

第2期  
生駒市空家等対策計画  
(素案)

【空き家関連のみ】

令和6年●月

# 目次

第1章	計画の趣旨	00
	1. 計画策定の背景と目的	00
	2. 計画の位置付け	00
	3. 計画の対象	00
	4. 計画期間	00
	5. 計画の構成	00
第2章	空き家等の現状と課題	00
	1. 人口動向	00
	2. 空き家の動向	00
	3. 住宅の流通状況	00
	4. 今後の見通しと課題	00
第3章	空き家等対策の基本方針	00
第4章	空き家等対策の内容	00
第5章	管理不全な空き家等の解消	00
第6章	空き家等対策の推進に向けて	00

第7章	マンション管理適正化【マンション管理適正化推進計画】	00
	1. マンション管理の現状と課題	00
	2. マンション管理適正化の基本方針	00
	3. マンション管理適正化の内容	00
	4. 生駒市マンション管理適正化指針	00
	5. マンション管理適正化の推進に向けて	00

別添 生駒市マンション管理適正化指針

参考資料（検討経過、関連法令等）

# 第1章 計画の趣旨

## 1. 計画策定の背景と目的

## 2. 計画の位置付け

前回会議等で提示済み

市の住宅関連施策を効果的に推進していくため、「生駒市マンション管理適正化推進計画」を含めた「生駒市空家等対策計画」とします。

### (1) 法的な位置付け

- ・空家特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」
- ・マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定する「マンション管理適正化推進計画」

### (2) 市の上位計画等との関連性に基づく位置付け

上位計画である「第6次生駒市総合計画」を基盤とし、本市の関連計画である「生駒市都市計画マスタープラン」、「生駒市耐震改修促進計画」、「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、「奈良県住生活基本計画」「奈良県マンション管理適正化推進計画」とも同様に連携を図ります。

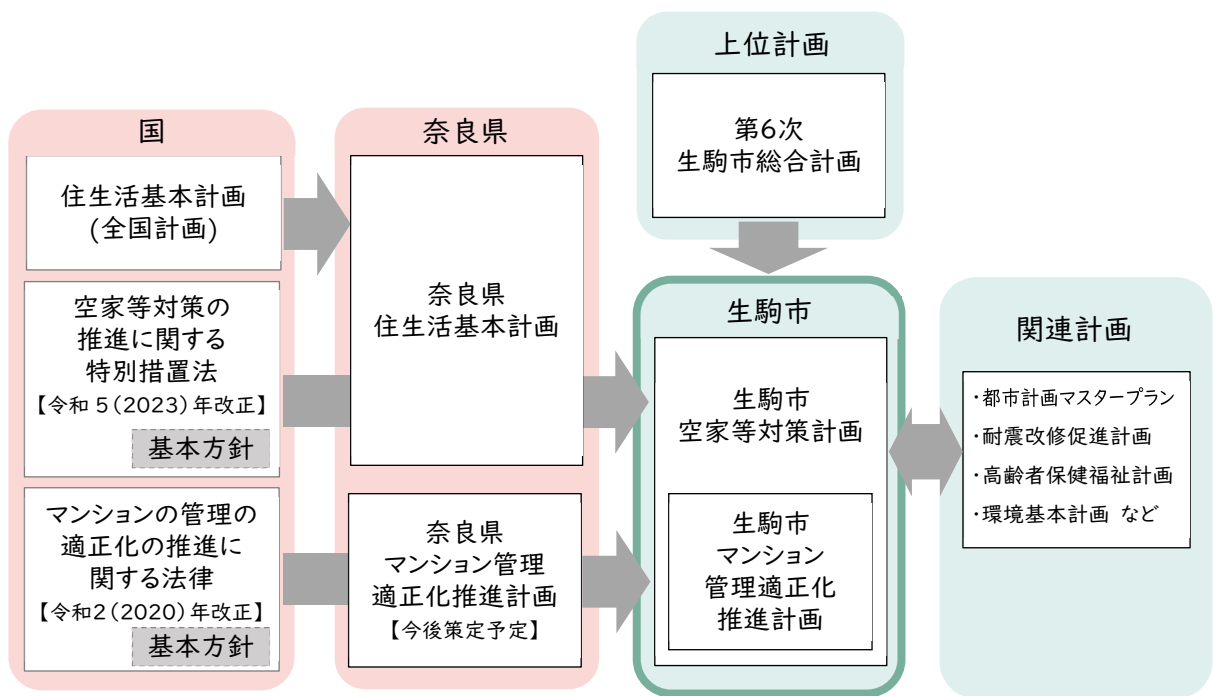


図 計画の位置付け

### 3. 計画の対象

#### (1) 対象区域

生駒市内全域

#### (2) 対象とする建物の種類・定義

空き家等 : 空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、空家特措法)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)

マンション : マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下、マンション管理適正化法)第2条第1号で定める「マンション」(分譲マンション)

(参考)

##### 空家特措法第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。

##### マンション管理適正化法第2条第1号

イ 2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあつては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

### 4. 計画期間

令和6(2024)年度～令和15(2033)年度の10年間

(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 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											
		2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15
生駒市	総合計画	[スケジュール]											
	都市計画マスタープラン	[スケジュール]											
	高齢者保健福祉計画	[スケジュール]											
	環境基本計画	[スケジュール]											
	耐震改修促進計画	[スケジュール]											
奈良県	住生活基本計画	[スケジュール]											
	マンション管理適正化推進計画	今後策定予定											
生駒市	空き家等実態調査		◆実施	継続調査									
	マンション実態調査	◆実施	継続調査										
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1期		第2期									

## 5. 計画の構成

新規に作成  
(マンション分科会で提示済)

2つの計画を市民や関連する団体・事業者等に分かりやすく伝えるため、各計画の基本方針や施策の内容は分けて整理します。なお、現況データのうち共通する内容については、同一章(第2章)に記載します。

