

## 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、地域社会全体の資産でもあります。良好な状態を維持し、次世代へ継承していくことが重要です。そのため、新築やリフォーム等による住宅の質の向上を図るとともに、空き家等の利活用や建替えを進めることで流通を促進し、地域や都市の活力向上を図ります。

こうした考えに基づき、空き家等の発生予防・抑制、適正管理、利活用促進、管理不全空家等の解消、跡地利活用の促進等のための推進体制を整備し、計画的かつ体系的に施策を推進します。また施策の実施にあたっては、地区別の空き家等の発生や解消の動向及び地域が抱える課題を踏まえ、地区別に施策を講じることも検討します。

#### (1) 空き家化の予防・発生抑制

空き家等の発生を防ぐためには、所有者やその家族が居住時から住まいの将来について話し合うことが重要であり、そのための情報提供や啓発を行います。

また、住宅の品質や安全性を高め、次世代へ継承可能な住宅建設を推進します。建築計画段階から品質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を促進し、長期に利用可能な住宅の形成を目指します。

加えて、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し、地域の魅力向上を通じて空き家等の発生抑制に努めます。

#### 【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〕

- 「市民だより」やホームページ、公式 SNS、啓発パンフレット等を通じ、空き家問題や所有者の責務について周知を図ります。
- 「住まいのエンディングノート」による情報提供・意識啓発を行います。
- 関連部署・団体と連携し、情報発信や啓発活動を継続的に実施します。

##### 〔良質で安全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や低炭素建築物認定制度の普及を促進するとともに、現に居住している段階から、所有者等に対して住宅の耐震化等による適正な維持管理を促します。

##### 〔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・文化的資産や良好な自然環境を活かした魅力的なまちづくりを推進し、空き家等の利活用を通じて地域の魅力を高め、新たな発生を抑制します。

## (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の責務ですが、意識の希薄さや経済的・時間的・距離的制約により管理不全となる場合があります。これを防ぐため、管理意識の啓発や相談支援体制の充実を図ります。

### 【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〕

- 意識啓発及び個別の課題に応じた情報提供により、適正管理を促進します。特に改正空家法に基づき国が定めた所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項（「管理指針」）について周知を行います。
- セミナー・相談会の開催、広報媒体を通じた情報発信を継続します。

#### 〔所有者等を対象とした相談対応〕

- 相続に関する支援体制を強化し、県司法書士会との協定に基づき専門家紹介を実施します
- 維持管理や改修、利活用に関する総合相談窓口を整備します。
- シルバー人材センター等と連携し、見守り・除草等の委託支援を行います。
- ふるさと納税制度を活用し、返礼品として空き家を管理するサービスを提供します。

## (3) 空き家等の利活用と流通の促進

良質な空き家等の利活用を促進し、地域の活性化を図ります。法的・権利的な課題に対応するため専門家との連携を強化し、流通を円滑化します。

空家等管理活用支援法人の指定については、「奈良市空家等管理活用支援法人の指定に関する事務取扱要領（令和5年12月13日）」を定め、業務委託や関係団体との協定締結により民間法人等も活用しながら、空家法第24条に規定する支援法人の業務を概ね行うことができているため、当分の間、支援法人は指定しないこととしています。ただし、法人からの指定に向けた相談が寄せられた場合など必要に応じて指定の要否の検討を行います。

空家等活用促進区域の設定については、主に以下の二点の理由に基づいて、現時点での指定は行わず、関連計画の推移を注視しながら必要と思われる検討を継続します。

### ① 空家等実態調査の結果

令和6年度奈良市空き家等実態調査の結果、幅員規制や用途規制等の合理化を図る必要性があるほどの顕著な「空家等の集積」は確認されなかったため。

### ② 既定計画との整合性

改正空家法等において、空家等活用促進区域として指定が想定される中心市街地や歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域などの区域について、「奈良市歴史的風致維持向上計画」等の本市の既定の計画等からは、規制の合理化を図る必要性に関する記載は見られなかったため。

## 【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〕

- 実態調査やアンケートを通じて利活用可能な空き家等を把握します。
- 大学・民間事業者等と連携し、分析や流通促進の取組を継続します。

### 〔空き家等の所有者への情報周知〕

- 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。

### 〔市場流通の活性化〕

- 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、個別の相談を実施し、利活用の促進と市場流通の活性化を図ります。地域コミュニティ拠点や観光施設など、地域活性化に資する用途への活用を支援します。
- 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。

