

# 熊取町まち育てプラン

## (熊取町空家等対策計画)

令和2年6月

熊 取 町



ごあいさつ

十年ほど前、雪国の山間部で、住人を失った家屋が雪の重みで崩壊していく様子がニュースで報じられていました。今、思えば、あれが空き家問題を初めて意識した瞬間ではなかったでしょうか。

我が国は、以前から、少子高齢化、人口減少の傾向にありましたが、空き家に起因する様々な問題が都市部に波及するに至って、平成26年「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。

熊取町は、古くは自然に恵まれた農業のまちとして、また、近年は、繊維産業のまちとしても栄えてきましたが、昭和39年に、JR熊取駅に快速電車が停車することとなり、これを契機に、昭和40年代からは、全国的な人口増加を背景とし、いわゆるベッドタウンとして急速に発展してきました。

現在、本町の空き家率は、府下で最も低い水準となっていますが、ベッドタウンとして人口が急速に増加したことを顧みると、今後、空き家に関する課題が、急激に顕在化することも否定できないと考えています。

本町では以前から、空き家の抑制に繋がる様々な転入促進策や助成制度を展開して参りましたが、今後は、大阪市内から約30分の立地を活かし、町全体で、「住んでみたい、住み続けたい」まちづくりを進めることで、空家の抑制を図るよう、より多角的に取り組んで行くことが必要と考えています。

また、今後の人口減少が避けられないならば、それによる空き家の発生は避けられないともいえますが、将来に向け、空き家を活用した、にぎわいづくりやコミュニティの活性化の仕組みづくりも必要となるでしょう。

本計画は、熊取町の空き家対策の方針を定めるとともに、今後の、まちづくりへの指針のひとつとなるものと考えています。

最後になりましたが、本計画の策定にあたり貴重なご意見をいただきました住民の皆様をはじめ、空家等対策審議会委員の皆様方に対し、心から御礼申し上げます。

熊取町長 藤原 敏 司

## 目次

### 【1】目的

- 1-1 空家等対策の推進に  
    関する特別措置法 1
- 1-2 空家等対策の基本的な  
    考え方および市町村の役割 1
- 1-3 大阪府における空家対策 1
- 1-4 熊取町空家等対策計画の策定 2

### 【2】熊取町の現状

- 2-1 人口の推移 3
- 2-2 関連計画 4
- 2-3 住宅・土地統計調査の結果 4
- 2-4 熊取町の空家の現状 7
  - (1) 空家調査
  - (2) アンケート調査結果
- 2-5 今後の実態把握 14

### 【3】基本的な方針と計画期間

- 3-1 空家等に関する対策の取り組み 15
  - (1) 空家等所有者への適切な情報提供
  - (2) 空家等対策の推進における  
    各種団体との連携
  - (3) 特定空家等に対する適切な対応
- 3-2 対象とする地区 15
- 3-3 対象とする空家等の種類 15
- 3-4 計画期間 15
- 3-5 達成目標 16

### 【4】空家に関する対策の実施体制

- 4-1 空家対策 17
  - (1) 空家対策担当部局
  - (2) 庁内連携体制の構築
- 4-2 空家対策の連携団体 19

### 【5】空家に関する相談体制

- 5-1 空き家相談員制度 20
- 5-2 大阪の住まい活性化フォーラム 20

### 【6】特定空家等に対する 措置の具体的な内容

- 6-1 方針 21
- 6-2 空家等への情報提供・助言 21  
(空家法第12条・条例第4条)
- 6-3 特定空家等の判定 21
- 6-4 特定空家等への指導・助言 21  
(空家法第14条)
- 6-5 特定空家等への勧告 21  
(空家法第14条)
- 6-6 特定空家等への命令 21  
(空家法第14条)
- 6-7 特定空家等への行政代執行 21  
(空家法第14条)
- 6-8 所有者が確知できない  
    場合の措置 22
- 6-9 その他 22

**【7】所有者による**

**空家の適切な管理の促進**

7-1 方針 23

7-2 啓発活動 23

- (1) 空き家相談員制度
- (2) 空き家セミナーの開催
- (3) 啓発パンフレット等の配布
- (4) 住宅に関する税についての啓発

7-3 適正管理への環境づくり 24

- (1) 空家点検制度
- (2) 空家管理者登録制度

**【8】空家及び跡地の利用促進**

8-1 方針 25

8-2 空家活用に関する制度 25

- (1) 住宅向けの制度
- (2) 転入促進に関する制度

8-3 今後検討すべき取り組み 26

- (1) 2地域居住(マルチ・ハビテーション)
- (2) 住みかえ支援制度
- (3) 空き家再生等推進事業
- (4) 空家の抑制に繋がる助成制度

8-4 住んでみたい、

住み続けたいまちを育てる 27

- (1) まちを育てる
- (2) 第3の場所としての空家
- (3) 空家活用に向けて

**【9】その他空家等に関する対策の**

**実施に関し必要な事項**

9-1 空家等の発生予防 29

- (1) 相続登記の普及啓発
- (2) 遺言、成年後見制度、  
信託制度の普及啓発
- (3) 家屋の適正管理、耐震改修の推進

9-2 財産管理制度の活用、普及 30

- 9-3 空家等対策計画の変更並びに  
実施に関する協議 30

## 本計画における用語の説明

### ◆ 空家法

平成26年公布の「空家等対策の推進に関する特別措置法」をさします。附則により、この法律は施行後5年を経過した場合において必要に応じて見直されることになっています。

### ◆ 指針

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(平成27年総務省・国土交通省告示第1号)を指します

### ◆ ガイドライン

「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(平成27年5月26日国土交通省・総務省)

### ◆ 空家等

「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とその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む)」(空家法第2条第1項)

上記の「使用されていないことが常態である」とは、概ね、1年間継続して使用されていない状態をいいます。また、長屋やアパートなどの共同住宅の場合、建物全体で1戸でも居住されている場合は「空家等」には該当しません。

※ なお、計画本文では、「空家」について、複数の表記を用いています。

例 「空家等」:空家法の空家等、「空家」:一般的な空家、「空き家」:制度の名称など

### ◆ 特定空家等

以下のいずれかの状態にある空家等をいいます。(空家法第2条第2項)

- 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 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
- ③ 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
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るため放置することが不適切である状態

特定空家等については空家法第14条の規定により、所有者に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう求めることができます。ただし、「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」、「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」の場合でなければ除却を求めることはできません。

制度上、樹木の繁茂などに対して執行は可能ですが、家屋はそのまま残存し、いわゆる更地の状態にはならないため、一定期間経過した後は、元の状態に戻る可能性があり、問題解決には繋がらないことが考えられます。

## 【1】 目的

### 1-1 空家等対策の推進に関する特別措置法

近年、人口減少や社会状況の変化により、全国的に空家が増加しています。空家の中には、適切に管理が行なわれていないために、地域住民の生活環境に影響を及ぼすケースがあります。空家は今後も増加することが予想され、空家にまつわるさまざまな問題が深刻化することが懸念されるところです。

このような状況を踏まえ、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家の活用を促進するため、国や市町村等が、空家に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布され、平成27年5月26日に施行されました。

### 1-2 空家等対策の基本的な考え方および市町村の役割

#### ◆ 空家法第3条

「空家等の所有者又は管理者は、周辺の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。」

#### ◆ 空家法第4条

「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努めるものとする」とされています。

空家等の管理については所有者又は管理者が行なうべきものですが、何らかの理由で所有者等が十分な管理が行えない場合においては、地域の実情に応じて空家等の有効活用を誘導するとともに、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことになった空家等については、空家等の状態に応じた措置を講ずることが必要となります。

### 1-3 大阪府における空家対策

大阪府における今後の住宅まちづくり政策のめざすべき目標や施策の展開を「住まうビジョン・大阪」（平成28年12月大阪府策定）の中で空家対策を重点的に取り組む施策として位置付け、その個別計画となる「空家総合戦略・大阪」（平成28年12月）を策定し、空家対策に関わる様々な取組主体と連携して取組みを推進することにより、大阪ならではの魅力を存分に活かし、居住魅力あふれる大阪の実現をめざすとされています。

#### 1-4 熊取町空家等対策計画の策定

本町では、早くから町独自の美しいまちづくり条例により、管理が十分でない空地や空家の所有者に対し、状況を改善していただくよう通知するなどして、一定の成果を上げてきました。また、建物に問題があるケースでは、特定行政庁である大阪府と連携し、建築基準法に基づき、所有者に指導するなどの対応をしてきました。

また、現在は健全である空家であっても、将来、周辺環境に影響を及ぼす可能性もあることから、予防的な空家抑制の取り組みとして、空家の利活用をはかるため、平成30年度から、「熊取町空き家バンク」を創設するとともに、空家所有者のさまざまな相談に対応するため、関係団体と連携して、「熊取町空き家相談員制度」を創設し、空家所有者の相談に対応してきました。

