

活動報告書

NO. 49

2025/7/31発行



奈良県宇陀市 海神宮外摂社 龍鏡神社

梅雨明けが発表されてから、早くも1ヶ月が経過しました。皆さま、いかがお過ごしでしょうか。

本年度より、建築基準法の改正が施行され、既存の建物であっても新たな基準への対応が求められています。空き家の活用を推進するうえでも、これらの制度変更への理解は欠かせません。今後の空き家活用希望者への情報提供にも役立つ内容として、ぜひご確認ください。

また近年では、海外在住の方や日本国籍を持たない方など、多様な背景を持つ方々からの空き家に関する新たなニーズが高まっています。これらの変化に対応するべく、当法人が取り組んだ国土交通省事業の成果を公開いたしました。さらに、奈良県宇陀市にて進行中の「空き家バンク事前登録制度」についてもご紹介いたします。空き家のより柔軟かつ持続的な利活用に向けた新たな取り組みの一例として注目されています。社会の変化に合わせた対応の一環として、ぜひご一読いただければと思います。

建築基準法改正について

建築基準法改正が2025年4月に施行されました。

今回の改正は、2050年までのカーボンニュートラルの実現などに代表される「地球温暖化対策」の推進が背景にあります。建築分野はエネルギー消費の約3割を占めるとされており、法規制に伴う省エネ対策を行うことで、大きな効果が見込まれています。

例えば、新設住宅を省エネ基準に適合させるために、そのチェック機能として建築確認申請が用いられるようになります。現行法では多くの住宅で建築確認申請が免除されているため、その対象を見直すために4号特例※の縮小などが盛り込まれています。また、改正内容には温室効果ガスの吸収源対策として「木材の利用拡大」を促すことを目的としたものもあります。

新築の場合には、一戸建て住宅のほとんどが建築確認・検査、審査を省略できなくなります。都市計画法の区域外においても、大規模な改修の際には内容のすり合わせが必要となってきます。

既存の建物の中でも、利活用が可能なものに関しては、改正の内容にあわせて対応していくことで、より持続的な保全、適正管理につながるように対応が求められてくると考えます。



「建築確認・検査」「審査省略制度」の対象範囲
 <※4号特例とは…4号建築物に該当すると「4号特例」という建築確認における審査の特例を受けることができるもの>

国土交通省の関連
ホームページ→



国土交通省事業について

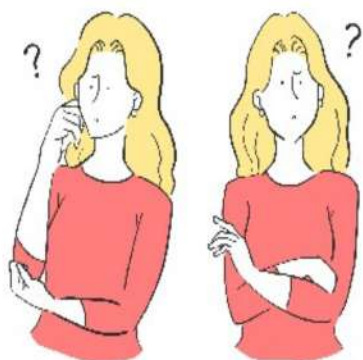
昨年度の国土交通省「空き家対策モデル事業」では、昨今増加傾向にある海外在住の方や日本国籍を持たない方などからの新たな空き家活用ニーズに 대응するため、空き家バンク制度における体制整備のための検討を行いました。

当法人として空き家バンク制度の窓口対応を行っている中、海外在住の方や日本国籍を持たない方からの空き家活用ニーズの高まりを感じているものの、物理的な距離や言葉の壁だけでなく、空き家バンク制度との不整合性（ローカルルールや定住が必須等の条件）が課題となっていました。中でも今回新たな課題として挙げられたのは、海外における不動産媒介の手法の違い、ならびに「移住」にまつわるVISA取得についての認識不足でした。

専門家との検討会で、海外では不動産媒介の際にエージェント制度を用いることが一般的であることが分かりました。その一方、日本ではエージェント制度は一般的ではなく、宅建資格を有している不動産業者のみ不動産仲介が可能であることから、売買取引における責任の所在に関する認識の違い

や、その意思疎通が困難であるという点について議論が展開されました。そのため、海外在住の方が空き家バンクへ問い合わせをしたとしても、希望者が主として動く体制の空き家バンク制度においては、対応できる範囲が限定されていることが新たに認識されました。

また、移住定住を目的とする空き家バンク制度において物件を取得する場合は、住民票取得が必要となるのですが、移住VISA取得に関しての検討を重ねる中、その取得については手順が多く相当な時間がかかる上にVISAの種類も限定され、さらに手続き可能な機関も指定されているということが判明しました。従って、希望者に物件についての案内をする以前に



「移住をする」という認識について窓口での事前説明が必須であることが明確になりました。これらの検討を複数回行い、専門家による監修を頂きながら成果品として、窓口などで配布できる英語版の空き家バンク制度説明チラシを作成しました。今後はこのチラシ配布を通じた制度の周知に加え、窓口に来られた海外在住の方へ向けたオンラインでの相談対応についても実施できるよう検討してまいります。

