

令和8年度 第1回熊取町空家等対策審議会

日時 令和8年7月22日（水）
10時～
場所 熊取ふれあいセンター
3階健康リハビリ室

次 第

【1】会長及び職務代理者の選任について

【2】第2次熊取町まち育てプラン（熊取町空家等対策計画）（案）
の策定について

【3】「特定空家等」等にかかる現状報告

【4】その他

熊取町空家等対策審議会名簿

分 野	委員氏名	所属等	備考
建築等	岡山 敏哉	大阪工業大学特任教授	
建築	田中 晃代	近畿大学教授	
建築	北條 豊和	公益社団法人大阪府建築士会	
法務	丹羽 有紀	大阪弁護士会	
不動産	石田 大典	一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 泉州支部	
不動産	宮本 逸樹	公益社団法人全日本不動産協会 大阪府本部大阪南支部	

任期: 令和6年12月1日から令和8年11月30日まで(2年間)

第2次熊取町まち育てプラン(案)

(熊取町空家等対策計画)

令和8年 月策定
熊 取 町

目 次

第1章 計画の概要

1	背景と目的	1
2	位置づけ	1
3	対象区域	1
4	計画期間	1

第2章 空家の現状と課題

1	人口及び年齢層ごとの人口	2
2	空家等の現状	3
3	これまでの取り組み及び課題の抽出	4
4	実態調査の結果	6
	（1）令和4年度熊取町空家等実態調査の結果概要	6
	（2）アンケート調査結果	7
	（3）アンケート結果を踏まえた今後の進め方	7
5	統計と実態調査結果からの課題	8

第3章 基本方針・目標及び今後の取り組み

1	基本方針	9
2	目標（成果指標）	9
3	具体的な施策	9
	（1）啓発・周知活動による所有者等の適切な管理の促進	9
	（2）空家等の把握・管理等について	10
	（3）空家等に関する対策の実施体制	10
	（4）今後検討すべき取り組み	11

第4章 特定空家等・管理不全空家等に対する措置等

1	特定空家等及び管理不全空家等	12
	（1）定義	12
	（2）情報の提供、助言等の適切な管理の通知	12
	（3）立ち入り調査等	12
	（4）空家等対策審議会における特定空家等及び管理不全空家等の判定	12
	（5）特定空家等及び管理不全空家等への指導・助言の措置	12

（６）特定空家等及び管理不全空家等への勧告・・・・・・・・・・	1 2
2 代執行等までのフロー・・・・・・・・・・	1 4
（１）特定空家等への命令等・・・・・・・・・・	1 4
（２）特定空家等への行政代執行・・・・・・・・・・	1 4

第５章 計画の推進

1 計画の推進について・・・・・・・・・・	1 5
-----------------------	-----

第６章 参考資料

1 過去のアンケート調査・・・・・・・・・・	1 6
（１）空家調査・・・・・・・・・・	1 6
（２）アンケート調査結果・・・・・・・・・・	1 6

第1章 計画の概要

1 背景と目的

本町においては、町独自の「美しいまちづくり条例」及び「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）に基づく「空家等の適正な管理に関する条例」（以下「空家条例」という。）による空家対策や、令和2年6月に策定した「熊取町まち育てプラン」に基づく取り組みにより、管理が不十分である空家等への対応を行ってきました。

その後、空家等の増加が懸念される中、空家等の対策を進めていくためには早期の対策が必須であることから、空家等の除却等のさらなる促進や周囲に影響を及ぼす前の利活用や適切な管理を総合的に強化するため、令和5年12月に空家法が改正されました。

本町では、法改正の内容を踏まえるとともに、空家等の課題に対する対策を総合的かつ計画的に推進することを目的に本計画を第2次計画として策定します。

2 位置づけ

本計画は、法や国が示す「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」等に基づくものです。また、「熊取町都市計画マスタープラン」、大阪府の「大阪府 空家対策の取組方針」など関連計画とも整合を図ります。

3 対象区域

本計画において、空家等に関する対策の対象とする区域は町内全域とします。今後、重点的に空家対策が必要となる区域の設定は必要性も含め検討します。

4 計画期間

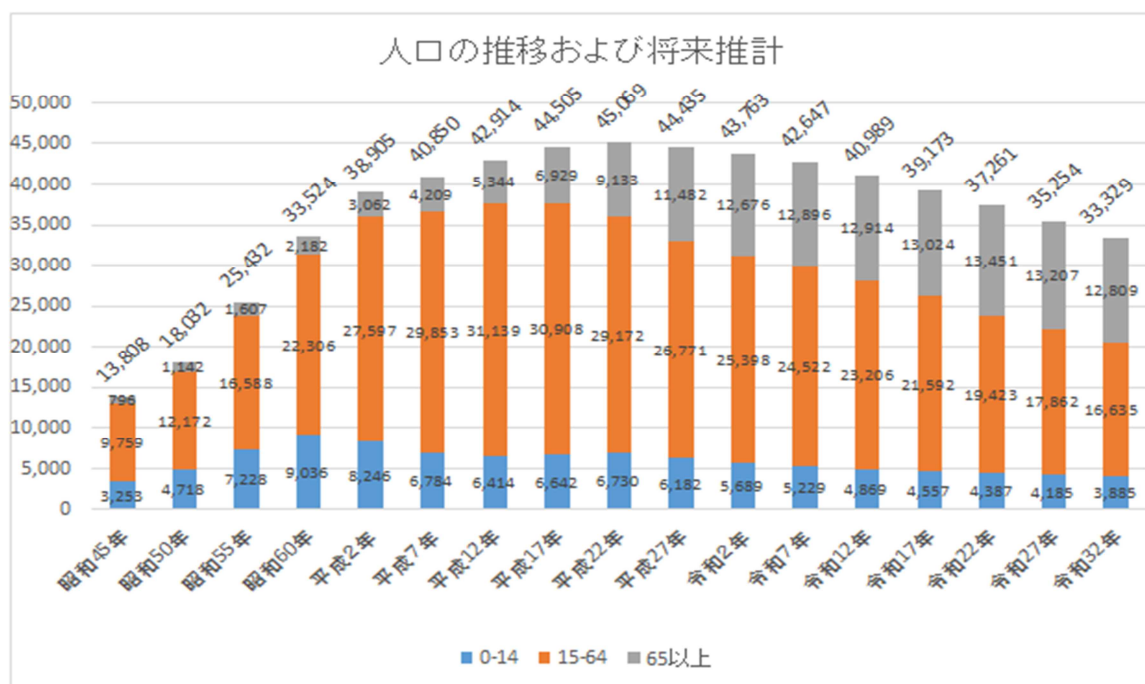
本計画の期間は、令和8年度（2026年）から令和17年度（2035年）の10年間とします。なお、町内の空家等の状況などを踏まえ必要に応じて見直します。

