

守口市空家等対策計画 〔改定版〕



令和5年4月

目次

第1章 はじめに	1
1.守口市空家等対策計画の改定について	1
2.対象とする地区について	1
3.対象とする空家等の種類について	1
4.計画期間について	2
5.本市及び大阪府関連計画と空家等対策計画の位置づけについて	2
第2章 守口市の空家の現状について	3
1.守口市の人口・世帯数について	3
1.1 人口・世帯数の推移	3
1.2 将来推計	4
2.守口市の空家の現状について	5
2.1 空家の推移	5
2.2 種別空家の推移	5
2.3 国・府等との比較	6
2.4 近隣市との比較	6
2.5 空家の腐朽・破損の状況(建て方別)	7
2.6 腐朽・破損ありの空家の状況(建て方・構造別)	7
2.7 潜在的空家の割合	8
2.8 空家に関する相談と対応	9
第3章 空家等対策の基本的な方針などについて	11
1.空家等対策の課題について	11
2.空家等対策の基本的な方針について	13
2.1空家等対策の基本的な方針について	13
2.2空家等対策の数値目標について	13
第4章 これまでの取組み	14
1.取組みの総括	14
2.取組み実績	14

第5章 空家等対策における施策について	17
1. 空家等対策の具体的な施策について	17
第6章 空家等に関する相談および調査について	19
1. 空家等に関する相談について	19
2. 空家等の調査について	19
3. 空家等の立入調査について	19
第7章 特定空家等に対する措置について	22
1. 空家等に対する措置に係る作業フロー	22
2. 特定空家等に対する措置に係る作業フロー	23
3. 特定空家等の判断基準について	24
4. 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	24
5. 特定空家等への勧告(空家法第14条第2項)について	25
6. 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	25
7. 特定空家等への代執行(空家法第14条第9項、第10項)について	26
8. 必要な措置が講じられた場合の対応について	28
9. その他	28
第8章 空家等に関する対策の実施体制について	29
1. 空家等対策担当部局と庁内連携体制について	29
第9章 空家等対策の実施に関し必要なその他の事項について	30
1. 方針について	30
2. 取組みについて	30
第10章 これからの空家等対策に関する視点	31

第1章 はじめに

1. 守口市空家等対策計画の改定について

本市においては、全国的な傾向と同様に少子高齢化や住宅ストックの余剰等の社会的情勢を背景に、「空家等」は増加傾向にあります。特に、適切な管理が行われず放置されている状態の空家等は、建物の倒壊や放火などの「防災」上の問題、不審者の侵入などの「防犯」上の問題、雑草繁茂やごみの投棄による異臭、害虫の発生などの「環境衛生」上の問題、建物の破損・腐食や樹木の繁茂等による「景観」上の問題など、多岐にわたる問題が生じ、市民に様々な影響を及ぼし、良好な生活環境や住環境を脅かすものとなっていることから、早期の解決を求める声が多くなっています。

しかしながら、管理不全となる空家等であっても、個人所有の財産であるため行政の管理権限が及ばないことや、長年相続が放棄されたため所有者の特定が困難であるなど、様々な要因により解決が困難なものが存在します。このようなことが全国的に問題になっていることから、平成27年5月に「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、本市においては、平成29年に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、「守口市空家等対策協議会」を設置しました。

また、管理不全な空家等の発生抑制や解消とともに、有効活用を促進する事業等に取り組むことで、市民等の良好な生活環境の保全と安全で安心な魅力ある地域社会の実現を目指し、本市に住み続けたい、住んでみたいと思える良好な住環境の維持・形成に寄与するため、平成30年3月に守口市空家等対策計画(以下、「前計画」という。)を策定し、対策に取り組んできました。

この度、前計画の計画期間の完了に伴い、今までの取り組みや本市を取り巻く空家等の状況を踏まえ、改定を行うものです。

2. 対象とする地区について

■対象とする地区:守口市全域

空家等については市内各所に点在しているため、前計画と同様に対象とする地区は本市全域とします。

3. 対象とする空家等の種類について

■対象とする空家等の種類:市内全ての空家等

本計画で対象とする空家等については、前計画と同じく「市内全ての空家等」とします。なお、一部住戸のみが空室の長屋や共同住宅は、空家法第2条に規定される空家等には含まれませんが、これらの空家についても住民などからの相談に対応し、建築基準法など他法令で対応ができる事案については、適正管理などの助言又は指導を行います。また、これらの空家は本計画の対象である空家法第2条に規定される空家等と密接に関連していると考え、これらの空家に関する現状の把握、将来予想、相談の統計及び本市の施策等についても、適宜本計画の

中で触れてまいります。

対策にあたっての優先順位としては、管理が不適切であるもの、明らかな差し迫った危険性があるものなど、周囲の環境に及ぼす影響が大きいものから優先的に対策を進めていきます。

4. 計画期間について

■計画期間:令和5年度(2023年度)から令和9年度(2027年度)まで

計画期間は、令和5年度(2023年度)から令和9年度(2027年度)までの5カ年とします。ただし、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。

5. 本市及び大阪府関連計画と空家等対策計画の位置づけについて

本計画は、空家法第6条に基づき策定するものとし、上位計画である「第6次守口市総合基本計画(令和3年3月策定)」に即したものとします。また、大阪府の「住まうビジョン・大阪(令和3年12月策定)」、「空家対策の取組方針(令和4年4月策定)」とも整合を図ります。

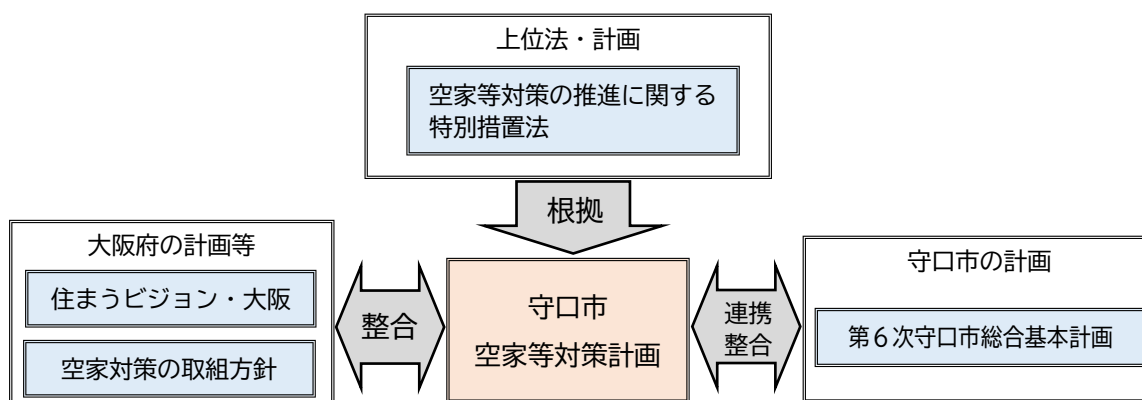


図 1-1 空家等対策計画の位置づけ

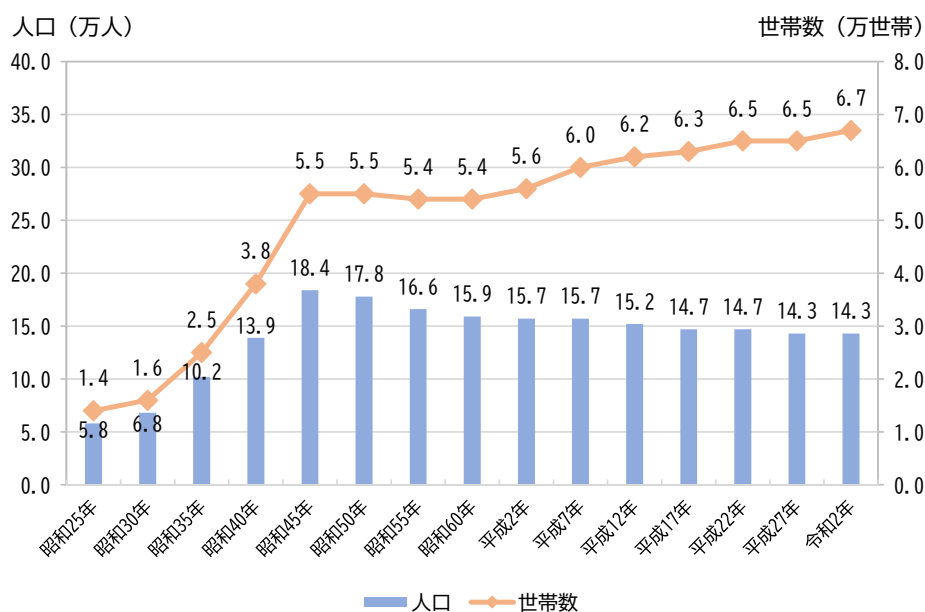
第2章 守口市の空家の現状について

1. 守口市の人口・世帯数について

1.1 人口・世帯数の推移

本市の人口・世帯数は、昭和30年から45年にかけて急激に増加しており、以降、人口は減少傾向、世帯数は増加傾向となり、令和2年の人口は14万3千人、世帯数は6万7千世帯となっています。

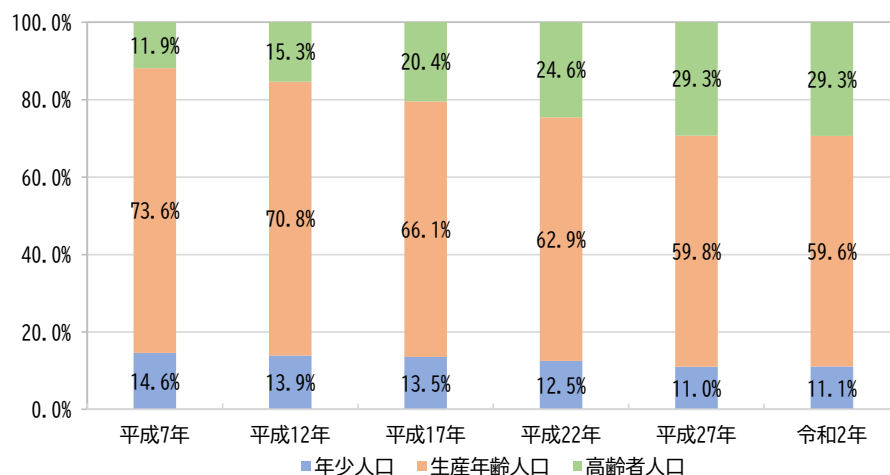
図 2-1 人口・世帯数の推移



(出典：各年 国勢調査)

