

大和郡山市空家等対策計画

平成31年4月

大和郡山市

空家等対策計画目次

- P. 1～P. 4 序章
…空家等の疑問、計画の位置づけ・期間
- P. 5～P. 7 第1章 管理されていない空家等の対策は？
…管理不全の空家等の基準、法的措置の説明
- P. 8～P. 11 第2章 空家等を活用したまちづくり
…他市・当市の利活用事例
- P. 12～P. 15 第3章 対策を進めるために
…取るべき対策、今後の庁内体制、公的機関との連携
- P. 16～P. 21 各種データ
…消防団調査の結果、アンケート結果

序章

どういう建物を空家等というのですか？

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」と言います。）および国が発行している空家法のガイドラインでは、「建築物および附属する工作物で、おおむね1年以上使用されていないもの」を「空家等」と呼ぶとされています。大和郡山市においても、この空家法やガイドラインを基準に対応を進めていますが、空家等になってから1年未満であっても、状態が悪くないと思われる建物については、所有者へ対応を求めています。

空家等の管理は、所有者等（この「等」には相続人や管理人も含まれます）が「適切に管理するよう努めるものとする」と空家法に記載されており、「一義的な責務を負うことを前提としている」と国土交通省発行の『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）」にも明記されています。つまり、空家等に何らかの問題が発生した場合は、所有者等が責任を負うこととなります。状態が悪くならないように、日ごろから管理をすることが大切です。

今後、空家等はどのようになっていくのですか？

日本の総人口が年々減少していくことに伴い、空家等の数も増加すると予想されています。大和郡山市においても、年々人口は減少すると予測されています。このため、空家等の数も増加の傾向を示す可能性が高く、対策は今後さらに重要になってきます。

