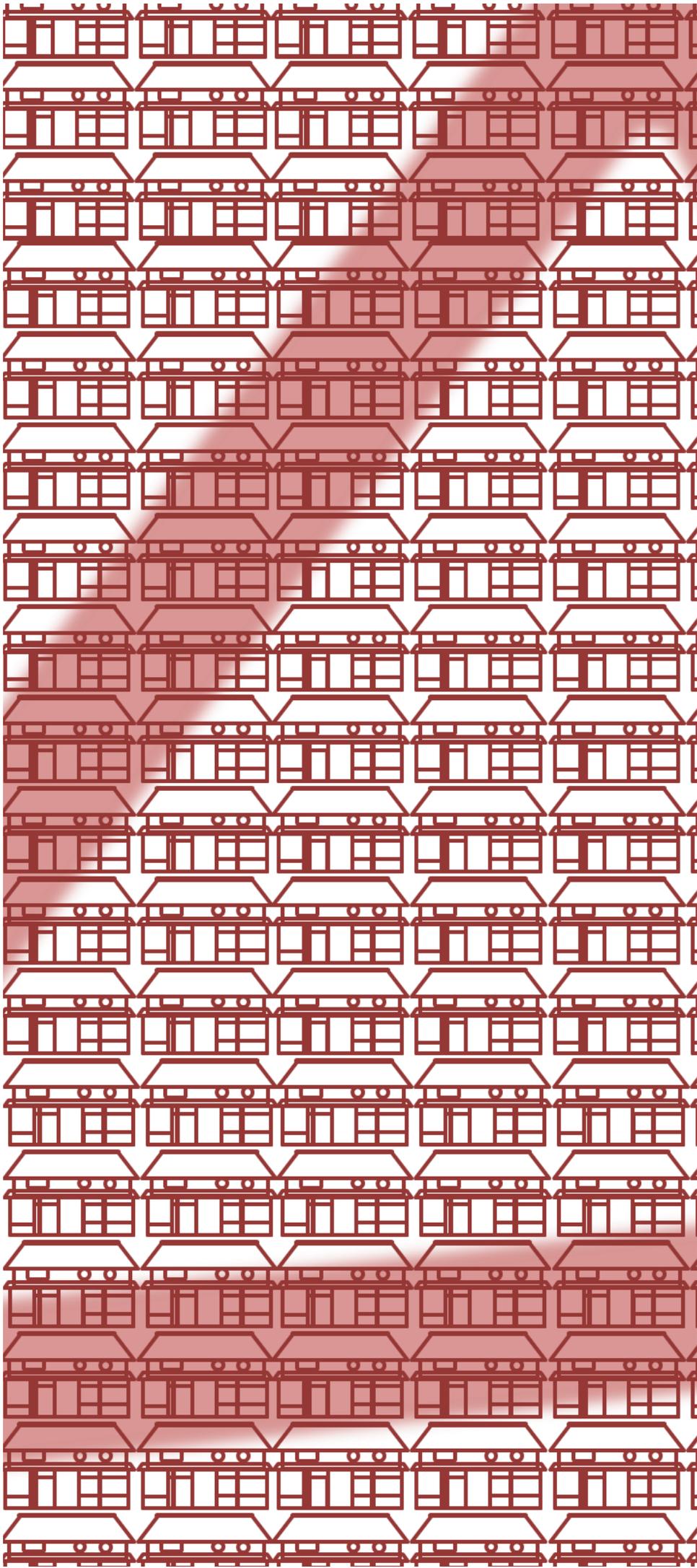




檀原市空家等対策計画

平成二十九年八月



はじめに



本市は、古くから交通の要として発展し、今もなお中南和地域の拠点都市としての役割を果たしながら、観光・交通・医療等、広域的な連携によるまちづくり施策により、誰もが「すこやか」に暮らし続けることができるまちづくりを進めています。

その一方で、人口減少・少子高齢化・核家族化が進展し、空家の状態で放置され老朽化している建物が存在していることから、その対策が急務になっています。

こうした中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月に施行され、空家等対策計画の作成及び、これに基づく対策等を適切に実施することが市町村の責務となりました。

計画では、法律の施行を受け、本市における空家等に関する対策を、総合的かつ計画的に実施することを目的に、空家等の予防・危険除去・利活用の他、その推進体制の構築等について策定しました。

本計画により、まちや地域コミュニティの活力の維持・向上、歴史や文化のある、まちの景観の継続を推進し、本市のさらなる発展につなげていきたいと考えております。本計画を実効性のあるものにしていくためには、市民・空家等の所有者及び、関係者の皆さまのご協力が不可欠となりますので、何卒、よろしくお願い申し上げます。

最後に、本計画策定にあたって、ご審議を賜りました檀原市空家等対策協議会の委員の皆さまをはじめ、アンケート調査にご協力いただいた自治委員の皆さまや、パブリックコメントに、ご意見・ご提案をお寄せいただいた市民の方々に、心より感謝申し上げます。

平成29年8月

檀原市長 森下 豊

目次

第1章 空家等対策計画の趣旨と概要.....	1
1－1．計画の背景.....	1
1－2．計画の概要.....	1
第2章 空家等の実態調査.....	4
2－1．樺原市の空家等実態調査の整理.....	4
2－2．平成25年度 老朽危険空家の調査.....	5
2－3．平成26年度 フォローアップ調査.....	6
2－4．平成27年度 水道情報等による空家等候補の抽出調査.....	6
2－5．平成27年度 自治会へのアンケート.....	8
2－6．平成28年度 空家等の外観調査.....	10
2－7．平成28年度 所有者等へのアンケート調査.....	14
2－8．課題と対策の方向性.....	18
第3章 空家等対策の基本的な方針.....	20
3－1．基本的な方針.....	20
3－2．空家等対策の方向性.....	21
第4章 空家等増加の予防.....	22
第5章 空家等の危険除去(特定空家等への措置).....	25
5－1．空家等の行政対応.....	25
5－2．空家等の危険除去の手順.....	28
第6章 空家等の利活用.....	32
6－1．中古住宅の流通支援.....	32
6－2．転用による空家等の利活用.....	34
6－3．空家等の除却促進と跡地の利活用.....	37
第7章 推進体制の構築.....	38
7－1．行政の推進体制の整備.....	38
7－2．協働による推進体制.....	40

第1章 空家等対策計画の趣旨と概要

1-1. 計画の背景

近年の人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化に伴い、全国的に使用がなされていない住宅及び建築物が年々増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われないことで、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

そのため「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「空家特措法」という。）が公布され、平成27年5月に全面施行されました。これにより空家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることが、市町村の責務として位置づけられました。

1-2. 計画の概要

(1) 計画の位置付け

本計画は、「空家特措法」第6条の規定に基づき、国の基本指針に即して、檀原市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

また、本市における上位計画である、檀原市第3次総合計画、檀原市まち・ひと・しごと創生総合戦略、檀原市都市計画マスタープランおよび関連計画等をふまえて計画していくものです。

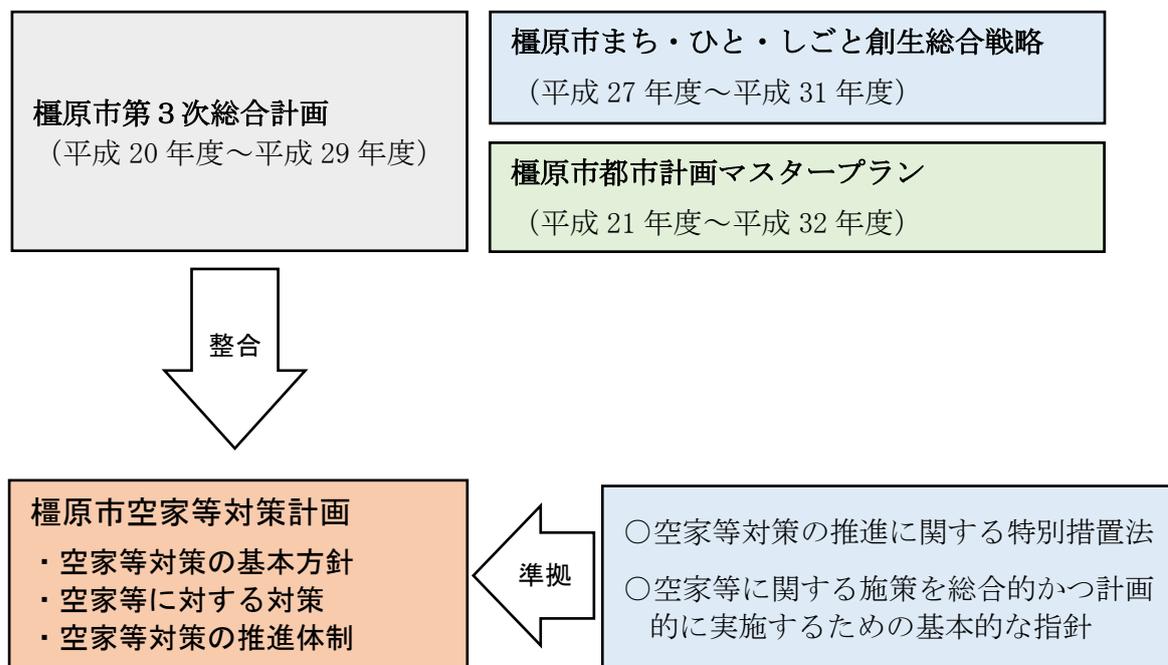


図1-1. 計画の位置付け

(2) 計画の期間

本市の空家等対策の実現には、個々の空家等への対策とともに、地域コミュニティの将来計画との整合など総合的に対応していく必要があるため、中長期的な視点と迅速性を併せ持たせるように計画期間を10年間とします。(平成29年度から平成38年度まで)

なお、社会情勢等の変化に応じ、必要に応じて概ね5年後に見直しを行うものとします。

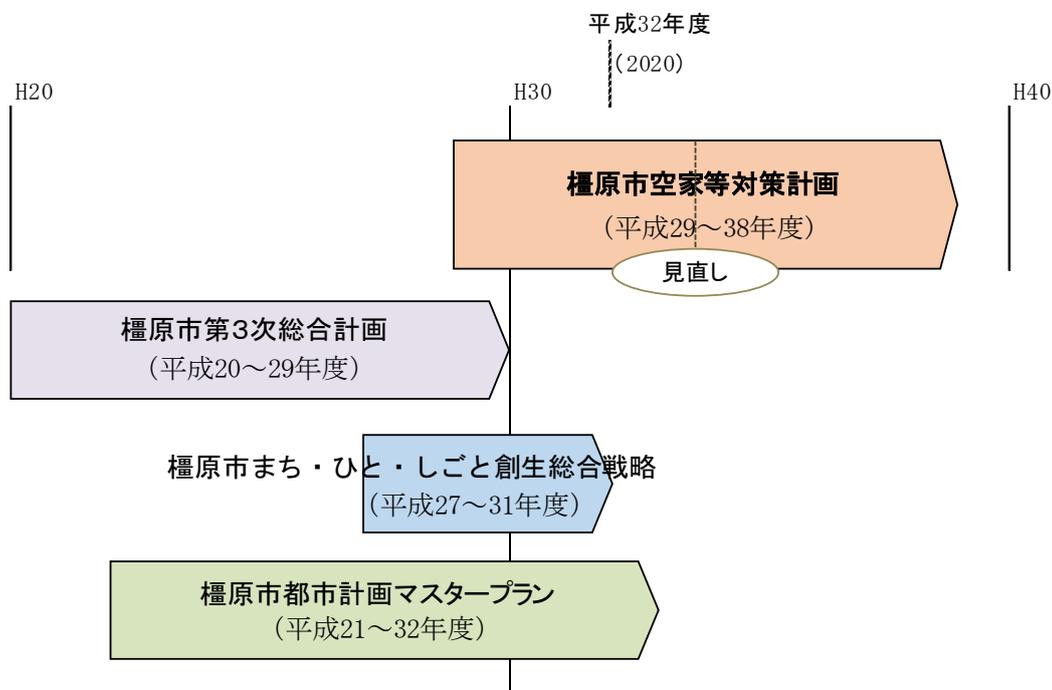


図1-2. 計画期間と上位計画等との関係

(3) 計画対象地区

先に実施した空家等実態調査より、市内全域に空家等が見られることから、本計画の対象地区は本市全域とします。

(4) 計画の対象とする空家等の定義

本計画では、空家特措法で定める第2条1項で定める「空家等」、第2条2項で定める「特定空家等」を対象とします。

長屋等は、切り離して一戸建てになる場合もあるため、長屋等の空き住戸も計画対象とします。

用語等

(空家等)

建築物又はこれに附属する工作物であつ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、または管理するものを除く。（空家特措法第2条1項）

(特定空家等)

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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態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その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等。（空家特措法第2条2項）

(「空き家」と「空家」)

法律用語と統一するために、本計画では「空家」を優先的に使用します。
ただし固有名詞で使われている場合は「空き家」をそのまま使用します。

(空家の数え方)

敷地ごとに「件」とします。1敷地に住宅と納屋、倉庫等がある場合は敷地ごとに「1件、〇棟」と表現します。敷地所有者が複数でも1件とします。

第2章 空家等の実態調査

2-1. 橿原市の空家等実態調査の整理

空家等対策を推進するためには、空家等の実態を把握し、空家等の段階に応じた対策を検討していく必要があります。そのため、段階に応じた空家等の実態調査を実施しました。

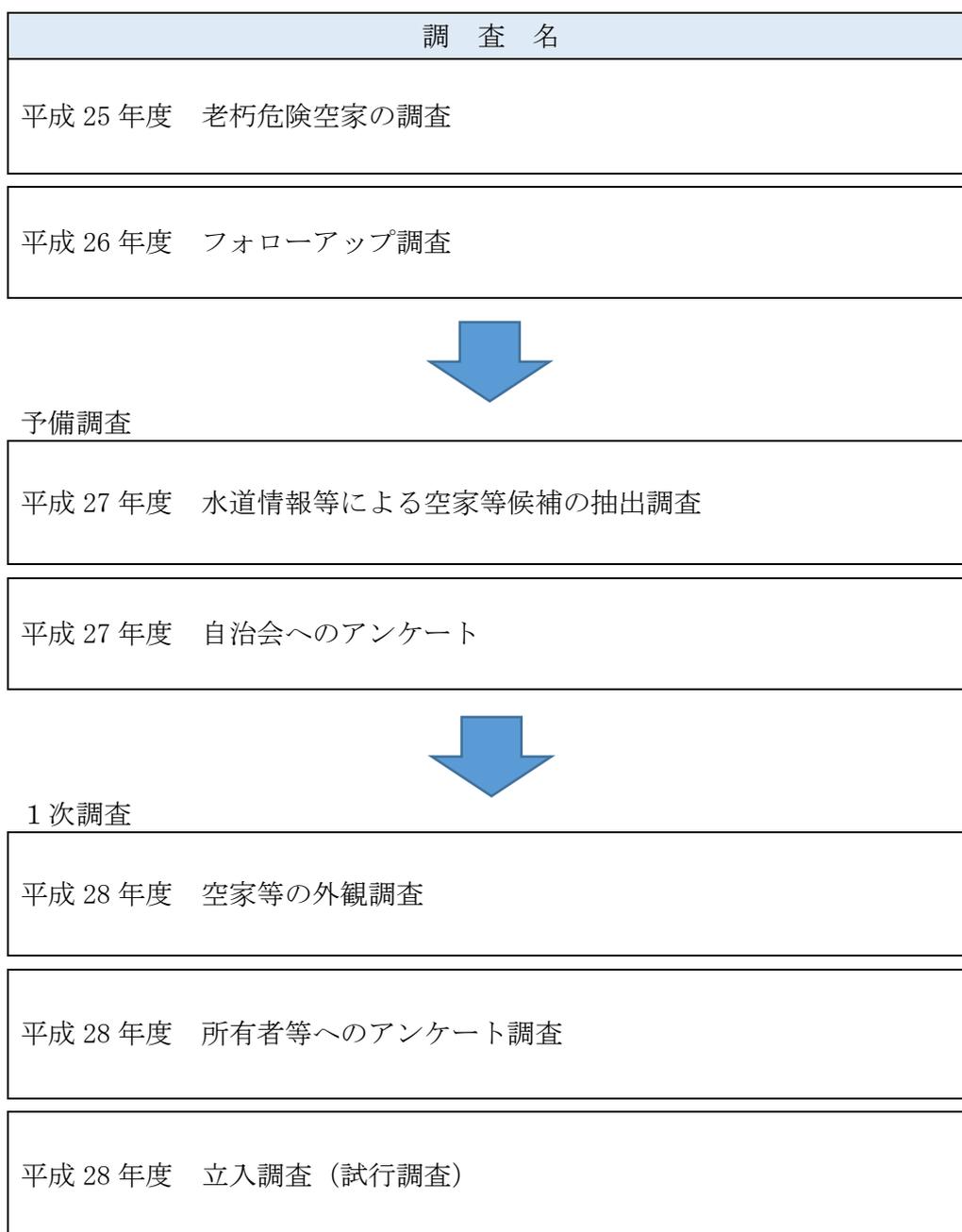


図2-1. 空家等実態調査の流れ

2-2. 平成25年度 老朽危険空家の調査

本調査は、日常業務で市内を巡回する際に住宅地図に氏名の記載のない物件132件について「危険度評定基準表」に基づき外観調査を実施しました。基礎、土台、柱はり、外壁、屋根全てに老朽度の高いと思われるものは28件（その内非常に危険なものは10件）でした。

