

田尻町空家等対策計画



2019（平成31）年3月

田 尻 町

目次

第1章 計画の目的と対象

1 計画策定の背景と目的.....	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の対象.....	3
4 計画の期間.....	3

第2章 田尻町の空家等の現状と課題

1 本町の統計からみる状況.....	4
2 空家等の現状（全国・大阪府）.....	6
3 空家等の実態調査からみる現状.....	8
4 空家等の現状に基づく課題.....	29

第3章 空家等対策の基本的な方針と目標

1 基本的な目標.....	30
2 基本的な方針.....	30

第4章 空家等対策の取り組み方針

1 空家等の予防及び適正管理【施策1】.....	31
2 管理不良状態の解消【施策2】.....	32
3 利活用に向けた施策【施策3】.....	33
4 空家等に係る跡地の活用促進【施策4】.....	34
5 情報共有等の連携促進【施策5】.....	35

第5章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

1 特定空家等の判断基準.....	36
2 特定空家等に対する措置の内容.....	37

第6章 空家等に関する対策の実施体制等について

1 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項.....	40
2 空家等対策の実施体制.....	40
3 その他空家等に関する対策の実施に向けた取組等.....	41

第1章 計画の目的と対象

1 計画策定の背景と目的

2013（平成25）年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、全国の空家率（全住宅戸数に占める空家の割合）は、13.5%と過去最高の結果となっています。空家が適正に管理されないまま放置されると、防災、防犯、衛生等、地域の生活環境に様々な問題が生じるだけでなく、空家の増加は、まちなみやコミュニティの維持等に悪影響を及ぼし、地域のまちづくりを進めるうえで大きな課題となります。

そのため、国は「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）」を制定し、2015（平成27）年5月26日から完全施行され、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。併せて、「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、空家に関する基本的な方向性を示しました。

特措法では、市町村の責務として、「市町村は、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対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるように努めるものとする。」としており、市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとしています。

また、大阪府では、「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」を策定しており、戦略的かつ集中的に進める空家等対策が示されています。

以上のことから、国の指針や大阪府の計画等に準拠し、空家等の問題の解消に向けた施策について総合的かつ計画的に実施し、良好な生活環境の保全と地域の活性化を図るため、「田尻町空家等対策計画」を策定するものです。

本計画は、空家等対策について本町の方針を示し、地域住民、各種団体関係者などにご理解をいただき、協力して取り組むことにより、効率的、効果的に計画を推進していくことを目的としています。

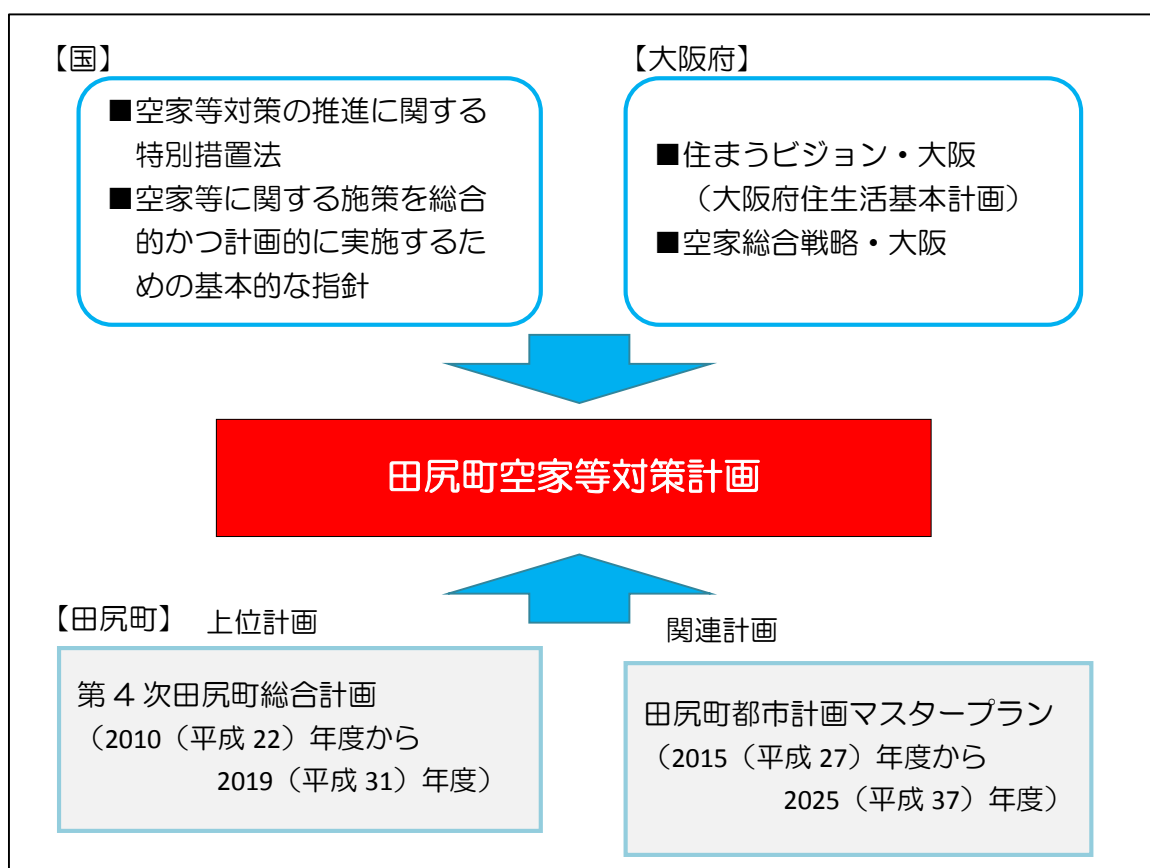
2 計画の位置づけ

2-1 本計画と他計画との関連

本計画は、特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して策定する計画です。

また、本計画は、本町の最上位計画である「第4次田尻町総合計画」や「田尻町都市計画マスタープラン」に掲げるまちづくりの施策のひとつとして重点的に取り組むものとし、各種分野における空家等の計画や大阪府の関連する計画との連携・整合を図ります。

図表 1.1 田尻町空家等対策計画の位置付け



3 計画の対象

3-1 対象とする空家等の種類

本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」（特措法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。ただし、空家等の活用や適切な維持管理などの対策については、空家等となってしまふことを予防する対策でもあることから、特措法で規定する「空家等」に該当しない住宅や空家等となる見込みのある住宅なども対象に加えることとします。なお、対策には空家等の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。

図表 1.2 対象とする空家等の種類

空家等 (特措法第2条第1項)	建築物 ^{※1} 又はこれに附属する工作物 ^{※2} であって居住その他の使用がなされていない ^{※3} ことが常態 ^{※4} であるもの及びその敷地（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。
<p>※1 「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに付属する門又は塀等をいう。</p> <p>※2 「これに付属する工作物」とは、ネオン看板など門又は塀以外の建築物に付属する工作物が該当する。</p> <p>※3 「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいう。</p> <p>※4 建築物が長期にわたって使用されていない状態をいいます。（例えばおおむね年間を通して建築物等の使用実績がない状態）</p> <p>注) 長屋や共同住宅については、当該住宅のすべての住戸が空部屋になった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれることとなります。</p>	

3-2 計画の対象地区

空家等の分布が町内全域に渡ることから、対象とする地区は田尻町内全域とします。

田尻町内全域

4 計画の期間

本計画の期間は、2019（平成31）年度から2023（平成35）年度までの5年間とします。ただし、本町における空家等の状況や社会情勢等の変化など、総合的に対応していく必要があるため、必要性が生じた場合には、適宜見直しを行うこととします。

2019（平成31）年度から2023（平成35）年度までの5年間

第2章 田尻町の空家等の現状と課題

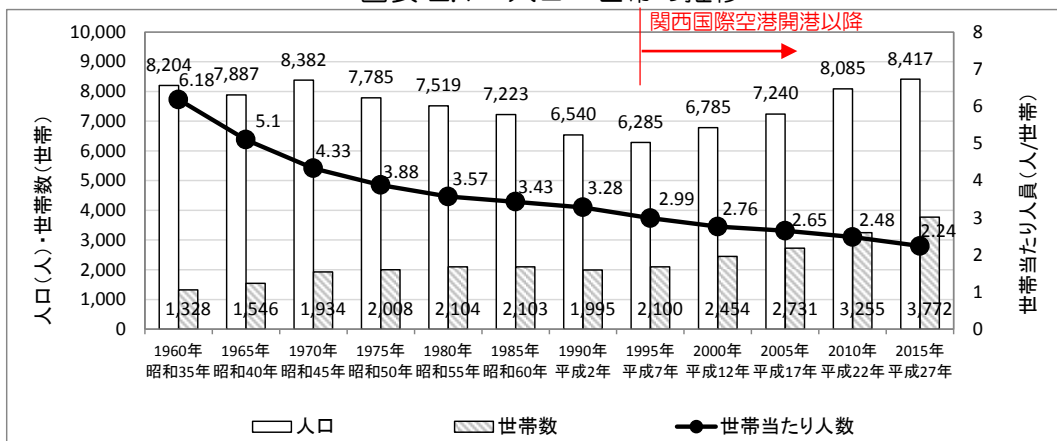
1 本町の統計からみる状況

1-1 人口・世帯数の状況

本町の人口は1970（昭和45）年より1995（平成7）年まで減少していましたが、関西国際空港開港（1994（平成6）年）を契機に、人口と世帯数は増加を続けています。

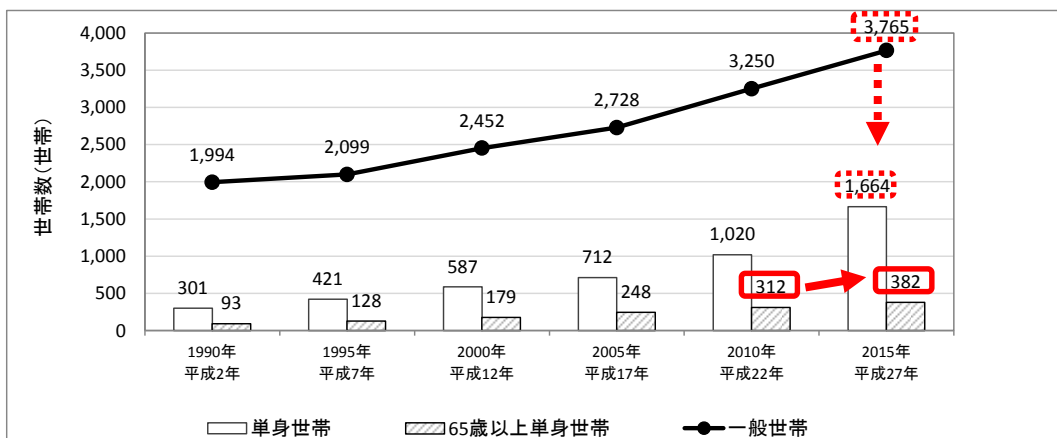
一方、世帯当たりの人員は減少し続け、2013（平成25）年にりんくうポート南地区に大阪府交野市から移転した警察学校寮への入居の影響もあり、一般世帯のうち約44%が単身世帯となっています。また、単身世帯の中でも、65歳以上の高齢単身世帯も増加傾向にあります。

図表 2.1 人口・世帯の推移



出典：総務省統計局「各年国勢調査結果」

図表 2.2 世帯数の構成

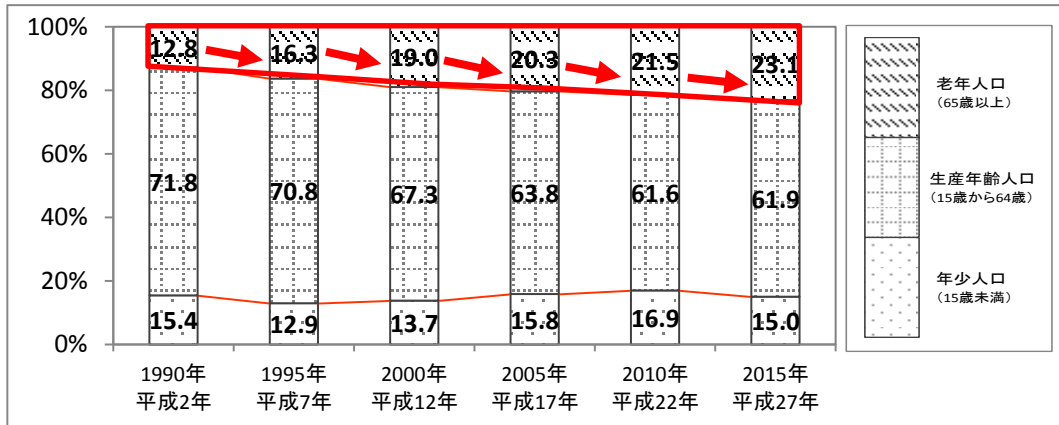


出典：総務省統計局「各年国勢調査結果」

1-2 年齢区分別人口

年齢階層別にみると、生産年齢人口が減少し、65歳以上の老年人口比率が年々高くなり、2015（平成27）年では23.1%と、約25年で約10%も増加しています。

図表 2.3 年齢3区分比率の推移

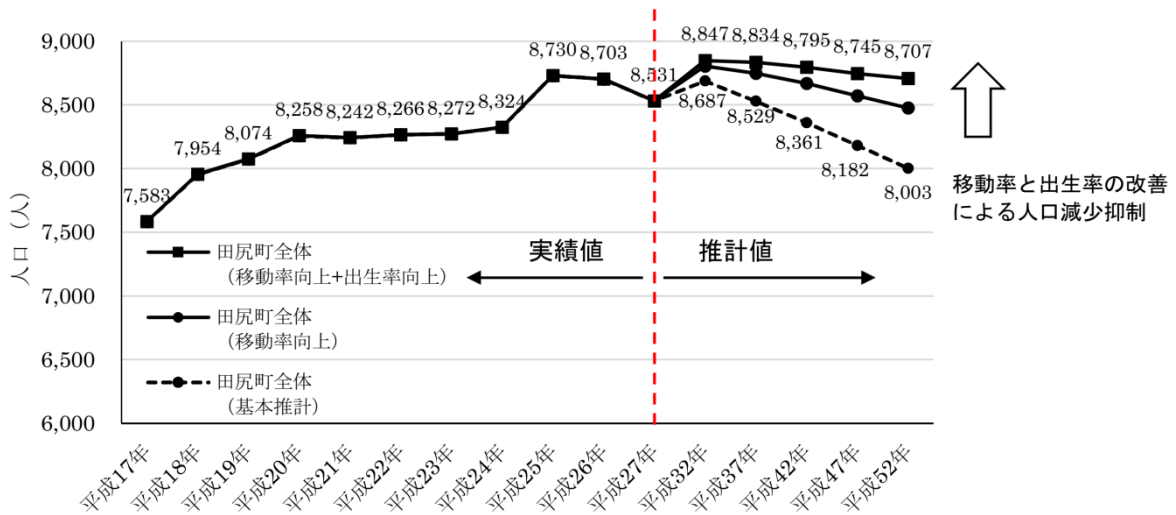


出典：総務省統計局「各年国勢調査結果」

1-3 人口推移及び推計

「田尻町まち・ひと・しごと創生総合戦略；人口ビジョン（2018（平成28）年3月策定）では、町外への流出超過傾向にある、生産年齢人口の減少を改善し、出生率が上昇（2014（平成26）年の出生率1.4を2020（平成32）年以降に1.6に改善）することを目標とした人口を推計しています。

