

泉大津市空家等対策計画

令和3年4月

泉大津市

目次

第1章 計画の趣旨	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 泉大津市の概要	3
第2章 空家等の現状と課題	9
1. 統計データからみる空家の現状	9
2. 空家等実態調査結果	11
3. 空家所有者アンケート調査結果	21
4. 空家等に関する現状と課題及び目指すべき方向性	37
第3章 空家等対策の基本的な方針	47
1. 計画期間	48
2. 対象とする地区	48
3. 対象とする空家等の種類	48
4. 空家等の調査	49
5. 空家等に関する対策に関する基本的な方針	49
第4章 空家等対策における施策	51
施策1 空家等の発生予防の推進	51
施策2 所有者等による空家等の適正管理の推進	53
施策3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用促進	55
施策4 特定空家等に対する措置及びその他特定空家等への対処	59
第5章 計画の推進	63
1. 住民等からの空家等に関する相談対応	64
2. 空家等に関する対策の実施体制	64
3. 計画の進捗管理	65

第1章 計画の趣旨

1. 計画の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅が増加しています。

平成30年住宅・土地統計調査によると、本市における空家数は、5千件を超え、住宅総数の15.7%を占める状況となっています。なかでも、適切な管理が行われていない空家等の増加は、防災、防犯、衛生、景観等の観点から市民の生活環境に影響を及ぼすことから、市民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要です。また、空家等の増加は地域コミュニティの活動低下にもつながることから、空家化の予防、活用・流通の促進、管理不全対策といった住宅政策の視点から総合的な取組を進め、良好な住環境はもとより活力ある地域づくりの実現が求められています。

これらを踏まえ、本市では、空家等問題が深刻化する事態を未然に防ぎ、「誰もが暮らしやすいまち」の実現に向け、空家等の適正管理と利活用の促進、ならびに管理不全となった空家等の解消を図る取組などについての方向性を『泉大津市空家等対策計画』として取りまとめました。



2. 計画の位置づけ

本計画は、本市内の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基本的な方針とします。そのため、上位計画である「泉大津市総合計画」や「泉大津市住宅マスタープラン」等との整合をはかり、市内の空家等の実態を踏まえたうえで、空家等対策に関する基本的方針を示すとともに、各種計画と連携をとった基本計画とします。

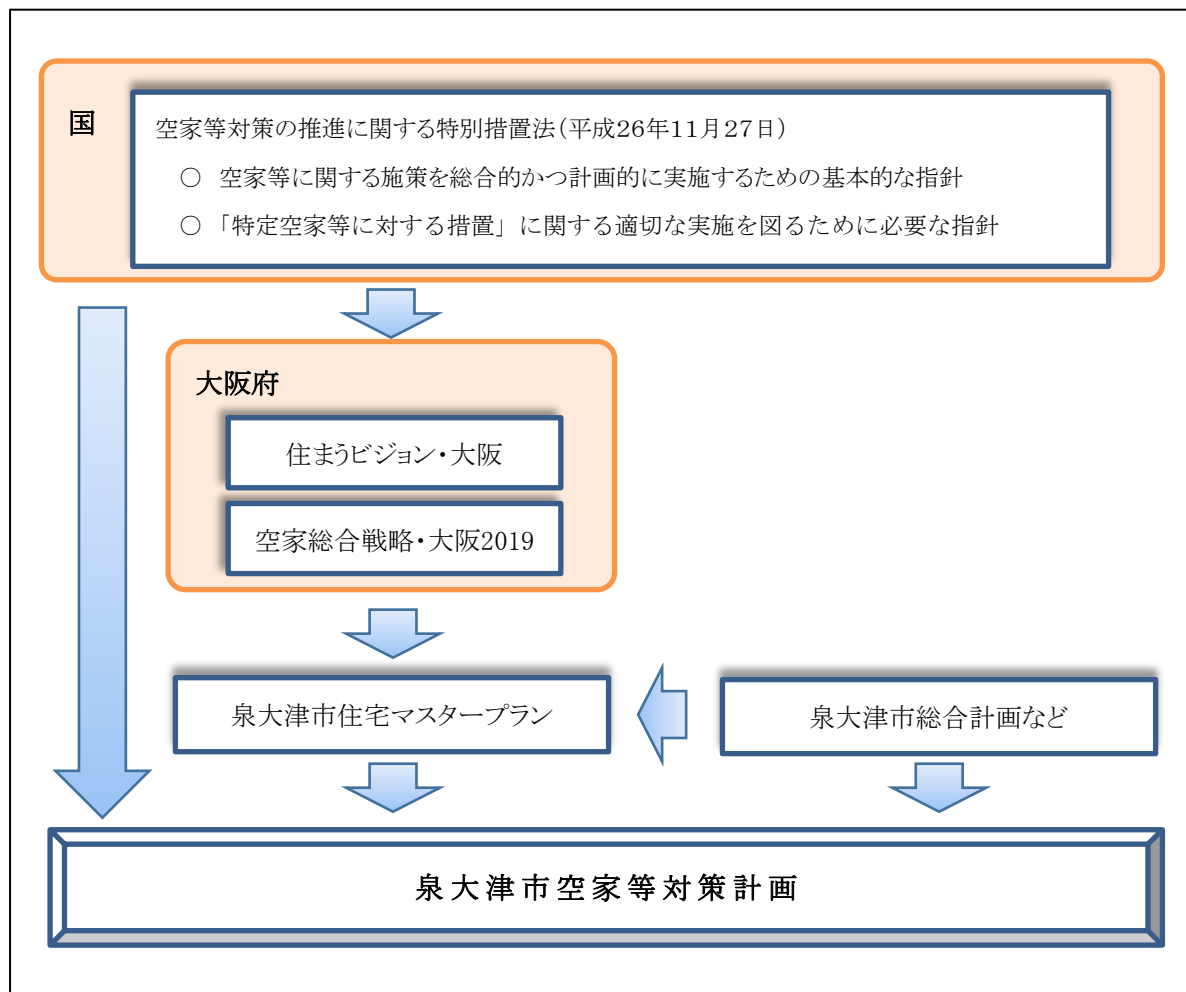
なお、本計画は、本市における空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「特措法」という。)第6条に基づく空家等対策計画と位置づけます。

また、本計画の運用に際し必要な事項は別途定めます。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

泉大津市空家等対策計画の位置づけ図



3. 泉大津市の概要

(1) 位置

本市は、大阪府南部に位置し、北西には大阪湾、南は大津川に面しています。

地形は市内全域がほぼ平坦で、市内全域が市街化区域になっています。

現在、面積は13.67km²、内約4.69km²が公有水面の埋立て地です。

東西約5.4km、南北約5.5kmにわたるコンパクトなまちを形成しています。



出典：第4次泉大津市総合計画（泉大津市）

(2) 交通等

鉄道は、市内に南海本線3駅、隣接する和泉市内にJR阪和線1駅が存在し、泉大津駅から大阪までは約20分、関西空港までは約25分で移動できます。

道路は、臨海部に阪神高速4号湾岸線、市の北部に堺泉北有料道路が整備されており近畿圏内の主要都市までは、車で約1時間で移動することが可能です。

航路は、泉大津～北九州新門司間を結ぶフェリーが一日一便就航しています。



出典：泉大津市住宅マスタープラン（泉大津市）

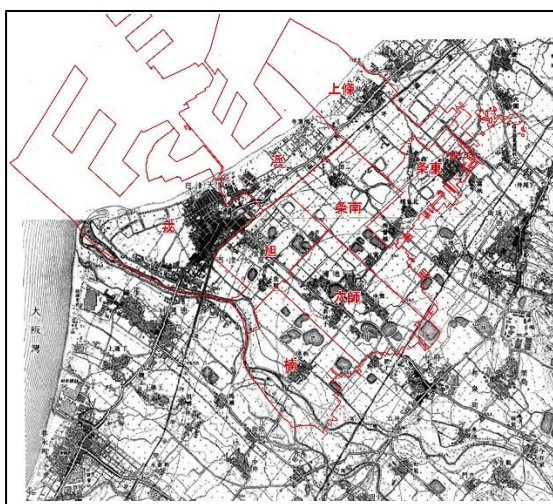
(3) 市街地形成

本市では、戦前より南海本線、JR 阪和線の二本の鉄道が通っており、泉大津駅西側や現在の穴師・上条校区などが市街化されていました。昭和22年には、南海本線と海岸線の間に市街地が拡大していますが、内陸の市域については、戦前と同じように農地のままの状態です。

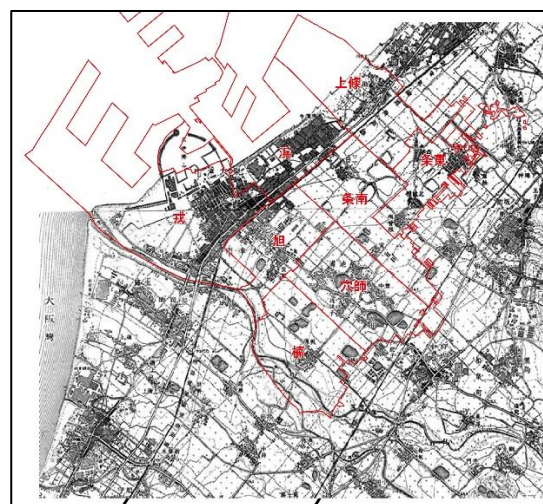
昭和42年には、内陸部は、まだ大部分は農地のままの状況ですが、よくみると大きな敷地の工場が出来、市街地が内陸部に拡大しています。

昭和55・56年には内陸部にも市街地が拡大し、ため池や農地もほとんど見られなくなりました。

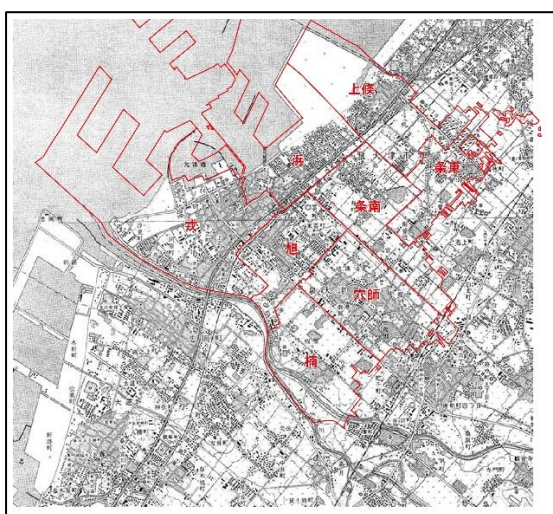
昭和4～9年



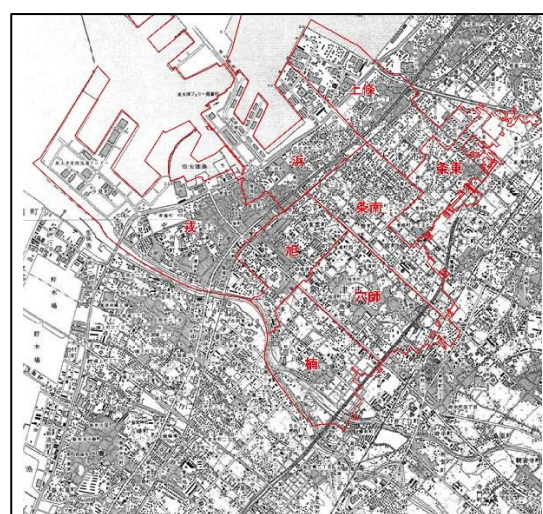
昭和22年



昭和42年



昭和55・56年



出典：国土地理院 2万5千分の1地形図

(校区境界線を追記)

(4) 人口

本市の人口は、平成 17 年をピークに減少に転じており、令和 2 年 4 月現在、74,421 人となっています。

① 人口推移

世帯数は増加傾向にあるものの、増加率は低下しつつあり、平成 22 年から平成 27 年にかけては、ほぼ横ばいとなっています。

世帯人員は年々減少していますが、大阪府平均と比較するとやや高くなっています。

人口・世帯数・世帯人員の推移

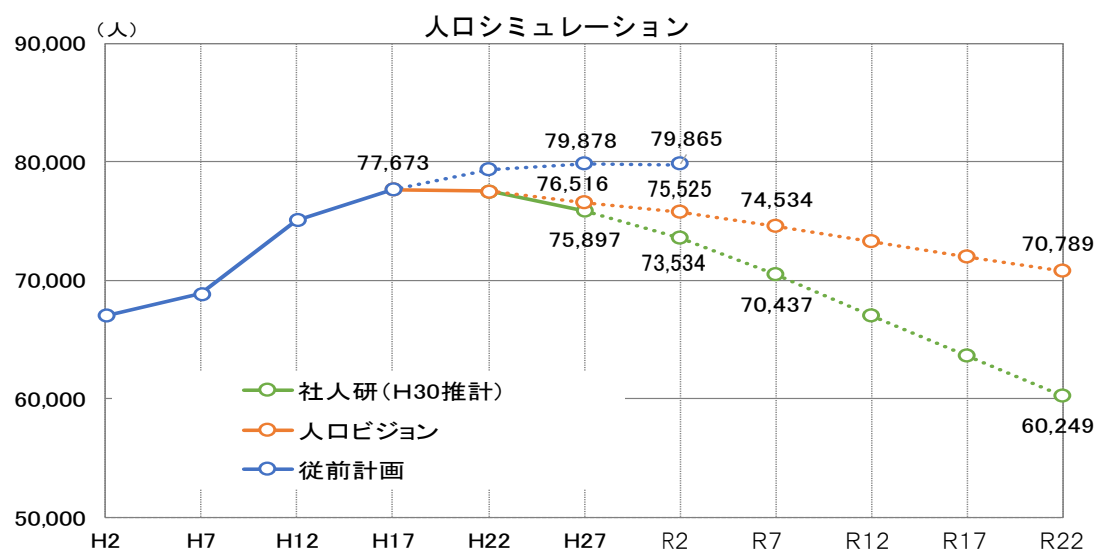
	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
人口	67,474	67,755	67,035	68,842	75,091	77,673	77,548	75,897
(増加率)		0.4%	-1.1%	2.7%	9.1%	3.4%	-0.2%	-2.1%
世帯数	20,613	21,045	21,853	24,027	27,611	29,500	30,962	31,090
(増加率)		2.1%	3.8%	9.9%	14.9%	6.8%	5.0%	0.4%
世帯人員	3.27	3.22	3.07	2.87	2.72	2.63	2.50	2.44
(大阪府平均)	3.05	2.98	2.82	2.67	2.53	2.41	2.31	2.25

出典：国勢調査（総務省）

※世帯数は一般世帯及び施設等の世帯の総数

② 人口シミュレーション

平成 30 年に国立社会保障・人口問題研究所が行った将来人口推計をみると、今後、急激に人口減少が進み、令和 7 年には約 7 万人、令和 22 年には約 6 万人になると予想されています。



出典：泉大津市住宅マスタープラン（泉大津市）

③ 人口構造

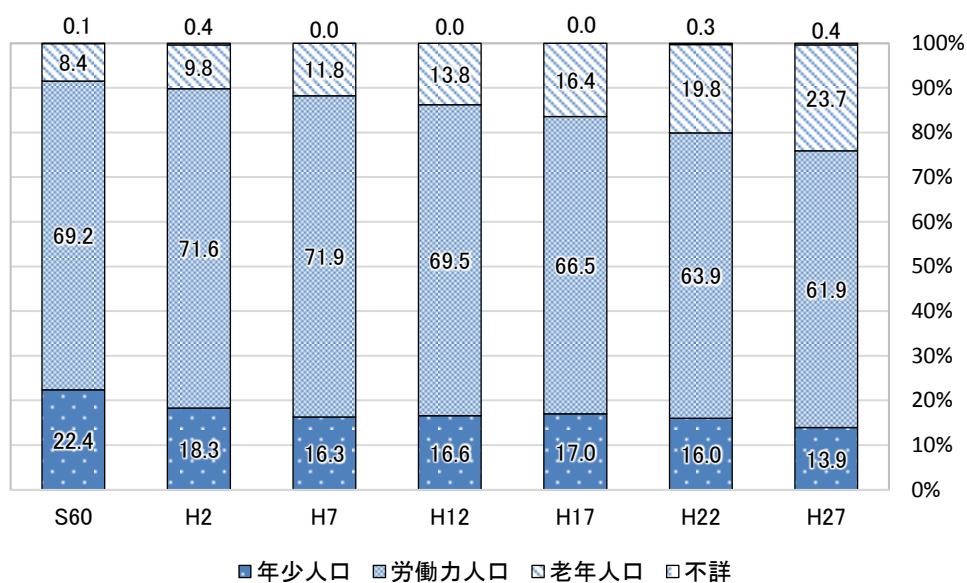
本市の人口構成をみると、0～14歳（年少人口）が13.9%、15～64歳（労働力人口）が61.9%。65歳以上（老年人口）が23.7%となっています。

経年変化をみると、年少人口の割合は横ばいでしたが、平成22年から平成27年にかけては減少幅が大きくなっています。また、老年人口については、全国的な傾向と同様に増加し続けています。

人口構造

	総数 (人)	0～14歳 年少人口		15～64歳 労働力人口		65歳以上 老年人口		不詳 (人)	
		(人)	割合	(人)	割合	(人)	割合		割合
S60	67,755	15,167	22.4 %	46,868	69.2 %	5,684	8.4 %	36	0.1%
H2	67,035	12,235	18.3 %	47,975	71.6 %	6,565	9.8 %	260	0.4%
H7	68,842	11,224	16.3 %	49,483	71.9 %	8,132	11.8 %	3	0.0%
H12	75,091	12,494	16.6 %	52,195	69.5 %	10,374	13.8 %	28	0.0%
H17	77,673	13,196	17.0 %	51,684	66.5 %	12,770	16.4 %	23	0.0%
H22	77,548	12,428	16.0 %	49,570	63.9 %	15,344	19.8 %	206	0.3%
H27	75,897	10,541	13.9 %	47,014	61.9 %	18,005	23.7 %	337	0.4%

出典：国勢調査（総務省）



出典：国勢調査（総務省）

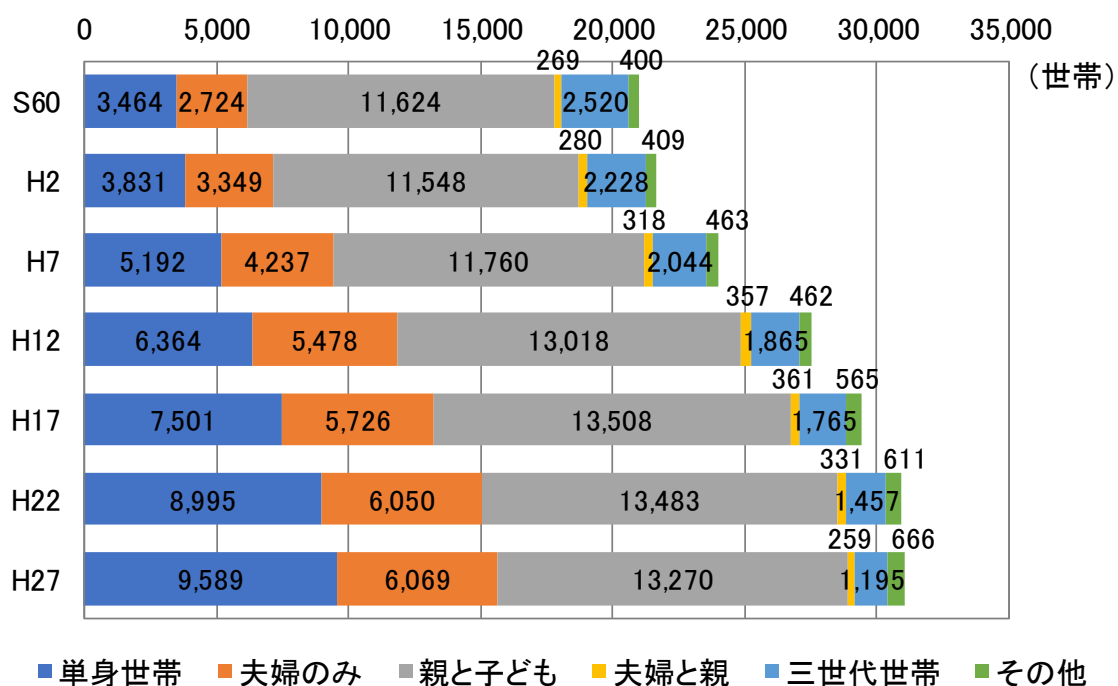
④ 家族類型別世帯数の推移

本市の家族類型別をみると、単身世帯の割合が増加しており、親と子ども世帯、夫婦と親世帯、三世代世帯が減少しています。

家族類型別世帯数の推移

	総数 (世帯)	単身世帯		夫婦のみ		親と子ども		夫婦と親		三世代世帯		その他	
		(世帯)	割合	(世帯)	割合	(世帯)	割合	(世帯)	割合	(世帯)	割合	(世帯)	割合
S60	21,001	3,464	16.8%	2,724	13.0%	11,624	55.3%	269	1.3%	2,520	12.0%	400	1.9%
H2	21,645	3,831	17.7%	3,349	15.5%	11,548	53.4%	280	1.3%	2,228	10.3%	409	1.9%
H7	24,014	5,192	22.0%	4,237	17.6%	11,760	49.0%	318	1.3%	2,044	8.5%	463	1.9%
H12	27,544	6,364	23.1%	5,478	19.9%	13,018	47.3%	357	1.3%	1,865	6.8%	462	1.7%
H17	29,426	7,501	25.5%	5,726	19.5%	13,508	45.9%	361	1.2%	1,765	6.0%	565	1.9%
H22	30,927	8,995	29.1%	6,050	19.6%	13,483	43.6%	331	1.1%	1,457	4.7%	611	2.0%
H27	31,048	9,589	30.9%	6,069	19.5%	13,270	42.7%	259	0.8%	1,195	3.8%	666	2.1%

