

大阪狭山市空家等対策計画

中間見直し

(素案)

令和 6 年（2024 年）3 月

大阪狭山市

目次

第1章 計画の見直しについて	1
1. 見直しの背景と目的	1
2. 現行計画より継承する内容	2
(1) 趣旨・目的	2
(2) 計画期間	2
(3) 対象地区	2
(4) 計画の位置づけ	3
(5) 基本方針	4
(6) 対象とする空家の種類	5
3. 見直しの概要	6
(1) 大阪狭山市における人口推移や空家数の状況	6
(2) 空家等対策に関する法規制等の改正	6
(3) 空家等の状況把握と情報の整備更新（追跡調査）	6
(4) 空家等対策に係る取組みの進捗状況	7
(5) 特定空家等・管理不全空家等への対応	7
第2章 大阪狭山市の現状	8
1. 人口推移	8
2. 空家の状況	10
(1) 国、大阪府における住宅総数と空家数の推移	10
(2) 大阪狭山市における住宅総数と空家率の推移	11
第3章 空家問題に関する法改正	12
1. 民法等の一部改正、相続土地国庫帰属法の創設	12
(1) 民法等	12
(2) 相続土地国庫帰属法	14
2. 空家法の一部改正	15
(1) 活用拡大	15
(2) 管理の確保	15
(3) 特定空家等の除却等	16
第4章 追跡調査	18
1. 空家の状況	18
(1) 本計画策定当時における現地調査の概要	18
(2) 追跡調査における現地調査の概要	19
(3) 調査結果とこの5年間における変化	20
2. 追跡調査結果の分析	23
(1) 分析	23
(2) 課題と今後の対応	23

第5章 空家問題に関する具体的施策	24
これまでの取組みと効果、今後の取組み	24
(1) 既存民間建築物除却補助制度	24
(2) 既存民間建築物耐震診断/木造住宅耐震改修補助制度	26
(3) 民間事業者との連携	28
(4) 管理不全な空家等の所有者への対応	30
(5) その他の取組みについて	32
第6章 管理不全な空家への対応	35
1. 特定空家等・管理不全空家等への措置	35
(1) 特定空家等の定義	35
(2) 管理不全空家等の内容	36
(3) 固定資産税等の住宅用地特例措置の除外	36
(4) 特定空家等・管理不全空家等の判断から措置まで	37
2. その他の管理不全な空家への対応	42
(1) 各種制度	42
(2) 緊急時における危険な空家への対応	42
(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	42
(4) その他空家の状況把握・情報の整備更新	44
(5) 長屋や共同住宅に関する対策	44
第7章 計画の推進	45
1. 実施体制の整備	45
(1) 庁内の実施体制及び役割	45
(2) 法定協議会の設置	46
(3) 大阪府や府内市町村等との連携	46
(4) 関係団体・機関との連携	47
2. 今後の空家等対策に関する取組みについて	48
(1) 継続する取組み	48
(2) 検討する取組み	49
用語集	50

※ 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。

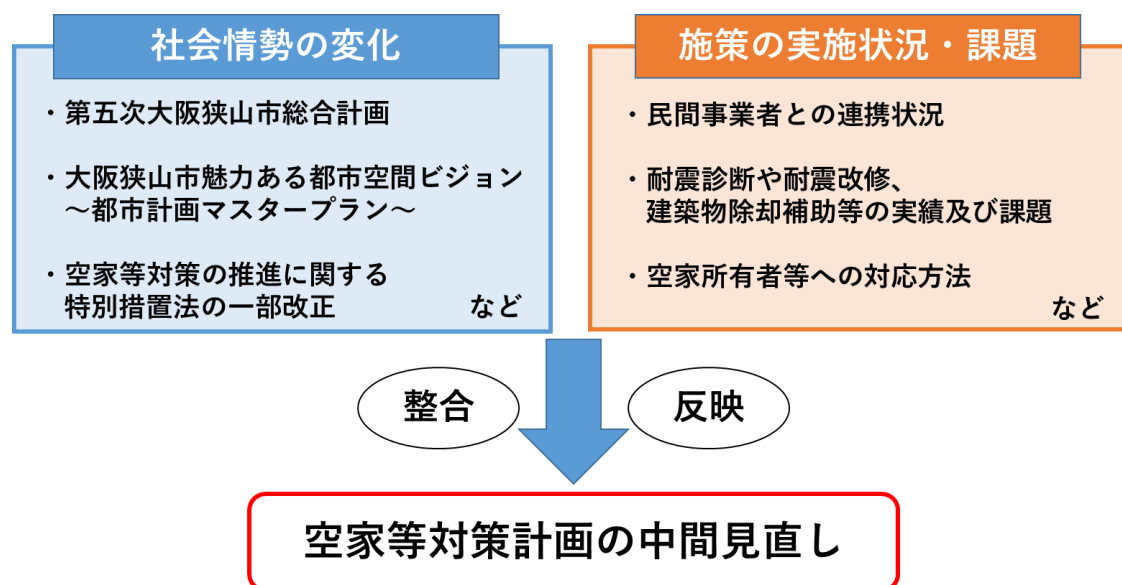
第1章 計画の見直しについて

1. 見直しの背景と目的

「大阪狭山市空家等対策計画」（以下「本計画」という）は平成31年（2019年）3月に策定し、平成31年度から令和10年度（2028年度）までの10年間の計画期間としています。本計画の策定にあたり、大阪狭山市（以下「本市」という）の空家等に関する状況と課題を把握整理するため、空家等実態調査を行い、抽出された空家等499件に対する不良度判定や、空家等所有者に対する意向調査を行い、空家の増加、適切な管理、利活用等の課題について整理を行っています。これらの調査結果を踏まえ、（1）空家の「発生抑制」（2）空家の「適切な管理」（3）空家の「利活用の促進」を空家対策の基本方針とし、各種取組みを実施してきました。

本計画の中間見直し（以下「本見直し」という。）については計画策定時に整理を行った空家等対策に関する課題や基本方針を引き継ぐとともに、計画期間の中間期である5年の間に進めてきた取組みの状況とその結果、変化した空家等の状況等を把握するとともに、「第五次大阪狭山市総合計画」、「大阪狭山市魅力ある都市空間ビジョン～都市計画マスタープラン～」など上位関連計画の策定・改定や法・制度の改正状況など、本市を取り巻く社会情勢の変化を踏まえ必要な見直しを行うことを目的とします。

図表1：【計画の見直しについて】



2. 現行計画より継承する内容

本見直しにあたり、現行計画の「趣旨・目的」や「計画期間」、「対象地区」、「計画の位置づけ」、「基本方針」、「対象とする空家の種類」は、計画の中間見直しであることから継承し、各施策を積極的に推進していくことを基本とします。

（１）趣旨・目的

「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。空家法では、空家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、管理不良空家の増加やそれによる課題への対応、空家等住宅ストックの有効な利活用を進める必要があります。そのため、本市の空家等の状況を把握したうえで、実情に合わせた対策を総合的かつ計画的に推進すること、また、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、空家法第 6 条に基づき、本計画を平成 31 年（2019 年）3 月に策定いたしました。

（２）計画期間

本計画の計画期間は、平成 31 年度（2019 年度）を初年度として令和 10 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。

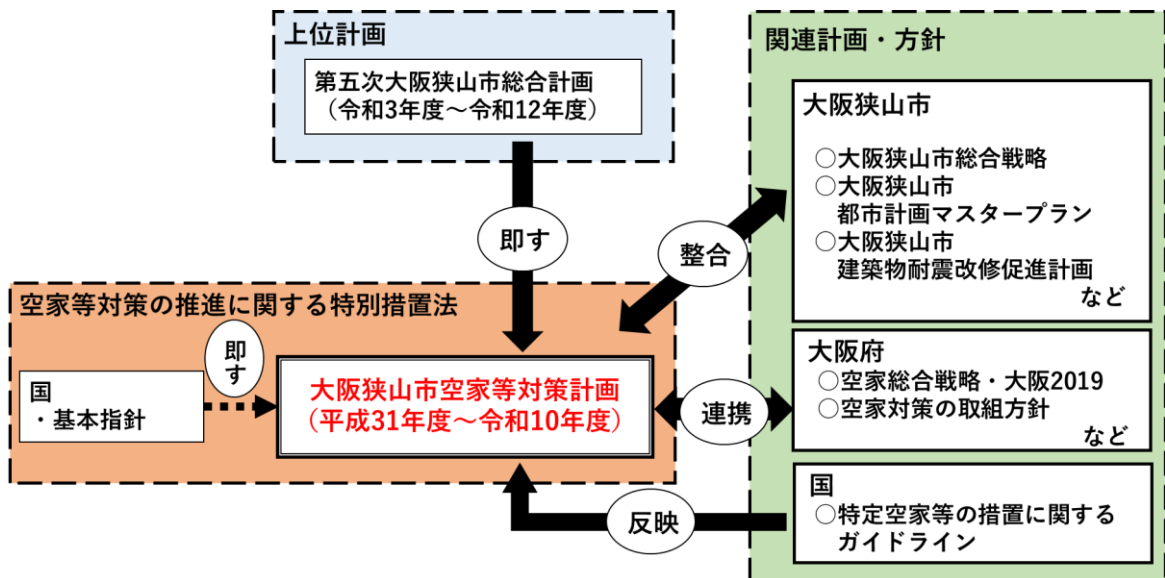
（３）対象地区

本計画の対象地区は、本市内全域とします。

(4) 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「第五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」、「大阪狭山市魅力ある都市空間ビジョン～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 2019^{※1}」及び「空家対策の取組方針」と連携を図るものとします。さらに、国が示している「特定空家等の措置に関するガイドライン」も本計画に反映しています。

図表 2：【計画の位置づけ】



（５）基本方針

本計画は、空家法第７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、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３：【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」

本市の人口推移は近年、増加傾向にありますが、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となることから、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」に取り組めます。

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に努めます。

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、どうしてもよいかわ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。

（６）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。

●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っ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。）をいう。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。

※管理不全空家等（空家法第13条第1項）は空家等に含まれます。

●特定空家等（空家法第2条第1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。

3. 見直しの概要

本見直しにあたり、基本的な考え方や方針については当初計画を引き継ぐこととしますが、以下の点をはじめとする、計画策定後の状況の変化等を踏まえ計画の見直しを行います。

