

## 1. 基本的な考え方

奈良市では、次の2点を基本的な考え方として、空き家等対策を進めていきます。

**【1】安全でだれもが住みたいと思う魅力あるまちづくりをめざして総合的に空き家等対策を推進します。**



適切に管理されていない空き家等が防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護するために、空き家等の発生を抑制するとともに、適切な管理が行われていない空き家等については所有者等に適切な管理を働きかけ、特定空家等に対しては必要に応じて措置を行っていきます。

また、空き家等の増加に伴い、利活用が可能な空き家等の増加も想定されることから、空き家等の所有者等に対する情報提供や空き家バンク等により市場流通化を進め、移住・定住を促進します。

このように、安全でだれもが住みたいと思う魅力あるまちづくりをめざして、空き家化の予防・発生抑制、空き家等の適正管理の促進、空き家等の利活用の促進、管理不全な空き家等の解消、跡地等の利活用の促進、推進体制の構築といった空き家等対策を総合的に推進します。

**【2】空き家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としつつ、行政・地域・事業者等が連携、協働して空き家等対策に取り組みます。**



空き家等の適切な管理は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第3条に掲げられているように所有者等の責務ですが、経済的、時間的、距離的な事情等から適切に管理されていない空き家等が発生し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こうした状況を放置できないことから、所有者等の責務であることを基本としつつ、行政・地域・事業者等がそれぞれの立場で連携、協働して空き家等対策に取り組みます。

## 2. 計画の目標

### 【1】安全で良好な環境のまちづくり

適切に管理されていない空き家等が防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、そうした空き家等を解消し安全で良好な環境のまちづくりを目指します。

### 【2】移住・定住促進による活気のあるまちづくり

適切に管理されていない空き家等が地域住民の生活環境に悪影響を与える一方で、適切に管理された空き家等は地域の資源としての一面も持っています。そうした空き家等の情報を移住希望者や空き家等への居住希望者に対し提供することにより、移住・定住促進を図り、活気のあるまちづくりを目指します。

### 【3】歴史的まちなみを保全・活用したまちづくり

奈良市は、世界遺産「古都奈良の文化財」をはじめとする歴史的な文化遺産が、今も生活の中に息づいています。また、大和青垣国定公園や奈良公園、月瀬梅林をはじめとした緑豊かな自然環境にも恵まれています。

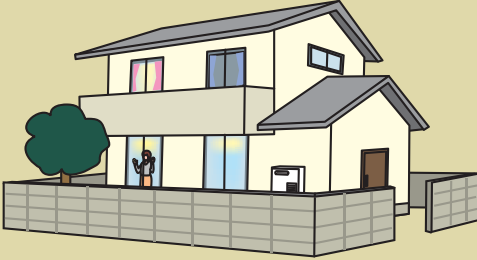
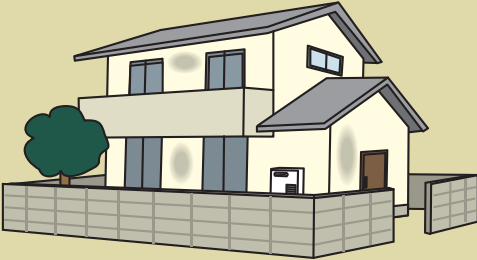
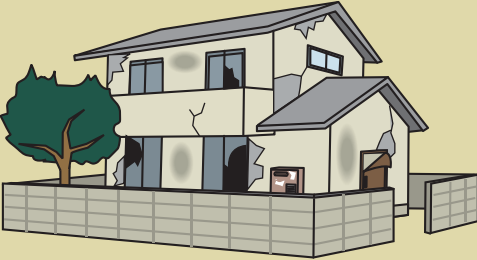
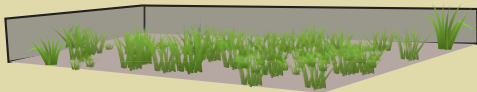
こうした豊かな自然環境を背景とした、文化遺産と調和した景観は、奈良市の大きな魅力ですが、その中で、適切に管理されていない空き家等が発生すると景観を損なうだけでなく、防災、衛生面からも悪影響をもたらすおそれがあります。

