

泉佐野市空家等対策計画

(素案)

平成 30 年 3 月

泉 佐 野 市

(令和 5 年 3 月一部改訂)

目 次

第1章 計画の基本的事項	1
1 計画策定の背景及び目的.....	1
2 計画の位置づけ.....	2
3 計画の期間.....	2
4 計画の対象.....	3
(1) 対象とする地区.....	3
(2) 対象とする空家等の種類.....	3
第2章 本市の空家等の現状と課題	4
1 統計等からみる現状.....	4
(1) 市の年齢3区分別人口の推移と推計.....	4
(2) 市の一般世帯数の推移.....	4
(3) 65歳以上世帯員がいる高齢世帯の推移.....	5
(4) 空家率等の推移.....	5
2 空家等実態調査からみる現状.....	6
(1) 空家等実態調査の概要.....	6
(2) 空家等実態調査結果.....	10
3 所有者等アンケート調査からみる現状.....	13
(1) 所有者等アンケートの概要.....	13
(2) アンケート結果.....	14
4 本市の空家等対策の課題.....	30
(1) 管理不全な空家等の増加の抑制.....	30
(2) 特定空家化の未然防止.....	30
(3) 空家等の幅広い利活用.....	30
(4) 特定空家等への対応.....	30
(5) 空家等対策の効率的・効果的な推進.....	31
第3章 空家等対策の基本的な考え方と方針	32
1 空家等対策の基本的な考え方.....	32
2 空家等対策の方針.....	32
第4章 空家等対策の施策	33
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.....	33
(1) 空家等問題に対する意識の向上.....	33
(2) 中古住宅・賃貸住宅等の流通促進.....	34
(3) 空家等の幅広い利活用の促進.....	34
(4) 人口・世帯等の変化への対応.....	35

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	36
	(1) 特定空家等の判断	36
	(2) 特定空家等に対する措置等の実施	36
	(3) 管理不全な空家等への対応	37
	(4) 空家等の措置等の流れ	38
3	『跡地の有効活用』に向けた施策	39
	(1) 跡地の適正管理	39
	(2) 跡地の幅広い利活用の検討	39
第5章 計画の推進		40
1	これまでの空家等対策の取組	40
	(1) 空家等に関する相談対応	40
	(2) 所有者等による空家等の適切な管理の促進	40
	(3) 特定空家等に対する措置	40
	(4) 空家等活用の促進・空家解消のための補助制度	42
2	計画の推進に関する施策等	43
	(1) 空家等のワンストップ相談窓口の設置	43
	(2) 空家等対策における体制の構築	43
	(3) データベースの効果的な運用	44
	(4) 各種専門団体等との連携	44
3	泉佐野市空家等対策協議会	44
4	計画の進捗管理	45
	(1) 計画の進捗管理	45
	(2) 評価指標の設定	45
5	大阪府空家等対策市町村連携協議会	45
6	計画の推進に向けた課題	45
参 考 資 料		
1	泉佐野市空家等対策協議会条例	参考資料 1
2	泉佐野市空家等対策庁内検討会設置要綱	参考資料 3
3	泉佐野市特定空家等対策事業要綱	参考資料 5
4	泉佐野市特定空家等対策実施要綱	参考資料 7
5	泉佐野市相続財産管理人選任申立事務処理要綱	参考資料 10
6	泉佐野市空家等対策協議会委員名簿	参考資料 12
7	泉佐野市空家等対策計画の策定経緯	参考資料 13

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。

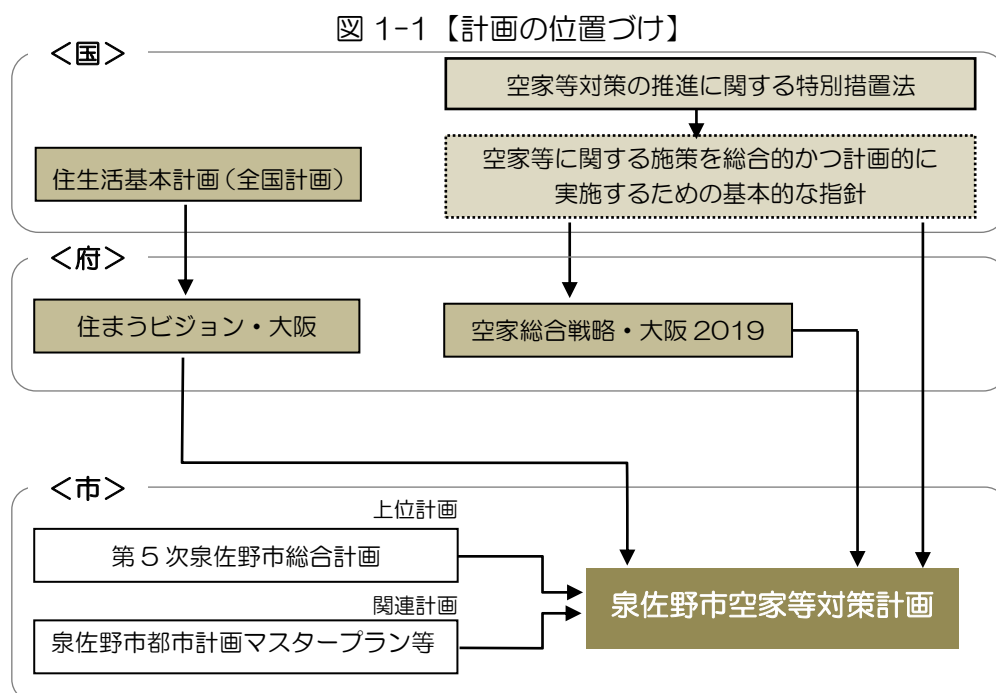
本市の空家等対策の現状と課題、方針と対策などを示すものとして、今後、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために、有識者、町会連合会代表に加え、法律、不動産、建築の専門家により構成される協議会の審議を経て、平成30年3月に「泉佐野市空家等対策計画」を策定し、空家等対策の総合的かつ計画的な推進に取り組んできました。

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)

第2章 本市の空家等の現状と課題

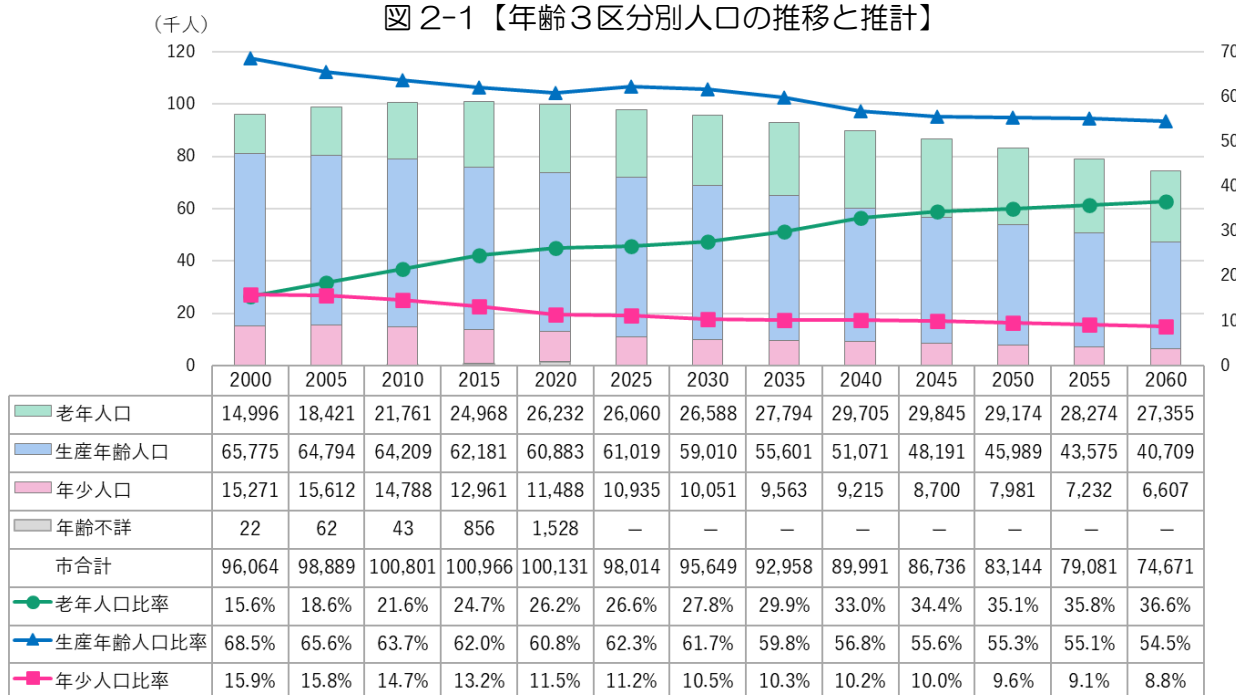
1 統計等からみる現状

(1) 本市の年齢3区分別人口の推移と推計

本市の人口は、平成27年（2015年）の100,966人が最大となっていましたが、令和2年（2020年）には100,131人と835人減少しています。

「泉佐野市人口ビジョン」における人口の将来見通しでは、令和2年（2020年）の人口を99,876人と予測していましたが、それを255人上回る結果となりました。同ビジョンでは、今後も総人口は減少し続けると予測していますが、穏やかに推移するものと想定されます。

図2-1【年齢3区分別人口の推移と推計】

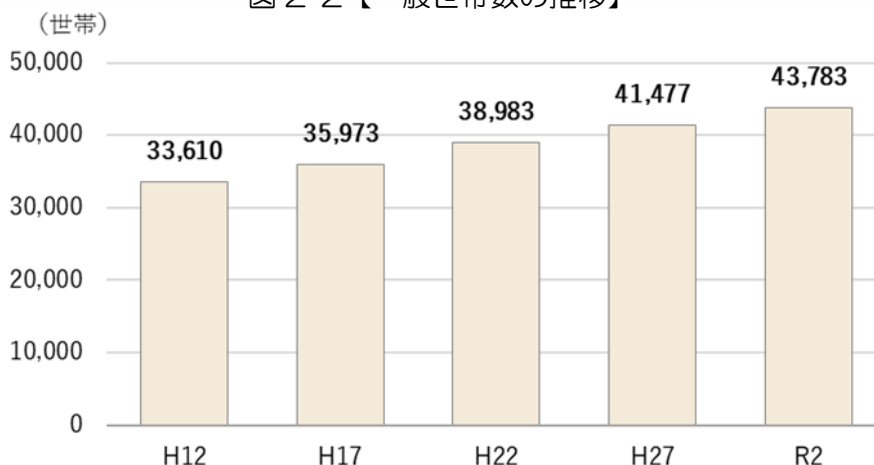


資料：国勢調査及び泉佐野市人口ビジョン

(2) 本市の一般世帯数の推移

本市の一般世帯数は、令和2年（2020年）の43,783世帯が最大となっており、平成27年（2015年）の41,477世帯から2,306世帯増加しています。

図2-2【一般世帯数の推移】



資料：国勢調査

(3) 65歳以上世帯員がいる高齢世帯の推移

平成12年(2000年)から令和2年(2020年)までの20年間に、高齢者のいる世帯は約1.6倍に増加しています。高齢単身世帯も一直線上に増加しており、平成27年(2015年)には一般世帯数に占める割合は10%を超えました。高齢夫婦世帯は平成27年(2015年)まで増加していましたが、令和2年(2020年)にはわずかに減少しています。

図2-3【高齢世帯数の推移】

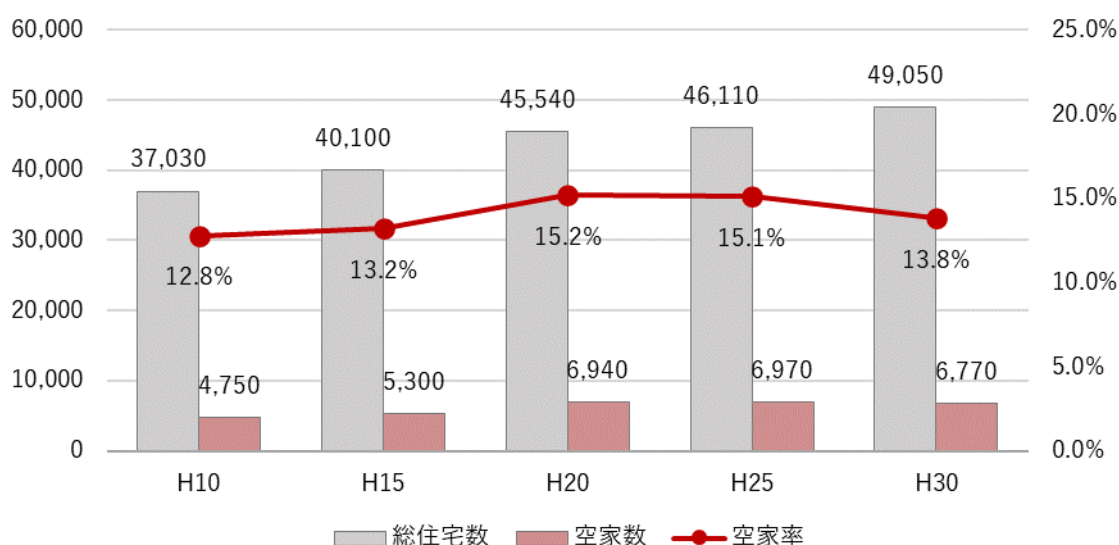


資料：国勢調査

(4) 空家率等の推移

本市の空家率は、平成10年(1998年)の12.8%から平成20年(2008年)の15.2%まで増加傾向を示していましたが、平成30年(2018年)には13.8%まで減少しています。空家数は平成10年(1998年)の4,750件から平成25年(2013年)の6,970件まで増加傾向を示していましたが、平成30年(2018年)には6,770件まで減少しています。

図2-4【空家率等の推移】



資料：住宅土地統計調査

2 空家等実態調査からみる現状

平成 28 年に実施した空家実態調査から 6 年が経過したため、現在の泉佐野市の空家実態を把握するために外観目視による空家実態調査を行いました。

(1) 空家等実態調査の概要

①調査対象

- 平成 28 年調査によって空家と認定された建物（964 件）
- 平成 28 年調査以降に近隣住民からの通報等により空家と認定された建物(135 件)
- なお、データベースを精査したところ 37 件の重複が確認されたため、それらを除く 1,062 件について調査

②調査内容

- 市の空家データベースより、調査票及び現地調査用地図を作成し、座標データを基に調査対象の位置を特定。
- 現地において調査対象家屋が撤去されて空き地になっている場合は「対象建物なし」とし「空家」から除外。
- 調査対象家屋の表札や郵便受け等の状態から「空家」であるかの判定を行い、調査時に使用者がいると判断した場合、および、明らかに新しい家屋等が立地しかつ使用実態が認められる場合には「現在使用している（使用実態あり）」ものとして扱い「空家」から除外。
- 空家の外観写真を撮影し、調査票へ情報を記録する。
- 空家と認定したものについては、老朽危険度判定を実施。

