

島本町空家等対策計画

(案)

島本町

「空家」の表記は、送り仮名の付け方（昭和 48 年（1973 年）内閣告示第 2 号）によれば「空き家」ですが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」では「空家」として使用されています。なお、本計画においては、原則として「空家」と統一した表記としています。

目次

第1章 計画の趣旨と位置づけ	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の概要	2
(1) 計画の位置づけ	2
(2) 計画期間	3
(3) 対象とする地区	3
(4) 対象とする空家	3
第2章 空家の現状と課題	4
1. 島本町の特徴について	4
(1) 位置と地勢	4
(2) 土地利用	6
(3) 人口と世帯数	7
2. 住宅・土地統計調査による空家の現状	10
3. 島本町空家等実態把握調査	14
(1) 現地調査の概要	14
(2) 空家の地域分布	15
(3) 空家の状況	17
(4) 空家の危険度判定	20
(5) 意向調査の概要	23
(6) 意向調査の主な結果	24
4. 島本町が抱える空家の課題	33
(1) 空家の増加についての課題	33
(2) 空家の適切な管理についての課題	34
(3) 空家の利活用についての課題	35
第3章 基本方針	36
1. 基本的な考え方	36
2. 空家対策の基本方針	36
(1) 空家の発生抑制	37
(2) 空家の適切な管理	37
(3) 空家の利活用の促進	37
第4章 空家問題に対する具体的施策（想定される対応策）	38
1. 空家の発生抑制	38
(1) 住民意識の醸成・啓発	38
(2) 持ち家に居住する高齢者への啓発活動	41

2.	空家の適切な管理.....	42
	(1) 住民意識の醸成・啓発.....	42
	(2) 所有者等による適切な管理の促進に向けた取組.....	42
	(3) 管理不全な空家の所有者等への対応.....	42
3.	空家の利活用の促進.....	44
	(1) 空家の流通促進.....	44
	(2) 財産管理の支援.....	46
	(3) 空家の利活用に向けた環境整備.....	47
第5章 管理不全な空家への対応.....		49
1.	管理不全な空家に対する初動対応.....	49
2.	所有者等への情報提供、助言.....	49
3.	特定空家等の判断.....	50
	(1) 立入調査.....	50
	(2) 特定空家等の判断.....	50
4.	特定空家等に対する措置.....	52
	(1) 助言・指導（空家法第14条第1項）.....	52
	(2) 勧告（空家法第14条第2項）.....	52
	(3) 命令（空家法第14条第3項）.....	52
	(4) 行政代執行（空家法第14条第9項）.....	53
	(5) 略式代執行（空家法第14条第10項）.....	53
	(6) 所有者等が不在である場合の対応.....	53
5.	危険予防措置.....	53
6.	他の法令による規制.....	54
第6章 対策の実施体制.....		56
1.	総合相談窓口の設置.....	56
2.	庁内連携体制の構築.....	57
3.	島本町空家等対策協議会（仮称）.....	57
4.	関係団体との連携.....	58

資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法

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【概要】

「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）【概要】

島本町特定空家等判断基準

空き家・住まいの相談窓口（大阪の住まい活性化フォーラム）

第1章 計画の趣旨と位置づけ

1. 計画の背景と目的

近年、わが国は少子高齢化の進行による人口減少時代を迎え、家族構成の変化、社会的二一ズの多様化、既存の住宅や建築物の老朽化などを背景に、居住その他の使用がなされていない空家が全国的に増加しています。

空家の中には、適切な管理が行われずに放置された結果、防災・安全、衛生、環境、景観などの面で様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に多大な影響を及ぼしているものもあります。今後、空家の数が増加を続ければ、空家がもたらす問題はより一層深刻化することが懸念されます。

一方で、利活用が可能な空家は、有用な地域資源になり得るという側面もあります。地域コミュニティにおける課題解決や移住・定住の促進など、空家を有効に活用することにより、魅力あるまちづくりに生かされる可能性もあります。

このような中で、国は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に、平成26(2014)年11月27日に「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「空家法」という。)を制定し、平成27(2015)年2月26日に一部施行、同年5月26日に全面施行しました。

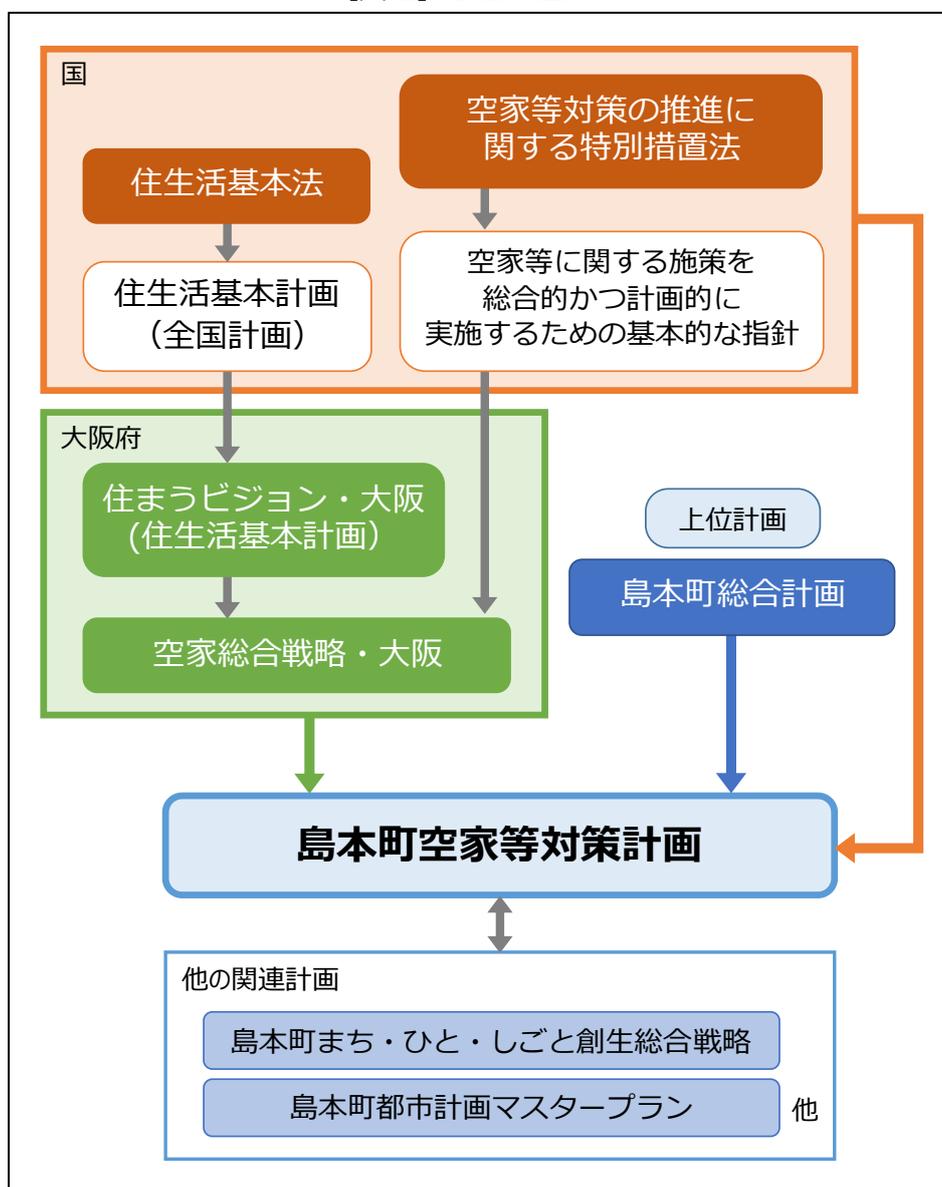
空家は、個人の財産であり、所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)が自ら適切な管理に努め、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないようにすることが原則ですが、今後もさらに増加を続けると考えられる空家の発生を抑制するとともに、空家の適切な管理や有効活用を促進し、管理不全な状態の空家への対策を講じるなど、空家に関する対策を総合的かつ計画的に推進するために、「島本町空家等対策計画」(以下「本計画」という。)を策定しました。

2. 計画の概要

(1) 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項に基づく「空家等対策計画」であり、空家法及び「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日付け総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。）に即し、現状と課題を踏まえ、本町における空家対策を総合的かつ計画的に推進するために策定するものです。

【図-1】 計画の位置づけ



本計画は、大阪府が策定した「住まうビジョン・大阪」及び「空家総合戦略・大阪」、本町のまちづくりの指針である「島本町総合計画」を踏まえるとともに、他の関連計画（「島本町まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「島本町都市計画マスタープラン」等）との整合・連携を図るものとします。

（２）計画期間

計画期間は、令和 2（2020）年度から令和 11（2029）年度までの 10 年間とします。ただし、計画期間内であっても、社会・経済情勢の変化、国・大阪府の動向、法・制度の改正等を踏まえ、必要に応じて見直し等を行うこととします。

（３）対象とする地区

本計画で対象とする地区は、島本町全域とします。

（４）対象とする空家

本計画で対象とする空家は、空家法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」、及び同条第 2 項に規定する「特定空家等」とします。なお、空家の利活用の促進では、空家等以外に、マンション・長屋の「空家空室等」も含めることとします。

空家等（空家法第 2 条第 1 項）

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。

特定空家等（空家法第 2 条第 2 項）

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。

第2章 空家の現状と課題

1. 島本町の特性について

(1) 位置と地勢

本町は、木津川・宇治川・桂川の3つの川が合流する淀川の右岸に位置し、大阪府の北東部、京都府との府境にあり、東は淀川を隔てて枚方市、京都府八幡市と相對し、南及び西は高槻市、北は京都市及び京都府長岡京市、大山崎町に隣接しています。

町域面積は16.81 km²で、全体の約7割を山岳丘陵地が占め、淀川に面した南部の平坦地に市街地が形成されています。

古くから、水路（淀川）や陸路（旧西国街道）など、京都盆地から大阪平野へ抜ける交通の要衝であり、現在は、JR 東海道新幹線、東海道本線、阪急京都線、名神高速道路、国道171号の主要幹線が町域を通っています。

また、淀川水系の清流「水無瀬川」が中央部を流れ、水無瀬川の伏流水である「離宮の水」は大阪府内で唯一、環境庁（現環境省）認定の「名水百選」に選ばれています。

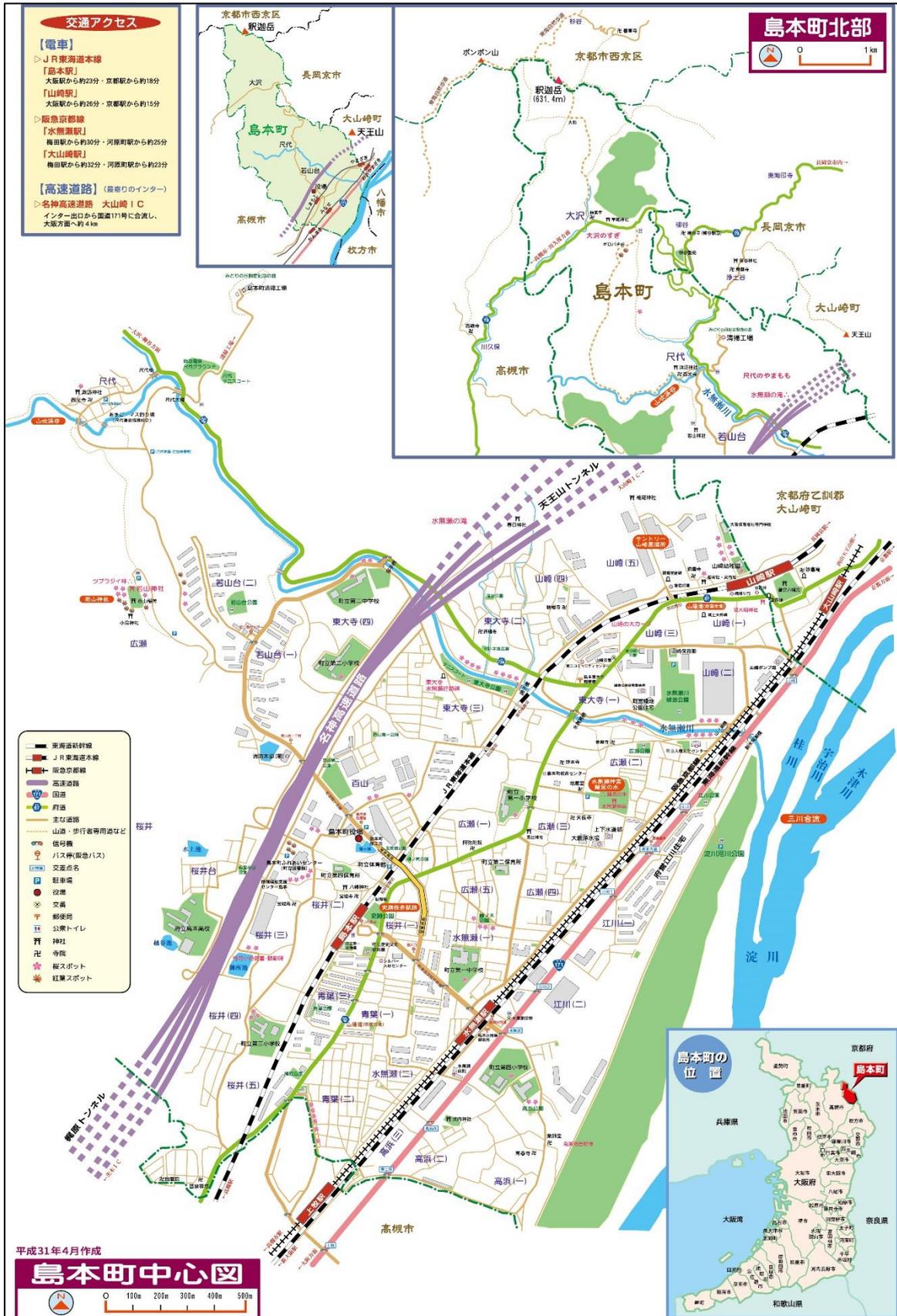
古くからの交通の要衝であり、きれいな水が豊富にある自然環境という立地から、大正末期にはウイスキー蒸溜所や紡績工場が建設され、大阪近郊の工業地として発展してきました。戦後は、都市圏の拡大に伴って企業立地や住宅開発が進み、高度経済成長期には人口が急速に増加しました。

その後、急速な都市化の波は沈静化し、平成に入ってから、人口はほぼ横ばいで推移していますが、平成20（2008）年3月にJR 島本駅が開業し、大規模マンション建設などにより、平成23（2011）年には総人口が約8年ぶりに3万人を超えました。

【図-2】 島本町交通図



【図-3】 島本町地図



(2) 土地利用

本町は、町域の全域（16.81 km²）が都市計画区域であり、そのうち市街化区域が約 2 割（3.54 km²）、市街化調整区域が約 8 割（13.27 km²）を占めています。

土地の利用状況では、山林及び原野（ゴルフ場を含む）を合わせると 7 割以上を占め、宅地は 1 割強となっています。

【表-1】 都市計画区域と用途地域の面積

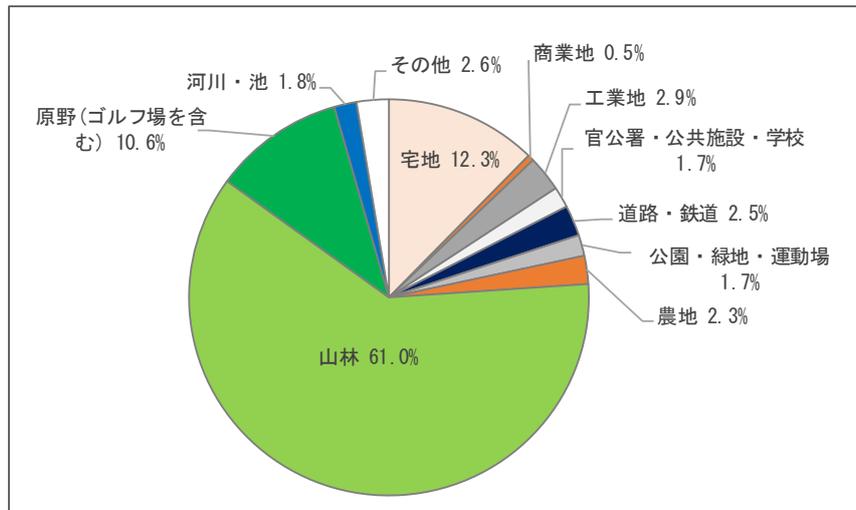
区域	面積 (ha)	割合 (%)
都市計画区域	1,681	100.0%
うち 市街化区域	354	21.1%
うち 市街化調整区域	1,327	78.9%

用途地域	面積 (ha)	割合 (%)
第一種低層住居専用地域	30	8.3%
第一種中高層住居専用地域	112	31.1%
第二種中高層住居専用地域	68	18.9%
第一種住居地域	30	8.3%
第二種住居地域	32	8.9%
近隣商業地域	8.5	2.4%
準工業地域	80	22.2%
	360.5	100.0%

