

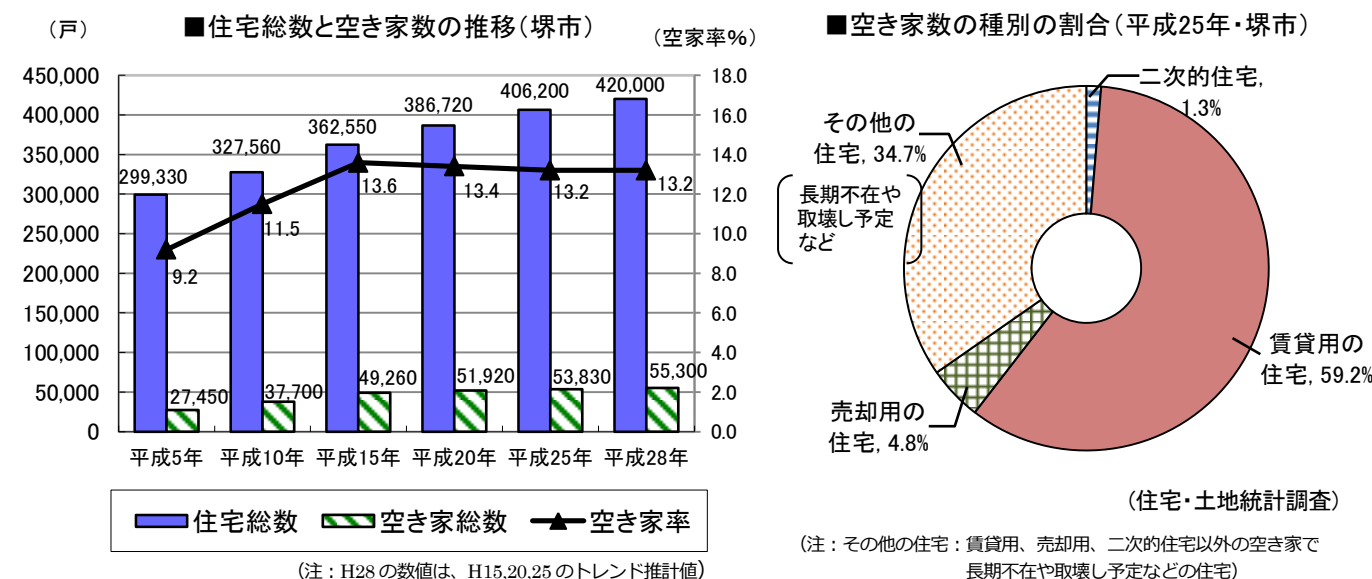
件 名	堺市空家等対策計画（案）の策定について
経過・現状 政策課題	<p><b>【経過】</b>  H26.11 空家等対策の推進に関する特別措置法の公布  H27.5 空家等対策の推進に関する特別措置法の完全施行  H28.10 堺市住宅まちづくり審議会から意見聴取</p> <p><b>【空家の現状】</b>  ・平成28年（推計）住宅総数：約42万戸、空家数：55,300戸、空家率：13.2%  ・平成15年以降、空家率はほぼ横ばい傾向であるが、空家数は増加傾向  <small>（総務省 住宅・土地統計調査より）</small>  →適正に管理されない空家の中には、地域住民の生活環境に影響を及ぼすものもあり、今後、空家が増加すれば問題が一層深刻化することが懸念</p> <p><b>【空家対策に係る課題】</b>  ・当事者意識の醸成  ・空家の増加による地域活力の低下の防止  ・管理不全な空家への対応  ・空家に係る情報不足の解消</p>
対応方針 今後の取組 （案）	<p><b>【計画期間】</b> 平成29から32年度までの4年間</p> <p><b>【空家対策に係る基本方針】</b>  ・空き家の所有者等による管理の原則（空家化の予防対策）  ・空家の活用・流通の促進  ・管理不全な空家への対応  ・地域・関係団体との連携</p> <p><b>【空家対策に係る取組内容】</b>  ・空家の所有者相談窓口の設置、専門家への相談会の開催  ・定住促進や耐震化施策との連携（空家の耐震改修支援）  ・法に基づく特定空家等としての措置  ・専門家（建築・不動産・公衆衛生・防犯など）との連携体制の構築 など</p> <p><b>【今後のスケジュール】</b>  平成28年12月中旬～ パブリックコメントにより意見募集（1月中旬まで）  平成29年2月 堺市住宅まちづくり審議会より答申  平成29年3月末 計画策定・公表</p>
効果の想定	・空家数の上昇を抑制
関係局との 政策連携	市長公室、危機管理室、総務局、財政局、市民人権局、環境局、健康福祉局、子ども青少年局、産業振興局、建設局、各区役所、上下水道局、消防局

# 堺市空家等対策計画（案）の概要

## 第1章 計画策定の背景

### 1. 空家等の現状

- 住宅・土地統計調査から、空き家数は増加傾向にある。内訳は「賃貸用の住宅」が約60%、「その他の住宅」（長期不在や取壊し予定など）が約35%。空き家率は平成28年（推計）では13.2%。
- 空き家の中には地域の生活環境に影響を及ぼすものもあり、今後空き家の増加による問題の深刻化が懸念



### 2. 空家等の主な発生要因

- 高齢者のみ世帯、単独世帯の増加
- 居住世帯数に対する住宅ストックの充足
- 建物（中古住宅など）の流通市場が十分成熟していない
- リフォームや除却に費用が必要
- リフォーム市場が十分成熟していない
- 既存不適格建築物や無接道敷地のため、新たに土地利用が困難
- 住宅を除却すると、固定資産税の負担が高くなる

### 住宅用地に係る固定資産税課税標準の特例措置

区分	住宅の敷地面積	課税標準
小規模住宅用地	200㎡以下の部分	課税標準となるべき価格×1/6
一般住宅用地	200㎡を超える部分	課税標準となるべき価格×1/3

など

## 第2章 計画策定の概要

### 1. 計画の目的

- 空家等対策を総合的かつ計画的に推進していくための基本的な方向性を示すことを目的とする

### 2. 計画の位置づけ

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」第6条第1項に規定する「空家等対策計画」
- 堺市マスタープランを上位計画とする「さかい 魅力・安心 住まいプラン（堺市住生活基本計画）」との整合をはかる

### 3. 計画の対象地区、対象とする空家等

- 対象地区……市全域（まちづくり計画が定められている地区や特定空家等が集中的に発生した地区などで重点的に対策を進める地区（重点地区））を設けることを検討）
- 対象とする空家等……法第2条第1項に規定される「空家等」（適正管理の啓発、活用については最近空家等となったものを含む）

### 4. 計画の期間

- 平成29年度から平成32年度までの4年間

## 第3章 空家等対策の基本方針

### 《課題①：当事者意識の醸成》

- 所有者等による維持管理の重要性を充分理解することが必要

### 《課題②：地域活力低下の防止》

- 空家の管理不全による地域の活力低下を防止することが必要

### 《課題③：管理不全な空家等の対策》

- 管理状態の程度に応じてさらなる悪化を防止することが必要

### 《課題④：空家等に係る情報不足の解消》

- 多岐にわたる専門的な情報が提供できる体制づくりが必要

### 【基本方針】

- 空家等の所有者等による管理の原則
- 空家等の活用・流通の促進
- 管理不全な空家等に対する対策
- 地域（市民）・関係団体等との連携

## 第4章 空家等対策の取組み方針

### 1. 空家等の調査

- 住宅・土地統計調査などの統計調査から空家等の概況を把握するとともに、本市がまちづくりなどの目的で実施する様々な調査や、住民から寄せられた空家等の通報・相談などを有効に活用し、空家等の所在やその状態等の概要を把握
- 管理不全な空家等を把握した場合は、実態調査や、不動産登記情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用し、所有者等を調査

### 2. 空家等対策の取組み

- 空家等の各段階に応じた効果的な対策を講じていくことが必要
- 管理不全空家等の「発生の抑制」や「活用・流通の促進」の取組みによって、空家等による問題発生をより早期の段階で未然に防ぐことが重要
- 住宅の空家等における耐震改修を支援することにより、耐震化施策と連携し空家等の活用を促進

#### 空家化の予防対策

- 所有者等への働きかけ・啓発
- 空家等の所有者相談窓口の設置・運用
- 空家等管理事業の活用促進

#### 空家等の活用・流通対策

- 空家等活用の専門家との連携
- 専門家への相談機会の提供
- 定住促進や子育て世帯の居住促進施策等との連携

#### 管理不全な空家等に対する対策

- 所有者への注意喚起
- 特定空家等への対応
- 他の法律等による対応

## 第5章 空家等対策の推進体制

### 1. 実施体制の整備

- 相談窓口の整備
  - 空家等の所有者等からの相談について、空家所有者相談窓口を設置し、適正管理や活用等に係る相談への対応を図る
- 庁内の連携体制
  - 関係課会議、特定空家等に対する庁内連携体制を構築し、横断的に対応、情報の共有化
- 関係団体との連携
  - 建築、不動産、法律、公衆衛生、防犯など、様々な専門分野の関係団体と連携し取組みを進める
- 有識者・専門家からの意見聴取
  - 本計画の改定について、「堺市住宅まちづくり審議会」から意見聴取等を行いながら対応
- 重点地区においては、国等の支援策の活用を検討
  - 特定の地域において「実施計画を策定」し、重点的に空家対策を推進

### 2. 計画の見直し

- 社会情勢の変化や上位計画等との整合を図るため必要に応じて計画を見直し

# 堺市空家等対策計画

(案)

H29-32

堺 市

## 目 次

### 第1章 計画策定の背景

- 1. 計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2. 空き家の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

### 第2章 計画策定の概要

- 1. 計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 1
- 2. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 1
- 3. 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 2
- 4. 計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 2

### 第3章 空家等対策の基本方針

- 1. 空家等対策に係る課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 4
- 2. 空家等対策の基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 5

### 第4章 空家等対策の取組み方針

- 1. 空家等の調査に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 7
- 2. 空家化の予防対策 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 7
- 3. 空家等の活用・流通対策 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 8
- 4. 管理不全な空家等に対する対策・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 2

### 第5章 空家等対策の推進体制

- 1. 実施体制に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 5
- 2. 国等の支援策の活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 8
- 3. 計画の見直し等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 9

- 資料編・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 0

# 第1章 計画策定の背景

## 1. 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空家等が年々増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあります。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところです。

このようなことから、国は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を制定し、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。また、「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。）」を示し、市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、各地域内の空家に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家の活用策についても併せて検討することが望ましいとされています。

