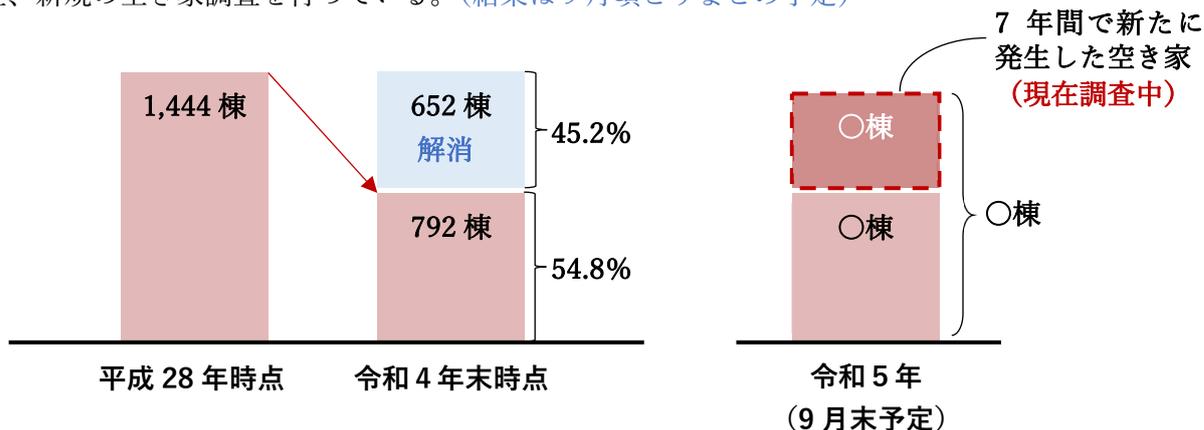


空き家を取り巻く状況とこれまでの取組み

(1) 空き家の状況

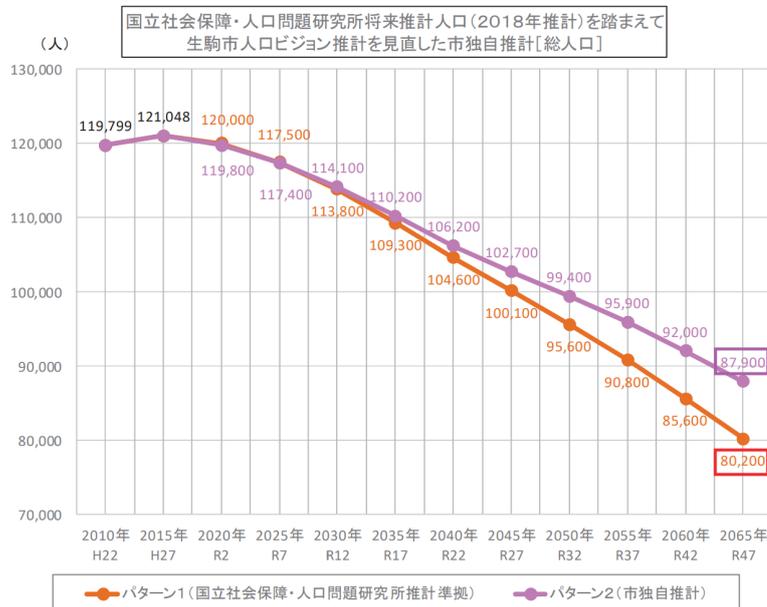
① 空き家の戸数と解消状況

- 平成 28 年度に実施した「生駒市空き家等実態調査」では 1,444 棟の空き家が確認された。令和 4 年度末時点で、そのうちの 約 45%にあたる 652 棟は売却や解体などにより、空き家状態が解消したことを確認している。
- 解消された空き家のうち約 73%は市場流通している。
- 現在、新規の空き家調査を行っている。(結果は 9 月頃とりまとめ予定)



