

空き家対策について

平成30年10月

交 野 市

空き家対策について

- 1. 平成30年度の取組 … P 2
 - (1) 主な協議事項
 - (2) 空家等対策計画の策定方針
- 2. 空家対策特別措置法 … P 4
 - (1) 空き家対策の背景
 - (2) 法律の概要
 - (3) 特定空家等に対する措置
- 3. 空き家の動向 … P 7
 - (1) 人口の推移と見通し
 - (2) 高齢化率の現状と見通し
 - (3) 住宅・土地統計調査
- 4. 空き家実態調査 … P 10
 - (1) 調査概要
 - (2) 空き家数、空き家率
 - (3) 空き家の状態
 - (4) 空き家の分布
 - (5) 長屋の空き室
- 5. 所有者意向調査 … P 16
 - (1) 調査概要
 - (2) 調査結果
- 6. 住宅地の特性と空き家の状況… P 19
 - (1) 住宅地の特性
 - (2) 旧来の集落
 - (3) 新興住宅地
- 7. これまでの取組 … P 23
 - (1) 実施体制の整備
 - (2) 発生抑制・活用
 - (3) 除却
- 参考. 関連施策 … P 26
 - (1) 空家総合戦略・大阪
 - (2) 大阪府の取組
 - (3) 移住・住みかえ支援機構
 - (4) 国の関連施策

1. 平成30年度の取組 (1) 主な協議事項

空家等対策計画の策定

■ 計画に定める事項

- ① 計画の対象とする地区・空家等の種類、対策の基本方針
- ② 計画期間
- ③ 空き家の調査
- ④ 所有者等による空き家の適切な管理の促進
- ⑤ 空き家・除却した跡地の活用の促進
- ⑥ 特定空家等に対する措置等
- ⑦ 住民等からの相談への対応
- ⑧ 対策の実施体制
- ⑨ その他対策の実施に必要な事項

◎ 空き家対策を総合的かつ計画的に実施するため、対策に関する取組方針を明らかにする計画

■ これまでの取組

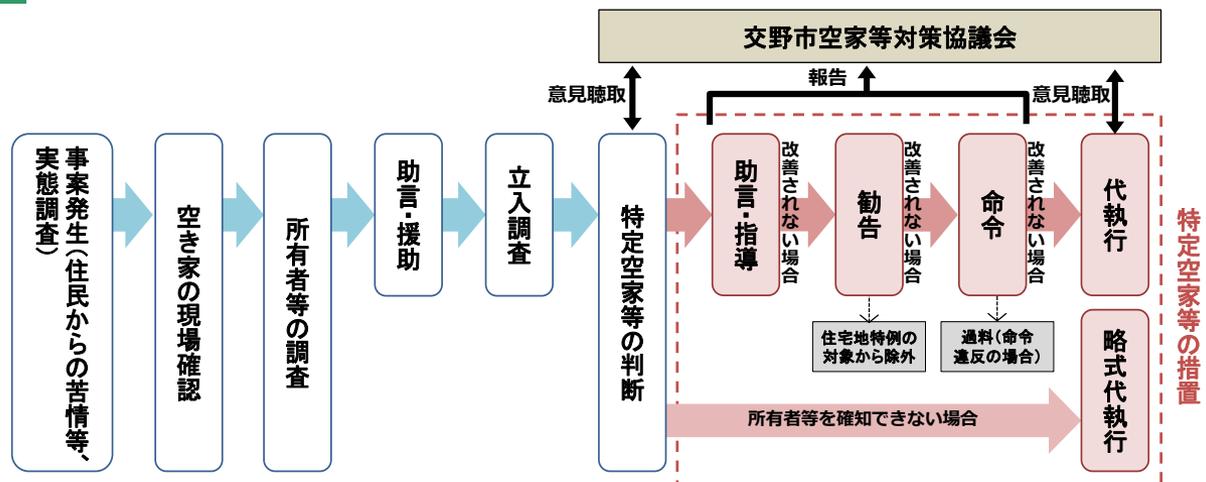
- 平成29年度 空き家実態調査
- 木造住宅耐震補助制度、同居・近居促進事業補助制度
- 相談窓口の設置
- 連携体制の整備

特定空家等*の判断基準の策定

◎ 特定空家等の判断の参考となる基準（評価指標等）

■ 特定空家等に対する措置の流れ

- ・ 事案が発生した場合、設定した **判断基準に従って特定空家等を認定**
- ・ 「特定空家等に該当するか否か」「代執行を行うか否か」の判断に際して、より慎重に手続を行うため、**協議会から意見を聴取**



* : 特定空家等とは、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家のこと（詳細は6ページ参照）

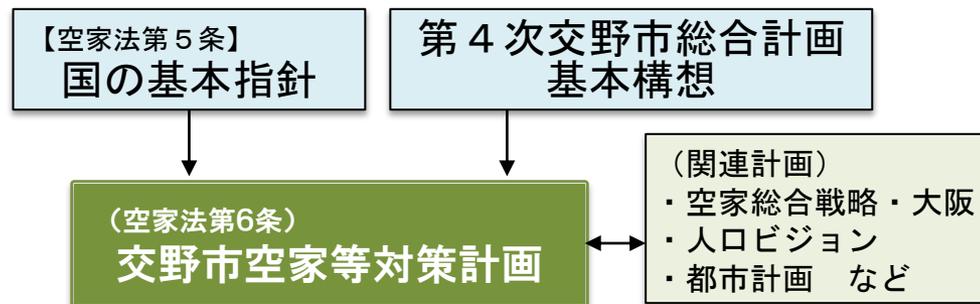
1. 平成30年度の取組 (2) 空家等対策計画の策定方針

計画の目的

- ・ 交野市の空き家率は大阪府内市町村の空き家率に対して低い水準となっているが、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急増が予想
- ・ 空き家の増加が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早期対策を強化**し、空き家の活用促進や地域住民の生活環境の保全を図る。

計画の位置付け

- ・ 空家法第6条に規定する「空家等対策計画」として策定



計画の対象

- ・ 計画の対象とする地区：市内全域
- ・ 計画の対象とする空き家の種類：原則として、空家法に規定する「空家等」*、一部の住戸が空き室となっている長屋、交野市が所有・管理する空き家

計画の期間

- ・ 2019年度（平成31年度）から2023年度までの5年間

*：空家法に規定する「空家等」の詳細は6ページ参照

2. 空家対策特別措置法 (1) 空き家対策の背景

- ・ 空き家の増加は、地域の活力や魅力の低下につながる。
- ・ 適切に管理が行われていない空き家は、安全性・防災性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題を引き起こす要因となる。
- ・ 第一義的には所有者が自らの責任により対応すべき問題であるが、行政による一定の関与が求められている。

想定される問題の例

○安全性・防災性の低下

- ・ 建物の倒壊、屋根・外壁等の落下
- ・ 放火や不法侵入による治安の低下 など

○公衆衛生の悪化

- ・ ごみの不法投棄等による悪臭、蚊、はえ、ねずみ等の発生 など

○景観の阻害

- ・ 屋根・外壁等の汚損、立木等の繁茂 など

○その他

- ・ 立木の枝等の越境 など

交野市の事例



屋根等の落下のおそれがある空き家



草木が繁茂した空き家

2. 空家対策特別措置法（2）法律の概要

- 適切な管理が行われていない空き家をもたらす社会問題に対応するため、「**地域住民の生活環境の保全**」と「**空き家の活用促進**」を柱として、平成26年11月に公布、平成27年5月に全面施行。

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）の概要

背景

公布日：平成26年11月27日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）
参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

定義

- 「空家等」とは、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及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2条1項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 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空家等をいう。（2条2項）

空家等

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・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
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条） 等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

空家等対策の推進に関する特別措置法の概要（国土交通省）

2. 空家対策特別措置法（3）特定空家等に対する措置

- ・ 地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家（特定空家等）の除却などを促す仕組みを整備

空家等*

- ・ 居住等の使用がなされていないことが常態である建築物、附属する工作物、その敷地

○空家等の実態や所有者の調査

- ・ 所有者把握のため固定資産情報等の利用が可能
- ・ 空家等に関するデータベースの整備



特定空家等

- ① 倒壊など著しく保安上危険となるおそれがある空家等
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある空家等
- ③ 著しく景観を損なっている空家等
- ④ その他生活環境の保全のため放置が不適切である空家等



