

# 和泉市 空家等対策計画



2019年3月策定

2020年3月改訂

和泉市

# 目 次

<b>第 1 章 空家等対策計画の目的と対象</b> .....	<b>1</b>
1. 空家等対策計画の背景 .....	1
2. 計画の目的と位置づけ .....	2
3. 空家等対策計画期間 .....	3
4. 空家等対策計画の対象 .....	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 5 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 28（2016）年 8 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) 地域別の傾向 .....	17
(6) 所有者の居住地別空家等管理・活用の傾向 .....	19
5. 空家等に関する課題 .....	21
<b>第 3 章 空家等対策の基本的な方針</b> .....	<b>23</b>
1. 基本的な方針 .....	23
2. 計画の目標 .....	24
<b>第 4 章 空家等対策の取組みと基本的施策</b> .....	<b>26</b>
1. 空家等実態調査に関する事項 .....	26
2. 所有者等による空家等の適正な管理の実施（所有者等に対する啓発内容） ..	27
3. 所有者等による空家等の適正な管理の促進 .....	29
4. 空家等及び空家等に係る跡地の活用促進 .....	31
5. 住民等からの空家等に関する相談への対応 .....	33
<b>第 5 章 特定空家等に対する措置について</b> .....	<b>35</b>
1. 特定空家等の判断 .....	35

2. 特定空家等の判断基準 .....	36
3. 特定空家等への対応 .....	42
(1) 空家等に関する情報収集・管理 .....	42
(2) 所有者等への情報提供、助言等 .....	42
(3) 特定空家等の所有者への指導等 .....	42
(4) 所有者等不明物件への対応 .....	42
<b>第6章 空家等対策の実施体制等について .....</b>	<b>43</b>
1. 和泉市空家等対策審議会 .....	43
2. 和泉市空家等対策庁内連携会議 .....	43
3. その他空家等対策の実施に関する事項 .....	44
<b>第7章 資料編 .....</b>	<b>46</b>
1. 用語集 .....	46
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法 .....	48
3. 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（概要） .....	52
4. 「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 （概要） .....	53
5. 和泉市空家等対策審議会規則 .....	54
6. 和泉市空家等対策審議会委員名簿 .....	55



# 第1章 空家等対策計画の目的と対象

## 1. 空家等対策計画の背景

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（以下「空家等対策計画」という。）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

空家等対策計画は、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」(以下「国指針」という。)に即し、かつ本市の地域の実情にあわせた、空家等対策の基礎となる計画です。

空家等対策計画の策定・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。

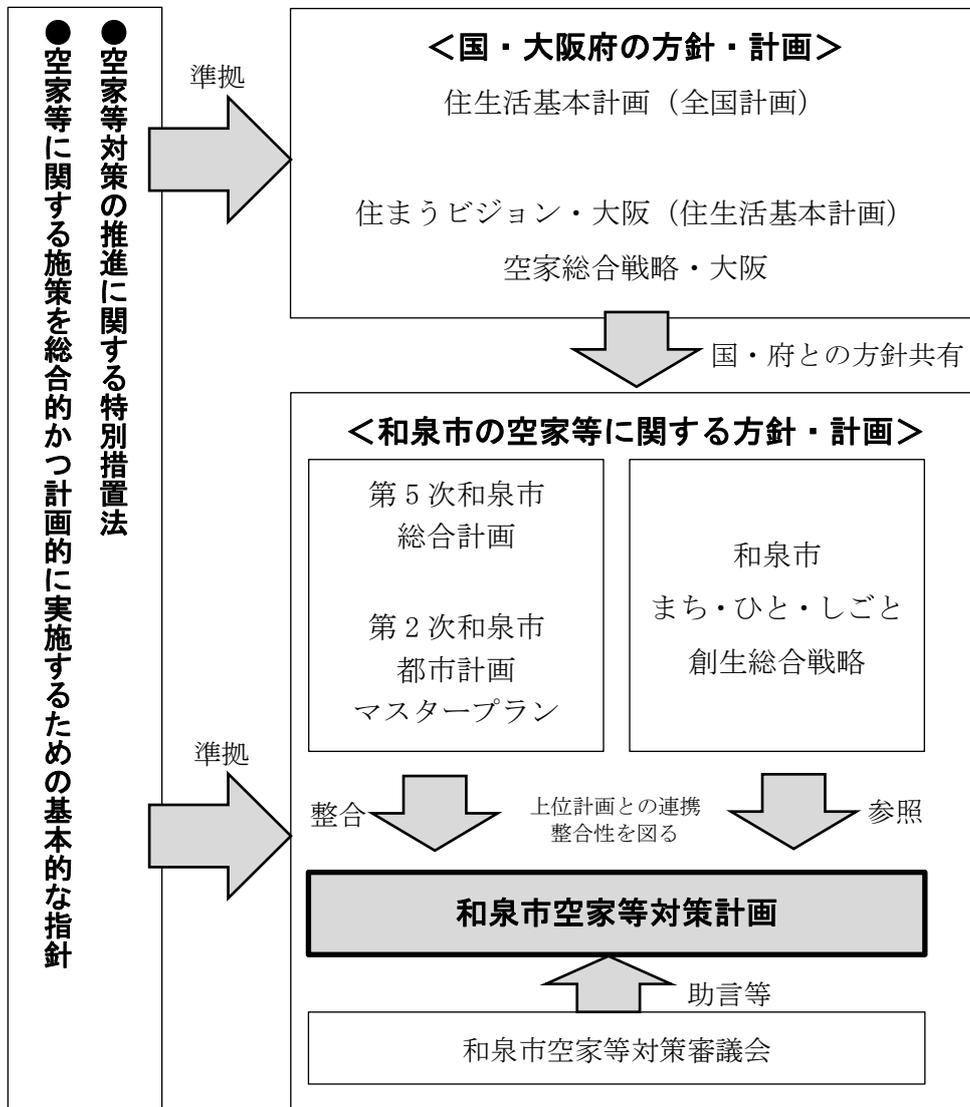


図1. 和泉市空家等対策計画の位置づけ

### 3. 空家等対策計画期間

空家等対策計画の期間は、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 2028 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. 空家等対策計画の対象

#### （1）計画対象エリア

- ・空家等対策計画の対象エリアは市全域とします。

#### （2）対象とする空家等の種類

- ・空家等対策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ものを含む）、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（明治 29 年法律第 89 号）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、その開発の滲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。

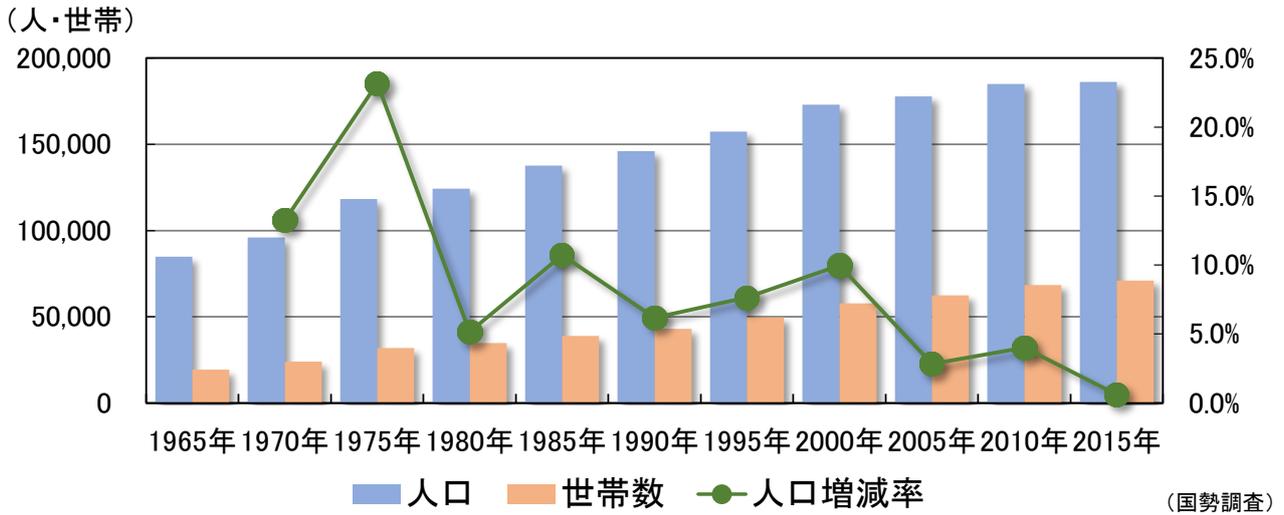
（表1・グラフ1）

- ・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。（表2）
- ・老年人口の割合は平成 27（2015）年に 22.8%となっており、大阪府の 25.8%を約 3 ポイント下回っています。（グラフ2）

表1. 本市の人口・世帯数及び人口増減率

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：国勢調査



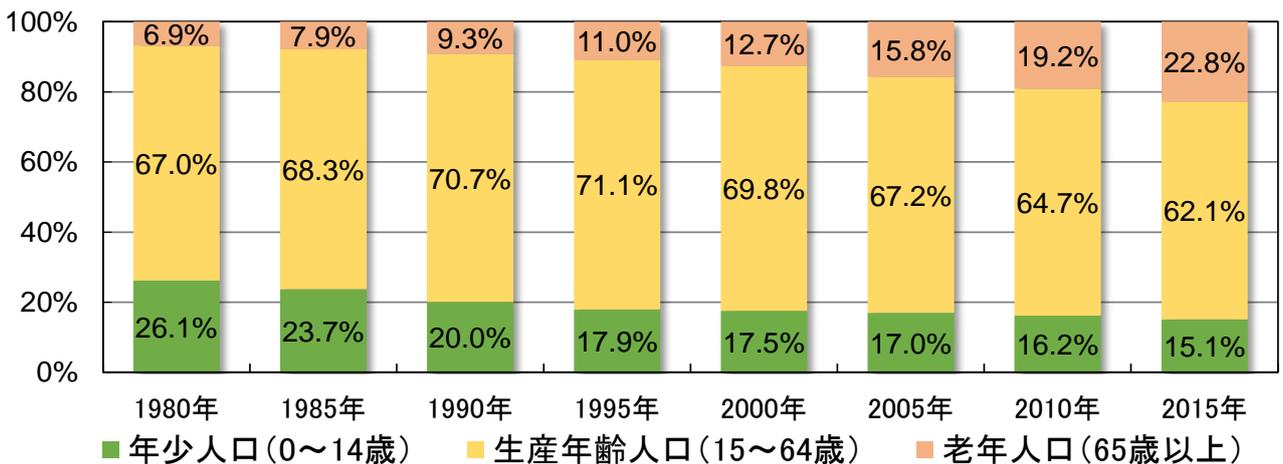
グラフ1. 本市の人口、世帯数及び人口増減率

表2. 本市の年齢別人口

年	年少人口 (0～14歳)	生産年齢人口 (15～64歳)	老年人口 (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：国勢調査

(国勢調査)



グラフ2. 本市の年齢別人口割合の推移

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、空家等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年度調査では13.5%、14.8%と増加傾向にあります。

本市の空家の状況は、平成10年度、平成15年度調査では空家率が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年度の空家数は平成20年度から横這いですが、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。しかしながら、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。

表3. 国・府・市別空家数及び空家率

(単位:戸)

国・府・市別	年度	住宅総数	空家※1数				空家率 %	
			空家総数	二次的住宅※2	賃貸用住宅※3	売却用住宅※3		その他の住宅※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「その他の住宅」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 「賃貸用住宅又は売却用住宅」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家の種類は「二次的住宅」、「賃貸用住宅又は売却用住宅」、「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5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

