

大阪狭山市空家等対策計画 (骨子案)

平成 3 1 (2019) 年●月

大阪狭山市

目次

第1章 計画の趣旨と位置付け	1
1. 計画の趣旨・目的	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画期間.....	2
4. 対象地区.....	3
5. 対象とする空家等の種類.....	3
第2章 現状及び課題	4
1. 大阪狭山市の人口	4
(1) 人口の推移と見通し	4
2. 住宅・土地統計調査における空家の現状	5
(1) 住宅・土地統計調査の概要	5
(2) 大阪狭山市の空家の状況.....	6
3. 大阪狭山市空家等現地調査	7
(1) 建物総数と空家戸数.....	7
(2) 空家等現地調査の結果	9
(3) 空家の不良度判定	10
4. 大阪狭山市所有者等意向調査.....	12
(1) 所有者等意向調査の概要.....	12
(2) 所有者等意向調査の結果.....	12
5. 空家等に関する課題.....	18
(1) 空家等の増加についての課題.....	18
(2) 空家等の適切な管理についての課題	19
(3) 空家の利活用についての課題.....	20
第3章 対策の基本方針.....	21
1. 基本的な考え方	21
2. 対策の基本方針	21
(1) 空家の「発生抑制」	22
(2) 空家の「適切な管理」	22
(3) 空家の「有効活用」の促進	22
(4) 管理不全な空家への対策.....	22
(5) 実施体制の整備.....	22
第4章 空家問題に対する具体的施策.....	23
1. 空家の「発生抑制」施策	23

(1) 建物所有者等の意識の醸成	23
(2) 建物の良質化・長寿命化の促進	24
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「有効活用」施策	27
(1) 空家等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等の利活用等支援	29
4. 管理不全な空家への対策	31
(1) 大阪狭山市木造住宅耐震改修補助制度	31
(2) 「特定空家等」への措置	31
(3) 緊急時における危険な空家への対応	35
(4) 管理不全な空家の指導に関する関係法令	35
5. 実施体制の整備	37
(1) 庁内の実施体制及び役割	37
(2) 法定協議会の設置	38
(3) 大阪府関係団体・機関との連携	38
(4) 関係団体・機関との連携	38
(5) その他空家対策の実施に関して必要な事項	39

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】

大阪狭山市空家等対策協議会規則

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

用語集

※「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1章 計画の趣旨と位置付け

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。

この問題の解決策として、「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 5 月に公布され、平成 27 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等への対策とともに、空家等の活用を促進することとされており、また、空家等の所有者等の責務として、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等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等に関する対策の実施その他の空家等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。

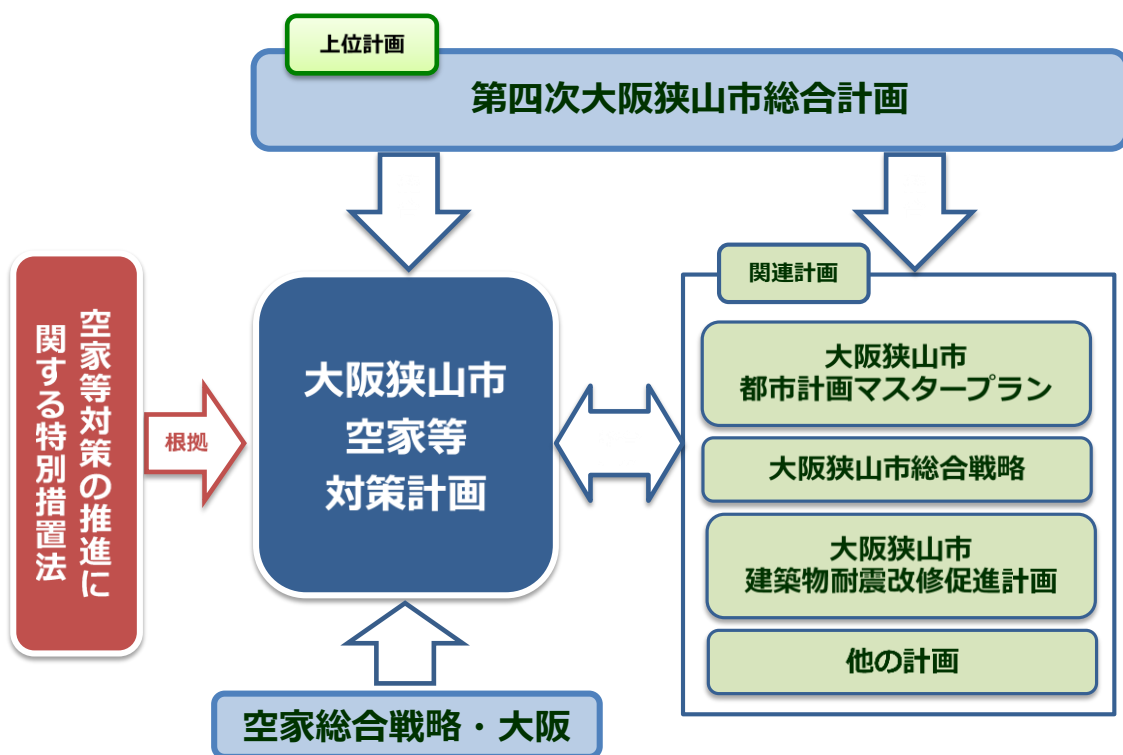
このような中で、本市においても、今後、空家の数が増加すれば、それがもたらす問題がより一層深刻化することが懸念されることから、本市の実情に合わせた、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、空家法第 6 条に基づき「大阪狭山市空家等対策計画」を策定するものです。

2. 計画の位置付け

本計画は、空家法及び国が定めた基本的な指針に基づいて定めることとします。

本計画の策定にあたっては、市の上位計画である「第四次大阪狭山市総合計画」に則するとともに、「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」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（2019）年度を初年度として平成 40（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、大阪狭山市内全域とします。

5. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び同法第2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

