

# 羽曳野市空家等対策計画

令和8年4月改定

羽 曳 野 市



## はじめに

今、羽曳野市において、人口減少と高齢化、地域コミュニティの衰退という避けられない社会的な流れの中で、特に管理が不十分な空家等が、防災・衛生・景観など様々な面で、周辺的生活環境に深刻な影響を与え、単なる私有財産の問題ではなく、地域全体の未来と安全に関わる重大な課題となっています。

このような状況の中、本計画は、地域の活力を守り、安全で快適な生活環境を次世代に引き継ぐため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、これまでの対策の成果と課題を踏まえ、施策をより強化し総合的かつ計画的に対策を実施していくものです。

今後、本計画に基づき、市民の皆様一人ひとりのご理解とご協力をいただきながら、行政、地域、関係機関が一体となって、この課題に実効性高く取り組んでまいります。

最後に、本計画の策定にあたりまして、多大なる御尽力を賜りました「羽曳野市空家等対策協議会」委員の皆様をはじめ、多くの貴重なご意見、ご提案をいただきました市民の皆様に、心から感謝申し上げます。



令和8年4月

羽曳野市長 山入端創



＜ 目 次 ＞

<b>第1章 計画の目的と位置づけ</b> .....	1
1 計画改定の背景及び目的 .....	1
2 計画の位置づけ .....	2
3 計画の期間 .....	2
4 計画の対象 .....	3
(1) 対象とする範囲 .....	3
(2) 対象とする空家等の種類 .....	3
<b>第2章 空家等の現状と課題</b> .....	4
1 統計調査による空家等の現状 .....	4
(1) 人口・世帯数の推移と見通し .....	4
(2) 空家等の状況 .....	5
2 実態調査による空家等の現状 .....	7
(1) 実態調査の概要 .....	7
(2) 実態調査の結果概要 .....	9
(3) 所有者意向調査の概要 .....	14
3 空家等に係る課題 .....	17
<b>第3章 空家等対策の基本方針と施策の展開</b> .....	18
1 基本方針 .....	18
2 施策体系 .....	19
3 施策の展開 .....	20
基本方針1：空家等の発生予防 .....	20
(1) 建物所有者等への啓発 .....	20
(2) 住宅の良質化の促進 .....	21
基本方針2：空家等の適正管理 .....	22
(1) 空家等の状況把握 .....	22
(2) データベースの効果的な運用 .....	22
(3) 空家等の適正管理の支援 .....	23
(4) 空家等の所有者等への意識啓発 .....	23
基本方針3：空家等及び跡地の活用 .....	24
(1) 関連団体等との連携 .....	24
(2) 空家、跡地等の多様な利活用 .....	25
(3) 空家バンクの活用 .....	25
4 重点取組施策 .....	26

<b>第4章 管理不全空家等・特定空家等への対応</b> .....	27
1 管理不全空家等・特定空家等への対応方針.....	27
2 管理不全空家等・特定空家等の定義等.....	27
3 管理不全空家等・特定空家等の判定.....	27
4 管理不全空家等に対する措置の実施方針.....	30
(1) 管理不全空家等の所有者に対する助言及び指導.....	30
(2) 管理不全空家等の所有者に対する勧告.....	30
5 特定空家等に対する措置の実施方針.....	31
(1) 特定空家等の所有者に対する助言・指導及び勧告.....	32
(2) 特定空家等の所有者に対する命令及び代執行.....	32
(3) 略式代執行（空家法第22条第10項）.....	32
(4) 緊急代執行（空家法第22条第11項）.....	32
6 管理不全空家等の措置までの流れ.....	33
7 特定空家等の措置までの流れ.....	34
<b>第5章 計画の推進について</b> .....	35
1 相談窓口体制の構築.....	35
2 協議会の役割.....	36
3 計画の進行管理.....	36
(1) 計画の進捗管理.....	36
(2) 成果指標の設定.....	36
4 今後の検討課題.....	37
(1) 共同住宅や長屋建てなどにおける対応.....	37
(2) 都市政策課題等との連動.....	37
5 大阪府空家等対策市町村連携協議会.....	37

## 参考資料

1	管理不全空家等・特定空家等の判定フロー .....	資 - 1
2	関係法令	
	(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法 .....	資 - 4
	(平成 26 年法律第 127 号 (改正令和 5 年法律第 50 号))	
	(2) 固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する 情報の内部利用等について .....	資 - 12
	(3) 空家法の施行に伴う改正地方税法の施行について .....	資 - 14
3	羽曳野市空家等対策協議会規則 .....	資 - 15
4	羽曳野市空家等対策協議会委員名簿 .....	資 - 17
5	羽曳野市空家等対策庁内検討会設置要綱 .....	資 - 18
6	羽曳野市と空家等対策に係る連携協定を締結している団体等 及び活動内容 .....	資 - 20
7	空家バンク制度・マイホーム借上げ制度について .....	資 - 32
8	空家の発生を抑制するための特例措置 (空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除) .....	資 - 34
9	用語集 .....	資 - 35

# 第1章 計画の目的と位置づけ

## 1 計画改定の背景及び目的

全国的に空家が増加し空家対策が課題となる中、平成27年（2015年）に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が制定されたことを受けて、本市においても市及び関係団体等が一体となって、空家等の対策を総合的に推進するため、「羽曳野市空家等対策協議会」を設置し、平成29年（2017年）4月1日に「羽曳野市空家等対策計画（計画期間：平成30年度（2018年度）から令和7年度（2025年度）までの8年間）」を策定し、対策に取り組んできましたが、このたび計画期間の満了に伴い、見直しの時期を迎えました。

一方で、国においては、空家件数の増加による課題の深刻化が懸念されることから、令和5年（2023年）に空家法を改正し、空家対策をさらに進めるための新たな制度や仕組みが創設されました。

以上の背景を踏まえ、本市におけるこれまでの取組や社会状況等の変化を踏まえたうえで、今後の空家等対策の方向性や施策展開のあり方等を見直すことを目的とし、「羽曳野市空家等対策計画」を改定するものです。

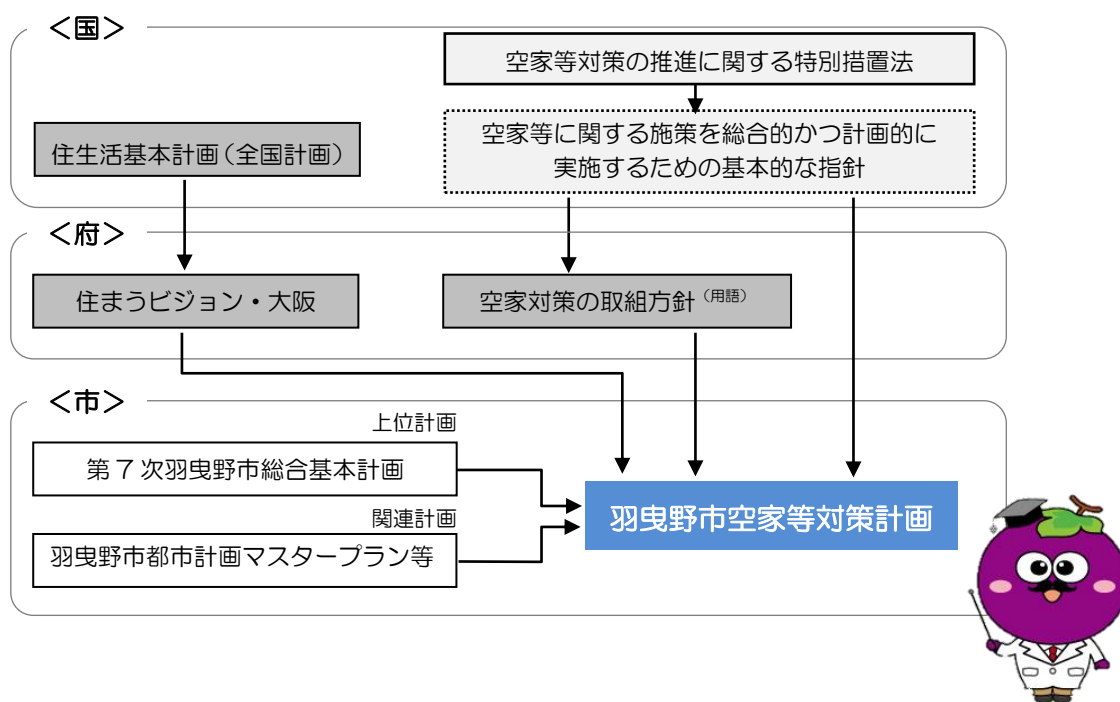


## 2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条第1項の規定による「空家等に関する対策についての計画」であり、国の基本指針に即して、羽曳野市空家等対策協議会の協議を踏まえ策定するものです。

本計画では、大阪府の空家対策の具体的な取組を示す「空家総合戦略・大阪」及び「住まうビジョン・大阪<sup>(用語)</sup>（大阪府住生活基本計画）」、また本市の「第7次羽曳野市総合基本計画<sup>(用語)</sup>」を上位計画として整合を図り、「羽曳野市都市計画マスタープラン<sup>(用語)</sup>」などの各種関連計画との整合も図り、空家等対策を進めます。

(用語)・・・参考資料9 用語集



## 3 計画の期間

計画期間は、令和8年度（2026年度）から令和17年度（2035年度）までの10年間とします。

ただし、本市における空家等の実態や社会情勢の変化等、必要に応じて見直しを行います。

## 4 計画の対象

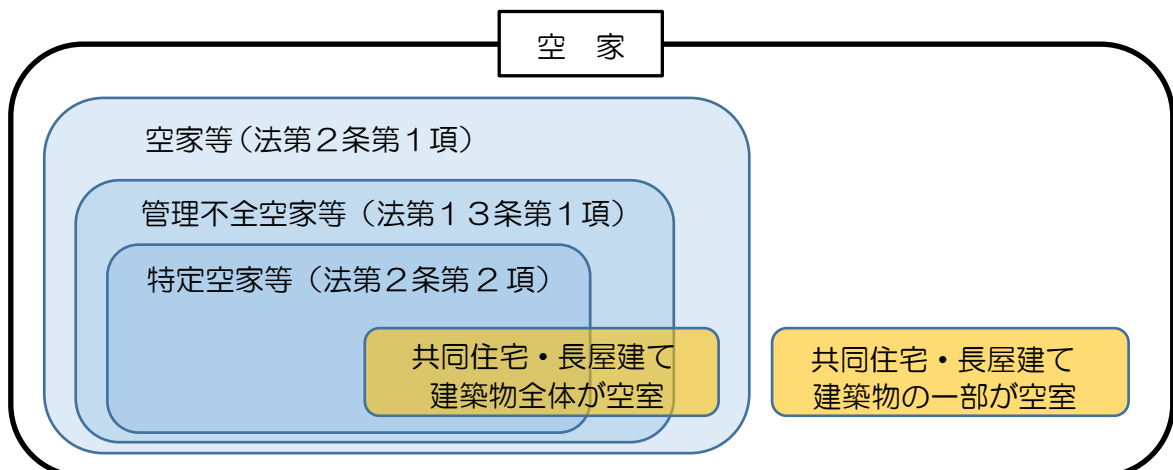
### (1) 対象とする範囲

羽曳野市内全域を対象範囲とします。

### (2) 対象とする空家等の種類

本計画において取り扱う「空家等」、「管理不全空家等」、「特定空家等」については、次のとおり定義します。

空家等 (空家法第2条第1項)	建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされ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ものを含む。)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。 ※なお、共同住宅や長屋建てなどの1つの建築物に複数の住戸や店舗などがあるものについては、建築物全体が空室となっているものが「空家等」に該当します。したがって、そのうち1室でも居住又は使用がなされている場合は「空家等」に該当しません。
管理不全空家等 (空家法第13条第1項)	空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められるものをいう。
特定空家等 (空家法第2条第2項)	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。



## 第2章 空家等の現状と課題

### 1 統計調査による空家等の現状

#### (1) 人口・世帯数の推移と見通し

##### 1) 人口の推移と見通し

本市の人口は既に減少局面に入っており、今後も長期にわたり減少していくことが予測されています。反面、高齢者は今後も増加し続けることが予想されます。

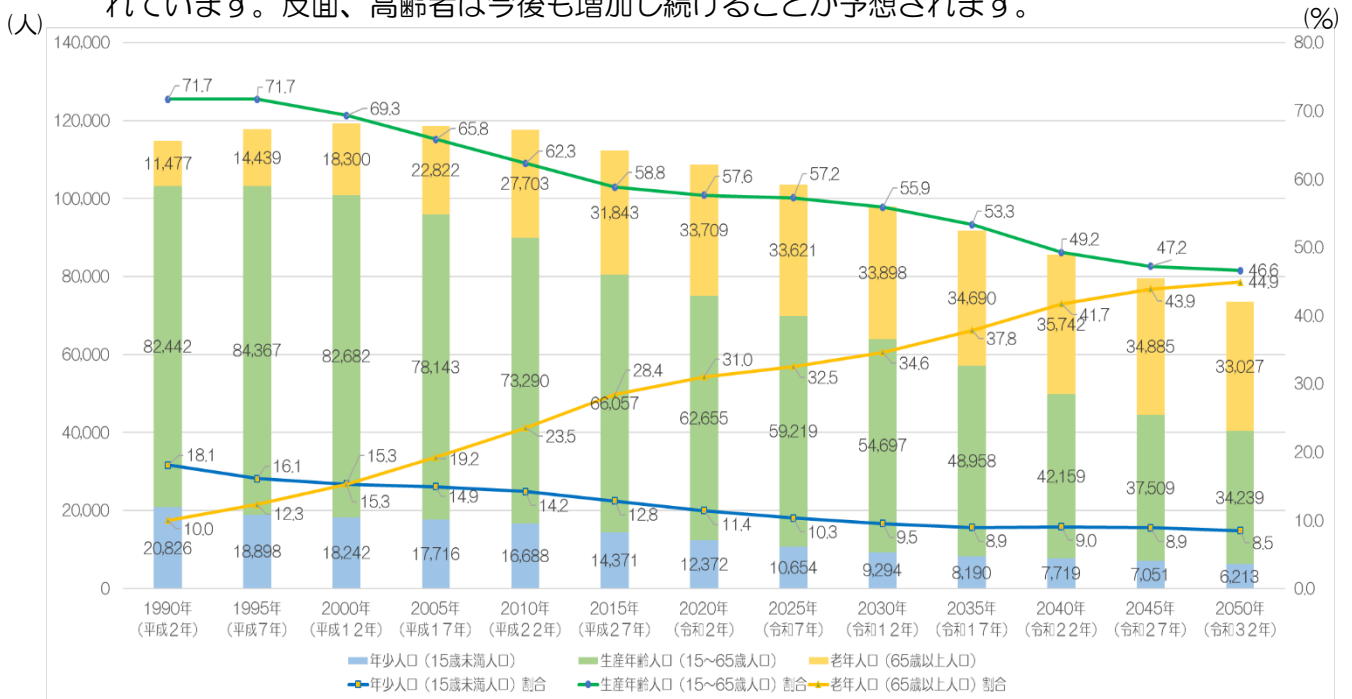


図 人口の推移と見通し

資料：令和2年までは国勢調査（用語）、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所（用語）推計値

##### 2) 世帯数の推移と見通し

本市の世帯数は、ほぼピークを迎え、今後は減少していくことが予想されるため、住宅需要も縮小していくことが見込まれます。

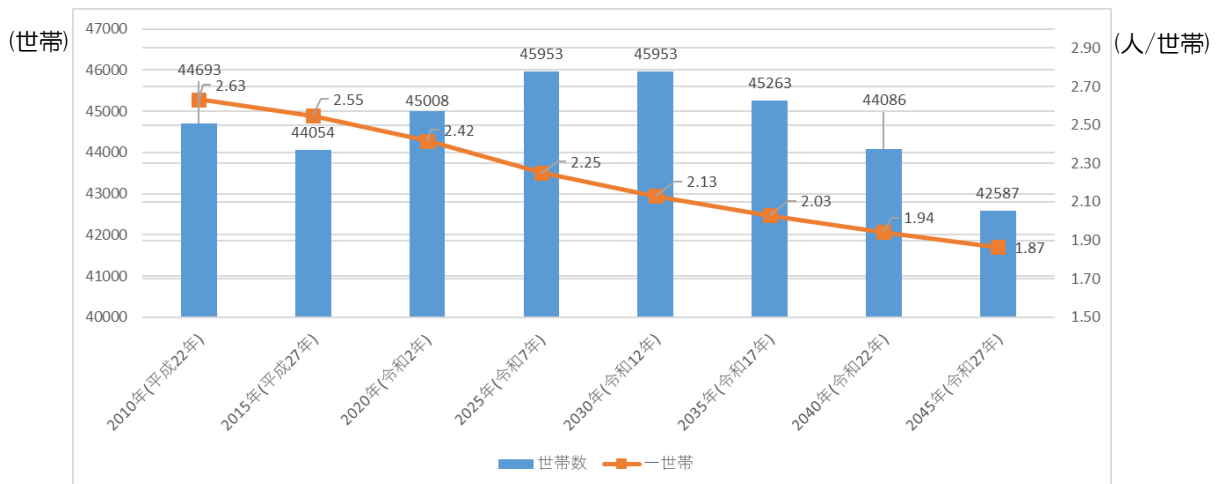


図 世帯数の推移と見通し

※資料：令和2年までは国勢調査、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所による令和6年度大阪府推計値（一般世帯総数の推移率）をもとに推計

## (2) 空家等の状況

### 1) 本市における空家等の推移

住宅・土地統計調査<sup>(用語)</sup>によると、住宅総数、空家数ともに増加傾向が続いており、令和5年時点での空家率は、全国平均13.8%、大阪府平均14.2%、羽曳野市で14.5%となっております。本市の空家数については、平成30年から令和5年に関しては減少しておりますが前回調査時の平成25年の14%からは増加しています。また、前回平成30年の民間研究所調査による令和14年予測の全国の空家率は30.4%でしたが、令和6年度調査見直しで18.3%と大幅に下方修正されていますが今後も増加していく傾向が示されており、「その他住宅」が今後も増加し、世帯数の減少によって「賃貸用の住宅・売却用の住宅」も増加すると予測しています。空家の内訳は、賃貸用の住宅が最も多く、次いでその他住宅となっております。賃貸用の住宅は、長屋・共同住宅他の占める割合が99%と大部分となっており、その他住宅では一戸建てが71%を占めています。

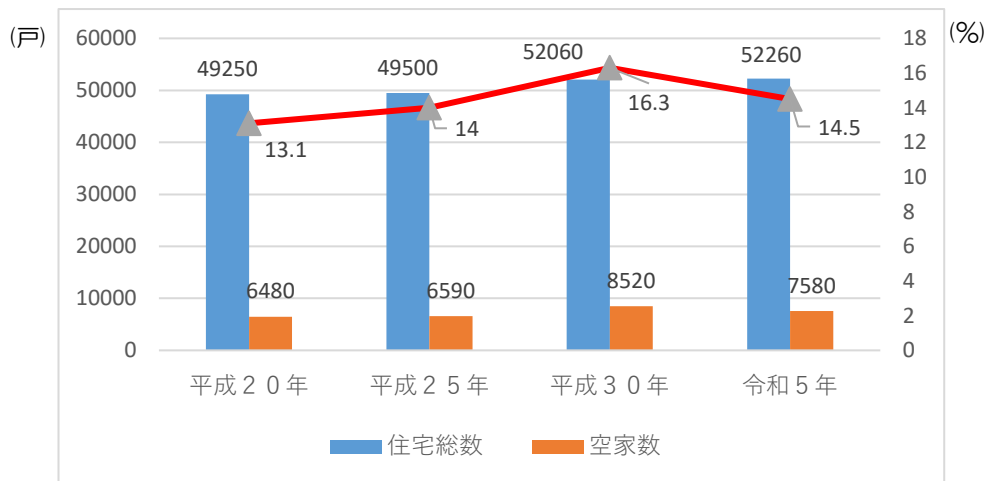


図 住宅総数、空家数の推移

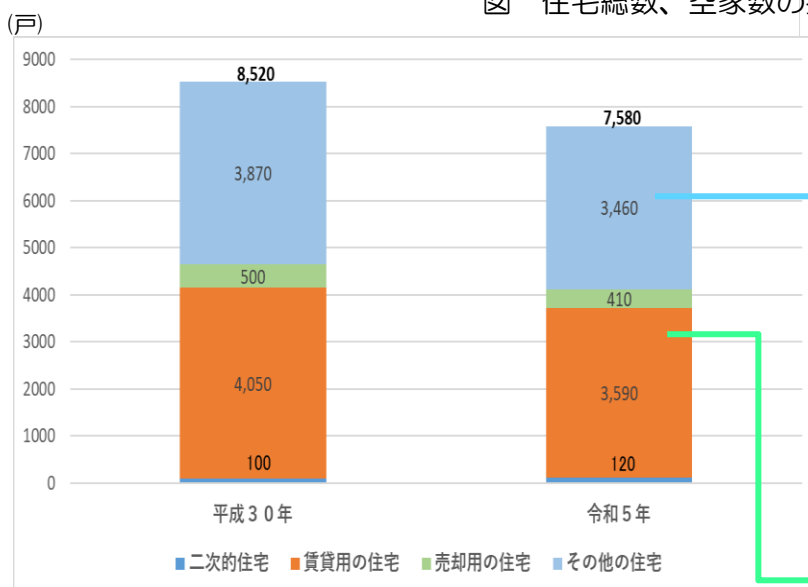


図 種類別空家数の推移

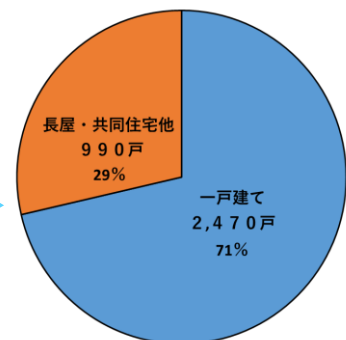


図 その他住宅の建て方別割合

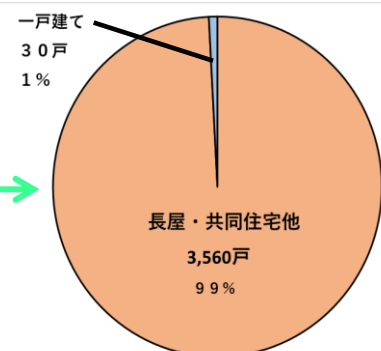


図 賃貸用住宅の建て方別割合

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

## 2) 住宅着工の推移

本市の居住専用住宅の着工数はコロナ禍の影響で減少傾向にあったものの、近年は再び増加しており、依然として住宅が新設され続けている状況です。

人口減少や高齢化の進展によって住宅需要が減少する一方、良質な空家の増加もあり、中古住宅の需要が相対的に高まれば、住宅着工は押し下げられることになり、今後の住宅着工は緩やかな減少傾向が続くと考えられます。しかしながら、住宅ストックの増加傾向は鈍化するものの、世帯数が減少に転じるため、住宅の建て替え・除却が急速に進まない限り、空家は増え続けることとなります。