図表 2.4 人口実績と将来人口推計



※平成25年=533人、平成26年=523人、平成27年=354人（それぞれ実績値）平成32年以降354人と仮定。

出典：田尻町人口ビジョン（2016（平成28）年3月）

（実績値→住民基本台帳（各年10月1日時点）、推計値→2015（平成27）年の人口を基準とした人口推計）

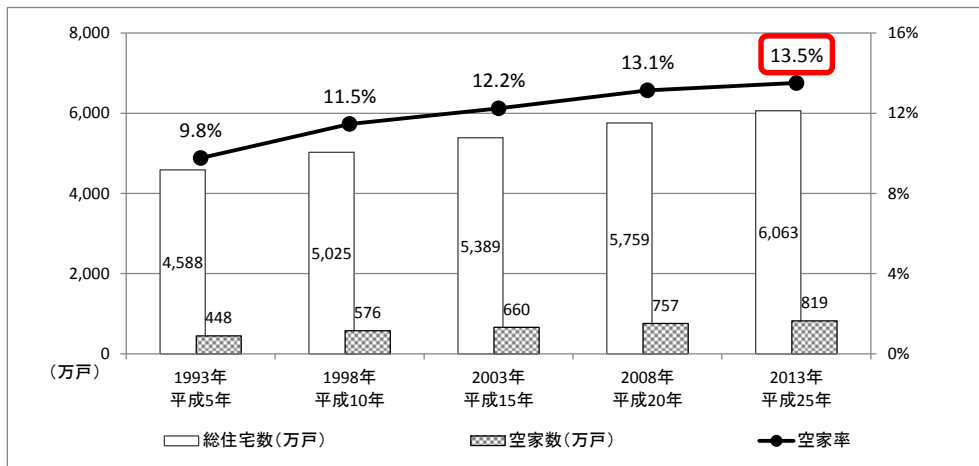
2 空家等の現状（全国・大阪府）

2-1 空家数、空家率

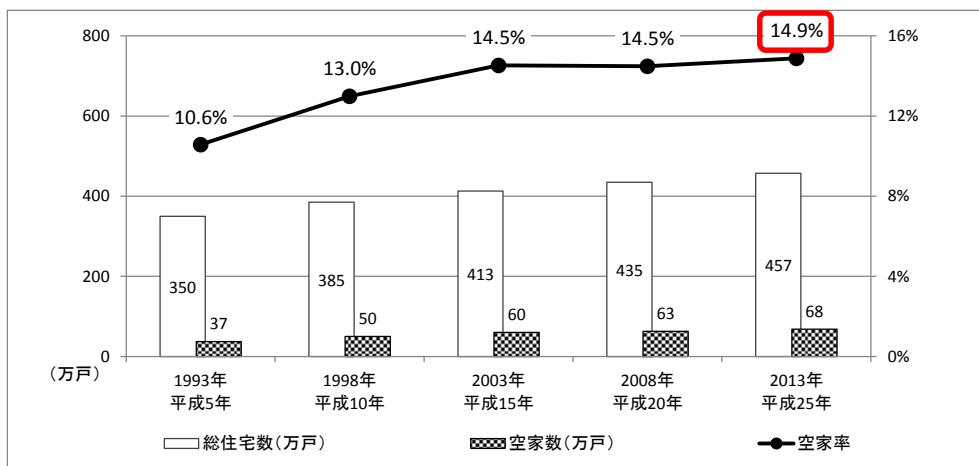
2013（平成25）年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、2013（平成25）年10月1日現在における我が国の総住宅数は約6,063万戸で、そのうち空家数は約820万戸（空家率13.5%）となり、5年前と比較して約62万戸（空家率0.4%）増加しています。

大阪府の総住宅数は約457万戸で、そのうち空家数は約68万戸（空家率14.9%）となり、5年前と比較して約5万戸（空家率0.4%）増加しています。また、大阪府の空家率は全国と比較すると1.4%高くなっています。

図表 2.5 住宅数と空家数の内訳（全国）



図表 2.6 住宅数と空家数の内訳（大阪府）



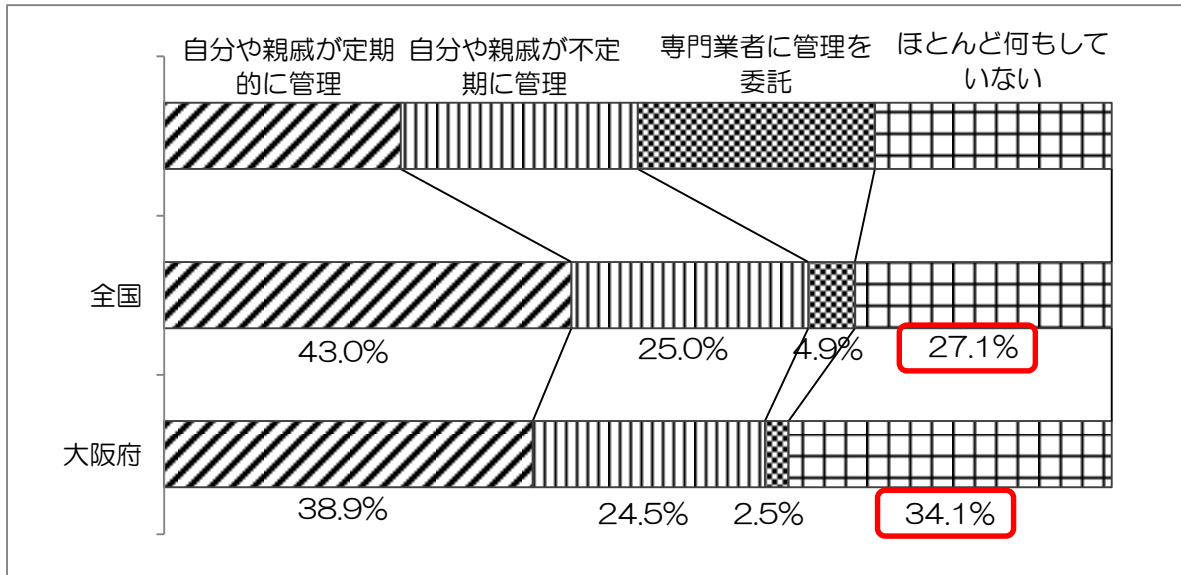
出典：総務省統計局「2013（平成25）年住宅・土地統計調査*」

* 住宅・土地統計調査：総務省統計局が5年ごとに調査しており、調査員が抽出により調査対象となった地区及び世帯を巡回のうえ調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を出しています。空家等の場合は、調査員が外観等から判断することにより、調査項目の一部について調査しています。なお、人口15,000人以下の市町村の調査結果は表出されないことから、本町の統計データは公表されていません。

2-2 空家等の適正管理の状況

空家等を所有する世帯のうち、管理を「ほとんど何もしていない」と回答した世帯が約3分の1を占め、大阪府は全国と比較して高くなっています。

図表 2.7 空家等の管理状況（全国・大阪府）



出典：国土交通省住宅局「2013（平成25）住生活総合調査」（その他・不詳除く）

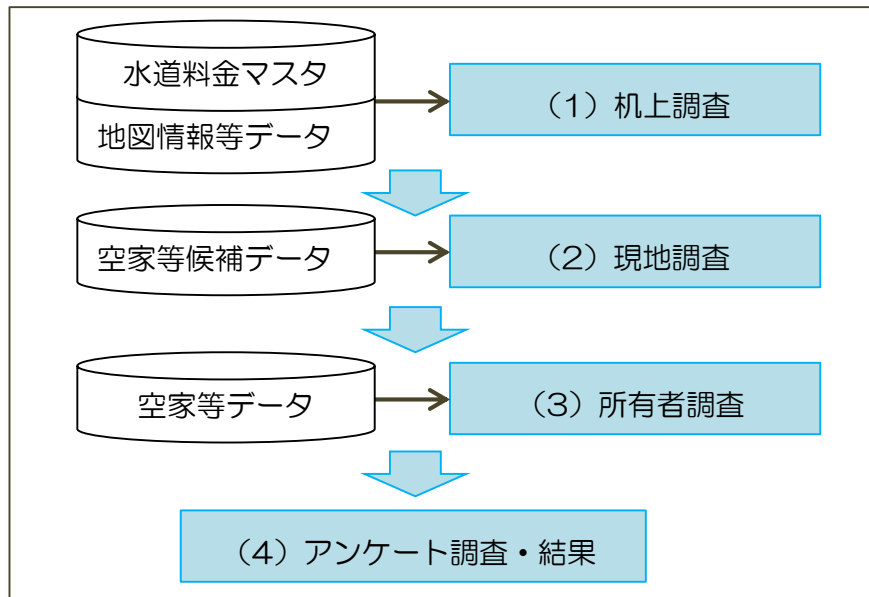
3 空家等の実態調査からみる現状

本町の空家等の状況の実態を把握し、今後の空家等の対策を実施するための基礎資料とし、本町全域の空家等の実態調査を行いました。

3-1 空家等実態調査の流れ

空家等実態調査の実施工程フローを以下に示します。

図表 2.8 空家等実態調査フロー



3-2 空家等実態調査

(1) 机上調査

上下水道課が管理しているデータから、水道閉栓情報の内、メーター使用状況が「閉栓（使用が停止されている）」及び「撤去」となっているメーターが存在する建築物を抽出し、空家等候補データを抽出しました。

空家候補数	193 戸
-------	-------

(2) 現地調査

① 調査概要

机上調査にて抽出した空家等候補データ 193 戸に対し、現地調査票（図表 2.10 参照）に基づき、外観目視で空家であるか否かの調査を実施し、空家等の判定を行いました。調査の結果、74 戸を空家等と判定しました。

次に、この 74 戸の空家等について、管理不良な状態の基礎調査（図表 2.11 参照）として「保安」、「衛生」、「景観」、「生活環境」の調査を実施しました。

図表 2.9 現地調査概要

調査方法	目視による外観調査
調査期間	2018（平成 30）年 8 月 27 日から 2018（平成 30）年 9 月 30 日
調査範囲	町内全域
調査内容	1) 「空家であること」の調査（193 戸）
	<ul style="list-style-type: none"> ① 外観から居住状況の判定 ② 表札の有無及び名称 ③ 郵便受けの状態 ④ 電気メーターの稼働状況 ⑤ ガスメーターの稼働状況 ⑥ 不動産会社等による売買・賃貸の表示 ⑦ 生活サインの状況
	以上を踏まえて、空家判定を実施。（調査票、図表 2.10 参照）
	2) 空家等と判定した建物に対する調査（74 戸）
<p>1.保安（建築物が著しく保安上危険となる原因）に関する調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 建築物の傾斜の状況 ② 基礎の破損及び腐食状況 ③ 屋根の不陸又は破損状況 ④ 外壁の剥離又は破損状況 ⑤ 看板、給油設備、室外機、屋上水槽等の剥離、破損、傾斜状況 ⑥ 門又は塀のひび割れ、傾斜状況 ⑦ 擁壁の破損状況 ⑧ 周囲への影響（屋根の落下、外壁の剥離、その他の危険性）について <p>2.衛生（ゴミ等の放置、不法投棄等衛生上有害となる原因）に関する調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 臭気の発生状況 ② ねずみ、はえ、蚊等の発生状況 <p>3.景観（周辺の環境と著しく不調和となっている原因）に関する調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 汚物、落書き等による外見上の傷みや汚れの状況 ② 破損した窓ガラスの放置状況 ③ 敷地内のゴミの散乱状況 <p>4.生活環境（立木、動物、不適切な管理等による生活環境悪化の原因）に関する調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 樹木の手入れ状況 ② 雑草の手入れ状況 ③ 動物等の住みつき状況 ④ 門扉、窓ガラスの破損等による不特定者の侵入の可能性 <p>以上を踏まえて、管理不良な状態の基礎調査を実施。（調査票、図表 2.11 参照）</p>	

図表 2.10 現地調査票「空家であることの調査」

現地調査票					
1 基本情報					
①	整理番号	No.	調査年月日	/ / 調査員	
②	所在地				
③	所有者	氏名	住所		
		氏名	住所		
④	規模等	用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅 <input type="checkbox"/> 長屋（ <input type="checkbox"/> 共同住宅） <input type="checkbox"/> 文化住宅 <input type="checkbox"/> テナント <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 車庫・倉庫 <input type="checkbox"/> 更地・解体中 <input type="checkbox"/> 調査不可 <input type="checkbox"/> その他（ ）		
		総部屋数			
		空き部屋数			
		建築年	年		
		構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造 <input type="checkbox"/> その他（ ）		
	階層	<input type="checkbox"/> 1階建 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建 <input type="checkbox"/> その他（ ）			
2 空き家判定調査項目					
判定指標	外観	<input type="checkbox"/> 住民の気配がない <input type="checkbox"/> 住民の気配がある <input type="checkbox"/> 判断できない			
	表札	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有（氏名： ） <input type="checkbox"/> 確認できない（有るが文字不明等）			
	郵便受け	<input type="checkbox"/> 溜まっている <input type="checkbox"/> 溜まっていない <input type="checkbox"/> ふさがれている <input type="checkbox"/> 郵便受けがない <input type="checkbox"/> 確認できない			
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 作動 <input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 確認できない			
	ガスメーター	<input type="checkbox"/> 作動 <input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 確認できない			
	売買・賃貸の表示	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有（業者名： 連絡先： ）			
	生活サイン	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 洗濯物 <input type="checkbox"/> 音 <input type="checkbox"/> 植木の手入れ <input type="checkbox"/> 室内照明 <input type="checkbox"/> 人の出入り <input type="checkbox"/> 換気扇			
	その他（一部居住の共同住宅・テナントビル等）	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 外壁の破損あり <input type="checkbox"/> 窓ガラスの破損あり <input type="checkbox"/> 屋根の破損あり <input type="checkbox"/> 柱・土台の破損あり			
判定結果		<input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 居住中（使用中） <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> その他（車庫・倉庫）			