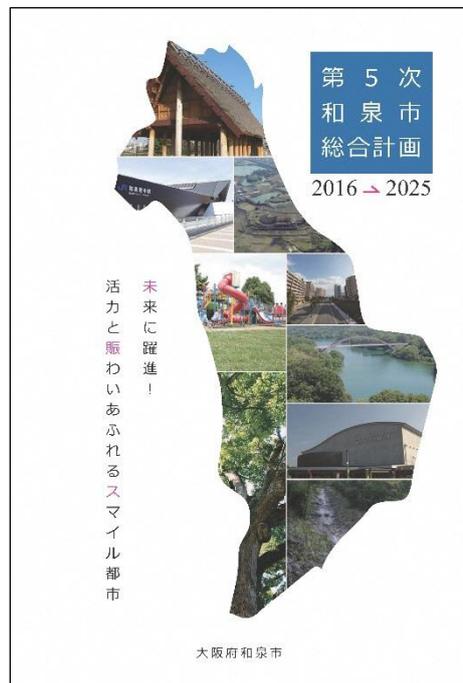
□具体的な取組『有効な土地利用の促進』

- ・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『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28（2016）年8月）

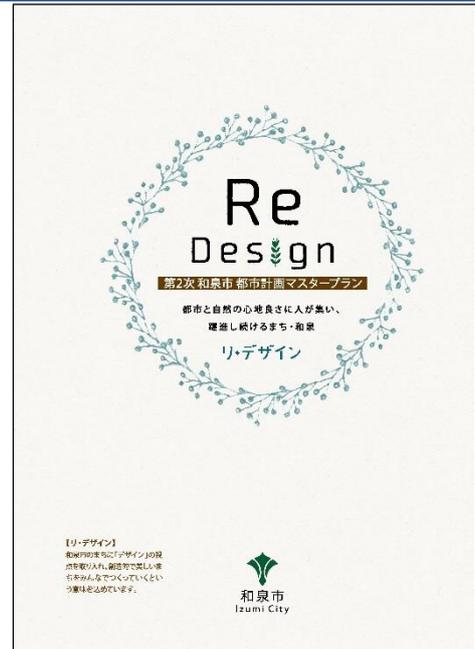
○目標年次：平成47（2035）年度

○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家対策への取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。
- ・（ニュータウンなど的高齢化・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めます。



### (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、政策の枠組や施策の展開の方向性を示すために策定されました。

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及ぼしている空家等（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、水道使用量情報、通報情報（以下「水道閉栓情報等」という。）から現地調査の対象を抽出し、外観目視調査による空家等判定や老朽度・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。

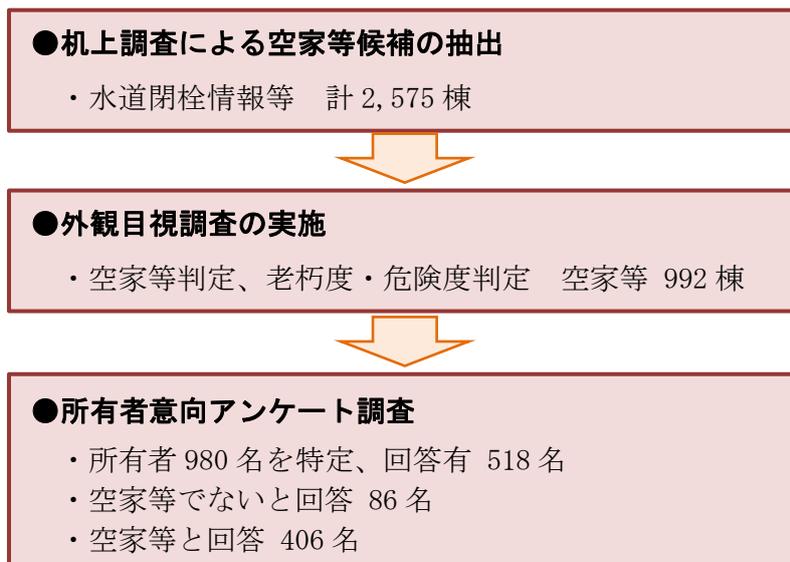


図2. 平成 29 年度 和泉市空家等実態調査の流れ

### (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。

表4. 地域別空家等の棟数

	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

※※調査結果のうち「空家等」と「不明」の合計（最終結果）



図3. 和泉市 地域区分図

### (3) 空家等の老朽度・危険度判定

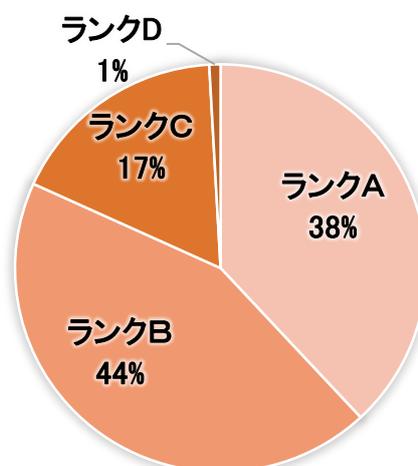
空家等 906 棟について、建築物の傾斜や外壁の状況といった外観からの老朽度・危険度判定調査の結果、多少の修繕・改修により再利用が可能となる「ランク A」「ランク B」が 741 棟と空家等の 8 割強を占めています。一方で、最も老朽度・危険度の高い「ランク D」は市全体で 8 棟確認されました。

