

交野市空家等対策計画（素案）

第2回協議会からの変更点

平成31年3月19日（火）

第3回交野市空家等対策協議会

目 次

1. 基本的事項	1
(1) 計画の目的	
(2) 計画の位置付け	
(3) 計画の対象	
(4) 計画期間	
(5) <u>空き家対策を進めていく上での課題</u>	
2. 空き家対策の基本方針	5
3. 空き家対策の取組	6
(1) 空き家の流通促進	
(2) 「まちづくり」の視点を持った空き家の活用	
(3) 管理不全な空き家の解消	
4. 空き家対策の推進体制	12
(1) 住民等からの相談への対応	
(2) 対策の推進体制	
(3) 空き家情報の一元管理	
(4) 計画の進行管理	
5. 空き家の現状と課題	14
(1) 交野市の概況	
(2) 空き家の動向	
(3) 空き家実態調査	
(4) 所有者意向調査	
(5) <u>空き家の現状と課題の整理</u>	
参考資料	33
■ 空家等対策の推進に関する特別措置法	
■ 交野市空家等対策協議会条例	
■ 交野市特定空家等の判断基準	
■ 空き家対策の庁内実施体制	
■ 関連施策	

項目の追加

ページの修正

文言の修正

「まち育て」



「まちづくり」

文言の修正

「空き家対策を進めていく上での課題」



「空き家の現状と課題の整理」

1. 基本的事項

(1) 計画の目的

少子高齢化における人口減少や核家族化、社会ニーズの変化等により、長期間にわたり住宅等として使用されずに、適切に管理されていない空家等（以下「空き家」という。）が全国的に増加しています。

これらの空き家は、火災の発生や倒壊等の危険、公衆衛生の悪化、景観の阻害等を引き起こす原因として社会問題となっています。

こうした状況の中で、平成 27 年 5 月に「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。）が全面施行され、空き家の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が空き家の管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、空き家対策を適切に講ずるよう努めることが市町村の責務として定められました。

平成 25 年の総務省の「住宅・土地統計調査」によると、本市の空き家率は 9.0% となっており、全国的な空き家率（13.5%）、大阪府内市町村の空き家率（14.8%）に対して低い状況です。

しかしながら、今後、本市においても空き家が増えていくことが想定されることから、そのことが歴史の中で培われた特徴的な景観や良好な住環境を阻害し、地域の活力や魅力の低下につながらないように、空き家の増加を見据えた対策の強化が求められています。

