

1 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。

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。）」を制定しており、本市においても特措法第 6 条第 1 項に基づき、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) 計画期間及び対象

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。

また、本計画では、市内全域を対象とし、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。

2 本市の空家等の現状と課題

(1) 空家等の現状

① 統計等からみる現状

住宅・土地統計調査によると、市内の住宅総数、空家数ともに増加傾向にありましたが、平成 30 年時点での空家率は 13.8% まで減少しています。

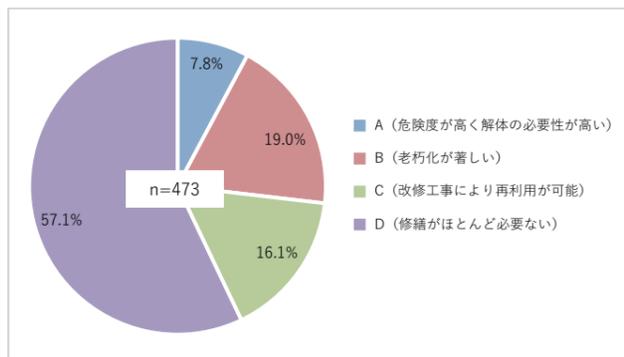


② 空家等実態調査からみる現状

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等であると判断された空家の 55% が除却や利活用により減少しましたが「危険度が高く解体の必要性が高い空家」や「劣化が著しい空家」は 90 件から 127 件へと増加しています。

③ 所有者等アンケート調査からみる現状

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等であると判断された所有者等で居場所がわかった方を対象にアンケートを実施し 250 件の回収を得ました。建物の建築時期は 71.4% が昭和 56 年以前のもので古い空家等が多く、維持管理は、77.6% が行っていると回答しているものの、維持管理の頻度は月に 1 回程度や 2～3 ヶ月に 1 回程度が最も多くなっています。また、維持管理上の問題として「遠方に住んでおり頻りに管理に行くのが大変である」、「高齢のため体力的に管理が大変である」といった回答が多くありました。



(2) 空家等対策の課題

① 管理不全な空家等の増加の抑制

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

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、所有者等の現状と意向を把握するとともに、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に対し、継続的に特措法第 12 条に基づく助言等を行ったにもかかわらず解消されない場合、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り、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

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。

3 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

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、右の 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

4 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。

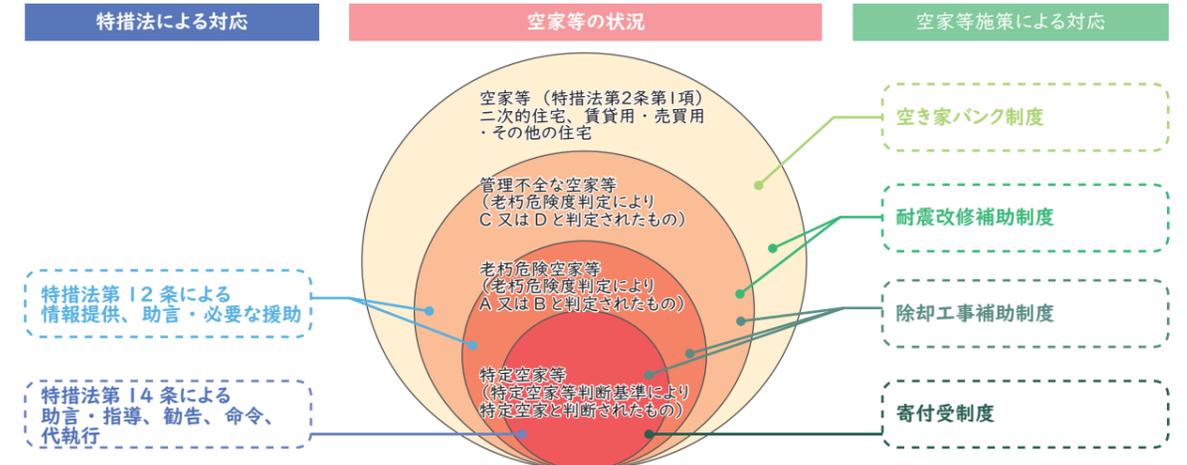
- | | |
|----------------------|--|
| ① 空家等問題に対する意識の向上 | <ol style="list-style-type: none"> 空家等問題や建物の利活用等に関し、広報、ホームページ等を活用した情報提供を行います。 空家等問題や建物の利活用等に関し、パンフレット等を関連団体と協力し作成し配布します。 関連団体や専門家等と連携し、空家等セミナーや個別相談会を実施します。 相続登記の促進など、適切な権利関係の整理の重要性を広く周知・啓発していきます。 |
| ② 中古住宅・賃貸住宅等の流通促進 | <ol style="list-style-type: none"> 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。 「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。 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。 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 | <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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 | <ol style="list-style-type: none"> 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に連絡していただけるよう周知徹底に努めます。 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に連絡していただけるよう周知徹底に努めます。 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。 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) 『特定空家等がもたらす地域への悪影響の解消』に向けた施策

