

交野市空家等対策計画 (案)

平成 3 1 年 3 月

交 野 市

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) 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	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) 空き家の現状と課題の整理	
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	

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。

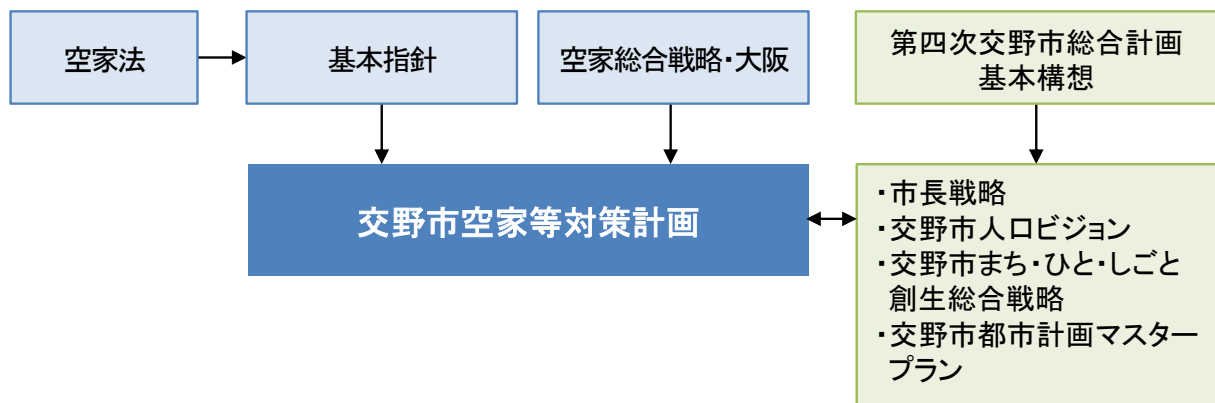
(2) 計画の位置づけ

ア 法的な位置づけ

本計画は、空家法第6条に規定する「空家等対策計画」であり、空家法第5条の規定により国が定めている「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」(以下「基本指針」という。)に即して、交野市空家等対策協議会における協議に基づき、空き家対策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項をまとめた計画です。

イ 上位計画等との関係

大阪府の「空家総合戦略・大阪」や本市の上位計画である「第四次交野市総合計画 みんなの“かたの” 基本構想」並びに関連計画である「市長戦略」、「交野市人口ビジョン」、「交野市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「交野市都市計画マスタープラン」等との整合、連携を図りながら、本計画を推進します。



図表 1.1 計画の位置づけ

(3) 計画期間

本計画の対象期間は、2019 年度（平成 31 年度）から 2023 年度までの 5 年間とします。

なお、社会情勢や国、大阪府の動向、本市の上位関連計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

(4) 計画の対象

ア 計画の対象とする地区

本計画の対象地区は市内全域とします。

イ 計画の対象とする空き家の種類

本計画の対象とする空き家は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」及び一部の住戸が空き室となっている長屋、交野市が所有・管理する空き家とします。

また、上記以外の戸建て住宅の空き家についても発生抑制や活用に関する施策においては対象とします。

本計画では、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、これらを総称して「空き家」と表記しています。

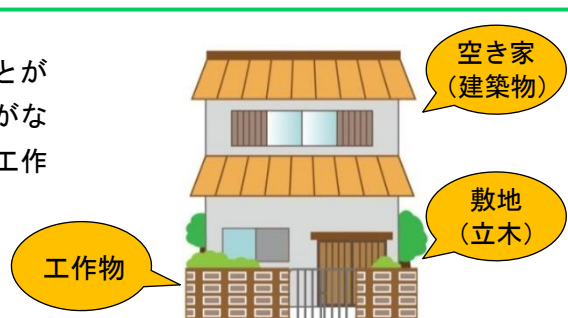
■ 空家法における「空家等」の定義

第2条 この法律において「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 この法律において「特定空家等」とは、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、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家等をいう。

空家等

- ・居住等の使用がなされていないことが常態（概ね年間を通して使用実績がない状態）である建築物、附属する工作物、その敷地



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

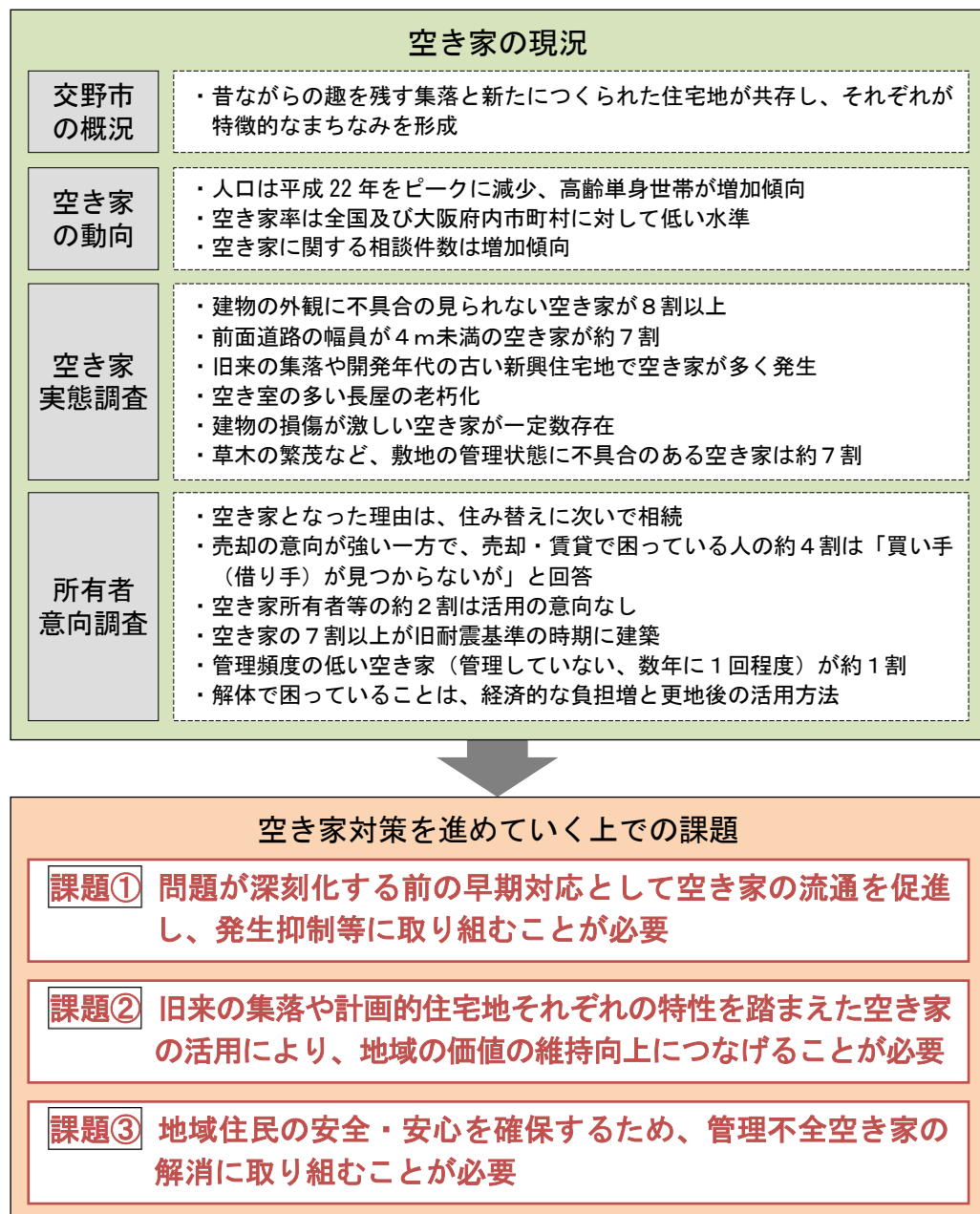


図表 1.2 空家法における「空家等」の定義

（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い活用可能な空き家や空き家化する可能性のある既存住宅の流通促進に向けた啓発を行うとともに、専門家団体等とも連携しながら、「買い手（借り手）が見つからない」流通性の低い空き家の対策に取り組みます。

(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。

3. 空き家対策の取組

(1) 空き家の発生抑制と流通促進

ア 市民への意識啓発

住み替えや相続を契機に空き家になることが判明しており、そのことが空き家の放置にも大きく関係しているため、従前の地域自治組織との関わり方や相続の手続をはじめ、住まいが空き家になった時、又は空き家になる前の取組の重要性、管理不全の空き家が周辺にもたらす諸問題について、市民への意識啓発、情報提供を図ります。