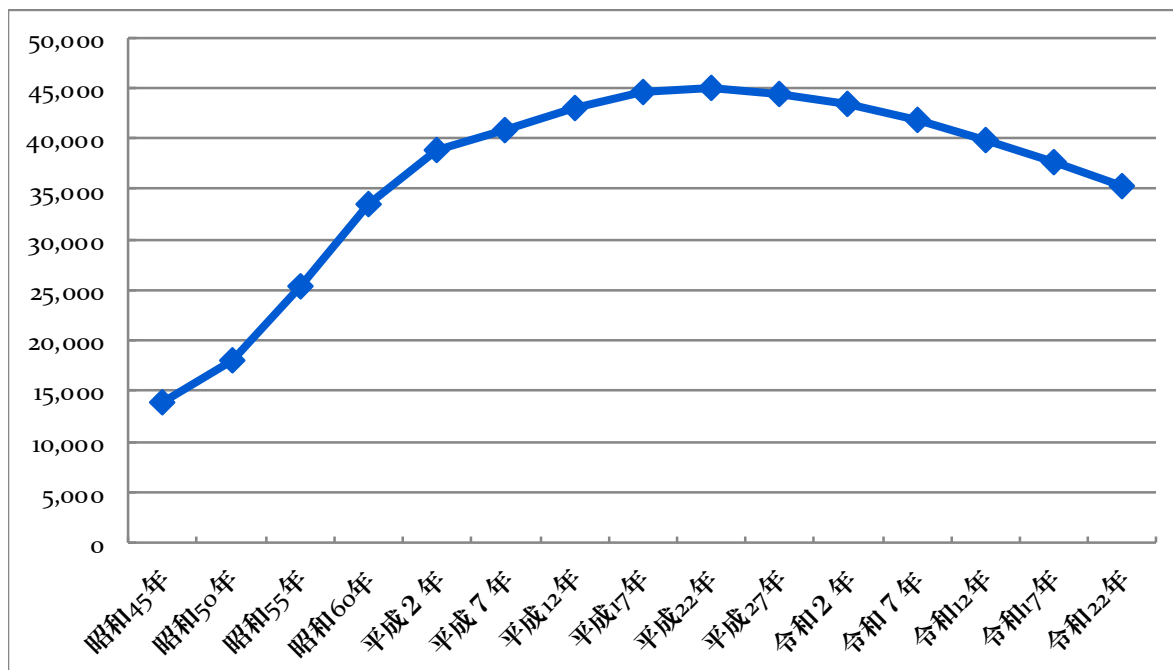
令和元年度、空家等の適正な管理に関する条例を制定し、条例に基づき今後も引き続き、空家対策に取り組むにあたり、必要となる事項を定めるため、本計画を策定するものです。

本計画は、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の計画であり、空家法第6条に規定されるものです。



## 【2】熊取町の現状

### 2-1 人口の推移



【図1】人口動態

平成27年までは国勢調査。令和2年以降は国立社会保障・人口問題研究所推計（平成30年3月）

熊取町は、昭和39年に熊取駅が快速停車駅になったことを契機に、宅地開発が活発となり、全国的な人口増加を背景としながら、大都市近郊住宅都市として発展してきました。図1からも昭和40年代から急激に人口が増加していることがわかります。しかしながら、今後、人口は減少を続けることが見込まれています。

人口が急増した時期に建てられた住宅が、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。

## 2-2 関連計画

### (1) 熊取町都市計画マスタープラン(平成30年策定) 計画期間 令和9年まで

#### ◆ 空き家・空き地対策

空き家の賃貸・売却を希望する人からの申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する空き家バンク制度を創設します。

適切な管理が行なわれていない空き地については、「美しいまちづくり条例」に基づき、所有者等に指導等を行い、適正な管理を促進します。

### (2) 熊取町第4次総合計画(平成30年策定) 計画期間 令和9年まで

#### ◆ 良好な住環境の維持

① 都市計画マスタープランに基づき、総合的なまちづくりとして住宅・住環境整備を推進します。

② 空き家バンクを創設、活用し、空き家の利活用を進めていきます。

#### ◆ 成果をはかるための主な指標

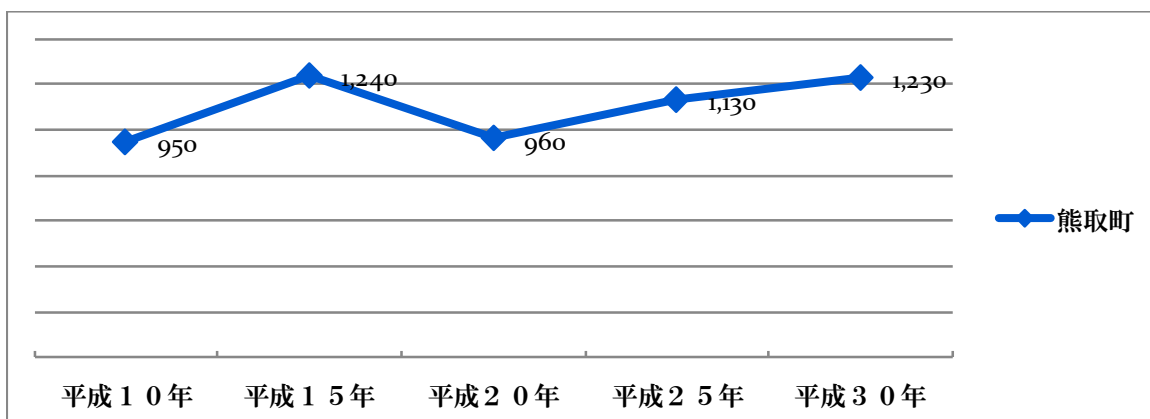
空き家率(その他の住宅) 現状 3.7%(平成25年時点) → 目標 3.7%

## 2-3 住宅・土地統計調査の結果

平成30年住宅・土地統計調査において、全国の空家率は13.6%となっています。本町の空家率は、平成25年の調査では、7.1%と大阪府下で最も低く、平成30年の調査でも、6.7%と低い水準となっています。

【表1】熊取町の空家率

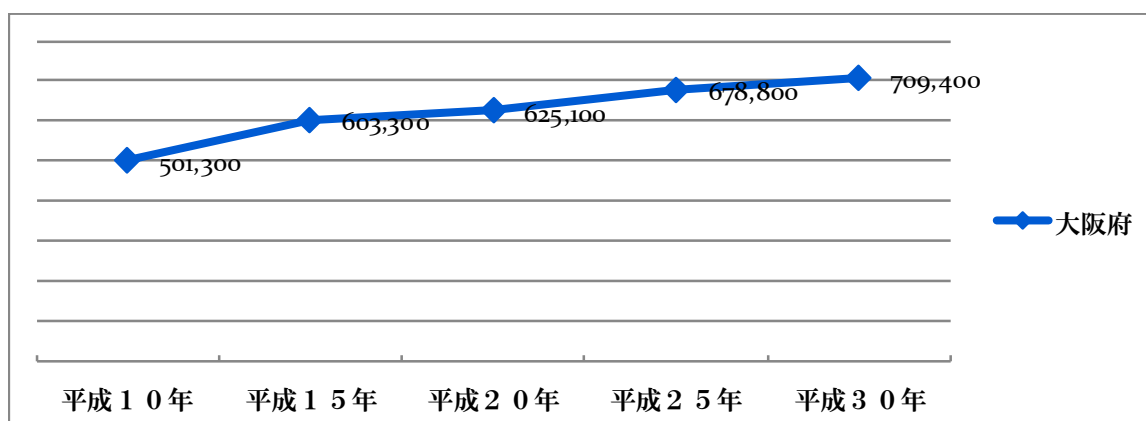
年度	住宅総数	空 家				
		総 数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
H20	16,680	960	30	370	60	500
		5.8%	0.2%	2.2%	0.4%	3.0%
H25	15,940	1,130	10	500	30	590
		7.1%	0.1%	3.1%	0.2%	3.7%
H30	18,350	1,230	30	370	110	720
		6.7%	0.2%	2.0%	0.6%	3.9%



【図2】熊取町の空家数 (単位：戸)

【表2】大阪府の空家率

年度	住宅総数	空き家				
		総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
H20	4,346,000	625,100	15,500	392,100	40,900	176,700
		14.4%	0.4%	9.0%	0.9%	4.1%
H25	4,586,000	678,800	13,800	418,700	31,900	214,400
		14.8%	0.3%	9.1%	0.7%	4.7%
H30	4,680,200	709,400	10,600	453,900	35,800	209,200
		15.2%	0.2%	9.7%	0.8%	4.5%



【図3】大阪府の空家数 (単位：戸)

空家率は低い水準にあるものの、空家数自体は増加傾向にあります。また、熊取町の空家の中で、賃貸用の空家が多いことについては、今後、詳しく検証する必要があります。

【参考】住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査は、総務省統計局が5年ごとに行なっている調査であり、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態が抽出調査からの推計値で示されます。

なお、住宅・土地統計調査では、空家を下記のとおり定義しており、その中には、別荘のように二次的に使用される住宅や新築され販売中の住宅なども含まれており、空家法の空家とは定義が異なります。

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類		定義
一時現在者のみの住宅				昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住しているものが一人もいない住宅
空 家	二次的住宅	別 荘		週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他		ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
	その他住宅		上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）	
建築中の住宅				住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの

↑ 空家率の対象  
↓ 主な空き家施策の対象

住宅・土地統計調査の空き家の定義

全国の空家率13.5% (平成25年度調査) から、「7軒に1軒が空き家」というような表現をよく見ますが、空家の実態を捉えているとはいえません。例えば、別荘のように常時でなくとも使用者があり、適切に管理されている二次的住宅などは、空家法の空家等には該当しません。

また、賃貸用、売却用など、ある程度の空家は住民の移動の受け皿に必要です。よって、統計上の「その他住宅」が管理不全に陥らないように対策を講ずることが基本となります。

