

その他案件（2）

生駒市空家等対策計画について （報告）

■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	<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	<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	<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。

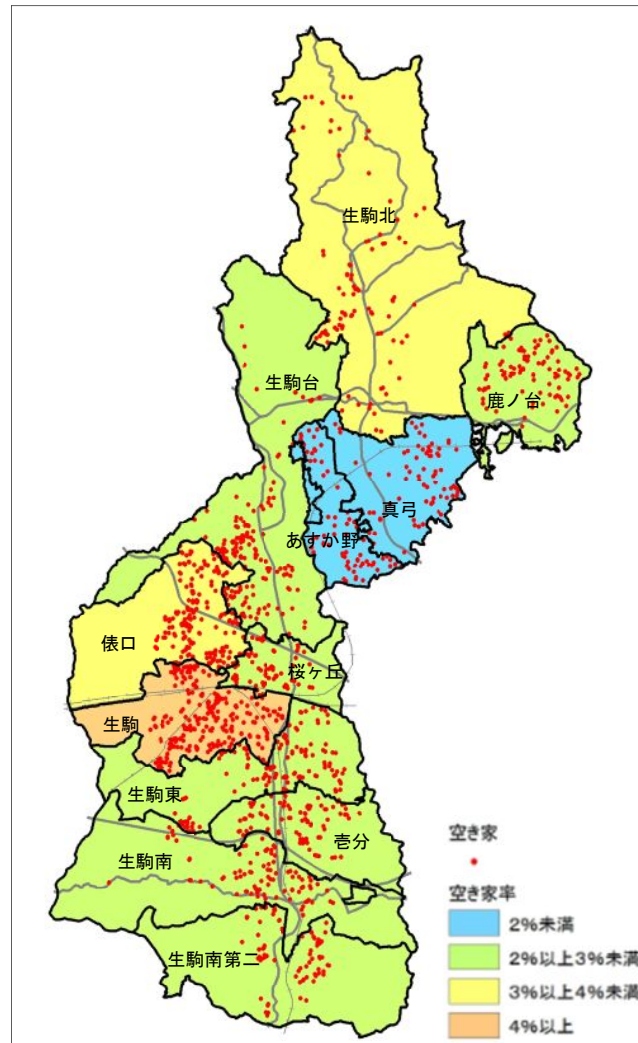
- ・空き家等の発生予防と適切な管理の推進
- ・空き家等の利活用・流通促進
- ・管理不全な空き家等の解消

■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

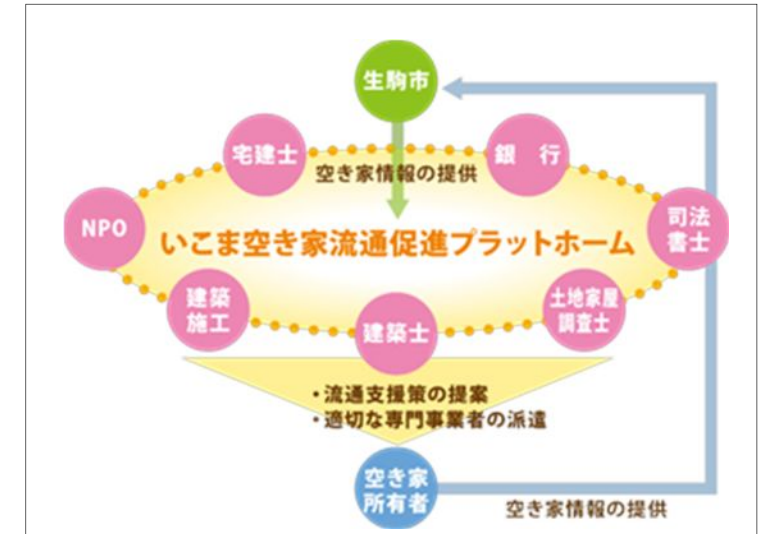
■空き家等の発生予防と適切な管理の推進

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も、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。

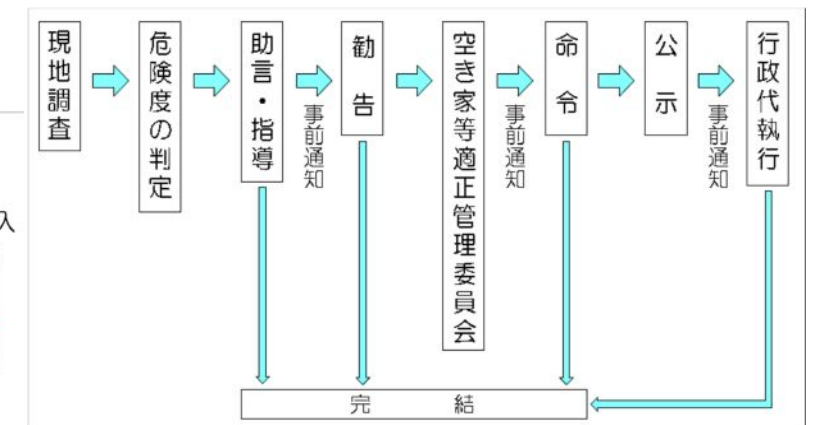
■管理不全な空き家の解消

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

生駒市空き家等実態調査報告書

-概要版-

平成 29 年 6 月

生駒市

調査業務の目的

本業務は、適切な管理が行われていない空き家が、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可能性があることから、市内全域の空き家についての実態把握を行い、アンケートによる空き家所有者等の意向を踏まえたデータベースを作成し、今後の空き家対策計画を策定する基礎資料とするために実施しました。

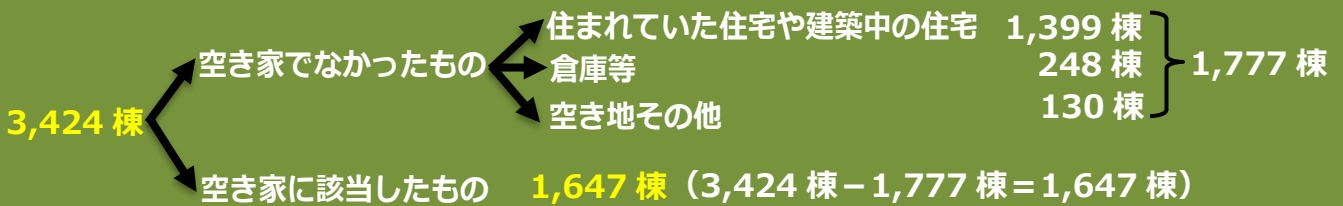
調査の流れ

① 空き家の机上調査で 3,424 棟を抽出

- ・ 水道をほぼ利用されていない住宅 2,556 棟
 - ・ 住宅地図上で名称が無い住宅 723 棟
 - ・ 自治会からの空き家情報など 145 棟
- 計 3,424 棟