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）

表5. 地域別空家等の老朽度・危険度ランク棟数

	ランク A	ランク B	ランク C	ランク 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



グラフ3. 老朽度・危険度ランクの割合

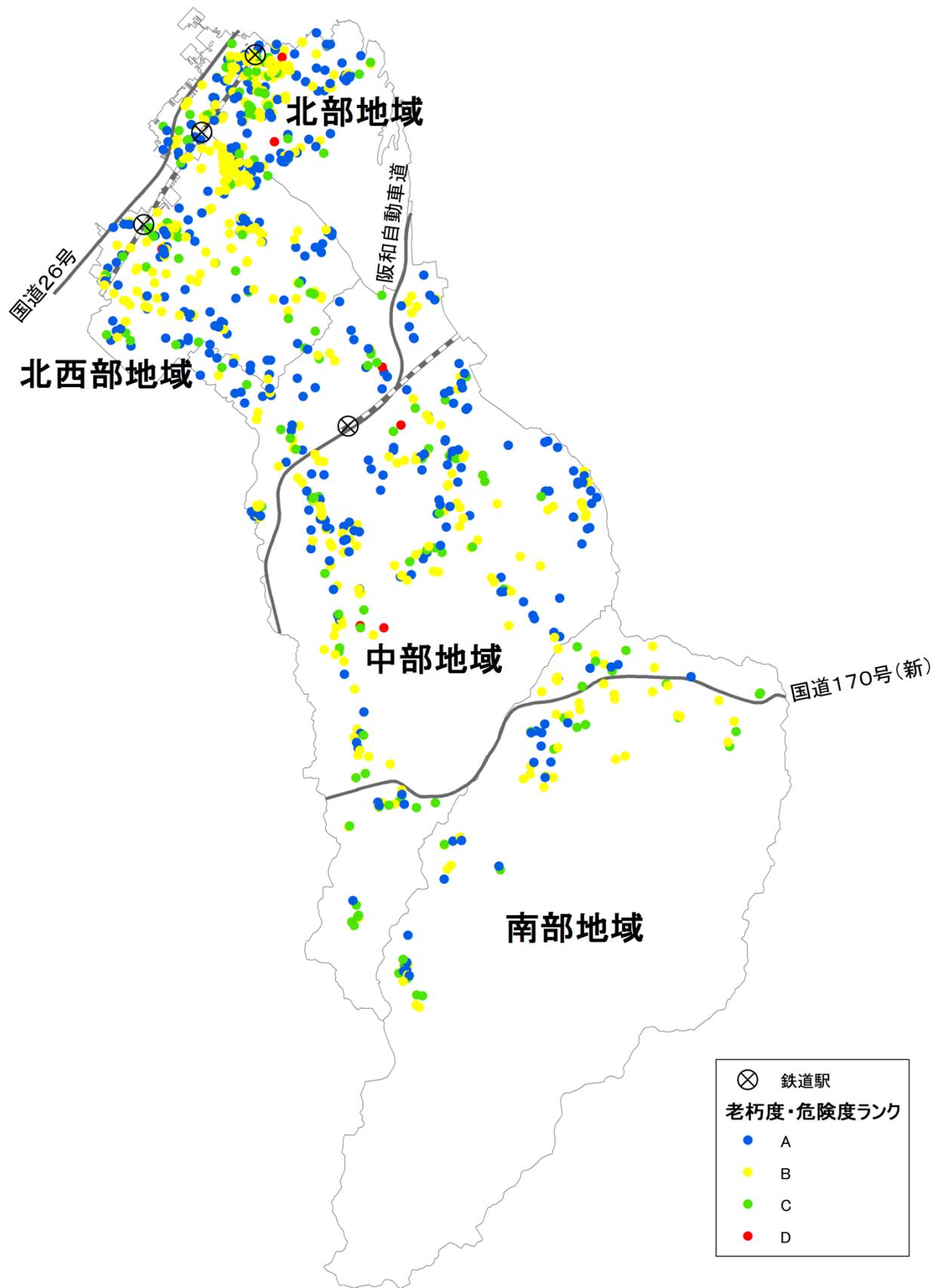


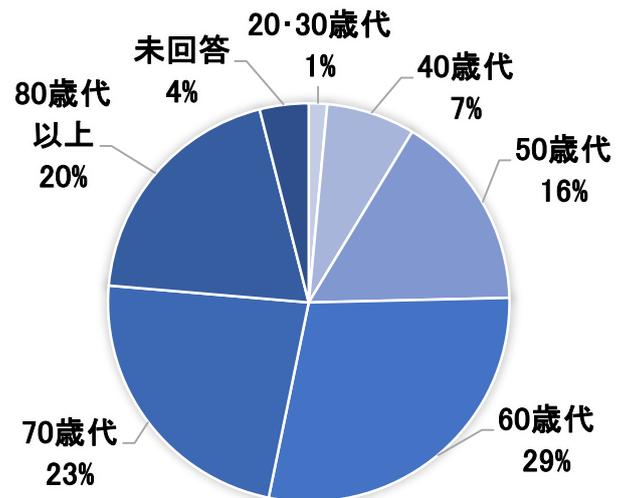
図4. 老朽度・危険度ランク別空家等の分布状況

#### (4) 所有者の意向

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。



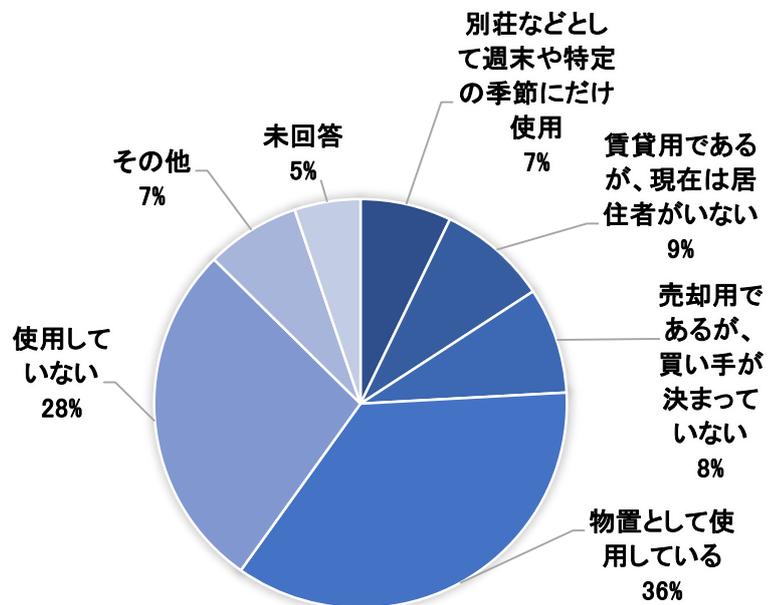
グラフ4. 所有者の年齢

##### 【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。

全体を通して、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。

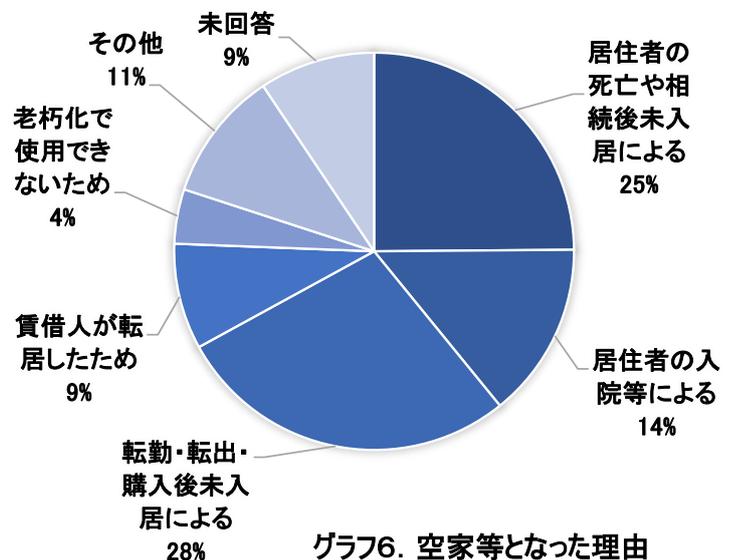


グラフ5. 建物の使用用途

##### 【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。

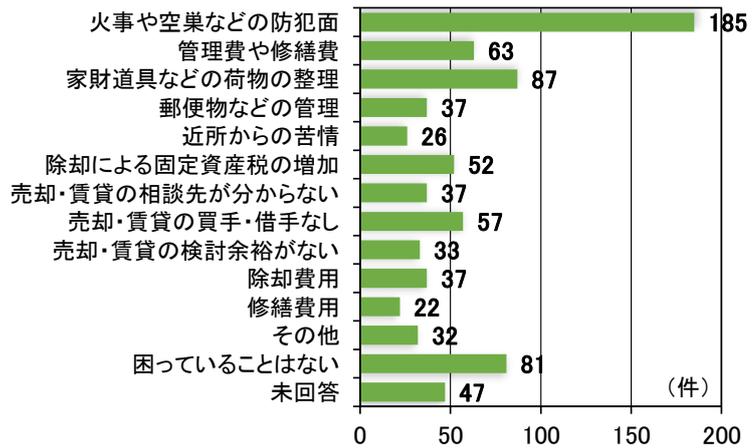


グラフ6. 空家等となった理由

【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。

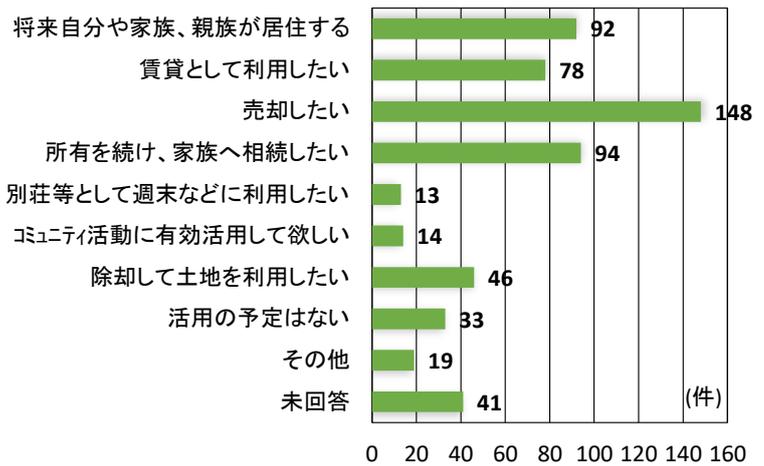
また、「除却費用がかかる」、「修繕費用がかかる」といった回答もあり、費用面に対する懸念も見られます。



グラフ7. 空家等の所有で困っていること

【将来的に空家等をどのようにしたいか】

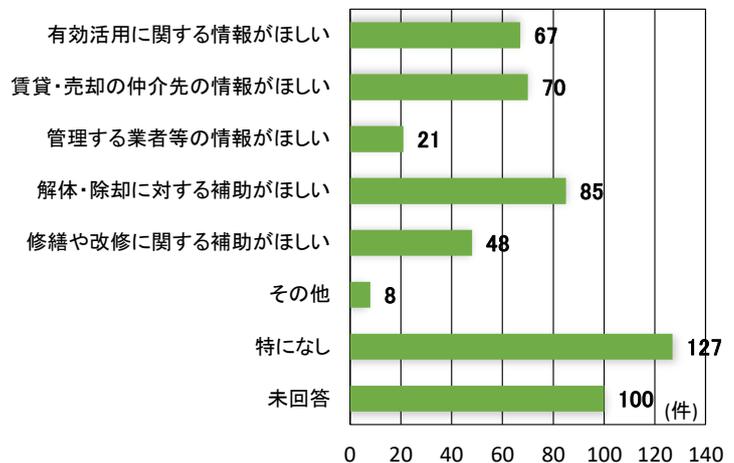
将来的な空家等の活用方法として、「売却したい」が 148 件と最も多く、次いで「家族へ相続したい」(94 件)、「自分や家族、親族が居住する」(92 件)、「賃貸として利用したい」(78 件)となっており、相続・居住したい回答より、売却・賃貸したい回答が多くなっています。



グラフ8. 将来的に空家等をどのようにしたいか

【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。

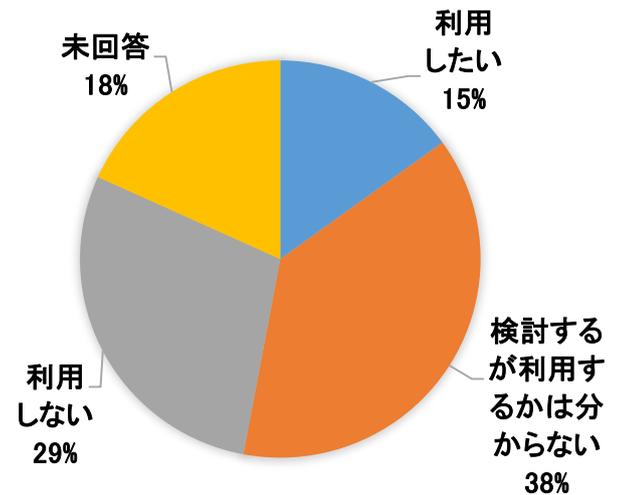


グラフ9. 空家等の活用や管理に関する要望

## 【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。



グラフ10. 空家バンクの利用意向

## （※）空家バンクとは

主に地方公共団体やNPOが主体となり運営を行っている制度で、住宅ストックとして利活用可能な空家の情報を把握し整理することに加え、自治体の広報誌やホームページ上において空家の所有者と利活用希望者のマッチングを図る仕組みのことをいいます。

## （5）地域別の傾向

空家等が立地する地域別の所有者に対する意向調査結果には以下のような傾向が見られます。

- ・所有者の年齢を地域別に見ると、全ての地域において「60歳代」が概ね30%前後と多くの割合を占め、高齢の所有者が多い傾向が見られます。特に、北部地域では「80歳代以上」が約28%と最も多く、所有者の年齢層が高い傾向が見られます。
- ・空家等の築年数では、いずれの地域でも築30年未満の空家等は10%弱と少ないものの、北部・北西部といった市域の北側では築30～49年が多く、中部地域や南部地域では築50年以上の空家等が多くなっています。これらのことから、高度経済成長期かそれ以前に建築された住宅等が空家等になっていると言えます。
- ・所有者の居住地では、いずれの地域も「空家所在地と同じ市内（同じ町丁目）に居住」する割合が最も多くなっています。その中でも北西部地域や北部地域では他の2地域に比べて市外に居住する所有者の割合が高くなっています。
- ・空家等の活用方法では、北部地域、北西部地域、中部地域では「売却したい」が最も高く、次いで将来的に相続や居住したいという自己利用の意向が高くなっています。一方で南部地域では、賃貸利用や売却といった資産活用としての意向が高くなっています。

表6. 所有者意向の地域別の傾向

		北部地域	北西部地域	中部地域	南部地域
所有者の年齢	20歳代	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	30歳代	1 (1.0%)	3 (2.6%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)
	40歳代	5 (5.1%)	7 (6.0%)	10 (6.8%)	7 (17.1%)
	50歳代	16 (16.3%)	14 (12.1%)	28 (18.9%)	7 (17.1%)
	60歳代	21 (21.4%)	37 (31.9%)	47 (31.8%)	11 (26.8%)
	70歳代	23 (23.5%)	24 (20.7%)	38 (25.7%)	9 (22.0%)
	80歳代以上	27 (27.6%)	25 (21.6%)	20 (13.5%)	7 (17.1%)
	未回答	4 (4.1%)	6 (5.2%)	4 (2.7%)	0 (0.0%)
空家の築年数	築50年以上	30 (30.6%)	36 (31.0%)	57 (38.5%)	17 (41.5%)
	築30年～49年	40 (40.8%)	45 (38.8%)	51 (34.5%)	14 (34.1%)
	築10年～29年	6 (6.1%)	10 (8.6%)	12 (8.1%)	3 (7.3%)
	築10年未満	2 (2.0%)	2 (1.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	未回答	20 (20.4%)	23 (19.8%)	28 (18.9%)	7 (17.1%)
所有者の居住地	市内（同じ町丁目）	33 (33.7%)	41 (35.3%)	56 (37.8%)	18 (43.9%)
	市内（別の町丁目）	31 (31.6%)	31 (26.7%)	52 (35.1%)	15 (36.6%)
	府内（他市町村）	26 (26.5%)	33 (28.4%)	28 (18.9%)	6 (14.6%)
	府外	8 (8.2%)	11 (9.5%)	12 (8.1%)	2 (4.9%)
空家の活用方法（※）	将来自分や家族または親族が居住するつもり	16 (16.3%)	22 (19.0%)	45 (30.4%)	8 (19.5%)
	賃貸として利用したい	16 (16.3%)	17 (14.7%)	31 (20.9%)	14 (34.1%)
	売却したい	45 (45.9%)	44 (37.9%)	49 (33.1%)	9 (22.0%)
	これまで通り所有し将来は家族へ相続したい	18 (18.4%)	26 (22.4%)	43 (29.1%)	7 (17.1%)
	別宅や別荘として週末や特定の季節などだけ利用したい	1 (1.0%)	3 (2.6%)	8 (5.4%)	1 (2.4%)
	地域やNPOなどでコミュニティ活動に有効活用してもらいたい	3 (3.1%)	2 (1.7%)	4 (2.7%)	5 (12.2%)
	除却して土地を利用したい	15 (15.3%)	9 (7.8%)	16 (10.8%)	6 (14.6%)
	活用の予定はない	7 (7.1%)	8 (6.9%)	11 (7.4%)	7 (17.1%)
	その他	3 (3.1%)	7 (6.0%)	7 (4.7%)	2 (4.9%)

※複数回答可の設問のため、構成率の合計は100%となりません。

・【所有者アンケート調査の合計数について】

所有者意向アンケート調査において、物件が特定できない回答が3件あったため、上表の「所有者の年齢」、「空家の築年数」及び「所有者の居住地」の合計数（403件）とP12における回答数（406件）には齟齬が生じています。

## (6) 所有者の居住地別空家等管理・活用の傾向

空家等所有者の居住地別では意向調査の結果に以下のような傾向が見られます。

- ・空家等を管理する管理頻度では、空家等の近くに居住しているほど「週に1～数回程度」など管理頻度が高くなり、府外などの遠くなるほど低くなる傾向が見られます。
- ・空家等の維持管理で困っていることでは、所有者が府内に居住している場合は「建物の老朽化」の割合が最も高く、府外では「自宅から空家等までの距離が遠い」が最も高くなっており、管理頻度と併せると、空家等と居住地が離れているため頻繁には管理に行けない様子が伺えます。また、空家等と居住地が近いほど「困っていない」の割合が高くなっています。
- ・空家等の活用方法では、概ね「売却したい」が多くなっており、特に所有者が市外に居住している場合には、売却したい意向が概ね半数となっています。

