

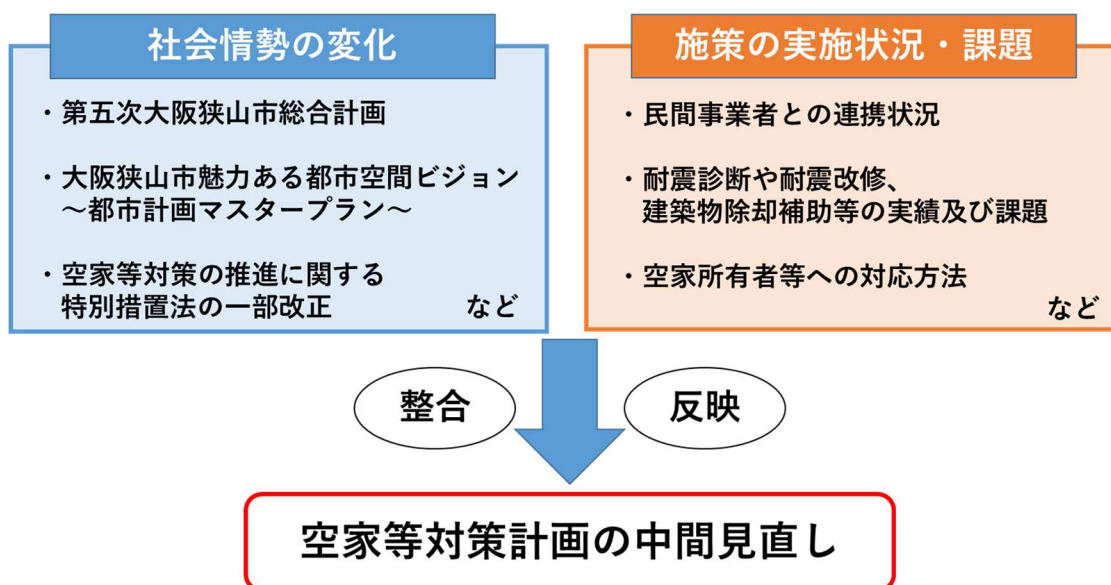
第1章 計画の見直しについて

1. 見直しの背景と目的

「大阪狭山市空家等対策計画」（以下「本計画」という）は平成31年（2019年）3月に策定し、平成31年度から令和10年度（2028年度）までの10年間を計画期間としています。本計画の策定にあたり、大阪狭山市（以下「本市」という）の空家等に関する状況と課題を把握整理するため、空家等実態調査を行い、抽出された空家等499件に対する不良度判定や、空家等所有者に対する意向調査を行い、空家の増加、適切な管理、利活用等の課題について整理を行っています。これらの調査結果を踏まえ、（1）空家の「発生抑制」、（2）空家の「適切な管理」、（3）空家の「利活用の促進」を空家対策の基本方針とし、各種取り組みを実施してきました。

本計画の中間見直し（以下「本見直し」という。）については計画策定時に整理を行った空家等対策に関する課題や基本方針を引き継ぐとともに、計画期間の中間期である5年の間に進めてきた取り組みの状況とその結果、変化した空家等の状況等を把握し、「第五次大阪狭山市総合計画」、「大阪狭山市魅力ある都市空間ビジョン～都市計画マスタープラン～」など上位関連計画の策定・改定や法・制度の改正状況など本市を取り巻く社会情勢の変化を踏まえ必要な見直しを行うことを目的とします。

図表1：【計画の見直しについて】



2. 現行計画より継承する内容

本見直しにあたり、現行計画の「趣旨・目的」や「計画期間」、「対象地区」、「計画の位置づけ」、「基本方針」、「対象とする空家の種類」は、計画の中間見直しであることから継承し、各施策を積極的に推進していくことを基本とします。

(1) 趣旨・目的

「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「空家法」という。）が、平成 26 年（2014 年）11 月に公布され、平成 27 年（2015 年）5 月に全面施行されました。空家法では、空家の所有者等の責務として、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家の適切な管理に努めるもの、市町村の責務として、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家に関する対策の実施その他の空家に関する必要な措置を講ずるよう努めるものとされています。

本市においても、管理不良空家の増加やそれによる課題への対応、空家等住宅ストックの有効な利活用を進める必要があります。そのため、本市の空家等の状況を把握したうえで、実情に合わせた対策を総合的かつ計画的に推進すること、また、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に、空家法第 6 条に基づき、本計画を平成 31 年（2019 年）3 月に策定いたしました。

