

第5章 計画の推進

1 これまでの空家等対策の取組

本市では、計画の基本的な方針に基づき、適切な管理がなされていない空家等に対する必要な措置や関係団体との連携による空家等対策の推進を図ってきました。

(1) 空家等に関する相談対応

①管理不全な空家等に関する苦情への対応

周辺住民等からの管理不全な空家等に関する苦情に対して、現地確認、所有者調査を行い、所有者や管理者に対して文書送付や訪問による情報提供・管理依頼を実施しました。

②空家等の所有者からの相談への対応

空家等に関する相談を受ける市相談窓口の設置、相談内容（不動産、建築、法律など）に応じた関係団体が設置する相談窓口への案内を実施しました。

(2) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

①個別相談会の開催

関係団体と連携し、個別相談会を開催しました。

②意識啓発文書の送付

市で把握する空き家の所有者等に対して、個別相談会の開催案内、空き家の適正管理に関する啓発チラシなどの送付を実施しました。

(3) 特定空家等に対する措置

①管理不全な空家等の立入調査（特定空家の指定）

「平成 28 年度空家等実態調査業務」にて危険度評価結果が『A：危険度が高く解体が必要』と判定されたものについて「空家特措法第9条（立入調査等）」に則り、立入調査を実施し、泉佐野市空家等対策協議会で意見聴取を行った上で、特定空家等の指定を行いました。

②特定空家等への指導・助言等

周辺の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等に関し、除却・修繕、樹木の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るための指導・助言・勧告を実施しました。

③特定空家等への行政代執行

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にあると認められる空家等に対して、行政代執行を実施しました。

【実績】 令和3年度 1件（相続財産管理人制度併用）

④泉佐野市特定空家等対策事業（特定空家の寄付受け制度）の活用

泉佐野市特定空家等対策事業は、行政代執行の実施に至るほかに、その状況に応じた現実的な処理方法として、特定空家等に指定された空家等のうち、所有者等に除却費用等を負担する資金的能力が無いと認められる等、一定の条件を満たす場合に、土地建物を市において寄付受けし、市が建物を除却する制度で、平成30年度に創設しました。所有者から土地建物の寄付を受け、市において除却工事を行った後に、敷地の公益的利用の検討、及び売却の為に公募を行いました。

**【実績】 平成30年度 1件
令和元年度 1件（相続財産管理人制度併用）
令和2年度 1件（相続財産管理人制度併用）**

⑤相続財産管理人制度・不在者財産管理人制度・清算人制度の活用

相続財産管理人制度は、相続人の存在、不存在が明らかでない場合に、不在者財産管理人制度は、従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、利害関係人が家庭裁判所へ財産を管理する者（相続財産管理人・不在者財産管理人）の選任を申立てる制度です。

また、清算人制度とは、解散した会社の清算手続きを行う清算株式会社の一機関である清算人を申立てにより、地方裁判所が選任する制度です。

空家の所有者が存在しないや所在不明の場合に、上記制度を活用し、家庭裁判所の権限外行為の許可を得たうえで、空家等の譲渡後、譲受人による除却や泉佐野市特定空家等対策事業・特定空家等への行政代執行と併用し、除却を行いました。さらに、特定空家等の行政代執行時には、解散した法人の多数存する動産の有価物等の判断処理のため、清算人制度を活用しました。

| | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------------|------------|
| 【実績】 | 令和元年度 | 2件 | (相続財産管理人制度 | 2件) |
| | 令和2年度 | 1件 | (相続財産管理人制度 | 1件) |
| | 令和3年度 | 4件 | (相続財産管理人制度 | 2件、 |
| | | | 不在者財産管理人制度 | 1件、 |
| | | | 清算人制度 | 1件) |

(4) 空家等活用の促進・空家解消のための補助制度

①空き家バンク制度の運用

空家の所有者と利用希望者のマッチングを促進するため、仲介業者との媒介契約（売買・賃貸借）締結済等の条件の下、泉佐野市空き家バンクへ登録する制度を平成27年度より創設しました。

②補助制度の活用

本市では空家解消を促進するために空家等の除却費用の一部補助として「木造住宅除却工事」を平成27年度から創設しました。加えて、空家への補助金加算制度を平成30年5月から創設しました。木造以外も対象とした「空家等除却工事」は、令和2年度に創設し、同年に施行しました。さらに、空家を流通させるための補助として「空家の耐震改修」「空家の住宅改造」に対する補助制度を平成30年5月に創設しました。

【実績】 平成30年度～令和3年度 141件

補助制度活用後の跡地については、一部利活用されているものの、現状としては、空き地の状態であるものが多く見受けられます。しかし、1件の空家等の除却が周辺環境に及ぼす影響は大きく、更なる空家等の除却を誘発するといった状況も見受けられ、今年度の実態調査結果からも見られるように、空家等の除却が進み、市全域において、除却後は、新しい住宅が建つだけでなく、複数の土地を合わせて集合住宅を建てたり、郊外型商業施設等の駐車場などへの利活用が期待されます。

2 計画の推進に関する施策等

「その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項」として、空家等の適正管理と利活用、跡地の活用などを円滑かつ効率的に推進するために必要な施策等を取りまとめます。