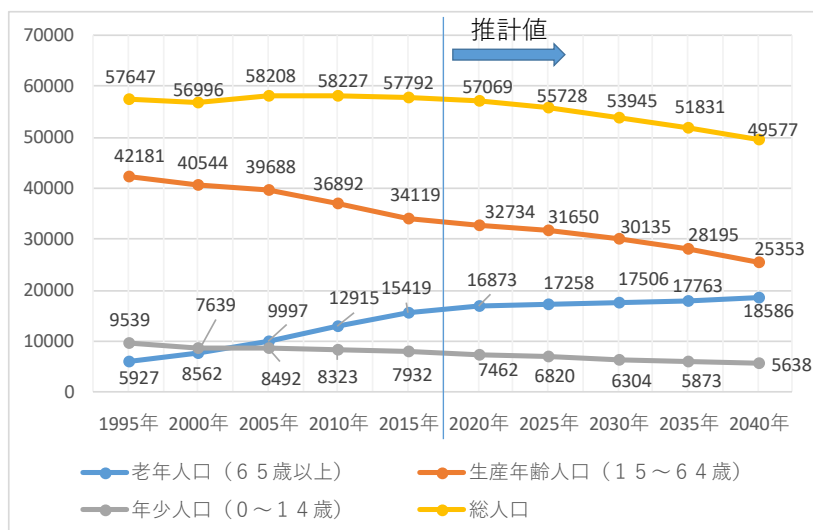
1. 大阪狭山市の人口

(1) 人口の推移と見通し

本市の総人口としては、平成7（1995）年からほぼ横ばいとなっており、国立社会保険・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が公表した推計（平成30（2018）年3月30日）によると、平成52（2040）年には、49,577人まで減少、平成27（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。

人口を年齢3区分別にみると、年少人口（0歳～14歳）、生産年齢人口（15歳～64歳）がともに減少している一方で、老年人口（65歳以上）は年々増加しています。また、平成52（2040）年における、平成27（2015）年からの人口増減率は、年少人口では約28.9%の減少、生産年齢人口では約26.1%の減少となっている、一方で、老年人口では約19.6%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：【本市の年齢3区分別人口の推移と見通し】



資料：平成27（2015）年までは国勢調査、平成32（2020）年以降は社人研「日本の地域別将来推計人口」（H30.3.30公表）

2. 住宅・土地統計調査における空家の現状

(1) 住宅・土地統計調査の概要

「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、5年ごとに国が行っている調査です。なお、この調査は一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値になっています。

また、住宅・土地統計調査における「空家」は、空家法で規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含みます^{※1}。

※1 住宅・土地統計調査における用語の解説、「空家」の種類

住宅・土地統計調査の対象となる「住宅」とは、一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物において、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築されたものをいいます。そのうち「空家」は、居住世帯のない住宅(＝普段人が住んでいない住宅)の1区分として、次のとおり定義されています。

図表3：【住宅・土地統計調査における「空家」の種類・定義】

空家の分類		住宅の種類	住宅の種類
		住宅の種類	
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅	
	その他	普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅	
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅	
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅	
その他の住宅		上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。)	

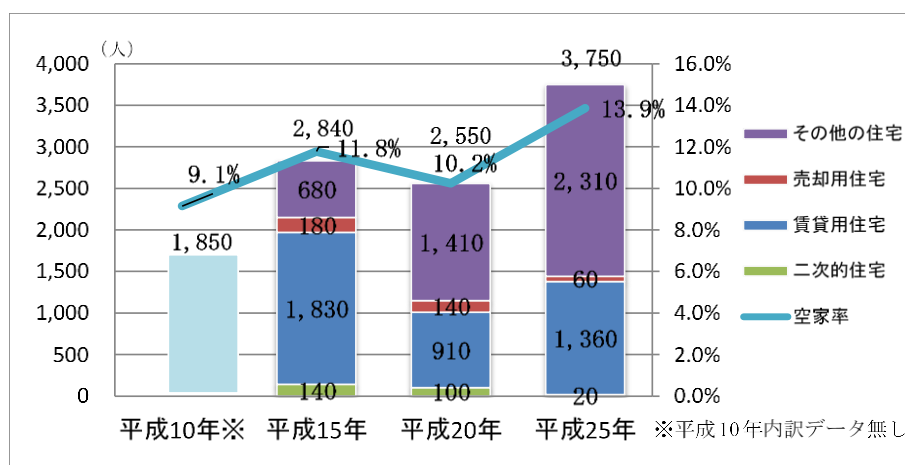
(2) 大阪狭山市の空家の状況

「住宅・土地統計調査」によると、本市の空家数は、平成10(1998)年から平成25(2013)年までの15年間で、1,850戸から3,750戸と約2,000戸増加し、空家率は9.1%から13.9%と4.8ポイント上昇しています。

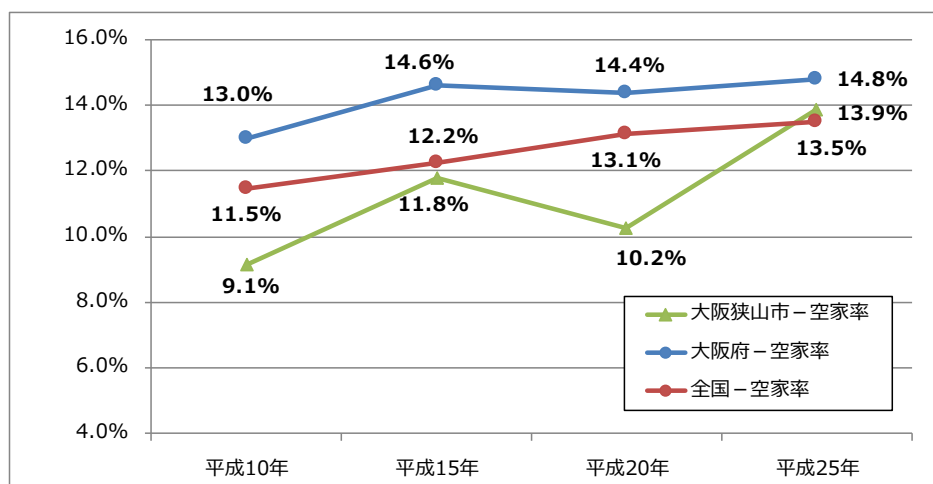
さらに、これらの空家を種類別に分類すると、平成15(2003)年から平成25(2013)年にかけて「その他の住宅」が急増しています。

また、本市の空家率を全国、大阪府の空家率と比較すると、平成10(1998)年には全国・大阪府よりも低い水準でしたが、平成25(2013)年には13.9%となり、大阪府の14.8%よりは低いものの、全国平均13.5%をやや上回っています。

図表4：【本市の空家数と空家率の推移】



図表5：【全国・大阪府との空家率比較】



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

3. 大阪狭山市空家等現地調査

本市における空家の数やその分布状況、管理状態等を把握するため、大阪狭山市空家等現地調査を実施しました。

(1) 建物総数と空家戸数

① 調査概要

調査対象	市内全域
実施時期	平成 30 年 4 月～平成 30 年 6 月末
調査方法等	① 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)