そのため、空き家等の適切な管理を進めるとともに、歴史的に趣のある家屋を活用していくことにより、歴史的まちなみを保全・活用したまちづくりを目指します。

### 3. 空き家等対策の視点

空き家等の対策は、その空き家等の状態や段階に応じて実施する施策が異なります。そのため、空き家等対策を推進していくためには、空き家等の状態や段階に応じた視点に基づき施策に取り組んでいく必要があります。

【図16 家屋の状態と対策の視点】

状態・段階	対策の視点
<p>建築時・居住時</p> 	<p>■ 空き家化の予防・発生抑制を目的とした施策</p>
<p>空き家化した時</p> 	<p>■ 空き家等の適正管理の促進を目的とした施策 ■ 空き家等の利活用の促進を目的とした施策</p>
<p>管理不全な状態となった時</p> 	<p>■ 管理不全な空き家等の解消を目的とした施策</p>
<p>空き家等除却後</p> 	<p>■ 跡地等の利活用の促進を目的とした施策</p>

施策の推進

■ 推進体制の構築

## ■空き家化の予防・発生抑制

- ① 情報提供・啓発による予防・発生抑制
- ② 良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制
- ③ 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

## ■空き家等の適正管理の促進

- ① 所有者等を対象とした意識啓発
- ② 所有者等を対象とした相談対応

## ■空き家等の利活用の促進

- ① 所有者からの利活用可能な空き家情報の把握
- ② 空き家等の所有者への情報周知
- ③ 市場流通の活性化
- ④ 空き家バンクの充実
- ⑤ 国・県・各種団体・地域との連携
- ⑥ 定住・移住促進事業との連携
- ⑦ 庁内関連部署（関連事業）との連携

## ■管理不全な空き家等の解消

- ① 適切な管理及び除却に向けた指導
- ② 特定空家等の解消

## ■跡地等の利活用の促進

- ① 地域による跡地活用対策

## ■推進体制の構築

- ① 庁内体制の構築
- ② 市民等からの相談への対応

## 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ために、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、空き家等対策は、空き家化の予防・発生抑制、空き家等の適正管理の促進、空き家等の利活用の促進、管理不全な空き家等の解消、跡地等の利活用の促進の観点から、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ためには、まず住宅ストックの良質化が必要です。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ることは、次世代へ住宅を引き継いで行くために必要であり、所有者自身が計画・建築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、リフォーム等を実施する等の取り組みを促すことが必要です。

また、地域におけるコミュニティの維持・活性化を図ることにより、安心・安全に住み続けられる住環境の形成を進めることが、定住を促進し空き家等の発生抑制につながると考えられます。地域特性を活かした魅力あるまちづくりの観点からも、地域と連携した良質なまちづくりの推進が必要です。

#### 【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り、魅力あるまちづくりを進めています。全国的な傾向と同様に奈良市においても空き家等が増加していることから、奈良市らしいまちなみを維持するためにも空き家化の予防が必要です。

長く住み続けることができる良好な住宅が空き家化の予防・発生抑制につながることで、また、空き家等となってしまった場合でも、品質が保持されていることで市場への流通をスムーズに行うことができることから、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、リフォームや災害に備えた改修等の促進を図ります。

なお、空き家等は所有者自身が適切な管理を行うべきであるという意識を持つことが重要であり、市広報誌や市ホームページ等を通じて、所有者等に対する意識啓発や、空き家等となることにより発生する様々な問題を広く所有者等に周知します。

また、市の関連部署、関連団体、地域等と連携し、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

居住していた住宅が空き家等となった場合も、所有者等は引き続き適正に管理することが求められますが、中には所有者意識の希薄化や時間的、距離的、経済的な理由等により、個人による管理が難しくなっている場合があります。

また、所有者の死亡後に相続手続きが行われないこと、相続人同士のトラブル回避などにより空き家として放置され、適正に管理されない状態に陥ることもあります。

そのような状態にならないために、所有者等に空き家等の管理に関する意識の啓発を図るとともに、十分な情報提供を行うことなどにより、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】