資料：島本町都市創造部都市計画課（令和元（2019）年 9 月）

※ 上記の面積は概数のため実際の面積とは異なります。なお、第一種低層住居専用地域には市街化調整区域を含みます。

【図-4】 土地利用の状況



資料：平成 27（2015）年度 都市計画基礎調査

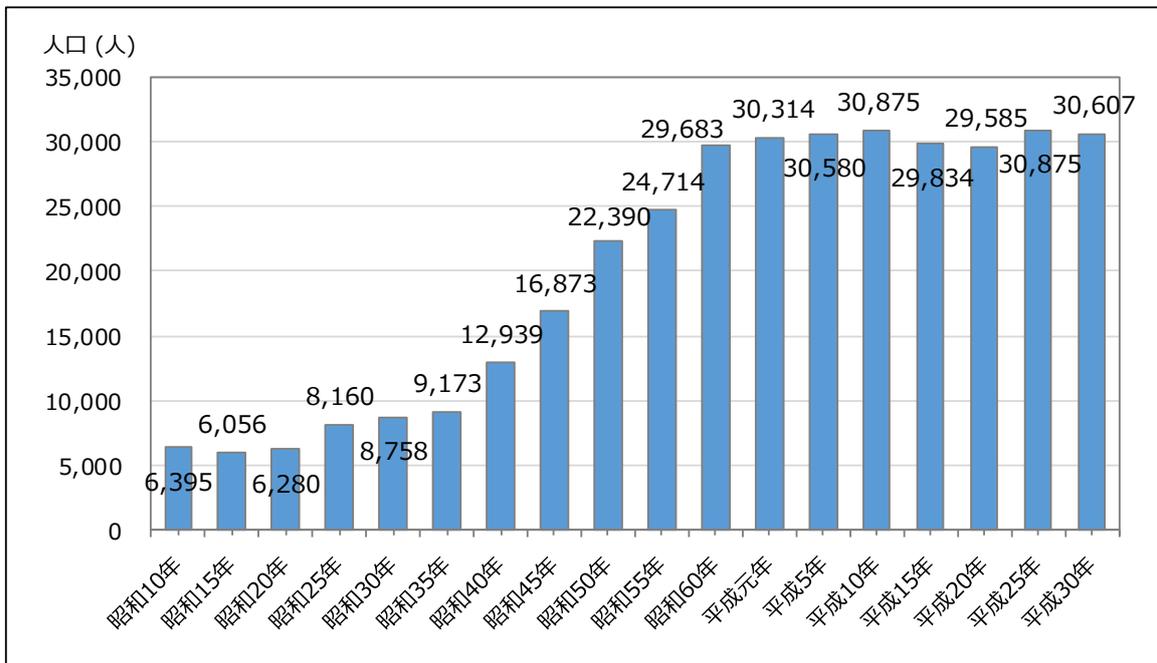
(3) 人口と世帯数

① 総人口

本町の総人口は、町制施行時の昭和 15 (1940) 年には 6,056 人でしたが、昭和 40 年代 (1965~74 年) 以降、住宅開発が進んで人口は急速に増加し、町制施行時の約 5 倍となる 3 万人台に到達しました。

近年は 3 万人台を維持し、現在、大型マンション建設などの大規模な住宅開発が進んでおり、今後しばらくは人口の増加が続くと想定されます。

【図-5】 本町の総人口の推移 (各年 10 月 1 日時点)



資料：平成 30 (2018) 年度版 島本町統計書

※ 昭和 45 (1970) 年以前は国勢調査、昭和 50 (1975) 年以降は住民基本台帳人口と外国人登録人口の合計数 (各年 10 月 1 日時点)

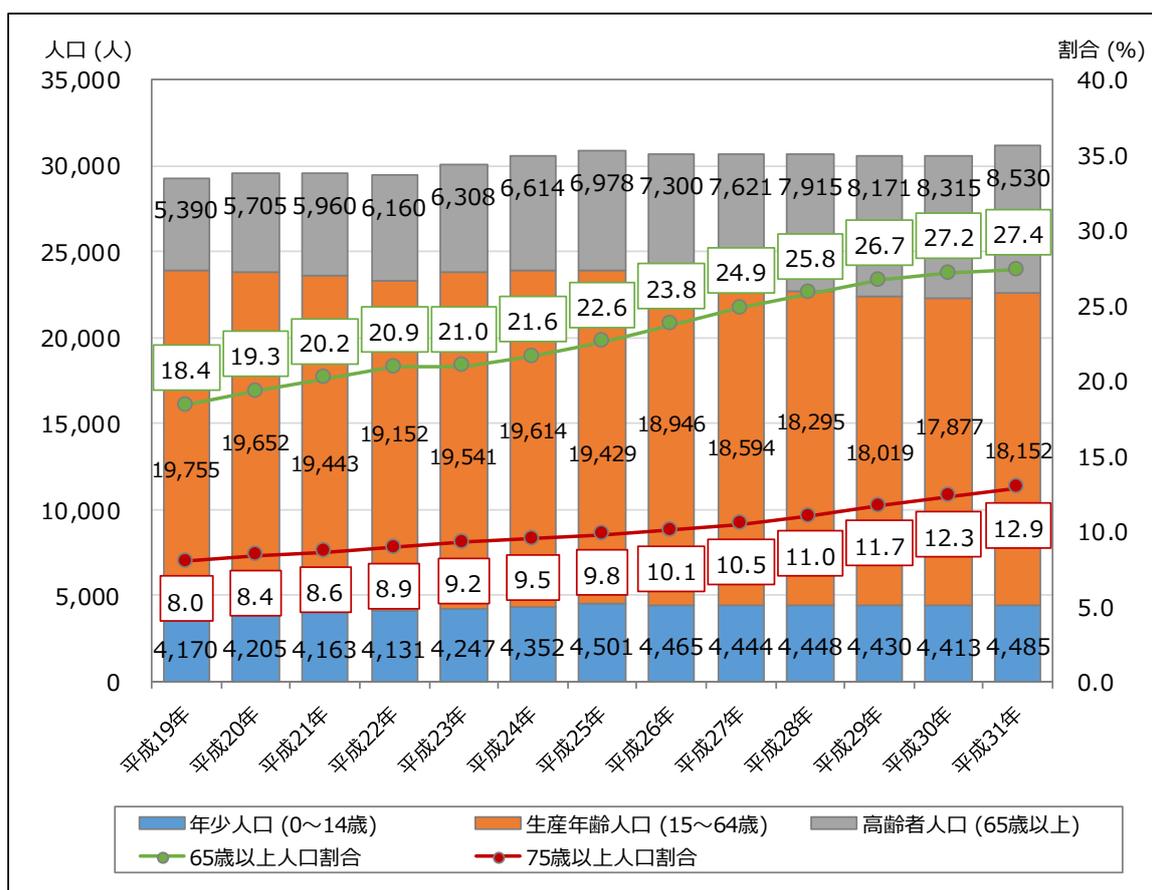
② 年齢3区分別人口

年齢3区分別にみると、年少人口（0～14歳）は、平成25（2013）年をピークに、その後は4,400人程度で推移しています。生産年齢人口（15歳～64歳）は、平成25（2013）年までは19,000人台で推移していましたが、それ以降は減少に転じています。

一方、高齢者人口（65歳以上）は一貫して増加傾向にあり、平成31（2019）年には8,530人、総人口に占める65歳以上の割合は27.4%と過去最高となっています。それに伴い、総人口に占める75歳以上の割合も上昇を続け、平成31（2019）年には12.9%となっています。

本町においても、高齢化が急速に進んでいる現状がうかがえます。

【図-6】 年齢3区分別人口・65歳以上人口割合・75歳以上人口割合の推移
(各年4月1日時点)



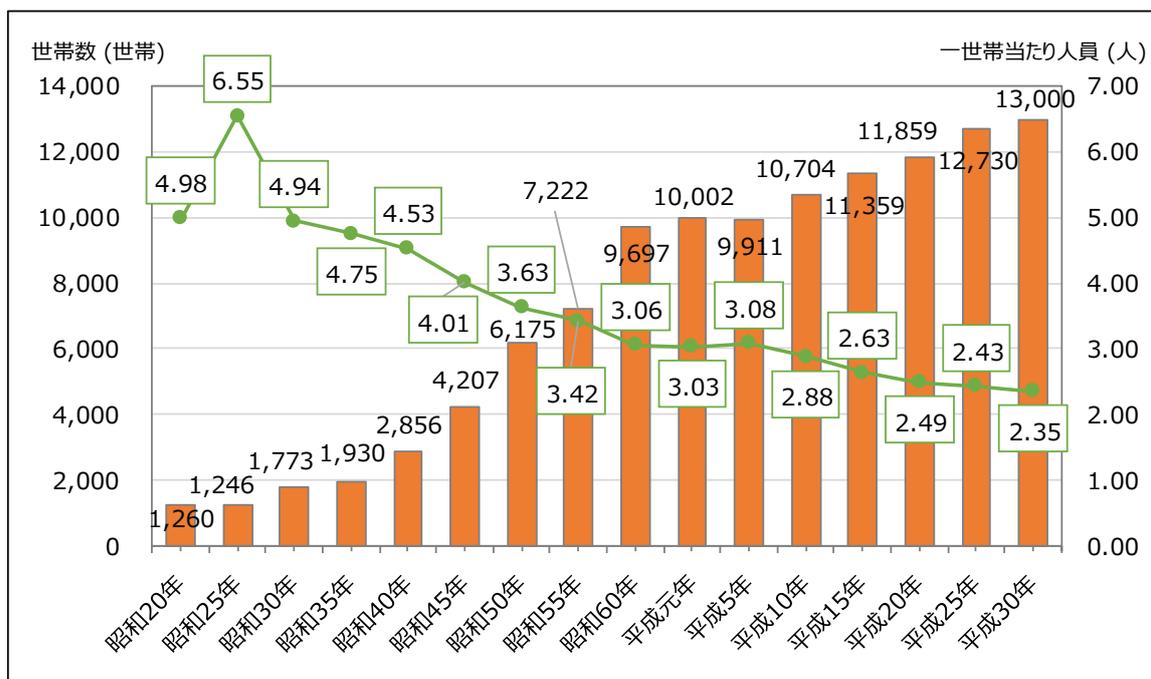
資料：住民基本台帳

③ 世帯数

本町の世帯数は、平成 30（2018）年には 13,000 世帯となっています。

一方、一世帯当たりの人員は、核家族化や単身世帯の増加により減少しており、平成 30（2018）年には 2.35 人となっています。

【図-7】 世帯数と 1 世帯当たりの世帯員数（各年 10 月 1 日時点）



資料：平成 30（2018）年度版 島本町統計書

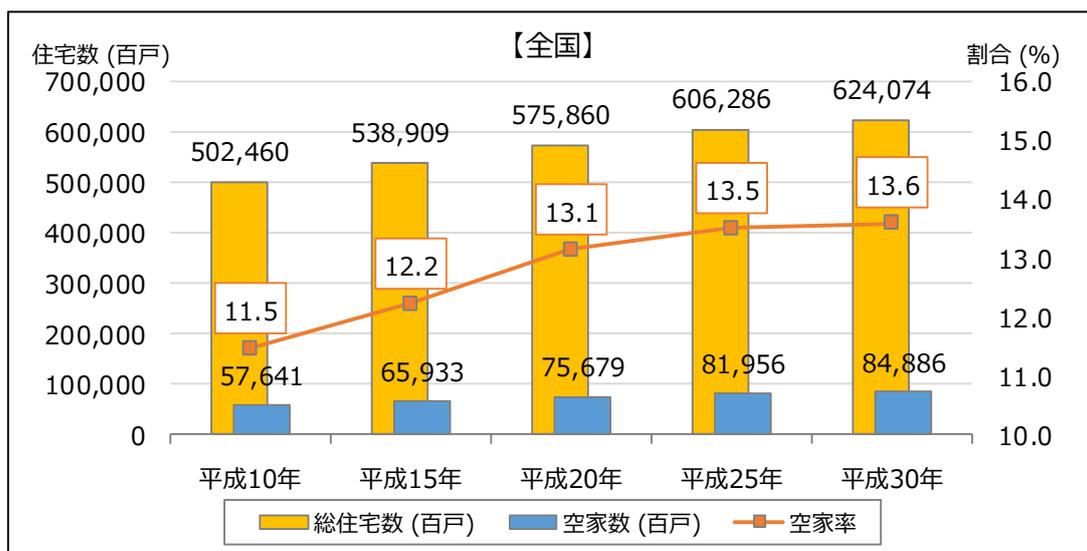
※ 平成 10（1998）年度からの世帯数については、事業所の寮世帯数等を含みます。

2. 住宅・土地統計調査による空家の現状

① 全国・大阪府の空家数と空家率

全国の住宅数と空家数は年々増加しており、平成 30（2018）年には、空家数は約 848 万 9 千戸、空家率は 13.6%と過去最高となっています。

【図-8】 全国の空家数と空家率の推移

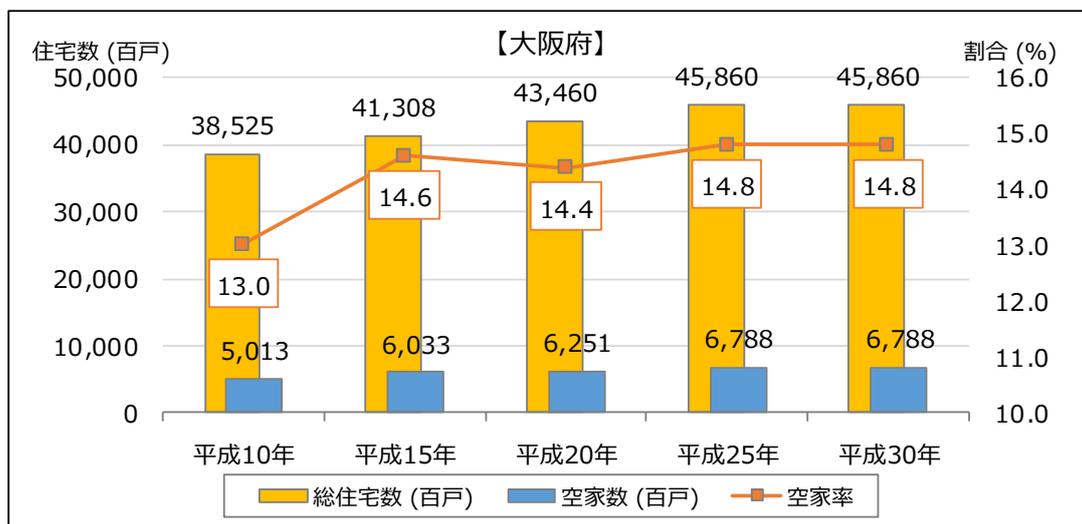


資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

- ※ 調査の対象となる「住宅」とは、一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいいます。
- ※ 住宅・土地統計調査は、一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値となっています。また、この調査における「空家」には、空家法で規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含まれます。

大阪府においても、住宅数と空家数は増加傾向で推移しています。とりわけ、空家率は全国よりも高い水準となっており、平成15（2003）年以降は14%台で推移となっています。

【図-9】 大阪府の空家数と空家率の推移

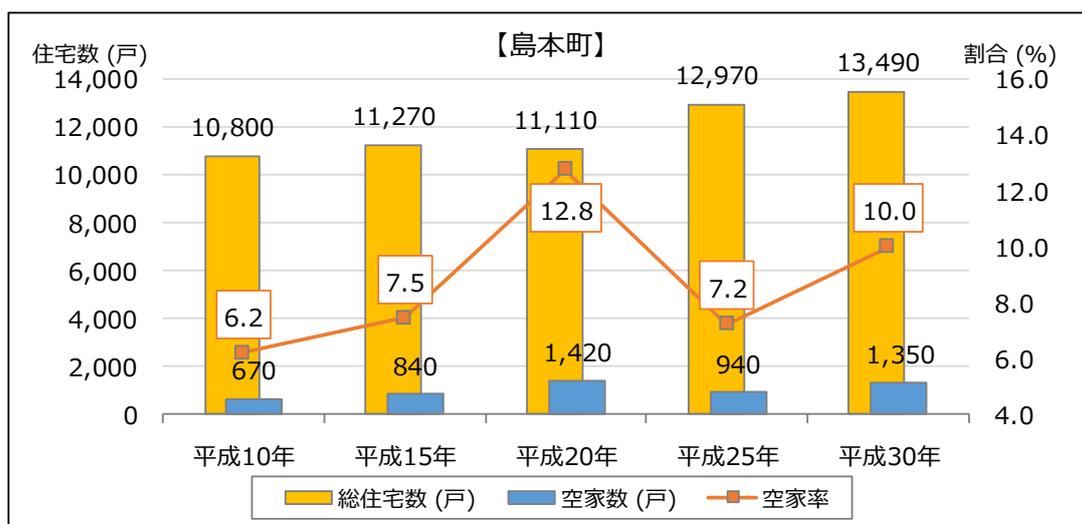


資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

② 島本町の空家数と空家率の推移

本町の空家数や空家率は、抽出調査のため調査年度によって差があるものの、全国や大阪府よりも低い水準で推移しています。

【図-10】 島本町の空家数と空家率の推移



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

③ 北大阪地域 9 市町との比較

北大阪地域 9 市町と比較すると、本町の空家率は比較的低いですが、その内訳を見ると、市場に流通している「賃貸用の住宅」・「売却用の住宅」、別荘等の「二次的住宅」を除く「その他の住宅」が 880 戸で、総住宅数における「その他の住宅」の空家率は 6.5%と高い水準となっています。