### 〔空き家バンクの充実〕

- 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ます。
- 奈良市空き家・町家バンクの登録促進及び利用支援を行います。また、必要に応じて空き家バンク対象エリアの拡大について検討します。

### 〔国・県・各種団体・地域との連携〕

- 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。
- 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や地域の課題解決に資する施設としての活用を視野に入れ、地域（自治会等）による空き家等の活用を含め、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。

### 〔定住・移住促進事業との連携〕

- オンライン相談やパンフレット等により移住・定住促進を図ります。

#### (4) 管理不全な空き家等の解消

老朽化や雑草繁茂等により地域環境に悪影響を及ぼす空き家等の増加に対応し、所有者への指導及び支援を通じて管理不全空家等の解消を進めます。

##### 【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。

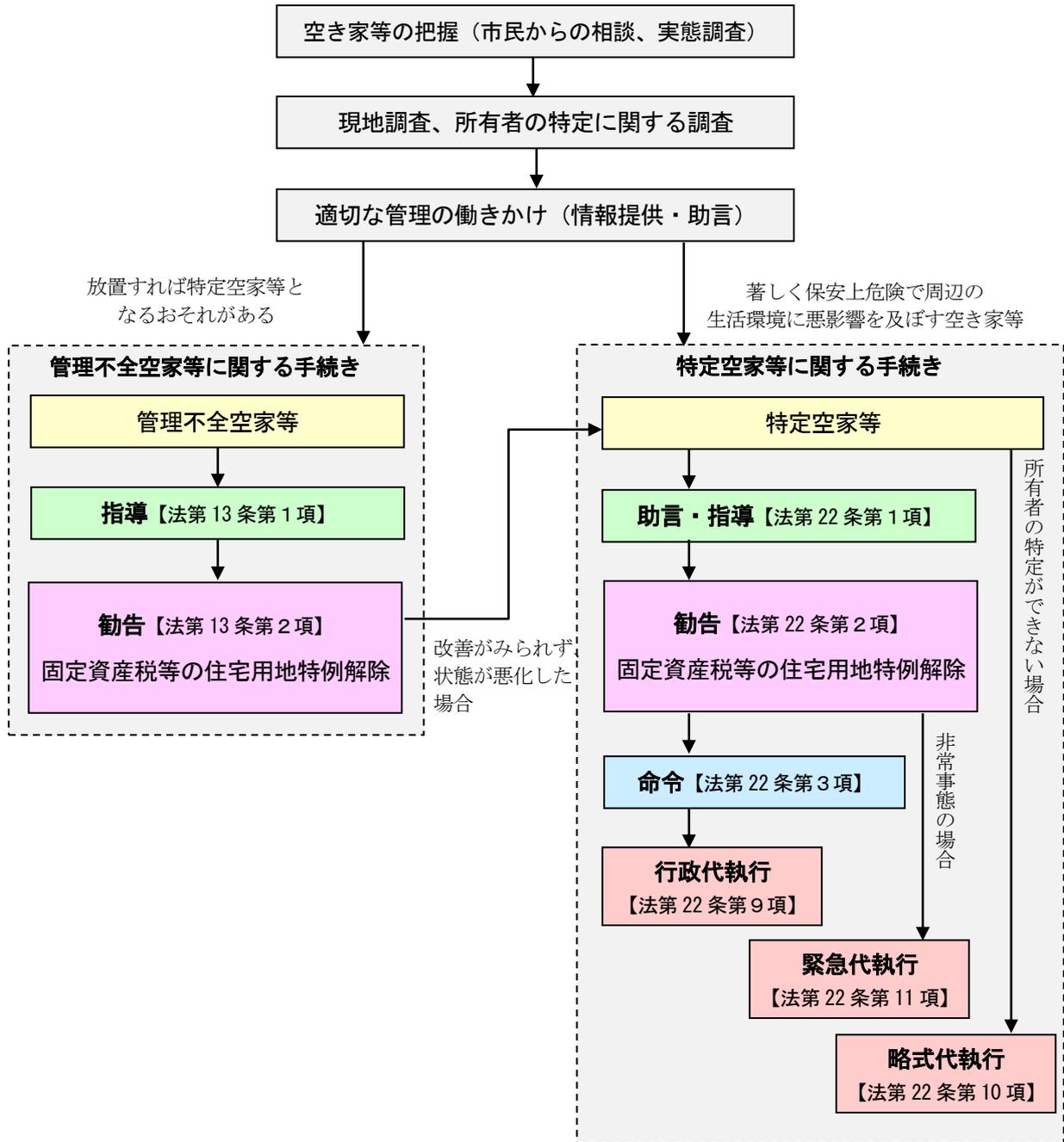
###### 〔管理不全空家等の措置〕

- 放置すれば特定空家等となるおそれのある空き家等については、周辺への影響や危険の切迫性等を考慮し、管理不全空家等として判断します。
- 管理不全空家等として判断された空き家等については、必要に応じて空家法に基づく措置（指導・勧告）を実施します。

###### 〔特定空家等の措置〕

- 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。
- 特定空家等に対する措置を円滑化するため、必要に応じて空家法に基づく所有者等に対する報告徴収権を行使します。
- 相続人不存在等による所有者不在の特定空家等については、必要に応じて財産管理制度を活用し、その解消を図ります。
- 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、特定空家等の解消を図ります。

【図 20 管理不全空家等、特定空家等に対する措置の流れ】



## (5) 跡地の利活用の促進

除却後の跡地が放置されると地域の活力が低下します。跡地の有効活用を促進し、安全性・生活環境の向上や観光振興に資するまちづくりを推進します。

市が所有又は管理する公共施設（使われていないことが常態となったもの）を除却する場合は、必要に応じて、除却後の跡地が地域活性化のための計画的利用に供されるものとなるよう利活用を図ります。

### 【跡地の利活用の促進を目的とした施策】

#### 〔跡地の適正管理〕

- 跡地の所有者に対して適正管理を啓発します。

#### 〔跡地の市場流通の促進〕

- 不動産関連団体と連携し、市場流通の促進を図ります。

## (6) 推進体制の構築

#### 〔庁内体制の構築〕

- 防災・衛生・景観等の多面的課題に対応するため、庁内関係部署が連携し、総合的な推進体制を構築します。