参考：将来人口推計

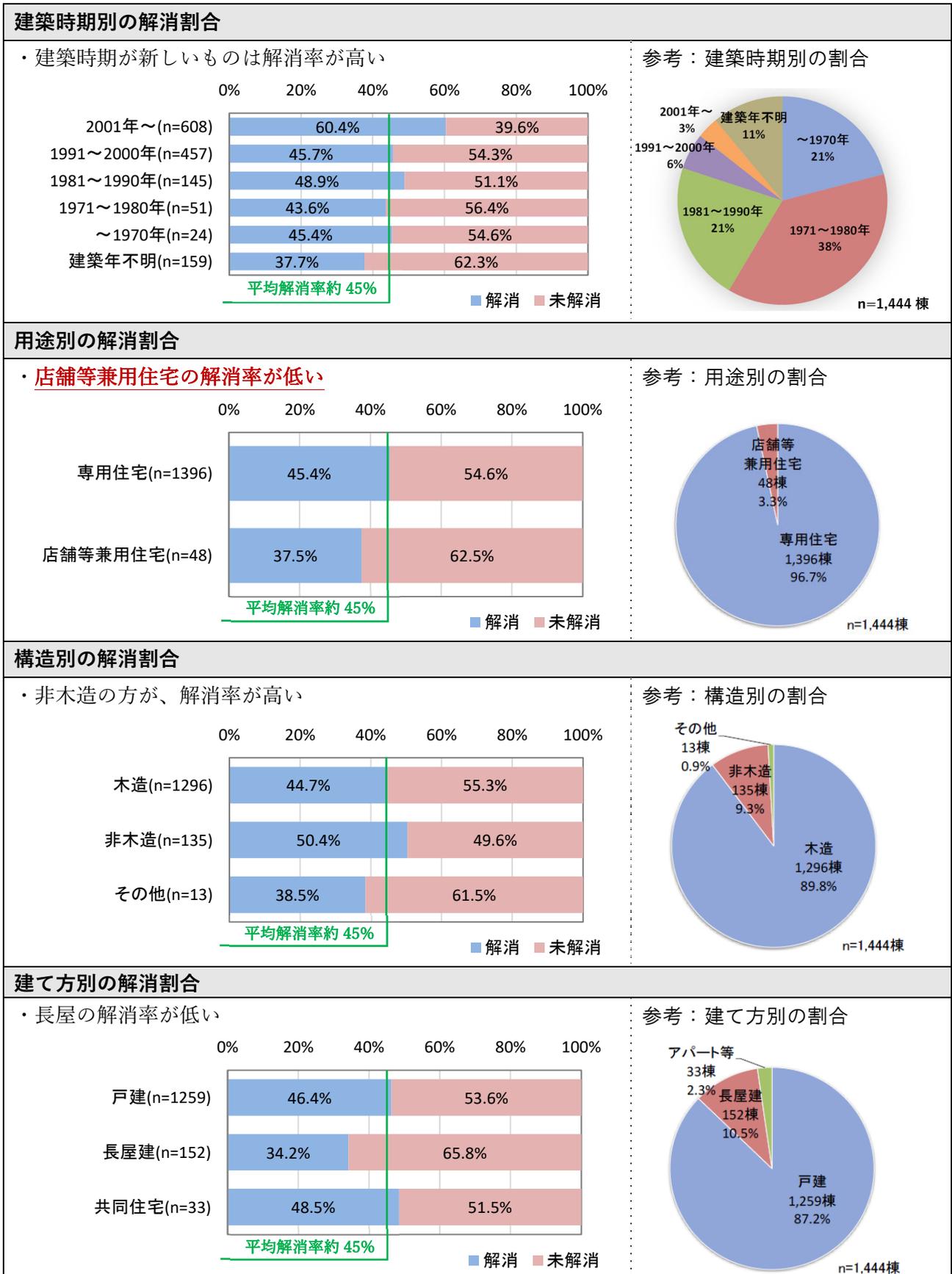
- 市の独自推計による将来推計人口では、2020 年以降本格的に人口減少が進み、その後も一貫して減少を続けるものの、2065 年においても 9 万人弱程度 (約 87,900 人) を維持する見通し。
- 人口減により、必要とされる住宅ストック量も減少することが予測されるため、今後、空き家が増加することも想定される。



出典：第 2 期生駒市まち・ひと・しごと創生総合戦略

② 物件特性別の空き家の解消状況

※平成28年度空き家実態調査 1,444 棟が対象

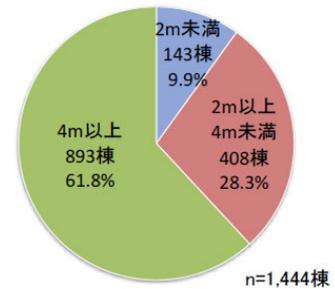
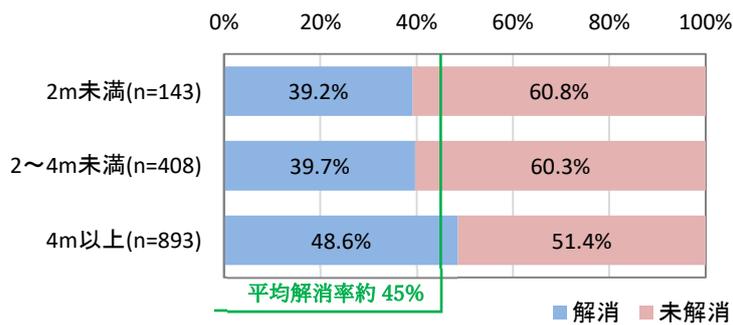