所有者等が空き家等の維持管理の必要性を感じていないこと、また、空き家等の管理手法に関する情報が不足していることが原因で、空き家等が管理不全な状態になるおそれがあります。そのような状態にならないようにするためにも、所有者等に対して広く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。

これまで実施してきた空き家等に関するセミナーや講演会、相談会を継続して開催するとともに、市広報誌やパンフレット等における空き家等関連の情報発信についても、所有者等に対して広く意識啓発を行うことを目的として取り組みを進め、所有者等のみならず地域全体が空き家等に対して適切な対応を進めることができるよう支援を行います。

また、適切な相続手続きがなされていないことも空き家の発生要因となることから、高齢者等を対象とした相続生前対策、相続登記の促進により、住宅が適切に引き継がれるための意識啓発を行います。

一方、住宅の維持管理や改修においては、法律関連をはじめとした専門的な分野の支援など、適切な管理を継続的に行うための方策として、空き家等に関する相談窓口を拡充し、専門家団体、関連団体との連携を強化することで、空き家等の活用方法や相談先が分からない所有者等への対応を行います。

## （３）空き家等の利活用の促進

空き家等の中には、居住等が可能な良質なものもありますが、条件が比較的整った空き家等であっても、所有者側の問題や物件を取り巻く環境から、市場に流通しないケースがあります。この様な空き家等に関しては、住宅の適正管理を図りながら、市場流通の阻害要因の除去やその環境整備に取り組むことで、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参考資料としたうえで、今後は段階的にアンケート調査を実施するなど、空き家等の実態把握に努め、相談対応や利活用を促すための総合的な相談窓口を整備することで、移住・定住の促進を図ります。



## 【空き家等の利活用の促進を目的とした施策】

平成25年の住宅・土地統計調査によると、奈良市では賃貸や売却の対象とならない「その他の住宅」に該当する空き家数は増加傾向にあります。空き家のまま放置している原因を把握し、空き家等対策の基礎資料とするため、地域や対象者別の住宅に関するアンケート調査等を大学や民間事業者と連携を図りながら引き続き実施していきます。

また、セミナー及び講演会等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、今後は、専門家等が対応する相談会を開催することにより、空き家等の利活用に向けた支援を継続して行います。

所有者等に利活用の意向があっても、賃貸や売却に必要な修繕費用等の不足や、立地や価格面など、市場での流通を阻害する要因が考えられます。改修関連費用については、国、県や市の助成・融資制度を活用することで、市場流通の活性化を図ります。

また、空き家に関わる関係事業者や不動産鑑定士、建築士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、税理士等各種専門家による空き家等を流通させるための連携体制を構築することにより、課題解決に取り組みます。また、利活用に必要なりフォーム等の費用については、国の各種補助事業等や一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」の活用を促進します。

奈良市では「奈良市空き家・町家バンク」を設立し、空き家等の利活用を促進するための取り組みを進めています。今後も対象物件の掘り起こしを行うとともに、機能の拡充を図るため、市職員に対して、相談に対する適切な応答・アドバイスが行えるようにすることを目的とした研修を継続して実施していきます。

利活用が可能な空き家等については、賃貸や売却等の市場での流通だけではなく、地域でのコミュニティ拠点となる集会所としての活用や、さらには長期滞在者向け施設、居住体験家屋、移住相談拠点としての活用も視野に入れ、地域全体での空き家等の多様な利活用を進めます。そうすることにより、地域活性化や交流促進への効果が期待でき、空き家等の利活用とあわせた相談や、地域商店街活性化事業及び福祉サービス等と連携した移住後の定住・定着支援を行います。