○特定空家等に対する措置

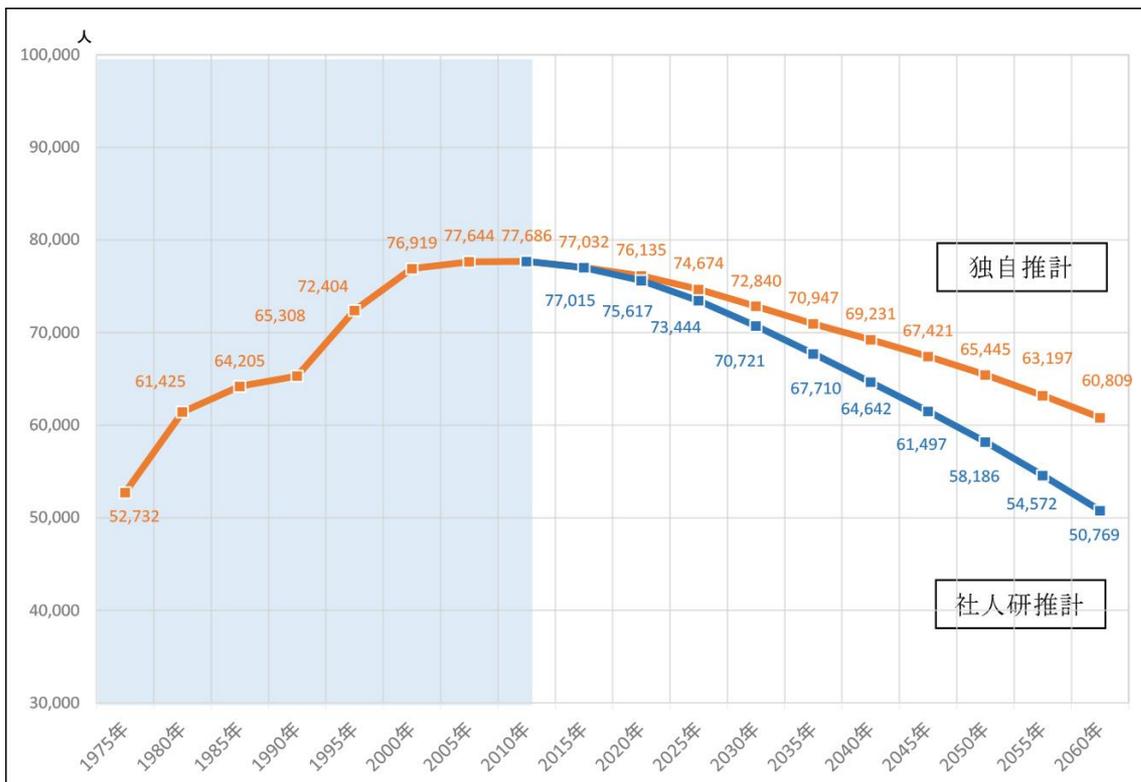
- ・ 必要な限度において、立入調査が可能
- ・ 除却、修繕、立木伐採等の助言・指導→勧告→命令→代執行が可能
- ・ 勧告を受けた場合は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

*：一部の住戸で居住等の使用がなされている長屋や共同住宅等は、空家法上の「空家等」には含まれません。
なお、この資料では、空家法上の定義に則した表記が望ましいと認められる場合を除き、「空き家」と表記しています。

3. 空き家の動向 (1) 人口の推移と見通し

- ・ 交野市の人口は、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
- ・ 人口の減少率は地区ごとに異なり、昭和40年代に開発された新興住宅地で減少幅が大きい

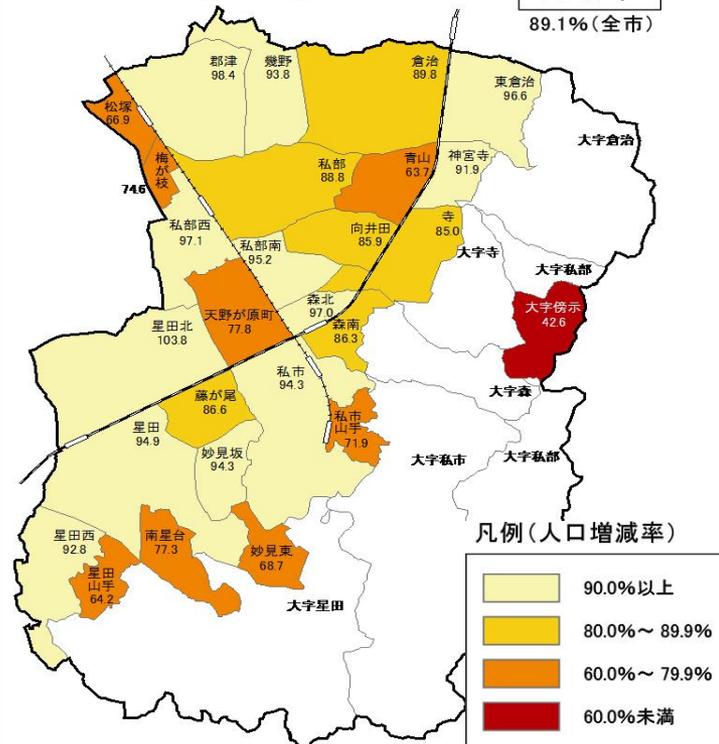
■ 人口の推移と見通し



出典：交野市人口ビジョン（平成28年1月）

■ 地域別の将来人口の増減率

2010年を100とした場合

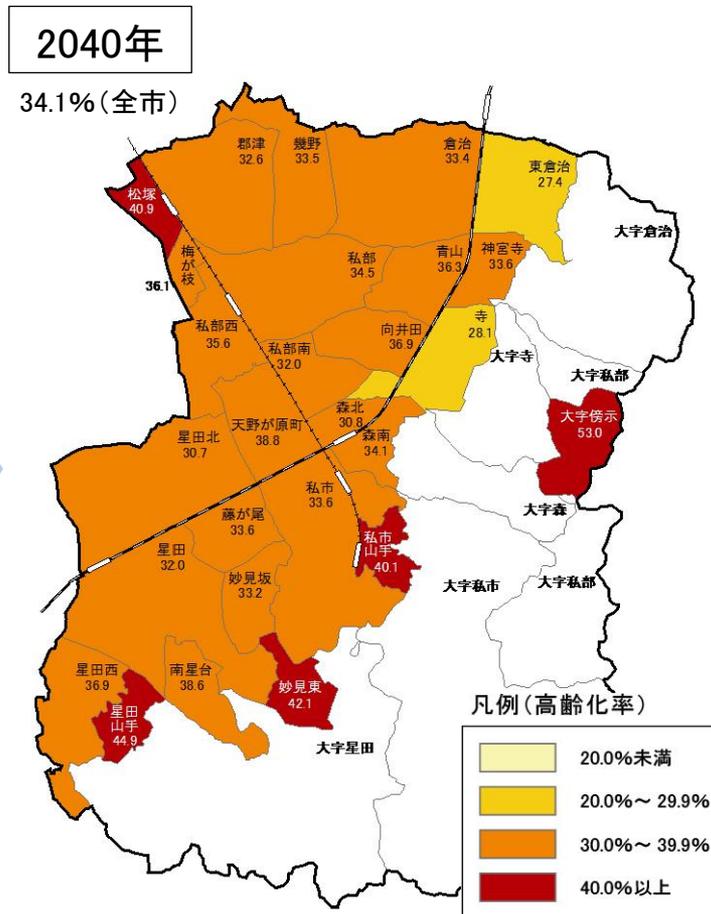
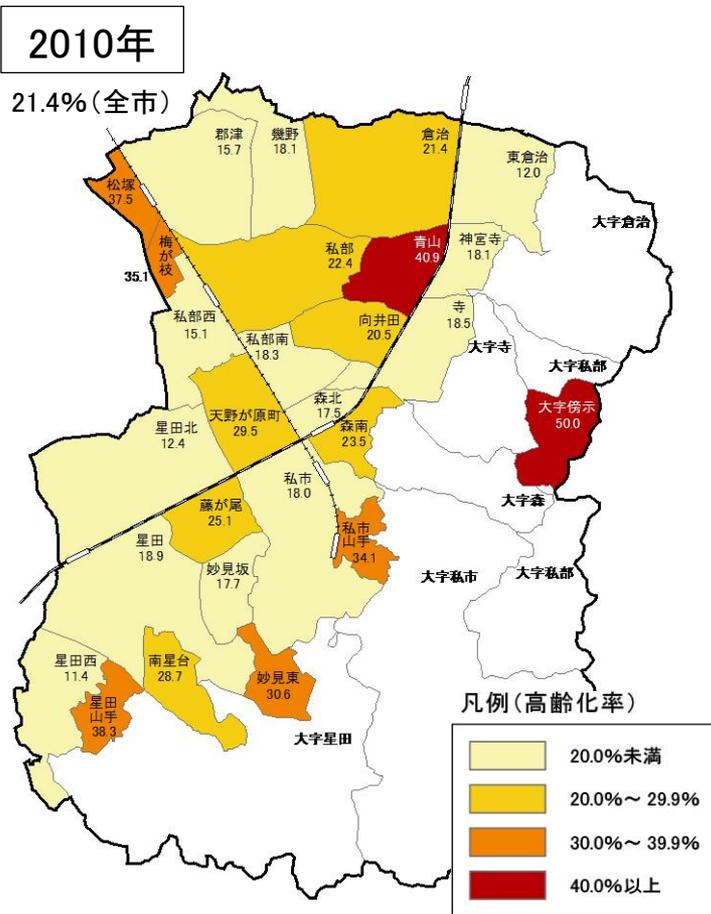


