

# 空き家の現状について

令和5年7月31日

交野市

# 目 次

■ 1. 現行計画の概要	… P 2	■ 5. 所有者意向調査	… P 17
■ 2. 空き家特措法の改正	… P 3	(1) 調査概要	
(1) 法改正の概要		(2) 対象建物の所有状況	
■ 3. 空き家の動向	… P 4	(3) 対象建物の管理状況	
(1) 人口の推移		(4) 今後の利用・管理の意向	
(2) 高齢化率の現状と見通し		(5) 無料相談の利用意向	
(3) 住宅・土地統計調査		■ 参考. 関連施策	… P 23
■ 4. 空き家実態調査	… P 7	(1) 大阪府 空家対策の取組方針	
(1) 調査概要		(2) マンション管理の適正化	
(2) 調査結果の情報共有			
(3) 空き家数			
(4) 地区別の空き家数			
(5) 地区別の空き家数の推移			
(6) 空き家の状態			
(7) 接道状況			
(8) ハザードエリアの指定状況			
(9) 福祉的利用の検討			

# 1. 現行計画の概要

## ■ 計画の目的

- ・ 空き家対策を総合的かつ計画的に実施し、空き家の活用促進や地域住民の生活環境を保全

## ■ 計画の対象

- ・ 空き家特措法 2 条に規定する空家等、空き住戸のある長屋など

## ■ 計画期間

- ・ 2019年度～2023年度までの5年間

## ■ 空き家対策の基本方針と取組

空き家対策の基本方針		空き家対策の取組
基本方針1	<p><b>空き家の発生抑制と流通促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家の発生を抑制する。</li> <li>・ 使用目的の定まっていない空き家の流通促進、買い手などが見つかからない流通性の低い空き家の対策に取り組む。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①市民への意識啓発</li> <li>②空き家所有者等への助言、意識啓発</li> <li>③住宅ストックの良質化</li> </ul>
基本方針2	<p><b>「まちづくり」の視点を持った空き家の活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特色ある景観や良好な住環境を維持しつつ、地域の課題解決に資する空き家の活用を促進する。</li> <li>・ 空き家の活用を核としたまちの魅力づくりを支援する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①伝統的民家を活用した空き家対策【旧来の集落】</li> <li>②ゆとりのある敷地を維持した空き家対策【計画的住宅地】</li> </ul>
基本方針3	<p><b>管理不全な空き家の解消</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 問題のある空き家の適正管理を促し、危険かつ老朽化した空き家の除却を支援する。</li> <li>・ 特定空家等に対して法に基づく措置等を行う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①地域と連携した空き家の維持管理</li> <li>②老朽化した空き家の除却</li> <li>③特定空家等に対する措置</li> </ul>

## 2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正

- ・ 特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に著しい悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空き家対策を総合的に強化

### ◎ポイント1 空き家の管理の確保

#### 特定空家化を未然に防止する管理など

- ・ 特定空家になるおそれのある空家（**管理不全空家**）に対する **指導・勧告**が可能
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、**固定資産税の住宅用地特例を解除**

### ◎ポイント2 所有者の責務強化

- ・ 適切な管理に加え、**行政施策に協力**する努力義務を規定

### ◎ポイント3 空き家の活用拡大

#### 空家等活用促進区域 ※中心市街地や地域の再生拠点などが対象

- ・ **区域**や**活用指針**を定めた場合に**接道規制**や**用途規制**を**合理化**し、用途変更や建替え等を促進
- ・ 空き家の所有者等に対し指針に合った活用を要請

#### 空家等管理活用支援法人制度

- ・ 空き家の管理や活用に取り組むNPO法人などを空家等管理活用支援法人として指定
- ・ 所有者等への**普及啓発**、所有者との**相談対応**など

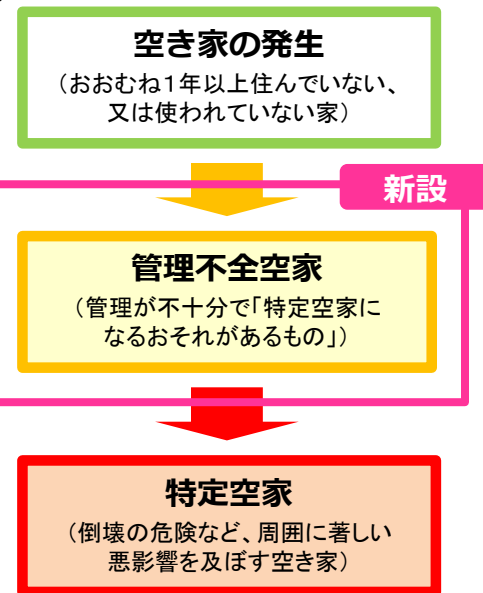
### ◎ポイント4 特定空家等の除却等

- ・ 命令等の事前手続きを経るいとまがないときの**緊急時の代執行**制度の創設など

<状態>

良

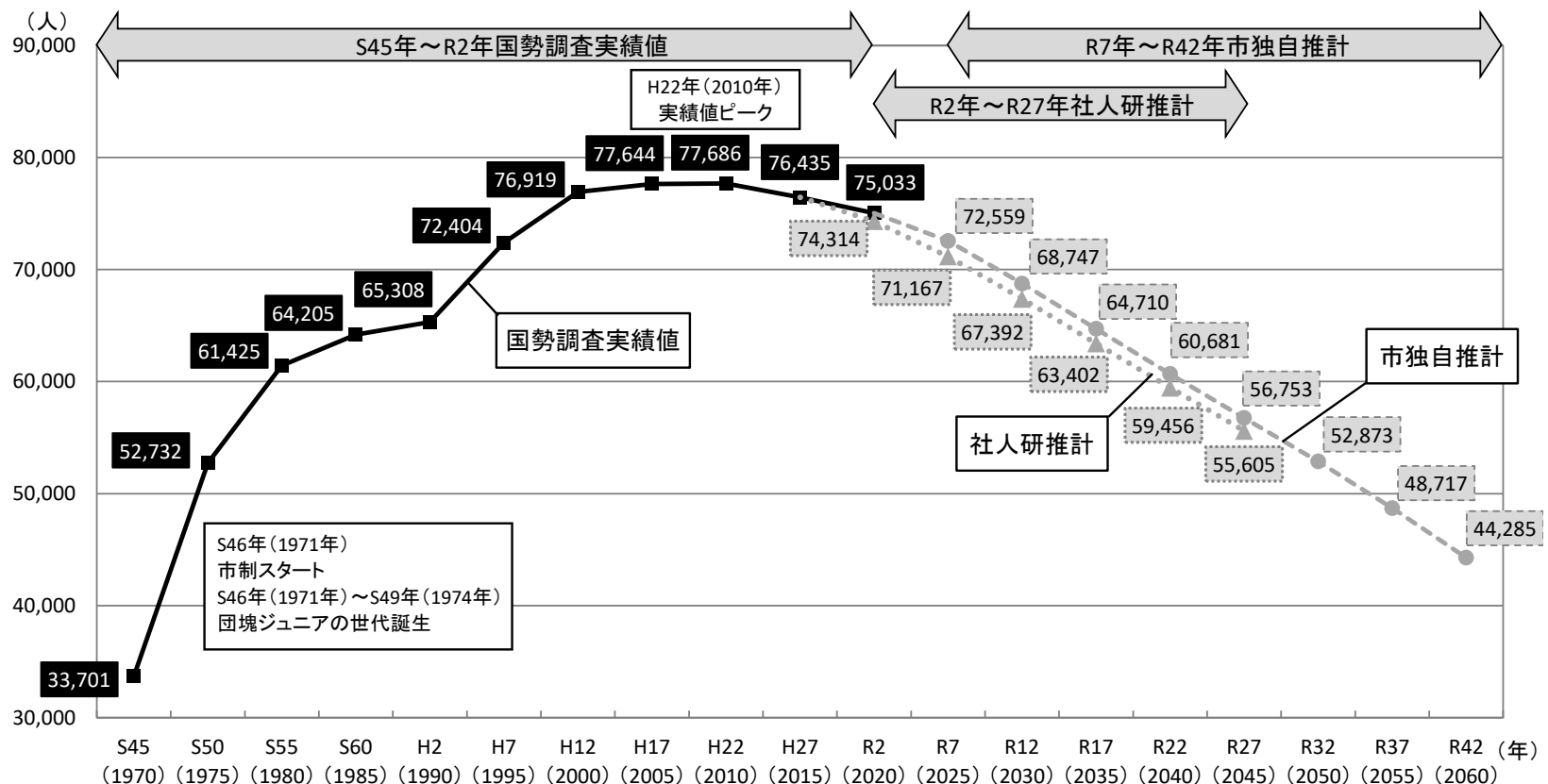
悪



### 3. 空き家の動向 (1) 人口の推移

- ・ 交野市の人口は、平成22年（2010年）の約7.8万人をピークに減少に転じ、令和2年（2020年）には約7.5万人となっている。
- ・ 将来の人口推計によると、2040年には約6.1万人と、令和2年（2020年）年からの20年間で約14.4千人減少する見込みとなっている。