本市の年齢3区分別人口の構成比について、令和2年の年少人口(15歳未満)は11.1%、生産年齢人口(15歳～64歳)は59.6%、高齢者人口(65歳以上)は29.3%となっています。構成比の推移について、高齢者人口は増加傾向、生産年齢人口と年少人口は減少傾向となっており、少子高齢化が進行しています。

図 2-2 年齢3区分別人口構成比の推移

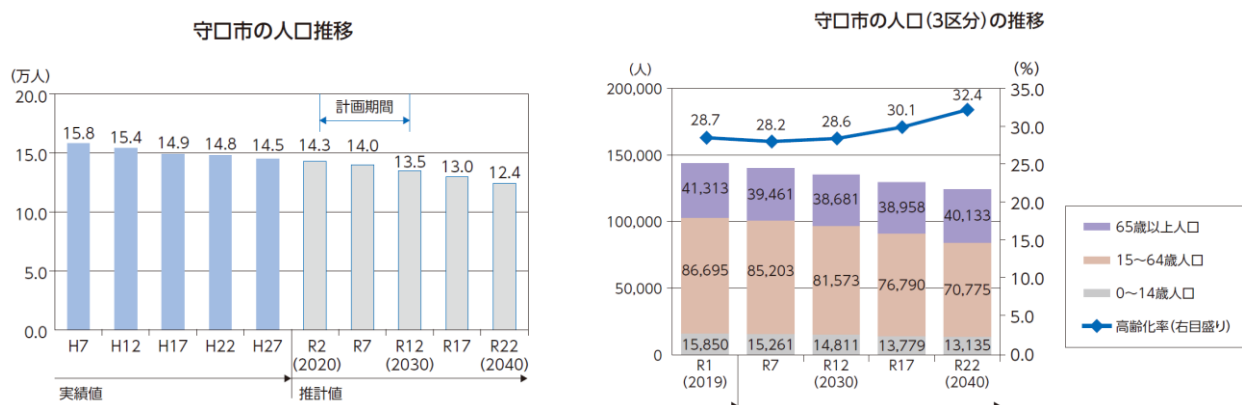


(出典：各年 国勢調査)

1.2 将来推計

将来人口推計をみると、今後も人口減少・高齢化の進行が想定されます。年少人口、生産年齢人口は減少傾向で、令和12年以降は65歳以上の高齢化率の上昇も見込まれています。

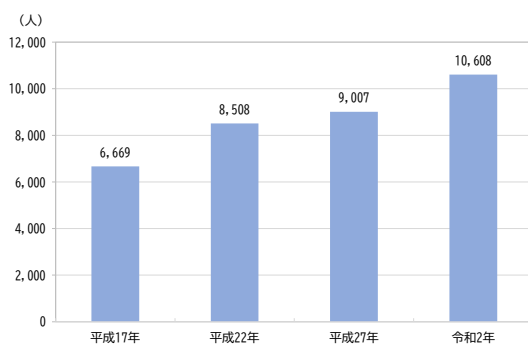
図 2-3 将来人口の推移



(出典:第6次守口市総合基本計画(令和3年3月))

【参考】高齢者単身世帯数の推移

高齢者単身世帯は下図の通り、これまで増加傾向にあります。



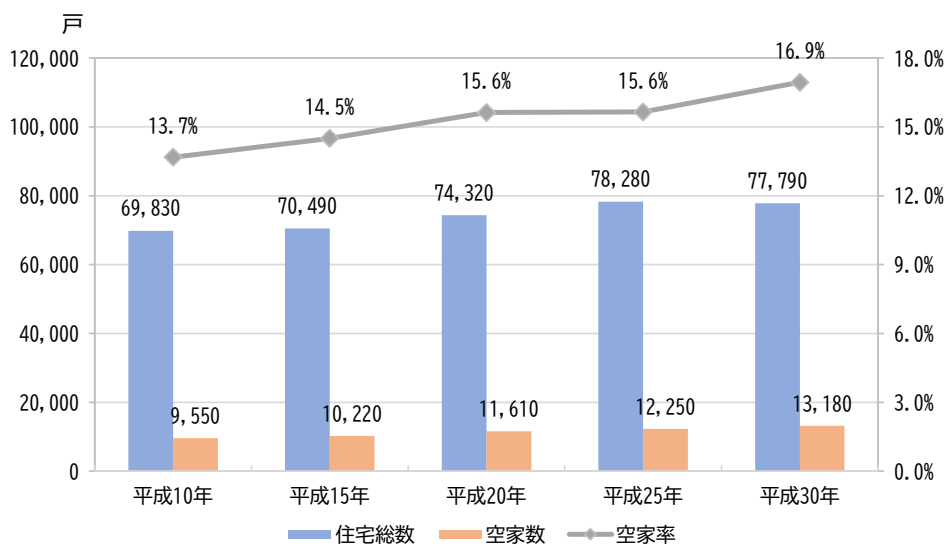
(出典:各年 国勢調査)

2. 守口市の空家の現状について

2.1 空家の推移

本市の空家について、平成30年の住宅総数は 77,790 戸、空家数は 13,180 戸、空家率は 16.9%となっています。推移を比較すると、住宅総数、空家数、空家率いずれも増加傾向となっています。

図 2-4 空家の推移

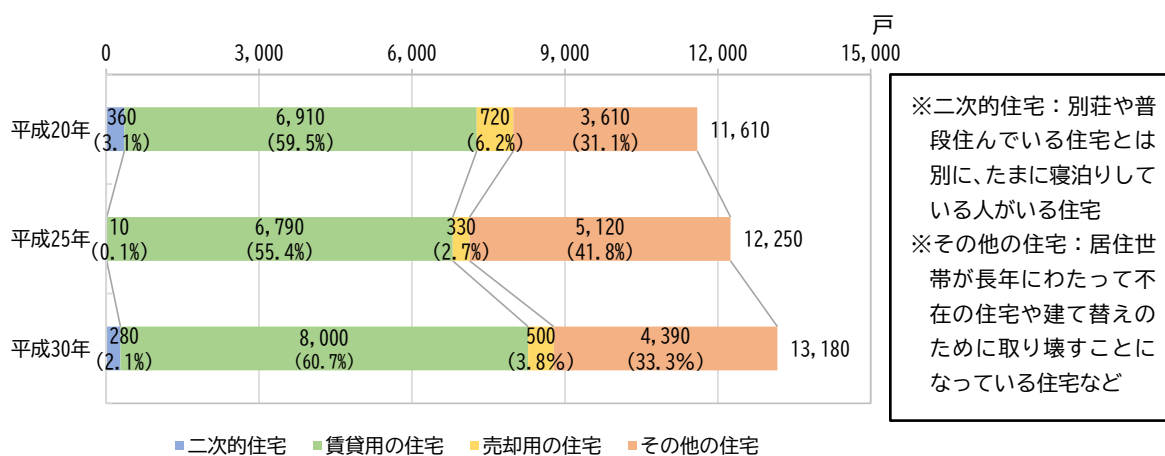


(出典：各年 住宅・土地統計調査)

2.2 種別空家の推移

本市の種別空家について、平成30年は「賃貸用の住宅」が最も多く、次いで「その他の住宅」が多くなっています。種別空家の推移を比較すると、「その他の住宅」は平成20年から平成25年にかけて増加していますが、平成30年は減少に転じています。

図 2-5 種別空家の推移

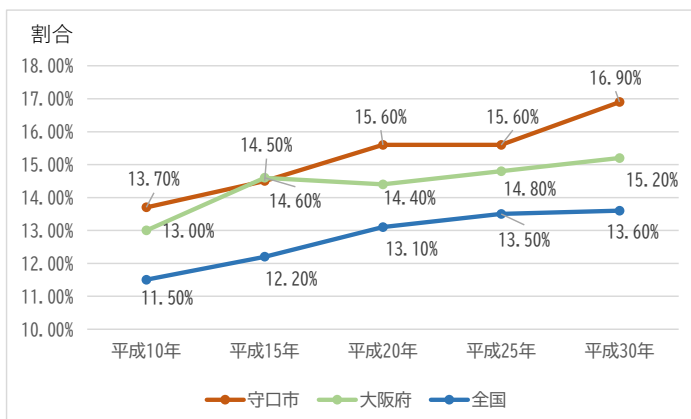


(出典：各年 住宅・土地統計調査)

2.3 国・府等との比較

平成10年からの住宅・土地統計調査における全国平均、大阪府平均および本市の空家率の状況を見ると、平成15年の大阪府を除き、いずれも全国平均、大阪府平均を上回っています。近年では全国、大阪府の増加幅は縮小しているのに対し、本市では増加幅が拡大している状態となっています。

図 2-6 本市空家率の推移(府、国との比較)