図表 3.1 市民への意識啓発

主な取組	概要
○ホームページや紙媒体による情報発信	・ ホームページ、広報紙、パンフレットを活用して、空き家を放置した場合のリスクや空き家の活用に関する有益な情報等を提供します。
◎講演会、相談会の開催	・ 専門家団体等と連携して、空き家問題について地域住民が学習し、問題意識を高めるための講演会を開催します。 ・ 専門家団体等と連携して、相続の手続に関する相談会等を開催します。

主な取組の凡例：◎は新規、○は継続（拡充を含む）

イ 空き家所有者等への助言、意識啓発

現に存在する空き家の中には、所有者等が売却する意向を持っているものの、買い手が見つからないものが少なくないため、このような流通性の低い空き家の所有者等に対して、専門家団体等との連携強化により、活用・流通に関する助言や提案等を行う相談体制の充実を図ります。

また、空き家の中には、活用が進んでいない状況や敷地の管理が行われていない状況等が見られるため、固定資産税納付の通知等において、住宅や土地の所有者等への意識啓発、情報提供を図ります。

図表 3.2 空き家所有者への助言、意識啓発

主な取組	概要
◎活用・流通に関する相談体制の充実	・ 専門家の派遣や相談会の開催など、専門家団体等と連携して、流通性の低い空き家の所有者等に対して助言や提案等を行う相談体制を整備します。 ・ 相談を受けた事例を通じて、流通阻害要因の把握・分類、問題解決のための手法等を取りまとめ、効果的な空き家対策につなげます。
◎固定資産税の納税通知の活用	・ 空き家の流通や適正管理に関する文書を同封するなど、固定資産税の納税通知を活用して、市内の不動産所有者に対する啓発を行います。

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。
◎中古住宅流通促進・リフォーム等補助制度（仮称）	・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。

(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、接道不適合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。

(3) 管理不全な空き家の解消

ア 地域と連携した空き家の維持管理

現状では、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約7割となっています。これらの空き家のほとんどは、倒壊の危険性は少ないものの、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題を引き起こすばかりか、放火や不法侵入といった犯罪の温床につながるおそれがあります。

その一方で、市内では、住まいを空き家にする際に、連絡先を地域自治組織に伝えることをルール化するなど、地域ぐるみで空き家問題の解消に取り組まれている事例があります。

このような地域ぐるみの取組を広く周知し、他の自治組織への普及を図ることで、空き家の放置を所有者等の問題として済ますのではなく、地域の課題として捉えた対応を促します。

また、公益社団法人交野市シルバー人材センター、不動産関係団体等（以下「事業者等」という。）との協定により、所有者等による空き家の適切な管理を促します。

図表 3.6 地域と連携した空き家の維持管理

主な取組	概要
○ホームページや紙媒体による情報発信【再掲】	・ ホームページ、広報紙、パンフレットを活用して、空き家を放置した場合のリスクや空き家の活用に関する有益な情報等を提供します。
◎講演会、相談会の開催【再掲】	・ 専門家団体等と連携して、空き家問題について地域住民が学習し、問題意識を高めるための講演会を開催します。 ・ 専門家団体等と連携して、相続手続きに関する相談会等を開催します。
◎事業者等との協定による適正管理の支援	・ 所有者等による空き家の適切な管理を支援するため、空き家の所有者等から管理に関する相談があった場合に、事業者等が実施する空き家の管理業務（植木等の剪定、庭の清掃など）の紹介を行います。

イ 老朽化した空き家の除却

老朽化した空き家は、そのまま放置すれば倒壊等のおそれがあるため、その除却を促す対策も必要ですが、空き家の解体を考えている所有者等の大半は、解体費用の負担が大きいことを課題として認識されています。

本市では、平成 29 年度より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解体費用の一部を補助する制度を設けており、本制度は、老朽空き家が特定空家等になる前に所有者等自らの意思による改善を促す効果もあると考えられるため、引き続き本制度を活用して、老朽空き家の除却を支援します。

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 特定空家等に対する措置

(7) 特定空家等の判断基準

特定空家等とは、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家等に該当するか否かについては、「交野市特定空家等の判断基準」に該当する空き家を特定空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。

交野市特定空家等の判断基準は、国の「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」、大阪府「国特定空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。

(4) 特定空家等か否かの判断

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。

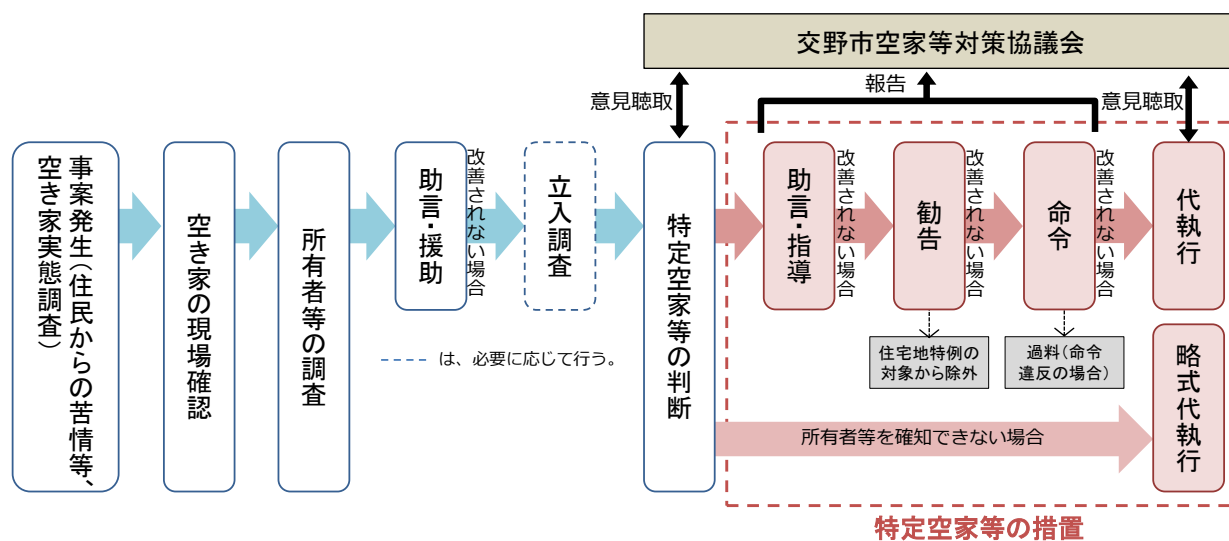
実施した調査結果を基に、交野市空家等対策協議会に諮り、交野市特定空家等の判断基準を基に特定空家等か否かの判断に関する意見を求めることとし、当該意見を踏まえて、特定空家等か否かを市長が判断します。

(5) 特定空家等に対する措置

特定空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 特定空き家等に対する措置の流れ（概要）

4. 空き家対策の推進体制

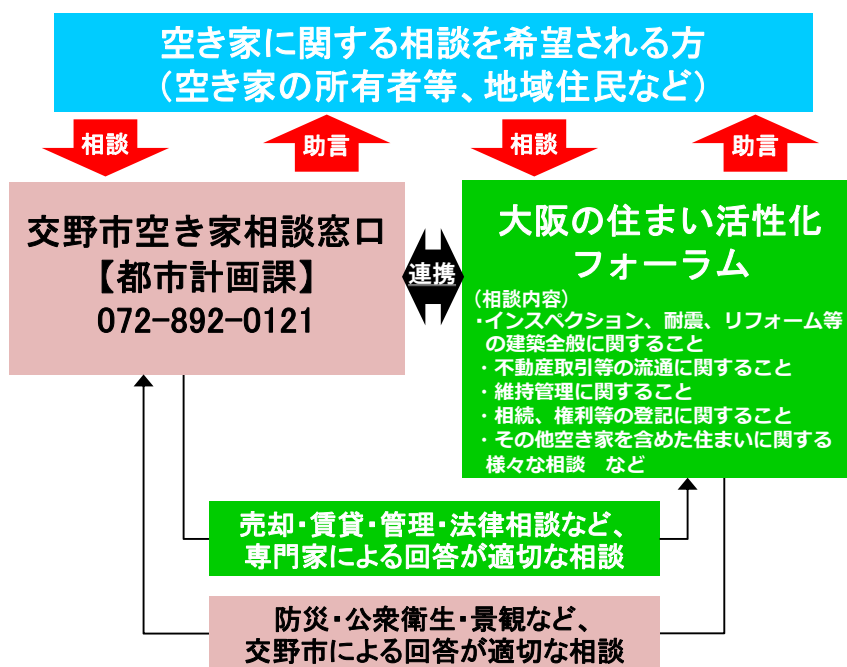
(1) 住民等からの相談への対応

本市では、空き家の所有者等や地域住民からの相談を受け付ける相談窓口を都市計画課内に設置しています。

空き家の所有者等や地域住民から空き家に関する相談が寄せられた場合は、都市計画課が相談内容の聞き取りを行い、相談内容について整理した後、空き家がもたらす問題に関する相談については、当該内容を所管する関係部署と連携して対応します。