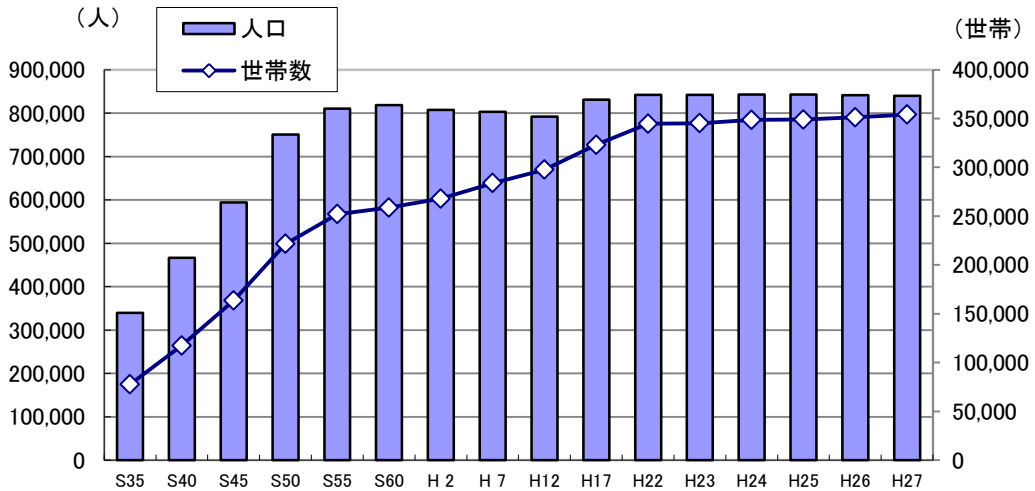
そのような中で、本市においても、今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念される所であり、空家等の問題に総合的に対応するための施策の充実が求められています。

## 2. 空き家の現況

### (1) 人口、世帯数の推移

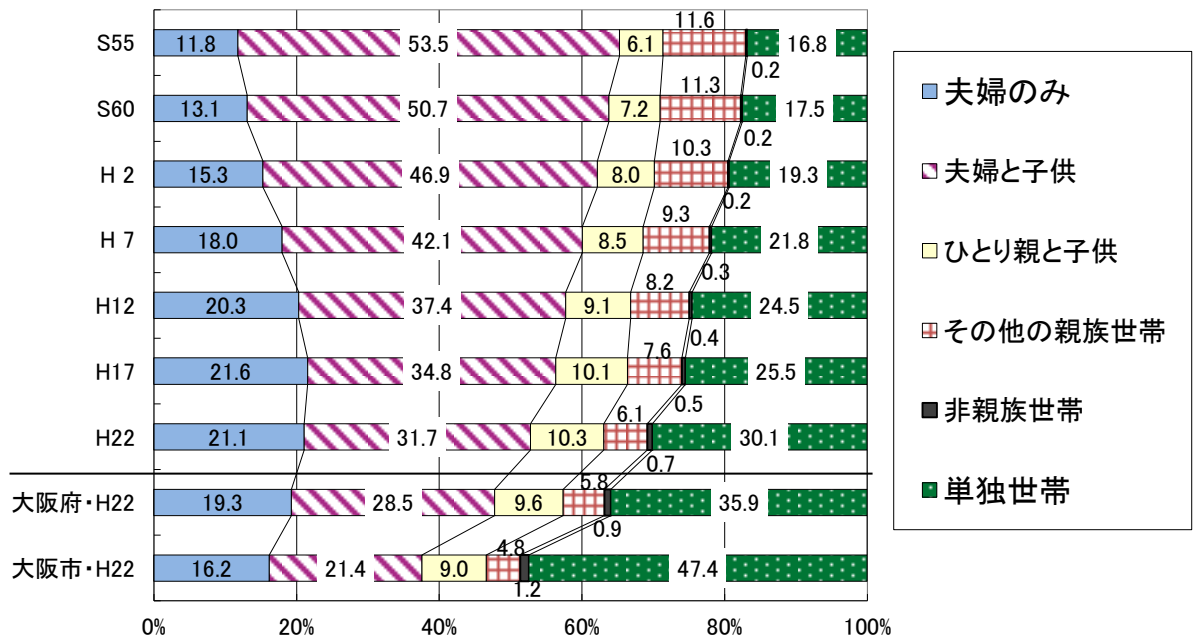
本市の人口は約 84 万人（27 年度）で、世帯数は約 35 万世帯です。世帯類型割合の推移では、単独世帯の割合が増加傾向であり全体の 3 割を超えてきています。

図1-1. 総人口と総世帯数の推移(堺市)



※平成17年は、旧美原町合併後(美原町分 人口:39,133人、世帯数:12,905世帯)  
 (資料:国勢調査(各10月1日時点)・平成23~27は推計人口(各1月1日時点))

図1-2. 家族類型比率の推移(堺市)

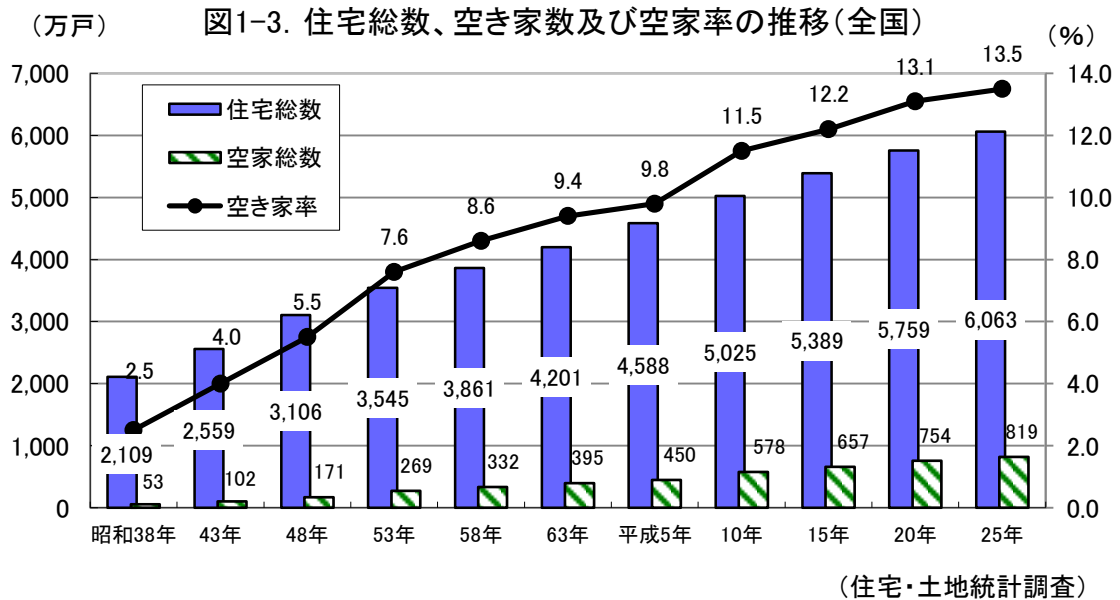


(国勢調査)

※法に規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含みます。このため、住宅・土地統計調査結果においては、「空き家」と表記します。

## (2) 全国の空き家※の現状

住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数、空き家数ともに増加の傾向にあり、空き家率（＝空き家数／住宅総数）も増加傾向で推移しています。平成25年の全国平均の空き家率は13.5%となっています。



### ◆ 「住宅・土地統計調査」における「空き家」について

住宅・土地統計調査とは、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、5年ごとに国が行う調査です。

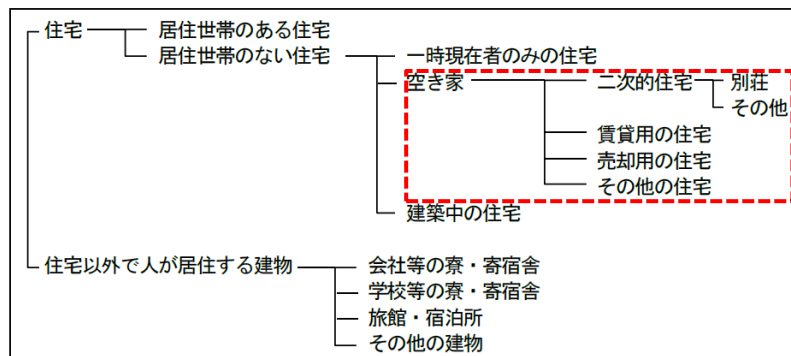
住宅・土地統計調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値です。

この結果における「空き家」には、マンション等の集合（共同）住宅の「空き室」が1戸として数えられています。

住宅・土地統計調査の「空き家」と法に基づく「空家等」とは定義が異なります。

(「空家等」の定義についてはP12～13を参照)

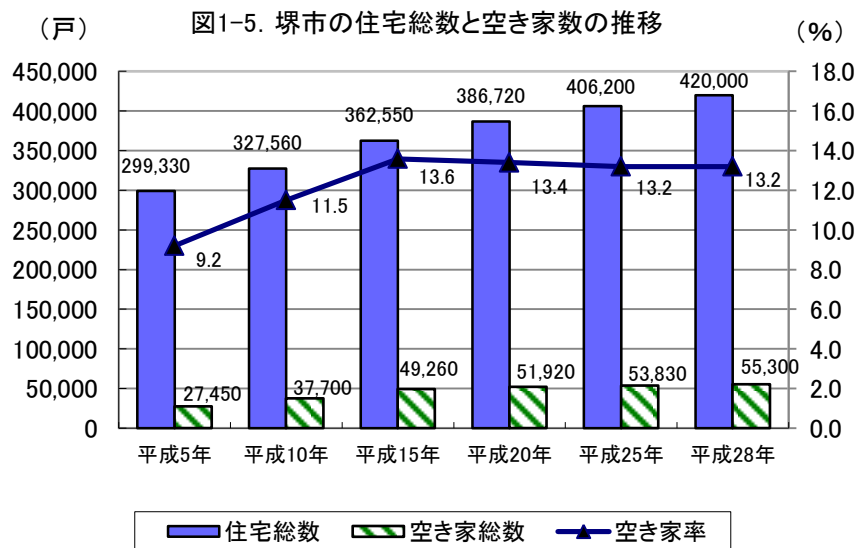
図1-4. 住宅・土地統計調査における空き家



### (3) 堺市の空き家の現状

#### ① 空き家数・空き家率の推移

本市の空き家率は、住宅総数の増加に伴い、平成 15 年からは微減の傾向で推移しており、平成 25 年では 13.2%となっています。しかし、空き家数は増加の傾向で推移しています。



(住宅・土地統計調査)  
 ※※平成 28 年は、平成 15・20・25 年のトレンド推計値

表 1-1. 住宅総数と空き家数の推移

(※旧美原町を含む)

年	H5	H10	H15 <sup>※</sup>	H20	H25	H28 <sup>※※</sup>
住宅総数(戸)	299,330	327,560	362,550	386,700	406,300	420,000
空き家総数(戸)	27,450	37,700	49,260	51,920	53,830	55,300
空き家率(%)	9.2	11.5	13.6	13.4	13.2	13.2
空き家率(全国)(%)	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5	

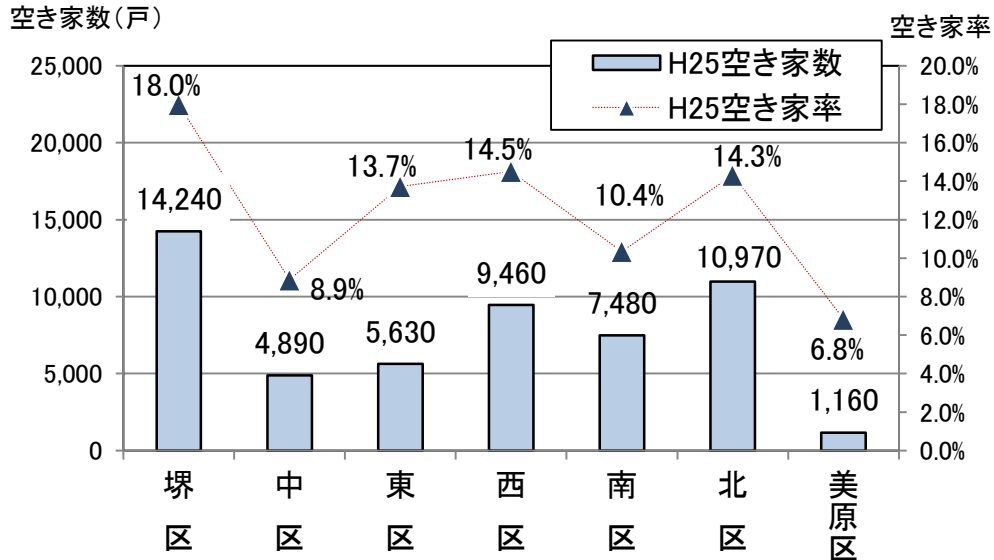
(住宅・土地統計調査)