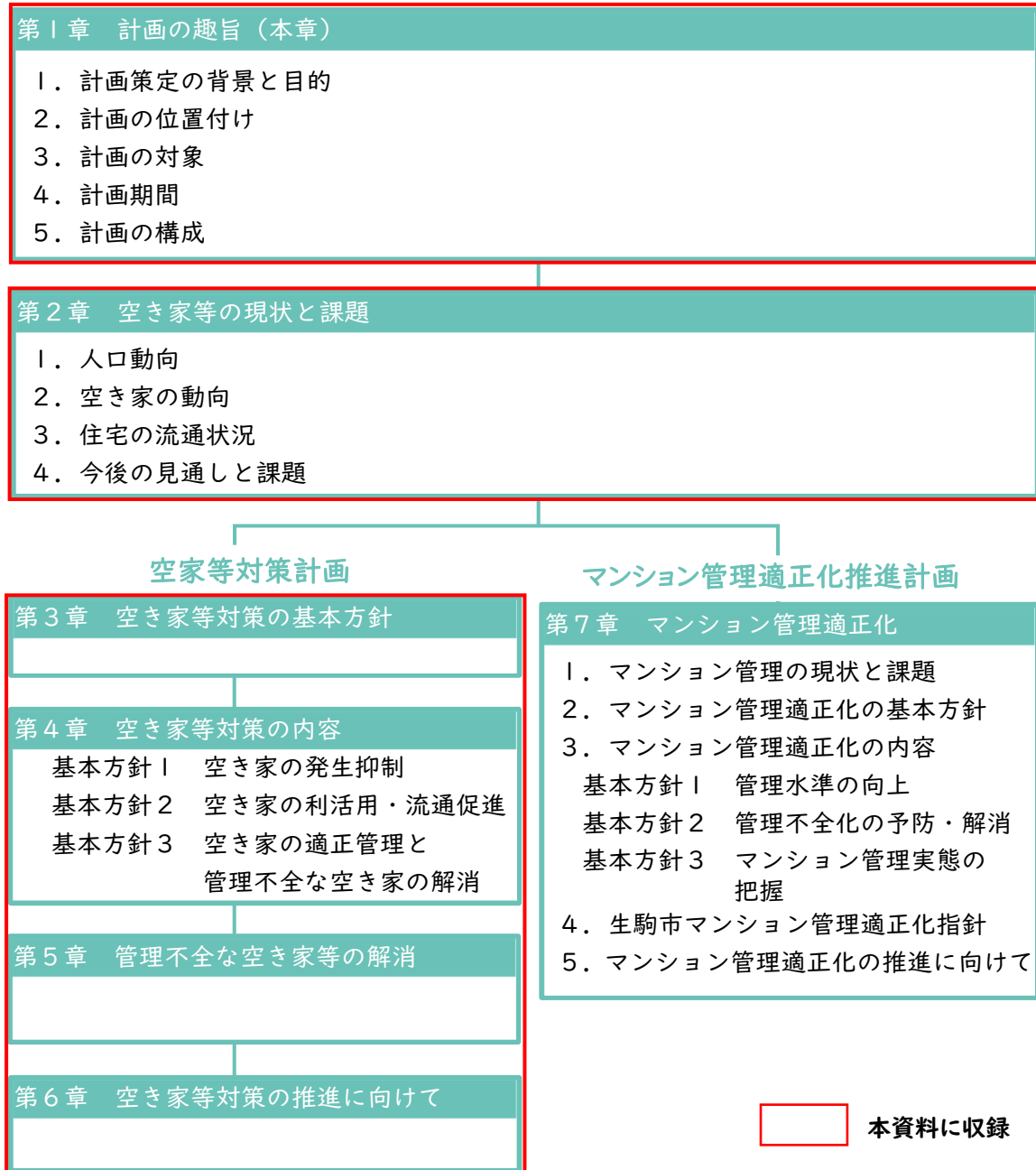


図 計画の構成

## 第2章 空き家等の現状と課題

### 1. 人口動向

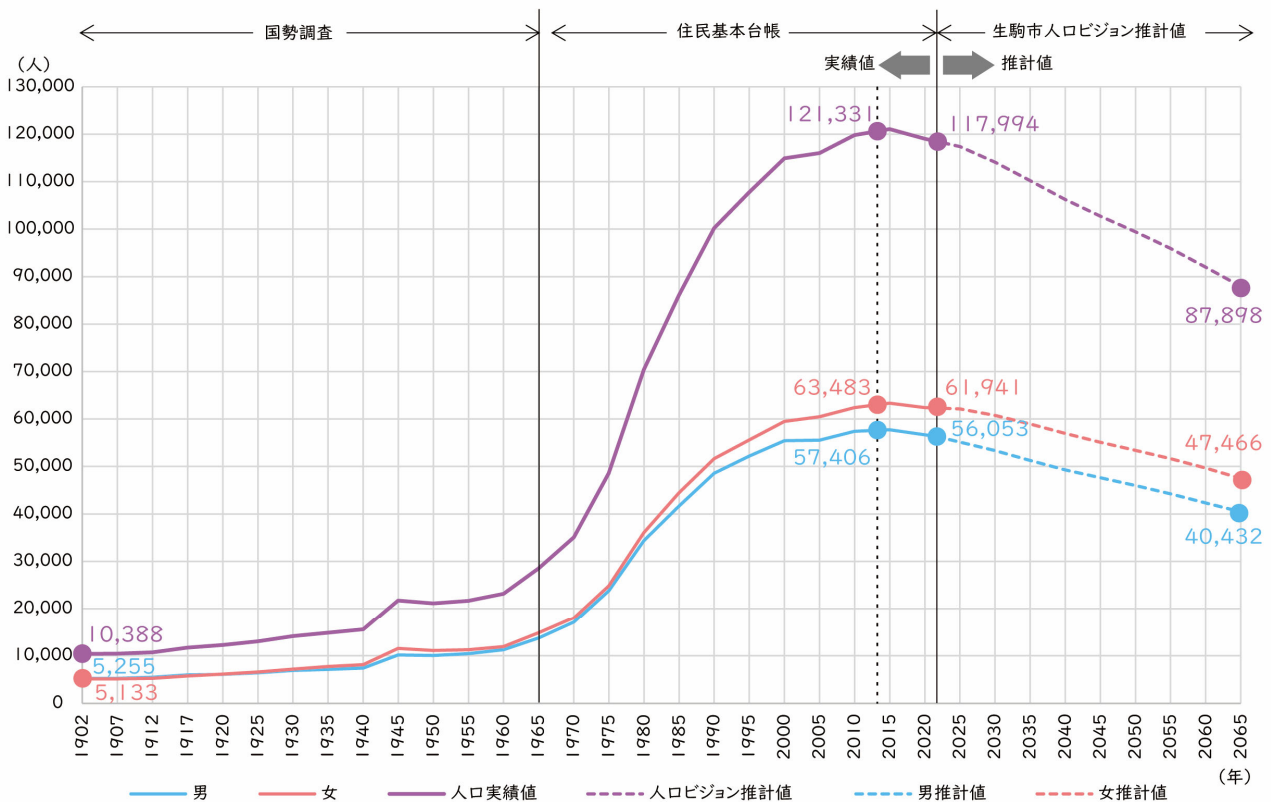
新規に作成  
(マンション分科会で提示済)

#### ①人口の推移

##### ■人口減少の進行

本市の人口は、平成 25 (2013) 年をピークに緩やかに減少しており、その後も一貫して減少を続け、令和 47 (2065) 年には 9 万人を下回る見通しです。

人口減により、必要とされる住宅ストックも減少することが予測されるため、今後、空き家が増加することも想定されます。



出典:生駒市人口ビジョン[2020~2065年]令和2年3月(2021,2022年は実績追記)

・1965年までは国勢調査、1966~2022年までは住民基本台帳、2023年以降は生駒市人口ビジョン推計値による。

図 総人口の推移

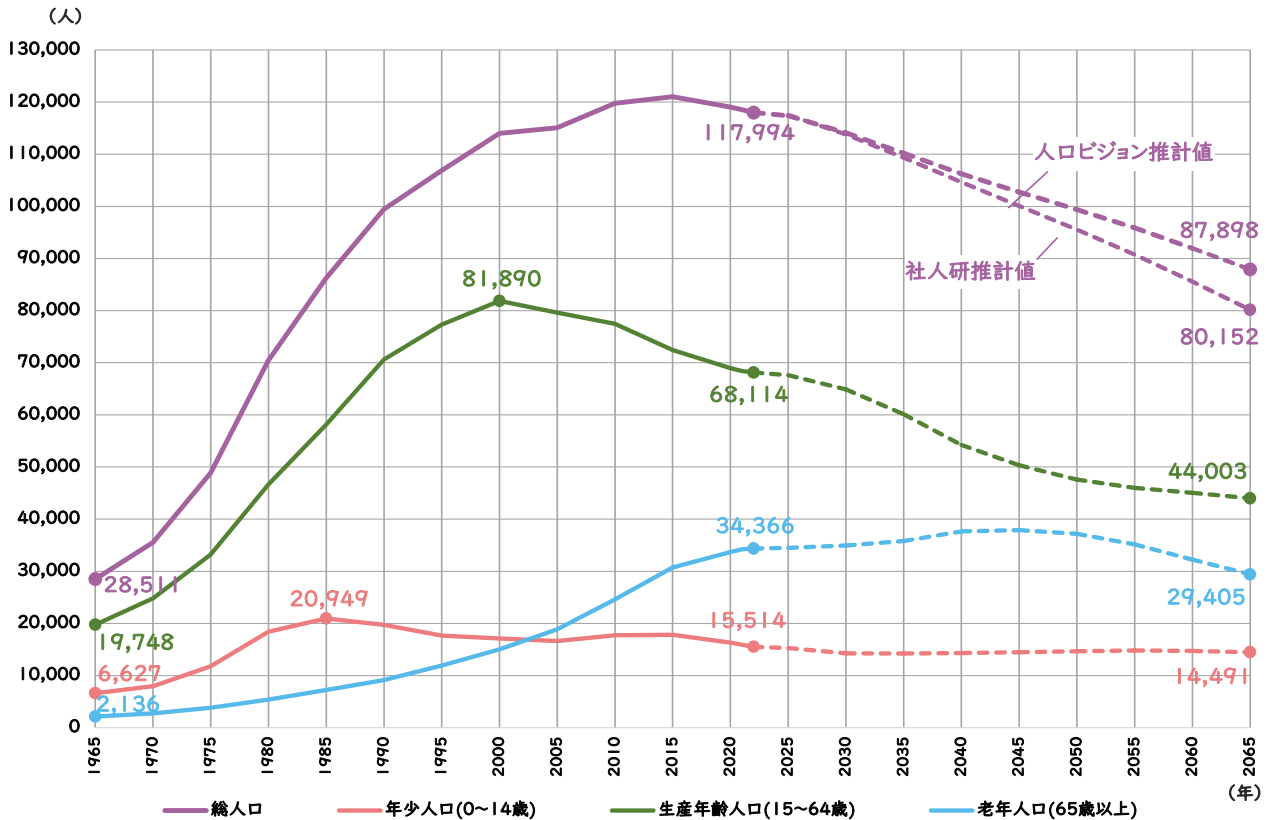
## ②年齢3区分別人口の推移

### ■少子高齢化の加速

生産年齢人口は平成 12(2000)年までは増加傾向にありましたが、平成 12(2000)年以降は大きく減少し、今後も減少すると予測されています。

年少人口も昭和 60(1985)年以降は減少傾向が続き、平成 17(2005)年には老年人口を下回り、今後も減少する見込みです。

老年人口は生産年齢人口が順次老年期に入り、平均寿命が延びたことから、当面増加しますが、令和 32(2050)年頃をピークに減少すると予測されています。



出典:生駒市人口ビジョン[2020~2065年]令和2年3月(2021,2022年は実績追記)

・1985年までは国勢調査、1990~2022年までは住民基本台帳、2023年以降は生駒市人口ビジョン推計値による(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)。

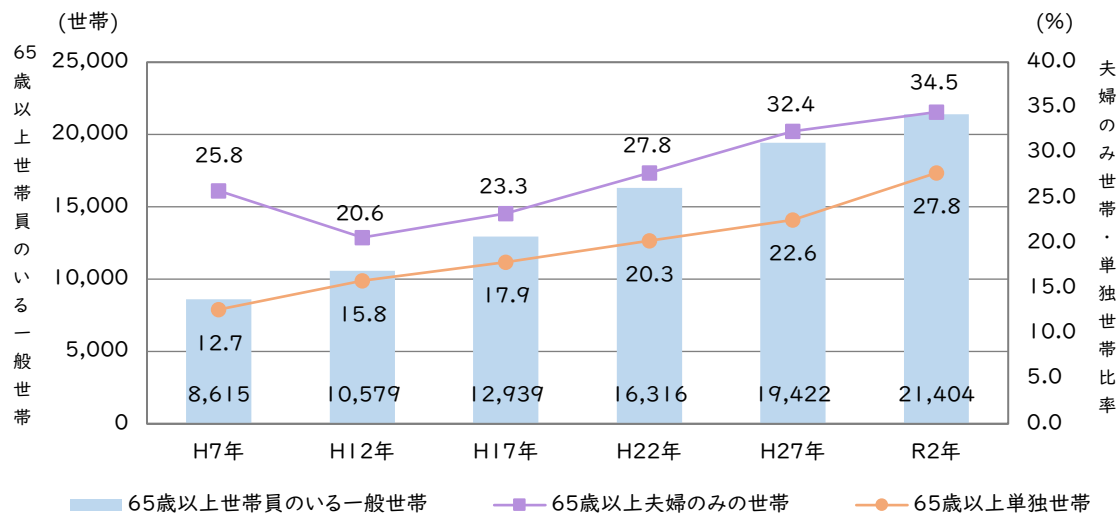
図 年齢3区分別人口の推計

### ③高年齢のいる世帯(65歳以上の世帯員のいる世帯)

#### ■高齢单身・夫婦のみ世帯の増加

平成12(2000)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歳以上がいる世帯は令和2(2020)年には21,404世帯となり、市の全世帯(47,617世帯)の約4割を占めます。