#### 〔市民等からの相談への対応〕

- 「空き家に関するワンストップ窓口」を設置します。
- 相談記録のデータベース化により、迅速かつ的確な対応を図ります。
- 関係所管との連携を強化し、防犯・防災・環境衛生等の課題解決体制を整備します。
- 面談・電話・メールによる常設相談窓口を設置し、機能拡充を検討します。

#### 〔緊急時対応の体制整備〕

- 台風や豪雨による倒壊等の危険が生じた場合に備え、応急措置のルールを整備し、消防・警察等関係機関と連携した迅速な対応体制を構築します。

【表 8 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	
継続	「市民だより」やホームページ、公式 SNS、啓発パンフレット等による情報提供
新規	「住まいのエンディングノート」による情報提供・意識啓発
継続	関連部署・団体と連携した情報発信や啓発活動の継続的な実施
良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制	
継続	長期優良住宅認定制度の普及
継続	低炭素建築物認定制度の普及
継続	住宅の耐震化促進
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	
継続	歴史的・文化的資産や自然環境を活かしたまちづくりの推進
継続	空き家等の利活用を通じた、新たな空き家等の発生抑制

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	
新規	空き家等の適切な管理についての指針（管理指針）の周知
継続	セミナー・相談会の開催、広報媒体を通じた情報発信
所有者等を対象とした相談対応	
継続	県司法書士会との協定に基づく専門家紹介の実施
継続	維持管理や改修、利活用に関する総合相談窓口の整備
継続	シルバー人材センター等と連携した、見守り・除草等の委託支援
新規	ふるさと納税制度を活用した空き家等を管理するサービスの提供

### 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	
継続	実態調査やアンケート調査等による利活用可能な空き家等の把握
継続	大学・民間事業者等と連携した、分析や流通促進の継続的な取組
空き家等の所有者への情報周知	
継続	セミナー及び相談会等の開催による制度等の情報提供
継続	空き家等の利活用に向けた継続的な支援
市場流通の活性化	
継続	地域活性化に資する用途への活用支援
空き家バンクの充実	
継続	空き家・町家バンクの登録促進及び利用支援
継続	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
新規	空き家バンク対象エリアの拡大検討
国・県・各種団体・地域との連携	
継続	国の各種補助事業等の活用
継続	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
拡充	地域活性化や地域課題解決に資する施設としての利活用検討
定住・移住促進事業との連携	
継続	オンライン窓口やパンフレットによる移住・定住促進

