

守口市空家等対策計画 概要版

守口市空家等対策計画策定の必要性について

- ・全国的な人口減少など社会的要因により、空家が増加し、管理不全な空家に対する規制として、平成 27 年度に「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。）」が施行されました。
- ・空家等（空家法第 2 条第 1 項に規定する空家等、以下同じ）の管理については、空家法第 3 条により、まずはその所有者等（管理人含む）が自らの責任で適切に管理することが前提となります。
- ・しかしながら、経済的な事情など様々な理由で、所有者等が空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合もあります。そのような場合、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、空家法第 4 条に基づき、住民に最も身近な行政主体である市町村が、周辺に悪影響を及ぼす空家等に対する措置、空家等及び除却後の跡地の有効活用などに取り組むよう努めることとなります。
- ・本市では、今後空家等の増加によりもたらされる問題が一層深刻化することが懸念され、また市民の安全で快適な暮らしを維持するためにも空家等の問題に早急に対策を講じる必要があることから、**空家法第 6 条に基づき「守口市空家等対策計画」を策定するものです。**

守口市の空家調査結果について

住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）について

- ・住宅・土地統計調査の結果、本市の空家率（住宅総数に占める空家数の割合）は下表のとおりとなっています。

調査年	守口市調査結果			空家率平均	
	住宅総数（戸）	空家数（戸）	空家率	大阪府	全国
平成 10 年	69,830	9,550	13.7%	13.0%	11.5%
平成 15 年	70,490	10,200	14.5%	14.6%	12.2%
平成 20 年	74,320	11,610	15.6%	14.4%	13.1%
平成 25 年	78,280	12,250	15.6%	14.8%	13.5%

空き家等実態調査について

- ・本市では平成 28 年度に空き家等実態調査（以下「実態調査」という。）を実施しました。結果については下表のとおりです。

空家	居住中(使用中)	滅失・調査不可	不明	合計
1,570	2,018	206	710	4,504

- ・「居住中」・・・外観調査から居住中と判断
- ・「滅失・調査不可」・・・調査物件が存在しない等
- ・「不明」・・・外観調査から判定不可

- ・空家と判定された建物のうち、住居の建て方別の内訳は下表のとおりです。

戸建	長屋(全戸空家)	長屋(一部空家)	共同住宅等	合計
579	71	898	22	1,570

- ・戸建・・・36.9%
- ・長屋（全戸空家）・・・4.5%
- ・長屋（一部空家）・・・57.2%
- ・共同住宅等・・・1.4%

- ・本計画の対象は下記の 672 戸の空家となります。

※一部空家の長屋は本計画の対象外ですが、有効な対策を検討していきます。

戸建	長屋(全戸空家)	共同住宅等	合計
579	71	22	672

- ・空家の管理状態についての総合判定結果は下表のとおりです。

A（概ね良好）	B（若干の損傷あり）	C（要注意）	合計
721	805	44	1,570

- ・A 判定・・・45.9%
- ・B 判定・・・51.3%
- ・C 判定・・・2.8%

※建物用途別などその他の結果については、計画本編をご確認ください。

守口市の空家等対策の課題について

守口市域における空家の分布について

・実態調査の結果、本市域全体に空家が広がっています。（計画本編別添 4 参照）

空家の発生要因について

・空家の発生要因として、主に以下のようなことが考えられます。

空家となった理由	○所有者等が亡くなった後、居住する人がいない ○買い手がいない ○借り手がいない ○所有者等が入院中又は施設に入所中で居住する人がいない
空家のまま所有している理由	○解体にかかる費用負担が大きい ○土地の価格が低い ○荷物が置いたまま ○相続手続きが済んでいない ○他人に貸すことに抵抗がある ○どこに相談すれば良いか分からない