市はどのような対策をとるのですか？

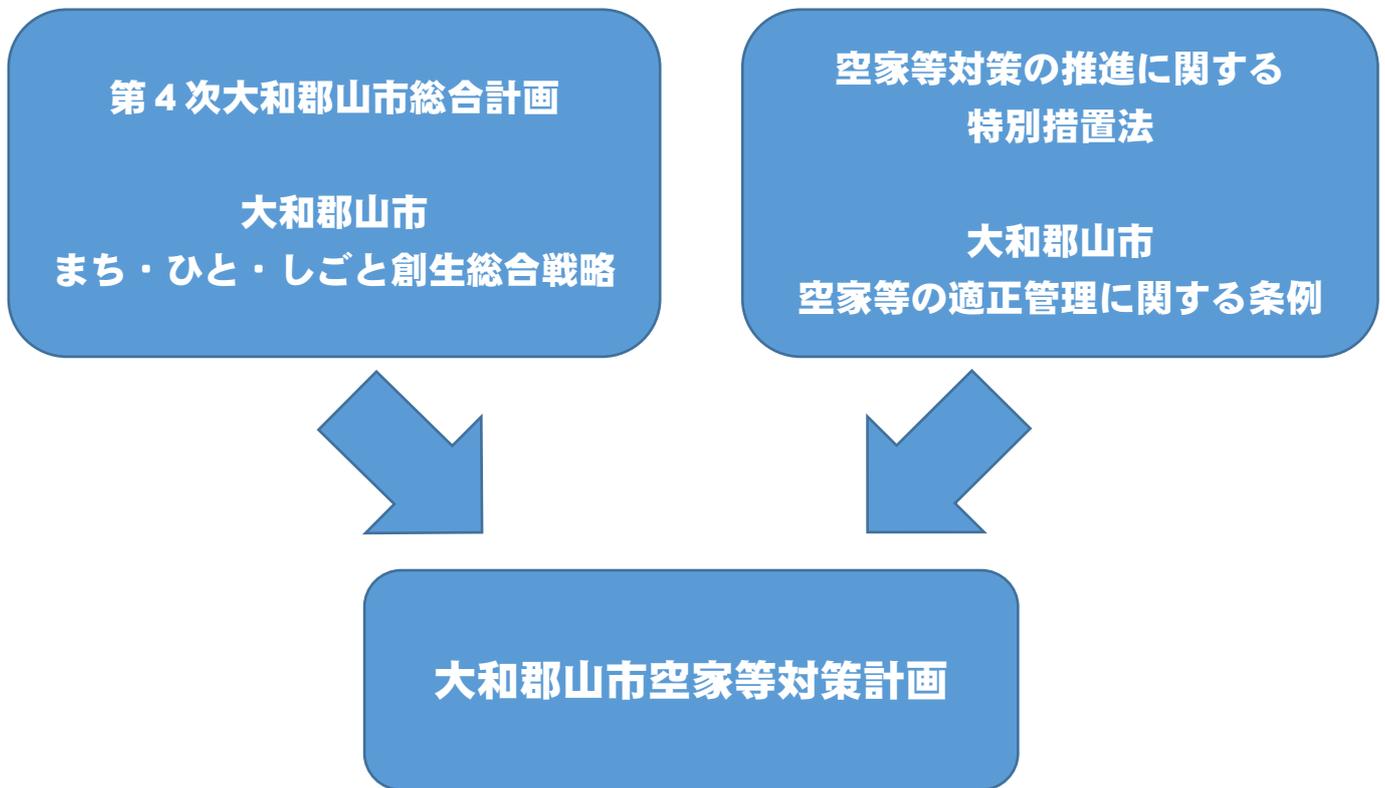
大きく分けて2つあります

- ①管理がされていない空家等の対策
- ②空家等を活用したまちづくり

この計画では、第1章で「管理されていない空家等の対策」、第2章で「空家等を活用したまちづくり」についてそれぞれ詳しく説明していきます。

当計画の位置づけは？

この計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法、大和郡山市空家等の適正管理に関する条例のもと、「第4次大和郡山市総合計画」を上位計画として位置づけます。また、「大和郡山市まち・ひと・しごと創生総合戦略」をはじめとした各種計画と整合を図るものとします。



計画期間は？

当市の計画期間は、平成31年度から平成37年度までの7年間とし、以降は大和郡山市総合計画の改訂に併せて見直しを行うこととします。ただし、社会状況等の変化や国・県の動向、市の上位計画を踏まえて、必要に応じ計画見直しを行うこととします。



第1章 管理されていない空家等の対策は？

第1節 どのような家が管理不全の空家等になるのですか？

- ① 建物が傾斜する・瓦が落下するといった、保安上の危険性がある
- ② ゴミが放置されているなど、衛生上有害な状態になっている
- ③ ガラスの破損、落書きの放置など景観を損なう状態になっている
- ④ 動物が住み着くなど生活環境の保全に不適切な状態になっている

以上のように、建物が破損していることだけが管理不全なのではなく、近隣に悪影響を及ぼしている空家等が管理不全の空家等となります。建物を所有されている方・相続された方は、これらの点に留意して、建物管理を行う必要があります。

