

〔部門別計画〕

・第 6 章 空家等対策計画

第6章

空家等対策計画

1. 計画の概要	70
2. 堺市の「空き家」の現状	72
3. 空家等対策に係る課題	75
4. 空家等対策の基本方針	76
5. 空家等の調査に関する事項	77
6. 空家化の予防策	78
7. 空家等の活用・流通施策	79
8. 管理不全な空家等に対する対策	80
9. 実施体制に関する事項	82
10. 国等の支援策の活用	85
11. 計画の見直し等	85

6-1 計画の概要 (法 6-2-1：対象地区、対象とする空家等の種類)

(1) 計画の目的

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こと、及び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を示すことを目的としています。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、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」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「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。）」に即して策定する計画です。

また、「堺市基本計画2025」、「堺市SDGs未来都市計画（2021～2023）」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」における部門別計画であり、「空家総合戦略・大阪2019」との連携を図ります。なお、本計画の推進はSDGsのゴール11「住み続けられるまちづくりを」の達成に寄与します。

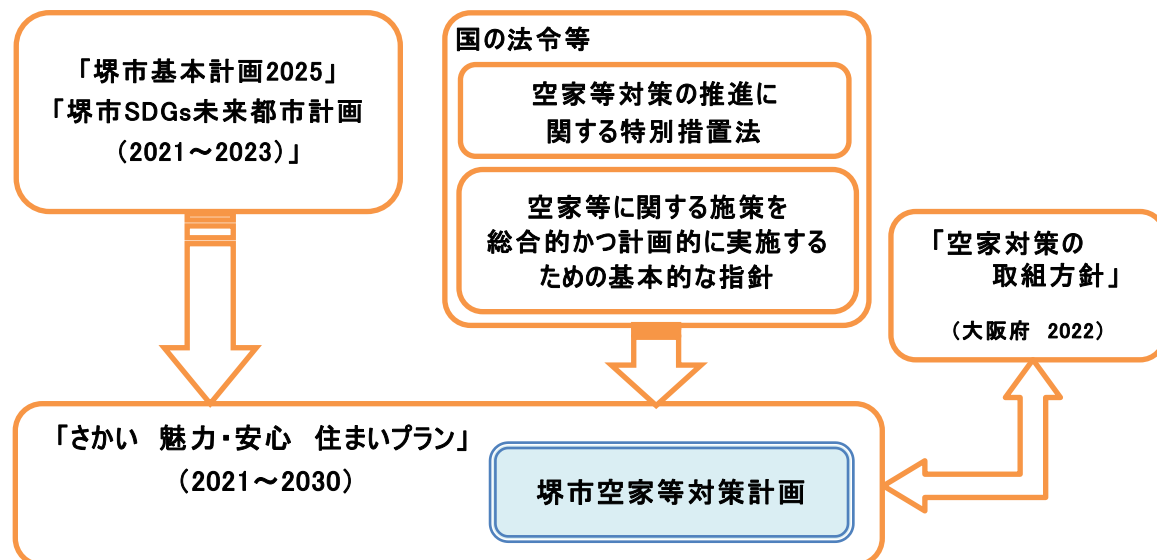


図41. 計画の位置づけ

◆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…適切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)
- ・空き家……………住宅・土地統計調査(総務省)において、住宅のうち、居住世帯のない住宅をいう。

(3) 計画の期間 (法6-2-2: 計画期間)

本計画の期間は、2021(令和3)年度から2030(令和12)年度までの10年間とします。

但し、上位計画の変更や社会状況など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

①対象とする空家等の種類 (法6-2-1: 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、空家等となって間もないものも対象とします。

②対象地区 (法6-2-1: 対象地区)

計画の対象とする地区は、市内全域とします。

但し、今後、市街地の改善や活力向上に係る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(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などを図るためにも、重点的に空家等の対策を進める地区(重点地区)を設けることを検討します。

◆「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号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塀などをいい、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っていないことを、「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」の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う。

(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)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

(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)その他周辺的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)

6-2 堺市の「空き家」の現状

(1) 住宅・土地統計調査

平成30年住宅・土地統計調査(総務省)によると、本市の空き家数(住宅)は、約54,800戸で、増加の傾向にあります。また、住宅総数に対する空き家数の割合(空き家率)は、13.6%となっています(図42)。

