

河合町空家等対策計画

令和4年5月

〈目 次〉

1 章 計画概要・趣旨	1
1-1 計画の背景・目的・位置づけ	1
1-2 対象地区・種類	2
1-3 計画の期間	3
2 章 空家等の現状・問題点	4
2-1 町の状況	4
2-2 空家等の調査	7
2-3 空家等の課題	16
3 章 空家等に関する対策	20
3-1 予防・抑制、適正管理	22
3-2 流通及び利活用	26
3-3 空家等への対応	29
4 章 住民相談及び実施体制	39
4-1 空家等の相談	39
4-2 河合町空家等対策協議会	40
4-3 河合町空家等対策庁内連絡会議	41
5 章 PDCAサイクルによる効果検証	42
5-1 計画の見直し	42

1 章 計画概要・趣旨

1-1 計画の背景・目的・位置づけ

(1) 計画策定の背景及び目的

全国的な高齢者の増加、人口減少、既存の住宅・建築物の老朽化等により空家等は年々増加しています。その中には、適切な管理が行われていないことにより、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、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等もあり、早急な対策が求められています。

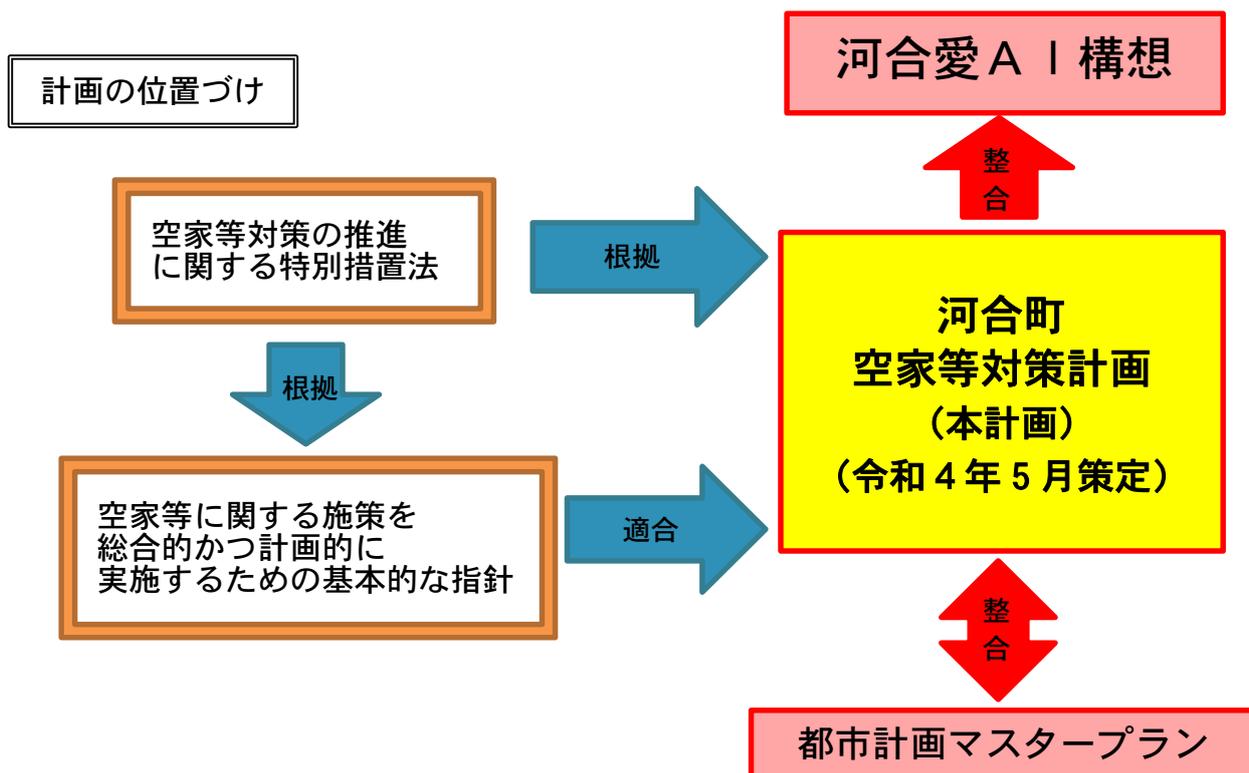
そこで、国は平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）」を制定し、所有者等が空家等を適切に管理する義務を負うという前提のもと、空家等を積極的に活用していくことや、特定空家等への措置についても対応が可能になりました。

このような背景の中、河合町では空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施することを目的として本計画を策定します。

(2) 関連計画との位置づけ

本計画は、特措法第6条の規定に基づき、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に即したものとして策定します。

また、本町の最上位計画である「河合愛AⅠ構想」と整合を図り定めています。



1-2 対象地区・種類

(1) 計画対象地区

河合町内全域に空家等がみられ、様々な問題が生じていることから、本計画の対象地区は河合町全域とします。

(2) 計画の対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、特措法第2条第1項に規定されている「空家等」(※1)及び特措法第2条第2項に規定されている「特定空家等」(※2)とします。

長屋建ての空き住戸についても、計画対象とします。

なお、本計画においては、町が所有し又は管理する休止施設等についても対象とします。

また、本町が所有及び管理する建築物で、人口減少等に伴い廃止される施設について、本計画の趣旨に基づき建築物の適正管理及び有効活用に努め、老朽化した建築物の除却を進めます。

※1 特措法第2条(定義)第1項 空家等

建築物(※3)又はこれに附属する工作物(※4)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(※5)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。

※2 特措法第2条(定義)第2項 特定空家等

- 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

※3 建築物

建築基準法(昭和25年制定)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、屋根又は柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する工作物(※4)門若しくは塀等をいう。

※4 これに附属する工作物

ネオン看板等、門又は塀以外の建築物に附属する工作物をいう。

※5 居住その他の使用がなされていないことが常態

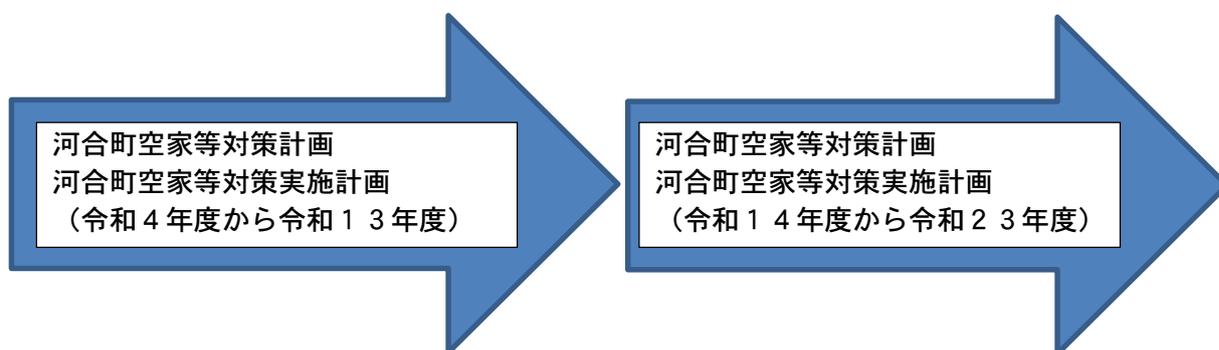
人の日常生活が営まれていない、営業が行われていない等、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となる。

1-3 計画の期間

令和4年度から令和13年度の10年間とします。

なお、本計画に基づく対策の進捗状況や効果の程度、社会・経済状況の変化や国・県の動向、町の上位計画等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。

また、具体的な施策については、河合町空家等対策実施計画を策定し取り組みます。



2章 空家等の現状・問題点

2-1 町の状況

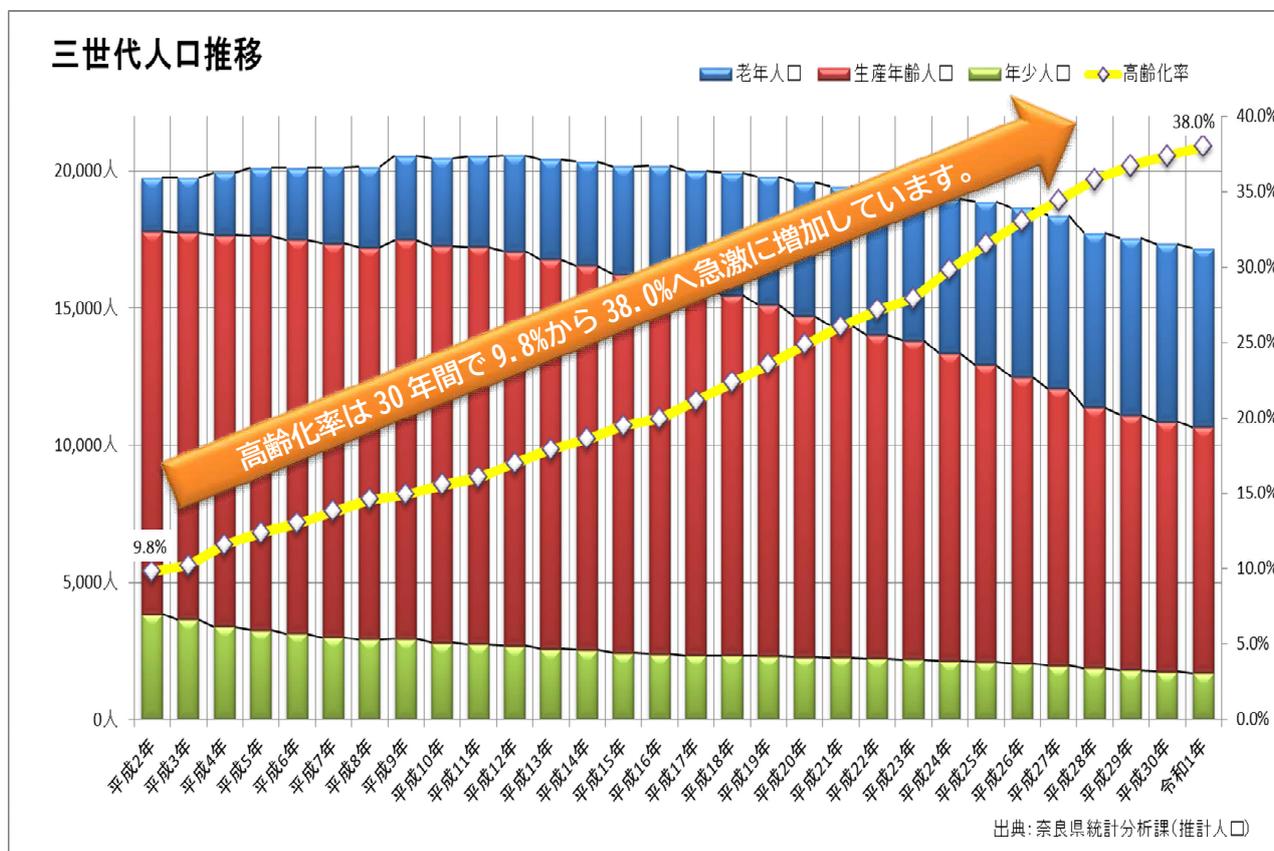
(1) 統計調査等による現状

①人口の推移

15歳未満の年少人口の推移は、出生数の低下等で減少傾向が続き、令和元年には1,687人となっており、平成2年の3,840人から約30年間で2,153人、56.1%の減少となっています。