(2) 計画期間

本計画の計画期間は、平成 31 年度（2019 年度）を初年度として令和 10 年度（2028 年度）までの 10 年間とします。ただし、計画期間内であっても、社会経済情勢の変化や本市における空家の状況、法・制度の改正等を踏まえ、必要に応じて内容の見直しを行います。

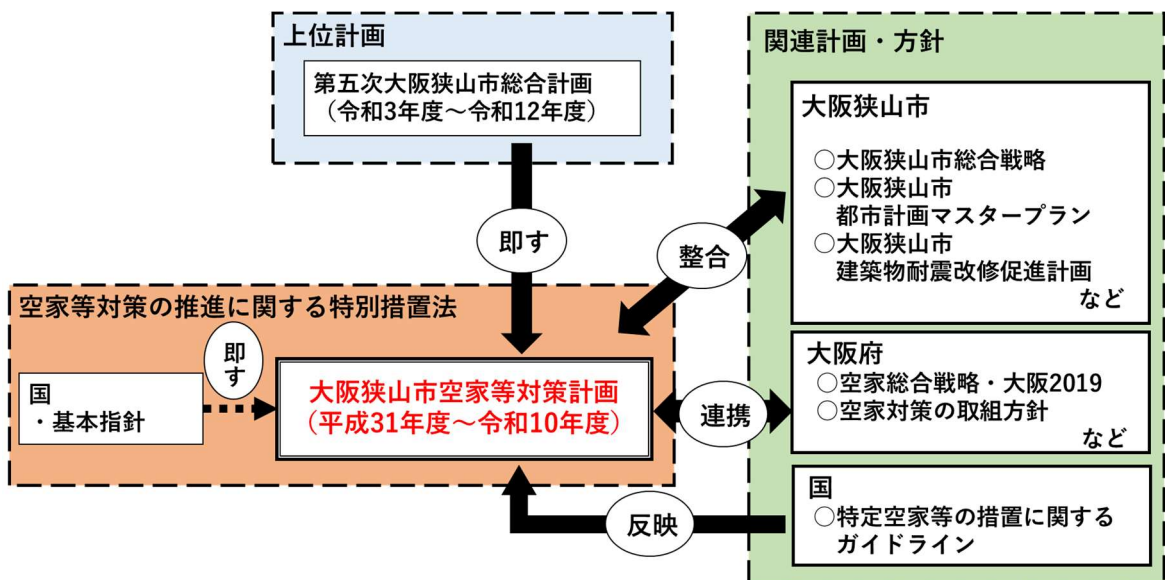
(3) 対象地区

本計画の対象地区は、本市内全域とします。

(4) 計画の位置づけ

本計画は空家法に基づいて定めることとし、本市の上位計画である「第五次大阪狭山市総合計画」に即するとともに、「大阪狭山市総合戦略」、「大阪狭山市魅力ある都市空間ビジョン～都市計画マスタープラン～」及び「大阪狭山市建築物耐震改修促進計画」等の本市の関連計画と整合を図り、また、大阪府が策定した「空家総合戦略・大阪 2019^{*1}」及び「空家対策の取組方針」と連携を図るものとします。さらに、国が示している「特定空家等の措置に関するガイドライン」も本計画に反映しています。

図表 2：【計画の位置づけ】



(5) 基本方針

本計画は、空家法第7条に基づき、「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」に即して、本市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画として策定するものです。本市は、空家の所有者等や地域住民、関係機関、関係団体等への働きかけ、連携の中心的役割を担い、安全で安心な生活環境を実現するために、次の基本方針に基づき、効果的な空家対策を推進します。

図表3：【空家等に関する対策の基本方針】



①空家の「発生抑制」

本市の人口推移は近年、ほぼ横ばいですが、今後、本市においても人口や世帯数の減少が予測されることから、本市の空家対策としては、人口減少社会においても何より空家を発生させないことが重要となることから、居住又は使用中の建物所有者等へ、周知や意識啓発を通して空家化を防止する「発生抑制」に取り組みます。

②空家の「適切な管理」

空家が適切に管理されないまま放置されると、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすこととなります。このような状況に対し、空家法では、空家の管理は第一義的に所有者等が自らの責任により適切に行うことを求めています。本市では、空家の所有者等に適切な管理を促し、空家が放置され管理不全な状態にならないように努めます。

