

大和高田市空家等対策の推進に関する条例（案）

（目的）

第1条 この条例は、空家等の適切な管理等に関し、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その良好な生活環境を確保し、もって安全で安心な地域社会の実現に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

（情報提供）

第3条 市内に居住し、通勤し、通学し、又は滞在する者は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

（緊急安全措置）

第4条 市長は、空家等について、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するために必要な最小限の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委託した者に行わせることができる。

2 前項の措置の責任者は、その者が措置の責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

3 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該空家等の所有者等に負担させることができる。この場合において、負担させる費用の徴収については、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第5条及び第6条の規定を準用する。

4 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該空家等の所有者等に対し、当該措置の内容を通知しなければならない。ただし、当該空家等の所有者等を確知できないときは、当該措置の内容を公告することをもってこれに代えることができる。

（関係機関等との連携）

第5条 市長は、法及びこの条例の施行のため必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察署その他の関係機関及び一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された住民自治組織又は認可地縁団体（地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2第7項の認可地縁団体をいう。）に対し、情報の提供その他の必要な協力を求めることができる。

（委任）

第6条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が規則で定める。

附 則

この条例は、令和元年●月●日から施行する。

コメントの追加 [伊勢1]: 趣旨は、法律に合わせる形にしている。

- …①防災、②生活環境の保全
- ×…③防犯

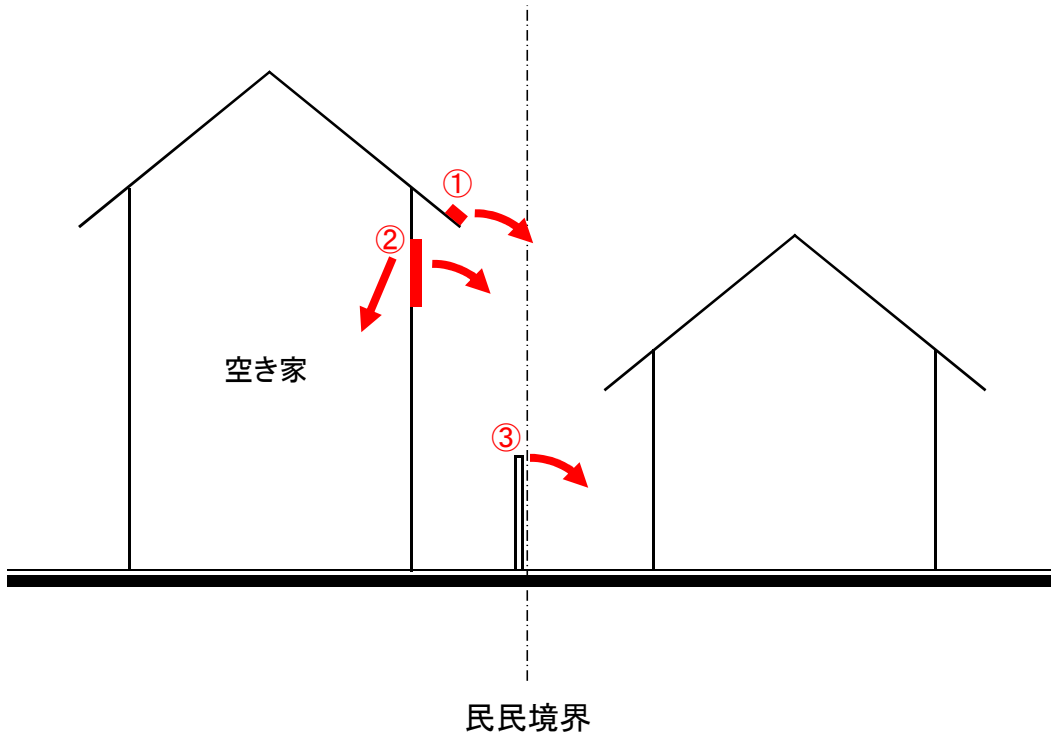
コメントの追加 [営繕住宅課2]: 空き家指導等において住民等の通報を基本としていることから条例に明記した。（横出し条例）