図表 2.11 現地調査票「管理不良な状態の基礎調査」

3 管理不全な状態の基礎調査項目				
	A	B	C	判定
各項目の判断基準(①～④) A:すべてがA判定である場合。 B:判定がAとBのみであり、B以上が1以下である場合。 C: C判定がある場合、または、Bが2以上ある場合。				
①保安				
建築物が著しく保安上危険となる原因				
建築物の傾斜	<input type="checkbox"/> 問題なし		<input type="checkbox"/> 傾斜あり	
基礎	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 軽度の破損・腐食あり	<input type="checkbox"/> 著しい破損・腐食あり	
屋根	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部不陸又は破損あり	<input type="checkbox"/> 著しい不陸又は破損又は一部欠損あり(穴あき)	
外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部剥離又は破損あり	<input type="checkbox"/> 著しい剥離又は破損又は一部欠損あり(穴あき)	
看板、給油設備、室外機、屋上水槽等	<input type="checkbox"/> 問題なし(ない場合も含む)	<input type="checkbox"/> 一部剥離・破損・傾斜あり	<input type="checkbox"/> 著しい剥離・破損・傾斜あり	
屋外階段、バルコニー	<input type="checkbox"/> 問題なし(ない場合も含む)	<input type="checkbox"/> 一部剥離・破損・傾斜あり	<input type="checkbox"/> 著しい破損・腐食・傾斜あり	
門又は塀	<input type="checkbox"/> 問題なし(ない場合も含む)	<input type="checkbox"/> 一部破損・ひび割れ・傾斜あり	<input type="checkbox"/> 著しい破損・ひび割れ・傾斜あり	
擁壁	<input type="checkbox"/> 問題なし(ない場合も含む)	<input type="checkbox"/> 一部破損あり	<input type="checkbox"/> 著しい破損あり	
周囲への影響	<input type="checkbox"/> 影響ないと思われる <input type="checkbox"/> 屋根の落下の危険性あり <input type="checkbox"/> 外壁の剥離の危険性あり <input type="checkbox"/> その他(具体的に) ()			
				①判定
②衛生				
ゴミ等の放置、不法投棄、その他により衛生上有害となる原因				
臭気の発生	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 原因となるものが放置	<input type="checkbox"/> あり	
ねずみ、はえ、蚊等の発生	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 原因となるものが放置	<input type="checkbox"/> あり	
				②判定
③景観				
周辺の環境と著しく不調和となっている原因				
汚物、落書き等による外見上の傷みや汚れ	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 一部においてみられる	<input type="checkbox"/> 全体的にみられる	
破損した窓ガラスの放置	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 敷地内に放置している	<input type="checkbox"/> 敷地外に放置されている	
敷地内のゴミの散乱	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 敷地内に堆積している	<input type="checkbox"/> 敷地外にあふれている	
				③判定
④生活環境				
立木による生活環境悪化の原因				
樹木	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 手入れなし	<input type="checkbox"/> 手入れなし敷地外に突出	
雑草	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 手入れなし	<input type="checkbox"/> 手入れなし敷地外に突出	
動物等による生活環境悪化の原因				
動物等の住みつき	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> ふん尿による臭気の発生	<input type="checkbox"/> 住みついている	
不適切な管理等による生活環境悪化の原因				
門扉、窓ガラスの破損等による不特定者の侵入の可能性	<input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 一部破損又は開放	<input type="checkbox"/> 大きく破損し開放	
				④判定

② 危険度判定基準

大阪府が作成した「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」に示されている、特定空家等の判断の参考となる基準や考え方を参考に、「保安」「衛生」「景観」「生活環境」に関する項目の程度に応じた点数を設定し、その合計に対して図表 2.12 に示す危険度判定基準のとおり4つの基準を設け、危険度の判定を行いました。

図表 2.12 危険度判定基準

判定	点数範囲	内容	周囲への影響
A判定	$0 \leq T < 20$	危険性はない	 影響「小」
B判定	$20 \leq T < 50$	当面の危険性はない	
C判定	$50 \leq T < 100$	ただちに倒壊する恐れはないが、損傷が見られる	
D判定	$100 \leq T$	倒壊や資材の飛散等の危険が切迫し、緊急度が高い	

※各項目の危険度判定表は、図表 2.13 から図表 2.16 参照

図表 2.13 「保安」に関する危険度判定表

調査項目	最高点	指標	点数
保安	建築物の傾斜	問題なし	0
		傾斜している	50
	基礎	問題なし	0
		軽度の破損や腐食が見られる	25
		著しいの破損や腐食が見られる	50
	屋根	問題なし	0
		一部の不陸又は破損が見られる	25
		著しい不陸又は破損や欠損（穴あき）が見られる	50
	外壁	問題なし	0
		一部の剥離又は破損が見られる	25
		著しい剥離又は破損や欠損（穴あき）が見られる	50
	看板、給油設備等	問題なし（ない場合も含む）	0
		一部の剥離、破損、傾斜が見られる	5
		著しい剥離、破損、傾斜が見られる	10
	屋外階段、バルコニー	問題なし（ない場合も含む）	0
		一部の剥離、破損、傾斜が見られる	5
		著しい剥離、破損、傾斜が見られる	10
	門、塀	問題なし（ない場合も含む）	0
一部の破損、ひび割れ、傾斜が見られる		5	
著しい破損、ひび割れ、傾斜が見られる		10	
擁壁	問題なし（ない場合も含む）	0	
	一部の破損が見られる	5	
	著しい破損が見られる	10	

図表 2.14 「衛生」に関する危険度判定表

調査項目		最高点	指標	点数
衛生	臭気の発生	5	なし	0
			原因となるものあり	2
			あり	5
	ねずみ、はえ等の発生	5	なし	0
			原因となるものあり	2
			あり	5

図表 2.15 「景観」に関する危険度判定表

調査項目		最高点	指標	点数
景観	汚物、落書き等	5	なし	0
			一部あり	2
			全体的にあり	5
	破損した窓ガラス	5	なし	0
			敷地内にあり	2
			敷地外にあり	5
	敷地内のゴミ	5	なし	0
			敷地内に堆積	2
			敷地外にあり	5

図表 2.16 「生活環境」に関する危険度判定表

調査項目		最高点	指標	点数
生活環境	樹木	5	問題なし	0
			手入れなし	2
			敷地外に突出	5
	雑草	5	問題なし	0
			手入れなし	2
			敷地外に突出	5
	動物等の住みつき	5	なし	0
			ふん尿による臭気	2
			住みついている	5
	不特定者の侵入	5	なし	0
			一部破損	2
			大きく破損	5

③ 空家等調査結果

空家候補 193 戸に対して、空家であることの調査を実施した結果、図表 2.17 に示すとおり、空家等（空家、その他（車庫・倉庫））は 74 戸となりました。

その 74 戸に対して、「保安」「衛生」「景観」「生活環境」についての基礎調査を実施しました。

図表 2.17 空家であることの調査結果

現地調査数	193 戸	空家等
空家	74 戸	○
小計	74 戸	
居住中(使用中)	104 戸	
不明・更地・解体中	15 戸	
小計	119 戸	

図表 2.18 空家等と判断した建物の用途

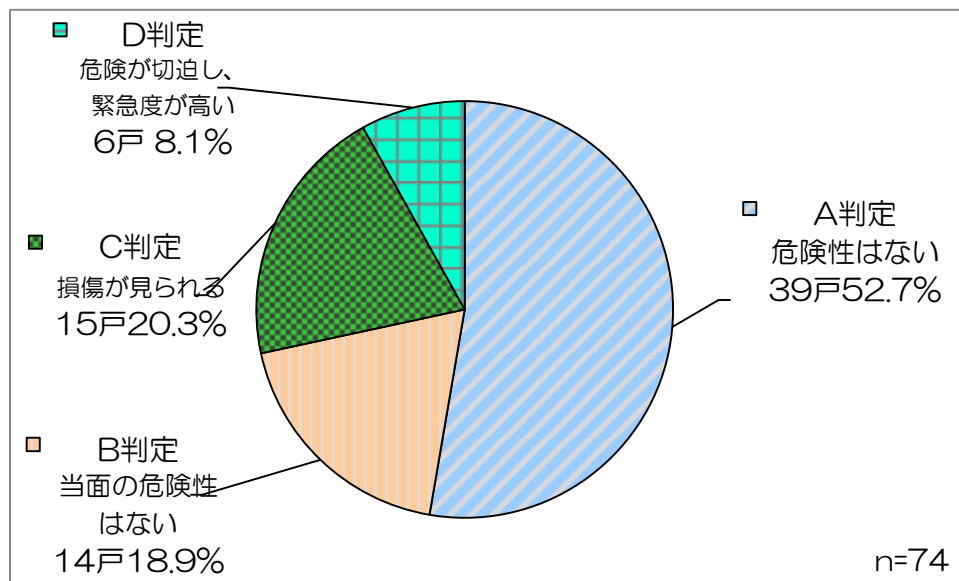
空家等数	74 戸	基礎調査対象
住宅	59 戸	○
併用住宅	6 戸	○
車庫・倉庫	5 戸	○
その他（店舗など）	4 戸	○

④ 危険度判定結果

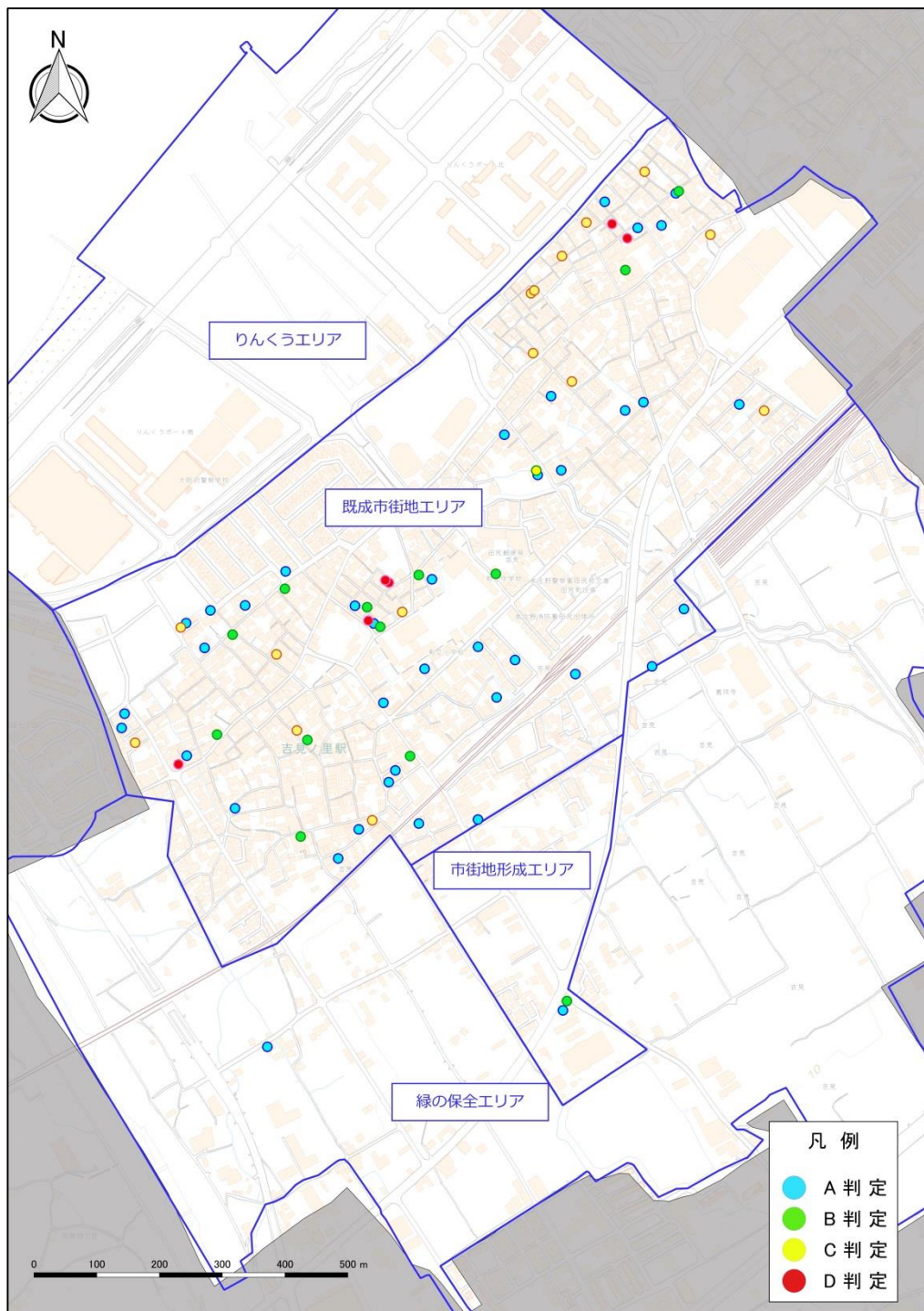
図表 2.19 に示す危険度判定結果のとおり、空家等の 52.7% (39 戸) は、ほぼ修繕が必要のない建物です。一方で、老朽化が著しく、緊急度が高い状況のものが 8.1% (6 戸) となっています。既成市街地エリアに空家等が多く、住宅密集地に空家等が多くなっています。また、空家等の分布状況は、図表 2.20 に示すとおりとなります。

