

柏原市空家等対策計画

令和 5 年 3 月

柏 原 市

目 次

序 章	はじめに	
1.	計画の目的	1
2.	計画の位置づけ	3
3.	空家の発生の背景	4
4.	空家の社会的課題	6
第 1 章	空家に関する状況	
1.	柏原市の人口・世帯数	7
2.	住宅・土地統計調査による空家の現状	9
第 2 章	柏原市の空家の実態調査と結果（空家法第 6 条第 2 項第 3 号）	
1.	調査目的	17
2.	調査手法	17
3.	地域区分	20
4.	実態調査の結果	21
5.	実態調査結果の分析	29
6.	分析の総括	36
第 3 章	空家等対策計画の基本的事項と基本方針	
1.	対象地区（空家法第 6 条第 2 項第 1 号）	37
2.	対象とする空家等の種類（空家法第 6 条第 2 項第 1 号）	37
3.	計画期間（空家法第 6 条第 2 項第 2 号）	37
4.	空家等対策の基本方針（空家法第 6 条第 2 項第 1 号）	38
5.	空家等対策の方向性	39
6.	空家等対策の流れ	40
7.	施策体系	41
第 4 章	推進施策	
1.	空家等の発生抑制	42
2.	空家等の利活用の促進（空家法第 6 条第 2 項第 5 号）	44
3.	空家等の適正管理の促進（空家法第 6 条第 2 項第 4 号）	46
4.	管理不全の空家等の解消（空家法第 6 条第 2 項第 5 号）	48

第5章	特定空家等に関する措置とその他の特定空家等への対処 (空家法第6条第2項第6号)	
1.	特定空家等に関する措置	50
第6章	空家等対策計画の実現化に向けて	
1.	相談体制の整備(空家法第6条第2項第7号)	58
2.	計画の実施体制(空家法第6条第2項第8号)	59
3.	計画の目標値(空家法第6条第2項第9号)	60
4.	計画の進行管理(空家法第6条第2項第9号)	61

序章 はじめに

1. 計画の目的

全国的な人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的需要の変化及び産業構造の変化などに伴い、空家が年々増加する傾向にあります。

このような中で適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観など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、市民の生命、身体また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、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」とする。）が平成27年5月26日に全面施行されました。

本市では、平成28年度に「柏原市空家等対策計画」を策定し、空家等の発生抑制、適正管理の促進、利活用の促進、特定空家等の管理不全空家等の解消を推進してまいりました。これらの成果として、令和3年度から令和4年度にかけて実施した空家の実態調査結果においては、空家率を一定に保つことが出来ました。

しかしながら、今後においても人口減少や少子高齢化、核家族化の進展を背景として、さらなる空家の発生や管理不全空家の増加が懸念されています。

一方、国では、空家問題に関連する所有者不明または管理不全の土地・建物の問題解決に向けて、土地基本法、民法、不動産登記法の改正による相続登記の義務化及び登記手続きの円滑化、新たな管理制度の整備などを実施していることから、これらの多様な取組みとの連携による一体的な空家等対策の推進が必要とされています。

また、新型コロナウイルス感染症の予防対策として人々の密集回避による都市空間の変化、テレワークの進展など、社会情勢の変化に順応した新たなライフスタイルが見受けられるようになり、そのような動きの中で、ワークスペースや二次的住宅など、新たな住まいや活動の場として空家の活用が必要とされています。

これらのことを踏まえ、市内の空家の現状から課題を把握するとともに、実施する施策の見直しを行い、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、柏原市空家等対策計画を改定いたします。

＊本計画における“空家”、“空家等”の違いについては次頁で説明します。

＊また、本計画内の用語解説については、巻末の参考資料に記載しています。

用語の定義

空家等

●空家等とは、空家法第2条第1項に該当するもので、建築物^{※1}また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^{※2}及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）とします。

ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除きます。

※1：「建築物」とは、土地に定着する工作物の内、屋根及び柱もしくは壁を有するもので、住宅、店舗、事務所、倉庫などさまざまなものがあります。

※2：「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」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど現に意図をもって使い用いられていないことが、概ね年間を通して実績がない状態のものをいいます。

なお、共同住宅や長屋住宅などの1つの建築物に複数の住戸や店舗などがあるものについては、建築物全体が空室となっているものが「空家等」に該当します。

したがって、その内1室でも居住または使用がなされている場合は、「空家等」に該当しません。

空 家

●空家とは、空家法に該当する「空家等」に加え、以下に示すものを含みます。

- ・居住はしていないものの、定期的に管理されているもの
（例えば、居住はしていないが倉庫として使用しているもの）
- ・共同住宅や長屋住宅などの空室

特定空家等

●特定空家等とは、空家法第2条第2項に該当するもので、「空家等」の内、そのまま放置すれば、以下の状態になると認められるものをいいます。

- ・倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・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

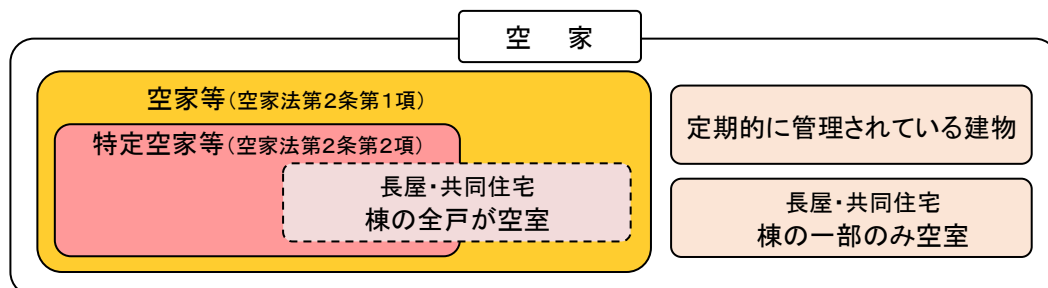


図 “空家” の定義

所有者等

●所有者等とは、空家の所有者または管理者のことをいいます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項に基づく計画であり、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、国の「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」（平成27年2月26日告示）に即して策定するものです。

また、本市の最上位計画である、「第5次柏原市総合計画」に即するとともに、関連計画との整合を図ります。

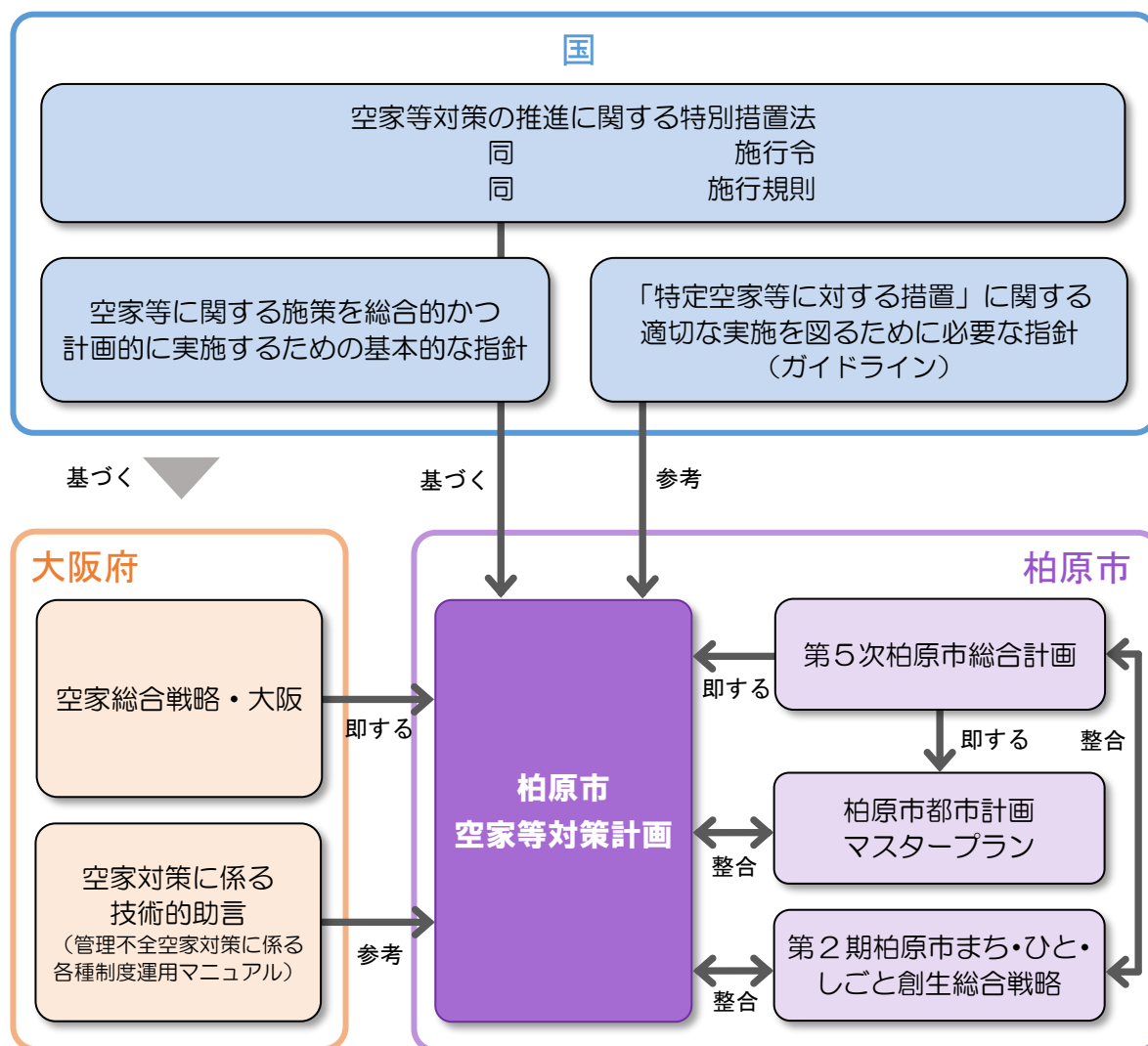


図 計画の位置づけ

3. 空家の発生の背景

(1) 空家の発生要因

空家が発生する要因としては、以下の事項があげられます。

表 空家の発生要因

住宅市場の要因	・人口が減少する中で、宅地開発等により住宅が新築されていることから、住宅数は増加傾向にあり、住宅数が世帯数を上回っているという需給の不均衡が生じている。 ・国土交通省によると、日本での全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアは、約 14.5%（平成 30 年）であり、欧米諸国と比べると 1／6 程度にとどまっており、依然として低い水準にある。
相続時の要因	・近年の核家族化の進展に伴い、高齢者がいる世帯では夫婦のみ、または単身の世帯が多く、住人の死亡や老人ホーム等の施設への入居による生活環境の変化が、居住者不在家屋を発生させている。 ・子が遠方において既に家庭を築いており、住宅を引き継いで居住する者がいない。 ・所有者等の相続人が存在しない場合や、相続人の相続放棄などが増加している。 ・相続人が複数存在する場合、売却や除却などの処分に相続人の合意が必要となるため手続きが進まず、そのまま空家となる場合がある。
心理的な要因	・『今後も使うことがあるかもしれない』という意識から、空家の流通や処分へのためらいがある。 ・幼少期に親と過ごした住宅そのものと、残っている家財や仏壇の処分へのためらいがある。 ・相続人としての管理責任の意識が薄い。 ・他人への賃貸や売却に抵抗があることやできないという思い込みがある。
経済的な要因	・管理や除却費用の負担が大きいため、生活を営む中では優先度が低く捉えられている。 ・除却することで地方税における住宅用地特例の適用が除外され、固定資産税の負担が大きくなる。
法制度の要因	・建築基準法において、現状が既存不適格物件であることや、接道要件、敷地形状・規模などの条件から、除却後の新築が困難な場合がある。 ・都市計画法において、区域区分、用途地域などにより新築や売却が困難な場合がある。

(2) 空家が地域に及ぼす影響

適切な管理が行われていない空家は、安全・安心、衛生、景観などの地域の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

表 適切な管理が行われていない空家による地域への影響

①災害	・ 空家の老朽化に伴う倒壊による周辺建物への損壊や人への傷害の発生 ・ 地震や台風通過などによる空家の屋根や外壁材などの落下、飛散による周辺建物への損壊や人への傷害の発生 ・ 不審火などによる火災の発生や延焼拡大の可能性が増大
②治安	・ 空家への不審者の進入や不法占有などの発生による治安の悪化 ・ 敷地内の雑草繁茂や樹木の越境による通行の阻害
③衛生	・ 敷地内へのゴミの放置や投棄による異臭の発生 ・ 害虫や動物の棲みつきや繁殖
④景観	・ 建物の破損、腐食などによる周辺地域の景観の悪化 ・ 敷地内の雑草繁茂や樹木の越境による景観の悪化
⑤地域活力	・ 地域活力の低下 ・ 地域コミュニティの衰退 ・ 地域の不動産価値の低下

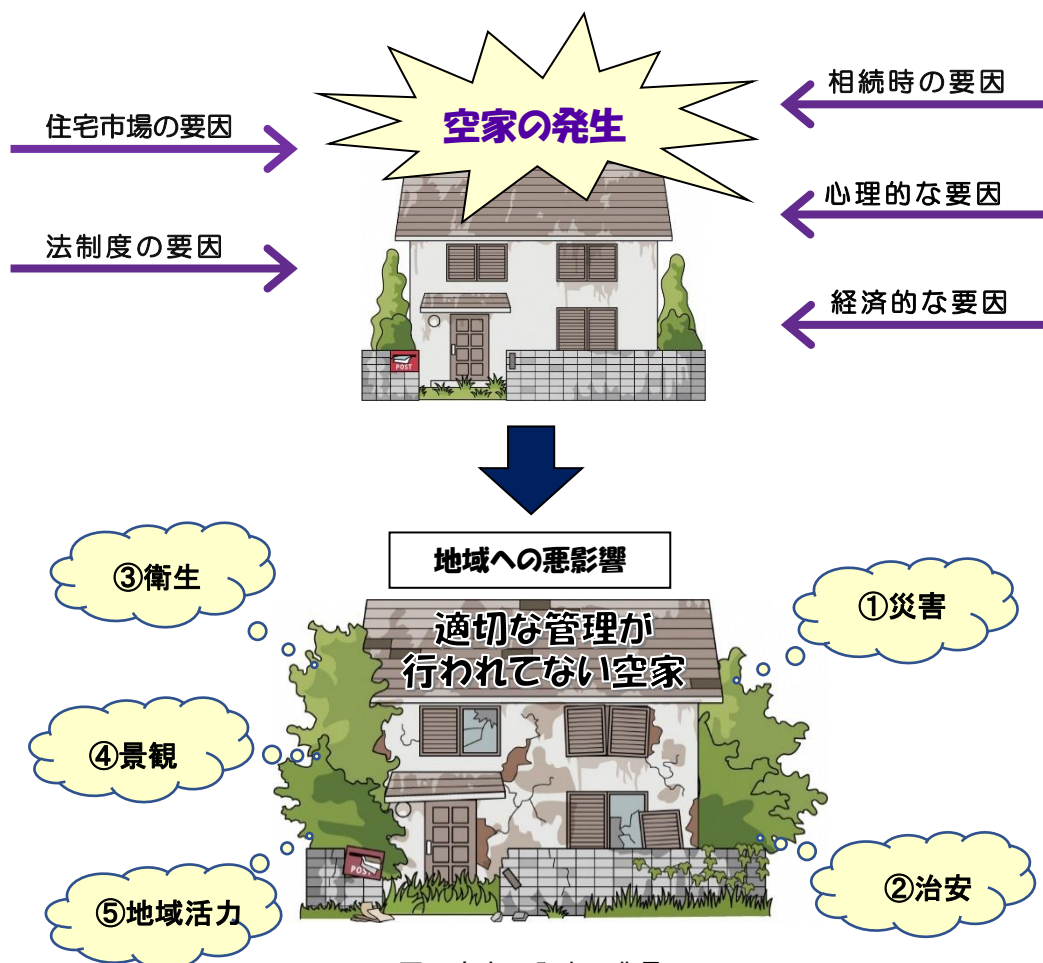


図 空家の発生の背景

4. 空家の社会的課題

① 所有者等の空家問題への認識不足

空家の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を与えないよう、適切な管理に努めることが責務となっていますが、社会的に管理意識や問題性が深く浸透していないため、これらの普及・啓発を行い、空家に対する問題意識を向上させることが重要となります。

② 空家の増加による地域活力の低下

日本では、人口が減少しているにもかかわらず、住宅総数が世帯総数を上回っている状況が続いています。

今後、さらなる人口減少に伴い空家の増加も予想され、これが起因となり地域活力の低下や治安の悪化につながるおそれがあることから、既存空家の適正な管理や利活用により、空家の増加を抑制することが重要となります。

③ 空家の個別事情における問題

空家の問題は、経済的な理由などにより管理不全の状態で長期間放置されている場合や、所有者等が死亡した場合の相続時において、登記の名義変更が行われずにそのまま放置されたため所有者等が確知できない場合など、問題は多岐にわたります。

このように、空家の状態や所有者等の事情は様々であるため、空家対策の体系を確立させて、実状にあわせて対応することが重要となります。

④ 空家の利活用方策の展開不足

空家は、定住・移住の希望者への住宅流通・供給や事業活動者の新規事業の場としてなど、利活用できる機会が数多くありますが、活用するための支援不足や所有者等の認識不足が挙げられるため、空家に関する支援制度の創設と利用希望者及び所有者等に対しての情報周知活動が重要となります。

また、昭和56年5月以前に建築された住宅は、旧耐震基準であることから、耐震化などによる既存住宅の質の向上を図り、利活用できる空家の確保が必要となります。

⑤ 老朽空家が原因による悪影響

長期間放置されている空家は、草木の繁茂による景観の悪化、災害被害や老朽化に伴う破損等により、地域的価値の低下と倒壊の危険性が増大しているため、周囲へ悪影響を生じさせている管理不全空家を解消させていくことが重要となります。

第1章 空家に関する状況

1. 柏原市の人口・世帯数

(1) 人口・世帯数の推移

本市の人口及び世帯数は、国勢調査によると令和2年において68,775人、30,009世帯となっています。人口は平成7年をピークに減少しており、世帯数は平成22年から平成27年にかけては減少に転じましたが、令和2年には増加に転じています。

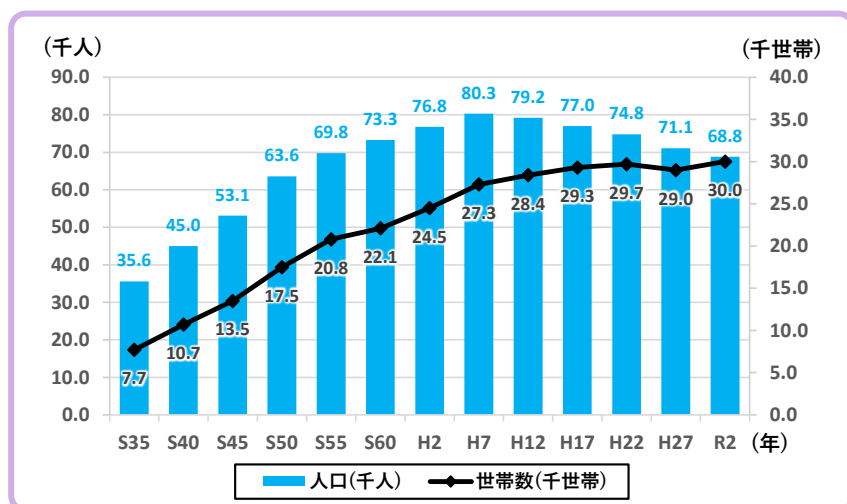


図 本市の人口・世帯数の推移

出典：国勢調査

(2) 年齢階層別の人口推移

年齢3階層別の人口をみると、令和2年においては、15歳未満（年少人口）が11.5%、15～64歳（生産年齢人口）が59.5%、65歳以上（老年人口）が29.0%となっています。平成17年に65歳以上の割合が15歳未満の割合を超え、令和2年には3割近くにまで増加し、少子高齢化が進んでいます。

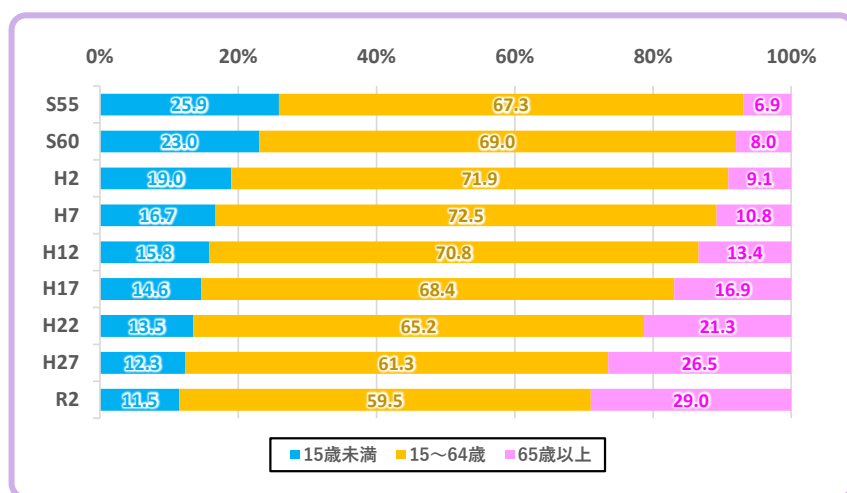


図 本市の3区分別の人口割合の推移

出典：国勢調査

(3) 高齢者単身世帯の推移

65 歳以上の高齢者単身世帯をみると、市内全世帯のうち 65 歳以上の高齢者単身世帯は、平成 25 年の 2,980 世帯から平成 30 年の 2,370 世帯に減少しています。また、65 歳以上の高齢者単身世帯に占める 75 歳以上の割合は、50.2%と半数以上となっています。

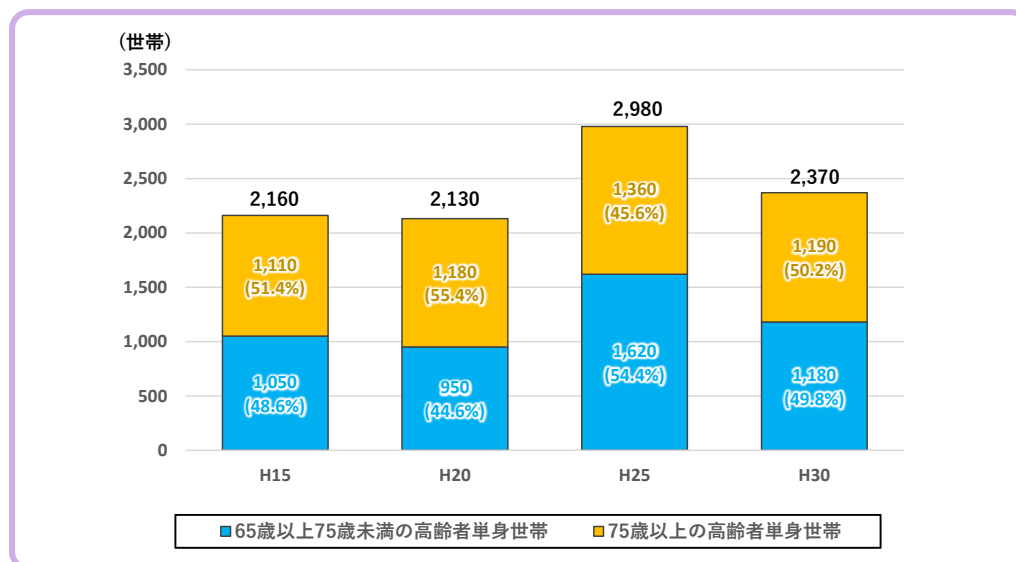


図 65 歳以上の高齢者単身世帯の推移

出典：住宅・土地統計調査

(4) 人口の将来推計

将来推計（社人研 基準推計）では、今後、人口は急速に減少を続け、2060 年（令和 42 年）に 39,903 人と 2015 年（平成 27 年）の約 55%まで減少すると予測されており、「柏原市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、子育て支援や定住・移住の推進などに関する各種施策を実施し、出生率の上昇と人口減少に歯止めをかけることで、2060 年（令和 42 年）に 54,381 人とすることを目標としています。