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 65歳以上世帯員のいる世帯内訳



## 2. 空き家の動向

新規に作成

### (1) 国が実施する住宅・土地統計調査から見る空き家動向

#### ① 全国・奈良県との比較

本市の空き家率は10.1%で、奈良県、全国値と比較して低くなっています。

また、最も懸念されているその他の住宅の比率も4.9%と、全国や奈良県と比べて低い状況です。

表 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	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6	5.6
奈良県	617,600	87,200	3,200	35,200	3,200	45,600	14.1	7.4
生駒市	51,100	5,160	250	2,190	240	2,480	10.1	4.9

出典:住宅・土地統計調査(平成30年)

<空き家>

- ・二次的住宅:週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない別荘や、ふだん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
- ・その他の住宅:他に分類される空き家以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)

#### ② 空き家の推移

空き家率は全国や奈良県では上昇傾向にありますが、本市では10%前後で横ばいです。

空き家のうち、その他の住宅の割合も、全国や奈良県では上昇している一方、本市では低下(1.3ポイント減)しています。

表 生駒市の空き家の推移

年	総住宅数 (戸)	空き家				その他の住宅			
		空き家数 (戸)	空き家率 (%)	【全国】 空き家率 (%)	【奈良県】 空き家率 (%)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	【全国】 空き家率 (%)	【奈良県】 空き家率 (%)
昭和63(1988)年	30,020	3,670	12.2	9.4	9.3	-	-	3.1	4.0
平成5(1993)年	34,730	3,760	10.8	9.8	9.7	-	-	3.2	4.1
平成10(1998)年	41,050	4,270	10.4	11.5	12.2	-	-	3.6	5.1
平成15(2003)年	43,930	5,010	11.4	12.2	13.5	-	-	3.9	5.0
平成20(2008)年	47,160	5,600	11.9	13.1	14.6	2,440	5.2	4.7	6.2
平成25(2013)年	51,120	5,060	9.9	13.5	13.7	3,170	6.2	5.3	6.9
平成30(2018)年	51,100	5,160	10.1	13.6	14.1	2,480	4.9	5.6	7.4

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・土地統計調査の空き家数は、共同住宅の空き住戸も含むことや、サンプル調査に基づく推計結果であることから、全国や奈良県との比較や経年変化を確認するために用いるのみとし、以降の空き家数は注記のない限り次項の「生駒市空き家調査結果」の数値を用いるものとします。

## (2) 本市が実施する空き家調査結果の概要と分析

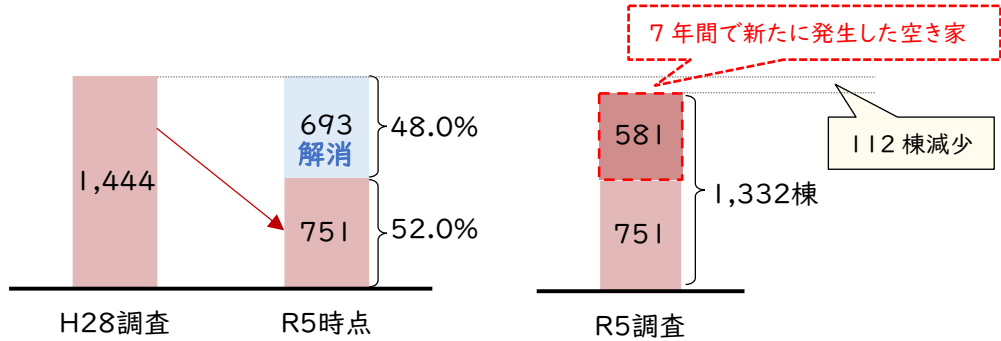
前回会議等で提示済み

### ① 空き家の棟数と解消状況

本市の空き家数は令和5(2023)年時点で1,332棟となっています。

これは平成28(2016)年の空き家調査(以下、H28調査)で確認された1,444棟の空き家のうち、令和5年までの7年間で解消した693棟<sup>\*</sup>を除外し、R5(2023)年の空き家調査(以下、R5調査)により確認された新規空き家581棟を加えた空き家数です。

<sup>\*</sup>売却、解体または水道情報により判断

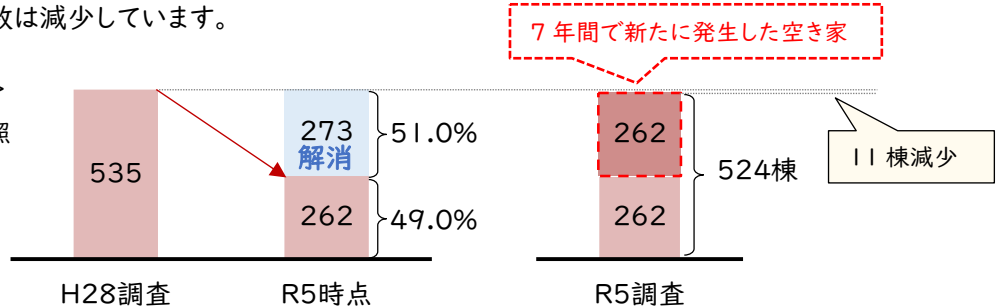


### ② 地域別の空き家の棟数と解消状況

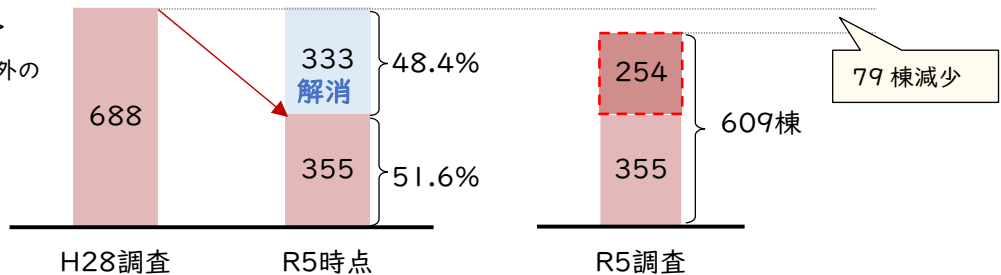
平成28(2016)年時点の空き家の解消率は、主要住宅地・既成市街地ともに50%前後ですが、主要住宅地は既成市街地と比較し新規空き家の発生が多くなっています。

