

大和郡山市空家等対策計画

空家等を活用したまちづくり事業計画書

令和元年 6 月

大 和 郡 山 市

目次

1、計画の位置づけ	p 2
-----------	-----

2、大和郡山市の空家等対策	p 3
---------------	-----

3、事業計画の基本方針	p 4
-------------	-----

4、具体的施策の整理と把握	p 13
---------------	------

5、具体的施策の進め方	p 19
-------------	------

用語の整理

「空 家 等」…建築物及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

「管理不全空家等」…空家等のうち近隣に悪影響を及ぼしているもの

「特 定 空 家 等」…管理不全空家等のうち特に管理されていないもの

「空 き 家」…空家等のうち管理不全空家等に陥っていないもの

1. 計画の位置づけ

本市では、空家等の増加に対応して、平成31年4月に大和郡山市の空家等に関する対策の基本方針を定めた「大和郡山市空家等対策計画」（以下「対策計画」という。）を策定しました。平成28年度に実施した消防団による市内全域外観調査において、空家等の件数は1,000件を超え、共同住宅を含めた統計上の数値では約5,000の件数が報告されています。そこで、対策計画では「空家等を活用したまちづくり」と「管理不全空家等への対策」を二つの柱とし、公民が連携して今後増加する空家等の流通を促し、管理不全空家等の発生を未然に防止する取り組みを定めているものです。

本事業計画書（以下「事業計画」という。）は、以上のことを踏まえて、二つの柱のうち、「空家等を活用したまちづくり」についての方針と施策を定めます。

2、大和郡山市の空家等対策

(1) 対策のまとめ（対策計画 P.14）

■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

■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づくり

■建物などが管理不全の状態に陥らないよう市内全域での支援

(2) 庁内実施体制（対策計画 P.15）

市民安全課

- 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

都市計画課

（公民連携空き家利活用推進室）

- 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

(3) 公民連携空き家利活用推進室

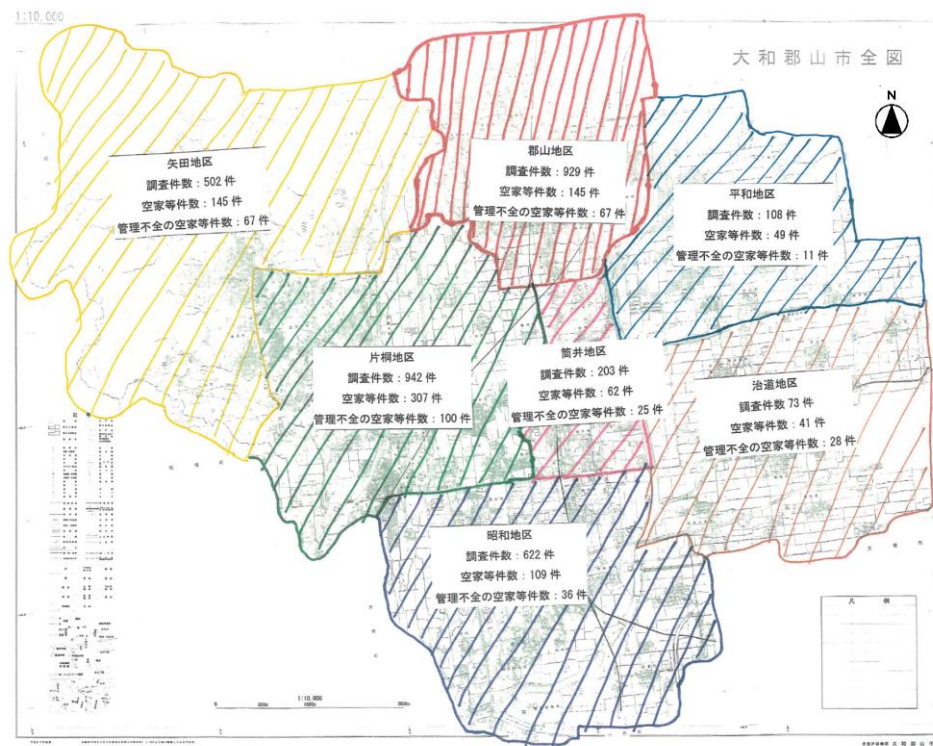
本市における空き家対策については、平成27年4月から「大和郡山市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、総務部市民安全課に「空き家利活用推進室」を設置して、「管理不全空家等の対策」と「空家等を活用したまちづくり」に取り組んできました。

「空家等を活用したまちづくり」については、平成31年4月に「関係機関との情報共有による利活用可能な空き家の掘り起し」と「民間諸団体との連携による空き家の利活用を含めた総合的なまちづくり」をより一層推進していく観点から、従来の「空き家利活用推進室」を解消して、都市建設部都市計画課に新しく設置する「公民連携空き家利活用推進室」で取り組むこととし、「管理不全空家等の対策」は、引き続き、総務部市民安全課で所管するための機構改革が行われました。