## ②区ごとの空き家の状況

市内の7区の空き家数と空き家率は、図1-6のとおりです。平成25年では、空き家数、空き家率ともに堺区が大きくなっています。

図1-6. 区ごとの空き家の状況

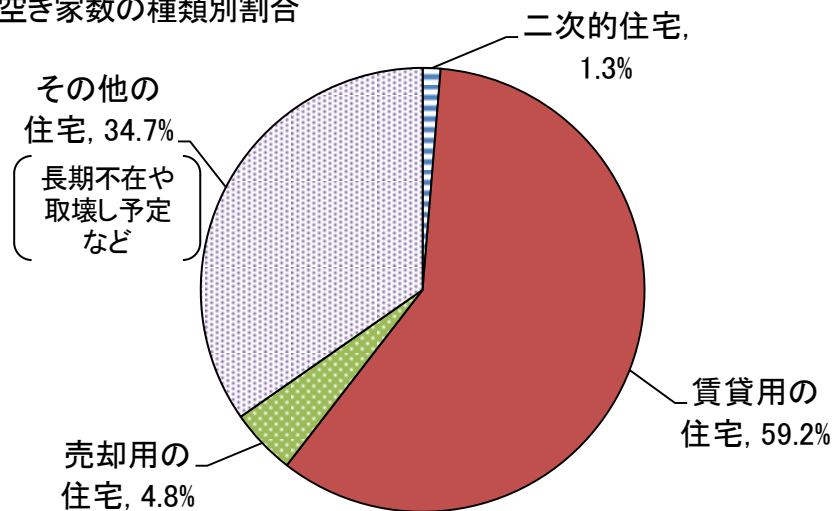


(平成25年住宅・土地統計調査)

## ③空き家の種類別の状況

空き家の種類別では、賃貸用の住宅が59.2%と最も多く、その他の住宅（長期不在や取壊し予定など）が34.7%でこれに次いで多くを占めています。

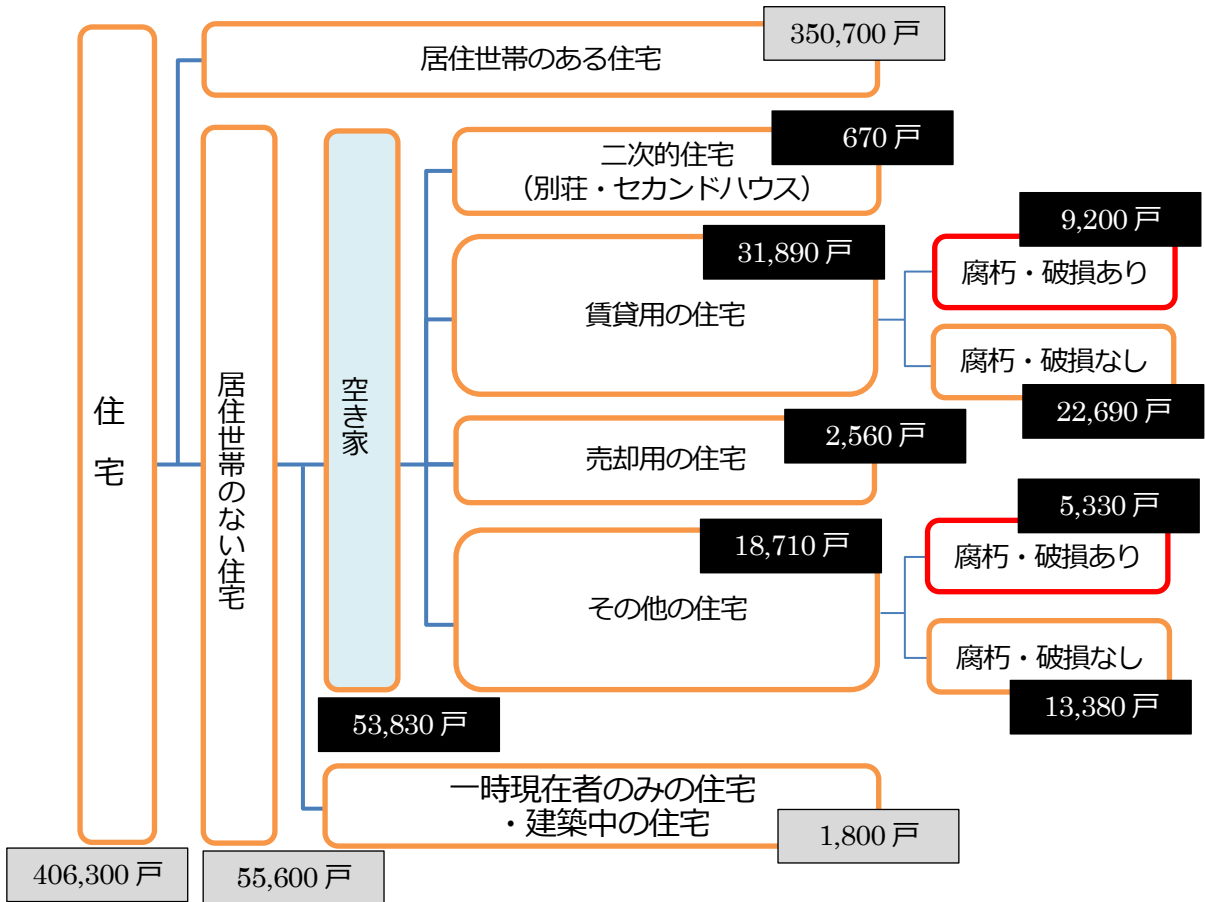
図1-7. 空き家数の種類別割合



(平成25年住宅・土地統計調査)

空き家の種類の定義については、P6の表1-2を参照

図 1-8. 種類別の空き家数(平成 25 年住宅・土地統計調査)



※腐朽・破損あり：建物の主要部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分に不具合があるもの。  
 なお、「腐朽・破損あり」とは、腐朽か破損のいずれかががある、又はその両方があることを示す。

表 1-2. 居住世帯のない住宅のうち、空き家の定義(住宅・土地統計調査)

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類	住宅の種類
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑、避寒、保養などの目的で使用されている住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
	売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
	その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在になっている住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅（注：空き家の判断が困難なものを含む）	
一時現在者のみの住宅		昼間だけ使用しているとか、何人かの方が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅	
建築中の住宅		住宅として建築中の物で、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの	

## (4) 実態調査

本市では、空家の実態について、平成 26 年度から順次調査を進めています。

過去の調査から老朽空家が多く存在すると思われる地区をサンプリングする調査地区と定め、戸建て住宅の空家等の老朽度、危険度等の実態把握調査を行っています。

これまで、総戸数 8,386 戸を調査（平成 28 年 10 月末現在）し、空家数は以下のとおりとなっています。引き続き、調査区域を拡大して老朽度、危険度等の調査を進めていきます。

表 1-3 サンプリング地区における(戸建て)空家実態 (戸)

住宅総数	空家総数	実態			空家率
		比較的 良好	損傷はあるが 倒壊などの 危険性なし	倒壊の 危険性あり	
8,386	443	147	296	0	5.3%

また、中心市街地（約 190ha）においては、平成 27 年度に実態調査を行い、空家と思われる戸建て住宅の老朽度、危険度等の調査結果は以下のとおりとなっています。

表 1-4 中心市街地における(戸建て)空家実態 (戸)

住宅総数	空家総数	実態			空家率
		比較的 良好	損傷はあるが 倒壊などの 危険性なし	倒壊の 危険性あり	
19,020	61	24	36	0	0.32%

注)住宅総数は、平成 25 年住宅・土地統計調査結果からの推計のため誤差が生じていることがあるため、空家率は参考値  
空家総数には、判定困難 1 件を含む。

その他、泉北ニュータウン地区においても、平成 27 年度に戸建て住宅の全戸調査により、空家と思われる戸建て住宅の位置・状態を確認し、その調査結果は以下のとおりとなっています。

表 1-5 泉北ニュータウンにおける(戸建て)空家実態 (戸)

地区	住宅総数	空家総数	空家率
泉ヶ丘	7,463	371	5.0%
柵・美木多	5,682	221	3.9%
光明池	3,563	176	4.9%
合計	16,708	768	4.6%

図 1-9.実態調査実施地区 位置図(平成 28 年 10 月末現在)

