

## 第3章 空き家等対策の基本的施策等

### 1. 空き家等対策の基本的施策

住宅は所有者の個人的資産であると同時に、社会的な資産でもあり継続的に引き継いでいくことが重要です。そのためには、住宅が良好な状態であることが必要であり、新築・リフォーム等により良質化を図っていくとともに、地域や都市の活力を向上させる為に、空き家等の利活用や建て替えなどを行い、流通を促進させることも必要です。

こうした考えのもと、空き家等の対策は、発生の予防・抑制、適正管理、利活用の促進、管理不全な空き家等の解消、跡地の利活用の促進等を図る為に必要な推進体制を整備し、計画的、体系的に施策を進めていく必要があります。

#### (1) 空き家化の予防・発生抑制

空き家等の発生を予防する為には、社会的なストックである住宅の規模や性能、安全性などを充実させ、次世代へ引き継ぎ可能な高品質の住宅建設を促進することも重要です。建物の計画・建設段階から住宅の品質の向上を図るとともに、定期的なメンテナンスやリフォーム等を促すことで長期に利用できる住宅等の建設を勧めることが必要です。

また、自然と歴史的まちなみを保全・活用したまちづくりを推進することで地域の魅力を高め空き家等の発生防止に努めます。

#### 【空き家化の予防・発生抑制を目的とした施策】

- 奈良市は、歴史的・文化的資産や良好な自然環境が一体となって景観が形成されており、それらを保存し活用したまちなみの形成による、魅力あるまちづくりを進めています。空き家等の利活用を進め「奈良市らしいまちなみ」を維持・整備する事で地域の魅力を高め、新たな空き家等の発生抑制に努めます。
- 良好な住宅が空き家等の発生抑制につながることから、長期優良住宅認定制度や低炭素建築物認定制度の普及を促進する一方、現に居住している段階から、所有者等に対して住宅の適切な維持管理をするよう促します。
- 空き家等の管理は、所有者（管理者）自身が行う責任と義務を負うことを明確にする為、しみんだより（市広報誌）やホームページ、啓発パンフレット等を通じて、意識啓発や、空き家等となることにより発生する様々な問題や責任について広く周知を図ります。
- 市の関連部署、関連団体と連携し、様々な手段や機会を通して空き家等に関する情報の周知や意識啓発を行います。

## (2) 空き家等の適正管理の促進

空き家等の管理は、所有者等が適切に行う義務と責任がありますが、中には管理に対する意識の希薄さや、時間的、距離的、経済的等様々な理由によって、適切な管理が行われない場合があります。

そのような空き家等の中には、所有者の死亡に伴う相続手続きが適切に行われていない等、空き家等の管理者の特定が困難なケースも散見されます。

管理不全な空き家等とならないように、空き家等の管理に関する意識の啓発を図ると共に、相談窓口や支援などに関する十分な情報提供を行うなど、適正な管理を促進します。

### 【空き家等の適正管理を目的とした施策】

- 維持管理の必要性や、空き家等の管理に関する情報が不足していることで、管理不全な状態に陥らないよう、意識啓発や個別の課題に応じた情報提供を行い、空き家等の適正管理を促します。
- 空き家等に関するセミナーや相談会を継続して開催するとともに、広報誌や啓発パンフレット等による情報発信を進めます。
- 所有者等及び地域が一体となって空き家等対策へ取り組むことができるように支援を行います。適切な相続手続きや相続人調査を支援するため、平成 29 年に奈良県司法書士会と締結した「空家等対策に関する協定」に基づき、相続人調査や相続手続きに関する相談について専門家の紹介を行います。
- 住宅の維持管理や改修、空き家等の利活用等に対して、関連する法令や専門的な知識を必要とする内容に対応できる総合的な相談窓口の拡充を図ります。
- 公益社団法人奈良市シルバー人材センターとの連携を図り、センターが実施する空き家見守りサービスや除草作業等の案内を行い、空き家等の所有者等へ適正な管理の委託先の一つとして紹介します。