次に15歳～64歳までの生産年齢人口の推移は、西大和ニュータウン開発に伴って転入された方々の子世代が結婚、就職等で転出が多くなったことにより、減少傾向にあり、令和元年には8,963人と、ピーク時の平成9年の14,553人から約20年間で5,590人、38.4%の減少となっています。

最後に65歳以上の老年人口の推移は、平成8年に老年人口が年少人口を超えて以降も、その傾向が続き、令和元年には6,527人、高齢化率は38.0%に達し、町民3人に1人が高齢者となっています。

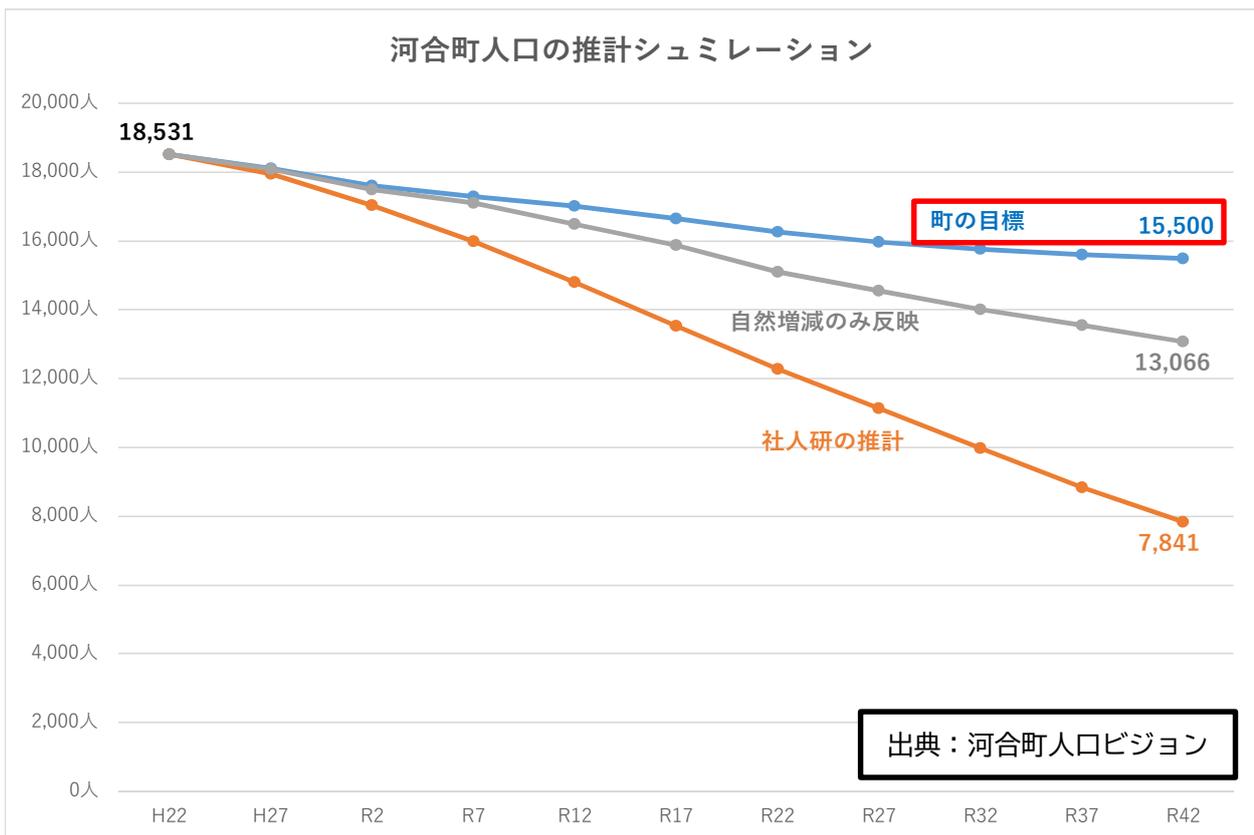


②今後の人口推移と人口目標

本町の人口は、令和3年3月末現在で17,372人（住民基本台帳）となっていますが、国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という。）が予測する本町の約40年後の人口は7,841人となっています。

また、転入転出者による社会増減が均衡（0人）していると仮定した場合で、現人口水準を維持するための出生数について必要とされている合計特殊出生率（※）を2.07まで段階的に伸ばした条件の自然増減のみを影響させた推計においても、本町の人口は約40年後13,066人と予測できます。

しかし、国が日本の人口1億2千万人から令和42年で1億人を目指し、人口減少の抑制を図っており、その減少率を本町にも当てはめて考慮すると、同時期における本町の社会経済基盤を保つためには約15,500人を確保・維持していくことが必要になりますので、本町の将来目標人口にしています。



※合計特殊出生率

女性が出産可能な年齢を15歳から49歳までと規定し、それぞれの出生率を出し、足し合わせることで、人口構成の偏りを排除し、女性が一生の間に産む子どもの数の平均数を示す数値。

③転入者及び転出者確認（転入元及び転出先）

令和2年度の人口移動を確認した結果、転入元は奈良県外が最も多い279人(50.5%)、次いで北葛城郡内（王寺町・上牧町・広陵町）の68人（12.3%）となっています。

転出先も奈良県外が最も多い285人（49.1%）、次いで北葛城郡内（王寺町・上牧町・広陵町）の122人（21.0%）となっています。

※令和3年3月末住民福祉課データ

	転入者	転入率	転出者	転出率
奈良県外	279人	50.5%	285人	49.1%
奈良市	30人	5.4%	20人	3.4%
生駒市	6人	1.1%	7人	1.2%
大和郡山市	18人	3.3%	27人	4.7%
橿原市	23人	4.2%	12人	2.1%
天理市	12人	2.1%	4人	0.7%
大和高田市	12人	2.1%	15人	2.6%
香芝市	17人	3.1%	15人	2.6%
葛城市	1人	0.2%	1人	0.2%
御所市	1人	0.2%	3人	0.5%
五條市	1人	0.2%	2人	0.3%
桜井市	6人	1.1%	6人	1.1%
宇陀市	2人	0.4%	0人	0%
磯城郡	15人	2.7%	16人	2.8%
生駒郡	60人	10.9%	40人	6.9%
北葛城郡	68人	12.3%	122人	21.0%
高市郡	1人	0.2%	0人	0%
吉野郡	0人	0%	3人	0.5%
山辺郡	0人	0%	2人	0.3%
合計	552人		580人	

2-2 空家等の調査

(1) 空家等の推移

各大字総代及び自治会長の協力により、実施して頂いた空家等の調査結果です。

平成26年度から増加傾向にあり、平成23年度から平成30年度にかけてみると、90戸が7年の間に空家等となっています。

久美ヶ丘・中山台・広瀬台といった、西大和ニュータウンの空家等の増加がみられます。

大字自治会	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
池部※1	17	9	13	13	17	17	20	21
穴闇	17	17	17	24	23	25	30	27
長楽	9	8	9	9	8	10	9	11
川合※2	22	4	6	15	7	21	20	12
西穴闇	6	8	-	-	-	-	-	-
城内	2	5	6	5	-	-	5	6
大輪田	7	-	14	-	19	21	20	20
薬井	0	-	1	1	2	2	1	1
山坊	1	1	1	0	0	0	0	1
佐味田	15	15	15	17	24	23	-	23
泉台	38	42	48	37	40	33	40	43
星和台※3	66	66	35	41	42	33	36	37
広瀬台	0	23	26	22	33	41	55	55
中山台	26	31	29	38	36	40	40	41
高塚台1・3	13	14	16	7	5	2	5	17
高塚台2	20	18	18	16	16	15	15	22
久美ヶ丘	10	9	9	7	12	14	22	21
彩りの杜	0	-	0	0	0	0	1	1
合計	269	270	263	243	284	297	319	359

※1 緑ヶ丘含む

※2 城古及び市場

※3 星和台公団除く

- 未回答

(2) 令和2年度空家等外観調査

①調査の目的

町内における空家等の建築物の状況や管理状態、周辺への影響度を把握するために外観調査を実施しました。

②調査対象範囲及び期間

- ・ 調査対象範囲 町内全域
- ・ 外観調査期間 令和2年4月から11月
- ・ 対象空家 空家等及び長屋建て住宅含む

③概要

令和2年度に実施した外観調査の結果、町内に459戸の空家等候補が確認され、公道からの外観目視により、各空家等の状況（傾斜や損傷及び周囲への影響等）を確認しています。

しかし、この調査はあくまでも敷地外からの外観目視調査であり、特措法第2条第2項に規定されている特定空家等については、今後町が作成する判断基準に基づき詳細な調査を実施し、河合町空家等対策協議会の意見を踏まえて判定します。