出典：国勢調査（総務省）



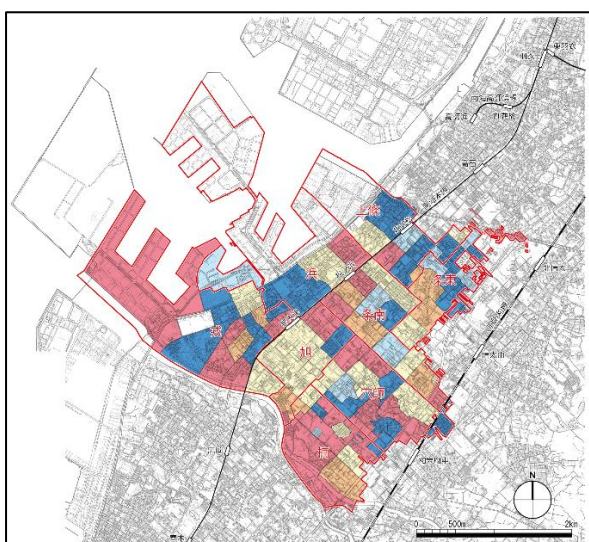
出典：国勢調査（総務省）

⑤ 町丁別の人口・世帯の増減

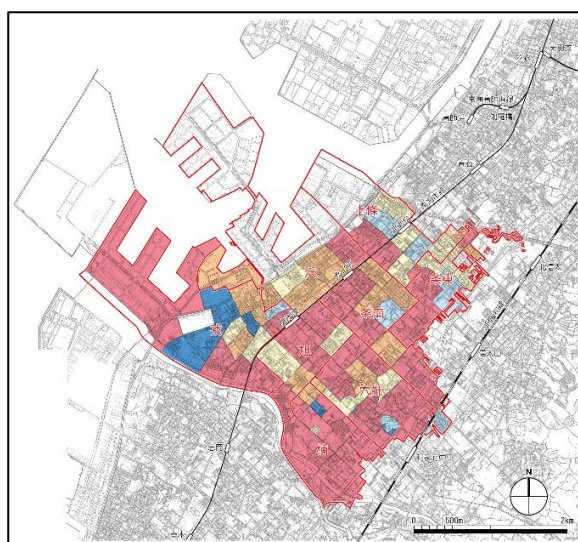
町丁別の人口の増減を見ると、南部では人口が増加している地域が多く、北部では人口が減少している地域が多い傾向にあります。

町丁別の世帯の増減を見ると、世帯数が増加している地域がほとんどですが、北部をはじめとして世帯が減少している地域も見られます。

平成 17 年～27 年の人口増減



平成 17 年～27 年の世帯増減



凡 例	
■	10.0%以上減少
■	5～10%の減少
■	0～5%の減少
■	0～5%の増加
■	5%以上の増加

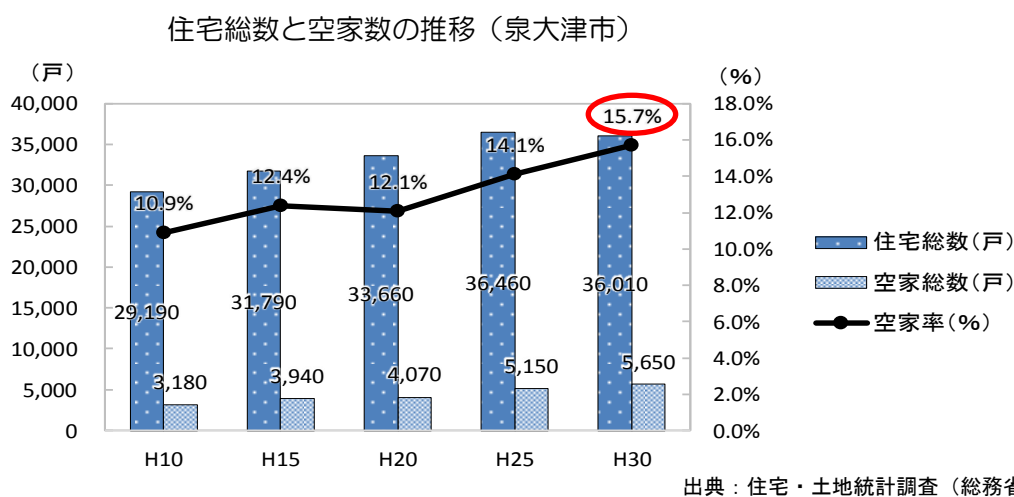
出典：国勢調査（総務省）

第2章 空家等の現状と課題

1. 統計データからみる空家の現状

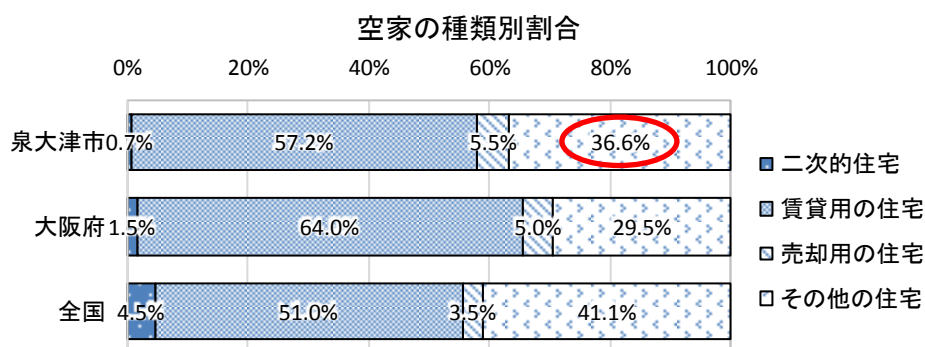
(1) 空家数・空家率の推移

空家率は、住宅総数の増加に伴い増加の傾向で推移しています。平成30年では15.7%となっており、全国平均の空家率13.6%より高くなっています。



(2) 空家の種類別の状況

空家の種類別に見ると、賃貸用の住宅が57.2%で最も多く、次いでその他の住宅が36.6%、売却用の住宅は5.5%、二次的住宅が0.7%となっています。



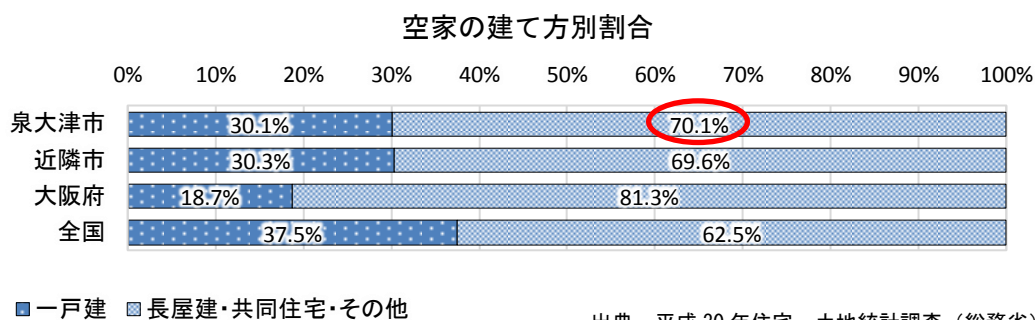
出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

国が定期的に調査を行う「住宅・土地統計調査」と、平成29年度に泉大津市が実施した「空家等実態調査」では、空家の定義等が異なることから、空家数等の調査結果に違いがあります。

例えば、「住宅・土地統計調査」では、マンションや長屋の一室のみ居住のないものは、その一室を一件として空家に該当しますが、「空家等実態調査」ではマンションや長屋の一室のみ居住のないものは空家に該当せず、そのマンションや長屋のすべてが空家の場合は、全体を一件として空家に該当します。

(3) 空家の建て方別の状況

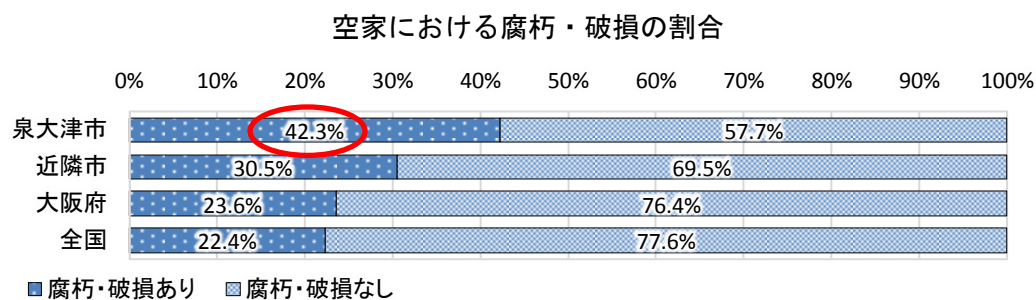
空家の建て方別に見ると、「長屋建・共同住宅・その他」が70.1%を占めており、大阪府や近隣市と同様に、全国平均より高くなっています。



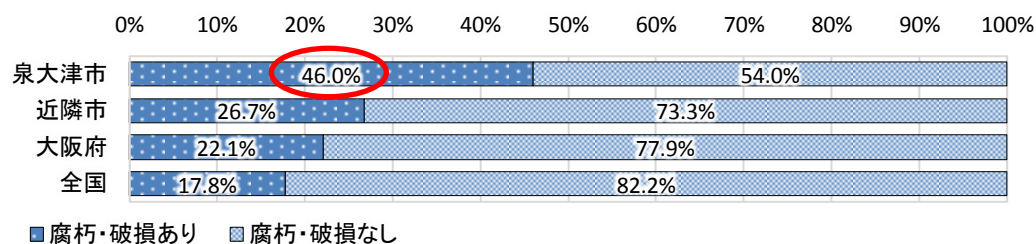
(4) 空家の腐朽・破損の状況

空家の腐朽・破損の状況を見ると、42.3%が腐朽・破損ありとなっており、全国や大阪府の平均と比較して非常に高くなっています。

また、賃貸用の空家のうち「長屋建・共同住宅・その他」における腐朽・破損の状況を見ると、46.0%が腐朽・破損ありとなっており、全国や大阪府平均と比較して非常に高くなっています。



賃貸用の空家のうち「長屋建・共同住宅・その他」における腐朽・破損の割合



2. 空家等実態調査結果

平成 29 年度に泉大津市における適切な管理が行われていない空家等について実態を把握するために、現地調査等による空家等の実態調査を実施しました。

(1) 概要

水道閉栓情報や、ヒアリング等から空家候補を選定し、それらについて調査員が現地にて、空家に該当するかに加え、老朽化や衛生面の状況等についても調査を行いました。

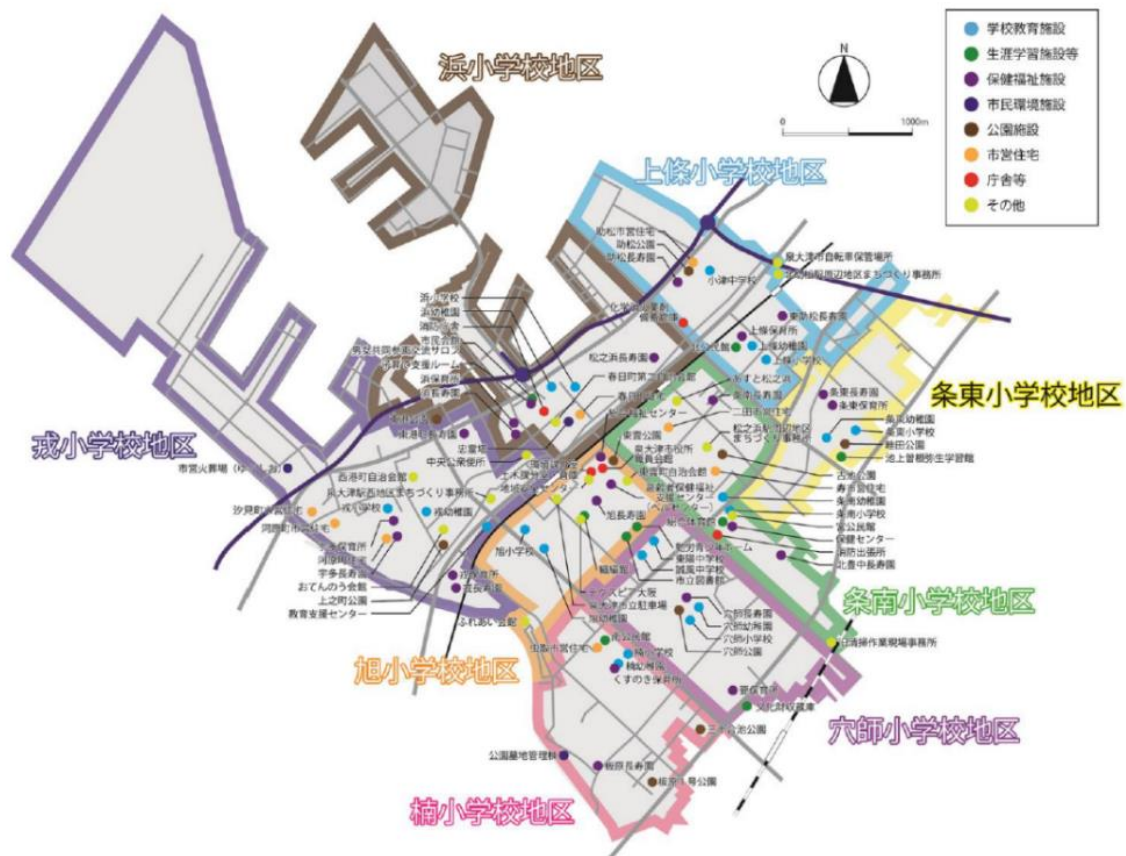
調査対象区域	泉大津市全域
調査期間	平成 30 年 1 月～6 月
調査対象	水道閉栓情報やヒアリング等から選定した空家候補（計 2,593 件）
調査方法	現地での目視による外観調査

(2) 調査内容

調査事項	調査項目
基本情報	① 建て方 ② 構造 ③ 階層 ④ 用途
空家の判定	① 表札の有無 ② 電気メーターの稼働状況 ③ 郵便受けの状況 ④ 窓の状況 ⑤ 侵入防止措置の有無 ⑥ 庭・建物周辺の状況 ⑦ 売り貸し表示の有無
空家（建物）の危険性	① 建物の傾斜 ② 屋根の状況 ③ 軒の状況 ④ 外壁の状況 ⑤ 基礎及び土台の状況 ⑥ 塀・柵の状況 ⑦ 擁壁の状況 ⑧ 屋外設備の状況

調査事項	調査項目
衛生面の状況	① 臭気 ② 汚水・排水 ③ ごみ放置 ④ 害獣・害虫
周囲への影響	① 建物の外観 ② 割れ窓ガラス ③ 樹木・雑草管理状況
空家の機能性 (利活用情報)	① 接道状況 ② 庭の有無 ③ 駐車場の有無 ④ 玄関までの段差 ⑤ 前面道路の幅員 ⑥ 前面道路の舗装有無 ⑦ 駅までの距離（南海） ⑧ 駅までの距離（JR）

【参考】泉大津市の校区図



出典：泉大津市公共施設適正配置基本計画（泉大津市）

(3) 実態調査の結果

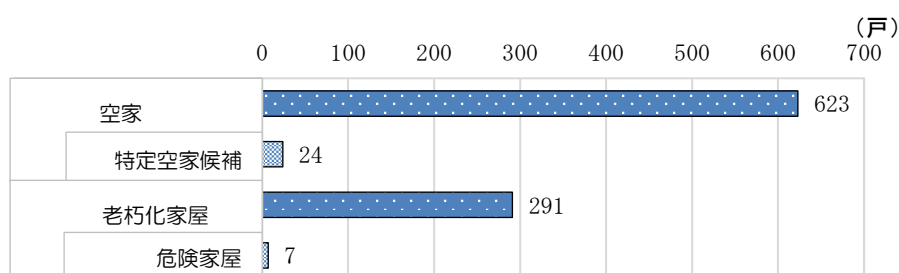
① 空家・老朽化家屋数

調査の結果、市内の空家総数は 623 戸、そのうち特定空家候補は 24 戸となっています。
また、老朽化家屋は 291 戸、そのうち危険家屋は 7 戸となっています。

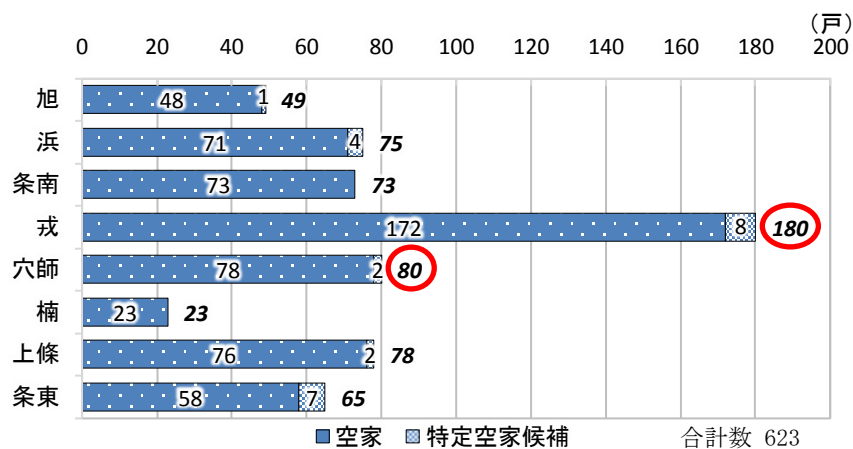
空家総数を校区别に見ると、戎校区が 180 戸と最も多く、次いで穴師校区が 80 戸となっており、古くから市街化されている地域の住宅が空家になっていると推測されます。

また、老朽化家屋数を校区别に見ると、穴師校区が 79 戸と最も多く、次いで条東校区が 55 戸となっており、長屋が多く立地すること等が影響していると考えられます。

