

第4章 空家等対策の施策

1 『適正管理と利活用による管理不全な空家化の予防』に向けた施策

空家等対策の第一歩として、空家等の所有者等に積極的な働きかけを進め、空家等の適正管理と利活用を促進し、管理不全な空家化を予防します。

(1) 空家等問題に対する意識の向上

相続や転居により放置された空家等は、隣地住民や周辺の通行人等に、衛生・景観・環境等の悪化、防災性・防犯性の低下など様々な悪影響をもたらす可能性があります。管理不全な空家等や老朽化し危険な状態にある空家等の改善義務は所有者等にあると周知徹底し、権利関係の明確化や継続した適正管理及び利活用に取り組むよう意識の向上を図ります。

特に建築基準法上の道路に面していない空家等については、中古住宅としての流通や除却後の跡地利用が困難であることから管理不全な空家等となる可能性が高く、道路に面した隣接する土地所有者から協力が得られるよう啓発活動を進めます。

そのため、広報、ホームページなどを使用し幅広く周知するなど住宅所有者等に直接働きかけを行います。また、問い合わせに対しては、具体的な情報提供や助言等を行えるよう、空家等の適正管理や利活用の手法をとりまとめます。

管理不全となった空家等の所有者等に対しては、倒壊や外壁落下などにより、通行人や近隣住民等への死亡事故や傷害等の危険があるなど空家等の適正管理や利活用の重要性の理解を深めます。

さらに、関連団体や専門家と連携し、空家等セミナーの案内や開催、啓発チラシ等を配布するなどにより、専門性が高く、内容が多岐に渡る空家等の課題を解決につなぐための体制を整備していきます。

- ①空家等問題や建物の利活用等に関し、広報、ホームページ等を活用した情報提供を行います。
- ②空家等問題や建物の利活用等に関し、パンフレット等を関連団体と協力し作成し配布します。
- ③関連団体や専門家等と連携し、空家等セミナーや個別相談会を実施します。
- ④相続登記の促進など、適切な権利関係の整理の重要性を広く周知・啓発していきます。

(2) 中古住宅・賃貸住宅等の流通促進

空家等が発生しても、中古住宅市場や賃貸住宅市場で流通させることができれば、新たな利用に結びつき住まい手により適正に管理され管理不全な空家等に発展することはありません。

せん。

しかし、空家等の建築物の立地状況や建物の劣化状況などによっては、住宅市場等で扱われることが困難な場合もあり、結果的に新たな空家等となり、管理不全な空家等に発展する恐れがあります。

このため、本市では『空き家バンク』を活用し、空家等に関する需要と供給とのマッチングを図るほか、関連団体等の協力を得て『空き家バンク』への周知を図るとともに、「大阪住まいの活性化フォーラム」の「大阪版・空き家バンク」と連携するなど利用者の拡大を図ります。

また、中古住宅は品質保証制度や診断制度が定着していないことや新築住宅への志向性が根強く残ることなどにより流動性が阻害されていることから、中古住宅の品質や性能を正しく把握することができるよう建物状況調査（インスペクション）の活用促進により、中古住宅等の流動性の向上に努めます。

- ①平成 27 年 4 月に創設した『空き家バンク』を活用し、市内外からの利用者が安心して売買、賃貸借できるよう、引き続き運用します。
- ②「大阪の住まい活性化フォーラム」が運営する『大阪版・空家バンク』と連携を図るなど幅広く情報提供を行います。
- ③関連団体や専門家等と連携し、『空き家バンク』の周知に努めます。
- ④建物状況調査（インスペクション）の活用を促進します。

（3）空家等の幅広い利活用の促進

既存住宅の中には、設備や構造の老朽化、生活様式の変化に対応できないことなどにより、高齢者や子育て世代にとって住みにくい住宅もあります。質の高い住宅ストックの形成や高齢者、子育て世代も過ごしやすい住環境の整備を図るため、既存住宅の性能向上（耐震改修・リフォーム）への支援の実現に資する施策を推進します。

また、今後、空家等の利活用を促進していくには、住宅用途以外への活用も検討する必要があり、地域の集会所や福祉避難所のほか、高齢者、障害者等の地域居住の促進に係る施設、地域の活性化に資する施設への活用について検討します。

- ①昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅について耐震診断・耐震設計・耐震改修・住宅改造について補助を行っており、特に空家の場合における補助の加算制度を継続します。
- ②耐震改修に伴う税控除制度、融資制度の周知に努め、利用者の拡大を図ります。
- ③地域の活動拠点やまちなかの避難地など公益的な用地への活用を検討します。
- ④空家等の流通・活用を図る際に助言や情報提供等を行う専門家として、地域の不動産業者、建築業者等を「空家相談員」とする制度導入の可能性を検討します。