## （４）管理不全な空き家等の解消

空き家等が管理不全な状態で放置されると、地域に様々な悪影響を及ぼすこととなります。

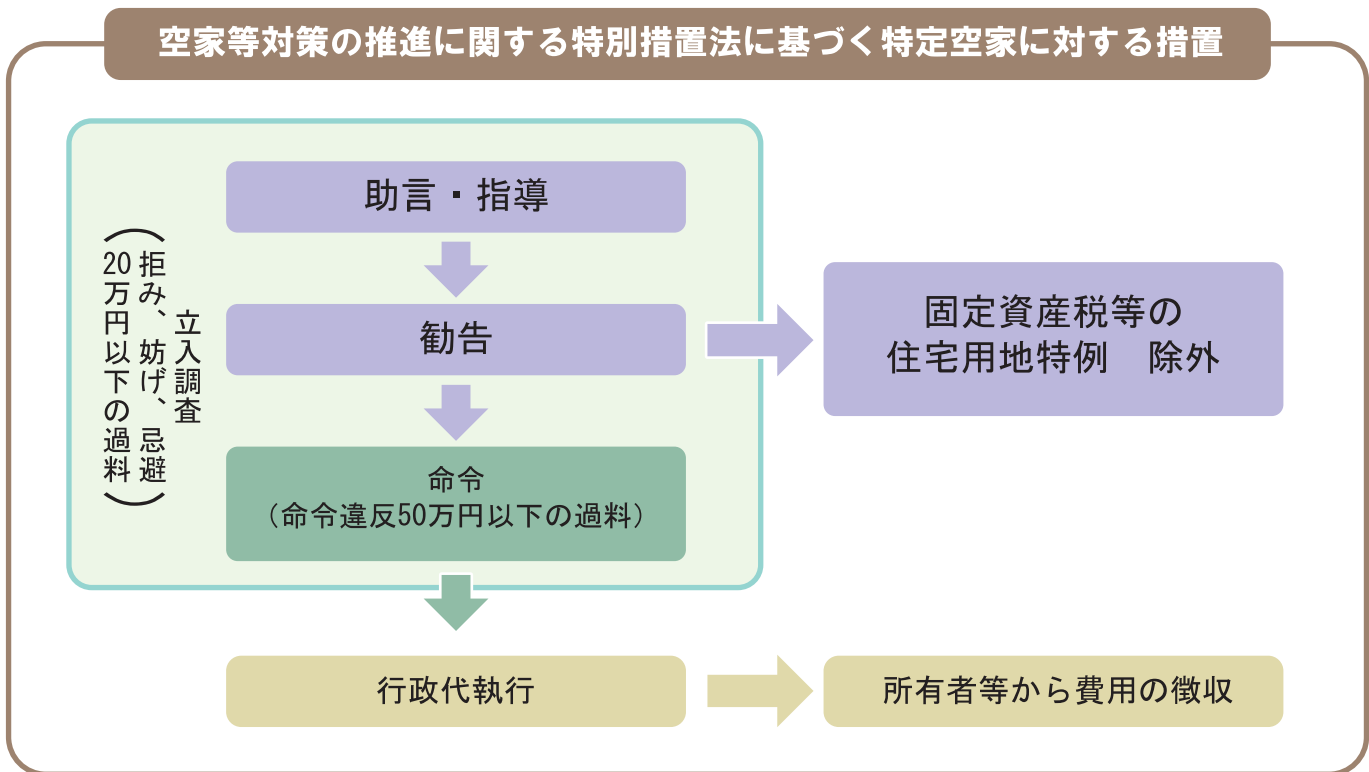
奈良市においても住宅の老朽化や敷地内の草木の繁茂等、管理不全な空き家等に対する市民からの相談件数は増加傾向にあり、良好な住環境を維持していくためにも、管理不全な空き家等の実態を把握し、所有者等に対して適切な管理を働きかけるとともに、必要な支援を行うことにより管理不全な空き家等の解消を図ります。

### 【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を調査のうえ適切な管理を働きかけます。その中で特定空き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「空き家対策の推進に関する特別措置法」に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施します。

また、国の各種補助制度等の活用や所有者等に対して除却費用に対する助成制度等を整備するなどして、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