表7. 所有者意向の居住地別の傾向

		市内 (同じ町丁目)	市内 (別の町丁目)	府内 (他市町村)	府外
管理頻度	週に1～数回程度	36 (24.3%)	18 (14.0%)	5 (5.4%)	1 (3.0%)
	月に1～数回程度	50 (33.8%)	51 (39.5%)	32 (34.4%)	6 (18.2%)
	年に1～数回程度	22 (14.9%)	33 (25.6%)	37 (39.8%)	11 (33.3%)
	ほとんどしていない	11 (7.4%)	10 (7.8%)	7 (7.5%)	7 (21.2%)
	全くしていない	5 (3.4%)	6 (4.7%)	8 (8.6%)	3 (9.1%)
	未回答	24 (16.2%)	11 (8.5%)	4 (4.3%)	5 (15.2%)
		市内 (同じ町丁目)	市内 (別の町丁目)	府内 (他市町村)	府外
空家の維持管理で困っていること (※)	建物の老朽化	46 (31.1%)	53 (41.1%)	37 (39.8%)	10 (30.3%)
	定期的な建物の維持管理の手間	31 (20.9%)	30 (23.3%)	35 (37.6%)	6 (18.2%)
	自宅から空き家等までの距離が遠い	13 (8.8%)	9 (7.0%)	27 (29.0%)	19 (57.6%)
	どこに管理を頼んでよいか分からない	5 (3.4%)	3 (2.3%)	6 (6.5%)	1 (3.0%)
	管理を委託するための費用が高い	4 (2.7%)	6 (4.7%)	4 (4.3%)	1 (3.0%)
	管理するには体力的に厳しい	12 (8.1%)	8 (6.2%)	11 (11.8%)	7 (21.2%)
	困っていない	48 (32.4%)	38 (29.5%)	20 (21.5%)	5 (15.2%)
	その他	6 (4.1%)	11 (8.5%)	8 (8.6%)	2 (6.1%)

和泉市空家等対策計画

空家の活用方法 (※)	将来自分や家族または親族が居住するつもり	37 (25.0%)	24 (18.6%)	19 (20.4%)	11 (33.3%)
	賃貸として利用したい	27 (18.2%)	27 (20.9%)	19 (20.4%)	5 (15.2%)
	売却したい	36 (24.3%)	47 (36.4%)	49 (52.7%)	15 (45.5%)
	これまで通り所有し将来は家族へ相続したい	41 (27.7%)	29 (22.5%)	21 (22.6%)	3 (9.1%)
	別宅や別荘として週末や特定の季節などだけ利用したい	3 (2.0%)	4 (3.1%)	4 (4.3%)	2 (6.1%)
	地域やNPOなどでコミュニティ活動に有効活用してもらいたい	4 (2.7%)	4 (3.1%)	6 (6.5%)	0 (0.0%)
	除却して土地を利用したい	16 (10.8%)	13 (10.1%)	15 (16.1%)	2 (6.1%)
	活用の予定はない	16 (10.8%)	10 (7.8%)	5 (5.4%)	2 (6.1%)
	その他	7 (4.7%)	9 (7.0%)	3 (3.2%)	0 (0.0%)

※複数回答可の設問のため、構成率の合計は100%となりません。

・【所有者アンケート調査の合計数について】

所有者意向アンケート調査において、物件が特定できない回答が3件あったため、上表の「管理頻度」の合計数(403件)とP12における回答数(406件)には齟齬が生じています。

## 5. 空家等に関する課題

### ○空家等の発生抑制

住宅・土地統計調査によると、本市の空家率(10.3%)は全国(13.5%)や大阪府(14.8%)と比較して低いものの、将来的な人口減少が予測されており、今後空家の発生・増加が予測されます。

そのため、現在の空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)だけでなく、市内の建物所有者や将来的に建物所有者となる若年層に対して空家等対策に関する情報を発信していくことで、今後の空家等の発生を予防していく必要があります。

### ○適正管理の啓発

平成29年度に実施した空家等所有者へのアンケート調査において、回答者の概ね70%を60歳以上が占めており、所有者等の高齢化とその後の相続などにより、空家等が適正に管理されない状況が増加すると予想されます。

そのため、適正管理と利活用の必要性に関する情報発信を行い、資産価値の低下を防ぐとともに、管理不全の空家等の発生を抑制していく必要があります。

また、空家等の所有者等が市外に居住している場合、手入れ等の管理回数が少なくなる傾向が見られることから、管理会社への依頼など自己管理が困難な場合の対処法について助言を行う取組みを検討していく必要があります。

### ○地域環境悪化の防止

管理不全の空家等がもたらす問題として、防災・防犯・衛生環境上の問題の発生や景観の悪化等が懸念されます。また、管理不全の状態が継続することで、資産価値に関わる問題だけでなく周辺地域に対する影響も大きくなります。

このような地域環境の悪化を防止する観点から、空家等対策を所有者等と市だけの問題と捉えず、地域の問題として捉え、取組みを検討していく必要があります。

### ○空家等の利活用方策の検討

本市における空家等は、市街地から山間部まで市全域に分布しています。この空家等の中でも実態調査においてランクAやランクB(比較的軽微な修繕で利活用可能)と判定された空家等については、ランクC、ランクDとならないように、早期的な措置を行っていく必要があります。

空家等の所有者等に対する意向調査結果を見ると、将来的には売却や何らかの形での利用を考えている所有者等が多く、所有者等の利活用意向を汲み、良質な空家等の提供が将来的に可能となるよう、所有者等に対する適正管理の啓発を行うとともに、幅広い利活用促進に向けた市場流通の促進及び誘導が必要となります。

## ○速やかな情報把握と体制の構築

適切な空家等対策を速やかに講じていくためには、空家等の発生状況を速やかに把握する必要があります。一方で、空家等に関する問題は多岐に亘ることから、その発生状況について、様々な面から常時把握が可能となるよう努める必要があります。

そのため、本市においては関係課等の役割・所管を明確にし、空家等対策に横断的に取り組む体制を構築していく必要があります。

## ○長屋や共同住宅における空き住戸への対応

現行の空家等特措法において、長屋や共同住宅については全体として使用されていないものが空家等の対象となっており、これらの建築物において、一部の住戸でも使用されていれば空家等特措法の対象外となります。そのため、将来的にこれらの建築物において管理上・衛生上問題のある「空き住戸」等が発生した場合に備えるためにも、空家等特措法による手法と異なる手段や考え方をを用いて対策を検討・推進していく必要があります。

## ○中古住宅の安心な流通促進

平成 29 年度に実施した空家等所有者へのアンケート調査によると、築 30 年以上 50 年未満の空家が 36.9%を、50 年以上の空家が 34.5%を占めることから、中古住宅の安全安心な流通を促進するために、インスペクション<sup>(※)</sup>の普及啓発に取り組む必要があります。

(※) インスペクションとは

インスペクションとは、視察・検査・査察等を意味し、近年、住宅業界において設計及び施工に係る住宅の劣化・欠陥の有無等を診断する「インスペクション（診断）」の重要性が高まっており、消費者が中古住宅の取引における状態や品質を把握できるよう、住宅の調査を実施する者の技術的能力の確保や検査項目のあり方を示した「既存住宅インスペクション・ガイドライン」が国土交通省により策定されました。また、宅建業者に対して「媒介契約締結時におけるインスペクション業者のあっせんの可否を示し説明すること」や「インスペクションを実施した際に結果を買主に説明すること」を義務化する「改正宅建業法」が平成 30 年 4 月 1 日から施行されました。この法改正に伴い、これまでインスペクションを知らなかった方が、その存在を知る機会が広がります。

## 第3章 空家等対策の基本的な方針

### 1. 基本的な方針

空家等の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等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となります。

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

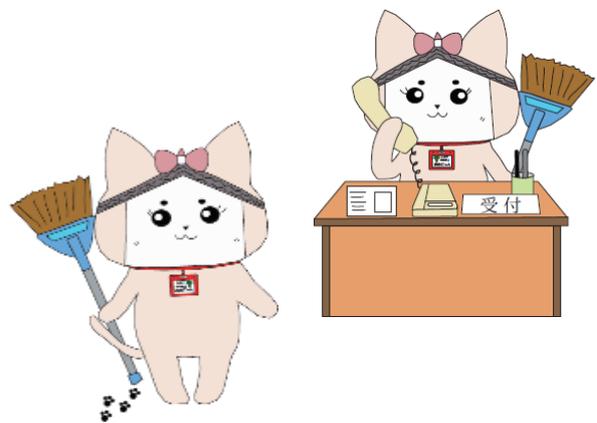
## 2. 計画の目標

### 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。管理不全な空家等の所有者等に対して関係課等と連携のもと、まずは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。



和泉市空家等対策イメージキャラクター

あきにゃん♪

# 第4章 空家等対策の取組みと基本的施策

## 1. 空家等実態調査に関する事項

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。(国指針より)

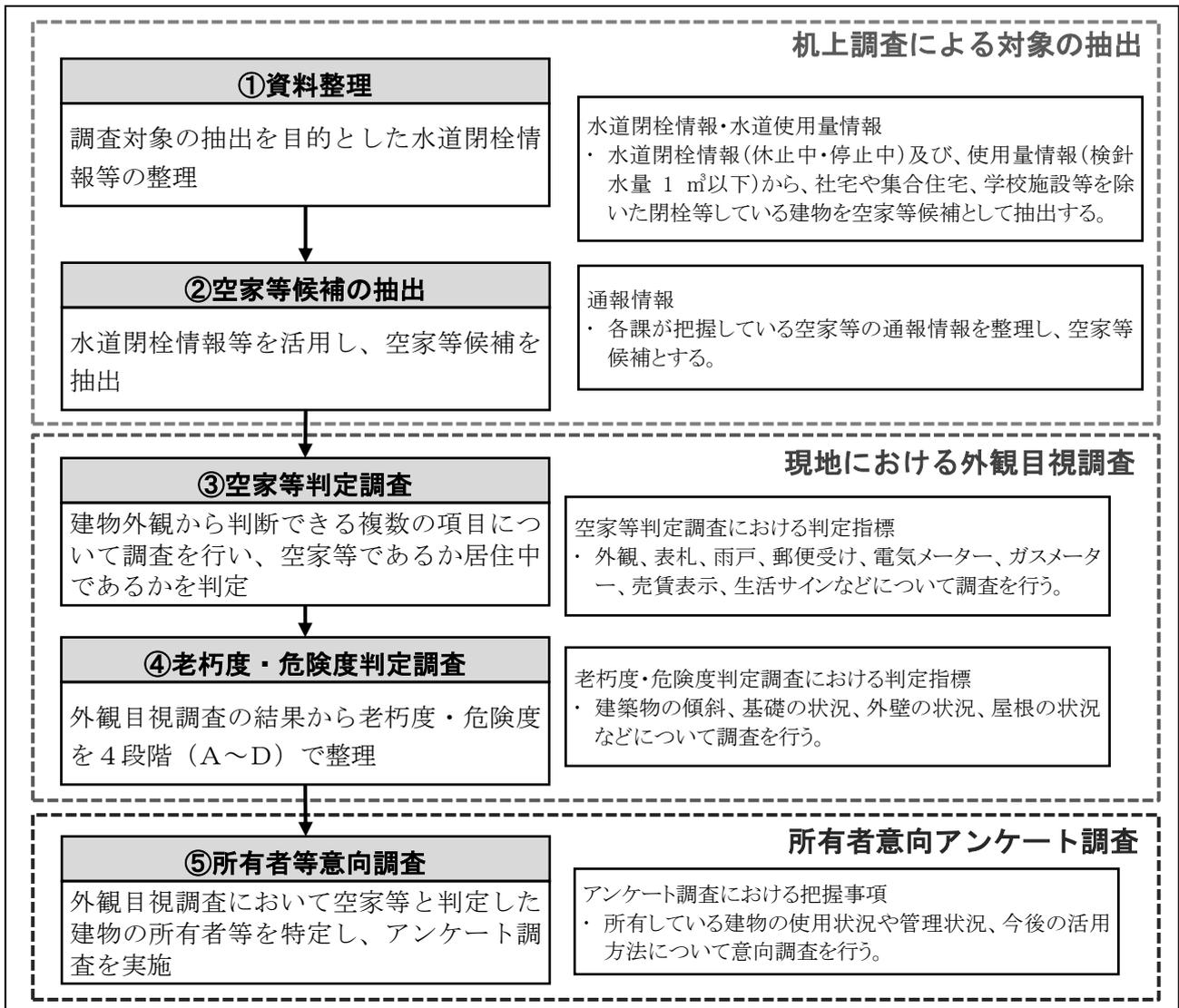


図5. 空家等実態調査の一般的な流れ

## 2. 所有者等による空家等の適正な管理の実施（所有者等に対する啓発内容）

空家等特措法では、原則として所有者等自らによる空家等の適切な管理を定めています。すなわち、空家等の所有者等には、防災・衛生・景観等において地域住民に悪影響を及ぼさないよう空家等の管理を行う責務があります。そのため、空家等の管理不全が原因で、隣家や近隣住民に対して損害を与えたり、危害を及ぼした場合、民法第 717 条に基づき、損害を賠償する責任を負う可能性があります。