## (3) 空き家等の利活用と流通の促進

空き家等の中には、居住等が可能な良質なものであっても、権利や法令等の問題が解決できず、利活用や、市場に流通できないケースがあります。利活用や市場流通の阻害要因に対して知識を有する専門家等を紹介し、空き家等の利活用の促進を図ります。

また、空き家等実態調査の結果を基に、空き家等の所有者に対するアンケート調査の実施など、利活用と流通の促進に取り組めます。

### 【空き家等の利活用と流通の促進を目的とした施策】

- 利活用可能な空き家の管理状況を分析するため、空き家等実態調査の結果を基にアンケートなどの調査を実施します。
- 大学や民間事業者と連携を図りながらアンケートの解析など利活用や流通の促進を図る為

の取り組みを継続して実施します。

- セミナー及び相談会等の開催を通じて空き家等の利活用の促進に関する制度等の情報提供を行うとともに、空き家等の利活用に向けた支援を継続して行います。
- 立地や価格面など、市場での流通を阻害する要因を抱える空き家等に対しては、個別の相談を実施するとともに、奈良市空き家・町家バンク活用住宅支援補助金事業を継続し、地域の実情に応じた支援を行い、利活用の促進と市場流通の活性化を図ります。
- 建物や土地の流通を始め空き家等に関わる関係事業者との連携を検討し、課題解決に取り組みます。
- 相続等を契機とした空き家等対策や子育て世帯等の定住促進の観点から、一般社団法人移住・住みかえ支援機構が提供するマイホーム借上げ制度の活用を促進します。
- 「奈良市空き家・町家バンク」について、空き家バンクの利用希望登録が増える中で、空き家物件の登録が低調であることから、対象地域内の空き家等の所有者に対して、意向調査の実施やセミナー相談会の開催など登録の働きかけを行い、利活用を促進するための取り組みを進めています。
- 利活用が可能な空き家等について、地域でのコミュニティ拠点となる集会所や、体験型観光施設、地域に根付いた相談拠点など地域活性化に資する施設としての活用を視野に入れ、地域全体での空き家等の多様な利活用の検討を進めます。
- オンライン移住相談窓口や移住検討者向けに奈良市の魅力や制度を紹介するパンフレットにより、空き家等を活用した移住・定住を促進します。
- 空き家等の利活用を推進するため、所有者や購入者、賃借人が自ら改修作業を行い、経済的負担が抑えられるように、DIY (Do It Yourself) 研修を開催し、空き家等の利活用に対する理解と、費用を抑えた改修作業についての情報提供を行います。

#### (4) 管理不全な空き家等の解消

住宅の老朽化や敷地内の草木の繁茂等、管理不全な空き家等に対する市民からの相談件数は増加傾向にあります。

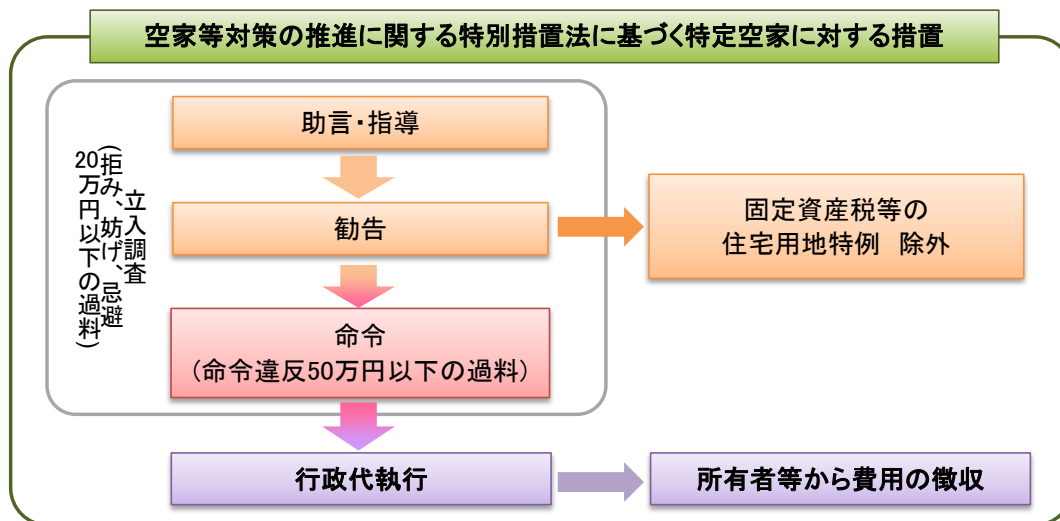
良好な住環境を維持していく為、所有者等に対して適切な管理を働きかけるとともに、必要な支援を行うことにより管理不全な空き家等の解消を図ります。

