吉野町空家等対策計画

平成２８年９月

令和３年 12 月（一部情報更新）

吉　　野　　町

目　次

第１章　吉野町の概要 ･･ １
１－１．位置および地勢 ･･ １
１－２．人口等 ･･ １
１－３．構成する地区 ･･ ２
１－４．上位計画等 ･･ ３
１－５．空家活用に関する町の施策、制度等 ････････････････････････････ ４

第２章　空家等対策計画の趣旨と概要 ･･････････････････････････････ ５
２－１．計画の背景 ･･ ５
２－２．計画の位置付け ･･ ５
２－３．計画の期間 ･･ ５
２－４．計画対象地区 ･･ ５
２－５．計画の対象とする空家等 ･･････････････････････････････････････ ６
２－６．空家等の定義 ･･ ６

第３章　空家等の現状と問題点 ･･････････････････････････････････････ ７
３－１．全国の空家等の現状 ･･ ７
３－２．国土交通省の空家実態調査 ････････････････････････････････････ ８
３－３．空家等の問題点 ･･ １１
３－４．空家問題の背景 ･･ １１

第４章　空家等の実態調査 ･･ １３
４－１．空家等の外観調査 ･･ １３
４－２．外観調査の集計概要 ･･ １３
４－３．所有者意向確認調査（アンケート調査） ････････････････････････ １６
４－４．空家等の調査のまとめ ･･ １６

第５章　空家等対策の方向性（１）空家管理と特定空家対策・・・・・・・・・・・１７
５－１．基本的な方針と「空家等対策計画」の全体フロー・・・・・・・・・・・・・・・・１７
５－２．空家増加の予防策（空家管理）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１９
５－３．特定空家等への措置（空家の危険除去）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２１

第６章　空家等対策の方向性（２）利活用の方策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２５
６－１．様々な空家対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２５
６－２．空き家バンクの活性化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２８
６－３．賃貸住宅の活性化とＤＩＹの支援・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３１
６－４．地域のパワーによる空家対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３２
６－５．その他の利活用策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３４
６－６．跡地の利活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３６

第７章　空家等対策の推進体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３７
７－１．行政の推進体制の整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３７
７－２．協働による推進体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３８

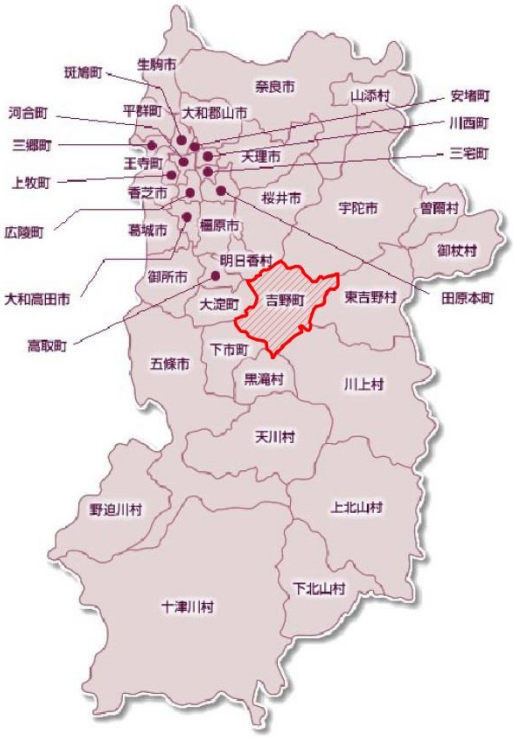
資料編・・・４０
【参考資料 01】空家等対策の推進に関する特別措置法関連の概要・・・・・・・・・・・４０
【参考資料 02】空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４３
【参考資料 03】吉野町空き家バンクの利用概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４８
【参考資料 04】国土交通省が提案するＤＩＹ型賃貸・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５０
【参考資料 05】住宅用途以外の空家の利活用例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５１
【参考資料 06】国土交通省＜利用可能なその他空き家数の推計＞・・・・・・・・・・・５３

第１章　吉野町の概要

１－１．位置および地勢

吉野町は奈良県中部の吉野郡の北部に位置し、古くは古事記や万葉の昔より幾度となく歴史の大きな舞台に登場する歴史文化に恵まれた自然豊かな町です。町域は、東西 14.9 ㎞、南北 13.2 ㎞で、面積は 95.65 ㎢であり、吉野川が町の中央を東から西に流れ、 北には竜門山地、南は紀伊半島を縦走する大峰山脈の起点となっています。

平成 16 年７月には、金峯山寺蔵王堂をはじめとする吉野山の神社仏閣や桜、大峯奥駈道等の文化的景観が世界遺産登録を受けました。



奈良県における吉野町の位置

１－２．人口等

吉野町の人口は 6,639 人（男 3,034、女 3,605）であり、世帯数は 3,176 世帯です（2021 年１月１日現在)。高齢化率は 51.0％であり、65 歳以上人口は 3,385 人（男 1,448、女 1,937）となっています。

人口の将来予測としては、2030 年（令和 12 年）には 4,463 人、2040 年（令和 22 年）には 2,966 人にまで減少すると見込まれています（国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（2018 年推計)」)。

また、「第５次吉野町総合計画」(2021～ 2030）においては、令和 12 年度の本町将来人口を 5,000 人程度と想定し、まちづくりを進めています（「吉野町人口ビジョン」令和３年６月)。

１－３．構成する地区

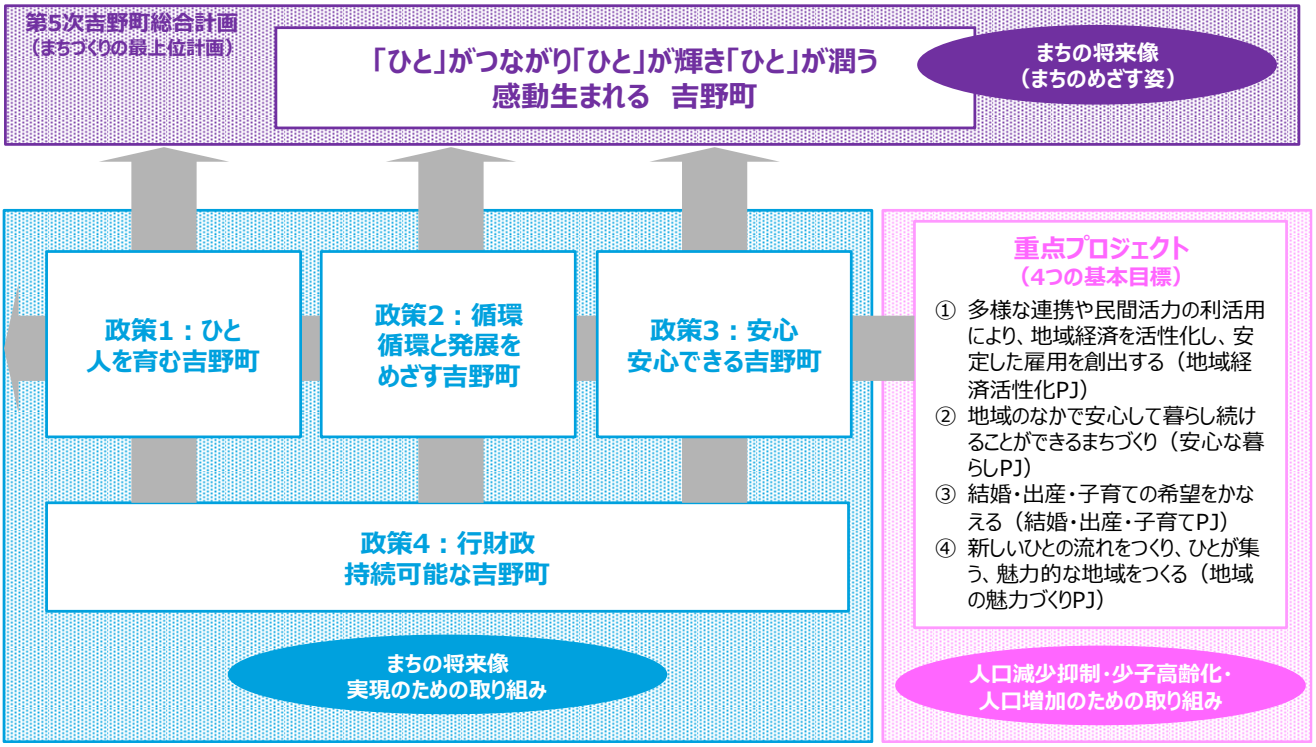
吉野町は上市地区、吉野地区、中荘地区、国栖地区、中竜門地区、龍門地区の６地区から構成され、それぞれの概要及び特徴は以下のとおりです。

地区名	概要・特徴
上市地区 吉野地区	室町時代から商業の拠点として栄えた上市、原木市場や製材所が立ち並び、木の香りが漂う「木の町」吉野。吉野で栄えた商業と産業の歴史を感じることができるエリアです。
中荘地区 国栖地区	古くは古事記や日本書紀、万葉集にも多く詠まれるなど古い歴史をもち、手漉き和紙や製箸業をはじめとするものづくり工房が集積する、歴史と匠の技が体感できるエリアです。
中竜門地区 龍門地区	吉野町の最高峰、龍門岳と津風呂湖などの広大な自然と、吉野運動公園やグランデージゴルフ倶楽部など、スポーツ施設が充実したエリアです。

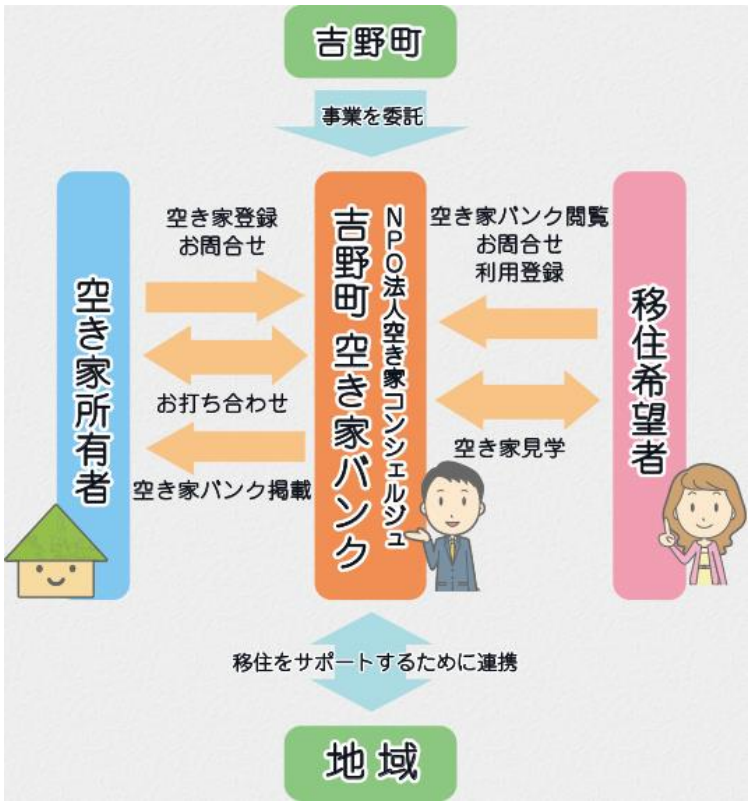
１－４．上位計画等

	内　容
吉野町まちづくり基本条例	吉野町における自治の基本理念とまちづくりの基本原則を明らかにし、町民の権利、役割及び責務並びに町の役割を明らかにするとともに、まちづくりに関する基本的な事項を定めることにより、自治の確立と豊かな地域社会を創造することを目的としています。
第５次吉野町総合計画	吉野町の中・長期的なまちづくりの指針として 2021 年（令和３年）に定め、10 年間のまちづくりの基本方針を示す基本構想と、基本構想実現のための具体的な施策や事業を定めた前期・後期各５カ年の基本計画で構成されています。
第２期吉野町まち・ひと・しごと創生総合戦略	吉野町が将来にわたって活力ある地域社会を実現することを目指して 2021 年度（令和３年度）を初年度とした５年間の取り組みの目標や施策の基本方針を取りまとめています。

【第５次総合計画前期基本計画と重点プロジェクトの関係】



１－５．空家活用に関する町の施策、制度等

	内　容
吉野町定住促進 　住んで「よしの」事業 移住定住促進事業	吉野町で推進している各種住宅施策や子育て支援施策等とも連携しながら、吉野町への移住者を増やしていこうという取り組みと転出抑制策を総合的に推進していく事業です。平成 27 年度は、当該事業を「吉野町まち・ひと・しごと創生総合戦略の先行型事業」に位置付けして実施しています。同年６月には「吉野町上市移住定住促進支援センター」を開設し、「吉野町空き家バンク制度」を含めた「空き家に関する総合相談窓口業務」を“NPO 法人空き家コンシェルジュ” へ委託・運営している他、地域活動団体が運営する「ゲストハウス・三奇楼」等の活動事業とも連動させながら、まちづくりの一環として進めています。
吉野町空き家バンク制度	吉野町内における空き家の有効活用を通して、町と都市住民等との交流拡大及び定住促進による地域活性化を図るため、「吉野町空き家バンク」を設置しています。 

第２章　空家等対策計画の趣旨と概要

２－１．計画の背景

近年の人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化に伴い、全国的に居住や使用がなされていない住宅や建築物が年々増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われないことで、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、町民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねないものがあるため、空家等が増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されます。

これまでも適切な管理が行われていない空家等の所有者や管理者に対して適切な管理を促すとともに、地域活性化等の観点から、空家等を地域資源として有効活用する等、地域の実情に応じた施策を展開してきました。空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、これまでの対応において解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実とともに、空家等を活用した若年層の移住・定住促進につながる施策等の展開を図るため、本計画を策定し、吉野町の取り組むべき対策の方向性を示す必要があります。

２－２．計画の位置付け

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法第６条の規定に基づき、国の基本指針に即して、吉野町の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画として策定するものです(⇒参考資料 01、02　参照)。

また、吉野町における上位計画である「吉野町まちづくり基本条例」、「第５次吉野町総合計画」、「第２期吉野町まち・ひと・しごと創生総合戦略」及び関連計画等に基づいた計画として本計画を位置付けます。