### ○損害賠償が想定される事例：「空家等の物件損害による死亡事故の場合」（想定）

放置空家の物件損害による 11 歳男児の死亡事故を想定した被害モデルです。この試算では、合計 5,630 万円が損害賠償額として算定されています。

① 死亡逸失利益：3,400 万円、② 慰謝料：2,100 万円、③ 葬儀費用：130 万円

試算合計：5,630 万円

（出典：NPO 法人 空家・空地管理センター「11 歳の男児（小学 6 年生）死亡事故の場合（想定）」）

### ○管理不全な空家等とならないように、適正管理を心がける

本市では、市民が所有している家屋が管理不全な空家等とならないように、放置した場合のリスク啓発に努めるとともに、家屋の定期的な確認、損傷及び問題点の早期発見につながる有効な手段として、家屋のセルフチェックを推奨しています。

（セルフチェックリストについて）

家は、人が住まなくなると、傷みがひどくなります。空家等を放置することで、傷みの発見が遅れ、雨漏りなどの建物の不具合が生じ、修理などの費用がかさみ、売却や賃貸が思うように進まず、修理などにお金がかかります。

自分でできるお手入れ方法として、セルフチェックが有効です。定期的にチェックすることで、傷みの早期発見につながり、良い状態に保つことが可能です。次のページにセルフチェックリストがあるので、一度点検してみましょう。

セルフチェックの結果、大きな問題がない場合は、清掃や通風等、引き続き適正管理を行いましょう。自己管理が困難となってきた場合は、近くの親族等や管理会社に依頼を行いましょう。

大きな問題がある場合は、早急に業者に連絡し、適切な対応をとりましょう。不具合を放置することで、傷みはより一層激しくなり、修理などにお金がかかります。

空家の管理サービスは、工務店、リフォーム店、不動産事業者、清掃業者、警備会社、植木屋など多岐に亘り事業を行っています。鍵を預けて家の中の管理も依頼する場合は、どのような補償等があるのかあらかじめ確認することが重要です。

表8. 住まいの点検チェックリスト

点検日

点検	項目	点検内容	チェック	メモ
外回り	外壁	塗装のはがれ、ヒビ等、下地の露出はないか	有・無	
	屋根	瓦のズレ、割れ、崩落はないか	有・無	
	雨どい	はずれ、詰まり、極端な傾きはないか	有・無	
	バルコニー	防水に問題はないか、排水口に詰まりはないか	有・無	
	基礎	割れ、ヒビはないか	有・無	
内部	天井	雨漏り痕はないか	有・無	
	壁	雨漏り痕はないか	有・無	
	床	傾きはないか	有・無	
建具	玄関、勝手口	開閉は滑らかか、傾きはないか	有・無	
	雨戸	開閉は滑らかか、ぐらつきはないか	有・無	
	建具	開閉は滑らかか、ぐらつきはないか	有・無	
床下	土台、床組み	シロアリ被害や木材の腐朽はないか	有・無	
設備	キッチン廻り	設備機器に不具合はないか	有・無	
	洗面所廻り	水漏れ、排水口の詰まり、腐りはないか	有・無	
	浴室廻り	排水口の詰まり、水の滞留、タイルにヒビ割れはないか	有・無	
	トイレ廻り	排水に詰まりはないか	有・無	
	給湯器	水漏れはないか	有・無	
	ガス管	ガス漏れはないか	有・無	
	給水管	漏水、赤水、青水がないか	有・無	
	空調設備	フィルターの詰まりはないか	有・無	
	換気設備	換気がしっかり出来ているか	有・無	
	排水管	会所等に水漏れがないか	有・無	
その他	小屋裏	雨漏り痕はないか、シロアリ被害はないか	有・無	



コダイくん

セルフチェックすることが大切なのね。

自分たちでも十分、点検できるんだ。



ロマンちゃん

### 3. 所有者等による空家等の適正な管理の促進

本市は、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。

#### 【取組内容】

##### 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

- ・関係課等が送付する郵送物を活用し、空家等の所有者等をはじめとした建物所有者に対し、空家等の適正管理に関する意識啓発に努めます。

##### 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、市ホームページやSNS等を活用し、周知啓発を推進します。また、広報については、特集を組むなどにより、読者の目にとまるよう掲載方法について工夫します。

##### 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、所有権が移転した場合は速やかに登記事項の変更を行うよう、関係機関と協力し普及啓発に努めます。
- ・空家等の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組みを検討します。
- ・大阪府宅地建物取引業協会泉州支部と協定を締結し、平成30年9月より定期的に所有者等に対する個別相談会を実施しています。また、今後は不動産業者の紹介を行うだけでなく、本協定に基づく不動産の専門家による出張セミナーや個別相談会の定期的な開催等、所有者等に寄り添い、地域に根差した取組みを検討します。

- ・本市が包括連携協定を締結している大学との協働により、将来的に建物所有者となる若年層を対象に、講義の実施や学生及び市民参加型の施策検討会を開催するなど、空家等対策の重要性や建築物の管理に関する必要性の普及啓発を行います。実際に空家等の問題に触れ、「自分なら」というイメージを持って問題を考える機会の提供により、空家等に対する問題意識を萌芽させることで、若者や市民の空家等を取り巻く問題に関する当事者意識を醸成し、将来的な空家等の未然防止に努めます。

#### ⑤空家等の維持管理代行サービスの普及

- ・遠方に居住しているなどの理由により、空家等の維持管理が困難な所有者等には、ふるさと納税（和泉市ふるさと元気寄附制度）を活用した空家等の管理見守りサービスを検討します。

#### ⑥適正管理に関する情報の提供

- ・将来、自分や家族または親族が居住するつもりである空家等の所有者等に対しては、空家等の適切な維持管理を促す必要があります。本市が実施した実態調査の結果を見ても、上記に該当する所有者等は、地域別で見て15%～30%と一定数存在するため、これらの所有者等へは通常の啓発資料等の配布に加えて、家屋の手入れ方法や適正管理に関する情報を適宜提供できるよう努めます。

#### ⑦インスペクションの普及啓発

- ・インスペクションを行うことで、建物の現況を正しく把握することができます。加えて、インスペクションを行うことはリフォーム・メンテナンスの参考となり、中古住宅の安心な流通促進につながることから、窓口での情報提供や空家バンクなどによる周知啓発に取り組みます。



学生を対象とした空家等対策をテーマにしたワークショップの様子

## 4. 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。

### 【取組内容】

#### ①空家等の除却の推進

- ・老朽化した危険な空家等については、除却費用に対する補助制度の創設などにより、積極的に除却を進めることができる施策の検討を行います。

#### ②施設更新・利活用の促進

- ・老朽化した危険な空家等の除却を促進し、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。
- ・空家等をテレワークハウスとして活用し、場所を選ばない新しい働き方を行うテレワーカー（※）等の誘致を検討します。
- ・狭小道路に接道しているなど接道条件が悪く、利活用が難しい空家等について、空家バンク等を通じて、近隣住民等へ買取りを呼びかける仕組み等を検討します。

#### ③地域等と連携した空家等の利活用方法の検討

- ・町会・自治会等とともに、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

- ・本市では、平成30年10月より空家バンクを設置しています。今後は、所有者等の意向を踏まえながら、空家バンクの活用促進に努めます。
- ・「大阪の住まい活性化フォーラム」が設置する空家バンクである「大阪版・空家バンク」と連携することで、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を幅広く発信するほか、民間事業者による空家等活用に関するアドバイスや提案企画を通じて、本市における空家バンクの質を高めることで、空家等の利活用促進に努めます。
- ・利活用可能な空家等については、所有者等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。

⑤大阪府宅地建物取引業協会泉州支部による無料相談会の実施

- ・大阪府宅地建物取引業協会泉州支部との協定締結により、空家等の売却・賃貸・活用等を希望する所有者等へ、無料相談会への参加を呼びかけることで、空家等の流通促進を図ります。

⑥金融機関との連携による金利優遇措置

- ・空家バンクに登録されている住宅を取得する際に、取得費用または改修費用（リフォーム、耐震改修、定住促進など）について本市の補助金を活用した場合、金利優遇措置として、フラット 35（※1）などによる金利引下げ適用を検討します。

⑦空家等所有者と利用希望者とのマッチングの取組みの検討

- ・休憩スペースや従業員寮などに空家等の活用を検討する企業等とのマッチングの取組みを検討します。
- ・産業団地近辺において、産業の育成に必要な人材の宿泊施設等として空家等を活用したい企業とのマッチングの取組みを検討します。
- ・特認校制度を活用している学校への通学など、特認校周辺の空家等の利用を希望される方々とのマッチングの取組みを検討します。
- ・空家等の活用目的として、地域貢献を望む所有者等と利用目的の一致する希望者等の意向を把握し、マッチングを行う取組みを検討します。

（※）テレワーク、テレワーカーとは

テレワークとは、ICT（情報通信技術）を活用した場所や時間にとらわれない柔軟な働き方で、テレワーカーは自宅（在宅勤務）やサテライトオフィス（勤務先以外で本拠地と同等の仕事ができるように情報・通信施設を整えたオフィス）を利用して、自分らしい働き方を自由に選択することができるようになります。通勤時間の短縮やオフィスの省電力化に伴う環境負荷の軽減、オフィスコストの削減、ワークライフバランスの実現、及び退職した高齢者や通勤が困難な遠方居住者・障がい者等の新規雇用創出等の効果が期待されています。

（※1）フラット 35 とは

フラット 35 とは、国土交通省及び財務省が管轄する独立行政法人である住宅金融支援機構により提供される最長 35 年の全期間固定金利の住宅ローン商品のことを指します。

フラット 35 の活用には、市が 20 万円以上の財政支援を行うことが条件となります。

## 5. 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、関係課等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。

表9. 主な相談窓口

総合相談窓口		
公益社団法人 大阪府建築士会	相談内容	住宅等の劣化度、耐震安全性・違法性の検査 増改築、建て替え、空家相談
	相談日時	平日 午後1時～午後4時
	電話番号	06-6947-1966
一般社団法人 大阪府不動産 コンサルティング協会	相談内容	不動産の活用・相続、借地借家などの 諸問題の対策・解決
	相談日時	平日 午前10時～午後4時
	電話番号	06-6261-3340
公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部	相談内容	不動産に関する相談、空家の処分（不動産取引）
	相談日時	平日 午前10時～午後4時
	電話番号	06-6947-0341
特定非営利活動法人 住宅長期保証支援センター	相談内容	留守宅や空家に関係する一般相談（清掃・植木の 手入れ、害虫駆除等の管理、賃貸・売買等）
	相談日時	平日 午前10時～午後4時
	電話番号	06-6941-8336
空家の専門相談窓口		
一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 泉州支部 <small>（※注）</small>	相談内容	空家の処分（不動産流通）等について
	相談日時 （予約受付）	平日 午後1時～午後4時
	電話番号	072-438-9001
大阪弁護士会	相談内容	空家に関する法律問題
	相談日時	平日 午後1時～午後4時
	電話番号	06-6364-5500
和泉市の相談窓口		
都市デザイン部 都市政策課	相談内容	空家等の総合的な内容
	相談日時	平日 午前8時45分～午後5時15分
	電話番号	0725-41-1551
関係団体の相談窓口		
大阪府動物愛護管理センター 泉佐野支所	相談内容	空家に住みついた犬・猫についての相談 適正飼養等の指導
	相談日時	平日 午前9時～午後5時45分
	電話番号	072-464-9777
公益社団法人 和泉市シルバー人材センター	相談内容	除草・簡易な樹木の伐採について 空家の現状確認
	相談日時	平日 午前9時～午後5時
	電話番号	0725-45-5255