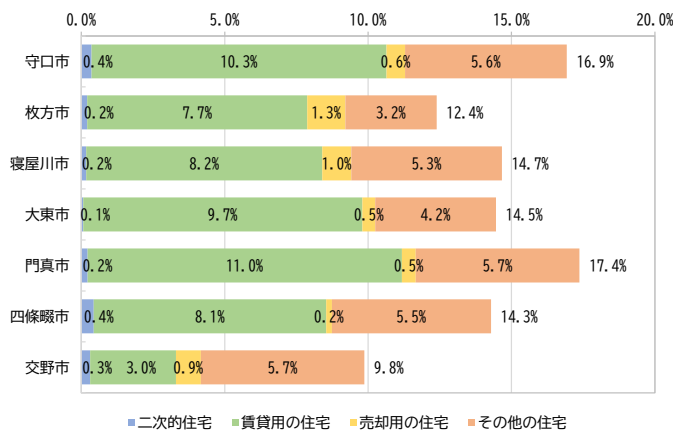


(出典：各年 住宅・土地統計調査)

2.4 近隣市との比較

平成30年の空家率について、近隣市と比較すると、本市の空家率は門真市に次いで高い値となっています。

図 2-7 平成 30 年空家率(近隣市との比較)

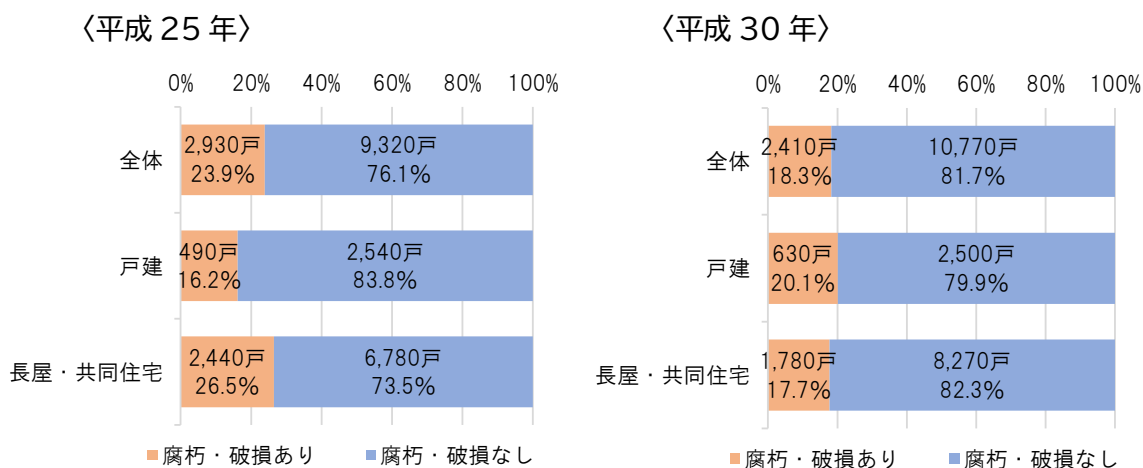


(出典：平成 30 年 住宅・土地統計調査)

2.5 空家の腐朽・破損の状況(建て方別)

空家の腐朽・破損の状況(建て方別)について、戸建は平成 30 年の腐朽・破損ありの割合が 20.1%となっており、5 年前と比較して増加しています。一方で、長屋・共同住宅は平成 30 年の腐朽・破損ありの割合が 17.7%で、5 年前と比較して減少しています。

図 2-8 空家の腐朽・破損の状況(建て方別)

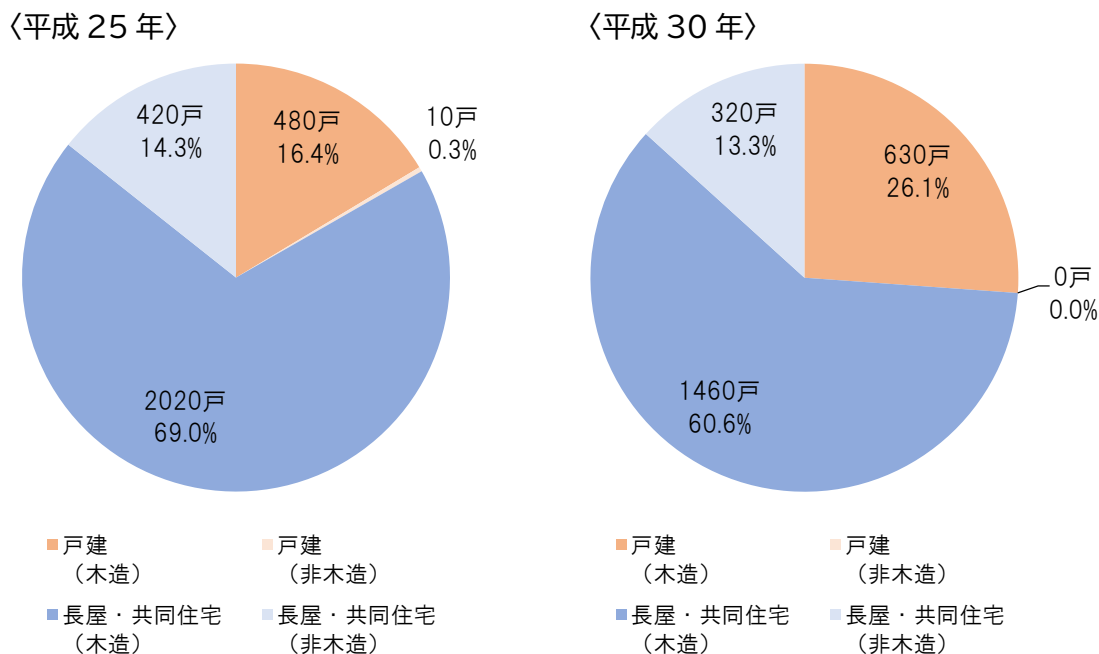


(出典：各年 住宅・土地統計調査)

2.6 腐朽・破損ありの空家の状況(建て方・構造別)

空家の腐朽・破損の状況(腐朽・破損ありの建て方・構造別)について、平成 30 年では長屋・共同住宅(木造)が 60.6%と最も高くなっていますが、5 年前と比較して減少し、戸建(木造)の割合が増加しています。

図 2-9 腐朽・破損ありの空家の状況(建て方・構造別)



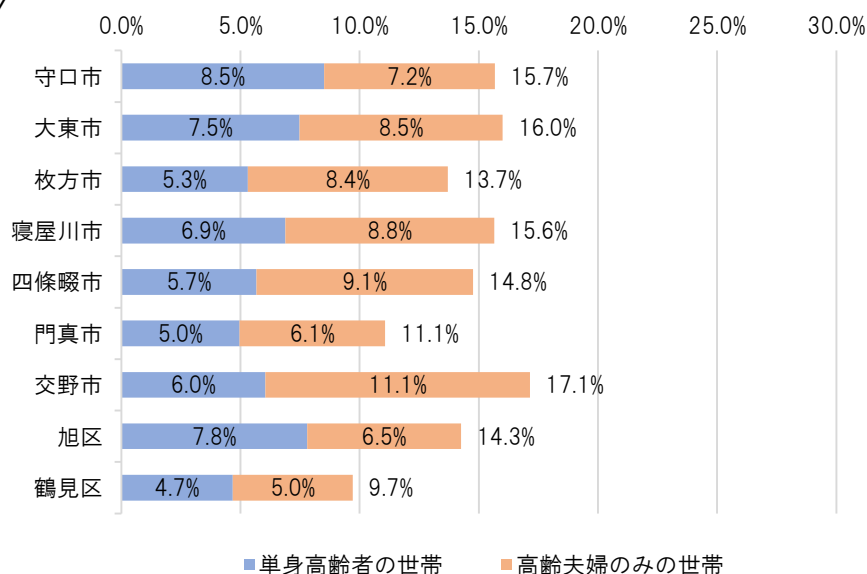
(出典：各年 住宅・土地統計調査)

2.7 潜在的空家の割合

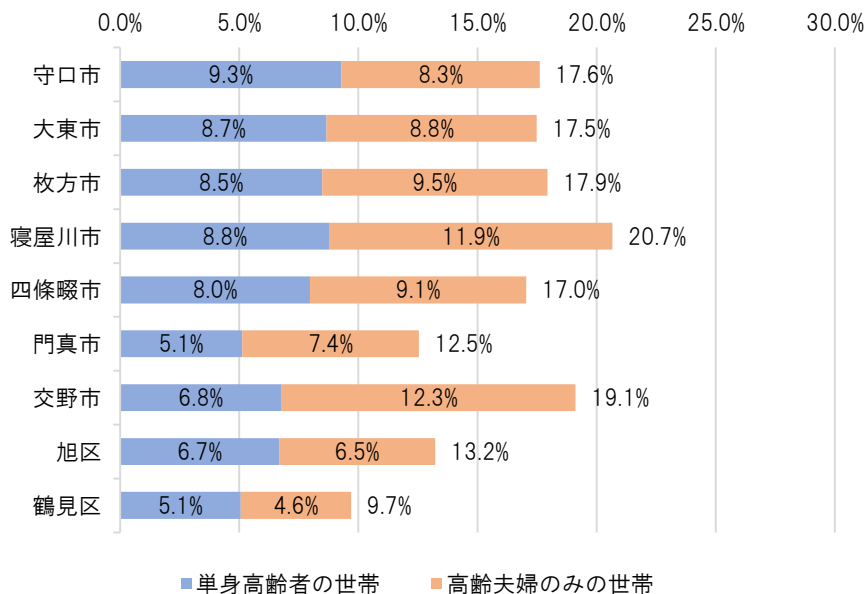
本市の潜在的空家について、本市は平成25年の15.7%から平成30年の17.6%に増加しています。今後の本市の高齢化傾向を踏まえると、空家増加傾向の継続が予想されます。

図 2-10 潜在的空家の割合

〈平成25年〉



〈平成30年〉



※)潜在的空家:高齢者(65歳以上)のみの世帯

(出典:各年 住宅・土地統計調査)