また、空き家の売却・賃貸・管理に関する相談や法律相談など、それぞれの専門家による回答が適切な場合については、大阪の住まい活性化フォーラムの専門家団体と連携して対応します。

専門家団体との連携を強化し、相談者にとって最適なアドバイスを提供していくため、空き家相談窓口の市職員が丁寧な聞き取りを行い、相談内容に沿った、的確な支援のできる体制の充実を図ります。



図表 4.1 空き家に関する相談体制

(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みます。

(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) 計画の進捗管理

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。

5. 空き家の現状と課題

(1) 交野市の概況

ア 地勢

本市は、大阪府と奈良県の県境に位置する都市です。生駒山地の北端にあたり、山地と平地の境界部でもあります。生駒市に端を発する天野川が市域を北へ流れて枚方市を通り、淀川へ注いでいます。

鉄道は、京阪電気鉄道交野線とＪＲ片町線の２路線が通っており、大阪市内や京都市内、奈良方面を結んでいます。また、第二京阪道路の開通により、交野北及び交野南インターチェンジが配置され、自動車による移動の利便性が格段に向上しています。

イ 市街化の過程

本市には、生駒市へと続く磐船街道やかいがけの道、高野山へと続く東高野街道や山根街道が通っており、これらの街道沿いの集落は、古来より通行する人々にぎわいました。

明治時代に鉄道が開通してからも、大正時代、昭和初期にかけて、土地利用に大きな変化はありませんでしたが、戦後になると田畑が市街化されていくとともに、高度経済成長期ごろには山麓に一定規模の計画的住宅地が開発されました。

ウ 住宅地の特性

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、それぞれが特徴的なまちなみを形成しています。

集落の多くは、古代から人が住みはじめた歴史ある村々で、現在もそのたたずまいが継承されています。瓦屋根、板壁の建物が今もなお多く残っており、窓の格子など伝統的な要素を目にすることができます。

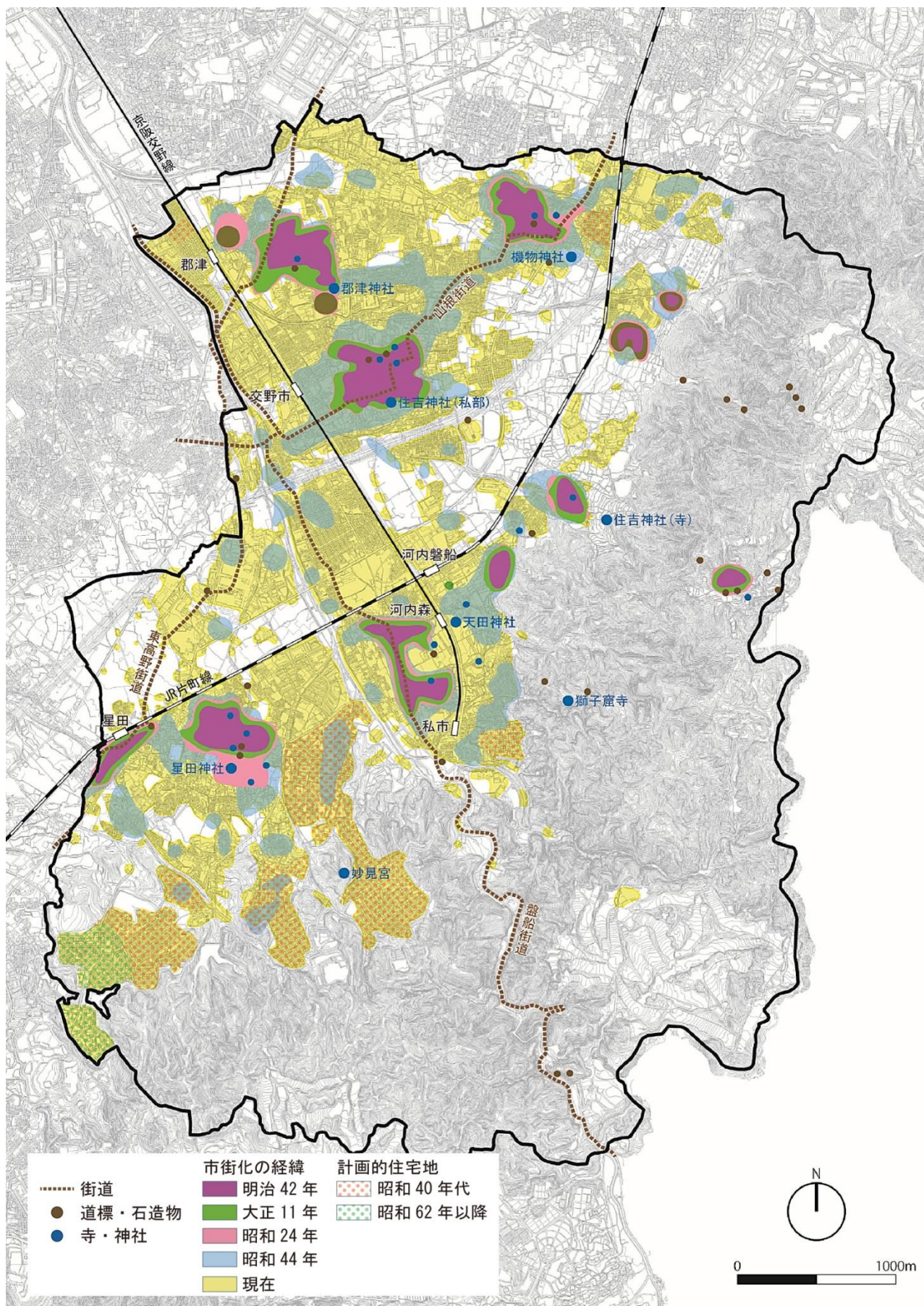
一方、昭和中期以降に開発された計画的住宅地では、直線的で幅の広い道路沿いに整然とした区画割の敷地が並び、建物の配置や植栽等に共通点のあるまちなみが形成されています。



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



図表 5.1 市街化の過程

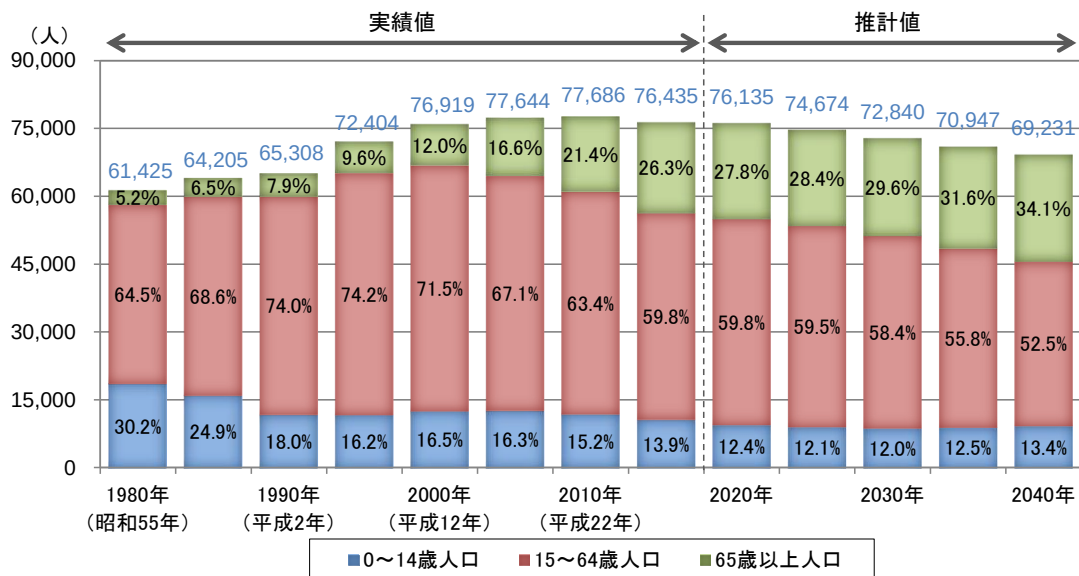
(2) 空き家の動向

ア 人口と世帯数

本市の人口は、昭和40年代前半から昭和50年にかけて、高度経済成長とともに急激な増加を見せ、その後も増加傾向が続いていましたが、平成22年の77,686人をピークに減少に転じ、平成27年には76,435人となっています。