コメントの追加 [営繕住宅課3]: 行政執行法と同じで「できる」規定となっている。費用負担させることが原則となるが、生活保護者などの貧困者は負担免除が想定される。

コメントの追加 [営繕住宅課4]: 国税滞納処分の場合による

コメントの追加 [営繕住宅課5]: 追加条例部分

【緊急安全措置(即時強制)】
人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な
状態が切迫していると認めるとき



- ①瓦 ②外壁材 ③ブロック塀

生駒市・橿原市の空き家プラットフォーム制度

No.	項目	生駒市	橿原市
1	目的・内容	目的は空き家の利活用や流通を促進すること。市が所有者から同意を受け、市からプラットフォームに情報を提供し、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・提案し、実現に向け必要な事業者の体制を構築する。	目的は空き家の減少を図ること。現状で利活用や流通が困難な空家等について、その所有者から同意を受け、市からプラットフォーム(NPO 空き家コンシェルジュが中心)に情報を提供し、空家等の解消に向けた対策を検討し、所有者等にアドバイスを返すことで、具体的な取り組みに繋げる。
2	設置時期	H30.5.28	H30.11.9
3	制度発案者	講話会などでこのような制度の意見が出ていた。	元職員で建築士会の会長さんがこの仕組みをよく提案していた。
4	制度構築方法等	H29年度の国のモデル事業で100%補助で仕組み作りをした。委託先はプロポで地域計画建築研究所となった。委託内容は主に会議の運営検討支援、啓発冊子の作成などで委託料は約400万円となった。	H29年度の国のモデル事業で100%補助で仕組み作りをした。委託先は空き家コンシェルジュとなった。委託内容は主に会議の運営検討支援、自治会への研修などで委託料は約70万円となった。
5	1年間の実績数	9件成約／36件応募	1件成約／3件応募
6	1年目の啓発方法	空家実態調査でわかった所有者に電話や納税通知書に同封した文書にて啓発を行った。	空家実態調査で流通できないB,C判定の所有者へ文書を送ったり、法12条の情報提供のときに知らせている。
7	2年目の啓発方法	広報誌＋報道などで知った人からの応募となっている。応募件数は前年より少し増えている。	—
8	本制度に係る会議	月1回	物件が出てきたらその都度開催する。
9	プラットフォームの事務局	民間団体(それぞれの事案で決めている。)	市＋空き家コンシェルジュ
10	本制度に係る経費(委託費)	なし	空き家コンシェルジュに年30～40万円
11	主な違い	<ul style="list-style-type: none"> ・一般流通物件も含む。 ・金融機関がメンバーになっている。 ・年間経費がかからない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・一般流通物件は含まない。 ・金融機関がメンバーになっていない。 ・年間経費がかかる。



空き家に関するお悩みありませんか？ 安心できる 専門家が解決します！



いこま空き家流通促進プラットフォームのご案内

生駒市では、増加する空き家により地域環境が悪化することを防止するため、不動産、建築、法律、金融などの専門家による「いこま空き家流通促進プラットフォーム」を設立し、空き家の流通の促進に取り組んでいます。

いこま空き家流通促進プラットフォームとは

- 目的** 生駒市内の空き家の流通促進を目的とする組織です。
- 組織** 生駒市と協定を結んだ専門家団体等により組織されるプラットフォームです。
- 役割** 所有者の同意の下、生駒市から提供する情報を用い、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・提案し、実現に向け必要な事業者の体制を構築します。
- 安心確保** 当プラットフォームから派遣する専門事業者は、一定の基準を満たすことでプラットフォーム参画事業者として個別に登録されているため、安心してご相談いただけます。