③ 調査結果

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 戸でした。

※ 空家の判断基準

- 郵便受けにチラシや DM 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）

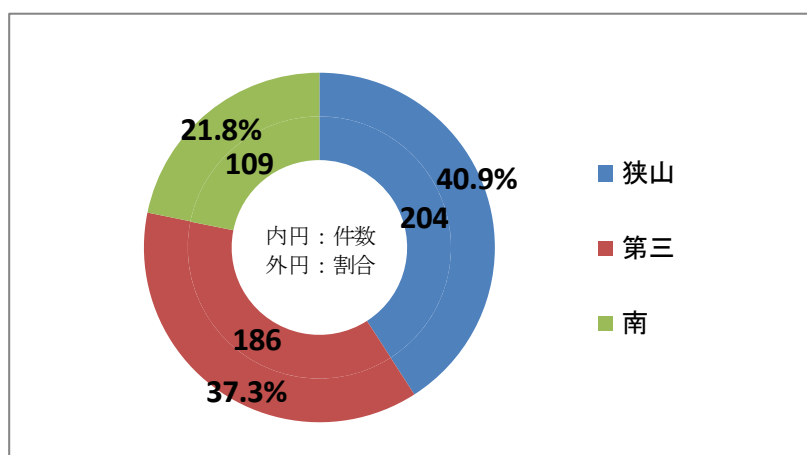
④ 中学校区別の空家戸数と空家率

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 2.7%）、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あった。

図表 6：【実態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	40.9%	5,318	3.8%
第三	186	37.3%	5,078	2.7%
南	109	21.8%	5,060	2.2%
市全体	499	100.0%	15,456	3.2%

図表 7：【中学校区別にみた空家戸数】

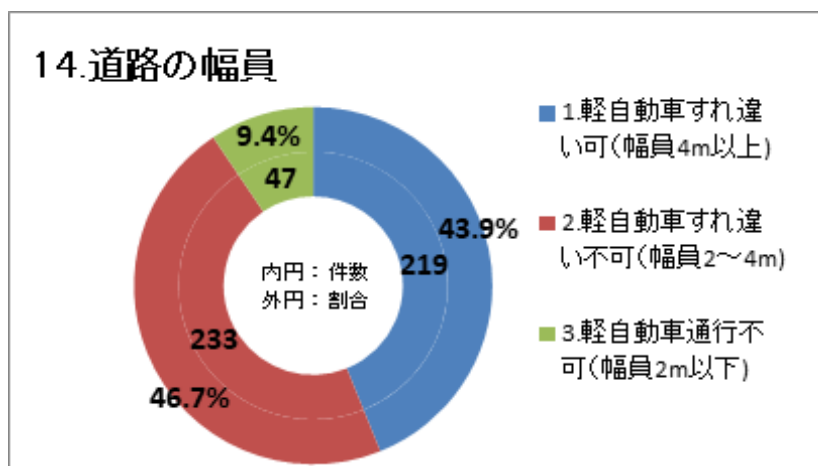


(2) 空家等現地調査の結果

① 道路の幅員

前面道路の幅員は、幅員 2～4m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 2m未満の物件が 9.4%（47 件）となっています。

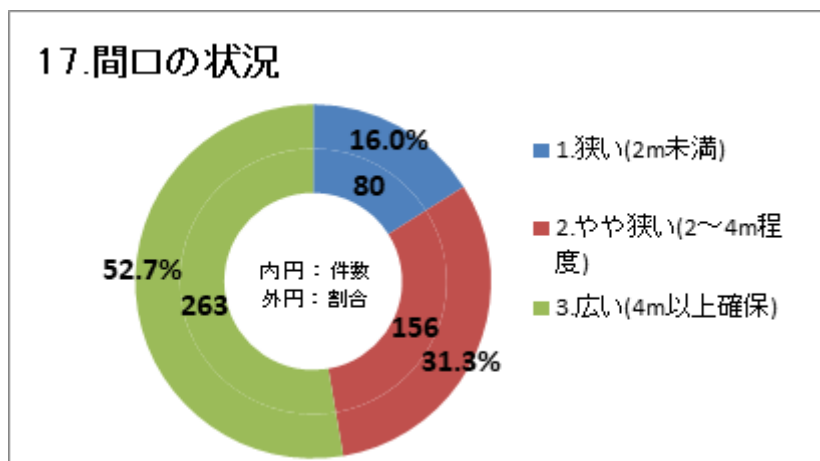
図表 9：【空家等実態調査：道路の幅員】



② 間口の状況

間口の状況は、4m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 2m未満の物件が 16.0%（80 件）となっています。

図表 10：【空家等実態調査：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、以下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

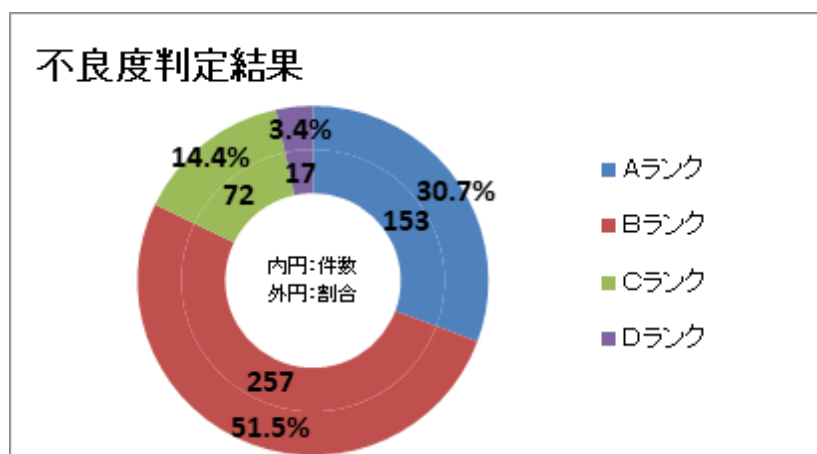
ランク	判定内容
A	管理に特段問題はなく、現況で利用可能
B	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり
D	倒壊の可能性がある等、現況での利用は困難

判定の結果、現況では空家の利用が困難な C・D ランクについては、D ランクが 17 戸、C ランクが 72 戸であり、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、これらについてはそのままの状態で第三者による空家の利用が可能と判定されました。

図表 11：【空家等実態調査：不良度判定結果】



図表 12：【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	116	34	8	204
第三	63	97	20	6	186
南	44	44	18	3	109
合計	153	257	72	17	499