## 2-4 熊取町の空家の現状

### (1) 空家調査

#### ① 自治会アンケート（平成 30 年度実施）

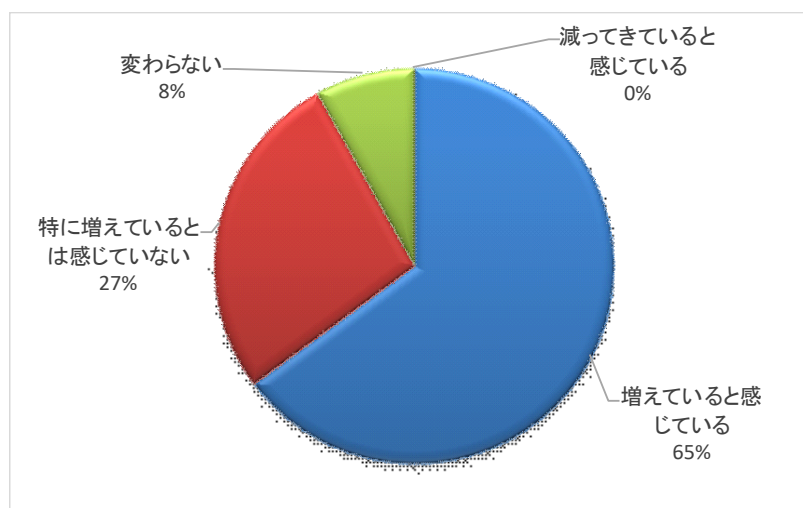
各自治会の協力を得て、各自治会のエリアでの空家の現状、問題となっていること、今後の課題などについてアンケートを実施しました。

調査対象 町内37自治会区域内の戸建て住宅  
空家数 419戸

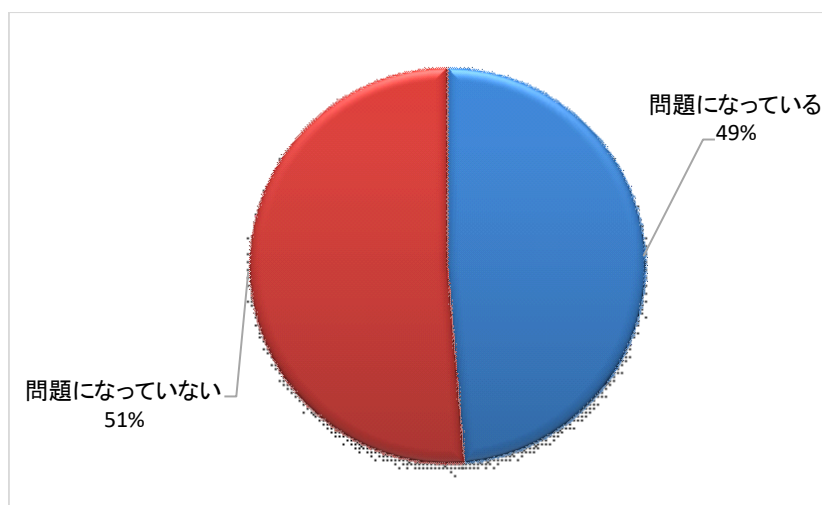
### (2) アンケート調査結果

#### 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き家が増えていると感じますか。

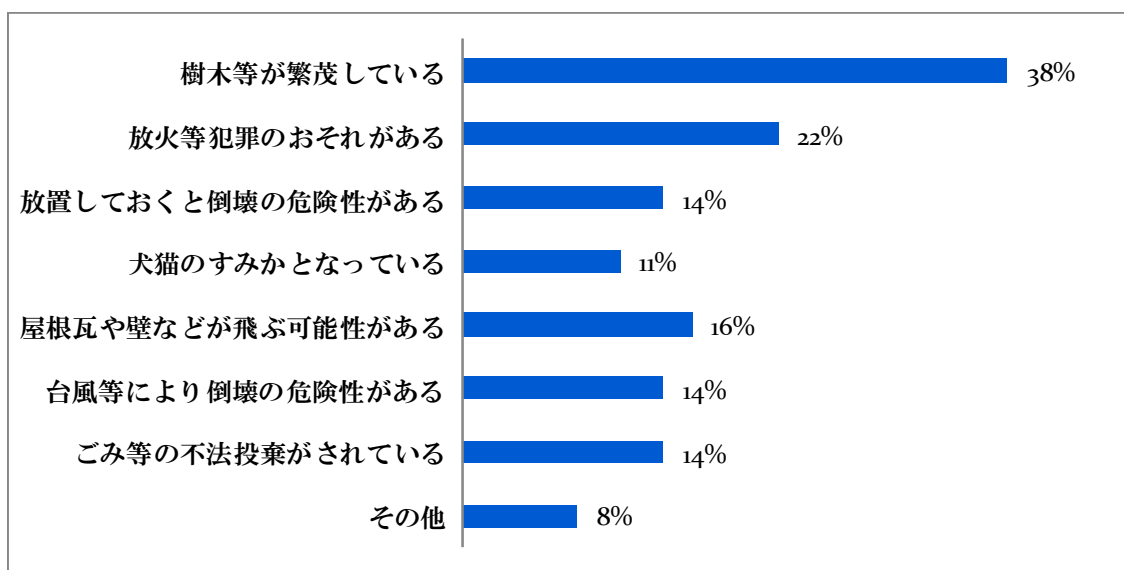


問2：空き家が問題になっていますか。



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。

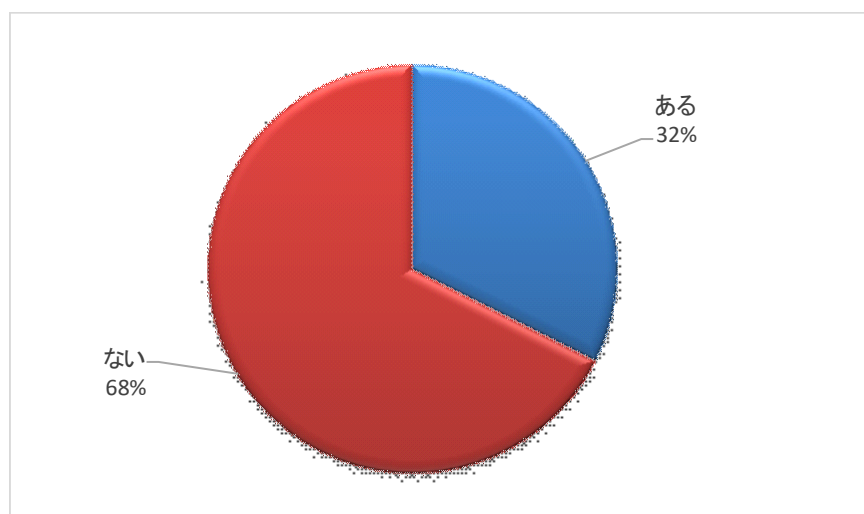
**問3：問2で「問題になっている」とお答えいただいた場合、何が問題となっていますか。（複数回答可）**



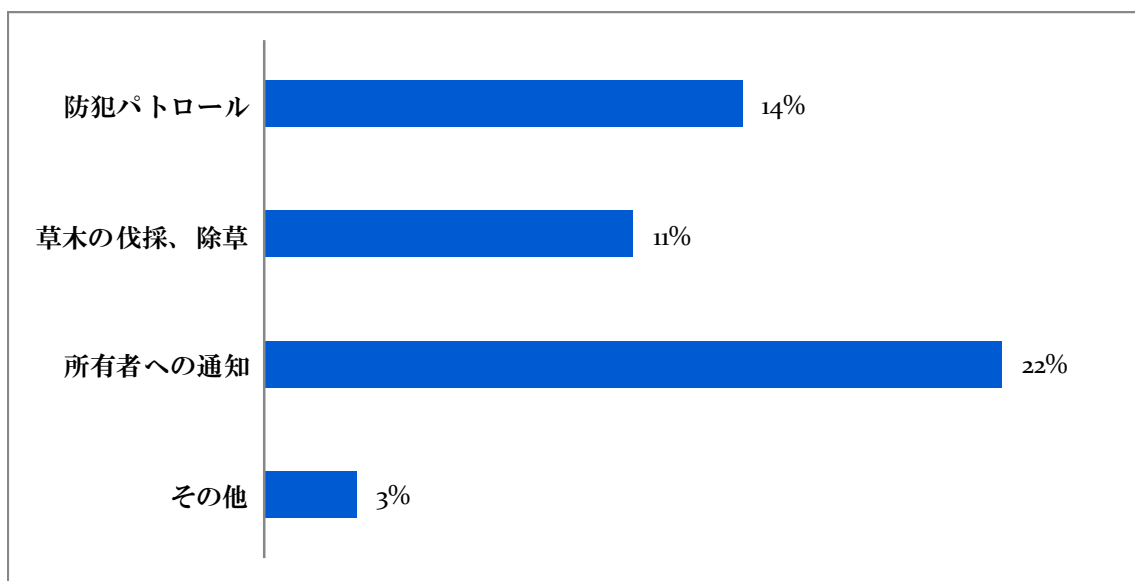
問2で「問題になっている」と回答された方に対する割合 (%)

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、自治会で空き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。