■ 交野市独自推計における人口の推移

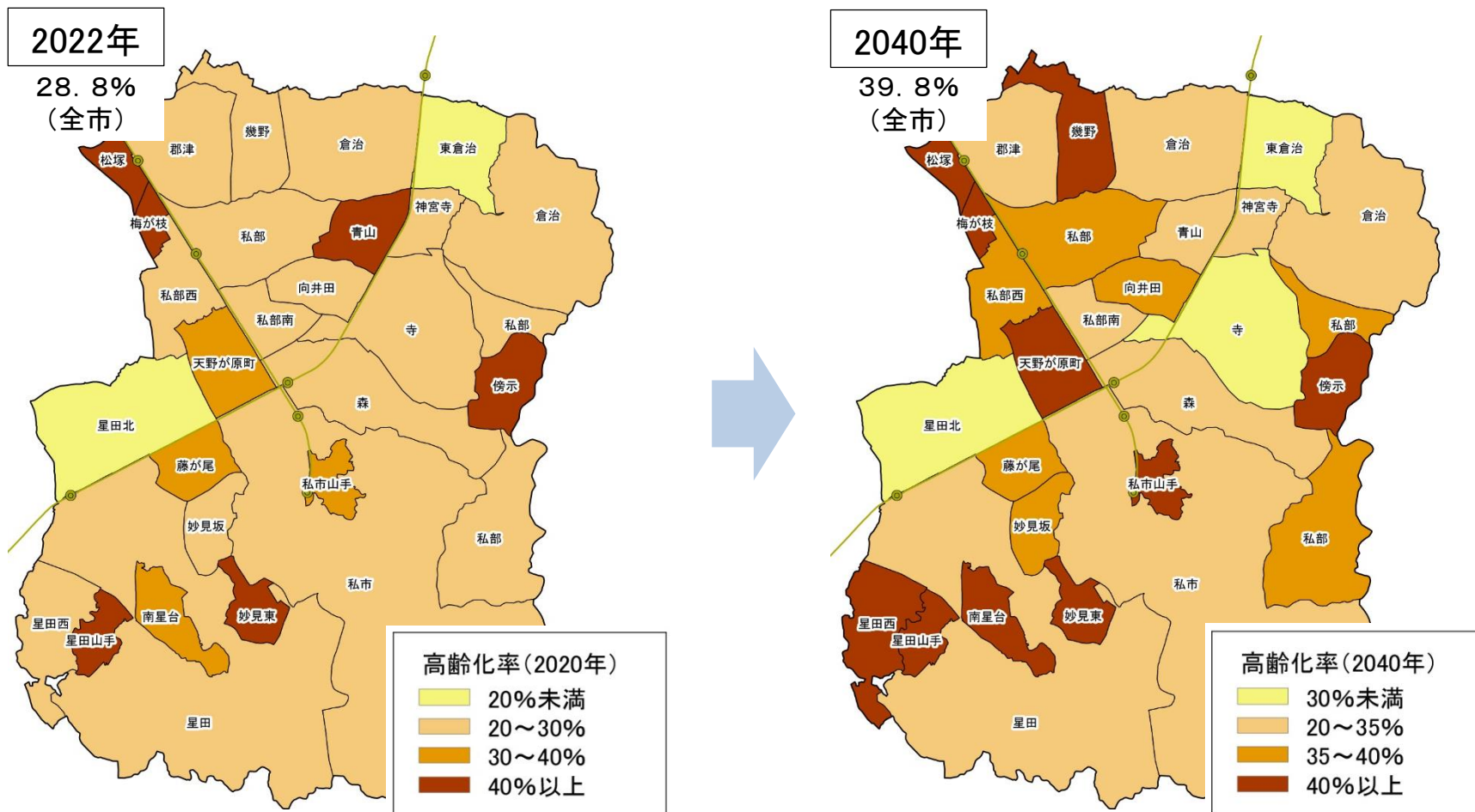


資料：交野市人口ビジョン（令和4年3月改訂版）

### 3. 空き家の動向 (2) 高齢化率の現状と見通し

- ・ 令和2年（2022年）時点で、完成から40～50年以上が経過している住宅団地等において高齢化率が40%以上となっている。
- ・ 2040年には、全市で高齢化率が4割に迫ることが見込まれている。

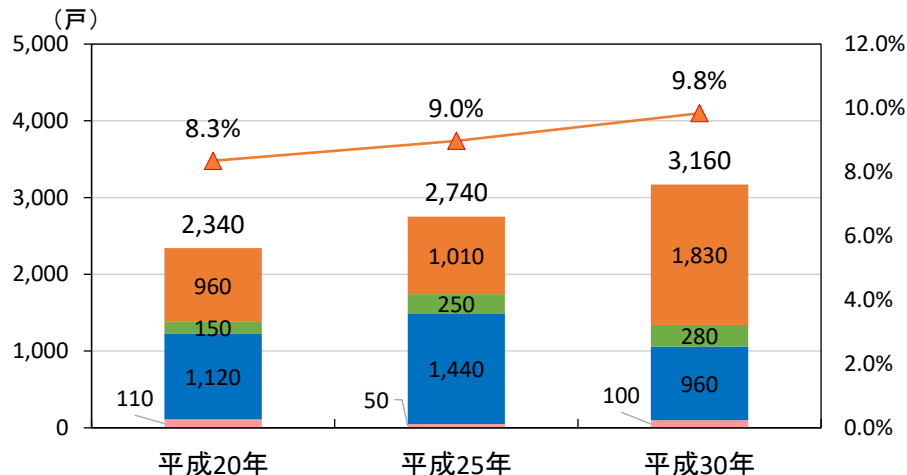
#### ■ 地区別の高齢化率



### 3. 空き家の動向 (3) 住宅・土地統計調査

- ・ 交野市の空き家率は、大阪府全体の空き家率よりも低い水準となっているものの、空き家数は増加傾向にある。特に「その他の住宅」の空き家が大きく増加

■ 空き家数及び空き家率の推移



注1：二次的住宅とは、別荘など普段は人が住んでいない住宅

注2：賃貸用の住宅とは、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

注3：売却用の住宅とは、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

注4：その他の住宅とは、上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

■ 二次的住宅 ■ 賃貸用の住宅 ■ 売却用の住宅 ■ その他の住宅 ▲ 空き家率

地域	年度	住宅総数	空き家				空き家率	空き家率 (その他の住宅)	
			総数	内訳					
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅			その他の住宅
大阪府	H20	4,346 千戸	625 千戸	16 千戸	392 千戸	41 千戸	177 千戸	14.4 %	4.1 %
	H25	4,586 千戸	679 千戸	14 千戸	419 千戸	32 千戸	214 千戸	14.8 %	4.7 %
	H30	4,680 千戸	709 千戸	11 千戸	454 千戸	36 千戸	209 千戸	15.1 %	4.5 %
交野市	H20	28,030 戸	2,340 戸	110 戸	1,120 戸	150 戸	960 戸	8.3 %	3.4 %
	H25	30,540 戸	2,740 戸	50 戸	1,440 戸	250 戸	1,010 戸	9.0 %	3.3 %
	H30	32,120 戸	3,160 戸	100 戸	960 戸	280 戸	1,830 戸	9.8 %	5.7 %

# 4. 空き家実態調査（1）調査概要

・ 空き家の判定、空き家の状態を把握するため、現地調査を実施

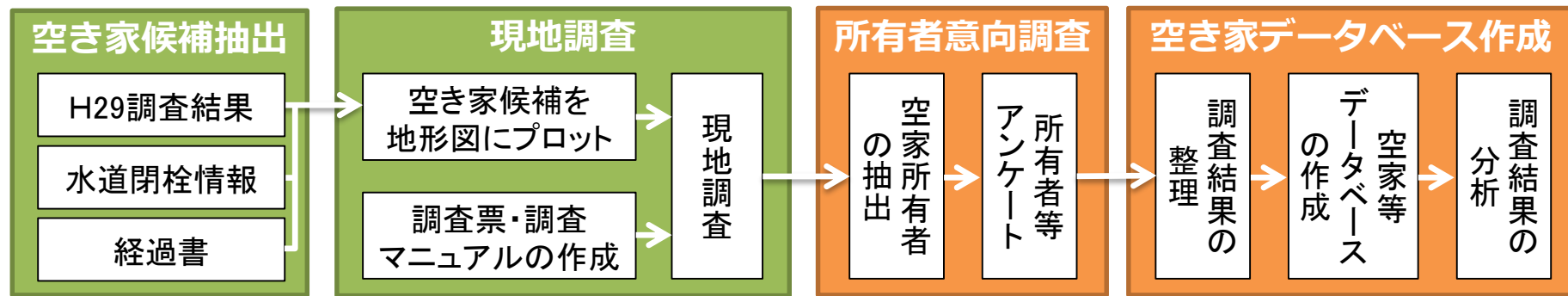
## 調査内容

※空き家の判定基準は「空家実態調査の手引き（H22.1、国交省）を参考に設定、空き家の状態判定は「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）（H23.12、国交省）を参考に設定

調査内容		空き家の判定基準	空き家の状態判定
調査範囲	交野市全域	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産広告がある</li> <li>電気メーターが動いていない・外されている</li> <li>ガスメーターが閉栓・外されている</li> <li>郵便物が溜まっている</li> <li>人が住んでいる気配が無い（入口閉鎖など）</li> <li>近隣住民情報 など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の傾斜</li> <li>屋根、外壁の破損</li> <li>外壁等落下のおそれ</li> <li>ごみの堆積</li> <li>悪臭、異臭、動物、虫の発生</li> <li>工作物の破損</li> <li>立木等の突出、繁茂 など</li> </ul>
調査日	令和4年10月3日～11月11日		
調査方法	平成29年度調査、水道閉栓情報、経過書*から空き家候補を抽出し、現地にて目視調査		
調査対象	専用住宅（市営住宅は除く）、店舗等との併用住宅		
調査内容	空き家の判定、空き家の状態判定		