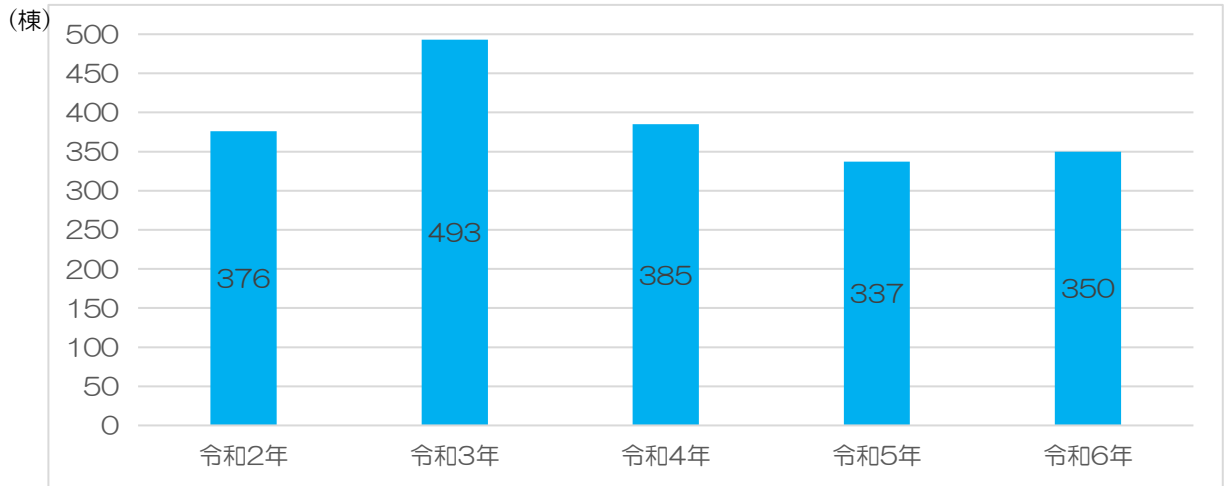


図 居住専用住宅の着工数の推移

資料：建築着工統計調査<sup>(用語)</sup>(国土交通省)

## 3) 建築の時期別住宅数の割合

本市の建築の時期別住宅数は下図の通りで、H30 作成資料の平成 25 年 9 月までの割合で昭和 56 年以前(旧耐震基準)に建築された住宅割合は 32%であったが、今回調査の令和 5 年 9 月までの割合は 25%と減少しています。これは、世代交代等による建替えや解体除却等により旧耐震基準の建物が減少してきているものと推測されます。

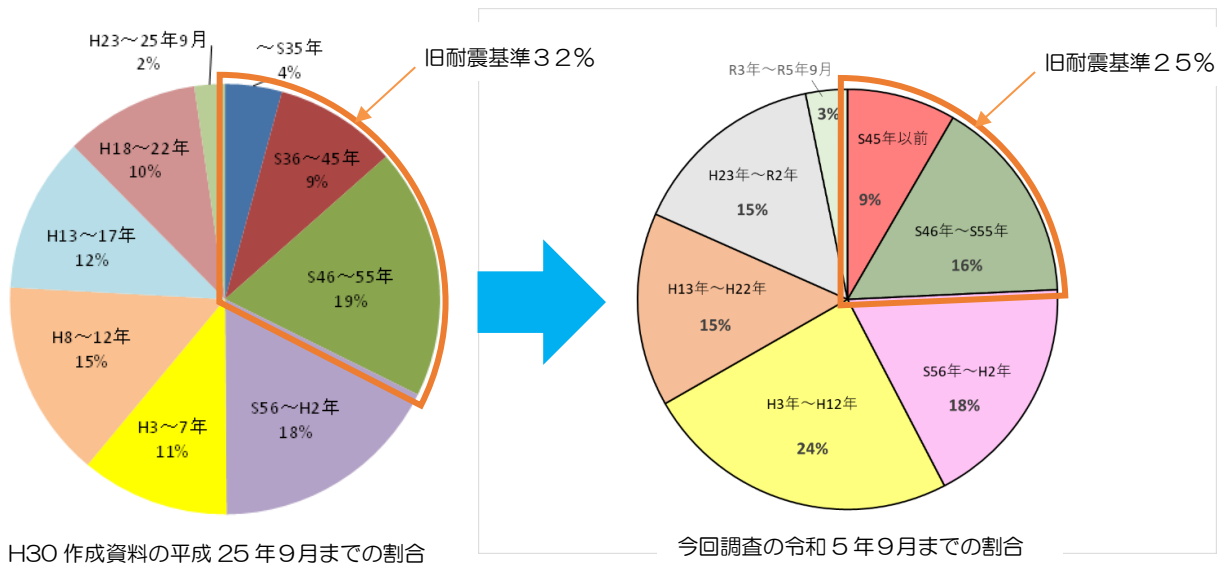


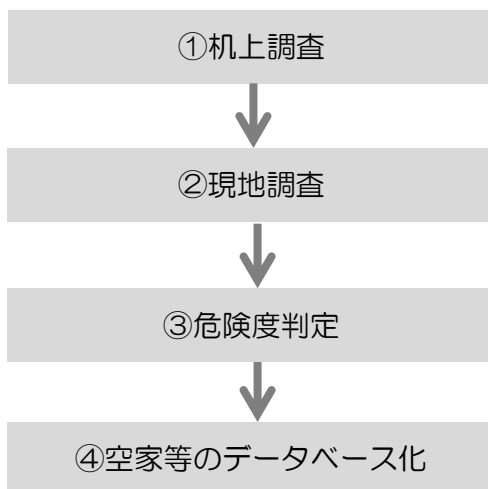
図 建築の時期別住宅数

資料：住宅・土地統計調査(総務省統計局)

## 2 実態調査による空家等の現状

### (1) 実態調査の概要

#### 1) 調査の手順



#### 2) 調査の内容

##### ①机上調査

平成28年度調査データ及びゼンリン空家情報から空家等候補の抽出を行いました。その際に、建物が共同住宅・長屋建てなどでないかを住宅地図や航空写真等より確認し、全戸空室か否かを確認し全戸空室の可能性のものを調査対象として抽出しました。

##### ②現地調査

机上調査から抽出した空家等候補を全件現地に出向き、表札の有無、郵便受けの状況、電気メーター・ガスメーターの稼働状況、不動産会社等による売り貸し看板の設置状況などから空家か否かの判断を行いました。

##### ○調査期間

- ・令和7年7月14日～令和7年9月12日

##### ○詳細調査

- ・建物状況（規模、構造、用途、建て方）
- ・管理状況（基礎、屋根、外壁、開口部、塀・柵・門、建築附属設備の損壊状況、倒壊及び傾斜の有無、立木、雑草の繁茂状況、ごみ等堆積物の有無、周囲への影響度、動物等の生息痕跡）

##### ③危険度判定

現地調査に基づく建築物の管理状況に関する項目を、次の判定評価基準表により建物の傾斜や主要構造部である屋根・外壁の管理状態に対して損傷や劣化に応じた評価を行い、A～Dの4ランクに危険度を区分しました。

■判定評価

判定評価	内 容
A	ほぼ修繕が必要ない状態
B	維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない状態
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい状態
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い状態

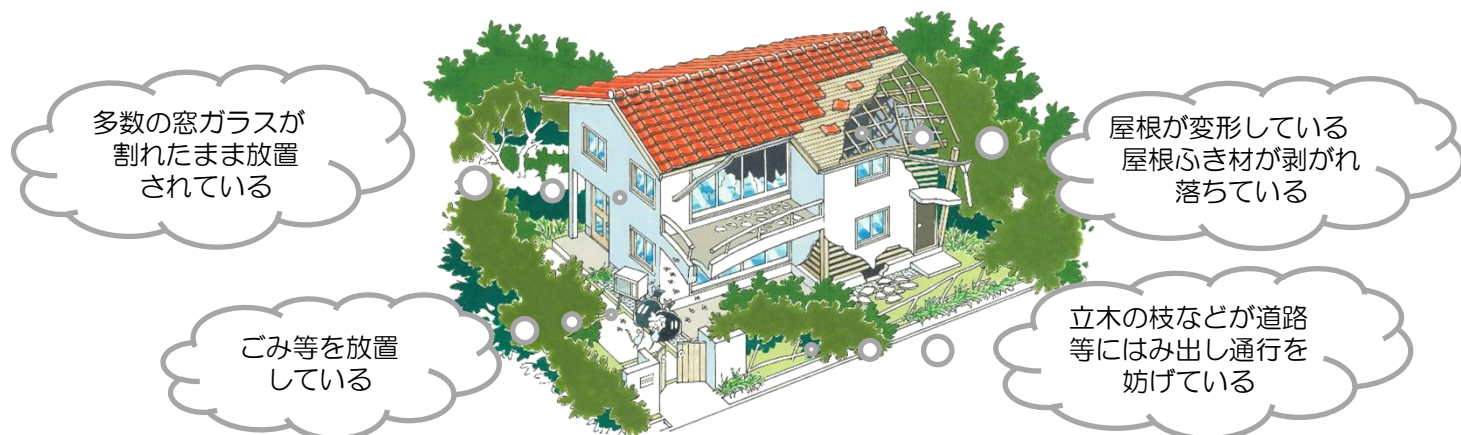
■判定評価基準表

判定評価	指 標	点数	最終は指標点数合計 T にて判断
A	問題なし	0	0 ≤ T < 20
	屋根ふき材の一部に剥落又はズレ	15	
	外壁のひび割れ、錆が発生しているが危険性はない	5	
	外壁の仕上げ材の一部剥落等により一部下地が露出	15	
B	建物の一部に傾斜がみられる	25	20 ≤ T < 50
	屋根ふき材に著しい剥落又は軒裏の垂れ下り	25	
	外壁仕上げ材剥落・破損により一部下地が著しく露出又は穴が開いている	25	
C	建物が全体的に傾斜している	50	50 ≤ T < 100
	屋根が著しく破損又は穴が開いている	50	
D	建物が明らかに傾斜し倒壊のおそれがある	100	100 ≤ T

※上記基準は、公道からの外観目視で確認できる範囲内で建物の老朽度や危険度を区分するため、「外観目視による住宅の不良判定の手引き（案）国土交通省（平成 23 年 12 月）」や他都市の事例を参考に、今回の実態調査用に設けた基準であり、後述する特定空家等、管理不全空家等の判断基準とは異なるものです。

④空家等のデータベース化

現地調査、危険度判定の結果を、今後の空家等対策に活用出来るように、空家法第 11 条の空家等に関するデータベースとして整理しました。



## (2) 実態調査の結果概要

### 1) 空家数と危険度判定

調査対象となった 1,900 件のうち、1,114 件が空家もしくは空家等の可能性があるとの結果になりました。

この 1,114 件について、危険度評価を行った結果、老朽化が著しいものや危険度が高いと思われる空家等の数は 14 件（C 判定 9 件、D 判定 5 件）でした。

表 危険度判定結果

判定評価	内 容	空家等の件数 (割合)
A	ほぼ修繕が必要ない状態	1,012 件 (90.84%)
B	維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない状態	88 件 (7.90%)
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい状態	9 件 (0.81%)
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い状態	5 件 (0.45%)
空家等の合計		1,114 件



図 空家等の危険度判定結果内訳

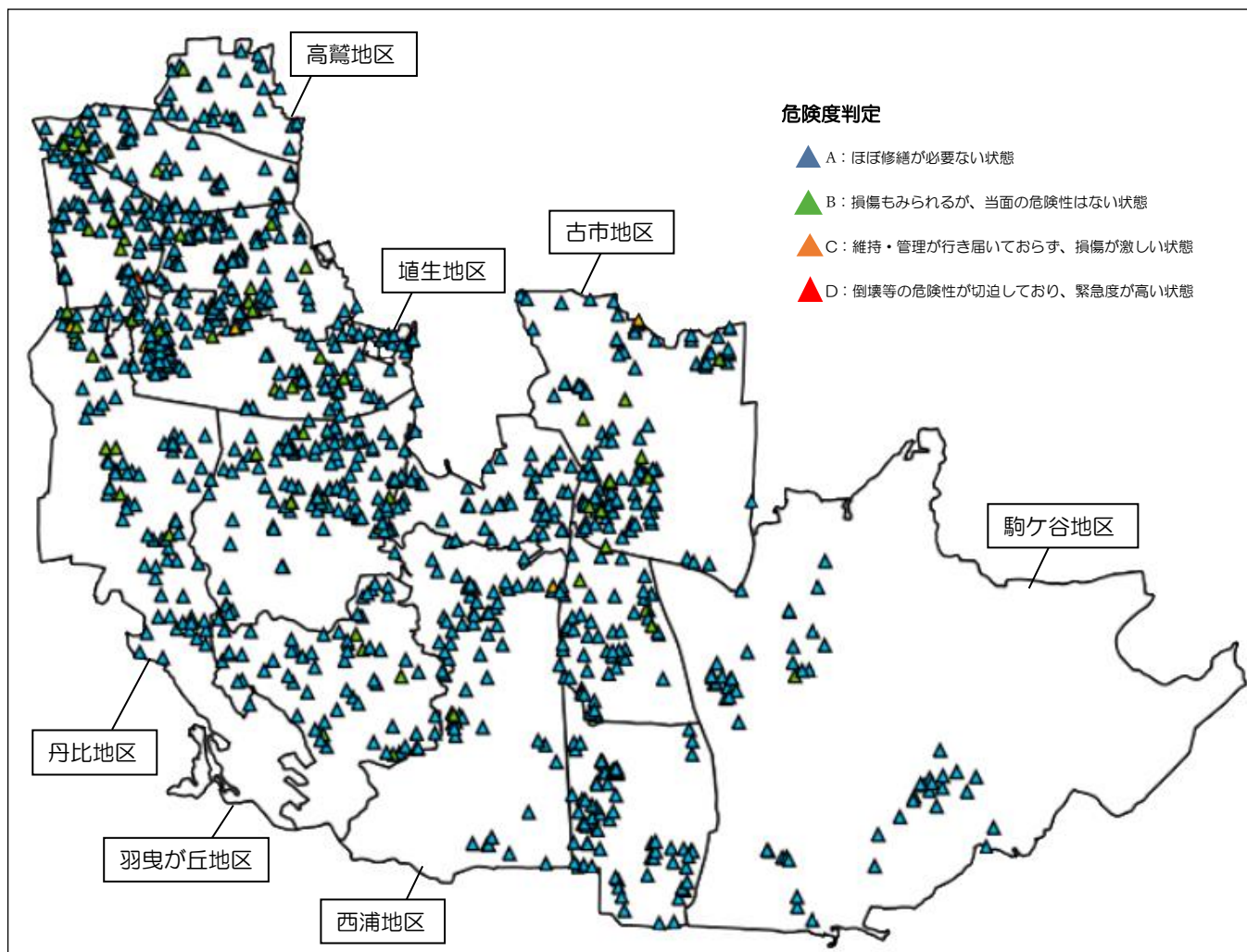


図 空家等の分布

## 2) 空家等の傾向

### ①市街化区域内外の状況

市街化区域内外における空家数は下表の通りで、市内の空家等の90.7%は市街化区域に分布しています。

人口千人あたりの空家数は、市街化区域<sup>(用語)</sup>と市街化調整区域<sup>(用語)</sup>で、市街化調整区域の方が大きくなっています。

表 市街化区域内外の空家数

区分	空家数 (割合)	人口 (千人あたりの空家数)
市街化区域	1,010件 90.7 (%)	104.4千人 (9.7)
市街化調整区域	104件 9.3 (%)	5.4千人 (19.3)
計	1,114件 (100.0%)	109.8千人 (10.1)

市街化区域人口は、都市計画年報より引用。(令和4年値)

## ②地域別の状況

地区別の空家数は以下の通りで、空家等の数が最も多い地区は高鷲地区で 271 件、次いで埴生地区の 256 件、古市地区の 222 件です。

世帯数に対する空家の割合で見ると、本市全体では 2.13%なのに対し、最も高い駒ヶ谷地区の 3.50%から最も低い羽曳が丘地区の 1.49%までばらつきが見られます。

また、老朽化が著しいものや危険度が高いと思われる空家等が、空家全体の 1.26%に相当する 14 件（C 判定 9 件、D 判定 5 件）確認されていますが、地区別に見ると、羽曳が丘地区の 0.00%から駒ヶ谷地区の 3.57%まで差異が見られます。

空家の割合に関しては、駒ヶ谷地区が他より多い傾向が見受けられます。

表 地区別の空家の状況

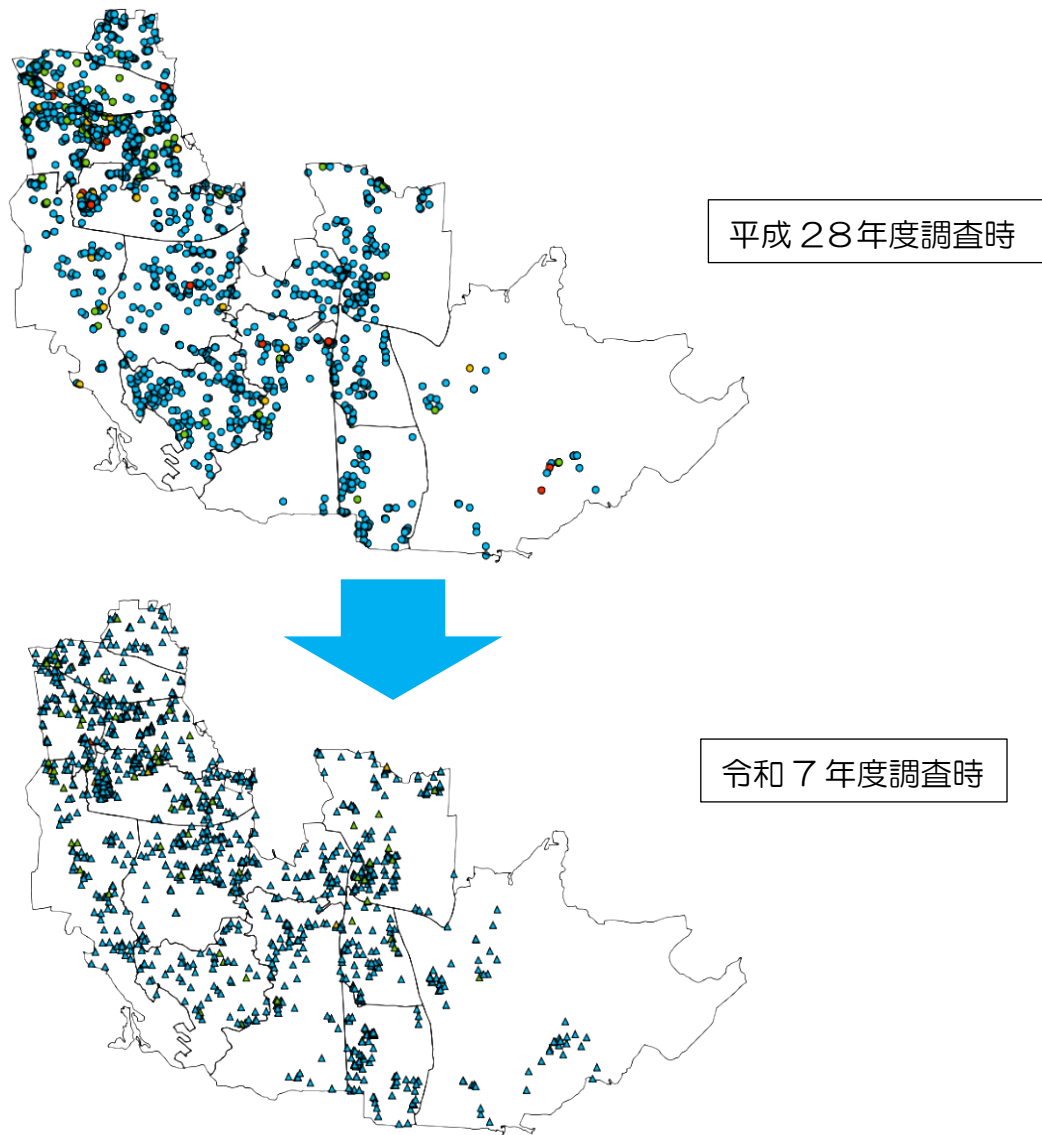
地区名	①空家等の 件数	②C、D 判定 の空家	③世帯数	空家割合 ①/③	C、D 判定割合 ②/①
羽曳が丘地区	66	0	4,442	1.49%	0.00%
駒ヶ谷地区	56	2	1,600	3.50%	3.57%
古市地区	222	2	10,122	2.19%	0.90%
高鷲地区	271	2	15,283	1.77%	0.74%
埴生地区	256	6	10,424	2.46%	2.34%
西浦地区	147	1	6,466	2.27%	0.68%
丹比地区	96	1	3,933	2.44%	1.04%
総計	1,114	14	52,270	2.13%	1.26%