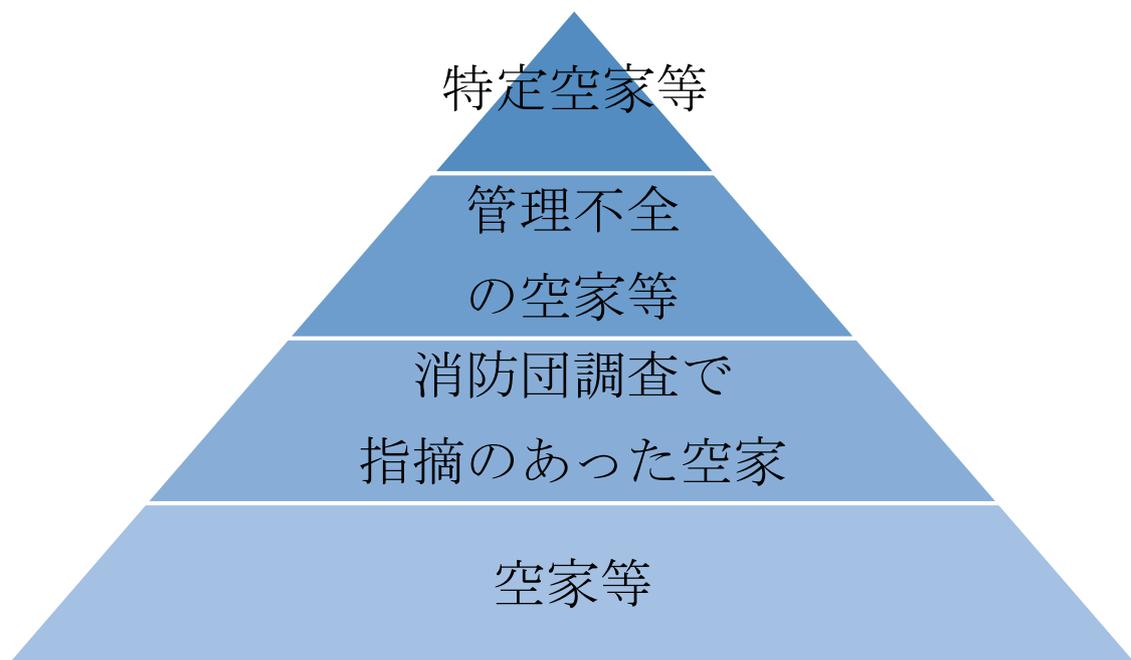
対策として

管理不全の空家等については、重点対応地区を設けず

市内一律で対応していきます

第2節 管理不全の空家等に対する法的措置は？

管理不全であると推測される空家等のうち、状況が改善されていない物件については、所有者や相続人に対し、まずは文書の送付や電話・訪問等で任意での対応を求めます。それでも改善が見られない場合には、特に管理されていない物件である「特定空家等」に該当するか調査を行うことがあります。建築士の資格を有する職員を含む3名で現地立入調査を行い、巻末資料に掲載している「特定空家等判定表」に基づき第1節にて説明した状態の有無を採点します。大項目Ⅰまたは大項目Ⅱ～Ⅳの合計点数で、100点を越えた空家等については「特定空家等」と認定し、空家法に則した措置を講じていくこととなります。なお、空家等の大まかな分類は次のような図になります。



「特定空家等」に認定されると、空家法に基づき「助言・指導」→「勧告」→「命令」→「代執行」の順に厳しい処分を行うことがあります。このうち、「勧告」を受けた段階で、固定資産税の宅地への課税に関する減免が受けられなくなり、税額が4倍以上になることもあります。

建物が傾斜している・壁に穴が貫通しているなど、保安上の危険性がある空家等については、大項目Ⅰで100点を超えた場合に「特定空家等」と認定します。

こちらは、空家法に則し、「行政代執行」までを適用範囲としています。

樹木・雑草の繁茂などの景観や生活環境上の問題があり、大項目Ⅱ～Ⅳの合計が100点を超えた場合についても、「特定空家等」と認定しますが、こちらは「助言・指導」までとしています。

「特定空家等」の処分の流れ

電話・文書等にて助言・指導
(樹木や雑草などで「特定空家等」に認定された空家はここまで)



文書にて勧告
(勧告を受けると土地の課税額が上がります)



文書にて命令



修繕や解体等の代執行

※なお、勧告以降は措置の期限が設けられます

第2章 空家等を活用したまちづくり

第1節 空家等の利活用とは？

空家等となっている物件でも、居住が可能な物件は存在しています。しかし、接する道路の状況や市街化調整区域に指定されているなど、それぞれの物件を取り巻く環境に課題があるため、流通が進まないという問題も存在しています。

対策として

NPO法人、自治会や不動産にかかる業界団体等と連携を図りながら、空家等の流通が進むような仕組みなどを整備していきます。

第2節 空家等の利活用を進めている他市の事例は？

他の市町村では、すでに官民が一体となって空家等の利活用を進めている事例があります。ここではそのいくつかを紹介します。

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」の一環で、官民が連携して、築70年の古民家をリノベーションし、シェアオフィスに改装。同村に移住したデザイナーが中心となり、内部の設計を行いました。シェアオフィスの役割だけでなく、カフェなども内设し「人と人がつながることのできる場所」として提供することによって、観光客・地域住民・移住希望者といった垣根を超えた交流を促進することに成功し、移住者を増やしています。

明日香村「ASUKA GUEST HOUSE」

地元の商工会が中心となって、築150年の古民家をリノベーション。資金はクラウドファンディングを活用して調達。単に宿泊してもらうだけでなく、各国から来訪している旅行者同士の交流の場にしてもらいたいという意図から、ドミトリー型のゲストハウスに改装。

リノベーションスクール（北九州市・豊島区など）

地元民間企業や有志などが中心となって、不動産の再利用を通じて新しいビジネスを創出し、まちの活性化を目指すプロジェクト。全国各地で開催されており、商店街や商業ビルの再生に実績を上げています。