出典：交野市人口ビジョン（平成28年1月）

3. 空き家の動向 (2) 高齢化率の現状と見通し

- ・ 完成から40～50年以上が経過している住宅団地では、高齢化が一斉に進行

■ 地区別の高齢化率

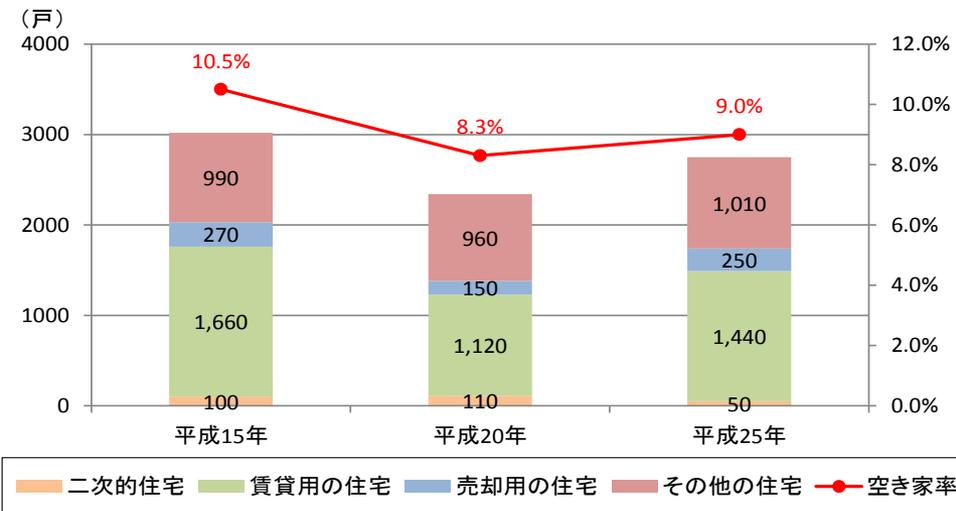


出典：交野市人口ビジョン（平成28年1月）

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、大阪府内市町村の空き家率に対して低い水準
- ・ 空き家数は横ばいであるが、今後は、人口減少等に伴う空き家の急増が予想

■ 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。）

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	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

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

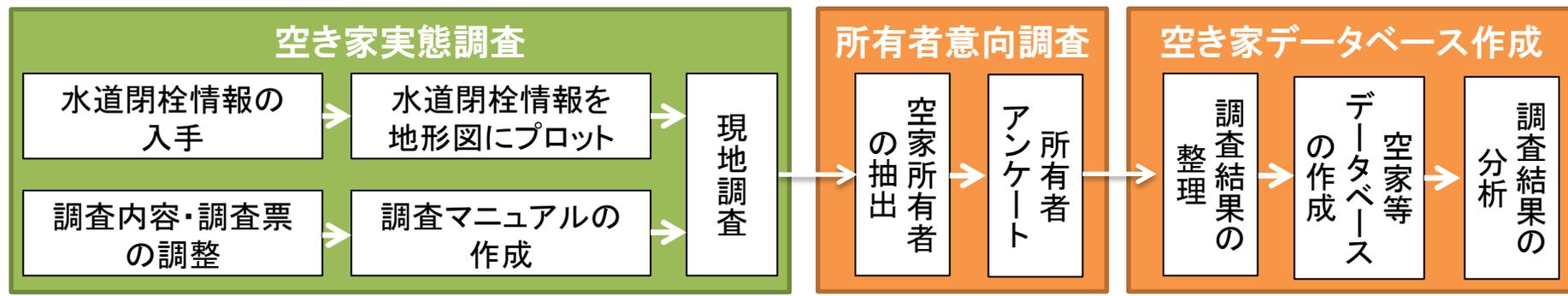
調査内容

※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

調査範囲	交野市全域	空き家の判定基準 <ul style="list-style-type: none"> ・ 人が住んでいる気配が無い（入口が閉鎖、廃屋風など） ・ 不動産広告がある ・ ガスメータが閉栓又は外されている ・ 郵便受けが無い、郵便物等が溜まっている ・ 近隣住民情報 など 	空き家の状態判定 <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の傾斜 ・ 屋根、外壁の破損 ・ 外壁等落下のおそれ ・ ごみの堆積 ・ 悪臭、異臭、動物、虫の発生 ・ 工作物の破損 ・ 立木等の突出、繁茂など
調査日	平成29年10月12日～11月30日		
調査方法	水道閉栓情報から空き家候補を抽出し、調査票をもとに目視調査		
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（管理状況等）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



4. 空き家実態調査 (2) 空き家数、空き家率

- ・ 現地調査の結果、市内の空き家は344件、空き家率は1.3%（棟ベース）
- ・ 木造戸建ての空き家が9割以上、前面道路の幅員4m未満の空き家が約7割

■ 空き家数、空き家率

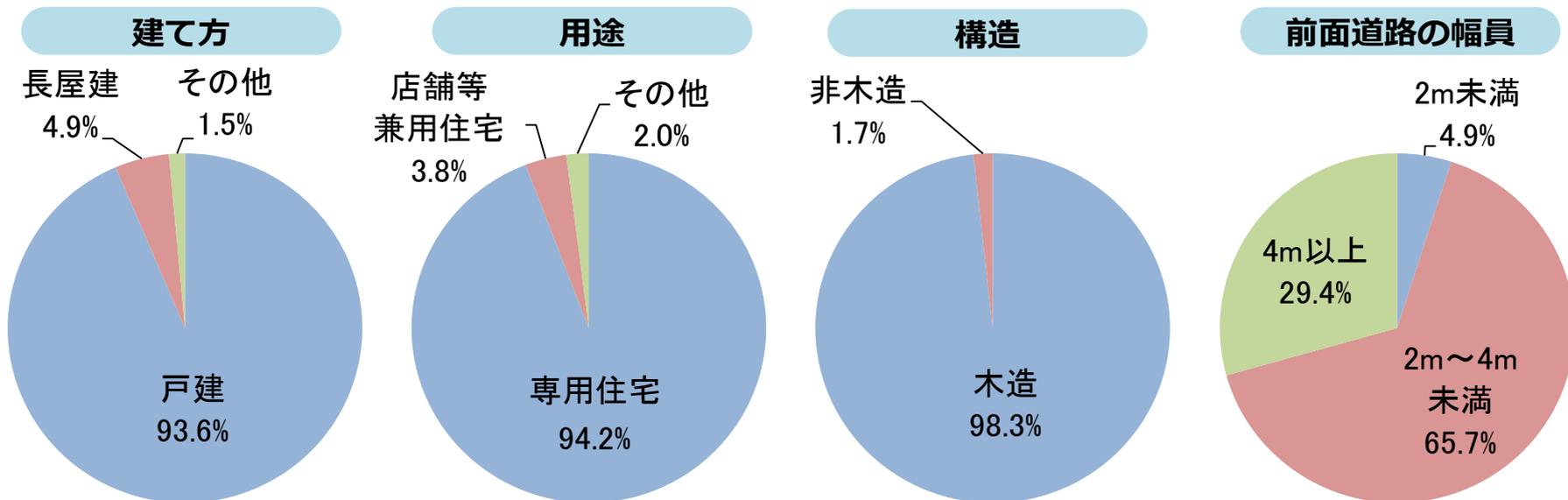
空き家数	全建物数	空き家率
344件	27,280件	1.3%

注1：空き家数は、現地調査で空き家と判定した建物（400件）から所有者意向調査で空き家ではないと回答を得た建物（56件）を除いた件数

注2：全建物数は、平成25年住宅・土地統計調査における専用住宅数

注3：9ページの住宅土地統計調査結果は標本調査による推計値であり、空き家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。