■空家等の老朽危険度判定基準

「空家等実態調査」を行った空家等に対して、建物の構造上の影響から老朽危険度判定（主要構造部の判定）を行い、主要構造部以外の構造物による影響、及び、衛生面・景観面・環境面への影響と併せて3つの視点から評価しました。

表 2-1 <主要構造部に関する判定表>

調査項目	最高点	指標		点数
		(木造)	(非木造)	
i. 建築の傾斜 (全体)	100	問題ないと思われる		0
		一部に傾斜が見られる		25
		全体的に傾斜している		50
		明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある		100
ii. 屋根の状況	50	屋根に問題はないと思われる		0
		屋根ふき材料に一部損傷、又は軒のたれ下がったもの（たわみ）		25
		屋根が穴開き変形や波打っている		50
iii. 外壁の状況	25	多少の汚れはあるが、問題はないと思われる		0
		外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している	外壁の仕上げ材料の錆やひび割れが発生している	15
		外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地が露出しているもの又は壁を貫通する穴を生じている	ひび割れが著しい・崩落している	25
≡・≡の 補足項目	周囲への 影響度*1	屋根落下の可能性がある（ii. 屋根の状況を50とする）		50
		外壁落下の可能性がある（iii. 外壁の状況を25とする）		25
	屋外階段 バルコニー	問題ないと思われる		0
		一部に腐食・破損・傾斜が見られる		0
		著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる		25*2
	看板 給湯設備 屋上水槽	問題ないと思われる		0
		一部に腐食・破損・傾斜が見られる		0
著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある		25*2		

点数の合計（T1）	「建物の傾斜」「屋根」「外壁」の各評点の合計（i + ii + iii）
-----------	--------------------------------------

*1 「周囲への影響度」の範囲は敷地外を想定している。

*2 「屋外階段・バルコニー」と「看板・給湯設備・屋上水槽」の双方で、25*2と判断された場合のみ「外壁」を25点とする。

主要構造部について判定した点数の合計に対して4つの基準を設けることで、主要構造部の危険度を判定しました。

表 2-2<主要構造部に関する危険度の判定基準表>

評価	内容	点数の合計
A	【危険度が高く解体の必要性が高い】 倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い	$100 \leq T1$
B	【老朽化が著しい】 直ちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい	$50 \leq T1 < 100$
C	【改修工事により利活用が可能】 維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない	$20 < T1 < 50$
D	【修繕がほとんど必要ない】 小規模の修繕により、再利用が可能	$0 \leq T1 \leq 20$

参考文献：外観目視による住宅の不良判定の手引き（案）（国土交通省住宅局住環境整備室 平成 23 年 12 月）

外構部に該当する「塀、柵、門」及び「擁壁」については、建物以外の構造物による影響として考慮しています。これら2つの調査項目は、劣化・損傷がある場合に周囲への影響を考慮すべきものとして判定（主要構造部以外に関する判定）し、危険度判定に反映するものとししました。

表 2-3<主要構造部以外に関する判定表>

調査項目	指標	点数
塀、柵、門	問題ないと思われる	0
	一部亀裂、または穴が開いている	5
	大きな亀裂、または大きな穴が開いている	10
擁壁	擁壁なし	0
	問題ないと思われる	5
	一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる	10
	ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・膨らみが著しい	15

各項目で該当する点の合計を T2 とする

また「空家等管理状況調査」における調査項目のうち、放置された場合における「樹木」「雑草」「ごみ堆積物」及び「衛生面」は衛生面・景観面・環境面への影響として考慮しています。これら4つの調査項目については、管理状況が劣悪なものを判定し、危険度判定に反映しました。

表 2-4<衛生面・景観面・環境面からの影響>

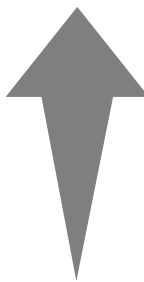
調査項目	指標	点数
樹木・雑草	問題なし	0
	手入れ無し	5
	手入れ無しで敷地外に突出している	10
ごみ堆積物	問題ないと思われる	0
	敷地内で堆積している	5
	敷地外まで溢れている	10
衛生面	問題ないと思われる	0
	ゴミが散乱し、臭気が発生している	5
	ゴミが散乱し、ネズミ・ハエ等が多数発生しており、汚物が放置されている	10

各項目で該当する点の合計を T3 とする

建物の構造上の影響に点数を付けた危険度判定 (T1) と、主要構造部以外の構造物による影響 (T2)、及び、衛生面・景観面・環境面への影響 (T3) と併せて3つの視点から評価し、管理不全の空家等の危険度が周囲に及ぼす影響を鑑みて判定したものを総合判定とします。最終的な総合判定 (4段階) は以下の通りです。(T=T1+ T2+ T3)

現地調査で建物が一部のみ確認可能な場合は、確認可能な範囲内で建物の劣化状況や周囲への影響を判定し、建物全体が確認不可能な場合は、住宅地図や航空写真を用いて建物及び周辺状況を確認し、倒壊や屋根の滑落を想定した場合における周囲への影響に対して判定を行いました。

表 2-5<総合判定表>

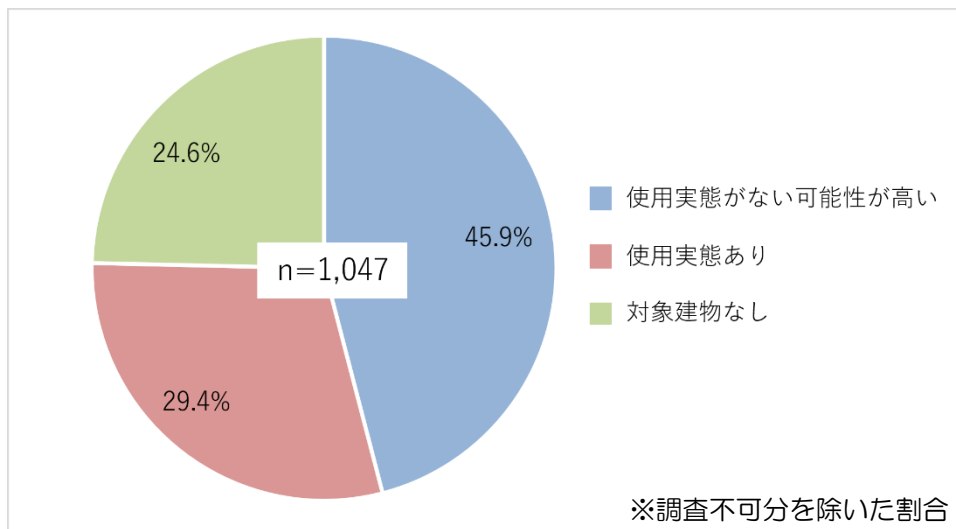
評価	内容	周囲への影響
A	【危険度が高く解体の必要性が高い】(100≤T) 倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い 周囲への影響が極めて大きい	 <p>大</p> <p>小</p>
B	【老朽化が著しい】(50≤T<100) ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい 周囲への影響が大きい	
C	【改修工事により利活用が可能】(20<T<50) 維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない 周囲への影響は小さい	
D	【ほぼ修繕の必要がなく利活用が可能】(0≤T≤20) 小規模の修繕により再利用が可能 周囲への影響は極めて小さい	

(2) 空家等実態調査結果

■空家判定

「対象建物なし」「使用実態あり」の合計が566件（54.1%）となっており、「空家」解消が進んでいる結果となっています。

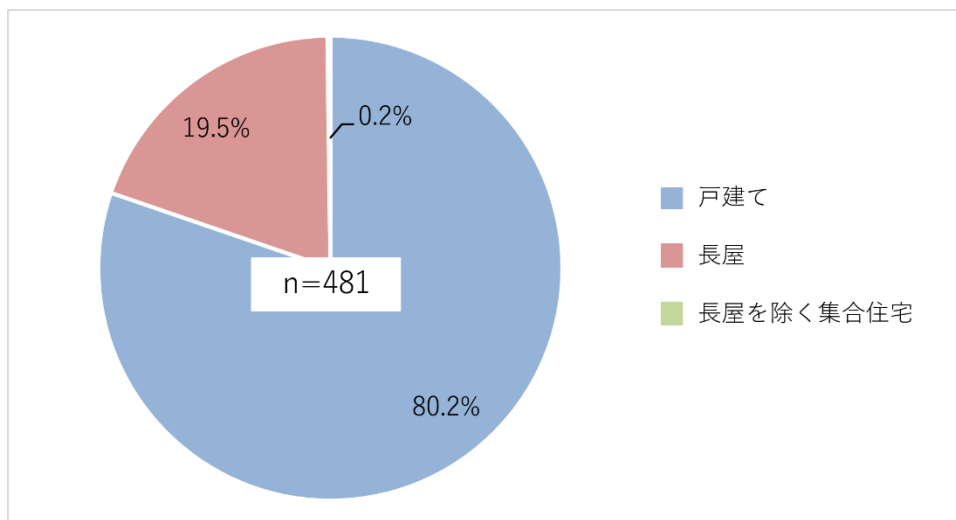
使用実態がない可能性が高い	使用実態あり	対象建物なし	調査不可	合計
481	308	258	15	1,062
45.9%	29.4%	24.6%	—	—



■空家の建て方

「戸建て」が384件（80.2%）、「長屋」が94件（19.6%）となっています。

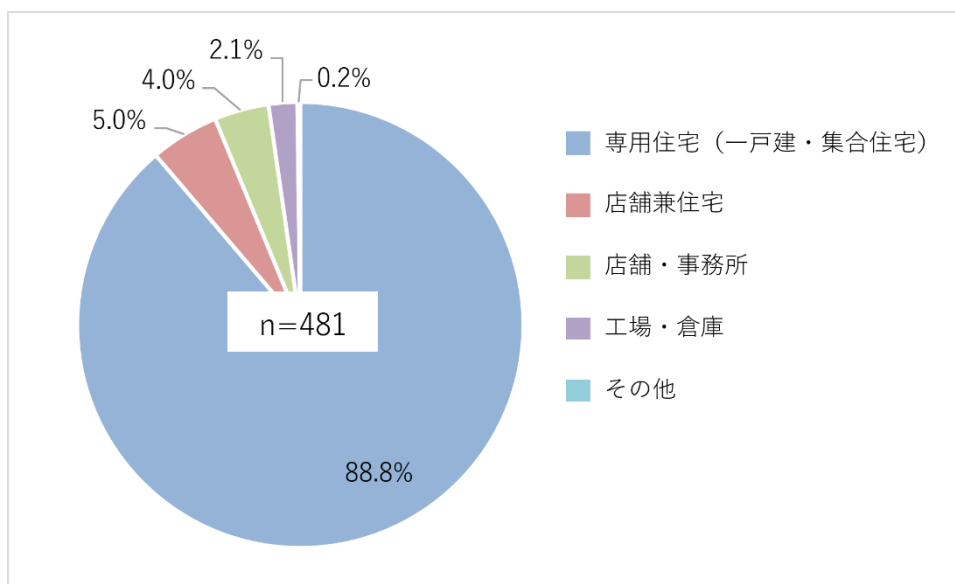
戸建て	長屋	長屋を除く集合住宅	合計
386	94	1	481
80.2%	19.6%	0.2%	—



■用途

「住宅」が427件（88.8%）、「店舗併用住宅」が24件（5.0%）となっています。

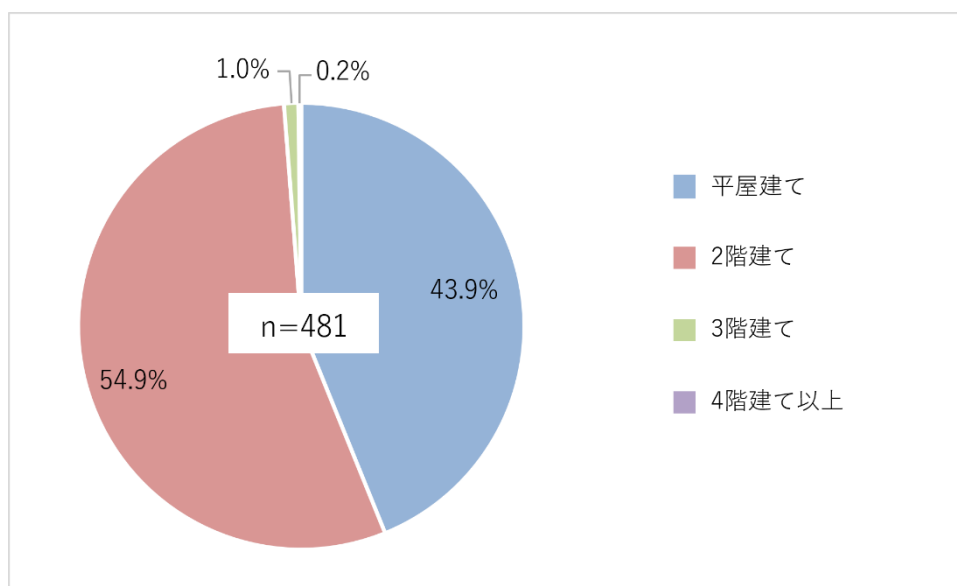
専用住宅	店舗兼住宅	店舗・事務所	工場・倉庫	その他	合計
427	24	19	10	1	481
88.8%	5.0%	4.0%	2.1%	0.2%	—



■階数

「平屋建て」が211件（43.9%）、「2階建て」が264件（54.9%）となっており、2階建て以下が大半を占めています。

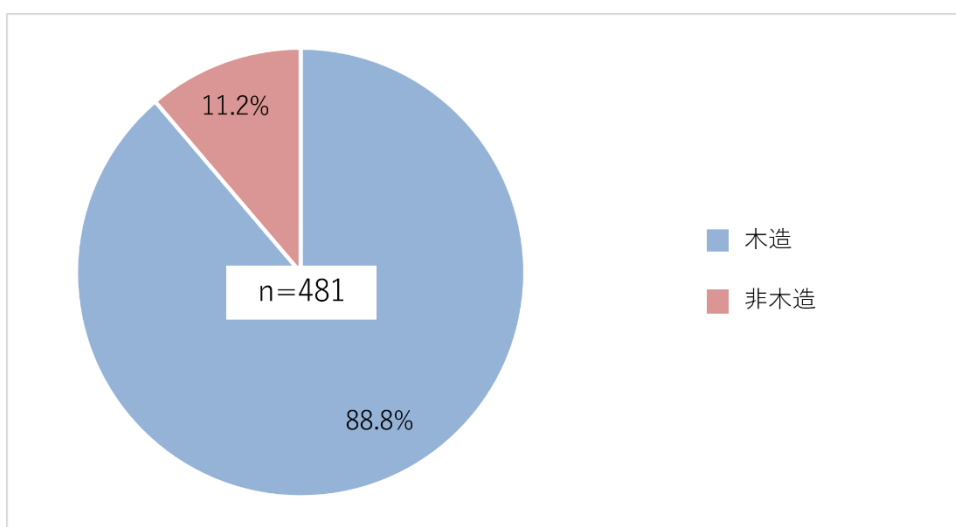
平屋建て	2階建て	3階建て	4階建て以上	合計
211	264	5	1	481
43.9%	54.9%	1.0%	0.2%	—