２－３．計画の期間

吉野町の空家等対策の実現には、個々の空家等への対策とともに、地域コミュニティの将来計画との整合等を総合的に対応していく必要があるため、中長期的展望等を盛り込むとともに、迅速に取り組みを進める観点から、計画期間を 2016 年度（平成 28 年度）から 2025 年度（令和７年度）までの 10 年間とします。なお、社会情勢等の変化に応じ、必要に応じて概ね５年後に見直しを行うものとします。

２－４．計画対象地区

吉野町内全域に空家等がみられ、様々な問題が発生していることから、本計画の対象地区は吉野町全域とします。なお、空家等の調査結果を踏まえ、今後見直しの際には空家等対策を重点的に推進すべき重点対象地区の指定を検討します。

２－５．計画の対象とする空家等

「空家等対策の推進に関する特別措置法第２条１項」の「空家等」に加え、活用の促進に係る観点から、空家等となる見込みにあるものについても対象に含めることとします。なお、空家等対策の推進に関する特別措置法では「空家等の跡地」についても含んでいますので、本計画においても含むこととしています。

＜対象となる空家等＞

・「空家等対策の推進に関する特別措置法第２条１項」の空家等

・空家等となる見込みにあるもの

２－６．空家等の定義

本計画で対象とする空家等は法で定める「空家等」及び「特定空家等」の二種類とし、共同住宅は含まず戸建てに限定するものとします。

【空　家　等】: 建築物また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)。ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。

【特定空家等】: 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また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。

第３章　空家等の現状と問題点

３－１．全国の空家等の現状

平成30年住宅・土地統計調査（総務省）によると、平成30年10月１日現在における我が国の総住宅数は 6,242万戸で、そのうち空家についてみると、空家数は 846万戸となり、５年前に比べて 26万戸（3.2%）増加しました。

空家率（総住宅数に占める割合）は、平成10年に初めて１割を超えて11.5%となり、平成25年には13.5%、平成30年は13.6%と0.1ポイント上昇し、空家数、空家率共に過去最高となっています。

図１－１　総住宅数及び増加率の推移－全国（昭和38年～平成30年）

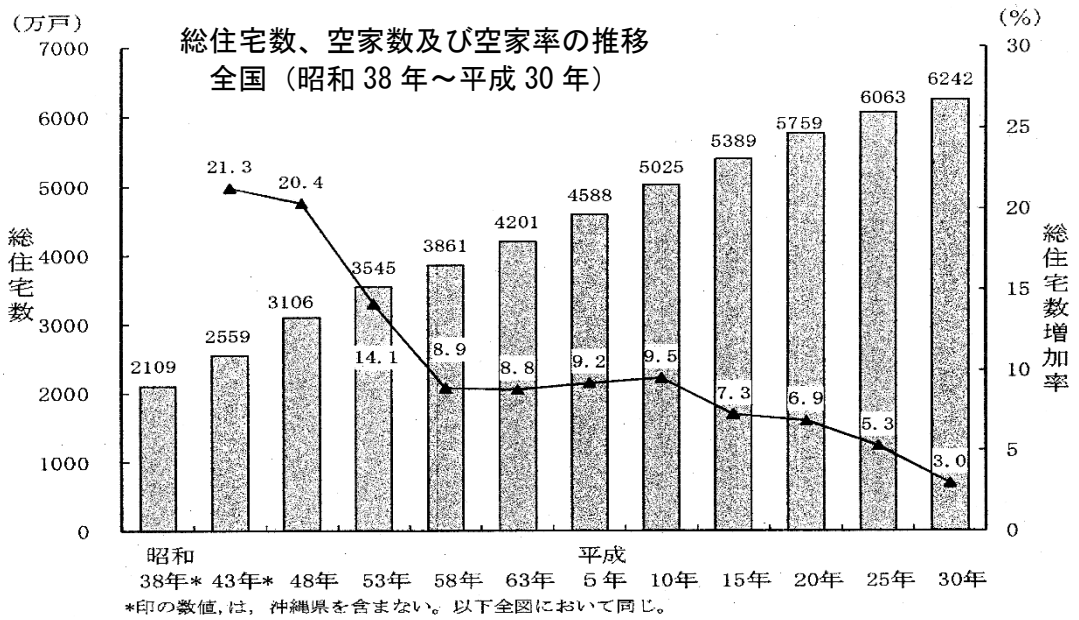


図１－２　居住世帯の有無別住宅数の割合－全国（平成30年）

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省）

【住宅・土地統計調査】

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

数字は標本調査による推計値であるため実数を示していない。また「総数」には分類不詳が含まれていることから、「総数」と内訳の合計は一致しない場合がある。

空家等の場合は、調査員が外観等から判断することにより、調査項目の一部について調査している。

３－２．国土交通省の空家実態調査

総務省の住宅・土地統計調査では、空家等は以下の４種類に分類されています。

（１）二次的住宅　：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 ）と、残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

（２）賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

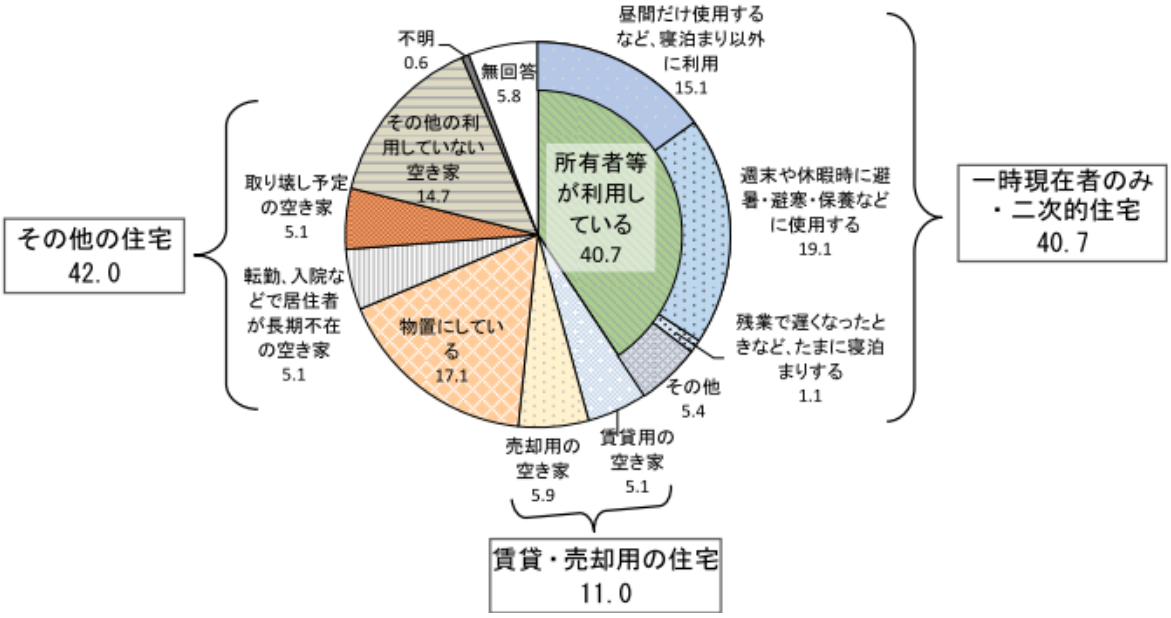
（３）売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

（４）その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等
（空家の区分の判断が困難な住宅を含む）

住宅・土地統計調査の空家等では、別荘（二次的住宅）や不動産用の住宅（賃貸・売却用）を含みますが、本計画ではこのうち「（４）その他の住宅」が対象となります。

【国土交通省の平成 26 年空家実態調査】

国土交通省の平成 26 年空家実態調査によれば、全国の「人が住んでいない戸建て空家」の利用状況等は以下のようになっています。



人が住んでいない戸建て空家の利用状況

※　四角囲みは住宅・土地統計調査による定義。

出典：平成 26 年空家実態調査（国土交通省）

【人が住んでいない戸建て空家等の状況】

＜所有者の属性等＞

人が住んでいない戸建て空家等の所有者の年齢は、高齢者（65 歳以上）が 55.6%を占めています。また、所有者の自宅等から戸建て空家等までの距離は、１時間以内が全体の約 2/3（67.0%）を占めている一方で、「車・電車等で３時間超～日帰りが不可能」の割合は 11.0%となっています。

＜住宅を取得した経緯＞

住宅を取得した経緯は、「相続した」（52.3%）、「新築した・新築を購入した」（23.4%）、「中古住宅を購入した」（16.8%）の順になっています。また、その他の住宅では「相続した」の割合が最も大きく、建築時期が古いものほど、「相続した」の割合が総じて大きい傾向となっています。

＜空家等の管理状況＞

戸建て空家等の主な管理者は、所有者やその親族が全体の約 4/5（81.7%）を占めていますが、「不動産業者等」は 2.0%と割合が小さくなっています。

維持管理面では、管理の頻度が年に数回以下のものは約 1/4（23.8%）となっており、管理をする上での障害・課題は、「管理の作業が大変」が 26.3%、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」が 23.6%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が 21.4%等となっています。一方で、「障害や課題はない」の割合が 28.1%となっており、所有者の自宅等からの距離が近いほど、「障害や課題はない」の割合が大きくなっています。

また、専門業者への管理委託の希望は、「適当な業者がいれば委託したい」（5.2%）と「既に委託している」（3.6%）を合わせて 8.8%となっている一方で、「委託するつもりはない」は 77.2%となっています。

＜今後の利用意向等＞

今後５年程度のうちの利用意向は、「所有者やその親族が利用する」が 22.9%、「賃貸する」が 6.1%、「売却する」が 8.8%、「空家にしておく」が 21.5%、「取り壊す」が 11.2%等となっており、その他の住宅では「空家にしておく」の割合が 31.9%と大きいほか、「取り壊す」も 18.4%と割合が大きくなっています。また、建築時期が古いものほど「空家にしておく」の割合が総じて大きい傾向となっています。

賃貸・売却する場合の課題としては、「リフォーム費用がかかる」（29.1%）、「設備や建具が古い」（27.2%）、「住宅が傷んでいる」（25.0%）の順になっています。

また、空家にしておく理由としては、「物置として必要だから」（44.9%）、「解体費用をかけたくないから」（39.9%）、「特に困っていないから」（37.7%）、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」（36.4%）の順となっています。

平成 26 年　空家実態調査　概要のポイント（国土交通省）

調査を実施した戸建て空き家等の状況

調査時点での居住状況・利用状況等

・調査を実施した戸建て空き家等のうち、調査時点※で人が住んでいるものは約 3 割(31.3%)。＊結果の概要 p1 図 1
・一方で、人が住まなくなってから 5 年以上経過しているものは約 1/3(36.4%)。＊結果の概要 p1 図 1
・調査時点で人が住んでいない戸建て空き家等の利用状況は、一時現在者のみ・二次的住宅（昼間だけや週末・休暇時などに所有者等が利用している住宅）が 40.7%、賃貸・売却用の住宅が 11.0%、その他の住宅（物置、長期不在、取り壊し予定の空き家等）が 42.0%。＊結果の概要 p2 図 2
・建築時期が古いほど、その他の住宅の割合が総じて大きい。（総数:42.0%、「昭和 25 年以前」:54.1%）
＊結果の概要 p2 図 3

調査を実施した戸建て空き家等の属性等

・調査を実施した戸建て空き家等の建築時期は、昭和 55 年以前（旧耐震基準時代）のものが約 6 割(62.3%)。
調査時点で、その他の住宅（物置、長期不在、取り壊し予定の空き家等）の状況にあるものでは約 3/4(74.6%)。
＊結果の概要 p3 図 4、5
・調査を実施した戸建て空き家等の腐朽・破損の状態については、人が住んでいないもの全体で約 5 割(46.7%)に腐朽・破損があり、うちその他の住宅では約 6 割（58.9%）に腐朽・破損がある。＊結果の概要 p4 図 7
・その他の住宅の腐朽・破損の状態を建築時期別にみると、建築時期が古いものほど、腐朽・破損がある割合が大きい。（総数：58.9%、「昭和 25 年以前」：75.8%、うち約 7 割の 50.0%に屋根の変形や柱の傾きなど建物の主要部分に不具合が生じている。）＊結果の概要 p5 図 8

調査時点で人が住んでいない戸建て空き家等の状況

所有者の属性等

・所有者の年齢は、高齢者（65 歳以上）が 55.6%を占めている。＊結果の概要 p6 図 9
・所有者の自宅等から戸建て空き家等までの距離は、1 時間以内が全体の約 2/3（67.0%）を占めている一方で、「車・電車などで 3 時間超～日帰りが不可能」の割合は 11.0%となっている。＊結果の概要 p6 図 10

住宅を取得した経緯

・住宅を取得した経緯は、「相続した」（52.3%）、「新築した・新築を購入した」（23.4%）、「中古住宅を購入した」（16.8%）の順になっている。＊結果の概要 p7 図 11
・その他の住宅では、「相続した」の割合が最も大きく、建築時期が古いものほど、「相続した」の割合が総じて大きい。（総数:52.3%、「その他の住宅」:56.4%、「昭和 25 年以前」:78.7%）＊結果の概要 p7 図 12

管理状況

・戸建て空き家等の主な管理者は、所有者やその親族が全体の約 4/5（81.7%）を占めている。また、「不動産業者、建築会社、管理専門業者など」は 2.0%と割合が小さい。＊結果の概要 p8 図 13
・管理の頻度が年に数回以下のものは約 1/4（23.8%）。＊結果の概要 p8 図 14
・管理をする上での障害・課題は、「管理の作業が大変」が 26.3%、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」が 23.6%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が 21.4%などとなっている一方で、「障害や課題はない」の割合が 28.1%となっており、所有者の自宅等からの距離が近いほど、「障害や課題はない」の割合が大きい。（総数：28.1%、「ほとんどかからない」：39.9%）＊結果の概要 p9 図 16
・専門業者への管理委託の希望は、「適当な業者がいれば委託したい」（5.2%）と「既に委託している」（3.6%）を合わせて 8.8%となっている一方で、「委託するつもりはない」は 77.2%となっている。＊結果の概要 p10 図 17