##### 【管理不全な空き家等の解消を目的とした施策】

- 管理不全な空き家等については、その実態を把握し所有者等の調査を行い、適切な管理を働きかけます。
- 特定空家等と判断された空き家等については、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、必要に応じて空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施します。
- 建物未登記や相続登記がなされていない空き家等など、所有者や管理者の特定が困難なものについては、協定を締結している奈良県司法書士会と連携して取り組みます。

- 市街化調整区域において、都市計画上適法な建築物の除却に係る基準等の検討を行います。
- 国の各種補助制度等の活用を積極的に行い、所有者等に対する除却費用を助成し、管理不全な空き家等の解消を図ります。

【図 17 特定空き家等に対する措置の流れ】



## (5) 跡地の利活用の促進

空き家等除却後の跡地が放置されると、地域の活力が失われることにもつながります。このため、空き家等の除却を行う場合には、跡地の有効活用についても十分検討することが重要となります。

跡地の利活用に当たっては、それぞれの地域の課題を踏まえ、奈良市のまちづくり関連施策と連携し、安全性や生活環境の向上、観光振興等に有効な跡地の利活用を図ることが必要です。

### 【跡地の利活用の促進を目的とした施策】

- 空き家等と同様、空き家等の除却後の跡地についても適正管理を行うよう、跡地の所有者等に対して周知・啓発を行います。
- 不動産取引業者団体等と連携して相談体制を充実させ、跡地の市場流通の促進に取り組みます。

## (6) 推進体制の構築

### 1) 庁内体制の構築

空き家等対策は、防災、衛生、景観等の側面があることから、庁内の関連部署がそれぞれの役割に基づいて連携し、総合的に施策を推進していくことが重要です。

そのため、庁内において必要な組織や人員等の整備を図るとともに、関連部署の連携体制により、空き家等対策に取り組みます。

### 2) 住民等からの相談への対応（窓口業務）

- 市民からの相談などに迅速に対応できるよう、これまでの相談記録をデータベース化するなど事務の効率化に努め、過去の履歴などの活用を始め正確な対応を実施する体制を整えます。
- 市役所内の関係所管と連絡・調整を積極的に行い、相互の情報提供を行うことで空き家等に関連する防犯、防災、防火、環境衛生など様々な問題点の解決に向けた体制を整えます。
- 空き家総合窓口業務として、面談、電話、メールによる相談対応が可能な常設窓口を設置し、更に業務内容の拡充に向けた検討を行います。

### 3) 緊急時対応の体制整備

台風などの強風や豪雨による屋根瓦や外壁の落下、飛散等、何らかのきっかけで空き家等の傷みが急激に進行し、近隣住民や通行人などの生命や財産に影響を及ぼしかねない状況が発生することも考えられます。

応急対応として、必要最低限度の応急措置を行うためのルール作りと、消防・防災・警察などと連携を行い、迅速に対応できる体制整備を行います。

【表7 施策一覧】

1) 空き家化の予防・発生抑制を目的とした施策

情報提供・啓発による予防・発生抑制	
	市広報誌や市ホームページ等による情報提供
良質な住まいづくりによる予防・発生抑制	
	長期優良住宅認定制度
	低炭素建築物認定制度
	適切かつ良好な維持管理の促進
地域特性を活かした魅力ある住まい・まちづくりによる予防・発生抑制	
	歴史的なまちなみや自然環境などの維持・保全
	奈良町都市景観形成地区の景観形成の誘導
	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（歴史まちづくり法）による景観形成の誘導

2) 空き家等の適正管理を目的とした施策

所有者等を対象とした意識啓発	
	セミナーや相談会の開催による意識啓発
	市広報誌、市ホームページ、パンフレット等による意識啓発
所有者等を対象とした相談対応	
	空き家等に関する相談窓口の拡充
	専門家団体、関連団体との連携等