一方で、田園集落の空き家の解消率は、主要住宅地・既成市街地より低いですが、空き家の発生も少なく、この7年間で空き家数は減少しています。

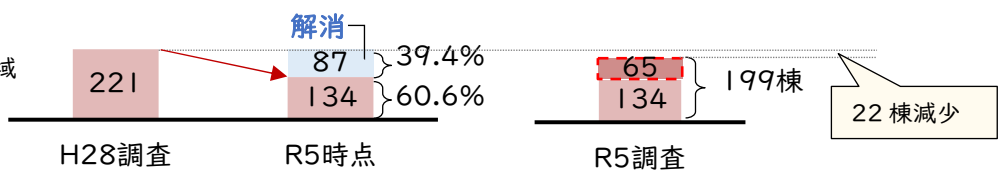
<主要住宅地>  
※11ページ参照



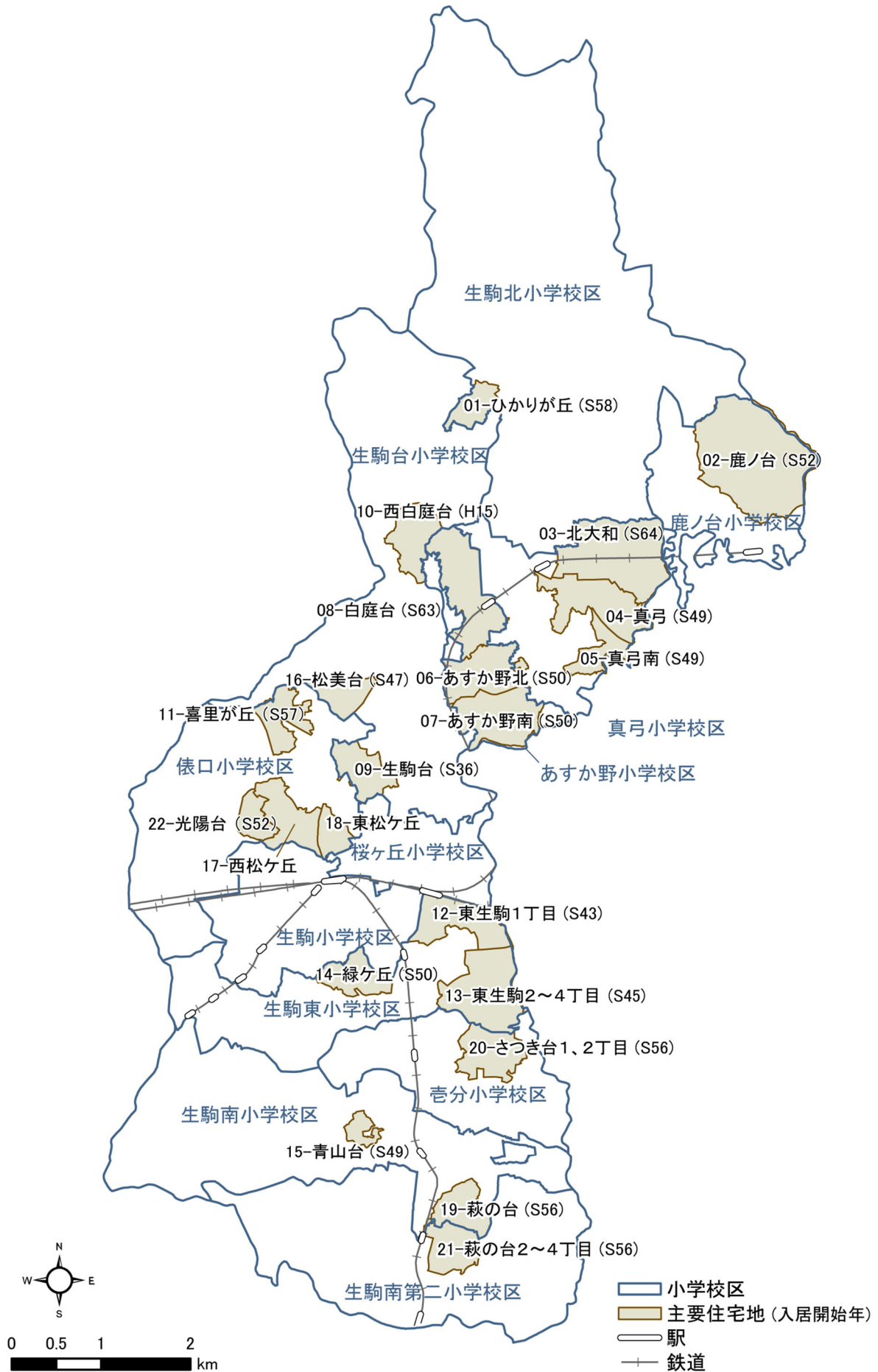
<既成市街地>  
※主要住宅地以外の市街化区域



<田園集落>  
※市街化調整区域



<小学校区、主要住宅地の区域>

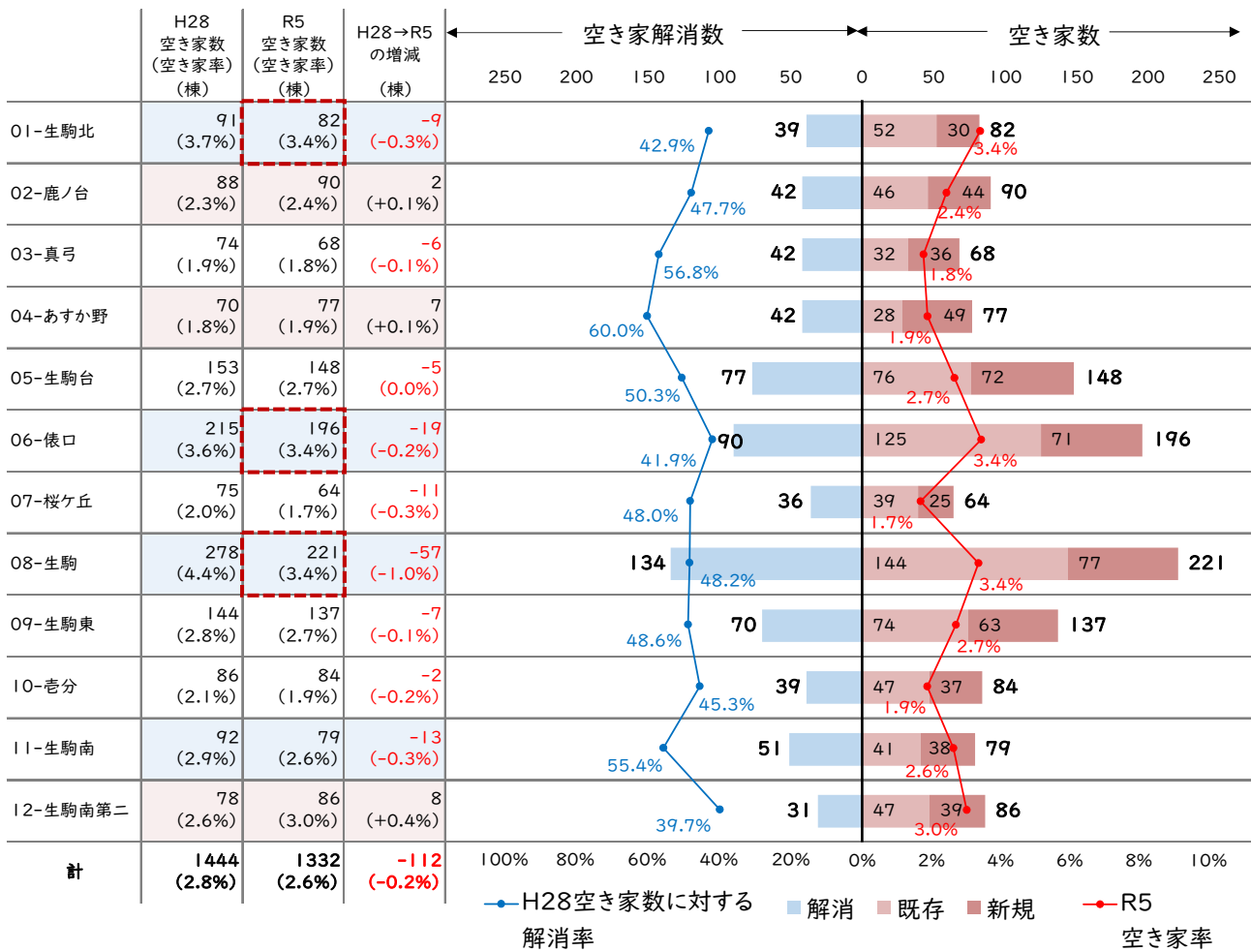


### <小学校区別の空き家数>

空き家率は、生駒北小学校区と俵口小学校区、生駒小学校区が 3.4%と最も高くなっていますが、4%以上の小学校区はありません。

平成 28(2016)年時点の空き家率が市平均よりも高かった生駒北小学校区、俵口小学校区、生駒小学校区、生駒南小学校区においては、空き家の解消が進み、空き家率が減少しています。

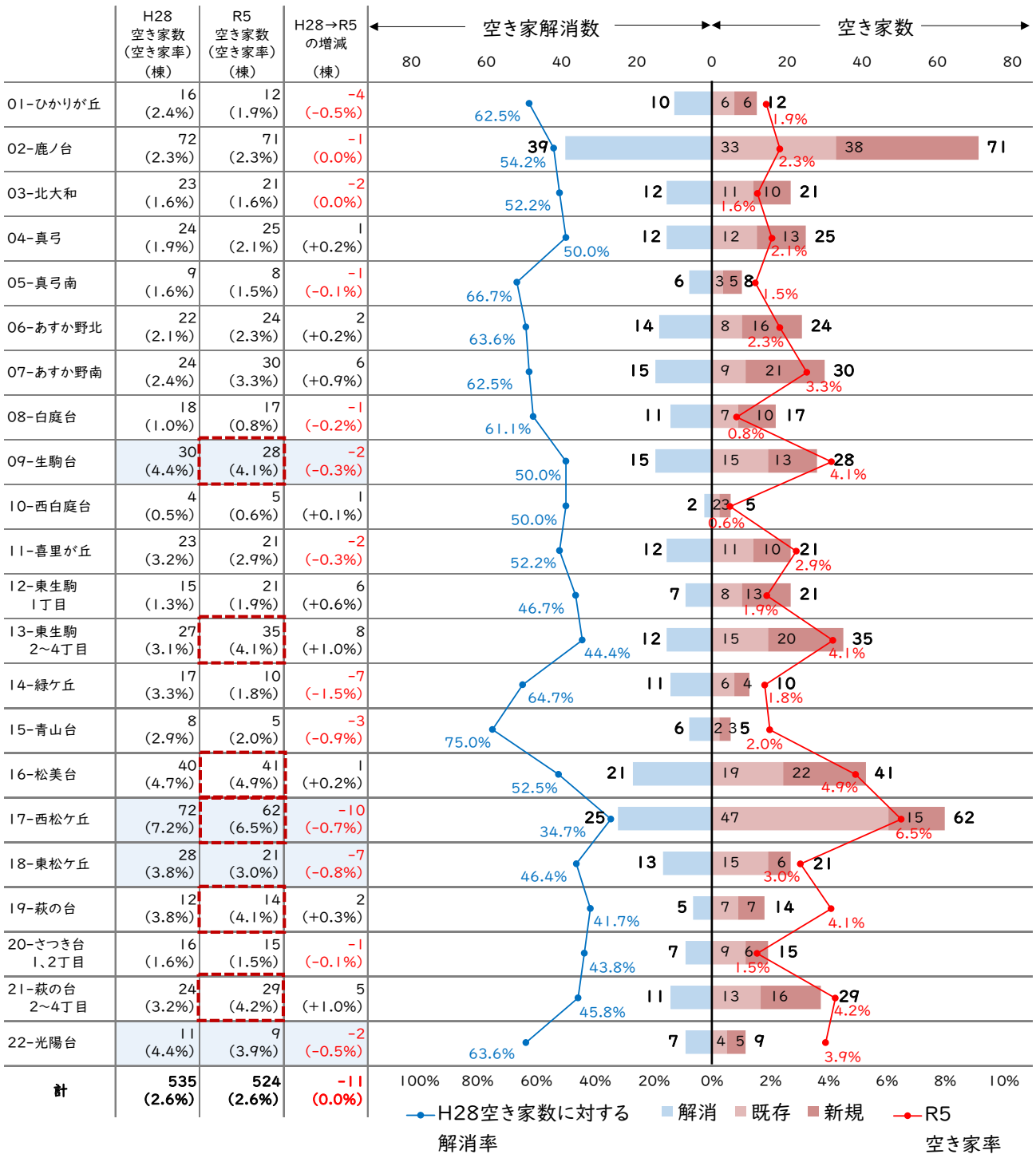
一方で、平成 28(2016)年時点の空き家率が市平均よりも低かった小学校区のうち、鹿ノ台小学校区、あすか野小学校区、生駒南第二小学校区においては、空き家率が増加しています。



