

生駒市
空家等対策計画

生駒市
2018年5月

目次

| | |
|----------------------------------|----------|
| 第1章 計画の趣旨 | 1 |
| 1 計画策定の背景と目的 | 1 |
| 2 計画の位置付け | 2 |
| (1) 法的な位置付け | |
| (2) 市の上位計画等との関連性に基づく位置付け | |
| 3 計画の基本的な方針 | 3 |
| (1) 対象区域 | |
| (2) 対象とする空き家等の種類 | |
| (3) 基本的な方針 | |
| 4 計画期間 | 4 |
| 第2章 空き家等の現状と課題 | 5 |
| 1 国の統計調査結果等から見る生駒市の現状 | 6 |
| (1) 概要 | |
| (2) 生駒市の人口動向 | |
| (3) 住宅・土地統計調査(2013年)から見る空き家動向 | |
| 2 生駒市空き家等実態調査(2016年)結果の概要と分析 | 12 |
| (1) 結果の概要(生駒市空き家等実態調査報告書概要版より抜粋) | |
| (2) アンケート調査結果のクロス集計・分析 | |
| 3 地域別の人口比率・住宅流通状況と空き家率の傾向と分析 | 28 |
| (1) 3区分人口比率と空き家率の地域別傾向 | |
| (2) 新築件数比率と空き家率 | |
| (3) 中古流通(売買)件数比率と空き家率 | |
| (4) 新築・中古流通件数比率と空き家率についての考察 | |
| 4 地域特性を踏まえた対策の考え方 | 34 |

| | |
|--|-----------|
| 第3章 空き家等の発生予防と適切な管理の推進 | 35 |
| 1 空き家等の発生予防 ～空き家になる前から始める予防～ | 36 |
| (1)"人"的要因 | |
| (2)"建物"的要因 | |
| 2 適切な管理の推進 ～管理不全の空き家とならないために(空き家となってしまった場合)～ | 40 |
| 3 地域でできる空き家対策 ～自治会活動等を通じて取り組む空き家対策～ | 41 |
| 第4章 空き家等の利活用・流通促進 | 42 |
| 1 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 | 42 |
| 2 多様性の観点から見た空き家活用 | 44 |
| (1)事例紹介 | |
| (2)住宅セーフティネット制度について | |
| 3 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 | 47 |
| (1)リノベーションまちづくり | |
| (2)住み替え促進(多世代近居・賃貸住宅の可能性) | |
| 第5章 管理不全な空き家の解消 | 50 |
| 1 対応方針 | 50 |
| 2 判断基準 | 51 |
| 3 措置の実施 | 52 |
| 4 所有者不明時の応急措置等 | 54 |
| 5 関係部局との連携 | 54 |
| 第6章 計画推進に向けた今後の方向性 | 55 |
| 1 成果指標と目標値 | 55 |
| 2 庁内推進体制の整備 | 57 |
| 3 外部組織との連携体制の構築 | 58 |
| 4 中古住宅の改修・解体・取得等に係る助成等 | 59 |
| (1)市の支援 | |
| (2)国・関連団体等の支援 | |
| (3)金融機関等の支援 | |
| 5 主体別の役割分担 | 63 |
| 資料編 | 64 |

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

全国的に人口減少、都市部への人口流出が進むにつれ、都市、地方を問わず、空き家が年々増加しつつあります。2015年(平成27年)5月26日に「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)が施行されて以降、空き家についてメディアで取り上げられることも増え、全国的に関心が高まりつつあります。

生駒市(以下、「本市」という)の人口は、2013年(平成25年)の121,331人をピークにほぼ横ばいの状態が続いており、生駒市人口ビジョン[2015年(平成27年)12月策定]では、2020年(平成32年)以降、緩やかに減少していくと予測されています。本市では高度経済成長期に転入が進み、急激に人口が増加した(現在、1971年人口の約3倍)ために、高齢化のスピードが非常に速く、いわゆる「ベッドタウン」だけではない住宅都市として生き残るすべが求められます。住宅政策の一環として空き家対策をとらえ、本市の特徴に合った空き家対策を進めていく必要があります。

本市は他市に先駆けて2013年(平成25年)に「生駒市空き家等の適正管理に関する条例」(以下、「空き家条例」という)を策定、施行し、老朽化した空き家の所有者に対する助言・指導を継続的に行ってきました。本市で実施する空き家セミナー(2012年度～)、相談会(2014年度～)には、毎回多数の参加者が訪れ、空き家問題に対する認識も年々広がってきています。2016年(平成28年)、市全域を対象に実施した空き家等実態調査結果では、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空き家が急増することが予測されます。所有者には適切な維持管理を継続して促すなどして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べく、「生駒市空家等対策計画」を策定することとしました。

本計画は、空家法の主旨や本市が抱える事情を鑑み、学識経験者、民間事業者、住民の意見を踏まえて、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。

2 計画の位置付け

(1) 法的な位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、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、国の基本指針に即して、学識経験者等により構成される「生駒市空家等対策計画策定及び空き家流通促進検討懇話会」での意見を聴き、策定するものです。

(2) 市の上位計画等との関連性に基づく位置付け

本計画は、上位計画である「生駒市総合計画(後期基本計画)」を基盤とし、本市関連計画である「生駒市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「生駒市都市計画マスタープラン」、「生駒市高齢者保健福祉計画」、「生駒市環境基本計画」などとの連携・整合を図ります。また、奈良県では、住生活基本計画全国計画を受けて「奈良県住生活基本計画(2017年3月見直し)」が策定されており、同様に連携を図ります。

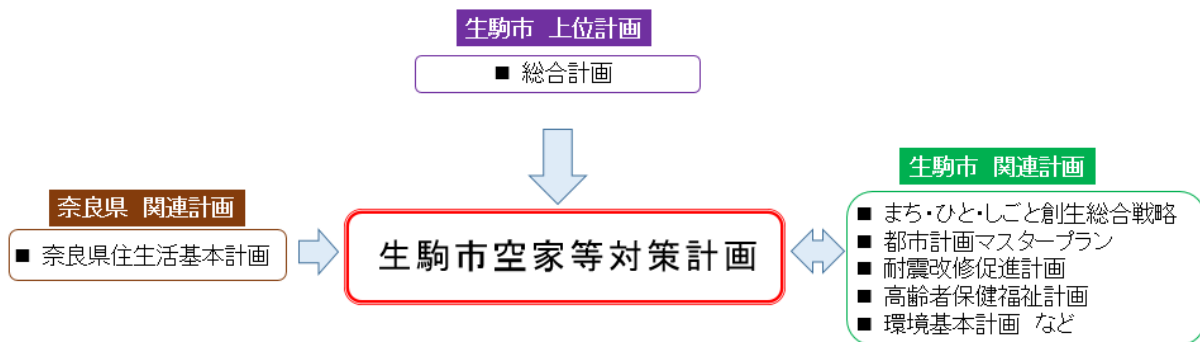


図 1-1 市・県の計画との関連性

3 計画の基本的な方針

(1) 対象区域

本計画において、空き家等に関する対策の対象とする区域は、生駒市内全域とします。

(2) 対象とする空き家等の種類

本計画では、空家法第2条第1項で定める「空家等」のうち、戸建住宅(店舗兼用住宅を含む)を主な対象とします。ただし、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。

(参考)

空家法第2条第1項

「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。

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(告示)

「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1年間建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。

(3) 基本的な方針

「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年総務省・国土交通省告示第1号)において、「第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となる」とあります。本市においても、空き家等の管理は所有者等の責任であることを大前提としたうえで、本計画における本市の基本的な方針を、以下のとおり設定します。

○空き家等の発生予防と適切な管理の推進

民間事業者との連携のもと、空き家等の所有者等に対し適切な管理を促すための助言等を行うとともに、空き家等となる前段階での啓発・支援を通じて空き家等の発生予防に取り組みます。

○空き家等の利活用・流通促進

民間事業者との連携のもと、空き家等の所有者等や地域住民への支援、情報提供を通じて、空き家等の流通促進・地域活用を図ります。

○管理不全な空き家等の解消

管理不全な空き家等に対しては、空家法及び空き家条例で定められた適切な措置を講じるとともに、その解消に向けての支援を行うことにより、地域住民の安全・安心の向上に取り組みます。

4 計画期間

本計画の計画期間は、上位・関連計画の計画期間と今後の空き家等実態調査予定時期(検討中)を参考に、2018(平成30)年度から2027(平成39)年度の10年間とし、中長期的な施策の展開を図ります。

本計画は、上位・関連計画の改定や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

表 1-1 主要計画・統計調査スケジュール

| 自治体 | 計画・統計調査 | 年度 | | | | | | | | | | |
|-----|-----------------|----------------|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 2016 H28 | 2017 H29 | 2018 H30 | 2019 H31 | 2020 H32 | 2021 H33 | 2022 H34 | 2023 H35 | 2024 H36 | 2025 H37 | 2026 H38 |
| 生駒市 | 総合計画 | → | | | | | | | | | | |
| | まち・ひと・しごと創生総合戦略 | → | | | | | | | | | | |
| | 都市計画マスタープラン | → ~2030(平成42)年 | | | | | | | | | | |
| | 高齢者保健福祉計画 | → | | | | | | | | | | |
| | 環境基本計画 | → | | | | | | | | | | |
| | 耐震改修促進計画 | → | | | | | | | | | | |
| 奈良県 | 住生活基本計画 | → 2028(平成40)年 | | | | | | | | | | |
| 生駒市 | 空き家等実態調査 | ◆実施 | → 継続調査(小規模調査をエリア別に実施等) | | | | | | | | | ◆予定 |
| 国 | 住宅・土地統計調査 | | | ◆実施 | ◇結果公表 | | | ◆ | ◇ | | | |
| 生駒市 | 空家等対策計画 | → | | | | | | | | | | |

第2章 空き家等の現状と課題

国の基本的指針において、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である」と記載されており、本市では、2016年(平成28年)に、市内全域を対象とする「空き家等実態調査」を実施しました。

国においては、5年に一度、全国一斉に「住宅・土地統計調査」が行われておりますが(前回は2013年)、近年実施された市町村による「空き家等実態調査」の数値が「住宅・土地統計調査」の数値を大きく下回るケースが少なくありません。

その一つ目の理由として、空き家の定義が異なる点が挙げられます。「住宅・土地統計調査」では、共同住宅の空き住戸を空き家数としてカウントしており、共同住宅が多い都市部ほど数値が大きく乖離する傾向にあります。二つ目の理由として、「住宅・土地統計調査」がサンプル調査に基づく推計結果である点が挙げられます。「住宅・土地統計調査」における空き家数・空き家率は、本市と国・県・他市との比較や、5年ごとの推移を見るうえでは有効ですが、必ずしも本市の空き家の現状を正しく反映しているとは言えません。

以下、本計画における空き家数・空き家率は、注記のない限り「空き家等実態調査」の数値を用いるものとします。

1 国の統計調査結果等から見る生駒市の現状

(1) 概要

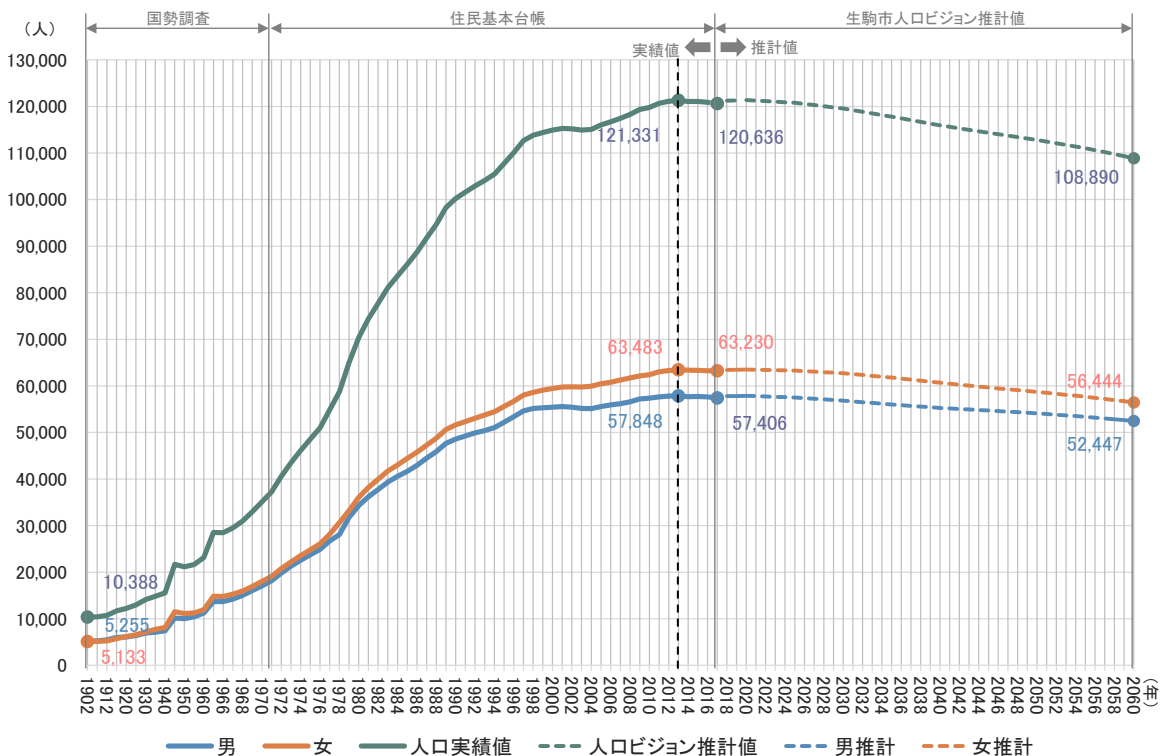
2013 年住宅・土地統計調査(総務省)によると、奈良県の空き家率は統計上 13.7%(空き家のうち、その他の住宅^{※1} 率:6.9%)であり、本市の空き家率は 9.9%(空き家のうち、その他の住宅率:6.2%)と奈良県の平均より低い値となっていますが、1975 年(昭和 50 年)代に子育て世帯が転入して人口が急増した経緯があることから、その世帯が高齢化し、10 年 20 年後には空き家が急増することが予測されます。また、適切な管理が行われていない空き家が今後増加していくと、防災・衛生・景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性もあります。

※1 その他の住宅:空き家のうち、別荘等の二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅を除いたもの。買い手や借り手を募集しているわけではなく、そのまま置かれている状態にあり、空き家の 4 類型のうち最も懸念されている。

(2) 生駒市の人口動向

①人口の推移

本市の人口は、2013 年(平成 25 年)の 121,331 人をピークに緩やかに減少しており、2018 年(平成 30 年)以降も同様の傾向が続くと予想されています。



出典:生駒市人口ビジョン[2015 年ー2060 年]2015 年 12 月(2016,2017 年度は実績追記)

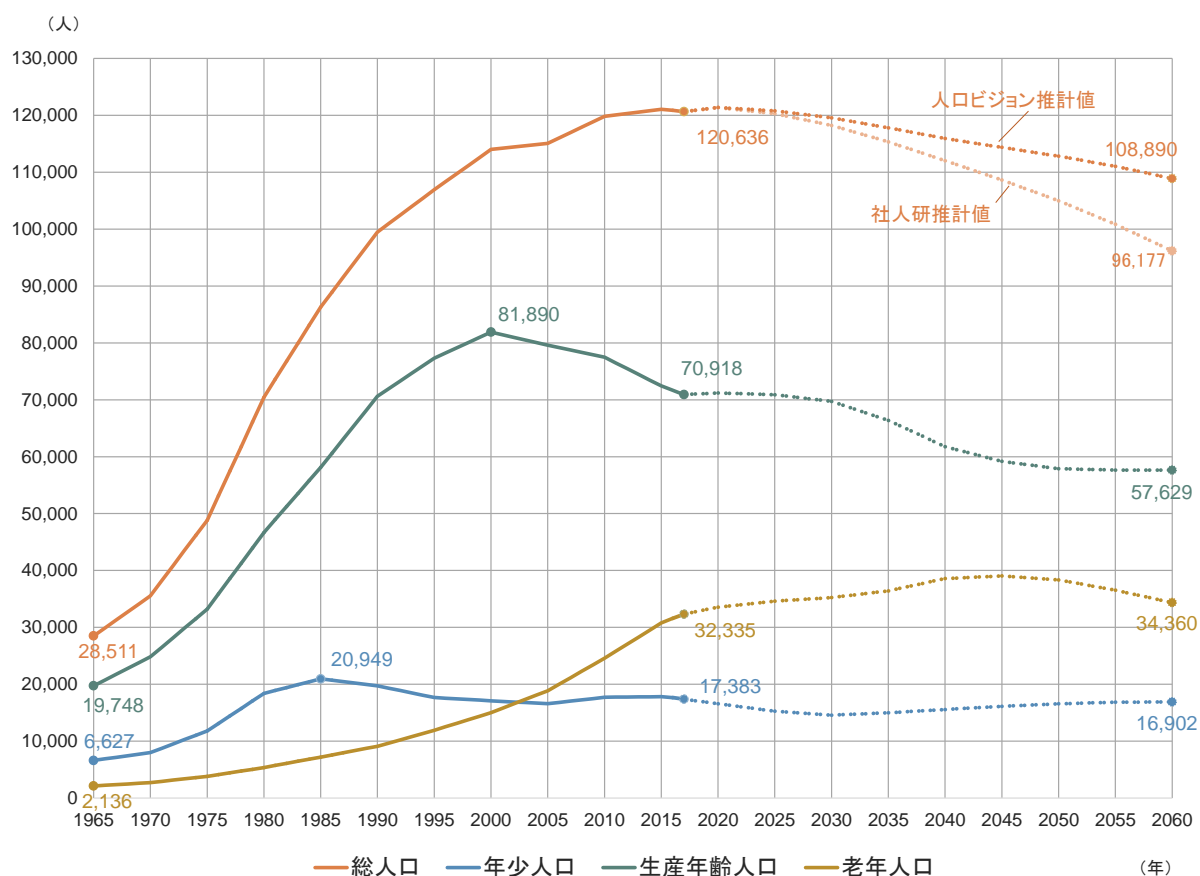
・1970 年までは国勢調査、1971 年から 2017 年までは住民基本台帳、2018 年以降は生駒市人口ビジョン推計値(パターン 3)による。

図 2-1 総人口の推移

②年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別の人口推移をみると、生産年齢人口は、2000年(平成12年)までは増加傾向にありましたが、2000年以降は減少が続き、今後も減少することが予測されています。

年少人口については、1985年(昭和60年)以降、ゆるやかに減少傾向が続いています。老年人口は、生産年齢人口が順次老年期に入り、平均寿命も延びたことから、2045年(平成57年)までは増加傾向にあります。



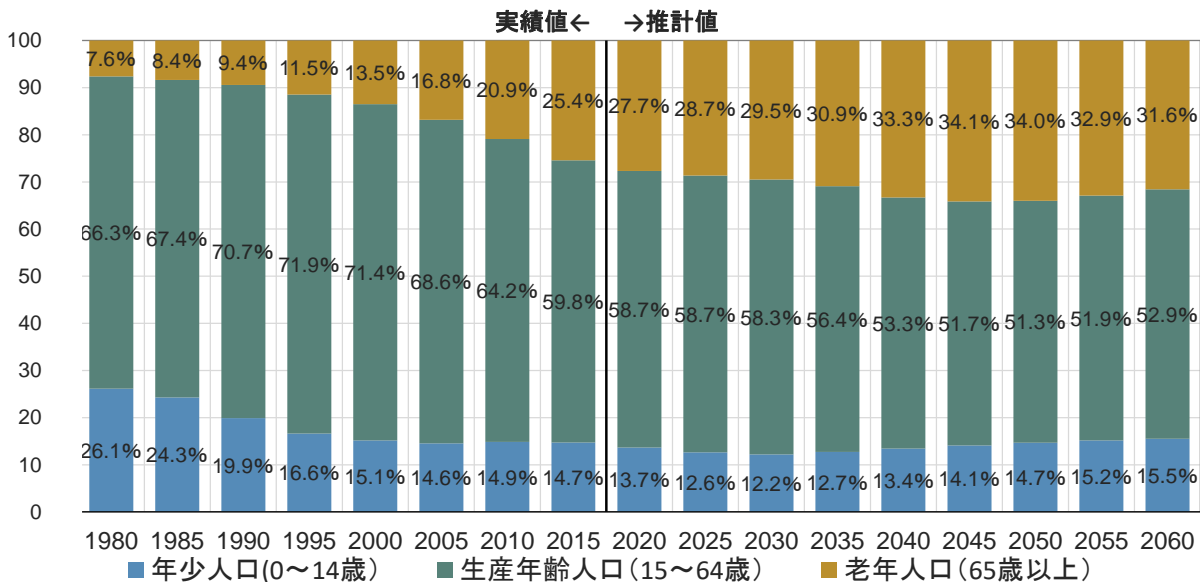
出典:生駒市人口ビジョン[2015年-2060年]2015年12月(2016,2017年度は実績追記)

- 2010年までは国勢調査による。
- 2015~17年は住民基本台帳による。
- 2020年以降は生駒市人口ビジョン推計値(パターン3)による(総人口については、参考値として国立社会保障・人口問題研究所(通称 社人研)による推計値も掲載)。

図 2-2 年齢3区分別人口の推移

③高齢者のいる世帯

年齢3区分別人口比率(図2-3)をみると、老年人口(65歳以上)の比率は、2015年に25%を超え2040年には33.3%に達すると見込まれています。

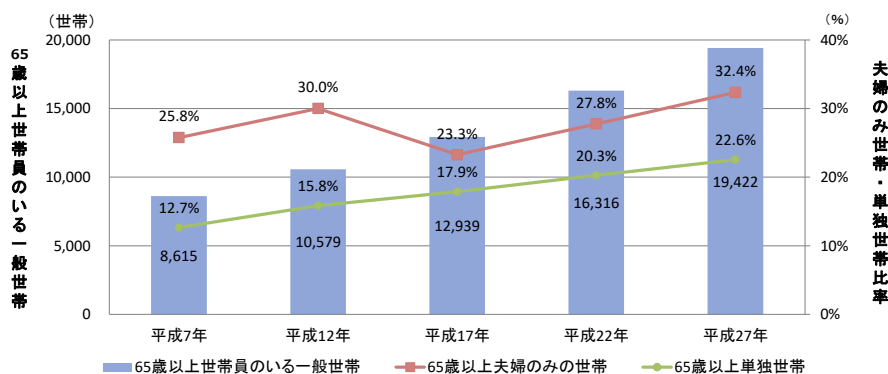


出典:生駒市人口ビジョン[2015年-2060年]平成27年12月

- ・年齢不詳を除いて年齢3階層の比率を算出
- ・2010年までの人口は国勢調査、2015年は住民基本台帳、2020年以降は生駒市人口ビジョン推計値(パターン3)による。

図2-3 生駒市年齢3区分別人口比率

65歳以上の世帯員のいる世帯内訳(図2-4)にみると、2005年(平成17年)以降、夫婦のみの世帯、単独世帯ともに増加傾向にあり、65歳以上の世帯員のいる世帯は、2015年(平成27年)には19,422世帯となり、市の全世帯(45,547世帯)の約4割を占めています。高齢化の進行に合わせて、夫婦のみの世帯や単独世帯が今後も増加していくものと考えられます。



