

# 宇陀市空家等対策計画

(素案)

令和●年●月

宇 陀 市



# 目 次

## 宇陀市空家等対策計画 体系

### 第1章 計画の概要

1 計画策定の背景・目的 .....	3
2 計画の位置付け .....	4
3 計画期間 .....	4
4 計画の対象 .....	5

### 第2章 現状と課題

1 宇陀市の人口と世帯数の推移 .....	7
2 宇陀市の住宅の状況 .....	9
3 宇陀市空家等実態調査 .....	13
4 宇陀市空家等所有者アンケート調査 .....	15
5 宇陀市における空家等対策の取組状況 .....	21
6 現状からみえる課題 .....	25

### 第3章 空家等対策の基本方針

1 定期的な空家等の実態把握と早期対応 .....	27
2 空家等の発生予防 .....	27
3 空家等の利活用の促進 .....	28
4 管理不全な空家等の解消 .....	28
5 関係団体等の多様な主体との連携 .....	28

### 第4章 定期的な空家等の実態把握と早期対応

市の方針 .....	29
－ 具体的な取組－ .....	29

### 第5章 空家等の発生予防

市の方針 .....	35
－ 具体的な取組－ .....	35

### 第6章 空家等の利活用の促進

市の方針 .....	38
－ 具体的な取組－ .....	38

## 第7章 管理不全な空家等の解消

市の方針	45
－ 具体的な取組－	45

## 第8章 関係団体等の多様な主体との連携

市の方針	55
－ 具体的な取組－	55

## 第9章 空家等対策の推進体制

1 空家等対策の実施体制	58
2 進捗管理	59

## 資料編

1 参照条文	62
2 宇陀市空家等対策計画の策定経緯	62
3 奈良県内における管理不全空家等及び特定空家等の	64



# 宇陀市空家等対策計画 体系

## 基本方針

### ■ 基本方針 1

定期的な空家等の実態把握  
と早期対応

### ■ 基本方針 2

空家等の発生予防

### ■ 基本方針 3

空家等の利活用の促進

### ■ 基本方針 4

管理不全な空家等の解消

### ■ 基本方針 5

関係団体等の多様な主体との連携

## 空家等の対策

### ● 第 4 章

- ・定期的な空家等の実態把握
- ・空家等に関する相談への対応

### ● 第 5 章

- ・空家等の発生予防に関する制度の周知と活用促進
- ・相続を契機とした空家等の発生予防

### ● 第 6 章

- ・空家等活用促進区域の検討
- ・空家等の利活用に関する制度の周知と促進
- ・空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用

### ● 第 7 章

- ・空家等所有者への働きかけ
- ・管理不全空家等に対する措置
- ・特定空家等の認定後の措置
- ・財産管理制度の活用

### ● 第 8 章

- ・空家等対策の体制整備
- ・関係団体・民間事業者・NPO 法人等との連携

## 具体的な取組みの展開

- ・定期的な空家等実態調査、データベースの整備
- ・空家等利活用に向けた所有者等の意向調査
- ・空家等の相談窓口に関する情報発信
- ・地域別の空家等対策の検討
- ・相談会、セミナー等の開催
- ・住宅用地特例が除外された固定資産税の試算



P29へ

- ・固定資産税納税通知と合わせた周知・啓発
- ・居住のある住宅所有者への情報提供
- ・空き家空き店舗等の活用に向けた制度の周知
- ・相続相談の促進
- ・特例措置制度の周知と活用促進



P35へ

- ・空家等活用促進区域の検討
- ・空家等の利活用の促進
- ・建物の適切な維持管理に関する情報提供、リフォーム支援
- ・空家等の残置物撤去に関する支援
- ・空き家情報バンクの周知と活用促進
- ・移住定住に向けた制度の活用促進
- ・伝統的な町並みを有する地区における空家等対策
- ・空き家等の除却に関する支援
- ・空き家等の除却後の跡地の活用



P38へ

- ・空き家等の適切な管理の依頼
- ・ブロック塀撤去等に関する制度の周知と活用促進
- ・相続土地国庫帰属制度の周知
- ・管理不全空家等に基準及び措置(指導・勧告)
- ・特定空家等の基準及び認定後の措置
- ・空家法の改正による対応
- ・民放改正による対応



P45へ

- ・宇陀市空家等対策協議会の運営
- ・府内会議による空家等対策の推進
- ・関係機関や関係団体等との連携体制の整備
- ・空家等管理活用支援法人の検討
- ・府内関係部局以外の連携体制づくり



P55へ

# 第1章 計画の概要

## I

### 計画策定の背景・目的

人口減少や少子高齢化の進展などにより、世帯規模の縮小や世帯数の減少が見込まれることから、全国的に空家等の増加が懸念されています。

また、管理が不十分な空家等は、地震などの災害時に倒壊や屋根・外壁の落下などの危険性があるとともに、放火や不審者の侵入等による地域の治安の悪化、悪臭の発生や害虫・動物等が住みつくなどの衛生面の悪化、ゴミの不法投棄や草木の繁茂による景観の阻害など、周辺環境にも悪影響を及ぼします。さらに、空家等の増加により地域活力が低下するなど、良好な地域コミュニティを阻害する要因にもなります。

このような状況の中、平成27年（2015年）5月に施行された「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。）では、市町村の役割として「空家等対策計画」の作成や空家等対策の実施が位置づけられました。さらに、令和5年（2023年）12月には、空家等対策の取組を円滑化し、空家等の活用や適切な管理の促進などの対策強化を図るため、空家法の一部が改正されました。

本市においては、市内の空家等を活用する事業者への施設改修・設備投資等に要する経費や、空家等内に残存する家財道具等の処分費用の一部補助、空家等の情報提供など、様々な空家等対策の取組を進めています。

一方で、令和6年度（2023年度）に実施した「宇陀市空家等実態調査」では、市内の空家候補数は1,066件となっており、人口減少や単独世帯数の推移をふまえると、今後も更に増加することが予想されます。

こうした背景を踏まえ、宇陀市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）では、本市の空家等対策の基本的な方向性と具体的な取組を示し、市民の生活環境の保全及び空家等の有効活用を促進するとともに、空家等の発生防止から跡地利用までを視野に入れた総合的な空家等対策を推進していきます。

#### 空家等とは（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、住居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 計画の位置付け

※総合計画（後期基本計画）の策定年月は決定後記載予定です。

本計画は、空家法第7条に規定する空家等対策計画であり、国の基本指針に即し、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に策定する計画です。

また、「第2次宇陀市総合計画」を上位計画とし、「宇陀市国土強靭化地域計画」等の各種計画と整合や連携を図りつつ、空家等に関する対策の推進を図ります。

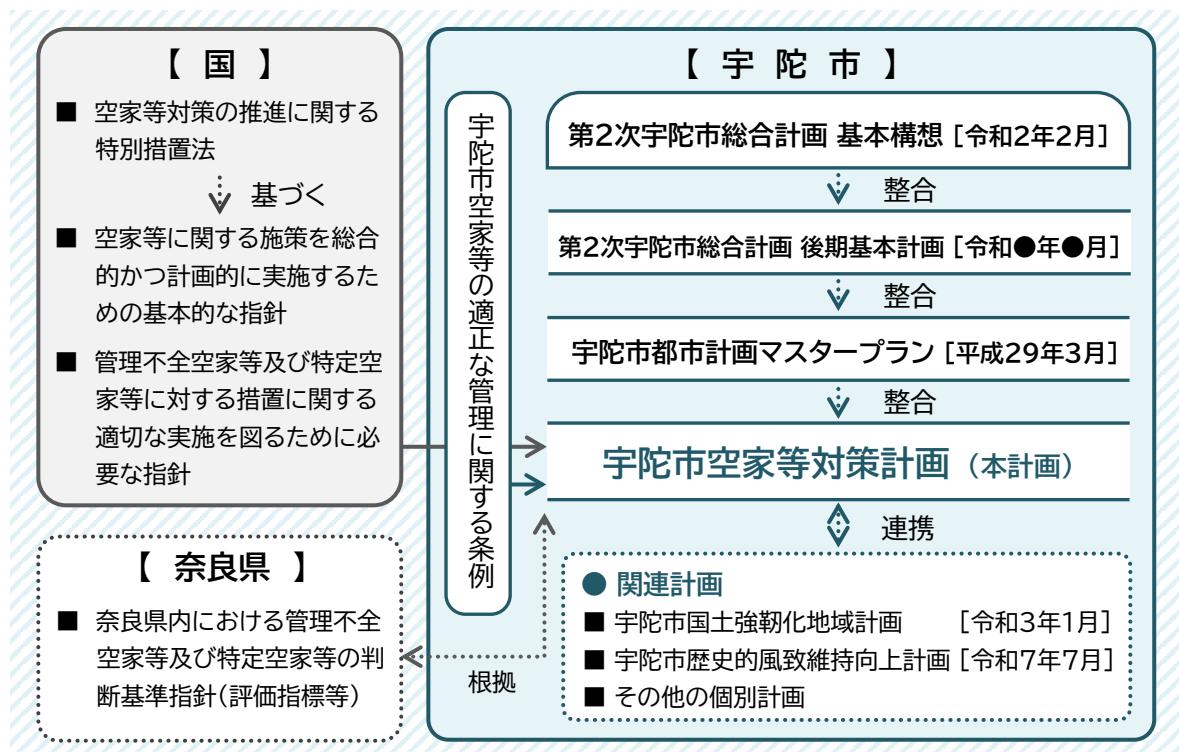


図 1-1 本計画の位置付け

## 3 計画期間

本計画の期間は、令和8年度（2026年度）から令和12年度（2030年度）までの5年間とします。なお、計画期間は、社会情勢の変化に対応した全国的な施策動向や、本市の上位・関連計画の改定、本計画の進捗状況や空家等の状況に伴い、適宜見直すものとします。

計画名	計画期間				
	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)	令和12年度 (2030年度)
宇陀市空家等対策計画	令和8年度（2026年度）～令和12年度（2030年度）				
第2次宇陀市総合計画 基本構想	平成30年度（2018年度）～令和11年度（2029年度）				

図 1-2 計画の期間

## 4

## 計画の対象

### (1) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、空家法第2条第1項で規定する「空家等」及び同条第2項で規定する「特定空家等」、空家法第13条第1項で規定する「管理不全空家等」とします。

本計画における以下の用語は、特別な記載がない限り、以下のように定義しています。

#### ■ 用語の定義

##### ① 空家等(空家法第2条第1項)【再掲】

建築物又はこれに附属する工作物であって、住居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 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にあると認められる空家等をいう。

##### ③ 管理不全空家等(空家法第13条第1項)

空家等が適切に管理さ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。

##### ④ 建築物

建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板等や門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

##### ⑤ 「住居その他の使用がなされていないことが常態」である

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態。

（例）概ね年間を通して建築物等の使用実績がない 等

## (2) 対象とする区域

本計画の対象区域は、令和6年度（2024年度）に実施した「宇陀市空家等実態調査」の結果より、空家等が市内各地区に分布していることから、市内全域とします。

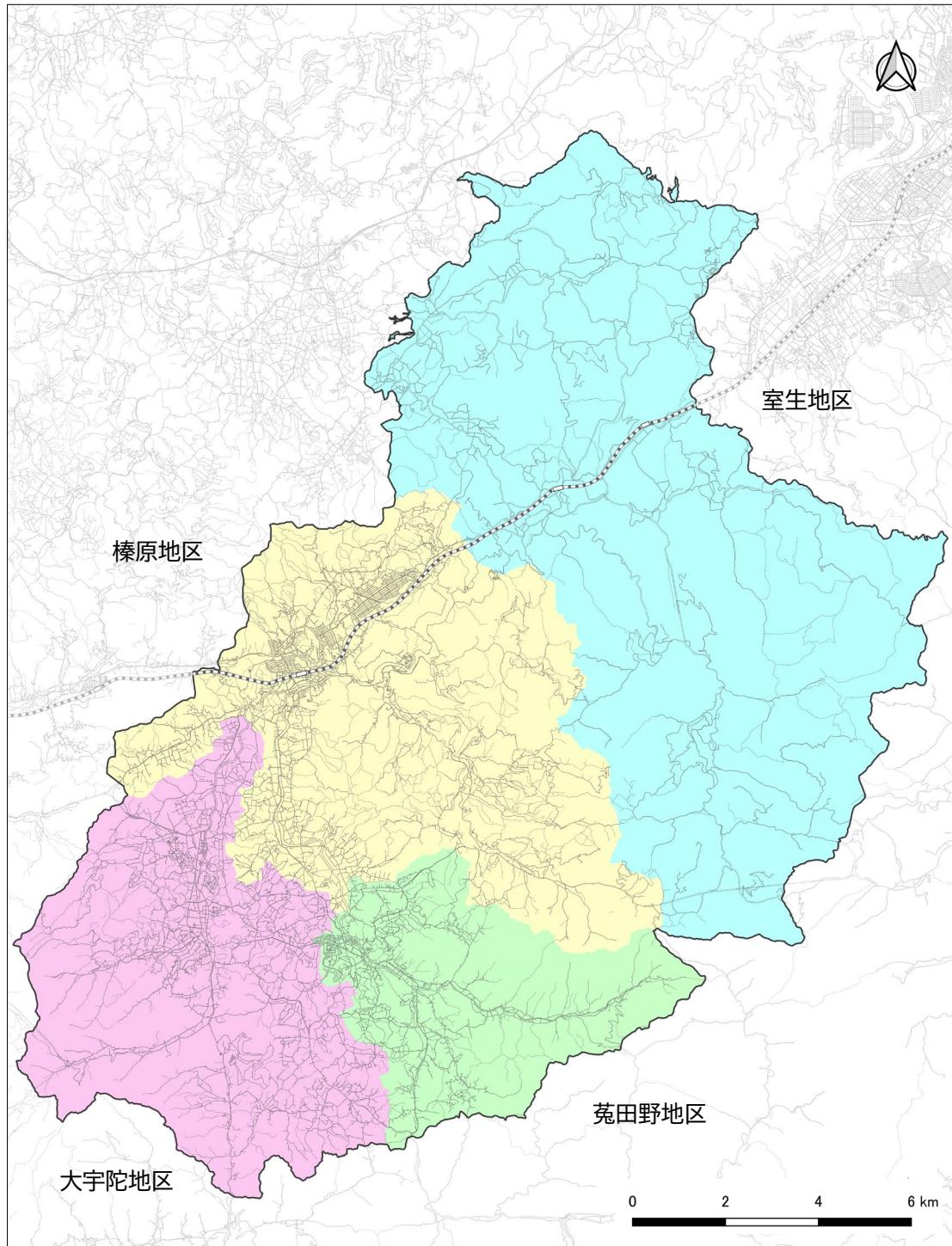


図1-3 本計画の対象区域

# 第2章 現状と課題

## I

### 宇陀市の人団と世帯数の推移

#### (1) 総人口の推移と見通し

本市の総人口は、令和2年（2020年）の国勢調査では28,121人となっており、平成12年（2000年）の39,762人と比較すると、20年間で約30%の減少となっています。

また、国立社会保障・人口問題研究所<sup>※1</sup>の推計によると、令和17年（2035年）には総人口が19,513人となり、令和2年（2020年）から更に減少することが予想されています。

令和2年（2020年）以降の年齢別構成では、年少人口（15歳未満）、生産年齢人口（15歳から64歳）及び老人人口（65歳以上）ともに減少し続ける見込みとなっています。

さらに、老人人口（65歳以上）の推計では、年少人口（15歳未満）及び生産年齢人口（15歳から64歳）と比較すると緩やかに減少する見込みであることから、高齢化率は上昇し、令和17年（2035年）には人口の約半数が老人人口（65歳以上）となることが予想されています。

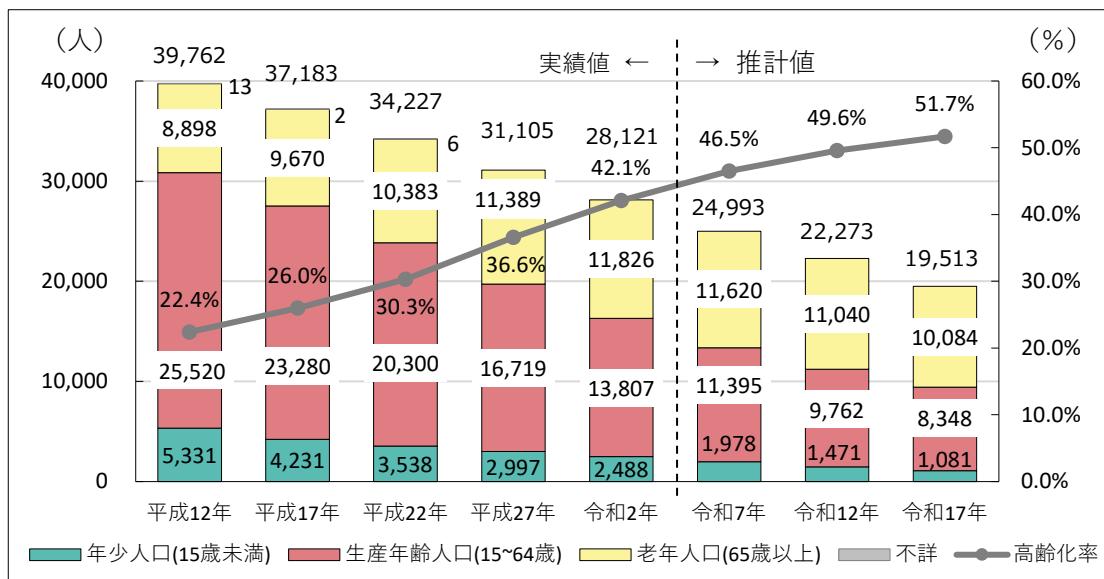


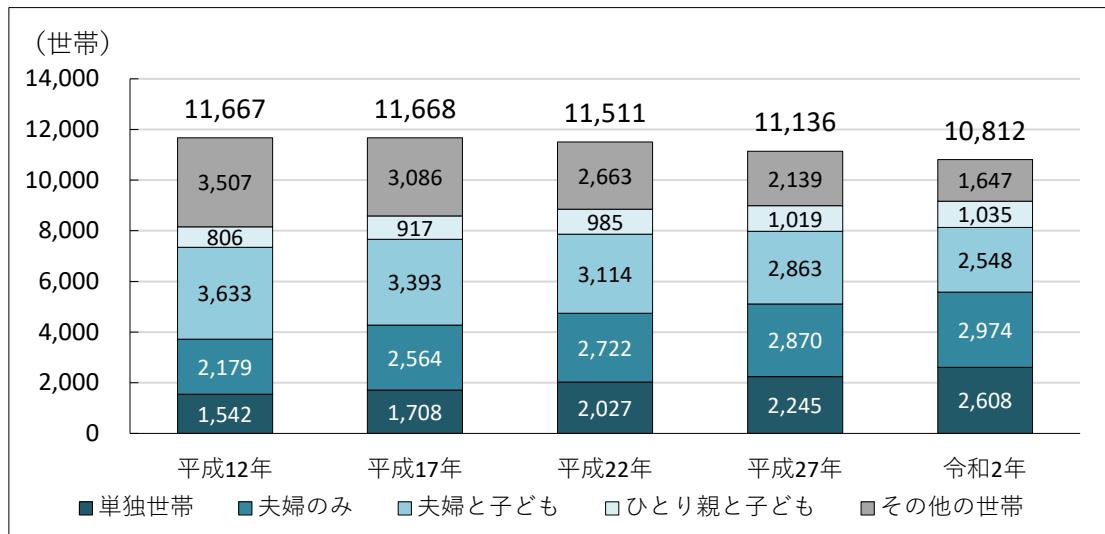
図2-1 年齢3区分人口及び高齢化率の見通し

※1:「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計（出生中位・死亡中位仮定））」国立社会保障・人口問題研究所（令和5（2023）年12月23日公表）