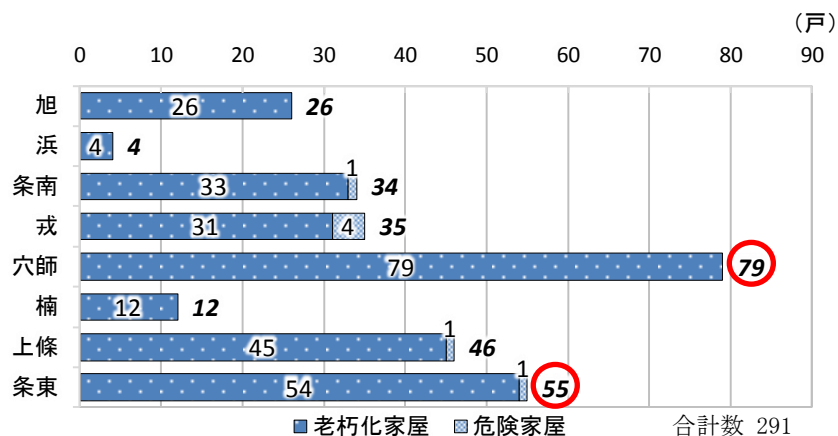
空家等の内訳



空家数（校区别）



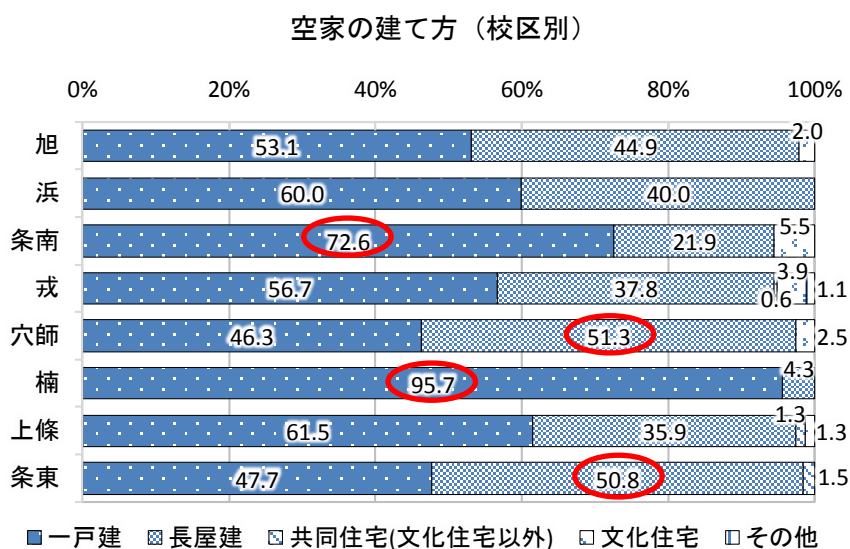
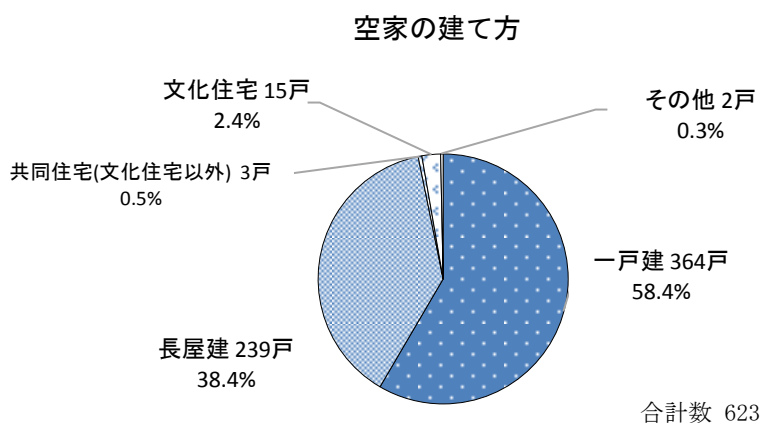
老朽化家屋数（校区别）



② 建て方別空家数

建て方別に空家総数を見ると、一戸建てが364戸（58.4%）と最も多く、次いで長屋建てが239戸（38.4%）となっています。

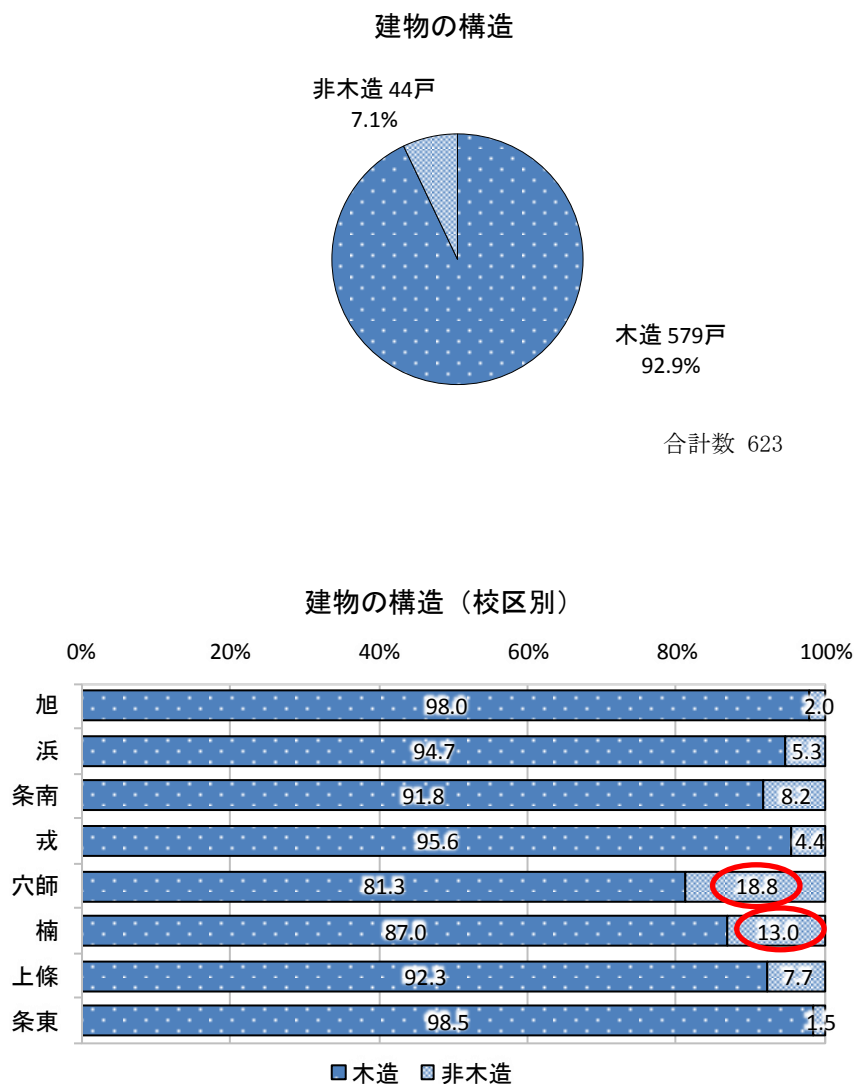
校区別に見ると、条南校区と楠校区では空家数に占める一戸建ての割合が高くなっています。また、穴師校区と条東校区では空家数に占める長屋建ての割合が高くなっています。



③ 構造別空家数

構造別に空家総数を見ると、木造が579戸（92.9%）と非常に多くなっています。

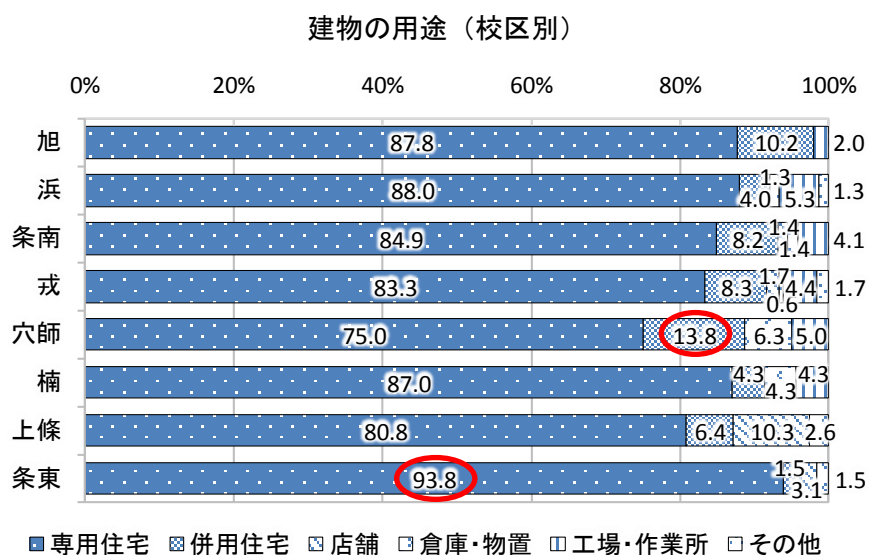
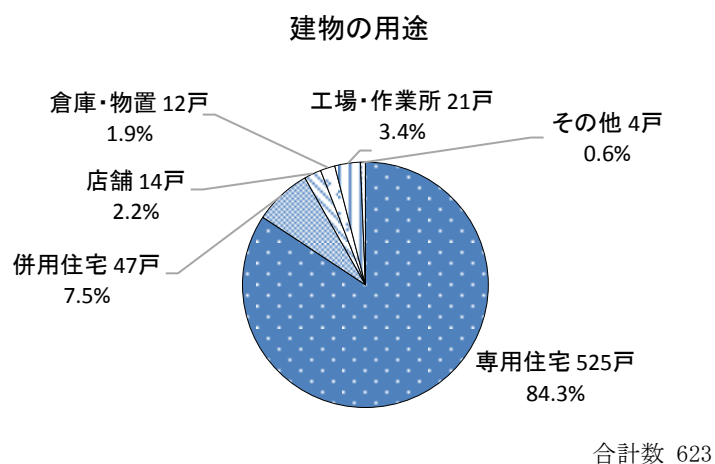
校区別に見ると、穴師校区と楠校区で全体に占める非木造の割合が他の校区と比べて高くなっています。



④ 用途別空家数

用途別に空家総数を見ると、専用住宅が525戸（84.3%）と最も多く、次いで併用住宅が47戸（7.5%）となっています。

校区別に見ると、穴師校区では全体に占める併用住宅や倉庫・物置、工場・作業場の割合が高くなっており、条東校区では全体に占める専用住宅の割合が高くなっています。

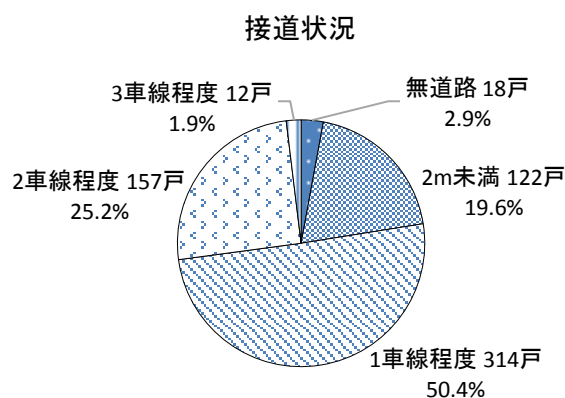


⑤ 接道状況別空家数

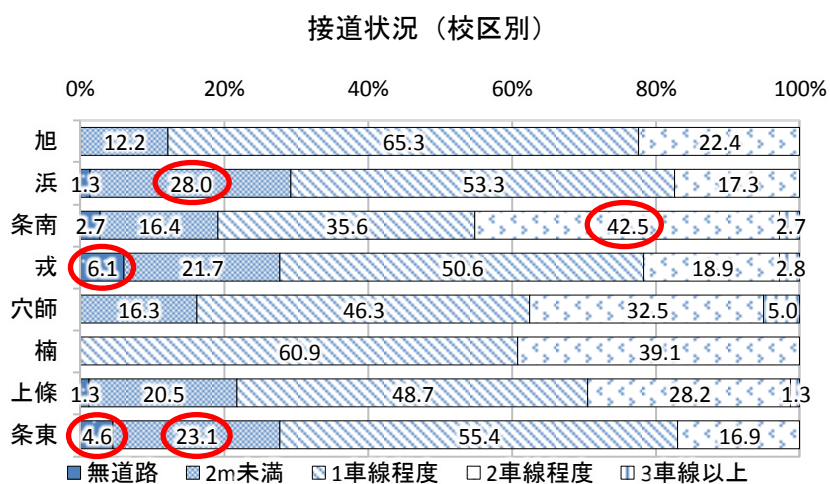
空家の接道状況を見ると、「1車線程度」が314戸（50.4%）と最も多く、次いで「2車線程度」が157戸（25.2%）となっています。また、「無道路」や「2m未満」の空家も2割程度見られます。

校区別に見ると、浜校区、戎校区、条東校区では全体に占める「無道路」、「2m未満」の割合が高くなっており、戦前より市街化されている地域の住宅が更新されていないこと等が影響していると考えられます。

一方、条南校区では全体に占める「2車線程度」の割合が高くなっています。



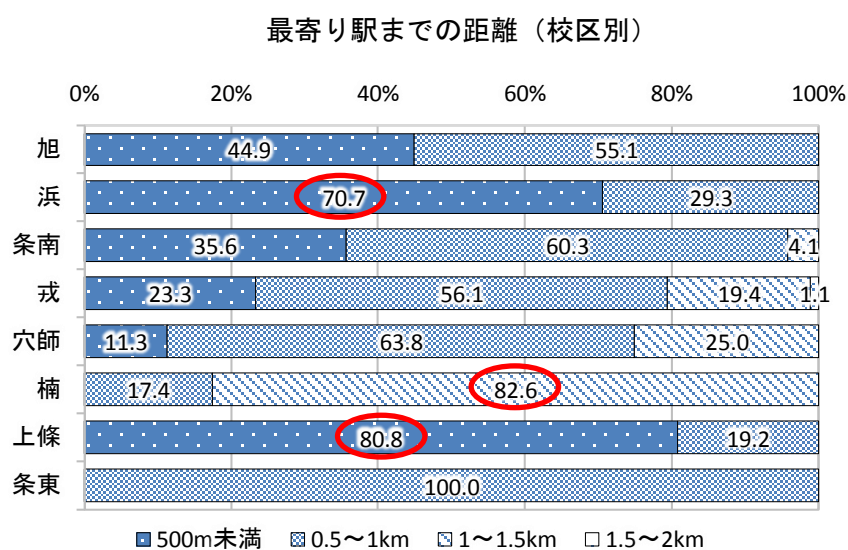
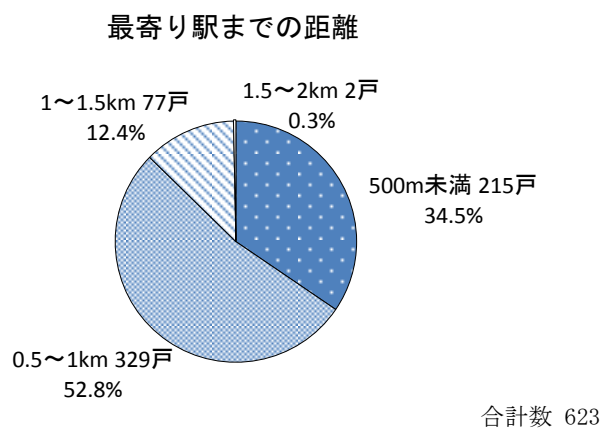
合計数 623



⑥ 最寄り駅までの距離別空家数（泉大津市内の駅を最寄とした場合）

空家の最寄り駅までの距離を見ると、「0.5～1km 未満」が 329 戸（52.8%）と最も多く、次いで「500m未満」が 215 戸（34.5%）となっています。

校区別に見ると、浜校区と上條校区では全体に占める 500m未満の割合が高くなっています。一方、楠校区では全体に占める 1～1.5km 未満の割合が高くなっています。



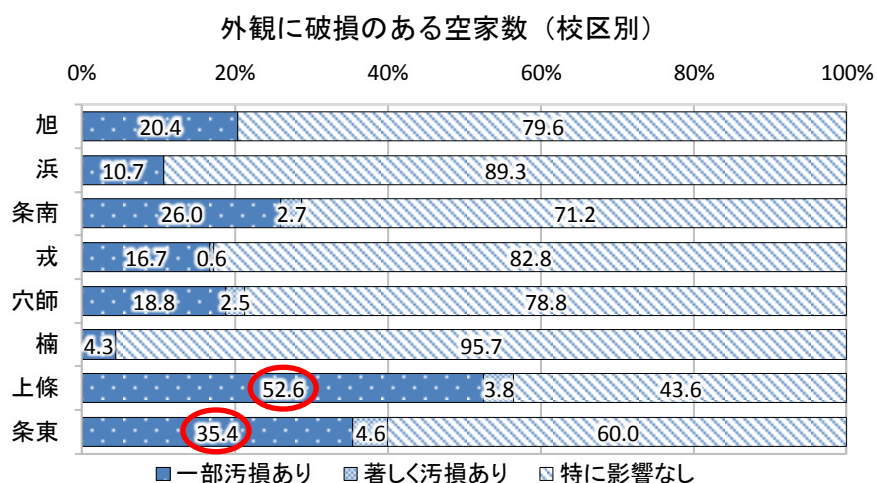
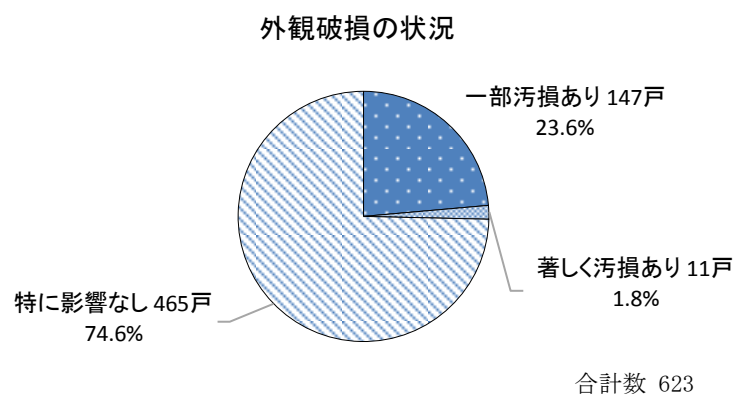
⑦ 建物の管理状況

空家の外観の状況を見ると、「一部破損」が147戸（23.6%）、「著しく破損あり」が11戸（1.8%）となっています。

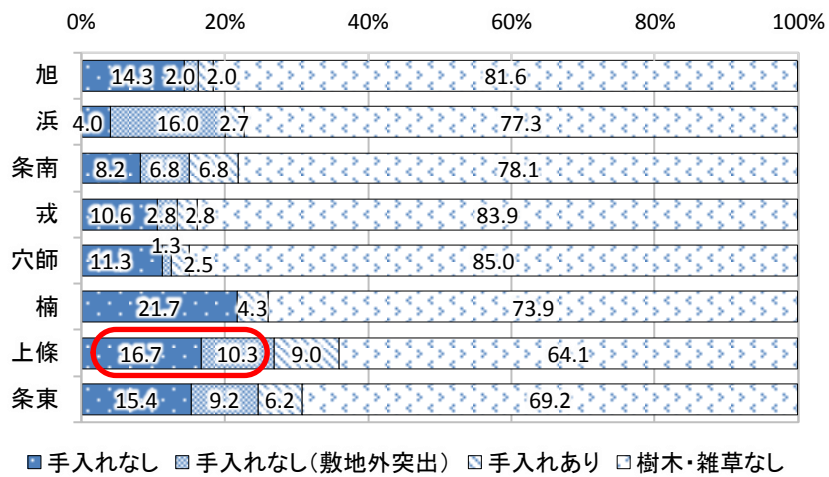
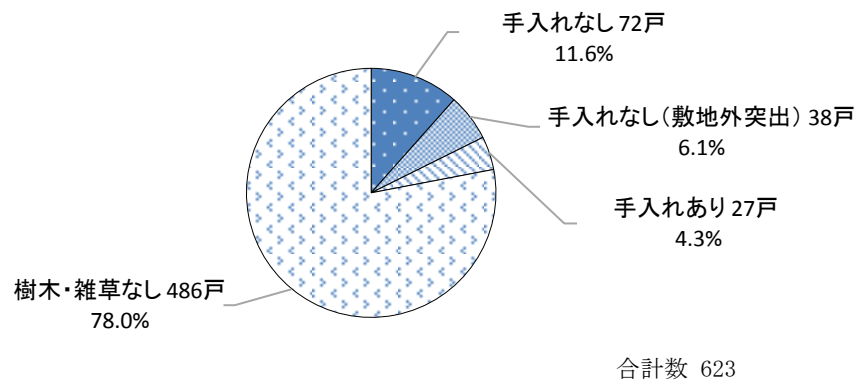
校区別に見ると、上條校区、条東校区では全体に占める外観に破損のある空家の割合が高くなっています。