（※注）別途協定に基づく相談会も実施



空家相談会の様子



空家の管理・活用セミナーの様子

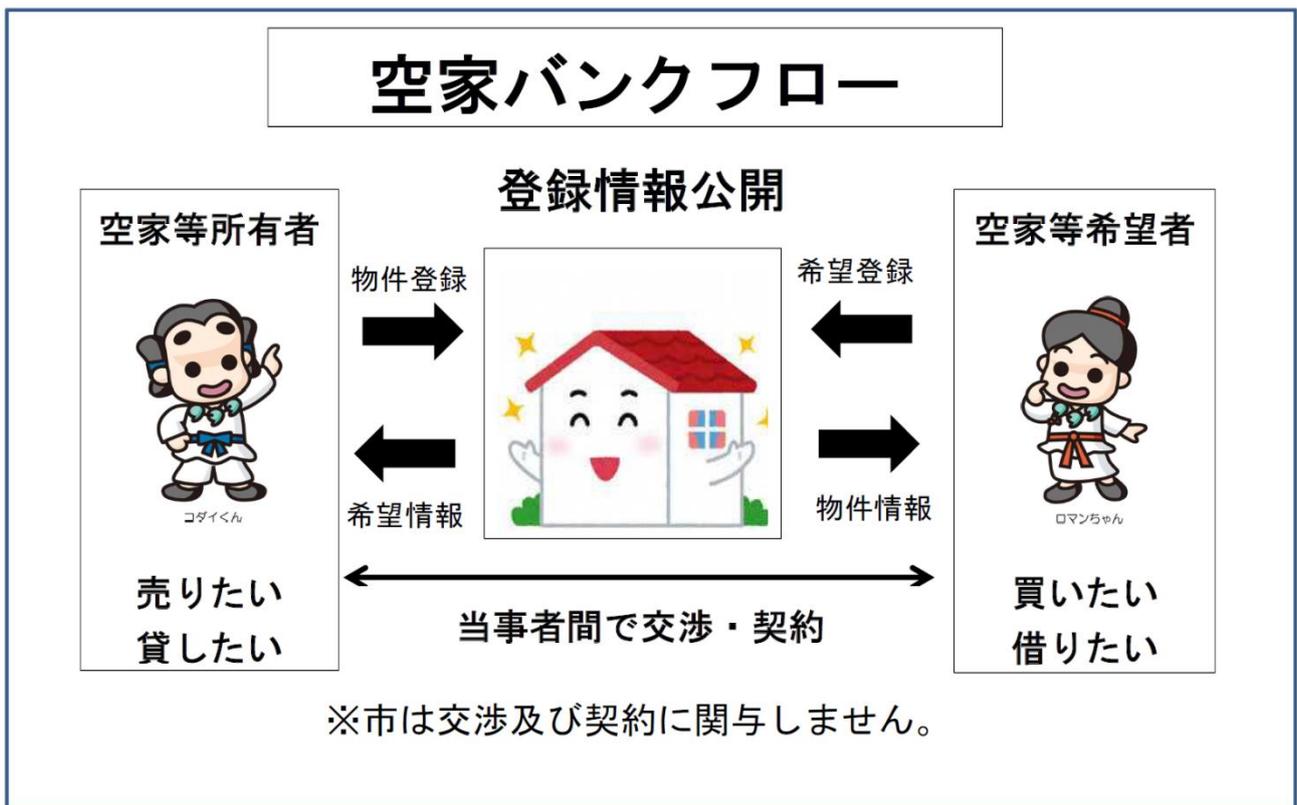


図6. 和泉市空家バンク フロー図

## 第5章 特定空家等に対する措置について

### 1. 特定空家等の判断

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判断を行います。

#### 特定空家等の定義(空家等特措法第2条第2項)

- 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」に関する適切な実施を図るために必要な指針』(以下「国特定空家等ガイドライン」という。)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判断を行います。また、特定空家等に対する勧告・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。
- ・ なお、特定空家等の判断基準における評定内容及び評定は本市における実情や特定空家等の実態を勘案した上で必要に応じた見直しを行います。

#### (※)「そのまま放置すれば」が表す状態について

特定空家等の判断を行う場合等に用いられる「そのまま放置すれば」という表現について、本市では、あくまで所有者等による維持管理不足により生じる通常時の状態(建築物の劣化により瓦が道路に飛散するなど)を想定しています。したがって、台風等の災害を要因として生じる状態(空家等の屋根が台風により飛散するなど)のみをもって、指し示すものではありません。一方で、災害等により被害にあった空家等を、相当の期間を経過するも、修繕に必要とされる措置を怠るなど、長期間放置した場合においては、特定空家等の対象となる可能性があります。

## 2. 特定空家等の判断基準

本市における特定空家等の判断基準は、大阪府が示す「放置された空家等老朽危険家屋に係るガイドライン」及び「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」に基づき、以下の通り定めます。

### 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」の判断基準



区分	項目	評定内容	評定
(1)状態	屋根	A 屋根ふき材の一部に剥落やズレがあるもの、屋根ふき材が剥落し下地が露出しているもの、軒天の材料や垂木が腐朽し垂れ下がっているもの(要小修理)	25
		B 棟が変形しているもの、屋根の一部が貫通し穴が開き、室内等へ雨漏りがあるもの(要大修理)	50
		C 棟が腐朽又は破損しているもの、屋根全体が変形、崩落、貫通する穴が生じるなど、著しい変形や破損が見られ、落下の危惧があるもの(要除却)、又は屋根ふき材等の一部が著しく落下の危惧があるもの(緊急性有)	100
	外壁、門、塀、擁壁、看板等	A 外壁面が、一部剥落し下地が露出しているもの、又は門、塀、擁壁、看板等の一部に、ひび割れ、破損又は変形が生じているもの(要小修理)	25
		B 外壁面が、著しく剥落、腐朽又は破損し、下地が露出しているもの、又は門、塀、擁壁、看板等の複数個所に、ひび割れ、破損又は変形が生じているもの(要大修理)	50
		C 外壁面が、大部分破損や腐朽しているもの(要除却)、又は門、塀、擁壁、看板等、外壁の一部若しくは全部が著しく破損し、崩壊若しくは落下の危惧があるもの(緊急性有)	100
	柱、梁、土台、基礎	A 一部の柱が破損しているもの、1/20以下の傾斜があるもの、基礎や土台にずれが生じているもの(要小修理)	25
		B 複数の柱、梁、土台、基礎が変形、破損、又は腐朽しているもの、基礎に不同沈下のあるもの(要大修理)	50
		C 過半の柱、梁、土台、基礎が著しく変形、破損、又は腐朽しているもの、柱に1/20を超える傾斜があり、または基礎に不同沈下があり崩壊の危惧があるもの(要除却)	100
(2)前面道路	A	通学路ではない、建築基準法上の道路ではない	0
	B	建築基準法上の道路である、又は幅員4m以上の公共の用に供する道である	25
	C	上記Bに該当し、かつ通学路である	50
(3)影響度	A	屋根、外壁等が脱落、飛散等しても周辺道路や第三者に被害が及ぶおそれがないもの	0
	B	屋根、外壁等が脱落、飛散等するなど、周辺道路や第三者に被害が及ぶおそれがあるもの	50
	C	建築物が倒壊する、屋根、外壁等が脱落、飛散等するなど、周辺道路や第三者に、著しい被害が及ぶおそれがあるもの	100

#### ①にかかる総合評定

総合評定	300点以上	特定空家等とする
	200点以上 300点未満	特定空家等の候補として、空家等特措法第12条助言をする(修繕、除却等)
	100点以上 200点未満	空家等特措法第12条助言をする(修繕、除却等)
	100点未満	空家等特措法第12条助言をする(活用促進)

## 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」の判断基準



区分	項目	評定内容	評定
(1)状態	1. 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。		
	有害物質飛散	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	200
	臭気	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	30
		排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	50
	2. ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。		
	臭気	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	30
動物等侵入	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	50	

(2)影響度	A	周辺道路や第三者に被害が及ぶおそれがないもの	0
	B	周辺道路や第三者に被害が及ぶおそれがあるもの	50
	C	周辺道路や第三者に、著しい被害が及ぶおそれがあるもの	100

## 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」の判断基準



区分	項目	評定内容	評定
(1)状態	1. 適切な管理が行われていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっている。		
	景観	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。	25
		景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。	25
		地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	25

(1)状態	2. その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。		
	景観	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	25
		多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	25
		看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	25
		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	25
敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。		25	

(2)影響度	A	良好な周辺環境を阻害するおそれのないもの	0
	B	良好な周辺環境を阻害するおそれがあるもの	50
	C	良好な周辺環境を著しく阻害するおそれがあるもの	100

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」の判断基準



区分	項目	評定内容	評定
(1)状態	1. 立木が原因で、以下の状態にある。		
	倒壊、脱落、飛散	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	30
	越境	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	25
	2. 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。		
	音	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	30
	臭気	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	30
	動物の毛等飛散	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	25
	動物等侵入	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	30
		住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	30
		シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	30
	3. 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。		
	住民不安	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。	30
落雪	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	-	
流出	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	50	

(2)影響度	A	周辺道路や第三者に被害が及ぶおそれがないもの	0
	B	周辺道路や第三者に被害が及ぶおそれがあるもの	50
	C	周辺道路や第三者に、著しい被害が及ぶおそれがあるもの	100

## ②③④にかかる総合評定

総合評定	300 点以上	特定空家等とする
	200 点以上 300 点未満	特定空家等の候補として、空家等特措法第 12 条助言をする（改善等）
	200 点未満	空家等特措法第 12 条助言をする（活用促進）

特定空家等の判断は、①にかかる総合評定、②③④にかかる総合評定、それぞれにおいて判断します。

なお、総合評定 200 点以上 300 点未満の空家等については、まずは所有者等へ情報提供や空家等特措法第 12 条の助言等を行い、自主的な改善を促しますが、それにもかかわらず改善の意思がない、又は具体的に改善に向けた取組みが一向になされないと認められる場合等は、特定空家等と判断し、空家等特措法第 14 条に基づく措置を講ずる可能性があります。