出典：生駒市資料

前面道路幅員別の解消割合

・幅員 4 m 未満の物件の解消率が低い

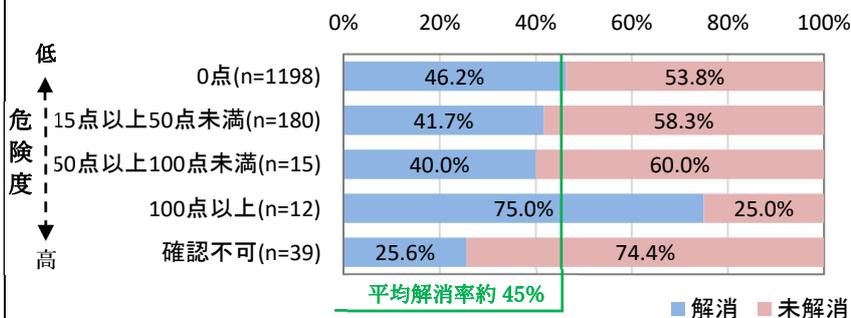
参考：前面道路幅員別の割合



建物危険度判定結果別の解消割合

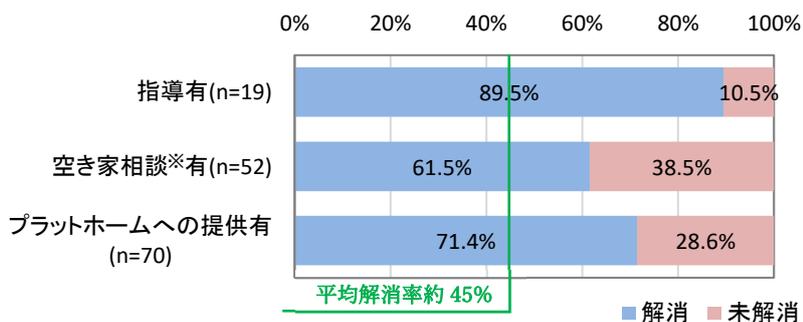
建物危険度…現地調査で、建物の傾斜、屋根の破損、外壁の破損、外壁・屋根・看板等の落下の恐れについて判定。危険なものほど点数が高くなる

・100点以上で危険性が高い物件については、特に重点的に解消に向けた指導・支援を行ったため解消率が高い。15~100点未満の物件の解消率はやや下がる傾向



指導・相談・プラットフォームへの情報提供別の解消割合

・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



※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

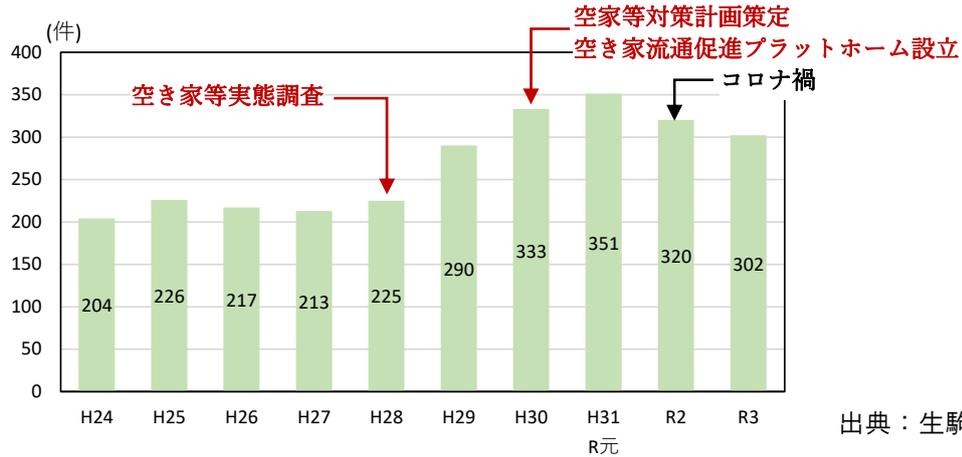
出典：生駒市資料

③ 住宅の流通状況

- ・平成 30 年度以降、新築・建替え件数が減少し、中古住宅の流通件数が増えている。

《中古住宅の流通件数の推移（H24～R3）》

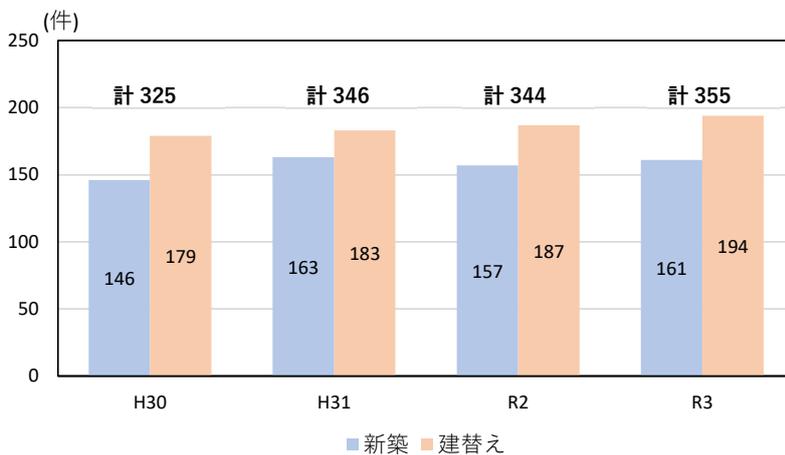
- ・平成 28 年頃まで、200 件程度で横ばいに推移してきたが、平成 29 年より 300 件超に増加。平成 31 年の 351 件をピークに、コロナ禍に入った令和 2 年からはやや減少傾向となっている。
- ・関連性は不明だが、空き家対策計画の策定、空き家流通促進プラットフォーム設立の時期に流通件数が伸びている。