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）



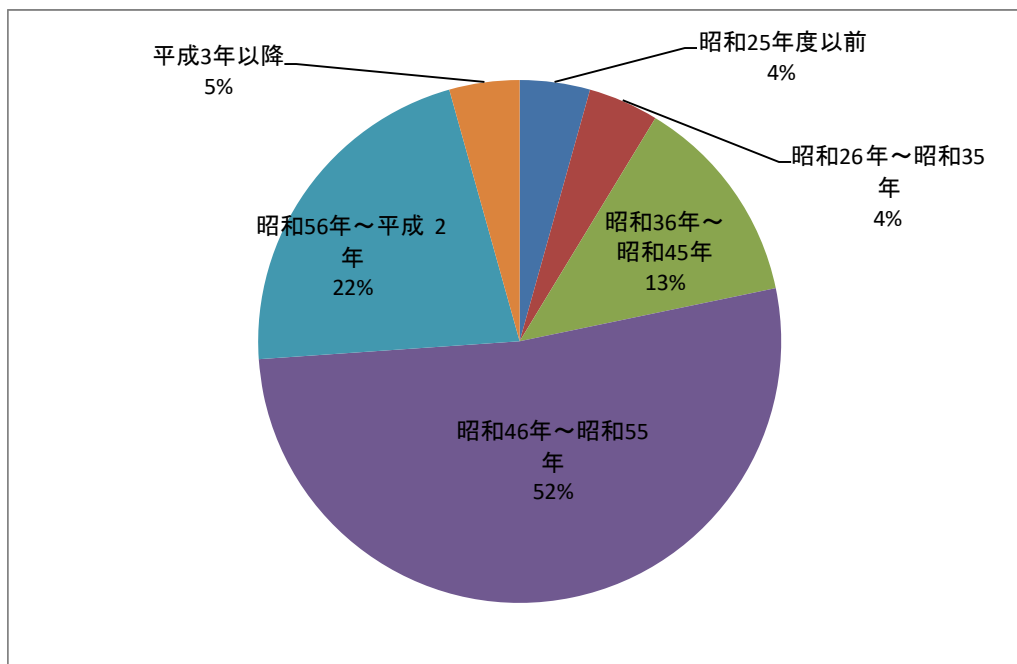
問4で「ある」と回答された方に対する割合（%）

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。

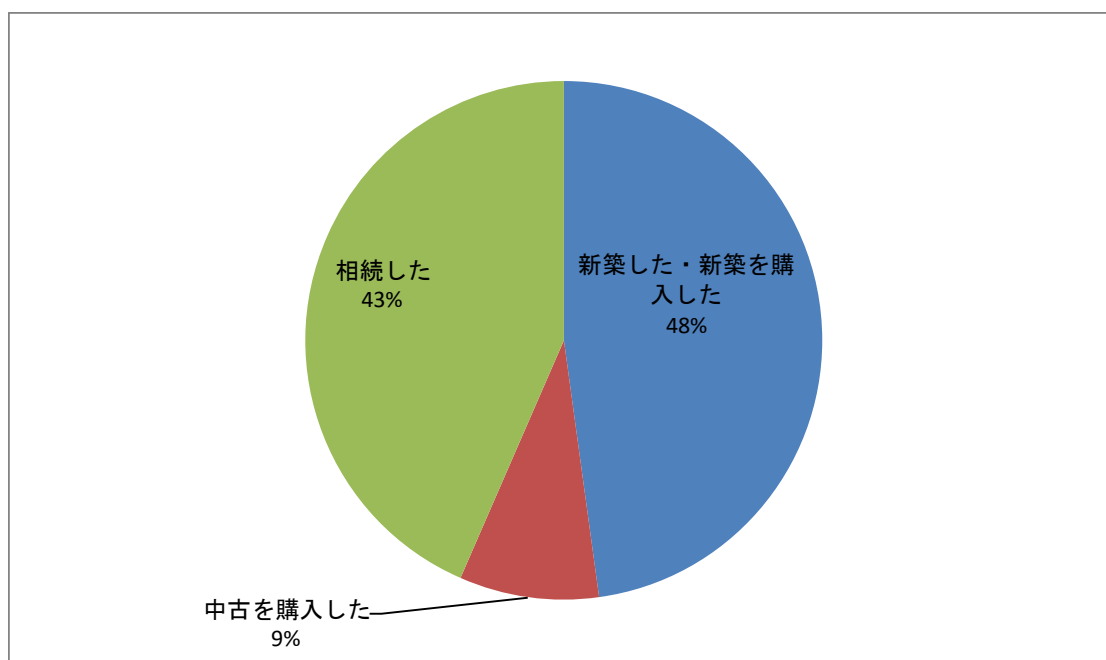
## ② 空家所有者アンケート（平成 31 年度実施）

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：住宅が建築された時期はいつですか。

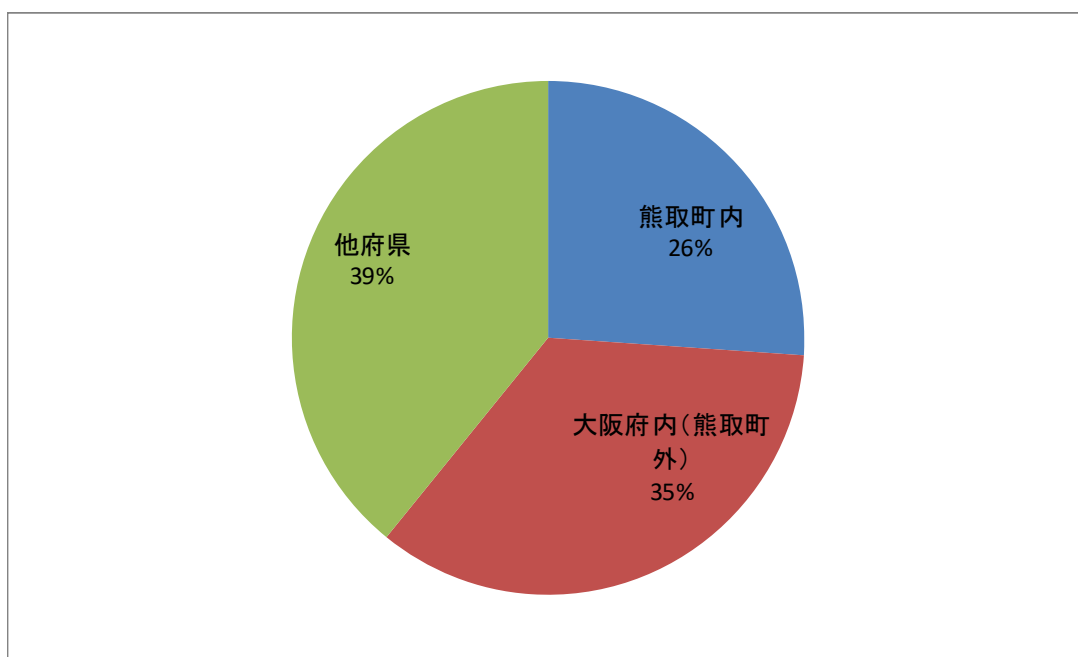


問2：あなたはこの住宅をどのようにして取得しましたか。

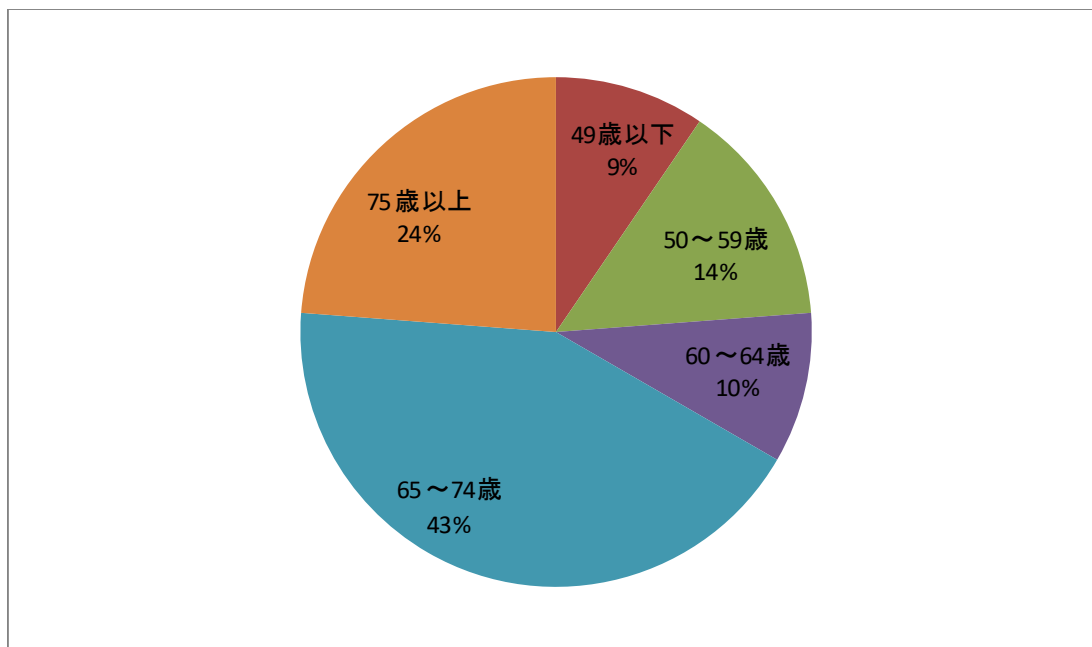




問3：あなたは今、どこに住んでいますか。

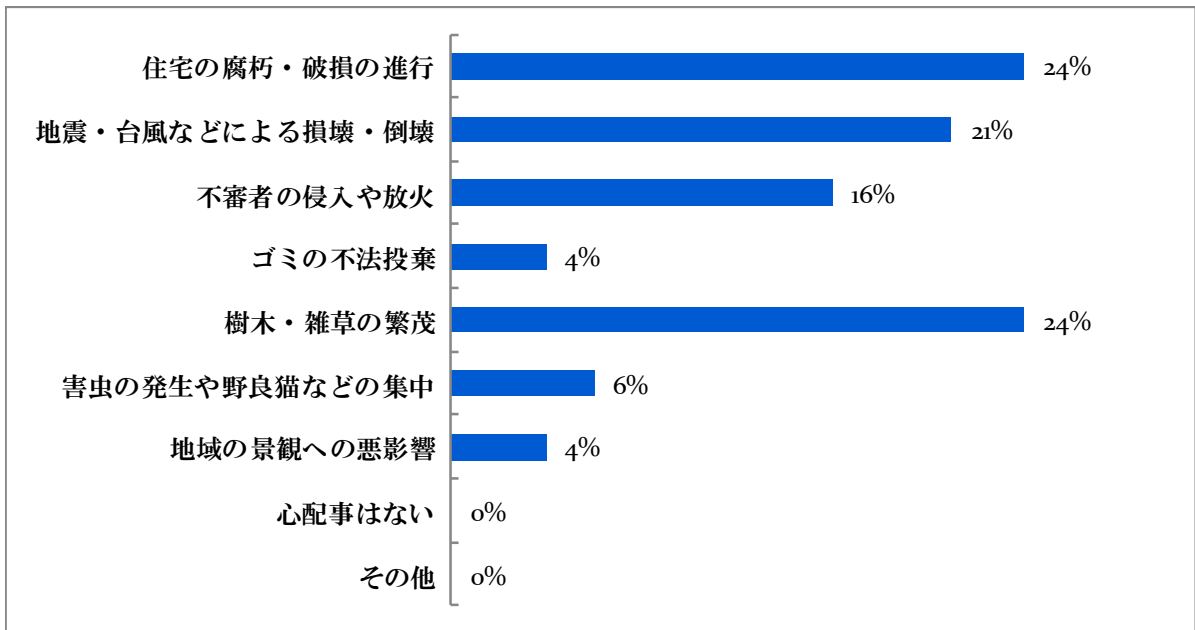


問4：あなたの満年齢はおいくつですか。(平成31年1月1日現在)



