

# 和泉市空家等対策計画 (骨子案)

平成 30 年 月

# 目 次

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>第 1 章 計画の目的と対象</b>                         | <b>1</b>  |
| 1. 計画の背景                                      | 1         |
| 2. 計画の目的と位置づけ                                 | 2         |
| 3. 計画期間                                       | 3         |
| 4. 計画の対象                                      | 3         |
| (1) 計画対象エリア                                   | 3         |
| (2) 対象とする空家等の種類                               | 3         |
| <b>第 2 章 現状と課題</b>                            | <b>4</b>  |
| 1. 本市の現状                                      | 4         |
| 2. 空家の状況                                      | 6         |
| 3. 空家等に関する上位・関連計画                             | 8         |
| (1) 第 5 次和泉市総合計画（和泉市、平成 28（2016）年 9 月）        | 8         |
| (2) 第 2 次和泉市都市計画マスタープラン（和泉市、平成 29（2017）年 3 月） | 9         |
| (3) 住まうビジョン・大阪（大阪府、平成 28（2016）年 12 月）         | 10        |
| (4) 空家総合戦略・大阪（大阪府、平成 28（2016）年 12 月）          | 11        |
| 4. 実態調査による空家等の現況                              | 12        |
| (1) 実態調査の流れ                                   | 12        |
| (2) 空家等の棟数                                    | 12        |
| (3) 空家等の老朽度・危険度判定                             | 13        |
| (4) 所有者の意向                                    | 15        |
| 5. 空家に関する課題                                   | 18        |
| <b>第 3 章 空家等対策の基本的な方針</b>                     | <b>19</b> |
| 1. 基本的な方針                                     | 19        |
| 2. 計画の目標                                      | 20        |
| <b>第 4 章 空家等対策の取り組みと基本的施策</b>                 | <b>21</b> |
| 1. 空家等の調査に関する事項                               | 21        |
| 2. 所有者等による空家等の適正な管理の促進                        | 22        |
| 3. 空家等及び空家等に係る跡地の活用促進                         | 23        |
| 4. 住民等からの空家等に関する相談への対応                        | 23        |
| <b>第 5 章 特定空家等に対する措置について</b>                  | <b>25</b> |
| 1. 特定空家等の指定                                   | 25        |
| 2. 特定空家等への対応                                  | 28        |
| (1) 空家等に関する情報収集・管理                            | 28        |
| (2) 所有者等への情報提供、助言等                            | 28        |

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| (3) 特定空家等の所有者への指導等.....         | 28        |
| (4) 所有者等不明物件への対応.....           | 28        |
| 3. 空家特措法以外の法律等に基づく対応 .....      | 28        |
| <b>第6章 空家等対策の実施体制等について.....</b> | <b>29</b> |
| 1. 和泉市空家等対策審議会 .....            | 29        |
| 2. 和泉市空家等対策庁内連携会議 .....         | 29        |
| 3. その他空家等対策の実施に関する事項 .....      | 30        |
| <b>第7章 資料編.....</b>             | <b>32</b> |

**「空家等」と「空き家等」の使い分け**

本計画においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に合わせ、原則「空家等」と表記するものとしています。

但し、文章中で一般的な居住が無い建築物を示す場合や、既存の制度名称、原典資料において「空き家」とされているものは、「空き家」若しくは「空き家等」としています。(住宅・土地統計調査における“空き家”など)



# 第1章 計画の目的と対象

## 1. 計画の背景

近年、人口減少や高齢化の進展、高齢単身世帯の増加といった社会情勢の変化を背景に空き家の発生が全国的に増加しており、適正に管理されていない空き家が原因となり、生活環境、公衆衛生、景観の悪化を招いている事例が問題となっています。また、少子高齢化、人口減少を受けて、今後も空き家の増加とそれに起因する問題の発生が懸念されています。

このような現状を踏まえ、国は「適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本方針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施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、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家等特措法」という。）」が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

空家等特措法において、市町村の責務（第4条）として「市町村は、第6条第1項に規定する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適切に講ずるよう努めるものとする。」とされています。

本市におきましても、空家等特措法の目的を達するため、和泉市空家等対策計画を策定するとともに、同計画に基づき、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適切に講じていきます。

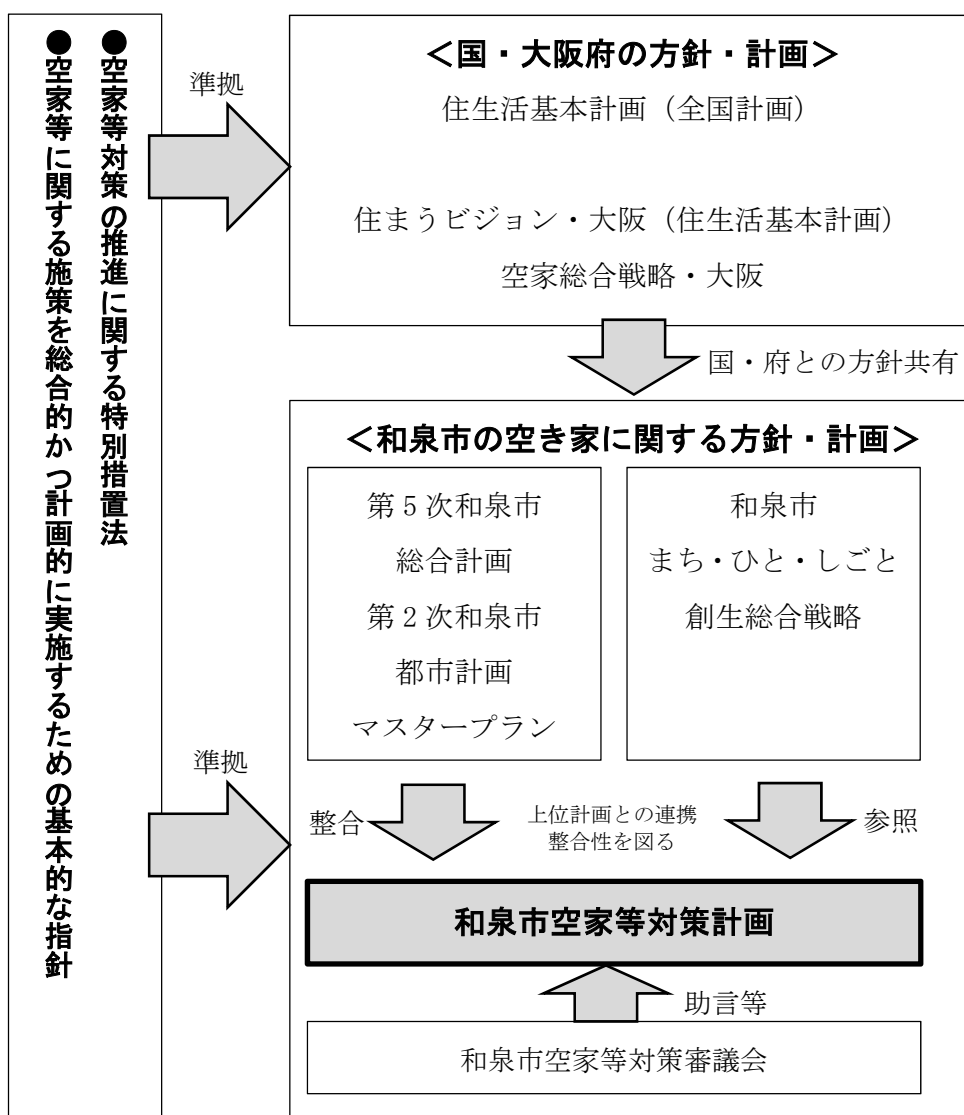
## 2. 計画の目的と位置づけ

「和泉市空家等対策計画」(以下「空家等対策計画」という)は、空家等特措法第6条の規定に基づき策定します。

空家等対策計画は、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、国が定めた「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、かつ本市の地域の実情にあわせた、空家対策の基礎となる計画です。

計画の策定・実施にあたっては、本市の上位計画である「第5次和泉市総合計画」や、「第2次和泉市都市計画マスタープラン」、「和泉市まち・ひと・しごと創生総合戦略」との整合性を図ります。

### 和泉市空家等対策計画の位置付け



### 3. 計画期間

- ・計画の期間は、各種施策の実施に伴う効果や本市における空家等の状況変化、次回見直し時における実態調査の実施時期を勘案して平成 31（2019）年度から 2029 年度の 10 年間とし、社会情勢等の変化等を考慮のうえ、必要に応じて見直しを行います。

### 4. 計画の対象

#### (1) 計画対象エリア

- ・計画対象エリアは市域全域とします。

#### (2) 対象とする空家等の種類

- ・計画の対象となる空家等は、空家等特措法が対象とする「空家等」です。

#### 空家等の定義(空家等特措法第2条第1項)

建築物<sup>※1</sup>又はこれに附属する工作物<sup>※2</sup>であって居住その他の使用がなされていない<sup>※3</sup>ことが常態<sup>※4</sup>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。

※1：「建築物」とは建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造の物を含む）、これに附属する門又は塀等をいう。