今後 5 年程度のうちの利用意向等

・今後 5 年程度のうちの利用意向は、「所有者やその親族が利用する」が 22.9%、「賃貸する」が 6.1%、「売却する」が 8.8%、「空き家にしておく」が 21.5%、「取り壊す」が 11.2%などとなっており、その他の住宅では、「空き家にしておく」の割合が 31.9%と大きいほか、「取り壊す」も 18.4%と割合が大きくなっている。＊結果の概要 p12 図 21
・建築時期が古いものほど、「空き家にしておく」の割合が総じて大きい。（総数：21.5%、「昭和 25 年以前」：33.4%）
＊結果の概要 p13 図 23
・賃貸・売却する場合の課題は、「リフォーム費用がかかる」（29.1%）、「設備や建具が古い」（27.2%）、「住宅が傷んでいる」（25.0%）の順になっている。＊結果の概要 p13 図 24
・空き家にしておく理由は、「物置として必要だから」（44.9%）、「解体費用をかけたくないから」（39.9%）、「特に困っていないから」（37.7%）、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」（36.4%）の順になっている。
＊結果の概要 p14 図 26

※　本調査は平成 26 年 11 月～平成 27 年 2 月に実施したが、対象は平成 25 年住宅・土地統計調査(平成 25 年 10 月 1 日現在)における戸建て空き家等から無作為に抽出した。

３－３．空家等の問題点

空家等を取り巻く問題点を整理すると以下のようになります。

○建物の倒壊や落下物による危険の増大

○不法侵入や放火のおそれ

・火災発生時に、住民による発見や初期消火が遅れる

○景観の悪化等（樹枝の越境／隣接地へ草が侵入する／大量の落ち葉）

・町の真ん中に放置された空家があると、その町の印象が悪くなる

・ゴミ等の不法投棄を誘発する

・蚊、蝿等害虫やネズミの発生を誘発する

・野良猫等の繁殖

○コミュニティ活動の支障

・地元の自治会では、居住者がいない場合も周辺の整備や清掃等に努めているので、自治会費が徴収できなくなると、その活動に影響が出る

３－４．空家問題の背景

空家等が発生し、長期化する要因や背景には以下のものが考えられます。

【所有者側の背景】

○住宅所有者の高齢化及び単身世帯化の進行

・居住する高齢者の死亡が空家等発生の要因となっている

○住宅管理者としての意識の低下

・相続等により家や地域に愛着がなく、管理者としての意識が低い

○活用や除却への意向不足

・特に困っていない、面倒くさい、物置にしている、法事等で利用している、別荘感覚で使っている、愛着がある、将来のために置いてある等

○他人に貸すことへの抵抗感

・先祖からの家を守り継ごうとする意志、貸したら返ってこないのではないかという不安がある

○情報や知識不足

・空家の管理や処分について相談先がわからない、活用の仕方がわからない等

○改修、除却費用の負担

・所有者が高齢のため費用がない、老朽化により改修費用がかかる等

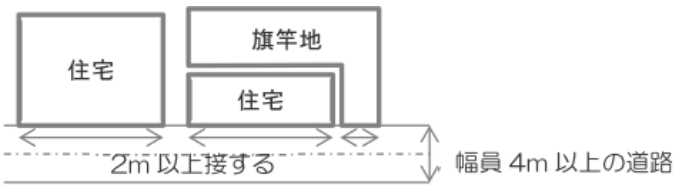
【法制度面の背景】

○建築基準法上、空家を除却すると同規模での再建築等が困難になる場合がある

・接道要件（道路の幅員が狭い等）、敷地規模等の制約により、同規模の住宅の再建築、増築、大規模修繕等が困難になる場合がある。

＜参考＞

建築基準法第 43 条は、住宅の敷地は幅員４m以上の道路に２m以上接しなければならないと定めている。現行建築基準法施行前に建てられた住宅で、建て替え時にこの条件を満たすことができない場合、解体しての新築が認められない。



建築基準法第 43 条の接道要件

○更地にするより空家のままのほうが固定資産税が低いのでそのままにする

・固定資産税の住宅用地特例により、空家を除却して更地にすると固定資産税が上がる場合が多い（最大で６倍になる）。

＜参考＞

住宅供給を推進する政策上の観点から、税法上、住宅用地について固定資産税の課税の低減策がとられている。

住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例（専用住宅の場合）

区　分	土地の利用状況と面積区分	課税標準
小規模住宅用地	住宅用地で住宅１戸につき 200 ㎡までの部分	課税標準となるべき価格×１／６
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200 ㎡を超える部分で家屋床面積の 10 倍まで)	課税標準となるべき価格×１／３

第４章　空家等の実態調査

空家等対策を推進するためには、予防から跡地活用までを見通しつつ、空家等を含めた地域全体のビジョンを考えながら進めていく必要があります。

そのためには、空家等の実態を把握し、当該空家等の段階に応じた対策を検討、実施していく必要があることから、空家等に関する調査に取り組みます。

４－１．空家等の外観調査

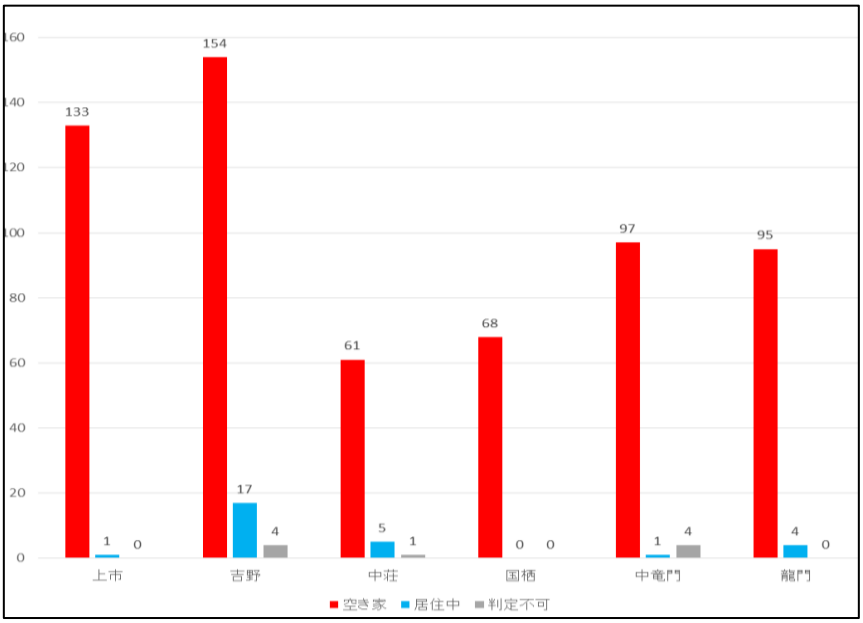
平成 27 年度、吉野町内全域において空家等の外観調査を実施しました。各自治会との連携のもと、事前現況調査及び専門業者による管理状況を診断する空家実態調査を行い、その後、特定空家候補と判定された空家等所有者へ向けた今後の空家等の活用等を踏まえた意向調査を実施しました。なお、詳細は「平成 27 年度吉野町現地調査および意向確認調査報告書」によります。

４－２．外観調査の集計概要

外観目視で現地調査した 645 棟のうち、608 棟が空家等の可能性が高い建物でした。

各地区における空家等の外観調査の結果

地区名	調査対象数	空き家	居住中	更地等
上市	134	133	1	0
吉野	175	154	17	4
中荘	67	61	5	1
国栖	68	68	0	0
中竜門	102	97	1	4
龍門	99	95	4	0
合計	**645**	**608**	**28**	**9**

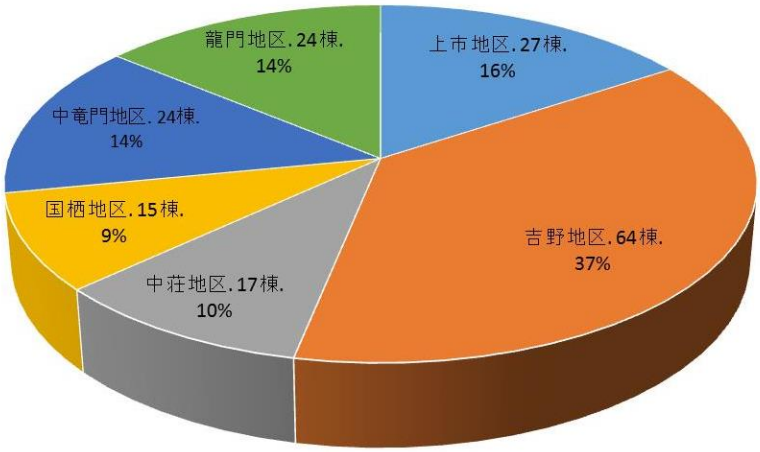


また、この 608 棟の建物について、総合判定Ａ、Ｂ、Ｃの３種類にランク分けを行いました。

総合判定Ａ	健全な状態であり、有効活用が可能であると考えられる空家
総合判定Ｂ	今後、管理に注意が必要な空家
総合判定Ｃ	今後、特に管理に注意が必要な空家、もしくは管理不全な空家

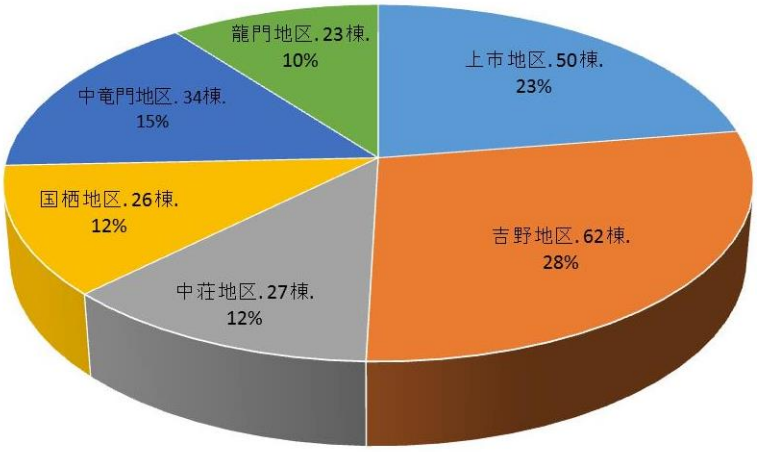
地区別の状況については以下のとおりです。

【総合判定Ａ】上市地区で 27 棟（16%）、吉野地区で 64 棟（37%）、中荘地区で 17 棟（10%）、国栖地区で 15 棟（９%）、中竜門地区で 24 棟（14%）、龍門地区で 24 棟（14%）、合計 171 棟となっています。



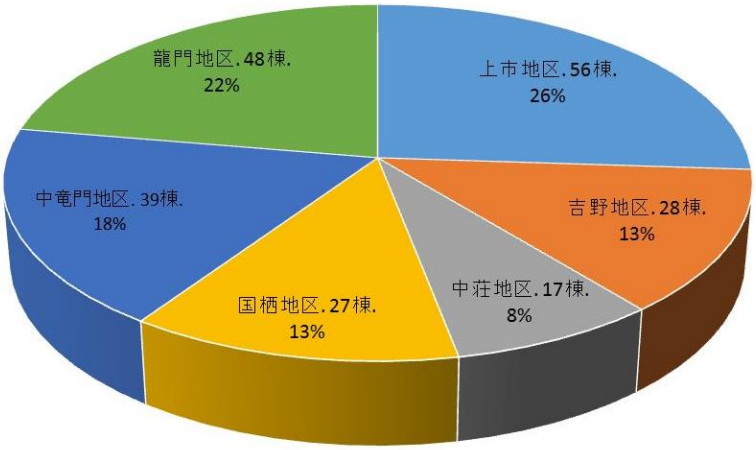
健全な空家（総合判定Ａ）の地区別構成

【総合判定Ｂ】上市地区で 50 棟（23%）、吉野地区で 62 棟（28%）、中荘地区で 27 棟（12%）、　国栖地区で 26 棟（12%）、中竜門地区で 34 棟（15%）、龍門地区で 23 棟（10%）、合計 222 棟となっています。



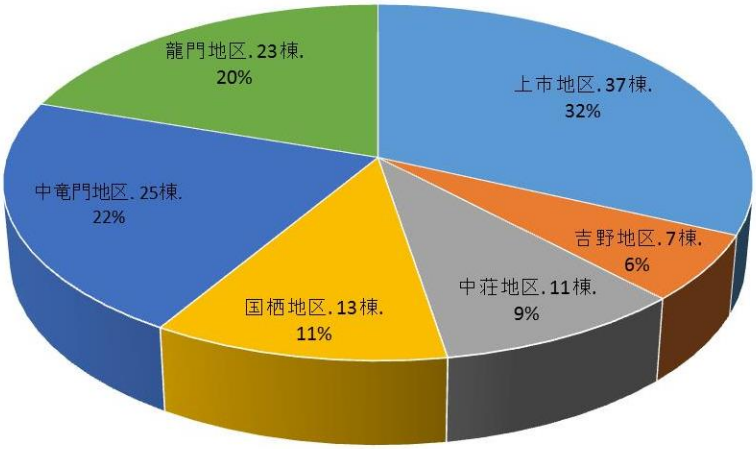
要注意の空家（総合判定Ｂ）の地区別構成

【総合判定Ｃ】上市地区で 56 棟（26%）、吉野地区で 28 棟（13%）、中荘地区で 17 棟（８%）、国栖地区で 27 棟（13%）、中竜門地区で 39 棟（18%）、龍門地区で 48 棟（22%）、合計 215 棟となっています。



管理不全の空家（総合判定Ｃ）の地区別構成

また、総合判定Ｃ（215 棟）のうち、危険性が高く特定空家等の候補になり得る可能性が高い空家は 116 棟となっています。



総合判定Ｃのうち特定空家等になり得る空家の地区別構成

その中でも倒壊の危険性が非常に高く、緊急の対応が必要な建物は 12 棟となっています。

４－３．所有者意向確認調査（アンケート調査）

今後の空家等対策計画に向けた基礎資料の作成を主な目的とし、住宅の今後の管理に関するアンケート調査として所有者へ活用意向、管理状況、建て替え及び改修意向等の調査を行いました。

調査期間：平成28年２月５日～平成28年２月22日

調査内容：主なアンケート調査の内容は以下のとおりです。

①所有している住宅の概要について
②所有者について
③住宅の管理について
④吉野町空き家バンクについて

調査対象：外観調査において空家等の可能性が高いと判定された608棟に対し、555件※についてアンケート調査を実施しました。
（※ 複数所有者は１件として数えているため減少しています。）