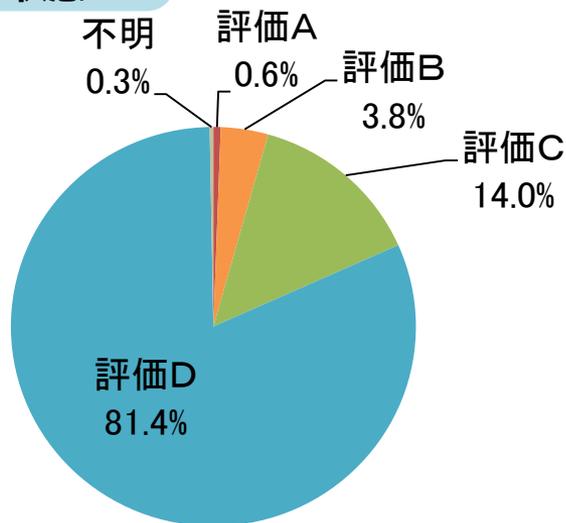
■ 空き家の建て方等



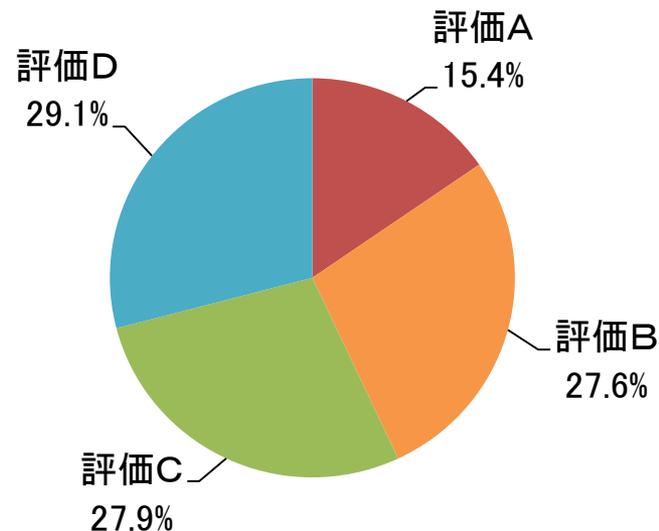
4. 空き家実態調査 (3) 空き家の状態

- ・ 建物に不具合がなく、利用可能と想定される空き家が8割以上（280件）
- ・ 草木等の繁茂など敷地の管理状態に不具合のある空き家は約7割（244件）

建物の状態



敷地の状態



評 価	不具合が見られる			不具合なし	不明	合計
	A	B	C	D		
棟 数	2件	13件	48件	280件	1件	344件
構成比	0.6%	3.8%	14.0%	81.4%	0.3%	100%

評 価	不具合が見られる			不具合なし	不明	合計
	A	B	C	D		
棟 数	53件	95件	96件	100件	0件	344件
構成比	15.4%	27.6%	27.9%	29.1%	0.0%	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（13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 (3) 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）

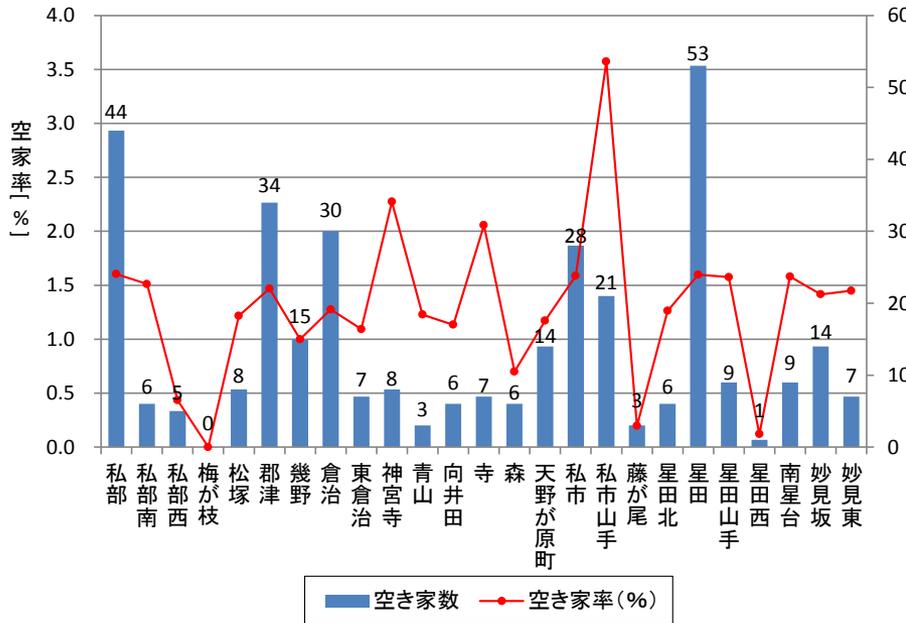
■ 敷地の状態の危険度判定項目

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形の形跡あり	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
屋外機器の破損 (室外機等)	一部亀裂・破損・傾斜あり	C
	破損又は転倒により使用不可	B
窓ガラスの破損	一部破損、又は転倒している	C
	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
雑草・低木・中木 (高さ2.5m未満)	1、2箇所割れている	C
	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
高木 (高さ2.5m以上)	敷地内で繁茂している	C
	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
植物の繁茂	道路又は隣地へ突出 (概ね50cm未満)	C
	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