世帯数は令和 7 年 10 月 31 日現在



### ③平成28年度調査からの変化

前回の調査と今回の調査からの空家の変化について

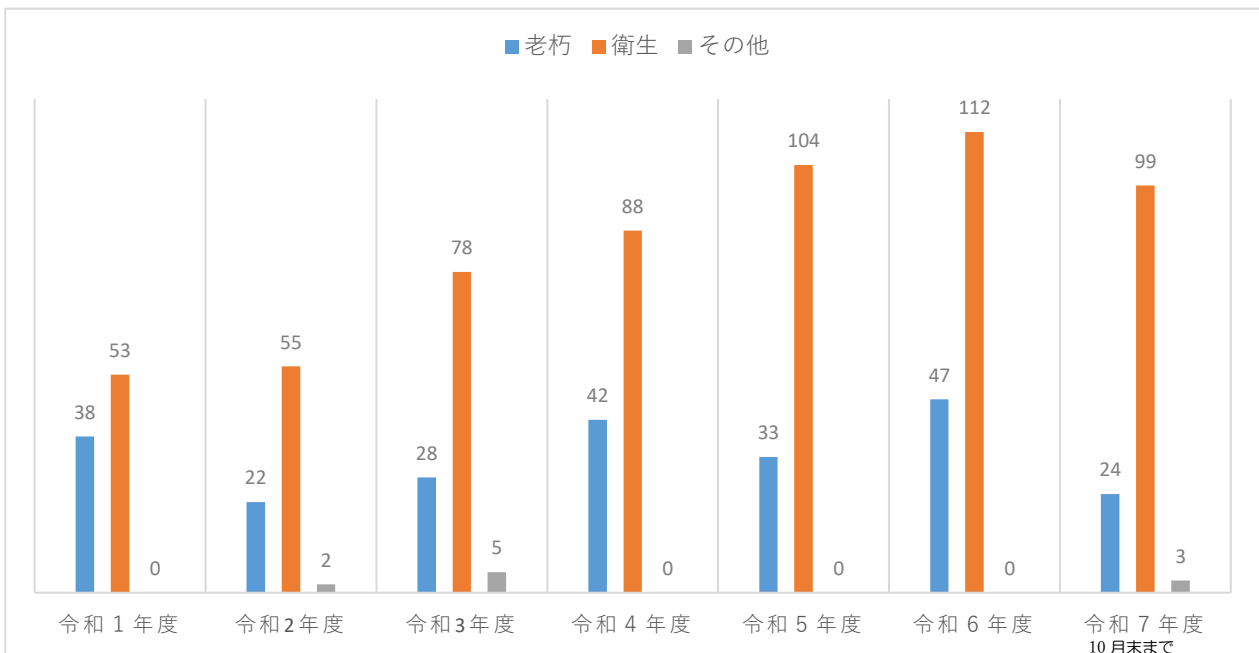


判定評価	内容	平成28年度 空家等の件数 (割合)	令和7年度 空家等の件数 (割合)
A	ほぼ修繕が必要ない状態	1,203件 (90%)	1,012件 (90.84%)
B	維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない状態	88件 (7%)	88件 (7.90%)
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい状態	31件 (2%)	9件 (0.81%)
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い状態	14件 (1%)	5件 (0.45%)
空家等の合計		1,336件	1,114件

※平成28年度と令和7年度の空家等の抽出調査判定方法などは異なります。

#### ④通報の分類

通報の件数の多数が、草木などの衛生によるものが占めています。内容としては、草木が生き茂り害虫の発生や周辺への景観・防犯面などが悪いというものです。老朽については、外壁の膨らみや剥離、屋根瓦のずれや欠損などがあります。



※ 衛生：草木、蜂の巣、動物など  
その他：付属物転倒など

図 空家等の通報分類と件数

#### ⑤空家等の現状まとめ

本市では、今後、人口・世帯数ともに減少していくことから、空家等も増加することが予想されます。

市内の空家等は、高鷲地区や殖生地区、古市地区などに多く分布しており、老朽化が進んでいる建物も同じく、高鷲地区や殖生地区、古市地区に集中しています。

計画的に整備された住宅団地である羽曳が丘地区に対し、高鷲地区などは狭い道路が多い木造密集市街地が形成されており、こうした市街地形態の違いが空家の状態にも影響を及ぼす要因となっていることがうかがえます。



### (3) 所有者意向調査の概要

#### 1) 調査概要

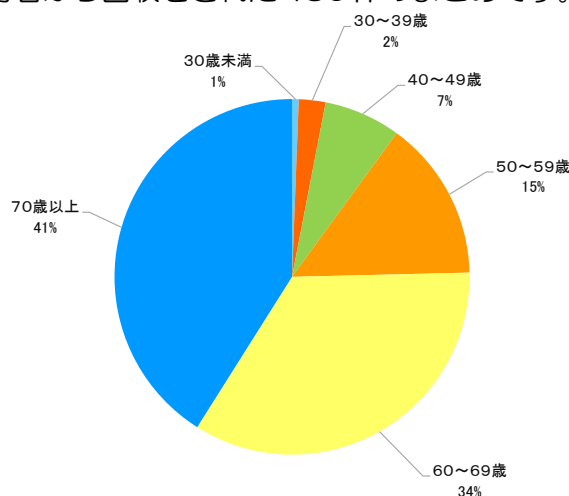
平成 29 年度羽曳野市空家等対策計画策定時に実施した結果です。

- 空家の可能性がある判断された建物所有者から回収をされた 450 件のまとめです。

#### 2) 結果概要

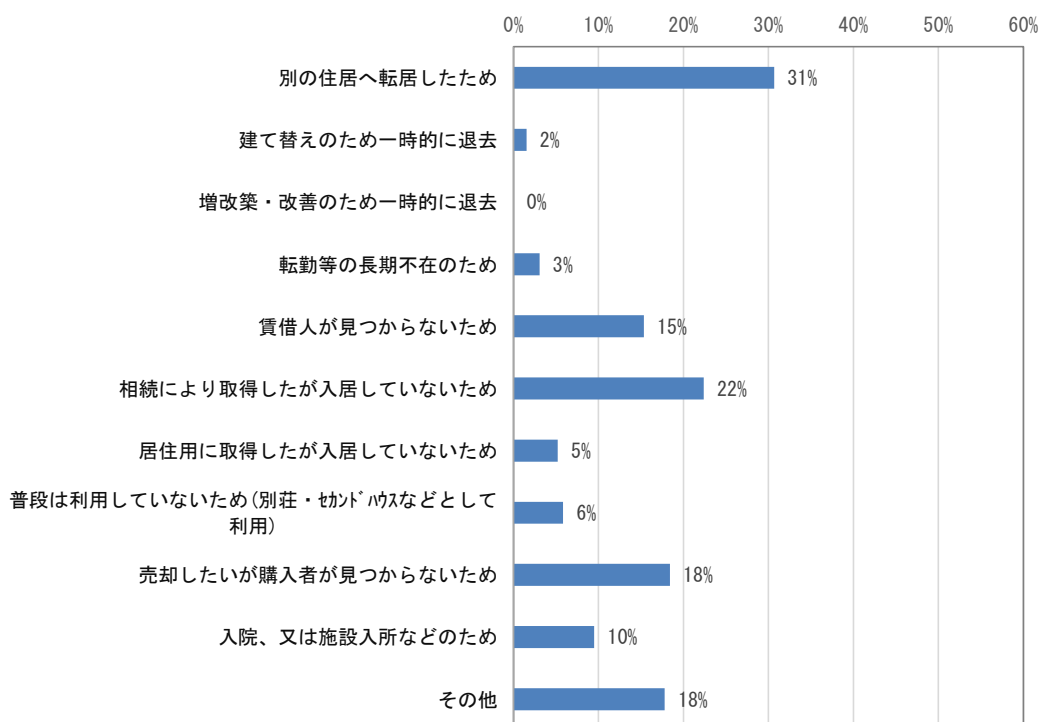
##### ○所有者の年齢

回答者の年齢は 70 歳以上が最も多く、41%を占めています。60 歳以上を合わせると、全体の4分の3となり、所有者の高齢化が進んでいることがわかります。



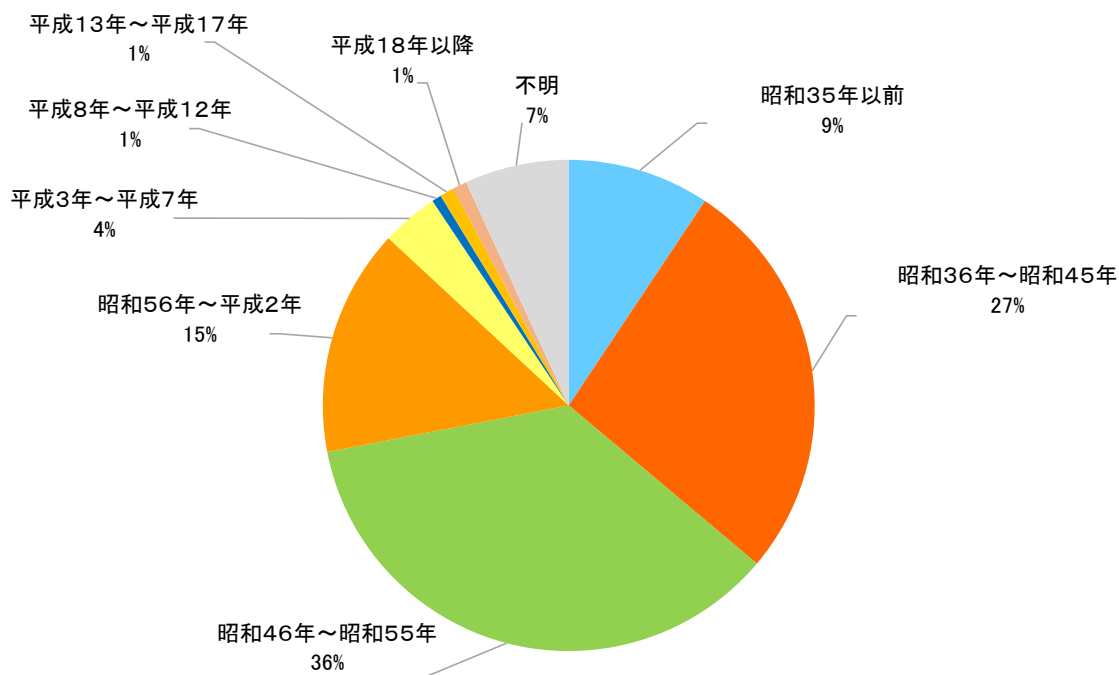
##### ○空家となった理由（※複数回答）

建物が現在の状態になったきっかけは、「別の住居に引っ越したため」が最も多く、次いで「相続により取得したが入居していないため」「売却したいが購入者が見つからないため」等の理由が挙げられています。



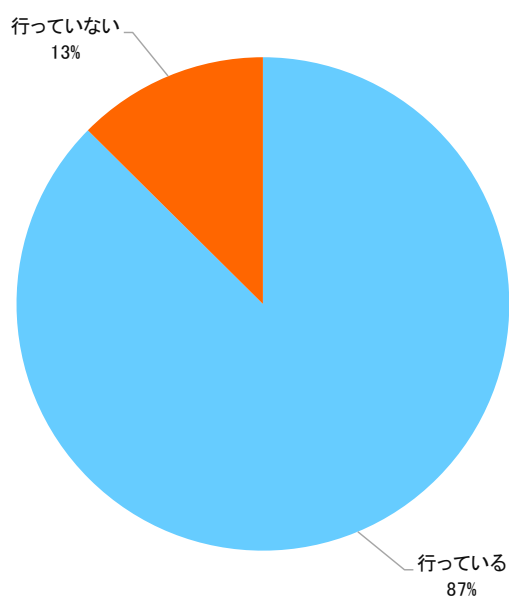
### ○建物の建築時期

建物の建築時期は、昭和 55 年以前（約 35 年前）の建物が 72%と、全体の約4分の3を占めており、比較的古い建物が多い状況です。



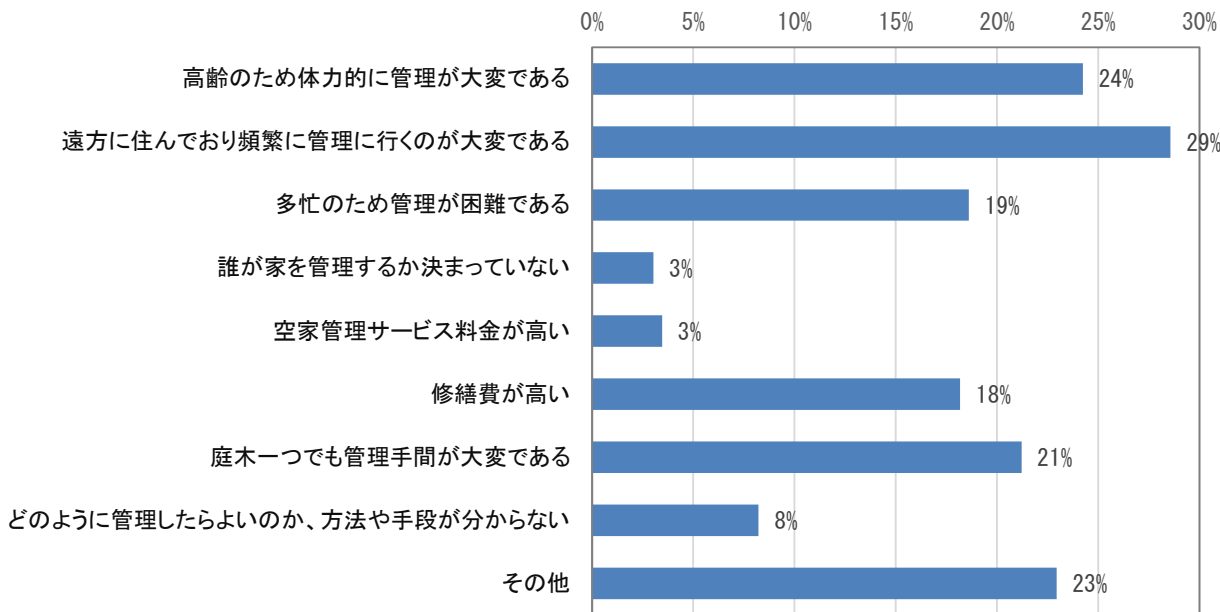
### ○維持管理の有無

建物の維持管理を「行っている」との回答が 87%となっており、大半の建物が維持管理されている状況にあります。



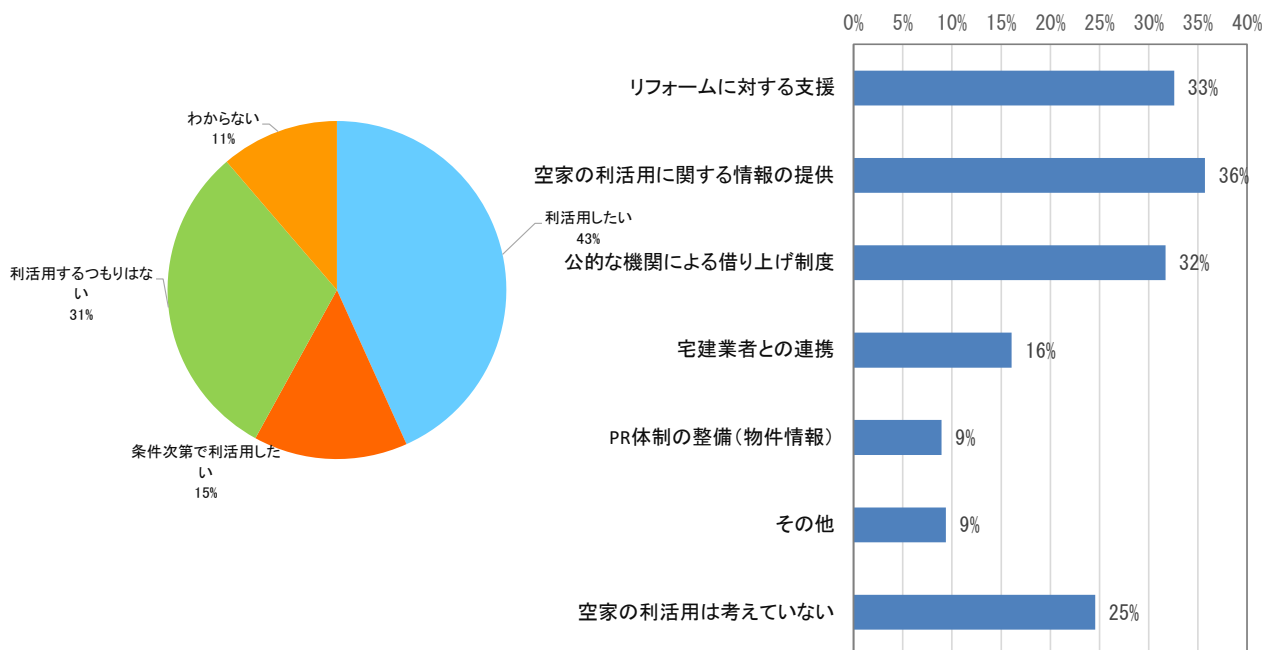
○維持管理上の問題点（※複数回答）

維持管理で困っていることとしては、「遠方に住んでおり頻繁に管理に行くのが大変である」が最も多く、次いで「高齢のため体力的に管理が大変である」、「庭木一つでも管理手間が大変である」となっています。



○利活用の意向と、利活用のために必要なこと（※複数回答）

建物を利活用することについては、「利活用したい」「条件次第で利活用したい」が全体の約6割となっています。また、利活用のために必要な施策として、「空家の利活用に関する情報の提供」「リフォームに対する支援」「公的な機関による借り上げ制度」との意見が、それぞれ回答者の3割強を占めています。



### 3 空家等に係る課題

#### 課題① 今後も増加が予想される空家

本市の人口は既に減少局面に入っており、世帯数もピークを迎えています。高齢者人口の割合は増え続けることが予想されますが、新規住宅の供給は続いていることから、今後も空家数は増加する可能性が高いと考えられるため、既存ストック重視の観点のもと、中古住宅の流通促進など、空家の発生予防対策を検討する必要があります。

#### 課題② 高齢化にともなう空家管理の問題

意向調査によると、空家所有者の約9割は、空家の維持管理を行っていると回答しています。

維持管理の主体は、約8割が所有者もしくは家族ですが、高齢や遠方居住のため維持管理が困難との意見も多く、今後、ますます高齢化が進む中で、適切に管理することが難しい空家が増加することが危惧されますので、空家の適正管理にむけた取組の充実が必要です。

#### 課題③ 管理不全となった空家の存在

特に危険度が高い空家等は「特定空家等」の候補になると考えられることから、所有者の現状と意向を把握するとともに、継続的な調査が必要です。管理不全空家等・特定空家等の判断の基準については、周辺的生活環境を保全するための視点を含め総合的に検討するとともに、所有者等<sup>(用語)</sup>に対する措置等についても、効果的なあり方を検討する必要があります。

また、管理に問題の見られる空家等は、狭隘道路が多い密集市街地に集中しており、このままでは中古住宅としての活用が進まないことも考えられることから、市街地環境の改善に向けた取組が必要です。

#### 課題④ 多様な空家の利活用への意向

意向調査によると、約6割の所有者が空家等の活用意向があり、他への売却や賃貸等による活用を検討しています。空家等を利活用するために、リフォームに対する支援や空家の利活用に関する情報提供、公的機関による借り上げ制度といった支援を求める声も多く、活用意向を有する所有者に対して、課題の解消に應える取組の検討が必要となっています。