第2章 空家の現状と課題

1 人口及び年齢層ごとの人口

熊取町では、昭和40年代から全国的な人口増加の中で、大都市近郊住宅都市として、急激に人口が増加しました。しかし、今後は少子高齢化により、減少が続くことが見込まれています。

一方で、住宅については、人口が急増した時期に建てられたものが、同時期に老朽化していくことで、管理不全の空家等が急激に発生することが懸念されます。



※令和2年までは国勢調査。令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所（令和5年12月推計）

2 空家等の現状

令和5年住宅・土地統計調査によると、全国の空家率は13.8%に達しています。本町の空家率は9.9%と、大阪府全体（14.2%）と比較して低い水準にあります。空家数そのものは一貫して増加傾向にあります。

空家等の対策を効果的に進めるにあたっては、その内訳を正しく把握する必要があります。一般的に空家は、不動産市場で流通している「売却用・賃貸用」と、利用目的のないまま放置されている「その他空家」の2種類に分類されます。

本町における「その他空家」の割合（空家率）は4.8%となっており、平成20年の3.0%から上昇傾向にあります。市場流通している物件は民間の取引による解決が期待できますが、管理不全や老朽化のリスクを抱える「その他空家」は、行政による積極的な関与が必要な分野です。

そのため、本計画ではこの「その他空家」の増加割合を抑制し、良好な生活環境を維持することを主たる目的として今後も引続き、空家等の把握をはじめ、所有者等への啓発や建物除却支援等の管理不全空家等を増やさない取り組みが必要です。

【空家率の比較】

		住宅総数	空家				
			総数	二次的	賃貸用	売却用	その他
H20	全国	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100
			13.1%	0.7%	7.2%	0.6%	4.7%
	大阪府	4,346,000	625,100	15,500	392,100	40,900	176,700
			14.4%	0.4%	9.0%	0.9%	4.1%
	熊取町	16,680	960	30	370	60	500
			5.8%	0.2%	2.2%	0.4%	3.0%
H25	全国	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600
			13.5%	0.7%	7.1%	0.5%	5.3%
	大阪府	4,586,000	678,800	13,800	418,700	31,900	214,400
			14.8%	0.3%	9.1%	0.7%	4.7%
	熊取町	15,940	1,130	10	500	30	590
			7.1%	0.1%	3.1%	0.2%	3.7%
H30	全国	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200
			13.6%	0.6%	6.9%	0.5%	5.6%
	大阪府	4,680,200	709,400	10,600	453,900	35,800	209,200
			15.2%	0.2%	9.7%	0.8%	4.5%
	熊取町	18,350	1,230	30	370	110	720
			6.7%	0.2%	2.0%	0.6%	3.9%
R5	全国	65,046,700	9,001,600	383,500	4,435,800	326,200	3,856,000
			13.8%	0.6%	6.8%	0.5%	5.9%
	大阪府	4,928,600	701,900	8,800	436,100	30,000	226,900
			14.2%	0.2%	8.8%	0.6%	4.6%
	熊取町	19,560	1,940	－	740	260	940
			9.9%	—	3.8%	1.3%	4.8%

※出典：住宅・土地統計調査

3 これまでの取り組み及び課題の抽出

(1) 周知啓発活動

町のホームページや所有者等からの窓口での相談時、また、所有者等への適正管理についての依頼に際し、以下の取り組みについて周知・啓発を行いました。

①空き家相談会（空家相談員制度）

空家の売却や利活用に関する所有者等の疑問や不安を専門家に直接相談できる毎月1回の無料相談会の周知。

②空き家バンク

空家所有者の「売りたい、貸したい、活用してほしい」の登録だけでなく、利用希望者の「空家を買いたい、借りたい、利用したい」の登録もできるマッチングをサポートする制度である「空き家バンク」の周知。

③空家の適切な管理

所有者等の空家の管理責任や、管理不全がもたらすリスクを説明することで、定期的な見守りと適正管理の必要性について啓発。

④相続登記の義務化

令和6年4月1日の法改正による相続登記の申請の義務化について、不動産の相続を知った日から3年以内に手続きを行う必要があることについて周知・啓発。

(2) 取り組みの実績

①空き家相談会（空家相談員制度）

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
相談件数	9	5	0	3	3	4	8	6

②空き家バンク

【空家登録】

登録件数	4件
取消件数	4件
売買成立	2件
賃貸成立	2件

【利用希望登録】

登録件数	10件
取消件数	7件
マッチング成立	2件

③苦情対応

空家の近隣住民や自治会からの苦情については、現地確認のうえ、所有者等へ適切な管理をいただくよう文書にて依頼を行いました。また、令和7年度からは、依頼を行ってもなお適切な管理をいただけない所有者等に対して、自宅等へ訪問し、直接、空家等の適切な管理の要請や、空家を放置した場合のリスク等についての啓発に取り組んでいます。

【苦情対応実績】

	R2	R3	R4	R5	R6	R7
近隣住民	3	8	8	8	1 4	2 1
自治会	1	1	4	3	1	9
合計	4	9	1 2	1 1	1 5	3 0

④産業活性化基金事業における空家等の有効活用

産業活性化基金事業補助金において、町内での創業を目的とした事業開設に要する経費の支援を行うことで、創業支援を通じた空家等（遊休不動産）の利活用の促進を図っています。

【補助実績】

	R4	R5	R6	R7
補助件数	1	0	1	0

（３）課題の抽出

- ・これまでは、苦情等のあった空家の所有者へ適切な管理の依頼文書を送ること
で、その多くが改善されていた。
- ・また、「空き家相談会」や「空き家バンク」を活用する所有者等は管理意識が
高い傾向にある。
- ・一方で、行政として予防的な対策が必要となるのは、苦情等の対象となる潜在
的な空家である。
- ・近年、屋根の崩落の危険やごみ等による害虫の発生など、近隣住民からの苦情
内容が切迫したものへと変化している。
- ・苦情の対象となる空家のうち、何らかの対応が急がれる空家所有者の背景を
みると、相続された物件で、所有者が町外に居住しており、その結果、放置さ
れている空家が多い。
- ・このような状況から、相続が生じる前の段階において、所有者やその家族への
空家に対する早期の対策の普及啓発や意向の把握が必要である。

4 実態調査の結果

本町では、令和4年度において、空家等実態調査を行い、空家の件数把握と目視による判定基準や不良度の基準を設定し、空家数に加え不良度も併せて調査を行いました。また、令和5年度には、空家所有者等へのアンケートも続いて行いました。

(1) 令和4年度熊取町空家等実態調査の結果概要

(空家数)

調査名	年度	空家数
熊取町空家等実態調査	令和4年度	471

※前回調査からの流動性と空家数

平成30年度自治会協力の空家調査結果409件の状況を、令和4年度調査で再度確認したところ、
・空地等29件 ・新築、建替58件 ・居住者あり132件 ・空家（継続）190件 となっており、約半数に利活用等による流動性が見られたものの、空家数は増加となっています。

(不良度の状況)

