産税の住宅用地特例の対象から除外される。

3 特定空家等の判断および措置

(1) 立入調査

空家法第9条に基づき、必要に応じて空家等への立入調査を行う。

(2) 特定空家等の判断

特定空家等の判断基準により判断した特定空家等候補を香芝市空家等対策推進協議会で協議する。

協議会の意見を踏まえ、市が最終的に認定する。

(3) 助言又は指導（空家法第22条第1項）

特定空家等の状況を改善するよう文書で助言又は指導を行う。状況に応じて再助言又は再指導を行う。この際、空家法での「勧告」、「命令」、「代執行」による行政措置によって所有者等に係る負担などを説明する。

(4) 勧告（空家法第22条第2項）

助言又は指導により改善されない場合には、相当の猶予期限を設け、必要な措置を講ずるように勧告する。なお、勧告した場合には、特定空家等の敷地の固定資産税の住宅用地特例の対象から除外される。

(5) 命令（空家法第22条第3項）

勧告を行っても、期限内に改善が行われない場合は、相当の猶予期限を設けて、「勧告」に沿った措置を履行するように命じる。

(6) 戒告（行政代執行法第3条第1項）

命令をした場合、その期限までに必要な措置が採られないときは代執行をする旨をあらかじめ当該所有者等に対し、文書で戒告する。

(7) 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

戒告をした場合、所有者等が指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書により代執行を成すべき時期などを所有者等に通知する。