その他、「中古住宅が適正に評価されない住宅市場の傾向」など多くの要因が考えられます。

守口市の空家等対策の課題について

・これらの調査結果などから守口市の空家等対策の課題として、以下の 3 つが考えられます。

①所有者等の適正管理意識の低さ ②空家等の流通・活用が進んでいない ③管理不全な空家等に対する対応

空家等対策の基本的な方針及び施策などについて

空家等対策の基本的な方針および施策について

・以上の調査結果および課題から、本市の空家等対策の方針及び施策を以下のとおり定めます。

（1）所有者等による適正管理の普及啓発

・実態調査の結果から、本市の空家と判定された建物のうち、管理不全であるものが半数以上を占めています。本市ではこのような空家等の解消や発生の予防のため、下記の施策を検討します。

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| ○空家等管理セミナー、相談会などの開催 | ○空家等の適正管理に係る意識啓発文書の送付 |
| ○パンフレットの作成、市ホームページでの情報発信 | ○空家等見守りサポートの活用 |

（2）空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

・本市では、空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「跡地」という。）を地域資源として捉えて、所有者等の意向を踏まえながら活用可能な空家等や跡地の情報を把握し、利活用に取り組むため、下記の施策を検討します。

- | | |
|---|----------------|
| ○空家バンク制度の創設 | ○インスペクションの普及啓発 |
| ○一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）による「マイホーム借上げ制度」の普及促進（当該機構 HP 参照） | |

（3）空家等の除却の促進

・実態調査から管理不全な空家等のうち、特に管理状態が悪い空家等もあります。管理不全で危険な状態の空家等については、所有者等に対応を促すとともに、周辺環境への影響から本市が何らかの対応や支援を行わなければならない場合があります。本市ではそのような管理不全で危険な空家等に対処するため、下記の施策を検討します。

- | | |
|-------------------|--------------------|
| ○特定空家等に対する法的措置の推進 | ○老朽危険な空家等についての意識啓発 |
|-------------------|--------------------|

対象とする地区について

・実態調査の結果、空家は市域全体に存在していることから、空家等対策の対象とする地区は、本市全域とします。

対象とする空家等の種類について

・空家法に基づく本計画で対象とする空家等は空家法第 2 条第 1 項の「空家等」とします。また、その対象には含まれない一部空家の長屋などについても、住民などからの相談に対応し、建築基準法などの法令に基づき適正管理などの指導・助言を行っていきます。

計画期間について

・計画期間については、平成 30 年度（2018 年度）から平成 34 年度（2022 年度）までの 5 カ年とします。なお、各種施策の実施による効果や社会状況の変化、国及び大阪府などの政策の動向などに合わせ、柔軟な見直しを適宜行っていきます。

空家等の調査及び特定空家等に対する措置について

管理不全の空家等に対する相談への対応について

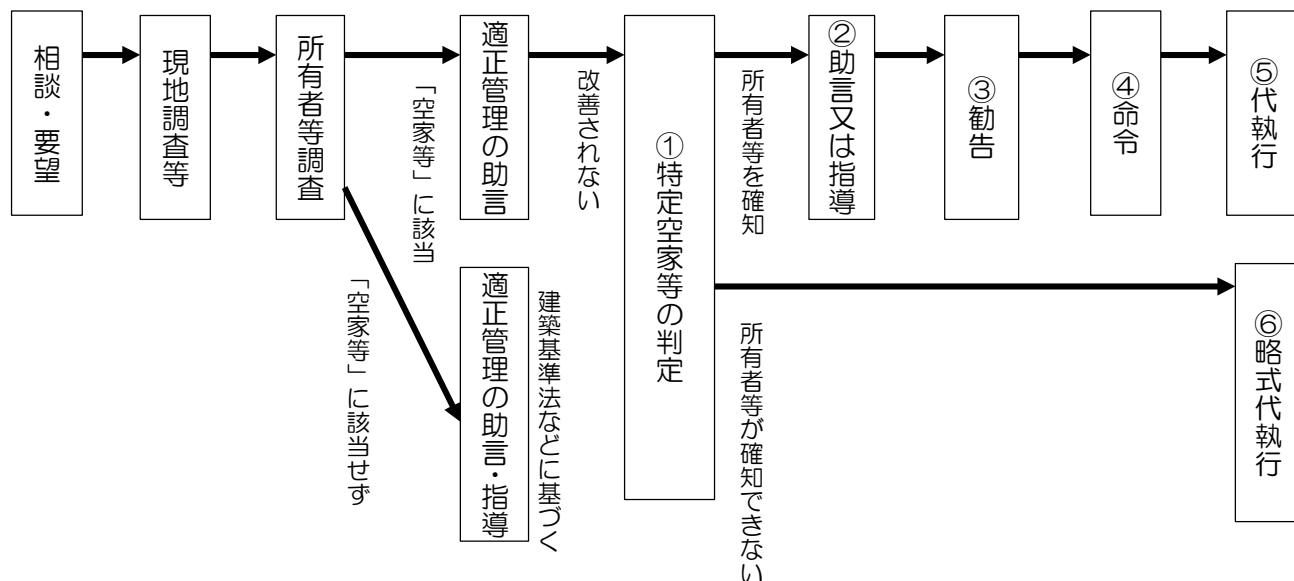
・空家等に対する相談の受付窓口は、ワンストップサービスを図る点から、都市整備部住宅まちづくり課とします。