また、樹木の管理状況を見ると、「手入れなし」が72戸（11.6%）、「手入れなし（敷地外突出）」が38戸（6.1%）となっています。

校区別に見ると、上條校区等では全体に占める樹木の繁茂が見られる空家の割合が高くなっています。



樹木の繁茂の状況



3. 空家所有者アンケート調査結果

令和元年度に空家の実態調査にて把握した空家の所有者に対して、アンケート調査を行いました。

(1) 調査の概要

調査目的	建物の状況、維持管理、利活用にかかる意向調査
調査対象	空家の可能性が高いと判断された建物所有者
実施方法	郵送によるアンケート調査
回収結果	対象件数 324 件※ 返戻 68 件 回答 79 件（回収率 30.9%）

※ 空家を複数所有されている方へは 1 件を抽出していることや、令和元年度に改めて解体済み等の現地調査を行い、調査対象について精査を行ったこと等から、調査対象件数が平成 29 年度空家等実態調査の結果と異なります。

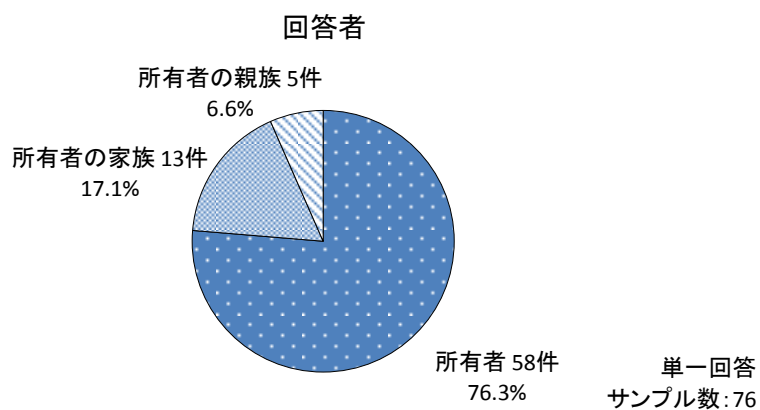
(2) 調査内容

調査事項	調査項目
【問１】 回答者の属性	回答者
【問２】 対象としている 空家について	1 所有者の人数 2 所有者もしくは所有者代表者の年齢 3 土地の所有状況 4 空家の使用状況
【問３】 空家となった要 因等について	1 空家の建築時期 2 空家になってからの期間 3 空家になった理由
【問４】 対象としている 空家の管理につ いて	1 主な管理者 2 維持管理の頻度 3 維持管理の内容 4 維持管理に必要な費用 5 維持管理で困っていること
【問５】 対象としている 空家の今後の活 用について	空家の今後の活用方法 A 賃貸、売却等において困っていること B 解体を行うにあたって困っていること C1 賃貸、売却の条件 C2 今後の予定について困っていること
【問６】 空家対策の制度 について	1 「あき家バンク」制度の利用希望 2 空家に関する専門の相談窓口の利用希望 3 空家に関するセミナー（講習会）への参加希望 4 空家の解体に関する助成金の利用希望
【問７】 地域団体等との 連携について	地域団体等との連携による建物の「適正な管理」

(3) 調査結果

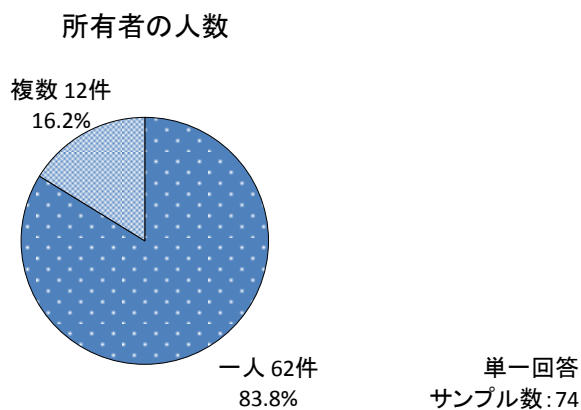
問1 回答される方は？

回答者の属性を見ると、「所有者」が 76.3%、「所有者の家族」が 17.1%、「所有者の親族」が 6.6%となっています。



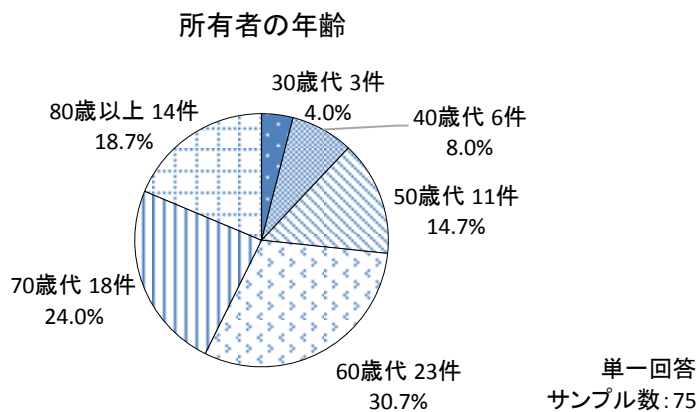
問2-1 所有者の人数は？

所有者の人数を見ると、「一人」が 83.8%、「複数」が 16.2%となっています。



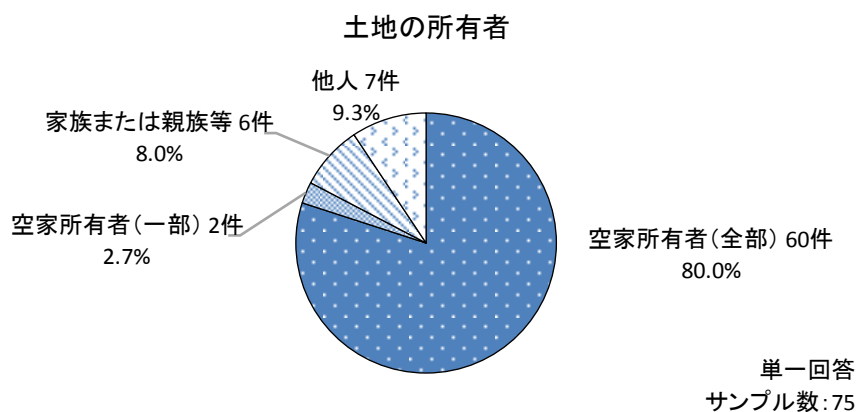
問 2-2 所有者もしくは所有者代表者の年齢は？

所有者の年齢を見ると、60 歳以上が 73.4%となっており、高齢者の割合が非常に高いといえます。



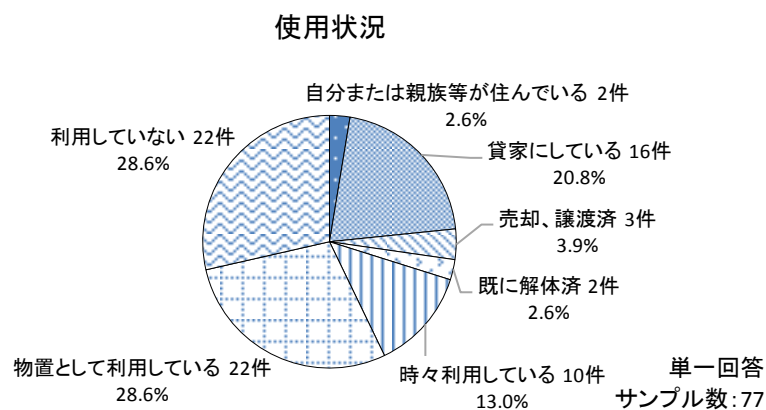
問 2-3 土地は空家所有者のものでしょうか？

土地の所有者を見ると、空家所有者がすべての権利を持っている割合が 80.0%となっています。



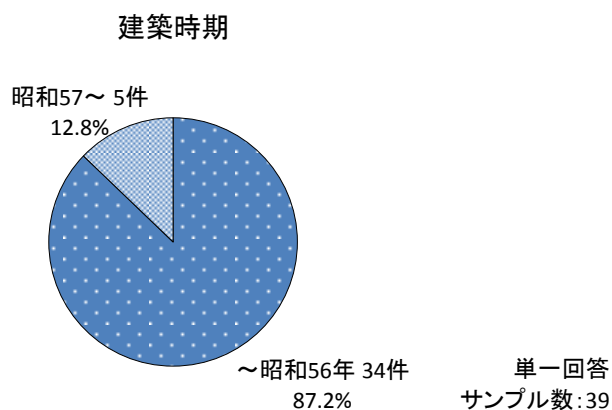
問 2-4 空家の現在の状態は？

空家の使用状況を見ると、「時々利用している」「物置として利用している」「利用していない」の合計が 70.2%であり、利用頻度が低いものの割合が高くなっています。



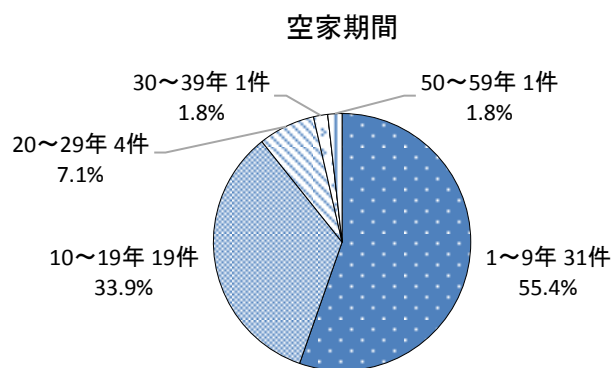
問 3-1 空家の建築時期は？

空家の建築時期を見ると、昭和 56 年以前が 87.2%となっており、旧耐震基準のものが多く含まれると考えられます。



問 3-2 空家になってからの期間は？

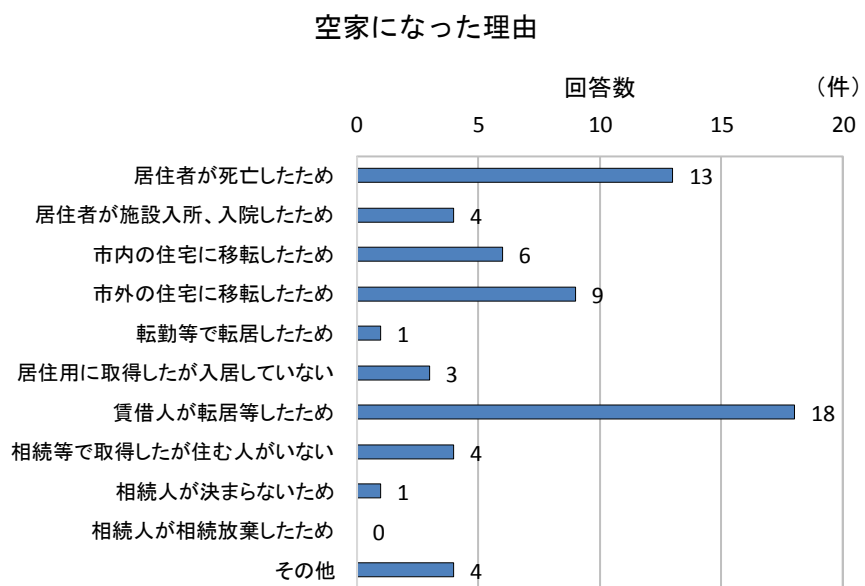
空家の期間を見ると、「10 年未満」が 55.4%、次いで「10～19 年」が 33.9%となっており、比較的空家の期間が短い物件の割合が高いといえます。



単一回答
サンプル数:56

問 3-3 空家になった理由は？

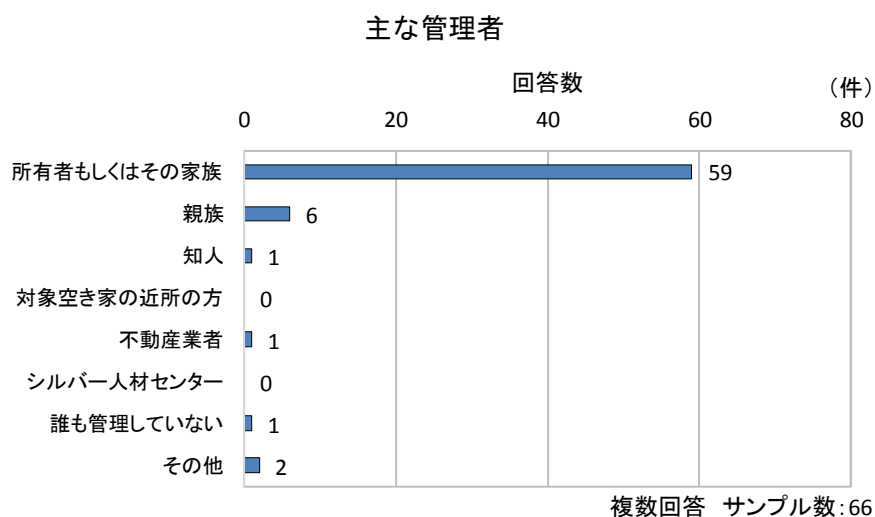
空家になった理由を見ると、「賃借人が転居等したため」が 18 件で最も多く、次いで「居住者が死亡したため」が 13 件となっています。



複数回答 サンプル数:60

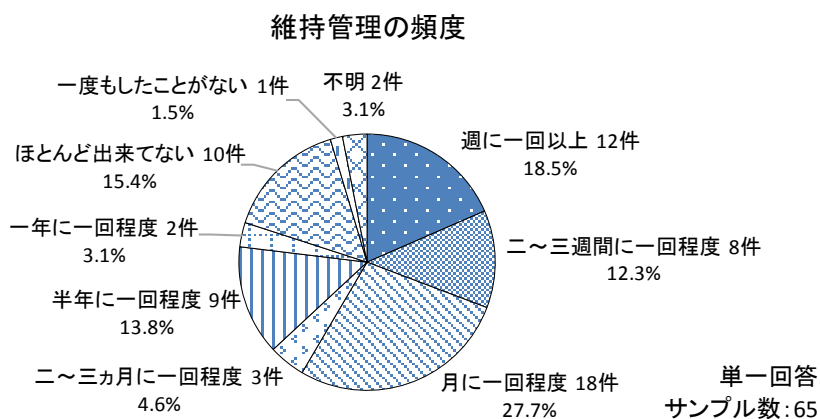
問 4-1 空家の主な管理者は？

空家の管理者を見ると、「所有者もしくはその家族」が 59 件と最も多くなっています。



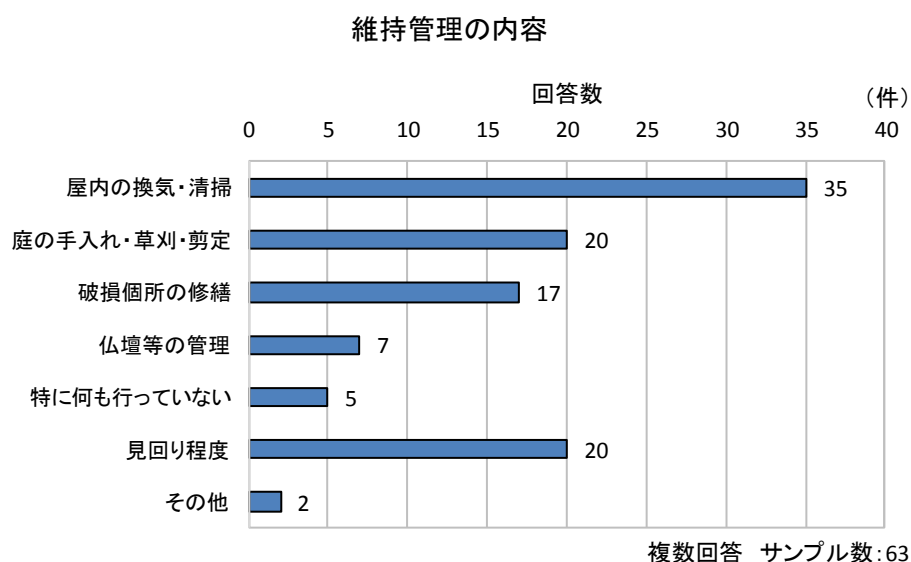
問 4-2 空家の維持管理の頻度は？

維持管理の頻度を見ると、「月に一回程度」が 27.7%と最も高く、次いで「週に 1 回以上」が 18.5%と、月に 1 回以上の維持管理を行っている割合は約 6 割となっています。



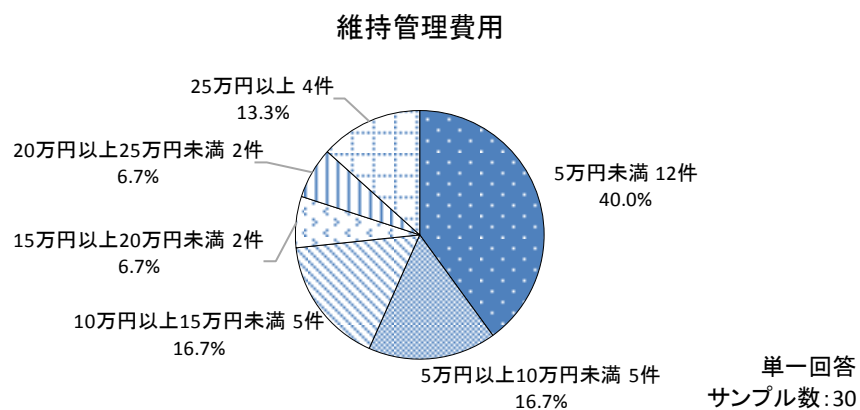
問 4-3 維持管理の内容は？

維持管理の内容を見ると、「屋内の換気・清掃」が 35 件と最も多く、次いで「庭の手入れ・草刈・剪定」、「見回り程度」が 20 件となっています。



問 4-4 維持管理に必要な費用（年間）は？

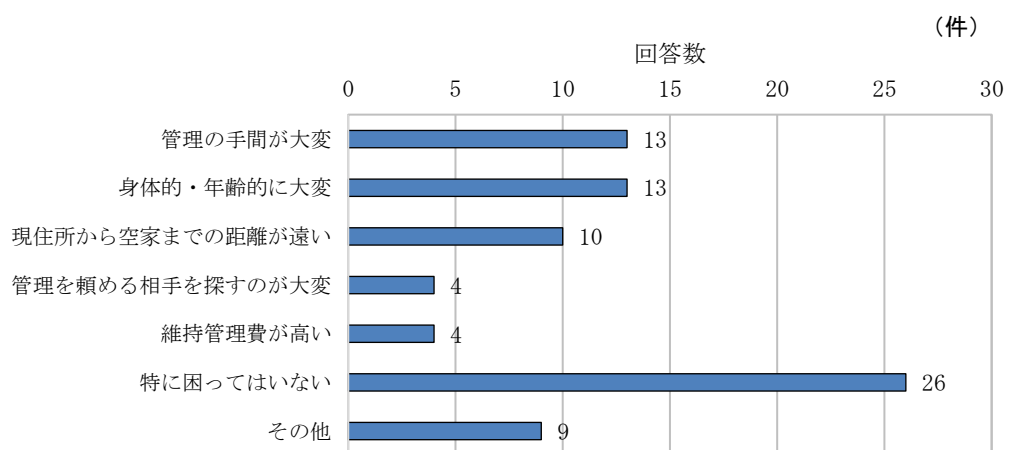
維持管理に必要な年間費用を見ると、「5 万円未満」が 40.0%と最も高く、次いで「5 万円以上 10 万円未満」、「10 万円以上 15 万円未満」が 16.7%となっています。