不良度については「建物不良度」と「環境等不良度」の2不良度で判定。それぞれA～Dにランク付けしています。

空家総数	不良度判定ランク			
	A	B	C	D
471	147	151	129	44

不良度

- Aランク：管理に特段問題はなく、現況で利用可能
- Bランク：管理は若干行き届いていないが、簡易な対策で利用可能
- Cランク：倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり
- Dランク：管理は行き届いておらず、現況での利用は困難

(特定空家等の発生予防について)

Dランクの空家は、将来的に特定空家等（※）になることが懸念され、早い段階で所有者へ適切な情報提供と継続的な取り組みが必要となっています。

特定空家等（※）とは下記（1）～（4）いずれかにあると認められる空家です。

- （1）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
- （2）著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- （3）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
- （4）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

(2) アンケート調査結果

(アンケート結果の概要)

実態調査時に外観より空家と判断した471件のうち、送付先が特定できた314件へ令和5年度にアンケートを送付した結果、139件から回答がありました（回答率44.3%）。139件の回答のうち77件が現在も空家という回答で、その回答概要としては、相当の建築年数を経ている住宅が大半を占めており、草木の繁茂や建物への心配事が多く、今後の意向としては売却希望の割合が高くなっていました。

アンケート項目	回答割合の多いもの		考察
空き家の建設年	昭和36年～45年	14%	築後相当に年数経過している住宅が多く、利活用に耐震性の確保が必要
	昭和46年～55年	44%	
	昭和56年～平成2年	20%	
所有者(管理者)の居住地からの所要時間	30分以内	47%	現所有者(管理者)の約半数は居住用の住宅を空家の近くに有しており、自己が居住する可能性は低い。
所有者(管理者)の年齢	65歳～74歳	25%	高齢の方が多く、今後は維持管理がより困難になると考えられる。
	75歳以上	34%	
空き家の管理上の心配事	樹木・雑草の繁茂	17%	草木の繁茂が最も多いが、住宅の築年数から建物への心配事も多い。
	住宅の腐朽・破損の進行	14%	
	地震・台風などによる損壊・倒壊	14%	
	不審者の侵入や放火	14%	
今後の意向	売却	46%	建物の築年数から、売却には住宅の除却が前提となる可能性が高い。
希望する助成制度	建物解体費用への補助	13%	「建物のリフォームへの補助」は6.8%と比較的低い水準となっている。
	建物解体後の固定資産税の減免	13%	
	家財道具処分の補助	12%	
	空家敷地内の草木の軽度な剪定	11%	

(3) アンケート結果を踏まえた進め方

(既存制度の積極的な周知)

空家所有者等に対し、心配事の解決や建替えの促進となる建物除却の補助制度（耐震化制度）の周知や、空家を探している人とのマッチングの場となる「空き家」バンクへの登録を積極的に促します。

(相談体制の強化、協力機関との連携)

空き家バンクへの登録と空家相談会への参加を積極的に促し、売却・賃貸借等の利活用へつなげると共に、空家相談会の協力機関と連携し不動産事業者の情報提供を行い、空家所有者等がより相談し易い環境作りを進めます。

(所有者等への適切な維持管理の要請等)

空家等の適切な管理の必要性について所有者等に周知啓発を行います。

また、令和6年4月1日から義務化された相続登記制度や、適切な管理の必要性と、管理不全により生じるリスクを含め町民へ広報・周知を行います。

5 統計と実態調査結果からの課題

本町の空家率は大阪府平均を下回るものの、「その他空家」にあたる空家は15年で約1.9倍に急増しています。人口急増期に建築された住宅が軒並み築50年を超え、老朽化による管理不全リスクが急速に高まっています。

アンケートでは所有者等の約半数が近隣に居住しているものの、高齢化や経済的負担、家財の片付けが障壁となっていることも空家の増加に影響していると考えられます。

また、不良度Dランクの物件など、将来的に「特定空家等」へ至る予備軍も一定数存在しています。

今後はこれらの所有者等に対し、早期の意思決定を促す相談体制の強化と、市場流通を阻害する具体的要因の解消に向けた重点的な支援が急務となっています。

加えて、今後の実態把握については、これまでの実態調査や苦情対応において得た情報を整理・蓄積のうえ、データベース化（台帳化）を行ない、今後の空家対策へ活用する必要があります。

第3章 基本方針・目標及び今後の取り組み

1 基本方針

- 人口減少の状況の中、増加する空家を適切に管理する責任のある所有者等に対する普及啓発や地域との連携を行うとともに、空家等の市場への流通に繋がる情報発信やその機会の創出を図ります。
- 空家法及び空家条例等に基づく周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている管理不全空家等や特定空家等については、指導、勧告等の措置を必要に応じて講じていくものとします。
- 基本的には、全ての空家等を対象としていますが、①管理が不十分なもの②所有者等以外から空家等が周辺の生活に影響を及ぼしていると相談のあるもの③除却または利活用について、所有者等から相談のあるものについて優先的に対策を進めていくものとします。

2 目標（成果指標）

人口減少の状況の中、住宅総数は増加しており、今後においても空家については増加することが想定されるため、「3. 具体的な施策」により、空家率の増加割合の抑制を図ることを目標とする。

【熊取町の空家率】

	H20	H25	H30	R5
住宅総数	16,680	15,940	18,350	19,560
その他空家	500	590	720	940
空家率	3.0%	3.7%	3.9%	4.8%

※上表の数値は国の住宅土地統計調査を参照

※その他空家とは、賃貸・売却用及び二次的空家を除く空家

上表のとおり、空家率は5年で概ね1ポイント増加する傾向を示しており、目標値はこれを超えない値とする。

【目標値】

指標	目標値
空家率 4.8% 令和5年住宅土地統計調査 における空家率（その他空家）	令和10年住宅土地統計調査 空家率 5.8%未満 (令和15年6.8%未満)

3 具体的な施策

（1）啓発・周知活動による所有者等の適切な管理の促進

空家については、所有者等の管理責任を前提として、以下の制度等について周知・啓発を行い、適切な管理の促進に繋げる。

①空家相談員制度

空家の利活用や処分に関する所有者の疑問・不安を解消し、早期の意思決定を促すため、専門家から直接アドバイスを受けることができる「空家相談会」

を継続して毎月開催し、相談体制の充実を図ります。

②相続登記の義務化

令和 6 年 4 月に義務化された相続登記制度について、未登記による所有者不明空家の発生を未然に防ぐため、あらゆる機会を捉えて適切な管理の必要性和あわせた町民への周知・啓発を徹底します。

③空家バンク制度

空家の市場流通とマッチングを促進するため、物件情報の登録だけでなく、賃貸・購入を希望される方の情報（利用希望登録）の集約にも注力し、空家バンク制度の積極的な活用と登録促進を進めます。

④相続財産(住宅)に関する税制（被相続人の居住財産（空家）に係る譲渡所得の特別控除）

昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋を相続し、一定の要件を満たして売却等を行った場合に適用される「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除（最高 3,000 万円の特別控除）」について、制度が継続する間は、あらゆる機会を捉えて所有者への周知を図り、老朽空家の除却や売却による利活用を促進します。