#### 課題⑤ 庁内外の体制の構築

空家等に関する相談は多岐にわたることから関係課の役割・所管を明確にし、ワンストップ対応などの体制の構築が求められます。

また、実態調査に基づく「空家データベース」の有効活用策でデータ更新の仕組みを検討することが必要です。

#### 課題⑥ 全室空室でない共同住宅や長屋建てなどの増加

空家法で空家等の扱いでない共同住宅や長屋建てなどに対して、今後国等の動向に注視し対応検討が必要です。

### 第3章 空家等対策の基本方針と施策の展開

#### 1 基本方針

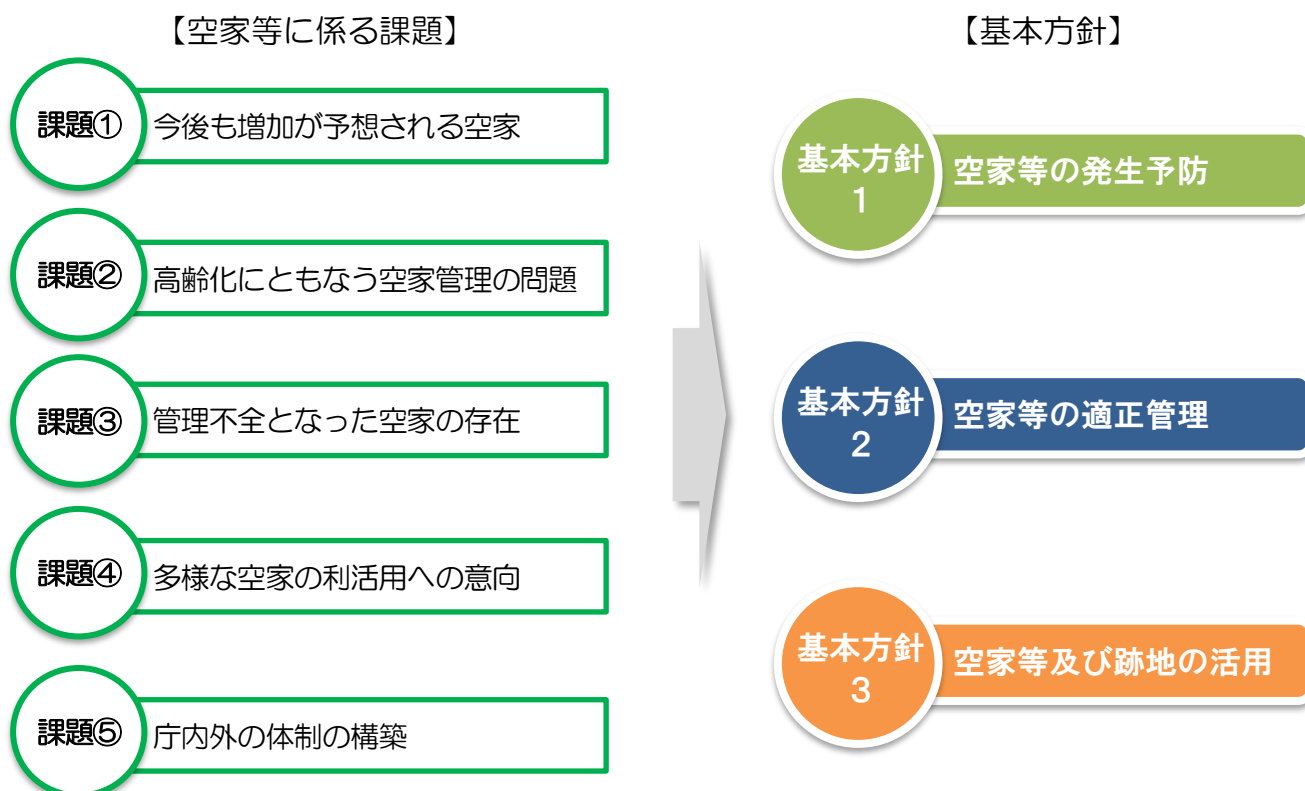
空家問題は、特別な問題ではなく誰もが経験しうる身近な問題です。近隣で管理不全となった空家等により、衛生・景観・環境等の被害を受けると同時に、住宅の相続などによって、誰もが空家等の所有者になる可能性もあります。

空家等の一義的な管理責任は所有者等であり、自らの責任により適切に対処しなければなりません。しかし種々の理由により空家等の管理が不十分となれば、地域住民の生活に悪影響を及ぼすなどの問題が発生します。このような問題に対して、地域住民、空家等の所有者等、そして市にとっても望ましい解決の方向を探ることが必要です。

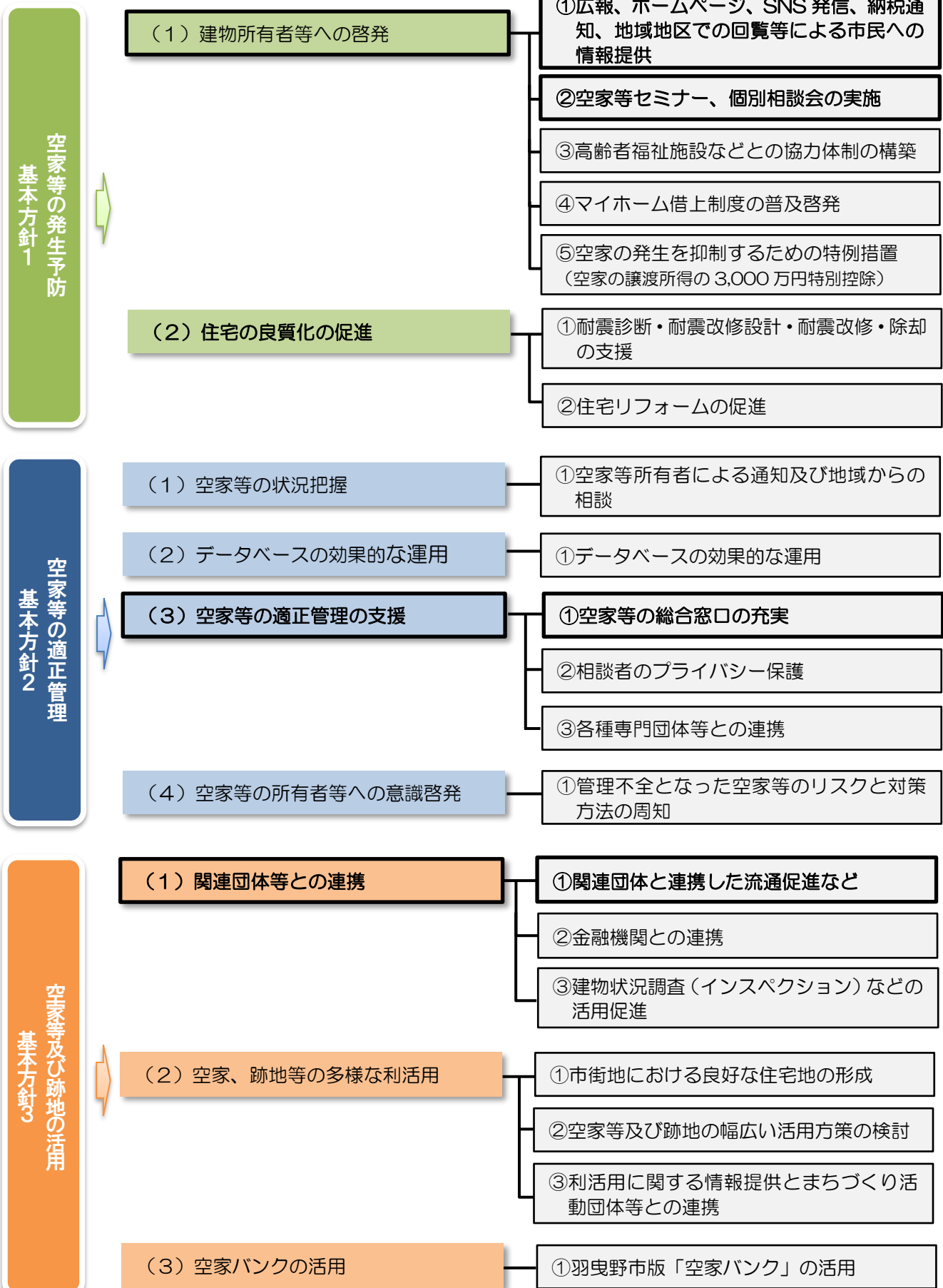
本市は本計画を策定し空家等対策を進めることで、市民の安全確保と生活環境の保全を図るとともに、あわせて空家等の活用を促進し、地域の活性化をめざすこととします。

また、特定空家等の行政代執行<sup>(用語)</sup>などの強制的な措置の実施を可能な限り回避するため、空家発生の予防、適切な維持管理の徹底を原則とし、空家等の状況に応じた空家等対策を進めます。

本計画では、空家等に係る課題をふまえて、以下に示す3つの基本方針に基づいて施策を展開します。



## 2 施策体系



※太枠・太文字は重点取組施策

#### 基本方針1：空家等の発生予防

空家等対策の第一歩として、空家等の発生要因をできるだけ抑制し、空家化を予防することが重要です。空家等対策の基本的な考え方として、第一義的に「空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応すること」が前提であるため、建物所有者等への意識啓発により、空家等の発生を予防する取組を推進します。

また、人口は減少局面にあり、さらに世帯減も見込まれることから、長く住み続けられるよう住宅の基本性能を高めることで既存の住宅ストックを有効活用し、空家等の発生を抑制します。

空家等の利活用や、住宅市場における流動化を促進するためには、空家等になる前から耐震化やバリアフリー化、省エネルギー化などにより住宅基本性能の向上を図り、建物の資産価値を高めておくことが重要であるため、耐震改修助成及び住宅改修資金の融資あっせんなどの取組を引き続き実施します。

さらに、現行の取組に加え、国や大阪府の支援制度の周知と、流通阻害の要因でもある資金面でのフォローとして地域の金融機関との連携により融資制度の拡充を目指します。

#### (1) 建物所有者等への啓発

##### ①「広報はびきの」、市ホームページ等による市民への啓発

空家等の発生を予防するには、建物所有者が相続や転居によって空家等となる前に、空家等が周囲や地域に悪影響を及ぼしかねないとの認識を持ち、日頃から空家等となった場合の心構えを持つことが重要です。市内の建物所有者に対し、空家等の問題点や適正な管理の重要性、利活用方法等について、広報、ホームページ、SNS発信、納税通知、地域地区での回覧等を活用した情報提供を行います。

##### ②空家等セミナー、個別相談会の実施

空家等対策への関心を高めるため、空家等の問題点や日常の適正な管理の重要性、利活用計画や方法、相続手続き、空家等対策に係る制度等について専門家によるセミナーや個別相談会を実施します。

##### ③高齢者福祉施設などとの協力体制の構築

高齢単身世帯などは、施設入所や転居などにより、近い将来に空家化する可能性が高いため、事前に情報提供を行うことにより、適切な対応を促すことが有効と考えられます。

そのため、庁内関連部局や高齢者福祉施設や医療施設等と連携した施設入所者情報の把握や、空家等対策に関する情報の提供を行えるような協力体制を構築します。

#### ④マイホーム借上制度の普及啓発

若年世帯及び多世帯の定住促進や郊外住宅地の活性化を図ることで空家等の発生を抑制します。一般社団法人「移住・住みかえ支援機構（JTI）」と連携し、JTIが実施している「マイホーム借上げ制度」の普及に取り組んでいきます。「マイホーム借上げ制度」は、シニア層（50歳以上）のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもので、自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用する制度です。

#### ⑤空家の発生を抑制するための特例措置（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）

被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除します。（参考資料8）

令和5年12月31日までとされていた本特例措置の適用期間が令和9年12月31日までに延長されることとなり、特例の対象となる譲渡についても、これまでは当該家屋（耐震性のない場合は耐震改修工事をしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合が対象でしたが、譲渡後、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに当該建物の耐震改修工事又は取壊しを行った場合であっても、適用対象に加わることとなりました。この拡充については令和6年1月1日以降の譲渡が対象です。

## （2）住宅の良質化の促進

### ①耐震診断・耐震改修設計・耐震改修・除却の支援

本市の住宅は新耐震基準以前に建てられ老朽化が進んでいるものが25%程度存在しています。老朽化した建物は、地震に伴う倒壊によって道路を塞いでしまうなど避難等の妨げとなる恐れがあります。このような被害を減らすためには建築物の耐震性を高めることが重要です。本市では既存民間建築物の耐震診断・耐震改修設計・耐震改修・除却（木造に限る）について補助を行っており、引き続き民間建築物を対象とした支援を行うとともに、耐震改修に伴う税控除制度、融資制度の周知に努めます。

### ②住宅リフォームの促進

既存住宅の中には、設備や構造の老朽化、生活様式の変化に対応できないことなどにより、高齢者や子育て世代にとって住みにくい住宅もあります。質の高い住宅ストックの形成や高齢者、子育て世代も過ごしやすい住環境の整備を図るため、介護保険制度を活用したバリアフリー化支援のほか、既存住宅の性能向上や三世帯同居など複数世帯の同居の実現に資する支援制度の周知に努めます。

## 基本方針 2：空家等の適正管理

空家等の適正管理に第一義的な責務を負う空家等の所有者等であっても、「空家等を適正に管理すべき立場を認識していない」、「空家等を管理する必要は感じているが、方法などが分からない」、「管理するためのお金が無い」、「管理しても将来の利活用が見込めない」など、さまざまな問題を抱えています。

このため、本市では、空家等に関わる問題について、市民が相談しやすい体制を構築することが急務であり、総合的な窓口を設置するなど市民が相談しやすい体制づくりを進めます。

適正管理を進める上でも、空家化予防と同様に空家等所有者への啓発が重要であり、空家等の所有者等に対して、空家等の管理に関する情報を提供することにより、所有者等の意識啓発を進めるとともに、管理に取り組みやすい環境を整備します。

さらに、本市では、平成 28 年度から実施した空家等対策事業に伴う実態調査等のデータベース化を図っており、データベースの継続的な更新と有効活用を図り、空家等の適正管理を促進します。

### (1) 空家等の状況把握

#### ①空家等所有者による通知及び地域からの相談

空家等の管理については、所有者等が自らの責任で適正に行うことが原則ではあるものの、現実には、管理者としての意識が低い、高齢である、遠隔地に居住しているなど種々の理由によって、空家等の管理が十分になされないケースがあります。

空家等が発生する場合、空家等の所有者自らが本市の窓口連絡するよう周知徹底を図るほか、地元自治会や近隣住民からの相談により空家等の発生を把握します。また、所有者等には、維持管理の方法、「空家バンク制度」や「大阪の住まい活性化フォーラム<sup>(用語)</sup>」の活用などについて情報提供し、空家等の適正管理を促します。

### (2) データベースの効果的な運用

#### ①データベースの効果的な運用

空家法第 11 条「空家等に関するデータベースの整備等」では、市町村が空家等に関するデータベースの整備について努力義務が定められており、本市では、平成 28 年度に空家等対策事業に伴う実態調査を行ったうえ、建築物の基本的情報や構造、老朽化状況に加えて、所有者等の意向などについてもデータベースとして整理し随時更新を行っています。

また、今回の実態調査の結果についても整理し更新を行いました。

今後は新たに、近隣からの相談や所有者等への助言、指導の履歴などについてデータベース化を図るとともに、不動産業界等の関連団体と連携についても検討します。

データベースに係る情報提供については、所有者等の意向を尊重し、個人情報保護について十分配慮し、情報提供のあり方について検討を進めます。

### (3) 空家等の適正管理の支援

#### ①空家等の相談窓口の充実

空家等に関する問題は多岐にわたり専門性が高い問題もあることから、内容により各所管課での対応が必要となります。

空家所有者等や周辺住民が抱える問題は多面的であり、どこに相談したらよいのかわからないため、市民からの問い合わせ先の一元化と相談内容に応じた庁内関係部署との連携に取り組みます。また、専門性の高い相談については、「大阪の住まい活性化フォーラム」を紹介することで、法務、不動産、建築、福祉等の専門家団体に直接相談できるワンストップサービスを実施します。

#### ②相談者のプライバシー保護

本市では「羽曳野市個人情報の保護に関する法律施行条例」を施行しており、個人情報の適切な取扱いについて必要な事項を定めています。相談内容についての情報は外部に漏らさないよう管理を徹底します。

#### ③各種専門団体等との連携

空家等の管理が不十分となる原因として、所有者等が遠方に住んでおり管理の時間が確保しづらいことや所有者等が高齢のため体力的に管理をできないことがあります。本市では、空家等管理のできる事業者と連携し、所有者等が適正な維持管理を実施しやすい環境を整備します。

また、賃貸・売却・管理・解体等に関する具体的な相談にも適切に対応できるようにするため、法務、不動産、建築等の関連団体や専門家との連携を図ります。

### (4) 空家等の所有者等への意識啓発

#### ①管理不全となった空家等のリスクと対策方法の周知

管理不全となった空家等は、倒壊や外壁落下など周辺への影響の度合によっては、通行人や近隣住民等への死亡事故や傷害等の危険があります。そのため、空家等のリスクについて十分な認識を持てるよう、リスクと対応策等についてセミナーの案内や開催、啓発チラシ等を配布し周知を広めます。

## 基本方針3：空家等及び跡地の活用

空家等が発生しても、それがそのまま放置されることなく、中古住宅市場で流通されることができれば、新たな利用に結びついて空家等の管理不全な状態に移行することを防止し、また将来の利活用が期待できれば、空家等の適正な管理を行うための動機付けになります。

しかし、空家等の建築物の立地や建物の劣化状況などによっては、中古住宅市場で扱われること自体が困難な場合もあり、結果的に空家状態が放置され、さらに劣化が進んで管理不全な空家等になるという悪循環を生む恐れがあります。

このような状況に対応するため、空家等に関する需要と供給とのマッチングを図る空家バンクほか、空家等の多様な利用への支援、地域の歴史・文化・産業を生かしたまちづくりとの連携など多面的な支援策を検討して、空家等の活用を促進する必要があります。

また、空家等を中古住宅市場に流通させるだけでなく、住宅以外への用途転用や、老朽化した空家等を除却し更地にすることで、地域資源として利活用を図るなど、空家等及び跡地の活用方法を検討します。

### (1) 関連団体等との連携

#### ① 関連団体と連携した流通促進

空家等の所有者等は、個人の力で住宅市場での活用を図るのは困難と予想されます。このため、空家等を中古住宅市場で流通させることを支援するために、本市と空家等に関する連携協定を締結している団体等（参考資料6）や「大阪の住まい活性フォーラム」登録団体等と連携し、リフォーム等による利活用や解体除却し更地にすることで市場価値を向上させる取組など、所有者等への情報提供を行い、空家等の中古住宅市場での流通の促進に努めます。

また、一般社団法人「移住・住みかえ支援機構（JTI）」が実施している「マイホーム借上げ制度」（参考資料7）の普及に取り組むことで、空家等の利活用を促進し、併せて若年、子育て世代、多世帯の定住、移住促進や郊外住宅地の活性化を図ります。

#### ② 金融機関との連携

リフォーム、解体、耐震改修などの資金ニーズに corres 応するため、地域の各金融機関と連携し、融資制度の拡充と、金利優遇措置など所有者への動機付けができる仕組みづくりを検討します。

#### ③ 建物状況調査（インスペクション）<sup>（用語）</sup> などの活用促進

現在の中古住宅市場は、老朽化や陳腐化に伴い子育て世代の需要に合った物件が少ないことや、中古住宅の保証制度や診断制度が不十分であるなどにより、十分な流動性が確保

されていない状況です。中古住宅の流通を促進させるには、良質な住宅ストックを増やすことと中古住宅における信頼性を高めることが重要です。建物状況調査（インスペクション）は住宅の良質化や基本性能向上にも繋がり、中古住宅の品質や性能を正しく把握することができることから、資産価値が長期にわたり維持されることとなります。本市では、「大阪の住まい活性化フォーラム」等とも連携を図り、本調査の普及・啓発に取り組みます。

また、修繕、改修・リフォーム、売買等の情報を情報更新台帳、更新図面等で蓄積し、次の所有者へ引き継ぐことで、住宅の長寿命化と安心した物件取引ができるよう、建物状況調査（インスペクション）とあわせ、住宅履歴情報の活用を促進します。

## （２）空家、跡地等の多様な利活用

### ①市街地における良好な住宅地の形成

老朽空家等が集中する地域においては、面的な対策の検討が必要となるため、都市の構造的な課題解決に向けた各分野との政策的な連携を検討します。自治会やNPO法人、まちづくり協議会等が主体となりエリアマネジメントの取組を促進し、公・民が連携した組織の形成により「街なみ環境整備事業」や「住宅市街地整備事業」など国の財政支援措置などの活用を目指します。

### ②空家等及び跡地の幅広い活用方策の検討

空家等が放置されて著しく老朽化が進んだ場合には、倒壊の危険が生じたり、衛生上・景観上・生活環境上、不適切な状態に陥り、地域にとっての負の遺産となります。このため、所有者等の意向を確認した上で、地域からの要望や管理への協力など地域の実情を考慮し、地域の活性化につながる集会施設や交流施設、ポケットパーク、防災公園などコミュニティスペースとして幅広い利活用方策について検討を進めます。また、老朽空家等の解体を自発的に促すためにも解体費用の助成制度の創設について検討します。