出典：生駒市資料

《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 年度から令和 3 年度まで、ほぼ横ばいで推移。



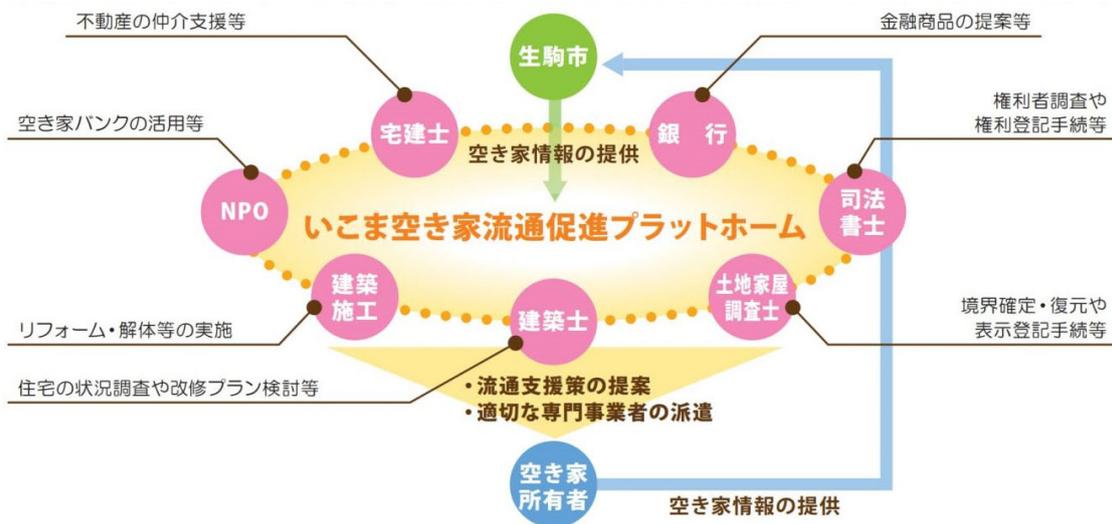
出典：生駒市資料

※平成 24～28 年度（現行計画策定時）は、新築・建替えあわせ「約 400 件/年」であったが、平成 30 年度以降は「約 300～350 件/年」に減少している。

(2) 計画策定後の関連施策の実施状況

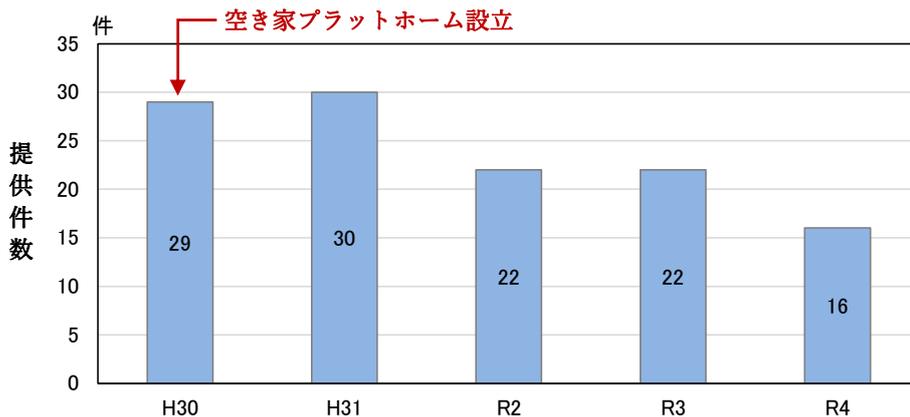
① いこま空き家流通促進プラットフォーム

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の専門家で構成するプラットフォームに情報提供。プラットフォームは流通支援策を協議し、適切な専門事業者が担当となり、空き家所有者の悩みに寄り添い、賃貸・売却に向け支援している。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る。



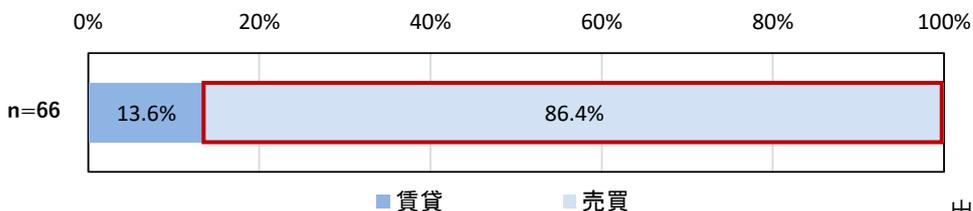
《プラットフォームへの提供・成約件数》

- ・5年間で提供件数 119 件。うち成約件数 66 件。
- ・初動期は市がアンケート調査で把握した所有者にアプローチしたため提供件数は年間30件程度あった。
- ・その後、解消が進んだことや、新規空き家を把握できていないことからアプローチも減り、年間20件程度となっている。