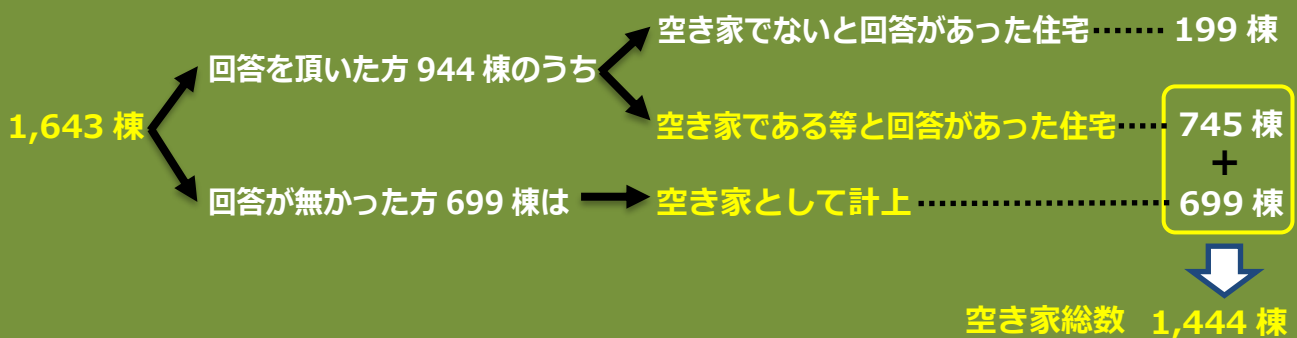


② 3,424 棟を対象に外観調査を実施した結果



1,647 棟のうち、4 棟はアンケート調査の
発送前に解体等をされました
(1,647 棟 - 4 棟 = 1,643 棟)

③ 1,643 棟を対象に、今後のご意向などを伺うために、アンケート調査を送付



※空き家総数(1,444 棟)は、平成 29 年 3 月時点の数値であり、売却や解体等により空き家総数は常に変動しています。

外観調査の内容

■判定項目・基準

空き家判定項目

項目	調査内容										
建物の有無	・ 建築中・解体中 ・ 空地（更地・駐車場・資材置場等） ・ 建物のある隣地と一体利用等										
人が住んでいる 気配（生活感）	<table border="0"> <tr> <td>【生活感なし】</td> <td>【生活感あり】</td> </tr> <tr> <td>・ 雨戸が閉まっている</td> <td>・ 人が住んでいる気配あり</td> </tr> <tr> <td>・ 窓ガラスが割れている</td> <td>（人の出入りがある、ペットを飼育している、洗濯物が干してある、生活音が聞こえる）</td> </tr> <tr> <td>・ 家に入れないように造作している</td> <td>・ 庭の手入れがされている</td> </tr> <tr> <td>・ 植物の繁茂により門扉から玄関まで通行できない</td> <td></td> </tr> </table>	【生活感なし】	【生活感あり】	・ 雨戸が閉まっている	・ 人が住んでいる気配あり	・ 窓ガラスが割れている	（人の出入りがある、ペットを飼育している、洗濯物が干してある、生活音が聞こえる）	・ 家に入れないように造作している	・ 庭の手入れがされている	・ 植物の繁茂により門扉から玄関まで通行できない	
【生活感なし】	【生活感あり】										
・ 雨戸が閉まっている	・ 人が住んでいる気配あり										
・ 窓ガラスが割れている	（人の出入りがある、ペットを飼育している、洗濯物が干してある、生活音が聞こえる）										
・ 家に入れないように造作している	・ 庭の手入れがされている										
・ 植物の繁茂により門扉から玄関まで通行できない											
不動産広告	「売家」「入居者募集」などの不動産広告の有無										
電気・ガスメーター	電気メーター及びガスメーターの稼働状況										
郵便受け	郵便受けの状況（ふさがれている、郵便物等が溜まっている）										
表札	表札の有無										
近隣情報	近隣住民からの情報により居住が確認できた場合										

空き家判定基準

判定	判定内容
空き家	空き家判定項目により人が居住していないと判断した場合
居住中/建築中/空地等	空き家判定項目により人が居住している、建築中もしくは現地に建物がない（更地・駐車場・資材置場等）と判断した場合
調査不可	アクセスが不可能な敷地など、外観調査ができない場合
判定不可	空き家か居住中の判定が困難な場合 判定不可として建物外観調査、管理状況等調査を実施

建物外観調査項目

建て方、用途、構造、階数、車庫の有無、前面道路幅員、車両進入の可否

■管理状況の調査

建物の危険性調査

建物の傾斜、屋根の破損、外壁、屋根・看板等の落下の恐れ等

衛生状態調査項目

ゴミの堆積、悪臭・異臭の有無、動物・虫のすみ着きなど

周辺の生活環境保全への影響調査項目

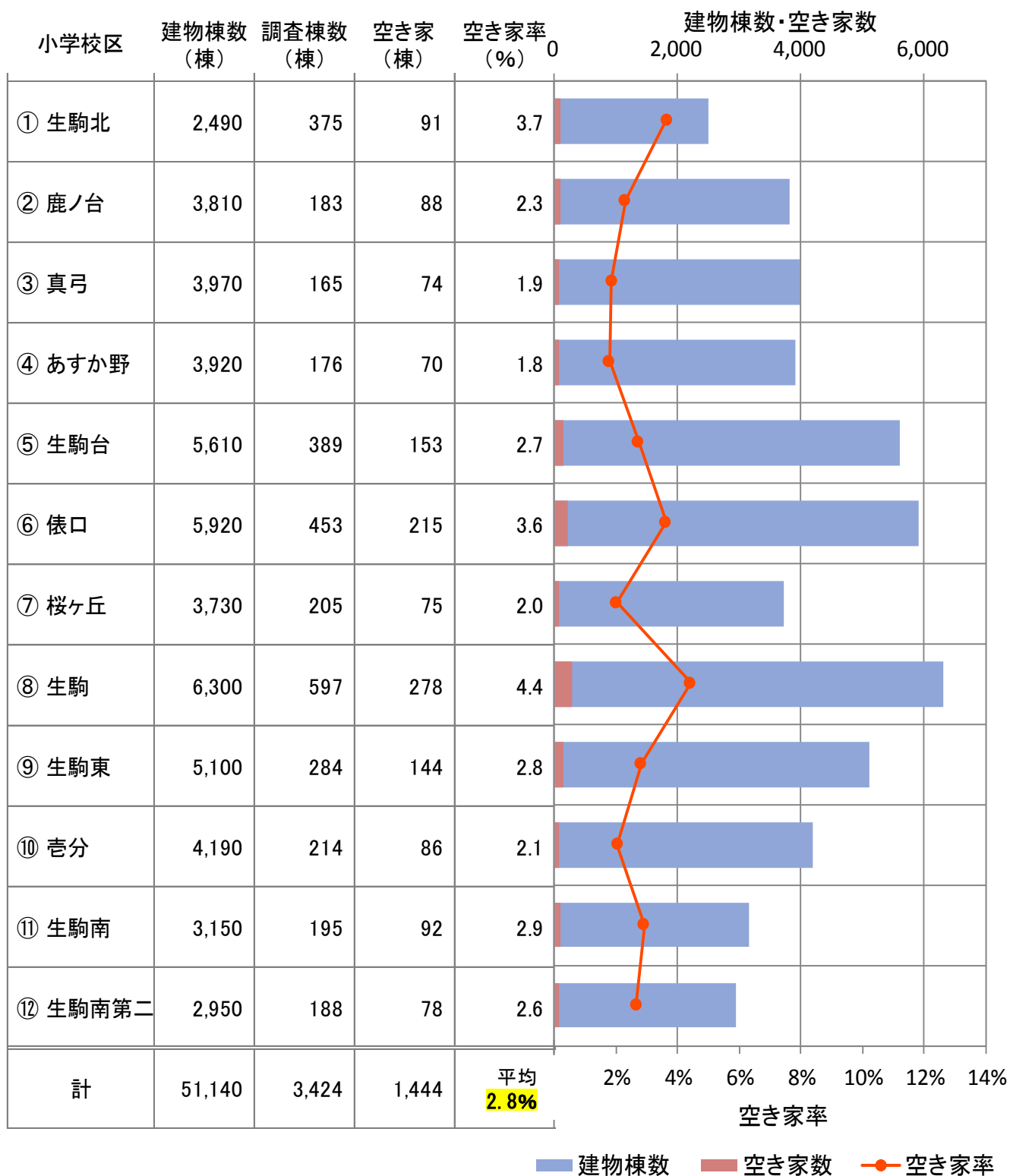
カーポート等の破損、門扉・植物の繁茂、塀・柵等の破損、窓ガラスの破損など

空き家調査結果(小学校区別)

