

第5章 空家問題に関する具体的施策

これまでの取組みと効果、今後の取組み

本計画の策定後、計画に基づき、空家等対策に関する各種取組みを進めてきました。その内容及び実績等について整理し、今後の取組みについて記載します。また、取組みごとに、どの基本方針に則しているかを記載しています。

基本方針1：空家の発生抑制
 基本方針2：空家の適切な管理
 基本方針3：空家の利活用の促進

(1) 既存民間建築物除却補助制度（基本方針2・3）

① 制度の概要（令和6年（2024年）4月1日時点）

市内にある老朽化及び地震による倒壊等により周辺に危険が及ぶおそれのある空家の除却を行う所有者に対し、除却費用の一部を補助する制度です。空家の倒壊等による、人的・経済的な被害の軽減を図ることを目的としています。

図表 22：【補助内容】

補助対象空家	補助額	限度額
不良住宅	除却工事に係る国土交通大臣の定める標準建設費その他の額のうちの除却工事費の80%	1戸あたり100万円
旧耐震住宅	除却工事に要する費用の23%	1戸あたり50万円

解説（国土交通大臣の定める標準建設費その他の額のうちの除却工事費について）

補助対象空家の除却工事に要する費用または、補助対象空家の延べ床面積に、補助金の申請年度の国土交通省住宅局所管事業に係る標準建設費等のうち、第9不良住宅等除却費の第2号除却工事費の1㎡当たりの限度額を乗じた額のいずれか低い額をいいます。

②実績

図表 23 : 【補助件数】

年度	旧耐震住宅（戸）	不良住宅（戸）
令和2年（2020年）	6	1
令和3年（2021年）	5	1
令和4年（2022年）	12	3

③効果と課題

本制度については、毎年一定数の申請があり、空家等対策の促進に一定の効果が見られました。空家等の所有者からの相談に対しても、本制度を案内することができ、所有者にとっても空家等の処分について選択の幅が広がるなどのメリットがあると考えられます。

一方で、除却後の土地利用について未定の場合や補助対象建築物に該当しないために放置されている場合など、補助制度の利用意欲はあるものの所有者等の事情により利用できていないケースも見受けられます。

④今後の取組み

上記課題にも柔軟に対応できるように、社会情勢の変化に合わせた補助制度の見直しや固定資産税の住宅用地特例に関する制度等、より空家の利活用を促進するための制度等を検討します。

解説（補助対象者・補助対象空家について）

既存民間建築物除却補助制度の利用に際して、補助対象は以下のとおりです。

- 補助対象者（以下のすべてに該当する人）
 - ・補助対象空家の固定資産税を滞納していない方
 - ・直近の課税所得金額が507万円未満の個人または法人税額が0円の法人
- 補助対象空家（以下のいずれかに該当する空家）
 - ・不良住宅であって、不良度判定基準の評点が100点以上の空家
 - ・旧耐震基準^{※6}で建築された住宅で、耐震診断の結果数値（上部構造評点^{※7}）が0.7未満の空家、または「誰でもできるわが家の耐震診断」の結果が7点以下の空家

(2) 既存民間建築物耐震診断/木造住宅耐震改修補助制度

(基本方針 1・3)

①耐震診断補助制度の概要（令和6年（2024年）4月1日時点）

震災に強いまちづくりをめざし、昭和56年に改正された建築基準法の新耐震基準に適合していない民間建築物に対して、耐震診断費用の一部を補助する制度です。耐震診断とは、建築士等の専門家が現地調査を実施し、地震に対する安全性を確認するものです。

図表 24：【補助内容】

補助対象建築物	補助率	限度額	
木造住宅	耐震診断にかかる費用の11分の10	戸建住宅	5万円
		共同住宅など	1戸あたり5万円 (上限100万円)
非木造住宅	耐震診断にかかる費用の2分の1	戸建住宅	2万7千円
		共同住宅など	1戸あたり2万7千円 (上限100万円)
特定既存耐震不適格建築物	耐震診断にかかる費用の3分の2	学校、病院、老人ホームなど	133万2千円
	耐震診断にかかる費用の2分の1	上記以外	100万円