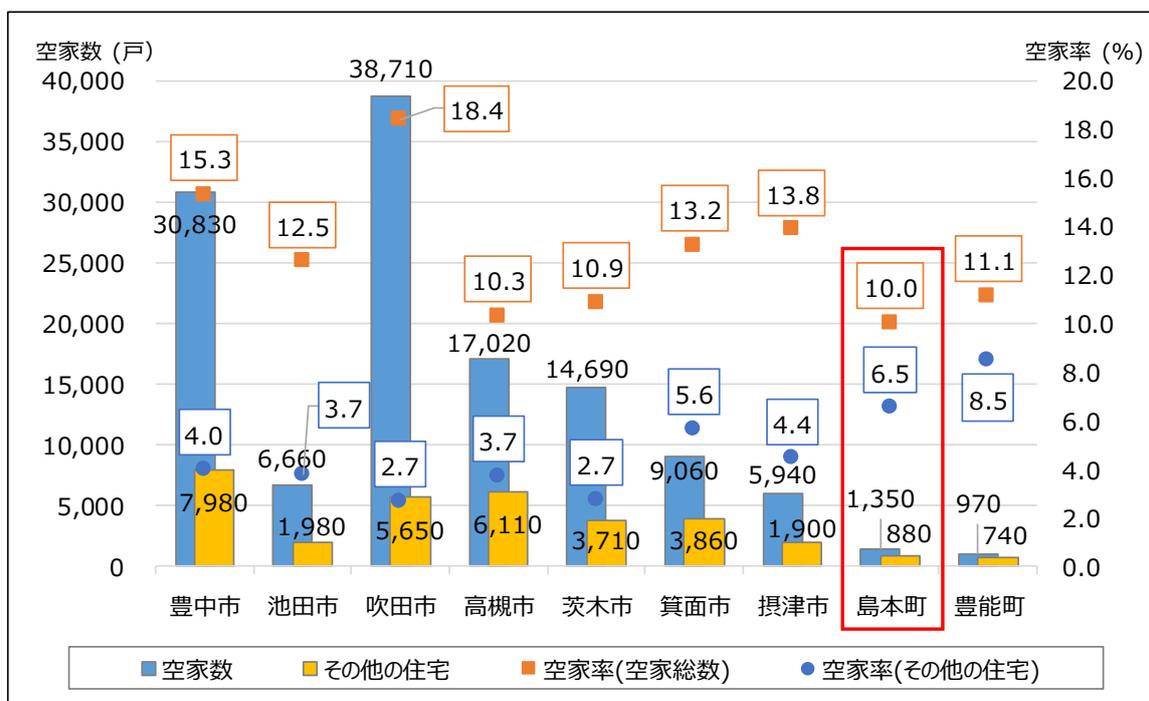
【表-2】 北大阪地域 9 市町の総住宅数と空家数（平成 30 年）

地域	総住宅数	空家数	空家の種類			
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
豊中市	201,530	30,830	1,000	19,170	2,670	7,980
池田市	53,120	6,660	120	4,250	310	1,980
吹田市	210,910	38,710	170	28,570	4,320	5,650
高槻市	165,120	17,020	470	9,320	1,120	6,110
茨木市	135,270	14,690	570	9,600	810	3,710
箕面市	68,570	9,060	170	4,540	490	3,860
摂津市	42,900	5,940	70	3,690	290	1,900
島本町	13,490	1,350	40	350	80	880
豊能町	8,720	970	170	-	60	740

資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」

※ 人口 1 万 5 千人未満の町村は対象外につき、能勢町は含まれていません。

【図-11】 北大阪地域 9 市町の空家率・その他の住宅の空家率

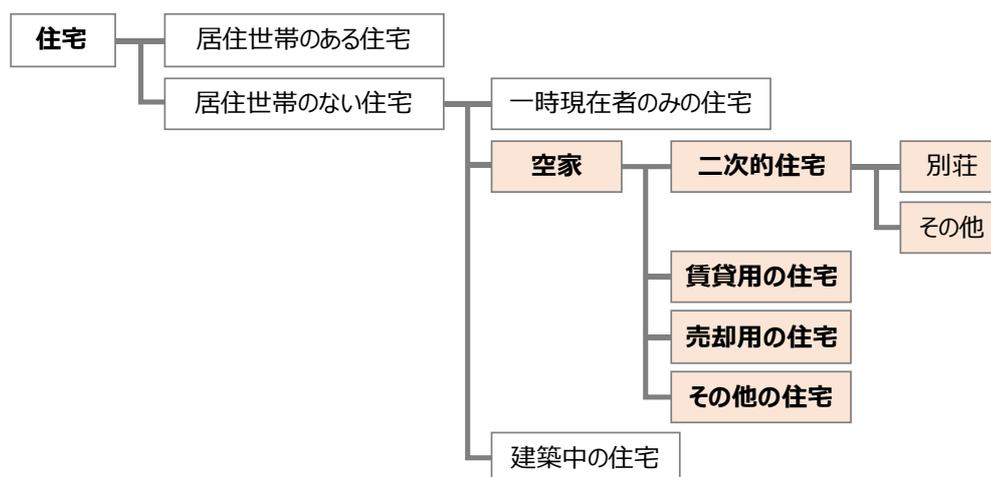


資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」

住宅・土地統計調査における「空家」について

住宅・土地統計調査においては、「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住しているか否か（概ね3か月以上の居住の有無）によって、「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に区分しています。

「居住世帯のない住宅」のうち、「一時現在者のみの住宅」を除いた、次表における「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」を「空家」と定義しています。



【表-3】 住宅・土地統計調査における「空家」の区分

二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん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	上記以外の人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（※空家の区分の判断が困難な住宅を含む）	
建築中の住宅	住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空家」とした。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。	

3. 島本町空家等実態把握調査

町内における空家等の現状を調査・把握し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するための基礎資料を作成することを目的として、平成30（2018）年度に「島本町空家等実態把握調査」を実施しました。

（1）現地調査の概要

【表-4】 現地調査の概要

① 調査区域	島本町全域
② 調査対象	共同住宅を除く
③ 現地調査期間	平成30（2018）年9月26日～11月12日

町内全域を対象に、水道データ（水道が1年以上閉栓又は1年間の水道使用量0 m³）、及び町が把握している空家等を収集・整理し、航空写真との重ね合わせにより集合住宅等（調査対象外）を除外し、現地調査対象となる空家候補282件を抽出しました。

空家候補282件及び現地で見つけた空家と思われる4件について、現地調査を行ったところ、129件を空家と判定しました。

【表-5】 空家判定結果

空家判定	内容	件数	合計
空家	① 居住又は使用なし	95件	129件
	② 空家可能性	27件	
	③ 判定困難	7件	
空家ではない	④ 居住又は使用あり	68件	150件
	⑤ 調査対象外（空地、集合住宅など）	29件	
	⑥ 長屋等の一部に居住有	53件	
—	⑦ 空家と判定した長屋等の他室	7件	7件
合計		286件	

「空家」と判定 = 129件

(2) 空家の地域分布

空家と判定した 129 件について、「島本町都市計画マスタープラン」における地域区分によって分布状況を見ると、「青葉・水無瀬・広瀬・山崎地域」が 88 件（68.2%）と最も多く、次いで「桜井・百山・東大寺・山崎・若山台・尺代地域」が 38 件（29.5%）と続き、この 2 地域に町全体の空家の 9 割以上が集中しています。

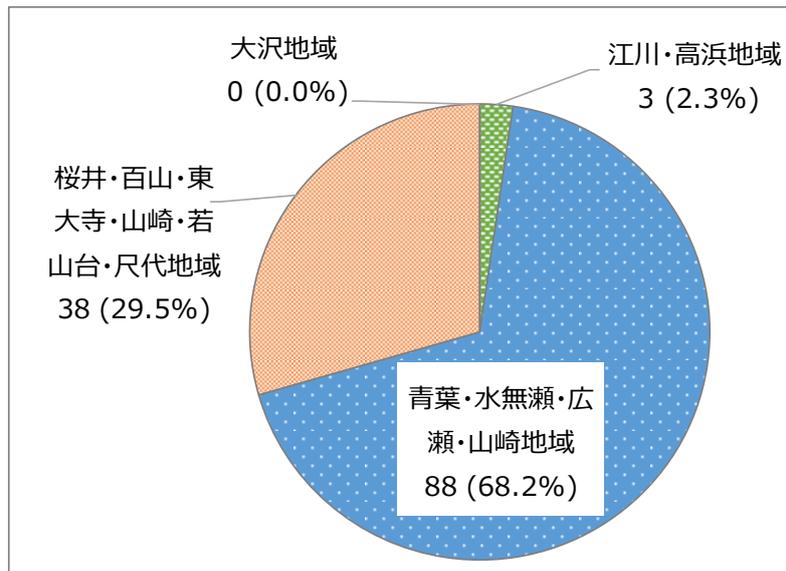
一方、山岳丘陵地に属する「大沢地域」は 0 件、淀川の河川敷に近い「江川・高浜地域」は 3 件であり、本町の空家は平野部、とりわけ名神高速道路と阪急京都線の間の市街地に多く集中していることが分かります。

なお、空家率（空家数／建物数）も「青葉・水無瀬・広瀬・山崎地域」が最も高く、2.5%となっています。

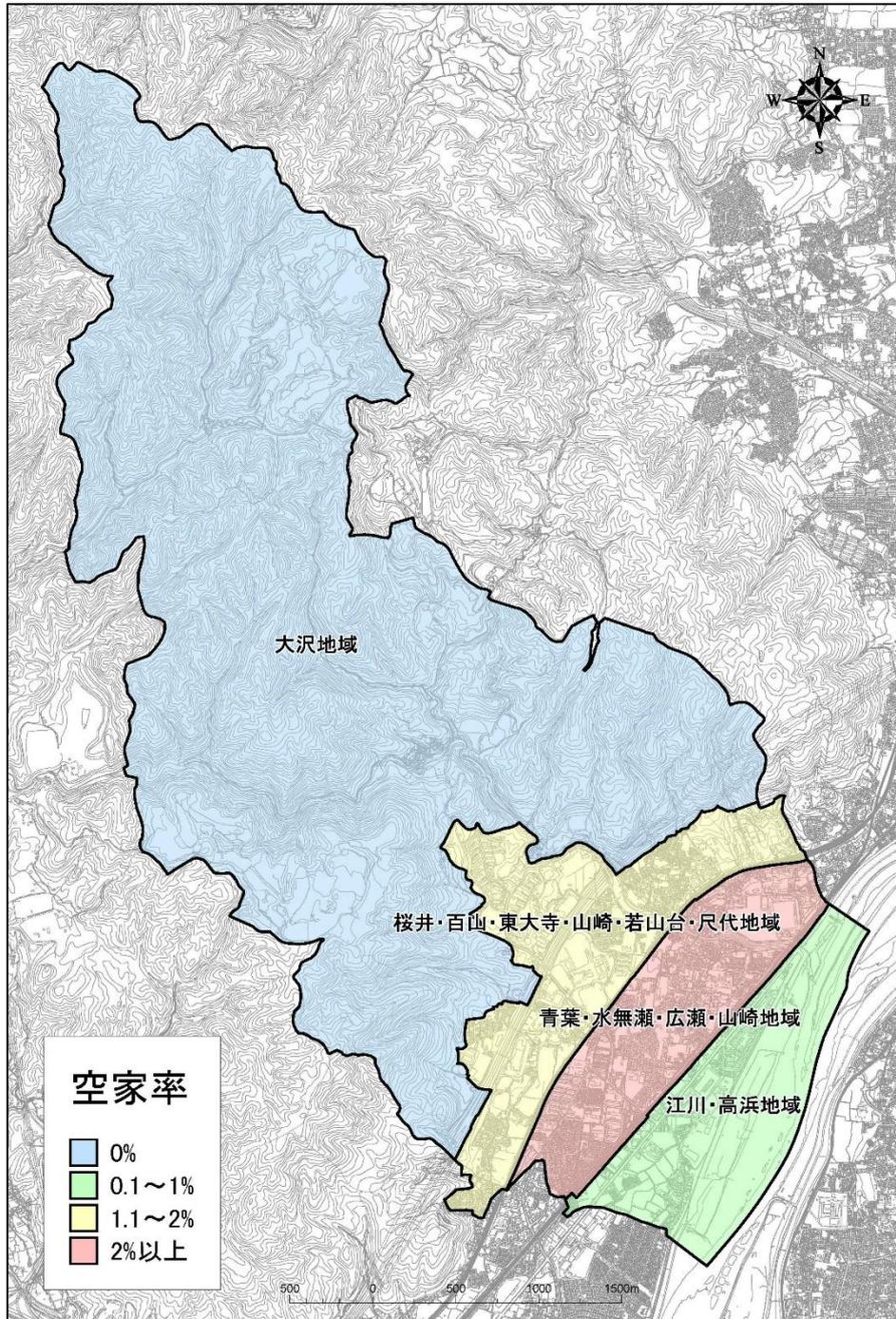
【表-6】 地域別の空家数と空家率（単位：件・%）

地域	空家数	町全体に占める割合	建物数	空家率
江川・高浜地域	3	2.3%	574	0.5%
青葉・水無瀬・広瀬・山崎地域	88	68.2%	3,473	2.5%
桜井・百山・東大寺・山崎・若山台・尺代地域	38	29.5%	2,046	1.9%
大沢地域	0	0.0%	55	0.0%
島本町全体	129	100.0%	6,148	2.1%

【図-12】 空家の地域分布（単位：件・%）



【図-13】 地域区分別の空家率



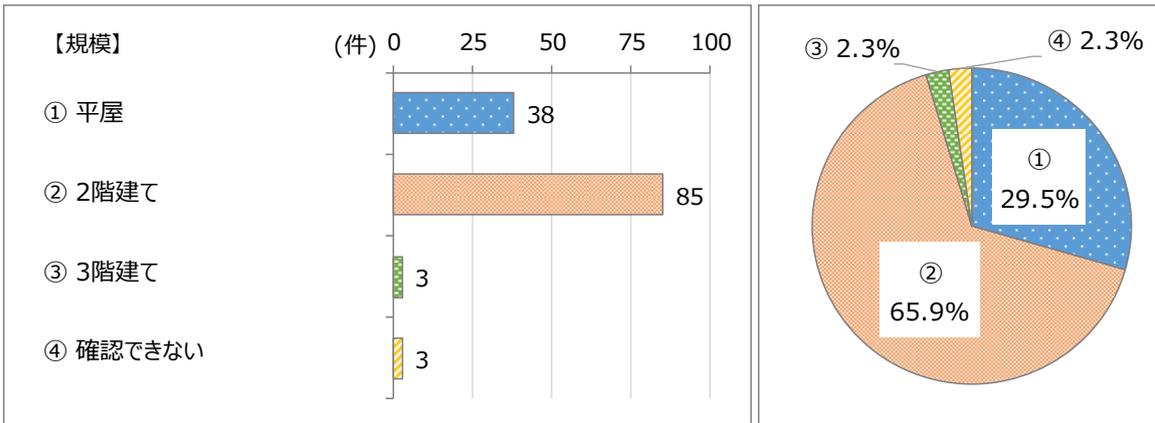
出典：国土地理院 基盤地図情報

(3) 空家の状況

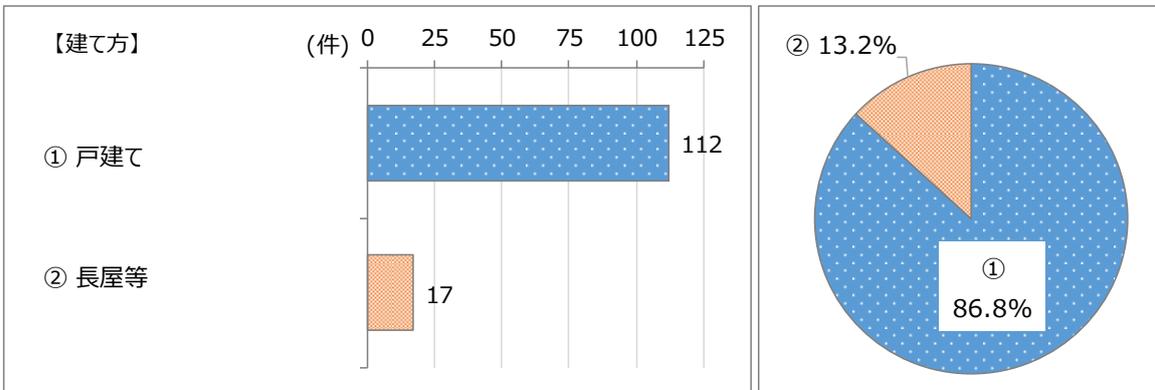
① 建物の規模や建て方、駐車スペース

建物の規模では「2階建て」が85件(65.9%)と最も多く、建物の建て方では「戸建て」が112件(86.8%)と最も多くなっています。空家の中には駐車場・駐車スペースの無いものが83件(64.3%)あります。