## (2) 世帯数と世帯構成別一般世帯の推移

本市の世帯数は、平成17年（2005年）の11,668世帯をピークに減少傾向が続き、令和2年（2020年）には10,812世帯となっています。

また、世帯構成別では、「単独世帯」、「夫婦のみ」及び「ひとり親と子ども」が増加傾向となっており、令和2年（2020年）における単独世帯の割合は24.1%を占めています。

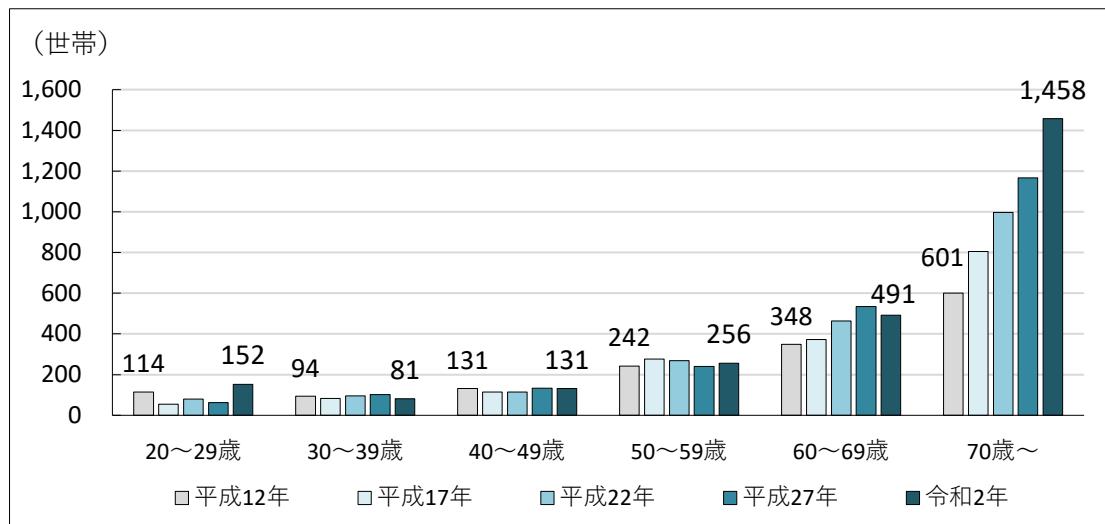


資料:国勢調査(平成12年～令和2年)

図2-2 世帯構成別一般世帯数の推移

単独世帯の年齢別の傾向では、「60歳から69歳」及び「70歳以上」において年々増加傾向となっています。

特に、「70歳以上」の単独世帯数では、平成12年（2000年）の601世帯から令和2年（2020年）には1,458世帯と急速に増加しており、20年間で約2.5倍となっています。



資料:国勢調査(平成12年～令和2年)

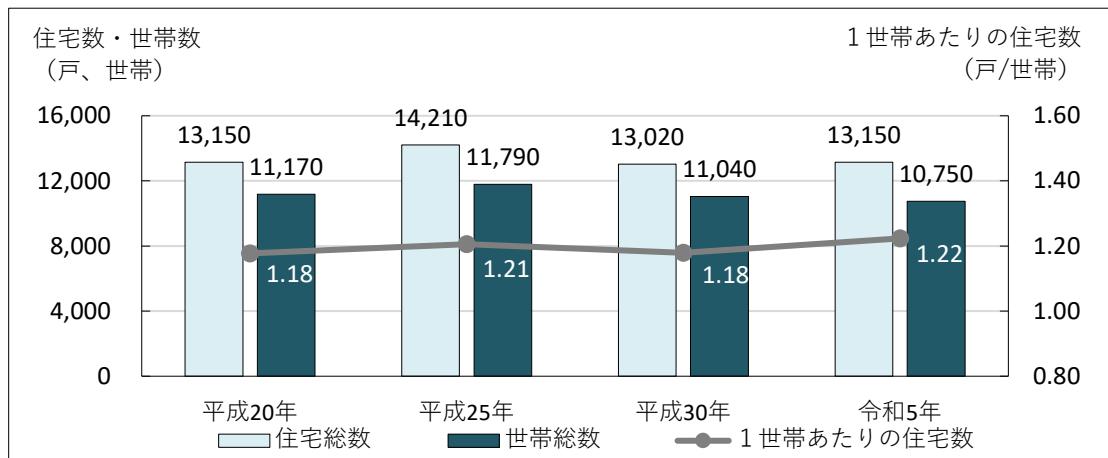
図2-3 年齢別単独世帯数の推移

## 2 宇陀市の住宅の状況

### (1) 住宅の推移

#### ① 市内の住宅総数、世帯数等の推移

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」では、本市の住宅総数は平成25年（2013年）の14,210戸をピークに減少傾向が続き、令和5年（2023年）には13,150戸となっています。また、1世帯あたりの住宅数は、ほぼ横ばいで推移しています。



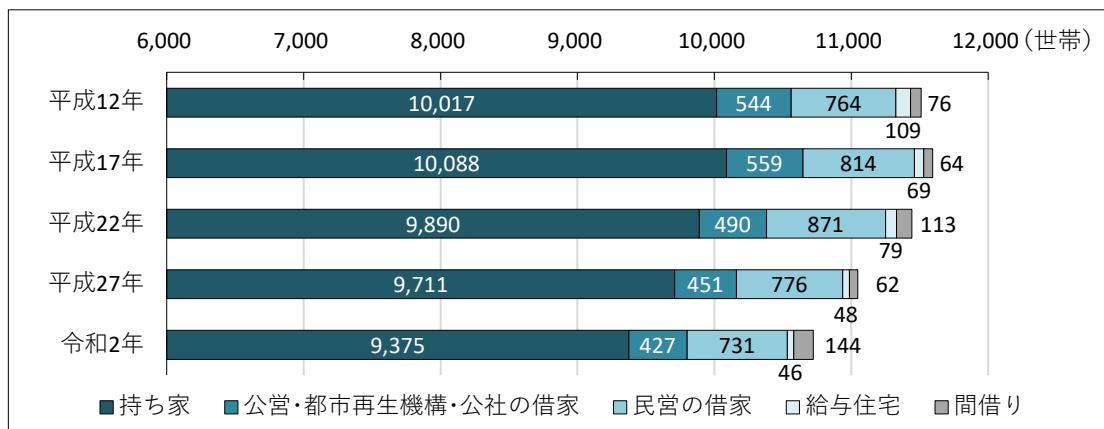
資料:住宅・土地統計調査(平成20年～令和5年)

図2-4 住宅総数、世帯総数、1世帯あたり住宅数の推移

#### ② 住宅所有関係別世帯数の推移

本市の住宅所有関係別世帯数は、令和2年（2020年）国勢調査では「持ち家」が9,375世帯と最も多く、次いで「民営の借家」が731世帯となっています。

また、平成12年（2000年）から令和2年（2020年）の推移をみると、「間借り」以外は減少傾向となっています。



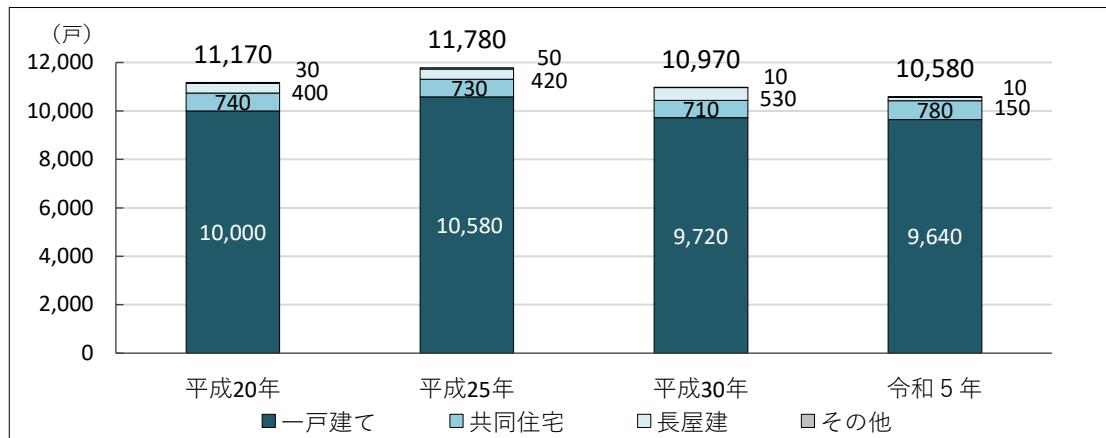
資料:国勢調査(平成12年～令和2年)

図2-5 住宅所有関係別世帯数の推移

### ③ 市内の居住している住宅の種類

市内における居住住宅種類の推移では、「共同住宅」は約 750 戸前後とほぼ横ばいですが、「一戸建て」及び「長屋建」は減少傾向にあります。

また、居住住宅別の割合をみると、令和 5 年（2023 年）では、「一戸建て」が 91.1% を占めており、次いで「共同住宅」が 7.4% となっています。



資料:住宅・土地統計調査(平成 20 年～令和 5 年)

図 2-6 市内の居住住宅種類の推移

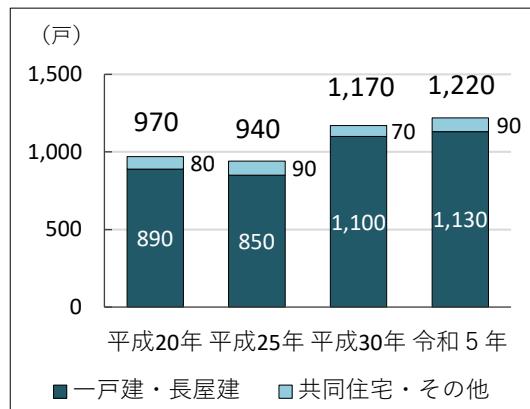
表 2-1 市内の居住住宅の種類の割合

	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年	令和 5 年
一戸建て	89.5%	89.8%	88.6%	91.1%
共同住宅	6.6%	6.2%	6.5%	7.4%
長屋建	3.6%	3.6%	4.8%	1.4%
その他	0.3%	0.4%	0.1%	0.1%

資料:住宅・土地統計調査(平成 20 年～令和 5 年)

### ④ 市内中古住宅の購入戸数の推移

市内の中古住宅の購入戸数の推移をみると、「一戸建・長屋建」が平成 20 年の 890 戸から令和 5 年には 1,130 戸と増加傾向にあり、「共同住宅・その他」では約 90 戸前後とほぼ横ばいとなっています。



資料:住宅・土地統計調査(平成 20 年～令和 5 年)

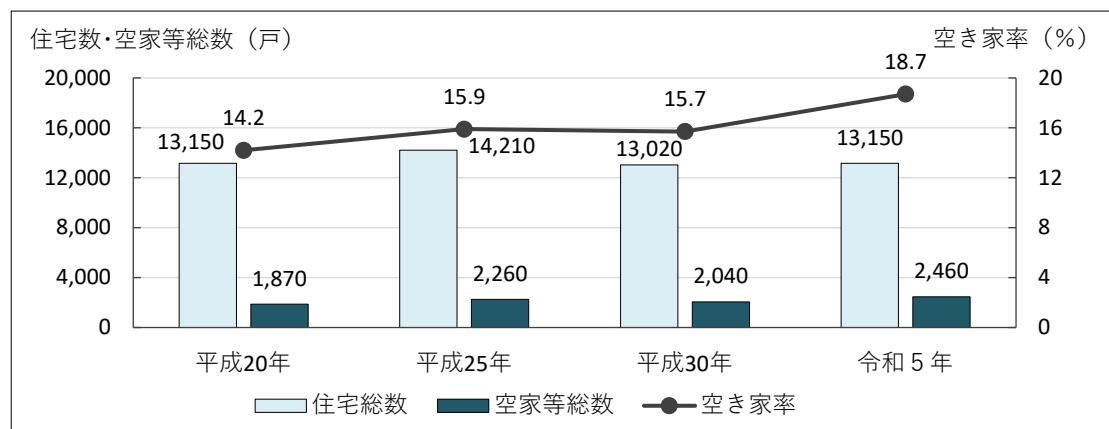
図 2-7 市内中古住宅の購入戸数の推移

## (2) 空家等の推移

### ① 市内の空家等数及び空家率の推移

本市の住宅総数は、令和5年（2023年）時点で13,150戸であり、そのうち空家等数は2,460戸、空き家率は18.7%となっています。

また、平成30年（2018年）以降、住宅総数は約13,000戸とほぼ横ばいに推移していますが、空家等数は増加傾向であるため、空家率は、平成20年（2008年）の14.2%から上昇し令和5年（2023年）には18.7%となっています。



資料:住宅・土地統計調査(平成20年～令和5年)

図2-8 空家等総数、空き家率の推移

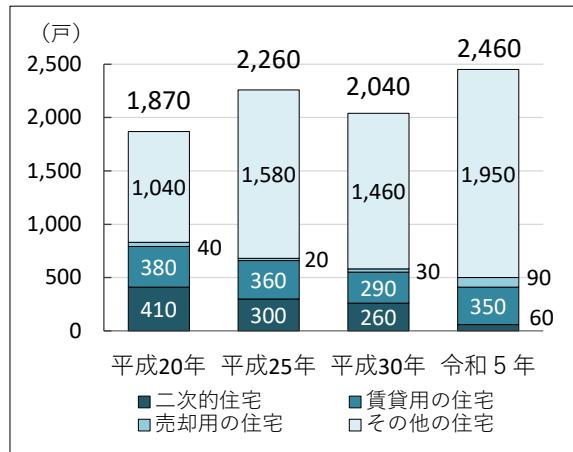
### ② 空家等の内訳の推移

平成20年（2008年）からの推移をみると、「二次的住宅」は減少しており、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」は増加傾向となっています。

また、「賃貸用の住宅」は、平成30年（2018年）まで減少傾向にありましたが、令和5年（2023年）には増加しています。

資料:住宅・土地統計調査(平成20年～令和5年)

図2-9 空家等の内訳の推移



#### 二次的住宅とは

- ・別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養等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
- ・その他：普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなつたときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅

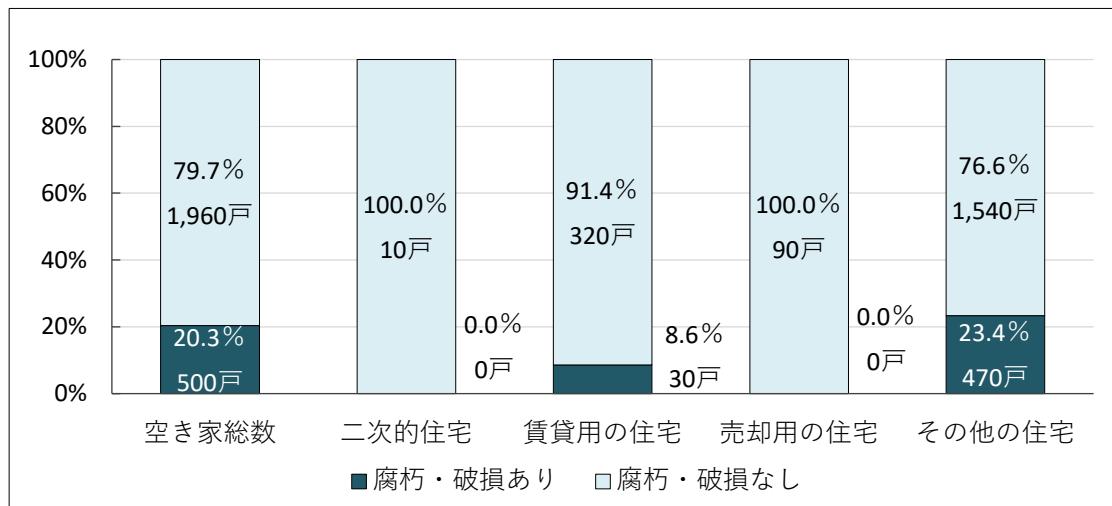
#### その他の住宅とは

- ・人が住んでいない住宅(例)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

### ③ 空家等内訳別の腐朽・破損の有無(令和5年(2023年))

令和5年(2023年)における腐朽・破損がある空家等は500戸(20.3%)となっています。

また、空家等内訳別をみると、腐朽・破損がある空家等は「その他の住宅」で470戸(23.4%)と最も多く、次いで「賃貸用の住宅」で30戸(8.6%)となっています。



資料:住宅・土地統計調査(令和5年)

図 2-10 空家等内訳別の腐朽・破損の有無

### 3 宇陀市空家等実態調査

#### (1) 宇陀市空家等実態調査の概要

空家等対策を進めていくにあたり、本市における空家等の実態を把握するため、令和6年度（2024年度）に宇陀市空家等実態調査を実施しました。

表 2-2 宇陀市空家等実態調査の概要

実施期間	・令和6年（2024年）11月1日～12月25日
調査範囲	・宇陀市全域
調査方法	・公道からの外観目視による居住実態等を調査
調査対象	・前回空家等実態調査結果で空家等と判定された建築物 ・令和5年度空家等調査結果で空家等と判定された建築物 ・水道閉栓届出建物 ・自治会からの情報提供
実施件数	・1,931件 【内訳】 ・前回空家等実態調査結果で空家等と判定された建築物：476件 ・令和5年度空家等調査結果で空家等と判定された建築物：167件 ・水道閉栓届出建物：995件 ・自治会からの情報提供：293件

#### (2) 宇陀市空家等実態調査の結果

宇陀市空家等実態調査の結果、居住実態なし（空家候補）と判定されたものは1,066件となりました。調査結果は、以下のとおりです。

表 2-3 宇陀市空家等実態調査の結果

項目	件数(件)
調査実施件数	1,931
居住実態なし(空家候補)	1,066
居住実態あり	723
更地	82
その他	60

注）その他：「倉庫物置」、「公共施設」、「駐車場」、その他「公道から対象物が遠く見えない」等の理由により、外観目視の調査が困難であった対象物の件数を示します。

また、地区別の空家候補数（「居住実態なし」）は、榛原地区が37.6%（401件）と最も多くなっています。地区別の空家候補数の結果は、以下のとおりです。

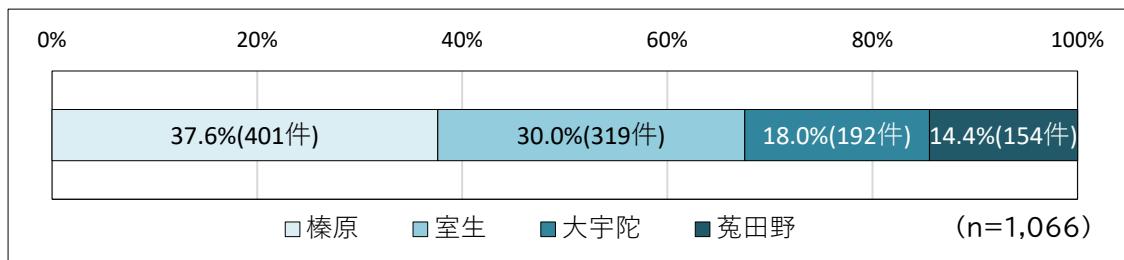


図 2-11 各地区の空家候補数

そのほか、「居住実態なし（空家候補）」と判定された建築物においては、不良度調査を実施し空家等の状態を把握しました。不良度判定の結果は、以下のとおりです。

表 2-4 不良度判定の結果

ランク	判定内容	件数(件)
A	小規模の修繕による再利用が可能	678
B	管理は行き届いていないが、当面の危険性は少ない	217
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	109
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	43
調査不可	(記載方法検討中)	19
合計	—	1,066