住宅の空き家数を種類別で見ると、「賃貸用の住宅」が多く、次いで「その他の住宅」が多くなっています(図43)。

図42. 空き家数(種別)・空き家率の推移

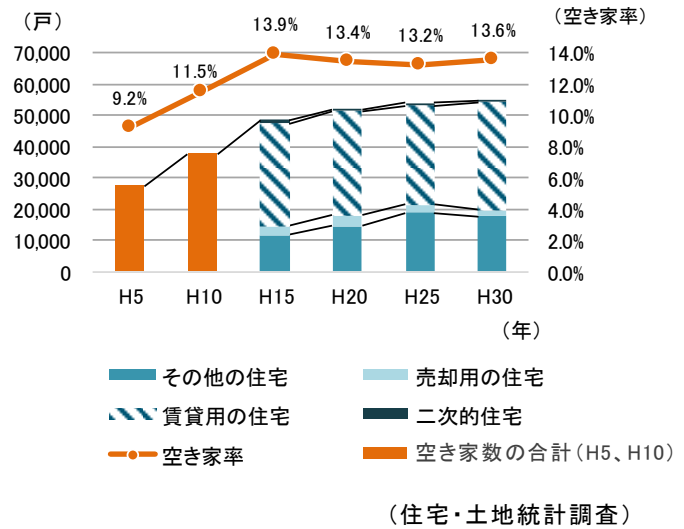


図43. 分類別の住宅空き家数(堺市)

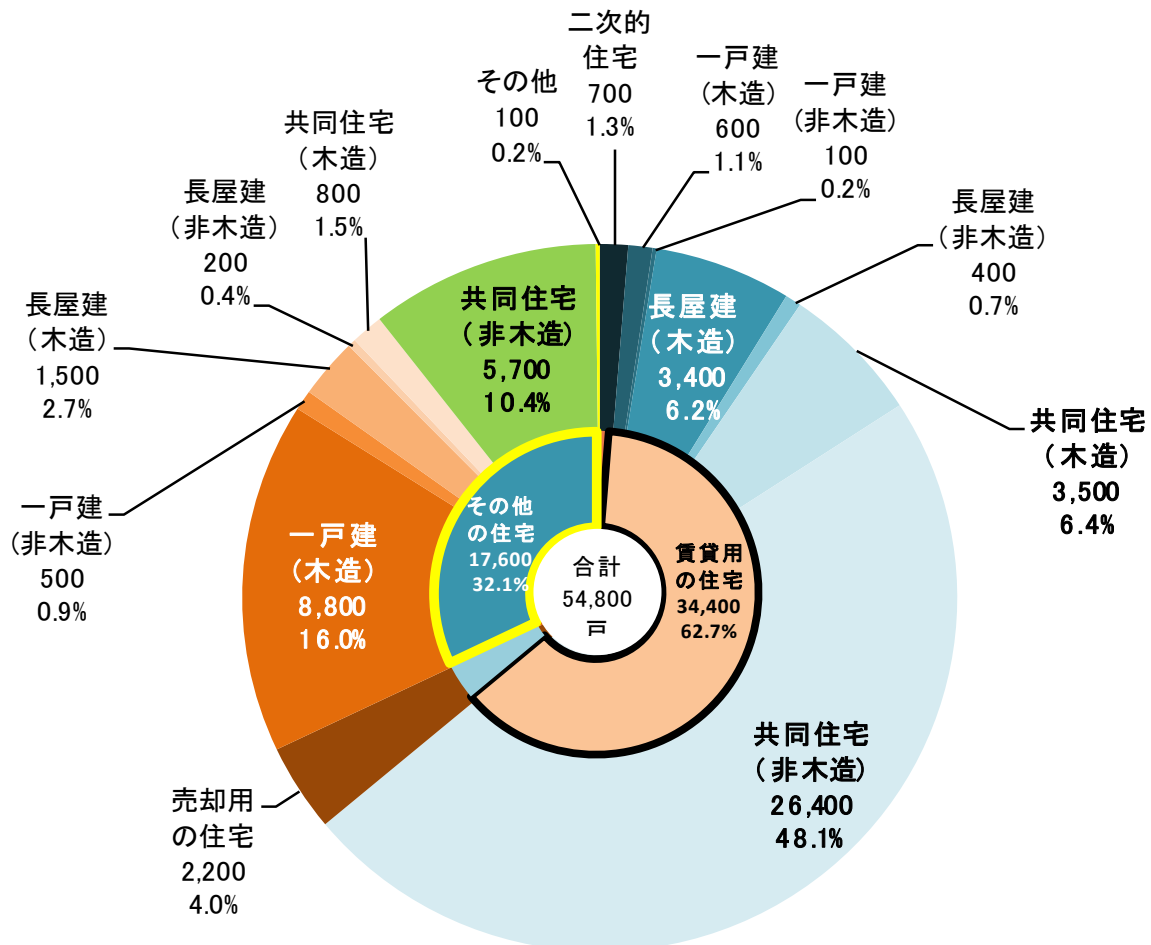
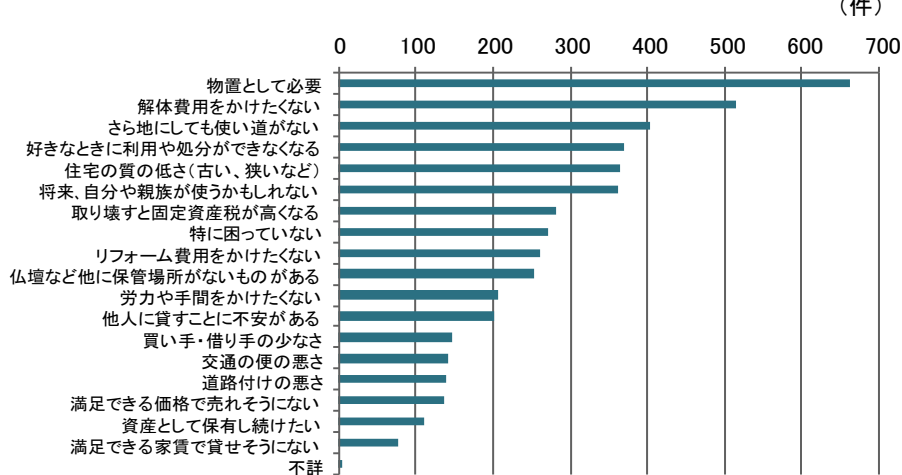