## 調査フロー

・調査結果は、GISを活用してデータベース化



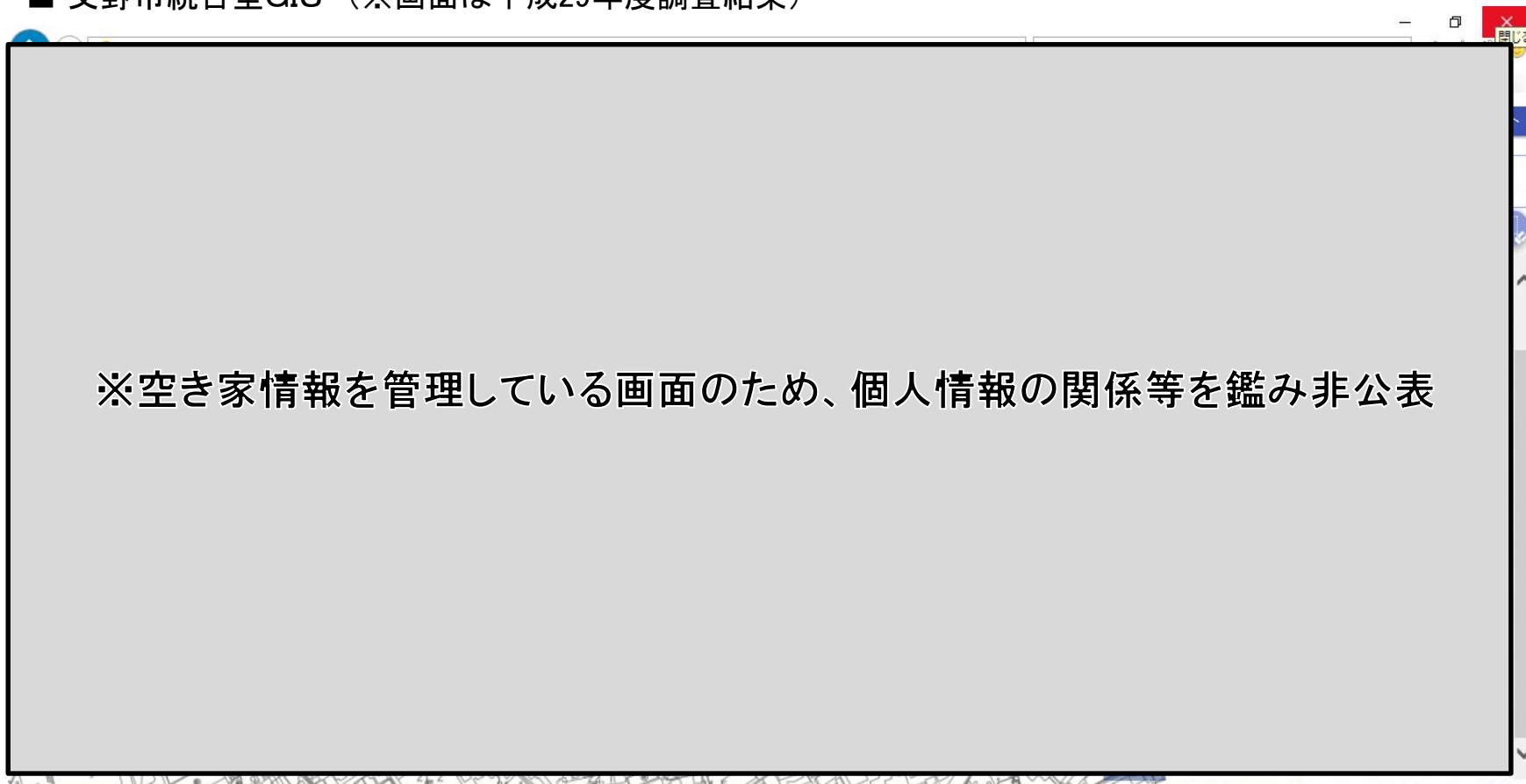
\* : 市民等から通報のあった空き家に対する通知・助言等の経過を整理した台帳



## 4. 空き家実態調査（2）調査結果の情報共有

- ・ 調査結果はGISを活用してデータベース化し、庁内関係部署が閲覧できるシステム（統合型GIS）で空き家情報を一元管理

### ■ 交野市統合型GIS（※画面は平成29年度調査結果）



x=-134368.9304,y=-29185.6719

平面直角座標系 6系 (JGD2011)

## 4. 空き家実態調査 (3) 空き家数

- ・市内の空き家は511件
- ・前回調査（平成29年度調査）の結果と比較すると、空き家数は168件増加

### ■ 空き家数

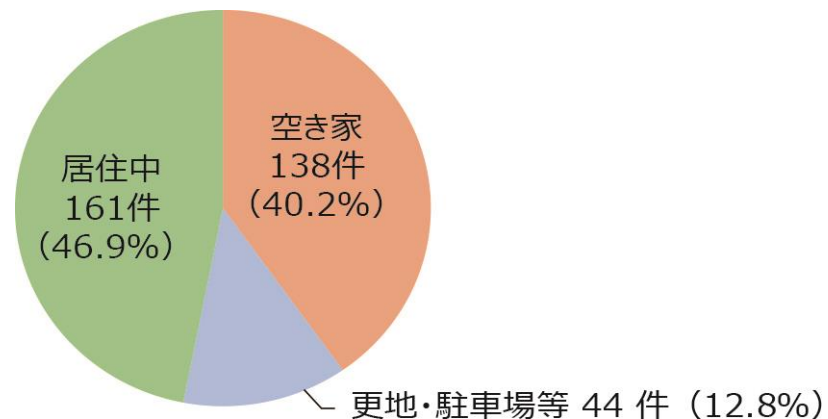
現地調査の対象件数	1,397件	平成29年度成果（399件）、水道閉栓情報（1,129件）、経過書（156件）、それぞれの重複を除く
令和4年度調査 空き家数	511件	区分所有長屋は戸数、その他の住宅は棟数
H29→R4空き家継続	138件	棟数
平成29年度調査 空き家数	343件	棟数

注1：空き家数は、現地調査で空き家と判定した建物等に対して所有者意向調査を実施し、所有者意向調査で空き家ではないと回答を得た建物を除いた件数

注2：住宅土地統計調査結果は標本調査による推計値であり、空家等実態調査と調査方法及び集計単位が異なることから、両調査の結果に差が生じている。

### ◎平成29年度調査で空き家であった建物の内訳

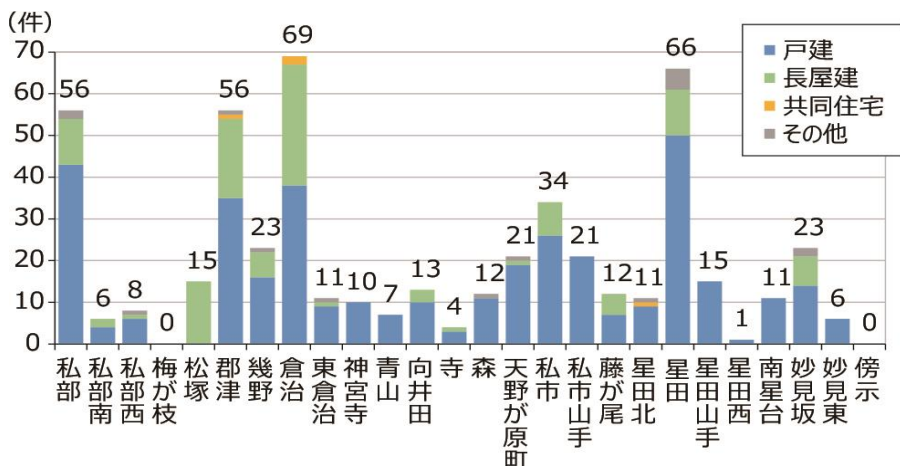
- ・前回調査で空き家であった343件の6割で活用や解体がされている一方、残りの4割では、空き家の状態が継続



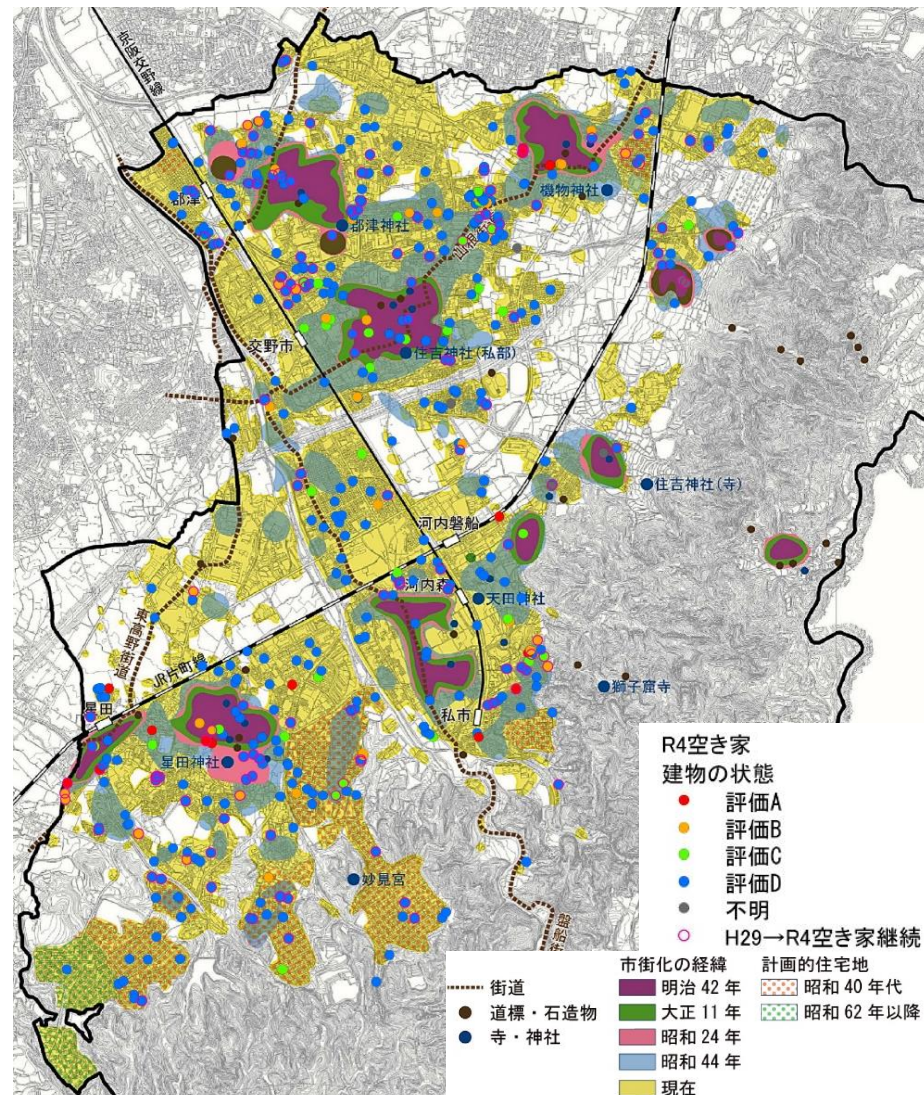
# 4. 空き家実態調査 (4) 地区別の空き家数

- ・ 私部、郡津、倉治、星田等の旧来の集落で空き家が多く発生
- ・ 新興住宅地では、開発年代の古い妙見坂や私市山手等で空き家が比較的多く発生

■ 地区別の空き家数(建て方)