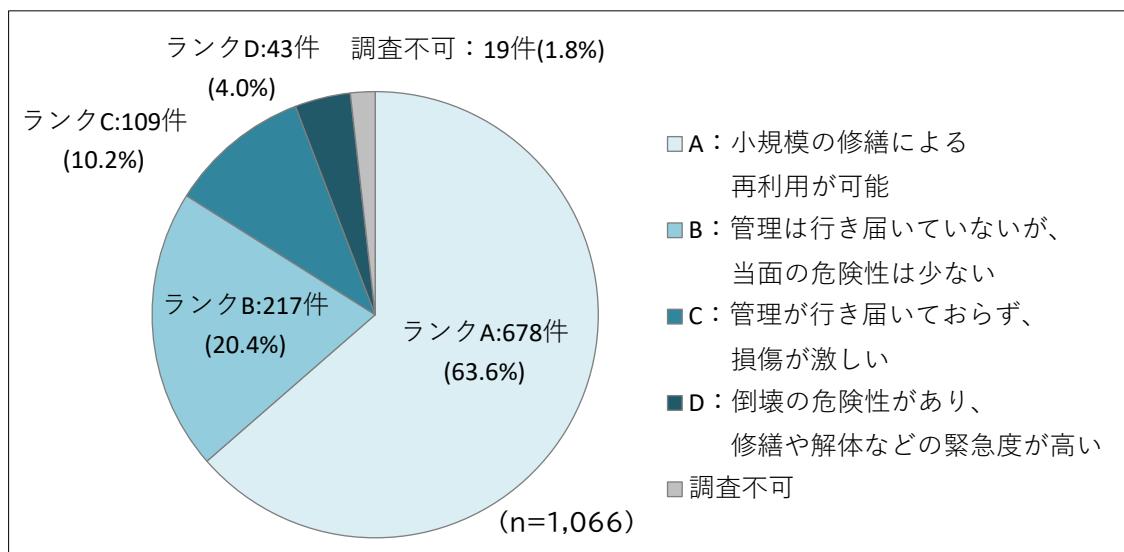


図 2-12 不良度判定結果別の空家候補の割合

## 4

# 宇陀市空家等所有者アンケート調査

## (1) 宇陀市所有者アンケート調査の概要

本市では、令和6年度（2024年度）の宇陀市空家等実態調査と合わせ、「居住実態なし（空家候補）」と判定した建築物の所有者に対し、建築物の使用状況、維持管理、今後の活用など、所有者のニーズを把握するためアンケート調査を実施しました。

表 2-5 所有者アンケート調査の概要

実施期間	・令和7年（2025年）2月
調査方法	・郵送による送付 同封した返信用封筒による郵送回収
調査対象	・1,066件 ※空家等実態調査結果において、「居住実態なし（空家候補）」と判定した建築物
調査票送付対象	・878件 ※調査対象1,066件のうち、「課税情報に登録ある」建築物 ※管理者が複数人いる場合は、全ての管理者に調査票を送付

表 2-6 所有者アンケート調査の項目

基本事項	・建築物所有の確認 ・建築物所有者の年齢、世帯状況
建築物の使用状況について	・建築物の現在の使用状況 ・建築物を使用していない期間、使用しなくなった経緯 ・建築物を使用しないままとしている理由
建築物の維持管理について	・建築物の主な維持管理者、維持管理の頻度 ・建築物の維持管理で行っていること、困っていること
今後の活用について	・建築物の今後の利用について ・建築物の今後の利用にあたって困っていること
本市の空家等対策について	・市が実施している空家等対策の制度の活用希望 ・宇陀市空き家バンク制度の利用希望 ・今後、本市の空家等対策であつたら良いと思う制度
空家等に関する意見	・空家等についての意見等（自由記述）

## (2) 所有者アンケート調査結果の概要

所有者アンケート調査の結果、回答数は409件、回答率は46.6%となりました。

また、所有者アンケート調査回答者のうち、対象建物の状態において「賃貸物件としている（人は住んでいない）」、「売り物件としている」、「倉庫・物置として利用している」、「空き家である（利用していない）」と回答した方は233件となりました。

なお、本計画において、所有者アンケート調査で「賃貸物件としている（人は住んでいない）」、「売り物件としている」、「倉庫・物置として利用している」、「空き家である（利用していない）」と回答された建築物を「空家等」とします。

「空家等」と判定した建築物の所有者意向に関する調査結果については、以下のとおりです。

## (3) 所有者アンケート調査の結果

### ① 空家等の所有者等の年齢について(1つ選択)

空家等の所有者等の年齢は、「70～79歳」が32.2%（75件）と最も多く、次いで「80歳以上」が18.5%（43件）、「65～69歳」が17.2%（40件）となっています。

また、空家等の所有者年齢が65歳以上の割合は、67.9%（158件）となっています。

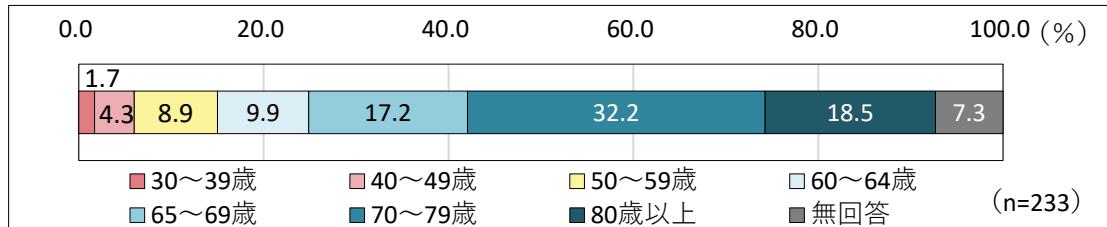


図2-13 空家等の所有者等の年齢

### ② 建築物を使用していない期間について(1つ選択)

建築物を使用していない期間は、「10年～20年未満」が28.6%（63件）と最も多く、次いで「1年～5年未満」が27.3%（60件）、「5年～10年未満」が21.8%（48件）となっています。

また、10年以上使用していない建築物は、45.8%（101件）となっています。

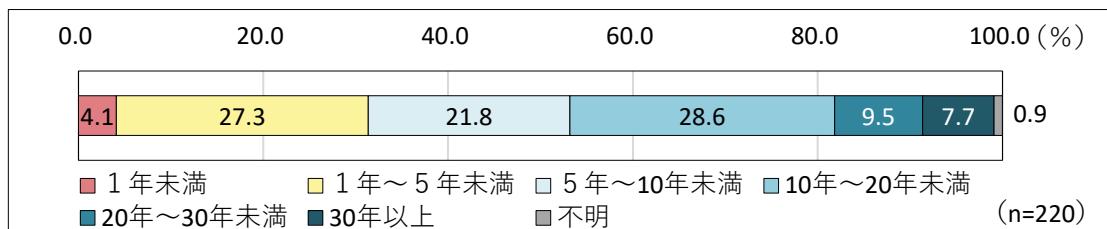


図2-14 建築物を使用していない期間

### ③ 建築物を使用しないままとなっている理由について(複数選択可能)

建築物を使用しないままの理由として、「荷物等が置いたままになっているため」が 88 件と最も多く、次いで「売却・賃貸する予定のため」が 78 件、「解体費用の支出が困難であるため」が 58 件となっています。

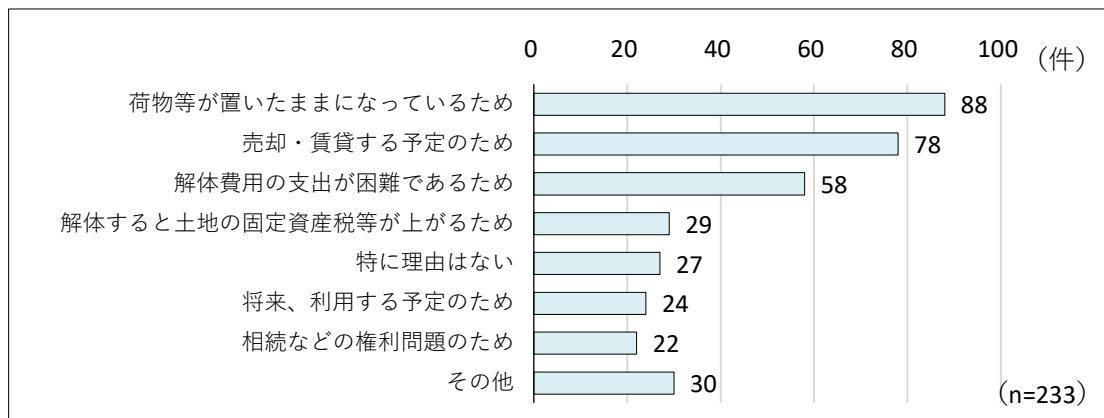


図 2-15 建築物を使用しないままの理由

#### ■その他の具体的な内容

- ・施設に入居したため
- ・建替え、改修工事を予定しているため
- ・建物裏側の土砂が崩れて住めない
- ・土地所有者が土地を売りに出したため など

### ④ 建築物の今後の利活用について(複数選択可能)

建築物の今後の利活用については、「売却したい」が 127 件と最も多く、次いで「解体したい」が 60 件、「賃貸物件として貸し出したい」が 42 件となっています。

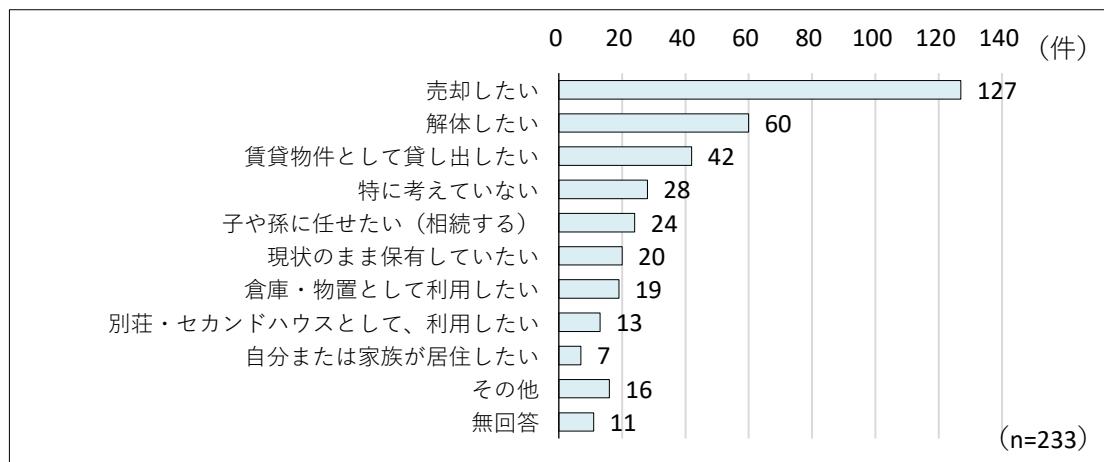


図 2-16 建物の今後の利活用について

#### ■その他の具体的な内容

- ・今後の利活用について迷っている
- ・宿泊施設を検討している
- ・友人への譲渡を考えている
- ・災害時の避難場所として利用したい など

## ⑤ 建築物の維持管理で困っていること(複数選択可能)

建築物の維持管理で困っていることは、「管理に手間がかかる」が104件と最も多く、次いで「現住所が遠方であり、移動が大変」が97件、「身体的、年齢的な問題」が95件となりました。

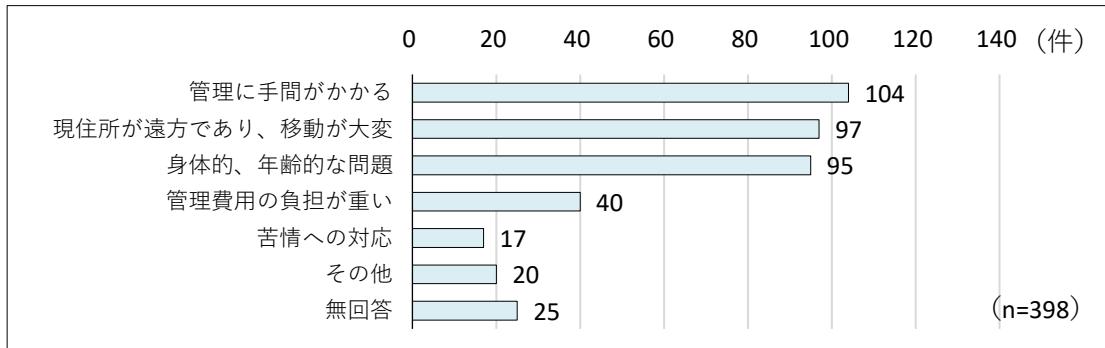


図 2-17 建築物の維持管理で困っていること

### ■その他の具体的な内容

- ・草刈りや庭の雑草の処分
- ・隣の敷地に影響の出そうな作業や管理への配慮
- など

## ⑥ 建築物の今後の利用にあたって困っていること(複数選択可能)

建築物の今後の利用にあたって困っていることでは、「売却したいが、売却相手が見つからない」が88件と最も多く、次いで「家財道具が置いたままであり、その処分に困っている」が86件、「解体したいが、解体費用の支出が困難」が72件となっています。

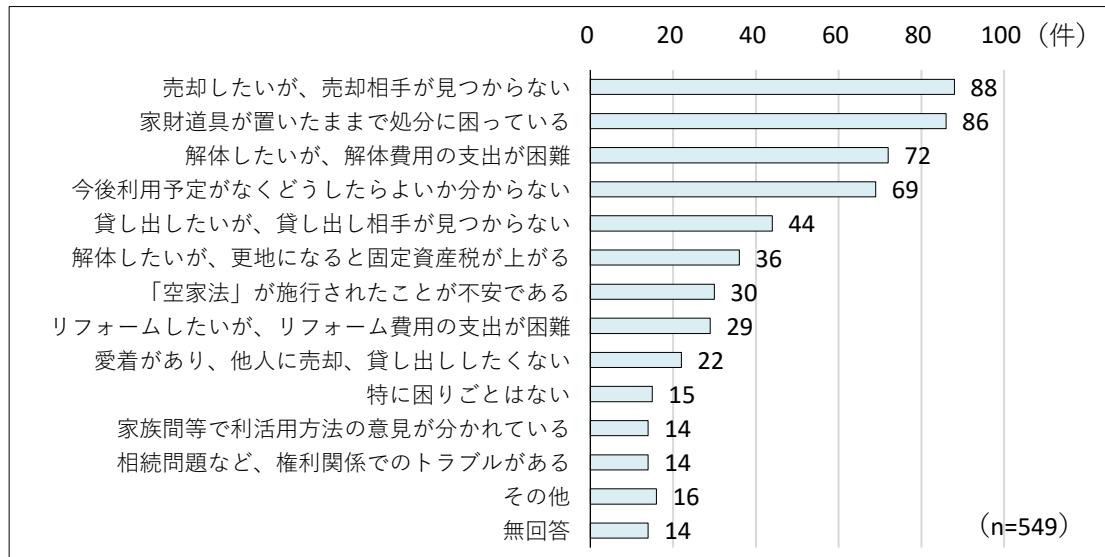


図 2-18 建築物の今後の利活用で困っていること

### ■その他の具体的な内容

- ・建築物を解体した後の空き地管理（草刈り等）
- ・隣人とのトラブル
- ・伝統的建造物群保存地区、市街化調整区域に指定されている など

## ⑦ 市が実施している空家等対策事業の活用意向について(複数選択可能)

現在、市が実施している空家等対策事業で活用したい事業は、「空き家家財道具等処分事業」が89件と最も多く、次いで「特ない」が80件、「空き家空き店舗等活用事業者支援事業」が39件となっています。

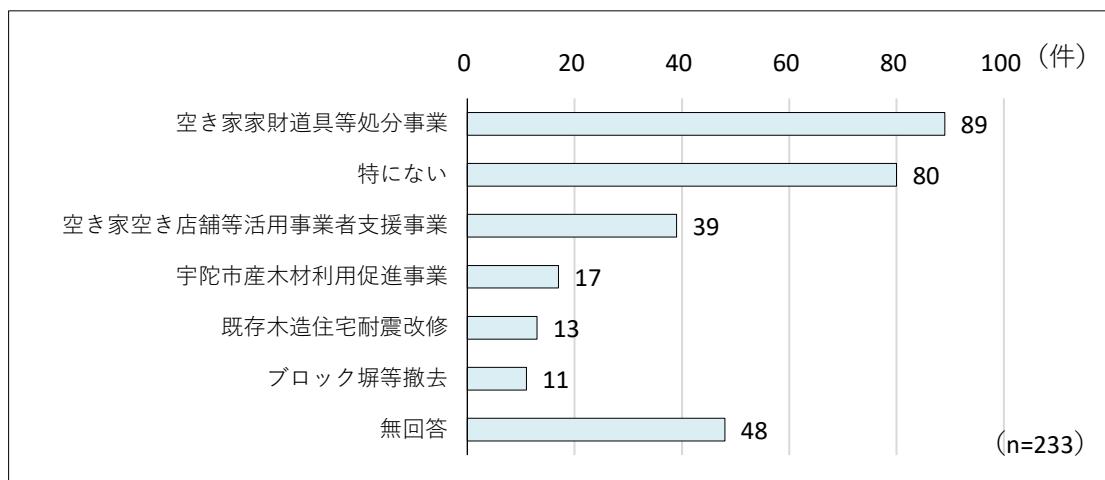


図 2-19 市が実施している空家等対策事業の活用意向

## ⑧ 市の空き家情報バンク制度への登録意向について(1つ選択)

宇陀市空き家情報バンクへの登録意向では、「登録したい、または検討したい」が86件 (36.9%)、「登録したくない」が22件 (9.4%)、「わからない」が92件 (39.5%) となっています。