問4-5 維持管理で困っていることは？

維持管理で困っていることを見ると、「特に困ってはいない」が26件と最も多く、次いで「管理の手間が大変」、「身体的・年齢的に大変」が13件となっています。

維持管理について困っていること

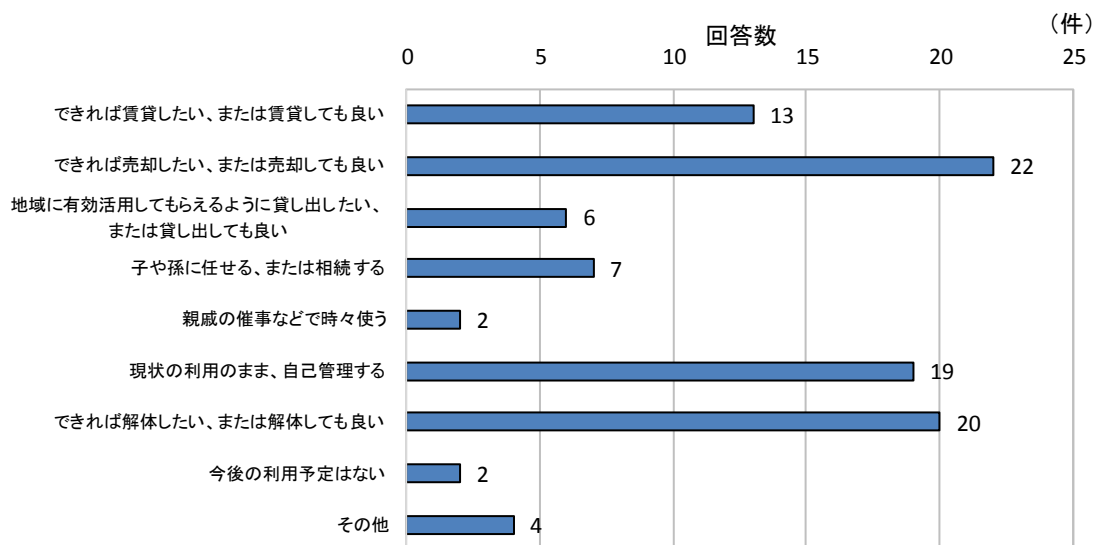


複数回答 サンプル数：61

問5 空家の今後の活用方法は？

今後の活用方法を見ると、「できれば売却したい、または売却しても良い」が22件と最も多く、次いで「できれば解体したい、または解体しても良い」が20件、「現状の利用のまま、自己管理する」が19件となっています。

今後の活用方法

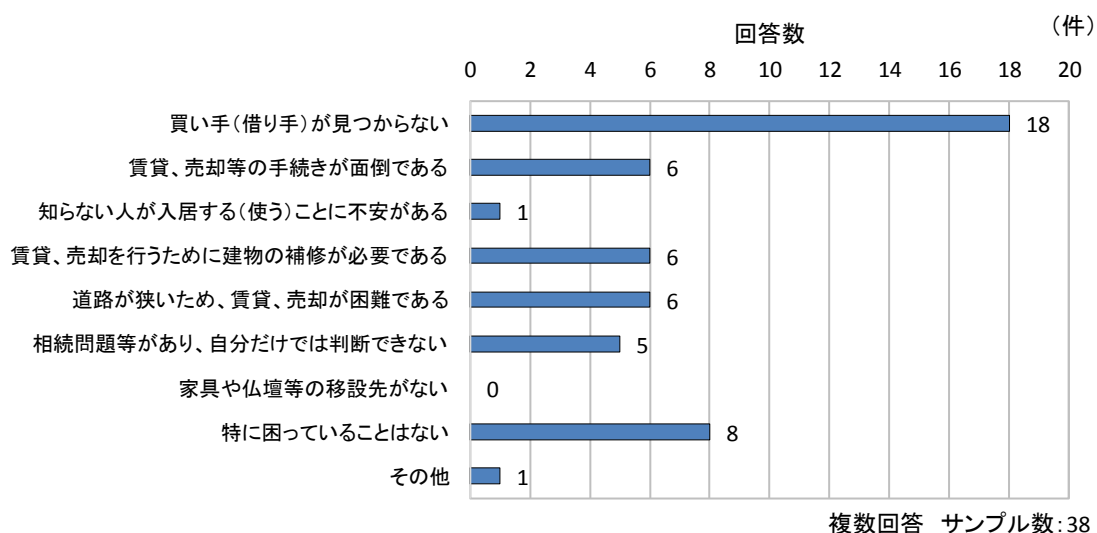


複数回答 サンプル数：66

問5-A 賃貸、売却等において困っていることは？

売却や賃貸等を希望する所有者が、賃貸、売却等において困っていることを見ると、「買い手（借り手）が見つからない」が18件と最も多くなっています。

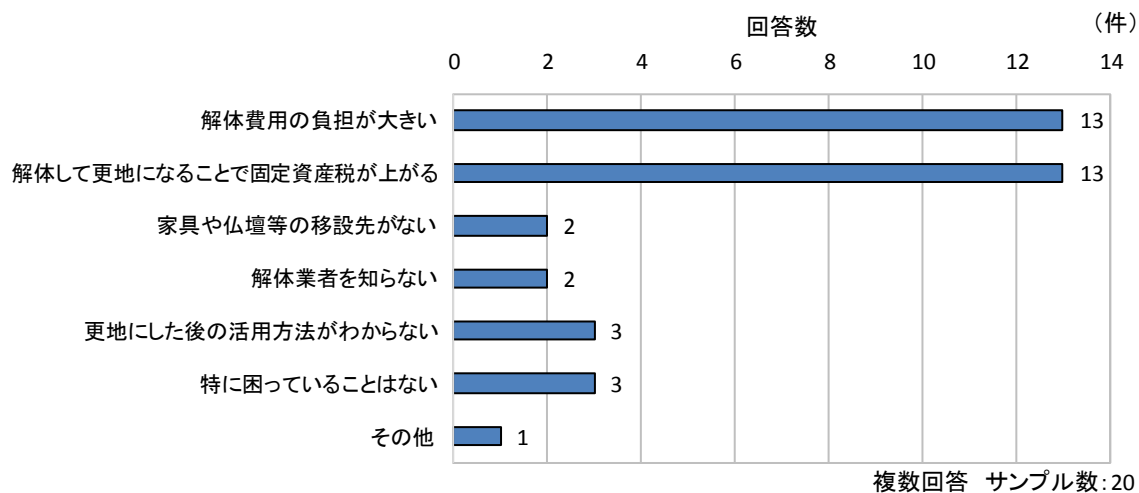
賃貸、売却等において困っていること



問5-B 解体を行うにあたって困っていることは？

解体を希望する所有者が解体において困っていることを見ると、「解体費用の負担が大きい」、「固定資産税の負担が大きくなること」が13件と最も多くなっています。

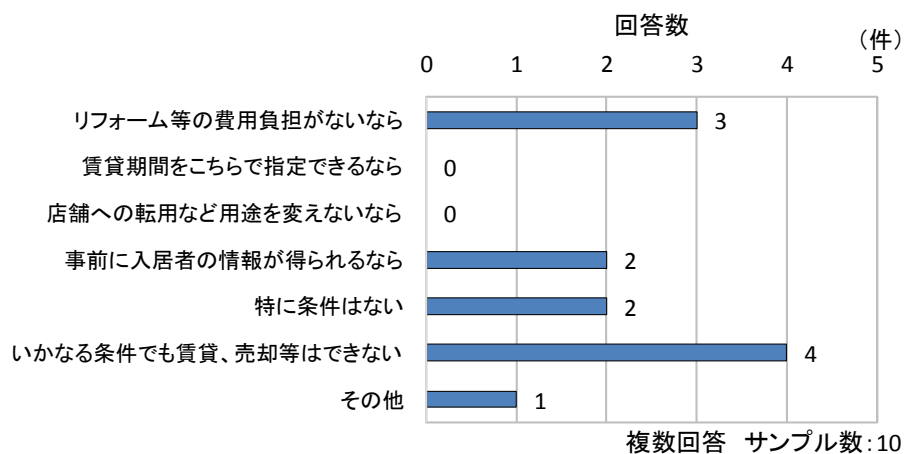
解体において困っていること



問5-C1 賃貸、売却の条件は？ 【参考回答】

活用の予定のない所有者における賃貸、売却等の条件は、「いかなる条件でも賃貸、売却等
はできない」が4件、次いで「リフォーム等の費用負担がないなら」が3件となっています。

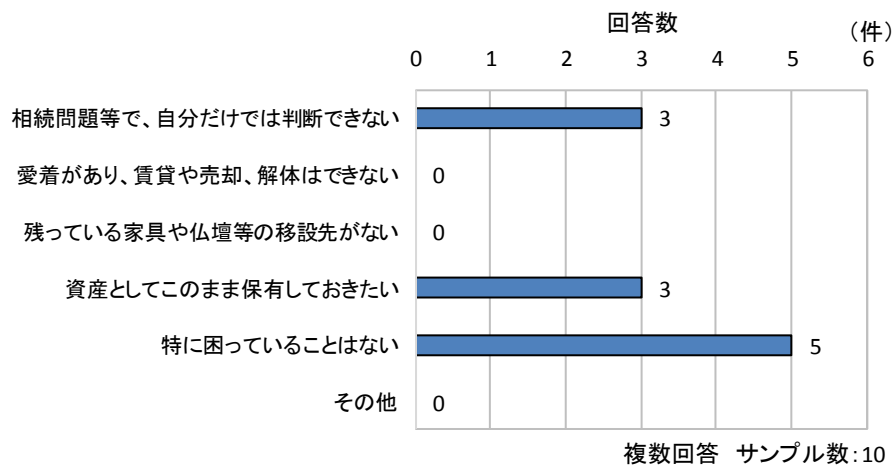
賃貸、売却の条件



問5-C2 今後の予定について困っていることは？ 【参考回答】

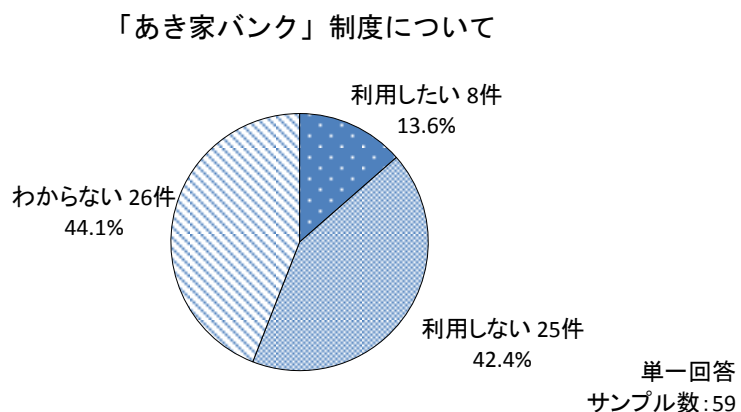
今後の予定について困っていることは、「特に困っていることはない」が5件と最も多くなっています。

今後の予定について困っていること



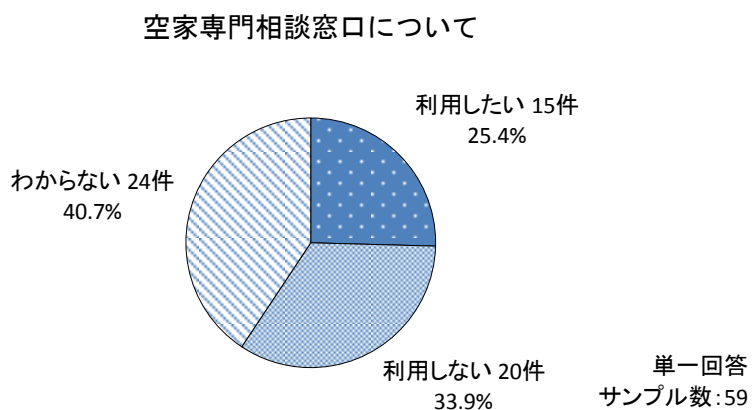
問 6-1 「あき家バンク」制度の利用希望は？

「あき家バンク」の利用希望については、「わからない」を含め 57.7%の方に制度利用の可能性がります。



問 6-2 空家に関する専門の相談窓口の利用希望は？

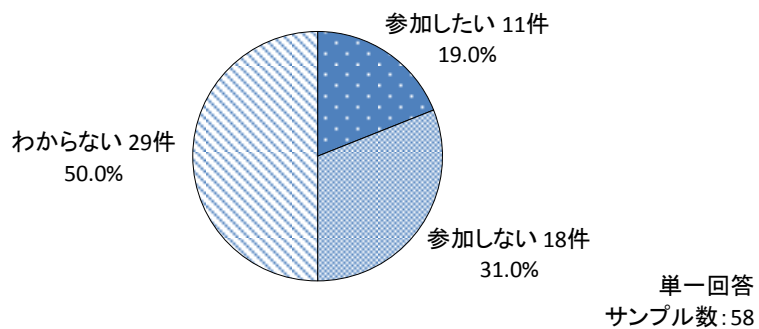
空家専門相談窓口が開設された場合の利用希望については、「利用したい」が 25.4%となっています。



問 6-3 空家に関するセミナー（講習会）への参加希望は？

空家に関するセミナーが開催された場合の参加希望については、「参加したい」が 19.0%となっています。

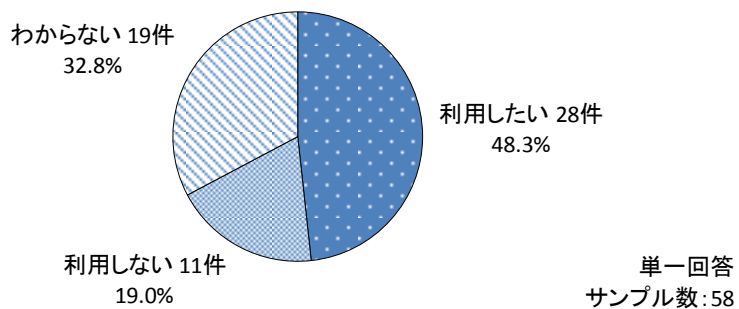
空家に関するセミナーについて



問 6-4 空家の解体に関する助成金の利用希望は？

空家の解体助成があった場合の利用希望については、「利用したい」が 48.3%となっています。

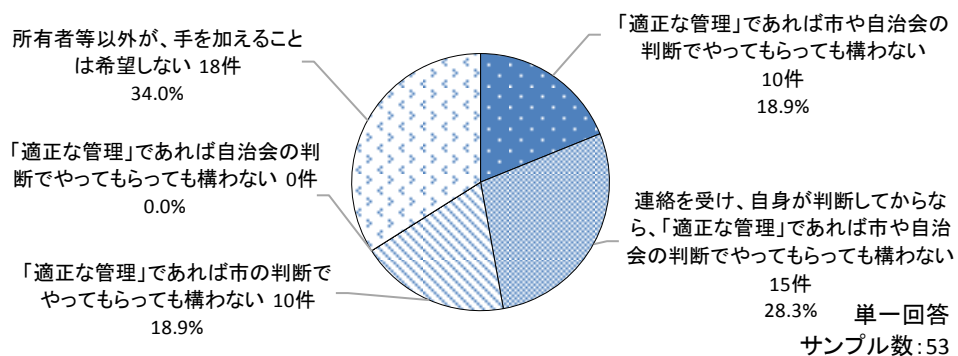
空家解体に関する助成金について



問7 地域団体等との連携による建物の「適正な管理」の考えは？

地域団体等との連携による適正管理については、「所有者等以外が手を加えることは希望しない」が34.0%と最も高く、次いで「市や自治会から連絡を受け、自身が判断してから適正管理をしてもらっても構わない」が28.3%となっています。

「適正な管理」のための連携について



※「適正な管理」・・・繁茂した樹木の伐採、落ちかけている瓦、破損している壁や柱等の簡易な除去、切断

(4) 結果分析

- 回答者と非回答者の比較では、老朽化が進行している空家所有者における回答率が 36% となり、全体の回答率と大きな差はなかったと考える。
また、現居住地でみると、回答者が市内 52 名、市外・府外が 26 名(33%)、非回答者が市内 129 名に対し、市外・府外が 46 名(26%)となっており、遠方に住んでいるから空家に対する意識が薄いわけではなかった。
非回答者の市内該当者の多くは、普段より適正に管理している等、回答する必要はないと判断したのではないかと思われる。
- 回答内容は、概ね一般的な傾向に沿ったものであったが、下記 3 点について記す。
 - ・賃貸物件の空家が多かった。〔問 2-4、問 3-3〕
 - ・空家バンク等に関心のある所有者の割合は、空家バンクが 8/33 名(24%)、専門相談窓口 15/35 名(43%)、セミナー開催 11/29(38%)となっている。〔問 6〕
 - ・応急対応への市や自治会との連携について、35/53 名(66%)が協力的な回答であった。非協力的な回答者(18 名)の傾向としては、「維持管理頻度が高い(13/18 名)」、「現状のまま維持管理していく(14/18 名)」となっており、協力しないのではなく、自己管理できており他者へ任せる必要がないものと思われる。〔問 6、問 4-2、問 5〕
- 空家での難しい問題をかかえるケースとして、次の事項があげられる。
 - ・空家が複数所有者になっている。〔問 2-1〕
 - ・土地所有者が空家所有者と異なる。〔問 2-3〕
- 老朽化の進んでいる空家においては、維持管理頻度が低い傾向にあり、その要因として、所有者の遠方在住の状況が見受けられる。〔問 4-2〕
- 維持管理費に 10 万円以上かけている者で高額と感じている者は、2/13 名しかいなかった。維持管理費に対し、ある程度は必要なものとの考えがうかがえる。維持管理費高額者(10/13 名)の多くは売却を考えていないと回答しており、13 件すべて老朽化は進んでいない。維持管理頻度も高い(11/13 名)。〔問 4-4、問 5、問 4-2〕
- 今後の活用方法について、「売却」との回答者の傾向としては、老朽化している空家の回答者のほとんどが(6/8 名)これを選択している。市や自治会との連携についても積極的な回答であり、家屋への不安な思いから「売却」を考えているのではないかと推察する。

「現状のまま」との回答者は、維持管理上、市や自治会との連携は必要ないとの考えを示しており、空家バンクやセミナーについても関心が無いことが分かる回答内容であった。管理頻度が高く、維持管理にも困っていない様子である。また、空家での難しい問題をかかえているのも、この回答者に多く見受けられる。

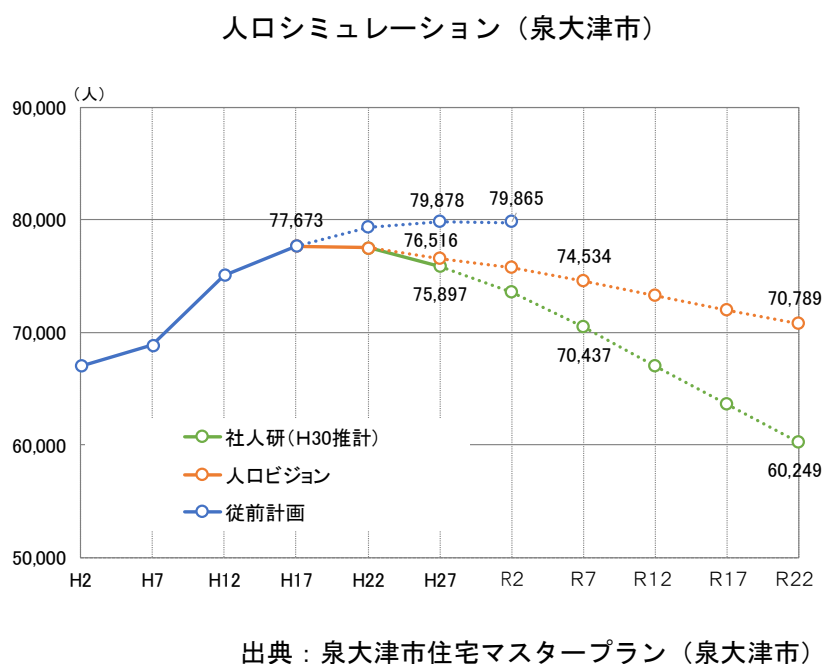
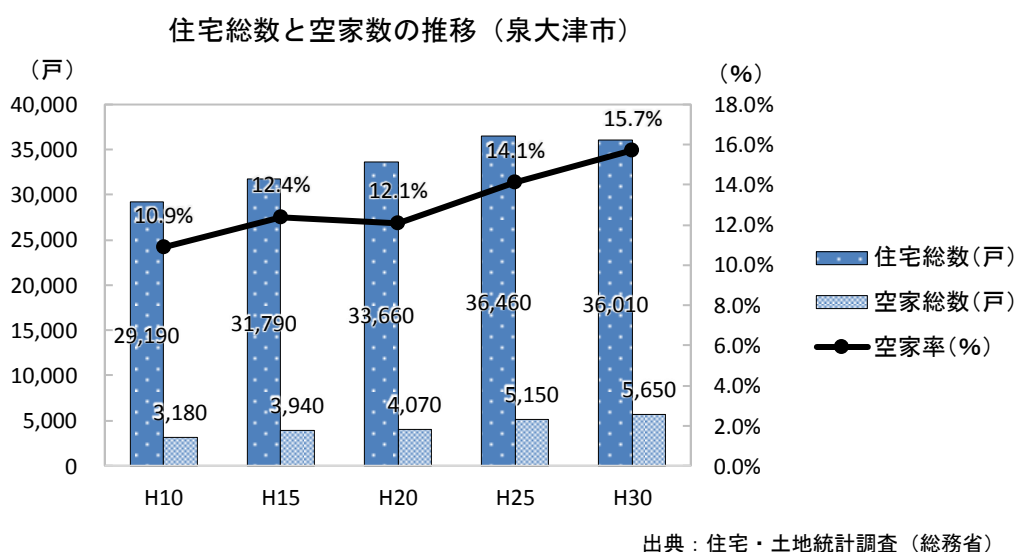
「解体」との回答者は、「現状のまま」の回答者と同様、資産として保有したい、もしくは、保有しなければならない状況にあることがうかがえる。賃貸物件が多く、高額の維持管理費をついやしている者がいる。「解体もしくは売却」との回答者もこれらの傾向に近いが、管理頻度が高いとはいえない。〔問 5、問 6、問 4 等〕