(1) 空家等のワンストップ相談窓口の設置

空家等に関する問題は多岐にわたり専門性が高い問題もあることから、内容により各所管課での対応が必要となります。

空家所有者等や周辺住民が抱える問題は多面的であり、どこに相談したらよいのかわからないため、市民からの問い合わせ先の一元化（ワンストップ相談窓口の設置）と相談内容に応じた庁内関係部署との連携に取り組みます。また、専門性の高い相談については、「大阪の住まい活性化フォーラム」を紹介することで、法務、不動産、建築、福祉等の専門家団体に直接相談できるよう取り組みます。

(2) 空家等対策における体制の構築

空家等対策は、関連法令が多岐にわたっているため、空家等対策関連各課が、持続的に問題対応できるよう役割分担の明確化を行うとともに、警察、消防等の関係機関と連携を強め空家等対策を進めます。

表 5-1 【空家等対策の庁内体制】

| 課 名 | 空家等対策に係る役割分担 |
|------------------------------|---|
| 都市計画課 | 空家等のワンストップ相談窓口の対応 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する対応 特定空家等の判断及び特定空家等の措置の判断に関する対応 |
| 道路公園課 | 空家等により道路・公園の管理上支障となる部分の対応 |
| 政策推進課 | 定住促進全般に関する対応 |
| まちの活性課 | 中心市街地における空き店舗での起業に対する支援の対応 |
| 環境衛生課 | 空家等の所有者等の調査（衛生に関する通報のみ） 立木等の伐採、ごみ等の処理の啓発 |
| 自治振興課 （旧 市民協働課） | 町会・自治会の情報提供、広報等の編集 |
| 税務課 | 所有者等調査への協力 |
| 上下水道局 経営総務課 （令和4年より新規） | 水道の使用状況等の情報提供 |
| 地域共生推進課 （令和4年より新規） | 成年後見制度の活用に関する対応 |

(3) データベースの効果的な運用

特措法第 11 条「空家等に関するデータベースの整備等」では、市町村が空家等に関するデータベースの整備について努力義務が定められており、本市では、平成 28 年度に空家等対策事業に伴う実態調査を行ったうえ、建築物の基本的情報や構造、老朽化状況に加えて、所有者等の活用意向などについてもデータベースとして整理しています。

今後は新たに、近隣からの相談や所有者等への助言、指導の履歴などについてデータベース化を図るとともに、不動産業界等の関連団体との連携についても検討します。

なお、データベースに係る情報提供については、所有者等の意向を尊重し、個人情報保護について十分配慮し、情報提供のあり方について検討を進めます。

(4) 各種専門団体等との連携

空家等の管理や活用が不十分となる原因として、空家等が抱える問題は多様で専門性が高いことが挙げられます。例えば、空家等管理のできる事業者と連携を図るなど、所有者等が適正な維持管理を実施しやすい環境を整備することが必要です。

このため、賃貸・売却・管理・解体等に関する具体的な相談にも適切に対応できるようにするため、法務、不動産、建築等の関連団体や専門家との連携を図るなど空家等所有者等の支援環境を整備します。

また、空家バンク、リフォーム、解体、耐震改修など資金ニーズに応えるため、地域の各金融機関と連携し、融資制度の拡充と、金利優遇措置など所有者への動機付けができる仕組みづくりに取り組みます。

3 泉佐野市空家等対策協議会

本市では、特措法第 7 条に基づく法定協議会である「泉佐野市空家等対策協議会」を設置しています。今後も当該協議会を継続し、空家等対策について専門的な立場から調査審議を行い、空家等対策計画の作成及び変更、実施に対する意見交換を行います。

表 5-2【協議会の役割】

○協議会は、特措法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項のほか、空家等(特措法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。)に関し必要な措置についての調査審議に関する事項を協議します。

4 計画の進捗管理

(1) 計画の進捗管理

本計画の進捗管理は、住民からの相談内容、施策の取組状況、特定空家等への措置等について、状況把握・評価等を行い「泉佐野市空家等対策協議会」に報告し、意見を聴取します。

また、空家等に係る状況の変化、法改正、市の上位計画等を踏まえ、計画を見直す必要があれば、適宜見直しを行います。

(2) 評価指標の設定

本計画における施策の達成状況を把握・評価するため、数値的に把握できる指標と目標値を設定します。

表 5-3 【計画進捗管理指標の実績値と目標値】

| 指標 | 実績値 (R3年度末時点) | 目標値 (R9年度末時点) |
|---|------------------|------------------|
| 『空き家バンク』に登録された物件総数 | 137 件 | 360 件 |
| 『空き家バンク』に登録されている物件で成約した累計件数 | 124 件 | 324 件 |
| 管理不全な空家等に対して行った助言・指導等により改善又は除却された空家等の累計件数 | 53 件 | 90 件 |

5 大阪府空家等対策市町村連携協議会

大阪府では、「大阪府空家等対策市町村連携協議会」を府内市町村で組織しています。当該協議会において、大阪府及び府内市町村と連携し、空家等対策に関する情報共有や職員の技術向上に取り組みます。

6 計画の推進に向けた課題

本市は特定空家等の判断について、「泉佐野市特定空家等判断基準」に基づき、泉佐野市空家等対策協議会の意見を聴いたうえで最終的に市長が判断することとしています。しかし、判定項目は建築構造、衛生、景観など多岐にわたる内容であり、適切な判断を的確に行うために、特定空家等の判定の専門的知見を有する建築、法律関連団体等との連携が必要と考えます。また、特定空家等に対する措置の実施にあたっては、全国の事例等も参考としながら取り組むとともに、法的制度改善が必要な場合は、大阪府や府内周辺市町村と連携しながら要望していきます。