■構造

「木造」が427件（88.8%）、「非木造」が54件（11.2%）となっており、木造が大半を占めています。

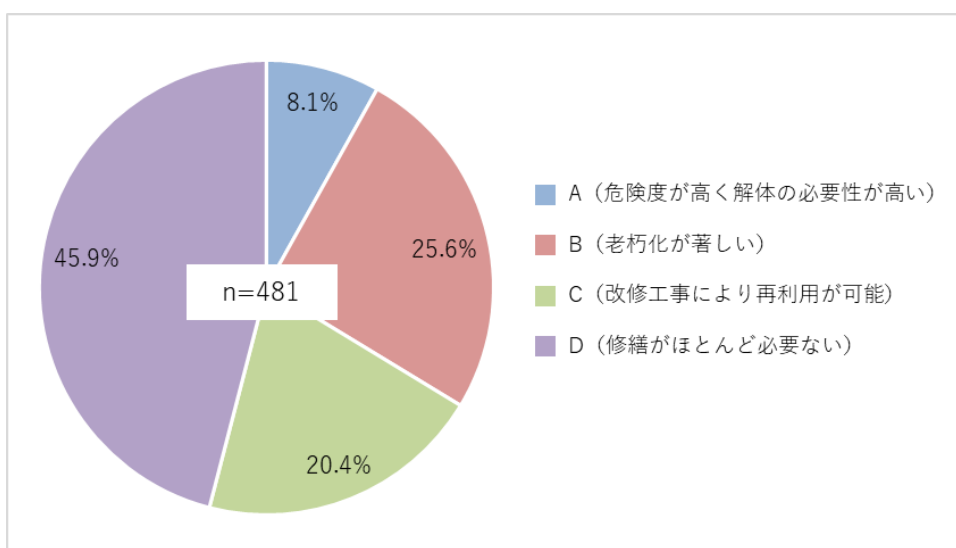
木造	非木造	合計
427	54	481
88.8%	11.2%	—



■空家等の老朽危険度判定結果

「A」が39件（8.1%）、「B」が123件（25.6%）となっており、前回調査よりも「A」はやや増加し「B」については倍増しています。平成30年第21号台風による損害が管理不十分な建物を大きく劣化させたと考えられます。

A	B	C	D	合計
39	123	98	221	481
8.1%	25.6%	20.4%	45.9%	—



3 所有者等アンケート調査からみる現状

泉佐野市空家等対策計画策定に係る基礎資料として、空家の現状及び維持・管理状況、将来の利活用の意向、課題などを把握するため空家所有者等を対象としたアンケート調査を実施しました。

(1) 所有者等アンケートの概要

①調査期間

- ・ 配布回収：郵送配布・郵送回収調査及び Web 回答
- ・ 調査期間：令和 4 年 7 月 1 日～令和 4 年 7 月 15 日

②調査対象

- ・ 平成 28 年空家実態調査の結果及び近隣からの通報等により、空家の可能性がある
と判断された所有者又は納税義務者で居住場所がわかった方
- ・ 配布数：622 件※
- ・ 回収数：250 件（回収率 40.2%）
※配布数には宛先不明のため未配達分を含んでいる。

③調査項目

調査項目は、以下のとおりです。

■アンケート調査の項目

区 分	項 目
建物の状況 所有関係	問 1 所有者
	問 2 建物の利用状況（空家の判断）
	問 3 建築時期
	問 4 空家になってからの期間
	問 5 空家の劣化状況
	問 6 空家になったきっかけ
維持・管理状況	問 7 定期的な維持管理を行っているか
	問 8 管理の頻度
	問 9 主に管理を行っている人
	問 10 空家の管理上困ること
	問 11 管理をしていない理由
利活用の意向	問 12 利活用の意向があるか
	問 13 利活用の内容
	問 14 利活用に向けた条件
	問 15 利活用するために必要なこと
	問 16 利活用しない理由（賃貸及び売却）
	問 17 解体除去の予定
	問 18 解体除去市内理由または解体除去の障害
	問 19 空家管理棟に関する相談会への参加意思
他	問 20 所有者の年齢
	問 21 所有者の世帯構成
	問 22 自由意見

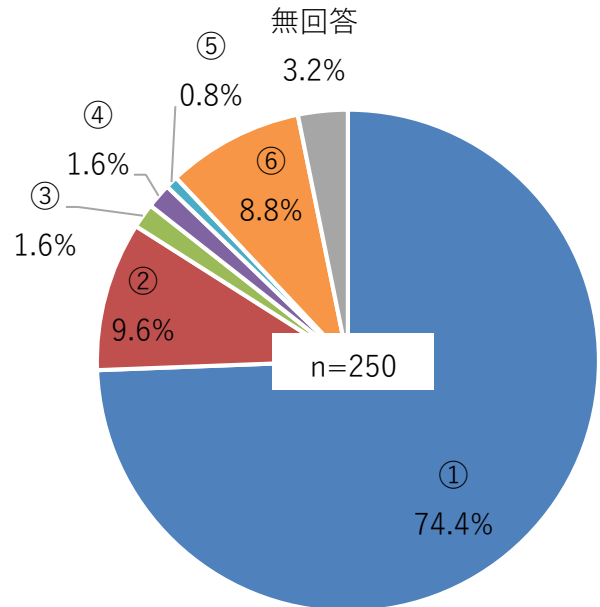
(2) アンケート結果

■建物の現状、所有関係について

問 1 今回の調査対象の建物は、どなたの所有ですか。〈〇は 1 つだけ〉

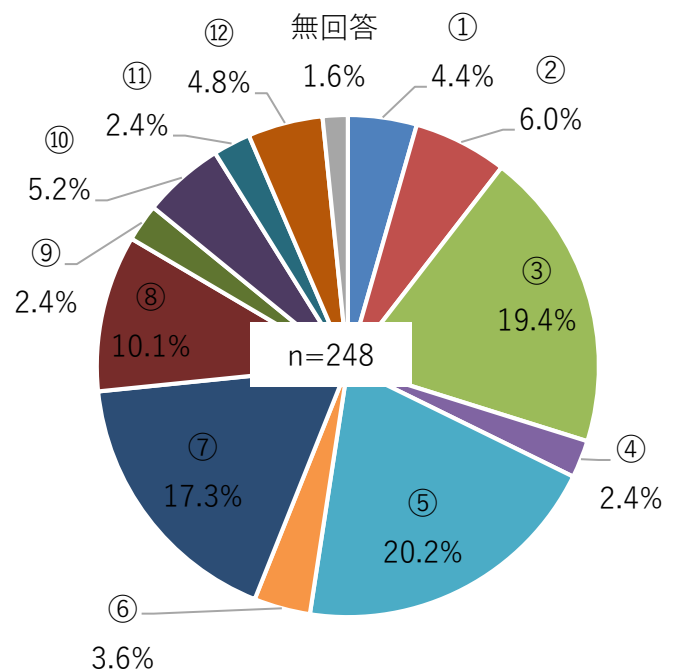
空家所有は「自分」が 74.4%と最も多くなっています。他の項目はいずれも 10%未満と少なくなっています。

	回答数	割合
① 自分	186	74.4%
② 親族	24	9.6%
③ 不動産業者・管理代 行業者	4	1.6%
④ 私も親族も所有して いないが、私が管理 している	4	1.6%
⑤ 心当たりがない	2	0.8%
⑥ その他	22	8.8%
無回答	8	3.2%
合 計	250	100.0%



問 2 対象の建物の現在の利用状況について教えてください。〈〇は 1 つだけ〉

「常に空家状態、利用していない」が最も多く、20.2%、次いで「物置、倉庫として利用」が 19.4%と多くなっています。なお、「常に住んでいる」以下の項目は、空家に該当しない又は空家解消に向けて活動中の項目で、その合計は 42.2%です。

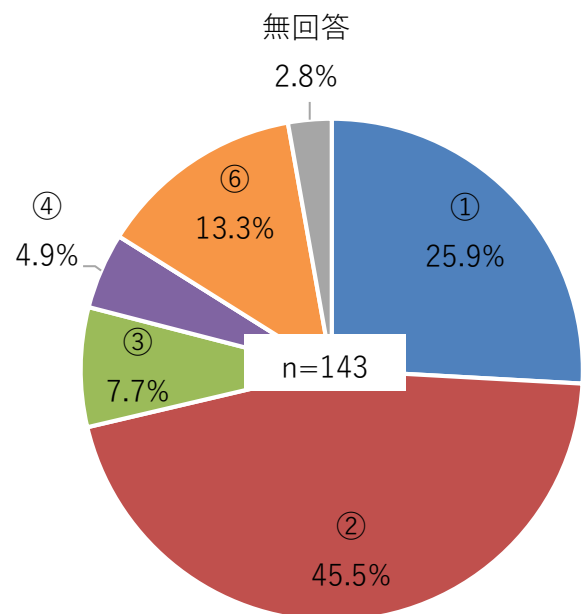


		回答数	割合	利用状況
①	一時的に住んでいない	11	4.4%	空家状態 139件
②	時々過ごすための家としている	15	6.0%	
③	物置、倉庫として利用	48	19.4%	
④	貸家（入居者なし）	6	2.4%	
⑤	常に空家状態、利用していない	50	20.2%	
⑥	その他<未利用の場合>	9	3.6%	
⑦	常に住んでいる	43	17.3%	空家でない 105件
⑧	貸家（入居者あり）	25	10.1%	
⑨	仕事場、作業場で利用	6	2.4%	
⑩	売却・譲渡済み、売却活動中	13	5.2%	
⑪	解体除却済み、建替中	6	2.4%	
⑫	その他<利活用中の場合>	12	4.8%	
	無回答	4	1.6%	空家状態
合 計		248	100.0%	(無効票 2)

問3 対象の建物の「建築時期」はいつ頃ですか。〈〇は1つだけ〉

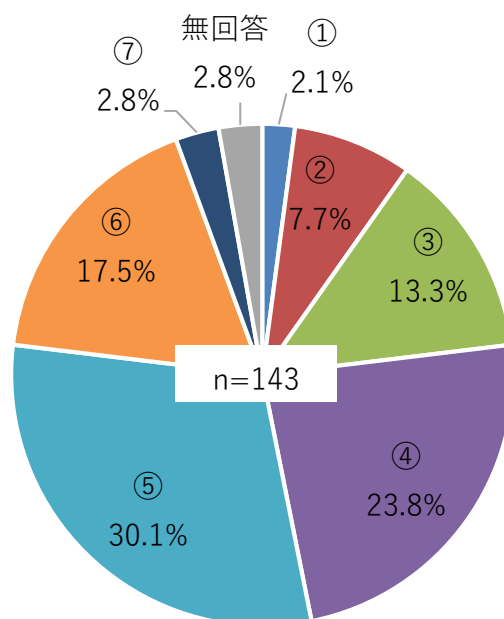
「昭和36年～56年」が最も多く、45.5%、次いで「昭和35年以前」が25.9%と昭和56年以前の新耐震基準を満たしていない建物が多くなっています。

		回答数	割合
①	昭和35年以前	37	25.9%
②	昭和36年～昭和56年	65	45.5%
③	昭和57年～平成2年	11	7.7%
④	平成3年～平成13年	7	4.9%
⑤	平成13年以降	0	0.0%
⑥	不明	19	13.3%
	無回答	4	2.8%
合 計		143	100.0%



問4 対象の建物が今の状態（問2の状態）になってどれくらい経過しますか。〈〇は1つだけ〉

「10年以上～20年未満」が最も多く30.1%、次いで「5年以上～10年未満」が23.8%と多くなっています。空家になって10年以上経過するものが約47.6%となっています。

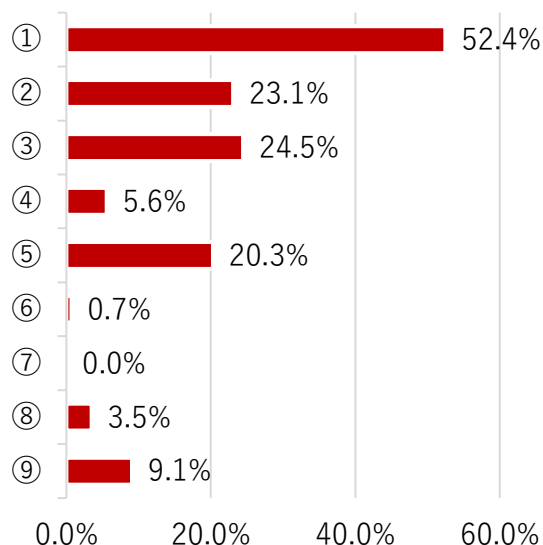


	回答数	割合
① 1年未満	3	2.1%
② 1年以上～3年未満	11	7.7%
③ 3年以上～5年未満	19	13.3%
④ 5年以上～10年未満	34	23.8%
⑤ 10年以上～20年未満	43	30.1%
⑥ 20年以上	25	17.5%
⑦ 不明	4	2.8%
無回答	4	2.8%
合計	143	100.0%

問5 対象の建物の劣化状況について現在、どのような状態ですか。〈〇はいくつでも〉

「現在でも住める状態である」が52.4%を占めています。一方、建物が劣化している箇所では、「屋根や瓦やトタン板等に剥がれがある」が24.5%、「外壁の一部に破損、崩れがある」が23.1%と比較的多くなっています。