③空家の「利活用の促進」

建物の状態や所有者等の意向等、個々の空家によって適した活用方法は異なります。しかし、所有者の多くは不動産や法律に関する知識や情報が少なく、どうしたらよいか分からないケースもみられ、利活用に関する情報提供は利活用促進の一助と考えられます。また、中古住宅市場の活性化による空家の流通促進は、空家の適切な管理が進むとともに、本市内への移住促進にもつながります。これらの状況を踏まえ、本市では、市場流通やマッチングの仕組み、修繕や除却すべき空家への支援等、空家の有効な活用に向けた施策を検討します。

(6) 対象とする空家の種類

本計画の対象とする空家は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び同条第2項に規定された「特定空家等」とします。

●空家等（空家法第2条第1項）

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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

※管理不全空家等（空家法第13条第1項）は空家等に含まれます。

●特定空家等（空家法第2条第2項）

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいいます。

3. 見直しの概要

本見直しにあたり、基本的な考え方や方針については当初計画を引き継ぐこととしますが、以下の点をはじめとする、計画策定後の状況の変化等を踏まえ計画の見直しを行います。

(1) 大阪狭山市における人口推移や空家数の状況

市町村ごとにとりまとめている「住民基本台帳」や総務省が行っている「国勢調査」及び「住宅・土地統計調査」などから、本市における人口や世帯数の推移、空家数の状況等を整理します。

(2) 空家等対策に関する法規制等の改正

本計画の策定以降、全国的な少子高齢化社会の進行、空家の増加などに伴う所有者不明土地の発生予防と利用の円滑化の両面から総合的に民事基本法制が見直されました。

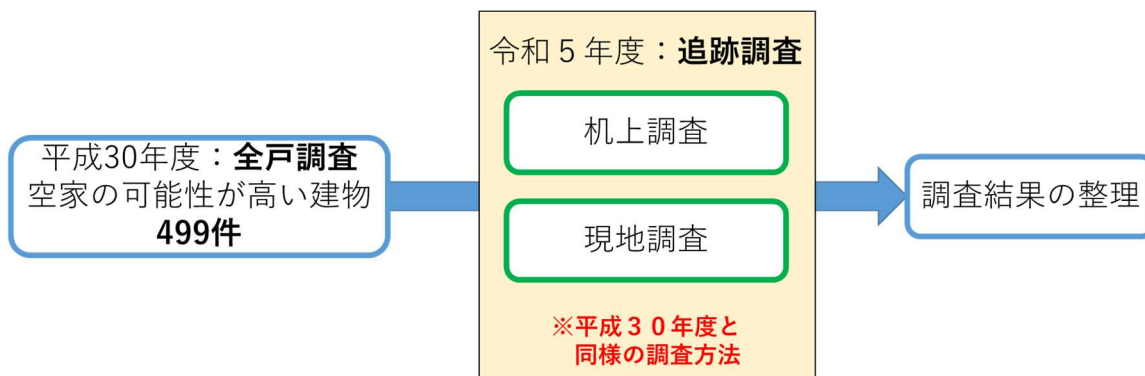
また、使用目的のない空家が今後も増加する見込みであることや、特定空家等になってからの対応に限界があることなどから、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」（令和5年法律第50号、以下「空家法の一部改正」という。）が施行されました。

これらの見直しの内容について記載します。

(3) 空家等の状況把握と情報の整備更新（追跡調査）

本計画策定時は空家等実態調査（机上調査及び現地調査）により、空家の可能性が高い建物の件数、位置、不良度等の調査を実施しました。本見直しでは、前回調査による空家の可能性が高い建物 499 件に対して追跡調査を行い、前回データとの比較・分析等により空家等対策の課題を整理します。

図表 4：【追跡調査の流れ】



(4) 空家等対策に係る取組みの進捗状況

本計画に基づき実施した取組みの実績や進捗状況記載するとともに、課題等の整理を行い、今後の取組み方針を示します。

(5) 特定空家等・管理不全空家等への対応

適切に管理されていない空家等については、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性もあることから、より具体的な対応方法の検討を行います。

また、空家法の一部改正にて、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等について、「管理不全空家等」という位置付けが新たに行われたことから、特定空家等や管理不全空家等に対する措置内容やフローチャートの見直しを行います。