②耐震改修補助制度の概要（令和6年（2024年）4月1日時点）

木造住宅の耐震改修を促進するため、市内にある木造住宅の耐震改修を行う所有者に対し、耐震改修費用の一部を補助する制度です。耐震改修とは、耐震性を高めるために、耐震設計に基づき改修工事を行う、または耐震シェルター^{※8}設置工事を行うものです。

図表 25：【補助内容】

補助対象建築物	補助率	限度額
木造住宅	耐震改修にかかる費用の10分の8	1戸あたり80万円 (所得により100万円)
長屋・共同住宅		1戸あたり80万円×戸数 (所得により100万円)
耐震シェルター	定額	1戸あたり70万円 (所得により90万円)

③実績

図表 26 : 【補助件数】

年度	耐震診断（戸）	耐震改修（戸）
平成 31 年・令和元年（2019 年）	8	5（1）
令和 2 年（2020 年）	36	6（1）
令和 3 年（2021 年）	14	4
令和 4 年（2022 年）	32	4

※（ ）は耐震シェルター^{※8}設置による補助

④効果と課題

耐震診断・耐震改修等を行うことで、住宅を良好な状態に維持することができ、使用しなくなった場合においても、売却や賃貸の可能性が高まることから、新たな空家の発生の抑制につながるという点においては空家等対策の効果が期待できます。

⑤今後の取組み

実績を見ると、耐震診断・耐震改修の補助件数については毎年一定数の申請があるため、今後も補助制度及び周知については継続していきます。

また、平成 30 年（2018 年）3 月に策定している「大阪狭山市建築物耐震改修促進計画」においては、本補助制度については耐震化^{※9}を促進する具体的な取組みとして記載しているため、記載内容について整合を図り、空家等対策と耐震化促進の両面から本補助制度の周知等を行っていきます。

解説（補助対象者・補助対象住宅について）

耐震診断補助制度・耐震改修補助制度の利用に際して、補助対象は以下のとおりです。

【耐震診断】

- 補助対象者・・・補助対象建築物の所有者
- 補助対象建築物・・・旧耐震基準^{※6}で建築された住宅

【耐震改修】

- 補助対象者（以下のすべてに該当する人）
 - ・直近の課税所得金額が 507 万円未満の個人または法人税額が 0 円の法人
 - ・補助対象住宅の固定資産税を滞納していない方
- 補助対象住宅（以下のいずれかに該当する住宅）
 - ・耐震診断結果数値（上部構造評点^{※7}）が 1.0 未満の木造住宅
 - ・最大応答変形^{※10}が 15 分の 1 を超える木造住宅

(3) 民間事業者との連携 (基本方針 1・2・3)

①取組み概要

所有者等の意向に反して市場価値が低いこと等により流通していない空家等に対する支援や、空家所有者等に対して空家等対策に関する情報提供の方法などを検討するにあたり、民間事業者等と連携し、より効果的な取組みを行います。