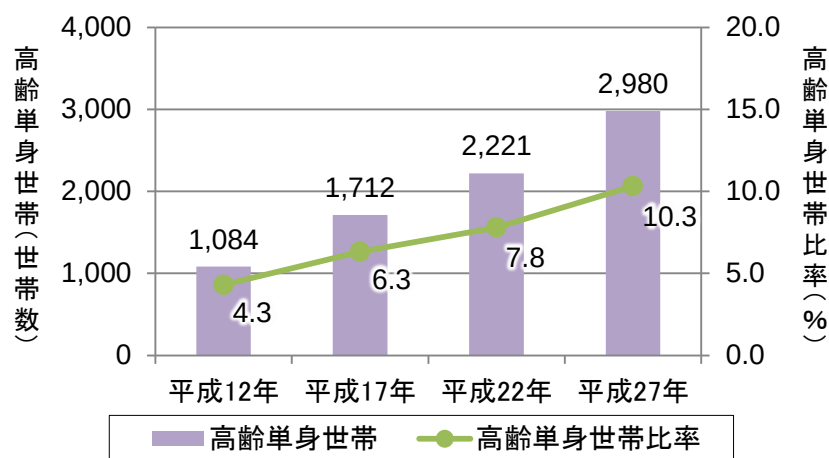
将来の人口推計（「交野市人口ビジョン」の独自推計）によると、2040年には69,231人と、平成27年と比較して約7千人、約9%減少する見込みです。平成27年における高齢化率(65歳以上人口比率)は約26.3%と大阪府平均の約25.8%を上回っており、今後、高齢者人口(65歳以上人口)の急激な増加により、その比率は、2040年には34.1%となる見込みです。

また、高齢者人口が増加する中で高齢単身世帯が増加傾向にあり、平成27年における高齢単身世帯は2,980世帯、一般世帯数(28,869世帯)の約1割を占めています。



図表 5.2 人口及び人口構成の推移と将来見通し

資料：実績値は国勢調査、推計値は交野市人口ビジョン



図表 5.3 高齢単身世帯の推移

資料：国勢調査

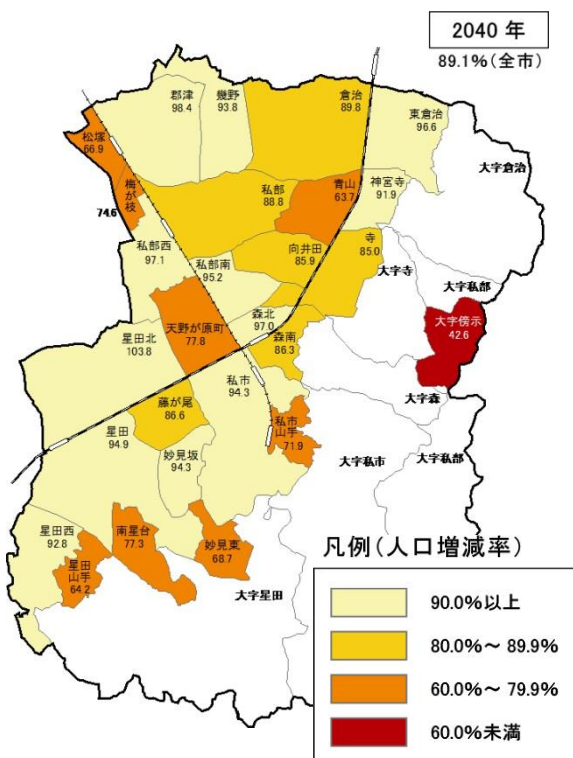
注1：高齢単身世帯とは、65歳以上の人一人のみの一般世帯をいう。

注2：高齢単身世帯比率＝高齢単身世帯数／一般世帯数×100

イ 地域別の人口

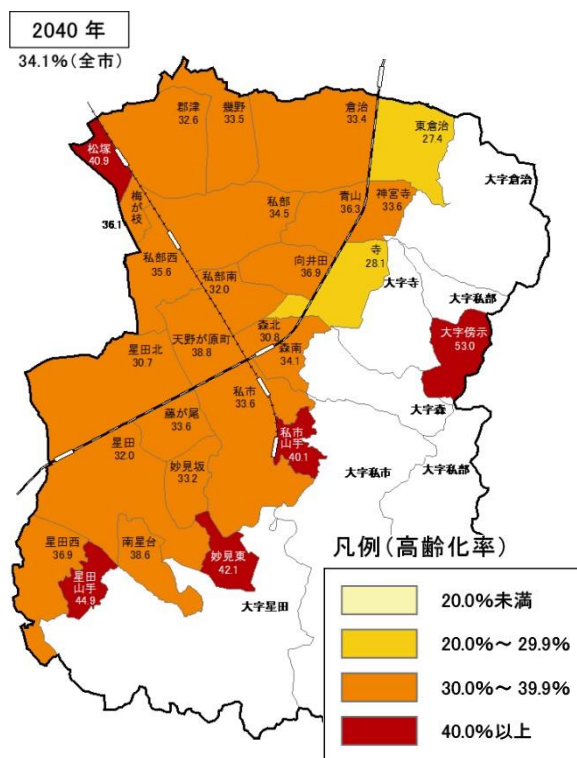
「交野市人口ビジョン」による独自推計では、全市域で人口が減少すると推計されていますが、地域別にみると、2010年（平成22年）と比較して、2040年では青山と星田山手で約64%、松塚で約67%まで減少する一方、星田北では約104%まで人口が増加するなど、地域ごとに人口減少のスピードが異なります。

高齢化率をみると、2010 年（平成 22 年）と比較して、2040 年は全地域で高齢化率は上昇し、完成から 40～50 年以上が経過している計画的住宅地では、高齢化率が 40%を超える見込みです。