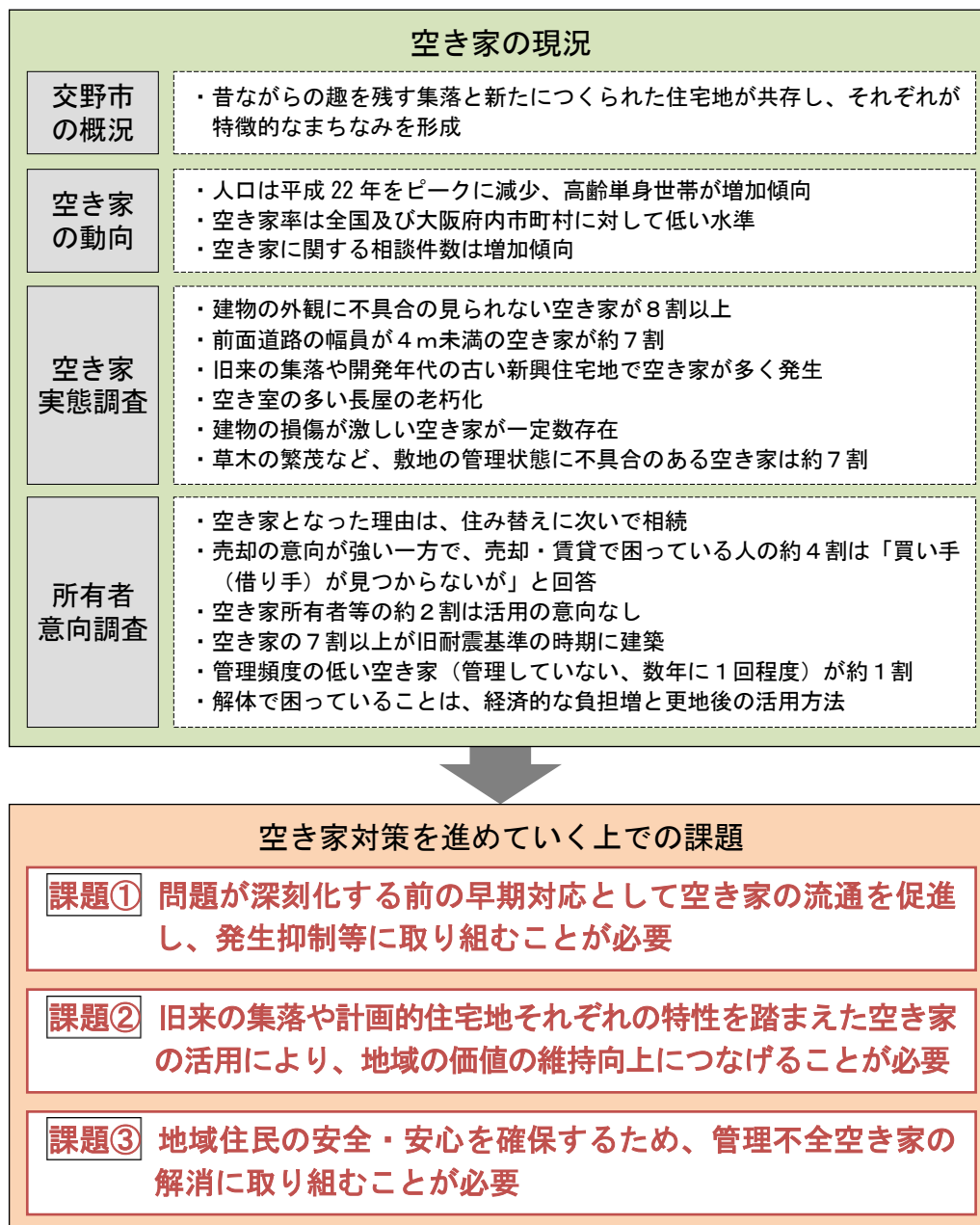
そこで本市では、平成 30 年 11 月に「交野市空家等対策協議会」を設置するなど、空き家問題に取り組む体制を整備してきました。さらに、空き家の活用促進や地域住民の生活環境を保全することを目的として、空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家法第 6 条の規定に基づき、本計画を策定するものです。

文言の追加

(5) 空き家対策を進めていく上での課題

本市の人口は、平成 22 年の約 7.8 万人をピークに減少し、2040 年には約 6.9 万人（平成 22 年比△11%）となる見込みです。平成 25 年住宅・土地統計調査によると、交野市の空き家率は 9.0%であり、全国的な空き家率（13.5%）、大阪府内市町村の空き家率（14.8%）に対して低い水準となっていますが、今後は、高齢化や人口減少等に伴う空き家の増加が予想されます。

平成 29 年度に実施した空き家実態調査や所有者意向調査の結果、本市の特性等を踏まえると、空き家対策を進めていく上での課題として、以下の事項があげられます。



図表 1.3 空き家対策を進めていく上での課題

2. 空き家対策の基本方針

空き家は個人の財産であるため、空き家がもたらす問題の解決にあたっては、第一義的には所有者等の責任により対応することが前提となります。

しかしながら、空き家が発生し放置される要因、そこから生じる問題は様々であり、所有者等が自ら解決できない問題を抱えていることも多くあります。また、空き家の有効活用にあたっては、市役所組織だけでは、ノウハウを持った人材が不足しています。

そのため、空き家の所有者等の第一義的な責任を前提としながらも本市、地域住民、不動産・建築・法務・福祉等の専門家団体がそれぞれの役割を認識し、相互に連携して空き家対策に取り組みます。