なお、既に宇陀市空き家情報バンク制度に登録している方は、13件 (5.6%) となっています。

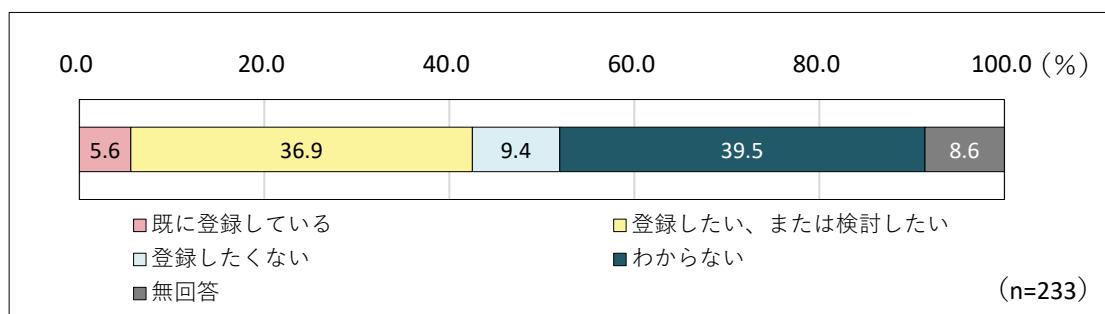


図 2-20 宇陀市空き家情報バンクへの登録意向

## ⑨ 今後、宇陀市であつたら良いと思う空家等対策制度について(複数選択可能)

空家等の所有者が求める空家等対策制度については、「空き家の賃貸・売却に係る情報提供」が102件と最も多く、次いで「空き家の解体や修繕、維持管理や残置物処分に係る業者等の情報提供」が100件、「空き家の修繕や維持管理費用に対する助成制度」が72件となっています。

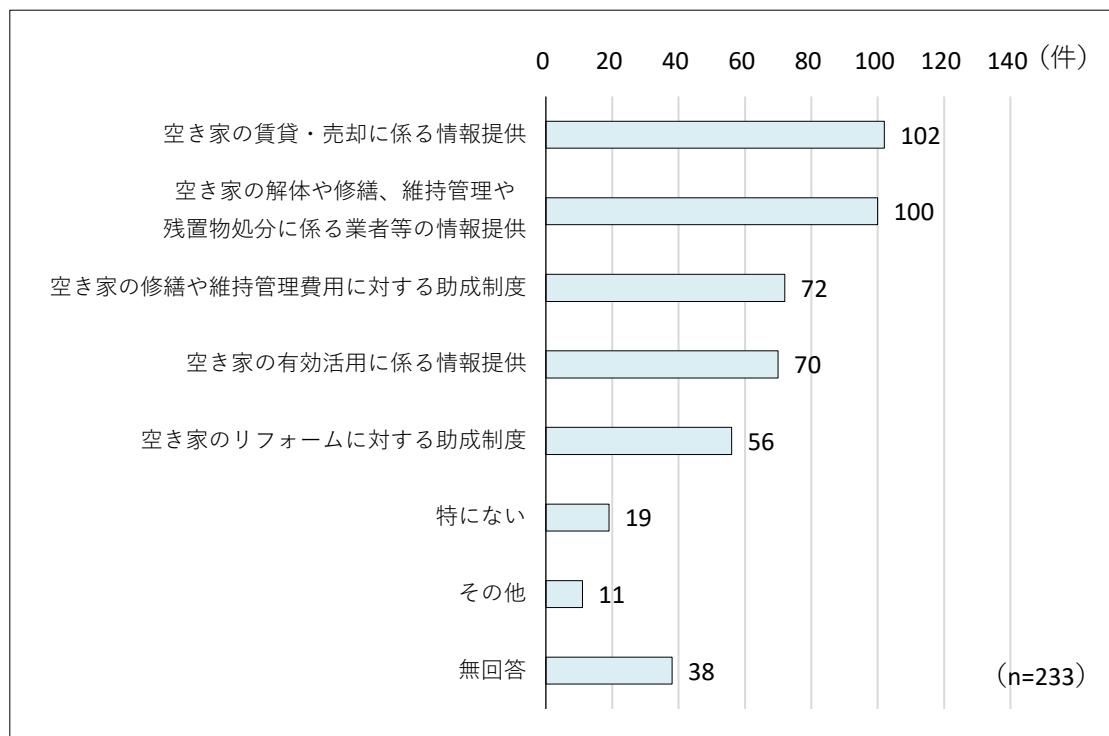


図 2-21 空家等所有者が求める空家等対策制度

### ■その他の具体的な内容

- ・建物の解体費用の助成制度
- ・建築物の再建可能エリアの設定
- ・水道未普及地域の解消（下水等のインフラ整備）など

## ⑩ 空き家の利活用・管理に関する意見、要望など(自由記述)

意見・要望など
<ul style="list-style-type: none"><li>・登記の番地を見ても理解しづらいため、境界を含めて地図等で詳細に教えてほしい。</li><li>・空家等を宅地として活用する予定はなく譲渡したいと考えているが、譲渡先がない。</li><li>・周辺道路の幅員が狭いため空家等としている。</li><li>・周辺住民とのトラブルについて、どこに相談すれば良いか教えてほしい。</li><li>・若者や定年後の方が移住したいまちづくり等、人口増加に繋がる対策を考えてほしい。</li><li>・宇陀市空き家情報バンクを充実してほしい。 など</li></ul>

## 5

# 宇陀市における空き家等対策の取組状況

## (1) 宇陀市空き家情報バンク

本市では、定住・移住や新たなビジネスを希望される方が利活用できる物件情報を検索できるよう、空き家情報バンクを設置しました。

なお、空き家情報バンクでは、賃貸や売却などの有効活用を考えている空家等の所有者等から登録いただいた、市内の空家等の情報を掲載しています。

また、宇陀市空き家情報バンクは、市から委託を受けた事業者が運営しており、空家等の所有者等と移住希望者の連絡調整・各種情報の提供を行うほか、地域と連携してスムーズな移住をサポートしています。

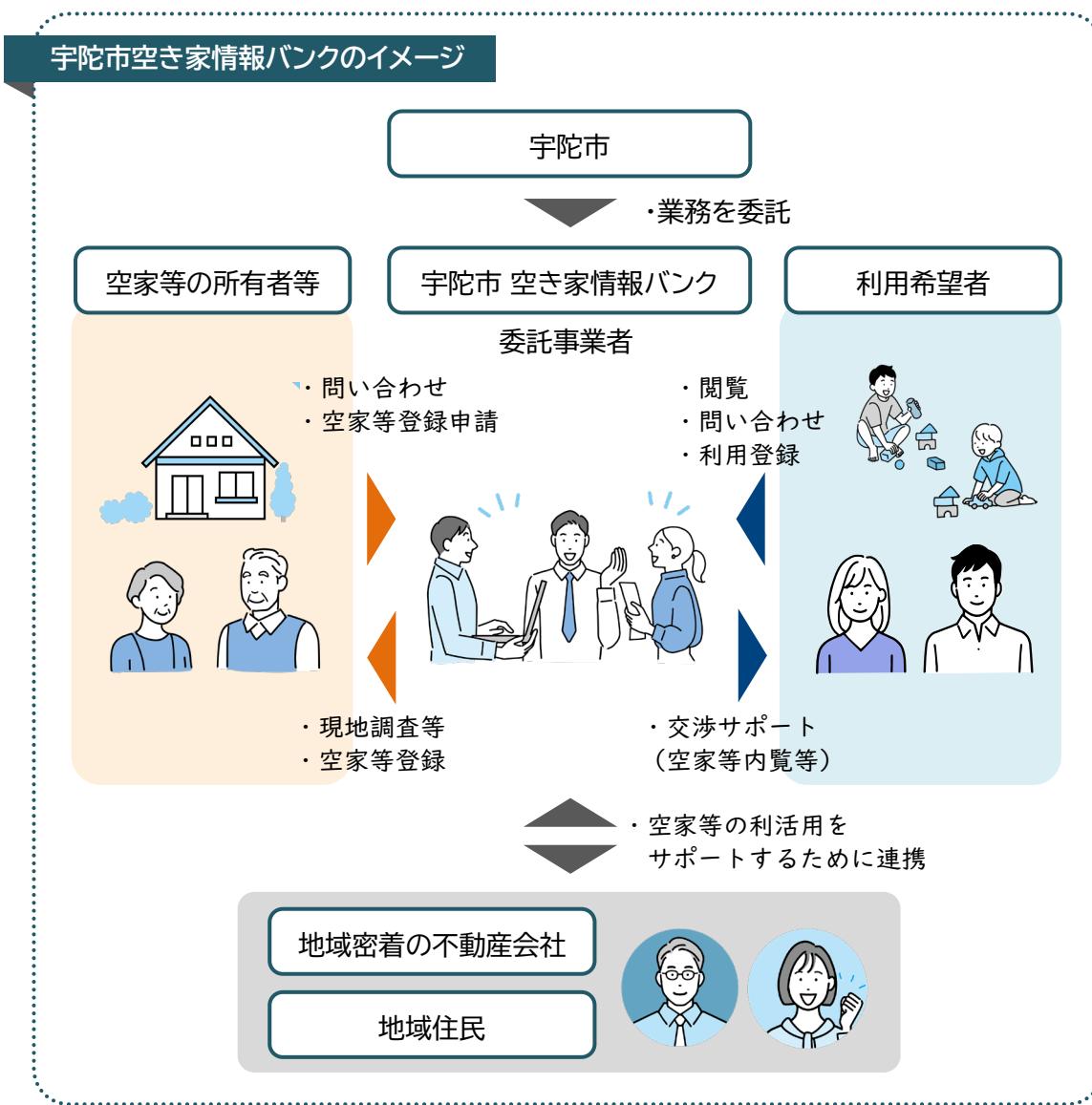


図 2-22 宇陀市空き家情報バンク イメージ

## (2) 本市の空家等に関する補助事業

本市では、空家等の利活用や建物の継続的な維持管理を促すため、表2-7で示すような助成制度を実施してきました。

空家等対策に係る主な助成制度は、以下のとおりです。

表2-7 本市の空き家等に関する補助事業

事業名	概要
宇陀市空き家空き店舗等活用事業者支援事業	・空き家空き店舗等の活用を促進するため、それら空き家空き店舗等を活用した事業を行う事業者に対し、施設改修、設備投資等に要する経費の一部について、予算の範囲内において補助金を交付しています。
空き家家財道具等処分事業	・空き家の有効活用や定住促進を図るため、市内にある空き家等の所有等に対し、空き家内に残存する家財道具等の処分に要する経費の一部について、予算の範囲内で補助金を交付しています。
宇陀市産木材利用促進事業	・市内の住宅や店舗等を新築・リフォーム等する際、宇陀市産木材を使用した方に対して「ウッピー商品券」を交付しています。
既存木造住宅耐震改修	・市内にある既存木造住宅において、所有者が地震に対する安全性の向上を図るために行う耐震改修工事にかかる費用に対し、その費用の一部について、補助金を交付しています。
ブロック塀等撤去	・市内において、道路（国道、県道、宇陀市道等）に面する塀であり、道路面からの高さが60cm以上のブロック塀等（コンクリートブロック塀、石塀、コンクリート塀、レンガ塀、土塀）の撤去工事にかかる費用に対し、その費用の一部を補助しています。

資料:第4回地域フォーラム 宇陀市のまちづくり  
図2-23 空家等対策・起業者支援による開業



### (3) 計画に基づき実施した取組の評価

本市では、令和2年3月に空家法に基づく「宇陀市空家等対策計画」を策定し、空家等の「予防・適正管理の促進」、「利活用の促進」、「老朽化した空家等への対処方法」といった空家等対策の取組を進めてきました。

これまで計画に基づき実施していきた各取組と今後の課題は、以下のとおりです。

表 2-8 これまでの計画での空家等対策に対する取組評価

基本的な方針	指標	目標値	実績値	評価
予防・適正管理の促進	① 空家等の発生を予防する啓発活動	1回/年	令和3年度～令和6年度：0回	×
	② 定期点検による管理不全空家等の状況把握	1回/年	令和3年度：0回 令和4年度：0回 令和5年度：0回 令和6年度：1回	△
	③ 管理不全空家等の適正管理の依頼	1回/年	令和3年度：1回以上 令和4年度：1回以上 令和5年度：1回以上 令和6年度：1回以上	○
利活用の促進	空き家バンク登録の啓発活動	1回/年	令和3年度：0回 令和4年度：1回 令和5年度：1回 令和6年度：1回	○

#### 取組評価の方法

取組評価の方法は、指標の項目ごとに定めた目標値に基づき評価し、その結果を「○」「△」「×」の3段階で表しました。評価基準は下記のとおりとなります。

- ・○：毎年度、又はほぼ毎年度において目標値を超えた
- ・△：目標値を超えた年度がある
- ・×：毎年度、又はほぼ毎年度において目標値を超えたなかった

#### ① 空家等の発生を予防する啓発活動

##### ▶ 取組内容

- ・空家等対策の府内体制が整備されておらず、専門的な知識を有する職員が不足していることから、空家等の発生予防に関する啓発活動は実施できませんでした。  
しかしながら、令和7年1月には空家等に関する啓発冊子「宇陀市空き家の手引き」を作成するなど、所有者等への意識啓発や空家等対策の情報提供を行っています。

##### ▶ 今後の課題

市内では、NPO法人による空家等に関するセミナー・相談会が開催されていることから、関係機関や団体等との連携による啓発活動の実施を検討するとともに、引き続き「宇陀市空き家の手引き」等のパンフレットを通じて、空家等対策に関する情報提供を進めていくことが重要です。

## ② 定期点検による管理不全空家等の状況把握

### ▶ 取組内容

- ・令和6年度、市内全域において外観目視による空家等実態調査、不良度判定調査及び所有者等アンケート調査を実施し、空家等数や空家等の不良度、空家等の所有者等の意向を把握しました。
- ・各種調査の結果については、地図情報との関連付けやデータベース化を行うなど、庁内関係課と情報共有ができる環境の整備を進めました。

### ▶ 今後の課題

令和6年度に市内全域の空家等の状況把握はできたものの、空家等対策の庁内体制が整っておらず人員が確保しにくい状況等より、管理不全空家等の定期点検による建物の状況把握までは至っていません。

そのため、庁内関係課と連携した空家等対策の体制強化や、管理不全空家等となる前の修繕・利活用の促進、所有者等への改善依頼等による管理不全空家等の解消に努めていくことが必要です。

## ③ 管理不全空家等の適正管理の依頼

### ▶ 取組内容

- ・空家等の所有者等に対して、夏場の草刈りの依頼や、外壁が崩れている等の損傷がみられる建物については適正管理に関する依頼文書を送付し、所有者等の自発的な維持管理を促してきました。

### ▶ 今後の課題

引き続き、所有者等による維持管理を促す取組を進めていくとともに、必要な人に必要な情報が届くような情報発信のあり方を検討することが重要です。

## ・ 空き家バンク登録の啓発活動

### ▶ 取組内容

- ・税務課と連携し、固定資産税の納税通知書に空き家バンクの啓発チラシ「空き家募集中」を同封することで、所有者等に対して建物の利活用に向けた意識の醸成を図ってきました。

### ▶ 今後の課題

今後は中古住宅としての市場流通を促進するため、空き家バンク登録の推進と合わせて、耐震改修や宇陀市産木材利用促進等の補助事業の周知など、より建物の利活用に取組みやすい情報提供を推進することが必要です。



資料:宇陀市ホームページ

図 2-24 啓発チラシ

## 6

## 現状からみえる課題

空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生するものや、所有者等に関するもの、空家等の増加により地域活力の低下や過疎化の進行といった社会的問題などがあります。

### (1) 近隣や地域全体への悪影響

本市は、河川・山林・高原等の豊かな自然に恵まれ、古来より伝承されてきた貴重な歴史や文化があります。

また、市域の70%以上が山林で占められており、中山間地域と市街地とでは、空家等が周辺の生活環境へ及ぼす影響が異なることから、地域の実情に応じた取組が必要となります。

そのほか、空家等が放置されると、建築材の飛散事故や倒壊、敷地内の草木の繁茂、隣地や道路への草木の越境、敷地内へのごみの不法投棄など、近隣環境の悪化を招く要因となります。なお、空家等の所有者アンケート調査結果では、空家等となってから10年以上経過したものが約45%となっており、老朽化した空家等の適切な管理や除却を進めていく必要があります。

さらに、地域全体への悪影響として、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ことや、破損や腐食が著しい空家等は、地域の良好な景観を害するおそれもあります。

宇陀市空家等実態調査では、1,066件の空家候補のうち、「倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い」と判定された空家等は43件あり、不良度が高い空家等の除却や跡地利用の検討を進めていく必要があります。



※写真はイメージです。

### (2) 住宅や空家等所有者の自発的な管理の促進

令和2年度国勢調査において、本市における70歳以上の単独世帯は1,458世帯となっており、過去20年間で約2.5倍増加していることや、空家等の所有者アンケート調査では、所有者の約7割の方が65歳以上であり、これらの所有者が施設等への入居や死亡、転居した場合、住居が空家化するおそれがあります。

また、空家等の所有者アンケート調査では、宇陀市が実施している空家等に関する補助事業について「活用したい事業は特ない」と回答した方が約3割、宇陀市空き家情報バンク制度への登録意向において「登録したいかわからない」と回答した方が約4割となっており、空家等対策制度の内容の見直しや、住宅及び空家等所有者が自発的に利活用する仕組みづくりを検討することが必要です。

### (3) 空家等の増加に伴う地域活力の低下と、更なる悪循環(過疎化)の懸念

本市の人口・世帯数は減少傾向にあり、過去 20 年間（平成 12 年から令和 2 年）で人口は約 30% 減少しています。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、まちの魅力も低下していきます。その結果、更なる人口減少が起こり、過疎化に繋がるおそれがあります。

そのため、地域の活性化や移住・定住促進対策として空家等を利活用すること、利活用が見込めない空家等については除却及び跡地利用を図るなど、早期の対応が必要となります。

また、本市は城下町から商家町として発展してきたため、当時の町並み景観が残っている宇陀松山地区は、重要伝統的建造物群保存地域に選定されています。

そのため、当該地区では、伝統的建造物や歴史的建造物の保存や景観の観点をふまえた、空家等対策の取組を進めていくことが重要です。



重要伝統的建造物群保存地域

### (4) 空家等の流通、利用の促進

本市では人口及び世帯数は減少傾向にあり、今後も減少し続けることが見込まれるため、住宅ストックが過剰となり、空家等の発生・増加が懸念されます。

また、利活用されず放置された空家等は、老朽化や草木の繁茂が進むほど、除却等に要する費用が増大することや、放置年数が経つにつれ所有者等の把握も困難になります。

そのため、住宅の空家化を抑制することや、空家等となった場合においても放置されない対策として、空家等の利用を促進することが重要となります。

あわせて、住宅等の建設・解体・建替等では廃棄物が発生し、それらを処理することにより CO<sub>2</sub> 等の温室効果ガスが多く排出されます。

環境に配慮した脱炭素社会の実現や循環型社会の形成に貢献するためには、利活用が可能な空家等については、リフォーム等により既存建物の長寿命化や有効活用が求められています。

### (5) 空家等対策を進める体制づくり

空家等の所有者アンケート調査では、建築物の今後の困りごととして「売却したいが、売却相手が見つからない」や「家財道具の処分が困難」、「解体費用の捻出が困難」、「今後利用予定がなく、どうしたらよいか分からぬ」など、多岐にわたる問題や課題が挙げられています。

このように、空家等対策を促進するためには、課題や検討事項が多くの分野にまたがっていることから、府内関係各課との定期的な情報交換や対策の検討、専門家団体と連携した取組の強化が必要になると考えられます。

そのため、本市における空家等対策の方向性と取組を検討し、府内関係各課の役割分担の明確化や関係機関との連携、継続的な支援体制を構築していくことが望まれます。

# 第3章 空家等対策の基本方針

空家等の管理は、所有者等が自らの責任において管理等を行うことが義務となっていますが、経済的な事情や遠方に居住しているため空家等の状況を把握しきれないなど、自らの管理責任を全うできない場合も考えられます。