3、事業計画の基本方針

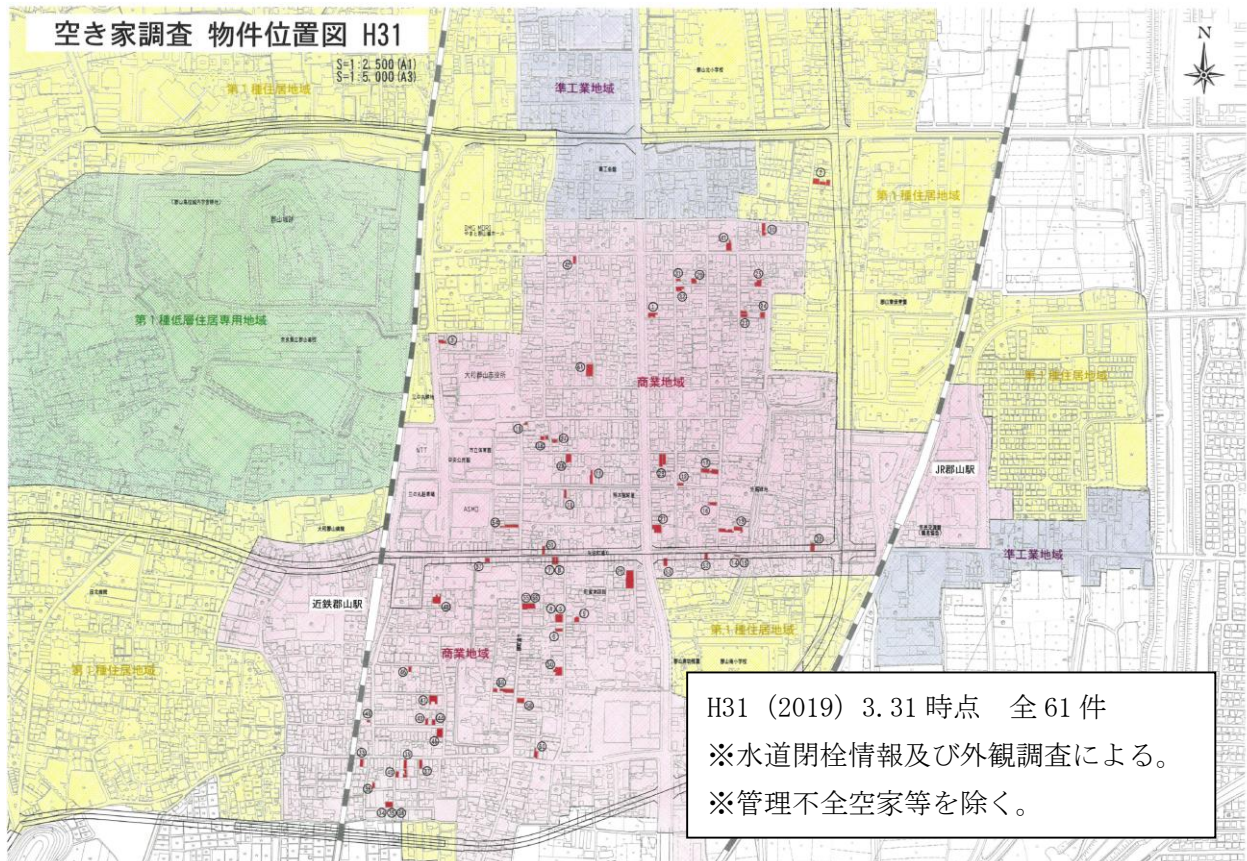
(1) 市の状況把握

- ・大和郡山市は、北を奈良市、東を天理市、西を生駒市・斑鳩町、南を安堵町・川西町に囲まれた、東西9km、南北7km、面積42.68km²の奈良盆地に位置します。海拔は最低45m、最高325mで、奈良盆地北部に位置し、佐保川と富雄川が南流しています。市域は概ね平坦ですが、西部は矢田丘陵による起伏ある地形となっており、住宅団地が形成されています。
- ・市内には、近鉄線とJR線が交差しており、それぞれ5つの駅と2つの駅が設けられ、京都・大阪へのアクセスが容易です。また、主要幹線道路についても、平成27(2015)年には市内を縦断する国道24号線と横断する国道25号線が、「郡山下ツ道ジャンクション」により西名阪自動車道と京奈和自動車道に接続され、京阪神・名古屋の交通結節点としての役割が高まっています。
- ・市の人口は、平成31(2019)年4月30日時点で86,274人。平成7(1995)年の95,165人をピークに減少を続けており、令和17(2035)年には6万9千人まで減少すると推計されています。また、高齢化率は上昇を続け、令和22(2040)年には高齢化率が40%を超える推計となっています。一方で、駅周辺への人口集中が進み、中心市街地の近鉄郡山駅とJR郡山駅への人口集中が予想されています。
- ・戸数／39,440戸(H25)
- ・空き家率／2.6%(H28空き家調査)／12.5%(H25住宅・土地統計調査)



H28(2016)消防団による市内全域外観調査

(2) 城下町エリアでの空き家の状況



(3) 本市空き家利活用の目指すべき方向性について

- ・城下町エリアでの空き家については、上記のように点在して認められるものの、交通の条件が良い物件は取引や建替が行われている状況です。
- ・一方で、道路交通条件が悪い物件、市街化調整区域に所在する物件は、あまり流通が進んでいない状況です。
- ・従って、空家等対策において留意すべき前提条件として対策計画 P. 12 でも示されているとおり、空き家利活用にあっては、民間の不動産取引で流通が困難な物件の把握、発掘、紹介を目的とすべきであり、不動産仲介業を行うわけではない点を確認しておく必要があります。
- ・流通を阻害する要因については、所有者の私的問題に関するものから、接道や連棟など立地条件に関するものまで、複雑かつ複合的な問題が絡み合っていることが多く、行政単体で対応しては解決が難しい場合がほとんどです。
- ・そのような物件の問題を整理し、解決の支援を行うことで、不動産流通への促進が進む施策として計画する必要があります。

(4) 本市空き家利活用の対策方針について

対策計画で掲げられた対策方針は以下の二つです。

■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づくり

■建物などが管理不全の状態に陥らないよう市内全域での支援

本事業計画においては、これら2つの対策方針に基づき、計画を具体的に遂行していくための個別的な計画と具体的な施策を定めます。

(5) 空き家の利活用に向けた個別的な計画について

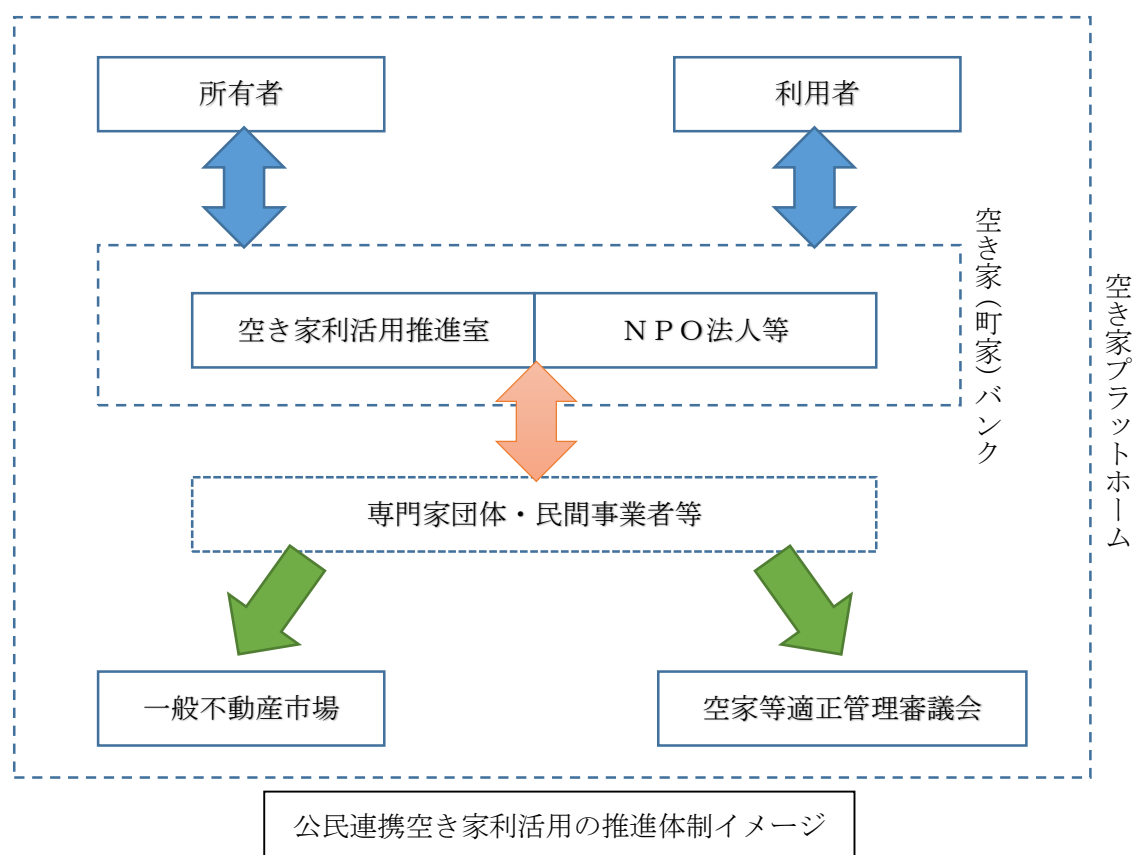
空き家の利活用においては、所有者による物件の適正管理を目的とする管理不全空家等対策とは異なり、その目的が遊休不動産の流通であるため、複雑かつ複合的にからみあった課題解決を支援し、物件の所有者と利用者とのマッチングを目指すものでなければなりません。さらに、不動産に関しては、民法・不動産登記法・宅地建物取引業法・税法・建築基準法など、多岐にわたる分野での専門的な知識が不可欠であり、適正かつ的確に課題対処するには、行政の対応力には限界があり、それぞれの専門家団体と連携協力していくことが不可欠です。