また、近隣への影響が大きいと思われるものについては40件を確認しています。隣地に対するものが26件、道路に対するものが24件、その両方に影響が大きいものは10件でした。

危険度評定基準表				
所在地	住宅地図	調査日	調査課及び調査員	整理番号
評定区分	評定内容			評定
A 老朽度	(1) 基礎、土台、柱、又ははり	イ. 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの		
		ロ. 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの		
		ハ. 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの		
	(2) 外壁	イ. 外壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの		
		ロ. 外壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの		
	(3) 屋根	イ. 屋根ぶき材料の一部に剥離又はずれがあり、雨もりのあるもの		
		ロ. 屋根ぶき材料に著しい剥離があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの		
		ハ. 屋根が著しく変形したもの		
	B 影響度	イ. 外壁、屋根材等が隣接地に落下する等、隣接住民に被害を及ぼす恐れがあるもの		
ロ. 外壁、屋根材等が道路内に落下する等、不特定の第三者に被害を及ぼす恐れがあるもの				
備考				

図2-2. 危険度判定基準表

2-3. 平成26年度 フォローアップ調査

平成25年度老朽危険空家の調査により、近隣への影響が大きい40件に対して、平成26年度にフォローアップ調査を実施しました。

- ・状況が悪化しているものは2件
- ・状況に変化がないものは27件
- ・管理されているが不十分なものは2件
- ・除却され更地や駐車場になっているものは4件
- ・修理されたものは1件
- ・活用計画中のものは2件
- ・居住されているものは2件

2-4. 平成27年度 水道情報等による空家等候補の抽出調査

水道使用量の検針情報をもとに空家等候補の抽出調査を実施しました。その中から集合住宅を除外したものを空家等候補とし、1,308件を抽出しました。貸しガレージや貸し倉庫等は、水道メーターが年間を通し、ほとんど利用されていないことから空家等候補として抽出されました。

表2-1. 地区別空家候補数（建築経過年別）

地区名称	建築経過年数			空家等候補 合計
	35年以内	36年以上	年度不明	
耳成地区	79	166	10	255
多地区	8	16	2	26
八木地区	27	58	19	104
鴨公地区	23	30	6	59
香久山地区	8	15	3	26
畝傍地区	96	162	17	275
白櫃地区	18	28	1	47
今井地区	15	25	23	63
真菅地区	101	167	9	277
金橋地区	39	72	3	114
新沢地区	21	35	6	62
合計	435	774	99	1,308

<空家等候補分布図>

抽出した空家等候補の分布は下図のとおりです。表示に当たっては、建築基準法の「新耐震基準」が設けられた昭和 56 年（35 年前）で分類し、色分けしています。

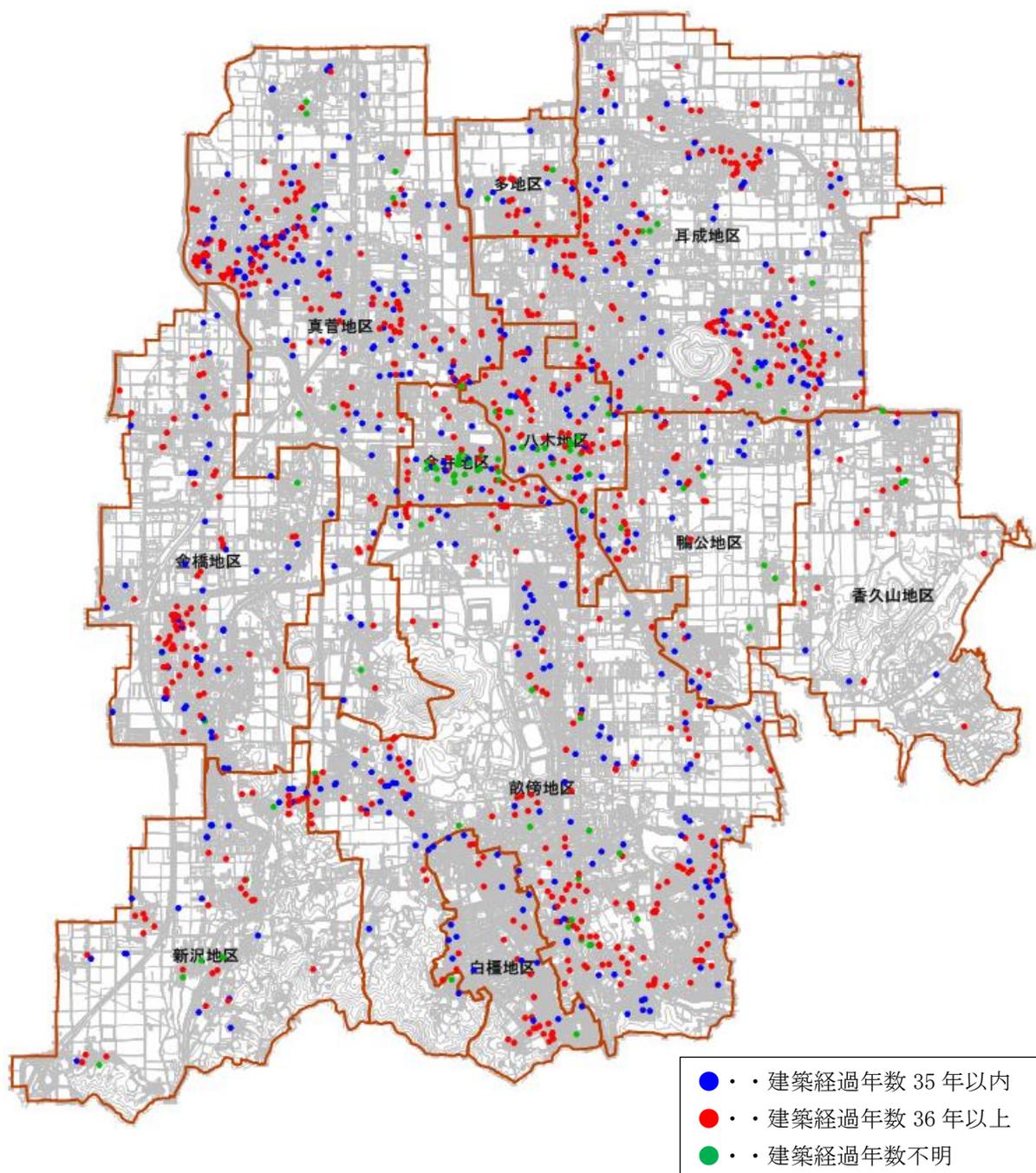


図 2 - 3. 空家候補分布図（建築経過年別）

2-5. 平成27年度 自治会へのアンケート

自治委員連合会の協力を得て、自治委員 609 名を対象に空家等（集合住宅含む。）の把握や管理状況、抱えている問題などについて、アンケートを行いました。回収率は 62%でした。

(1) 空家等の把握と管理状況

空家等についてはほとんどの地区に存在しており、空家となった時期は 42%が「5年未満」であり、この5年間に急激に増加している事が分かりました。また、空家管理状況については約 74%が管理されているものの、適正に管理されていない空家等は約 24%あり、地区別による特性もみられました。

表 2-2. 空き家となった時期および管理状況

自治区	世帯数	委員数	回収数	回収率	空家等となった時期					空家等の管理状況			
					5年未満	5年以上 10年未満	10年以上	わからない (※)	5年 未満率	管理され ている	管理され ていない	わから ない (※)	管理率
耳成地区	10,584	138	83	60%	156	64	42	60	48%	251	49	5	82%
多地区	748	13	13	100%	12	6	5	2	48%	19	6	0	76%
八木地区	1,840	49	34	69%	28	29	28	16	28%	51	37	7	54%
鴨公地区	2,215	30	9	30%	7	4	7	2	35%	10	9	3	45%
香久山地区	841	16	14	88%	9	10	8	4	29%	25	6	0	81%
畝傍地区	11,066	138	87	63%	122	37	88	77	38%	228	59	8	77%
白檀地区	3,018	30	17	57%	51	5	15	3	69%	46	40	0	53%
今井地区	1,279	25	16	64%	6	4	21	8	15%	16	18	3	43%
真菅地区	7,033	87	41	47%	23	27	30	18	23%	87	44	0	66%
金橋地区	3,156	48	34	71%	73	31	21	7	55%	104	11	2	89%
新沢地区	1,916	35	31	89%	26	20	16	0	42%	52	10	0	84%
計	43,696	609	379	62%	513	237	281	197	42%	889	289	28	74%

(※) 集合住宅等で管理者が別のため不明。

(2) 空家等の問題点

空家等の問題点は、保安上の問題が 34%と一番多く、次いで周辺環境への問題が 28%、景観上の問題 21%の順に高い数値の特性がみられました。

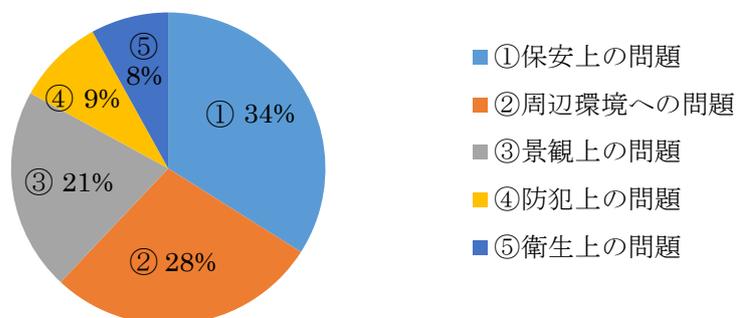


図 2-4. 空家等の問題点

<地区別による特性>

- ①保安上の問題では香久山地区 49%、新沢地区 54%と高く、白櫃地区は 8%と低い率でした。
- ②景観上の問題では白櫃地区が 39%と高い率でした。
- ③周辺環境への問題については、概ね高い率です。特に畝傍地区 32%、白櫃地区 31%、真菅地区 33%と高い率です。

地区により特性はありますが、放置されている空家等の管理不全により周辺地域に不安を与えています。

(3) 住宅形態別空家等の問題点

一戸建て住宅では周辺環境の問題（立木の通行阻害、動物の棲みつき等）が約 30%を占め、次いで景観の問題（立木が前面を覆う、建物の傷み汚れ等）となっています。また、空家等が適正に管理されていないことによる保安上の問題のほか、防犯上の不安を持っているという回答も挙がっています。長屋住宅や共同住宅においても、一戸建て住宅と同様に周辺環境の問題が多い結果となっています。

(4) 自治会で取り組んだ対応・対策

自治会が取り組んだ空家等対策の事例としては、空家等所有者（管理者）の連絡先の把握、そして適正管理の依頼、安全点検等があり、具体的には空家等の見回り、近隣への声掛け、空家の所有者・管理者等の連絡リストの作成、空家等周辺の草引き・清掃などが行われています。

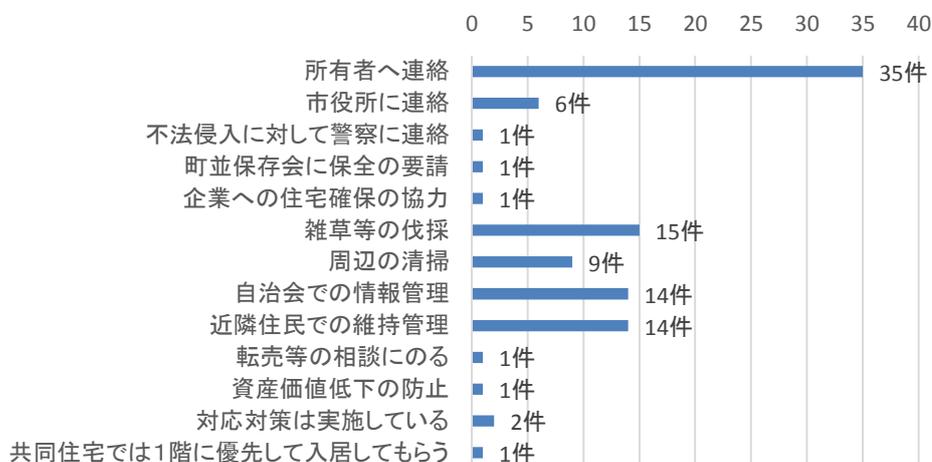


図 2-5. 自治会で取り組んだ対応および対策

(5) 空家等対策についての意見

空家等対策については、次のような意見が挙げられています。

- ・所有者情報の把握
- ・市との連携
- ・利活用システムの構築
- ・地域創生や税制改正の必要性
- ・空家等対策関連条例の制定や補助制度の創設

2-6. 平成28年度 空家等の外観調査

平成27年度の水道情報等により抽出した空家等候補1,308件を対象として、外観目視調査を実施しました。調査の結果、空家等であった建物が816件、空家等ではなかった建物が492件存在していることが判明しました。

