

## 「生駒市空家等対策計画」における重点課題と改定のポイント

空き家を取り巻く状況と これまでの取組み まとめ	重点課題	現計画の基本的な方針にベースとした 改定のポイント
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ H28 で確認された空き家の 45% が解消と<b>空き家対策は順調に進展</b></li> <li>・ 売却・賃貸を支援する<b>空き家流通促進プラットフォーム</b>や<b>空き家に対する指導等</b>が<b>空き家解消に効果</b></li> <li>・ 国の今後の空き家対策として、<b>空き家の発生抑制、管理不全化の早期対策強化</b>などが掲げられている</li> <li>・ 空家特措法改正への対応を検討（<b>管理不全空家への指導・勧告</b>など）</li> <li>・ 市の総合計画では「<b>住宅都市</b>」をベースに生駒で<b>住み・働く暮らしなど多様な生き方・暮らし方への変化への対応</b>が示されている</li> </ul> <p><b>【空き家解消につながりにくい空き家】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当面自己管理など所有者に活用・解消の意思がない<b>空き家</b></li> <li>・ 危険性が中程度の<b>空き家</b>（危険性が高い<b>空き家</b>は解体等に繋がりがやすい）</li> <li>・ 所有者に判断能力がなかったり連絡が取れない<b>空き家</b></li> <li>・ 複数所有で他の相続人と連絡がとれない・意思がまとまらない<b>空き家</b></li> <li>・ 相続放棄された<b>空き家</b></li> </ul>	<p><b>①空き家になる前から空き家の長期化・管理不全化を抑制</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住段階からの適正管理と将来の<b>空き家化</b>に備え、<b>所有者の意識変容と行動変容のための支援</b>が重要</li> <li>・ 空き家になる可能性が高い<b>高齢者世帯</b>など<b>ターゲットを絞った能動的な働きかけ</b>が重要</li> <li>・ <b>新規空き家のタイムリーな把握</b>が重要</li> </ul> <p><b>②「持ち家」「純住宅」としてのさらなる流通に加え、多様な利活用の促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「住宅都市」として、<b>良質な中古住宅の流通をさらに促進</b>することが重要</li> <li>・ 賃貸化や SOHO・なりわい付住宅、住み開き・地域拠点化などを進め、<b>多様な住まい方・暮らし方の実現につなげる支援</b>が重要</li> </ul> <p><b>③管理不全化の早期対策の強化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住替え循環を進めるための新たな住宅用地確保のために、<b>活用困難な管理不全空き家の解体・更新の促進</b>が重要</li> <li>・ 長期<b>空き家</b>など<b>今後管理不全化に陥る可能性のある空き家への対策</b>が重要</li> </ul>	<p>現計画の基本的な方針にベースとした改定のポイント</p> <p><b>方針 1 空き家の発生抑制と適切な管理の推進</b></p> <p><b>居住段階からの空き家化の事前準備に向けた所有者や家族の意識変容・行動変容の促進</b></p> <p>&lt;主な論点&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所有者をはじめとした関係者（子世帯などの相続予定者など）にどのようにアプローチするか</li> <li>・ 相続や家財整理・管理などの<b>空き家化の事前準備</b>（具体的な行動）につなげるためにどのような手法が有効か</li> <li>・ 効率的かつ正確な<b>空き家把握の方法</b>があるか</li> </ul> <p><b>方針 2 空き家の利活用・流通促進</b></p> <p><b>「持ち家」「純住宅」以外の多様な利活用の促進</b></p> <p>&lt;主な論点&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当面自己管理など<b>空き家活用・解消の意思がない所有者</b>に行動を促す効果的な方法があるか</li> <li>・ 一低層等の住宅以外の用途に厳しい制限がある地域が多い中で、<b>多様な利活用をいかに展開</b>するか</li> </ul> <p><b>方針 3 管理不全化の予防と解消</b></p> <p><b>管理不全化の恐れがある空き家への早めの対応</b></p> <p>&lt;主な論点&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理不全の恐れがある<b>空き家の見極めと対応方策</b>をどのように考えるか※</li> </ul> <p>※<b>空き家特措法改正</b>により「<b>管理不全空家</b>」が位置付けられたが、現時点で国のガイドライン等が示されていないため、その状況に応じて検討を行う予定</p>