

## 基本方針と施策案について

### 【基本方針の考え方】

本市では、住宅（持ち家・純住宅）としての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解体・更新を促進していきます。（**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	<div style="border: 1px solid green; border-radius: 10px; padding: 5px;"> <b>施策の方向性①</b>            将来を見据えた居住段階での事前準備         </div>		
基本方針2 空き家の利活用・流通促進		<div style="border: 1px solid pink; border-radius: 10px; padding: 5px;"> <b>施策の方向性①</b>            定住の契機となる中古住宅流通と賃貸化の促進         </div> <div style="border: 1px solid pink; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <b>施策の方向性②</b>            多様な利活用の促進・情報発信         </div>	
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		<div style="border: 1px solid orange; border-radius: 10px; padding: 5px;"> <b>施策の方向性①</b>            新規空き家のタイムリーな把握         </div> <div style="border: 1px solid orange; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <b>施策の方向性②</b>            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         </div>	<div style="border: 1px solid orange; border-radius: 10px; padding: 5px;"> <b>施策の方向性③</b>            法に基づいた管理不全空家の解体・更新の促進         </div>

## 基本方針Ⅰ 空き家の発生抑制

### 参考：第Ⅰ回懇話会での意見

- ・本市では空き家所有者をほぼ把握できている。早い段階で、予防的に何かできると良い。
- ・本市の空き家は流通性があり、空き家対策の成果が出ていると思う。一方で、市街地から離れた地域の空き家では、市場流通の評価や解体費用の高騰により売買価格を上回った場合、その段階で相続されていないと手を付けられなくなってしまう。

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 取り組むこと (空き家化への 備え)

- ・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、リバースモーゲージ等)
- ・空き家になったあとの活用方策の検討(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・性能向上等)

### 施策の方向性① 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、建物の耐震化や省エネ改修等による性能向上を促進するために、各種制度の情報提供等を行います。

#### 《施策案》

##### ▶ 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
- ・各種制度等の情報提供(リバースモーゲージ(民間金融機関)、家族信託(家族信託普及協会)など)
- ・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)

##### ▶ 「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

- ・アンケート等での将来の活用意向の把握、相談窓口の紹介、「空き家」の終活ノートの活用など

###### 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・性能向上の啓発

- ・所有する物件の適切な維持管理、ホームインスペクションや住宅履歴情報の蓄積
- ・耐震化や省エネ化などの性能向上に関する補助制度

⇒ 既存住宅簡易耐震診断補助(生駒市)、既存住宅耐震改修工事補助(生駒市)、既存住宅省エネ改修工事補助(生駒市)

## 基本方針 2 空き家の利活用・流通促進

### 第 1 回懇話会での意見

- ・市の空き家対策は評価されている。特に、プラットフォームについては、関西でも先駆的な取組として話題になり、視察に来られる自治体も多い。
- ・空き家特措法の改正で用途規制の変更もイメージされていることから、今後は、自治体のさらなる関与が考えられる。

本市では、平成 30 年に設立された「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、「持ち家」「純住宅」として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と、その実現に向けた事業者の発掘等を行います。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。

#### 《施策案》

- ▶ 支援制度の紹介、情報発信
  - ・戸建て住宅賃貸化促進奨励金(生駒市)、国、関連団体、金融機関等の支援制度
- ▶ 「いこま空き家流通促進プラットフォーム」の継続・発展
- ▶ 所有者への多様な貸し方の周知(サブリース・DIY 賃貸・譲渡型賃貸住宅など) **【新規】**
- ▶ 多様な貸し方に対応できる事業者の発掘 **【新規】**
  - ・実績のある事業者との連携、契約の手順の整理等
- ▶ 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。

#### 《施策案》

- ▶ 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(生駒市)
- ▶ 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

### 第 1 回懇話会での意見

- ・本市には現時点で特定空家・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 条第 2 項）はない。管理不全な空き家にならないように先回りして対応する必要がある。

管理不全な空き家の発生を防ぐためには、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です。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、適切な管理を行うことが必要です。

また、住替え循環を進めるためには、所有者自身による空き家の解体・更新の促進も必要です。

### 施策の方向性① 新規空き家のタイムリーな把握

ターゲットを捉えて的確に空き家対策を進めるため、新規空き家の情報の早期把握を進め、その結果をデータベースで管理します。

#### 《施策案》

- ▶ 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

空き家の所有者は建物の将来について早期に意思決定し、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・更新を進める必要があり、そのための啓発や制度等の情報発信を進めます。

#### 《施策案》

- ▶ 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、「空き家」の終活ノートの活用など
- ▶ 耐震性が不十分な空き家への解体費用補助  
⇒ 既存住宅解体工事補助（生駒市）

### 施策の方向性③ 法に基づいた管理不全空家の解体・更新の促進

「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。

#### 《施策案》

- ▶ 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

# 空家等対策に関するフロー図