空家簡易診断調査カルテ(空家判定調査後)						空家/様式-3	
調査ID番号		調査員(氏名):		資格:	建築士・所属:	調査日 年 月 日	
所在地							
<様式2(あ)>による空き家の判定結果		<input type="checkbox"/> 空き家	<input type="checkbox"/> 空き家の可能性大	<input type="checkbox"/> 空き家でない	<input type="checkbox"/> 判定不能だった		
■空家の管理状況簡易診断							
空家の管理状況簡易診断	建築・管理状況評価	屋根材の剥落等	<input type="checkbox"/> なし/1	<input type="checkbox"/> 一部剥落あり/0.5	<input type="checkbox"/> 著しい剥落あり/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0	()点
		外壁の剥落等	<input type="checkbox"/> なし/1	<input type="checkbox"/> 下地露出/0.5	<input type="checkbox"/> 壁剥落あり/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0	()点
		窓ガラスの破損	<input type="checkbox"/> なし/1	<input type="checkbox"/> 一部あり/0.5	<input type="checkbox"/> 著しくある/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0	()点
		草木・庭等の管理	<input type="checkbox"/> 出来ている/1	<input type="checkbox"/> 判断困難/0.5	<input type="checkbox"/> 出来ていない/0	<input type="checkbox"/> 存在せず/1	()点
		ゴミや荷物等が散乱	<input type="checkbox"/> 良好/1	<input type="checkbox"/> 一部あり/0.5	<input type="checkbox"/> 著しく散乱/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0	()点
計						()点	
家屋管理状況(い)		3.0以上=A	1.5-2.5=B	1.0以下=C	<input type="checkbox"/> A・ <input type="checkbox"/> B・ <input type="checkbox"/> C	評価: A=10 B=5 C=0	
点							
■建築士としての活用に対する基礎情報調査							
活用への可能性	目視における評価	外観改修の費用	<input type="checkbox"/> 不要=2	<input type="checkbox"/> 判断不能=1	<input type="checkbox"/> 必要=0	→	()点
		構造的な耐力	<input type="checkbox"/> ありそう=2	<input type="checkbox"/> 判断不能=1	<input type="checkbox"/> 補強等必要=0	→	()点
		交通の利便性	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 判断不能	<input type="checkbox"/> 不便	→	利活用に適合=1 ()点
		周辺環境	<input type="checkbox"/> 静かな場所	<input type="checkbox"/> 判断不能	<input type="checkbox"/> 賑わっている	→	利活用に適合=1 ()点
		立派な造りにみえる	<input type="checkbox"/> そう見える=2	<input type="checkbox"/> 判断不能=1	<input type="checkbox"/> そうは見えない=0	→	()点
		歴史性を感じる建物か	<input type="checkbox"/> そう見える=2	<input type="checkbox"/> 判断不能=1	<input type="checkbox"/> そうは見えない=0	→	()点
活用の可能性についての総合的判断(う)		<input type="checkbox"/> 5点以上=A	<input type="checkbox"/> 4-2点=B	<input type="checkbox"/> 1-0点=C	<input type="checkbox"/> A・ <input type="checkbox"/> B・ <input type="checkbox"/> C	評価: A=10 B=5 C=0	
点							
□判断意見:							
建物外観写真(全景および庭などの活用のヒントになるようなもの各1点)							
□建物外観 □周辺景観など活用のヒント							

図2-6. 外観調査に用いた調査票

(1) 空家等であった建物について

①空家の管理状況簡易診断調査

空家等と判定した建物 816 件のうち、管理状況について「A」、「B」、「C」の三段階で評価しました。

管理状況	A判定・・・管理が行き届いており、問題点が確認されなかった空家等 B判定・・・屋根や外壁等の補修が必要であると思われる空家等 C判定・・・特定空家等と認定される可能性がある空家等
------	---

A判定された空家等は 773 件でした。一方で、C判定された空家等は 4 件でした。この 4 件については、特定空家等の候補として考えられることから、今後、より詳細な調査を実施する必要があります。

また、B判定された空家等は 39 件で、その状況は以下のとおりです。

- ・「屋根材の一部剥落又は著しい損傷が見られる建物」は 21 件
- ・「外壁の剥落あり又は下地露出している建物」は 26 件
- ・「ガラスの一部破損または著しい破損をしている建物」は 6 件
- ・「草木等の管理が出来ていない建物」は 26 件
- ・「ごみや荷物等が一部散乱又は著しく散乱している建物」は 31 件

②活用の可能性調査

管理状況の判定と併せて建物の利活用についても「a」、「b」、「c」の三段階で評価しました。

活用の可能性	a判定・・・管理が行き届いており、立地環境等も良く利活用に適した空家等 b判定・・・若干の補修は必要であるが、利活用が可能と思われる空家等 c判定・・・大がかりな補修が必要であり、利活用に適さないと思われる空家等
--------	--

結果は a 判定が 473 件、b 判定が 297 件、c 判定が 46 件であり、約 58%の空家は管理状況は良く利活用の可能性が高いことが分かりました。

表 2-3. 地区別における空家等の判定結果

地区名称	調査数量	空家等と判定した建物	管理状況			活用の可能性		
			A判定	B判定	C判定	a判定	b判定	c判定
耳成地区	255	167	160	7	0	68	94	5
多地区	26	17	14	2	1	2	13	2
八木地区	104	53	51	2	0	26	20	7
鴨公地区	59	37	36	1	0	36	1	0
香久山地区	26	9	8	1	0	3	5	1
畝傍地区	275	187	175	11	1	95	80	12
白櫃地区	47	34	33	1	0	33	1	0
今井地区	63	43	38	5	0	24	16	3
真菅地区	277	161	155	4	2	118	33	10
金橋地区	114	64	61	3	0	33	28	3
新沢地区	62	44	42	2	0	35	6	3
合計	1308	816	773	39	4	473	297	46

③歴史性を感じる建物調査

本市の特徴として、今井町重要伝統的建造物群保存地区や八木札の辻界隈にある町家群、また、奈良盆地の景観を代表する環濠集落にみられる囲い造りの農家群など歴史性を感じさせる建物があり、貴重な歴史的資源となっています。しかし、これら歴史性を感じる建物にも空き家が存在しており、今回その実態を調査しました。

「歴史性を感じる空家等」66件ありました。これは空家等と判定された建物数816件に対し8%となります。

その内、管理状況についてはA判定が61件、B判定が5件、C判定が0件であり、活用の可能性としてはa判定が54件、b判定が12件、c判定が0件でした。

地区別では今井地区と耳成地区に多く存在しており、建物の大半は管理状況は良く活用の可能性が高いと思われます。

表2-4. 歴史性を感じる建物の判定結果

地区名称	空家等と判定した建物	歴史性を感じる建物の件数	管理状況			活用の可能性		
			A判定	B判定	C判定	a判定	b判定	c判定
耳成地区	167	13	11	2	0	13	0	0
多地区	17	19	18	1	0	11	8	0
八木地区	53	0	0	0	0	0	0	0
鴨公地区	37	4	4	0	0	3	1	0
香久山地区	9	1	1	0	0	1	0	0
畝傍地区	187	7	6	1	0	6	1	0
白檀地区	34	1	1	0	0	1	0	0
今井地区	43	7	7	0	0	6	1	0
真菅地区	161	8	7	1	0	7	1	0
金橋地区	64	2	2	0	0	2	0	0
新沢地区	44	4	4	0	0	4	0	0
合計	816	66	61	5	0	54	12	0

用語等

(歴史性を感じるもの)

その建物の主として外観が歴史的な、様式・形態・意匠を継承しているもの。

(2) 空家等でなかった建物について

空家等ではなかった建物 492 件の内、「新たに入居されたと思われるもの」、「更地(除却)となっているもの」、「貸しガレージや貸し店舗等として活用されているもの」、「建替え又は建築中のもの」、「売り物件や賃貸物件となっているもの」等、流通しているものが 274 件で約 20%でした。

表 2-5. 空家等ではなかった建物の判定結果

地区名称	① 調査数量	空家等ではなかった建物	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧ 流通合計 (②+③+④ +⑤+⑥)	流通率 (⑧/①)
			②	③	④	⑤	⑥	⑦		
			新たに入居されたと 思われるもの	更地となっているもの	貸しガレージ・店舗や倉庫 として活用しているもの	建替え又は建築中	売り物件や賃貸物件 となっているもの	その他空家等では なかったもの(※1)		
耳成地区	255	88	21	19	0	6	5	37	51	20.0%
多地区	26	9	0	2	1	4	2	0	9	34.6%
八木地区	104	51	5	12	8	8	1	17	34	32.7%
鴨公地区	59	22	0	7	3	1	0	11	11	18.6%
香久山地区	26	17	5	1	0	0	1	10	7	26.9%
畝傍地区	275	88	9	9	5	18	11	36	52	18.9%
白樺地区	47	13	1	3	2	0	2	5	8	17.0%
今井地区	63	20	3	1	8	0	0	8	12	19.0%
真菅地区	277	116	15	17	2	9	2	71	45	16.2%
金橋地区	114	50	13	8	2	5	5	17	33	28.9%
新沢地区	62	18	0	2	0	1	9	6	12	19.4%
合計	1,308	492	72	81	31	52	38	218	274	20.9%

(※1) 平成 27 年度水道情報等による空家等候補の抽出調査では空家等候補として抽出したが、現地調査の結果、居住が確認されている建物。

<各地区の流通状況について>

八木地区、多地区の 2 地区については、流通していると考えられる建物等が 30%以上確認されました。多地区では調査実施時に建替え中の建物が 4 件あり、立地場所は 4 件共、近鉄樺原線新ノ口駅から徒歩 10 分程度の住宅街でした。

しかし、今井地区、新沢地区、畝傍地区、白樺地区、真菅地区、鴨公地区の 6 地区については 10%台の流通率となっています。

2-7. 平成28年度 所有者等へのアンケート調査

空家等となったきっかけ、空家等の維持管理状況やその問題点、建築年、利活用や除却に対する意向等、空家等対策の要望について、空家所有者等にアンケート調査を行いました。

調査対象は、本市がこれまで空家等対策に取り組んだ物件の所有者等 103 名とし、回答は 42 名、(40.8%) でした。

(1) 所有者等の年齢

所有者等の年齢は「65～74 歳」29%、「75 歳以上」26%であり、65 歳以上の高齢者が 55% でした。また、回答者の 4 分の 1 は「所有者の家族・親族」からでした。

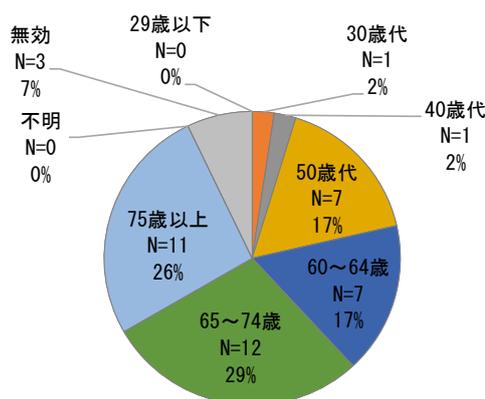


図 2-7. 所有者等の年齢

(2) 空家等になったきっかけ

空家等になったきっかけは「居住者の死亡」26%、「病院や福祉施設への入院・入所」19%、「ほかの場所に住宅を新築または購入し転居したため」17%、「相続による取得後居住者不在」10%でした。

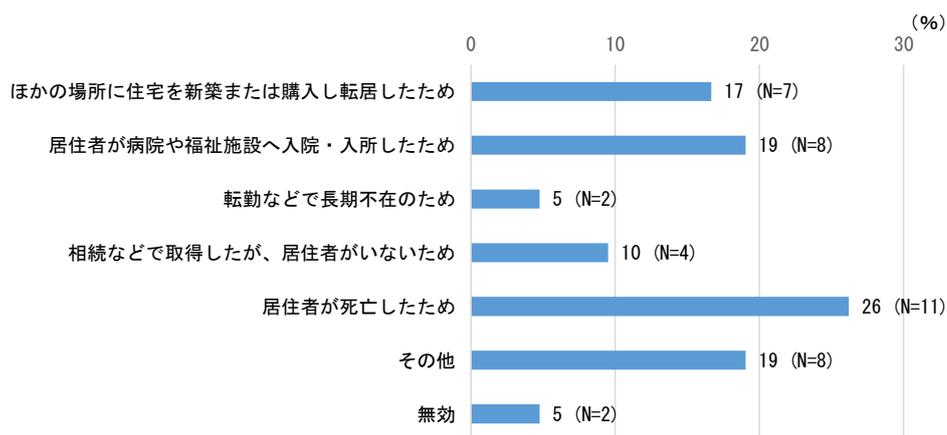


図 2-8. 空家等になったきっかけ

(3) 空家等の維持管理状況やその問題点

<維持管理の状況>

維持管理については、「ほとんど管理していない」が31%、「年に1～数回程度」が28%であり、適正に管理されていないと考えられます。

その理由として、「住宅の利用予定がないので無駄」65%、「管理作業が大変」62%、「遠方に住んでいて管理が困難」42%、「管理費用の負担が重い」27%、などとなっています。

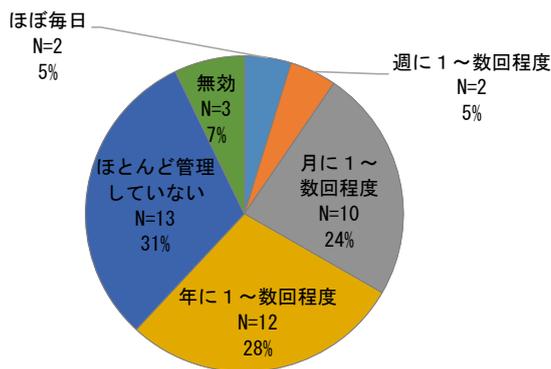


図2-9. 空家等の維持・管理頻度

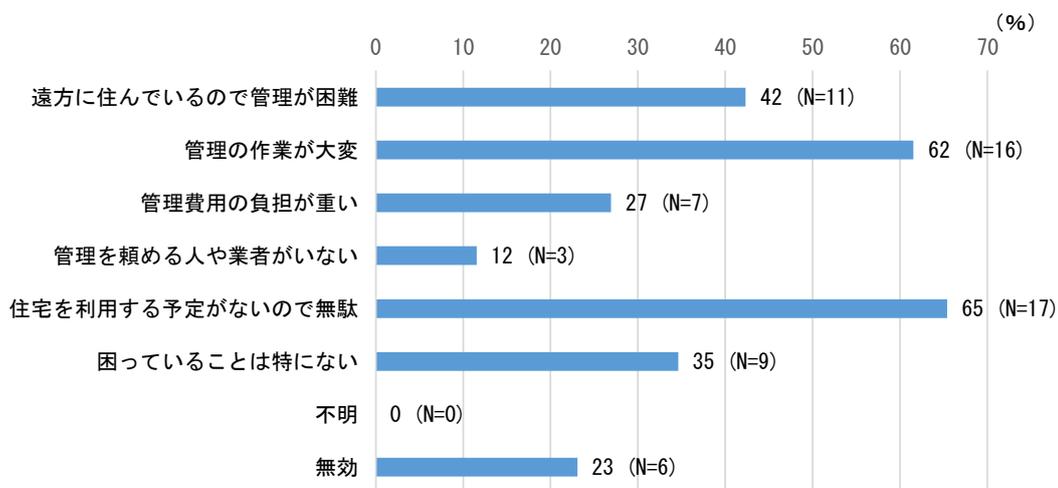


図2-10. 空家等の維持・管理上の困り事

<所有者等が行っている管理内容>

実際に所有者等が行っている空家等の管理内容に対する回答は、「戸締りの確認」92%、「周辺の掃除や草刈り・剪定」81%、「郵便物等の整理・処分」50%と、防犯対策、植栽の剪定などとなっています。