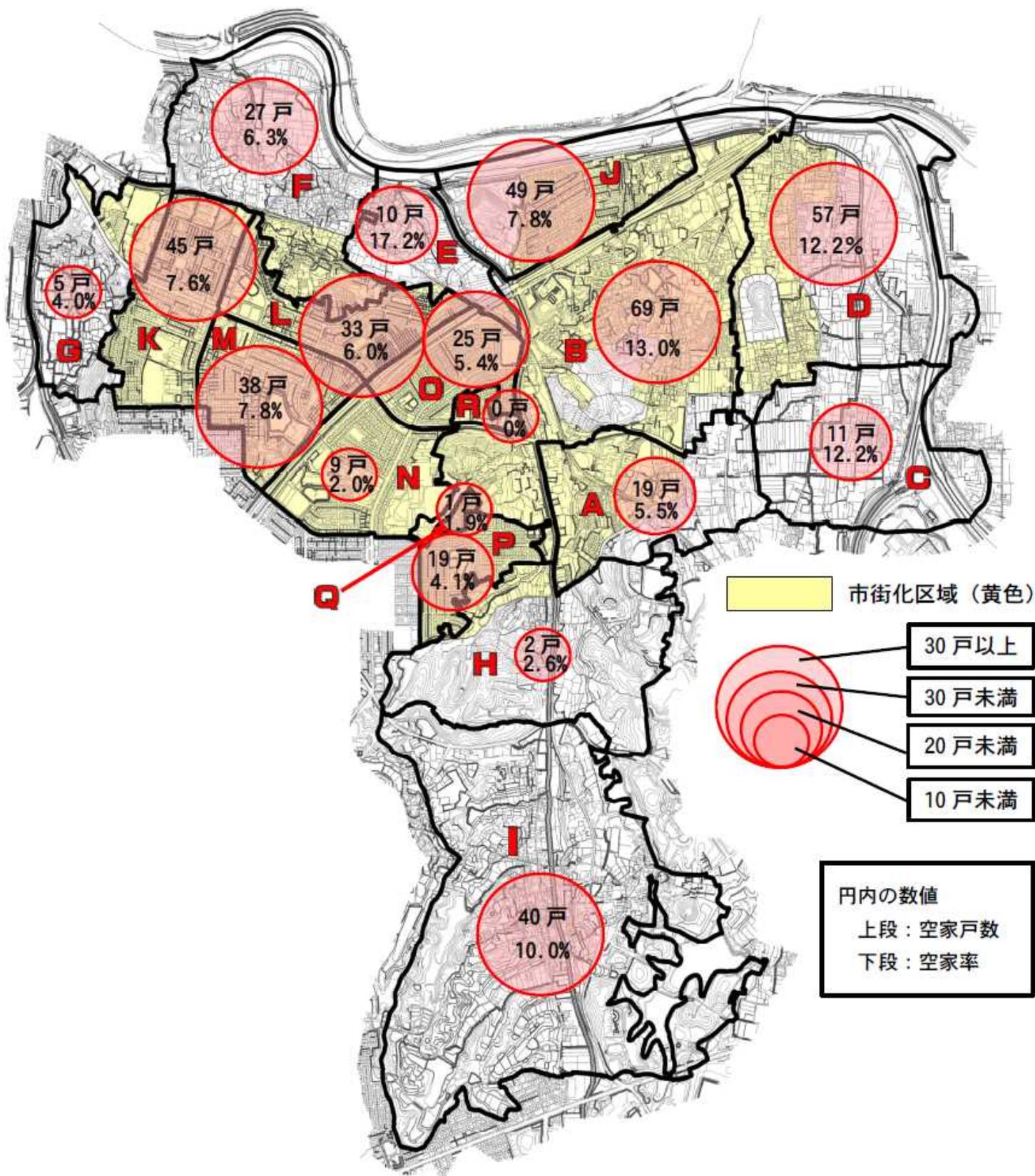
④大字自治会ごとの空家等戸数

平成30年度の各大字総代及び自治会長による調査結果を基に、国勢調査及び水道情報等を基に調査対象戸数を確定後に、職員による外観調査（目視による調査）を実施した結果です。

旧集落地区で1番空家戸数が多いのは、川合で57戸となっています。空家率が高いのは、西穴闇の30.1%となっています。

記号	大字自治会	住宅総戸数（A） 令和2年4月 ※店舗除く	空家戸数 （B）	空家率（%） （B/A）
A	池部	345	19	5.5
B	穴闇	393	28	7.1
	西穴闇	136	41	30.1
C	長楽	90	11	12.2
D	川合	466	57	12.2
E	城内	58	10	17.2
F	大輪田	430	27	6.3
G	薬井	125	5	4.0
H	山坊	77	2	2.6
I	佐味田	401	40	10.0
J	泉台	626	49	7.8
K	星和台	593	45	7.6
L	広瀬台	547	33	6.0
M	中山台	488	38	7.8
N	高塚台1・3	449	9	2.0
O	高塚台2	465	25	5.4
P	久美ヶ丘	463	19	4.1
Q	彩りの杜	54	1	1.9
R	西山台	33	0	—
	合計	6,239	459	7.4

空家等の分布図



⑤大字自治会ごとの空家等の状況

外観調査結果による、大字・自治会ごとの空家等の状況を総合的に判定しています。

特に、周囲への影響がより大きい調査項目（5項目）については、問題が発生した場合に周囲への影響がより大きいこと（落下等による隣接家屋の屋根損傷や歩行者等のけが等）を想定して判定しています。

管理不全空家等については、西大和ニュータウン地区に61.9%（13戸）、特定空家等と思われる空家等については、全てが旧集落地区に存在しています。

大字自治会	空家等判定の内訳			
	特定空家等と思われる空家等	管理不全空家等	近隣に影響のない空家等	管理されている空家等
池部	0	0	19	0
穴間	2	0	24	2
長楽	1	0	10	0
川合	2	1	53	1
西穴間	1	2	38	0
城内	0	1	7	1
大輪田	0	1	25	1
薬井	0	0	5	0
山坊	0	0	2	0
佐味田	2	0	36	2
泉台	0	3	44	2
星和台	0	6	36	4
広瀬台	0	2	31	0
中山台	0	3	32	3
高塚台1・3	0	0	9	0
高塚台2	0	1	22	2
久美ヶ丘	0	1	18	0
彩りの杜	0	0	1	0
西山台	0	0	0	0
合計	8	21	412	18

⑥建築の時期別住宅数

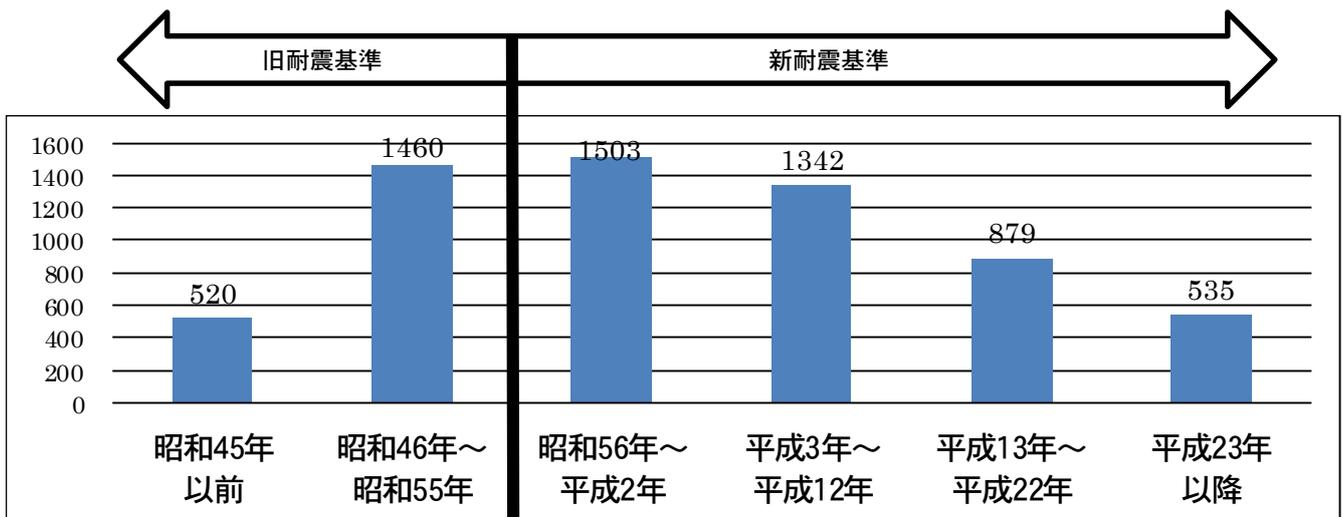
本町は、大阪都心部への通勤圏にあり、旧集落と大規模住宅開発地（西大和ニュータウン）が混在する「田園都市」です。昭和45年1月頃から近鉄田原本線大輪田駅周辺の星和台1丁目から西大和ニュータウンの開発が始まり、平成4年9月に久美ヶ丘の分譲を最後に大規模住宅開発は終了しました。

旧集落の住宅は3,147戸（50.4%）、大規模住宅開発地は3,092戸（49.6%）とほぼ同じ割合になります。

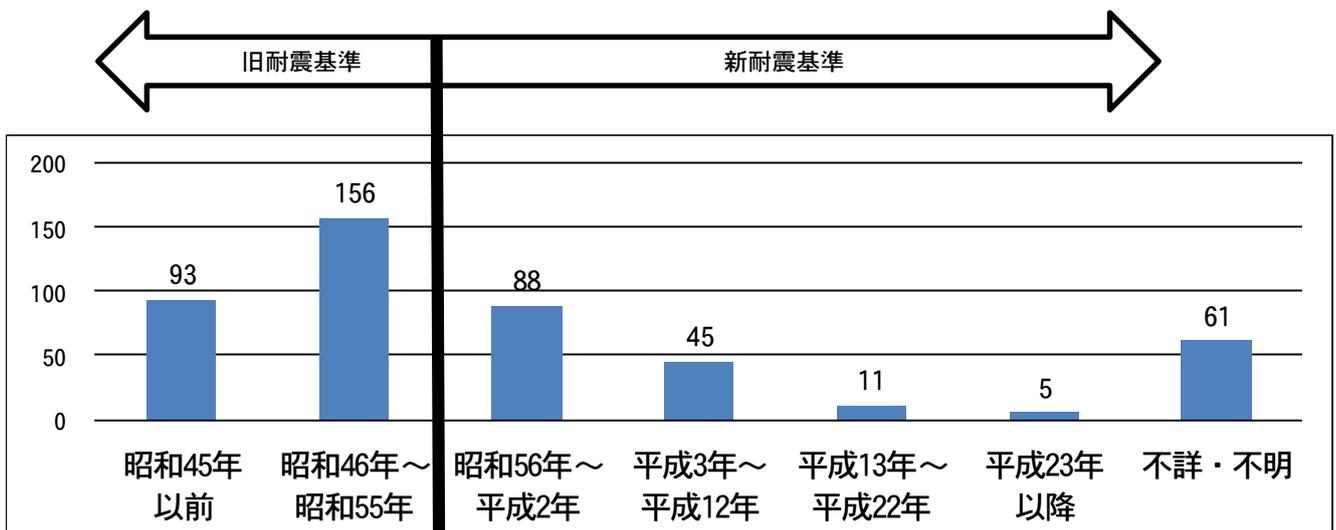
なお、旧耐震基準（昭和56年以前）に建設された住宅は1,980戸（32.0%）となっています。