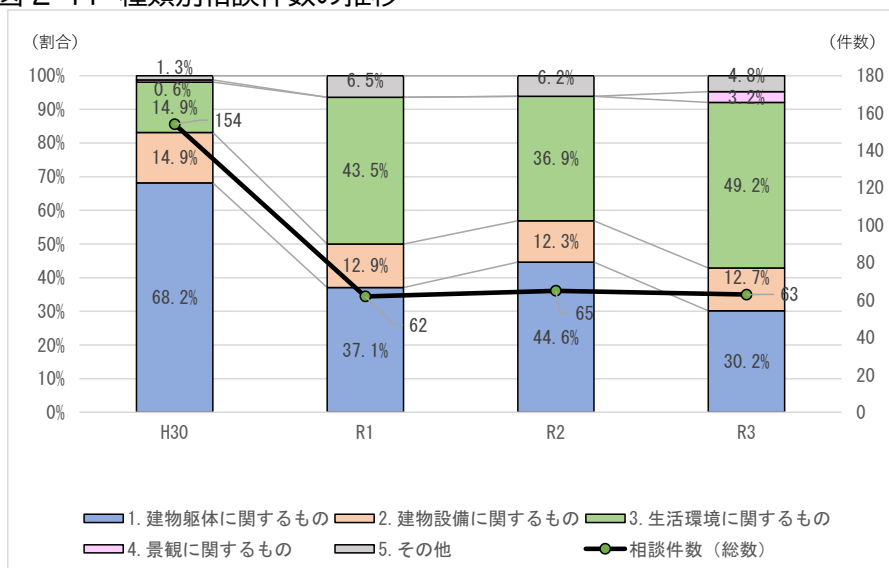
2.8 空家に関する相談と対応

最近5年間(平成30年度～令和3年度)での市民から寄せられた空家に関する相談件数の推移について示します。

平成30年度は154件の相談が寄せられましたが、以降は60件程度で推移しています。種類別でみると、平成30年度は大阪北部地震や大型台風の影響もあり、建物の躯体に関わる相談が全体の68%を占めていましたが、それ以降は生活環境に関する相談の割合も多くなっています。

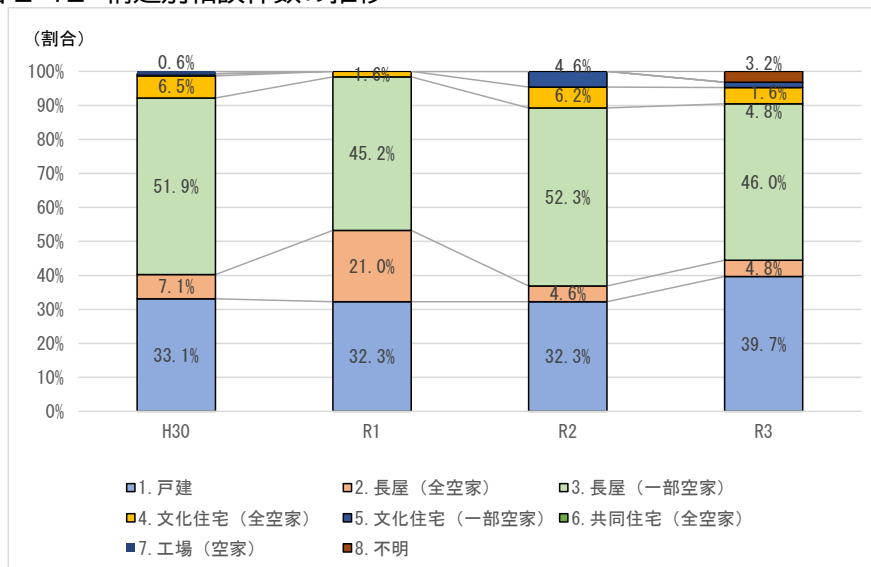
構造別でみると、戸建てと長屋(一部空家)が大部分となっています。

図 2-11 種類別相談件数の推移



(出典：市調査)

図 2-12 構造別相談件数の推移



(出典：市調査)

寄せられた相談に対する、所有者対応済及び所有者対応中の割合は、平成30年度では7割強、以降は6割強程度で推移しています。なお、「所有者対応済」とは、所有者等により相談内容が解消されたこと、「所有者対応中」は所有者等が対応中であることを意味します。

項目別でみると、建物躯体に関する項目における所有者対応済の割合が全体の割合と比較して低くなっており、これらへの対応が容易ではないことを示しています。一方、建物設備に関する項目、生活環境に関する項目の所有者対応済の割合は全体の割合よりも高くなっており、景観に関する項目はすべて対応済となっています。

表 2-1 管理不全な空家に関する相談と対応状況

種別	内容	H30	R1	R2	R3
具体的な内容等					
1. 建物躯体に関する項目		53	11	14	7
(1)屋根の破損（雨漏り） (2)外壁・バルコニーの破損	所有者対応済	50.5%	47.8%	48.3%	36.8%
	所有者対応中	22	1	3	1
		21.0%	4.4%	10.3%	5.3%
	所有者未対応	30	11	12	11
		28.6%	47.8%	41.4%	57.9%
2. 建物設備に関する項目		17	4	5	5
(1)ガラス・ドアの破損 (2)アンテナ・室外機等の落下のおそれ (3)塀・トタンの損傷や落下のおそれ	所有者対応済	73.9%	50.0%	62.5%	62.5%
	所有者対応中	5	3	0	1
		21.7%	37.5%	0.0%	12.5%
	所有者未対応	1	1	3	2
		4.3%	12.5%	37.5%	25.0%
3. 生活環境に関する項目		15	11	14	19
(1)樹木の繁茂・越境 (2)ごみの不法投棄・放置 (3)臭気の発生 (4)害虫・有害生物の発生 (5)庭の荒廃	所有者対応済	65.2%	40.8%	58.3%	61.3%
	所有者対応中	4	9	3	3
		17.4%	33.3%	12.5%	9.7%
	所有者未対応	4	7	7	9
		17.4%	25.9%	29.2%	29.0%
4. 景観に関する項目		0	0	0	2
(1)景観の悪化 (2)郵便物の放置・散乱	所有者対応済	0.0%	-	-	100.0%
	所有者対応中	1	0	0	0
		100.0%	-	-	0.0%
	所有者未対応	0	0	0	0
		0.0%	-	-	0.0%
5. その他		0	1	1	2
(1)所有者との疎通依頼 (2)残置物の処理 (3)放火など安全面に対する不安	所有者対応済	0.0%	25.0%	25.0%	66.7%
	所有者対応中	1	0	2	0
		50.0%	0.0%	50.0%	0.0%
	所有者未対応	1	3	1	1
		50.0%	75.0%	25.0%	33.3%
合計	所有者対応済	85	27	34	35
		55.2%	43.5%	52.3%	55.6%
	所有者対応中	33	13	8	5
		21.4%	21.0%	12.3%	7.9%
	所有者未対応	36	22	23	23
		23.4%	35.5%	35.4%	36.5%
	合計件数	154	62	65	63
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(出典：市調査)

第3章 空家等対策の基本的な方針などについて

1. 空家等対策の課題について

第2章で見てきたデータから、下のようなことが考えられます。

(1)人口に関すること

- ①人口は今後も減少幅の大小はあるにせよ、減少していく可能性が高い。
- ②世帯数は核家族化、単身者の増加により増加していく可能性が高い。
- ③65歳以上の高齢者が人口に占める割合は、今後も増加していく可能性が高い。
- ④65歳以上の高齢単身世帯は、今後も増加していく可能性が高い。

項目	①人口	②単身世帯	③高齢者人口	④高齢単身世帯
方向性	↓ 減少	↑ 増加	↑ 増加	↑ 増加

(2)空家に関すること

- ①本市の空家数、空家率は増加傾向にある。
- ②腐朽・破損のある空家のうち、木造の長屋・共同住宅がおよそ6割を占めている。
- ③将来空家になる可能性のある、65歳以上の高齢者のみの世帯である潜在的空家の割合は増加している。
- ④相談のあった空家のうち、およそ4割は所有者と連絡が取れないなど、所有者未対応。

項目	①空家率 空家数	②腐朽・破損空家 (木造長屋など)	③潜在的空家	④所有者未対応の 空家
方向性	↑ 増加	6割程度	↑ 増加	4割程度/年

前計画以降の現状分析等を踏まえ、新たな課題としてつぎのようなことが考えられます。

前計画に記載：■課題1：所有者等の適正管理意識の低さ

本市の空家等の実態から、所有者等は相続後の管理が難しい、相続手続きが済んでいない、どこに相談すれば良いか分からないなどといった考えを持っていることが分かりました。このことから、適正管理がされない空家等は管理不全な空家等となり、周辺に悪影響を及ぼす可能性があるという所有者等の意識の低さ、すなわち適正管理意識の低さが課題の一つであると考えられます。



改定へのポイント

■課題1：空家の多発と管理

本市では、将来にわたり人口減少が継続し、高齢化の進展とともに高齢者のみの住宅が増加していくことが見込まれます。このような状況を踏まえると、今後空家が市域全域で多発するとともに、世帯主の死亡後などに管理されない・活用されない空家等が増加し、周囲に悪影響を及ぼす恐れがあります。

前計画に記載：■課題2：空家等の流通・活用が進んでいない

守口市では管理不全な空家等が多く見られますが、一方で適正な管理がされている空家等もあります。また空家等の発生要因として、空家等の買い手、借り手がいないことが考えられます。これらのことから、本市の適正な管理がされている空家等が市場に流通していないことや、有効活用されていないことが空家等対策を行う上での課題の一つとして考えられます。



改定へのポイント

■課題2：空家等の流通・活用促進

本市にある空家は、用途が決まっていない「その他の空家」が近隣自治体と比較して依然として多くあります。また、本市では空家バンク制度を創設しましたが、登録が現在まで無い状況です。これらのことから、空家バンク制度に代わる多様な空家利活用のための制度構築が課題です。

