

第3次川西町空家等対策計画 (案)

令和9年3月
川 西 町

目 次

I	計画の基本的事項	1
1	計画の背景及び趣旨	1
2	計画の位置づけ	2
3	計画期間	2
4	計画の対象エリア	3
5	計画の対象となる空家等	3
II	本町の空家等を取り巻く現状と課題	4
1	国及び県の現状	4
2	町の現状及び見通し	5
3	空家等実態調査からみた現状	8
4	所有者等への意向調査の結果	14
5	第2次計画の実績と取り組み状況	19
6	空家等の対策に係る主な問題点及び課題の整理	21
III	施策の展開	24
1	基本方針	24
2	施策体系	25
3	基本施策	26
IV	適切な管理が行われていない空家等への対応	32
1	適切な管理が行われていない空家等に対する調査及び判断	32
2	管理不全空家等に対する措置	32
3	特定空家等に対する措置	33
4	緊急事態における安全措置	35
5	空家等の所有者等が確知出来ない場合の対応	36
6	関連法令による空家等対策	37
V	計画の推進方策	38
1	計画の推進体制	38
2	計画の進捗管理	39
VI	参考資料	40
1	川西町空家等対策協議会規則	40
2	委員名簿	41
3	川西町空家等対策計画改定の経緯	41
4	川西町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）	42

I 計画の基本的事項

1 計画の背景及び趣旨

近年、全国的に人口減少、既存住宅等の老朽化、社会ニーズの変化等に伴い、長い間住宅等として使用されていない空き家が年々増加しています。

本町においても、平成 7 年をピークに人口は減少に転じており、平成 17 年には高齢化率が 20% を超えました。今後も人口減少、高齢化の傾向は続くと思込まれており、この傾向に伴って空き家も増加していくことが想定されます。

こうした空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として倒壊等の危険、公衆衛生の悪化、景観の阻害など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すものがあります。

加えて、空き家の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題も多いことを踏まえると、空き家を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化を図ることが求められているところです。

このような背景の中、国では、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）」を制定し、平成 27 年 5 月 26 日から完全施行されています。

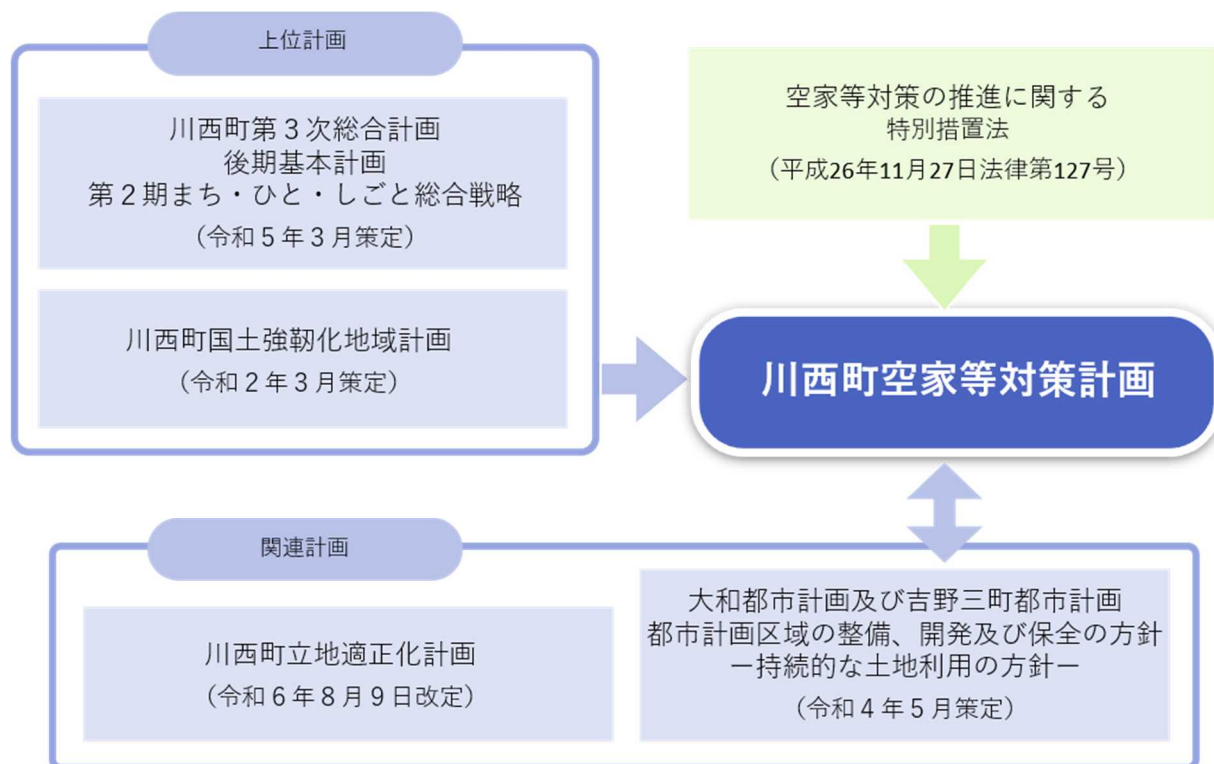
本法の中では、市町村の責務（第 4 条）として、「市町村は、第 7 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。」としており、本町でも、空き家に関する総合的な施策を計画的に実施するため、不動産や建築、法務等の空き家に関わる専門家からなる川西町空家等対策協議会を立上げ、平成 28 年度に「川西町空家等対策計画」を策定しました。

今回、第 2 次計画の期間満了に伴い、また法改正（令和 8 年 9 月 3 日施行）による新たな指針等に準じるものとするため、「第 3 次川西町空家等対策計画」を策定しました。

2 計画の位置づけ

本計画は、法に即し、「川西町第3次総合計画 後期基本計画 及び 第2期まち・ひと・しごと総合戦略」および「川西町国土強靱化地域計画」を上位計画とし、空家等対策に関連する計画と整合性を保つこととします。

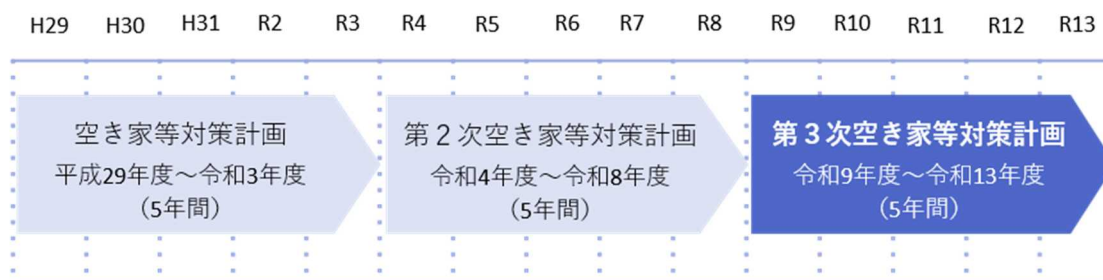
【計画の位置づけ】



3 計画期間

本計画の期間は、令和9年度から令和13年度までの5年間とします。ただし、社会・経済情勢の変化や国・県の動向、上位関連計画の見直し、施策の進捗状況等を踏まえ、必要に応じ空家等対策協議会における十分な協議検討を経て、適宜計画の見直しを行います。

【計画期間】



4 計画の対象エリア

空家等は町全域で発生する可能性があるため、本計画では、町全域を対象とします。

5 計画の対象となる空家等

本計画において取り扱う「空家等」、「管理不全空家等」、「特定空家等」については、次のとおり定義します。

空家等 (法第2条第1項)	○ 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で下記のもの ・ 建築物又はこれに附属する工作物 ・ 建築物の敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。） ※ 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
管理不全空家等 (法第13条第1項)	○ 空家等が適切な管理が行われていないことにより下記の状態にあるもの ・ 放置すれば、特定空家等に該当するおそれのあるもの
特定空家等 (法第2条第2項)	○ 空家等のなかでも特に下記の状態にあるもの ・ 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もの ・ 放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのあるもの ・ 適切な管理が行われておらず、著しく景観を損なっているもの ・ 周辺の生活環境の保全を図るため、放置することが不適切なもの

※「空家」と「空き家」の標記について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では“き”を抜いた「空家」と表記されています。このため、本計画においては、空家等対策計画等の名称は「空家」と表記します。ただし、各種統計調査及び同法の施工前に制定された条例及び規則、他法に規定された名称等は、個別名称「空き家」と表記します。

※「国又は地方公共団体が所有し、又は管理するもの」について

行政所有の町営住宅等については「川西町公共施設等総合管理計画」において取り扱うものとし、また、行政所有のものと民間所有ものとは性質が異なるため取り扱いを分けていますが、必要に応じて一体的に取り扱うことも検討します。

Ⅱ 本町の空家等を取り巻く現状と課題

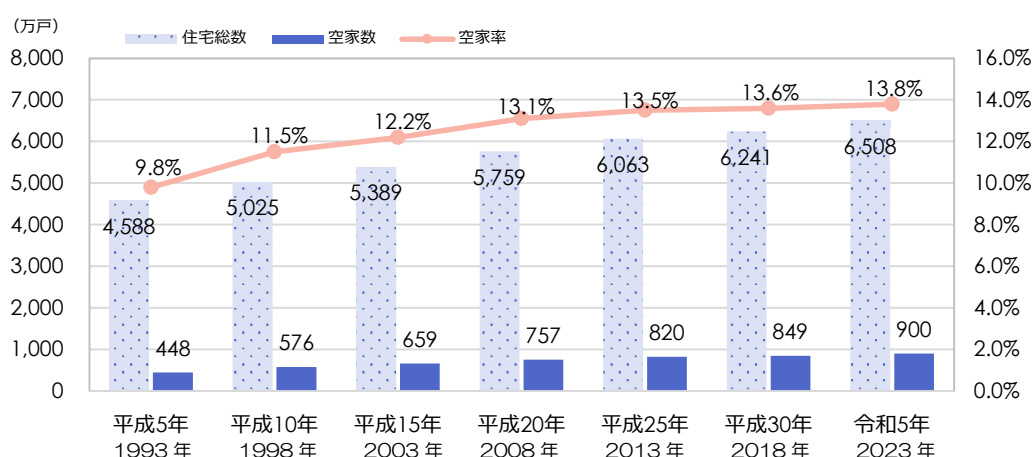
1 国及び県の現状

全国の空き家数は、平成5年の448万戸から増加し続けており、令和5年には900万戸と約2倍に増加しています。

また、住宅総数に占める空き家数の割合である空き家率も、平成30年の13.6%から若干増え、令和5年には13.8%となっています。

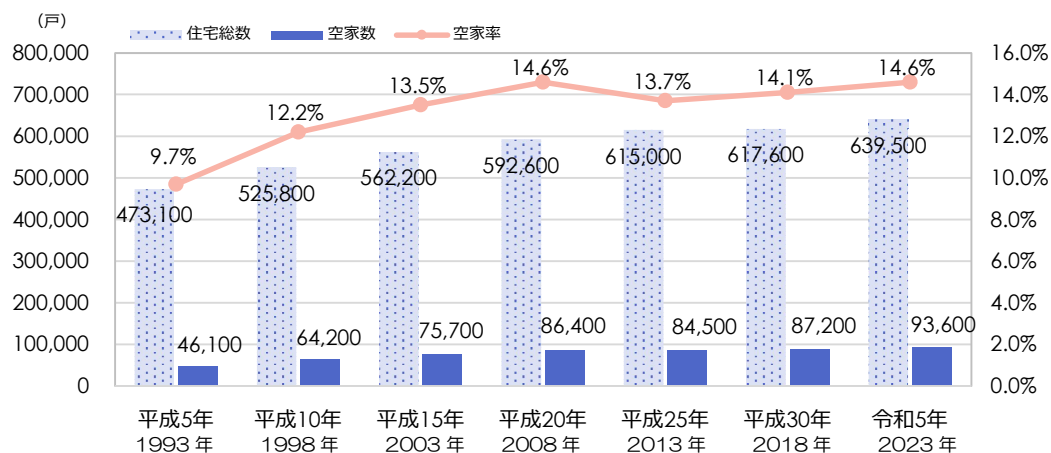
奈良県においてもおおむね同様の傾向となっていますが、令和5年の空き家数は93,600戸、空き家率は14.6%となっています。

【全国の住宅総数・空き家数・空き家率の推移グラフ】



(資料：住宅土地統計調査)

【奈良県の住宅総数・空き家数・空き家率の推移グラフ】



(資料：住宅土地統計調査)