⑤地域との連携による周知・啓発

本町の自治会加入率は高い水準にあり、このネットワークを活かして、空家の抑制、活用について啓発活動を実施します。

⑥その他相談機関の周知

「大阪の住まいの活性化フォーラム」に参画する民間団体や事業者等との連携を深め、管理、売却、相続など、空家所有者が抱える多種多様な課題に対して専門的かつ迅速に対応できる体制の周知と、移住・住みかえ支援機構（JTI）が実施する「マイホーム借上げ制度」についても併せて周知に努めます。

(2) 空家等の把握・管理等

①空家等の把握

実態調査や地域住民からの連絡のほか、地域等と連携し、適切な管理が行われていない空家等を把握し、外観目視などによる実態調査を行います。

②所有者等の調査（空家法第 10 条）

空家等の所有者等の調査において、空家法に基づき、不動産登記簿、住民票、戸籍情報及び固定資産税情報等を活用します。

③空家等のデータベースの構築（空家法第 11 条）

実態調査や所有者以外から空家等が周辺の生活に影響を及ぼしているとか相談のあった空家等について、町が行った調査や把握した情報など一元管理ができるようデータベース化（台帳化）を行います。

(3) 空家等に関する対策の実施体制

①庁内連携体制

空家対策は、管理不全の状態となった空家等への対応だけでなく、将来の空家抑制や利活用に向けての環境づくりなど、庁内さまざまな分野を横断的な連携体制で取り組みます。

②空家対策の連携団体

本町では、平成 30 年 3 月 1 日、全日本不動産協会大阪府本部大阪南支部、大阪府宅地建物取引業協会泉州支部と「熊取町空き家の有効活用等に関する相談業務協定」を締結しており、今後も引続き、空家対策を推進するために、

各種団体との連携を図っていきます。

③空家等対策審議会

学識経験者、法務・不動産等の専門家等で構成される「熊取町空家等対策審議会」を設置しています。本審議会では、計画の作成や変更、実施に関する事項のほか、特定空家等または管理不全空家等の判定及び措置の妥当性について、専門的かつ客観的な視点から審議を行い、本町の空き家対策を適正に推進します。

(4) 今後検討すべき取り組み

本町における空家等対策を総合的かつ効果的に推進し、安全・安心な住環境の確保と良好な景観の形成を図るため、令和5年の法改正を踏まえた新たな仕組みの導入や財源確保、税制上の措置など、多角的な視点から以下の取り組みについて検討を行います。

①重点的に空家の活用を図るエリアの検討

既成市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来の機能が低下する恐れがあります。また、古い空家等を活用する上で、建築準法等の規制がネックになっているケースもあることから、令和5年の法改正により、市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や規制の合理化等を行うことが可能になりました。

このようなことから、本町においても区域設定の必要性について検討します。

②空家等に関する対策の実施に要する費用の財源確保の検討

・空き家対策総合支援事業

空家等対策計画に基づき空家対策の柱として除却や代執行など必要性が生じた場合においては活用を検討します。

・空き家再生等推進事業

空き家の集積が居住環境を阻害し、または地域活性化を阻害している区域において、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資するために、不良住宅、空家等の除却及び活用が必要となった場合には、国の社会資本整備総合交付金等の活用を検討します。

③空家等管理活用支援法人の指定の検討

空家等管理活用支援法人の指定については、法人の活動実態や専門性、町における空き家対策の補完の可能性を慎重に精査し、その指定の適否や役割分担について、先進事例等を参考にしながら検討します。

④空家等の除却の促進に繋げる税制の緩和措置等の検討

空家等の除却を促進するため、解体後も一定期間、税負担を軽減・据え置く緩和措置等について、府内市町村の今後の動向を注視するとともに、導入の必要性などを検討します。

1 特定空家等及び管理不全空家等

空家法及び空家条例等に基づく周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている管理不全空家等や特定空家等については、指導、勧告等の措置を必要に応じて講じていくものとします。

(1) 定義

- ①特定空家等 : 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、適切な管理が行な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と認められる空家等。(空家法第2条第2項)
- ②管理不全空家等 : そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等。(空家法第13条第1項)

(2) 情報の提供、助言等の適切な管理の通知(空家法第12条)

現地調査の結果、管理不全の状態にある空家等の所有者等に対しては、現地の状況を通知するとともに、適切な管理を行うための情報提供や改善の助言を行います。あわせて、適切な管理がなされず「管理不全空家等」や「特定空家等」として勧告を受けた場合、固定資産税の住宅用地特例の対象外となる可能性があることについても周知を図り、早期の改善を促します。

(3) 立ち入り調査等(空家法第9条)

助言等により適切な管理を促したにもかかわらず、改善されない場合は、特定空家等なのか管理不全空家等なのかなど、建物の状態について基準に基づいた判定を行うため、空家等と認められる場所に立ち入って調査を行います。