(4) 人口・世帯等の変化への対応

空家等の管理については、所有者等が自らの責任で適正に行うことが原則ではあるものの、現実には、管理者としての意識が低い、体力面や費用面で困難、遠方に居住しているなど種々の理由によって、空家等の管理が十分になされないケースがあります。

今後も空家等の状況を継続的に把握していくため、空家等となる場合に所有者等により市の窓口へ連絡していただくことや近隣で管理不全な空家等が発生した場合に地元町会・自治会、近隣住民が市の窓口へ連絡していただけるよう周知徹底に努めます。

特に、高齢単身世帯などは、施設入所や転居などにより、近い将来に空家化する可能性が高いため、事前に情報提供を行うことにより、施設入所や転居などの前に適切な対応が取れるよう施策を推進します。

また、高齢化等に伴い、空家等の適正な維持管理を持続することが困難な所有者等のため、シルバー人材センター等との連携を検討します。

- ①空家等の所有者となった場合、空家の所在地、管理状態、利活用の展望などについて、所有者等自らが本市の窓口へ連絡していただけるよう周知徹底に努めます。
- ②隣地住民や町内で管理不全な空家等が発生した場合、地元町会・自治会や近隣住民等が本市の窓口へ連絡していただけるよう周知徹底に努めます。
- ③庁内関連部局や高齢者福祉施設、医療施設等と連携した施設入所者情報の把握や、空家等対策に関する情報の提供を行えるような協力体制の構築を検討します。
- ④空家等の適正な管理の支援に向けシルバー人材センター等との連携を検討します。

2 『特定空家等をもたらす地域への悪影響の解消』に向けた施策

空家等の管理不全な状態が進行し特定空家等となった場合は、空家等所有者等により、地域に衛生・景観・環境等においてもたらしている様々な悪影響を解消することを目指します。

(1) 特定空家等の判断

特定空家等は、その著しく管理不全な状態により保安上、衛生上、景観上、生活環境の保全等の面において地域住民や通行人等の生命や財産に深刻な影響を及ぼします。

国が示す基本指針においては、特定空家等に対する措置を促進するため、国ガイドラインに示される判断基準を参照し、各地域の実情に応じた特定空家等に関する対策に取り組むこととされています。また、大阪府は「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」（以下、「府ガイドライン」という。）において、特定空家等の判断の参考となる基準や考え方等を示しています。本市では、国ガイドライン及び府ガイドラインに示される基準等に基づき「泉佐野市特定空家等判断基準」を作成し特定空家等に該当するか否かの判断に用います。

本市では、本市で実施する老朽危険度調査の結果「A」又は「B」と判定された空家等（老朽危険空家等）について、特措法第12条に基づく情報提供、助言等を実施しても対処されない場合は、特措法第9条第2項に基づく立入調査を実施するなどして、「泉佐野市特定空家等判断基準」に基づき、特定空家等に該当するか否かを判断します。

最終的な特定空家等の判断は、泉佐野市空家等対策協議会において、委員の意見を聞き市長が最終判断し、特定空家の指定を行います。

- ①「泉佐野市特定空家等判断基準」に基づく特定空家等に該当するか否かの判断。
- ②泉佐野市空家等対策協議会における判断に関する意見聴取。

(2) 特定空家等に対する措置等の実施

①助言・指導及び勧告（法第14条第1項、第2項）

特定空家等が著しく管理不全な状態で放置される理由として、所有者等が特定空家等に対する危険性や周辺に及ぼしている悪影響を認識していないことがあります。そのため、所有者等に所有する空家等が特定空家等に該当することを通知するとともに、特定空家等の危険性及び損傷の程度、周辺に及ぼしている悪影響について情報提供を行い、さらに特定空家等の状態を解消するため除却等の必要な対応等について助言・指導を行い、状況に応じた現実的な処理方策について検討します。

また、助言・指導によっても特定空家等の状態が改善されない場合、勧告を行い、固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例を解除することで税制上の優遇をなくし、自主的な改善への取組を促します。

大都市圏では、特定空家に対する勧告以前において、空家等に対する固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例を解除する制度を実施している自治体もあるため、その効果につ

いて検証していく必要があると考えられます。

- ①特定空家等の解体を自発的に促すために、解体費用について、補助をおこなっており、特定空家等の問題に対する制度の拡充を引き続き行います。
- ②特定空家所有者及び関係権利者に除却する資金的能力が無い場合、空家（建物と土地をセット）の寄付受け除却制度について引き続き行います。
- ③大都市圏における、特定空家に対する勧告以前に実施する固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例解除の効果について検証します。

