

忠岡町空家等対策計画（概要版）

1. 計画の趣旨

○計画策定の目的

近年、人口及び世帯数の減少や建物の老朽化等に伴い、空家が増加しています。なかでも適切に管理が行われていない空家は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことから、その問題の解決策として、平成 26 年に『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 年には「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」が定められ、国及び自治体を取り組む空家等対策の方向性が示されました。この法律等を受けて、本町の基本的な取組姿勢や対策を住民に示し、空家等対策を一層総合的かつ計画的に推進するため、忠岡町空家等対策計画を策定するものです。

○計画の対象期間

「2017（平成 29）年度から 2026（平成 38）年度までの 10 年間」とし、国の空家政策の動向等により適宜見直しを行います。

2. 国及び大阪府の施策

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要 （平成 26 年 11 月 27 日公布・平成 27 年 5 月 26 日完全施行）

- 国による基本指針の策定
- 市町村による空家等対策計画の策定推進
- 特定空家等に対する措置
（助言又は指導→勧告→命令→代執行等）
- 税制上の措置
・勧告後 → 固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外
（200 ㎡以下の場合、課税標準を 1/6 に減額）等
- 空家等の所在や所有者の調査
（固定資産税情報の内部利用等）
- 適切な管理の促進、有効活用

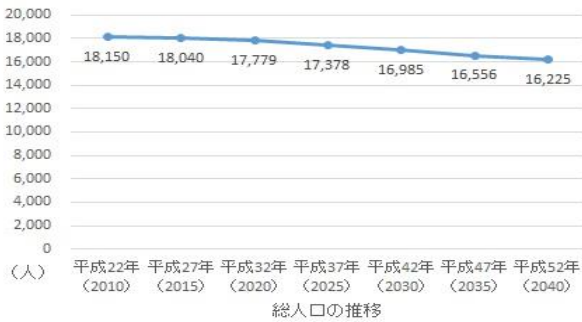
大阪府の施策「空家総合戦略・大阪」（平成 28 年 12 月）

- ① 市町村における空家等対策の促進
 - I 「空家等対策計画」の策定促進
 - II 特定空家等に対する措置の適切な実施の促進
 - III 空家法等にかかる制度改善等に向けた取組の推進
 - IV 「リノベーションまちづくり」の更なる展開
 - V 「大阪版・空家バンク」による空家の利活用等の促進
 - VI 空家の適正評価等による中古住宅流通の促進
 - VII 魅力的なリノベーション、DIY等の普及促進
 - VIII 空家等所有者への適正管理・除却・利活用の意識啓発
- ② 中古住宅流通、リフォーム・リノベーション市場の環境整備・活性化

3. 空家をとりまく現状

① 人口と世帯数

本町の人口は平成 22 年をピークに、微減傾向であり、「忠岡町人口ビジョン」（平成 28 年 3 月）によれば、平成 32 年時点での本町の人口は約 17,779 人、世帯数は約 6,700 世帯、平成 37 年には人口約 17,378 人、世帯数 6,600 世帯になると予測されています。



	平成 32 年	平成 37 年
推計人口 ・忠岡町人口ビジョン	17,779 人 (A)	17,378 人 (B)
1 世帯当たり人数 ・昭和 55 年からの推移を回帰直線より経年的な傾向で推計	2.66 人/世帯 (C)	2.63 人/世帯 (D)
推計世帯数	約 6,700 世帯 (A÷C)	約 6,600 世帯 (B÷D)

出典) 忠岡町人口ビジョン(平成 28 年 3 月)

② 住宅の状況

平成 27 年 10 月現在、本町の住宅数は総数が 6,715 戸であり、木造戸建住宅が 3,771 戸、共同住宅等が 2,944 戸となっています。これらの住宅のうち、約 2 割は昭和 56 年以前に建築された旧耐震基準住宅となっています。

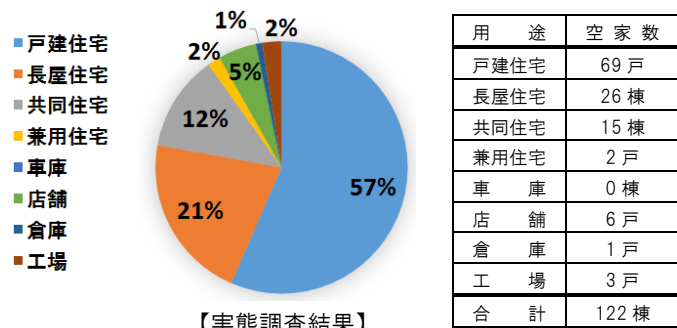
	住宅	建て方別内訳	
		木造戸建住宅	共同住宅等
住宅総数	6,715 戸	3,771 戸	2,944 戸
昭和 57 年以降に建築	5,308 戸 (79%)	2,765 戸 (73%)	2,543 戸 (86%)
昭和 56 年以前に建築	1,407 戸 (21%)	1,006 戸 (27%)	401 戸 (14%)