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。

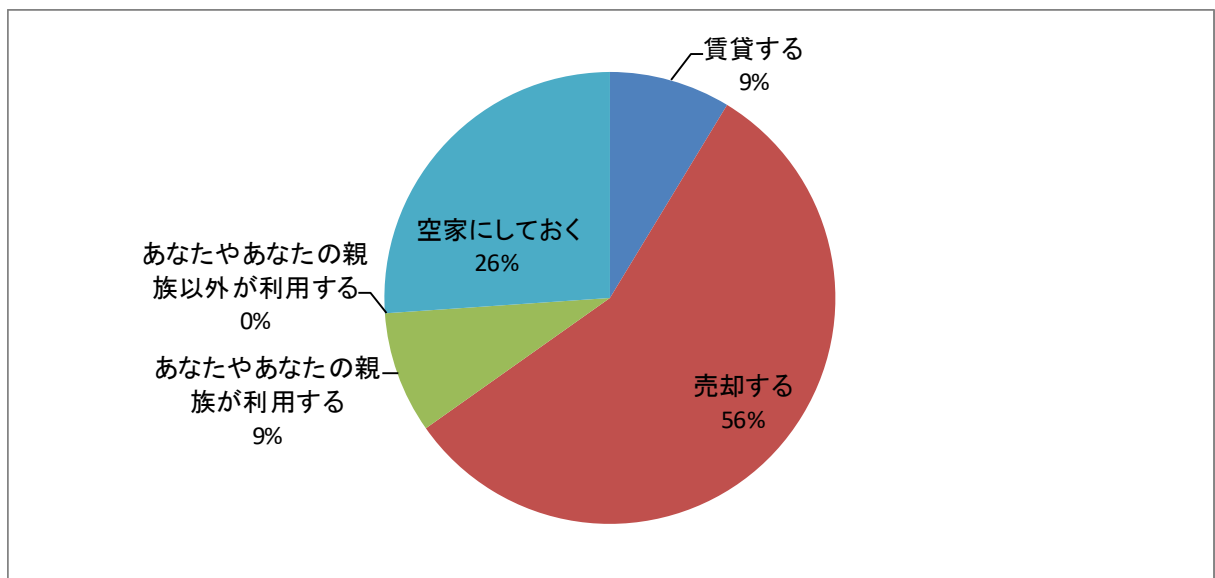
問5：あなたは住宅の管理について、どのようなことを心配していますか。（複数回答可）



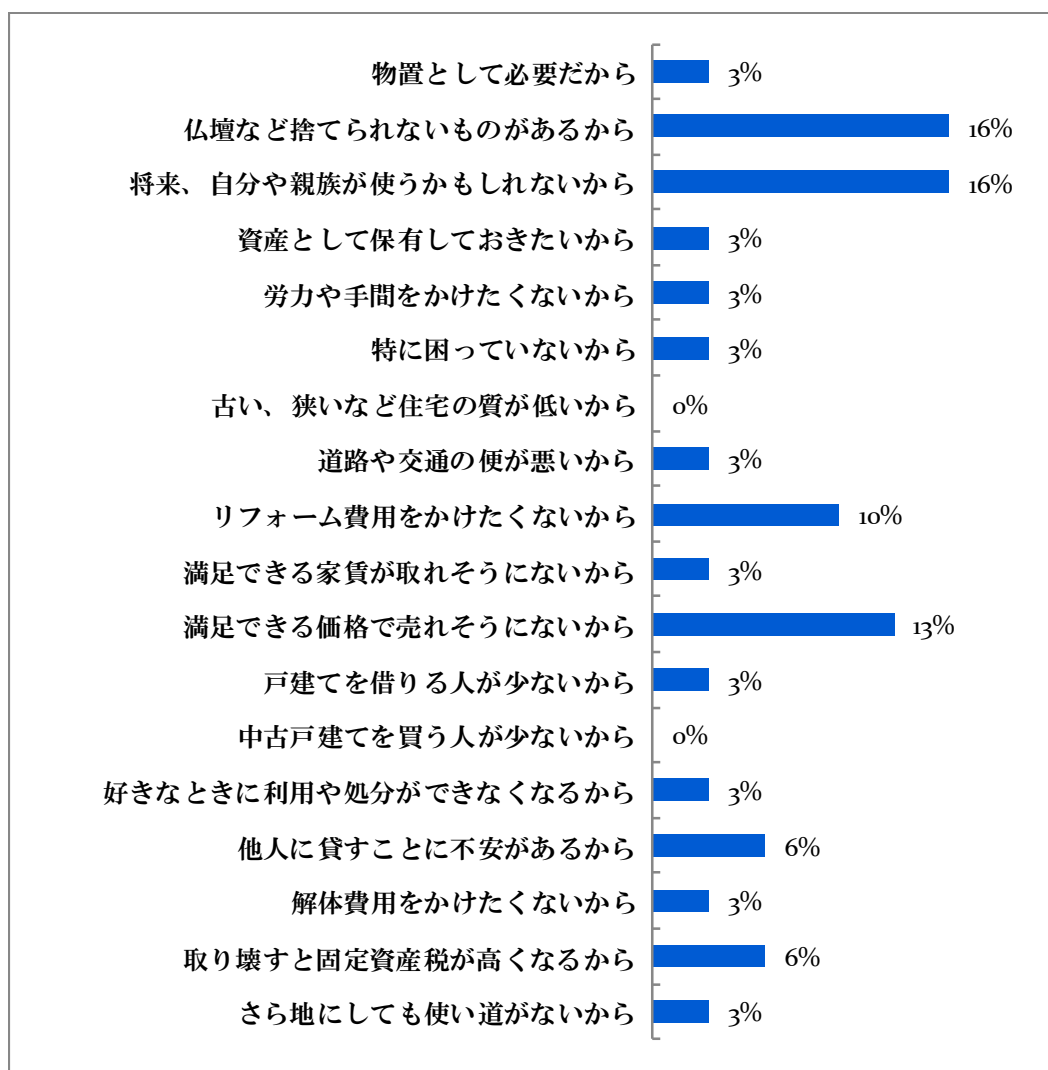
回答者全体に対する割合 (%)

「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。



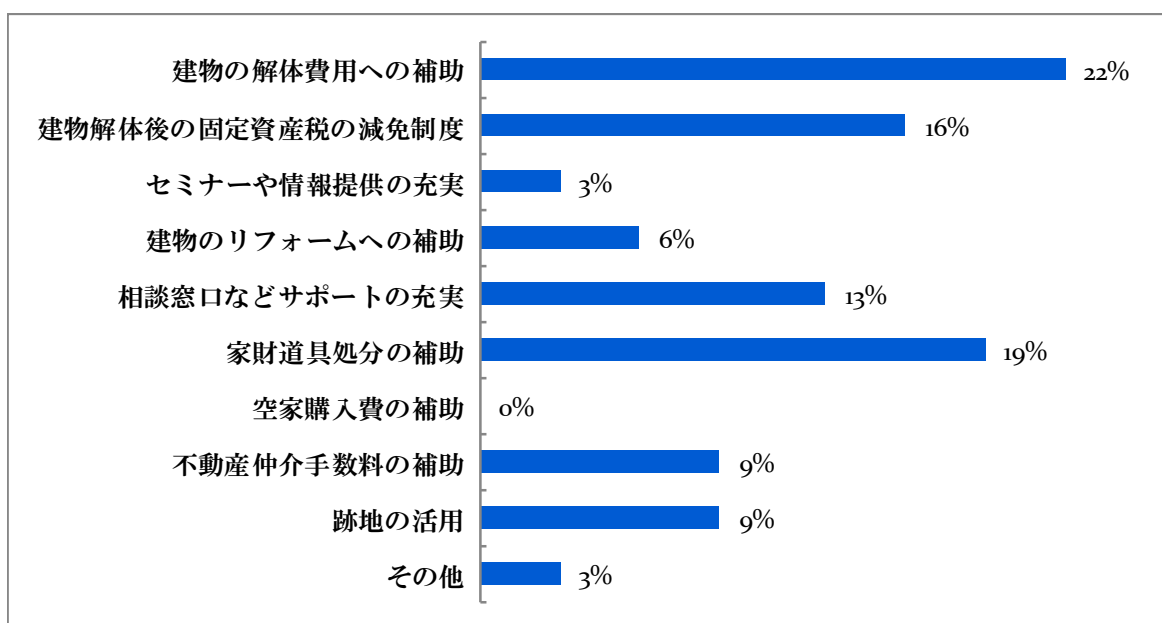
問7：賃貸、売却しないまたは取り壊さない理由は何ですか。（複数回答可）



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から」、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」に次いで、「満足な価格で売れそうにないから」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。問7で「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、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、空家を放置したくはないが、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。