奈良市の町家保存事業

東部山間部地域の古民家を対象とした「奈良市空き家バンク」と奈良市の「ならまち」では「町家専用の空家バンク」も展開し、利活用に取り組んでいます。

橿原市の町家保存事業

地元の保存会やまちづくりを行うNPO法人が中心となって、町並み保存に取り組んでいます。また、町家の修理に関する費用の補助も行っています。

第3節 大和郡山市での事例は？

大和郡山市内においても NPO 法人などが中心となって、空店舗の利活用を進めた実績もあります。ここではその事例を紹介します。

「K COFFEE」

元ガソリンスタンドをカフェに改装。人気スポットの1つとなっています。



柳町商店街にある「K COFFEE」

「柳花簾（りゅうかれん）」

元・畳屋を相続された方が、レンタルスペース「柳花簾（りゅうかれん）」に改装。現在は本や雑貨を扱うお店「とほん」やガラス工房がテナントとして入っています。インターネット上で取り上げられるなど人気を博しています。



「柳花簾に入っているとほん」

第3章 対策を進めるために

第1節 大和郡山市が取るべき対策は？

前章で触れたように、民間主導による利活用は始まっていますが、全市的な空家等の利活用推進については今後進めていくことになります。以下、その具体策について説明します。

空家等の流通を促す

市街地に所在する物件については、取引が進んでいるようですが、一方で道路条件が悪い建物や、市街化調整区域に所在する民家はあまり流通が進んでいないようです。また、市街地においても商店街では空店舗が目立つようになってきており、市街地活性化のためにも空店舗の活用が重要になります。

そこで、所有者と直接交渉して物件の発掘を行うと同時に、借りたい方とのマッチングができるよう体制づくりを進めます。ただし、大和郡山市では物件の紹介のみを行い仲介は一切行いません。仲介が必要な場合については、所有者と借りたい方との間の話し合いによって不動産業者を決めてもらうこととなります。

民間団体との協力

NPO法人、自治会や不動産にかかる業界団体等と連携を図りながら、所有者に対する働きかけや利活用策の検討などについて、空家等の対策に取り組めるような体制を整えます。

対策として

**利活用については、建物などの状況を確認しながら
管理不全の状態に陥らないよう市内全域で支援していきます。**

取るべき対策のまとめ

- ① 管理不全の空家等については、重点対応地区を設けず市内一律で対応していきます。
- ② 民間団体等と連携を図りながら、空家等の流通が進むような仕組みなどを整備していきます。
- ③ 利活用については、建物などの状況を確認しながら管理不全の状態に陥らないよう市内全域で支援していきます。

第2節 今後の庁内実施体制は？

以下の表のとおり、二つの部署が中心となって実施していきます。

| 都市計画課 公民連携空き家利活用推進室 | 市民安全課 |
|---|--|
| 空家等の利活用の相談窓口 利活用策の検討 利活用に向けた庁内の連携準備 | 管理不全空家等の相談窓口 空家等適正管理審議会事務局 被相続人居住用家屋等確認書発行 特定空家等への対応 空家実態調査 相続財産管理人申立 |

※なお、空家実態調査については5年に一度を目途に実施していきます。

第3節 公的機関との連携は？

国や県の動向を注視しつつ、他の市町村との担当者会議にて、情報交換を行いながら、具体的な対応策について検討を進めていきます。

各種データ

消防団による市内全域外観調査

平成28年6月15日～同年12月末までの期間で消防団による調査を実施しました。調査対象は、上水道の閉栓データと地図会社が有する空家データをクロス集計し、調査対象を抽出しています。