(4) 空家等対策審議会における特定空家等及び管理不全空家等の判定

建物の状態を調査のうえ、各基準(保安上、衛生上、景観上、生活環境の保全上の基準)に照らし、審議会において諮問等を行います。

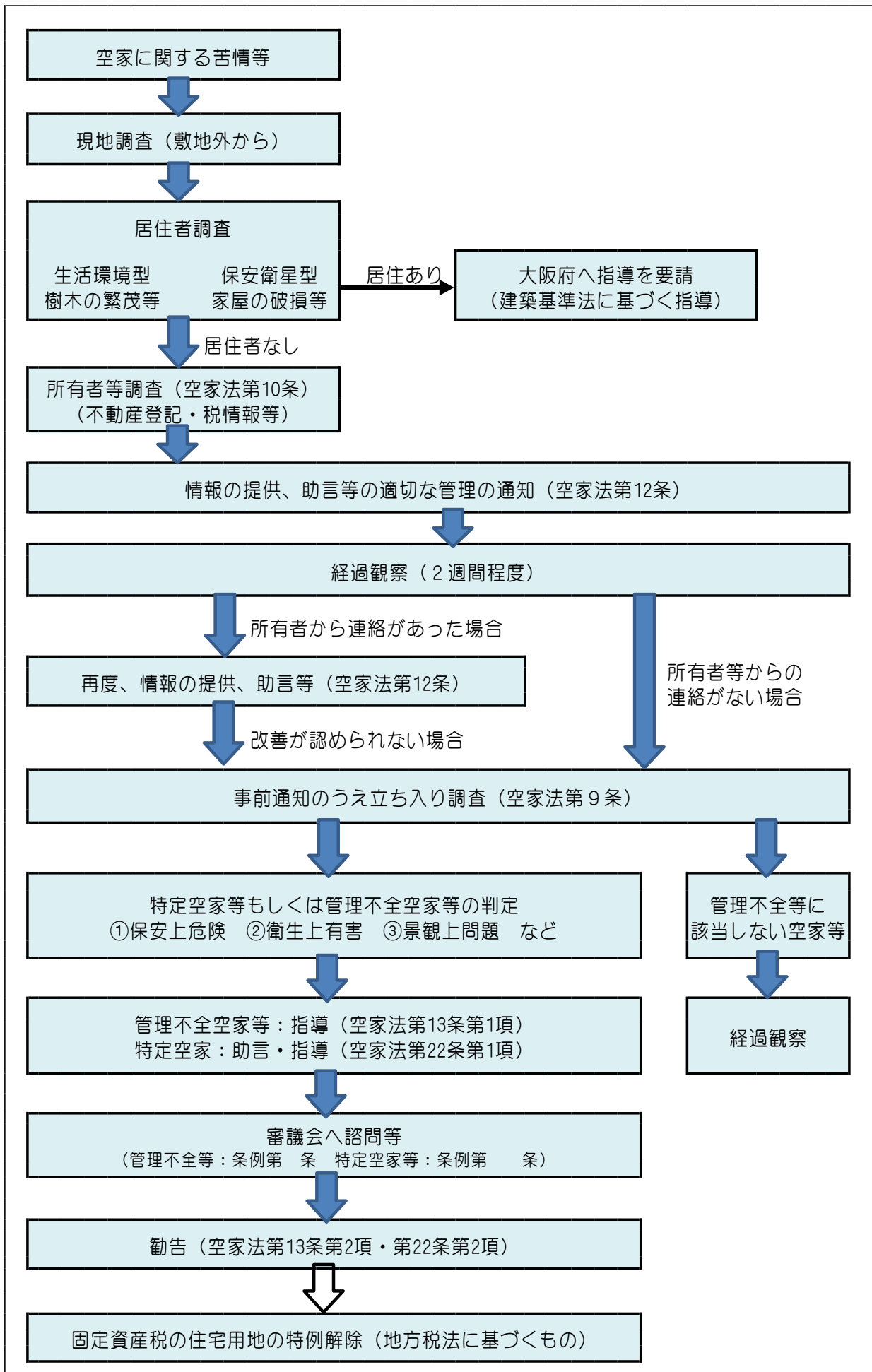
(5) 特定空家等及び管理不全空家等への指導・助言の措置(空家法第13・22条)

立ち入り調査後、審議会での諮問・答申において、措置が必要と判断された場合には、速やかに助言または指導を行います。

(6) 特定空家等及び管理不全空家等への勧告(空家法第13・22条)

助言・指導に対して、改善が認められない場合には、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ます。

■ 特定空家等、管理不全空家等の認定フロー



2 代執行等までのフロー

空家等対策審議会からの答申後、勧告するも改善が認められない場合においては、以下のとおり代執行等により特定空家等の除却等を行います。

(1) 特定空家等への命令等（空家法第22条第3項、第22条第4項）

勧告に係る措置をとらなかった場合、相当の猶予期限を定めて当該措置をとるよう命令します。命令の際には、あらかじめ所有者等に対し、公開による意見を聴取する機会を設けます。

(2) 特定空家等への行政代執行

①行政代執行（空家法第22条第9項）

命令を受けた所有者等が、定められた期限までに措置を履行しない場合、または履行しても不十分であると認められる場合は、行政代執行法に基づき町が自ら解体等を行い、その費用を所有者等から徴収します。

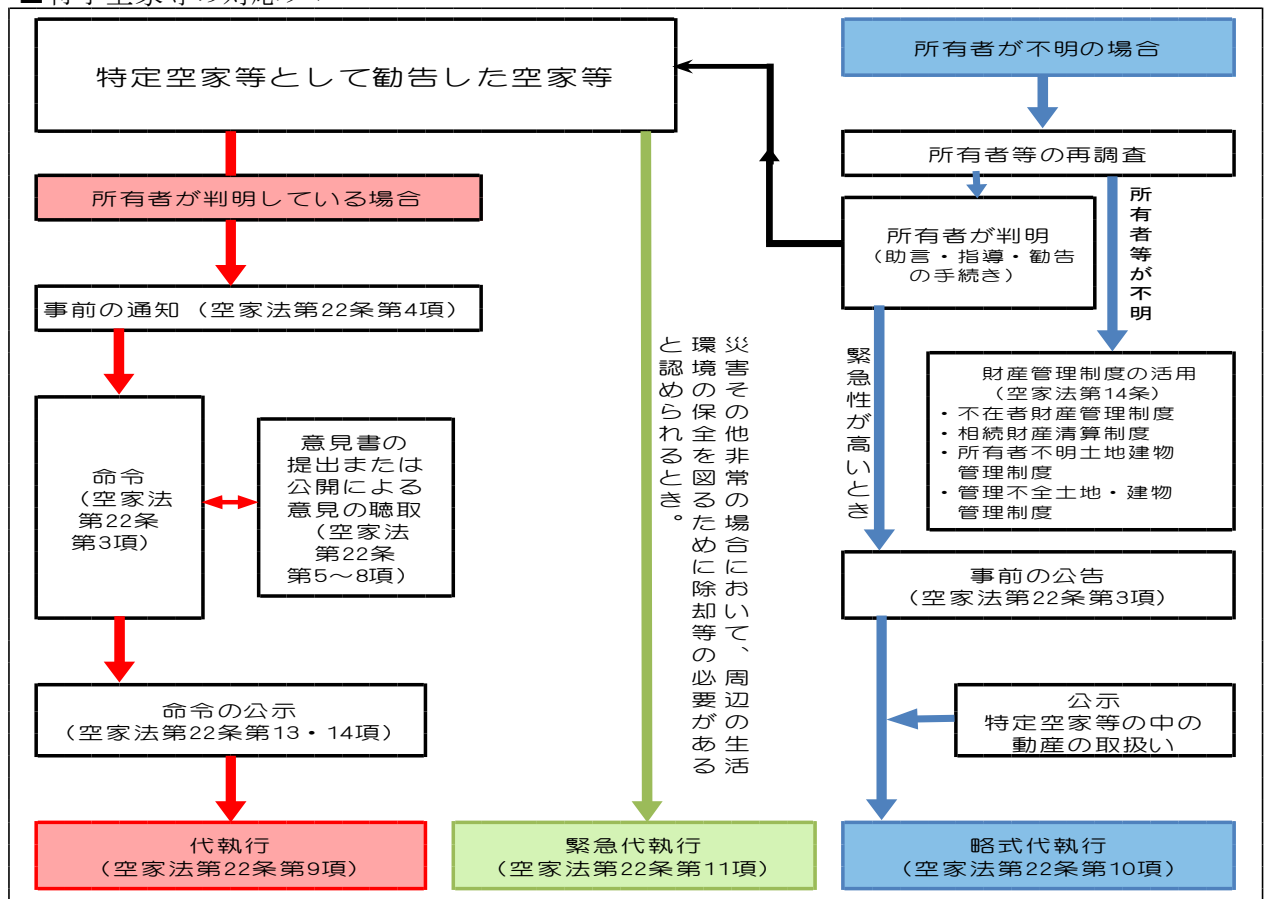
②略式代執行（空家法第22条第10項）

過失がなく所有者等を特定することができない（所有者不明など）場合、町長は自らの判断により、所有者の負担において建物の解体等の措置を自ら、または第三者に行わせることができます。

