

大阪狭山市空家等対策計画（案）

平成31年（2019年）3月

大阪狭山市

・「空家」の表記は、送り仮名の付け方（昭和 48 年（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。

・本計画中における元号は「平成」を使用しています。今後、元号が改められた場合は、新たな元号が施行された日以降の元号及びそれに続く年数を、新たな元号及び年数に読み替えることとします。

目次

第1章 計画の趣旨と位置づけ.....	1
1. 計画の趣旨・目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画期間	2
4. 対象地区	3
5. 対象とする空家の種類	3
第2章 現状及び課題.....	4
1. 人口の推移	4
2. 空家の状況	6
(1) 空家の状況把握の進め方	6
(2) 空家現地調査	7
(3) 所有者等意向調査	12
3. 空家に関する課題	17
(1) 空家の増加についての課題	17
(2) 空家の適切な管理についての課題	18
(3) 空家の利活用についての課題	19
第3章 基本方針	20
1. 基本的な考え方	20
2. 基本方針	20
(1) 空家の「発生抑制」	21
(2) 空家の「適切な管理」	21
(3) 空家の「利活用の促進」	21
第4章 空家問題に対する具体的施策.....	22
1. 空家の「発生抑制」施策	22
(1) 建物所有者等の意識の醸成	22
(2) 建物の良質化・長寿命化の促進	23
2. 空家の「適切な管理」施策	25
(1) 空家所有者等への意識啓発	25
(2) 管理不全な空家の所有者への対応	25
(3) 協働による空家の維持管理に向けた体制づくり	25
3. 空家の「利活用の促進」施策	27
(1) 空家の利活用に関する仕組みの構築検討	27
(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	28

(3) 各種支援制度を活用した空家の利活用等支援	30
第5章 管理不全な空家への対応	32
1. 特定空家等への措置	32
(1) 特定空家等の定義	32
(2) 特定空家等の判断	33
(3) 特定空家等に対する措置	34
(4) 固定資産税等の住宅用地特例措置の除外	37
2. その他管理不全な空家への対策	38
(1) 大阪狭山市木造住宅耐震改修補助制度	38
(2) 緊急時における危険な空家への対応	38
(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	38
第6章 計画の推進	40
1. 実施体制の整備	40
(1) 庁内の実施体制及び役割	40
(2) 法定協議会の設置	40
(3) 大阪府や府内市町村との連携	40
(4) 関係団体・機関との連携	41
2. その他空家対策の実施に関して必要な事項	42
(1) 継続的な空家の状況把握・情報の整備更新	42
(2) 進行管理	42
(3) 長屋や共同住宅の空き室に関する対策	42
用語集	43

資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法

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【概要】

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【概要】

住宅・土地統計調査の結果

大阪狭山市空家等実態調査（現地調査・意向調査）の集計結果

庁内関連部署の役割

空き家・住まいの相談窓口（大阪の住まい活性化フォーラム）

※ 文中「*」を付けた用語は、本編末尾の用語集に内容を示しています。

第1章 計画の趣旨と位置づけ

1. 計画の趣旨・目的

近年、わが国は少子高齢化の進展による人口減少時代を迎え、また、家族構成や社会的ニーズの多様化、既存の住宅や建築物の老朽化等に伴い、全国的に空家の数が年々増加しています。

空家の中には、適切な管理が行われずに長期間放置された結果、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多大な影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

一方、利活用が可能な空家は貴重な地域資源としての側面もあり、空家を利活用することで、地域コミュニティの活性化等まちづくりにおける課題解決に寄与する可能性を秘めています。

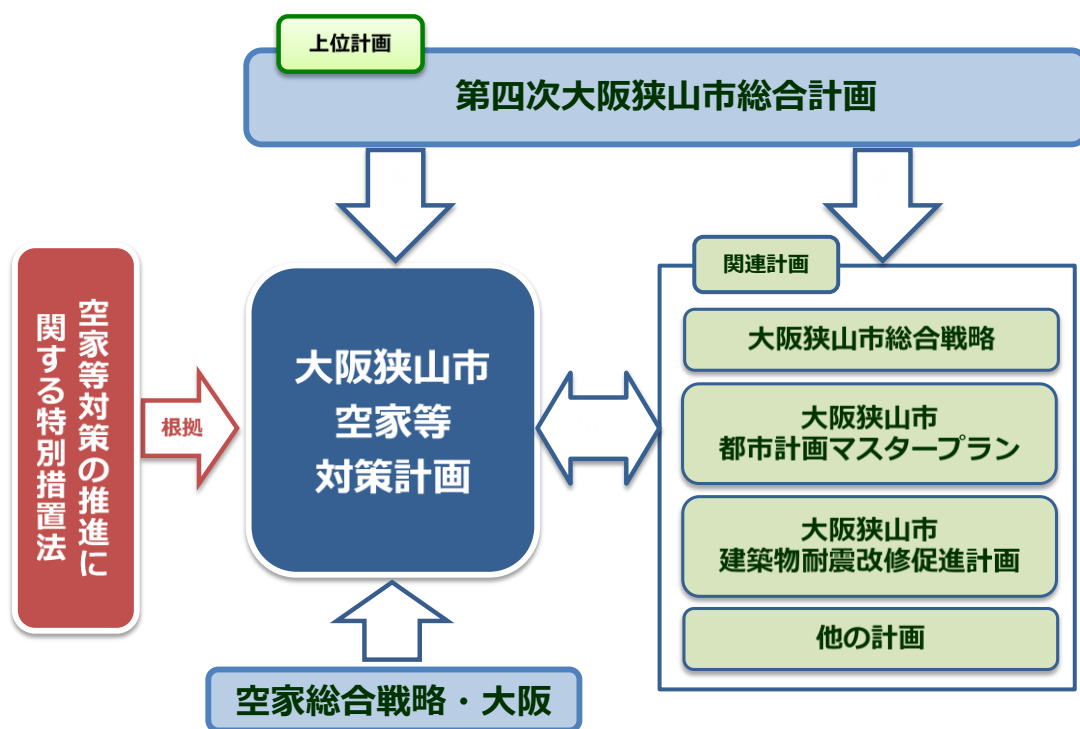
このような中で、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）が、平成26年（2014年）11月に公布され、平成27年（2015年）5月に全面施行されました。空家法において、適切に管理されていない空家への対策とともに、空家の活用を促進することとされており、また、空家の所有者等の責務として、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家の適切な管理に努めるもの、市町村の責務として、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家に関する対策の実施その他の空家に関する必要な措置を講ずるよう努めるものとされています。

本市においても、今後、空家の数が増加すれば、それがもたらす問題がより一層深刻化することが懸念されること、また、建物の状態が良い空家の利活用が求められていることから、本市の実情に合わせた、空家に関する対策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、空家法第6条に基づき「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「第四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^{*1}」と連携を図るものとします。

図表 1：【計画の位置づけ】



3. 計画期間

本計画の計画期間は、平成 31 年度（2019 年度）を初年度として平成 40 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。

4. 対象地区

本計画の対象地区は、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。

(1) 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つ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。）をいいます。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。

(2) 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の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。

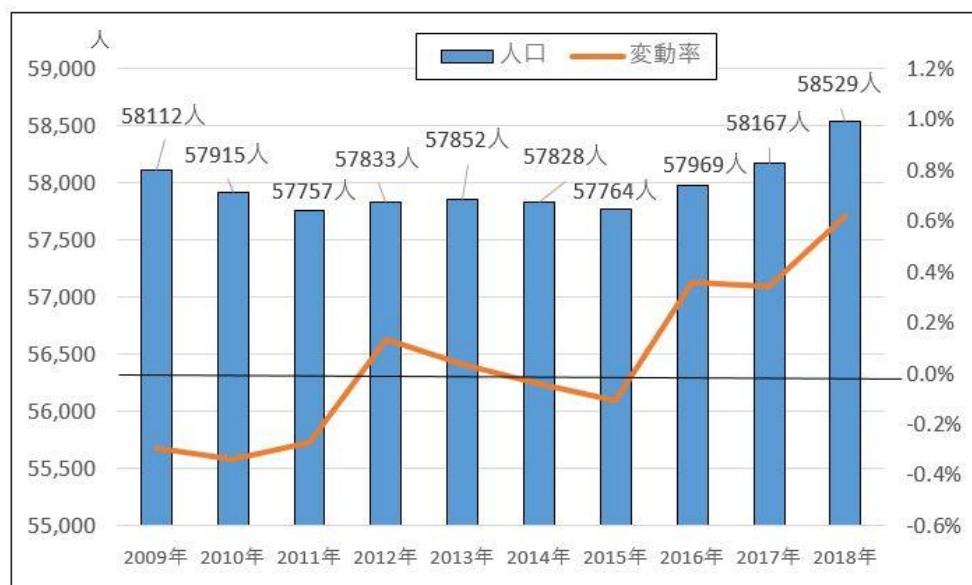
第2章 現状及び課題

1. 人口の推移

本市の人口は、5年ごとに実施される国勢調査^{*2}（総務省統計局）によると、平成7年（1995年）から平成27年（2015年）の間では、約58,000人前後でほぼ横ばいとなっており、また、住民基本台帳によると、平成27年（2015年）以降の4年間は、増加傾向を示しています。