4. 大阪狭山市所有者等意向調査

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て大阪狭山市所有者等調査を実施しました。

（１）所有者等意向調査の概要

大阪狭山市所有者等意向調査は、大阪狭山市空家等現地調査により、空家の可能性が高いと判定された建物のうち、戸建て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。

調査対象として抽出された 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 件でした。

（回収率：50.2%）

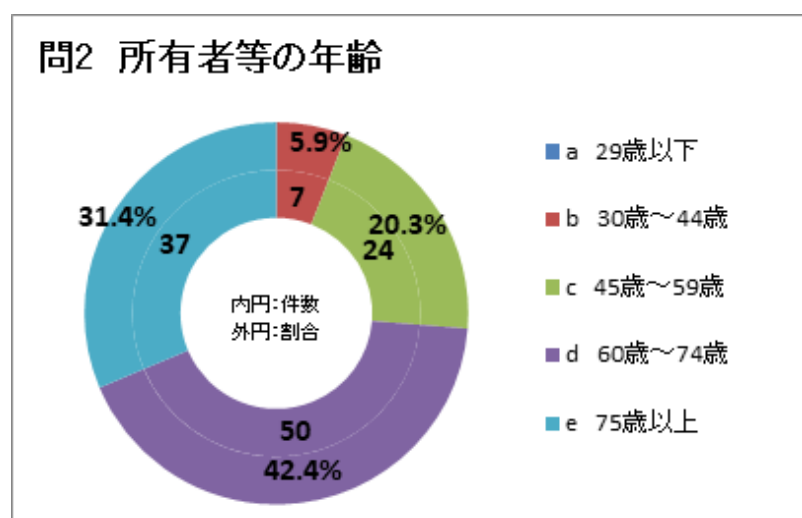
（２）所有者等意向調査の結果

① 建物所有者等の年齢

所有者等の年齢については、「60 歳～74 歳」が 50 件（42.4%）と最も多く、次いで「75 歳以上」が 37 件（31.4%）、「45 歳～59 歳」が 24 件（20.3%）となっており、所有者は高い年代が多いという結果になっています。

（有効回答数：118）

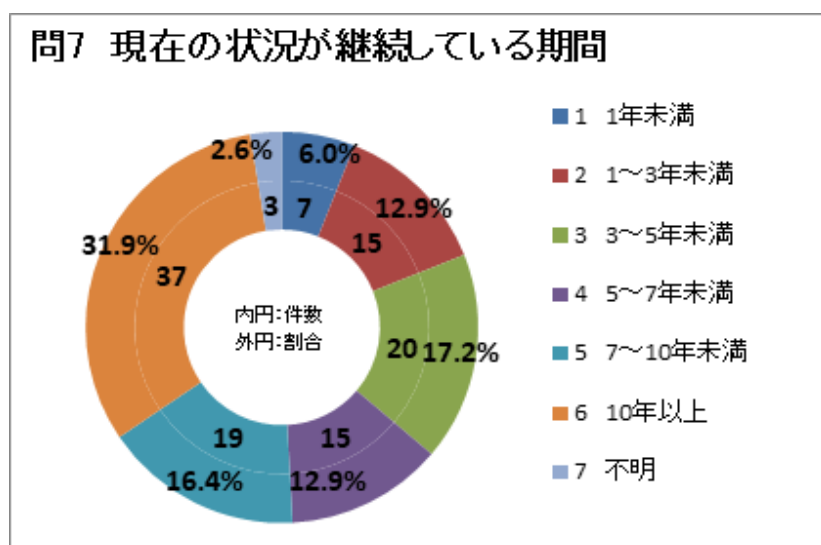
図表 13：【所有者等意向調査：所有者等の年齢】



② 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、「10年以上」が37件（31.9%）と最も多く、次いで「3～5年未満」が20件（17.2%）、「7～10年未満」が19件（16.4%）、「1～3年未満」「5～7年未満」が各15件（12.9%）となっています。（有効回答数：116）

図表 14：【所有者等意向調査：現在の状況が継続している期間】

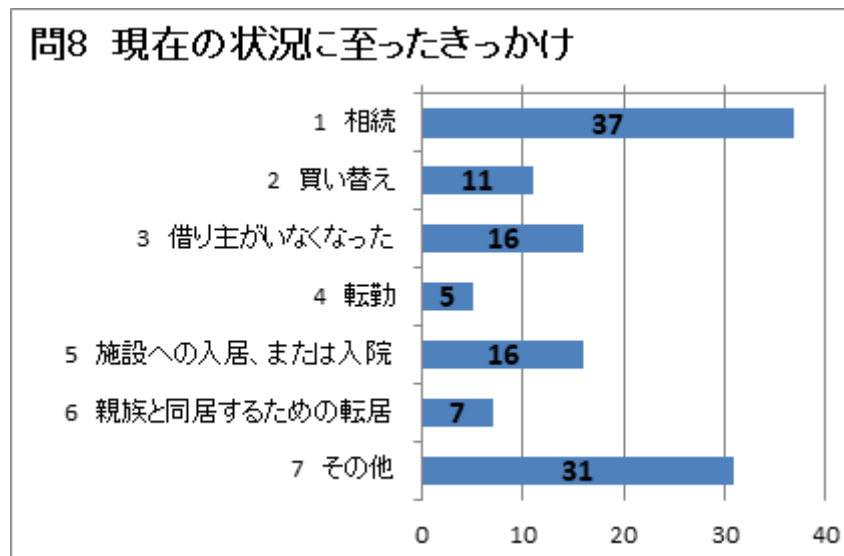


③ 現在の状況に至ったきっかけ

空家等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「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、「同居ではない引っ越し」、「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）