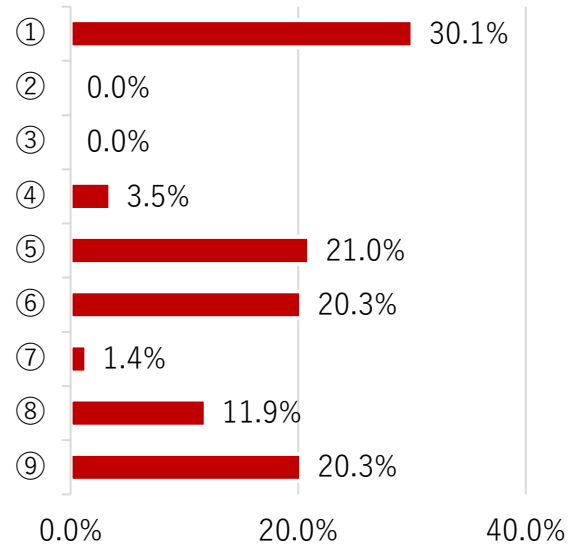
	回答数	割合
① 現在でも住める状態である	75	52.4%
② 外壁の一部に破損、崩れがある	33	23.1%
③ 屋根の瓦やトタン板等に剥がれがある	35	24.5%
④ 物干し、バルコニーのいずれかに崩れがある	8	5.6%
⑤ 建物の内部に破損がある	29	20.3%
⑥ 塀が傾いている	1	0.7%
⑦ 建物が明らかに傾いている	0	0.0%
⑧ 把握していない	5	3.5%
⑨ その他	13	9.1%



問6 対象の建物が今の状態（問2の状態）になったきっかけをお答えください。〈〇はいくつでも〉

「別の住居へ転居した」が最も多く30.1%、次いで「貸借人などの入居者が退去した」が21.0%と多くなっています。

	回答数	割合
① 別の住居へ転居した	43	30.1%
② 建て替えのため一時的に退去	0	0.0%
③ 増改築・改善のため一時的に退去	0	0.0%
④ 転勤等の長期不在	5	3.5%
⑤ 貸借人などの入居者が退去した	30	21.0%
⑥ 相続により取得したが入居していない	29	20.3%
⑦ 賃貸経営用に取得したが貸借人が見つからない	2	1.4%
⑧ 売却したいが購入者が見つからない	17	11.9%
⑨ その他	29	20.3%

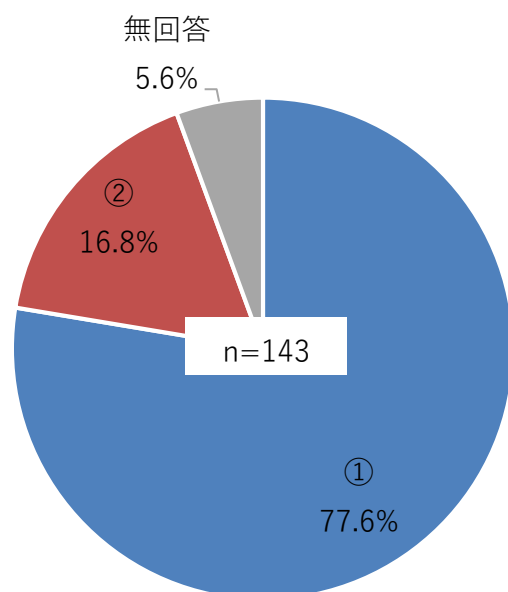


■空家の維持・管理の状況について

問7 対象の建物の「維持・管理」を定期的に行っていますか。〈〇は1つだけ〉

「行っている」が77.6%、「行っていない」が16.8%となっています。

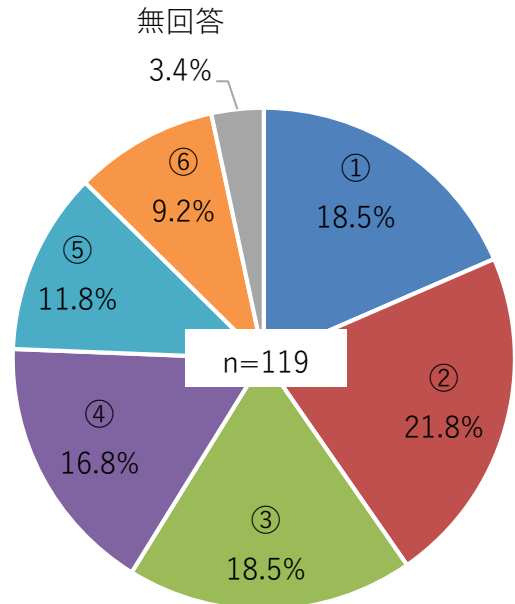
	回答数	割合
① 行っている	111	77.6%
② 行っていない	24	16.8%
無回答	8	5.6%
合計	143	100.0%



問 8 家の中や庭の手入れなどの管理はどれくらいの頻度で行っていますか。〈〇は 1 つだけ〉

「月に 1 回程度」が 21.8%と最も多く、次いで「1～2 週間に 1 回程度」、「2～3 ヶ月に 1 回程度」が 18.5%と多くなっています。

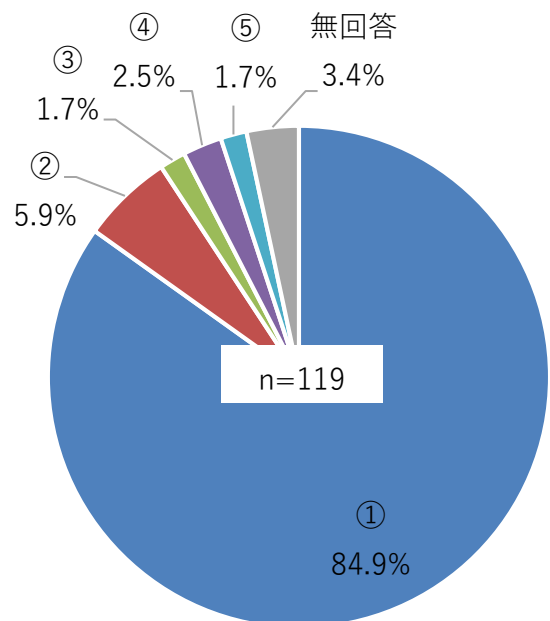
	回答数	割合
① 1～2 週間に 1 回程度	22	18.5%
② 月に 1 回程度	26	21.8%
③ 2～3 か月に 1 回程度	22	18.5%
④ 半年に 1 回程度	20	16.8%
⑤ 1 年に 1 回程度	14	11.8%
⑥ その他	11	9.2%
無回答	4	3.4%
合 計	119	100.0%



問 9 家の中や庭の管理は主にどなたが行っていますか。〈〇は 1 つだけ〉

「所有者もしくは家族」が 84.9%と大半を占めており、次いで「親戚、知人」が 5.9%と多くなっています。

	回答数	割合
① 所有者もしくは家族	101	84.9%
② 親戚、知人	7	5.9%
③ 民間業者	2	1.7%
④ シルバー人材センターに委託	3	2.5%
⑤ その他	2	1.7%
無回答	4	3.4%
合 計	119	100.0%

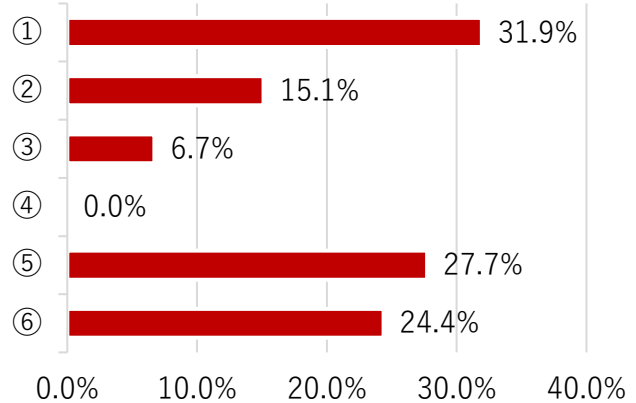


問 10 あなたが空家の維持管理を行っている上で困っていることはなんですか。〈〇はいくつでも〉

(n=119)

「その他」の項目を除き、「高齢のため体力的に空家管理が大変」が最も多く31.9%、次いで「庭木一つでも管理手間が大変」が27.7%と多くなっています。

「その他」の内訳を見ると、「維持管理費等の費用面」、「ごみの不法投棄」、「雑草の処理」などの意見がありました。

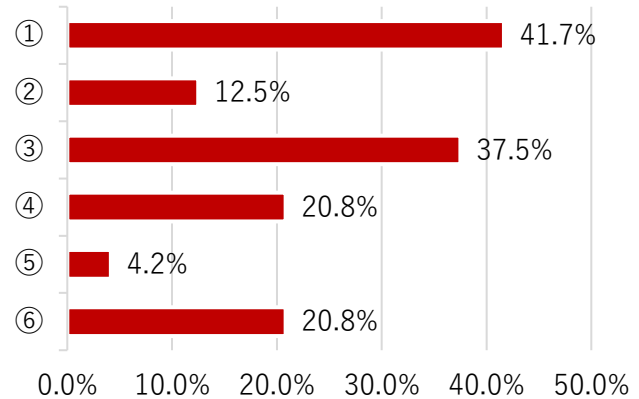


		回答数	割合
①	高齢のため体力的に空家管理が大変	38	31.9%
②	遠方に住んでおり頻繁に管理に行くのが大変	18	15.1%
③	誰が家を管理するか決まっていない	8	6.7%
④	空家管理サービス料金が高い	0	0.0%
⑤	庭木一つでも管理手間が大変	33	27.7%
⑥	その他	31	26.1%

問 11 〈問7で2を選んだ方に質問です〉行っていない理由は何ですか。〈〇はいくつでも〉

(n=24)

「遠方に住んでおり維持管理ができない」が最も多く41.7%、次いで「費用の問題で維持管理ができない」が多く37.5%と多くなっています。



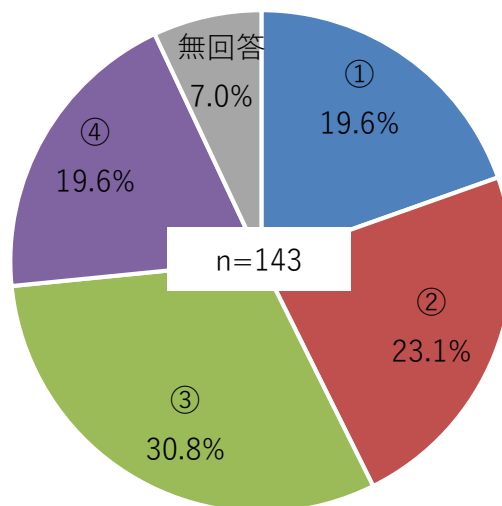
		回答数	割合
①	遠方に住んでおり維持管理ができない	10	41.7%
②	誰が管理するか決まっていない	3	12.5%
③	費用の問題で維持管理ができない	9	37.5%
④	高齢のため、維持管理したくてもできない	5	20.8%
⑤	権利者等が複数のため維持管理が困難	1	4.2%
⑥	その他	5	20.8%

■空家の利活用の意向について

問 12 現在空家となっている建物を利活用していくことを希望しますか。〈〇は 1 つだけ〉

「利活用したい」が 19.6%、「条件次第で利活用を考えたい」が 23.1%となっており、何らかの利活用を考えたい回答者が 42.7%となっています。

また、「利活用をするつもりはない」は 30.8%となっています。

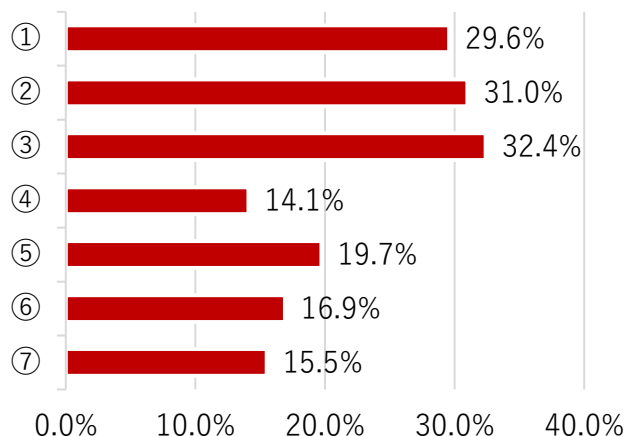


	回答数	割合
① 利活用したい	28	19.6%
② 条件次第で利活用を考えたい	33	23.1%
③ 利活用するつもりはない	44	30.8%
④ わからない	28	19.6%
無回答	10	7.0%
合 計	143	100.0%

問 13 空家をどのように利活用しますか。〈〇はいくつでも〉

(n=71)

「賃貸住宅として貸し出したい」が最も多く 32.4%、次いで「家族の所有物の保管場所として使用したい」が 31.0%と多くなっています。

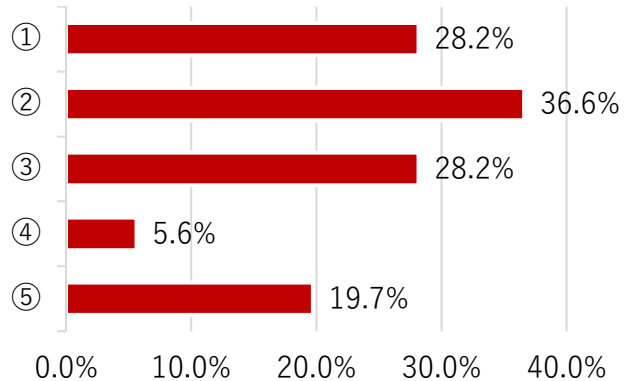


	回答数	割合
① 家族の居住のため使用したい	21	29.6%
② 家族の所有物の保管場所として使用したい	22	31.0%
③ 賃貸住宅として貸し出したい	23	32.4%
④ 商店・事業所として貸し出したい	10	14.1%
⑤ ボランティアや地域活動に貸し出したい	14	19.7%
⑥ 公共サービスの拠点として貸し出したい	12	16.9%
⑦ その他	11	15.5%

問 14 空家をどのような条件であれば利活用しますか。〈〇はいくつでも〉

(n=71)

「良い借り手が見つければ」が最も多く36.6%、次いで「建物の修繕費用の目途が立てば」、「利益が確保できれば」が28.2%と多くなっています。



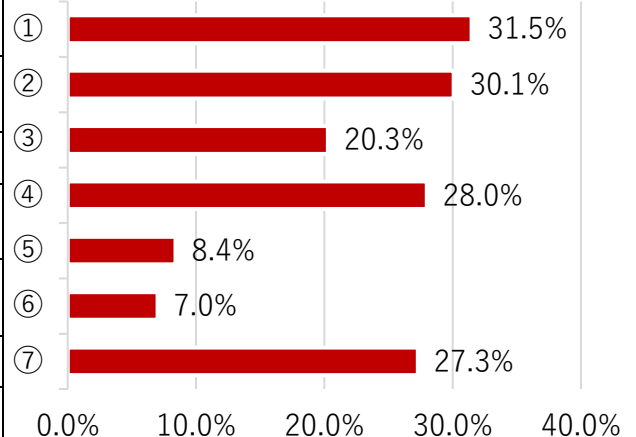
	回答数	割合
① 建物の修繕費用の目途が立てば	20	28.2%
② 良い借り手が見つければ	26	36.6%
③ 利益が確保できれば	20	28.2%
④ 期間限定で貸し出し、期間終了後は家族で利用	4	5.6%
⑤ その他	14	19.7%