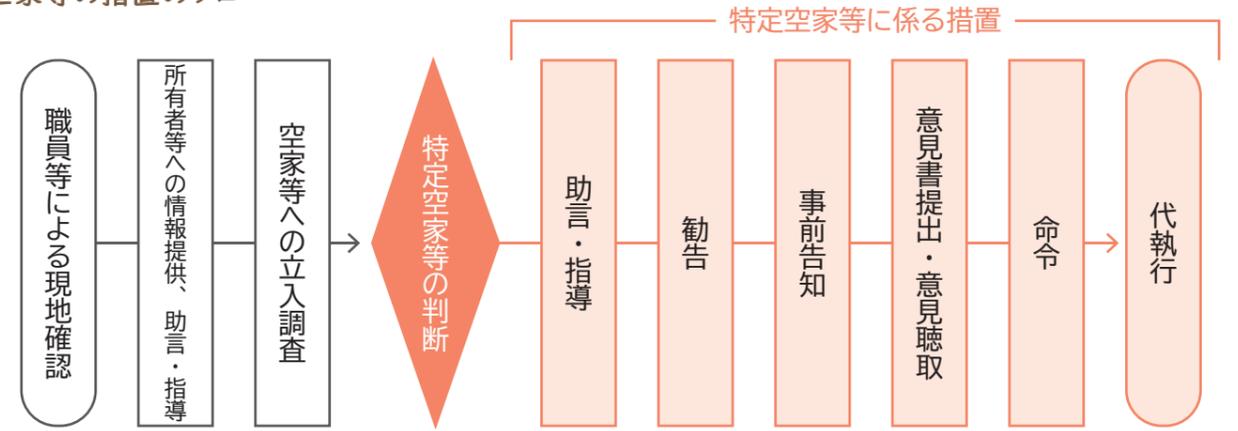
空家等の管理不全な状態が進行し特定空家等となった場合は、空家等所有者等により、地域に衛生・景観・環境等においてもたらしている様々な悪影響を解消することを目指します。

- | | |
|----------------------|---|
| ① 特定空家等の判断 | <ol style="list-style-type: none"> 「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。 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 | <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 |
| ③ 管理不全な空家等への対応 | <ol style="list-style-type: none"> 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。 |

◆ 空家等の段階と各段階における対応策



◆ 空家等の措置のフロー



(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 | <ol style="list-style-type: none"> 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。 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 | <ol style="list-style-type: none"> 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、防災公園などの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。 |

平成30年3月（令和5年3月一部改訂） 発行：泉佐野市役所 都市計画課

〒598-0048 泉佐野市りんくう往来北1りんくうタウン駅ビル東棟2階
電話：072-447-8124 ファックス：072-447-8125