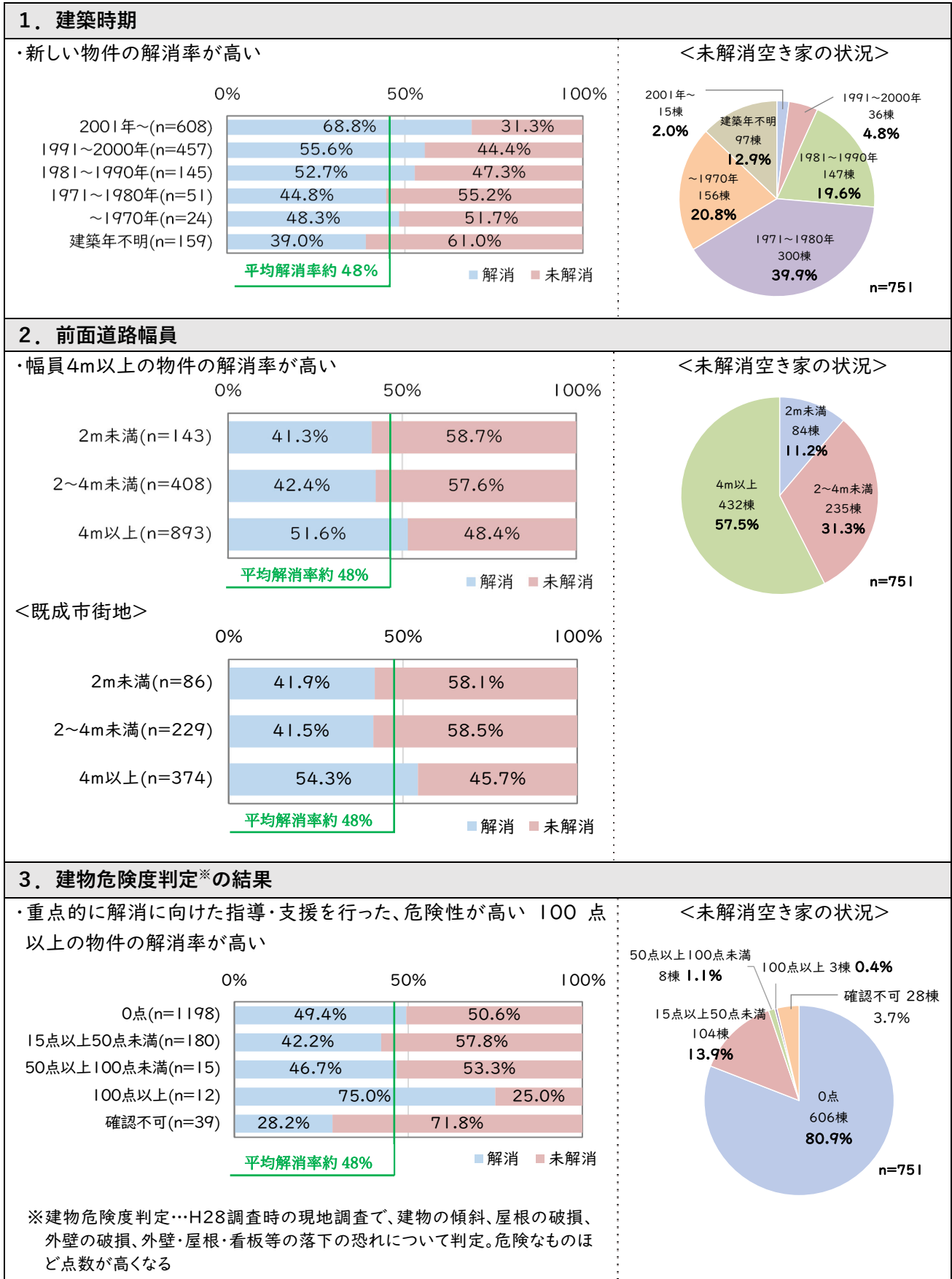
### <主要住宅地別の空き家数(既成市街地、田園集落は除く)>

空き家率は、西松ケ丘が6.5%と最も高く、松美台が4.9%、萩の台 2~4 丁目 が4.2%、生駒台、萩の台、東生駒 2~4 丁目 が4.1%と4%以上となっています。

平成 28(2016)年時点の空き家率が比較的高かった主要住宅地のうち、生駒台、西松ケ丘、東松ケ丘、光陽台においては、空き家率が減少しています。



### ③物件特別の空き家の解消状況



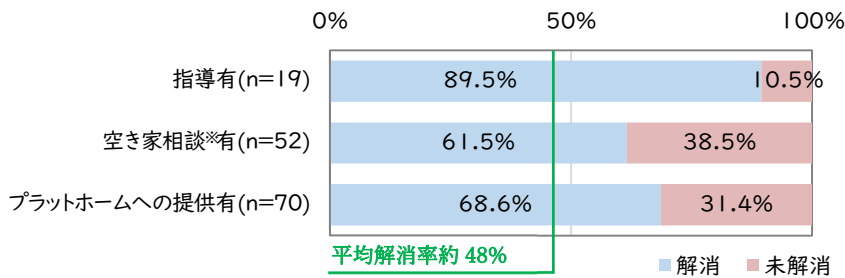
#### 4. 指導・相談・プラットフォームへの情報提供

・指導、空き家相談、プラットフォームへの提供を行った物件は、いずれも解消率は非常に高く、特に市が指導を行った空き家の解消率が高い

<空き家解消が困難なケース>

- ・所有者が高齢で判断能力がない
- ・相続人が多数で連絡がつかない人がいる
- ・相続人の相続放棄

など



※市が奇数月に実施している専門家による相談窓口での対応

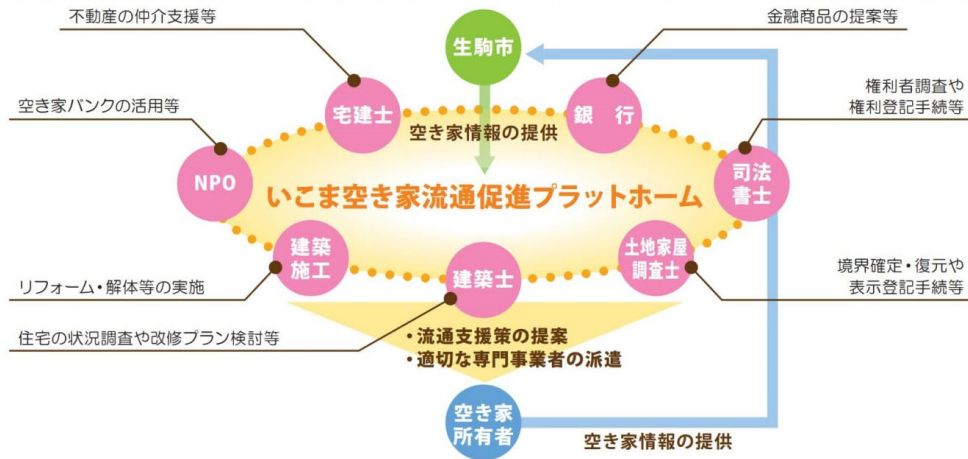
### (3) これまでの空き家関連施策の実施状況

前回会議等で提示済み

#### ① いこま空き家流通促進プラットフォーム

市に相談のあった空き家について、所有者の同意を得たうえで、建築士、宅建士等の不動産流通に関わる7業種8団体で構成するプラットフォームに情報提供します。プラットフォームは流通支援策を協議し、適切な事業者が担当となり、所有者の悩みに寄り添い、賃貸・売却に向け支援しています。

市が相談窓口となることで、安心感・信頼感につながっています。



平成 30 (2018) 年の設立以降、令和 5 (2023) 年 10 月時点で、取扱件数 135 件のうち、71 件が成約しています。

これらの多くは、この仕組みがなければ所有者が解消に向けて行動できていなかったものであり、また一般的に流通しにくいと考えられる空き家期間の長いものや流通の阻害要因を抱えていたものです。

表 プラットホームでの対応件数

	取扱件数	成約件数		平均空き家期間(年)
		売買	賃貸	
主要住宅地	32	13	4	6.8
既成市街地	76	33	5	9.0
田園集落	27	16	0	11.3
計	135	62	9	9.0

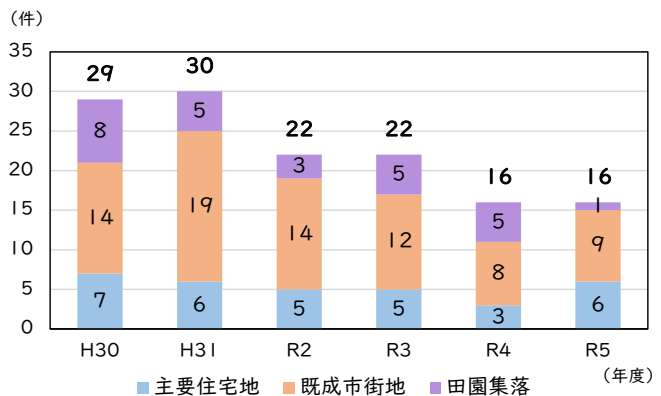


図 プラットホームでの取扱件数(地域別)

表 プラットホーム取扱物件の流通阻害要因

	建物	敷地	接道状況	境界確定	立地	駐車場がない	法規制等	登記	権利関係	権利者の判断能力	所有者の意向
主要住宅地(32件)	4	5	4	2	5	2	1	3	2	0	3
既成市街地(74件)	22	4	31	2	6	4	1	8	2	4	3
田園集落(27件)	6	0	5	1	19	1	2	10	1	1	1
計	32	9	40	5	30	7	4	21	5	5	7
	15	3	23	3	20	2	0	11	1	2	5