②実績

図表 27：【連携事例①】

【公益社団法人 全日本不動産協会大阪府本部】
協定年月日：令和 2 年（2020 年）4 月 7 日

<p>取組み内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無料相談制度 市内にある空家等の所有者を対象に、空家等に関する悩みや、将来的な希望をお聞きし、事業者団体に所属する専門事業者から、空家等に関する無料相談を受けることができる制度です。 ・空家バンク※¹¹ 制度 空家等の売買や賃貸、利活用などを希望している空家等の所有者を対象に、対象となる空家等に関する情報を市ホームページに掲載し、空家等の所有者と利用希望者の結びつきの支援を行う制度です 	<p style="text-align: center;">大阪狭山市無料相談・空家バンク制度</p> <ol style="list-style-type: none"> 事前相談 市役所窓口で、所有する空家の悩み、将来的な希望等について、お聞かせいただきます。 専門事業者による無料相談 専門事業者を紹介し、無料相談を受けていただくことができます。 空家バンク登録事業者との媒介契約の締結 空家バンクを利用して、売買・賃貸等を希望する場合、登録事業者と媒介契約を結んでいただく必要があります。 空家バンクへの物件情報の登録 登録することで、物件情報を、市ホームページに掲載することができます。 空家の物件情報の閲覧 空家バンクに登録されている物件情報は、どなたでも閲覧していただけます。 空家の売買・賃貸に関する交渉、契約の締結 物件の交渉、取引は当事者間で行っていただきます。 <p>空家等を所有している方へ 空家を所有しているけど、使っていない・・・ 空家を相続したけど、使う予定がない・・・ 売る？貸す？除却する？</p> <p>空家等を使いたい方へ 大阪狭山市に住みたい・・・ 空家を使ってみたい・・・ 大阪狭山市ってどんなところ？ 使える空家はあるの？</p> <p>■自然+住宅街の「省エネライフ」 東西2、4km、南北7kmの市域に3つの中学校、7つの小学校、14か所の幼稚園・保育所があり、鉄道駅が3駅、路線バスと市循環バスが走っているなど、生活に程よく便利なコンパクトシティです。</p> <p>■便利な暮らしの中にも自然がいっぱい なんばまで24分、関西国際空港への直通バスなど利便性に恵まれるが、狭山池やあまの街道など、豊かな水とみどりの空間が身近に。誇りと愛着を感じ、感動する「美しい」まちをめざしています。</p> <p>■まちの室はみんなでサポートします 子育てを応援する施設「UPっぴ」、「ぼっぼえん」や、人気スポット「市民ふれあいの里」など、子どもの笑顔が広がる場所がギュッと詰まっています。まちの“室”である子どもを全世代で応援します。</p>
---	---

(次ページに続く)

(つづき)

<p>取 組 み 内 容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・専門家による空家対策セミナー、個別相談会の実施 <p>空家対策の専門家と市の職員による空家対策セミナーと専門家が空家に関する様々なお悩みにアドバイスをする個別相談会を実施しました。</p> <div style="border: 1px dashed black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>【実績】</p> <p>日時：令和4年（2022年）11月9日</p> <p>場所：市役所3階 第1・第2会議室</p> <p>名称：空家の損する！？得する！？話</p> <p>人数：空家対策セミナー 15人</p> <p style="padding-left: 40px;">個別相談会 3組</p> </div> <p>（参考）個別相談会における相談内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家を手放したいと思っているが、何から始めるべきかわからない ・空家除却の補助内容や土地売却のタイミングを教えてほしい ・所有している空家を賃貸に出すか売却するかで悩んでいる
<p>効 果 と 課 題</p>	<p>無料相談制度、空家バンク^{*11}制度については、これまでの実績として、「無料相談制度」が1件、「空家バンク登録件数」が0件となっています。追跡調査の結果や統計データの情報から、一定数は市場流通にのっている物件があることや、窓口相談等により対応できている物件もありますが、市場流通が難しい空家等も存在している可能性は高いと考えられます。</p> <p>空家対策セミナーと個別相談会については、イベントの参加者で既存民間建築物除却補助制度の利用者もいたことから、一定のニーズ・効果があると考えられます。</p>
<p>今 後 の 取 組 み</p>	<p>無料相談制度、空家バンク制度については、周知の継続やより効果的な制度運用を検討します。</p> <p>空家対策セミナーと個別相談会については、より多くの方に空家対策に関する情報提供を行えるように、セミナーの形態やイベントの周知方法等について、より効果的な手法を検討します。</p>

図表 28：【連携事例②】

【株式会社 ジチタイアド】 協定年月日：令和4年（2022年）11月21日	
取組み内容	空家等対策に関するパンフレットの作成及び提供
効果と課題	<p>本市で設けている各種制度や相続登記に関する案内等、空家等所有者に対して有益となる情報を掲載しており、空家の適正管理の通知や窓口相談やイベント時の配布など、有効な情報提供ツールとなっています。</p> 
今後の取組み	令和5年度（2023年度）よりパンフレットの活用を開始しており、周知・啓発を今後も継続していくとともに、必要に応じて内容の更新等を行います。

③効果と課題

上記2つの民間事業者との連携による取組みについては、空家対策セミナー・個別相談会に一定数の参加者がいることや、空家等対策に関する情報提供を効果的に行えているなど、空家等対策の推進に一定の効果がみられます。一方で、各取組みについては前述のとおり、適宜内容の見直しを行う必要があります。