2 町の現状及び見通し

(1) 人口・世帯数等の推移及び推計

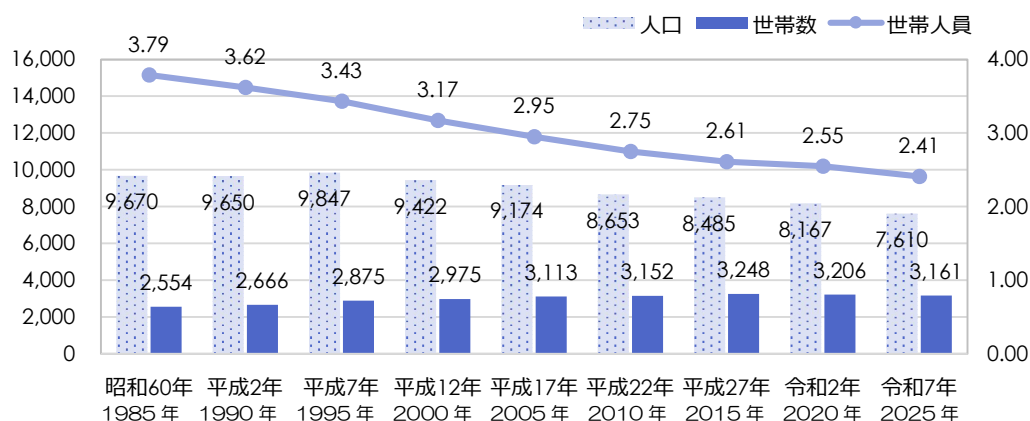
1985 年（昭和 60 年）以降における人口の推移は、1995 年（平成 7 年）の 9,847 人をピークに減少傾向となっており、2025 年（令和 7 年）は 7,610 人となっています。

一方、世帯の推移は、1985 年（昭和 60 年）以降増加し続け、2015 年（平成 27 年）は 3,248 世帯となりましたが、2025 年（令和 7 年）には 3,161 世帯となっています。

また、一世帯当たり平均世帯人員は、1985 年（昭和 60 年）以降減少し続けており、2025 年（令和 7 年）には 2.41 人/世帯となっています。

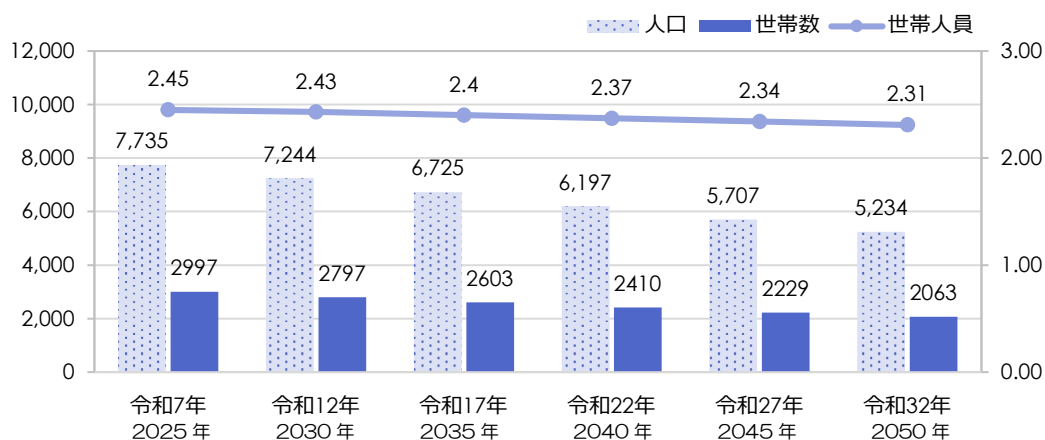
人口及び世帯数の推計では、人口、世帯数ともに 2025 年（令和 7 年）以降も減少し続ける見通しとなっており、2050 年には、人口が 5,234 人、世帯数が 2,063 世帯となる見通しです。

【人口・世帯数及び平均世帯人員の推移】



（資料：国勢調査 ※令和 7 年度分は速報値）

【人口・世帯数及び平均世帯人員の推計】



（資料：国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口令和 5 年推計）

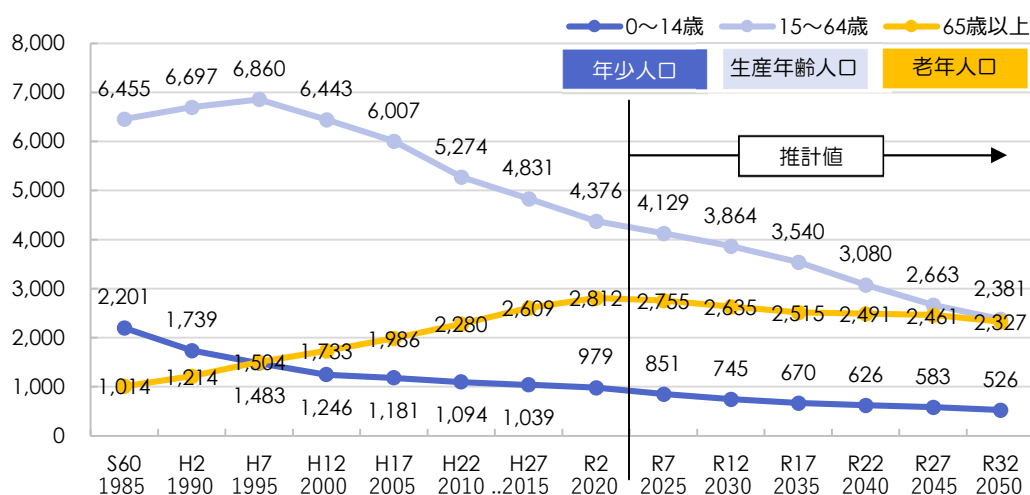
（２）年齢３区分別人口の推移及び推計

年齢３区分別の人口構成では、生産年齢人口が 1995 年（平成 7 年）をピークに減少に転じており、今後も減少し続けると見込まれています。老年人口は 2020 年（令和 2 年）まで増加し続け、その後減少に転じる見通しとなっています。一方、年少人口は 1985 年（昭和 60 年）から減少し続けており、1995 年（平成 17 年）には老年人口と逆転しました。年少人口は今後も減少し続ける見通しとなっています。

このように国立社会保障・人口問題研究所による推計では人口減少の一途をたどっており、人口減少が空家等の増加に繋がっていると考えられます。

一方で、本町の「川西町人口ビジョン」における目標人口として、2060 年におおむね 6,000 人以上を目指すこととしています。これを達成するために、本町では様々な施策を展開しており、本計画による空家対策もその施策の一つです。

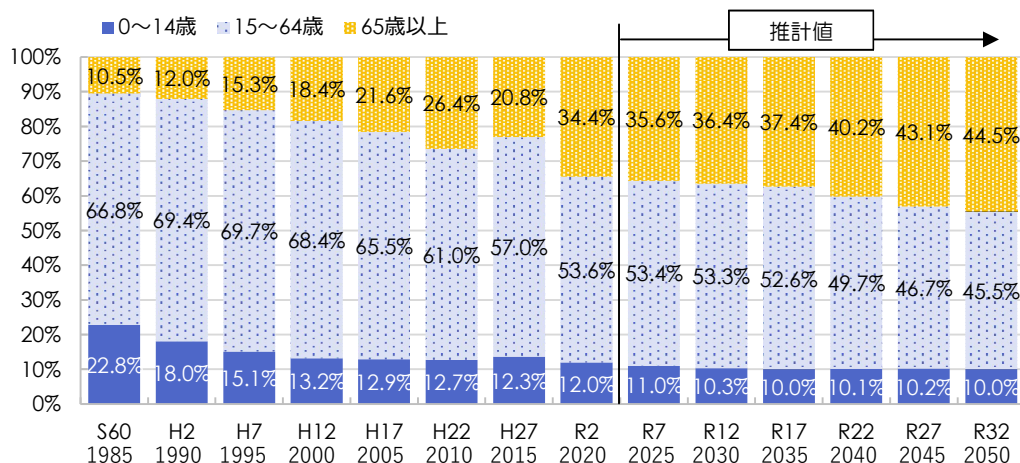
【年齢３区分別人口の推移及び推計】



（資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口令和 5 年推計）

※国勢調査の結果には年齢不詳の方が含まれているため本町の総人口とは必ずしも一致しません。

【年齢３区分別人口の構成比の推移及び推計】



（資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口令和 5 年推計）

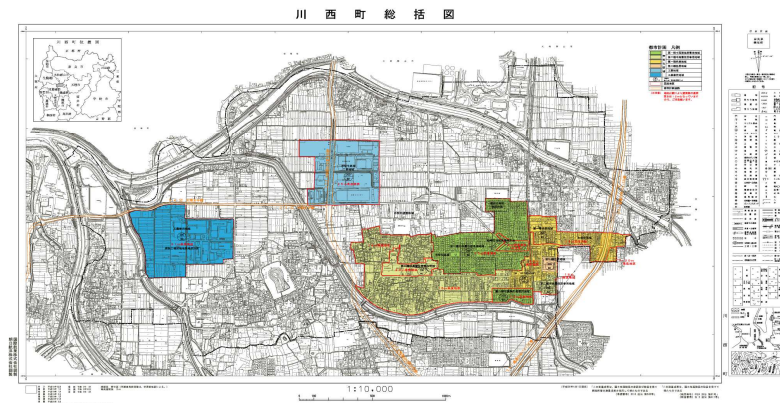
※小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100%とはなりません。

(3) 法規制等

① 都市計画

本町は都市計画法により、新興住宅地や工業団地等の「市街化区域」と、それ以外の区域を対象とした「市街化調整区域」に分けられています。（川西町第3次総合計画後期基本計画）

【都市計画区域と用途地域の指定状況】

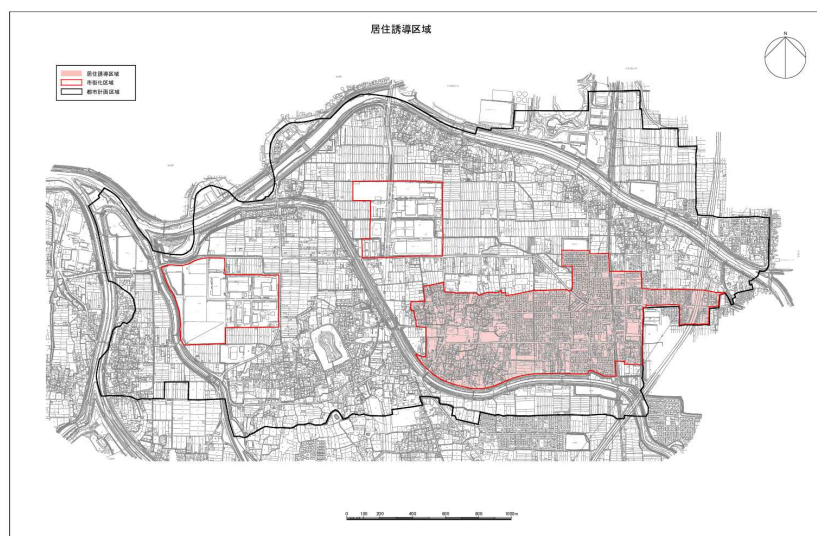


（資料：川西町都市計画図）

② 立地適正化計画による居住誘導区域等

居住誘導区域は、すべての都市機能や居住を一極集中させる主旨のものではなく、住居や施設を強制的に移転させるものでもありません。長期的な視点で市街化区域への都市施設の立地や居住を促進し、将来的にも持続可能な町の骨格を維持することを目的としています。（川西町立地適正化計画）

【居住誘導区域】



（資料：居住誘導区域(令和6年8月9日改定)）

3 空家等実態調査からみた現状

(1) 調査実施概要

令和 2 年度に引き続き、町内に存在する空家等についてその実態を把握し、今後の効果的な空家等の対策を検討・立案するため、現地調査を行いました。

- 調査期間：令和 7 年 5 月 1 日～令和 7 年 8 月 30 日
- 調査区域：町全域
- 調査対象：308 件
 - ・ 法第 2 条第 1 項の「空家等」のうち、人が居住できない倉庫等、マンション・アパート等の共同住宅、賃貸・売却用住宅及び公共施設を除いたもの。

マンション・アパート等の共同住宅は 1 室でも使用が認められれば、空家特措法に基づく「空家等」とならないことから、調査の効率性を考慮し今回の調査対象から除外しています。また、長屋は玄関が独立しており、戸別に対策を行う可能性もあることから、本調査における「空家等」の対象としています。

- ・ 令和 2 年度の空家等実態調査において特定された空家等に加えて、今回の現地調査時点において、見つけられた空家等候補についても追加。
- 空家判定：217 件
 - ・ 「空家等判定調査」において「空家等」又は「空家等の可能性がある」と判定された物件。
- 空家等の調査及び不良度判定
 - ・ 「空家等判定調査」において「空家等」又は「空家等の可能性がある」と判定された物件について、「空家等基礎情報調査」、「空家等管理状況調査」、利活用の可能性を判定する「不良度判定」を同時に実施。