回 答 率：62.9％

なお、詳細は「平成 27 年度吉野町現地調査および意向確認調査報告書」によります。

４－４．空家等の調査のまとめ

空家等の管理状況は年に数回が約43％であり、ついで月に数回が約25％となっています。一方で、管理が全くされていないものやほとんどされていないものが32％あり、多くの空家等が適切な管理をされていない状態と言え、今後、管理不全の状態、更には特定空家等となるおそれが生じると考えられます。

また、金銭面の課題が解消できるなら貸し出しをしたいという所有者は約30％、ついで賃貸に関する面倒な手続きや交渉を任せられるならば貸し出しをしたいという所有者は約20％となっており、半数の所有者が空家等の有効活用に関心を持っていると言えることから、空き家バンクの活用にも期待が寄せられます。

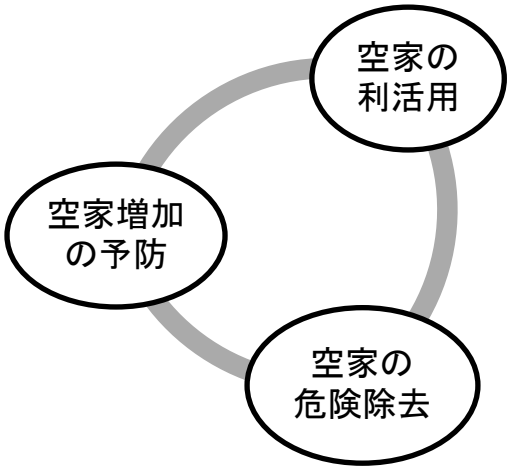
第５章　空家等対策の方向性　（１）空家管理と特定空家対策

５－１．基本的な方針と「空家等対策計画」の全体フロー

本章以下は空家等対策計画の方向性を整理します。空家等の対策においては、老朽危険空家への「応急対策」が緊急の課題ですが、同時に空家問題の発生を防止・減少させる「予防策」と、適正に管理された健全な空家の「利活用策」の３つの視点が重要になります。

空家の「予防策」と「応急対策」とは言わば「マイナスの解消」のための対策で、「利活用策」は、空家を有効活用することで老朽化を阻止するという言わば「プラスの創造」を目指す対策とも言えます。

空家等対策においては、これらの対策が有機的に連動できるような仕組みを模索します。同時に空家等対策計画が、地域コミュニティの活性化やまちづくりの促進にもつながることも目指します。



空家等対策の３つの視点

以下では、次の内容について空家等対策の方向性を検討します。
第５章では、「マイナスの解消」として「空家増加の予防策」と「空家の危険除去策」、
第６章では、「プラスの創造」として「利活用策」、
第７章では、これらを実現するための推進体制について検討します。

次ページに「空家等対策計画」の全体フローを示します。

（吉野町）空家等対策計画フロー

＊ は特措法の条文番号

実態調査（1次調査）

自治会ヒアリング
→空家候補
→外観調査

空家の認定

608棟

171棟
A 健全な空家

222棟
B 要注意の空家

215棟
C 管理不全の空家

危険・不衛生

所有者の特定

所有者の意向調査

空家データベース
＊11条
空家カルテ

空家等対策計画
＊6条

空家対策審議会

相談窓口の設置
＊6条7項

空家の利活用
＊13条

空家バンク

利活用
地域ビジネス
共同空家

賃貸
DIY型賃貸

売却

除却　跡地利用

空家増加の予防

所有者の管理促進
＊12条

空家管理サービス

自治会等との協働
自治協議会

空家の危険除去

特定空家候補

所有者への連絡・意向確認

所有者立会

立入調査（2次調査）

（危険・不衛生）　＊9条

拒否は罰金20万円

空家等対策協議会 ⇒ 判定 ⇒ **特定空家**

関係部局の連携体制

空家等対策協議会　＊7条
町長　有識者・専門家
地域住民　等

連絡・事情聴取

①助言・指導　＊14条1項

②勧告　＊14条2項

空家等対策協議会 ⇒

猶予期間

固定資産税の特例解除

③命令　＊14条3項

公示　＊14条11項

罰金50万円

空家等対策協議会 ⇒

行政代執行による安全措置
＊14条9項

所有者の同意

除却（寄付）

→危険性の除去　実施
→町による確認

空家等対策特別措置法　（H27.2.26　施行）

（計画の策定）
・ 空家等の定義（2条）
・ 基本指針に即した空家等対策計画を策定（6条）、協議会を設置できる（7条）
（空家等の情報収集）
・ 法律で規定する限度において空家等への調査が可能（9条）
・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用等が可能
・ 空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）
（空家等の活用）
・ 空家等・跡地に関する情報の提供、活用のための対策の実施(13条)
（特定空家等に対する措置）（14条1～15）
・ 特定空家等に対しては、除却、修繕、伐採等の措置の助言・指導→勧告→命令が可能。 さらに、要件が明確化された行政代執行の強制執行が可能。

基本的な指針
（H27.2　総務省・国土交通省告示）

特定空家等措置のガイドライン
（H27.5　国土交通省）

５－２．空家増加の予防策（空家管理）

空家増加の「予防策」とは、空家問題発生の兆候をできるだけ早期に発見し、所有者等による適正管理を妨げる要因を取り除いて、適正管理や利活用を促す対策と言えます。新たな空家問題の発生や老朽化の進行を抑制する対策として以下の取り組みを行います。

（１）空家等問題についての啓発・意識の共有

空家等についての意識を広く町民の間で共有することが必要です。とりわけ空家所有者に対して、空家等の近隣への迷惑、防災や防犯等の観点から住環境に悪影響を及ぼすこと等、空家等に関する問題意識を高めることが管理不全の空家等の発生抑制につながります。

また、空家等についてのシンポジウムや講演会、相談会を開催することも啓発活動には有効です。

（２）空家管理についての有効な情報の発信

空家等に関する法律や空家等の危険予防方法及び管理に関する情報について、広報紙やホームページ、パンフレット等により広く情報発信を行うとともに、関係団体や地域等と連携し、町民に対して周知・啓発を行います。これらは不在家主についても、郵送により情報発信を行います。

（３）住まいの引き継ぎの推進・相続登記の促進

住宅を所有する高齢者を対象に、自分の住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義についての周知・啓発を行います。相続登記が行われないことにより所有者が不明確となり、これが空家等の管理不全状態を招く要因のひとつとなっていることから、相続発生時に速やかに登記の名義変更がなされるように司法書士等の関係団体と連携し、相談体制を整備します。

（４）早期発見・早期対応の仕組みづくり

空家等は、放置され老朽化が進むほど修繕や除却等に要するコストが増大します。また、年数の経過により所有者等の把握も困難になることから、問題が深刻化する前の空家の早期発見・早期対応の仕組みづくりに取り組みます。

外観調査（１次調査）の結果はデータベース化し、庁内の関係部署が連携した取り組みを行えるよう、部署間で空家情報の共有を図ります。この空家データベースは定期的に更新し、新たな空家の追加や現在の空家の老朽化等を監視し、今後の問題が早期発見できるような体制にします。

（５）空家管理サービスの整備

空家所有者の高齢化や、所有者が町外に出ていて個人による空家管理が困難になっている状況も増加しています。このため、地域（自治会等）やＮＰＯ・民間事業者による空家の適正管理をサポートする仕組みづくりに取り組みます。空家の管理サービスは地元をよく知る地域自治会が提供できれば、所有者にとっても気軽で安心です。例えば、所有者が地域を離れても自治会費の半額を負担することで最低限の管理（見回り、道路側の草刈り、郵便受けのチェック等）が委託できるサービスがあれば、所有者にとっても便利です。

更にこれらが自治会等によるコミュニティビジネス（空家や跡地を利用した小さな事業）に発展すれば、空家利活用の受け皿になることも期待できます。同時に、これらを地域の高齢者の仕事にできれば、生きがい支援等にもつながります。一方で、草刈り等の技術や人材が望めない市街地の空家では、ＮＰＯ・民間事業者によるサービスと連携することが必要になります（町外に出た人がふるさと納税をすることによって、これらのサービスを受けられるような仕組みも効果が期待できます）。

（６）良好な地域コミュニティの維持と住環境の保全

それぞれの地域において、良好なコミュニティと住環境の保全・形成を進めることが空家問題の深刻化の抑制にもつながります。地域や有志が主体となって取り組む様々な分野でのまちづくり活動を引き続き推進するとともに、これらが空家等対策に有効に働くような取り組みを推進します。

（７）空家の利活用方策

空家を有効活用することにより「空家」状態でないようにすることが、住宅等の老朽化を阻止する最も有効な手段となります。これらは６章において詳しく検討します。

５－３．特定空家等への措置（空家の危険除去）

外観調査（１次調査）でＣ判定とされた不健全な空家等については、以下の法律等に基づいて対処します。

○「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下：「空家特措法」と言う）

○「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」
平成27年２月総務省・国土交通省告示　（以下：「基本指針」）

○「「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」
平成27年５月　国土交通省　（以下：「ガイドライン」）

特に危険性の高い空家は「特定空家等」に指定し、ガイドラインに基づき対策に取り組みます。空家特措法では、危険な空家等を「特定空家等」に指定することにより、町から所有者に対し、改善のための指導・勧告・命令を出すことや、最終的には行政代執行等の強制措置の権限を与えています。これらは、住宅所有者の憲法上の権利を損なうおそれもあり、法やガイドラインに則った慎重な手続きを経て、実施する必要があります。

ガイドラインでは、特定空家は「将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない」としています。同時に、空家特措法第７条に定める「空家等対策協議会」において学識経験者等の意見も聞くなどして、「総合的に判断されるべきもの」との対応を求めています。

【特定空家の定義】

空家特措法では、次の４項目のいずれかに該当する空家を「特定空家」と定義しています。（第２条２項）

（１）保安上危険となるおそれのある状態

（２）衛生上有害となるおそれのある状態

（３）著しく景観を損なっている状態

（４）周辺の生活環境保全のために放置できない状態

特定空家等の判定

外観調査（１次調査）の結果、専門家の助言を踏まえて危険性の高い空家等と判断した建物は特定空家候補とします。

今後、特定空家候補とした空家の所有者に連絡をして意向等の事情聴取等を行い、吉野町空家等対策協議会（仮称）での協議結果を踏まえ、所有者立ち会いのもと、空家の立入調査（２次調査）を実施します。

立入調査の結果は、吉野町空家等対策協議会において「特定空家ガイドライン」に沿った判定を行い、今後の措置を決定します。

【ガイドラインによる特定空家判定の参考規準】

＜空家そのものの状態＞

（１）倒壊等、危険となるおそれのある状態

「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」として、部材の破損や基礎の不同沈下等による建築物の著しい傾斜、基礎と土台の破損・変形・腐朽等、建築物の構造耐力上主要な部分の損傷、屋根や外壁等の脱落・飛散のおそれ、擁壁の老朽化等が例示されています。

（２）衛生上有害となるおそれのある状態

「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」として、建築物が破損し石綿が飛散する可能性、浄化槽の破損による臭気の発生、ゴミの放置・不法投棄による臭気の発生やネズミ、ハエ、蚊の発生等が例示されています。

（３）景観を損なっている状態

「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」として、景観法に基づき策定した景観計画や都市計画に著しく適合しない状態になっている、屋根や外壁が外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている、多数の窓ガラスが割れたまま放置されている状態等が例示されています。

（４）生活環境の保全上不適切な状態

「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」として、立木の腐朽・倒壊・枝折れ、立木の枝が近隣の道路にはみ出し通行を妨げている、動物が棲みつくことによる周辺への影響、不特定の者が容易に侵入できる状態等が例示されています。

＜周辺へ悪影響の程度＞

空家そのものの状態とともに、周辺の建築物や通行人等が被害を受ける状況にあるかどうかということも特定空家として指定する上での判定規準となります。 例えば、倒壊のおそれのある空家が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や、通行

量の多い主要な道路の沿道に位置している場合は、被害が隣接する建築物や通行人に及びやすく、特定空家として措置を講ずる必要性が高くなるとされています。

特定空家等への措置

特定空家に指定された空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき以下のフローで対策に取り組みます。

（1）助言または指導

特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、樹木の伐採、その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言または指導を行います。

（2）勧告

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

（3）命令

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

（4）代執行

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

【特定空家等に対する措置の例】

全国での特定空家等に対する措置の実績は以下のようになっており、2015 年（平成 27 年）10 月には横須賀市で特措法に基づく行政代執行が行われています。

特定空家等に対する措置の実績（H28.3.31）

	市区町村数	措置件数
指導・助言	168	2895
勧告	25	57
命令	3	4
代執行	1	1
略式代執行	8	8

出典：国土交通省ホームページ

＜参考＞

〇横須賀市の特措法に基づく行政代執行　（2015/10/26　読売新聞他）

対象は木造平屋建て住宅（約60㎡）であり、2012年10月、周辺住民から「屋根が落ちてきそうで危険だ」などの苦情が寄せられた。外壁も含めて倒壊のおそれがあり、市は放置すれば著しく危険となるおそれがある「特定空家」と判断した。住民票や登記簿で所有者がわからず、特措法に基づいて固定資産税の情報を取得したが、所有者を特定できなかった。

市は９月、代執行による取り壊しを公告。所有者や管理者から申し出がないので取り壊し作業に着手した。取り壊しにかかる費用は150万円としている。

横須賀市によると、市内には約28,000戸の空家（空家率14.7%）がある。特措法で倒壊の危険がある空家や衛生上有害となる空家を「特定空家」と定めており、横須賀市は約60戸ある特定空家のうち、今後、３戸の代執行を予定している。

