

大阪狭山市空家等対策計画中間見直し【概要版】

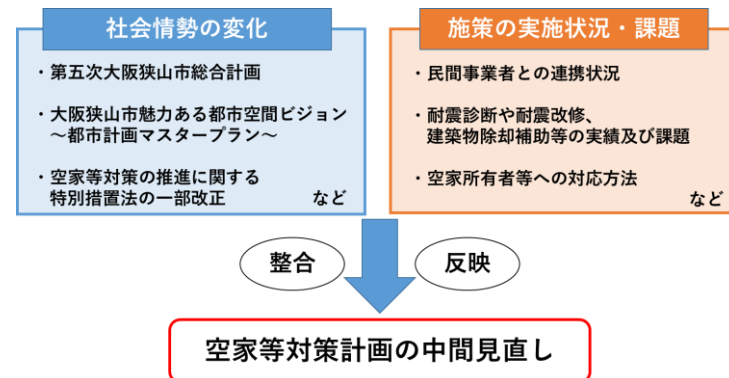
第1章 計画の見直しについて

【背景】

「空家等対策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）に基づき、平成 31 年 3 月に「大阪狭山市空家等対策計画」（以下「本計画」という）を策定し、右に記載の基本方針に則し、各種取組みを実施してきました。

【目的】

本計画策定から5年を迎え、この間の補助制度の創設や関係法令等の改正内容と整合を図ることを目的として見直しを行いました。



第2章 大阪狭山市の現状

【住民基本台帳による人口推移】

約 58,000 人でほぼ横ばいである一方で、世帯数が増加傾向にあることから、世帯の小規模化が進んでいます。

【日本の地域別将来推計人口による人口推移】

年少人口（0歳～14歳）及び生産年齢人口（15歳～64歳）が減少し、老年人口（65歳以上）が増加することから、高齢化がさらに加速することが予測されます。

【住宅・土地統計調査による空家率（平成30年時点）】

全国で 13.6%、大阪府で 15.2%とどちらも増加傾向であることに
対し、**大阪狭山市では 11.0%で減少傾向**であるとともに、全国
や大阪府よりも空家率は低くなっています。

【現行計画より継承する内容】

- **趣旨・目的**：空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与する。
- **計画期間**：平成 31 年度（2019 年度）～令和 10 年度（2028 年度）
- **対象地区**：大阪狭山市全域
- **基本方針**：

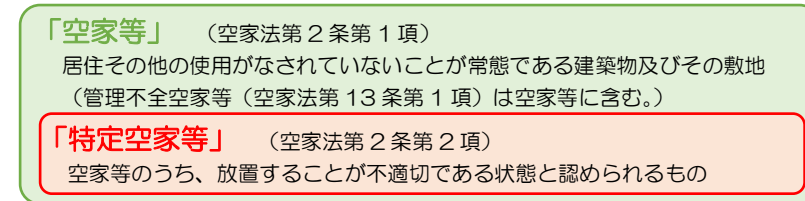
空家に関する課題

空家対策の方向性

空家対策の基本方針



- 対象とする空家の種類：



第3章 空家問題に関する法改正

空家問題の解消に関連した民事基本法制の見直しや、空家対策を総合的に強化することを目的とした空家法の一部改正が行われました。

民法等の一部改正	空家法の一部改正
●不動産登記法の改正 (相続登記申請の義務化等) ●民法の改正 (相隣関係の見直し等)	●空家所有者等への責務強化 ●活用拡大 (空家等管理活用支援法人等) ●管理の確保 (「管理不全空家等」の追加等)
相続土地国庫帰属法の施行	
●相続又は遺贈により取得した土地を、 国庫に帰属させることができる制度	●特定空家等の除却等 (緊急代執行等)

第4章 追跡調査

【調査対象】

本計画策定時に行った机上調査
及び現地調査により空家である可
能性が高い建物 499 件

【調査方法（平成30年と同様）】

机上調査：本市保有情報、水道
閉栓状況等から抽出
現地調査：目視による状態判定

不良度 ランク		追跡調査					合計
		A	B	C	D	対象外	
策 定 当 時	A	52	14	4	0	82	152
	B	16	103	23	2	130	274
	C	3	5	19	6	31	64
	D	0	0	1	3	5	9
合計		71	122	47	11	248	499