前計画に記載：■課題3：管理不全な空家等に対する対応

実態調査から、本市の空家等には木造や旧耐震基準の空家等が多くあります。これらの空家等は今後適正な管理がなされないと、周辺に悪影響を及ぼす空家等になる可能性があり、さらに地震などの災害時には倒壊するなどの危険性もあります。このような管理不全になる可能性がある、もしくは現に管理不全な空家等に対して、本市がどのように対応していくべきかということも空家等対策を行う上での課題の一つと考えられます。



改定へのポイント

■課題3：管理不全な空家等への対応

本市では、腐朽・破損のある空家が空家全体のおよそ2割を占めており、今後も増加すると予想されます。さらに腐朽・破損のある空家のうち、その多くが長屋や共同住宅の空家となっております。市民の居住環境を維持し、安全なまちづくりを進める点からこれらの管理不全な空家等への対応を進めるとともに、特に悪影響がある空家等については、特定空家等に認定し、より厳しい措置を執ることが必要です。

2. 空家等対策の基本的な方針について

2.1 空家等対策の基本的な方針について

今まで見てきた本市の空家等の現状や課題から、今後の空家等対策の基本的な方針として次の3つの方針を設定します。

① 管理不全な空家等の発生予防

空家等を周囲に悪影響を及ぼす管理不全な空家等としないため、空家等の管理は所有者の責務であることを啓発するとともに、所有者等が適正に管理するよう取組みを進めていきます。

② 空家等の活用促進

居住可能な空家等は本市の「住宅ストック」として活用が見込めます。活用可能なものはできる限り活用し、管理不全な空家等につながらないように空家の流通促進・活用促進につながる取組みを進めていきます。

③ 管理不全な空家等に対する適切な対応

管理不全な空家等の所有者等に対し適切な維持管理を行うよう指導するとともに、特に悪影響を及ぼす特定空家等の所有者等に対しては、周辺環境の改善につながるよう空家法に基づき厳格な対応をしていきます。

2.2 空家等対策の数値目標について

成果指標	目標値
管理不全空家の相談件数に対する所有者対応済及び対応中の割合	毎年度相談件数全体の60%超



第4章 これまでの取組み

1. 取組みの総括

平成30年に策定した守口市空家等対策計画において、空家等対策の基本的な方針として、①所有者等による適正管理意識の普及啓発、②空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進、③空家等の除却の促進の3つの方針を掲げ、対策に取り組んできました。

それぞれの方針に基づく施策の展開については、次項の取組み実績に示すとおりです。

セミナーの開催や、協定締結団体との連携による市庁舎での不動産無料相談会の実施による適正管理意識の普及啓発に努めるとともに、「守口市空家バンク制度」を創設による利活用の促進に取り組みました。

また、市民からの通報・相談への対応としては、管理不全空家の所有者等に対して適正に管理するよう助言・指導を行うとともに、国が策定した『「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)』や、大阪府が策定した「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」を基準に、空家等対策協議会の意見を踏まえ作成した「特定空家等に対する措置を講じるか否かの判定表」(以下、「判定表」という。)に基づき、令和3年度に特定空家等の認定を行いました。

特定空家等と認定した空家等について、空家法第14条に基づく助言又は指導を実施したことにより解体や補修等により是正され、住環境の維持・改善につながっております。

2. 取組み実績

(1)所有者等による適正管理意識の普及啓発

空家等の管理責任は第一義的に所有者等にあることから、空家等の適正管理に係る普及啓発に努めました。

表4-1 適正管理に関する取組み実績

具体的な施策	取組み内容	効果
空家等管理セミナー・相談会	大阪の住まい活性化フォーラムと連携した所有者向けの空家セミナーの開催 (平成30年度・令和3年度開催)	参加者数 平成30年度 20名 (相談会1名) 令和3年度 15名 (相談会1名)
空家等の適正管理に係る意識啓発文書の送付	毎年の固定資産税納税通知のお知らせに、空家相談窓口や無料相談会の周知、所有者の管理意識啓発メッセージを記載して送付	毎年約 48,000 件に送付

パンフレットの作成、市ホームページでの情報発信	<ul style="list-style-type: none"> ・平成30年度に空家所有者へ向けた管理意識啓発のパンフレットを作成 ・市ホームページに所有者向けの空家管理に関する意識啓発のページを作成 	パンフレットを住宅まちづくり課窓口、各コミュニティセンターに配架(各施設30部)
空家等見守りサポートの活用	大阪の住まい活性化フォーラムのチラシを窓口に設置し、空家等見守りサポートを実施している民間事業者が所属する団体を相談時に紹介	住宅まちづくり課窓口に見守りサポートに関するチラシの他、令和3年度から大阪の空家コールセンターのチラシを配架

(2)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

市内の空家等を住宅ストックと捉え、利活用に繋がる制度構築や啓発に努めました。

表4-2 有効活用に関する取組み実績

具体的な施策	取組み内容	効果
空家バンク制度の創設	平成30年度から「守口市空家バンク制度」を実施	登録実績なし(令和3年度末時点)
ホーム・インスペクションの普及啓発	中古住宅の瑕疵や価値を判断する基準となる建物状況調査(ホーム・インスペクション)について、(一社)住宅リフォーム推進協議会発行の「マンガで分かる住宅リフォームガイドブック」を作成	住宅まちづくり課窓口・各コミュニティセンターに配架(各施設30部)
(一社)移住・住みかえ支援機構による「マイホーム借上げ制度」の普及促進	当該制度のパンフレットを作成	住宅まちづくり課窓口・各コミュニティセンターに配架(各施設30部)

(3)空家等の除却の促進

地域の防災・景観などに悪影響を及ぼす危険な空家等に対する除却促進について取り組みました。

表4-3 空家等の除却に関する取り組み実績

具体的な施策	取り組み内容	効果
特定空家等に対する法的措置の推進	管理不全空家等を特定空家等に認定し、空家法に基づく指導を実施	令和3年度に3件を認定(うち1件は更地)
老朽危険な空家等についての意識啓発	老朽危険空家等に関する所有者責任についての市ホームページを作成	アクセス数は約10件/月

(4)その他

空家の活用にノウハウのある不動産事業者団体と連携協定を締結するとともに、所有者等からの相談内容に対する具体的な解決手法を提案する体制を構築しました。

表 4-4 その他の取り組み実績

具体的な施策	取り組み内容	効果
不動産事業者団体との空家等対策に関する連携協定の締結・無料相談会の実施	空家等対策に関する情報共有や連携を目的とした協定の締結 <ul style="list-style-type: none"> ・公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部大阪東支部 ・大阪府宅地建物取引業協会なにわ京阪支部 市庁舎での空家所有者向けの不動産無料相談会の開催(全日本不動産協会)	令和4年2月から毎月第4月曜日に定期開催 相談実績累計18件(令和4年11月末時点)

第5章 空家等対策における施策について

1. 空家等対策の具体的な施策について

第3章で示した対策の基本的な方針や目標を達成するために、今後以下の取組みを推進していきます。

基本の方針①：管理不全な空家等の発生予防

1 空家等の所有者に向けた適正管理・相続に関するセミナーの開催（継続）

管理不全な空家等の増加を防ぐため、所有者が適正に管理を行うよう適正な管理の啓発や相続に関する知識・情報の提供などのセミナーを継続して実施していきます。

2 空家等の適正管理に係る意識啓発文書の送付（継続）

空家等の管理は所有者の責務であることなど管理意識を啓発するため、メッセージを市内に不動産を持つ所有者に向け送付します。

3 パンフレット・市ホームページでの情報発信（継続）

空家等の管理意識の啓発を目的としたパンフレットや相続登記に関するチラシなどを窓口で配架・文書送付時に同封するなどし、所有者に向け空家等の管理に関する意識啓発を行っていきます。

基本の方針②：空家等の活用促進

1 空家所有者向けの不動産無料相談会の開催（継続）

空家の利活用を希望する所有者に向け、不動産の専門家による無料相談会を定期的実施し、空家が有効に活用されるよう取組みます。

2 空家の活用に向けた様々な団体との連携（新規）

空家の活用は、活用希望者の意向や建物・土地の状況などにより異なる活用方法があり、より多くの専門分野の方からノウハウを提供いただき、総合的に検討する必要があります。現在連携している2団体の他、更なる連携を進めてまいります。

3 空家の活用に向けた制度構築（新規）

現在、守口市では空家バンク制度を実施していますが、本市は全域が都市化されており不動産流通が活発であることなどから、現在まで登録がありません。しかしながら、空家の活用は、住宅ストックの有効活用に繋がることから、改善を図る必要があります。住宅困窮者へのセーフティネットとしての活用など、新たな制度構築に取り組めます。

基本の方針③：管理不全な空家等に対する適切な対応

1 特定空家等に対する法的措置の推進（継続）

特に周囲に悪影響を及ぼす管理不全な空家等について、本市では令和3年度に3件を特定空家等に認定し、空家法に基づき、その所有者等に助言又は指導を行いました。その結果、1件が除却され、1件が解体予定となりました。今後も管理不全な空家等は積極的に特定空家等に認定するとともに、助言又は指導などを行い、居住環境の維持に努めます。

2 特定空家等の所有者等に対する除却補助制度の実施（継続）

守口市では、令和2年度から「守口市空家除却工事費等助成金」を創設し、特定空家等と認定された建築物の除却費用の8/10（1棟当たり最大100万円まで）を助成しております。今後も補助を継続できるよう取組み、特定空家等の円滑な解消に繋がるよう努めます。



第6章 空家等に関する相談及び調査について

1. 空家等に関する相談について

空家等の相談は「周囲の管理不全な空家等に対する相談」、「所有する空家等に対する相談」の2つに分けられます。

周囲の管理不全な空家等に対する相談を受付けた際は、速やかに現地確認を行い、所有者等の連絡先を調査し、所有者等に対し状況報告を行い、改善を促します。なお、状況によっては道路管理者や消防、警察などと連携し、対応していきます。