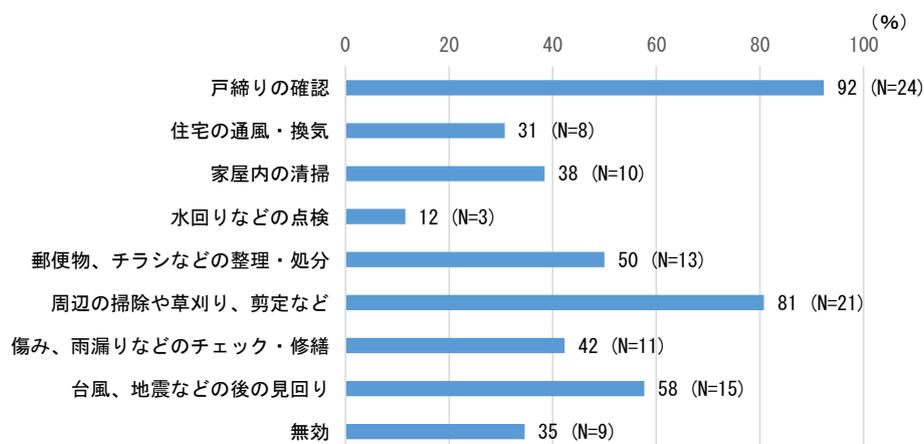


図2-11. 所有者等の空家等管理内容

<問題点>

所有者等として問題としているのは、「火事や空巢など防犯面の心配」が37%と最も多く、次いで「解体後の固定資産税（住宅用地特例解除）の心配」が34%、「管理費や修繕費用がかかる」が32%となっています。

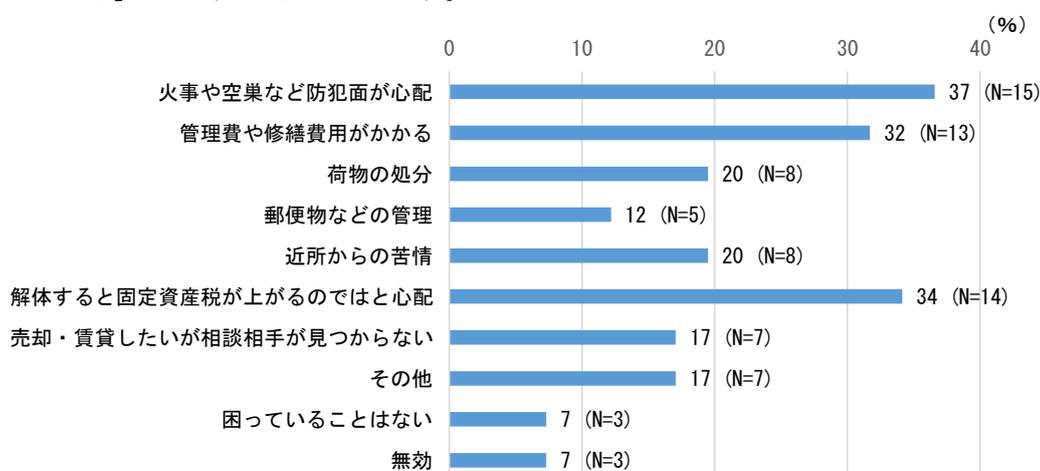


図 2 - 1 2. 空家等の所有による問題点

<参考>

表 2 - 5. 固定資産税の課税標準の特例（専用住宅の場合）

区分	土地の利用状況と面積区分	課税標準
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	課税標準となるべき価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200㎡を超える部分で家屋床面積の10倍まで)	課税標準となるべき価格×1/3

平成27年度地方税法の改正において、空家特措法に基づく必要な措置の「勧告」対象となった特定空家等に係る土地については、住宅用地に対する課税標準の特例措置の対象から除外することとなりました。

(4) 空家等の建築年について

空家等の建築年に対する回答では、「築40年以上」である昭和50年以前の建物が62%であり、さらに「昭和19年以前（戦前の建物）」が24%となっています。

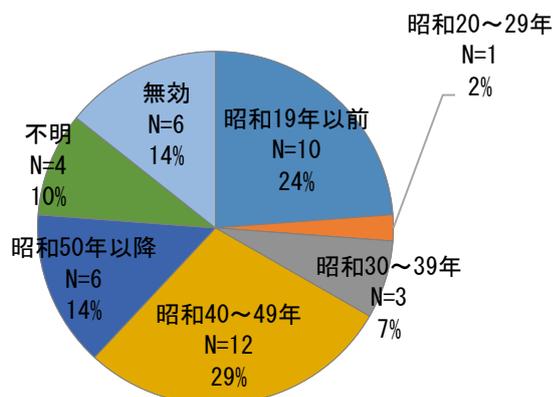


図 2 - 1 3. 空家等の建築年

(5) 利活用や除却に対する意向について

空家等の将来的予定について、「売却したい」という回答の割合が40%と突出しており、次いで「賃貸として利用」「家族または親族が居住」となっています。

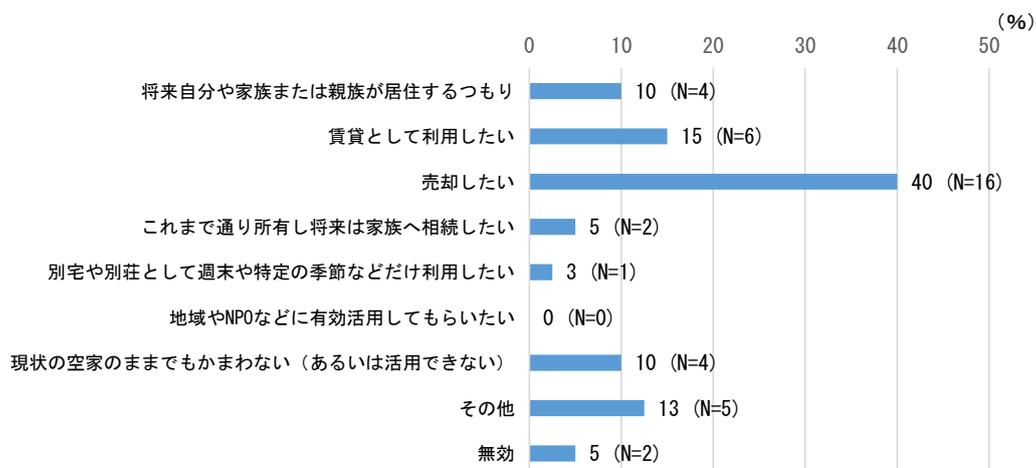


図 2-14. 空家等の将来的予定

空家等の修繕・建て替えの予定については、「考えていない」40%、「解体する」21%となっており除却の意向もあります。

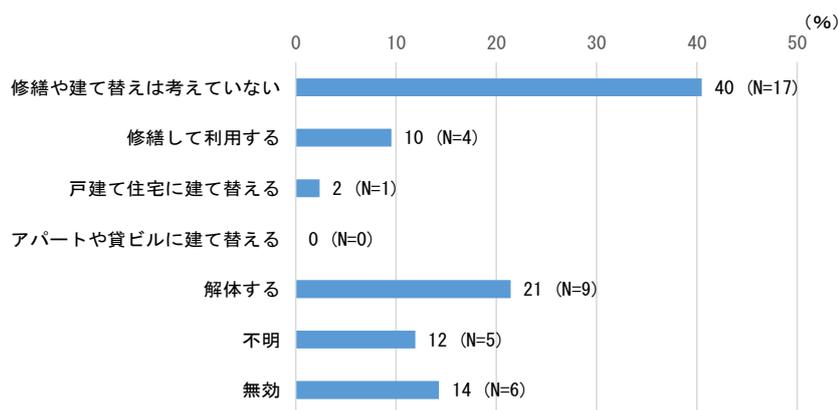


図 2-15. 修繕・建て替えの予定

(6) 空家等対策についての要望

空家等対策についての要望では、「取り壊しや改修等に関する補助制度」55%、「具体的な情報提供や相談窓口」33%、を求めており、所有者等の事情に合わせた、相談体制の充実や新たな補助制度の導入検討をしていかなければなりません。

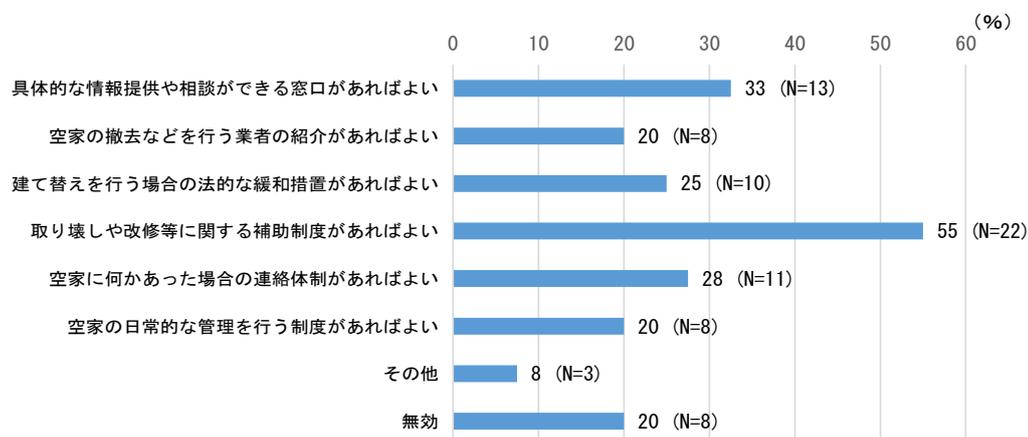


図 2-16. 空家対策についての要望

2-8. 課題と対策の方向性

空家等の実態調査や自治会、空家等所有者等へのアンケート調査を踏まえ空家等の課題と対策の方向性は次のとおりです。

(1) 空家所有者等に関して

【課題】

所有者等は空家等について、あまり認識をしていないことが考えられます。空家管理についても、ほとんどが行われておらず、管理に負担を感じており、放置されている状況が見受けられます。また、空家等に対する情報も不足しています。売却等や利活用の意向もありますが、その情報が不足しています。除却や改修等に対する補助制度の要望や解体による固定資産税の上昇への懸念もみられます。



【対策の方向性】

- 空家等に関する意識啓発
- 空家等を経済的に維持管理するための支援や仕組みの構築
- 所有者等への情報提供や相談窓口の充実
- 市、利活用を支援するNPOや地元事業者との幅広い連携体制
(中間支援組織づくり)
- 除却や改修等に対する補助制度の検討

(2) 自治会等地域コミュニティに関して

【課題】

地域内での空家等により景観や周辺環境が悪化している状況にあります。空家等の情報、特に空家等所有者情報がなく困っている地区が多くあります。しかし、一方で空家等の情報を管理している地区もあり、そのような地区では、空家等対策を実施されています。



【対策の方向性】

- 自治会と市が連携して空家等所有者情報をもとに連絡できる体制づくり
- 自治会の自主的な空家等対策(清掃安全点検等)支援

(3) 空家等の現状から

【課題】

本市の空家等は、市場により自律的に流通される傾向が見られました。しかし、老朽化や所有権が複雑であり、空家等の状況で放置されているものも見られます。また、昭和56年以前に建築された空家等は、新耐震基準の耐震性能がないと考えられます。比較的管理状況が行き届いている空家等が多いですが、その一方で、屋根や外壁に損傷が見られる建物もあり保安上、周辺環境等への問題を抱えている空家等もあるのが現状です。



【対策の方向性】

- 自律的に流通していない空家等について、その課題を解決に導くための支援（中間支援組織づくり）
- 管理が適切でなく、保安上、衛生上、景観上、防犯上、周辺環境への悪影響が出ている空家等については、定期的な経過観察による。
 - ・適正管理の促進
 - ・利活用の可能性の検討
 - ・場合によっては除却等を指導・助言する手続きの構築
 - ・支援制度の検討

(4) 歴史的建築物について

【課題】

本市の特徴として、築40年以上の建築物や戦前からの建築物も多く残っており、外観調査では、歴史性を感じるものが66件ありましたが、一方で利活用が進んでいないことも課題となっています。



【対策の方向性】

- 所有者等に、歴史的価値を認識できる取り組みと不動産価値の可視化
- 歴史的価値を活かした利活用の情報提供や支援
- 歴史的価値として様式・形態・意匠が維持管理できる専門サポートの支援

第3章 空家等対策の基本的な方針

3-1. 基本的な方針

空家等の対策については、適正な管理がされておらず、老朽化した危険が伴う空家等の「危険除去」が安全・安心のために取り組むべき課題ですが、同時に空家等問題の発生を防止・減少させる「予防」と、適正に管理された健全な空家等の「利活用」の3つの視点が必要になります。

空家等の「予防」と「危険除去」は言わば「マイナスの解消」のための対策で、「利活用」は、空家等を有効活用することで老朽化を阻止するという言わば「プラスの創造」を目指す対策とも言えます。

これまでの調査から課題と対策について、基本的な方針を、以下のように設定します。

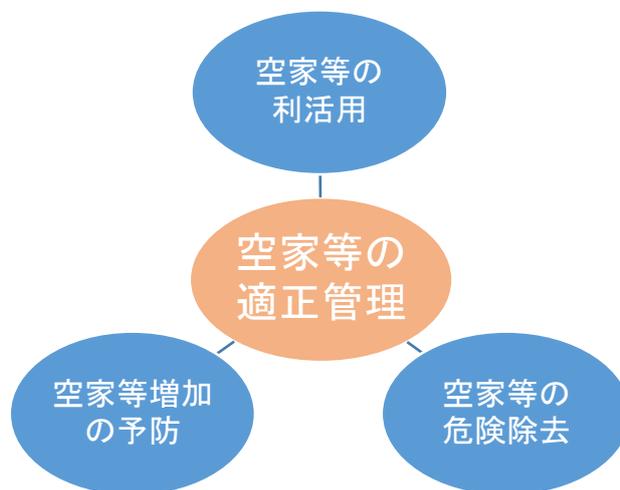


図3-1. 基本的な方針

(1) 適正管理は自己責任

原則として、空家等の適正管理は、所有者等の責任であることを啓発する必要があります。空家等は個人の財産であり、空家等が原因で、周辺住民等に被害を与えた場合には、その所有者等（相続人を含む）や占有者等が責任を負う場合があります、損害賠償などの管理責任を問われることもあります。

(2) 信頼できる中間支援組織の確立

空家等の流通や利活用には、新たな発想と経済効果、人の繋がり、信頼関係が必要です。それらを有効にサポートできる中間支援組織の確立を目指します。

同時に、空家等の管理や空家等の流通・利活用が、地元の事業者にとって、新たなビジネスとなり、将来的には経済活動として自律して発展するような体制を目指します。

(3) まちづくりの視点

健全な空家等や除却後の跡地は、まちづくりを進めるうえでの地域の資源と捉え、地域等との連携による予防や活用・流通を促進します。

(4) 歴史的建築物への配慮

多くの遺跡とともに歴史的建物は本市の大きな財産です。空家等になっても利活用の可能性を工夫して、まちの景観に歴史性が継続されるような施策を目指します。

代表する事例として、今井町での医療と健康まちづくりで、空家等を利活用する「医学を基礎とするまちづくり構想」があります。

3-2. 空家等対策の方向性

<p>(1) 空家等増加の予防</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 早期発見と早期対応の仕組みづくり ・ 空家等問題についての啓発・意識の共有 ・ 空家等についての有効な情報の発信 ・ 住まいの引き継ぎの推進・相続登記の促進 ・ 空家等相談会の更なる充実 ・ 空家等管理サービス事業の整備 ・ 空家コーディネーターの育成
<p>(2) 空家等の危険除去</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の行政対応 ・ 特定空家等の認定に至るまでの手順 ・ 特定空家等の判断のための立入調査 ・ 特定空家等の措置 ・ 緊急安全措置の実施
<p>(3) 空家等の利活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中古住宅の流通支援 ・ 転用による空家等の利活用策 ・ 空家等の除却促進と跡地の利活用
<p>(4) 空家等適正管理の 推進体制の構築</p> <p>(1)～(3)を推進 するための体制の構築</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相談等窓口の充実 ・ 関係部局の連携体制の強化 ・ 空家等対策協議会の設置 ・ 空家等対策条例の制定の検討 ・ 幅広い協働体制づくり ・ 空家等対策の中間支援組織の確立 ・ 自治会等との協働体制づくり