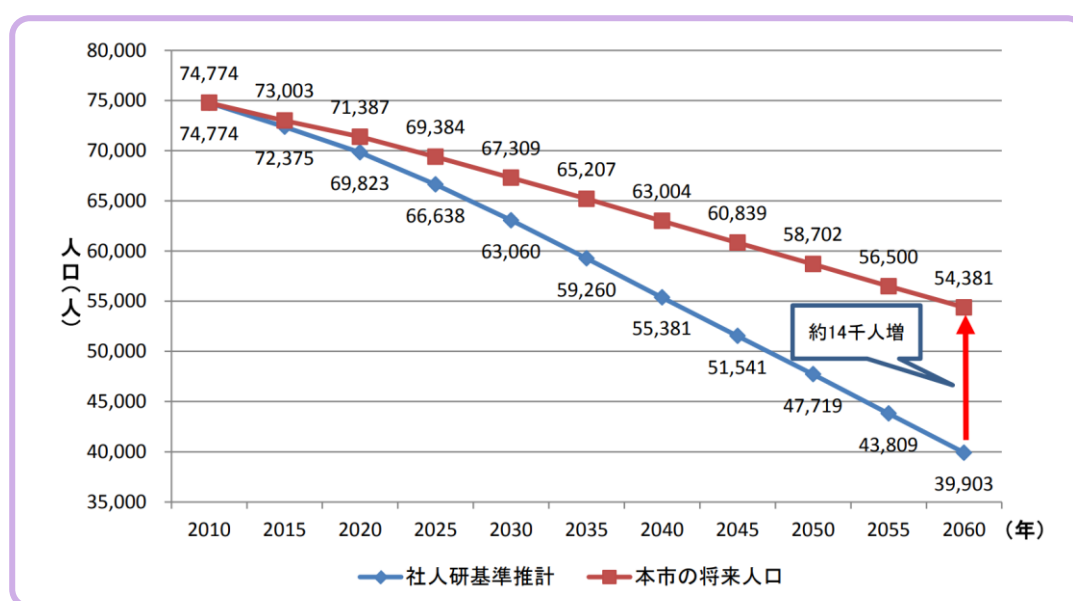


図 本市の人口推計

出典：柏原市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

2. 住宅・土地統計調査による空家の現状

(1) 住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査は、我が国の住宅と、そこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する住戸及び土地の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。5年ごとに実施されており、直近では平成30年に実施されています。

なお、この調査は、抽出調査で実施し、各市町村全域の数字を推計しているため、実際の数字と差異があります。

●住宅・土地統計調査における「空家」は、以下の4つに分類されています。

二次的住宅	週末や休憩時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅	上記以外に人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

※空家法に基づく「空家等」は、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に含まれていると捉えられます。

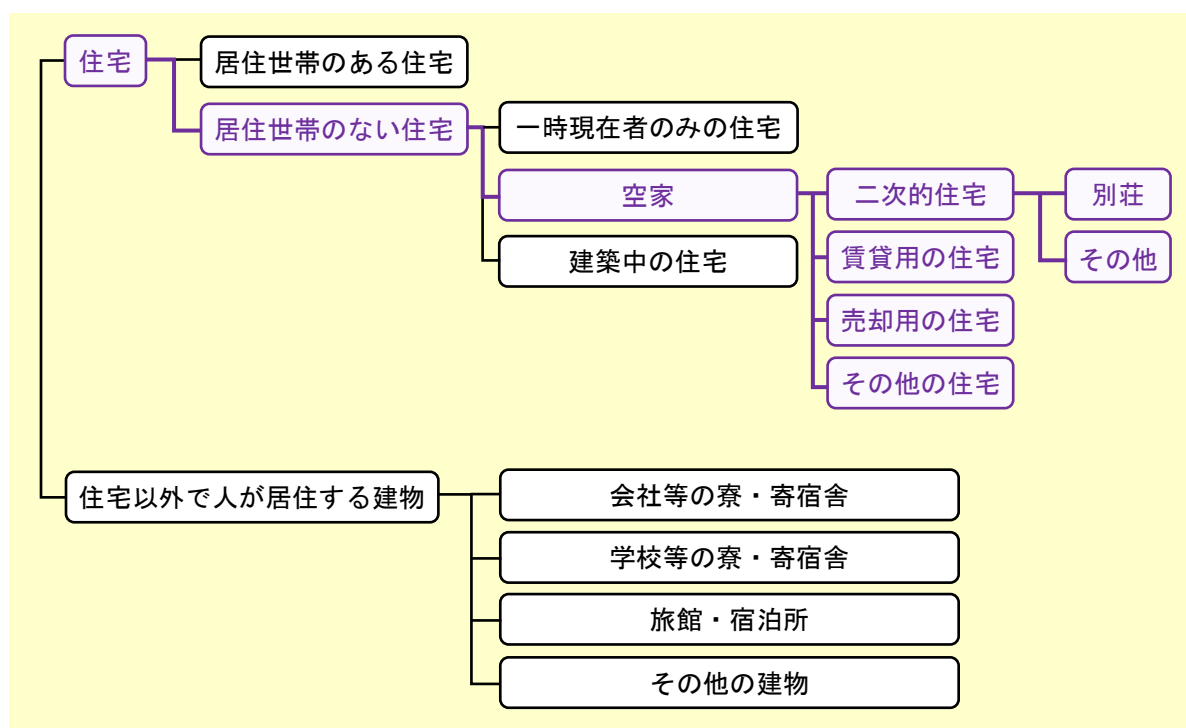


図 住宅・土地統計調査の住宅の種類

（２）国・大阪府の状況

全国と大阪府の住宅及び空家の状況をみると、平成 30 年において全国では住宅総数が 6,241 万戸で、空家が約 849 万戸、大阪府では住宅総数が約 468 万戸で空家が約 71 万戸となっており、国、大阪府ともに住宅総数、居住世帯のある住宅、空家のいずれもが年々増加しています。

空家率（住宅総数に占める空家の割合）については、国が 13.6%に対して大阪府では 15.2%で、国に比べて大阪府の方が空家率は高くなっていますが、推移をみると、国、大阪府ともに年々増加傾向となっています。

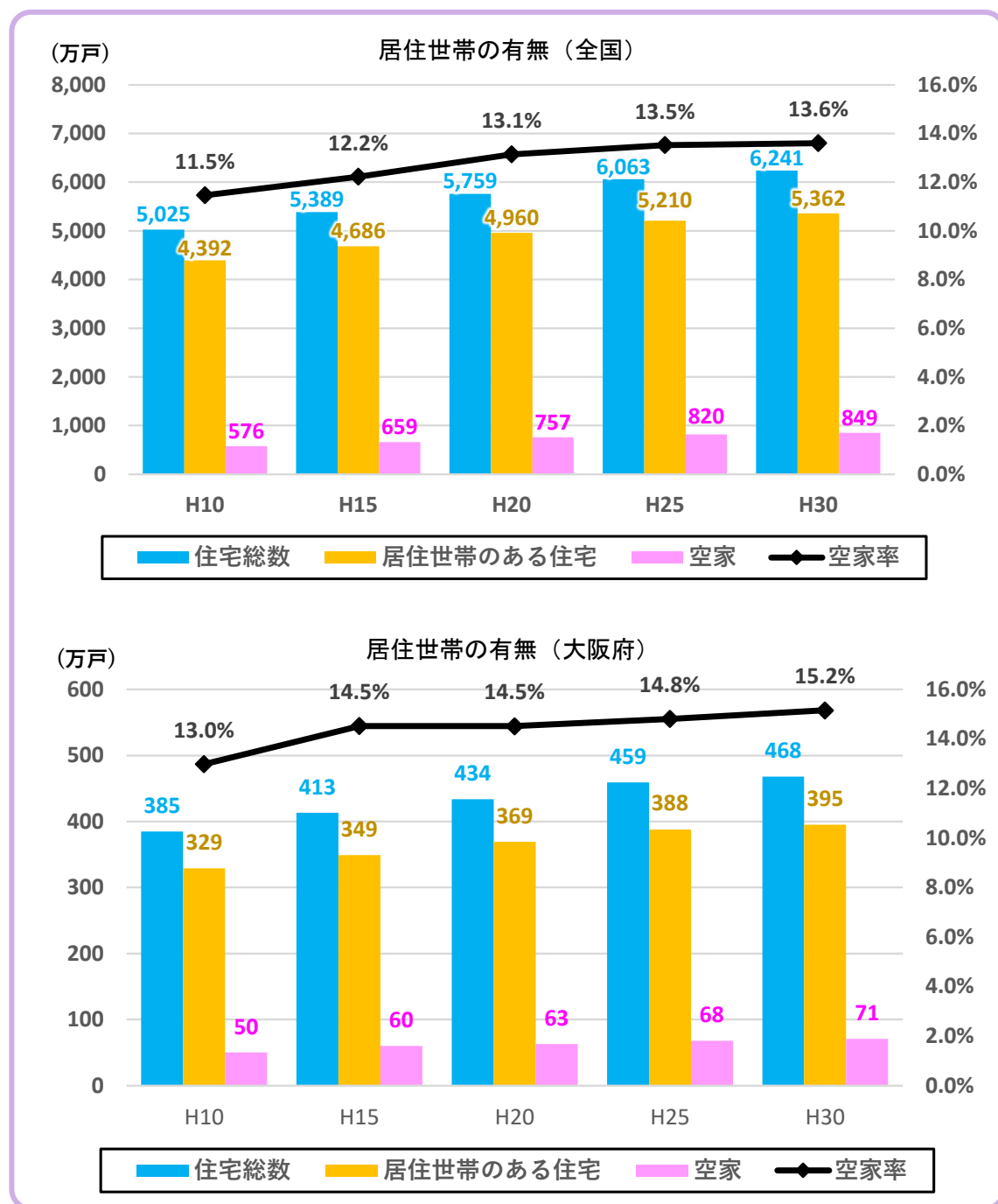


図 住宅総数と居住世帯の有無、空家率の推移（全国・大阪府）

出典：住宅・土地統計調査

(3) 柏原市の状況

① 居住世帯の有無と空家率の推移

本市の住宅及び空家の状況をみると、平成30年の住宅総数は33,180戸で、空家は5,480戸となっています。住宅総数は平成20年以降減少傾向にあり、居住世帯のある住宅と空家は増減を繰り返しています。

空家率については、平成10年以降は増減を繰り返しており、平成30年では16.5%と国や大阪府よりも高くなっています。

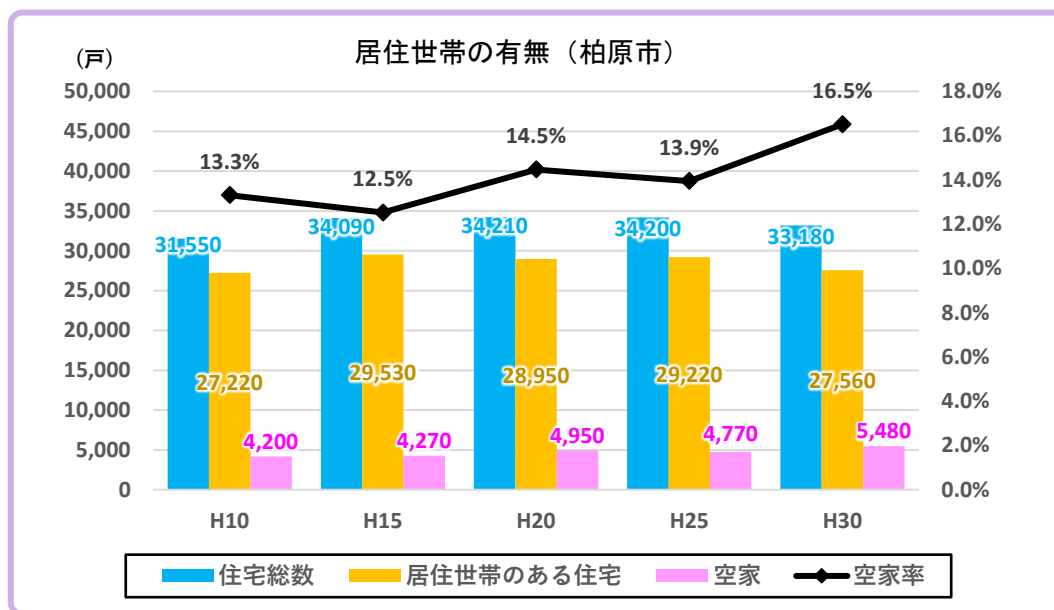


図 住宅総数と居住世帯の有無、空家率の推移

出典：住宅・土地統計調査

② 住宅総数と世帯数の推移

住宅総数と世帯数の関係をみると、住宅総数が世帯数を上回っており、住宅が余っている状況にあります。

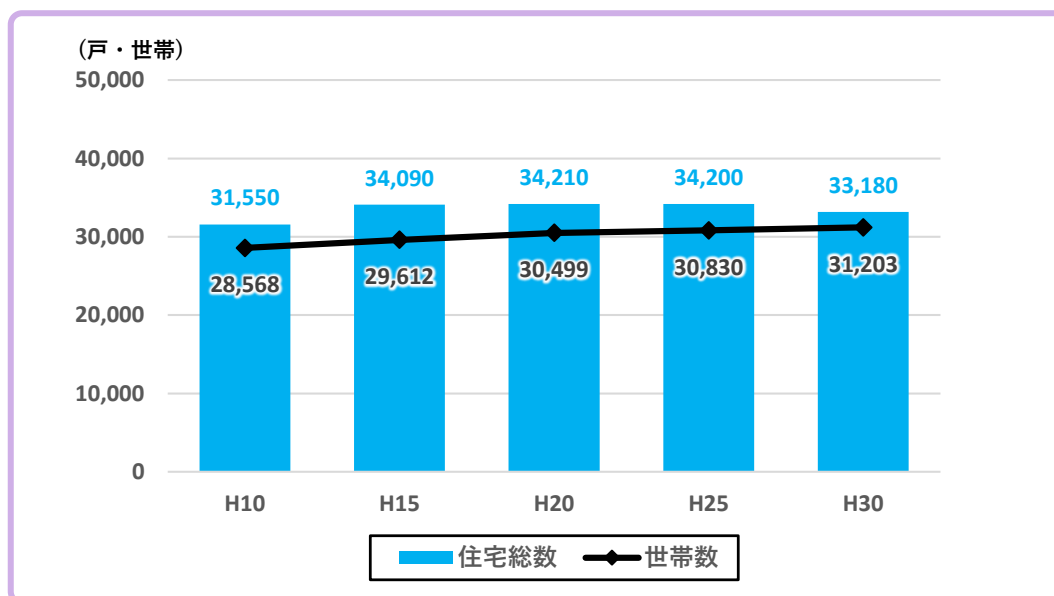


図 住宅総数と世帯数の推移

出典：住宅・土地統計調査、住民基本台帳

③ 居住世帯のない住宅の内訳

居住世帯のない住宅の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が62.9%と最も多く、次いで「その他の住宅」が23.1%となっています。空家法に該当する“空家等”が含まれている「その他の住宅」については、居住世帯のない住宅の約1／4を占めています。

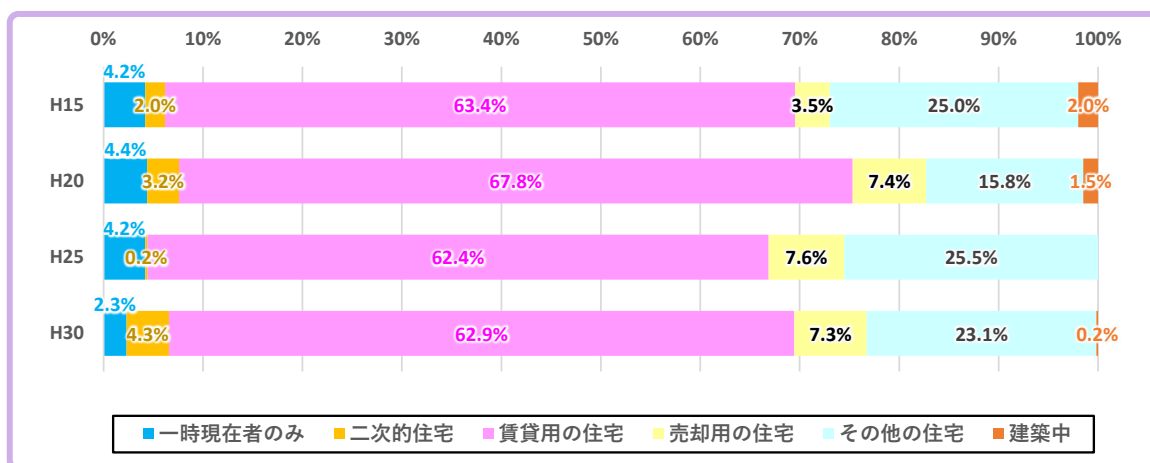


図 居住世帯のない住宅の内訳

出典：住宅・土地統計調査

④ 住宅の所有・建て方別の推移

住宅の所有と建て方の割合をみると、「一戸建」が最も多い割合を占めており、平成15年からは年々増加し、平成30年には63.5%を占めています。平成25年から平成30年にかけては、「共同住宅」の持ち家のみが増加、「一戸建」及び「長屋建」では、持ち家、借家ともに減少しています。

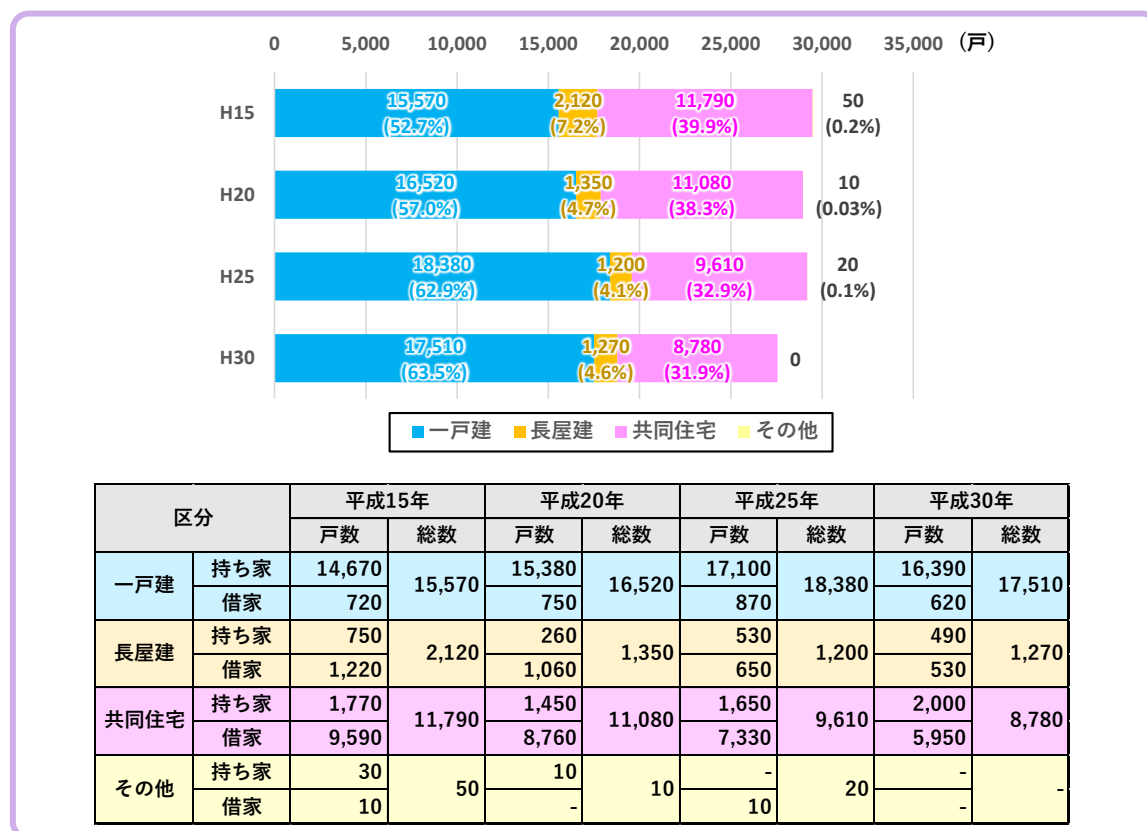


図 住宅の所有と建て方別の推移

出典：住宅・土地統計調査

(4) 周辺自治体との比較

① 空家率の比較

空家率について、大阪府内の周辺自治体と比較すると、調査年により順位は異なりますが、平成25年では本市が最も低い状況でしたが、平成30年においては大阪市に次いで2番目に高くなっています。

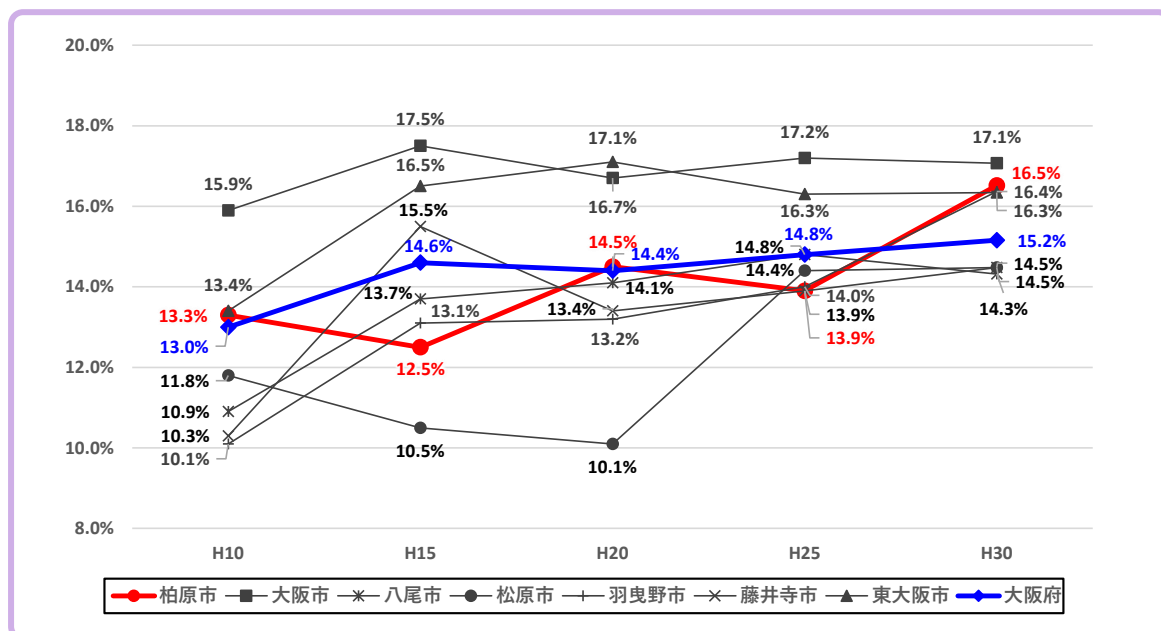


図 周辺自治体及び大阪府の空家率の推移

出典：住宅・土地統計調査

② 空家の「その他の住宅」の割合比較

住宅総数に占める空家の「その他の住宅」の割合について、周辺自治体及び大阪府と比較すると、平成20年と平成25年では本市が最も低い状況でしたが、平成30年においては八尾市に次いで2番目に低くなっています。