図表 2.19 危険度判定結果

判定	点数範囲	内容	戸数	割合
A 判定	$0 \leq T < 20$	危険性はない	39 戸	52.7%
B 判定	$20 \leq T < 50$	当面の危険性はない	14 戸	18.9%
C 判定	$50 \leq T < 100$	ただちに倒壊する恐れはないが、損傷が見られる	15 戸	20.3%
D 判定	$100 \leq T$	倒壊や資材の飛散等の危険が切迫し、緊急度が高い	6 戸	8.1%
合計			74 戸	100%



図表 2.20 危険度判定結果の分布状況



- 1：りんくうエリア：関西国際空港用地とほぼ並行して造成された埋立地であるりんくうタウンの一角にあり、歴史が最も新しい町域です。
- 2：既成市街地エリア：西端はりんくうタウンに接する旧海岸線、東はおおむね南海本線の区域で、公共施設が集中し、また住宅の多くが密集しています。
- 3：市街地形成エリア：南海本線の吉見ノ里駅の東に広がり、駅に至近の市街地として市街化が進行している区域で、良好な住環境の形成を進めています。
- 4：緑の保全エリア：南海本線の東側を中心にして、町域の東端にまで広がる区域で、農地の間に田尻川や複数の用水路があり、うるおいのある環境です。

(3) アンケート調査

① 調査概要・結果

空家等の所有者が現状の維持・管理で困っていることや、現在の利用状況、今後についての考え、利活用の意向等についてアンケート調査を実施しました。

調査対象は、空家等実態調査によって空家等と判断された74戸で、税務課所有の台帳と照合し、所有者の居住住所が判明した57戸に郵送により送付し、32件の回答を得ることができました。

図表 2.21 アンケート調査概要・結果

調査方法	郵送アンケート調査		
調査期間	2018（平成30）年11月13日から2018（平成30）年11月27日		
調査対象	現地調査によって空家等と判断された建築物で、所有者調査の結果、所有者の居住住所が判明した方		
配布数	57件 ※宛先不明の未配達4件を含む		
回収数	32件（回収率 60.4% ※未配達4件を除く）		
調査内容 （項目）	建物の所有 関係と建物 について	問1	建物との関係性について
		問2	建物の登記名義人について
		問3	土地の所有者について
		問4	建物の所有者の年齢について
		問5	建物の建築時期について
		問6	建物の居住又は利用状況について
		問7	建物の利用頻度について（Q6：1.2回答者のみ）
		問8	建物が空家となった理由について
		問9	建物の居住又は利用状況が現在の状態になった期間について
	建物の所有 者などに ついて	問10	所有者の建物管理の意識について
		問11	建物管理を実施している人について
		問12	建物管理をする上での困り事について
		問13	建物管理の業者への委託意向について
	建物の管理 について	問14-1	今後の利用意向について
		問14-2	売却、賃貸する上での課題について（問14-1：1.2回答者のみ）
		問14-3	利用または空家にしておきたい理由について（問14-1：3.4.5回答者のみ）
		問14-4	解体する上での課題について（問14-1：6回答者のみ）
	その他 について	問15-1	空家バンク制度の認知度について
		問15-2	空家バンク制度導入した場合の登録意向について
問16		特措法の認知度について	
問17		譲渡所得特別控除の認知度について	
問18		今後のセミナー・相談会の参加意向について	
	問19	自由意見	

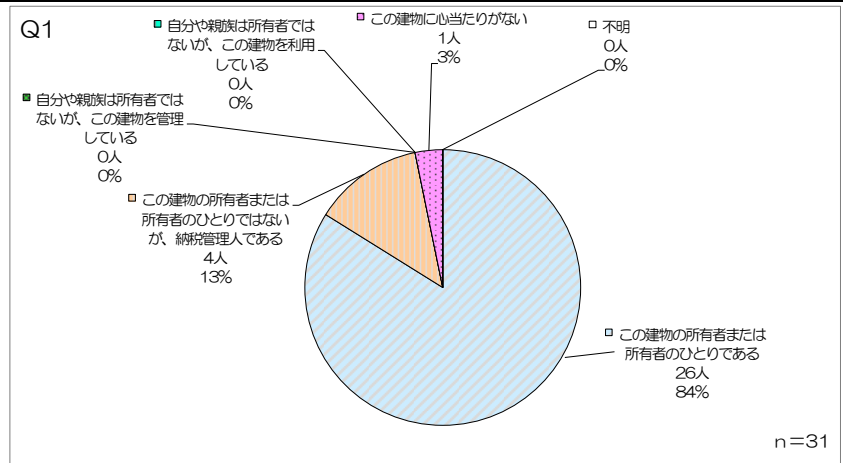
② 全体集計結果

返送のあった32件のうち、全問未回答が1件あったため、集計のサンプル数31件の集計結果を以下に示します。

◆ 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の所有者について（単一回答）

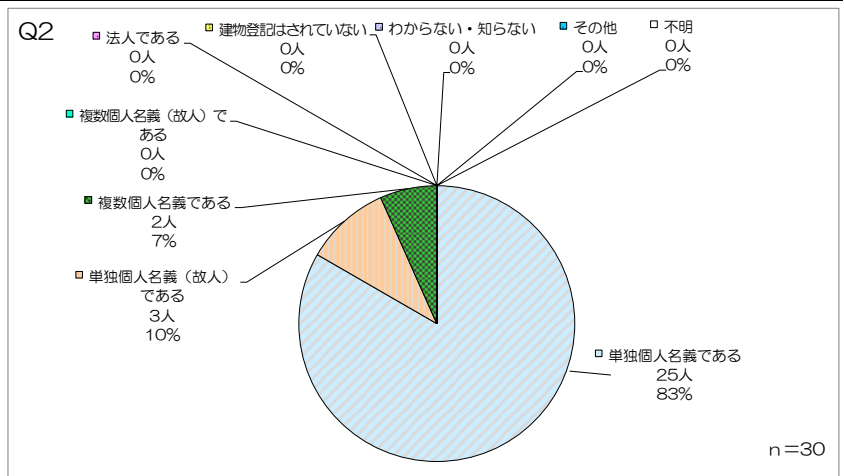
「自分」が所有者または所有者のひとりという人の割合が最も多く84%となっています。



※この建物に心当たりがないと回答した人は、この質問以降は回答をしていません。

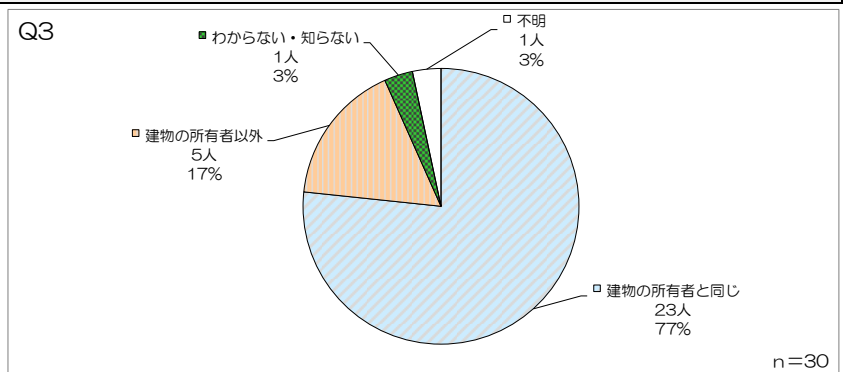
問2 今回の調査対象の建物の登記名義人について（単一回答）

「自分」が建物の単独個人名義人であるという人の割合が最も多く83%となっています。



問3 今回の調査対象の建物がある土地の所有者について（単一回答）

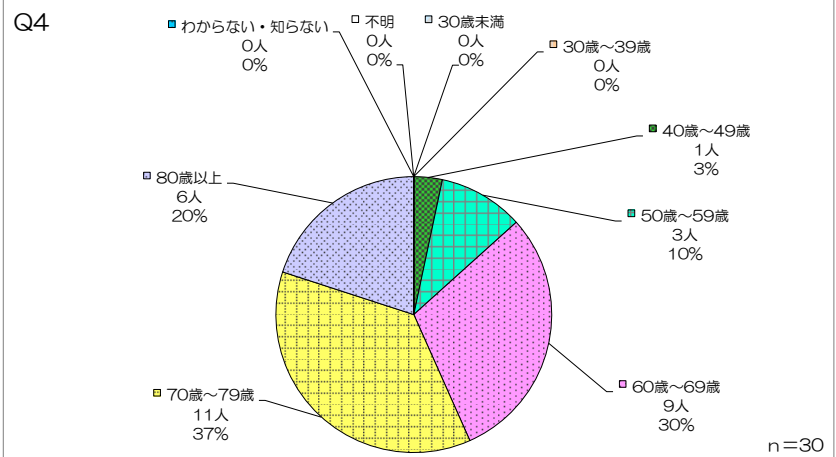
「建物の所有者と同じ」という人の割合が最も多く77%となっています。



※不明は未回答者

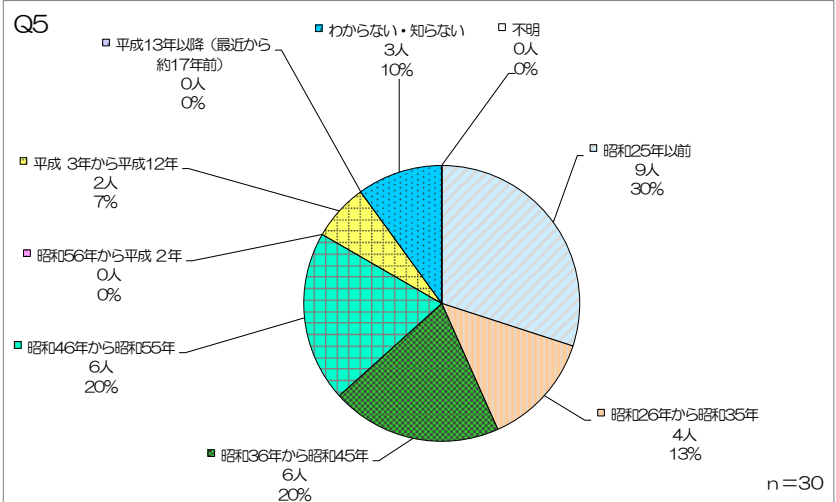
問4 建物の所有者の年齢について（単一回答）

所有者の高齢者割合が高く、60歳代が30%、70歳代が37%、80歳代が20%と60歳以上の割合が87%となっています。



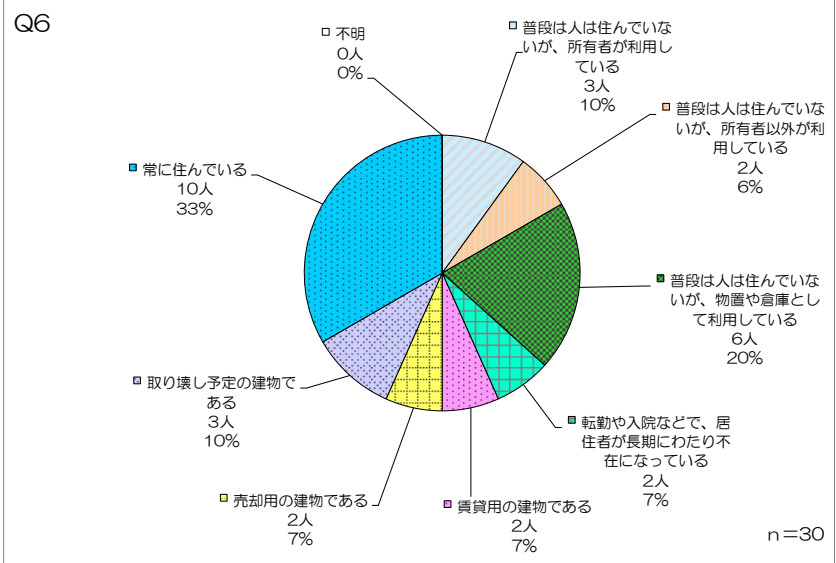
問5 建物の建築時期について（単一回答）

大規模地震発生時に倒壊してしまう確率が高いと言われる昭和56年以前に建築された空家等の割合が83%占めています。そのうち、昭和35年以前（38年前）に建築された建物の割合が43%となっています。