そのため、本計画では、市民が安全かつ安心して暮らすことができる生活環境を保全するため、空家等の適切な管理や利活用を含めた、総合的な空家等対策を推進します。

なお、推進にあたっては、次の5つを基本方針として定め、空家等対策に取り組みます。



## 定期的な空家等の実態把握と早期対応

空家等は、放置され老朽化が進むほど利活用が困難になることや、所有者等の特定に手間がかかることから、空家等の発生抑制が重要となります。

また、市街地と中山間地域とでは、空家等の課題や周辺の生活環境へ及ぼす影響が異なることから、地域別の空家等対策を検討することが求められています。

そのため、住民からの情報提供や定期的な実態調査を通じ、空家等の早期発見に努めるとともに、空家等の所有者意向や地域の実情を把握しながら、空家等の状態を悪化させないための早期対応を推進します。



## 空家等の発生予防

本市の現状をふまえると、今後も空家等の増加が懸念されるため、良好な住環境と地域コミュニティを維持するためには、空家等の発生を未然に防ぐことが必要です。

そのため、「宇陀市空き家の手引き」等を活用しながら、空家等が周辺の生活環境に及ぼす影響や、空家等の相続登記の義務化、市が実施している空家等対策の情報発信を強化するとともに、専門知識を有する民間事業者や関係機関と連携を図り、空家等の発生抑制対策を推進します。

## 3

### 空家等の利活用の促進

空家等はそのまま放置すれば地域に悪影響を及ぼしますが、利活用することで地域コミュニティの拡大や移住・定住の促進に繋がることが期待できます。また、住宅以外へ転換する場合は、地域に必要な機能や新しい機能を導入することができ、まちの魅力向上や地域の活性化への寄与が期待できます。

そのため、庁内の関係課のみならず関係機関や関係団体との協力体制を構築し、効果的な空家等の利活用対策を進めていきます。

あわせて、空家等の既存建物の長寿命化や利活用を図ることで、建設・解体・建替等で発生する廃棄物処理に係るCO<sup>2</sup>等の削減につながるなど、環境に配慮した脱炭素社会の実現や循環型社会の形成に貢献できることも普及・啓発していきます。

## 4

### 管理不全な空家等の解消

管理不全の空家等は、防災性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、周辺の生活環境へ深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

そのため、空家等の所有者等へ適切な管理を促すことで周辺の生活環境が改善されるよう、空家等の適切な管理対策を進めていきます。

また、管理不全空家等の所有者等に対しては、所有者自らが除却する助言や指導等を強化し、著しく管理不全な空家等にならないよう対策を図ります。

さらに、著しく管理不全な空家等に対しては、空家法に基づく「助言・指導」、「勧告」、「命令」の措置についても検討し、必要に応じて実施することとします。

## 5

### 関係団体等の多様な主体との連携

空家等の発生予防、空家等の利活用の促進、管理不全な空家等の解消に向けては、行政のみならず関係機関や各団体と協力することで、より効果的な取組が期待されます。

また、空家等に関する問題は多種多様であるため、問題解決に必要な専門家と連携し、行政や専門家のそれぞれの強みを活かした協力が効果的と考えられます。

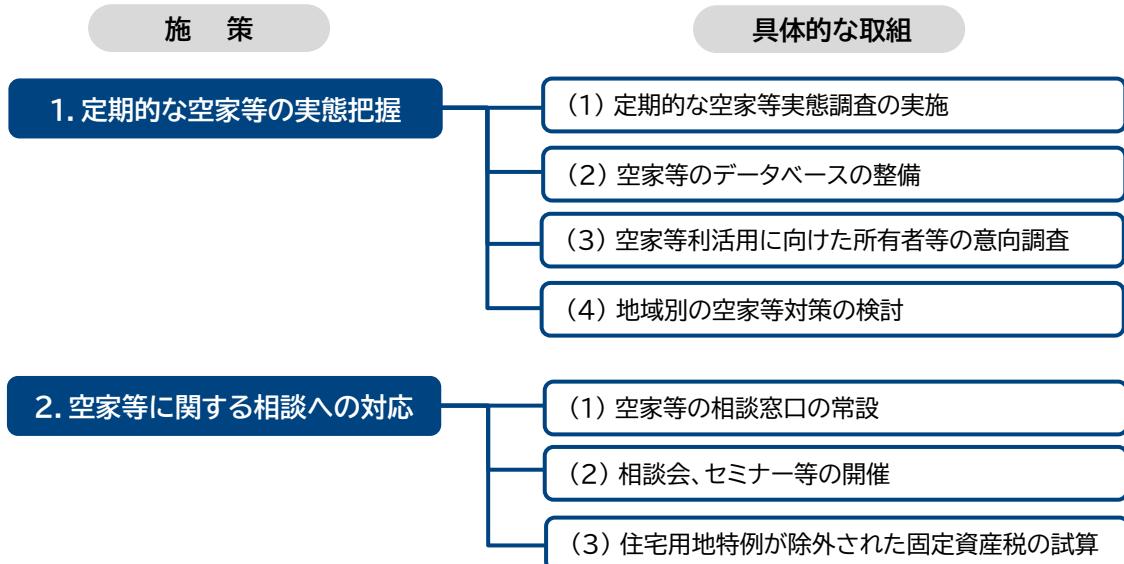
そのため、庁内の関係課や関係機関、関係団体、専門家と連携した体制づくりの構築を図ります。

# 第4章 定期的な空家等の実態把握と早期対応

## 市の方針

- ▶ 空家等実態調査や意向調査を定期的に実施し、定期的な実態把握と空家等のデータベースを更新することで、業務の効率化を図ります。
- ▶ ホームページや広報誌、パンフレットを活用した情報発信を進めます。
- ▶ 相談会やセミナー等の開催、住宅用地特例が除外された固定資産税の試算など、個別の事案に対応する体制づくりを図ります。

### — 具体的な取組 —



空家等は、発生してから時間が経過するほど老朽化等の要因により利活用が困難になることや、防災性・衛生的な問題も生じやすくなることが考えられます。

また、空家等の所有者等の特定にも手間がかかることから、定期的な空家等の実態把握を実施し、利活用の契機を損失しないように努めます。

### (1) 定期的な空家等実態調査の実施

#### ① 空家等実態調査

空家等の早期発見や実態把握を図るため、定期的な空家等実態調査を実施します。なお、空家等実態調査については、空家等判定の精度の向上や、効果的かつ効率的な調査手法及び調査項目を検討します。

また、定期的な空家等実態調査で収集した情報については、データベース等の更新を行い、変化する空家等の状況に応じた取組を進めます。



#### ② 空家等の所有者等の特定

空家等の所有者等特定にあたっては、下記の公文書による照会を行い空家等の所有者等の特定作業を進めます。

- 1) 登記簿調査（登記事項証明書）（空家法第10条第3項）
- 2) 住民基本台帳（空家法第10条第3項）・戸籍謄本（空家法第10条第3項）
- 3) 固定資産税課税台帳（空家法第10条第2項）

また、水道・ガスの契約者照会や自治会・近隣住民等への聞き取り調査、空家法改正により可能となった電力会社等にある所有者情報の提供要請も活用していきます。

#### 市が実施している空家等の実態調査について

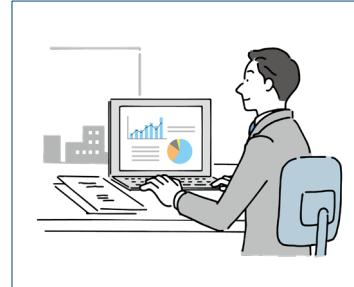


- ▶ 平成29年度実態調査（調査件数1,740件）
  - ・調査結果：居住実態なし726件、その他空家等ではない1,014件
- ▶ 令和6年度実態調査（調査件数1,931件）
  - ・調査結果：居住実態なし1,066件、居住実態あり723件、更地82件、その他60件
  - ※その他「倉庫・物置」「公共施設」「駐車場」や、外観目視では調査が困難であった対象物

## (2) 空家等のデータベースの整備

### ① 空家等情報のデータベース化

空家等実態調査により得られた各種情報は、地図情報と関連付けて活用する「宇陀市空家情報データベース」や、汎用性の高いデータベースで管理し、関係部署との情報共有や業務の効率化を図ります。



### ② 情報漏洩の防止

空家等の情報は、庁内関係部局との情報共有化を図るとともに、必要に応じて関係団体や地域組織との協働を進めるために活用します。

なお、情報については個人情報も含まれることから、「宇陀市個人情報保護条例」に基づき、関係者以外に漏洩することのないよう厳重に管理するとともに、不正侵入防止にも万全の対策を実施します。

## (3) 空家等利活用に向けた所有者等の意向調査

令和6年には空家等の所有者等に対して、空家等となった理由、管理状況や利用状況、今後の利活用の意向などについてアンケート調査を実施しました。なお、市ではその結果を参考に空家対策を進めています。



また、空家等の利活用に向け、空家等所有者と空家利活用希望者の早期マッチングを図るため、空家等の所有者等に定期的な意向調査を実施し、利活用に係る意向の把握に努めます。

## (4) 地域別の空家等対策の検討

市内には市街地や農地等が集積する地域、中山間地域、重要伝統的建造物群保存地区などがあり、地域によって空家等の立地環境や課題等が異なります。

そのため、空家等実態調査や所有者の意向調査等をふまえて、地域の実情に応じた対策に取り組むための地域別の空家等対策を検討します。

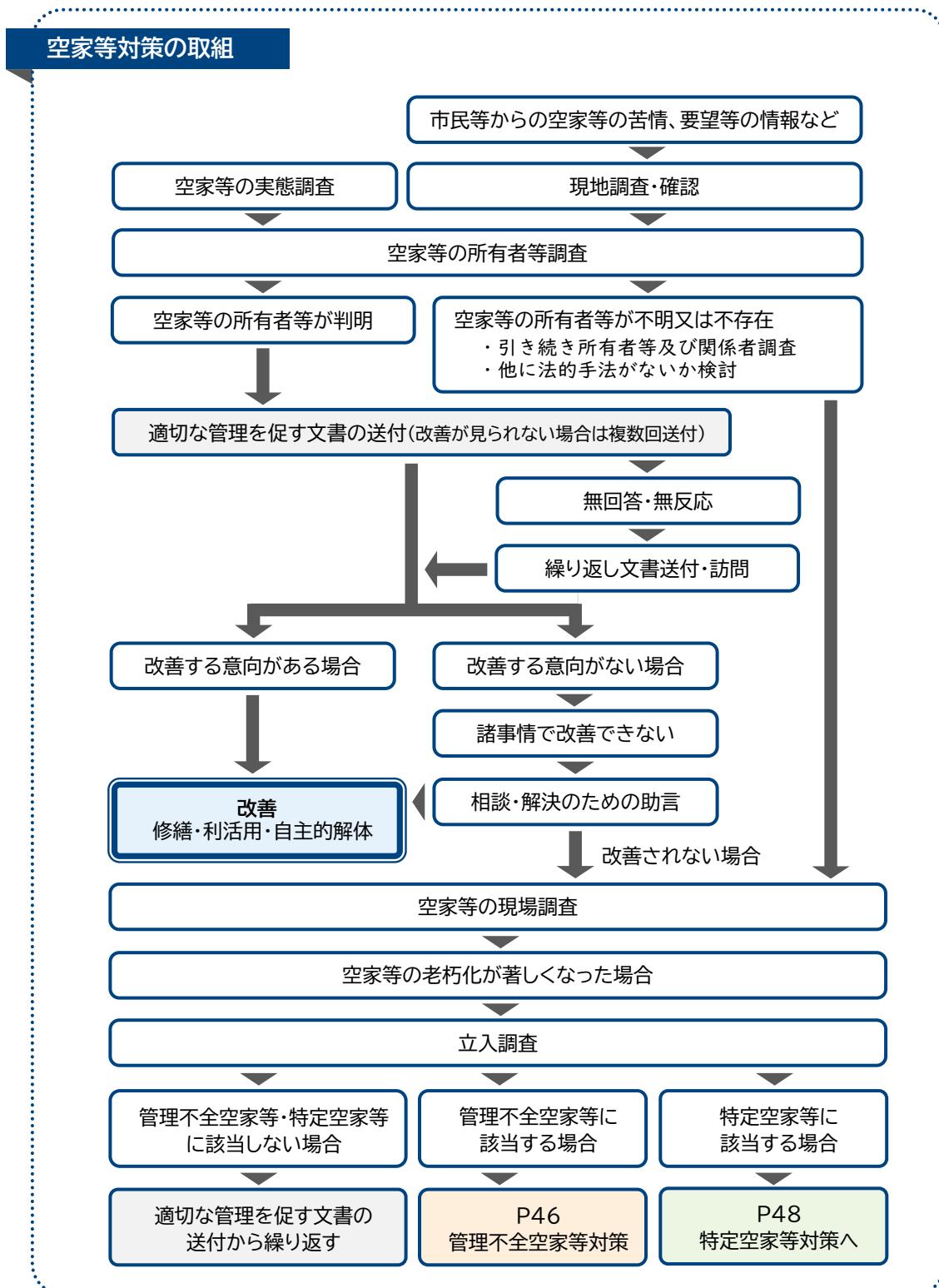


図 4-1 空家等対策の取組み フロー図

空家等の発生を予防するには、所有者等に対して空家等の問題や公的支援の内容、住宅に係る様々な相談窓口等について、周知・啓発を進めていくことが重要です。

そのため、空家全般に係る相談内容に、迅速かつ適切に対応できる体制づくりを図ります。

### (1) 空家等の相談窓口の常設

#### ① 空家等になる前も含めたワンストップ窓口の整備

高齢者や住宅の所有者等に対し、関係機関や福祉部局等と連携しながら、空家等に関する情報の周知・啓発を進めます。

また、空家等を含めた住宅に関する相談に幅広く対応するため、ワンストップ窓口を整備するなど相談体制を強化します。

#### ② ホームページや市広報誌への掲載等による啓発

市ホームページや広報誌を活用して、空家等の相談窓口や助成制度、「宇陀市空き家情報バンク」制度を紹介するなど、市民等に対して空家等に関する情報を発信し、引き続き、空家等管理の重要性について周知を図ります。

#### ③ 空家等に関するパンフレットの活用

空家等の発生予防や空家等となった場合でも放置され続けないために、住宅や空家等に関するパンフレットの活用し、住宅の所有者等が将来の住宅の取扱いを事前に決めておくことや、空家等に係る相談窓口等の情報発信を強化します。

#### 「わが家のタイムカプセル」の掲載内容

令和6年度宇陀市空き家予防対策事業として「わが家のタイムカプセル」のパンフレットを作成しました。

このパンフレットでは、主に右記内容等を記載しています。



資料:「わが家のタイムカプセル」



資料:「宇陀市空き家の手引き」  
(宇陀市/株式会社サイネックス)

- ・住宅の今後の希望（賃貸・売却・解体など）
- ・現在、手元にある書類のチェック  
(登記簿謄本、建築時や購入時の書類など)
- ・相談窓口の情報（連絡先など）
- ・照会カード  
(物件情報・相談者・相談窓口・相談番号・連絡先・担当者など)

## (2) 相談会、セミナー等の開催

空家等の維持管理や活用、相続等に関する相談会やセミナー等を開催し、市民の意識向上を図るとともに、空家等の課題解決に取り組みやすい環境を整備します。

また、空家等の問題は、建物の立地場所や所有者等により異なるため、個別対応が可能な相談会等を検討し、気軽に相談できる環境づくりを図ります。

## (3) 住宅用地特例が除外された固定資産税の試算

管理不全空家等の発生を未然に防止するため、管理不全空家等や特定空家等に指定された場合の住宅用地特例が除外された固定資産税の試算について、窓口相談に応じる等の気軽に相談できる体制づくりを進めます。



### 固定資産税の住宅用地特例

固定資産税等の住宅用地特例は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が住宅用地（※）に該当する場合には、固定資産税が減税されます。

※総務省の通知（平成 27 年総務省固定資産税課長通知）では、以下の場合、特定の対象となる「住宅」には該当しないと示されています。

- ・構造上住宅と認められない状況にある場合
- ・使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は
- ・居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

	小規模住宅用地 (200 m <sup>2</sup> 以下の部分)	一般住宅用地 (200 m <sup>2</sup> を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6 に減税	1/3 に減税

### 「宇陀市空き家の手引き」の掲載内容

令和7年1月に「宇陀市空き家の手引き」を発行し、冊子を配布しています。

この手引きでは、主に右記内容等を記載しています。

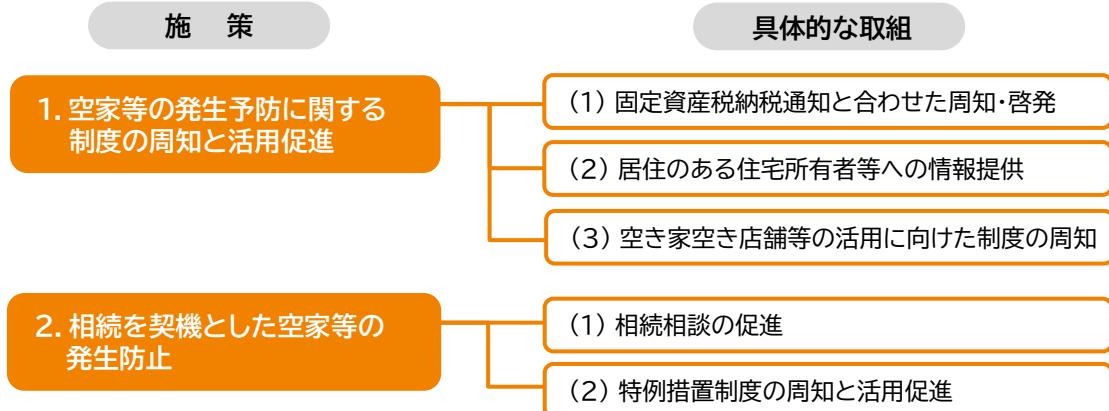
- ・空家等を放置し続けたときのリスク
- ・相続、遺言に関すること
- ・空家等の損傷チェックリスト
- ・売却、賃貸等の利活用の方法
- ・建物の解体について
- ・空家等の相談窓口一覧
- ・空家等に関する補助事業について など

# 第5章 空家等の発生予防

## 市の方針

- ▶ 住宅が空家等となる前の対策として、固定資産税納税通知とあわせた周知啓発を進めます。
- ▶ 建物の継続的な維持管理や利活用、空家等の活用に向けた事業を推進し、市民への情報提供を図ります。
- ▶ 相続による空家等の発生を予防するため、相続登記に関する情報提供のあり方や相談体制を検討します。

## －具体的な取組－



施 策  
1

## 空家等の発生予防に関する制度の周知と活用促進

本市の現状をふまえると、今後も空家等の増加が懸念されるため、空家等の発生予防を図るために、「住宅を空家等としない」といった所有者等の意識の醸成や、空家等所有者が適切な維持管理を行うための支援制度の周知を進めます。