出典:国勢調査

図2-4 65歳以上世帯員のいる世帯内訳

(3) 住宅・土地統計調査(2013年)から見る空き家動向

① 空き家の戸数

2013年住宅・土地統計調査によると、奈良県では、住宅総数が615,000戸のうち、空き家が84,500戸存在し、空き家率は13.7%となっています。本市では、住宅総数が51,120戸のうち、空き家が5,060戸存在し、空き家率は9.9%となっています。

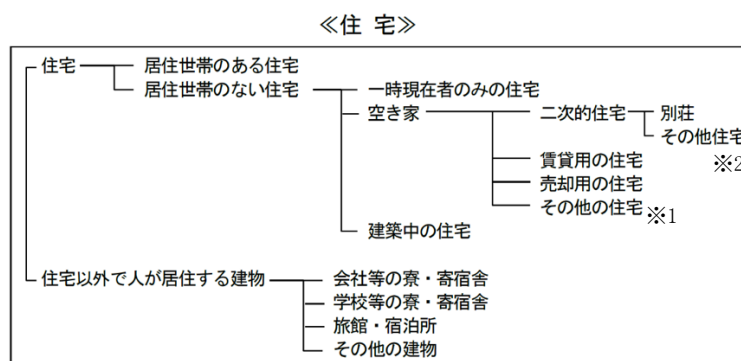
空き家(5,060戸)のうち、その他の住宅^{※1}(3,170戸)は、賃貸・売却の予定がなく、別荘等でもない空き家であり、転勤・入院などのため居住世帯が長期不在の住宅や、建て替えなどにより取り壊す住宅などが含まれています。また、本市の空き家率は奈良県平均を若干下回る値となっています。

表 2-1 全国、奈良県、生駒市の空き家率等

| 地域 | 総住宅数(戸) | 空き家(戸) | | | | 空き家率(%) | 空き家(その他の住宅)率(%) | |
|-----|------------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|-----------------|--------|
| | | 総数 | 内訳 | | | | | |
| | | | 二次的住宅 | 賃貸用の住宅 | 売却用の住宅 | | | その他の住宅 |
| 全国 | 60,628,600 | 8,195,600 | 412,000 | 4,291,800 | 308,200 | 3,183,600 | 13.5 | 5.3 |
| 奈良県 | 615,000 | 84,500 | 3,000 | 35,100 | 3,700 | 42,700 | 13.7 | 6.9 |
| 生駒市 | 51,120 | 5,060 | 360 | 1,350 | 190 | 3,170 | 9.9 | 6.2 |

出典:2013年住宅・土地統計調査

・住宅・土地統計調査は抽出調査のため合計数値が合わない場合がある。



< 空き家 >

- ・二次的住宅:別荘や一時的に寝泊まりする住宅
- ・賃貸用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ・売却用の住宅:新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ・その他の住宅^{※1}:上記以外の人が住んでいない住宅(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

※1 その他の住宅:賃貸、売却の予定がなく別荘等でもない空き家であり、転勤・入院などのため、居住世帯が長期不在住宅や建替えなどにより、取り壊す住宅など

※2 その他住宅:普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

出典:2013年住宅・土地統計調査

図 2-5 住宅・土地統計調査における「住宅」の定義

②空き家の推移

全国では平成20年から平成25年にかけて空き家が約63万戸増加しており、空き家率は0.4ポイントの増加となっています。

奈良県では同時期に86,400戸から84,500戸へ減少し(空き家率0.9ポイント減)、本市においても、5,600戸から5,060戸に減少しています(空き家率2.0ポイント減)。しかしながら、空き家のうち、その他の住宅をみると、奈良県では36,700戸から42,700戸へ増加しており(空き家率0.7ポイント増)、本市でも2,440戸から3,170戸へと増加(空き家率1.0ポイント増)しています。

表 2-2 全国、奈良県、生駒市の空き家の推移

全国

| 年 | 総住宅数 (戸) | 空き家 | | その他の住宅 | |
|-------|-------------|-----------|---------|-----------|---------|
| | | 空き家数(戸) | 空き家率(%) | 空き家数(戸) | 空き家率(%) |
| 昭和63年 | 42,007,300 | 3,940,400 | 9.4 | 1,309,500 | 3.1 |
| 平成5年 | 45,878,800 | 4,475,800 | 9.8 | 1,487,800 | 3.2 |
| 平成10年 | 50,246,000 | 5,764,100 | 11.5 | 1,824,900 | 3.6 |
| 平成15年 | 53,890,900 | 6,593,300 | 12.2 | 2,117,600 | 3.9 |
| 平成20年 | 57,586,000 | 7,567,900 | 13.1 | 2,681,100 | 4.7 |
| 平成25年 | 60,628,600 | 8,195,600 | 13.5 | 3,183,600 | 5.3 |

奈良県

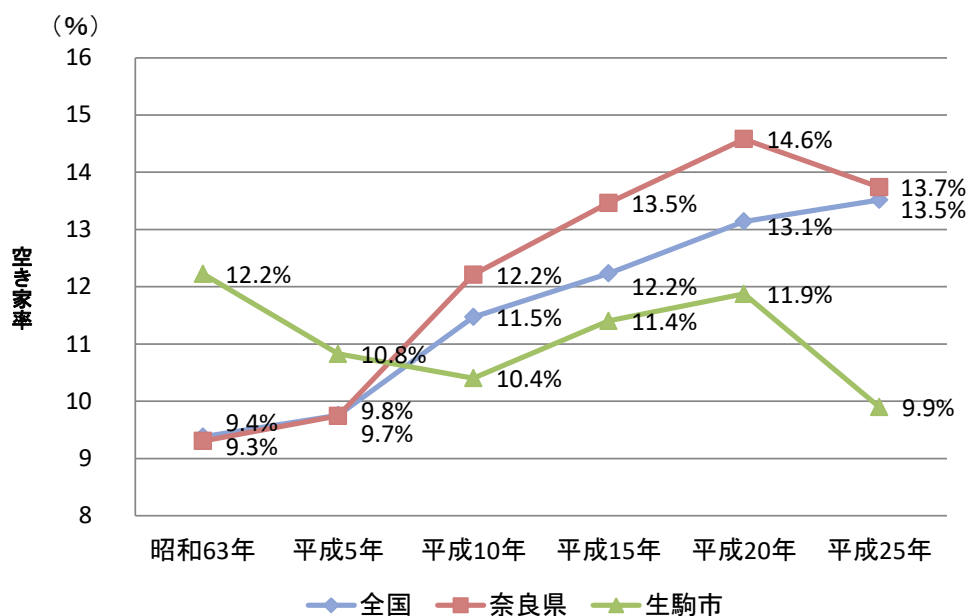
| 年 | 総住宅数 (戸) | 空き家 | | その他の住宅 | |
|-------|-------------|---------|---------|---------|---------|
| | | 空き家数(戸) | 空き家率(%) | 空き家数(戸) | 空き家率(%) |
| 昭和63年 | 418,100 | 38,900 | 9.3 | 16,800 | 4.0 |
| 平成5年 | 473,100 | 46,100 | 9.7 | 19,600 | 4.1 |
| 平成10年 | 525,800 | 64,200 | 12.2 | 26,800 | 5.1 |
| 平成15年 | 562,200 | 75,700 | 13.5 | 28,200 | 5.0 |
| 平成20年 | 592,600 | 86,400 | 14.6 | 36,700 | 6.2 |
| 平成25年 | 615,000 | 84,500 | 13.7 | 42,700 | 6.9 |

生駒市

| 年 | 総住宅数 (戸) | 空き家 | | その他の住宅 | |
|-------|-------------|---------|---------|---------|---------|
| | | 空き家数(戸) | 空き家率(%) | 空き家数(戸) | 空き家率(%) |
| 昭和63年 | 30,020 | 3,670 | 12.2 | — | — |
| 平成5年 | 34,730 | 3,760 | 10.8 | — | — |
| 平成10年 | 41,050 | 4,270 | 10.4 | — | — |
| 平成15年 | 43,930 | 5,010 | 11.4 | — | — |
| 平成20年 | 47,160 | 5,600 | 11.9 | 2,440 | 5.2 |
| 平成25年 | 51,120 | 5,060 | 9.9 | 3,170 | 6.2 |

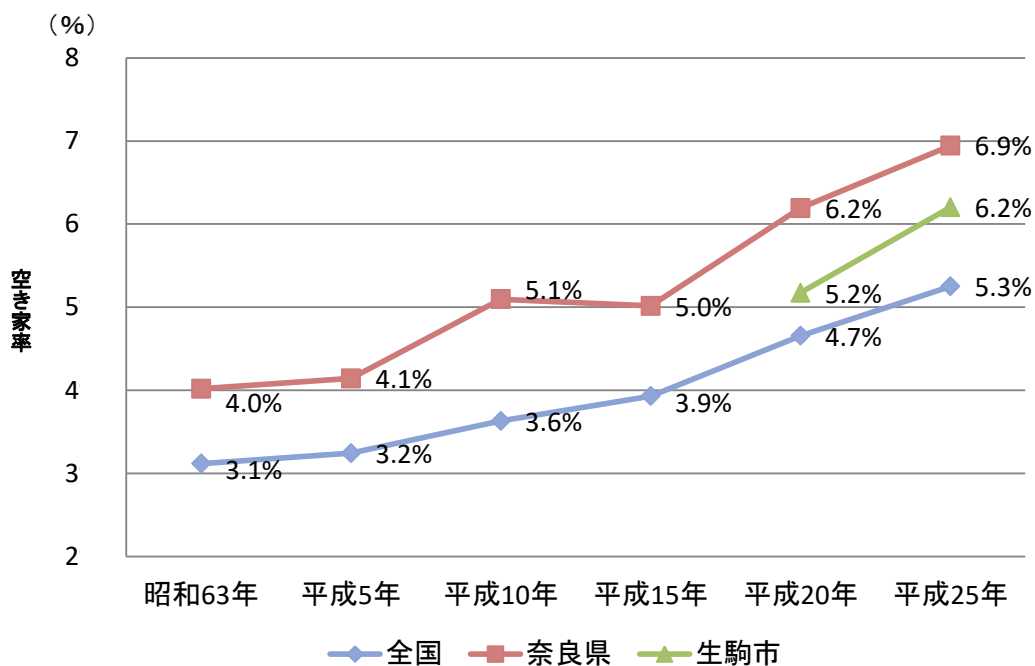
出典:住宅・土地統計調査(平成5年以前は住宅統計調査)

・住宅・土地統計調査は抽出調査のため合計数値が合わない場合がある。



出典:住宅・土地統計調査(平成5年以前は住宅統計調査)

図 2-6 全国、奈良県、生駒市の空き家率の推移 (S63~H25)



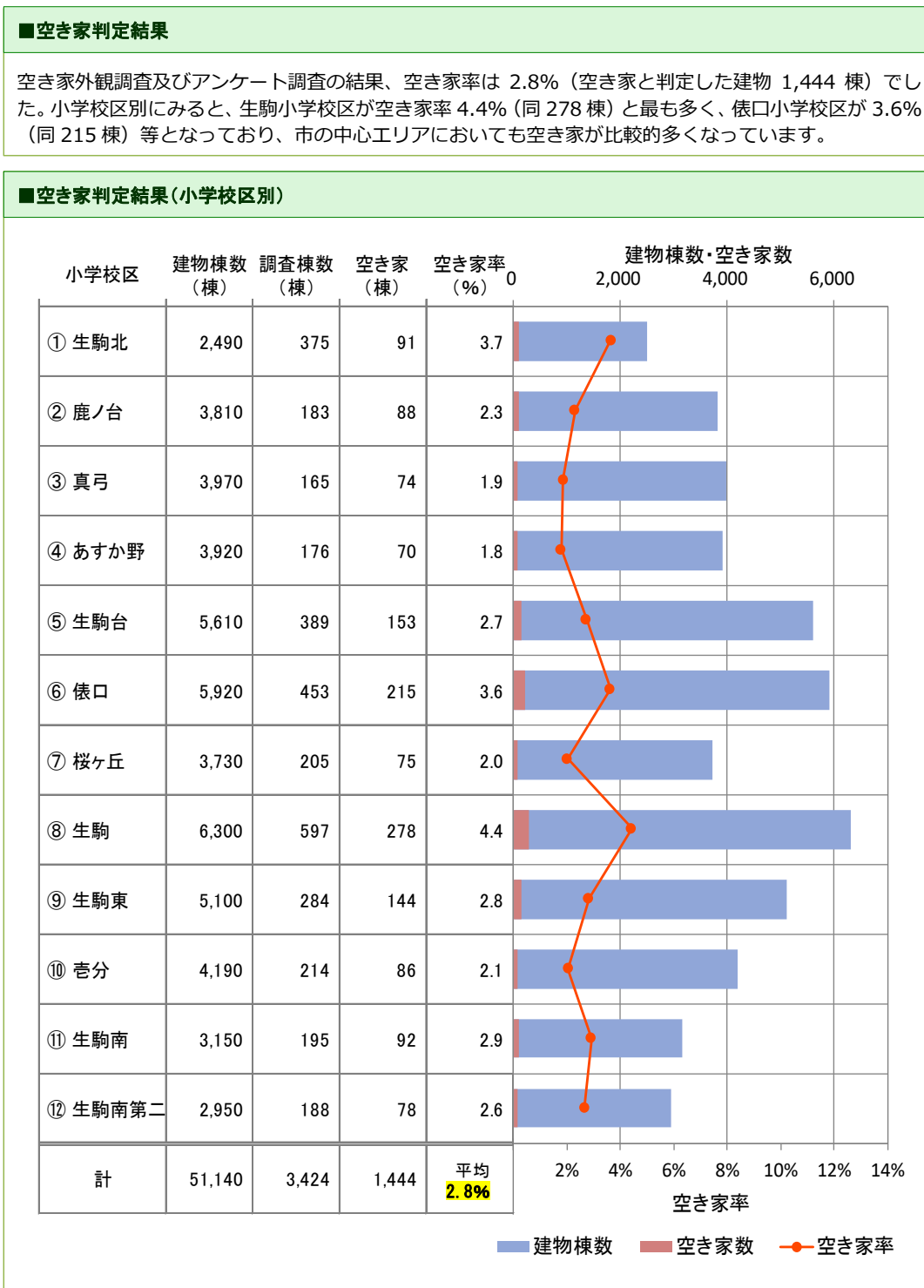
出典:住宅・土地統計調査(平成5年以前は住宅統計調査)

図 2-7 全国、奈良県、生駒市の空き家(その他の住宅)率の推移 (S63~H25)

2 生駒市空き家等実態調査（2016年）結果の概要と分析

（1）結果の概要（生駒市空き家等実態調査報告書概要版より抜粋）

空き家調査結果（小学校区別）

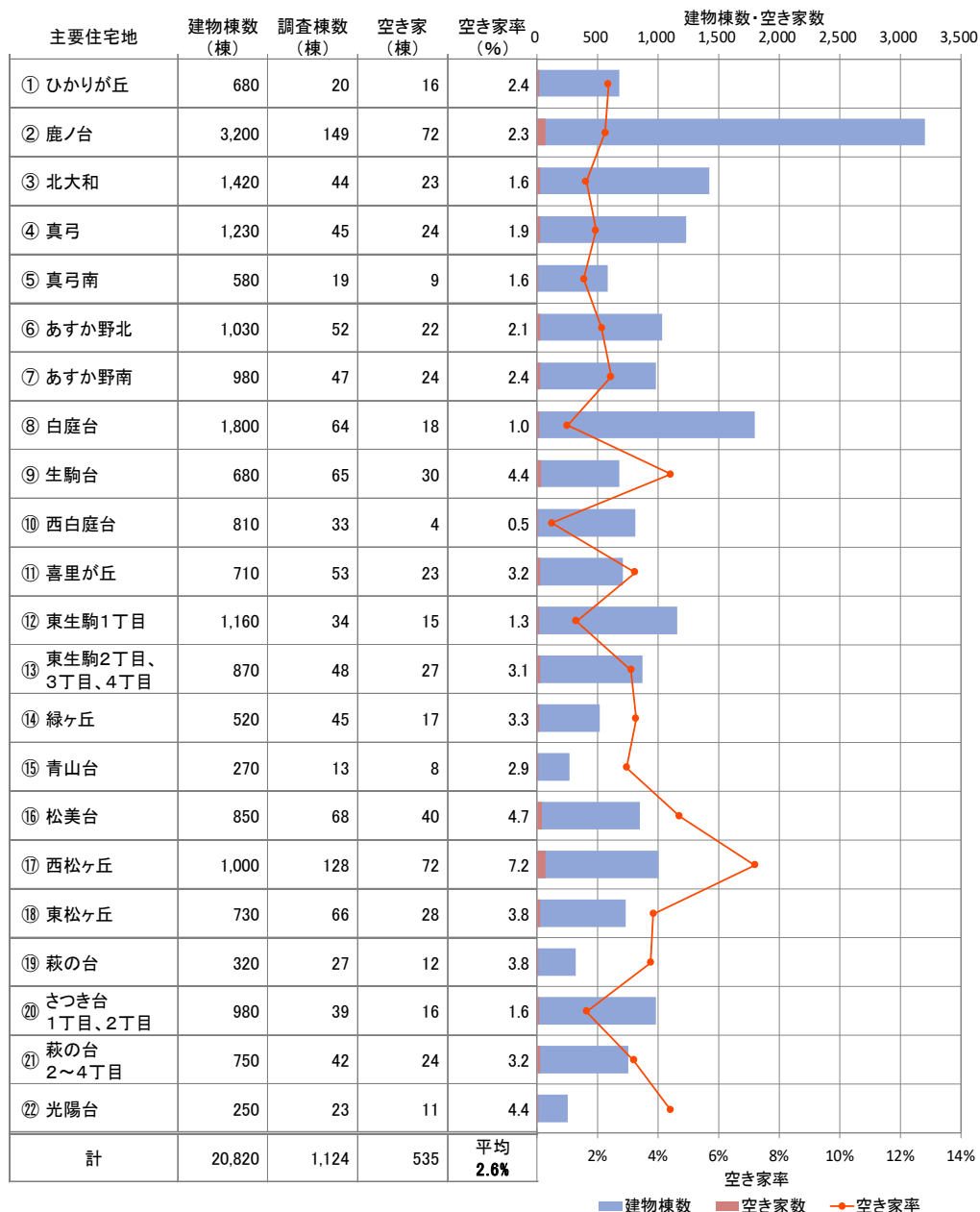


空き家調査結果（主要住宅地別）

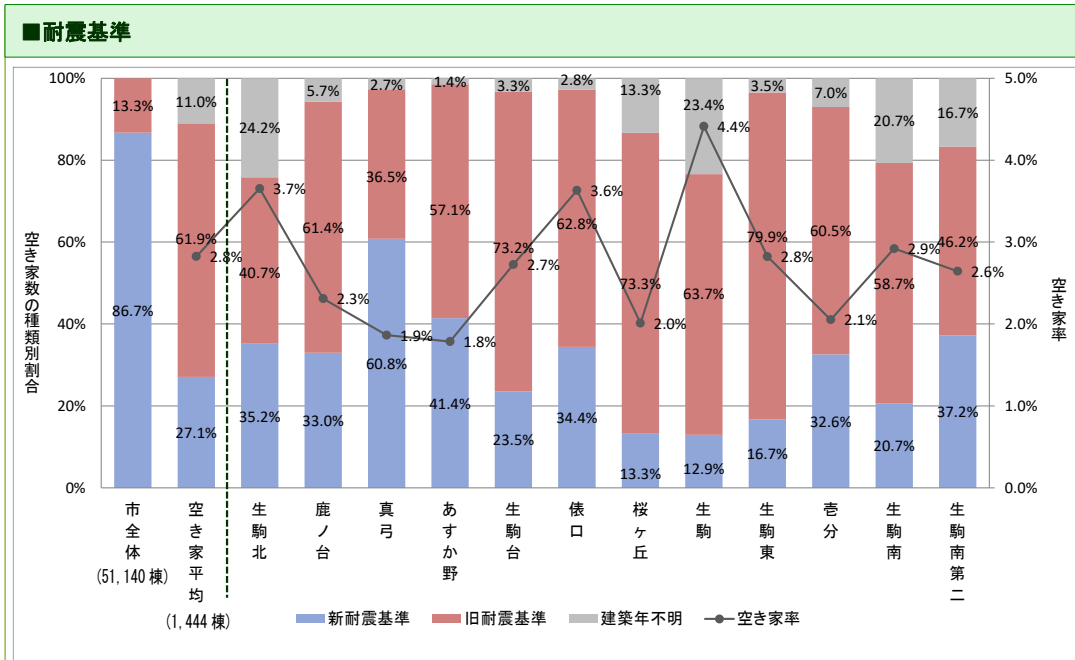
■空き家判定結果

主要住宅地別にみると、西松ヶ丘が7.2%（空き家数 72 棟）と最も高く、松美台が 4.7%（40 棟）、生駒台が 4.4%（30 棟）、光陽台が 4.4%（11 棟）と空き家率が 4%以上となっています。

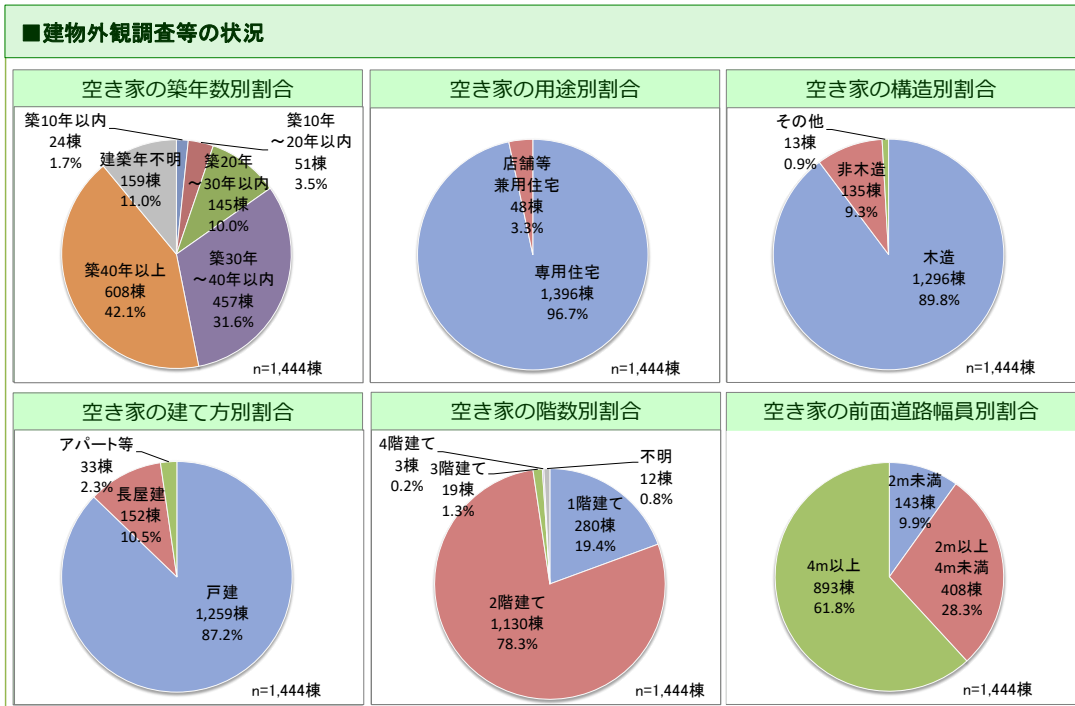
■空き家判定結果(主要住宅地別)