【主な調査内容】

調査種別	調査項目
空家等判定調査	表札の有無、郵便物の状況、電気ガスメーターの状況等
空家等基礎情報調査	空家等の規模、構造、用途、建て方
空家等管理状況調査	基礎、建物の傾斜、屋根、外壁、周囲への影響度、開口部、塀柵門、擁壁、屋外階段バルコニー、テレビアンテナ、看板給湯設備屋上水槽、樹木、雑草、ごみ堆積物、衛生面等
不良度判定調査	構造一般の程度、構造の腐朽または破損の程度、防災上または避難上の構造の程度、排水設備

(2) 調査結果

① 空家等の戸数

空家等の可能性があると判定された件数は、令和２年度※の 208 件（223 件）から令和７年度の 217 件に微増しています。

【主な自治会ごとの空家等件数一覧】

主な自治会名 (記号)	H27	R2	R7	主な自治会名 (記号)	H27	R2	R7
中村 (A)	8	16	13	東城 (K)	10	14 (15)	13
市場 (B)	5	11 (12)	9	スカイタウン (L)	0	2	0
辻 (C)	4	2 (3)	3	西城 (M)	2	5	2
井戸 (D)	4	8 (13)	8	東方 (N)	14	11 (12)	14
出屋敷 (E)	21	23	20	上吐田 (O)	4	5	7
美ノ城 (F)	6	2	2	北吐田 (P)	4	5	6
結崎団地 (G)	18	26	32	南吐田 (Q)	1	1	2
ハッピータウン (H)	1	0	3	梅戸 (R)	30	19	18
結崎南団地 (I)	5	6	8	唐院 (S)	32	35 (39)	35
美幸 (J)	2	2	7	保田 (T)	15	15 (17)	15
計					186	208 (223)	217

※ 令和２年度の空家等には非住宅（倉庫等）を含んでおり集計方法が異なりますが、上記では同等の集計方法となるように再集計を行った数値を示しています。（ ）内の数値は、非住宅（倉庫等）を含めた件数を示しています。

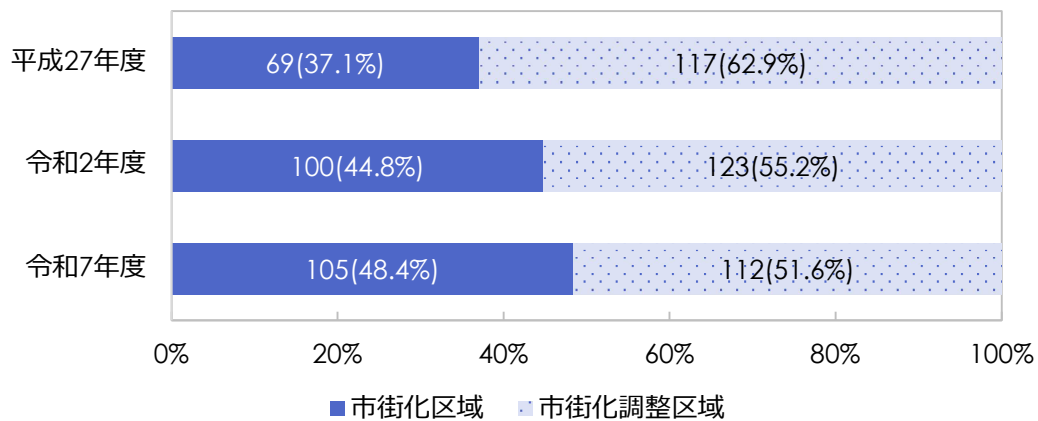
【主な自治会ごとの空家率】

主な自治会名 (記号)	住宅総 数(※)	空家等 件数	空家率	主な自治会名 (記号)	住宅総 数(※)	空家等 件数	空家率
中村 (A)	364	13	3.6%	東城 (K)	122	13	10.7%
市場 (B)	105	9	8.6%	スカイタウン (L)	43	0	0.0%
辻 (C)	162	3	1.9%	西城 (M)	53	2	3.8%
井戸 (D)	147	8	5.4%	東方 (N)	179	14	7.8%
出屋敷 (E)	535	20	3.7%	上吐田 (O)	81	7	8.6%
美ノ城 (F)	172	2	1.2%	北吐田 (P)	43	6	14.0%
結崎団地 (G)	634	32	5.0%	南吐田 (Q)	68	2	2.9%
ハッピータウン (H)	64	3	4.7%	梅戸 (R)	230	18	7.8%
結崎南団地 (I)	131	8	6.1%	唐院 (S)	345	35	10.1%
美幸 (J)	57	7	12.3%	保田 (T)	172	15	8.7%
計					3707	217	5.9%

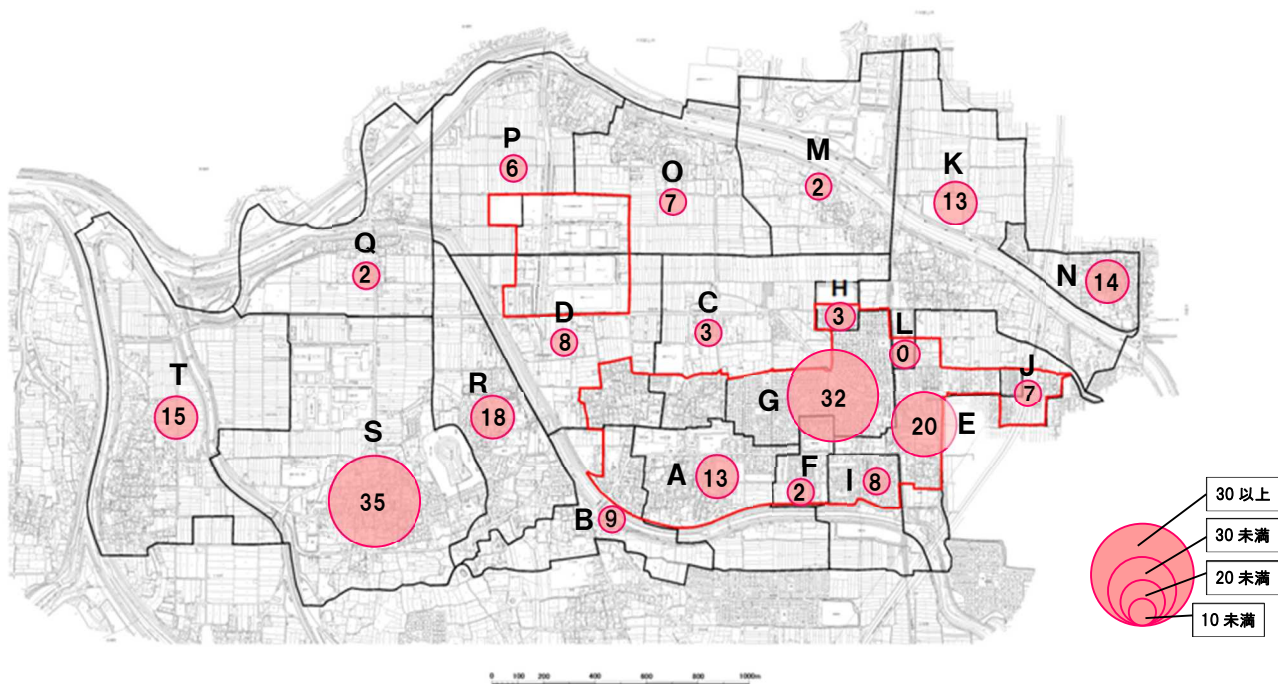
※ 令和 8 年 4 月 1 日時点の世帯数（マンション居住世帯を除く）を現在居住中の住宅数と仮定し、そこに令和 7 年度の空家等件数を加算した値を住宅総数の推定値としています。

② 空家等の分布

市街化区域内外の割合はグラフのとおりで、市街化区域が 105 戸（48.4%）、市街化調整区域が 112 戸（51.6%）となっています。



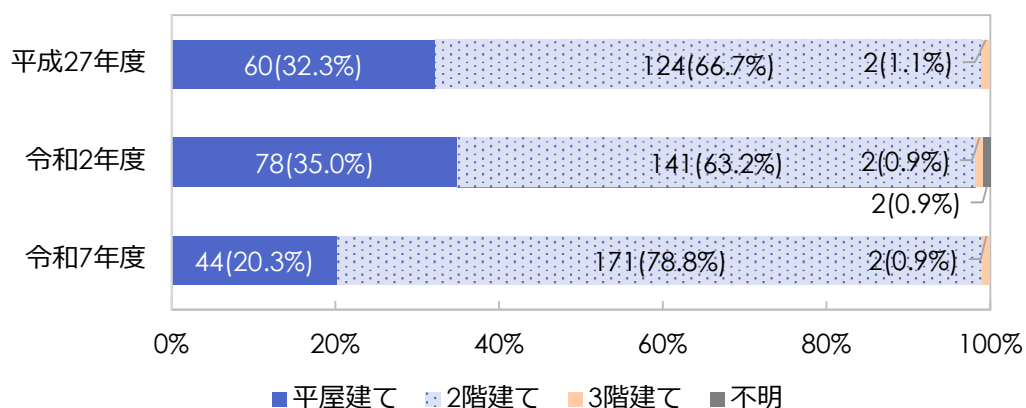
【空家等の分布状況】



（資料：令和 7 年度空家等実態調査結果）

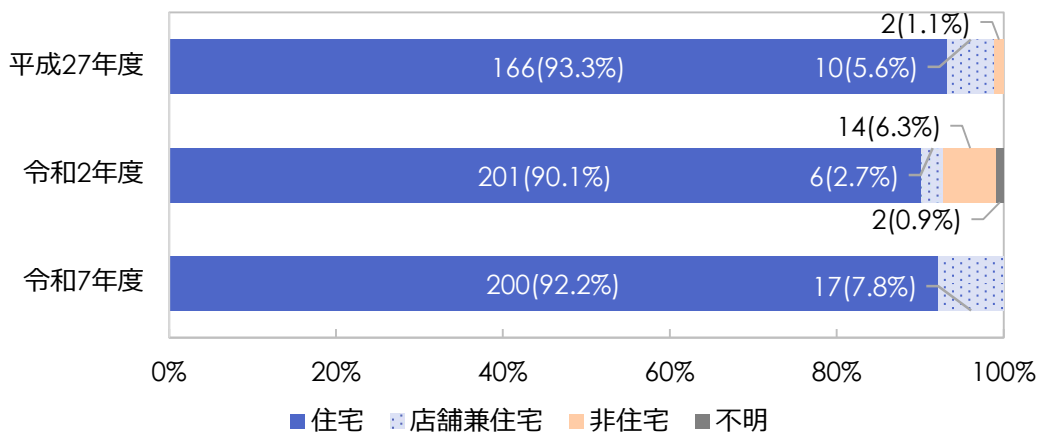
③ 建物階数

空家等の建物階数は、2 階建てが最も多く 171 戸（78.8%）、次いで平屋の 44 戸（20.3%）、3 階建ては 2 戸となっています。



④ 建物用途

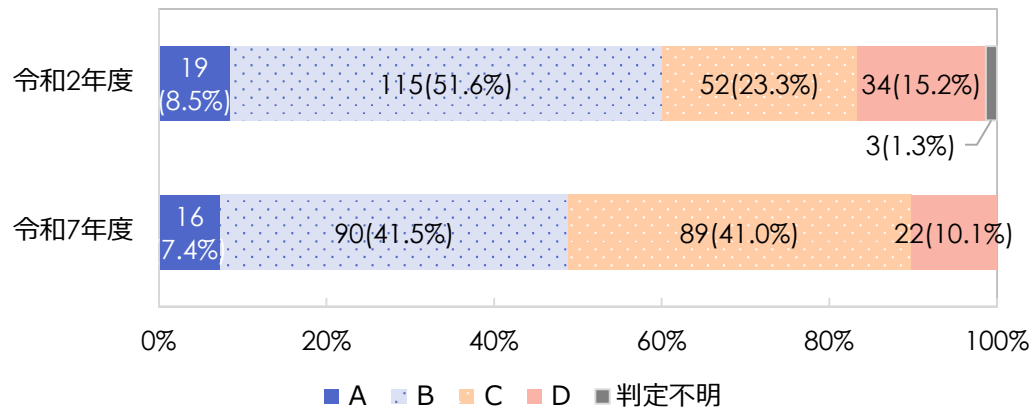
空家等の建物用途は住宅が 200 戸（92.2%）、店舗兼住宅が 17 戸（7.8%）となっています。一部集計方法が異なるものの、年度に関わらず住宅用途の空家等が 9 割を占めています。