第4章 空家等増加の予防

空家等増加の「予防」とは、空家等問題発生の兆候をできるだけ早期に発見し、空家等所有者による適正管理を妨げる要因を取り除いて、適正管理や利活用を促す対策と言えます。新たな空家等問題の発生や老朽化の進行を抑制する対策として、以下の取り組みを行います。

(1) 早期発見・早期対応の仕組みづくり

外観調査の結果はデータベース化し、庁内の関係部署が連携した取り組みを行えるよう、部署間で空家等情報の共有を図ります。この空家等データベースは定期的に更新します。

特に所有関係や立地条件等で、所有者個人だけでは解決が困難な物件については、事例集としてまとめて、対策や対応の経緯が関係部署に共有されるようにします。

また、現在、施設に入居した方や認知症の高齢者等の持ち家の処分などの空家等管理などが新たな課題となり始めているので、福祉部局と情報を共有する体制を充実させます。

(2) 空家等問題についての啓発・意識の共有

本市の広報紙やホームページでの呼びかけ、啓発チラシの発行、空家等についてのセミナーや「出前講座」等を開催します。

(例) 市から郵送する税務通知に空家等適正管理についてのお知らせ等を同封する。

転出者から「転出届」を受理する際に「空家等管理のお願い」チラシ等を渡し、連絡先を自治会等に知らせることなど。

(3) 空家等についての有効な情報の発信

空家特措法や空家等の適正管理方法、利活用の事例等、空家の適正管理に関する有効な情報についても広く情報発信を行うとともに、関係団体や地域等と連携し、市民に対して周知・啓発を行います。

(例) 空家等所有者の損害賠償責任についての啓発

建物の倒壊、外壁材等の落下により、隣家等の建物損害や死亡事故等の人身損害を発生させた場合、民法に基づき所有者等が損害賠償責任を負う可能性があります。その賠償額については、国土交通省等による試算が公表されており、人身損害の場合は賠償金が1億円になる可能性もあります。

(4) 住まいの引き継ぎの推進・相続登記の促進

住宅を所有する高齢者を対象に、自分の住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義についての周知・啓発を行います。相続登記が行われないことにより空家等所有者が不明確となり、これが空家等の管理不全状態を招く要因のひとつとなっていることから、相続発生時に速やかに登記の名義変更がなされるように司法書士等の関係団体と連携し、相談体制を整備します。

(5) 空家等相談会の更なる充実

NPO法人空き家コンシェルジュと市職員が協力し、月1回空家等に関する無料相談会を開催しています。更に各地区公民館等で相談会を周知し、空家の所有者のほかに自治会、地域住民の方にも気軽に相談会に来ていただけるような仕組みを作ります。また、福祉関係者と連携を図り、今後空家になる可能性のある住宅を持つ所有者及びその家族等への案内も強化していきます。

(6) 空家等管理サービス事業の整備

遠方に居住しているなどで、日常管理が困難である場合に所有者等に代わり空家等を巡回・管理するサービスがあれば、所有者の負担も軽減され、適正管理に繋がります。

市が窓口となり、自治会や地域地縁団体等と連携し、NPO法人や民間事業者が、所有者等をサポートする空家管理サービス事業の整備を目指します。

(7) 空家コーディネーターの育成

空家等の管理サービス事業の整備と合わせて、空家等の流通や利活用までを支援する空家コーディネーターを育成します。空家コーディネーターは、まちづくり活動の一環として空家の掘り起しや、所有者等や地域のニーズに応える空家活用方法の提案を行えるアドバイザーとして、京都市・船橋市等で仕組みが試みられています。

本市では、事情に精通している地元の方々に協力していただくような仕組みを検討します。(今井町においては、NPOや本市の今井町並保存整備事務所が実質的に空家コーディネーターの役割を果たしており、空家等の利活用に貢献しています。)

表 4-1. 空家等対策等に取り組んでいる民間団体

名 称	概 要
<p>(1)</p> <p>NPO法人八木まちづくりネットワーク</p> <p>平成 17 年 10 月設立</p>	<p>橿原市の八木及び八木周辺の歴史、文化及び歴史的な建築物や町並み等を歴史的資産と位置づけ、これを生かした「まちづくり」のための事業を行い、八木及び八木周辺の活性化に寄与することを目的として、橿原市と協働して空家管理、利活用の促進を図る取り組みを進めている。</p> <p>=実績= 地区内の空家を借り改修してコミュニティスペース「Wacca」として活用。 平成 28 年度には、奈良県地域貢献活動助成事業の採択を受け、地域住民と来訪者（アーティスト・学生等）の交流イベントを実施。</p>
<p>(2)</p> <p>NPO法人今井まちなみ再生ネットワーク</p> <p>平成 18 年 7 月設立</p>	<p>「今井町の空家・空地」の利活用をすすめることを通して、今井町ににぎわいを取り戻し、「活気のある町に再生する」ことを目的としている。</p> <p>今井町に存在する空家・空地の所有者、今井町家で住みたい・活用したいと希望される方に、空家バンクに登録いただき、「今井まちあるき（空家を紹介しながら町歩きをすること）」に参加等を通し、空家をご紹介（橋渡し）している。</p> <p>=実績= 今井まちあるきは年 4 回程度開催しており、現在まで約 60 件の橋渡しが実現した。橋渡し後も改修や地域への参画などにも協力している。（空家等対策協議会委員）</p>
<p>(3)</p> <p>大和・町家バンクネットワーク協議会</p> <p>平成 23 年 2 月設立</p>	<p>奈良県の歴史的町並み地区 13 地区で町家の利活用を推進するために、まちづくり団体や専門家の団体および行政等により構成された協議会であり、空町家の情報を一元化し発信することで、ユーザーとオーナーとの橋渡しなどの取り組みを進めている。</p> <p>=実績= 平成 28 年度には、国土交通省の先駆的空き家対策モデル事業「自己管理が困難な所有者等の適正管理支援仕組」を実施。</p>
<p>(4)</p> <p>NPO法人空き家コンシェルジュ</p> <p>平成 25 年 2 月設立</p>	<p>適正に管理されていない空家を行政や地域と連携し、適正な管理・把握・住居の有効活用を考え、適正に住める物件に変えることにより、奈良県全体のまちづくり推進や地域安全活動、中山間地域の振興など全体にわたって展開できるようにすることを目的としている。</p> <p>=実績= 行政と連携して、各市町村の空き家バンクの運営、空き家相談会への専門家派遣を行っている。また、空家管理等の事業も行っている。（空家等対策協議会委員）</p>

第5章 空家等の危険除去

5-1. 空家等の行政対応

空家特措法においては、市長が「特定空家等」に認定することにより、その所有者に対し、改善のための助言又は指導、勧告及び命令をすることや、最終的には行政代執行等の強制措置を行う権限を与えています。

また、特定空家等を判断する参考基準等及び措置に係る手続について、ガイドラインで示しています。

<ガイドライン概要>

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断する。

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準は次の通り。

・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を①～④に示す。

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 [別紙1]

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 [別紙2]

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 [別紙3]

④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
[別紙4]

(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か。

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性。

用語等

(ガイドライン)

「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)」(平成27年5月 国土交通省) 特定空家等の判断に際しての参考となる基準を示しています。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜
・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している 等
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している
・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している
・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等



〔別紙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

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。



〔別紙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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。等
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。等



〔別紙4〕 その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。等
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。等
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。等



図5-1. ガイドラインの概要

5-2. 空家等の危険除去の手順

空家等の危険除去の対策は大きく2つに分かれます。ひとつ目は、所有者等自らの意思による対策で、ふたつ目は、特定空家等として認定されたことによる対策です。

(1) 特定空家等の認定に至るまでの手順

外観調査（1次調査）の結果、適正管理がなされていないと判断される空家等については、空家特措法第12条に基づく情報の提供として、所有者に連絡を行い、意向等の事情聴取、助言その他必要な援助や相談を実施します。【P30 フロー図参照】

(2) 特定空家等の判断のための立入調査

上記の対応を経て、なお危険性の高い空家等と判断される建物については、次の段階として特定空家等候補とし、原則所有者等の立会いのもと、空家の立入調査（2次調査）を特定空家の判断基準により実施します。この調査では、特定空家等判断のための調査と同時に、利活用のための調査も併わせて行い、今後の措置において空家等所有者への助言または指導の際の資料となるようにします。調査の結果、空家等に歴史的な価値が見られる場合は、空家特措法による措置と並行して、所有者等の意向も踏まえて空家等を利活用して残す可能性がないか等の検討を行います。

表5-1. 特定空家等の判断基準（案）判断シート

B. 空家の立入調査		点数が高いほど管理良好		保安、衛生、景観、生活環境、周辺へ悪影響の程度		点
建物の保安	基礎の変形等	<input type="checkbox"/> 不同沈下無/2	<input type="checkbox"/> 不同沈下有/1	<input type="checkbox"/> 著しく破損・変形/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0	()点
	柱の傾斜	<input type="checkbox"/> 傾斜なし/1	<input type="checkbox"/> 傾斜あり/0→*へ		<input type="checkbox"/> 目視不可/0	()点
	柱の腐朽等	<input type="checkbox"/> なし/2	<input type="checkbox"/> あり/1	<input type="checkbox"/> 著しい/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0	()点
	屋根材の剥落等	<input type="checkbox"/> なし/1	<input type="checkbox"/> 一部剥落あり/0.5	<input type="checkbox"/> 著しい剥落あり/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0	()点
	外壁の剥落等	<input type="checkbox"/> なし/1	<input type="checkbox"/> 下地露出/0.5	<input type="checkbox"/> 壁剥落あり/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0	()点
	窓ガラスの破損	<input type="checkbox"/> なし/1	<input type="checkbox"/> 一部あり/0.5	<input type="checkbox"/> 著しくある/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0	()点
外部付属物の不具合(手摺、庇、その他)		<input type="checkbox"/> なし/1	<input type="checkbox"/> 一部あり/0.5	<input type="checkbox"/> 著しくある/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0	()点
防火性能の不具合	外壁・軒裏の防火性能	<input type="checkbox"/> なし/1	<input type="checkbox"/> 一部あり/0.5	<input type="checkbox"/> 3面以上あり/0	<input type="checkbox"/> 目視不可/0	()点
敷地の保安	擁壁の危険性	<input type="checkbox"/> なし/1	<input type="checkbox"/> 一部あり/0.5	<input type="checkbox"/> あり/0		()点
	門、塀等の危険性	<input type="checkbox"/> なし/1	<input type="checkbox"/> 一部あり/0.5	<input type="checkbox"/> あり/0		()点
(衛生)	ゴミ等の散乱	<input type="checkbox"/> 良好/1	<input type="checkbox"/> 一部あり/0.5	<input type="checkbox"/> 著しく散乱/0		()点
(生活)	草木・庭等の管理	<input type="checkbox"/> 出来ている/1	<input type="checkbox"/> 判断困難/0.5	<input type="checkbox"/> 出来ていない/0		()点
(景観)	景観を阻害しているか	<input type="checkbox"/> 良好/1	<input type="checkbox"/> 一部阻害/0.5	<input type="checkbox"/> 著しく阻害/0		()点
(周辺へ悪影響の程度)		<input type="checkbox"/> なし/1	<input type="checkbox"/> 一部あり/0.5	<input type="checkbox"/> 影響大/0		()点
	○柱の傾斜	<input type="checkbox"/> 1/20以上/-10	<input type="checkbox"/> 1/60以下/-5			()点
	○床の傾斜					()点
	○雨漏り 他					()点
	○クラック					()点
損傷 合計						点
損傷総合判定(え)		12点以上=A	11~6=B	5点未満=C	<input type="checkbox"/> A・ <input type="checkbox"/> B・ <input type="checkbox"/> C	評価: A=10 B=5 C=0
* 総合Cランクの場合: 「特定空家等」の可能性が高い						(え) 点

- ・判断のための調査は、(保安、衛生、景観、生活環境、周辺へ悪影響の程度)の5項目とし、そのうち保安(危険性)と周辺へ悪影響の程度を重視します。
- ・特定空家等の判断は、調査項目ごとに点数で採点し、総合点にてA・B・Cで評価します。
- ・総合判定Cの場合を「特定空家等の可能性が高い」とし、更に、現況写真、立地状況と所有者の聞き取り等を加味して総合的に特定空家等かどうかの判定を行います。

(3) 特定空家等の措置

立入調査の結果をもとに、上記の判断基準と国の「特定空家等ガイドライン」に沿って特定空家等かどうかの判断を行い、空家等対策協議会での意見を踏まえて今後の措置（行政手続き）を決定し実施します。【P31 フロー図参照】

特定空家等に認定された空家等については、空家特措法に基づき以下のとおり進めていきます。

① 助言または指導（法第 14 条第 1 項）

特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、樹木の伐採、その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言または指導を行います。

② 勧告（法第 14 条第 2 項）

助言または指導をしても、なお当該特定空家等の状態が改善されない場合は、指導を受けた所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて、必要な措置をとることを勧告します。当該敷地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

③ 命令（法第 14 条第 3 項）

勧告を受けた者が正当な理由がなく、措置をとらなかった場合に必要があると認めるときは、その所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて、その勧告に係る措置をとることを命じていきます。

④ 行政代執行（法第 14 条第 9 項）

必要な措置を命じた場合においても、その措置を履行しないとき、又は履行しても十分でないときや、履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行い危険性等を除去します。