※2：「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。（民法第 87 条第 1 項）

※3：「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう。

※4：「常態」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが 1 つの基準となる。（国指針）

注) 長屋や共同住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空家になった場合に「空家等」を含む。

## 第2章 現状と課題

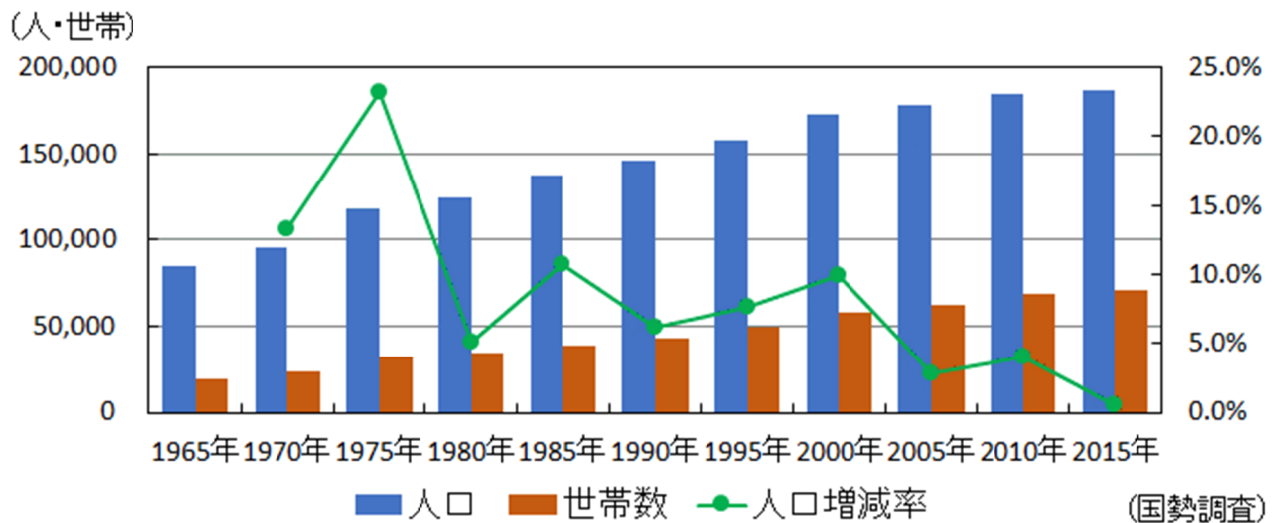
### 1. 本市の現状

- ・本市は大阪府南西部に位置し、大阪都心から約 25km、関西国際空港から約 20km の位置にあり、市域面積 84.98km<sup>2</sup>、東西に約 7km、南北に約 19km と細長い形状をしています。
- ・市域は、南に和泉山脈の一部を構成する山地、そこから北に向かって丘陵地、平野と 3 区分に大別されています。標高の最も高いところは三国山の 885.7m であり、最も低いところは 9.2m です。
- ・市域の土地利用は、おおまかには、南部の農山村集落及び山林、中部の丘陵部における新市街地や商工業地、北部の平野部における住宅地や商工業地に大別されます。
- ・また、高度成長期以降、丘陵部に新市街地が形成され、その開発のしみ出しを受けるような小規模開発も盛んに行われてきました。
- ・本市の人口及び世帯数は、平成 27 (2015) 年まで増加傾向にあり、人口約 18.6 万人、世帯数約 7.1 万世帯となっています。人口、世帯数の増加の伸びは近年、鈍化しています。(※1)
- ・また、年齢別人口では、老年人口が増加傾向にあり、年少人口、生産年齢人口ともに平成 12 (2000) 年より減少傾向に転じています。(※2)
- ・高齢化率は平成 27 (2015) 年に 22.8%となっており、大阪府の高齢化率 25.8%を約 3 ポイント下回っています。(※2)

本市の人口・世帯数(※1)

| 年             | 人口      | 世帯数    | 人口増減率 |
|---------------|---------|--------|-------|
| 昭和 40(1965) 年 | 84,771  | 19,351 |       |
| 昭和 45(1970) 年 | 95,987  | 23,995 | 13.2% |
| 昭和 50(1975) 年 | 118,237 | 31,745 | 23.2% |
| 昭和 55(1980) 年 | 124,322 | 34,775 | 5.1%  |
| 昭和 60(1985) 年 | 137,641 | 38,935 | 10.7% |
| 平成 2(1990) 年  | 146,127 | 42,900 | 6.2%  |
| 平成 7(1995) 年  | 157,300 | 49,686 | 7.6%  |
| 平成 12(2000) 年 | 172,974 | 57,804 | 10.0% |
| 平成 17(2005) 年 | 177,856 | 62,433 | 2.8%  |
| 平成 22(2010) 年 | 184,988 | 68,342 | 4.0%  |
| 平成 27(2015) 年 | 186,109 | 70,916 | 0.6%  |

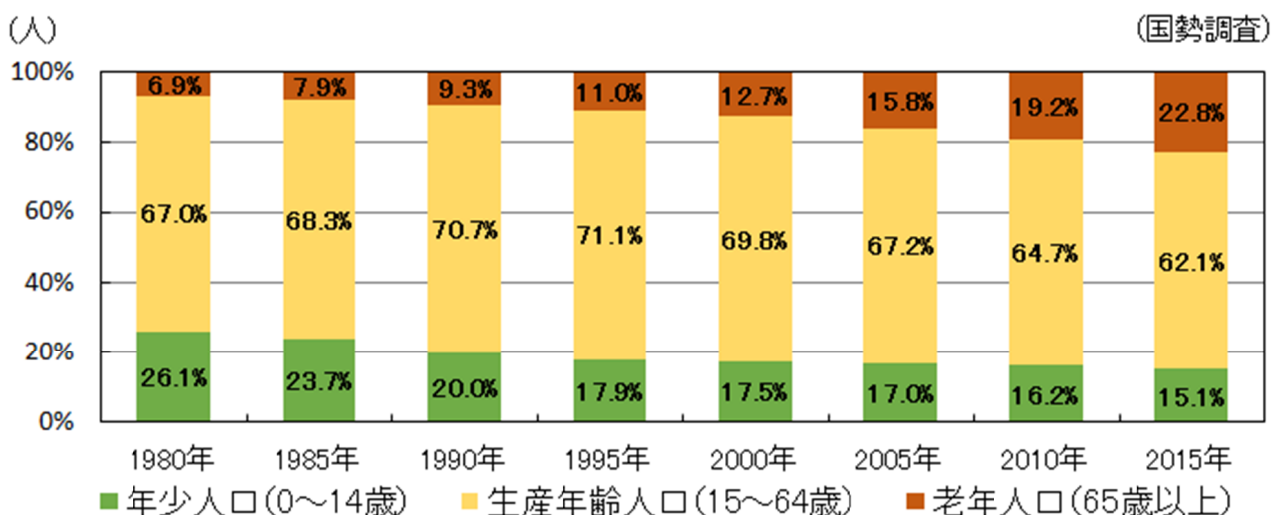
資料：各年国勢調査



本市の年齢別人口(※2)

| 年             | 年少人口<br>(0～14 歳) | 生産年齢人口<br>(15～64 歳) | 老年人口<br>(65 歳以上) |
|---------------|------------------|---------------------|------------------|
| 昭和 55(1980) 年 | 32,480           | 83,179              | 8,559            |
| 昭和 60(1985) 年 | 32,654           | 93,992              | 10,903           |
| 平成 2(1990) 年  | 29,203           | 103,132             | 13,548           |
| 平成 7(1995) 年  | 28,089           | 111,557             | 17,215           |
| 平成 12(2000) 年 | 30,216           | 120,563             | 21,924           |
| 平成 17(2005) 年 | 30,142           | 119,318             | 28,000           |
| 平成 22(2010) 年 | 29,049           | 116,274             | 34,510           |
| 平成 27(2015) 年 | 27,802           | 114,623             | 42,145           |

資料：各年国勢調査



- ・本市の人口ビジョンにおける将来人口の見通しとしては、今後、人口は減少に転じ、2020年に約18.6万人、2030年に約18.3万人、2040年に約17.9万人と推計しています。
- ・今後、将来的な人口減少が想定されている中で、空家対策は重要な施策の一つとなります。

## 2. 空家の状況

- ・住宅土地統計調査による空家の状況は、平成 20 年度調査では全国、大阪府それぞれの空家率が 13.1%、14.4%であったものが、平成 25 年度の同調査では 13.5%、14.8%と増加傾向にあります。
- ・本市については平成 10 年度、平成 15 年度の調査では空家率が 10%を下回っていたものが、平成 20 年度には空家数約 8 千戸、空家率は 11.2%と増加しています。また、平成 25 年度については空家数は平成 20 年度からの横這いで、住宅総数が増加したため空家率は 10.3%となっています。
- ・本市の空家の状況としては、全国、大阪府と比較して空家率は低く推移しており、空家の発生は少ないと言えますが、今後は人口の減少も予想されていることから、空家数が増加することが予想されます。