空き家の状況

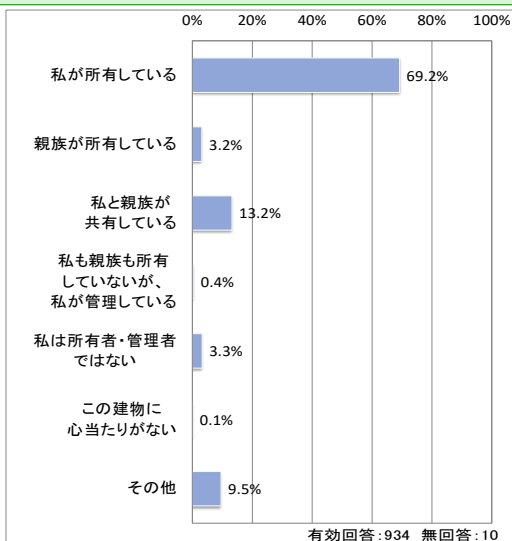


- ・本市の建物は、8割以上が新耐震基準（昭和56年6月以降）となっています。
- ・空き家のうち、旧耐震基準（昭和56年5月以前）に該当する建物が6割以上を占めています。
- ・空き家の耐震基準を小学校区別にみると、生駒台小学校区、桜ヶ丘小学校区、生駒東小学校区では旧耐震基準（昭和56年5月以前）が7割以上を占めています。



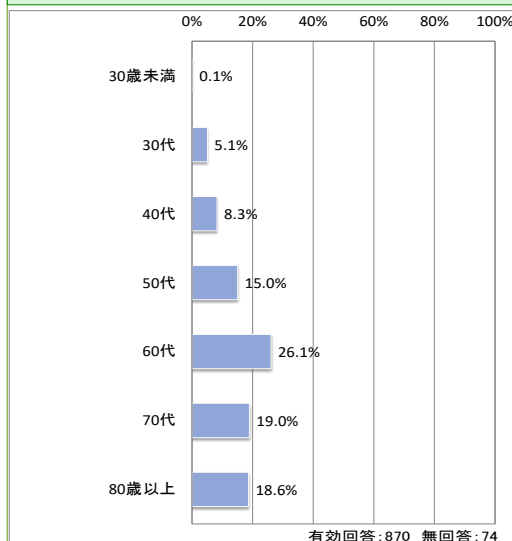
アンケート調査結果

①あなたは対象建物の所有者ですか



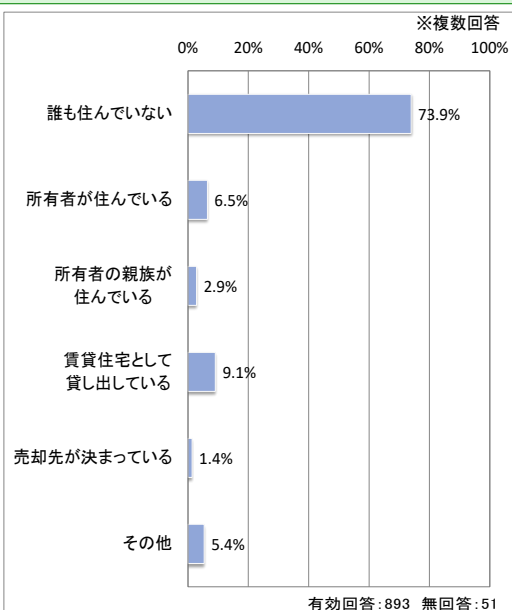
対象建物の所有者は、「私が所有している」が69.2%と最も多く、次いで親族と共有しているという回答が13.2%となっています。

②あなたの年齢は、次のうちどれですか



60歳以上が全体の6割以上を占めており、今後、さらに所有者の高齢化が進んでいくことが予測されます。

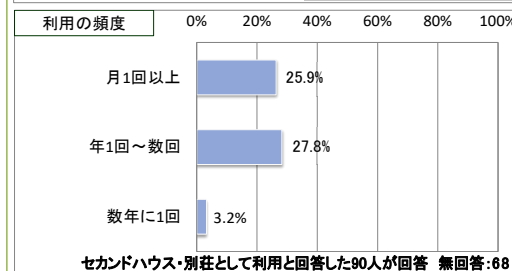
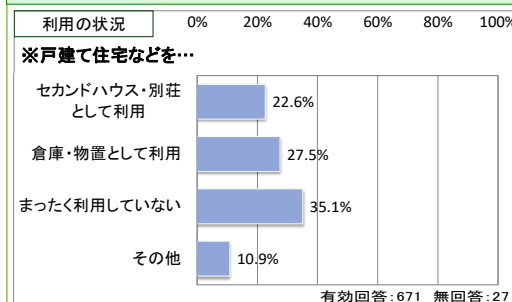
③居住者の有無について



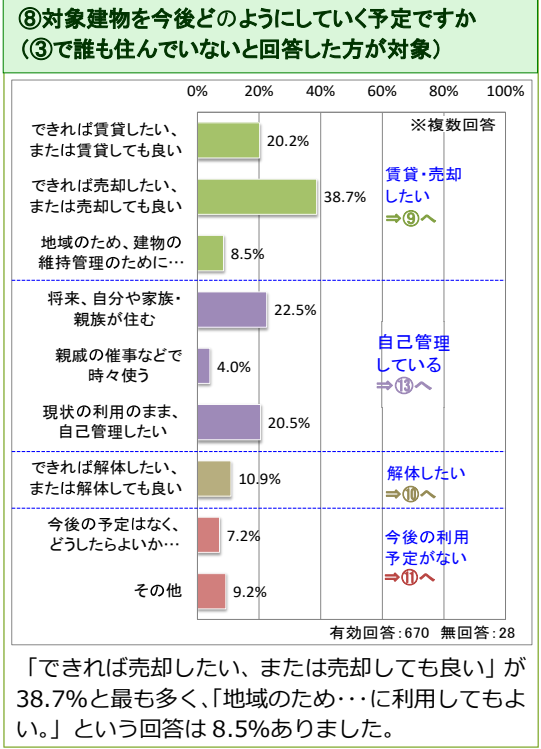
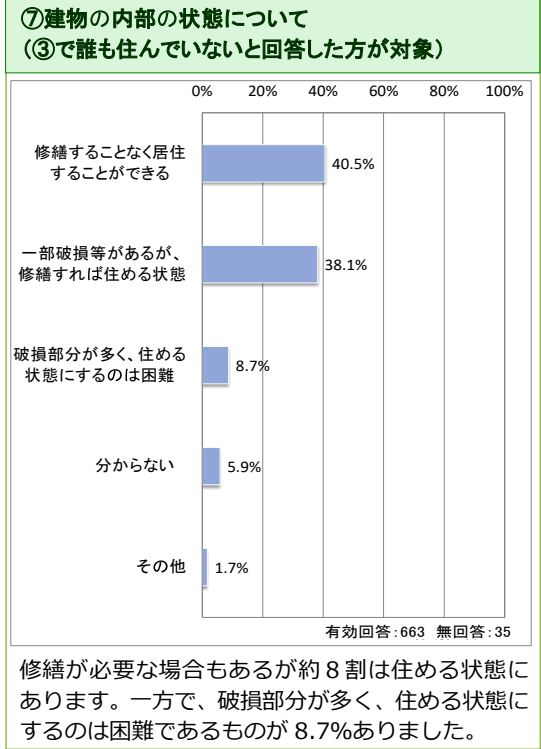
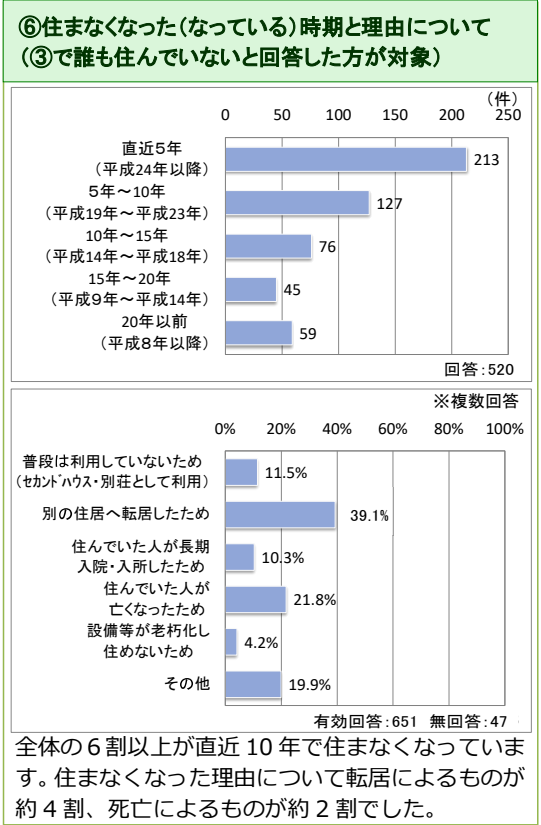
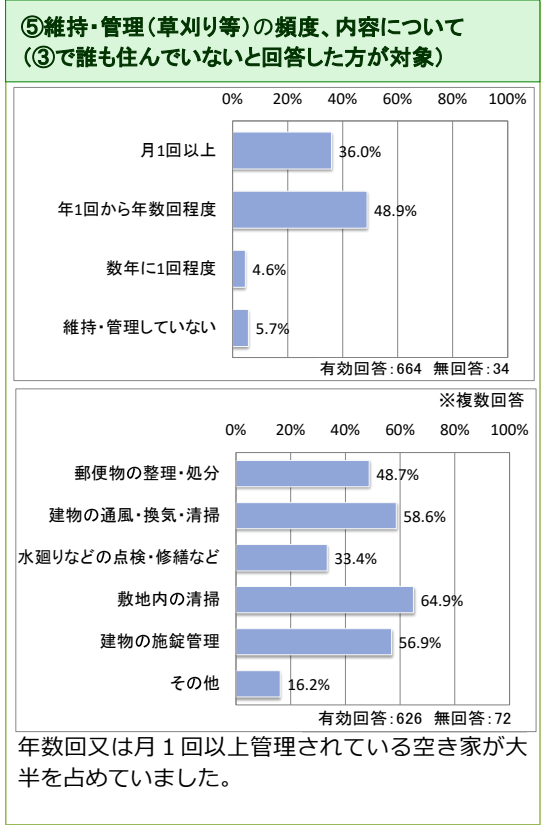
「誰も住んでいない」が73.9%と最も多く、次いで「賃貸住宅として貸し出している」の9.1%、「所有者が住んでいる」の6.5%となっています。

④利用の状況・頻度について

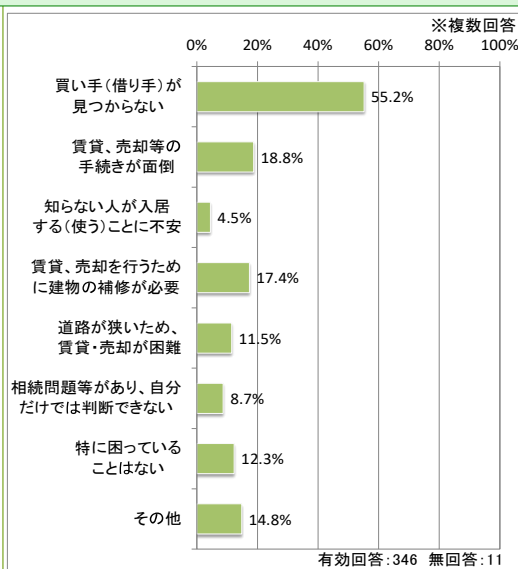
(③で誰も住んでいないと回答した方が対象)



「まったく利用していない」が35.1%を占めています。セカンドハウス・別荘としての利用頻度は、約半数が年に1度以上利用されています。

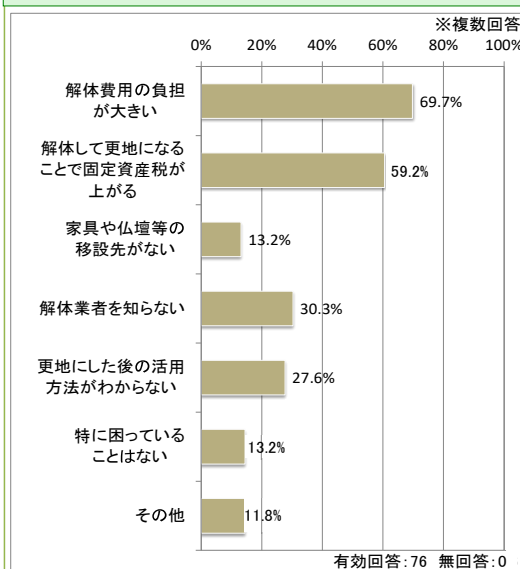


⑨対象建物の今後の予定について困っていることはありますか(⑧で賃貸・売却したいと回答した方が対象)



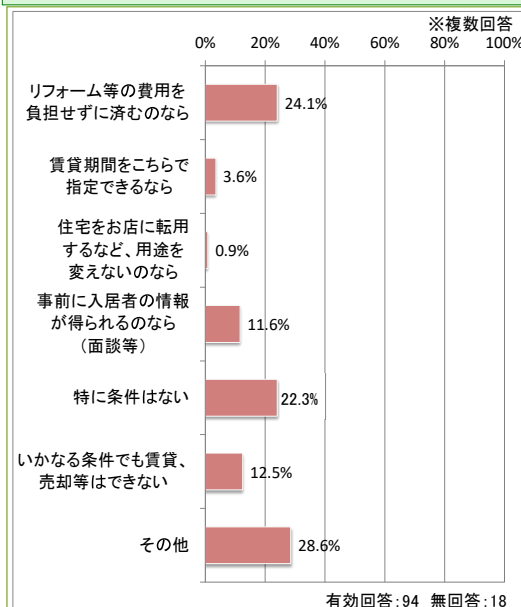
「買い手(借り手)が見つからない」が55.2%と最も多く、次いで「賃貸、売却等の手続きが面倒」が18.8%となっています。

⑩対象建物の今後の予定について困っていることはありますか(⑧で解体したいと回答した方が対象)



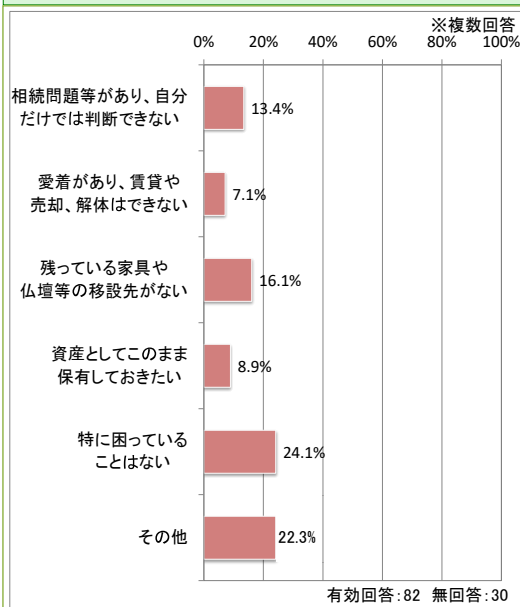
「解体費用の負担が大きい」が69.7%と最も多く、次いで「解体して更地になることで固定資産税が上がる」が59.2%となっています。

⑪どのような条件であれば賃貸・売却が可能ですか(⑧で今後の利用予定がないと回答した方が対象)



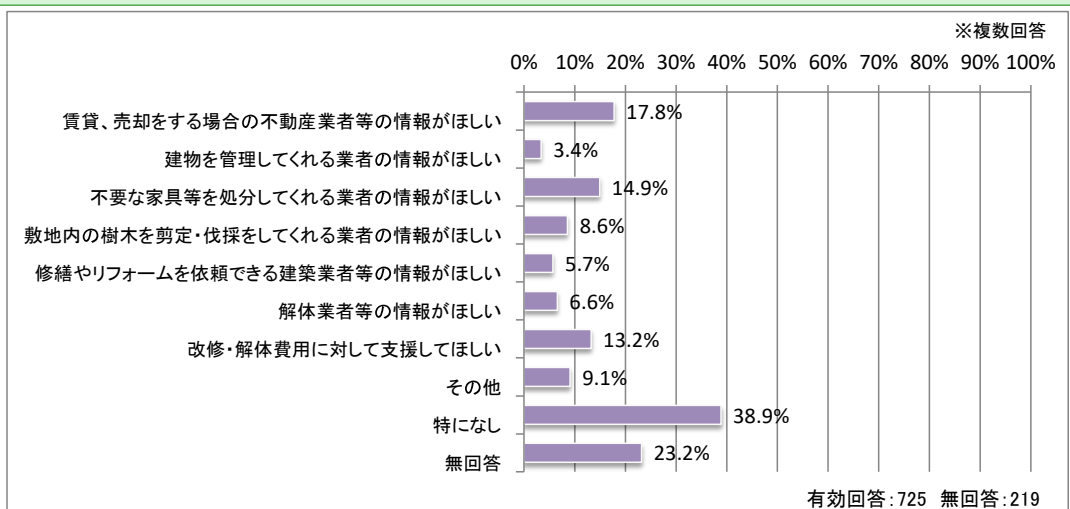
「リフォーム等の費用を負担せずに済むのなら」が24.1%となっています。

⑫今後の予定について困っていることはありますか(⑧で今後の利用予定がないと回答した方が対象)



「特に困っていることはない」が24.1%と最も多く、次いで「残っている家具や仏壇等の移設先がない」が16.1%となっています。

⑬対象建物に対して必要だと思う支援やご要望があればお答え下さい。
 (⑧で自己管理していると回答された方が対象)



対象建物に対して必要だと思う支援や要望については、「特になし」を除くと「賃貸、売却をする場合の不動産業者等の情報がほしい」が 17.8%と最も多く、「不要な家具等を処分してくれる業者の情報がほしい」が 14.9%、「改修・解体費用に対して支援してほしい」が 13.2%となっています。

(2) アンケート調査結果のクロス集計・分析

①所有者による管理頻度

[問1(所有者)×問5(管理頻度)]

管理頻度を所有者別にみると、「私が所有している」、「親族が所有している」、「私と親族が共有している」が、年1回以上(「月1回以上」と「年1回から回数程度」)管理している割合が8割以上を占めています。

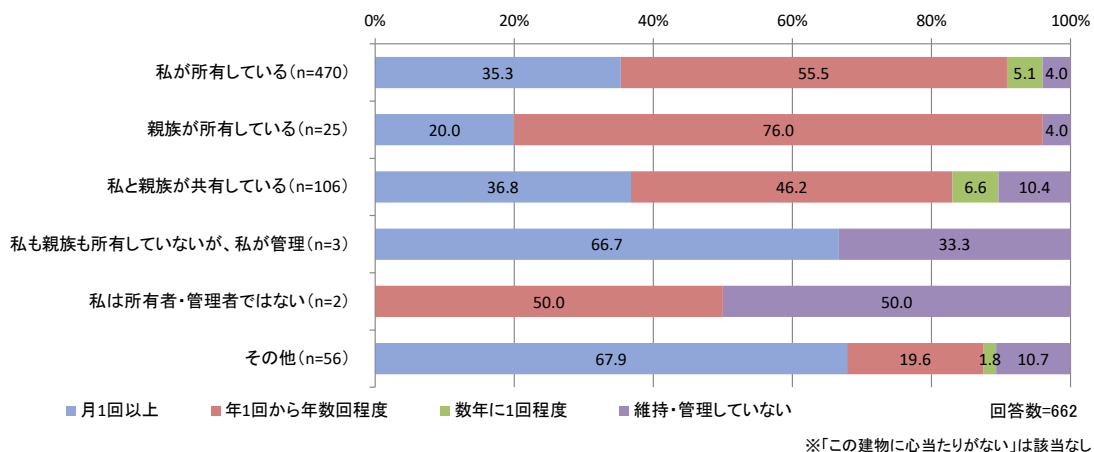


図 2-8 所有者による管理頻度

②所有者の年齢別管理頻度

[問2(所有者年齢)×問5(管理頻度)]

管理頻度は年代によらず、年1回以上管理している割合が8割以上を占めています。

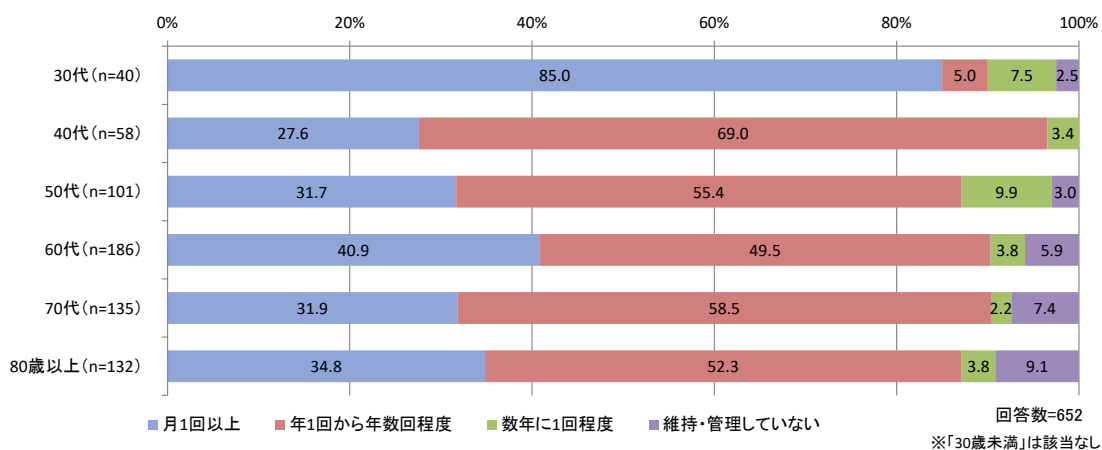


図 2-9 所有者の年齢別管理頻度

③住まなくなっからの経過年数による理由

[問6(住まなくなった時期)×問6(住まなくなった理由)]

住まなくなっからの経過年数を理由別にみると、「普段は利用していないため(セカンドハウス・別荘として利用)」以外は6割以上が住まなくなっからの経過年数が10年以内です。また、「住んでいた人が長期入院・入所したため」と回答した所有者は、直近5年では5割以上を占めています。

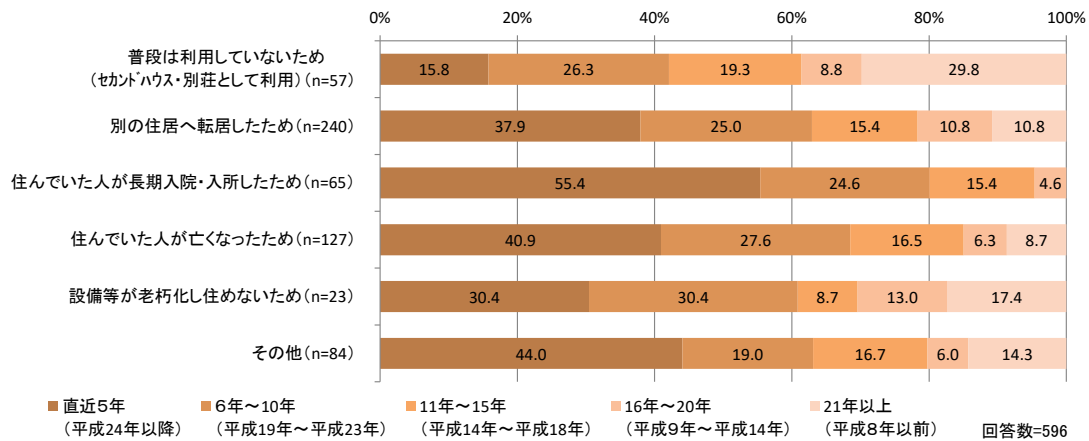


図 2-10 住まなくなっからの経過年数による理由

④住まなくなっからの経過年数と建物の破損度合い

[問6(住まなくなった時期)×問7(建物内部の状態)]

