

大阪狭山市空家等対策計画

概要版（素案）

平成 31 年（2019 年）●月

大阪狭山市

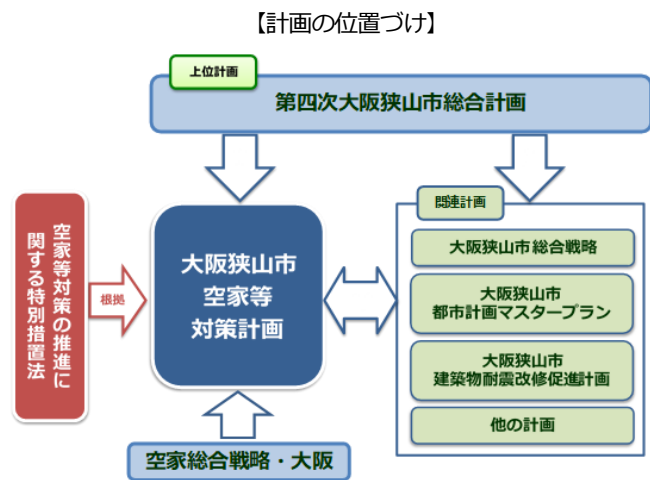
第1章 計画の趣旨と位置づけ

1. 計画の趣旨・目的

- 趣旨 生活環境に影響を及ぼしている空家は早急な対策の実施が求められています。一方で、利活用可能な空家はまちづくりにおける課題解決に寄与する可能性があります。このような中で、平成 27 年（2015 年）5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が全面施行されました。空家法では、市町村の責務として、空家に関する対策の実施を行うこととされています。
- 目的 本市は、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ことを目的に、「大阪狭山市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定するものです。

2. 計画の位置づけ

- 本計画は、本市の空家等に関する対策について、空家法を根拠とし、総合的かつ計画的に実施するための計画であり、本市の実情に合わせた計画として策定するものです。
- 本市の「まちづくり」の基本となる「第四次大阪狭山市総合計画」、「大阪狭山市総合戦略」「大阪狭山市都市計画マスタープラン」及び「大阪狭山市建築物改修促進計画」など、本市の各主要計画との整合を図り、また、大阪府が策定した「空家総合戦略・大阪」と連携を図ります。



3. 計画の期間

- 平成 31 年度（2019 年度）から平成 40 年度（2028 年度）までの 10 年間。
- 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。

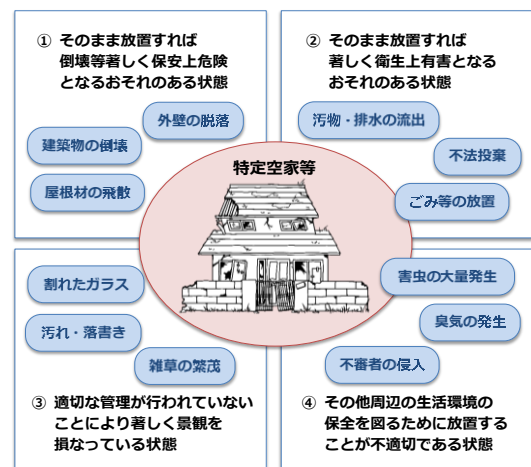
4. 対象地区

- 本計画の対象とする地区は、本市内全域とします。

5. 対象とする空家の種類

- 本計画において対象とする空家は、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。

【特定空家等のイメージ】



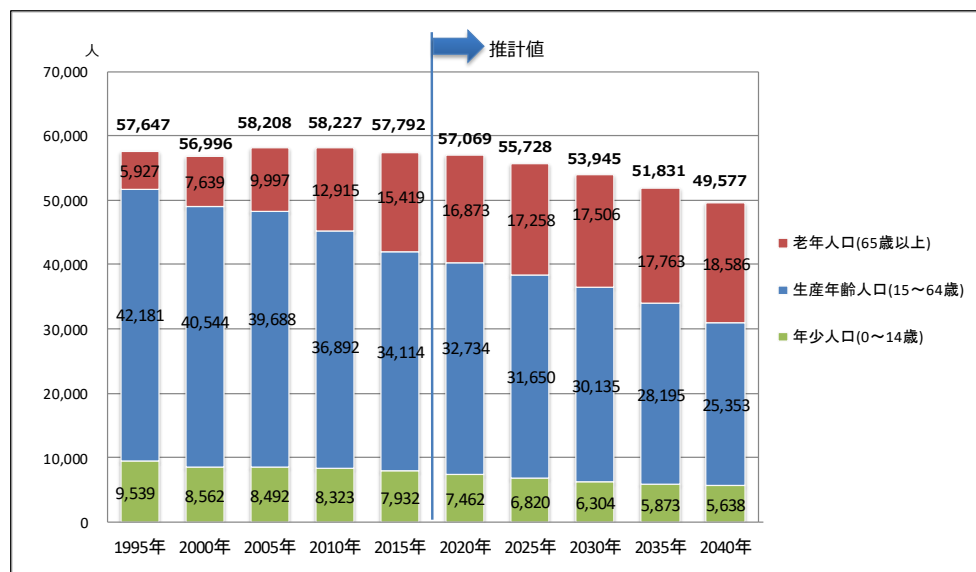
※ 「空家」の表記は、送り仮名の付け方（昭和 48（1973）年内閣告示第 2 号）によれば「空き家」ですが、法律では「空家」として使用されています。なお、本計画においては「空家」と統一した表記としています。