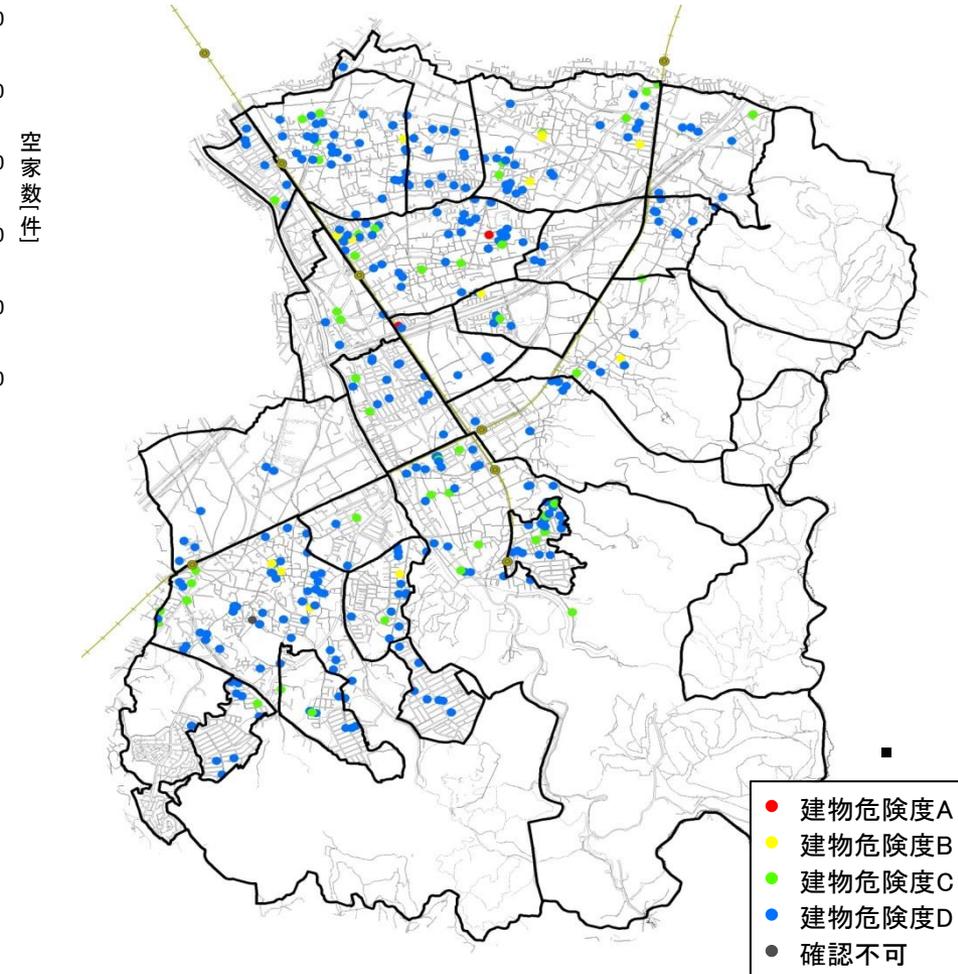
4. 空き家実態調査 (4) 空き家の分布

- ・ 星田、私部など旧来の集落で空き家が多い
- ・ 新興住宅地の中でも昭和40年頃に開発された私市山手で空き家が多い

■ 地域別の空き家数



■ 空き家の分布



4. 空き家実態調査 (5) 長屋の空き室

- ・ 空き家には該当しないが、市内には、空き室が目立つ長屋が立地しており、そのような長屋が老朽化



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に対して、その利用や管理についての意向を把握するため、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（400件）の所有者 ただし、所有者の宛先が不明を除く。
調査日	平成30年2月1日～2月23日
調査方法	調査票の郵送配布、郵送回収
回収状況	配布数384件に対し、有効回収数は209件であり、有効回収率は54.4%

調査項目

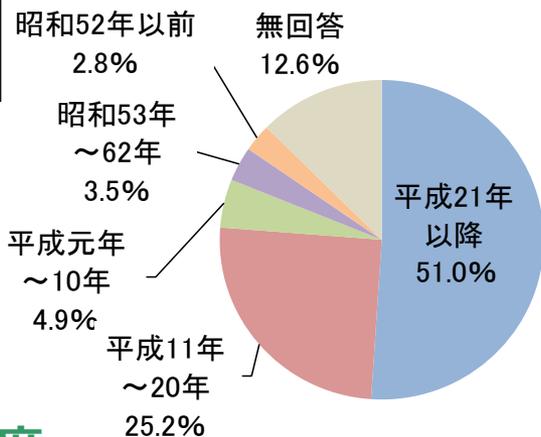
- a. 対象建物の利用実態（問1～4）
所有状況、建築時期、居住の有無等
- b. 対象建物の管理状況（問5～8）
管理の頻度、空き家の期間・要因、
建物内部の状態等
- d. 対象建物の利用・管理の意向（問9～14）
売却・賃貸等の意向、
売却・賃貸等で困っていること

5. 所有者意向調査（2）調査結果

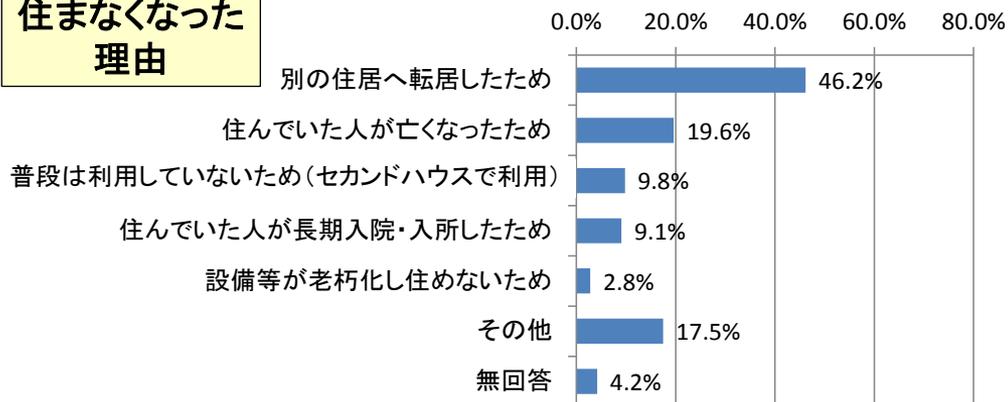
◎ 空き家の期間・要因

- ・ 空き家の5割は空き家の期間が10年未満
- ・ 空き家となった理由は、転居（46%）が多く、次いで居住者の死亡（20%）

住まなくなった時期



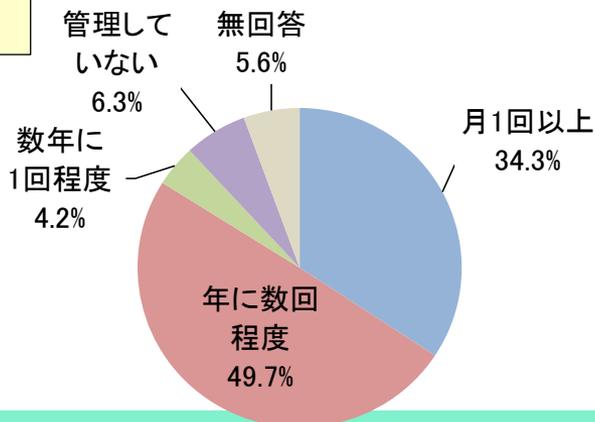
住まなくなった理由



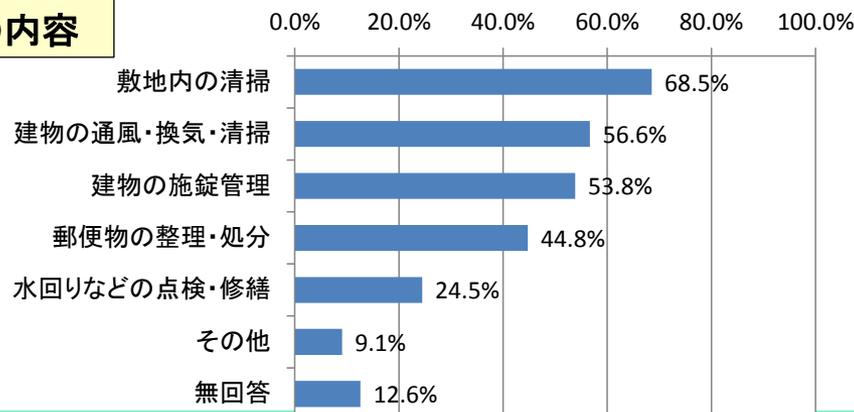
◎ 管理の頻度

- ・ 管理頻度の低い空き家（管理していない、数年に1回程度）は約1割

管理の頻度



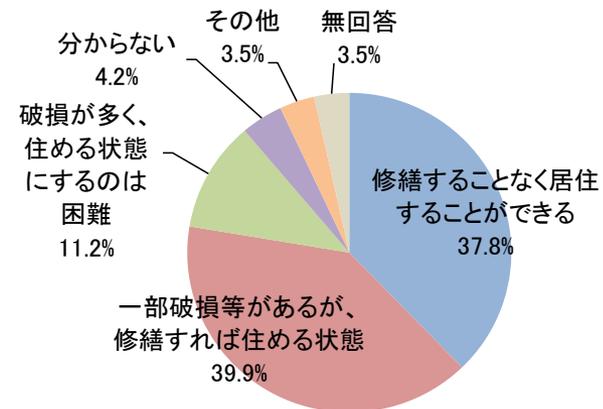
管理の内容



5. 所有者意向調査 (2) 調査結果

◎ 建物内部の状態

- ・ 「修繕することなく居住することができる」が38%、
「一部破損等があるが、修繕すれば住める状態」
40%であり、これらをあわせた居住可能と思われる
空き家は約8割