また、利用者に関しても、一般不動産市場では流通困難な物件を市価より安く利用できるメリットだけではなく、空き家の利活用を通じて、大和郡山市のまちづくりに寄与してもらうという観点でアプローチすることが重要です。そのためには、空き家の紹介と利用者の募集にとどまらず、質の高い利用者を発掘し、育成していく取り組みも必要になります。ここでも、民間での知識と経験が不可欠であることから、公民連携が計画の基本条件になってくると考えられます。

(6) 優先される具体的な施策について

- ・現在、本市では、一般不動産市場の流通と管理不全空家等の対策については、一定の機能が果たされていると考えられます。
- ・空き家の利活用を推進するため、本市に必要なことは、一般不動産市場と管理不全空家等の中間層に位置する物件の所有者が相談する公的窓口が存在していないことです。
- ・実例として、駅前にも関わらず面積が狭小で売りにも出せない相続した土地について相談を受けても、対応や紹介できる窓口がない状態です。
- ・相談窓口がないため、放置され、さらに代が変わり、気が付いた時には管理不全の状態に陥っている、という負のサイクルを防止する仕組みが必要です。
- ・また、市内での創業を目指す利用者がいても、条件があわず、一般不動産市場での物件調達を断念し、市外で開業している例があります。
- ・市内での創業は、空き家の解消につながるだけではなく、地域のにぎわいづくりと活性化にもつながることから、創業の芽を逃さない仕組みが必要です。

- ・以上のことから、本市での空き家利活用を推進するため、空き家についての相談を受け付ける窓口機能と物件の流通を促す促進機能を有した「空き家バンク」の設立を優先課題に設定します。



(7) 空き家バンクでの対応方針について

空き家バンクには上記（４）対策方針に基づき、「建物などが管理不全の状態に陥らないよう市内全域での支援」が求められ、その運営において、広く物件の掘り起しに取り組む必要性があります。その一方で（３）の目指すべき方向性から、不動産の仲介に特化するものではなく、まちづくりの観点が求められます。

ところで、本市においては、その全域が都市計画区域であり、それぞれの用途地域による計画的な土地利用のコントロールを行っています。さらに、平成30年度には、人口減少時代に対応するため、効率的な居住機能と都市機能の誘導を進める基本方針として「立地適正化計画」を策定したところです。この計画の進捗を担保するため、各誘導区域外の開発行為に係る届出制度が創設されています。

従って、空き家バンクの運営においては、市全体の上位関連計画との整合性を図る観点から、市内全域での対応を基本とする上で、物件が所在する区域ごとの「将来まちづくり」像を踏まえた対応方針を設定することが重要となってきます。

(8) 市内各区域における将来まちづくり

立地適正化計画では、市内全域をAからEの5つに区域分けし、それぞれの区域の特性に応じた位置づけが行われています。

A 歴史が生きる賑わいの中心市街地地区〈都市機能誘導区域〉約 140ha

大和郡山市の顔となる都市拠点

- ・近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本構想を推進し、都市機能増進施設の立地を誘導することで、医療、福祉、子育て、商業の都市サービスが身近に享受できるエリアとして都市機能誘導区域を設定し、都市の魅力を高めます。

B 歴史が生きる賑わいの中心市街地地区〈居住誘導区域〉約 302ha

多世代が集住する便利で快適なまちなか居住の拠点

- ・都市機能誘導区域の機能を活用しながら、徒歩で各種都市サービスを利用できるなど、歩いて暮らせる健やかなライフスタイルが築ける住環境の形成を図ります。
- ・大和郡山市から大阪、京都等に通勤する市民の居住促進する子育てマンションの整備やアクティブシニアが快適に住めるサービス付き高齢者向け住宅などの整備により、多世代が集住するまちづくりを進めます。

C 心安らぐ自然・歴史、住宅地区〈居住誘導区域〉約 240ha

良好な自然、住環境が形成された郊外居住の拠点

- ・県立矢田自然公園や大和郡山市総合公園、里山の駅「風とんぼ」といったレクリエーション施設が地域内に立地しており、これらの施設や周辺の自然環境を活かした地域づくりを進めることで、余暇が充実し、緑豊かな生活環境を形成します。
- ・空地の活用や空き家のリノベーションにより、質が高く、居住者ニーズなどに対応した戸建て住宅や、低層マンション、高齢者向け住宅などを提供します。