問6 建物の居住又は利用状況について（単一回答）

物置や倉庫として利用している人の割合が全体の20%となっています。

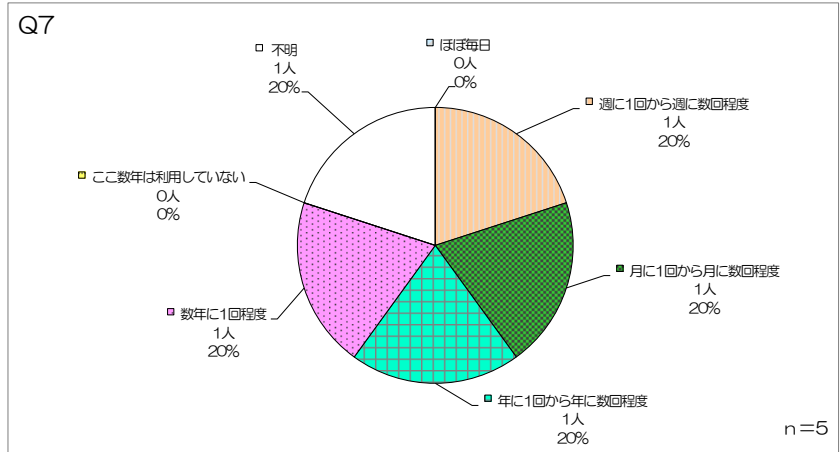


※常に住んでいると回答した人は、この質問以降は回答をしていません。

問7 建物の利用頻度について（Q6：1.2 回答者のみ）（単一回答）

問6で所有者や所有者以外が利用していると回答した人の中で、建物をほぼ毎日利用している人はいませんでした。

※不明は未回答者

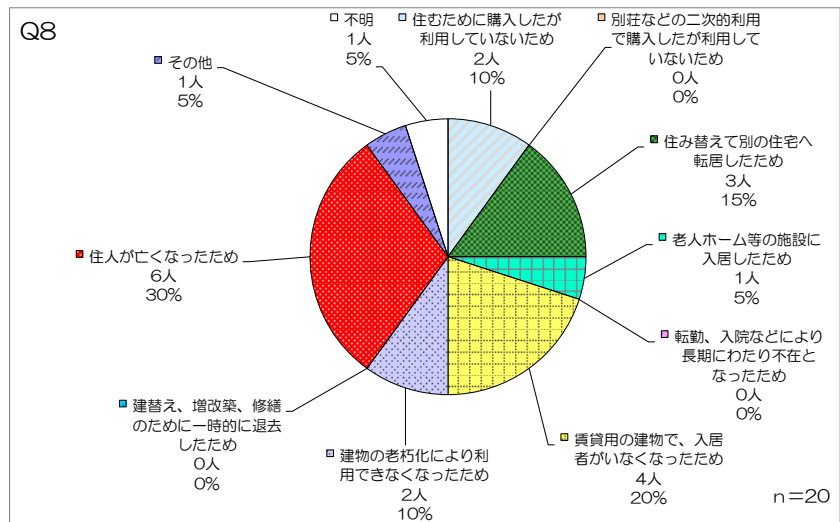


問8 建物が空家となった理由について（単一回答）

住人が亡くなったことが理由で、空家等となった割合が30%となっています。

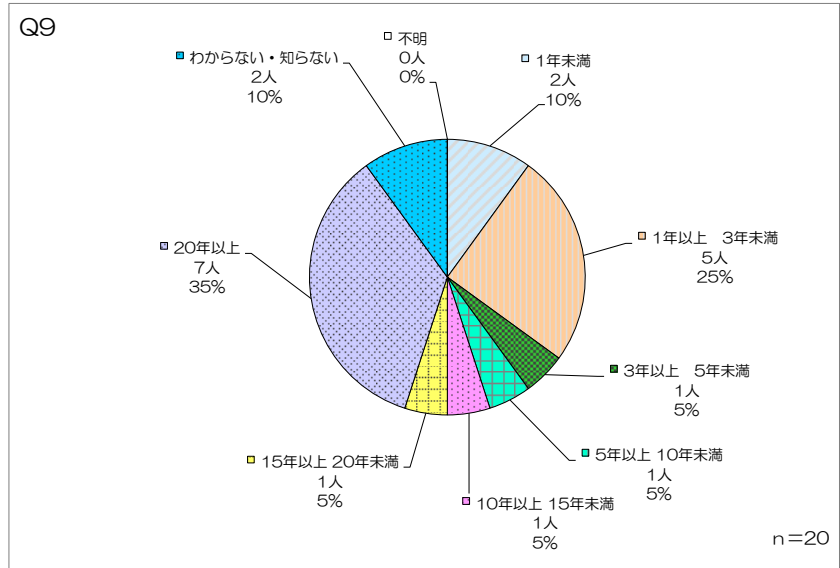
※「その他」の回答
・商店で閉店したため

※不明は未回答者



問9 建物の居住又は利用状況が現在の状態になった期間について（単一回答）

空家等となってから10年以上経過していると割合が45%であり、そのうち20年以上の期間、空家等の状態にしている割合が35%となっています。

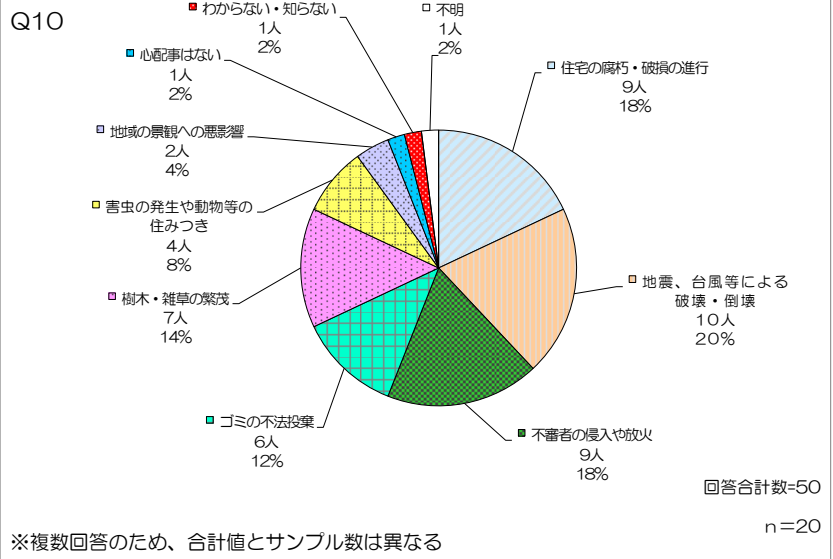


◆ 建物の「管理」について

問 10 所有者の建物管理の意識について（複数回答）

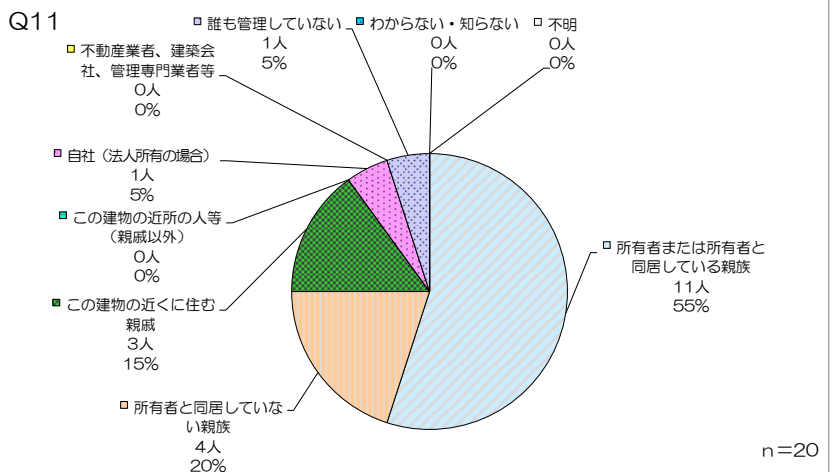
維持管理する上での心配事項として、「地震や台風による破壊・倒壊」を心配している割合が20%となっており、次いで「住宅の腐朽・破損の進行」や、「不審者の侵入や放火」を心配している割合がそれぞれ18%となっています。

※不明は未回答者



問 11 建物管理を実施している人について（単一回答）

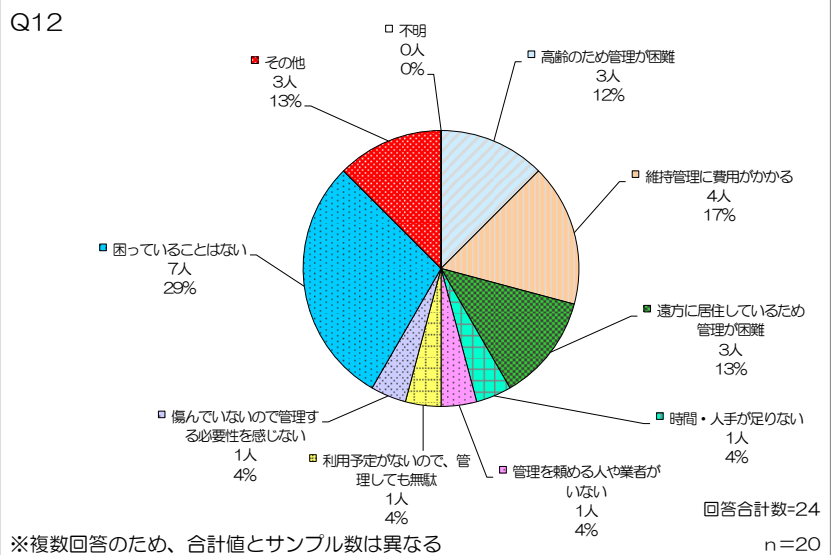
「所有者または所有者と同居している親族」と回答した人の割合55%となっています。



問 12 建物管理をする上での困り事について（複数回答）

空家等を管理する上で困っている事項として、「困っていることはない」という回答の割合が29%となっています。一方で、「遠方に居住しているため管理が困難である」、「高齢のため管理が困難である」と回答した人が合わせて25%となっています。

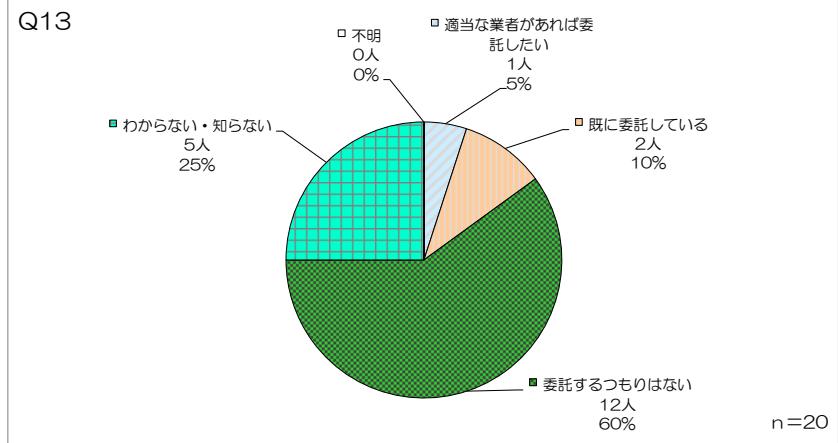
※「その他」の回答



- 建物は利用していませんが、庭を駐車場として利用。
- 一応、不動産業者に売り看板は出してもらっている。時々、草刈りに行くが、前に片付け業者に中、外をきれいに片付けてもらいましたが、行く都度ゴミがあり、片付けています。
- 除草の管理、一応舗装しているが、舗装の継目から草が生えるため。また、空き缶などのポイ捨ての後処理。

