

羽曳野市空家等対策計画

平成 30 年 3 月

羽 曳 野 市



はじめに

近年、わが国では、人口の減少や超高齢社会の進行を背景に、空家等が年々増加しています。特に、管理が不十分な空家等については、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ることが大きな社会問題となっております。

このような状況の中、国において「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。）」が平成27年5月26日に施行されました。

本市におきましても、空家等は増加傾向にあり、今後、人口が減少していくことが見込まれる中では、地域コミュニティの衰退やまちの魅力の低下など空家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されています。

本計画は、この「空家等特措法」に基づいて、空家等の問題の解消に向けた施策について総合的かつ計画的に実施し、良好な生活環境の保全と地域の活性化を図るために「羽曳野市空家等対策協議会」での議論を経て、策定いたしました。

今後、本計画に基づいて、市民の皆様をはじめ、地域や関係団体の方々のご理解、ご協力をいただきながら関係機関等とも連携して、空家等対策に取り組んでいきます。

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。

平成30年3月

羽曳野市長 北川嗣雄



目 次

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1 計画の背景及び目的	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) 対象とする地区	3
(2) 対象とする空家等の種類	3
第2章 空家等の現状と課題	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
第3章 空家等対策の基本方針と施策の展開	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) 空家バンクの創設	24
(2) 関連団体等との連携	24
(3) 空家、跡地等の多様な利活用	25
4 重点取組施策	26

第4章 特定空家等への対応	27
1 特定空家等への対応方針	27
2 特定空家等の定義等	27
3 特定空家等の判定	27
4 特定空家等に対する措置の実施方針	30
(1) 特定空家等の所有者に対する助言・指導及び勧告	30
(2) 特定空家等の所有者に対する命令及び代執行	30
5 特定空家等の措置までの流れ	31
第5章 計画の推進について	32
1 相談窓口体制の構築	32
2 協議会の役割	33
3 計画の進行管理	33
(1) 計画の進捗管理	33
(2) 成果指標の設定	33
4 今後の検討課題	34
(1) 長屋及び共同住宅における対応	34
(2) 都市政策課題等との連動	34
5 大阪府空家等対策市町村連携協議会	34

参考資料

- 1 羽曳野市空家等対策協議会規則
- 2 羽曳野市空家等対策協議会委員名簿
- 3 策定の経緯
- 4 用語集



第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画の背景及び目的

わが国においては、終戦後しばらくは住宅数よりも世帯数の方が多い住宅供給不足が続いたことから、国が政策課題として住宅供給不足の解消に取り組み、その結果、昭和43年には総住宅数が総世帯数を上回り、数字の上では住宅供給不足は解消されました。

その後も、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、高齢者の単身世帯等の増加や既存住宅の老朽化の進行により、近年では空家の発生が問題となっています。

住宅・土地統計調査の結果から全国の空家の推移をみると、平成5年に約448万戸であったものが、平成25年には約820万戸に増加しており、今後、人口減少に加え、世帯減少も進むと見込まれる中、空家はますます増加すると考えられます。

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、国は空家問題の抜本的な解決策として、「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「法」という。）」を制定し、平成27年5月26日から完全施行しています。

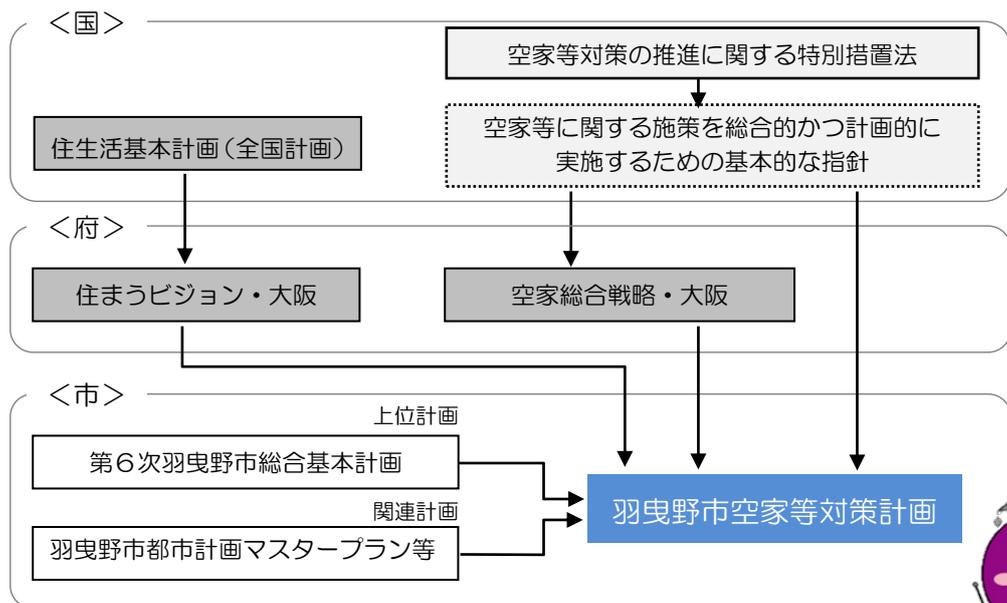
本法の中では、市町村の責務（第4条）として、「市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」としており、本市においても市及び関係団体等が一体となって、空家等の対策を総合的に推進するため、平成29年4月1日に、法第7条に基づく「羽曳野市空家等対策協議会」を設置し、「羽曳野市空家等対策計画」を策定することとしました。

本計画は、空家等対策の現状と課題、方針と対策などを示すものとして、市が今後、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。また、本計画は市民に向け公表することにより、市が取り組もうとしている空家等対策の内容の周知を図るとともに、所有者の空家等に対する意識を啓発し、地域全体で空家等の問題に取り組む重要性を共有する必要があります。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定による「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（大阪府住生活基本計画）」、また本市の「第6次羽曳野市総合基本計画」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」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。



3 計画の期間

本計画の計画期間は、「住宅・土地統計調査（総務省）」の実施年と整合を図るため、2018年度（平成30年度）から2025年度の8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) 対象とする地区

空家等は市内全域で発生する可能性があるため、本計画では、市内全域を対象とします。

(2) 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等は、法第2条第1項に規定する「空家等」を対象としますが、主に戸建住宅、全戸空室の長屋及び共同住宅について、空家等の管理状況等に応じて必要な対策を講じることとします。

なお、空家等の発生を抑制する観点から、居住中の住宅についても対象とします。本計画において取り扱う「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 (法第2条第1項)	○ 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で下記のもの ・ 建築物又はこれに附属する工作物 ・ 建築物の敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。） ※ 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
特定空家等 (法第2条第2項)	○ 空家等のなかでも特に下記の状態にあるもの ・ 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