活用してもらいたいが建物の安全性や活用方法が分からない

- 建物の状況調査
- 賃貸、販売の仲介
- 必要な改修等のプラン作成
- 事業計画の提案
- 金融面での相談

等の流通支援を行います。



手放したいが、土地・建物に難があり買い手が付かない

- 空き家バンク等を活用した潜在的なニーズへのアプローチ
- 事業活用の可能性検討
- 価格調査
- 販売の仲介

等の流通支援を行います。



権利者・権利内容が複雑で、売却したくても出来ない

- 権利者の特定調査
- 新たな権利者の設定
- 販売の仲介
- 他の権利者が高齢の場合の対応

等の流通支援を行います。

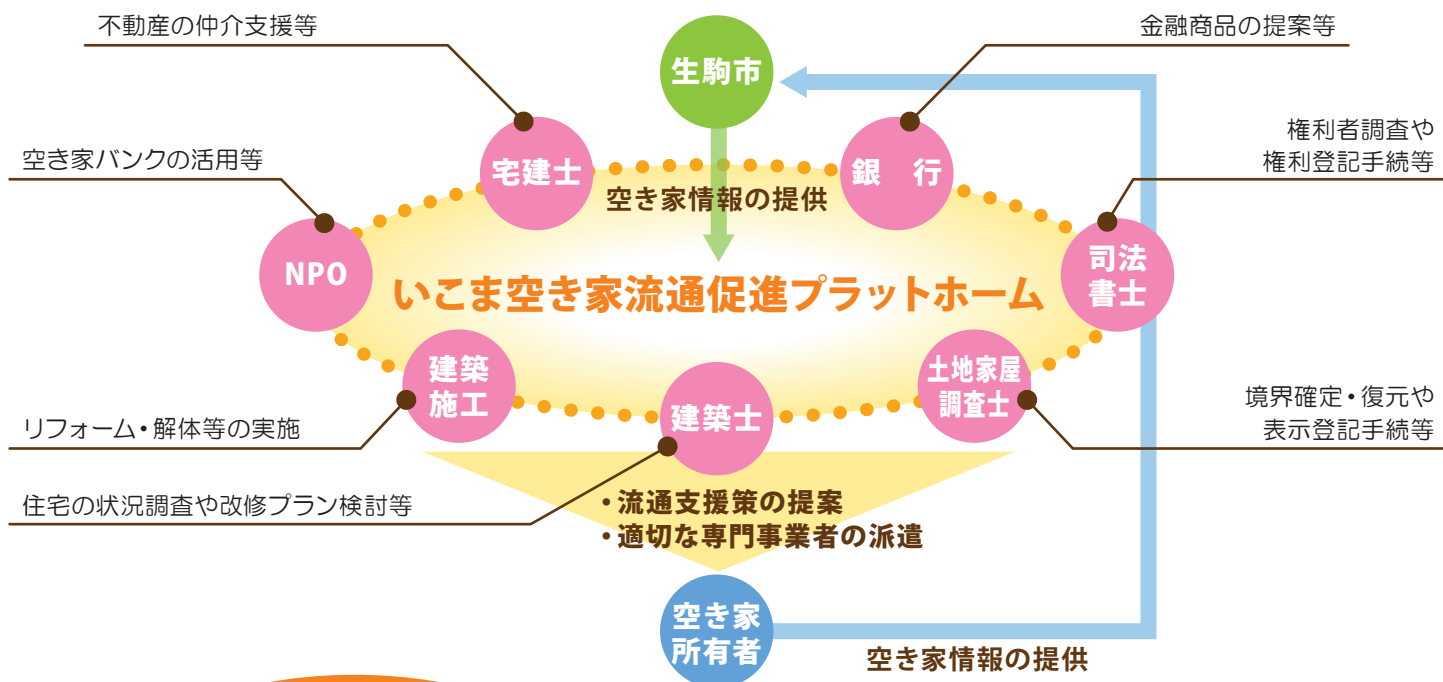


他にも…「登記されていない」「抵当権が付いたままである」「共有資産であり、所有者間で意向が異なる」「家財が多数残されている」などのお悩みがあれば、ご相談ください。