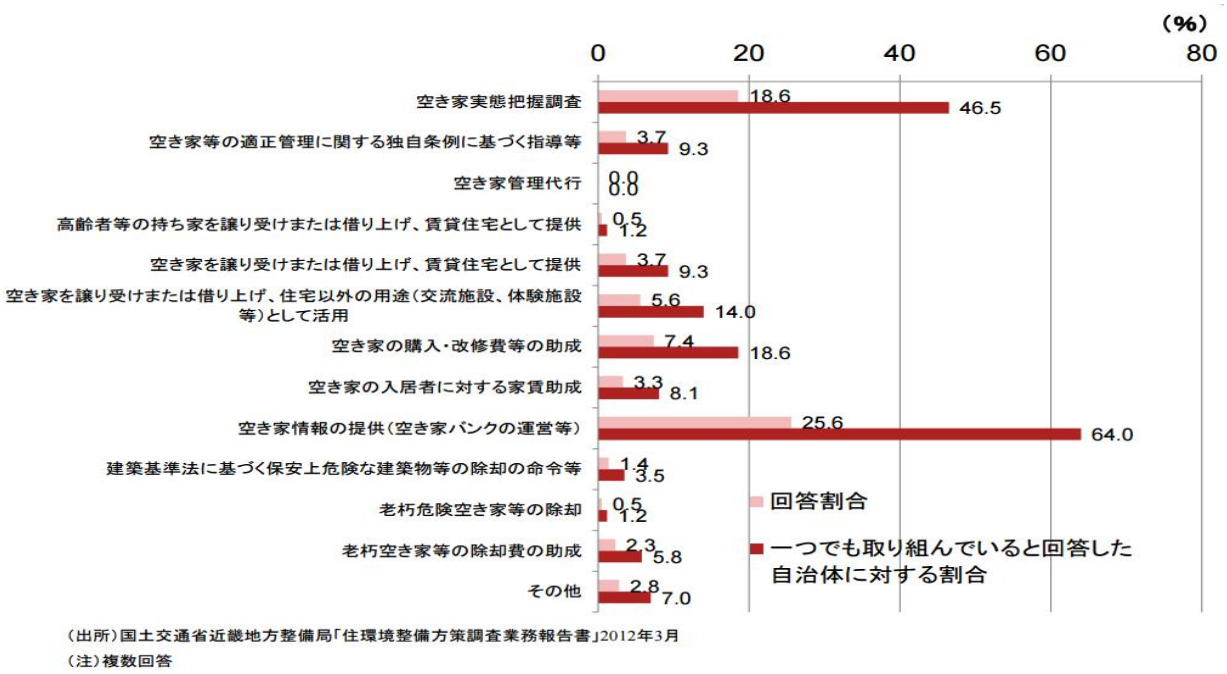
第６章　空家等対策の方向性　（２）空家利活用の方策

６－１．様々な空家対策

全国の自治体では下図のように様々な空家対策を模索しています。利活用対策も自治体の事情に合わせて様々な工夫や試行がなされており、それぞれ効果をあげているものがある一方、コストや手間がかかりすぎて伸び悩んでいる対策もあります。

吉野町でもいくつかの対策に取り組んできました。今後とも、空家所有者の意向調査や近隣市町村の施策、町の財政事情等も勘案しながら効果のある空家利活用対策をさらに充実させていきます。

＜自治体が取り組んでいる様々な空家対策＞



（出所）国土交通省近畿地方整備局「住環境整備方策調査業務報告書」2012年3月
（注）複数回答

自治体が取り組んでいる様々な空家対策

【吉野町で実施している町おこし関連施策・空家利活用例】

吉野町上市移住定住促進支援センター

平成 27 年6月オープン
町内の空家や移住に関する相談窓口として築約 140 年の古民家を利用して開設。NPO法人「空き家コンシェルジュ」に業務を委託し、スタッフが常駐して相談に応じる。

【業務内容】
1 町内に空家を所有する者及び町内外在住の空家利用を希望する者を対象とした空家に関する総合相談窓口業務
2 移住希望者及び既移住者を中心とした支援事業
3 移住定住に関する情報集約及び情報発信業務
4 空家活用関連事業の支援
5 その他、町長が必要と認める業務

（協働のまち推進課）

移住体験スペース・ゲストハウス 「三奇楼（さんきろう）」

元料亭旅館を地元の有志「上市まちづくりの会リターンズ」が中心となり、改装し宿泊施設として活用している。
客室は4室、最大 15 名収容
素泊まり、部屋貸し有

住宅関連

(定住促進住宅)町営住宅 町民税務課	・河原屋地区に平成 28 年3月に完成(10 戸の木造戸建て住宅) ・飯貝地区に平成 30 年3月に完成(2 戸の木造戸建て、4 戸集合住宅) ・入居条件を満たす町内外の人が入居
空家流動化対策事業補助金 協働のまち推進課	・空家を移住者に売却・賃貸するための家財撤去等の費用を補助。 ・空家バンクの利用を条件とする
定住促進空家改修事業補助金 協働のまち推進課	・空家バンクを通して、定住のため空家の改修を行った場合の補助 ・空家バンクの利用を条件とする ・最高限度額:50 万円
耐震診断の支援 暮らし環境整備課	(対象となる住宅) ・町内の木造住宅のうち、昭和 56 年(1981 年)5月以前に着工されたもの(築 35 年) ・延床面積が 250 ㎡以下、階数が2以下のもの (費用) 町が診断費用(50,000 円)を負担し、個人負担金なし (募集戸数) 1戸 先着順

地域・住民活動支援

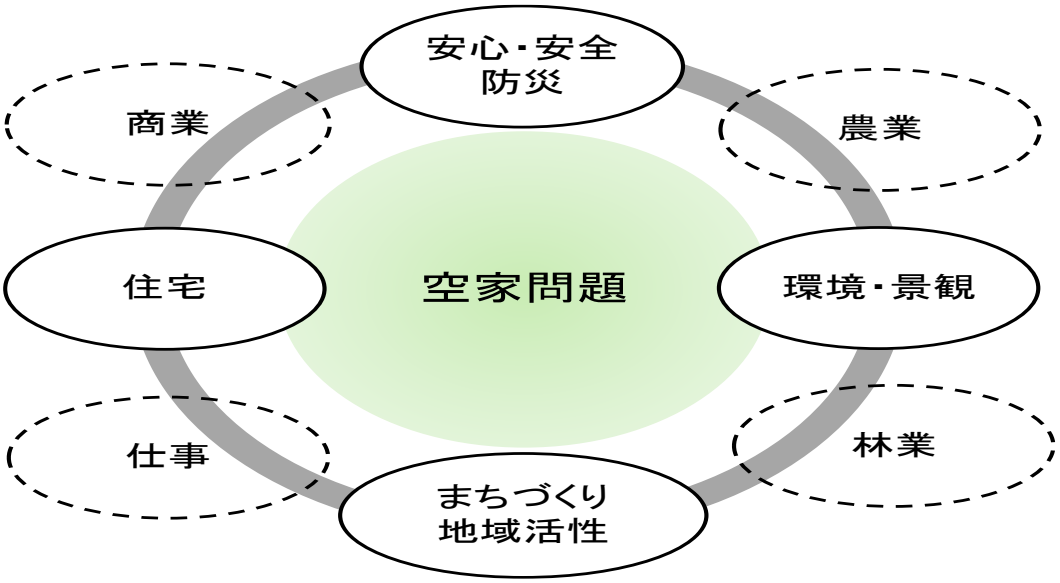
協働のまちづくり推進交付金事業 協働のまち推進課	・平成 22 年度からスタートし、地域を根ざした住民活動団体が取り組む自主、自発的な公益的な事業について、公募・審査により助成を行っている ・令和3年度は8件採択(シェアハウス、空き家を活用した音楽イベント等)
地域おこし協力隊	・平成 21 年度からスタートした地域活性を目的とした総務省の事業 ・地方の自治体が都市住民を積極的に受け入れ、地域活性化の活動を委託、最終的にはそのまちへの定住を目指そうという仕組み ・令和2年度は全国 1,065 の自治体が実施し 5,556 名の隊員が活動している ・吉野町では平成 24 年から受け入れを開始し、現在の隊員数は現在2名

その他

商店街活性化 空き店舗活用起業支援事業(奈良県)	「吉野マーケットプレース」(チャレンジショップ出店)
観光振興	吉野ビジターズビューロー(観光案内所) 近鉄吉野駅前にオープン

吉野町では、まち・ひと･しごと創生のために様々な施策を展開しています。

これらはそれぞれの分野の戦略的な目的のために実施されていますが、これらが空家利活用にも役立つような施策になるようにリニューアルして再構成することを検討します。例えば、果樹園の共同運営のための農業基地や文庫カフェ等に地域の空家を利用することや、密集市街地の防災拠点として空家跡地を活用すること等も考えられます。



空家利活用を軸に再構成する
吉野町の町おこし関連施策

６－２．空き家バンクの活性化

「空き家バンク」とは、空家の賃貸・売却を希望する所有者から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度です。空家の有効活用を通した「市民と都市住民の交流拡大」と「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としています。

「空き家バンク」は全国各地に広がっており、令和 2 年 12 月末時点で 775 自治体で運用開始され、登録物件数は 11,100 戸、約 6,000 件の成約数となっています。

成功している空き家バンクは、所有者による自発的な登録を待つだけではなく、地域の不動産業者等と連携して物件を発掘したり、地元や都市部に相談員（先に移住した人も含む）を置いて、生活全般の相談に乗る等の工夫をしています。

【吉野町の空き家バンク】

吉野町では、2009 年（平成 21 年）から吉野町空き家バンクを設置しています。現在の登録物件は 12 件で利用希望者の登録は 50 人です（令和３年８月現在）。これまでの累計では、登録物件は 141 件、利用者登録は 521 人で、そのうち 89 件が成約しています。令和２年度は年間 16 件の成約がありますが、利用希望者数に比べて登録物件が少なく、うまくマッチングしていないという状況にあります（⇒参考資料 03　参照）。

【吉野町空き家バンクの登録例】

【空き家バンクの課題と方策案】

（１）登録物件数の確保

・空家所有者の中には「見知らぬ人に貸すこと」や「移住者を受け入れること」に消極的な人もいる。

・貸すと返してもらえないのではという不安がある。

⇒定期借家契約という契約方法が有効です。

・入居者のマナーや家賃の滞納が心配である。

⇒管理会社等のプロを活用することも可能です。

・傷みの激しい空家であると補修費の負担が大きいので諦めている。

⇒借主にリフォームしてもらう契約方法もあります。

・空き家バンクの存在や役割が空家所有者に知られていない。

⇒意向調査では、空家所有者の28%（36人）が、「空き家バンクの存在を知らなかったので詳しく知りたい」と回答しています。今回の調査時に空家所有者全員にパンフレット等を送付していますが、今後とも空家所有者に空き家バンクの最新の情報を知らせることを検討します。

（２）スムーズな運用

・物件見学までは成功するものの、実際の契約には至らない例も多い。

・法律上の制約や仲介責任があるために交渉についてのサポートが限界で、具体的な交渉を当事者同士で行うことが負担となっている（「交渉」、「売買契約」、「賃借契約」に対して直接的な関与はしない）。

⇒宅地建物取引業者やＮＰＯ等と連携して、利用者にとって更に親切で安心できるような仕組みになるように検討します。また、ＮＰＯ等が所有者と利用希望の間に入って責任とリスクをとる「サブリース契約」の方式を推進します。

（３）移住者の地元受け入れ態勢の整備

・「移住者を受け入れること」に不安をもっている自治会もあり、所有者が空家を処分することで地域に迷惑をかけないかと遠慮しているケースもある。

・同時に、移住者側にも暗黙のローカルルールがあるのではないかとの不安がある。

⇒自治会が移住者に対する「村入り」の規約を明文化し、お互いが安心できるような仕組みを検討します（例：自治会に加入して自治会費を支払う、地域の清掃等の当番を果たすこと等）。

（４）移住希望者の交流支援

・「空家探しには、公式な情報だけでなく、移住希望者同士の具体的な情報が役に立った」という移住者の意見もある。

⇒移住希望者と空家所有者の１対１の関係だけでなく、移住希望者同士や、移住希望者と自治会が情報交換や交流できるような仕組みも検討します。

・空き家バンク成約率全国１位の佐久市では、ウェブサイトからの問い合わせが大半を占めている。

⇒地域おこし協力隊と連携して「吉野ファンクラブ」のような自由な意見交換の場を、インターネット上で運営することも有効です。

（５）その他の取組

・地域担当職員の活用、集落支援員の活用による継続的な空家等地域情報の把握

・移住体験施設や災害対策住宅としての整備や活用の検討

・町内で空き家の利活用や移住者受け入れ等の活動を支援している方がいるので、（仮称）地域受入協議会等を立ち上げ、情報共有や情報発信、勉強会（セミナー）などを開催し、関係人口の創出・拡大を推進していく。

６－３．賃貸住宅の活性化とＤＩＹの支援

住宅余りの時代になって、全ての都道府県で総住宅数が総世帯数を上回り、2008 年（平成 20 年）には１世帯当たり住宅数は 1.15 戸となっています。

今回の空家意向調査では、空家所有者の 35%（62 人）が「空家を売りたい」、７％（12 人）が「貸したい」と回答していますが、中古住宅の流通（売却・賃貸）状況は厳しいです。特に空家の場合は築年数が古く耐震性に問題のあるものが多く、住宅市場での状況はますます不利だと言えます。

○「借主負担ＤＩＹ型」賃貸の推進

2014 年（平成 26 年）３月に国土交通省の「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針（ガイドライン）」の中で新たな賃貸方式が示されました（⇒参考資料 04　参照）。

これまでの賃貸借では、「賃貸一般型」、「事業者借上げ型」（いわゆるサブリース型）が一般的でしたが、「借主負担ＤＩＹ型」という新しい賃貸借形態として、借主が自己負担でＤＩＹを行う際の指針をまとめています。

（ＤＩＹ（ディー・アイ・ワイ））とは専門業者ではない人が自身で何かを作ったり、修繕したりすること。英語の Do It Yourself の略語で、「自身でやろう」の意）

「借主負担ＤＩＹ型」は、借主が自費で自分の気に入る補修や改装を行う等、専門事業者に依頼して好みの設備交換やリフォームを行うことができます（退去時に現状復旧の義務はない）。貸主にとっても処分できるかどうかわからない段階でリフォームをするというリスクが避けられます。

貸主・借主双方にメリットがある「借主負担型」契約方式

この仕組みを発展させてきた島根県江津（ごうつ）市では、老朽化した一戸建てを移住者が借りて、トイレやバス・キッチンは専門の事業者に改修を依頼（200 万円程度）、床のフローリングや壁塗り等の内装を借主自らがＤＩＹ（40 万円程度）を行い、快適に暮らしているといった事例が多くあります。和歌山県では、家を自分で直したいという移住者のニーズがあり、住宅改修ワークショップ等を実施しています。

