

■計画推進に向けた今後の方向性

●成果指標と目標値

本計画の達成状況を測定するため、市内全域の空き家数を成果指標として設定します。

指標	現状値 (2017年3月)	予測値 (2027年)	目標値 (2027年)
空き家数	1,444棟	1,900棟 (約460↑)	1,650棟 (約210↑)

●市内推進体制の整備

空き家データベースを市内関係課で共有する仕組みを構築しました。所有者からの同意を取得したうえで、福祉、防災など公益性をもった目的での空き家の利活用が広がるよう、市内連携して取り組みます。

●外部組織との連携体制の構築

空き家でお困りの方を対象としたセミナー、相談会を開催しています。今後、プラットホームに関わる民間事業者等と連携し、所有者ならびに住民の関心が高いテーマのセミナーや、出前講座の開催などを検討します。また、管理不全の空き家解消についても、引き続き所有者等への働きかけを行います。

●主体別の役割分担（取り組みの要点）

所有者等		地域住民	
予防・管理	・自らの責任により適切に管理 ・所有者が元気なうちから予防と管理	予防・管理	・地域の良さを住民の繋がりで維持 ・どんな地域にしたいか、地域主体で考える
利活用	・放置しない — 放置は価値低下につながる ・まずは専門家へ相談	利活用	・空き家活用による地域のニーズ実現を、自治会等で検討
解消	・放置しない — 住民・通行人への迷惑・危険防止 ・民間事業者または市へ相談	解消	・自治会等を通じて所有者等へ働きかけ ・市への情報提供
民間事業者		市	
予防・管理	・所有者等・住民に対する情報提供 ・相談者に合わせた予防・管理方法の提案	予防・管理	・地域の状況を市内連携して把握 ・地域に即した予防策の周知・啓発
利活用	・所有者意向を尊重し、専門家が連携して活用方法を提案 ・事業を通じて地域の持続的発展に貢献	利活用	・活用事例の発信と、公益性の観点から市内連携して対応 ・地域のニーズに即した実現可能性の検討
解消	・状態・立地に即した改善方法の提案 ・市の助成制度等の案内	解消	・助言・指導の実施と助成制度等の案内 ・総合的判断に基づき必要措置を実施

●中古住宅の改修・解体・取得にかかる助成等 (2018年5月現在)

- ・既存住宅簡易耐震診断補助
耐震診断費用の2/3（限度額2万円）
- ・既存住宅耐震改修工事補助
耐震改修費用の1/3（限度額50万円）
- ・既存住宅省エネ改修工事補助
省エネ改修費用の1/3（限度額50万円）
- ・既存住宅解体工事補助（要耐震診断）
解体工事費用の23.0%（限度額50万円）
- ・老朽危険家屋解体工事補助（要判定）
解体工事費用の1/3（限度額50万円）
- ・家財処分費用補助
家財処分費用の1/2（限度額10万円）
- ・既存住宅流通等促進奨励金
1件あたり一律30万円

予防・管理	空き家等の発生予防と適切な管理の推進
利活用	空き家等の利活用・流通促進
解消	管理不全な空き家等の解消

生駒市 空家等対策計画 (概要版)

市全域を対象に実施した空き家等実態調査結果では、2017年3月時点で、空き家数は1,444棟、空き家率は2.8%と、比較的低い値を示していますが、人口減少と急激な高齢化に伴って、今後、空き家が急増することが予測されます。

所有者に適切な維持管理を促すなど、管理不全な状態となる空き家の発生予防に努めるとともに、地域の特性や流通状況を踏まえた空き家の有効活用に重点を置いた施策を立案するために「生駒市空家等対策計画」を策定しました。

本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という）（2015年5月施行）の主旨や本市が抱える事情を踏まえ、総合的かつ計画的に空き家対策を実施するためのものであり、住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らせるまちの実現に向けた取り組みを示すものです。