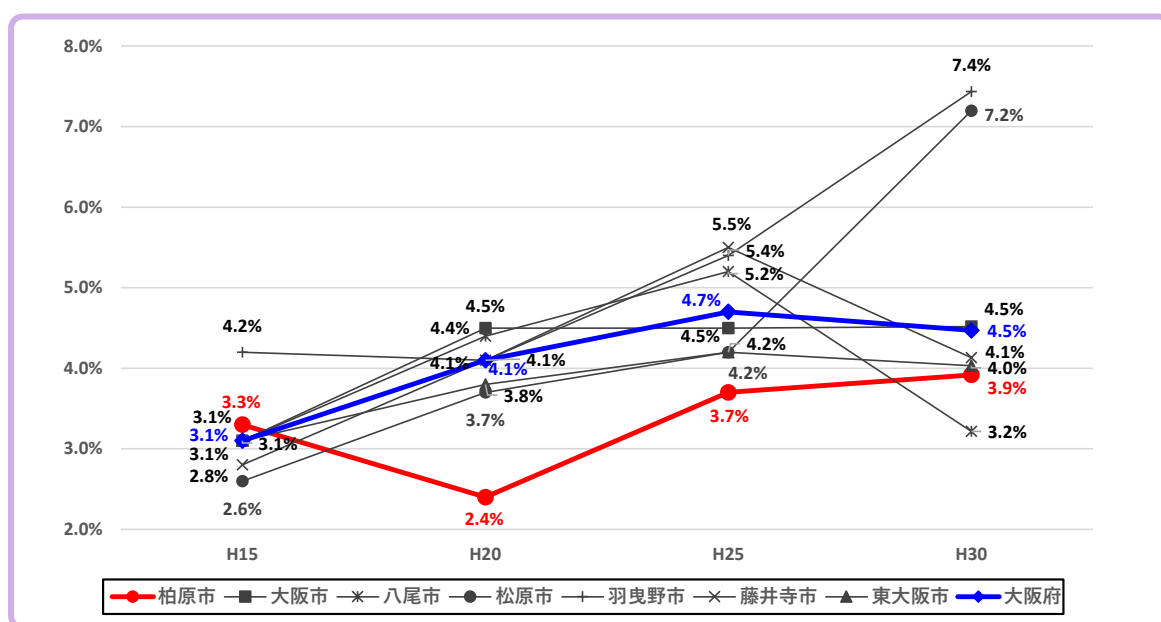


図 周辺自治体及び大阪府の空家の「その他の住宅」の割合の推移

出典：住宅・土地統計調査

(5) 5年前との状況比較

① 空家の種類と建て方別の推移

平成30年の空家の種類と住宅の建て方の関係をみると、賃貸用の住宅は「長屋建・共同住宅・その他」が圧倒的に多く、9割を超えています。また、「その他の住宅」については一戸建が約8割を占めています。

平成25年からの推移をみると、一戸建の空家は「賃貸用の住宅」以外で増加し、長屋・共同住宅・その他の空家は「二次的住宅」と「賃貸用の住宅」で増加しています。

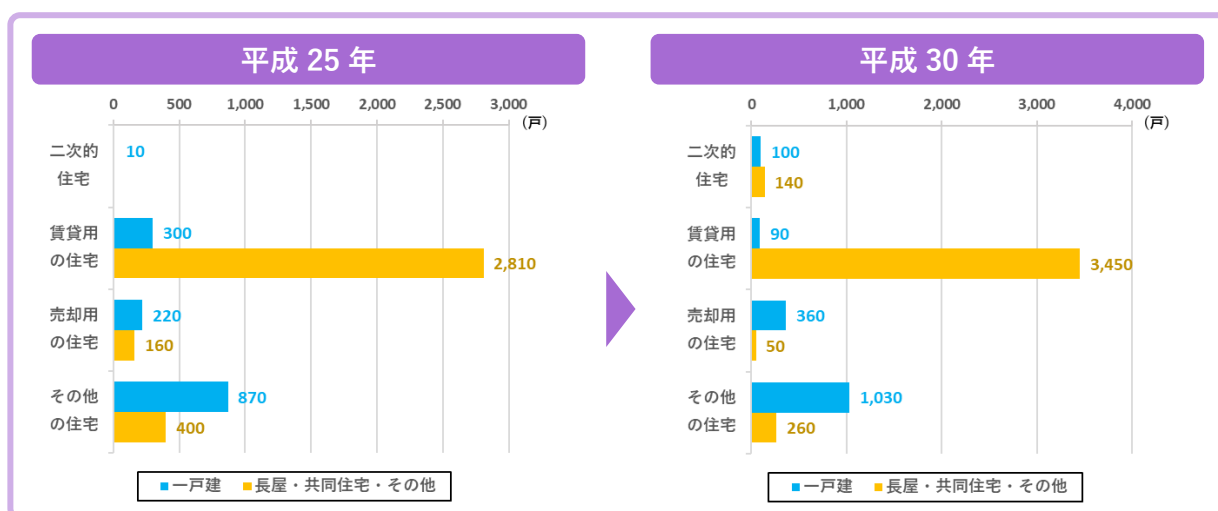


図 空家の種類と建て方別の推移

出典：住宅・土地統計調査

② 空家種類別の腐朽・破損の状況

平成30年における空家の種類別の腐朽・破損状況をみると、いずれの種類においても〔腐朽・破損なし〕が〔腐朽・破損あり〕を上回っていますが、すべての種類において〔腐朽・破損あり〕の割合が3割を超えています。

平成25年からの推移をみると、「その他の住宅」以外では〔腐朽・破損あり〕の住宅が増加しています。

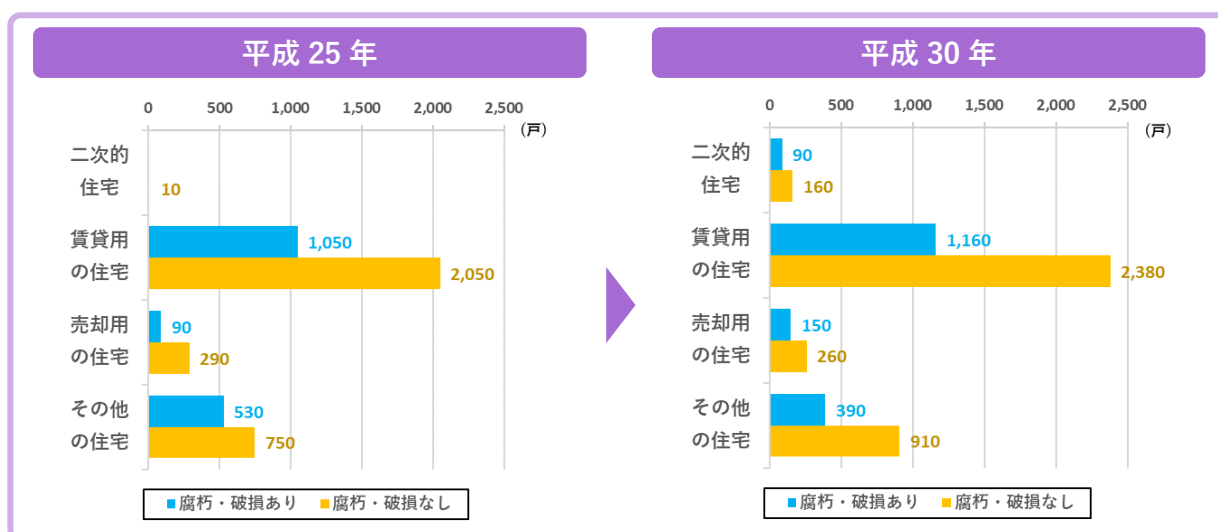


図 空家の種類別腐朽・破損の状況

出典：住宅・土地統計調査

③ 住宅の建築時期

住宅の建築時期をみると、持ち家の住宅は「昭和 56 年～平成 2 年築」が最も多く、次いで、「昭和 46 年～昭和 55 年築」が多くなっています。借家の住宅は「昭和 56 年～平成 2 年築」が最も多く、次いで「平成 3 年～平成 7 年築」が多くなっています。

平成 30 年時点における建築時期が昭和 55 年以前の住宅を旧耐震基準とした場合、持ち家の旧耐震基準の割合は 27.1%となっており、借家の旧耐震基準の割合 22.9%よりも 4.2%多い状況となっています。

平成 25 年からの推移をみると、持ち家では平成 13 年以降の住宅が占める割合が増加していますが、借家では昭和 55 年以前の住宅が占める割合が増加しています。

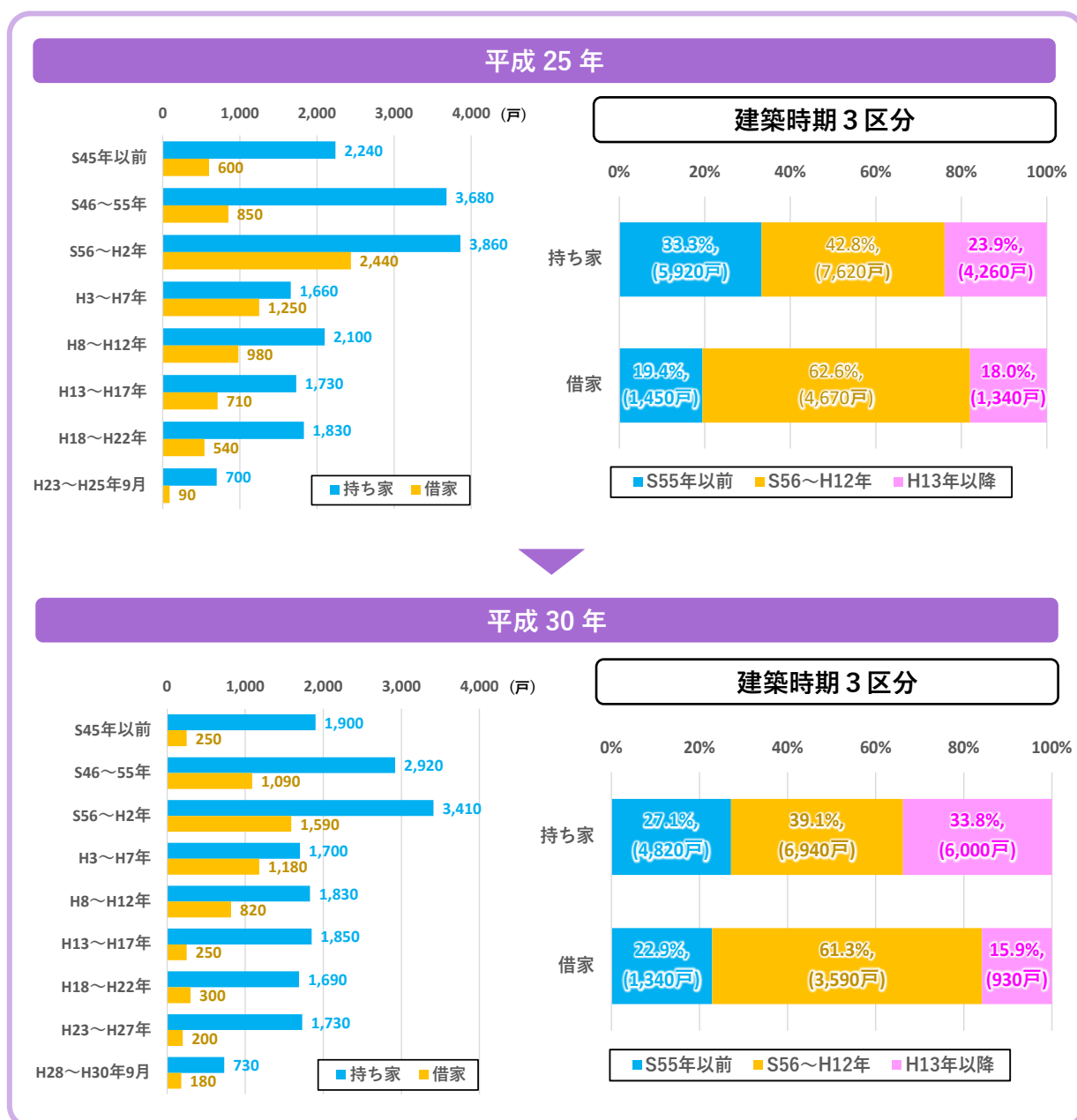


図 住宅の建築時期

出典：住宅・土地統計調査

④ 住宅の建築時期別の腐朽・破損の状況

平成 30 年における住宅の建築時期と腐朽・破損の有無の状況をみると、建築時期が古いほど、〔腐朽・破損あり〕の割合が高くなっており、昭和 55 年以前に建築された住宅は 1 割ほどが〔腐朽・破損あり〕となっています。

平成 25 年からの推移をみると、全体として〔腐朽・破損あり〕の割合が低くなっており、5 年間で腐朽・破損がみられる住宅が減少しています。



図 住宅の建築時期と腐朽・破損の有無

出典：住宅・土地統計調査

第2章 柏原市の空家の実態調査と結果（空家法第6条第2項第3号）

1. 調査目的

本市では、本計画の策定から5年間における空家等対策の推進施策の効果検証、及び本計画の見直しにおける基礎資料と課題抽出を目的とし、今後の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、令和3年度から令和4年度にかけて、空家の実態調査（以下、「令和3年度調査」）を実施しました。

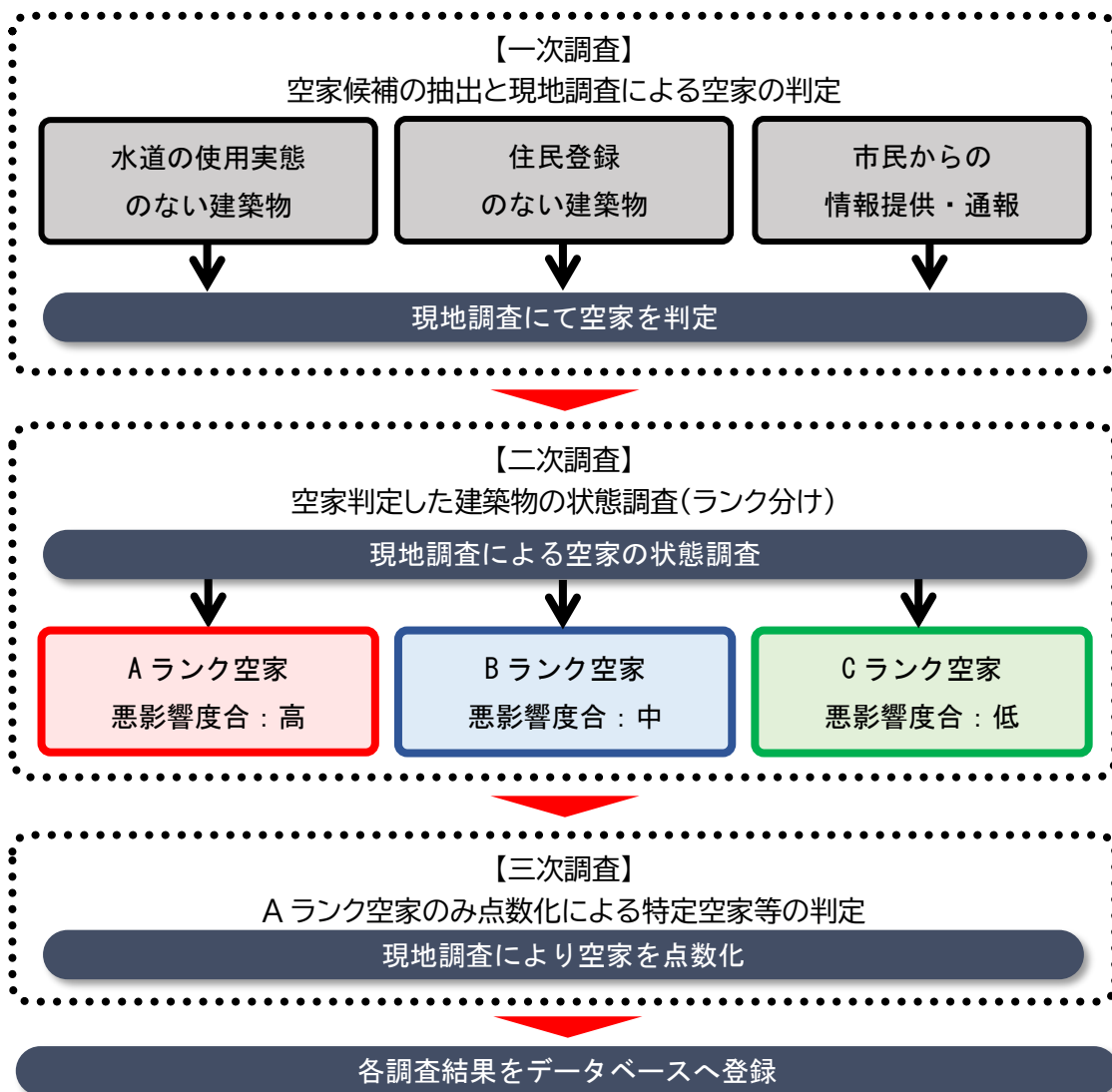
調査は、平成28年度の空家の実態調査（以下、「平成28年度調査」）と同様の手法で行い、水道の閉栓情報などから空家候補を抽出し、現地調査を実施しました。

2. 調査手法

空家の実態調査は、全て調査票を用いた外観目視による現地調査であり、以下の手順で実施しました。

また、日常的な業務の中で市民からの通報や情報提供があった場合においても同様の手法で調査を実施します。

※一次調査、二次調査、三次調査で用いる調査票は、本計画卷末の参考資料を参照



(1) 一次調査

本市の空家を総体的に把握するための調査であり、空家候補の抽出を行った後、現地での外観目視の調査により空家の判定を行います。

① 空家候補の抽出

- ・建築物における水道の使用状況の情報をもとに、閉栓しているもの、開栓しているが1年間の使用が0 m³のもの、廃止しているものを空家候補とします。
- ・住民登録の情報をもとに、居住者の記録がない建築物を空家候補とします。

② 外観目視による空家の判定

- ・抽出した空家候補を対象に現地調査を行い、空家を判定します。
- 現地調査にあたっては、以下の項目について調査票を用いて調査を行います。

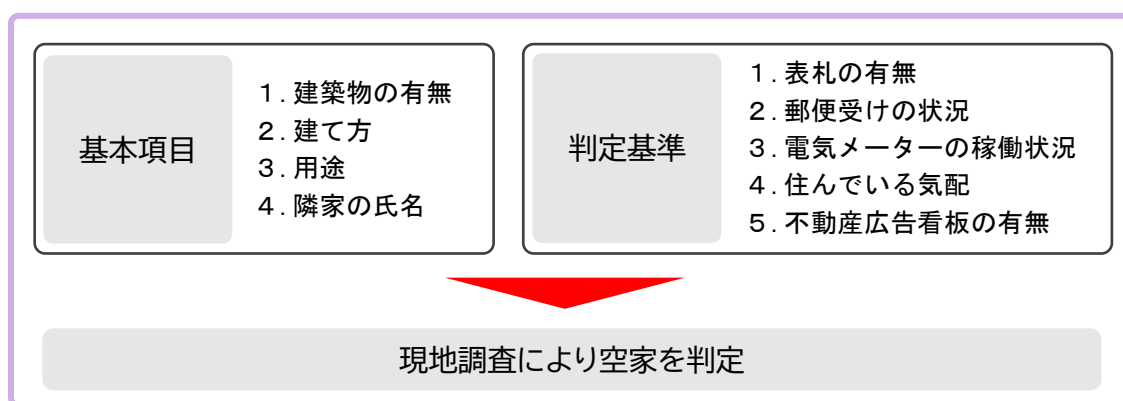


図 空家調査の調査項目の概要

(2) 二次調査

一次調査において空家と判定された建築物の状態についての詳細調査であり、特定空家等の認定に向けた、空家の状態把握と評価を行います。

現地調査にあたっては、調査票を用いて外観目視により次頁(図 二次調査における建築物の状態調査と評価の方法)の項目について調査を行い、それぞれA～Cの3段階で評価を行います。

なお、令和3年度調査では、平成28年度調査で判定した空家が「存続している」、または「解消されている」かを加えて調査しています。

① 調査項目を3段階で評価

調査項目ごとの 建築物状態調査	評価 A	悪影響の度合いが高い
	評価 B	悪影響の度合いが高いとまではいえない
	評価 C	悪影響がほぼない

② 空家を3段階の総合評価で分類

調査項目①～⑤に『評価 A』が1個以上該当するもの	総合評価 A ランク
調査項目①に『評価 B』が1個以上該当、 または②～④に『評価 B』が3個以上該当するもの	総合評価 B ランク
上記以外	総合評価 C ランク

建築物状態調査

分類	調査項目
◎基本事項	1. 現状
①そのまま放置すれば倒壊など保安上危険となるおそれのある状態	1. 建築物 2. 建築物の基礎及び土台 3. 建築物の柱、はり、筋かい、柱とはりの接合など 4. 屋根ふき材、ひさしまたは軒 5. 外壁 6. 看板、給湯設備、屋上水槽など 7. 屋外階段またはバルコニー 8. 門または塀 9. 擁壁
②そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態	1. 建築物または設備の破損などが原因 2. ごみなどの放置や不法投棄が原因
③適切な管理が行われていないことにより景観を損なっている状態	1. 既存の景観のルールに不適合な状態 2. 周囲の景観と不調和な状態
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な状態	1. 立木が原因 2. 空家等に住みついた動物などが原因 3. 建築物などの不適切な管理などが原因
⑤その他の状態	1. その他の悪影響が原因（評価Aのみ判定）

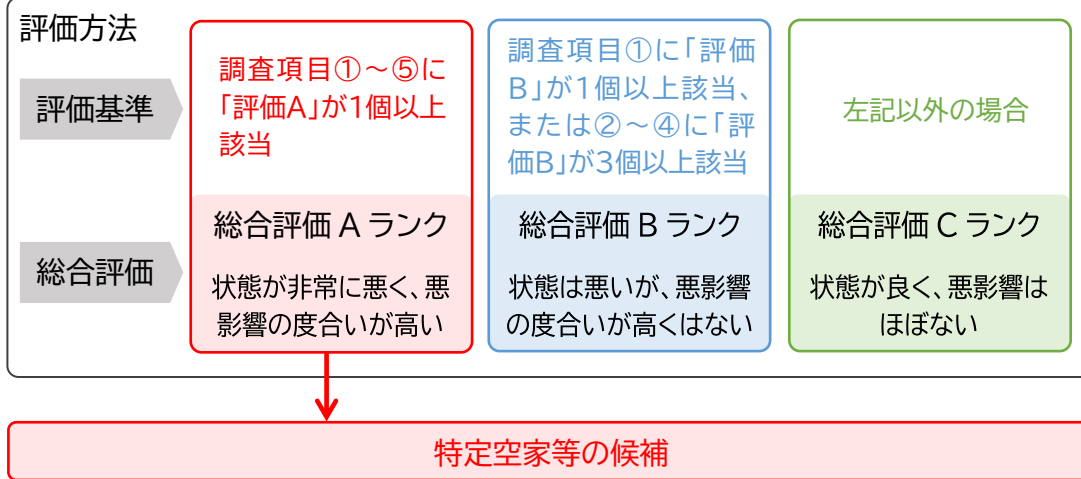


図 二次調査における建築物の状態調査と評価の方法

(3) 三次調査

二次調査で総合評価Aランクとなった空家に対して行う特定空家等の判定調査であり、調査票（判定票）を用いた外観目視による現地調査を行い、悪影響の度合い、悪影響の範囲、危険の切迫性などをもとに点数化を行います。