### (1) 固定資産税納税通知と合わせた周知・啓発

住宅等の建物所有者等に対して、空家等の適正管理・利活用につなげるため、固定資産税納税通知書とあわせて、空家等の管理、売却、賃貸、活用方法、相続登記等に関する情報を記載したパンフレット等を同封し、空家等対策に関する情報提供や意識の啓発を図ります。



### (2) 居住のある住宅所有者への情報提供

空家等の発生を予防し、建物の継続的な維持管理や利用を促すため、引き続き、居住のある住宅所有者等に対し、耐震改修等や既存の助成制度等の活用、相続手続きに関する情報提供及び普及啓発を図ります。

また、関係団体や自治会等と連携した空家等対策に関する情報発信を進めます。

### (3) 空き家空き店舗等の活用に向けた制度の周知

地域の活性化や空家等の活用を図るため、庁内関係課と連携して、空き店舗等の活用を促進する家財道具等処分や住宅リフォームに対する支援の周知を図ります。

資料:「空き家家財道具処分事業費補助金」



#### 既存の助成制度など

本市では、空家等の利活用や建物の継続的な利用を促すため、右記の助成制度を実施しています。

※助成制度などの内容は、本計画の 22 ページに掲載しています。



#### 【既存の助成制度など】

- ・宇陀市空き家空き店舗等活用事業者支援事業
- ・空き家家財道具等処分事業
- ・宇陀市産木材利用促進事業
- ・既存木造住宅耐震改修
- ・ブロック塀等撤去

## 施策

## 2

## 相続を契機とした空家等の発生防止

建物の相続が空家等の発生要因の1つとなっているため、所有者等への空家法や相続登記に関する情報提供のあり方や相談体制を検討し、適正な相続手続きの支援に努めます。

## (1) 相続相談の促進

相続を契機とした空家等の発生を予防するため、相続や遺言などに関する情報発信を強化します。

また、実際に相続に関する相談が発生した場合に備え、専門家等を案内できる相談体制を整備します。

あわせて、死亡による戸籍の手続きに際して、「おくやみハンドブック」等を活用しながら、相続登記を適切に行うように促す取組みを進めます。



資料:「宇陀市空き家の手引き」

## (2) 特例措置制度の周知と活用促進

相続を契機とした空家等の発生を予防するため、相続人が相続した空家等を一定の要件を満たして譲渡する場合、譲渡所得から3,000万円の特別控除が適用される税制上の特例措置に関する制度の周知を図ります。



## 相続登記の義務化

令和6年4月から相続登記が義務化されました。

これにより、相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請を行わなければならなくなりました。

土地・建物を所有している方は、相続人が困らないよう、あらかじめ権利関係を登記簿等で確認し整理しておくことをお勧めします。

# 第6章 空家等の利活用の促進

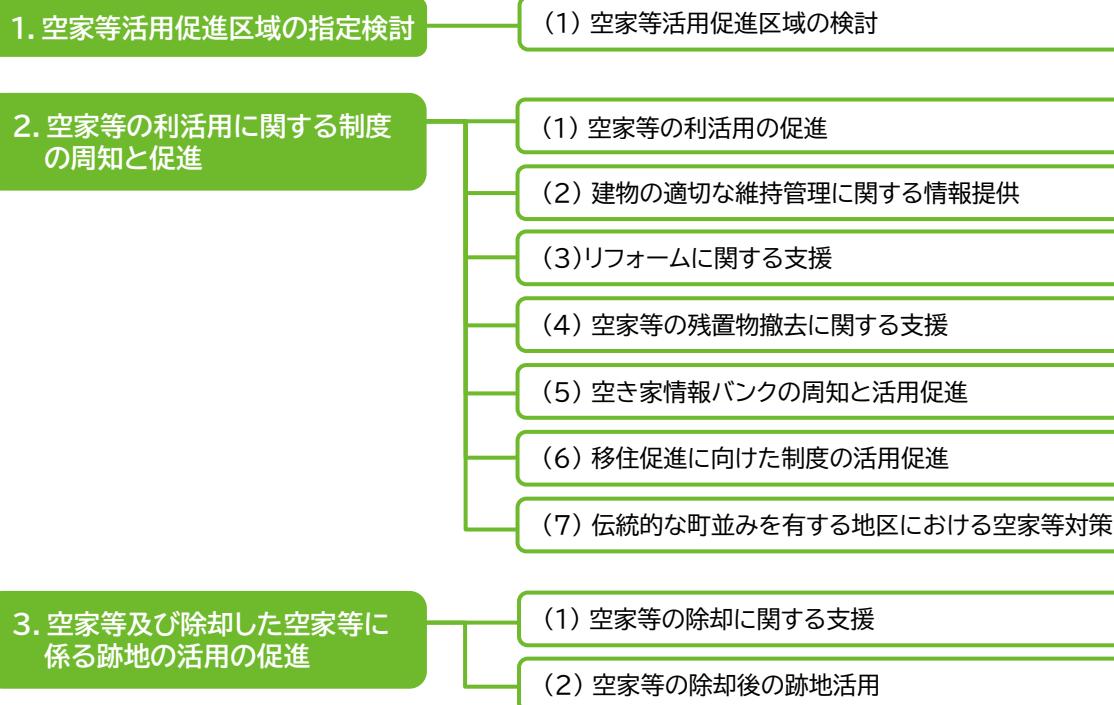
## 市の方針

- ▶ 市内の空家等の分布状況やまちづくり等を踏まえ、必要に応じて空家等活用促進区域の設定を検討します。
- ▶ 空家等対策に関する助成制度の活用促進や、所有者等に対しての空家等の適切な維持管理・利活用を促す意識啓発・支援等を行います。
- ▶ 空家等の除却や、除却後の跡地を地域資源として利活用する取組を検討します。

## — 具体的な取組 —

### 施 策

### 具体的な取組



施 策  
1

## 空家等活用促進区域の指定検討

本計画の推進にあたり、総合的な空家等の対策を重点的に進める区域や、空家等の活用が特に必要と認める区域を検討します。

### (1) 空家等活用促進区域の検討

空家法の改正により、市が重点的に空家等の活用を図るエリアを促進区域として定め、当該区域内で「経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途」として、空家等の所有者等に活用を働きかけることができるようになりました。

また、市が県と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り、空家等の用途変更や建替え等を促進することも可能となっています。

そのため、重点的に空家等の活用が必要な地域については、地域の課題や地域住民、協議会での意見をふまえ、他の計画等との整合性を図りながら検討します。



施 策  
2

## 空家等の利活用に関する制度の周知と促進

地域資源として空家等の活用を促進するため、本市への移住に伴う住宅取得や、住宅流通の促進につながる住環境の整備に関する支援を推進します。

### (1) 空家等の利活用の促進

所有者アンケート調査では、空家等の利活用として「宿泊施設として活用したい」といった意見もありました。

空家等の利活用については、空家等がより流通するような仕組みも含めて関係団体・機関と連携し、次頁に示すような多様な利活用方法について検討します。

また、空家等を利活用することは、脱炭素社会の実現及び循環型社会の形成に一役を担えることも普及・啓発していきます。

## 空家等の利活用の検討メニュー

方法 (目的)	メニュー	用途	利用	阻害要因	内容
売却型 (賃貸)	全国版空き家 バンク	住宅等 従前用途	住宅等 従前用途	需要と供給の マッチング	全国版の空き家バンクの 活用
	空き家バンク				宇陀市空き家情報バンク の活用
	プラットホーム				関係団体等の連携による 促進
用途 転換	宿泊施設・ 商業施設・ 賃貸事務所等 ※1	宿泊 商業	宿泊施設 商業・業務	建築基準法の 制約	宿泊施設を運営
					貸事務所を運営
					宇陀市空き家対策・ 起業者支援事業補助金
	拠点施設 (防災)		公共施設	譲渡の抑制	条件に合致する場合に無 償譲渡
賃貸型 活用	DIY 型 賃貸借※2	住宅等 従前用途	二地域 居住 等	・存置荷物 ・改修資金 ・ノウハウ ・集客	入居者による空家リリフォ ーム型賃貸
	部分賃貸借 ※3				荷物等を集約した部屋以 外を部分賃貸
	荷物の集約型 賃貸※4				複数の空家の荷物を集約 し、それ以外の空家を賃貸

## ▶ 利活用のメニュー例

## ※ 1 : 用途転換（用途変更）

- ・住宅を他の用途に変更して活用する方法です
- ・用途への変更としては、貸事務所や宿泊施設、飲食施設、地域交流施設、地域福祉施設などが考えられます。
- ・建築基準法が令和5年4月に改正され、木造2階建や木造平屋建て（延べ面積200m<sup>2</sup>超）では建築確認（大規模な修繕・模様替を含む）が必要となりました。

## ※ 2 : DIY 型賃貸借

- ・DIY型賃貸借は、貸主が改修や修繕等を行わず現状のままで貸したいというニーズと、借主が自分の好みで改修を行いたいというニーズをマッチングさせた活用方法です。

## ※ 3 : 部分賃貸借

- ・空家等の中にある存置荷物を特定の部屋に集約し、その部屋以外を賃貸借する方法です。

## ※ 4 : 家財道具等集約型賃貸借

- ・複数の空家等に存置された家財道具等を一軒の空家等に集約し共同で管理、他の空家等については賃貸借で利活用する方法です。

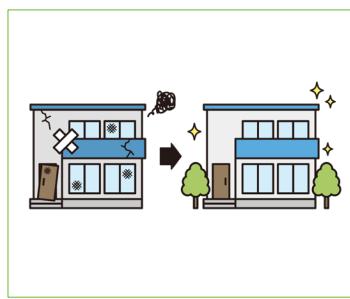
## (2) 建物の適切な維持管理に関する情報提供

所有者等が遠方に居住していることや、施設に入所した等の理由により、自ら空家等を管理することが困難な場合、空家等の管理サービス等の情報提供に加え、売却を希望する場合は関係機関や団体等の紹介を行うなど、所有者等の意向に沿った空家等の適正な管理の促進を図ります。



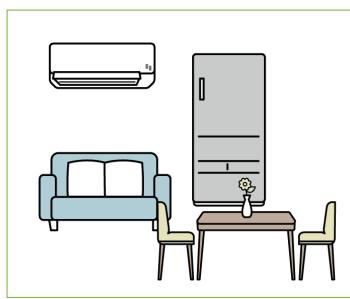
## (3) リフォームに関する支援

空家等所有者アンケート調査から、「空き家のリフォームに関する助成制度」を望む声が多いため、引き続き、宇陀市産木材利用促進事業などの制度を活用し、住宅等のリフォームに関する支援を進めます。



## (4) 空家等の残置物撤去に関する支援

空家等所有者アンケート調査から、空家等内の残置物により建物の利活用が妨げられていることや、「空き家家財道具等処分事業」の活用を望む声が多いため、引き続き、不要な家財道具等の残置物処分に対して支援します。



また、空家等の流通を促進するため、残置物処分に係る業者等の情報発信を強化します。

### 所有者等の責務



空家等の適切な管理は、所有者・管理者の責務です。

空家等を管理せず放置すると、建物の老朽化による建築部材の落下・飛散、樹木の繁茂等により、周辺に迷惑をかけることがあります。

また、管理不全が原因となって被害が出た場合は、民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります。

所有者等として、空家等を適切に管理し、地域住民の生活環境を守りましょう。

### (5) 空き家情報バンクの周知と活用促進

#### ① 宇陀市空き家情報バンクの登録促進

良好な状態の空家等の流通を促進するため、空家等実態調査において利活用が可能と思われる空家等の所有者等に対し、宇陀市空き家情報バンク制度の周知を行うとともに、宇陀市空き家情報バンクへの登録を促進します。

また、市の広報等に「宇陀市空き家情報バンク」に関する記事を掲載するなど、引き続き、空家等を含む住宅所有者等に向けた情報発信を進めます。



#### ② 特色ある地域に特化した Web サイトの検討

「宇陀市空き家情報バンク」の利用希望者の中には、歴史的風致を形成する地区や農山村地域に移住してみたいといったニーズがあります。

現在、「宇陀市空き家情報バンク」では市内全域の物件を掲載していますが、あわせて特色ある地域の Web サイトを構築するなど、利用者ニーズに対応した情報発信方法を検討します。

#### ③ 登録物件のマッチングの促進

「宇陀市空き家情報バンク」の登録物件について、関係団体等と連携し、1日で複数の登録物件を見学できるツアー等を開催や、適正な売却又は賃貸価格の指標の検討など、登録物件のマッチングを促進する取組みを進めます。

#### ④ 全国版空き家・空き地バンクとの連携

空家等の所有者等と利活用希望者のマッチング手段として、本市の「宇陀市空き家情報バンク」をより充実・普及させるとともに、国の「全国版空き家・空き地バンク」と連携した空家等の利活用の促進を図ります。

#### 宇陀市空き家情報バンクに登録されている物件を巡るツアー



宇陀市への移住や市内での暮らしに興味を持っている方に、「宇陀市空き家情報バンク」に登録されている物件を実際に巡るツアーを企画しました。

宇陀市の魅力を知りたいとともに、登録物件を1日で複数見て回ることができます。

### (6) 移住促進に向けた制度の活用促進

#### ① 移住体験施設等の活用

現在、市外から移住を検討している方々に、市内の生活環境を体験できる施設として、既存の空家等を活用した移住体験施設「じゅうだハウス」を設けています。



移住体験施設で実際に生活しながら、地域の魅力の発見や住まい・仕事等を探すことによって円滑な移住を支援するとともに、空家等の利活用も含めた住宅の検討につなげます。

#### ② 移住促進に関する制度等の充実

引き続き、市内に定住を目的として住宅取得（新築または購入）した転入者及び市民に対し、定住促進奨励金を交付するとともに、中古住宅や空家等の流通を促進するため、宇陀市空き家情報バンクの周知啓発の強化を図ります。

### (7) 伝統的な町並みを有する地区における空家等対策

伝統的な町並みが残る地区では、古い町家が今も生活の場としながら景観を保ちながら残っています。

これらの地区では、地域の歴史・伝統を継承するとともに、観光資源のみならず地域コミュニティの活性化や景観保全の観点も含めて、空家等の利活用を進めています。

#### 保存地区とまちづくり



宇陀市松山伝統的建造物群保存地区では、「宇陀市空き家対策・起業者支援事業」を用いて、空家等の利活用を進めています。



資料：宇陀市作成

## 施策

## 3

## 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用

適切に維持管理されていない空家等は、防災的・衛生的な問題を生じさせ、住環境の悪化や近隣・地域全体に悪影響を及ぼします。

そのため、適切に維持管理されていない空家等の解消を図るとともに、空家等及びその跡地を地域資源として利活用する取組みを検討します。

### (1) 空家等の除却に関する支援

周辺の住環境への悪影響を防ぐため、老朽化した空家等や空き店舗、自治会等が所有する集会所等の除却工事に係る費用の支援を促進し、空家等の所有者等の自発的な除却を進めます。

### (2) 空家等の除却後の跡地の活用

空家等の除却後の跡地活用については、市が目指すまちづくりの方向性を踏まえながら、民間による利活用が行われることを基本とします。

公共用地としての活用については、所有者等の意向を確認した上で、公益性や将来の財政負担、防災上の観点などを踏まえながら、地域の実情等に応じた対応を検討します。

また、空家等の除却後の跡地活用では、下記に示すような支援策についても検討を進めます。



#### 跡地活用の支援策など

##### ▶ 支援策(例)

- ① 地域活動に取り組み団体等と連携した跡地活用の支援
- ② 空家相談窓口での情報提供と相談体制による支援
- ③ 国の支援制度を活用した除却・利活用に対する支援策の検討

##### ▶ 跡地活用のメニュー(例)

###### [防災・治水]

- ・一時避難場所、防災倉庫、非常備蓄品、機材保管庫 など
- ・ポケットパーク、オープンスペース など

# 第7章 管理不全な空家等の解消

## 市の方針

- ▶ 空家等の所有者等への情報発信により、所有者等による主体的な適正管理等を促します。
- ▶ 管理不全空家等は、特定空家等にならないよう、補修などができる適切な時期に指導等を行います。
- ▶ 特定空家等の認定及び認定後の措置は、国や県の基本指針やガイドライン等を尊重して法的措置を進めます。
- ▶ 所有者等の所在が不明な場合や相続人がいない場合などは、財産管理制度の活用による対応を検討します。

## － 具体的な取組 －

### 施 策

### 具体的な取組



## 施策

## 1

## 空家等所有者への働きかけ

管理不全な空家等は、防災的・衛生的な問題を生じさせ、住環境の悪化や近隣・地域全体に悪影響を及ぼします。そのため、周辺に影響を及ぼす空家等については、管理に関する指導を強化するなど、管理不全な空家等の解消に努めます。

## (1) 空家等の適切な管理の依頼

老朽化した空家等の適切な管理や除却を進めるため、周辺住民等からの苦情や管理の行き届いていない空家等については、空家等所有者に対して適切な管理を行うよう依頼する文書を送付するなど、空家等所有者の自発的な改善を促します。

## (2) ブロック塀撤去等に関する制度の周知と活用促進

ブロック塀の倒壊により家屋や通行人等に被害を及ぼした場合、民法の規定により、損害賠償などの管理責任を問われることがあります。

そのため、引き続き、公道沿いに設置してある危険なブロック塀等の撤去費用を支援し、安全・安心なまちづくりを進めます。

## (3) 相続土地国庫帰属制度の周知

令和5年（2023年）4月から開始された相続土地国庫帰属制度により、土地の所有権を取得した相続人が一定の要件を満たした場合、土地を手放して国庫に帰属させることが可能となりました。

この制度を相続人に利用してもらうことで、所有者不明の空家等の発生を抑制することができるため、制度に関する情報提供や周知を図ります。

## 越境した竹木の枝の切り取りについて

令和5年4月1日に施行された民法の改正により、隣地の竹木の枝が越境してきて困っている住民は、空家等の所有者に対して、右記の3つの場合に限り、当該住民が自ら枝を切除できるようになりました。

- ① 越境した枝を切除するように催告したにもかかわらず相当の期間切除しない場合
  - ② 所有者を知ることができず、又はその所在地を知ることができない場合
  - ③ 急迫の事情がある場合
- 個別の判断が必要となる事項もあることから、事前に弁護士等の専門家へご相談することをお勧めします。

## 施策

## 2

## 管理不全空家等に対する措置

適切に維持管理されていない空家等は、防災・防犯面、衛生面、景観面等において、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことがあります。

そのため、放置すれば特定空家等に該当するおそれがある状態と認められる空家等は、管理不全空家等と判定し、空家法に基づく指導等を行います。

### (1) 管理不全空家等の基準

市では、そのまま放置されれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれや、衛生上有害となるおそれがある「特定空家等」の発生を予防するため、空家法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」の判定基準を検討します。

なお、判定基準の検討にあたっては、国土交通省が定める「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）」や奈良県が定めた「奈良県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）」を基本とします。

### (2) 指導（空家法第13条第1項）

所有者等に文書等による改善の働きかけを繰り返し行っても改善されず、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれがあり、管理不全空家等の判定基準により指導する必要があると判断した場合は、所有者等に対して当該管理不全空家等の現状や周辺の生活環境への悪影響等について、内容及び必要な措置を明確にして指導を行います。