国・府・市別空家数及び空家率

(単位:戸)

| 国・府・市<br>別 | 年度  | 住宅総数       | 空家※1数     |             |             |             |              | 空家<br>率<br>% |
|------------|-----|------------|-----------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
|            |     |            | 空家総数      |             |             |             |              |              |
|            |     |            |           | 二次的<br>住宅※2 | 賃貸用<br>住宅※3 | 売却用<br>住宅※3 | その他の<br>住宅※4 |              |
| 全国         | H10 | 50,246,000 | 5,764,100 | 419,300     | 3,520,000   |             | 1,824,900    | 11.5         |
|            | H15 | 53,890,900 | 6,593,300 | 498,200     | 3,674,900   | 302,600     | 2,117,600    | 12.2         |
|            | H20 | 57,586,000 | 7,567,900 | 411,200     | 4,126,800   | 348,800     | 2,681,100    | 13.1         |
|            | H25 | 60,628,600 | 8,195,600 | 412,000     | 4,291,800   | 308,200     | 3,183,600    | 13.5         |
| 大阪府        | H10 | 3,852,500  | 501,300   | 22,500      | 372,100     |             | 106,700      | 13.0         |
|            | H15 | 4,130,800  | 603,300   | 23,200      | 409,800     | 41,000      | 129,400      | 14.6         |
|            | H20 | 4,346,000  | 625,100   | 15,500      | 392,100     | 40,900      | 176,700      | 14.4         |
|            | H25 | 4,586,000  | 678,800   | 13,800      | 418,700     | 31,900      | 214,400      | 14.8         |
| 和泉市        | H10 | 58,770     | 5,520     | —           | —           | —           | —            | 9.4          |
|            | H15 | 67,830     | 6,330     | —           | —           | —           | —            | 9.3          |
|            | H20 | 72,270     | 8,070     | 380         | 4,160       | 360         | 3,180        | 11.2         |
|            | H25 | 78,460     | 8,050     | 210         | 3,200       | 560         | 4,090        | 10.3         |

資料：住宅・土地統計調査

・住宅・土地統計調査における言葉の定義は以下に掲げるものです。

※1 「空家」とは、「二次的住宅」「賃貸用住宅」「売却用住宅」及び「その他住宅」を合計したものをいう。

- ※2 「二次的住宅」とは「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ている住宅で、普段は人が住んでいない住宅)」及び「その他住宅(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りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅)」を合計したものをいう。
- ※3 「賃貸用又は売却用の住宅」とは、「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅」をいう。
- ※4 「その他の住宅」とは、「二次的住宅」又は、「賃貸用住宅又は売却用住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために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をいう。

・住宅・土地統計調査における調査手法と本市における実態調査の違いについて。

住宅・土地統計調査は全国から抽出された住戸・世帯に対して調査票を配布して行った統計調査です。一方で、本市が実施した実態調査は水道閉栓情報等をもとに空き家候補として抽出した物件を対象に調査員が現地にて外観調査を行っています。したがって、調査手法の違いによりこれらの空家数には乖離が生じます。また、本市が実態調査を実施した空き家の種類は「二次的住宅」、「賃貸用又は売却用の住宅」、「その他の住宅」となっています。

### 3. 空家等に関する上位・関連計画

#### (1) 第5次和泉市総合計画(和泉市、平成28(2016)年9月)

○計画期間：平成28(2016)年度

～平成37(2025)年度

○第5次和泉市総合計画において、空家等に関する施策として、所有者への助言・指導を通じた適正管理の促進と、空き家を活用したコミュニティの活性化への取組みを示しています。

■重点施策15：住み続けたいくなる快適な都市環境の整備

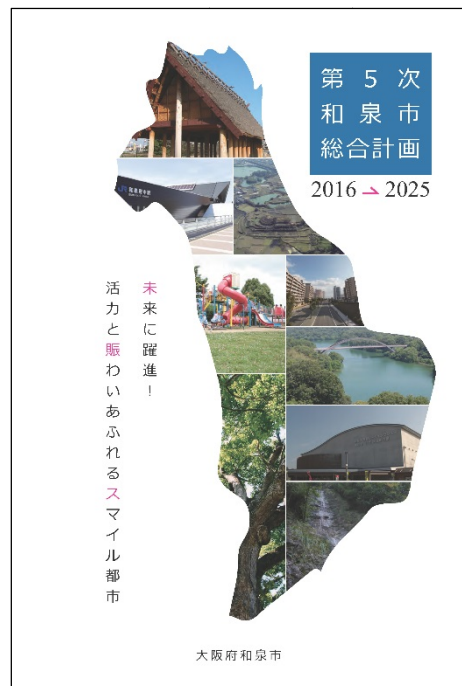
□具体的な取組み『有効な土地利用の促進』

- ・地域特性を生かした有効な土地利用を検討し、定住・移住の促進を図ります。
- ・不適切な状態で放置された空き家等について、危険性や環境、都市景観の観点から、所有者等に助言・指導を行い、適正管理を促します。

■重点施策31：コミュニティの活性化と担い手の育成

□具体的な取組み『コミュニティの維持及び活性化の推進』

- ・市域全体においては、人口の維持を図りながら、空き家の活用などコミュニティの活性化につながる施策に取り組めます。



## (2) 第2次和泉市都市計画マスタープラン(和泉市、平成29(2017)年3月)

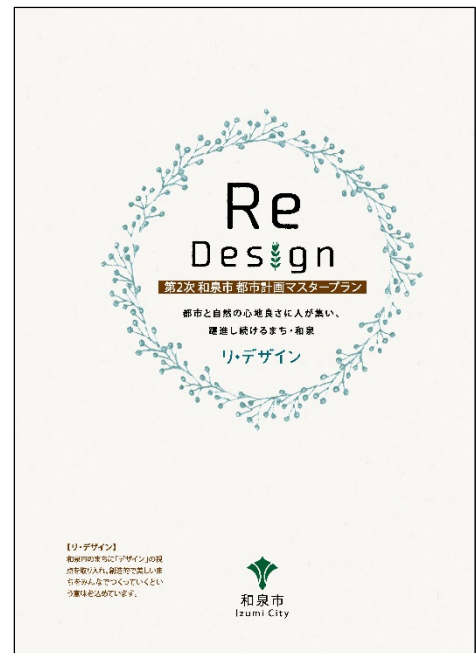
○目標年次：平成47(2035)年度

○第2次和泉市都市計画マスタープランにおいては、空家等に関連する事項として、人口減少や高齢化による空き家の増加などへの対応を現状の課題としました。また、以下のように都市計画の方針として、既成市街地や農山村集落、ニュータウンといった市内の住宅地全般において空き家対策への取り組みを示しています。

## ■都市計画の方針

## □市街地・集落及び住環境の方針

- ・(基本的な考え方) 住宅地においては、住環境、居住水準の向上を図り、暮らしの中に安全・安心とゆとりを感じられる居住の場を創造します。増加する空き家の活用を図りながら、多様化するニーズに対応した住宅供給や、高齢者や障がい者、子育て世帯にも配慮した安全で快適な住環境の整備を図ります。
- ・(地域の性格に応じた既成市街地の構築) 住宅や工場が混在している地区においては良好な操業環境や安全で快適な住環境の実現に向けた環境づくり、老朽家屋や狭あい道路が多く残るなどの防災上問題のある市街地においては防災性向上に向けた整備、人口減少が進む住宅地においては空き家対策など、地区の特性に応じた取り組みを進めます。
- ・(農山村集落の環境づくり) 住民の少子高齢化、人口減少を踏まえ、持続可能な集落維持の観点から古民家再生なども含めた空き家対策を進めるとともに、農業・林業従事者以外の新規居住者の住宅建設を可能とする制度の導入などにより、集落機能の維持を図ります。
- ・(ニュータウンなどの高齢化・人口減少対策の推進) 住民の高齢化や人口減少などが進行しつつあるニュータウンなどの一部については、空き家対策など既存のストックを活かした人口維持の取り組みや買い物難民対策、コミュニティレベルの安全・安心にかかる取り組みなどにより、持続可能で安心して住み続けられる住環境づくりに取り組みます。



### (3) 住まうビジョン・大阪(大阪府、平成 28(2016) 年 12 月)

住宅まちづくり政策において、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」が相互に作用しあい、好循環を生み出す政策を展開していくため、今後の住宅まちづくり政策がめざすべき目標、政策の枠組みや施策の展開の方向性を示すため、平成 28 年 12 月に策定されています。

空家対策については、以下のように空家を地域の魅力を高める潜在的な資産と捉えた取組みが示されています。

空家対策については、重点的に取り組む施策として位置づけ、空家を地域の魅力を高める潜在的な資産として捉え、

「まち育て」の視点を持って積極的に活用し、「居住魅力の向上」と「安全・安心の確保」の好循環をめざす取組みを進める。

(取組み内容)

- 中古住宅流通・リフォーム市場の活性化・環境整備を進めるとともに、民間主導による「リノベーションまちづくり」など、地域課題の解消や居住魅力の向上に向けた取組みが府内各地で展開されるよう、その仕組みづくりを進めます。
- 移住・定住促進や地域活性化を府域全体で推進するため、「大阪の住まい活性化フォーラム」において、市町村の空家バンク情報をとりまとめ、大阪に住まう魅力とあわせて一元的に情報発信する民間主導の「大阪版・空家バンク」を設置します。
- 適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に深刻な影響をおよぼしている空家等(特定空家等)の適正管理や除却等を促進するため、所有者等の意識啓発などに取り組むとともに、市町村における特定空家等に対する措置を促進します。
- これらの取組みを強力に推進するため、大阪府では、行政や民間事業者等の多様な主体が一体となって、空家対策を進めるための戦略等を示すとともに、市町村における空家等対策計画の策定等を促進します。