この合計点数が 100 点以上となった空家等を特定空家等として判定し、柏原市空家等対策協議会にて意見を伺った後、正式に認定します。

3. 地域区分

空家の実態調査の分析にあたっては、令和4年3月に改定された柏原市都市計画マスタープランにおける3地域（柏原地域、堅上地域、国分地域）で分析を行います。

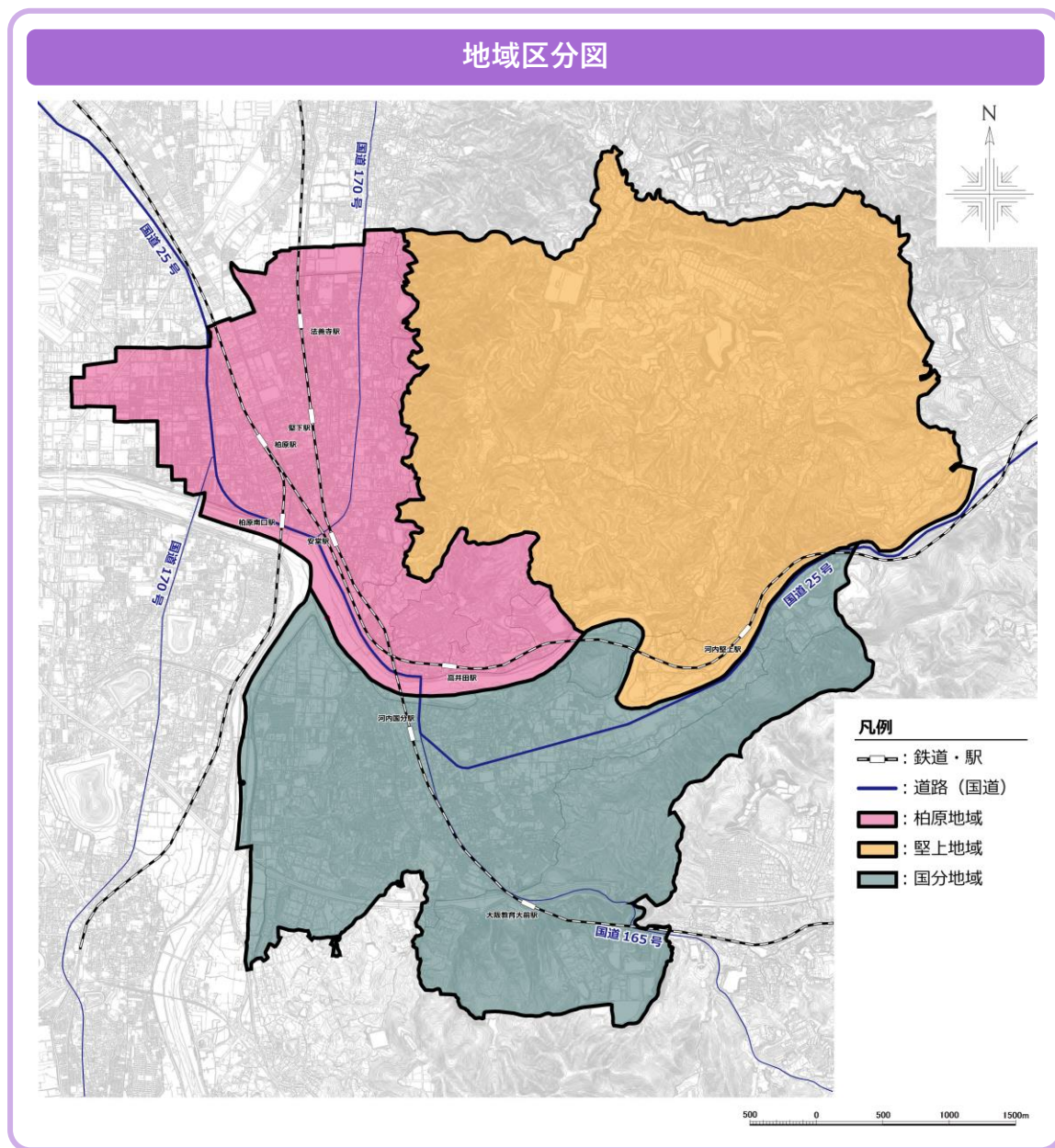


図 地域区分図

4. 実態調査の結果

(1) 令和3年度調査の結果概要

各調査の結果について、以下に整理します。なお、当該調査結果は長屋等の法適用外の空家を含んだものとなっています。

また、一次調査時と二次調査時における空家の総数に差異がある大きな理由としては、平成28年度調査から継続して水道の使用実態がない空家は現地調査を省略しており、実際に現地に赴いたところ、新たな建物の建築、更地や宅地開発により空家が解消されていたものが多数存在したことが影響しています。

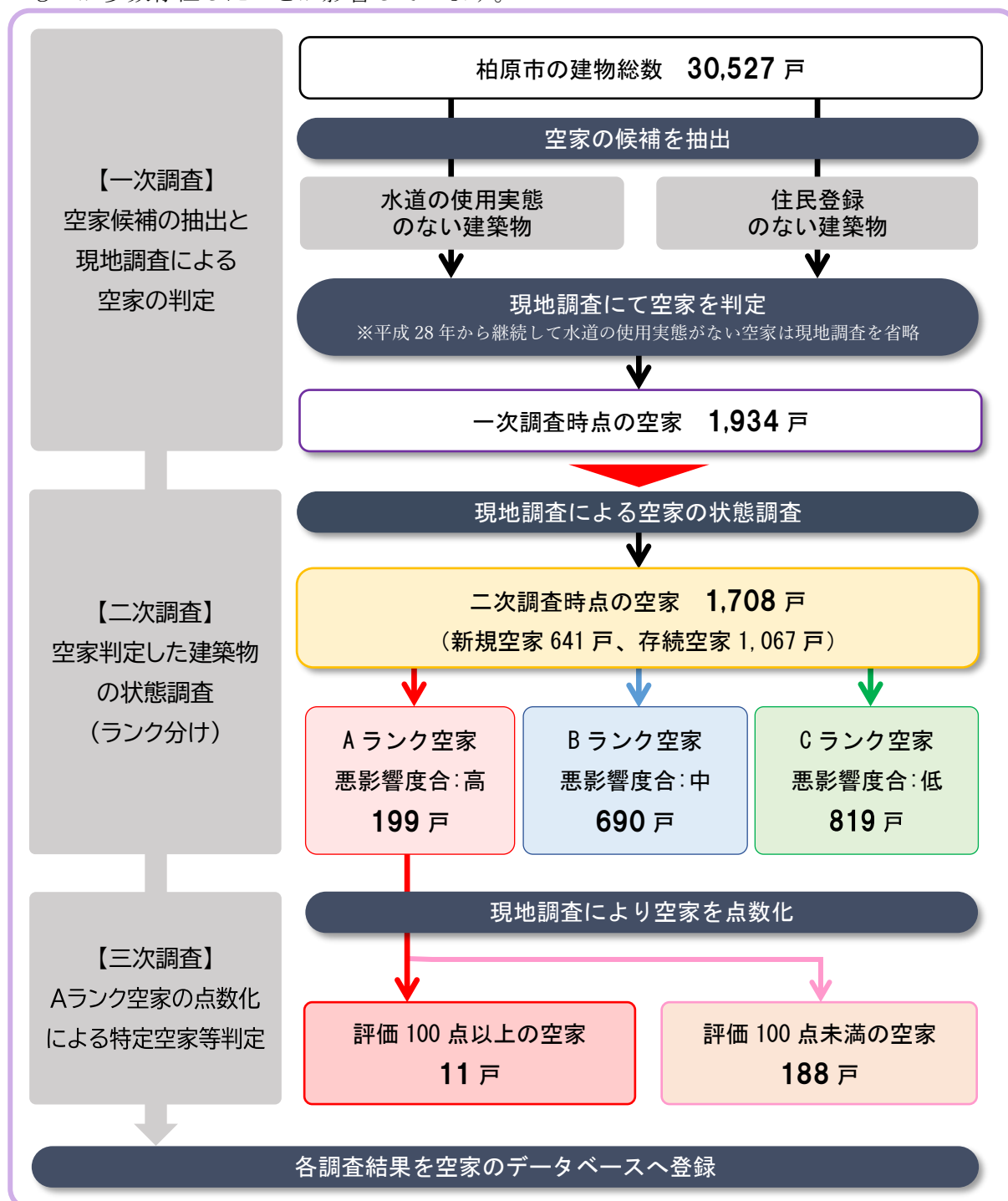


図 空家実態調査のフローと調査結果概要

(2) 柏原市全域の空家総数

令和3年度調査の結果より、本市全体での空家は1,708戸と判明し、空家率は5.6%となっています。

その内、空家法に該当する空家等は983戸で、空家率は3.2%という結果になりました。

柏原市の建物総数

30,527 戸

空家総数 1,708 戸

空家率 5.6%

空家等 983 戸

(空家法に該当)

空家率 3.2%

※市内の建物総数は、『令和3年度固定資産の価値等の概要調書』の総棟数を示しています。

(3) 地域別の空家総数

令和3年度調査の結果を地域別にみると、柏原地域に1,128戸（空家率は6.7%）、堅上地域に74戸（空家率は6.0%）、国分地域に506戸（空家率は4.1%）となっています。

その内、空家法に該当する空家等においては、柏原地域に550戸（空家率は3.3%）、堅上地域に70戸（空家率は5.7%）、国分地域に363戸（空家率は2.9%）という結果になりました。

建物総数 30,527 戸

柏原地域
16,862 戸

堅上地域
1,242 戸

国分地域
12,423 戸

空家総数 1,708 戸

柏原地域
1,128 戸
空家率 6.7%

堅上地域
74 戸
空家率 6.0%

国分地域
506 戸
空家率 4.1%

空家等(空家法に該当) 983 戸

柏原地域
550 戸
空家率 3.3%

堅上地域
70 戸
空家率 5.7%

国分地域
363 戸
空家率 2.9%

※市内の建物総数は、『令和3年度固定資産の価値等の概要調書』の総棟数を示しています。

(4) 空家の分布状況

令和3年度調査における空家と判定した全1,708戸の町丁目別の分布状況は、以下のよう
な状況にあります。

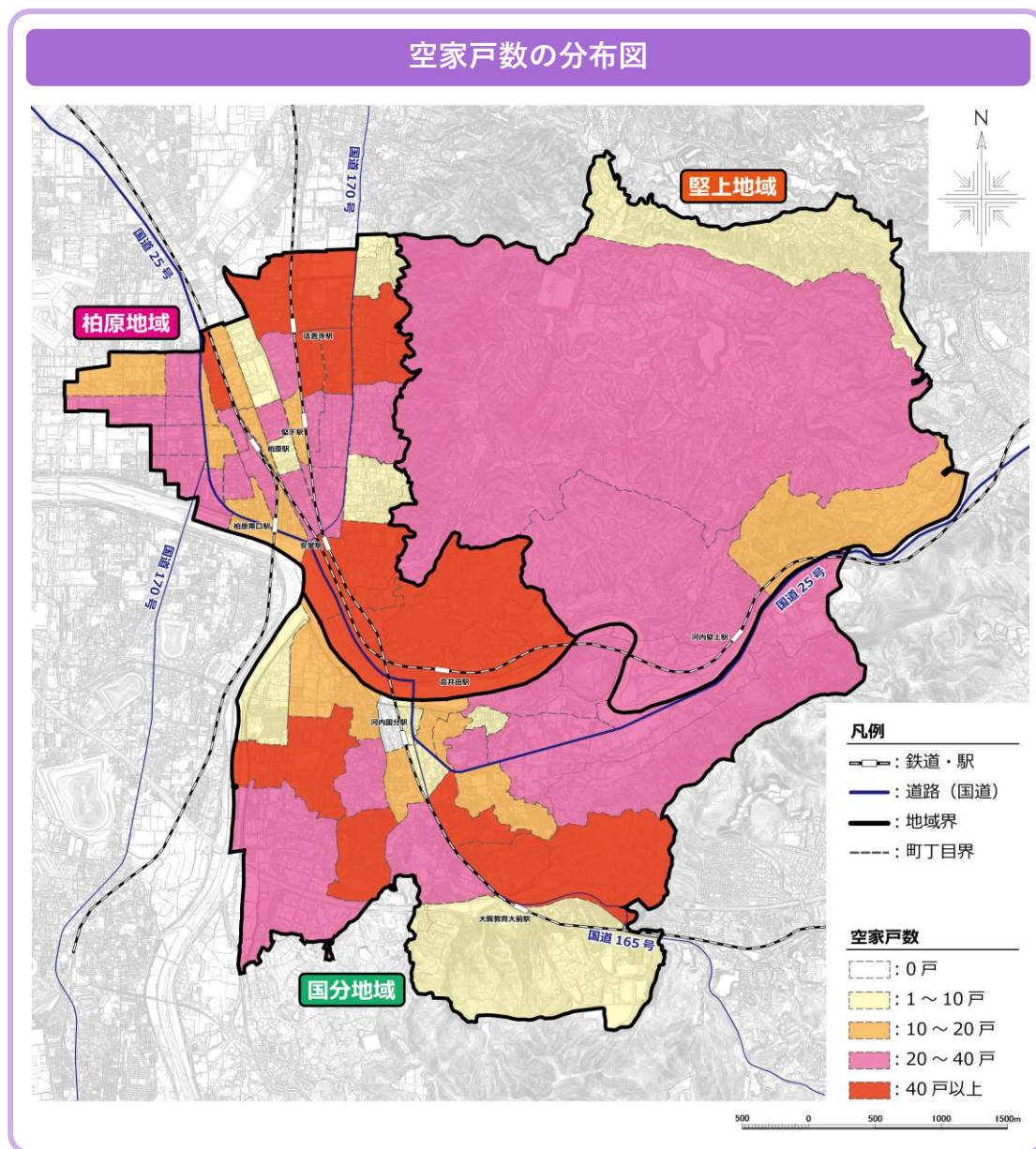


図 令和3年度調査の空家の分布状況

なお、空家法に該当している割合の分布は、以下のような状況にあります。

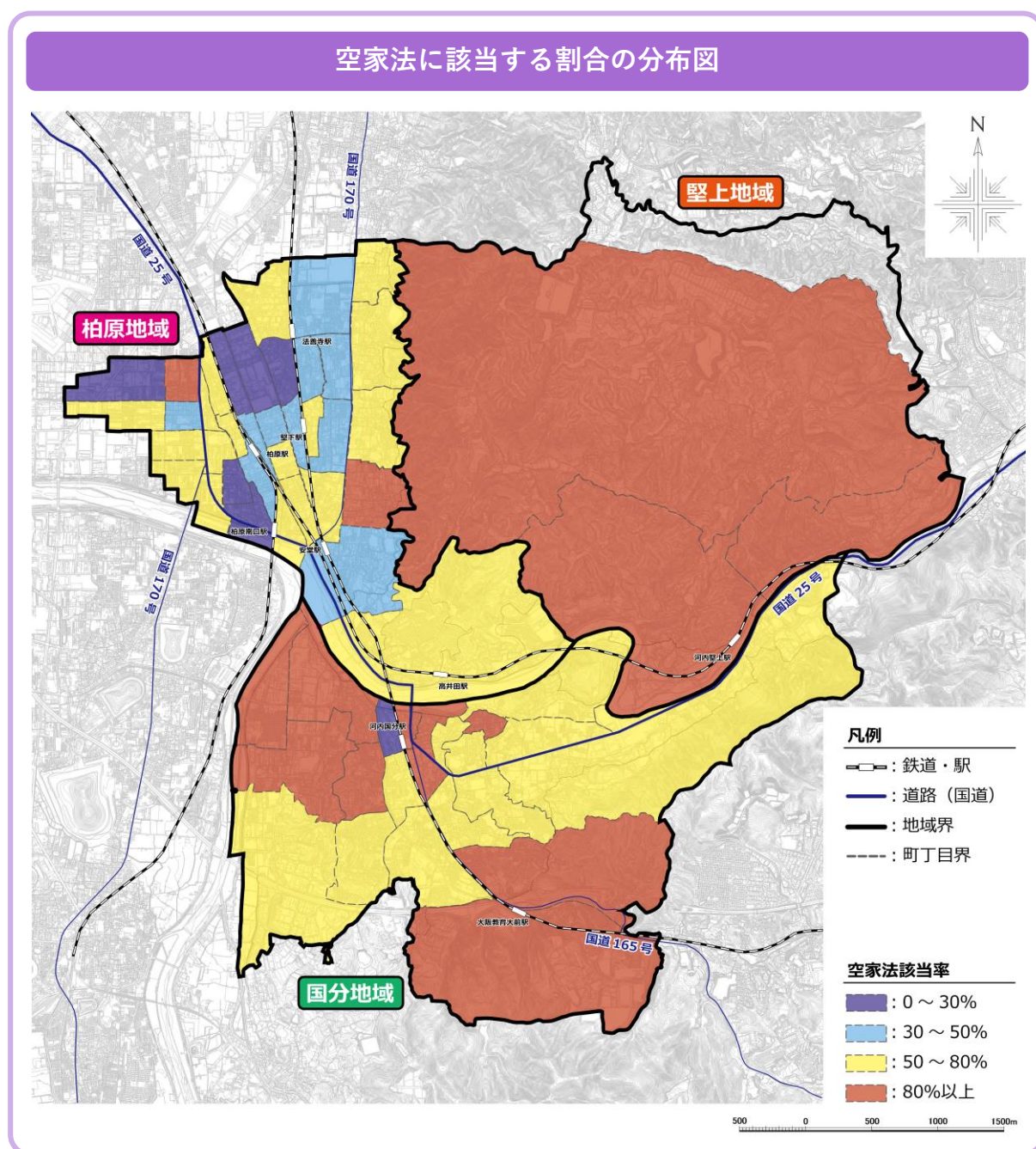


図 令和3年度調査の空家法に該当する割合の分布状況

(5) 空家の新規と存続の動向

令和3年度調査の結果をみると、空家総数 1,708 戸の内、平成 28 年度調査時点から継続して存在する空家は 1,067 戸、新たに発生した空家は 641 戸となっています。

なお、空家総数の内、空家法に該当する空家等 983 戸においては、存続している空家等は 611 戸、新規の空家等は 372 戸となっています。

新規の空家は市内全域に分布していますが、存続している空家は、長屋建ての住宅が多い柏原地域に多く分布しています。

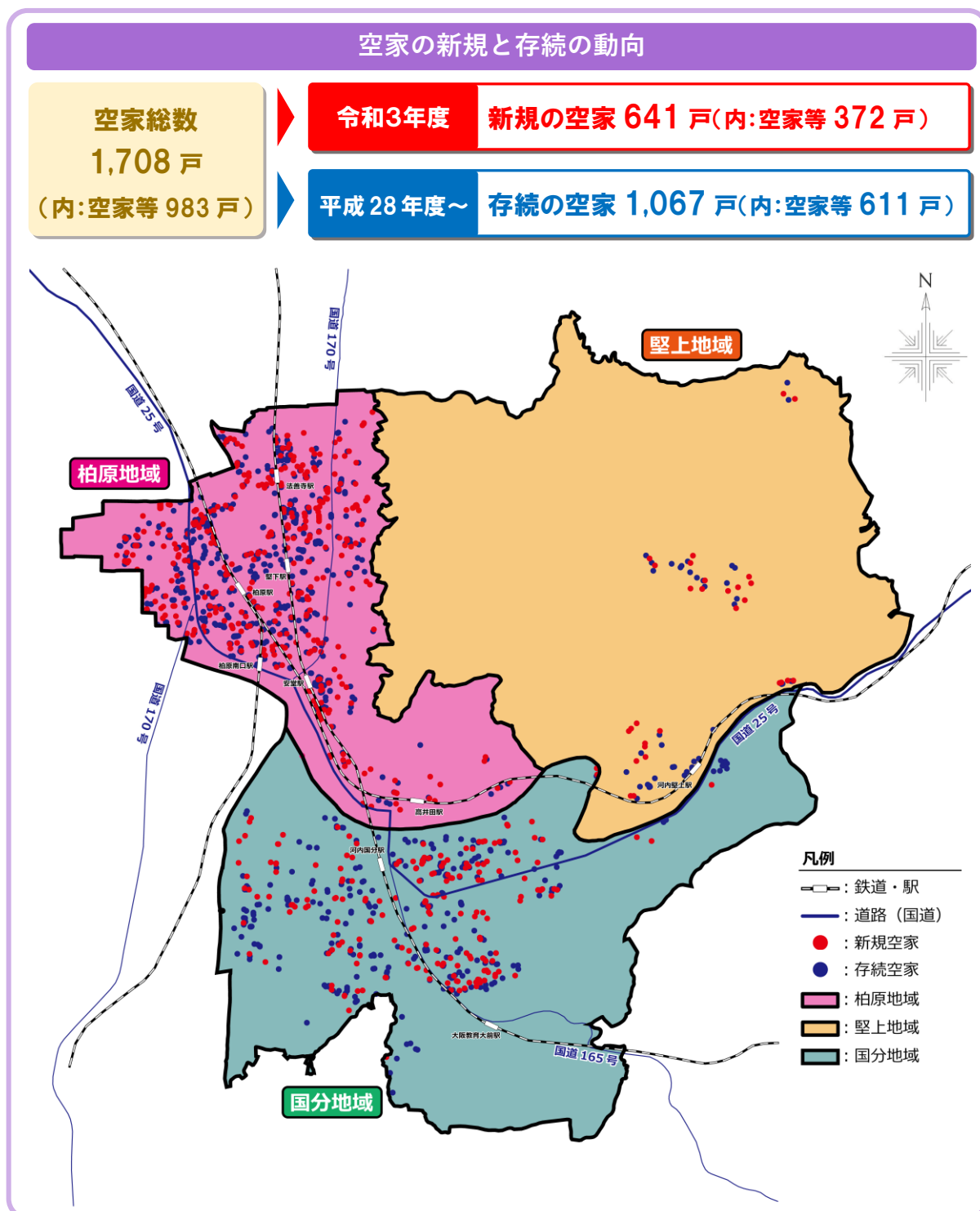


図 空家の新規と存続の動向

(6) 空家の総合評価別の割合

① 市全体の状況

空家の状態の総合評価別を市全体でみると、状態が非常に悪い「総合評価Aランク」においては、全体で199戸（空家総数の11.7%）が存在し、内152戸が空家等（空家法に該当）となっております。

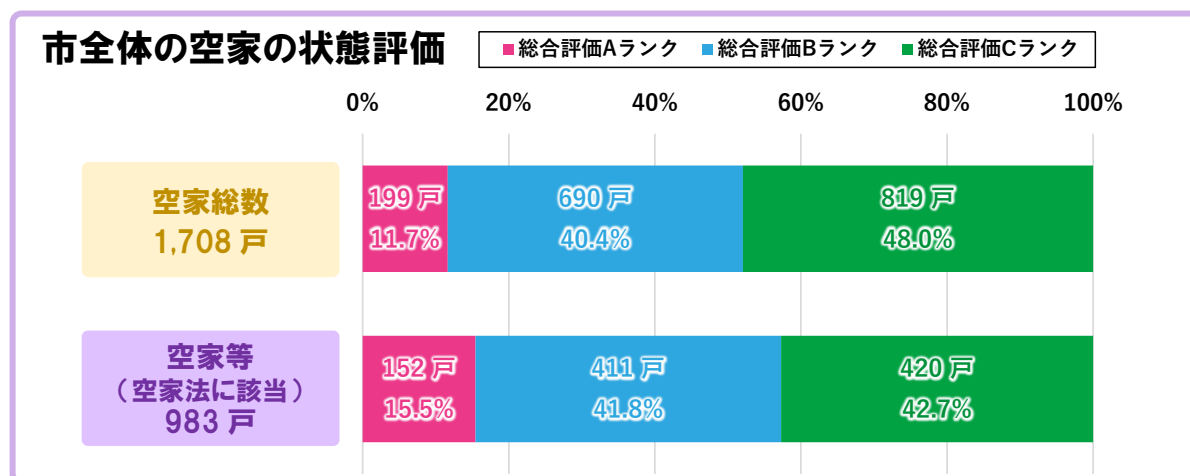


図 柏原市の空家の総合評価別の割合

② 地域別の状況

空家の状態の総合評価別を地域ごとにみると、柏原地域と国分地域では、状態が良い「総合評価Cランク」の割合が最も高い状況にあります。

堅上地域では、状態が悪い「総合評価Aランク」や「総合評価Bランク」の割合が高くなっていますが、市街化調整区域という地域特性により建物総数が少ないことが割合を押し上げる要因の一つだと考えられます。