図 44. 空き家にしておく理由 (n=1,097 複数回答)



(令和元年空き家所有者実態調査 国土交通省)

(参考)住宅・土地統計調査における「空き家」の分類と定義

空き家の分類		住宅の種類の定義
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、建替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)

(2) 空家等実態調査結果(令和元年度・堺市)の概要

本市における空き家の実態を把握し、効果的な空き家対策を検討するため、市全域の空家及び危険家屋等の実態調査を実施しました。

- 調査期間 令和元年7月18日～令和2年3月31日
- 調査対象建物 戸建て及び長屋建て
- 調査方法
 1. 水道の閉栓情報をもとに空家候補を抽出(閉栓又は1年以上未使用)
 2. 現地調査を実施し外観目視による空家の特定
(空家の判定基準は下記⁷⁾に基づくものとし、これらの基準をもとに総合的に判断し空家の特定を行う)
 3. 特定した空家の老朽危険度の判定

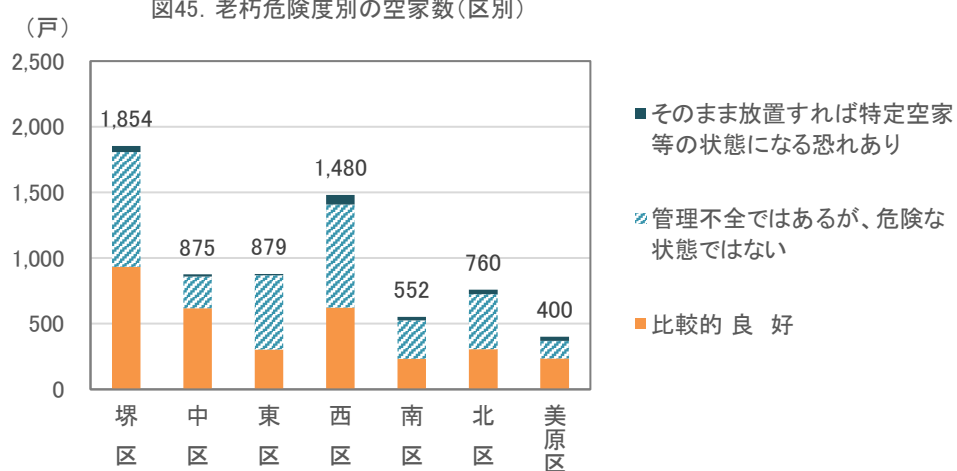
7) 判定基準は、「地方公共団体における空家調査の手引きver.1」(平成24年6月 国土交通省住宅局)による。
 ・電気メーターが動いていない。 ・近隣住民からの情報、管理人等からの情報 ・外観が廃屋風(人が住んでいる気配がない)
 ・建物の周囲に不動産会社の「入居者募集」や「売家」の案内看板がある。 ・郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている。 ・雨戸を締め切っている。 ・カーテンがない、表札がない(主に戸建て)

表 4. 調査結果

(戸)