住まなくなっからの経過年数を建物の破損度合い別にみると、「修繕することなく居住することができる」は直近5年以内が5割以上を占めています。一方で「破損部分が多く、住める状態にするのは困難」と回答した経過年数21年以上の所有者は34.9%となっています。

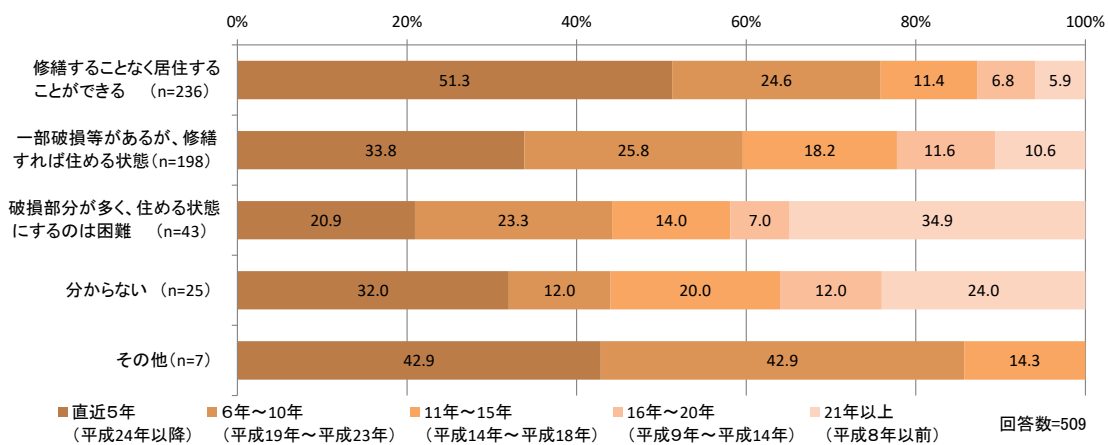


図 2-11 住まなくなっからの経過年数と建物の破損度合い

⑤建物の破損度合いと利用意向

[問7(建物内部の状態)×問8(今後の利用意向)]

建物の破損度合いを今後の利用意向別にみると、『賃貸・売却したい』、『自己管理している』は、「修繕することなく居住することができる」、「一部破損等があるが、修繕すれば住める状態」の合計が8割以上を占めています。

『解体したい』、『今後の利用予定がない』は、「修繕することなく居住することができる」、「一部破損等があるが、修繕すれば住める状態」の合計が6割程度にとどまっています。その一方で、「破損部分が多く、住める状態にするのは困難」と「分からない」の合計が3割以上を占めており、賃貸・売却を考えている方や自己管理している方に比べると多くなっています。

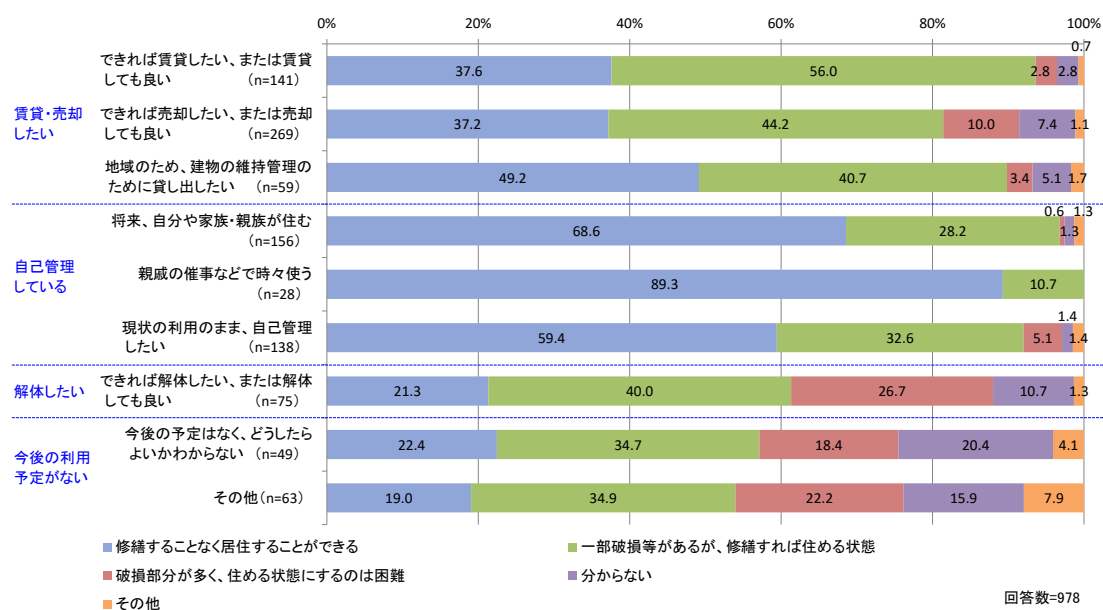


図 2-12 建物の破損度合いと利用意向

⑥管理頻度と利用意向

[問5(管理頻度)×問8(今後の利用意向)]

管理頻度を今後の利用意向別にみると、『賃貸・売却したい』は、「月1回以上」管理している方が2割以上、「年1回から年数回程度」は5割以上を占めており、8割以上は年1回以上管理されている状態にあります。

『自己管理している』は、「月1回以上」管理している方が4割以上、「年1回から年数回程度」を含めると9割以上を占めており、管理している割合が高くなっています。

『解体したい』、『今後の利用予定がなく、どうしたらよいかわからない』かつ、「月1回以上」管理している方の割合は、賃貸・売却を考えている方や自己管理している方に比べると管理頻度が少なくなっています。

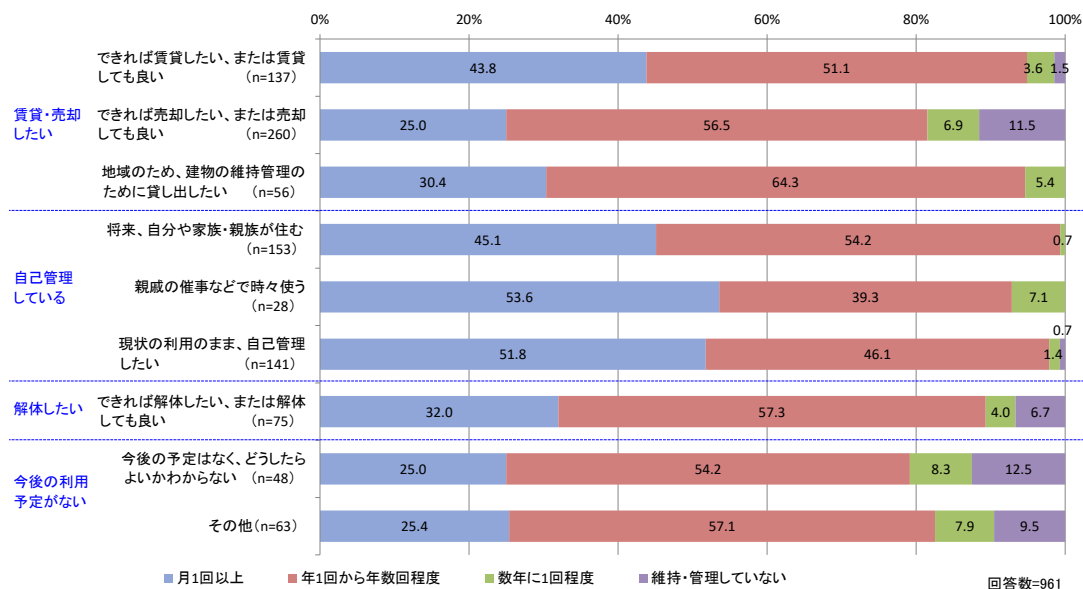


図 2-13 管理頻度と利用意向

⑦所有者年齢による利用意向

〔問2(所有者年齢)×問8(今後の利用意向)〕

所有者の年齢を今後の利用意向別にみると、「できれば賃貸したい、または賃貸しても良い」は、30～50代が約5割を占めています。

一方で、「できれば売却したい、または売却しても良い」、「地域のため、建物の維持管理のために貸し出したい」は、60代以上が6割以上を占めています。

『自己管理している』、『解体したい』、『今後の利用予定がない』は、60代以上が6割以上を占めており、高齢の方が多くなっています。

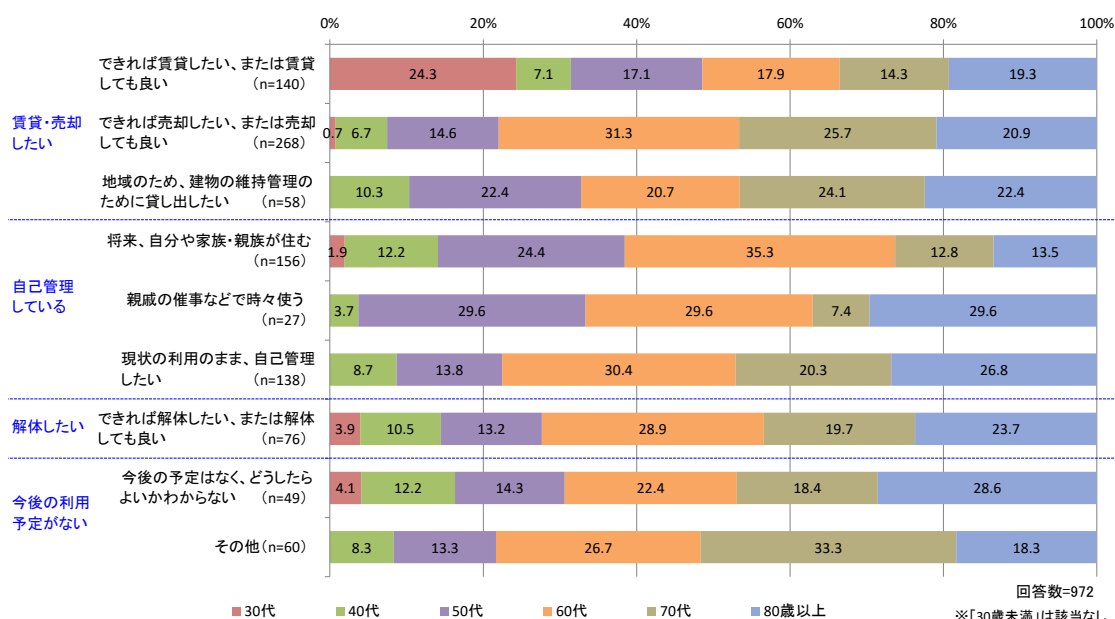


図 2-14 所有者年齢による利用意向

⑧小学校区別の利用意向

[建物住所(小学校区)×問8(今後の利用意向)]

今後の利用意向を小学校区別にみると、賃貸・売却意向(賃貸・売却・地域活用希望)については、あすか野小学校区で 58.7%と最も高く、真弓小学校区で 31.6%と最も低くなっています。

自己管理意向(自己利用・催事利用・自己管理)については、真弓小学校区で 60.6%と最も高く、桜ヶ丘小学校区で 20.0%と最も低くなっています。

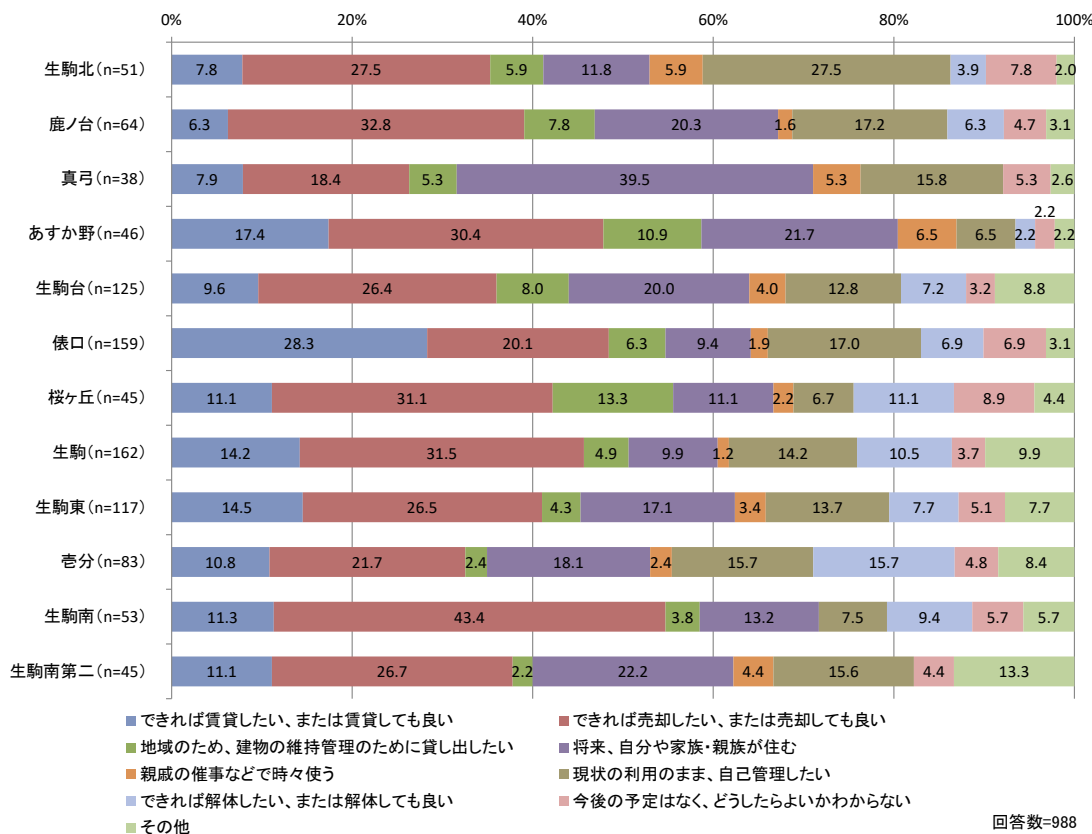


図 2-15 小学校区別の利用意向

⑨利用意向別の所有者住所

[問8(今後の利用意向)×所有者住所]

所有者住所を今後の利用意向別にみると、賃貸・売却希望(賃貸・売買・地域活用)のある所有者については市内居住者と近畿地方(大阪府・京都府・三重県・滋賀県・兵庫県・和歌山県)居住者両方の割合が高く、自己利用を含むその他の意向を持つ所有者については市内居住者の割合がいずれも過半を占めています。

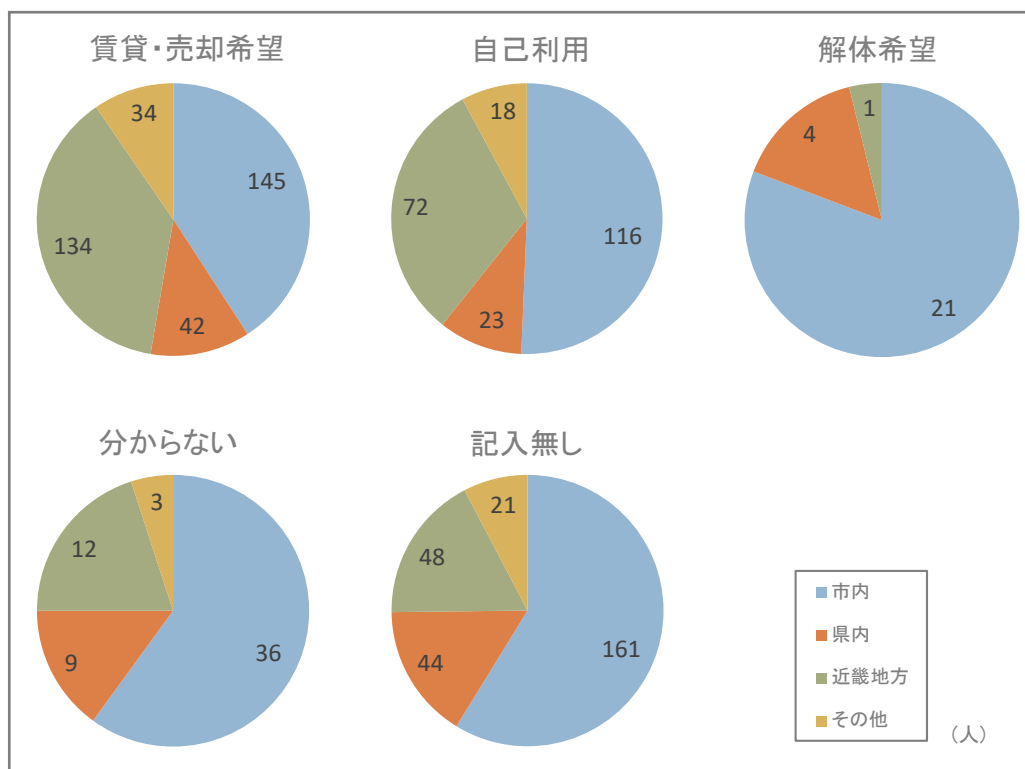


図 2-16 利用意向別の所有者住所

3 地域別の人口比率・住宅流通状況と空き家率の傾向と分析

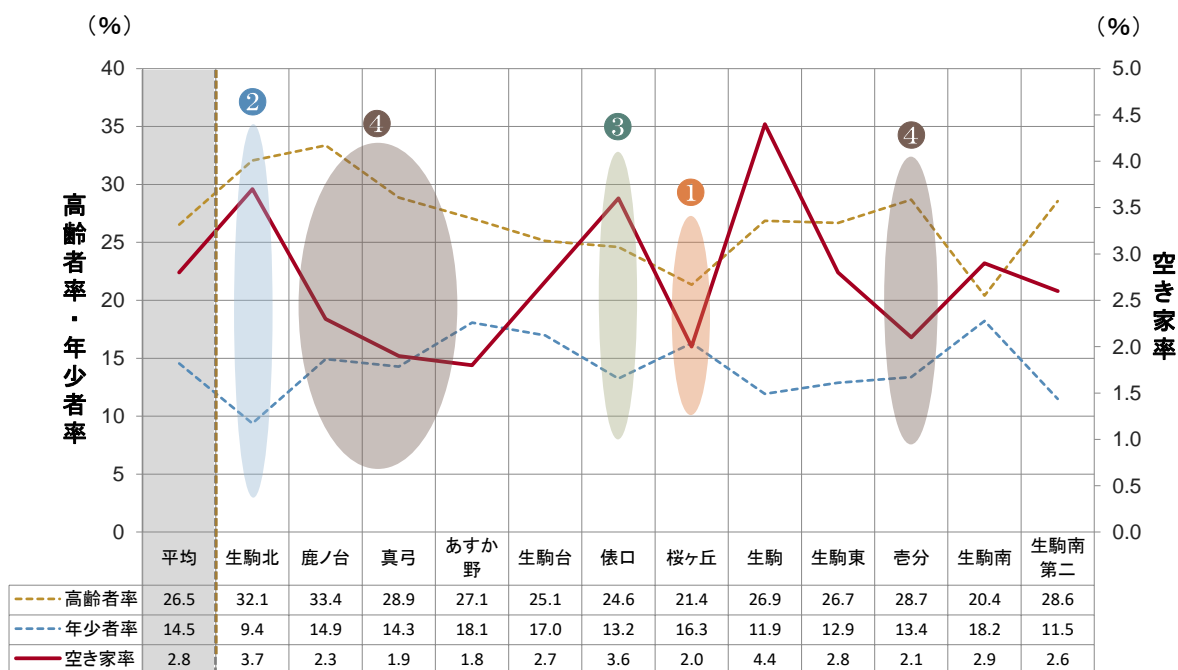
(1) 3区分人口比率と空き家率の地域別傾向

本市人口を年少者(14歳以下)、生産年齢(15~64歳・グラフは省略)、高齢者(65歳以上)の3つに区分し、その全人口に対する比率を、空き家率と重ね合わせて分析します。重ね合わせは、①小学校区別、②主要住宅地別に行います。

①小学校区別

生駒北小学校区においては、空き家率が高いうえに、年少者率が低く高齢者率が高いことがわかります。また、鹿ノ台・真弓・壺分小学校区は、ニュータウン※を多数含み、高齢者率が高いものの、空き家率は低いことが見てとれます。

※計画的に開発された市街地であって一斉入居等の特徴を持った一定規模以上(おおむね5ha)の住宅地



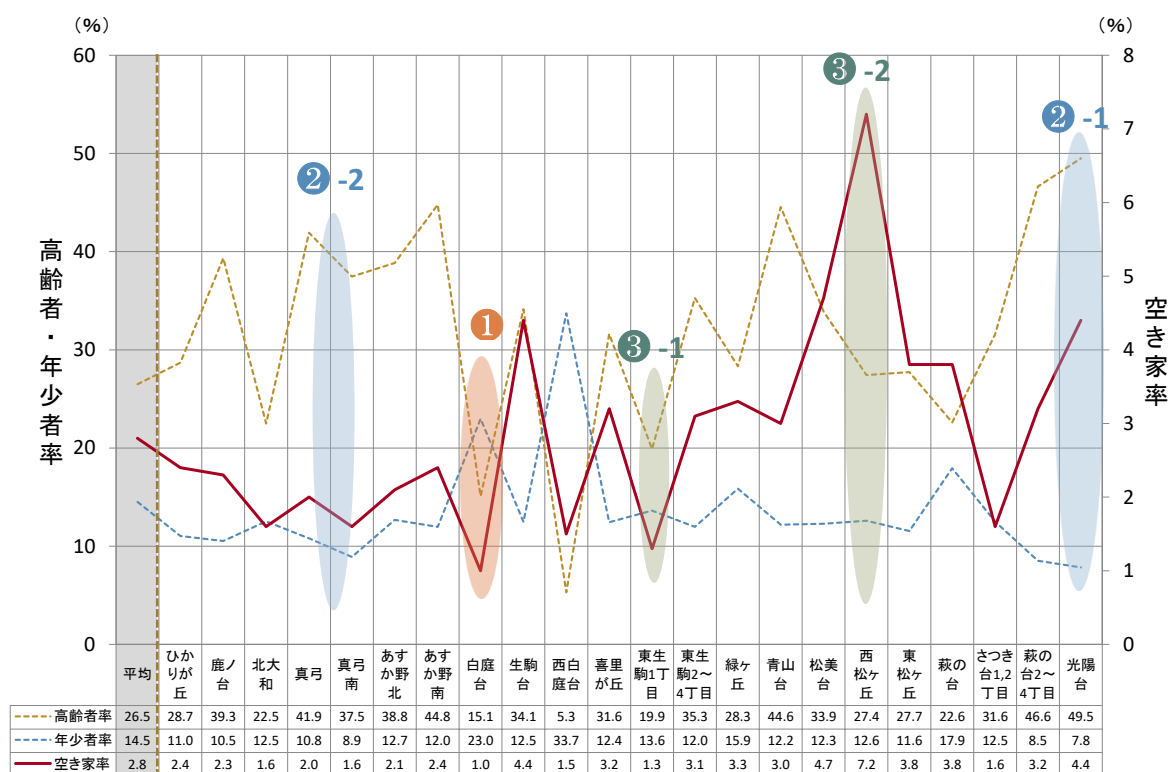
| | 住宅地 | 年少者 | 高齢者 | 空き家率 |
|---|-----------|-----|-----|--------|
| ① | 桜ヶ丘 | 多 | 少 | 2.8%未満 |
| ② | 生駒北 | 少 | 多 | 2.8%以上 |
| ③ | 俵口 | 少 | 少 | 2.8%以上 |
| ④ | 鹿ノ台・真弓・壺分 | 中 | 多 | 2.8%未満 |

