

序章 計画の概要

1. 計画改定の背景

全国的に適切な管理が行われていない空家等が増加し、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から、大きな社会問題となっています。

国ではこうした状況を踏まえ、平成 26 年 11 月に「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）（以下「空家特措法」という。）」を公布、平成 27 年 5 月に施行し、社会として空家問題に取り組んでいく必要性が示されました。

本町でも、平成 31 年 3 月に「大淀町空家等対策計画」を策定し、空家等の流通促進と有効活用を通して、地域活性化や移住定住促進を図る「大淀町空き家バンク」の設立や、老朽化して危険な空家等に対して所有者の自発的な解体を促す老朽危険空家等除却事業補助制度の創設など、各種対策を展開してきました。

全国の空家等の現状は、総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」によると、平成 30 年の空き家戸数は 849 万戸あり、20 年間で約 1.5 倍に増加しています。また、全国の空き家率は約 13.6%と空き家の総数及び空き家率ともに過去最高に達しており、「居住目的のない空き家」が 349 万戸（約 41.1%）あり、過去 20 年で約 1.9 倍と特に増加しています。

空家等は今後も増え続ける見通しにあり、本町でも全国の空家等の現状と同様に、空家が増加し続ける見込みとなっています。

このような状況の中、令和 5 年 6 月には改正法となる「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 50 号）」が公布、令和 5 年 12 月に施行されました。改正法では「管理不全空家等」を位置付けるなど、より実情に沿った空家等対策の推進に向け、今後の空家等対策の方針が示され、本町でも対応が必要となっています。



図-序.1 全国の空き家数の推移

○「空家特措法」改正のポイント

所有者の責務の強化	適切な管理の努力義務に加え、国や自治体の施策に協力する努力義務
「管理不全空家等」の新設	特定空家等発生の未然防止の観点から早期より予防的措置を講ずることが可能（「管理不全空家等」にかかる固定資産税住宅用地特例の解除等）
「空家等活用促進区域」制度の創設	利活用促進（建替え・用途変更）に向け区域と活動方針を定め規制緩和（接道要件・用途制限等）
「空家等管理活用支援法人」指定制度の創設	専門知識やノウハウ豊富で空家等の活用や管理に精通したNPO法人や社団法人などの第三者団体と官民連携、アウトソースする体制の構築 自治体のマンパワーや専門知識不足を解消
報告徴収権、緊急代執行の制度創設及び財産管理人（相続財産清算人等）の選定申立権を市町村に付与	行政の空家等の取壊しなど、手続きが円滑に進むよう市町村の権限強化

2. 計画改定の目的

本町の空き家率は、全国平均や奈良県の平均よりも大きく上回っている状況であり、人口減少・高齢化の進展、建物の老朽化を主な要因として、今後も空家等のさらなる増加が懸念されます。

本計画は、町民が安全にかつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進し、地域の振興に寄与することを目的に、本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、空家等対策の基本方針等を定めるものです。

当初策定した「大淀町空家等対策計画」が令和5年度で計画期間が終了となり、この間に「空家特措法」の法改正も行われています。この改正法に準拠するとともに、これまでの取り組み内容の検証及び空家等への対策に係る分析等を行い、次期5か年（令和6年度～11年度）の方策となる「大淀町空家等対策計画[第2期]」に改定します。

3. 計画の対象

本計画では、空家特措法第2条第1項に規定する「空家等」（法第2条第2項に規定する「特定空家等」、法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」を含む。）を計画の対象とします。

また、国・県・町が管理する公共施設のうち利用がないものについても、人口減少や厳しい財政状況等を踏まえ、地域の活性化を図るため、効率的な管理・利活用を推進する建築物として、本計画の対象とします。

○空家特措法における、空家等・管理不全空家等・特定空家等の定義

空家等		
空家等	管理不全空家等	特定空家等
第2条第1項	第13条第1項	第2条第2項
<p>建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}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^{※3}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。</p> <p>※4※5</p>	<p>空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。</p>	<p>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。</p>
<p>※1：「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）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（これに類するものを含む）、また、これに付随する門又は塀等をいう。</p> <p>※2：「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に付随する工作物が該当し、給湯設備や屋上水槽、屋外階段、バルコニー等もこれにあたる。</p> <p>※3：「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。</p> <p>※4：建築物の用途に関しては、住宅のみではなく、店舗・事務所、倉庫、工場、集合住宅を含む。</p> <p>※5：長屋等の集合住宅で1件（1部屋）でも居住されているものは除く。</p>		