## 2-5 今後の実態把握

今回の所有者アンケート調査は、町全域が対象ではありません。また、全て現地調査の上で、空家と思われる住宅の所有者へ向けアンケート調査を実施しましたが、アンケートの回収率は低い水準にとどまりました。今後も引き続き、現地調査、空家所有者へ向けてのアンケート調査などにより実態把握に努めるとともに、その機会を活かして、空家活用に関するPRなどを行なっていきます。

## 【3】 基本的な方針と計画期間

### 3-1 空家等に関する対策の取り組み

#### (1) 空家等所有者への適切な情報提供

管理が不十分であることをから、将来、特定空家等とならないように、空家であること  
のリスク、売却、賃貸等利活用にかかる問題の解決方法などを適切に情報発信していきま  
す。

#### (2) 空家等対策の推進における各種団体との連携

地域の特性やニーズに応じて、民間主導でも空家等の利活用が進められるような環境づ  
くりをめざします。

また、経済的な事情や相続問題など、様々な理由から適切な管理や利活用ができない場  
合には専門家のアドバイスは不可欠であるため、各種団体との連携を図っていきます。

#### (3) 特定空家等に対する適切な対応

適切に管理されていない空家等は、周辺の住環境を悪化させるだけでなく、地域の活力  
が失われる要因ともなるため、特定空家等には適切に対応していきます。

### 3-2 対象とする地区

町域における空家等の分布には、極端な偏りが認められないため、空家等に関する対策  
の対象とする地区は町内全域とします。

### 3-3 対象とする空家等の種類

町内にある全ての空家等を対象としますが、以下の空家等については、優先的に対策を  
進めていくものとします。

- ① 管理が不十分なもの
- ② 除却または利活用について、所有者等から相談があったもの

### 3-4 計画期間

令和7年度末までの5年間

としますが、住宅土地統計調査の結果、空家法の改正等を踏まえ、各種施策の実施  
による効果や社会状況の変化、国の施策の動向等にあわせて、適宜、見直しを行うもの  
とします。

### 3-5 達成目標(成果指標)

指 標	目 標 値
空家率 3.9% 平成30年度住宅土地統計調査 における空家率(その他住宅)	空家率 3.9% 現状を維持

## 【4】空家等に関する対策の実施体制

### 4-1 空家対策

#### (1) 空家対策担当部局

これまで、空家に関する要望・苦情については、環境課で受付しており、美しいまちづくり条例に基づき、必要に応じて所有者に対して改善していただくよう通知しており、一定の成果を上げてきました。

また、これらの案件の中で建築物に問題があるケースについては、まちづくり計画課で、物件の建築年等に関する情報や所有者を調査し、大阪府より建築基準法に基づき指導してきました。

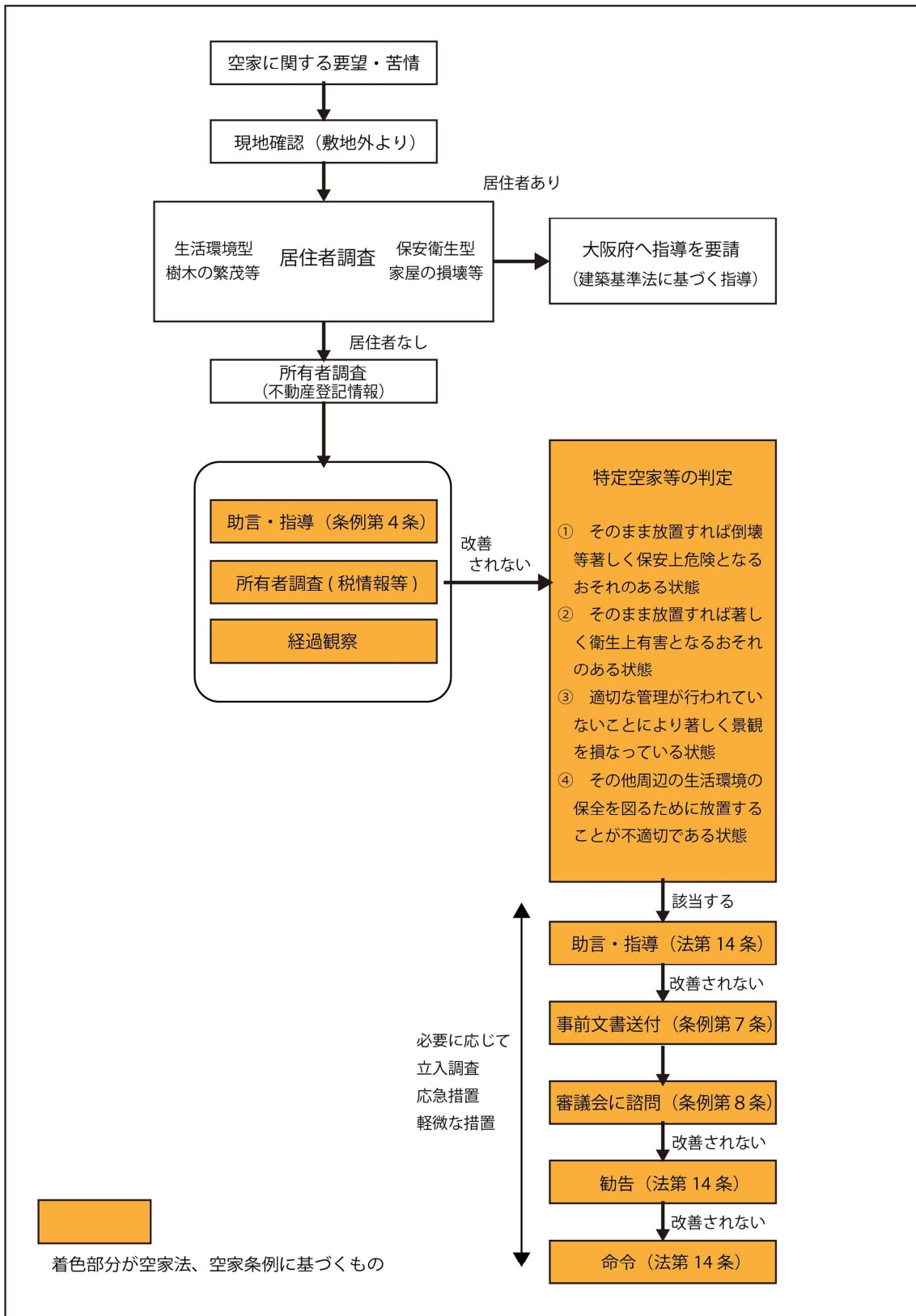
現在は、樹木の繁茂等、いわゆる景観上の問題に対しての苦情が多い状況であり、最初の通知の段階で所有者による改善が早期に実施されれば、問題は解決することから、当面は、一定の成果を上げている現在の仕組みを大きく変えることなく対応するものとします。

また、所有者等による改善がなされないケースで、将来、特定空家等となる可能性のあるものについては、空家法、空家等の適正な管理に関する条例に基づき適切に対応していきます。

#### (2) 庁内連携体制の構築

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、将来の空家を抑制するための利活用に向けての環境づくりなど、さまざまな分野を横断的に取り組む必要があります。課題解決のため、庁内の連携体制を構築します。

◆ 空家等に関する処理フロー





#### 4-2 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と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」を締結しました。今後も、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。



## 【5】空家に関する相談体制

### 5-1 空き家相談員制度

平成30年住宅・土地統計調査の結果では町内の「その他の空き家」は、約720戸と推計されています。

本町のアンケート調査や国の実態調査で、所有者が空き家をそのままにしておくことについての事情はさまざまですが、昨今の不動産価値の下落を背景とし、所有者は利活用に消極的にならざるを得ない状況にあります。

また、根底には漠然とした取引に関するトラブルのリスクや煩わしさが、所有者にとっての重荷になってるように見受けられます。

空き家相談員制度により、空き家活用に関するメリットとリスク、売却や賃借する場合の市場の動向などについて、専門家によるアドバイスを受けていただくことができる機会を提供します。

### 5-2 大阪の住まい活性化フォーラム

平成24年度に設立された大阪の住まいの活性化フォーラムに参画している民間団体・民間事業者などと連携し、空家の所有者のさまざまな相談に答えていきます。

## **【6】 特定空家等に対する措置の具体的な内容**

### **6-1 方針**

周辺住民からの通報等があった空家等について、特定空家等となる可能性のある空家等について、以下の手順により対応します。また、特定空家等に該当するものについては指導等の措置を講じます。

### **6-2 所有者等への情報提供・助言(空家法第 12 条・条例第4条)**

現地調査を行なった結果、管理不全な状況にある空家等については、その所有者等に対して、現地の状況を伝え、適切な管理を行なうための情報提供を行ない、改善等を促します。

### **6-3 特定空家等の判定**

空家法第 12 条、条例第 4 条に基づく情報提供等を行なっても改善が見られない場合には、特定空家等としての措置が必要かどうかを基準に基づき判定します。

### **6-4 特定空家等への指導・助言(空家法第 14 条)**

特定空家等として、措置が必要と判断される場合には、所有者等に文書を送付し、空家法に基づく、指導・助言を実施します。

### **6-5 特定空家等への勧告(空家法第 14 条)**

空家法第 14 条による指導・助言に対しても、改善が見られない場合には、特定空家等の所有者等に対し、あらかじめ、勧告しようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記した通知書を送付し、所有者等の意見を聴取する機会を設けます。