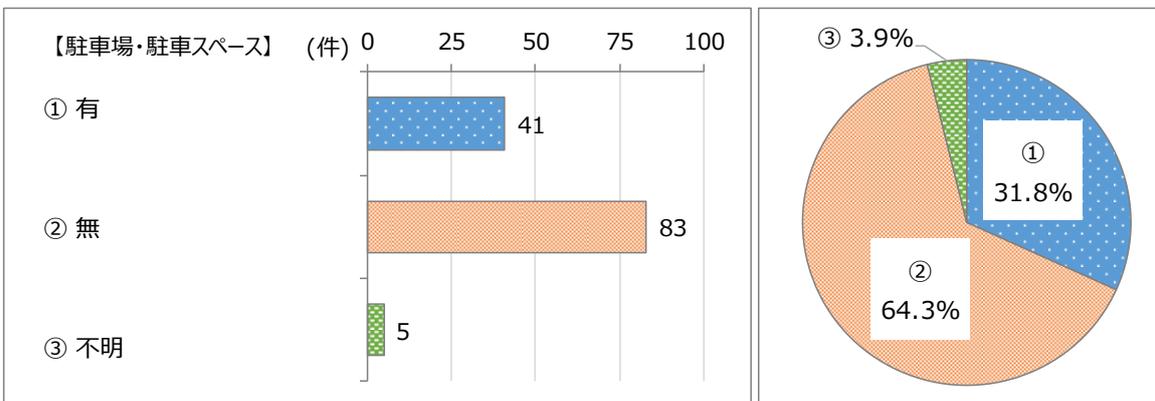
【図-14】 建物の規模



【図-15】 建物の建て方



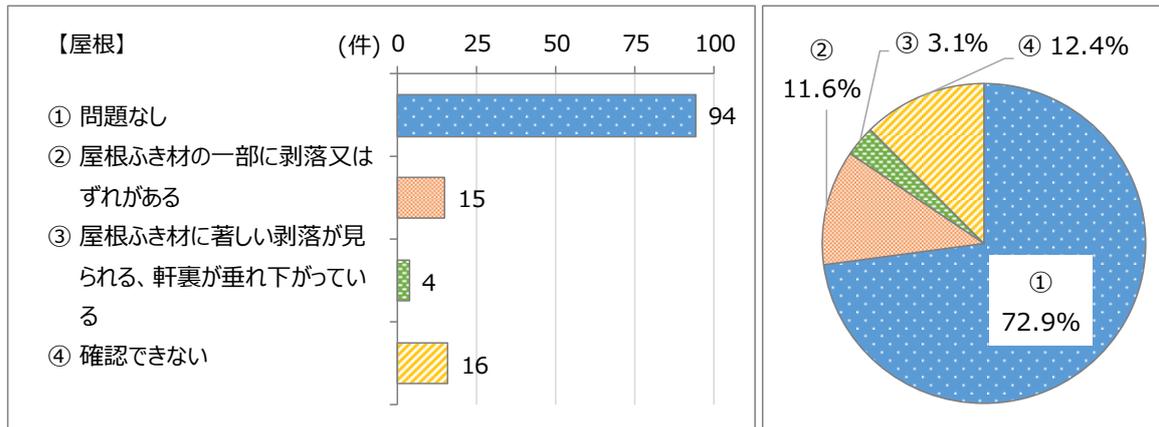
【図-16】 駐車場・駐車スペース



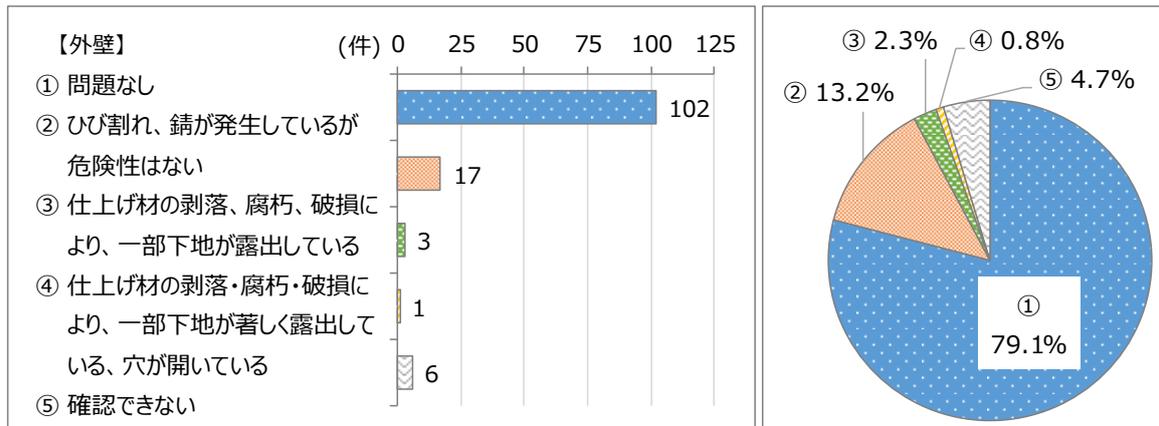
② 老朽化や危険度の状況

屋根は「問題なし」が94件(72.9%)、外壁は「問題なし」が102件(79.1%)となっています。一方、部材の剥落、腐朽、破損等がある空家も一定数存在し、そのうち、周辺への影響が懸念される空家が9件(7.0%)あります。

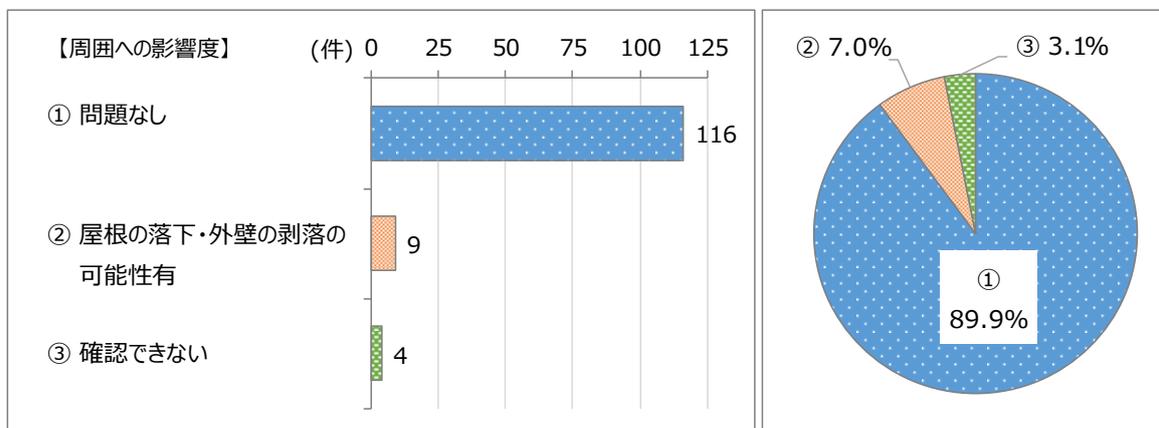
【図-17】 屋根の状況



【図-18】 外壁の状況



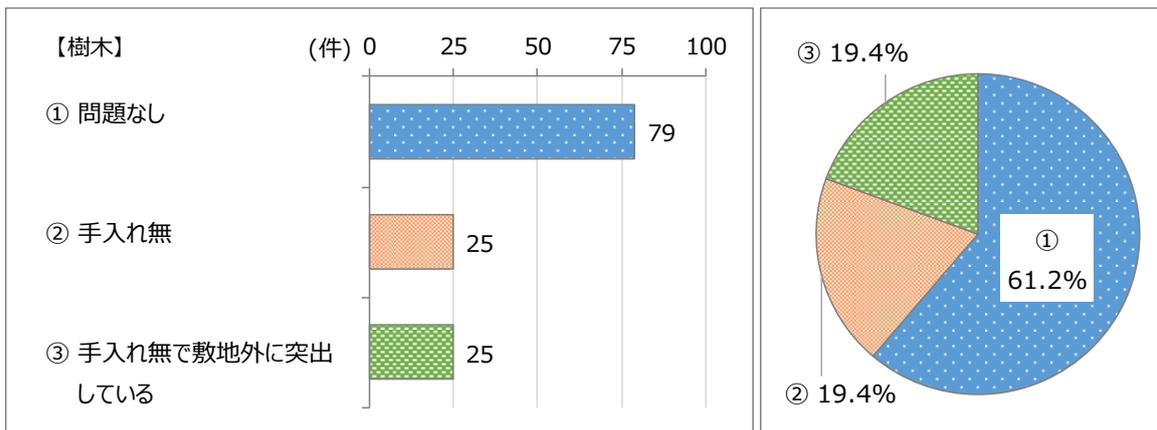
【図-19】 周辺への危険度



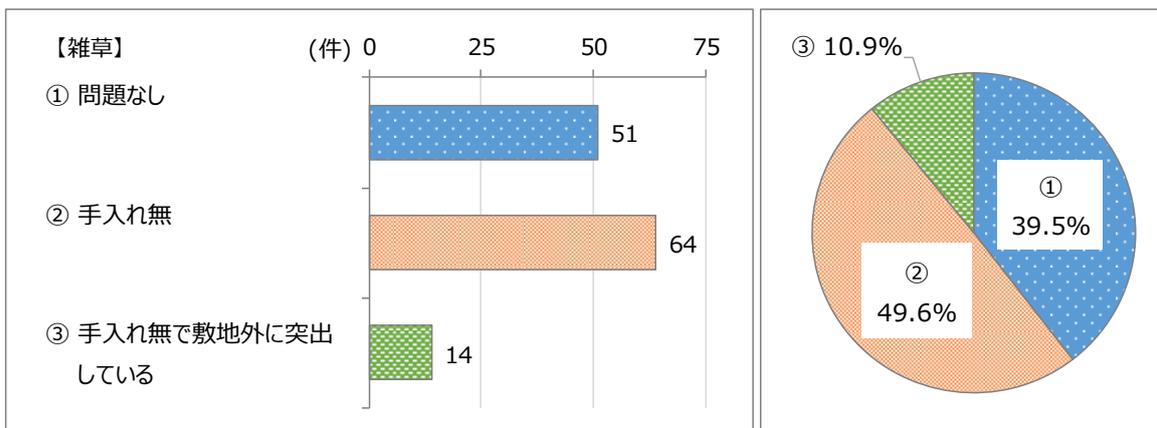
③ 樹木・雑草の繁茂、ごみ、衛生面の状況

樹木は空家全体の約 4 割、雑草は全体の約 6 割が手入れされていない状況です。また、敷地にごみが増積している空家もあり、一部は臭気等が発生し、衛生面で悪影響を及ぼしている空家も存在します。

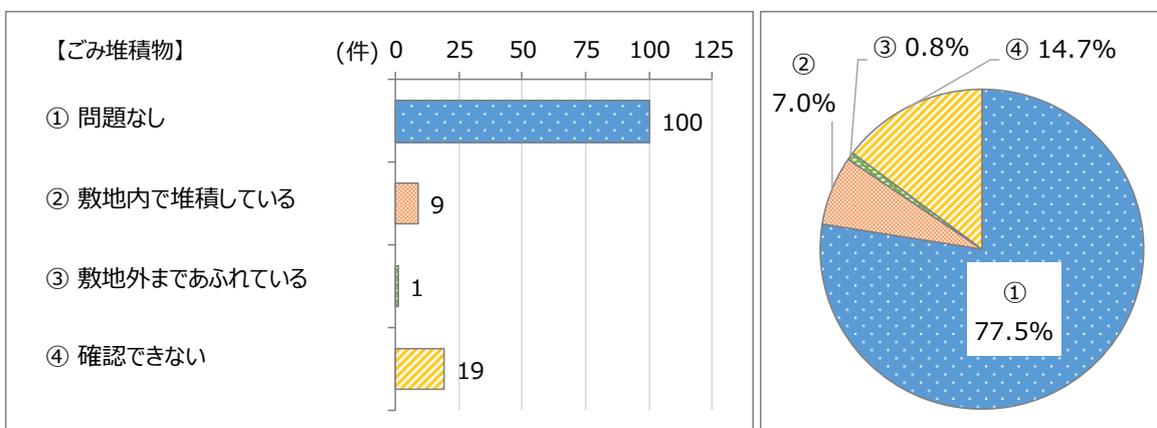
【図-20】 樹木の状況



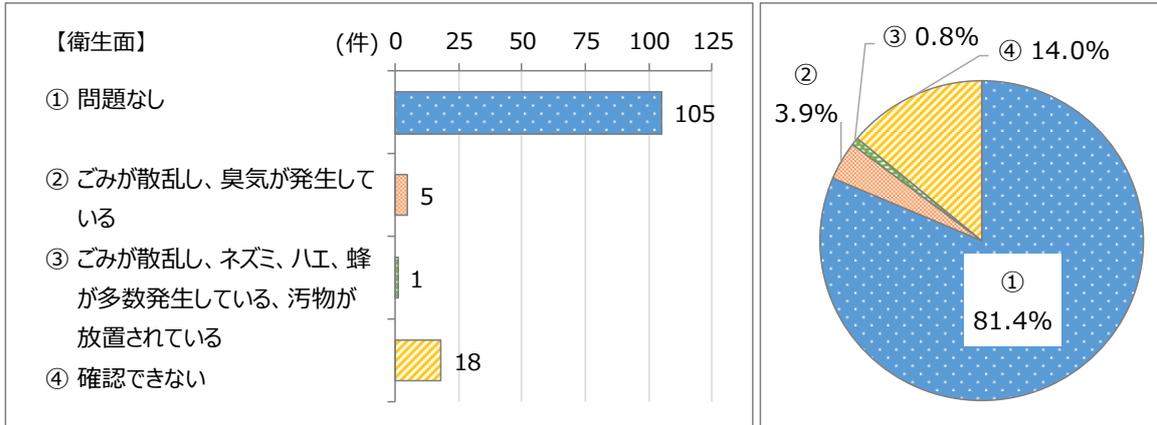
【図-21】 雑草の状況



【図-22】 ごみ堆積物の状況



【図-23】 衛生面の影響



(4) 空家の危険度判定

① 危険度判定結果

空家と判定された129件について、国土交通省「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」等を参考に調査指標に対する点数を設定し、A～Dの4段階による危険度判定を行いました。

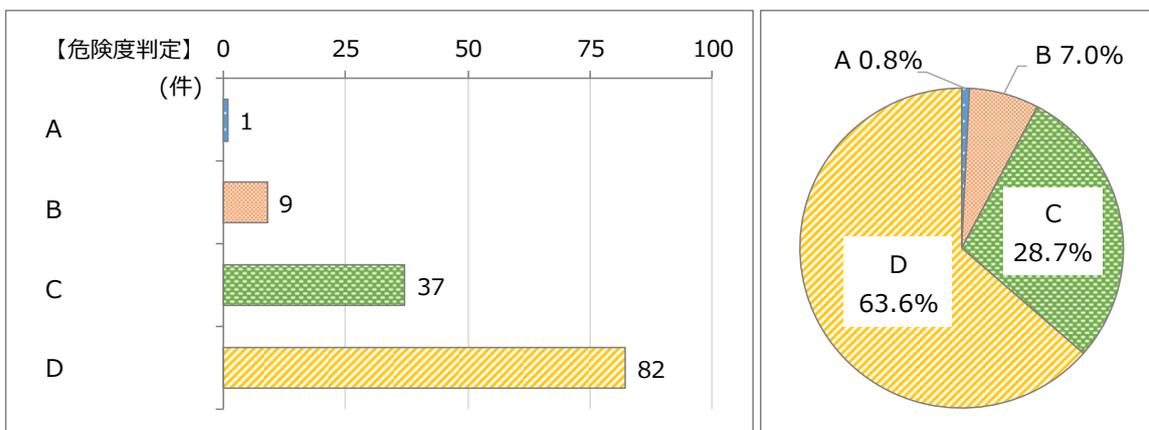
【表-7】 危険度判定表

評価	内容	点数	件数
A	【危険度が高く解体が必要】 倒壊や飛散等の危険が切迫し、周辺への影響度、緊急性が極めて高い	100以上	1件 (0.8%)
B	【老朽化が著しい】 直ちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい	50以上 100未満	9件 (7.0%)
C	【改修工事により再利用が可能】 維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない	20以上 50未満	37件 (28.7%)
D	【修繕がほとんど必要ない】 小規模の修繕により、再利用が可能	0以上 20未満	82件 (63.6%)

「改修工事により再利用が可能」なC判定が37件(28.7%)、「修繕がほとんど必要ない」D判定の空家が80件(63.6%)で、C判定とD判定を合わせ

ると全体の約 9 割以上を占めました。一方、危険度が高く解体が必要と思われるA判定の空家は1件（0.8%）ありました。

【図-24】 危険度判定結果



② 空家の危険度と区域別の関係

本町の空家は、町域の約 2 割を占める市街化区域内に集中しており、120 件（93.0%）と大多数を占めています。町域の約 8 割を占める市街化調整区域では、空家は9件（7.0%）となっています。

市街化区域内の空家を用途地域別にみると、「第二種中高層住居専用地域」が47件（36.4%）と最も多く、次いで「第一種低層住居専用地域」が27件（20.9%）、「第一種中高層住居専用地域」が26件（20.2%）と続きます。

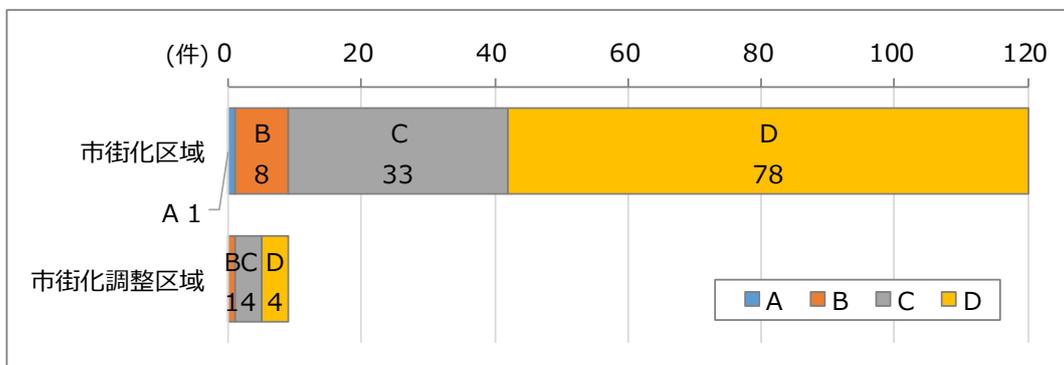
【表-8】 区域・用途地域別にみた空家の状況

	A	B	C	D	町全体	構成比
市街化区域	1	8	33	78	120	93.0
第一種低層住居専用地域	0	1	8	18	27	20.9
第一種中高層住居専用地域	0	1	12	13	26	20.2
第二種中高層住居専用地域	1	4	6	36	47	36.4
第一種住居地域	0	1	6	8	15	11.6
第二種住居地域	0	0	0	1	1	0.8
近隣商業地域	0	0	1	2	3	2.3
準工業地域	0	1	0	0	1	0.8
市街化調整区域	0	1	4	4	9	7.0
合計	1	9	37	82	129	100.0