②命令及び代執行、略式代執行（法第 14 条第 3 項、9 項、10 項）

十分な行政指導を行ってもなお、特定空家等の状態が解消されない場合、事前通知を行ったうえ、意見書の提出又は意見聴取を行い、正当な理由なく勧告に係る措置を実施しない所有者等に対しては、より強制力のある命令・行政代執行による措置を実施し、特定空家等に対する適切な対処を図ります。

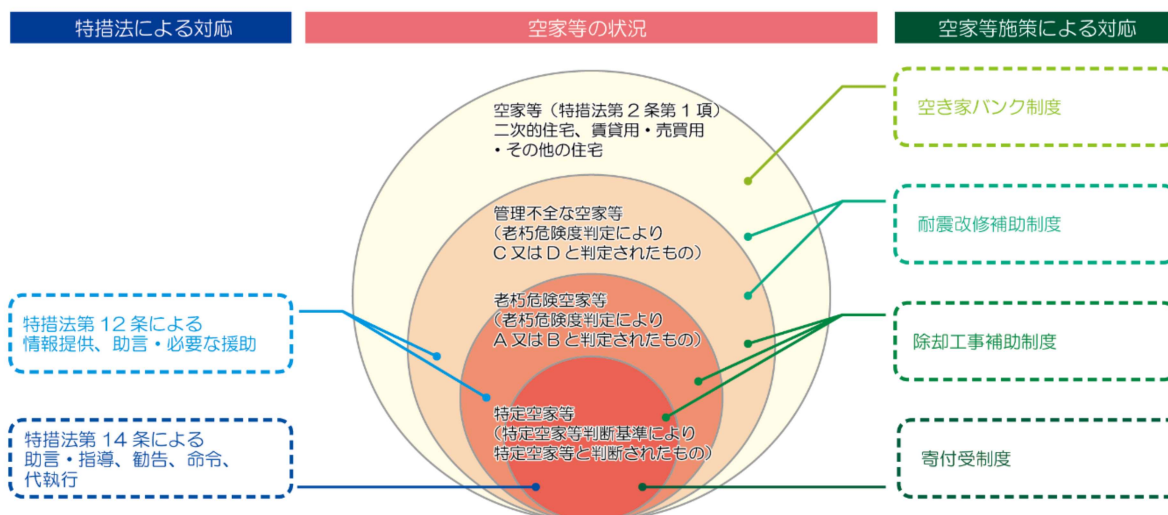
また、特措法第 10 条に基づく所有者等の調査の結果、所有者等が確知できない場合は、特措法第 14 条第 10 項に基づく公告を事前に行ったうえ、所有者等による対応がなされない場合に、特措法第 14 条第 10 項に基づく略式代執行を実施し、特定空家等に対する適切な対処を図ります。

（3）管理不全な空家等への対応

管理不全の見受けられた空家等及び老朽危険空家等のうちで特定空家等に該当するか否かの判断の結果、特定空家等に該当しないとされた空家等は、特措法第 12 条に基づく情報提供、助言等を実施して管理不全な空家等に対する適切な対処を図ります。