問 13 所有者の建物管理の意識について（複数回答）

「委託するつもりはない」と回答した人の割合が60%となっています。



◆ 建物の「今後の利用等」について

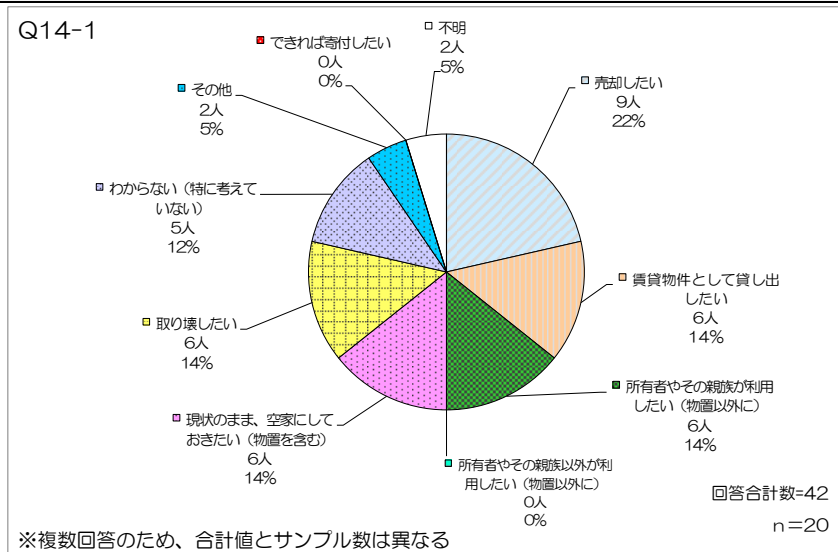
問 14-1 今後の利用意向について（1位から3位合計）

今後の利用意向として、「売却したい」、「賃貸したい」と考えている人の割合が合わせて36%と多く、取り壊したい人の割合が14%となっています。

※「その他」の回答

- 駐車場にしたい
- 取り壊して駐車場にしたい

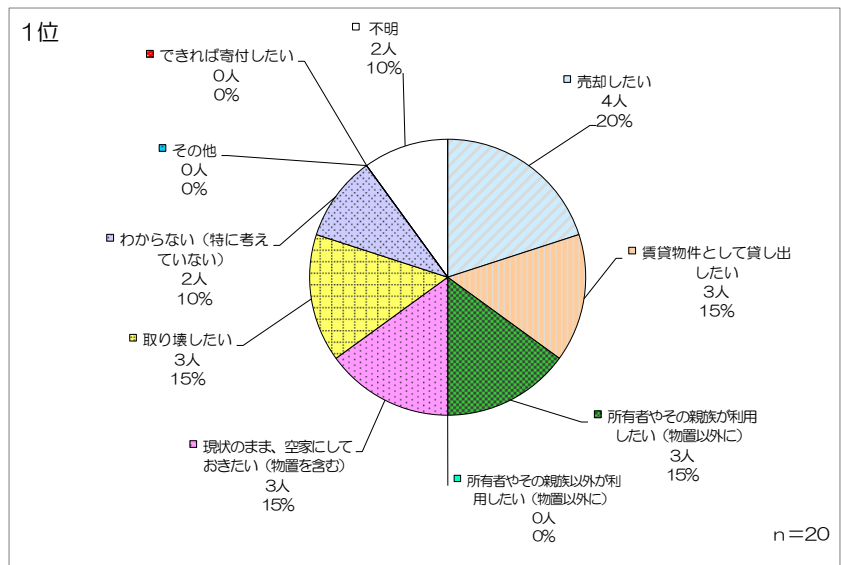
※不明は未回答者



問 14-1 今後の利用意向について（1位）

1位に「売却したい」と回答した人の割合が20%となっています。

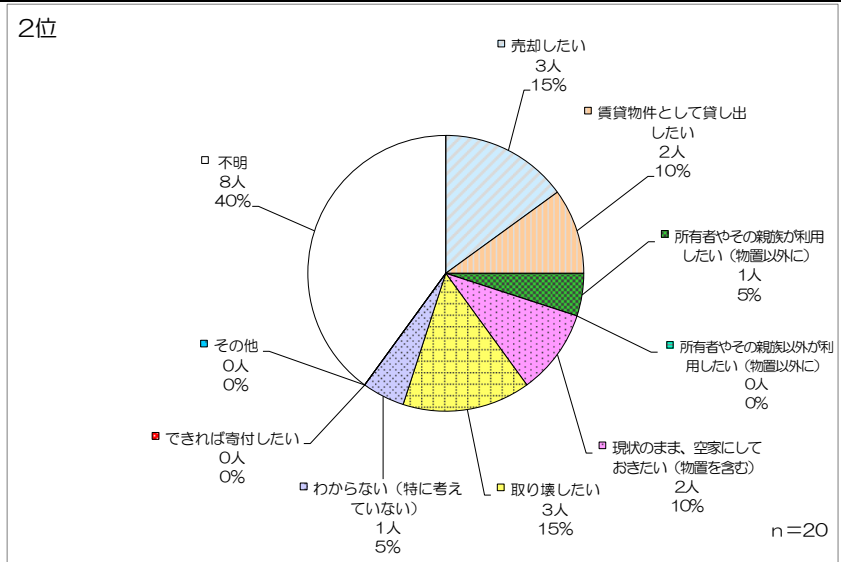
※不明は未回答者



問 14-1 今後の利用意向について（2位）

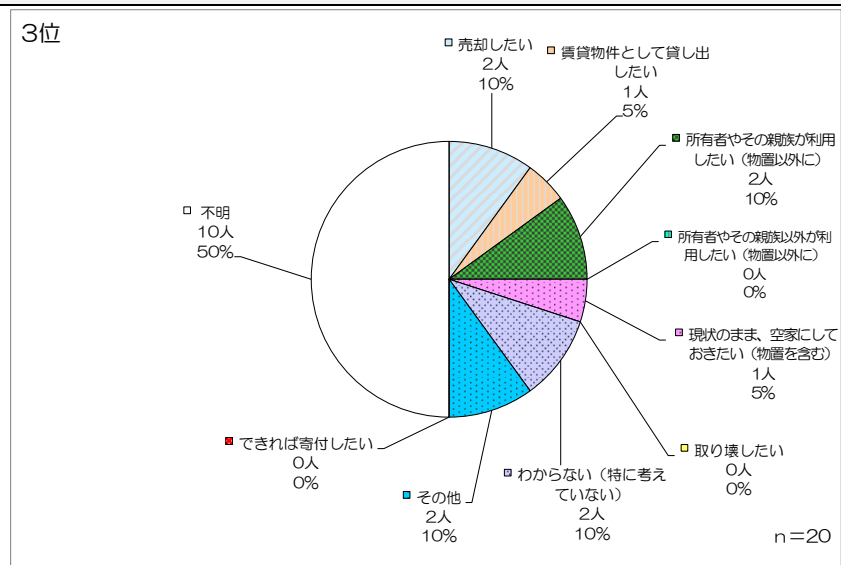
2位に「売却したい」、「取り壊したい」と回答した人の割合がそれぞれ15%となっています。

※不明は未回答者と、1位のみの回答者



問 14-1 今後の利用意向について（3位）

3位に「売却したい」、「利用したい」、「わからない (特に考えていない)」と回答した人の割合がそれぞれ10%となっています。



※不明は未回答者と、2位までの回答者

問 14-2 売却、賃貸する上での課題について (Q14-1: 1,2 回答者のみ) (複数回答)

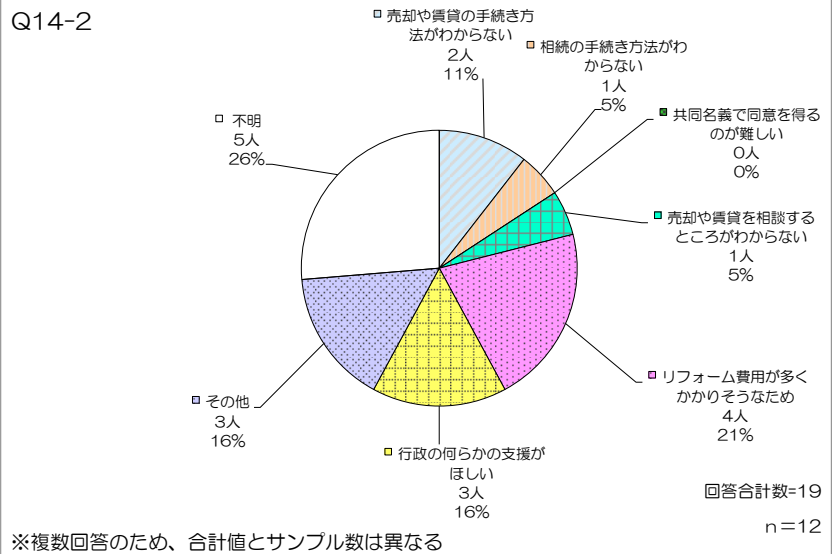
「リフォーム費用が多くなりそうのため」と回答した人の割合が21%で、また、「行政からの何らかの支援がほしい」と回答した人の割合が16%となっています。

※「その他」の回答

- 借りたい人が見つからない
- 現実的には売れない、貸せない
- 問題なし

※不明は未回答者

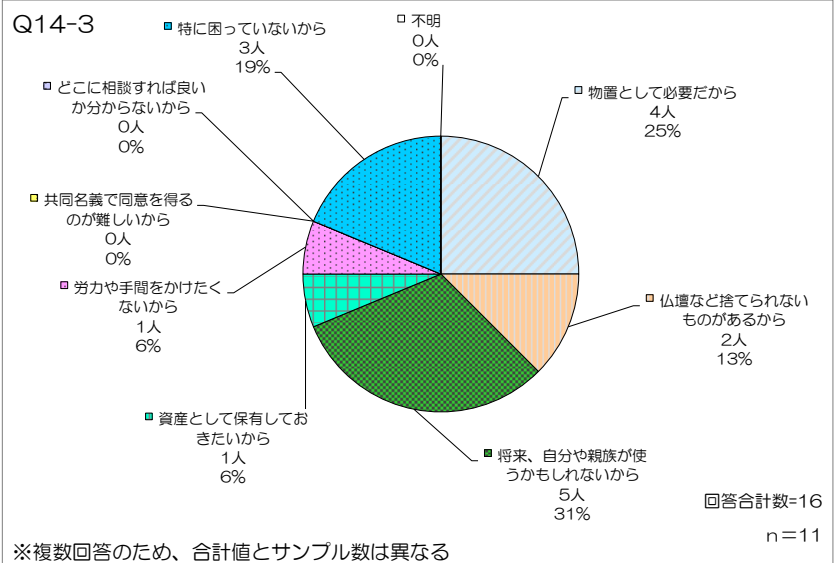
Q14-2



問 14-3 利用や空家にしておきたい理由について (Q14-1: 3~5 回答者のみ) (複数回答)

「将来、自分や親族が使うかもしれないから」に回答した人の割合が31%となっています。

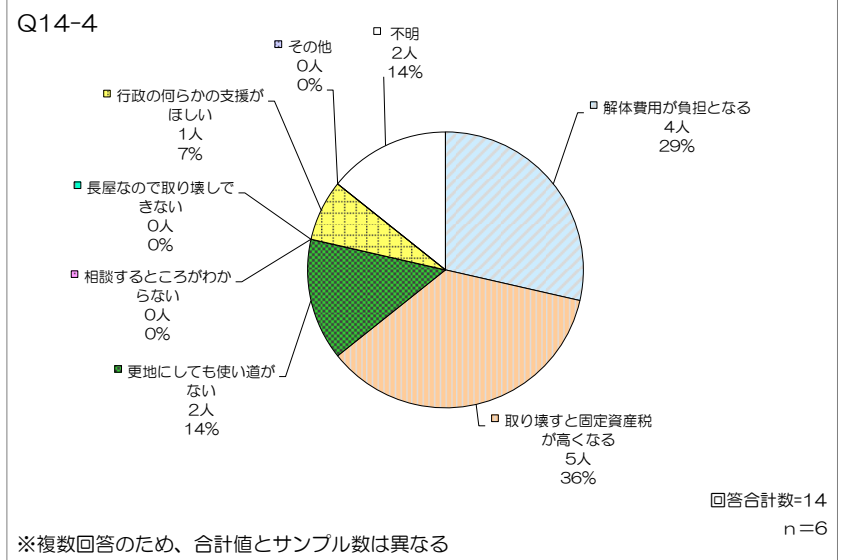
Q14-3



問 14-4 解体する上での課題について (Q14-1 : 6 回答者のみ) (複数回答)

「取り壊すと固定資産税が高くなる」に回答した人の割合が36%で、次いで、「解体費用が負担」と回答した人の割合が29%となっています。

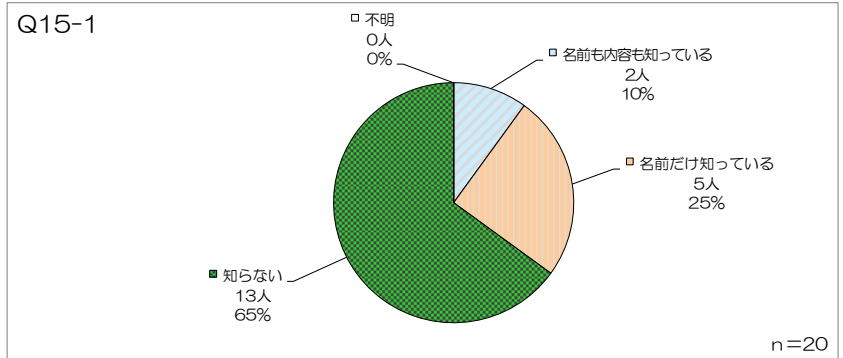
※不明は未回答者



◆ その他について

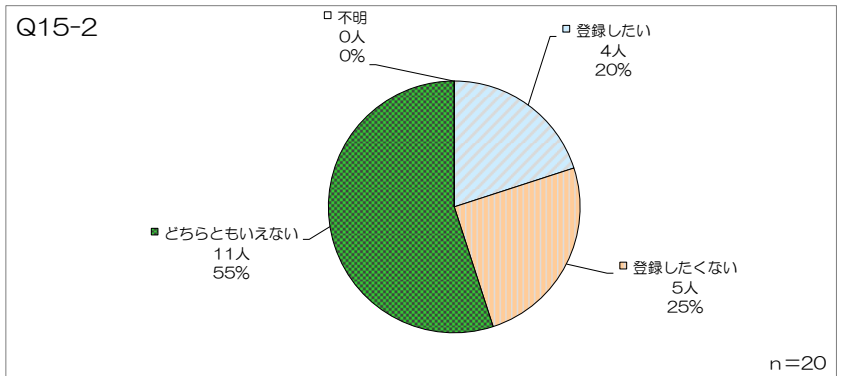
問 15-1 空家バンク制度の認知度について（単一回答）

空家バンク制度の認知度は低く、「まったく知らない」と回答した人の割合が65%となっています。



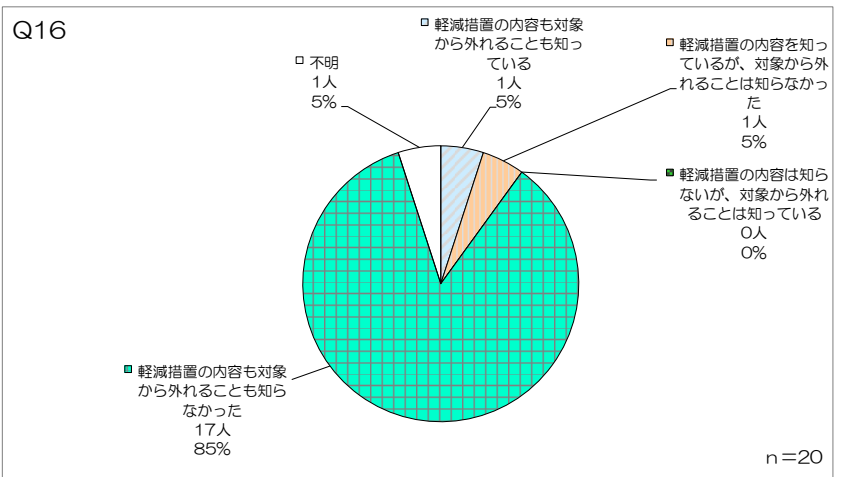
問 15-2 空家バンク制度導入した場合の登録意向について（単一回答）

登録意向がある人の割合が20%で、どちらともいえないという人の割合が55%となっています。



問 16 特措法の認知度について（単一回答）

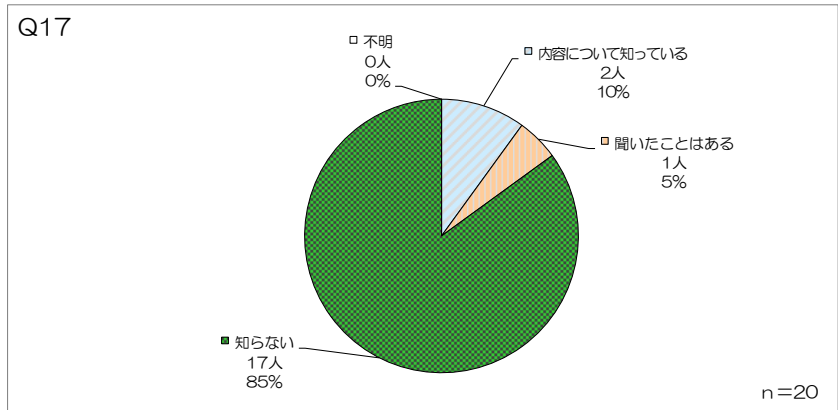
特措法の認知度は低く、「軽減措置の内容も対象から外されることも知らない」と回答した人の割合が85%となっています。



※不明は未回答者

問 17 譲渡所得特別控除の認知度について（単一回答）

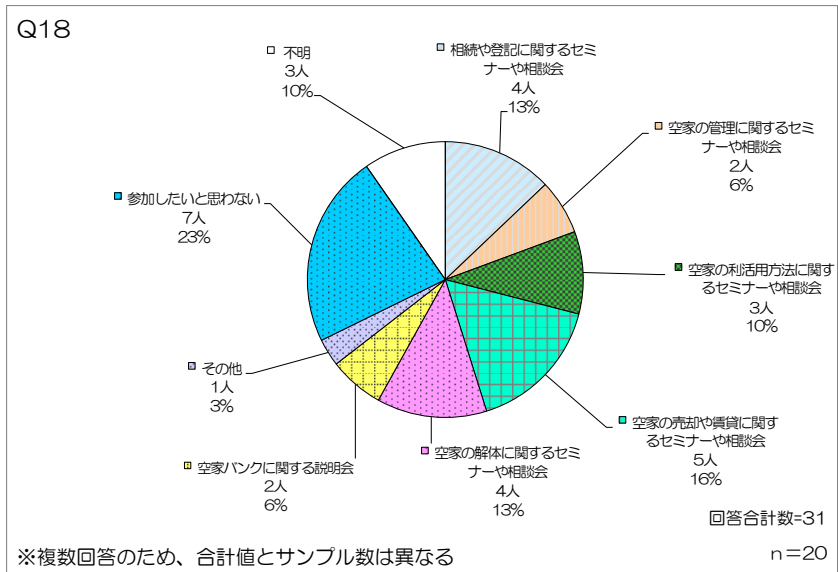
「知らない」に回答した人の割合が全体の85%となっています。



問 18 今後のセミナー・相談会の参加意向について（複数回答）

「参加したいと思わない」に回答した人の割合が23%で、相続や登記、空家等の管理・利活用・売却や賃貸・解体、空家バンクに関するセミナーや相談会等の開催を希望している人の割合が67%となっています。