D 活力あふれる産業・雇用創出地区

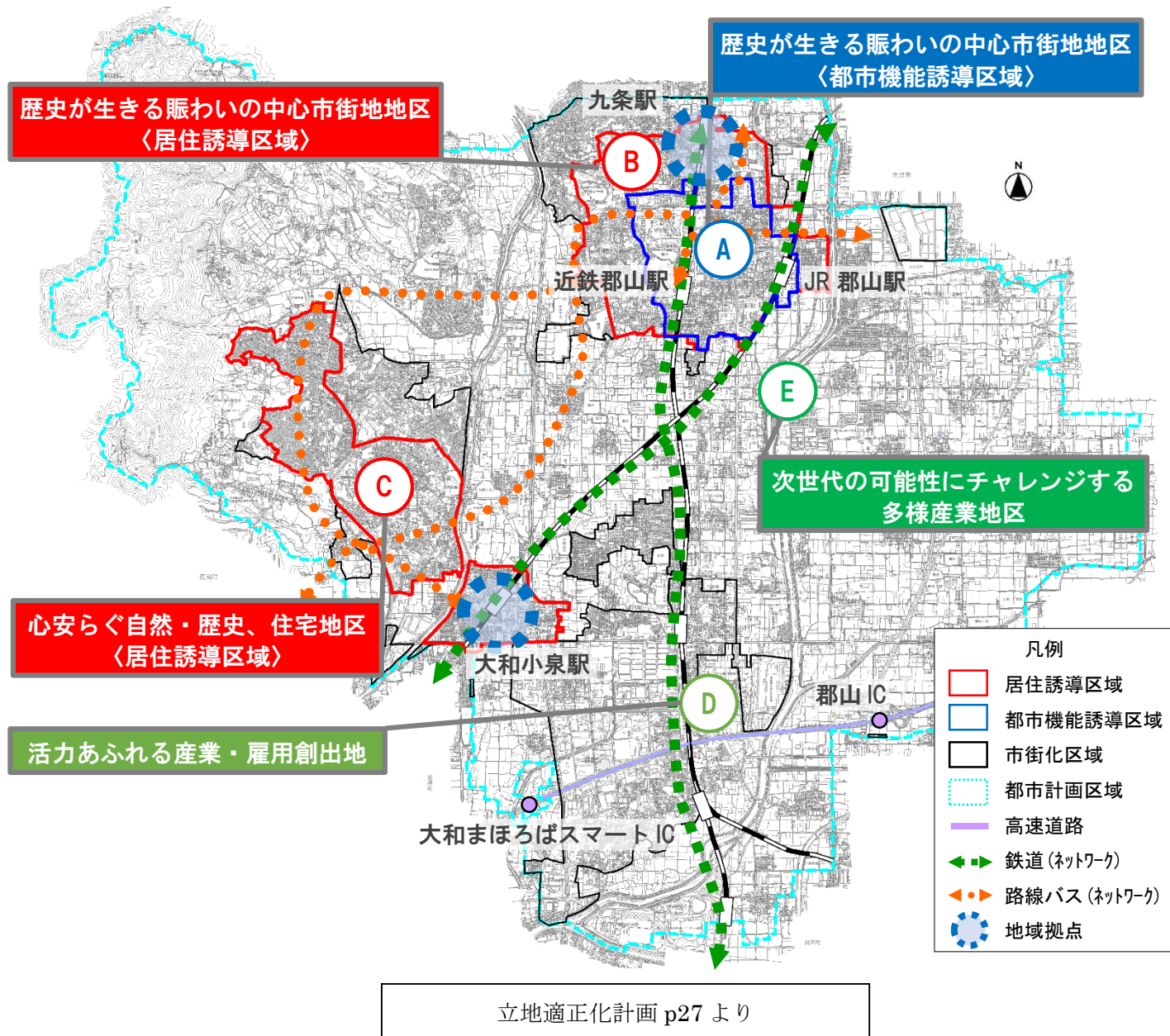
大和郡山市の活力があふれる生産活動の拠点

- ・工業団地等としての生産環境を維持し、企業・工場の誘致により産業の振興を図ります。
- ・社員寮、周辺施設の整備により工場との共生を図りつつ、従業員の75%が市外居住者であるため、定住促進による職住近接のまちづくりを進めていきます。

E 次世代の可能性にチャレンジする多様産業地区

良好な農村集落を活かした農業振興の発信拠点

- ・新規就農の支援や地産地消の推進、伝統野菜の栽培促進、地域の農産物情報の発信などに取り組みます。
- ・生産者ならびに販売、流通事業者が行う地産地消の推進、地元農産品のブランド力向上や販売促進に向けた自立的な活動の支援を検討します。



(9) 各区域の特性に応じた対応方針について

④歴史が生きる賑わいの中心市街地地区（城下町エリア）

近鉄郡山駅とJR郡山駅を含み、市役所・駅前商店街・郡山城跡・DMGMO R I やまと郡山城ホールなどが所在することから、本市の行政・商業・観光・文化の中心を成しており、城下町の風情を今なお色濃く感じることでの特徴ある街なみが形成されています。

これを踏まえて、立地適正化計画では、「公共交通環境の整備・充実」「新たな産業振興と起業の活性化」「中心市街地の活性化・歴史資源の活用」「アクティブシニアの社会参加と健康増進」「出産・子育てに関する支援」などを誘導施策と

して設定しています。

また、先に策定された「近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画」では、城・金魚など地域資源を活用した観光業の活性化をまちづくりの重要なベクトルとして設定しています。

さらに、同区域東側の箱本十三町エリアにおいては、歴史的な街なみを保全し再生を図る仕組みとして、「大和郡山市街なみ環境整備促進区域」を設定しています。

現在、藺町・紺屋町・鍛冶町の地区において事業化が行われ、伝統的な街なみ保全に資する建築物の新改築に対して、一定の条件の下で修景補助等を行い、城下町にふさわしい街なみの形成に取り組んでいます。

しかし、事業化には各地区での街づくり協定締結や予算の確保を要することから、整備事業が実現しているのは上記の三地区にとどまっている状況にあり、他の空き家利活用を促す仕組みもないことから、伝統的な町家の解体が急速に進んでいるのが実情です。

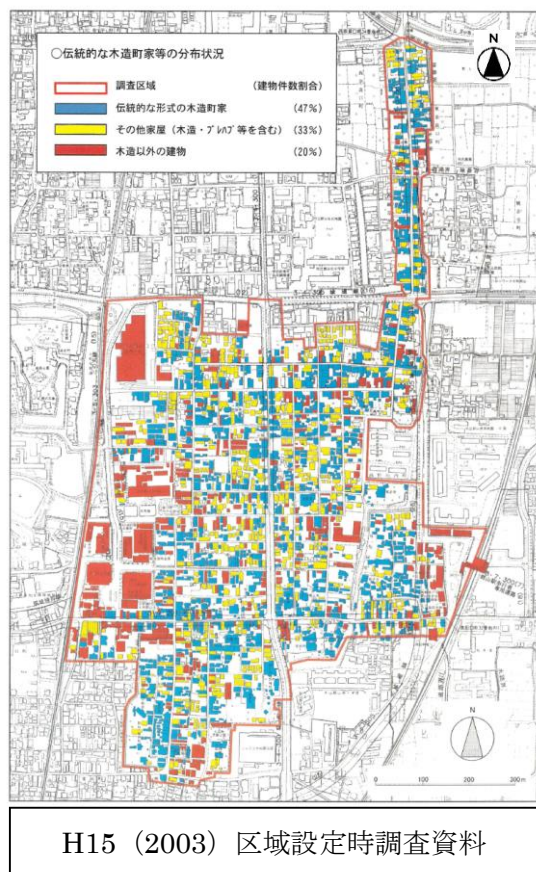
以上を踏まえて、当区域における対応方針を以下のとおり設定します。

- ①伝統的な木造建築物の利活用を積極的に誘導すること。
- ②その他建築物については、駅前型子育て支援施設・小売店舗・企業支援オフィス・ゲストハウスなど、起業の活性化による都市機能増進施設の誘導を積極的に図ること。
- ③建築物の改築を伴うケースにおいては、伝統的な木造建築物を誘導し、歴史的な景観の保全を図るため、街なみ環境整備促進区域における事業地区の統合を検討すること。