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。

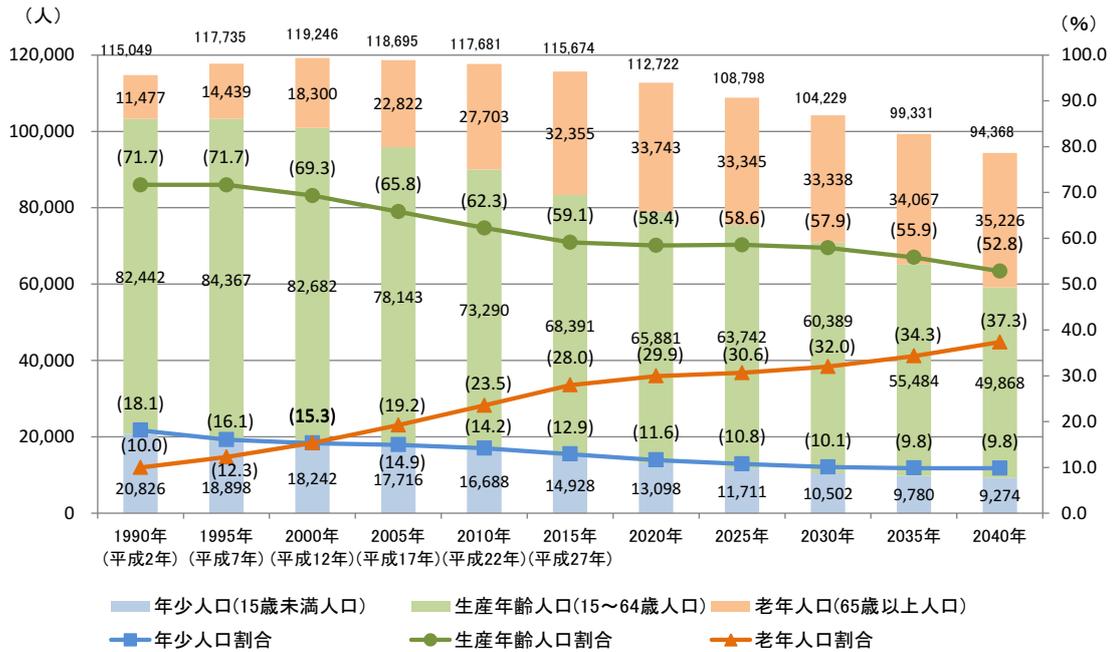


図 人口の推移と見通し

資料：平成22年までは国勢調査、平成27年以降は国立社会保障・人口問題研究所推計値

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。

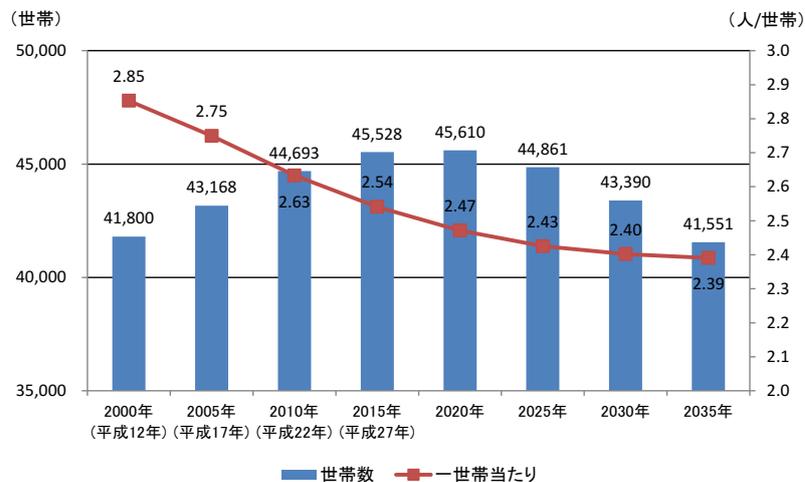


図 世帯数の推移と見通し

資料：平成22年までは国勢調査、平成27年以降は推計値※
※国立社会保障・人口問題研究所による大阪府推計値（世帯あたり人員予測値）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・土地統計調査によると、市内の住宅総数、空家数ともに増加傾向が続いており、平成25年時点での空家率は、全国平均13.5%、大阪府平均14.8%、羽曳野市で14.0%となっており、本市の空家数も増加の一途をたどっています。また、2033年には全国の空家率が30.4%となるとの見通し（民間の研究）も示されており、「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います。賃貸用の住宅は、長屋・共同住宅他の占める割合が98%と大部分となっており、その他住宅では一戸建てが74%を占めています。

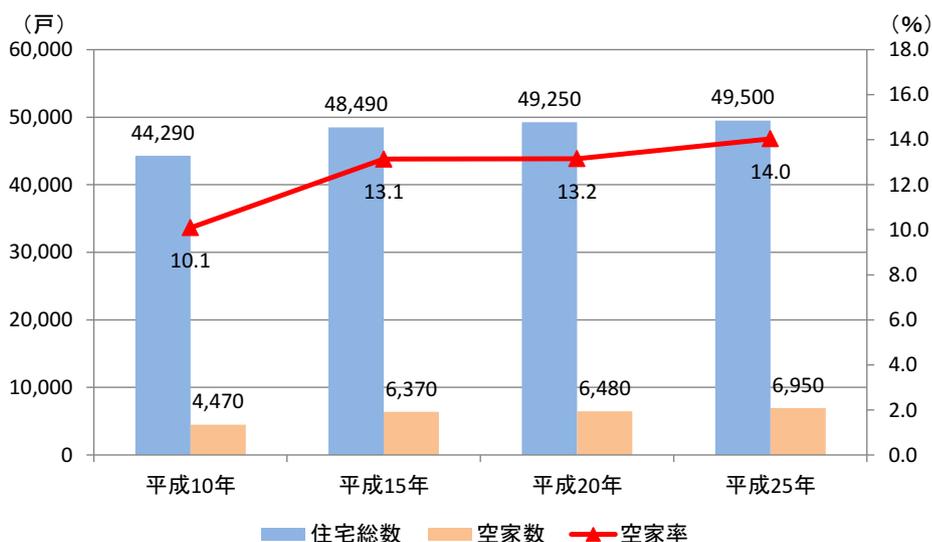


図 住宅総数、空家数の推移

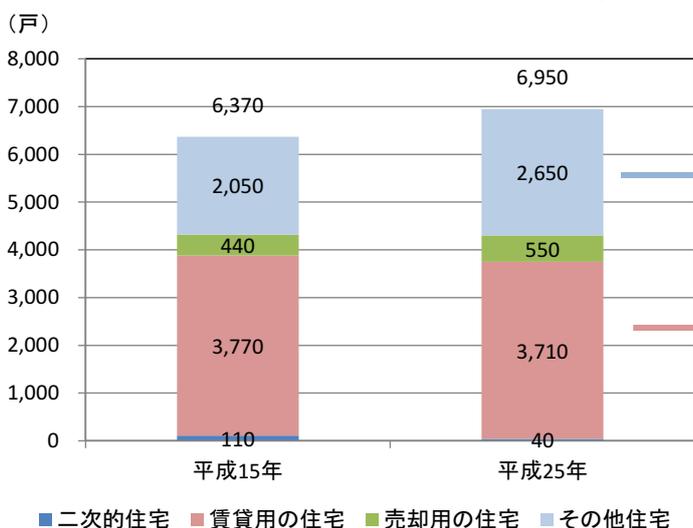


図 種類別空家数の推移

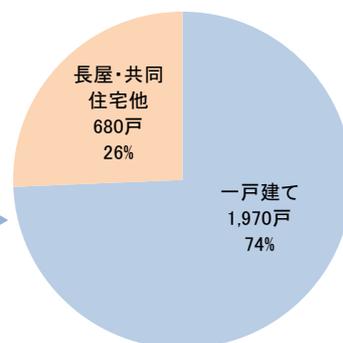


図 その他住宅の建て方別割合

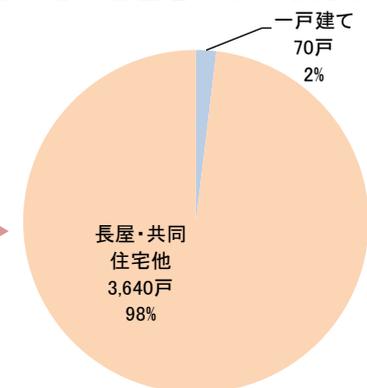


図 賃貸用住宅の建て方別割合

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。

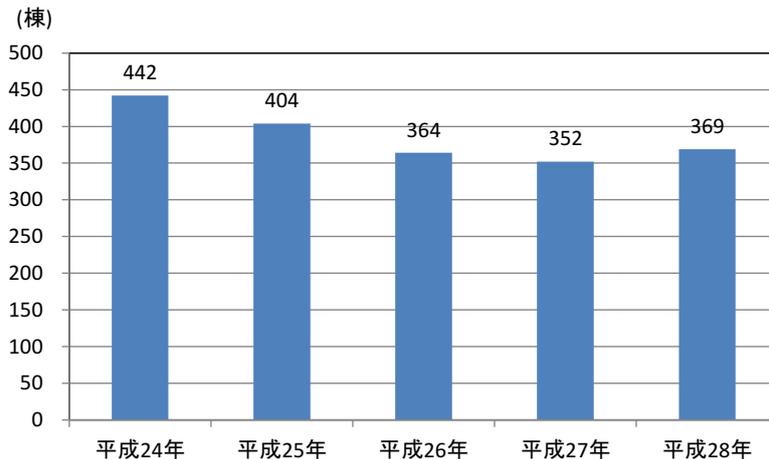


図 居住専用住宅の着工数の推移

資料：建築着工統計調査（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、全体の32%が建築基準法の改正で新耐震基準が導入された昭和56年以前に建築された住宅です。

国土交通省の住生活総合調査（平成25年）では、空家の3分の2（68.9%）が現在の耐震基準がなかった昭和56年以前の建物であることが分かっていることから、本市の32%を占める旧耐震基準の住宅についても相当数の空家が含まれていると推測されます。

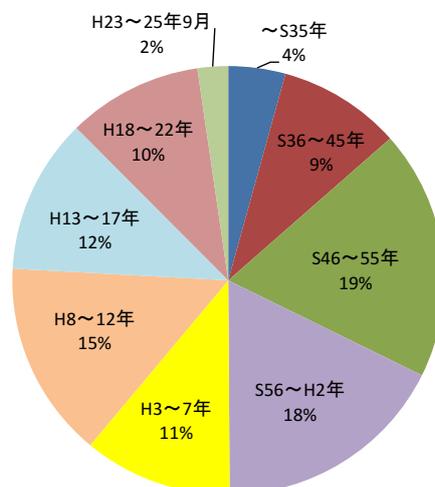


図 建築の時期別住宅数

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

水道閉栓データをもとに、空家等候補の抽出を行いました。全閉栓データから、閉栓時期が1年以上経過している住宅のデータを抽出し、水道閉栓データが持つ住所と地番図及び住宅地図が持つ住所をマッチングさせたものを候補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、及び市に市民等から情報提供のあった物件を対象に現地調査を行いました。

まず、表札の有無や電気メーターの作動状況などの確認に基づいて、「空家等判定調査」を行いました。その結果、空家や空家の可能性が高い物件について、建物の管理状況を把握するための「詳細調査」を実施しました。

○調査期間

- ・平成28年10月18日～平成28年11月30日

○空家等判定調査

- ・表札の有無、郵便受けの状態、電気メーターの稼働状況、ガスメーターの稼働状況、ガスボンベの設置状況、不動産会社等による売り・貸し看板の設置状況

○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）

②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のうち、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、損傷や劣化の程度に応じた点数付けを行い、点数の合計に応じてA～Dの4ランクに危険度を区分しました。