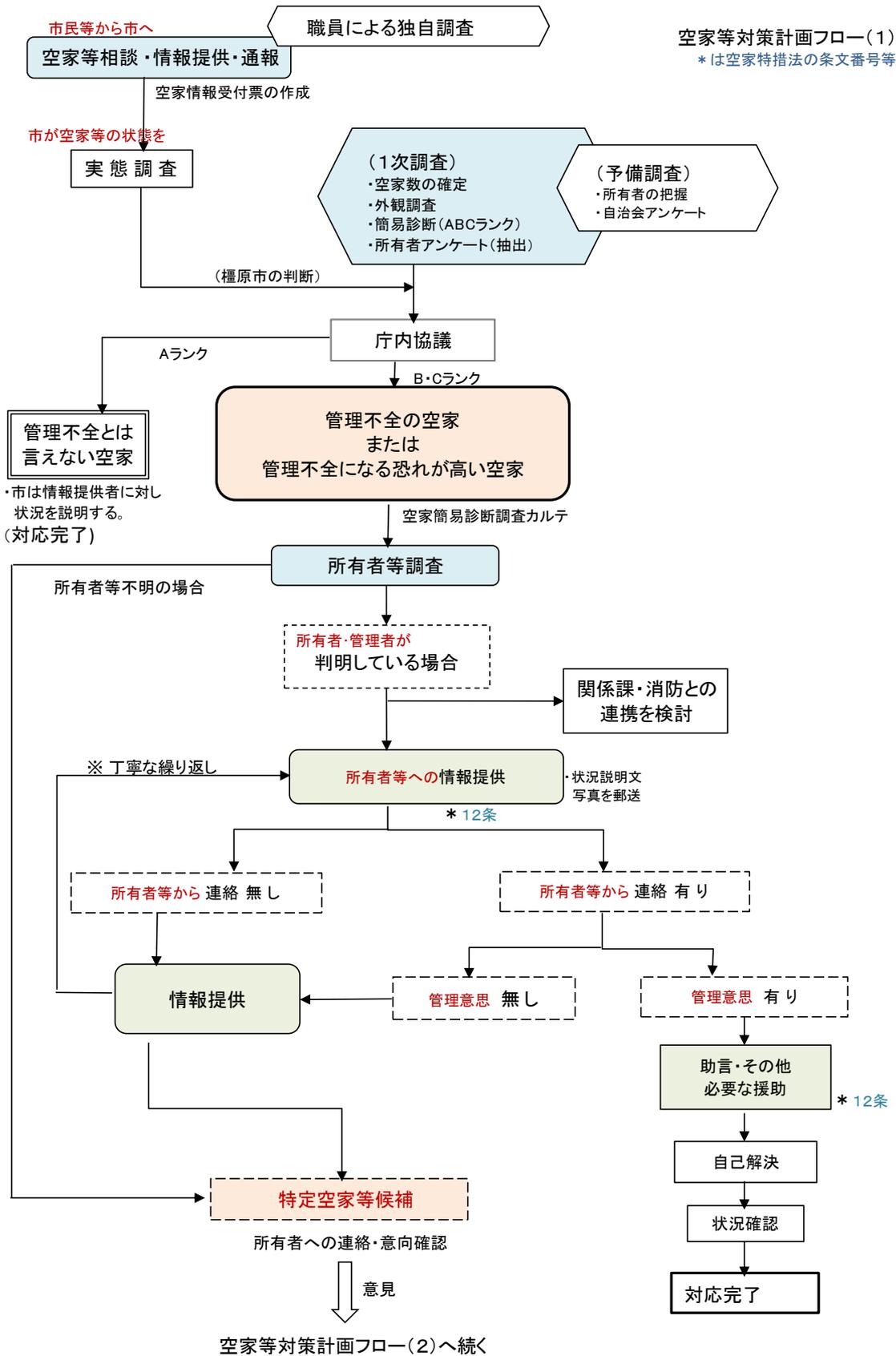
(4) 緊急安全措置の実施

緊急に危険等を回避する必要がある場合、軽微な措置であれば所有者の同意なく建築物等に対し、行政が直接措置できるようにする必要があります（即時執行）。これは空家特措法においては規定がないため、新たな条例制定を検討します。

<軽微な措置の例>

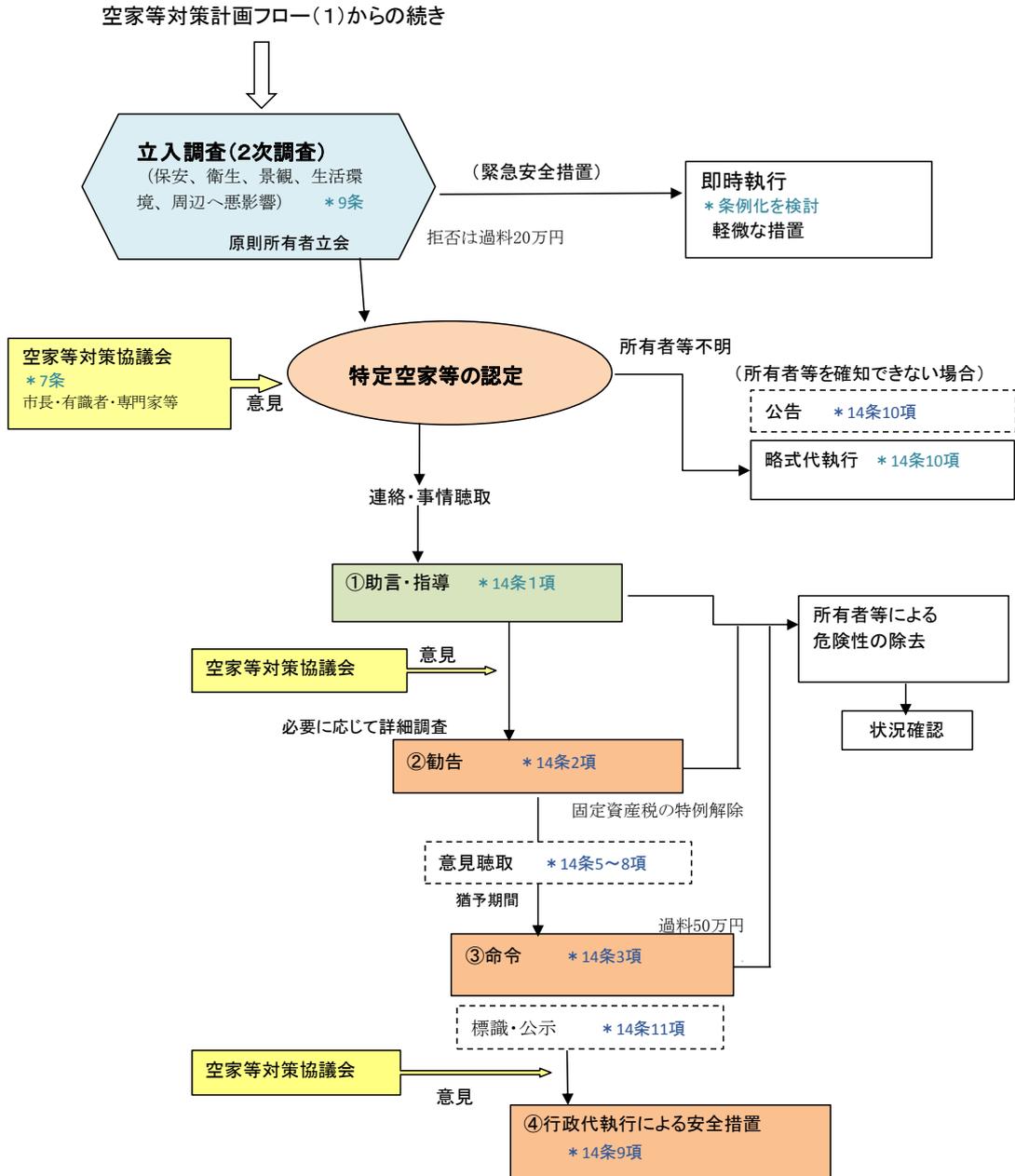
落下しそうな瓦等の除去、危険な軒樋などの仮固定、開口部の閉鎖、ブルーシートでの養生など。

■ 特定空家等の認定に至るまでのフロー



■ 特定空家等の認定とその後のフロー

空家等対策計画フロー(2)
*は空家特措法の条文番号等



第6章 空家等の利活用

空家等の利活用については、中古住宅の流通支援、転用による空家等の利活用、空家等の除却促進と跡地の利活用の3つのアプローチにより、空家等の継続利用、再利用及び有効活用を図ります。

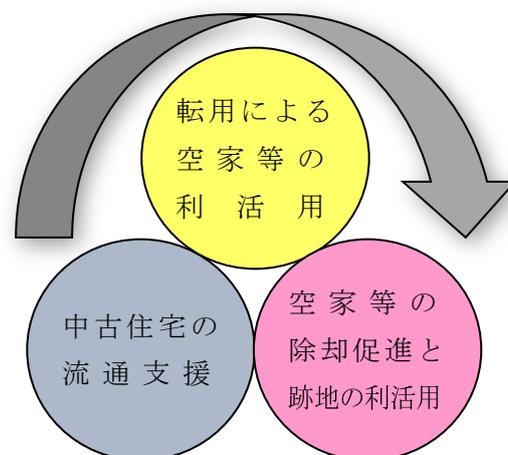


図6-1. 空家等の利活用の3つのアプローチ

6-1. 中古住宅の流通支援

近年、中古住宅の流通を促進するための各種施策や体制の整備が進められています。本市でも国、奈良県等と連携しながら中古住宅の流通を支援します。

(1) 奈良県での流通支援組織の育成

国土交通省は中古住宅流通の活性化を図るために平成24年度より、リフォーム等の関連事業者間の連携を進め、不動産流通の推進を支援しています。これは宅建事業者を中心に、リフォーム会社、銀行、建築士など、各事業者が連携して、消費者に安心・安全な中古住宅の売買を促すもので、奈良県では、一般財団法人「建築・住宅支援センター協議会」が設立されており、本市も参加しています。今後とも支援し、連携を深めていきます。

(2) 橿原市での空家流通支援

NPO等と地元の不動産・宅建事業等の民間事業者等が、中古住宅（空家）の情報を共有し、中古住宅の効果的な流通に協働して取り組めるような環境の整備を目指します。また、歴史的建築物については、本市では各NPOや大和・町家バンクネットワーク協議会等がそれぞれ活発に活動していますが、さらに本市の町家等の空家利活用が活性化できるように支援します。

これらは空家等対策のプラットフォームの構築として、別章でさらに述べます。

(3) J T I の「マイホーム借上げ制度」との連携

(一般社団法人)「移住・住み替え支援機構」(略称：J T I)は、シニア世代向けの「マイホーム借上げ制度」を運用し、自治体などとも連携して実績を上げています。中古住宅の流通支援として、J T Iと連携して、市に相談窓口を設置するなどして、住み替えの促進や空家等の活用に取り組みます。特に、昭和40年代前後に開発されたニュータウン等の急速に高齢化が進展しているため、今後、空家等が増加する可能性ある団地などの対策として連携に向けた検討を進めます。

(4) 流通を促進する仕組みの導入

中古住宅の流通促進のために、近年整備が進んでいる「住宅インスペクション」や「住宅ファイル制度」などの仕組みの導入を目指します。

用語等

(「移住・住み替え支援機構」 略称：J T I)

J T Iは、住宅の借り上げ・転貸を行うことで住宅ストックを社会の財産として活用することを目指してハウスメーカーなどが中心になり2006年に設立された社団法人。高齢者などの保有する住宅を借り上げ、賃料を保証して子育て世帯などに転貸する仕組みで、住宅所有者は安定した家賃収入を得ることが可能となり、借主は良質な住宅を割安な家賃で借りることが可能になる。

(住宅インスペクション)

中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとに差があることから、消費者は、その品質や性能に不安を感じている。中古住宅の売買時点の物件の状態を把握できるインスペクションサービスを提供することを目的としています

平成28年2月に宅地建物取引業法が改正され、建物の仲介に於いて宅建業者は、建物状況調査(ホームインスペクション)を斡旋することや、その結果を買主に重要事項として説明することが義務となった。

既存住宅状況調査技術者講習制度については、技術者を養成するため、国土交通大臣の受けた講習実施機関が「既存住宅状況調査技術者講習登録規程」に従って講習を実施する制度。

(住宅ファイル制度)

「近畿圏不動産流通活性化協議会」が平成29年1月から開始した制度。不動産鑑定士等が、建物診断やシロアリ検査の報告書を基に既存住宅の経済的残存年数を把握し、住宅の適正価格や残存耐用年数等を示す。

6-2. 転用による空家等の利活用

(1) 転用による利活用

空家等の利活用のひとつとして、住宅の再利用でなく地域福祉施設、地域コミュニティ施設、宿泊施設・飲食施設等の多様な用途に転用して、地域の活性化のための地域資源としての積極的に利活用します。このような事例を増やし、広報していくことで空家所有者等への理解を深めます。

表 6-1. 空家等の転用事例

貸し事務所	○東吉野村 「オフィスキャンプ・東吉野」 総務省の「ふるさとテレワーク」推進事業として、古民家を活用しシェアオフィスとして活用。
宿泊施設	○「今井庵楽」(1棟貸しゲストハウス) 今井町の伝建地区内で昭和初期の町家を、耐震補強を施し生活体験型宿泊施設として活用。 ○明日香村「ASUKA GUEST HOUSE」 築150年の古民家をリノベーションしたドミトリータイプの宿。 クラウドファンディングによる資金調達。
飲食施設	○今井町の町家活用事例 フレンチレストラン「Tama」、カフェ「ハックベリー」 ○明日香村 古民家カフェ「ことだま」 村への移住者が築約170年の元酒屋を改装して平成27年春にオープン。
地域交流施設	○橿原市南八木町の「Wacca(ワッカ)」 築約75年の空家をNPO法人が借り受けて改修した町家コミュニティスペース。
地域福祉施設	○今井町の学童保育施設(保護者会が運営) 重伝建地区内の江戸時代中期の空家等を活用。

【転用のハードル】

住宅の空家等を住宅以外に利活用するには、いくつかのハードルがあります。

- ・ 現行の耐震基準は、1981年(昭和56年)から適用されています。それ以前に建築した建物は耐震性に問題のあるものもあり、耐震の診断・改修技術者により、現行の耐震基準に適合するように耐震補強を行う必要があります。
- ・ 住宅を宿泊施設や福祉施設等の不特定多数のための建物に転用する場合は、利用者の安全のため建築基準法や消防法で防火・避難等の規定が厳しくなることが多く、改修にコストがかかります。
- ・ 建築基準法では、建物の敷地は幅員4m以上の道路に2m以上接する必要があるため、改築・増築や模様替えは困難な場合があります。
- ・ 都市計画法等で、地域ごとに建物の用途が制限されているため、建物が建っている地域によっては住宅から福祉施設、商業施設等への用途変更が許可されないことがあります。

【空家等の転用の方向性】

築年数が比較的新しい空家等は、資産価値などを明らかにし、所有者等に資産運用意欲を出していただくことで中古住宅市場に流通させるように誘導します。場合によっては、流通の妨げとなっている法制度や相続問題などを整理し、解消することを支援することにより、市場流通を促します。中古住宅市場の流通に乗りにくい築年数の古い空家等の場合は、地域の活性化施設等の多様な用途に転用するなどの利活用を検討します。

一方、いわゆる「古民家」（歴史的建築物）は、地域の歴史や風格を継承し、かけがえのない造形が大きな財産と言えます。これらについては、耐震改修等のコストをかけても採算の取れる商業施設等の誘致、国の補助制度の利用、市の助成の拡充等によって利活用を図ることを目指します。

これらの歴史的建築物等については、奈良ヘリテージ支援センターによる歴史的価値調査があります。

用語等

（ヘリテージマネージャー）

歴史的建築物の保全・活用に携わる建築士。

都道府県の建築士会が所定の講習会を開催し、その修了者を登録している。

（２）立地条件による利活用の方向

空家等の利活用を図るためには、その空家の立地条件を踏まえて検討する必要があります。立地条件には、大きく①都市部の一等地、②都市周辺部・住宅地・農村の中心集落 ③農村部、山間地、に区分することができ、それぞれの立地条件により、収益性、公益性、社会性に基づき活用を進めます。