- ①管理不全な空家等の解体を自発的に促すために、解体費用について、補助をおこなっており、管理不全な空家等の問題に対する制度の拡充を検討します。

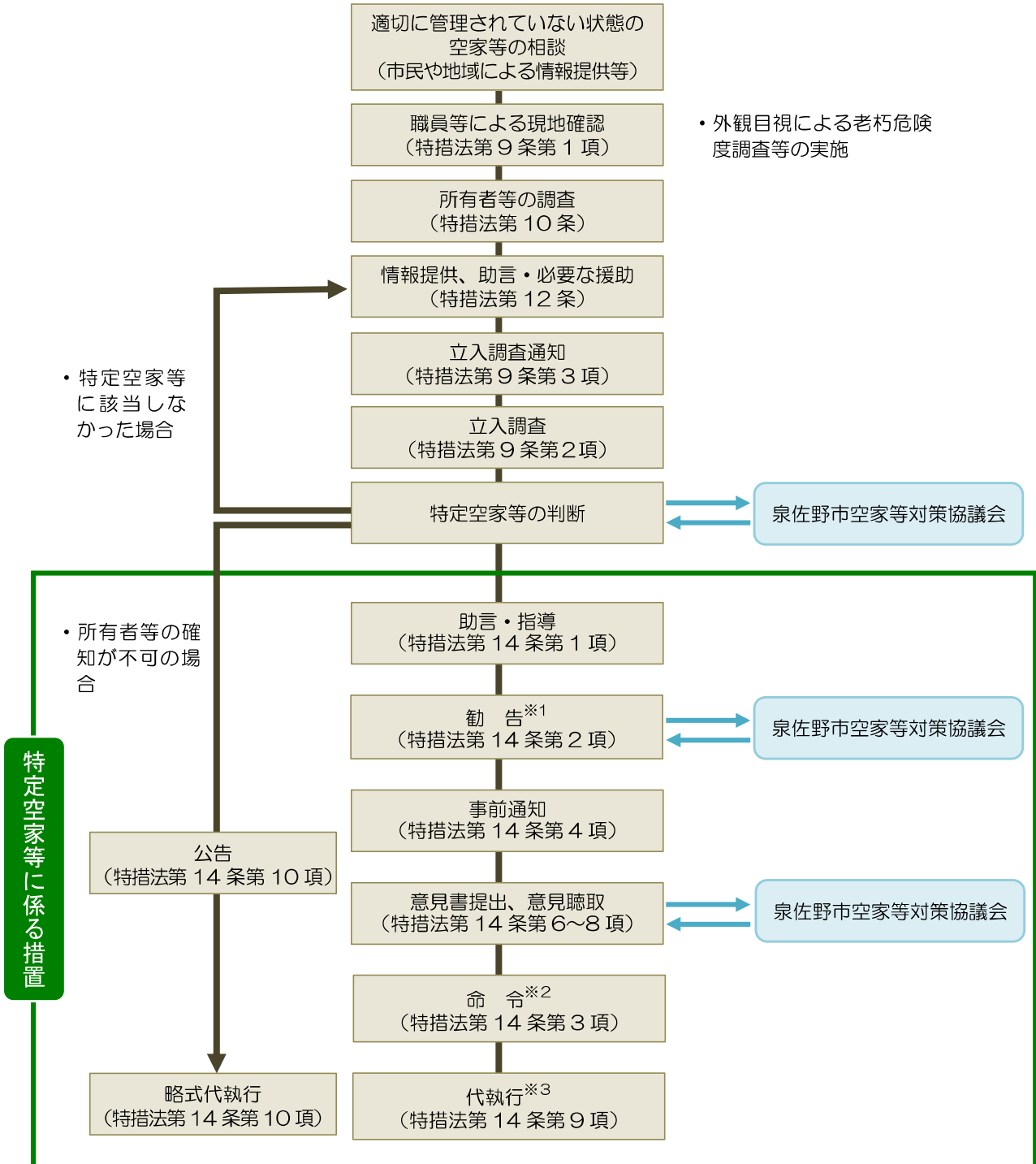
図 4-1 【空家等の段階と各段階における対応策】



(4) 空家等の措置等の流れ

法に基づく特定空家等の措置等の流れは次のとおりとし、空家等の管理不全な状態の解消及び空家等の活用を図ります。

図 4-2 【特定空家等の措置等のフロー】



- ※1 ・ 勧告を行ったとき固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例を解除
- ※2 ・ 正当な理由なく勧告に係る措置をしないとき命令を措置
- ※3 ・ 命令を履行しないとき、履行が十分でないとき代執行を措置

3 『跡地の有効活用』に向けた施策

「跡地の有効活用」は、特定空家等を除却した後に、敷地所有者等による適正管理を促すとともに、地域にとって公益性の高い跡地の有効活用を目指します。

(1) 跡地の適正管理

空家等の跡地の管理についても、所有者等が継続的に管理を行うことが原則ではあるものの、特定空家等が除却された敷地は、特措法の対象外となるため、「管理者としての意識が低い」、「体力面や費用面で困難」、「遠方に居住している」など種々の理由によって、跡地の管理が十分になされないケースがあります。

跡地が適正に管理されていない場合、地元町会・自治会、近隣住民からの連絡により跡地等の状況を把握します。

- ①跡地が適正に維持管理されるよう市の担当窓口から跡地の適正管理の徹底を依頼します。
- ②隣地や町内の空家等の跡地に問題が生じた場合、本市のどの窓口へ連絡すべきか周知徹底に努めます。

(2) 跡地の幅広い利活用の検討

老朽化した空家等を除却し、更地にした際に、所有者等の意向を確認した上で、地域からの要望や管理への協力など地域の実情を考慮しつつ、地域コミュニティに寄与する資源として利活用を図るなど、幅広い跡地の活用方法を検討します。

- ①地域コミュニティの活性化や防災機能の強化につながる、ポケットパーク、防災公園など公的資産として幅広い利活用方策について検討を進めます。