空家の所有者等からの相談への対応について

・空家等の所有者等からの相談窓口についても、都市整備部住宅まちづくり課とします。なお、「大阪の住まい活性化フォーラム」などと連携し、相談内容に応じ適切な受付窓口を案内します。

空家等の調査及び措置について

・市民などから相談のあった空家等と思われる建物の調査及び措置については、下記のとおりとします。



① 特定空家等の判断基準について

管理不全な空家等が特定空家等に該当するかどうか、措置を講ずるか否かは、空家法第9条第2項に規定される立入調査（計画本編P22の図2立入調査員証を提示）を必要に応じ実施した上で、大阪府の「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」に基づく「特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表（計画本編別添3）」を使用し、必要に応じ学識経験者、関係機関などの意見を聞き、判断を行っていきます。

② 特定空家等への助言又は指導（空家法第14条第1項）について

特定空家等として認定されたものについては、当該特定空家等の所有者等に対する助言又は指導により、所有者等が自らの意思によって改善することを促します。なお助言又は指導、勧告、命令についてはいずれも書面で行うこととします。

③ 特定空家等への勧告（空家法第14条第2項）について

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、必要な措置をとることを勧告します。また、勧告を行った場合、固定資産税等の賦課期日（毎年1月1日）までに勧告に対する必要な措置が講じられない当該特定空家等の敷地については、固定資産税等の住宅用地に係る課税標準の特例適用対象から除外されることから、課税部局に対し必要な情報提供を行います。

④ 特定空家等への命令（空家法第14条第3項～第8項）について

勧告をした場合においてもなお、勧告に係る措置をとらなかった場合、本市は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（勧告の猶予期限に準じる）をつけて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

なお、事前に命令に係る通知を送付し、意見聴取などの手続きを経た上で、命令を行います。

⑤、⑥ 特定空家等への代執行および略式代執行（空家法第14条第9項、第10項）について

命令をした場合に、その措置を命じ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などは、行政代執行法もしくは空家法の定めるところに従い、代執行を行うことができます。