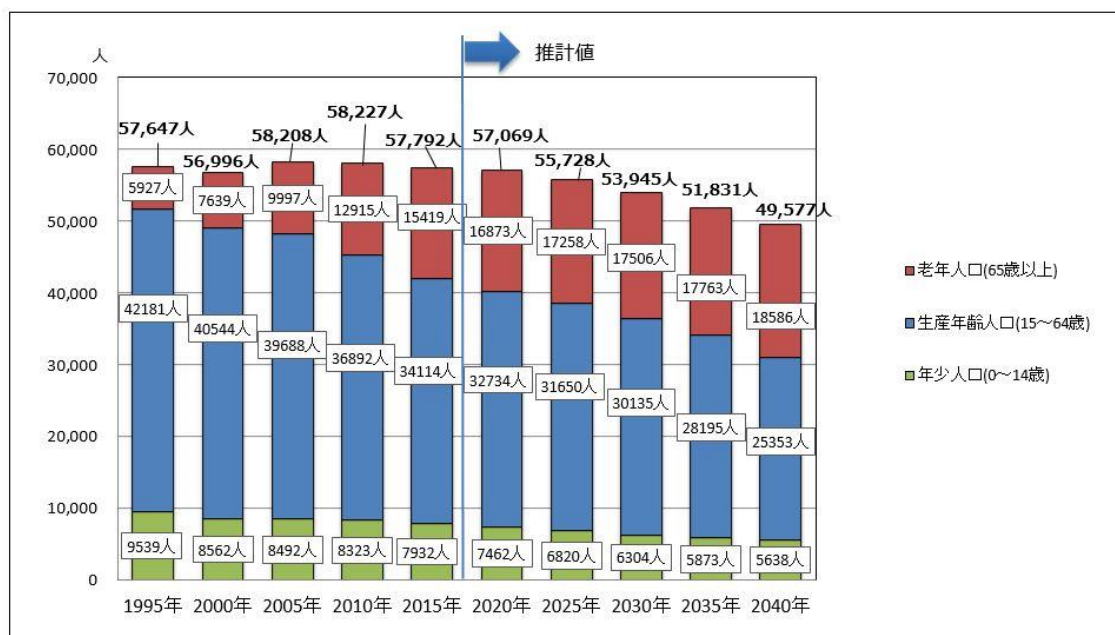
将来人口については、国立社会保障・人口問題研究所^{*3}（以下「社人研」という。）が公表した推計（平成30年（2018年）3月30日）によると、平成52年（2040年）には、49,577人まで減少、平成27年（2015年）からの人口増減率は約14.2%の減少と予測されています。また、年齢3区分別では、平成52年（2040年）における平成27年（2015年）からの人口増減率は、年少人口（0歳～14歳）では約28.9%の減少、生産年齢人口（15歳～64歳）では約25.7%の減少となっている一方で、老年人口（65歳以上）では約20.5%の増加と予測されており、将来の見通しとしても高齢化がさらに進展することが予測されています。

図表2：【大阪狭山市住民基本台帳に基づく人口】



資料：2009年～2011年の人口：住民基本台帳人口+外国人登録人口、
2012年以降の人口：住民基本台帳人口（外国人住民含む）（各年10月末時点）

図表 3：【本市の年齢 3 区分別人口の現在までの推移と今後の見通し】



資料：2015 年までは国勢調査、平成 2020 年以降は社人研「日本の地域別将来推計人口」

[平成 30 年(2018 年)3 月 30 日公表]

(注) 棒グラフ上の数値は総数を示す。総数は年齢不詳を含むため、内訳の合計と総数は一致しない。

解説（人口統計について）

人口統計の主なものとして、国勢調査^{*2}による人口と住民基本台帳による人口の 2 つがあります。国勢調査は、5 年に 1 度、我が国に住んでいるすべての人と世帯を対象に総務省が行っている調査で、選挙区の改定や地方交付税交付額の算定等に用いられます。一方、住民基本台帳による人口は、住民基本台帳に登録されている人口で、税や福祉、選挙等の行政サービスの基礎資料として用いられます。

2. 空家の状況

(1) 空家の状況把握の進め方

国は5年ごとに「住宅・土地統計調査^{*4}」（総務省統計局）を実施し、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握のうえ、その現状と推移を明らかにしています。公表されている平成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（住宅・土地統計調査の結果の詳細は、資料編「住宅・土地統計調査の結果」に記載しています。）。

平成25年（2013年）の住宅・土地統計調査結果では、本市の空家率は13.9%となっていますが、サンプル調査に基づく推計値であること、また、空家の定義が空家法と異なること等の理由により、実際に存する空家の件数と異なるほか、対象となる建築物（空家）の所在は示されておりません。そこで、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、次に示す空家等実態調査を実施することとしました。

空家等実態調査	空家現地調査	空家の件数、分布状況、管理状態等の把握
	所有者等意向調査	空家となった経緯、管理状況、空家所有者の活用の意向等の把握

(2) 空家現地調査

① 調査概要

調査区域	本市内全域
実施時期	平成 30 年（2018 年）4 月～同年 6 月末
調査対象	空き住戸、空き長屋等（共同住宅は含まず）
調査方法等	① 本市保有情報、水道閉栓状況、その他空家情報等により対象となる空家候補を抽出し、住宅地図や地番家屋図等により位置を特定。（机上調査） ② 調査員が現地に赴いて現地調査を実施。現地調査の結果、空家の可能性が高いと判定された建物については併せて状態判定を実施。（現地調査）

※ 空家の判断基準

- 郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている
- 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等
- 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
- 売り・貸し物件の表示がある
- 上記以外（電気メータが動いていない、取り外されている等）

② 空家現地調査の結果

机上調査により抽出された 650 戸を対象に、現地調査を実施した結果、空家の可能性が高いと判定された建物は 499 戸、空家率は 3.2%でした。なお、現地調査結果の概要は次のとおりです（「空家現地調査の結果」の詳細は、資料編「大阪狭山市空家等実態調査の集計結果」に記載しています。）。

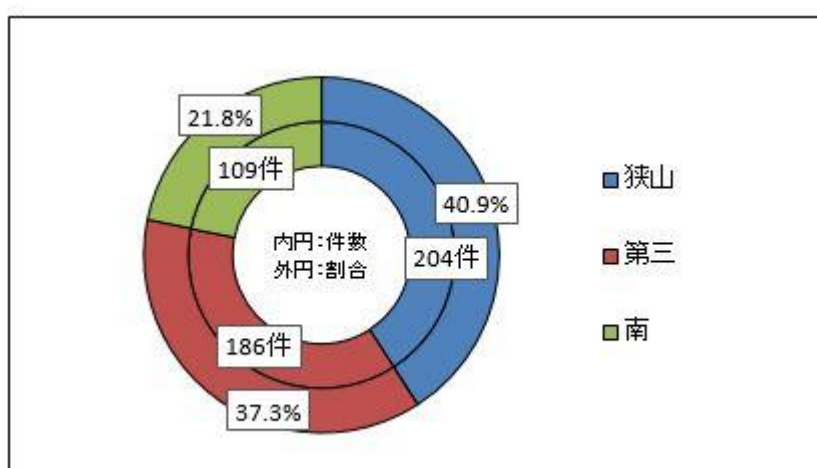
● 中学校区別の空家戸数と空家率

中学校区別にみると、空家戸数の多い地域は、狭山中学校区 204 戸（空家率 3.8%）、第三中学校区 186 戸（空家率 3.7%）、南中学校区 109 戸（空家率 2.2%）の順で、建物総数に対する空家率は僅差でした。

図表 4：【空家現地調査における建物総数と空家戸数】

中学校区	空家数		建物総数	空家率
	戸数	割合		
狭山	204 戸	40.9 %	5,318 戸	3.8 %
第三	186 戸	37.3 %	5,078 戸	3.7 %
南	109 戸	21.8 %	5,060 戸	2.2 %
市全体	499 戸	100.0 %	15,456 戸	3.2 %

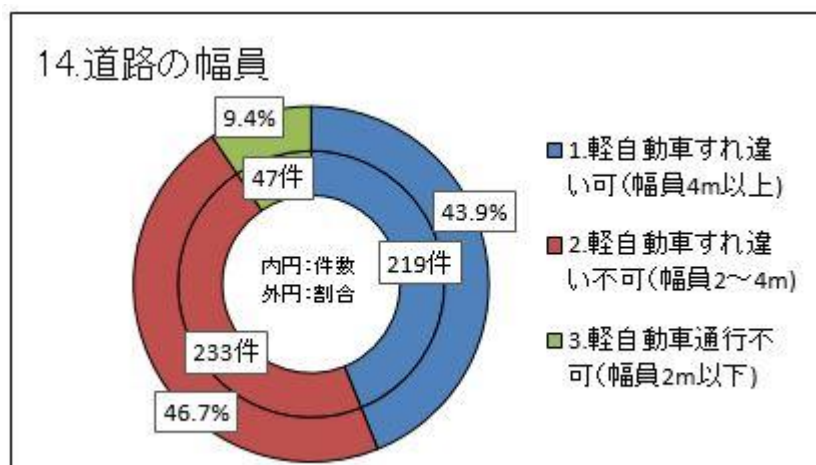
図表 5：【中学校区別にみた空家戸数】



● 道路の幅員

前面道路の幅員は、幅員 2 ～ 4 m 未満の物件が 46.7%（233 件）で最も多く、また、軽自動車も通行が困難な幅員 2 m 未満の物件が 9.4%（47 件）となっています。

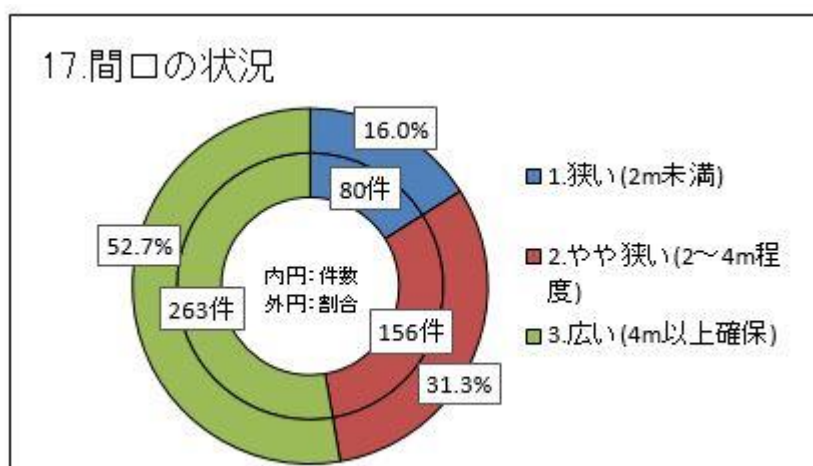
図表 6：【空家現地調査：道路の幅員】



● 間口の状況

間口の状況は、4 m 以上ある物件が 52.7%（263 件）で最も多く、また、建て替えが困難な間口 2 m 未満の物件が 16.0%（80 件）となっています。