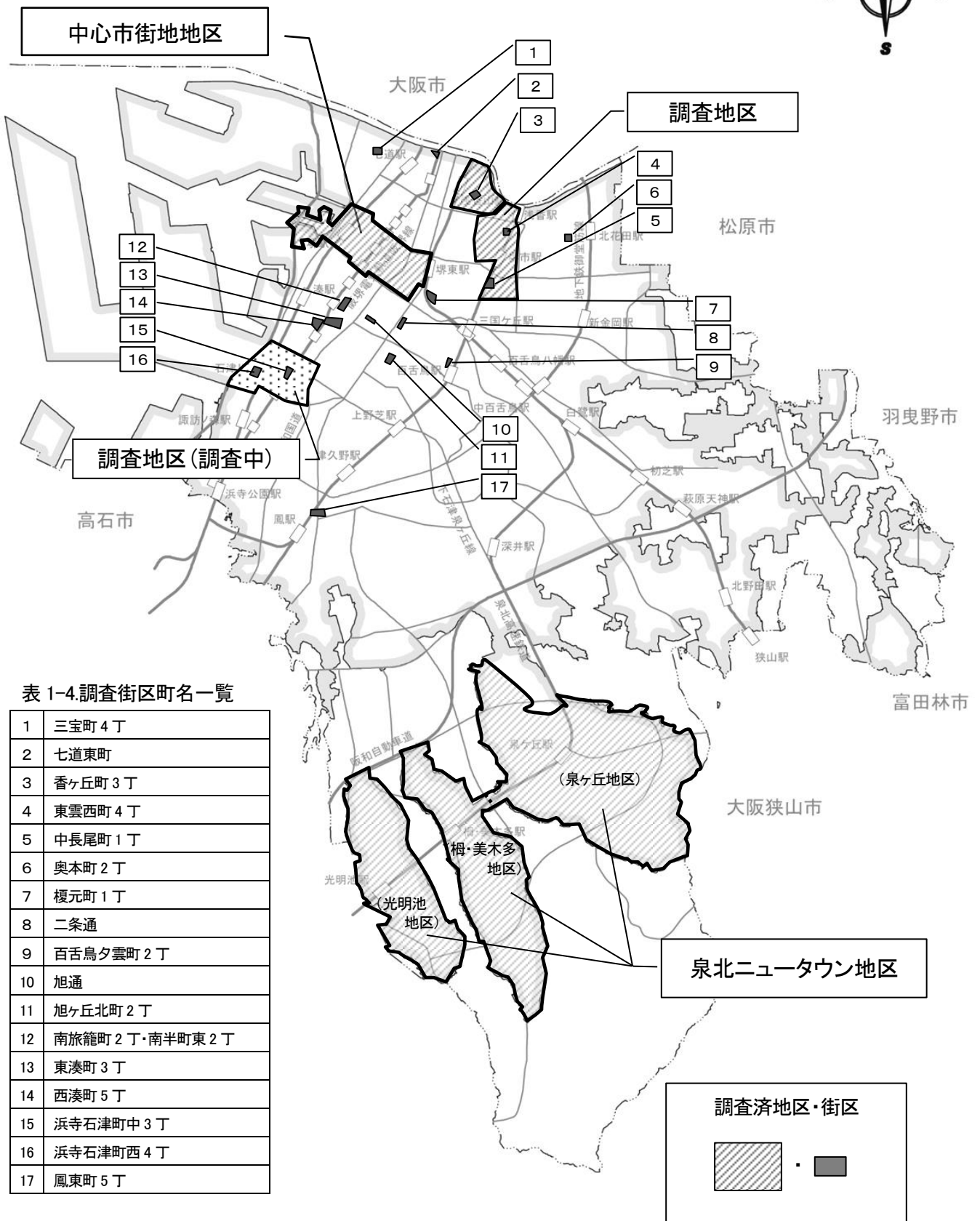


表 1-4.調査街区町名一覧

1	三宝町 4 丁
2	七道東町
3	香ヶ丘町 3 丁
4	東雲西町 4 丁
5	中長尾町 1 丁
6	奥本町 2 丁
7	榎元町 1 丁
8	二条通
9	百舌鳥夕雲町 2 丁
10	旭通
11	旭ヶ丘北町 2 丁
12	南旅籠町 2 丁・南半町東 2 丁
13	東湊町 3 丁
14	西湊町 5 丁
15	浜寺石津町中 3 丁
16	浜寺石津町西 4 丁
17	鳳東町 5 丁

### ◆空家等の発生・増加の要因

空家等の発生・増加等の要因は主に次のようなことが考えられます。

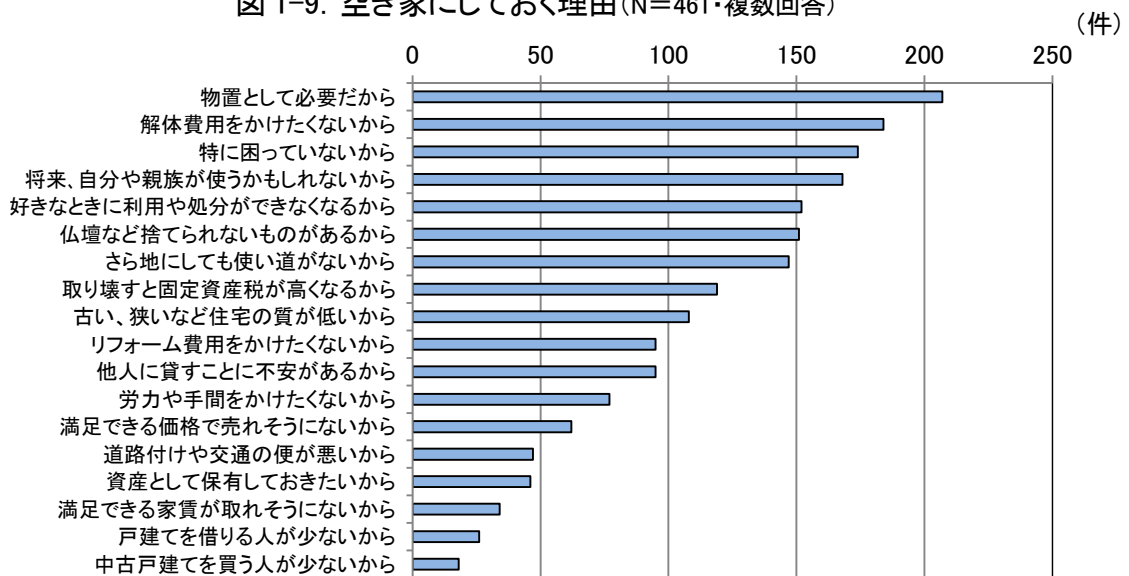
(発生・増加の要因)

- 居住者の死亡や転居、相続人が居住しないこと
- 高齢者のみ世帯、単独世帯の増加
- 居住世帯数に対する住宅ストックの充足
- 建物（中古住宅等）の流通市場が十分成熟していない など

(リフォームや撤去が進まない要因)

- リフォームや除却をするために費用が必要となる
- リフォーム市場が十分成熟していない
- 既存不適格建築物や無接道敷地のため、新たに土地利用が困難
- 住宅を除却すると固定資産税の負担が高くなる など

図 1-9. 空き家にしておく理由 (N=461・複数回答)



(平成26年空家実態調査・国土交通省)

表 1-3. 住宅用地に係る固定資産税課税標準の特例措置

区分	住宅の敷地面積	課税標準
小規模住宅用地	200 m <sup>2</sup> 以下の部分	課税標準となるべき価格 × 1/6
一般住宅用地	200 m <sup>2</sup> を超える部分	課税標準となるべき価格 × 1/3

表 1-4. 1 世帯当たりの住宅数

	平成 25 年						
	堺区	中区	東区	西区	南区	北区	美原区
住宅総数(戸)	79,160	55,070	41,020	65,200	72,250	76,620	16,990
世帯数(世帯)	64,590	49,860	35,220	55,000	64,590	65,630	15,770
1世帯当たり住宅数(戸)	1.23	1.10	1.16	1.19	1.12	1.17	1.08
空き家数(戸)	14,240	4,890	5,630	9,460	7,480	10,970	1,160
空き家率	18.0%	8.9%	13.7%	14.5%	10.4%	14.3%	6.8%

(平成 25 年住宅・土地統計調査)

※住宅総数の合計は表 1-1 の全市計と一致しません。

図1-10. 中古住宅流通シェアの推移(堺市)

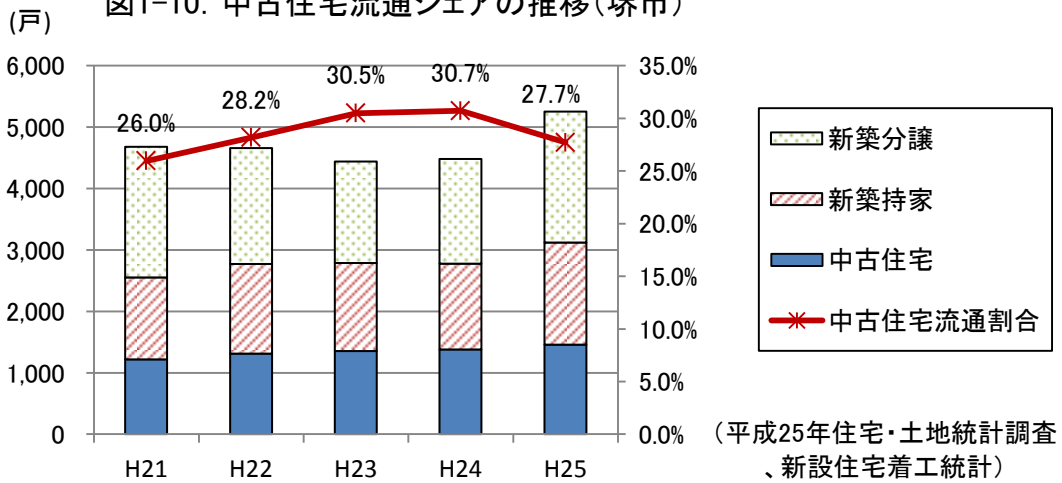
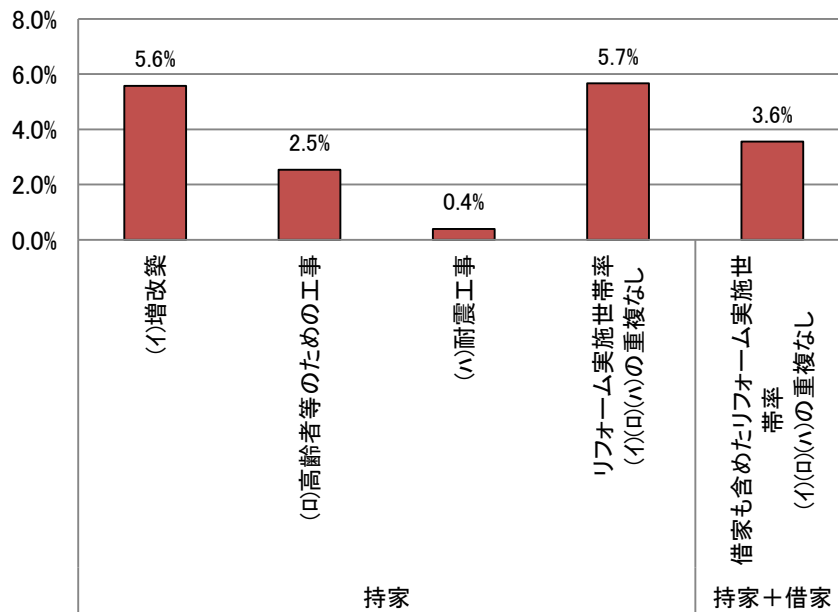


図1-11. リフォーム実施率(堺市・年間推計)



(平成 25 年住宅・土地統計調査)

## 第2章 計画策定の概要

### 1. 計画の目的

堺市空家等対策計画は、空家等に関する様々な課題に対する市の基本姿勢を示し、空家等対策の全体像を容易に把握できるようにするとともに、総合的かつ計画的な空家等対策を推進していく際の指針となる計画とすることを目的としています。

### 2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、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、国の基本指針に即して策定する計画です。

