

大和郡山市空家等対策計画

令和 8 年 4 月改訂

大 和 郡 山 市

空家等対策計画目次

- P. 1～P. 4 序章
…空家等の基準について、計画の位置づけ・期間
- P. 5～P. 7 第1章 適切に管理されていない空家等の対策
第1節 適切に管理されていない空家等の基準
第2節 適切に管理されていない空家等に対する法的措置
- P. 8～P. 11 第2章 空家等を活用したまちづくり
第1節 空家等の利活用について
第2節 利活用を進めている他自治体の取り組み
第3節 大和郡山市での取り組み
- P. 12～P. 14 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について
第2節 庁内実施体制
第3節 公的機関との連携
- P. 15～P. 17 各種データ
…消防団調査の結果、国の統計調査との比較

序章

空家等の基準について

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」）において「空家等」とは「建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む)」とされており、総務省・国土交通省が発行している「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」では、「“居住その他の使用がなされていないことが常態である”とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる」と記載されています。大和郡山市においても、この空家法や国の指針を基準に対応を進めていますが、例えば最後に使用がなされてから1年未満と推測される場合であっても、状態が悪くないと思われる居住者不在の建物については所有者へ対応を求めています。

空家等の管理については、空家法に「所有者等（この「等」には相続人や管理人も含まれます）は、周辺的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」と記載されており、国土交通省発行の「管理不全空家等及び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「所有者等が第一義的な責任を有することが前提」と明記されています。また令和5年には空家法が改正され、所有者等は上記に加え「国・自治体の施策に協力する努力義務」が課されることになりました。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。