図表 7：【空家現地調査：間口の状況】



③ 空家の不良度判定

空家の可能性が高いと判定された建物 499 戸について、次の定義に基づいて不良度（空家の老朽度危険度）判定を実施しました。

不良度ランク定義

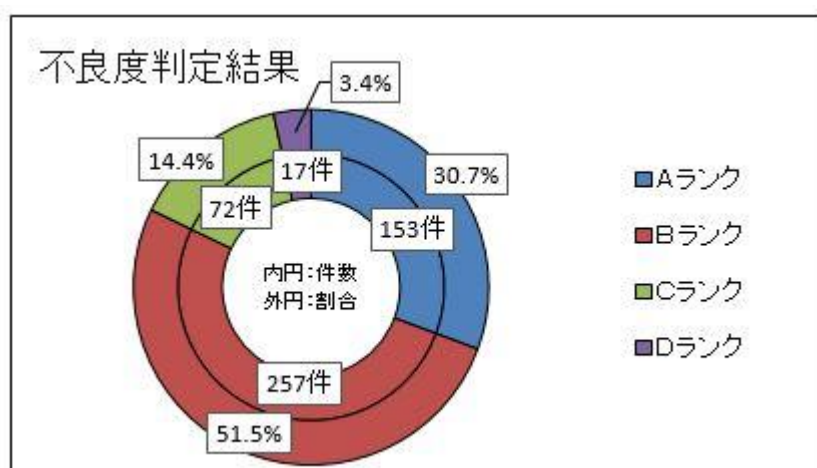
ランク	判定内容
A	管理に特段問題はなく、現況で利用可能
B	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり
D	倒壊の可能性がある等、現況での利用は困難

判定の結果、現況では空家の利用が困難な C・D ランクについて、D ランクが 17 戸、C ランクが 72 戸であり、C・D ランクの合計は空家全体の 17.8% となりました。

また、中学校区別で D ランク判定をみると、狭山中学校区が 8 戸、第三中学校区が 6 戸、南中学校区が 3 戸の合計 17 戸（3.4%）となりました。

一方、現況で利用可能な A ランクは、全体で 153 戸（30.7%）あり、そのうち、第三中学校区が 63 戸で最も多い状況となっています。

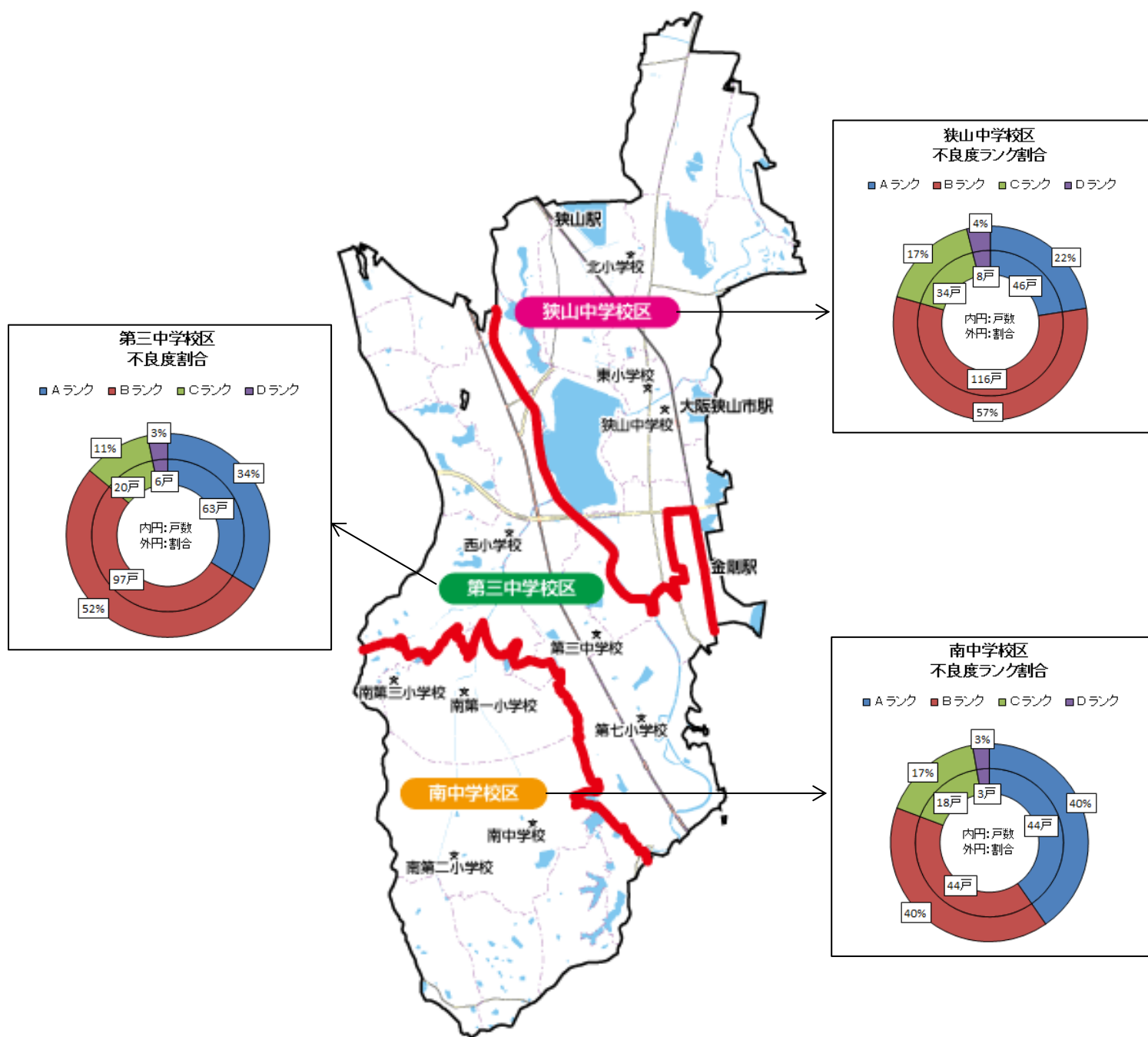
図表 8：【空家現地調査：不良度判定結果】



図表 9：【中学校区別 空家の不良度判定結果】

中学校区	不良度ランク判定				空家数
	A	B	C	D	
狭山	46 戸	116 戸	34 戸	8 戸	204 戸
第三	63 戸	97 戸	20 戸	6 戸	186 戸
南	44 戸	44 戸	18 戸	3 戸	109 戸
合計	153 戸	257 戸	72 戸	17 戸	499 戸

図表 10：【中学校区区分図（空家の不良度判定結果）】



(3) 所有者等意向調査

① 所有者等意向調査の概要

所有者等意向調査は、空家現地調査により、空家の可能性が高いと判定された建物のうち、戸建住宅及び分譲長屋を対象として、アンケート方式により実施しました。

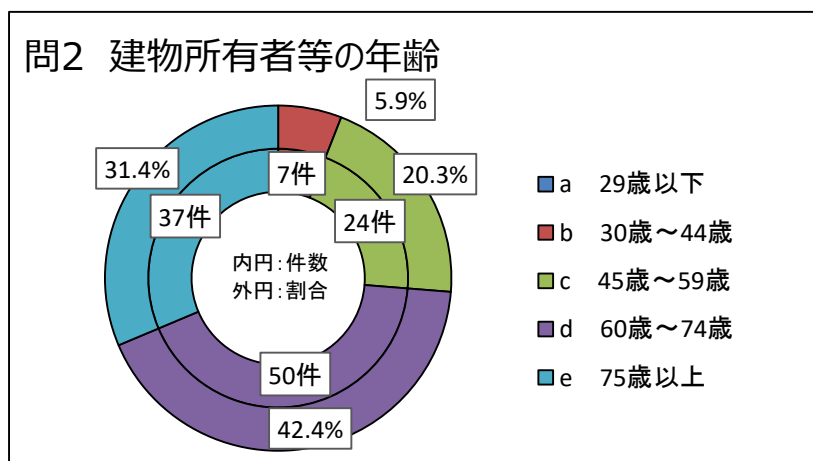
② 所有者等意向調査の結果

調査対象として抽出した 299 戸について、建物所有者等に対しアンケート調査票を発送した結果、返送は 150 件（回収率：50.2%）でした（「所有者等意向調査の結果」の詳細は、資料編「大阪狭山市空家等実態調査の集計結果」に記載しています。）。

● 建物所有者等の年齢

所有者等の年齢については、「d 60 歳～74 歳」が 50 件（42.4%）と最も多く、次いで「e 75 歳以上」が 37 件（31.4%）、「c 45 歳～59 歳」が 24 件（20.3%）となっています。（有効回答数：118 件）

