

第1章 計画の基本的事項

1 計画策定の背景及び目的

平成30年住宅・土地統計調査（総務省）によると、本市の空家数は6,770戸で空家率は13.8%であり、全国平均の空家率13.6%を上回っています。また、本市の空家数は、平成25年までは年々増加していましたが、現在は若干の減少傾向にあります。

適切な管理が行われず放置されている空家は、衛生・景観・生活環境面や防犯、防災面においても多くの問題を生じさせ、地域住民の生活や財産に悪影響を及ぼすものであり、このような空家を放置すると空家問題は一層深刻化すると考えられます。

このような中、国は空家問題の解決策として、「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「特措法」という。）」を制定し、平成27年5月26日から完全施行するとともに、あわせて「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。）や「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」（以下「国ガイドライン」という。）を定めることにより、空家等の対策に関する基本的な方向性を示しました。

また、特措法では、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6月29日に、「泉佐野市空家等対策協議会条例」を制定し、特措法第7条に基づく「泉佐野市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）を設置しました。

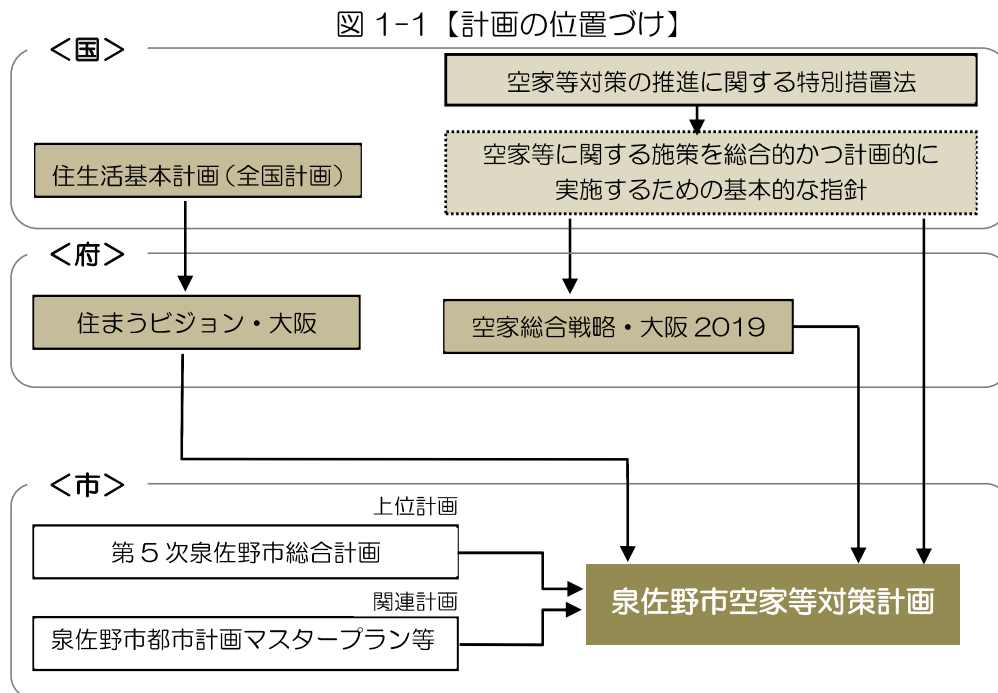
本市の空家等対策の現状と課題、方針と対策などを示すものとして、今後、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために、有識者、町会連合会代表に加え、法律、不動産、建築の専門家により構成される協議会の審議を経て、平成30年3月に「泉佐野市空家等対策計画」を策定し、空家等対策の総合的かつ計画的な推進に取り組んできました。

現計画の計画期間は令和4年度で終了しますが、今後も人口減少や空家の老朽化は進行するものと想定されることから、市内の空家の現状を再度把握するとともに、実施した施策の成果を検証し、総合的な空家等対策の更なる推進を図るため本計画を改訂します。

2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条第1項に定める「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策定します。

また、本計画は、大阪府が策定した「住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）」や「空家総合戦略・大阪 2019」を踏まえるとともに、本市の最上位計画である「第5次泉佐野市総合計画」「泉佐野市都市計画マスタープラン」のほか、各種関連計画との整合を図り計画を策定します。



3 計画の期間

空家等対策を着実に実施していくためには、中長期的な視点において取り組む必要がある一方、老朽化した空家等については、迅速に対策を講じていく必要があります。そのため、本計画の計画期間は、令和5年度（2023年度）から令和9年度（2027年度）の5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

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、特措法第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^{※1}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、対策には空家等問題に対する意識啓発も含むこととします。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 (特措法第2条第1項)	○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 ^{※2} 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。
特定空家等 (特措法第2条第2項)	○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著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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と認められる空家等をいう。

※1 長屋や共同住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空家となった場合に、「空家等」に含まれることとなります。

※2 建築物が長期間にわたって使用されていない状態をいいます。(例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がない状態)