《成約物件の状況》

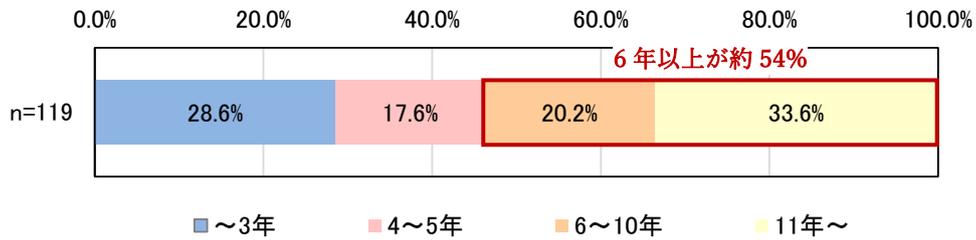
- ・約86%と大半が売買となっている。



出典：生駒市資料

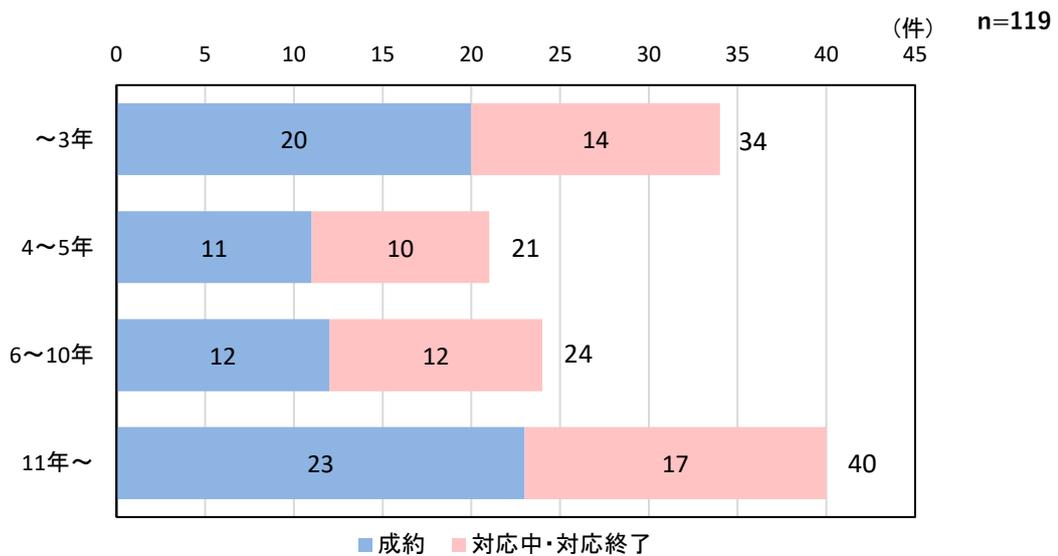
《提供物件の空き家期間》

- ・流通困難な物件に積極的に対応しており、空き家期間の長い物件を多く取り扱っているため、6年以上と長期間空き家となっているものが半数以上を占めている。
- ・平均の空き家期間は9.6年。



- ・一般的に空き家期間が短いほど流通しやすいが、空き家期間が長い物件でも成約しているため、プラットフォームに提供すれば空き家期間が長くても、解消の可能性が高まると言える。