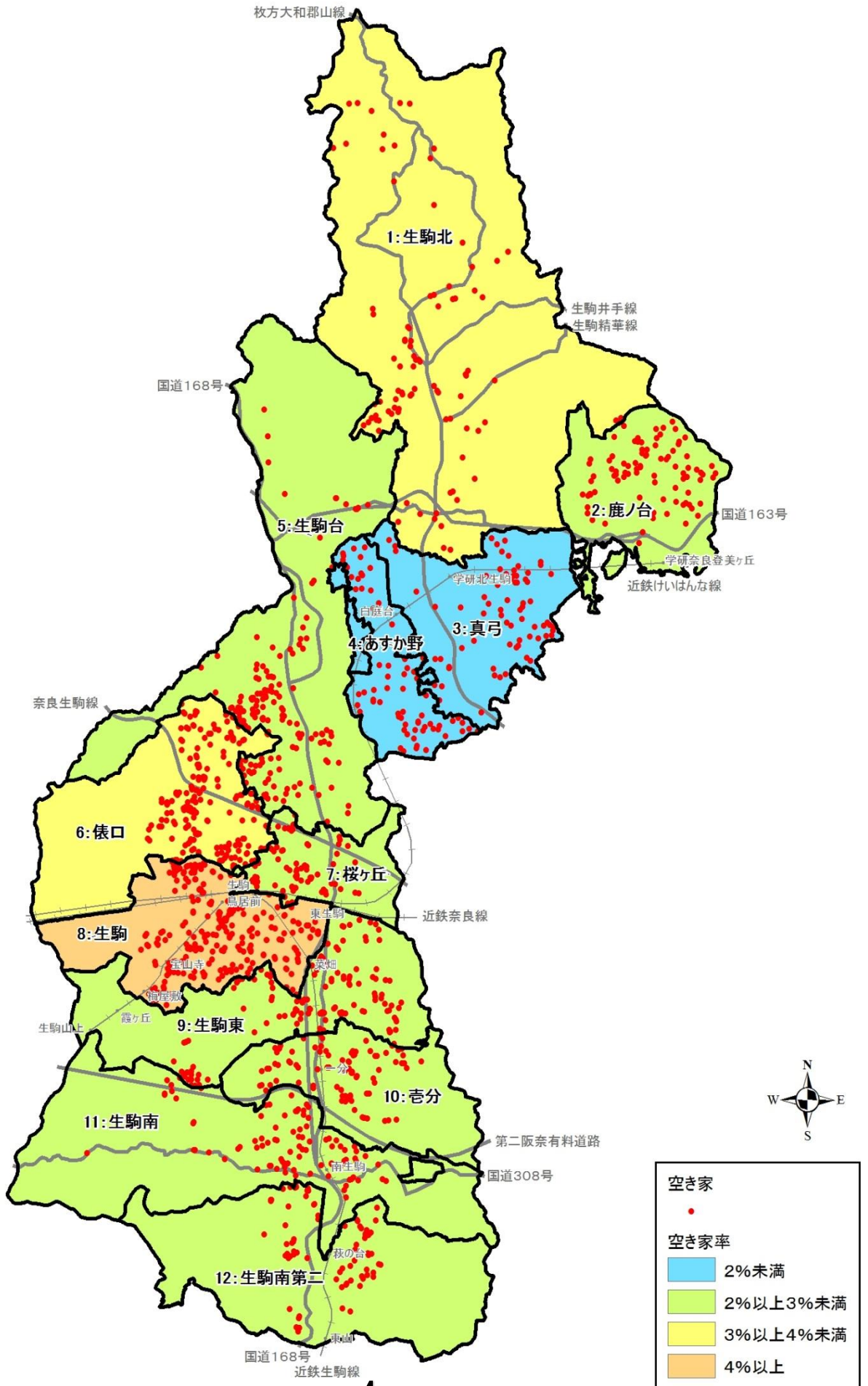
■空き家判定結果

空き家外観調査及びアンケート調査の結果、空き家率は2.8%（空き家と判定した建物 1,444 棟）でした。小学校区別にみると、生駒小学校区が空き家率 4.4%（同 278 棟）と最も多く、俵口小学校区が 3.6%（同 215 棟）等となっており、市の中心エリアにおいても空き家が比較的多くなっています。

■空き家判定結果(小学校区別)