空家等については、旧耐震基準（昭和56年以前）に建設された住宅は249戸（54.2%）となっています。

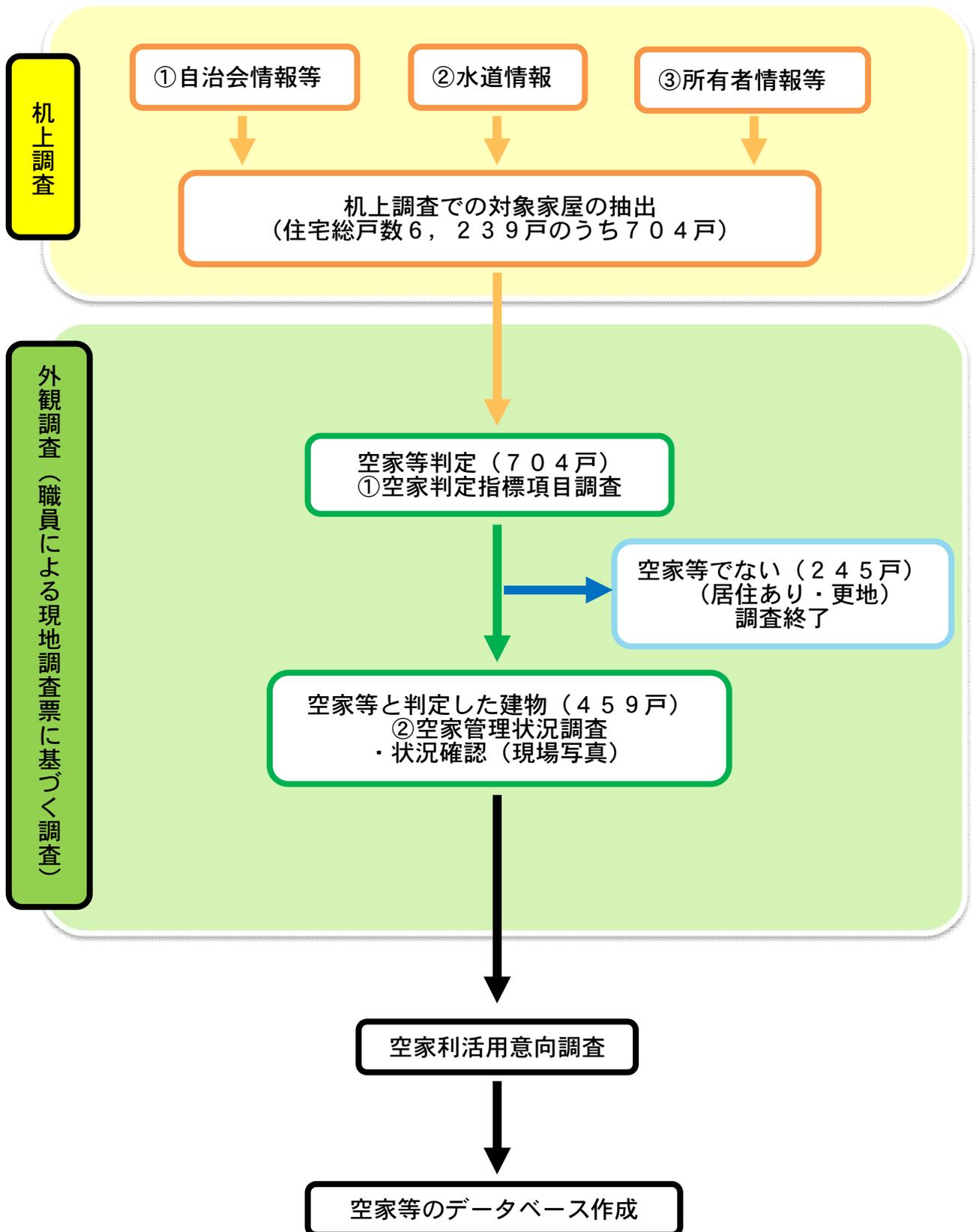
令和2年度 全住宅戸数の建築の時期



令和2年度 空家等戸数の建築の時期



《外観調査のフロー》



外観調査 現地調査票

調査年月日:令和 年 月 日()

コード		台帳番号		家屋地番	
大字名				土地地番	

建物状況関係(課税データより)					
登記関係		家屋番号		確認家屋番号()	
①評価情報					
用途					
構造					
1階床面積		1階以外床面積			
②登記情報					
種類					
構造	登記名義人				
1階床面積		1階以外床面積			
住民票				水道情報	

空家判定指標項目			
調査項目	指標		メモ・特記事項
表札	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	確認できない	確認できない場合はその理由を記載
郵便受	<input type="checkbox"/> 郵便物が溜まっていない <input type="checkbox"/> 郵便物は溜まっている <input type="checkbox"/> ふさがれているまたは無い	確認できない	
電気メーター	<input type="checkbox"/> 動いている <input type="checkbox"/> 動いていない	確認できない	
ガスメーター	<input type="checkbox"/> 動いている <input type="checkbox"/> 動いていない	確認できない	
ガス(LPガス)	<input type="checkbox"/> ボンベ有 <input type="checkbox"/> ボンベ無	確認できない	
ガス(都市ガス)	<input type="checkbox"/> メーター有 <input type="checkbox"/> メーター無	確認できない	
売り・貸しの表示	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		

空家判定

居住あり(調査終了)	<input type="checkbox"/> 管理良好 <input type="checkbox"/> 室内電灯 <input type="checkbox"/> 洗濯物 <input type="checkbox"/> 自家用車等 <input type="checkbox"/> 鉢植え等 <input type="checkbox"/> ペット <input type="checkbox"/> 電気メーター稼働 <input type="checkbox"/> エアコン稼働 <input type="checkbox"/> その他()
居住なし(裏面調査へ)	<input type="checkbox"/> 居住なし <input type="checkbox"/> 空家可能性 <input type="checkbox"/> 判定困難 <input type="checkbox"/> 家屋なし

空家管理状況調査:空家管理状態				
調査項目	確認欄	判定結果	評価点	
建物の傾斜		問題なし	0	
		一部に傾斜が見られる	1	
		全体的に傾斜している	2	
		明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	3	
屋根		問題なし	0	
		屋根ふき材の一部に剥落又はずれがある	1	
		屋根ふき材に著しい剥落が見られる、軒裏が垂れ下がっている	2	
		明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	3	
外壁		問題なし	0	
		ひび割れ・錆が発生しているが危険性はない	1	
		仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が露出している	2	
		仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、下地が著しく露出している、穴が開いている	3	
開口部		問題なし	0	
		ガラス・扉・枠材等に一部破損、ひび割れが見られる	1	
		ガラス・扉・枠材等が外れている、または著しく損傷している	2	
基礎		問題なし	0	
		一部にひび割れが生じている	1	
		不同沈下あり、基礎・土台の腐朽・破損・変形が目立つ	2	
		基礎がない、基礎・土台の変形・破損・腐敗が著しい、シロアリの被害が著しい	3	
擁壁		問題なし	0	
		一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる	1	
		ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・膨らみが著しい	2	
雑草・樹木		問題なし	0	
		手入れ無	2	
		手入れ無で敷地外に突出している	4	
屋外階段 バルコニー		問題なし	0	
		一部に腐食・破損・傾斜が見られる	2	
		著しい腐食・破損・傾斜が全体的に見られる	4	
テレビ アンテナ		問題なし	0	
		腐食・破損・傾斜が見られる	2	
		著しい腐食・破損・傾斜・倒壊が見られる	4	
看板 給湯設備 屋上水槽		問題なし	0	
		一部に腐食・破損・傾斜が見られる	2	
		著しい腐食・破損・傾斜が全体的に見られる、落下の危険性がある	4	
ごみ堆積物 衛生面		問題なし	0	
		敷地内にごみが散乱し、臭気が発生している	2	
		敷地外までごみが散乱し、ネズミ・ハエ・蜂が多数発生している、汚物が放置されている	4	
危険度判定	A(14点以上) B(9~13点) C(5~8点) D(4点以下)		合計	最大36点
総合的な評価 (早急な対応が必要)	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 問題あり 建物(調査家屋以外含む)・車庫・倉庫・その他)・雑草・樹木・その他			判断できない
メモ・特記事項記入欄	※調査家屋以外で確認等が必要場合は記入して下さい。			

周囲への影響がより大きい調査項目(5項目)

判定	危険度判定点数合計	判定結果内容
A	14点以上	特定空家等と思われる空家等
B	9~13点	管理不全空家等
C	5~8点	近隣に影響のない空家等
D	4点以下	管理されている空家等

2-3 空家等の課題

空家等の現状、外観調査結果の分析、利活用意向調査結果等から、町内の空家等に関する課題を整理すると次のような課題が考えられます。

(1) 所有者等への管理意識の向上及び空家予防チラシ等による啓発

空家等は、特措法第3条（空家等の所有者等の責務）により、所有者等により適切に管理しなければなりません。

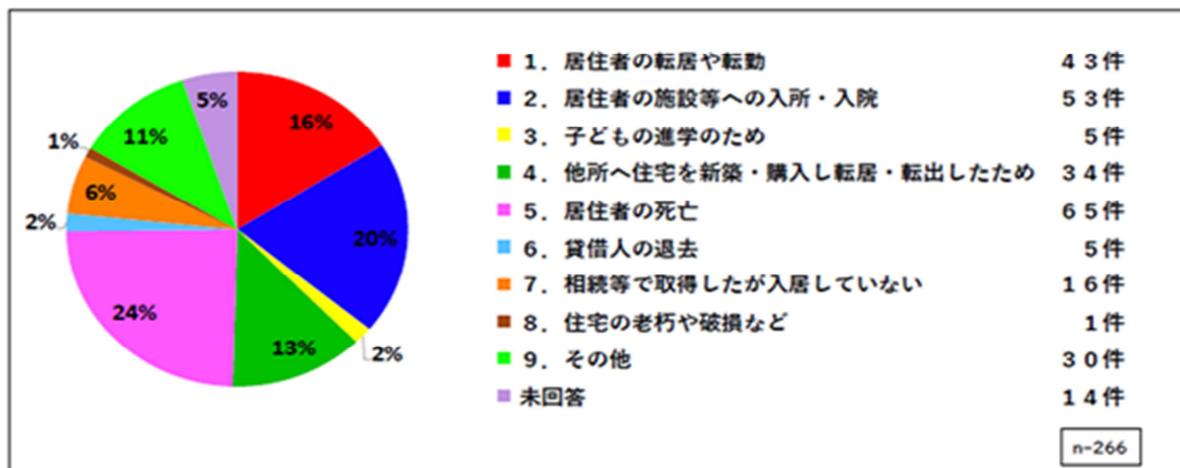
しかし、「空家利活用意向調査」結果から居住者の死亡や入所、転勤等の理由により、適切に管理されず、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等もあります。