	空家数	比較的良 好	管理不全ではあ るが、危険な状 態ではない	そのまま放置す れば特定空家等 の状態になる恐 れあり
堺 区	1,854	933	875	46
	(100%)	(50.3%)	(47.2%)	(2.5%)
中 区	875	619	240	16
	(100%)	(70.7%)	(27.4%)	(1.8%)
東 区	879	303	566	10
	(100%)	(34.5%)	(64.4%)	(1.1%)
西 区	1,480	622	786	72
	(100%)	(42.0%)	(53.1%)	(4.9%)
南 区	552	233	291	28
	(100%)	(42.2%)	(52.7%)	(5.1%)
北 区	760	307	417	36
	(100%)	(40.4%)	(54.9%)	(4.7%)
美原区	400	235	134	31
	(100%)	(58.8%)	(33.5%)	(7.8%)
計	6,800	3,252	3,309	239
	(100%)	(47.8%)	(48.7%)	(3.5%)

図45. 老朽危険度別の空家数(区別)



(堺市空家等実態調査(令和元年度))

6-3 空家等対策に係る課題

空家等の現状や発生要因などを踏まえ、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態になると、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必要があります。

☑ 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、各分野の施策との連携を図り、さらに周辺や地域により影響を与え、地域の活力の低下を防いでいく必要があります。

☑ 課題③ 管理不全な空家等に対する対応

空家等が管理不全な状態になった場合には、周辺への影響の程度や危険などの切迫性を踏まえ、適切に対応するための連携体制や基準等を整備したところですが、法律や福祉・介護等の専門分野との連携を強化していく必要があります。

☑ 課題④ 空家等に係る情報不足の解消

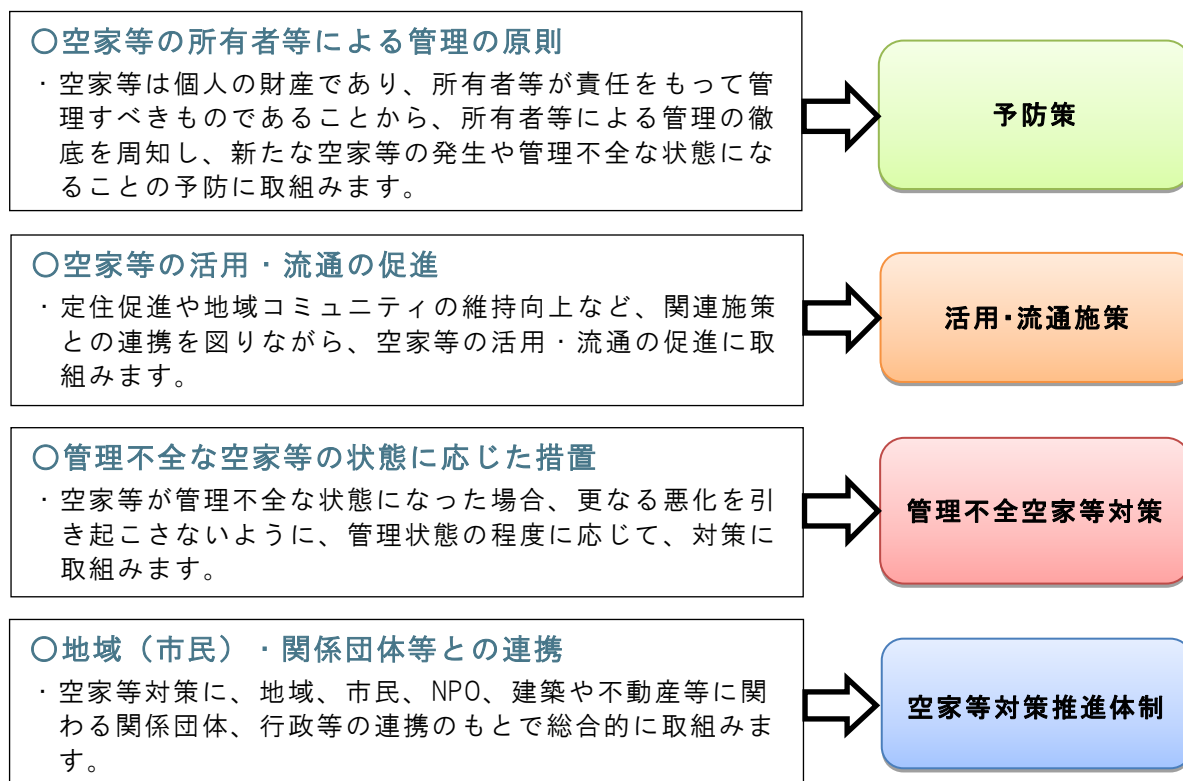
空家等が管理不全な状態になった場合の影響や適切な維持管理、活用事例の情報など、空家等の実情（相続、法的な制限、利活用のノウハウ、資金不足等）に応じた情報を「空家」の所有者等に適切に提供できるよう協働関係の体制整備を図っていく必要があります。

6-4 空家等対策の基本方針 (法 6-2-1：空家等に関する対策に関する基本方針)