（１）大阪狭山市における人口推移や空家数の状況

市町村ごとにとりまとめている「住民基本台帳」や総務省が行っている「国勢調査」や「住宅・土地統計調査」などから、本市における人口や世帯数の推移、空家数の状況等を整理します。

（２）空家等対策に関する法規制等の改正

本計画の策定以降、全国的な少子高齢化社会の進行、空家の増加などに伴う所有者不明土地の発生予防と利用の円滑化の両面から総合的に民事基本法制が見直されました。

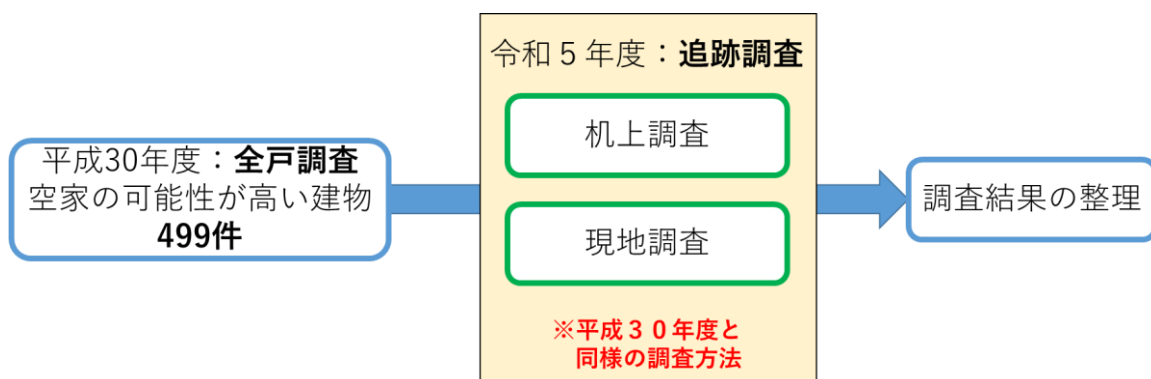
また、使用目的のない空家が今後も増加する見込みであることや、特定空家になってからの対応に限界があることなどから、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和５年法律第５０号、以下「空家法の一部改正」という。）が施行されました。

これらの見直しの内容について記載します。

（３）空家等の状況把握と情報の整備更新（追跡調査）

本計画策定時は空家等実態調査（机上調査及び現地調査）により、空家の可能性が高い建物の件数、位置、不良度等の調査を実施しました。本見直しでは、前回調査による空家の可能性が高い建物 499 件に対して追跡調査を行い、前回データとの比較・分析等により空家等対策の課題を整理します。

図表 4：【追跡調査の流れ】



（４）空家等対策に係る取組みの進捗状況

本計画に基づき実施した取組みの実績や進捗状況記載するとともに、課題等の整理を行い、今後の取組み方針を示します。

（５）特定空家等・管理不全空家等への対応

適切に管理されていない空家等については、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性もあることから、より具体的な対応方法の検討を行います。

また、空家法の一部改正にて、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等について、「管理不全空家等」という位置付けが新たに行われたことから、特定空家等や管理不全空家等に対する措置内容やフローチャートの見直しを行います。

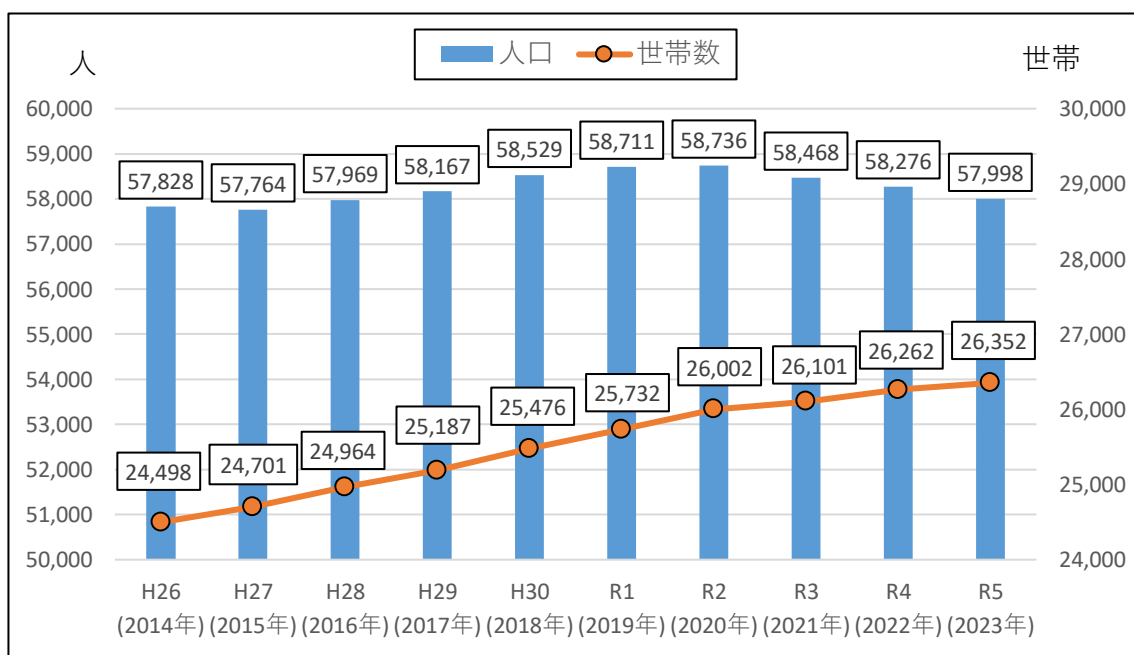
第2章 大阪狭山市の現状

1. 人口推移

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）及び住民基本台帳によると、約 58,000 人前後でほぼ横ばいとなっています。一方で、世帯数では年々増加傾向にあることから、1 世帯あたりの人員が減少傾向にあり、世帯の小規模化が進んでいます。

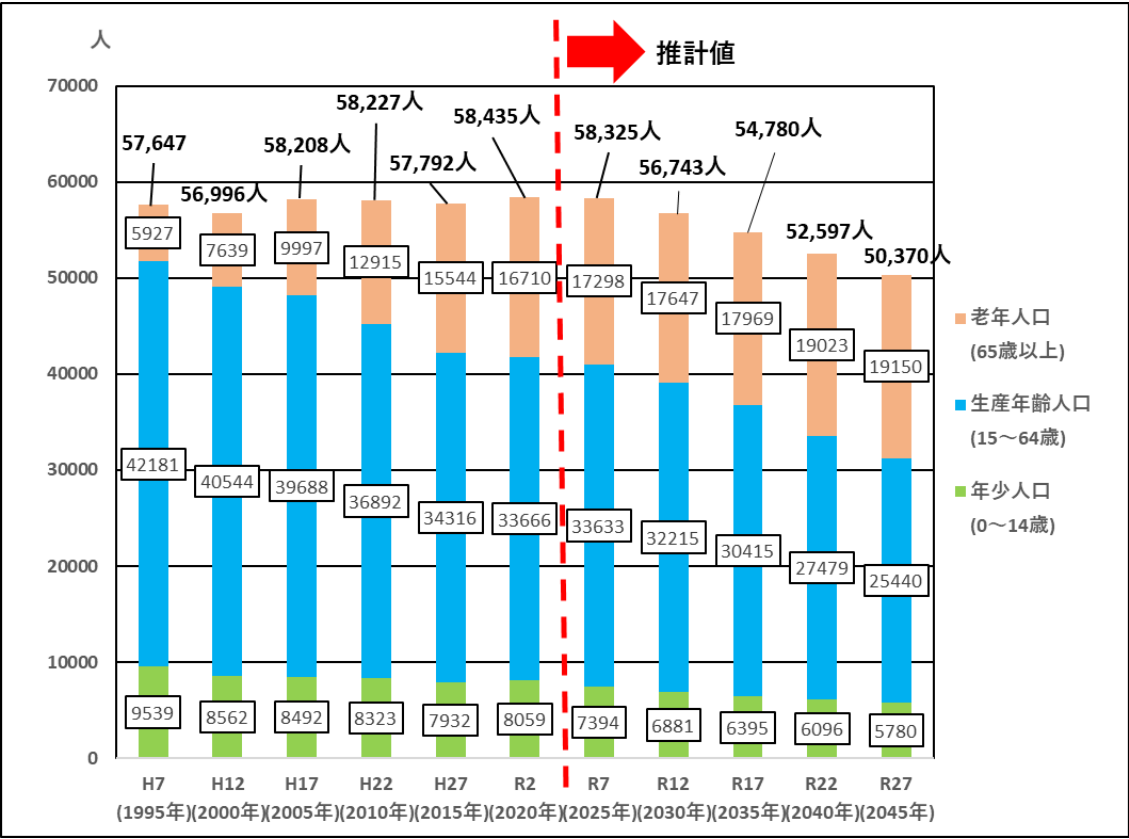
将来人口については、国立社会保障・人口問題研究所^{※3}（以下「社人研」という。）の『日本の地域別将来推計人口（平成 30 年（2018 年）推計）』に準拠し、直近の住民基本台帳の人口動向を用いて人口移動率を補正した市独自の推計（以下「社人研準拠」という。）では、令和 27 年（2045 年）には、50,370 人まで減少、令和 2 年（2020 年）からの人口増減率は約 13.8%の減少と予測されています。また、年齢3区分別では、令和 27 年における令和 2 年からの人口増減率は、年少人口（0 歳～14 歳）では約 28.3%の減少、生産年齢人口（15 歳～64 歳）では約 24.4%の減少となっている一方で、老年人口（65 歳以上）では約 14.6%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 5：【大阪狭山市住民基本台帳に基づく人口】



資料：住民基本台帳人口（外国人住民含む）（各年 10 月末時点）

図表 6：【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：令和 2 年（2020 年）までは国勢調査、令和 7 年（2025 年）以降は社人研準拠（住基補正）により、市独自に推計した結果。