空き家等の除却後、そのまま放置すると草木の繁茂等による管理不全な空き地を増加させるという新たな問題が生じるおそれがあります。また、利活用が未定のまま放置される空き地は、地域の活力も失われるとともに、奈良市独自の魅力ある景観や、歴史的なまちなみへ影響を及ぼすことになります。このため、管理不全な空き家等の対策として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。

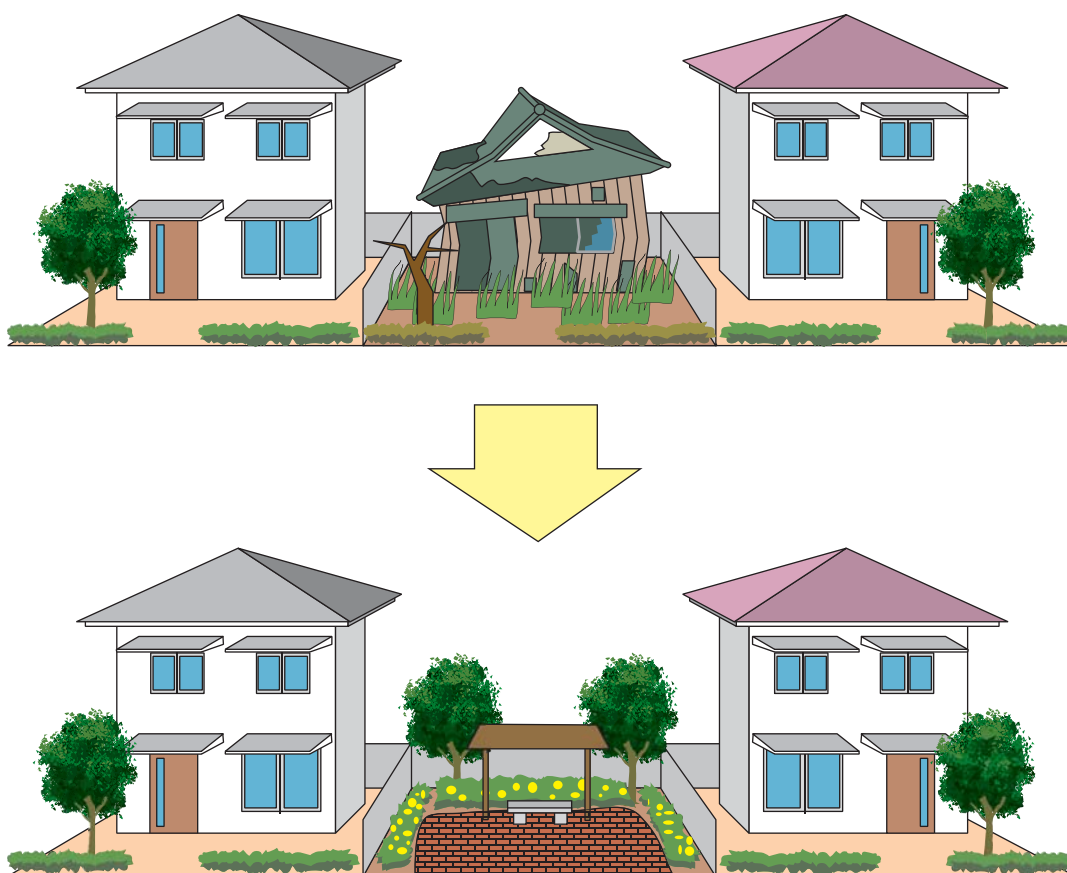
跡地の利活用にあたっては、それぞれの地域の課題を踏まえ、奈良市のまちづくり関連施策と連携し、安全性や生活環境の向上、観光振興等に有効な跡地の利活用を図ることが必要です。

### 【跡地の利活用の促進を目的とした施策】

生活環境の改善・向上を図るため、跡地所有者の理解を得たうえで、地域が直面する駐車場不足や、増加する高齢者をはじめとした健康づくりへの対応として、スポーツ広場、憩いの広場、菜園など、より住みやすいまちへと誘導するための跡地の利活用を促進します。