⑥歴史が生きる賑わいの中心市街地地区（城下町周辺エリア）

⑦心安らぐ自然・歴史、住宅地区

この二つの区域は、戸建住宅が集積した住宅地が形成されており、立地適正化計画において、⑥は近鉄郡山駅とＪＲ郡山駅を主要鉄道駅とする「まちなか居住」のエリアとして、⑦はＪＲ大和小泉駅を主要鉄道駅とする「郊外居住」のエリアとして位置付けています。



さらに、それぞれの将来まちづくりの目標として、⑥は「歩いて暮らせる健やかなライフスタイル」を、⑦は「昭和工業団地との職住近接を生かした移住・定住の促進」を設定しています。

このように、ターゲットとする世代やスタイルに違いはあるものの、両区域は「住宅ストックを活用した定住促進」という観点では同一の将来像を有しています。また、空き家バンクの対応方針をあまりに細分化すると玄関窓口機能が縮小するデメリットが生じるため、この区域を一括して把握することとし、共通の対応方針を設定します。

- ①住宅利用を基本として、物件の不動産市場における流通を積極的に促すこと。
- ②年齢や利用者のニーズに応じた仕分けを行い市外からの移住・定住の促進を図ること。
- ③空き家の利活用においては、高齢者居住の充実と出産・子育てに関する支援に資する福祉系施設の誘導に留意すること。

⑧活力あふれる産業・雇用創出地区

当地区は、近鉄筒井駅と近鉄平端駅を主要鉄道駅とし、昭和工業団地を中心に企業と工場が多く立地しています。都市計画の上では、市街化区域と市街化調整区域を包含しますが、生産・物流・交通の結節点であることが最大の特徴です。

企業体が所有する物件については、その時々の景気や収益に左右されるとは言え、基本的には一般不動産市場での流通が図られているものと考えます。

また、企業や工場の誘致は、空き家利活用とは趣旨を大きく異にする分野です。

従って、本事業計画での対応方針は設定しないものとしますが、現在、策定が進められている「昭和工業団地地区まちづくり基本計画」でのまちづくり基本方針に留意していく必要があります。

⑨次世代の可能性にチャレンジする多様産業地区

本市の最大面積を占める市街化調整区域から成る地区であり、農村集落を核として農業振興の発信拠点に位置付けられます。空き家等の利活用面では、法的な規制から、住宅や空地を含む不動産全般の転用が困難な地区として検討する必要があります。

従って、農村集落における空き家の利活用を考える場合には、物件所有者へ流通を促すことよりも、新規就農希望者の獲得とサポートに主眼を置いた対応が必要です。農業委員会においても、耕作放棄地の問題は深刻な課題とされており、農地利用最適化推進委員を市内7地区で委嘱し、生産者への働きかけ等が行われているため、当地区での対応方針を以下のとおり設定します。

- ①農村集落地区においては移住と新規就農を希望する利用者の獲得とサポートに努めること。
- ②将来の新たな農業支援に向け、農村集落地区における土地利用の可能性について、農政部局と共同で調査研究に努めること。

4、具体的施策の整理と把握

(1) 空家等台帳作成事業

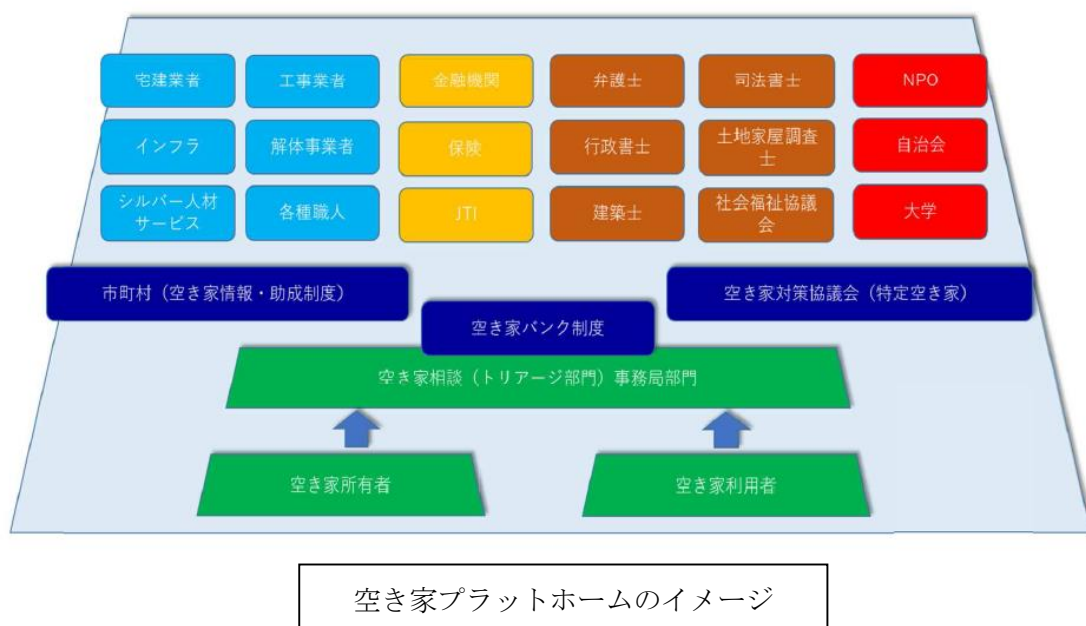
- ・自治会や消防団に協力してもらい市内全域の空き家を空間的に把握する。
- ・市内全域の空家等に関する台帳情報をデータベース化する。
- ・台帳の位置情報は市内での共有化を図る（統合型 GIS の活用）。
- ・異動情報について公民連携空き家利活用推進室での集約化を行う。

(2) 空き家バンク運営事業

- ・空き家の利活用について相談を受け付ける玄関窓口としての役割を持つ。
- ・物件の掘り起しと所有者⇄利用者のマッチングを行う機能を有する。
- ・登録データベースシステムの構築と運営をツールとする。
- ・附帯業務として、所有者への意向アンケート調査の他、促進リーフレットの作成配布と個別相談会の実施等により、物件の掘り起しを図る。