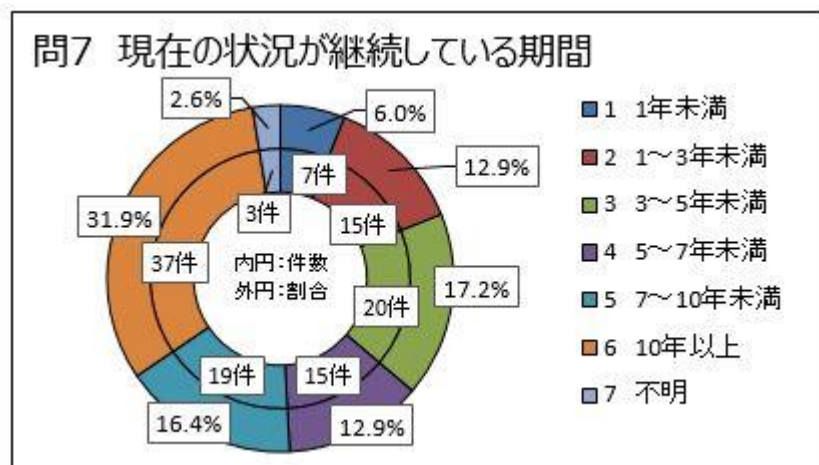
図表 11：【所有者等意向調査：所有者等の年齢】



● 現在の状況が継続している期間

現在の状況(空家)となった期間については、「6 10年以上」が37件(31.9%)と最も多く、次いで「3 3～5年未満」が20件(17.2%)、「5 7～10年未満」が19件(16.4%)、「2 1～3年未満」、「4 5～7年未満」が各15件(12.9%)となっています。(有効回答数：116件)

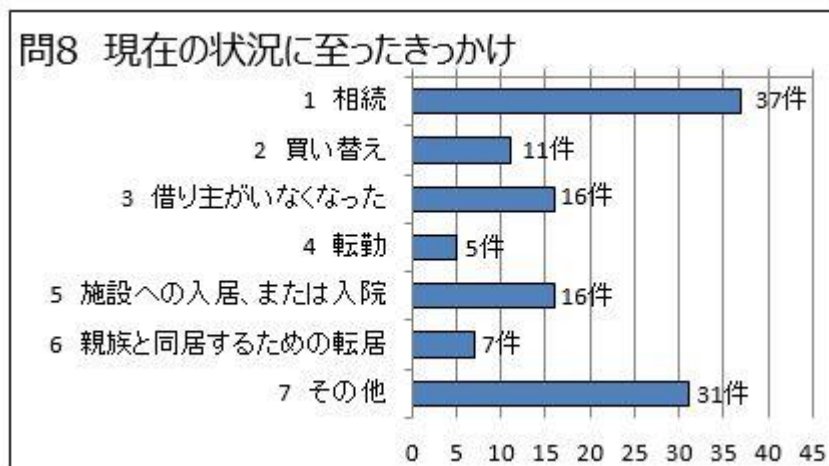
図表 12：【所有者等意向調査：現在の状況が継続している期間】



● 現在の状況に至ったきっかけ

空家となったきっかけについては、「1 相続」が37件と最も多く、次いで「3 借り主がいなくなった」、「5 施設への入居、または入院」が各16件、「2 買い替え」が11件となっています。また、「7 その他」が31件あり、主な内容として「所有者の死亡」、「子どものため」等の回答がありました。(有効回答数：123件(複数回答有))

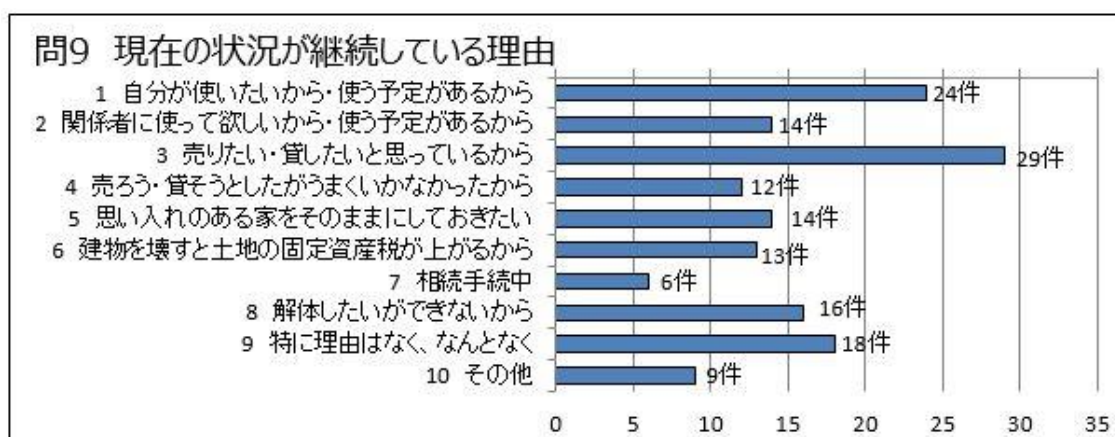
図表 13：【所有者等意向調査：現在の状況に至ったきっかけ】



● 現在の状況が継続している理由

現在の状況（空家）が継続している理由については、「3 売りたい・貸したいと思っているから」が29件と最も多く、次いで「1 自分が使いたいから・使う予定があるから」が24件、「9 特に理由はなく、なんとなく」が18件となっています。（有効回答数：155件（複数回答有））

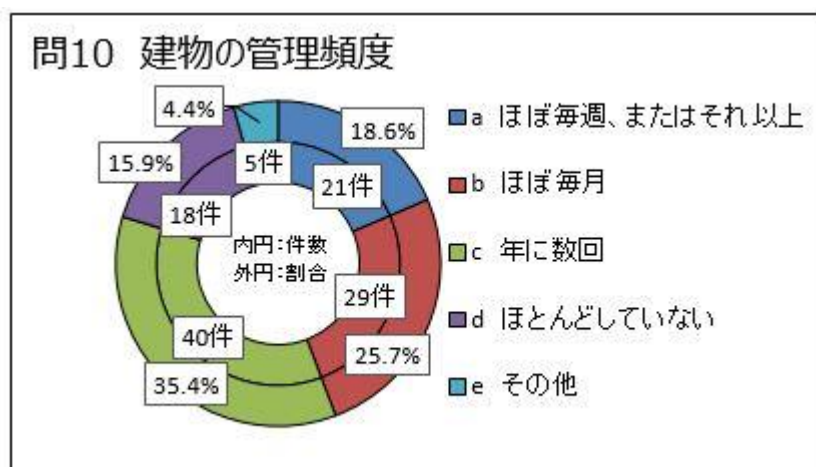
図表 14：【所有者等意向調査：現在の状況が継続している理由】



● 建物の管理の頻度

現在の管理の頻度については、「c 年に数回」が40件（35.4%）で最も多く、次いで「b ほぼ毎月」が29件（25.7%）、「a ほぼ毎週、またはそれ以上」が21件（18.6%）の順となっています。（有効回答数：113件）

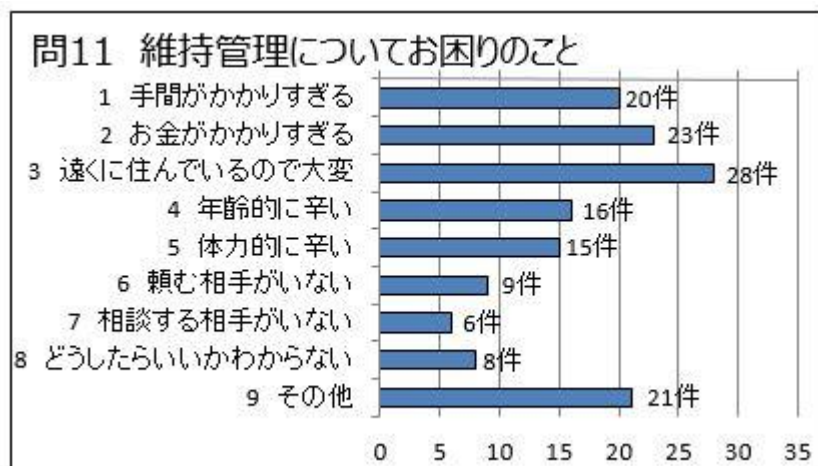
図表 15：【所有者等意向調査：建物の管理頻度】



● 維持管理についてお困りのこと

維持管理で困っていることについては、「3 遠くに住んでいるので大変」が28件と最も多く、次いで「2 お金がかかりすぎる」が23件、「1 手間がかかりすぎる」が20件となっています。また、「9 その他」が21件あり、主な内容として、「特に困っていない」、「庭の管理が大変」、「売却予定」等の回答がありました。（有効回答数：146件（複数回答有））

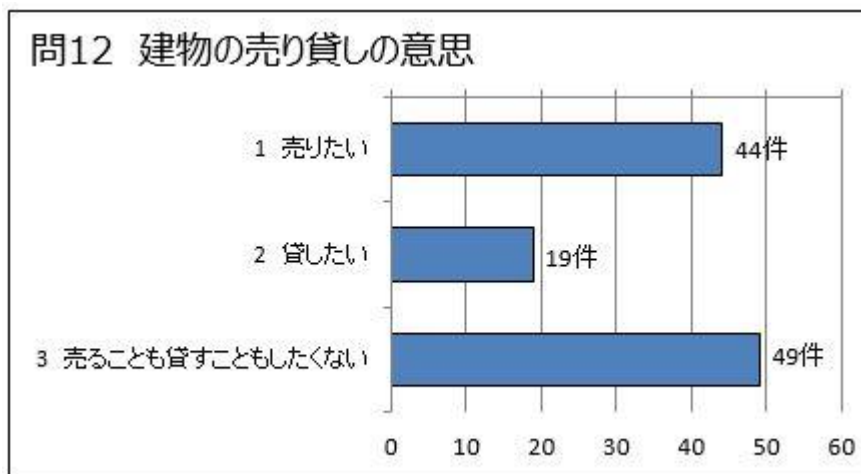
図表 16：【所有者等意向調査：維持管理についてお困りのこと】



● 建物の売り貸しの意思

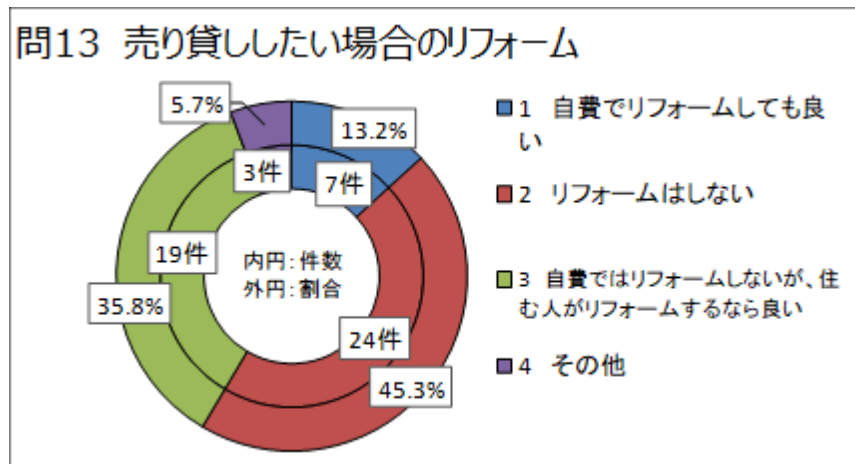
建物を売りたい、または貸したいと思うかについては、「3 売ることも貸すこともしたくない」が49件、「1 売りたい」が44件、「2 貸したい」が19件となっています。（有効回答数：112件（複数回答有））