3) 空き家等の利活用と流通の促進を目的とした施策

所有者からの利活用可能な空き家情報の把握	
	アンケート調査等による所有者等の利活用に関する意向把握
空き家等の所有者への情報周知	
	空き家等の利活用促進に関する制度等の情報提供や働きかけ
	セミナー、相談会の開催
市場流通の活性化	
	空き家等の流通促進のための連携体制づくり
	DIY など、利活用の選択肢を広げる手法についての情報発信
空き家バンクの充実	
	空き家セミナーや相談会の開催により、空き家バンク対象物件の掘り起こし
	奈良市空き家・町家バンク活用住宅支援補助金事業の継続
国・県・各種団体・地域との連携	
	国の各種補助事業等の活用
	一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」の活用促進
	地域の集会所、体験型観光施設など、地域活性化に資する施設としての活用検討
定住・移住促進事業との連携	
	オンライン移住相談窓口やパンフレットの活用

4) 管理不全な空き家等の解消を目的とした施策

適切な管理及び除却に向けた指導	
	管理不全な状態の空き家等の所有者等への指導
	所有者調査及び立入調査の実施
特定空家等の解消	
	法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）
	専門家との連携した取り組みの実施
	国の各種補助制度等の活用促進
	除却費用に対する補助制度の整備

5) 跡地の利活用の促進を目的とした施策

跡地の適正管理	
	適正管理に向けた跡地の所有者等への周知・啓発
跡地の市場流通の促進	
	跡地の所有者等への情報提供
	不動産取引業団体等との連携による相談体制の充実

6) 空き家等対策を推進するための庁内推進体制の構築

庁内体制の構築	
	庁内関連部署との連携
市民等からの相談への対応	
	常設相談窓口の設置と市民サービスの向上
緊急時対応の体制整備	
	緊急時対応のルール作り
	消防・防災・警察などとの連携



## 2. 主体別の役割

### (1) 所有者等の役割

空家法第3条の「空家等の所有者等の責務」で、空き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。」とされており、所有する空き家等を責任を持って管理不全な状態にならないよう、適切に管理することが求められます。

また、所有者等は所有する住宅を空き家化させないよう日頃から適切な管理を行うとともに、空き家等の所有者等となった場合は、地域に管理状況等の情報提供等を行うことや、積極的に空き家等の利活用を進めるなど早急な解消に努めることが求められます。

### (2) 市の役割

市は、空家法第4条の「市町村の責務」で規定されているように、空家等対策計画を作成し、これに基づく空き家等に関する対策を実施すること、また、空き家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めることが求められます。

地域住民から提供される空き家等の情報や、様々な相談への対応に当たっては、総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空き家等の対策実施における取り組みを実施します。

また、所有者等や地域、事業者等が適切に空き家等の対策が実施できるよう、管理や利活用に関する情報提供をはじめ必要な支援を行います。

### (3) 地域の役割

良好な地域環境を維持するとともに、地域コミュニティ内の連携を強化するなど、空き家等の発生・放置が起らないよう、良好な地域住民間の関係を築くことが求められます。

また、地域内の空き家等の情報提供や空き家等の適正管理や利活用に当たって、市や所有者等と連携して取り組むことが必要です。

### (4) 事業者等の役割

空き家等の対策は住宅等の管理だけでなく、流通や地域環境、法規制や地域コミュニティなど様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、市や所有者等が行う空き家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど対策の実施に積極的に協力することが求められます。