■空き家分布と空き家率（小学校区別）

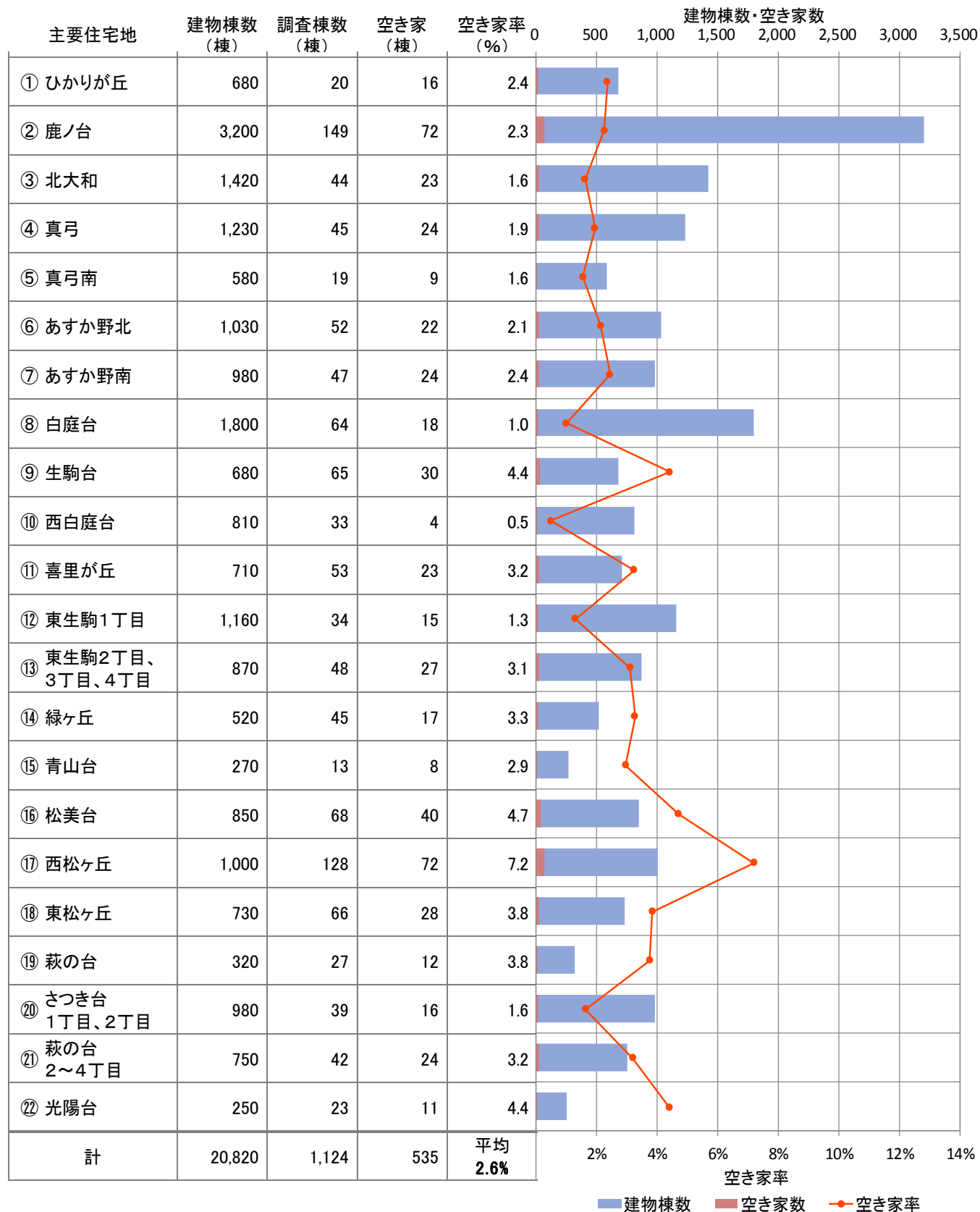


空き家調査結果(主要住宅地別)

■空き家判定結果

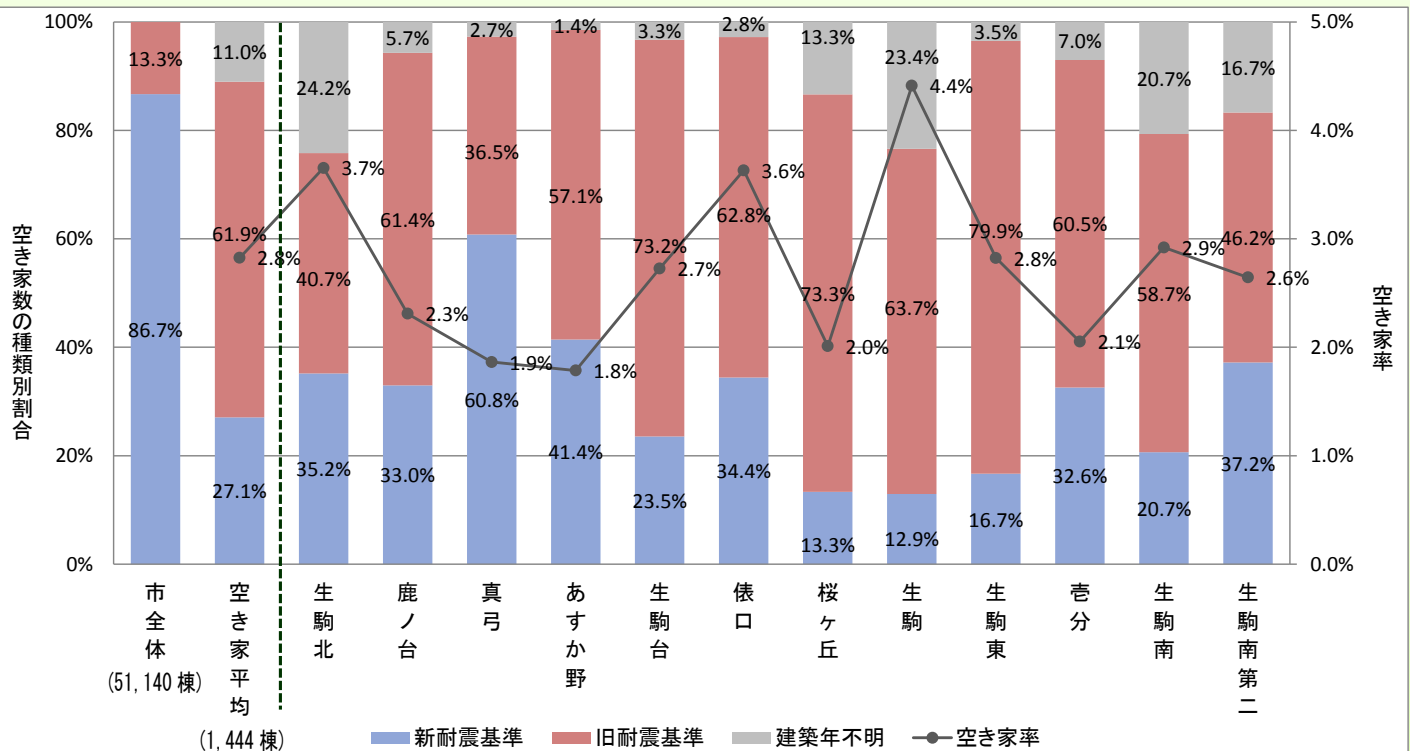
主要住宅地別にみると、西松ヶ丘が7.2%（空き家数 72 棟）と最も高く、松美台が4.7%（40 棟）、生駒台が4.4%（30 棟）、光陽台が4.4%（11 棟）と空き家率が4%以上となっています。

■空き家判定結果(主要住宅地別)