図 2-17 小学校区別 3区分人口比率と空き家率 (2017年4月)

②主要住宅地別

空き家率が高い住宅地のうち、生駒駅周辺の東松ヶ丘や西松ヶ丘では、それほど高齢者率は高くありませんが、光陽台では、高齢者率も高いことがわかります。

空き家率が低い住宅地のうち、白庭台・西白庭台など開発年代の新しい住宅地では、年少者率が高く高齢者率は低いですが、真弓やあすか野、鹿ノ台では、高齢者率が高くなっています。



| | 住宅地 | 年少者 | 高齢者 | 空き家率 |
|-----|------------------------|-----|-----|--------|
| ① | 白庭台・西白庭台 | 多 | 少 | 2.8%未満 |
| ②-1 | 光陽台・萩の台2~4丁目・青山台 | 少 | 多 | 2.8%以上 |
| ②-2 | 真弓・真弓南・あすか野北・あすか野南・鹿ノ台 | 少 | 多 | 2.8%未満 |
| ③-1 | 東生駒1丁目・北大和 | 少 | 少 | 2.8%未満 |
| ③-2 | 東松ヶ丘・西松ヶ丘 | 少 | 少 | 2.8%以上 |

図 2-18 主要住宅地別3区分人口比率と空き家率（2017年4月）

(2) 新築件数比率と空き家率

① 小学校区別新築件数

過去5年間(2012年4月1日～2017年3月31日)の住宅の着工件数を小学校区別に集計し、校区別建物棟数で割ると、壱分小学校区の新築件数比率が最も高く、次いであすか野小学校区、真弓小学校区の順となっています。

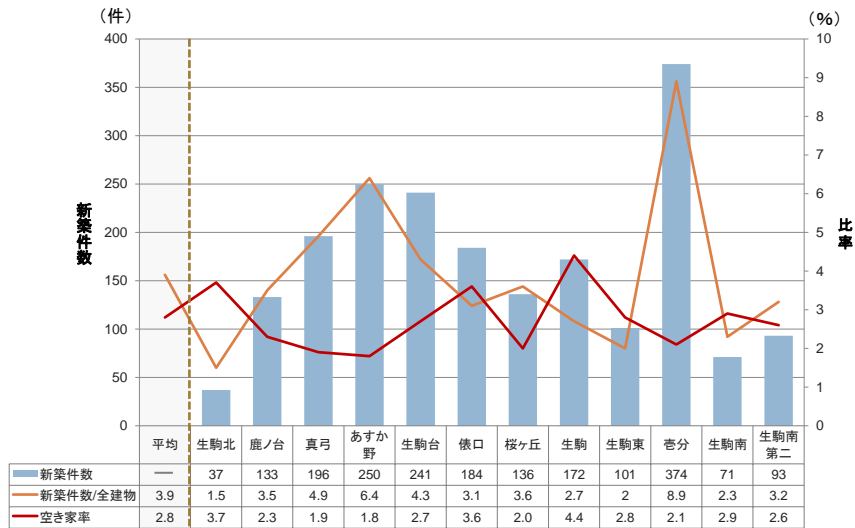


図 2-19 小学校区別新築件数比率と空き家率

② 主要住宅地別新築件数

過去5年間(2012年4月1日～2017年3月31日)の住宅の着工件数を主要住宅地別に集計し、主要住宅地別建物棟数で割ると、生駒台の新築件数比率が最も高く、次いで白庭台、萩の台、喜里が丘の順となっています。

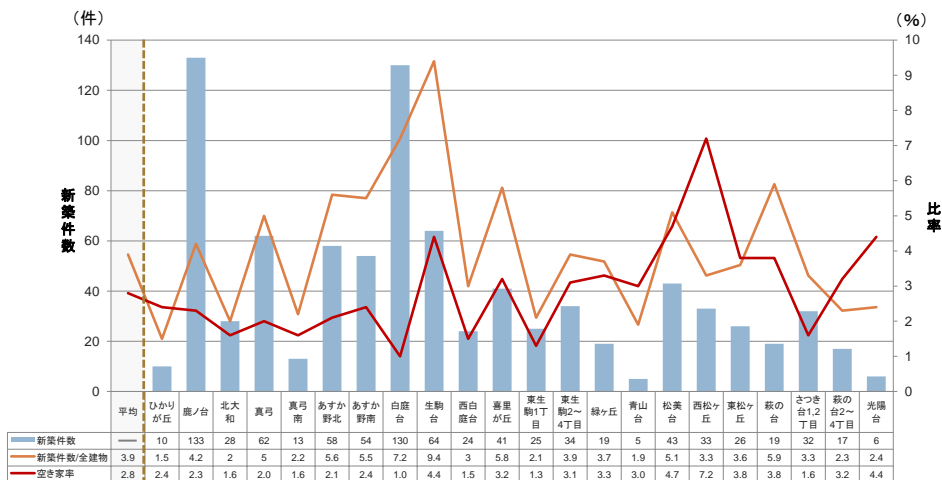


図 2-20 主要住宅地別新築件数比率と空き家率

③小学校区別新築・建替件数

2016年度の一戸建て住宅の新築分を抽出したうえで、山林・田畑等を新たに宅地に造成して建築したものを「新築」、それ以外を「建替」と分類しました。小学校区別では、新築件数は壱分小学校区が最も多く、次いで生駒小学校区、建替件数は生駒台小学校区が最も多く、次いで生駒小学校区の順となっています。

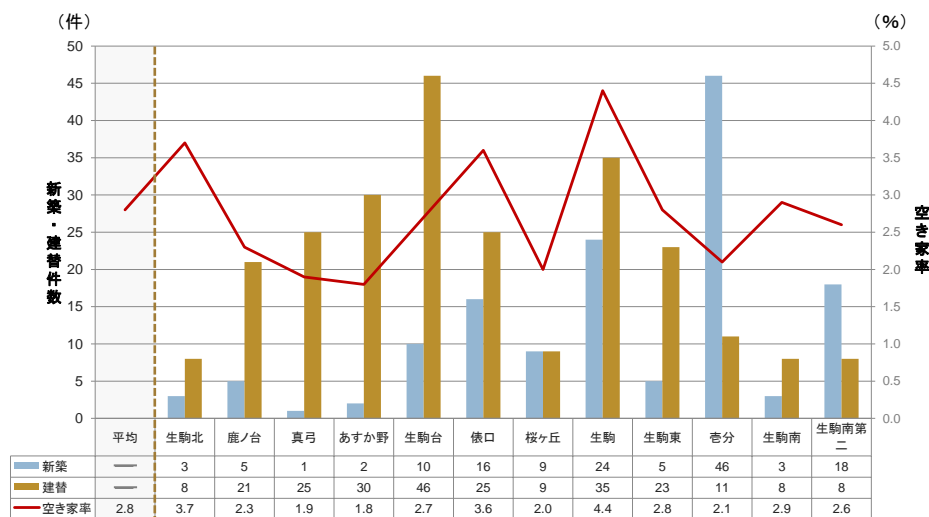


図 2-21 小学校区別新築・建替件数と空き家率

④主要住宅地別新築・建替件数

主要住宅地別では、新築件数は喜里が丘が最も多く、次いで西白庭台と萩の台、建替件数は生駒台が最も多く、次いで鹿ノ台の順となっています。

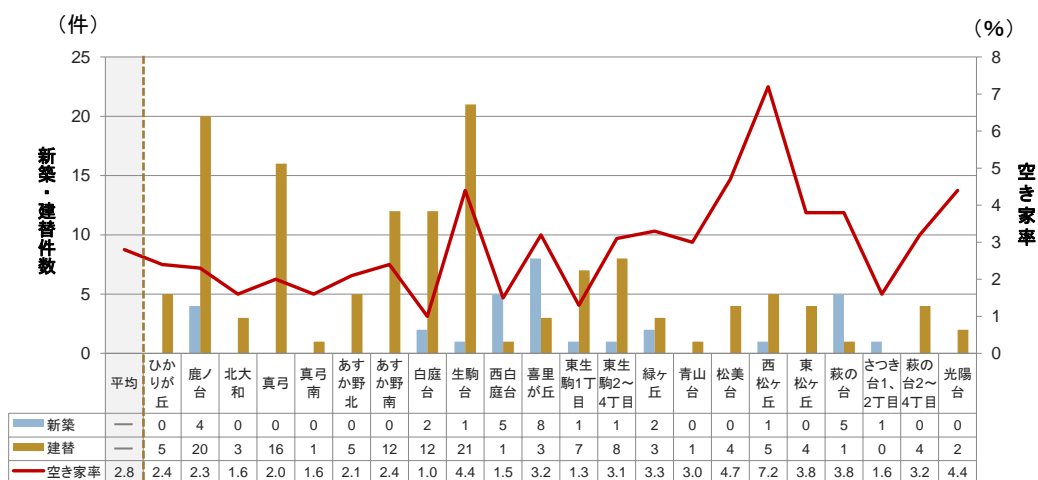


図 2-22 主要住宅地別新築・建替件数と空き家率

(3) 中古流通（売買）件数比率と空き家率

①小学校区別

過去5年間(2012年1月1日～2016年12月31日)の売買に伴う建物登記移転件数(同地番で所有者が複数存在、規模が大きく戸建と考えにくいなど共同住宅と想定される建物は除外する)を小学校区別に集計します。既存建物の解体を前提とした売買、更地の売買、建売住宅の売買の際には、建物の登記移転が基本的に発生しないことから、本件数は利活用を目的とした中古建物の売買件数を表していると考えられます。件数を校区別建物棟数で割った比率(以下、中古流通(売買)件数比率という)は、真弓小学校区が最も高く、次いであすか野小学校区、生駒南小学校区の順となっています。

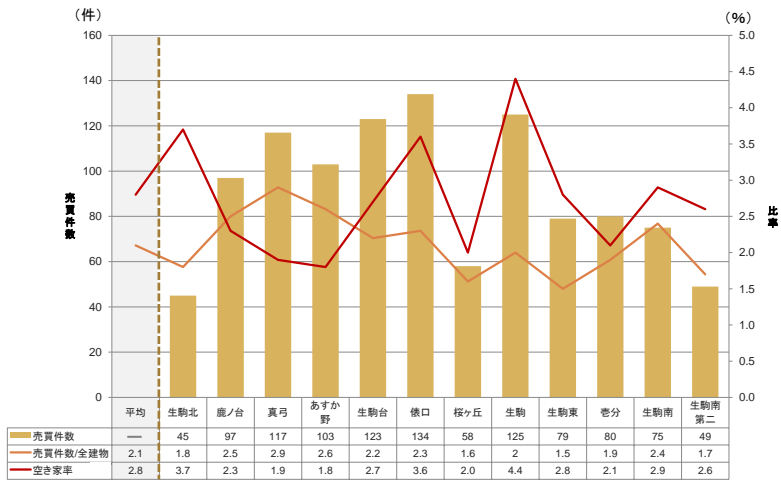


図 2-23 小学校区別中古流通（売買）件数比率と空き家率

②主要住宅地別

主要住宅地別の中古流通(売買)件数比率(分母は住宅地別建物棟数)は、喜里が丘が最も高く、次いで青山台、松美台の順となっています。件数で見ると、鹿ノ台が最も多く、次いで北大和、白庭台の順となっています。

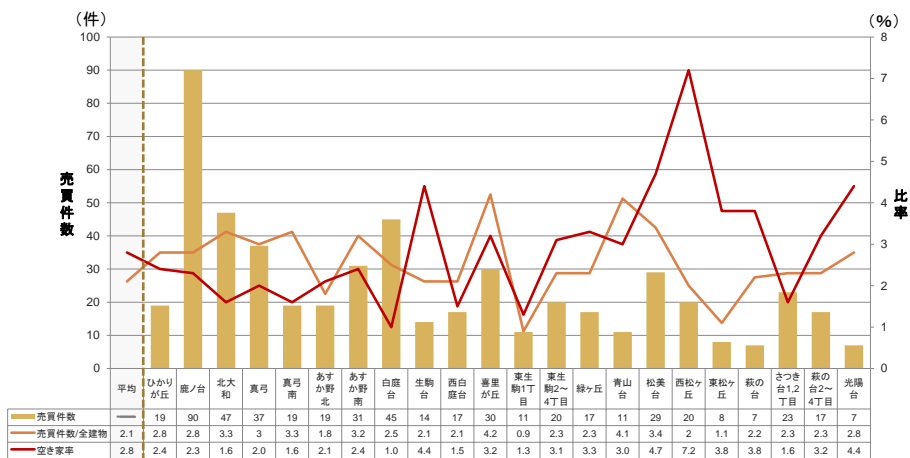


図 2-24 主要住宅地別中古流通（売買）件数比率と空き家率

(4) 新築・中古流通件数比率と空き家率についての考察

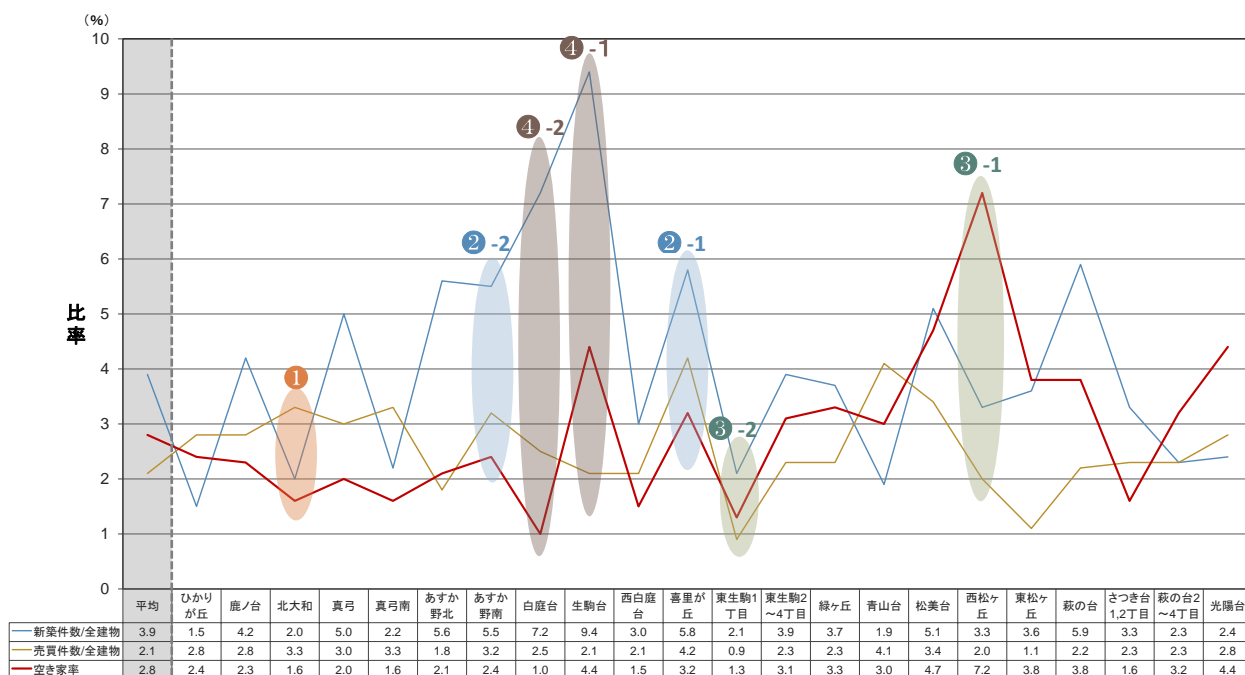
主要住宅地別で(2)②新築件数比率と(3)②中古流通(売買)件数比率を空き家率と重ね合わせたものを図2-25に示します。

下表②-1、②-2の地域では、新築・中古流通(売買に限る、以下共通)ともに平均より多く、①の地域では新築は少ないものの中古流通は多くなっており、空き家率の数値よりも、むしろ需要に見合った物件数が市場に供給されることが課題であると考えられます。

空き家率が平均より高く、新築・中古流通が少ない地域(下表③-1)には、坂がきつく道が細いものの駅から徒歩圏内に位置する所もあれば、道幅・敷地に余裕はあるものの駅から遠く離れた所もあります。空き家率が低く、新築・中古流通が少ない地域(下表③-2)には、開発年代が新しい、あるいは地価・物件価格が高いといった特徴があるように読み取れます。

上記以外で中古流通が少ない地域については、空き家率が平均より高く、新築の多い地域(下表④-1)と、空き家率が低く、新築の多い地域(下表④-2)がありますが、いずれも駅から近いかバス利用がしやすい地域と言えます。(2)④で建替件数が多く見られる所も含まれており、市場に出てくる新築・中古物件数次第で、より流通が進む可能性があると考えられます。

本市の住宅流通状況を把握し、計画を効率的かつ効果的に進めるためには、売買だけではなく賃貸も含めた流通動向に詳しい民間事業者と今後さらに連携していくことが望ましいと考えられます。



| | 住宅地 | 新築 | 中古流通 | 空き家率 |
|-----|---------------|----|------|--------|
| ① | 北大和・真弓南 | 少 | 多 | 2.8%未満 |
| ②-1 | 喜里が丘・松美台 | 多 | 多 | 2.8%以上 |
| ②-2 | 鹿ノ台・あすか野南・真弓 | 多 | 多 | 2.8%未満 |
| ③-1 | 西松ヶ丘・東松ヶ丘・光陽台 | 少 | 少 | 2.8%以上 |
| ③-2 | 東生駒1丁目・西白庭台 | 少 | 少 | 2.8%未満 |
| ④-1 | 生駒台 | 多 | 少 | 2.8%以上 |
| ④-2 | あすか野北・白庭台 | 多 | 少 | 2.8%未満 |

図 2-25 主要住宅地別新築・中古流通(売買)件数比率と空き家

4 地域特性をふまえた対策の考え方

空き家等実態調査結果によると、本市の空き家所有者は60歳以上の方が6割以上を占めており、今後、所有者の高齢化が加速すると予測されることから、本市の空き家率が低いと言っても油断できず、早期の対策が必要です。いわゆるニュータウンにおいては、ほとんどの地域で高齢者率が高くなっており、坂がきつい、駅から遠いなどの地理的状況を有する地域ほど、空き家率が高い傾向があります。

空き家所有者に対するアンケート調査結果からは、年数回以上の頻度で管理を行っている方が大半を占めるとともに、賃貸、売却等による利活用を希望している方も比較的多いことから、所有者の空き家に対する意識は平均的には高いと推察されます。そうはいつても、自己管理している、困っていることはないと答えながら、体力・気力などの面で具体的な対応を始めていない所有者が、地域によっては多く存在する可能性もあり、地域特性を考慮した予防策の実施が必要であると考えられます。

さらに、本市は交通アクセスの良さなどに起因して、新築、中古住宅流通市場が動いている地域も多く見られることから、中古住宅の流通支援が本市の空き家対策として重要であると言えます。現状、流通が少ない地域では、地理的状況などから高齢者が住みにくくなり空き家が増えてきた所も少なくありませんが、若い世代にも選択肢となり得る物件が市場に現れてくることで、空き家の増加に歯止めをかけることができることも考えられます。

一方、今後、コミュニティの弱体化が懸念される地域においては、住宅を福祉施設や地域交流拠点といった住宅以外の用途へ転用するなど、空き家の新たな活用策を展開することが、空き家の増加を抑制するだけでなく、幅広い世代にとって魅力的で住みやすいまちに繋げられる可能性があります。

第3章 空き家等の発生予防と適切な管理の推進

空き家の発生予防と適切な管理の推進については、まずは所有者本人が空き家問題を自分事として認識し、早い時期から対策を考えておくことが望まれます。空き家が放置され、管理不全な状態になると、地域全体の住環境、景観、価値の低下をもたらす恐れがあります。しかし、適切に管理された空き家は、市場に流通する、あるいは地域で活用されることによって、まちの新陳代謝を促します。

本市においては、空き家相談窓口や住宅相談窓口を開設するなどの体制を既に整えています。本章では、主に、「所有者等が取り組むこと」ごとに、所有者が心掛けるべき空き家の予防や管理を整理し、そのための行政・事業者等の支援についても記載しています。

第1節の「空き家等の発生予防」においては、まだ空き家になっていない状態からの取り組みが重要であると考えており、この状態における要因を“人”、“建物”に分けています。“人”については、空き家等実態調査(2016年度)において、空き家所有者の60%以上が60代以上であることから、高齢者を予防に取り組む主な対象と想定し、さらに、所有者を元気な状態、空き家対策を講じることが困難な状態に分けて、予防策を考えます。

第2節の「適切な管理の推進」においては、空き家となってしまった状態を想定し、最後に第3節の「地域でできる空き家対策」においては、直接的な空き家の予防策ではないものの、地域住民の協力による良好な住環境づくりの視点から空き家対策を考えます。

1 空き家等の発生予防 ～空き家になる前から始める予防～

(1) “人” 的要因

対象その1 元気な所有者

[所有者等が取り組むこと①]

人生設計、終活、家族での話し合い

所有する資産(＝不動産)を困った資産(＝負動産)にしないために最も重要なことは、空き家の所有者または管理者が元気なうちから対策をしっかりと考えておくことです。まだ空き家となっていない状態から対策を考え、できることから実行しておくことが、管理不全の空き家を増やさないためには効果的です。そのためには人生設計の一環として、残された者が財産の相続を円滑に進められるように計画を立てておくことが重要です。相続予定者(子、兄弟など)にとっては、なかなか言い出し難い話題であるかもしれませんが、所有者(親)が元気なうちに、財産の将来の方向性について、家族で話し合っておくといいでしょう。法定相続どおりでは不都合な場合等においては遺言書を残しておくことも有効です。

〈行政・事業者等の支援〉

人生設計、終活、空き家問題の啓発

- ・いこま寿大学の実務講習会における老い支度をテーマとした講座開催による啓発
- ・毎年の固定資産税の納税通知に空き家に関する啓発リーフレットを同封
- ・広報誌等での空き家特集掲載

[所有者等が取り組むこと②]

不動産名義の変更手続き(＝相続登記)等物件の整理

相続に伴う関連手続きの中で、相続登記は後回しになりがちですが、放置しておく、遺族間における遺産分割協議が進まない(＝「相続」が「争続」となる)、不動産を売りたいくても売れない、といったことにもなりかねません。また、所有者、敷地境界が不明確な場合も同様です。権利の所在を明確にし、相続人あるいは利用希望者に物件をスムーズに引き渡せるよう整理しておく必要があります。なお、2017年5月から、相続登記をより円滑に行うための新しい制度である「法定相続情報証明制度」(法務省ホームページ参照)の運用が開始されています。