空家等の今後の見込み

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。

本市の主な対策について

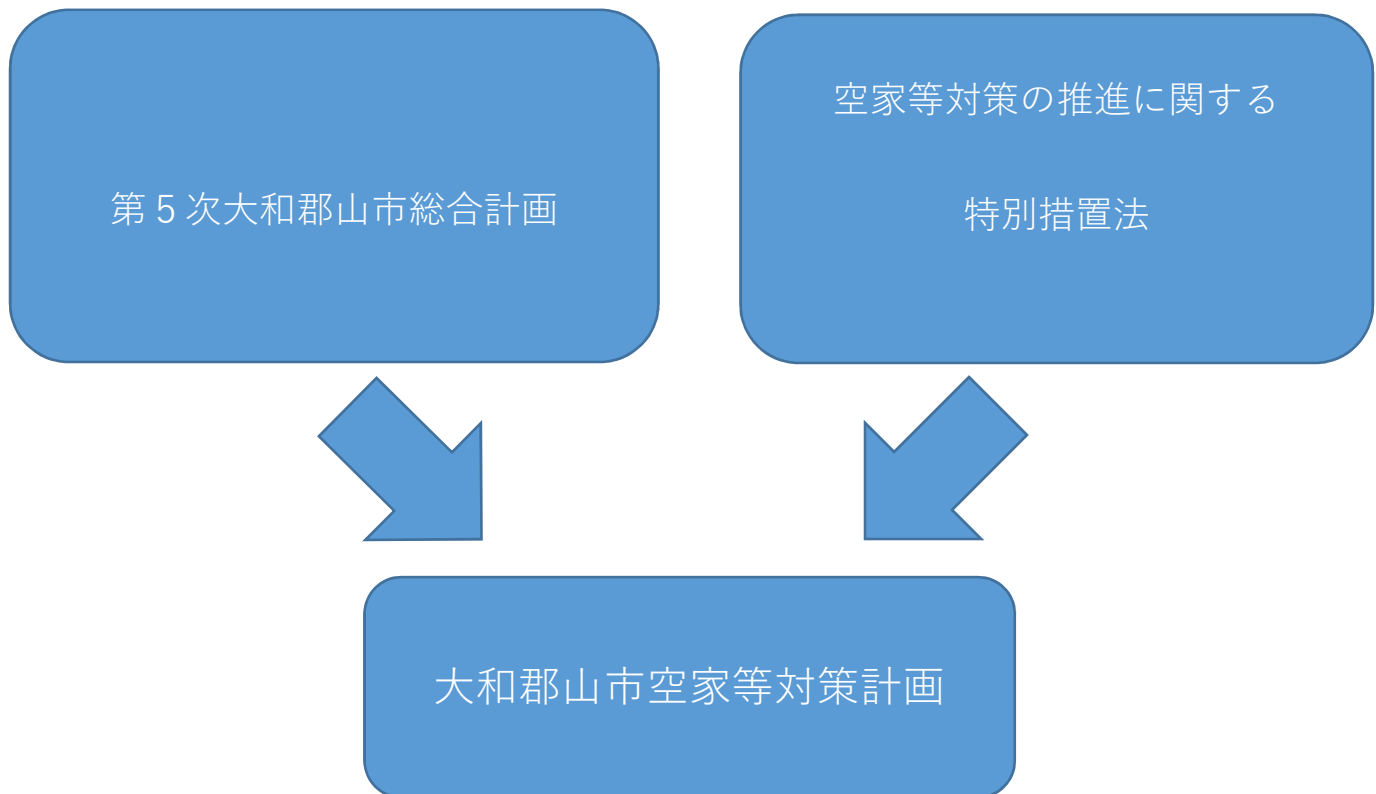
大きく分けて2つあります

- ①適切に管理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「適切に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

この計画は、空家法と、大和郡山市空家等の適正管理に関する条例のもと「第5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も整合を図るものとしします。



計画期間

本計画期間は、令和 8 年度から令和 14 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 適切に管理されていない空家等の対策

第1節 適切に管理されていない空家等の基準

- 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
- ⑤敷地内の草木の繁茂や敷地外への草木の越境がある

以上のように、近隣に悪影響を及ぼしている空家等が適切に管理されていない空家等となります。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

適切に管理されていない空家等については、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 適切に管理されていない空家等に対する法的措置

適切に管理されていない空家等については、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「管理不全空家等」や特に倒壊等の危険度の高い「特定空家等」のみに該当するか調査を行うことがあります。職員3名による現地調査を行い、巻末資料に掲載している「大和郡山市内における管理不全空家等及び特定空家等の判断基準(評価指標等)」に基づき第1節にて説明した状態の有無を判定し評価します。その評価結果が一定の基準を超えた場合に「管理不全空家等」または「特定空家等」に認定し、その後は空家法に則した措置を講じていくこととなります。

「管理不全空家等」に認定されると、空家法に基づき「指導」から「勧告」の順に措置を講じることとなります。「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の適用外になり、これにより税額が6倍になることもあります。

「特定空家等」に認定されると、「助言・指導」から「勧告」の措置を経た後、「命令」、「代執行」の順にさらに厳しい処分を行うことがあります。(管理不全空家等の認定を受けていない空き家等が建物の保安上の危険性により特定空家等に認定された場合は、「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の適用外になります。) 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。

適切に管理されていない空家等に対する本市の対応の流れ

〈空家等の状態〉

良



悪

- ・ 空家発生
- ・ 適切に管理されていない状態を確認…所有者へ任意での対応依頼
- ・ 近隣への悪影響が深刻化…管理不全空家等への認定、指導、勧告
- ・ 保安上の危険性が深刻化…特定空家等への認定、助言・指導、勧告、命令、代執行

第2章 空家等を活用したまちづくり

第1節 空家等の利活用について

空家等となっている物件は、接する道路の状況や建築に関する法制限によって建物の新築用地としての流通が困難な場合があります。しかし、中には居住が可能であるなど建物自体に利用価値のある空家等も存在しています。

対策として

NPO 法人などの民間団体と連携しながら、既存建物の利用を前提とした空家等の流通が選択できるような仕組みを整備しています。

第2節 利活用を進めている他自治体の取り組み

他の自治体では、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。東吉野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。