#### 住まうビジョン・大阪

住まうなら大阪！  
～多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市の創造～



大阪府  
平成 28 年 12 月

**(4) 空家総合戦略・大阪(大阪府、平成 28(2016) 年 12 月)**

「空家総合戦略・大阪」は、「住まうビジョン・大阪」を実現するための個別戦略として、大阪府内の空家等対策を今後 3 年間で戦略的かつ集中的に進める取組みがまとめられており、本戦略による取組みを推進することで、空家等対策の実施主体となる市町村が積極的かつ自立的な空家等対策を行うための国の補助の獲得や、民間のアイデアやノウハウ等によるまちづくりの推進、公民連携による市場の環境整備と活性化を図り、大阪ならではの魅力を存分に活かし、「住まうなら大阪」と思える、多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市の創造をめざしています。

空家等対策としては、以下のような戦略が示されています。

**空家総合戦略・大阪**

大阪府  
平成 28 年 12 月

「住まうビジョン・大阪」を実現するための個別戦略として、「空家総合戦略・大阪」を策定されたものであり、今後 3 年間で大阪府内の空家等対策を戦略的かつ集中的に進める。

**<具体的な戦略>****①市町村における空家等対策の促進**

- I 「空家等対策計画」の策定促進
- II 特定空家等に対する措置の適切な実施の促進
- III 空家法等にかかる制度改善等に向けた取組の推進
- IV 「リノベーションまちづくり」の更なる展開

**②中古住宅流通、リフォーム・リノベーション市場の環境整備・活性化**

- V 民主導の「大阪版・空家バンク」による空家の利活用と市場流通促進
- VI 空家の適正評価等による中古住宅流通の促進
- VII 魅力的なリノベーション、DIY等の普及促進
- VIII 空家等所有者への適正管理・除却・利活用の意識啓発

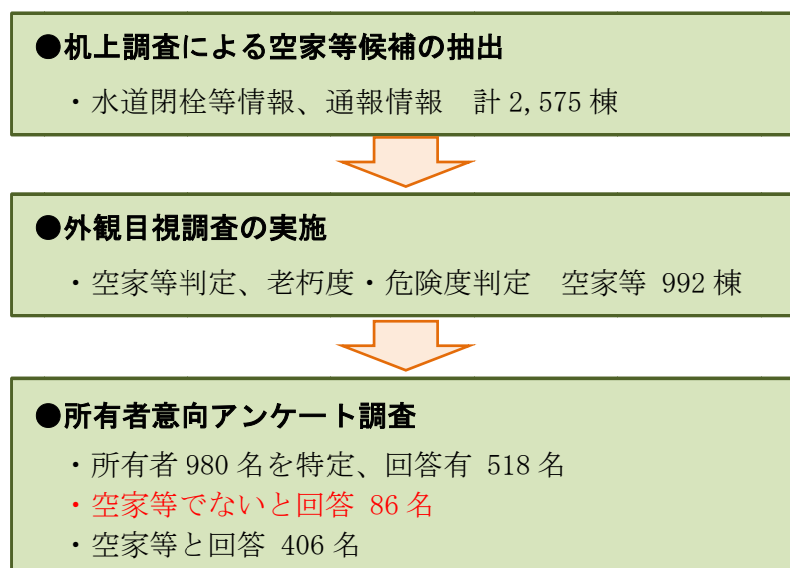
## 4. 実態調査による空家等の現況

### (1) 実態調査の流れ

平成 29 年度に実施した「和泉市空家等実態調査」では、水道閉栓情報等から現地調査の対象を抽出し、外観目視調査による空き家等判定や老朽度・危険度判定を行いました。

また、外観目視調査により空家等と判定された建物の所有者へのアンケート調査を実施し、所有者の実態や意向の把握を行いました。

#### 平成 29 年度 和泉市空家等実態調査の流れ



### (2) 空家等の棟数

外観目視調査及び所有者意向アンケート調査により、空家等と判定された建物は 906 棟となりました。

#### 地域別空家等棟数

|       | 空家等 | 不明 | 居住中   | その他※ | 調査対象数 | 空家等※ |
|-------|-----|----|-------|------|-------|------|
| 北部地域  | 209 | 24 | 427   | 50   | 710   | 233  |
| 北西部地域 | 227 | 23 | 516   | 44   | 810   | 250  |
| 中部地域  | 291 | 35 | 443   | 57   | 826   | 326  |
| 南部地域  | 83  | 14 | 114   | 18   | 229   | 97   |
| 和泉市   | 810 | 96 | 1,500 | 169  | 2,575 | 906  |

※その他：現地では同一長屋、公道からの調査不可、等

※空き家等：調査結果のうち「空家等」と「不明」の合計

### (3) 空家等の老朽度・危険度判定

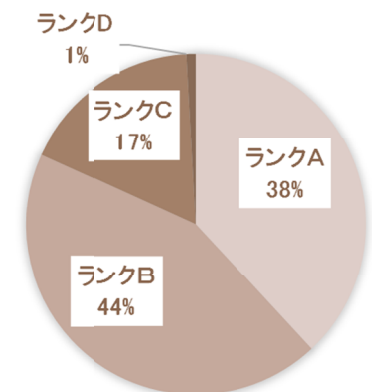
空家等 906 棟について、建築物の傾斜や外壁の状況といった外観からの老朽度・危険度判定調査の結果、多少の修繕・改修により再利用が可能となる「ランク A」「ランク B」が 741 棟と空家等の 8 割強を占めており、一方で最も老朽度・危険度の高い「ランク D」は市全体で 8 棟確認されました。

老朽度・危険度ランクについては以下の通りとなります。

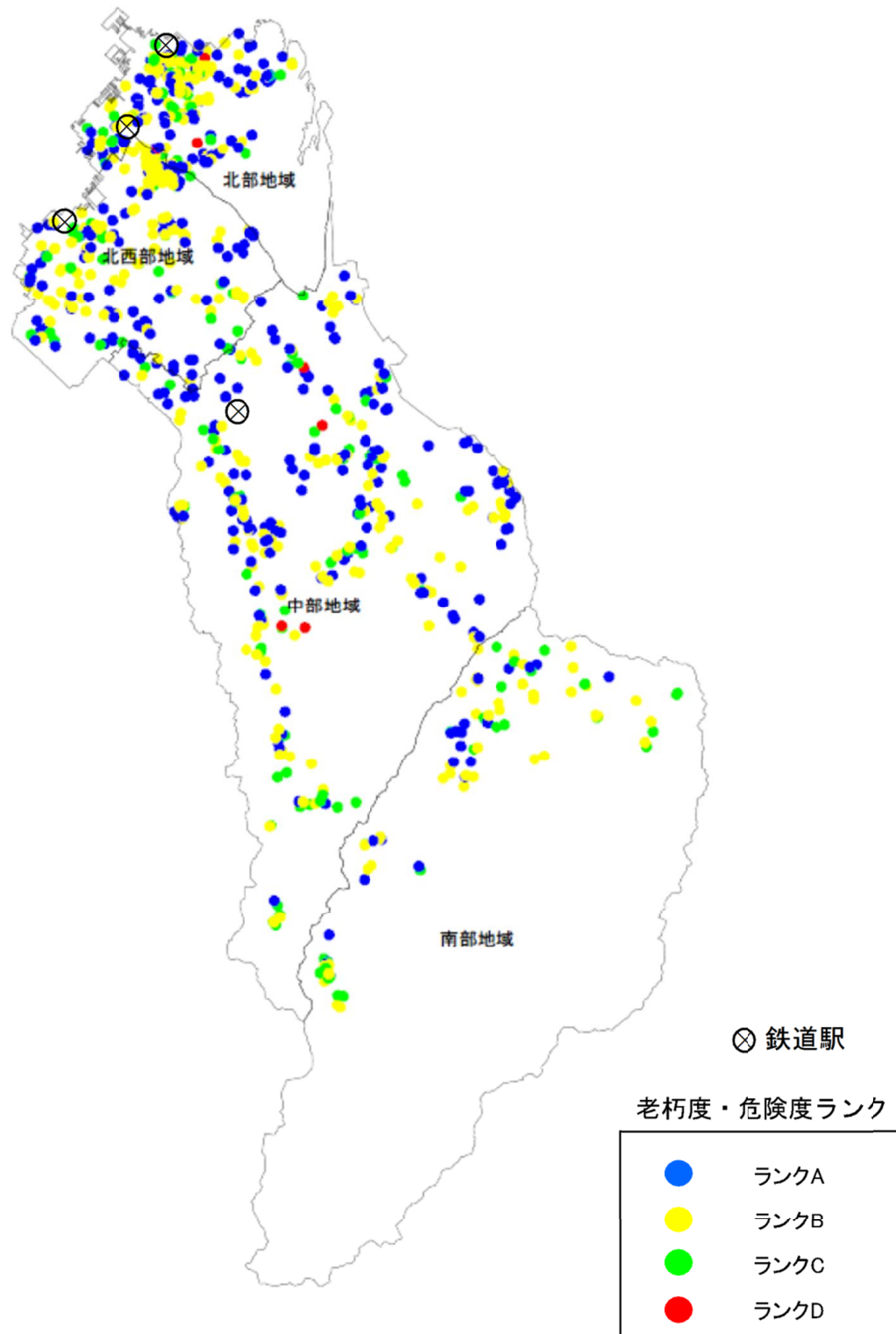
- ランク A：小規模の修繕により再利用が可能（または修繕がほとんど必要ない）
- ランク B：管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない（多少の改修工事により再利用が可能）
- ランク C：今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい（老朽化が著しい）
- ランク D：倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体が必要と思われる）