空き家期間別の成約等の状況



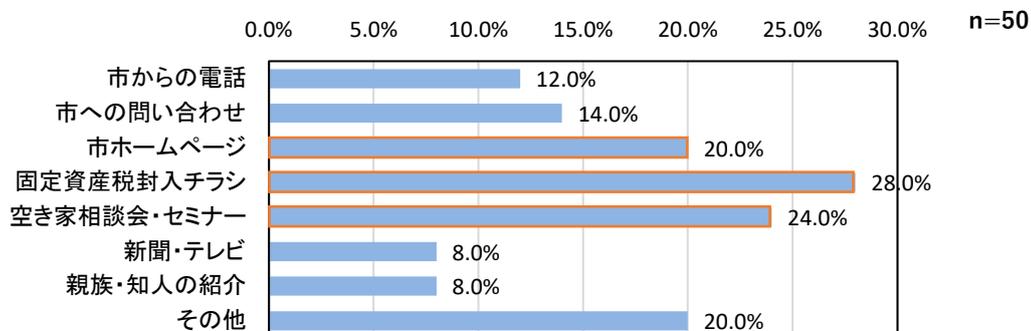
出典：生駒市資料

《情報提供者のプラットフォームを知ったきっかけ、利用した理由》

※対応終了・成約者（50名）へのアンケート結果より

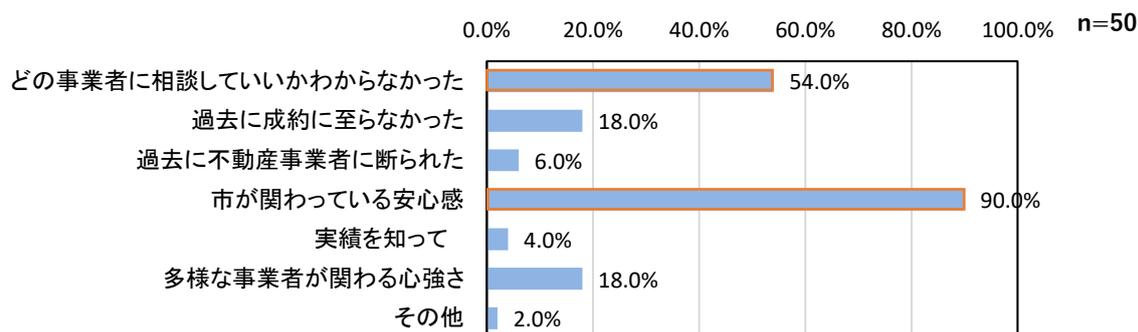
○知ったきっかけ

- ・特に「固定資産税封入チラシ」「空き家相談会・セミナー」「市ホームページ」が高いが、全ての選択肢に満遍なく回答があるため、多様な手段でのアプローチが効果的と考えられる。



○利用した理由

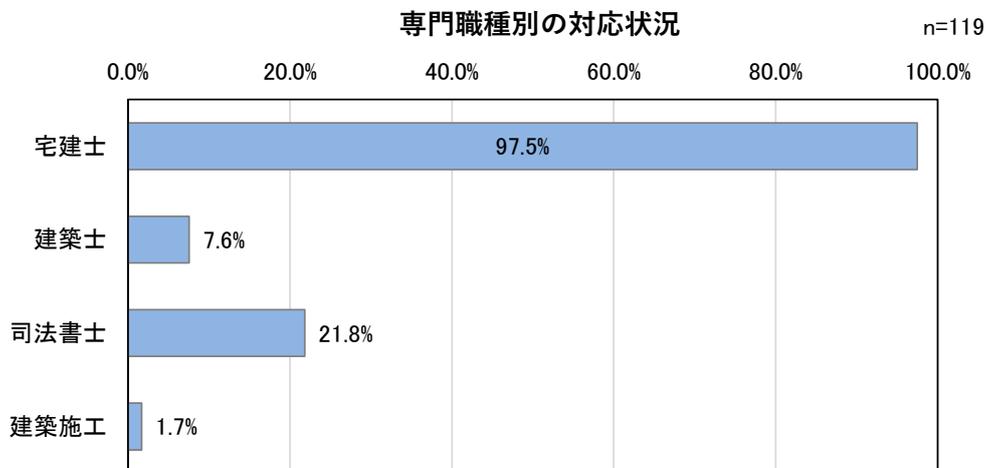
- ・ほぼ全員が「市が関わっている安心感」を挙げている。次いで「どの事業者に相談していいかわからなかった」が54%と半数を占めている。



出典：生駒市資料

《対応状況》

- ・ほぼ全ての案件で、「宅建士」が対応している。司法書士が約 22%となっており相続などの法的な課題の解決が必要な案件が一定数を占めていると考えられる。



- ・全体の約 3 割が、1 案件あたり複数の業種の専門家が対応しており、空き家解消に向けた専門家の連携がみられる。

《流通の阻害要因》

- ・接道状況が最も多く、次いで立地に課題、建物に課題、登記上の課題が 20 件以上挙げられている。

- 接道状況に課題 (38 件)
未接道／前面道路が私道／接道が狭隘
- 立地に課題 (27 件)
市街化調整区域／災害警戒区域／斜面地に立地／駅から遠い／周辺環境が良くない／賃貸需要の低い地域／公共下水道が未整備 など
- 建物等に課題 (26 件)
老朽化 (クラック、雨漏り、傾きなど)／長屋／狭小 など
- 登記上の課題 (20 件)
未登記／抵当権設定あり など
- 敷地に課題 (7 件)
広すぎる／狭すぎる／高低差／地盤沈下／擁壁の安全性 など
- 所有者の意向 (7 件) …解消意思がない
- 権利者の判断能力に問題 (5 件)
- 駐車場がない (5 件)
- 境界が未確定 (4 件)
- 権利関係が複雑 (4 件)
- 法規制等 (3 件)
用途制限／建ぺい率
- その他
浄化槽を隣地と共有／隣地所有者との関係／残債／構造計算書がない

