

第7章 計画の推進

1. 実施体制の整備

空家に関する問題は多岐にわたることから、市内の関連部署が連携して対応するとともに、大阪府や関係団体等と連携して問題の解決に取り組みます。

(1) 市内の実施体制及び役割

空家に関する相談や対策を実施するに際しては、市内の関連部署が連携して対策に取り組みます。なお、関連部署が情報を共有し、連携して対策を講ずるため、「大阪狭山市空家等対策市内調整委員会」を設置しています。

図表 37：【空家等対策市内調整委員会】

※令和6年（2024年）4月1日時点

所属		各グループにおける役割
部	グループ	
危機管理室		防災・防犯対策に関すること
まちづくり推進部	都市政策グループ	空家等適正管理等に関すること 空家法に関すること 関係グループのとりまとめ及びデータベースの整理に関すること
	道路グループ	市道管理等に関すること
	公園緑地グループ	空家等除却後の利活用に関すること
総務部	税務グループ	空家所有者等の情報提供に関すること
	法制・総務グループ	特定空家等の措置等に関する行政手続きに関すること
市民生活部	生活環境グループ	生活環境の保全等に関すること
	産業にぎわいづくりグループ	空家等の利活用に関すること
健康福祉部	福祉政策グループ	
	高齢者福祉グループ	
教育部	教育政策グループ	
	生涯学習グループ	
こども政策部	こども育成グループ	
政策推進部	企画・情報政策グループ	
	公民連携・協働推進グループ	

(2) 法定協議会の設置

本市では、市長、市議会議員及び識見を有する者等により「大阪狭山市空家等対策協議会」を設置しており、空家等対策計画の作成や変更、空家対策の実施について、当該協議会と協議のもとに進めていきます。また、特定空家等に対する措置等、建築や法律等の専門的な見地から協議を要する場合には、必要に応じて大阪狭山市空家等対策協議会の専門部会を設置します。

<空家対策協議会の組織体制>

下記の者のうちから市長が委嘱する者で、10人以内で組織されます。
市議会議員、識見を有する者、その他市長が必要と認める者

(3) 大阪府や府内市町村等との連携

大阪府内市町村で組織する「大阪府空家等対策市町村連携協議会」を通じて、大阪府及び府内市町村と連携し、空家対策に関する情報共有や職員の技術向上に努めます。

また、空家対策に関連する大阪府の各団体とも連携し、相談者の問い合わせ内容について適切に対応します。

図表 38：【空家対策に関連する団体】

団体名	団体構成	概要
大阪府空家等対策市町村連携協議会	大阪府及び府内市町村	大阪府内の空家等対策の推進について市町村相互間の連絡調整・協議等を行う
Osaka あんしん住まい推進協議会 (居住支援協議会)	大阪府及び府内市町村、不動産関係団体、公的団体など	住宅の確保に困難を感じている方々に対するサポートを行う
大阪の住まい活性化フォーラム	大阪府、既存住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体・事業者、公的団体	既存住宅流通・リフォーム・リノベーション市場の活性化により、府民の住生活の向上と大阪の地域力・安全性の向上を進める
一般社団法人移住・住みかえ支援機構 (JTI)		公的移住・住みかえ支援制度などの実施・運営を行う

(4) 関係団体・機関との連携

専門的な相談を含め、空家に関する幅広い相談に適切に対応するため、各分野の専門家や各関係団体、関係機関、自治会等と連携して、問題の早期解決・改善に努めます。

図表 39 : 【専門家・関係団体・機関との連携】

関係団体等	連携及び協力
弁護士	相続に関する相談及び調査、成年後見制度対応等
司法書士	相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
建築士	空家の修繕、改修、耐震診断等の技術的な対応等
土地家屋調査士	建物の表題・変更・滅失登記、境界の調査・確認等
不動産鑑定士	利活用の相談、不動産（土地・建物）の評価等
不動産業者	空家の売買・賃貸対応、所有者等の空家利活用相談等
建設業者	空家の解体、改修の相談及び対応等
警察	危険回避のための対応等
自治会・住宅会	空家情報の提供、跡地の利活用等

2. 今後の空家等対策に関する取組みについて

(1) 継続する取組み

これまで行ってきた取組みについては今後も継続していくとともに、社会経済情勢の変化や本市における空家の状況等を踏まえて、適宜見直しを行います。

図表 40 : 【継続する主な取組み】

項目	基本方針			記載ページ
	空家の発生抑制	空家の適切な管理	空家の利活用の促進	
既存民間建築物除却補助制度		○	○	p.24
既存民間建築物耐震診断補助制度	○		○	p.26
木造住宅耐震改修補助制度	○		○	
無料相談制度	○	○	○	p.28
空家バンク制度		○	○	
空家対策セミナー・個別相談会	○	○	○	
空家対策パンフレット作成	○	○	○	p.30
管理不全な空家等の所有者への対応		○		p.31
相続に関する周知	○			p.33
その他空家対策に関する内容のホームページ等による周知	○	○	○	
空家の発生を抑制するための特例措置の周知 (空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除)	○			p.34

(2) 検討する取組み

これまでの取組みの内容を踏まえて、今後検討する取組みについて以下のとおり整理しました。これらの取組みについては、庁内の関連部署と調整を行い、実施を検討します。

図表 41：【今後検討する取組みと概要】

項目	基本方針			参考ページ
	空家の発生抑制	空家の適切な管理	空家の利活用の促進	
空家等除却後における固定資産税等の住宅用地特例に関する制度		○	○	p.25
空家等対策に関するガイドラインの作成		○		p.32
管理代行 ^{*12} 等の案内		○		
マンション管理計画認定制度等の周知	○	○		p.44

空家等除却後における固定資産税等の住宅用地特例に関する制度

空家を除却した土地について、住宅用地の特例が外れることにより高くなる分の税額を一定期間減免することにより、空家の除却や流通を促進し、市民の安全及び安心の確保を図ることを目的とした制度を検討します。

空家等対策に関するガイドラインの作成

特定空家等や管理不全空家等、その他管理不全な空家等について、市職員が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することを目的として、ガイドラインを作成します。

管理代行等の案内

空家等所有者のうち、高齢や遠方に住んでいる等の理由で、枝木の剪定やゴミの処理等の定期的な管理を行うことが困難な方に対し、管理代行等の案内を行えるような体制づくりを検討します。

マンション管理計画認定制度等の周知

新たに位置づけられた「大阪狭山市分譲マンション管理適正化推進計画」に基づく管理計画認定制度の活用により、マンション等の管理水準の維持向上や、市場価値の向上が期待され、空き室の増加抑制にも繋がることから、本制度の積極的な周知を行います。