問 15 〈全員におたずねします〉空家となっているあなたの建物や土地を、今後「利活用」するためには、どんなことが必要だと考えますか。〈〇はいくつでも〉

(n=143)

「リフォームに対する支援」が最も多く31.5%、次いで「除却に対する支援」が30.1%と多くなっています。

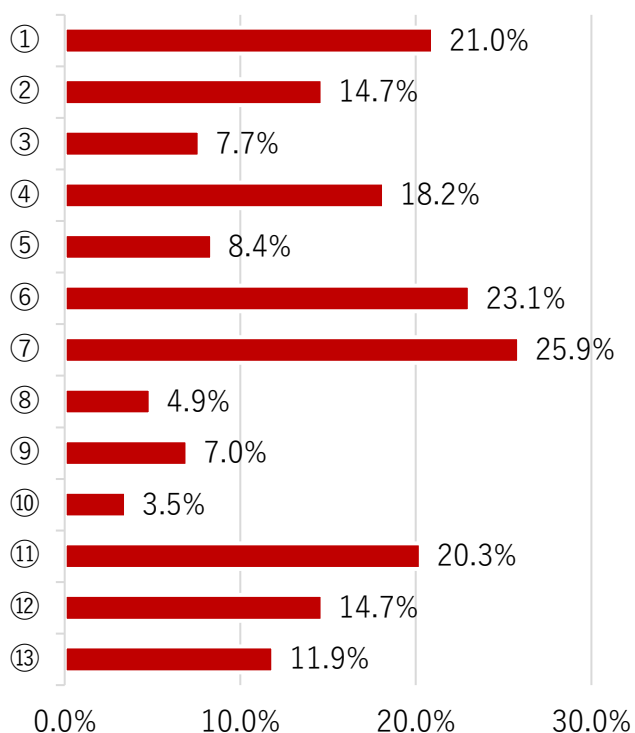
	回答数	割合	前回調査割合
① リフォームに対する支援	45	31.5%	41.5%
② 除却に対する支援	43	30.1%	28.8%
③ 空家の利活用に関する情報の提供	29	20.3%	40.4%
④ 公的な機関による借り上げ制度	40	28.0%	37.2%
⑤ 宅建業者との連携	12	8.4%	21.3%
⑥ その他	10	7.0%	14.8%
⑦ 空家の有効活用は考えていない	39	27.3%	5.3%



問 16 空家を利活用しない理由、又は活用にあたっての不安はなんですか。〈〇はいくつでも〉

〈賃貸の場合〉 (n=143)

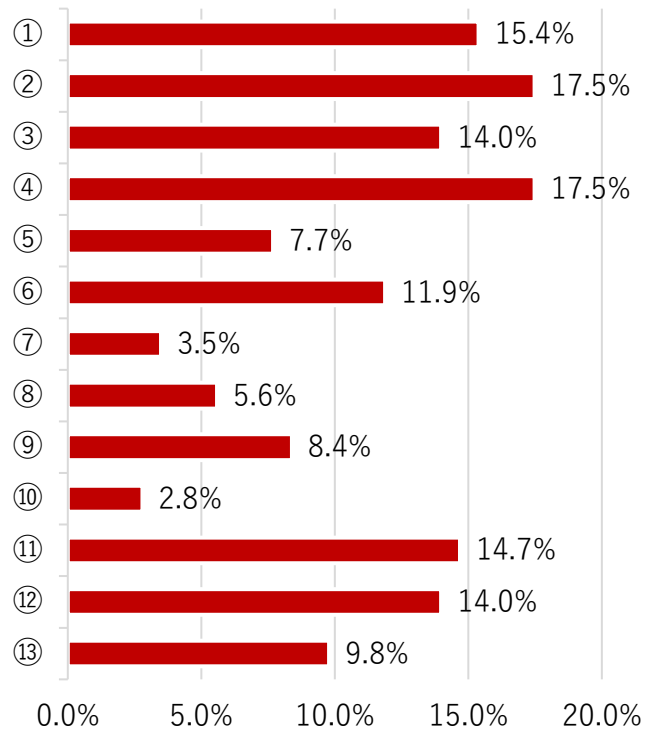
「家財道具を片付けるのが手間」が最も多く 25.9%、次いで「貸し出すには相当のリフォームが必要だから」が 23.1%と多くなっています。



	回答数	割合
① 一度貸し出すと返してもらうのが大変	30	21.0%
② 入居者のマナーや賃貸滞納の心配がある	21	14.7%
③ 自分の家を雑に扱われるのがいや	11	7.7%
④ いずれ自分又は親族が利用するつもり	26	18.2%
⑤ 希望の条件では借り手が付かない	12	8.4%
⑥ 貸し出すには相当のリフォームが必要だから	33	23.1%
⑦ 家財道具を片付けるのが手間	37	25.9%
⑧ 自分の家に他人が入居することに抵抗がある	7	4.9%
⑨ 祭祀財産が残っているから	10	7.0%
⑩ 盆暮正月に利用するから	5	3.5%
⑪ 取り壊しや建替えを考えている	29	20.3%
⑫ 誰に相談すればいいかわからない	21	14.7%
⑬ その他	17	11.9%

＜売却の場合＞ (n=143)

「希望の条件では買い手が付かない」、「家財道具を片付けるのが手間」が最も多く17.5%、次いで「いずれ自分又は親族が利用するつもり」が15.4%と多くなっています。



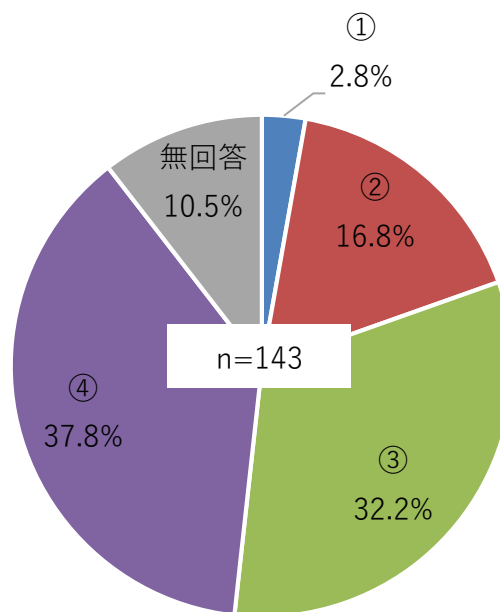
	回答数	割合
① いずれ自分又は親族が利用するつもり	22	15.4%
② 希望の条件では買い手が付かない	25	17.5%
③ 売るには相当のリフォームが必要だから	20	14.0%
④ 家財道具を片付けるのが手間	25	17.5%
⑤ 祭祀財産が残っているから	11	7.7%
⑥ 将来子や孫に相続させるつもり	17	11.9%
⑦ 契約手続きが面倒そう	5	3.5%
⑧ 敷地の境界がはっきりしていないから	8	5.6%
⑨ 相続登記をしていないから	12	8.4%
⑩ 盆暮正月に利用するから	4	2.8%
⑪ 取り壊しや建替えを考えている	21	14.7%
⑫ 誰に相談すればいいかわからない	20	14.0%
⑬ その他	14	9.8%

問 17 空家の解体除去の予定はありますか。〈〇は 1 つだけ〉

「わからない」が最も多く 37.8%、次いで「解体除去するつもりは無い」が 32.2%と多くなっています。

また、「解体除去の予定あり」は 2.8%となっています。

	回答数	割合
① 解体除去の予定あり	4	2.8%
② 解体除去を検討している	24	16.8%
③ 解体除去するつもりは無い	46	32.2%
④ わからない	54	37.8%
無回答	15	10.5%
合 計	143	100.0%

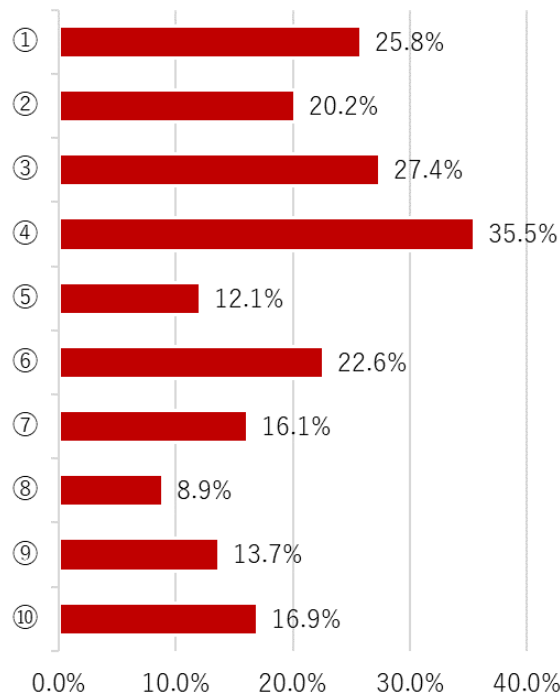


問 18 〈問 17 で 2～4 を選んだ方に質問です〉空家を解体除去しない理由、又は解体除去するにあたっての不安や障害は何ですか。〈〇はいくつでも〉

(n=124)

「解体費用が準備できないから」が最も多く 30.8%、次いで「家財道具を片付けるのが手間」が 23.8%と多くなっています。

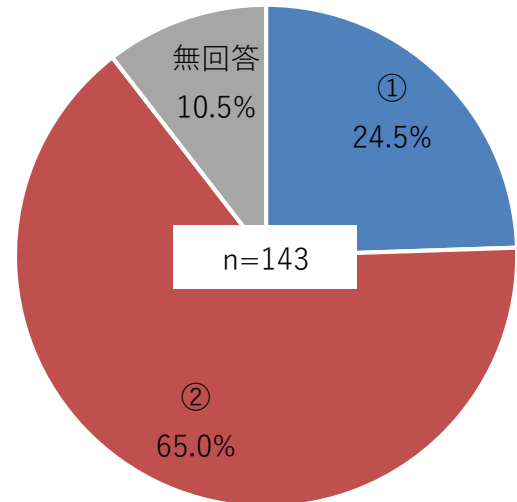
	回答数	割合
① いずれ自分又は親族が利用するつもり	32	25.8%
② 将来子や孫に相続させるつもり	25	20.2%
③ 家財道具を片付けるのが手間	34	27.4%
④ 解体費用が準備できないから	44	35.5%
⑤ 相続登記をしていないから	15	12.1%
⑥ 固定資産税が上がると聞いているから	28	22.6%
⑦ 解体手続きが面倒そうだから	20	16.1%
⑧ 祭祀財産が残っているから	11	8.9%
⑨ 誰に相談すればいいかわからない	17	13.7%
⑩ その他	21	16.9%



問 19 当市では、空家の管理や登記などの問題を抱える方に対し、空家等に関する相談会を実施しております。相談会への参加を希望しますか。〈〇は 1 つだけ〉

「希望する」が 24.5%、「希望しない」は 65.0%となっています。

	回答数	割合
① 希望する	35	24.5%
② 希望しない	93	65.0%
無回答	15	10.5%
合 計	143	100.0%

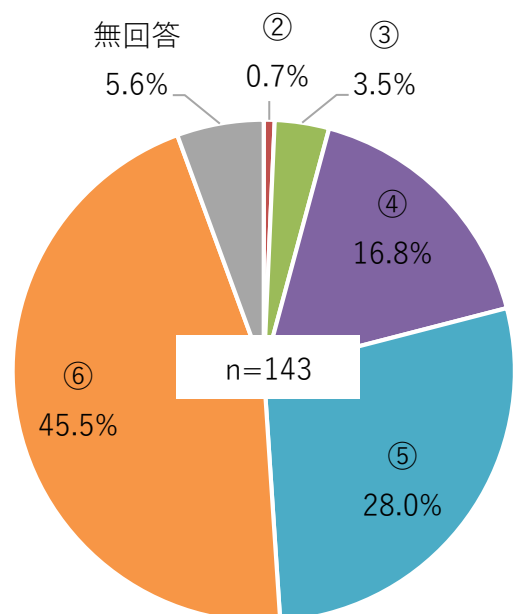


■回答者について

問 20 あなたの年齢はおいくつですか。〈〇は 1 つだけ〉

「70 歳以上」が最も多く 45.5%となっており、60 歳以上の占める割合は 73.5%となっています。

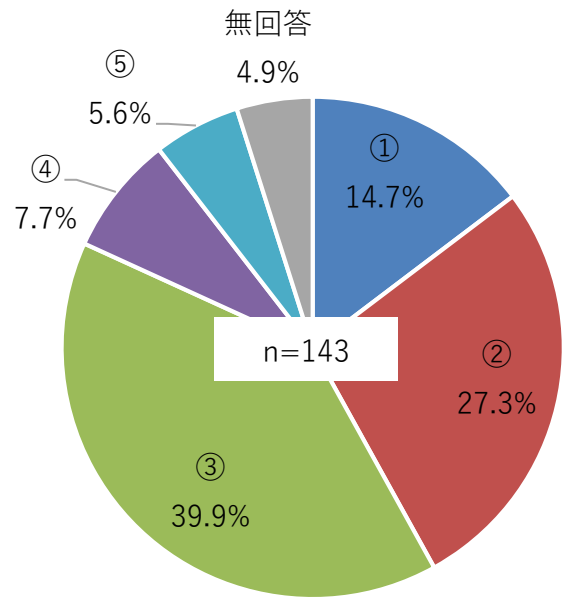
	回答数	割合
① 30 歳未満	0	0.0%
② 30～39 歳	1	0.7%
③ 40～49 歳	5	3.5%
④ 50～59 歳	24	16.8%
⑤ 60～69 歳	40	28.0%
⑥ 70 歳以上	65	45.5%
無回答	8	5.6%
合 計	143	100.0%



問 21 あなたの世帯構成どのようになっていますか。〈〇は 1 つだけ〉

「親と子どもの世帯」が最も多く 39.9%と最も多くなっています。次いで「夫婦のみ世帯」が 27.3%と多く、「単独世帯」と「夫婦のみ世帯」を合わせると 42.0%となります。

	回答数	割合
① 単独世帯	21	14.7%
② 夫婦のみ世帯	39	27.3%
③ 親と子どもの世帯	57	39.9%
④ 親子、孫の 3 世代にわたる世帯	11	7.7%
⑤ その他	8	5.6%
無回答	7	4.9%
合 計	143	100.0%