④今後の取組み

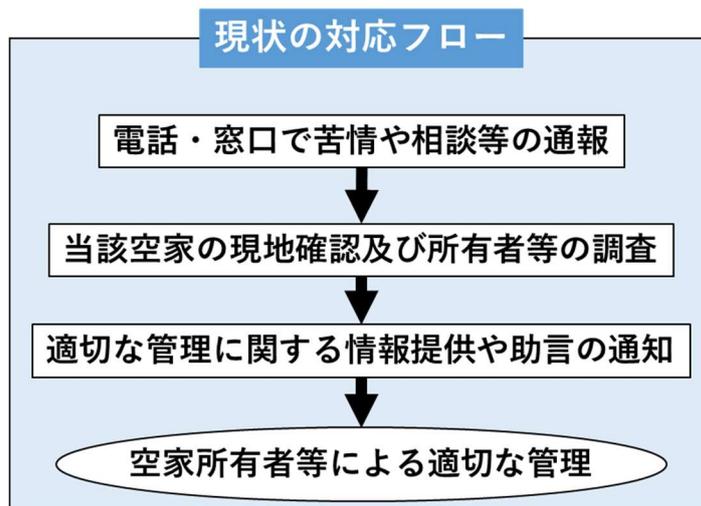
これまでの取組みは内容を見直しながら継続していくとともに、他市の空家対策に関する民間事業者等の連携・取組み事例などを参考にしながら、本市の空家状況や管理不全な空家等に対する対応状況、空家所有者等のニーズに応じ、他の民間事業者との連携や取組みについても検討する必要があります。

(4) 管理不全な空家等の所有者への対応（基本方針2）

①現状の対応

本市では、電話や窓口で通報を受けた建築物の現地確認や所有者把握調査を行い、空家であると判断された場合は、空家所有者等に対して適切な管理に関する情報提供や助言の通知を行っています。

図表 29：【管理不全な空家等への対応】



②実績

平成31年（2019年）～令和4年（2022年）までの間で受けた相談・通報等の件数は50件、そのうち除却や建替え、樹木の剪定・修繕等の対応がなされた件数は19件でした。

図表 30：【通報件数と対応内容】

年度	相談等 件数	対応内容		
		除却・建替え	樹木の剪定・ 修繕等	その他
平成31年・令和元年 (2019年)	9	3	1	1
令和2年(2020年)	14	5	1	1
令和3年(2021年)	14	1	0	1
令和4年(2022年)	13	3	1	1
計	50	12	3	4