新人紹介

事務局統括本部
業務支援課
西田由貴子

初めまして。2月より勤務させていただいております、西田由貴子と申します。

こちらにお世話になるまでは、20数年間いろんな職場で事務職として勤務していました。私の自慢できる事はこれだけでした。年齢的にも事務職はもう無理かなと諦めていた時、『空き家コンシェルジュ』という名前が目に留まりました。空き家、確かにウチの近所にも多いよな。何の知識も無いけど応募してみよう！と思ったのが始まりでした。

私は今まで沢山のひとと出会い、沢山のひとに助けられてきました。そして今、皆さんと新たに出会い、既に沢山助けていただいています。感謝です。現在、業務支援課として皆さんに教えていただきながら、学習の毎日です。一步一步前進していけたらと思っています。どうぞよろしくよろしくお願いいたします。



空き家情報バンク 事前登録制度について

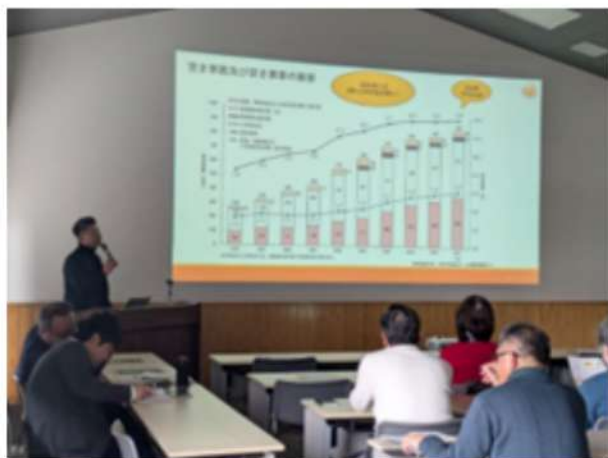
宇陀市では、増加する空き家問題に対応するため、「空き家情報バンク」を運用しています。その中で、空き家になって5年以上経過してから所有者が相談に来られるケースが多く、空き家になってから登録までに時間がかかっていることや、空き家の活用が進まないといった課題があります。

こうした現状を踏まえ、宇陀市では空き家になる前の段階から所有者の意思を確認し、早期に情報を把握・相談できる仕組みとして「空き家情報バンク事前登録制度」（以下、新制度）の導入を決定しました。

この背景には、市内の空き家率が奈良県平均を大きく上回っていることや、今後の高齢化により空き家予防準備が急増することが予測されている点があります。特に独居高齢者や高齢夫婦のみの世帯が増えており、住んでいるあいだに家の今後について話し合う機会をつくることが重要と考えられました。



↑ 配布したカード
(サンプル)



↑ セミナーの様子



配布したチラシ（サンプル）→

新制度導入に向けた取り組みとしては、市内4か所で開催するセミナーにおいて地域住民に制度の趣旨を説明し、所有者親族間で話し合うきっかけ作りを行い、役立つカード付チラシの配布などを行いました。

こうした準備を経て、宇陀市では2025年度より新制度を開始し、将来の空き家問題への早期対応を目指しています。

空き家セミナー・相談会予定

空き家セミナー・相談会は、主に、空き家をお持ちの方や空き家予防を考えている方に空き家に関する現状・問題などを周知し、相談を個別で受けています。

無料でご参加していただけますので、お知り合いの方で空き家に悩まれている方などいらっしゃいましたらご周知いただければ幸いです。



2025年空き家セミナー・相談会スケジュール

月	日	時間	会場	場所
8	9	セミナー 13:00~14:00 相談会 14:00~16:15	大和郡山市中央公民館 研修室1・2	〒639-1007 奈良県大和郡山市南郡山町529-1
8	30	セミナー 13:00~14:00 相談会 14:15~16:15	トーク安堵カルチャーセンター	〒639-1061 奈良県生駒郡安堵町東安堵879
9	6	セミナー 13:30~14:00 相談会 14:15~16:15	五條市役所 1階 コミュニティルーム	〒637-8501 奈良県五條市岡口1丁目3-1
9	27	セミナー 13:00~14:00 相談会 14:15~16:15	河合町総合福祉会館 豆山の郷	〒636-0061 奈良県北葛城郡河合町山坊24-3
10	11	セミナー 13:00~14:00 相談会 14:15~16:15	桜井市役所 2階 大会議室	〒633-8585 奈良県桜井市粟殿432-1

※11月以降の開催は空き家コンシェルジュのHPをご確認ください