(8) 行政代執行（空家法第22条第9項）

猶予期限内に「命令」が十分に履行されない場合には、行政代執行により所有者等に代わり市が危険な状況等を解消又は周辺的生活環境の保全を図るための必要な措置を採る。

代執行に要した費用は、所有者等から徴収する。

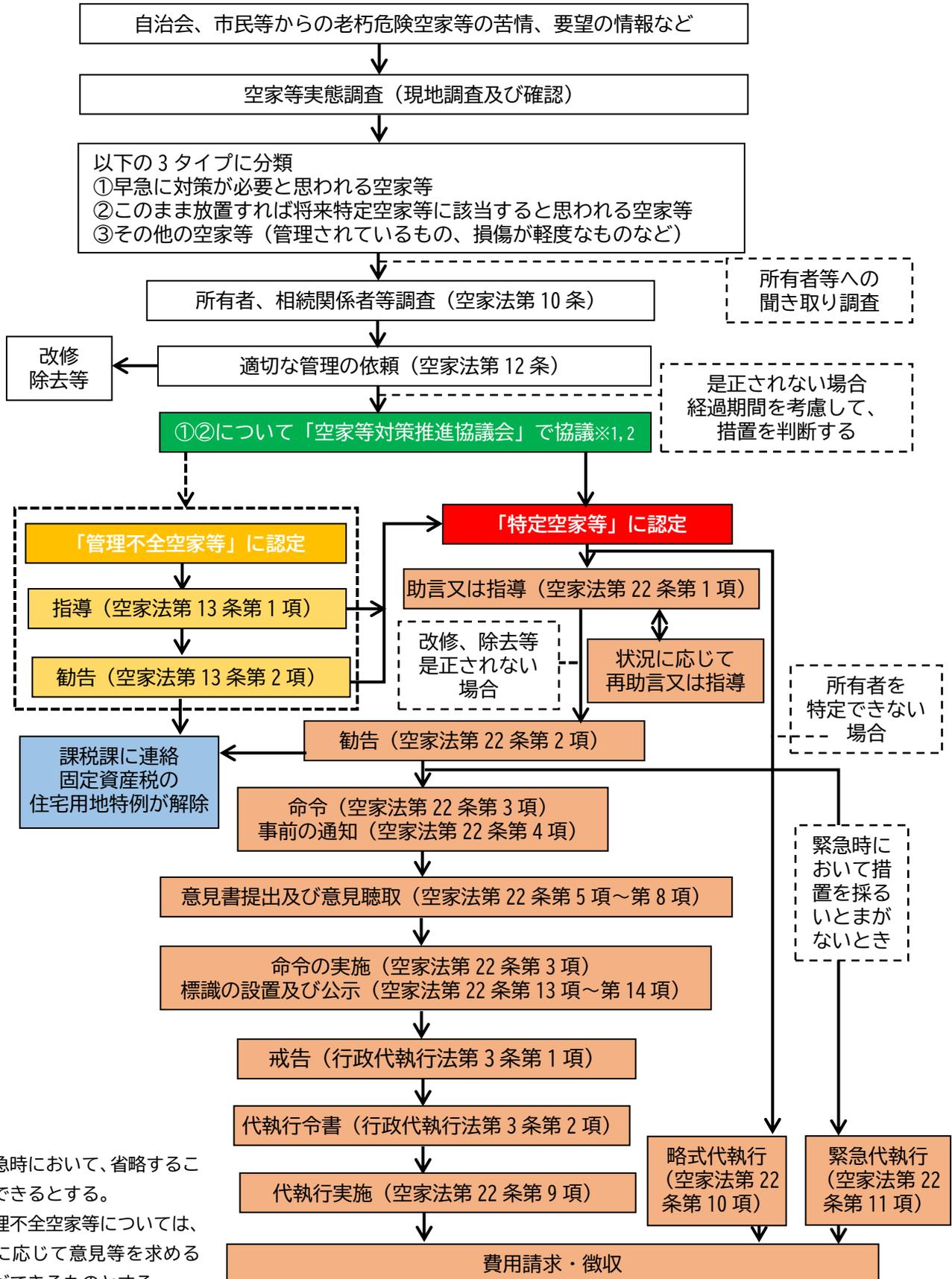
(9) 略式代執行（空家法第22条第10項）

命令等を行う相手が判明しない場合には、地域住民及び第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があり、状況が客観的に切迫している場合など、市長が特に必要と認めた場合は、法の規定に基づく略式代執行を行う。

(10) 緊急代執行（空家法第22条第11項）

災害その他非常の場合において、緊急に除却や修繕、立木の伐採など、周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を採る必要があるときで、命令等の措置を採るいとまがないときは、緊急代執行を行う。

■特定空家等及び管理不全空家等に対する措置のフロー



※1 緊急時において、省略することができるものとする。
 ※2 管理不全空家等については、必要に応じて意見等を求めることができるものとする。

第8章 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

8-1 市の相談窓口

市民や地域コミュニティの空家等に関する情報提供や所有者からの相談に対応するため、空家等の適切な管理方法、空家等の利活用の方法、空家等対策の補助支援制度、その他の空家問題に関する相談窓口の設置を行う。内容に応じて庁内担当課や外部の関係機関に引き継ぐとともにそれらと連携して対応する。

■空家等の措置に係る相談窓口

分類	分野	担当課
市民相談（全般）	空家等の市民相談窓口	都市政策交通課
適正管理の啓発	空家所有者等への適正管理の啓発	都市政策交通課
空家等の利活用	商業系の利活用	商工観光課
	観光まちづくり系の利活用	商工観光課
	定住・転入促進の情報啓発	都市政策交通課
	市場流通等の促進	都市政策交通課
	空家等活用支援事業（補助制度等）	都市政策交通課、関係各課
特定空家等関連	特定空家等への措置 （助言又は指導、勧告、命令、代執行）	都市政策交通課、関係各課
	建築物・擁壁の破損や倒壊等	都市政策交通課
	道路敷への影響	公園道路管理課
	ごみの放置や不法投棄等	廃棄物対策課
	景観の阻害	都市政策交通課
	立木や雑草の放置	都市政策交通課、環境政策課
	有害鳥獣	農林課、環境政策課
	不法侵入、火災予防等	危機管理課
	空家等の情報収集	都市政策交通課、関係各課
危険な空家等、特定空家等への移行予防と相談	都市政策交通課	
コミュニティ	自治会からの情報に関する対応	市民協働課
	地域住民からの情報収集	関係各課
空家等対策計画	空家等対策計画の見直し	都市政策交通課
	空家等実態調査、空家等に関するデータベースの整備、更新	都市政策交通課

8-2 地域や関係機関等との連携

(1) 地域や関係機関等との連携

自治会や地域の方は、新たな空家等の発生や老朽化の進行状況、空家等の所有者等に関する情報など、空家問題に関してより詳しい情報を把握している場合がある。そのため、実情に詳しい自治会等と連携し、情報収集に努めるほか、専門的な内容については関係機関等との連携により、相談対応を行う。

(2) NPO法人等との連携

空家等及び空き地の定期巡回や維持管理業務、老朽化建物のメンテナンス工事などのサポート業務や空家等や空き地の相談会などの活動等を行っているNPO法人等との連携により、多様な分野での支援を促進する。

第9章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

9-1 香芝市空家等対策推進協議会

空家法第8条に基づいて、平成29年（2017年）6月に香芝市空家等対策推進協議会を設置した。同協議会では、専門的な視点に立って多角的な議論を行うため、幅広い分野の学識経験者等を委員として選出し、本計画の改訂及び変更並びに実施に関する事項を始め、必要な事項について議論を深める。

9-2 庁内会議

庁内の関係部署による「庁内会議」を設置し、関係部署間での情報共有など、連携した取組を進めるとともに、空家等対策の実施について「香芝市空家等対策推進協議会」の意見を聞きながら対策に取り組む。

9-3 関係機関等との連携

空家問題の解決には、本市の取組だけでは不十分であり、国、県など公的機関との連携が不可欠である。関係機関等との情報共有を積極的に進め、空家等の対策に取り組む。

第10章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

計画の評価及び分析の実施

空家等の対策を着実に実行していくためには、計画とその取組の実施状況を評価し、必要に応じて見直しを行うことが重要である。そこで、下記のPDCAサイクルに基づき、進捗管理を実施し、計画に基づき実施した取組について、進捗状況や成果、課題等について検証を行い、その結果を踏まえて必要に応じて計画の見直しを行う。

■PDCAサイクルのイメージ

