

# 香芝市空家等対策計画

【概要版】



平成30年3月

香芝市

## ○計画の背景と目的

適正な管理が行われないうまま放置された空家が社会問題化しており、抜本的な解決策として「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が施行されました。香芝市においても、適正な管理が行われていない空家が増加し、放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのあるものがあり、また衛生面、景観面、生活環境の保全を図るうえで、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

空家等<sup>※1</sup>に関する計画的な適正管理の促進、空家等の利活用等、空家等の総合的な対策を推進することを目的として、香芝市空家等対策計画を策定しました。

※1 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を示す。

## ○基本方針

本市の空家等の課題を踏まえ、3つの基本方針を設定し、空家等の対策を進めます。

基本方針 1：適正管理の促進

基本方針 2：利活用の促進

基本方針 3：特定空家等の措置

## ○本市の空家をとりまく現状と課題

### 【統計調査から見た課題】

- ・本市の空き家総数は3,020戸であり、住宅総数の約1割を占めます
- ・高齢者世帯の増加に伴い、将来、施設入所・転居や死亡等により空家になる可能性が高い住宅が増加しています。
- ・住宅の取得方法では、新築及び建て替えの割合が高く、一方、既存（中古）住宅の取得は15%程度にとどまり、空家を活用した既存（中古）住宅市場の活性化が課題となっています。

### 【現地調査から見た課題】

- ・昭和40年代～50年代前半に住宅が建てられた地区では、空家率が高く、耐震改修やニーズに即したりフォームなどの空家の市場価値の向上が求められています。

### 【空家等の所有者への意向から見た課題】

- ・空家の発生要因として「転居」、「居住者の死亡」、「施設入所・入院」などがあげられており、これらの把握には地域等近隣の果たす役割の重要性が増しています。
- ・維持管理の阻害要因として「遠方居住で管理が困難」であることが多くあげられていることから、安心して頼める管理代行サービスに関する情報提供が求められています。

## ○対象地区

本計画の対象地区は香芝市全域

## ○対象とする空家等の種類

### ○空家等

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をいいます。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きます。

### ○特定空家等

空家等のうち次のいずれかの状態のものをいいます。

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③著しく景観を損なっている状態
- ④周辺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

## ○計画期間

平成30年度から平成39年度（10年間）

## ○所有者による空家の適切な管理（1）

### 空家所有者等の責務

空家等対策の第一歩として、空家等が発生する要因をできるだけ抑制し、空家化を予防することが重要です。空家対策の基本的な考え方として、空家法では「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」とされています。

### 空家等の所有者になる可能性

誰もが空家等の所有者、又は管理者になる可能性があるという認識が必要です。空家等の所有者等になるきっかけの多くは下記のようなケースです。

#### ●ケース1

一人暮らしをしていた高齢者が施設に入所する



#### ●ケース2

親（親族）が亡くなり、実家を相続する



#### ●ケース3

転勤等により、家族で引っ越す



#### ●ケース4

新しい住宅を新築し、そちらに生活の拠点を移す



### 管理不全空家の予防

管理不全空家化<sup>※2</sup>の防止の観点からも、居住中から空家になった時のことを考えておくことが重要です。

#### ○相続登記の確認（権利関係の整理）

相続登記がなされず、前所有者の名義のままになっているケースが多くあります。きちんと相続登記がされていないと、空家の売却、解体の手続きがスムーズに行えません。

#### ○耐震診断・耐震改修の補助事業の活用

市内には旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に着工）の住宅が多く、これらの住宅が倒壊の危険性や市場流通の障害の一因となることが懸念され、その耐震化が求められています。

旧耐震建築物については、簡易耐震診断の支援や耐震改修工事費等の補助を活用し耐震化する方法があります。

※2：管理不全空家とは、適正な維持管理が行われないまま放置され、管理不全の状態になっているもので、これらが周辺地域の生活環境や防災機能の悪化等の様々な影響を与えています。

## ○所有者による空家の適切な管理（2）

### 空家の管理

今は誰も住んでいない状態の空家も定期的な点検とお手入れで建物の老朽化を遅らせることができます。現在、市内の空家については所有者自ら管理している場合が多いですが、遠方に住んでいて管理が困難な場合には、民間事業者が実施している空家管理サービスを利用するのも一つの方法です。