前面道路の幅員が狭い土地の空き家解消率は市全体では低い  
が、プラットフォームを活用することで、流通につながっている



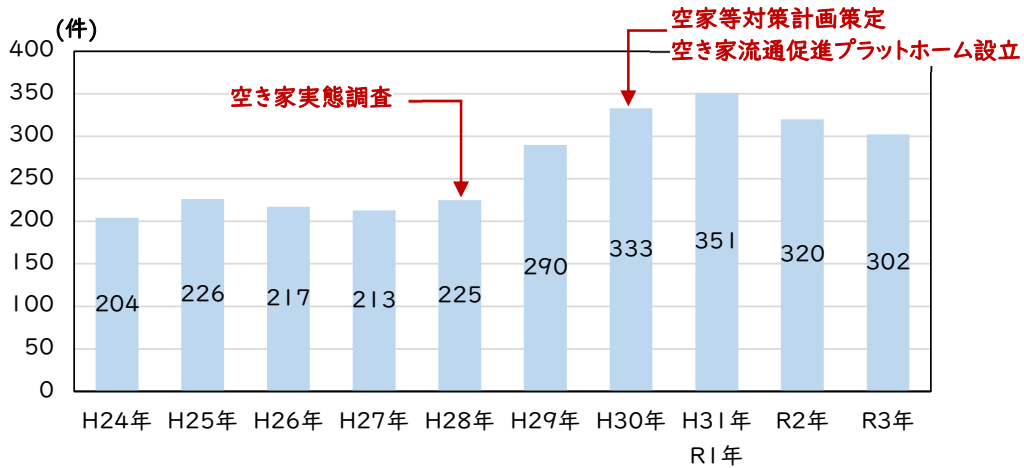
### 3. 住宅の流通状況

前回会議等で提示済み

#### (1) 戸建て住宅の流通

##### ① 中古住宅の流通件数の推移 (H24～R3)

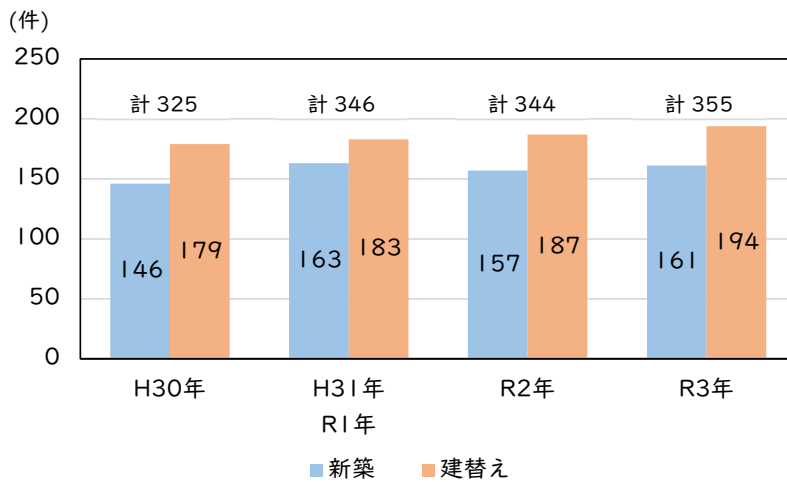
平成 28(2016)年頃まで、200 件程度で横ばいに推移してきましたが、空き家流通促進プラットフォーム設立以降は流通件数が伸び 300 件を超えています。



出典:登記情報に基づく生駒市独自調査

##### ② 新築住宅・住宅建替え件数の推移 (H30～R3)

新築、建替えともに、平成 30(2018)年度から令和 3(2021)年度まで、ほぼ横ばいで推移しています。



出典:建築確認申請情報に基づく生駒市独自調査

※平成 24(2012)～28(2016)年度は、新築・建替え計で「約 400 件/年」でしたが、平成 30(2018)年度以降は「約 300～350 件/年」に減少しています。

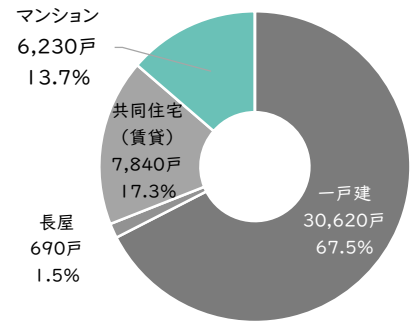
## (2) マンションの供給

### ① マンションのシェア

#### ■ マンション居住者は増加

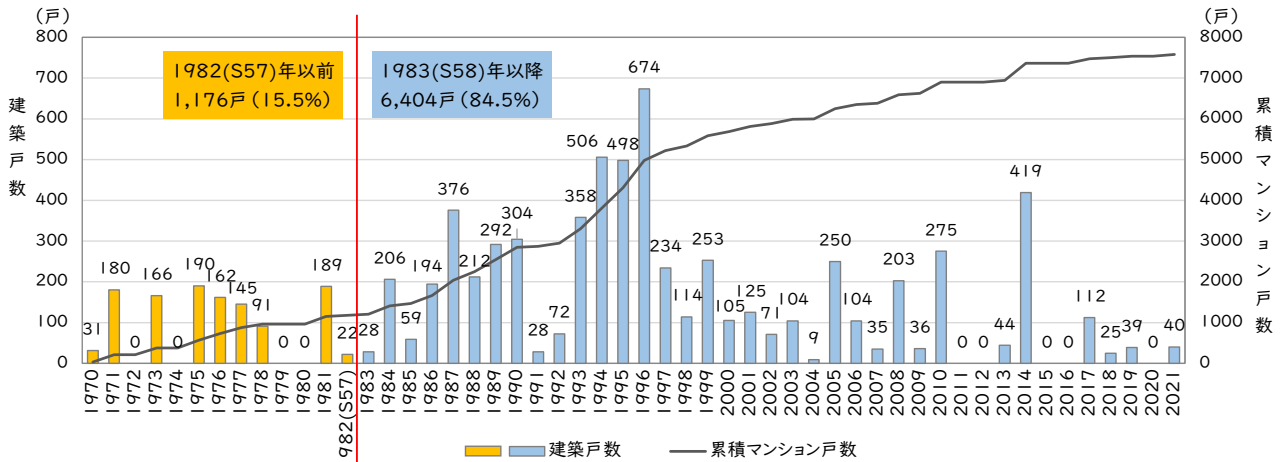
市内の住宅数のうちマンションの占める割合は約14%と高くはありませんが、累積マンション戸数は増え続けており、マンションに居住する世帯は増加しています。

#### 新規に作成 (マンション分科会で提示済)



出典:平成30(2018)年 国勢調査

図 建て方別住宅戸数割合



出典:令和4年度生駒市マンション実態調査

図 建築年別マンション戸数(令和4(2022)年調査時点)

### ② 新規供給

#### ■ ファミリー向けを中心として生駒駅周辺で活発に供給

近年供給されたマンションをみると、2LDK~4LDK・60~80㎡の住戸規模など、ファミリー向けが中心です。

表 近年供給されたマンション

竣工年	駅	階層	戸数	専有面積	間取り
2023年	生駒駅徒歩3分	地上11階	41戸	55.19㎡ ~ 115.05㎡	2LDK ~ 3LDK
2022年	生駒駅徒歩7分	地上6階	34戸	76.39㎡ ~ 92.95㎡	3LDK ~ 4LDK
	生駒駅徒歩2分	地上11階	49戸	53.75㎡ ~ 76.41㎡	2LDK ~ 2SLDK
2021年	東生駒駅徒歩4分	地上5階	40戸	65.84㎡ ~ 102.95㎡	2SLDK ~ 4LDK
2019年	生駒駅徒歩3分	地上11階	39戸	62.04㎡ ~ 65.97㎡	3LDK
2018年	生駒駅徒歩10分	地上6階	25戸	73.68㎡ ~ 94.25㎡	3LDK ~ 4LDK
	生駒駅徒歩2分	地上11階	31戸	68.49㎡ ~ 81.68㎡	2LDK ~ 3LDK
2017年	生駒駅徒歩4分	地上10階 地下1階	82戸	68.08㎡ ~ 91.30㎡	2SLDK ~ 4LDK
	白庭台駅徒歩3分	地上8階	221戸	75.88㎡ ~ 100.48㎡	3LDK ~ 4LDK
2014年	生駒駅徒歩2分	地上13階	89戸	55.29㎡ ~ 96.25㎡	1LDK ~ 4LDK

出典:全国マンションデータベース SelfFin

## 4. 今後の見通しと課題

本市の空き家は、平成 28(2016)年から約 7 年で 100 棟以上減少しました。このことから、空き家流通促進プラットフォームや空き家への指導等が空き家解消に効果があったと考えられます。

しかし、以下の要因により、今後はこれまで以上に空き家の増加リスクが高まることが予想されます。

- ▶ 人口減少が続き、必要とされる住宅ストックが減少する一方で、戸建て住宅・マンションともに、毎年一定数の住宅供給が進んでいます。これは、空き家を活用する人の減少や新たな空き家の発生につながる可能性があります。
- ▶ 空き家発生のきっかけは、施設入所や転居、死去が多くなっています。今後のさらなる高齢化の進行とともに、空き家増加が加速すると考えられます。
- ▶ 住宅都市としての発展を支えてきた主要住宅地の多くが、開発から 40 年経過しており、今後同時多発的にオールドタウン化が進み、人口流入や住宅流通の停滞、空き家の増加が深刻化すると予想されます。

戸建て住宅中心の住宅都市である本市にとって、戸建て住宅は転入・定住の重要な受け皿です。

現状では空き家への転入は活発ですが、空き家が急増することで、供給が需要を上回り、市場価値や住宅地としてのイメージの低下につながる恐れがあります。

また、管理不全化は、景観や防犯・防災などあらゆる側面から住環境の悪化を招きます。

これらに加え、総合計画で掲げている、生駒で住み・働く暮らしなど多様な生き方・暮らし方に対応した都市を実現するためにも、次の視点からさらなる空き家対策の強化が必要です。

### ● 空き家発生の抑制

- ・空き家の増加リスクが高まるなかで、空き家発生の抑制の重要性が高まっています。
- ・所有者に判断能力がない、所有者と連絡が取れない、所有者が多数で他の相続人と意思がまとまらないなど、建物特性以外の流通阻害要因も見られます。
- ・そのような状態になる前に、事前に空き家への備えをしておくことが必要です。

### ● 多様な住まい方・暮らし方につながる空き家の活用

- ・もともと住宅であった空き家を新たな住まい手に受け継ぐだけでなく、SOHO・なりわい付住宅、住み開き・地域拠点化など、多様な住まい方・暮らし方につながる空き家の新たな活用策を展開することが必要です。