危険度判定表

調査項目	最高点	指標	点数
建物の傾斜 (i)	100	問題なし	0
		一部に傾斜が見られる	25
		全体的に傾斜している	50
		明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	100
屋根 (ii)	50	問題なし	0
		屋根ふき材の一部に剥落又はずれがある	15
		屋根ふき材に著しい剥落が見られる、軒裏が垂れ下がっている	25
		破損が著しい、穴が開いている	50
外壁 (iii)	25	問題なし	0
		ひび割れ・錆が発生しているが危険性はない	5
		仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が露出している	15
		仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が著しく露出している、穴が開いている	25
周囲への 影響度	—	問題なし	—
		屋根の落下・外壁の剥落の可能性有	(3倍)
		家屋または敷地等の不適切な管理による周辺生活環境悪化の可能性有(※1)	50
屋外階段 バルコニー	—	問題なし	—
		一部に腐食・破損・傾斜が見られる	—
		著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる(※2)	(外壁=25)
看板 給湯設備 屋上水槽	—	問題なし	—
		一部に腐食・破損・傾斜が見られる	—
		著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある(※2)	(外壁=25)

点数の合計(T)	「建物の傾斜」、「屋根」、「外壁」の各評点の合計(=(i)+(ii)+(iii))
----------	---

※1：※1 にチェックが入った場合のみ、(i)+(ii)+(iii)に50点をプラス。

※2：(外壁=25)⇒双方にチェックが入った場合のみ「外壁」を25点とする。複数条件が重なった場合、点数が高い方を採用。
(3倍)⇒「(ii)屋根」及び「(iii)外壁」の点数を3倍する。複数条件が重なった場合、点数が高い方を採用。

評価	内 容	点数の合計
A	【ほぼ修繕がほとんど必要ない】小規模の修繕により再利用が可能	0≦T<20
B	【改修工事により再利用が可能】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	20≦T<50
C	【老朽化が著しい】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	50≦T<100
D	【危険度が高く解体が必要】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	100≦T

※上記の基準は、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に、「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の判定基準とは異なるものです。

③所有者意向調査

現地調査の結果を受けて、空家等として判定された物件の所有者に対して、建物の状況や現在の管理状況、今後の利活用の以降などに関する意向調査を行いました。

④空家等のデータベース化

現地調査の結果、危険度判定、所有者意向調査の情報を、今後の空家等対策に活用するために、空家等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4,821件のうち、1,336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1,336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は45件（C判定31件、D判定14件）でした。

表 危険度判定結果

判定	内 容	空家等の件数 (割合)
A	ほぼ修繕が必要ない状態	1,203件 (90%)
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%)
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%)
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%)
空家等の合計		1,336件

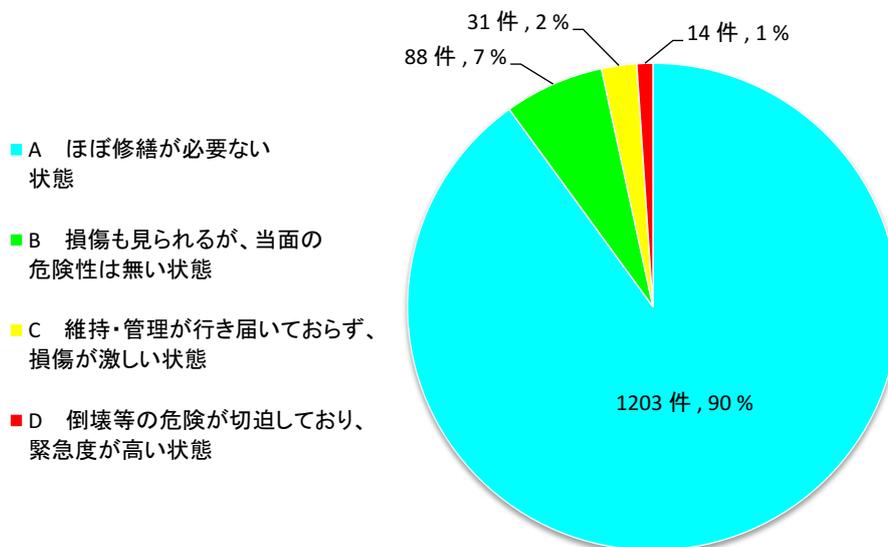


図 空家等の危険度判定結果内訳

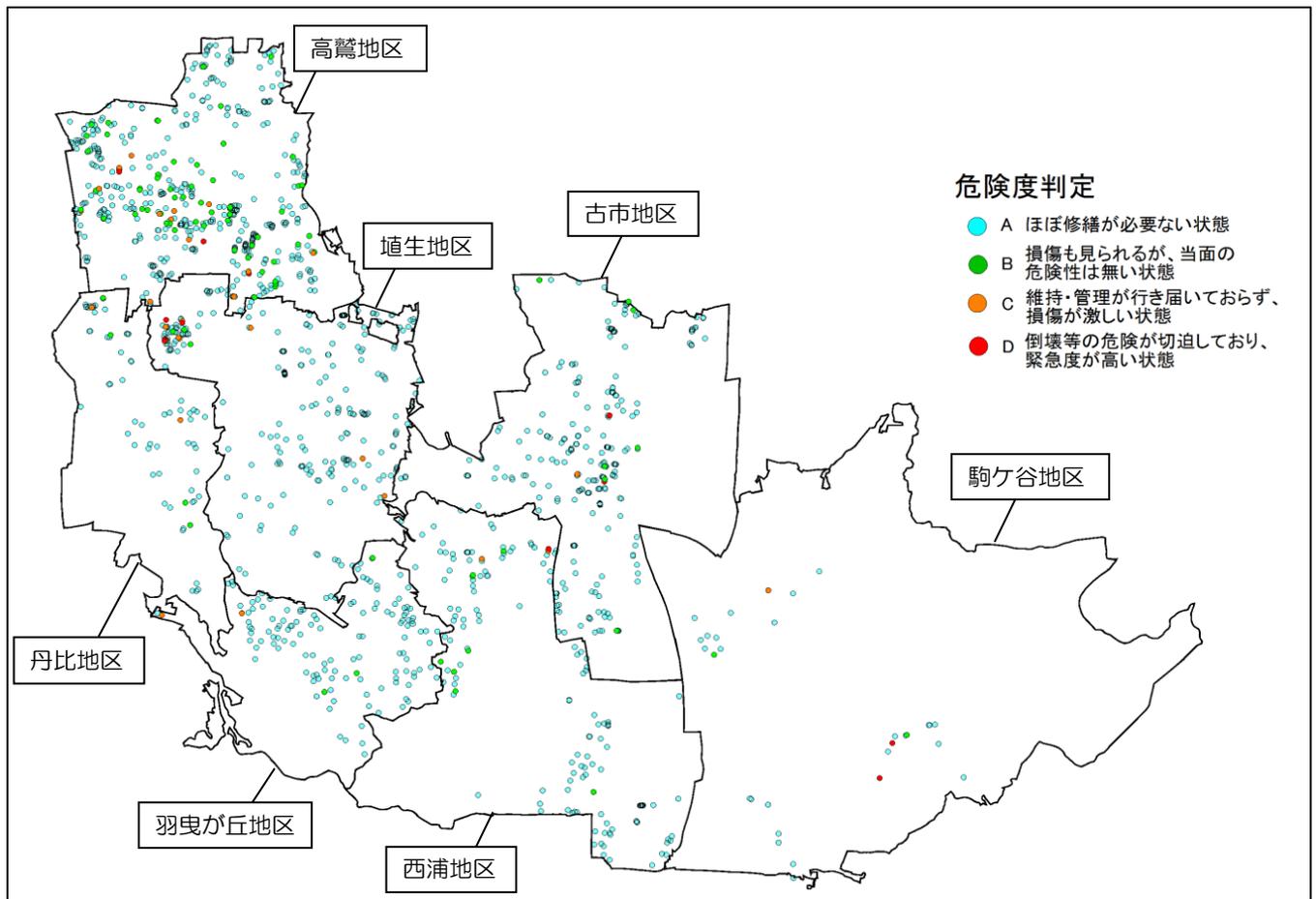


図 空家等の分布

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95%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、市街化区域と市街化調整区域で、大きな違いは見られません。

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	1,269 (95.0)	112.6 千人 (11.3)
市街化調整区域	67 (5.0)	5.0 千人 (13.4)
市計	1,336 (100.0)	117.6 千人 (11.4)

市街化区域人口は、都市計画年報より引用。(平成22年値)

②人口動向と空家等の分布

高齢化率(65歳以上人口の占める割合)や人口増減率と空家分布の関係は下図の通りで、危険度判定がCやDの比較的狀態の悪い空家は、高齢化率の高い地区や人口減少が激しい地区に多く見られます。