※ 令和 2 年度の空家等には非住宅（倉庫等）を含んでおり、集計方法が異なります。

⑤ 不良度判定

不良度判定において、外観上利活用できないと判断できる建築物「D ランク」の空家等は 22 戸（10.1%）あり、外観上複数個所の補修必要、利活用可否の判断が必要な建築物「C ランク」の空家等が 89 戸（41.0%）、外観上一部補修が必要と思われるが、利活用可能と思われる建築物「B ランク」が最も多く 90 戸（41.5%）となっています。また、外観上問題なし、利活用可能と思われる建築物「A ランク」が 16 戸（7.4%）と最も少なくなっています。



【不良度判定結果（令和7年度）】

主な自治会名	空家等 件数	A	B	C	D	主な自治会名	空家等 件数	A	B	C	D
中村	13	1	7	5	0	東城	13	0	5	5	3
市場	9	0	6	1	2	スカイタウン	0	0	0	0	0
辻	3	0	2	1	0	西城	2	0	0	2	0
井戸	8	1	4	2	1	東方	14	0	5	9	0
出屋敷	20	1	5	12	2	上吐田	7	0	2	5	0
美ノ城	2	0	2	0	0	北吐田	6	1	4	0	1
結崎団地	32	5	14	13	0	南吐田	2	0	0	1	1
ハッピータウン	3	2	1	0	0	梅戸	18	0	6	10	2
結崎南団地	8	1	7	0	0	唐院	35	1	10	15	9
美幸	7	0	2	5	0	保田	15	3	8	3	1
						計	217	16	90	89	22

4 所有者等への意向調査の結果

(1) 調査実施概要

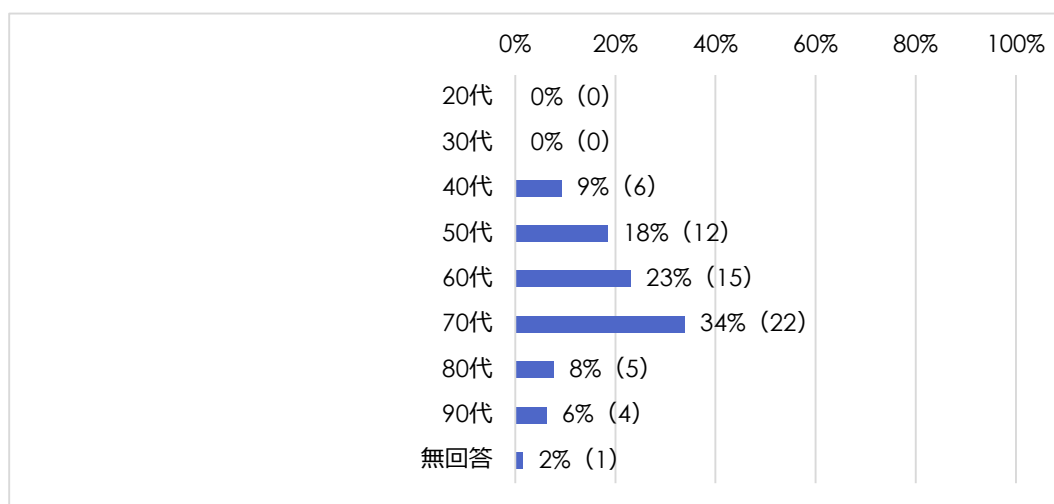
空家等実態調査で空家等と思われる住宅のうち、解体が確認されたもの、居住が確認されたもの、所有者が不明なものなどを除いた空家等の所有者等に対して、意向調査を行いました。

- 調査期間 令和7年12月11日～令和8年1月23日
- 調査対象 186件
- 未到達数 9件（宛所不明となり返還されたもの及び受取拒否されたもの）
- 集計対象 177件（調査対象から未到達数を引いたもの）
- 回答者数 65人
- 回答率（回答者数／集計対象） 約37%

(2) 調査結果

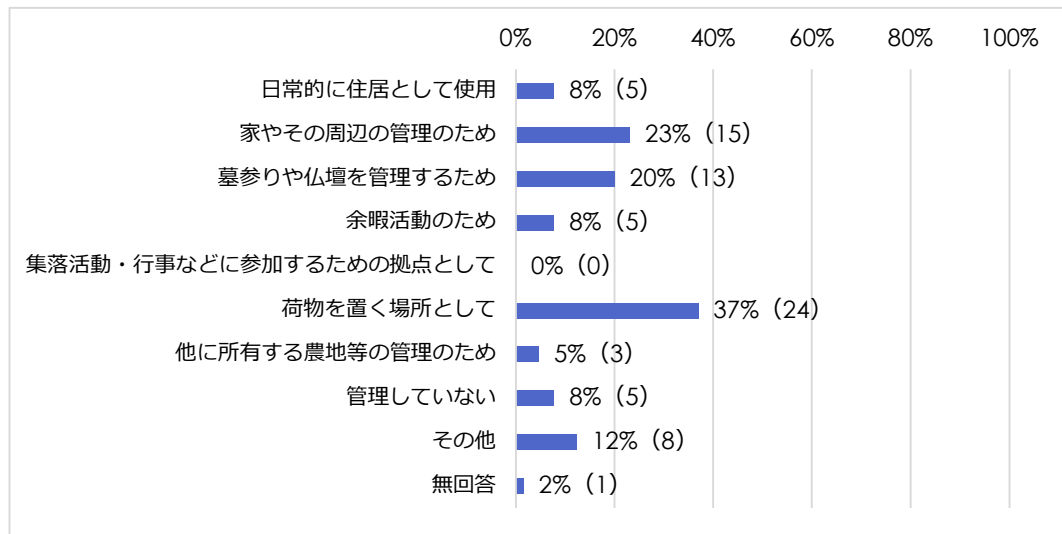
本集計では、設問間の比較のため回答者数（N=65）に対する回答率を示しています。そのため、複数回答（回答数が66以上）の場合は、割合の合計値が100%を上回ります。