③緊急代執行（空家法第22条第11項）

災害その他非常の場合、そのまま放置すれば倒壊等の恐れがあり、周辺の住民等の生命・身体に重大な危害を及ぼすと認められる切迫した状況においては、命令等の手続きを待たずに、直ちに必要最小限の措置を講じます。

■特手空家等の対応フロー



第5章 計画の推進

1 計画の推進について

本計画の着実な推進を図るため、施策の実施状況について定期的に進捗確認を行います。また、社会情勢の変化や法改正、さらには本計画の実施により得られた知見や効果を検証し、必要に応じて計画内容の見直しを行うなど、柔軟かつ効果的な運用を図ります。

1 過去のアンケート調査

(1) 空家調査

①自治会アンケート（平成30年度実施）

各自治会の協力を得て、各自治会のエリアでの空家の現状、問題となっていること、今後の課題などについてアンケートを実施しました。

調査対象 町内37自治会区域内の戸建て住宅

空家数 419戸

(2) アンケート調査結果

①自治会アンケート結果（平成30年度実施）

問1：ここ5年程度を振り返って空家が増えていると感じますか。

回答	割合
増えていると感じている	65%
特に増えているとは感じていない	27%
変わらない	8%

問2：空家が問題になっていますか。

回答	割合
問題になっている	49%
問題になっていない	51%

問1で、65%の地区が「増えていると感じている」と回答されていますが、問2で「問題になっている」と感じている方は約半数の49%にとどまっています。住宅土地統計調査の結果が示すとおり空家は増加傾向にあり、6割を超える自治会が空家が問題と感じているが、町内の空き家率が低い水準にとどまっていることから、すべての自治会で空き家に関する問題が顕在化するまでには至っていないとことがうかがえます。

問3：問2で「問題になっている」とお答えいただいた場合、何が問題となっていますか。（複数回答可）

回答	割合
樹木等が繁茂している	38%
放火等の犯罪のおそれがある	22%
放置しておくと倒壊の危険性がある	14%
犬猫の住みかとなっている	11%
屋根瓦や壁などが飛ぶ可能性がある	16%
台風等により倒壊の危険性がある	14%
ごみ等の不法投棄がされている	14%
その他	8%

※問2で「問題になっている」と回答された方に対する割合（%）

各地区が感じている問題点としては、「樹木等が繁茂している」が一番で、次いで、「放置しておくとも倒壊の危険性がある」、「屋根瓦や壁などが飛ぶ可能性がある」、「台風等により倒壊の危険性がある」など建物の老朽化等によるものは、本調査時点では、比較的低い水準となっています、平成30年度の台風21号による被害等を考慮すれば、今後は課題と認識される可能性があります。

問4：各区、自治会で空家に対して何らかの活動をしている（した）ことがありますか。

回答	割合
ある	32%
ない	68%

問5：問4で「ある」とお答えいただいた場合、それはどのような取り組みですか。
(複数回答可)

回答	割合
防犯パトロール	14%
草木の伐採、除草	11%
所有者への通知	22%
その他	3%

※問4で「ある」と回答された方に対する割合 (%)

問4、問5については、約3分の1の地区で、何らかの独自の取り組みが行なわれています。取り組みの内容としては、所有者への通知、防犯パトロール、草木の伐採・除草の順となっています。

②空家所有者アンケート（平成31年度実施）

自治会アンケートの回答で比較的空家数が多い8自治会について、町職員により自治会全域を調査し、空家と思われる約100戸の住宅について所有者へのアンケート調査を実施し、33件の回答がありました。

問1：住宅を建築された時期はいつですか。

回答	割合
昭和25年以前	4%
昭和26～35年	4%
昭和36～45年	13%
昭和46～55年	52%
昭和56～平成2年	22%
平成3年以降	5%

問２：あなたはこの住宅をどのようにして取得しましたか。

回答	割合
新築した・新築を購入した	48%
中古を購入した	9%
相続した	43%

問３：あなたは今、どこに住んでいますか。

回答	割合
熊取町内	26%
大阪府内（熊取町外）	35%
他府県	39%

問４：あなたの満年齢はおいくつですか。（平成３１年１月１日現在）

回答	割合
49歳以下	9%
50～59歳	14%
60～64歳	10%
65～74歳	43%
75歳以上	24%

昭和４０年代後半からの人口急増期に新築された物件が多く、空家の所有者の年齢は６５歳以上の高齢者が６割を超えています。

問５：あなたは住宅の管理について、どのようなことを心配していますか。

回答	割合
住宅の腐朽・破損の進行	24%
地震・台風などによる損壊・倒壊	21%
不審者の侵入や放火	16%
ごみの不法投棄	4%
樹木・雑草の繁茂	24%
害虫の発生や野良猫などの集中	6%
地域の景観への悪影響	4%
心配事はない	0%
その他	0%

※回答者全体に対する割合（％）

「住宅の腐朽・破損の進行」や「樹木・雑草の繁茂」が所有者の心配事となっており、売却を考えている所有者が多くなっています。

問6：あなたは、今後5年間程度のうちに、この住宅をどのように利用したいですか。

回答	割合
賃貸する	9 %
売却する	5 6 %
あなたやあなたの親戚が利用する	9 %
あなたやあなたの親戚以外が利用する	0 %
空家にしておく	2 6 %

問7：賃貸、売却しないまたは取り壊さない理由はなんですか。（複数回答可）

回答	割合
物置として必要	3 %
仏壇など捨てられないものがある	1 6 %
将来、自分や親族が使うかもしれない	1 6 %
資産として保有しておきたい	3 %
労力や手間をかけたくない	3 %
特に困っていない	3 %
古井、狭いなど住宅の質が低い	0 %
道路の交通の便が悪い	3 %
リフォーム費用をかけたくない	1 0 %
満足できる家賃がとれそうにない	3 %
満足できる価格で売れそうにない	1 3 %
戸建てを借りる人が少ないから	3 %
中古戸建てを借りる人が少ない	0 %
好きな時に利用や処分ができなくなる	3 %
他人に貸すことに不安がある	6 %
解体費用をかけたくない	3 %
取り壊すと固定資産税が高くなる	6 %
さら地にしても使い道がない	3 %

※回答者全体に対する割合（%）

「仏壇など捨てられないものがある」、「将来、自分や親族が使うかもしれない」に次いで、「満足な価格で売れそうにない」という回答が多くなっています。

問8：希望する空家対策とはどのようなものですか。（複数回答可）

回答	割合
建物の解体費用への補助	2 2 %
建物解体後の固定資産税の減免制度	1 6 %
セミナーや情報提供の充実	3 %
建物のリフォームへの補助	6 %
相談窓口などサポートの充実	1 3 %