図表 15：【所有者等意向調査：現在の状況に至ったきっかけ】

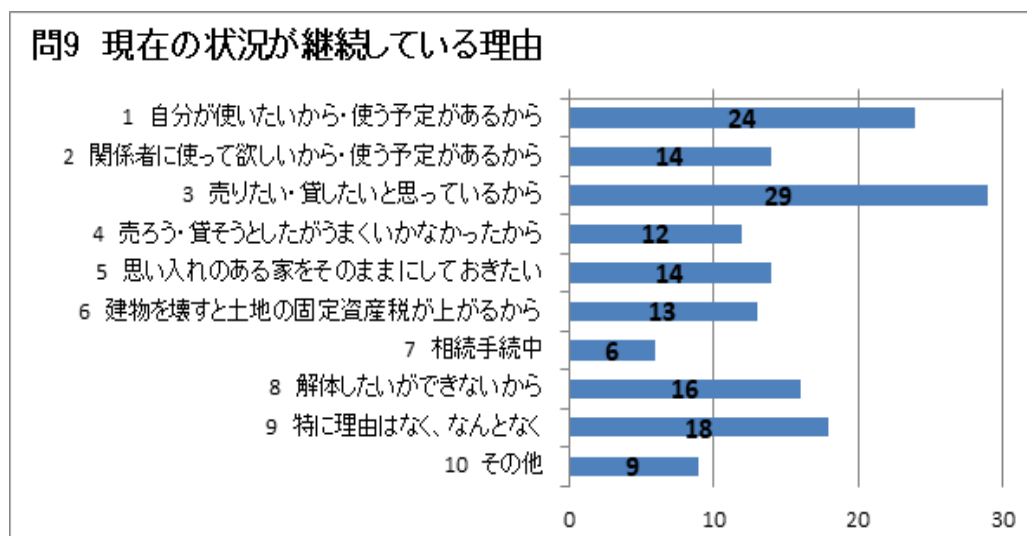


④ 現在の状況が継続している理由

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：146）

図表 16：【所有者等意向調査：現在の状況が継続している理由】

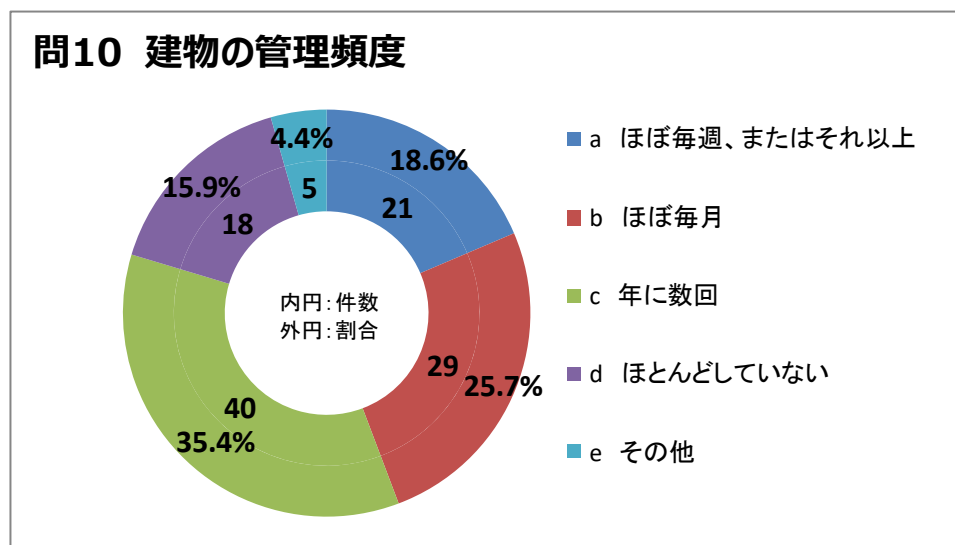


⑤ 建物の管理の頻度

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 ほほ毎月」が 29 件（25.7%）、「a ほほ毎週、またはそれ以上」21 件（18.6%）の順となっています。

（有効回答数：113）

図表 17：【所有者等意向調査：建物の管理頻度】

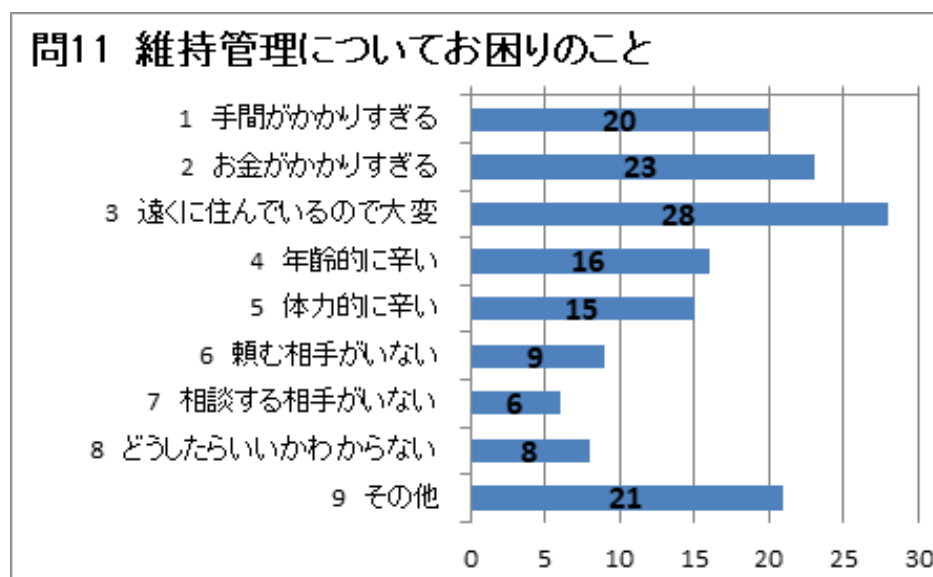


⑥ 維持管理についてお困りのこと

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）

図表 18：【所有者等意向調査：維持管理についてお困りのこと】

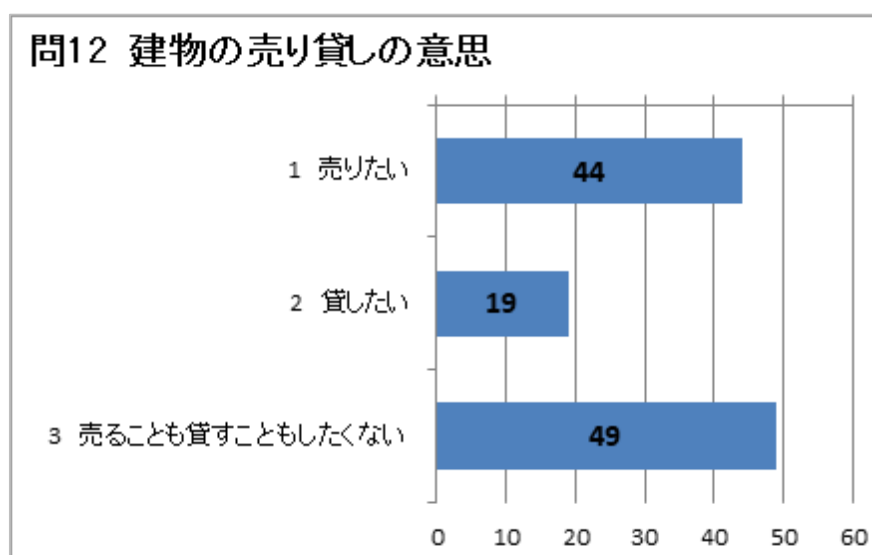


⑦ 建物の売り貸しの意思

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)