聴取した内容を踏まえ、空家等対策審議会へ諮った上で、勧告が必要と判断される場合、特定空家等の所有者等に対して空家法第 14 条に基づき、改善のために必要な措置を勧告します。

### **6-6 特定空家等への命令(空家法第 14 条)**

特定空家等の所有者等が勧告に従わず、適切な措置を実施しない場合で、特に必要があると認められる場合には、特定空家等の所有者等に対し、空家法第 14 条に基づき、改善のために必要な措置を命令します。

### **6-7 特定空家等への行政代執行(空家法第 14 条)**

命令にもかかわらず、改善措置が履行されない場合、改善措置のが不十分な場合または期限までに完了する見込みがない場合は、行政代執行法に基づき行政代執行を行います。

なお、代執行に要した費用は、義務者に請求します。

### **6-8 所有者等が確知できない場合の措置**

所有者が確知できない、または、命令されるべき者が不明な特定空き家等については、周辺の住環境への影響や第三者に危害を及ぼす可能性などから、特に必要があると認められる場合、空家法第14条第10項に基づく略式代執行を行いません。

### **6-9 その他**

建築物の一部が空き家であるものや、空き家等に該当しない空き家で適正な管理が行なわれていないものについては、美しいまちづくり条例、空き家等の適正な管理に関する条例に基づき、所有者による適正管理に向け指導を実施するとともに、必要に応じて、特定行政庁である大阪府と連携して、建築基準法に基づく指導等を行いません。

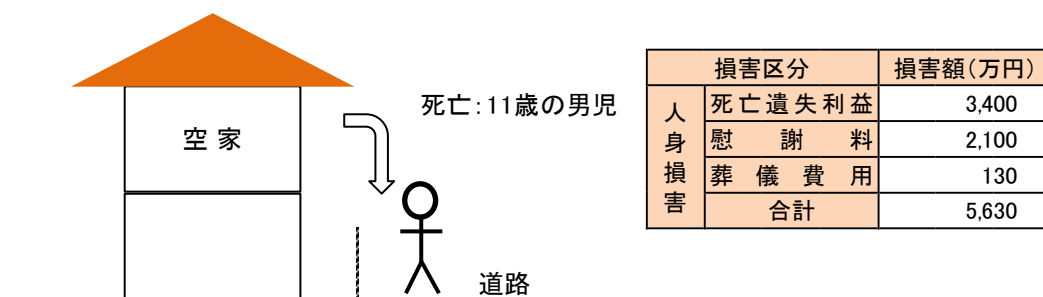
## 【7】所有者等による空家等の適切な管理の促進

### 7-1 方針

空家等の管理は所有者又は管理者が行なうべきものです。何らかの理由で所有者等が十分な管理が行えない状態が長く続いた場合には、周辺環境に影響を与えるだけでなく、重大事故等の発生のリスクがあります。また、建物の資産価値が下落することや事故予防のための出費を余儀なくされることにもなります。これらのリスクを所有者等に情報提供し、適切な管理の促進を図ります。

#### ◆ 空家リスクについて

##### 外壁材の落下による死亡事故(想定)



出典:日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実際と損害額の試算にかかる調査」

### 7-2 啓発活動

#### (1) 空き家相談員制度

毎月、空き家相談会を開催し、所有者が利活用方法や、売却・賃貸における疑問点などを専門家に相談できる機会を提供します。また、より気軽に相談しやすい仕組みとして、住宅に関連した税に関するセミナーや住みかえ支援、除却に関する相談など、空家の所有者に興味をもっていただけるメニューを揃えたイベントの開催を検討します。

#### (2) 空き家セミナーの開催

国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」を活用した「空き家セミナー」に参画します。また、大阪住まいの活性化フォーラムや各種団体と連携しながら、「空き家セミナー」を開催し、啓発活動に努めます。

### **(3) 啓発パンフレット等の配布**

空家の適正に管理について、啓発パンフレットの配布や広報誌、町のホームページなどで情報発信を行ないます。

### **(4) 住宅に関する税についての啓発**

現在、相続により取得した家屋、敷地を売却する際、一定の要件を満たす場合には譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除を受けることができる特例があります。空家の処分に関する税制についての情報を提供していきます。

## **7-3 適正管理への環境づくり**

### **(1) 空家点検制度**

遠隔地にお住まいの場合や施設入所などで、所有者が空家の管理を行なうことが難しい場合に、建物の見回りや、清掃、投函されたチラシの処分などを依頼できる団体の育成、支援を行なっていきます。

### **(2) 空家管理者登録制度**

長期入院や施設入所等で空家となっている場合、不動産登記や固定資産税の情報等では所有者と連絡が取れないことが多く、迅速な対応が難しいため、所有者やその家族等から町に対して連絡先を届けていただく制度創設を検討します。

### **(3) 自治会と連携した啓発活動**

本町の自治会への加入率は高い水準にあり、このネットワークを活かして、住民ニーズに根ざした、空家の抑制、活用について啓発活動を実施します。

## 【8】空家及び跡地の利用促進

### 8-1 方針

地域や空家の特性を見つめながら、その適正管理や利活用について、環境づくりを目指します。また、空家を活用した魅力ある住まいづくりを空家所有者や民間事業者等に働きかけていきます。

### 8-2 空家活用に関する制度

#### (1) 住宅向けの制度

##### ① 既存民間住宅耐震化補助制度

町内の住宅の耐震化率向上のため、昭和56年以前に、いわゆる旧耐震基準で建てられた建物について、その除却費用を助成する制度ですが、空家等の除却にも活用可能となっています。

##### ② 空き家相談員制度

空家の利活用にまつわる所有者の疑問や不安などに対して専門家から直接的なアドバイスを受けることができる相談会を毎月開催しています。

##### ③ 空き家バンク制度

従来、空き家バンクは物件情報の登録のみを行なうものでしたが、本町では、空き家の賃貸、購入を希望される方の情報（希望登録）も登録することを可能としています。

##### ④ マイホーム借上げ制度

本町は、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」の取扱認定を受けており、当該制度の活用に向けて取り組んでいきます。

#### (2) 転入促進に関する制度

##### ① 3世帯同居近居支援

町外に居住している子を有する世帯が、町内在住の親元と同居又は近居する場合、その住宅にかかる固定資産税（土地・建物）を3年間課税免除します。

##### ② 独身寮・社宅誘致支援

企業が独身寮や社宅を設置する際に、物件を所有又は賃借する経費、入居に必要な経費の一部を補助します。

### **8-3 今後検討すべき取り組み**

#### **(1) 2地域居住(マルチ・ハビテーション)**

国全体で人口が減少する中、全ての地域で「定住人口」を増やすことはできません。そのような状況で、地域のコミュニティの活性化を図るため、平日は都市部で利便性の高い生活を、週末は地方部でゆとりある生活をそれぞれ営むライフスタイルに誘導することで、空家・跡地の利活用促進が期待されます。

#### **(2) 町内での住みかえに対する支援**

住みかえは、家族構成の変化などにより、必要とする住宅の規模や立地が変わっていくことで起こるものです。そういった場合に、町外へ転出することなく住み続けられるよう、町内での住みかえを支援することで、空家・跡地の利活用促進が期待されます。

#### **(3) 空き家再生等推進事業(除却事業タイプ・活用事業タイプ)**

空家の集積が居住環境を阻害し、又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を行なうもので、国の社会資本整備総合交付金等の基幹事業となります。

#### **(4) 空き家対策総合支援事業**

空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行なう制度です。

上記以外にも、空家の抑制、利活用に効果的な制度について、先進事例の研究、導入の可能性について検討していきます。



## 8-4 住んでみたい、住み続けたいまちを育てる

昨今の不動産価格の下落により、所有者が空家を処分しようとしても、納得できる価格で売却することは難しい状況となっています。老朽化が進むと利活用自体が難しくなりますが、建物の除却費用も人件費の上昇などの影響を受けていることから、所有者が管理不全となった空家等の危険性は理解していても、経済的な事情で対策が取れないケースもでてきています。

### ◆ モデルケース

#### 空家を除却し跡地を売却する場合

		単位:万円	
木造2階建住宅 昭和60年建築		土地売却代金	600
敷地面積	180 m <sup>2</sup>	解体費	200
延床面積	120 m <sup>2</sup>	諸費用	100
		差引き売却益	300

新築時購入価格	2,500
住宅ローン金利	1,200
総支払額	3,700

⇒

金銭的メリットが感じられない

### (1) まちを育てる

残念ながら不動産価値の下落は、社会的な傾向であり、即応できる対策は見当たらない現状があります。

しかしながら、長期的視野にたち、空家と直接的な関連がないように思える道路、公園などの公共施設整備、子育てや教育環境の整備などにより「住みたいまち」を実現することにより、まち自体の価値を高めていくことが考えられます。

「まち育て」の視点を持ち、だれもが「住みたいまち」を育てることにより、不動産のリセールバリューを高める、長期的な視野にたった空家の抑制への意識を共有します。また、住民の理解のもと、適切に都市計画制度を活用したまちづくりを進めます。

### (2) 第3の場所としての空家活用

人口は全国的に減少傾向にあり、ある程度の空家の発生は避けられません。今後は、空家の存在を前提とし、住宅以外の活用も検討する必要があります。住まい、職場などにつづく第3の場所としての空家、地域のコミュニティの活性化に繋がる空家の活用方法を検討します。

### (3) 空家活用に向けて

空家の活用にあたっては、所有者の理解が不可欠ですが、一方で、空家をハードウェアとして見た場合に、いくつかの課題が想定されます。活用にあたっては、物件の状態を十分に考慮する必要があります。