第2章 現状及び課題

1. 人口の推移

- 本市の総人口は、平成7年（1995年）から約58,000人前後でほぼ横ばいで、最近の4年間については増加傾向にあります。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、平成52年（2040年）には49,577人に減少、平成27年（2015年）での57,792人からの人口増減率は約14.2%の減少と予測されています。
- 老年人口（65歳以上）は年々増加し、平成52年（2040年）には総人口の37.5%と、高齢化がさらに進展することが予測されています。

【年齢3区分別人口の現在までの推移と今後の見通し】



2. 空家の状況

- 国が実施している住宅・土地統計調査で、平成25年（2013年）の調査結果では、国、大阪府、本市のいずれにおいても、空家数及び空家率（住宅総数に占める空家の割合）は増加傾向にあります。
- 本市の実情に則し、かつ、より効果的な空家対策の検討を行うため、本市における空家の件数やその分布状況、空家所有者の活用の意向等を把握することを目的として、空家等実態調査（空家現地調査・所有者等意向調査）を実施することとしました。

＜空家現地調査＞

- 空家の数やその分布状況、管理状態等を把握するため、平成30年（2018年）に実施した現地調査の結果、空家の可能性が高いと判定された建物は、本市全体で499戸、建物総数（15,456戸）に対する空家率は3.2%となりました。
- 中学校区別でみると、狭山中学校区が204戸（空家率3.8%）と最も多く、次いで第三中学校区186戸（3.7%）、南中学校区109戸（2.2%）の順となっています。
- 半数以上の空家は道路の幅員が4m未満で、また、建替えが困難とされる間口2m未満の空家が80戸ありました。
- 調査結果をもとに、不良度（空家の老朽度危険度）判定を実施したところ、「現況での利用は困難」なDランクが17戸、「現況での利用は支障あり」のCランクが72戸で、Cランク、Dランクの合計は空家全体の17.8%となりました。

<所有者等意向調査>

- 空家となった経緯や管理状況、活用等に関する意向等を把握するため、空家の所有者等に対し、アンケート方式による意向調査を実施しました。
- アンケート発送数：299 件、回答数：150 件（回収率：50.2%）
- 所有者等の年齢は 60 歳以上が 7 割を占め、相続を契機に空家となったケースが最も多くなっています。
- 維持管理の点では、「ほぼ毎週、またはそれ以上」「ほぼ毎月」管理している所有者等が 4 割以上います。
- 利活用の意向としては、「売ることも貸すこともしたくない」（49 件）が「売りたい」（44 件）を上回りました。空家の状況が継続している理由についても、自分または関係者が使いたい・使う予定があるという回答も相対的に多くみられました。

3. 空家に関する課題

- 空家の増加についての課題
 - ① 相続を契機とした空家の発生 ② 親族との同居や施設への入居による空家の発生
 - ③ 建物の老朽化や耐震性の不足等に伴う市場価値の低下による空家の発生
- 空家の適切な管理についての課題
 - ① 空家所有者のリスク認識の不足 ② 適切な管理等に関するノウハウ、情報の不足
 - ③ 所有者の高齢化や遠方に居住していることによる管理不全 ④ 適切な管理のための資金の不足
- 空家の利活用についての課題
 - ① 空家の利活用に関する認識・情報の不足 ② 条件の劣る物件について売却が困難であること
 - ③ 空家の賃貸条件の多様化への啓発不足

第3章 基本方針

1. 基本的な考え方

- 空家の適切な管理は所有者の責務であることを前提とし、地域住民の生活環境の保全を図るため、管理されていない空家が防災・防犯、安全、環境、景観等の面から、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、市、所有者、関係団体等が協働して、空家の適切な管理や利活用を促進します。

2. 基本方針

【空家に関する対策の基本方針】



第4章 空家問題に対する具体的施策

基本方針1 空家の「発生抑制」施策

1. 建物所有者等の意識の醸成

新たな空家の発生を抑制するために、居住又は使用中の段階から将来の建物のあり方を考え、相続や適切な維持管理、利活用のための準備が行われるよう、建物所有者等の意識の醸成に資する取り組みを実施します。