図表 19：【所有者等意向調査：建物の売り貸しの意思】

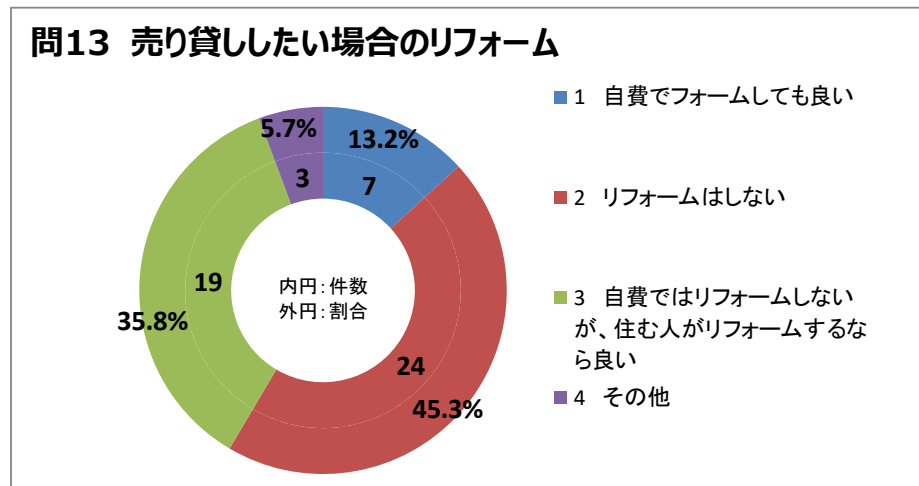


また、「売りたい」「貸したい」と答えた人について、売り貸しするときのリフォームについて聞くと、「2. リフォームはしない」が 24 件 (45.3%)、「3. 自

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 20：【所有者等意向調査：売り貸したい場合のリフォーム】

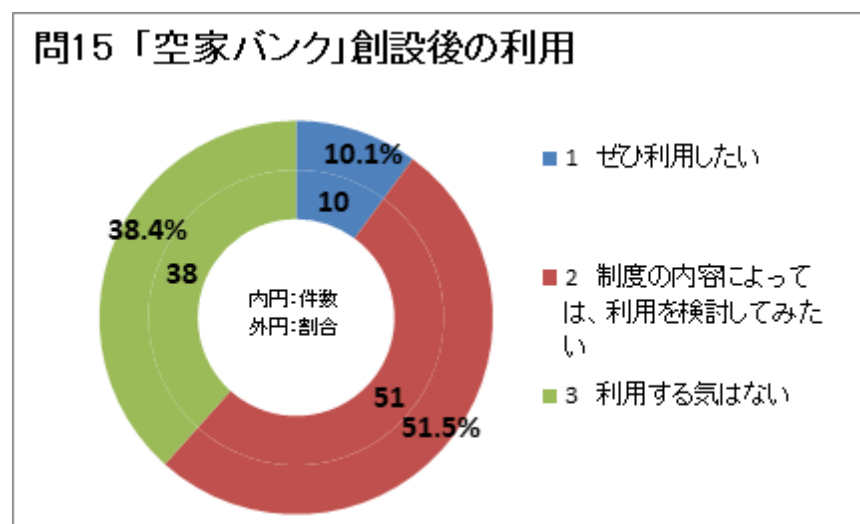


⑧ 「空家バンク」創設後の利用意思

今後、「空家バンク」を大阪狭山市で創設した場合、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 21：【所有者等意向調査：「空家バンク」創設後の利用】



5. 空家等に関する課題

本市における空家の現状から、空家等対策を進めていく上での今後の課題について、以下のように整理します。

(1) 空家等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、空家となる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) 空家等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、損害賠償責任等）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・体力的に辛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の増加やシルバー人材センターを活用した空家管理等、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触れる場面がなく、結果的に空家が放置されている可能性があります。

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、空家への管理意識は高いと考えられます。

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、地域ぐるみの見守りや、民間の事業者等やNPO法人、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極めて少なく、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意識・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等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、ポケットパークやコミュニティ農園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、定期借家制度等、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、民泊施設、シェアハウス、リノベーション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 対策の基本方針

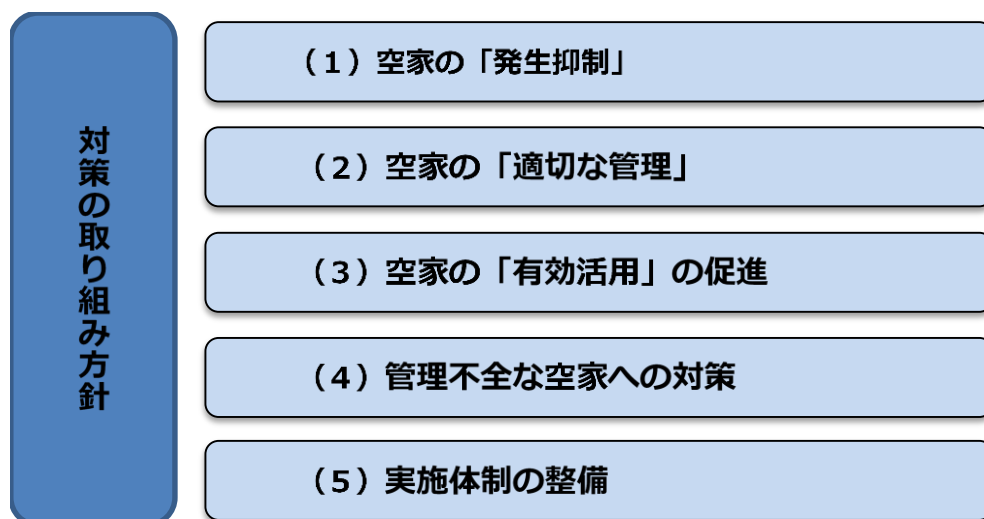
1. 基本的な考え方

空家等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、空家等の適切な管理や利活用を促進します。

2. 対策の基本方針

本市の空家に関する対策の基本方針として、以下の5つの方針を定めます。

図表 22：【空家に関する対策の基本方針】



（１）空家の「発生抑制」

空家対策の基本として、何より空家を発生させないことが重要です。居住又は使用中の住宅所有者等へ、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。空家の所有者等による適切な管理を促し、空家が放置され管理不全な状態になることを防止します。