また、堺市マスタープランを上位計画とする住宅部門の基本計画である「さかい 魅力・安心 住まいプラン（堺市住生活基本計画）」と整合を図っていきます。

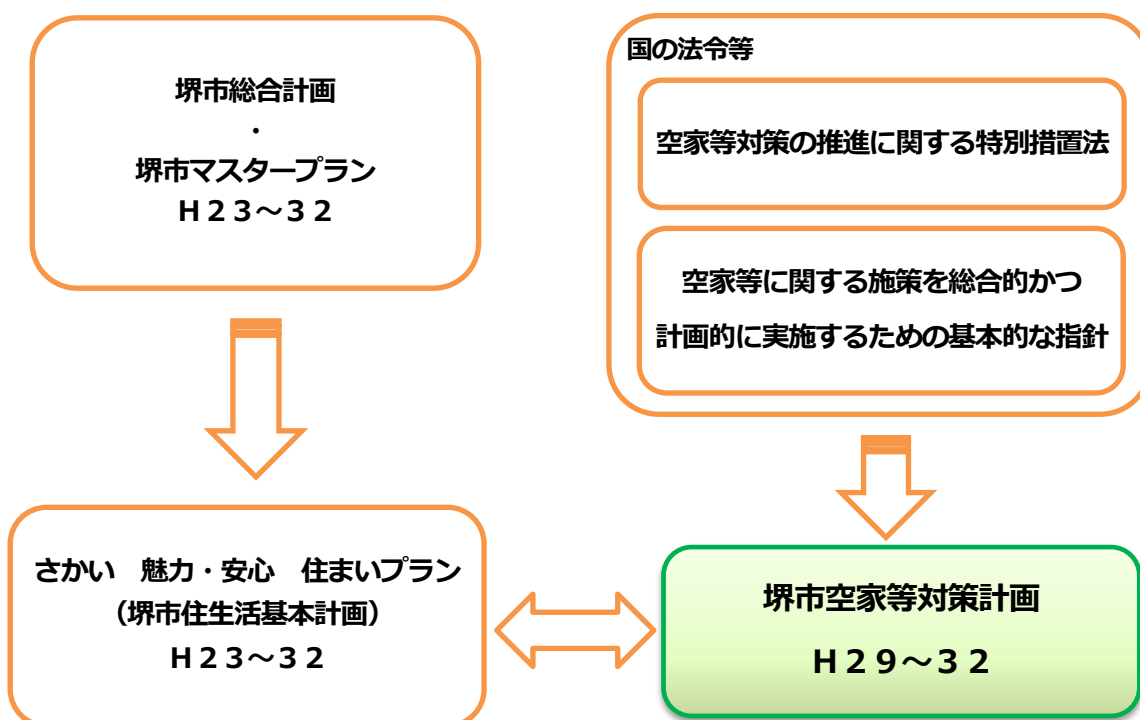


図 2-1. 計画の位置づけ

### 3. 計画の期間 (法 6-2-2 : 計画期間)

計画期間は、平成 29 年度から平成 32 年度までの 4 年間とします。

ただし、上位計画の変更や社会状況等の変化により計画の見直しの必要性が生じた場合には、見直しを検討します。

### 4. 計画の対象 (法 6-2-1 : 対象地区、対象とする空家等の種類)

#### (1) 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、法第 2 条第 1 項で規定する「空家等」とします。また、その用途は、住宅のほか店舗や事務所などが対象となります。

なお、管理不全な空家等となることを予防するため、空家等の適正管理の啓発や活用の促進などについては、最近、空家等となったものも対象とします。

#### (2) 対象地区

計画の対象とする地区は、市内全域とします。

ただし、今後、まちの再生や活力向上に係るまちづくり計画が定められている地区や、法第 2 条第 2 項で規定する特定空家等が集中的に発生（空家等に関する通報・相談を含む。）した地区が生じた場合などは、良好な地域環境の保全等をはかるためにも、重点的に対策を進める地区（重点地区）を設けることを検討します。

#### ◆本計画における用語の定義

・空家等・・・・・・・・法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」

（ また、「空家等」のうち、その敷地などを除く建築物の部分指して  
「空家」とします。 ）

・特定空家等・・・・・・・・法第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」

・管理不全な空家等・・・・適正な管理がなされていない「空家等」（法第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」を含む）



◆「空家等」とは…

「建築物又はこれに附属する工作物であつ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。）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。」と規定されています。

（法第2条第1項より）

- ・「建築物」とは建築基準法第2条第1項の建築物と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは扉などをいい、建築設備を含むものが該当します。
- ・「居住その他の使用がなされていないこと」とは日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど現に意図をもって使用していないことを、「常態である」とは概ね年間を通じて使用実績がない状態であることをいいます。

（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より）

- ・「長屋」や「共同住宅」の場合、当該住宅内の全ての住戸が空家となった場合に、「空家等」である状態であるとみなされます。

◆「特定空家等」とは…

空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

- (イ) 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
- (ロ) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 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
- (ニ) 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

（法第2条第2項より）

（参考）法に基づく「空家等」と住宅・土地統計調査(総務省)の「空き家」の関係

建物用途	住宅	住宅以外 (店舗・事務所など)
居住その他使用していない期間		
空家等になった時点……●	空き家 <sup>注2</sup>	
概ね1年経過……		空家等 <sup>注1</sup>

注1)長屋や共同住宅では、全ての住戸が居住その他使用していない場合に限り「空家等」である状態とみなされる。

注2)長屋や共同住宅では、居住その他使用していない住戸ごとに「空き家」1戸として数えられる。

## 第3章 空家等対策の基本方針 (法 6-2-1：空家等に関する施策に関する基本的な方針)

### 1. 空家等対策に係る課題

空家等の現状や発生要因等を踏まえ、空家等対策に係る課題を次のように整理します。

#### ☑課題① 当事者意識の醸成

空家等が管理不全な状況になると、防災上や衛生上などの影響を周辺に及ぼす場合があります。建物の所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）が空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解することが必要であり、当事者意識の醸成を図っていくことが課題です。

#### ☑課題② 空家等の増加による地域活力低下の防止

空家等が適正に管理され、有効活用されるよう様々な流通や活用促進策を検討していく必要があります。その際に、まちづくり施策との連携が図られることで、さらに周辺や地域によい影響を与え、地域の活力の低下を防いでいくことが課題です。

#### ☑課題③ 管理不全な空家等に対する対応

空家等が管理不全状態になった場合には、周辺への影響の程度や危険等の切迫性を踏まえ、適切に対応していくことができるような連携体制や基準等の整備を行うことが課題です。

#### ☑課題④ 空家等に係る情報不足の解消

管理不全な空家等となった場合の影響や適正な維持管理、活用事例の情報などが適切に提供できる体制づくりが課題です。

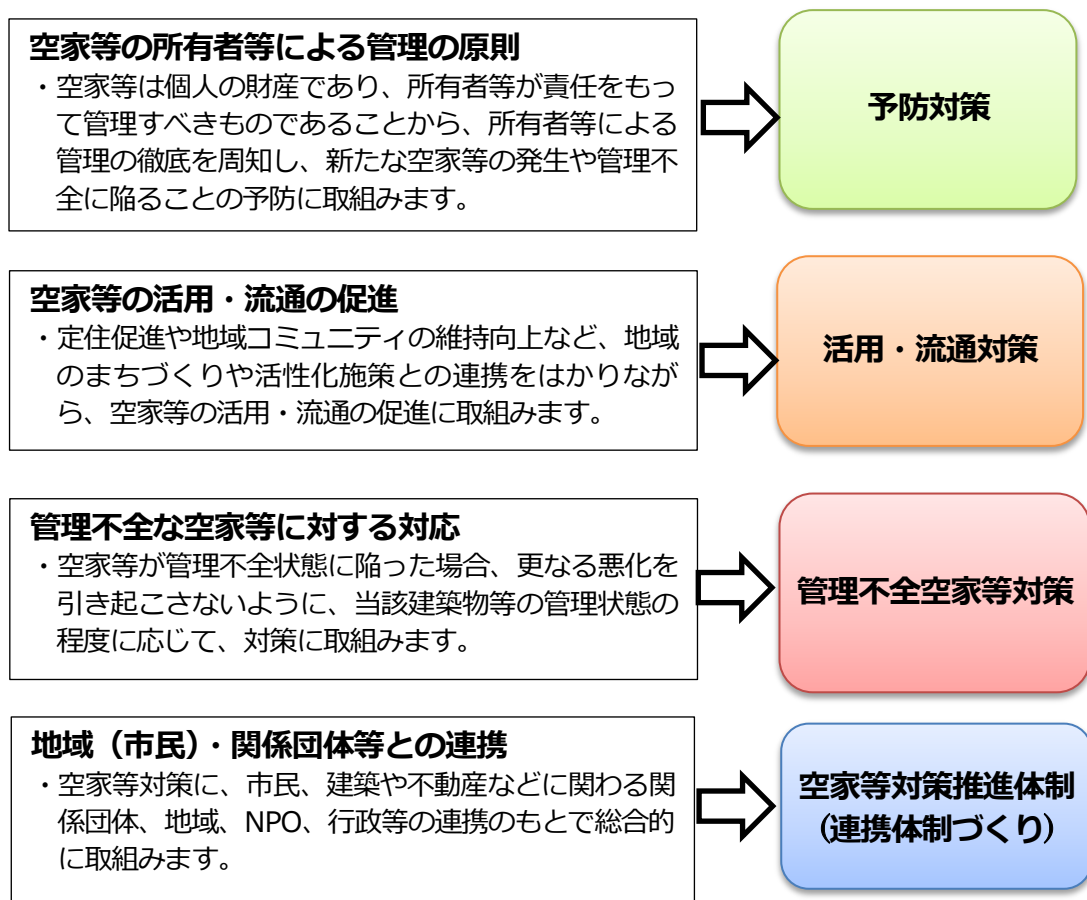
## 2. 空家等対策の基本方針

空家等の現状や空家等対策に係る課題を踏まえ、空家等の対策を総合的かつ計画的に実施していく際の基本方針を以下のように定めます。

● 空家等の所有者等による管理の原則	(←課題①)
● 空家等の活用・流通の促進	(←課題②)
● 管理不全な空家等に対する対応	(←課題③)
● 地域（市民）・関係団体等との連携	(←課題④)

空家等対策の基本方針のもと、空家等の各段階に応じた効果的な対策を講じていくことが必要であり、管理不全な空家等の「発生の抑制」や「活用・流通の促進」の取組みによって、空家等による問題発生をより早期の段階で、または未然に防ぐことが重要となります。

図 3-1. 空家等対策に係る基本的な考え方



## 第4章 空家等対策の取組み方針

### 1. 空家等の調査に関する事項 (法 6-2-3 : 空家等の調査に関する事項)

#### (1) 空家等の把握

空家等は様々な要因によって発生しうることや、市内の様々な地域において発生することが考えられることから、空家等の総数や分布状況等については、5年に一度、国が実施する住宅・土地統計調査の結果などから推計し、空家等の概要について把握することとします。

また、本市がまちづくりの目的で実施する様々な調査や、住民から寄せられた空家等の通報・相談などを有効に活用し、空家等の所在やその状態等の概要を把握するとともに、必要に応じて重点地区の調査など、空家等の実態把握につとめます。

#### (2) 特定空家等の調査

特定空家等となるおそれのある空家等については、実態調査や立入調査等を実施し、効率的かつ有効な手段を用いてその把握に努めます。また、特定空家等と判断された場合、所有者等に今後の意向を確認することや指導等の措置を行うため、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用して所有者等の調査を行います。

##### ① 実態調査

- ・ 市民等から、管理不全な空家等があるとの情報提供があった場合、市は速やかに実態調査を実施します。

##### ② 所有者等の確認

- ・ 空家等の近隣住民や関係者などから、情報収集を行います。
- ・ 登記情報・建築確認申請情報で、事実確認を行います。
- ・ 所有者死亡や転居等で登記未了の場合は、戸籍調査や固定資産税情報で相続人や所有者等の確認を行います。
- ・ 調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を確定します。

##### ③ 立入調査

- ・ 管理不全な状態にある空家等の敷地内に立ち入り、必要な調査を行います。
- ・ 所有者等や関係者に質問し、必要な報告を求めます。
- ・ 予防対策として取り組む現況調査時は、敷地内に立ち入りません。