（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）

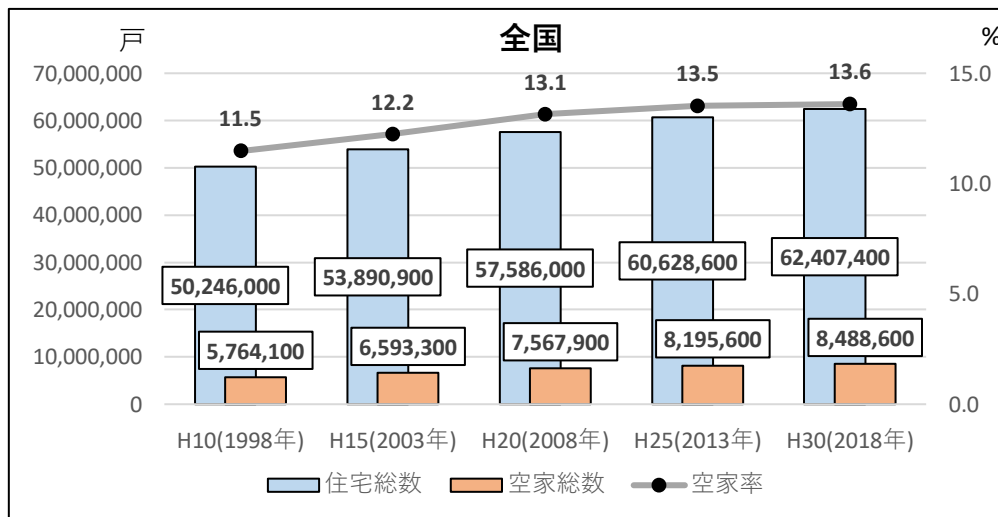
人口統計の主なものとして、国勢調査による人口と住民基本台帳による人口の 2 つがあります。国勢調査^{※2}は、5 年に 1 度、我が国に住んでいるすべての人と世帯を対象に総務省が行っている調査で、選挙区の改定や地方交付税交付額の算定等に用いられます。一方、住民基本台帳による人口は、住民基本台帳に登録されている人口で、税や福祉、選挙等の行政サービスの基礎資料として用いられます。

2. 空家の状況

(1) 国、大阪府における住宅総数と空家数の推移

国が5年に1度実施する住宅・土地統計調査※4（総務省統計局）によると、平成30年（2018年）の全国の空家数は、約850万戸と、5年前に比べ、約30万戸増加し、住宅総数に占める空家率も13.6%と0.1%上昇しています。

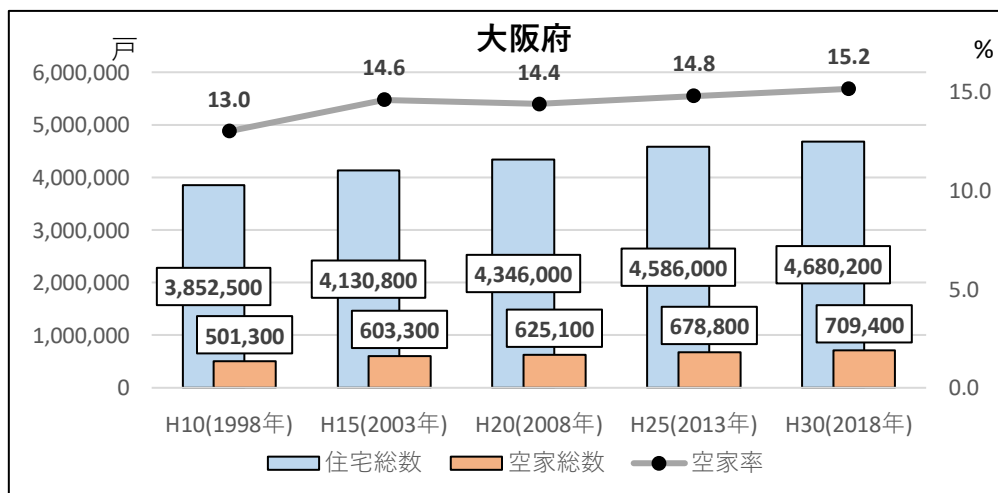
図表7：【住宅総数・空家総数と空家率の推移（全国）】



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

また、大阪府の空家数の推移を見ると、平成30年（2018年）の空家数は709,400戸で、5年前と比べ、30,600戸増加し、住宅総数に占める空家率は0.4%上昇しています。

図表8：【住宅総数・空家総数と空家率の推移（大阪府）】

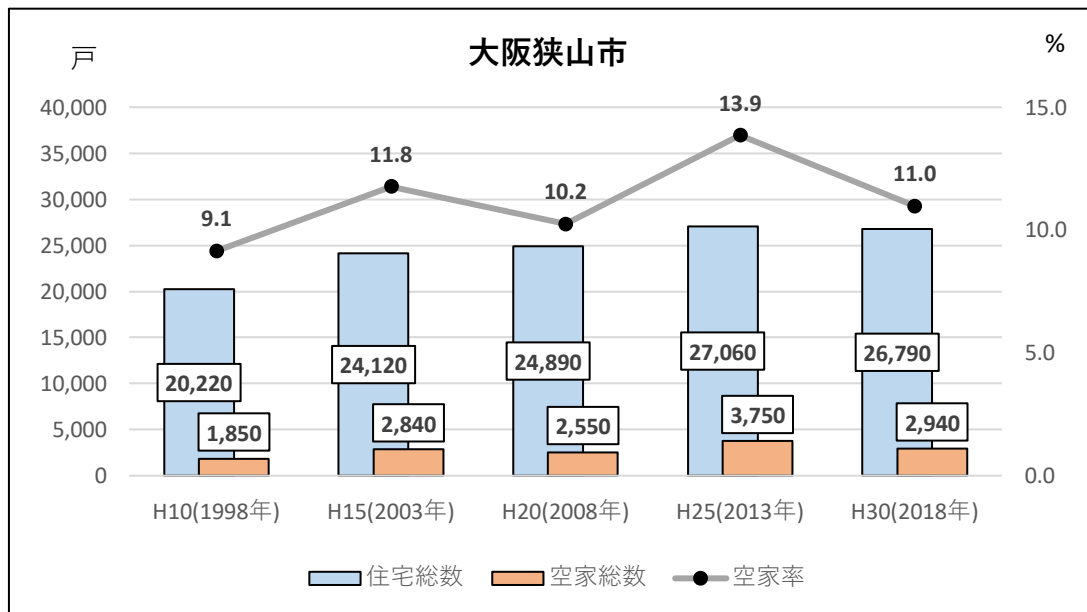


資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

（２）大阪狭山市における住宅総数と空家率の推移

平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査※⁴の結果によると、本市の住宅総数は平成 25 年（2013 年）には 27,060 戸、平成 30 年には 26,790 戸で、270 戸減少しています。また、空家数は平成 25 年には 3,750 戸、平成 30 年には 2,940 戸で、810 戸減少しています。また、空家率は 11.0%で全国平均（13.5%）や大阪府（15.2%）に比べ低くなっています。

図表 9：【住宅総数・空家総数と空家率の推移（大阪狭山市）】



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

解説（住宅・土地統計調査における「空き家」の定義）

「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。

この調査における「空き家」には、マンション等の集合住宅の「空き室」が1戸と数えられ、調査時点で使用がされていないものを「空き家」としています。

法において規定する「空家等」は、集合住宅の全ての住戸が空家となった場合に「空家等」とみなすとともに、概ね年間を通して住戸の使用実績がないものを対象とするため、この調査における「空き家」とは、定義が異なります。

第3章 空家問題に関する法改正

1. 民法等の一部改正、相続土地国庫帰属法の創設

相続登記がなされないことにより、所有者不明土地が発生し、それに伴う土地の管理不全化が進むことで、周辺土地等への悪影響が生じる恐れが懸念されます。そのような所有者不明土地問題の解決が喫緊の課題として、民法等の一部改正や「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号。以下「相続土地国庫帰属法」という。）」の施行などが行われました。

（1）民法等

①不動産登記法の改正（令和3年（2021年）4月28日公布）

●相続登記の申請の義務化（令和6年（2024年）4月1日施行）

不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付けました。正当な理由がなく申請を怠ったときは、10万円以下の過料が発生します。

また、相続人が申請義務を簡易に履行することができるよう、新たに「相続人申告登記」制度が設けられました。

●住所変更登記等の申請の義務化

（令和8年（2026年）4月28日までに施行）

所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付けられます。正当な理由が申請を怠ったときは、5万円以下の過料が発生します。

また、所有権の登記名義人から法務局側へあらかじめ氏名や住所等の情報提供を行った場合に、手続きが簡素化・合理化する新たな方策が導入されます。

②民法の改正

●相隣関係の見直し

隣地使用权の内容に関する規律の整備の点では、土地の所有者が所定の目的（ライフラインの設備設置など）のために必要な範囲で隣地を使用する権利を有する旨を明確化されました。

また、障壁・建物の構造・修繕以外の目的で隣地を使用することができるかどうかが不明確であったことから、隣接使用が認められる目的を拡充・明確化されました。その中で、隣地から越境した竹木の枝について、所有者へ催告を行ったが応じない場合や所有者を知ることができない場合等の一定の要件を満たせば、枝を自ら切り取るができるようになりました。

●共有の見直し

共有物の変更や管理に関する事項の決定など、共有者の同意を得る必要がある項目について、ルール of 明確化や合理化・新たなルールの整備等、社会情勢の変化に合わせて改正されました。

図表 10：【共有の見直し内容】

改正内容
共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化
共有物を使用する共有者がいる場合のルールの明確化・合理化
賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理に関するルールの合理化
所在等不明共有者がいる場合の変更・管理に関するルールの合理化
共有者が選任する共有物の管理者のルールの整備
共有の規定と遺産分割共有持分に関するルールの整備

●財産管理制度の見直し

所有者不明の土地や建物に対する財産管理制度として「所有者不明土地管理制度」及び「所有者不明建物管理制度」が創設されました。

また、管理不全な土地や建物に対する管理制度として「管理不全土地・建物管理制度」が創設されました。

●相続制度（遺産分割）の見直し

具体的相続分の割合による遺産分割を求めることについては、時間的制限がありませんでした。しかし、本改正により、相続開始（被相続人の死亡）から10年を経過した後に行う遺産分割は、具体的相続分ではなく、法定相続分（又は指定相続分）となることが明記されました。

（２）相続土地国庫帰属法（令和 5 年（2023 年）4 月 27 日施行）

土地を相続したものの、土地を手放したいと考えている相続人が増加していることや、相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いていることから、一定の要件を満たした場合に、相続又は遺贈により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることができる制度が創設されました。

図表 11：【相続土地国庫帰属法の申請に係る要件】

申請者	相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により土地の所有権又は共有持分を取得した者等
土地の要件	通常管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地は不可 （例：建物がある土地、通路等他人による使用が予定される土地など）
負担金等	土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金の納付