図表 5.4 将来人口の増減率

出典：交野市人口ビジョン



図表 5.5 将来の高齢化率

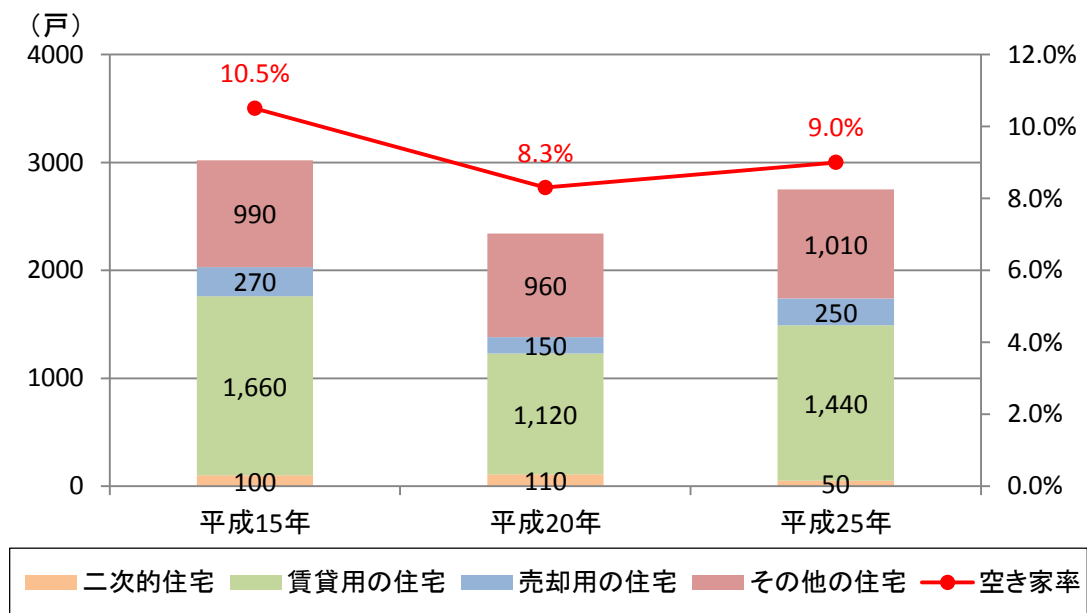
出典：交野市人口ビジョン

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

■ 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

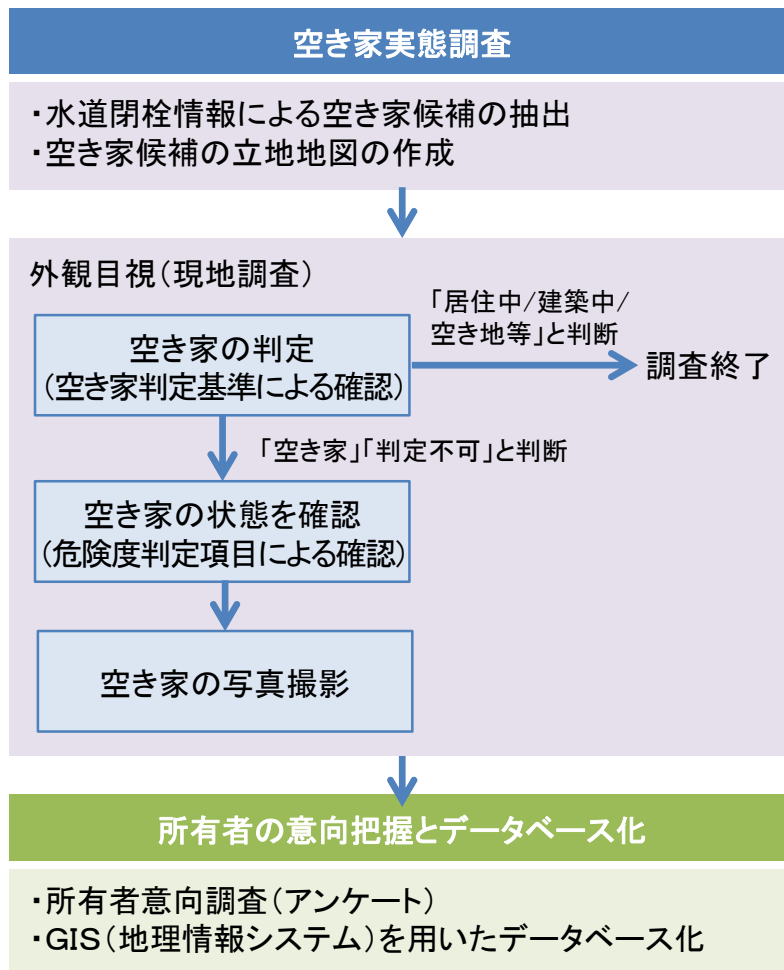
(3) 空き家実態調査

ア 調査概要

市内の空き家の所在やその状態を把握し、空き家対策を実施するための基礎資料とすることを目的として、市内全域において現地調査を実施しました。

図表 5.9 空き家実態調査の概要

調 査 対 象 区 域	交野市全域
調 査 期 間	平成 29 年 10 月 12 日～11 月 30 日
調 査 方 法	水道閉栓情報を活用して空き家候補を抽出し、調査票をもとに外観目視調査により空き家候補の空き家の判定、空き家の状態判定を行った。
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	a. 空き家の判定基準 ・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 ・電気メータが動いていない又は外されている ・ガスメータが閉栓又は外されている ・郵便受けがふさがれている又は外されている、郵便物等が溜まっている ・表札がない ・近隣住民情報 など b. 空き家の状態判定項目 （建物の状態） ・建物の傾斜 ・屋根、外壁の破損 ・外壁、屋根、看板等の落下のおそれ （敷地の状態） ・ごみの堆積 ・悪臭、異臭の発生 ・動物、虫の発生 ・カーポート、倉庫等の破損 ・門扉、塀、柵等の破損 ・屋外機器（室外機など）の破損 ・窓ガラスの破損 ・草木の突出、繁茂 c. その他 ・空き家と判定した建物（判定不可を含む）については、建て方、用途、構造、階数、前面道路幅員、車両進入の可否等を把握

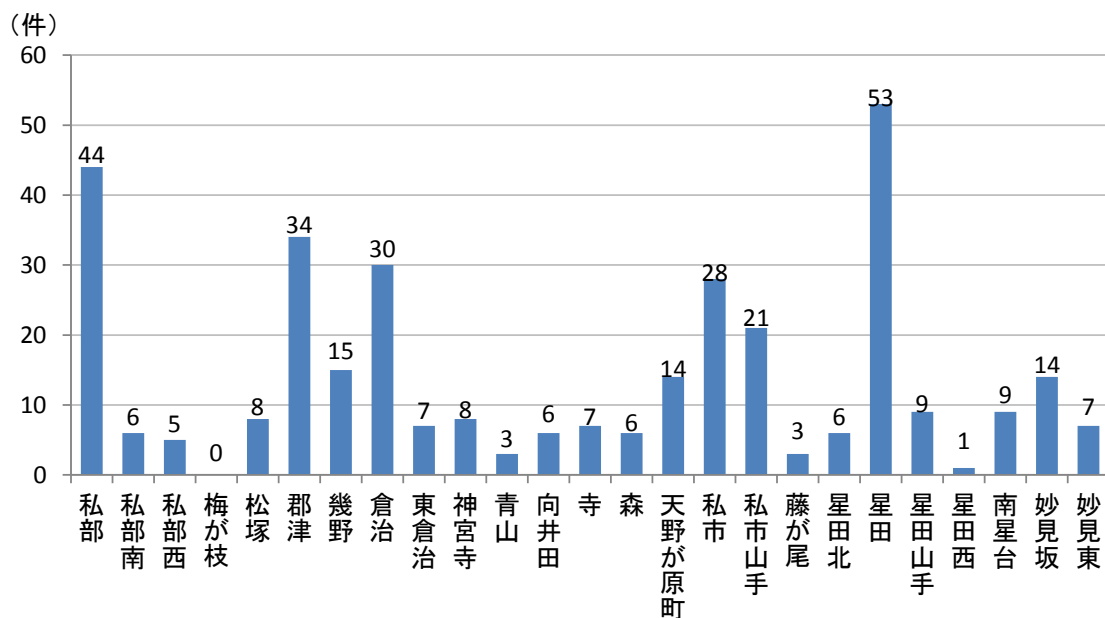


図表 5.10 空き家実態調査のフロー

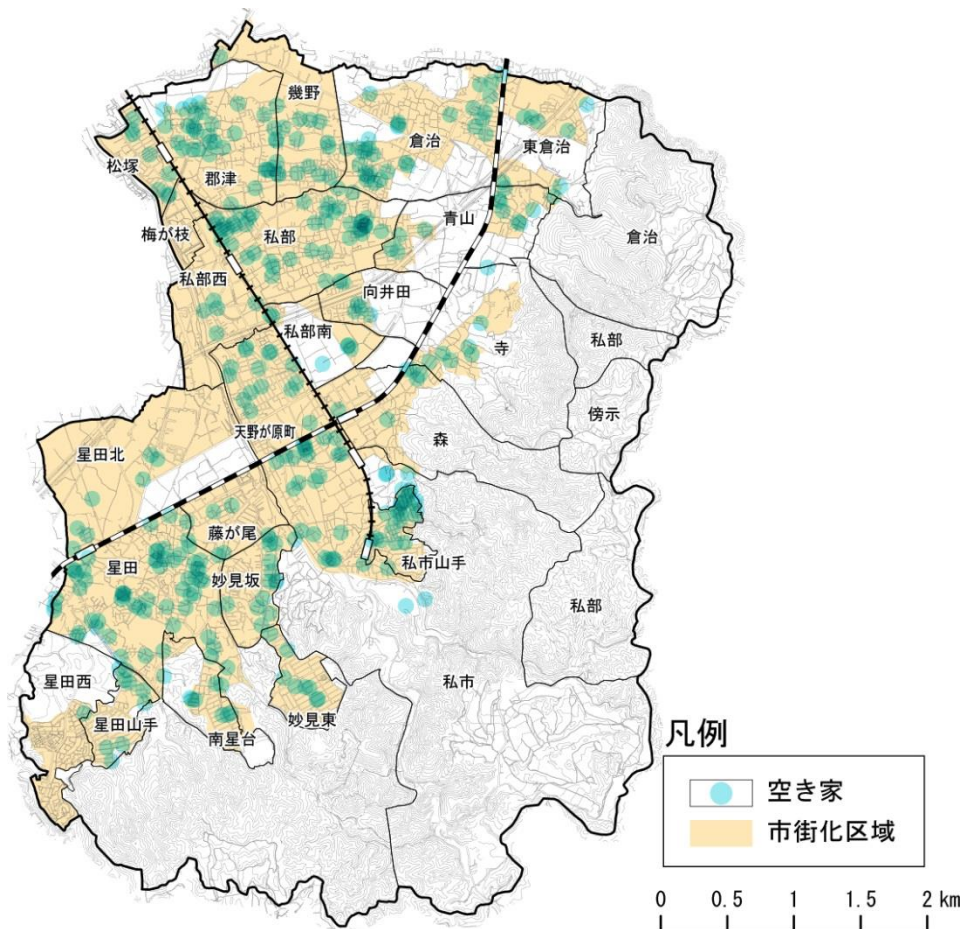
イ 調査結果

(7) 空き家の分布

空き家実態調査で把握できた空き家数は 344 件であり、星田、私部等の旧来の集落や、私市山手等の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。



図表 5.11 地域別の空き家数

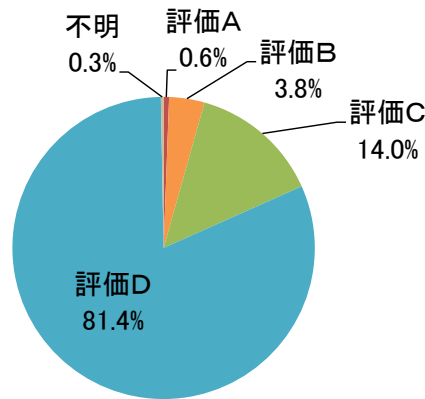


図表 5.12 空き家の分布

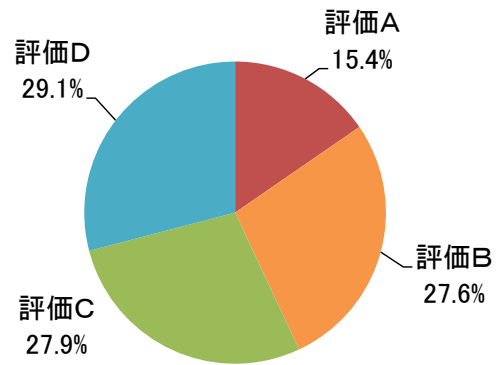
(イ) 空き家の状態

空き家を状態別に見ると、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。その一方で、建物の損傷が激しい空き家（評価A・B）が4.4%存在しています。