出典) 忠岡町耐震改修促進計画(平成 29 年 3 月)

③ 空家実態調査の実施

本町では、空家の現状等を把握する為、平成 28 年度に新浜地区を除く町内全域において空家実態調査を実施しました。調査方法は、水道の開栓状況や建て替えの状況等より空家等の可能性のある建物を抽出の上、外観目視により現地調査を行い、対象となった空家等に対して、不良度等の判定を行いました。

調査の結果、空家等の総数は 122 棟で、そのうち過半が戸建住宅、約 3 割が長屋住宅・共同住宅の賃貸住宅でした。また、老朽化している空家等も若干数ですが存在しています。



4. 空家対策を進めていく上での課題

○本町の空家対策を進めていく上での課題は以下の事項が考えられます。

- | | |
|--|---|
| ①土地所有・相続上の課題
・相続した空家をどうしたら良いか、対処方法が十分に周知されていない。
・相続人が複数存在する場合の権利関係の整理。等 | ②制度上の課題
・空家等の売買や賃貸等の情報を踏まえて、利活用するノウハウ等の知識が不足している。等
・中古住宅の構造等を検査し、評価する制度が浸透していない。 |
| ③土地・建物規制
・老朽化した建築物の中には、建築基準法における建ぺい率・容積率等の既存不適格建築物が多く、現行法に適合する建築物がへの建替えが困難となっている。 | ④税制上の課題
・建物を撤去すると、固定資産税等に関する住宅用地特例の適用が除外され、最大 6 倍になることから、撤去後の土地利用の見込みがない場合、空家の除去等の取組につながらない。 |

5. 空家等対策に関する基本的な方針

○所有者等の意識啓発

空家等がもたらす問題は、所有者等が自らの責任において対応することが前提です。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤等により、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを認識することが重要です。このため、広く所有者に対して空家等対策に関する有益な情報を提供する等により、意識啓発を行います。

○空家等所有者からの相談に対する取り組み

空家等に係る問題は、多岐にわたることから、所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に対応していくことが重要です。このため、民間団体・事業者等をはじめ、地域の専門家と連携した相談体制を構築します。

○特定空家等への取り組み

倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖等、地域住民の生活環境に悪影響を与えるおそれがある管理不全な空家に対して、住民の安全・安心な暮らしを確保する為、対策の検討を行います。

6. 空家等に関する対策の実施体制について

○実施体制の整備

① 住民等からの空家等に関する相談体制の整備

空家等の所有者等からの相談について、右表のとおり対応します。また、空家の売買、相続等の権利関係の整理、活用に向けたリフォーム・リノベーション等に関する専門的な相談については、「大阪の住まい活性化フォーラム」等民間団体・事業者等の空家相談窓口を案内していきます。

② 空家特措法に基づく協議会の設置

空家等対策を効果的に実施するためには、特定空家等に該当する場合の立入調査及び措置等を行うための方針等を協議・検討する体制が必要です。このため、本町では、空家等対策に係る部署や弁護士会等民間団体からなる、空家特措法第 7 条に規定する協議会の設置を検討します。

③ 大阪府や府内 43 市町村との連携

建築基準法や道路法等、他法令等に沿って必要な措置を講じた方が有効な場合については、建築基準法の特定行政庁である大阪府とも連携していきます。また、大阪府や府内 43 市町村の空家関連部署等からなる「大阪府空家等対策市町村連携協議会」の場を通じて、空家等対策計画の内容や特定空家等に対する措置状況、空家の利活用に関する手法等、大阪府や各市町村等の空家対策に係る情報の収集に努め、本町の空家等対策の更なる推進に役立てていきます。

相談等の内容	窓口
・空家等対策の推進に関する特別推進法に関すること ・家屋の老朽化による倒壊のおそれのあるもの	建設課
・家屋の老朽化により害虫等が発生したり、動物等が住み着いているもの ・草木の繁茂が著しいもの	生活環境課
・門扉や玄関扉が施錠されていない等、窓ガラスが割れている等、放火等の不安のあるもの	消防本部
・空家、空き店舗等に関する活性化等、総合的な取組に関すること	自治政策課

【庁内関係部署相談窓口】

7. 特定空家認定に係る判断基準

○特定空家等の判断の参考となる基準

空家等の状態や生活環境への悪影響の程度等を勘案し、以下を参考にして、特定空家等の判定基準を策定します。

- ① 「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」（国土交通省）
- ② 「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」（大阪府）

○特定空家認定に係る判断基準

- (イ) 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
- (ロ) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 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
- (ニ) 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

- ・国土交通省ホームページ(空家等関連)
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html
- ・大阪府ホームページ(空家等関連)
http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/osaka_akiya/