### 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	
継続	管理不全な状態の空き家等の所有者等への指導
継続	所有者調査及び立入調査の実施
管理不全空家等の措置	
新規	法に基づく管理不全空家等の措置（指導、勧告）
特定空家等の措置	
継続	法に基づく特定空家等の措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）
新規	財産管理制度の活用による所有者不在の特定空家等の解消
継続	専門家との連携した取り組みの実施
継続	市街化調整区域の建築物の除却に係る基準等の検討
継続	国の各種補助制度等の活用による特定空家等の解消

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	
継続	跡地の所有者に対する適正管理の啓発
跡地の市場流通の促進	
継続	不動産関連団体との連携による市場流通の促進

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	
継続	庁内関連部署との連携による総合的な推進体制の構築
市民等からの相談への対応	
拡充	「空き家に関するワンストップ窓口」の設置
継続	相談記録のデータベース化
継続	関係所管との連携強化による課題解決体制の整備
継続	面談・電話・メールによる常設相談窓口の設置
緊急時対応の体制整備	
継続	応急措置のルール整備
継続	消防・警察等関係機関と連携した対応体制の構築

## 2. 主体別の役割

### (1) 所有者等の役割

空家法第5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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」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、国が定めた「管理指針」を参考に適切な管理を行い、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

空家法第7条に基づき、市は空家等対策計画を策定し、これに基づく施策を実施します。

市は総合的な窓口として情報を一元的に管理し、所有者・地域・事業者等への情報提供や支援を行います。

### (3) 地域の役割

良好な地域環境を維持し、コミュニティの連携を強化することで、空き家等の発生・放置を防止します。地域内の情報共有を進め、市や所有者等と連携して管理・利活用に取り組みます。