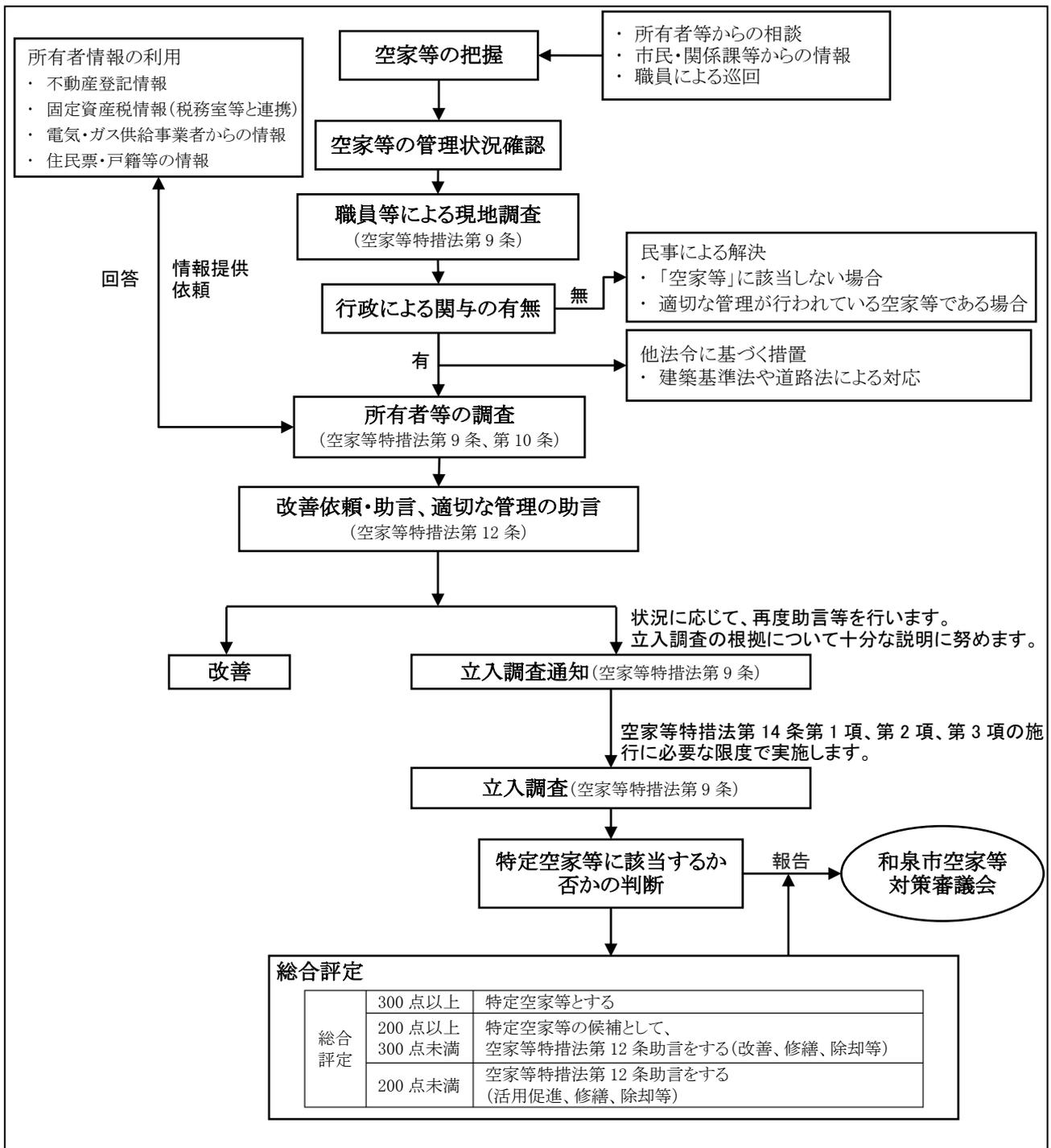


図7. 空家等に対する措置フロー図

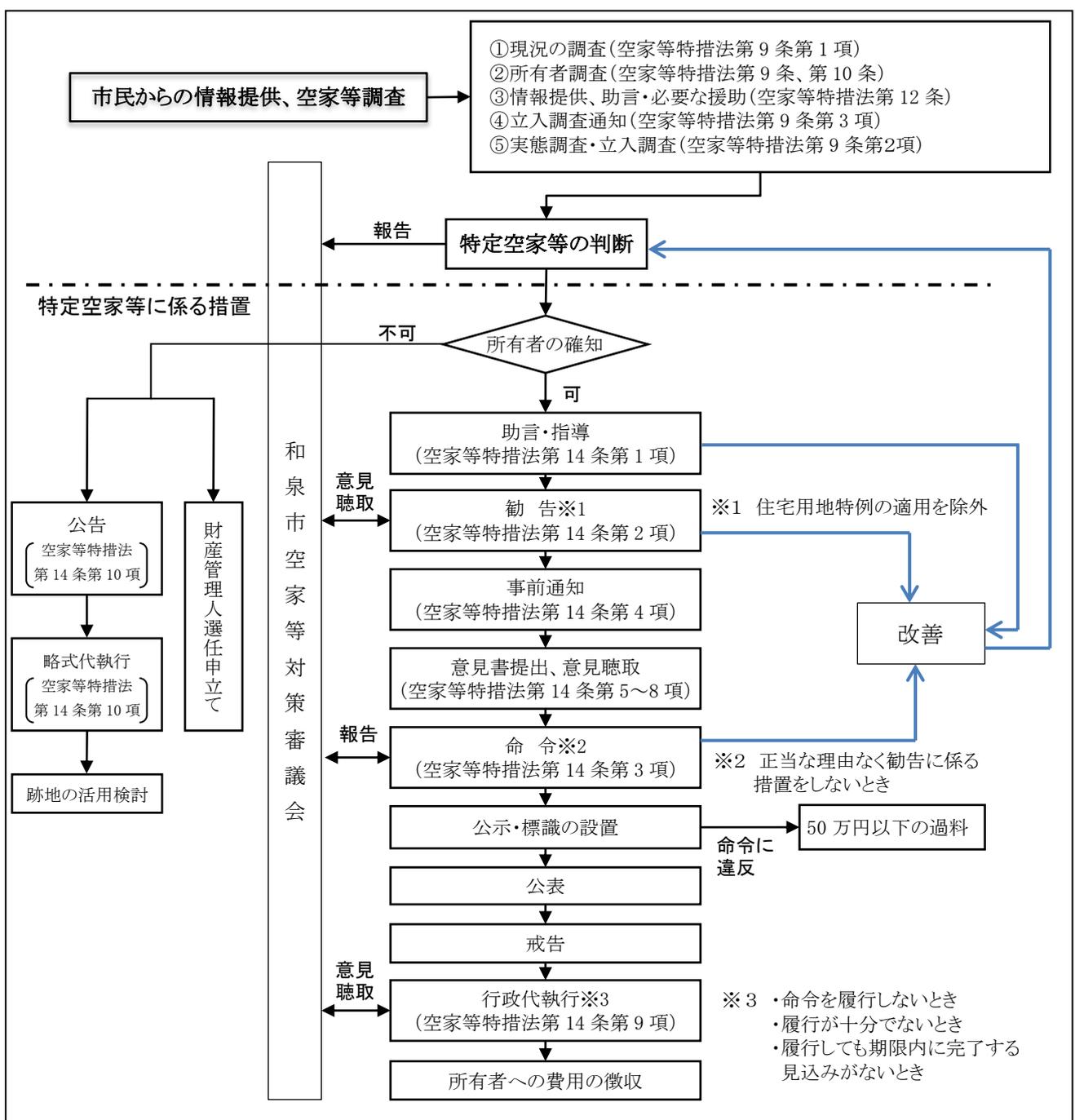


図8. 特定空家等に対する措置フロー図

■「※1 住宅用地特例の適用を除外」とは

「住宅用地特例」は、住宅用地（人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地）に対する固定資産税が最大1/6、都市計画税が最大1/3まで減額されるものです。しかし、平成27年度より特定空家等の所有者等が勧告措置を受けた段階で「住宅用地特例」の適用が無くなり、その場合における固定資産税は減額されないこととなりました。

【住宅用地特例の適用】

区分		固定資産税の特例率	都市計画税の特例率
非住宅用地	店舗、倉庫等の敷地や空き地	－（減額なし）	－（減額なし）
小規模住宅用地	1戸につき200㎡まで	1/6	1/3
一般住宅用地	1戸につき200㎡を超えた部分	1/3	2/3

### 3. 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、関係課等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。必要に応じ近隣住民の聞取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、空家等特措法の規定に基づいた措置を段階的に講じていきます。
- ・助言・指導を行ったにもかかわらず、概ね半年以上改善に向けた取組みがみられないものについては、相当の猶予期限を付けて勧告を行い、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組みを促します。
- ・勧告に従わない者については、相当の猶予期限を付けて命令を行います。
- ・命令に従わない者に対しては、一定期間の後、行政代執行を行うこととなります。
- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となります。

#### (4) 所有者等不明物件への対応

- ・登記簿や固定資産税情報、土地所有者や近隣住民等への聞取調査によっても、所有者等を確知できなかった場合において、対象となる土地、建築物が周辺に及ぼす影響や関係者の状況、処分時に発生する費用等を踏まえて、必要があると認める場合は、不在者財産管理人制度や相続財産管理人制度の活用、空家等特措法第14条第10項に基づく略式代執行を行います。（行政情報を活用しても、所有者等を確知できなかった場合において、市町村は空家等特措法第14条第10項に基づいた略式代執行により特定空家等の解体・撤去を行うことができます。）なお、略式代執行後の跡地については、近隣住民等への買取りの呼びかけのほか、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第38条に基づく、所有者不明土地に対する不在者財産管理人または相続財産管理人の選任の申立て等による跡地の活用を検討します。
- ・代執行に際しては、事前に市役所前の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。

## 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、空家等特措法第7条の規定に基づく協議会と同等の附属機関です。審議会は法務、不動産、建築、防災等に関する学識経験者や地域住民等によって構成され、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】

- ・学識経験者（法務・不動産・建築）
- ・関係行政機関の職員（防災）
- ・住民団体の代表者

### 2. 和泉市空家等対策庁内連携会議

空家等の問題は主として、

- 空家等の所有者等の適正な維持管理に対する取組みの不足、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

といった多岐に亘るものがあります。

これらについて、都市政策課が総合調整を行い、関係課等が互いに協力し合い、空家等対策を推進します。

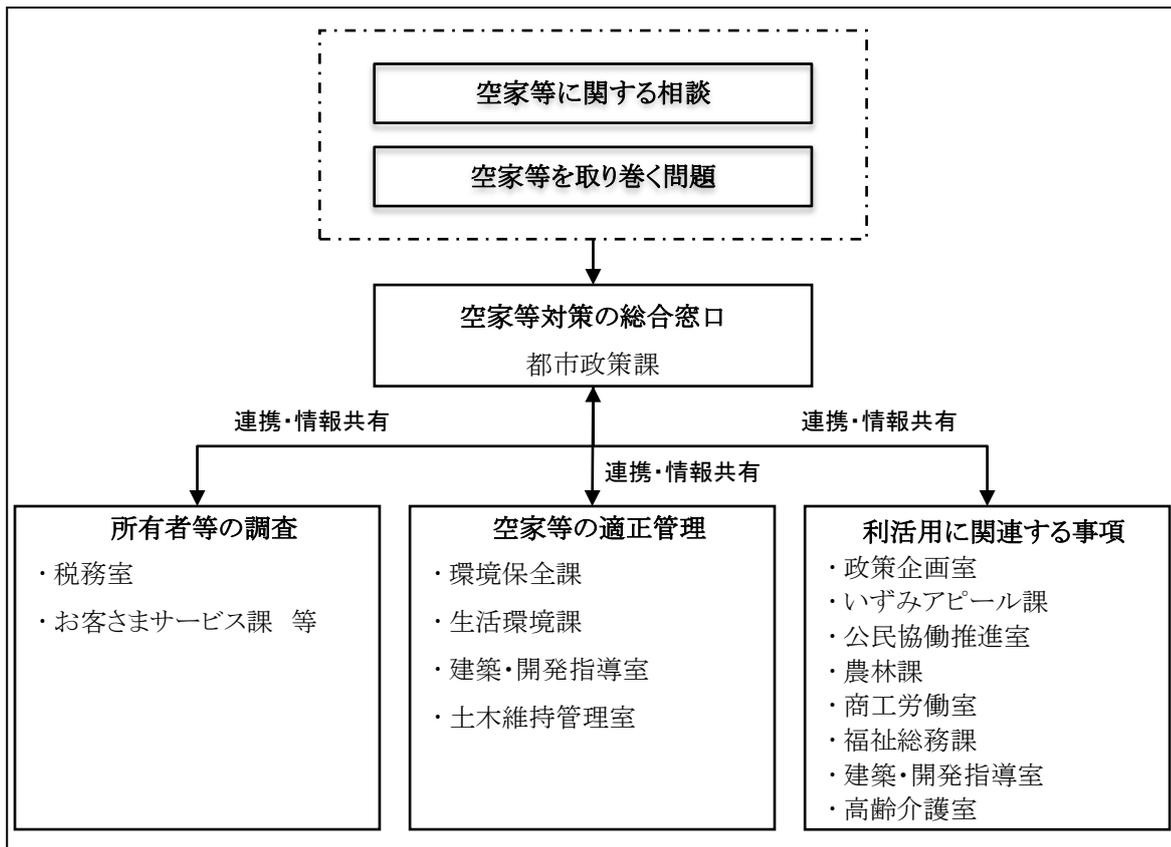


図9. 庁内における連携体制

### 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や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。

長屋や共同住宅における空き住戸への対応としては、家屋の手入れ方法や適正管理に関する情報を適宜提供したり、空家バンクや個別相談会のお知らせを行うなどの取組みを検討します。