（３）空家の「有効活用」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多くあります。

市場での活用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。

（４）管理不全な空家への対策

周囲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、市民の安全・安心な暮らしを守るために、早期の問題解決を図る必要があります。

管理不全な空家については、地域住民の生活環境保全のため、必要に応じて所有者等に対して助言・指導等の措置を講じるほか、空家法に基づく「特定空家等」として判定して所有者等に状態の改善を働きかける等、問題解決のための対応を行います。

（５）実施体制の整備

空家等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協力して問題の解決に取り組みます。

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には、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、空家所有者の意識の醸成が必要です。この点について、パンフレット等による周知、セミナーの開催等を実施します。

① ホームページ、SNS、広報紙、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、市ホームページやSNS、広報紙、パンフレット、市が開催するイベント等で分かりやすく発信します。

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は、大阪府の住まい活性化フォーラムと連携して、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、空家対策や法律問題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 遺言書作成・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。将来のトラブルを防ぐため、遺言書作成や相続登記の重要性を所有者等に周知する仕組みを、本市と他の行政機関等との連携により検討します。

④ 空家等の発生を抑制するための特例措置の周知

平成 28 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」（空家等の譲渡所得の 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下記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・インスペクションの普及について検討します。

既存民間建築物耐震診断補助制度	昭和 56 年以前に建築された民間建築物について、耐震診断費用の一部を補助する制度
木造住宅耐震改修設計補助制度	昭和 56 年以前に建築された耐震性能が不足する木造住宅について、耐震改修工事の設計に要する費用の一部を補助する制度
木造住宅耐震改修補助制度	昭和 56 年以前に建築された耐震性能が不足する木造住宅について、耐震改修工事に要する費用の一部を補助する制度

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 ホームページ、SNS、広報紙、パンフレットによる周知（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）
- ② 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に、空家に関する様々な情報を記載したパンフレット等を同封すること等により、空家等所有者への確実な意識啓発を図ります。

（２）管理不全な空家の所有者への対応

周辺の住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・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

民生委員や福祉・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等と協働した空家の管理代行

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、空家等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「有効活用」施策

(1) 空家等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（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』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。

② 不動産の賃貸・売買に関する相談体制の整備等

空家等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 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」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」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

空家等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、個々の空家等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、情報が少なく、どうしてもよいか分からないケースも多くあります。

空家等現地調査により把握された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、地域の資源として有効活用する等、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公民連携の取組みで、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、大阪住まい活性化フォーラム内に設置されたリノベーションまちづくり部会と連携し、リノベーション事業の推進による空家等の有効活用を検討します。

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等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

空家等を店舗やコミュニティスペース、アトリエ、シェアハウス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市のホームページや広報誌、SNS等を活用して紹介し、同時に、空家等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、空家等の利活用事例の創出につなげていきます。

(3) 各種支援制度を活用した空家等の利活用等支援

国等が設けている空家等について利活用を促進するための各種制度を活用し、空家等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

マイホーム借り上げ制度は、一般社団法人「移住・住みかえ支援機構」が提供する制度で、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転貸します。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。

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、木造住宅の耐震化を支援しています。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」への取組み

平成 29 年 10 月 25 日に、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。

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な体制づくりに取り組めます。

4. 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

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。管理不全な空家への対策や空家等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) 「特定空家等」への措置

空家が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、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。

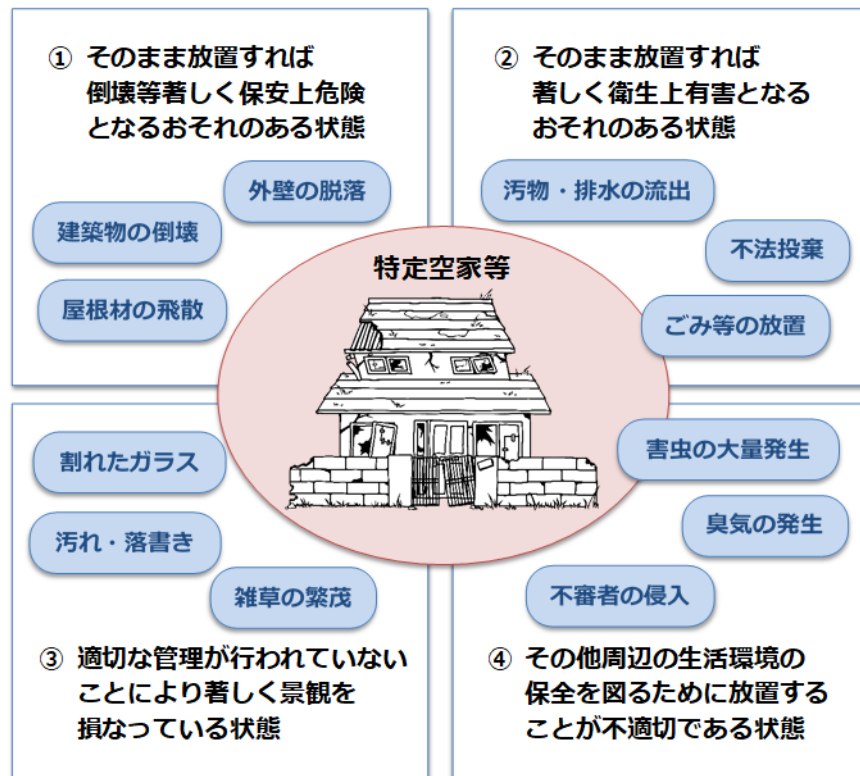
① 「特定空家等」とは

空家法第2条第2項に定めるとおり、適切な管理がされていないことにより、次のような状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と判断します。

- ・「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 特定空家等への措置の実施

特定空家等については、所有者等に対し、対象となった特定空家等の状態を改善するよう助言又は指導、勧告、命令等、空家法に規定された措置を順次実施していきます。

ア．助言又は指導

「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の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。

イ．勧告

「助言又は指導」を行っても、その「特定空家等」の状態が改善されない場合は、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とる勧告を行います。

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。

ウ. 命令

「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。

③ 特定空家等に係る代執行

空家法第 14 条第 3 項の規定に基づき、必要な措置を命ぜられた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても命令に付された期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、行政代執行を行うことができます。