■対象区域

生駒市内全域を対象とします。

■対象とする空き家等の種類

空家法第2条第1項で定める「空家等」のうち、戸建住宅を主な対象とします。共同住宅（マンション等）の空き住戸については、計画の対象外とします。

■基本的な方針

空き家等の管理は所有者等の責任であることを前提に、基本的な方針を以下のとおりとします。

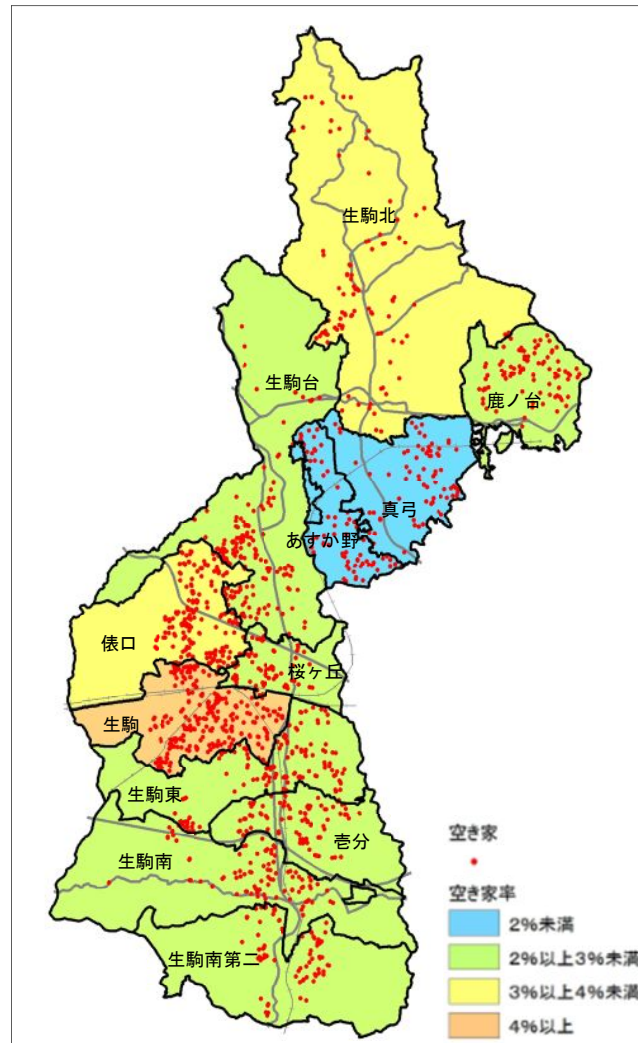
- ・空き家等の発生予防と適切な管理の推進
- ・空き家等の利活用・流通促進
- ・管理不全な空き家等の解消

■計画期間

2018年度から2027年度までの10年間とします。

■地域特性をふまえた対策の考え方

2017年3月時点で市全体の空き家数は1444棟、空き家率は2.8%ですが、地域によって状況は異なります。新築・中古住宅流通状況等と照らして、地域特性をふまえた対策を考える必要があります。