調査結果

調査対象総件数：3379件

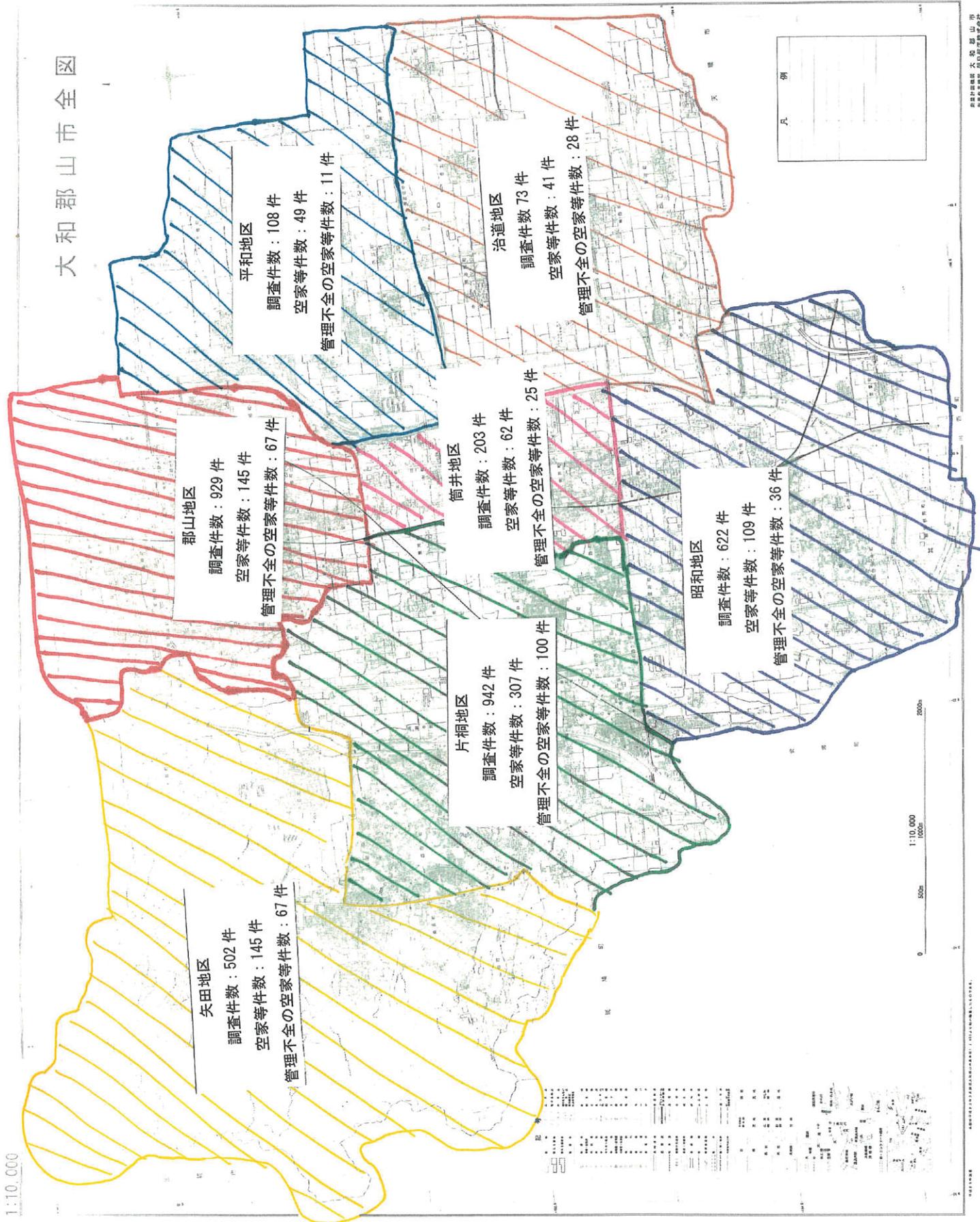
空家等件数：1008件

管理不全空家等件数：400件

- 調査方法について

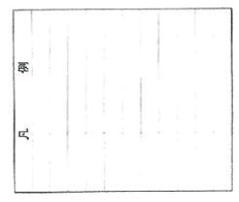
市内にある19分団が各担当地区を調査しました。2人1組を基本に、現地の外観を調査し、建物や敷地内がどのような様子になっているのか、巻末資料に掲載している「簡易判定表」で状況の有無について調査を行いました。各地区の調査結果は次ページの地図のとおりです。