※相談内容によっては、有料となる場合があります。



プラットフォーム構成団体と主な支援メニュー



プラットフォームへの 情報提供に 同意いただいた方への 限定サービス内容

宅建士

公益社団法人奈良県宅地建物取引業協会
公益社団法人全日本不動産協会奈良県本部

- ・現地調査・査定・相場・売買事例などに関する相談を無料でご対応します。(ただし、近隣府県に限る)
- ・リフォーム・解体等の見積りについて、無料でご対応します。

建築士

一般社団法人奈良県建築士会

- ・初回相談無料。最初に対応した建築士が、物件に応じた状況調査や改修プラン検討等を、サポートします。

司法書士

奈良県司法書士会

- ・初回相談を無料でご対応します。
- ・権利者（所有者、相続人）確定後の手続（財産管理人選任・成年後見制度等）についてご案内します。

NPO

特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ
(生駒市空き家相談窓口・セミナー 委託事業者)

- ・相談、現地調査、空き家バンク登録を通じての利活用・管理等に関する見積・提案について無料でご対応します。

銀行

株式会社南都銀行(生駒市包括連携協定先)

- ・生駒市内の店舗にてお金のことに関する悩み相談にご対応します。

建築施工

奈良県建築協同組合

- ・工事の概要説明・見積を無料でご対応します。
- ・施工1年後に施工部位を無料点検します。

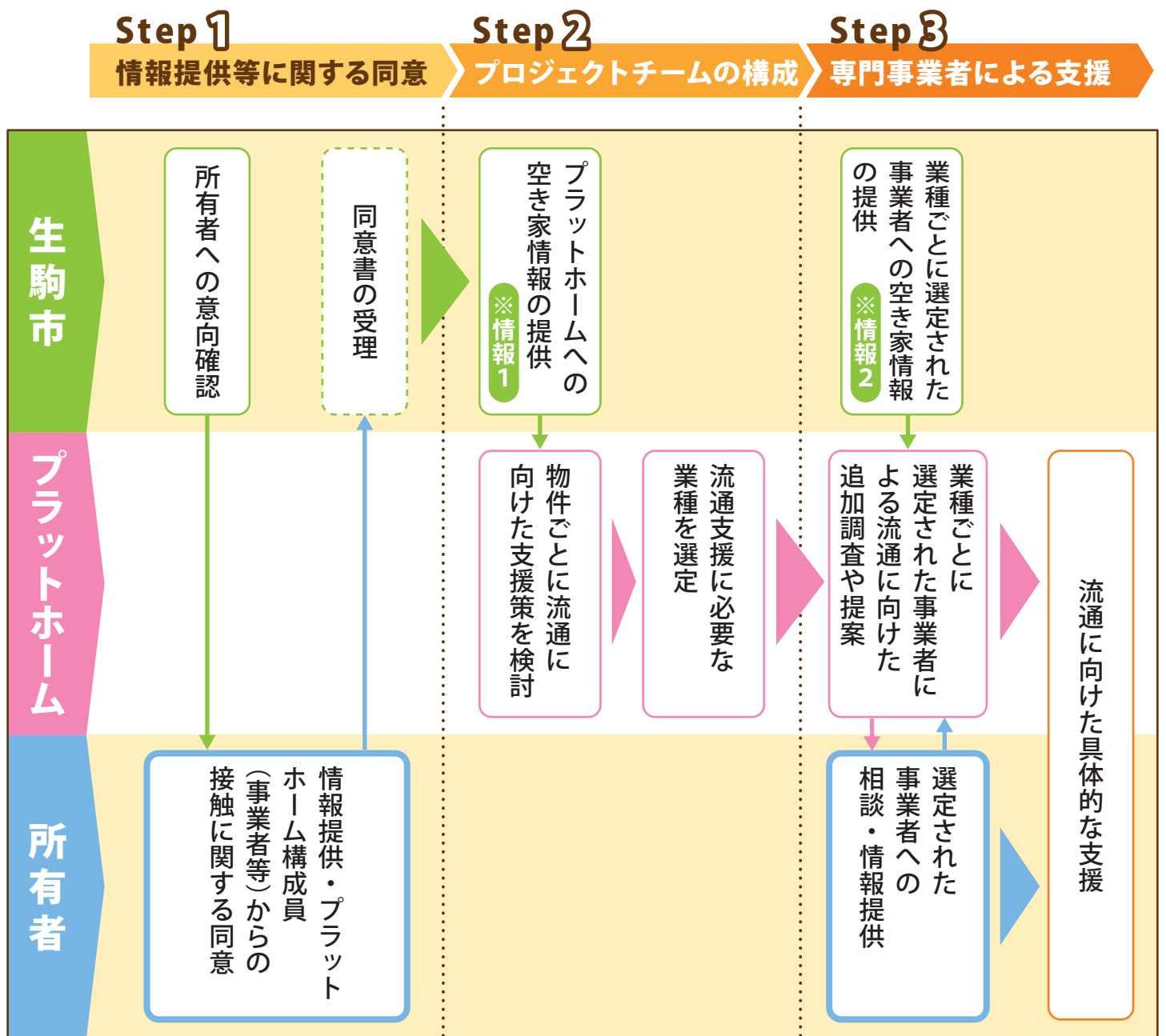
土地家屋調査士

奈良県土地家屋調査士会

- ・初回相談を無料でご対応します。
- ・敷地の境界確定等に関わる手続についてご案内します。



情報提供の同意から流通支援までの流れ



※: 次ページ参照

Step 1

- ・市役所の職員が所有者に空き家の流通に関する意向確認を行います。
- ・所有者が情報提供等に対して同意した場合のみ次の Step に進みます。

Step 2

- ・市役所からプラットホームへ必要な範囲の空き家情報の提供を行います。