地域別空家等の老朽度・危険度ランク棟数

|       | ランク<br>A | ランク<br>B | ランク<br>C | ランク<br>D | 空家等 |
|-------|----------|----------|----------|----------|-----|
| 北部地域  | 91       | 100      | 39       | 3        | 233 |
| 北西部地域 | 91       | 125      | 33       | 1        | 250 |
| 中部地域  | 139      | 125      | 58       | 4        | 326 |
| 南部地域  | 24       | 46       | 27       | 0        | 97  |
| 和泉市   | 345      | 396      | 157      | 8        | 906 |



老朽度・危険度ランク別空家等の分布状況

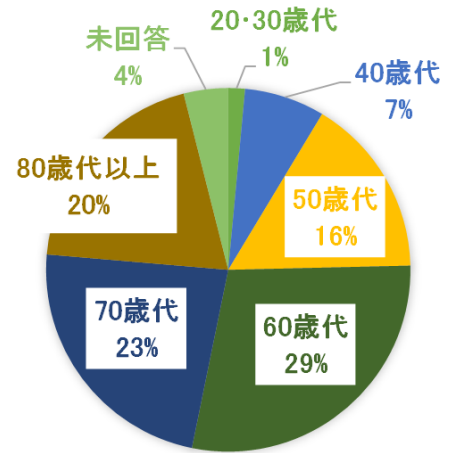


#### (4) 所有者の意向

外観調査において空家等と判定された建物に関する所有者の意向は次のとおりとなります。意向はアンケートに回答のあった 406 件について集計したものになります。

##### 【所有者の年齢】

所有者の年齢については、60 歳代の方が 29%と最も多く、次いで、70 歳代の方が 23%となっています。

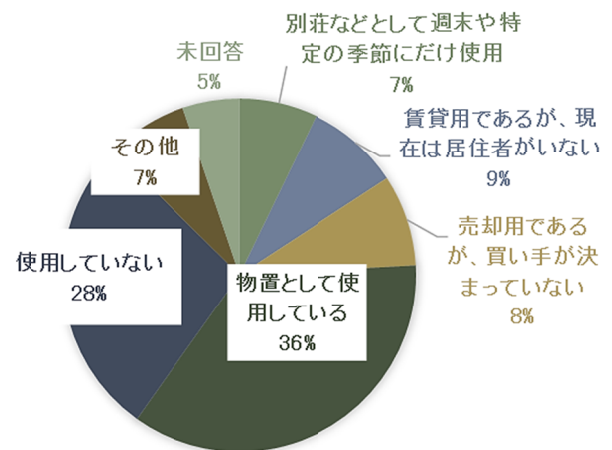


##### 【建物の使用用途】

使用用途としては、「物置として使用している」が 36%と最も多く、次いで、「使用していない」が 28%を占めています。

「その他」の内容例としては、事務所並びに営業倉庫として使用、親族が海外居住のため来日時のみ使用、転勤で長期不在だが、時々使用している等があります。

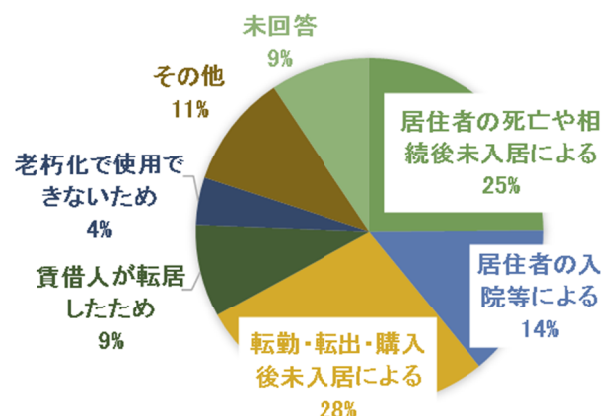
毎日を使用していないが時々使用しているという方が多く見られます。



##### 【空家等となった理由】

空家等となった理由は「転勤・転出・購入後未入居による」が 28%と最も多く、次いで「居住者の死亡や相続後未入居による」が 25%となっています。

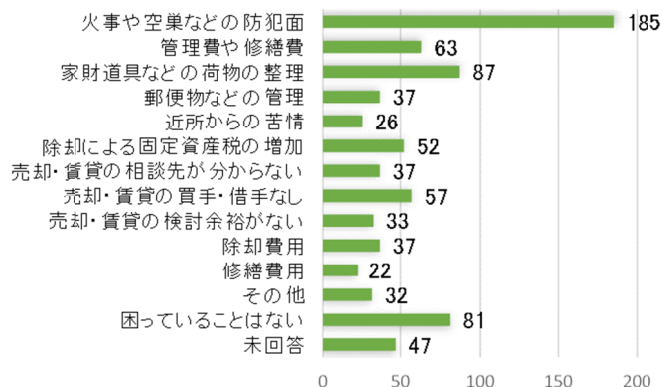
「その他」の内容例としては、「家族の介護のため」「家族と同居することになったため」等があります。



## 【空家等の所有で困っていること】

空家等を所有していることで困っていることとして、「火事や空巣など防犯面が心配」が185件と最も多く、次いで「家財道具など荷物の整理・処置」が87件となっています。

また、「除却費用がかかる」、「修繕費用がかかる」といった回答もあり、費用面に対する懸念も見られます。



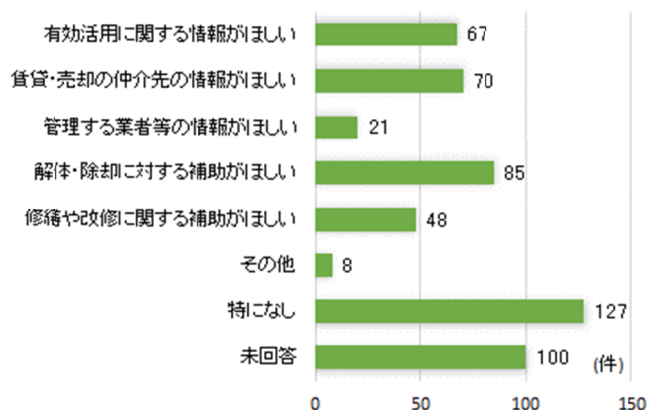
## 【将来的に空家等をどのようにしたいか】

将来的な空家等の活用方法として、「売却したい」が148件と最も多く、次いで「家族へ相続したい」(94件)、「自分や家族、親族が居住する」(92件)、「賃貸として利用したい」(78件)となっており、相続・居住したい回答より、売却・賃貸したい回答が多くなっています。



## 【空家等の活用や管理に関する要望】

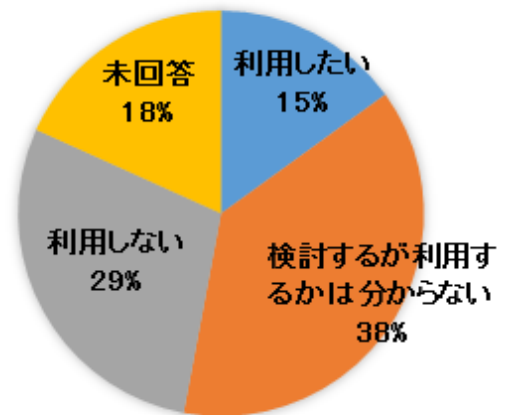
空家等の活用や管理に関する具体的な要望として「解体・除却に対する補助がほしい」(85件)、「賃貸・売却する仲介先の情報がほしい」(70件)、「有効活用に関する情報がほしい」(67件)が多くなっています。



**【和泉市が空家バンクを創設した場合の利用意向】**

和泉市が空家バンクを創設した場合の利用意向として、利用・検討したいという意向が53%を占め、過半数の利用者が空家バンクの利用に関して前向きな意向を持っていることが分かります。

なお、「利用しない」が29%を占めており、空家バンクを利用しない具体的な理由としては「家財道具などの荷物があるため」、「見知らぬ人に貸し出すことに抵抗があるため」といった回答が見られます。



## 5. 空家に関する課題

・次のような視点で課題を整理します。

- 空家率は低いものの、人口減少が予想されていることから、今後発生が予想される空家への対策が必要である
- 地域分布の状況や所有者意向など空家に関する特性からみられる課題の整理

## 第3章 空家等対策の基本的な方針

### 1. 基本的な方針

空家問題は今日において特別な問題ではなく、誰もが経験し得る身近な問題となっています。管理不全となった近隣の空家等によって、景観・環境・衛生上の被害を受ける可能性があることに加えて、住宅の相続等により空家等の所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）になる可能性があります。

空家等は所有者等の個人資産であり、所有者等の責任のもと適正な維持管理が行われることが前提となります。しかし、様々な理由により管理が不十分となった空家等は、地域住民の生活に悪影響を及ぼす等の問題を発生させることになります。

そのため、本市では空家等に関するこれらの問題に対して、空家等の所有者等に措置を働きかけるだけでなく、問題解決の方向性を探すうえで地域住民及び本市にとっても望ましい解決策が導き出されることが重要と考え、以下の3つの基本方針に沿い、空家等の状況に応じた空家等対策を推進します。