(3) 空き家プラットフォーム運営事業

- ・空き家に関して、市と協定を結んだ専門家団体等により、空き家の状況や所有者の意向に応じた適切な流通方法を検討提案するだけでなく、実現に向け必要な事業者の体制を構築する枠組みを検討する。
- ・個別の案件について、具体的解決を目指した個別ワーキンググループを結成して解決にあたるのが特徴である。
- ・市（＋相談窓口受託事業者）が事務局として機能しなければ、運営に予算をかけられない時期がいずれ来るため、民間主導では利益が見込める団体しか参画しなくなることが予想される。
- ・大きな枠組みとなるため、各専門家団体との協定に向けた調整に時間を要する。

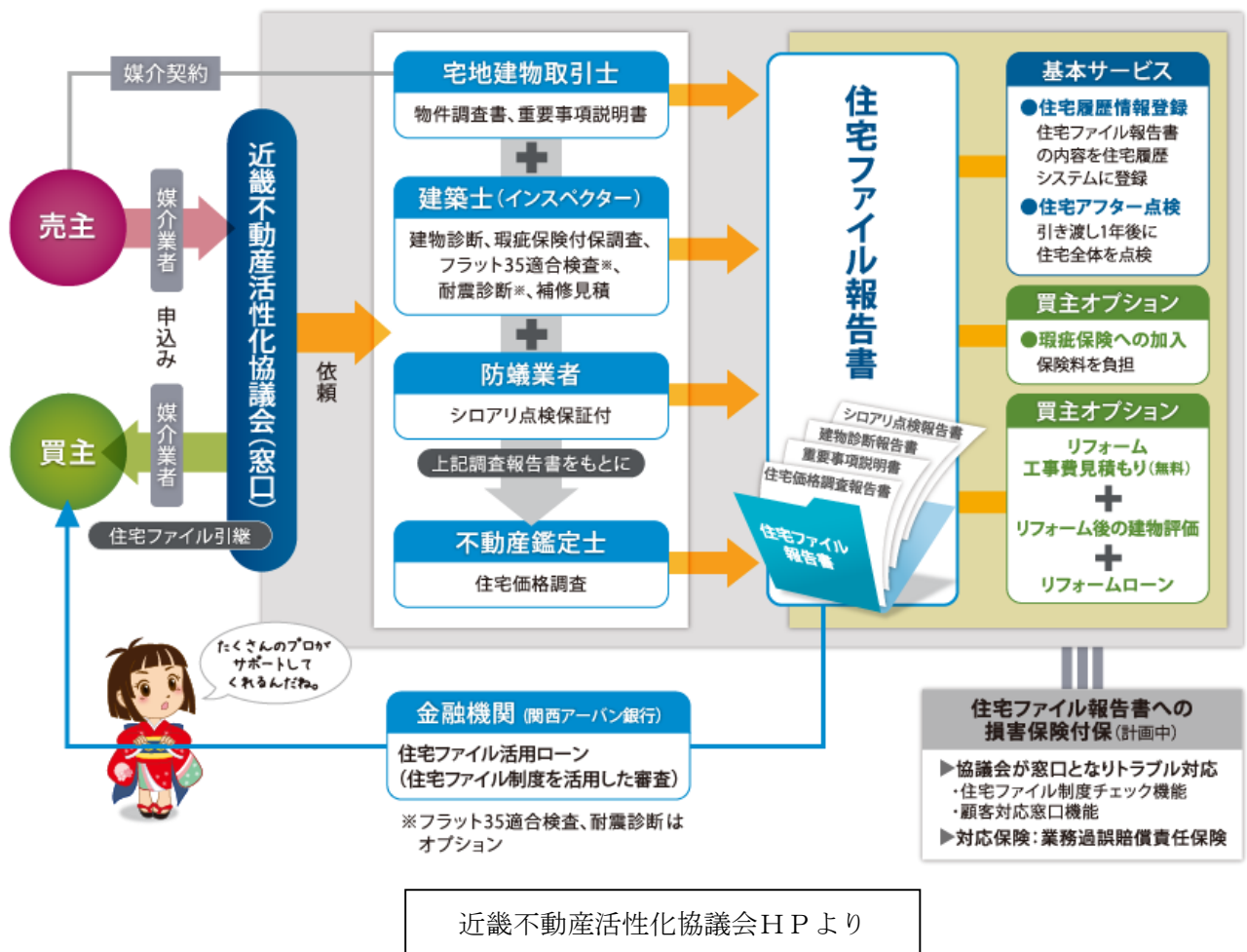


(4) 住宅ファイル制度

国土交通省が中心となり、不動産鑑定士協会・宅地建物取引業協会などが組織する「近畿不動産活性化協議会」で進められている良質住宅の適正評価促進事業。

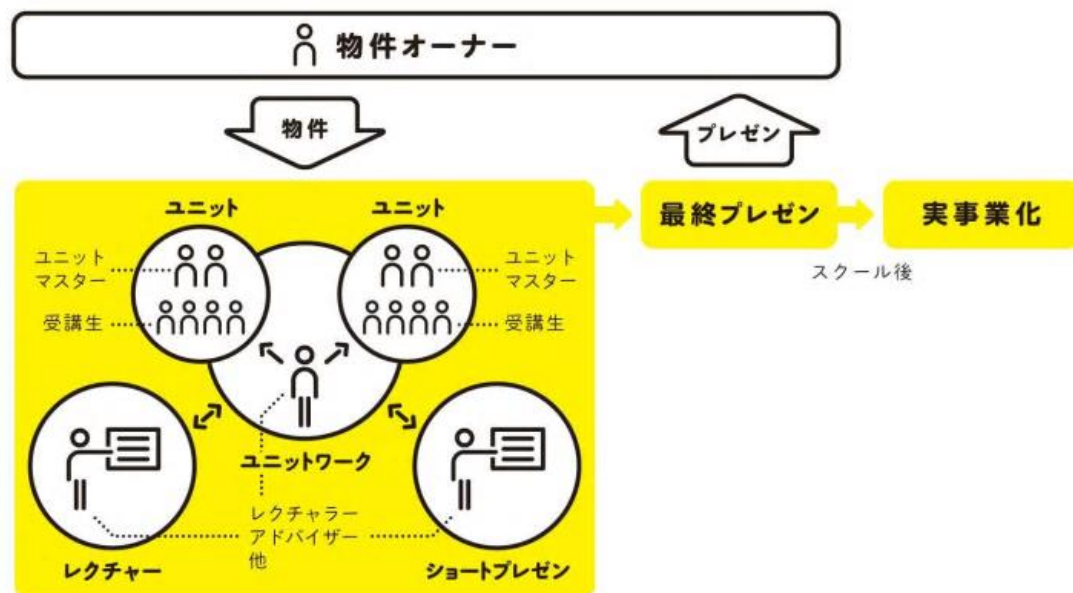
売物件に関する情報をシステム化されたプログラムによって客観的かつ精緻にファイル化し、買主が抱く不安を払拭して取引の円滑化を促すとともに、建物の適正な評価を根付かせる制度である。