図表 17：【所有者等意向調査：建物の売り貸しの意思】



また、「1 売りたい」「2 貸したい」と答えた人について、売り貸しするときのリフォームについて聞くと、「2 リフォームはしない」が 24 件（45.3%）、「3 自費ではリフォームしないが、住む人がリフォームするならよい」が 19 件（35.8%）、「1 自費でリフォームしてもよい」が 7 件（13.2%）となっています。（有効回答数：53 件）

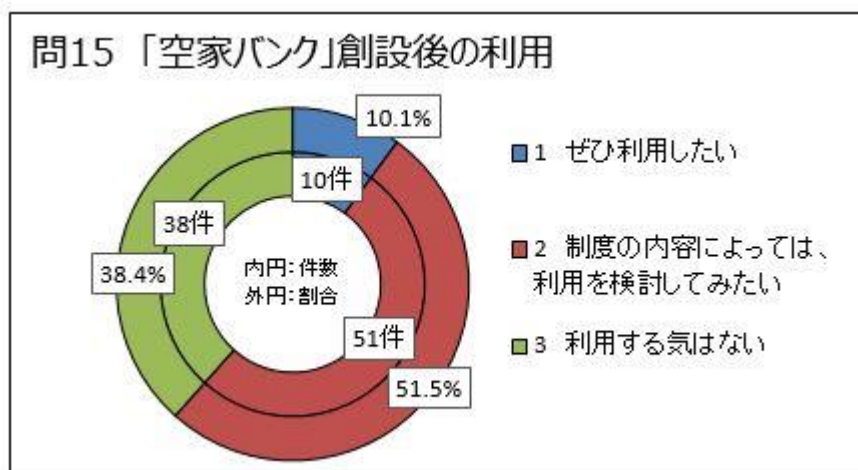
図表 18：【所有者等意向調査：売り貸ししたい場合のリフォーム】



● 「空家バンク*⁵」創設後の利用意思

今後、「空家バンク」を本市が創設した場合、利用したいかについては、「2 制度の内容によっては、利用を検討してみたい」が 51 件（51.5%）と最も高く、次いで「3 利用する気はない」が 38 件（38.4%）、「1 ぜひ利用したい」が 10 件（10.1%）となっています。（有効回答数：99 件）

図表 19：【所有者等意向調査：「空家バンク」創設後の利用】



3. 空家に関する課題

本市における空家の現状等から、空家対策を進めていく上での今後の課題について、次のように整理しました。

(1) 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

全国的に、空家となった理由として「相続」が挙げられる場合が多く、特に昭和40年（1965年）代以降核家族化が急速に進行したことにより、所有者の子世代が同居していない世帯が多いことから、両親が亡くなった際に空家となったケースが多くみられます。

また、相続発生時に所有権移転登記を行わず、その結果、後になって所有者が多数にわたることとなり、売却等が困難になっていく例も多いことから、相続が発生する前における空家化の予防が必要と考えられます。

② 親族との同居や施設への入居による空家の発生

所有者等意向調査では、空家に至ったきっかけとして、空家所有者の「施設への入居・入院」や「親族と同居するための転居」との回答がみられます。短期間で空家に戻られる場合は別として、空家の状態が長期間にわたる場合の対応として、空家の貸借制度等、空家の利活用を促進する情報提供が必要と考えられます。

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

建物は、経年により劣化しますが、経済的な理由により建物の維持管理がなされていない場合には建物の老朽化が進みます。また、阪神・淡路大震災以降、建物の耐震性の程度も着目されています。これらの建物の老朽化や耐震性の不足等は少なからず中古住宅への購買意欲に影響を与えているものと考えられます。

(2) 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

空家を放置することにより発生するリスク（犯罪や事故の発生、建物の倒壊・倒木等による損害賠償の発生等）への認識が低い所有者がみられ、空家の危険建物化の原因のひとつとなっています。

② 適切な管理等に関するノウハウ、情報の不足

空家の管理は、所有者本人が行うことが望ましいですが、遠方に居住している場合や年齢的・体力的につらい等の諸事情により管理等が困難な所有者も多くみられます。他方、空家の管理を専門とする業者やシルバー人材センターによる空家管理等、いろいろな管理手法もみられます。このような空家の管理に関するノウハウや情報について、空家所有者が情報にふれる場面が少なく、結果的に空家が放置されていることがあります。

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

所有者等意向調査では、管理の頻度については、全体の約 80%が「年に数回」以上の管理を行っており、管理されていない空家は少ないと考えられます。

本来、空家の適切な管理は所有者が行うものですが、金銭的負担や、所有者が高齢である、遠方に住んでいる等の理由で維持管理に困っている状況がみられます。所有者だけでは維持管理が難しい場合に所有者の空家管理をサポートする仕組みとして、地域や民間の事業者、NPO^{*6}、ボランティア団体等の多様な主体と連携した体制づくりが必要であると考えられます。

④ 適切な管理のための資金の不足

経済的理由により解体や相続手続き等の費用が工面できない所有者も多くみられます。また、売却や賃貸を希望している人もリフォーム費用を負担する意思がある人は少なく、空家の活用に向けた費用負担が大きな壁となっています。

(3) 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

所有者等意向調査では、半数近くの所有者が売却・賃貸の意向を示していますが、売却・賃貸時に「自らリフォームしない」が多く、また、「何から始めたらいいかわからない」との回答もみられる等、実際に所有者が空家を売買するうえでの情報やノウハウが乏しい状況にあると思われます。また、小規模な修繕により再利用が可能な空家は、今後の利活用促進や不動産流通にのせられるような誘導が必要であると考えられます。

したがって、空家の利活用、流通を促進させるためには、所有者に対し、関係団体や専門家等による相談体制を充実させることが重要であると考えられます。

② 条件の劣る物件について売却が困難であること

住宅としての利用が立地的に難しい物件、前面道路が狭隘なことにより建築基準法による接道要件で建て替えが困難な物件については市場性が劣ります。このような売りにくい空家について、他市町村では、ポケットパーク^{*7}やコミュニティ農園^{*8}として活用する事例、隣接住民への買取助成等支援の事例等があります。

③ 空家の賃貸条件の多様化への啓発不足

空家の利活用の検討では、空家の多くを占める住宅の売却が一般的に考えられますが、他方、空家利活用の多様化、例えば、マイホーム借り上げ制度、リバースモーゲージ^{*9}、定期借家制度^{*10}等、これらの手法を活用した空家の解消も考えられます。また、シェアハウス^{*11}、リノベーション^{*12}による店舗等への用途転換等、従来の建物利用にこだわらない利活用もみられます。空家所有者は、これらの空家利活用の多様化に関する情報に触れる場面は少なく、今後、啓発活動が必要であると考えます。

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

本計画は、空家法第6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、前述の「3. 空家に関する課題」を踏まえ、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 20：【空家等に関する対策の基本方針】

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
空家の増加 についての課題	予防対策	空家の「発生抑制」
空家の適切な管理 についての課題	管理対策	空家の「適切な管理」
空家の利活用 についての課題	利活用対策	空家の「利活用の促進」

（１）空家の「発生抑制」

近年の人口推移は増加傾向にあり、また、空家現地調査による空家率は3.2%となっていますが、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、本市の空家対策の基本としては、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です。本市では、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になります。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。

第4章 空家問題に対する具体的施策

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

毎年送付される固定資産税の納税通知書の裏面に、空家に関する様々な情報を記載すること等により、建物所有者等への確実な意識啓発を図ります。

② 窓口相談、専門家によるセミナー・個別相談会の開催

空家に関する様々な相談について、『大阪の住まい活性化フォーラム^{*13}』と連携して、内容に応じて適切な対応を行います。また、関係団体と連携して、空家対策や法律问题、終活^{*14}等に関するセミナー及び個別相談会を開催する等、所有者等のニーズに応じた意識の醸成に努めます。

③ ホームページ、SNS^{*15}、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等、様々な情報を、本市ホームページやSNS、広報誌、パンフレット、本市が開催するイベント等でわかりやすく発信します。

④ 遺言書作成の重要性を周知する仕組み

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。人生の節目に家族と話し合っ
て遺言書を作成する等、将来のトラブルを防ぐため、遺言書作成の重要性を所有者等に周知する仕組みを、本市と関係機関等との連携により検討します。

⑤ 相続登記の重要性を周知する仕組み

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。空家問題を次世代に引き継がせないため、相続登記の重要性を所有者等に周知する仕組みを、本市と関係機関等との連携により検討します。

⑥ 空家の発生を抑制するための特例措置の周知

平成 28 年（2016 年）度の税制改正により創設され、今後も継続が予定されている「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、広く周知に努めます。

（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、使用しなくなった際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ります。

旧耐震基準^{*16}で建築された木造住宅等、建築時期の古い住宅の耐震診断や耐震改修等については次の補助制度を創設しています。今後、既存の住宅に長く安心して住み続けられるようにするためリフォーム等に関する支援・インスペクション^{*17}の普及について検討します。