中学校区	不良度ランク判定				空家数
	A	B	C	D	
狭山	23	63	23	5	114
第三	26	44	20	5	95
南	22	15	4	1	42

【分析】

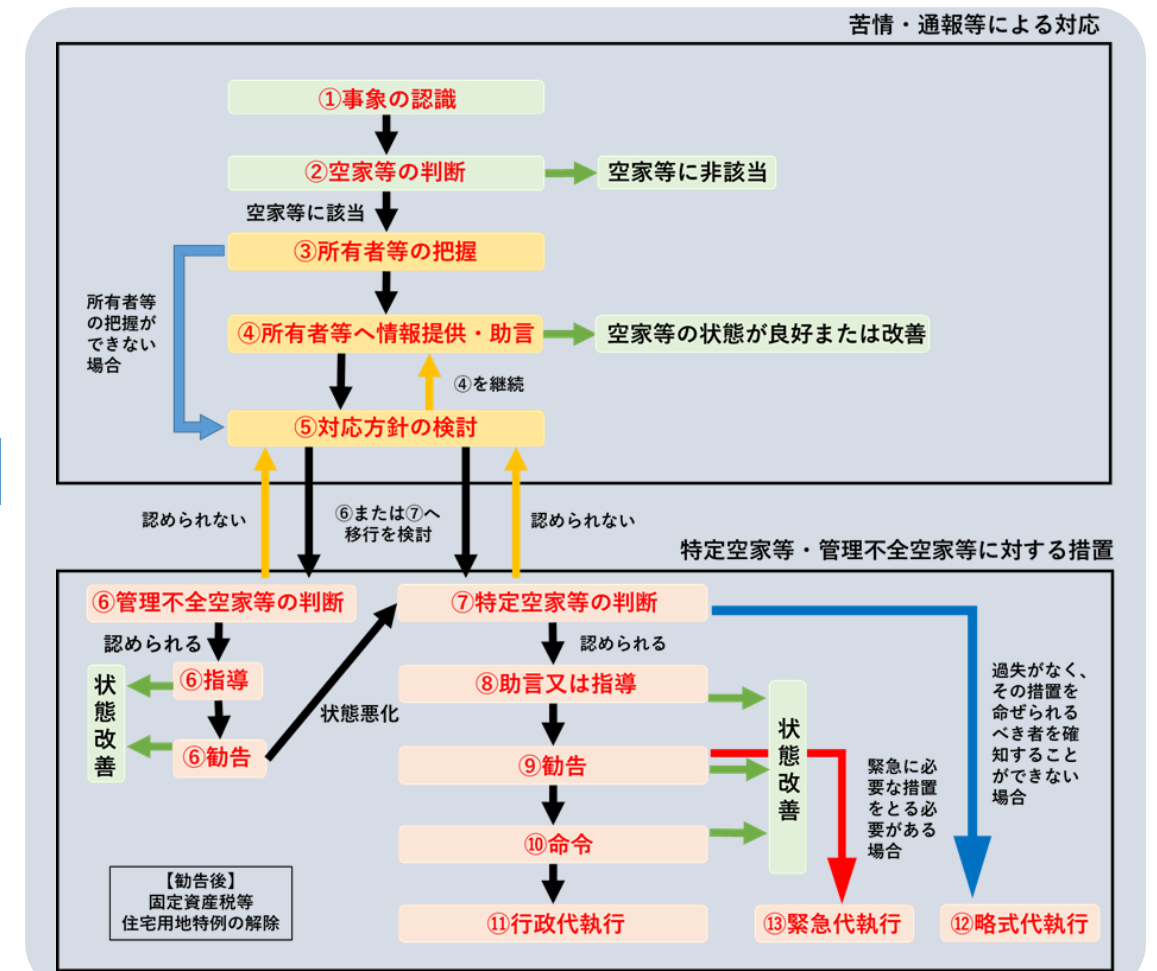
49.1%(248件)が空家ではなく
なっており、土地・建物の流通や利
活用が進んでいることが伺えます。

一方で、全体の約 2 割が状態悪化しており、適切に管理されていない建築物は、今後も老朽化が加速することが予想されます。

第6章 管理不全な空家への対応

本市では、管理不全な空家の所有者等に対して、空家法第 12 条の助言等を行います。この助言等を行っても、適切な管理が行われていない空家のうち、「特定空家等」や「管理不全空家等」と認められるものに対しては、市民の安全・安心を守るために、空家法に則り必要な措置を講じます。

また、「特定空家等」や「管理不全空家等」以外の管理不全な空家等に対しても、庁内関連部署と連携し、関連する他の法令や制度に沿った対応を検討し、緊急時には危険な空家への応急的な対応を実施していきます。



第5章 空家問題に関する具体的施策 / 第7章 計画の推進

●継続する取組み：

項目	基本方針		
	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		○	○
既存民間建築物耐震診断補助制度	○		○
木造住宅耐震改修補助制度	○		○
無料相談制度	○	○	○
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	○	○	○
管理不全な空家等の所有者への対応		○	
相続に関する周知	○		
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 特別措置の周知 (空家の譲渡所得の3,000万円特別控除)	○		

【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、庁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。

●今後検討する取組み：

項目	基本方針		
	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		○	○
空家等対策に関するガイドラインの作成		○	
管理代行等の案内		○	
マンション管理計画認定制度等の周知	○	○	

A : 管理に特段問題はなく、現況で利用可能
B : 管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C : 倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり
D : 倒壊の可能性がある等、現況での利用は困難

対象外：除却や建替え等、空家ではなくなり、不良度判定の対象外となった建物

 : 状態改善
 : 状態維持
 変化なし
 : 状態悪化