#### (3) 空家等情報のデータベース化

空家等の情報は、所在地、所有者、空家等の状況など多岐にわたるため、その空家等に関する必要な情報をデータベース化し、市の関係部署で情報の共有化をはかります。

なお、空家等情報の運用にあたっては、個人情報の漏えいに注意し、慎重に取り扱うこととします。

## 2. 空家化の予防対策 (法 6-2-4 : 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)

空家化の抑制及び管理不全な空家等となることを予防するため、以下の施策の推進をはかります。

### 施策（１）：所有者等への働きかけ・啓発

法第 3 条において、「空家等の所有者等は、周辺的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つとめるものとする。」と規定されているように、空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものです。民法上においても、隣家や第三者が空家等を原因として被害にあった場合、所有者等は空家等を管理する義務があるため、責任を問われることもあります。

そこで、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、まずは所有者等が自らの責任と負担において適切に管理しなければならないことや、具体的な管理方法、さらに特定空家等を放置すると固定資産税などの住宅用地特例の解除等の可能性があることなどについて、様々な機会をとらえて広く情報提供を行います。また、必要に応じて登記簿や住民票及び戸籍謄本のほか固定資産税情報などの利用により所有者等を特定し、法第 12 条による助言などにより適切な管理などを促します。

### 施策（２）：空家等の所有者相談窓口の設置・運用

空家等の所有者相談窓口（以下、「空家所有者相談窓口」という。）を設置するとともに、関係機関とも連携をはかりながら、所有者等が空家等を適切に管理し、または有効に活用していくための必要な情報提供などをしていきます。

### 施策（３）：空家等管理事業の活用促進

所有者が遠方に居住していたり、高齢のために空家等の管理ができない場合などは、所有者等による適正な維持管理の推進のため、関係団体等との連携や民間の空家等管理事業の活用を促進します。

### 3. 空家等の活用・流通対策 (法6-2-5:空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項)

市では、空家等の活用と流通の促進をはかるため、インスペクション（住宅診断）や住宅性能評価制度の普及など、中古住宅の流通促進に向けた取組みを進めるとともに、以下の施策の推進をはかります。

#### 施策（1）：空家等活用の専門家との連携

空家等を活用し、新しい価値を生み出していくためには、幅広い知識やノウハウが必要なため、建築士・不動産事業者・大学・まちづくり NPO 等、空家等の活用に関する支援を実施する専門家との連携により、持続的な空家等の活用をめざします。

また、専門家団体と連携しながら空家等の情報提供などにより、市場が機能しやすい環境を整備するための取組みを推進します。

#### 施策（2）：専門家への相談機会の提供

各種専門家団体の活動と連携し、空家等の所有者や空家等となった中古住宅の活用に関心がある方等を対象としたセミナーや個別相談会の開催など、専門家への相談機会の提供を行います。

また、国や本市等で整備している空家等の活用・中古住宅の良質化等に資する様々な制度について、周知や新たな制度の検討を行うなど、所有者自身や新規居住者等による住宅のリノベーションや活用の取組みを促進します。

#### 施策（3）：定住促進や子育て世帯の居住促進施策等との連携

空家等の活用においては、定住促進や子育て世帯の居住の促進などによる地域コミュニティの維持向上など、まちづくり施策と連携をはかりながら、空家等の有効な活用や流通の促進に向けた施策の検討を進めます。

また、住宅の空家等における耐震改修を支援することにより、耐震化施策と連携し空家等の活用を促進します。

#### ◆大阪の住まい活性化フォーラムとは

中古住宅流通・リフォーム市場の活性化をはかり、府民の住生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上につながる取組みを進めていくため、民間団体・事業者と公的団体により設立された団体。

## ◆泉北ニュータウンにおける取組み

### －泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会との連携－

泉北ニュータウンにおいては、建築士・不動産事業者・大阪市立大学・まちづくり NPO 等が連携し、空家等の利活用に関する一体的支援を実施する「泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会」等との連携により、戸建て空家等の活用を促進する取組みを進めています。

#### 泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会の概要（平成 27 年 4 月 発足）

目的： 計画的に開発され緑豊かな住環境を有する泉北ニュータウンを対象に、若年世代等の定住者の増加を目指し、泉北ニュータウンにおいて研究やまちづくり活動、事業活動を展開する個人・各種団体等と連携・協働し、中古住宅等の活用促進をはかることを目的とする。

構成メンバー：学識経験者、建築や不動産の専門家など約 10 名の理事で構成

活動範囲：泉北ニュータウン全域

#### ①現在の取組み

少子高齢化が進む泉北ニュータウンでは、今後、空家等の増加が懸念されます（ニュータウン全域の平均空家率は 4.6%（泉北ニュータウン全域を対象とした戸建て住宅空家調査（平成 27 年度）））。

特に地域内の戸建て住宅は、魅力ある景観や地域住民の人生を形作ってきた大切な地域資産であると同時に、利活用可能な良質な家屋が多いことから、良好な形で、これを後世に引き継ぐとともに中古住宅のリノベーション等を積極的に進め、子育て世代・若年層の誘導をはかることとあわせて、従来の「住む場所」という機能に加えて「働く場所」等の他用途にも活かせる仕組みを作っていくことが重要となっています。



こうしたことから、本市では平成22年度に策定した泉北ニュータウンのあるべき将来像を示した「泉北ニュータウン再生指針」、平成27年度に策定した「堺市まち・ひと・しごと創生総合戦略」等にもとづき、地域住民の安心・安全を確保しながら、



地域資産である空家等の活用を促進するための施策展開により子育て世代・若年層等の新たな地域住民の定住促進や生活支援機能の充実をはかり、エリア価値を向上させることをめざして取組みを進めています。

具体的な取組み内容としては、「泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会」などととも次のような取組みを実施しています。

## ②泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会等との連携による、空家等の利活用にかかる取組み事例

- 空家等の所有者と居住希望者のマッチング実施
- 地域内の空家等の実態調査の実施
- 所有者等を対象としたセミナー・個別相談会の開催
- 実際の戸建て空家等をモデルとした、大阪市立大学大学院生によるリノベーション設計案の制作と地域住民等を対象とした発表会の開催
- 泉北ニュータウン内の戸建てリノベーション住宅をめぐるバスツアーの開催
- これから中古住宅をリノベーションして住むことを考えている方が、リノベーションに向く住宅や建築家の選び方や資金計画、住宅性能、インテリアの考え方など、住宅リノベーションについて体系的に学ぶことができる講座の開催
- 住宅リノベーションに資する制度や泉北ニュータウンの居住魅力をPRするためのリーフレットの作成



### ③今後の取組み

今後は①②に加え、次のような取組みの検討・実施を進め、戸建て空家等の利活用及び流通を促進していきます。

#### 取組み1. 専門家との連携による住宅リノベーションの啓発等

泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会等と連携し、モデルとなる戸建てリノベーション住宅の啓発、住宅リノベーションについて体系的に学ぶための機会の提供等を通して、空家等の所有者や中古住宅の利活用に関心がある若年層・子育て世代等への啓発及び定住・住み替え促進をめざします。



#### 取組み2. 金融機関との連携による優遇制度の構築

空家等の利活用や流通を阻害する要因として、資金の問題があります。こうしたことから、地域の金融機関等と連携して、空家等の購入・リノベーション等の資金ニーズに応える制度を構築します。

#### 取組み3. 兼用住宅化の促進・多用途活用支援

泉北ニュータウンでは子育て世代の女性や高齢者を含め、各種の高い専門性を有する人材が豊富であることから、これら人材の能力を活かしながら、「住んでよし」「働いてよし」「学んでよし」「遊んでよし」の四方よしのニュータウンをめざしていくことが重要です。こうしたことから、地域住民の職住一致・職住近接のライフスタイルの実現及び生活支援機能の充実、エリア魅力の向上を目的として、空家等を活用した兼用住宅化を促進するための取組みを進めます。

## 4. 管理不全な空家等に対する対策

(法 6-2-6 : 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項)

適正管理がなされず放置されるなど管理不全となった空家等は、防災や環境・衛生などの面において、周辺に悪影響を及ぼします。

管理不全な空家等を解消するため、市では、以下のとおり、所有者等への注意喚起や、特定空家等に係る対応などに取組みます。

### 施策（１）：所有者への注意喚起

空家等の管理責任は所有者にあることから、市が直接、あるいは、市民や地域からの情報提供・相談などを通じて、管理不全な空家等を把握した場合は、現地を確認したうえで所有者等を調査します（P16（２）特定空家等の調査）。

調査により把握した所有者等に対しては、文書の送付などにより、適正管理に向けた注意喚起とともに、売却や賃貸、定期点検、除草、解体、相続問題などに関する相談窓口などの情報提供を行います。

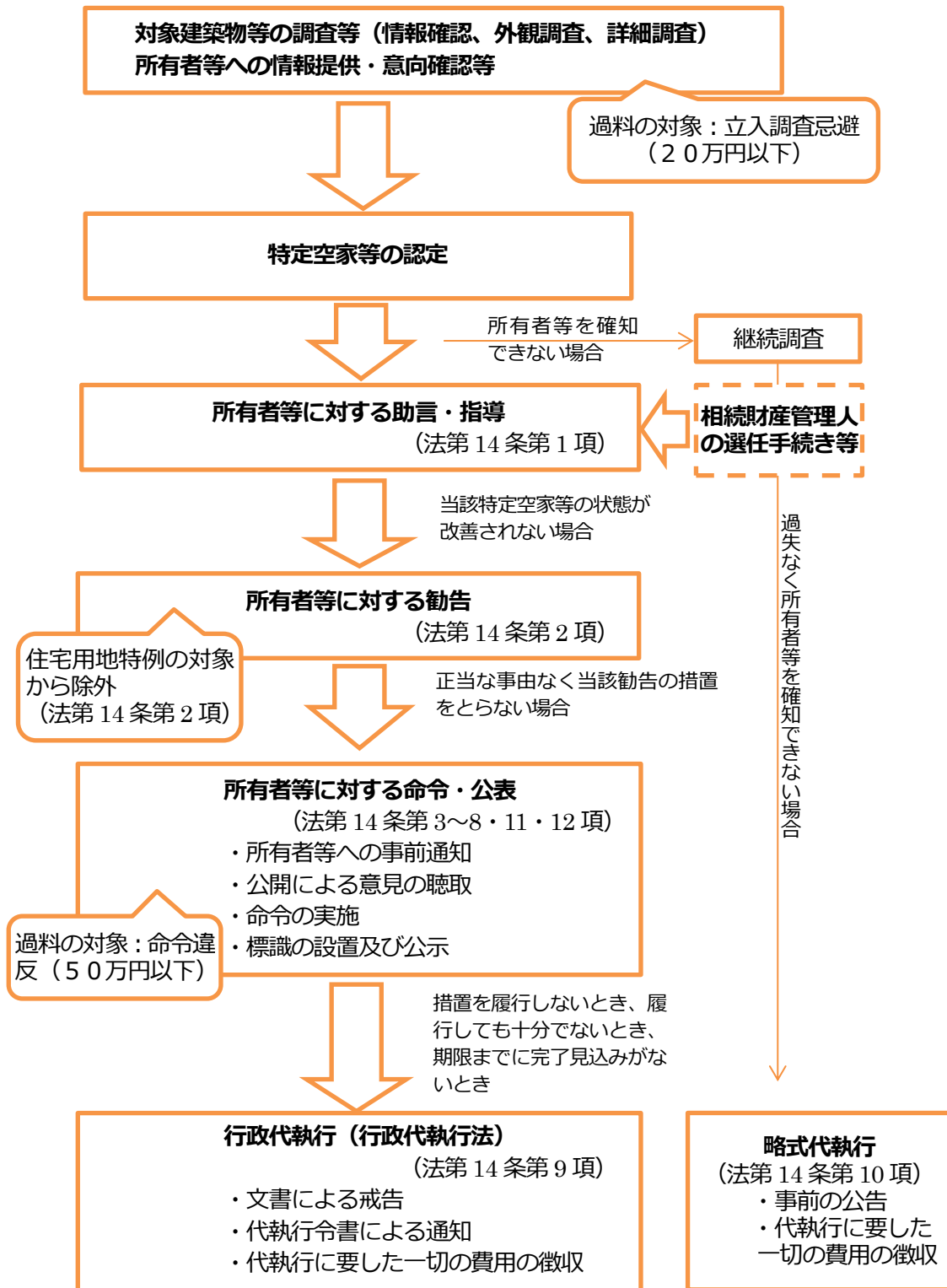
なお、管理不全な空家等により生じる問題は様々であるとともに、所有者等の中には、遠方に住んでいるなど、適正管理が困難な事情を抱えている方もいることから、市民等から寄せられた情報などを集約し、データベース化することにより、関係部署間での情報共有をはかります。