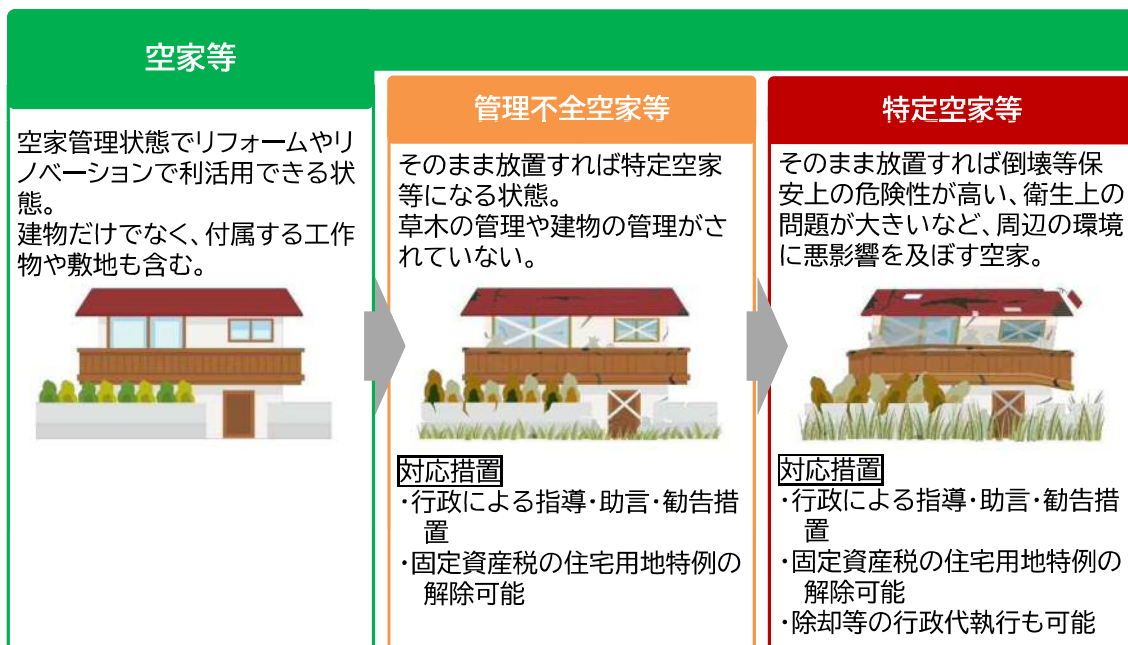


図-序.2 空家等・管理不全空家等・特定空家等の状態と対応措置

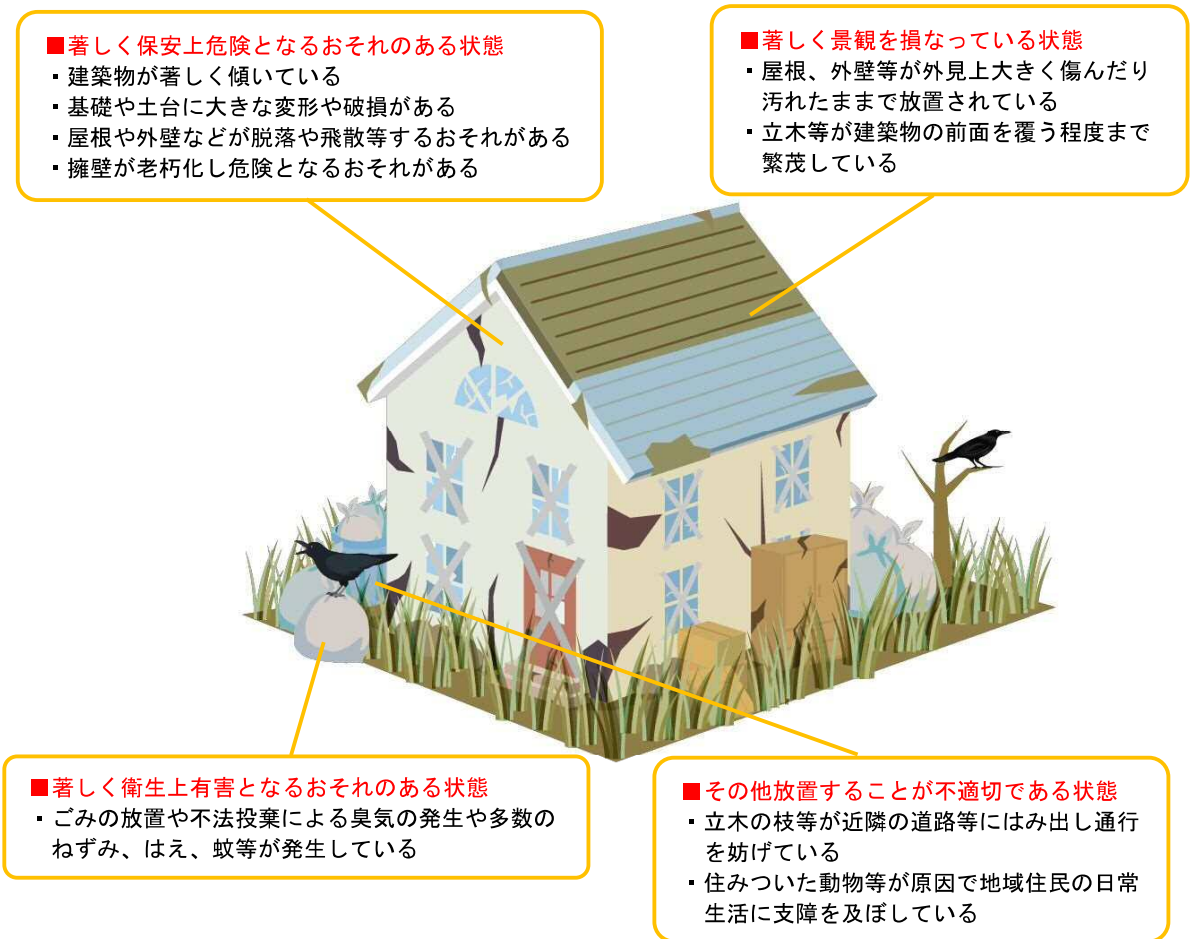


図-序.3 特定空家等の特徴・状態（イメージ図）

4. 計画の位置付け

本計画は、令和5年に改正された「空家特措法」に基づき、大淀町の空家等に関する今後の対策等についての基本的な方針を示すものとして位置付けるとともに、奈良県で計画されている「奈良県住生活基本計画」、および、本町の上位計画である「第4次大淀町総合計画」、また、関連計画となる「大淀町地方創生総合戦略」、町の条例である「大淀町空家等の適正な管理及び活用の促進に関する条例」等と連携を図ります。

また、計画策定は、奈良県で作成されている「奈良県空家等対策計画策定の指針（手引き）」および「奈良県内における特定空家等の判断基準（評価指標等）」に基づくものとします。