### ③利活用に関する情報提供とまちづくり活動団体等との連携

新たな利活用方策については、既存の成功事例等が少ないため、空家等の所有者等にとって利活用の道筋が見えにくく、対応をためらうことも考えられます。このため、行政や地域の活動団体などを交えた利活用方策の検討、企画、実践の仕組み作りが必要であり、先進的な情報の収集や意見交換、情報提供が特に重要です。

地域の活性化に貢献する可能性を持った利活用が予想されるため、まちづくり活動団体やNPO団体等が関わることを望ましく、それを行政が積極的に支援することにより、空家等及びその跡地の利活用を進めます。

## （３）空家バンクの活用

### ①羽曳野市版「空家バンク」の活用

空家等の売却又は賃貸を希望する物件の情報を紹介する「空家バンク」（参考資料7）を活用し、空家等の利活用の促進を図るとともに、本市の移住定住情報サイト「はびすむ」や「大阪の住まい活性化フォーラム」が運営する「大阪版・空家バンク」と連携を図るなど幅広く情報提供を行います。

## 4 重点取組施策

空家等対策に関わる施策は、既の実施している取組に加え、新たに啓発や情報提供などのソフト的な施策からまちづくりなどに関わる取組まで多岐にわたるため、重点的に取組を進める施策を示します。

### ①建物所有者等への啓発

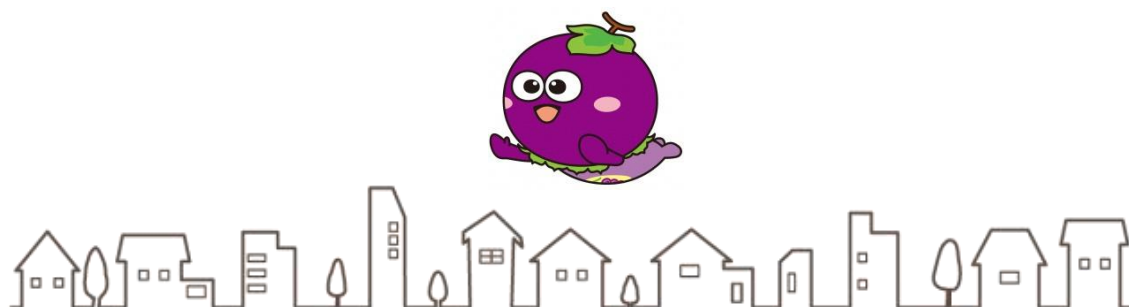
空家等の利活用を促進するうえでも、安全・安心に住み続けられる住宅として耐震性の確保は重要な要件であり、今後は耐震性が不足する既存建築物の耐震化（除却含む）をいっそう促進していく必要があります。ホームページによる周知のみならず、セミナー・相談会や公共施設等へのパンフレット配架や地域地区での回覧等により、制度の周知徹底と利用者の拡大を図ります。

### ②空家等の適正管理の支援

今後さらに増加が見込まれる空家等の相談を円滑に実施し、空家等所有者が適切な管理と活用方策を検討し、管理不全な空家等が増加しないようにわかりやすい窓口案内の充実を図ります。

### ③空家等に関する連携協定を締結している団体等の活用等（参考資料6）

空家等に関する連携協定を締結している団体を活用することで、中古・賃貸住宅等の流通促進、除草・植木剪定などの管理業務、解体売却等の支援を図ることや、空家発生抑制に係る相談会などを実施することで、管理不全な空家等として放置される件数を減らすことができます。また、他市町村からの移住希望者への地域情報の提供等の支援を合わせて行うなど、「空家バンク」の活用と移住者の定住を図ります。



## 第4章 管理不全空家等・特定空家等への対応

### 1 管理不全空家等・特定空家等への対応方針

空家法第12条に基づく情報の提供、助言その他必要な援助を行っても、空家等が所有者等によって適切に管理されず放置された場合、劣化が進行するとともに老朽化し、危険度の高い空家等へと発展します。そのような著しく管理状態の悪い空家等は、保安上、衛生上、景観、生活環境の保全等の面において周辺の建築物や地域住民、通行人等に深刻な影響を及ぼすなど危険性、切迫性の高い状態となり「特定空家等」となります。

また、空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置されれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態は「管理不全空家等」となります。

「管理不全空家等」・「特定空家等」であっても空家等の適正管理と同様、所有者等の自己責任において対処する性質は変わりませんが、空家法第13条第1項や空家法第22条第1項に基づく助言や指導を十分に行ってもなお管理不全空家等・特定空家等の状態が解消されない場合、不利益処分を含めた行政措置等を実施し、管理不全空家等・特定空家等の状態の解消を図ります。

### 2 管理不全空家等・特定空家等の定義等

特定空家等とは、空家法第2条第2項において、空家等が以下の4つの状態であると認められる場合と規定され、管理不全空家等は、空家法第13条第1項において、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等と定義されています。

また、国が空家法第22条第16項に基づき定める『「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（ガイドライン）』（以下「国ガイドライン」という。）においては、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまないとし、特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、「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」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して総合的に判断されるべきものであるとされています。

#### 【特定空家等の定義】

- 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

### 3 管理不全空家等・特定空家等の判定

本市では、国ガイドライン及び大阪府による『国特定空家等ガイドラインの運用に係る技

術的助言』(以下「府ガイドライン」という。)等に基づいて、市の「管理不全空家等・特定空家等の判定基準」を作成し判断しています。また、個別の事案に応じてここに掲げる判定基準によらない場合でも適切に判定することとし、判定にあたっては、羽曳野市空家等対策協議会の委員の一部から構成する専門部会として「羽曳野市特定空家等判定委員会」を設置し、委員会及び羽曳野市空家等対策協議会の意見を聞いて、本市が管理不全空家等・特定空家等を総合的に判定します。

### 【管理不全空家等・特定空家等の判定基準】

#### I 「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」

##### ■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
ア 建築物の著しい傾斜
<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎に不同沈下がある</li> <li>・柱が傾斜している(1/20超の傾斜が認められる)</li> </ul>
イ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等(基礎及び土台)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎が破損又は変形している</li> <li>・土台が腐朽又は破損している</li> <li>・基礎と土台にずれが発生している</li> </ul>
ウ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等(柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している</li> <li>・柱とはりにずれが発生している</li> </ul>
② 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
ア 屋根ふき材、ひさし又は軒
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している</li> <li>・屋根ふき材が剥落している</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している</li> <li>・軒が垂れ下がっている</li> <li>・雨樋が垂れ下がっている</li> </ul>
イ 外壁
<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体を貫通する穴が生じている</li> <li>・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している</li> <li>・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている</li> </ul>
ウ 看板、給湯設備、屋上水槽等
<ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料が剥落している</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している</li> </ul>
エ 屋外階段又はバルコニー
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している</li> </ul>
オ 門又は塀
<ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている</li> <li>・門、塀が傾斜している</li> </ul>

##### ■擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

① 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある
<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている</li> <li>・ひび割れが発生している</li> </ul>

## II 「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
ア 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
イ 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
ウ 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
ア 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
イ 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

## III 「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、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている
ア 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
イ 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
ウ 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
ア 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
イ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
ウ 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
エ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
オ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている

## IV 「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
ア 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
イ 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
ア 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
イ 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
ウ 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
エ 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
オ 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
カ 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等が原因で、以下の状態にある

ア	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
イ	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている
ウ	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

## V 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



- ①建築物（その他工作物を含む）や立木等の倒壊等の危険性
- ②建築資材等の脱落、飛散等の危険性
- ③身体に有害な物質の飛散による危険性（石綿等）
- ④臭気による生活環境への影響の危険性
- ⑤動物・害虫等の進入による日常生活への影響の危険性
- ⑥著しく景観を損なうことによる生活環境への影響の危険性
- ⑦不特定者の侵入による犯罪、放火等の危険性
- ⑧その他、周辺に悪影響をもたらす危険性

## VI 悪影響の程度と危険等の切迫性

- ①特定空家等と周辺建築物との距離
  - ・距離が近いほど、切迫性が高くなり、悪影響の範囲も広がる
- ②前面道路等の通行量の程度
  - ・通行量が多くなると（通学路など）、切迫性が高くなる
- ③景観保全に係るルールが定められている地区かどうか
  - ・当該地区内であると、悪影響の程度が高くなる

※管理不全空家等・特定空家等の判定は、「管理不全空家等・特定空家等の判定基準」のⅠ～Ⅵまでの各項目を考慮し、総合的に判定するもので1つの項目が該当したからといって、管理不全空家等・特定空家等に判定されるものではありません。（参考資料1 管理不全空家等・特定空家等の判定フロー及び判定表）

## 4 管理不全空家等に対する措置の実施方針

「管理不全空家等」とは、空家法第13条において、以下の状態であると認められる場合と規定されています。

『空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあるもの。』

具体的には、管理が不十分な空家等について、国ガイドライン、国基本方針、府ガイドラインを準用し、本市の「管理不全空家等・特定空家等判定基準」を基とした「管理不全空家等及び特定空家等の判定フロー及び判定表」（参考資料1）をもって「管理不全空家等」の判定とし必要な措置を講ずることとします。

また、必要に応じて、特定空家等判定委員会、空家等対策協議会などの意見等を聞くなど総合的に判断していくものとします。

### （1）管理不全空家等の所有者に対する助言及び指導

管理不全空家等として判定されたものは、所有者等に対する指導を行うことで、所有者等

が自らの意思により改善することを促します。

指導の実施にあたっては、その内容や理由、指導後の対応などを明確に示します。

また、実施したことの記録や、所有者等にその内容を正確に伝達するという観点から、書面で行うこととします。

指導を行ったにもかかわらず、状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること、また勧告を行った場合は地方税法の規定により、敷地について住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の対象から除外され、固定資産税額及び都市計画税額が上がることも併せて通知します。

ただし、管理不全空家等に該当しないと判断されたものの、管理が不十分な空家等に対しては、適宜、所有者等に対して空家法第 12 条による再度の助言などを行い、改善を促します。

## (2) 管理不全空家等の所有者に対する勧告

勧告にあたっては、空家等の所有者等は空家法第 5 条に定める通り、空家等の適切な管理に努めるとともに本市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければなりません。

しかし、指導をした場合においても、なお状態が改善されないと認めるときは、指導を受けた所有者等に対し、必要な措置をとることを勧告します。

勧告を実施するにあたっては、措置の内容や勧告に伴う効果を所有者等に明確に示す必要があるため、書面により実施することとし、的確に伝達できる方法を選択します。

勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が勧告の内容を了承し得るべき場所に送達された段階において伝達したとみなされるため、郵送の場合は、配達証明郵便または配達証明かつ内容証明郵便とします。

なお、所有者等が複数存在する場合には、本市が確知できる管理不全空家等の所有者等全員に対して勧告を行います。

また、勧告を行った場合、翌年 1 月 1 日をもって住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の対象から除外されることから、本市が確知できる管理不全空家等の所有者等全員に対するほか、税務部局との情報共有を行います。

勧告の実施にあたっては、所有者等が具体的に何をどうすればよいのかが理解できるように、措置内容をできるだけ明確に示すこととします。

## 5 特定空家等に対する措置の実施方針

本市の「管理不全空家等・特定空家等判定基準」を基とした「管理不全空家等及び特定空家等の判定フロー及び判定表」(参考資料 1) をもって「特定空家等」の判定とし必要な措置を講ずることとします。

また、必要に応じて、特定空家等判定委員会、空家等対策協議会などの意見等を聞くなど総合的に判断していくものとします。ただし、前項で示した「Ⅰ 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「Ⅱ 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」に該当しない特定空家等は建築物等の除却に係る措置を実施しません。

#### (1) 特定空家等の所有者に対する助言・指導及び勧告（空家法第 22 条第 1 項、2 項）

特定空家等が管理不全な状態で放置されている理由として、所有者等が空家等に対する危険性や周辺に及ぼしている悪影響を認識していないことがあります。そのため、所有者等に所有する空家等が特定空家等に該当することを通知するとともに、空家等の危険性及び損傷の程度、周辺に及ぼしている悪影響について情報提供を行い、さらに特定空家等の状態を解消するため必要な対応等について助言・指導を行います。

助言・指導によっても管理不全な状態が改善されない場合、勧告を行い、翌年 1 月 1 日をもって住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例を解除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を促します。

#### (2) 特定空家等の所有者に対する命令及び代執行（空家法第 22 条第 3 項、9 項）

十分な行政指導を行ってもなお、特定空家等の状態が解消されない場合、事前通知を行ったうえ、意見書の提出又は意見聴取を行い、正当な理由なく勧告に係る措置を実施しない所有者等に対しては、より強制力のある命令・行政代執行による措置を実施し、特定空家等の解消を図ります。

#### (3) 略式代執行（空家法第 22 条第 10 項）

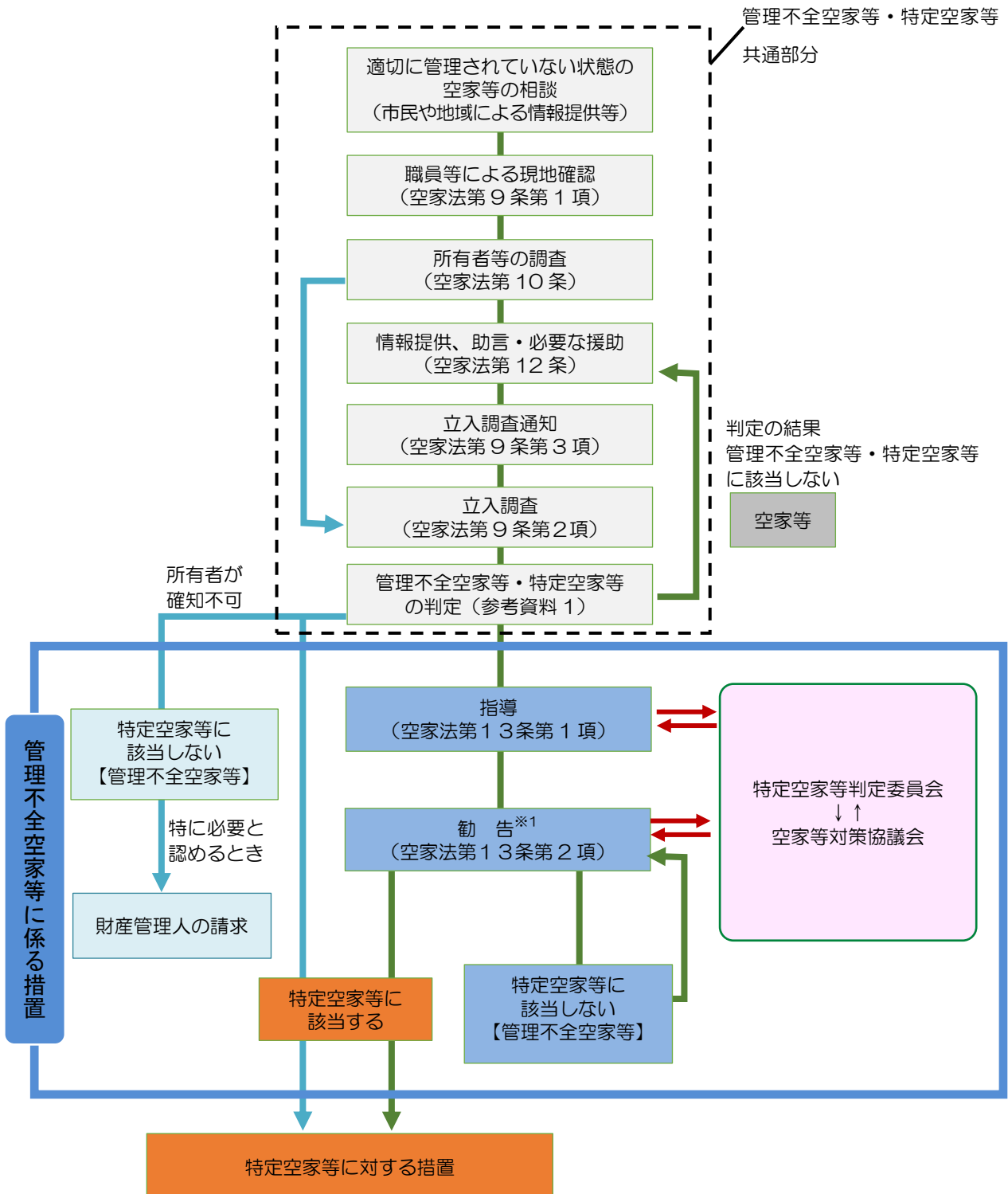
空家法第 22 条第 3 項に基づき、必要な措置を命じようとする場合に、過失がなくて（本市がその職務において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。）その措置を命ぜられるべき者を確知することができない（措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知し得ない場合及び氏名は知り得ても所在を確知し得ない場合など）ときは、本市はその措置を行うことができます。

#### (4) 緊急代執行（空家法第 22 条第 11 項）

災害その他の場合において、勧告までなされている保安上著しく危険な状態の特定空家等に対し、緊急に除却、修繕などの措置をとる必要がある状態となったときは、命令及び命令に付随する手続きを経ることなく、本市は勧告対象者の負担において、その措置を行うことができます。

## 6 管理不全空家等の措置までの流れ

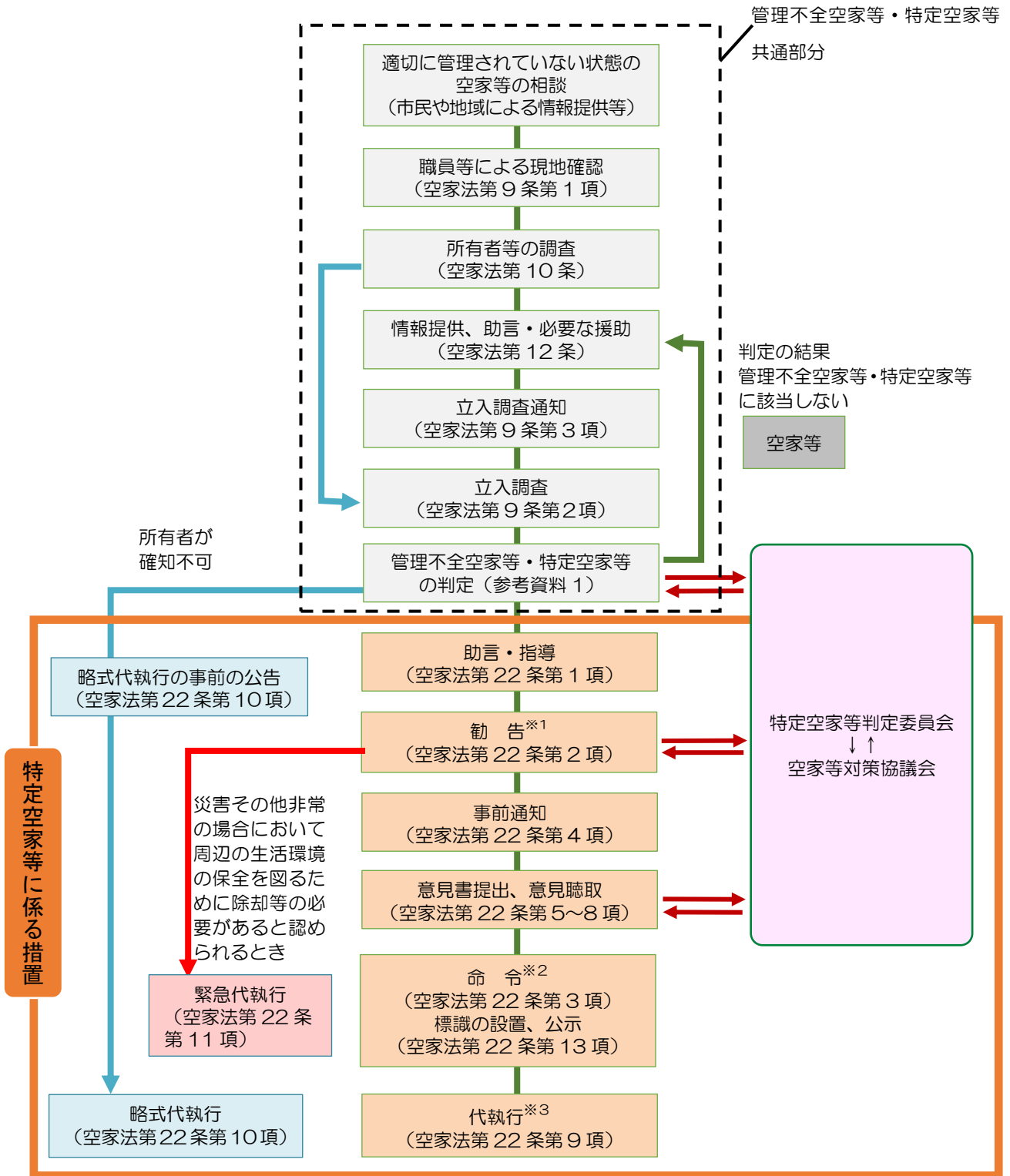
空家法に基づく管理不全空家等の措置までの流れは次のとおりとし、空家等の管理不全な状態の解消及び空家等の活用を図ります。



