

和泉市空家等対策計画 概要版

2019年3月策定

2020年3月改訂

I. 背景と目的

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生活環境などの面で課題となっているとともに、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。

そこで本市においても、平成27年5月に全面施行された「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」とします。)」に基づき、空家等に関する対策の実施やその他の空家等に関する必要な措置を講じていくため、和泉市空家等対策計画(以下、「計画」とします。)を策定します。

II. 計画の期間

計画の期間は、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。

III. 計画の対象

○市全域を計画の対象エリアとします。

○計画の対象となる空家等は、空家等特措法において示される「空家等」とします。

※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」に含みます。

空家等の定義(空家等特措法第2条第1項)

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

IV. 空家等に関する課題

①空家等の発生抑制

現在の空家等の所有者又は管理者(以下、「所有者等」とします。)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。

②適正管理の啓発

今後、所有者等の高齢化とその後の相続などにより、適正に管理されない空家等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、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、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。

③地域環境悪化の防止

空家等の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。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。

④空家等の利活用方策の検討

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。また、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いことから、良質な空家等の提供が可能となるよう、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。

⑤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。

⑥長屋や共同住宅における空き住戸への対応

長屋や共同住宅は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。

⑦中古住宅の安心な流通の促進

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(住宅の劣化等の診断)の普及啓発に取り組む必要があります。

V. 空家等対策の基本的な方針

1. 基本的な方針

①情報把握・整理による空家等の予防

- ★市域における空家等の実態を把握・整理し、本市における空家等発生傾向把握・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

②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
- ★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
- ★空家等の所有者等及び地域住民からの相談体制の確立

③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
- ★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

①安全・安心で快適な住環境の保全

- ★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。

②移住・定住の促進による活力のあるまちの実現

- ★空家等を地域資源として上手く活用し、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。

VI. 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

平成 29 年度に行った実態調査を踏まえ、今後も空家等の実態調査を実施していきます。

2. 所有者等による空家等の適正な管理の実施

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。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。

3. 所有者等による空家等の適正な管理の促進

- ①意向調査の実施 ②市送付物の活用 ③相談窓口や広報等の活用 ④関係機関や専門家との連携
⑤空家等の維持管理代行サービスの普及 ⑥適正管理に関する情報の提供 ⑦インスペクションの普及啓発

4. 空家等及び空家等に係る跡地の活用促進

- ①空家等の除却の推進 ②施設更新・利活用の促進 ③地域等と連携した空家等の利活用方法の検討
④利活用情報の発信 ⑤大阪府宅地建物取引業協会泉州支部と連携した無料相談会の実施
⑥金融機関との連携による金利優遇措置 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

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、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等があり、相談内容に応じて適切な窓口の紹介を進めます。

VII. 特定空家等に対する措置について

1. 特定空家等とは

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、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

2. 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断は、市が作成した判断基準に基づき、①にかかる総合評価、②③④にかかる総合評価のそれぞれにおいて判断します。

【例:①の評価項目】

対象となる建築物の状態について、建築物を構成する個別の要素ごとに評価を行います。

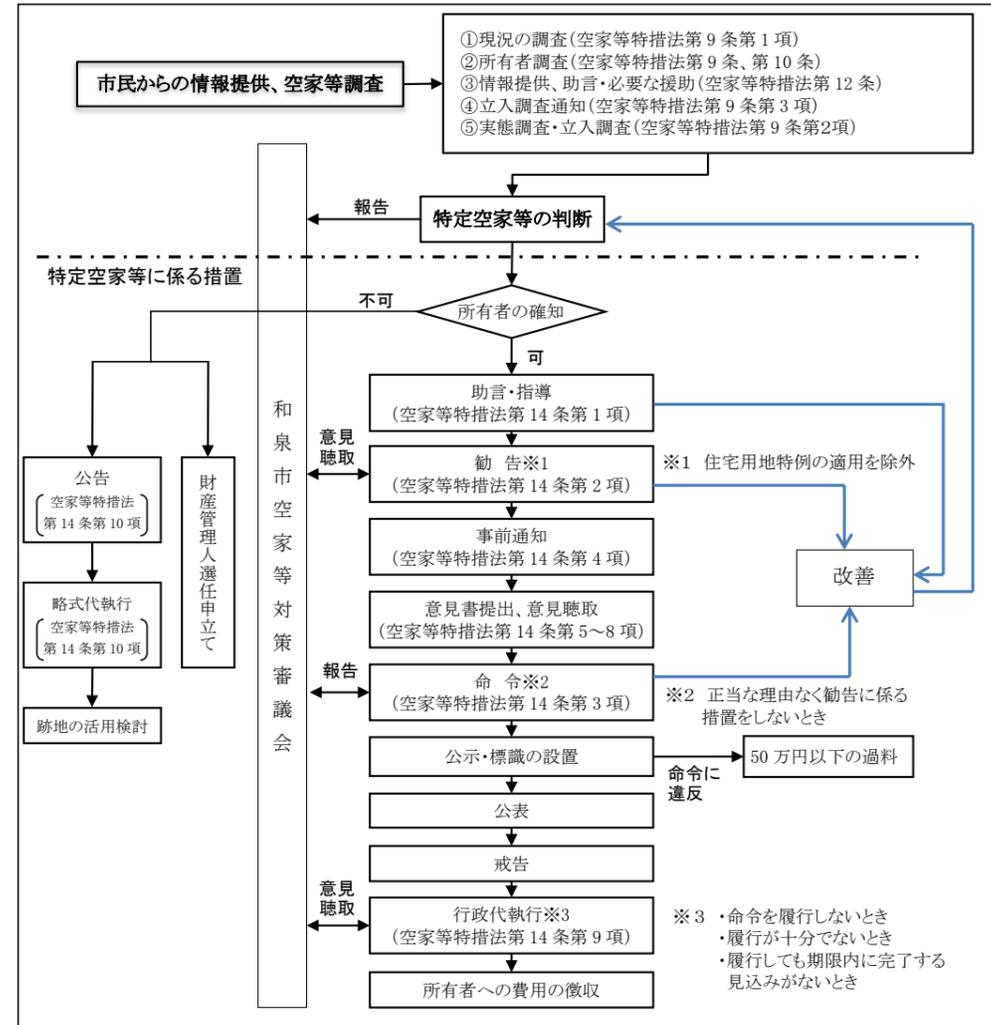
区分	評価内容
状態	屋根 損傷や修理の必要度合いに応じて 3 段階で評価 (25, 50, 100)
	外壁、門、堀など 破損・腐朽や修理の必要度合いに応じて 3 段階で評価 (25, 50, 100)
	柱、土台など 傾斜・変形や修理の必要度合いに応じて 3 段階で評価 (25, 50, 100)
前面道路	幅員や通学路の有無に応じて 3 段階で評価 (0, 25, 50)
影響度	屋根や外壁の飛散等の影響度に応じて 3 段階で評価 (0, 50, 100)

区分毎に評価を行った点数を合計して、その総合点に応じた措置を決定します。

総合評価	措置
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)

200 点以上 300 点未満の空家等については、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、改善の意思がない等と認められる場合は、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。

3. 特定空家等に対する措置フロー図



VIII. 空家等対策の実施体制等

1. 和泉市空家等対策審議会

和泉市空家等対策審議会は、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。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。

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。