H28 年度空き家実態調査のアンケートによると、空き家の今後について、**約 2 割が「現状の利用のまま、自己管理したい」と回答**

出典：生駒市資料

② 空き家流通促進施策の実施状況

○既存住宅流通等促進奨励金 **[終了]**

期間：平成 27 年 10 月～令和 3 年 3 月

目的：中古戸建住宅の流通促進

内容：生駒市内の中古戸建て住宅購入者を対象に、省エネ・耐震・バリアフリーいずれかに該当する 50 万円を超える工事をした人に対し、30 万円の奨励金を交付。

件数：年間 10 件（予算 3,000 千円）

利用実績件数：

※市内・市外は転居元の居住地

年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	計
件数	2	8	10	10	7	7	10	54
市内	1	5	7	7	0	2	3	25
市外	1	3	3	3	7	5	7	29

○戸建て住宅賃貸化促進奨励金

期間：令和 4 年 5 月～

目的：戸建て賃貸物件の供給促進

内容：生駒市内の戸建て住宅（空き家）所有者を対象に、省エネ、耐震、バリアフリー、水回り設備など 100 万円を超える改修工事をおこない、賃貸した所有者に対し 50 万円の奨励金を交付。

件数：年間 6 件（予算 3,000 千円）

利用実績件数：

※R5 は 4～6 月の 3 か月間の実績

年度	R4	R5	計
件数	1	3	4

⇒現時点では、4 件全てがニュータウンの物件。

課題など：

- ・現時点でしっかりと利用されており、奨励金としての目的を一定果たしている。
- ・本市の補助金等は、原則 3 年の終期を設定しており、継続性に欠ける。
- ・一過性の対策であるため、奨励金が終了しても目的を果たせるような取り組みや仕掛けが必要。

○恋文不動産

空き家の地域活用を促進するため、空き家を借りたい人の想いを家主に届けてマッチングする。市が所有者を募集し、実際に家主とも話せる物件見学会を開催。借りたい人は、家主に活用提案をおこなう。昨年度より実施。現段階ではマッチングは実現していない。



金額などの「条件」ではなく、「人柄」や「想い」で物件を貸し借りする

③ 空き家対策関連施策の実施状況

危険な空き家の解消や活用の後押しにつながる施策を実施している。

施策・事業名、事業内容	補助実績※空き家以外の住宅の実績も含む	空き家対策の効果
生駒市既存住宅簡易耐震診断補助 耐震診断費用の一部を補助	H16～R4年度 計 719 件	所有者が解体を選択する材料として効果的
生駒市既存住宅解体工事補助 既存住宅の解体工事費用の一部を補助	H25～R4年度 計 176 件	所有者が解体を選択する材料として効果的
生駒市既存住宅耐震改修工事補助 耐震改修工事費用の一部を補助	H16～R4年度 計 198 件	空き家を利用しようとする人が住む前に利用するケースあり
生駒市既存住宅省エネ改修工事補助 省エネ改修工事（窓の改修または併せて行う床、天井、壁の断熱工事）の一部を補助	H25～R4年度 計 295 件	空き家を利用しようとする人が住む前に利用するケースあり
納税通知書へのリーフレットの封入 納税通知書に空き家にかかる情報をまとめたリーフレットを封入		県外など遠方在住の所有者へ直接空き家にかかる情報が案内できる

④ 特定空家、管理不全空家の概況

- ・ 特定空家（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条2項）：0件
管理不全な状態の空き家（生駒市空き家等の適正管理に関する条例第2条2項）：0件
※いずれも、令和4年度末時点。

通報件数：

- ・ 生駒市空き家等の適正管理に関する条例に基づき、平成25年から指導などを実施。

継続指導中の件数は減少傾向。

≪直近5年間の実績≫ [建築課]

	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度
市民等からの通報	11件	9件	8件	11件	12件
解消した件数	12件	10件	10件	12件	12件
継続指導中の件数	30件	29件	27件	26件	26件

過去5年の通報内容：

- ・ 条例施行当時は老朽が著しいものが中心、近年は部分的なもの（瓦やアンテナなど）に内容が変化。

建築物（外壁の亀裂、瓦の落下、軒先の破損、建築物の傾き、玄関扉や窓ガラスの破損）…41件
 建築物その他（アンテナ、カーポート、看板、樋、雨戸、物置）…20件
 擁壁・石積みブロック塀（クラック、はらみ、傾き）…14件
 水漏れ（給湯器、汚水、浄化槽）…2件
 ゴミ・放置物…4件

≪直近5年間の実績≫ [環境保全課]

- ・ 生駒市まちをきれいにする条例に基づき、平成23年から指導等を実施。

通報件数は、年々増加している。

	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度
市民等からの通報	16件	21件	31件	35件	35件
調査	15件	19件	31件	34件	33件
指導	2件	13件	21件	29件	21件
勧告	-	-	4件	16件	3件
命令	-	-	1件	4件	1件
公表	-	-	-	-	-