4. 空家等に関する現状と課題及び目指すべき方向性

(1) 空家数

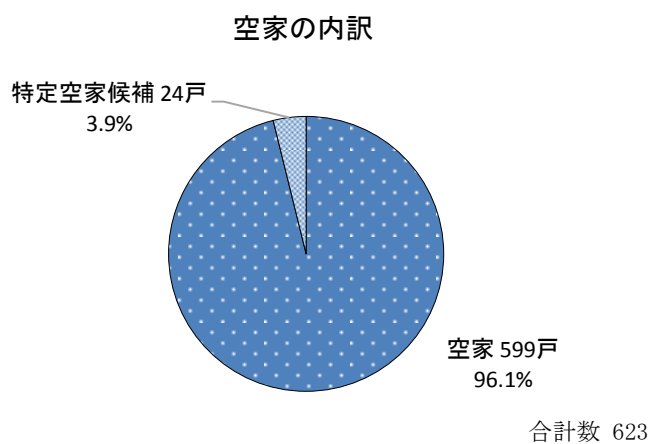
◆空家数が年々増加しています。

- 空家数、空家率ともに増加傾向が続いており、今後も人口減少が進行するとともに、将来的な世帯の減少により空家数が増加すると考えられます。

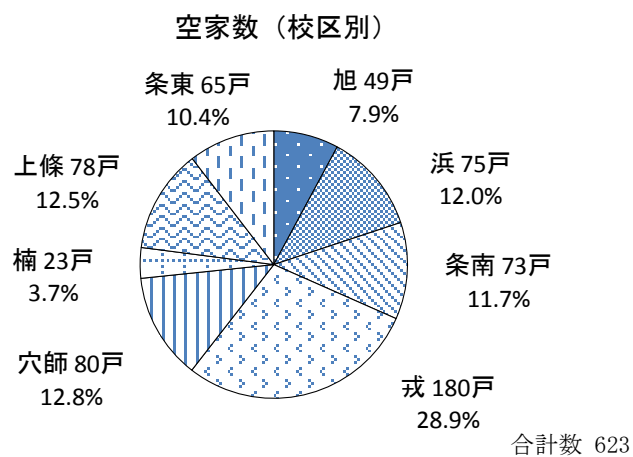


◆地域ごとに空家数や空家の種類等に特徴が見られます。

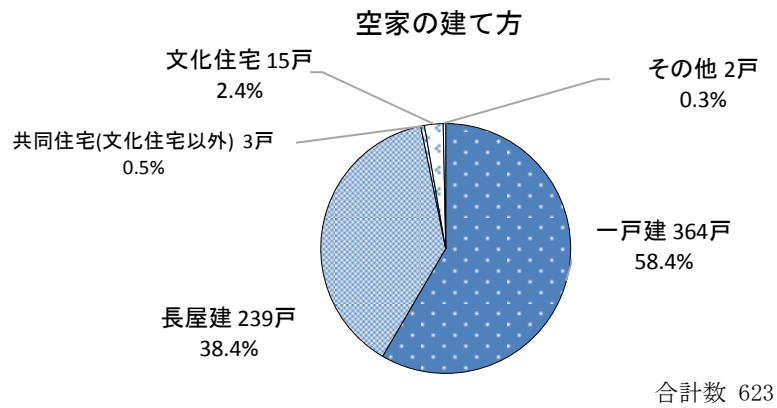
- ・校区ごとに見ると、空家数には差があります。（平成 29 年度空家等実態調査より）その理由として、市街地形成の経過等が影響していると考えられます。



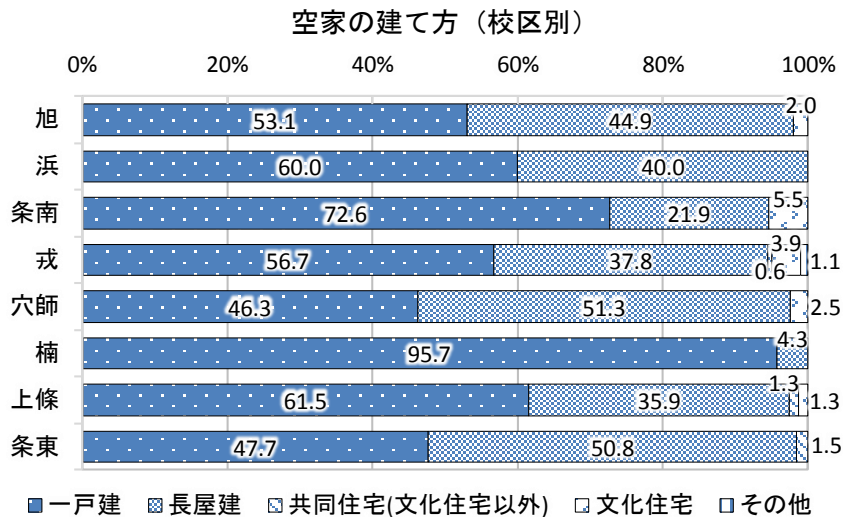
出典：平成 29 年空家等実態調査（泉大津市）



出典：平成 29 年空家等実態調査（泉大津市）



出典：平成 29 年空家等実態調査（泉大津市）



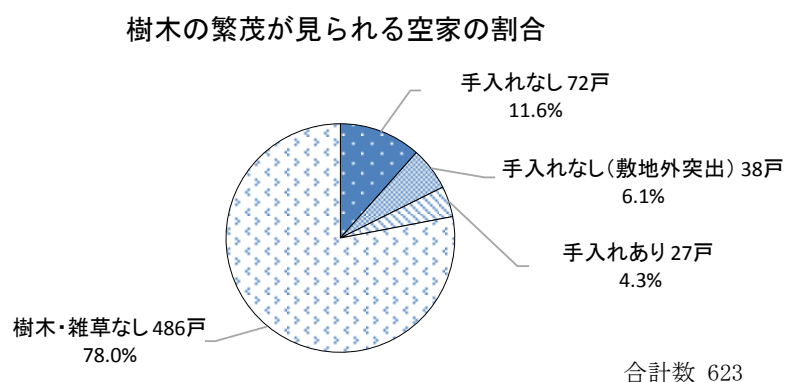
出典：平成 29 年空家等実態調査（泉大津市）

考察	✓ 早い段階で所有者等に働きかけ、今後の増加が見込まれる空家の発生を事前に防ぐ必要があります。 ✓ 将来的にはエリア特性の分析が必要です。
----	--

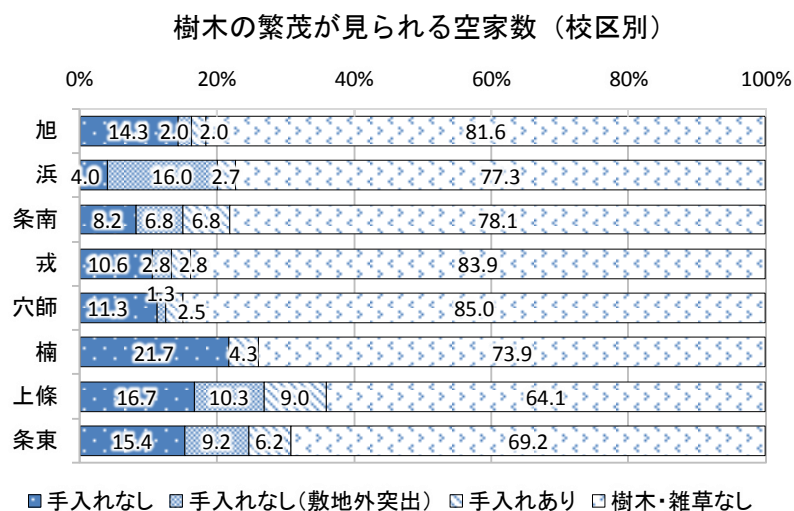
(2) 空家の維持・管理状況

◆管理が不十分な空家が一定数見られます。

- ・樹木の繁茂が一部の空家で見られます。（平成 29 年度空家等実態調査より）
- ・空家の維持管理は、月に 1 回以上の頻度で行っている割合が、全体の 6 割を占めています。ただし、維持管理の内容は、見回り程度に留まっているものも見られます。（令和元年度空家所有者アンケート調査より）

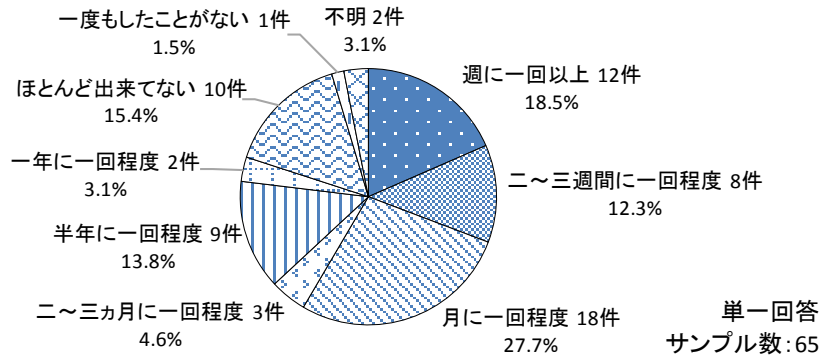


出典：平成 29 年空家等実態調査（泉大津市）



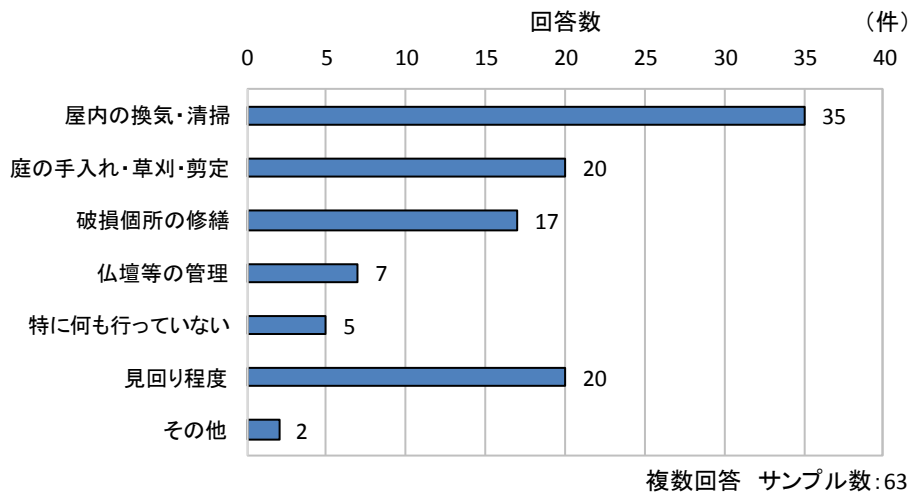
出典：平成 29 年空家等実態調査（泉大津市）

維持管理の頻度



出典：令和元年空家所有者アンケート調査（泉大津市）

維持管理の内容



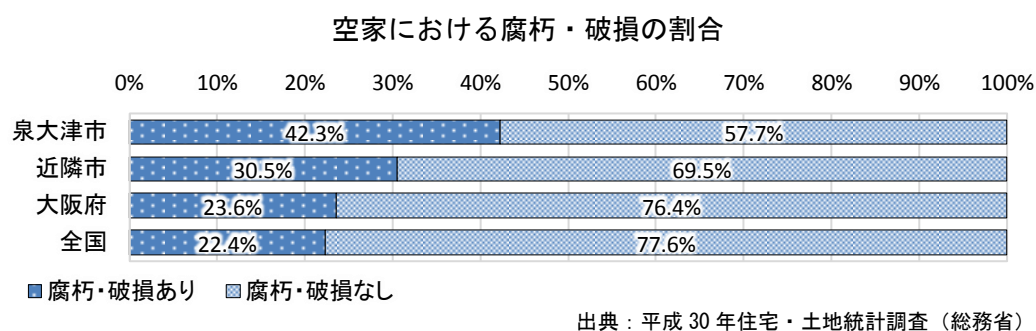
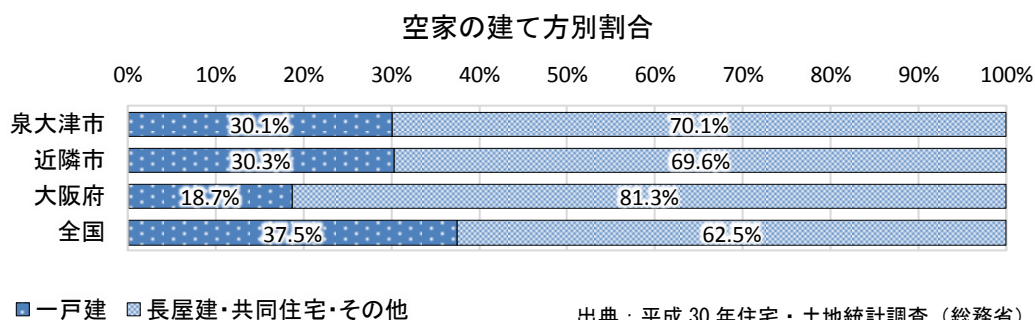
出典：令和元年空家所有者アンケート調査（泉大津市）

考察	✓ 維持管理が十分になされていない空家が一定数あり、地域の防犯や災害時に影響を与える可能性があります。老朽化や管理不全の進んだ空家に対しては、適正に指導し、所有者等に改善を促す必要があります。
-----------	---

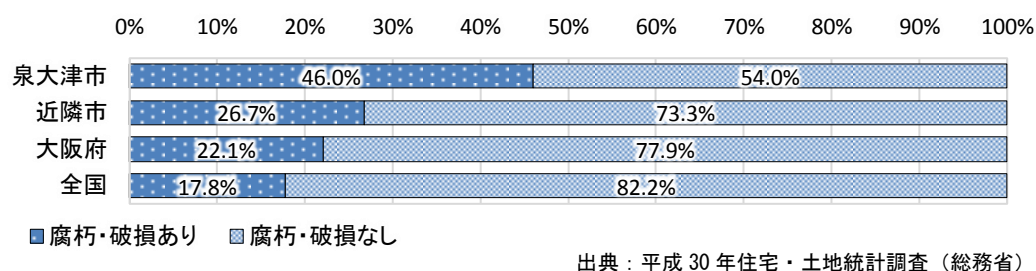
(3) 空家の建物状況と立地環境

◆老朽化した空家が多く見られます。

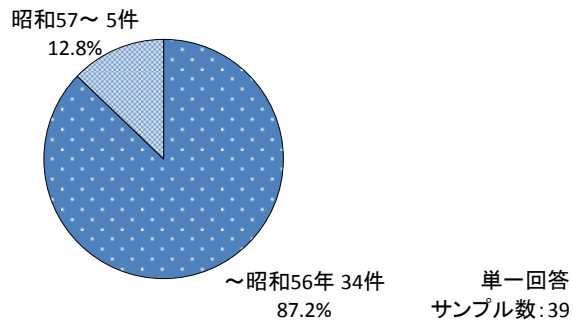
- ・建て方別に空家数を見ると、長屋建てが約7割と全国平均より高くなっています。（平成30年住宅・土地統計調査より）
- ・腐朽・破損のある空家数の割合が全国や大阪府などと比較して2倍程度の値となっており、非常に高い傾向にあります。特に賃貸用の長屋等の空家について、腐朽・破損のある空家の割合が全国や大阪府と比較して2倍以上の値となっています。（平成30年住宅・土地統計調査より）
- ・建築時期別に空家数を見ると、昭和56年以前のものが約9割を占めています。（令和元年度空家所有者アンケート調査より）



賃貸用の空家のうち「長屋建・共同住宅・その他」における腐朽・破損の割合



建築時期

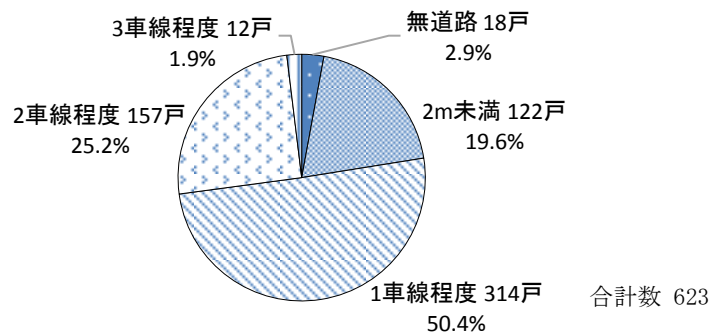


出典：令和元年空家所有者アンケート調査（泉大津市）

◆利便性等の観点から活用可能性のある空家が一定数見られます。

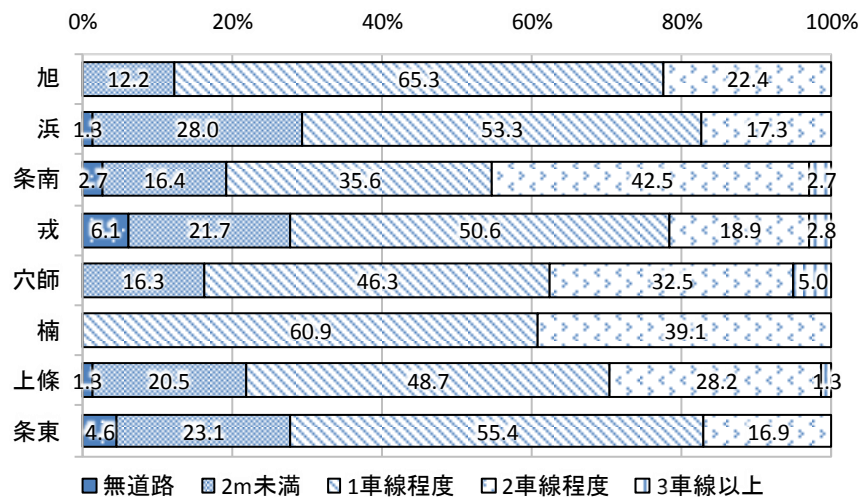
- ・接道状況を見ると、1 車線程度の道路に面している空家が最も多くなっています。また、面している道路幅が 2m未満のものも全体の 2 割程度あります。（平成 29 年度空家等実態調査より）
- ・最寄り駅までの距離を見ると、「0.5～1km 未満」や「500m未満」の空家が全体の約 9 割を占めています。（平成 29 年度空家等実態調査より）