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)
- ・ 管理不全な空家等の状態に応じた措置 (←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。



6-5 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などについては、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、本市が地域整備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などの概要把握を行い、必要に応じて重点地区の調査など、空家等の実態把握に努めます。

(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などを実施し、その把握につとめます。

また、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、特定空家等と判断された場合には、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います。

① 実態調査

・市民などから、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等から、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。
- ・所有者死亡や転居などで登記未了の場合は、戸籍調査や固定資産税情報など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。
- ・予防策として取組む現況調査時は、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図ります。

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、また常時最新の情報を共有できるよう必要最小限の情報を慎重に取り扱うこととします。

6-6 空家化の予防策

(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図ります。

施策（１） 空家等の適正管理に係る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相続等における権利関係の整理の重要性を周知し、具体的な管理方法などについて、所有者等への働きかけや啓発を図ります。また、特定空家等を放置すると、固定資産税・都市計画税の住宅用地特例[※]の適用対象から除外^⑧され、税額が大幅に増える可能性があることや、空家等の活用、相談窓口の情報などについて、様々な機会を通じて、広く情報提供を行います。

また、空き家発生予防の観点から、住宅の所有者に、現在住んでいるマイホームの今後の管理などについて考え、家族や親族に伝えて頂くための「プランニングノート」を作成し、空家発生を予防するための啓発を行います。

施策（２） 空家等の所有者相談窓口の設置・運用

市民からの空家相談のワンストップ窓口としての「空き家相談窓口」の設置により、関係機関とも連携を図りながら、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行います。

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では、所有者に代わって空家等の管理を実施する民間事業者なども増えてきています。今後、関係団体と連携をしながら民間事業者が行う空家等管理事業の周知や普及の促進に努めます。

また、空家の修繕についても、大阪の住まい活性化フォーラムとの連携を図り、大阪府住宅リフォームマイスター制度による登録団体を通じた情報提供などにより、その促進に努めます。

8) 法では、「特定空家等」が法第14条第2項の規定に基づく「勧告」がなされた場合。

6-7 空家等の活用・流通施策

(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図るため、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、既存住宅の流通促進に向けた取組を進め、あわせて、以下の施策の推進を図ります。

施策(1) 専門家との連携による利活用支援

利用可能な空家等を地域資源として捉え、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・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、空家等の活用を促進します。

また、不動産団体との連携により、空き家の利活用を検討している空家所有者に対して、利活用の提案を行う取組(堺市空家等利活用支援制度)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既存住宅の活用に関心がある方など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。

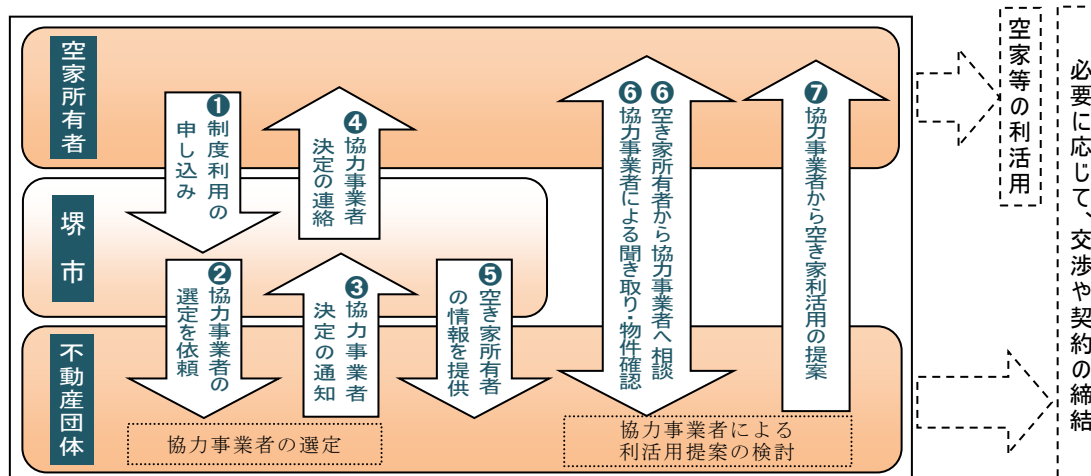
また、国や本市等で整備している空家等の利活用に係る施策や既存住宅の良質化などに資する様々な制度について周知を図り、所有者自身や新規居住者等による住宅のリフォーム・リノベーションなど、利活用の取組を促進します。

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促進による地域コミュニティの維持向上など、関連施策と連携を図りながら、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、耐震化施策と連携し、空家等における耐震改修を支援することにより、空家等の利活用を促進します。

■堺市空家等利活用支援制度の概要



6-8 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、管理不全な状態となった空家等は、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、助言等