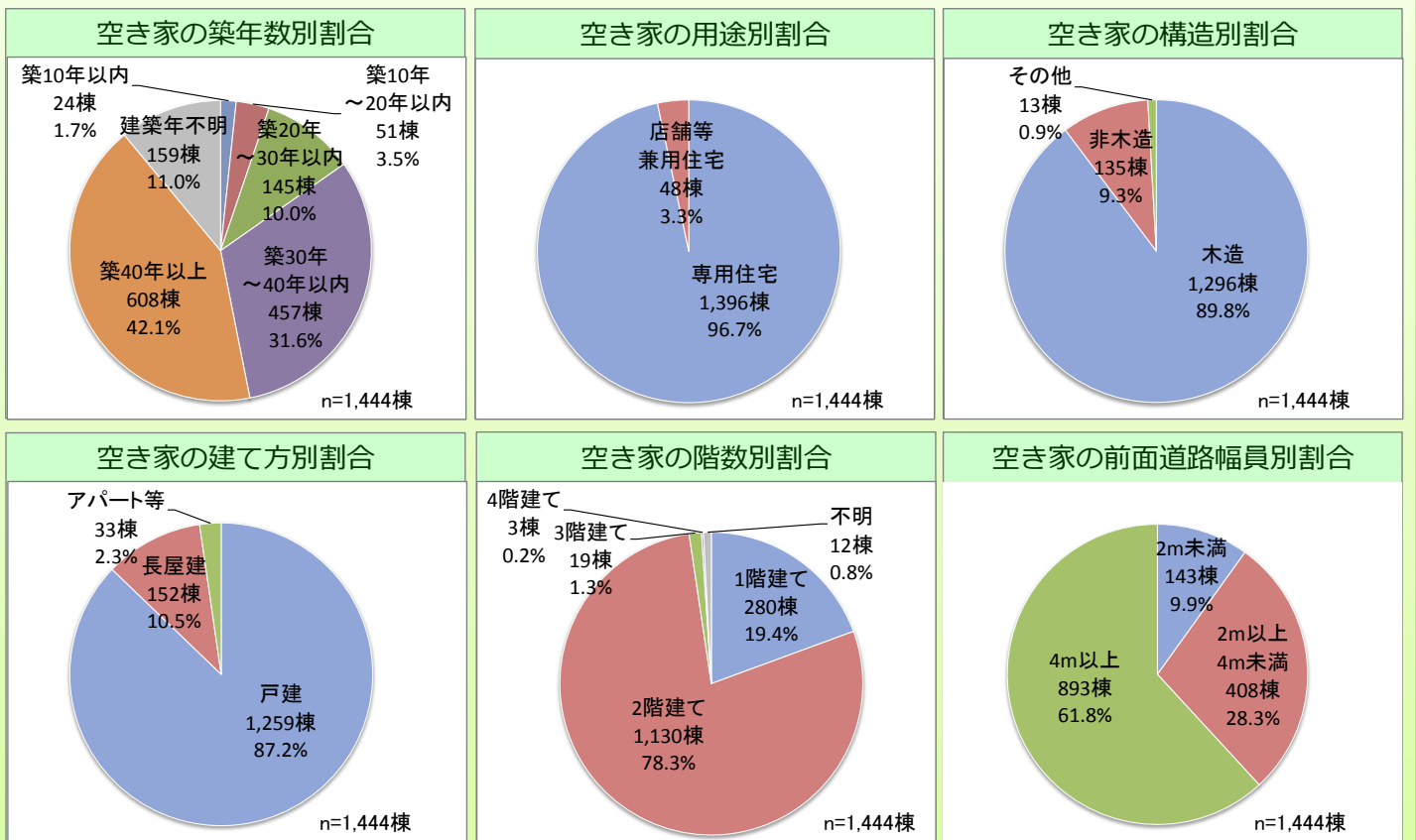
空き家の状況

■耐震基準



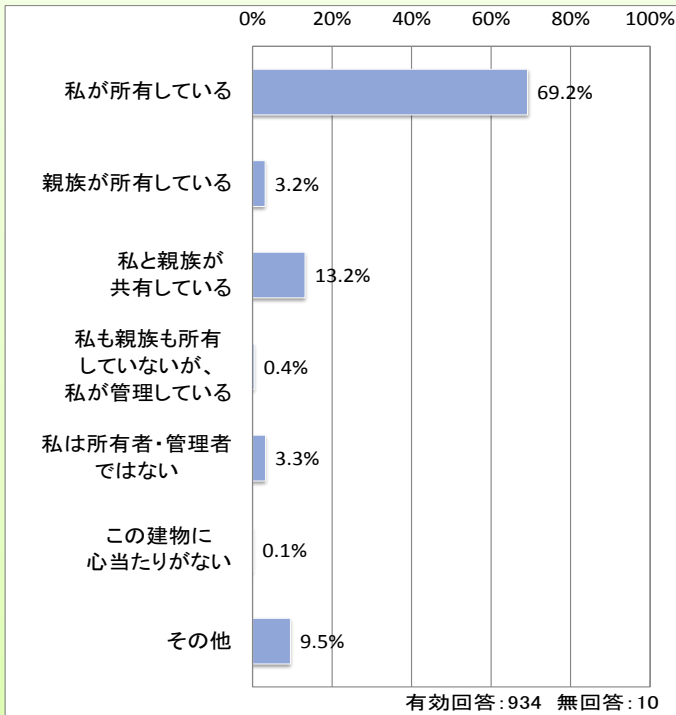
- ・本市の建物は、8割以上が新耐震基準（昭和56年6月以降）となっています。
- ・空き家のうち、旧耐震基準（昭和56年5月以前）に該当する建物が6割以上を占めています。
- ・空き家の耐震基準を小学校区別にみると、生駒台小学校区、桜ヶ丘小学校区、生駒東小学校区では旧耐震基準（昭和56年5月以前）が7割以上を占めています。

■建物外観調査等の状況



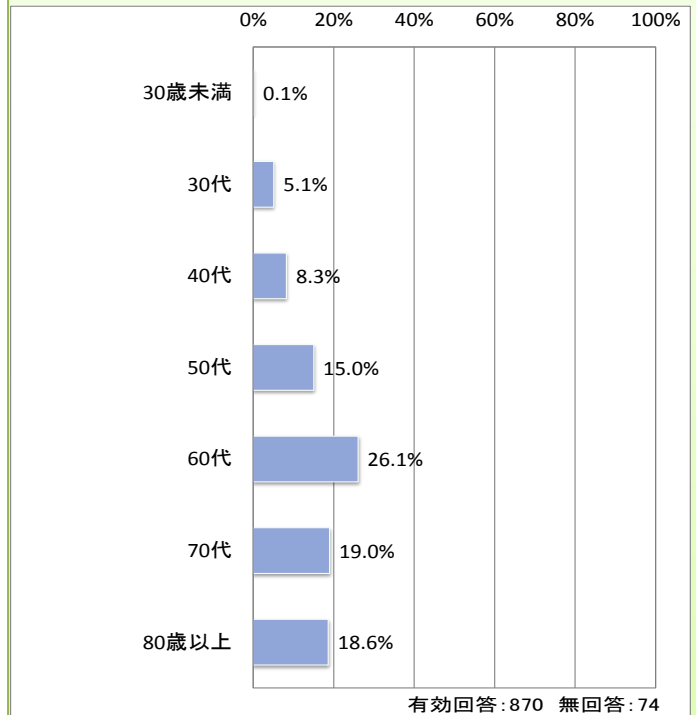
アンケート調査結果

①あなたは対象建物の所有者ですか



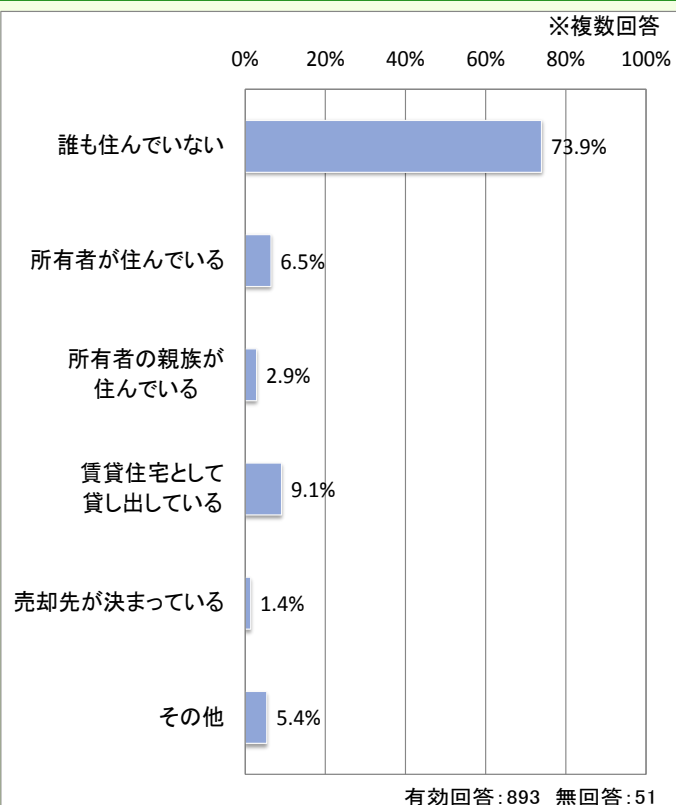
対象建物の所有者は、「私が所有している」が69.2%と最も多く、次いで親族と共有しているという回答が13.2%となっています。