空き家分布と空き家率（小学校区別）
生駒市空き家等実態調査結果報告書概要版より抜粋

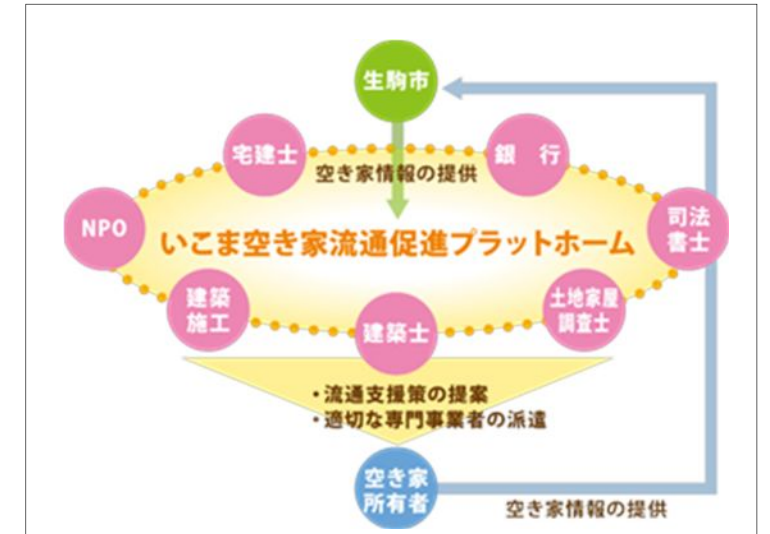
■空き家等の発生予防と適切な管理の推進

区分	対象	所有者等が取り組むこと	行政・事業者等の支援（抜粋）
発生予防	人 元気な所有者等	人生設計、終活、家族での話し合い	<ul style="list-style-type: none"> ・古い支度の講座等での啓発 ・納税通知書への啓発リーフレット同封
		不動産名義の変更手続き（=相続登記）等物件の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・相続登記全般に関する相談窓口
		財産管理の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・成年後見制度に関する相談窓口 ・家族信託等に関する情報提供
	有効活用の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約制度に関する情報提供 	
	対策を講じることが困難な所有者等	所有者に代わって行う財産の管理または処分の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・財産の管理等に関する相談窓口
	建物	所有する物件の適切な維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震関連の補助金についての情報提供 ・ホームインスペクションについての情報提供
適切な管理の推進	—	所有する物件の適切な管理と処分等の方針決定	<ul style="list-style-type: none"> ・財産管理人制度に関する情報提供
地域でできる対策	—	地域住民が協力して景観・安全性の維持向上や魅力ある地域づくりに努める	

■空き家等の利活用と流通促進

●空き家の流通促進を目的とするプラットフォームの構築
本市が所有する空き家情報の中には流通困難なものも多く含まれており、空き家となった要因は、人、建物、立地など多岐にわたるうえ、複合的に組み合わさっています。

空き家情報を、所有者からの同意取得を前提として、民間事業者で構成されるプラットフォーム（専門家が参画し、課題解決に向けて議論を重ね、協力して対応方針・方策を検討する場）へ提供し、物件ごとに流通に向けた支援方法を検討する仕組みを構築します。



空き家流通促進プラットフォームのイメージ

●多様性の観点から見た空き家活用

人口減少・高齢化社会において、今後、空き家を住宅としてだけでなく、福祉施設や地域交流拠点など、地域の特性に応じた用途での活用がより求められる可能性があります。市内外の活用事例を参考に、民間事業者等による多様な動きに対して、庁内連携して支援していきます。



空き家を障がいのある人の憩いの場として活用した例（新旭ヶ丘）

●これからのまちづくりの観点から見た空き家活用等の可能性

空き家対策を含めた今後の住宅政策を考えるうえで、リノベーションまちづくりや住み替え促進といった新たな手法についても、行政として考えていく必要があります。

[リノベーションまちづくり]

空き家等を活用可能な資源とらえて新たな機能や価値を付与することで、縮退する都市・地域の再生に活用する民間主導のまちづくりの考え方です。

[住み替え促進（多世代近居・賃貸住宅の可能性）]

まちなか居住の推進、世代に合わせた住環境の向上を目的として、空き家活用等を通じて住み替えの促進を図るものです。

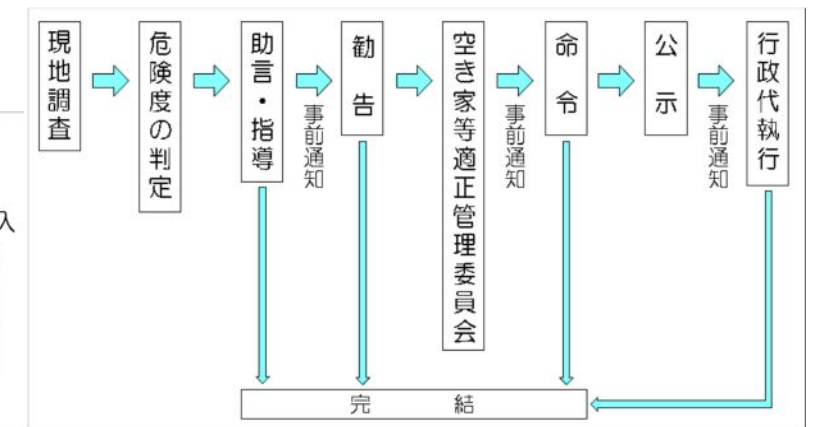
■管理不全な空き家の解消

ゴミ、草木、動物の棲み付き等、適切に管理されていない空き家等を把握した場合、その空き家等は個人の財産であることから、所有者自らの責任において改善が図られるよう助言・指導します。

法律に定められた措置を講ずる必要がある場合は、法に基づき「助言・指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の順で行います。



管理不全な空き家の例



管理不全な空き家に対する措置の流れ