具体的には、建物診断およびシロアリ点検の報告書を基に、既存住宅の経済的残存年数を把握し、住宅の適正価格を示す、第三者たる専門家の統一された調査報告スキームに従って「住宅ファイル報告書」が作成される。



(関連事業1) リノベーションスクール運営事業

- ・近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画に関連して、まちづくりを担うプレーヤーの発掘、育成を図るスクールを実施する。
- ・スクールでは、リノベーションを通じた都市再生手法を学び、遊休不動産の活用を通して、まちに新しいビジネスを生み出し、まちの再生につなげていくための実践の場を提供する。
- ・令和元年度を初年度として3年継続実施し、城下町エリアでの空き家利活用を担う利用者を育成し、空き家バンクとの連携によって空き家利活用を推し進める上での両輪的役割を有する。
- ・講演会の開催／受講生の募集／スクール開催
 - (1日目) 開校式、ガイダンス、エリア調査
 - (2日目) ユニットワーク
 - (3日目) 公開プレゼンテーション、閉校式



リノベーションスクール運営の模式図



空き家リノベーションの成功例

(関連事業2) 創業スクール

- ・大和郡山市商工会が主催する伴走型支援スクール。
- ・ショップ開店をめざしている、親からの事業承継で悩んでいるなど、創業を目指す若者が、起業に必要な知識を基礎から学び身につけ、先輩から創業前後の実体験を聞くことで、創業に向かって具体的にイメージを持ちながら、実践的知識を習得する。
- ・スクール終了後も経営指導員へ相談をすることができ、卒業生は500名以上を数える。
- ・創業スクール2018 カリキュラム(全5回)
9月22日・29日・10月6日・13日・20日(各日土曜) 9:30-16:30



（関連事業 3）大和郡山市シティプロモーション事業

- ・総務部企画政策課が実施する事業。
- ・移住、定住を促進するイメージアップを目的として、大阪を中心とする近畿都市部の若い世代の人に、移住先として『大和郡山』を思い浮かべてもらえるようなシティプロモーション動画を映画館で上映する事業を実施している。
- ・その他にも、Facebook の活用、「移住・定住フェア」への参加により、「ちょうどいいまち！大和郡山」の魅力を他府県民に伝える広報活動を展開している。



シティプロモーション動画

（関連事業 4）町家再生による観光施設事業

- ・産業振興部地域振興課が所管する観光施設事業。
- ・箱本館「紺屋」
 - ▷江戸時代から続いた藍染め商の町家を、藍と金魚が楽しめる空間に再生。（一社）大和郡山市観光協会に委託し、藍染め体験や各種イベントを開催している。
- ・箱本十三町観光案内所
 - ▷箱本十三町の中心地にあった今井町の蔵跡を観光案内所に再生。
 - ▷観光ボランティアガイドの拠点として活用している。
- ・箱本物語館
 - ▷箱本十三町観光案内所の西側に建つ空き家を改装。
 - ▷明治～昭和に豆腐町に居住していた水木要太郎(十五堂)にまつわるパネル展示や、城下町ゆかりの史料などを展示している。
- ・町家物語館
 - ▷市内の中心市街地の南東部にある洞泉寺町に位置する町家建築物を改修。
 - ▷大正年鑑では珍しい木造三階建て遊郭建築で、今なお当時の上流花街の繁栄を偲び、建築物としての造形美を鑑賞することができる。平成 26 年に登録有形文化財に指定されている。



(関連事業5) 既存木造住宅耐震診断事業

- ・都市建設部入札検査課で実施している事業。
- ・近い将来起こりうる大規模な地震による家屋等建築物の倒壊等による様々な被害から、住民の生命、財産を守るため住宅等の耐震化の促進が急務になっている。
- ・住宅の所有者等に耐震化する意識の向上や耐震化の促進を図るとともに、所有者の積極的な取り組みを支援し、安全安心なまちづくりを進めるため、所有者の申請に基づき、市が事業者となって耐震診断を実施する事業である。
- ・一定の要件に合致する昭和56年以前に建築された住宅について、市がその費用を全額負担し耐震診断を実施する。その診断結果を踏まえて、当該建築物の地震に対する安全性の向上が図られるよう、必要な指導と助言を行うもの。
- ・過去3カ年度の実績
平成30年度 6件／平成29年度 6件／平成28年度 7件

(関連事業6) 農業委員会活動の充実

- ・平成28年4月から施行された農業委員会法において「農地等の利用の最適化」が農業委員会の必須業務となり、「新規就農者の支援・掘り起し」「遊休農地の発生防止・解消」「担い手への農地の集積・集約化」が農業委員会活動の中心となった。
- ・また、平成29年7月から同法に基づき、農業委員会内に農地利用最適化推進委員が設置され、市内7地区において「農地等の利用の最適化の推進」を積極的に取り組んでいる。

5、具体的施策の進め方

(1) 空家等台帳作成事業

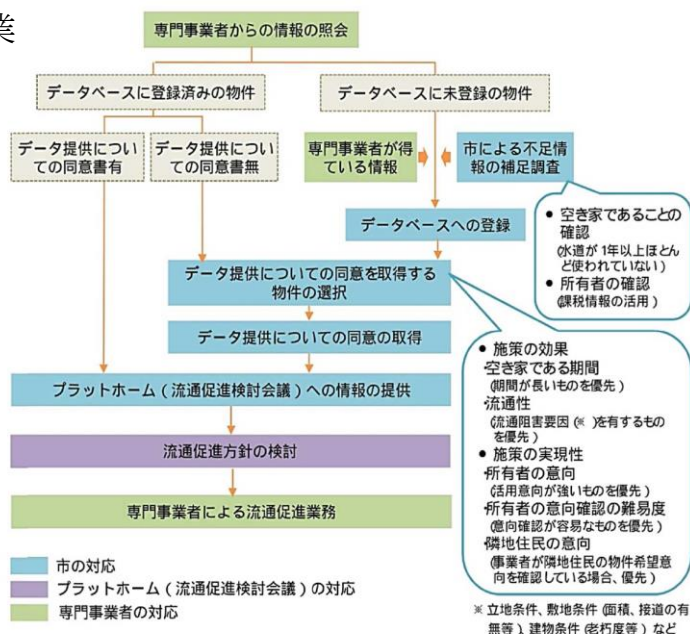
- ・ 公民連携空き家利活用推進室において、平成28年度に実施された消防団による市内全域外観調査の情報を整理、把握する。
- ・ 上記情報を補完するため、自治会に協力を要請し、空家等の情報を追加する。
- ・ 空き家情報を効果的に活用するためには地図情報（統合型GIS）上での管理が不可欠であり、同システムの導入整備を行い、空家等台帳をリンクさせ、物件の把握、相談内容、対応状況の効率的な把握を行う。
- ・ 上記システムを活用して横断的に関係する部署間の情報共有を図る。