〈行政・事業者等の支援〉

相続登記全般についての相談窓口

- ・奈良県司法書士会、奈良地方法務局、奈良県土地家屋調査士会

[所有者等が取り組むこと③]

財産管理の検討

所有者が元気で判断能力があるうちに財産管理について検討しておくことが重要です。元気なうちからでも成年後見制度^{※1}(この場合は専ら任意後見制度)を活用する意義はありますし、所有者本人の老後の生活サポートとして自宅を担保にした融資制度(=リバースモーゲージ^{※2})や、財産の管理を家族に託す家族信託制度^{※3}の利用などもあります。これらの制度の中身を理解し、財産はどこにどれだけあるのかを把握したうえで、将来どうしたいか検討しておくとい良いでしょう。

※1 成年後見制度

認知症、知的障害、精神障害などの理由で判断能力が十分でない方が、不利益な契約を結んで被害を受けることのないよう後見人を定める制度です。成年後見制度には、金銭管理や役所などでの手続きが単独で可能な状態で使える任意後見制度と、困難な状態で必要となる法定後見制度の2種類があります。

※2 リバースモーゲージ

持ち家を担保にして銀行から融資を受け、老後の生活資金などに充てることのできる制度です。借りたお金は、死亡時に自宅を売却することにより一括返済します。自宅を手放すことなく、融資を受けられることが最も大きなメリットですが、物件の担保価値によっては制度を受けられないことがあります。

※3 家族信託制度

財産の管理を信頼できる家族などに託す制度です。財産を委ねる者(委託者)、信託契約により財産を託される者(受託者)、不動産の売却等による利益を受け取る者(受益者)の3者で構成されます。成年後見制度よりも柔軟な財産管理が可能であるなどのメリットがあります。

〈行政・事業者等の支援〉

成年後見制度についての相談窓口

- ・生駒市権利擁護支援センター
- ・公益社団法人成年後見センター・リーガルサポート奈良支部

リバースモーゲージについての情報提供

- ・銀行などの民間金融機関
- ※取り扱っている銀行と取り扱っていない銀行があります。

家族信託についての情報提供

- ・一般社団法人家族信託普及協会
- ※ホームページをご参照ください。

[所有者等が取り組むこと④]

有効活用の検討

自身の住まいを子どもに相続する、売却する、賃貸物件として貸し出すなどはもちろん、地域交流拠点として子育て、福祉等の分野で利用するなど、様々な活用方法が考えられます。多種多様なことが考えられる元気なうちに、売買、賃貸等の活用方法を広く考えておくことが重要です。なお、貸主側の負担の少ない賃貸借制度として、定期借家契約^{※1}やDIY型賃貸借契約^{※2}、他にも一般社団法人移住・住み替え支援機構によるマイホーム借り上げ制度^{※3}等があります。

※1 定期借家契約

通常の賃貸借契約では、正当な事由がない限り、貸主から契約の更新拒絶や解約ができませんでしたが、定期借家契約では、期間の満了時に賃貸借が終了します。1年未満の契約も有効で、建替えまでの短期間や、将来子どもや孫が住むために空き家となっている状態の家の活用などにも有効です。
詳しくは国土交通省のホームページをご参照ください。

※2 DIY型賃貸借契約

通常であれば貸主が行う改修や管理・修繕等を、借主(入居者)が自らの意向で行える契約制度です。
詳しくは国土交通省のホームページあるいはガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」をご参照ください。

※3 マイホーム借り上げ制度

シニア世代の持ち家を借り上げて、子育て世代などに転貸する制度です。
詳しくは移住・住み替え支援機構のホームページをご参照ください。

〈行政・事業者等の支援〉

賃貸借契約制度についての情報提供

・公益社団法人奈良県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会奈良県本部

対象その2 空き家対策を講じることが困難な所有者

[所有者等が取り組むこと⑤]

所有者に代わって行う財産の管理または処分の検討

所有者が支援、介護を要する状態となってしまった場合など、空き家対策を所有者単独で講じることが困難な場合、予防策を考える対象としては、相続予定者(子・兄弟など)が想定されます。所有者の判断能力が不十分なために、物件が空き家となってしまうと、たちまち困った空き家、管理不全な空き家となってしまう恐れがあります。

所有者本人が加齢や認知症等で正常な判断ができなくなった場合の一例として、成年後見制度があります。後見制度というと手続き等が複雑で大変な印象があるかもしれませんが、各種無料相談窓口も開設されています。まずは、相談窓口を訪ねて疑問点や不安点を解消しましょう。

〈行政・事業者等の支援〉

財産の管理等に関する相談窓口

生駒市権利擁護支援センターにおいて、下記の相談会等を開催しています。

- ・司法書士による成年後見制度無料相談会
- ・弁護士による高齢者、障がい者無料法律相談会
- ・福祉サービス利用援助事業

(日常のお金の管理や行政文書の手続きが難しい人に対して支援員を派遣)

(2) “建物”的要因

[所有者等が取り組むこと]

所有する物件の適切な維持管理

建物のメンテナンスについての助言なども得ながら、居住性・物件価値の維持に努めることが重要です。2018年4月から宅地建物取引業法が改正され、依頼者の意向に応じてホームインスペクション(住宅診断)^{※1}が実施された場合、その結果を売買契約時に売主・買主に書面で交付しなければならないなど、今後、中古住宅の質がますます問われるようになります。

例えば、所有する物件を、子どもに相続するにしても、他人に売却するにしても、住宅履歴情報^{※2}は、計画的かつ効率的なメンテナンス、リフォームの実施等に有効です。工事業者等からの報告書などは大切に保管しておきましょう。

ホームインスペクションを実施し、“建物の健康状態”を把握しておくこと、また旧耐震基準(1981年5月以前)の建物については耐震診断、耐震補強工事を行うことも重要です。

※1 ホームインスペクション

建築士などの専門家が、建物の基礎、外壁の状況、雨漏り等による劣化など、住宅の状態について調査、診断するもの

※2 住宅履歴情報

住宅がどのようなつくりで、どのような性能があるか、また、建築後にどのような点検、修繕、リフォームが実施されたか等を記録したもの。具体的には、新築時の図面や建築確認の書類、点検の結果やリフォームの記録など。

〈行政・事業者等の支援〉

耐震関連補助金制度についての情報提供(第6章第4節参照)

ホームインスペクションについての情報提供

- ・一般社団法人奈良県建築士会

2 適切な管理の推進 ～管理不全の空き家とならないために（空き家となってしまった場合）～

[所有者等が取り組むこと]

所有する物件の適切な管理と処分等の方針決定

空き家等が放置され、管理不全な状態が続くと、近隣住民に迷惑を及ぼしたり、地域の防犯性が低下したりするなどの住環境の低下を引き起こす恐れがあります。また、空家法の規定による「特定空き家等」と判定され勧告を受けると、住宅用地特例の適用(固定資産税、都市計画税の減額)を受けることができなくなるなど、所有者自身も大きな不利益を受けることとなります。

所有する物件が空き家となっている場合、まずは、隣人や自治会、地域の親しい方等に、空き家である旨と、何かあった際に備えて自身の連絡先を伝えておきましょう。また、管理不全な空き家とならないためには、適切な維持管理(草木の剪定、清掃、家財処分等)に努めるとともに、物件の利用・活用、あるいは解体の方針を決める必要があります。

改善策、処分方針等を決めるに際し、所有者や相続人が不明の場合などは、財産管理人制度[※]を、また所有者の判断能力が不十分な場合は、前述の成年後見制度の活用を考えることも有効です。

- ※ 財産管理人制度:財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度です。財産の所有者の所在が分からないときは不在者財産管理人、相続人の存否が明らかでないときは相続財産管理人が選任されます。

〈行政・事業者等の支援〉

財産管理人制度に関する相談についての情報提供

・奈良県司法書士会

草木剪定、清掃依頼先

・公益社団法人生駒市シルバー人材センター

3 地域でできる空き家対策 ～自治会活動等を通じて取り組む空き家対策～

地域に空き家が増え、それが適切に管理されない状態が長く続くと、地域全体の安全性、防犯性の低下や、周辺地価下落に伴う資産価値の低下が予想されます。

しかし、その地域に暮らす住民が、見守り活動、美化活動、防犯活動等に積極的に取り組むことで、良好な住環境を維持することはできます。熱心な地域活動、高い教育水準、良好な公園環境等の資源を持つ住環境・コミュニティは、特に子育て世代にとって、新たな居住地を選択する上で魅力的な候補地となることもあります。現に、本市への転入者の中には、成熟したコミュニティや良好な住環境に魅力を感じて、新しく開発された住宅地ではなく、昭和 50 年代に開発された住宅地内の中古住宅を購入する方もいます。

今後も地域によっては、新たな空き家が発生し増加する可能性があります。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ことで、新たな住民を呼び込める土壌をつくっておくことが重要です。

第4章 空き家等の利活用・流通促進

現状のまま利用可能な空き家も、手を加えれば利用可能な状態に持っていける空き家も、潜在的な地域資源です。建物自体の再利用が困難であっても解体後の建替・跡地利用が可能であれば、その空き家もまた地域資源と言えます。

空き家の大多数は以前住宅として利用されていた建物です。これを主として住宅利用を希望する方に引き合わせる、すなわち既存住宅市場での流通を促すことが合理的であると考えられます。しかしながら、人口減少・高齢化社会における住宅地のあり方を考えると、空き家が住宅ではなく地域交流拠点等、多様な用途で活用されることが期待され、実際、そうした利活用事例が出てきつつあります。

社会構造の変化にどう対応していくか、地域資源をどう活用していくかなど、これからのまちづくりの観点から空き家利活用等の可能性を考えます。

1 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

2016年度空き家等実態調査により1,444件の空き家情報を取得し、課税情報等をもとに空き家所有者を特定してアンケートを送付した結果、6割以上の方から回答をいただきました。本市が所有する空き家所有者情報を、所有者からの同意取得を前提に、民間事業者で構成されるプラットフォームに提供し、流通促進を図る仕組みを構築します。(図4-1参照)

※ここでは、「専門家団体が参画し、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」を「プラットフォーム」と呼びます。

本市が所有する空き家情報の中には、流通困難な空き家も多く含まれており、その要因は、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。プラットフォームでは、各物件の流通を妨げる要因がどこにあるかを見極め、どの専門家団体につなげば補強・改善できるかを検討します。各団体は物件ごとに指名した専門事業者へ業務を振り分け、専門事業者は所有者に対して流通に向けた支援を行います(図4-2参照)。

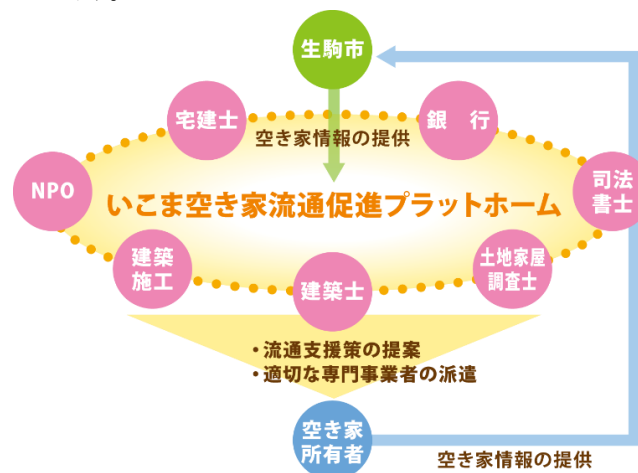


図4-1 官民連携プラットフォームのイメージ

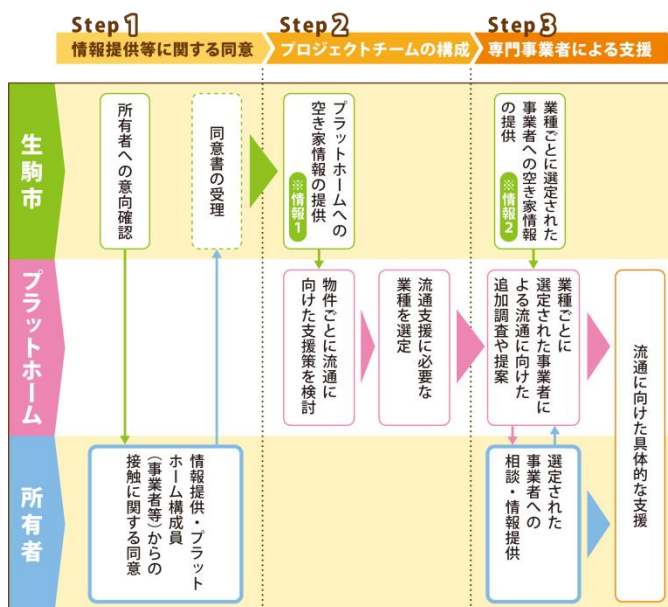


図 4-2 情報提供の同意から流通支援までの流れ（検討フロー）

空き家に関するお悩みありませんか？ 安心できる 専門家が解決します！

いこま空き家流通促進プラットフォームのご案内

生駒市では、増加する空き家により地域環境が悪化することを防止するため、不動産、建築、法律、金融などの専門家による「いこま空き家流通促進プラットフォーム」を設立し、空き家の流通の促進に取り組んでいます。

いこま空き家流通促進プラットフォームとは

| | |
|-------------|--|
| 目的 | 生駒市内の空き家の流通促進を目的とする組織です。 |
| 組織 | 生駒市と協定を結んだ専門家団体等により組織されるプラットフォームです。 |
| 役割 | 所有者の同意の下、生駒市から提供される情報を用い、空き家の状況や所有者の意向に応じた適切な流通方法を検討・提案し、実現に向け必要な事業者の体制を構築します。 |
| 安心確保 | 当プラットフォームから派遣する専門事業者は、一定の基準を満たすことでプラットフォーム参加事業者として個別に登録されているため、安心してご相談いただけます。 |

例えば…

活用してもらいたいが建物の安全性や活用方法が分からない

- 建物の状況調査
- 賃貸、販売の仲介
- 必要な改修等のプラン作成
- 事業計画の提案
- 金融面での相談

等の流通支援を行います。

手放したいが、土地・建物に難があり買い手が付かない

- 空き家バンク等を活用した潜在的なニーズへのアプローチ
- 事業活用の可能性検討
- 価格調査
- 販売の仲介

等の流通支援を行います。

権利者・権利内容が複雑で、売却したくても出来ない

- 権利者の特定調査
- 新たな権利者の設定
- 販売の仲介
- 他の権利者が高齢の場合の対応

等の流通支援を行います。

他にも…「登記されていない」「抵当権が付いたままである」「共有資産であり、所有者間で意向が異なる」「家財が多数残されている」などのお悩みがあれば、ご相談ください。
※相談内容によっては、有料となる場合があります。

図 4-3 空き家所有者への説明用チラシ案（一部）

2 多様性の観点から見た空き家活用

住宅都市として発展してきた本市が、空き家を住宅として利用することはまず考えられることですが、人口減少・高齢化社会においては、福祉施設や地域交流拠点等の用途で利活用することなどの民間事業者等による多様な動きに対しても、庁内連携して支援していきます。ここでは、その参考となる市内外の事例を3件紹介します。

また、福祉の観点から、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図る、住宅セーフティネット制度について紹介します。

(1) 事例紹介

①和家(なごみや)【2017年9月15日号「いこまち」空き家特集】

市内の住宅地内において住民の理解を得て、福祉施設として利活用されている事例があります。空き家等を住宅以外に利活用するには、例えば以下のような難しさがあります。

- (i) 現行の耐震基準が適用されている1981年5月以前に建築された建物の場合、耐震補強が必要な場合がある。
- (ii) 住宅を不特定多数のための建物に転用する場合、利用者の安全のため、建築基準法や消防法で防火・避難等の規定が厳しくなることが多い。
- (iii) 法・条例等の規制により、住宅から住宅以外の施設等への用途変更が難しい場合がある。

しかし、障がい者・高齢者福祉施設等の種類によっては既に不足が見られ、福祉施設が住宅地における多様なコミュニティの創出につながる可能性も期待されます。生駒市においても新規開設の必要性が高いと考えられます。

いこまち特集記事にもありますように、専門家の協力と地域住民の理解が重要なポイントと言えます。



20畳を超えるスペースが活動拠点。木製の梁や太い柱など昔ながらの雰囲気を残し、落ち着ける空間です。



「自然とくつろげるように」と掘りごたつや畳も設置。個室は2部屋あり、利用者が自由に使えます。



築55年の平屋建ての外観。住宅として使われていました。

住まいの面影を残し 居心地の良い空間に

障がいのある人の憩いの場「和家」

「木が電線に引っかかりそうになったり、土壁がはがれて道路に落ちたりして危険な状態でした」
1年以上かけて、調査や耐震補強、リフォーム工事を実施。木製の建具など建築当時の面影を残しながら、生まれ変わりました。「住宅地にある古い家を利用してきたので、自宅のようにリラックスできる空間が作れました」
地域のほとんどが住宅の新旭ヶ丘。福祉施設が加わったことでまさに多様性が生まれました。

「障がいのことを知らず、不安に思う人もいます。徐々に理解を得ながら地域に溶け込んでいきます」

「改修前は人が住める状態ではありませんでした」と振り返る、和家責任者の大谷健太郎さん。空き家になっていた家の庭には草や木が生い茂り、「中の様子が全く見えない」と話す住民もいました。「木が電線に引っかかりそうになったり、土壁がはがれて道路に落ちたりして危険な状態でした」

「改修前は人が住める状態ではありませんでした」と振り返る、和家責任者の大谷健太郎さん。空き家になっていた家の庭には草や木が生い茂り、「中の様子が全く見えない」と話す住民もいました。「木が電線に引っかかりそうになったり、土壁がはがれて道路に落ちたりして危険な状態でした」

8月、知的障がいのある人の憩いの場「和家」が新旭ヶ丘に開所しました。運営する「社福いこまち福祉会のグループホーム」やさまざまな施設利用者が、テレビを見たりご飯を作ったりしながら、ゆつくりと過ごします。

近隣住民と建築設計者の声



近隣に住む
伊藤 英明さん

理解し合って住みやすいまちに
空き家だった頃は、子どもが遊び半分で侵入したこともあり、治安面で不安でした。しかし、今はきちんと管理されているので、安心して使えます。住宅街にも福祉施設や自宅の一部を使った喫茶店、公園など多様なコミュニティや交流の場があったほうがいいですね。互いに理解し合い交流を増やしていけば、もっと住みやすいまちになります。



和家の建築設計を担当
株式会社フェニックス
豊島 沙織さん

安心して集える場所に
利用者の皆さんに安心して過ごしてもらえるように、耐震工事にこだわりました。住宅を多くの人が使える施設にするには、建築基準法や消防法などさまざまな法律などのクリアが必須。既存の建造物を残したままの工事は新築より難しかったのですが、良い部分を生かしながら落ち着いた雰囲気の建物に仕上がりました。

②松野農園【2017年9月15日号「いこまち」空き家特集】

大阪市生野区には、元助産院を地域交流拠点として活用されている事例があります。ここでは、月に1度、「生野区の空地・空家を利用した食と農のプロジェクトをすすめる会定例会」が開かれています。誰でも参加ができ、参加者が各々の活動についての情報交換を行っています。

その中で、「〇〇さんが長屋の借り手を探している」「〇〇の活動に使える物件を探している人がいる」といった情報交換が行われ、実際に所有者と借り手が繋がったケースもあります。

松野農園という集まれる場所があることで、同じ思いをもった人たちがゆるやかにつながり、参加者の活動や取組が共有され、他の場所で話題になることで、より多くの人に知ってもらえます。人の輪の広がりによって、松野農園は、地域に根ざした場所になりつつあるようです。



空き家の利活用 先進地レポート
コミュニティスペース
松野農園 (大阪市生野区)

DATA
 ①テーブルや棚などの家具は、地域の木工さんが格安で製作。本棚に並んだ本や雑誌はいつでも自由に読めます②約100坪の敷地には畑やビザ釜もあります③以前は、助産院として使われていた古民家。木製の柱・扉や和室などを残したまま改修しました

松野農園
 〇 大阪市生野区生野東3丁目13-3
 〇 9:00 ~ 17:00 (申込不要)
 〇 土曜・日曜、祝日 無料 (イベントなどは一部実費)
 〇 06-6752-4695

地域の課題を自分ゴトに 住民がまちに魅力を作る

5軒に1軒が空き家の大阪市生野区。まち全体で空き家への関心が高く、子育て支援や介護福祉サービスの施設など、「住むこと」以外にも利用されています。その一つ「松野農園」の取組を紹介します。

地域に居場所と交流を生む場

松野農園は築70年以上の空き家を改修し、地域の人が気軽に利用できるコミュニティスペースとして3年前にオープンしました。「誰でも楽しめる、いろんなニーズに応えられる居場所にした」と話す、同所を運営する「特非」出発のなかまの会の吉岡徹さん、子ども遊び場の他、ランチ会や音楽会など、利用方法は多岐に渡ります。

月に一度、生野区内の空き地・空き家の利用についての会議も開催。福祉事業所や不動産業者、建築士、行政職員など、毎回15人以上が集まります。不動産市場に流

通していない空き家情報も交換し、移住希望者とのマッチングを試行中です。

「住む人がどんな人か分からないとオーナーも貸しにくい。私たちが間に入って、顔が見える関係を築くサポートをしたいですね」

「おもいこまち」を作る

「継続的にイベントを開くことで多くの人が知り合え、地域がより身近になって空き家などまちの課題が自分ゴトになったんです」

吉岡さんは先頭に立ち、まちに人を呼び込む努力をしています。

「松野農園をもっと知ってもらうことで利用者同士をつなげ、まちを盛り上げる人を増やしたいです。地域に住む皆さんが、できる範囲でまちの魅力を作って積み上げていけば、まち全体がもっとおもいこまくなりますね」

(特非) 出発のなかまの会の吉岡徹さん

③鹿ノ台いきいきホール

旧消防署鹿ノ台分署を住民の意向を踏まえて改修し、2015年10月18日にオープンしました。公募で集まったボランティアスタッフが交流サロンやキッズ&シニアルームを運営し、地域づくりの拠点施設として利用されています。



今後、住宅としてだけでなく、地域の特性に応じた空き家の利活用方法がより求められる可能性があります。ある地域では子育てサロン、また別の地域では老人ホームかもしれません。様々なハードルがありますが、時代の移り変わりと共に人々がまちに何を求めるか、どういった暮らしがしたいか、住宅都市として発展し続けてきた本市のまちのあり方そのものを考えていく時期にさしかかっています。

（２）住宅セーフティネット制度について

住宅セーフティネット制度とは、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援から成り立っています。特に①については、貸主が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県等に登録する制度であり、空き物件を全国的に周知でき、登録住宅の改修費の一部補助も受けられるという点で、貸主にもメリットのある制度です。

本市においては、住宅確保要配慮者に関するニーズも注視しつつ、制度の運用について検討します。

3 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

本市は大阪のベッドタウンとして、昭和 40～50 年代に各所で大規模宅地開発が行われ、いわゆるニュータウン中心の住宅都市として、同年代の家族を多数呼び込み、発展してきました。しかし、まちのオールタウン化や少子高齢化など、国全体の社会構造が変わる現在、これからの住宅都市のあり方を問い直す時期にあります。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。