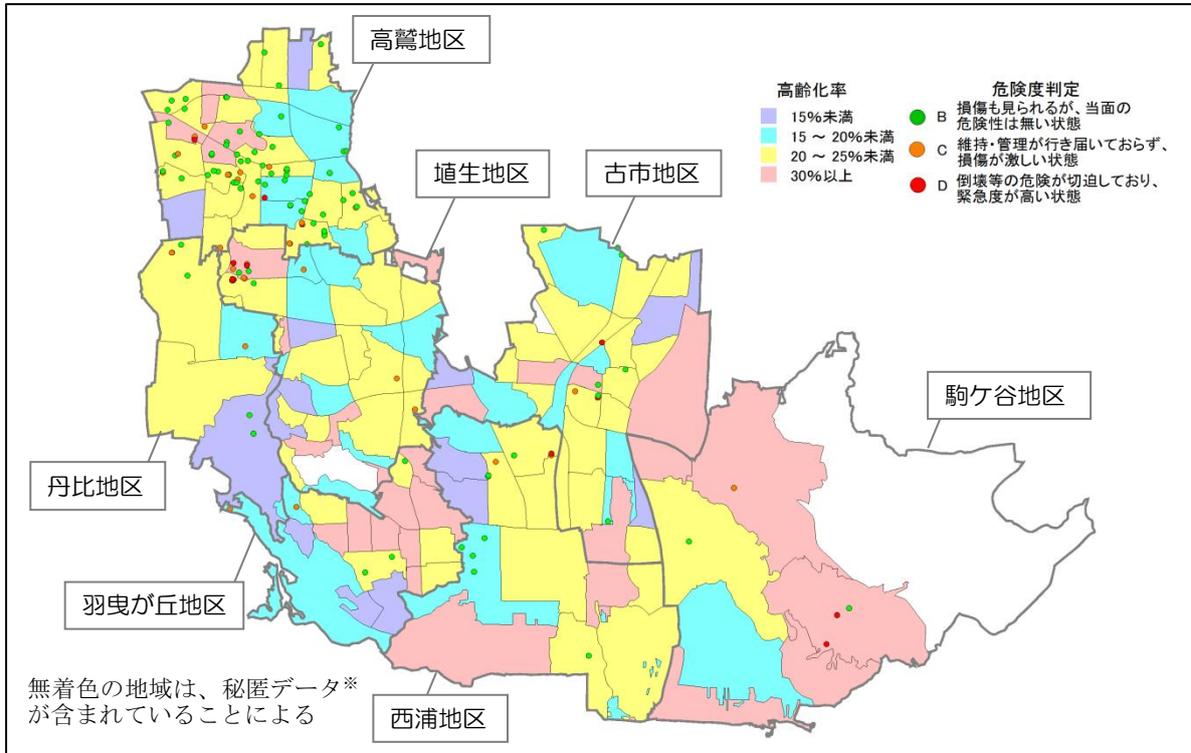


図 高齢化率と空家分布

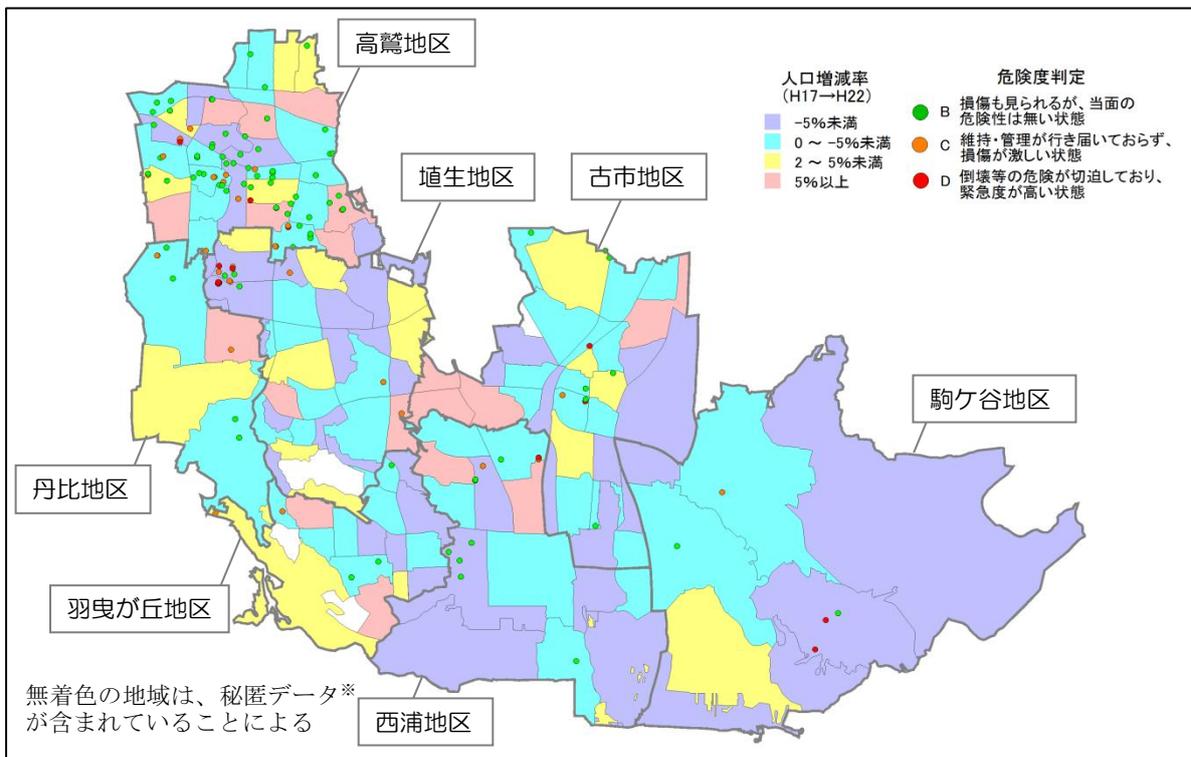


図 人口増減率と空家分布

※秘匿データとは、人口が極めて少ない地域の統計情報に関して、個人情報特定されないよう措置されたデータのこと

国勢調査小地域人口データを元に作成

③市街地形態と空家等の分布

市内の空家等のうち、68%が昭和45年 DID 区域内に分布しています。

中でも、B、C、D 判定の空家等は、昭和45年 DID 区域内及び隣接地での分布が多く、旧市街地での空家等が多く見られる状況です。

表 DID 区域内の空家状況

	A 判定	B 判定	C 判定	D 判定	総計
市全体	1,203	88	31	14	1,336
昭和45年 DID 内	804	71	24	9	908
全体に対する割合	66.8%	80.7%	77.4%	64.3%	68.0%

DID 区域：人口集中地区のことで、人口密度が 4,000 人/km² 以上の基本単位区が互いに隣接して人口が 5,000 人以上となる地区に設定される。

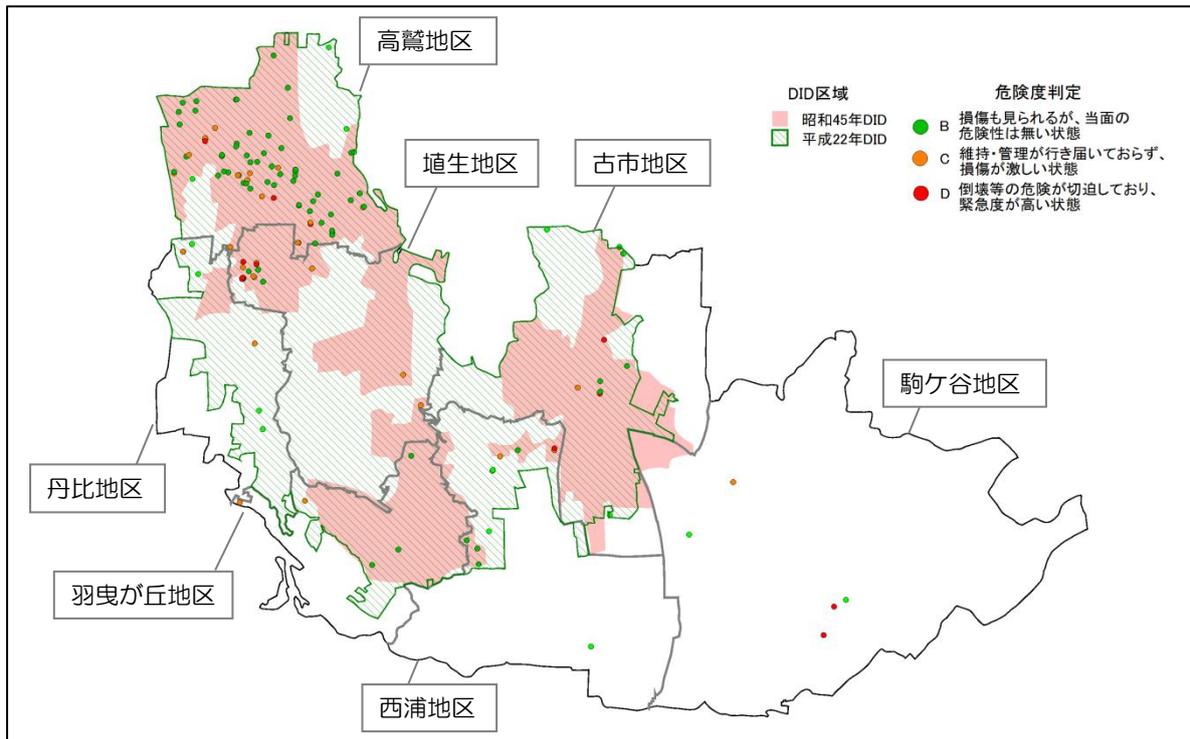


図 DID 区域と空家分布

④鉄道駅周辺の状況

市内にある5つの鉄道駅周辺の空家数は下表の通りです。

徒歩圏の目安とされている、駅から 800m 範囲内の空家数は、高鷲駅周辺が最も多く、次いで恵我ノ荘駅となっています。

表 鉄道駅から半径 800m 内の空家数

	A 判定	B 判定	C 判定	D 判定	計
恵我之荘駅	184	33	10	1	228
高鷲駅	202	38	6	2	248
古市駅	153	3	2	4	162
駒ヶ谷駅	17	1	1	0	19
上ノ太子駅	8	1	0	2	11