① 所有者等の年齢（回答数 65、N=65）

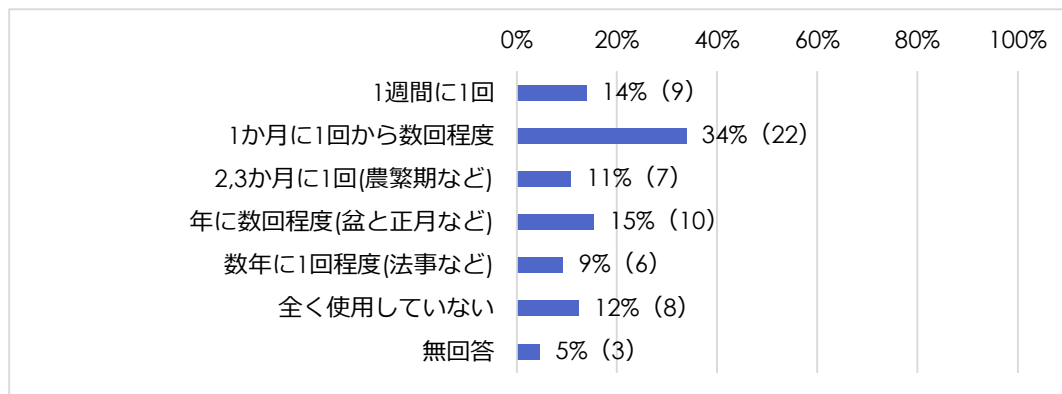


② 対象物件の使用状況

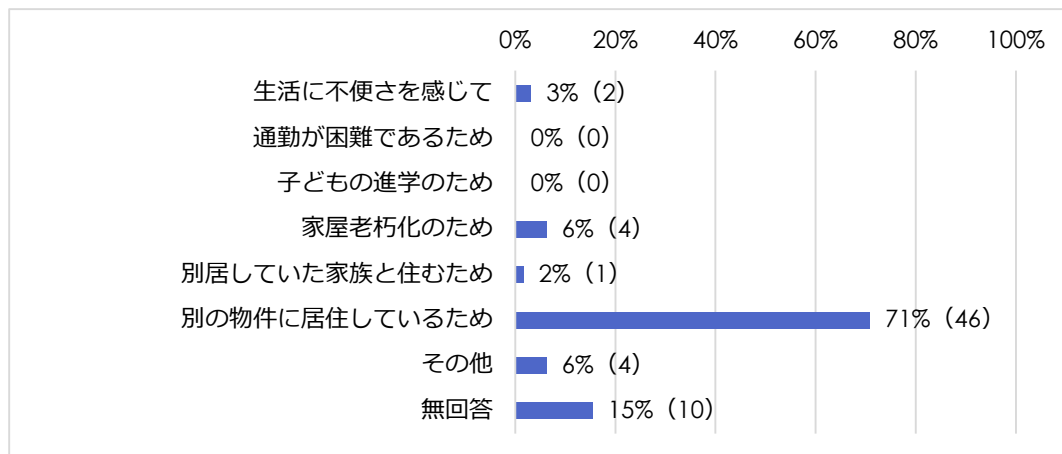
i 使用状況（回答数 79、N=65）



ii 使用頻度（回答数 65、N=65）

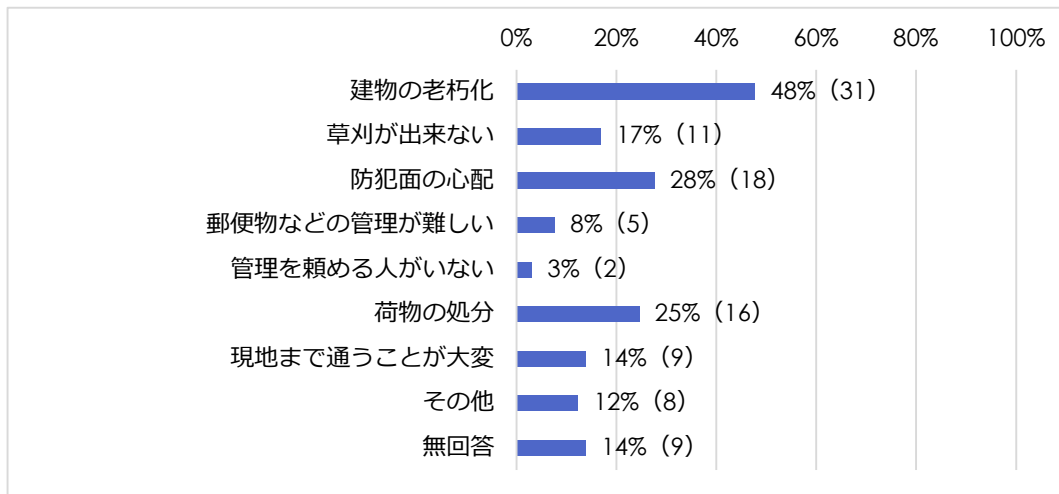


iii 空き家となった理由（回答数 67、N=65）

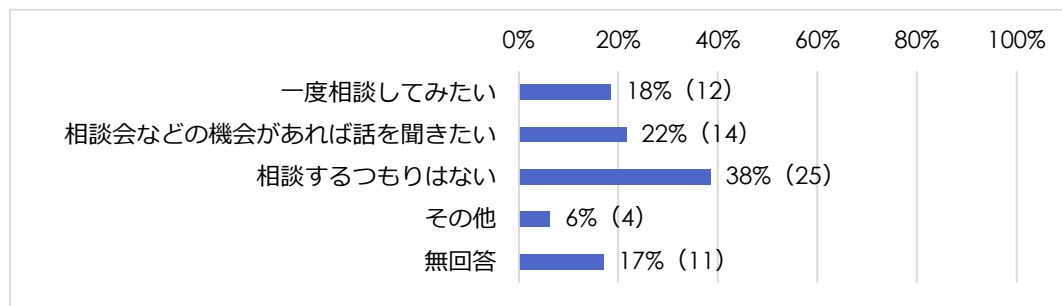


③ 対象物件の管理について

i 管理で困っていること（回答数 109、N=65）

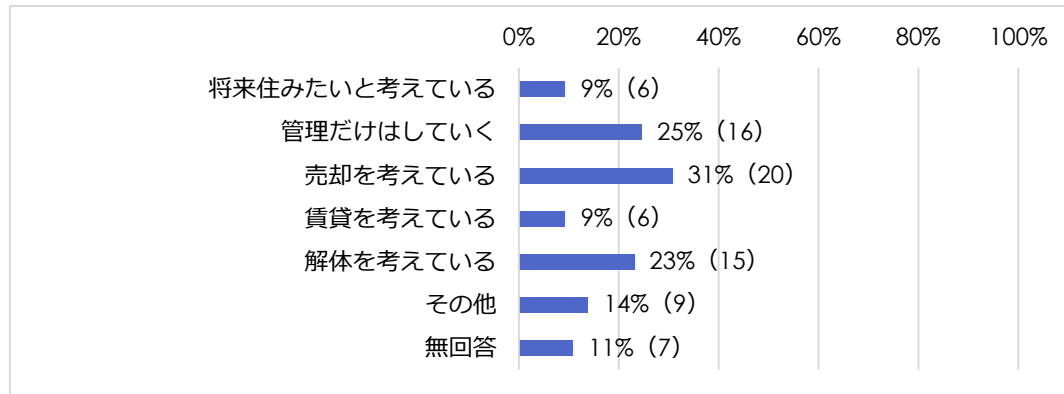


ii 相談意向（回答数 66、N=65）

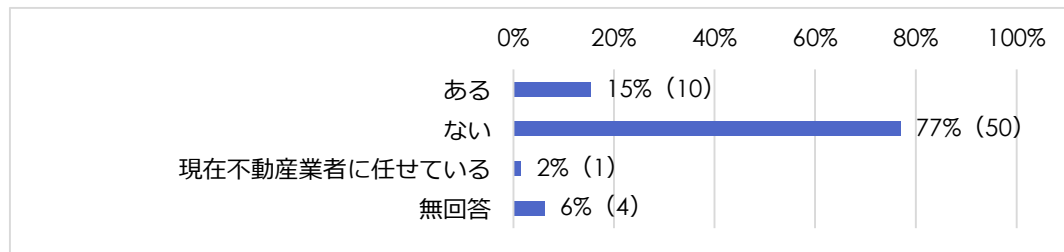


④ 対象物件の今後について

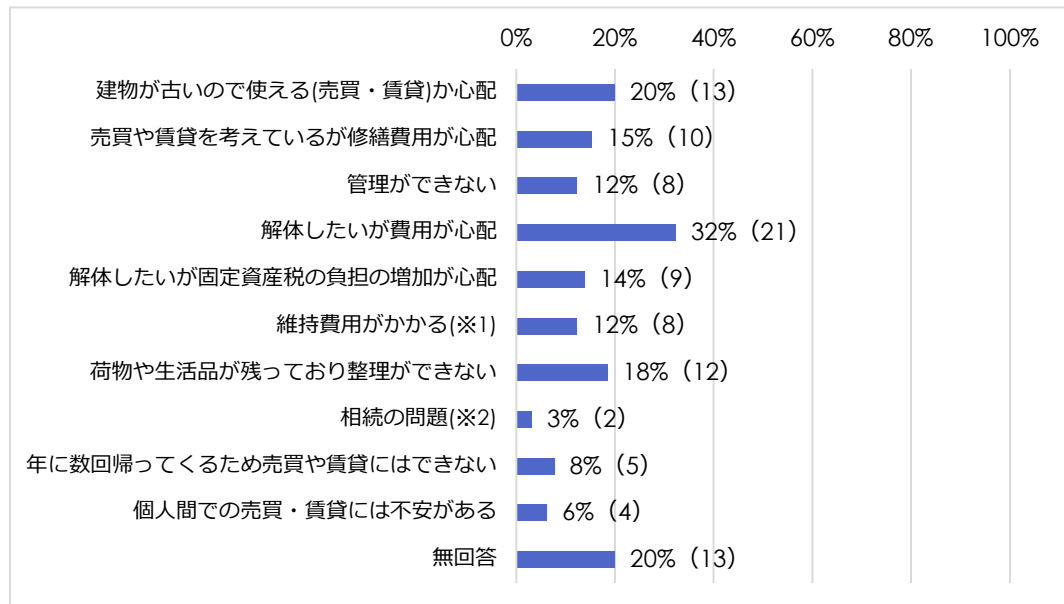
i 今後の利用予定（回答数 79、N=65）



ii 専門家や行政への相談状況（回答数 65、N=65）



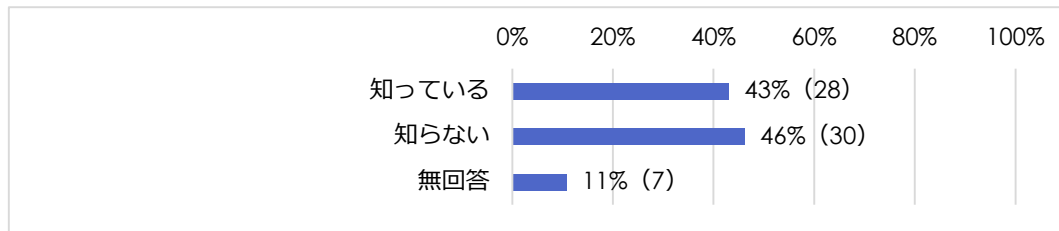
iii 今後の心配ごと（回答数 105、N=65）



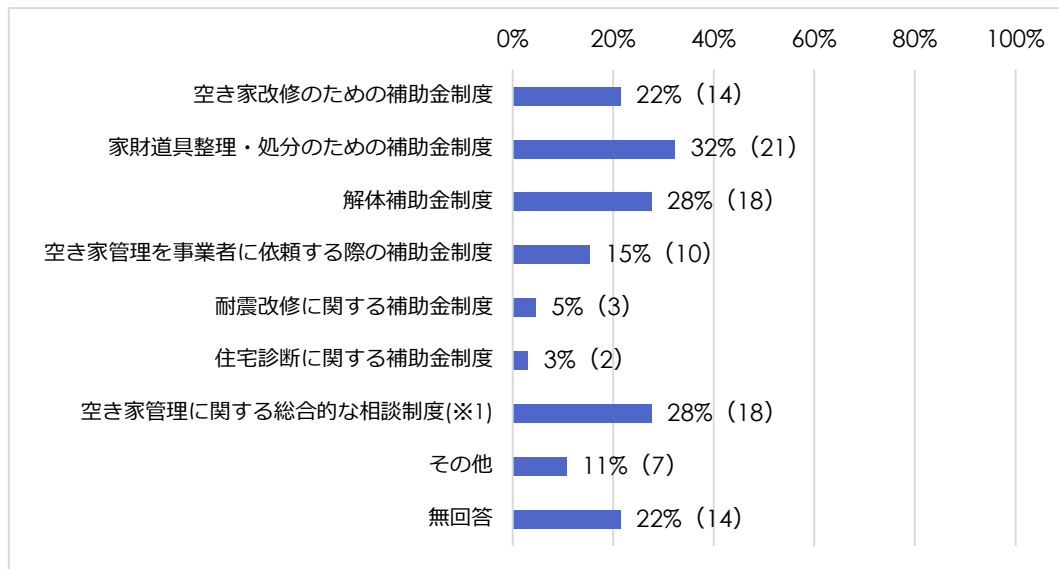
※1 区費・町内会費・税金など ※2 相続放棄・寄付などを考えている

⑤ 空き家支援制度

i 空き家バンク制度の認知（回答数 65、N=65）



ii 希望する空き家支援制度（回答数 107、N=65）



※1 解体・売却・賃貸等の業者紹介

5 第2次計画の実績と取り組み状況

(1) 空家等の発生予防

① 講習会等を通じた情報提供

【空き家セミナー・個別相談会（令和3年～令和8年）】

	空き家セミナー	個別相談会
令和3年度		4組（4名）
令和4年度	2組（2名）	3組（3名）
令和5年度	6組（8名）	7組（9名）
令和6年度	9組（12名）	6組（10名）
令和7年度	4組（5名）	2組（4名）
令和8年度	4組（4名）	2組（2名）

※ 令和3年度については、新型コロナウイルスの影響により個別相談会のみの開催

(2) 空家等の適正管理

① 所有者等への法第12条に基づく情報提供等の回数

- ・本町における空家等の所有者等への法第12条に基づく情報提供等の回数は、令和4年度から令和8年度（6月1日時点）においては25回となっています。（情報提供等の回数はまちづくり推進課調べ）

(3) 空家等の活用・除却

①「空き家バンク」による活用支援

【空き家バンク（令和３年～令和７年）】

	相談・問合せ件数	新規登録件数	成約件数
令和３年度	47 件（ 7 件）	3 件	0 件
令和４年度	58 件（ 8 件）	0 件	2 件
令和５年度	29 件（18 件）	0 件	4 件
令和６年度	31 件（ 6 件）	2 件	0 件
令和７年度	53 件（ 8 件）	5 件	0 件

※相談・問合せ件数は利用者と（ ）の所有者を合わせた件数

② 所有者等による不良住宅等の除却支援

【川西町危険空家除却補助金（令和３年～令和７年）】

	申請戸数	交付決定戸数
令和３年度	0 戸	0 戸
令和４年度	1 戸	1 戸
令和５年度	4 戸	4 戸
令和６年度	5 戸	5 戸
令和７年度	1 戸	1 戸

③ 所有者等が不明な空家等への対応

【所有者不明土地(建物)管理制度】

	申立件数	処分方法
令和７年度	1 件	売却

6 空家等の対策に係る主な問題点及び課題の整理

(1) 住宅の長寿命化と次世代への継承

本町の人口は依然として減少局面にあり、令和 7 年の人口は 7,610 人とピーク時の平成 7 年の 9,847 人に比べて約 22.7%の減少となっています。一方、令和 7 年の世帯数は 3,161 世帯と令和 2 年の 3,206 世帯と比べ約 1.4%の減少となっています。また、令和 7 年の高齢化率は約 35.8%ですが、今後はさらに高まると見込まれており、人口減少や高齢化の進展に伴い、空家等が急速に増加すると考えられます。

特に高齢者だけの世帯の場合は、居住者が死去又は施設等へ転居したために空家等となることや住宅の老朽化に伴い、耐震性やバリアフリー性などの建築性能の水準が近年の水準に比べ低くなったために住み続けることが困難となることで空家等が発生すること考えられます。

さらに、居住者の死後、相続問題などにより相続が適切に行われなかった結果、所有者等が不明となり空家等が適切に管理されないで放置されるといった問題も生じます。

所有者等は、できる限り長期間住み続けられるよう適切なリフォーム等を行うことや適切な譲渡の方法を事前に検討しておくことが望まれます。

(2) 所有者等への啓発と所有者等の把握

所有者等にとって、自らが居住していない空家等や今後も居住する予定がない空家等は、管理意識が低下しがちです。また、空家等となった際に、その後の取り扱いについて相談先が分からないといったことなども問題になっていると考えられます。

所有者等の近況は、地域や近隣住民がよく把握していると考えられますが、近年、地域コミュニティが希薄になっていることや、トラブルに巻き込まれることを敬遠し、所有者等の転居先などがわからないままとなっているケースもあります。

所有者等が自主的に責任を持って管理することが重要であることから、所有者等における管理意識の醸成が重要となります。また、所有者等が不明となると、空家等の適正な管理を求めていくことができないため、地域や近隣住民の協力を得ながら、所有者等からも情報提供を求めていく仕組み作りが必要です。

一方で、第 2 次計画期間において、空き家セミナーや個別相談会への参加人数の増加や解体補助金の申請戸数が伸びていることから、空家問題への所有者等の意識の高まりが伺えます。引き続き情報発信や技術的支援を行い、所有者等が主体的に適切な管理ができるよう支援体制を整えていくことが重要であると考えます。

（３）持続可能な居住環境を目指した空家等の活用の推進

現在の中古住宅市場は、老朽化等に伴い子育て世代の需要に合った物件が少ないことや、中古住宅の保証制度や診断制度が不十分であるため、十分な流動性が確保されていない状況です。

一方で、人口減少下においても空家等を適切に維持管理し、住宅需要に合ったリフォーム等の良質化を行い、空家等の活用を推進すれば、新たな居住者の受け皿となります。

こうした取り組みにより、集約的な地域コミュニティを維持することで、生活に必要なインフラ整備の効率化と安全性を担保できる可能性が高まります。また、空家等の除却後の跡地活用なども地域の需要に合った活用策を検討していくことで、地域の活力を向上させることも可能です。

（４）都市計画区域区分別の空家等の対策方法の検討

実態調査の結果、本町の空家等のうち外観上利活用できないと判断できる管理不全状態の空家等が占める割合は 10.1%（22 件）と前回調査 15.2%（34 件）から減少傾向にあります。これは啓発活動によるものと所有者等の意識の高まりによるものだと考えられます。しかし、このような空家等の多くは市街化調整区域に立地しており、災害時等において緊急輸送路や避難路沿道への倒壊による避難や応急活動の妨げとなる保安上の障害物となるおそれがあるほか、衛生上、景観上も好ましくなく、地域にとって負の遺産となります。こうした空家等の所有者等には必要に応じて除却を促し、支援していく必要があります。

一方で、市街化区域には良好な管理状態の空家等が多いことから、今後は、空家等及び跡地を資産として捉え、空き家バンクだけでなく、早期に一般的な市場流通にのせるよう促すことが大切です。

また、市街化区域に立地する空家等が占める割合が 48.4%、市街化調整区域は 51.6% となって、おり、居住の誘導や地域の活性化など空家等の立地に応じた活用策についても検討していく必要があります。さらに、一定数の建物が連なっている既存集落については、コミュニティ維持のため、奈良県と協議の上都市計画法第 34 条の 11 を適用し、建替え要件等の規制緩和の拡大等も検討していく必要があります。