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。

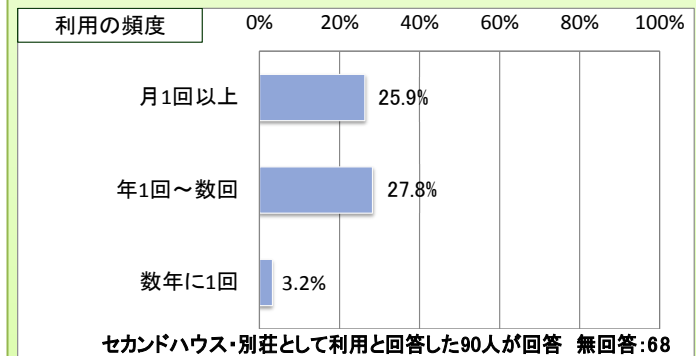
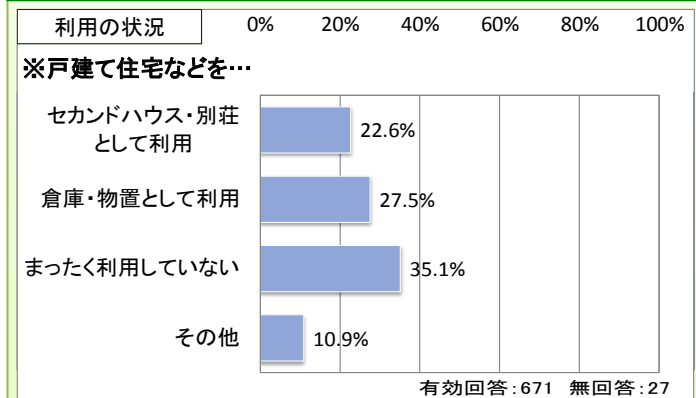
③居住者の有無について



「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。

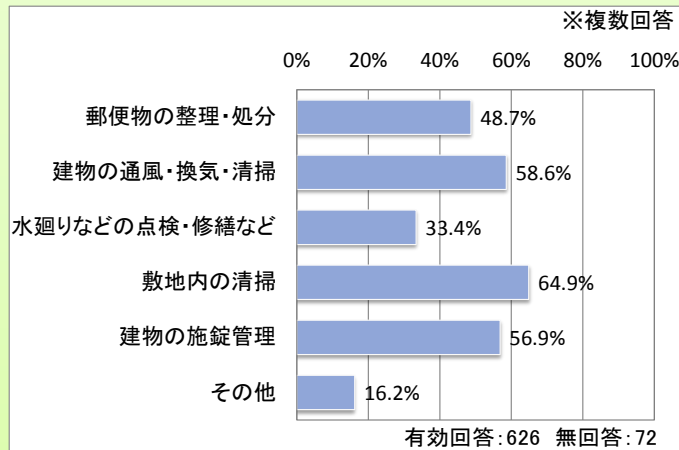
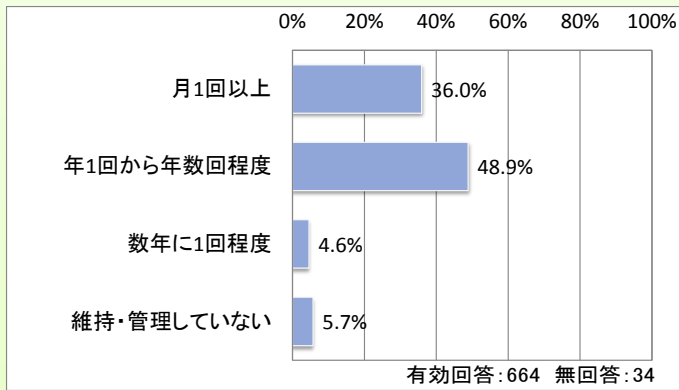
④利用の状況・頻度について

(③で誰も住んでいないと回答した方が対象)



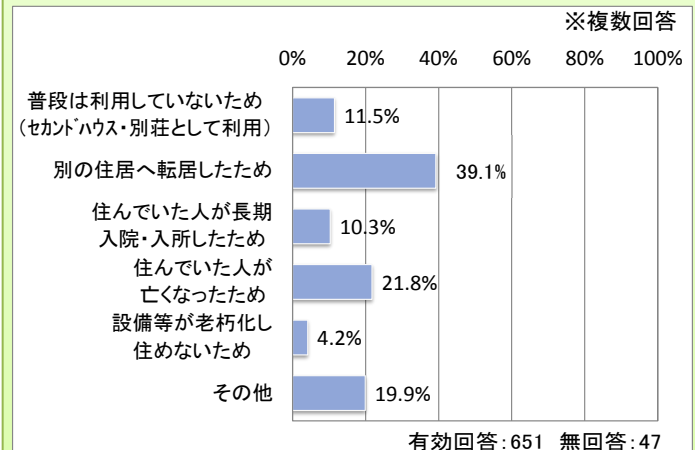
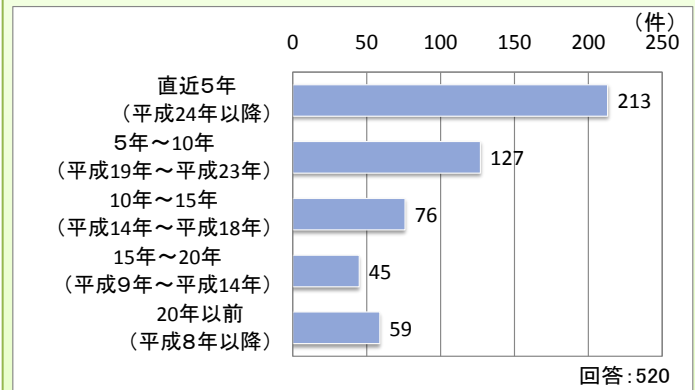
「まったく利用していない」が35.1%を占めています。セカンドハウス・別荘としての利用頻度は、約半数が年に1度以上利用されています。

⑤維持・管理(草刈り等)の頻度、内容について
(③で誰も住んでいないと回答した方が対象)



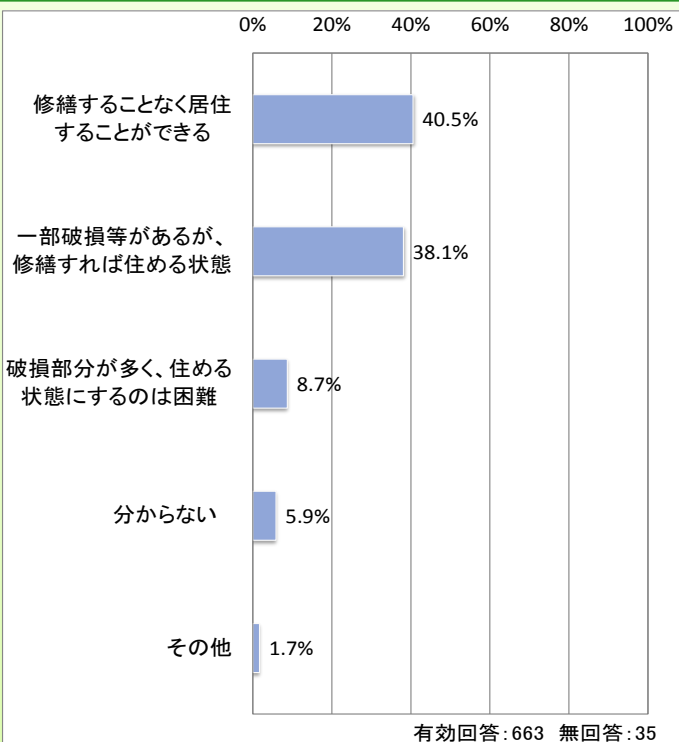
年数回又は月1回以上管理されている空き家が大
半を占めていました。

⑥住まなくなった(なっている)時期と理由について
(③で誰も住んでいないと回答した方が対象)