徒歩圏 800m は、「都市構造の評価に関するハンドブック（国交省）」を参考としている。

⑤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 481 件、次いで古市地区の 251 件、埴生地区の 247 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 2.71%なのに対し、最も高い高鷲地区の 3.39%から最も低い丹比地区の 1.81%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（C 判定 31 件、D 判定 14 件）が、空家全体の 3.37%に相当する 45 件確認されていますが、地区別に見ると、羽曳が丘地区の 0.74%から駒ヶ谷地区の 10.00%まで差異が見られ、空家の管理状態に関しては地区別のばらつきが大きいことが分かります。

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	135	1	4,428	3.05%	0.74%
駒ヶ谷地区	30	3	1,557	1.93%	10.00%
古市地区	251	3	9,685	2.59%	1.20%
高鷲地区	481	18	14,157	3.39%	3.74%
埴生地区	247	12	9,889	2.50%	4.86%
西浦地区	126	4	6,035	2.09%	3.17%
丹比地区	66	4	3,639	1.81%	6.06%
総計	1,336	45	49,390	2.71%	3.37%

世帯数は H28.12.31 現在

⑥空家等の現状まとめ

本市では、今後、長期にわたって人口・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、高鷲地区や古市地区、埴生地区などに多く分布していますが、老朽化が進んでいる建物は、市北西部の高鷲地区や埴生地区に集中しています。

これらの地区は、昭和 45 年時点で DID 区域になっており、比較的早くから都市化が進んでいる市街地であり、高齢化率も高くなっていますが、同じように高齢化率が高く昭和 45 年 DID 区域に含まれている地区であっても、例えば羽曳が丘地区のように、比較的状态の良い空家が多い地区も見られます。

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、高鷲地区などは狭隘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

○調査期間

- ・ 配布回収：郵送配布・郵送回収調査法
- ・ 調査期間：平成 28 年 12 月 22 日～平成 29 年 3 月 2 日

○調査対象

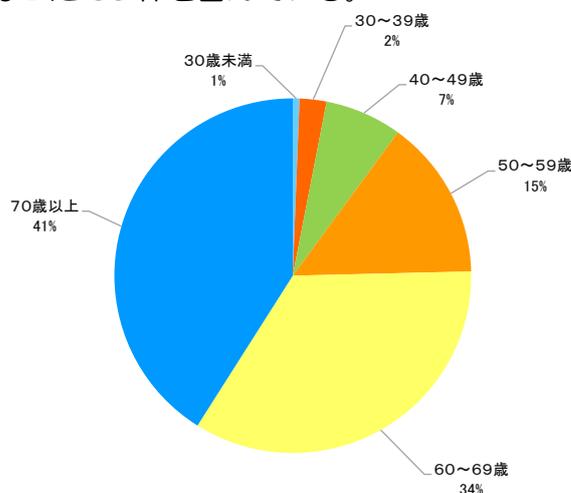
- ・ 空家実態調査の結果、空家の可能性があると判断された建物所有者
- ・ 配布数：909 件※
- ・ 回収数：450 件（回収率 49.5%）