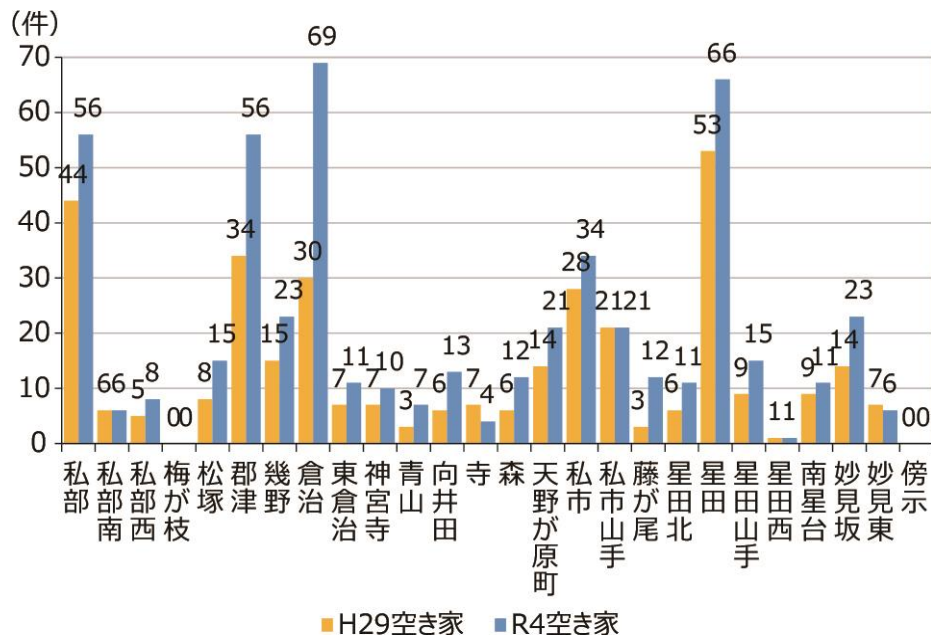
注：区分所有長屋は戸数、その他の住宅は棟数



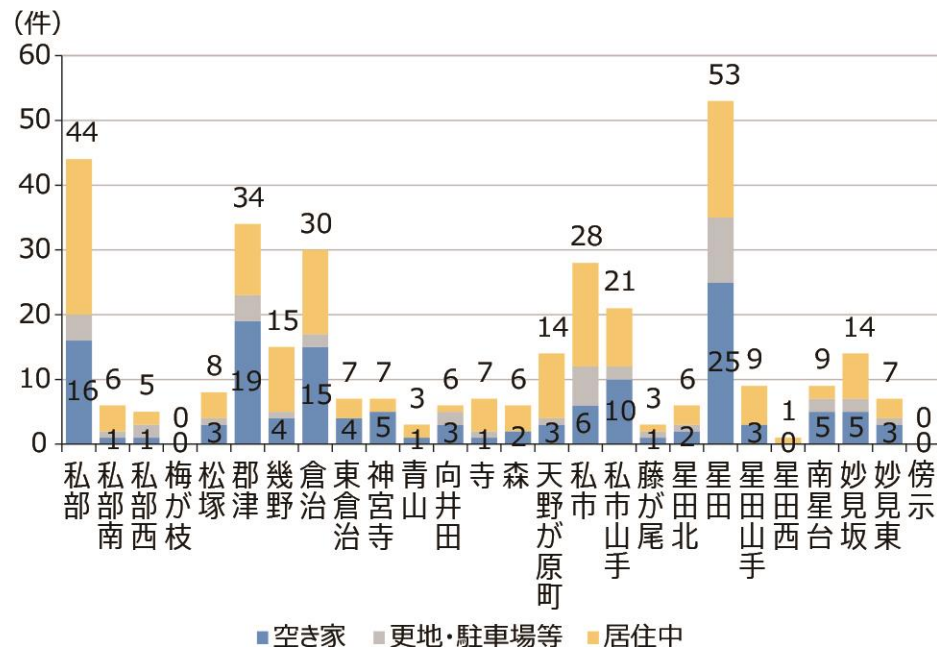
# 4. 空き家実態調査 (5) 地区別の空き家数の推移

- ・ 前回調査の結果と比較すると、ほとんどの地区で空き家数が増加
- ・ 令和4年度調査では、区分所有長屋の空き家を戸数単位で把握した影響があるものの、旧来の集落において空き家数の増加が顕著
- ・ 前回で空き家であった建物の利活用等の状況を見ると、郡津、倉治、星田等では、空き家の状態が継続している建物の割合が比較的高い。

■ 地区別の空き家数の推移



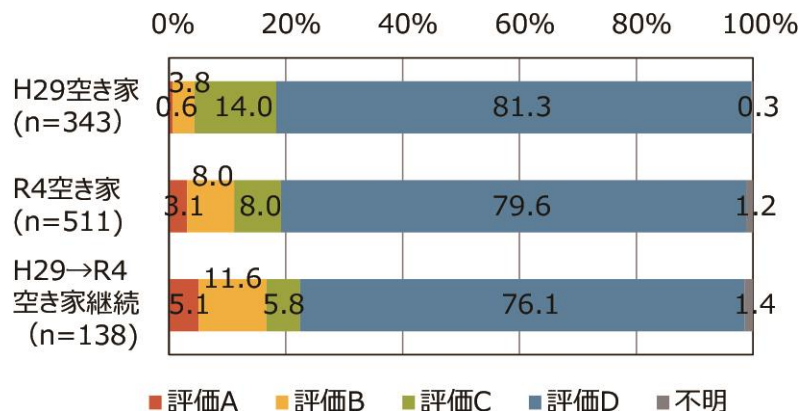
■ 平成29年度調査結果で空き家であった建物の内訳



# 4. 空き家実態調査 (6) 空き家の状態

- ・ 建物の外観に不具合がなく、利用可能と考えられる空き家（評価D）が約8割を占めている一方で、建物の破損が大きい空き家（評価A・B）が11.2%存在
- ・ 前回調査の結果と比較すると、建物の破損が大きい空き家の割合が増加
- ・ 草木の繁茂など敷地の管理状態に不具合のある空き家が5割以上を占めている。

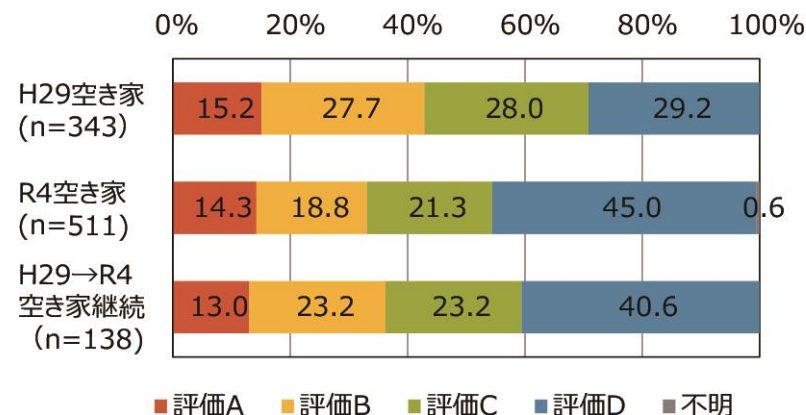
■ 建物の状態



(令和4年度調査結果)

評 価	不具合が見られる			不具合なし	不明	合計
	A	B	C	D		
件 数	16件	41件	41件	407件	6件	511件
構成比	3.1%	8.0%	8.0%	79.6%	1.2%	100%

■ 敷地の状態



(令和4年度調査結果)

評 価	不具合が見られる			不具合なし	不明	合計
	A	B	C	D		
件 数	73件	96件	109件	230件	3件	344件
構成比	14.3%	18.8%	21.3%	45.0%	0.6%	100%

注：建物及び敷地の状態の評価にあたっては、危険度判定項目（10ページ参照）において、最も危険度の高い判定結果を当該空き家の評価とした。（例：各判定項目においてA判定が1つ以上であれば、当該空き家の評価はA）

# 4. 空き家実態調査 (6) 空き家の状態

## ■ 建物の状態の危険度判定項目

判定項目	判定内容	評価
建物の傾斜	著しく傾斜し崩壊の危険 (1/20超)	A
	傾斜あり (1/60超~1/20以下)	B
	傾斜あり (1/60以下)	C
屋根の破損	著しく変形、又は穴が開いている	A
	著しい剥落 (全体の1/5or10㎡超) 又は軒の垂れ下り	B
	屋根材の一部に剥落、ずれあり	C
外壁の破損	全体にわたって大きな亀裂がみられ、崩壊の危険	A
	著しい下地の露出 (1側面1/3以上) 又は壁面に穴あり	B
	仕上げ材の剥落・腐朽・破損により一部下地露出	C
外壁、屋根・看板等落下の恐れ	道路又は隣地へ外壁・屋根材等が既に落下している	A
	道路又は隣地へ外壁・屋根材等が落下する恐れあり	B