- ・ 居住者の転居や転勤 43件
 - ・ 居住者の施設等への入所、入院 53件
 - ・ 居住者の死亡 65件
 - ・ 相続等で取得したが入居していない 16件
- 177件（66.5%）

空家等にしない対策や空家等になってしまった後も、所有者等が適切に維持及び管理する必要性について定期的に啓発しなければなりません。

問7 対象空家等となるキッカケ（あるいは理由）は何でしたか。（1つ選択）

「5. 居住者の死亡」65件（24%）、次いで「2. 居住者の施設等への入所・入院」53（20%）と2割を超える。



(2) 空家等・跡地の流通及び利活用の推進及び市街化調整区域内の空家等への対応

①空家等・跡地の流通及び利活用の推進

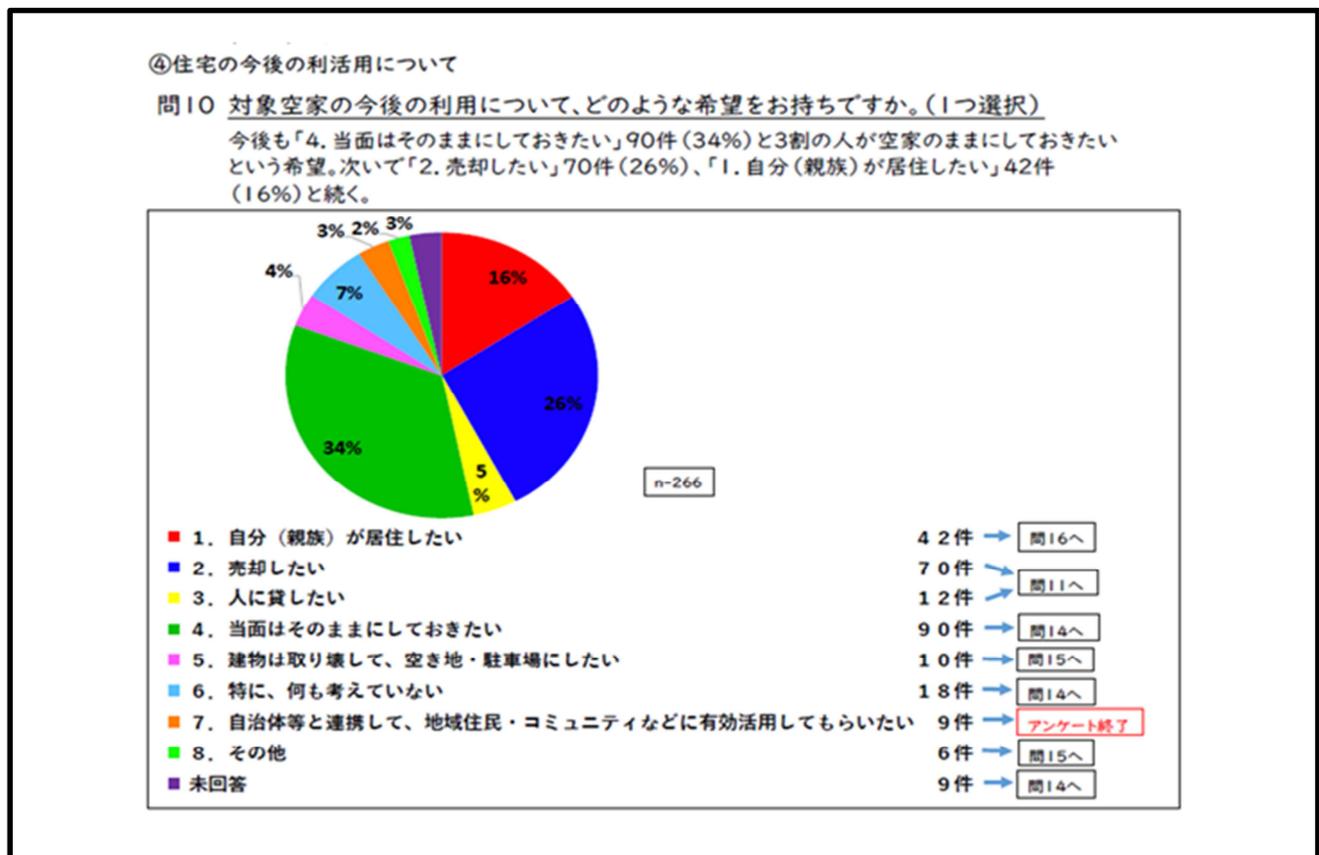
「空家利活用意向調査」の「住宅の今後の利活用について」で、所有者等から空家等の利活用及び解体を希望すると回答されています。

- ・売却したい 70件
 - ・人に貸したい 12件
 - ・建物は取り壊して、空き地・駐車場にしたい 10件
 - ・自治体等と連携して、地域住民・コミュニティなどに有効活用してもらいたい 9件
- 101件(37.9%)

売却及び貸借が可能な空家等及び跡地の利活用について、有効な施策について検討しなければなりません。

また、自治体等に有効活用してもらいたい(町への寄付含む)と希望している所有者等に対しても、有効な施策を検討しなければなりません。

なお、町行政だけで対応できない内容については、空家等に関する知識を有する専門家(不動産・建築等)や専門団体と連携して対応できる仕組みを検討しなければなりません。



②市街化調整区域内の空家等への対応

令和2年度に実施しました「空家等外観調査」結果から、市街化調整区域にある空家等は100戸（21.7%）存在します。

市街化調整区域の空家等の利活用についても、売買及び賃貸できる空家等については利活用を進める為の取り組みを進めなければなりません。

さらに、集落の魅力（自然環境等）を活用した利活用についても検討する必要があります。

また、市街化調整区域内の空家等の建替えについては他法令により制限がありますが、町として何らかの対応を検討しなければなりません。

令和2年度 区域別空家

区域	特定空家等と思われる空家等	管理不全空家等	近隣に影響のない空家等	管理されている空家等	合計
市街化調整区域	5	2	89	4	100
市街化区域	3	19	323	14	359
合計	8	21	412	18	459

(3) 管理不全空家等及び特定空家等と思われる空家等への対応

社会情勢の変化や人口減少等により、空家等に関する相談等は空家等の担当窓口が設置されて以降、町による対応を実施した件数は増加傾向にあります。

- ・令和元年度 24件
- ・令和2年度 34件

令和2年度に実施した「空家等外観調査」において、管理不全空家等及び特定空家等と思われる空家等を確認しています。

- ・管理不全空家等 21戸
 - ・特定空家等と思われる空家等 8戸
- 29戸（6.3%）

管理不全空家等をそのまま管理せずに放置した結果、特定空家等になるおそれもあります。また、特定空家等と思われる空家等の中には、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている状態の空家等も存在します。

安心して安全な生活環境を守るために、令和4年2月1日施行の条例及び特措法により所有者等に対する措置を実施しなければなりません。

また、老朽化した危険な空家等については所有者等に解体及び除却を促すために町独自の補助制度を検討します。

3章 空家等に関する対策

空家等は、所有者等により適切に管理する義務があります。同時に、空家等を有効活用すれば、まちづくりの財産にもなり得ます。

行政には空家等の適切な管理の促進、利活用に関する情報発信、空家等の所有者等への支援、特定空家等及び管理不全空家等への措置が求められています。

また、行政だけでは空家等に対応するのは困難な状態なため、地域住民・住民組織や専門家、関係団体と連携しながら空家等対策に取り組んでいく必要があります。

空家等に対する施策体制

3-1 予防・抑制、適正管理

(1) 住宅所有者等への意識啓発

① 広報及びホームページ等による情報提供

② 講演会等を通じた情報提供

(2) 住宅等の良質化や安全性の向上

① 耐震診断、耐震改修工事の支援

② 空家等のリフォームの推進

③ 危険な空家等に対する除却等の取り組み

(3) 空家等に係る相談及び支援

① 空家等に係る相談・支援等の窓口

3-2 流通及び利活用

(1) 空家等の活用支援

① 空家等及び跡地の利活用にむけた支援

② 市街化調整区域における空家等の利活用にむけた制度の検討

(2) 民間との連携による活用支援

① 「空き家バンク」による活用支援

3-3 空家等への対応

(1) 空家等の状況把握

① 空家等の所有者等からの通知及び地域からの情報提供

② 空家等外観調査及び所有者等への意向調査

③ 空家等情報のデータ化

(2) 空家等の所有者等への啓発

① 広報及びホームページ等による情報提供

② 適正管理にむけた空家等の所有者等への周知

③ 空家等の所有者等がすべきこと

④ 住民等ができること

(3) 具体的な対応

① 空家等の相談があった場合の町の対応

② 管理不全空家等の所有者等への措置

③ 特定空家等の所有者等への措置

④ 緊急安全措置

3-1 予防・抑制、適正管理

空家等の所有者等及び町民に、空家等になる前から空家等の問題について、理解をしていただき、空家等になった場合には適切な維持管理について、町から情報発信・啓発等の取り組みを行います。

(1) 住宅所有者等への意識啓発

① 広報及びホームページ等による情報提供

空家等の発生を予防するには所有者等が相続や転居によって空家等となる前に、空家等が周囲や地域に悪影響を及ぼしかねないとの認識を持ってもらい、日頃から空家等の適正な管理の必要性について、広報及びホームページ等を通じて情報提供を行います。

〈具体的な取り組み〉

- 広報「かわい」や町ホームページ等による啓発・情報提供
- 空家相談及び管理チラシ等の作成と配布による啓発・情報提供
- 町イベントや地域の集会等での啓発・情報提供