- ・プラットホームにおいて、個別の空き家情報に応じて必要な業種を選定し、流通にむけたプロジェクトチームをつくります。

Step 3

- ・業種ごとに選定された事業者から、所有者へ、ご連絡を差し上げ、初回相談、調査、解決策の提案等に応じます。
- ・その後、ご相談の上、販売・賃貸等流通に向けた具体的な支援を行います。





空き家に関する情報提供をお願いします！

皆様大切にされてきた空き家のご活用に向けて、お持ちの空き家に関する情報のご提供に同意いただきますようお願いいたします。



ご提供いただく情報について

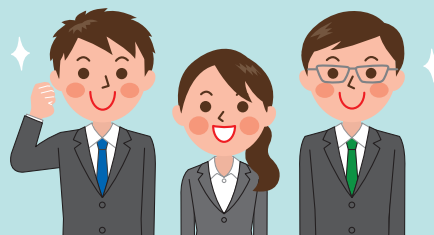
※情報1..空き家自体の状況や所有者のご意向等

情報の内容

- 空き家の活用意向**
空き家をどのように活用したいのか、所有者のご意向を伺います。
- 空き家の物件概要**
 - ・建物の基本情報(所在、築年数 等)
 - ・建物の状況
 - ・物件の図面等
 - ・所有者に関する一部情報 (おおよその居住地、所有形態)
- 流通に向けた課題等**
「相続が円滑に進んでいない」「信頼できる事業者が分からない」など空き家を流通・活用する上で、課題となっていることをお伺いします。
- 所有者のご要望等**

情報の利用方法

- 流通させるための方法を検討します**
 - ・専門家団体が左記の情報を用いて、お持ちの空き家がどのような状況にあるのかを分析し、どのような方法で流通させることができるのかを検討の上、ご提案します。
- 流通させるために必要なプロジェクトチームを結成します**
 - ・流通に向けた方法を実現させるために必要な構成員(事業者等)を選定し、プロジェクトチームを結成します。



※情報2..所有者に関する事項

情報の内容

- 所有者の詳細情報**
 - ・お名前
 - ・ご住所
 - ・ご連絡先
- ※プラットフォームにて選定された構成員(事業者等)に限り、情報を提供いたします。

情報の利用方法

- プロジェクトチームの事業者等がご相談に伺う際に利用します**
 - ・プロジェクトチームとして選定された専門事業者が直接対応できるよう左記の情報を提供します。