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。

表10. 関係機関、民間団体との連携

相談内容	機関・団体の名称	取組内容
相続等の法的手続きに関すること	大阪の住まい活性化フォーラム (加盟団体を下記に記載)	・相続、登記に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続等
土地に関すること	〈総合窓口〉 公益社団法人 大阪府建築士会 公益社団法人 全日本不動産協会大阪府本部 一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会 一般社団法人 関西住宅産業協会 一般社団法人 既存住宅・空家プロデュース協会 NPO 法人 人・家・街 安全支援機構 NPO 法人 信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会 一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会近畿支部 〈専門窓口〉 大阪司法書士会 (大阪司法書士会相談センター) 大阪弁護士会 大阪府行政書士会 近畿税理士会 (もしもし税金相談室) 大阪土地家屋調査士会 一般財団法人 大阪住宅センター	・不動産の取引・活用に関すること ・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 ・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と思われる機関・団体

## 第7章 資料編

### 1. 用語集

用語	該当ページ	意味
あ行 空家率	P6 等	住宅総数に占める空家の割合のことをいいます。
SNS	P29	ソーシャルネットワーキングサービス(Social Networking Service)の略で、登録された利用者同士が交流できるWebサイトの会員制サービスのことをいいます。主に、友人同士や同じ趣味を持つ人同士が集まり、情報やファイルのやり取りを行うことで、利用者間の交流を図ります。
NPO	P17 等	民間非営利組織(Nonprofit Organization)の略で、利益を得て配当することを目的とする組織である企業と異なり、政府に属さず社会的な使命を達成することを目的とした組織のことをいいます。 非営利とは、利益を上げてはいけないという意味ではなく、「利益が上がっても構成員に分配せず、団体の活動目的を達成するための費用に充てること」を意味しています。
大阪の住まい活性化フォーラム	P10 等	中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、府民の住生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上につながる取組みを進めていくため、中古住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体・事業者、公的団体により設立されました。
か行 行政代執行	P42 等	行政代執行法により、国や自治体などの行政機関の命令に従わない人に対し、その本人に代わって行政機関側が強制的に撤去や排除をすること。他の手段では実現困難で、それを放置することが、著しく公益に反すると認められる場合に代執行できると定められています。行政代執行に要した費用は、所有者等に請求します。
共同住宅	P3 等	廊下や階段を共用する集合型の住宅であり、特殊建築物に該当します。また、3階以上の階に共同住宅の用途に供する階がある建築物については、原則として耐火建築物とする必要があります。
国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言	P35 等	国特定空家等ガイドラインを補完し、各市町村における「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続等について、大阪府としての一定の考え方を空家等措法第8条に基づき示した技術的な助言となります。
景観計画	P37	景観法に基づき、景観行政団体が定めることができる良好な景観形成に関する計画のことをいいます。景観計画を策定すると、建築物の建築等を緩やかに規制できるほか、景観法に規定する制度(景観重要建造物の指定等)の活用が可能となります。
景観地区	P37	市街地の良好な景観の形成を図るために定められる景観法により規定された地区のことをいいます。 景観地区では形態意匠の制限のほか、建築物の高さの最高限度や敷地面積の最低限度等について、市町村が都市計画として決定します。
建築基準法上の道路	P36	建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項に該当するもので幅員が4m以上のものをいいます。また、同法第42条第2項の規定により、都市計画区域に指定された際に、現に建築物が建ち並んでいる幅員4m未満の道で特定行政庁が指定したのも道路とみなされます。

	用語	該当ページ	意味
さ行	相続財産管理人制度	P42	<p>相続人の存在、不存在が明らかでないとき(相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。)には、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の管理人を選任します。</p> <p>相続財産管理人は、被相続人(亡くなった方)の財産の管理・処分や債務の清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させます。なお、特別縁故者(被相続人と特別の縁故のあった者)に対する相続財産分与がなされる場合もあります。</p>
た行	宅建業者	P22	<p>宅地建物取引業者のことで、主に宅地及び建物の売買や交換、貸借の代理・媒介を行う者のことをいいます。宅建業を営むには、宅地建物取引士の資格が必要となります。</p>
	DIY	P11	<p>ドゥ・イット・ユアセルフ(Do It Yourself)の略で、「より良い住まいや暮らしを自分たちの手で作ろう」という意欲的な生活者の姿勢及び行動を表すことをいいます。いわゆる日曜大工等もこれに含まれます。</p>
	登記名義人の変更	P29	<p>登記記録(登記簿)に記録されている氏名・名称・住所について変更があった場合になされるもののことをいいます。建物等を相続する場合においても、この名義変更を行います。</p>
	都市計画	P9 等	<p>まちづくりを行ううえで、都市全体や身近にあるまちを将来的にどのようにしていくかあるべき姿を具体的に考え、都市を適正に発展させようとする方法や手段のことをいいます。</p>
な行	長屋	P3 等	<p>廊下及び階段、玄関等を共用せず、玄関が直接接道しているなど外界に接している2戸以上の住宅が、連続又は重なっているものをいいます。共同住宅と異なり、特殊建築物には該当せず、各住戸に地上から直接出入りしなくてはならない点等が違いとして挙げられます。</p>
は行	媒介契約	P22	<p>宅地または建物の売買、交換または貸借の媒介を宅建業者に依頼する契約のことをいいます。</p>
	吹付け石綿	P37	<p>石綿とはアスベストのことをいい、飛散することや人が吸引することが問題となります。石綿にセメント等の結合剤と水を加えて混合し、吹付け機を用いて吹き付けたものを吹付け石綿といいます。</p>
	不在者財産管理人制度	P42	<p>従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者(不在者)に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所は、申立てにより、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の処分を行うことができます。</p> <p>不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、特に許可を得た場合、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができます。</p>
	ふるさと納税	P30	<p>ふるさとや応援したい自治体に寄附ができる制度のことをいいます。手続きを行うと、所得税や住民税の還付・控除が受けられるほか、多くの自治体において地域の名産品等のお礼の品が用意されています。</p>
ら行	略式代執行	P41 等	<p>行政代執行とは異なり、行政機関側が強制的に撤去や排除をする場合において、撤去及び排除の対象となる建築物等の所有者等が確知出来ない場合は、この略式代執行を行います。また、所有者等が判明した場合は、略式代執行の費用を請求することができます。</p>

## 2. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、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、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）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する。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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う。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一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。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 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。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 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（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化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する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。  
(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用の

ために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該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、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者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る。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三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む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に

関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

### 3. 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(概要)

(平成27年2月26日総務省・国土交通省告示第1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【概要】

「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)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

##### 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

###### 1 本基本指針の背景

###### (1) 空家等の現状

###### (2) 空家等対策の基本的な考え方

###### ① 基本的な考え方

- ・所有者等に第一義的な管理責任
- ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等

###### ② 市町村の役割

- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等

###### ③ 都道府県の役割

- ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等

###### ④ 国の役割

- ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

###### 2 実施体制の整備

###### (1) 市町村内の関係部局による連携体制

###### (2) 協議会の組織

###### (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

###### 3 空家等の実態把握

###### (1) 市町村内の空家等の所在等の把握

###### (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

###### (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

- ・固定資産税情報の内部利用 等

###### 4 空家等に関するデータベースの整備等

###### 5 空家等対策計画の作成

###### 6 空家等及びその跡地の活用の促進

###### 7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

###### 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

###### (1) 財政上の措置

###### (2) 税制上の措置

- ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
- ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

##### 二 空家等対策計画に関する事項

###### 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

###### 2 空家等対策計画に定める事項

- (1) 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
- ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等

###### (2) 計画期間

- ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等

###### (3) 空家等の調査に関する事項

- ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等

###### (4) 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

###### (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

###### (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

###### (7) 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

###### (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等

###### (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

###### 3 空家等対策計画の公表等

##### 三 その他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に必要な事項

###### 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

###### 2 空家等に対する他法令による諸規制等

###### 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

## 4. 「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（概要）

（平成 27 年 5 月 26 日国土交通省）

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

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

## 第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体的事案に対する措置の検討
  - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
    - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
  - (2) 行政関与の要否の判断
  - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

## 第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるかどうかについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
    - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
  - (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
  - (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

## 第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
  - (1) 立入調査
    - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
    - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。
  - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
    - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
  - (3) 特定空家等に関する権利者との調整
    - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
  - (1) 特定空家等の所有者等への告知
  - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
  - (1) 勧告の実施
    - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
    - ・勧告は書面で行う。
    - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
  - (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
  - (1) 所有者等への事前の通知
  - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
  - (3) 公開による意見の聴取
  - (4) 命令の実施
    - ・命令は書面で行う。
  - (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
6. 特定空家等に係る代執行
  - (1) 実体的要件の明確化
  - (2) 手続的要件
  - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
  - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
  - (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
  - (6) 費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができる場合
  - (1) 「過失がなく」「確認することができない」場合
    - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
  - (2) 事前の公告
  - (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
  - (4) 費用の徴収
    - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
  - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

## ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

## 〔別紙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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
  - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
    - イ 建築物の著しい傾斜
      - ・基礎に不同沈下がある
      - ・柱が傾斜している
    - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
      - ・基礎が破損又は変形している
      - ・土台が腐朽又は破損している
  - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
    - ・屋根が変形している
    - ・屋根ふき材が剥落している
    - ・壁体を貫通する穴が生じている
    - ・看板、給湯設備等が転倒している
    - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
  - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

## 〔別紙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

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
  - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
  - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
  - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
  - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
  - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

## 〔別紙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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
  - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
  - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
  - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
  - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
  - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

## 〔別紙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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
  - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
  - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
  - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
  - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

## 5. 和泉市空家等対策審議会規則

平成30年4月13日  
規則第38号

(趣旨)

第1条 この規則は、和泉市附属機関に関する条例（昭和32年和泉市条例第43号）第2条の規定に基づき、和泉市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(担当事務)

第2条 審議会は、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）第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項について調査審議を行うものとする。

(組織)

第3条 審議会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 学識経験者
- (2) 関係行政機関の職員
- (3) 住民団体の代表者
- (4) 前3号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 審議会に会長及び副会長各1人を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長がその議長となる。ただし、会長が選任されていない場合その他会長が招集できない場合は、市長が招集する。

2 会議は、委員の定数の過半数の委員が出席しなければ、開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席)

第7条 会長は、必要と認めるときは、会議に関係者の出席を求め、その説明若しくは意見を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第8条 委員及び関係者は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第9条 審議会の庶務は、住宅まちづくり担当部署において処理する。

(補則)

第10条 この規則に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する

## 6. 和泉市空家等対策審議会委員名簿

平成30年度和泉市空家等対策審議会 委員名簿

役名	構成	選出役職名
会長	1号	桃山学院大学 法学部教授
副会長	1号	一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会 理事
委員	1号	公益社団法人 大阪府建築士会
		大阪府宅地建物取引業協会泉州支部
		大阪弁護士会
	2号	和泉市消防本部 予防課長
	3号	和泉市町会連合会