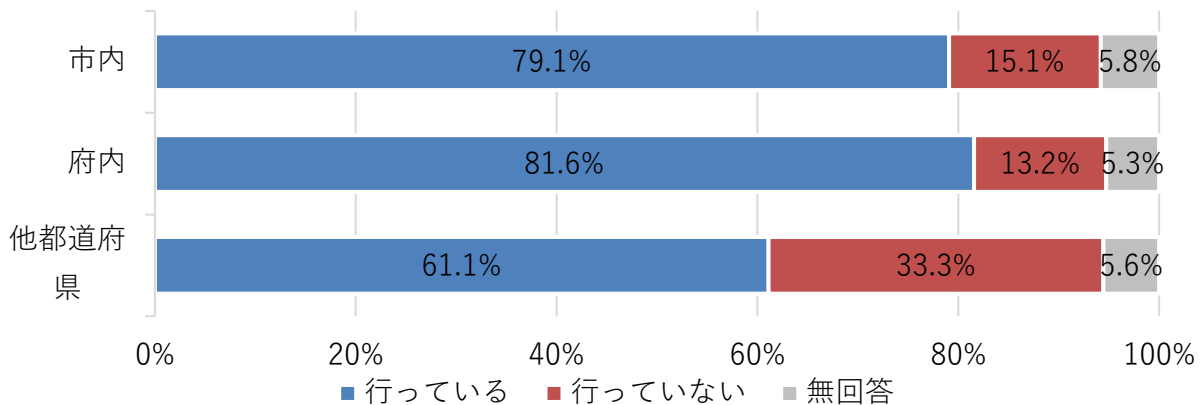
■回答者のお住まいから見る集計

クロス集計 1 回答者のお住まい × 定期的な維持管理をしているか (問 7)

「行っていない」が「他都道府県」にお住まいの方は 33.3%と市内、府内の方と比べ高くなっています。

【上段：件数 下段：割合 (%)】

	合計	行っている	行っていない
合計	143	111	24
	100.0	77.6	16.8
市内	86	68	13
	100.0	79.1	15.1
府内	38	31	5
	100.0	81.6	13.2
他都道府県	18	11	6
	100.0	61.1	33.3

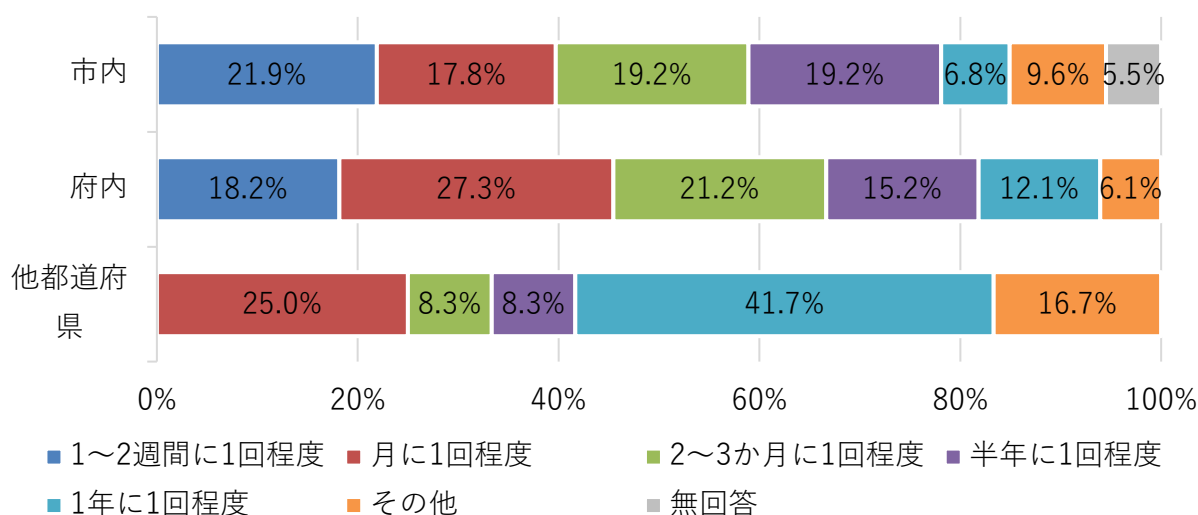


クロス集計2 回答者のお住まい × 管理の頻度 (問8)

「市内」にお住まいの方に比べ「府内」、「他都道府県」にお住まいの方は、「1～2週間に1回程度」と回答した方の割合が少なくなっています。また、「他都道府県」にお住まいの方は、「1年に1回程度」が41.7%と「市内」、「府内」に比べ高くなっています。

【上段：件数 下段：割合(%)】

	合計	1～2週間に1回程度	月に1回程度	2～3か月に1回程度	半年に1回程度	1年に1回程度	その他	1～2週間に1回程度
合計	119	22	26	22	20	14	11	22
	100.0	18.5	21.8	18.5	16.8	11.8	9.2	18.5
市内	73	16	13	14	14	5	7	16
	100.0	21.9	17.8	19.2	19.2	6.8	9.6	21.9
府内	33	6	9	7	5	4	2	6
	100.0	18.2	27.3	21.2	15.2	12.1	6.1	18.2
他都道府県	12	-	3	1	1	5	2	-
	100.0	-	25.0	8.3	8.3	41.7	16.7	-

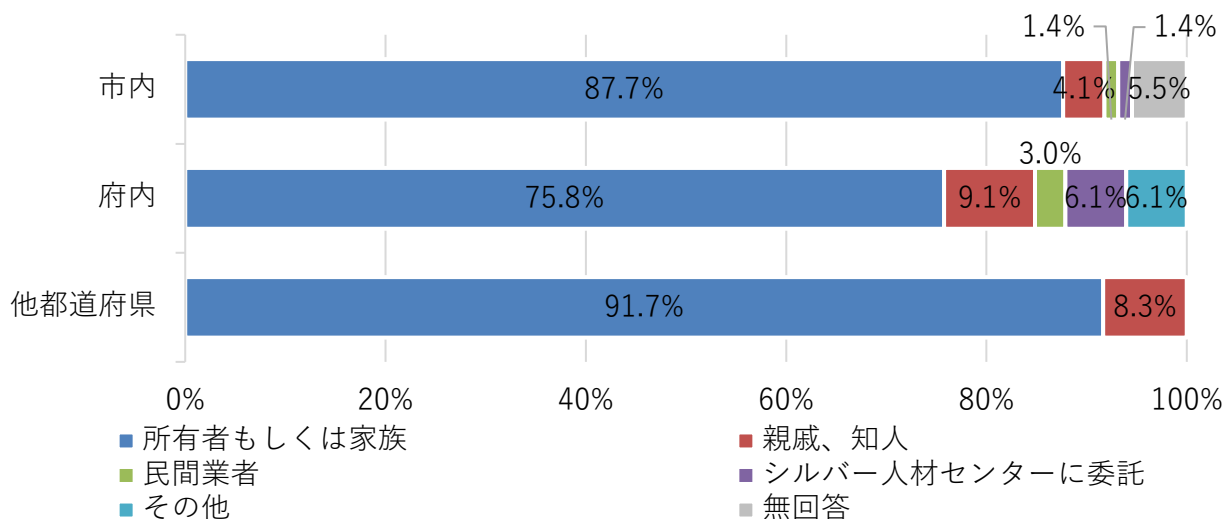


クロス集計3 回答者のお住まい × 空家等の管理を行っている人 (問9)

「府内」にお住まいの方は「所有者もしくは家族」が75.8%と「市内」、「他都道府県」と比べやや低くはなっているものの、大半は「所有者もしくは家族」で管理を行っています。

【上段：件数 下段：割合(%)】

	合計	所有者もしくは家族	親戚、知人	民間業者	シルバー人材センターに委託	その他	所有者もしくは家族
合計	119	101	7	2	3	2	101
	100.0	84.9	5.9	1.7	2.5	1.7	84.9
市内	73	64	3	1	1	-	64
	100.0	87.7	4.1	1.4	1.4	-	87.7
府内	33	25	3	1	2	2	25
	100.0	75.8	9.1	3.0	6.1	6.1	75.8
他都道府県	12	11	1	-	-	-	11
	100.0	91.7	8.3	-	-	-	91.7



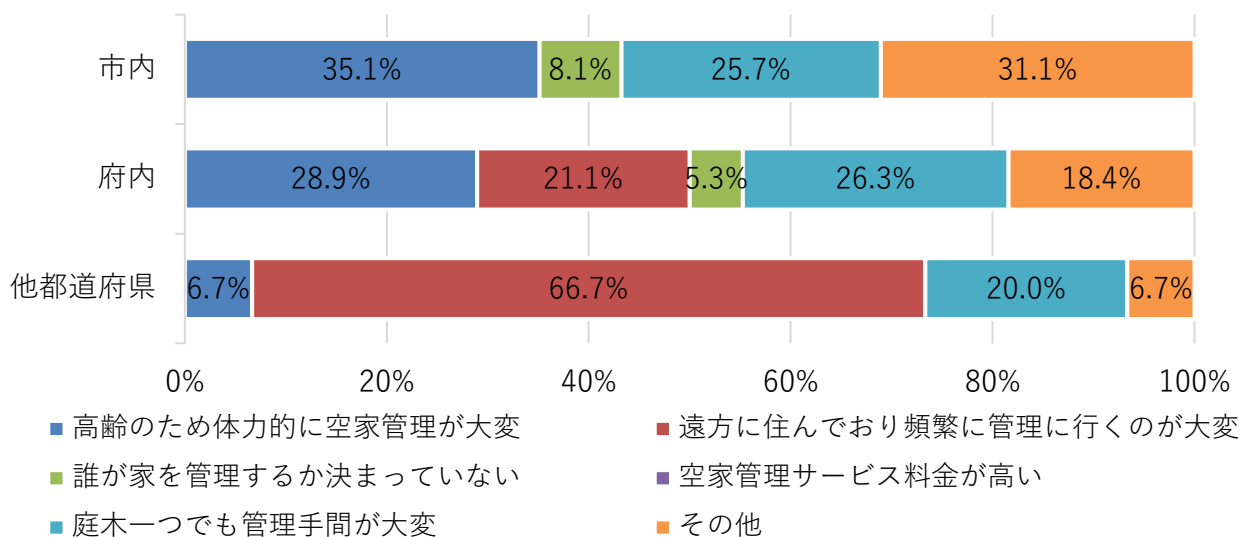
クロス集計4 回答者のお住まい × 維持管理を行う上で困っていること (問10)

「他都道府県」にお住まいの方は「遠方に住んでおり頻繁に管理に行くのが大変」が66.7%と「市内」、「府内」と比べ高くなっています。

【上段：件数 下段：割合】

(%)】

	合計	高齢のため体力的に空家管理が大変	遠方に住んでおり頻繁に管理に行くのが大変	誰が家を管理するか決まっていない	空家管理サービス料金が高い	庭木一つでも管理手間が大変	その他
合計	128	38	18	8	-	33	31
	100.0	29.7	14.1	6.3	-	25.8	24.2
市内	74	26	-	6	-	19	23
	100.0	35.1	-	8.1	-	25.7	31.1
府内	38	11	8	2	-	10	7
	100.0	28.9	21.1	5.3	-	26.3	18.4
他都道府県	15	1	10	-	-	3	1
	100.0	6.7	66.7	-	-	20.0	6.7



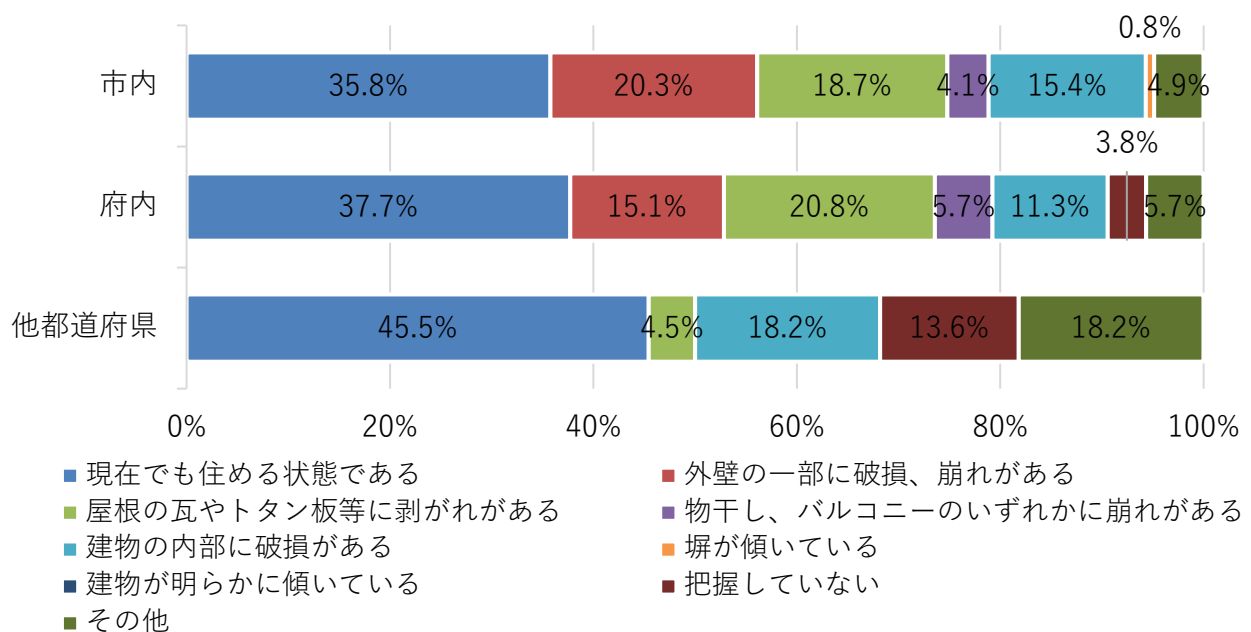
クロス集計5 回答者のお住まい × 回答者の空家等の状態（問5）

「他都道府県」にお住まいの方は「現在でも住める状態である」が45.5%と「市内」、「府内」と比べて高くなっています。また「現在でも住める状態である」「把握していない」「その他」を除く、何らかの不具合があると答えたのは、「市内」が59.3%、「府内」が52.9%、「他都道府県」は22.7%となっています。

【上段：件数 下段：割合（%）】

	合計	現在でも住める状態である	外壁の一部に破損、崩れがある	屋根の瓦やトタン板等に剥がれがある	物干し、バルコニーのいずれかに崩れがある
合計	199	75	33	35	8
	100.0	37.7	16.6	17.6	4.0
市内	123	44	25	23	5
	100.0	35.8	20.3	18.7	4.1
府内	53	20	8	11	3
	100.0	37.7	15.1	20.8	5.7
他都道府県	22	10	0	1	0
	100.0	45.5	0.0	4.5	0.0