(1) 空き家の発生抑制と流通促進

空き家対策にあたっては、現に存在する空き家の対策とあわせて、今後、増加が予想される空き家の発生を抑制するなど総合的な対策に取り組みます。

特に、使用目的の定まっていなかった空き家を有効活用する可能性のある既存住宅の流通促進に向けた啓発活動として、**「まち育て」**から**「まちづくり」**へ文言の修正を行い、手（借り手）が見つからないままの空き家を積極的に活用してまいります。

文言の修正

「まち育て」 → 「まちづくり」

(2) 「まちづくり」の視点を持った空き家の活用

旧来の集落や計画的住宅地においては、歴史の中で培われた特色ある景観や良好な住環境を維持しつつ、定住人口の増加や子育て層の定着、地域交流、福祉サービスの拡充といったまちづくりの課題に対して、その課題解決に資する空き家の新しい活用を促進します。

空き家の中には、所有者等以外の第三者が使用することにより、住民ニーズ等を踏まえた施設や住まいの導入など地域貢献に有効活用できる可能性のあるものが存在するため、そのような空き家の活用を核としたまちの魅力づくりを支援します。

(3) 管理不全な空き家の解消

安全面や衛生面等で何らかの問題のある空き家の適正管理を促すとともに、除却作業に係る重い費用負担が、問題のある空き家の除却が進まない要因の1つになっていることから、地域住民の安全・安心の確保を目的として、危険かつ老朽化した空き家の除却を支援します。

周辺の生活環境に著しい悪影響を及ぼす特定空家等については、空家法に基づく措置等を行います。

ウ 住宅ストックの良質化

住宅の耐震性能の不足など住まいとしての性能が不十分であると住み続けることや住み継ぐことが難しくなり、空き家化する可能性が高くなります。

そのため、昭和56年5月31日以前の旧耐震基準によって建てられた木造住宅(長屋住宅等を含む)で耐震性能が不足するものの耐震化や、市外から移住する子育て世帯等が中古住宅を購入する場合の住宅改修を支援するなど、既存住宅の良質化を促進します。

また、既存住宅の性能や品質等に対する消費者の不安を払拭し、安全・安心で良質な既存住宅の流通を促進するため、インスペクション(建物状況調査)の普及・啓発に取り組みます。インスペクションとは、建物の劣化状況(基礎、外壁等のひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合事象の状況)を調査するものです。

図表 3.3 住宅ストックの良質化

主な取組	概要
○木造住宅耐震補助制度	・地震に強いまちづくりを推進するため、旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震診断、耐震性能が不足するものの耐震改修工事に要する費用の一部を補助します。
○同居・近居促進事業補助制度	・若い世代の移住・定住を促進するため、市外在住の子育て世帯と市内在住の親世帯が同居・近居する場合の住宅取得・住宅改修工事に要する費用の一部を補助します。
◎ <u>中古住宅流通促進・リフォーム等補助制度(仮称)</u>	・新たな世帯の移住・定住を促進するため、中古住宅を購入し、本市に転居する場合や、転居先の中古住宅のリフォーム等に要する費用の一部を補助します。
◎中古住宅の流通促進制度の普及	・インスペクションなど、中古住宅の流通を促進する制度について、大阪府や専門家団体等との連携により、市民、事業者等への普及啓発を図ります。

事業名の修正

「空き家活用リフォーム補助制度(仮称)」



「中古住宅流通促進・リフォーム等補助制度(仮称)」

(2) 「まちづくり」の視点を持った空き家の活用

ア 伝統的民家を活用した空き家対策【旧来の集落】

旧来の集落に残る伝統的民家は、建物の規模が大きく、改修費用の負担が大きいなど、活用にあたって所有者等だけでは解決できない問題を抱えています。このような建物を所有者等以外の第三者が使用することにより、地域貢献に有効活用できる可能性があります。本市では、NPO団体が空き家だった伝統的民家を改修して、福祉施設として活用されている事例があります。