本計画では、「情報把握・整理による空家等の予防」、「空家等の適正管理の促進」、「空家等及び跡地の利活用の推進」の3つを基本方針として施策を展開します。

#### 基本方針Ⅰ．情報把握・整理による空家等の予防

- 将来の空家等発生予防対策に資するバックデータを作成する目的のもと、市域における空家等の実態（適正管理がなされていない、老朽化の著しい空家等の所在等）を把握・整理し、本市における空家等発生の傾向把握・要因分析を行う
- 適正な管理や利活用を図ることを可能とする情報の整理
- 人口減少や世帯数減少を見込んだ既存の住宅ストックの有効活用

#### 基本方針Ⅱ．空家等の適正管理の促進

- 適正管理が行われていない空家等への対策（行政指導、空家等の所有者等に対する広報・啓発活動、利活用が可能な空家等の情報発信）
- 所有者等が適正な管理を行うことが可能となる環境整備
- 老朽化した空家等の所有者等に対して積極的な是正を求める
- 空家等の所有者等及び地域住民からの相談体制の確立

#### 基本方針Ⅲ．空家等及び跡地の利活用の推進

- 空き家バンクの創設、及び関連団体との連携による空家等の流通促進
- 利活用に関する情報提供（成功事例など）
- 関連団体やまちづくり活動団体と連携した活用方策の検討

## 2. 計画の目標

### 計画目標【Ⅰ】安全・安心で快適な住環境の保全

- 適切に管理されていない空家等は防災、衛生、環境面において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があります。そのような空家等に対して庁内関係課と連携のもと、まずは所有者等に対して適正管理を促す通知文を送付する等の応急的な措置を行い、安全確保に努めることで住環境の保全を図ります。
- 市民の安全・安心を損なうことがないよう、管理不全な空家等の所有者等に対する意識啓発や注意喚起を行い、適正管理と空家等の解消を促すことで、市民にとって快適な住環境の保全を目指します。

### 計画目標【Ⅱ】移住・定住の促進による活力のあるまちの実現

- 地域資源である適切に管理された空家等を上手く活用し、地域活性化や移住・定住の促進につながる利活用を図ることで、空家等対策を通じた活力あるまちの実現を目指します。
- 適切に管理された空家等の情報を移住希望者及び居住希望者に対して提供する等の支援を行うだけでなく、市内外に対して支援に関する情報周知を積極的に行うことにより、移住・定住の促進を図ります。
- 「住まうビジョン・大阪」等における指標を参考にしながら、各施策の達成状況を確認することで、国や大阪府の方針や目標に則したまちづくりを推進します。

## 第4章 空家等対策の取り組みと基本的施策

### 1. 空家等の調査に関する事項

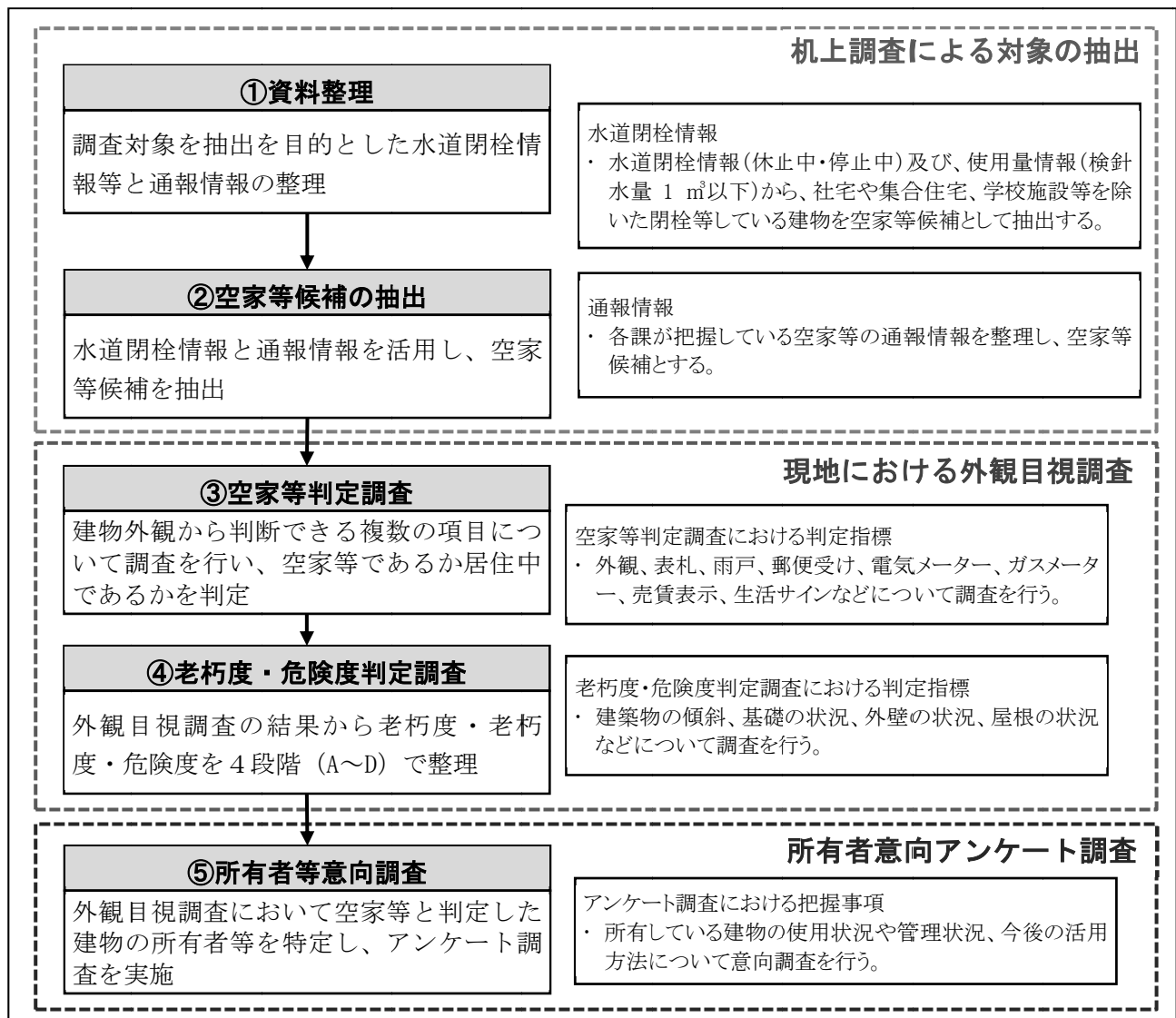
将来的に空家等の実態を調査する際の調査事項として、平成29年度に行った実態調査の概要を以下の通り示します。

なお、この実態調査における空家等の定義は以下の通りです。

#### 実態調査における空家等の定義

- 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をいう。(空家等特措法第2条)
- これらは、住宅以外にも屋根と柱・壁のある工作物、附属する門や塀・看板等、立木を含む。
- 「使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態で、概ね1年間を通して建築物等の使用実績がないことが、1つの基準となる。(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 より)

#### 【空家等実態調査の一般的な流れ】



## 2. 所有者等による空家等の適正な管理の促進

空家特措法では「空家等の所有者又は管理者は、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とする」と定められているとおり、所有者等自らが適切に管理することが原則となります。

空家等対策として所有者等に積極的な働きかけを進め、空家等の適正管理と利活用を促進し、管理が不十分な空家等の発生を予防します。

### 【取組み内容(案)】

#### ①意向調査の実施

- ・空家等の所有者等に対して、今後の空家等の管理・活用に関する意向調査を行うとともに、適正管理・利活用を促します。

#### ②市送付物の活用

- ・市外居住の空家等の所有者等をはじめとした建物所有者への空家等の適正管理に関する意識啓発のため、関係課が送付する郵送物への同封物等の活用に努めます。

#### ③相談窓口や広報等の活用

- ・相談窓口等において空家等の適正管理や活用に係るパンフレット等を配布するとともに、ウェブサイトや広報を活用した普及啓発に取り組みます。

#### ④関係機関や専門家との連携

- ・空家等を相続した時点で、登記名義人の変更を行っていない場合、所有者の特定が困難となることに加え、所有者としての管理責任意識が希薄になることも考えられることから、所有権が異動した場合は速やかに登記事項の変更を行うよう、関係機関と協力し啓発に努めます。
- ・空家等所有者等の相談対応や、セミナー、出前講座等による普及啓発にあたっては、大阪の住まい活性化フォーラムや専門家団体、法務局等とも連携し、各団体の専門的な知識と経験等を活かした効果的な取り組みを検討します。

### 3. 空家等及び空家等に係る跡地の活用促進

空家等や空家等が除却された跡地を有効な地域資源と捉え、地域活性化の視点も含めて中古住宅としての市場流通促進や、地域の活動拠点等としての活用促進を図ります。

また、空家バンク制度の整備による空家等の積極的な流通促進など、空家等の利活用の促進を図ります。

#### 【取り組み内容(案)】

##### ①空家等の除却の推進

- ・老朽化して危険な空家等については積極的に除却を進めることができる施策に取り組めます。

##### ②施設更新・利活用の促進

- ・老朽した危険な空家等の解体を促進し、解体跡地の有効活用を検討します。
- ・空家等を地域の交流の場、福祉サービスに利用するなど利活用の方法を検討します。

##### ③地域等と連携した空家等の利活用方法の検討

- ・地元町会とともに、地域の空家等の有効活用を検討します。
- ・シルバー人材センター等との連携など、地域の人材を活かした維持管理の仕組みを検討します。

##### ④利活用情報の発信

- ・今後の空家等の発生状況や所有者の意向を踏まえながら、本市における空家バンクを設置します。
- ・利活用可能な空家等については、所有者に対し利活用や賃貸、売却などに関する情報提供を行うとともに、相談窓口を通じて業界団体を紹介します。
- ・所有者自身による管理が難しいケースに対応するため、空家管理代行サービス業者等の紹介を行う体制の構築を検討します。