解説（大阪狭山市における耐震に関する補助の概要）

昭和56年（1981年）5月以前に建築確認を受けて建てられた住宅等で、対象住宅を所有する人が対象です。

・耐震診断補助制度（家の状態把握）

	補 助 率	限 度 額	
木造住宅	耐震診断にかかる費用の90%	戸建住宅	4万5000円
		共同住宅等	1戸当たり4万5000円（上限100万円）
非木造住宅	耐震診断にかかる費用50%	戸建住宅	2万5000円
		共同住宅等	1戸当たり2万5000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50%	特定既存耐震不適格建築物	100万円（学校、病院や老人ホーム等については133万2000円）

・耐震設計補助制度（家の補強計画）

補助対象建築物 上部構造評点が1.0未満又は0.7未満の木造住宅

	補 助 率	限 度 額
木造住宅	耐震設計にかかる費用の70%	1戸当たり10万円

・耐震改修補助制度（家の補強）

補助対象建築物 上部構造評点が1.0未満又は0.7未満の木造住宅

※耐震シェルターにも利用できます。

	補 助 率	限 度 額
木造住宅	定 額	1戸当たり70万円（所得により90万円）

・除却補助制度（家の取壊し）

補助対象建築物 上部構造評点が0.7未満又は誰でもできるわが家の耐震診断の結果、7点以下の木造住宅

	補 助 率	限 度 額
木造住宅	定 額	1戸当たり40万円

※ 平成31年（2019年）3月時点の補助制度の内容です。

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^{*15}、広報誌、パンフレットによる周知（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管理不全な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条に規定する情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めます。

(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

民生委員・児童委員や福祉・介護に携わる事業者、自治会等と連携して、高齢となった所有者等に対し、見守り活動と並行して空家に関する情報の周知啓発に努めます。

② 民間事業者やNPO^{*6}等と協働した空家の管理代行^{*18}

高齢や遠方に住んでいる等の理由で、所有者等が空家を適切に管理できなくなった場合、空家の維持管理を代行するサービスが受けられるよう民間事業者等の開拓に努めます。

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について、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。

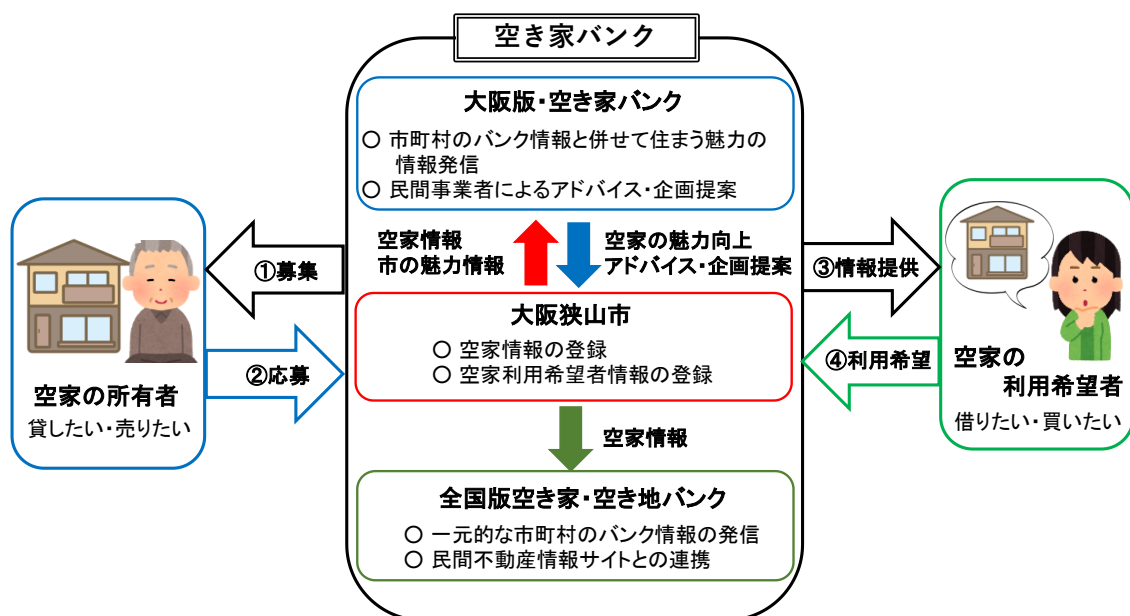
① 空家バンク*⁵の設置に関する検討

空家バンクとは、主に自治体や自治体から委託を受けた団体によって運営され、空家の所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組みです。

国は、平成30年（2018年）4月に「全国版空き家・空き地バンク」において空家に関する情報の一元化を行っています。また、大阪府は、民間団体や事業者等からなる『大阪の住まい活性化フォーラム*¹³』が設置した「大阪版・空家バンク」で、府内市町村等が設置する空家バンク情報とともに、大阪の住まいやまちの魅力を発信しています。

本市では、空家の中古住宅としての流通促進を図るため、国・大阪府との連携を図りつつ、利用者にとって使いやすい空家バンクの構築を検討します。

図表 21：【空家バンクの概要(イメージ)】



② 不動産の賃貸・売買に関する相談体制の整備等

空家を中古住宅として流通させたいと希望する所有者等からの相談に対応するため、不動産業者等の民間事業者やNPO*⁶等と連携して、専門的な知識やノウハウ等を詳しく紹介する相談会やセミナー等を開催します。また、中古住宅市場の活性化を図るため、不動産業者等との情報共有のあり方について検討します。

③ 信頼性の高いリフォーム事業者の情報提供

国では、住宅リフォーム事業の健全な発達と消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図るために、「住宅リフォーム事業者団体登録制度*¹⁹」を創設しています。また、大阪府では、安心して住宅リフォームが行えるよう、「大阪府住宅リフォームマイスター制度*²⁰」を創設し、大阪府が指定した非営利団体「マイスター登録団体」が、一定の基準を満たす「マイスター事業者」を紹介しています。

本市では、これらの制度等を利用して、信頼性の高いリフォーム事業者の情報提供に努めます。

(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

建物の状態や所有者等の意向により、最も適した活用方法は、個々の空家によって異なります。しかし、所有者等の多くは不動産や法律に関する知識や情報が少なく、どうしたらよいかわからないケースも多くあります。

空家現地調査により把握した本市内の空家から利活用が可能と思われる空家を抽出し、利活用が可能な空家については、所有者等の意欲を喚起し、空家を中古住宅として適切に流通させることや、地域の資源として利活用する等、空家の利活用に向けた具体的施策を検討します。

② リノベーションまちづくりの利用

リノベーションまちづくりとは、空家、空き店舗、空きビル及び空き地等の既存の建物や土地（以下「遊休不動産」という。）をリノベーション^{*12}手法による活用を行い、遊休不動産の再生と質の高い雇用の創出等を掛け合わせ、新たな産業振興と地域コミュニティの再生を図ることを目的としているまちづくり事業です。また、新しい使い方を民間が主導して行う取組みを行政がサポートするという官民連携の取組んで、遊休不動産である「空家」をリノベーションすることでエリアの価値を高め、空家解消と地域の活性化を促進するものです。

本市においても、『大阪の住まい活性化フォーラム^{*13}』と連携し、リノベーションまちづくりアドバイザー紹介制度^{*21}等を利用して、リノベーション事業の推進による空家の利活用を検討します。

③ 地域資源として良好な空家の再生支援

地域交流や地域活性化、また、高齢者の介護、子育て支援等の地域課題の解決のために空家や空家除却後の跡地を利活用する事業に対し、情報提供や助言等を行うとともに、利活用のマッチングを含めた活用支援策の検討を行います。また、地域の活性化やコミュニティの醸成につながる支援策等、地域の特性を踏まえた空家対策の検討を行います。

④ 既存ストックを活かした活用事例の紹介

空家を店舗やコミュニティスペース、アトリエ、シェアハウス^{*11}等に用途転用することで、既存ストックを活かした活用事例を本市のホームページや広報誌、SNS^{*15}等を活用して紹介し、同時に、空家の利活用に関する説明会や相談会等の実施等、空家活用に向けた積極的な情報発信を行い、空家の利活用事例の創出に努めます。

（３）各種支援制度を活用した空家の利活用等支援

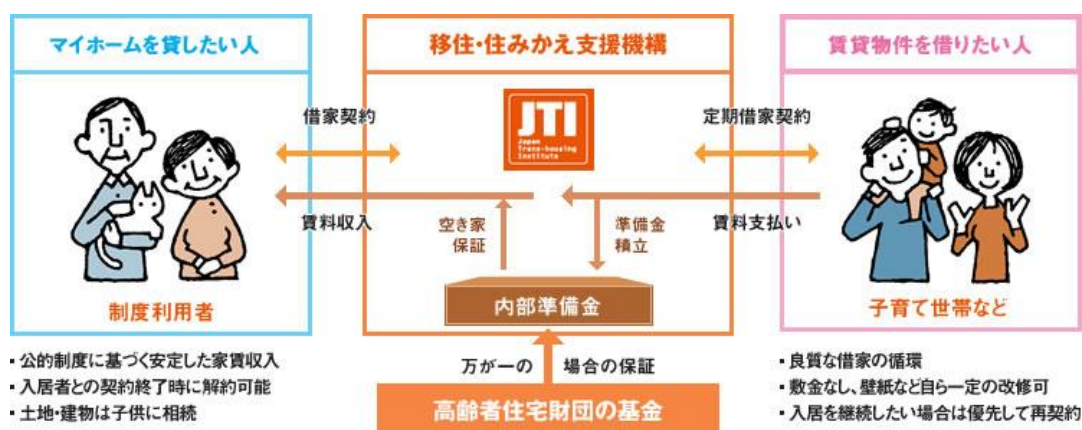
国等が設けている空家について利活用を促進するための各種制度を活用し、空家の利活用を支援します。