- ① 固定資産税納税通知書の送付に併せた確実な周知
- ② 窓口相談、専門家によるセミナー・個別相談会の開催
- ③ ホームページ、SNS、広報誌、パンフレット等による周知
- ④ 遺言書作成の重要性を周知する仕組み
- ⑤ 相続登記の重要性を周知する仕組み
- ⑥ 空家の発生を抑制するための特例措置の周知

2. 建物の良質化・長寿命化の促進

耐震診断・耐震改修、リフォーム等を行い、住宅を良好な状態に維持することで、使用しなくなった建物も売却や賃貸の可能性が高まり、新たな空家の発生の抑制につながります。

本市で実施している耐震診断や耐震改修、除却等に関する補助制度とともに、既存の住宅に長く安心して住み続けられるようリフォーム等に関する支援・インスペクションの普及について検討します。

- ① 大阪狭山市耐震診断補助制度（家の状態把握）
- ② 大阪狭山市耐震設計補助制度（家の補強計画）
- ③ 大阪狭山市耐震改修補助制度（家の補強）
- ④ 大阪狭山市除却補助制度（家の取壊し）

基本方針2 空家の「適切な管理」施策

1. 空家所有者等への意識啓発

放置されて老朽化した空家は、周辺環境に様々な問題を生じさせ、建物の倒壊・瓦の落下等により、周囲の建物や通行人等に被害を及ぼした場合、その建物の所有者等が管理責任を問われます。

空家所有者等に対し、空家の維持管理のポイントや空家を放置することによって生じるリスク等、様々な情報を提供して維持管理に対する意識啓発を図ります。

- ① 固定資産税納税通知書の送付に併せた確実な周知（再掲）
- ② 窓口相談、専門家によるセミナー・個別相談会の開催（再掲）
- ③ ホームページ、SNS、広報誌、パンフレット等による周知（再掲）

2. 管理不全な空家の所有者への対応

周辺環境に悪影響を与えている空家の所有者等に対して、適切な管理を促すため、必要に応じ空家法第12条に規定する助言又は指導を行います。

3. 協働による空家の維持管理に向けた体制づくり

空家の所有者等が高齢であることや、遠方に居住していても、所有する空家を適切に管理できるよう、民間事業者等と連携して空家の維持管理に向けた体制づくりに努めます。

- ① 地域と連携した高齢所有者等への周知啓発
- ② 民間事業者やNPO等と協働した空家の管理代行

基本方針 3 空家の「利活用の促進」施策

1. 空家の利活用に関する仕組みの構築検討

所有者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や空家除却後の跡地ついて、利活用の意向を有する個人や団体等と所有者をマッチングする仕組みについて検討します。

- ① 空家バンクの設置に関する検討
- ② 不動産の賃貸・売買に関する相談体制の整備等
- ③ 信頼性の高いリフォーム事業者の情報提供

2. 地域課題に応じた利活用促進に関する仕組みの構築検討

空家を地域に存する貴重なストックとして捉え、空家所有者の意向を踏まえつ

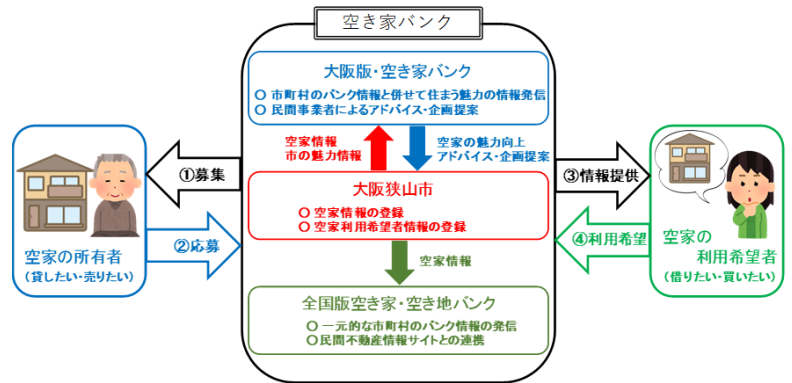
つ、地域課題に応じた利活用を促す仕組みについて検討します。

- ① 利活用可能な空家の抽出及び利活用の促進
- ② リノベーションまちづくりの利用
- ③ 地域資源として良好な空家の再生支援
- ④ 既存ストックを活かした活用事例の紹介

3. 各種支援制度を活用した空家の利活用等支援

国等が設けている空家の利活用を促進するための各種制度を活用し、空家の利活用を支援します。

- ① マイホーム借り上げ制度の普及
- ② 各種補助制度利用に関する検討
- ③ 空家を活用した「住宅セーフティネット制度」への取り組み



第5章 管理不全な空家への対応

1. 特定空家等への措置

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、この助言等を行っても、なお適切な管理が行われていない空家等のうち、空家法第2条第2項に定める「特定空家等」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実施します。