	建物の内部に破損がある	塀が傾いている	建物が明らかに傾いている	把握していない	その他
合計	29	1	0	5	13
	14.6	0.5	0.0	2.5	6.5
市内	19	1	0	0	6
	15.4	0.8	0.0	0.0	4.9
府内	6	0	0	2	3
	11.3	0.0	0.0	3.8	5.7
他都道府県	4	0	0	3	4
	18.2	0.0	0.0	13.6	18.2



4 本市の空家等対策の課題

(1) 管理不全な空家等の増加の抑制

国勢調査や人口推計等の結果によると、本市の人口は平成27年をピークに今後減少していく見通しです。また、世帯数はこれまで増加し続けていますが、人口減少に合わせて今後世帯数も減少に転じると考えられます。一方、高齢者のいる世帯数は平成12年から令和2年の20年間で倍増しましたが、高齢単身世帯は引き続き高い伸び率を示している一方で、高齢夫婦世帯は減少に転じました。高齢単身世帯は、高齢者福祉施設等への入所に伴い空家化する恐れがあり、体力的に自身で維持管理することが難しくなることや相続などの発生により権利関係が複雑になることで、管理不全な空家が次々と発生する恐れがあります。

また、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の協力が必要と考えられ、隣接する土地所有者への啓発活動が必要です。

(2) 特定空家化の未然防止

空家等の所有者へのアンケート調査結果によると、維持管理を行う方は、その約8割が所有者もしくは家族ですが、高齢や遠方に居住するため維持管理が困難又はできないという意見も多い状況です。

今後一層の高齢化が進むと推計されており、適切な維持管理ができない空家等の所有者等も増加することが見込まれます。長期間にわたって空家等の状態が続くと、建物の劣化が進行しやすく、中古住宅としての流通や賃貸が困難になることが考えられます。また、空家等の状態が悪化し、著しく管理不全な空家等となれば、景観・衛生・生活環境・防犯・防災等において地域住民や通行人等への悪影響を及ぼすことも危惧されます。

空家等を適切に維持管理、適切に活用することで特定空家等に発展することを未然に防止することが必要です。

(3) 空家等の幅広い利活用

空家等の所有者等へのアンケート調査では、空家等の活用意向がある所有者等は約4割に止まっており利活用に関してはやや消極的です。

空家等を利活用するために、リフォームに対する支援や空き家バンク、空家等の利活用に関する情報提供、公的機関による借り上げ制度といった支援を求める声も多くなっていることから、空家等の幅広い利活用の促進に向けた取り組みが必要です。

(4) 特定空家等への対応

著しく管理不全な状態にある空家等は「特定空家等」の候補になると考えられることから、所有者等の現状と意向を把握するとともに、法12条に基づく情報の提供、助言等を継続して行う必要があります。また、著しく管理不全な状態にあり地域の生活環境に悪影響を及ぼし切迫性の高い空家等は「特定空家等」となるため、「特定空家等」の状態の解消は重大な

課題です。継続的に特措法第12条に基づく助言等を行ったにも関わらず著しく管理不全な状態が解消されない場合、地域住民や通行人の安全性、生活環境を確保できるよう、特措法第14条に基づく助言・指導を徹底する必要がある、改善が見られない場合、勧告・命令・代執行とより厳しい措置により対応する必要があります。

(5) 空家等対策の効率的・効果的な推進

本市においては、調査対象となっていた建物の54.1%が、空家の除却や利活用、建替等により、空家総数は減少しています。

一方で「危険度が高く解体の必要性が高い」「老朽化が著しい」と評価された空家数は大幅に増加しています。これは、平成30年台風第21号が大きく影響していることでもあります。一旦、管理不全な空家に陥るとそこから抜け出すことが容易ならざる事を表しているとも言えます。

空家等に関する相談は多岐にわたることから関係課の役割・所管を明確にし、市民・空家所有者等が相談しやすい環境を整備することが求められます。

そのため、空家等相談の総合的な窓口体制を整備するなど、ワンストップ対応を基本とする庁内体制を構築するとともに、空家等の実態調査に基づく「空家データベース」を有効活用し効率的・効果的な空家等対策を実施することが必要です。

第3章 空家等対策の基本的な考え方と方針

1 空家等対策の基本的な考え方

空家問題は、特別な問題ではなく誰もが経験しうる身近な問題です。近隣で管理不全となった空家等により、衛生・景観・環境等の被害を受ける可能性があると同時に、自身が住宅の相続などによって、空家等の所有者になる可能性もあります。

空家等の一義的な管理責任は所有者等であり、自らの責任により適切に対処しなければなりません。しかし種々の理由により空家等の管理が不十分となれば、地域住民の生活等に悪影響を及ぼすなどの問題が発生します。このような問題に対して、地域住民、空家等の所有者等、そして市にとっても望ましい解決の方向を探ることが必要です。

本計画では、今後の人口減少や世帯減少に伴い急速に増加すると見込まれる空家等について、適正管理と利活用の促進により管理不全な空家化の予防に努めるとともに、特定空家等が地域にもたらしている悪影響等の解消に努め、地域住民や通行人の安全確保と生活環境の保全を図ります。

本市の空家等対策は、行政代執行による強制的な措置の実施を可能な限り回避するため、近隣住民を含めて所有者等への啓発を徹底するとともに、積極的な流通促進や利活用を推進することにより管理不全な空家化の予防を図ります。また、地域に悪影響をもたらしている著しく管理不全な空家等（特定空家等）については、解消のための助成制度等による支援策を講じるなど総合的な空家等対策を進めることとし、さらに除却後は跡地の適正管理や地域の資源として有効活用を促進します。

2 空家等対策の方針

空家等対策の方針は、空家等の発生から空家等の除却後の跡地になるまでの各段階における対応を方針とし、以下の3つを定めます。

方針1：適正管理と利活用による管理不全な空家化の予防

方針2：特定空家等がもたらす地域への悪影響の解消

方針3：跡地の有効活用

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。

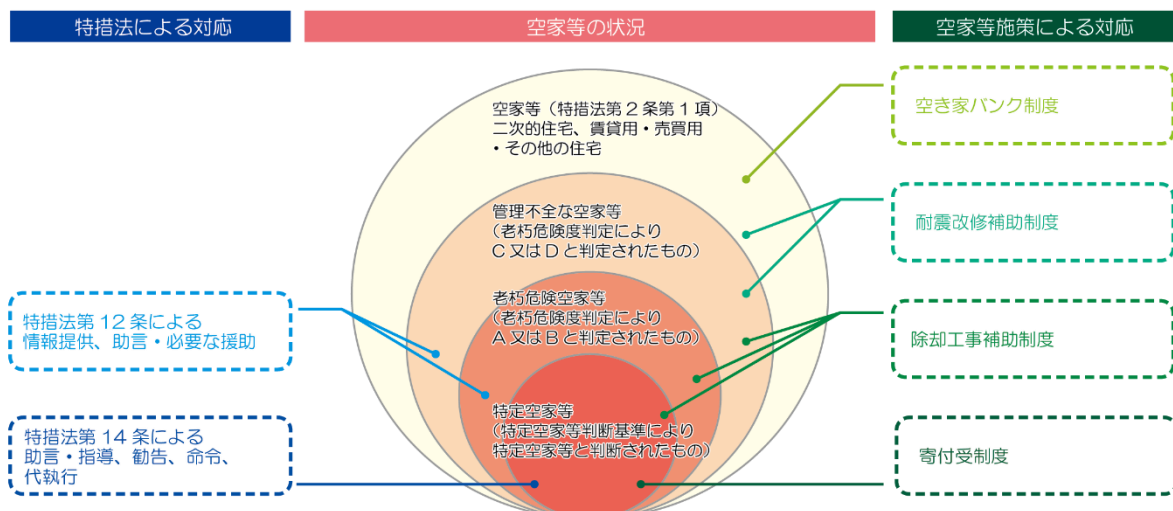
また、特措法第 10 条に基づく所有者等の調査の結果、所有者等が確知できない場合は、特措法第 14 条第 10 項に基づく公告を事前に行ったうえ、所有者等による対応がなされない場合に、特措法第 14 条第 10 項に基づく略式代執行を実施し、特定空家等に対する適切な対処を図ります。

（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。

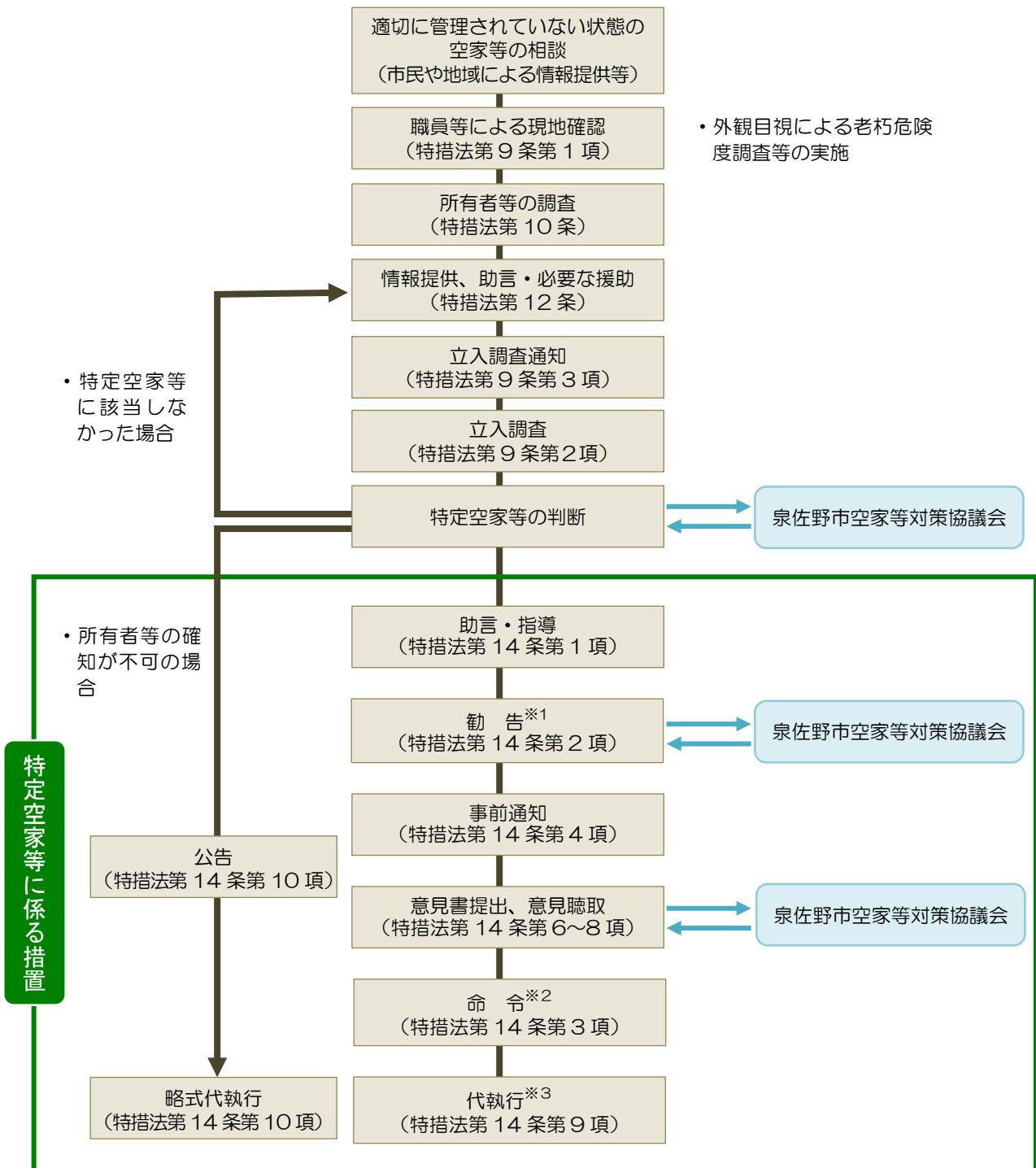
図 4-1 【空家等の段階と各段階における対応策】



(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 ・ 警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 ・ 正当な理由なく警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。

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、及び売却の為の公募を行いました。

**【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。

空家の所有者が不存在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。

参 考 資 料

1 泉佐野市空家等対策協議会条例

平成 29 年 6 月 29 日
泉佐野市条例第 19 号

(設置)

第 1 条 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「法」という。）第 7 条第 1 項の規定に基づき、泉佐野市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(担当事務)

第 2 条 協議会は、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（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処理する。

(組織)

第 3 条 協議会は、委員 8 人以内で組織する。

2 委員は市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が任命する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 公共的団体等の代表者
- (3) その他市長が必要と認める者

3 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第 4 条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によってこれらを定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 5 条 協議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 協議会は、委員の 2 分の 1 以上が出席しなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席等)

第 6 条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、会議に出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第 7 条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(報酬及び費用弁償)

第 8 条 委員に支給する報酬及び費用弁償については、別に条例で定める。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成29年7月1日から施行する。

(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償についての条例の一部改正)

2 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償についての条例(昭和31年泉佐野市条例第17号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

2 泉佐野市空家等対策庁内検討会設置要綱

(設置)

第1条 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。第2第2号並びに第6第1項第3号及び第4号において「法」という。）第6条第1項に規定する空家等対策計画（第2第1号において「空家等対策計画」という。）の策定を円滑かつ適切に進めるため、泉佐野市空家等対策庁内検討会（以下「庁内検討会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 庁内検討会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の検討及び策定に関すること。
- (2) その他空家等（法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の対策に関し必要なこと。

(組織)

第3条 庁内検討会は、会長及び委員をもって組織する。

- 2 会長は、都市整備部都市計画課長の職にある者をもって充てる。
- 3 委員は、別表に掲げる職にある者をもって充てる。

(会長等)

第4条 会長は、庁内検討会を代表し、会務を総理する。

- 2 会長に事故があるときは会長があらかじめ定める者をもって、その職務を代理する。

(会議)

第5条 会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 委員が会議に出席できないときは、当該委員が指名する職員を代理委員として出席させることができる。
- 3 会長が必要と認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、説明又は意見を聴くことができる。

(研究会)

第6条 庁内検討会に、次に掲げる事項に関する調査又は研究を分掌させるため、研究会を置く。

- (1) 空家等の実態把握に関すること。
- (2) 空家等の適切な管理の促進に関すること。
- (3) 所有者等（法第3条に規定する所有者等をいう。）の意識の向上と理解増進に関すること。
- (4) 空家等に対する法以外の法令による諸規制等に関すること。
- (5) 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に関すること。
- (6) 前各号に掲げる事項を推進するための方策に関すること。
- (7) その他空家等の対策に関し必要なこと。