※ 上記の用途地域は令和元年9月20日現在の状況によります。

なお、空家の危険度と市街化区域・市街化調整区域との関係は、次のグラフのようになっています。

【図-25】 空家の危険度と市街化区域・市街化調整区域との関係



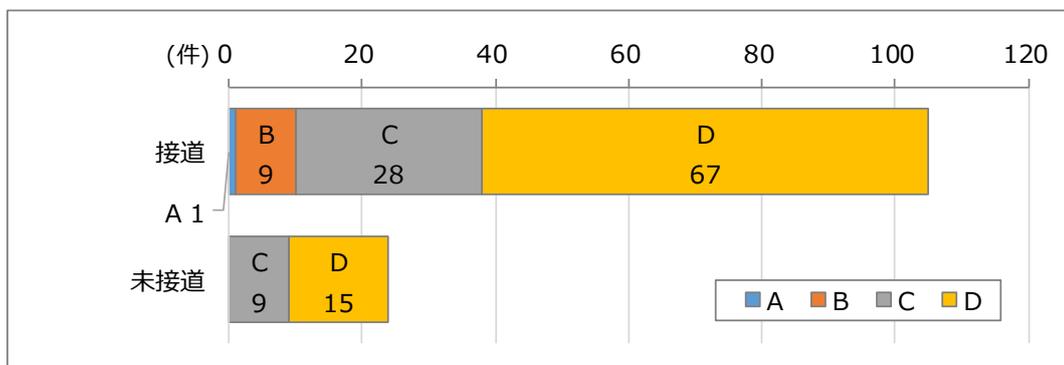
③ 空家の危険度と接道・未接道の関係

空家の危険度と接道状況（接道・未接道）との関係を見ると、未接道の空家が全体で 24 件（18.6%）存在します。未接道の空家の中には、「修繕がほとんど必要ない」D判定の空家 15 件が含まれるものの、将来の建替え等を考慮すると市場性が劣る等の課題があります。

【表-9】 空家の危険度と接道・未接道の関係

	A	B	C	D	町全体	構成比
接道	1	9	28	67	105	81.4
未接道	0	0	9	15	24	18.6
合計	1	9	37	82	129	100.0

【図-26】 空家の危険度と接道・未接道との関係



(5) 意向調査の概要

現地調査において空家と判定した建物の所有者等に対して、その住宅の利用や維持・管理の状況、今後の利用意向等を確認するためのアンケート形式による意向調査を実施しました。

【表-10】 意向調査の概要

① 配布票数	121票
② 実施時期	平成30（2018）年11月22日 ～平成31（2019）年3月25日
③ 配布方法	郵送による
④ 回収方法	郵送による
⑤ 総回収票数	有効回答65票
⑥ 回収率	53.7%

【表-11】 意向調査の主な調査項目

① 対象建物について	対象建物と所有者等の関係
	建物管理者と所有者等の関係、年齢
② 対象建物の現状	現在の使用状況、使用頻度
	現在の使用状況になった時期、理由
	建物の基本概要
③ 維持・管理の状況	維持・管理の実態
	維持・管理の実施主体
	維持・管理で困っていること
④ 今後の利活用等の意向	利活用についての意向
	利活用の時期、利活用の方法
	利活用、解体除去にあたっての問題点 (利活用、解体・除去をしない理由)
⑤ その他	町からの情報提供に対する意向
	自由意見等

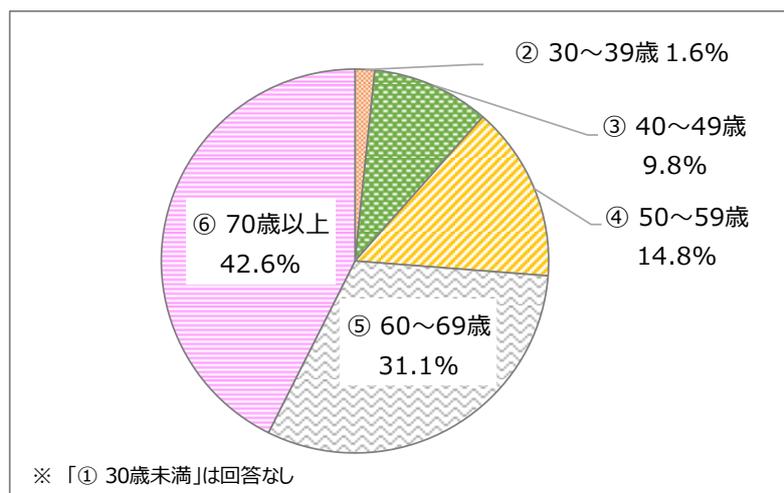
※ 「(6) 意向調査の主な結果」で、単一回答は「SA (シングルアンサー)」、複数回答は「MA (マルチアンサー)」と表記しています。

(6) 意向調査の主な結果

① 建物管理者の年齢

「70歳以上」が26件（42.6%）と最も多く、次いで「60～69歳」が19件（31.1%）と続きます。建物管理者の7割以上を60歳以上が占めています。

【図-27】 管理されている方の年齢 (n=61/SA)

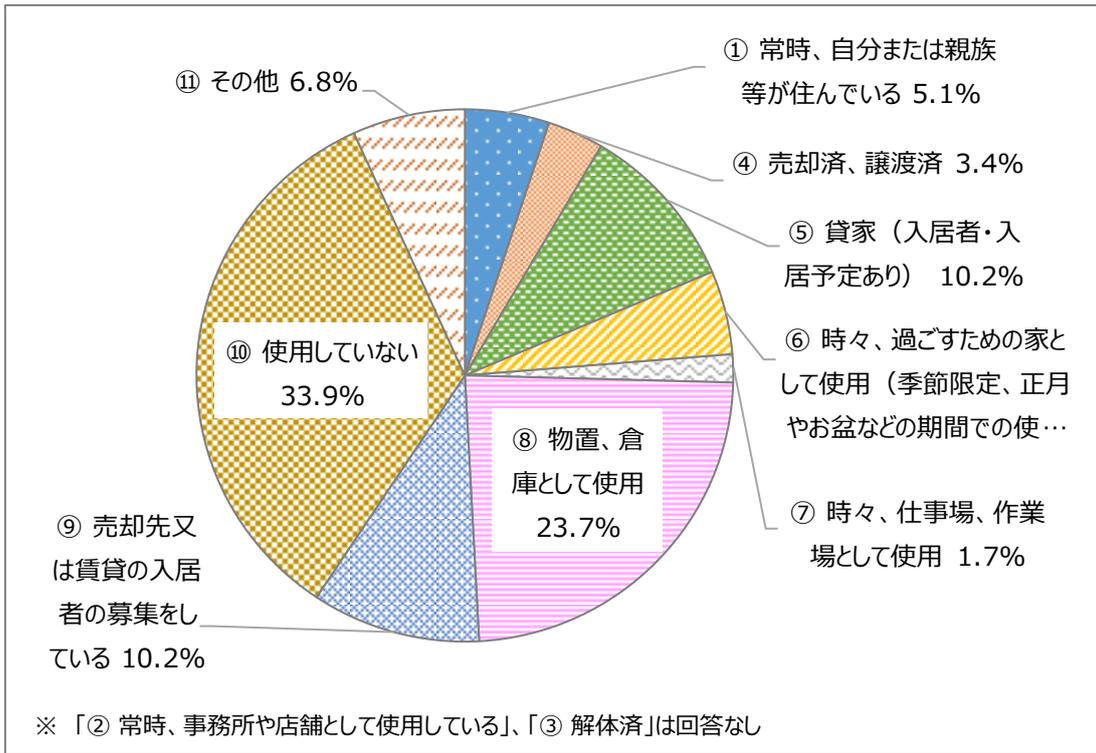


② 建物の現在の使用状況

「使用していない」が20件（33.9%）と最も多く、次いで「物置、倉庫として使用」が14件（23.7%）と続きます。

※ 「その他」の内訳：「売却予定」、「賃貸で入居未定」、「利用予定が決まっている」等。

【図-28】 建物の現在の使用状況 (n=61/SA) ※無回答 2

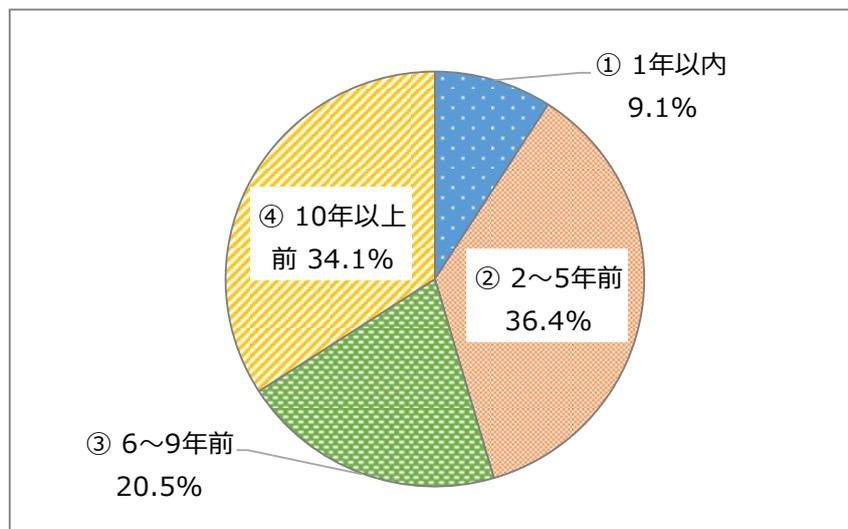


③ 現在の使用状況になった時期

およそ「2～5年前」が16件（36.4%）と最も多く、次いで「10年以上前」が15件（34.1%）と続きます。

※ 「② 建物の現在の使用状況」が「常時使用」、「解体済」、「売却・譲渡済」、「貸家」以外の回答者を対象。

【図-29】 今の使用状況になった時期 (n=48/SA) ※無回答 4



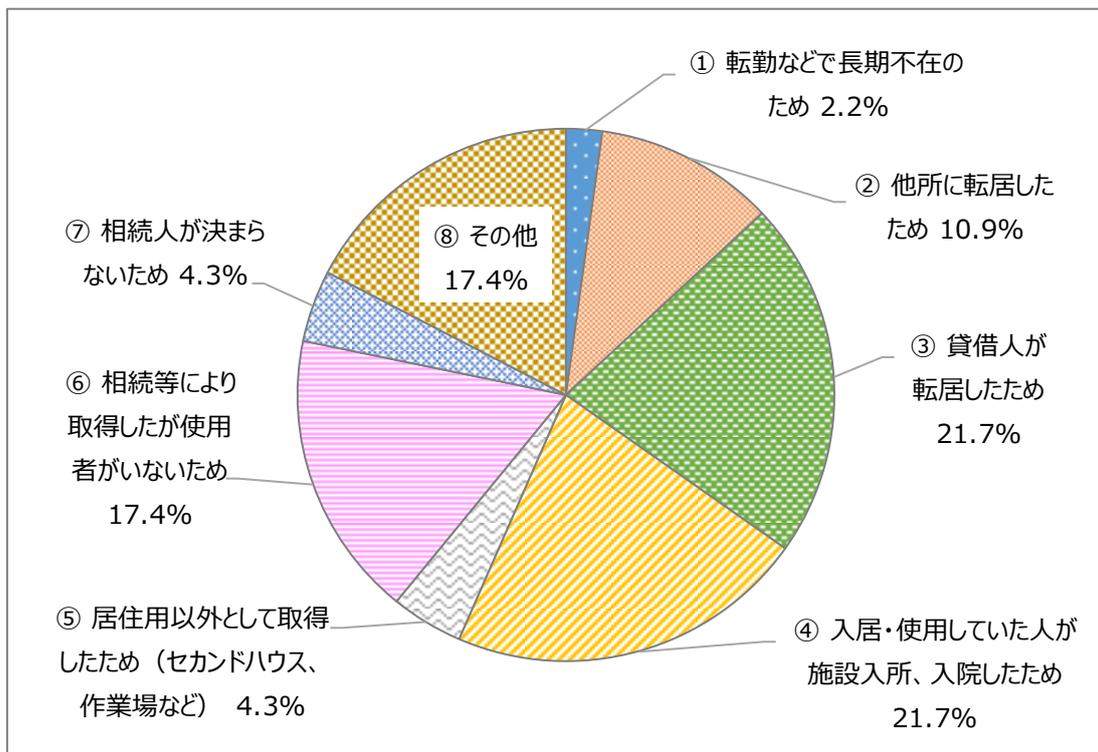
④ 現在の使用状況になった理由

「入居・使用していた人が施設入所、入院したため」及び「貸借人が転居したため」が 10 件（21.7%）と最も多く、次いで「相続等により取得したが使用者がいないため」及び「その他」が 8 件（17.4%）と続きます。