表 6-2. 立地条件による空家等利活用（例）

立地	条件	活用例
①都市部の一等地 収益が上がる活用 個人ベースでの活用	場所、コンセプトによっては古い建物は十分商業ベースで収益が上がる活用ができる。 また、空家等の活用がその地域で一件登場すると、それが先鞭となって次に続くことが多い。 問題は物件が出てこないこと。	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食店舗、物販店舗 ・ギャラリー、美容院 ・接道の問題などから建替えできないような物件を投資用として購入し、リノベーションをして貸すことで収益を上げる
②都市周辺部・住宅地・農村の中心集落 大きな収益は困難 市民団体やNPO等が活用できる	駅から遠いなどで利便性が低い立地、商業的な利用は難しいが周囲には、ある程度の人口があるなどの立地。大きな収益を上げられるほどの商業的な活用は難しい。 市民団体やNPO等の団体の活動拠点とできる。情報のマッチングが課題。	<ul style="list-style-type: none"> ・デイサービスなど高齢者向きの施設や子育て支援施設等 ・地域のために開かれたカフェ、居場所など ・不特定多数がふらりと入ってくるような施設ではなく、そこを目的として周囲の人がやってくる場所。
③農村部、山間地 行政主体・社会性優先の活用	個人投資を行うのは困難な立地。行政が主体となって支援を行い地域全体の社会問題解決のために活用する。この地域での空家等活用はイコールまちおこしとなる。	<ul style="list-style-type: none"> ・お試し居住施設 (山梨県山梨市、島根県江津市) ・観光を武器に空家を活用 (篠山市集落丸山、長崎県小値賀町) ・グリーンリゾート

(3) 「歴史的資源を活用した観光まちづくり」への取り組み

国は、平成 28 年から「歴史的資源を活用した観光まちづくり連携推進室」(内閣官房)を設けて、地方の古民家などを再生・活用し、魅力ある「観光まちづくり」を推進するための方策や制度改革等の検討を始めています。平成 28 年 12 月の「中間とりまとめ(案)」では、篠山市ほか各地での取り組み事例の紹介や、クラウドファンディングによる資金調達、建築基準法、旅館業法等の現行の規制・制度の改善や特区での対応など幅広く議論され、「2020 年までに全国 200 地域での取り組みを目指す」などの目標が検討されています。

本市においても、今井町などの歴史地区において古民家の空家等の利活用による観光まちづくりを進めています。

(4) 「空家リノベーションスクール」による空家等の利活用

数年前に北九州市で生まれた「リノベーションスクール」と呼ぶ空家等の利活用の取り組みが全国に広がっています。これは、受講生が数日間にわたり、空家や空ビルを活用する事業のアイデアをまとめ、実践する仕組みで、全国の自治体での試みが始まっています。

特徴として、「キレイな絵」を描いて終わりではなく、事業性や投資回収の目途などを盛り込んだ具体的な計画を作り上げ、空家等所有者に提案が通れば、提案を実現に移す専門組織が存在していることです。提案だけで終わらせずに具体的なプロジェクトとして実現させる新しい町づくりの手法です。

(5) 空家利用によるゲストハウス等の開業

奈良県では、「新宿泊施設開業マニュアル」を作って、宿泊施設(主にゲストハウス、B & B 等)を開業しようとする人を対象に、計画から開業までの流れに沿って必要な手続きの概略を解説し、県によるサポート制度等を紹介しています。

外国人誘致で心配される隣人トラブルや、火災予防対策にも配慮しながら空家利用によるゲストハウスをはじめ、地域活性化施設等の開業を支援することを進めています。

(6) ふるさと納税によるまちづくり事業

佐賀県有田町では、ふるさと納税制度を活用して「有田町ふるさと応援寄附金制度」を設けています。寄附をする際に、その寄附金の使途について 6 つの事業の中から指定し、まちづくりに活用するという仕組みです。(例:有田の原風景の保存と活用に関する事業など)

(7) 医学を基礎とするまちづくり構想

まちづくり自体に医学の考え方を持ち込み「医学を基礎とするまちづくり」により、「少子高齢社会」を解決するモデルの構築を目指す。

まちなか医療・研究施設等の実証フィールド環境を整備し、健康・医療・観光・交通等を総合的に整備するまちづくり構想です。

例)江戸時代の町並みが保存されている区域である今井町に町家の再生なども含めたまちづくりを行う。ゲストハウス、学生の寮、患者が在宅に復帰するまでの中間施設や包括ケアの拠点など、県立医大関係の施設を、空家を活用してまちの中に埋め込む計画。

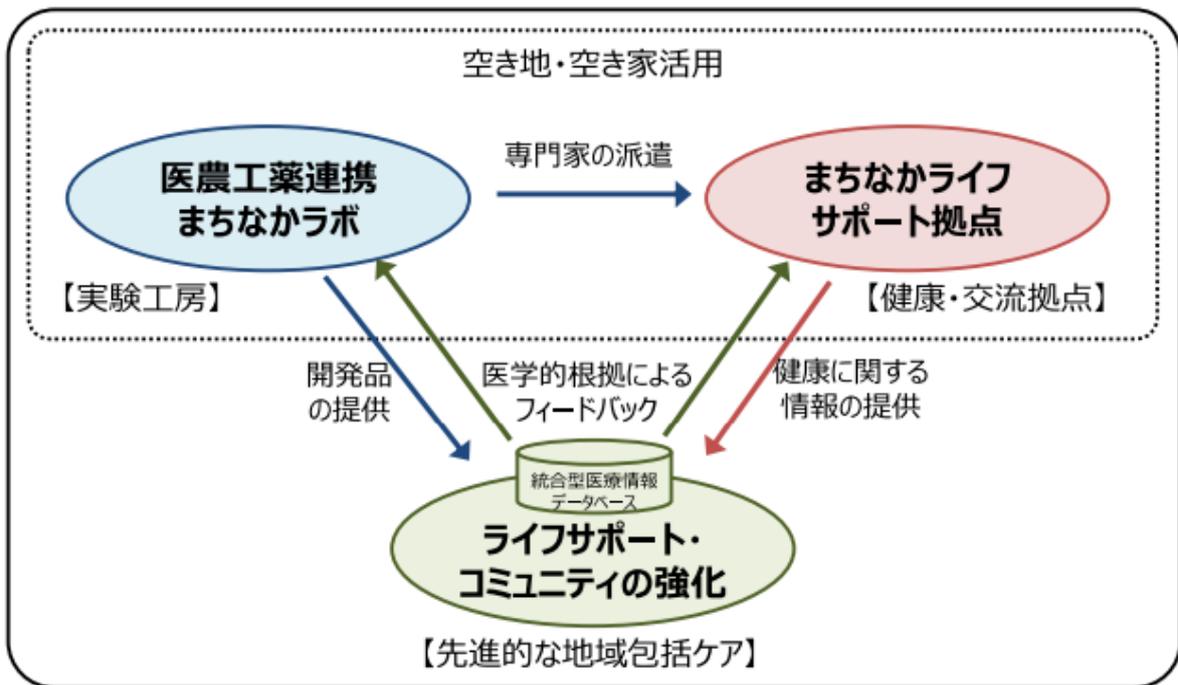


図 6-1. 医学を基礎とするまちづくり構想

6-3. 空家等の除却促進と跡地の利活用

利用予定もなく中古住宅や転用による利活用が見込めない空家等は、そのまま老朽化し危険空家等になっていく事例が多くみられます。

また、地域によって空家等に対する問題意識も異なるため、危険除去のために早急に除却し別の土地利用をする方がよい物件もあります。

危険空家等を除却することで、跡地の公共的な活用等が実現できた場合、空家等は地域資源にもなりえます。特に木造密集市街地においては、空家等を空地にすることを誘導して地域防災面から有効に活用することも考えられます。

所有者等へのアンケート調査では、解体するとの意思を、持っている所有者等も多いので、撤去業者の紹介や、撤去に対する支援制度等を検討し、危険空家等の除却と跡地利用に取り組みます。

表 6-3. 跡地利活用のイメージ (例)

利用法	内容	管理・運営等
ポケットパーク (防災拠点)	密集市街地では防災上も役立つような防災倉庫等も整備する	地域で管理する
地域が運営する貸し駐車場	周辺の希望者に月極めで貸す。市街地では駐車場需要があればコインパーク方式も検討する	収入は維持費管理費に充てる
地域の共同菜園	地域住民が自主管理できる共同菜園として利用する	地域で管理する

第7章 推進体制の構築

空家等対策を進めるためには、行政だけでなく、所有者、市民、事業者、地域コミュニティ等が互いに連携した取り組みを行える体制の整備が必要であることから、以下のように推進体制を整備していきます。なお、空家等対策を具体的に進める中で、数値目標を定め、結果を検証し、効果を評価していきます。

7-1. 行政の推進体制の整備

(1) 相談等窓口の充実

空家等に関する相談等は、所有者、近隣住民、地域コミュニティ等、異なる立場の人による空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する苦情まで幅広い内容が考えられるため、相談等窓口の更なる充実に努めます。

さらに、相談に関しては権利問題や相続問題等が空家等の流通を阻害している場合があるため、技術面・資金面、法律や相続等の幅広い相談体制の整備が必要であることから、民間事業者や民間団体等と連携して窓口の充実に取り組みます。

(2) 空家等対策条例の制定の検討

本市では、以下の内容で空家対策に関するより総合的な対策ができる条例の制定を検討します。

項目	特措法での規定	本市条例での規定(案)
特定空家等への執行手続き	指導→勧告→命令→行政代執行のステップを踏んだ手続き。	・緊急性が高い場合は即時執行を可能とする。 (緊急安全措置の実施) ・各ステップの手続きをさらに丁寧にする。
空家等対策計画の策定および空家等対策協議会の設置	計画の策定(法6条)、協議会の設置(法7条)は「することができる」(任意事項)とされている。	・計画の策定、協議会の設置は市の設置義務事項とする。
特定空家等への勧告の手続き(法14条2項)	勧告がなされると住宅用地の特例が除外される。	・勧告までの手続きを定める。
対象とする空家等の範囲(長屋等の扱い)	長屋の場合は、全ての住戸が空家にならないと「空家等」とならない。	・長屋の一部住戸も「空家等」として扱う。

(3) 空家等対策協議会の設置

空家等対策協議会では、空家等対策全般について協議するとともに、以下の役割を進めます。

- 空家等対策計画の作成及び変更
- 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針
- 空家等が特定空家等に該当するか否かの協議
- 特定空家等に対する措置の方針等に関する協議
- 計画期間終了時の検証と必要に応じた計画の見直し等

(4) 関係部局の連携体制の強化

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、庁内の関係部局が情報を共有し、相互に連携して空家等対策に対応できる体制の整備につとめます。

次ページに庁内協力体制図（案）を示します。

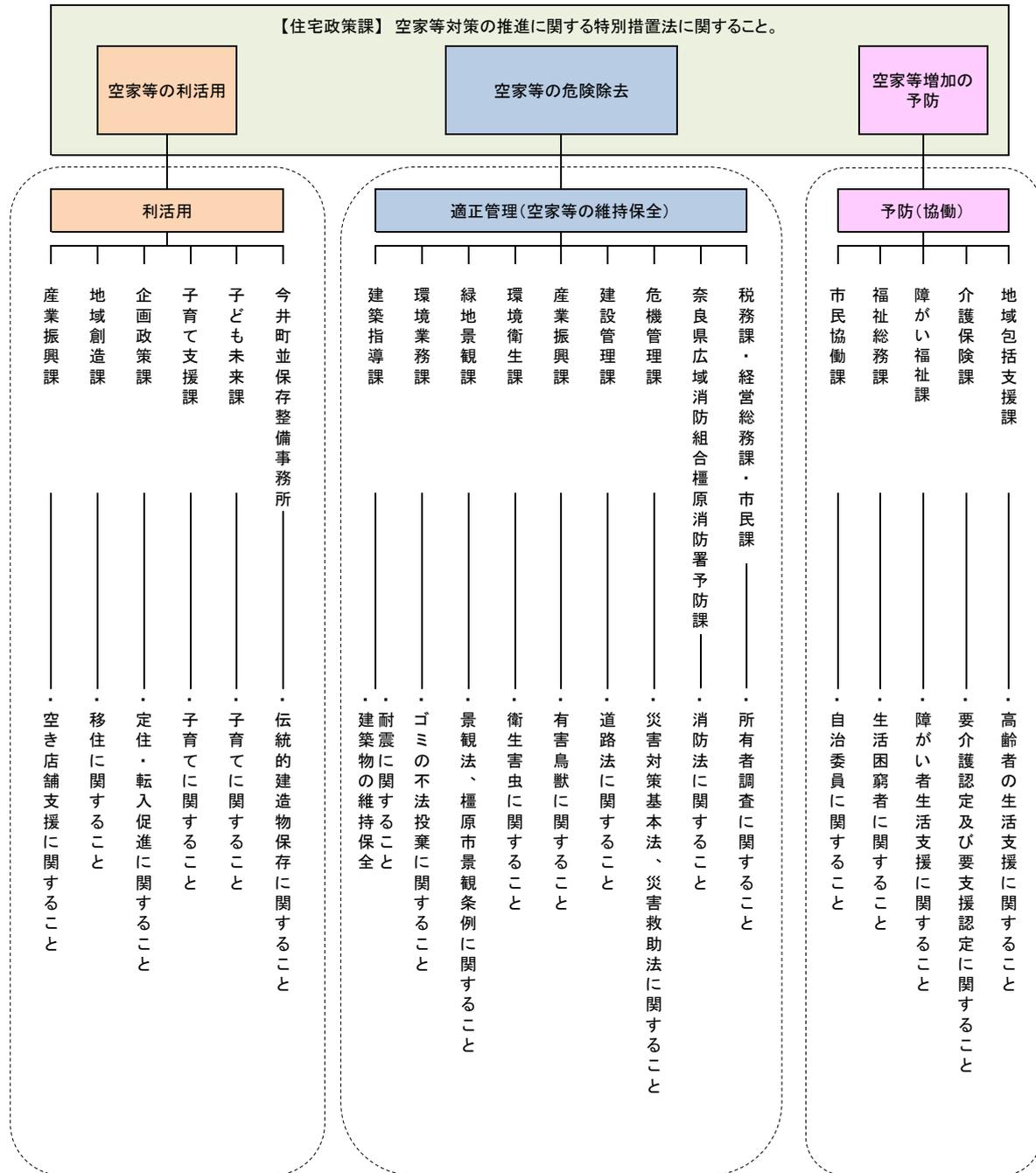


図 7-1. 庁内協力体制図（案）

7-2. 協働による推進体制

(1) 幅広い協働体制づくり

NPO・住民有志による空家等の利活用の動きが活発です。これらの動きを大切にし、空家等対策全体について市・自治会等と民間事業者やNPO等の団体が相互に連携し合い、協働して空家等対策に取り組めるような環境を整備します。

特に、空家等管理サービス事業や中古住宅の流通支援については、県内の「建築・住宅支援センター協議会」や市内のNPO・民間事業者団体等との連携に取り組み、実効性の高い効率の良い中間支援組織の立上げを支援します。

(2) 空家等対策の中間支援組織の確立

空家等対策は、それぞれのステージ（予防・危険除去・利活用）で問題の背景や事情が異なり、空家等対策は行政側の対策だけでは限界があります。市場性・経済性を踏まえた事業スキームを構築し、資金の手当てやそれを実行するノウハウが必要になり、すべての利害関係者にとって何らかの利益を得る仕組みを作り上げることが有効です。

同時に、空家等の売り手（貸し手）・買い手（借り手）が共に信頼できるようにするためには、中間的な立場で支援する組織＝中間支援組織の構築が有効で、中間支援組織（空家等対策プラットフォーム）には、自治体などの公的機関の参画が重要です。