2. 空家法の一部改正（令和5年（2023年）12月13日施行）

周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空家対策を総合的に強化するものとして改正が行われています。また、空家所有者への責務強化として「国、自治体の施策に協力する努力義務」が追加されました。

（1）活用拡大

①空家等活用促進区域の指定

中心市街地や観光振興を図る区域等のうち、空家の活用が必要と認める区域が対象となり、活用指針等を定めると、建替え等による接道規制や用途規制などの緩和が可能となりました。

②空家等管理活用支援法人

市町村長が NPO^{※5} 法人や社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定することができ、指定後、支援法人が空家所有者への空家対策等に関する普及啓発や、市町村から情報提供を受けた所有者への相談対応などを行うことができるようになりました。

（2）管理の確保

①所有者把握の円滑化

市町村長から所有者把握のため、空家等に工作物を設置している者（例えば、電柱であれば電力会社など）に情報提供を求めることができる旨を明確化されました。

②特定空家化を未然に防止する管理

放置すれば特定空家等となるおそれのある空家等を「管理不全空家等」と新たに位置づけ、市町村長がその空家等の所有者等に対し、指導や勧告を行うことが可能となりました。勧告後は土地の固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）が解除されます。

図表 12：【管理不全空家の位置付け】

空家の状態		措 置 内 容	
		改正前	改正後
良 ↓ 悪	空家発生	適正管理の通知・助言	適正管理の通知・助言
	このまま放置すれば 特定空家化		追加 【管理不全空家】 指導・勧告、住宅用地特例の解除
	周辺に著しい悪影響	【特定空家等】 指導・勧告・命令・代執行、 住宅用地特例の解除	【特定空家等】 指導・勧告・命令・代執行、 住宅用地特例の解除

（３）特定空家等の除却等

①状態の把握

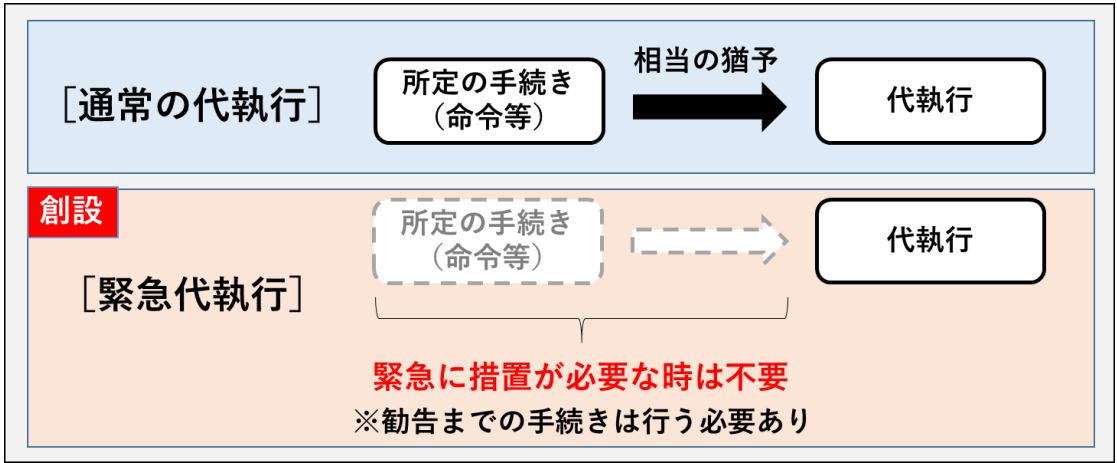
特定空家等に該当すると認められる空家等に対して、その所有者等に当該空家に関する情報について資料の提出などを求めることが可能となり、助言・指導、勧告及び命令を円滑に行うことができるようになりました。

②代執行の円滑化

●緊急代執行制度の創設

改正前までは、災害その他の非常の場合において、特定空家等が危険切迫の場合であっても、特定空家等の手続きとして、指導や勧告・命令までの手続きは行う必要がありました。しかし、本改正により、緊急に措置が必要な時であれば、指導や勧告の手続きは必要ですが、その後の命令以降の手続きをとらずに代執行を行うことができるようになりました。

図表 13：【緊急代執行】



●代執行費用の徴収方法の変更

特定空家等の代執行費用の徴収について、略式代執行と呼ばれる所有者等が不明な特定空家等の指導や勧告、命令等の手続きをとることができない代執行や新たな制度である緊急代執行に関しても、通常代執行の費用徴収方法と同様になり、手続きが簡素化されました。

図表 14：【代執行の費用徴収】

通常代執行	略式代執行 (所有者が不明のときに実施する代執行) ※代執行後、所有者が判明した場合	緊急代執行
現行	現行	改正
直ちに所有者から強制徴収	まず、所有者負担を裁判で争う必要	通常代執行と同様
告知・督促(請求)	裁判所に訴訟の提起	通常代執行と同様
不納付	所有者に負担させる旨の確定判決	通常代執行と同様
財産差押さえ	財産差押さえ	通常代執行と同様
公売等で換価	不納付	通常代執行と同様
	公売等で換価	通常代執行と同様

第4章 追跡調査

1. 空家の状況

本計画策定時に行った現地調査により、空家である可能性の高いと判定された建物 499 件について、調査時点以降も適切な管理が行われていない場合、老朽化がより加速し、周囲に著しい悪影響を及ぼす可能性が高くなっています。そこで、現在までの約5年間で、建替えや除却、改修等の改善や老朽化の進行度合いなどの状況を調査しました。

(1) 本計画策定当時における現地調査の概要

●現地調査の方法

現地調査については、空家の件数や分布状況、管理状態等の把握を目的として実施しました。

図表 15 : 【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	・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） ・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（電気メーターが動いていない、取り外されている等）

●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 件を対象に、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。

図表 16：【不良度ランクの定義】

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

（２）追跡調査における現地調査の概要

●現地調査の方法

現地調査については、本計画策定時に行った調査結果を基に同様の手法を用いて実施しました。

図表 17：【調査概要】

調査対象	平成 30 年（2018 年）に行った全戸調査によって空家である可能性の高い建物と判定された 499 件
調査時期	令和 5 年（2023 年）2 月～同年 9 月末
調査方法	●机上調査 ➡空家である可能性が高い 499 件から、本市保有情報を用いて除却や建替え等により空家ではなくなった物件を抽出 ●現地調査 ➡机上調査で抽出した物件以外について、本計画策定時と同様の調査手法を用いて現地調査
判定・分析	平成 30 年（2018 年）と同様の判定方法を用いて、状況変化を分析

●空家ではなくなり、不良度判定の対象外となった建物の位置づけ

不良度判定については前述の「空家の不良度判定」と同様の判定基準を利用します。「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」建物については新たな位置づけとして「対象外」を追加しました。

図表 18：【新たな位置づけ】

位置づけ	内容
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

(3) 調査結果とこの5年間における変化

●不良度ランクにおける推移

机上調査により 499 件から抽出された建物 306 件を対象に、現地調査を実施した結果、平成 30 年（2018 年）から変わらず空家の可能性が高いと判定された建築物は 251 件でした。

また、その 251 件の状況変化については、状態が改善した建物は 25 件、状態維持（変化が見られなかった）建物は 178 件、状態が悪化した建物は 48 件となり、ランク別では、A ランクが 71 件、B ランクが 122 件、C ランクが 47 件、D ランクが 11 件となりました。

図表 19：【不良度ランク別 追跡調査の結果】

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	3	130	275
	C	3	5	19	4	31	62
	D	0	0	1	4	5	10
合計		71	122	47	11	248	499

【状態改善】 25 件	【状態維持・変化なし】 178 件	【状態悪化】 48 件	【対象外】 248 件
----------------	----------------------	----------------	----------------

除却	建替え	使用実態あり	計
78	63	107	248

●中学校区別における推移

中学校区別の不良度ランクを比較すると、Dランク判定については狭山中学校区で1件増加、第三中学校区で2件減少、南中学校で2件増加となりました。

一方、499件からの減少数及び減少割合については狭山中学校区で90件（44.1%減）、第三中学校区で91件（48.9%減）、南中学校区で67件（61.5%減）となりました。

図表 20：【中学校区別 追跡調査結果】

<平成30年（2018年）>

中学校区	不良度ランク判定				空家数	割合
	A	B	C	D		
狭山	45件	121件	32件	6件	204件	40.9%
第三	63件	100件	19件	4件	186件	37.3%
南	44件	54件	11件	0件	109件	21.8%
市全体	152件	275件	62件	10件	499件	100.0%