また、事業者自らが管理する住宅等についても、空き家化しないよう適切な管理を行うとともに、空き家化した場合は、早急な解消に努めることが求められます。

## (5) 相互の協力

空き家等の対策を推進するためには、所有者等だけでなく事業者や地域住民の協力による対応が不可欠です。

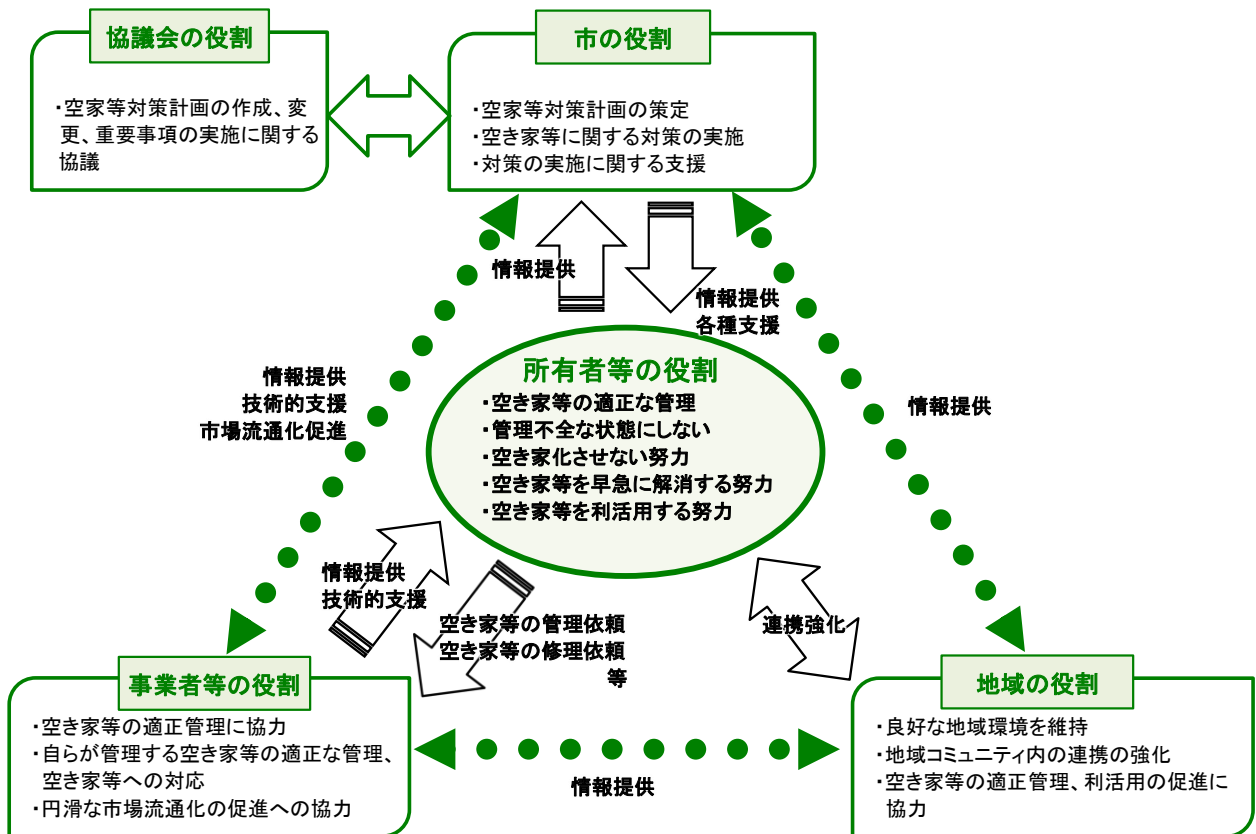
そのため、市、地域、事業者等はそれぞれの役割を理解し、相互に連携、協力して空き家等に関する対策に取り組む必要があります。

## (6) 協議会の役割

協議会では、空家等対策計画の作成及び変更、並びに重要事項の実施に関する協議を行うものとします。

特に、特定空家等に対する命令等の措置は、協議会の意見を踏まえた上で実施します。

【図 18 主体別の役割】



### 3. 計画の進行管理

空き家等は、人口・世帯数の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況など様々な要因により発生し、今後も増加していくものと考えられます。こうしたことから、空き家等対策は、短期的な取り組みと併せて、中長期的な視点から取り組みを継続・発展させていくことが重要となります。

そのため、本計画の進行について定期的に奈良市空き家等対策推進協議会に報告し、検証を行い必要に応じて計画の見直しを行います。

また、期間中に社会情勢の変化や、法改正などが生じた場合も、必要に応じて計画の見直しを実施します。

【図 19 計画の進行管理】