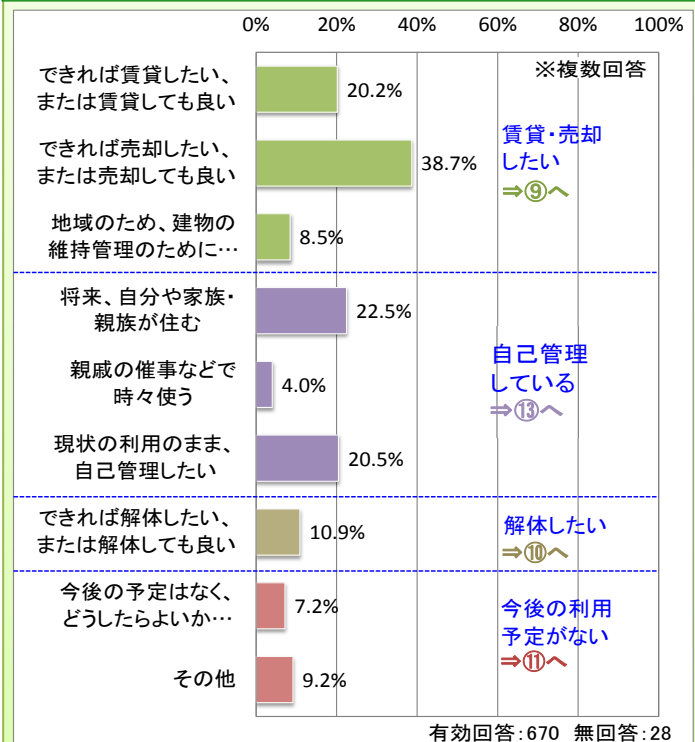
全体の6割以上が直近10年で住まなくなっています。
住まなくなった理由について転居によるものが約4割、死亡によるものが約2割でした。

⑦建物の内部の状態について
(③で誰も住んでいないと回答した方が対象)



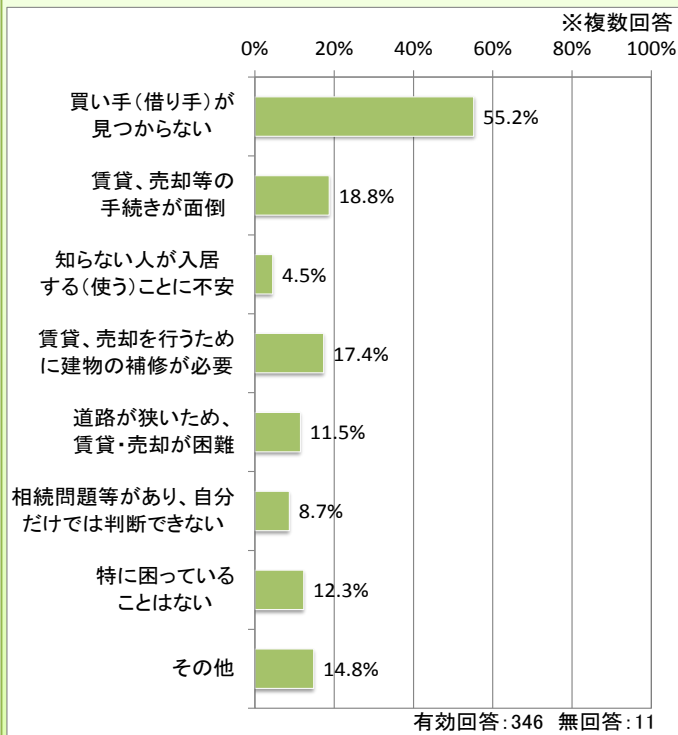
修繕が必要な場合もあるが約8割は住める状態に
あります。一方で、破損部分が多く、住める状態に
するのは困難であるものが8.7%ありました。

⑧対象建物を今後どのようにしていく予定ですか
(③で誰も住んでいないと回答した方が対象)



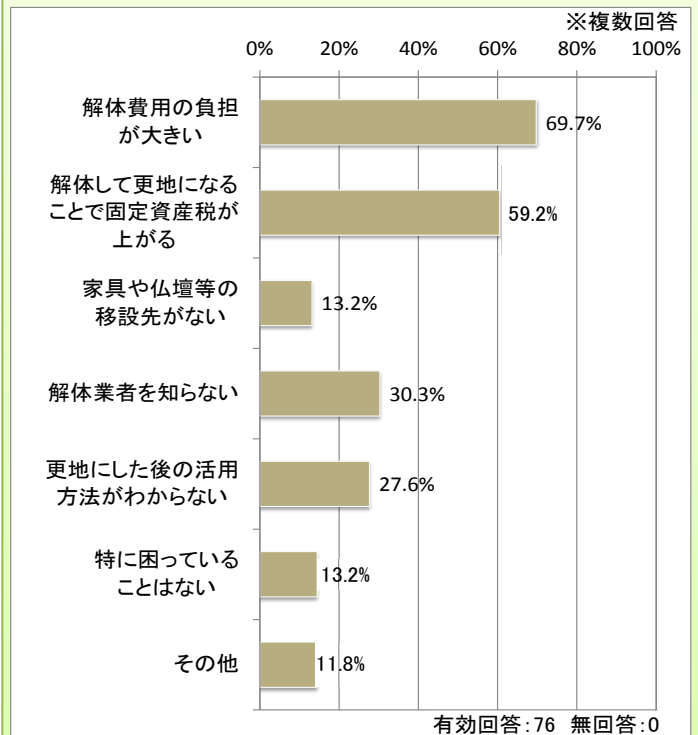
「できれば売却したい、または売却しても良い」が
38.7%と最も多く、「地域のため...に利用してもよ
い。」という回答は8.5%ありました。

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)



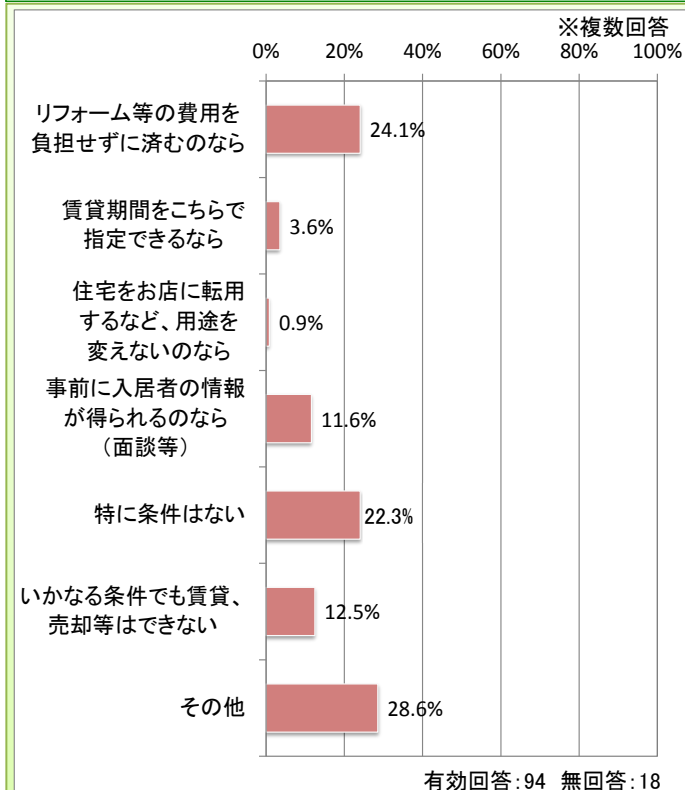
「買い手(借り手)が見つからない」が55.2%と最も多く、次いで「賃貸、売却等の手続きが面倒」が18.8%となっています。

