

4 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、空家等に関する問題について、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。

(3) 計画の進行管理

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。

さらに、本計画における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の空家数

2,470戸（令和5年（2023年））→令和17年（2035年）に約4,000戸と推計される数を
約2,900戸程度に抑えます。

令和8年（2026年）4月 発行 羽曳野市役所 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

※詳しくは市ホームページ内で「羽曳野市空家等対策計画」を検索いただくか、右のQRコードを読み込みご覧ください。



1 計画の概要と空家等の現状

(1) 計画の背景及び目的

本市では、人口増加とともに大量の住宅供給が続いてきましたが、平成20年をピークに人口は減少局面に入り、近年では空家の発生が問題となっています。また、適切な管理が行われず放置されている空家の多くは、衛生・景観・生活環境面等で、地域住民の生活や財産に悪影響を及ぼしているものがあり、早急な対策が求められています。

このような状況の中、国は「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「空家法」という。）」を制定しており、本市においても「羽曳野市空家等対策協議会」を設置し、「羽曳野市空家等対策計画」を策定しています。

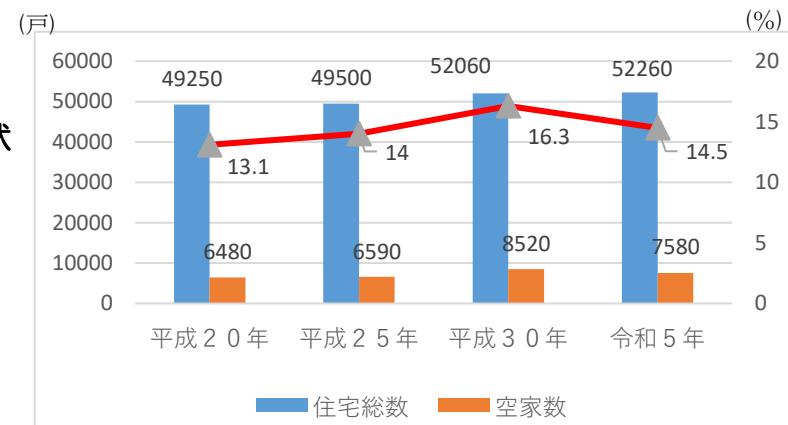
(2) 計画期間

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。

(3) 本市の空家等の現状

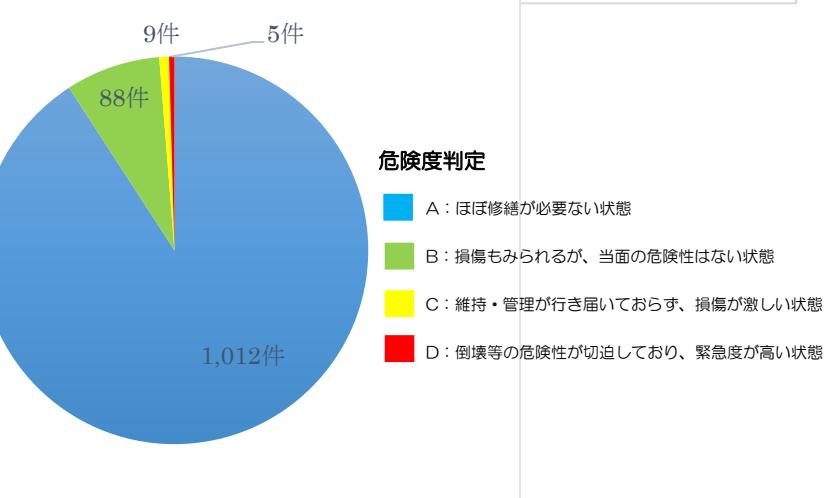
① 住宅・土地統計調査からみる空家等の現状

空家率は平成30年16.3%から令和5年14.5%と減少しておりますが、前回調査時の平成25年14%からは増加しており、空家数も増加しています。



② 実態調査からみる空家等の現状

令和7年7月から実施した現地調査の結果、1,114件が空家もしくは空家等の可能性がありました。さらにこれらの空家等を対象に危険度判定を行った結果、老朽化が著しいものや危険度が高いと思われる空家等は14件ありました。



③ 所有者意向調査からみる空家等の現状

平成29年度羽曳野市空家等対策計画策定時に実施したアンケートでは450件の回収を得ました。建物の建築時期は72%が昭和55年以前のものと古いものが多く、維持管理は、87%の回答者が行っているものの、維持管理上の問題として「遠方に住んでおり頻繁に管理に行くのが大変である」、「高齢のため体力的に管理が大変である」といった回答が多くありました。

2 空家等対策の課題と基本方針、施策の展開

(1) 空家等対策の課題と基本方針

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。

- 課題① 今後も増加が予想される空家
- 課題② 高齢化にともなう空家管理の問題
- 課題③ 管理不全となった空家の存在
- 課題④ 多様な空家の利活用への意向
- 課題⑤ 庁内外の体制の構築

(2) 空家等対策の施策体系

本計画では、「空家等の発生予防」、「空家等の適正管理」、「空家等及び跡地の活用」の3つを基本方針とし下記の施策を展開します。

※太斜文字は重点取組施策

| | | |
|-------------------------|--------------------|--|
| 基本方針1 空家等の 発生予防 | (1) 建物所有者等への啓発 | ①広報、ホームページ、SNS発信、納税通知書、地域地区での回覧等による市民への情報提供 ②空家等セミナー、個別相談会の実施 ③高齢者福祉施設などの協力体制の構築 ④マイホーム借上制度の普及啓発 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) |
| | (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 ②住宅リフォームの促進 |
| 基本方針2 空家等の 適正管理 | (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 |
| | (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 |
| | (3) 空家等の適正管理の支援 | ①空家等の総合窓口の充実 ②相談者のプライバシー保護 ③各種専門団体等との連携 |
| 基本方針3 空家等及び 跡地の活用 | (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 |
| | (1) 関連団体等との連携 | ①関連団体と連携した流通促進など ②金融機関との連携 ③建物状況調査(インスペクション)などの活用促進 |
| | (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 ②空家等及び跡地の幅広い活用方策の検討 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 |
| | (3) 空家バンクの活用 | ①羽曳野市版「空家バンク」の活用 |

3 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

「管理不全空家等」・「特定空家等」であっても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、法に基づく「助言や指導」を十分に行ってなお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。

なお、管理不全空家等・特定空家等とは下記のような状態にある空家等のことです。

●管理不全空家等・特定空家等の定義●

| | |
|-------------------------|--|
| 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 |
| 特定空家等 (空家法第2条第2項) | •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もの •放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのあるもの •適切な管理が行われておらず、著しく景観を損なっているもの •周辺の生活環境の保全を図るため、放置することが不適切なもの |

(2) 管理不全空家等・特定空家等の判定

本市では、国による「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」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」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、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。