- ※「その他」の回答
- ・内容未回答
- ※不明は未回答者



問 19 自由意見

売却に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・平成30年7月に売却済み ・売りに出しています
空家バンクに関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・空家バンク制度に関して、一般的には自治体の立場は、あくまでも空家の所有者と利用希望者のマッチングで、当事者間の交渉や契約には一切関与しません。町の空家バンク制度はどういったスタイルでしょうか？
管理についての意見	<ul style="list-style-type: none"> ・毎年11月に田尻町シルバーに依頼している
アンケートに関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・住人が高齢であるため、いつ空家になってもおかしくない状況も多々あると思います。設問I問6で終了するのは不十分だと思います。特にIVについては全員にこたえてもらった方が良いのではないのでしょうか。
その他の意見	<ul style="list-style-type: none"> ・現役世代の人口が減少して、世の中全体の活力が衰えて、どのように活力を復活させるのか考えたい。気宇壮大なことは考えず目の前にあると思いたい。戦後の長い間、経済力のない若年層が微力ながら親兄弟を経済的に助けてきたように思います。最近は親世代が現役世代を助けていることがよくあります。

	安倍政治、大企業の経営陣はもう少し現役世代を助ける政策を取っていただきたい。
--	--

3-3 調査結果からみる現状

空家等実態調査結果から、本町の空家等の現状は以下となります。

(1) 実態調査結果から見た現状

- ・ 空家等の52.7%（39戸）は、ほぼ修繕が必要のない建物です。一方で、老朽化が著しく、緊急度が高い状況のものが8.1%（6戸）となっています。
- ・ 既成市街地エリアに空家等が多く、住宅密集地に空家等が多くなっています。

(2) 所有者調査結果から見た現状

- ・ 空家等の所有者の高齢者割合が高く、60歳代が30%、70歳代が37%、80歳代が20%と60歳以上が87%となっています。（問4の結果より）
- ・ 大規模地震発生時に倒壊してしまう確率が高いと言われる昭和56年以前に建築された空家等が83%を占めています。そのうち、昭和35年以前（38年前）に建築された建物が43%となっています。（問5の結果より）
- ・ 空家等となってから10年以上経過している割合が45%であり、そのうち20年以上空家等の状態となっている割合が35%となっています。（問9の結果より）
- ・ 空家等を管理する上で困っている事項として、困っていることはないという回答が29%となっている一方で、高齢のため管理が困難である、遠方に居住しているため管理が困難である人の割合が合わせて25%となっています。（問12の結果より）
- ・ 今後の利用意向として、売却・賃貸したいと考えている人の割合が36%、取り壊したい人の割合が14%となっています。（問14-1の結果より）
- ・ 売却・賃貸したい、解体したいと考えている人の中で、費用面の課題が多い傾向があります。また、行政の何らかの支援を求めているという意見があります。（問14-2、問14-4の結果より）
- ・ 空家バンク制度の認知度は低く、まったく知らない人の割合が65%となっています。また、登録意向がある人の割合は20%で、どちらともいえないという人の割合は75%となっています。（問15-1、問15-2の結果より）
- ・ 特措法の認知度は低く、内容を知らないと回答した人が85%となっています。（問16の結果より）
- ・ 空家等に関わるセミナーや相談会等の開催を希望している人が67%となっています。（問18の結果より）

4 空家等の現状に基づく課題

(1) 本町の統計の現状から見る課題

- ・ 国勢調査の結果より、本町は、人口及び世帯数ともに増加傾向にあるなか、世帯当たり人員が減少しているのは、警察学校寮が移転されたことにより、単身世帯の増加に起因していると言えます。しかし、田尻町人口ビジョンでは、将来推計では2020（平成32）年をピークに人口は減少に転じると予測されており、人口減少に伴い、世帯数も減少に転じると考えられ、空家等が増加すると考えられます。
- ・ 国勢調査の結果より、65歳以上の単身世帯数は、2010（平成22）年に312世帯でしたが、5年後の2015（平成27）年では382世帯と70世帯も増加しています。また、65歳以上の人口比率も2010（平成22）年に全体の21.5%でしたが、5年後の2015（平成27）年では23.1%と2.6%高くなっています。このことより、住まいを適切に引き継ぎしなければ、空家等が増加すると考えられます。

(2) 全国と大阪府の空家等の現状から見る課題

- ・ 住宅・土地統計調査の結果より、住宅数が増加傾向にあり、現状のままでは、今後もさらに空家数は増加することが想定されることから、地域の活力や魅力の低下につながらないように、早急な空家等対策が必要です。
- ・ 住生活総合調査の結果より、空家等の管理については、空家等を所有する世帯の約3分の1が、「ほとんど何もしていない」という状況にあり、適正管理の普及啓発が必要です。

(3) 空家等の実態調査結果からの課題

- ・ 危険が切迫し、緊急度が高い空家等があり、適正管理や除却等の促進が必要です。
- ・ 「当面危険はない」と考えられる空家等が町内には多く存在します。一方で、今後所有者の高齢化が進むと考えられるため、将来的に「管理不良な空家等」が増加していくことが懸念されます。よって、空家等の適正な管理がなされるような対策や、空家等の利活用に向けた対策が必要です。

(4) アンケート調査結果からの課題

- ・ 空家等の所有者の高齢者割合が高いことから、今後相続等により空家等が増加することが想定されることから、管理不良な空家等とならないよう、庁内情報共有等の連携や利活用に向けての対策が必要です。
- ・ 空家等にしている期間が長くなると、建物の老朽化が激しくなるため、特措法の内容周知、利活用のセミナーや相談会等を実施し、管理不良な空家等とならないために、所有者への働きかけが必要です。
- ・ 売却・賃貸、解体等を考えている人が多く、また、行政の何らかの支援が必要という意見があることやどうすればよいか分からず行動に移せないという状況にならないよう、行政として対策が必要です。

第3章 空家等対策の基本的な方針と目標

1 基本的な目標

特措法第3条において「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されています。

適正な管理がされていない空家等が増加すると防災、衛生、景観などの住環境に悪影響を及ぼし、地域コミュニティの活力の低下につながる懸念があります。

本町は、地域の安全確保や生活環境、まちの景観などの保全を図るため、管理不良な空家等とならないよう予防や利活用、除却などの空家等対策を推進することを基本目標とします。

2 基本的な方針

基本目標の実現に向け、3つの基本方針と5つの施策を定め、関係部局との連携を図りながら官民一体となって空家等対策を推進するとともに、空家等の所有者等への適切な対応を進めていきます。

◆ 基本方針1

個人財産の所有者責任を前提とした、総合的かつ計画的な空家等対策の推進

施策1：管理不良な空家等とならないために予防を推進します。

目標：空家等の管理に関するセミナー及び相談会等を開催します。

計画指標：毎年1回以上のセミナー及び相談会等を開催する。

施策2：管理不良な空家等の解消を推進します。

目標：管理不良な空家等の削減を目指します。

計画指標：2023年までに、危険度判定結果「D」の空家数を現在より6戸削減を目指す。

◆ 基本方針2

利活用可能な空家等について、地域活性化に寄与する効果的な利活用の推進

施策3：空家等の利活用を推進します。

施策4：跡地の有効活用を推進します。

◆ 基本方針3

多様な主体の協力体制、連携体制の充実の推進

施策5：関係団体や地域等との連携を推進します。

第4章 空家等対策の取り組み方針

1 空家等の予防及び適正管理【施策1】

施策1	管理不良な空家等とならないために予防を推進します
-----	--------------------------

現在は建物を利用していても、今後空家等となる可能性はあります。そこで、お住まいの建物に住み続けること、住み継ぐことができるように良質な住宅として維持することや、相続などの手続きが適切な時期に行われることが、管理不良な空家等とならないためには必要です。

(1) 空家等の適正管理に関する情報提供と啓発

- ・ 空家等の適正管理に関する情報提供を広報誌やホームページなどで行うとともに、様々な媒体を活用して、情報提供を行います。
- ・ 所有者から見た空家等の問題は、相続や利活用、リフォーム等多岐にわたり、また、専門的な知識が必要となるため、法律、不動産、建築等の様々な分野の団体等と協力して所有者等のかかえる問題が解決できるようセミナーや相談会を開催します。

(2) 良質な住宅ストックの維持

- ・ 住まいとしての規模や性能が不十分であると、住み続けること、住み継ぐことが難しく、そうしたことが管理不良な空家等を生み出す要因のひとつになっています。このため、新築・既存を含め、良質な住宅ストックを維持することにつながるよう取り組みます。
- ・ 1981（昭和56）年5月31日以前に建築された木造建築物のうち、耐震性のない建築物について耐震化が進むよう、耐震診断や耐震改修の補助制度の普及啓発に努めます。

(3) 適正な管理の支援に向けた仕組みづくり

- ・ 所有者等が遠隔地に居住しているため、空家等を定期的に訪問できない、身体状況により自ら定期的に管理することが難しい所有者等に対し、除草業務などを行っている団体等と連携し、適正な管理が行われるような支援について検討します。

【具体的な取り組み】

- ① 空家等に関する情報を町ホームページに掲載するとともに、固定資産税の納税通知書を発送する際、空家等の適正管理に関するチラシ等を同封することにより情報提供や啓発を行います。
- ② 関係団体と協力して相続の手続きや空家等に関する各種セミナーや相談会を実施します。
- ③ 空家等の適正な管理の支援として、除草業務などを行っているシルバー人材センター等との連携するとともに、空家等の見守り業務の実施についても協議します。

2 管理不良状態の解消【施策2】

施策2 管理不良な空家等の解消を推進します

管理不良な空家等は、防災や衛生、まちの景観など、周辺地域や住民に悪影響を及ぼす可能性があります。町民などから通報を受けた際の所有者等の調査や対応などの流れを整理し、管理不良な空家等が解消されるよう取り組みます。

(1) 所有者等の責任や現状認識への取り組み

- ・ 空家等の屋根瓦の落下や外壁倒壊などにより通行人や近隣住民等に被害を及ぼす危険があるなど、所有者等に空家等の適正管理の重要性の理解を深めるよう取り組みます。
- ・ 所有者等が遠方居住や複数存在する場合は、現状が把握できていない、当事者意識がないなどが考えられるため、所有者等へ文書を送付する際、写真など現状が把握できるものを同封します。

(2) 緊急措置の実施

- ・ 管理不良な空家等が周辺住民に、防災や衛生面で悪影響を及ぼし、緊急な対応が必要である状況になった場合、所有者等に注意喚起するとともに、庁内関係課と連携し、応急的な措置により安全確保を図ります。

(3) 除却や寄附の受け入れに関する制度の検討

- ・ 管理不良な空家等の発生原因として、接道がされていないため売却や建て替えが難しい、所有者等が高齢や遠方居住のため放置されている、取り壊しをしたいが費用がない等が挙げられます。これらの解消につながる制度の構築に取り組みます。

(4) 住環境改善対策との連携

- ・ 古くから市街地が形成された地域にある空家等は、敷地に接する道路が狭く車両通行が困難である、地震等による家屋の倒壊で道路が通行できなくなるなど、住民生活の利便性と防災面で課題となっています。住環境改善対策を含めた空家等対策を検討します。

【具体的な取り組み】

- ① 建物部材の落下や雑草の繁茂など町民からの苦情や相談に対し、所有者等へ文書により、現状が把握できる写真等を同封し、助言や情報提供を行います。
- ② 管理不良な空家等の状態が道路管理上、安全確保が必要な場合、バリケードやシートで覆うなど緊急安全措置などを実施します。
- ③ 管理不良な空家等を解消するため、除却の支援や寄附の制度について検討します。
- ④ 空家等の除却の支援と併せて、狭あい道路の解消につながるような制度について検討します。

3 利活用に向けた施策【施策3】

施策3	空家等の利活用を推進します
------------	----------------------

利用可能な空家等は、地域にとっての貴重な資源となり、地域のコミュニティ活動の場として地域活性化に寄与する潜在的な資産となります。そこで、所有者等へ利活用事例の情報提供を行い、空家等を有効活用できるよう取り組みます。また、現在用途が住宅である空家について、地域のための施設、高齢者向けの福祉施設等、住宅用途以外での利活用ができるよう取り組みます。

(1) 流通促進につながる手法及び制度の情報提供

- ・ 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、新たな利用につながります。そこで、流通促進に関する情報提供や相談体制を充実できるように取り組みます。

(2) 空家バンクの構築の検討

- ・ 空家等の中古住宅市場や賃貸住宅市場への流通や、空家等の利用希望者と所有者等とのマッチングが行えるよう、国の「全国版空き家・空き地バンク」や大阪府の「大阪版・空家バンク」と連携を図り、情報提供できるよう取り組みます。

(3) まちづくりにつながる利活用の検討

- ・ 空家等を地域での公共的な施設、地域の活性化や定住促進につながるような利活用の推進を図るため、関係部局と連携し、空家等の利活用について検討します。

【具体的な取り組み】

- ① 「大阪の住まい活性化フォーラム」、関係団体等と連携したセミナーの開催などを通じて、効果的な普及啓発に努めます。また、「大阪版・空家バンク」と連携を図ることにより、幅広く情報提供できるよう努めます。
- ② 空家等が市場に流通するよう空家バンクの構築を検討します。
- ③ 「大阪の住まい活性化フォーラム」と連携を図り、まちのにぎわいにつながるような施設、地域交流拠点や福祉施設などの利活用への支援について、検討します。