草木の繁茂など、敷地の状態に不具合のある空き家が約7割となっています。



図表 5.13 空き家（建物）の状態



図表 5.14 空き家（敷地）の状態

図表 5.15 空き家の状態
(建物の状態)

	不具合が見られる			不具合なし	不明	合計
	評価A	評価B	評価C	評価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%	100.0%

(敷地の状態)

	不具合が見られる			不具合なし	不明	合計
	評価A	評価B	評価C	評価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%	100.0%

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、後述する所有者意向調査で「空き家ではない」と回答を得た建物（56件）を除いている。また、18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るなど、空き家実態調査と調査方法が異なることから、両調査の結果に差が生じている。

注2：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。

図表 5.16 危険度判定項目

(建物の状態)

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 1/5 又は 10 m ² 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

(敷地の状態)

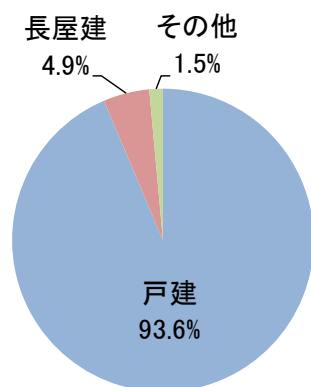
判定項目	判定内容	評価
ゴミの堆積	道路又は隣地へ溢れている	A
	敷地内に多数堆積	B
	敷地内に一部堆積	C
悪臭・異臭	排水・ゴミ放置・動物の糞尿等による悪臭	B
動物・虫	動物のすみつき又は虫の大量発生 of 形跡あり	B
カーポート・倉庫等付属工作物	既に崩壊している	A
	錆・腐食・破損により崩壊の恐れあり	B
	一部錆・腐食・破損あり	C
門扉・塀・柵等の破損	既に崩壊している	A
	亀裂・破損・傾斜により崩壊の恐れあり	B
	一部亀裂・破損・傾斜あり	C
屋外機器の破損 (室外機等)	破損又は転倒により使用不可	B
	一部破損、又は転倒している	C
窓ガラスの破損	外部から進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

注 : 各判定項目において「問題なし」は評価 D

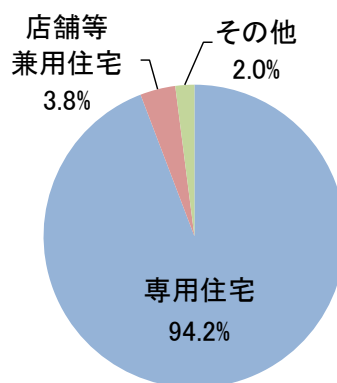
(ウ) 空き家の建て方等

空き家の建て方等を見ると、木造戸建ての空き家が9割以上を占めているほか、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。

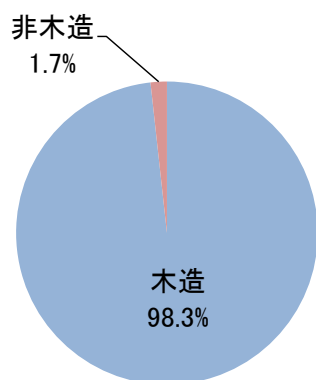
また、一部の住戸が空き室となっている長屋は空き家法上の空き家には該当しませんが、市内には、空き室の多い長屋が立地しており、そのような長屋が老朽化しています。



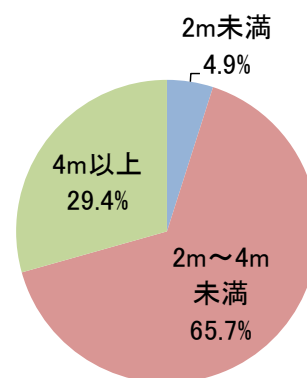
図表 5.17 空き家の建て方



図表 5.18 空き家の用途



図表 5.19 空き家の構造



図表 5.20 空き家の前面道路幅員

(4) 所有者意向調査

ア 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、アンケートを実施しました。

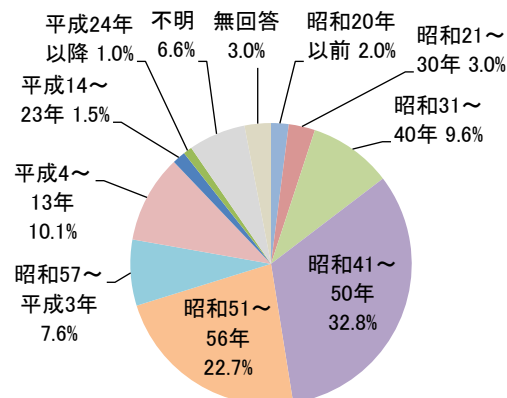
図表 5.21 所有者意向調査の概要

調 査 対 象	空き家実態調査で空き家と判定した（400 件）の所有者等 （ただし、宛先が不明の所有者等を除く。）
調 査 期 間	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
調 査 内 容	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 c. 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
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%

イ 調査結果

(建築時期)

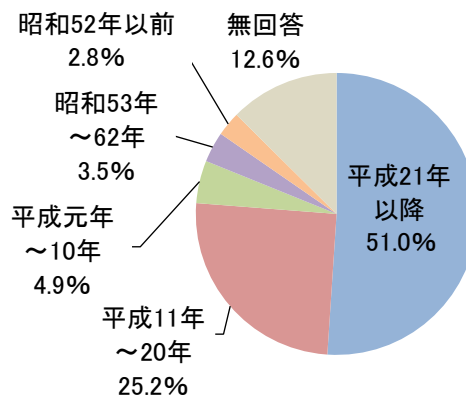
対象建物の建築時期は昭和 40 年代・50 年代が大半を占めており、7 割以上が旧耐震基準の時期（昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工したもの。ただし、本計画では建築年が昭和 56 年以前のものを集計しています。）に建築されています。



図表 5.22 対象建物の建築時期

(空き家の期間)

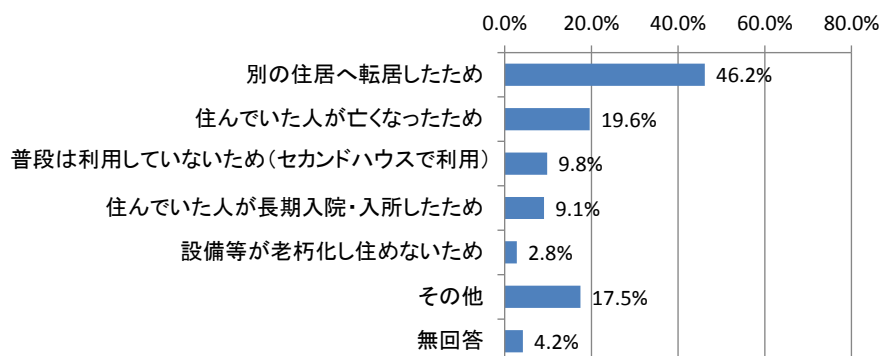
空き家になった時期は、「平成 21 年以降」が 51.0%と最も多く、次いで「平成 11 年～20 年」（25.2%）、「平成元年～10 年」（4.9%）となっており、空き家の 5 割以上は、空き家の期間が 10 年未満となっています。



図表 5.23 空き家の期間

(空き家になった理由)

空き家となった理由は、住み替え（「別の住居へ転居したため」）が 46.2%と最も多くなっています。次いで「住んでいた人が亡くなったため」が 19.6%となっており、相続された建物が空き家になっています。

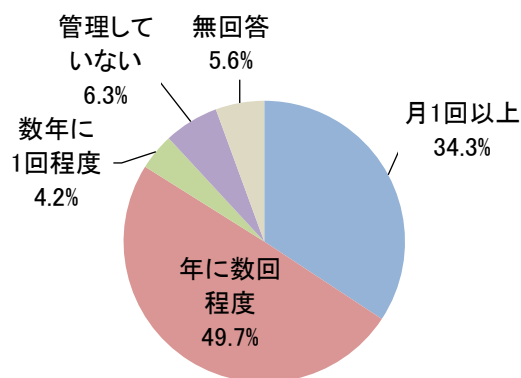


図表 5.24 空き家となった理由

(空き家の管理の頻度)