吉野町でも、ＮＰＯによる「ＤＩＹ体験 in 吉野町」という講習会が実施されています。吉野町には、木材の加工技術をもつ人材や、流通に乗らない端材等（これらはＤＩＹにとっては貴重な材料）も豊富にあります。今後、森林組合やＮＰＯ・建設業者等と連携して、ＤＩＹを支援するような仕組みを更に発展させて、新たな「吉野町型」ＤＩＹ賃貸の仕組みを推進します。

６－４．地域のパワーによる空家対策

空家対策には、地域という視点が大きなポイントです。空家の管理は個人で行うには困難な状況がますます進んでいます。個人が空家管理を放棄した場合には、それは地域の「お荷物」となって、地域（自治会等）に負担がかかってきます。

空家の利活用対策としても、地域の活力が大きな要素になります。新たに入って来る人に対する地域での受け入れ体制や、この地域ではこのような人に来て欲しいといったことを、各自治会でまとめて情報発信できるような仕組みも必要です。

（１）地域ビジネスとしての空家対策

高齢者や町外に出た空家所有者は住宅・空家管理に苦労しています。そこで、空家の見回り、敷地の草刈り、雨どい等の軽微な修繕といった住宅管理サービスを、自治会等が中心になり少ない費用で提供できることが求められます。

農林業に従事していた地域の高齢者は、これらに活用できる技術や道具をもつので、こうした業務の一部を担い報酬を得ることができれば、生きがい等にもつながります（建物の修繕は地元の工務店等と連携することが好ましい)。さらに、空家管理からスタートして、自治会自体が知恵や人材、資金等を出して、空家の利活用を含めた地域ビジネスの担い手として成長できるようにすることも必要です。

所有する空家等を地域に役立てたいという意向をもつ所有者も存在します。それらの意向を、地域の状況を理解している地元自治会が汲み取り、所有者からの寄付や無償貸与等の相談に乗るなどして、福祉拠点や地域駐車場として利活用できるような支援策について町と協働できるような仕組みについても検討します。「お荷物」を「地域資源」として利活用するような発想と地道な取り組みが求められます。

（２）自治会等へのサポート体制

地域によっては、例えば「26 軒の家が建っており、そのうちの 12 軒が空家（うち３軒が危険状態)」という状況もあります。今後の更なる高齢化により、自治会等の組織自体の体力が弱まる可能性は高いです。介護保険の要介護者に対するケアマネージャーのように、体力の弱っている自治会等に対してサポートする仕組みも必要な時期になっていると言えます。地域おこし協力隊やＮＰＯに委託して、困っている自治会等に必要なサポートができるような仕組みを検討します。

パソコンやインターネットを活用できる若い協力隊員が、自治会等の見守り担当者として力を発揮していけば自治会等にとっても心強く新たな勇気や活力も湧いてきます。

（３）「自治協議会」の整備

吉野町では、まちづくり基本条例に基づき、「自治協議会」の整備を進めようとしています。これは、旧小学校区（６～８地区）ごとに多様な主体で構成される地域自治団体をつくるもので、町からは地域担当職員も参加します。

自治協議会は、透明で民主的な運営を行うための規約を整備する等、地域のまちづく

りの目標や活動内容等を定めた地域づくり計画を策定します。町からは事務事業の一部を自治協議会に委ねる等により、その経費等の支援も行えるようになります。

（４）空家所有者が元の地元で自由に使える家を確保する（共同空家）

国土交通省の平成 26 年空家実態調査によれば、空家にしておく理由としては「物置として必要だから（45%）」が最も多く、他に「仏壇など捨てられないものがあるから（33%）」、「好きなときに利用や処分ができなくなるから（33%）」等の理由があげられています。

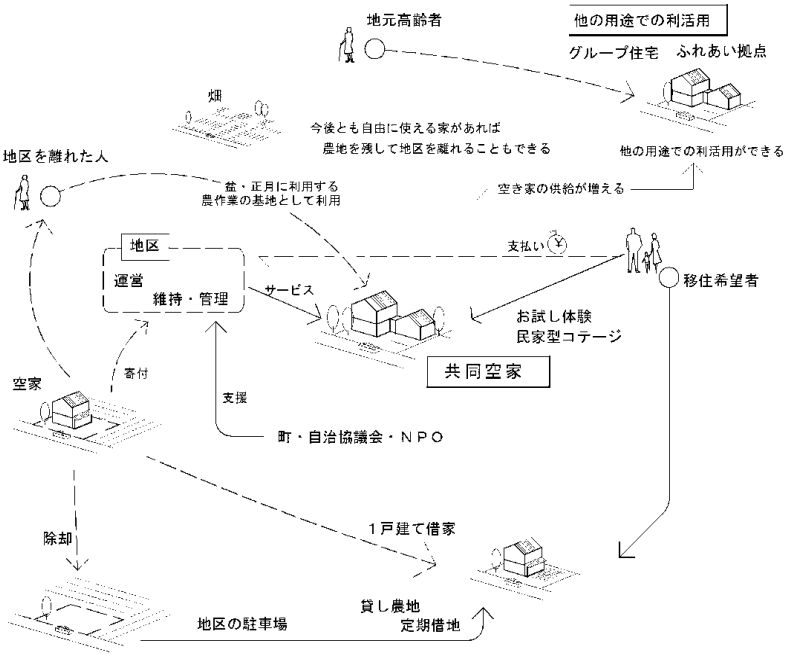
これらは、数軒の空家所有者で共同して元の地元で自由に使える家（共同空家）を確保する次のような仕組みによって解決する可能性も考えられます。

【共同空家のイメージ】

・同じ地区の空家所有者数人で共同し、その中の一番便利で健全な空家を選んで自治会に管理に委託する。
・各自が１、２部屋（鍵のかかる部屋）を専用利用して物置や仏壇保管に利用、必要なときに家を利用する（別荘利用、法事等）。
・農作業に使うときは付属の作業場や納屋も農機具置場に利用できる。
・共同管理にすることで、空家の光熱費や冷蔵庫等の管理コストが少なくてすむ。
・「共同空家」として利用しない他の空家は、賃貸・売却等の別の利活用方法を探すことができる。

この仕組みは、互いの信頼関係が必要になるため、昔からの地区の人間関係をベースにするほうが円滑に進むので、事業全体を自治会が主導する地域ビジネスとして実施することが近道です。地域に自由に使える共同空家があることで、他の何軒かの危険な空家を処分できる可能性があります。

さらに仕組みを加えて、会員登録をした移住希望者等が有料で、年何回かの別荘利用やお試し体験施設として使えるようになると、地域ビジネスとしても採算が合うようになる可能性もあります。



空家を利活用する地域ビジネス

６－５．その他の利活用策

空家の利活用は、住宅としての再利用だけでなく、地域福祉や地域コミュニティの活性化等の課題やニーズに対応するために、空家を多様な用途で活用し地域資源としての積極的な利活用を検討していくことも大切です。

空家の活用事例

貸し事務所	東吉野村では、総務省の「ふるさとテレワーク」推進事業として、古民家を活用しシェアオフィスとして活用している。
観光文化施設	五條市では、伝統的な町家の魅力を活かし若い世代が希望をもてるようなまちづくりを目指して、空家となっていた町家を改修し、滞在体験型宿泊施設や観光文化施設として活用している。
地域交流施設	世田谷区は「空家を地域コミュニティの交差点に」を合言葉として、空家を地域の交流施設として積極的に利活用することに取り組んでいる。
地域福祉拠点	山口県では、空家を地域福祉拠点として活用するモデル事業を展開している。

（⇒参考資料 05　参照）

（１）空家利活用のハードル

住宅の空家を住宅以外に利活用するには、いくつかのハードルがあります。

【耐震性・安全性等のハードル】

・現行の耐震基準は、1981年（昭和56年）から適用されているので、それ以前に建築した建物は耐震性に問題のあるものが多いです。また、築30年を超えるため大きな傷みや破損がある可能性も高いために、現行の耐震基準に適合するように耐震補強をする場合、基礎や壁等に大掛かりな工事が必要となります（リフォーム費用は別にして耐震改修だけで200万円を超える工事になるケースも多い）。

・住宅を店舗や福祉施設等の不特定多数のための建物に転用する場合は、利用者の安全のため建築基準法で、防火・避難等の規定が厳しくなることが多く、更にコストがかかります。

【都市計画的な法規制のハードル】

・現行の建築基準法では、建物の敷地は幅員４m以上の道路に２m以上接する必要があるので、そのままの形状で住宅として使う場合は問題ありませんが、改築・増築や模様替えは困難な場合があります。

・都市計画法等では、無秩序な市街化を防ぎ快適で住み良い環境を守るため、地域ごとに建物の用途が制限されています。このため建物が建っている地域によっては住宅から福祉施設、商業施設等への用途変更が許可されないこともあります。

空家を個人住宅として、安全性や利便性に納得して住むのはよいですが、ある程度、公的な施設として利用するにはこれらのハードルが課題になります。

（２）空家利活用の方向

築年数の古い空家の場合は、公共施設として利用するには耐震補強等のコストもかかりますが、利活用モデルが実現するとマスコミに取り上げられたりして町民に対するＰＲ効果も高く、他の空家所有者にとって空家の利用価値がわかりやすくなります。

そのため、築年数があまり古くなくて、立地条件の良い魅力的な空家を探し出して、幅広い利活用の方法を模索することも必要です。

特に、いわゆる「古民家」（町屋や茅葺の農家等）は、町や地域の歴史や風格を示すかけがえのない雰囲気が大きな財産と言えます（新興都市やプレファブ住宅が多い住宅地にはマネができない地域資源）。

これらについては、耐震改修等のコストをかけても採算の取れる商業施設等を誘致する等の、町の助成等によってできるだけの利活用を図ることが大切です。

（３）「吉野」の地域イメージの活用

歴史・文学での知名度や世界遺産登録等によって、「吉野」の名前は地域イメージとして一級の全国ブランドであると言えます。近辺における明日香村や京都に並ぶ一流の地域イメージです。移住候補地の全国ブランドとしては他に信州・沖縄・北海道等がありますが、遠い・寒い等のマイナス要素もあります。

吉野町は大阪・京都等への交通の便もあり、都市通勤と田舎暮らしの両立も可能です。更に商業的には、吉野杉のイメージから木材加工品をブランドとして売り出すのも可能ですし、「吉野」の歴史文化（南北朝・西行...）のイメージを付加する工芸品やおしゃれ雑貨の工房としての利用価値があります（古い住宅の再利用がよく似合う）。

空家利活用にとっても、これらの吉野町の地域イメージをより一層活用できるような方策が求められます。

６－６．跡地の利活用

空家除却後に空地が放置されることで雑草の繁茂等の新たな問題も生じるので、以下のような公共的な活用等によって地域の環境整備に役立てるような方策を検討します。

○自治会等が跡地を共同利用する場合に、町が跡地の整備等に対して支援する仕組みづくりを進めます。

所有者から土地を町（または自治協議会等）に無償貸与してもらい、町が整備を負担し、自治会が管理・運営することで、できるだけコストをかけないような方策を検討します（公設民営）。ＮＰＯや有志等が地域との連携により、そのニーズに沿った活用や管理を行う際にも対象となるよう柔軟な対応をします。

○自治会等の要請があれば、空家の除却費用を助成できるような施策を検討します。

条件としては、跡地の利用計画があること、所有者が土地を無償貸与する了解があること等が考えられます（公費投入の正当性）。

跡地利活用のイメージ

利用法	内　容	管理・運営等
ポケットパーク（防災拠点）	密集市街地では防災上も役立つような防災倉庫等も整備する	自治会が管理する
地域が運営する貸し駐車場	周辺の希望者に月極めで貸す。密集市街地では駐車場需要があればコインパーク方式をも検討する	収入は維持費管理費に充てる
地域ビジネスでの施設の駐車場	自治会が運営するカフェや福祉施設の付属駐車場として利用する	ビジネス主体が管理する
地域の共同菜園	地域住民が自主管理できる共同菜園として利用する	自治会が管理する

＜参考＞

○福井県越前町ポケットパーク整備

現地調査等により町が防災・防犯上危険と判定する空家、家屋の２面以上隣家が面している空家等を除去する際に、空家所有者に解体費用を助成している（上限 200 万円）。

補助要件として、所有者が「空家の取り壊し」と「跡地をポケットパークとして 10 年以上、町に無償で貸すこと」について承諾していることがあげられている。

（国庫補助）空き家再生等推進事業
除却事業タイプ

第７章　空家等対策の推進体制

空家等対策を進めるためには、行政のみならず、所有者、町民、事業者、地域コミュニティ等が互いに連携した取り組みが行える体制の整備が必要であることから、以下のように体制を整備していきます。

７－１．行政の推進体制の整備

（１）相談等窓口の統一化

空家等に関する相談等は、所有者、近隣住民、地域コミュニティ等、異なる立場の人による空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する苦情まで幅広く考えられます。

また、各地区や自治会等から要望される危険家屋や空家等の有効活用の情報については、定期的にデータベース上でも更新する必要があるため連携体制を整備します。これら相談内容等により対応する所管部署等が異なることによる弊害がないよう、相談等窓口の統一化を行います。なお、相談等窓口については総務課とします。

さらに、相談に関しては権利問題や相続問題等が空家等の流通を阻害している場合があるため、技術面・資金面はもとより、法律や相続等の幅広い相談体制の整備が必要であることから、民間事業者や民間団体等と連携して取り組みます。

（２）関係部局の連携体制の整備

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等に対する立入り調査または措置等に取り組むための体制を整備することが重要であるため、関係部局が相互に連携して空家等対策に対応できる体制を整備します。

空家等に関する担当部局と業務内容

担当部局	内　容
協働のまち推進課	空家の利活用（空き家バンク）に関すること 窓口及びデータベースの管理に関すること 空家等対策協議会の運営に関すること 特定空家対策に関すること
暮らし環境整備課	景観保全や住環境に関すること 建物の耐震診断に関すること
町民税務課	固定資産税に関すること

（３）空家等対策協議会

市町村は、空家特措法第７条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更、並びに実施に関する協議を行うための「協議会」を作成することができるとされています。また、空家等に関する問題の解決には地域のニーズを的確に汲み取ることや、専門性、公平性を高める必要があることから、吉野町では町民や専門家等で構成される「空家等対策協議会」を設置し、常に連携をとりながら空家等対策を進めていきます。