4 空家等に係る跡地の活用促進【施策4】

施策4 跡地の有効活用を推進します

空家等の解体・除却後の跡地は、所有者等が空き地として適正に管理するほか、地域の共有スペースや他の用途に変更する等、有効な活用方策について検討する必要があります。

まちづくり全体を含め、地域にとって有益な跡地の活用や、市場流通につながるよう取り組みます。

(1) 跡地の適正管理についての周知・啓発

- ・ 空家等の除却後の跡地については、特措法の対象外となるため、所有者等が適正に管理を行うよう、跡地の所有者等に対して周知・啓発を行います。

(2) 跡地の市場流通の促進

- ・ 空家等の除却後の跡地について、購入や使用の意向がある隣地住民や民間事業者と所有者等のニーズがマッチングできるような方策を検討します。

(3) 跡地の利活用の検討

- ・ 空家等が除却され更地となった際に、所有者等との協議の上で、地域からの要望や管理の協力などの地域の実情を考慮しつつ、地域コミュニティの施設としての活用方策について検討します。

【具体的な取り組み】

- ① 空家等の除却や跡地の適正管理に関する啓発や相談窓口の設置を行います。
- ② 空家バンクの登録対象として、空家等に加えて、空家等を除却した跡地についても対象とし、利用希望者へ情報提供が行えるよう、空家バンクの構築と併せて検討します。
- ③ 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や広場など公的資産として利活用できるよう方策を検討します。

5 情報共有等の連携促進【施策5】

施策5 関係団体や地域等と連携を推進します

空家等の所有者等が適正管理や利活用を行うにあたっては、建物に関する事、跡地に関する事、相続に関する事や利活用に関する事など、幅広い観点からの対応が必要であり、抱える問題は多種多様です。抱えている問題が複数になると、対応する担当課も複数となることも考えられます。空家等の対策を市内はもとより、地域や関係団体との連携を図りながら取り組みます。

(1) 地域との連携

- ・ 空家等が管理不良な空家等とならないよう早期の発見と対応が重要となります。そのため、空家等の状況を日ごろから注視し、異変などあれば、通報してもらえような体制作りに取り組みます。

(2) 関係団体等との連携

- ・ 空家等が抱える問題は、多種多様であり、専門性が高いものもあり、所有者等が抱える問題に的確に対応し、空家等を適正に維持管理しやすい環境を整備することが必要です。
- ・ このため、管理、賃貸、売却など具体的な相談に対応できるよう、法律、不動産、建築の専門家や団体と連携を図るなどして、所有者等が抱える問題を解決できるよう取り組みます。

【具体的な取り組み】

- ① 空家等の状況に変化があった場合など、地区会や周辺住民などに通報の協力が得られるよう取り組みます。
- ② セミナーなどの開催に関して各種団体と連携を図ります。
- ③ 所有者等が抱える問題を相談できる各種団体の窓口を、情報提供できるよう取り組みます。

第5章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

1 特定空家等の判断基準

1-1 特定空家等の判断基準及び認定

特定空家等は、特措法第2条第2項により、次のような状態にある空家等と定義しています。国が示す基本指針には、特定空家等に対する措置を促進するため、国ガイドラインに特定空家等の判断基準が示され、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」において、特定空家等の判断の参考となる基準や考え方を示しています。本町は、これらを参考にして「田尻町特定空家等判断基準」を定め、特定空家等に該当するか否かを判断します。

本町で実施する老朽危険度判定の結果、「D」と判定された空家等について、特措法第12条に基づく情報提供や助言を繰り返し行なっても改善されない場合は、特措法第9条第2項に基づく立入調査を行うなどし、「田尻町特定空家等判断基準」により、特定空家等に該当するか否かを判断します。

特定空家等の認定については、田尻町空家等対策審議会（以下「審議会」という）を町で設置し、審議会の意見を聞き、町長が最終的に判断し特定空家等の認定を行います。

- (A) 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
- (B) そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (C) 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
- (D) 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な状態

1-2 空家等判定の流れ

特定空家等の危険性や周辺に及ぼしている影響の評価を行い、助言・指導及び勧告の趣旨を示すための現況調査を行います。

特定空家等の判断は、空家等の物的状態、周辺への影響などから判断します。その際、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否かなどを勘案して、総合的に判断されるべきものとして、審議会の意見等を参考に、実情などを勘案して、町長が特定空家等の認定を行います。

2 特定空家等に対する措置の内容

特定空家等に対しては、周辺に悪影響を与えるため、所有者等に対して指導等により、早急に要因を取り除いていくよう、より強く働きかけを行います。また、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、地域住民及び第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があり、状況が客観的に切迫している場合など、町長が特に必要と認めた場合は、所有者等に対して措置を講ずるよう命令に関する手続きを行います。

2-1 特定空家等に対する措置の内容と対処

特定空家等の対策の基本的な考え方として、特定空家等の適正管理について、所有者等に対し自主的な取り組みのための助言を行います。また、特定空家等を放置し続ける所有者等に対しては、指導を行い、勧告・命令など法に基づいた適切な措置を講じます。

(1) 助言又は指導（特措法第14条第1項）

特定空家等として措置が必要と判断した場合は、把握し得る所有者等全員に対し、指導文書を送付し、改善を促します。

(2) 勧告（特措法第14条第2項）

助言又は指導に対しても、なお当該特定空家等の状態が改善されていないと認めた場合で、相続権を有する者の人数や所有者等の想定される財政状況など所有者等の事情を勘案し、特定空家等の把握し得る所有者等全員に対して、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告する文書を配達証明郵便にて送付します。

なお、勧告を行った場合、固定資産税などの住宅用地特例の対象から除外されることから、庁内関係課に対し、勧告を行った旨の情報提供を行うこととします。

(注) 町長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告した場合は、地方税法（第349条3の2）に基づき、当該特定空家等に係る敷地は固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

区分	土地の利用状況と面積区分	課税標準額 ※ () 内は都市計画税の場合
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき 200㎡以下の部分	課税標準となるべき価格 × 1/6 (1/3)
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200㎡を超える部分で家屋床面積 の10倍まで)	課税標準となるべき価格 × 1/3 (2/3)

※ 内は住宅用地特例の減額率

(3) 命令（特措法第14条第3項から第8項）

勧告を受けた者が正当な理由がなく、勧告に係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、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置をとることを命ずる手続きを行うこととします。

① 所有者等への事前の通知（特措法第14条第4項）

町長は、措置を命じようとする者またはその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書を交付します。

② 所有者等による公開による意見聴取の請求（特措法第14条第5項）

命令による通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に町長に対し、意見書の提出に代えて公開による聴取を行うことを請求することができます。なお、意見聴取の請求がなく、当該期間を経過した場合には、意見の提出期限の経過をもって、直ちに命令を行います。

③ 公開による意見の聴取（特措法第14条第6項から第8項）

町長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、意見の聴取の請求があった場合においては、当該措置を命じようとする者またはその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行います。

町長は、意見の聴取を行う場合は、当該措置を命じようとする者またはその代理人に対し、意見聴取の期日の3日前までに、所定の事項を通知するとともに、これを公示します。

④ 命令の実施

町長は、命令に係る通知の交付を受けた者が正当な理由がなく、当該措置をとらなかった場合に、前途①から③の手続きを経て、当該措置を命令します。

⑤ 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（特措法第14条第11項・第12項）

町長は、特措法第14条第3項に規定による命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、当該特定空家等に標識を設置するとともに、町の広報への掲載やホームページなどを利用し、命令が出ている旨を公示します。

(4) 特定空家等への代執行の実施（特措法第14条第9項）

命令に関する手続きを行っても、その措置が履行されない場合、履行してもその内容が十分ではないと判断したとき、また、履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行の定めるところに従い、代執行を行います。

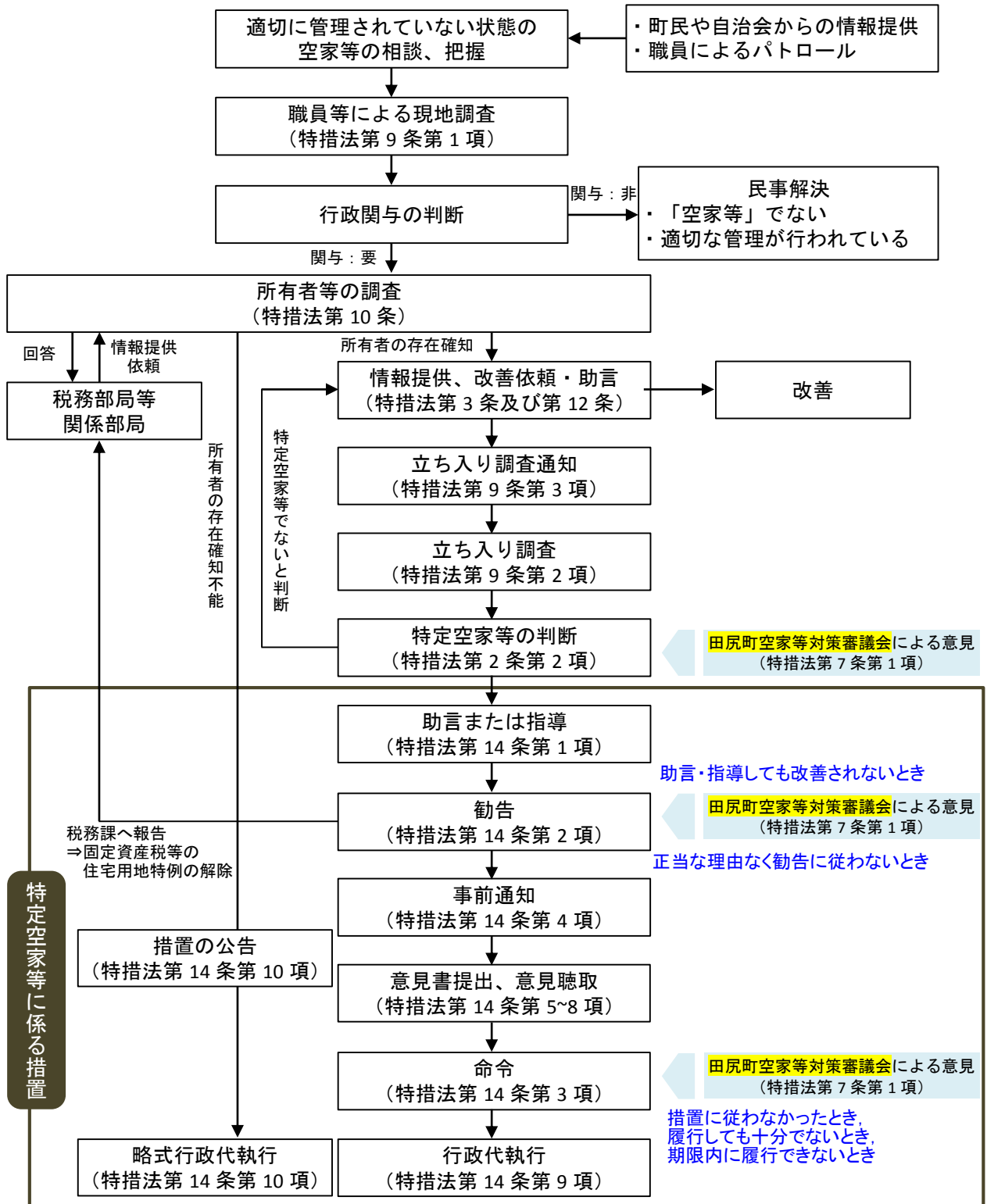
※代執行に要する費用は、所有者等に求償することとします。

(5) 略式代執行（特措法第14条第10項）

特措法第14条第3項に基づき必要な措置を命じようとする場合に、過失がなく（町長がその庶務において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。）、その措置を命ぜられるべき者を確知できない（所有者等が不明又は所在が不明等）ときは、町長は本町の負担において、その措置を行うことができます。

略式代執行の実施にあたっては、相当の期限（当該措置を履行することが社会通年上可能な期限）を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは代執行を行うべき旨を事前に公告することとします。

2-2 特定空家等の措置の執行の流れ



第6章 空家等に関する対策の実施体制等について

1 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

1-1 空家等総合窓口の設置

空家等に関し、所有者等からは利活用や除却の方法や相続関係に関する相談、また、空家等の周辺住民からは、空家等が周辺に及ぼしている影響についての苦情などが想定されます。

これらの相談や苦情に迅速に対応するため、窓口の一元化と相談内容に応じた担当課につなぐよう連携に取り組みます。

1-2 データベースの構築

空家等相談や各種ルートで把握した空家等をデータベース化し、関連する部署と情報共有を図りながら対策にあたります。所有者等との交渉・相談などについても記録することとします。

2 空家等対策の実施体制

2-1 庁内の組織体制及び役割

本町の関係する部局が相互に連携する体制を構築し、空家等に関する情報を共有することで、空家等の発生抑制や削減など、空家等の多岐にわたる問題解決ができるよう、体制づくりに取り組みます。

2-2 田尻町空家等対策審議会

本審議会では、空家等の利活用及び除却した空家等に係る跡地の活用に関する事、特措法第5条に規定する国が定める基本方針の事例にあるように、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針や特定空家等に対する措置の方針などについて審議、協議を行うことを目的として、関係部局や関係団体と連携し、田尻町空家等対策審議会を設置します。

【審議会の役割】

- ① 空家等の利活用の促進に関する事項
- ② 除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- ③ 特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項
- ④ 特定空家等に対する措置、その他の特定空家等への対処に関する事項

3 その他空家等に関する対策の実施に向けた取組等

3-1 計画の検証と見直し

本計画の取り組み方針に基づき空家等対策を講じ、助言・指導、勧告等の措置、住民等から受けた相談や苦情の内容について集計・分析し課題を洗い出し、審議会に報告するなどし、必要に応じ計画の見直しを行うものとします。

また、計画期間中であっても、法令や国の補助制度等の改正や社会情勢の変化等に合わせ、随時必要な見直しを行います。

3-2 支援等の強化

本町では、補助金や税制上の支援制度など国の仕組みを活用して、空家等の利活用及び除却等の促進に有効な補助の実施等の支援方策について検討します。

3-3 府、町の行政間との連携

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おります。

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等に取り組みます。