交野らしい景観の要素である伝統的民家を地域資源として有効活用していくため、NPO団体、大学、専門家団体、地域自治組織等が伝統的民家の空き家を公益的に活用しようとする場合に、そのような空き家を地域貢献に役立てたいという意向を持つ所有者等とマッチングさせる仕組みづくりや改修等に対する支援を行います。

図表 3.4 伝統的民家を活用した空き家対策

主な取組	概要
◎伝統的民家の空き家バンク（仮称）	・耐震性が不明、改修費用の負担が大きい、接道不適格等の理由で市場流通され難い伝統的民家の空き家を掘り起こし、「大阪版・空家バンク」と連携しながら、有効活用を促進するための情報収集・発信を行います。
◎空き家対策総合支援事業等の活用	・空き家対策総合支援事業等の補助金を財源として、伝統的民家の空き家を公益的に活用する場合の改修に要する費用の一部を補助します。

イ ゆとりのある敷地を維持した空き家対策【計画的住宅地】

計画的住宅地では、ゆとりのある敷地を維持し、良好な住環境で子どもを育てたい世帯の転入につなげていくため、マイホーム借上げ制度の普及を図るなど、高齢者世帯が住み替え等を契機に空き家となる場合に、その空き家を子育て世帯に貸し出すことを促します。

また、敷地を分割せずに空き家を長屋建てにして賃貸化すること、子育て世帯や高齢者世帯の暮らしを支える施設の導入のために空き家を活用することなども有効であると考えられることから、地域住民の意向を踏まえつつ、戸建て専用住宅に特化した現在の地区計画の用途制限の見直しについて検討します。

図表 3.5 ゆとりのある敷地を維持した空き家対策

主な取組	概要
◎マイホーム借上げ制度の普及	・移住・住みかえ支援機構（JTI）が実施しているマイホーム借上げ制度に関する情報発信を行うほか、市内の不動産事業者に対して JTI 協賛事業者への登録を促します。

図表 3.7 老朽化した空き家の除却

主な取組	概要
○木造住宅除却補助制度	・地震に強いまちづくりを推進するため、旧耐震基準によって建てられた木造住宅で、耐震性能が不足するものの解体費用の一部を補助します。

ウ 特定空き家等に対する措置

(7) 特定空き家等の判断基準

特定空き家等とは、空家法第2条第2項において、

- ① そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれがある状態
- 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

にあると認められる空き家と規定されています。

本市では、市内の空き家が特定空き家等に該当するか否かについては、「交野市特定空き家等の判断基準」に該当する空き家を特定空き家等の候補として抽出し、「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」「悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して総合的に判断します。

交野市特定空き家等の判断基準は、国の「特定空き家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針」、大阪府「国特定空き家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」を踏まえて定めます。

文言の追加

(4) 特定空き家等か否かの判断

空き家実態調査の結果や地域住民からの通報等により把握した特定空き家等に該当するおそれのある空き家について、空家法第12条の規定に基づく助言・援助を行っても状態が改善されない場合は、当該空き家に対して必要な調査を行います。

実施した調査結果を基に、交野市空家等対策協議会に諮り、交野市特定空き家等の判断基準を基に特定空き家等か否かの判断に関する意見を求めることとし、当該意見を踏まえて、特定空き家等か否かを市長が判断します。