過去5年の通報内容：

- ・ 草木が大半を占める。夏にはハチの巣に関するものが数件あり。

⑤ 担当職員の所感

《空き家化することが多いケース》

- ・親が亡くなったあと、そのまま空き家化。
- ・親が施設に入ったきり、そのまま空き家化。
(空き家になってから現地をしばらく見に行っていない方が多い。)

《空き家解消が困難なケース》

- ・所有者が高齢で施設に入ったり判断能力がなく、家族が売却・解体などをできない。
- ・他の相続関係人と連絡がつかず、相続手続きなどが終わられない。
- ・相続関係人が相続放棄する。

《困難な状況のなか、空き家を解消したケース》

- ・所有者が高齢で施設に入り、家族がどうしてもできないケースでは、後見人制度を利用したり所有者の死亡後に数年かけて改善に至ったものがあった。
- ・遠方の所有者で、プラットホームを利用して売買につながった。
- ・所有者が数十人いたが、弁護士に依頼して全ての所有者と連絡を取り、解体補助金を利用して解体し、地道に相続登記を完了した。
- ・所有者や相続関係人が多数のケースでは、市からも各関係人と直接連絡をとり、一人ひとり粘り強く説得して解体や売買につながったものがあった。

《空き家指導について》

- ・市内外問わず、文書を送れば大抵は対応していただけている。
- ・売買や管理に困っているものは、解体やプラットホームを介して改善に至るものもある。
- ・耐震改修補助や、解体補助が効果的。
- ・所有者の連絡先（特に電話番号）が判明していると、解決が早い。

《今後の課題》

- ・相続放棄（指導する相手がない）案件が増えることが予測される。

(3) 空き家特措法改正のポイント

① 空き家対策小委員会とりまとめ（国）（令和5年2月）

《基本的方向性》

- 活用困難な空き家の除却等の取組を加速化・円滑化
- 「空き家をなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本**とし、所有者の判断を迅速化する取組を推進
- 特定空家等となる前段階から**有効活用や適切な管理を促進し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げる

② 空家特別措置法 改正（令和5年6月公布） 施行日は公布から6カ月以内

《施策の概要》

- 国、自治体の施策に協力する所有者等の努力義務を追加
- 市区町村が空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めた場合、接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建替え等を促進
- 空家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- 特定空家等になるおそれがある空家等を**管理不全空家等として指導・勧告、固定資産税の住宅用地特例の解除**
- 特定空家等に対する**緊急代執行制度を創設**

(4) 上位関連計画の動向（参考）

① 生駒市総合計画（平成31年3月） ※令和5年度第2期基本計画策定予定

《将来都市像》

「自分らしく輝けるステージ・生駒」

「住宅都市」という基本的な方向性を受け継ぎながら「ベッドタウン」から脱却し、生駒で住み・働く暮らしなど、**多様な生き方や多様な暮らし方（生活スタイル）に対応した都市へとまちづくりを進める**

《まちづくりの目標》

- (1) 安全で、安心して健康に暮らせるまち
- (2) 未来を担う子どもたちを育むまち
- (3) 人権が尊重され、市民が輝く、文化の薫り高いまち
- (4) 人と自然が共生する、住みやすく活動しやすいまち
- (5) 地域の資源と知恵を活かし、魅力と活力あふれるまち
- (6) 持続可能な行財政運営を進めるまち

《空き家に関する内容》

- 適切な土地利用の推進・学研都市との連携
- ・**空き家等の市場への流通促進を図るため、空き家流通促進プラットフォームの運営支援**
- ・空き家対策として、住宅需給バランス、周辺環境への負荷に配慮した新築・土地利用のあり方の検討

② 住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月）

≪視点別の目標≫

① 「社会環境の変化」の視点	② 「居住者・コミュニティ」の視点	③ 「住宅ストック・産業」の視点
目標1 新たな日常、DXの推進等 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等	目標3 子どもを産み育てやすい住まい 目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等 目標5 セーフティネット機能の整備	目標6 住宅循環システムの構築等 目標7 空き家の管理・除却・利活用 目標8 住生活産業の発展

≪空き家に関する内容≫

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却（基本的な施策）

○所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化

○地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進

○所有者不明空き家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大

(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

○空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進

○中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進

○空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援

③ 奈良県住生活基本計画（令和4年2月）

≪「住まいづくり」の基本理念≫

持続可能な「住まいまちづくり」魅力ある風土を活かした豊かな暮らしを育む「住まいの奈良」の実現

≪「住まいづくり」の基本目標≫

- 1 愛着のもてるまちでいきいきと暮らす 一住み続けられるまちづくりの推進一
- 2 質の高い住空間で安全・快適に住まう ー良質な住まいの形成ー
- 3 誰もが安心して住まう ー安定した暮らしを守る住まいの形成ー
- 4 ニーズに合った住まい・暮らし方を選ぶー「住まいまちづくり」を支える市場や産業の環境整備ー

≪空き家に関する内容≫

●基本目標1の施策の方向

- ・空き家の発生予防
- ・空き家の利活用の促進
- ・適切な管理が行われていない空き家への対応