① マイホーム借り上げ制度の普及

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（ＪＴＩ）^{*22} が提供するマイホーム借り上げ制度は、50 歳以上の方の自宅を対象とし、その自宅を機構が借上げて子育て世代等に転貸するものです。基本的に終身で、安定した家賃が保証されるので空室の心配をすることなく老後の資金を確保できます。

本市では、このマイホーム借り上げ制度の普及に努めます。

図表 22：【マイホーム借り上げ制度の概要】



② 各種補助制度利用に関する検討

本市では、「木造住宅耐震改修補助制度」を創設し、木造住宅の耐震化^{*23}を支援しています（制度の詳細については、解説（大阪狭山市における耐震に関する補助の概要）P. 24 に記載しています。）。今後、空家の流通促進を図るため、国や府の各種補助制度等を利用した空家の利活用に関する支援制度について検討します。

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

平成 29 年（2017 年）10 月に、国は、空家を活用して、高齢者、低所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設する住宅セーフティネット機能を強化するための「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」を施行しました。また、大阪府では、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標や円滑な入居の促進に関する事項等を定めた、「大阪府賃貸住宅供給促進計画」を平成 29 年（2017 年）12 月に策定（平成 30 年（2018 年）12 月一部改定）しています。

本市においても、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録の推進に努めるとともに、住宅確保要配慮者がスムーズに入居し、安定的に居住できるよう大阪府及び Osaka あんしん住まい推進協議会^{*24}等と連携して取り組みを実施します。

第5章 管理不全な空家への対応

1. 特定空家等への措置

空家をもたらす問題を解決するには、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提にあります。しかし、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしている空家については、早急に状態の改善を図らなければなりません。

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、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。

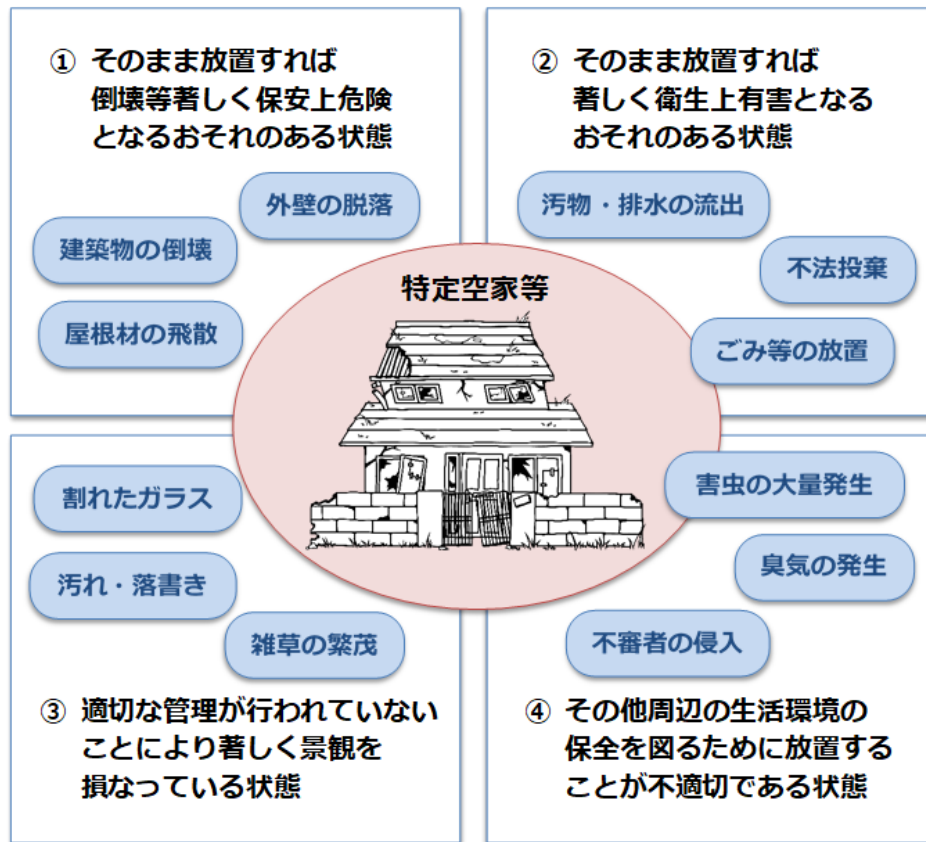
(1) 特定空家等の定義

特定空家等とは、法第2条第2項において、空家等が次の4つの状態であると認められる場合と規定されています。

- ・「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」
- ・「そのまま放置すれば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」
- ・「その他周辺の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」

(空家法第2条第2項 抜粋)

図表 23：【特定空家等とは】



（２）特定空家等の判断

① 所有者等の事情の把握

所有者等の特定はもとより、所有者等自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、自らが所有者等であることを認識していない可能性等も考えられます。

したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、空家等の現状を伝えるとともに、今後の改善に対する考えのほか、処分や活用の意向等、所有者等の事情の把握に努めます。

② 立入調査

特定空家等の措置（助言又は指導、勧告、命令、代執行）を実施する場合、必要な限度において、職員又はその委任した者が、空家等と認められる場所に立ち入って調査を実施することができます。

立入調査は、敷地内に立ち入って状況を観察し、建物に触れる等して詳しい状況を調査し、必要に応じ建物内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する場合に実施します。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行います。

立入調査結果が必ずしも特定空家等の措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるかと認められるか否か、その空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすれば、どのような内容の措置を講ずるべきか等を確認しようとする場合にも実施します。この場合、その空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、立入調査は実施しません。

なお、立入調査を拒否・妨害等をした者は、20万円以下の過料に処される場合があります。

③ 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、空家法第12条による助言等を行っても、なお適切な管理が行われない空家等について、その空家等の状況や周辺への影響、危険等の切迫性、所有者等に対する指導経過等を勘案するとともに、庁内関係部署と協議を行い、また、必要に応じて大阪狭山市空家等対策協議会又は専門部会を通じて専門的な意見等を踏まえたうえで、総合的に判断していくものとします。

(3) 特定空家等に対する措置

① 助言又は指導（空家法第14条第1項）

「特定空家等」の所有者等に対し、対象となった「特定空家等」について、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

② 勧告（空家法第 14 条第 2 項）

「助言又は指導」を行っても、所有者等による「特定空家等」の状態が改善されない場合、その助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

なお、勧告したものについては、改善されるまで固定資産税等の住宅用地に係る特例が解除されます。

③ 命令（空家法第 14 条第 3 項）

「勧告」を受けた所有者等が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。

なお、空家等の所有者等が命令に従わない場合、50 万円以下の過料に処される場合があります。

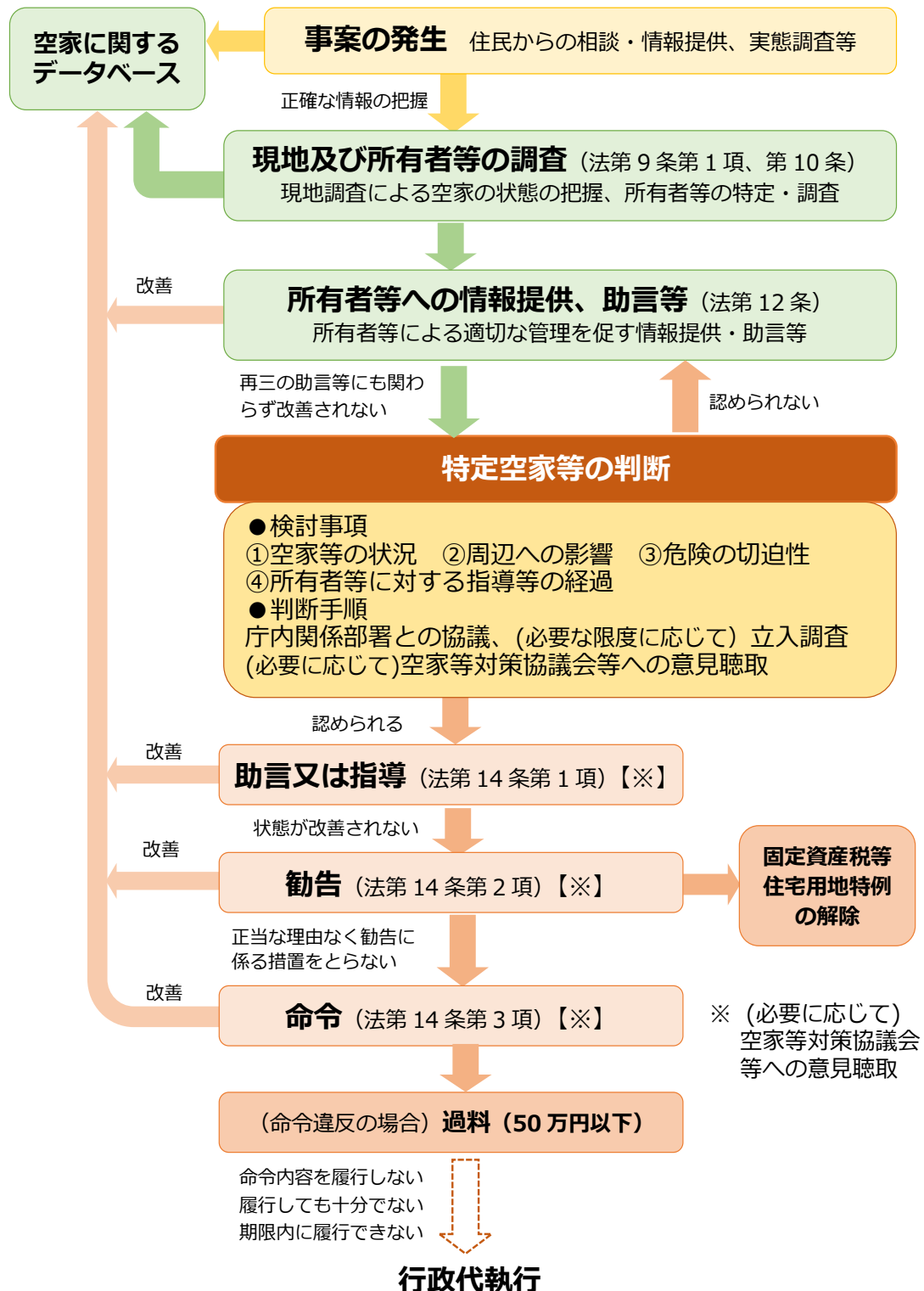
④ 行政代執行（空家法第 14 条第 9 項）

命令した措置が履行されないときや、履行しても十分でない場合等には、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等に代わり、本市自ら所有者等が行うべき行為を実施し、又は本市が委任した第三者が実施します。なお、行政代執行に要した一切の費用は、その「特定空家等」の所有者等が負担することになります。