所有する空家等に対する相談については、現在実施している空家所有者向けの不動産無料相談会への案内や各種団体の相談窓口の案内などを行い、ベストな利活用に繋がるよう対応していきます。

2. 空家等の調査について

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については、次ページの「空家所有者 調査フロー」(図 6-1)のとおりとします。

なお、「④適正管理の助言」後については、第7章の「空家等に対する措置に係る作業フロー」(図 7-1)及び「特定空家等に対する措置に係る作業フロー」(図 7-2)のとおりです。

3. 空家等の立入調査について

空家法第9条第2項において、空家法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等への立入調査ができるものとされています。立入調査に際しては、調査の5日前までに、当該空家等の所有者等に調査の旨を文書で通知します。なお、通知することが困難であるときは、通知を要しません。

特定空家等を判断するにあたっては、「立入調査員証」(図6-2)を携帯した市職員が、必要に応じて立入調査を行います。



図6-1 空家所有者 調査フロー図

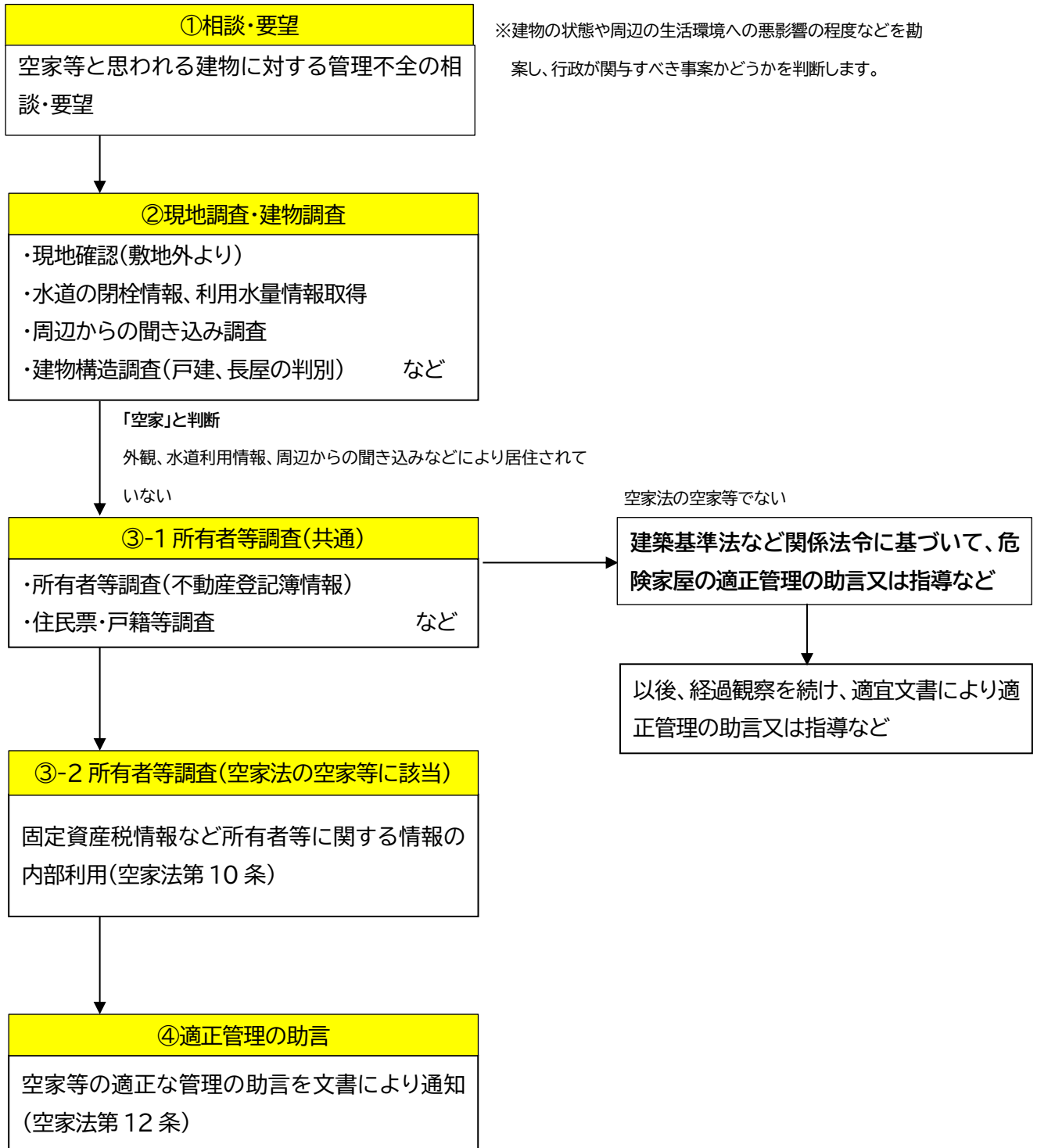


図6-2 立入調査員証
表 面

立 入 調 査 員 証		
所 属		
職 名		
氏 名		
生年月日		
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。		
発行年月日	年	月 日
有効期限	年	月 日
守口市長		

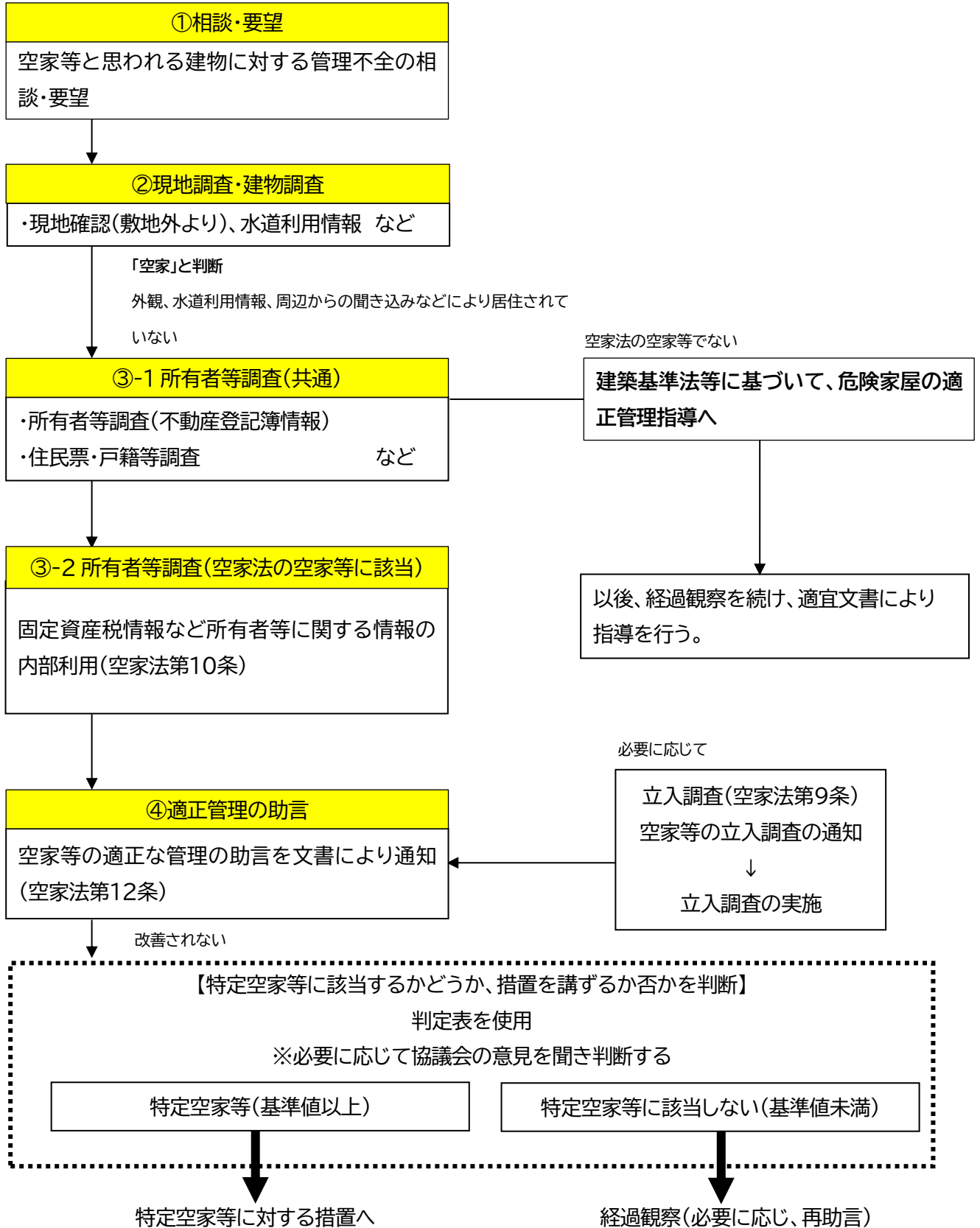
裏 面

<p>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)(抜粋) (立入調査等)</p> <p>第9条 (略)</p> <p>2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又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。</p> <p>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5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、通知をすることが困難であるときは、この限りでない。</p> <p>4 第2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。</p> <p>5 第2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。</p> <p>【注意】 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。</p>
--