家財道具処分の補助	19%
空家購入費の補助	0%
不動産仲介手数料の補助	9%
跡地の活用	9%
その他	3%

※回答者全体に対する割合（%）

「建物の解体費用への補助」、「家財道具処分の補助」が多くなっています。間7で「住宅の腐・破損の進行」や「木・雑草の繁茂」が所有者の心配事となっており、空家を売却などにより処分したい気持ちはあっても、納得できる価格で売却できないこと、さらに売却にあたっての建物の除却や家財の処分費についても相当の負担が見込まれるため、空家を放置したくないが、経済的な理由で処分を見合わせている状況が見受けられます。

第1章 背景および目的

計画書1ページ

- 本町においては、町独自の「美しいまちづくり条例」および「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）に基づく「空家等の適正な管理に関する条例」（以下「空家条例」という。）による空家対策や、令和2年6月に策定した「熊取町まち育てプラン」に基づく取り組みにより、管理が不十分である空家への対応を行ってきました。
- その後、空家等の増加が懸念される中、空家等の対策を進めていくためには早期の対策が必須であることから、空家等の除却等のさらなる促進や周囲に影響を及ぼす前の利活用や適切な管理を総合的に強化するため、令和5年12月に「空家法」が改正されました。
- 本町では、法改正の内容を踏まえ、空家等の課題に対する対策を総合的かつ計画的に推進することを目的として本計画を第2次計画として策定します。

第1章 計画の概要

計画書1ページ

- 令和5年の空家法改正を踏まえ、空家等の除却や利活用や適切な管理を総合的に強化することを目的としています。
- 令和8年度から令和17年度までの10年間を計画期間とし、町内全域を対象に施策を推進します。

第2章 空家の現状と課題

計画書2～8ページ

- 本町では、市場流通していない「その他空家」が15年で約1.9倍に急増しており、この抑制を計画の主眼としています。実態調査では、住宅急増期に建てられた物件の老朽化に加え、所有者の高齢化や家財処分等の負担が活用・除却の障壁となっていることも影響している結果が見られます。
- これまで相談窓口や空き家バンクの取り組みを行なっているものの、近年は近隣住民からの苦情内容が切迫化しており、町外に居住する相続人が所有している潜在的な空家への予防的対策が課題となっています。
- 今後は、これら潜在的な管理が不十分な空家に対し、所有者等への早期の意思決定を促す相談体制の強化と重点的な支援が急務となっています。

【熊取町の空家率の推移】

	H20	H25	H30	R5
住宅総数	16,680	15,940	18,350	19,560
その他空家	500	590	720	940
空家率	3.0%	3.7%	3.9%	4.8%

※上表の数値は国の住宅土地統計調査を参照

※その他空家とは、賃貸・売却用及び二次的空家を除く空家

第3章 基本方針・目標および今後の取り組み

計画書9～11ページ

1. 基本方針

人口減少と空家の増加に対し、以下の3つの柱で対策を推進します。

- ①普及啓発と流通促進：所有者等に管理責任を周知し、地域と連携しながら、空家が市場に流通する機会（情報発信など）を創出します。
- ②管理不全への対応：周辺環境に悪影響を及ぼす「管理不全空家等」や「特定空家等」に対し、空家法や空家条例に基づき指導・勧告等の措置を必要に応じて講じます。
- ③優先順位の明確化：全ての空家を対象としつつ、特に「管理不十分なもの」「周辺住民から相談があるもの」「除却・利活用の相談があるもの」を優先的に進めます。

2. 目標（成果指標）

住宅総数が増加し続ける中、空家率の急激な上昇を抑えることを目標とします。

【目標値】

指標	目標値
空家率 令和5年住宅土地統計調査 における空家率（その他空家）	令和10年住宅土地統計調査 空家率 5.8% （令和15年度6.8%未満）

※令和5年住宅土地統計調査のその他空家の空家率：4.8%

3. 具体的な施策

（1）啓発・周知活動による所有者等の適切な管理の促進

空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを前提に、毎月の空家相談会（空家相談員制度）や空家バンクの活用、令和6年から義務化された相続登記などの法制度、税制優遇措置について、様々な機会を捉えて広く周知・啓発を行います。

（2）空家等の把握・管理等

実態調査や住民からの相談をもとに、外観目視による調査を行い、空家等の現状を把握します。また、空家法に基づき不動産登記や固定資産税情報を活用して所有者等を特定するとともに、得られた情報を一元管理するデータベースの構築を進めます。

（3）空家等に関する対策の実施体制

空家対策を庁内横断的な連携体制で推進するほか、相談業務協定を締結している不動産関連団体との連携も活用します。また、学識経験者等で構成される「空家等対策審議会」においても、特定空家等などの認定や措置の妥当性について専門的・客観的な審議を行います。

（4）今後検討すべき取り組み

空家法に基づき、既成市街地などを「空家等活用促進区域」に設定し規制緩和を図ることや、除却・代執行のための財源確保を検討します。さらに、民間の「空家等管理活用支援法人」の指定や、老朽化した建物の除却を促進するための新たな施策についても検討を行ないます。