### (4) 事業者等の役割

専門的知識・技術を活かして、市や所有者等に対する支援を行い、管理・流通・改修等に協力します。また、自ら管理する住宅についても適正管理及び早期解消に努めます。

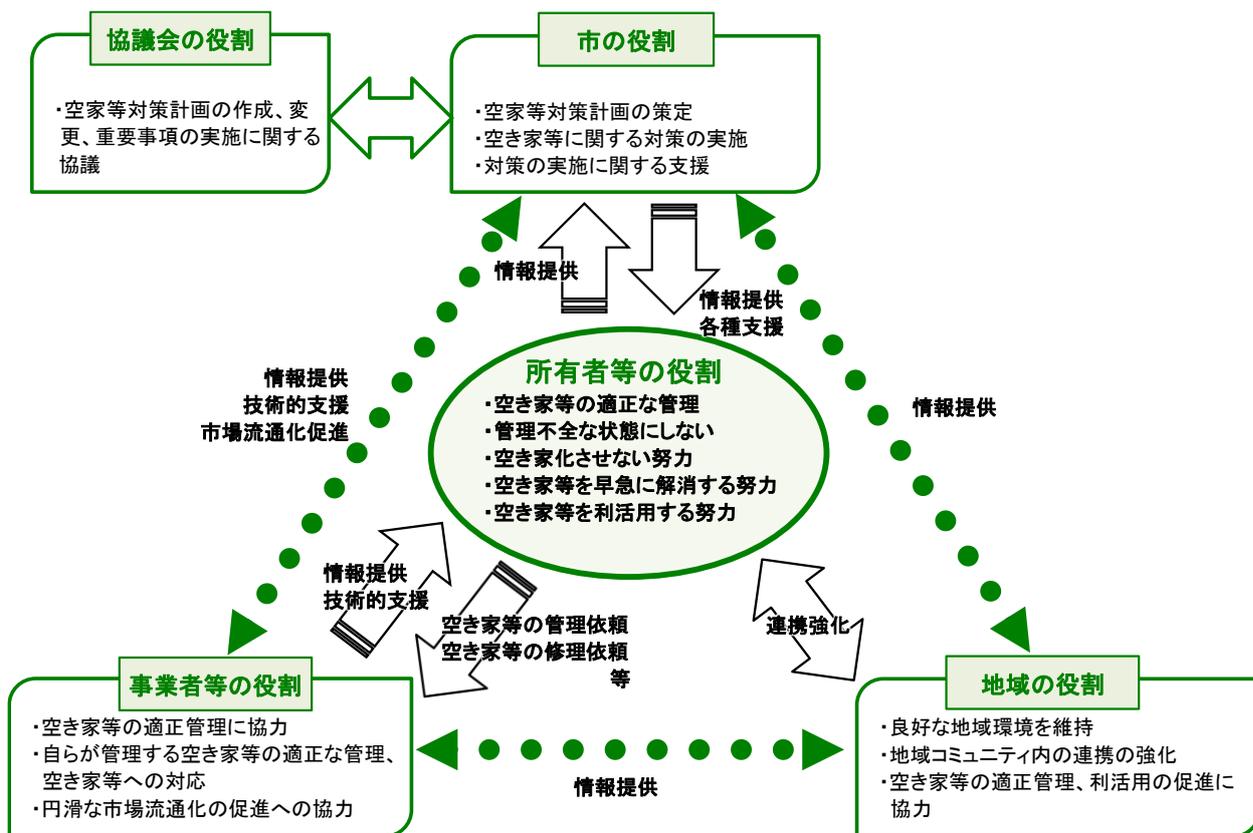
### (5) 相互の協力

市・地域・事業者等はそれぞれの役割を理解し、相互に連携・協力して空き家等対策を推進します。

### (6) 協議会の役割

協議会は、計画の作成・変更及び重要事項の協議を行い、特定空き家等への措置に際して意見を反映させます。

【図 21 主体別の役割】



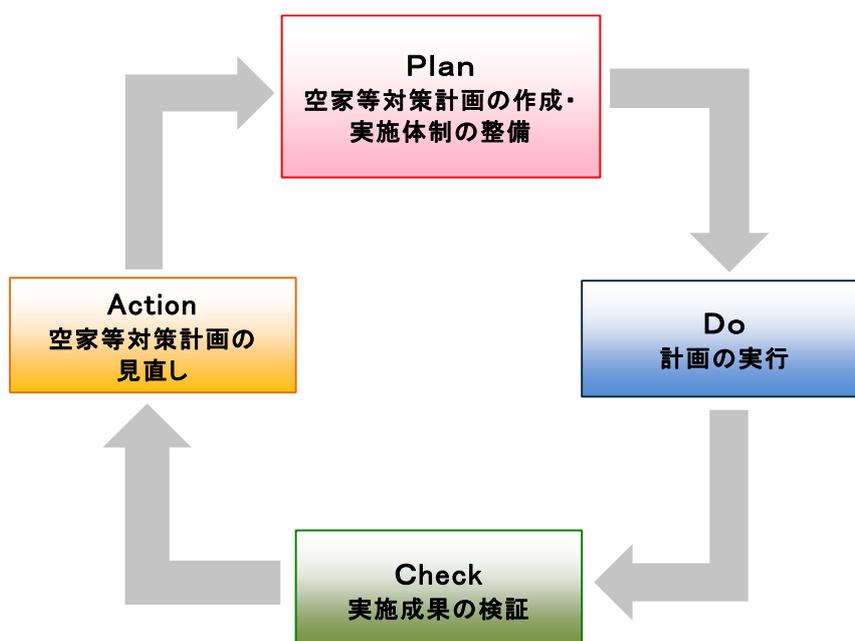
### 3. 計画の進行管理

#### (1) 進行管理

空き家等は人口・世帯構成の変化や高齢化、住宅供給状況など多様な要因により増加が見込まれます。

本計画は短期的施策に加え、中長期的視点から継続的に実施・発展させることが重要です。計画の進行状況は定期的に奈良市空き家等対策推進協議会に報告し、検証・見直しを行います。また、社会情勢の変化や法改正等があった場合も、必要に応じて計画の改定を実施します。

【図 22 計画の進行管理】



#### (2) 空き家対策の数値目標

本計画の計画期間内における進行管理として以下に示す指標を設定します。

【表 9 数値目標一覧】

数値目標	目標値 (令和 8 年度～12 年度)
特定空き家等の除去件数	25 件
管理不全空き家等の解決件数	25 件
空き家・町家バンクの新規物件登録件数	25 件