注：各判定項目において「問題なし」はD判定（敷地の状態も同様）

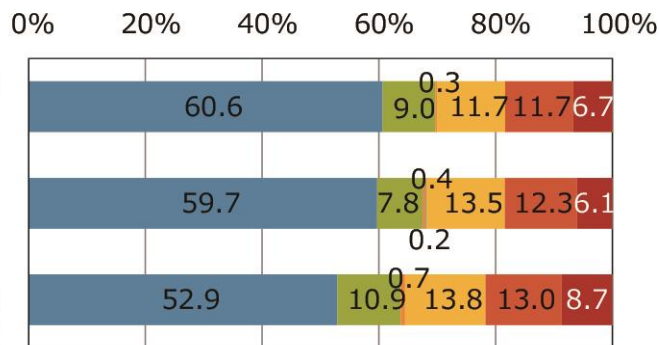
## ■ 敷地の状態の危険度判定項目

判定項目	判定内容	評価
ゴミの堆積	道路又は隣地へ溢れている	A
	敷地内に多数堆積	B
	敷地内に一部堆積	C
悪臭・異臭	排水・ゴミ放置・動物の糞尿等による悪臭	B
動物・虫	動物のすみつき又は虫の大量発生 of 形跡あり	B
カーポート・倉庫等付属工作物	既に崩壊している	A
	錆・腐食・破損により崩壊の恐れあり	B
	一部錆・腐食・破損あり	C
門扉・塀・柵等の破損	既に崩壊している	A
	亀裂・破損・傾斜により崩壊の恐れあり	B
	一部亀裂・破損・傾斜あり	C
屋外機器の破損 (室外機等)	破損又は転倒により使用不可	B
	一部破損、又は転倒している	C
窓ガラスの破損	外部から進入できる又は造作により封鎖	A
	多数割れている	B
	1、2箇所割れている	C
雑草・低木・中木 (高さ2.5m未満)	道路又は隣地へ突出 (概ね50cm以上)	A
	道路又は隣地へ突出 (概ね50cm未満)	B
	敷地内で繁茂している	C
高木 (高さ2.5m以上)	道路又は隣地へ突出 (概ね100cm以上)	A
	道路又は隣地へ突出 (概ね50cm~100cm)	B
	道路又は隣地へ突出 (概ね50cm未満)	C
植物の繁茂	屋根・外壁が植物で覆われている	A
	繁茂により門扉から玄関まで通行できない	B

# 4. 空き家実態調査 (7) 接道状況

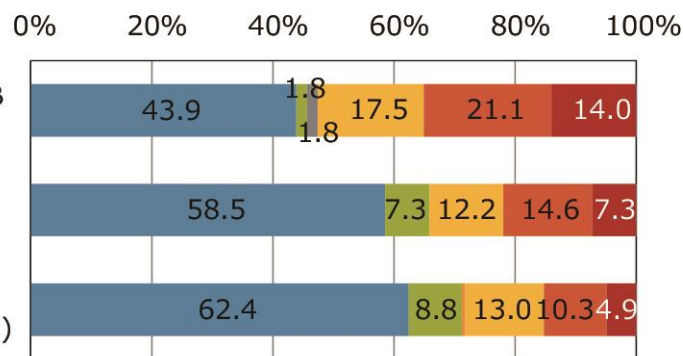
- ・ 前回調査の結果と比較すると、前面道路が2項道路の空き家や接道なし空き家の割合に大きな変化はみられないが、このような空き家が件数ベースでは増加
- ・ 建物の破損が大きい空き家（評価A・B）の3割以上は前面道路の整備が不十分

## ■ 接道状況

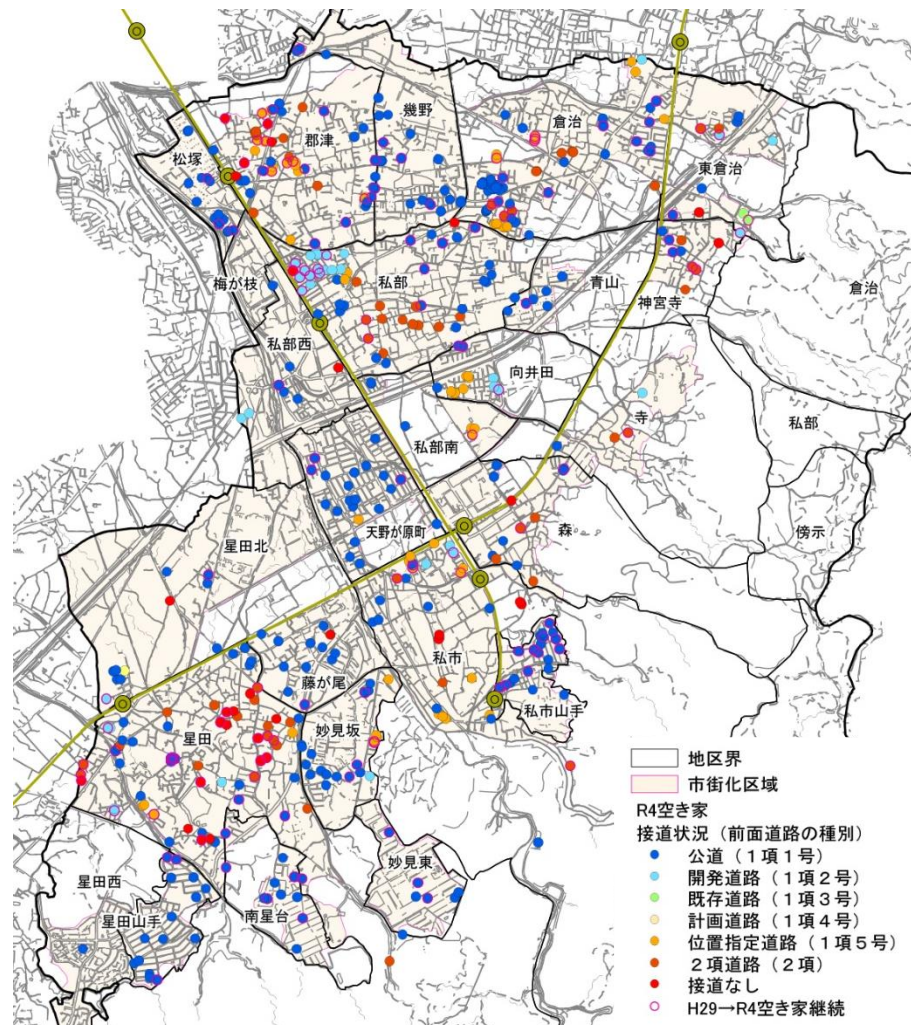


- 公道 (1項1号)
- 開発道路 (1項2号)
- 既存道路 (1項3号)
- 計画道路 (1項4号)
- 位置指定道路 (1項5号)
- 2項道路
- 接道なし

## ■ 建物の状態別の接道状況



- 公道 (1項1号)
- 開発道路 (1項2号)
- 既存道路 (1項3号)
- 計画道路 (1項4号)
- 位置指定道路 (1項5号)
- 2項道路
- 接道なし

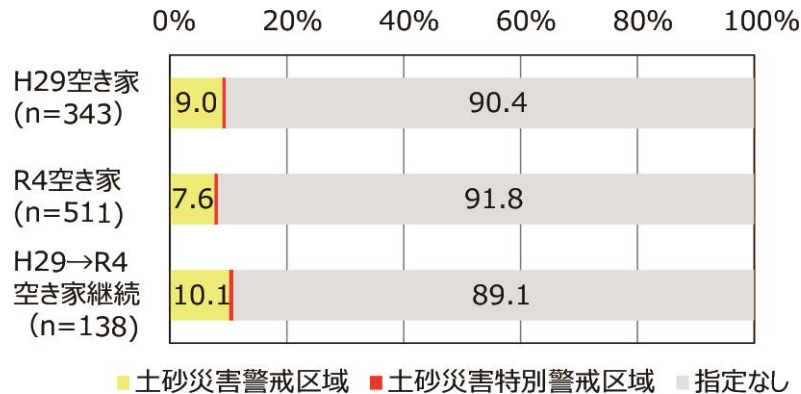


注：2項道路とは、建築基準法第42条第2項に規定する道路であり、幅員4m未満であっても建築基準法上の道路とみなす処置がとられる道路

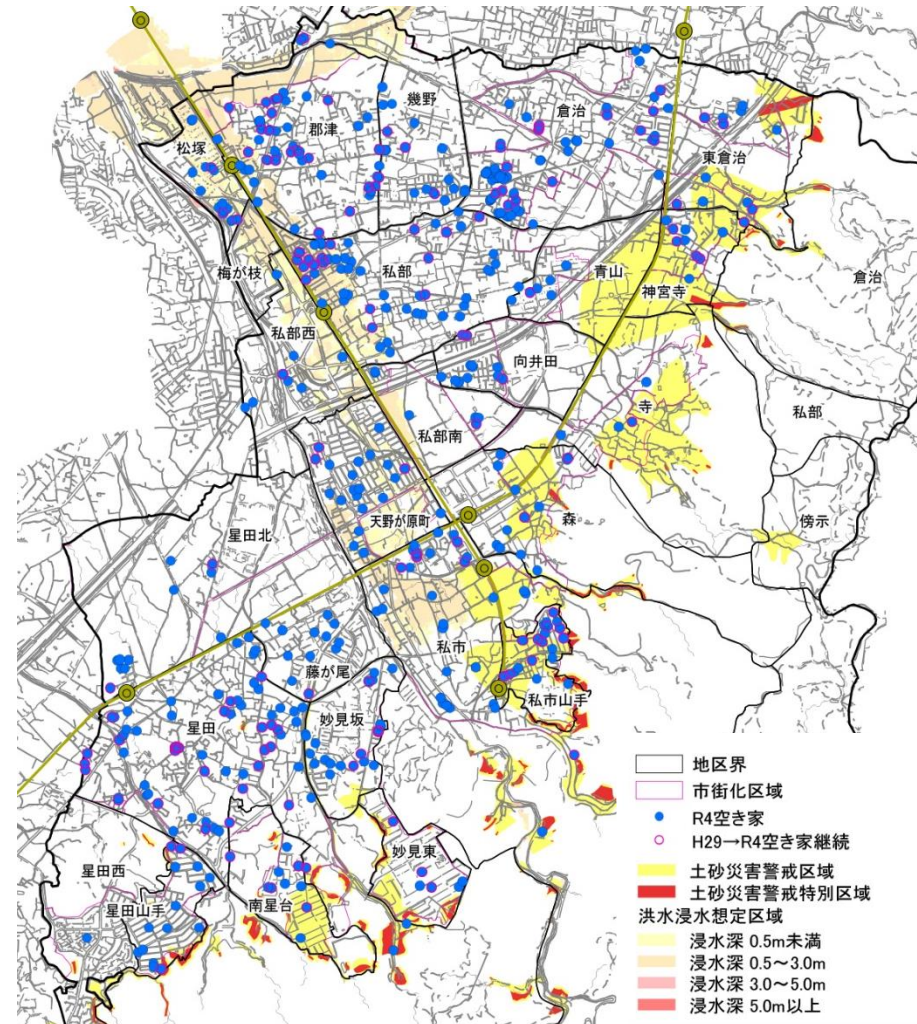
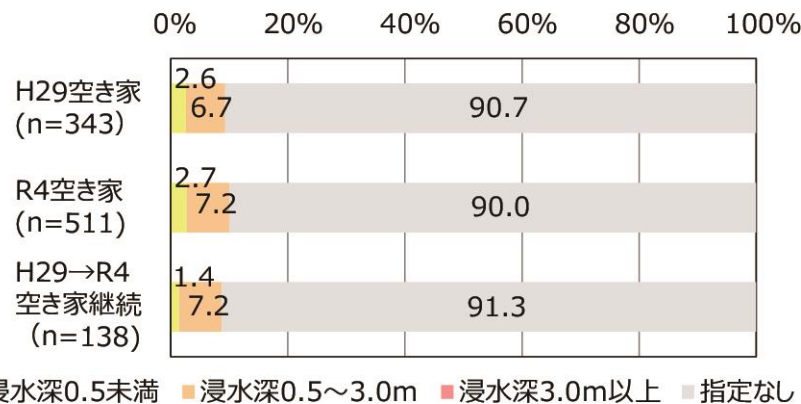
# 4. 空き家実態調査 (8) ハザードエリアの指定状況