※1 勧告を行ったとき固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例を解除

## 7 特定空家等の措置までの流れ

空家法に基づく特定空家等の措置までの流れは次のとおりとし、空家等の管理不全な状態の解消及び空家等の活用を図ります。

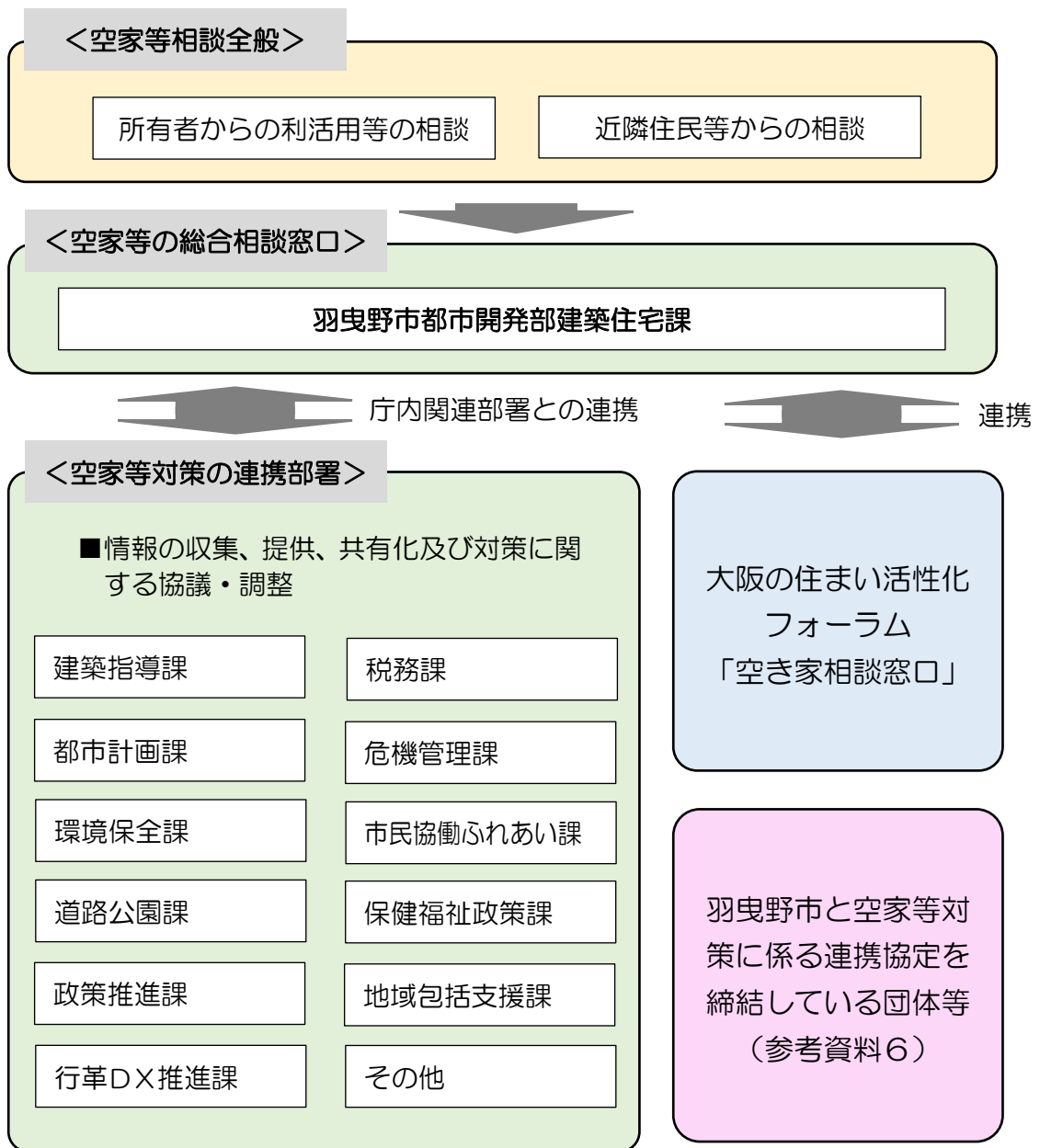


- ※1 勧告を行ったとき固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例を解除
- ※2 正当な理由なく勧告に係る措置をしないとき命令を措置
- ※3 命令を履行しないとき、履行が十分でないとき代執行を措置

# 第5章 計画の推進について

## 1 相談窓口体制の構築

所有者等からの利活用に関する相談や近隣住民からの空家等に対する相談などに迅速に対応するため、関係各課が緊密に連携を図る必要があります。本市では、空家等に関わる問題について、総合的な窓口を設置するなど市民が相談しやすい相談窓口体制づくりを進めます。また、羽曳野市と空家等対策に係る連携協定を締結している団体等や「大阪の住まい活性化フォーラム」が設置する「空き家相談窓口」を活用し、幅広く多様な空家等対策に関する問題へ対応できるよう相談体制の充実を図ります。



## 2 協議会の役割

本市では、空家法第8条に基づく空家法定協議会である「羽曳野市空家等対策協議会」を設置しています。今後も当該協議会を継続し、空家等対策について専門的な立場から協議を行い、空家等対策計画の作成及び変更、実施に対する意見の聴取を行います。

### 【協議会の役割】

- ①空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること  
例)・空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する意見
- ②専門部会の設置  
例)・管理不全空家等、特定空家等の判定に関すること
- ③その他協議会において必要と認められる事項  
例)・その他空家に関する意見

## 3 計画の進行管理

### (1) 計画の進捗管理

本計画の進捗管理は、住民からの相談内容、施策の取組状況、特定空家等への措置等について、状況把握・評価等を行い「羽曳野市空家等対策協議会」に報告し、意見の聴取を行います。

また、空家等に係る状況の変化、法改正、市の上位計画等を踏まえ、計画を見直す必要があれば、適宜見直しを行います。

### (2) 成果指標の設定

前回の計画策定時の目標値『その他住宅の一戸建ての空家数令和7年(2025年)に約2,500戸程度に抑える』に対する成果は、令和5年(2023年)調査になりますが2,470戸と達成しています。

今回の計画においても同様に、施策の達成状況を把握・評価するため、数値的に把握できる指標と目標値を設定します。

#### 【目標】 その他住宅の一戸建て<sup>※1</sup>の空家数

- ・2,470戸<sup>※2</sup>(令和5年(2023年)) →令和17年(2035年)に約4,000戸と推計<sup>※3</sup>される数を約2,900戸程度<sup>※4</sup>に抑えます。

※1 住宅・土地統計調査による分類

※2 本計画書P5のその他住宅の建て方別割合の一戸建ての数値

※3 民間機関による空家予測を基に設定

※4 令和3年住生活基本計画(全国計画)<sup>(用語)</sup>に位置づけられた成果指標を基に設定

## 4 今後の検討課題

### (1) 共同住宅や長屋建てなどにおける対応

空家法における「空家等」は、「建築物又はこれに付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ものを含む。）」とされており、一棟全体でひとつの建築物として見て建築物全体が空室となっているものを対象としています。すなわち、共同住宅や長屋建てなどに空き住戸があっても、「空家等」には該当せず、本計画の対象とはしていません。

しかし、今後は人口減少により老朽化した共同住宅や長屋建てなどで空き住戸の割合が増加すると予想され、「空家等」でない共同住宅や長屋建てなどで、適正に管理されていないものの扱いについては、国の動向を注視し対応を検討します。

### (2) 都市政策課題等との連動

市内の空家等は、高鷲地区や埴生地区、古市地区などに多く分布しております。既成市街地の中には、狭隘道路に面し木造住宅が密集する地区もあり、災害に強いまちづくりの推進や良好な住宅地の形成を図るためにも、空家等の分布状況や地域特性に応じた空家等の活用方策や対応策を検討します。

また、空家問題と連動して、空き地の大量発生により、都市のスポンジ化<sup>(用語)</sup>に拍車がかかるため、各分野との政策間連携により、特に重点的なエリアに対しては、面的、線的なアプローチが必要となります。そのため、行政と、所有者・地域・民間企業・関連団体とのネットワークの構築により市民参画型での連携・協調体制をとりながら課題解決に向け検討します。

## 5 大阪府空家等対策市町村連携協議会

大阪府では、「大阪府空家等対策市町村連携協議会」を府内市町村で組織しています。当該協議会において、大阪府及び府内市町村と連携し、空家等対策に関する情報共有や職員の技術向上に取り組みます。



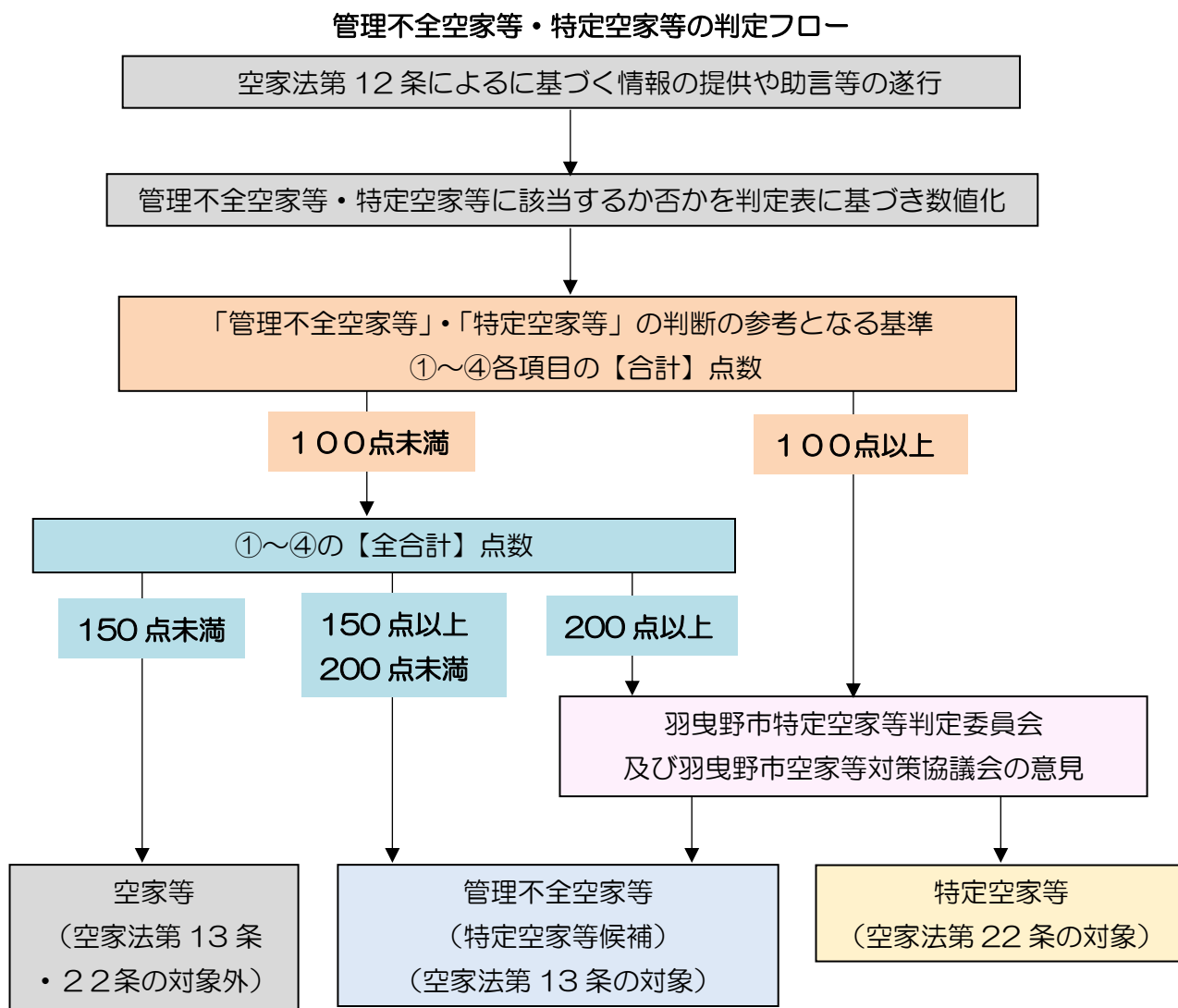
# 参考資料

## 参考資料

- 1 管理不全空家等・特定空家等の判定フロー ..... 資 - 1
- 2 関係法令
  - (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法 ..... 資 - 4  
(平成 26 年法律第 127 号 (改正令和 5 年法律第 50 号))
  - (2) 固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に  
関する情報の内部利用等について ..... 資 - 12
  - (3) 空家法の施行に伴う改正地方税法の施行について ..... 資 - 14
- 3 羽曳野市空家等対策協議会規則 ..... 資 - 15
- 4 羽曳野市空家等対策協議会委員名簿 ..... 資 - 17
- 5 羽曳野市空家等対策庁内検討会設置要綱 ..... 資 - 18
- 6 羽曳野市と空家等対策に係る連携協定を締結している団体等  
及び活動内容 ..... 資 - 20
- 7 空家バンク制度・マイホーム借上げ制度について ..... 資 - 32
- 8 空家の発生を抑制するための特例措置  
(空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除) ..... 資 - 34
- 9 用語集 ..... 資 - 35

## 参考資料1 管理不全空家等・特定空家等の判定フロー及び判定表

- 本市における管理不全空家等・特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定フローを以下に示す。



- 注) 1 上記の「空家法」とは、空家特措法を指します。  
注) 2 判定フローを参考に、各物件に応じて総合的に判断する。



建築物が著しく保安上危険となるおそれがある状態の判定表

部 位	部位別危険度			評 点
	Aランク	Bランク	Cランク	
基礎、土台、柱又ははりの状況	25点 柱、はりが傾斜しているもの、土台、柱又ははりが腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	50点 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等、大修理を要するもの	100点 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があり、建築物の除却が必要なもの	点
外壁の状況	12.5点 外壁面の一部に剥落、破損、飛散等があり、小修理を要するもの	25点 外壁面に著しい剥落、ずれ、破損、飛散が生じており、大修理を要するもの	/	点
屋根の状況	12.5点 屋根ぶき材料の一部に剥落、ずれ、破損等が生じており、小修理を要するもの	25点 屋根ぶき材料に、著しい剥落、ずれ、破損等が生じており、大修理を要するもの	50点 屋根が柱、はりの状況によって、著しく変形、若しくは屋根ぶき材料に、全面的に剥落、ずれ、破損等が生じており、落下の危険があり、建築物の除却が必要なもの	点
部位別の危険度「評点」の合計				点

注) 本判定表は、「放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン（大阪府住宅まちづくり部建築指導室）」、住宅地区改良法施行規則別表第一 住宅（木造住宅等）の不良度の判定基準の「構造の腐朽又は破損の程度」の中で外観目視により判定できる項目、及び応急危険度判定の落下転倒危険物の危険度を参考に作成。  
判定の着眼点等については、公益社団法人全国市街地再開発協会発行「住環境整備」及び財団法人日本建築防災協会発行「被災建築物応急危険度判定マニュアル」を参考。

## 参考資料 2 関係法令等

### (1) 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 (改正令和 5 年法律第 50 号)

#### 第一章 総則

##### (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。第十四条第二項において同じ。）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。

##### (国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

##### (地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一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。

##### (空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

##### (基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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)

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
  - 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
  - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
  - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
  - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
  - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
  - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
  - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めるときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 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。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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。

## 第二章 空家等の調査

（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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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っ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って、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、空家等に工作物を設置している者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

この条、次条及び第十五条において同じ。)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。

### 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

### 第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるの

は「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百四十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

## 第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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の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の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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確認することができないとき（過失がなく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認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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行き、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

## 第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するとき、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 第七章 雑則

第二十九条 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。

## 第八章 罰則

第三十条 第二十二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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

## 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則 平成27年総務省・国土交通省令第1号

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

(経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域)

第一条 空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第七条第三項第五号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第七号に規定する商店街活性化促進区域
- 二 地域再生法第五条第四項第十二号に規定する農村地域等移住促進区域
- 三 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律(平成二十年法律第三十九号)第二条第二項に規定する滞在促進地区
- 四 前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村(特別区を含む。以下同じ。)が認める区域

(公示の方法)

第二条 法第二十二条第十三項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

(空家等対策計画の作成等の提案)

第三条 法第二十七条第一項の規定により空家等対策計画の作成又は変更の提案を行おうとする空家等管理活用支援法人は、その名称又は商号及び主たる事務所の所在地を記載した提案書に当該提案に係る空家等対策計画の素案を添えて、市町村に提出しなければならない。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日(平成二十七年五月二十六日)から施行する

(2) 固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について

国 住 備 第943号  
総 行 地 第25号  
平成27年2月26日

各都道府県・政令市 空家等施策担当部長 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課長  
(公印省略)  
総務省自治行政局地域振興室長  
(公印省略)

固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について

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。）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盛り込んだ空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）が平成26年11月27日に公布され、法第10条の規定に基づき、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）は、空家等の所有者等に関する情報について、内部で利用することができることとされたところです。

法は平成27年2月26日から一部施行されることとなりますが、これを受け、今後、市町村の空家等に関する施策を担当している部局（以下「空家等施策担当部局」という。）が行う固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等の取扱いについては、その適切かつ円滑な実施に向け、下記事項に御配慮頂くとともに、貴管内市町村（特別区を含み、政令市を除く。）に対しても周知頂きますようお願いいたします。

なお、このことについては総務省自治税務局とも協議済みであることを申し添えます。

記

1 内部で利用することが可能な情報について

市町村長は、法第10条第1項の規定に基づき、市町村の税務部局が地方税に関する調査等に関する事務に関して知り得た情報のうち、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって法第2条第1項に規定する空家等（以下「空家等」という。）の所有者に関する氏名その他の法の施行のために必要な限度の情報（具体的には、空家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないもの（以下「固定資産税関係所有者情報」という。）について、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、法の施行のために必要な限度において、空家等施策担当部局が法に基づく措置を講ずる目的のために、内部で利用することが可能である。

なお、不動産登記簿情報等、一般に公開されている情報については、従前どおり、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、利用することが可能である。

2 内部で利用するに当たっての手續

市町村の空家等施策担当部局が固定資産税関係所有者情報の提供を求める際には、書面により、空家等の敷地の地番その他当該空家等の所在地を確認できる情報を税務部局に提供した上で提供を求めるなど、照会の方法を事前に税務部局と調整の上、行うものとする。

3 把握した情報の活用

1により固定資産税関係所有者情報を空家等施策担当部局が利用することができるのは、法の施行のために必要な

限度においてであり、例えば、空家等担当部局が空家等に係る固定資産税の納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人に対し、空家等の所有者を確認するために連絡をとる場面において固定資産税関係所有者情報を活用することは可能であるが、納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用とは解されない。

なお、正当な理由なく固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、地方公務員法第34条の守秘義務に違反することにも留意が必要である。

#### 4 都知事から特別区の区長への情報の提供

都知事は、特別区の区長から固定資産税関係所有者情報の提供を求められたときは、法第10条第2項の規定に基づき、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されているが、その際に提供が可能な情報、提供に当たっての方法及び把握した情報の活用については、上記1から3までに準ずる取扱いとなるものである。

## 参考資料 2 関係法令等

### (3) 空家法の施行に伴う改正地方税法の施行について

総 税 固 第 4 1 号

平成 27 年 5 月 26 日

各 道 府 県 総 務 部 長 殿

(市町村税担当課扱い)

東京 都 総 務 ・ 主 税 局 長 殿

(市町村税・固定資産税担当課扱い)

総務省自治税務局固定資産税課長

(公印省略)

#### 空家法の施行に伴う改正地方税法の施行について

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「空家法」という。）の施行に伴い、地方税法等の一部を改正する法律（平成 27 年法律第 2 号）第 1 条中地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項の改正規定及び附則第 17 条第 3 項の規定が、平成 27 年 5 月 26 日から施行されます。

これに伴い、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 第 1 項に規定する住宅用地のうち、賦課期日現在において、空家法第 14 条第 2 項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）の適用対象から除外されることとなりますので、適切に対応いただくとともに、下記事項にご留意いただきますようお願いいたします。

また、貴都道府県内の市区町村に対しても、この旨をご連絡いただきますようお願いいたします。

なお、本通知は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4（技術的な助言）に基づくものです。

#### 記

- 1 空家法に基づく勧告の対象となる「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的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。」（空家法第 2 条第 2 項）ものであり、勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地について住宅用地特例の適用対象から除外されるものであること。
- 2 賦課期日において、勧告に基づく必要な措置が講じられた場合等には、住宅用地特例が適用除外されないことから、空き家担当部局とも十分連携を図る必要がある。（別添『「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）』参照）
- 3 特定空家等として勧告された場合、当該特定空家等に係る家屋について、当該勧告の内容を踏まえ、「地方税法第 349 条の 3 の 2 の規定における住宅用地の認定について」（平成 9 年 4 月 1 日自治固第 13 号）中、「一 住宅の認定」を参考に、その現況を十分確認すること。その際、当該家屋の用途や損耗状況等についても確認すること。

○羽曳野市空家等対策協議会規則

平成29年3月31日  
規則第33号

(趣旨)

第1条 この規則は、執行機関の附属機関に関する条例（昭和44年羽曳野市条例第7号）第3条の規定により、羽曳野市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営について必要な事項を定めるものとする。

(目的)

第2条 協議会は、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。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき本市が定める同項の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ものとする。

(組織)

第3条 協議会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、市長及び次に掲げる者のうちから市長が委嘱する者をもって充てる。

- (1) 学識経験者
- (2) 建築事業団体の代表者
- (3) 不動産事業団体の代表者
- (4) 地域住民の代表者
- (5) 市議会の議員
- (6) 地域福祉団体の代表者
- (7) 大阪府羽曳野警察署の代表者
- (8) 大阪南消防組合柏羽藤消防署の代表者
- (9) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