② 講演会等を通じた情報提供

空家等に関する問題は法律や不動産等、専門的な内容も多く含まれるため、町内で開催される空き家セミナー及び空家相談会等について情報提供を行います。

〈具体的な取り組み〉

- 関係団体等と連携した空き家セミナー及び空家相談会の開催
- 地域による空家等の見守り及び管理にむけた取り組み
(所有者等への働きかけ、地域住民による見守りや状態確認、町への情報提供等)

「空家管理チラシ」

空家の管理

空家の適正管理

空家を適正管理する義務は所有者にあります。建物が傷み外壁の脱落や屋根瓦や雨どいの落下により近隣や通行の方などに怪我をさせる、庭の草木が生い茂り蚊やハチなどの害虫が発生している、不審者が侵入しているなどの場合、所有者はすぐにその状況を改善する必要があります。空家を放置してしまうと、命令違反による過料や特定空家への指定という制度も設けられています。

適正な管理とは？

- ☆所有者の方し(は所有者に代わる管理者の方が、定期的に建物の状況を確認し、常時、空家になる前の状態に建築物を維持している)
- ☆地域に連絡先を伝え、何か問題が発生した場合に対応ができるようになっている

屋根

- 屋根材の異状(スレ、割れ、ハゲなど)
- アンテナの異状(傾き、垂れ下がりなど)

軒裏

- 軒材の異状(シミ、ハゲ、浮きなど)

雨どい

- 水漏れ、ハズレ、割れなど

外壁

- 外壁材の異状(欠け、浮き、ヒビなど)

窓・ドア

- ガラスの割れ、ヒビ、開閉の不具合、汚害など

バルコニー・ベランダ

- 床材・手すりの異状(腐朽、たわみ、サビくさつきなど)

土台・基礎

- 基礎、土台の異状(ヒビ、割れ、腐朽など)

家のまわり

- 家の異状(傾き、割れ、ヒビなど)
- 雑草・樹木の繁茂
- 衛生害虫等の発生(コキリ、ネズミなど)
- ゴミなどの不法投棄

空家の管理(除草・剪定など)について、下記にご相談下さい。

河合町シルバー人材センター 電話:0745-58-3515 FAX:0745-58-5079	NPO法人 空き家コンサルジュ 権原事務所 電話:0744-35-8211 FAX:0744-35-8211
------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

※空家の困りごとについても、相談できます。

特定空家とは

特定空家って？
空家を放置したまま「特定空家等」と判断される可能性があります。
特定空家の判断基準とは以下の4点になります。
★そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険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
★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

空家の譲渡所得の3,000万円特別控除(相続した居住用財産の場合)

★空家が放置され周辺の生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空家の最大の要因である「相続」に由来する古い空家(除却後の敷地を含む)の有効活用を促進するために、空家の発生を抑制する新たな制度が創られました。詳しくは、[景観税務署までお問い合わせください。](#)

制度イメージ

●相続人が相続により生じた「古い空家」又は「当該空家の除却後の敷地」を相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までであること。
●特例の適用期限である2023年12月31日までであること。
●平成31年4月1日以降の譲渡については、相続開始直前まで老人ホーム等に入所していた場合も、一定の要件を満たせば適用対象となる。

相続の問題も空家を生む原因にもなります

★相続登記とは、不動産の所有者が亡くなった場合に、その不動産の所有権の登記名義人を被相続人(亡くなった方)から相続人へ変更をすることをいいます。
★相続登記をせずに放っておくと、新たな相続が発生し、法定相続人が増えて遺産分割協議の成立に相当の時間を要するなど相続登記がますます難しくなっています。その結果、適切な管理や処分ができず空家となり、近隣の暮らしや環境に悪影響が出るおそれもあります。
★こうした事態を防ぐため、相続登記がスムーズに行われるよう遺言書の活用もご検討ください。また、法定相続情報証明制度も相続登記の円滑化に有効です。
★相続登記、自筆証書遺言書保管制度及び法定相続情報証明制度に関するお問い合わせは、[奈良地方法律事務所\(0745-52-4844\)](#)へ

河合町役場 まちづくり推進部 住宅課 電話:0745-57-0200 FAX:0745-56-4002

「空家相談チラシ」

河合町町制施行50周年

空家相談について

特定非営利活動法人 空き家コンサルジュ

空家の総合相談窓口

「こんなお悩みありませんか？」

- ・年に何度かは帰省するため、売ったり貸したりできない。
- ・遠方に住んでいるため管理が困難。
- ・修理や修繕の費用を抑えたい。

そんな空家の「どうすればいいかわからない」に対して、維持管理の方法や、「建築」「税務」「法務」などの幅広い分野の専門家が話を聞き、どのように管理、活用していくか提案します。

不法投棄や
放火が心配か？

費用が心配！

将来は
売却したい！

●**無料相談・調査**

- ・管理、活用相談
- ・管理や活用法の提案
- ・無料相談会の開催
- ・空家調査
- ・空家に関するあらゆる相談 etc

●**定期巡回**

- ・建物外観チェック
- ・庭木・雑草チェック
- ・権利関係チェック
- ・見守り活動
- ・通風・換気(1時間程度)
- ・簡易清掃(掃除機・ほうきかけ) etc

●**メンテナンス**

- ・メンテナンス箇所調査
- ・各種施工業者の紹介、依頼サポート etc

●**空き家バンク**

- ・「貸したい(売りたい)」と「借りたい(買いたい)」をつなぐ

NPO法人 空き家コンサルジュ 権原事務所
住所:奈良県橿原市小園町9-32 TEL/FAX:0744-35-6211
※河合町ホームページのリンクから「空き家コンサルジュ」のページに移動できます。

空き家バンクについて

空き家バンクとは、空家に関する物件情報を自治体のホームページ等で公開し、空家を「売りたい・貸したい」という所有者と、「買いたい・借りたい」という利用希望者とのマッチングを行う制度です。

空家を賃貸や売家に出すにも、「入居者はどんな人だろう?」「近隣に迷惑は掛からないか?」「入居希望者との交渉が負担になるのでは?」と、いろいろと不安があるもの。さらに、空家を賃貸に出すには修繕費がかさんたり、契約にしっかりとらなくてはならないため、採算が合わない物件として不動産会社が取り扱ってこないケースも多いです。空き家バンクに登録すれば「貸したい人(売りたい人)」と「借りたい人(買いたい人)」の間に空き家コンシェルジュが入り、様々なサポートを行います。

※河合町ホームページのリンクから、NPO法人「空き家バンク」のページに移動できます。

お問合せ → お打合せ → 空き家登録 → 空き家バンク掲載

空き家バンク閲覧 → お問合せ → 空き家見学 → 利用登録

河合町シルバー人材センター

●**草刈り・剪定** (ゴミの処分は別途費用がかかります。)

住所:奈良県北葛城郡河合町池部1丁目1-2
TEL:0745-58-3515 FAX:0745-56-5079

河合町役場 まちづくり推進部 住宅課
奈良県北葛城郡河合町池部1丁目1番1号
TEL:0745-57-0200 FAX:0745-56-4002

(2) 住宅等の良質化や安全性の向上

①耐震診断、耐震改修工事の支援

空家等は新耐震基準以前に建てられ老朽化が進んでいるものも多く、地震に伴う倒壊により道路を塞いでしまう等、避難等の妨げになる恐れがあります。このような被害を減らすためには建築物の耐震性を高めることが重要であり、本町では耐震診断や耐震改修工事に関する取り組みを進めます。

〈具体的な取り組み〉

- 耐震診断、耐震改修工事、住宅診断等に関する補助制度の周知

②空家等のリフォームの推進

空家等の中には、設備や構造の老朽化、生活様式の変化に対応できない等により、高齢者や子育て世代にとって住みにくい空家等もあります。質の高い住宅の形成や高齢者、子育て世代も過ごしやすい住環境の整備を図るため、空家等の長寿命化や複数世帯が同居できるような空家等のリフォームに対する支援を検討します。

〈具体的な取り組み〉

- 空家等の利活用にむけたリフォームに関する補助制度の検討
(子育て家族や高齢者家族等の専用住居等)

③危険な空家等に対する除却等の取り組み

所有者等が不明のために放置されている空家等や、所有者等により管理がされていない空家等により、周辺地域の安全に影響を与える危険な空家等については、個々の状況を確認のうえ、特措法に規定する除却等を含む適正な対処に努めます。

また、これらの除却については、自ら除却する所有者等との公平性の確保や行政が対応してくれることを前提とした自らの管理責任の放棄(モラルハザード)等の課題もあることから、緊急性や公益性等を十分考慮して、支援を検討します。

〈具体的な取り組み〉

- 空家等の除却に対する補助制度

(3) 空家等に係る相談及び支援

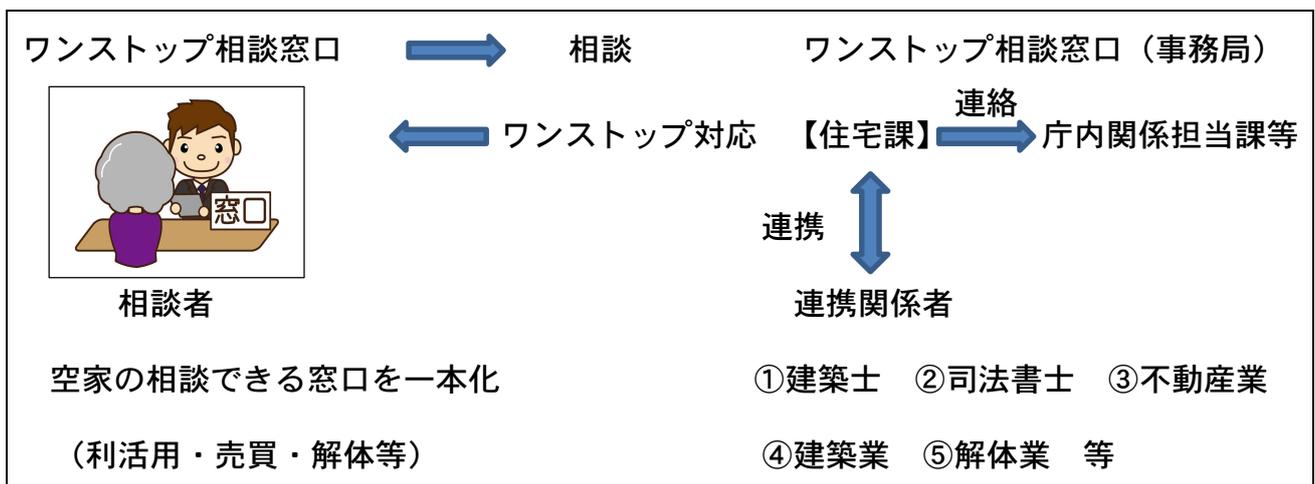
①空家等に係る相談・支援等の窓口

現在、空家等に関する相談等の窓口は、「住宅課」が総合窓口となっています。今後も、空家等に係る相談等の窓口は、住民にわかりやすく相談しやすい対応に努めます。

また、相続や転居等により空家等を所有することになった空家等の所有者の相談をはじめ、賃貸・売買・解体等に関する専門的な相談に対応できるように、不動産や建築、法務等の関連団体や専門家と連携し、空家等の所有者が空家等の方向性を迅速に決定できるよう体制を検討します。