(2) 空き家バンク運営事業

- ・ 所有者、利用者がいつでもアクセスできるように、空き家の登録と利用登録を可能とする空き家バンクのWEBページを開設し、専門スタッフによるサポート体制を構築する。
- ・ 市内全域を対象とした空家等台帳作成業務と連携して空き家の登録管理を行う。
- ・ 空家等台帳を活用して、登録がなされない対象物件の掘り起しを図るため、アンケート調査やパンフレットの配布を行う。
- ・ 関連事業（リノベーションスクール、創業スクール）との連携を図り、受講生への物件紹介や、関係事業者との橋渡しを行う。
- ・ 空き家利活用に関係する部署により庁内検討会議を組織し、空き家バンクの運営状況とリノベーションスクール等の実績を踏まえた議論を重ね、概ね3年後を目途として「空き家プラットフォーム」構築へ向けた検討を行う。

(3) 空き家プラットフォーム運営事業

- ・ 庁内検討会議の議論を踏まえて、将来的に、各専門家団体等による空き家プラットフォームの設立を検討する。
- ・ プラットホーム設立検討にあつては、空き家バンクとの融合、公平性、継続性などを課題として議論することとし、市と専門家団体等との協定締結を目指す。
- ・ また、プラットフォームによる物件対応についての進捗管理を効果的に行う仕組みも検討する。



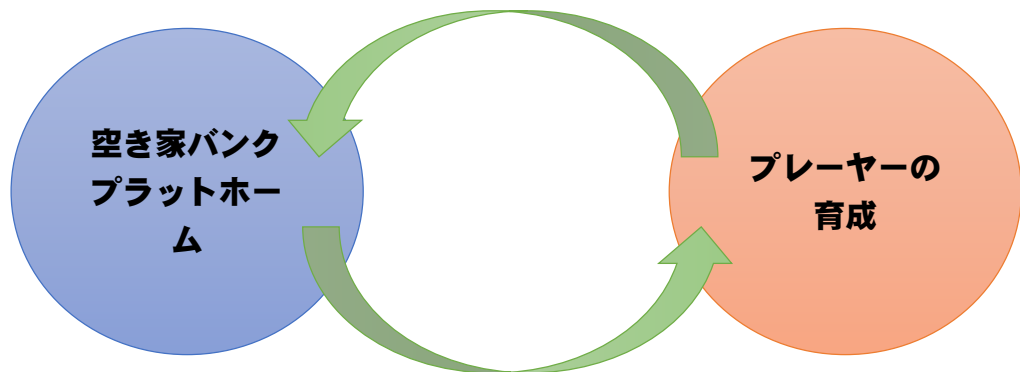
空き家プラットフォームによる対応モデル

(4) 住宅ファイル制度の普及・啓発

- ・本制度は、建築物の目に見えない瑕疵について建築士等が詳細に調査することで、売主が気づいていない瑕疵等を事前に発見し、建築物の客観的な価値を評価する仕組みである。
- ・これにより、買主が安心して中古物件の市場に参加でき、円滑な不動産取引が行われるというものであるが、売主にとっては、気づいていない瑕疵が顕在化したり、調査コストがかかるなどのデメリットがあるため、普及と啓発が課題とされているところである。
- ・本事業計画は、不動産市場の活性化を目的とするものではないが、活発な不動産取引が行われることは、空き家の発生を予防するものであることから、本制度の啓発と普及について、関係団体との連携を検討していくものとする。

(5) 関連事業との連携

空き家バンク等の運営にあたっては、プレイヤーとのマッチングを積極的に図る観点から、関連事業のうち、リノベーションスクール及び創業スクールとの連携と連動に努める。



(6) 庁内検討会議

空き家利活用の推進には、物件の流通に関すること以外に、多岐にわたる分野での情報共有と連携した取り組みが必要です。庁内での取り組みについても、それぞれの分野に対応する関係部署間での調整と進捗管理を図っていくものとします。

大分類	小分類	関係部署等
空家等の相談窓口		市民安全課、都市計画課
空家等の情報		市民安全課、都市計画課、総務課、税務課、上下水道部業務課
空家等所有者への適正管理啓発		市民安全課
空地所有者への適正管理啓発		環境政策課、農業委員会
特定空家等への対応	特定空家等への措置	市民安全課
	管理不全空家等から特定空家等への移行予防と相談	市民安全課
空き家の利活用	商業・観光分野での利活用	都市計画課、地域振興課
	農業分野での利活用	農業委員会、農業水産課
	移住・定住促進の情報発信	企画政策課
	空き家バンクによる流通促進	都市計画課
	空き家の保全活用（補助制度）	都市計画課、入札検査課
対策計画	空家等対策計画の策定・見直し	市民安全課
	事業計画の策定・見直し	都市計画課

①公民連携空き家利活用情報共有会議

上記の関係部署による情報共有を行うための会議を都市計画課が中心となって開催する。空家等に関する個別事例の情報や対応状況を共有し、それぞれの所管業務との調整や仕分けを担当課レベルで図るものとする。

②公民連携空き家利活用推進委員会

事業計画の見直しや将来展望についての方向性を議論する委員会を設置する。

委員については、行政だけではなく、専門家団体等の外部委員を含むものとするが、具体的には空き家バンクの運営実績や諸事業の進捗状況を踏まえて、委員会の構成を検討するものとする。

(7) 実施工程表

工程表	R01 上半期	下半期	R02 上半期	下半期	R03 上半期	下半期	R04 上半期	下半期	R05 上半期	下半期
空き家等台帳作成事業										
基礎調査結果の整理・把握	●				●					
空き家等情報の調査			●		●					
GIS システムの構築			●		●					
空き家等台帳情報の管理				●			●			
空き家バンク運営事業										
空き家バンク構築		●	●							
空き家バンク運営		●					●			
庁内検討会議										
庁内情報共有会議	●			●						
空き家利活用推進委員会				●			●			
空き家プラットフォーム							●			
関連事業										
リノベーションスクール		●					●			
創業スクール	●									

以上

空き家等を活用したまちづくり事業計画書

策定 令和元年 6 月

発行 大和郡山市都市建設部都市計画課
公民連携空き家利活用推進室