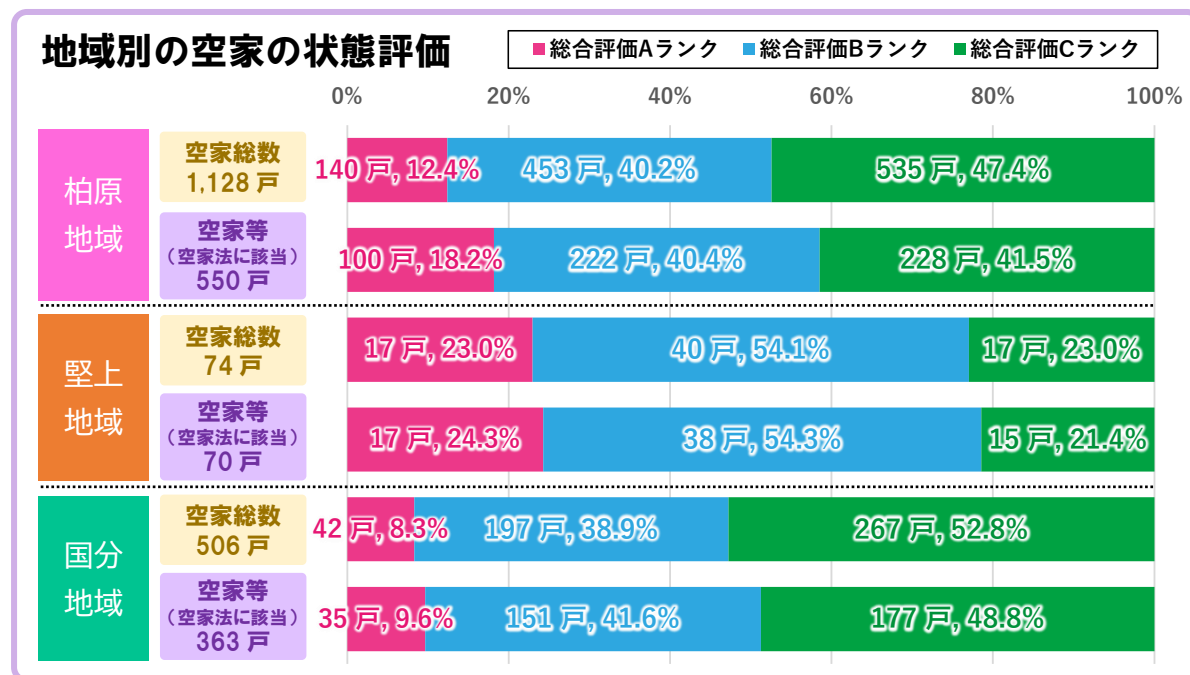


図 地域別の空家の総合評価別の割合

空家の状態の総合評価別の分布図

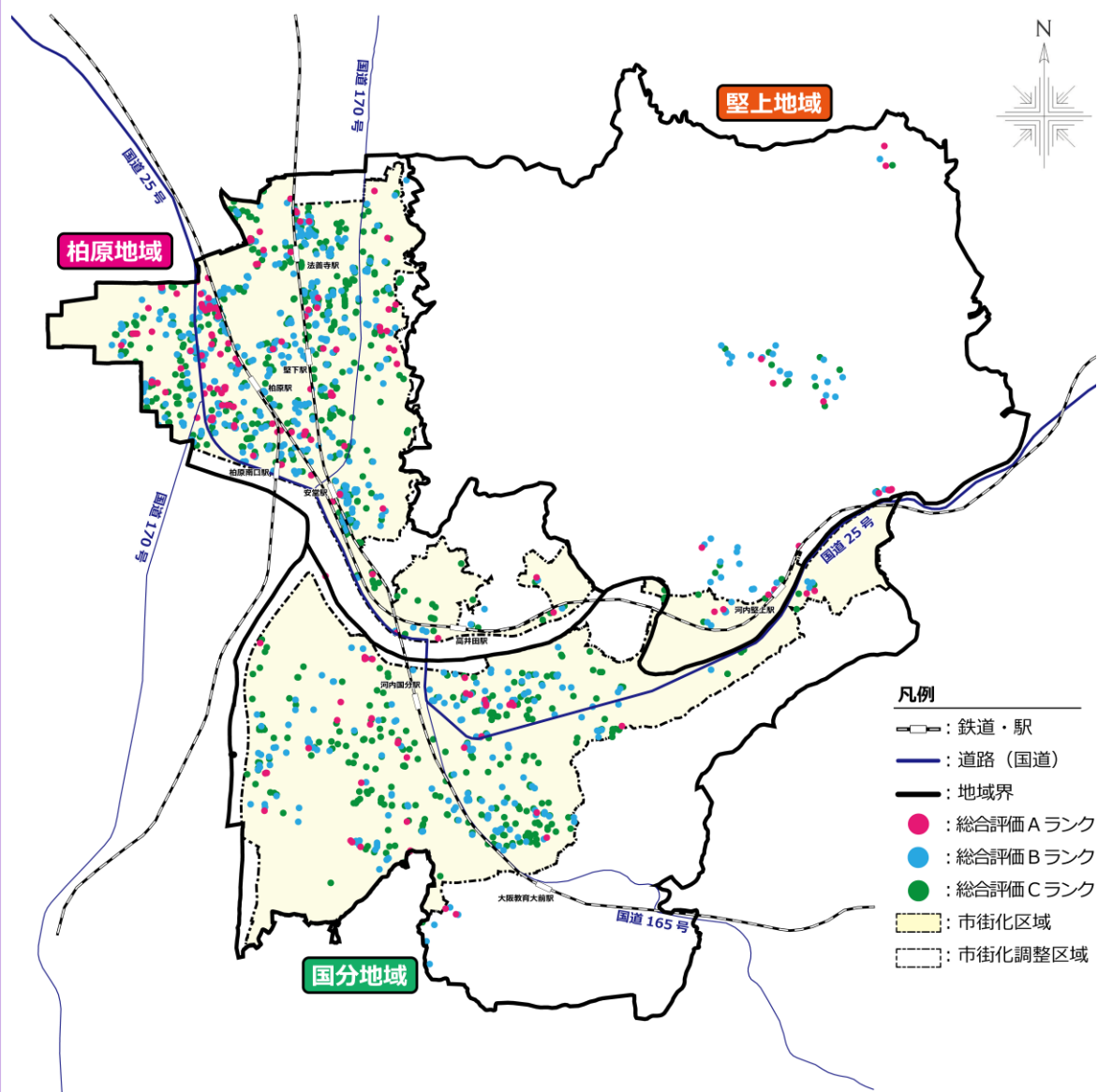


図 空家の総合評価別の分布状況

(7) 特定空家等の判定

令和3年度調査において、状態が非常に悪く周囲への悪影響が高いことから「総合評価Aランク」と判定された199戸の空家を対象に状態の点数化を図るため、現地調査を行った結果、総合点数が100点以上となった空家は11戸となり、その内、特定空家等と判定できた空家は8戸となりました。

特定空家等として判定できなかった残り3戸の空家は、長屋建てであり、空家法の適用外となったため、特定空家等とは判定できていない状況にあります。

また、総合点数が100点未満となった空家は特定空家等の予備軍といえる状況にあります。

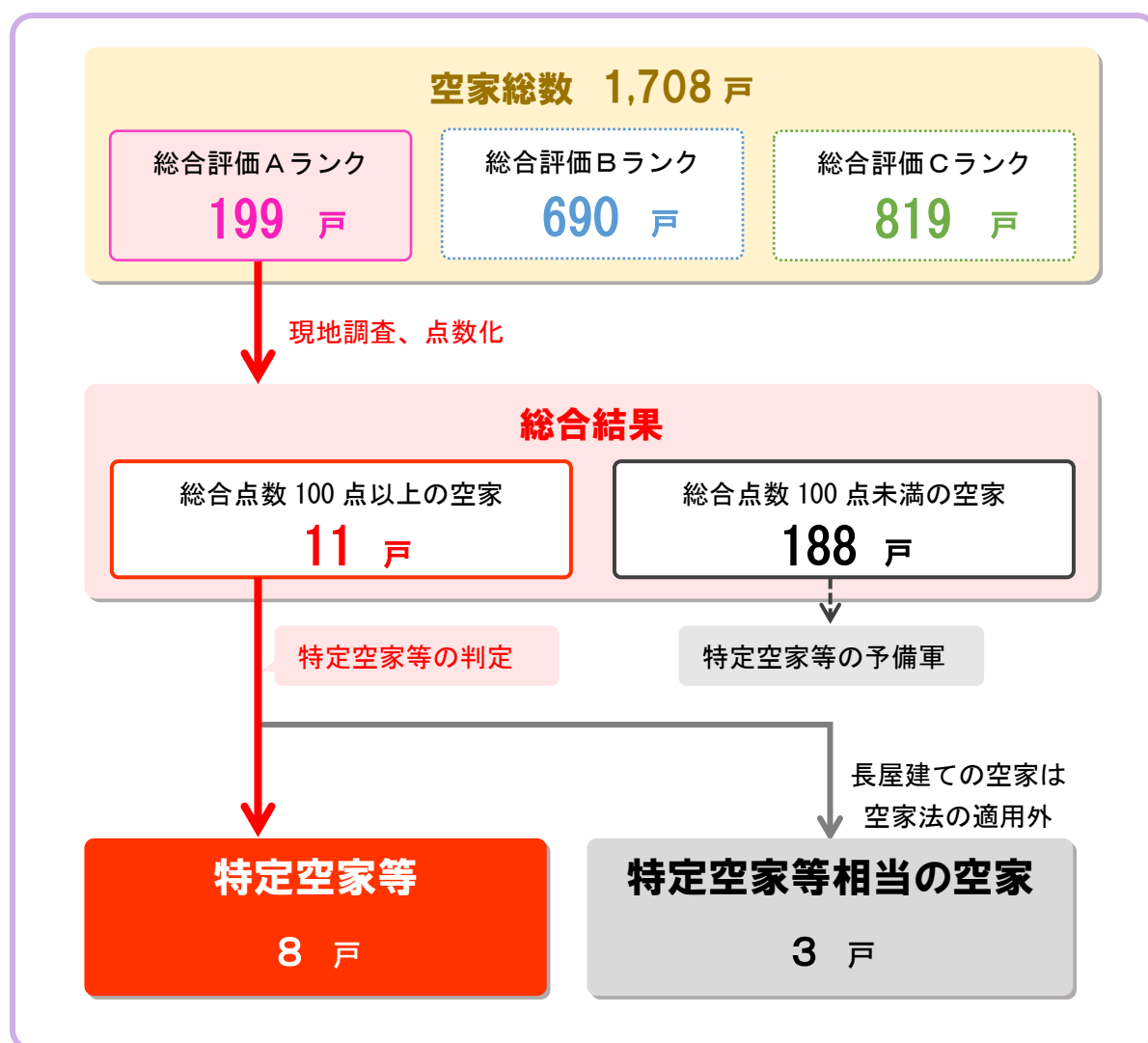


図 特定空家等の判定

5. 実態調査結果の分析

本計画のための分析対象は、空家法に該当する空家等とし、比較の対象は、平成28年度調査と令和3年度調査の二次調査結果時点とします。

(1) 空家等の状況における比較分析

① 空家等の総数と空家率

空家総数と空家率をみると、平成28年度調査から令和3年度調査までに市全体では、空家総数は49戸減少、空家率も0.3%減少しましたが、空家法に該当する空家等においては、27戸増加しています。

地域別にみると、各地域で空家等の総数は微増しており、空家率においては、特に堅上地域で1.0%の増加がみられます。

表 空家等の戸数の比較

項 目	平成28年度調査	令和3年度調査
空家総数	1,757 戸 (5.9%)	1,708 戸 (5.6%)
空家等(空家法に該当)	956 戸 (3.2%)	983 戸 (3.2%)

※ () は空家率を示す。

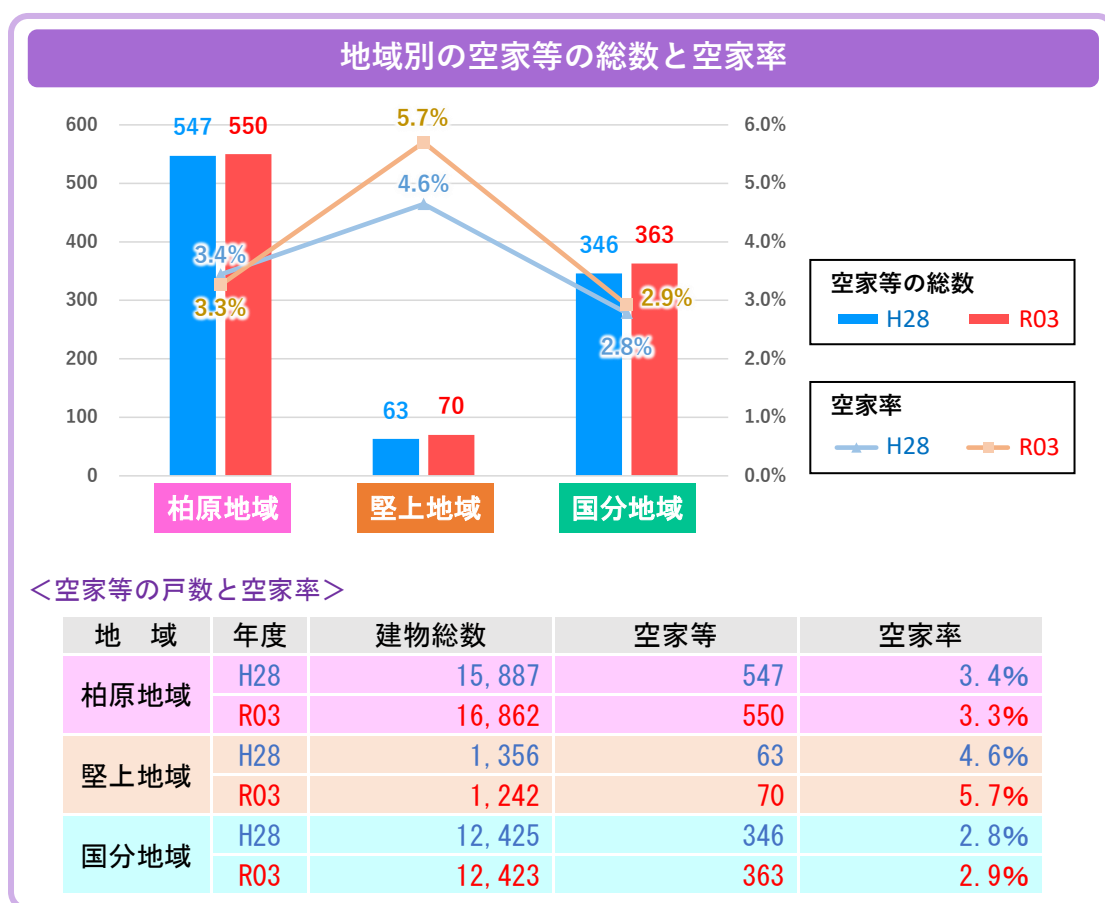


図 空家等の建て方の推移

② 空家等の建て方

空家等の建て方をみると、平成 28 年度調査から令和 3 年度調査までに、市全体では、「戸建て」と「長屋建て」の割合が微増しており、文化住宅等の「共同住宅」は減少しています。

その結果として、5 年前と比較して空家法に該当する空家等が増加しています。

地域別にみると、柏原地域と国分地域では「長屋建て」の割合が増えており、堅上地域では「戸建て」の割合が増加しています。

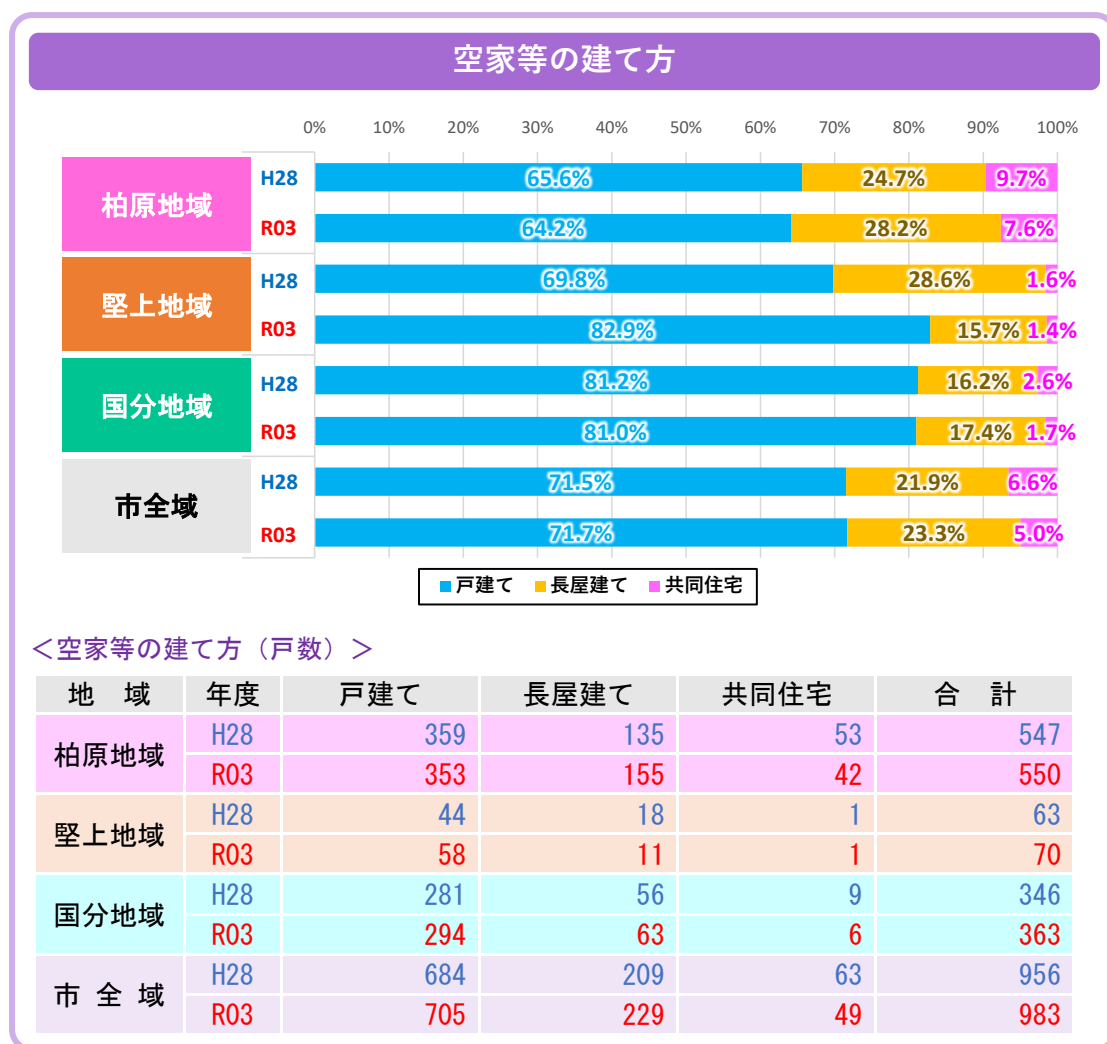


図 空家等の建て方の推移

③ 空家等の建物用途

空家等の建物用途をみると、平成28年度調査から令和3年度調査までに、市全体では、「住宅」の割合が増加しています。

地域別にみると、同様に全ての地域で「住宅」の割合が増加しています。

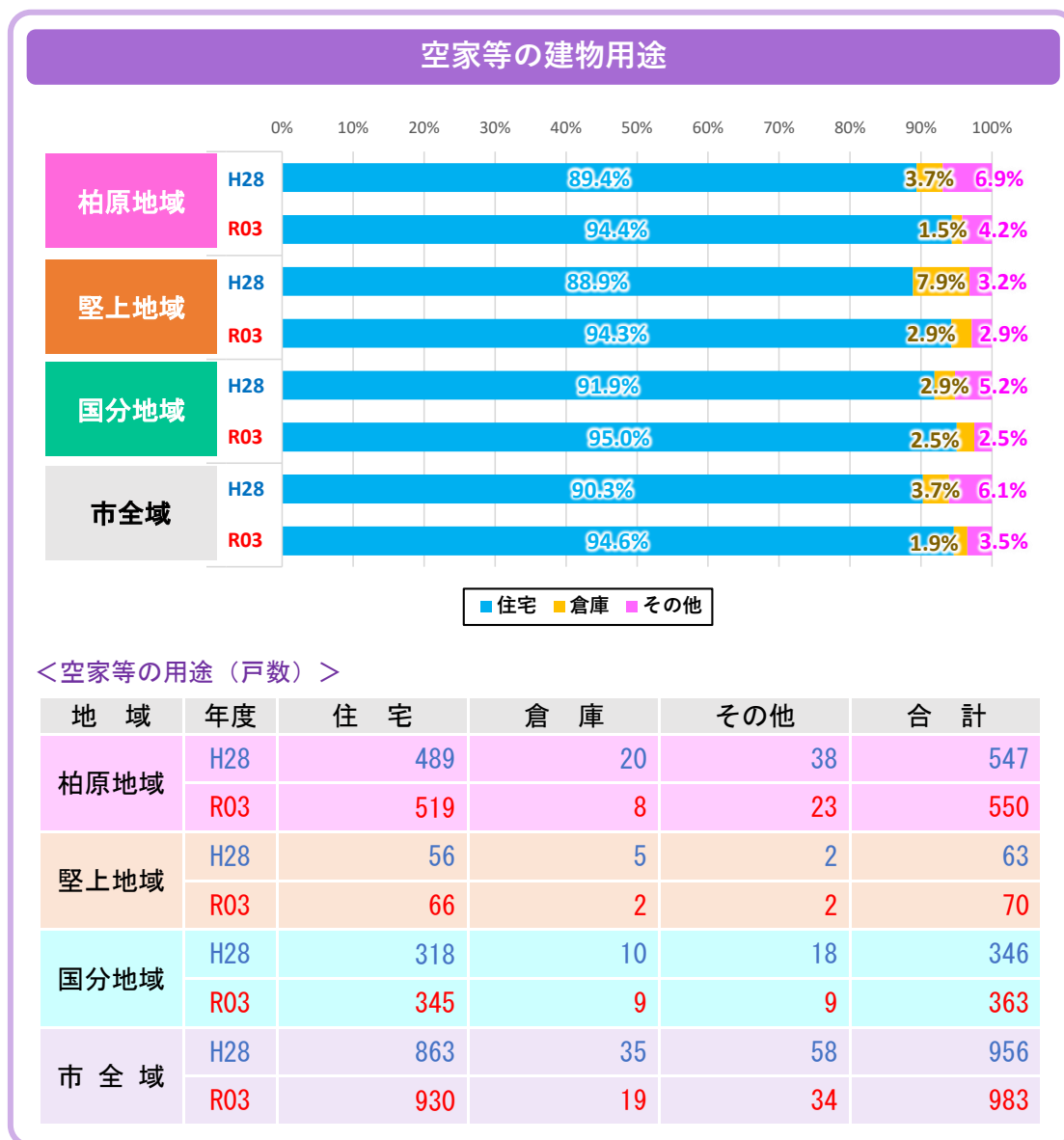


図 空家等の用途の推移

④ 空家等の状態の総合評価

空家等の総合評価別をみると、平成 28 年度調査から令和 3 年度調査までに、市全体では、「総合評価Aランク」と「総合評価Bランク」の割合が増加しています。

地域別にみると、柏原地域と国分地域では「総合評価Aランク」の割合が増加する一方で、堅上地域では「総合評価Aランク」の割合が減少しています。また、全体で「総合評価Cランク」の割合が減少し、「総合評価Bランク」の割合が増加していることから、5 年間で放置された空家等の状態が悪化していることが推測されます。

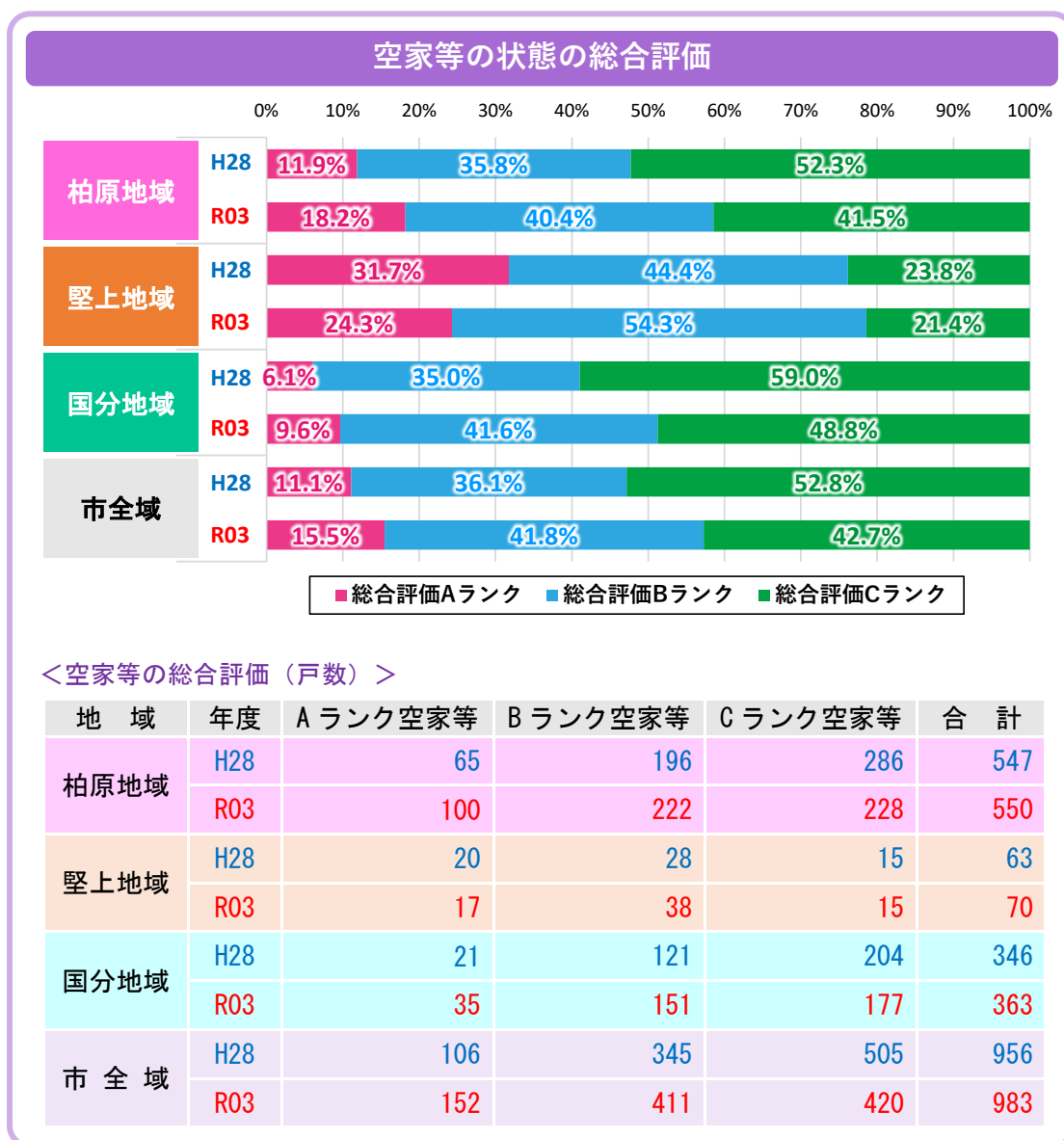


図 空家等の総合評価の推移

(2) 空家等の解消率

① 市全体の空家等の解消率

平成28年度調査で把握した956戸の空家等の内、令和3年度調査までに市全体では400戸が解消され、解消率は41.8%となっています。

しかしながら、令和3年度調査の結果では、新たに372戸の空家等が発生しているため、空家等の増加傾向に予断を許さない状況であります。

② 地域別の空家等の解消率

地域別の空家等の解消率をみると、柏原地域が43.1%で最も高く、次いで国分地域が41.6%、堅上地域が31.7%となっています。

しかしながら、柏原地域では空家等の占める割合が50%未満の地区が多く存在し、その理由としては、長屋建ての空家の分布率が高いことが要因となっており、このような地区では空家等の解消率も低い傾向にあります。