文言の修正

設けた上で → 付けて

(5) 特定空き家等に対する措置

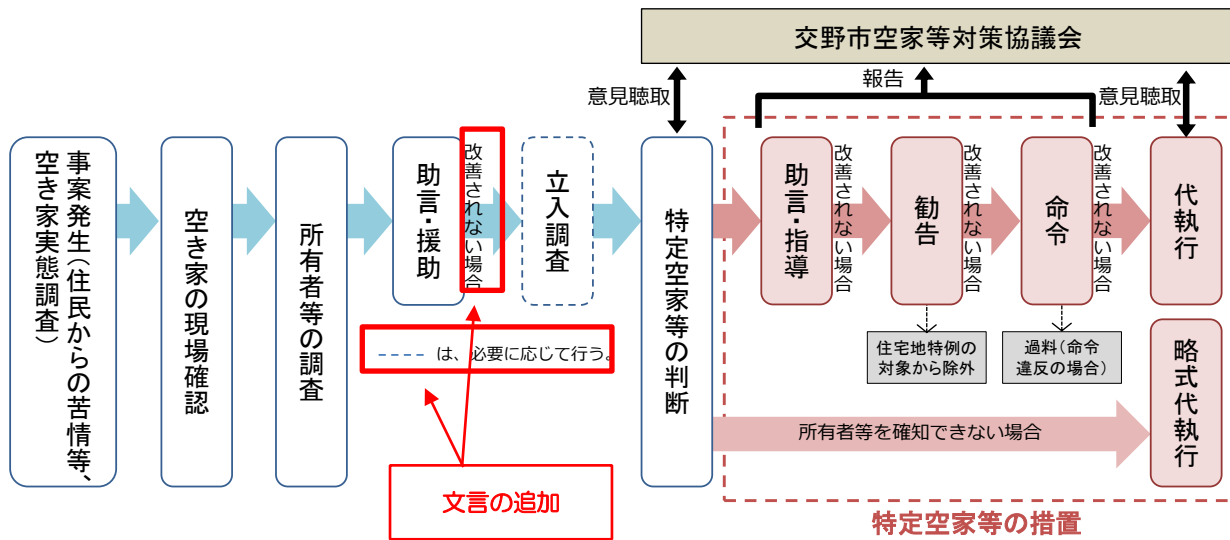
特定空き家等と認められるものについては、その所有者等に対して、空家法第14条第1項に規定する助言又は指導や、同条第2項に規定する勧告について、危険性や周辺に及ぼす悪影響の程度等を勘案して、それぞれ相当の猶予期間を付けて、段階的に実施します。

行政指導を実施しても、なお特定空き家等の状態が改善されないと認められる場合において、同条第4項から第8項までに規定する所有者等への弁明の機会の付与の手続を行った上で、正当な理由がなく放置することが著しく公益に反する場合は、相当の猶予期限を付けて、行政処分（同条第3項に規定する命令、同条第

文言の追加

文言の追加

9項に規定する行政代執行など）を行います。



図表 3.8 特定空家等に対する措置の流れ（概要）

(2) 対策の推進体制

ア 庁内連携体制

空き家対策における課題は、分野横断的で多岐にわたるものであることから、様々な部署が密接に連携して対処する必要があります。

そのため、本市では、平成 30 年 5 月に庁内関係部署で組織する空家等対策庁内検討会議を設置し、各部署が密接に連携して空き家対策に取り組んでいます。

イ 協議会の組織

本市では、空家法第 7 条に基づき、本計画の作成及び変更、本計画の実施に関する協議を行うことを目的として、市長、地域住民の代表、大学教授、法務・不動産・建築・福祉分野の専門家、行政関係者（警察、消防）で構成する交野市空家等対策協議会を平成 30 年 10 月に組織しています。

交野市空家等対策協議会は、特定空家等の判定や措置の実施に関する協議の場だけでなく、空き家対策に取り組む各主体間の連携を強化し、相互に協力し合う公民連携の取組により、空き家対策の着実な実施・評価・改善を図っていく場として活用します。

ウ 他の行政機関、専門家団体等との連携

大阪府及び他市とは大阪府空家等対策市町村連携協議会を通じて、警察と消防とは交野市空家等対策協議会等を通じて情報共有を図るとともに、大阪の住まい活性化フォーラムとの連携を図ります。

空き家対策における課題は多岐にわたり、市役所組織だけではノウハウが不足していることもあるため、不動産・建築・法務・福祉等の専門家団体、民間事業者と連携することにより、総合的に空き家対策に取り組めます。