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、空家等の管理責任は所有者にあることから、現地を確認したうえで所有者等を調査します(6-5(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を行い、また、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。

特に、特定空家等と認められない場合や特定空家等への判定に時間を要する場合などでは、周辺の影響などを踏まえ、必要に応じて法第12条に基づく情報提供や助言などにより特定空家等に至らせないよう適切な管理の促進に努めます。

施策（２） 特定空家等への対応

市の各所管課は、注意喚起などによっても管理不全な状態が改善されない「空家等」の状態が、「特定空家等」相当と考えられるものについては、特定空家対策PT(P83図48)の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」などを勘案し、「特定空家等」と判定されたものについては、法に基づき所有者等に対する助言及び指導、勧告、命令等の措置及び、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(P81図46)。

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)及び大阪府の「国特定空家等ガイドライン運用マニュアル」に定める内容を準拠し、別途策定します。

また、管理不全な空家等の適正管理や除却などの更なる促進に向けた研究を進めます。

施策（３） 他の法律等による対応

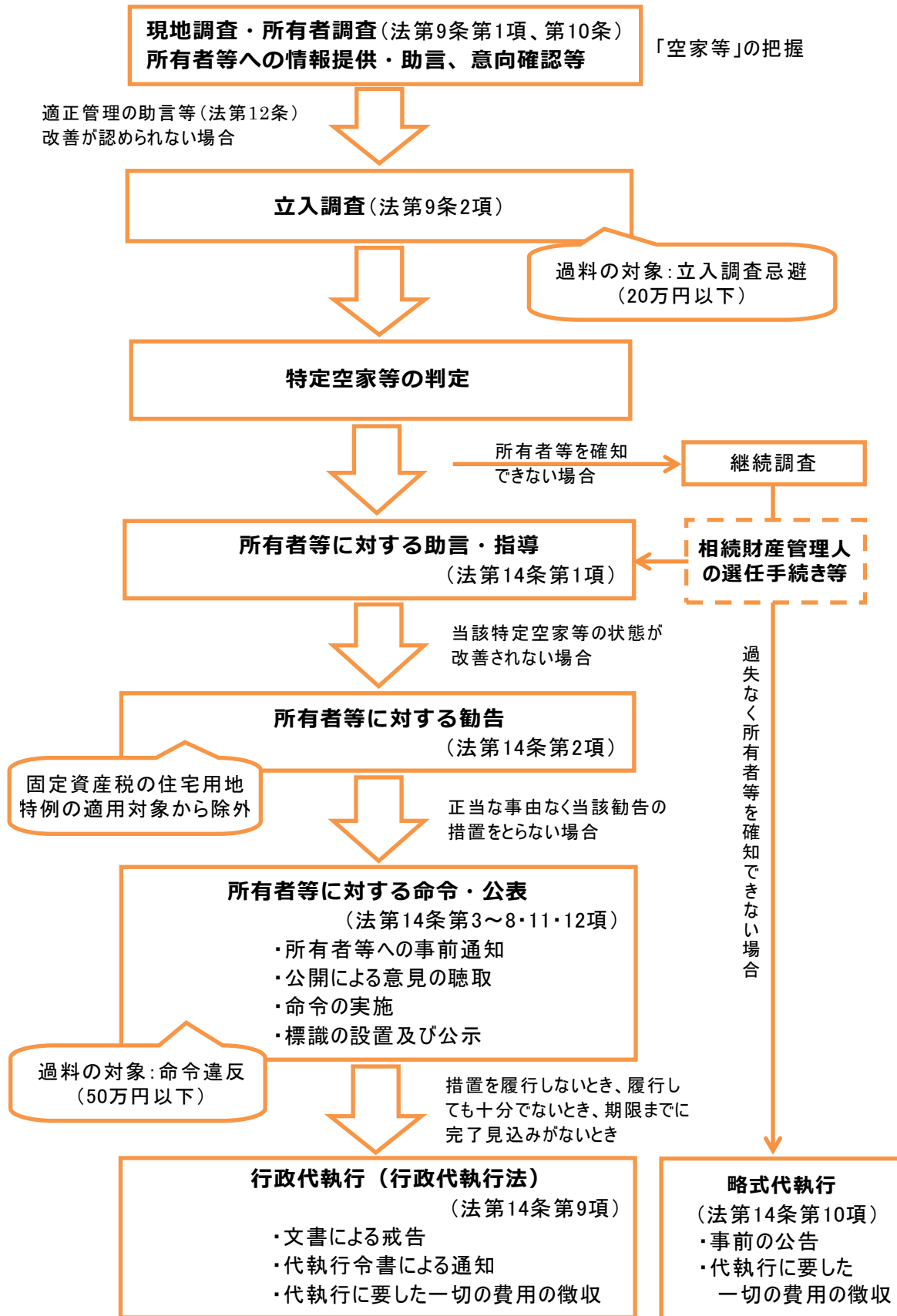
管理不全となった空家等に対する対応として、法(空家等対策の推進に関する特別措置法)のほか、建築基準法・消防法・道路法・廃棄物の処理及び清掃に関する法律など、他の法律などによる対応も考えられることから、当該空家等の状況を踏まえ総合的に判断します。