- ・ 土砂災害警戒区域内の空き家が8.2%、洪水浸水想定区域内の空き家が1割を占めている。土砂災害特別警戒区域内に3件の空き家が存在している。
- ・ 前回調査と比較すると、ハザードエリア内の空き家の割合に大きな変化はない。

## ■ 土砂災害(特別)警戒区域の指定状況



## ■ 洪水浸水想定区域の指定状況



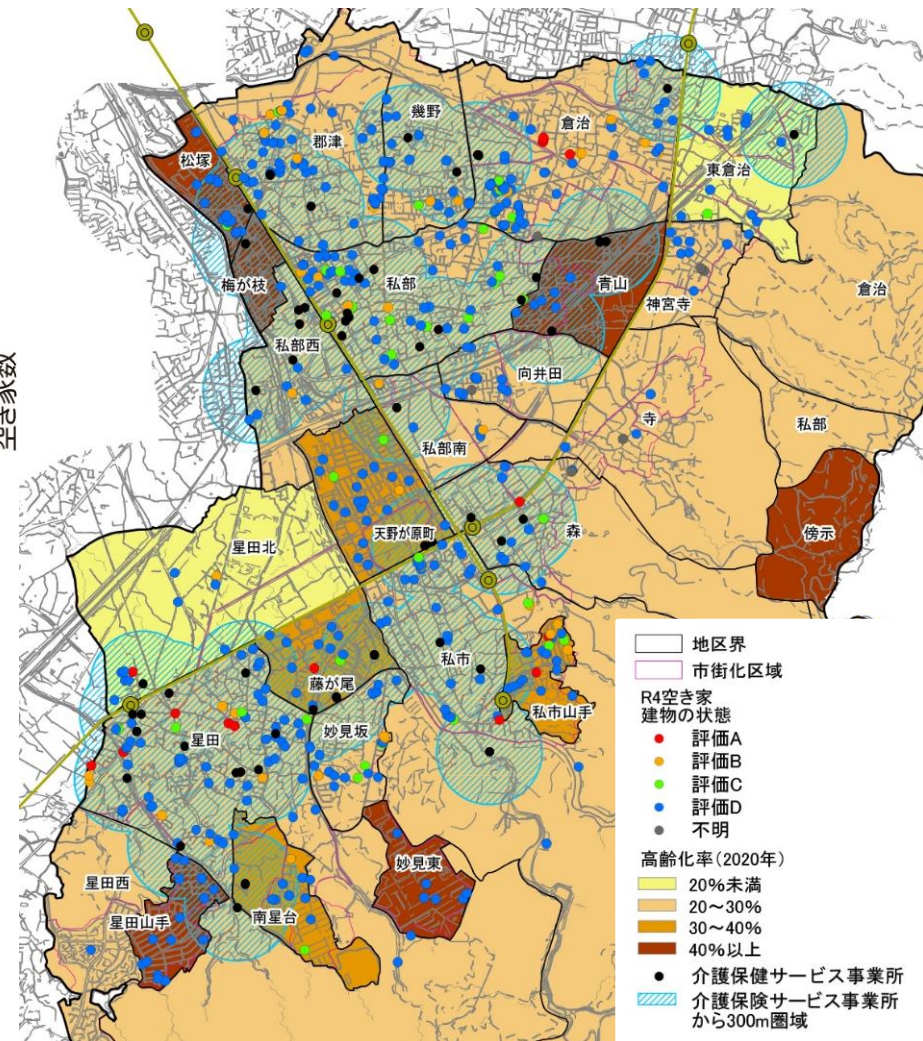
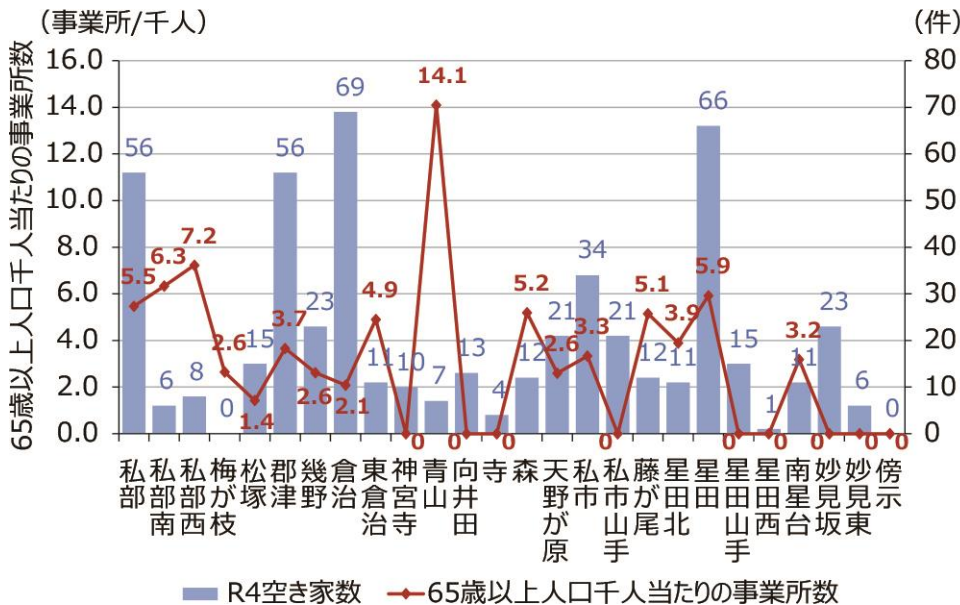
注：洪水浸水想定区域は、前川、穂谷川、北川、天野川の各シミュレーション結果を重ね合わせて、ハザードが最大となるように表現したもの



# 4. 空き家実態調査 (9) 福祉的利用の検討

- ・ 高齢化率が高い地区において、通所・訪問系の介護保険サービス事業所が不足している地区がある。これらの地区において、活用可能な空き家が分布している。  
(星田山手、妙見東、私市山手など)

■ 65歳以上人口千人当たりの介護保険サービス事業所数と空き家数



注：65歳以上人口（高齢化率）は令和2年国勢調査、通所・訪問系介護保険サービス事業所は令和4年12月末時点

## 5. 所有者意向調査 (1) 調査概要

- ・ 空き家実態調査で空き家と判定した建物の所有者等に対し、その建物の利用状況や活用意向等を把握するため、アンケートを実施

### 調査内容

調査対象	空き家実態調査で空き家と判定した建物の所有者 ただし、調査票の送付先がないこと等が判明している所有者等を除く。
調査日	令和4年12月22日～令和5年1月10日（3月15日までに返信のあった回答を結果に反映）
調査方法	調査票の郵送配布、郵送回収
調査票の回収状況	配布数616件に対し、有効回収数は331件であり、有効回収率は53.7%
調査対象の空き家の状況	有効回収数331件のうち、問4で「誰も住んでいない」と回答された方は192件（63.4%）

### 調査項目

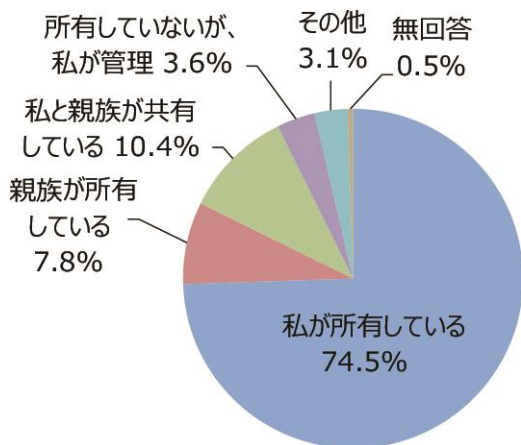
- ア 対象建物の利用状況（問4）  
居住の有無
- イ 対象建物の所有状況（問1～3）  
所有状況、建築時期、居住の有無等
- ウ 対象建物の管理状況（問5～8）  
管理の頻度、空き家の期間・要因、建物内部の状態等
- エ 今後の利用・管理の意向（問9～14）  
売却・賃貸等の意向、売却・賃貸等で困っていること
- オ 無料相談の利用意向