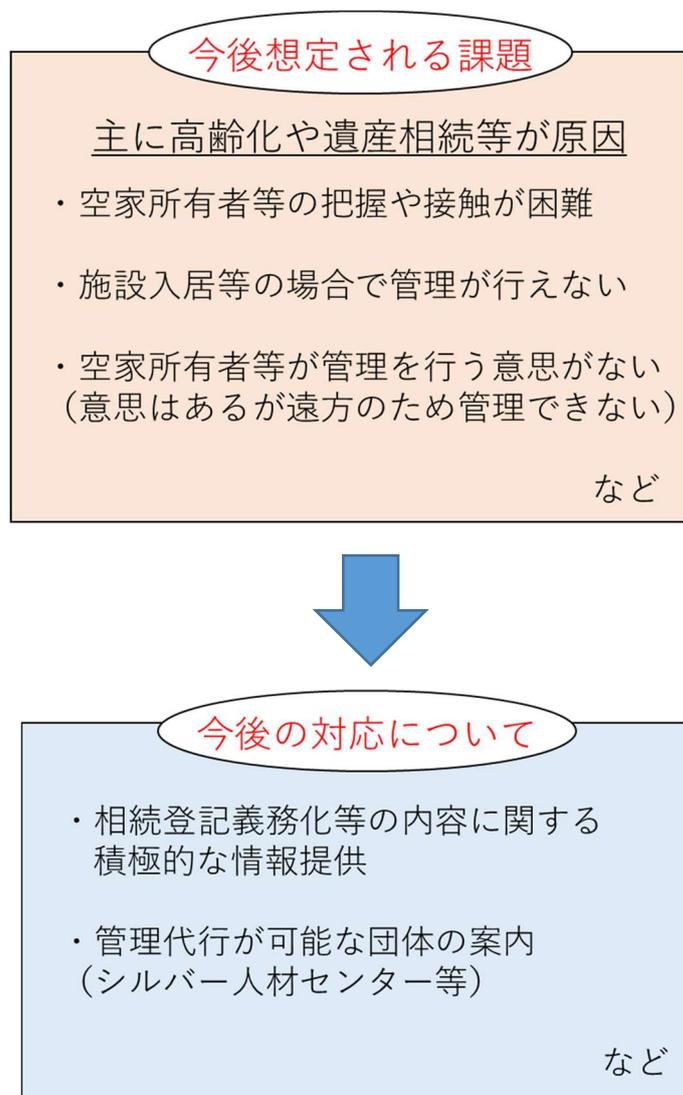
③効果と課題

現状の対応の中でも、空家所有者等に対し各種制度紹介や相談対応を行っており、問題の解決に至っているケースもあります。しかし、今後高齢化や遺産相続における課題（所有者把握の難化、所有者等が遠方にいるなどで管理が難しい等）がより増加していくことが予想されます。

④今後の取組み

空家法改正に合わせた対応や管理代行^{*12}を行える団体の案内などを検討します。また、空家等の問題に対して、市職員による迅速かつ適切な対応や関係部署間の連携をよりスムーズに行えるように、ガイドライン等の作成を行います。

図表 31：【課題と今後の対応】



(5) その他の取組みについて（基本方針1）

①固定資産税納税通知書の送付に併せた確実な周知

毎年送付される固定資産税の納税通知書の裏面に、空家除却の補助制度や空家バンク^{※11}制度等、様々な情報を記載することで、建物所有者等への確実な意識啓発を図っています。

②ホームページ、広報誌、パンフレット等による周知

空家の発生を予防するために、適切に管理されていない空家が引き起こす問題、空家に関する相談窓口の案内や本市の取組み（空家除却の補助制度や空家バンク制度）等、様々な情報を本市ホームページや広報誌、パンフレット、本市が開催するイベント等で積極的に発信しています。

③遺言書作成の重要性と、公正証書遺言及び自筆証書遺言書の周知

空家が発生する原因の一つに、遺産分割が未解決で権利関係が定まらず、手続きが先送りにされている場合がみられます。将来のトラブルを防ぐため、遺言書作成が重要となります。

遺言の方式には、法律専門家である公証人が2人以上の証人の立会いのもと厳格な方式に従い作成する「公正証書遺言」と15歳以上で自書さえできれば一人で作成することができる「自筆証書遺言」があります。

また、法務局では自筆証書遺言書を法務局で保管することで、改ざんなどのトラブルを解消できることが期待される「自筆証書遺言書保管制度」があります。

本市では、これらの内容を記載したパンフレットを配架し、周知を行っています。

④死亡時の相続登記の重要性周知の案内

近年、相続登記が行われないことで所有者等の把握が困難となり、所有者不明の土地問題が顕在化し空家が増える一因にもなっています。それに伴い、不動産登記法が改正され、令和6年（2024年）4月1日より相続登記が義務化されます。その他、不動産に関するルールの概要が記載されているパンフレットを窓口で配架し周知を行っています。また、死亡届出提出時に相続登記に関するパンフレットを配布する等の周知も行っています。

⑤空家の発生を抑制するための特例措置の周知

平成28年度（2016年度）の税制改正により創設され、最近では令和9年（2027年）12月31日までの延長が決定された「被相続人の居住財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について、本市ホームページ等で周知を行っています。

**「被相続人の居住財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」
（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）とは**

被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除します。

⑥効果と課題

各種周知に関しては、窓口対応の内容により該当するパンフレットの配布を行っており、空家所有者等に対して適切な情報提供を行うことができているため、補助制度の活用等一定の効果が見られます。また、大阪府や関係団体からのパンフレット等、窓口や問い合わせの相談内容に応じて、本市から発信している情報以外の情報提供も行っています。

⑦今後の取組み

大阪府や各種団体の情報における周知の方法については、主に紙媒体による方法を用いており、遠方に住まれている方や市役所への来庁が困難な方などに情報が行き届かないケースも考えられるため、ホームページやSNS^{*13}を活用したより効果的な周知方法を検討します。