(1) リノベーションまちづくり

古い建築物の機能等を建築当初の性能に戻すことを「リフォーム」と呼ぶのに対し、古い建築物の機能や価値を今の時代に適したあり方に変えて、新たな機能や価値を付与することを「リノベーション」と呼びます。これをまちづくりの視点に拡張させ、空き家を活用可能な資源ととらえて、縮退する都市・地域の再生に活用する考え方として「リノベーションまちづくり」があります。

リノベーションまちづくりとは、今あるものを活かし、補助金にはできるだけ頼らず新しい使い方をしてまちを変えることです。

民間主導でプロジェクトを興し、行政がこれを支援する形で行う「民間主導の公民連携」が基本的なスキームとなっています。遊休化した不動産という空間資源と潜在的な地域資源を活用して、民間自立型プロジェクトを興し、地域を活性化します。そして、都市・地域経営課題を複合的に解決します。

また、既存の遊休不動産をリノベーションすることは、解体撤去・新築型に比べて、スピードが速く、収益性が高いことが特長です。

(平成 28 年 1 月 豊島区リノベーションまちづくり構想より)

「リノベーションまちづくり」の観点から、空き家利活用の可能性を①ニュータウンに代表される戸建て住宅地、②田園集落地、③駅前商業地の 3 つの立地に分類して考えます。

①ニュータウンに代表される戸建て住宅地

国土交通省土地・建設産業局の提供する全国のニュータウンリストを参考に、宅地開発の時期・規模等で条件設定すると、本市には大小あわせて 20 程度のニュータウンが存在します。住宅地ごとに異なる特長(人・場所・動き)を生かした活用方法が求められます。例えば、自治会・地域住民のニーズと直結する集会所・サロン、近隣の学校・事業所等と連携したワーキングスペース、公園・緑道とあわせて使えるイベントスペース等が考えられます。自治会、NPO 等の地域団体が空き家を譲り受ける、借りる、購入する等によって、管理しながら地域で活用するという可能性も考えられます。建物の用途規制の緩和等の可能性も含めて、官民連携で時代にあった住宅地のあり方を考える必要があります。



写真 ニュータウン風景

②田園集落地

古くから栄えていた集落には、文化財的価値を有する「古民家」とは言わないまでも、農村文化を色濃く残した木造家屋が存在します。住居として使われなくなり空き家化・倉庫化した家屋は、放っ

ておくと傷みが進行し、景観の悪化をはじめ周辺に悪影響を及ぼす可能性があります。親族が生業を持ちながら共同生活を営んでいた時代の住宅は、部屋数が多くて敷地が広く、現代の一般的な世帯では利用しづらいことが考えられます。一方で、自然に親しむ環境で子育てしたい家族や、市街地に近い立地を生かして都市型農業や観光地域づくり等に取り組みたい人々にとって、こうした空き家は高いポテンシャルを持った存在であるかもしれません。国土交通省技術的助言「市街化調整区域の古民家等を観光振興や移住・定住促進に活用できるよう開発許可制度を弾力化(開発許可制度運用指針の一部改正)」(平成28年12月27日都市局都市計画課)に記載の、既存建築物の用途変更の運用弾力化等の動向も参考に、庁内連携して田園集落地における利活用方法を考える必要があります。



写真 田園風景

③駅前商業地(主に生駒駅南側～宝山寺参道沿い)

生駒駅南側には古からの店舗や住宅など歴史文化的価値が高いと思われる建築物も存在します。近年、一方で、地域で長く営業を続ける店舗の間に新たな店舗が入り始めるなど、賑わい再生の兆しが近年見られるようになってきています。宝山寺に向かう参道沿いにも、地域イベント時に開放する空き家や旅館、複合店舗など、新たな動きが生まれつつあります。また、駅前商業地・宝山寺参道周辺エリアは、市民が楽しみ、経済効果を生む場所の一つとして期待されます。



写真 宝山寺参道風景

リノベーションまちづくりは、収益性と公共性を重視する官民連携型まちづくりであり、かつての行政主導・補助金投入型のまちづくりとは異なります。北九州市や和歌山市をはじめ全国各地に広がりつつあり、空き家・空き店舗の解消、新たな雇用の創出につながっています。遊休化した不動産を個人の資産ではなく地域のポテンシャルと見る不動産オーナーがまちに現れ、当事者意識と行動力を持った地域住民・事業者等が中心となって、これからのまちづくりのビジョンを描き始めることが期待されます。

(2) 住み替え促進（多世代近居・賃貸住宅の可能性）

生駒市都市計画マスタープラン(2011年3月制定)及び生駒市環境モデル都市アクションプラン(2015年1月制定)において、空き家・空き地の活用、まちなか居住の推進、世代に合わせた住環境の向上などを目的とするキーワードとして、「住み替え促進」が挙げられています。

また、生駒市民満足度調査や転入者アンケート集計等からは、市民の定住志向・家族との近居志向が比較的高いことが読み取れ、

- ・公園・道路などが整備され、近くに自然を感じられる成熟した住環境
- ・地域の団体・ネットワーク、自治会等によるサポートのある住環境
- ・高い教育水準、待機児童ゼロ、中学生以下の医療費助成制度のある子育て環境

などをまちの魅力として発信しながら、空き家活用等を通じて多世代に対応可能な住まいを提供することが、これからの住宅都市として期待されます。

空き家活用・空き家発生予防を目的とした「住み替え促進」の例を以下に記し、都市計画・住宅政策の観点から引き続き検討します。

〈住み替えサイクルの一例〉

【20～30代】若者・子育て世代(親世帯との近居を目的とした転入、市内転居を推進)

- ・中古戸建てを借り、必要最小限の費用でリノベーションして居住
⇒原状回復なし・DIY 自由の賃貸借を空き家所有者の選択肢に入れてもらう
- ・利便性の高い地域に建つ賃貸住宅に居住
⇒将来を見据えた土地利用のあり方を検討し、良質かつ魅力的な賃貸住宅を、事業者と市が一体となって誘導

【30～40代】子育て世代(同上)

- ・中古戸建てを借り、または購入し、現代の住み方や家族の好みに合わせてリノベーションして居住
⇒活用可能な空き家の流通を官民が連携して促進
- ・住宅地内の活用困難な戸建ての建替え、空き地での新築により居住
⇒既存のインフラ、成熟した住環境を活用し、多世代居住を図る

【60代～】シニア世代(子世帯にまちの魅力を発信し、近居が広がることを期待)

- ・現在居住している戸建ての減築、高断熱・高気密リフォーム等により、より健康的な住居に居住
⇒長く地域に住んでいただきながら、管理不全な空き家の発生予防を図る
- ・利便性が高く高齢者にやさしい地域にある賃貸住宅・分譲マンションに居住
⇒将来を見据えた土地利用のあり方を検討し、良質かつ魅力的な賃貸住宅・分譲マンションを、事業者と市が一体となって誘導

第5章 管理不全な空き家の解消

生駒市では2013年7月から条例を施行し、空き家の指導にあたってきました。毎年数十件に及ぶ通報や相談がありますが、すぐに売買や解体等に至るケースもあれば、相続人の間で話がまとまらないケースなど様々な要因により、問題解決に数年かかることも少なくありません。

2015年5月に空家法が施行され、「特定空家等」※に該当し、行政から勧告を受けると、固定資産税の住宅特例を受けられなくなる制度も徐々に知られてきています。

※特定空家等:「特定空家等」とは、図 5-1①～④の状態にある空家等をいう(空家法第2条第2項)。

1 対応方針

本市においては、「特定空家等」になる前の段階において管理不全な状態で空き家等を把握した場合は、空き家等の所有者等に「助言又は指導」を行い、所有者等自らの責任において改善が図られるよう努めます。

特定空家等に対する措置は、行政指導である「助言又は指導」及び「勧告」、不利益処分である「命令」、「代執行」の順で行っていきます。また、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、措置を行う場合は、必要に応じて生駒市空き家等適正管理委員会※に意見を求める等、慎重な対応が必要となります。

※生駒市空き家等適正管理委員会:生駒市空き家等の適正管理に関する条例第15条に基づく諮問機関

2 判断基準

「特定空家等」の判断基準は、国の「特定空家等に対する措置」に関するガイドラインを基本としています。図5-1に示す①建築物の傾斜角度や劣化指標などについては市の判断基準がありますが、②～④のゴミ、草木、動物の棲み着き等の空き家については個々様々な問題を抱えているケースが多く、市独自の判断基準の作成を検討します。

また、管理不全な空き家に対しては、今後、特定空家として勧告処分が行われる場合に備えて、空き家等適正管理委員会にて特定空家に該当するかなどの意見聴取を行うものとなります。

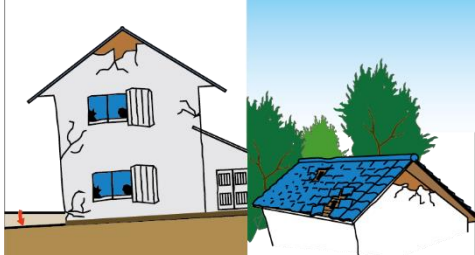



| | |
|---|---|
| <p>① 建築物をそのまま放置すれば倒壊等もしくは保安上危険となるおそれのある状態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の蓄しい傾斜 ・屋根、外壁等の一部脱落、飛散等  | <p>②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ゴミ等の放置、不法投棄が原因で日常生活に支障を及ぼしている状態  |
| <p>③適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態</p>  | <p>④その他周辺の生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</p>  |

図 5-1 国のガイドラインの概要

3 措置の実施

空き家所有者等への指導等

■管理不全な状態である空き家等についての情報提供・支援・助言等(条例第6条)

- ・市民等から情報提供等を受け、管理不全な状態である空き家の所有者等に対して、情報の提供や支援、助言等を行い自主的な改善を促します。
- ・助言等を受けた所有者等からの相談については、状況に応じて本市の耐震・解体等、各種補助制度の活用を誘導し所有者等の自主的な是正を促します。
- ・空き家等の適切な維持管理は所有者等の責務であるため、粘り強く助言・指導を繰り返し自主的な改善を促します。

■特定空家等についての助言・指導(空家法第14条第1項)

- ・条例第9条の助言等を行ったにもかかわらず、状態が改善されないと認められるもので国のガイドラインで示された「特定空家等」の判断の参考となる基準に該当するもののうち①著しく保安上危険②著しく衛生上有害③周辺生活環境保全のため放置が不適切なものなどを「特定空家等」とします。

(図5-1参照)

- ・特定空家等のうち、周辺への影響や危険度の切迫性などを総合的に判断して、必要と認められるものについて、必要な措置をとるよう助言・指導します。

■特定空家等についての勧告(空家法第14条2項)

- ・空家法第14条第1項の助言・指導に従わないものについては勧告を行います。

なお、この勧告によっては所有者等に不利益が生じるため慎重な判断を要することから生駒市空き家適正管理委員会に諮り判断します。

■特定空家等についての命令(空家法第14条3項)

- ・空家法第14条第2項に基づく勧告をしたもののうち正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらないものについては、周辺生活環境への影響や空き家所有者等の指導等に対する反応などを総合的に判断し特に必要があると認める場合には命令を行います。

なお、この命令によっては所有者等に不利益が生じるため慎重な判断を要することから生駒市空き家適正管理委員会に諮り判断します。

■特定空家等への行政代執行(空家法第14条第9項)

- ・空家法第14条第3項に基づく命令を履行しないとき、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には空家法第14条第9項に基づき行政代執行を行います。

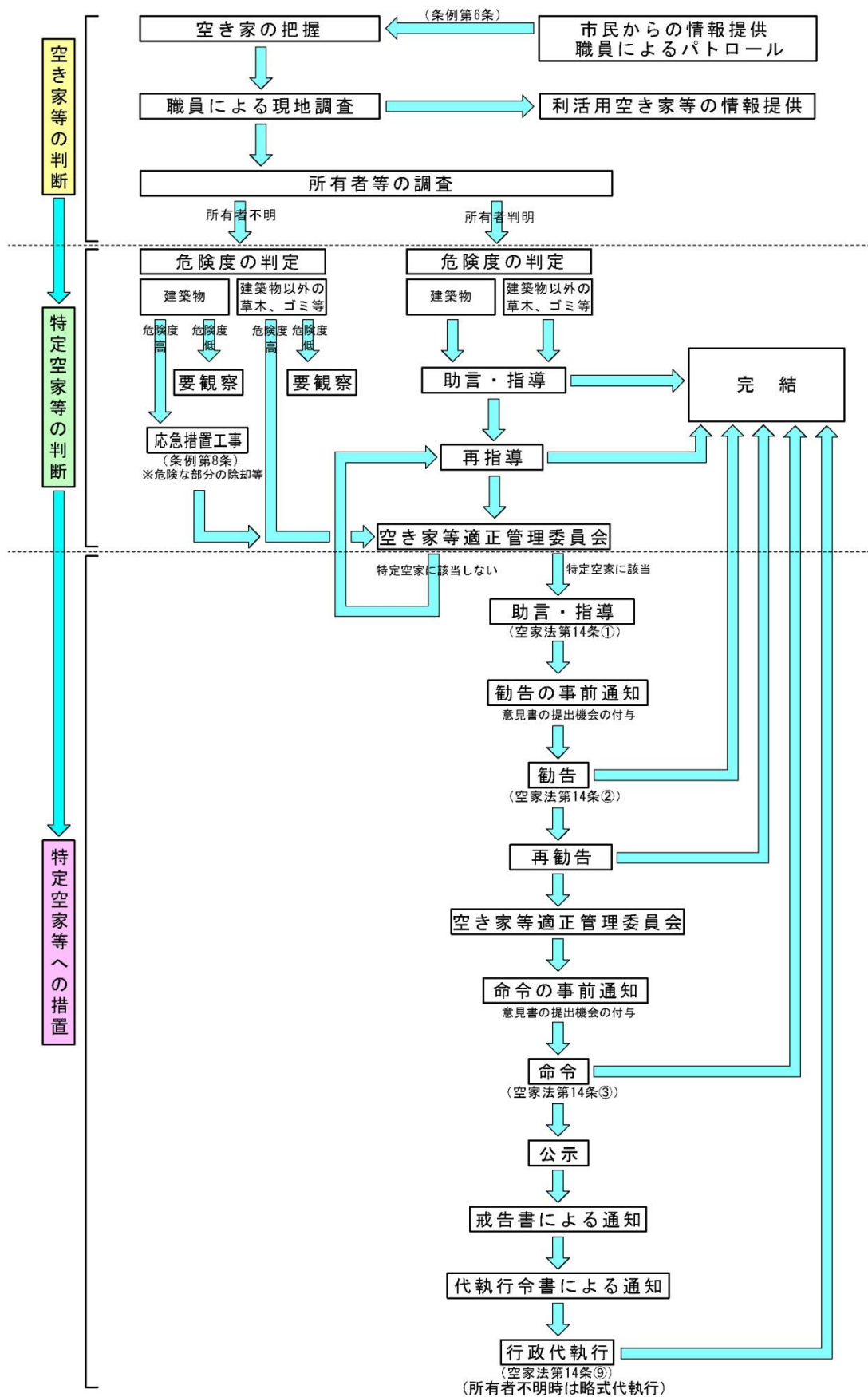


図 5-2 措置フロー概要

4 所有者不明時の応急措置等

① 応急措置

空き家等の倒壊等により、周辺住民等に対し危険が切迫し、かつ当該空き家等の所有者が判明しないときは、条例第8条に基づき、必要最小限の措置を行います。

② 略式代執行

空き家等の管理は所有者等が対応することが原則ですが、所有者等が不明の場合には対応できる方がいないこととなります。所有者等が不明の特定空家等のうち、たとえば倒壊した場合に隣接する建築物や通行人に被害を及ぼすなどのものについては、空家法第14条第10項に基づき「略式代執行」を行います。

5 関係部局との連携

管理不全な状態の空き家等の対策については、防災、防犯、衛生、景観等の問題が多岐にわたることから、市の関係部局と連携を図り横断的に対応する必要があります。

また、空家法に限らず建築基準法、消防法、道路法等、各法令の目的に応じて採りえる手段が複数ある場合が多く、関係部局で広く意識の共有を図り、効果的な対応を進めていきます。

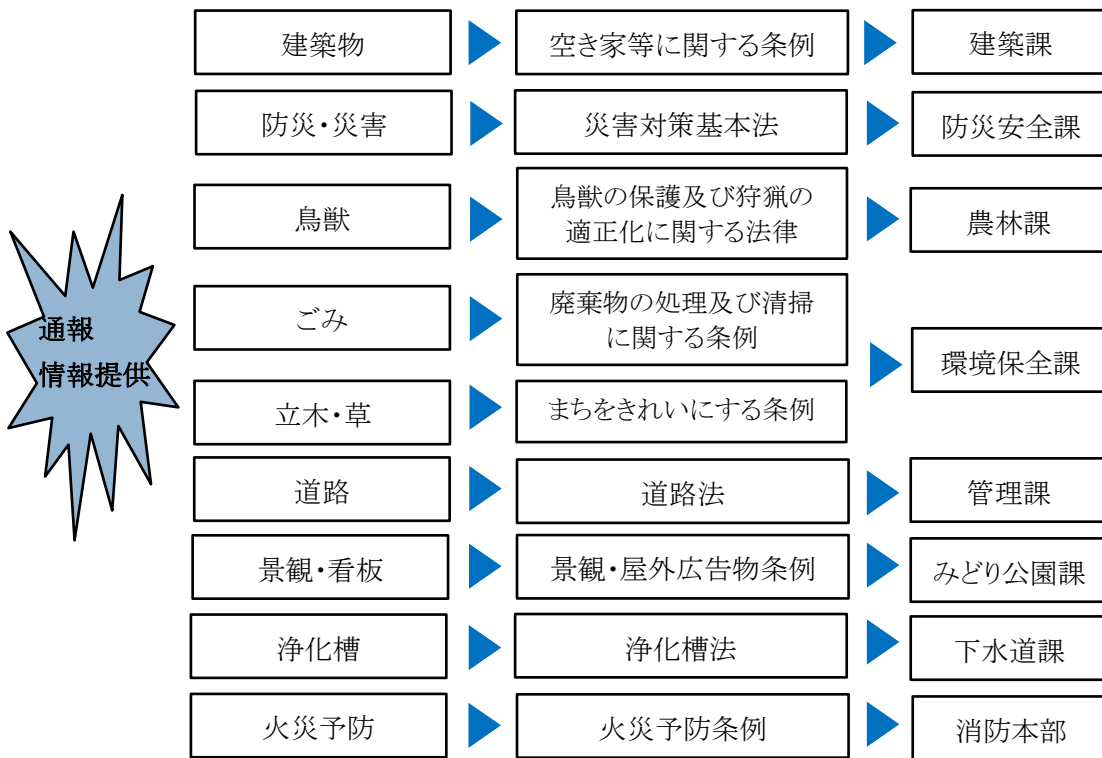


図 5-3 空家法に関連する法・市条例

第6章 計画推進に向けた今後の方向性

1 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(表 6-1)。

この空き家数は、本市の実態調査の数値によるものとし、共同住宅(マンション等)の空き住戸数は含みません。予測値については、人口の減少に伴い、近い将来、世帯数も減少に転ずると想定し、その減少分より算出しています。国の住生活基本計画において空き家数は引き続き増加し、その増加度合を抑えることが目標となっていることから、本市の目標値は、現状値より 210 棟増加するものの予測値より 250 棟抑えた数値 1,650 棟とします。

下記目標値を踏まえ、本計画に記載の取り組みを計画的かつ効率的に実施し、その進捗を管理することにより、本市における空き家の発生予防・管理指導・利活用の推進に努めます。

表 6-1 空き家数の予測値と目標値

| 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 ↑) |

(参考)

以下に、表 6-1 の予測値・目標値の算出方法を説明します。

表 6-2 人口の現状値と推計値

| 指標 | 現状値 (2017年3月実績値) | 社人研推計値 (2027年) |
|--------|---------------------|-------------------|
| 人口 | 120,902 | 119,461 (▲1,441) |
| 世帯数 | 49,625 | 48,959 (▲666) |
| 平均世帯人員 | 2.436 | 2.44 |

表 6-3 空き家数の現状値と予測値

| 指標 | 現状値 (2017年3月実績値) | 予測値 (2027年) |
|------|---------------------|----------------------|
| 空き家数 | 1,444 棟 | 1,900 棟 (約 460 ↑) |

最初に、表 6-2 に示される国立社会保障・人口問題研究所(通称 社人研)における本市人口推計値^{※1}と奈良県平均世帯人員推計値^{※2}より本市における世帯数推計値を算出します。

※1 2013年3月発表の市町村別集計結果を利用

※2 2014年4月発表の都道府県別集計結果を利用。5年ごとの推計につき、その間は直線補完で算出

表 6-3 の現状値は、2016 年度生駒市空き家等実態調査の数値であり、市内の空き家発生状況の実態をより正確に表すものではありませんが、住宅・土地統計調査(総務省)の値とは異なり、共同住宅の空き住戸が対象から除外されています。2013 年度住宅・土地統計調査によると全住宅数に占める戸建・長屋住宅の割合は約 70%^{※3}であり、世帯数減少分▲666 の約 70%の空き家が増加する(約 460 棟)と想定し、空き家数予測値(2027 年)を表 6-2 のとおり 1,900 棟と設定します。

※3 居住世帯のある住宅 45,930 戸のうち共同住宅以外(一戸建て・長屋建て・店舗併用住宅・その他)は 32,220 戸(=約 70%)

表 6-4 全国における空き家数の推計値と目標値(住生活基本計画(全国計画))

| 指標 | 現状値 (2013 年) | 推計値 (2023 年) | 目標値 (2025 年) |
|------------|-----------------|--------------------|------------------|
| 空き家 | 820 万戸 | 1,400 万戸 (171%) | — |
| その他 空き家 | 320 万戸 | 500 万戸 (156%) | 400 万戸 (128%) |

「住生活基本計画(全国計画)」(2016 年 3 月国土交通省)等によれば、「空き家」及び「その他空き家」の数が民間シンクタンクから表 6-4 のとおり予測されており、同計画においては「その他空き家^{※4}」の数を、推計値 500 万戸(2023 年)に対し目標値 400 万戸(2025 年)に抑えることが目標として挙げられています。すなわち現状値(2013 年)からの増分を 44%(=80 万/180 万)に抑えることとして設定されています。

※4 その他空き家数: 空き家全体から二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅を差し引いたもの

したがって、「住生活基本計画(全国計画)」での目標値の設定方法を参考に、本市における空き家数についても現状値(2017 年 3 月)からの増分を予測値の増分の 44%に抑え、目標値(2027 年)を表 6-1 の通り 1,650 棟と設定します。

2 庁内推進体制の整備

2016 年度に庁内横断的な空き家再生プロジェクト会議を立ち上げ、2017 年度は、空き家の利活用を推進することを目的としたワーキングチームを設置し、空家法(第10条第1項)により、空き家の所有者等に関する情報を庁内で利用することが可能となったことを受けて、本市が保有する空き家データベースを庁内関係課で共有する仕組みを構築しました。個人情報に配慮しながら、空き家所有者への助言等や地域活用の参考となる情報を関係課から閲覧できるようにしています。所有者・地域住民等からの相談・通報に対して庁内連携して対応するとともに、福祉、防災など公益性をもった目的での空き家の地域活用についても、政策上の重要性や法制度の内容と照らして、庁内連携して取り組みます。