文言の追加

(3) 空き家の情報の庁内一元管理

本市では、平成 29 年度に実施した空き家実態調査により、空き家の所在や状態を把握するとともに、地理情報システムを活用したデータベースを作成しています。

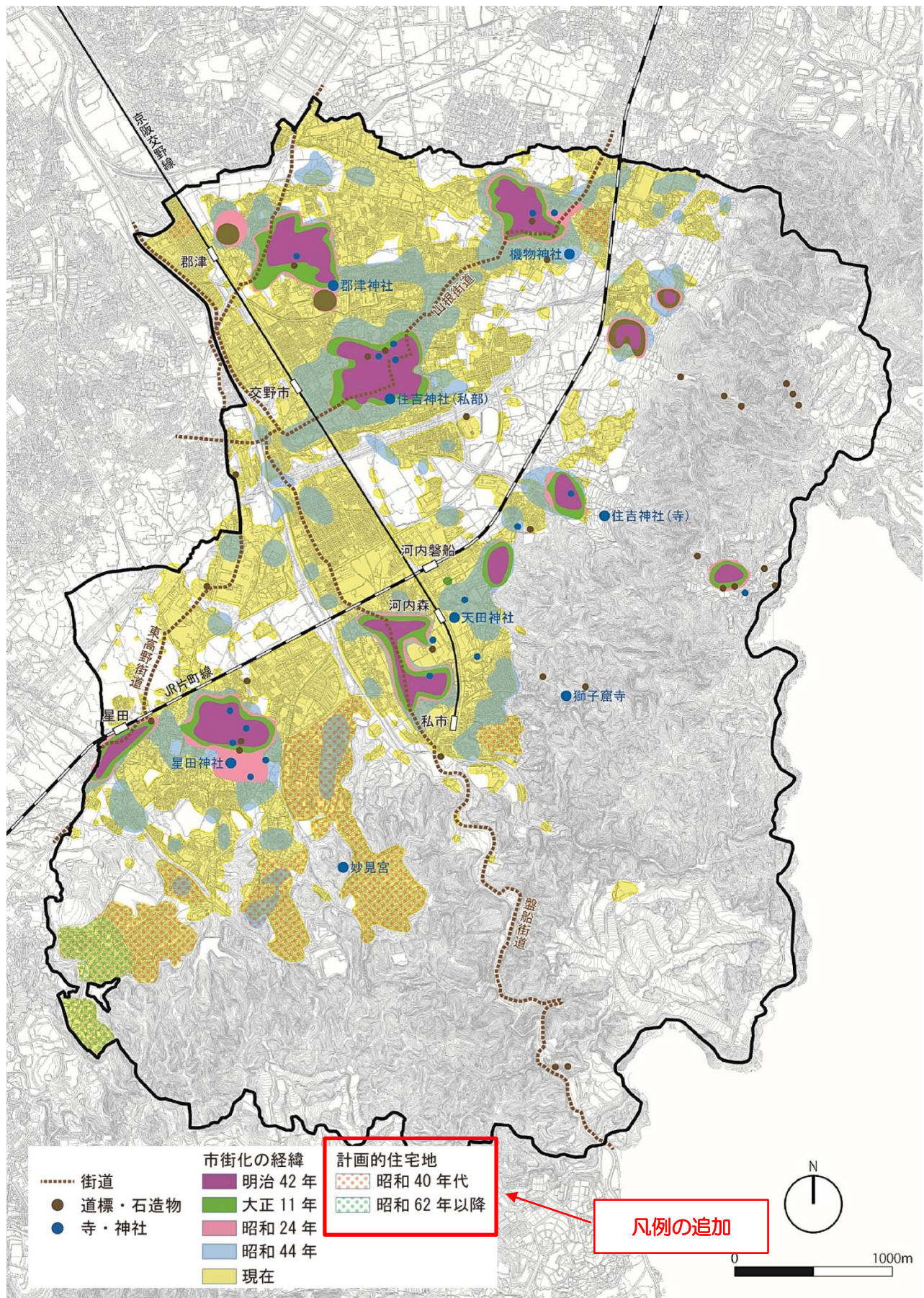
今後は、空き家の所在地等の情報を庁内関係部署が共有できるシステムの構築について検討します。

また、空き家は、早期発見により把握しておくことが重要であるため、地域自治組織等が取得した空き家情報を市に通報する制度の構築など、地域自治組織等との協力体制のあり方について検討します。