第7章 特定空家等に対する措置について

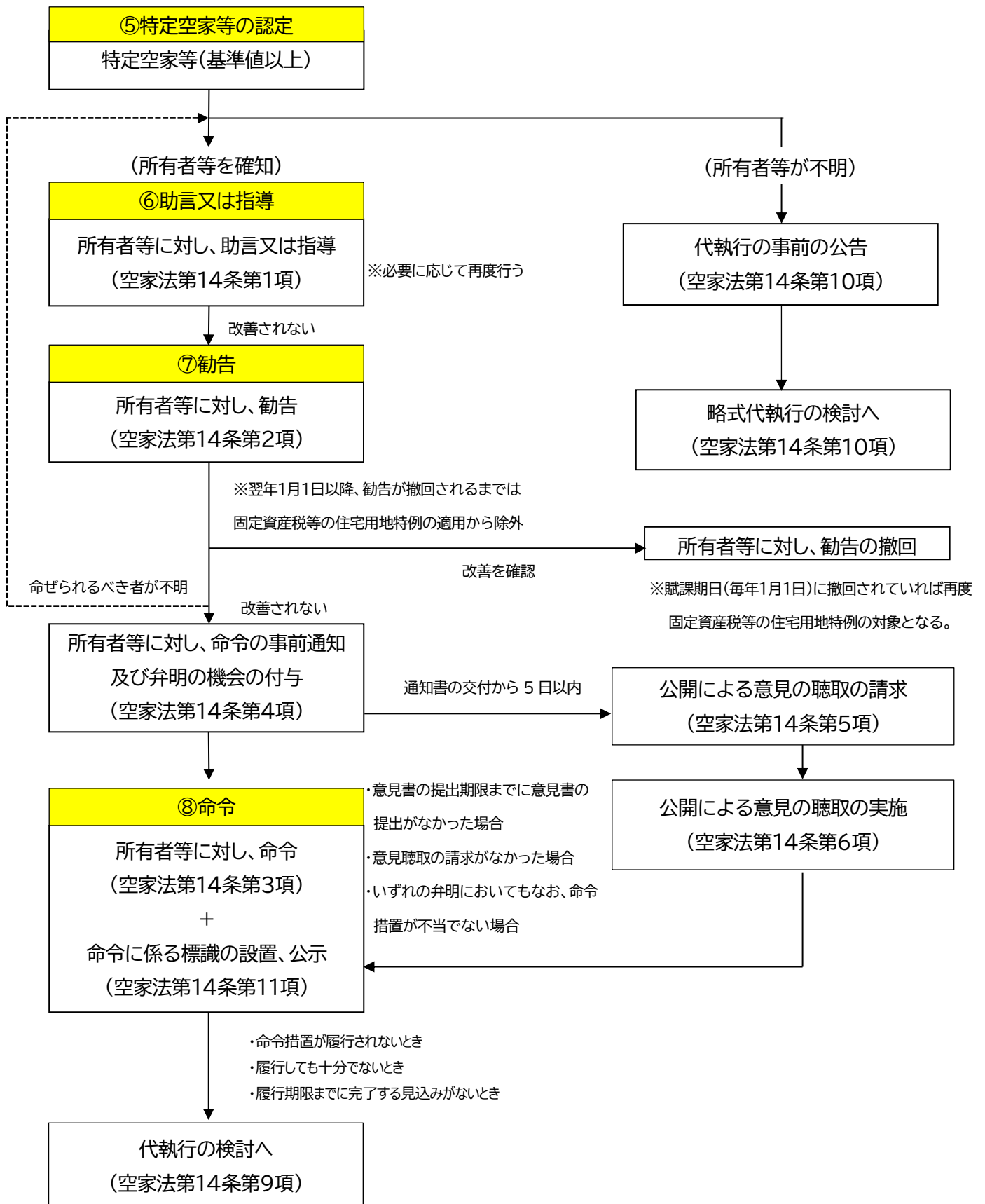
1. 空家等に対する措置に係る作業フロー

図7-1 特定空家等 調査フロー



2. 特定空家等に対する措置に係る作業フロー

図 7-2 特定空家等 作業フロー



3. 特定空家等の判断基準について

管理不全な空家等に対する空家法第12条の情報提供・助言などを経ても、なお改善が見られない場合、特定空家等に該当するかどうか、措置を講ずるか否かを判断します。

具体的には、必要に応じて空家法第9条第2項に規定される立入調査を実施した上で、判定表を使用し、必要に応じ協議会などの意見を聞き、判断していきます。

※判定表及び判定基準については、本市の状況に合わせて適宜更新していきます。

4. 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。

助言又は指導の実施にあたっては、その内容や理由、助言又は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。助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、本市は勧告を行う可能性があること、勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることになることも合わせて通知します。(表7-1参照)

なお、そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態または著しく衛生上有害となるおそれのある状態のいずれでもない特定空家等については、建築物等の全部を除却する措置を助言又は指導することはできません。特定空家等に該当しないと判断されたものについては、適宜、空家法第12条による再度の助言などを行い、周辺住民からの苦情・要望に対する改善を促します。

表7-1 助言又は指導の概要

分類	内容
告知すべき事項	・当該助言又は指導の内容 ・当該助言又は指導の責任者
助言又は指導の対象となる者	・当該特定空家等の所有者等(土地の所有者等も含む)
助言又は指導後の対応についての告知の内容	・助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること ・助言又は指導したにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は勧告を行う可能性があること ・市町村長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなること
助言又は指導の趣旨及び内容	・どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか ・当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか

	・周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているのか
--	-----------------------------

5. 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(物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したもの等)を付けて、必要な措置をとることを勧告します。内容については表7-2のとおりです。

勧告を実施するにあたっては、書面により実施することとし、郵送などの的確に送達できる方法を選択します。なお、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当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達されたら到達したと見なされるため、郵送により実施するものし、配達証明かつ内容証明郵便とします。

なお、特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、本市が確知している当該特定空家等の所有者等全員に対して勧告を行います。

また、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対し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。

勧告に係る措置は、当該特定空家等の所有者等への措置内容を具体的かつ明確に示すこととします。

表7-2 勧告の概要

分類	内容
勧告すべき事項	・当該勧告に係る措置の内容及び事由 ・当該勧告の責任者
勧告の対象となる者	・空家法第14条第1項に基づく助言又は指導を受けた者
勧告後の対応についての告知の内容	・勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること ・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、市は命令を行う可能性があること ・地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること

6. 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

前述した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、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。

本市は事前に、命じようとする措置の内容及びその事由、意見書の提出先、意見書の提出期限を記載した通知書を、当該措置を命じようとする者又はその代理人に通知します。通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、本市に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を請求することができます。

命令を実施するに際しては、書面により実施することとし、送達方法については、勧告の送達方法に準じることとします。なお、空家法第16条第1項に基づき、命令に違反した者は、50万円以下の過料に処することとなります。

本市は、空家法第14条第3項の規定による命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、当該特定空家等に標識を設置するとともに、本市の広報やホームページなどを利用し、命令が出ている旨を公示します。

7. 特定空家等への代執行(空家法第14条第9項、第10項)について

本市は、空家法第14条第3項の規定により必要な措置を命じた場合に、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、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。

なお、代執行できる措置については、以下の2つの要件を満たす必要があります。その他すべての手続き等については、全て行政代執行法の定めるところによります。

- ①他人が代わってすることのできる義務(代替的作為義務)に限る
- ②当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るといふ規制目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲内に限る

(1)代執行

代執行は下記の手順に従って行います。

①文書による戒告(行政代執行法第3条第1項)

代執行を行うにあたっては、相当の履行期限(戒告の時点から起算して、当該措置を履行することが社会通念上可能な期限)を定め、その期限までに義務の履行が行われなときは代執行を行う旨をあらかじめ文書で戒告します。文書の送達方法については、勧告の送達方法に準じます。

②文書による再戒告(行政代執行法第3条第1項)

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行されないときは、再度戒告を重ね、義務者自らによる履行を促します。

代執行を実行する時点については、本市では、客観的事実から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許されがたい状況にあるか、または再戒告により義務者自身による履行が期待され得るのかなどの状況を勘案して判断します。

③代執行令書(行政代執行法第3条第2項)

本市は、義務者が上記の戒告を受けて、指定の期限(動産を搬出することなどに配慮し、指定した期限)までにその義務を履行しないときは、代執行令書をもって、下記の事項を義務者に通知します。

- (i)代執行を行う時期
- (ii)代執行のために派遣する執行責任者の氏名
- (iii)代執行に要する費用の概算による見積額

なお、文書の送達方法は、勧告の送達方法に準じることとします。

④費用の徴収(行政代執行法第5条、第6条)