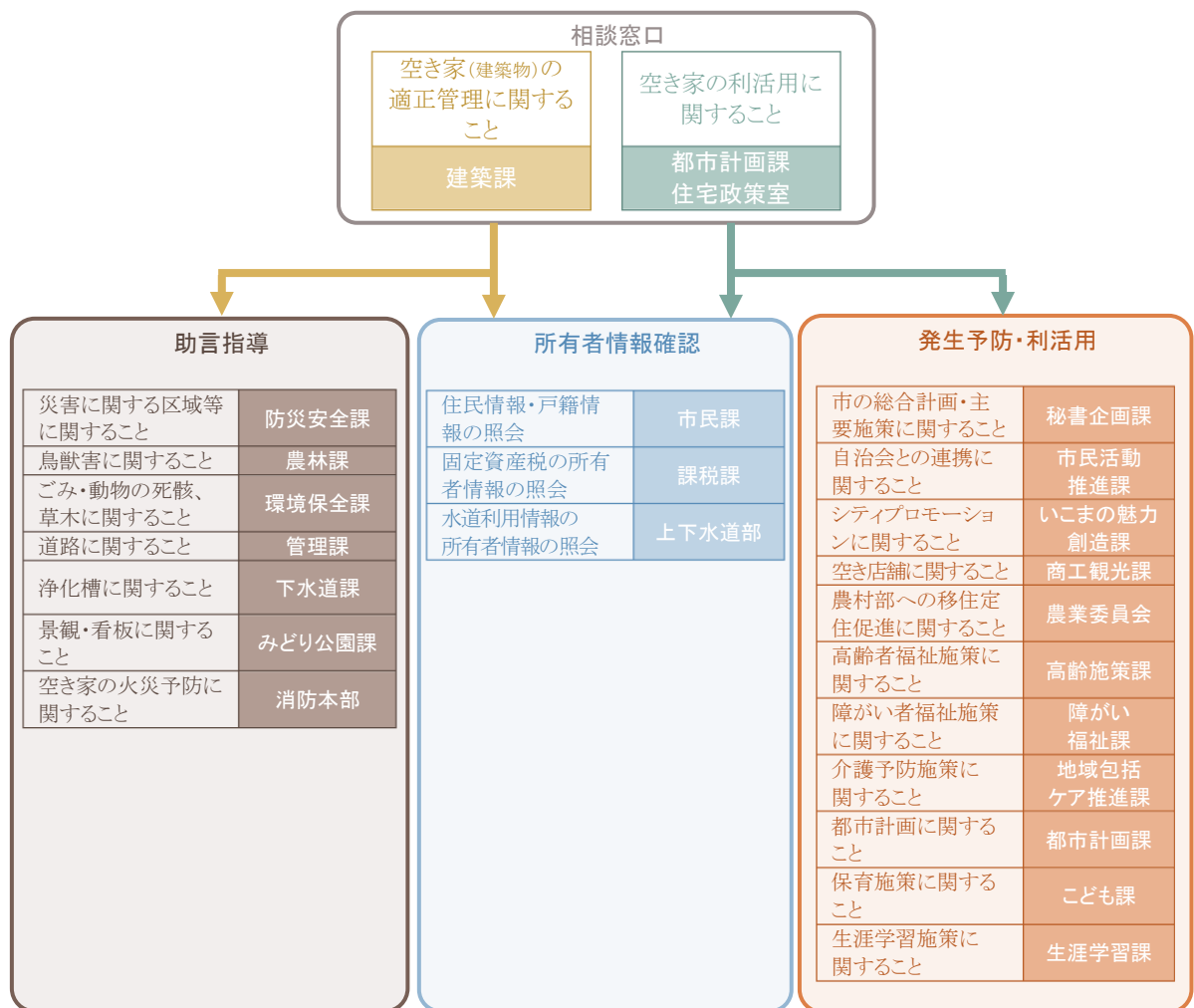


図 6-1 庁内推進体制

3 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専門家によるセミナー、相談会をそれぞれ2012年度、2014年度から開催しています。これまでは空き家の維持管理や処分方法など、どうしたらいいかわからない方からの相談が主でしたが、今後、「空き家流通促進プラットフォーム」(第4章記載)に関わる専門家団体・民間事業者などと連携し、インスペクション、リノベーション、不動産活用など、物件所有者の関心が高いテーマのセミナーや、高齢世帯の割合が高い住宅地に入り込んでの出前講座の開催などを検討します。

あわせて、地域住民主体でこれからのまちづくりを考えるための情報提供、きっかけ作りについても、学識経験者及び民間事業者等と連携して企画、検討します。

また、管理不全の空き家解消についても、地域住民、民間事業者等からの情報をもとに、引き続き粘り強く所有者等への働きかけを行います。

※このお知らせは生駒市内に固定資産をお持ちの方**全員に同封**しています。ご了承ください。

平成29年4月発行

「空き家」放置していませんか？

近隣の方が困っているかもしれません…。

庭木が
隣地へ越境



害虫の発生



不審者が侵入
ごみの投棄



屋根瓦・ガラス等で
通行人が怪我



動物の住処



空き家セミナー

- ▶日時 平成29年6月17日(土) 13~14時
平成30年2月10日(土) 13~14時
- ▶場所 たけまるホール
- ▶費用 無料、予約不要
- ▶内容
空き家になる前の準備
空き家の維持管理
家財の整理、処分の方法
事例紹介 など
◎個別相談会も同時開催(予約制)



空き家相談窓口

空き家でお困りの方のために専門家の相談窓口を開設しています。空き家問題は複雑で個人で解決できないこともあります。ぜひ一人で悩まずにご相談ください。

- ▶日時 奇数月第2水曜日 13~16時
(H29/5/10、7/12、9/13、…)
- ▶場所 生駒市役所 会議室
- ▶費用 無料、先着順予約制
- ▶内容 維持管理、利活用、解体など
- ▶申込締切 各開催日の5日前まで

図6-2 平成29年度納税通知同封チラシ表面(裏面は補助金案内)

4 中古住宅の改修・解体・取得等に係る助成等

近年、中古住宅の流通を促進するための各種施策や体制の整備が進められています。本市でも、国、奈良県等と連携しながら中古住宅の流通を支援します。

(1) 市の支援

本市では、空き家(中古住宅)の改修・解体・取得等に係る助成等を下記のとおり行っています。(2018年5月現在)これらの補助金は、広報やセミナー、固定資産税の納税通知書へのチラシの同封などで周知を図っています。今後も、補助実績及びその有効性を検証のうえ、制度の見直し・改善を図ります。制度の詳細につきましては、各所属にお問い合わせください。

○生駒市既存住宅簡易耐震診断補助

| | |
|-----------|---|
| 内容 | 市内に存する住宅の耐震診断に要する費用の一部補助 |
| 対象 建築物 | 以下の条件を全て満たす、市内の既存住宅 ・平成12年以前に建てられ階数が3以下のもの |
| 補助金額 | 耐震診断に要する費用に2/3を乗じた金額(限度額2万円) |
| 担当課 | 建築課 |

○生駒市既存住宅耐震改修工事補助

| | |
|-----------|--|
| 内容 | 市内に存する住宅の耐震改修工事に要する費用の一部補助 |
| 対象 建築物 | 以下の条件を全て満たす、市内の既存住宅 ・改修工事後の住宅の耐震性能を市の定める基準以上とするもの |
| 補助金額 | 耐震改修に要する費用に1/3を乗じた金額(限度額50万円) |
| 担当課 | 建築課 |

○生駒市既存住宅省エネ改修工事補助

| | |
|-----------|---|
| 内容 | 市内に存する住宅の省エネ改修工事に要する費用の一部補助 |
| 対象 建築物 | 以下の条件を全て満たす、市内の既存住宅 ・窓と床・天井・壁等の断熱改修工事で市の定める以上とするもの |
| 補助金額 | 省エネ改修に要する費用に1/3を乗じた金額(上限額は市内業者50万円、その他30万円) |
| 担当課 | 建築課 |

○生駒市既存住宅解体工事補助

| | |
|-----------|--|
| 内容 | 地震に対する安全性が確認されない住宅の解体工事に要する費用の一部補助 |
| 対象 建築物 | 以下の条件を全て満たす、市内の既存住宅 ・平成12年以前に建てられ階数が3以下のもの ・耐震診断を行なった結果、倒壊又は崩壊の危険性が高い(木造住宅の場合構造評点が0.7未満)とされたもの |
| 補助金額 | 解体工事に要する費用に0.23を乗じた金額(限度額50万円) |
| 担当課 | 建築課 |

○生駒市老朽危険家屋解体工事補助

| | |
|-----------|--|
| 内容 | 市内に存する管理不全な状態の空き家の解体工事に要する費用の一部補助 |
| 対象 建築物 | 以下の条件を全て満たす、市内の既存住宅 ・生駒市空き家等の適正管理に関する条例第2条第1項第1号に定義された空き家等に該当し、主に昭和56年6月1日前に建築されたもの |
| 補助金額 | 解体工事に要する費用に1/3を乗じた金額(限度額50万円) |
| 担当課 | 建築課 |

○生駒市家財処分費用補助

| | |
|-----------|--|
| 内容 | 老朽危険家屋や空き家バンクに登録した空き家の家財処分費用の一部補助 |
| 対象 建築物 | 以下の条件を満たす、市内の空き家 ・老朽危険家屋であるか空き家バンクに登録した空き家であること |
| 補助金額 | 家財処分に要する費用に1/2を乗じた金額(限度額10万円) |
| 担当課 | 建築課(老朽危険家屋の場合)、都市計画課住宅政策室(空き家バンク登録物件の場合) |

○生駒市既存住宅流通等促進奨励金

| | |
|------|---|
| 内容 | 市内に存する中古住宅を購入し、改修工事を行った者に対する奨励金の交付 |
| 対象 | 中古住宅を購入し、耐震・省エネルギー・バリアフリー改修工事のいずれかを行うこと。 上記中古住宅に居住している者。 |
| 補助金額 | 30万円(1件あたり一律) |
| 担当課 | 都市計画課住宅政策室 |

○生駒市障がい者グループホームサポート事業補助金

| | |
|------|---|
| 内容 | 空家をグループホームに改修する際に対象となる工事に要する費用の一部補助 |
| 対象 | 市内に存する空き家(中古住宅)をグループホームとして新規開設及び市内に存するグループホームを設置している者が、消防設備、防犯設備の設置又はバリアフリー化の整備を行うこと。 |
| 補助金額 | 対象経費の合計額に4分の3を乗じた額と1人60万円に定員人数(上限6人)を乗じた額のいずれか低い金額 |
| 担当課 | 障がい福祉課 |

○被相続人居住用家屋等申請確認書の交付【根拠法令:租税特別措置法、所管:国土交通省】

| | |
|-----|--|
| 内容 | 相続日から起算して3年を経過する日の属する12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋又は取り壊し後の土地を譲渡した場合、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除するもの。 (特例の適用期間…平成28年4月1日から平成31年12月31日) |
| 担当課 | 都市計画課住宅政策室(申請先は、居住地管轄の税務署) |

(2) 国・関連団体等の支援

リフォーム・住宅に関する相談や税の優遇等、制度はあるもののどこに相談したら良いかわからないという問合せが寄せられます。一般社団法人住宅リフォーム推進協議会では、住宅リフォームに関する相談窓口「住まいるダイヤル」が設置されており、協議会パンフレット(下図参照)の中に、各支援制度に関する窓口が掲載されています。

各支援制度に関するお問い合わせ窓口一覧

当ガイドブックに記載されている内容について詳しくお知りになりたい方は、それぞれの専用窓口まで直接お問い合わせください。



| | | |
|-------------------------------|--|--|
| リフォームについて 詳しく 聞きたい・調べたい | <ul style="list-style-type: none"> ● リフォームや住宅に関する相談について ● トラブル等に関する弁護士及び建築士による専門家相談について ● リフォーム見積チェックサービスについて ● お住まいの都道府県・市区町村のリフォーム相談窓口 | 公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター  TEL: 0570-016-100 (ナビダイヤル) 受付時間: 10:00 ~ 17:00 (土・日・祝休日、年末年始を除く) PHSや一部のIP電話をご利用の方 TEL: 03-3556-5147 http://www.chord.or.jp/ 《窓口リスト》 http://www.refonet.jp/trsm |
| リフォーム瑕疵保険 | <ul style="list-style-type: none"> ● 保険の内容について | 住宅専門の保険会社へ (住宅瑕疵担保責任保険法人) |
| リフォーム事業者 について | <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅リフォーム事業者団体登録制度について | 国土交通省ホームページ http://www.mlit.go.jp (住宅・建築 → 住宅 → 住宅リフォーム事業者団体登録制度) |
| 減税制度 | <ul style="list-style-type: none"> ● 所得税の控除、贈与税について ● 固定資産税の減額について ● 登録免許税の軽減について ● 不動産取得税について ● リフォーム減税の概要や証明書等について | お住まいの地域を管轄する税務署へ 物件所在の都道府県・市区町村へ 物件の所在地を所管する法務局へ 物件所在の都道府県へ 国土交通省ホームページ http://www.mlit.go.jp 住宅・建築 → サイドメニュー「住宅税制」 → 「各税制の概要」 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会ホームページ http://www.j-reform.com 上部バナー「リフォームの減税制度」 |
| 融資制度 | <ul style="list-style-type: none"> ● 中古住宅取得に併せて行うリフォーム融資について ● 高齢者向け返済特例制度について | お客様コールセンター TEL: 0120-0860-35 受付時間: 9:00 ~ 17:00 (祝日、年末年始を除く) 海外からの国際電話等をご利用の方 TEL: 048-615-0420 独立行政法人 住宅金融支援機構 http://www.flat35.com お客様コールセンター TEL: 0120-0860-35 受付時間: 9:00 ~ 17:00 (祝日、年末年始を除く) 海外からの国際電話等をご利用の方 TEL: 048-615-0420 独立行政法人 住宅金融支援機構 http://www.jhf.go.jp |
| 補助制度 | <ul style="list-style-type: none"> ● 補助の対象となる内容について ● 支援制度検索について | 市区町村、各種団体等問い合わせ先へ 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会ホームページ http://www.j-reform.com/reform-support/ |

発行: 一般社団法人住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォームガイドブック」

(3) 金融機関等の支援

空き家対策への金融面での支援として、空き家の解体・リフォーム(転売・事業目的除く)等を目的としたローンを取り扱っている金融機関もあります。

日本政策金融公庫では、事業者が居住以外の目的で利用できる、「ソーシャルビジネス支援資金」があり、社会的課題の解決を目的とした、公庫が定める一定の要件を満たせば、空き家を利用した事業を行う場合にも特別利率での融資を受けられる可能性があります。

空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するためには、管理不全な住宅や空き家となっている住宅、空き建築物など、公共や民間を問わず全ての建築物について、除却や活用などを図っていく必要があります。これらを進めるにあたっては、国や県の財政的支援や、地域への思いを持った方々からの「志あるお金」を募るクラウドファンディング[※]の活用等が考えられます。

※ クラウドファンディングとは、インターネットを通じて賛同者を広く募ることによって、実施したいプロジェクトに必要な資金を集める仕組み。起業を目指す人や、新事業を展開する際の資金調達手法として利用されている。その仕組みとしては、出資者へのリターンがない「寄付型」、プロジェクトの利益から金銭的なリターンを受け取る「投資型」、出資のお返しとしてモノやサービス、権利という形で特典を受ける「購入型」がある。

5 主体別の役割分担

空き家の増加を抑制し、いつまでも安心して暮らせるまちを実現するためには、多様な主体がお互いに協力しながら空き家対策に取り組んでいくことが重要です。まずは、空き家所有者等及び地域住民が自らの地域のために主体的に取り組む、民間事業者及び市には、それをしっかりと支える環境をつくることが求められます。計画の基本的な方針に基づき、各主体がそれぞれの役割を認識して取り組めるよう、主体別の取り組みの要点を以下にまとめます。

| | |
|------------------------|--------------------|
| 基本的な方針 | |
| 【前提】 空き家等の管理は所有者の責任である | |
| 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 |

表 6-5 主体別の取り組みの要点

| 所有者等 | | 地域住民 | |
|-------|--|-------|---|
| 予防・管理 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・地域の状況を庁内連携して把握 ・地域に即した予防策の周知・啓発 |
| 利活用 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・活用事例の発信と、公益性の観点から庁内連携して対応 ・地域のニーズに即した実現可能性の検討 |
| 解消 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・助言・指導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 |

資料編

生駒市空家等対策計画策定及び空き家流通促進検討懇話会 参加者

| 選出母体 | 氏名 |
|---------------------|-------|
| 奈良女子大学教授 | 中山 徹 |
| 関西大学教授 | 岡 絵理子 |
| 特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ | 有江 正太 |
| 生駒商工会議所 | 岩城 康博 |
| 公益社団法人奈良県宅地建物取引業協会 | 坂根 一匡 |
| 奈良県司法書士会 | 竹内 誠 |
| 公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会 | 竹村 牧 |
| 株式会社南都銀行 | 竹本 和靖 |
| 一般社団法人奈良県建築士会 | 伏見 康司 |
| 社会福祉法人生駒市社会福祉協議会 | 宮西 泰介 |
| 公益社団法人全日本不動産協会奈良県本部 | 八伏 秀治 |
| | 大野 雅人 |

生駒市空家等対策計画策定及び空き家流通促進検討懇話会開催経過

| 開催日時 | 案件 |
|---|---|
| 【第1回】 平成29年8月18日(金) 午前9時30分～11時45分 | (1)座長の選出について (2)生駒市空家等対策計画について (3)空き家の流通促進について (4)スケジュールについて |
| 【第2回】 平成29年10月2日(月) 午後2時～5時 | (1)空き家の発生予防と適切な管理の推進について (2)空き家の流通促進について |
| 【第3回】 平成29年12月4日(月) 午後2時～4時20分 | (1)生駒市空家等対策計画(案)について (2)空き家の流通促進について |
| 【第4回】 平成30年2月9日(金) 午後2時～4時30分 | (1)空き家の流通促進について |
| 【第5回】 平成30年2月14日(水) 午前10時～11時30分 | (1)生駒市空家等対策計画(案)について |
| 【第6回】 平成30年5月15日(火) 午前10時～10時30分 | (1)生駒市空家等対策計画の策定について (2)空き家の流通促進について |

◎空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

〔総務・国土交通・内閣総理大臣署名〕

(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的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、周辺的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つ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、その保有に当たつ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つて、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つた場合において、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。

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。

生駒市空き家等の適正管理に関する条例

平成 25 年 3 月 29 日

条例第 10 号

生駒市空き家等の適正管理に関する条例をここに公布する。

生駒市空き家等の適正管理に関する条例

(目的)

第 1 条 この条例は、空き家等が放置され、管理不全な状態となることを防止することにより、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 市内に所在する建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるものをいう。

(2) 管理不全な状態 建物その他の工作物が、次のいずれかに掲げる状態をいう。

ア 老朽化又は台風等の自然災害により倒壊するおそれ又は建築材等が飛散するおそれがある危険な状態かつ他人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態

イ 不特定者の侵入による火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態

(3) 所有者等 市内に所在する建物その他の工作物を所有し、又は管理する者をいう。

(4) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(民事による解決との関係)

第 3 条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空き家等の所有者等と当該空き家等が管理不全な状態にあることにより害を被るおそれのある者との間で、民事による事態の解決を図ることを妨げない。

(空き家等の適正管理)

第 4 条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理を行わなければならない。

(支援)

第 5 条 市長は、空き家等の所有者等に対し、特に必要があると認められるときは、空き家等が管理不全な状態にならないための必要な支援をするものとする。

(情報提供)

第 6 条 市民等は、管理不全な状態である空き家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

(実態調査)

第 7 条 市長は、前条の規定による情報提供があったとき、又は第 4 条に規定する管理が行われていないと認めるときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

2 市長は、前項の実態調査を行う場合において必要があると認めるときは、その必要な限度において、その職員をして、当該空き家等及びその敷地に立ち入り、調査させ、又は質問させることができる。

3 前項の職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(所有者等不明時の応急措置)

第 8 条 市長は、前条の実態調査により、空き家等が管理不全な状態と認められる場合において当該空

き家等の所有者等が判明しないときは、管理不全な状態を回避するための最低限の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の規定により措置を講じたときは、遅滞なく告示するものとする。

3 市長は、第 1 項の措置を講じた後に当該空き家等の所有者等が判明したときは、当該空き家等の所有者等から当該措置に要した費用を徴収するものとする。

(助言、指導及び勧告)

第 9 条 市長は、第 7 条の実態調査により、空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態であるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第 10 条 市長は、空き家等の所有者等が正当な理由なく前条第 2 項の規定による勧告に従わないときは、当該空き家等の所有者等に対し、履行期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

2 市長は、前項の規定により必要な措置を講ずるよう命じようとするときは、生駒市空き家等適正管理委員会の意見を聴くことができる。

(公表)

第 11 条 市長は、前条の規定による命令を受けた空き家等の所有者等が正当な理由なく当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 当該空き家等の所有者等の住所及び氏名(法人等にあつては、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名)

(2) 当該空き家等の所在地

(3) 命令の内容

(4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る空き家等の所有者等に意見を述べる機会を事前に与えなければならない。

(所有者等の同意による代行措置)

第 12 条 市長は、第 9 条第 1 項の助言若しくは指導又は同条第 2 項の規定による勧告を行った場合において、緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、空き家等の所有者等の同意を得て、当該危険を回避するために必要と認める最低限の措置を講ずることができる。

2 市長は、空き家等の所有者等から第 10 条の規定による命令に係る措置を履行することができない旨の申出があつたときは、当該空き家等の所有者等の同意を得て、当該措置を講ずることができる。

3 市長は、前 2 項の措置を講じたときは、当該空き家等の所有者等から当該措置に係る費用を徴収するものとする。

(代執行)

第 13 条 市長は、第 10 条の規定による命令を受けた空き家等の所有者等が、当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)の定めるところにより、自ら当該空き家等の所有者等のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を当該

空き家等の所有者等から徴収することができる。

(関係機関との連携)

第 14 条 市長は、空き家等の管理不全な状態を解消するために必要があると認めるときは、関係機関に第 7 条及び第 9 条から第 11 条までの規定による実態調査、助言、指導、勧告、命令及び公表の内容を提供し、必要な協力を要請することができる。

(空き家等適正管理委員会)

第 15 条 空き家等の適正な管理に関する事項について、市長の諮問に応じて調査審議するため、生駒市空き家等適正管理委員会(以下「委員会」という。)を置く。

2 委員会は、委員 10 人以内をもって組織する。

3 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

(1) 学識経験のある者

(2) 関係行政機関の職員

(3) 市職員

(4) その他市長が必要と認める者

4 委員の任期は、当該諮問に係る答申が終了したときまでとする。

5 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

6 前各項に定めるもののほか、委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(委任)

第 16 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成 25 年 7 月 1 日から施行する。

2018年5月発行

生駒市 都市整備部 都市計画課 住宅政策室

奈良県生駒市東新町8番38号

TEL:0743-74-1111(代表)

FAX:0743-74-9100