空き家の管理の頻度は、「年に数回程度」が 49.7%と約 5 割を占めており、次いで「月 1 回以上」が 34.3%となっています。

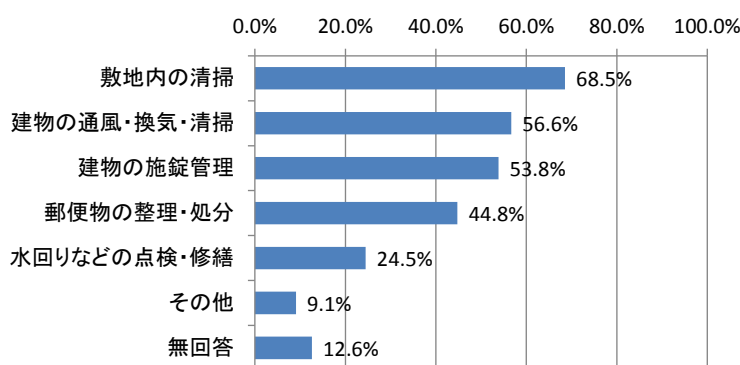
8 割以上の空き家は、年に数回以上の管理が行われていますが、その一方で、管理頻度の低い空き家（「管理していない」「数年に 1 回程度」）が約 1 割となっています。



図表 5.25 空き家の管理の頻度

(空き家の管理の内容)

空き家の管理の内容については、「敷地内の清掃」が 68.5%と最も多く、次いで、「建物の通風・換気・清掃」が 56.6%、「建物の施錠管理」が 53.8%、「郵便物の整理・処分」が 53.8%となっています。

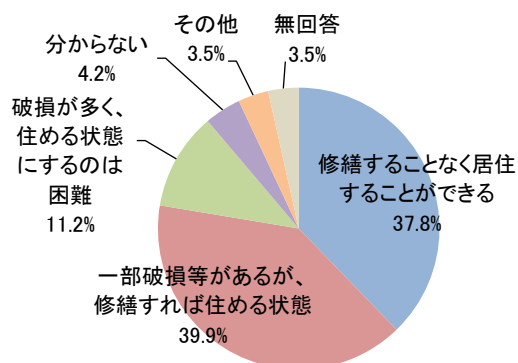


図表 5.26 空き家の管理の内容

(建物内部の状態)

建物内部の状態は、「修繕することなく居住することができる」「一部破損等があるが、修繕すれば住める状態」がそれぞれ 37.8%、39.9%となっています。

「破損部分が多く、住める状態にするのは困難」は 11.2%となっています。

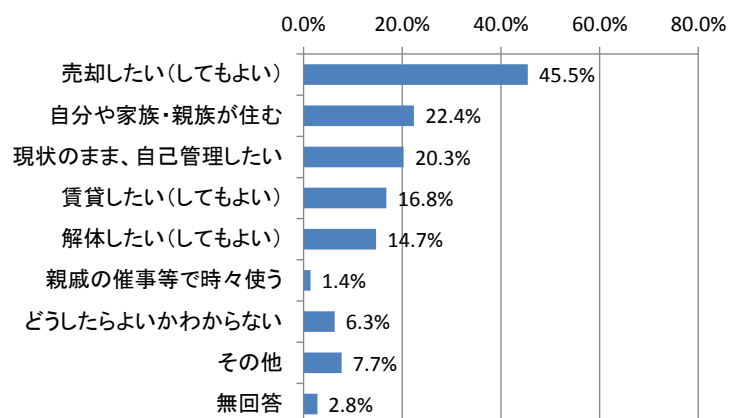


図表 5.27 建物内部の状態

(空き家の活用意向)

空き家の利活用等については、「売却したい（しても良い）」が45.5%と最も多くなっており、次いで「自分や家族・親族が住む」が22.4%となっていますが、「現状のまま、自己管理したい」が20.3%であり、現時点では、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。

また、「解体したい（しても良い）」は14.7%となっています。



図表 5.28 空き家の活用意向

(空き家の売却・賃貸等で困っていること)

空き家を「売却したい（してもよい）」「賃貸したい（してもよい）」と回答された方に対して、空き家の売却・賃貸等で困っていることを尋ねたところ、「買い手（借り手）が見つからない」が38.2%と最も多く、次いで、「売却・賃貸の手続きが面倒」「建物の補修が必要」がそれぞれ15.7%となっています。

また、空き家を「解体したい（してもよい）」と回答された方に対して、空き家の解体で困っていることを尋ねたところ、「解体費用の負担が大きい」が66.7%と最も多く、次いで、「更地にすると固定資産税が上がる」(57.1%)、「更地後の活用方法がわからない」(38.1%)となっています。

図表 5.29 空き家の売却・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」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%

(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。

（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。

- ・旧来の集落では、交野らしい景観の要素である伝統的民家の空き家化の抑制、活用が求められますが、そのためには、道路が狭あいであること、建物の規模が大きいく、改修費用の負担が大きいくことなど、所有者等だけでは解決できない問題を抱えているため、地域のまちづくりと連携した取組が必要です。
- ・計画的住宅地では、子育て世帯等の転入による世代交代が進まなければ、さらなる高齢化や空き家の急増が懸念されるため、ゆとりのある敷地面積を維持しつつ、子育て世帯の住み替え促進等に取り組むことが必要です。

（旧来の集落の特性）

- ・伝統的民家が多く残っており、街道・古道沿いの家なみ、社寺等が特徴的な景観を形成しています。
- ・城下町の名残や昔からの集落の道路形状が受け継がれている一方、狭あいな道路が多く見られます。
- ・狭あい道路が多いこととあわせて、伝統的民家は、建物自体や敷地が大規模であり、集落によっては大半が借地となっています。

（計画的住宅地の特性）

- ・道路が整然と整備されたまちなみを形成しています。
- ・区画の大きな団地では、日照、通風、防災等における環境の悪化を防止し、良好な住環境を維持していくため、地区計画により敷地面積の最低限度（敷地の細分化）の制限等を行っています。
- ・短期間に多くの住宅が供給され、同世代が一斉に入居していることが多く、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しています。

ウ 地域住民の安全・安心の確保

- ・平成 29 年度空き家実態調査によると、損傷が激しく、倒壊の危険性があると想定される空き家は少ないものの、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約 7 割となっています。そのような状況を改善するため、所有者等の管理意識の醸成が必要です。
- ・市内の空き家の中には、適正に管理されていない結果として、外壁・屋根等の落下のおそれがあるなど、近隣住民の安全を脅かしているものが一定数存在することから、このような既に老朽化して危険な状態にある空き家の解消に取り組む必要があります。

（空き家実態調査の結果）

- ・建物の損傷が激しい空き家は、現状では少ないものの一定数存在しており、対応が必要となっています。
- ・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約 7 割となっています。
- ・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）

- ・ 空き家の7割以上が旧耐震基準の時期に建築されています。
- ・ 8割以上の空き家は、年に数回以上の管理が行われていますが、その一方で、管理頻度の低い空き家（管理していない、数年に1回程度）が約1割となっています。
- ・ 所有者等の大半は、解体費用の負担が大きいことや、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることを空き家の除外が進まない要因としてあげています。

参考資料

■ 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

(目的)

第 1 条 この法律は、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いることに鑑み、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第 10 条第 2 項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等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する。

(定義)

第 2 条 この法律において「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 この法律において「特定空家等」とは、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、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家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

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、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。

(市町村の責務)

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 項に規定する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。

(基本指針)

第 5 条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事
- (3) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第 6 条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関

する対策に関する基本的な方針

- (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、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の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。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、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ことを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じ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、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 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、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、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、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、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。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対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その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処

する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

■ 交野市空家等対策協議会条例

平成 30 年条例第 20 号

(設置)

第 1 条 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。）

第 7 条第 1 項の規定に基づき、交野市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第 2 条 協議会は、次に掲げる事項について協議等を行う。

- (1) 法第 6 条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) その他空家等に関する施策を実施するために必要な事項に関すること。

(組織)

第 3 条 協議会は、市長及び委員 10 人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 関係行政機関の職員
- (3) 地域住民

(委員の任期)

第 4 条 委員の任期は、2 年とし、再任されることを妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第 5 条 協議会に会長及び副会長 1 人を置き、委員の互選によってこれを定める。

- 2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理する。

(会議)

第 6 条 協議会は、会長が招集する。ただし、委員委嘱後の最初の協議会は、市長が招集する。

- 2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(部会)

第 7 条 協議会に、その所掌事務を分掌させるために、部会を置くことができる。

- 2 部会は、会長が指名する委員をもって組織する。
- 3 前項に定めるもののほか、部会の組織及び運営に関し必要な事項は、別に定める。

(意見聴取等)

第 8 条 会長は、必要があると認めるときは、協議会に関係者の出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は関係者に必要な資料の提出を求めることができる。

(秘密の保持)

第 9 条 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。

(庶務)