代執行の終了後、本市は義務者に費用を徴収します。費用の徴収については、国税滞納処分の例により、義

務者から強制徴収します。

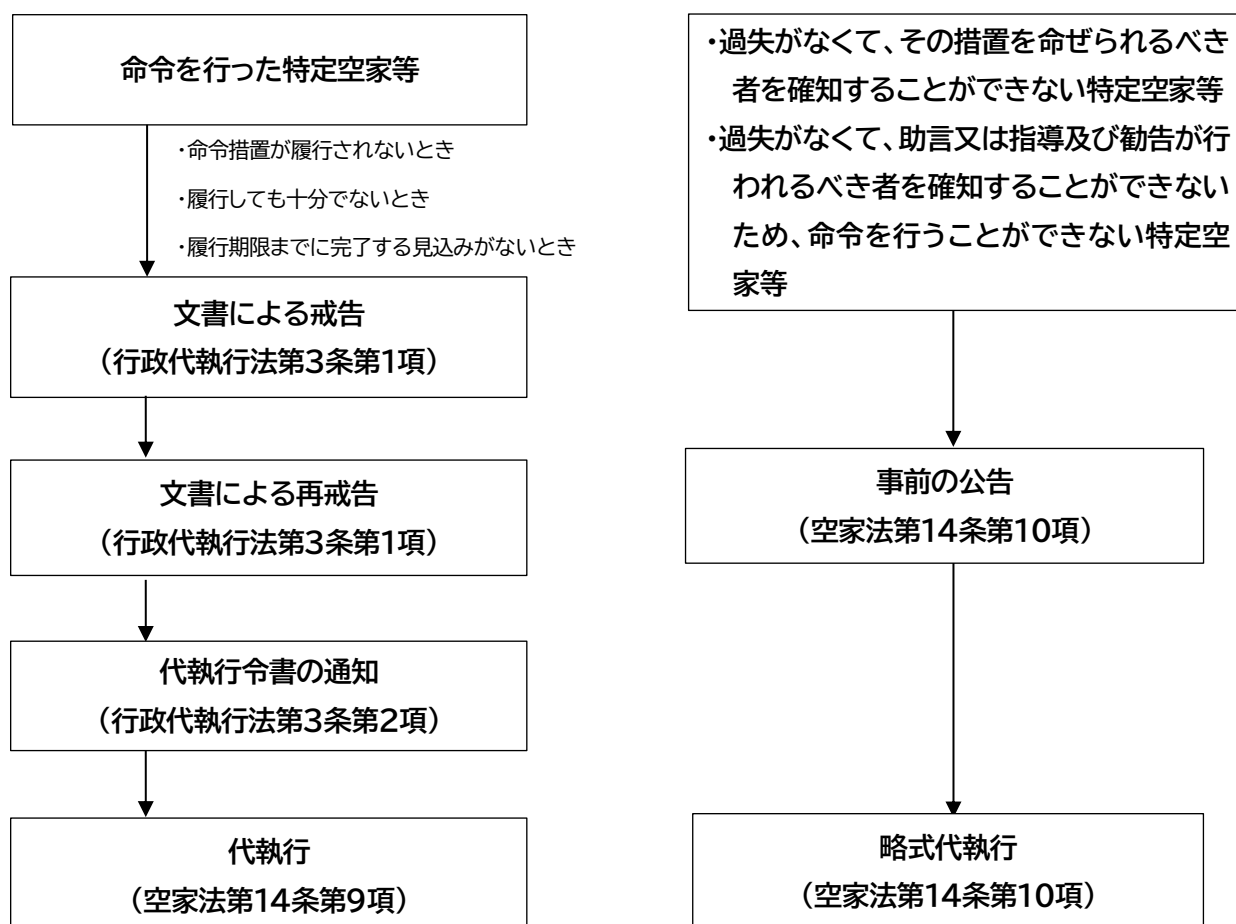
(2)略式代執行(空家法第14条第10項)

空家法第14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(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)ときは、本市は自らの負担において、その措置を行うことができます。

略式代執行の実施にあたっては、相当の期限(当該措置を履行することが社会通念上可能な期限)を定めて、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代執行を行うべき旨を事前に公告することとします。

なお、義務者が後に判明した場合、その者から代執行に要した費用を徴収します。義務者が任意に費用支払をしない場合、本市は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法に基づく強制執行を行います。

図 7-3 代執行と略式代執行について



8. 必要な措置が講じられた場合の対応について

特定空家等の所有者等が助言又は指導、勧告、命令に係る措置を実施した場合、所有者等から措置が完了した旨の届出書の提出を受け、所有者等に受領書を交付し、当該建築物が特定空家等でなくなったことを示します。

これにより、固定資産税などの住宅用地特例の適用対象となることから、課税部局に対し速やかに情報提供を行います。

なお、これらの情報は、データベースに記録し、関係部局との情報共有を図ります。

9. その他

建物の一部が空家状態のものや別荘など、空家法の空家等に該当しない空家で適正管理が行われていないものについては、建築基準法その他法令で対応可能な事案については、適正管理に関する指導などを行っていきます。



第8章 空家等に関する対策の実施体制について

1. 空家等対策担当部局と庁内連携体制について

(1) 空家等対策担当部局

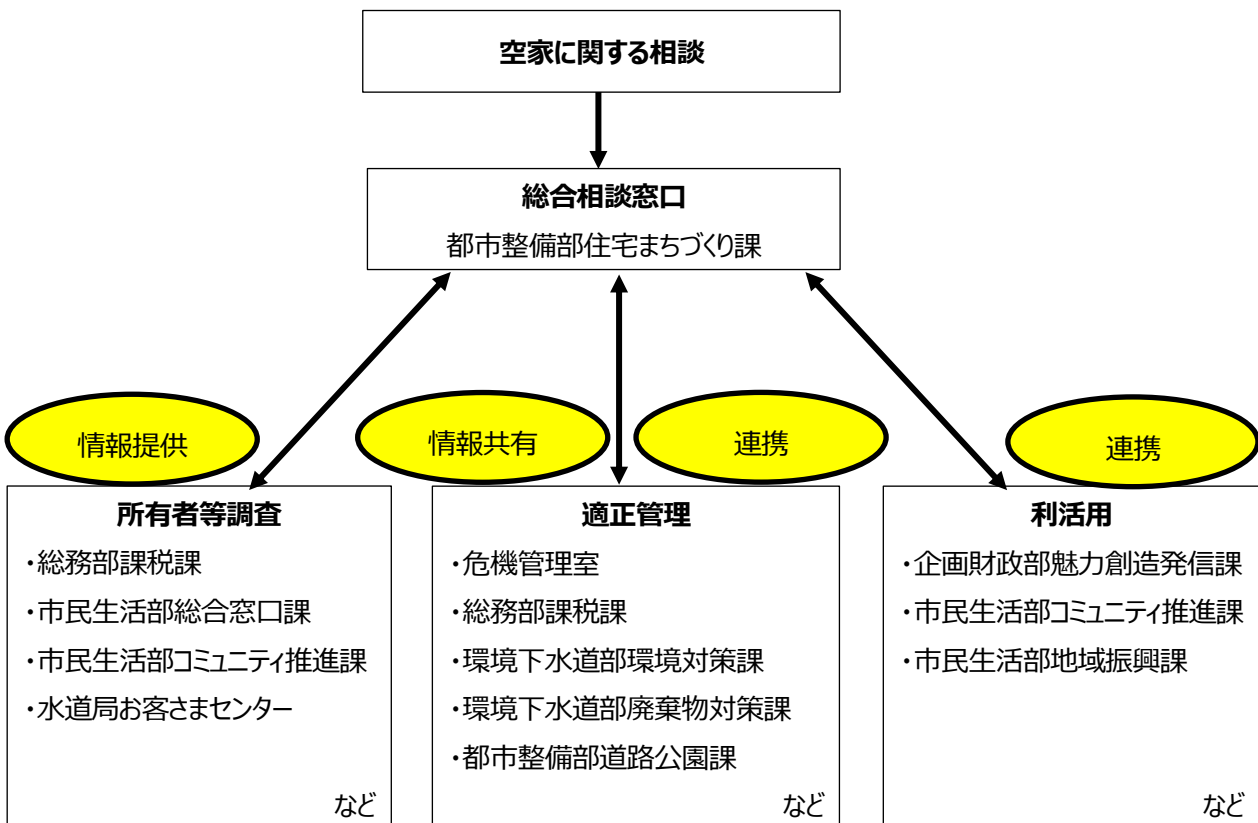
空家等対策担当部局は、都市整備部住宅まちづくり課とします。

本計画の策定業務、空家に関する相談の窓口、特定空家等に対する指導など、本市における空家等対策の全般を担当する部局です。

(2) 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。

図8-1 庁内の連携体制



※空家等対策の必要に応じて、柔軟に関係各課と連携して対応します。

第9章 空家等対策の実施に関し必要なその他の事項について

1. 方針について

空家法において、国及び都道府県は、空家等対策における財政上および税制上の措置などを講ずるものとされており、これらを活用することも考慮し、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。

2. 取組みについて

(1) 支援等について

本市は、これまで耐震改修や密集市街地における除却補助(表 9-1 参照)などにより住居に係る支援を行ってきましたが、空家等対策についても国や大阪府などから講じられる支援を活用するなどし、新たな制度の実施について検討を進めます。

(2) 国および大阪府等との連携

空家等対策の実施にあたっては、守口市空家等対策協議会及び庁内関係部局や民間団体だけではなく、国や大阪府、更には近隣市町村などとも連携していくことが不可欠となります。

このことから、今後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、大阪府や府内市町村で構成する「大阪府空家等対策市町村連携協議会」などを通じて行政間で連携を図り、空家等対策を推進していきます。

表 9-1 耐震及び密集市街地に関する補助

・守口市における耐震改修等補助(令和4年度現在)

①守口市既存民間建築物耐震診断補助金

昭和56年5月31日以前に建てられた住宅で、居住されている方などを対象に、耐震診断に要する費用の一部を補助

②守口市木造住宅耐震改修補助金

昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅を対象に、耐震改修計画・改修に要する費用の一部を補助

・守口市における除却補助(令和4年度現在)

守口市住宅密集地区 老朽木造賃貸住宅除却工事費等助成金

住宅密集地区内(大日・八雲東町地区、東部地区)にある昭和56年5月31日以前に建築された木造かつ共同建て・長屋(重ね建て含む)・戸建ての住宅の除却費用の一部を補助

※上記の各補助は令和4年度現在の状況であり、今後変更となる可能性があります。

第10章 これからの空家等対策に関する視点

本市空家等の抱える課題を踏まえ、今後さらに解決を図るための視点として、以下に整理します。

視点①:幅広い視点での解決方法の検討

空家等の問題を解決するには、実態の把握においては地域コミュニティとの、活用や流通の面では不動産業界との連携が必要となるなど、多様な範囲で包括的に対応する必要があります。このため本市での空家等対策を進めるためには、庁内の関係部局が横断的に連携するとともに、庁外の組織・団体とも積極的に連携し、分野横断的に解決を図ることが重要な視点となります。

視点②:一部住戸が空家の長屋や共同住宅の空家問題における取扱い

空家法に基づく本計画の対象は、空家法における「空家等」とし、長屋や共同住宅の一部空家は対象ではありませんが、管理不全な空家相談や腐朽・破損のある空家の多くが長屋や共同住宅であることから、長屋や共同住宅の一部空家についても空家法の対象とするよう国や大阪府への要望を行うなど、有効な対策ができるよう取り組みを進めます。

視点③:セーフティネットとしての空家等活用の検討

増加する空家を住宅ストックとして位置づけ、住宅困窮者・住宅確保要配慮者に対する多様な居住環境提供のあり方の一つとして、空家等の活用を図ることを検討してまいります。