木造住宅が密集する区域では、地区計画や街並み環境整備事業など各種事業と連携し、オープンスペースの確保や宅地内緑化の誘導等、良好な生活環境の創出を図ります。

跡地の利活用事例



## （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、関連部署が連携して取り組むための体制を構築します。

### ２）住民等からの相談への対応（窓口業務）

奈良市全域における空き家総合窓口業務としては、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ます。

また、窓口業務を広く周知し、空き家等所有者の意識向上促進を図るため、奈良県の団体や自治体と連携した「奈良市空き家・ならまち町家バンク」ホームページの構築や、パンフレット等の作成を行います。



#### ①常設相談窓口の開設

市内の空き家バンク事務所に専門相談員を常設して、面談による対応・電話による対応・メールによる対応を実施します。

##### ■対応する相談内容

- ・利活用（賃貸・売買）相談
- ・空き家管理相談
- ・解体相談
- ・荷物整理相談
- ・リフォーム相談
- ・耐震や劣化診断 等

#### ②職員研修の実施

窓口対応担当の職員のスキル向上を図るため、①建築・不動産等の基礎知識、②間取り図作成、居住可能建物かの判断基準取得、③空き家等管理データベースの操作等に関する研修を行います。

【表4 施策一覧】

1) 空き家化の予防・発生抑制を目的とした施策

<b>情報提供・啓発による予防・発生抑制</b>
市広報誌や市ホームページ等による情報提供
<b>良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制</b>
耐震化に伴う改修制度の活用促進
住宅の品質向上の促進
適切かつ良好な維持管理の促進
住宅のリフォーム等の促進
<b>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</b>
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
地域と連携した良質なまちづくりの推進

2) 空き家等の適正管理を目的とした施策

<b>所有者等を対象とした意識啓発</b>
セミナーや講演会、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
<b>所有者等を対象とした相談対応</b>
空き家等に関する相談窓口の開設・設置
専門家団体、関連者団体との連携等

### 3) 空き家等の利活用の促進を目的とした施策

<b>所有者からの利活用可能な空き家情報の把握</b>
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
<b>空き家等の所有者への情報周知</b>
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、講演会、相談会の開催
<b>市場流通の活性化</b>
市の助成・融資制度の活用
空き家流通促進のための連携体制づくり (不動産鑑定士、建築士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士、税理士等)
<b>空き家バンクの充実</b>
空き家セミナーや個別相談会の開催による空き家バンク対象物件の掘り起こし
空き家バンク窓口職員の研修
窓口による相談の受付
<b>国・県・各種団体・地域との連携</b>
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
地域の集会所としての活用検討
体験滞在者向け施設、居住体験家屋等としての活用
<b>定住・移住促進事業との連携</b>
移住相談拠点としての活用
移住後の定住・定着支援（就職相談、福祉サービスとの連携など）
<b>庁内関連部署（関連事業）との連携</b>
地域商店街活性化事業との連携

#### 4) 管理不全な空き家等の解消を目的とした施策

<b>適切な管理及び除却に向けた指導</b>
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
<b>特定空き家等の解消</b>
法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）
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) 跡地等の利活用の促進を目的とした施策

<b>地域による跡地活用対策</b>
広場・駐車場等地域利用のための跡地整備に関する支援
跡地の利活用に関する住民意見の反映の場づくり

#### 6) 空き家等対策を推進するための庁内推進体制の構築

<b>庁内体制の構築</b>
庁内関連部署との連携
<b>市民等からの相談への対応</b>
常設相談窓口の開設と職員研修の実施

## 2. 主体別の役割

### (1) 所有者等の役割

「空家等対策の推進に関する特別措置法」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、「空家等対策の推進に関する特別措置法」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あたっては、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出来るよう、管理や利活用に関する情報提供を始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・放置がおこらないよう、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あたって、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。