接道状況



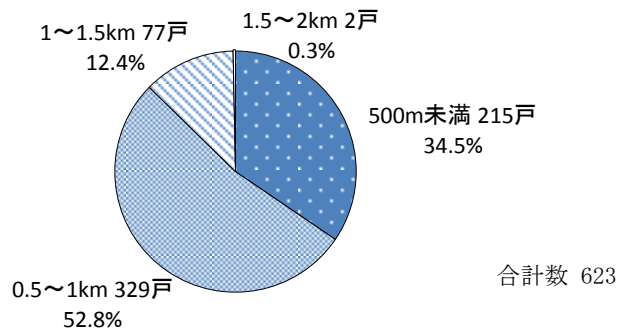
出典：平成 29 年空家等実態調査（泉大津市）

接道状況（校区別）



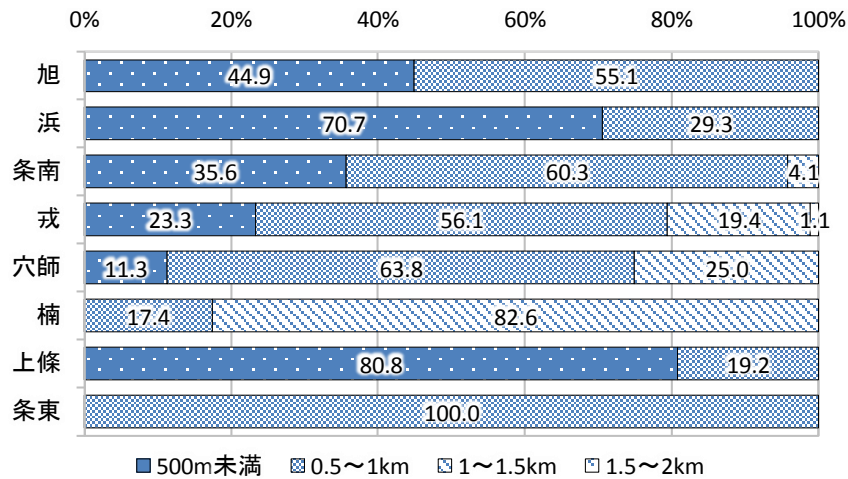
出典：平成 29 年空家等実態調査（泉大津市）

最寄り駅までの距離



出典：平成 29 年空家等実態調査（泉大津市）

最寄り駅までの距離（校区別）



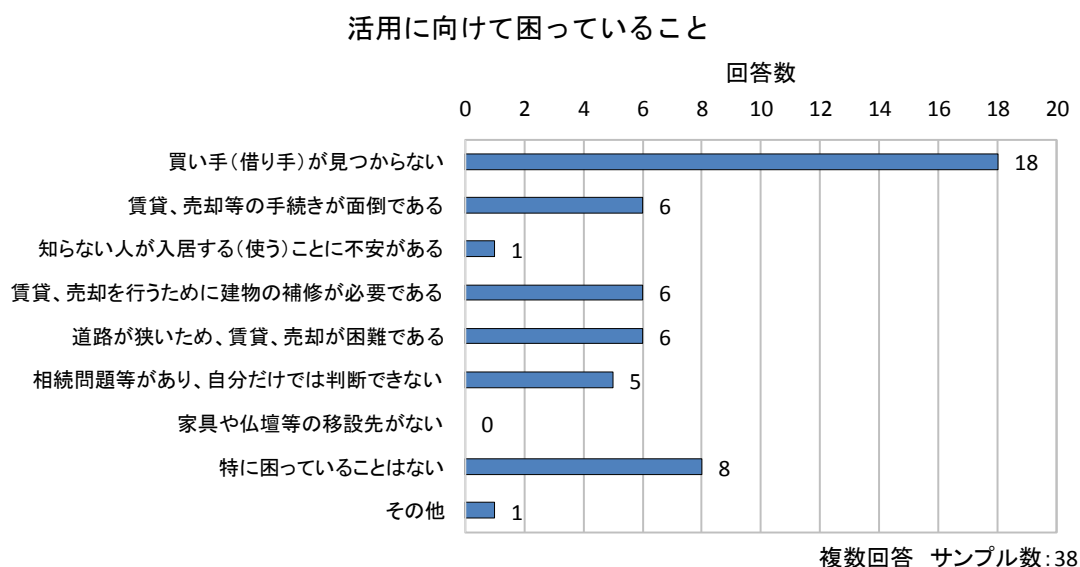
出典：平成 29 年空家等実態調査（泉大津市）

考察	✓ 賃貸用の長屋等については老朽化が進んだものが多いため、対策を検討することが必要です。 ✓ 利便性の高い環境に立地している空家もあることから、流通・活用に向けた支援策を整えることが必要です。
----	---

(4) 所有者支援

◆課題を抱えている所有者が見られます。

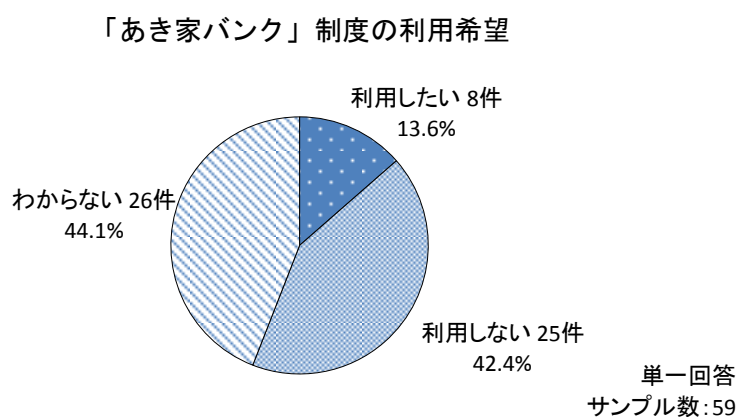
- ・活用の意向を持っている所有者も一定数見られますが、活用にあたって複数の課題を抱えています。（令和元年度空家所有者アンケート調査より）



出典：令和元年空家所有者アンケート調査（泉大津市）

◆現在取り組んでいる支援策の周知が必要となります。

- ・「あき家バンク」や相談会など、所有者の課題解決に向けた支援策が期待されます。（令和元年度空家所有者アンケート調査より）



出典：令和元年空家所有者アンケート調査（泉大津市）

考察	✓ 活用に向けて所有者等が抱える課題を解決する支援策を整えることが必要です。 ✓ 現在取り組んでいる支援策の周知に向けて情報発信を行うことが必要です。
----	--

(5) 空家等に関する現状と課題及び目指すべき方向性

課題	目指すべき方向性	
空家の増加傾向	✓ 空家の発生を事前に防ぐことが必要です。 ✓ 将来的にはエリア特性の分析が必要です。	● 市民及び所有者等への意識啓発 ● 相続に起因する空家化の予防促進 ● 既存住宅の良質化・適正管理の促進
空家が及ぼす環境	✓ 維持管理が十分になされていない空家が一定数あり、地域の防犯や災害時に影響を与える可能性があります。 ✓ 老朽化や管理不全の進んだ空家に対しては、適正に指導し、所有者等に改善を促すことが必要です。	● 新規空家等の把握 ● 空家等の適正管理 ● 空家の除却 ● 特定空家等への措置 ● 所有者等が不明・不存在の場合の特定空家等への対応
空家の利活用	✓ 賃貸用の長屋等については老朽化が進んだものが多いため、対策を検討することが必要です。 ✓ 利便性の高い環境に立地している空家もあることから、流通・活用に向けた支援策を整えることが必要です。	● 空家等の利活用に関する情報提供 ● 空家等の活用・流通促進 ● 跡地の活用促進
空家の相談窓口	✓ 所有者等が抱える課題を解決する支援策を整えることが必要です。 ✓ 現在取り組んでいる支援策の周知に向けて情報発信を行うことが必要です。	● 空家等に関する相談への対応

第3章 空家等対策の基本的な方針

本計画は、特措法第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（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号）」に即して、本市における空家等に関する対策について定めるものです。

法第 6 条第 2 項において、計画には次に掲げる事項を定めることとされています。

法第 6 条第 2 項（抜粋）

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第 14 条第 1 項の規定による助言若しくは指導、同条第 2 項の規定による勧告、同条第 3 項の規定による命令又は同条第 9 項若しくは第 10 項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

本章においては法第 6 条第 2 項第 1 号及び第 2 号に即して、計画期間、対象とする地区、対象とする空家等の種類、空家等に関する対策に関する基本的な方針と、同第 3 号に即して、空家等の調査について定めます。

同第 4 号以降については、次章において第 2 章で述べた本市の空家等の課題を踏まえ、空家等対策における施策内容に含めて方針を述べていきます。

1. 計画期間（法第6条第2項第2号）

本計画の期間は、令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間とします。ただし、上位計画の変更や社会状況等の変化により計画の見直しの必要が生じた場合には、見直しを検討します。

2. 対象とする地区（法第6条第2項第1号）

本計画での空家等に関する対策の対象とする地区は、市内全域とします。

3. 対象とする空家等の種類（法第6条第2項第1号）

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」を対象とします。なお、活用の観点からその跡地（空地）も対象とします。

また、空家等に至る可能性の高い建築物等も空家化の予防・発生抑制等の取組が必要であることから、対象に含めます。

法第2条第1項

●空家等

建物また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く。

法第2条第1項

●特定空家等

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④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

4. 空家等の調査（法第6条第2項第3号）

建築住宅課が主体となり、調査の対象とする地区は、市内全域とします。調査の方法としては、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報や、本市が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用します。

また、居住者の死亡により相談を受けた際は、今後の使用状況を聞き取り新規空家の把握に努めます。

5. 空家等に関する対策に関する基本的な方針（法第6条第2項第1号）

空家等の対策は、管理不全な空家等による住環境悪化の予防あるいは除却による改善と、適正に管理された健全な空家等の有効活用を促すことが必要となります。

また、一旦、空家となり放置されてしまうと老朽化が急速に進み管理不全状態に陥る可能性が高まることから所有者等の管理意識の啓発等、空家の発生予防に取り組むことも重要です。

本市では、次に掲げる空家等に対する基本方針のもと施策を推進します。

基本方針① 良好な住環境を確保する対策の推進

高齢化や人口減少の進展に伴い、今後も空家等の増加が予想されます。空家等が放置されることによる市民の生活環境への悪影響を抑制し、市民が快適に暮らせるまちを目指して、空家等の適正管理や除却を推進するとともに、特定空家等への適正な措置を推進していきます。また、居住中の住宅や空家等の管理について市民の意識を高め、空家等の発生予防に取り組めます。

基本方針② 空家等の利活用に向けた対策の推進

空家等を活用して地域の活性化、定住促進に向けて、地域住民、民間事業者、専門家団体等と連携し、空家等に係る複合的な課題の解決に取り組んでいきます。

基本方針③ 空家等課題解決への相談体制の充実

空家等の適正管理、改善、除却、また、活用に向け市場への流通と、空家等の解決に向けては多角的な検討や各分野と連携した対応が有効となります。そこで、法務、不動産、建築等の各専門の団体と連携した相談体制や相談窓口の案内の充実を図ります。

空家等対策計画

課 題

- 空家の増加傾向
- 空家が及ぼす環境
- 空家の利活用
- 空家の相談窓口

基本方針

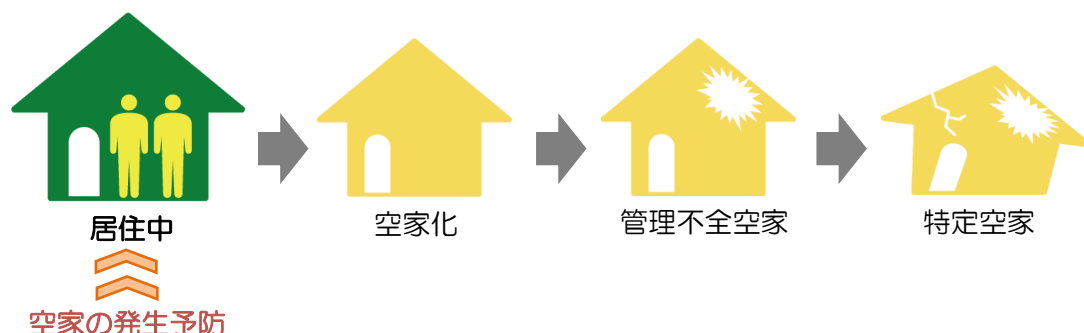
- ① 良好な住環境を確保する対策の推進
- ② 空家等の利活用に向けた対策の推進
- ③ 空家等課題解決への相談体制の充実

施策

施
策
一
覧

第4章 空家等対策における施策

施策1 空家等の発生予防の推進



高齢化や人口減少の進展に伴い、今後も空家等の増加が予想されることから、居住中の段階から、将来、住まいが空家になった場合の管理や活用方法を検討いただくなど、空家等の発生予防に係る市民の意識を高める取組を推進します。

(1) 市民及び所有者等への意識啓発

① 泉大津市ホームページ等での空家関連情報の発信

泉大津市ホームページや広報紙等において、適切に管理されていない空家が引き起こす問題や問い合わせ先などの情報を発信します。

② マイホーム借上げ制度等の情報提供

住み替えを希望しているシニア世代の持ち家を借上げ、子育て世代などに安い家賃で広い住宅を転貸する「マイホーム借上げ制度」など、幅広い世代が希望する住宅の確保に必要な情報提供を行います。

(2) 相続に起因する空家化の予防促進

① セミナー等による相続登記の普及啓発

空家等の利活用が進まない、適正に管理がされていないなどの要因のひとつとして、相続登記がなされずに相続人や管理者が不在、不明となっている場合があげられます。

このような状態を予防するため、セミナー等による相続登記の普及啓発を進めます。セミナー等の実施にあたっては、大阪の住まい活性化フォーラムや専門家団体とも連携し、各団体の専門的な知識と経験等を活かした効果的な取組を検討します。

また、民生委員や社会福祉協議会等との連携により、高齢者に対して相続への備えに関する啓発を実施することを検討します。

② 新規空家化の予防促進方法の検討

居住者の死亡により相談を受けた際は、空家化の予防促進として大阪弁護士会・大阪司法書士会・大阪の住まい活性化フォーラムの無料電話相談等の案内をします。

(3) 既存住宅の良質化・適正管理の促進

① 既存住宅の耐震化促進

本市で実施している民間建築物に対する耐震診断、木造住宅の耐震設計や耐震改修への補助を引き続き実施します。この制度を普及促進することで、将来的な空家の安全性に繋がります。

② 定期的な住宅のセルフチェックの推奨

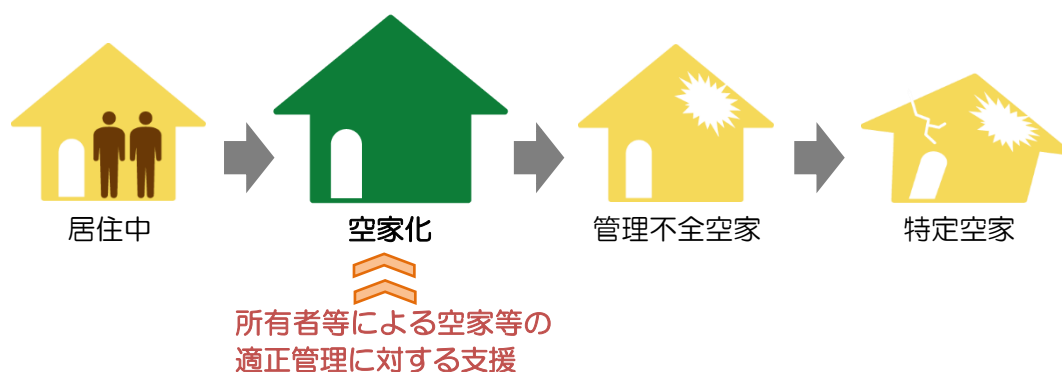
住宅の劣化等は定期的なセルフチェックや早めの修繕等を行うことで抑制することができます。そのため、住宅の劣化状況や改修すべき箇所などを調査するインスペクション（建物状況調査）の紹介や、建物の部位別にセルフチェックのポイント等を泉大津市ホームページ等で情報提供し、推奨していくことに努めます。

③ 「安心R住宅」の周知

「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できるように、耐震性があり、インスペクション（建物状況調査）が行われた住宅で、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体に標章（ロゴマーク）を付与する仕組みである「安心R住宅」制度が創設され、平成 30 年 4 月 1 日から標章の使用が開始されています。

本市においても、住宅ストックが増加傾向にあることから、制度の周知に取り組み、良質な住宅ストックの市場流通を促進していきます。

施策2 所有者等による空家等の適正管理の推進



空家は一度放置されてしまうと老朽化が急速に進みます。老朽化が進むと建物としての価値が低下し、有効活用を図ることが難しくなるため、空家になった場合の適切な管理方法等について情報提供を行うことが重要です。

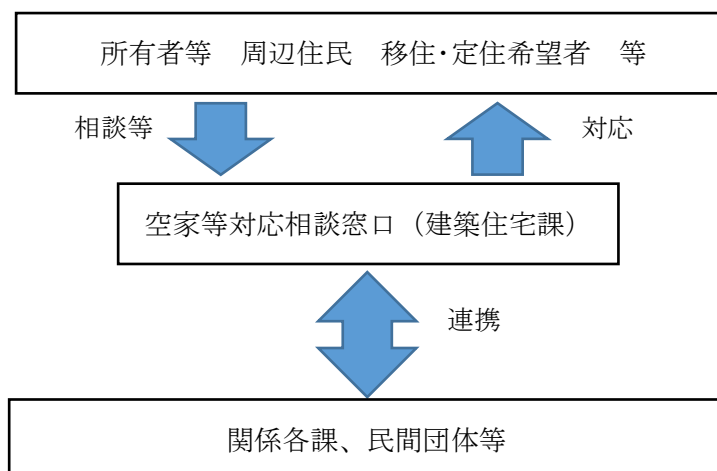
また、市民が気軽に相談できる相談窓口等を設置することで、所有者等に対して適切な情報を提供するだけでなく、市民からの管理不全の建物等に関する情報提供により市内における最新の空家情報を保つことができると考えます。

そのため、適正管理に関する情報提供のほか、相談窓口における対応やセミナー等の開催を進めます。

(1) 空家等に関する相談への対応（法第6条第2項第7号）

空家等に関する相談内容としては、空家等の所有者等による空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による相談・苦情まで幅広く考えられます。空家等の所有者等による相談は、適正な管理や利活用方針を検討する際の意思決定に係るものであり、また、周辺住民からの相談等は、生活環境の保全や危険の未然防止等に係るため、各々の相談に適切に対応することが求められます。

このことから本市は、空家等に関する相談窓口を設け、内容に従い関係各課等と連携し対応に努めます。



(2) 新規空家等の把握

① 空家等データベースの更新

本市では平成 29 年度に市内全域を対象に空家等の実態調査を実施し「空家等データベース」を作成しています。今後も最新の情報を保つため、必要に応じて調査や照会等を行います。

また、市民からの連絡等により管理不全の建物等を発見した場合は、必要に応じて実態調査を行い、データベースを更新します。

その他、特定空家等に該当する場合は、履歴等もデータベースに情報を集約し、関係各課との情報共有を図ります。

② 新規空家の把握方法の検討

居住者の死亡により相談を受けた際は、今後の使用状況を聞き取り新規空家の把握に努めます。

(3) 空家等の適正管理（法第6条第2項第4号）

① シルバー空家等対策事業の推進

泉大津市シルバー人材センターでは、所有者等が管理出来ない空家等を対象に管理業務を行っています。

本市ではシルバー人材センターと締結した「空き家等の適正な管理の推進に関する協定」に基づき、シルバー空家等対策事業の PR 活動としてリーフレットの配布やホームページでの案内を行い、活用促進を図ります。

② 関係各課等が送付する郵便物を活用した空家等関連情報の発信

関係各課等が送付する郵便物を活用し、空家等の所有者等に対し、空家等の適正管理に関する意識啓発に繋がる情報発信を行うことを検討します。

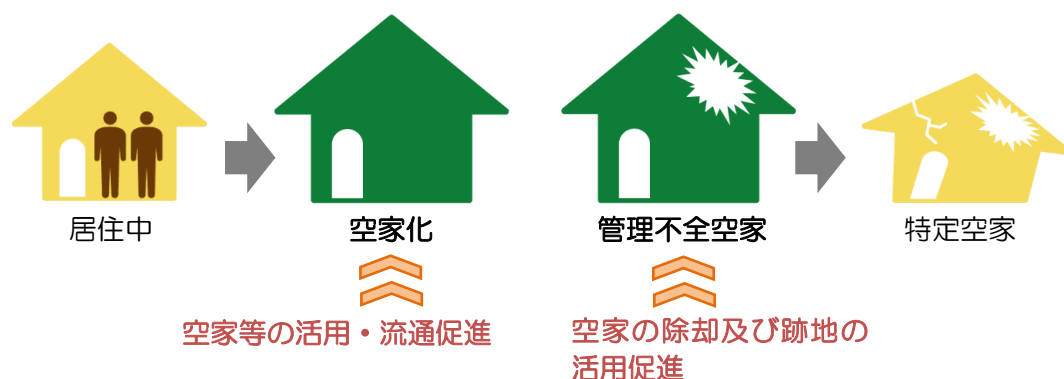
③ 空家等の管理手法などの情報提供

空家等の適切な管理方法や空家等対策に関するリーフレットを作成し、泉大津市のホームページ等での発信や、窓口を訪れた市民等に配付することを検討します。

④ セミナーや相談会の開催

民間団体等との連携による空家等セミナーや相談会の実施を検討します。

施策3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用促進



本市の住宅総数が世帯総数を上回っていることを考えると、空家等の活用においては、住宅以外の用途としても利活用を図っていくことが求められます。

そのため、空家等の活用・流通促進においては、住宅としての活用・流通促進のほか、空家等を地域資源として捉えた活用促進も進めていきます。

また、老朽化が進んだ空家や売却・建替等が困難な未接道空家については、管理不全の状態のままで放置されないよう、所有者等に対して空家の除却や土地の売買等を働きかけていきます。空家等を除却して生まれた跡地については、活用促進に向けて、体制を整えます。