### 施策（２）：特定空家等への対応

注意喚起によっても管理不全な状態が改善されない空家等が、「特定空家等」と判断された物件については、関係部署と連携のうえで、必要に応じて専門家から意見聴取を行いながら、周辺への影響や危険等の切迫性等を勘案し、所有者等に対する助言及び指導、勧告、命令など管理不全対策及び、法第15条第2項に基づき必要な税制上の措置を講じます。

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国の「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）などに定める内容を参考とします。なお、具体的な判断基準については、別途策定します。

図 4-1. 特定空家等に対する措置の具体的な手続き



### 施策（3）：他の法律等による対応

管理不全となった空家等に対する対応として、空家等対策の推進に関する特別措置法のほか、建築基準法・消防法・道路法・廃棄物の処理及び清掃に関する法律等の既存法での対応も考えられることから、当該空家等の状況を踏まえ総合的に判断します。

◆空家等対策の推進に関する特別措置法のほか、管理不全空家等対策として、既存の法制度を活用する方法も考えられます。以下に、活用が考えられる主な制度とその概要を整理します。

法律等	概要
建築基準法（第8条）	（建築物等の所有者等による）維持保全
堺市火災予防条例（第34条）	空家の管理
廃棄物の処理及び清掃に関する法律（第19条の4）	一般廃棄物に関する措置命令を規定
道路法（第43条）	道路に関する禁止行為を規定

## 第5章. 空家等対策の推進体制

### 1. 実施体制に関する事項

#### (1) 相談窓口の整備 (法 6-2-7 : 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)

空家等の所有者等からの相談について、空家所有者相談窓口を設置し、建築や不動産、法律などの関係機関とも連携しながら空家等の適正管理や活用等に係る相談への対応をはかります。

また、地域住民などからの通報・相談については、その要因に応じた専門部署である各所管が対応します。

#### (2) 庁内の連携体制 (法 6-2-8 : 空家等に関する対策の実施体制に関する事項)

空家等対策計画に係る庁内連携体制として、空家等対策計画に係る関係課会議(以下、「空家等対策関係課会議」という。)(全体会議)により計画の進捗等についての情報共有や計画見直しを検討します。

特定空家等を含む管理不全な空家等について、課題が複数の所管にまたがる案件に対しては、関係する所管が特定空家対策プロジェクトチームを組織し、空家等対策関係課会議とも連携し、情報を共有します。

また、庁内横断的な課題を有する空家等対策については、空家等対策関係課会議において情報を共有するとともに、空家等の活用や適切な管理について、空家所有者相談窓口や建築、不動産、法務、公衆衛生、防犯などの専門家と連携して空家等に関する情報交換につとめます。

図 5-1. 庁内の連携体制

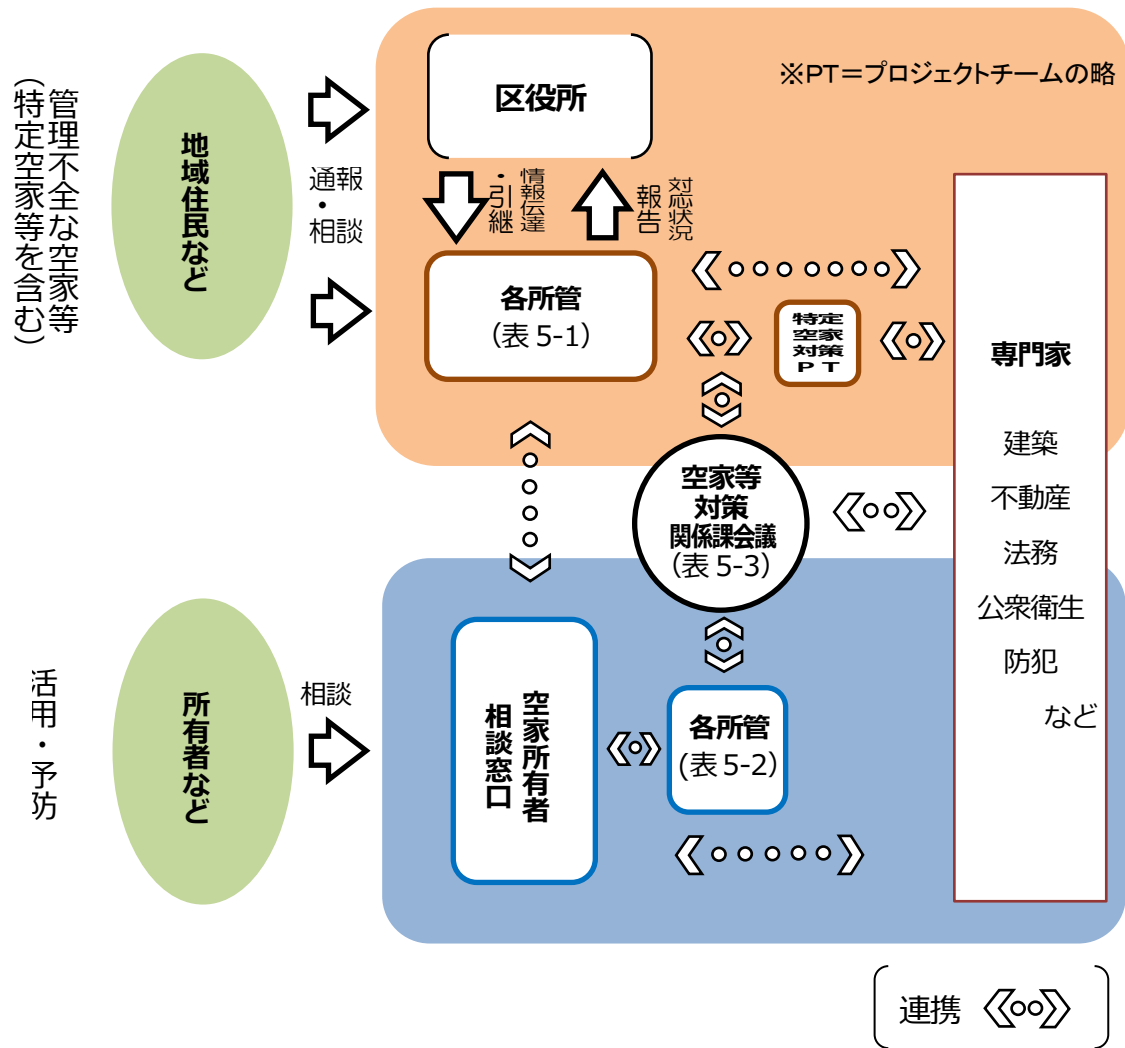


図 5-2. 特定空家等への対応に向けた連携体制

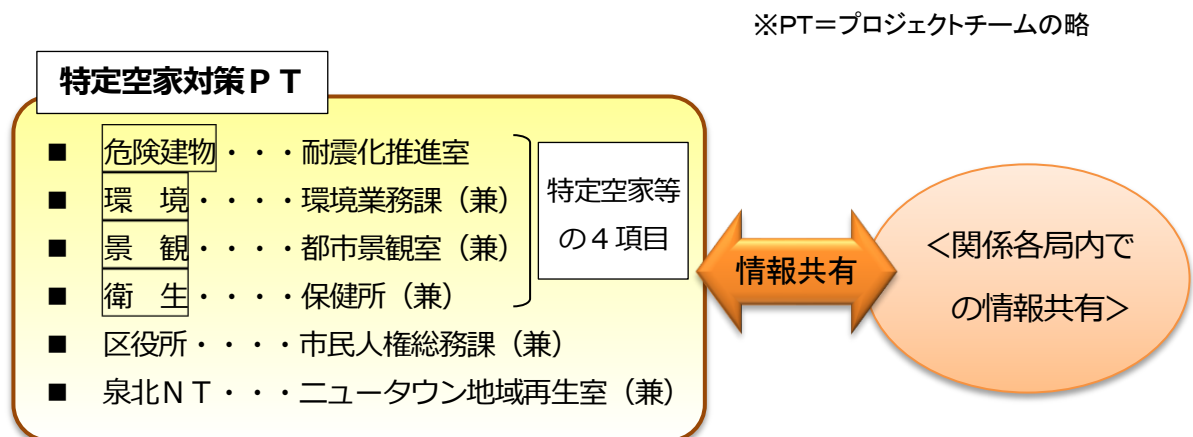


表 5-1. 特定空家等の措置に係る主な担当課

特定空家等の項目	物的状態の分類	対応所管
①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	耐震化推進室
	看板、門・塀、擁壁	
②著しく衛生上有害となるおそれのある状態	吹付け石綿 排水等の流出による臭気の発生	環境対策課
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、長期にわたる臭気の発生	保健所（浄化槽） 環境業務課（汲み取り便槽）
	ごみ等の放置、不法投棄による長期にわたる著しい臭気の発生	環境業務課
	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊、シロアリ等の長期にわたる著しい発生	保健所
③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態	景観計画、景観地区に定める制限、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もの	都市景観室
	落書き、多数のガラスの割れ、看板の破損・汚損（景観上のもの）	
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	立木・土砂（地域住民の日常生活に支障を及ぼすもの・公道を除く）	環境業務課
	立木・土砂（公道への影響）	地域整備事務所
	有害鳥獣（生活環境への影響）	環境共生課
	犬・猫（生活環境への影響）	保健所
	多数のねずみ、はえ、蚊、シロアリ等の長期にわたる大量発生	保健所

表 5-2. 空家等の活用に係る主な担当課

内 容	対応所管
空家所有者相談窓口の支援	住宅まちづくり課
泉北ニュータウン地域での戸建て住宅の活用促進	ニュータウン地域再生室

表 5-3. 空家等対策計画に係る関係課会議

内 容		対応所管
空家等対策計画に係る関係課会議	全体	住宅まちづくり課
	部会	
	空家等対策計画について（全ての関係課により組織）	
	個別の空家等対策について（必要に応じて、案件ごとに関係する所管により組織）	