※配布数には宛先不明のため未配達となった 69 件を含んでいる。

2) 結果概要

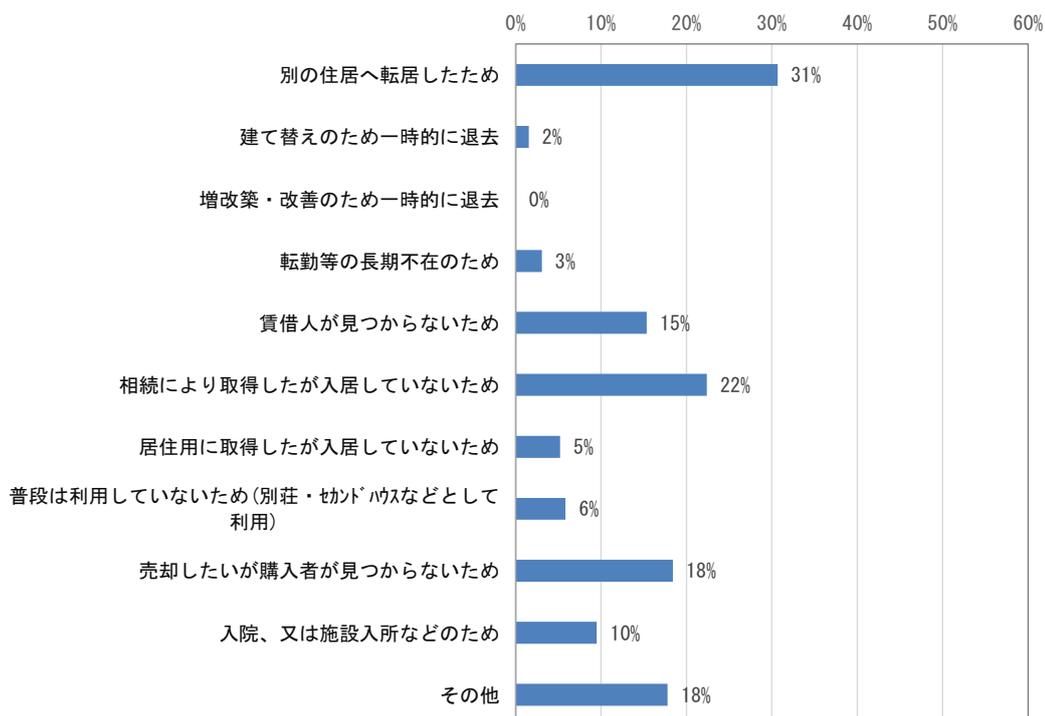
○所有者の年齢

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。



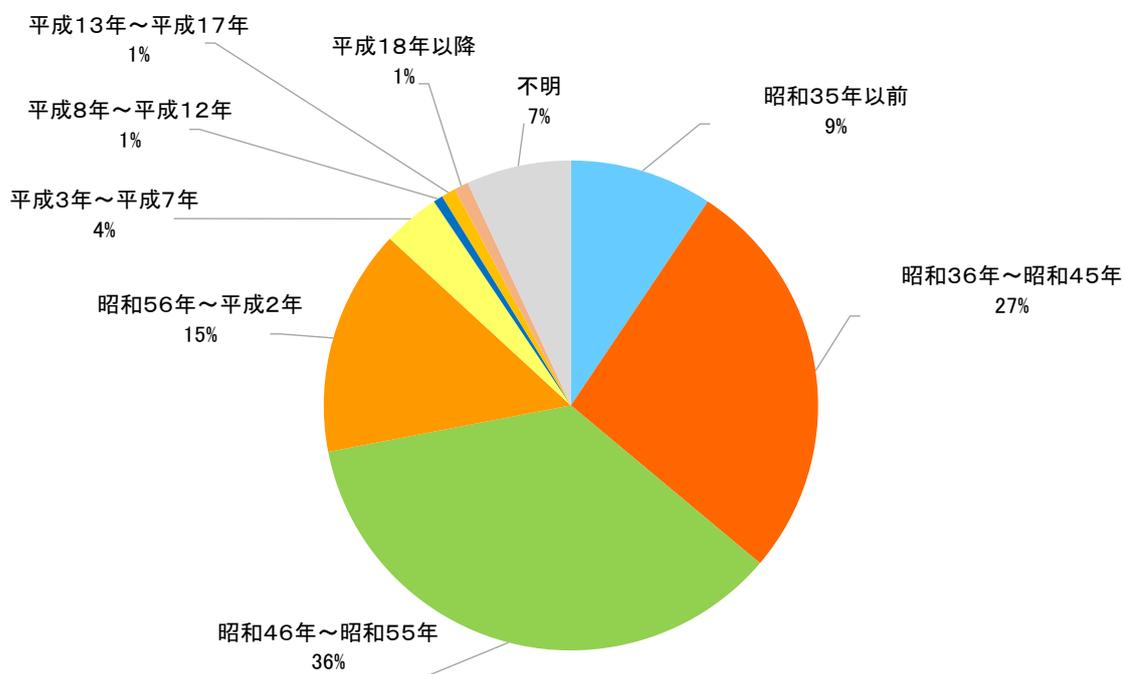
○空家となった理由（※複数回答）

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。



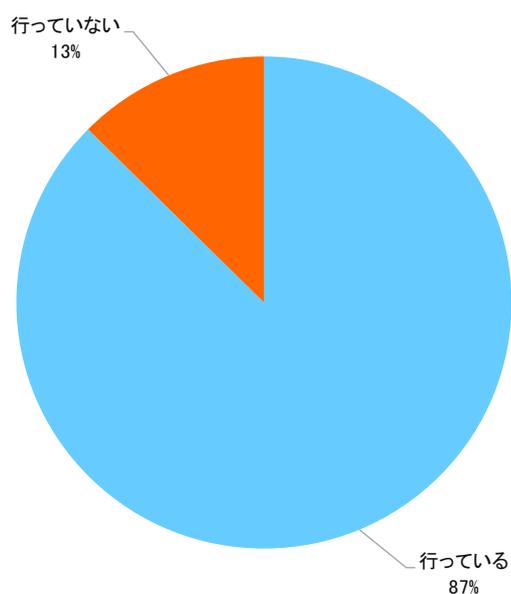
○建物の建築時期

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。



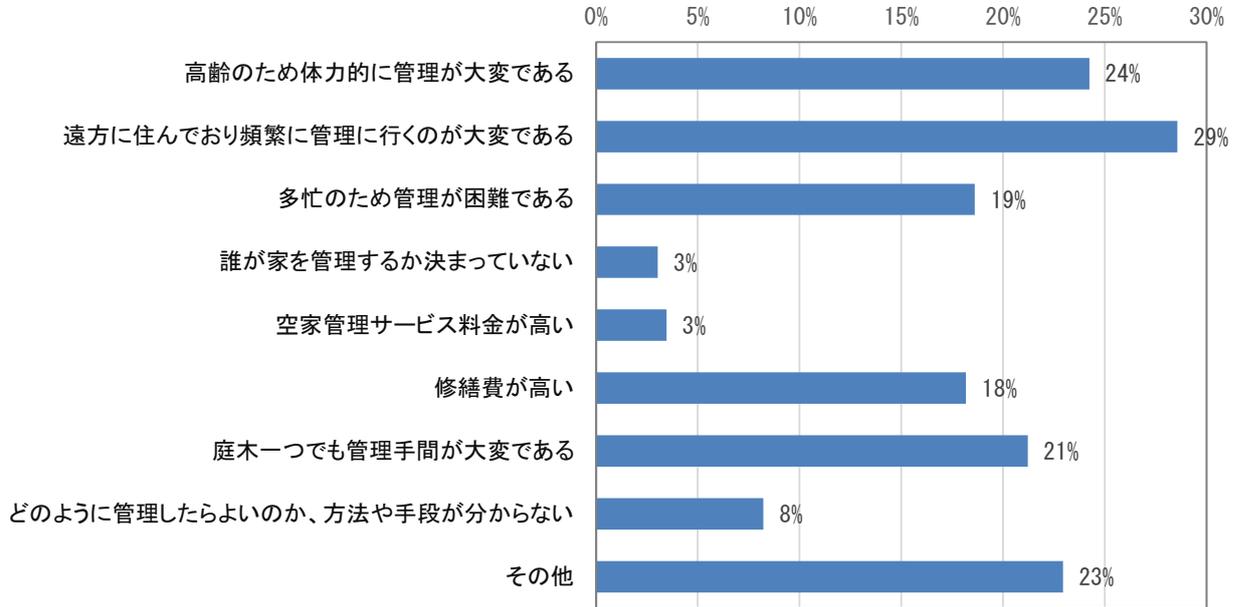
○維持管理の有無

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。



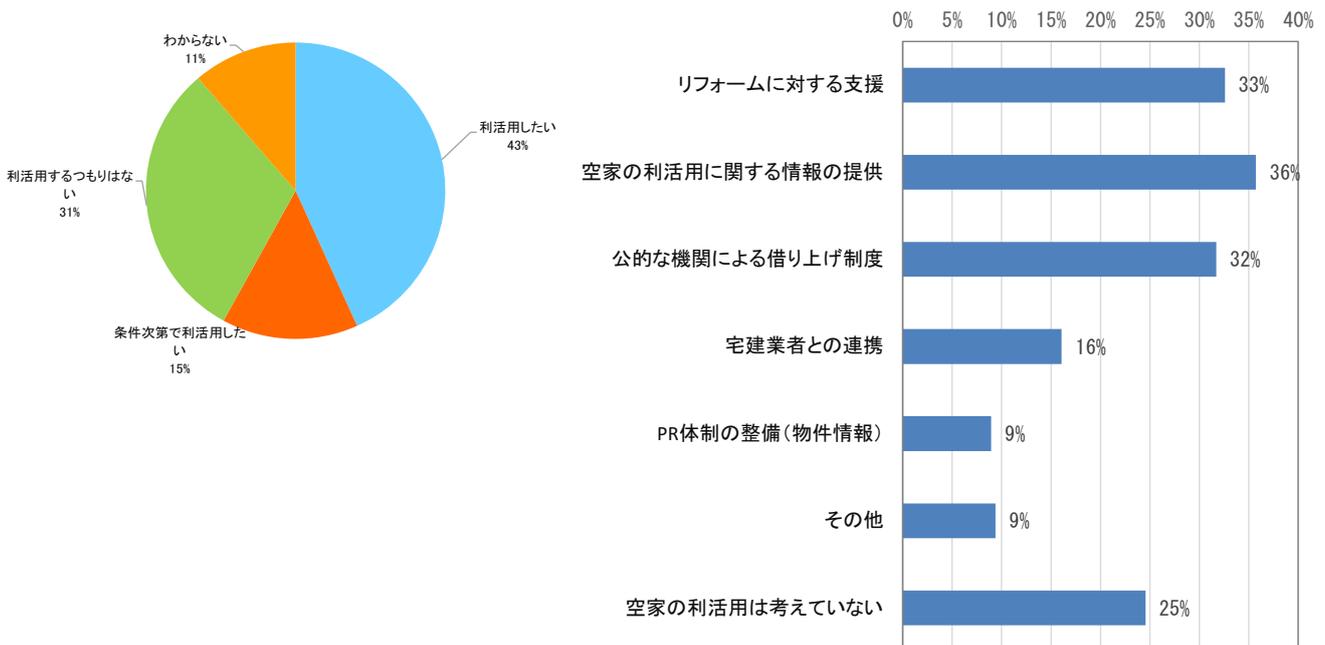
○維持管理上の問題点（※複数回答）

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ます。

したがって、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增加することが危惧されます。

したがって、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。特定空家等の判断の基準については、周辺の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、課題の解消に配慮す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。