（５）市街化調整区域の空家等の活用の可能性

令和３年度には、市街化調整区域における空家等の活用を考える上で、建築年度や建築確認の有無などが重要なポイントとなることから、空家等実態調査の調査結果をもとに、市街化調整区域に立地する空家等について建物登記簿や建築計画概要書（概要書）などの情報の有無の調査を実施しました。

この調査の結果、およそ半数の空家等について全ての情報がなかったことが判明しました。こうした空家等は、先の不良度判定においてＣランクやＤランクと判定されているものも多く、今後、相続における課題が生じる可能性や利活用のための建替え、改築などが困難となる可能性が高く、本町の空家等の対策においても優先すべき課題であることが判明しました。

（６）地域特性を活かした空家等の活用の可能性

本町は、２つの工業団地を有し、そこに立地する企業に町外から通勤される方も多くいます。町内の空家等の活用を考える上で、そうした方と町内の空家等をマッチングさせる仕組み作りが空家等の解消に繋がり、生産人口や年少人口を増やすための要素となる可能性があります。

Ⅲ 施策の展開

1 基本方針

前項において整理した空家等の対策に係る主な課題を踏まえ、本町の空家等対策に係る施策を展開する上での基本方針を示します。

「住宅の長寿命化と次世代への継承」への対応は、空家等が発生することを未然に予防することにつながります。

また、「所有者等への啓発と所有者等の把握」への対応は、所有者等が適正管理に取り組むことが最も重要となります。

「持続可能な居住環境を目指した空家等の活用の推進」への対応は、空家等及び除却後の跡地を地域の資産ととらえ活用を進めることで地域の活性化につなげることができます。

本計画では、「空家等の発生予防」、「空家等の適正管理」、「空家等の活用・除却」の3つを基本方針とし施策を展開します。

基本
方針

1

空家等の発生予防

基本
方針

2

空家等の適正管理

基本
方針

3

空家等の活用・除却

2 施策体系

基本方針 1 空家等の発生予防

- (1) 所有者等への意識啓発
 - ① 広報・ホームページ等を通じた情報提供
 - ② 講習会等を通じた情報提供
 - ③ 高齢者への空家予防の意識付け
- (2) 住宅の良質化や安全性の向上
 - ① 耐震診断、耐震改修の支援
 - ② 住宅リフォームの促進

基本方針 2 空家等の適正管理

- (1) 空家等の状況把握
 - ① 所有者等への通知及び地域による通報
 - ② 空家等実態調査及び所有者等への意向調査
 - ③ 空家等情報のデータベース化
- (2) 所有者等への啓発
 - ① 広報・ホームページ等を通じた情報提供
 - ② 適正管理に向けた所有者等への周知
 - ③ 町外在住の所有者等への積極的な情報提供
- (3) 空家等に係る相談支援
 - ① 空家等に係る苦情・相談等の窓口
 - ② 所有者等による主体的な決断支援
 - ③ 所有者等のための相談支援

基本方針 3 空家等の活用・除却

- (1) 空家等の活用支援
 - ① 地域と調和する新たな暮らし手の誘致の推進
 - ② 空家等の流通促進
- (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
 - ② 空家等関連団体等との連携による活用支援
- (3) 空家等の除却支援
 - ① 空家等の解体及び跡地活用支援
 - ② 所有者等による不良住宅等の除却支援
 - ③ 所有者等が不明な空家等への対応

3 基本施策

基本方針 1 空家等の発生予防

(1) 所有者等への意識啓発

空家等の管理責任は所有者等にあり、自らが責任を持って適切に空家等を管理する必要があります。町内及び町外の所有者等にも情報を提供していく必要があるため、様々な機会を通じて情報提供を進めます。

① 広報・ホームページ等を通じた情報提供

- 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、日頃から空家等となった場合の心構えを持ってもらうことが重要です。町内の所有者等に対しては、空家等の活用策や適正な管理の必要性について、広報・ホームページ等を通じて情報提供を行います。併せて、町内外在住の所有者等には固定資産税の納税通知に「空き家相談窓口」のチラシを同封し、空家等の発生予防・適正管理等の相談窓口の周知を図っていきます。
- 所有者等へ空家等の予防や管理に対する意識醸成を行い、所有者等が主体的に適切な管理を行うことにつながるよう、多面的な情報提供や支援体制の構築を図ります。

② 講習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など専門的な内容も多く含まれるため、今後も継続して各分野の専門家等による講習会「空き家セミナー」や「空き家個別相談会」を開催したり、町外で開かれる講習会等についての情報提供を行っていきます。また、空家等の多い自治会へのピンポイントでの「空き家対策講習会」も検討します。

③ 高齢者への空家予防の意識付け

- 高齢者世帯では、死去又は施設等へ転居することにより空家等となることが多くあります。こういった世帯に対しては、空家等とならないための予防意識の醸成を図る取組みを推進していきます。具体的な取り組みとして「終活セミナー」の開催や「終活（エンディング）ノート等」の活用を通して、家族間で相続や将来の建物の管理などについて話合う契機作りを図っていきます。

【関連制度】

名称	制度概要
相続登記の義務化 (令和 6 年 4 月 1 日)	不動産の相続を知った日から 3 年以内に、法務局へ相続登記の申請が必要です。 相続した不動産の有無や、相続した不動産がどれだけあるか分からない場合は、「所有不動産記録証明書」により把握することができます。(令和 8 年 2 月 2 日施行)
相続土地国庫帰属制度 (令和 5 年 4 月 27 日)	一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度です。 国庫帰属には、①承認申請、②法務大臣(法務局)による要件審査・承認、③申請者が 10 年分の土地管理費相当額の負担金を納付する手続きが必要となります。

(2) 住宅の良質化や安全性の向上

① 耐震診断、耐震改修の支援

- 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って道路を塞いでしまうなど避難等の妨げと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「川西町耐震改修促進計画」に基づき、県と連携してこれまでの耐震診断や耐震改修に関する取り組みを促進します。

② 住宅リフォームの促進

- 既存住宅の中には、設備や構造の老朽化、生活様式の変化に対応できないことなどにより、高齢者や子育て世代にとって住みにくい住宅もあります。質の高い住宅ストックの形成や高齢者、子育て世代も過ごしやすい住環境の整備を図るため、既存住宅の長寿命化や三世帯同居など複数世帯の同居の実現に資するリフォームに対する支援を検討します。

基本方針 2：空家等の適正管理

(1) 空家等の状況把握

① 所有者等への通知及び地域による通報

- 空家等が発生する場合、所有者等自らが本町の窓口に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通報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」の活用などについて情報提供し、空家等の適正管理を促します。

② 空家等実態調査及び所有者等への意向調査

- 令和 7 年度に空家等の実態把握のため現地調査を行いました。また、日頃から地元自治会の協力を得て、周辺地域における空家等の情報提供を得ており、今後とも地元自治会を通じた空家等についての情報照会を実施していきます。このほか、所有者等における空家等を取り巻く問題について意向を把握するため、アンケート等の実施も検討します。

③ 空家等情報のデータベース化

- 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、所有者等、所在地、建物の概要、対応状況等をデータベースとして整備・蓄積し、随時、データの更新を行っていきます。

(2) 所有者等への啓発

① 広報・ホームページ等を通じた情報提供

- 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、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、空家等を適正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を行います。

② 適正管理に向けた所有者等への周知

- 所有者等にとって、どのような状況が管理不全な状況であるかはわかりません。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。そのため、管理不全空家等、特定空家等の判断基準などをわかりやすくまとめ、所有者等への周知に努めます。

③ 町外在住の所有者等への積極的な情報提供

- 町外に居住する所有者等には法第 12 条に基づく情報提供を行うことで、空家等の現況を認知してもらい、当事者意識を持って適切な維持管理を行ってもらうよう情報提供に努めます。

(3) 空家等に係る相談支援

① 空家等に係る苦情・相談等の窓口

- 空家等に関する一切の苦情・相談等は、わかりやすく相談しやすいワンストップ対応とするため、「空き家対策担当課」が空家総合相談窓口となり対応してきました。本町に寄せられた相談事例からも空家等に関する相談は建築・不動産・相続等多種多様なため、引き続き関係団体・機関と連携する空家総合相談窓口を設置し、相談しやすい対応に努めます。

② 所有者等による主体的な決断支援

- 国土交通省の令和 8 年度空き家対策モデル事業に採択され、民間企業と共同開発した「川西町空き家ポテンシャル診断チャートツール」を用いて、所有者等自身が空家等の価値判断を迅速に行い、方向性を主体的に決定できるよう努めます。
併せて、所有者等が空家等の状態に応じた適切な管理ができるよう、管理意識の啓発にも努めます。

③ 所有者等のための相談支援

- 相続や転居等に伴い空家等を所有することになった所有者等の相談をはじめ、賃貸・売却・管理・解体等に関する専門的な相談にも対応できるよう、不動産や建築、法務等の関連団体や専門家と連携し、所有者等が空家等の方向性を迅速に決定できるよう努めます。
- 特に市街化調整区域内の空家等については、建物登記簿や建築計画概要書（概要書）などの情報がなく、都市計画上の規制についても建築等の条件が制限されることから、専門家との連携を深化させ、所有者等が安心して相談できる体制作りに努めます。

基本方針３：空家等の活用・除却

（１）空家等の活用支援

① 地域と調和する新たな暮らし手の誘致の推進

- ・法規制等の条件が厳しく、流動性の低い市街化調整区域においては、買い取り転売のみを目的とする業者主導の流動化に依存するのではなく、川西町で働いておられる方や地域に縁のある方等で、地域の特性を理解し、地域コミュニティと共に歩んでいただける方々の円滑な流入と定着に尽力します。

② 空家等の流通促進

- ・今後、所有者等による意向調査の結果も踏まえつつ、空家等の流通の促進を図るため、リノベーションや残置物の整理等の空家等の活用支援に関する費用の一部補助等について検討します。
- ・また、空家や空地の解消を促進するため、隣地所有者が隣接する空家や空地を取得する際にかかる不動産仲介手数料、所有権移転登記の費用、合筆のための測量・明示費用の一部を補助することについても検討します。特に狭小住宅地においては、空家等の利活用が促進されるよう、隣地取得についての支援を優先的に検討します。

（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・貸出の希望者から申し込みを受けた情報を、空家等を利用したい人に紹介しマッチングする仕組みとして「空き家バンク」があります。本町でも今後、高齢化の進行に伴い空家等がさらに多く発生してくると見込まれることから、「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充実を図ってきました。また、空家等を安心して取引することができる市場環境を整備することを目的に令和３年度から「空き家バンク」を活用した「川西町既存住宅現況調査補助金」を創設し、現況調査の実施支援に取り組んでいます。今後も、空家等の品質確認及び購入時における不安を解消する支援に取り組み、空家等の流通促進を図ります。

② 空家等関連団体等との連携による活用支援

- ・本町における空家等の適正管理や流通促進等に向け、空家等に関する豊富な知識を有する不動産や建築、法務等の関連団体や専門家と連携を進めます。
- ・市街化調整区域における利活用の促進や子世代等の定着率を高められるよう、道路幅の狭さや駐車場が無いこと等の現代生活で感じる不便さを改善するため、専門家との連携を進めます。

- 空家等管理活用支援法人（法第 23 条第 1 項）に関しては、国のガイドラインを基に対応を検討します。なお、空家等管理活用支援法人の活用に関する本町の方針が定められるまでの間、空家等管理活用支援法人の指定を行わないものとします。

（３）空家等の除却支援

① 空家等の解体及び跡地活用支援

- 周囲に悪影響を及ぼす可能性のある危険な空家等については、早期の解体等の適切な判断の伴走支援を実施し、再建築不可などの制限下においても現実的で有用な地域資源への転換を支援します。

② 所有者等による不良住宅等の除却支援

- 周辺地域の安全に影響を与える不良住宅等※の所有者等による除却を推進するため、平成 30 年度に「川西町危険空家除却費補助金」を創設し所有者等を支援してきました。今後、実態調査の結果をもとに、不良住宅等には該当しないが、利活用が難しい空家等の除却に係る費用の一部補助等についても、国や県の支援制度との整合性を図りながら支援のあり方を検討します。

ただし、この除却支援については、自ら除却する所有者等との公平性の確保や、行政が支援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）などの課題もあることから、緊急性や公益性等を十分考慮の上、支援を検討します。

また、民間事業者のノウハウを活用した「官民連携」による空家等の所有者等の除却支援にも積極的に取り組みます。

③ 所有者等が不明な空家等への対応

- 所有者等が不明のため放置されている空家等で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、個々の状況を十分勘案の上、相続財産管理人制度や不在者財産管理人制度等の活用を考慮して、法に規定する除却等を含む適正な対処に努めます。また、弁護士や司法書士等の専門家と連携して所有者等の特定に努めます。