※ドミトリー…1部屋を複数人で共有するスタイル

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 大和郡山市での取り組み

大和郡山市内においても令和元年度に開催したリノベーションスクールをきっかけに、空き家の利活用を進めています。ここではその事例を紹介します。

「町家未来基地」

築90年の空き店舗を飲食店とレンタルスペースを併設する複合店舗にリノベーション。(令和2年4月～)



矢田町通にある「町家未来基地」

「柳町フラット」

築 70 年以上の旧歯科医院をリノベーションし、

複数の店舗が入居する複合施設に。(令和 6 年 9 月～)



柳 4 丁目にある「柳町フラット」

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について

空家等の発生を防ぐ

空家等の発生を未然に防ぐため、令和元年度から固定資産税の納税通知書に空家啓発関係のチラシを同封し、家屋所有者に対し周知を行っています。

空家等の流通を促す

市内の不動産は、比較的一般で流通しやすい傾向にありますが、一部条件の悪い物件については不動産売買が容易でない場合もあります。そこで、空き家バンクを設置し、空き家の所有者と物件の利用希望者がマッチングできる仕組みを作りました。ただし、不動産の実態調査や所有者と利用希望者の交渉サポートに関しては有資格者が所属している NPO 法人に委託しており、市では交渉、売買契約、賃貸契約を行うことはありません。

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、空家等の対策を継続して実施します。

特定空家等発生防止

適切に管理されていない空家等が発生した場合は、近隣へ及ぼす悪影響が深刻化する

前に、所有者(または相続人等の所有者関係者)に対し空家等の適切な管理を行うよう対応を依頼します。また、建物外観のみで判定が可能な管理不全空家等への認定及び指導・勧告の措置を進め、特定空家等発生 of 未然防止に努めます。

特定空家等の解体・除却費用の補助

特定空家等に認定された空家等を対象とし、その解体・除却にかかる費用の一部を補助する補助金制度を開始します。(令和8年度～開始)

本市の空家等対策のまとめ

- ①空家等の発生を未然に防ぐため、家屋所有者に対し周知を行います。
- 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を継続して運用します。
- 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。
- ④適切に管理されていない空家等については、重点対応地区を設けず市内一律で対応していきます。
- ⑤「管理不全空家等」への認定及び指導、勧告の措置を進め、特定空家等発生 of 未然防止に努めます。
- ⑥特定空家等除却事業費補助金を開始し、特定空家等所有者による空家等除却を促進します。

第2節 庁内実施体制

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。

災害対策課	まちづくり戦略課 公民連携空き家利活用推進室
適切に管理されていない空家等の相談窓口 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 管理不全空家等・特定空家等の認定 空家実態調査 相続財産清算人申立	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