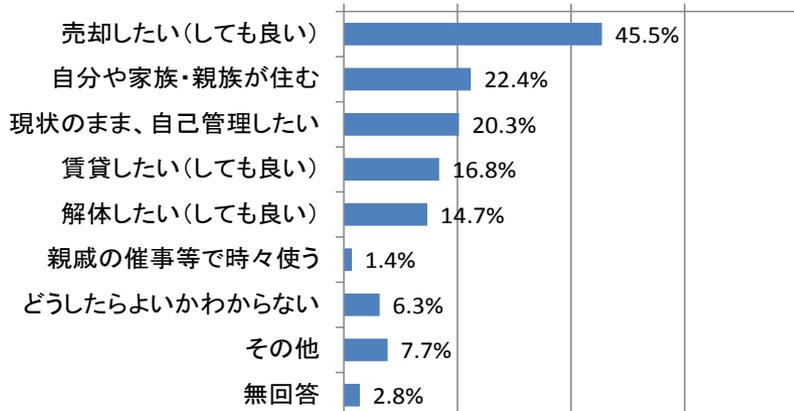


◎ 売却・賃貸等の意向

- ・ 売却の意向が強い一方で、現状維持が約2割
- ・ 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」が約4割
- ・ 解体で困っていることは、経済的な負担増と更地後の活用方法

売却・賃貸等の意向

0.0% 20.0% 40.0% 60.0% 80.0%



売却・賃貸等で困っていること(上位3項目)

項目	売却・賃貸したい(しても良い)	解体したい(しても良い)
第1位	買い手(借り手)が見つからない 38.2%	解体費用の負担が大きい 66.7%
第2位	売却・賃貸の手続きが面倒 15.7%	更地にすると固定資産税が上がる 57.1%
第3位	建物の補修が必要 15.7%	更地後の活用方法がわからない 38.1%

注：売却・賃貸等の意向で「売却したい」「賃貸したい」「解体したい」と回答した人が対象

6. 住宅地の特性と空き家の状況 (1) 住宅地の特性

- 住宅地の特性として、昔ながらの趣を残す集落と新たに作られた住宅地が共存していることが挙げられ、それぞれが特徴的なまちなみを形成

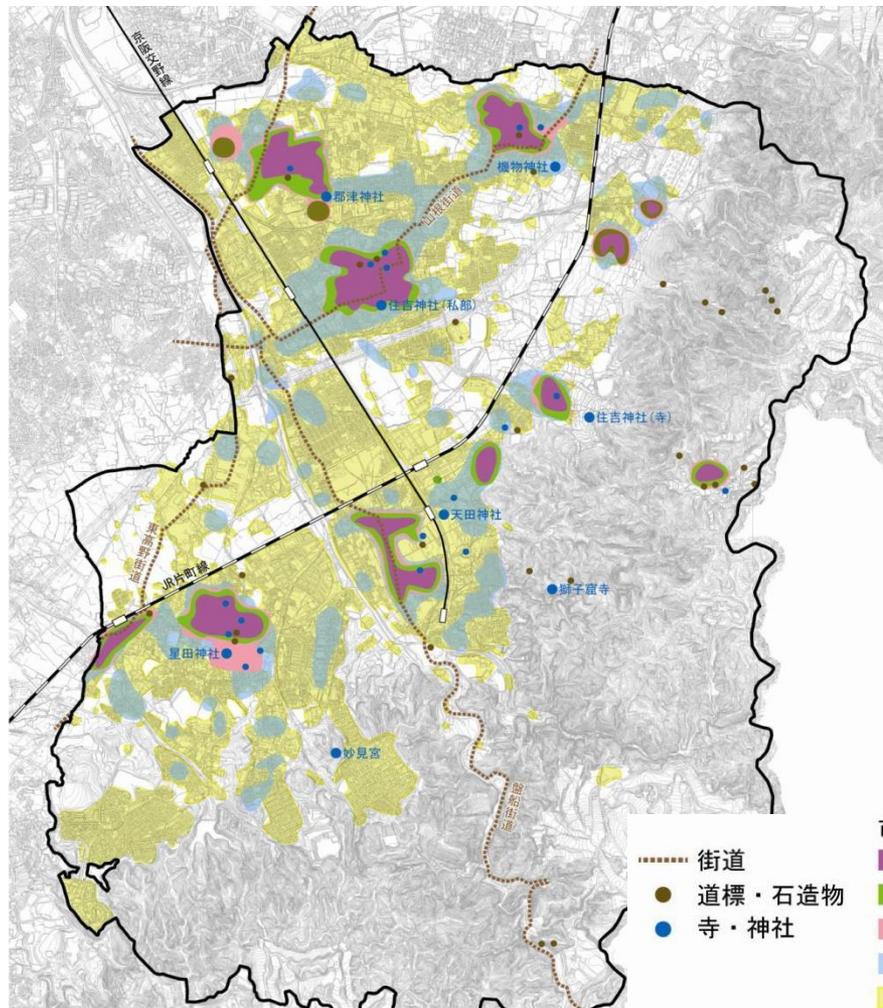
市街化の過程



昔ながらの趣を残す集落



計画的に整備された新興住宅地



6. 住宅地の特性と空き家の状況 (2) 旧来の集落

私部

- ・伝統的な様式の建物が多く、街道・古道沿いの家なみ、社寺等が特徴的な景観を形成
- ・昔からの集落の道路形状が受け継がれている一方、細街路が多い

① 街道沿いの家なみ

② 昔からの集落の道路形状 (細街路)

③ 進入路の幅員が1mほどしかない空き家

④ 昔からの集落の道路形状 (細街路)

⑤ 空き家となった古民家

6. 住宅地の特性と空き家の状況 (2) 旧来の集落

星田



③ 空き家となった古民家



④ お寺の空き家化が発生



⑤ 進入路の幅員が1mほどしかない空き家



- ・伝統的な様式の建物が多く、街道・古道沿いの家なみ、社寺等が特徴的な景観を形成
- ・昔からの集落の道路形状が受け継がれている一方、細街路が多い



① 古道沿いの家なみ



② 昔からの集落の道路形状 (細街路)

6. 住宅地の特性と空き家の状況 (3) 新興住宅地

私市山手



①草木が繁茂した空き家



②草木が繁茂した空き家



- ・道路が整然と整備されたまちなみを形成

- ・道路位置指定による開発(S41)
- ・市内で最も古い住宅団地の1つで、空き家が多い
- ・鉄道駅から500mの圏域内に位置する団地で利便性が高い

- ・住宅地造成法による開発(S44)
- ・空き家の跡地が多い
- ・ゆとりある区画の住宅団地で、良好な住環境を保全するため、地区計画により、敷地面積を制限(50坪以上)している。



③ゆとりある区画の空き家跡地

7. これまでの取組 (1) 実施体制の整備

連携体制の整備

- 関係部署が連携して空き家対策に取り組むため、
空家等対策庁内検討会議を設置（H30. 5～）

【所掌事務】

- 空家等に関する課題及び情報の共有に関すること
- 空家等の適正管理及び活用の推進に関すること
- 空家等対策計画についての検討に関すること
- 空家等対策計画に基づく各種施策の検討、推進に関すること

■ 交野市空家等対策庁内検討会議

委員長	都市計画部長
副委員長	環境部長
委員	危機管理室課長
〃	地域振興課長
〃	税務室課長
〃	政策企画課長
〃	環境衛生課長
〃	開発調整課長
〃	営繕課長
〃	道路河川課長
〃	消防本部予防課長

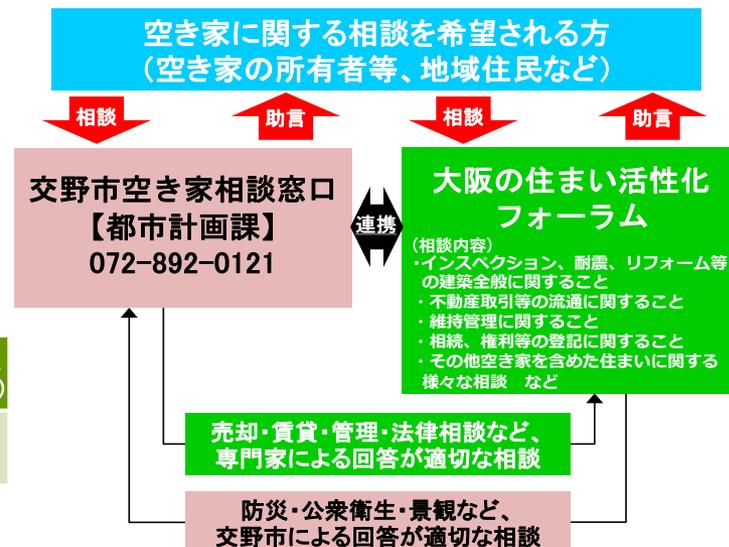
空き家相談窓口の設置

- 空き家に関する相談窓口を都市計画課内に設置
（H23年度～）
- 「大阪の住まい活性化フォーラム」との連携

■ 空き家相談件数

H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度 (8月末現在)
1件	0件	3件	4件	26件	15件	11件	16件