### (3) 大阪府、関係団体との連携

大阪府とは大阪府空家等対策市町村連携協議会を通じて、情報共有などをはかるとともに、大阪の住まい活性化フォーラムにおける「空き家相談窓口」などと連携をはかります。

また、空家等の問題の要因は多岐に渡ることから、課題解決のためには、建築、不動産、法務、公衆衛生、防犯など様々な専門分野の知識や情報が必要です。そこで、それぞれの役割から、連携体制を構築し、専門家や民間事業者のノウハウの積極的な活用をはかることにより、協働による総合的・効果的な対策を推進します。

#### ◆大阪の住まい活性化フォーラムとは（再掲）

中古住宅流通・リフォーム市場の活性化をはかり、府民の住生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上につながる取組みを進めていくため、民間団体・事業者と公的団体により設立された団体。

### (4) 有識者・専門家からの意見聴取等

空家等対策計画の改定など、当該計画に係る協議事項について、必要に応じて有識者や専門家から意見を聴くため、堺市住宅まちづくり審議会への意見聴取等によりこれに対応します。

表 5-4. 堺市住宅まちづくり審議会の委員構成

	専門分野
学 識 経 験 者	建築計画、都市計画、住宅政策、都市政策、流通経済など
市 議 会	市議会議員
市 民 代 表	自治会
専 門 家	建築、不動産、法務など
関 係 行 政 機 関	公的住宅、住宅金融、広域行政

## 2. 国等の支援策の活用

空家等対策計画区域のうち重点地区においては、国等の支援策の活用を検討します。民間事業者等との連携体制があり、当該空家等対策計画に基づき空家等の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する空家等対策については、必要に応じて地区のまちづくり計画等と整合をはかりながら、「実施計画」の策定に取り組めます。



### 3. 計画の見直し等 (法 6-2-9 : その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項)

#### (1) 実効性のある対策に向けた計画等の見直し

空家等対策計画については、空家等をもたらす諸問題と、その対応について、広く市民の意識を反映しながら策定することが重要であるため、必要に応じ見直しを行います。

#### (2) 今後の取組み等に関して必要な事項

##### ① 目標の検討

当計画に基づく施策を実施しながら特定空家等に関する取組み状況等を踏まえつつ、数値目標を用いた進行管理などを検討します。

##### ② 共同住宅の空き室活用の研究

本市では共同住宅（長屋を除く）戸数が住宅総数の 50.8%を占めており（平成 25 年住宅・土地統計調査）、今後、共同住宅における空き室の管理不全が、周辺地域に大きな影響を与えることも危惧されるところです。

共同住宅の空き室の活用については、所有者の理解や改修費用、あるいは法的な対応や管理面での合意形成など、解決すべき課題も多く、また全ての住戸が空き室にならないと法の対象とならない現状ですが、市では、マンション施策などとの連携をはかりつつ、共同住宅ストックの有効活用や適正な管理にむけて研究を進めます。

##### ③ 流通が困難な空家等対策

再築が不可能な空家や権利関係が複雑で活用されなくなった空家は、さらに相続が進み権利関係がより複雑になるなど、将来的にも活用されずに残されていく可能性が高くなります。このような流通が非常に困難な空家対策について、先進的な施策事例や施策のあり方などについて研究を進めます。

##### ④ 国などへの働きかけ

国、大阪府に対して、空家等対策推進のための支援制度の拡充などを働きかけます。また、計画に基づいて空家等対策を実施するなかで必要が生じた場合は、国への法令や制度の改正要望などを行います。

## 資料編

# 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)の概要

公布日:平成26年11月27日

## 背景

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家等の活用のための対応が必要(1条)  
参考:現在、空家は全国820万戸(平成25年)、401の自治体が空き家条例を制定(平成26年10月)

## 定義

- 「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。)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条1項)
- 「特定空家等」とは、
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 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にある空家等をいう。(2条2項)

### 空家等

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

### 特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

## 施策の概要

### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を定める(5条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)・協議会を設置(7条)が可能
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

### 空き家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査(9条)
  - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(10条)等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努める(11条)

### 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

### 特定空家等に対する措置(※)

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14条)

### 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う(15条1項)。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)。

平成27年2月26日施行(※関連規定は平成27年5月26日施行)

※国土交通省資料

# 空家等に関する施策を総合的に実施するための計画的かつ計画的に実施するための基本的な指針(概要)

「空家等対策の推進に関する法律(平成26年法律第127号)第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

## 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 基本指針の背景
  - (1)空家等の現状
  - (2)空家等対策の基本的な考え方
    - ①基本的な考え方
      - ・所有者等に第一義的な管理責任
      - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
    - ②市町村の役割
      - ・空家等対策の体制整備
      - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
    - ③都道府県の役割
      - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
    - ④国の役割
      - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
      - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
  - (1)市町村内の関係部局による連携体制
  - (2)協議会の組織
  - (3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
  - (1)市町村内の空家等の所在等の把握
  - (2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握
  - (3)空家等の所有者等に関する情報の把握する手段
    - ・固定資産税情報の内部利用 等
- 4 空家等に関するデータベースの整備 等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
  - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
  - (1)財政上の措置
  - (2)税制上の措置
    - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
    - ・市町村長による必要な措置の報告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

## 二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
  - (1)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
    - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
  - (2)計画期間
    - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
  - (3)空家等の調査に関する事項
    - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
  - (4)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
  - (5)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
  - (6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
  - (7)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
  - (8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項
    - ・各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
  - (9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
    - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

## 三 その他空家等に関する施策を総合的に計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

## 「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)【抜粋】

### 第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

<略>

#### (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第1章1. の(イ)～(ニ)の各状態(特定空家等)であるか否かの判断に際して参考となる基準について、[別紙1]～[別紙4]に示す。<略>

#### (2) 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

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

#### (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

〔別紙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」  
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1. (1) 若しくは(2) 又は2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 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。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<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。</li> </ul>
<p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<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>

<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合</li> </ul> <p>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合</li> </ul> <p>※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p>	
<p><b>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</b></p>	
<p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<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>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p><b>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</b></p>	
<p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<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>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p><b>(ロ) 外壁</b></p>	
<p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<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>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	

<b>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</b>	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<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>
<b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる場合	
<b>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</b>	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<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>
<b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
<b>(ホ) 門又は塀</b>	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<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>
<b>【参考となる考え方】</b> 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<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>
<b>【参考となる考え方】</b> 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	



〔別紙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」  
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(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。

状態の例	・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。
	・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。
	・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。

状態の例	・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。
	・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。

【別紙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」  
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（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。

状態の例	・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。
	・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。
	・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。

状態の例	・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。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・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。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙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」  
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・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。

状態の例	・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。
	・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。
	・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。
	・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。
	・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。
	・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

状態の例	・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。
	・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。
	・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。

# 空き家対策総合支援事業【①概要】

平成28年度予算案:20億円(皆増)

空き家対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置

## 補助対象市区町村

- ① 空き家対策特別措置法に基づく「**空き家対策計画**」を策定している
- ② 空き家対策特別措置法に基づく「**協議会**」を設置するなど、地域の**民間事業者等との連携体制**があるなど

## 補助対象事業

### 【上記計画に基づく事業】

- ・ 空き家の活用  
(例: 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・ 空き家の除却  
(例: ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・ 関連する事業  
(例: 空き室を低所得者向けの住宅に活用、周辺建物の外観整備)

など

## 事業主体

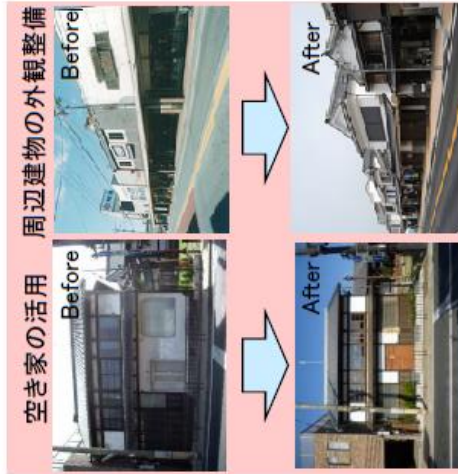
市区町村 等

## 補助率

1/2 等

## 事業活用イメージ

### 市町村による「空き家等対策計画」に基づく事業を支援



空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用し、その周辺建物の外観を整備

居住環境の整備改善のため、空き家を除却、空き室を低所得者向けの住宅に活用

法定の「協議会」など民間事業者等と連携

## 空家等対策計画に係る関係課会議設置要綱（案）

### （設置）

第1条 堺市空家等対策計画に係る情報共有を図るため、空家等対策計画に係る関係課会議（以下「会議」という。）を置く。

### （所掌事務）

第2条 会議は、次に掲げる事項について協議し、及び関係部局間の調整を行うものとする。

- (1) 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 二 2に規定する空家等対策計画に定める事項
- (2) 前号に掲げるもののほか、第1条に規定する目的を達成するために必要な事項

### （組織）

第3条 会議は、座長及び委員で組織する。

- 2 座長は、住宅まちづくり課長の職にある者をもって充てる。

### （委員長等）

第4条 座長は、会議を代表し、議事その他の会務を総理する。

- 2 座長に事故があるとき、又は座長が欠けたときは、座長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

### （会議）

第5条 座長は、必要に応じて会議を招集し、座長がその議長となる。

- 2 座長は、必要があると認めるときは、別表に掲げる者の出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。
- 3 前各項に定めるもののほか、会議の組織及び運営について必要な事項は、座長が定める。

### （部会）

第6条 座長は、必要があると認めるときは、部会を開催し、会議の議事に関係のある者の出席を求めることができる。

- 2 部会長は、住宅まちづくり課長の職にある者をもって充てる。
- 3 前各項に定めるもののほか、部会の組織及び運営について必要な事項は、部会長が定める。

### （庶務）

第7条 会議の庶務は、住宅まちづくり課において行う。

### （委任）

第8条 この要綱に定めるもののほか、会議の運営について必要な事項は、座長が定める。

### 附 則

この要綱は、平成 年 月 日から施行する。

別表（第3条関係）

市長公室	広報部 市政情報課
	企画部 企画推進担当
危機管理室	危機管理課
総務局	行政部 法制文書課
財政局	税務部 資産税管理課
市民人権局	市民生活部 市民人権総務課
	市民生活部 戸籍住民課
	市民生活部 市民協働課
環境局	環境保全部 環境共生課
	環境保全部 環境対策課
	環境事業部 環境業務課
健康福祉局	健康部保健所
	健康部保健所 動物指導センター
	健康部保健所 環境薬務課
	健康部保健所 生活衛生センター
子ども青少年局	子ども青少年育成部 子ども育成課
産業振興局	商工労働部 産業政策課
建築都市局	都市計画部 都市計画課
	都市計画部 都市景観室
	ニュータウン地域再生室
	都市整備部 都市整備推進課
	住宅部 住宅まちづくり課
	開発調整部 耐震化推進室
	都市再生部 都心まちづくり課
建設局	土木部 土木監理課
区役所	企画総務課
	自治推進課
上下水道局	営業部 営業課
消防局	予防部 予防査察課

(平成 28 年度現在)

---

堺市空家等対策計画（素案）

平成 年 月発行

編集・発行：堺市建築都市局住宅部住宅まちづくり課  
堺市

TEL：

FAX：

http：