### ● 管理不全化の早期対策

- ・空家特措法改正により「管理不全空家等」が位置付けられました。法への対応をはかるとともに、管理不全化を防ぐための適切な管理や空き家の状況把握を進めることが必要です。

### 第3章 空き家等対策の基本方針

前回会議等で提示済み  
(黄色 前回資料からの修正点)

本市では、空き家を住宅用途のままで活用するといった流通促進は一定の成果をあげてきました。今後はそれを継続、強化し、今後の空き家の発生に備えた事前準備の普及(方針1)や、多様な流通・利活用を促進します(方針2)。

さらに、空家特措法の改正に伴い、管理不全化を防ぐための早期の対策を強化するとともに、管理不全化したものについては、法に基づいた措置により対応していきます。(方針3)

	居住中	空き家	
		発生直後	管理不全
基本方針1 空き家の発生抑制	<p>施策の方向性① 将来を見据えた居住段階での事前準備</p>		
基本方針2 空き家の利活用・流通促進		<p>施策の方向性① 定住の契機となる中古住宅流通と賃貸化の促進</p> <p>施策の方向性② 多様な利活用の促進・情報発信</p>	
基本方針3 空き家の適正管理と管理不全な空き家の解消		<p>施策の方向性① 新規空き家のタイムリーな把握</p> <p>施策の方向性② 管理不全に陥る可能性のある空き家への早期対策の強化</p>	<p>施策の方向性③ 法に基づいた管理不全空家への対応</p>

### 基本方針Ⅰ 空き家の発生抑制

本市は売却・賃貸を支援する空き家流通促進プラットフォームや空き家に対する指導等により、空き家の解消が進んでいます。

一方で、人口減少等の影響で今後空き家の増加が見込まれるため、居住段階から適正管理と将来の空き家化への備えをしておくことが重要です。

そのためには、今後空き家になる可能性がある住宅の所有者やその家族の意識変容と行動変容のための重点的な働きかけを行う必要があります。

#### 所有者等ができること

- ・人生設計、終活、家族での話し合い
- ・不動産名義の変更手続き(=相続登記)など権利関係の整理
- ・財産管理の検討(成年後見制度、家族信託等)
- ・空き家になったあとの活用方法の検討(売買・賃貸・地域での活用等)
- ・所有する物件の適切な維持管理(メンテナンス等)

### 施策の方向性 将来を見据えた居住段階での事前準備

所有者の意識を効果的に高めるため、空き家になる可能性の高い住宅の所有者等にターゲットを絞った情報発信を行います。また、長く住み続けられ、空き家になっても利活用・流通がしやすいよう、**所有する物件の適切な維持管理を普及促進するために、各種制度の情報提供等**を行います。

#### 〈施策〉

##### ▶ 関連団体・事業者等と連携した啓発や各種制度・相談窓口等の周知

- ・市ホームページや広報紙への掲載、納税通知書へのチラシ同封
- ・各種相談窓口(空き家相談、生駒市権利擁護支援センター等)
- ・各種制度(家族信託(家族信託普及協会)、**成年後見制度(生駒市権利擁護支援センター)等**)

##### ▶ 「人」「地域」「タイミング」でターゲットを絞った空き家化への備えの働きかけ【新規】

#### 人 単身高齢者やその家族へのアプローチ・状況把握

- ・将来の活用意向の把握、相談窓口の紹介、**ケアマネージャーとの連携**など

#### 地域 一般的に買い手が付きにくい山麓部戸建て住宅地や既成市街地、田園集落地及び別荘地での所有者の意向確認

#### タイミング 転出・転居や施設入所など空き家発生のタイミングでの啓発(高齢者施設等との連携)

- ・入所説明会や手続き時のリーフレットの配布、**ケアマネージャーとの連携**など

#### タイミング 家族が集まるお盆や正月前、高齢者が多く参加するイベントでの情報発信

- ・リーフレットの郵送、いこま寿大学での講座開催など

##### ▶ 居住段階における住宅のメンテナンスの啓発

- ・所有する物件の適切な維持管理、建物状況調査(ホームインスペクション)の実施
- ・**住宅に関する情報の整備(補修や点検の履歴などの住宅履歴情報、今後の活用意向など)**

## 基本方針2 空き家の利活用・流通促進

本市では、平成 30(2018)年に設立した「いこま空き家流通促進プラットフォーム」で多くの実績を挙げている他、賃貸化や地域活用に対する支援策も用意しています。

「住宅都市」として、良質な中古住宅の流通をさらに促進するためには、**住宅用途のままの空き家の**さらなる流通に加え、多様な住まい方・暮らし方の実現につなげる支援が重要です。

そのためには、本市に相応しい利活用のあり方を模索するとともに、地域特性や空き家所有者の状況・意向に応じ、空き家の流通・利活用を選択できるようにしていくことが必要です。

### 施策の方向性① 転入・定住の受け皿となる良質な中古住宅流通と賃貸化の促進

さらなる流通促進のため、既存の仕組みを継続・発展しつつ、多様な貸し方の情報発信等を行います。また、オンライン相談等のデジタルツールも活用しながら転入・定住に向けた支援を行います。

#### 〈施策〉

- ▶ 支援制度の紹介、情報発信
- ▶ 「いこま空き家流通促進プラットフォーム」の継続・発展
- ▶ **所有者ニーズに寄り添った多様な貸し方の発信(サブリース・DIY賃貸・譲渡型賃貸等)** [新規]
- ▶ 市ホームページ等での多様な住まい方の発信
- ▶ 移住希望者の住まい探し等の支援

### 施策の方向性② 多様な利活用の促進・情報発信

SOHO・なりわい付住宅、住み開き・地域拠点化など、用途地域等のエリア特性に応じた多様な住まい方・暮らし方を実現するため、利活用事例等の発信や、貸したい人と借りたい人のマッチングを進めます。

#### 〈施策〉

- ▶ 貸したい人と借りたい人のマッチングの支援(恋文不動産)
- ▶ 多様な利活用事例等の発信

### 基本方針3 空き家の適正管理と管理不全な空き家の解消

長期空き家や管理不十分な空き家など、今後管理不全に陥る可能性のある空き家への早めの対策が重要となります。そのためには、新規空き家の発生状況をタイムリーに把握し、所有者の当事者意識を高めるとともに、適切な管理を促すことが必要です。

また、利活用が困難なものや危険な状態の場合は、所有者による空き家の解体を促進します。

#### 施策の方向性① 新規空き家のタイムリーな把握

建物特性や所有者のニーズに応じた空き家対策を進めるため、新規空き家の情報や所有者の意向を早期に把握し、その結果をデータベースで管理します。

〈施策〉

- ▶ 庁内関連部局との連携強化による空き家の把握〔新規〕
- ▶ 転出・転居や施設入所など空き家発生のタイミングでの状況把握（高齢者施設等との連携）〔新規〕
- ▶ 継続的な実態調査の実施とデータベースでの情報管理

#### 施策の方向性② 管理不全に陥る可能性のある空き家への早期対策の強化

適切に管理されていない建物の所有者は、今後の方針を早期に決定し、事業者による代行管理や補助制度等も活用しながら、利活用・流通または解体を進める必要があります。そのため、市では啓発や制度等の情報発信を進めます。

〈施策〉

- ▶ 所有者に対する適正管理の意識啓発
- ▶ 空き家所有者の意思決定を促すための啓発〔新規〕  
・空き家を所有することのリスクの周知など
- ▶ 既存の解体費用補助の周知（補助対象：耐震性が不十分な空き家）

#### 施策の方向性③ 法に基づいた管理不全空家への対応

「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」に基づき、管理不全空家等や特定空家等に対しては、行政が指導等を行います。

〈施策〉

- ▶ 管理不全空家等への指導・勧告等
- ▶ 特定空家等への指導・勧告等

本市では平成25(2013)年に生駒市空き家等の適正管理に関する条例を施行しました。また、平成27(2015)年に施行された空家特措法は、令和5(2023)年6月14日に改正法が公布され、同年12月13日から施行されています。

これまで、そのまま放置することにより、周辺に著しい悪影響を及ぼす恐れのある空き家を特定空家等と位置づけ、その対応を中心に制度的措置が定められていましたが、特定空家等になってからの対応では限界がありました。そのため、法改正により、「特定空家等」になる前の段階において、適切な管理が行われていない空き家等が新たに「管理不全空家等」と位置づけられ、指導・勧告の対象となるとともに、特定空家の除却等の促進・円滑化などが強化されました。

## 1. 対応方針

本市においては管理不全空家等を把握した場合、①または②による必要な措置をとり、所有者等による自発的な状態の改善を促します。

### ①条例による対応

周辺への影響が少ないものについては条例にて対応します。

### ②空家特措法による管理不全な空き家等による対応

周辺に影響度が高いものについては「特定空家等」の予備軍である管理不全空家等として必要な措置を行います。

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、慎重な手続きを経るため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


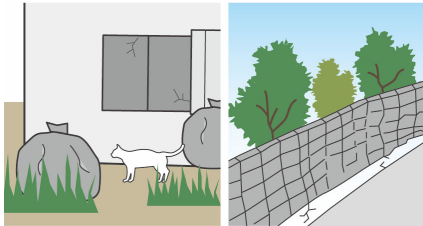
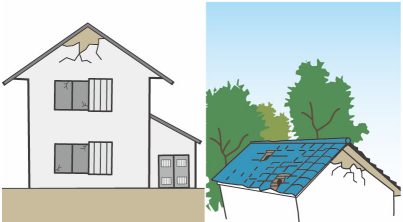



## 2. 判断基準



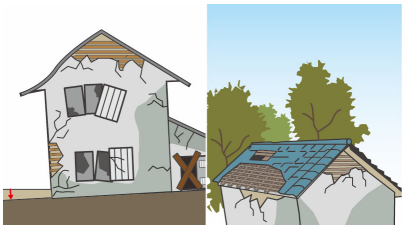

空家特措法による「管理不全空家等」及び「特定空家等」の判断基準は、国の「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」を基本とします。