注：相談内容のほとんどは近隣空き家への苦情



7. これまでの取組 (2) 発生抑制・活用

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、耐震診断、耐震改修工事に要する費用の一部を補助（H21年度～）

■実績

	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度 (9/5現在)
耐震診断	24件	30件	12件	10件	29件
耐震改修	5件	5件	2件	3件	4件

■制度の概要

対象者	・住宅の所有者等（所得制限あり）
対象となる建築物	・昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅（長屋・共同住宅含む） ・現に居住している、これから居住しようとするもの
補助額	・耐震診断費の9割（最大4.5万円） ・改修工事は最大40万円（所得に応じて60万円、設計費を含む） ・耐震シェルター設置費の7割（最大40万円、所得に応じて60万円）

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助成（H28年度～）

■実績

	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度 (9/5現在)
	－	－	15件	37件	7件

■制度の概要

対象世帯	(子世帯の要件) ・1年以上継続して市外に居住 ・中学生以下の子どもと同居 (親世帯の要件) ・市内に5年以上居住 など
対象となる住宅	・子世帯が居住するために、子又は親のいずれかが市内に所有するもの ・改修工事は、自ら居住するための部分の増改築 など
補助額	・市内転居に係る「引越しと住宅の取得・改修の合計費用」に対して一律20万円

7. これまでの取組 (3) 除却

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、耐震性能が不足する住宅の解体費用の一部を補助（H29年度～）

■実績

H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度 (9/5現在)
—	—	—	5件	5件

■制度の概要

対象者	・住宅の所有者等（所得制限あり）
対象となる建築物	・昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅（長屋・共同住宅含む） ・耐震性能が基準を満たさないもの
補助額	・最大40万円

参考. 関連施策 (1) 空家総合戦略・大阪

「住まうビジョン・大阪」における空家対策

- 空家対策については、重点的に取り組む施策として位置づけ、空家を地域の魅力を高める潜在的な資産として捉え、「まち育て」の視点を持って積極的に活用し、「居住魅力の向上」と「安全・安心の確保」の好循環をめざす取組を進める。
- 空家に関連する「みんなでめざそう値」の達成に向けて取り組み、ビジョンの基本目標である『住まうなら大阪！ 多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市の創造』をめざす。

「住まうビジョン・大阪」における「みんなでめざそう値」(空家対策関連)

① 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	21万戸(H25) → H37年に約35万戸と推計される数を約25万戸程度に抑える(H37)
② 腐朽・破損のある空家の割合	26.8%(H25) → おおむね1割以下(H37)
③ 持ち家として取得された中古住宅の割合	38.6%(H25) → 50%(H32)
④ リフォーム、リノベーションの年間実施戸数	約12万戸(H25) → 約20万戸(H37)
⑤ 空家を適正に管理している所有者の割合	65.9%(H25) → 100%(H37)

「空家総合戦略・大阪」の策定 《空家等対策に積極的に取り組む市町村の自立を促進》

- 「住まうビジョン・大阪」を実現するための個別戦略として、「空家総合戦略・大阪」を策定する。
- 今後3年間で大阪府内の空家等対策を戦略的かつ集中的に進める。

効果

- ◇ 空家等対策にかかる国の補助の獲得
- ◇ 民間のアイデアやノウハウ等によるまちづくりの推進
- ◇ 公民の連携による市場の環境整備・活性化

現状と課題

□ 大阪府域における空家の現状 (平成25年時点)

- ・空家数は約68万戸、空家率は14.8% (全国:13.5%)
- ・空家のうち、「その他の住宅」は21.4万戸(約3割)、「賃貸用住宅」は41.9万戸(約6割)

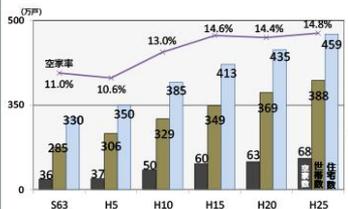


図1 住宅数・世帯数・空家数、空家率の推移

図2 空家の分類

※住宅・土地統計調査 (総務省)

□ 課題

○市町村における空家等対策の停滞

- ・空家等対策計画の策定が進んでいない (H30以降、除却・利活用に対する国の補助を受けるには計画の策定が条件)
- ・特定空家等について、判断基準の作成など、措置の実施に向けた取組が進んでいない

○現行空家法等の課題

- ・居住者がいる長屋の空き住戸は、法の対象外
- ・空家を除却すると、固定資産税等の住宅用地特例がなくなることから除却が進まない
- ・税情報等だけでは所有者の所在を確認できない

○利活用のノウハウ等の不足

- ・空家等を利活用したまちづくりの知見が不足
- ・地域に核となる人材が不足している

○活性化していない中古住宅流通市場

- ・空家バンク等、利活用につながる仕組みの不足
- ・良質な中古住宅が適正に評価されていない
- ・消費者のニーズに合う中古住宅が少ない
- ・空家所有者等の適正管理・利活用意識が低い

□「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要

H27.5.26施行

○空家等対策計画の策定

○特定空家等に対する措置 (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 (200m以下の場合、課税標準を1/6に減額)

○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

具体的な戦略

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 《除却・利活用に対する国の補助の獲得》

- ・策定促進に向け、市町村に対し、空家等対策に関する情報提供や研修会・意見交換会を実施
- ＜計画等策定済み市町村数 1市(H27) → 全市町村(H30) ＊＞

II 特定空家等に対する措置の適切な実施の促進

- ・判断基準づくりや措置の実施促進に向け、運用マニュアルの充実、効果的な取組等の情報共有の実施
- ＜特定空家等判定基準策定済み市町村数 6市町(H27) → 全市町村(H30) ＊＞

III 空家法等にかかる制度改善等に向けた取組の推進

- ・市町村と連携して、空家法・税制改正等に向けた国家要望を実施

IV 「リノベーションまちづくり＊」の更なる展開

- ・専門家派遣等によるノウハウ等の提供・情報発信、人材の発掘・育成、地域でのセミナー開催
- ＜「リノベーションまちづくり」に着手した地区 3地区(H27) → 10地区以上(H30) ＊＞
- ＊民間の力によって空家や空き店舗を活用し、それを核としてまち全体の魅力やポテンシャルを向上させる取組

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

V 民主導の「大阪版・空家バンク」による空家の利活用と市場流通促進

- ・民間事業者等による登録物件への企画提案、市町村空家バンク情報の一元的発信など

VI 空家の適正評価等による中古住宅流通の促進

- ・インスペクション (既存住宅現況調査) の普及啓発に向けた、「空家相談窓口パンフレット」の改訂やセミナー等による周知など
- ＜インスペクション等の空家等関連サービス事業者を紹介する仕組みの構築(H29) ＊＞

VII 魅力的なリノベーション、DIY等の普及促進

- ・空家の魅力的な利活用に向けたリフォーム・リノベーションスクールや体験型DIY教室の開催など

VIII 空家等所有者への適正管理・除却・利活用の意識啓発

- ・法律関係団体等と連携した相続に備えたセミナーの開催、住み替え支援の仕組み構築など
- ＜啓発セミナー実施済み市町村数 6市(H27) → 全市町村(H30) ＊＞

※は、「みんなでめざそう値」として設定

参考. 関連施策 (2) 大阪府の取組

大阪の住まい活性化フォーラム

- 中古住宅流通・リフォーム市場の活性化等を目的として、中古住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体・事業者、公共団体により設立