また、管理不全となっている空家等の情報を税務部局と共有し、連携して取組を進めます。

(参考)

空家法以外の主な法律等	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を規定
堺市火災予防条例(第34条)	空家の管理を規定
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
地方税法(第349条の3の2)	住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例(解除)を規定

図46. 特定空家等に対する措置の具体的な手続き



6-9 実施体制に関する事項

(1) 相談窓口の体制 (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)

空家等の相談は、「空き家相談窓口」においてワンストップで対応し、相談内容に応じて専門の相談先の案内や各所管課への取次ぎを行います。

空家所有者等からの相談については、市の住宅専門家相談や空家所有者等に対する利活用提案をはじめ、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維持管理や権利関係の整理など、適正管理や活用などに係る相談窓口を案内します。

また、地域住民などからの管理不全な空家等についての通報・相談については、連絡を受けた空き家相談窓口がその要因に応じた専門部署である各所管(P84表5)へ情報を送付し、各所管は必要に応じて建築や不動産、法律などの専門家との連携を図りながら対応します。

(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)

通報・相談に対する対応のうち、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PT(プロジェクトチーム)会議(P83図48)において、情報を共有しながら対応にあたります。

特に、庁内横断的な課題を有する空家等の対策については、空家等対策計画に係る関係課会議(以下、「空家等対策関係課長会議」という。)(P84表7)において、計画の進捗などについての情報共有や計画の見直しを検討します。

また、空家等の活用に係る各所管(P84表6)では、リフォーム・リノベーションや耐震改修等に係る様々な情報を共有します。

(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、情報共有などを図ります。また、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」などと連携を図ります。

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図ることにより、協働による総合的・効果的な対策を推進します。

(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等、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。