# 5. 所有者意向調査 (2) 対象建物の所有状況

## ◎ 空き家の所有状況

- ・「私が所有している」が74.5%と高い一方、権利者が複数存在すると考えられる「私と親族が共有」が1割を占めている。

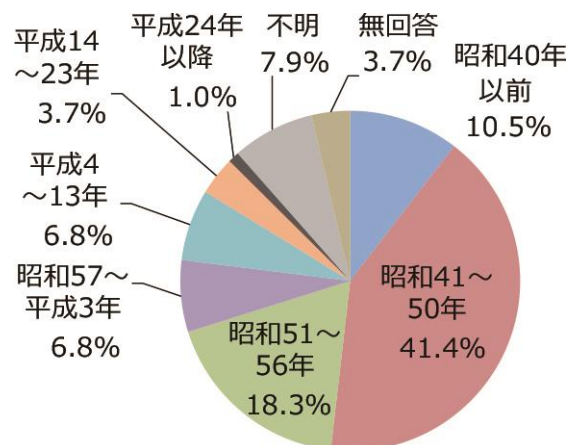
空き家の所有状況



## ◎ 空き家の建築時期

- ・昭和40年代・50年代が大半を占めており、7割が旧耐震基準の時期に建築されている。

空き家の建築時期

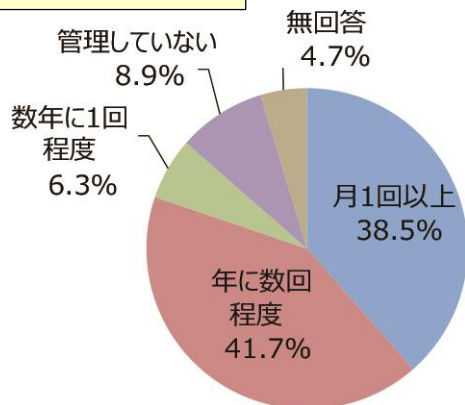


# 5. 所有者意向調査 (3) 対象建物の管理状況

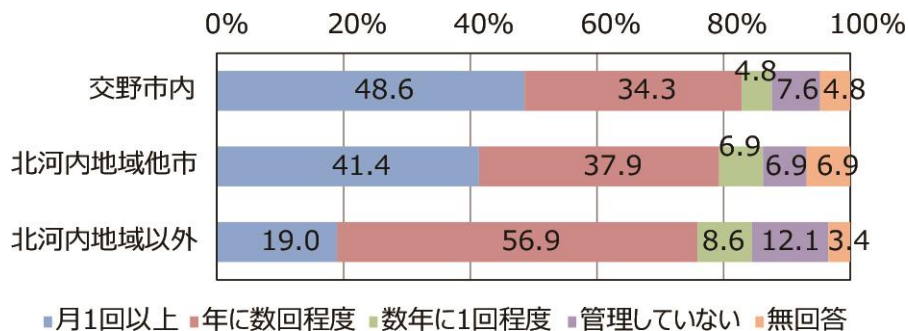
## ◎ 空き家の管理の頻度

- ・ 管理頻度の低い空き家（「管理していない」「数年に1回程度」）が15.2%を占めており、居住地が遠方になるほど管理頻度が低下している。

空き家の管理の頻度



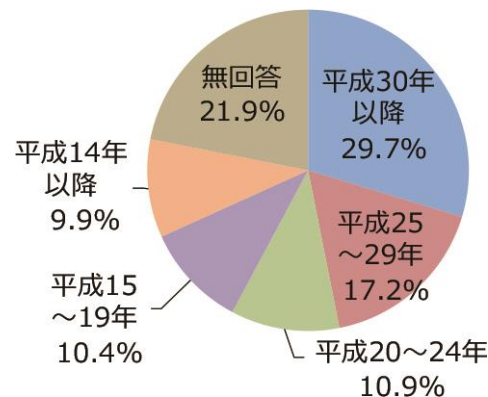
空き家の管理の頻度(居住地別)



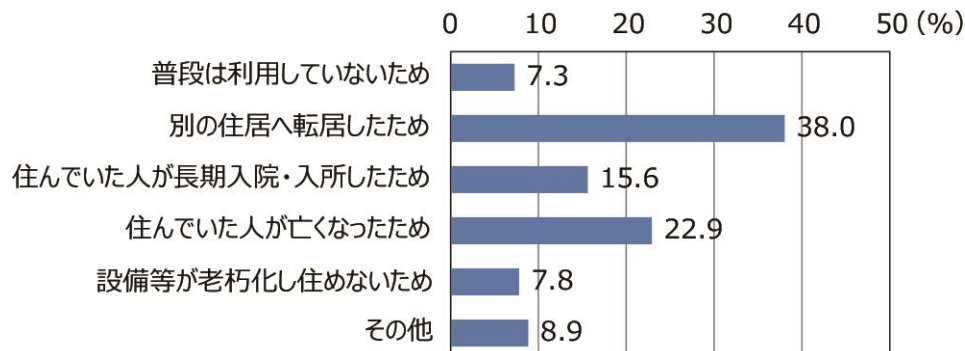
## ◎ 空き家の期間・要因

- ・ 空き家の期間は20年以上が約1割を占めている。
- ・ 空き家となった理由は、転居（38.0%）が高く、次いで居住者の死亡（22.9%）

空き家の期間



空き家になった理由



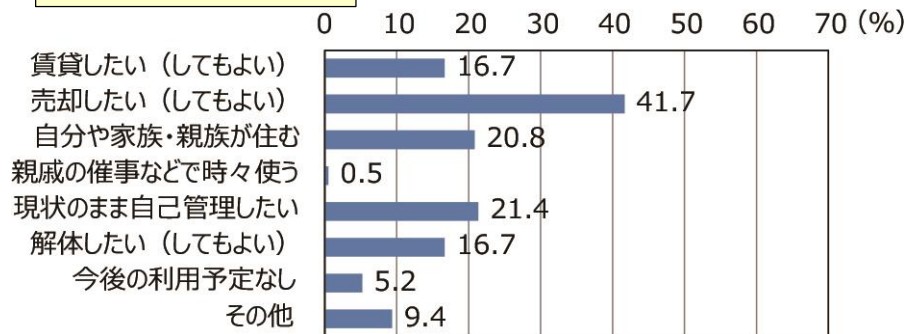
注：北河内地域は、守口市、枚方市、寝屋川市、大東市、門真市、四条畷市、交野市を含む地域をいう。

# 5. 所有者意向調査 (4) 今後の利用・管理の意向

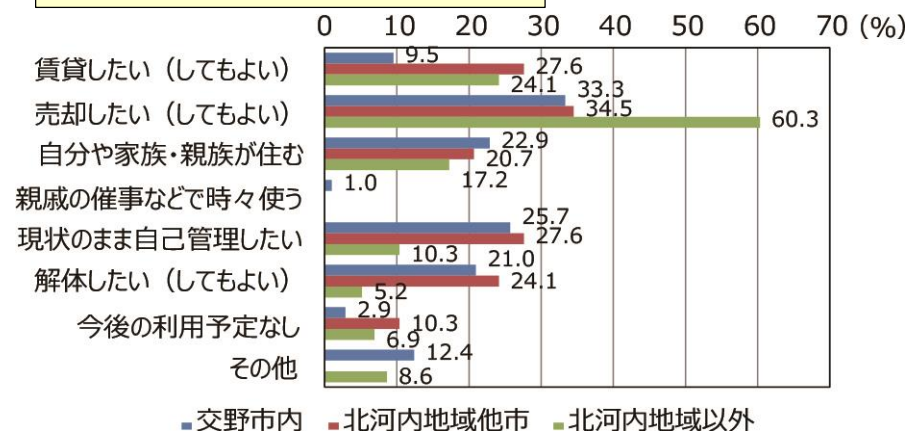
## ◎ 空き家の活用意向

- ・ 売却の意向 (41.7%) が強い一方で、「現状のまま自己管理したい」が21.4%
- ・ 居住地が遠方になるほど「売却したい (してもよい)」が高くなっている。

空き家の活用意向



空き家の活用意向 (居住地別)



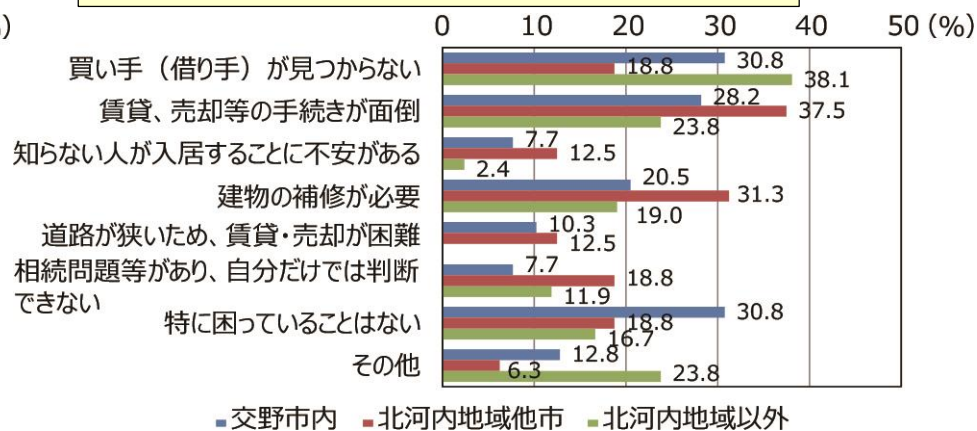
## ◎ 売却・賃貸等で困っていること

- ・ 売却・賃貸で困っていることは、「買い手 (借り手) が見つからない」が32.0%
- ・ 経済的な負担増に加え「解体業者を知らない」ことが空き家の解体の阻害要因

売却・賃貸、解体で困っていること (上位3項目)

項目	売却・賃貸したい (してもよい)	解体したい (してもよい)
第1位	買い手 (借り手) が見つからない 32.0%	解体費用の負担が大きい 68.8%
第2位	売却・賃貸の手続きが面倒 27.8%	更地にすると固定資産税が上がる 50.0%
第3位	建物の補修が必要 21.6%	解体業者を知らない 21.9%

売却・賃貸で困っていること (居住地別)