※ 「② 建物の現在の使用状況」が「常時使用」、「解体済」、「売却・譲渡済」、「貸家」以外の回答者を対象。

※ 「その他」の内訳：「使用者が亡くなった」、「老後のため」等。

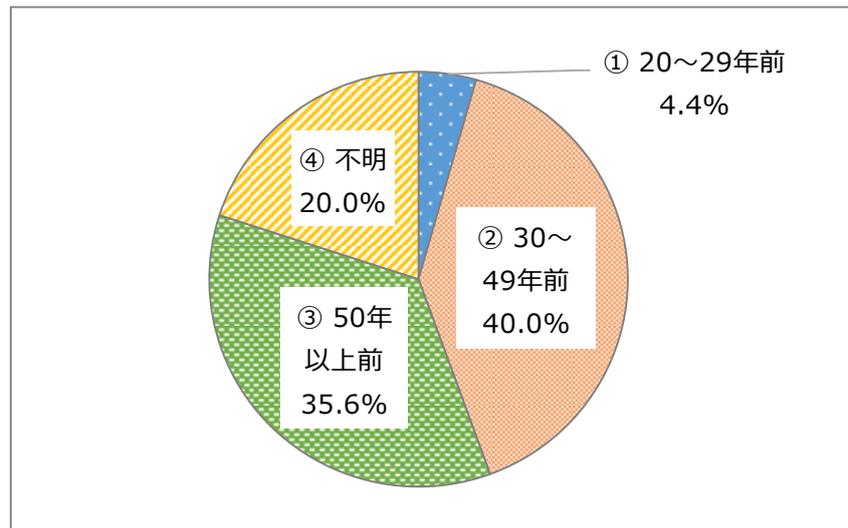
【図-30】 今の使用状況になった理由（n=48/SA） ※無回答 2



⑤ 建物の建築時期

およそ「30～49年前」が18件（40.0%）と最も多く、次いで「50年以上前」が16件（35.6%）と続きます。

【図-31】 建物の建築時期（n=48/SA） ※無回答3

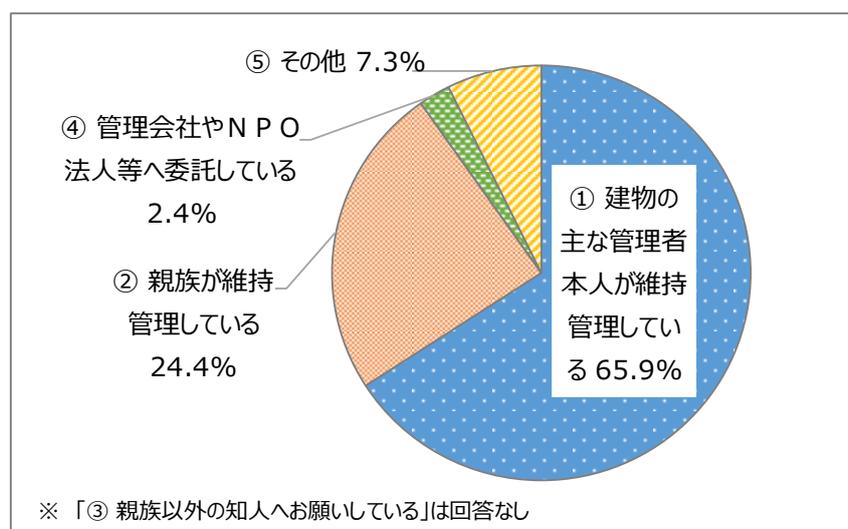


⑥ 維持・管理の実施主体

「建物の主な管理者本人が維持管理している」が27件（65.9%）と最も多く、次いで「親族が維持管理している」が10件（24.4%）と続きます。

※ 「その他」の内訳：「社会福祉法人」、「成年後見人」等。

【図-32】 維持・管理の実施主体（n=48/SA） ※無回答2

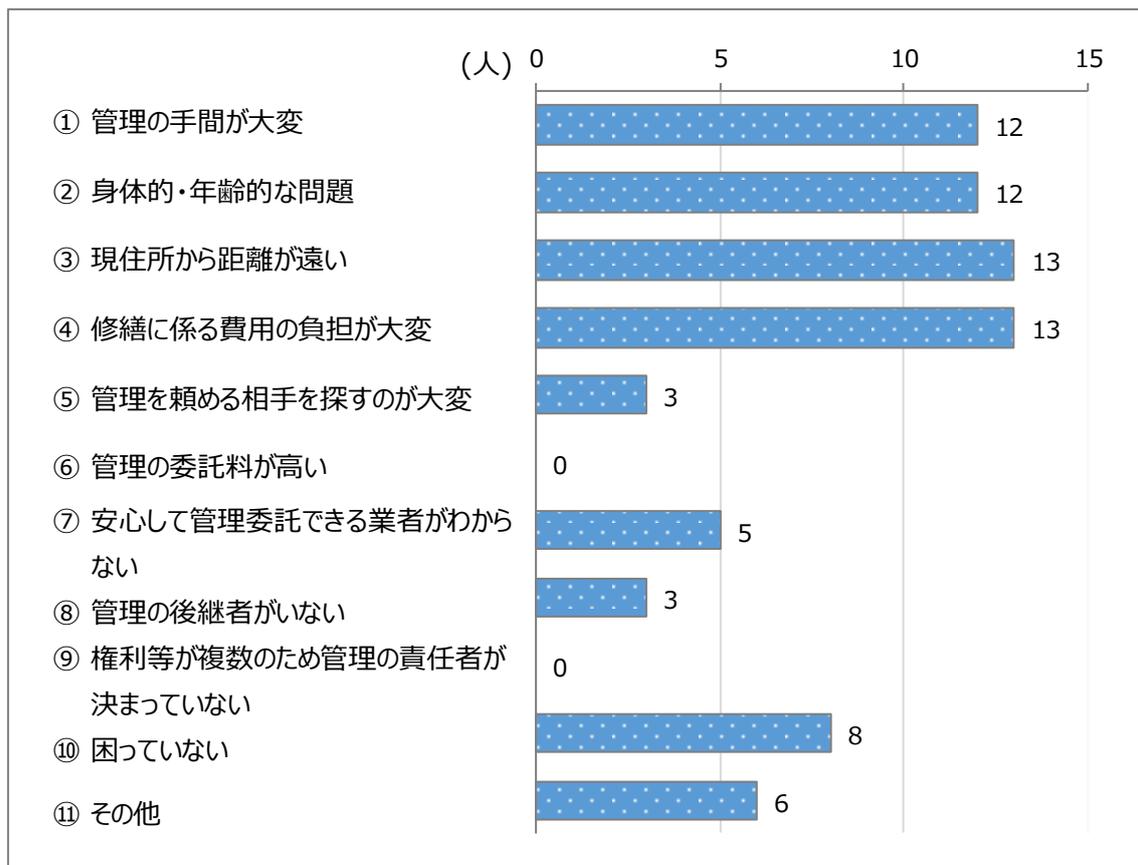


⑦ 維持・管理で困っていること

「現住所から距離が遠い」及び「修繕に係る費用の負担が大変」が 13 件（17.3%）と最も多く、次いで「管理の手間が大変」及び「身体的・年齢的な問題」が 12 件（16.0%）と続きます。

※ 「その他」の内訳：「相続が決まらない為」、「成年後見人が管理しているため、細かい所まで手がまわらない。」等。

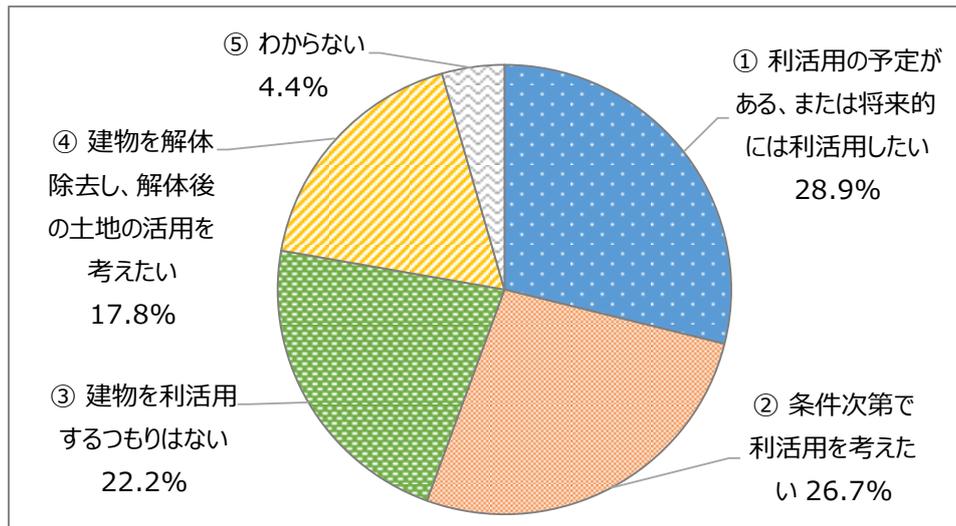
【図-33】 維持・管理について困っていること（n=48/MA） ※無回答 6



⑧ 利活用についての意向

「利活用の予定がある、または将来的には利活用したい」が 13 件(28.9%)と最も多く、次いで「条件次第で利活用を考えたい」が 12 件 (26.7%)、「建物を利活用するつもりはない」が 10 件 (22.2%) と続きます。

【図-34】 利活用についての意向 (n=48/SA) ※無回答 3

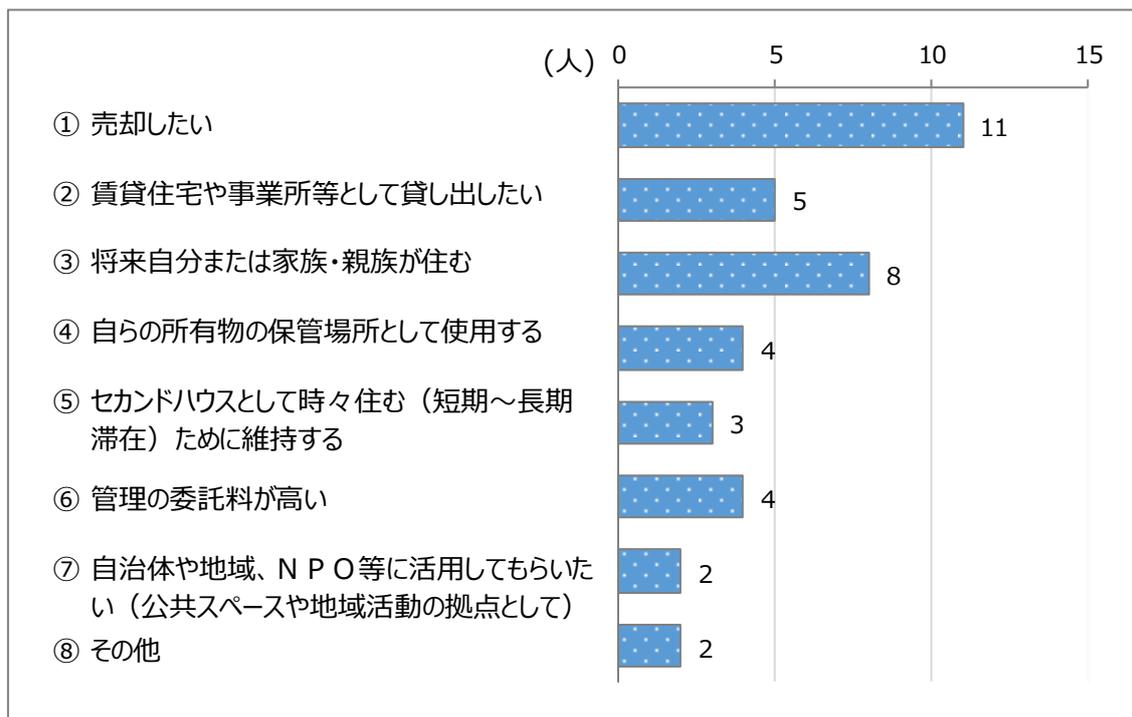


⑨ 利活用の方法

「売却したい」が11人（28.2%）と最も多く、次いで「将来自分または家族・親族が住む」が8人（20.5%）と続きます。

※ 「⑧ 利活用についての意向」が「予定がある、将来的にしたい」、「条件次第で考えたい」回答者を対象。

【図-35】 利活用の方法（n=25/MA）※無回答1



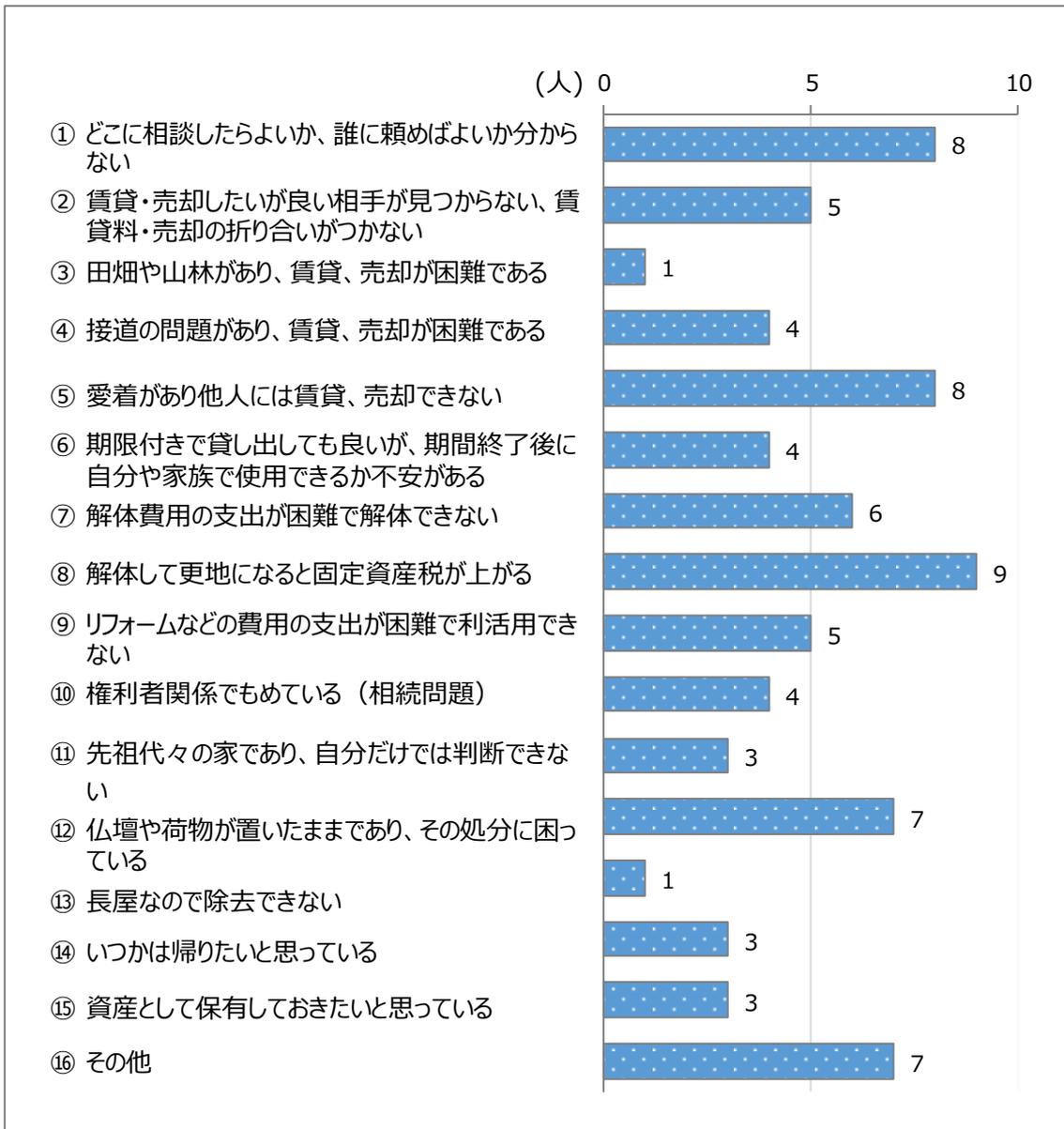
⑩ 利活用、解体除去にあたっての問題点

「解体して更地になると固定資産税が上がる」が9件（11.5%）と最も多く、次いで「どこに相談したらよいか、誰に頼めばよいか分からない」及び「愛着があり他人には賃貸、売却できない」が8件（10.3%）、「仏壇や荷物が置いたままであり、その処分に困っている」が7件（9.0%）と続きます。

※ 「⑧ 利活用についての意向」が「予定がある、将来的にしたい」、「条件次第で考えたい」回答者を対象。

※ 「その他」の内訳：「親族が現状のまま残しておきたいと希望しているため」、「誰にとっても買う意味のない家である。」、「子供が土地を利用する可能性があるが、時期が未定」等。

【図-36】 利活用・解体除去にあたっての問題点 (n=48/MA) ※無回答 8

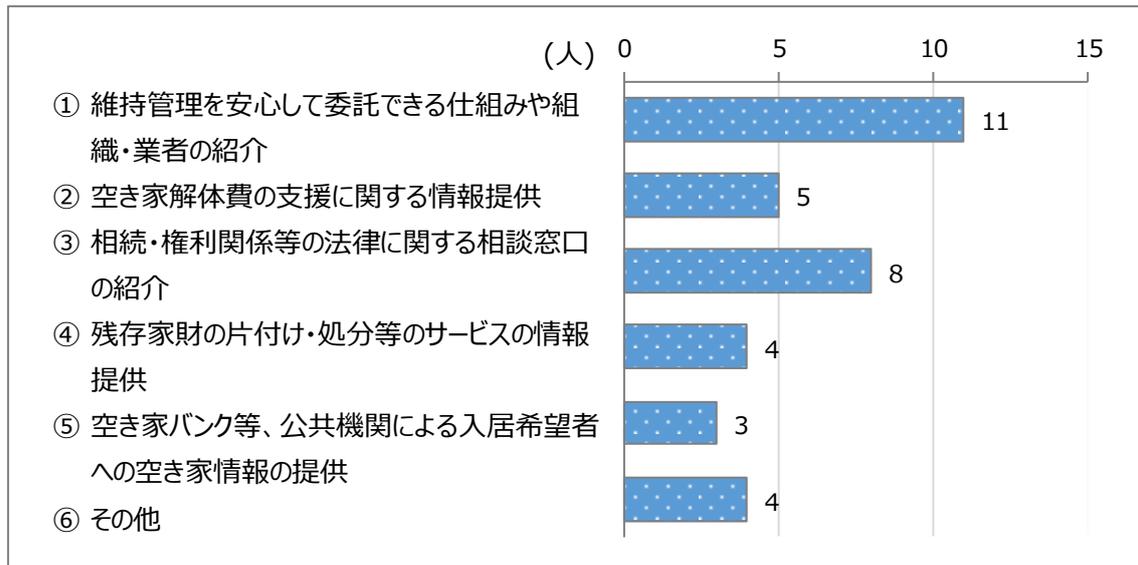


⑪ どのような町の支援策があればよいか

「空き家解体費の支援に関する情報提供」が 16 件 (30.2%) と最も多く、次いで「残存家財の片付け・処分等のサービスの情報提供」が 12 件 (22.6%)、「維持管理を安心して委託できる仕組みや組織・業者の紹介」が 11 件 (20.8%) と続きます。

※ 「その他」の内訳：「屋根の修理 (瓦など)」、「買取先の紹介」等。

【図-37】 利活用・解体除去にあたっての問題点 (n=48/MA)



4. 島本町が抱える空家の課題

本町における空家の現状から、今後、空家対策を進めていく上での課題について、次のように整理しました。

(1) 空家の増加についての課題

① 高齢化とともに増加する空家

本町では、人口は短期的には増加傾向にあります。長期的には減少していく傾向にあります。また、高齢化は進行しており、高齢者の数は年々増加を続けています。一方、世帯数は増加していますが、核家族化によって世帯規模が小さくなり、今後、住宅の所有者等の高齢化や単身高齢者世帯の増加が予測されます。

一般的に、戸建住宅の持ち家である場合、高齢となった所有者が病気で入院したり、介護福祉施設に入所したりすることがきっかけで、空家となるケースが多くみられます。また、所有者自身が亡くなり、生前、親が所有していた家の子が相続しても、相続した家に子世帯が居住するとは必ずしも限りません。

② 空家にしないために誰にどう引き継ぐか

住む人がなくなった家を誰にどう引き継ぐか、また、空家の発生を予防するには、空家となる前の段階から、所有者等が自らの財産を次の世代へ適切に引き継ぐことが重要です。

所有者等が将来的に空家となる可能性やそこで起こりうる問題を認識したうえで、土地・建物の登記や権利関係の確認など相続対策についての話し合い等を早い段階から準備するように啓発する必要があります。不動産登記の手続に費用がかかることから所有権移転登記を行わず、後になって権利関係が複雑になり、売却や処分が困難になることもあります。

また、空家となってから長期間経過し、所有権移転登記がされていないため、現在の所有者や相続者、管理者等がすぐに判明しない場合もあり、これらの特定には相当な労力と時間を要することになります。

(2) 空家の適切な管理についての課題

① 所有者等の情報不足

アンケート調査では、建物管理者の約7割以上が60歳以上の高齢者が占めています。空家の管理は、所有者等が自ら行うことが望ましいですが、高齢であったり、遠方に居住している等の理由から、体力的にも経済的にも維持管理が大きな負担となっている所有者等もいます。