(4) 計画の進行管理

空き家対策を継続的な取組としていくため、定期的に計画と実績についての検証や新たな取組の検討を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。

また、都市計画マスタープランや景観まちづくり計画など、関連するまちづくり計画との整合を図りつつ、空き家を活用して地域特性や課題に応じた魅力ある施設や住まい等の導入を先導的に進めるための重点地区の設定や、まちづくりとしての空き家活用のビジョンづくりなどを検討します。



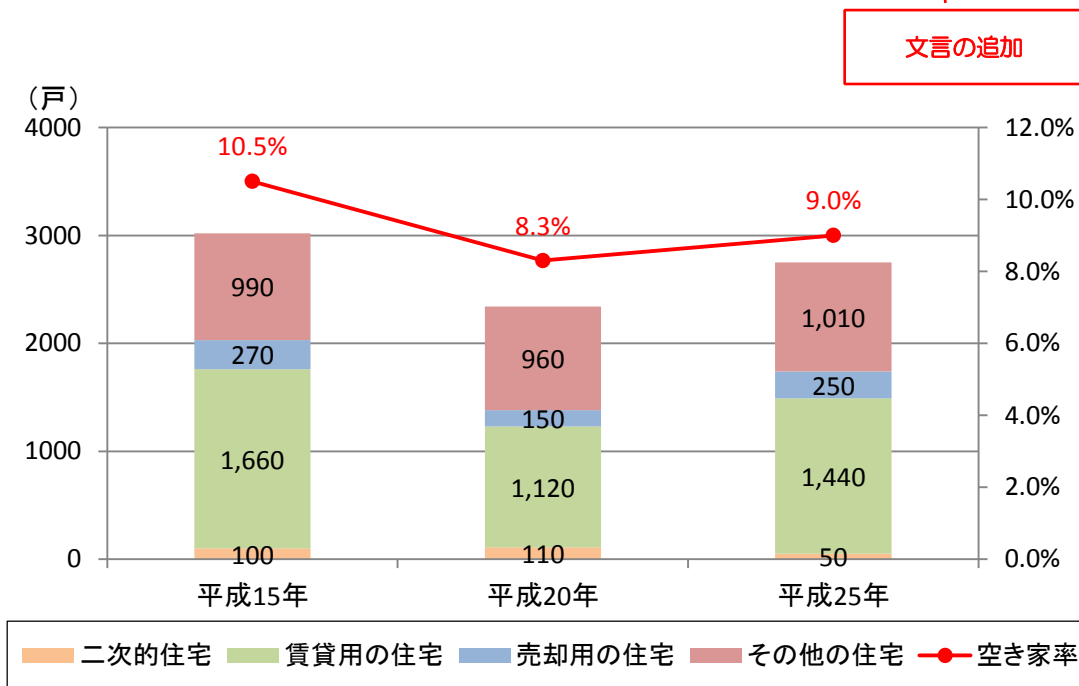
図表 5.1 市街化の過程

ウ 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。

調査は抽出調査であり、調査結果は推計値となっていますが、平成25年調査によると、本市の空き家率は9.0%となっており、全国的な空き家率(13.5%)、大阪府内市町村の空き家率(14.8%)に対して低い水準となっています。

近年では、住宅総数、空き家数ともに横ばいの傾向を示していますが、今後は、高齢化や人口減少、既存の住宅の老朽化等に伴う空き家の増加が予想されます。



図表 5.6 空き家数及び空き家率の推移

資料：住宅・土地統計調査

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、上記以外の人々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。）

図表 5.7 全国、大阪府、交野市の空き家率

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		
全国	H15	5,389 万戸	659 万戸	50 万戸	367 万戸	30 万戸	212 万戸	12.2 %	3.9 %
	H20	5,759 万戸	757 万戸	41 万戸	413 万戸	35 万戸	268 万戸	13.1 %	4.7 %
	H25	6,063 万戸	820 万戸	41 万戸	429 万戸	31 万戸	318 万戸	13.5 %	5.3 %
大阪府	H15	4,131 千戸	603 千戸	23 千戸	410 千戸	41 千戸	129 千戸	14.6 %	3.1 %
	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 %
交野市	H15	28,870 戸	3,030 戸	100 戸	1,660 戸	270 戸	990 戸	10.5 %	3.4 %
	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 %