一方で、堅上地域や国分地域では、空家等の占める割合が半数以上の地区がほとんどであり、長屋建ての空家が少ない地域となっていますが、空家等の解消率が低い状況となっています。ただし、鉄道や国道沿道の地区では、空家等の解消率も高い傾向にあります。

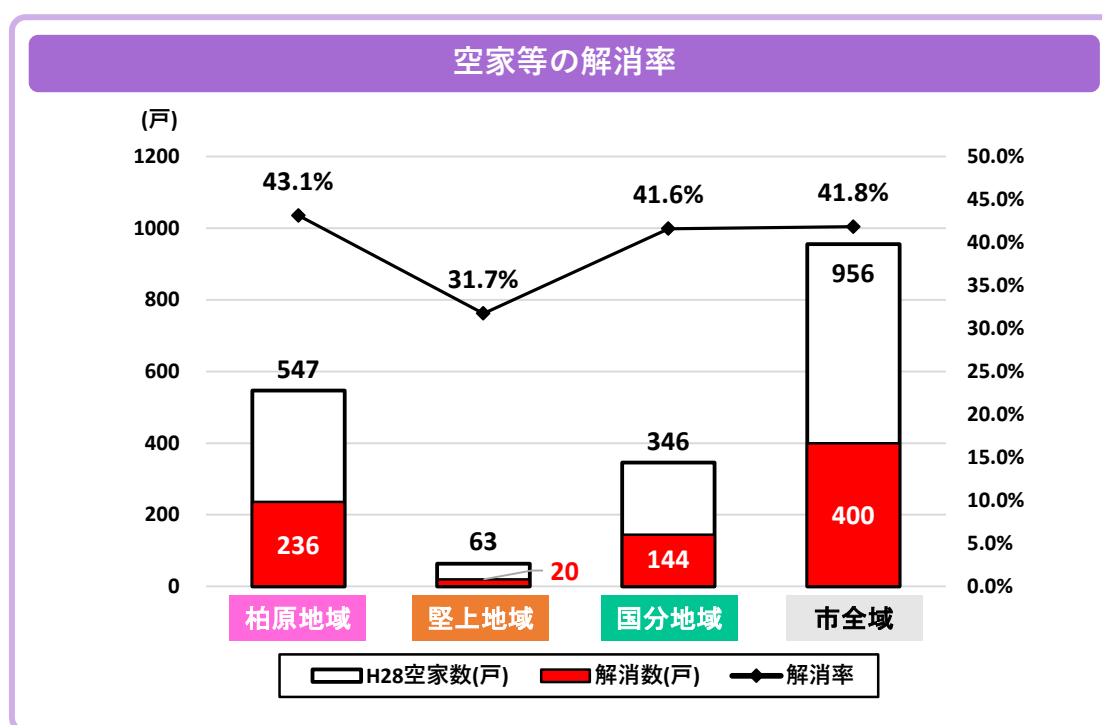


図 空家等の解消状況

地域・町丁目別の空家等の解消率

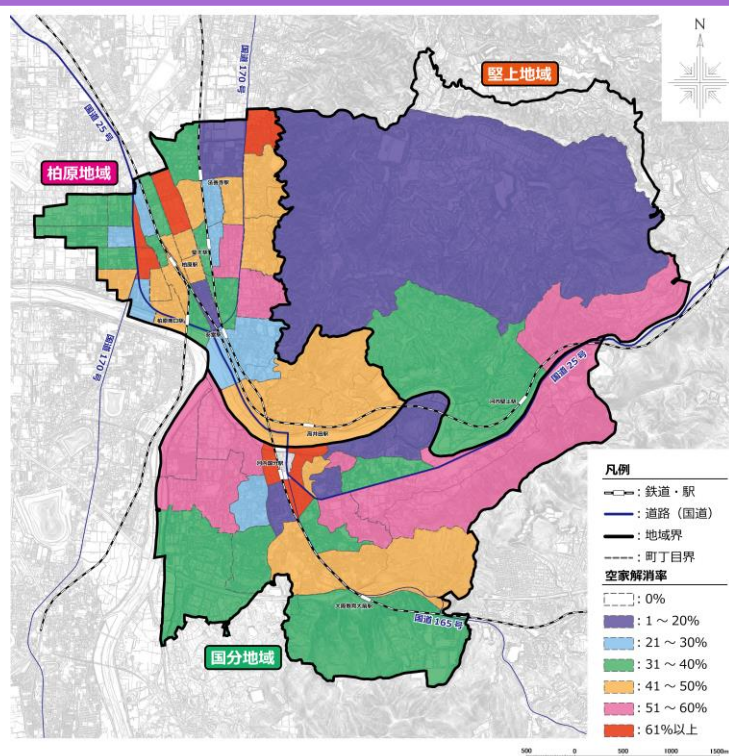


図 地域別の空家等の解消状況

長屋建ての空家の割合分布図

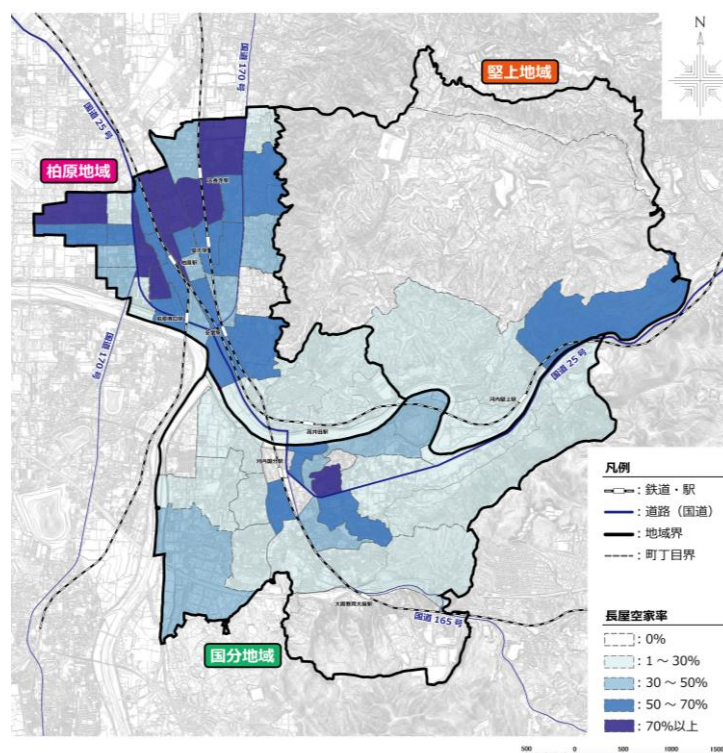


図 長屋建ての空家の割合分布

③ 空家等の各状況別における解消率

空家等の各状況別にみると、建て方別では、共同住宅（文化住宅）における解消率が57.1%と最も高く、次いで戸建てが41.5%となっています。本市の課題でもある長屋建て空家等の解消率が38.3%と最も低く、解消されていないものが多い状況にあります。

建物の用途別では、本市の空家等の9割を占める住宅の改善率が39.7%と最も低くなっています。倉庫、その他の空家等では半数以上が解消されています。

総合評価別では、総合評価Aランクの空家等の解消率が49.1%と最も高くなっており、状態が悪い空家等ほど、解消されている状況にあります。

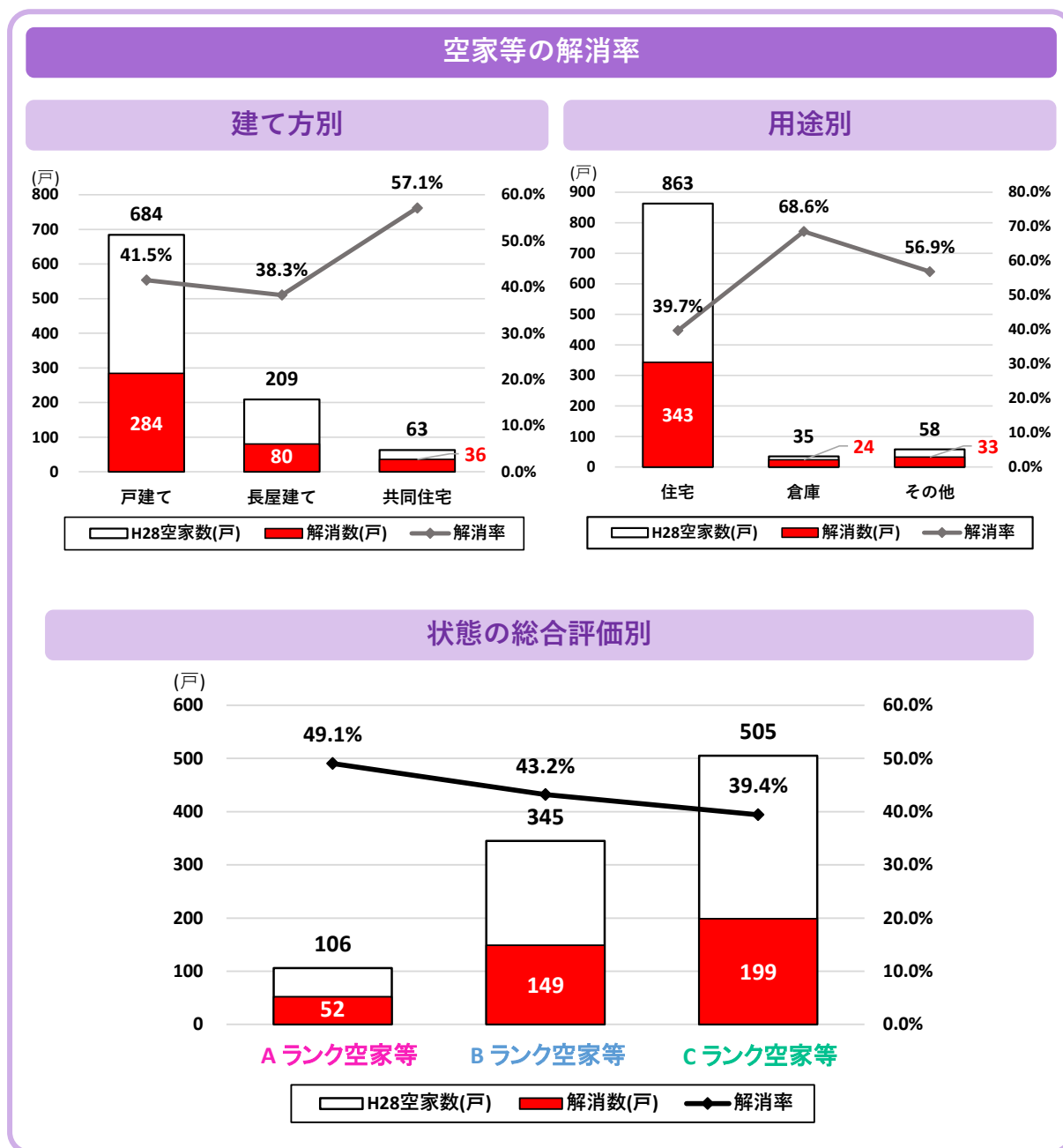


図 空家等の各状況別の解消率

6. 分析の総括

平成28年度調査から令和3年度調査の結果に基づく分析により、本市におけるこの5年間の空家等の状況について、以下のように課題を整理することができます。

柏原市全体の状況

- 空家の総数や空家率で見ると一定を保つことができたが、空家法に該当する空家等が増加している状況にあり、さらなる空家等の発生を抑制させる必要があります。
- 状態が良い総合評価Cランクの空家等の解消率は低い状況にあり、利用可能な空家等の流通や地域活性化のための利活用を促す必要があります。
- 長期的な管理不全が主な要因で状態が悪化した総合評価Bランクの空家等の割合が、一際増加している状況にあり、所有者等による適正管理を促す必要があります。
- 状態が非常に悪い総合評価Aランク空家等は、解消率が高くなっていますが、5年前から存続している総合評価CランクやBランクの管理不全空家等が、総合評価Aランクへ移行しているため、結果として増加している状況にあり、対策を施す必要があります。
- 平成28年度調査の空家等は、全体の約4割が解消されていますが、建て方が長屋建ての空家等については解消率が低い状況にあり、今後の対策が必要となります。

地域別の状況

- 空家等は市内全域に点在しているため、地域別の分析においても似通った傾向にありますが、柏原地域においては長屋建ての空家等が特に多い地域であり、解消率も低いため、今後の対策が必要となります。
- 国道沿道の地域では、空家等の解消率が高い傾向にありますが、空家等の分布も多い状況にあり、災害発生時における避難経路確保のため、今後の対策が必要となります。

今後の空家等対策の主な課題

新たな空家等を発生させない対策

状態が良い空家等への対策

管理不全空家等への対策

状態が非常に悪い空家等への対策

国道沿道の空家等への対策

長屋建ての空家等への対策

第3章 空家等対策計画の基本的事項と基本方針

1. 対象地区（空家法第6条第2項第1号）

本計画の対象とする地区は、令和3年度調査の結果より、市内全域において空家等が点在していることから、市全域とします。

また、重点対象地区としては、コンパクトなまちづくり施策と中心市街地活性化の観点から、柏原駅と河内国分駅を中心とした『駅等の都市拠点周辺』、及び地震等の災害発生時における避難経路確保のため、広域緊急交通路として指定されている『国道25号沿道』とします。

2. 対象とする空家等の種類（空家法第6条第2項第1号）

本計画で対象とする空家等は、住宅のみだけでなく、店舗、事務所、倉庫などの用途も含めた空家法第2条第1項の「空家等」を対象とします。

本計画の対象外となる空家については、対応が必要な場合、建築基準法や道路法、消防法、災害対策基本法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律などに則り、適正に対策を講じていきます。

ただし、空家に関する条例が制定された際においては、概ね年間を通して使用実績がなく、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険な状態にある等の長屋の空室についても本計画の対象とします。

3. 計画期間（空家法第6条第2項第2号）

本計画の計画期間は、総合計画や都市計画マスタープランの上位・関連計画との整合を図るため、令和5年度から令和14年度までの10年間を計画期間とします。

ただし、社会情勢をはじめ、空家法の改正や新たな法律等の制定の動向、各種対策の進捗状況などを踏まえ、必要に応じて、適宜、計画の見直しを行います。

なお、本計画の効果検証を図るため、5年後の令和9年度を目途に中間検証を実施します。

	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
空家等対策計画	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
第5次総合計画	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
まち・ひと・しごと創生総合戦略	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
都市計画マスタープラン	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
国勢調査				◆					◆		
住宅・土地統計調査		◆					◆				
柏原市の空家等実態調査					●					●	

4. 空家等対策の基本方針（空家法第6条第2項第1号）

基本 方針

1

個人財産の所有者責任を前提とした、 総合的かつ計画的な空家等対策の推進

空家法第3条に規定されているように、空家等の所有者等が自らの責任により適切に管理し、状況に応じた対応を行うことが、空家等対策の前提となります。

また、空家等の発生を抑制することも重要であることから、所有者等への働きかけを中心とした空家等対策を推進していきます。

これを前提にしながらも、所有者等が行方不明者、または相続人が不存在である場合においては、第一義的に空家等の適切な管理を行う責務のある所有者等に対応を期待することができないため、住民に最も身近な行政主体である本市が、空家等対策を総合的かつ計画的に推進していきます。

基本 方針

2

空家等の状況に応じた的確な対応ができる環境の整備

空家等への対応としては、安全で安心して暮らせるまちづくりの観点から除却等により生活環境の改善を図るものと、地域資源を生かしたまちづくりの観点から空家等の有効活用を図るものの大きく2つに分かれます。

除却等により生活環境の改善を図るものは、所有者等による適正管理の意識向上や管理不全空家等に対する措置の方法を本計画に定め、的確に対応できる環境を整備し、空家等対策を推進していきます。

特に、空家等の有効活用を図るものは、目指すべき都市の将来像の実現に向けて、空家等の立地条件や地域ニーズなど多様で複合的な要因を踏まえつつ、様々なまちづくり施策と連携を図り、地域特性に応じて効果的に空家等対策を推進していきます。

基本 方針

3

多様な主体による連携体制の充実

空家等が地域の生活環境に与える影響は、災害、治安、衛生、景観、地域活力など、多岐にわたります。これらの課題に対応するため、本市においては、建築、都市計画、道路、課税、政策、法務、危機管理、環境、福祉、水道、商工、市民、財政などの多くの関係部局が連携して対策することが不可欠であることから、庁内各部局が役割を果たし、情報共有が行われるように連携体制の充実を図ります。

また、所有者等はもちろんのこと、市民や法務、不動産、建築、福祉、文化などに識見を有する者、各種団体、民間事業者、NPO 団体などの協力も得ながら、多様な主体による空家等対策を推進していきます。

5. 空家等対策の方向性

前述した3つの基本方針を踏まえ、以下の4つの方向性を掲げて空家等対策を実行するための具体的な施策を示します。

1 空家等の発生抑制

空家等を増やさないようにするためには、まずは空家化させないことが重要となることから、市民への意識啓発活動を中心とした空家等の発生抑制の方策を示します。

2 空家等の利活用の促進

(空家法第6条第2項第5号)

利活用が可能な空家等については、地域の魅力を高める潜在的な資産として捉え、市場への流通や地域活性化につながる空家等の利活用方策を示します。

3 空家等の適正管理の促進

(空家法第6条第2項第4号)

空家等の所有者は、自らの責任により適切に管理する必要があることから、長期間にわたる管理不全を防ぐための適正管理を促す方策を示します。

4 管理不全の空家等の解消

(空家法第6条第2項第5号)

地域や周囲へ悪影響を及ぼしている管理不全の空家等については、空家法に基づく措置や課題の解消に向けた方策を示します。

空家等対策を実施するにあたってのフローを次頁に示します。

6. 空家等対策の流れ

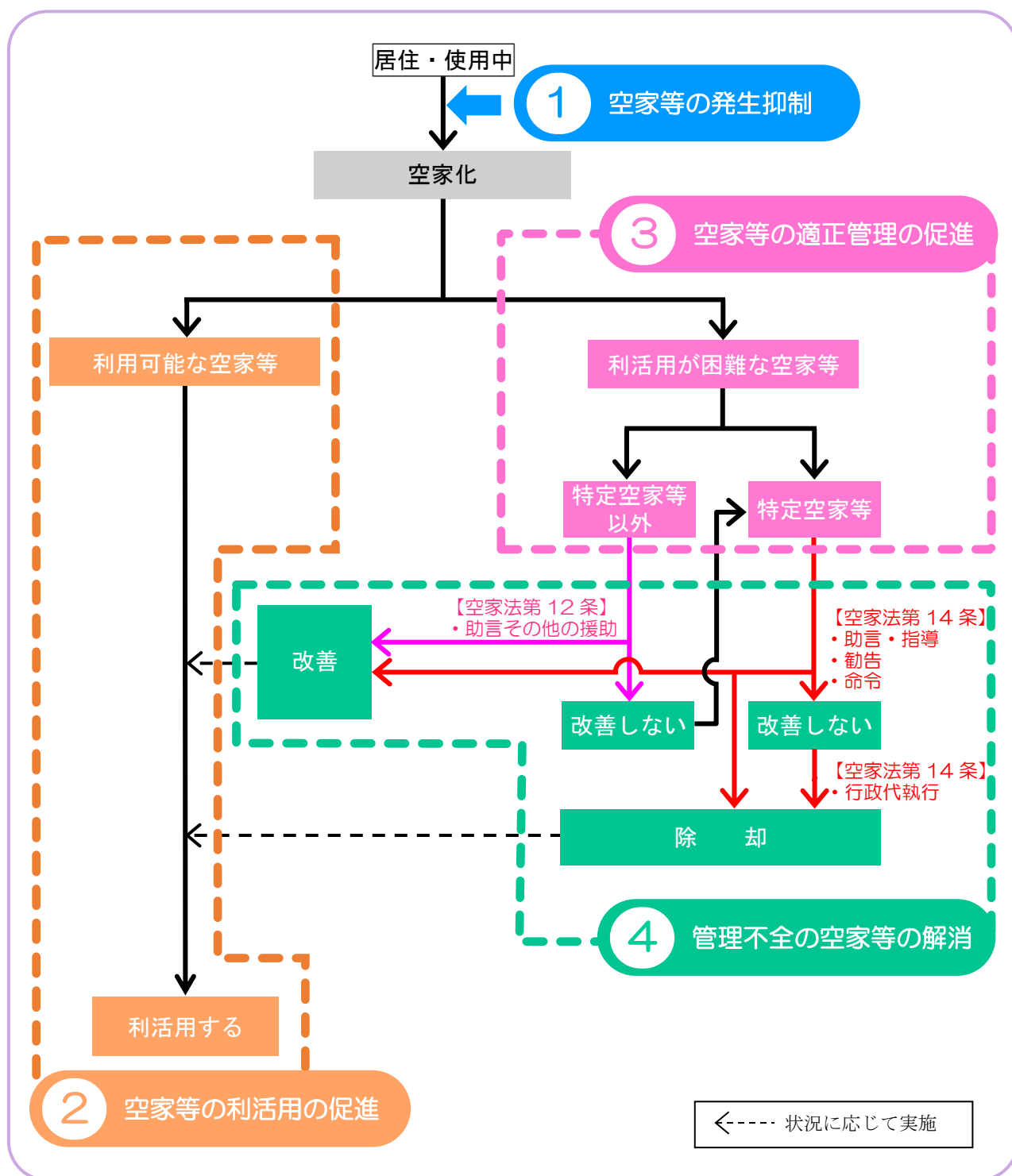


図 空家等対策フロー

※本計画の対象外となる空家についても、所管法令や条例に則りながら対応していきます。

7. 施策体系

基本方針を踏まえて、施策の方向性と推進施策を示します。



図 施策体系

第4章 推進施策

1. 空家等の発生抑制

主な対象 空家等になる前

(1) 市民・所有者等への情報提供と意識啓発

将来の空家等の発生を抑制するため、空家等の発生要因に関連する問題と解決策について、多様な媒体・機会を活用して市民や所有者等に役立つ様々な情報を発信し、効果的な意識啓発を図ります。