*空き家情報等の個人情報については、必要なセキュリティ対策を講じ、安全に管理します。

注意事項等

- 注1:生駒市は所有者の同意により得た情報をプラットフォームに提供するところまでをお手伝いいたします。
- 注2:プロジェクトチームとして派遣される専門事業者との流通支援に関する契約や支援内容等に関する交渉等は、所有者に直接行っていただきます。
- 注3:所有者と事業者間で発生したトラブル等については、生駒市は関与いたしません。
- 注4:当プラットフォームは、物件の成約を確約するものではありません。

生駒市 お問い合わせ先：生駒市役所 都市整備部 都市計画課 住宅政策室

〒630-0288 奈良県生駒市東新町8番38号 TEL:0743-74-1111(内線564) FAX:0743-74-9100

平成30年5月 生駒市発行





全国初！いこま空き家流通促進プラットフォームを設立 ～ 公的データを活用した、オーダーメイドの空き家対策 ～

生駒市は、不動産流通関連の8団体と連携協定を締結し、「いこま空き家流通促進プラットフォーム」を平成30年5月28日に設立しました。

人口減少と急激な高齢化に伴い、現在2.8%の生駒市の空き家率は今後急速に増加することが予測されます。平成28年度に実施した空き家等実態調査の結果によると、生駒市には活用可能と思われる空き家や活用意向を示す所有者が少なくないことから、各分野の専門家が集まって空き家の流通を促進するためのプラットフォームを構築し、個別の物件に応じた支援策を検討・実施します。

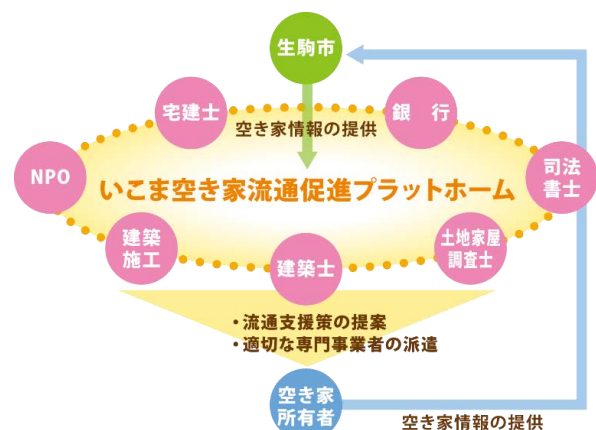
3つの合わせ技が 全国初！

- 1 市が保有する貴重な空き家情報をプラットフォームに提供します。
- 2 一つ一つの物件についてカルテを作成し、オーダーメイドで対応方針を提案します。
- 3 プラットホームを中心に専門家が協力し、流通促進に向けた具体的な支援をワンストップで行います。

■ プラットホームによる流通支援の大きな流れ

- ① 生駒市職員が空き家所有者のもとを訪ねて、空き家情報の外部提供に対する同意を取得
- ② プラットホームの空き家流通促進検討会議（※）に市が空き家情報を提供
- ③ 空き家流通促進検討会議では、物件カルテをもとに、流通に向けた支援策と必要な業種を個別に検討
- ④ 業種ごとに選定された事業者に対し、市が所有者の連絡先等を含めた空き家情報を提供
- ⑤ 事業者から所有者へ直接連絡し、流通に向けた具体的な支援を実施