3 市長は、あらかじめ指名する者を、その代理の委員とすることができる。

4 委員の任期が満了したときは、当該委員は、後任者が任命されるまで引き続きその職務を行うものとする。

(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 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によってこれらを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

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 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長が議長となる。ただし、会長が互選されるまでは、市長が会議を招集する。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(会議の特例)

第7条 会長（前条第1項ただし書の規定により市長が招集する場合にあっては、市長）は、緊急の必要があり、かつ、会議を招集する時間的余裕のない場合又はやむを得ない事由のある場合は、議事の概要を記載した書面を各委員に回付し、その賛否を問い、会議に代えることができる。

2 前項の場合において、会議は、委員の過半数が賛否を表明したことをもって成立し、協議会の議事は、賛否を表明した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(関係者の出席)

第8条 会長は、必要があると認めるときは、関係者に対し会議へ出席するよう求め、説明又は意見を聴くことができる。

(専門部会の設置)

第9条 協議会に法第2条第2項に規定する特定空家等（以下「特定空家等」という。）及び法第13条第1項に規定する管理不全空家等（以下「管理不全空家等」という。）に関する専門部会を置き、次の事項について調査及び審議をする。

- (1) 特定空家等及び管理不全空家等の判定に関すること。
- (2) 法第13条第1項及び法第22条第1項に規定する措置の方針に関すること。

- (3) 前2号に掲げるもののほか、特定空家等及び管理不全空家等に関すること。
- 2 専門部に属すべき委員は、協議会委員の中から会長が指名する。
  - 3 専門部に部会長を置き、会長が指名する委員をもって充てる。
  - 4 部会長は、専門部会を総理し、専門部会における調査及び審議の状況及び結果を協議会に報告する。
  - 5 部会長に事故があるときは、あらかじめ部会長の指名する委員がその職務を代理する。
  - 6 専門部会の会議については、第6条の規定を準用する。
- (報酬)
- 第10条 委員の報酬及び費用弁償の額は、特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和36年羽曳野市条例第188号）の定めるところによる。
- (庶務)
- 第11条 協議会及び専門部会の庶務は、建築住宅課において行う。
- (その他)
- 第12条 この規則に定めるもののほか、会議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、平成29年4月1日から施行する。
- 附 則（平成30年3月29日規則第35号）
- (施行期日)
- 1 この規則は、平成30年4月1日から施行する。
- (経過措置)
- 2 この規則の施行の日から平成31年3月31日までの間に、この規則による改正後の羽曳野市空家等対策協議会規則（以下「新規則」という。）第3条第2項の規定により新たに委嘱される委員の任期は、新規則第4条第1項の規定にかかわらず、平成31年3月31日までとする。
- 附 則（令和3年1月27日規則第7号）
- この規則は、公布の日から施行する。
- 附 則（令和5年12月15日規則第47号）
- この規則中第1条、第3条及び第7条の規定は令和6年1月1日から、第2条及び第4条から第6条までの規定は同年4月1日から施行する。
- 附 則（令和6年3月22日規則第8号）
- この規則は、令和6年4月1日から施行する。
- 附 則（令和7年12月2日規則第52号）
- この規則は、公布の日から施行する。

羽曳野市空家等対策協議会委員名簿

(令和7年11月1日時点)

- ・協議会の名称 羽曳野市空家等対策協議会
- ・役割 空家等対策計画の変更並びに実施に関する協議を行うための組織

・メンバー構成

羽曳野市長	山入端 創
関西学院大学建築学部	清水 陽子
大阪弁護士会	上田 純
大阪公立大学都市科学・防災研究センター	生田 英輔
大阪司法書士会	赤嶺 和弘
大阪建築士事務所協会	山本 隆明
大阪府宅地建物取引業協会	小池 博
大阪南消防組合柏羽藤消防署	松井 博
羽曳野警察署	高田 英昭
大阪土地家屋調査士会	山田 勝彦
羽曳野市連合区長会	中川 哲男
羽曳野市議会議員代表	阪本 菜津代
羽曳野市社会福祉協議会	浦田 崇

(以上13名)

○羽曳野市空家等対策庁内検討会設置要綱

制 定 平成28年11月1日  
最近改定 令和7年12月2日

(趣旨)

第1条 この要綱は、空家等についての情報共有、施策の検討、具体的解消策等に係る協議を行う庁内組織として、羽曳野市空家等対策庁内検討会(以下「検討会」という。)を設置し、その組織、運営等について必要な事項を定める。

(所掌事務)

第2条 検討会の所掌事務は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 空家等対策計画の策定に関すること。
- (2) 適正な管理がされていない空家等の対策に関すること。
- (3) 空家等の有効活用に関すること。
- (4) その他空家等の対策に関すること。

(組織等)

第3条 検討会は、会長、副会長及び委員をもって組織する。

- 2 会長は、都市開発部長の職にある者を、副会長は、都市開発部建築住宅課長の職にある者をもって充てる。
- 3 委員は、別表に定める課の課長をもって充てる。

(運営)

第4条 検討会は、会長が招集する。

- 2 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に検討会への出席を求め、その意見を聴くことができる。
- 3 委員が出席できないときは、委員の指名する者に職務を代理させることができる。

(事務局)

第5条 検討会の事務局は、都市開発部建築住宅課に置く。

(補則)

第6条 この要綱に定めるもののほか、検討会の運営等について必要な事項は、検討会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成28年11月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和7年12月2日から施行する。

別表(第3条関係)

建築指導課長

都市計画課長

環境保全課長

道路公園課長

政策推進課長

行革DX推進課長

税務課長(課税担当)

危機管理課長

市民協働ふれあい課長

保健福祉政策課長

地域包括支援課長

■連携協定締結団体等リスト

- ①空家等の適正管理の推進に関する連携協定（除草・植木剪定などの管理業務）  
公益社団法人 羽曳野市シルバー人材センター （平成30年2月16日）
  
- ②羽曳野市における空家等の対策に関する協定書（適正管理・流通及び利活用の推進）  
公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部 （令和4年5月16日）  
一般社団法人 全国不動産協会 大阪府本部 （令和4年5月16日）  
一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 南大阪支部 （令和4年5月26日）
  
- ③羽曳野市における空家等の除却促進に係る連携協定（解体費用情報の提供などの支援）  
株式会社 クラッソーネ （令和6年5月29日）
  
- ④羽曳野市における空家等対策に関する発行物制作の連携協定  
株式会社 シチタイアド （令和7年3月21日）
  
- ⑤羽曳野市における空家等の利活用及び発生抑制に係る連携協定  
（相続問題などからの空家発生抑制に係る相談会など）  
株式会社 りそな銀行 （令和7年11月6日）

空家に関する連携協定 ホームページはこちらから



■次ページ以降に各団体等の活動内容などを記載しています。

①空家等の適正管理の推進に関する連携協定（除草・植木剪定などの管理業務）  
公益社団法人 羽曳野市シルバー人材センター （平成30年2月16日）



# 公益社団法人 羽曳野市シルバー人材センター

## 空家・空地の管理をお任せ下さい

**御見積は、無料ですのでお気軽にご相談下さい。**

当センターは、除草・植木剪定・ご家庭の一般作業で日々多くのご依頼を受けています。会員が全市域におり町単位のネットワークも充実しています。



### 空家見守りサポート業務

#### 敷地内からの屋外確認サービス（1回当り）

- ①建物の外観、破損等の確認
- ②庭（植栽、草の繁茂状況等）の確認
- ③不法投棄の確認
- ④郵便物の確認、チラシの回収廃棄
- ⑤状況報告書（写真添付）の送付

※上記5項目セットで**2,800円**（手数料/消費税込）



### ●ふるさと納税返礼品（※6,000円納税で適用）

#### 敷地外からの目視による確認サービス（1回当り）

- ①ポストの中のチラシ回収・廃棄
- ②敷地外から植栽や草、建物の外観、破損等の確認
- ③状況報告書（写真添付）の送付
- ④不法投棄の確認

※上記4項目セットで**1,799円**（手数料/消費税込）

空家は気になるが、あまり費用はかけたくない方

**お気軽にご相談ください！**

☆その他、不法投棄物の片付け、清掃、除草、剪定  
営繕等の作業もご希望によりお請けいたします。

また、伐採・解体等もご相談下さい。

※繁忙期は、剪定・除草等 対応出来ない職種もあります。

**お見積は無料です。**



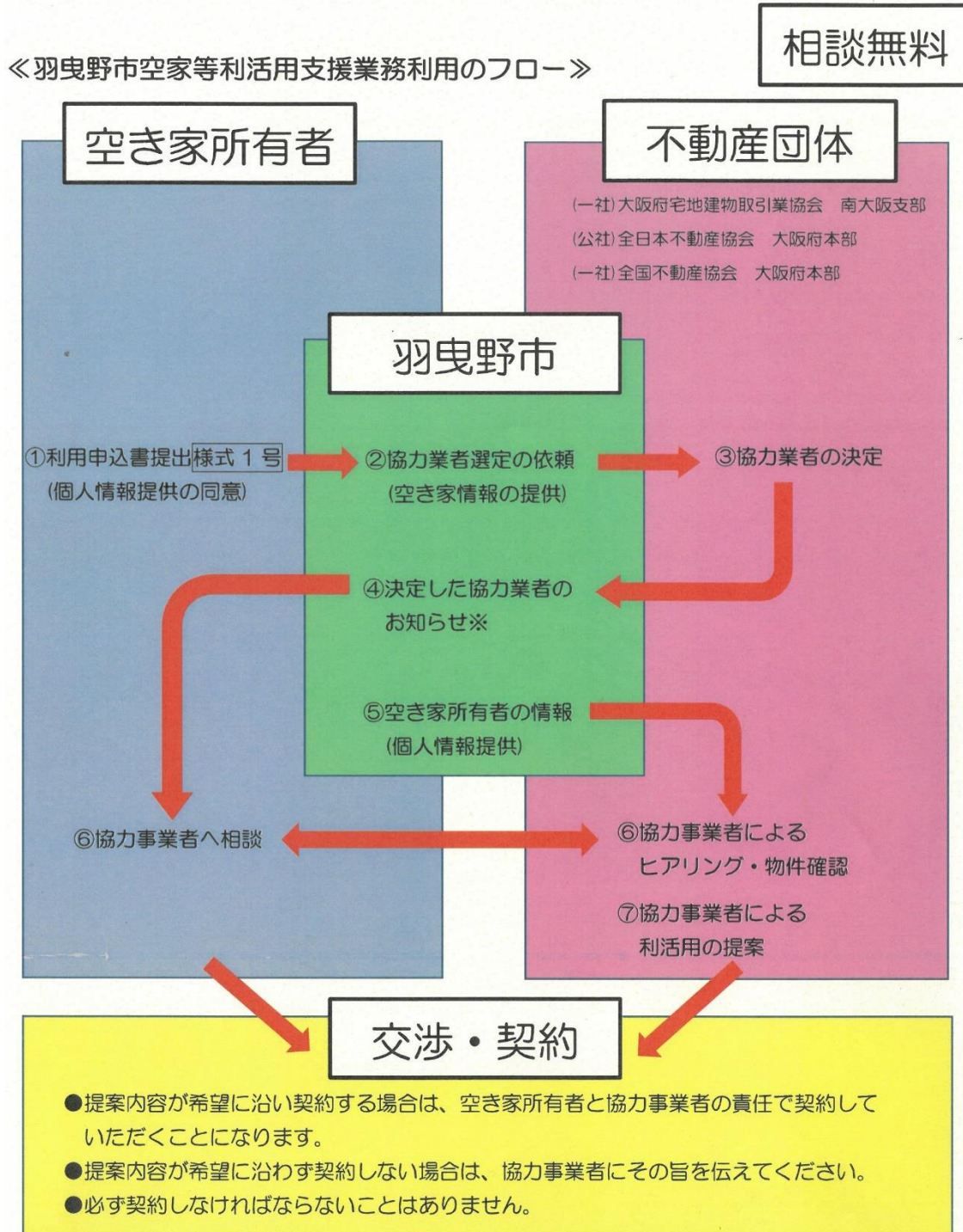
ご連絡、お問い合わせは  
公益社団法人羽曳野市シルバー人材センター

〒583-0871 羽曳野市野々上4丁目5番12号

（シルバーワークプラザ 2階）

**TEL:072-936-1500**

- ②羽曳野市における空家等の対策に関する協定書（適正管理・流通及び利活用の推進）
- |        |              |       |             |
|--------|--------------|-------|-------------|
| 公益社団法人 | 全日本不動産協会     | 大阪府本部 | (令和4年5月16日) |
| 一般社団法人 | 全国不動産協会      | 大阪府本部 | (令和4年5月16日) |
| 一般社団法人 | 大阪府宅地建物取引業協会 | 南大阪支部 | (令和4年5月26日) |



※申込後、決定した協力事業者をお知らせするまでに、時間がかかることがありますのでご了承ください。

羽曳野市役所 都市開発部 建築住宅課 住宅施策担当  
 〒583-8585 羽曳野市菅田4丁目1番1号(本館2階)  
 電話：072-958-1111(代表) FAX：072-958-8067  
 メール：[kenchikujuutaku@city.habikino.lg.jp](mailto:kenchikujuutaku@city.habikino.lg.jp)  
 受付時間：平日(月曜日～金曜日、祝日を除く)9時から17時30分

令和 年 月 日

羽曳野市空家等利活用支援業務利用申込書  
兼個人情報の提供に係る同意書

羽曳野市長 様

(空家等所有者等)

住 所	
氏 名	
電 話 番 号	
FAX 番 号	
E - m a i l	

下記の建物について、羽曳野市における空家等の対策に関する協定書に基づき、宅地建物取引事業者による支援を受けたいので、羽曳野市長が、不動産事業者団体（※）及び不動産事業者団体から選定した協力事業者（以下、「不動産事業者団体等」といいます。）に対して、下記のとおり、当該建物に係る空家等情報及び建物概要情報（個人情報を含む）を提供することに同意します。

※不動産事業者団体とは、羽曳野市と「羽曳野市における空家等の対策に関する協定書」を締結した大阪府宅地建物取引業協会南大阪支部、公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部及び一般社団法人全国不動産協会大阪府本部をいいます。

## 記

提供に同意する情報

## ①空家等情報

空家等の所在地	羽曳野市
空家等になった時期	令和 年 月 ごろから空家等になっている
空家等になった経緯	
今後の意向	<input type="checkbox"/> 売却/ <input type="checkbox"/> 賃貸/ <input type="checkbox"/> 管理委託（現状維持）/ <input type="checkbox"/> 解体 <input type="checkbox"/> その他（活用方法検討）
空家等の活用に係る課題	共有に係る課題： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> その他（ ） 相続に係る課題： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> その他（ ） 登記に係る課題： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> その他（ ）
希望する不動産事業者団体	<input type="checkbox"/> 大阪府宅地建物取引業協会南大阪支部 <input type="checkbox"/> （公社）全日本不動産協会大阪府本部及び（一社）全国不動産協会大阪府本部
その他 （支援を受けたい内容等）	

## ②建物概要情報（別紙参照）

羽曳野市が保有する、建物の外観調査、建築計画概要書、不動産登記情報等から得た空家物の概要等に関する情報

### ※建物概要情報（詳細）

- ・ 建築計画概要書の有無：なし
- ・ 土地面積・地目：宅地
- ・ 建物の用途・構造・階数・床面積・間取り：住宅、木造2階建て、4DK +  $\alpha$
- ・ 建築時期・増改築の有無・確認済証の有無：不明
- ・ 建ぺい率・容積率：不明
- ・ 設備状況（電気・ガス・水道・下水道）：不明
- ・ 周辺状況（都市計画区域・用途地域・接道）：
- ・ 駐車場の有無：なし
- ・ その他必要な情報

### 【特記事項】

不動産事業者団体等以外の者に情報提供することはなく、「羽曳野市における空家等の対策に関する協定書」に基づき、宅地建物取引事業者による支援を受ける以外の目的に使用することはありません。

## 【空家等情報カルテ】

記入日: 令和 年 月 日

## (1) 建物概要情報

空家等所在地(住居表示)		羽曳野市			
地番		羽曳野市			
建築計画概要書		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> その他( )			
土地面積		㎡【地目: <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> その他( )			
建物	用途	<input type="checkbox"/> 戸建 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 長屋建 <input type="checkbox"/> 兼用住宅 <input type="checkbox"/> その他( )			
	構造/階数	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> その他( )【階数: 階建て】			
	床面積	1階	㎡/2階	㎡/3階	㎡/4階
	間取り	㎡【延べ: ㎡】			
	建築時期	年 月			
	増改築の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明			
	空家等になった時期	年 月頃			
	確認済証	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	検査済証	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明	
	建ぺい率/容積率	% / %			
設備状況	電気	<input type="checkbox"/> 引込み済 <input type="checkbox"/> その他( )			
	ガス	<input type="checkbox"/> 都市ガス <input type="checkbox"/> プロパンガス <input type="checkbox"/> その他( )			
	水道	<input type="checkbox"/> 上水道 <input type="checkbox"/> その他( )			
	下水道	<input type="checkbox"/> 下水道 <input type="checkbox"/> 浄化槽 <input type="checkbox"/> その他( )			
周辺状況	都市計画区域	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域			
	用途地域				
	接道	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 道路種別・状況など:			
その他	駐車場	<input type="checkbox"/> 有( 台分) <input type="checkbox"/> 無			
	その他				

## (2) 今後の意向・課題に関する情報

今後の意向		<input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> 管理委託(現状維持) <input type="checkbox"/> 解体 <input type="checkbox"/> その他(費用負担のない活用方法があれば検討します。)			
課題	共有に係る課題	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> その他( )			
	相続に係る課題	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> その他( )			
	登記に係る課題	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> その他( )			

## (3) その他(支援を受けたい内容等)

--	--	--	--	--

# 空き家解決 マニュアル



## 空き家の放置がもたらす3つのリスク



空き家の長期間放置は、様々な実害が発生します。放置すればするほど、整理が難しくなる“負動産”に。親族や近隣に負担をかけないためにも、自治体の制度を確認して早期解決に取り組みましょう。

Risk 01

累積する  
家計へのダメージ!!



空き家は保持しているだけで、固定資産税・水道光熱費・火災保険料・営繕費用・移動交通費などがかかります。地域や建物により異なりますが、一般的には年間20~30万円程かかるケースが多く、5年間も経てば100万円を超える看過できない負担に。

Risk 02

老朽家屋が  
法的措置の対象に!?



建物の管理がずさんで危険と判断されると「特定空家等」や「管理不全空家等」に認定されます。特定空家等では、行政代執行による強制撤去で費用を請求されるリスク、管理不全空家等では固定資産税の減免措置が解除され、納税額が上がるリスクが!

Risk 03

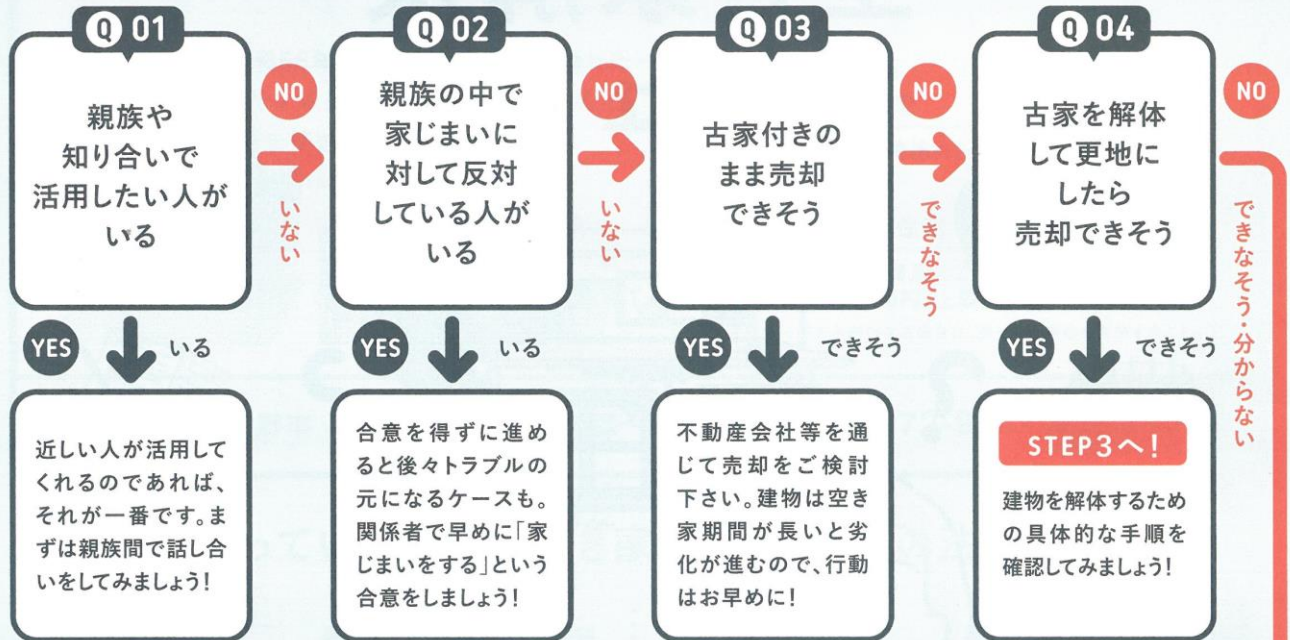
火災・損壊による  
近隣トラブル!?