### (3) 勧告（空家法第13条第2項）

指導を行っても改善されず、特定空家等に該当するおそれが高く、所有者等による改善が見込まれない場合は、必要な措置を講じるよう勧告を行います。

勧告を受けた管理不全空家等の敷地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

## 管理不全な空家等の解消

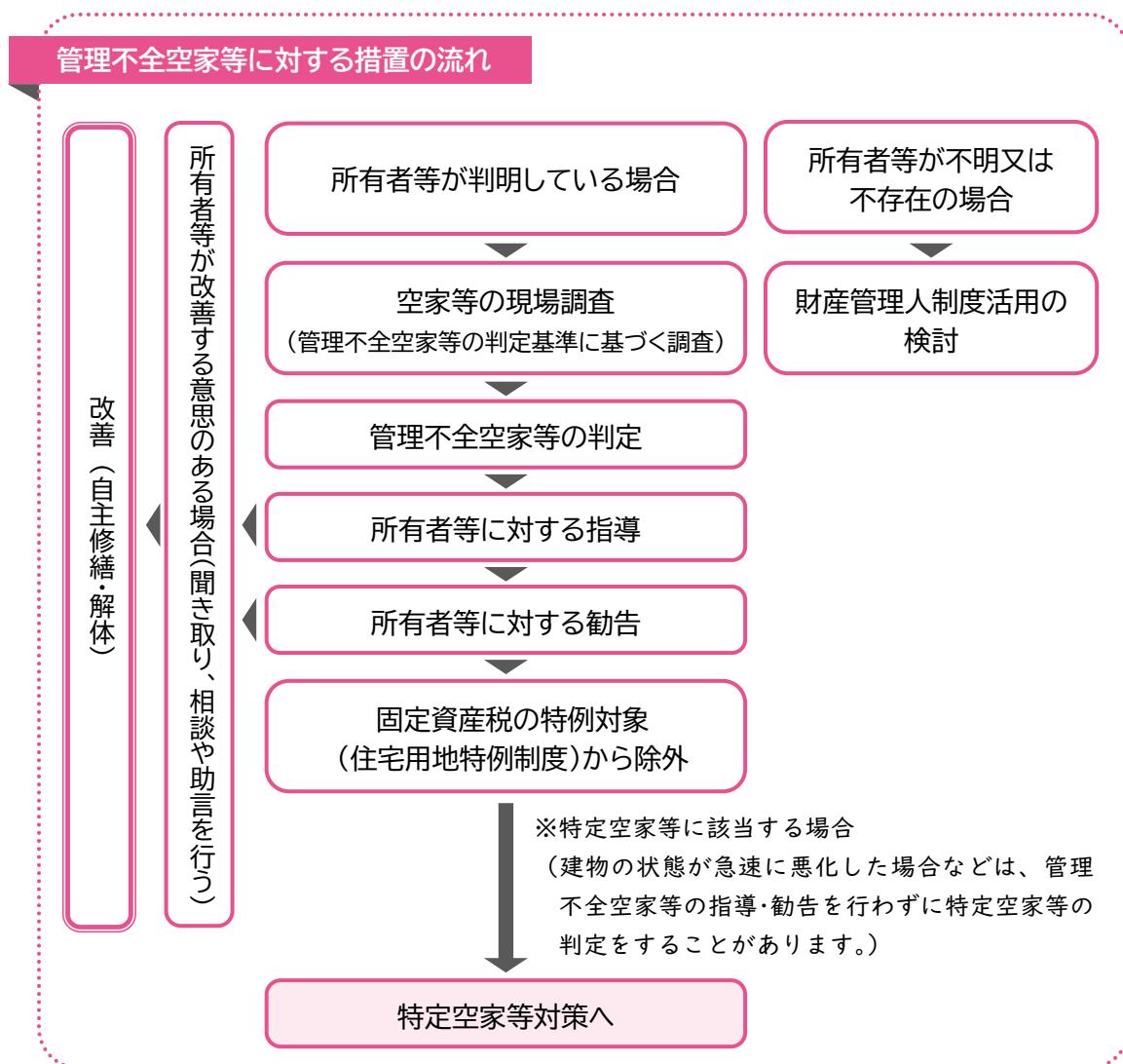
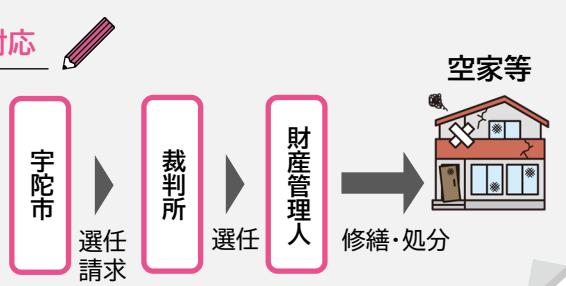


図 7-1 管理空家等に対する措置 フロー図

### 相続放棄、所有者不明・不在の空家等への対応

空家法の改正により、相続放棄や所有者不明・不在の空家等に対して、市は裁判所に「財産管理人」の選任を請求し、修繕や処分を実施することが可能となりました



## 施策

## 3

## 特定空家等の認定後の措置

特定空家等は、空家法第2条第2項において、以下の状態であると認められる空家等と定義されています。

- 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

適切に維持管理されていない結果、建築材料の飛散など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

そのため、指導や勧告に加え、命令等の措置を行うことができます。

### (1) 特定空家等の基準

特定空家等の認定は、国土交通省が定める「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）」や、奈良県が定めた「奈良県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）」に基づき、宇陀市の空家等の特性を考慮して実施します。

#### 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）

特定空家等であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断すること、と示されています。

1. 保安上危険に関して参考となる基準	(1) 建物等の倒壊 (2) 摊壁の崩壊 (3) 部材等の落下 (4) 部材等の飛散
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1) 石綿の飛散 (2) 健康被害の誘発
3. 景観悪化に関して参考となる基準	
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1) 汚水等による悪臭の発生 (2) 不法侵入の発生 (3) 落雪による通行障害等の発生 (4) 立木等による破損・通行障害等の発生 (5) 動物等による騒音の発生 (6) 動物等の侵入等の発生

## (2) 特定空家等の認定後の措置

「特定空家等」と認定された空家等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすため、地域住民の安全を確保し、その生活環境の保全を図るために市は必要な措置を早急に講じます。

空家法では特定空家等の所有者等に対し、市は必要な措置として、助言又は指導、勧告及び命令を行うことができるとされています。

また、その措置を命ぜられた者が措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、または履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法に定めるところに従い、特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができます。

空家法第22条に基づく特定空家等への措置の流れは、以下のとおりです。



### ① 助言又は指導（空家法第22条第1項）

助言又は指導は、所有者等に対して当該特定空家等の現状や周辺の生活環境への悪影響等について、内容及びその事由を明確に示して行います。

### ② 立入調査（空家法第9条第2項、第3項、第4項）

立入調査は、特定空家等に対する措置を行う上で必要な限度において実施することができ、敷地内に立ち入って建築物の詳細を調査します。

調査の結果は、措置の内容及び事由を明確にするための資料とします。

### ③ 勧告（空家法第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、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて、必要な措置を行うよう勧告します。

勧告を受けた特定空家等の敷地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

### ④ 命令の事前通知（空家法第22条第4項）

勧告の措置が行われなかった場合、必要な措置を行うよう命令することとなります。命令に先立ち命じようとする者等に対して措置の内容及びその事由等を事前に通知します。

⑤ 命令（空家法第22条第3項）

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

⑥ 標識の設置、その旨の公示（空家法第22条第13項、第14項）

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、当該特定空家等に標識を必ず設置するとともに、告示文やホームページに掲載するなど、命令が出ている旨を公示します。

⑦ 戒告（行政代執行法第3条第1項）

代執行を行う場合は、相当の履行期間を定め、その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を予め文書で戒告します。

⑧ 代執行令書（空家法第22条第9項、行政代執行法第3条第2項）

義務者が戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しない場合、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、代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に文書により通知します。

⑨ 代執行（空家法第22条第9項、行政代執行法第2条）

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履行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、代執行を行うこととなります。

⑩ 所有者等が確知できない場合【略式代執行】（空家法第22条第10項）

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（過失がなく助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知できないため、命令を行うことができないときを含む）は、市長は、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となります。

⑪ 事前の公告（空家法第22条第10項）

略式代執行を行う場合において、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、市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をあらかじめ公告します。

以上、①から⑪の項目を図式化したものが、下記に示す図7-2と図7-3になります。

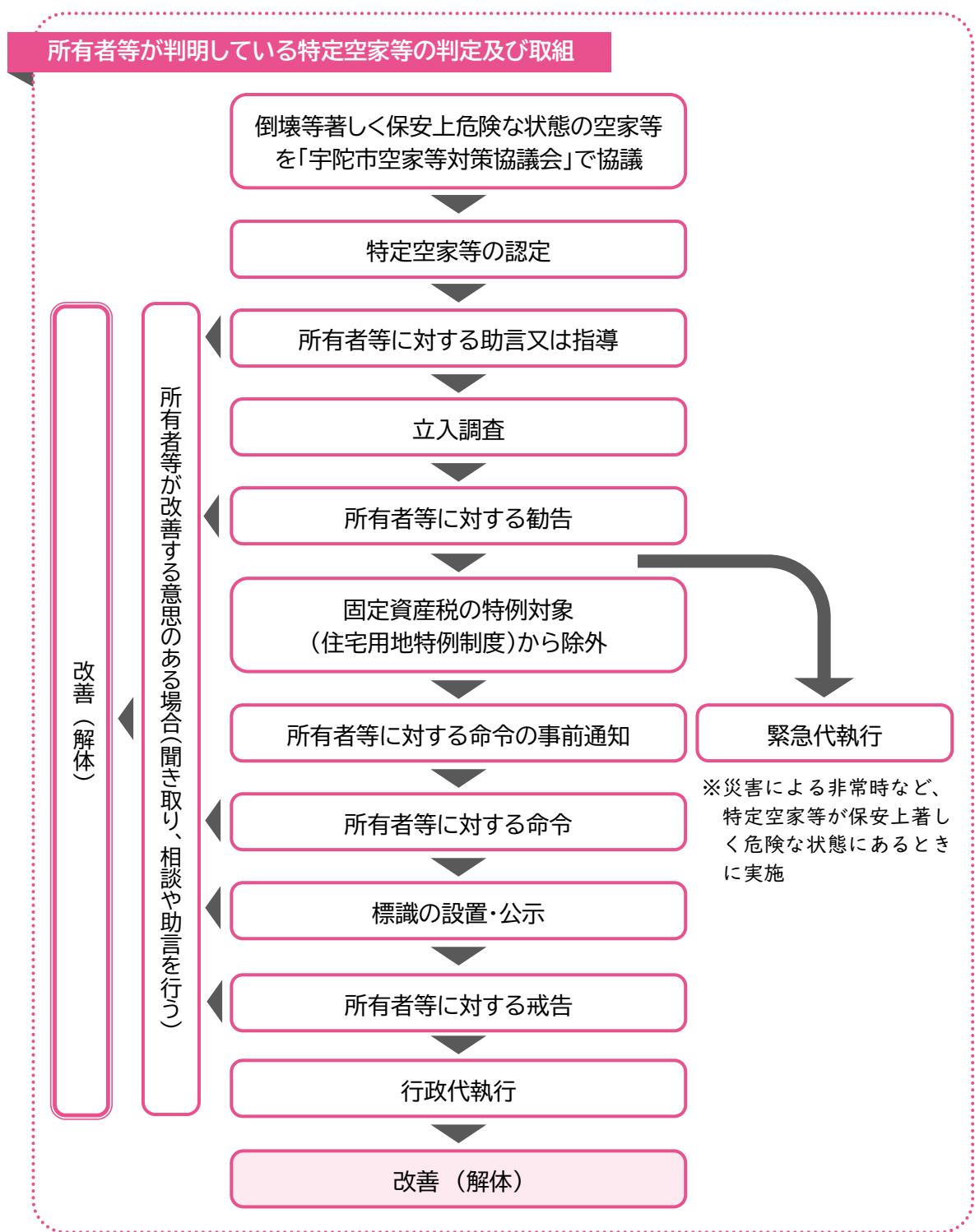


図 7-2 所有者等が判明している特定空家等の判定及び取組み フロー図

所有者等が確知出来ない場合の特定空家等の判定及び取組

倒壊等著しく保安上危険な状態の空家等  
を「宇陀市空家等対策協議会」で協議

特定空家等の認定

所有者等の再調査

事前の公告

略式代執行

改善（解体）

空家法及び民法による  
財産管理人制度の活用

※この取組の過程で所有者等が判明した場合は、P51の図7-2に移ります。

※事前の公告から略式代執行までの間、所有者等の確定作業は継続します。

※空家法及び民法による財産管理人制度も必要に応じて活用します。

（財産管理人制度については、次頁をご覧ください。）

図7-3 所有者等が確知出来ない場合の特定空家等の判定及び取組 フロー図

## 施策

## 4

## 財産管理制度の活用

土地及び建物の所有者等の所在が不明の場合やその相続人がいない場合など、今後も適切に維持管理される見込みがない管理不全空家等について、財産管理制度の活用による対応を検討します。

## (1) 空家法の改正による対応

空家法の改正により、空家等の適切な管理のため、特に必要があると認められる場合は、市が親族等の利害関係者に代わって相続財産管理人等の選任を裁判所に請求します。

## (2) 民法改正による対応

民法改正により、既存の不在者財産管理制度及び相続財産清算制度、相続財産管理制度に加え、新たに、所有者不明土地建物管理制度及び管理不全土地建物管理制度の活用が可能となりました。

そのため、これらの制度の活用についても対応を検討します。

## 財産管理制度

## ① 不在者財産管理制度【空家法第14条第1項、民法第25条第1項】

不在者（従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者）が、財産を所有しており、その財産を管理する人が誰もいない場合に、利害関係者等の申立に基づいて家庭裁判所が選任する不在者財産管理人が、不在者の財産の管理・保存を行うことができる制度です。

## ② 相続財産清算制度【空家法第14条第1項、民法第952条第1項】

相続人の存在、不存在が明らかでない場合に、利害関係者等の申立に基づいて家庭裁判所が選任する相続財産清算人が、被相続人の債権者等に対し被相続人の債務を支払うなどして、清算を行うことができる制度です。

## ③ 所有者不明建物管理制度【空家法第14条第2項、民法第264条の8第1項】

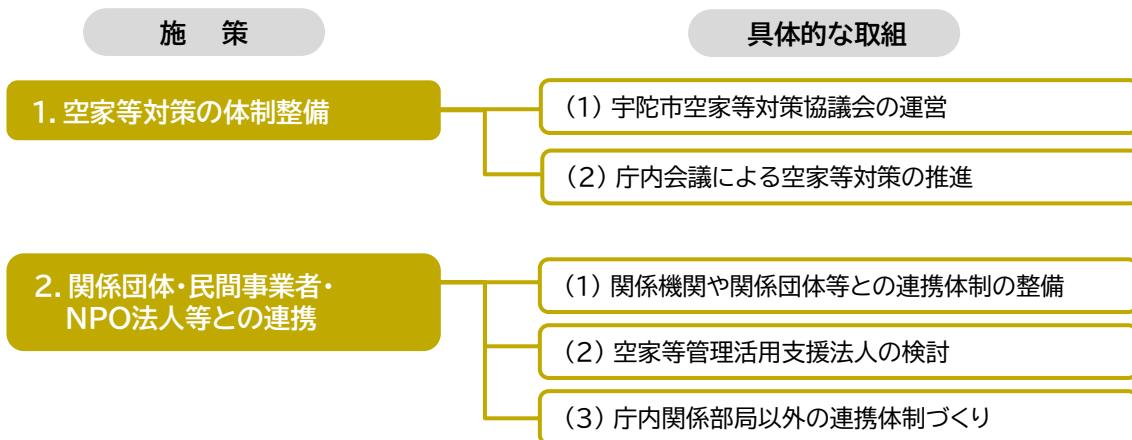
調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係者等が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（弁護士・司法書士・土地家屋調査士等）を選任してもらうことができる制度です。

# 第8章 関係団体等の多様な主体との連携

## 市の方針

- ▶ 宇陀市空家等協議会や庁内会議等において、空家等に係る対策について審議し、空家等対策をより効果的に推進します。
- ▶ 関係機関や団体等との連携体制を強化し、多様化・複雑化する空家等の問題解決を図ります。

### — 具体的な取組 —



空家等の問題は、個別の事案ごとに様々な対応が必要となります。また、多様かつ専門性の高い事案等へ迅速に対応するためには、庁内関係課の明確な役割分担と連携が必要となります。

そのため、各個別の事案が発生したときに、適切な体制で対応にあたることが可能となる環境整備を図ります。

### (1) 宇陀市空家等対策協議会の運営

「宇陀市空家等対策計画」の策定及び実施に関する協議、特定空家等の判断、措置の方針についての諮問機関として、有識者等をもって組織する協議会を運営します。

また、本計画の見直しや施策実施に関する協議を行い、本市の空家等対策に係る事業等の改善を図ることとします。



### (2) 庁内会議による空家等対策の推進

庁内の関係部署による「庁内会議」では、空家等の対策をより効果的に推進するため、関係部署間での情報交換、情報共有、連携した取組を進めます。

また、空家等対策の実施については「宇陀市空家等対策協議会」の意見を聞きながら推進していきます。

そのほか、本計画を着実に推進するため、庁内各課の役割分担や取組主体を明確にするとともに、情報共有や連携体制のあり方を検討し、本計画に基づく施策及び事業の実現に向けた体制を整備します。



## 関係団体・民間事業者・NPO法人等との連携

空家等の問題は社会問題化しており、行政単独で解決を図ることは困難なため、庁内部局にとどまらず様々な関係団体等と連携し、総合的な空家等対策を講じる必要があります。

そのため、庁内だけでなく空家等に関する問題解決に必要な有資格者や民間活力、各自治会等との協力や連携体制を検討し、官民協定や協力体制の整備を図ります。

### (1) 関係機関や関係団体等との連携体制の整備

空家等に関する問題は多岐にわたることから、官民それぞれの特性や人材を活用した空家等対策に取り組むため、関係機関や関係団体等と必要な協力関係を構築するための連携体制を強化します。

### (2) 空家等管理活用支援法人の検討

空家等の早期対応や多様化する空家等問題の解決、民間のノウハウによる効果的な空家等対策の取組、職員の業務負担の軽減などを図るため、空家等管理活用支援法人の指定について検討します。

### (3) 庁内関係部局以外の連携体制づくり

継続的な空家等対策の支援体制を図るため、地域コミュニティ組織と連携し、空家等の見守りや所有者等への働きかけ、空家等の利活用に向けた情報共有など、協力体制づくりを推進します。

また、各自治会等からの情報提供による迅速かつきめ細やかな空家等への対応を可能とするため、各自治会やまちづくり協議会等との定期的な情報交換の機会の創出を検討します。



#### 空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン

令和5年12月、国土交通省は、空き家所有者情報を外部に提供する際の法制的な整理、所有者の同意を得て回部に提供していく際の運用の方法及びその留意点を「空

き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」として取りまとめました。



# 第9章 空家等対策の推進体制

## I

### 空家等対策の実施体制

空家等の問題は多様化・複雑化しており、庁内の様々な関係部局に関係することから、必要に応じて、空家等の情報共有や対策に関する協議を行うなど、横断的な連携体制のあり方を検討し、効果的な取組の実施を進めていきます。