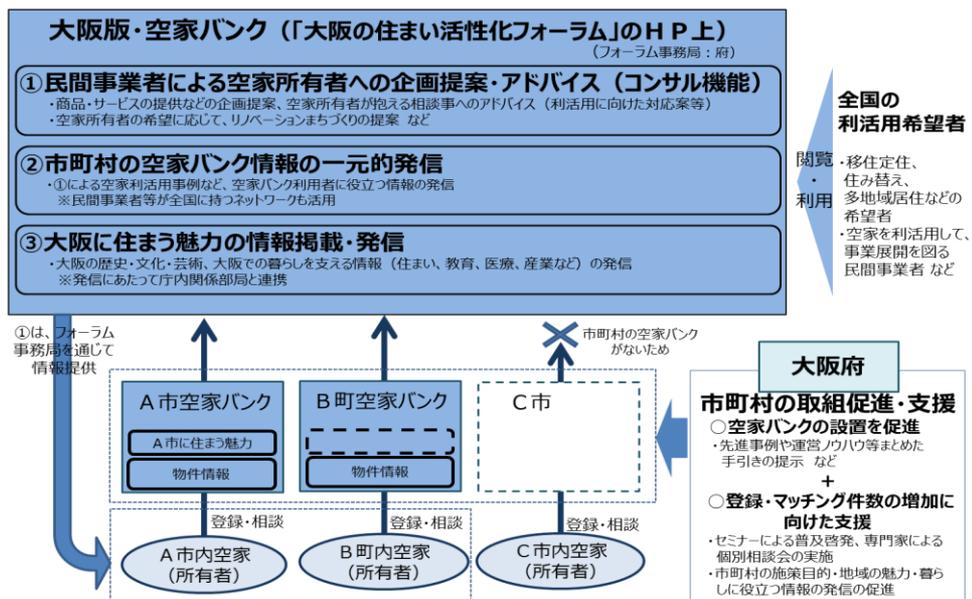
- 事業目標**
- ①中古住宅流通・リフォーム市場の魅力化（府民等への情報提供）
 - ②安心できる市場形成（相談体制の整備等）
 - ③流通事業者・リフォーム事業者の技術力向上



大阪版・空家バンク

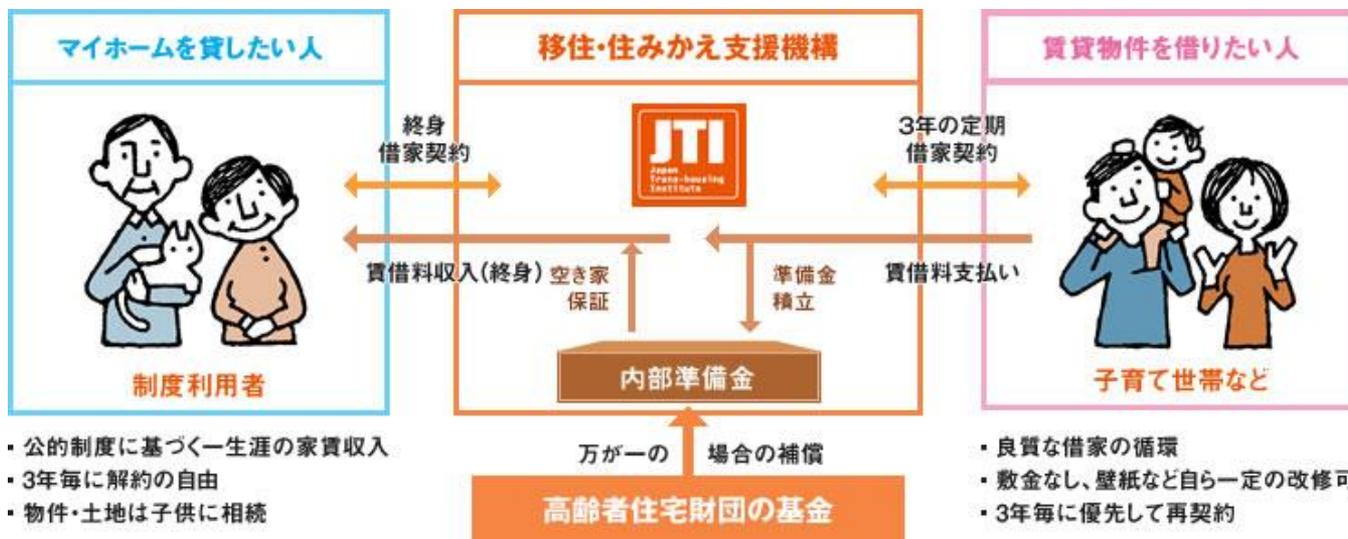
- フォーラムが設置する空家バンクで、市町村等が設置する空き家バンクを支援する仕組
- 市町村等の空家バンク情報を、大阪に住まう魅力の情報と併せて、全国の空き家希望者に向けて発信
- 企画提案やアドバイス等により、空き家の利活用に向けて民間事業者等が積極的に関与

「大阪版・空家バンク」における各主体の取組イメージ



マイホーム借上げ制度

- ・ シニア層と子育て層の住み替えを支援するため、シニア層の持ち家が子どもとの同居や老人ホームへの転居等で空いた場合、それを子育て層に3年の定期借家で貸す仕組
- ・ 移住・住みかえ支援機構（JTI）がシニア層の持ち家を借上げ、第三者に転貸することで、転貸収入から借上げ賃料を支払う。入居がない場合でも一定の家賃保証が行われる。
- ・ 耐震性が確保されている住宅などが対象



住生活基本計画

◎国の住宅政策の方向性に係る基本的な計画

若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現

- ・ 三世帯同居・近居等を促進
- ・ 空き家を含めた民間賃貸住宅を活用して 住宅セーフティネット機能を強化



既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速

- ・ 空き家の増加を約100万戸抑制 (既存住宅の流通促進等により空き家の増加抑制)



空き家の利活用・除却支援

◎空き家の利活用・除却等に対して補助金を支給

除却事業タイプ

不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却支援

対象地域	・ 空家等対策計画の対象地区 など
対象施設	・ 不良住宅 (空き家を含む) ・ 跡地が地域活性化のために供される空き家住宅、空き建築物 (ポケットパークとしての活用など)
補助額	・ 除却等、所有者の特定に要する費用の2/5 (自治体・民間共)

活用事業タイプ

空き家住宅又は空き建築物の活用支援

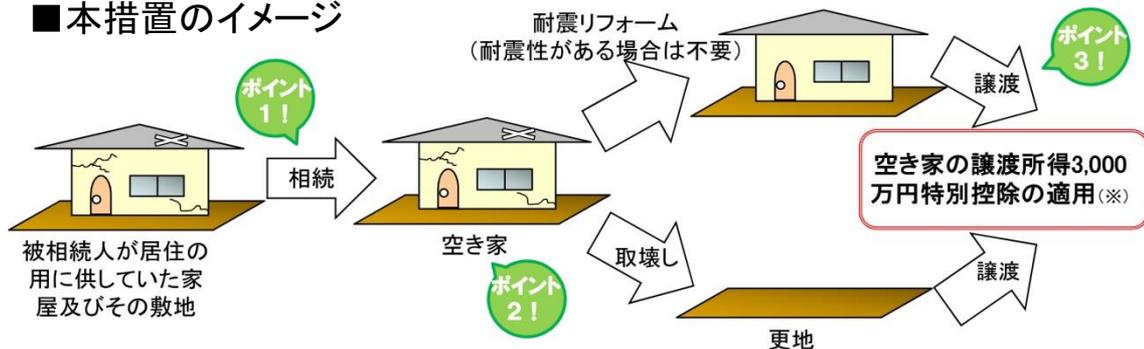
対象地域	・ 空家等対策計画の対象地区 など
対象施設	・ 従来の用途に供される見込みのない空き家住宅又は空き建築物
事業内容	・ 滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等に活用するための当該建物の取得、移転、増改築等
補助額	・ 取得、移転、増改修等、所有者の特定に要する費用の1/2 (自治体)、1/3 (民間)

空き家の譲渡所得の特別控除

- ・ 相続人が空き家を平成28年から31年までの間に譲渡して得た代金について、その譲渡所得から3,000万円を特別控除
- ・ 相続した家屋を取り壊して、跡地を500万円で譲渡した場合の例：本特例を適用する場合の税額は0円、適用しない場合は55万円

◎空き家の発生抑制のための税制の特例措置

■本措置のイメージ



固定資産税等に関する所要の措置

- ・ 空家法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等について、住宅用地に係る固定資産税等の特例措置の対象から除外

◎空き家の除却・適正管理の促進

■住宅用地に係る固定資産税の特例

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1 / 6 に減額	1 / 3 に減額