① 多様な媒体を活用した情報提供

- ・市の広報誌やホームページにおける空家等対策の専用ページでの啓発をはじめ、空家等の問題意識を醸成させるため、SNS等を活用した新たな啓発活動を実施します。
- ・早期の段階から空家化の防止に努めてもらうため、固定資産税納税通知書の送付時や死亡届の提出時において、相続登記等の権利関係の整理や適正管理の必要性を周知します。
- ・市民や所有者等が空家等の様々な問題で悩まないようにするため、解決事例をまとめたリーフレット等の作成と配布を行います。

② 啓発動画・出前講座等による意識啓発

- ・空家等の問題に対する解決策について、不動産の相続登記や成年後見人制度、家族信託など、多くの市民や所有者等に情報提供と意識啓発を行うため、専門家や民間事業者と連携して、啓発動画の配信、WEBセミナーや出前講座等を実施します。

(2) 空家等予備軍への対応

空家等の発生原因として、居住者の死亡や施設等への入居を機に発生するケースが多いことから、将来に向けて事前に準備をしておくことが重要であるため、福祉部局や関連団体との連携し、高齢者世帯等に問題性の周知と意識啓発活動を行い、空家等の発生抑制を図ります。

① 福祉部局・関連団体等との連携強化

- ・高齢者世帯等が空家等の問題で悩まないようにするため、福祉部局や社会福祉協議会、民生委員、地域包括支援センターなどと連携した相談体制を整備します。
- また、エンディングノートの配布やシニア大学講座を活用することで、空家等に関する各種情報提供と意識啓発を効果的に行います。

（３）既存住宅の質の向上による空家化の防止

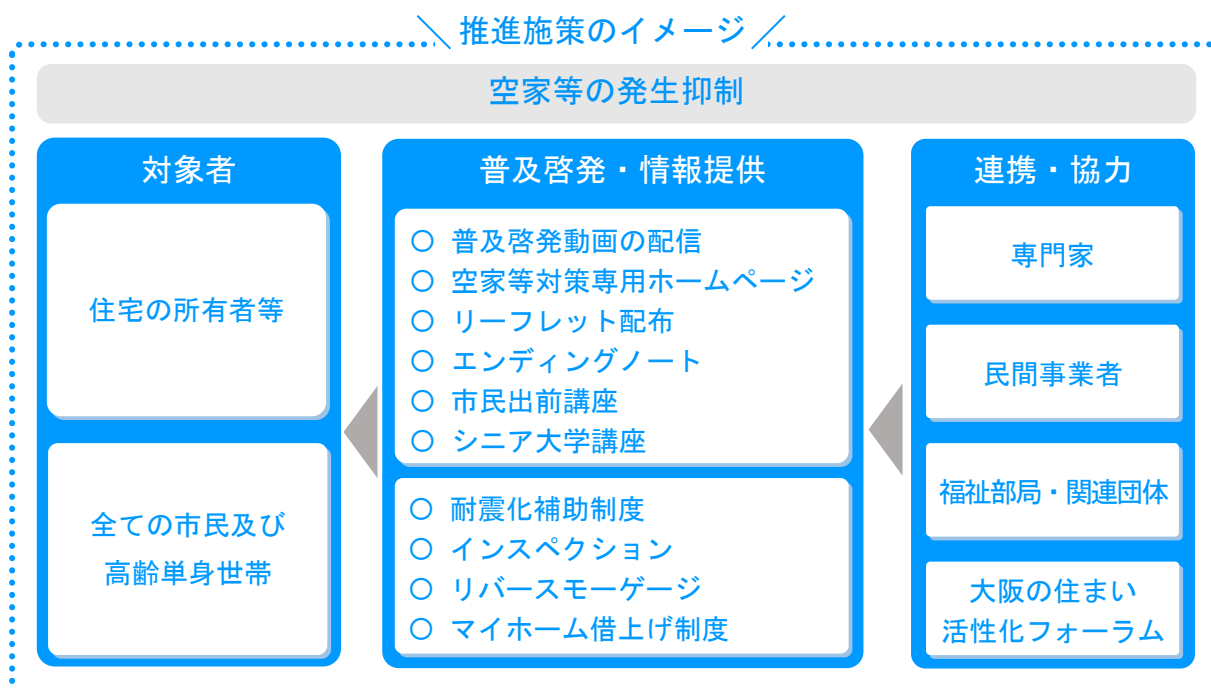
既存住宅の質を向上させるため、耐震化の補助制度等の活用推進に向けた情報発信を行うとともに、民間事業者と連携した住宅施策に関する情報の提供により、利活用可能な建築物の確保と安心して居住できる環境整備を行い、空家化の防止を図ります。

① 補助・支援制度の情報発信

- ・次世代に引き継ぎ、長く住み続けられる良質な住宅の供給に向けて、既存建築物の耐震化補助制度の活用促進として、セミナー及び個別相談会の開催により情報発信を行います。

② 民間事業と連携した取組みの促進

- ・ホームインスペクションやリバースモーゲージ、マイホーム借り上げ制度等の住宅施策の活用を図るため、大阪の住まい活性化フォーラムをはじめ、民間事業者と連携した情報提供やセミナー等を実施します。



2. 空家等の利活用の促進（空家法第6条第2項第5号）

主な対象

C ランク空家等

（1）関連施策と連携した空家等利活用の促進

「第2期柏原市まち・ひと・しごと創生総合戦略」における、子育て支援サービスの充実や地元商店等の活性化支援、定住・移住促進、高齢者の生きがい推進、コンパクトなまちづくりなどの施策と連動した空家等の利活用を一体的に促進するため、庁内での連携と調整を行い、空家バンク制度の拡充を図ります。

また、Osaka あんしん住まい推進協議会、大阪の住まい活性化フォーラムとの連携はもとより、学校や民間事業者、NPOなどとも連携し、移住者や転職者、親世代と同居・近居する者、住宅確保配慮要配慮者等に対しての住宅供給や、市民のサークル活動の場や子ども・子育て世帯・高齢者などの交流の場としての利用、高齢者のデイサービスなどの福祉的利用による空家等の利活用を検討します。

① 空家バンク制度の充実・促進

- ・空家バンク制度の活用を効果的に促進するため、ホームページにおける空家等対策の特設ページを整備した上で、様々な補助・支援制度と連動して情報発信できる仕組みを検討します。
- ・空家バンク制度を拡充させるため、民間の不動産事業者団体と連携した相談体制の構築や事業者の紹介支援を検討します。

② 補助・支援制度の創設

- ・定住・移住促進、空き店舗や古民家のリノベーション、空家等の公共的利用転換などの促進のため、リフォーム工事費用の補助制度等、支援制度の拡充や創設を検討します。
- ・中古住宅等の流通を促進するため、空家バンク制度と併せてホームインスペクションやDIY型賃貸借契約、フラット35など、融資の優遇措置に関する情報発信を行います。

③ 行政政策等と連動した活用の促進

- ・重点対象地区に指定している『駅等の都市拠点周辺』においては、コンパクトなまちづくり施策と連動して中心市街地を活性化させていくため、空家等の活用促進を図ります。
- ・日本遺産に認定されている観光拠点周辺においては、歴史と文化の保全や地域の観光振興を図るため、空家等を活用し地域の活性化に寄与するまちづくりを促進します。
- ・民間事業者等が実施する地域活性化のための空家等の活用支援として、リノベーションまちづくりアドバイザー紹介制度の活用促進を図ります。

④ 民間事業者、福祉部局等と連携した施策の展開

- ・住宅セーフティネット法に基づく居住支援において、大阪府が指定する居住支援法人や福祉部局等が設置する居住支援協議会と連携し、住宅確保要配慮者に対する住宅として供給するため、空家等の活用促進を図ります。
- ・空家等の利活用に役立つ制度を周知するため、相談会等の実施や市民からの様々な相談に対して情報提供ができる仕組みを検討します。

(2) 地域コミュニティの発展に向けたマッチング制度、人材育成の推進

空家等の利活用による地域活性化の推進には、所有者等や利活用希望者、地域、それぞれのニーズに合わせて繋いでいくことが重要であるため、実現に向けたマッチングの仕組みづくりや人材育成の取組みを推進します。

① 空家等と利活用希望者のマッチングの仕組み構築

- ・空家等の利用を希望する者と空家等の所有者等を繋ぎ合わせるため、所有者等の同意を前提とした情報提供、マッチングシステムや相談対応の仕組みの構築を検討します。

② 地域の空家等対策を担う人材育成

- ・地域の空家等対策を担う一員となれるような人材育成推進のため、地域住民や大学等の多様な主体が参加する空家等の活用検討ワークショップやセミナーなどを実施します。

＼ 推進施策のイメージ ／



3. 空家等の適正管理の促進（空家法第6条第2項第4号）

主な対象

B ランク空家等

（1）空家等の状況把握の実施

空家等対策を効率よく推進するにあたり、実態調査を行い、所在地や状態等を把握します。実態調査については、本計画の見直し及び改定時期にあわせて概ね5年ごとに実施するとともに、近隣住民などからの相談や情報提供に応じて、適宜、状況を把握します。

① 空家等実態調査の実施

- ・地域ごとの課題を分析するため、定期的に市内の空家等の状態を把握し、効果的に空家等対策を推進します。

② 空家等の早期発見の仕組みづくり

- ・空家等の早期発見のため、市民や自治会等との連絡体制を整え、情報収集に努めます。
- ・効率的かつ効果的に空家等の状況変化を把握するため、庁内関係課（道路・河川・防災など）の日頃のパトロール業務等において、地域住民からの情報提供を受けた場合、円滑に空家等対策部局へ報告を頂けるよう、連絡体制を整備します。

（2）所有者等への適正管理に対する意識の向上

空家等の所有者等が、相続の不知や経済的な理由により、自らの責任による適切な管理ができずに長期間空家等の状態であるものなどの状況に応じて、助言・指導文書の送付やセミナー及び個別相談会等の開催による適正管理に対する意識向上を図ります。

① 所有者等の適正管理の促進

- ・管理不全空家等の増加の抑制と管理意識の向上を図るため、所有者等が自身の手によって管理できるように適切な助言文書を送付します。
- ・重点対象地区に指定している『国道25号沿道』は、市の広域緊急交通路であるため、沿道の空家等の所有者等に対して、重点的に適正管理を促す通知文書を送付します。

② 土地・建物の所有者等が異なる空家等への対応

- ・借地契約等の関係で土地と建物の所有者等が異なり、その片方が行方不明者、または不存在である場合は、適正管理に対処できていない空家等が存在するため、利害関係者に対して、財産管理人制度等の案内や活用促進を図ります。

③ 新たなツール等による情報発信、意識啓発

- ・空家等の管理手法や火災報知器の管理等の様々な情報周知と意識啓発を図るため、リーフレットの配布やSNS等を活用した情報発信を行います。
- ・適正管理に向けた効果的な情報提供と意識啓発を図るため、司法書士や建築士などの専門家と連携して、市の広報誌やホームページでの情報発信をはじめ、WEBセミナーや個別相談会等を定期的実施します。

(3) 官民連携による適正管理の仕組みづくり

空家等の適切な管理手法や管理代行サービス等の情報提供を行い、所有者等による適切な管理を促進していくために、専門家や民間事業者と連携した取組を促進します。

① 専門家等と連携した相談対応の仕組みづくり

- ・空家等の問題をワンストップで相談できる体制を整備するため、専門家団体等と連携した窓口を創設します。
- ・また、経済的状況や身体・精神的状況から適切な管理ができない空家等の所有者等に対しては、福祉部局や社会福祉協議会などの団体と連携した相談体制を整備します。

② 民間事業と連携した取組の実施

- ・市外に居住していることが要因で空家等の管理を行うことが困難な所有者等に対し、新たな管理手法を提供するため、ふるさと納税制度の返礼品として、民間事業者が実施する空家等の管理・見守りサービス導入を検討します。
- ・また、柏原市のシルバー人材センターが実施する空家管理サポート業務の活用促進を図ります。

推進施策のイメージ

空家等の適正管理の促進

空家等の把握

空家等担当部局

5年ごとの実態調査

+

市民や自治会

地域の空家等の情報

+

庁内関係課

日頃の業務での状況確認

所有者等への意識啓発等

空家等担当部局

- 助言文書の送付
- 啓発リーフレット・チラシの配布

専門家（建築、不動産、法務、等）

- 各種制度の情報提供・説明
- WEBセミナー・相談会の開催

官民連携による適正管理

民間事業者等

- ふるさと納税制度の活用
- 空家管理・見守りサービスの活用

専門家団体（NPO等）

- ワンストップでの相談対応

福祉関連団体

- 所有者等の事情に応じた対応

4. 管理不全の空家等の解消（空家法第6条第2項第5号）

主な対象

A ランク空家等

（1）空家等の適切な措置の実施

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と認められる空家等については、空家法に則った適切な措置を講じます。

また、所有者等が特定できない空家等に対しても財産管理人制度等の活用により適切な対応を図ります。

① 特定空家等への対応

- ・ 特定空家等の周囲に悪影響と被害が生じるのを防ぐため、所有者等に対しての助言または指導をはじめ、空家法第14条各号に基づいた措置を講じます。
- ・ なお、具体的な措置の内容や手順については、本計画の第5章に示します。

② 所有者等が確知できない場合の対応

- ・ 所有者等が不明な管理不全空家等の問題を解消するため、民法における不在者財産管理人制度と相続財産清算人制度をはじめ、新たに設けられた所有者不明土地・建物管理制度、及び管理不全土地・建物管理制度の活用促進を図ります。

③ 特定空家等予備軍への対応

- ・ 放置されれば老朽化が進行し、特定空家等となるおそれのある空家等の所有者等に対しては、問題意識の向上と管理不全の状態を解消させるため、助言文書の送付を行います。
- ・ 管理不全が長期化している空家等の解消を図るため、地方税法における住宅の定義に該当しないものについての判断基準を明確にした上で、住宅用地特例の適用を除外ができるよう検討します。

（2）空家等対策補助の検討

管理不全の空家等の解消を目的として、国の空き家対策総合支援事業等を活用した、空家等の補助支援制度の導入を検討します。

① 除却補助制度等の創設

- ・ 所有者等が行う不良住宅除却費用の補助や、除却後の跡地が地域コミュニティの活性化のために有効活用される場合に対して、市の補助支援制度の創設を検討します。

（３）他の法律などによる対応

本計画の対象外となる空家に対しては、建築基準法や道路法、消防法、災害対策基本法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律などに則り、適切に対策を講じていきます。

① 条例等による実効性のある対応の検討

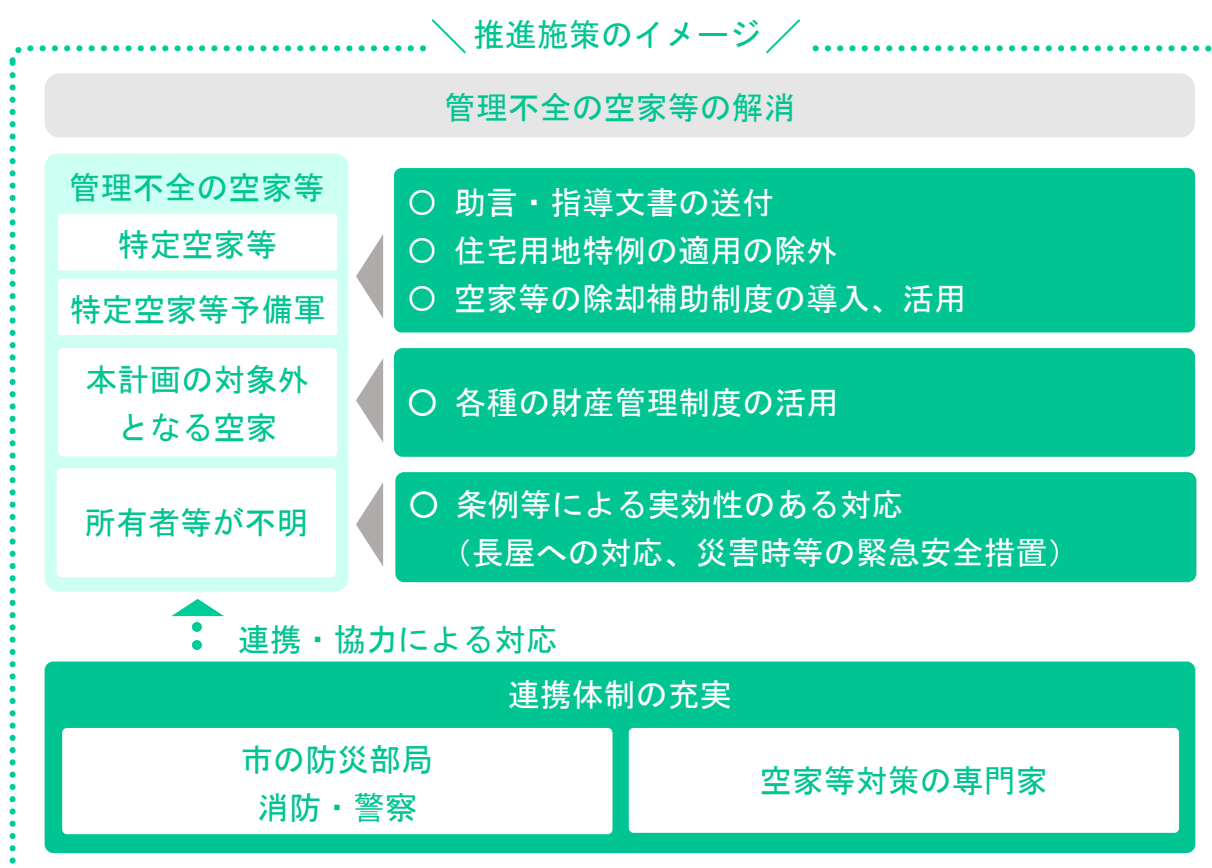
- ・空家法に該当しない空家に対しては、他の法律による対応を原則としつつ、管理不全が原因で周囲に悪影響を及ぼしている長屋への対応と、災害時等における空家等への緊急安全措置を可能とするため、市条例の制定を検討します。

（４）連携体制の強化

管理不全の空家等の解消には、様々な問題に対処する必要があるため、関連行政団体や専門家との連携により、適切に対応ができる体制を強化していきます。

① 防災関連団体・専門家等との連携体制の充実

- ・周辺環境に悪影響を及ぼしている空家等には、市の防災部局をはじめ、警察・消防などの関連行政団体と連携を緊密にとることで、早急に対応ができる仕組みを検討します。
- ・所有者不明の空家等の対応においては、法務局や司法書士、弁護士等の専門家と連携して対応ができる体制を整備します。



第5章 特定空家等に関する措置とその他の特定空家等への対処 (空家法第6条第2項第6号)

1. 特定空家等に関する措置

空家法第14条各項に規定されているとおり、市長は、特定空家等の所有者等に対して措置を講ずることができます。

本市では、国が定めた『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（ガイドライン）」や、大阪府が定めた「空家対策に係る技術的助言（管理不全空家対策に係る各種制度等運用マニュアル）」に基づき、必要な措置を講じることとします。

※特定空家等の判断については、本計画巻末の参考資料を参照

(1) 特定空家等に関する措置の流れ

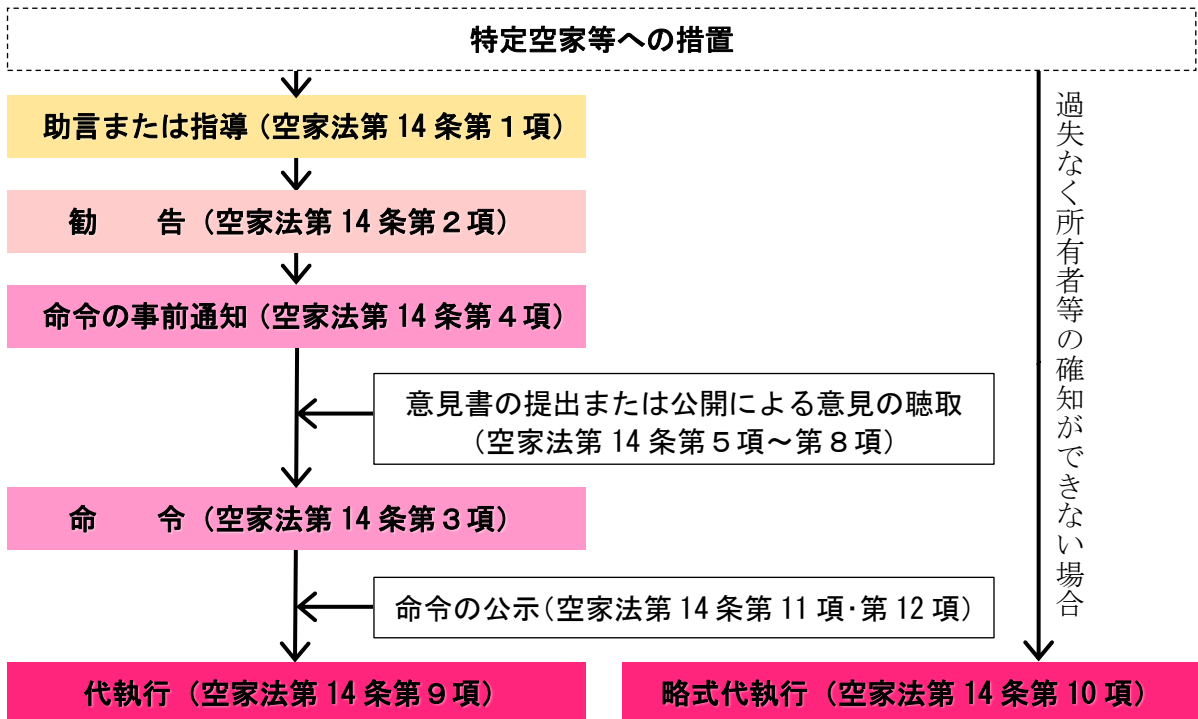


図 特定空家等に対する措置フロー

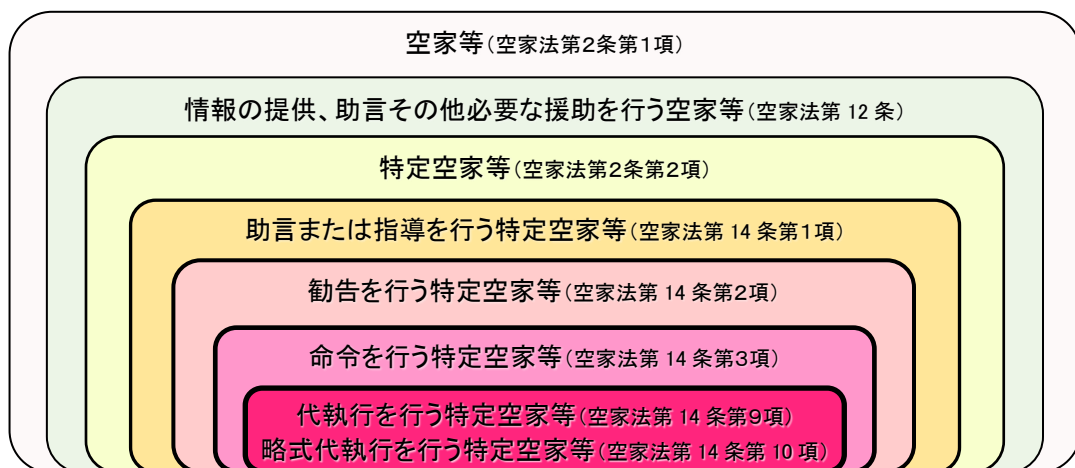


図 特定空家等に関連する法規制の関係

(2) 特定空家等への措置の内容と対処

① 助言または指導（空家法第14条第1項）

特定空家等の所有者等に対し、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を取るよう助言または指導により、所有者等が自らの意志により改善することを促します。

【実施内容】

助言または指導の実施にあたっては、所有者等が当該特定空家等の状況を把握していない可能性があることを考慮し、助言または指導の内容や事由、その後の対応などを明確に示します。

【連絡方法】

助言または指導の連絡方法は、履歴の記録や所有者等にその内容を正確に伝達するという観点から、書面で行うこととします。

表 助言または指導の概要

分 類	内 容
対象となる特定空家等の情報	・所在地や家屋番号 ・構造、種類、延床面積 ・所有者等の住所及び氏名
告知すべき事項	・助言または指導の内容及び事由 ・助言または指導の責任者
助言または指導後の対応についての内容	・助言または指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言または指導の責任者に報告すること ・助言または指導したにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められる場合は、市長は勧告を行う可能性があること ・市長が勧告した場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税などの住宅用地特例の対象から除外されること
助言または指導の趣旨及び内容	・どの建築物等が、なぜ特定空家等として、助言または指導の対象となっているか ・当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか ・周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