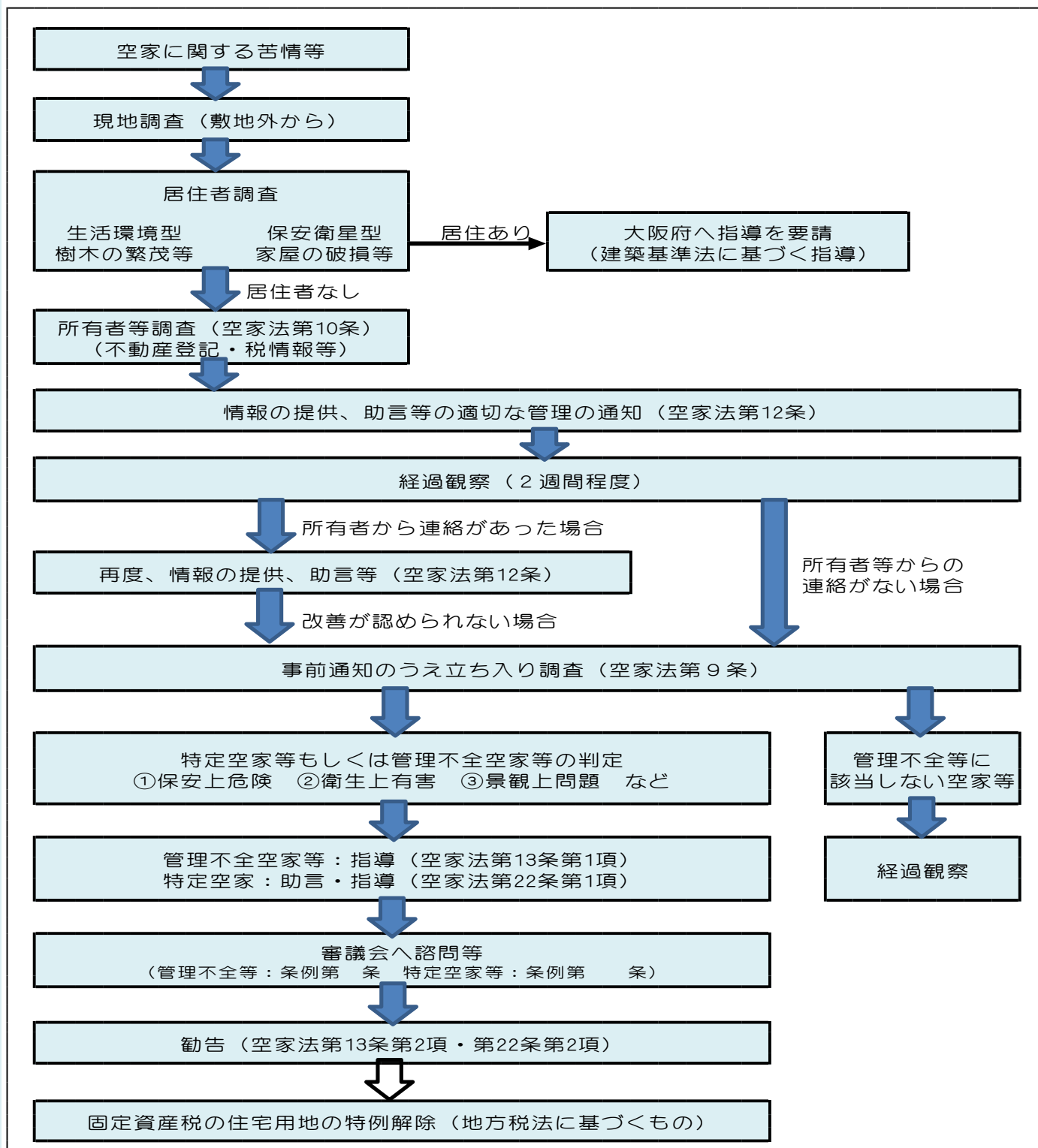
第4章 特定空家等・管理不全空家等に対する措置等

計画書 12～14 ページ

空家法では、周辺環境に深刻な影響を及ぼす恐れがある空家等に対し、指導、助言、命令といった段階的な法的措置を定めています。改善が見られない場合には、行政代執行や略式代執行、緊急時の緊急代執行により、速やかに保安上の危険を除去します。

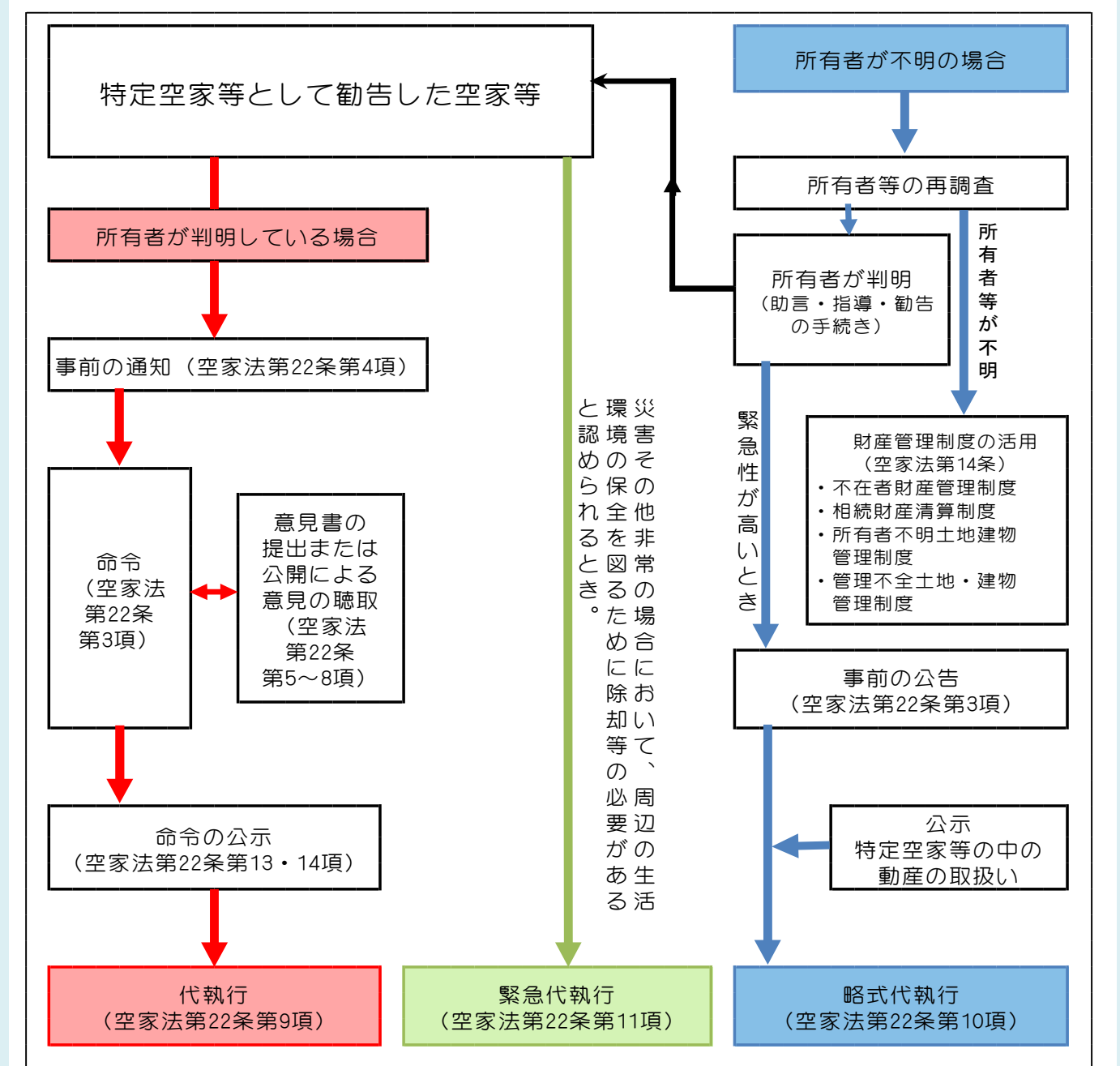
第4章 特定空家等、管理不全空家等の認定フロー

計画書 13 ページ



第4章 特定空家等の対応フロー

計画書 14 ページ



第5章 計画の推進

計画書 15 ページ

施策の実施状況を定期的に確認・検証し、社会情勢の変化や法改正等に合わせて計画内容を柔軟に見直します。

第6章 参考資料

計画書 16～20 ページ

平成30年度に実施した自治会および空家所有者へのアンケート結果を掲載しています。これら住民の不安や意向を支援策の検討や相談業務の改善の参考としています。