※ 建築士、宅建士、NPOが中心となって、物件ごとに流通を妨げる要因を特定し、流通促進の方針や参画を要する専門業種を検討する会議。月に1度開催。



■ 所有者・事業者・市のメリット

所有者 …… 物件の活用についての悩みや不安を事業者に相談できるようになります。

事業者 …… これまで把握困難であった所有者不明の空き家の情報を取得することにより、事業者は所有者と接触しやすくなります。

市 …… 市内の空き家・中古住宅の流通により、安定的な税収の確保と健全な不動産市場の形成が期待できます。

■ 構成

プラットフォームは、生駒市と協定を結んだ不動産関連団体により構成されます。また、市場で流通しづらい物件を優先して取り扱います。

業種	専門家団体 (連携協定を締結した8団体)	主な役割	登録事業者数
宅建士	奈良県宅地建物取引業協会	不動産仲介支援等	6
	全日本不動産協会奈良県本部		4
建築士	奈良県建築士会	改修・インスペクション支援等	8
司法書士	奈良県司法書士会	権利登記、相続人調査支援等	5
銀行	南都銀行	金融商品提案等	1
NPO	空き家コンシェルジュ	空き家バンク登録支援等	1
土地家屋調査士	奈良県土地家屋調査士会	土地・建物の調査・測量、表示登記等	4
建築施工事業者	奈良県建築協同組合	建築・解体工事等の施工	14

■ 今後

- ・ 空き家所有者からの同意取得を開始
- ・ 登録事業者向け全体説明会を開催
- ・ 空き家流通促進検討会議を月1回開催



この件に関する報道関係からのお問い合わせ

生駒市都市計画課住宅政策室（室長 井上、係長 荻巣） ☎0743-74-1111(内線 562・563)

空家でお困りの方へ ■ 空家等相談会の案内

橿原市では、専門家による相談会(無料)を定期的
に実施しております。空家に関するお悩みがある
方はぜひ一度ご利用ください。



日時

毎月**第2木曜日**
13:30~16:30
(祝日の場合は第3木曜日)

場所

ナビプラザ
(橿原市観光交流センター)
4F 市民相談広場
大和八木駅南側すぐ

申込

橿原市役所 住宅政策課まで
※開催1週間前までに申込書による事前
申込が必要となります。

主な相談例

- 物件を相続したが何から手をつければいいのか
わからない
- 空家所有者が高齢で施設に入っている、認知症
である
- 荷物が残っていて、処分しないと貸したり売ったり
できないのでは
- 手放したいが、建物の安全性や活用方法がわか
らない
- 相続登記の問題がある
- 隣家が長らく空家で草木が茂って困っている

下記の様な内容は対象外となります

- × 訴訟等に関する相談
- × 第三者より報酬を受けて業として行っている案件
に関する相談
- × その他空家相談会の設置目的と異なる相談

空家等相談会のお申込みは
橿原市役所住宅政策課までお気軽にお問い合わせください!!

電話 直通 **0744-47-3514**

代表 **0744-22-4001** (内線164)

電話受付日時: 平日 8:30~17:15

メール **jyutaku@city.kashihara.nara.jp**

お問い合わせ
待っています!



橿原市観光PRキャラクター
「さらちゃん」

橿原市空家等対策プラットフォームのご案内

空家に関する 悩みはありませんか?

橿原市と空家の専門家が
解決に向けてお手伝いします!

- 権利者や権利関係が複雑で利活用や売却をしたくてもできない
- 活用したいが、建物の安全性が不明なので活用方法がわからない
- 遠方に住んでいるので自ら管理することができない