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。

また、対象となる特定空家等の所有者等が特定できない場合は、「助言又は指導」「勧告」「命令」を経ずに、略式代執行を行うことができます。

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の住宅用地特例の対象から除外されます。

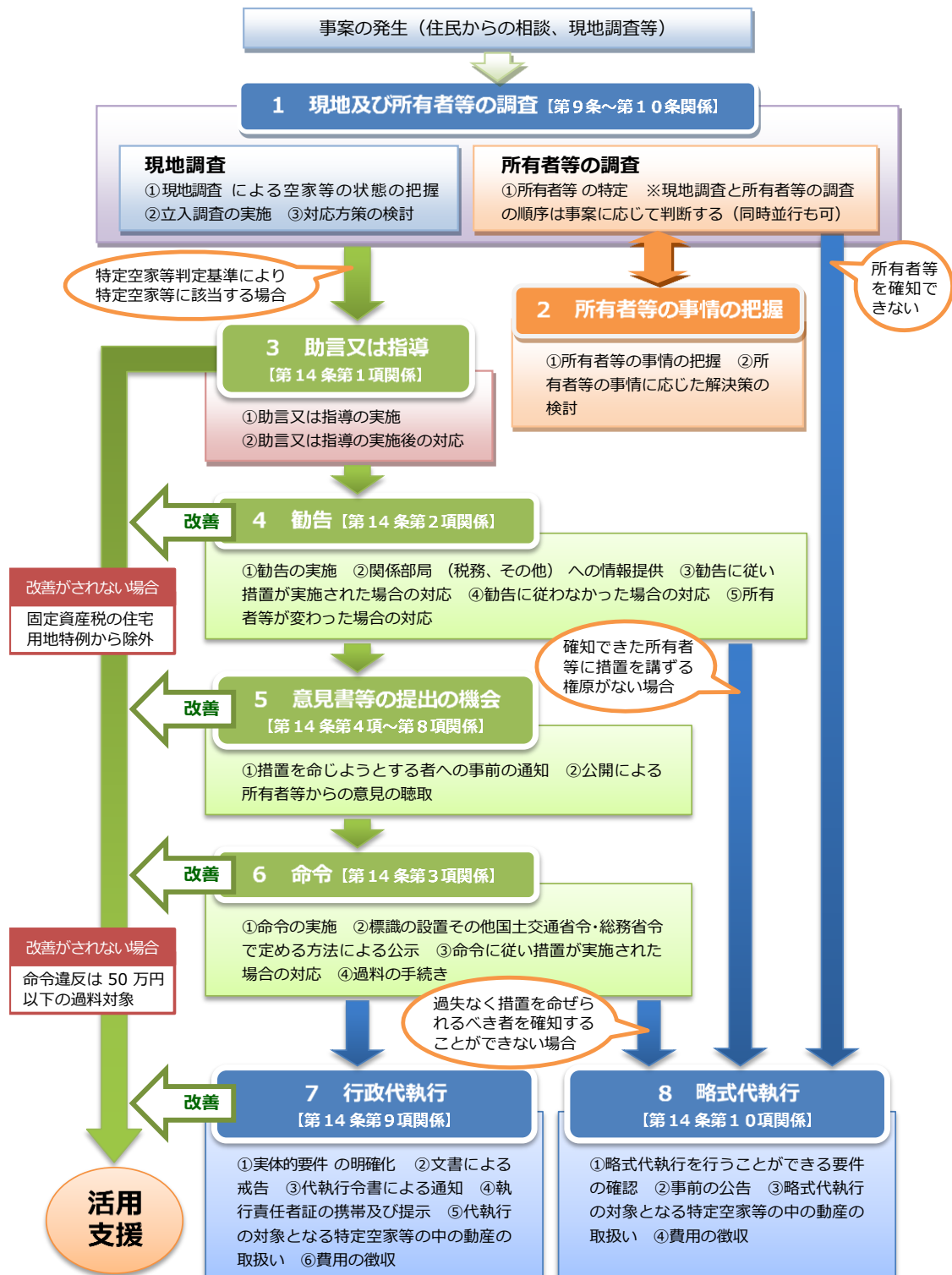
図表 24：【固定資産税の住宅用地特例措置の除外】

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例による課税標準額
		固定資産税
小規模住宅用地	住宅 1 戸につき 200 ㎡までの部分	課税標準×1/6
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)	課税標準×1/3

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

図表 25：【特定空家等への措置のフロー】



（３）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の措置を講じます。

（４）管理不全な空家の指導に関する関係法令

管理不全な空家に対し、空家法に基づく対応が困難な場合には、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、効果的に対応します。

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 44 条)	道路の沿道区域における土地や工作物が道路の構造に損害、又は道路の交通に危険を及ぼす場合	道路に接続する区域を「沿道区域」として指定し（指定基準を条例で定める。道路の各一側について幅 20m 以内。）し、道路の構造に損害、又は道路の交通に危険を及ぼす場合に、道路管理者は、その損害又は危険防止のため特に必要があると認める場合には、その工作物等の管理者に対し、必要な措置を講じることを命令できる。

関係法令	適用条件	内容
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。

5. 実施体制の整備

(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、空家等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めます。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。

図表 27：【庁内関連部署の役割】

部署名	各部署における役割
防災・防犯推進室	防災・防犯対策に関すること
消防本部 予防グループ	
都市整備部 都市計画グループ	空家等適正管理等に関すること 空家法に関すること 関係部署のとりまとめ及びデータベースの整理に関すること
都市整備部 土木グループ	市道管理等に関すること
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
総務部 税務グループ	空家等所有者の情報提供に関すること
上下水道部 経営企画グループ	水道の開閉栓状況に関すること
総務部 法務・契約グループ	特定空家等の措置等に関する行政手続きに関すること
都市整備部 公園緑地グループ	空家等除却後の利活用に関すること
政策推進部 企画グループ	空家等の利活用に関すること
健康福祉部 福祉グループ	
健康福祉部 高齢介護グループ	
市民生活部 市民協働推進グループ	
市民生活部 農政商工グループ	
教育部 社会教育・スポーツ振興グループ	
こども政策部 保育・教育グループ	

（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、空家等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。

（３）大阪府関係団体・機関との連携

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、空家等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 28：【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	空家情報の提供、跡地の利活用等

(５) 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。そのため、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 本計画の評価・検証

本計画期間中は、市内における空家数の増減状況等や社会経済情勢の変化等を総合的に評価・検証し、適切な進行管理を行います。そのうえで、法令及び国の補助制度等の改正や、実施した施策の効果等により、必要に応じて内容の変更を検討します。