空家等対策プラットフォーム

近年、情報・政策・ビジネスなどの複雑な仕組みづくりの共通の土台として「プラットフォーム」という概念が使われています。

民間ビジネスとしての不動産事業にも、まちづくりの視点が必要です。無秩序な利活用を行うと地域コミュニティが損なわれるおそれがあるため、行政が空家等対策プラットフォームに参画することが必要です。このことから、空家等対策を円滑に進めるためには、民間事業者と公的機関が連携して進める中間支援組織（空家等対策プラットフォーム）を設置することが有効であると考えています。

空家等対策プラットフォームにより、不動産業が今まで手を出せなかった空家等物件の活用が進むことも考えられます。

これらを踏まえて本市では、空家等対策に関する法律処理や不動産ビジネスのノウハウを含めた幅広い官民連携の専門家ネットワークをつくり、それが、中間支援組織として有効に機能するよう空家等対策のプラットフォームの構築を目指します。

用語等

（プラットフォーム）：英語「platform」（土台）

ものごとの基礎・基盤という意味合いから転用・派生して、近年、IT用語やビジネス用語として使われており、以下のような例がある。

- ・官民連携事業の推進のための地域プラットフォーム（国土交通省）
- ・「地域教育プラットフォーム」事業（東京都教育委員会）など

空家等対策プラットフォームのイメージ

<p>参画団体</p>	<p>NPO法人、市民団体等 建築士、司法書士、行政書士等 の職能団体等 不動産業、建設業、宅建取引業団体等</p> <p>金融機関、商工会議所 橿原市、橿原市社会福祉協議会 自治会連合会（地域住民）</p>
<p>運営主体</p>	<p>空家等対策プラットフォーム（NPO法人、公益法人又は株式会社にする）</p>
<p>活動内容案</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等啓発業務 ・空家等相談、空家等情報の提供 ・空家等管理サービス事業 ・空家等状況調査 ・空家等バンク業務 ・権利関係の整理業務 ・財産整理業務 <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸や売却の仲介支援（不動産事業） ・リフォーム、建替え解体支援（建設事業） ・空家コーディネーターの育成

空家等対策プラットフォームは、実績を上げている事例が少ないため、スタート時は、情報共有のための連絡会議や異業種交流会のような形が想定できます。その中から、経済的に自立できる動きを試行して、採算が合うものから離陸させて事業にしていく「インキュベーター」（ふ化装置、起業支援）の役割をはたします。

将来的には、プラットフォーム自体が法人格を持って、空家等の一時登記や融資の受け皿となってビジネスリスクを取れるように考えます。そうすると空家等の買取・借上げ、権利の整理、リフォーム等を行い、活用事業用に売却・賃貸することなども想定できます。

<空家等対策プラットフォームの参画主体と役割>

V P F : 空家等対策プラットフォーム (Vacant house measures Platform)

関係者	役割 (活動 Give)		効果 (メリット Take)
空家所有者	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の適正管理 空家等の賃貸・売却 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の管理を委託する 利活用の情報を入手 助成制度が利用できる 	<ul style="list-style-type: none"> 処分収入の確保 安心な仲介を受ける 管理費用の軽減
借り手 買い手	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の賃借・購入 地域コミュニティへの協力 	<ul style="list-style-type: none"> V P F を窓口として相談 V P F から地域の慣習や雰囲気等を教えてもらえる 	<ul style="list-style-type: none"> 経済的に空家等を入手 安心な仲介を受ける
地域住民 N P O 市民団体	<ul style="list-style-type: none"> 空家等物件の調査 所有者との交渉・調整 空家等管理ビジネス 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等を個人の問題にせず地域の維持・活性化に寄与させる 	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティの維持・活性化 流入人口の増加
民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸や売却の仲介 (不動産事業) リフォーム、建替え事業 診断、調査、設計 相続・登記 融資、保険 	<ul style="list-style-type: none"> V P F と連携し異業種間で情報の共有 地域の歴史文化特性を生かしたリフォーム、建替え 利活用方法の検討・提案 各種手続き 	<ul style="list-style-type: none"> 事業利益 行政と連帯していることによる信用力 地域貢献
福祉関係者	<ul style="list-style-type: none"> 空家予備軍 (高齢者等) の存在情報の伝達 	<ul style="list-style-type: none"> 所有者等の意向、微妙な事情を把握 	<ul style="list-style-type: none"> 問題の相談先、出口が見える
行政 関係機関	<ul style="list-style-type: none"> V P F の設立、基盤整備 V P F の指導、調整 資金的支援、補助事業等の導入 	<ul style="list-style-type: none"> 行政が参画することで信頼性を高める。 中古住宅の流通促進 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の減少 (対策費の軽減) 税収増 政策の高い評価
V P F	<ul style="list-style-type: none"> しくみの構築 全体調整、対外折衝 	<ul style="list-style-type: none"> (直営業務) 空家コーディネーター養成 各種パンフレット作成 V P F のホームページ作成 	<ul style="list-style-type: none"> サポーター (片付け隊) の養成・派遣 (道具貸出)

<空家等対策プラットフォームで取り組む施策の方向性>

本市が実施した平成 28 年度空家所有者等へのアンケート調査では、「具体的な情報提供や相談ができる窓口」「空家の撤去などを行う業者の紹介」「空家に何かあった場合の連絡体制」「空家の日常的な管理を行う制度」などを求める要望があり、これらは空家等対策プラットフォームで取り組むべき施策とも言えます。

また、上記の所有者等の要望に直接対応する施策とは別に、各地で試みられている新しい「民間自立型」の空家利活用の方策等を、樫原市型の空家等対策手法として実現させるために参加メンバーの知恵を集めて様々な試みに取り組めます。

<福祉活動との連携>

高齢者の所有する住宅の空家化および空家等予備軍については、一人暮らしの高齢者を把握することにより空家等増加の予防につながります。また、施設入所者が判断能力のあるうちに資産運用に将来計画をたてることができれば、空家等の発生を抑制できる可能性もあります。

そのため、中間支援組織には福祉関係の担当が必要です。その中で、一人暮らしの高齢者や施設入所者を見回る活動をしている部署や関係者との情報交換を行います。

<個人情報等の取り扱い>

福祉や医療、自治会などは、それぞれが空家等に関する貴重な情報を持っています。それらは個人情報であることが多く、なかなか外部に出すことができません。それらの情報等をどのように中間支援組織で共有し、どのように空家等対策に生かしていくかについては、今後、慎重な検討が必要です。

<地域のキーマンを育てる>

中間支援組織だけでなく、細かな状況対応には、エリアの中に地域に密着して対応できるキーになる人が大切になってきます。空家等対策に成功している地域では、キーマンになっているのは、自治会の役員もしていて、まちづくりのこともわかっている、役所などのいろいろな所に顔を出していて、かつそれぞれの家に歩いて訪問できる人がいます。そういう人に空家コーディネーターになってもらうことも必要です。

(3) 自治会等との協働体制づくり

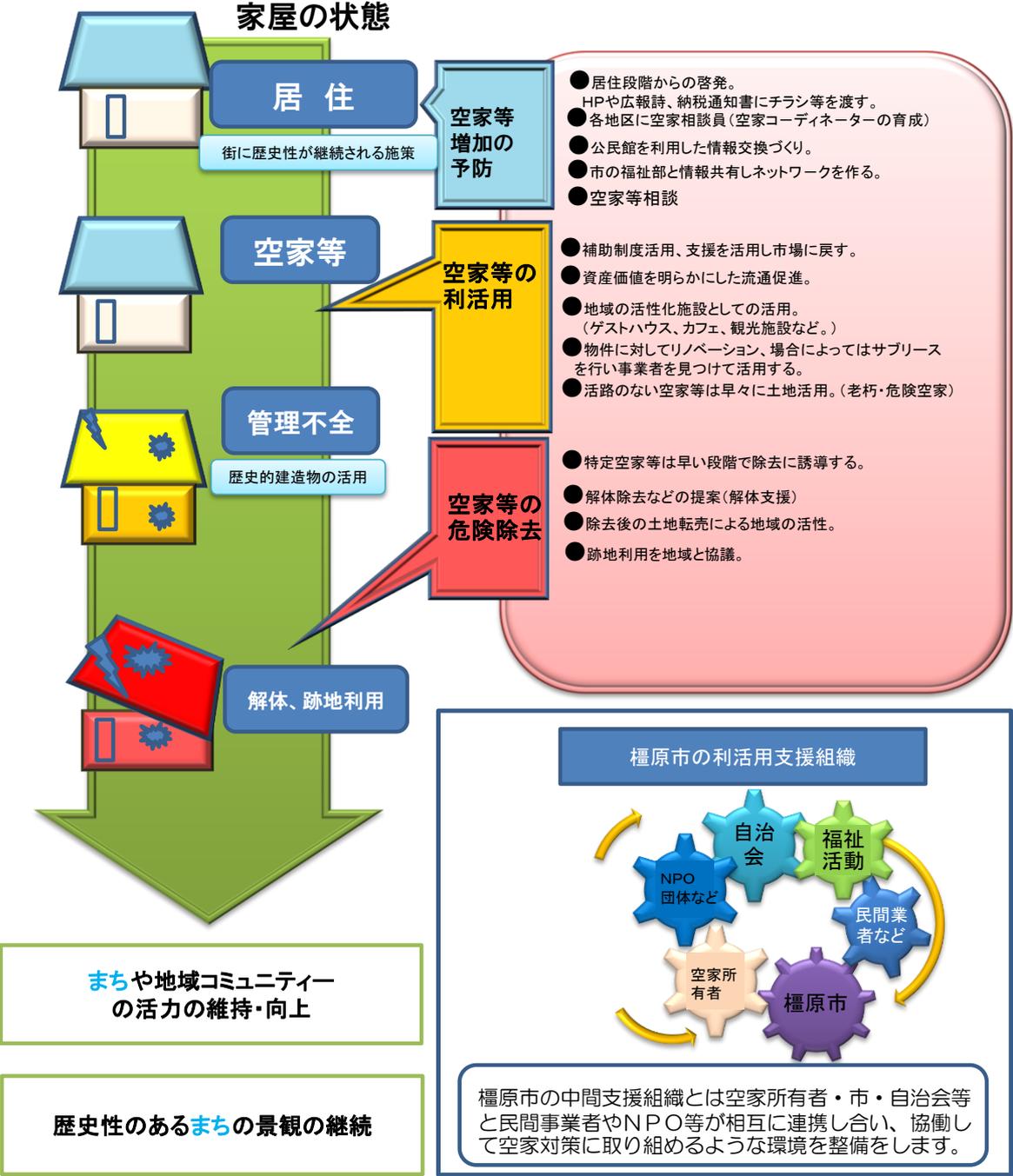
空家等対策にとっては、地域（自治会等）の力が必須です。地域の空家等問題を詳細に把握できるのは地元自治会等です。

しかし、転出される人が自治会に連絡する仕組みがないため、自治会では情報が把握できていない現状があります。

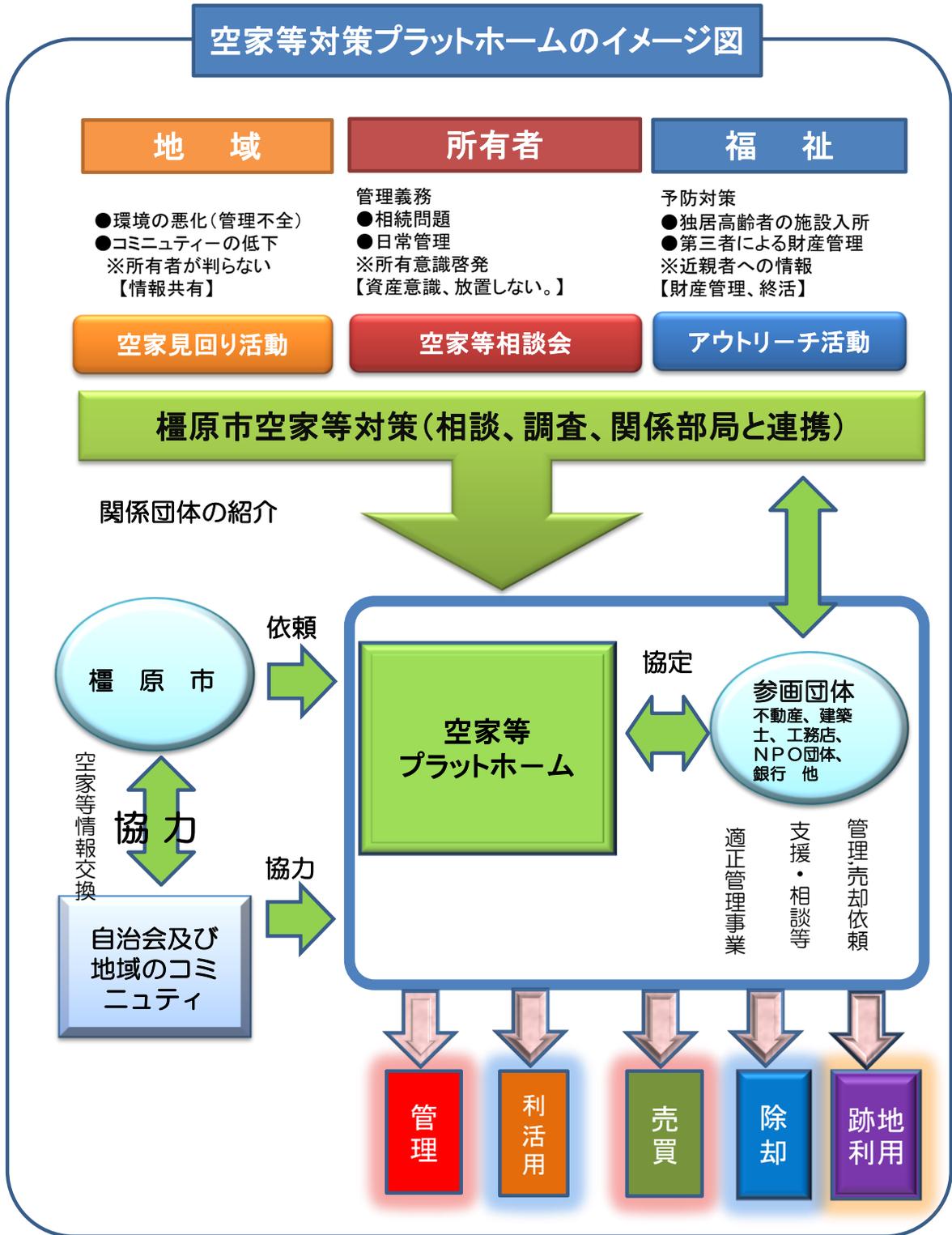
また、空家等の利活用の面からもどの空家等を利用するか、更地にすると防災や地域の活性化にとって役立つのかを提案できるのも自治会等の力がないと有効な手立てが打てません。

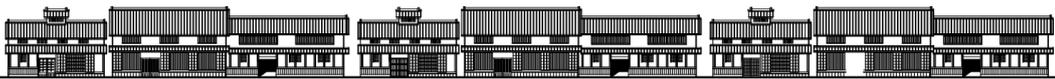
今後とも、さらに自治会等と市が空家等に関する情報を共有する仕組みを検討し、各地域の自治会等との連携を強化していきます。

空家等対策の段階的な視点と方向性の流れ



空家等対策プラットフォームのイメージ図





橿原市空家等対策計画

発行：平成 29 年 8 月

編集：橿原市 まちづくり部 住宅政策課

〒634-8586 橿原市八木町 1 丁目 1 番 18 号

TEL：0744-(22)-4001 (代)

URL：<http://www.city.kashihara.nara.jp>