表 9-1 庁内関係課の役割分担と相談窓口

【令和8年2月現在】

所管	担当内容
市民協働課	・市民からの空家等に関する相談
市民協働課	・宇陀市空き家情報バンクに関する事項
まちづくり推進課	・建築基準法に関する事項
住宅課	・市内空家等の情報管理
住宅課	・管理不全な空家等に関する事項全般
住宅課	・管理不全な空家等の敷地内における草木の繁茂、虫・動物の苦情
住宅課	・老朽空家等の除却に関する事項
環境対策課	・ゴミの放置、不法投棄に関する事項
市民協働課	・移住、定住に関する事項
市民協働課	・空家等の家財処分に関する事項
商工産業課	・空き店舗等の利活用に関する事項
危機管理課	・防災、防犯に関する事項
市民課	・相続に関する事項
税務課	・固定資産の課税、住宅用地特例解除に関する事項

## 2

## 進捗管理

## (1) 評価指標

## 1

## 定期的な空家等の実態把握と早期対応

指 標	現 状	目 標
空家等所有者アンケート調査 建物を使用しないままの理由 「特に理由はない」	令和6年度 空家等所有者アンケート調査 11.6%	令和12年度 空家等所有者 アンケート調査（予定） 減少

## 2

## 空家等の発生予防

指 標	現 状	目 標
空き家や空き店舗等 活用事業者支援事業	令和6年度 10件	令和8年度～令和12年度 (5年間) 増加
固定資産税納税通知書と 合わせた制度の周知啓発	年1回以上の実施	年1回以上の実施 維持

## 3

## 空家等の利活用の促進

指 標	現 状	目 標
宇陀市空き家情報バンクへの 登録件数	令和6年度 18件	令和8年度～令和12年度 (5年間) 増加

## 4

## 管理不全な空家等の解消

指 標	現 状	目 標
空家等実態調査 不良度判定ランク C 割合	令和6年度 空家等実態調査 ランク C 10.2%	令和 12 年度 空家等実態調査（予定） 減少
空家等実態調査 不良度判定ランク D 割合	令和6年度 空家等実態調査 ランク D 4.0%	令和 12 年度 空家等実態調査（予定） 減少

## 5

## 関係団体等の多様な主体との連携

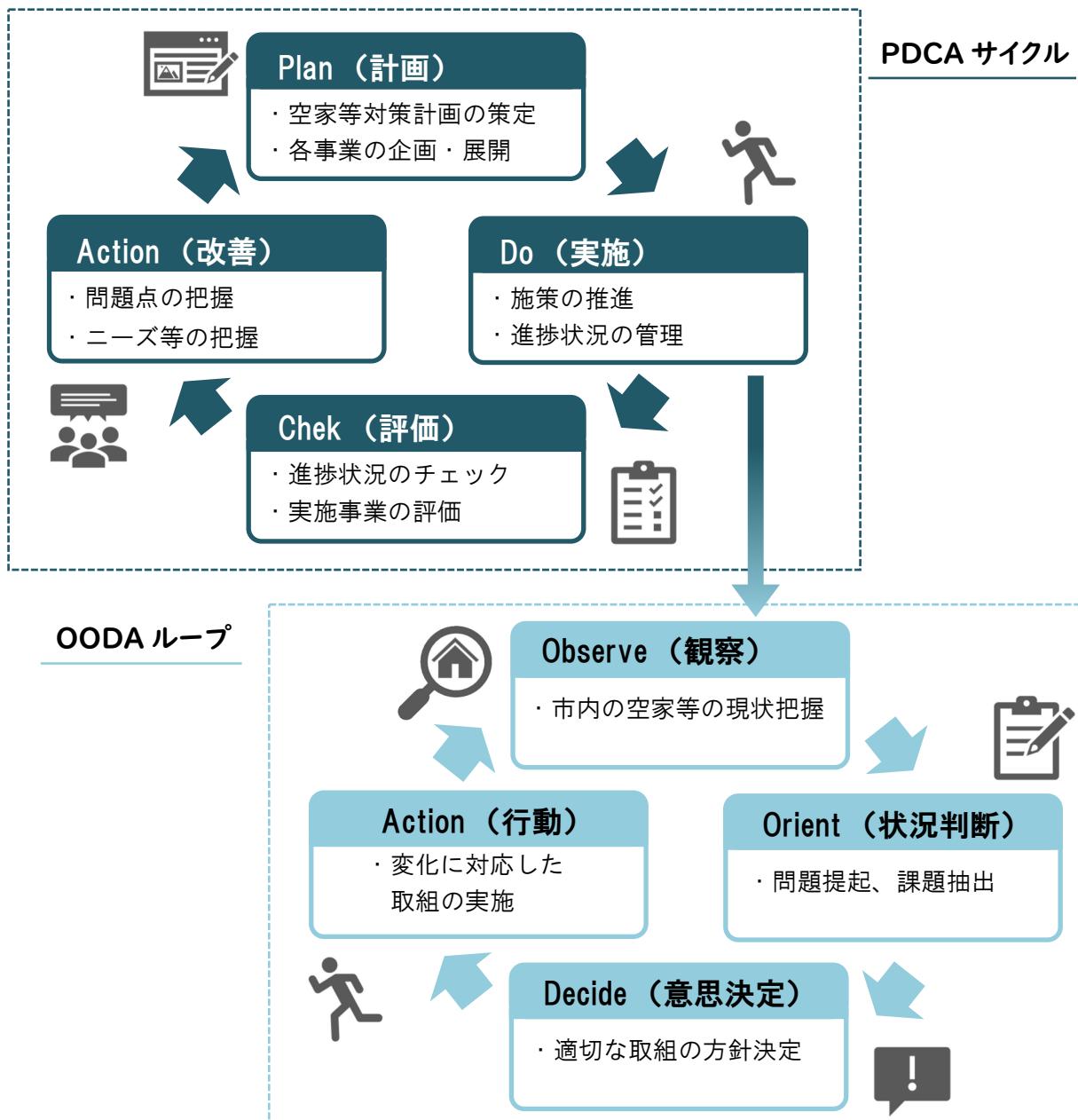
指 標	現 状	目 標
空家等対策協議会の開催	年 1 回以上	年 1 回以上 維持

## (2) 計画の進行管理

空家等対策を進めていく上で、社会経済情勢の変化や市内の空家等状況をふまえつつ、必要に応じて、計画の進捗状況の確認や見直しなどを検討します。

そのために、「Plan (計画)」、「Do (実施)」、「Chek (評価)」、「Action (改善)」のP D C A サイクルに基づき、本計画の評価・見直しの枠組みを設けることが重要です。

また、空家等の状態は日々変化することや、多様化・複雑化する空家等問題に対応するため、現在の状況から意思決定を行う手法「Observe (観察)」、「Orient (状況判断)」、「Decide (意思決定)」、「Action (行動)」のO O D A ループを取り入れ、変化に柔軟に対応する取組を展開していきます。



# 資料編

## I

### 参照条文

参 照 条 文
○ 空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成二十六年法律第二百二十七号)
○ 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律 (令和三年法律第二十五号)
○ 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26日付け総務省・国土交通省告示第1号)
○ 「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) (令和3年6月30日 国土交通省住宅局長・総務省大臣官房地域力創造審議官 改正通知)

## 2

### 宇陀市空家等対策計画の策定経緯

#### (1) 令和7年度 宇陀市空家等対策協議会

回	開催日	議題等
第1回	令和7年10月10日(金)	(1) 令和6年度空家等実態調査結果 (2) 令和5年12月の空家法改正について (3) 宇陀市空家等対策計画(素案)について
第2回	令和7年11月 書面開催	(1) 宇陀市空家等対策計画(修正素案)について

## (2) パブリックコメントの実施

---

令和7年12月1日（月）～令和7年12月19日（金）

## (3) 宇陀市空家等対策協議会名簿

---

令和●年●月時点

氏名	選出区分	所属・役職名
中山 徹	学識経験者等	奈良女子大学 名誉教授
森本 直也	学識経験者等	土地家屋調査士
太田 隆司	学識経験者等	一級建築士
中本 欽也	学識経験者等	不動産鑑定士
金剛 一智	市町村長	宇陀市長

### 3

## 奈良県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〕(令和6年12月)

### 1 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)の考え方

#### 1.1 基本的な考え方

本指針は、以下の基本的な考え方に基づくものとする。

- ・ 本指針は、奈良県内の各市町村が管理不全空家等及び特定空家等の判断基準を策定する際の参考となる手法及び指標等を示したものである。各市町村において、手法や指標等に修正を加えたり、指標等を追加したりすることを妨げるものではない。
- ・ 本指針は、「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）」等の考え方に基づくものとする。

#### 1.2 調査等から管理不全空家等及び特定空家等の措置への流れ

当判断基準指針（評価指標等）は、以下の位置づけで作成している。



※協議会の意見等を聞いたうえで、判断基準等を策定することもできる。

※管理不全空家等の判断及び特定空家等の判断の際に、協議会の意見等を求めるこどもできる。

調査等から管理不全空家等及び特定空家等の措置への流れ

### 1.3 評価及び判断の考え方

#### 1) 個別評価

空家の状態について、適正管理の必要性を表す「要適正管理度」と管理不適切な状態が与える「近隣への影響の有無」の2側面から個別評価を行う。次ページ以降に評価を行うための具体的な評価項目と評価指標案を掲載する。

各評価項目について、「要適正管理度」がA又はBであって、「近隣への影響」があるものに限って、「個別評価」をA又はBとする。（「近隣への影響」がないものについては、「個別評価」をA又はBとしない。）

なお、外観目視調査による場合など、判断が難しい評価項目等がある場合は、当該項目等の評価を省略する。

#### 要適正管理度及び周囲への影響の有無の考え方

要適正管理度	A:重大な課題を有するもの B:課題を有するもの
近隣への 影響の有無	近隣の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か(危 険が生じる、不快に感じる)

#### 個別評価の考え方

		近隣への影響の有無	
		有	無
要適正管理度	A	A	—
	B	B	—

## 2) 判断基準及び判断

個別評価の結果、以下の判断基準で管理不全空家等及び特定空家等を判断する。

また、この判断基準によらず同等と判断できる場合は、管理不全空家等及び特定空家等と判断することができるものとする。

### 判断基準及び判断の考え方

判断基準		判断
2.1 建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題	A に該当するものが1つ以上ある、又はB に該当するものが3つ以上ある	特定空家等と判断する
	B に該当するものが2つ以上ある	管理不全空家等と判断する
	B に該当するものが1つ以上ある	該当する項目や近隣への影響の程度を総合的に判断し、必要に応じて経過観察や所有者等への助言・情報提供を行う等の対応を検討する。
2.2 空き家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題	A に該当するものが1つ以上ある、又はB に該当するものが3つ以上ある	特定空家等と判断する
	B に該当するものが2つ以上ある	管理不全空家等と判断する
	B に該当するものが1つ以上ある	該当する項目や近隣への影響の程度を総合的に判断し、必要に応じて経過観察や所有者等への助言・情報提供を行う等の対応を検討する。

## 2 評価項目及び評価指標案

## 2.1 建物の倒壊等により、近隣へ直接的に危険が生じる問題

- 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」であるか否かの判断

- (1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

### ■建築物が倒壊等するおそれがある

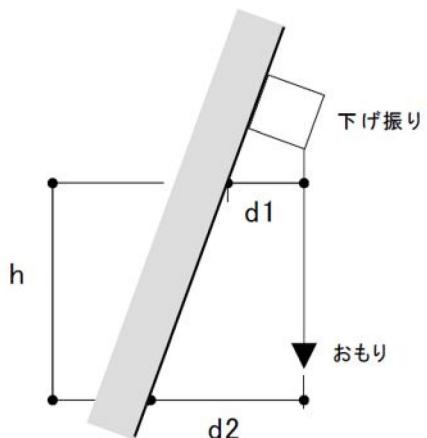
評価項目	評価の考え方	細項目	評価指標		個別評価	
			要適正管理度			
建築物の著しい傾斜	部材の破損や不同沈下等により、建築物に著しい傾斜が見られるかを評価	建物の傾斜	・ 建物の傾きが明らかに確認できる	A	□	
			・ 建物に 1/20 以上の傾斜がある	A		
			・ 建物に 1/60 以上 1/20 未満の傾斜がある	B		
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎及び土台	基礎と土台のずれ	・ 土台等が基礎をはみ出す程度のずれがある	A	□	
			・ 土台等が基礎をはみ出さない程度のずれがある	B		
		基礎の破損・変形等	・ 基礎に著しい(崩壊の危険性が感じられる)破損、変形が見られる	A	□	
			・ 基礎に軽微とはいえない破損、変形が見られる	B		
		土台等の腐食等	・ 土台等に著しい(崩壊の危険性が感じられる)腐食、損傷、蟻害等が見られる	A	□	
			・ 土台等に軽微とはいえない腐食、損傷、蟻害等が見られる	B		
	りか柱、はり柱等と接合等	構造上主要な部分である柱、はり、筋かい等について、著しい損傷等が見られるかを確認し、建築物の耐力等があるかを評価	柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	・ 複数の柱・はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ等がある、又は複数の柱・はりにずれが発生している	A	□
				・ 柱・はり、筋かいに局部的な亀裂やひび割れ等がある、又は柱・はりにずれが発生しているものがある	B	

### 【参考】建物の傾斜の測定方法

建物の傾斜の測定方法は、柱の傾斜を下げる振り等により測定し、判定を行うことが想定される。

### ■ 下げ振りによる柱の傾斜の測定

$$\text{傾斜} = (d_2 - d_1) / h$$



出典：外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）

## ■屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

評価項目	評価の考え方	細項目	評価指標		個別評価
			要適正管理度		
屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根等について、損傷、剥落等のおそれがないかを評価	屋根等	・ 屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、軒の裏板等が腐食している、又は軒や雨樋が垂れ下がっている等により、落下・飛散のおそれが非常に高い	A	□
			・ 屋根が変形している、屋根ふき材が剥落している、軒の裏板等が腐食している、又は軒や雨樋が垂れ下がっている(軽微なものを除く)	B	
外壁	外壁について、損傷、剥落等のおそれがないかを評価	外壁	・ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している、壁体を貫通する穴がある、外装材に浮きが生じている等により、落下・飛散のおそれが非常に高い	A	□
			・ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している、壁体を貫通する穴がある、外装材に浮きが生じている(軽微なものを除く)	B	
看板、給湯設備、屋上水槽等	看板や給湯設備、屋上水槽等について、転倒、飛散のおそれがないかを評価	看板、給湯設備等	・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒、破損、脱落又は支持部分の腐食等により、落下・飛散のおそれが非常に高い	A	□
			・ 看板、給湯設備、屋上水槽等に破損又は支持部分の腐食等が見られる、看板の仕上材料が剥落している(軽微なものを除く)	B	
屋外階段又はバルコニー	屋外階段又はバルコニーについて、損傷、剥落等のおそれがないかを評価	屋外階段又はバルコニー	・ 屋外階段、バルコニーに腐食、破損、脱落、又は傾斜があり、落下・飛散のおそれが非常に高い	A	□
			・ 屋外階段、バルコニーに軽微とはいえない腐食、破損、脱落、又は傾斜がある	B	
門又は扉	門又は扉について、倒壊、損傷等のおそれがないかを評価	門又は扉	・ 門、扉にひび割れ、破損又は傾斜があり、倒壊・転倒・落下のおそれが非常に高い	A	□
			・ 門、扉に軽微とはいえないひび割れ、破損又は傾斜がある	B	

## (2)擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

評価の考え方	評価指標		個別評価
	要適正管理度		
擁壁が老朽化により、敷地の地盤の危険性がないかを評価 【参考となる考え方】宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)	以下のような状況が顕著であり、危険度が高い ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・水抜き穴がない、詰まりが生じている ・ひび割れが発生している	A	□
	以下のような状況が見られる(軽微なものを除く) ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・水抜き穴がない、詰まりが生じている ・ひび割れが発生している	B	

## 2.2 空き家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題

1) 「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」であるか否かの判断

(1) 建築物又は設備等の破損等で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	評価指標		個別評価
	要適正管理度	近隣への影響	
吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性について評価	・ 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。	A	<input type="checkbox"/>
	・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある。	B	
浄化槽、排水等の建築物又は設備等から生じる衛生上の悪影響が生じないかを評価	・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生、排水等の流出による臭気の発生がある	B	<input type="checkbox"/>

(2) ごみ等の放置、不法投棄等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	評価指標		個別評価
	要適正管理度	近隣への影響	
ごみや動物から生じる衛生上の悪影響が生じないかを評価	・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気や多数のねずみ、はえ、蚊等の発生がある	B	<input type="checkbox"/>

2) 「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」であるか否かの判断

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合していない

評価の考え方	細項目	評価指標		個別評価
		要適正管理度	近隣への影響	
景観計画や都市計画、地域で定められた景観保全に係るルール等に著しく適合しないことにより、地域の景観への悪影響が生じないかを評価	景観	<p>以下のうち、いずれかに該当する</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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ない状態になっている</li> <li>・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている</li> <li>・ 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</li> </ul>	B	□

(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

評価の考え方	細項目	評価指標		個別評価
		要適正管理度	近隣への影響	
屋根、外壁、窓ガラス、看板、立木等、良好な景観を阻害しかねない要素について、地域の景観への悪影響が生じないかを評価	屋根 外壁 窓ガラス 看板 立木 ごみ	<p>以下のうち、2つ以上に該当する</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている</li> <li>・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている</li> <li>・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</li> <li>・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</li> </ul>	B	□

3) 「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」であるか否かの判断

(1) 立木が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	評価指標		個別評価
	要適正管理度	近隣への影響	
敷地内の立ち木について、地域の生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている、又は立木の枝等が近隣の道路等にはみ出している</li> </ul>	B	<input type="checkbox"/>

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	評価指標		個別評価
	要適正管理度	近隣への影響	
空き家に住みつく動物について、地域の生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している、動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している、敷地外に動物の毛や羽毛が大量に飛散している、又はシロアリが大量に発生している</li> </ul>	B	<input type="checkbox"/>

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で悪影響を与えるおそれがある

評価の考え方	細項目	評価指標		個別評価
		要適正管理度	近隣への影響	
その他、生活環境の保全に関して、悪影響が生じないかを評価	不審者の侵入	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	B	<input type="checkbox"/>
	落雪	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている</li> </ul>	B	<input type="checkbox"/>
	土砂等の流出	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している</li> </ul>	B	<input type="checkbox"/>

## 参考資料



建物の傾きが明らかに確認できる例  
(建築物の著しい傾斜)

柱に局部的な亀裂やひび割れ等がある例  
(柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等)



屋根、ふき材が剥落している例  
(屋根ふき材、ひさし又は軒)

外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽又は破損  
し下地が露出している、  
壁体を貫通する穴がある例 (外壁)



屋根が変形している、軒や雨樋が  
垂れ下がっており、落下飛散の恐れがある例  
(屋根ふき材、ひさし又は軒)

出典：外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）



## 宇陀市空家等対策計画

令和●年●月

発行：宇陀市  
〒633-0292  
奈良県宇陀市榛原下井足17番地の3  
TEL：0745-82-8000（代）  
FAX：0745-82-3900