② 勧告（空家法第 14 条第 2 項）

市長は、前述①の助言または指導を行った場合において、なおも当該特定空家等の状態が改善されないと認める時は、当該助言または指導を受けた者に対し、相当の猶予期限（物件を整理するための期間や工事の施工を要する期間を合計したもの）をつけて、必要な措置をとることを勧告することができます。

【実施内容】

勧告に係る措置を示すにあたっては、特定空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればよいのかが理解できるように、措置内容及び事由をできるだけ明確に示すこととします。

【連絡方法】

勧告の連絡方法は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を特定空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面により実施することとし、対面での手渡し、郵送などの的確に送達できる方法を選択します。

なお、勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達されたら到達したと見なされるため、郵送の場合は、配達証明郵便または配達証明かつ内容証明郵便とします。

また、特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、市長が確知している当該特定空家等の所有者等全員に対して勧告を行います。

【実施後の対応】

勧告を行った場合は、固定資産税などの住宅用地特例の対象から除外されることから、庁内の課税部局に対し、勧告を行った旨の情報提供を行います。

表 勧告の概要

分 類	内 容
勧告の告知事項	・ 対象となる特定空家等 ・ 勧告に係る措置の内容及び勧告に至った事由 ・ 勧告の責任者 ・ 措置の期限
勧告後の対応について の内容	・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること ・ 正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合、市長は命令を行う可能性があること ・ 地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税などの住宅用地特例の対象から除外されること

③ 所有者等への命令の事前通知（空家法第14条第4項）

市長は、勧告に係る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て、所定の事項を記載した書面書を交付し、特定空家等の所有者等また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ます。

なお、代理人は、措置を命じようとする者が選任することができ、その資格を書面にて証明された者としします。

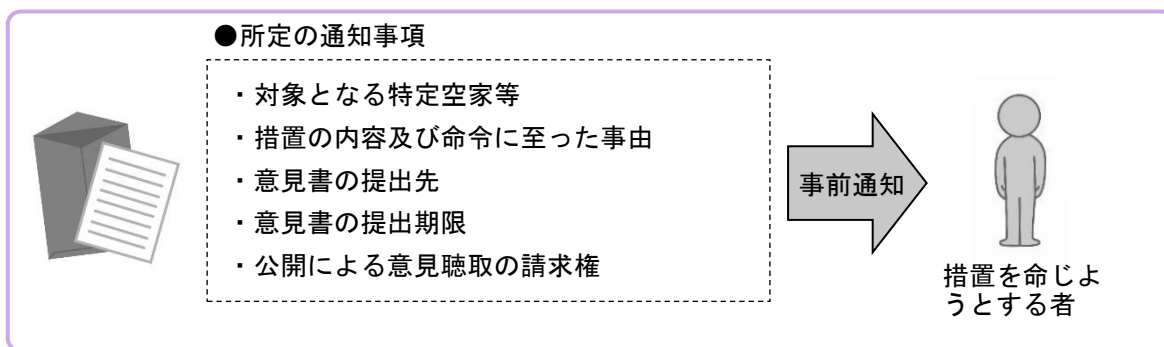


図 事前通知の内容

④ 所有者等による公開による意見聴取の請求（空家法第14条第5項）

命令に係る事前通知書の交付を受けた者は、交付を受けた日から5日以内に市長に対し、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ます。

なお、公開による意見聴取の請求がなく、当該期間を経過した場合には、意見書等の提出期限の経過をもって、直ちに命令を行います。

⑤ 公開による意見の聴取（空家法第14条第6項～第8項）

市長は、命令に係る事前通知書の交付を受けた者から、公開による意見の聴取の請求があった場合においては、当該措置を命じようとする者また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います。

市長は、意見の聴取を行う場合において、当該措置を命じようとする者またはその代理人に対し、意見聴取の期日の3日前までに、所定の事項を書面にて通知するとともに、これを公告します。

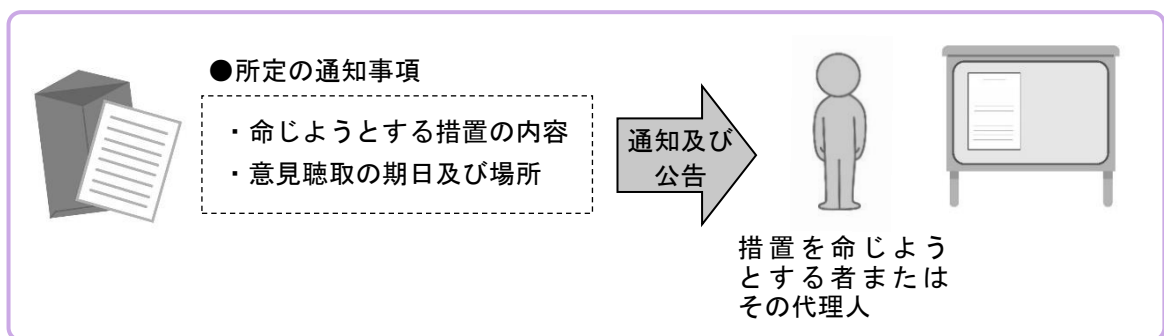


図 通知及び公告の方法

⑥ 命令（空家法第 14 条第 3 項）

市長は、前述②の勧告を受けた者が、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認める時は、特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限（勧告の猶予期限に準じる）をつけて、その勧告に係る措置をとることを命令します。

【定 義】

○ 正当な理由とは

所有者等が有する権限を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合や、自然災害等により当該特定空家等が滅失し、措置を講ずる必要がなくなった場合など。

なお、単に措置を行うための必要な金銭がないことは『正当な理由』となりません。

○ 特に必要があると認めるときとは

対応すべき事由がある場合において、的確な権力を行使することが当然として認められるとき。

【実施要件】

○ 前述③の命令の事前通知書に示した意見書の提出期限までに意見の提出なかった場合。

○ 前述④の公開による意見聴取の請求が、交付を受けた日から 5 日以内になかった場合。

○ 意見書の提出または意見聴取を経てもなお、当該特定空家等に対する措置を命令することが、不当でないと認められる場合。

【実施内容】

勧告に係る措置を命令するにあたっては、特定空家等の所有者等に対して、再度、実状を理解してもらうため、措置の内容及び事由をできるだけ明確に示すこととします。

【連絡方法】

命令の連絡方法は、書面により実施することとし、送達方法については、勧告の場合に準じることとします。

表 命令の概要

分 類	内 容
命令の告知事項	・ 対象となる特定空家等 ・ 命令に係る措置の内容及び命ずるに至った事由 ・ 命令の責任者 ・ 措置の期限
命令後の対応についての内容	・ 命令に違反した場合は、50 万円以下の過料に処せられること ・ 正当な理由がなく、その命令に係る措置をとらなかった場合、行政代執行の手続きに移行する可能性があること ・ 命令の処分について、当該処分を知った日の翌日から 3 箇月以内において、市長に対し不服申立てをすることができること ・ 命令の取消しについて、当該処分を知った日の翌日から 6 箇月以内において、市長を被告として提起することができること

⑦ 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る公示

(空家法第14条第11項及び第12項)

市長は、前述⑥の命令を行った場合において、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、当該特定空家等に標識を設置するとともに、市の掲示板への掲示やホームページなどを利用し、命令が出ている旨を公示します。

⑧ 特定空家等に係る代執行（空家法第14条第9項）

市長は、前述⑥の命令を行った場合において、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、または、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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

【措置の要件】

代執行ができる措置については、以下の2つの要件を満たす必要があります。

- 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られていること。
- 当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと。

【送達方法】

代執行に関する全ての文書の送達方法については、勧告の場合に準じることとします。

【手続的要件】

代執行に至るまでの手続きを以下に示します。

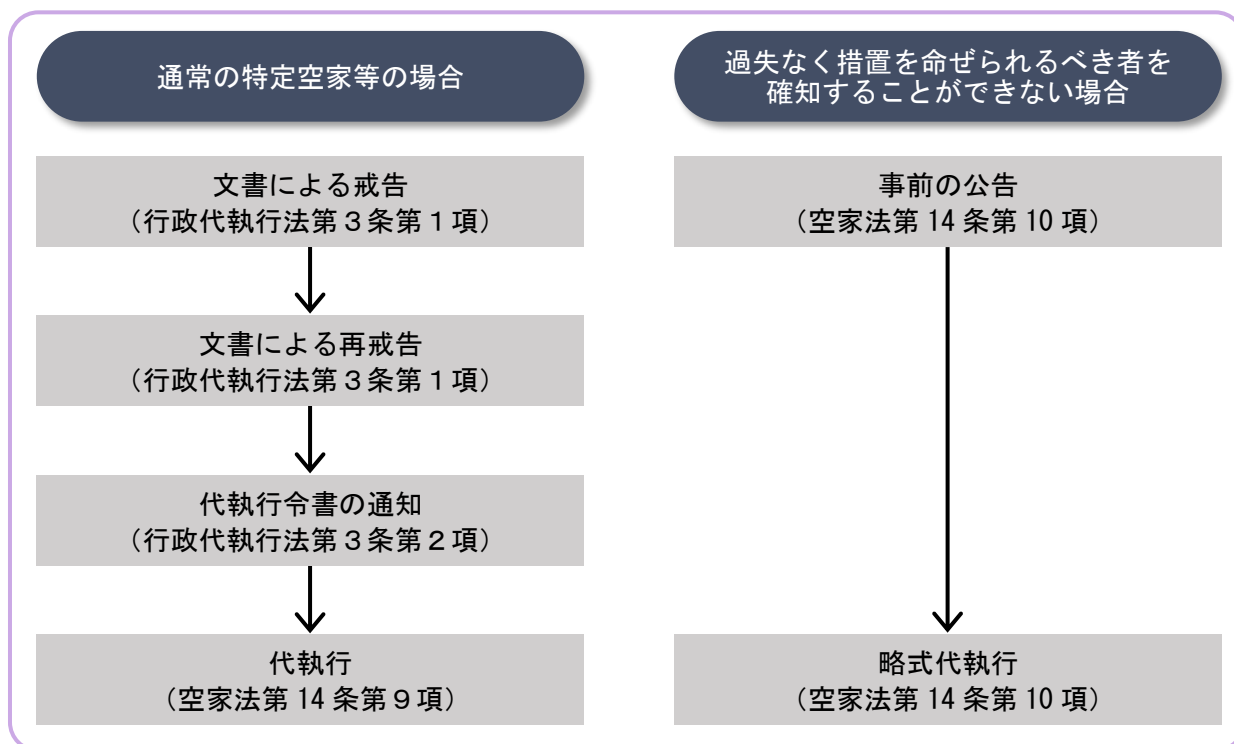


図 特定空家等の代執行に至るまでのフロー

⑧－１ 文書による戒告（行政代執行法第３条第１項）

代執行を行うにあたっては、相当の履行期限（戒告の時点から起算して、当該措置を履行することが社会通年上可能な期限）を定め、その期限までに義務の履行が行われなときは代執行を行う旨を、特定空家等の所有者等にあらかじめ、文書で戒告します。

なお、戒告の実施時期は、義務を課す前述⑥の命令とは別の行政代執行法に基づくものであることから、命令と戒告を同時期に行うことも考えられます。

⑧－２ 文書による再戒告（行政代執行法第３条第１項）

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行されないときは、再度の戒告を重ね、特定空家等の所有者等の自らによる履行を促します。

代執行を実行する時点については、市長において、客観的事情から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許されがたい状況にあるか、または再戒告により特定空家等の所有者等の自身による履行が期待され得るのかなどの状況を勘案して判断します。

⑧－３ 代執行令書（行政代執行法第３条第２項）

市長は、義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限（動産を搬出することなどに配慮）までにその義務を履行しないときは、代執行令書をもって、代執行を行う旨を特定空家等の所有者等に通知します。

表 代執行令書の概要

分 類	内 容
代執行令書の通知事項	・ 代執行の対象となる特定空家等 ・ 戒告した措置の内容 ・ 代執行を行う時期 ・ 代執行のために派遣する執行責任者の氏名 ・ 代執行に要する費用の概算による見積額
代執行令書送達後の対応についての内容	・ 処分について、当該処分を知った日の翌日から３箇月以内において、市長に対し不服申立てをすることができること ・ 処分の取消しについて、当該処分を知った日の翌日から６箇月以内において、市長を被告として提起することができること

⑨ 略式代執行（空家法第14条第10項）

市長は、前述⑥の命令を行う場合に、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は、本市の負担において、その措置を行うことができます。

【定 義】

○ 過失がなくとは

市長がその職務において、通常要求される注意義務を履行したこと。

○ 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とは

氏名及び所在をともに確知し得ない場合。

氏名は知り得ても所在を確知し得ない場合。

【措置の要件】

略式代執行ができる措置については、以下の2つの要件を満たす必要があります。

○ 過失が無くて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こと。

○ 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られていること。

【事前の公告】

略式代執行の実施にあたっては、相当の期限（当該措置を履行することが社会通年上可能な期限）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、代執行を行うべき旨を事前に公告することとします。

なお、公告の方法としては、市の掲示板に2週間掲示し、かつ、その掲示があったことをホームページに掲載するなど、効率よく周知します。

●公告事項

- ・ 対象となる特定空家等
- ・ 特定空家等の所有者等が措置を行うべき措置の内容
- ・ 期限までに措置を行わないときは、市長またはその措置を命じた者、若しくは委任した者がその措置を行うべき旨
- ・ 動産等の取扱い

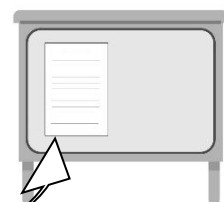


図 事前の公告の内容

⑩ 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言または指導、勧告、命令に係る措置を実施した場合には、当該特定空家等の認定を外します。

なお、勧告または命令を実施している場合には、当該勧告または命令の撤回を文書にて通知します。

また、勧告または命令が撤回された場合、固定資産税などの住宅用地特例の適用対象となることから、庁内課税部局に撤回された旨の情報提供を行います。

これら一連の情報は、空家等データベースに記録し、関係部局との情報共有を図ります。

第6章 空家等対策計画の実現化に向けて

1. 相談体制の整備（空家法第6条第2項第7号）

本計画の推進施策の実現に向けて、空家等の所有者等や近隣住民からの様々な相談に迅速かつ的確に助言や情報提供を行うため、庁内関係部局との連携による相談窓口を整備し、庁内窓口、電話、メールなどにより対応します。

また、相談内容に応じて庁内の担当部局を紹介するとともに、相続等の権利関係、不動産売買、空家等の管理手法及び利活用などの相談に対して、専門家の知識が必要な場合は、司法書士会、不動産鑑定士協会、建築士会、NPOなど団体と連携をとることで対応します。

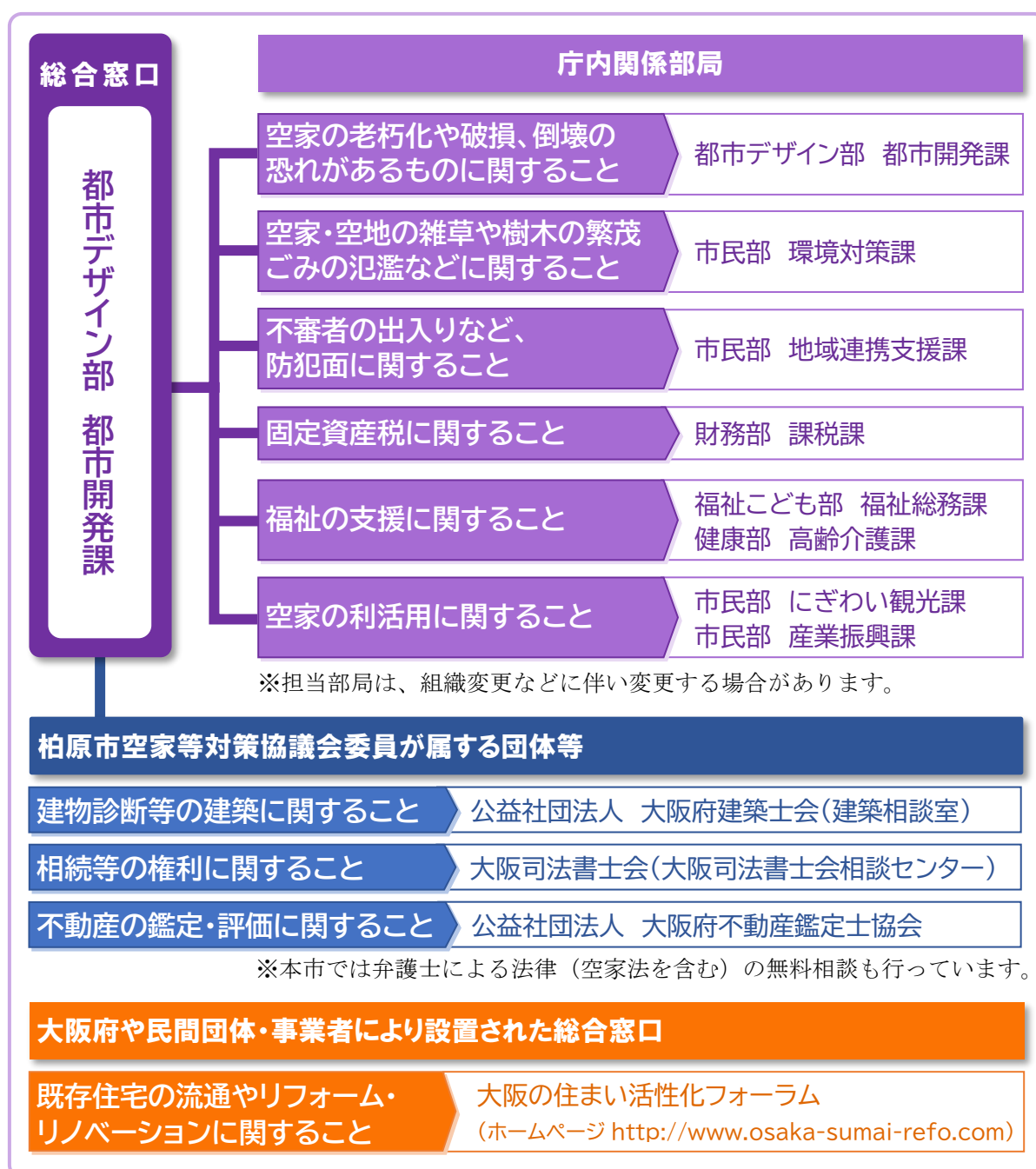


図 相談体制

2. 計画の実施体制（空家法第6条第2項第8号）

空家等の対策にあたっては、市内の関係課が密接に連携して推進するため、「柏原市空家等対策市内調整会議」を整備し、情報共有と具体的な施策の実施を図ります。

また、空家法第7条第1項に基づき、「柏原市空家等対策協議会」を設置し、本計画の作成及び変更並びに実施内容に関して協議を行います。

あわせて、大阪府・関係行政機関・民間団体等と連携し、空家等対策を総合的かつ効果的に推進します。

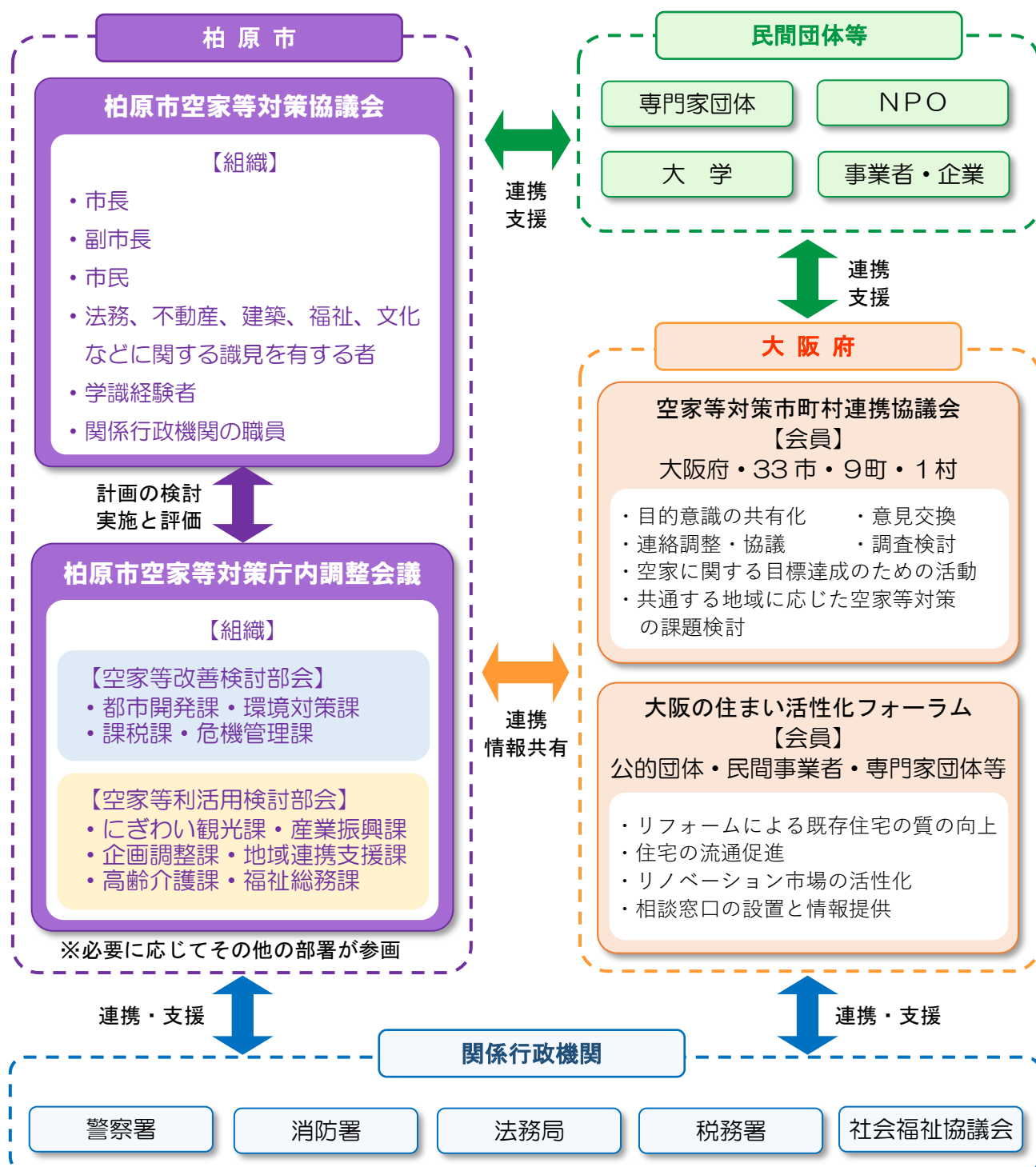


図 実施体制

3. 計画の目標値（空家法第6条第2項第9号）

本計画における推進施策の効果検証と評価を行うため、下記の目標値を定めます。

推進施策	項 目	目標値	目標値の確認方法
施策① 空家等の発生抑制	セミナー・相談会、出前講座等の 市民への普及啓発活動	3回/年	活動実績を庁内調整 会議で情報共有し確認
施策② 空家等の 利活用の促進	空家バンクの新規物件の 登録件数	5件/年	利活用検討部会で確認
	空き店舗を活用した新規事業の 補助件数	3件/年	
施策③ 空家等の 適正管理の促進	国道25号沿道における 空家等の管理促進活動	1回/年	都市開発課で確認
施策④ 管理不全の 空家等の解消	特定空家等を含む評価 A ランク の管理不全空家等の解消戸数	10戸/年	改善検討部会の 定期調査で確認

4. 計画の進行管理（空家法第6条第2項第9号）

計画の進行管理には、マネジメントシステムの考え方に基づいて、PDCAサイクルを用いて点検・評価を行っていきます。

点検・評価にあたっては、庁内の柏原市空家等対策庁内調整会議にて進捗状況の共有を適宜行い、毎年度、柏原市空家等対策協議会に実施状況を報告します。

柏原市空家等対策協議会は、その報告を受けて、年次評価を行い、必要に応じて施策の見直しを行います。あわせて、次期計画への反映も行っていきます。



図 PDCAサイクルによる進行管理