第3節 公的機関との連携

国や県の動向を注視しつつ、他の自治体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

令和6年5月17日～同年11月30日までの期間で大和郡山市消防団による調査を実施しました。調査対象物件は、上水道の閉栓データを元に抽出しました。

調査結果

調査対象総件数：2,054件

空家等件数：1,291件

適切に管理されていない空家等件数：449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。

住宅・土地統計調査との比較

市内住宅総数

39,070件

空家等件数

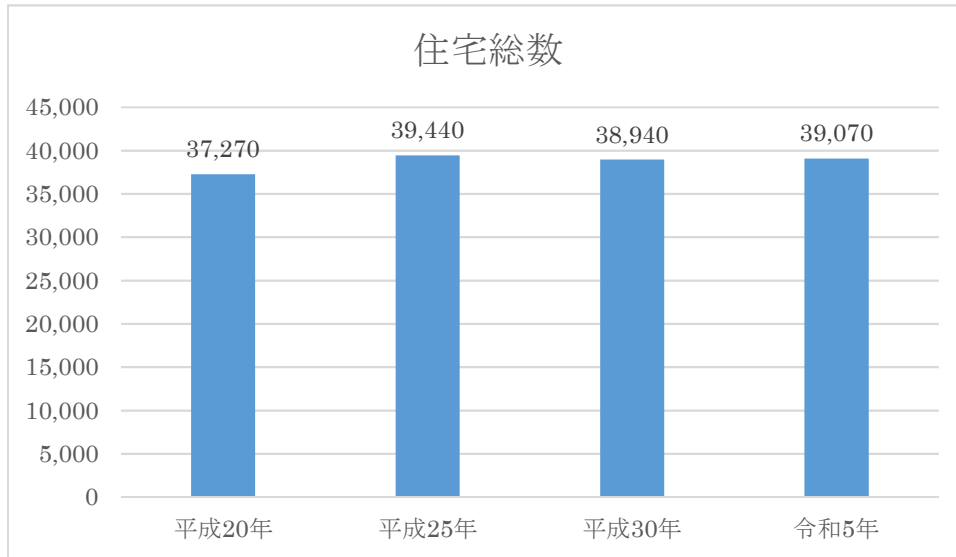
4,720件

本市消防団による調査結果の空家等件数

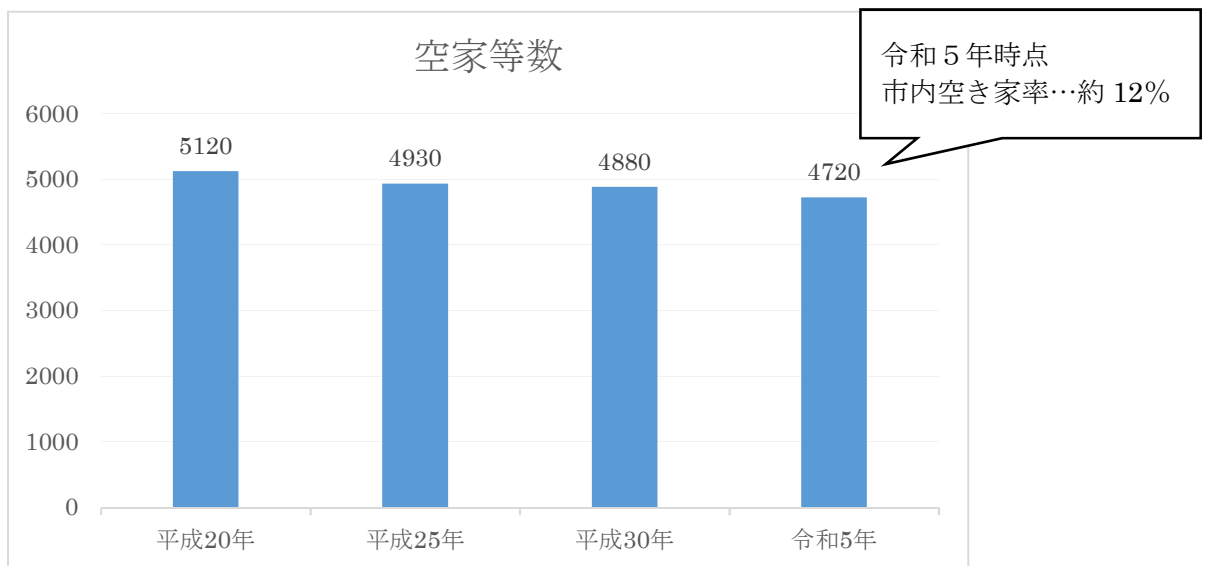
1,291件

総務省の「令和5年住宅・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ため、誤差を含む可能性が高いことや、マンション・長屋の空室が空家法で規定する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、また実際には空き家状態になっているが上水道を閉栓していない等の理由により本市による実態調査の対象外となった物件があったことが推測されます。

住宅・土地統計調査に基づく住宅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

「住宅・土地統計調査」結果の推移を見ると、本市の空家等数は僅かに減少傾向にあるとされていますが、適切に管理されていない空き家に関する市への相談は多く、今後も対策を講じる必要があります。