現地調査では、樹木や雑草が繁茂している空家が多くありましたが、実際、樹木や雑草は、一度手入れをしても時間の経過で再び繁茂した状態となり、継続的な維持管理が必要となります。

適切な管理が行われずに管理不全な状態となった空家をそのままにしておくと、建物の倒壊や部材の飛散による危険性、不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ、樹木・雑草の繁茂やごみ等による衛生上の問題、ひいては地域の魅力を低下させる等、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。

空家の管理不全が原因で、隣家に損害を与えたり、地域住民に危害を及ぼした場合は、空家の所有者等は被害者に対して、その損害を賠償する責任（民法717条）を負う可能性もあります。

空家の維持管理のノウハウ、管理代行サービス等の情報、空家を放置することで起こりうるリスク等、所有者等への情報提供が必要となります。

② 建物の老朽化や耐震性の課題

アンケート調査では、およそ30～49年前に建築された建物が約4割、50年以上前に建築された建物が約3割以上ありました。とりわけ、昭和56(1981)年以前の旧耐震基準で建築された建物は、その多くが耐震性に問題があると考えられます。

空家は、居住者がいないため、災害に対する備えが不十分であることが多く、損傷がある空家が補修されずに放置されると、台風や地震等、その後に発生する自然災害によって更に被害を及ぼす恐れもあり、災害に備えた所有者等への意識啓発も必要となります。

(3) 空家の利活用についての課題

① 利活用が難しい物件をどうするか

築年数が経過した空家の中には、世帯規模に応じた間取りや広さでない、駐車スペースがない、敷地と接する道路が狭い、耐震性に不安がある等、時代の生活スタイルに合わないものも多くみられます。

現地調査では、本町に存する空家のうち未接道が 24 件、市街化調整区域に存する空家が 9 件、駐車スペースの無い空家が 83 件存在するなど、これらは中古住宅市場における需要が弱いと考えられ、このような物件は、利活用できずにそのまま存置され、管理不全な状態になることも懸念されます。

敷地に一定の面積があれば、建物を解体し、跡地を造成することで再建築が可能となりますが、無接道敷地のように活用が困難な物件の場合、その対応が非常に難しい課題となります。

なお、本町にも多く存在する長屋等の空家は、空家法の対象外となっており、管理不全な状態となった場合に空家法に基づく措置等が行えないことから、国・大阪府の動向に合わせて、適切な管理の対策に取り組む必要があります。

② 所有者等の心理的側面

アンケート調査では、「解体して更地になると固定資産税が上がる」、「どこに相談したらよいか、誰に頼めばよいか分からない」、「愛着があり他人には賃貸、売却できない」、「仏壇や荷物が置いたままであり、その処分に困っている」などの回答が多くありました。

また、空家に対する愛着や他人が利用することへの不安を抱く所有者等、利活用の意向があっても誰に相談すればよいか分からない所有者等、あるいは固定資産税の住宅用地特例による税軽減を継続するための「税金対策」と考えて空家のままにしている所有者等も一定数存在します。

このような空家の所有者等が抱える様々な心理的問題を取り除くための支援や、固定資産税に対する正しい認識を伝える等、庁内関係部署や関係団体等と連携した総合的な支援体制の整備が望まれます。

第3章 基本方針

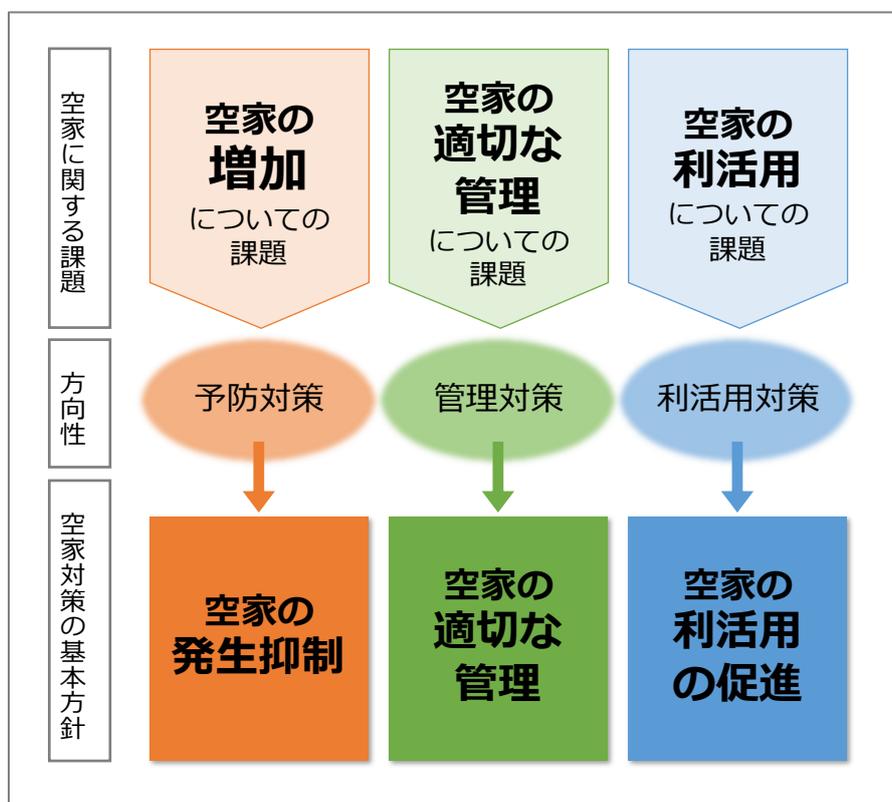
1. 基本的な考え方

地域住民の生活環境の保全を図るため、管理されていない空家が、防災・安全、環境、景観等の面から、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、町、空家の所有者等、関係団体等が協働して、空家の発生抑制、適切な管理、利活用の促進に取り組むものとします。

2. 空家対策の基本方針

本町の空家に関する基本方針として、次の3つの方針を定め、空家対策の具体的な取組を実施していきます。

【図-38】 空家対策の基本方針



(1) 空家の発生抑制

空家の数が増加すると地域の魅力や活力も低下します。将来も安心して長く住み続けられる町として、良好な住環境の維持や定住の促進が重要となります。

空家対策の基本は、何よりもまず空家を発生させないことであり、空家となる前の段階から、所有者等に限らず住民全体に広く情報発信を行い、将来的に空家となる可能性やそこで起こりうる問題についての意識啓発や理解促進を図ります。

(2) 空家の適切な管理

空家の所有者等に対して適切な管理を促すために、空家の維持管理のノウハウ、管理代行サービス等の情報、空家を放置することで起こりうるリスク等の情報提供を行い、町、空家の所有者等、地域の自治会、関係団体等の協働による空家の維持管理に向けた体制づくりを検討します。

また、地域の安心・安全を確保するために、管理不全な状態になった空家については、適切な管理を行うように情報提供や助言をし、状態の改善を働きかけるための対応を行います。

(3) 空家の利活用の促進

空家を利活用することは、空家の増加を抑制するのは勿論のこと、居住環境の向上や活性化、さらには、地域コミュニティにおける課題解決や移住・定住の促進等、魅力あるまちづくりに生かされる可能性を秘めています。

本町では、このような空家を貴重な地域の資源と捉え、空家の利活用について、市場流通やマッチングの仕組みの検討、改修や耐震化の促進、空家を利活用するための関係団体との連携等、国や大阪府の動向、他自治体の先進事例等を踏まえ、空家の利活用を促進します。

第4章 空家問題に対する具体的施策（想定される対応策）

1. 空家の発生抑制

（1）住民意識の醸成・啓発

① 町ホームページ、広報等による情報発信

空家又は空家になる可能性のある建物の所有者等に対し、町ホームページ、広報誌等により空家に関する相談等の情報発信を推進します。

② 町や府の取組を紹介するリーフレットの作成・配布

府や町の空家対策の支援等の取組を紹介するリーフレットの作成・配布を実施します。

③ 固定資産納税義務者への啓発チラシの送付

空家の所有者等に対して、大阪版・空家バンクの紹介、空家の適切な管理等に関するパンフレット等を庁舎窓口や公共施設で配布するとともに、固定資産税納税義務者へ送付することを検討します。

④ 住まいや相続等、専門分野における諸団体と連携した相談会の開催

町内の空家所有者・管理者等が抱える悩み・心配事について、法律関係・建築関係・不動産関係等の専門家団体から、相談内容に応じた個別アドバイスを受けることができる相談会の開催を検討します。

⑤ 空家の発生を抑制するための特例措置の周知

平成28年度（2016年度）の税制改正により創設された「被相続人の居住財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について、広く周知に努めます。

⑥ 住宅の耐震化工事への補助

耐震診断・耐震改修等を行い、住宅を良好な状態に維持することで、使用しなくなった際においても売却や賃貸の可能性が高まり、これらは新たな空家の発生の抑制につながるため、旧耐震基準で建築された木造住宅等への耐震

診断や耐震改修等補助制度の周知に努めます。

解説（島本町における耐震に関する補助の概要）

○耐震診断補助制度（家の状態把握）

<補助対象建築物>

- ・昭和56年5月31日以前に建築された住宅又は特定既存耐震不適格建築物のうち一定要件を満たす建築物

<補助対象者>

- ・建築物の所有者、建築物の管理組合（区分所有の場合）

種類	区分	補助内容
木造住宅	耐震診断技術者に心当たりがない場合	町から民間の耐震診断技術者を派遣 所有者の負担額：5,000円
	耐震診断技術者に心当たりがある場合	1戸当たり5万円を限度 ただし、診断費用は1,100円/m ² 以内 所有者の負担額：5,000円
木造以外の住宅	戸建住宅	25,000円と診断費用の2分の1の額のいずれか低い額
	共同住宅	1戸当たり25,000円として算出した額と診断費用等の2分の1の額のいずれか低い額
特定既存耐震不適格建築物		1,332,000円と診断費用等の2分の1の額のいずれか低い額

○耐震設計補助制度（家の補強計画）、耐震改修補助制度（家の補強）

<補助対象建築物>

- ・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・併用住宅を含む）
- ・耐震診断の結果、「倒壊する可能性が高い」又は「倒壊する可能性がある」と判断されたもの（耐震評点1.0未満）

<補助対象者>

- ・対象住宅の所有者で、申請時の直近の課税所得金額が5,070,000円未満の方
- ・区分所有建築物の場合、建物の区分所有等に関する法律第3条に規定する団体

<補助対象となる耐震設計・改修>

- ・耐震評点を0.7以上、又は1.0以上まで引き上げる工事の設計・改修
- ・2階建以上の住宅の1階部分の耐震評点を1.0以上まで引き上げる工事の設計・改修
- ・公的機関により性能が確認されたシェルター設置等を行うための設計・改修

種類	補助内容
耐震設計	1戸当たり10万円（耐震設計に要する費用の7割を限度）
耐震改修	1戸当たり70万円（耐震改修工事に要する費用が70万円未満の場合は、その額） ※世帯の年間所得の合計により、耐震改修補助額の上限が90万円となる場合あり。

○除却補助制度（家の取壊し）

<補助対象建築物>

- ・昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅（空家を含む）
- ・耐震性が不足すると判断できる建築物

<補助対象者>

- ・対象住宅の所有者で、資産（預貯金及び有価証券）の額が1,000万円以下の方

<補助対象となる工事>

- ・木造住宅の全部を除却する工事

種類	補助内容
除却	1戸当たり40万円（除却工事に要する費用が40万円未満の場合は、その額）

（注）令和2年（2020年）4月時点の補助制度の予定内容です。

⑦ 遺言書作成や相続登記の重要性を周知する仕組みの検討

空家が発生する原因の一つに、遺産分割が未解決で権利関係が定まらず、手続きが先送りにされている場合がみられます。また、近年、相続登記が行われないことで所有者等の把握が困難な所有者不明土地問題が顕在化しており、空家が増える一因にもなっています。このようなトラブルを防ぐため、人生の節目に家族と話し合っただ遺言書を作成する仕組みや、相続登記の重要性を所有者等に周知する仕組みを、本町と関係機関等との連携により検討します。

⑧ 空家の利活用に資する建築基準法の改正等の周知

建築基準法の改正により、戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限が合理化されたことについては、空家の利用促進を図ることに寄与すると考えられるため、その内容に関して住民への周知を行います。また、今後、空家等の発生抑制や利活用に資する法改正があった場合についても住民への周知を行います。

※ 建築基準法改正の概要（戸建住宅等の福祉施設等への用途変更関連）

- ・戸建住宅等（延べ面積200㎡未満かつ階数3以下）を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とされた。
- ・用途変更に伴って建築確認が必要となる規模が見直された（不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し）。

(2) 持ち家に居住する高齢者への啓発活動

① 所有者等に限らず、高齢者が多く参加するイベントでの周知活動 (空家問題や本計画の内容、将来の相続への備えの重要性等)

高齢者が多く参加するイベントでのチラシ・パンフレットの配布等により、空家問題や将来の相続への備えの重要性等を周知し、空家の発生予防を推進します。

② 福祉部門と連携した相談体制の構築

高齢者との接点が多い福祉部門において、高齢者から所有物件の管理や相続・遺言等の相談があった場合、速やかに相談に対応するため、空家担当部門と福祉部門との連携による相談体制を構築します。

2. 空家の適切な管理

(1) 住民意識の醸成・啓発

- ① 町ホームページ、広報等による情報発信〔前掲〕
- ② 町や府の取組を紹介するリーフレットの作成・配布〔前掲〕
- ③ 固定資産納税義務者への啓発チラシの送付〔前掲〕
- ④ 住まいや相続等、専門分野における諸団体と連携した相談会の開催〔前掲〕
- ⑤ 空家の発生を抑制するための特例措置の周知〔前掲〕
- ⑥ 住宅の耐震化工事への補助〔前掲〕

(2) 所有者等による適切な管理の促進に向けた取組

- ① 「大阪の住まい活性化フォーラム」と連携した相談体制の充実
「大阪の住まい活性化フォーラム」と連携し、相談体制の充実を図ります。
- ② 空家の管理や活用方法に関する所有者等向け相談会の開催
町内の空家の所有者・管理者等が抱える悩み・心配事について不動産事業者、司法書士、建築士等の専門家から、相談内容に応じた個別アドバイスを受けることができる相談会の開催を検討します。

(3) 管理不全な空家の所有者等への対応

- ① 管理不全な空家の所有者等に対する適切な管理を促す情報の提供や助言
周辺環境に悪影響を与えている管理不全な空家の所有者等に対して、適切な管理を促すため、必要に応じ空家法第12条に規定する情報の提供、助言その他必要な支援を推進します。
- ② 固定資産税の課税の適正化の検討
管理不全状態にある空家の適切な管理と除却を促進するため、住宅とは認

めることができない建物の基準を定め、管理不全空家等で基準に該当する場合、その敷地にかかる固定資産税の住宅用地特例の適用を除外するとともに、その建物を除却した場合は、適用除外によって固定資産税が増額する金額に相当する金額を一定期間減免する制度の創設等を検討します。

③ 空家管理サービス事業者等に関する各種情報の提供

空家管理サービス事業者やシルバー人材センター等と連携し、見回りや除草等の追加サービスなど空家の適切な管理について利用できるサービスを空家所有者(管理者)へ情報提供を行うことにより、空家の適切な管理を推進します。

3. 空家の利活用の促進

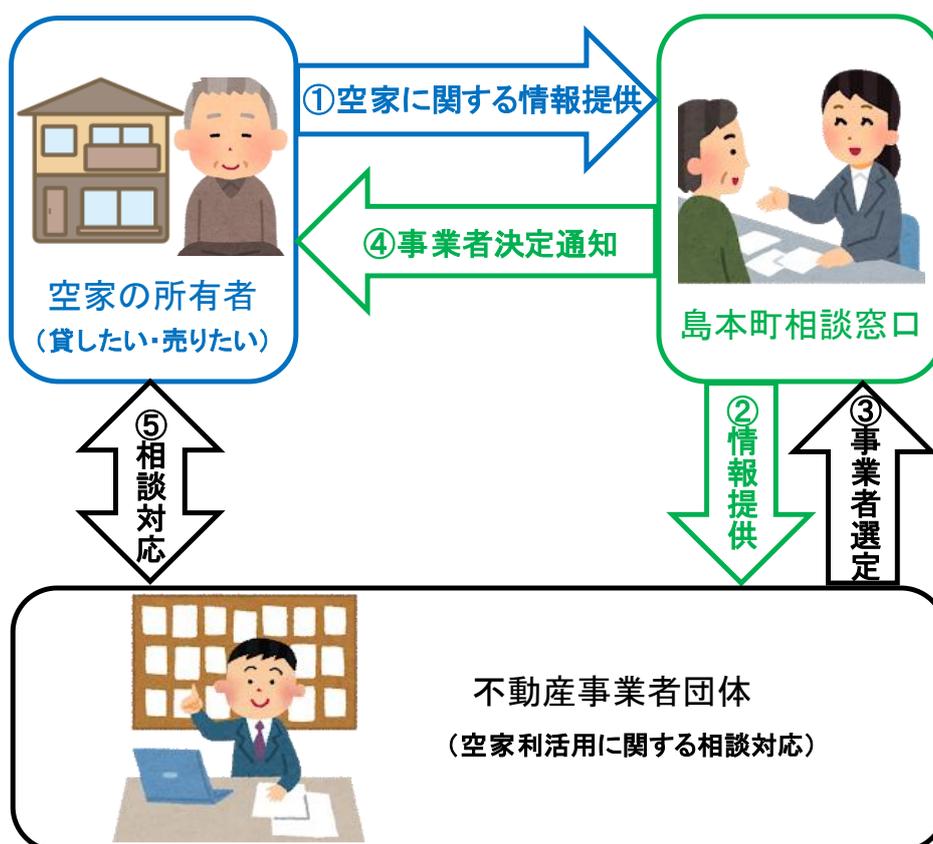
(1) 空家の流通促進

① 不動産事業者紹介制度の創設

(宅地建物取引業協会、全日本不動産協会等との連携)