〈具体的な取り組み〉

- 総合窓口の設置「住宅課」



3-2 流通及び利活用

中古住宅や空家等の除却後の跡地の流通にむけた施策を実施し、併せて、地域住民や関係団体等の活動場所として利活用を検討する必要があります。

(1) 空家等の活用支援

①空家等及び跡地の利活用にむけた支援

令和2年度に実施した「空家利活用意向調査」結果に基づき、空家等の利活用や流通の促進を図るため空家等の活用支援に関する費用の補助等について検討します。

空家等及び跡地は、住宅や住宅用地として利用するだけでなく、公共公益的に活用する地域資源等として、活用方法に関する検討及び情報提供の取り組みを行います。

〈具体的な取り組み〉

- 空家等を地域で活用（高齢者・障害者・子育て支援施設等に活用）する場合の支援制度の検討（賃貸費補助等）
- 公共的な利活用が可能な空家等及び跡地の情報収集
- 国の補助制度を活用した利活用（旧河合町立河合第3小学校の利活用等）
- 古民家空家や農地付き空家の利活用について検討

②市街化調整区域における空家等の利活用にむけた制度の検討

市街化調整区域内においても、空家等は発生しています。

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域に位置付けられており、新たな利活用には制限や手続が必要です。制度が複雑で、住民に浸透していないため空家等の利活用を鈍化させる一因となっていることから、市街化調整区域で立地可能な建物用途や制度について広く周知します。

〈具体的な取り組み〉

- 市街化調整区域内の用途変更に関する規制緩和等の検討

(2) 民間との連携による活用支援

① 「空き家バンク」による活用支援

空家等の売却・貸出の希望者から相談を受けた情報について、空家等を利用したい人に紹介マッチングする仕組みとして「空き家バンク」があります。本町でも社会情勢の変化に伴い今後、空家等がさらに発生すると見込まれるため、「空き家バンク」の活用が効果的であると考え、「空き家バンク」を運営する民間事業者と連携した取り組みを行います。

〈具体的な取り組み〉

- 「空き家バンク」の活用促進（空き家バンクの周知）
- 「空き家バンク」以外の民間事業者による空家関係制度の情報提供

「空き家バンク」とは

空家に関する物件情報を自治体のホームページ等で公開し、空家を「売りたい・貸したい」という所有者と、「買いたい・借りたい」という利用希望者とのマッチングを行う制度です。定住促進や空家の流通促進（住宅以外の用途も可能）等を目的とし、全国の多くの自治体で活用されています。

本町においては、NPO法人空き家コンシェルジュを通じて所有者や利用希望者を支援します。

※本町のホームページからのリンクにより、NPO法人空き家コンシェルジュの「空き家バンク」のページに移動できます。

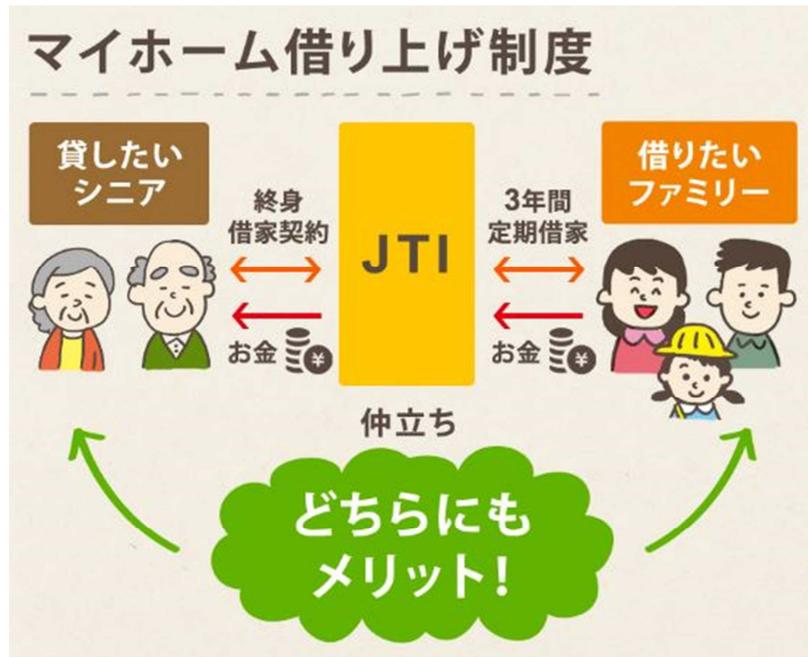


※参考

①一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）による「マイホーム借上げ制度」

「マイホーム借上げ制度」とは

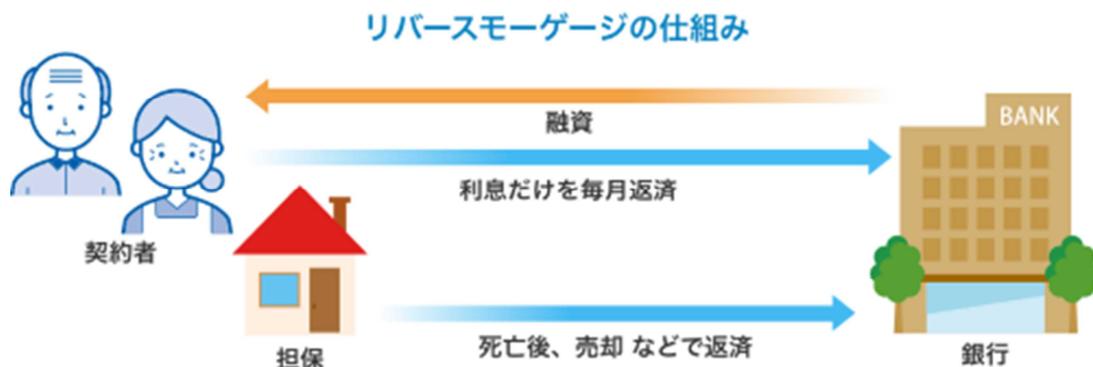
一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」は、50歳以上のシニア皆様を対象にマイホームを借上げて転貸し、賃料収入を保証する制度です。この制度により、自宅（空家を含む）を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。



②金融機関による「リバースモーゲージ」

「リバースモーゲージ」とは

自宅を担保に生活資金を借入れし、自らの持ち家を継続して住み続け、借入人が死亡したときに担保となっていた不動産を処分し、借入金を返済する仕組みです。



3-3 空家等への対応

空家等の管理については、所有者等の責任にて管理しなければなりません。

管理されていない空家等の問題の解決は、原則、当事者間（例えば、近隣住民と所有者等）になります。

しかし、近隣住民が所有者等と連絡が取れない場合や連絡が難しい場合は、町が所有者等を調査し連絡します。空家等を適切に管理されていない状態の時は、町から適切な管理のお願いの通知を送付する等の対応を行い、措置について記録します。

本町では、空家等の相談窓口を設置し相談しやすい環境を整えています。

（1）空家等の状況把握

①空家等の所有者等からの通知及び地域からの情報提供

空家等が発生する場合には、空家等の所有者等自ら本町の総合窓口連絡するよう周知徹底を図るほか、地元自治会や近隣住民からの連絡により空家等の発生を把握します。

また、所有者等には、維持管理の方法や「空き家バンク」制度の活用等について情報提供し、空家等の適正管理を促進します。

〈具体的な取り組み〉

- 所有者等の責任による改善・解決にむけたていねいな働きかけ
- 「管理不全空家等」及び「特定空家等」の判断基準
(国ガイドラインを参考に河合町空家等対策協議会にて審議。)
- 特措法以外での対応

②空家等外観調査及び所有者等への意向調査

令和2年度に空家等の実態把握のため「空家等外観調査」を実施しました。

外観調査結果に基づき、所有者等に対して「空家利活用意向調査」も実施しました。引き続き、空家等の実態把握にむけて地元自治会に協力を得て、周辺地域における空家等についての情報の提供を依頼します。

新たな空家等の所有者等も含めて、「空家等利活用意向調査」の実施についても検討します。

〈具体的な取り組み〉

- 地元自治会の協力による空家調査の実施
- 本計画見直し時期前の「空家等外観調査」及び「空家等利活用意向調査」の実施
- 意向調査結果の分析（今後の取り組みの確認）

③空家等情報のデータ化

空家等の対策を円滑に実施できるよう情報を一元的に管理するため、空家等の所有者等、所在地、建物の概要、対応状況等をデータとして整備し、随時、更新を行います。

〈具体的な取り組み〉

- データの一元管理

(2) 空家等の所有者等への啓発

① 広報及びホームページ等による情報提供

空家等を適切に管理するには、発生予防の段階での啓発に加え、空家等の所有者等となった後も継続的に情報提供を行う必要があるため、空家等を適切に管理する方法や活用策等について、広報、ホームページ等を通じて情報提供の取り組みを行います。

〈具体的な取り組み〉

- 空家管理及び相談チラシによる周知
- 国による相続登記の義務化や、推進にむけた情報提供

② 適正管理にむけた空家等の所有者等への周知

空家等の所有者等にとって、どのような状況が管理不全であるかはわかりません。「空家管理チラシ」等を活用して周知します。防犯面、生活環境面等において、どのような状態を保つことが必要か周知徹底する必要があります。