### 4. 住民等からの空家等に関する相談への対応

- ・相談窓口での内容に応じて、環境・衛生・防災・老朽建築等庁内担当課と連携し相談に対応するとともに、空家等に関する情報を関係各課と共有することで迅速かつ的確に対応を進めます。
- ・また、本市以外にも専門家による相談窓口などがあり、相談内容に応じて適切な窓口の紹介を進めます。

**【主な相談窓口】**

大阪の住まい活性化フォーラムの総合窓口・専門相談窓口、和泉市都市政策課窓口の他、関係団体窓口を掲載予定

## 第5章 特定空家等に対する措置について

### 1. 特定空家等の指定

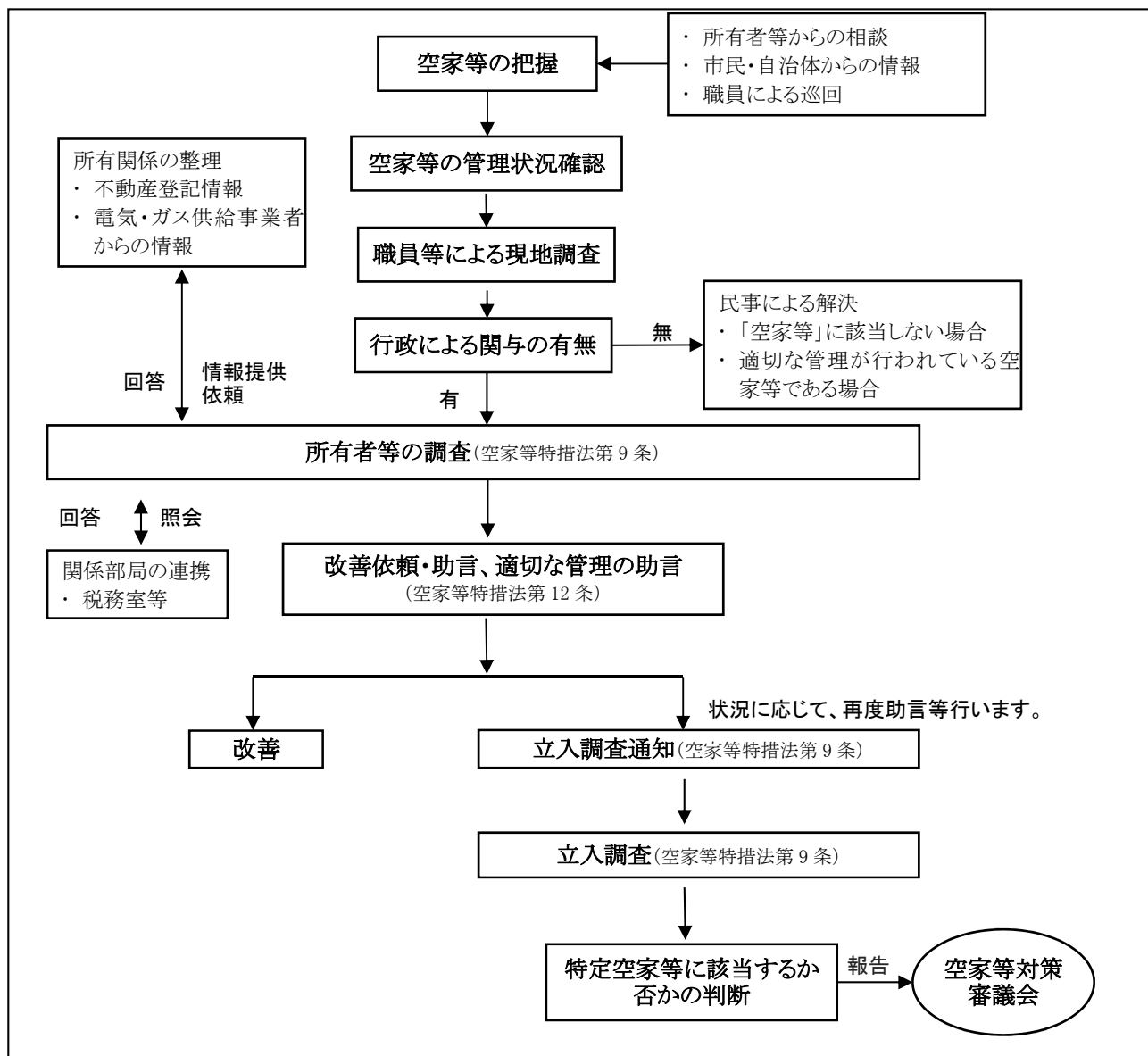
- ・特定空家等とは空家等特措法において、以下のように定められており、空家等のうち、周辺住民及び不特定のものに危険が及ぶ恐れが高いものから優先的に特定空家等の指定を行います。

#### 【特定空家等の定義】

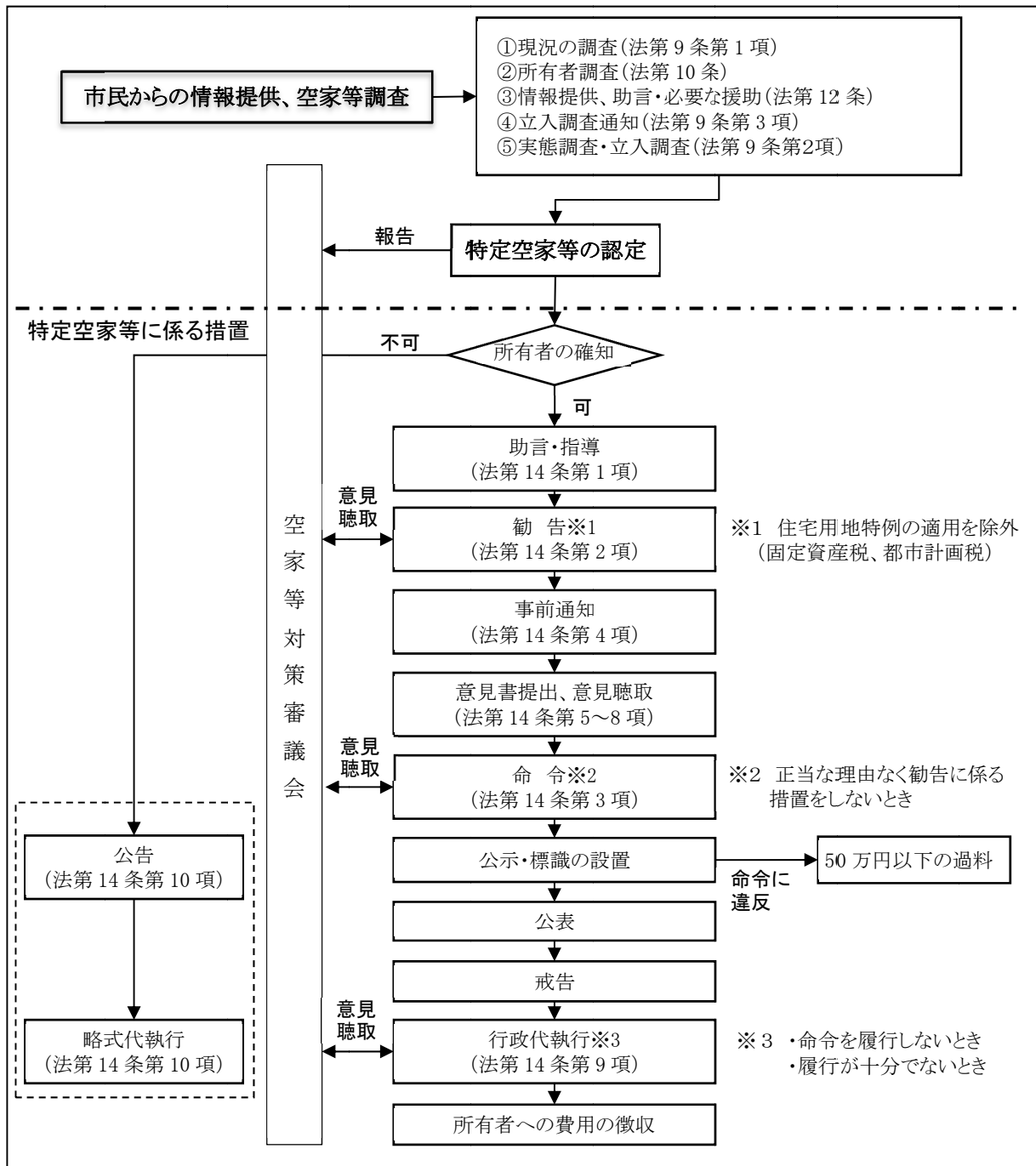
- |                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>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</li><li>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</li><li>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</li></ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- ・特定空家等については、国から示されている『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実態調査を図るために必要な指針（ガイドライン）』や、大阪府から示されている「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」を参考に、特定空家等と判断するための明確な基準を定めます。
- ・その基準に基づいて、“特定空家等に該当すると思われる空家等”に対する特定空家等の認定を行います。また、特定空家等に対する勧告・命令・代執行の手続きにあたっては、和泉市空家等対策審議会において意見聴取を行いながら、市長が最終的な措置を決定します。