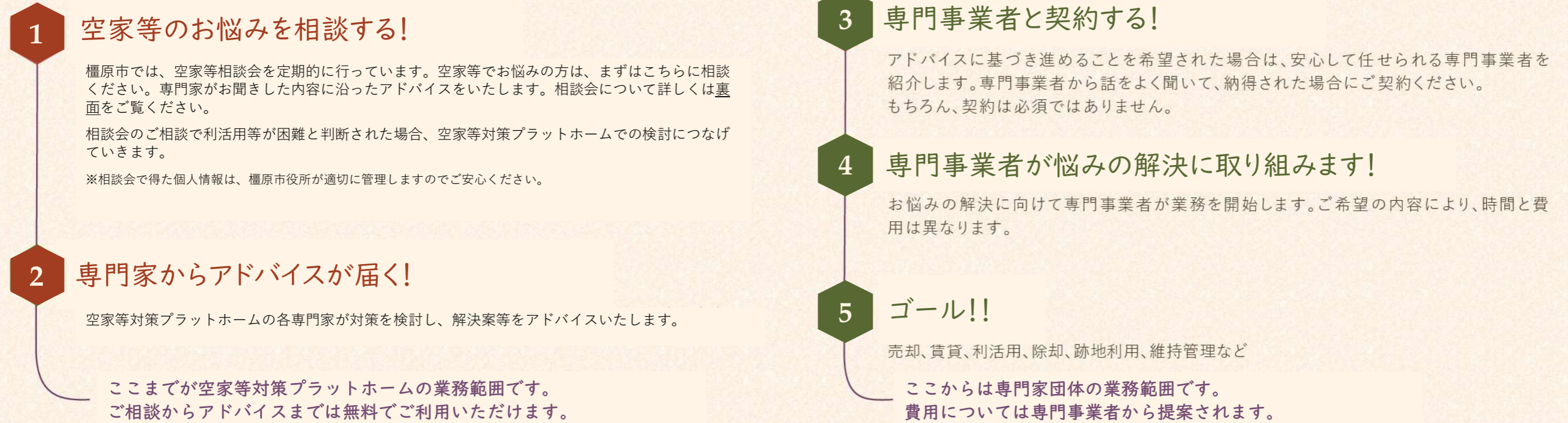
空家等を所有される方などのご意向を伺いながら、
利活用が困難な空家等の解決策を提案します!

■ 空家等対策プラットフォームについて

宅地建物取引士、建築士、建設業等、空家の問題に関係する様々な専門家団体が橿原市と協定を締結し、参画しています。専門性や幅広いネットワークを活かして空家の対策を検討し、提案します。また、相談・希望内容に応じて、適切な専門家団体を紹介します。



■ 相談の流れ 空家の悩みをお持ちの方は、まずは相談会をご利用ください。専門家と一緒に解決しましょう！



■ プラットホーム参画団体 以下の専門家団体がプラットフォームに参画しています。

- | | | | | |
|--|---|---|--|---|
| 建築士
改修・インスペクション支援等
売買・賃貸・利活用に向けて住宅を改修するための診断や設計を行います
参画団体
・奈良県建築士会
・奈良県建築士事務所協会 | 司法書士
権利登記、相続人調査支援等
登記や相続の問題がある場合、手続きや調査を代行します
参画団体
・奈良県司法書士会 | 不動産鑑定士
不動産の鑑定等
売買・賃貸の参考として、土地・建物の価値を鑑定します
参画団体
・奈良県不動産鑑定士協会 | 建設業
改修・工事関連
建物の改修・建設を行います
参画団体
・奈良県建築協同組合
・橿原市建設業協会
・橿原商工会議所(建設部会) | 社会福祉協議会
空家に関する周知等
福祉職員や民生委員等に対して、空家の予防に関する情報を周知します
参画団体
・橿原市社会福祉協議会 |
| 宅地建物取引士
不動産仲介支援等
売買・賃貸の際に仲介を行います
参画団体
・奈良県宅地建物取引業協会
・全日本不動産協会奈良県本部 | 土地家屋調査士
調査・測量、表示登記等
登記の問題がある場合や境界がはっきりしない場合、手続きや測量を行います
参画団体
・奈良県土地家屋調査士会 | 解体工事業
解体工事等
建物の解体を行います
参画団体
・奈良県解体工事業協会 | 商工会議所
市内加盟事業者紹介
福祉・清掃・荷物整理など、生活に関わる事業者が必要な場合、紹介します
参画団体
・橿原商工会議所 | NPO
空家相談・啓発活動
空家の利活用や管理の相談・啓発を行います
参画団体
・NPO法人空き家コンシェルジュ |

議題（２）来年度以降の空き家施策についての意見交換 資料

○市の担当が考える空き家施策

- 1 空き家の根本解決に向けての魅力あるまちづくり提言
- 2 官民連携事業
- 3 寄附制度事業
- 4 相続困難な空き家の誘導事業