● 特定空家等の判断

特定空家等に該当するか否かの判断は、空家等の状況、周辺への影響、危険等の切迫性、所有者等に対する指導等の経過等を勘案し、庁内関係部署との協議、必要に応じて空家等対策協議会等の意見聴取を踏まえ、総合的に行うものとします。

● 特定空家等に対する措置

- ① 助言又は指導
- ② 勧告
- ③ 命令
- ④ 行政代執行
- ⑤ 略式代執行

2. その他管理不全な空家への対策

① 大阪狭山市木造住宅耐震改修補助制度

空家対策の一環として、耐震補助制度や除却補助制度が活用されるよう啓発に努めます。

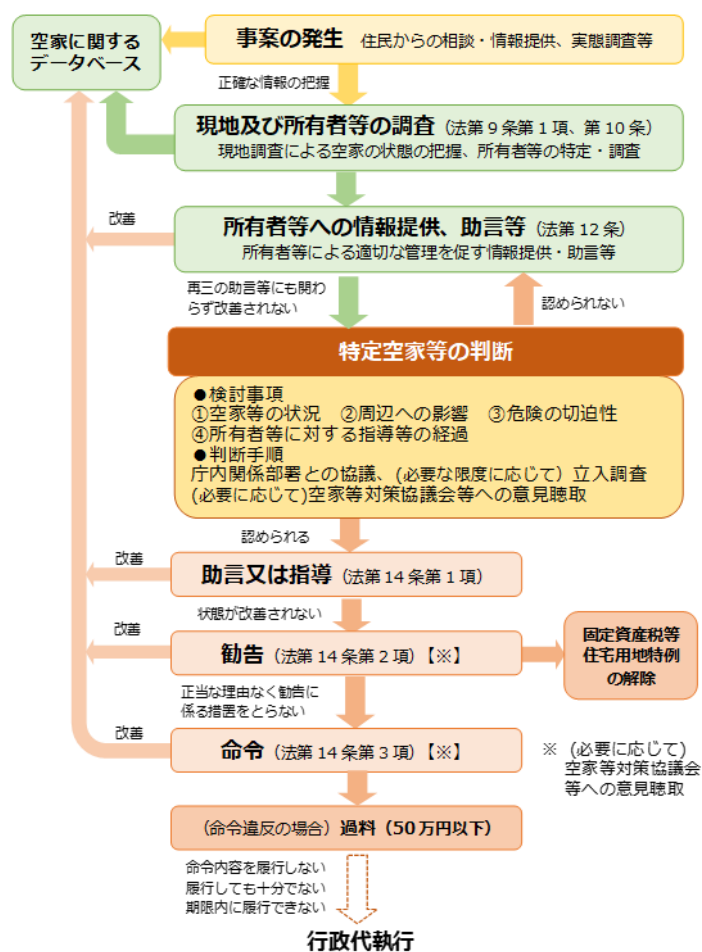
② 緊急時における危険な空家への対応

緊急の必要があると認める場合、関係部署等と連携し、必要最小限度の応急措置を講じます。

③ 管理不全な空家の指導に関する関係法令に基づく対応

空家法に基づく対応が困難な場合には、関連法令等に基づく指導や措置の可能性を検討します。

【特定空家等への措置のフロー】



第6章 計画の推進

1. 実施体制の整備

① 庁内の実施体制及び役割

「大阪狭山市空家等対策庁内調整委員会」を設置し、関係部署が連携して空家対策を実施します。

② 法定協議会の設置

「大阪狭山市空家等対策協議会」を設置し、空家対策の実施等を推進します。

③ 大阪府や関係市町村との連携

「大阪府空家等対策市町村連携協議会」を通じて、空家対策に関する情報共有等に努めます。

④ 関係団体・機関との連携

空家に関する幅広い相談に適切に対応するため、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。

2. その他空家対策の実施に関して必要な事項

① 継続的な空家の状況把握・情報の整備更新

本市では、空家に関する情報収集を継続的に行い、空家問題の解消に努めます。

② 進行管理

空家対策の進行管理により評価・検証を行い、その結果等を踏まえ必要に応じ計画を変更します。

③ 長屋や共同住宅の空き室に関する対策

『空家の「発生抑制」』や『空家の「利活用の促進」』については、長屋や共同住宅の空き室を含めた取組みの実施について検討します。また、管理不全な状態となっている一部居住中の長屋や共同住宅については、建築基準法等に基づき特定行政庁である大阪府等と連携して対策を講じます。