※「不良住宅」の定義

主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの（住宅地区改良法 第 2 条第 4 号）。

住宅地区改良法施行規則第 1 条（住宅不良度の測定方法等）の規定により、同規則別表第一「住宅の不良度の測定基準」により不良度を評定し、合算した評点 100 以上のものが不良住宅と判定される。

Ⅳ 適切な管理が行われていない空家等への対応

1 適切な管理が行われていない空家等に対する調査及び判断

地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等を把握した場合は、職員等による現地確認（法第 9 条第 1 項）や自治会等への聞き取り調査を行います。

現地確認の結果、「川西町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）」（以下「判断基準指針」という。）を参考に、そのまま放置すれば将来的に特定空家等に移行する恐れがある、又は適正管理に向けて所有者等に情報提供や注意喚起を行う必要があるため、行政関与が必要であると判断した場合は、法第 10 条に基づく所有者等の調査を行った上、まずは所有者等に対し、法第 12 条に基づく情報提供、助言を粘り強く行い、所有者等の自主的な対応を促します。

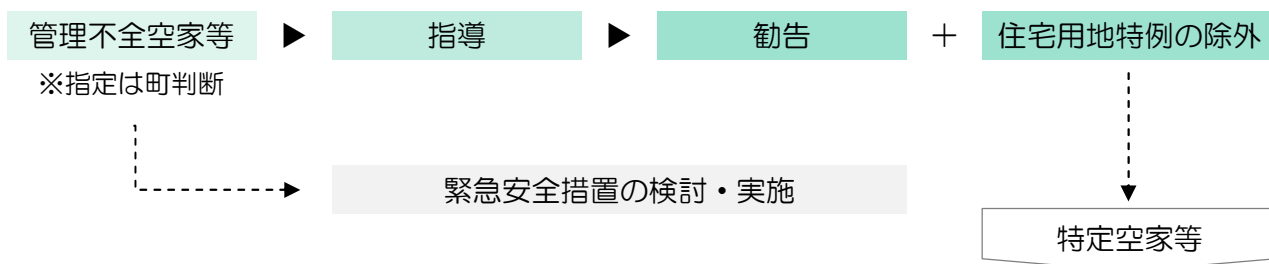
なお、十分な情報提供、助言等を行ったにもかかわらず所有者等に改善の意思が見られない場合には、法第 9 条に基づく立入調査の必要性を判断し、必要な場合には立入調査を行い、特定空家等の判断へと進みます。



2 管理不全空家等に対する措置

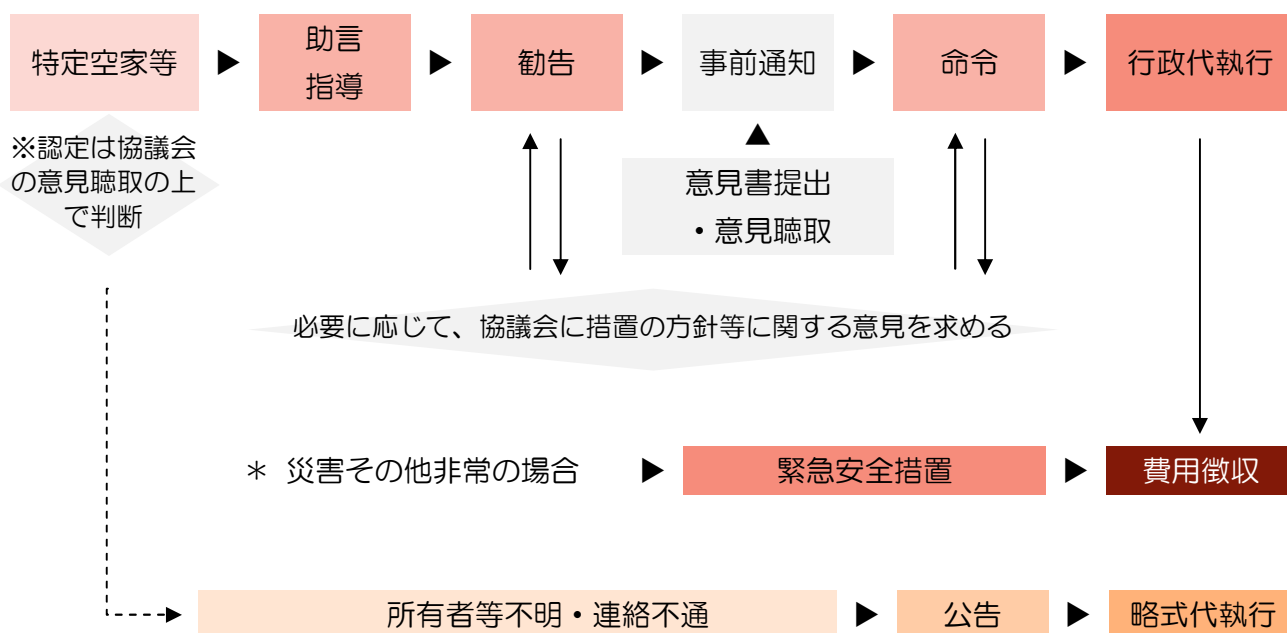
所有者等へ適切な管理の依頼を繰り返し行ったにもかかわらず、空家等の状態が改善されず、「判断基準指針」に基づき、町が「管理不全空家等」とであると認定した空家等については、指導（法第 13 条第 1 項）及び勧告（法第 13 条第 2 項）を行います。

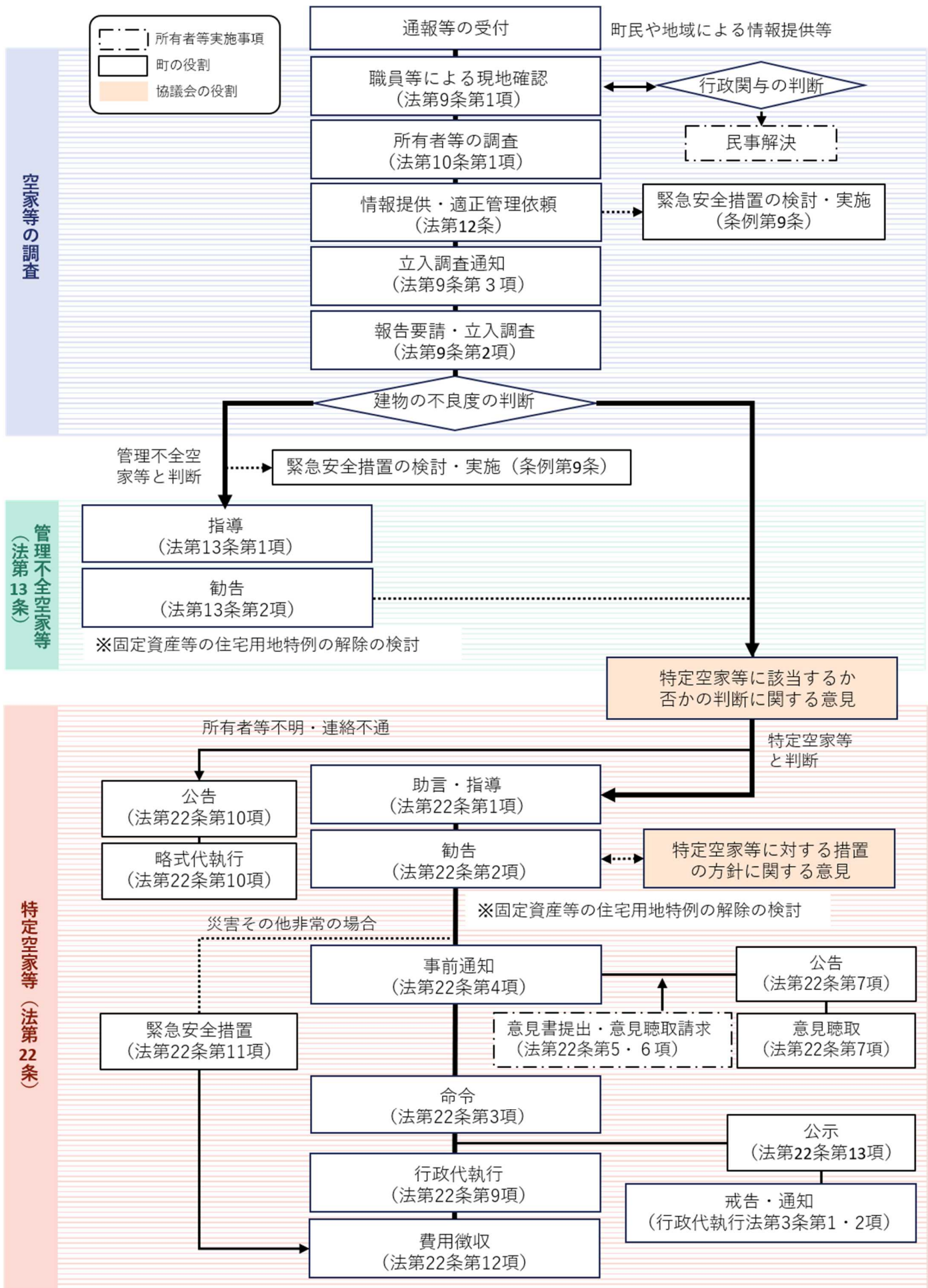
また、勧告を受けた管理不全空家等については、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外（地方税法(昭和 25 年法律第 226 号)第 349 条の 3 の 2）することについて検討します。



3 特定空家等に対する措置

所有者等へ注意喚起を繰り返し行ったにもかかわらず、管理不全な状態が改善されず、「判断基準指針」に基づき、川西町空家等対策協議会が「特定空家等」とであると認定した空家等については、助言・指導（法第 22 条第 1 項）及び勧告（法第 22 条第 2 項）、命令（法第 22 条第 3 項）を行います。これらを行ってもなお改善されない場合は、行政代執行（法第 22 条第 9 項）を検討します。なお、所有者等が確知できない場合は、略式代執行（法第 22 条第 10 項）の実施を検討します。





4 緊急事態における安全措置

(1) 災害対策基本法

災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合は、所有者等に対して、指導・勧告・命令等を行う猶予がなく、町民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかであり、緊急に安全な措置を講じる必要があると判断した場合、原因となっている空家等に必要な措置を実施します。

【災害対策基本法第 64 条 応急公用負担等】

市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。

(2) 川西町空家等対策条例

【川西町空家等対策条例第 9 条 緊急安全措置】

町長は、空家等がその状態に起因して人の生命及び身体に対する危害又は財産に対する損害を及ぼし、又はその恐れがあり、公益上その状態を緊急に回避する必要があると認めるとき（空家等の所有者等から自らその状態の解消をすることができない旨の申出があった場合及び空家等の所有者等を確知できない場合を含む。）は、当該危害又は損害を防ぎ、又は予防するために必要な最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。

(3) 緊急代執行

【法第 22 条第 11 項】

市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

5 空家等の所有者等が確知出来ない場合等の対応

過失なく十分に所有者等の調査を行ったものの、所有者等を確知することができないときは、財産管理制度の活用（法第 14 条）、または町自ら又は町により委託する業者等が必要な措置、略式代執行（法第 22 条第 10 項）の実施を検討します。

【関連制度】

名称	制度概要
不在者財産管理制度 （民法第 25 条第 1 項）	空家等の所有者が従来の住所を去り、容易に戻る見込みがなく、その所有者が自然人である場合、家庭裁判所に対し、不在者財産管理人の選任請求を行うことにより、不在者の全財産の管理について、管理又は処分（売却・解体等）を行うことができる。
相続財産清算制度 （民法第 952 条第 1 項）	相続人があることが明らかでなく、空家等の所有者が自然人である場合、家庭裁判所に対し、相続財産清算人の選任請求を行うことにより、被相続人の全財産について、必要な処分（売却・解体等）を行うことができる。
所有者不明土地・建物管理制度 （民法第 264 条の 2 第 1 項 ・民法第 264 条の 8 第 1 項）	所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地・建物で、その所有者が自然人又は法人である場合、地方裁判所に対し、所有者不明土地・建物管理人の選任請求を行うことにより、所有者不明土地・建物等について、管理又は処分（売却・解体等）を行うことができる。
管理不全土地管理制度 （民法第 264 条の 9 第 1 項）又は 管理不全建物管理制度 （民法第 264 条の 14 第 1 項）	所有者はいるものの管理が適切でなく、他人の権利が侵害されるおそれがある土地又は建物で、その所有者が自然人又は法人である場合、地方裁判所に対し、管理不全土地・建物管理人の選任請求を行うことにより、管理又は建物においては処分（売却・解体等）を行うことができる。