- 2 研究会は、座長及び研究会員をもって組織する。
- 3 座長は、都市整備部都市計画課長の職にある者をもって充てる。
- 4 研究会員は、庁内検討会の所掌事務に関係する課に属する職員のうちから会長が指名した者をもって充てる。
- 5 座長は、研究会を代表し、研究会の会務を総理する。
- 6 座長に事故があるとき又は座長が欠けたときは、会長の指名する研究会員がその職務を代理する。
- 7 座長が必要と認めたときは、研究会員以外の者を会議に出席させ、説明又は意見を聴くことができる。
- 8 座長は、研究会で調査又は研究をした事項を必要に応じて庁内検討会に報告するものとする。

(庶務)

第7条 庁内検討会及び研究会の庶務は、都市整備部都市計画課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、庁内検討会について必要な事項は、会長が定める。

附則

この要綱は、平成29年11月1日から実施する。

附則

この要綱は、令和4年9月7日から実施する。

別表（第3条関係）

職 名
市長公室 政策推進課長
市民協働部 自治振興課長
生活産業部 まちの活性課長
総務部 税務課長
生活産業部 環境衛生課長
都市整備部 都市計画課長
都市整備部 道路公園課長
上下水道局 経営総務課長
健康福祉部 地域共生推進課長

3 泉佐野市特定空家等対策事業要綱

(目的)

第1条 この要綱は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第2項において規定のある特定空家に指定された空家のうち、一定の条件を満たす場合に、土地・建物を市において寄附受けし、市が建物を除却するもので、市域における特定空家を原因とした環境悪化を解消し、もって安全・安心かつ良好なまちなみの形成に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、「所有者等」とは、空家及びその敷地にかかる所有権その他の権利により、当該物件を売却し、又は賃貸できる者をいう。

(寄附受け対象物件)

第3条 当該事業により、寄附受けする対象の物件は、市の特定空家に指定された空家及びその敷地並びに所有者等が所有権を放棄した当該物件に存する動産とする。

(寄附受け対象条件)

第4条 当該事業の対象となる物件は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。

- (1) 所有者等に寄附する意思があること。
- (2) 所有者等に除却費用を負担する資金的能力が無いと認められること。
- (3) 土地・建物を合わせ、同時に寄附することができること。
- (4) 土地・建物に抵当権等、第三者の権利が設定されていないこと。
- (5) その他、当該土地・建物を寄附受けすることにより、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することが認められること。

(寄附受けの決定)

第5条 寄附受けにあたっては、予め泉佐野市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）の意見を聞いた上で、市長が決定するものとする。

(寄附受けの手続き)

第6条 前条の規定により、寄附受けを決定した場合は、土地・建物について所有者等から以下の書類の提出を求めるものとする。

- (1) 寄附申込書（様式第1号）
- (2) 登記承諾書（敷地のみ、様式第2号）
- (3) 動産の所有権放棄にかかる誓約書（様式第3号）
- (4) 資産に関する誓約書及び資産一覧表（様式第4号）
- (5) 課税証明書（住民税）
- (6) 印鑑証明書

(除却後の敷地)

第7条 除却後の敷地については、協議会の意見を聞きながら、公共性のほか市場における流通性等を検討し、一時避難地やポケットパークなどの公共利用として適正管理するか、又は売却するものとする。なお、いずれにも該当しない場合は、その管理主体や管理方法等について、地元町会と協議し

ながら決定するものとする。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

4 泉佐野市特定空家等対策実施要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、本市の特定空家等の指定にあたり、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「法」という。）の規定に基づく各種の措置を適正かつ公正に実施するため必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、使用する用語の定義は、法、「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「ガイドライン」という。）及び行政代執行法（昭和23年法律第43号。以下「代執行法」という。）に使用する用語の例による。

(立入調査)

第3条 空家の状態及びその周辺の生活環境への悪影響の程度から、市長が特に必要であると認めるとき、立ち入り調査することができる。ただし、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達する場合は、この限りでない。

- 2 法第9条各項に定める立入調査を行う者（以下「調査員」という。）は、市長が選任した者とする。
- 3 法第9条第3項の規定に基づく立入調査を実施するときは、事前に立入調査通知書（様式第1号）により通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難な場合はこの限りでない。
- 4 調査員は、調査の実施にあたっては、必ず立入調査員証（様式第2号）を携行し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(特定空家の指定)

第4条 市長は、下記に掲げる要件に該当する場合、泉佐野市空家等対策協議会で意見聴取を行った上で、特定空家の指定を行うことができる。

- (1) 泉佐野市特定空家等判断基準（別表1）で100点以上である空家であること

(助言・指導)

第5条 市長は、特定空家等に指定を行った場合は、所有者等に対し、法第14条第1項に規定される助言は、口頭又は文書で助言又は指導（以下「助言等」という。）を行うものとする。

- 2 文書による助言等は、助言・指導書（様式第3号）により行うものとする。
- 3 助言等を受けた所有者等は、当該助言等に基づく改善等を期限までに実施し、その旨を助言等に基づく改善等報告書（様式第4号）により速やかに市長へ報告するものとする。
- 4 市長は、特定空家等の所有者等から改善等の報告があったときは、速やかに再度現地調査を行い、特定空家等に該当しないことを確認しなければならない。

(勧告)

第6条 市長は、法第14条2項の規定による勧告は、あらかじめ、泉佐野市空家等対策協議会に意見聴取を行った上で、勧告書（様式第5号）により行うものとする。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難な場合はこの限りでない。

- 2 勧告を受けた所有者等は、当該勧告に基づく改善等を期限までに実施し、その旨を勧告に基づく改

善報告書（様式第6号）により速やかに市長に報告するものとする。

- 3 市長は、特定空家等の所有者等から改善等の通知があったときは、速やかに再度現地調査を行い、特定空家等に該当しないことを確認しなければならない。

（命令）

第7条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が、正当な理由がなくてその勧告にかかる措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、命令書（様式第7号）により法第14条3項の規定による命令を行うものとする。

- 2 前項の命令書の通知は、交付送達とする。なお、名宛人が正当な理由なく受領を拒否する場合は別紙のとおりとする。
- 3 市長は、法第14条第4項の規定により、所有者等に対して、意見を述べる機会の付与について、命令に係る事前通知書（様式第8号）により、提出期限を付して通知するものとする。
- 4 前項の通知書の交付を受けた者は、法第14条第5項の規定に基づき意見陳述書（様式第9号）により、命令事項についての意見を述べるができる。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、意見陳述書に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求できる。
- 6 市長は、第2項の通知書の交付を受けた者より、公開による意見聴取の申し入れがあった場合は、法第14条第7項の規定により交付を受けた者に対し、通知書（様式第10号）により意見聴取の期日及び場所を期日の3日前までに通知するとともに公告しなければならない。
- 7 市長が命令を行ったときは、法第14条11項及び第12項の規定により標識（様式第11号）を設置することができる。

（行政代執行）

第8条 市長は、法第14条第9項の規定による戒告を、戒告書（様式第12号）により行うものとする。

- 2 市長は、戒告を受けた所有者等が相当な期間を過ぎても命令事項を履行しない場合は、代執行令書（様式第13号）により通知し、代執行を行うものとする。ただし、当該代執行令書発行の前に再戒告することを妨げるものではない。
- 3 代執行に要した費用の徴収は、納期日を示し、代執行費用納付命令書（様式14号）をもって命ずるものとする。
- 4 市長は、代執行のために現場に派遣される執行責任者が執行責任者たる本人であることを示すため執行責任者証（様式第15号）を交付し、相手方や関係人の要求があるときは提示させるものとする。
- 5 代執行の対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、所有者等に運び出すよう連絡するものとする。ただし、所有者等が速やかに連絡に応じない場合は保管期間を定め保管し、引き取りに来るよう連絡するものとする。

（略式代執行）

第9条 市長は、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、法第14条第10項の規定によりその者の負担において略式代執行をすることができる。

- 2 市長は、前項の略式代執行を行う場合は、当該措置を行う理由及び措置不履行時の対応等公告するものとする。
- 3 代執行の対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、運び出すよう公示する

ものとする。ただし、公示後も所有者等から連絡がない場合は保管し、期間を定め引き取りに来るよう公示するものとする。

(過料)

第10条 市長は、法第16条に規定する過料について、過料処分通知書（様式第16号）により対象者に通知するものとする。

(特定空家指定の解除)

第11条 市長は、所有者等により必要な措置が講じられたと認めるときは、あらかじめ、泉佐野市空家等対策審議会に意見聴取を行った上で、指定から解除しなければならない。

(補則)

第12条

この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、泉佐野市空家等対策協議会で意見聴取を行い、市長が別途定める。

附 則

この要綱は、令和元年6月3日から施行する。

別 紙

名宛人が正当な理由なく受領を拒否する場合は、民事訴訟法上の手続きに準ずる。

5 泉佐野市相続財産管理人選任申立事務処理要綱

(目的)

第1条 この要綱は、泉佐野市に存する「空家等」(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「法」という。))の所有者の相続人が不存在である場合において、泉佐野市が、民法(明治29年法律第89号)第952条第1項の規定による相続財産の管理人(以下「相続財産管理人」という。)の選任申立てをするに当たって、必要な事項を定め、もって、災害、事故その他放火等の犯罪を誘発する要因を除去し、市民の健康で快適な生活環境の保全と安全で安心な生活の実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、「空家等」とは、市内に存する建物及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)で居住、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建物に存する動産をいう。

2 この要綱において、「所有者等」とは、空家等の所有者、占有者、又は管理者をいう。

3 この要綱において「相続人の不存在」とは、民法第951条に規定する状態をいう。

(相続財産管理人の選任の申立て)

第3条 市長は、泉佐野市に存する「空家等」の所有者の相続人が不存在であると判断され、市に利害関係があるもしくは、土地と建物の所有者が不明であり、以下のいずれかの場合は、当該相続財産について財産管理人の選任の申立てをすることができる。

①当該空家等が法に基づく特定空家に認定されている場合

②土地及び土地上にある家屋の一括の売却が可能であり、予納金の還付が見込まれる場合

2 市長は、前項に規定する場合において、必要と認める時は、泉佐野市空家等対策協議会の意見を聞いた上で相続財産管理人選任の申立てをすることができる。

(家庭裁判所への申立)

第4条 市長は、家事審判規則第99条第1項又は非訟事件手続法第5条に規定する管轄家庭裁判所に、相続財産管理人選任の申立てをするものとする。

2 前項の申立ては、裁判所の定める様式によりするものとし、申立てに必要なとされる書類等を添付するものとする。

(費用の負担)

第5条 市は、相続財産管理人の選任の申立て等に要する費用を負担する。

(費用の負担の範囲)

第6条 前条の費用の負担の範囲は、次に掲げるものとする。

(1) 相続財産管理人の選任の申立てに係る手数料及び予納郵便切手。

(2) 空家等を除却及び処分するために必要となる権限外行為許可の申立手数料及び予納郵便切手。

(3) 空家等を除却及び処分するために必要となる相続財産管理人の管理費用、報酬及びその他の必要経費。

(予納金の返還)

第7条 予納金の返還がある場合は、市は受取ることができる。

附 則

この要綱は、令和元年12月5日から施行する。

6 泉佐野市空家等対策協議会委員名簿

市長及び委員7名 計8名

(50音順)

	氏名	ふりがな	現職
—	千代松 大耕	ちよまつ ひろやす	市長
1	大西 一嘉	おおにし かずよし	神戸大学大学院工学研究科研究員
2	志野 千佳子	しの ちかこ	司法書士
3	杉本 哲雄	すぎもと てつお	建築士
4	田中 貢	たなか みつぐ	町会連合会
5	中林 祐太	なかばやし ゆうた	弁護士
6	長谷川 好伸	はせがわ よしのぶ	一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 泉州支部
7	奥野 豊	おくの ゆたか	公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部 大阪南支部

7 泉佐野市空家等対策計画の策定経緯

平成 29 年度泉佐野市空家等対策計画策定経緯

月日	会議等	内 容
平成 29 年 9 月 22 日	平成 29 年度 第 1 回泉佐野市 空家等対策協議会	空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について 協議会の役割について 空家等対策計画の策定について 本市の空家等の現状について 空家等対策の方針案について 空家等対策計画策定のスケジュールについて
平成 29 年 11 月 7 日	平成 29 年度 第 1 回泉佐野市 空家等対策庁内検討会	第 1 回泉佐野市空家等対策庁内検討会について 泉佐野市空家等対策計画（素案）について 特定空家等の判定基準について 今後のスケジュールについて
平成 29 年 11 月 24 日	平成 29 年度 第 2 回泉佐野市 空家等対策協議会	泉佐野市空家等対策計画（素案）について 特定空家等の判断及び措置を講ずるか否かの判断基準につい て 今後のスケジュールについて
平成 30 年 1 月 12 日 ～2 月 1 日	パブリック・コメント	泉佐野市空家等対策計画（素案）
平成 30 年 2 月 8 日	平成 29 年度 第 2 回泉佐野市 空家等対策庁内検討会	泉佐野市空家等対策計画（案）について 特定空家等の判定基準について 特定空家等対策事業について
平成 30 年 2 月 22 日	平成 29 年度 第 3 回泉佐野市 空家等対策協議会	泉佐野市空家等対策計画（案）について 特定空家等の判断基準について 具体的施策について 平成 30 年度のスケジュールについて

令和4年度泉佐野市空家等対策計画改訂経緯

年月日	会議等	内 容
令和4年 10月5日	令和4年度 第1回泉佐野市 空家等対策庁内検討会	空家実態調査結果について アンケート結果について 特定空家の調査結果について 空家等対策の方針案について 空家等対策計画策定のスケジュールについて
令和4年 10月24日	令和4年度 第1回泉佐野市 空家等対策協議会	空家実態調査結果について アンケート結果について 特定空家の調査結果について 空家等対策の方針案について 空家等対策計画策定のスケジュールについて
令和4年 11月22日	令和4年度 第2回泉佐野市 空家等対策庁内検討会	パブリックコメントに付す泉佐野市空家等対策計画（改訂素案）について
令和4年 12月19日	令和4年度 第2回泉佐野市 空家等対策協議会	パブリックコメントに付す泉佐野市空家等対策計画（改訂素案）について
令和5年 月 日 ～ 月 日	パブリック・コメント	泉佐野市空家等対策計画（改訂素案）
令和5年 月 日	令和4年度 第3回泉佐野市 空家等対策庁内検討会	泉佐野市空家等対策計画（改訂案）について
令和5年 月 日	令和4年度 第3回泉佐野市 空家等対策協議会	泉佐野市空家等対策計画（改訂案）について 令和5年度のスケジュールについて