図 47. 庁内の連携体制

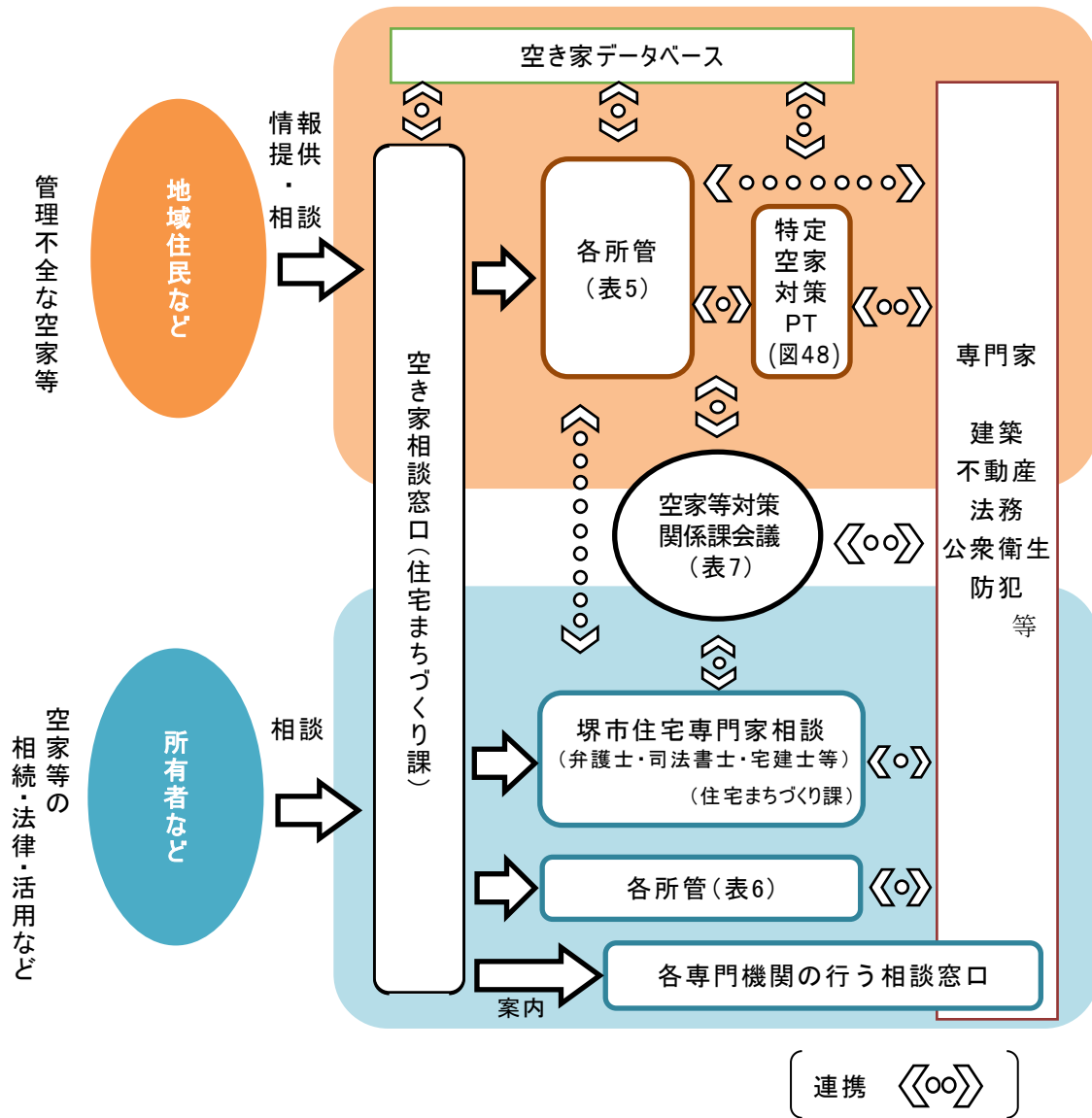
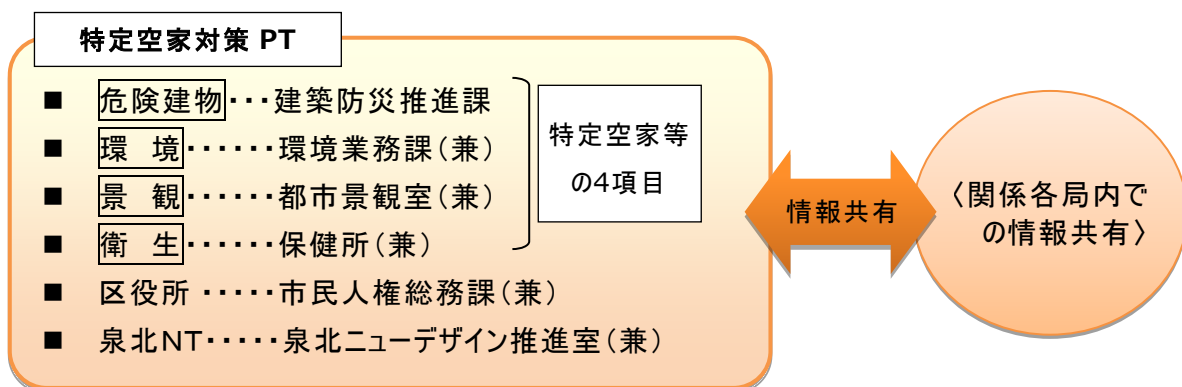


図 48. 特定空家等への対応に向けた連携体制



(PT=プロジェクトチームの略)

表5. 法に基づく「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 ^(注)
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	建築物	建築防災推進課
	看板、門・塀、擁壁	
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	吹付け石綿（解体・改修等に限る） 排水等の流出による臭気の発生（工場・事業場等に限る）	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

(注)既存の法律等による措置のほか、表5の法に基づく「特定空家等」の措置には関連する所管が連携して取組みます。

表6. 空家等の活用に係る主な担当課

内 容	対応所管
空家所有者に対する利活用支援 （宅地建物取引業協会・不動産協会等との連携）	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	泉北ニューデザイン推進室

表7. 空家等対策に係る関係課会議

内 容		対応所管（事務局）
空家等対策関係課長会議	全体 空家等対策計画について、空き家対策に係る情報交換等 （全ての関係課により組織）	住宅まちづくり課
	部会 個別の空家等対策について （必要に応じて、案件ごとに関連する所管により組織）	

6-10 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として位置づける地区においては、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等を地域整備の柱として実施する空家等対策については、必要に応じて当該地区において定められている計画などと整合を図りながら、「実施計画」の策定に取り組めます。

6-11 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、空家等がもたらす諸問題と、その対応について、市民の空家に対する意識の変化や空家等の分布の実態などを踏まえ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) 今後の取組等に関して必要な事項

① 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49.0%を占めており（平成30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あります。

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図りつつ、共同住宅ストックの有効活用や適正な管理に向けて研究を進めます。

② 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への対策について、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。

③ 国等への働きかけ

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等を働きかけます。また、計画に基づいて空家等対策を実施する中で必要が生じた場合は、大阪府や他の市町村と連携しつつ国への法令や制度の改正要望等を行います。