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します。

### <管理不全空家等(例)>

<p>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</p> 	<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> 
<p>③そのまま放置すれば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うおそれのある状態</p> 	<p>④その他周辺の生活環境の図るために放置することが不適切となるおそれのある状態</p> 

### <特定空家等(例)>

<p>①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険な状態</p> 	<p>②そのまま放置すれば著しく衛生上有害な状態</p> 
<p>③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態</p> 	<p>④その他周辺の生活環境の図るために放置することが不適切である状態</p> 

### 3. 措置の実施

#### 空き家所有者等への指導等

##### ■条例による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

- ・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。

##### ■空家特措法による管理不全空家等についての指導・勧告（空家特措法第13条第1項、第2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「管理不全空家等」の判断の参考となる基準に該当するものについて、必要な措置を取るよう指導します。
- ・空家特措法第13条第1項の指導に従わなかったものについては勧告を行います。勧告が行われると固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

##### ■特定空家等についての助言・指導（空家特措法第22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判断の参考となる基準に該当するものを「特定空家等」とします。
- ・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（空家特措法第22条第2項）

- ・空家特措法第22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固定資産税の住宅用地特例が解除される等、所有者等に不利益が生じるため、慎重に判断します。

##### ■特定空家等についての命令（空家特措法第22条第3項）

- ・空家特措法第22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、慎重に判断します。

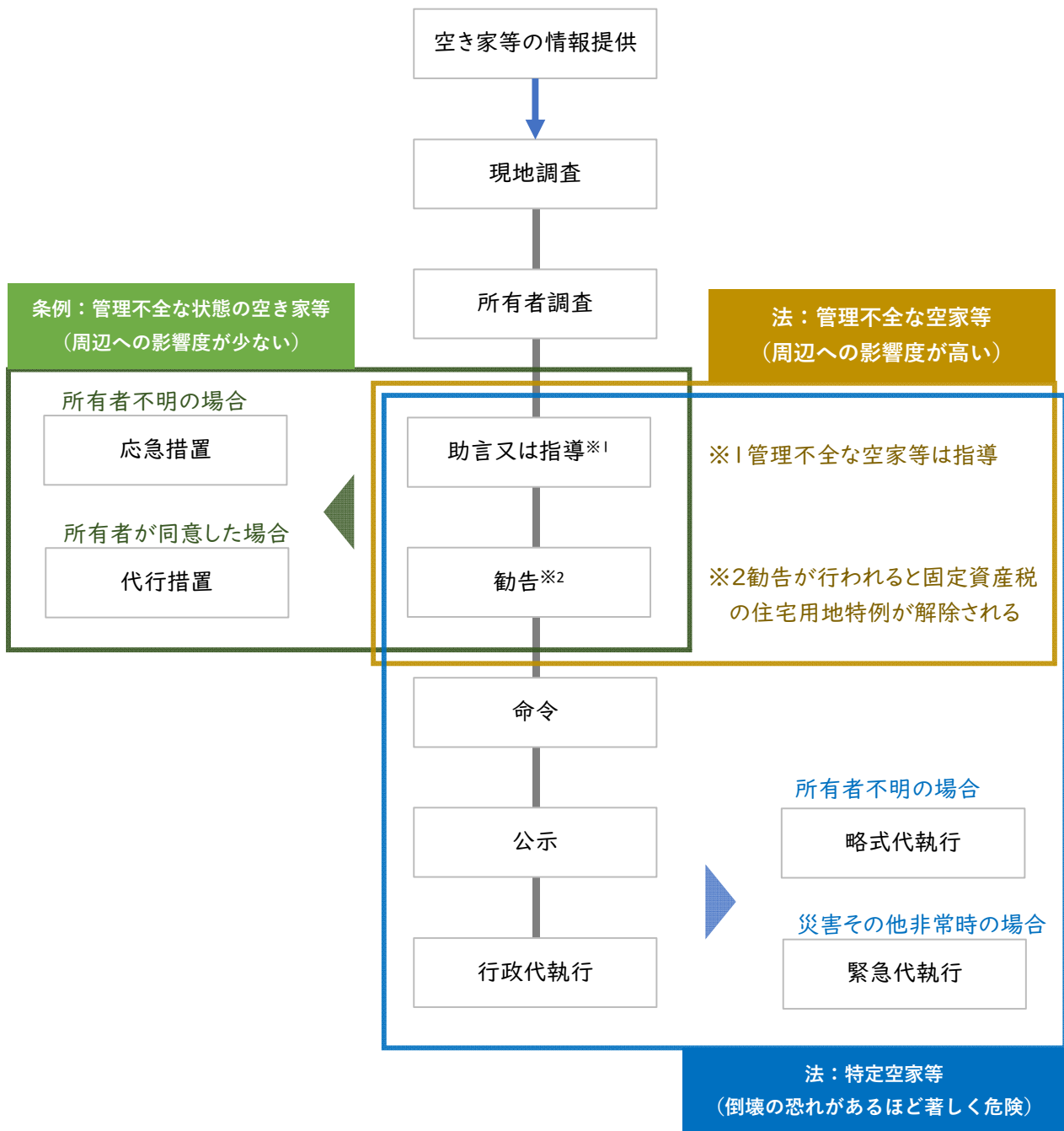
##### ■特定空家等への行政代執行（空家特措法第22条第9項）

- ・空家特措法第22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特措法第22条第9項に基づき行政代執行を行います。

##### ■災害その他非常の場合（空家特措法第22条第11項）

- ・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の状況の場合、勧告・命令を行うこと自体ができない場合には緊急代執行を行います。

# 条例及び法に基づく措置等フロー



## 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、所有者等が不明の特定空家等については、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場合などは、空家特措法第22条第10項に基づき「略式代執行」を行います。

## 5. 空き家等に対する他法令による諸規制等

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、空家特措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。

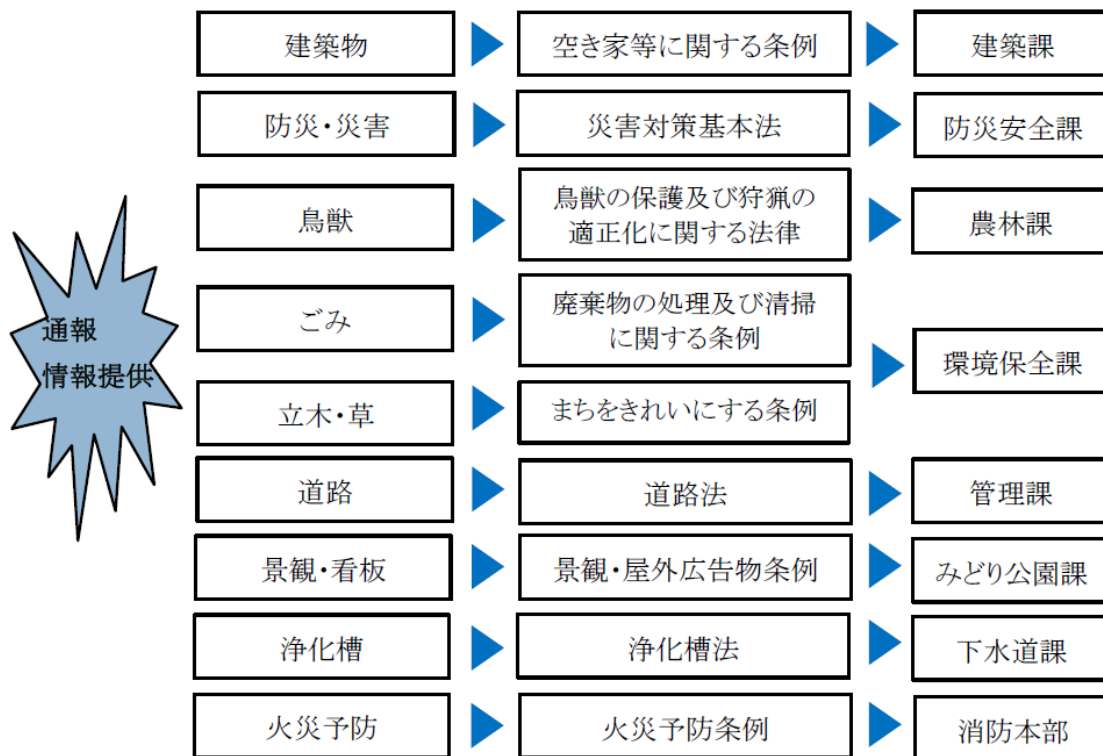


図 空家特措法に関連する法・市条例

## 1. 成果指標と目標値

本計画の達成度を測るため、次表のとおり、成果指標を設定します。

本計画に記載する取り組みを計画的かつ効率的に実施し、各項目の目標達成を目指します。

### 成果指標（案）

	現状値 (令和5(2023)年)	目標値 (令和15(2033)年)	参考 目標設定の考え方
空き家数	1,332棟	現状維持	世帯数が減少するなかでも空き家を増やさない
特定空家等の件数	0件	0件	特定空家化させない

## 2. 推進体制

### ① 庁内推進体制

流通や利活用については都市計画課住宅政策室、適正管理については建築課が主となり、関係課と連携しながら取組を進めます。

### ② 関連団体や専門家等との連携体制

建物（空き家）の状況や所有者の意向・抱えている課題はそれぞれに異なります。空き家の流通や利活用、適正管理を進めていくために、それぞれの状況やニーズに応じて、「空き家流通促進プラットフォーム」等の専門家団体・民間事業者等と効果的に連携を図ります。

---

## 第7章 | マンション管理適正化【マンション管理適正化推進計画】

---

1. マンション管理の現状と課題
2. マンション管理適正化の基本方針
3. マンション管理適正化の内容
4. 生駒市マンション管理適正化指針
5. マンション管理適正化の推進に向けて

別添 生駒市マンション管理適正化指針