空家等対策協議会では、空家等対策全般について協議するとともに、特定空家等の判定やその対応についても協議を行います。例えば、

①空家等が特定空家等に該当するか否かの審議
②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針
③特定空家等に対する措置の方針等に関する協議の場
④計画期間終了時の検証と必要に応じた計画の見直し等

として活用することが考えられます。

構成員としては、町長、地域住民、議会議員、学識経験者（弁護士、司法書士、宅地建物取引士、土地家屋調査士、建築士等）、その他として大学教授（教員等）、自治会役員、民生児童委員、警察職員、消防職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行うＮＰＯ等の団体が考えられます。

７－２．協働による推進体制

（１）幅広い協働体制づくり

近年吉野町では、民間事業者やＮＰＯ・住民有志による空家利活用の動きが活発になっています。これらの動きを大切にし、空家等対策全体についても町・自治会等と民間事業者やＮＰＯ等が相互に連携し合い、協働して対策に取り組めるような環境を整備します。

今後は、町内や南和地域の各団体とも連携し、できるだけ幅広い協働体制の構築を目指します。協働の対象となる各種団体は、前項の空家等対策協議会の構成メンバー以外にも次のような団体が考えられます。

森林組合、ＪＡ、観光業・不動産業・建設業等の業界団体、建築士・行政書士等の職能団体、生協、社会福祉協議会、防犯活動団体等

また、団体にかかわらず住民有志や移住者・町外の移住希望者や吉野ファン等の個人が、自由な発想で新たなまちづくり活動に参画しやすいような仕組みづくりや支援策も推進し、空家等対策に役立てるように検討します。

（２）自治会等・自治協議会との協働体制

空家等対策にとっては、地域（自治会等）の力が必須です。「地域のどこにどんな状態の空家があるか」、「その危険性は増しているのか」、「所有者にはどんな事情があるのか」等を詳細に把握できるのは地元自治会等です。今後、町が運用する空家データベースを有効に使い、町の施策に反映するためにも自治会等からの最新の情報が必要です。また、空家の利活用のために、どの空家を更地にする（利用する）と防災や地域の利便性にとって役立つのかを提案できるのも自治会等の力がないと有効な手立てが打てません。

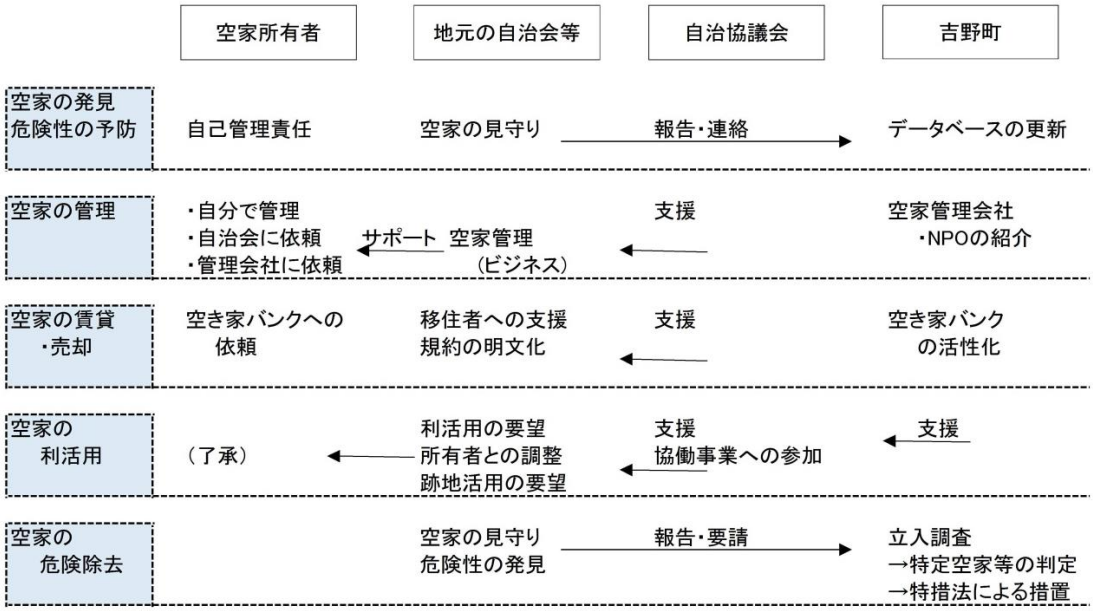
一方、高齢化によって人材や資金の制約のある単独自治会等では、有効な空家対策が取れないケースが増えてくると考えられます。今後は自治協議会が、空家のある地元自治会等をサポートすることで町と協働して様々な空家対策を模索することが求められます。

例えば、移住者の受け入れに必要な自治会等規約（ローカルルール）等の明文化については、自治協議会がまず地区共通の雛形を作って各自治会等が地元に即したものに修整することで作業が容易になります。

更に、空家の利活用についても、人材や資金に余裕のある自治協議会に認可地縁団体制度(*1)によって空家の所有権を移し、民間の商業・福祉事業者等と協働して新たなコミュニティビジネスとして取り組むことも考えられます。これらには長年地元に住んでいた空家所有者との信頼関係が必要になるため、地元自治会等の参画が不可欠であり、町や自治協議会によるサポートが欠かせません。したがって有効な空家等対策を実現するために、町、自治協議会並びに自治会等の三者の緊密な協働体制を整備します。

(*1) 地縁団体が市町村長の認可を受けて法人格を取得し、不動産登記の登記名義人となることができる制度

協働体制のイメージ



資料編

【参考資料　01】

空家等対策の推進に関する特別措置法関連の概要

国土交通省ホームページ　http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

（A）空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

背　景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）
参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定　義

○　「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2 条 1 項）

○　「特定空家等」とは、
①　倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
②　著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③　適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
④　その他周辺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
にある空家等をいう。（2 条 2 項）

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

特定空家等
- 措置の実施のための立入調査
- 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

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

空家等についての情報収集

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

空家等及びその跡地の活用

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

特定空家等に対する措置（※）

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

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

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

（B）空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】
（平成27年２月　総務省・国土交通省告示）

「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1　本基本指針の背景
（1）空家等の現状
（2）空家等対策の基本的な考え方
①基本的な考え方
・所有者等に第一義的な管理責任
・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性　等
②市町村の役割
・空家等対策の体制整備
・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施　等
③都道府県の役割
・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施　等
④国の役割
・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施　等

2　実施体制の整備
（1）市町村内の関係部局による連携体制
（2）協議会の組織
（3）空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3　空家等の実態把握
（1）市町村内の空家等の所在等の把握
（2）空家等の所有者等の特定及び意向の把握
（3）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
・固定資産税情報の内部利用　等

4　空家等に関するデータベースの整備等

5　空家等対策計画の作成

6　空家等及びその跡地の活用の促進

7　特定空家等に対する措置の促進
・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8　空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
（1）財政上の措置
（2）税制上の措置
・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二　空家等対策計画に関する事項

1　効果的な空家等対策計画の作成の推進

2　空家等対策計画に定める事項
（1）空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示　等
（2）計画期間
・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保　等
（3）空家等の調査に関する事項
・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載　等
（4）所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
（5）空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
（6）特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
（7）住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
（8）空家等に関する対策の実施体制に関する事項
・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載　等
（9）その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針　等

3　空家等対策計画の公表等

三　その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1　空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2　空家等に対する他法令による諸規制等

3　空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

（C）「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針
（ガイドライン）【概要】（H27.5 → R3.6.30 改正版　国土交通省）

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【概要】

R3.6.30 改正版

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章　空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等
・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。
2. 具体の事案に対する措置の検討
（1）特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
（2）行政関与の要否の判断
（3）他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定
（1）所有者等の特定に係る調査方法等
（2）国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
（3）所有者等の所在を特定できない場合等の措置
（4）具体的な調査方法等に係る留意事項

第2章　「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、（1）を参考に、（2）に示す事項を勘案して、総合的に判断。
（1）特定空家等の判断の参考となる基準
・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
（2）「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準
①周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。
②悪影響の程度と危険等の切迫性
・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。

第3章　特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
（1）立入調査
・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
（2）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
（3）特定空家等に関係する権利者との調整
・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
（1）特定空家等の所有者等への告知
（2）措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
（1）勧告の実施
・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
・勧告は書面で行う。
・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
（2）関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
（1）所有者等への事前の通知
（2）所有者等による公開による意見聴取の請求
（3）公開による意見の聴取
（4）命令の実施
・命令は書面で行う。
（5）標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
6. 特定空家等に係る代執行
（1）実体的要件の明確化
（2）手続的要件
（3）非常の場合又は危険切迫の場合
（4）執行責任者の証票の携帯及び呈示
（5）動産等の取扱い
（6）費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
（1）「過失がなくて」「確知することができない」場合
・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
（2）事前の公告
（3）動産等の取扱い
（4）費用の徴収
・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙１〕〔別紙２〕の概要

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

〔別紙１〕そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

（1）建築物の倒壊等

イ　建築物の著しい傾斜

・基礎に不同沈下がある　　・柱が傾斜している　　等

【参考となる考え方】

(a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態　等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態　等

ロ　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

・基礎が破損又は変形している　　・土台が腐朽又は破損している　　等

【参考となる考え方】

(a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態　等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている　等

（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等

・屋根が変形している　　・屋根ふき材が剥落している

・外壁の仕上材料が剥落等している　　・看板、給湯設備等が転倒している

・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している　　等

【参考となる考え方】

(a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態　等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれなはないものの、損傷・変形している状態　等

2. 擁壁の状態

・擁壁表面に水がしみ出し、流出している　　等

〔別紙２〕そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

(a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い

・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている

・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

ガイドライン〔別紙３〕～〔別紙５〕の概要

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

〔別紙３〕適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

（1）適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。

・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。　　等

（2）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。

・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。

・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。　　等

〔別紙４〕その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

（1）立木が原因で、以下の状態にある。

・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。　　等

（2）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

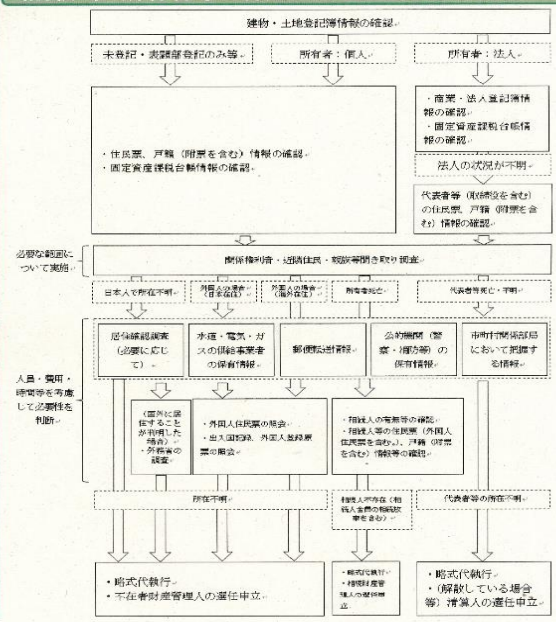
・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。　　等

（3）建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。　　等

〔別紙５〕所有者等の特定に係る調査手順の例



【参考資料　02】

空家等対策の推進に関する特別措置法

（平成 26 年 11 月 27 日　法律第 127 号）

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

２ この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺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。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

２ 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

３ 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

４ 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞な

く、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

２ 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

３ 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

４ 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

２ 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

３ 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

２　市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

３　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

４　第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

５　第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条　市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

２　都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

３　前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条　市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条　市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくて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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置

を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

２ 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

２ 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

１ この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

２ 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

（総務・国土交通・内閣総理大臣署名）

【参考資料　03】

吉野町空き家バンクの利用概要

協働のまち推進課　資料「住んでよしの事業～空き家バンク～」（令和３年３月31日現在）

●空き家バンクの概要（令和３年３月31日　現在）

※吉野町空き家バンク設置要綱

	利用希望者登録件数		物件登録件数		空き家案内件数	成約件数	定住者数		備　　考
	件/年	累積	件/年	累積			成約時	現在	
H21	4	4	7	7		0	0	0	
H22	9	13	1	8	4	0	0	0	
H23	19	32	3	11	12	2	7	0	
H24	25	57	6	17	24	1	2	1	
H25	15	72	4	21	7	3	4	3	
H26	35	107	11	32	26	6	3	3	
H27	37	144	16	48	19	9	10	10	
H28	47	191	25	73	23	12	12	10	
H29	63	254	17	90	―	13	13	18	H29～空き家案内件数積算無し
H30	66	320	22	112	―	9	9	16	
R1	94	414	19	131	―	18	18	14	
R2	107	521	10	141	―	16	16	9	
計	521		141			89	94	84	

令和3年　8月現在	利用希望者登録件数 50 件(累積　件)	物件登録件数　12 件(累積　件)

●登録物件内訳（令和3年８月31日現在）

上市地区	吉野地区	中荘地区	国栖地区	中竜門地区	竜門地区	計
7	10	2	4	3	3	29

○成約物件内訳（利用者年代別）

	20代	30代	40代	50代	60代	70代	法人	不明	計
売　却	0	5	9	5	3	6	2	0	30
賃　貸	2	17	7	6	3	2	0	1	38
賃貸(無償)	―	―	―	―	―	―	―	―	―
計	2	22	16	11	6	8	2	1	68

●登録利用者属性他　H28.2～R2.3統計　計386件

○登録利用者男女比

男性	263

女性	123

○登録利用者年代別比

10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	不明	計
0	31	75	93	71	67	34	2	13	386

○登録利用者家族構成(登録時)

単身	親子	夫婦	夫婦と子供	夫婦と子供と親	他	計
174	52	101	33	5	11	10

○登録利用者住所地

奈良県	127	愛知県	14	東京都	15	その他の地域	
大阪府	134	岐阜県	0	神奈川県	8	長野県	5
兵庫県	17	三重県	9	千葉県	3	北海道	4
京都府	9			山梨県	1	静岡県	4
滋賀県	1			茨城県	1	富山県	3
和歌山県	9			埼玉県	4	その他	18
近畿圏 計	297	中部圏 計	23	関東圏 計	32		34