#### ◆ ハードウェアとしての空家活用のポイント

課題		対応策
駐車場がない	→	歩行圏のニーズに特化
耐震化が必要となる場合	→	助成制度の活用
バリアフリーが必要となる場合	→	助成制度の検討
電気容量が小さい	→	物件に合わせた活用
大きな部屋がない	→	物件に合わせた活用

また、自治会アンケートの結果では、町内における空家の分布には極端な偏りは見られませんが、活用策の検討には、空家の立地や形態（開発地内の1区画、古い町並みの中の1戸など）に着目する必要があります。さらに、持続的な取り組みには、空家単体ではなく、空家が立地する地域のまちなみ、景観などにも配慮し、近隣が受け入れやすい活用策を検討する必要があります。

これらを踏まえ、下記例をはじめとした、空家の活用に向けた具体的取組を進めていきます。

#### ① まちかどカルチャースクール

各種団体が活動するにあたっての身近な拠点として、また、地域コミュニティの活性化にも繋がるフリースペースとして、空家活用を検討します。

#### ② 空き家カフェ

空家の貸し手と借り手が直接情報交換する「場」として、生野区に拠点を置く工務店、設計事務所、不動産業、弁護士、社会福祉士、ファイナンシャルプランナーなど多職種の専門家が、空家の貸し手、借り手とともに参加するもので、空家を借りてこんなことをしたいという借り手と空家を貸したいという地主家主が信頼関係を築く「場」として市民が主体的に設置し機能しています。

本町においても、この事例を参考に、様々な立場の方々を巻き込んだ空家活用策を検討します。

## 【9】その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

### 9-1 空家等の発生予防

空家等に関する対策を進めていくにあたり、空家が放置され「空家等」となることを避けるため、所有者、相続人が何らかの対応ができるよう予防策を講じておくことが重要になってきます。「空家等」となる要因はさまざまですが、空家となるきっかけの多くが、「相続」および、「所有者の入院、入所」であることから、その場合に想定される問題を未然に防ぐための対策制度の普及啓発に取り組んでいくこととします。

#### (1) 相続登記の普及啓発

相続登記とは、相続が発生したときに不動産の名義変更を行うことであり、相続した不動産（空家）を売買、賃貸等するには、相続登記の手続きが必要になります。しかし、相続登記には期限や義務がなく、何年、何世代も放置されてしまっていることがあり、空家問題の原因の一つになっています。

現在、法務省においても「未来につなぐ相続登記」と題して、相続登記の促進に取り組まれており、本町の空家対策としても、大阪法務局、大阪司法書士会、大阪土地家屋調査士会と連携し、普及再発に取り組んで、いきます。

#### (2) 遺言、成年後見制度、信託制度等の普及啓発

遺産分割協議における紛争を未然防止するために遺言書を作成することや、所有者が認知症等により財産運用が出来なくなった時の対策として、成年後見制度、または信託制度を活用することなど、住宅所有者が健在なうちに行えるリスク管理に関する制度内容や注意点について、空家セミナーのなかで専門家による講演を行うなど、普及啓発に取り組んでいきます。

#### (3) 家屋の適正管理、耐震改修の推進

建物は、適切な管理を継続して行うことで、その資産価値が維持されます。居住中の建物の適正管理や耐震改修等は、居住者の快適な暮らしや安全・安心な暮らしのためだけでなく、空家になったときに、利活用の可能性や不動産としての流通価値を高めることにつながるため、その重要性等について、空家セミナーのなかで専門家による講演を行うなど、普及啓発に取り組んでいきます。

また、単身高齢者世帯等の「空家予備軍」については、居住者が建物の維持管理にまで手が回らないことが多いため、その支援策についても検討していきます。

## **9-2 財産管理制度の活用、普及**

財産管理制度とは、空家の所有者の所在が不明な場合や相続人のあることが明らかでない場合（相続人全員が相続放棄した場合も含まれる。）に、利害関係者が家庭裁判所に財産（空家）を管理する者の選任申立を行うことで、その財産（空家）の管理について必要な処分を行ってもらう制度です。

空家対策を進めていくうえで、今後、活用が期待される制度であり、本町においても特定空家等への代執行を行う際などに制度の活用を検討していくとともに、空家セミナーのなかで専門家による講演を行うなど、普及啓発に取り組んでいきます。

## **9-3 空家等対策計画の変更並びに実施に関する協議**

今後、本計画に基づき空家対策に取り組んでいきますが、空家セミナーの開催内容や特定空家等に対する措置などの具体的な実施に関する協議や、必要に応じて計画の変更に関する協議を行うため、必要に応じて審議会を開催することとします。

空家等の適正な管理に関する条例

令和元年 9月30日 条例第8号

(目的)

第1条 この条例は、適切な管理が行われていない空家等の増加が防災、衛生、景観等の地域における町民等の生活環境に深刻な影響を及ぼすことに鑑み、空家等の発生の予防、活用及び適切な管理並びに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。）の施行に関し必要な事項を定めることにより、町民等の生命、身体及び財産の保護及び良好な生活環境の保全を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 町民等 町内に居住する者並びに本町の区域内に滞在する者（通勤、通学等をする者を含む。）をいう。

(2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等で規則で定める状態（以下「管理不全状態」という。）にあると認められるものをいう。

2 前項各号に掲げるもののほか、この条例の用語の意義は、法の定めるところによる。

(空家等の所有者等の適正管理義務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、その所有し、又は管理する空家等が管理不全状態にならないよう、常に自らの責任において適正に維持管理しなければならない。

(空家等及び特定空家等に対する助言又は指導)

第4条 町長は、空家等が管理不全状態となることを予防するため必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、その予防のために必要な助言又は指導を行うことができる。

2 町長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

(立入調査に係る事前通知の特例)

第5条 法第9条第3項ただし書に規定する場合のほか、特定空家等の管理不全状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急に立ち入る必要があると認めるときは、町長は、同項本文の規定による通知をしないことができる。

(空家等対策審議会の設置)

第6条 空家等に関する事項を審議するため、熊取町空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

- 2 審議会委員の任期は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。
- 3 委員は、再任されることができる。
- 4 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。
- 5 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。  
(特定空家等に対する勧告に関する意見聴取等)

第7条 町長は、法第14条第2項の規定により勧告しようとする場合においては、あらかじめ、その勧告しようとする所有者等に対し、その勧告しようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その勧告しようとする所有者等又はその代理人に意見書を提出する機会を与えるものとする。

- 2 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、町長に対し、意見書の提出に代えて口頭による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 3 町長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、法第14条第2項の規定により勧告しようとする所有者等又はその代理人の出頭を求めて、口頭による意見の聴取を行うものとする。

(勧告に関する審議会への諮問)

第8条 町長は、法第14条第2項の規定により勧告しようとするときは、前条の規定による手続きを経てから審議会に諮問するものとする。

(公表及び標識の設置)

第9条 町長は、法第14条第2項の規定による勧告を受けた特定空家等の所有者等が、第3条に規定する義務に違反して、当該勧告に係る措置をとらない場合は、規則で定めるところにより、その事実を公表するとともに、その事実を示した標識を当該特定空家等に設置することができる。

- 2 前2条の規定は、前項の規定による公表及び標識の設置について準用する。
- 3 第1項の規定による公表及び標識の設置は、法第14条第3項の規定による命令を行う前に行うものとする。

(命令の基準)

第10条 町長は、次の各号のいずれかに該当すると認める場合には、法第14条第3項の規定に基づく命令を行うものとする。

- (1) 特定空家等が倒壊し、又は特定空家等の建築資材等が飛散し、若しくは剥落することにより、人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれが高いと認められること。
- (2) 特定空家等に草木が著しく繁茂し、又は動物が繁殖することにより、周辺的生活環境に著しい影響を及ぼすおそれが高いと認められること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、特定空家等が人の生命、身体又は財産に対して被害を与えるおそれが高いと認められること。

(応急措置)

第11条 町長は、特定空家等の管理不全状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶ

ことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、当該特定空家等の所有者等の負担において、これを避けるために必要最小限の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

(軽微な措置)

第 12 条 前条の規定は、町長が特定空家等について、開放されている窓の閉鎖、草刈りその他の規則で定める軽微な措置を採ることにより地域における防災上、防犯上又は生活環境若しくは景観の保全上の支障を除去し、又は軽減することができるものと認めるときについて準用する。

(身分を示す証明書の携行)

第 13 条 前 2 条の規定により措置を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求あったときは、これを提示しなければならない。

(関係機関への要請)

第 14 条 町長は、町の区域を管轄する警察その他の関係機関（以下「関係機関」という。）と連携し、必要があると認めるときは、関係機関の長に対し、情報の提供その他必要な協力を求めることができる。

(委任)

第 15 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和元年 10 月 1 日から施行する。

(非常勤特別職職員報酬等条例の一部改正)

2 非常勤特別職職員報酬等条例(昭和 60 年条例第 10 号)の一部を次のように改正する。  
別表都市計画審議会の項の次に次のように加える。

空家等対策審議会	会長	日額 8,200 円	
	委員	日額 7,700 円	

空家等対策審議会委員名簿

(順不同)

氏 名	所 属 等
岡 山 敏 哉	大阪工業大学教授
田 中 晃 代	近畿大学准教授
北 條 豊 和	(公社) 大阪府建築士会
井 上 高 和	(公社) 大阪弁護士会
山 本 貴 之	(公社) 全日本不動産協会 南大阪支部
澤 田 希美代	(一社) 大阪府宅地建物取引業協会 泉州支部



**熊取町まち育てプラン  
(熊取町空家等対策計画)**

**令和2年6月 策定**

**編集・発行 熊取町都市整備部まちづくり計画課**

**590 - 0495 大阪府泉南郡熊取町野田1 - 1 - 1**