6 関連法令による空家等対策

適切な管理が行われていない空家等については、法だけでなく、空家等の対策に関連する法令の適用を総合的に検討し、各法令等の目的に沿って必要な措置を行います。

【関連法令による対策】

名称	規制の対象	行政措置	実施主体
建築基準法	著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害と認められる場合	除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置を命令	奈良県
消防法	屋外における火災予防上危険なもの（火災の危険が迫っている場合のみに限定）	屋外の延焼のおそれのあるものの除去等を命令	奈良県広域消防組合
道路法	認定区域内に生じている道路の交通に支障を及ぼすおそれのある行為	工作物等の除却その他必要な措置を命令	川西町（町道） 奈良県（県道）
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	自己所有地でごみ（一般廃棄物と明らかなもの）を不法に処分している場合 廃棄物の不法投棄によって、生活環境の保全上支障がある場合	除却等の必要な措置を命令、 代執行等	川西町

V 計画の推進方策

1 計画の推進体制

(1) 町民、自治会及び関連団体等との連携

令和2年度に引き続き令和7年度に空家等の実態把握のために行った現地調査では、地元自治会の協力により、周辺地域における空家等の情報提供を得ています。また、空家等の早急な発見は、空家等の近隣住民からもたらされることが多く、今後とも住民・地元自治会と緊密に連携を図りながら計画に取り組みます。

また、空家等対策に関する問題は多岐にわたるため、不動産や建築、法務等の関連団体や専門家と相互に連携を図りながら取り組みます。

空家等の発生予防に向けては、現在お住まいの方の施設入所等のタイミングで空家等となる可能性が高いと考えられるため、地域包括支援センターやケアマネージャー、社会福祉協議会、民生委員等と連携を図ることを検討します。

(2) 協議会

法定協議会である「川西町空家等対策協議会」を継続し、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、特定空家等の認定や措置に対する意見を行います。

【協議会の役割例】

- ① 空家等対策計画の策定及び変更に関すること
例) ・空家等対策計画及び空家等対策マニュアル等の策定及び変更に関する意見
- ② 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること
例) ・特定空家等の判断基準及び特定空家等に対する措置の基準に関する意見
・特定空家等に該当するか否かの判断に関する意見
・必要に応じた特定空家等の現地確認
- ③ 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に関すること
例) ・調査及び立入調査のマニュアルに関する意見 ・調査及び立入調査の方針に関する意見
- ④ 特定空家等に対する措置の方針に関すること
例) ・措置マニュアルの整備に関する意見 ・特定空家等に対する措置の方針に関する意見
- ⑤ 空家等が緊急安全措置の対象に該当するか否かの判断に関すること
例) ・緊急安全措置の対象に該当するか否かの判断に関する意見
- ⑥ その他協議会において必要と認められる事項
例) ・川西町が制定する空家関連の条例等に関する意見 ・その他空家等に関する意見

（３）庁内組織体制

空家等に関する問い合わせは多種多様であるため、本町では今後も住民にわかりやすく、相談しやすい対応に努めます。

また、空家等に係る問い合わせは、建築構造、防災、衛生、景観、税務、相続など専門的な内容が含まれることから、庁内関連部局が連携し、横断的に取り組みます。

２ 計画の進捗管理

（１）計画の進捗管理

空家等は人口・世帯数の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況、生活様式の変化などから生じ、今後も増加していくことが考えられます。そのため、空家等に関する取り組みは中長期的な視点が不可欠であり、継続・発展させつつ課題解決に取り組む必要があります。

本計画の取り組み状況については、定期的に「川西町空家等対策協議会」に報告し、検証を行い、必要に応じて計画を見直します。

（２）目標指標の検討

計画の進捗を適切に管理していく上で、数値目標等の設定により達成状況を把握していくことは効果的です。

今後、空家等の通知件数の経年データや空家等の戸数といった現状を把握するデータ整備に加え、管理不全な空家等の所有者等による相談件数や講習会の実施回数、「空き家バンク」への登録件数など多様なデータの蓄積を図り、効果的な指標設定に向け検討を進めます。

VI 参考資料

1 川西町空家等対策協議会規則

（目的）

第1条 この規則は、川西町附属機関条例（昭和41年条例第11号。以下「条例」という。）第3条の規定に基づき、川西町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営について必要な事項を定めることを目的とする。

（定義）

第2条 この規則における用語の意義は、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）において使用する用語の例による。

（所掌事務）

第3条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- （1） 空家等対策計画等の策定及び変更に関すること。
- （2） 空家等対策推進に係る検討・協議
- （3） その他協議会において必要と認められる事項

（組織）

第4条 協議会は、委員10人以内で組織する。

- 2 委員は、町長及び法第7条第2項に規定する者（町長を除く。）のうちから町長が委嘱する者をもって充てる。
- 3 町長は、あらかじめ指名する者を、その代理の委員とすることができる。
- 4 委員の任期は、2年とする。ただし、再任は妨げない。
- 5 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長及び副会長）

第5条 協議会に会長及び副会長を各1人置き、会長は委員の互選によって定め、副会長は委員のうちから会長が指名する。

- 2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

（会議）

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。ただし、会長が互選される前に招集する会議は、町長が招集する。

- 2 協議会は、必要に応じて、関係機関等の説明若しくは意見又は助言を求めることができる。

（報酬及び費用弁償）

第7条 委員が会議に出席したときは、特別職の職員で非常勤のものの報酬、費用弁償及び証人等の実費弁償に関する条例（昭和61年川西町条例第2号）別表に規定するその他の委員会等の委員の例により報酬及び費用弁償を支給する。ただし、前段の規定にかかわらず、行政関係者については、報酬及び費用弁償を支給しない。

（庶務）

第 8 条 協議会の庶務は、空き家対策担当課において処理する。

（その他）

第 9 条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

2 委員名簿

役職	氏名	所属等
会長	中山 徹	奈良女子大学 名誉教授
副会長	安井 知子	自治連合会会長
委員	高谷 政史	弁護士
委員	宗田 大輔	司法書士
委員	岸本 裕一	土地家屋調査士
委員	太田 隆司	建築士
委員	倉田 智史	不動産鑑定士
委員	小澤 晃広	川西町長

3 川西町空家等対策計画改定の経緯

回	実施日	内容
第 1 回 協議会	令和 8 年 7 月 17 日	・ 第 3 次川西町空家等対策計画（案）について ・ 今後のスケジュールについて
第 2 回 協議会	令和 8 年 9 月中旬頃	・ 第 3 次川西町空家等対策計画（案）について
パブリック コメント	令和 8 年 12 月頃	・ 第 3 次川西町空家等対策計画（案）に対する 意見募集

4 川西町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）

川 西 町 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 9 年 3 月

目次

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	44
1.1 基本的な考え方	44
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	44
1.3 評価及び判断の考え方	45
2 評価項目及び評価指標	47
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	47
2.2 空家が近隣の生活環境等へ悪影響を与える問題	49

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

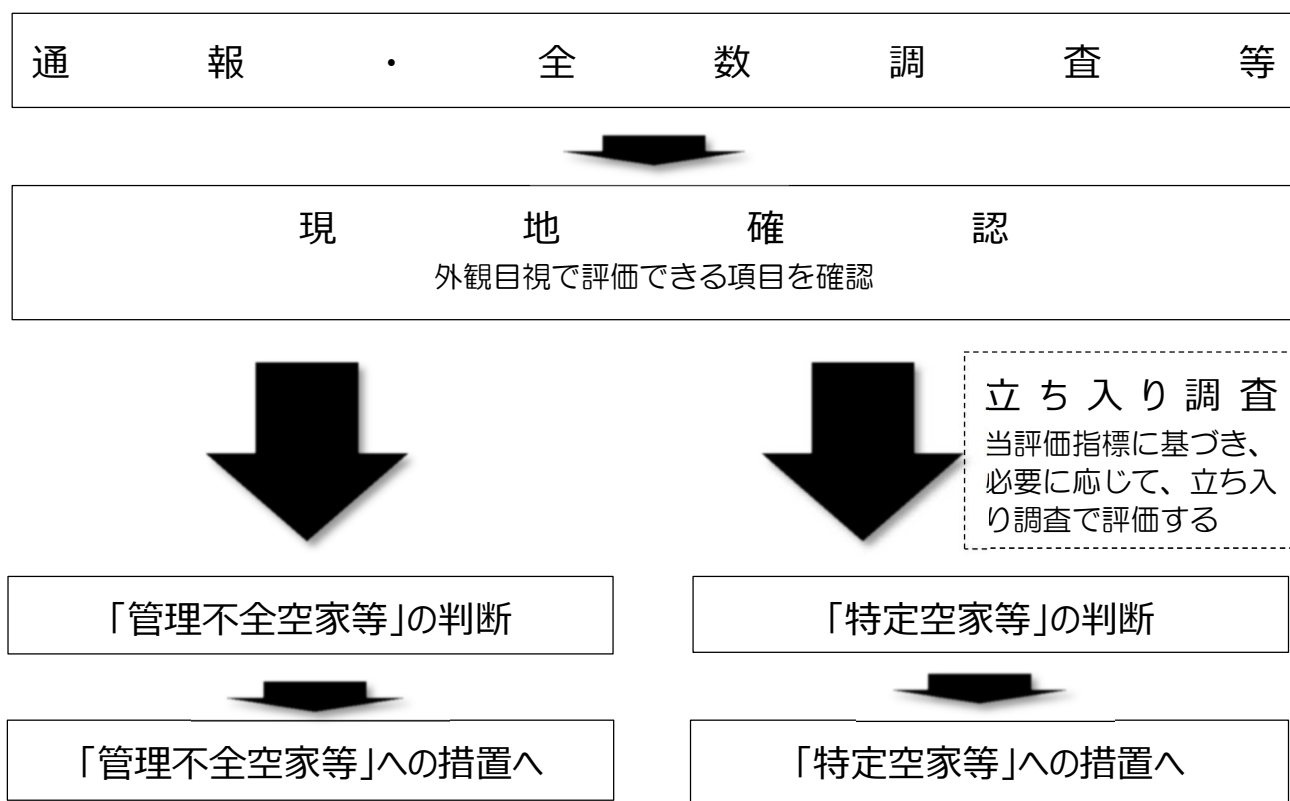
1.1 基本的な考え方

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、国土交通省「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上で、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ともできる。

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を与える「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。

要適正管理度及び近隣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

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

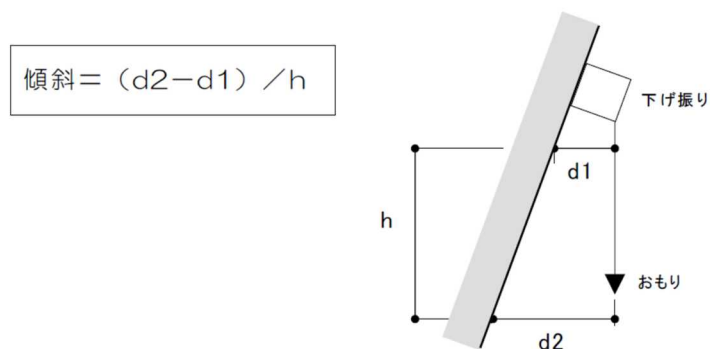
■建築物が倒壊等するおそれがある

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	近隣への影響	
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 ・ 建物に 1/20 以上の傾斜がある ・ 建物に 1/60 以上 1/20 未満の傾斜がある	A A 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	基礎及び土台に大きな変形又は破損等が発生しているかを評価	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	
	柱・はり、筋かい、柱とはりの接合等	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、筋かいに局所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



出典：国土交通省「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	近隣への影響	
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	□	
			・ 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)		
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	□	
			・ 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)		
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	□	
			・ 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)		
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	□	
			・ 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		
門又は塀	門又は塀について、倒壊、損傷等のおそれがないかを評価	門又は塀	・ 門、塀にひび割れ、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	□	
			・ 門、塀に軽微とはいえないひび割れ、破損又は傾斜がある		

(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	近隣への影響	
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	□	
	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		

2.2 空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	☐
	・ 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	☐

(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	☐

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	以下のうち、いずれかに該当する ・ 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ない状態になっている ・ 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 ・ 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	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	以下のうち、2つ以上に該当する ・ 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 ・ 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 ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	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	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	B	☐

(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	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	B	☐

(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	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	B	☐
	落雪	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	B	☐
	土砂等の流出	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	B	☐

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)



柱に局所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：国土交通省「外観目視による住宅の不良度判定の手引き

川西町空家等対策計画

平成 29 年（2017 年）3 月策定

平成 30 年（2018 年）3 月 第 2 版策定

令和 4 年（2022 年）3 月改定

令和 9 年（2027 年）3 月改定

発行 川西町

編集 まちづくり推進課

〒 636-0202

奈良県磯城郡川西町大字結崎 28 番地の 1

TEL 0745-44-2211（代表）

FAX 0745-44-4734（代表）