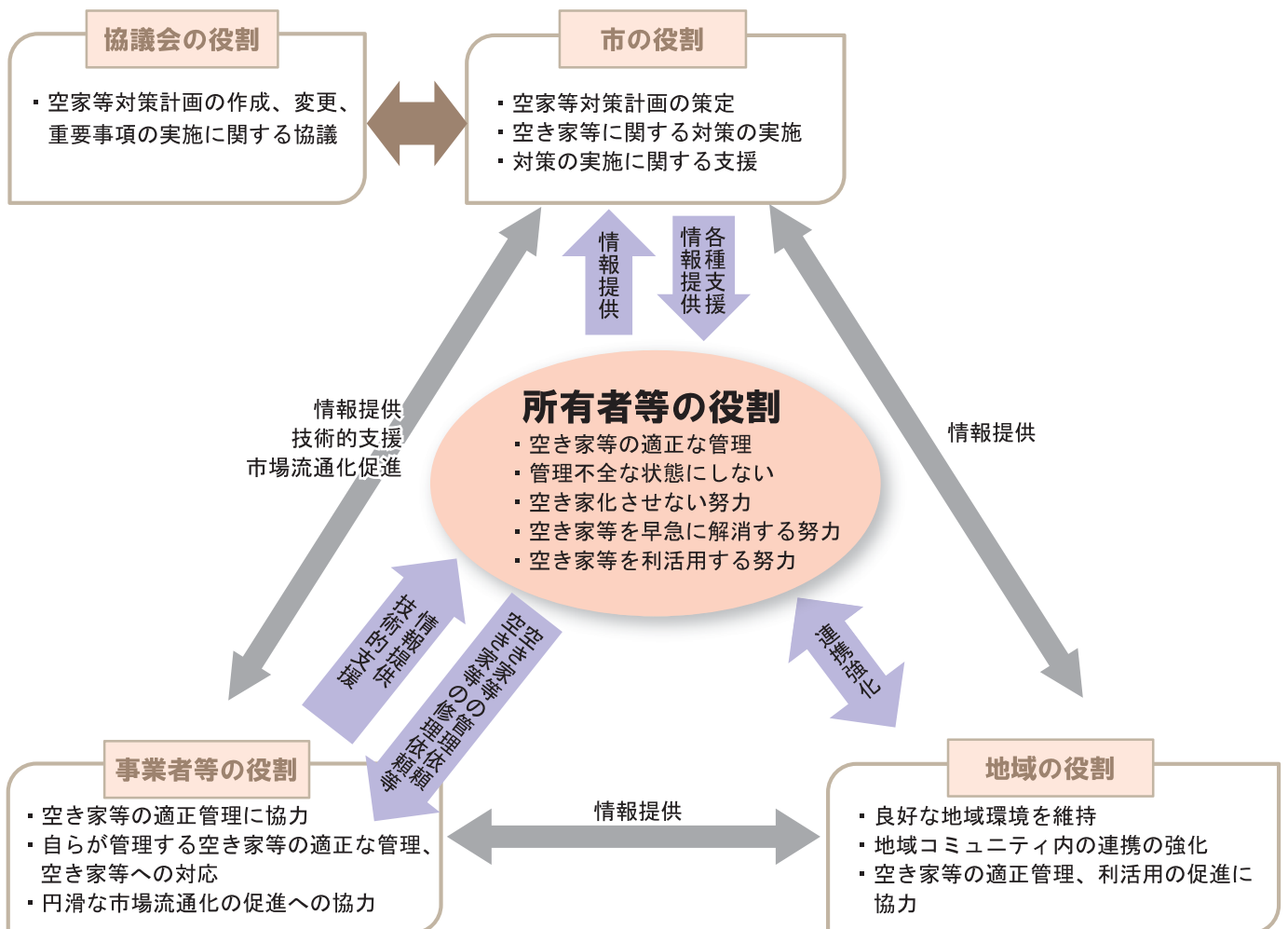
そのため、市、地域、事業者等はそれぞれの役割を理解し、相互に連携、協力して空き家等に関する対策に取り組むことが必要です。

## (6) 協議会の役割

奈良市空き家等対策推進協議会では、空き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、特定空き家等に対する命令等の措置は、協議会の意見を踏まえたうえで実施します。

【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。

【図19 計画の進行管理】