注：北河内地域は、守口市、枚方市、寝屋川市、大東市、門真市、四条畷市、交野市を含む地域をいう。

## 5. 所有者意向調査 (5) 無料相談の利用意向

### ■ 空き家の利活用に関する相談内容

連番	地区	居住地	建築時期	相談内容
1	松塚	北河内地域以外	昭和41～50年	・家屋については責任を持ってないので、土地のみを賃貸として出したいが更地にする費用を用意できない。
2	神宮寺	交野市内	昭和21～30年	(連絡先のみ記載)
3	私部	交野市内	昭和41～50年	・税務関係について
4	星田	交野市内	昭和20年以前	・解体の見積もり
5	私部	北河内地域以外	昭和21～30年	・できれば貸したい(賃料は低額でOK)ので相談を希望します。
6	私部南	北河内地域以外	昭和41～50年	・当面は現状を維持したいと案が得ております。しかるべき時期にご相談をさせていただきたいと思いますので、連絡方法をご教示いただければ幸いです。12月24日に上記住所へ引っ越し致しました。旧住所からの転居手続きをあわせてお願いします。(旧住所の記載は省略)
7	倉治	交野市内	昭和41～昭和50年	・品物の処分
8	倉治	北河内地域以外	昭和41～50年	・6年前、転居時に売却しようとして不動産屋に連絡、見積売却額が300万(市街化調整区域で前の道路が狭いため)、所有者(長女)があまりの安さに反対した。コロナで(当該物件を見に)行けず、1年前に道路際の植木だけ植木屋に切ってもらった。空き家にしておくのも心配。
9	松塚	北河内地域以外	昭和41～50年	・賃貸として活用したい
10	星田山手	北河内地域以外	昭和51～56年	・売却に必要な要件、解体に必要な費用、賃貸する場合の要件と費用
11	妙見坂	交野市内	昭和41～50年	・都合よく買い取ってくれる業者がいれば、土地は自分の土地だが地番等の表示がわかりにくい。もと田を貸してしまった。
12	倉治	北河内地域他市	不明	・売却等の費用や方法など
13	私市	交野市内	昭和41～50年	・名義変更について(所有者の親が亡くなったため)、リフォーム費用について。
14	倉治	北河内地域以外	平成4年～13年	・早期に売却して生活資金に充当したい。以前に売却を検討した時、住民票を置いている人物がいてできなかった。今は早く処分して売却したい。

## 5. 所有者意向調査 (5) 無料相談の利用意向

### ■ 空き家の利活用に関する相談内容(つづき)

連番	地区	居住地	建築時期	相談内容
15	倉治	北河内地域以外	昭和51～56年	・2022年1月に賃借人が転居され空き家の状態です。賃借人転居後すぐにリフォームし、新しい賃借人が(住居用として)すぐに住めるようにしています。現在、賃貸募集です。また、売却の方も価格面での要望はありますが検討中です。
16	青山	北河内地域以外	昭和57～平成3年	・売却の手続き、状況、期間など
17	星田北	北河内地域他市	昭和41～50年	・相続問題、解体費用、店舗併用住宅への建替え
18	星田	交野市内	昭和51～56年	・土地の境界、測量の件
19	向井田	北河内地域以外	不明	・たぶん父親が所有していると思うのですが、現在入院中であり、今後も自身での判断は難しいと思われる。子供は、私を含めて3人おりますが、現段階では、3人とも処分できるのであればという考えですが、どうして良いかわかりません。
20	星田	北河内地域他市	昭和51～56年	・修繕をして借り手が見つかるのか不安。一度、賃貸にしたいと相談したが内装のリフォームに200～300万かかると言われた。賃貸にした時の確定申告の方法が分からない。資金がない。
21	森	交野市内	昭和57～平成3年	・賃貸物件として管理したい。家賃は6万円前後。現況の建物のままで建物内は自由にリフォームしても良く、退去時は建物内の改装の費用は賃借人からの請求はしないという条件で賃貸できればと考えています。
22	私市	交野市内	昭和51～56年	・未定
23	私市	北河内地域以外	平成4年～13年	・売却(賃貸)など(残ローンも含めて)
24	神宮寺	北河内地域以外	平成14年～23年	・見に行くのも怖い現状。どうしたらいいかご教授願いたい。
25	倉治	北河内地域他市	昭和31～40年	・今後の土地活用ほか
26	天野が原町	北河内地域以外	昭和41～50年	・遠方に住んでいるため、なかなか行動に移せない。どのようにすれば良いか相談したい。
27	私市山手	北河内地域他市	昭和41～50年	・売却への手順や手続きなどについて

## 空家総合戦略・大阪2019 (H31.3~R4.3)

### I 空家の適正管理等の促進

- (i) 特定空家等解消に向けた取組強化
- (ii) 民間等との連携強化による空家の適正管理・除却の促進

#### 【目標】

- (i) 全市町村で特定空家等に対する措置を実施
- (ii) 全市町村で空家対策のための公民連携を実施

#### 【成果】

- (i) 全市町村で空家等対策計画の策定が完了
- (ii) 市内26市町村で特定空家等に対する措置を実施  
※残り17市町村においても、除却補助等により対応している
- (iii) 市内40市町村で公民連携を実施

### II 空家対策によるまちづくりの促進

- (i) 空家除却後の土地利用の促進
- (ii) 空家バンクの活用の促進
- (iii) 地域特性に応じたまちづくりの支援
- (iv) 長期的スパンでまちづくりを支援する方策の検討

#### 【目標】

- 全市町村で空家対策によるまちづくりの取組みを実施

#### 【成果】

- ・市内37市町村でリノベーションまちづくりや空家バンクといった空家対策によるまちづくりの取組みを実施
- ・リノベーションまちづくりアドバイザー紹介制度を活用し、柏原市太平寺地区で同アドバイザーの紹介を実施

### III 中古住宅流通、リフォーム・リノベーション市場の活性化

- (i) インスペクション等の普及促進
- (ii) 中古住宅適正評価の仕組み構築の支援

#### 【目標】

- 売買された中古戸建住宅のインスペクションの実施率を向上

#### 【成果】

- ・大阪府建築士会と連携し、「建物状況調査・既存住宅売買瑕疵保険ガイド」を作成するとともに、関連するセミナーを開催
- ・インスペクション実施率は15.8% (H29) から19.6% (R2) に向上

### IV 災害を教訓とした空家対策の強化

- (i) 災害対応力の強化
- (ii) 災害に備えた所有者への意識啓発

#### 【目標】

- 全市町村で空家関連業務の災害対応力を強化

#### 【成果】

- ・災害発生時の空家関連業務の円滑化方策に係るマニュアルの作成等により、市町村の災害対応力の強化を図った
- ・市内23市町村で応急安全措置に対応する条例整備や災害時の業務円滑化方策の整理が行われた
- ※残り20の市町村においても、関係部局との連携により災害時における空家への対応を行っている

## 空家対策を取り巻く状況の変化

- 各市町村で空家対策に関する考え方は多様化し、組織体制にも開きが見られることから、各市町村の取組状況に即したきめ細かな支援が必要になっている。
- 空家の利活用等に関する様々なビジネスモデルも生まれていることから、民間事業者等との連携による空家対策の推進がこれまで以上に重要。

### 【市町村の取組状況の多様化】

空家対策に対する市町村の考え方や体制の多様化

- 体制が充実し、空家の除却を進める一方で活用にも積極的な市町村
- 体制強化や特定空家等への措置等のノウハウを蓄積したい市町村

### 【民間事業者の動向】

空家対策に資する民間事業者のサービスや技術の進歩

- 多様な住まい方のニーズに対応した多拠点居住サービスの登場 等
- 公民が保有するビッグデータやAIを活用した空家の推定 等

## 本方針策定の考え方

- 今後の空家対策では、市町村の取組状況や民間事業者の動向を適時・適切に捉え、有益な情報を迅速に市町村へ提供するなどの支援が重要  
⇒ 「空家総合戦略・大阪」の後継として、大阪府の当面の具体的な取組を示す「空家対策の取組方針」を策定

空家対策の施策の方向性を「住まうビジョン・大阪」(R3.12改定)に、同ビジョンに基づく具体的な取組を本方針において示す。

住まうビジョン・大阪 (施策の方向性を提示) ※R3.12改定		空家対策の取組方針 (具体的な取組を提示) ※適宜、進捗管理を実施するとともに、弾力的に見直しを行う。
施策名	主な方向性	主な取組
○ 危険な空家の除却等促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家法に基づく措置の推進</li> <li>・公民連携による維持管理の啓発、相談体制の強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「管理不全空家対策に係る各種制度運用マニュアル」の更新を行い、市町村の空家対策を支援</li> <li>・「大阪府空家等対策市町村連携協議会」の場を活用し、公民の先進事例を紹介</li> <li>・「地方分権改革に関する提案募集」により対応が検討されている空家の所有者特定における戸籍情報連携システムの活用について、フォローアップを行う</li> </ul>
○ 空家等を活用したまちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家や空き店舗のリノベーション促進</li> <li>・空家の活用に向けた専門家によるサポート体制の充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税の住宅用地特例に関する取組推進等に向けた国家要望の実施</li> <li>・「大阪版・空家バンク」のページ内容の充実</li> <li>・リノベーションの成功事例の創出に向け、過去の取組のフォローアップや、空家部局以外へ専門家紹介制度を周知</li> </ul>
○ 既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インスペクション等の普及促進</li> <li>・リフォームやコンバージョンによる既存住宅の活用促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インスペクションに関するガイドブックを活用し、事業者や利用者への制度の浸透を促進</li> <li>・既存住宅の利活用を促進するため、「大阪府住宅リフォームマイスター制度」の周知や、用途変更を促進するためのガイドブックを活用した普及啓発の実施</li> </ul>

## 空き家対策の取組方針(大阪府)



マンションの管理の適正化の推進に関する法律及び  
マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

## 背景・必要性

- ◆ **築40年超**のマンションは現在の81.4万戸から**10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸**となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な**高経年マンション**が急増する見込み
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための**維持管理の適正化**や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの**再生に向けた取組の強化**が喫緊の課題



## 法律の概要

マンション管理適正化法の改正

### マンション管理の適正化の推進

**国による基本方針の策定** 【公布後2年以内施行】

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

**地方公共団体によるマンション管理適正化の推進** 【公布後2年以内施行】

地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- **マンション管理適正化推進計画制度** …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- **管理計画認定制度** …マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- **管理適正化のための指導・助言等** …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

マンション建替円滑化法の改正

### マンションの再生の円滑化の推進

**除却の必要性に係る認定対象の拡充** 【公布後1年6か月以内施行】

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

- ① **外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**
  - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
  - ・建替時の容積率特例
- ② **バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
  - ・建替時の容積率特例



(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)

**団地における敷地分割制度の創設** 【公布後2年以内施行】

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