第3章 空家等対策の基本方針と施策の展開

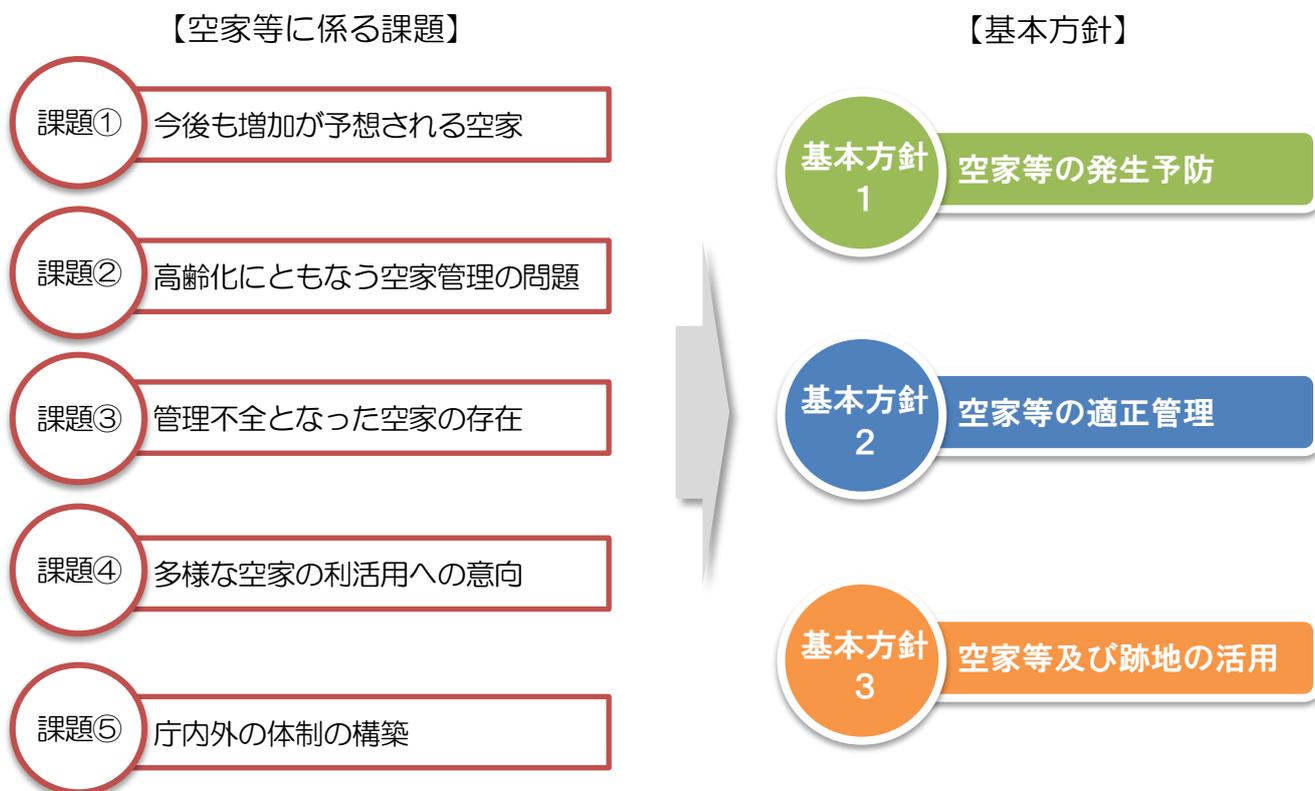
1 基本方針

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。

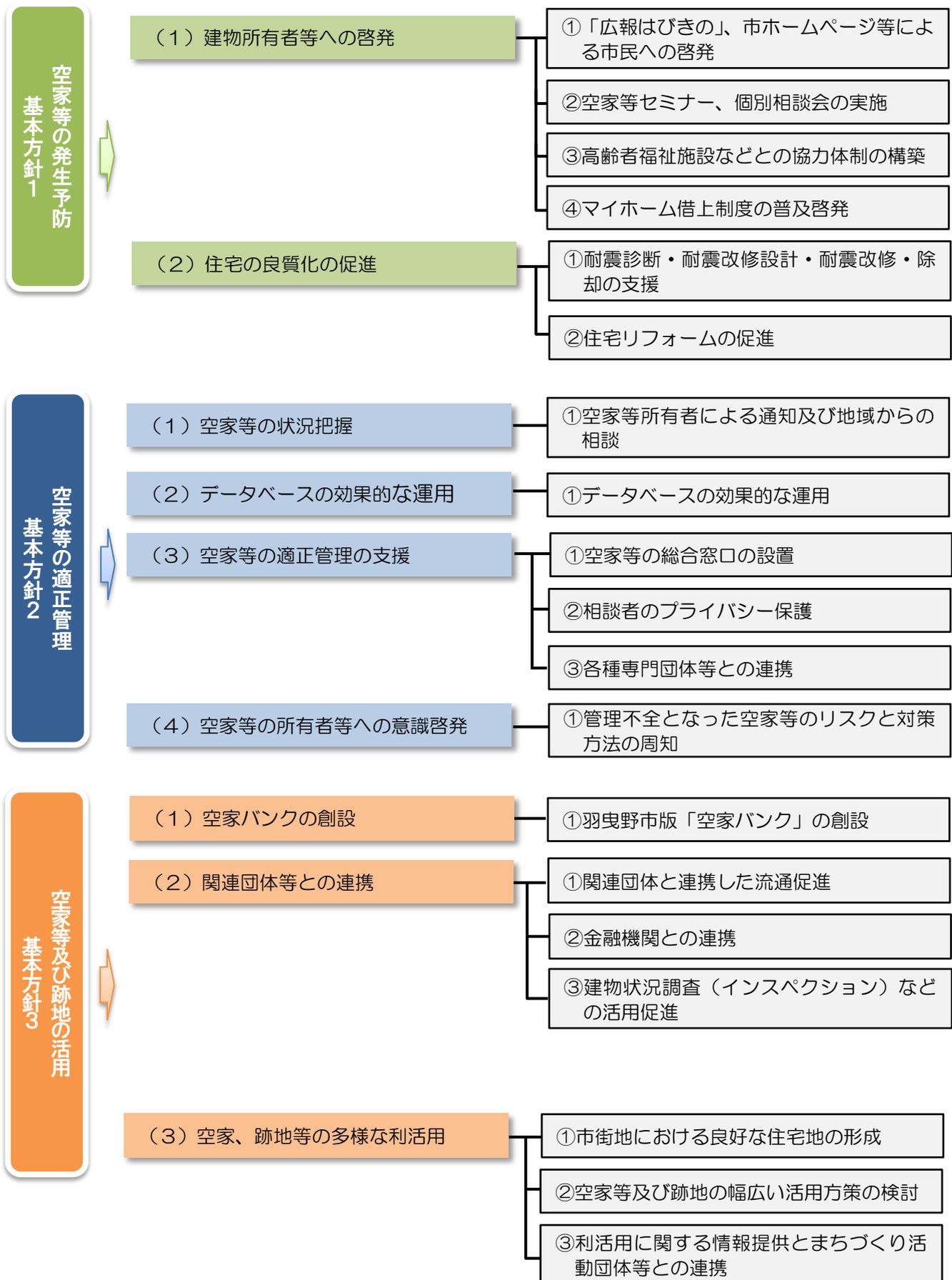
空家等の一義的な管理責任は所有者等であり、自らの責任により適切に対処しなければなりません。しかし種々の理由により空家等の管理が不十分となれば、地域住民の生活に悪影響を及ぼすなどの問題が発生します。このような問題に対して、地域住民、空家等の所有者等、そして市にとっても望ましい解決の方向を探ることが必要です。

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



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、納税通知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障するもので、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。

（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約3割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 年度に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、維持管理の方法や新たに創設する「空家バンク制度」や「大阪の住まい活性化フォーラム」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

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ています。

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設置

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「羽曳野市個人情報保護条例」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。

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) 空家バンクの創設

①羽曳野市版「空家バンク」の創設

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』を創設し、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。

(2) 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、「大阪の住まい活性化フォーラム」登録団体等と連携し、リフォーム等による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」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

空家バンク、リフォーム、解体、耐震改修など資金ニーズに応えるため、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）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。

（3）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。

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住宅の良質化の促進

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、セミナーや公共施設等へのパンフレット配置等を実施し、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早期に空家等の総合窓口の設置を進め、わかりやすい窓口案内の充実を図ります。

③「空家バンク」の創設

中古・賃貸住宅等の流通促進を図ることで、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」の早期の創設と移住者の定住を図ります。

第4章 特定空家等への対応

1 特定空家等への対応方針

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。

「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、法14条第1項に基づく助言や指導を十分に行っても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、特定空家等の状態の解消を図ります。

2 特定空家等の定義等

特定空家等とは、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ています。また、国が法第14条第14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 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「特定空家等の判定基準」を設けます。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「羽曳野市特定空家等判定委員会（仮称）」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、本市が特定空家等を総合的に判定します。

【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"> ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している（1/20 超の傾斜が認められる）
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"> ・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 ・基礎と土台にずれが発生している
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"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している ・柱とはりにずれが発生している
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"> ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・軒の裏板、たる木等が腐朽している ・軒が垂れ下がっている ・雨樋が垂れ下がっている
イ 外壁
<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている ・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 ・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
ウ 看板、給湯設備、屋上水槽等
<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している
エ 屋外階段又はバルコニー
<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している ・屋外階段、バルコニーが傾斜している
オ 門又は塀
<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている ・門、塀が傾斜している

■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"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している ・水抜き穴の詰まりが生じている ・ひび割れが発生している

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

※特定空家等の判定は、「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、特定空家等に判定されるものではありません。

4 特定空家等に対する措置の実施方針

「特定空家等」と判定された空家等は、除却、修繕、立木竹の伐採そのた周辺の生活環境の保全を図るため法第14条に基づき「特定空家等に対する措置」を実施します。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

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。

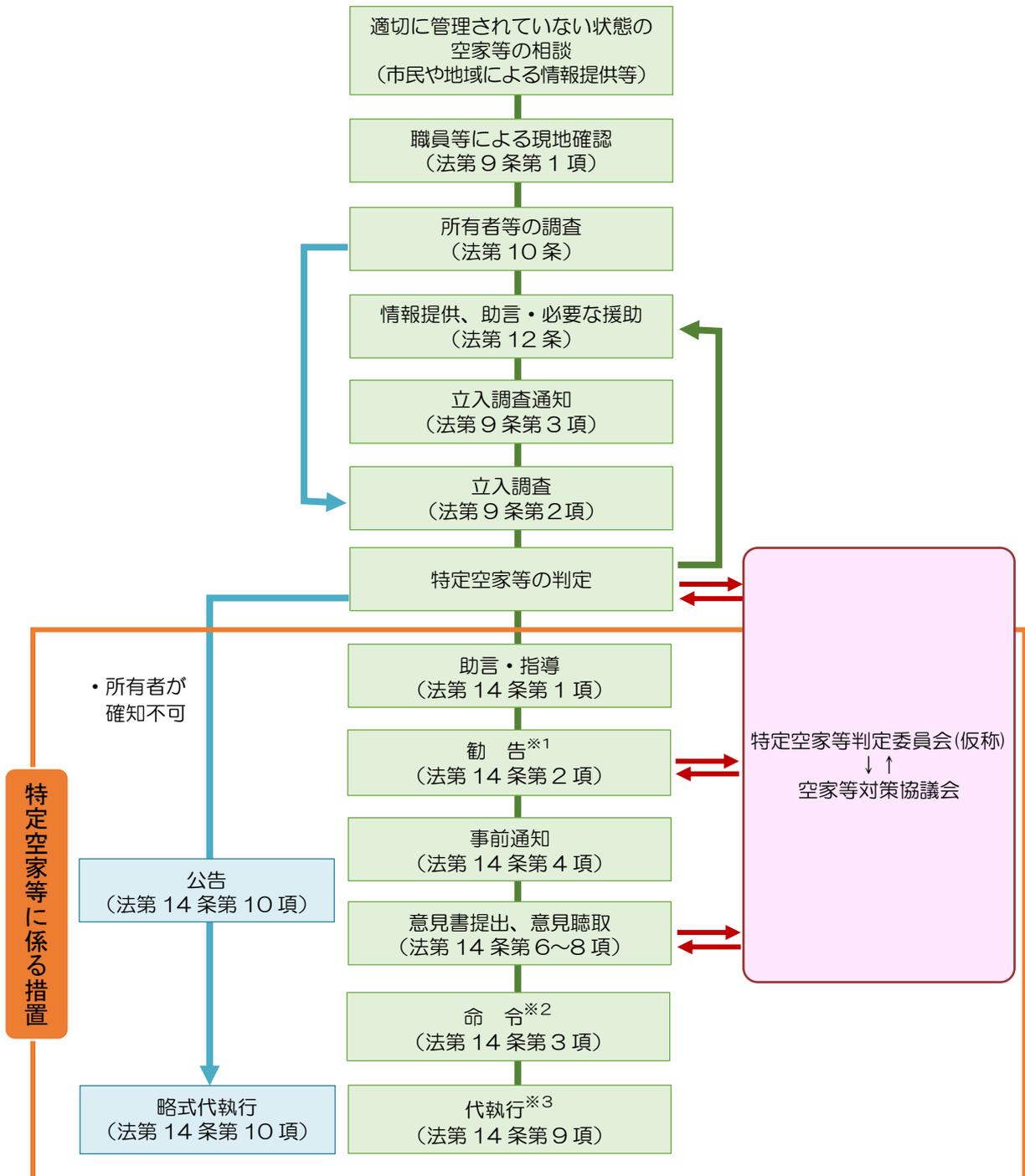
助言・指導によっても管理不全な状態が改善されない場合、勧告を行い、固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例を解除することで税制上の優遇をなくし、自主的な改善への取組を促します。