大和郡山市全図



1:10,000

0 500m 1:10,000 1000m 2000m



建物・土地統計調査との比較

市内建物総数

約 39,000 件

空家等件数

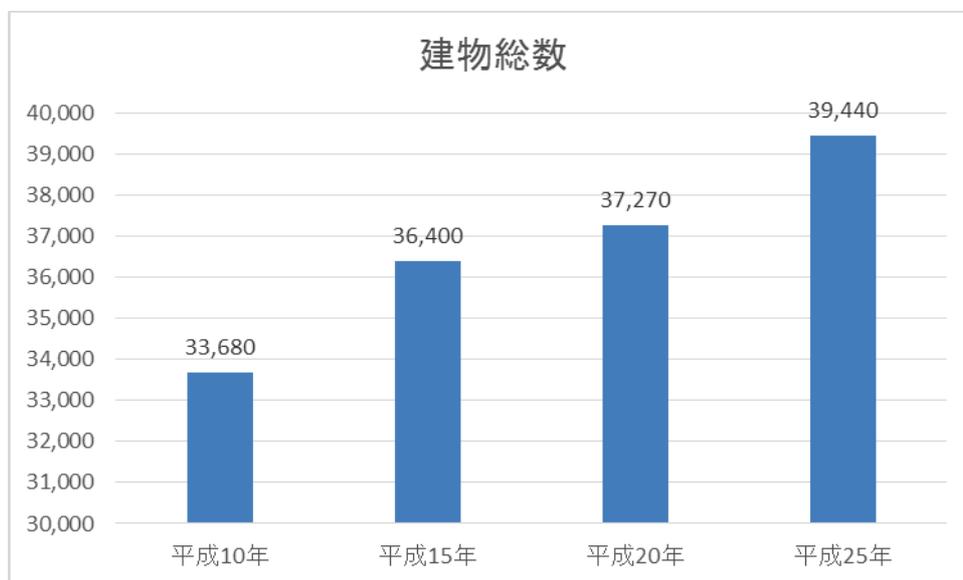
約 4,900 件

消防団による調査結果の空家等件数

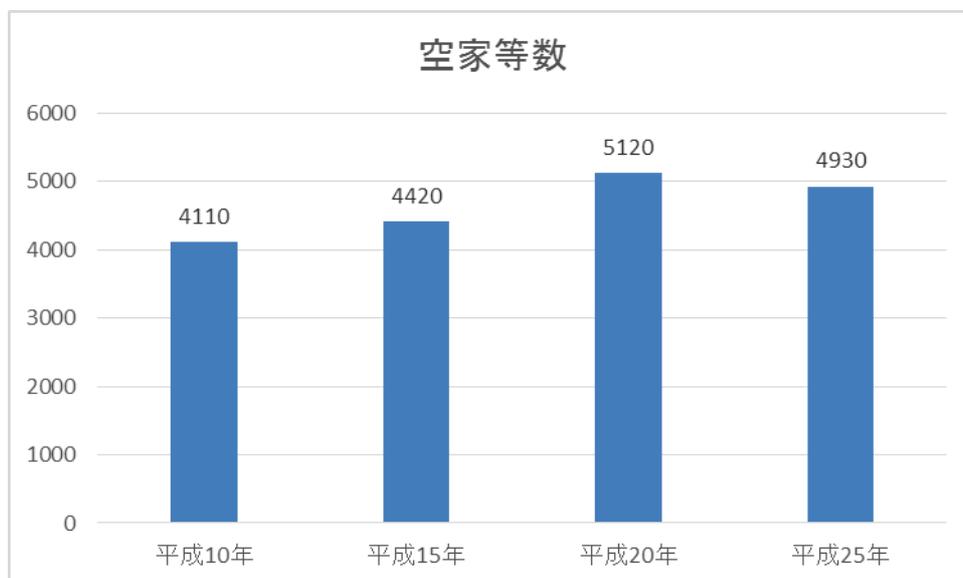
1,008 件

総務省の「平成25年建物・土地統計調査」では上記の結果が出ています。消防団調査の結果と比較すると、空家等の件数に大きく隔たりがあります。これは、上記の数値が統計で出されているので、誤差を含む可能性が高いことや、マンション・長屋の空室を空家法でいうところの空家等と見なさないため、今回の消防団調査では対象外であったこと、また上水道を止めておらず、地図会社も空家と認識していなかった物件があったためと推測されます。

建物・土地統計調査に基づく建物総数と空家等件数の推移



出典：住宅・土地統計調査



出典：住宅・土地統計調査

建物総数は15年で約6,000件増加しています。同様に空家の件数も増加傾向にあります。

アンケート調査の結果

アンケート発送数：470件

回答数：267件

あて先不明での返送：24件

アンケートは、空家等として報告のあった1008件のうち、470件の所有者をアンケートの送付対象としました。

市外在住の所有者が4割ほどおられるため、頻繁に交渉することが難しいなど対策の難しさが数字からも見ることができます。回答のあった267件のうち、68件は、特に利用していないとの回答でした。他方199件については、1年に1回以上は利用されているとの回答で、「倉庫として利用している」、「親族が帰郷して居住を開始した」、「既に売却した」という回答も見受けられました。

アンケート結果の詳細については、巻末資料に記載しておりますので、そちらをご覧ください。