資料：住宅・土地統計調査

データの追加

■ 住宅・土地統計調査の空き家

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。

調査は抽出調査であり、調査結果は推計値となっています。

また、この調査における「空き家」には、マンション等の集合住宅の空き室が1戸と数えられ、後述する空き家実態調査の「空き家」と定義が異なります。空き家実態調査の「空き家」は、集合住宅については、全ての住戸が空き室となった場合に「空き家」とみなしています。

エ 空き家に関する相談の状況

本市に寄せられる空き家に関する相談は、草木の繁茂等に関する衛生上の相談と、建物の倒壊のおそれ等に関する保安上の相談に大別されます。

空き家に関する相談件数は近年、増加する傾向にあります。

図表 5.8 空き家相談件数

年 度	衛生上の相談	保安上の相談	合 計
平成 26 年度	1 件	3 件	4 件
平成 27 年度	15 件	11 件	26 件
平成 28 年度	11 件	4 件	15 件
平成 29 年度	19 件	7 件	26 件
平成 30 年度	11 件	22 件	33 件

注：平成 30 年度の件数は平成 30 年 9 月末時点

(5) 空き家の現状と課題の整理

本市の人口は、平成 22 年の約 7.8 万人をピークに減少し、2040 年には約 6.9 万人（平成 22 年比△11%）となる見込みです。平成 25 年住宅・土地統計調査によると、交野市の空き家率は 9.0%であり、全国的な空き家率（13.5%）、大阪府内市町村の空き家率（14.8%）に対して低い水準となっていますが、今後は、高齢化や人口減少等に伴う空き家の増加が予想されます。

平成 29 年度に実施した空き家実態調査や所有者意向調査の結果、本市の特性等を踏まえると、空き家対策を進めていく上での課題として、以下の事項があげられます。

ア 問題が深刻化する前の早期対応

- ・空き家は、放置され老朽化が進むほど修繕等に要するコストが高くなるばかりか、様々な問題を引き起こす要因となるため、問題が深刻化する前の早期対応として空き家の流通を促進し、発生抑制等に取り組む必要があります。
- ・空き家となった経緯は、住み替えや相続によるものが多く、住み替えによって従前の地域自治組織との関係が希薄になることや、相続による権利関係の複雑化等は空き家の放置にも大きく関係していることから、住み替え時や相続発生前後の対応における啓発等が必要です。
- ・買い手（借り手）が見つからない流通性の低い空き家が少なくないため、空き家の活用における阻害要因の把握と解消に取り組む必要があります。

文言の修正及び追加

（空き家実態調査の結果）

- ・建物の外観に不具合の見られない、利用可能と考えられる空き家が 8 割以上となっています。
- ・前面道路の幅員が 4 m 未満の空き家が約 7 割となっています。
- ・星田、私部など旧来の集落や開発年代の古い新興住宅地において、空き家が比較的多く発生しています。
- ・空き室の多い長屋が老朽化しています。

（所有者意向調査の結果）

- ・空き家となった理由は、住み替えに次いで相続となっています。
- ・売却の意向（45.5%）が強い一方で、売却・賃貸で困っている人の約 4 割は「買い手（借り手）が見つからない」と回答しています。
- ・空き家の所有者等の約 2 割は、活用の意向を持たれていません。
- ・解体費用や固定資産税の経済的な負担増に加え、「更地後の活用方法がわからない」ことが空き家の除却を阻害する要因となっています。

イ 地域特性を踏まえた空き家の活用

- ・本市の住宅地の特色として、昔ながらの趣を残す集落と新たにつくられた住宅地が共存していることがあげられ、旧来の集落や計画的住宅地それぞれの地域特性を踏まえた空き家対策として、空き家を貴重な地域資源として捉え、その利活用による地域の価値の維持向上につなげる必要があります。