（2）特定空家等の所有者に対する命令及び代執行

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。

5 特定空家等の措置までの流れ

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。

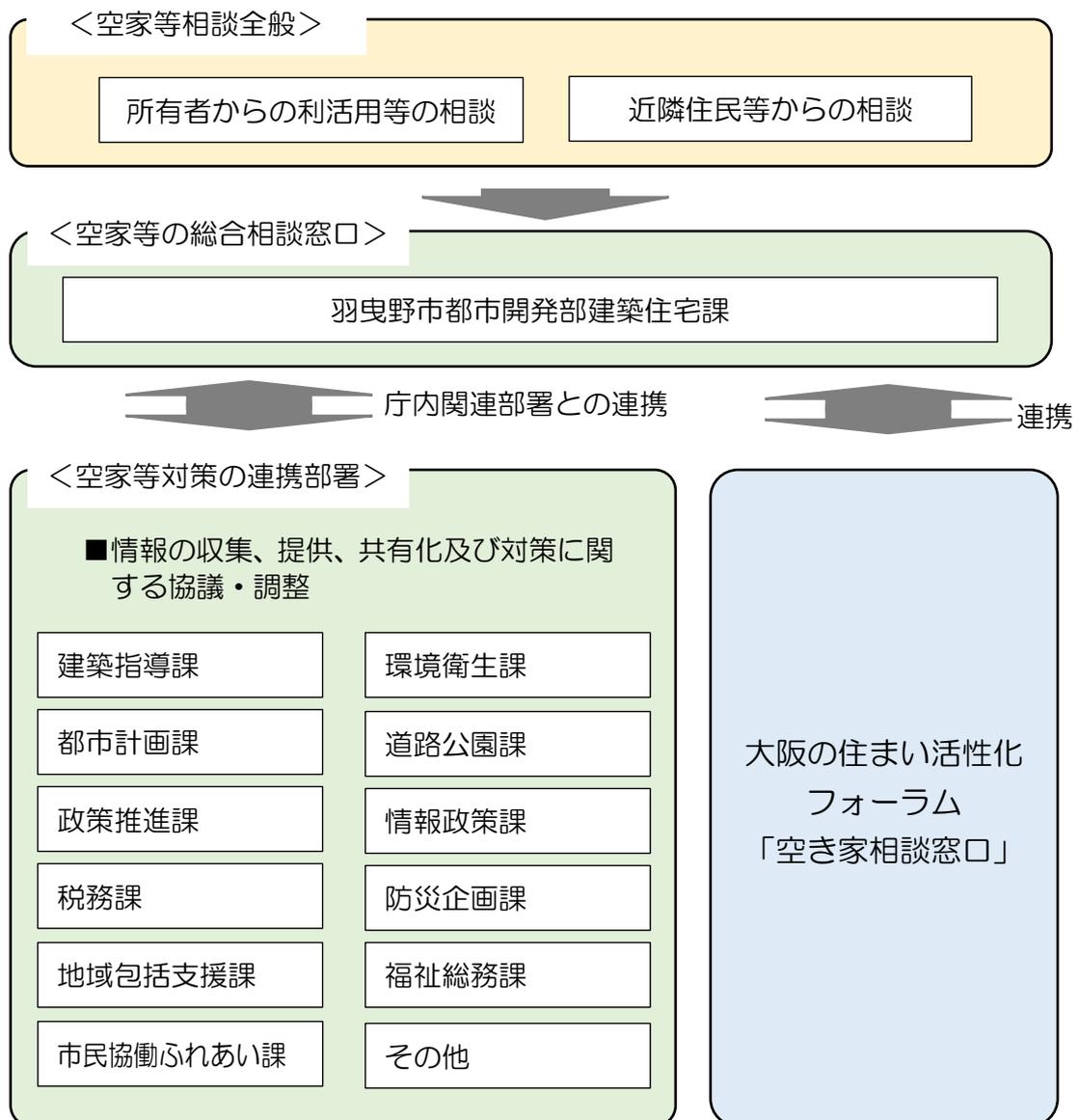


- ※1 ・勧告を行ったとき固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例を解除
- ※2 ・正当な理由なく勧告に係る措置をしないとき命令を措置
- ※3 ・命令を履行しないとき、履行が十分でないとき代執行を措置

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、「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、法第7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、意見を聴取します。

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

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^{※1}の空家数

・1,970戸(2013年(平成25年)) →2025年に約3,500戸と推計^{※2}される数を約2,500戸程度^{※3}に抑えます。

※1 住宅・土地統計調査による分類

※2 民間機関による空家予測を基に設定

※3 住生活基本計画(全国計画)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) 長屋及び共同住宅における対応

空家等対策特別措置法における「空家等」は「建築物等」を対象としており、一棟全体でひとつの「建築物等」としてしています。すなわち、長屋や共同住宅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長屋や共同住宅で空き住戸の割合が増加すると予想され、管理状態の悪化した長屋や共同住宅が発生する可能性も考慮し、本計画の改定に合わせて長屋及び共同住宅の対応を検討します。

(2) 都市政策課題等との連動

市内の空家等は、高鷲地区や古市地区、埴生地区などに多く分布していますが、老朽化が進んでいる建物は、市北西部の高鷲地区や埴生地区に集中しています。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めます。



參考資料

1 羽曳野市空家等対策協議会規則

羽曳野市空家等対策協議会規則

平成 29 年 3 月 31 日

羽曳野市規則第 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)第 6 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) 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。

(関係者の出席)

第 7 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。

(報酬)

第 8 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 9 条 協議会の庶務は、建築住宅課において行う。

(その他)

第 10 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。

2 空家等対策協議会委員名簿

空家等対策協議会委員名簿

- ・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」の作成に関する協議、特定空家の調査方針、措置方針に関する協議など専門的、多面的で幅広い分野からの視点で議論しながら計画を策定するための組織

- ・メンバー構成
 1. 関西学院大学総合政策部 清水 陽子
 2. 大阪市立大学大学院 生田 英輔
 3. 大阪弁護士会 鈴木 興治
 4. 大阪司法書士会 赤嶺 和弘
 5. 大阪建築士事務所協会 山本 隆明
大伴 弘昭（第3回協議会まで）
 6. 大阪府宅地建物取引業協会 小池 博
 7. 大阪土地家屋調査士会 山田 勝彦
 8. 羽曳野市連合区長会 中川 哲男
 9. 羽曳野市議会議員代表 金銅 宏親
外園 康裕（第3回協議会まで）
 10. 羽曳野市社会福祉協議会 塩野 良一
 11. 羽曳野市 副市長 樽井 市治

3 計画策定の経緯

(1) 計画策定の経緯

年月日	策定の経緯	内 容
H29. 5. 30	第 1 回羽曳野市空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none">・ 委嘱状の交付・ 会長・副会長の選出・ 羽曳野市における空家の現状と取組状況について・ 空家等実態調査について・ 空家等対策計画の方針案について
H29. 8. 3	第 2 回羽曳野市空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none">・ 羽曳野市空家等対策計画（骨子案）について
H29. 9. 26	第 3 回羽曳野市空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等対策計画の素案について
H29. 11. 28	第 4 回羽曳野市空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等対策計画のパブリックコメント案について
H29. 12. 26 ～H30. 1. 25	パブリックコメント	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等対策計画素案に対するパブリックコメント
H30. 2. 26	第 5 回羽曳野市空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等対策計画の案について

4 用語集

【あ行】

空家総合戦略・大阪

今後3年間で大阪府内の空家対策を戦略的かつ集中的に進めるための具体的な取組を示す計画のこと。(平成28年12月策定)

空家バンク

市内の空家・空地の所有者が情報を登録し、市内に住んでみたいという利用希望者に空家・空地の情報を提供する取組のこと。

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)

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。

その他の住宅

人が住んでいない住宅で、転勤や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 6 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。(平成 28 年 3 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。

賃貸又は売却用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸や売却のために空家になっている住宅のこと。

DID 区域

人口集中地区のことで、人口密度が 4,000 人/km² 以上の基本単位区が互いに隣接して人口が 5,000 人以上となる地区に設定される。

【な行】

二次的住宅

ふだん人は住んでいないが、何らかの目的で使用される住宅のこと。週末や休暇に保養などの目的で使用される別荘や、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに利用する住宅などが該当する。

【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。(平成 28 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

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