⑤ 略式代執行（空家法第 14 条第 10 項）

勧告に係る措置を命令する場合において、過失なくその措置の命令を受けべき者を確知できない場合（過失なく助言若しくは指導又は勧告を受けべき者を確知することができないために、命令することができないときを含む。）は、本市が自らその者が行うべき措置を実施し、又は本市が委任した第三者が実施します。

図表 24：【特定空家等への措置のフロー】



（４）固定資産税等の住宅用地特例措置の除外

空家法第 14 条第 2 項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告した場合、その特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

図表 25：【固定資産税等の住宅用地特例措置の除外】

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅 1 戸につき 200 ㎡までの部分	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	住宅 1 戸につき 200 ㎡を超える部分 (家屋面積の 10 倍まで)	評価額×1/3	評価額×2/3



所有者等に対し勧告がされた
特定空家等の敷地

適用除外

2. その他管理不全な空家への対策

管理不全な空家へのその他の対策として、本市では耐震改修補助制度の創設により建物の耐震改修や除却を促進するほか、空家等の指導に関する関係法令等に基づく指導等を行っていきます。また、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。

（1）大阪狭山市木造住宅耐震改修補助制度

本市では、建築物の耐震診断、耐震改修設計、耐震改修、除却をする人を対象に、費用の一部を補助する制度を設けています（制度の詳細については、解説（大阪狭山市における耐震に関する補助の概要）P.24 に記載しています。）。管理不全な空家への対策や空家及び空家の除却後の跡地の利活用の促進として、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

台風や地震等により、屋根材の飛散や倒壊のおそれがあり、周辺住民に対し被害を及ぼす可能性が高い危険な状態の空家に対しては、庁内関係部署等と連携して応急的な措置を講ずるよう努めます。

（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

管理不全な空家に対し、空家法に基づく対応だけでなく、関連する他の法令等に基づく指導や措置の可能性を検討し、効果的に対応するよう努めます。

図表 26 : 【管理不全な空家の指導に関する関係法令】

関係法令	適用条件	内容
建築基準法 (第 10 条)	建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害であると認める場合	特定行政庁（大阪府）は、建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害であると認める場合に、所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等、必要な措置をとることを命令することができる。
消防法 (第 3 条・5 条の 3)	火災の予防に危険があると認める場合	消防長又は消防署長は、火災の予防に危険、もしくは消火、避難その他の消防の活動に支障となると認める場合に、当該物件の除去を命令することができる。
道路法 (第 43 条・第 71 条)	道路に関する禁止行為を行った場合	みだりに道路を損傷し、汚損してはならない。また、みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をしてはならない。道路管理者は、この法律に違反している者に対して、道路を原状に回復することを命ずることができる。
災害対策基本法 (第 64 条)	災害が発生、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認める場合	市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときに、応急措置を実施する緊急の必要がある場合は、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去等、必要な措置をとることができる。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (第 19 条)	一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処分が行われた場合	市町村長は、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬、処分が行われた場合に、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められる場合に、支障の除去又は発生の防止のために必要な措置を講じることを命令することができる。

第6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、庁内の関係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) 庁内の実施体制及び役割

空家に関する問題は、分野横断的で多岐にわたるため、空家に関する相談や対策を実施するに際しては、庁内の関係部署が連携して対策に取り組みます。なお、関係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庁内調整委員会」を設置しています（庁内関係部署における役割は、資料編「庁内関連部署の役割」に記載しています。）。

(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もの等により「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の建築や法律等の専門的な見地から協議をようする場合には、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。

(3) 大阪府や府内市町村との連携

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。

(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 27：【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、改善、耐震判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. 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

現在居住中の住宅等が空家化し、また、現在ある空家の管理不全の状態が継続することによって、本市が対策を行う必要のある空家は今後も発生し続けることが予想されます。新たに発生する空家に対応するため、継続的な空家情報の収集・整備・更新、空家情報の活用体制を整備することが必要となります。

本市では、今後も空家対策の一つとして、空家に関する情報収集を継続的にを行い、空家問題の解消に努めていきます。

(2) 進行管理

本計画期間中は、本市内における空家数の増減状況等や施策の取組み状況等を確認することで適切な進行管理を行います。また、法令や国の補助制度等の改正、本市における空家の状況等により計画の見直しが必要となった場合は、計画期間内であっても空家等対策協議会と協議のうえ必要な計画の変更を実施します。

(3) 長屋や共同住宅の空き室に関する対策

戸建住宅や店舗等の空家だけではなく、長屋や共同住宅における空き室についても今後増加することが懸念されますが、長屋や共同住宅の一部に空き室があってもすべてが空き室とならない限り空家法にいう「空家等」には該当しません。

もっとも、本計画における対策の基本方針である『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への対策としても効果的であることから、これらの施策については、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することとします。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。

用語集

番号	用語	説明	頁
※1	空家総合戦略・大阪	大阪府内の空家対策を戦略的かつ集中的に進めるための具体的な取組みを示す計画のこと。（平成 28 年 12 月策定）	2
※2	国勢調査	日本に住んでいるすべての人及び世帯を対象とする国の最も重要な統計調査で、国内の人口や世帯の実態を明らかにするために総務省が5年ごとに行う調査。	4、5
※3	国立社会保障・人口問題研究所	厚生省（現厚生労働省）により設立された研究所であり、日本の人口・経済・社会保障について調査研究を行っている機関。	4
※4	住宅・土地統計調査	住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、総務省が5年ごとに行う調査。	6
※5	空家バンク	市内の空家・空き地の所有者が情報を登録し、市内に住んでみたいという利用希望者に空家・空き地の情報を提供する取組みのこと。	16、27
※6	NPO	Non Profit Organization の略。様々な社会貢献活動を行い、事業収益を目的としない団体の総称。特定非営利活動促進法に基づく法人格を取得していると、特定非営利活動法人（NPO法人）となる。	18、26、28
※7	ポケットパーク	街の一角等に設けられる小公園。	19
※8	コミュニティ農園	市街地の遊休地を活用した地域内外の世代を超えた人が集い、農や食に関する様々な活動を行う農園。	19
※9	リバースモーゲージ	持ち家のある高齢者が、その家を担保に老後の生活費等を一時金または年金形式で借りられる貸付制度。	19
※10	定期借家制度	契約期間の満了により、更新されることなく建物の賃貸借関係が終了する借家契約制度。	19

行	用語	説明	頁
※11	シェアハウス	一つの住居を複数人で共有して暮らす賃貸物件。	19、29
※12	リノベーション	既存の建物に大規模な工事を行うことで、性能を新築の状態よりも向上させたり、価値を高めたりすることをいう。	19、29
※13	大阪の住まい活性化フォーラム	中古住宅流通・リフォーム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ていくため、中古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・事業者と公的団体が参集し、設立した団体。（平成 24 年 12 月設立）	22、27、29
※14	終活	自分の人生の終末のためにする活動のこと。自分の葬儀、お墓、医療、介護に関する要望や身辺整理、遺言、相続等について生前に準備すること。	22
※15	S N S	Social Networking Service の略。人と人とのつながりを促進・サポートするネットワークサービスのこと。	22、25、29
※16	旧耐震基準	建築物等の構造物が地震の力に対して安全であるように設計する（耐震設計）ための基準が「耐震基準」であり、建築物等の耐震基準が大きく見直された昭和 56 年の建築基準法改正以前の耐震基準のこと。	23
※17	インスペクション（建物状況調査）	建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化現象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査すること。	23
※18	管理代行	空家を定期的に訪問し、室内業務（換気・通水・清掃等）や室外業務（郵便物の確認・清掃等）等を行う。	26
※19	住宅リフォーム事業者団体登録制度	要件を満たす住宅リフォーム事業者団体を国が登録・公表することにより、団体を通じた住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営を確保するとともに、消費者への情報提供等を行い、消費者が住宅リフォーム事業者の選択の際の判断材料とできる等、安心してリフォームを行うことができる市場環境の整備を図る制度。	28

行	用語	説明	頁
※20	大阪府住宅 リフォーム マイスター 制度	安心して相談できる信頼性の高い事業者の情報を、大阪府が指定する「マイスター登録団体」を通じて府民に紹介する制度。	28
※21	リノベーションまちづくりアドバイザー紹介制度	リノベーションまちづくりの取組みを促進するため、まちづくりの実績を有する専門家（リノベーションまちづくりアドバイザー）を紹介する制度。	29
※22	一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）	国土交通省が管轄する一般財団法人高齢者住宅財団の住替支援保証業務事業実施主体として認可を受けて公的移住・住みかえ支援制度の実施・運営を行う団体。	30
※23	耐震化	昭和 56 年 5 月以前に建築確認を受けた建物のうち、現行基準に照らして耐震性能が劣るものについて、改修工事を行い現行基準に適合させることをいう。	30
※24	Osaka あんしん住まい推進協議会	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（住宅セーフティネット法）に基づいて大阪府が組織している居住支援協議会等。（平成 27 年 3 月設立）	31