○登録利用者移住理由

定住	工房・ｱﾄﾘｴ	ｾｶﾝﾄﾞﾊｳｽ	事業利用	定住兼事業	社宅	他
218	5	65(内定住31)	24	41	1	1

※ 定住

田舎暮らし、家庭菜園、農業・自然農業、子育て、ｾｶﾝﾄﾞﾊｳｽ、ペット、自然、飲食店兼住宅

※ 工房・アトリエ

画家、ガラス工芸、工芸作家、木工、彫刻

※ セカンドハウス

桜の研究、星を見る会、家庭菜園

※ 事業利用

里親ファミリーホール、合宿所、研修所、米粉パン菓子教室、出荷倉庫、支部、外国語学校
交流目的の文化センター、農家宿泊、交流拠点(ゲストハウス)、店舗付き住宅

○登録利用者希望形態

賃貸	買取	賃貸・買取	希望なし	計
143	154	73	16	386

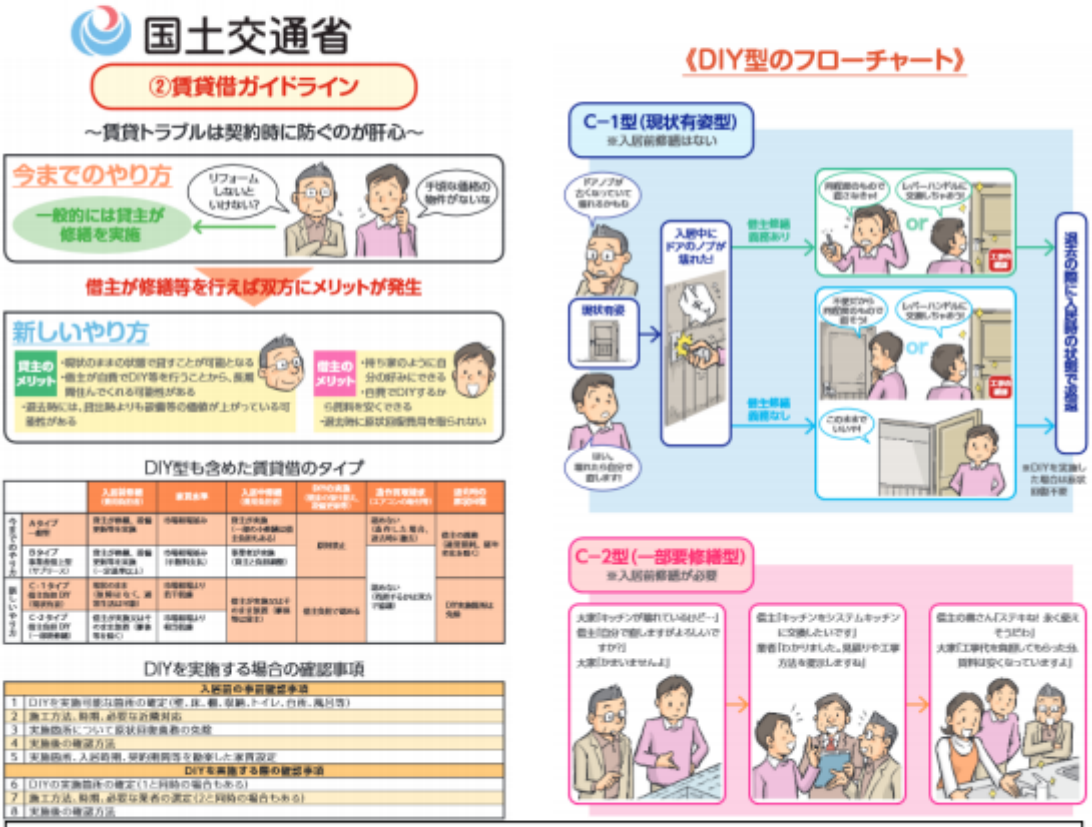
【参考資料　04】

国土交通省が提案するＤＩＹ型賃貸

改修費用がない ⇒ 借主が自費で改修を行う“DIY 型賃貸借契約”の活用等を検討してください	
参考	個人住宅の賃貸活用ガイドブック（国土交通省 HP リンク） 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会（国土交通省 HP リンク）

借主ＤＩＹ型の賃貸借契約とは、現状有姿の空き家において入居者が自身の費用負担で好みの設備の入れ替えや、修繕等のＤＩＹを行い、退去時にはＤＩＹ実施時の状態で貸主に返却する契約です。貸主には“賃貸に出すのにリフォームの手間や費用持ち出しがない”など、借主には“修繕やＤＩＹの費用を負担するので、賃料を近隣の相場よりも安くすることができる”など、これまでの賃貸借契約では、あまり見られなったメリットが発生し、貸主と借主の間に新たな WIN-WIN の安定的賃貸関係が構築できるものと考えられています。

（ＤＩＹ：専門業者に頼らず、自身で何かを作ったり、修繕したりすることを指すが、以下のガイドラインでは借主が業者に発注して好みの設備更新などを実施することも含む）



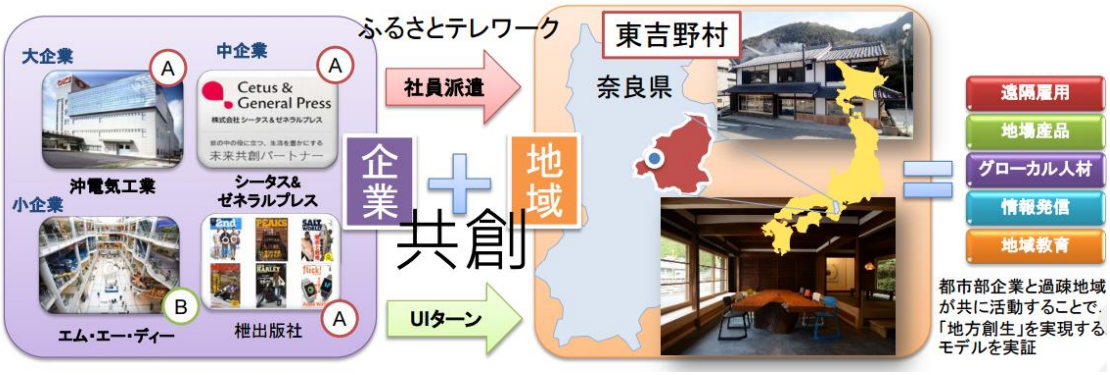
※国土交通省は、個人の住宅がより賃貸市場に流通することを目的に「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」を開催しました。報告書として「取組み推進ガイドライン」「賃貸借ガイドライン」「管理ガイドライン」を公表し、借主ＤＩＹ型の契約形態は、「賃貸借ガイドライン」に提示されています。また、国土交通省は、この検討会の報告書をもとに、『個人住宅の賃貸活用ガイドブック』を発行し、自治体や事業者に個人住宅の賃貸活用を促しています。

【参考資料　05】

住宅用途以外の空家利活用例

（１）事務所としての活用

奈良県東吉野村では古民家を改装してシェアオフィスとして活用している。



（２）観光文化施設としての活用

奈良県五條市では、空家となっていた町家を改修し観光文化施設として活用している。

 「やなせ屋」	 「うちのの館」
重要伝統的建造物群保存地区の「新町地区」で、江戸・明治期からの古民家「やなせ屋（蔵・離れ）」を滞在体験型宿泊観光施設として再生。 平成 23 年 12 月オープン 総事業費：約 4,100 万円 （出典）国土交通省： 空き家再生等推進事業の事例　他	近内地区で地元のまちづくり組織が資料館・文化交流拠点として活用。 俳人・藤岡（玉骨）氏ゆかりの資料展示室や多目的スペース、喫茶室などを備えている。 長年、空家になっていたが現当主が修復、「ＮＰＯ法人うちのの館」が管理している。 平成 20 年 11 月オープン （出典）奈良県地域デザイン推進課： 奈良県における町家利活用について　他

（３）地域の交流施設としての活用

世田谷区は空部屋・空家を地域で積極的に利活用することに取り組んでいる。「地域共生のいえ」は 15 カ所、高齢者のサークル活動などが行われている「ふれあいの家」（社会福祉協議会が運営）は戸建て住宅を活用したものだけで 12 カ所ある。

区が家主や団体が主体となって行う空き家等を用いた地域貢献活用企画を募集し、モデルとして選定された団体は最大 200 万円の助成を受けられ、空き家等の改修工事費、備品購入費等に使うことができる。

（例）えんがわぼっこの家

家族の介護を経験してきたオーナーが、介護に関わる方々のお休み処にしたいという想いから、地域へひらくことになった。

（例）　読書空間みかも

ひと昔前のぬくもりのある空間に誰でも好きなだけ居ることができる読書空間で、おしゃべりサロン、季節のイベントなども開催されている。

（出典）
・（財団法人）世田谷トラストまちづくり
http://www.setagayatm.or.jp/trust/support/akiya/jisseki.html
・「活用事例集」　（公益社団法人）全国賃貸住宅経営者協会連合会
http://www.chintai.or.jp/akiya/zirei.pdf

（４）地域の福祉拠点としての活用

山口県では、空家を地域福祉拠点として活用するモデル事業を展開している。

（例）フリースペース和の家　（NPO の運営）

障害者や引きこもりの若者が、地域の中で安心して暮らしていける社会の構築を目指し、年齢や障害の有無を問わず気軽に集える「和の家」を運営している。

（例）地域共生ホーム中村さん家（社会福祉協議会の運営）

赤ちゃんからお年寄りまで、地域の中の第２の家として、誰もが集い、地域住民と共にみんなが笑顔になるようにふれあい支えあうための拠点として活用している。デイサービス、預かりサービス、児童クラブなどを運営している。

（出典）　山口県/厚政課/　総合・循環型福祉サービスの推進について
http://www.pref.yamaguchi.lg.jp/cms/a13200/chiiki/sougou_top.html

【参考資料　06】

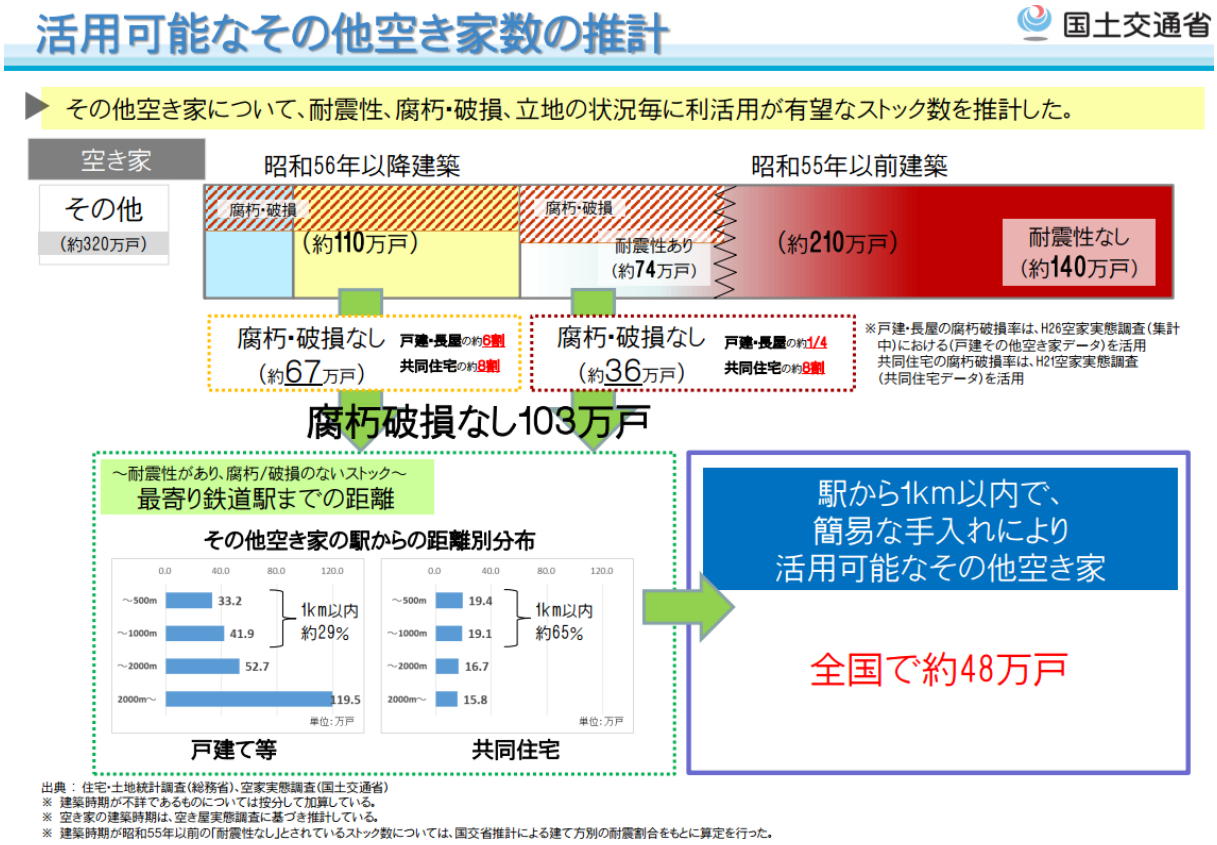
国土交通省＜利用可能なその他空き家数の推計＞空家の 85%が活用困難、15%が再生可能

2015.10.26　社会資本整備審議会・住宅宅地分科会資料「空き家の現状と論点」

国土交通省は、賃貸や売却物件、二次的住宅を除く全国の空家 320 万戸のうち 85%の 272 万戸は活用困難とする推計を明らかにしている。

全国の空家は 2013 年 10 月 1 日時点で 820 万戸。そのうち、賃貸・売却用と二次的住宅（別荘など）を除く戸建て・共同住宅は 320 万戸であるが、国土交通省は、この 320 万戸について、①耐震性、②腐朽・破損、③立地の状況（最寄駅から 1 km以内）を条件に、利活用が有望な物件かどうかを分類した。

その結果、耐震基準を満たし、腐朽・破損のない物件は 103 万戸。そのうち最寄駅から 1 km以内で、簡易な手入れで利活用可能な有望物件は 48 万戸と推計。

この再生可能な 48 万戸以外の 272 万戸は、1981 年（昭和 56 年）以前の旧耐震基準で建てられていたり、大規模な傷みや破損があったり、最寄り駅から遠く交通の便が悪かったりして、活用が困難とされている。

国土交通省は、今後、空家の利活用や除去を促進するために、空家管理ビジネスの活性化、空家のリフォームを促進する支援策、自主的な除却を促進する支援策などを検討するとしている。