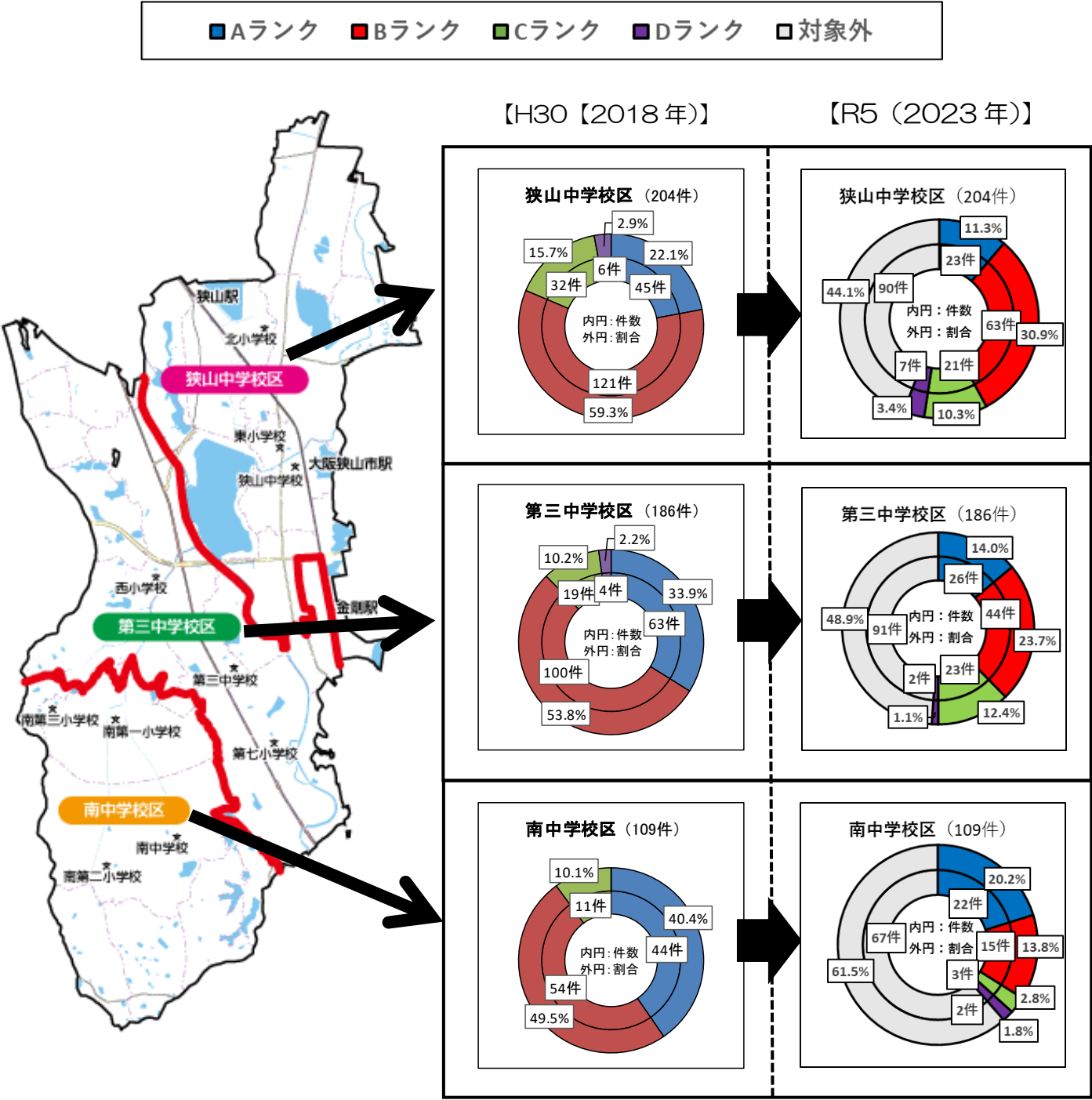
<減少数（対象外）及び減少割合>

中学校区	減少数 （対象外）	減少 割合
狭山	90件	44.1%
第三	91件	48.9%
南	67件	61.5%
市全体	248件	49.7%

<令和5年（2023年）>

中学校区	不良度ランク判定				空家数	割合
	A	B	C	D		
狭山	23件	63件	21件	7件	114件	45.4%
第三	26件	44件	23件	2件	95件	37.9%
南	22件	15件	3件	2件	42件	16.7%
市全体	71件	122件	47件	11件	251件	100.0%

図表 21：【中学校区分図（空家の当初の調査及び追跡調査結果）の比較】



2. 追跡調査結果の分析

(1) 分析

調査結果から、この5年間で499件のうち49.1%（248件）の建物が除却や建替え等により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。

その他の建物（251件）のうち、適切な管理を行っている（門や塀等の破損個所の処分・修繕等）ことで建物の状態が改善している割合が10%（25件）、状態の変化が見られなかった割合が70.9%（178件）、適切な管理がなされておらず、状態が悪化している割合が19.1%（48件）となりました。

状態の変化が見られなかった建物が全体の約7割を占めていましたが、状態が悪化した建物が全体の約2割を占めており、状態が改善している建物よりも多くなっています。これにより、特に適切な管理がなされていない建物については、建物の経年劣化による老朽化が今後さらに加速していくことが予想されます。

(2) 課題と今後の対応

適切に管理されていないC・Dランクの建物については、倒壊等による周囲への悪影響が発生する可能性が高いことから、所有者把握や適正管理の通知・本市補助制度の案内等、建物の状態改善に向け積極的な取り組みが必要になります。

特に、本計画策定時からDランクである建物については、周囲への悪影響がより大きくなる可能性が考えられることから、当該空家の所有者等に修繕や除却などの情報提供や助言を早急に行っていく必要があります。また、今回の追跡調査で新たにDランクに判定された建物についても、優先的に所有者等の把握を行い、今後の意向等を確認し、必要があれば本市で設けている空家対策に関する各種制度の情報を提供していきます。空家所有者等による改善の意思がない場合で、周囲への影響がより一層深刻化する恐れがある場合は、管理不全空家等や特定空家等に係る措置の実行も検討します。

その他のランクの建物についても、周囲に悪影響を及ぼす危険性が生じた場合や市民からの通報等があった場合にはその都度必要な対策を講じます。

第5章 空家問題に関する具体的施策

これまでの取組みと効果、今後の取組み

本計画の策定後、計画に基づき、空家等対策に関する各種取組みを進めてきました。その内容及び実績等について整理し、今後の取組みについて記載します。また、取組みごとに、どの基本方針に則しているかを記載しています。

基本方針1：空家の発生抑制
基本方針2：空家の適切な管理
基本方針3：空家の利活用の促進

（1）既存民間建築物除却補助制度（基本方針2・3）

①制度の概要（令和6年（2024年）3月時点の内容です）

市内にある老朽化及び地震による倒壊等により周辺に危険が及ぶおそれのある空家の除却を行う所有者に対し、除却費用の一部を補助する制度です。空家の倒壊等による、人的・経済的な被害の軽減を図ることを目的としています。

図表 22：【補助内容】

補助対象建築物	補助額	限度額
木造住宅	延床面積 1 ㎡あたり 2 万円 または除却工事費の 80% の低い方	1 戸あたり 50 万円 (不良住宅は 100 万円)
非木造住宅	延床面積 1 ㎡あたり 3 万円 または除却工事費の 80% の低い方	

②実績

図表 23：【補助件数】

年度	旧耐震住宅（戸）	不良住宅（戸）
令和2年（2020年）	6	1
令和3年（2021年）	15	1
令和4年（2022年）	12	3

③効果と課題

本制度については、毎年一定数の申請があり、空家等対策の促進に一定の効果が見られました。空家等の所有者からの相談に対しても、本制度を案内することができ、所有者にとっても空家等の処分について選択の幅が広がるなどのメリットがあると考えられます。

一方で、除却後の土地利用について未定の場合や補助対象建築物に該当しないために放置されている場合など、補助制度の利用意欲はあるものの所有者等の事情により利用できていないケースも見受けられます。

④今後の取組み

上記課題にも柔軟に対応できるように、社会情勢の変化に合わせた補助制度の見直しや固定資産税の住宅用地特例に関する制度等、より空家の利活用を促進するための制度等を検討します。

解説（補助対象者・補助対象空家について）

既存民間建築物除却補助制度の利用に際して、補助対象は以下のとおりです。

●補助対象者（以下のすべてに該当する人）

- ・補助対象空家の固定資産税を滞納していない方
- ・直近の課税所得金額が507万円未満の個人または法人税額が0円の法人

●補助対象空家（以下のいずれかに該当する空家）

- ・不良住宅であって、不良度判定基準の評点が100点以上の空家
- ・旧耐震基準^{※6}で建築された住宅で、耐震診断の結果数値（上部構造評点^{※7}）が0.7未満の空家、または「誰でもできるわが家の耐震診断」の結果が7点以下の空家

(2) 既存民間建築物耐震診断/木造住宅耐震改修補助制度

(基本方針 1・3)

①耐震診断補助制度の概要（令和 6 年（2024 年）3 月時点の内容です）

震災に強いまちづくりをめざし、昭和 56 年に改正された建築基準法の新耐震基準に適合していない民間建築物に対して、耐震診断費用の一部を補助する制度です。耐震診断とは、建築士等の専門家が現地調査を実施し、地震に対する安全性を確認するものです。

図表 24：【補助内容】

補助対象建築物	補助率	限度額	
木造住宅	耐震診断にかかる 費用の 11 分の 10	戸建住宅	5 万円
		共同住宅など	1 戸あたり 5 万円 (上限 100 万円)
非木造住宅	耐震診断にかかる 費用の 2 分の 1	戸建住宅	2 万 7 千円
		共同住宅など	1 戸あたり 2 万 7 千円 (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 費用の 3 分の 2	学校、病院、 老人ホームなど	133 万 2 千円
	耐震診断にかかる 費用の 2 分の 1	上記以外	100 万円

②耐震改修補助制度の概要（令和 6 年 3 月時点の補助制度の内容です）

木造住宅の耐震改修を促進するため、市内にある木造住宅の耐震改修を行う所有者に対し、耐震改修費用の一部を補助する制度です。耐震改修とは、耐震性を高めるために、耐震設計に基づき改修工事を行う、または耐震シェルター※8 設置工事を行うものです。

図表 25：【補助内容】

補助対象建築物	補助率	限度額
木造住宅	耐震改修にかかる 費用の 10 分の 8	1 戸あたり 80 万円 (所得により 100 万円)
長屋・共同住宅		1 戸あたり 80 万円×戸数 (所得により 100 万円)
耐震シェルター	定額	1 戸あたり 70 万円 (所得により 90 万円)

③実績

図表 26：【補助件数】

年度	耐震診断（戸）	耐震改修（戸）
平成 31 年・令和元年（2019 年）	8	5（1）
令和 2 年（2020 年）	36	6（1）
令和 3 年（2021 年）	14	4
令和 4 年（2022 年）	32	4

※（ ）は耐震シェルター※⁸設置による補助、それ以外は全て木造住宅

④効果と課題

耐震診断・耐震改修等を行うことで、住宅を良好な状態に維持することができ、使用しなくなった場合においても、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るという点においては空家等対策の効果が期待できます。

⑤今後の取組み

実績を見ると、耐震診断・耐震改修の補助件数については毎年一定数の申請があるため、今後も補助制度及び周知については継続していきます。

また、平成 30 年（2018 年）3 月に策定している「大阪狭山市建築物耐震改修促進計画」においては、本補助制度については耐震化※⁹を促進する具体的な取組みとして記載しているため、記載内容について整合を図り、空家等対策と耐震化促進の両面から本補助制度の周知等を行っていきます。

解説（補助対象者・補助対象住宅について）

耐震診断補助制度・耐震改修補助制度の利用に際して、補助対象は以下のとおりです。

【耐震診断】

- 補助対象者・・・補助対象建築物の所有者
- 補助対象建築物・・・旧耐震基準※⁶で建築された住宅

【耐震改修】

- 補助対象者（以下のすべてに該当する人）
 - ・直近の課税所得金額が 507 万円未満の個人または法人税額が 0 円の法人
 - ・補助対象住宅の固定資産税を滞納していない方
- 補助対象住宅（以下のいずれかに該当する住宅）
 - ・耐震診断結果数値（上部構造評点※⁷）が 1.0 未満の木造住宅
 - ・最大応答変形※¹⁰が 15 分の 1 を超える木造住宅