月1回程度の点検がお勧め



### 空家の活用

空家等が発生しても、そのまま放置されることなく、新たな利活用に結びつけば「空家問題」に発展することを防止できます。

#### ○空き家バンクへの登録

空家等の売却又は賃貸を希望する場合は、空き家バンクへ登録することにより、新たな活用へとつなげることが期待できます。

#### ○香芝市空き家対策推進事業の活用（住環境維持）

今後、国の支援制度を活用して、不良住宅の除去や地域ニーズを踏まえた、地域活動拠点や社会福祉施設、子育て支援施設等への利活用等の検討を行います。

#### ○創業促進補助事業による空家等・空き店舗の活用

市内での空家等・空き店舗を利活用した店舗や事務所の創業費の一部が対象となる事業があります。

#### ○除却した空家等の跡地の活用

地域の「新たな資源」として、防災広場やポケットパークなどの多様な利活用についての支援を検討します。

＼ 空家の登録 ／



空き家バンクの活用



店舗・事務所等への活用



ポケットパークへの活用

### 老朽・危険空家等化

空家を放置し、適切な管理を行わなかった場合、空家の倒壊や防災・防犯上、または樹木や雑草の繁茂等により、周辺地域へ悪影響を及ぼす可能性があります。

空家法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地については、住宅用地に係る固定資産税の特例措置の対象から除外されます。



## ○施策の方向性

本計画で取り組む空家等の施策の方向性は下記のとおりです。

居住中

### ① 適正管理の促進 <基本方針1>

#### 【管理不全空家の予防】

- ホームページや市広報誌への掲載による啓発
- 空家等に関するパンフレットの作成
- 納税通知書等を活用した建物等所有者への情報提供
- 耐震診断・耐震改修の補助事業の活用

#### 【空家等の管理における所有者等の責務】

- 所有者等に求められる責務の周知

#### 【適正な管理の促進の取組み】

- 地域での見守り・働きかけの促進
- 空家等管理サービス等の情報提供の検討
- 相続登記等の促進

空家等

### ② 利活用の促進 <基本方針2>

#### 【空家等の所有者等による利活用の支援】

- 所有者等への利活用に向けた情報提供
- NPO法人「空き家コンシェルジュ」や関係団体との連携

#### 【市の事業を活用した空家等の利活用の促進】

- 香芝市空き家等対策推進事業の活用
- 創業促進補助事業による空家等・空き店舗の活用

#### 【空家等の市場流通の促進】

- 空家情報の有効活用
- 既存（中古）住宅の流通促進の国等の取組との連携
- 空家等流通対策プラットフォームの構築

#### 【除去した空家等の跡地の活用の促進】

- 跡地を活用した防災広場やポケットパークなど活用に関する支援策の検討

跡地活用

### ③ 特定空家等の措置 <基本方針3>

#### 【適正管理の依頼】

- 所有者等に対する空家等の適正な管理の依頼

#### 【特定空家等判断】

- 特定空家等の判断基準による立入調査、判断による特定空家等の認定

#### 【特定空家等の措置】※詳細は5頁参照

特定  
空家等

## ○空家等対策に関する相談

### 市の相談窓口

市民や地域コミュニティの空家等に関する情報提供や所有者からの相談に対応するため、空家等の適正な管理方法、空家等の利活用の方法、空家等対策の補助支援制度、その他の空家問題に関する相談窓口の設置を行います。

#### ○空家等の市民相談窓口（都市計画課）

空家等の市民相談窓口として都市計画課が対応します。相談が多岐にわたる場合は、担当部署が連携して対応します。

## ○特定空家等に対する措置

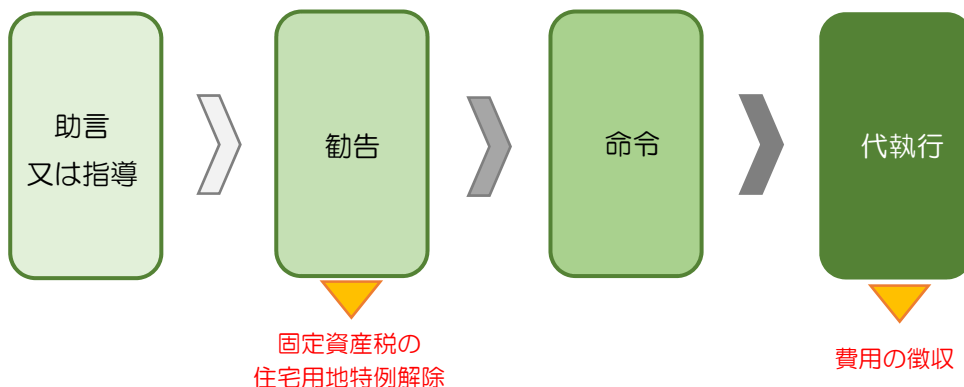
### 特定空家等の認定

空家等の所有者等に対して適切な管理の依頼を行っても、改善が見られない場合で、周辺への影響が深刻で危険な状態にあるときは、特定空家等の判断に移行します。

特定空家等判断基準により判断した特定空家候補を香芝市空家等対策推進協議会で協議を行い、市が最終的に認定します。

### 特定空家等に対する措置の手順

特定空家等と認定された空家等は、空家法に基づく下記の措置を行います。



### 問い合わせ先

香芝市 都市創造部 都市計画課

〒639-0292 奈良県香芝市本町1397番地

TEL : 0745-76-2001 (代表) FAX : 0745-78-3830