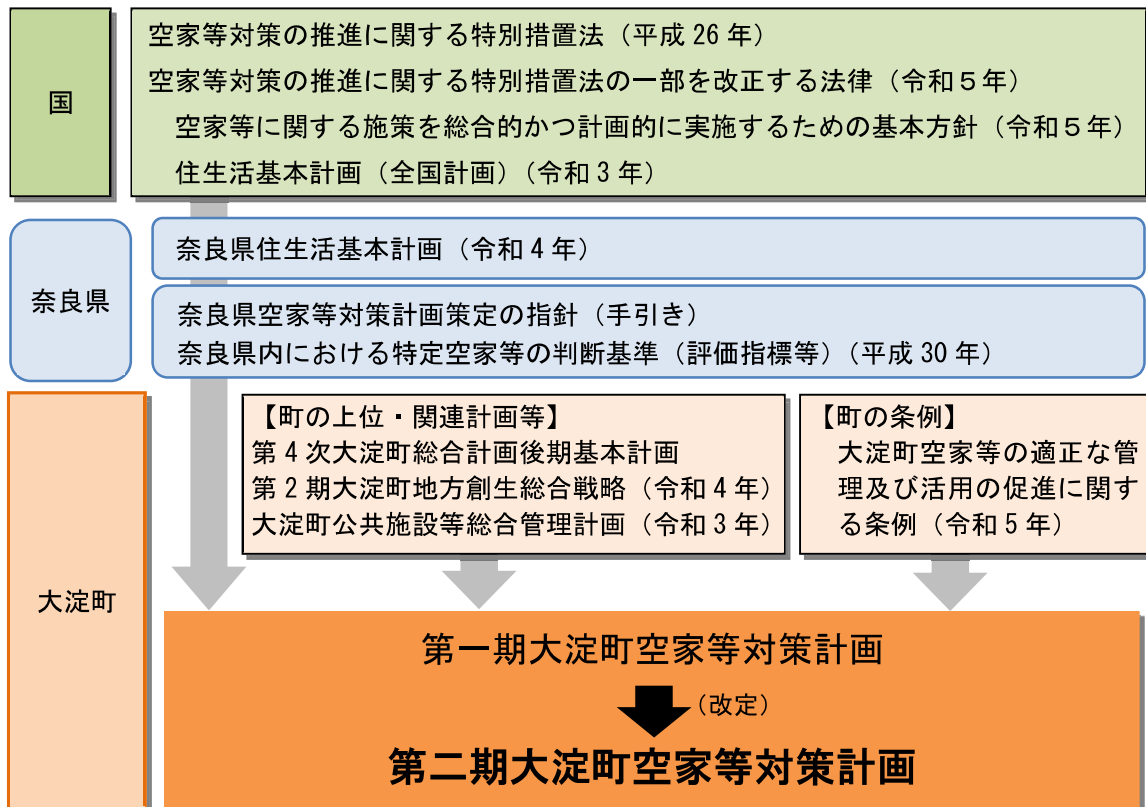


図-序.4 計画の位置付け

5. 計画の期間

本計画の期間は、令和6年（2024年）度から令和10年（2028年）度までの5年間とします。

ただし、社会経済状況の変化や、国および県の動向、本町の上位計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

6. 計画の対象エリア

本計画は、本町全域を対象とします。

町の中心部地域で空家等の分布が比較的多い傾向がありますが、対策を行うべき空家等は町内全域に広く分布していることから、重点的に対策を推進すべき地区の設定は行わないこととします。

7. 本計画の構成

本計画は、以下のような構成となっています。

- 序章 計画の概要
- 第1章 本町の空家等の現状と課題
- 第2章 空家等対策の基本的な考え方
- 第3章 空家等対策の基本的施策
- 第4章 行政の実施体制等