人が住まなくなり、管理がされなくなった建物は想像以上に劣化が早くなります。樹木や雑草の繁茂、ゴミの不法投棄など近隣とのトラブルの要因にも。空き家の火災や倒壊で近隣に被害を出したら数千万円超の損害賠償請求をされるリスクも!

# STEP 1

あなたの空き家はどのようなのが最善？  
下のYES/NOチャートで確認してみましょう！



# STEP 2

まずは空き家の資産価値を調べることから始めませんか？

「自分の土地が売れるか分からない」そんな時は、すまいの終活ナビをご活用下さい。土地面積などいくつかの質問に答えれば、その場で売却額の目安が分かります。無料でお使いいただけます。

すまいの終活ナビはこちら



土地の資産価値が高い場合も低い場合も  
まずはご相談下さい！



## クラッソーネ「空き家の相談窓口」にご相談ください

クラッソーネでは、不動産売却先のご紹介、売却が困難な土地建物の引受け先のご紹介など、空き家の整理に関するご相談をワンストップでお受けする「空き家の相談窓口」を開設しています。すべて無料です。まずは一度ご相談下さい。

お電話でのご相談

豊富な知識と経験を持ったコンサルタントがサポートいたします。  
通話無料 **0120-304-395** 受付時間 9:00~18:00 (定休日:土・日・祝)

空き家の相談窓口はこちら



### STEP 3

土地の売却ができそうな場合は解体工事をご検討下さい。  
必要な段取りを把握して 不要なトラブルを回避しましょう!

#### 01 見積り依頼



解体工事一括見積りサービス、もしくは直接、解体工事会社数社に申し込みます。

約5日

#### 02 現地調査



工事会社と一緒に建物の施工範囲を1時間程度確認します。

約1週間

#### 03 見積書の確認と契約手続き



見積書は1週間程で届きます。その後契約までの検討期間は1ヵ月程が一般的です。

約1ヶ月

#### 10 取り壊し証明書受領



解体工事会社より確実に入手し、滅失登記用に保管します。

約1日

#### 11 滅失登記手続き



滅失登記は1ヶ月以内に法務局へ申請しましょう。土地家屋調査士へ依頼も可能です。

約2週間

#### 04 家財整理



家具や庭木など、工事進行や費用に影響する建物内外の不要物を処分します。

約1週間

#### 09 工事完了と検収立会い



契約内容に相違なく作業が完了しているか工事会社と確認します。

約2週間

**MISSION COMPLETE**

全行程完了!

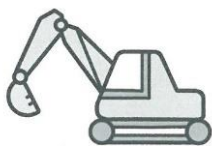
#### 05 各種届出提出



リサイクル届、特定建設作業実施届、石綿事前調査結果報告等を行政に提出します。

約1週間

#### 08 解体工事着工



工事期間はある程度余裕を持っておきましょう。

約2週間

#### 07 近隣挨拶



工事中にかける迷惑にそなえ、担当者挨拶に行きます。

約1週間

#### 06 ライフライン停止



工事の一週間前までに、水道以外のライフラインを停止します。

# 羽曳野市 からのお知らせ

クラッソーネは羽曳野市と  
空家等対策に関する連携協定を結んでいます。

※解体工事の一括見積りや不動産仲介等のご紹介はクラッソーネが提供するサービスです。

## 木造住宅除却補助制度について

羽曳野市では、昭和56年5月31日以前に建築された一定の要件を満たす木造住宅の除却工事に対し、除却工事費の一部を補助しています。

※除却工事を先に着手(契約)されますと補助対象にはなりません。

スマホのカメラで  
こちらのバーコードを  
読み込んでください



### 補助内容

#### 1. 一戸建ての住宅

除却工事に要する費用の2分の1  
(上限200,000円)

#### 2. 長屋又は共同住宅

除却工事に要する費用の2分の1かつ  
1戸当たり200,000円(上限100万円)

※長屋を一部のみ解体する場合は、残りの耐震性を確保すること。

お問い合わせ先

羽曳野市 都市開発部建築住宅課 住宅政策担当 ☎ 072-958-1111 (内線2274)

## 知っていますか？ 空き家に関する2つの法改正

### 土地国庫 帰属制度



#### どんな制度？

一定の要件を満たした場合に、相続した土地を手放して国の所有に出来る制度です。2023年に開始されました。

#### 対象となる 土地の要件とは？

「建物が建っていない=更地である」ことが前提条件です。その上で、土壌汚染されていない等いくつかの条件があります。

### 管理不全 空家等の新設



#### 管理不全 空家等とは？

適切な管理ができておらず、放置すると特定空家等になる恐れのある建物のことです。空き家問題の増加に伴い2023年に新設されました。

#### 管理不全空家等に 指定されると？

住宅用の土地に適用される固定資産税等の減額措置が解除されます。つまり土地の固定資産税等が最大で6倍になる可能性があります。



#### 解体費用 シミュレーター

サイトはこちら



本制度の適用は更地が前提条件です。まずは概算の解体費用を把握しましょう。



#### 空き家の 迷惑度診断

サイトはこちら



所有されている空き家の管理状態が適切かどうか、簡単な質問に答えるだけで診断できます。

## クラッソーネは空き家や家じまいでのお困りごとをサポートしています



クラッソーネは、全国2,000社超の解体工事会社ネットワークで、安くて安心な解体工事を実現する解体工事のプラットフォームです。不動産売却や家財整理など、空き家の整理や家じまいに関する様々なサポートも行っております。羽曳野市をはじめとした全国100の自治体※と「空家等の除却促進に係る連携協定」を締結し、空き家問題の解決に取り組んでいます。※2025件1月24日現在 行政運営の団体含む



解体工事や空き家整理  
家じまいのご相談は

通話  
無料

0120-304-395

株式会社クラッソーネ 愛知県名古屋市中区栄2丁目11-30セントラルビル5階 受付時間 9:00~18:00 (定休日:土・日・祝)





マチレット

2025  
羽曳野市

# あなたの 空き家 大丈夫ですか？



令和5年12月に  
空家等対策の  
推進に関する特別措置法  
が改正されました。

いつでも第三者が侵入  
できるような空き家、  
面倒だからと**放置**  
していませんか？



放置したままだと大幅な**税額の上昇**に  
つながる可能性があります。

## 羽曳野市の空き家、適切に管理していますか？

空き家を放置したままだと起こる問題・危険性、管理することで生まれる  
メリット、羽曳野市での空き家の活用方法をわかりやすく紹介します！

⑤羽曳野市における空家等の利活用及び発生抑制に係る連携協定

(相続問題などからの空家発生抑制に係る相談会など)

株式会社 りそな銀行

(令和7年11月6日)

金融+で、未来をプラスに。 RESONA GROUP

羽曳野市  
りそな銀行  
共催

相続・贈与・不動産活用

参加費無料

完全予約制

# 空き家対策個別相談会のお知らせ

2026年1月31日 土

会場：りそな銀行羽曳野支店

開催時間：10:00～12:00

13:00～16:00

不動産  
活用

相続税  
贈与税

遺言



こんなお悩みはありませんか？

「今住んでいるお家、将来どうしよう…」

「空き家をもっているけど、どうしたらいいかわからない…」

「子供に相続する前に、何かできることはあるかな…」

「空き家」で困らないために、今から一緒に考えてみませんか？  
まずはご相談ください、専門スタッフが応えます

お申込みはこちらまで(お申込み締切日：2026年1月23日(金))

りそな銀行羽曳野支店 担当：村川、西原

TEL 072-957-1121

※りそな銀行とお取引のない方も、ご参加いただけます。ぜひお気軽にご相談ください。

【相談会に関するご注意事項】

◎個別の税務取扱いなどについては、税理士や所轄の国税局・税務署などにご相談ください

主催

りそな銀行 羽曳野支店

〒583-0856 大阪府羽曳野市白鳥2丁目1-1

TEL 072-957-1121

営業時間 平日 9:00～17:00

※ 土日祝日および平日17:00以降は通常の窓口業務は行っていません。

羽曳野市 Habikino City

〒583-8585 大阪府羽曳野市菅田4-1-1

TEL 072-958-1111

建築住宅課  
住宅政策担当

会場



表示有効期限【2026年1月31日】

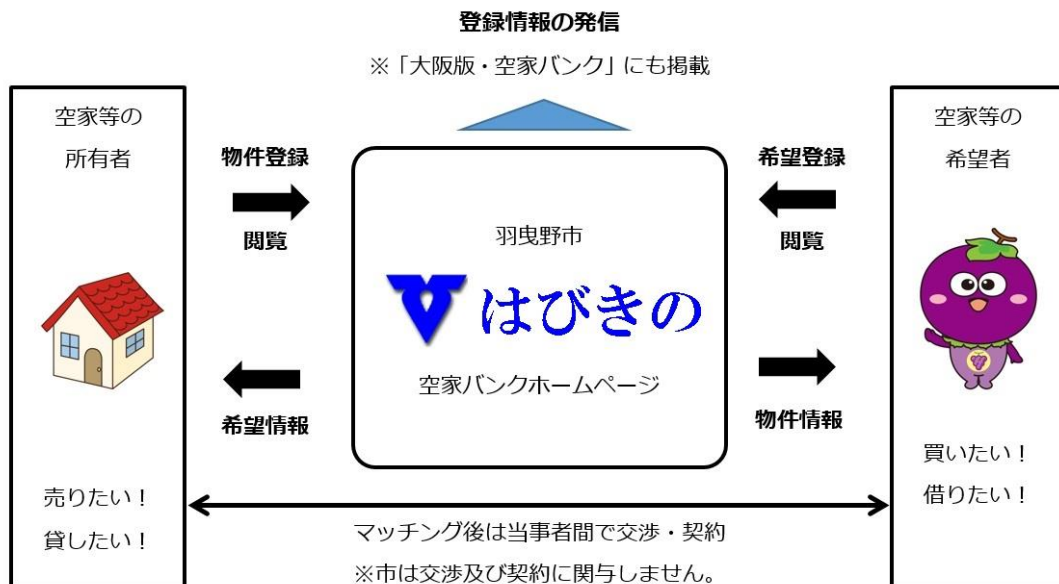
■空家バンク制度について

羽曳野市の空家バンク制度は、本市の空家問題を解消し、地域の活性化を推進するため、市内の空家等の有効活用を促進することを目的に設置するものです。

本空家バンク制度を通じて、売却・賃貸を希望される空家等所有者の物件情報や、空家等の取得・利用を希望される人々のニーズ等の情報を登録していただき、空家等に関する情報を全国に向けて幅広く情報提供していくことで、空家の所有者と希望者のマッチングを推進していきます。

羽曳野市で、空家等を所有している方、空家等をお探しの方は、空家バンクへ登録をお願いします。

対象物件・・・空家・空地・空室・空店舗



○空家バンクの利用方法

- ・市内の空家等を所有する方はその「空家物件情報」を、また、市内の空家を取得・利用希望される方はその「利用希望情報」を、それぞれ本市空家バンクに登録ください。
- ・空家物件情報と空家希望情報の登録があった場合は、本市が空家所有者や空家取得・利用希望者にそれぞれ情報提供します。
- ・登録された情報は、本市が市ホームページで情報発信するとともに、連携している「大阪版・空家バンク」(※1)に掲載依頼し、全国に向けて情報発信を行います。
- ・空家物件情報や空家取得・利用希望者情報のマッチングに関する情報が寄せられた場合は、本市から登録された方に情報提供しますので、当事者間で取引に係る各種手続き等を行ってください。(※2)

※1 「大阪版・空家バンク」は、民間団体・事業者及び大阪府等の行政・公的団

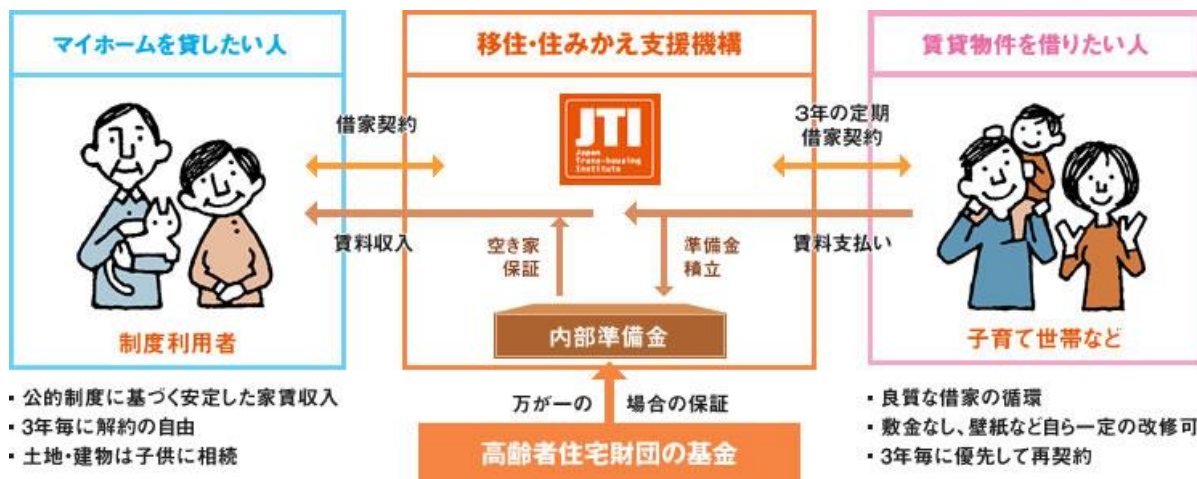
体等で構成する「大阪の住まい活性化フォーラム」が設置する空家バンクです。  
 「大阪版・空家バンク」を通じて、市町村の空家バンクに掲載の空家情報等を全国に向けて発信するとともに、空家所有者や空家取得・利用希望者のマッチング後の空家物件の取引等に係る交渉・各種手続きやリフォーム・リノベーションなど利活用にかかる悩み事・相談事の解決等についても、「大阪の住まい活性化フォーラム」会員（各種民間団体・事業者）に支援を求めることができますので、ご活用ください。  
 詳しくは、本市空家バンク制度をご利用の際にお尋ねください。

※2 マッチング後の空家物件の取引等に係る交渉・各種手続き等は、当事者間の責任において行っていただきます。（本市は一切関与いたしません）

■マイホーム借上げ制度について

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」は、シニアの皆さま（50歳以上）のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。

これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができるもので、本市も提携協定を結んでいます。



空家バンク制度・マイホーム借上げ制度  
 ホームページはこちらから

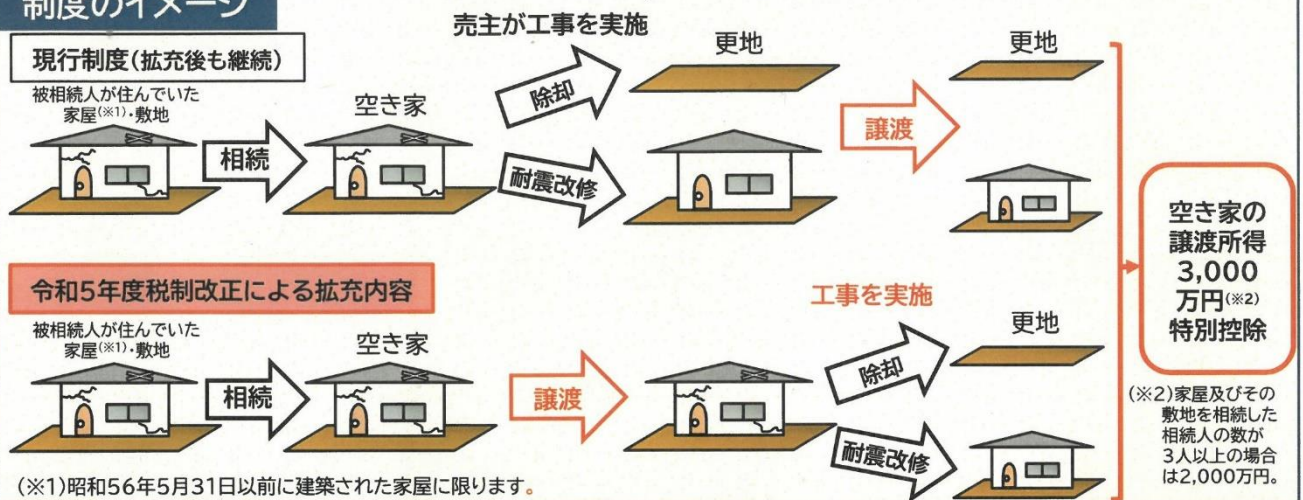


## 空き家の発生を抑制するための特例措置 (空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

### 制度概要

被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除します。

### 制度のイメージ



### 令和5年度税制改正による対象の拡充のポイント

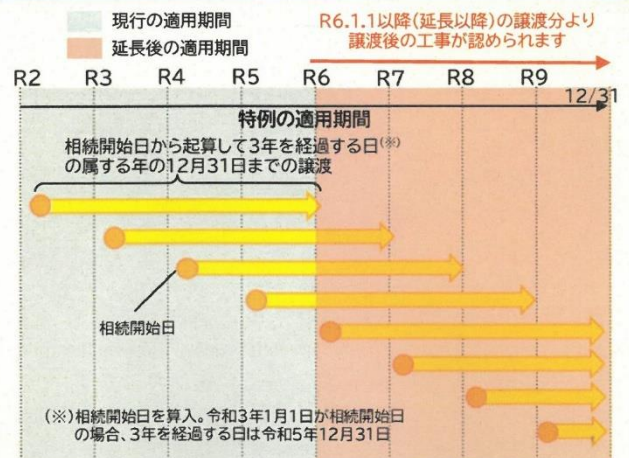
これまで、譲渡の時までに家屋を耐震改修(既に耐震性がある場合は不要)又は除却を行った場合のみが対象とされていましたが、令和6年1月1日以降の譲渡については、譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに家屋の耐震改修又は除却工事を行った場合も対象となりました。

### 譲渡に関する期間の要件

特例の適用を受けるためには、家屋又は敷地の譲渡日は、以下の2要件を共に満たすことが必要になります。

- ①相続開始日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までであること。
- ②特例の適用期限である令和9年12月31日までであること。

※令和5年度税制改正による拡充については、令和6年1月1日以降の譲渡が対象です。



### 特例を受けるための手続

家屋所在地の市区町村にて  
「被相続人居住用家屋等確認書」  
の交付申請

お住まいの  
管轄税務署にて  
確定申告

特例適用

【あ行】

**空家対策の取組方針**

大阪府と市町村が適切な役割分担により空家対策を進めるに当たり、大阪府の当面の具体的な取組を示すものとして策定されている。(令和4年4月策定、令和7年4月更新)

**大阪の住まい活性化フォーラム**

中古住宅流通・リフォーム市場の活性化により、府民の住生活の向上と大阪の地域力・安全性の向上を進めていくため、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・事業者と公的団体とともに、平成24年12月に設立された。

【か行】

**建築着工統計調査**

全国における建築物の着工状況(建築物の数、床面積の合計、工事費予定額)を建築主、構造、用途等に分類して把握するために国土交通省が毎年行う調査のこと。

**国勢調査**

日本に住んでいるすべての人及び世帯を対象とする国の最も重要な統計調査で、国内の人口や世帯の実態を明らかにするために総務省が5年ごとに行う調査のこと。

**国立社会保障・人口問題研究所**

厚生省(現厚生労働省)により設立された研究所であり、日本の人口・経済・社会保障について調査研究を行っている機関のこと。

【さ行】

**市街化区域**

都市計画法に基づいて指定される区域で、すでに市街地を形成している区域、及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。

**市街化調整区域**

都市計画法に基づいて指定される区域で、市街化を抑制すべき区域のこと。

**住生活基本計画(全国計画)**

「住生活基本法」(平成18年法律第61号)に基づいて、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されている。(平成28年3月閣議決定)

**所有者等**

空家等の所有者又は管理者

**住まうビジョン・大阪**

住生活基本計画の大阪府版のことで、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が示されている。(平成28年12月策定)

## **住宅・土地統計調査**

住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、総務省が5年ごとに行う調査のこと。

## **【た行】**

### **代執行**

行政上の決定に従わない者に対し、行政機関が法令や条例などで決まったとおりの処置を行い、その費用をその者から徴収すること。

### **第7次羽曳野市総合基本計画**

羽曳野市におけるまちづくりの長期的な指針として、まちの将来像やまちづくりの戦略などを示した計画。(令和8年4月策定)

### **建物状況調査(インスペクション)**

建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化現象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

### **都市のスポンジ化**

都市の内部において、空家、空き地等が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生すること及びその状態をいう。

## **【は行】**

### **羽曳野市都市計画マスタープラン**

都市計画法に基いて、市町村が都市計画に関する基本的な方針として定める計画。(令和8年4月策定)

## 羽曳野市空家等対策計画

平成30年（2018年）3月 発行

令和8年（2026年）4月 改定



発行 羽曳野市

編集 羽曳野市建築住宅課

〒583-8585 大阪府羽曳野市誉田4-1-1

電話：072-958-1111（代） ファックス：072-958-8067