所有者等を確認できるかどうかによって、代執行もしくは略式代執行の措置に分かれます。

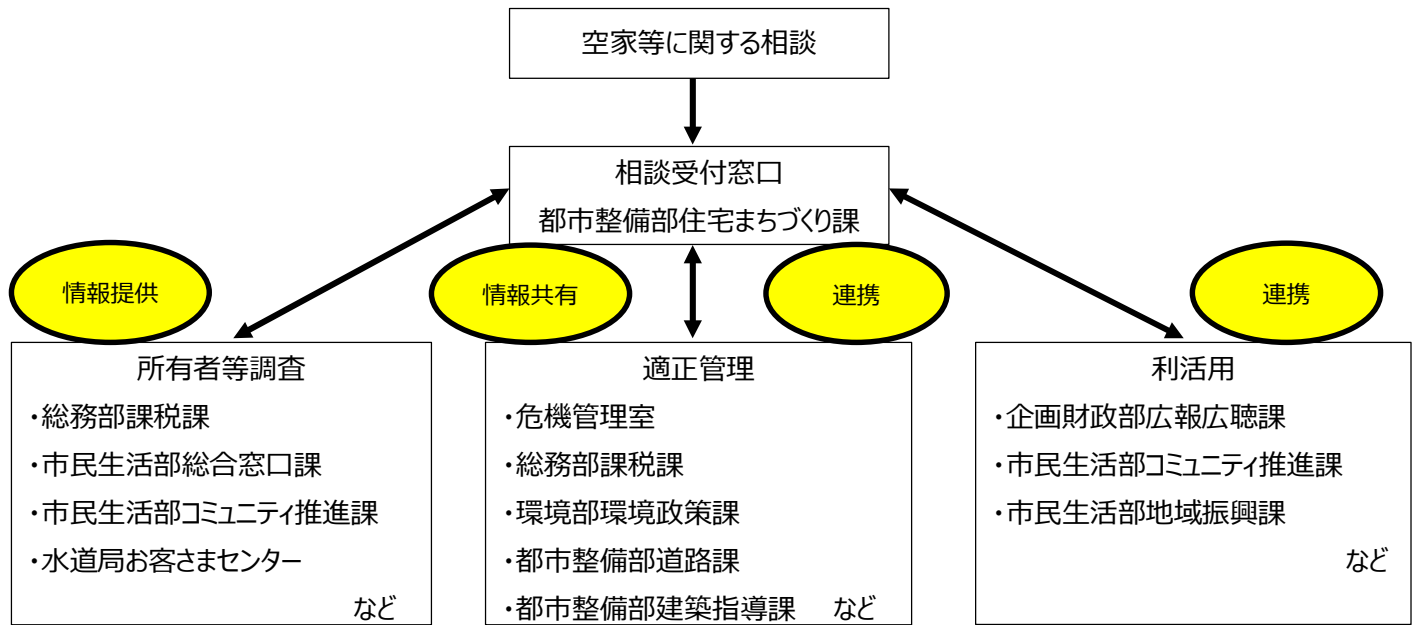
空家等に関する対策の実施体制について

空家等対策担当部局と庁内連携体制について

・空家等対策担当部局は、都市整備部住宅まちづくり課とします。

庁内連携体制の構築

・空家等がもたらす問題は、分野横断的で多岐にわたるものであり、本市の様々な部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題です。そのため、都市整備部住宅まちづくり課が中心となり、庁内の各組織と連携し、空家等対策を推進していきます。



空家等対策の連携団体について

・空家等対策を推進するため、今後は下表の団体、組織や金融機関及び本市も加入している「大阪の住まいの活性化フォーラム」に所属する各団体との連携を検討していきます。

団体名	取組内容
民間事業者等	空家等見守りサポート業務など空家等に関する適正管理を促す取組みなど
法務関係団体	空家等相談員の派遣、相続登記の推進活動など
建設・不動産関係団体	空家等セミナーへの講師派遣、空家等相談員の派遣など
守口警察署	防犯上危険な状態にある空家等の情報共有など
守口市門真市消防組合 守口消防署	防火対象物の情報共有など

その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項について

方針について

・国及び都道府県と積極的に連携を図り、本市が主体となって本市の実情に応じた空家等対策を実施していきます。また民間活力も積極的に活用することを検討していきます。

取組みについて

・本市では耐震改修補助（本市全域）や密集市街地（大日・八雲東町地区、東部地区）の木造賃貸住宅除却補助などを実施してきましたが、空家等対策についても国及び大阪府などから講じられる支援の活用など、新たな制度について検討を進めます。
 ・空家等対策の実施にあたっては、庁内、庁外を問わず連携が不可欠です。今後は空家法にかかる国の動向など積極的に情報収集を行うとともに、大阪府や近隣市町村など行政間での連携を図り、空家等対策を推進していきます。