〈具体的な取り組み〉

- 空家管理チラシによる周知

③ 空家等の所有者等がすべきこと

空家等を適切に管理することは空家等の所有者等の責務として、特措法に定められています。管理を怠ると、空家等が通行人等に危害を及ぼす可能性があります。その場合、損害賠償等が発生する可能性がありますので、定期的に管理を行い、しっかりと空家等の状態を把握し、近隣に迷惑を掛けないように心がけてください。そのためにも、近隣の人と連絡が取れるような関係を築くことが大切です。空家等の状態を報告してもらい、いち早く対処できるように備えてください。

定期的な、空家等の管理サービスの活用を検討してください。

〈具体的な取り組み〉

- 空家相談チラシによる周知
- 空家管理サービス事業者の紹介

④住民等ができること

周辺に悪影響を及ぼす空家等の発生を抑制するためには、近隣の人と連絡が取れるような関係をつくることが大切です。

近所つきあいを大切にし、プライバシーに配慮しながら連絡先を交換することで、お互いの家を長期間、留守にしなければならなくなった時に、情報のやり取りができ、周辺に悪影響を及ぼす空家等の発生の抑制に繋がると考えています。

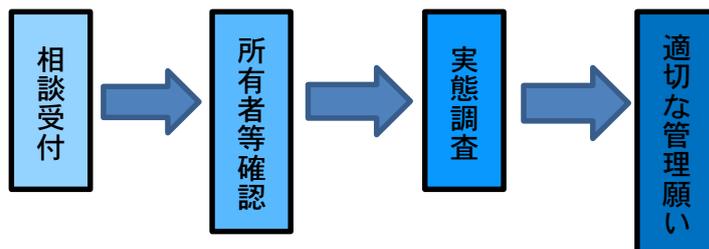
〈具体的な取り組み〉

- 周辺に影響を及ぼすまでに対応できるような、近隣住民と所有者等の連絡先等の情報共有

(3) 具体的な対応

①空家等の相談があった場合の町の対応

空家等の相談があった場合、近隣住民が所有者等と連絡が取れない場合や連絡が難しい場合は、町が水道情報や実態調査により空家等であるかを確認し、特措法に基づいて税務情報や戸籍情報等で所有者等を調査します。その結果により適切な管理を依頼する等の措置を行い、記録します。

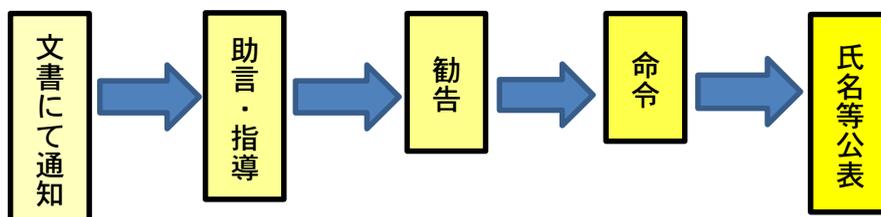


※空家等の状況が改善されない場合は、条例に基づく措置を検討します。

②管理不全空家等の所有者等への措置

繰り返し注意喚起を行ったにもかかわらず、管理不全の状態が改善されない場合には、条例に基づき所有者等に対する助言及び指導、勧告、命令、氏名等公表を検討します。

空家等が管理不全空家等に該当するかは、空家管理状況調査票（P15）の評価点により判断します。



③特定空家等の所有者等への措置

特定空家等は、住民に著しい悪影響を及ぼすおそれのある状態の空家等です。

繰り返し注意喚起を行ったにもかかわらず、状態が改善されない場合には、河合町空家等対策協議会の意見を基に町長が特定空家等と認定した場合、特措法及び条例に基づき助言及び指導、勧告（※1）、命令、氏名等公表を行います。

※1 勧告

特措法による勧告がなされた特定空家等の敷地において固定資産税課税標準の特例（地方税法第349条の3の2関係）の適用を受けている場合は、その特例が解除されます。

これらの措置を実施しても改善されない場合は、代執行を検討します。

代執行とは、地方自治体が所有者等に代り特定空家等の危険性を除却するための措置です。代執行に係る費用については、所有者等に請求します。

また、所有者等が不明（※2）な場合は特措法に基づく略式代執行も検討し、さらに相続財産管理人制度（※3）及び不在者財産管理人制度（※4）の活用等も検討します。

※2 所有者が不明

不動産登記簿等の情報により調査しても所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない場合

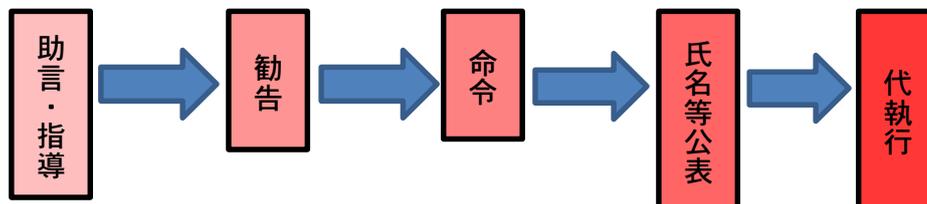
※3 相続財産管理人制度（民法第951条）

被相続人に相続人のあることが明らかでない場合、すなわち相続人の存否が不明である場合（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）、家庭裁判所が利害関係人又は検察官の申立によって相続財産管理人を選任する制度

※4 不在者財産管理人制度（民法第25条）

不在者（従来住所又は居所を去った者）がその財産の管理人を置かなかった場合、又は不在中に財産管理人の権限が消滅した場合、家庭裁判所が利害関係人、又は検察官の請求によって管理人を選任し、家庭裁判所の後見的監督の下で、管理人をして不在者の財産の管理・保存に当たらせる制度

空家等が特定空家等に該当するかは、国の【「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針】（ガイドライン）を参考に、河合町の判断基準にて判断します。



④緊急安全措置

人の生命、身体又は財産に対する危険を防止するため緊急対応の必要があると認めるときには、町は、その危険を防止するための必要最小限の措置を実施することを検討します。

なお、措置に費用が発生する場合は、所有者等に請求します。

必要最小限の措置とは、近隣住民等に危険を知らせる看板やバリケードの設置、建築物への防護ネットの設置や倒れそうな樹木をロープ等による補強等の簡易な措置を想定しています。

(イ) 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 建築物が倒壊等のおそれがある。
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
- 2 建築物の構造耐力上主要な部分の破損等がある。
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽している
- 3 屋根、外壁が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根外壁仕上材が剥離している
 - ・壁体に破損等により貫通する穴が生じている
- 4 看板、塀等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐朽、破損している
 - ・門、塀がひび割れ破損している
- 5 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁のひび割れ、老朽化等による危険な状態にある



(ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態

- 1 建築物又は設備等の破損等が原因によるもの。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出等があり、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
- 2 ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄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
 - ・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支障を及ぼしている



(ハ) 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 景観法等

- ・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

2 その他周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの。

- ・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
- ・立木等が建築物に全面を覆う程度まで繁茂している
- ・敷地内にごみ等が飛散、山積みしたまま放置されている



(二) 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 立木が原因によるもの。

- ・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

2 空家等に住みついた動物等が原因によるもの。

- ・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

3 建築物等の不適切な管理等が原因によるもの。

- ・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



4章 住民相談及び実施体制

4-1 空家等の相談

住民等からの空家等に関する情報提供や所有者等からの相談に対応するため、総合窓口を設置します。

相談内容等に応じて、住宅課より関係する担当課等及び外部の関係団体等と連携して様々な課題について対応します。

【空家等総合窓口】住宅課	
	・ 空家等に関する全般的な相談対応関係
	・ 地域住民への情報発信関係
	・ 空家等に対する補助制度関係
	・ 空家等に対する調査関係
	・ 空家等に関するデータ管理関係
	・ 空家等対策計画（実施計画含む）の見直し関係
	・ 空き家バンク（空き家コンシェルジュ・株式会社L I F U L L）による流通支援関係（利活用及び寄付等含む）
	・ 空き家セミナー及び空家相談会の開催関係
	・ 空家等対策協議会の開催関係
	・ 空家等対策庁内連絡会議の開催関係
①空家等の利活用及び予防関係	
	・ 各大字及び自治会からの情報提供に関する対応
	・ 移住に関する情報発信
②管理不全空家等及び特定空家等に対する措置関係	
	悪影響を及ぼすおそれのある理由等
	①建築物及び擁壁等の破損や倒壊等
	②道路敷等（通学路含む）への影響
	③ごみの放置や不法投棄等
	④立木や雑草の放置
	⑤有害鳥獣等
	⑥不法侵入及び火災予防等
③空家等所有者等確認関係	
	・ 空家等の所有者等情報確認

4 - 2 河合町空家等対策協議会

法定協議会である「河合町空家等対策協議会」を令和3年3月1日に設置し、空家等対策について専門的な立場から協議を実施するとともに、特定空家等や管理不全空家等に対する措置及び緊急安全措置並びに空家等対策計画の策定等に関する協議を行います。

協議会委員

地域住民の代表
町議会の議員
法務、不動産、建築等に関する学識経験者
奈良県警察の警察官及び奈良県広域消防組合の消防吏員
社会福祉協議会
町行政

4-3 河合町空家等対策庁内連絡会議

空家等に係る相談や問い合わせは、建築構造、防災、衛生、景観、税務、法律等の専門的な内容が含まれることから、「河合町空家等対策庁内連絡会議」を組織し、さまざまな問題に積極的に取り組みます。

連携関係課等

1	政策調整課	9	教育総務課
2	安心安全推進課	10	まちづくり推進課
3	税務課	11	地域活性課
4	管財課	12	上下水道課
5	住民福祉課	13	ファシリティマネジメント推進室
6	子育て支援課	14	社会福祉協議会
7	福祉政策課	15	住宅課
8	環境対策課		

5章 PDCAサイクルによる効果検証

5-1 計画の見直し

空家等の対策を着実に実行するためには、計画と取り組みの実施状況を評価し、必要に応じて見直しを行うことが重要です。そこで、下記のPDCAサイクルに基づき、進捗管理を実施し、計画に基づき実施した取り組みについて、進捗状況や成果、課題等について検証を行い、その結果を踏まえて必要に応じて計画の見直しを検討します。

なお、評価項目として、下記項目等について検討します。

- ①特定空家等の数
- ②管理不全空家等の数
- ③空家相談会及び空き家セミナーへの来訪者数
- ④空家等の除却（解体）数
- ⑤空き家バンクの登録件数
- ⑥移住者数
- ⑦補助金利用件数