(1) 空家等の利活用に関する情報提供

① 泉大津市ホームページ等での空家等の利活用に関する情報の発信

泉大津市ホームページや広報紙等において、空家等の利活用に関する情報を発信します。

② 空家等の利活用に関するセミナーや個別相談会の開催

空家等の利活用促進にむけて資産活用等のニーズに応じ、参加動機の高いセミナーを開催することを検討します。

また、セミナー等とあわせて民間団体等と連携し、個別相談会の実施を検討します。

③ シルバー空家等対策事業の情報発信

空家等の所有者等に対してシルバー人材センターと締結した「空き家等の適正な管理の推進に関する協定」に基づき、シルバー空家等対策事業（P54参照）の周知を図ります

④ 関係各課等が送付する郵便物を活用した空家等関連情報の発信（再掲）

関係各課等が送付する郵便物を活用し、空家等の所有者等に対し、空家等関連情報発信を行うことを検討します。

(2) 空家等の活用・流通促進（法第6条第2項第5号）

① 「あき家バンク」の登録促進

本市では、空家問題を解消し、地域の活性化を推進するため、市内の空家の有効活用を促進することを目的に、「あき家バンク」制度を設置しています。

空家希望者の登録があった場合は、希望内容を確認し、空家等実態調査データを活用し、空家所有者等へ物件登録を促す案内を行います。また、物件登録があった場合は窓口で掲示する等、マッチングを推進していきます。

② 「大阪版・空家バンク」との連携

「大阪版・空家バンク」と連携し、幅広く発信するとともに、本市における空家等の情報だけでなく、住まいやまちの魅力及び支援情報など、暮らしに役立つ情報も提供することで、空家等の利活用促進に努めます。

③ 企業等に対する空家等のマッチング

従業員寮などへの空家等の活用や創業場所を検討する企業等とのマッチングの取組を検討します。

④ 購入促進の検討

活用・流通が促進されるよう、民間団体等と連携した隣接地所有者等とのマッチングを検討します。

⑤ 住宅セーフティネット制度の登録住宅としての活用促進

平成 29 年に施行した新たな住宅セーフティネット制度から、空家を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録活用する取組が始まりました。

そのため、本市においても、空家を高齢者、子育て世帯、低額所得者、障がい者、被災者等の住宅確保要配慮者に提供してもらえるよう、この登録制度の普及啓発をしていきます。

⑥ 地域資源としての活用促進

大阪の住まい活性化フォーラムが実施している、空家のリノベーションを通じて、まちの魅力向上、地域活性化を図るまちづくり（リノベーションまちづくり）を支援する、リノベーションまちづくりアドバイザー紹介制度（P58 参照）の周知を図ります。

⑦ 小地域ネットワーク活動としての活用促進

社会福祉協議会等との連携により、コミュニティサロン等への活用を検討します。

(3) 跡地の活用促進（法第6条第2項第5号）

老朽化が進んだ空家を除却した跡地について、所有者等が利活用を行いやすくできるよう、民間団体等との連携に努めます。

(4) 空家の除却（法第6条第2項第9号）

未接道状態の空家等、利活用が難しい物件について、所有者等が除却を行いやすくできるよう、民間団体等との連携に努めます。

大阪の住まい活性化フォーラム

リノベーションまちづくりアドバイザー紹介制度

空家や空き店舗を再生して次代につなげていきませんか

- この制度は、空家や空き店舗のリノベーションを通じて、まちの魅力向上、地域活性化を図るまちづくり（リノベーションまちづくり）を支援するものです。
- 大阪府内の市町村を通じて、リノベーションやまちづくりの実績のある専門家（アドバイザー）を紹介しています。

アドバイザーとの関わりをきっかけに、空家等が再生され、まちの魅力向上やコミュニティの活性化につながるなど、持続可能なまちづくりに寄与することを目指しています。

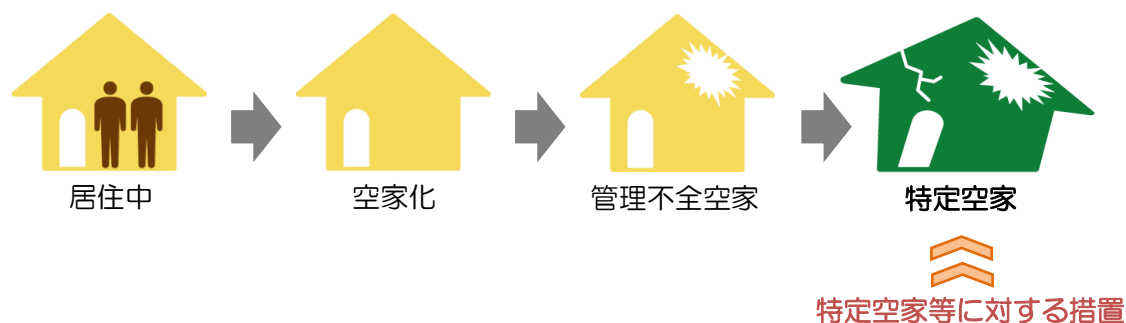


- ✓ 空家等を活用したまちづくりやリノベーションに関する相談に応じます。
- ✓ 利用対象者は、府内の空家等を活用する方です。
- ✓ 依頼は、空家等が所在する府内の市町村を通じて行います。
- ✓ 初回の相談費用は無料です。

例えば、こんなご相談に応じます

- ・まちの景観や文化を残すため、所有する空家を再生して次の世代に活用してほしい
- ・地域の大人や子どもが集まる交流スペースを作りたい
- ・仲間と一緒に、空家を使ってまちを元気にする事業を立ち上げたい
- ・リノベーションの事業プランや人を呼び込む仕掛けづくりに関するアドバイスが欲しい

施策4 特定空家等に対する措置及びその他特定空家等への対処



特定空家等については、周辺住民等へ危害が及ぶ恐れがあること等から、優先的に解決することが求められます。

市民からの情報提供等により特定空家等を認定した場合は、法に基づきながら実効性を確保した対応を進めていきます。

(1) 特定空家等の定義

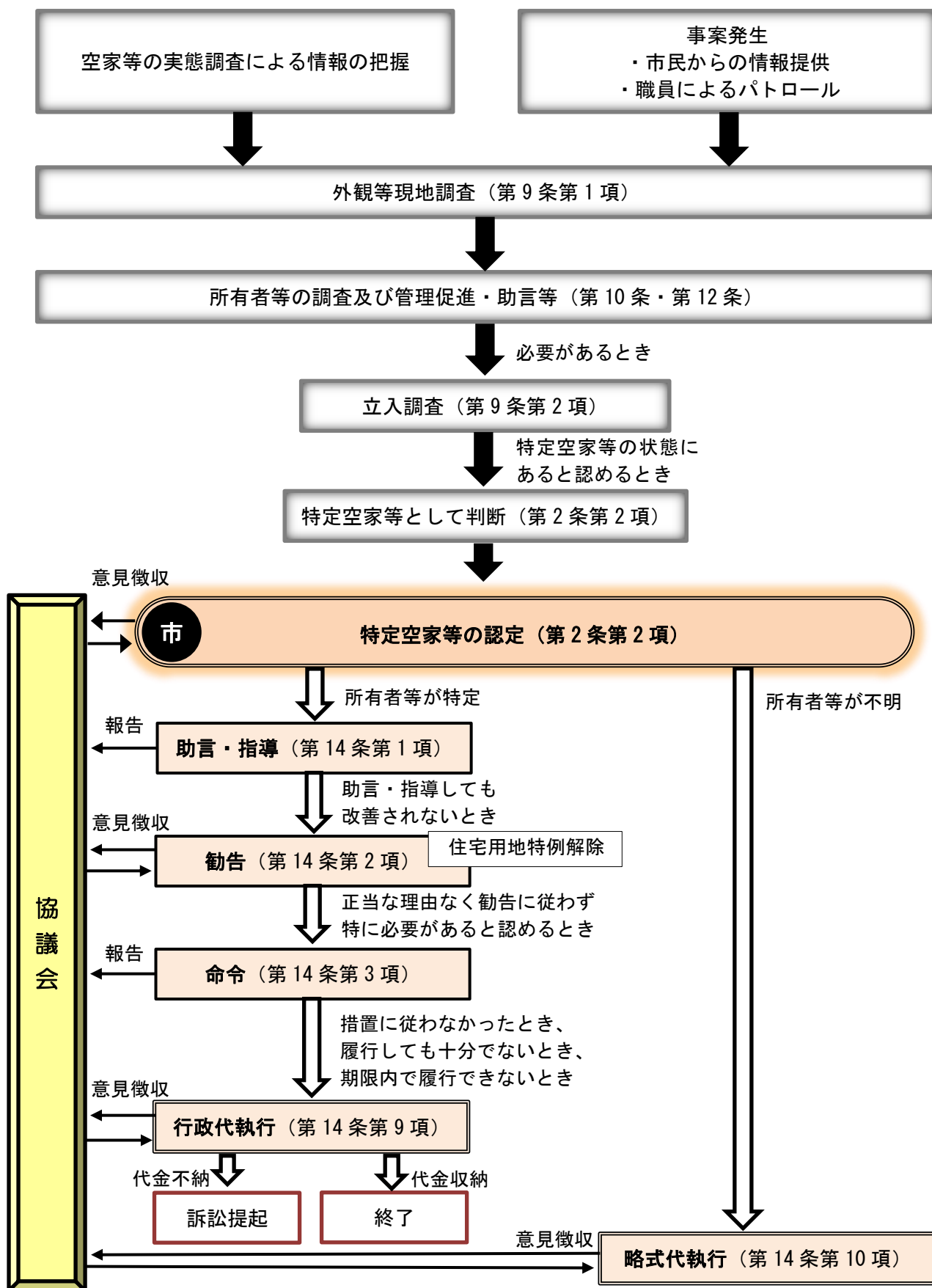
特措法第2条第2項に規定されているとおり、問題となる管理不全空家等について、「特定空家等」として認定するには、空家等の状態が下記のいずれかに該当するかどうかにより判断していく必要があります。

- ① 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
- ② 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
- ③ 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
- ④ 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

特定空家等の認定に当たっては、大阪府より技術的助言として示されている「管理不全空家対策に係る各種制度等運用マニュアル」の特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表に基づき、特定空家等に該当するかを調査します。この調査により特定空家等に認定される可能性が見出されたものについて、泉大津市空家等対策協議会の意見を踏まえて、本市が認定します。

また、判断基準については、本市の実情にあわせて、適宜、改良を加えていきます。

■特定空家等に対する措置に係るフロー



(2) 特定空家等への措置（法第6条第2項第6号）

法第9条第2項に基づき、必要に応じて立入調査等を行い特定空家等と認定されたものについては法第14条に規定する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行の措置を検討することになります。

これらの措置は、いずれも特定空家等の所有者等にとって強い公権力を伴う行為であることに留意しつつ実施します。

特に行政代執行及び略式代執行は、慎重に判断する必要があることから、やむを得ないと認められる場合に限り実施することとします。

特定空家等に対する措置を講ずるに当たっては、事前に所有者等に空家等の適正管理の必要性や改善方法を十分に説明するとともに、所有者等の主張等の把握に努め、所有者等自らによる解決を最優先で目指すこととします。

① 助言又は指導（法第14条第1項）

現地の詳細調査の結果を踏まえ、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、助言又は指導の内容を検討したうえで、適切な管理を行うよう助言又は指導することができます。

② 勧告（法第14条第2項）

助言又は指導を行った特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、その所有者等に対し除却、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相当の猶予期間を設けて勧告することができます。なお、勧告の対象となる特定空家等の用途が住宅である場合、その敷地については住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の特例が適用されないこととなります。

③ 命令（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、その所有者等に対し相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができます。なお、命令に違反した場合は、法第16条第1項に基づき、50万円以下の過料が科されることがあります。

④ 行政代執行（法第14条第9項）

命令を受けた所有者等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の期限までに完了する見込みがないときは、諸事情を考慮して行政代執行を行うことができます。

(3) 所有者等が不明・不存在の場合の特定空家等への対応

法第 14 条第 3 項に基づく必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき所有者等を確認することができないとき（過失がなく第 1 項の助言若しくは指導又は第 2 項の勧告が行われるべき所有者等を確認することができないため、第 3 項に定める手続により命令を行うことができないときを含みます。）は略式代執行を行うことができます。

「過失なくその措置を命ぜられるべき者を確認することができない(特措法第 14 条第 10 項)」とは、以下のケースが考えられます。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">● 登記情報・税情報等を用いても所有者等を特定できない場合● 死亡した所有者に相続人がいない場合● 所有者等が行方不明の場合 |
|--|

このような状態の特定空家等が、地域住民や第三者の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼす可能性があり、その状況が切迫している場合は、必要に応じて市が応急的に最小限の危険回避措置や、解体などの略式代執行を行うことができます。

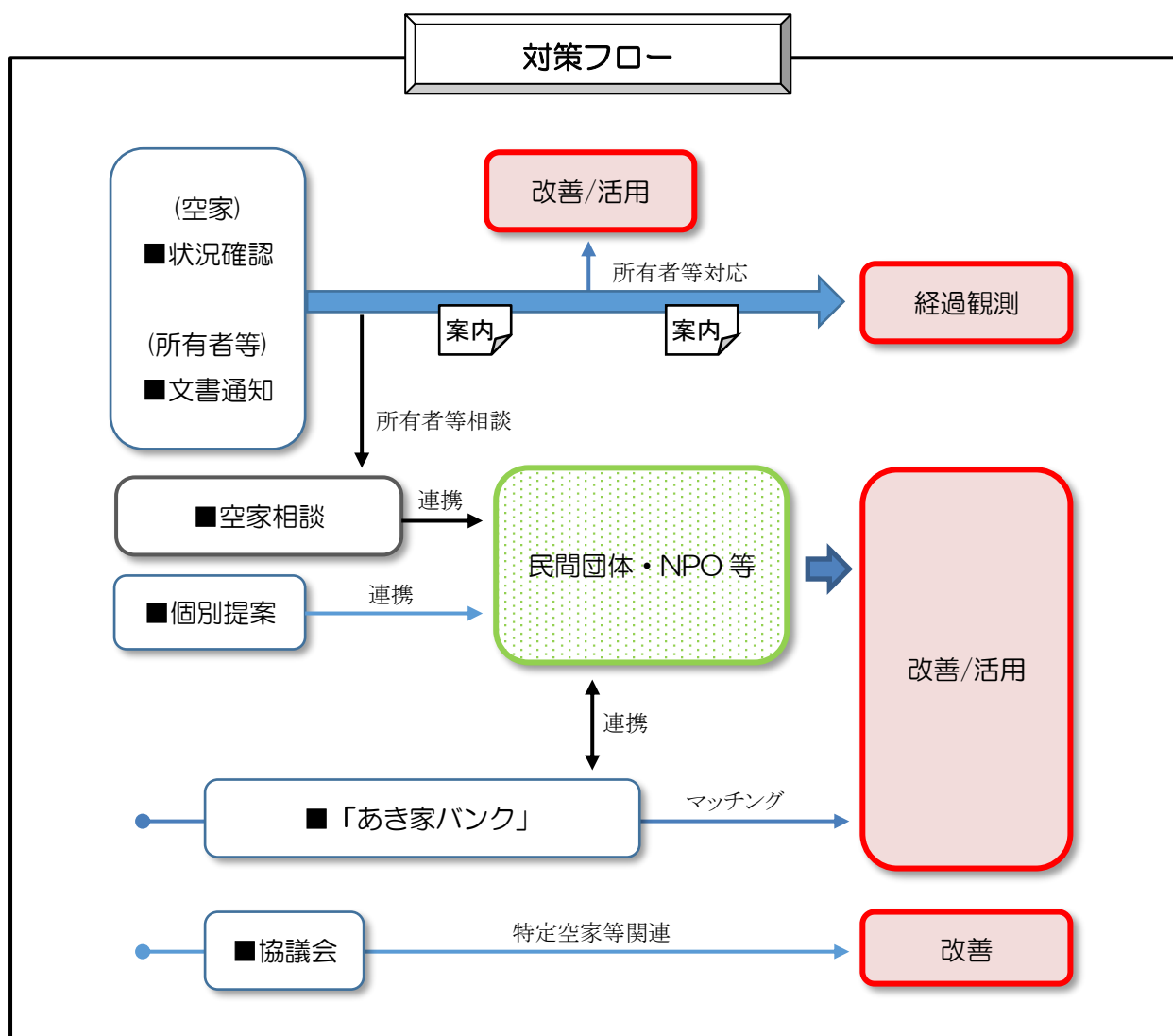
また、上記略式代執行に加え、相続人が明らかでない、所有者等が不明で空家等の売却や処分ができない場合においては、当該空家等の関係者が民法に規定される財産管理制度等を活用できるように、制度に関する情報提供等の支援をしていきます。

第5章 計画の推進

空家等実態調査データ及び空家所有者アンケートデータを活用し、様々な案内を行い空家の改善、活用に向け能動的な働きかけを展開します。

空家所有者等がかかえる問題を引き出し、法務等各分野の民間団体と連携し、課題解決、空家の改善に取り組みます。

本市の空家状況の特徴と見られる長屋については、一部切り離しによる解体や、土地形状による売却難等、多くの課題をかかえるが、所有者等への働きかけ、民間団体等との連携において、活路を見いだします。



1. 住民等からの空家等に関する相談対応（法第6条第2項第7号）

住民等からの空家等に関する相談については、建築住宅課を空家等総合相談窓口として庁内連携を図るとともに、専門の民間団体等への相談、案内も含め、課題解決に向けて取り組みます。

2. 空家等に関する対策の実施体制（法第6条第2項第8号）

(1) 庁内の組織体制及び役割

空家等の対策は、特措法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で措置等を講じることが可能です。

空家等の課題は多様であるため、庁内の関係各課が連携し、関係法令に基づき、課題解決に向けて適切な対応を実施します。

組織	役割・連携
建築住宅課	空家等総合相談窓口、空家等関連の全体調整
都市づくり政策課	立地適正化計画に関する連携等
環境課	廃棄物の処分・各種動物等の被害・樹木の繁茂等に関する相談
税務課	特措法に基づく所有者等情報の提供・住宅用地特例の連携等
市民課	死亡届時の手続き案内等
福祉政策課	地域の福祉団体の活動拠点としての利活用等
子育て応援課	子育て支援活動による利活用等
危機管理課	災害発生時の防災の連携
地域経済課	起業支援としての利活用等
市民協働推進課	市民活動支援センターの利活用による地域団体等の課題解決を支援
消防本部	空家等に関する防火

(2) 泉大津市空家等対策協議会

空家等対策協議会は、法務、不動産、建築等に関する学識経験者等で構成します。計画策定後は、施策の進捗状況について適時協議会に報告し、計画の進行管理を行います。

(3) 民間団体等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、民間団体等との連携及び協力のもと空家等対策を実施します。

民間団体等	連携内容
弁護士・司法書士 ・土地家屋調査士・行政書士	相続、登記に関する相談及び調査、 財産の所有権移転等の法的手続等
不動産業者	所有者等の空家等利活用相談、あき家バンクの充実等
建設業者	空家等の解体、改修の相談及び対応等
建築士	空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
自治会	空家等の把握、跡地の利活用等

3. 計画の進捗管理

(1) 進捗管理

計画の進捗状況の把握・評価等を行い、「泉大津市空家等対策協議会」に報告し、意見を聴取します。施策を見直す必要がある場合は、協議会における意見を反映します。

(2) PDCA の考え方

計画に位置づけた施策が着実に進行しているか確認し、改善などを行うことで、Plan（計画）、Do（実行）、Check（評価・分析）、Action（改善）のPDCA サイクルによる計画の進行管理を実施し、必要に応じて計画の見直しを行います。