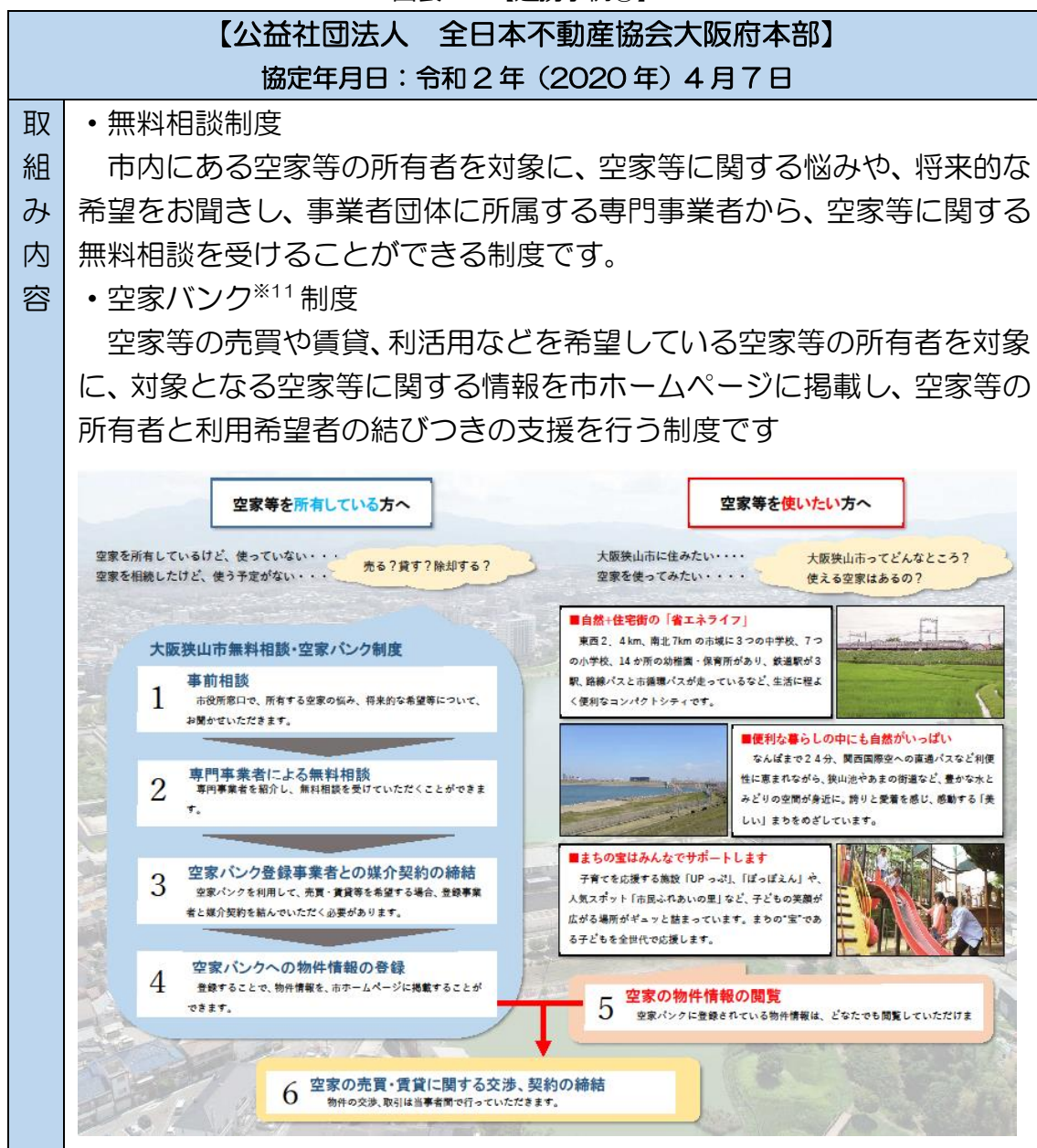
(3) 民間事業者との連携（基本方針1・2・3）

①取組み概要

所有者等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等に対する支援や、空家所有者等に対して空家等対策に関する情報提供の方法などを検討するにあたり、民間事業者等と連携し、より効果的な取組みを行います。

②実績

図表 27：【連携事例①】



（次ページに続く）

(つづき)

取 組 み 内 容	・専門家による空家対策セミナー、個別相談会の実施 空家対策の専門家と市の職員による空家対策セミナーと専門家が空家に関する様々なお悩みにアドバイスをする個別相談会を実施しました。 【実績】 日時：令和4年（2022年）11月9日 場所：市役所3階 第1・第2会議室 名称：空家の損する！？得する！？話 人数：空家対策セミナー 15人 個別相談会 3組 （参考）個別相談会における相談内容 ・空家を手放したいと思っているが、何から始めるべきかわからない ・空家除却の補助内容や土地売却のタイミングを教えてほしい ・所有している空家を賃貸に出すか売却するかで悩んでいる
効 果 と 課 題	無料相談制度、空家バンク^{*11}制度については、これまでの実績として、「無料相談制度」が1件、「空家バンク登録件数」が0件となっています。追跡調査の結果や統計データの情報から、一定数は市場流通にのっている物件があることや、窓口相談等により対応できている物件もありますが、市場流通が難しい空家等も存在している可能性は高いと考えられます。 空家対策セミナーと個別相談会については、イベントの参加者で既存民間建築物除却補助制度の利用者もいたことから、一定のニーズ・効果があると考えられます。
今 後 の 取 組 み	無料相談制度、空家バンク制度については、周知の継続やより効果的な制度運用も検討します。 空家対策セミナーと個別相談会については、より多くの方に空家対策に関する情報提供を行えるように、セミナーの形態やイベントの周知方法等について、より効果的な手法を検討します。

図表 28：【連携事例②】

【株式会社 ジチタイアド】 協定年月日：令和 4 年（2022 年）11 月 21 日	
取組み 内容	空家等対策に関するパンフレットの作成及び提供
効果と 課題	本市で設けている各種制度や相続登記に関する案内等、空家等所有者に対して有益となる情報を掲載しており、空家の適正管理の通知や窓口相談やイベント時の配布など、有効な情報提供ツールとなっています。 
今後の 取組み	令和 5 年度（2023 年度）よりパンフレットの運用を開始しているため、今後も継続していくとともに、必要があれば内容の更新等を行います。

③効果と課題

上記 2 つの民間事業者との連携による取組みについては、空家対策セミナー・個別相談会に一定数の参加者がいることや、空家等対策に関する情報提供を効果的に行えているなど、空家等対策の推進に一定の効果がみられます。一方で、各取組みについては前述のとおり、適宜取組み内容の見直しを行う必要があります。

④今後の取組み

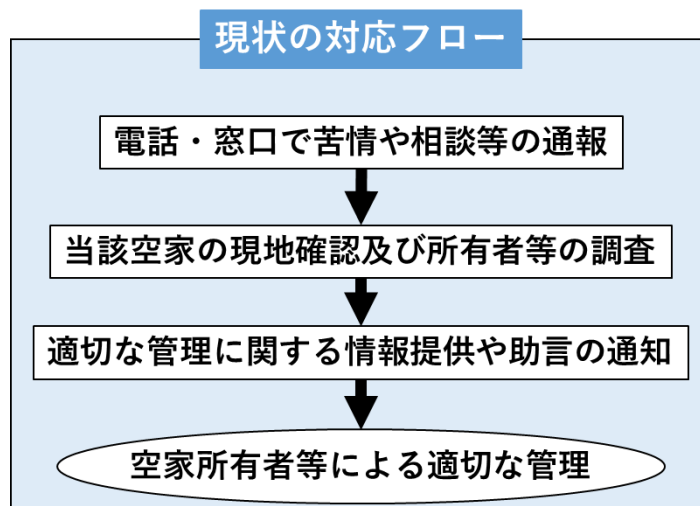
これまでの取組みは内容を見直しながら継続していくとともに、他市の空家対策に関する民間事業者等の連携・取組み事例などを参考にしながら、本市の空家状況や管理不全な空家に対する対応状況、空家所有者等のニーズに応じ、他の民間事業者との連携や取組みについても検討する必要があります。

（４）管理不全な空家等の所有者への対応（基本方針２）

①現状の対応

本市では、電話や窓口で通報を受けた建築物の現地確認や所有者把握調査を行い、空家であると判断された場合は、空家所有者等に対して適切な管理に関する情報提供や助言の通知を行っています。

図表 29：【管理不全な空家等への対応】



②実績

平成31年（2019年）～令和4年（2022年）までの間で受けた相談・通報等の件数は50件、そのうち除却や建替え、樹木の剪定・修繕等の対応がなされた件数は19件でした。

図表 30：【通報件数と対応内容】

年度	相談等 件数	対応内容		
		除却・建替え	樹木の剪定・ 修繕等	その他
平成31年・令和元年 (2019年)	9	3	1	1
令和2年(2020年)	14	5	1	1
令和3年(2021年)	14	1	0	1
令和4年(2022年)	13	3	1	1