空家等に対する措置フロー図(案)



## 特定空家等に対する措置フロー図(案)



## 2. 特定空家等への対応

### (1) 空家等に関する情報収集・管理

- ・管理が十分でない空家等に起因する問題に対する庁内体制の効率化をめざし、市民等から寄せられた情報を集約し、関係部門間での情報共有を図ります。

### (2) 所有者等への情報提供、助言等

- ・管理が十分でない空家等について、市民や地域からの情報提供や通報があった場合は、現地確認を行います。必要に応じ近隣の方の聞き取り調査や立入調査を行い、登記簿、住民票及び戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用して所有者等を特定するための調査を実施します。
- ・調査により把握された所有者等に対しては、文書の送付等を行い、適正管理の遂行を促すよう注意喚起を行うとともに、売却や賃貸、定期点検、除草、解体、相続問題等、自主改善に必要な情報提供を行います。

### (3) 特定空家等の所有者への指導等

- ・情報提供、助言等を行ったにもかかわらず、状態が改善されない空家等が、「特定空家等」と判断された場合には、必要に応じて専門家から意見聴取を行いながら、所有者等に対し法律の規定に基づいた措置を段階的に講じていきます。
- ・特定空家等のうち、周辺への影響等から必要と認められるものについて、所有者等に対して必要な措置をとるよう指導・助言を行います。
- ・指導・助言に従わないものに対しては、勧告を行い、固定資産税等の住宅用地特例の適用を除外することで税制上の優遇をなくし、自主的な改善への取り組みを促します。
- ・勧告にも従わない者については命令を行います。
- ・命令に従わないものに対しては、一定期間の後、行政代執行を行うことになります。

### (4) 所有者等不明物件への対応

- ・相続財産管理制度等を利用しても、所有者等が確知できなかった場合において、特に必要があると認める際には、法第14条第10項による略式代執行を行います。
- ・執行に際しては、事前に市掲示板へ告示するとともに、原則、広報等に1回掲載します。

## 3. 空家特措法以外の法律等に基づく対応

・市条例の制定等、空家等特措法以外の対応を行う施策があれば記載します。

## 第6章 空家等対策の実施体制等について

### 1. 和泉市空家等対策審議会

- ・和泉市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）は、法第7条の規定に基づく「空家等対策協議会」と同等の附属機関です。審議会は地域住民、法務、不動産、建築、防災等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成され、空家等対策計画の策定及び変更、特定空家等に対する措置の方針についての協議を行います。

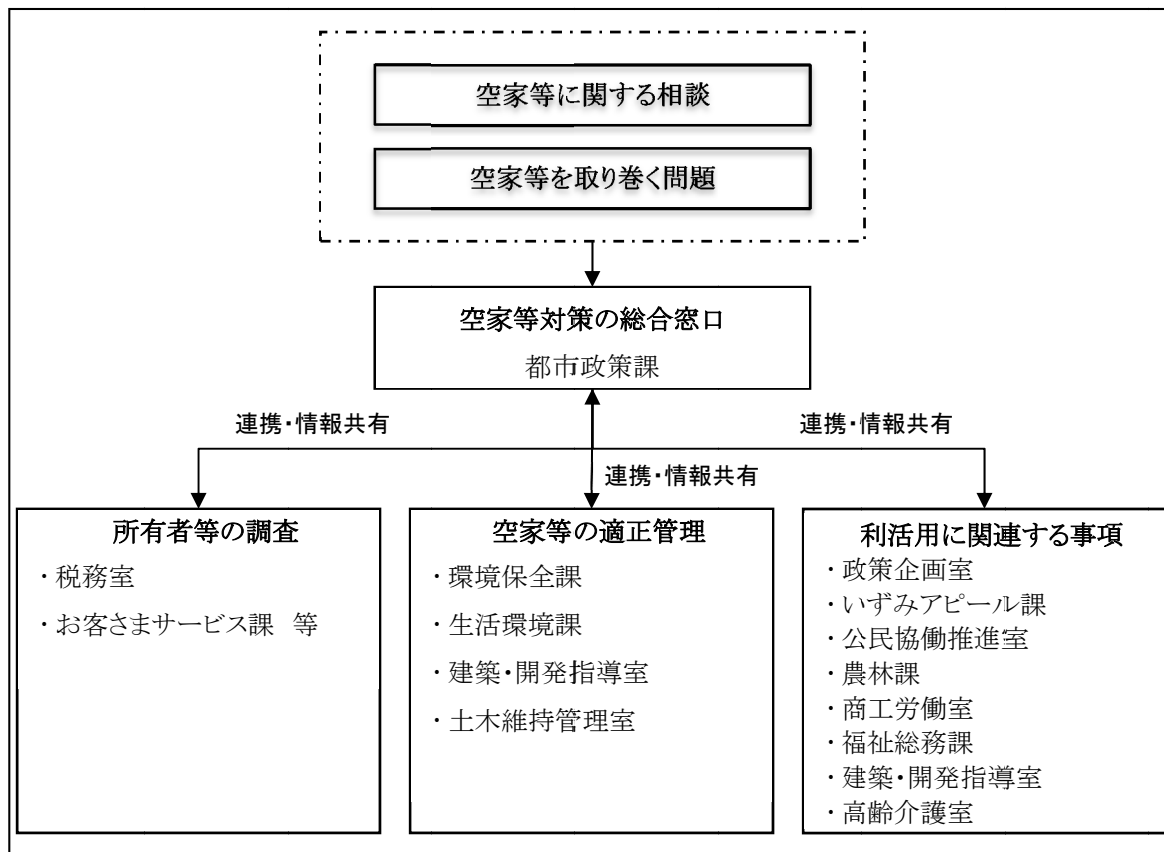
#### 【和泉市空家等対策審議会 委員構成】

- ・外部有識者（法務・不動産・建築）
- ・学識経験者（空家施策等）
- ・関係行政機関（防災）
- ・住民団体の代表

### 2. 和泉市空家等対策庁内連携会議

- ・空家の問題は主として、
  - 空家等の所有者等の管理に対する意識の低さ、維持管理の必要性の認識不足
  - 利活用や管理に関する情報不足
  - 空家等の増加に伴う地域の魅力や活力の低下、治安の悪化
  - 老朽化に伴う崩壊等の危険性
  - 雑草・樹木の繁茂やごみの不法投棄、犬、猫が住み着いたり、害虫の発生といったことによる生活環境の悪化
  - 敷地内、住宅内に容易に入れることから、防犯、防災上の危険性
 といった多岐にわたるものがあります。
- ・これらについて、都市政策課が総合調整を行い、下記表に記載する関係各課が互いに協力し合い、空家等対策を推進します。

### 【庁内における連携体制(案)】



## 3. その他空家等対策の実施に関する事項

- ・空家等の適正管理に係る普及啓発や相談対応、空家等の活用や流通に関わる施策を展開していくため、不動産関係団体やNPO等との連携が重要となります。また、施策の実施においては、市民の方々からの情報提供と協力が必要となります。
- ・また、大阪府や「大阪の住まい活性化フォーラム」等との連携を図っていきます。
- ・法定相続人不存在若しくは所有者不明の場合の相続財産管理人制度・不在者財産管理人制度の活用を検討をおこないます。
- ・また、空家等特措法では防犯に関する規定はありませんが、必要に応じて警察機関との連携も検討していきます。
- ・これらの対策の検討については、大阪府や他の市町村との連携も必要となることから、「大阪府空家等対策市町村連携協議会」と連携し、空家等対策に関する情報共有などを進めます。

## 【関係機関、民間団体との連携(案)】

| 相 談 内 容             | 機 関 ・ 団 体 の 名 称            | 取 り 組 み 内 容                                 |
|---------------------|----------------------------|---------------------------------------------|
| 相続等の法的手続き<br>に関すること | 大阪の住まい活性化フォーラムの<br>団体を記載予定 | ・相続、登記に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等               |
| 土地に関すること            |                            | ・不動産の取引・活用に関すること<br>・所有者の空家等利活用相談、空家バンクの充実等 |
| 建物に関すること            |                            | ・空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等                   |
| 地域に関すること            | (和泉警察)                     | ・危険回避のための対応等                                |
|                     | 和泉市消防本部・和泉市消防署             | ・空家等の火災予防時の措置                               |
|                     | (和泉市町会連合会)                 | ・空家等情報の提供、跡地の利活用等                           |
| 空家等対策全般に関<br>すること   | 大阪の住まい活性化フォーラム             | ・空家を含む中古住宅の流通、リフォーム・リノベーション等についての情報の提供      |
|                     | 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI)   | ・「マイホーム借上げ制度」についての情報提供                      |
|                     | 大阪府空家等対策市町村連携協議会           | ・空家等に関する情報共有<br>・相互の意見交換、技術向上               |

※ ( ) 書きは、将来的に連携が必要になると思われる機関・団体

## 第7章 資料編

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号）
  - ・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 日総務省・国土交通省告示第 1 号）
  - ・「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）について（平成 27 年 5 月 26 日国土交通省）
  - ・国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言（平成 27 年 12 月大阪府住宅まちづくり部都市居住課）
  - ・実態調査の概要
  - ・市の関連条例や補助制度等の要綱
  - ・対策協議会の規則
- など