第 10 条 協議会の庶務は、都市計画部において処理する。

(委任)

第 11 条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

■ 交野市特定空家等の判断基準

① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態

項目			判断基準
a. 建築物が倒壊等するおそれがある。	建築物の著しい傾斜		○部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎及び土台	○基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。 ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
		柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	○構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。 ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
b. 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	屋根ふき材、ひさし又は軒		○全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。 ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
	外壁		○全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。 ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
	看板、給湯設備、屋上水槽等		○転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。 ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。

(つづき)

項目		判断基準
b. 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	屋外階段 又はバルコニー	○全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
	門又は塀	○全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
c. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	擁壁	○擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。

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

項目	判断基準
a. 建築物又は設備等の破損等が原因で、次の状態にある。	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
b. 放置された物品が原因で、次の状態にある。	・放置された物品（ごみ、不法投棄物を含む）による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・放置された物品（ごみ、不法投棄物を含む）により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

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

項目	判断基準
a. 周囲の景観と著しく不調和な状態である。	・地域の実情に鑑み、周囲の景観に著しくなじまない状態となっている。

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

項目	判断基準
a. 立木が原因で、次の状態にある。	・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ・ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
b. 空き家に住みついた動物等が原因で、次の状態にある。	・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
c. 建築物等の不適切な管理等が原因で、次の状態にある。	・ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 ・ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

■ 空き家対策の庁内実施体制

① 交野市空家等対策庁内検討会議設置要綱

(設置)

第1条 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。)

第6条に規定する空家等対策計画(以下「計画」という。)の策定を円滑かつ適正に進めるとともに計画策定後の空家等対策を実効性のあるものとするため、庁内での情報共有及び具体的な施策を検討することを目的として、交野市空家等対策庁内検討会議(以下「会議」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 会議の所掌事務は次のとおりとする。

- (1) 空家等に関する課題及び情報の共有に関すること。
- (2) 空家等の適正管理及び活用の推進に関すること。
- (3) 計画についての検討に関すること。
- (4) 計画に基づく各種施策の検討、推進に関すること。
- (5) その他空家等対策に関すること。

(組織)

第3条 会議は、会長、副会長及び委員をもって組織する。

2 会長は都市計画部長をもって充て、副会長は環境部長をもって充てる。

3 委員は、別表に掲げる職にある者をもって充てる。

(会議等)

第4条 会議は、会長が必要に応じて招集する。

2 会長は、会議を総括し、会議の議長となる。

3 会長に事故等があるときは、副会長がその職務を代理する。

4 会長は、必要に応じて委員以外の者を会議に出席させることができる。

(庶務)

第5条 会議の庶務は、都市計画課において処理する。

(その他)

第6条 この要綱に定めるもののほか、会議の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成30年5月1日から施行する。

別表（第3条関係）

交野市空家等対策庁内検討会委員

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（固定資産税担当）
〃	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

② 庁内の組織体制及び役割

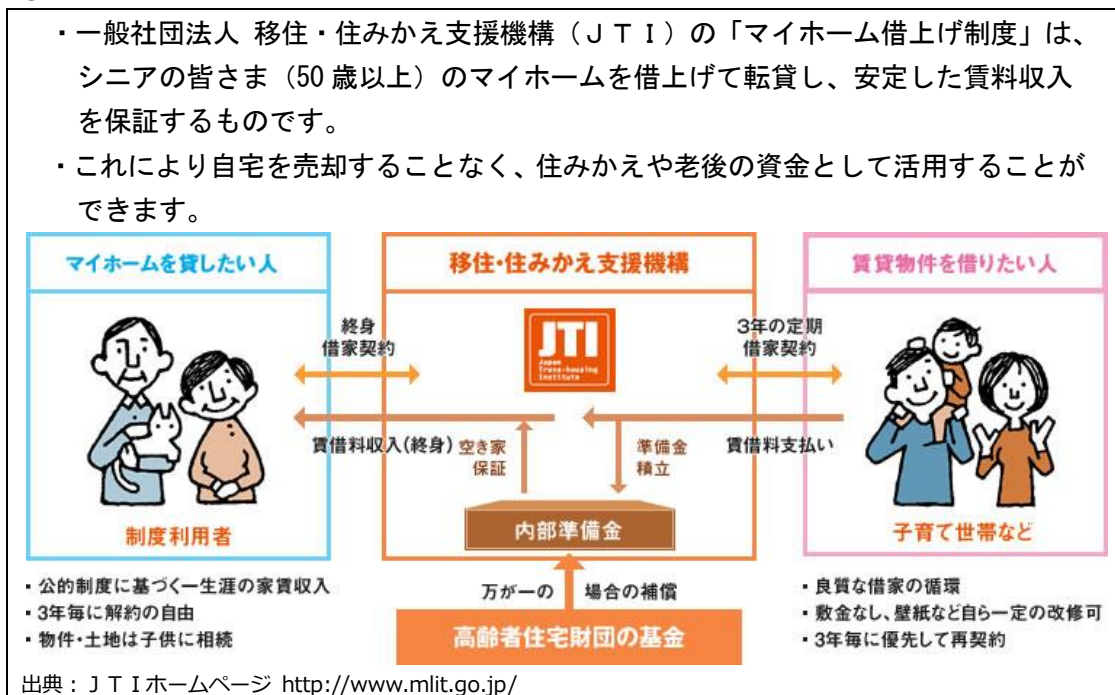
課 名	役 割
都市計画課	空き家の調査、適切な管理の促進、利活用促進、措置及び対処の実施、対策計画の策定、空家等対策協議会及び空家等対策庁内検討会議の運営、関係機関・団体との連絡調整、空き家の相談窓口、その他空き家施策に関すること
環境衛生課	空き家におけるそ族衛生害虫の駆除・相談、廃棄物の処理、環境衛生の相談等に関すること
道路河川課	道路、河川管理上で支障のある空き家の把握等に関すること
税務室	固定資産税課税台帳の閲覧、住宅用地特例除外の適用等に関すること
地域振興課	地区との連携、空き店舗等の活用等に関すること
危機管理室	防犯対策、災害における応急対応等に関すること
消防本部	火災予防、災害における応急対応等に関すること
開発指導課	開発指導、建築物等に関すること
営繕課	空き家の除却の促進等に関すること
政策企画課	基本構想等各種計画との調整、庁内組織の調整等に関すること

■ 関連施策

① 空き家対策総合支援事業 [国土交通省]



② マイホーム借上げ制度 [一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI)]



③ 大阪の住まい活性化フォーラム

大阪で住まいをリフォーム・リノベーションしてスマートに住もう。



大阪の住まい活性化フォーラム

<http://osaka-sumai-refo.com/>

大阪の住まい 活性化フォーラム

活動の目的

大阪のまちに住もう。大阪の住まいかえよう。

中古住宅の質やイメージの向上、府民が安心して住める市場の環境整備の観点から、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、もって府民の住生活の向上と大阪の地域力や安全性の向上に資することを目的として、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、公的団体により設立されました。（平成24年12月6日）



事業目標

1 中古住宅流通・リフォーム市場の魅力化（市場の活性化のための府民等への情報提供）

1. 大阪の住まい活性化フォーラムホームページ等による中古住宅・リフォームに係る一元的な情報発信
2. 消費者向けのイベントやリフォーム・リノベーションコンクールの実施

2 安心できる市場形成（市場の環境整備）

1. 中古住宅流通・リフォームに係る制度の普及の検討
2. 中古住宅流通・リフォームに係る相談体制の整備

3 流通事業者・リフォーム事業者の技術力向上（市場の環境整備）

1. 流通事業者・リフォーム事業者への各種研修会の開催
2. 会員による事業者間連携の推進と取組み等のPR

「大阪の住まい力アップ 第1～4回リフォーム・リノベーションコンクール」受賞作品



【正会員】

大阪府住宅リフォームマスター制度推進協議会／一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会／一般財団法人 大阪建築防災センター／一般財団法人 大阪住宅センター／公益社団法人 大阪府建築士会／一般社団法人 大阪府建築士事務所協会／公益社団法人 日本建築家協会近畿支部 大阪地域会／一般社団法人 不動産協会関西支部／一般社団法人 関西住宅産業協会／一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会／公益社団法人 全日本不動産協会大阪府本部／独立行政法人 住宅金融支援機構近畿支店／一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会／一般社団法人 全国空き家相談士協会関西支部／大阪府住宅供給公社／大阪府（事務局）

【特別会員】

41団体（H29.9.時点）

【賛助会員】

69団体（H29.9.時点）



「大阪の住まい活性化フォーラム」のフェイスブックページを「いいね！」して役立つ情報をゲットしよう！

問い合わせ：大阪の住まい活性化フォーラム事務局

<http://osaka-sumai-refo.com/> 06-6210-9708

出典：大阪の住まい活性化フォーラムのチラシ