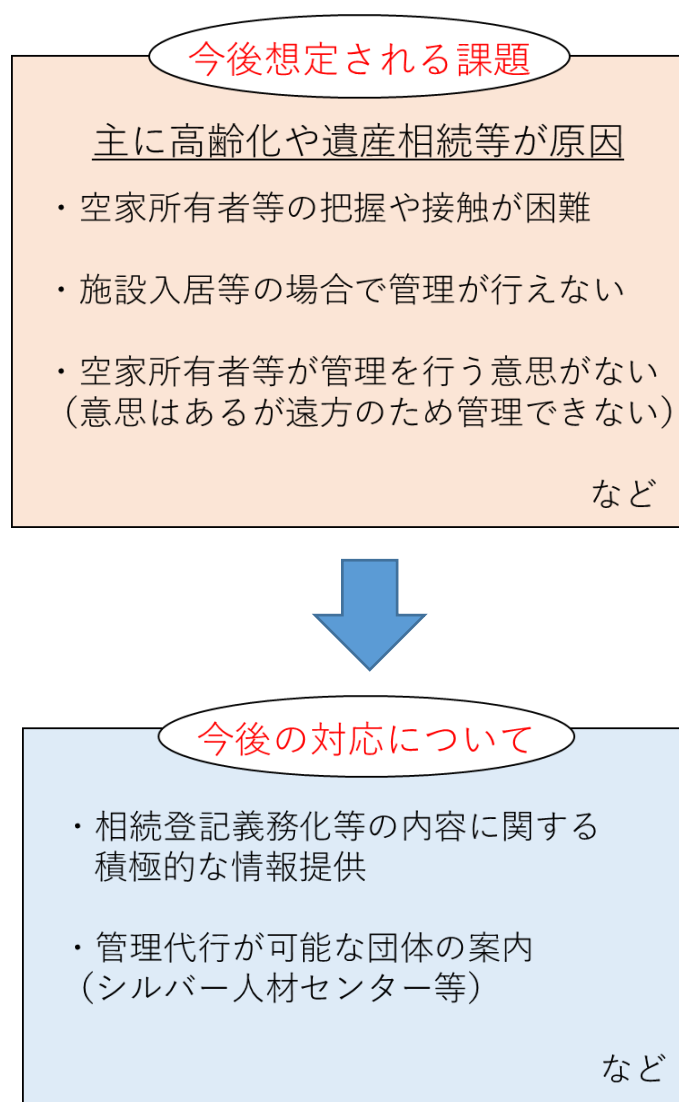
③効果と課題

現状の対応の中でも、空家所有者等に対し各種制度紹介や相談対応を行っており、問題の解決に至っているケースもあります。しかし、今後高齢化や遺産相続における課題（所有者把握の難化、所有者等が遠方にいるなどで管理が難しい等）がより増加していくことが予想されます。

④今後の取組み

空家法改正に合わせた対応や管理代行^{※12}を行える団体の案内などを検討します。また、空家等の問題に対して、市職員による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、ガイドライン等の作成を行います。

図表 31：【課題と今後の対応】



（５）その他の取組みについて（基本方針１）

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、空家除却の補助制度や空家バンク※¹¹制度等、様々な情報を記載することで、建物所有者等への確実な意識啓発を図っています。

②ホームページ、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（空家除却の補助制度や空家バンク制度）等、様々な情報を本市ホームページや広報誌、パンフレット、本市が開催するイベント等で積極的に発信しています。

③遺言書作成の重要性と、公正証書遺言及び自筆証書遺言書の周知

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。将来のトラブルを防ぐため、遺言書作成が重要となります。

遺言の方式には、法律専門家である公証人が２人以上の証人の立会いのもと厳格な方式に従い作成する「公正証書遺言」と１５歳以上で自書さえできれば一人で作成することができる「自筆証書遺言」があります。

また、法務局では自筆証書遺言書を法務局で保管することで、改ざんなどのトラブルを解消できることが期待される「自筆証書遺言書保管制度」があります。

本市では、これらの内容を記載したパンフレットを配架し、周知を行っています。

④死亡時の相続登記の重要性周知の案内

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。それに伴い、不動産登記法が改正され、令和６年（２０２４年）４月１日より相続登記が義務化されます。その他、不動産に関するルールの概要が記載されているパンフレットを窓口で配架し周知を行っています。また、死亡届出提出時に相続登記に関するパンフレットを配布する等の周知も行っています。

⑤空家の発生を抑制するための特例措置の周知

平成 28 年度（2016 年度）の税制改正により創設され、最近では令和 9 年（2027 年）12 月 31 日までの延長が決定された「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、本市ホームページ等で周知を行っています。

**「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）とは**

被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除します。

⑥効果と課題

各種周知に関しては、窓口対応の内容により該当するパンフレットの配布を行っており、空家所有者等に対して適切な情報提供を行うことができています。また、補助制度の活用等一定の効果が見られます。また、大阪府や関係団体からのパンフレット等、窓口や問い合わせの相談内容に応じて、本市から発信している情報以外の情報提供も行っています。

⑦今後の取組み

大阪府や各種団体の情報における周知の方法については、主に紙媒体による方法を用いており、遠方に住まれている方や市役所への来庁が困難な方などに情報が行き届かないケースも考えられるため、ホームページや SNS^{※13} を活用したより効果的な周知方法を検討します。

第6章 管理不全な空家への対応

1. 特定空家等・管理不全空家等への措置

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。

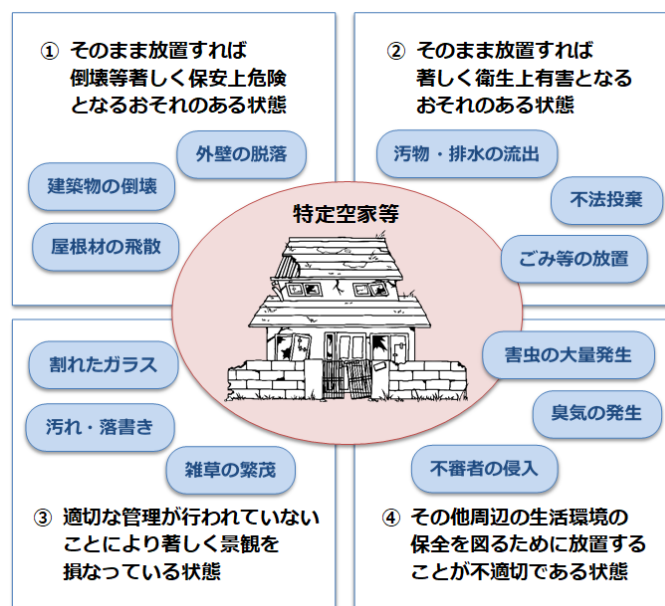
それに加え、空家法の一部改正により、特定空家等になる可能性がある空家を「管理不全空家等」と新たに位置付けたことや、緊急に措置が必要な時であれば、命令以降の手続きをとらずに代執行を行うことができる「緊急代執行制度」が創設されるなど、空家等対策を強化した内容が追加されました。

(1) 特定空家等の定義

特定空家等とは、空家法第2条第2項において、空家等が下記図表で示す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。

ただし、特定空家等への判断については、必ずしも定量的な基準により一律に判断するものではなく、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす恐れがあるか否か、悪影響の程度と危険等の切迫性があるかどうかを総合的に勘案して判断する必要があります。

図表 32：【特定空家等とは】



(2) 管理不全空家等の内容

管理不全空家等とは、空家法第13条第1項において、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等と記載されています。

管理不全空家等に関しても、特定空家等と同様に図表32の4つの状態における悪化状況などから、総合的に判断されます。

(3) 固定資産税等の住宅用地特例措置の除外

空家法第13条第2項及び第22条第2項の規定に基づき、管理不全空家等及び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、当該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 33：【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 (家屋の延床面積の10倍まで)	評価額×1/3	評価額×2/3

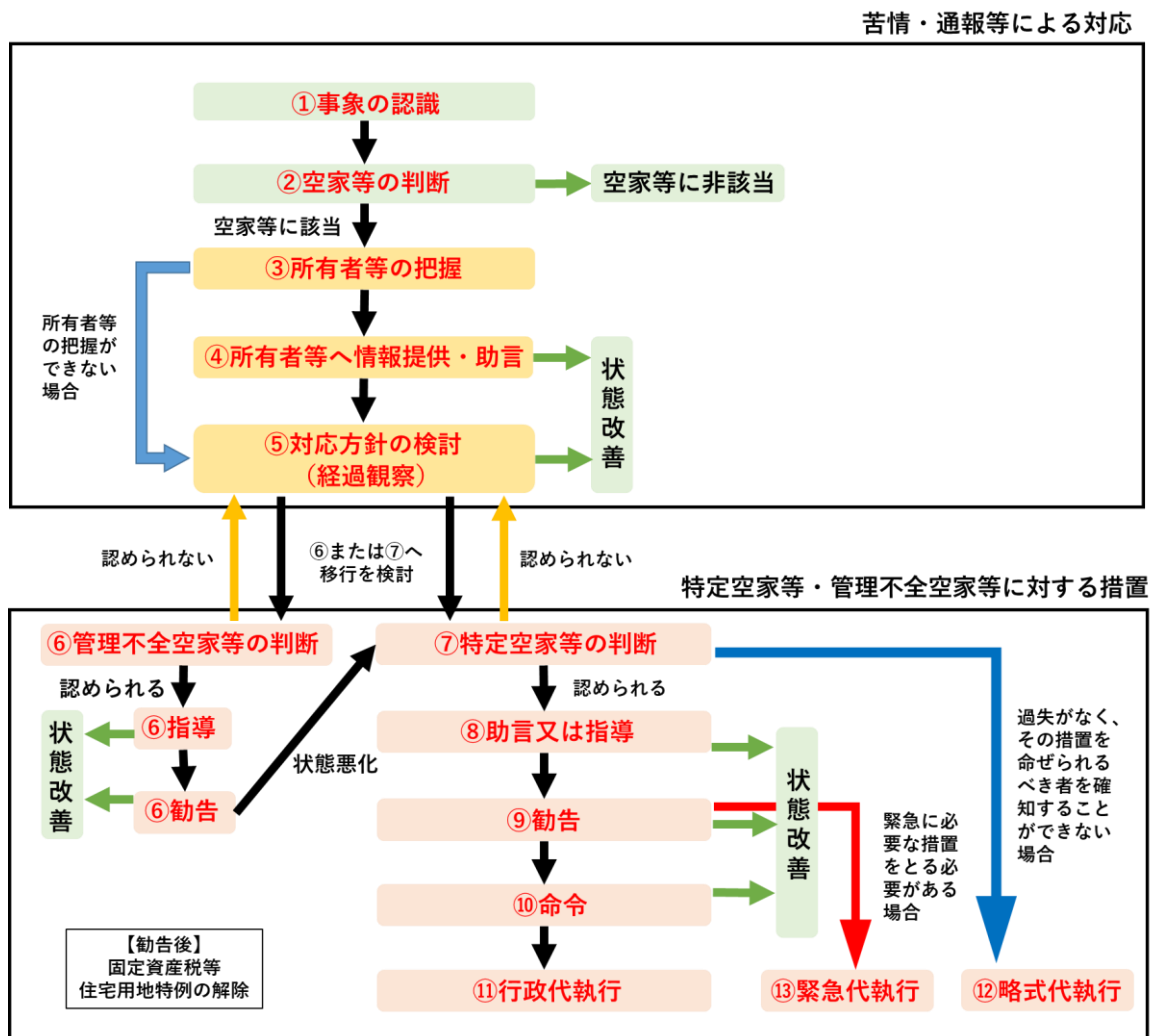
所有者等に対し勧告がされた
特定空家等及び管理不全空家等の敷地

適用除外

(4) 特定空家等・管理不全空家等の判断から措置まで

空家法の一部改正で新たに位置づけられた管理不全空家等や緊急代執行に加え、本計画策定当時に記載のなかった略式代執行など、措置の流れについて整理を行い、フローチャートを更新しました。また、各項目の内容説明についてはフローの各項目の番号とリンクする形で次のページより記載しております。