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)



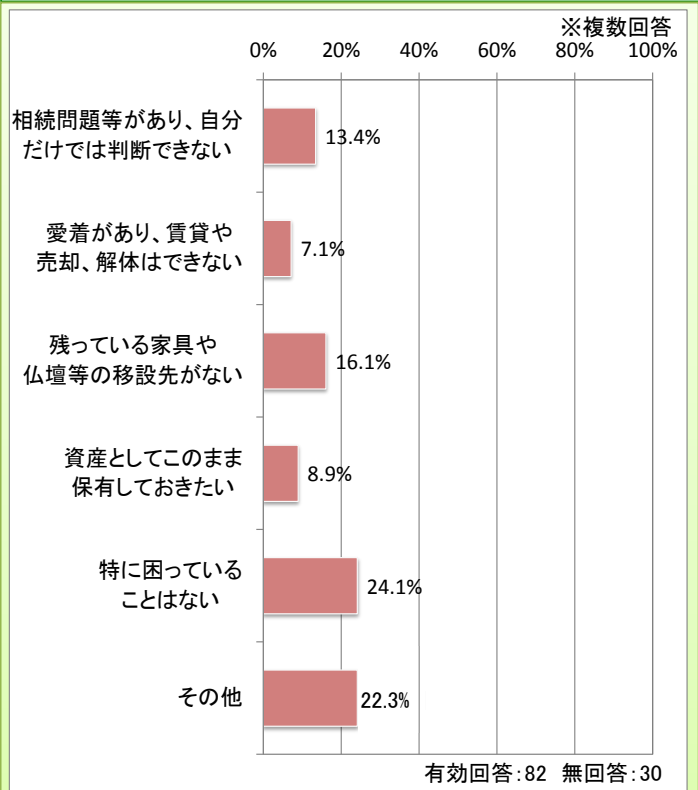
「解体費用の負担が大きい」が69.7%と最も多く、次いで「解体して更地になることで固定資産税が上がる」が59.2%となっています。

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)



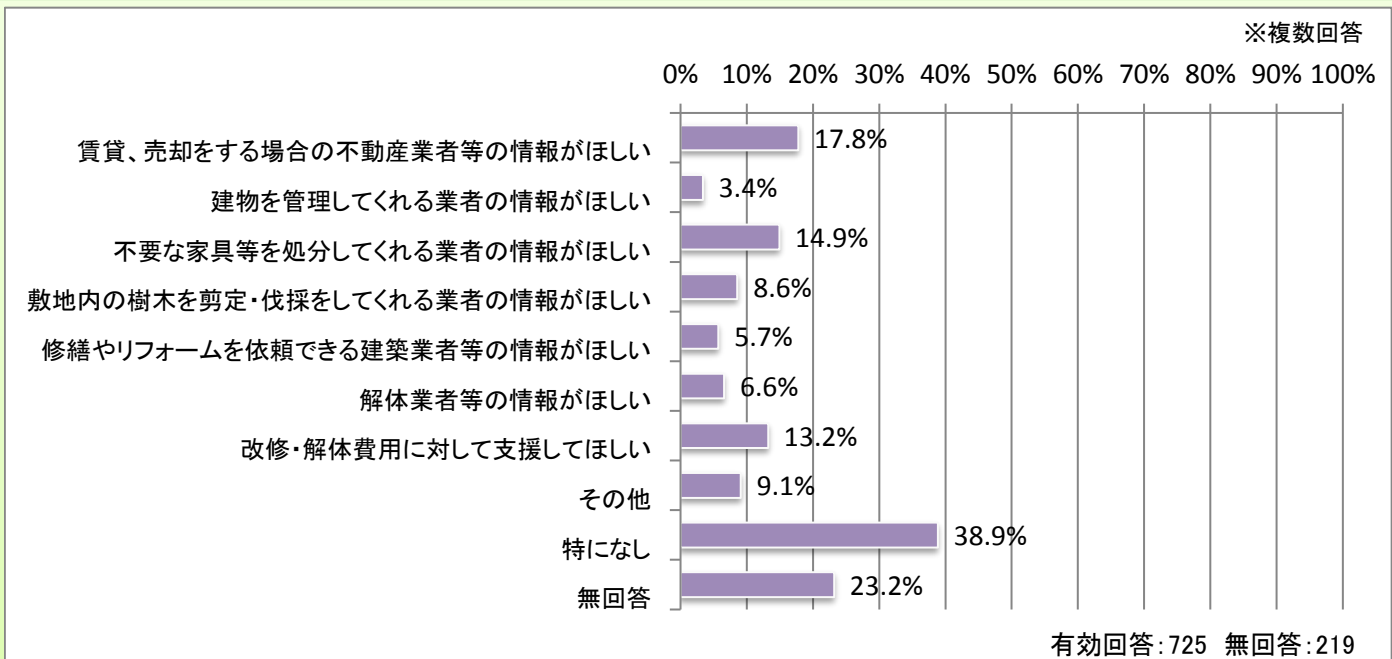
24.1%となっています。

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ふ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ふ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。

空き家に関しては、利活用する場合にも解体する場合にも様々な助成制度があります。

また、空き家問題は複雑で個人では解決できないこともありますので、下記に記載しております空き家相談窓口などの利用をお勧めいたします。

空き家相談窓口、セミナーに関しては都市計画課住宅政策室へ、耐震や省エネ改修、解体補助に関しては建築課へお問合せください。

空き家の個別相談等は…

- ・空き家相談窓口 年6回(奇数月の第2水曜日に開催予定) 無料
- ・空き家セミナー 年2回(開催日は、都市計画課の住宅政策室までお問い合わせ下さい) 無料

各種補助金の額は…

- | | | |
|---------------|-----------------|--------------|
| ・耐震診断補助 | : 耐震診断費用の2/3 | 上限 2万円まで |
| ・耐震改修補助 | : 耐震工事費用の1/3 | 上限50万円まで |
| ・省エネ改修補助 | : 省エネ改修工事費用の1/3 | 上限50万円まで |
| ・老朽危険家屋の解体補助 | : 解体工事費用の1/3 | 上限50万円まで |
| ・家財道具の処分補助 | : 処分費用の1/2 | 上限10万円まで |
| ・旧耐震基準住宅の解体補助 | : 解体工事費用の2/3 | 上限50万円まで(新規) |

※詳しくは、生駒市のホームページをご覧ください。

各種補助金を利用する為には諸条件がございます。

必ず事前に各担当課までご相談くださいますようお願いいたします。

生駒市 建築課又は都市計画課 住宅政策室
 〒630-0288 生駒市東新町8番38号
 TEL:0743-74-1111(代表)