図表 34：【特定空家等・管理不全空家等への措置のフロー】



●苦情・通報等による対応

①事象の認識

市民や地区などからの通報・相談をはじめ、市職員による実態把握調査等から、空家等の可能性がある建築物を把握します。

通報や相談時に、当該建築物の場所や通報・相談内容の詳細など可能な範囲で聴取します。

②空家等の判断

市職員により現地調査（外観目視による建築物の状態確認、周囲への聞き取り、売り出し看板等の設置状況など）を行うとともに、本市保有情報、水道閉栓状況、その他空家情報等を踏まえて空家等に該当するか判断します。

なお、空家等と判断されなかった場合は、内容に応じて関係部署と調整を行い、別途対応方法を検討します。

③所有者等の把握（空家法第9条第1項、第10条第1項及び第3項）

②の結果、空家等と判断された場合、市が保有する情報や登記情報、水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認、他自治体や家庭裁判所への照会などから所有者等を特定します。

それらの手続きを行っても所有者等が特定できない場合には、「④所有者等への情報提供・助言」を行うことができないため、「⑤対応方針の検討」に移行します。

④所有者等への情報提供・助言（空家法第12条）

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。

また、状態の改善に向け、有効に活用できる関連制度（既存民間建築物除却補助制度、無料相談制度、空家バンク^{*11}制度等）について情報提供を行います。

⑤対応方針の検討

「④所有者等への情報提供・助言」を行った後、所有者等による状態の改善が行われているかどうかの経過観察や、必要に応じて所有者等への進捗確認を行い、今後の対応方針について検討します。例えば、次の対応が考えられます。

- ・所有者等の自主的な改善を促すため、引き続き、所有者等に対して有効に活用できる関連制度の情報提供等を行う。
- ・時間経過等により空家等の状況が悪化している場合や、所有者等の意向を確認したうえで改善が見込めない場合は、個別の状況に応じて管理不全空家等や特定空家等の移行を検討する。
- ・所有者等が不明・不在の場合や、所有者等による適切な管理が期待できない場合は、財産管理人制度に基づく財産管理人の選任の請求を検討する。
- ・所有者等が自らの意思により、財産管理などの法律行為を行うことが困難な場合は、関係部署等と連携しながら、親族等に対して成年後見制度の活用への助言を行う。

など

解説（財産管理人制度について）

民法では、空家等の所有者が不明である場合など、一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人（財産管理人）に、財産又は土地若しくは建物の管理や処分を行わせる制度（財産管理人制度）が定められています。

市町村長は、空家法第14条各号の規定に基づき、民法の特例として利害関係人の証明を行うことなく、財産管理人制度に基づく財産管理人の選任について、家庭裁判所又は地方裁判所に請求することが可能です。

空家等に対する措置として、利用することが想定される制度は次のとおりです。

不在者財産管理人制度	空家等の所有者が従来の住所を去り、容易に戻る見込みがない場合
相続財産清算人制度	相続人があることが明らかでない場合
所有者不明建物管理制度	所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
管理不全土地管理制度、 管理不全建物管理制度	所有者はいるものの管理が適切ではなく、他人の権利が侵害されるおそれがある場合

●特定空家等・管理不全空家等に対する措置

⑥管理不全空家等の判断、指導・勧告（空家法第13条）

【判断】 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したうえで、庁内関連部署と協議を行い、管理不全空家等に該当するかを総合的に判断します。なお、判断されなかった場合は「⑤対応方針の検討」において、再度、今後の方針を検討します。

【指導】 管理不全空家等と判断された場合、当該空家の所有者等に対し除却、修繕、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指導を行います。

【勧告】 指導を行ってなお状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認められた場合、当該空家等の所有者等に対し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、改善が確認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。

⑦特定空家等の判断

「⑤対応方針の検討」又は「⑥管理不全空家等の判断、指導・勧告」までの経緯や現地調査の結果を踏まえ、特定空家等に該当するか否かの判断を行います。当該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したうえで、庁内関連部署と協議を行い、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、総合的に判断します。なお、特定空家等の判断やその後の措置（助言又は指導、勧告、命令、代執行）を実施する際、必要に応じて立入調査を行います。

当該空家等が特定空家等と判断された場合において、空家等の所有者が死亡しており相続人のあることが明らかでない場合（相続人全員が相続放棄して相続する者がいなくなった場合を含む。）や所有者等の所在を特定できない場合は、「⑫略式代執行」を行います。

特定空家等と判断されなかった場合は「⑤対応方針の検討」において、再度、今後の方針を検討します。

⑧助言又は指導（空家法第22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。

⑨勧告（空家法第 22 条第 2 項）

「⑧助言又は指導」を行っても、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、改善が確認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。

災害その他の非情の場合において、命令等の事前手続きを経るいとまがない場合は、「⑬緊急代執行」を行います。

⑩命令（空家法第 22 条第 3 項）

「⑨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。

⑪行政代執行（空家法第 22 条第 9 項）

「⑩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、所有者等が行うべき行為を市が実施、又は市が委任した第三者が実施します。なお、代執行に要した一切の費用は、その所有者等が負担することになります。

⑫略式代執行（空家法第 22 条第 10 号）

「⑨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る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る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、所有者等が行うべき措置を市が実施、又は市が委任した第三者が実施します。なお、後にその所有者等が判明した場合、代執行に要した一切の費用は、その所有者等が負担することになります。

⑬緊急代執行（空家法第 22 条第 11 号）

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、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必要があると認めるときで、命令するいとまがないときは、所有者等が行うべき措置を市が実施、又は市が委任した第三者が実施します。なお、代執行に要した一切の費用は、その所有者等が負担することになります。

2. その他の管理不全な空家への対応

管理不全な空家へのその他の対策として、関連する他の法令や制度に沿った対応を検討します。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) 各種制度

本市では、建築物の耐震診断、耐震改修（設計を含む）、空家の除却を行う方を対象に、除却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。

図表 35：【本市の空家対策に関する制度】

制度	概要	記載ページ
既存民間建築物 除却補助制度	空家の除却に対する補助制度	p.24
既存民間建築物 耐震診断補助制度	建築物の耐震診断に対する補助制度	p.26
木造住宅耐震改修 補助制度	木造住宅の耐震改修に対する補助制度	
無料相談制度	専門事業者から空家等に関する 無料相談を受けることができる制度	p.28
空家バンク※ ¹¹ 制度	空家等の所有者と利用希望者の 結びつきの支援を行う制度	

(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、庁内関連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、次のページに記載の関連する他の法令等に基づく対応や、前述の「⑤対応方針の検討（p.39）」に記載した、民法上の財産管理制度の利用により解決可能となる事案もあることから、個別の状況に応じて空家法に基づく対応以外の対応についても検討します。

図表 36 : 【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・第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。

(4) その他空家の状況把握・情報の整備更新

現在居住中の住宅等が空家化し、また、管理不全な状態の空家が放置されることによって、対策が必要となる空家は今後も発生し続けることが予想されます。引き続き空家対策を推進していくため、継続的な空家情報の収集・更新、活用体制等を整備し、空家問題の解消に努めていきます。

(5) 長屋や共同住宅に関する対策

戸建住宅や店舗等の空家だけではなく、長屋や共同住宅等の老朽化の進行や空き室の増加等が懸念されますが、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。

また、「大阪狭山市建築物耐震改修促進計画（令和6年（2024年）3月中間見直し）」において、マンション管理組合等の管理者等が当該管理組合によるマンションの管理計画を作成し、一定の基準を満たしたものを市が認定を行う制度として、「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、管理計画認定制度が新たに位置づけられました。本制度の活用により、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、積極的な周知を行います。

解説（大阪狭山市建築物耐震改修促進計画について）

本市では、将来予測される大地震による被害の軽減を図り、安全・安心なまちづくりに取り組むことを目的として、平成30年（2018年）3月に「大阪狭山市建築物耐震改修促進計画」を改定しました。

また、計画改定から5年が経過し、住宅耐震化の現状を整理するため、また、改正された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に規定する「マンション管理適正化推進計画」を位置づけるための見直しを行い、「大阪狭山市建築物耐震改修促進計画中間見直し」を令和6年3月に施行しました。

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、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。

(1) 庁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、庁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庁内調整委員会」を設置しています。

図表 37：【空家等対策庁内調整委員会（令和6年（2024年）3月時点）】

※機構改革により、名称変更予定

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
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
	土木グループ	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
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
	産業振興・魅力創出グループ	空家等の利活用に関すること
健康福祉部	福祉グループ	
	高齢介護グループ	
教育部	社会教育グループ	
	教育施設グループ	
こども政策部	保育・教育グループ	
	放課後こども支援グループ	
政策推進部	企画グループ	
	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。

用語集

番号	用語	説明	ページ
1	空家総合戦略・大阪 2019	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 31 年 3 月策定)	3
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。	8、9
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。	8
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。	10、11
5	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。	15
6	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。	25、27
7	上部構造評点	『木造住宅の耐震診断と補強方法』(一般財団法人日本建築防災協会刊)において定める木造建築物に関する『構造耐震指標』(lw)のことで、建物を壊さないで床や壁の仕様・部材、筋交いや耐力壁の接合部の状態、劣化状況などを調査・評価・解析して地震動に対する木造住宅の土台から上部(上部構造)の耐震性を評価するための数値をいう	25、27

番号	用語	説明	ページ
8	耐震シェルター	地震で住宅が倒壊しても寝室や睡眠スペースを守る装置。既存の住宅内に設置し、住みながらの工事や、耐震改修工事に比べて短期間での設置が可能。主に一部屋型とベッド型がある。	26、27
9	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。	27
10	最大応答変形	地震時にどれだけ建物が変形しても良いかを規定されており、その判断基準に用いられる指標の最大値のこと。	27
11	空家バンク	市内の空家・空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・空地の情報を提供する仕組みのこと。	28、29、 33、28、 42
12	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。	32、49
13	SNS	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。	34