空家の売却又は賃貸に関し、あらかじめ町と不動産事業者との間で連携体制を構築し、空家所有者から売却等の相談があった際、町を介在して相談者に不動産業者を紹介する「不動産事業者紹介制度」を創設し、空家の中古住宅市場における流通を促進します。

【図-39】 不動産事業者紹介制度の概要（イメージ）



② 空家バンクの運用による利用促進

空家バンクとは、主に自治体や自治体から委託を受けた団体によって運営され、空家の所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組みです。

国は、平成30年（2018年）4月に「全国版空き家・空き地バンク」において空家に関する情報の一元化を行っています。また、大阪府は、民間団体や事業者等からなる「大阪の住まい活性化フォーラム」が設置した「大阪版・空家バンク」で、府内市町村等が設置する空家バンク情報とともに、大阪の住まいやまちの魅力を発信しています。

本町では、空家の中古住宅としての流通促進を図るため、国・大阪府との連携を図りつつ、利用者にとって使いやすい空家バンクの運用について検討します。

③ 建物現況調査（インスペクション）の情報提供 （建築士事務所協会、建築士会等との連携）

建物現況調査（インスペクション）とは、建物の専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う業務です。建物現況調査が行われた空家は、建物の詳細な情報が把握されることから、中古住宅市場における取引がスムーズに進む可能性があります。本町では、このような建物現況調査（インスペクション）について、建築士事務所協会、建築士会等との連携を取りながら情報提供を推進します。

④ 不動産の賃貸・売買に関する相談体制の整備等

空家を中古住宅として流通させたいと希望する所有者等からの相談に対応するため、不動産業者等の民間事業者やNPO等と連携して、専門的な知識やノウハウ等を詳しく紹介する相談会やセミナー等の開催や中古住宅市場の活性化を図るため、不動産業者等との情報共有のあり方について検討します。

⑤ 信頼性の高いリフォーム事業者の情報提供 （大阪府住宅リフォームマイスター制度）

国では、住宅リフォーム事業の健全な発達と消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図るために、「住宅リフォーム事業者団体登録制度」を創設しています。また、大阪府では、安心して住宅リフォームが行えるよう、「大阪府住宅リフォームマイスター制度」を創設し、大阪府が指定

した非営利団体「マイスター登録団体」が、一定の基準を満たす「マイスター事業者」を紹介しています。

本町では、これらの制度等を利用して、信頼性の高いリフォーム事業者の情報提供に努めます。

(2) 財産管理の支援

① 相続の問題で利活用が滞った空家の流通促進に向けた相談体制の整備

相続の問題で利活用が滞った空家については、法律関係の団体との連携を図ることにより、相続問題等の解決を促すことを目的とした無料相談会の開催等を検討します。

② 「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供 (一般社団法人移住・住みかえ支援機構 (JTI))

一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)が提供するマイホーム借上げ制度は、50歳以上の方の自宅を対象とし、その自宅を機構が借上げて子育て世代等に転貸するものです。基本的に終身で、安定した家賃が保証されるので空室の心配をすることなく老後の資金を確保できます。

本町では、このマイホーム借上げ制度の普及に努めます。

【図-40】 マイホーム借上げ制度の概要



(3) 空家の利活用に向けた環境整備

① 空家の利活用促進を目的としたセミナーの開催

空家の多くを占める戸建住宅の利活用は、住宅として活用するほか、改修することで店舗や事務所など他の用途による利用も考えられます。また、空家を利活用するに際し、事前に建築・金融・税金・補助金等の各制度の知識も必要です。本町では、町内に存する空家の利活用を促進するため、これらの情報提供を目的としたセミナーを開催します。

② 利活用可能な空家ストックの情報管理

空家現地調査により把握した本町内の空家から利活用が可能と思われる空家を抽出し、利活用が可能な空家については、所有者等の意欲を喚起し、空家を中古住宅として適切に流通させることや、地域の資源として利活用する等、空家に関する情報を整理したうえで空家の利活用に向けた具体的施策を検討します。

③ 立地条件を生かしたコワーキングスペース、シェアオフィス等の検討

コワーキングは、カフェのようにオープンなワークスペースを共同で利用する形態を指します。シェアオフィスは、複数者と執務ブースや会議室をはじめオフィス機能やコピー機などを共有する形態を指します。いずれも月極や時間で借りるオフィススペースで、仕事を低コストで利用できるメリットがあります。

本町では、空家や共同住宅の空き住戸をコワーキングスペース、シェアオフィス等に用途転用することにより新たなオフィス需要の創出について検討します。

④ マンション・長屋の空室に関する対策

戸建住宅や店舗等の空家だけではなく、マンション・長屋における空室についても今後増加することが懸念されますが、マンション・長屋の一部に空室があってもすべてが空室とならない限り空家法にいう「空家等」には該当しません。本町では、このようなマンション・長屋の空室についても利活用を進めることが町の活性化や建物の適切な管理に有用と考え、本計画では空家の利活用において、対象とする「空家」にマンション・長屋の「空家空室等」も含めています。今後、空家空室等の利用促進のため、不動産事業者紹介制度に加え、

中古住宅市場の活性化や他の用途による利用方法等について検討します。

⑤ 空店舗の活用に関する対策

商店街等の空店舗が増加することは、商業的な活性化の減退に繋がるだけでなく、町のにぎわいづくりの減退にも繋がります。

本町では、今後も商店街等の商工業者、商工会、行政が密接に連携し、町の活性化やにぎわいづくりも含めた観点から、空店舗の解消や活用方法等について検討します。

第5章 管理不全な空家への対応

空家は、個人の財産であり、所有者等が自ら適切な管理に努めることが原則です。しかし、管理不全な状態となった空家は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念され、早期の対処が必要となります。

本町では、空家法に定める規定に基づき、住民の安全・安心を守るために、町内における管理不全な空家の状態や周辺への影響の度合い、危険の切迫性等を総合的に判断し、必要な措置を実施します。

1. 管理不全な空家に対する初動対応

地域住民からの相談や情報提供、空家の実態調査等により、町が管理不全な空家を把握した場合は、町職員の外観目視による現地調査や写真撮影に加え、地域住民への聞き取り等を行い、空家の状態や周辺への影響の度合い等の状況把握を行います。

また、登記簿謄本、住民票、戸籍謄本、固定資産税の納税者情報等を利用して、管理不全な空家の所有者等を特定に努めます。

2. 所有者等への情報提供、助言

1. の結果、改善が必要と認められる場合は、空家法第12条に基づき、所有者等に連絡を取って、管理不全な空家の現状を伝えるとともに、今後の改善に向けて適切な管理を促すための情報提供や助言を行います。

その際、所有者等の事情（改善に向けた考え、処分や活用の意向等）や空家の状況（建物や敷地、接道等）等、個々の事情の把握に努め、的確な解決策を講じることができるよう、庁内関連部署と横断的に情報共有を行います。

3. 特定空家等の判断

(1) 立入調査

空家法第9条第2項では、特定空家等の措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施する場合、必要な限度において、町職員又は町が委任した者が、当該空家等と認められる場所に立ち入って調査することができる」と規定しています。

所有者等に対し、2. の情報提供や助言を行っても、改善が見られない場合は、特定空家等に該当するかどうかを判断するために、敷地内に立ち入って状態を詳しく調査し、必要に応じて建物内部の柱や梁等の状況を確認する等の立入調査を行います。

なお、立入調査を拒否・妨害等をした者は、20万円以下の過料に処される場合があります。

(2) 特定空家等の判断

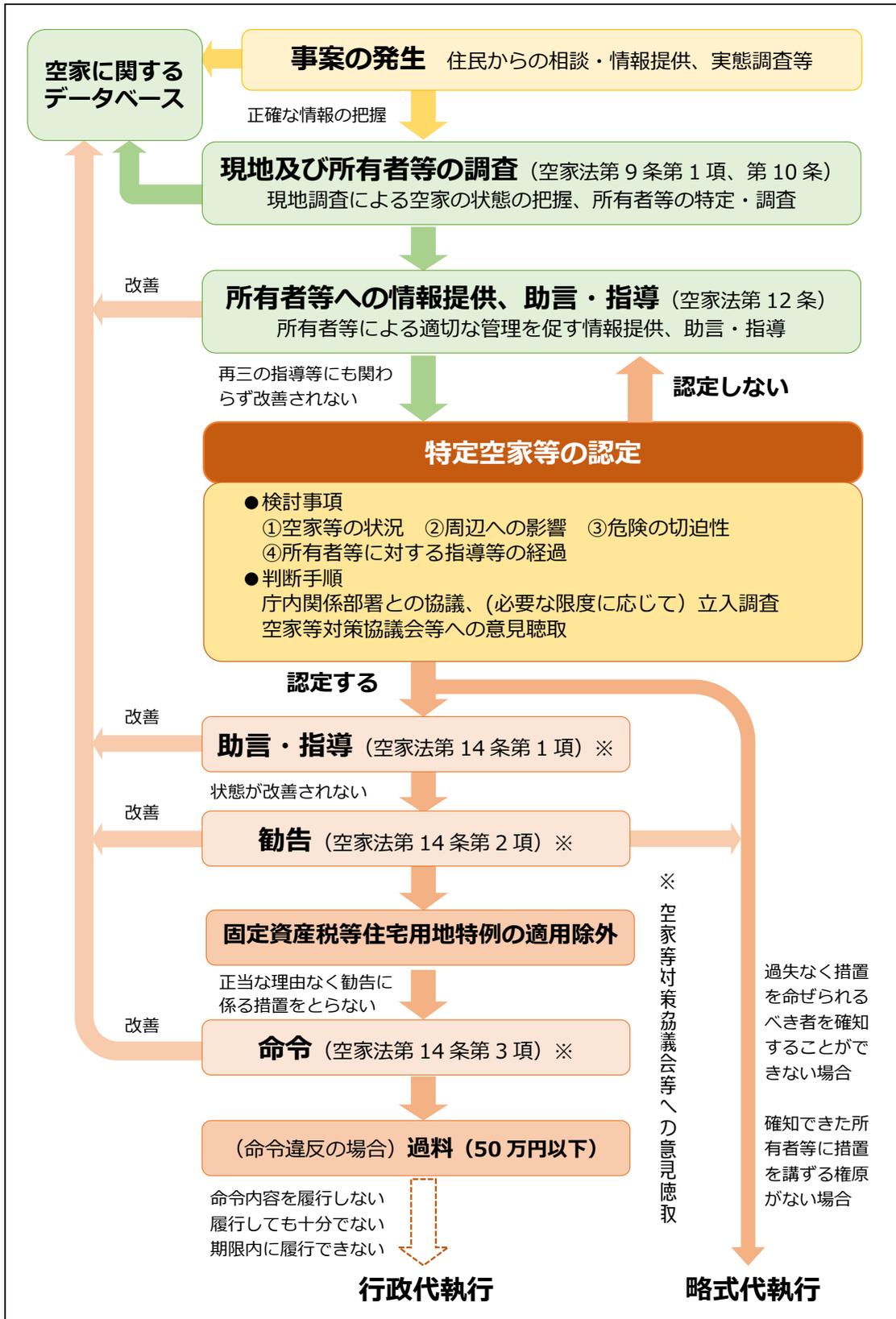
特定空家等の判断については、国が定めた「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」及び大阪府が作成した「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」を参考に、本町で定めた「島本町特定空家等判断基準」により、その空家の状況、周辺への影響、危険の切迫性及び所有者等に対する指導等の経過を検討して、庁内関係部署と協議を行い、今後、設置を予定している島本町空家等対策協議会（仮称）の意見を踏まえた上で、総合的に判断します。

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
- 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
- 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

（空家法第2条第2項 抜粋）

【図-41】 特定空家等に対する措置のフロー



4. 特定空家等に対する措置

(1) 助言・指導 (空家法第 14 条第 1 項)

対象となった特定空家等について、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よう、所有者等へ助言又は指導を行います。

(2) 勧告 (空家法第 14 条第 2 項)

助言又は指導を行った後も、なお特定空家等の状態が改善されない場合は、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よう、所有者等へ勧告を行います。

勧告後は、特定空家等の状態が改善されるまで、固定資産税等の住宅用地に係る特例の適用が除外されます。

【表-12】 固定資産税の住宅用地特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅1戸につき 200㎡までの部分	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	住宅1戸につき 200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	評価額×1/3	評価額×2/3

※ 住宅用地特例は翌年から適用除外 (状況改善後はその翌年より再適用)

(3) 命令 (空家法第 14 条第 3 項)

勧告を行った後も、所有者等が正当な理由なく、その勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを、所有者等へ命令します。

所有者等が命令に従わない場合は、50万円以下の過料の処されます。

(4) 行政代執行 (空家法第 14 条第 9 項)

必要な措置をとるよう命令を行った後も、所有者等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期限までに完了する見込みがない場合は、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、所有者等の負担において、行政代執行を実施します。

行政代執行に要した費用は、特定空家等の所有者等が負担することになります。

(5) 略式代執行 (空家法第 14 条第 10 項)

勧告に係る措置を命令する場合において、過失なくその措置の命令を受けべき者を確知できない場合（過失なく助言若しくは指導又は勧告を受けべき者を確知することができないために、命令することができないときを含む。）は、本町が自らその者が行うべき措置を実施し、又は本町が委任した第三者が実施します。

(6) 所有者等が不在である場合の対応

特定空家等の所有者等が確知できない場合は、不在者財産管理人の選任申立て等の法的手続による対応や、略式代執行による措置の実施を検討します。

5. 危険予防措置

特定空家等については、自然災害の発生等により、地域住民の生命、身体又は財産に被害が及ぶ危険な状態が切迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合には、町が必要最低限の措置をとることができるよう検討します。

6. 他の法令による規制

適切に管理されていない空家に対しては、空家法に限らず他の法令（建築基準法、消防法、道路法、災害救助法、廃棄物処理法等）により必要な措置を講じられる場合が考えられます。それぞれの法令の目的に沿って適切な措置を講じ、その際、必要に応じて関係部署との連携を図るものとします。

建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置

【制度根拠】 建築基準法第9条の4、第10条

- ①特定行政庁[※]は、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがある既存不適格建築物等について、必要な指導及び助言をすることができる。
 - ②特定行政庁[※]は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、当該措置がとられなかった場合で特に必要と認めるときは命令をすることができる。
 - ③特定行政庁[※]は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令することができる。
 - ④上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行ができる。
- (※ 島本町の場合、特定行政庁は大阪府になります。)

道路法に基づく禁止行為等に対する措置

【制度根拠】 道路法第43条、第44条、第47条の11・第48条、
第71条第1項・第3項

- 沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務
 - 道路保全立体区域内の制限
 - 道路管理者等の監督処分
- ⇒ 空家の敷地内の立木や工作物等が道路施設内に越境し、交通に支障を及ぼしている場合等における適用が想定される。

消防法に基づく火災の予防のための措置

【制度根拠】 消防法第3条、第5条、第5条の3、第9条

- 消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。
 - 消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。
 - 火災の予防のために必要な事項は、政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。
- ※本町では条例において、空家に対する放火火災の防止を目的として、以下の措置を所有者等に義務付けている。
- 島本町火災予防条例 第24条第2項 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

災害対策基本法に基づく応急公用負担等

【制度根拠】 災害対策基本法第64条

- 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は物件を使用し、若しくは収用することができる。
- 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるものの除去等を行うことができる。

災害救助法に基づく救助

【制度根拠】 災害救助法第4条第10号、
災害救助法施行令第2条第2号

- 災害救助法に基づく救助として、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものを除去することができる。
- ⇒ 例えば、都道府県知事は、当該市町村に災害救助法を適用した場合で、空家の管理者が不明であったり、管理者自らの資力では除雪を行えない等により、倒壊して隣接する住家に被害が生じるおそれがある場合、災害救助法に基づく障害物の除去として除雪することが想定される。ただし、後日、空家等の所有者が判明した場合は、所有者に除雪に要した経費を請求することが原則。

資料：国土交通省・総務省「空家等対策に係る関連施策等（個票）」（平成31年4月）

第6章 対策の実施体制

1. 総合相談窓口の設置

所有者等や地域住民からの空家に関する相談や問い合わせは、都市計画課に「空家相談窓口」を設置し、総合窓口として対応します（窓口対応、電話・FAXによる相談）。

「空家相談窓口」に寄せられた相談や問い合わせは、内容に応じて担当部署を紹介するとともに、専門家による対応が必要な場合は、「島本町空家等対策協議会（仮称）」や、「大阪の住まい活性化フォーラム」との連携を図り、円滑な対応に努めます。

また、事案ごとにその後の経過・対処等を記録し、庁内関係部署で情報の共有を行います。

<空家に関する総合的な相談窓口>

〒618-8570 島本町桜井二丁目1番1号

島本町 都市創造部 都市計画課 空家対策担当

電話番号 075-962-0360（直通）

FAX 075-961-6298

2. 庁内連携体制の構築

空家に関する問題は多岐にわたり、分野横断的であるため、庁内関係部署の連携体制を構築し、総合的かつ効果的に本町の空家に関する施策を推進します。

また、実務者会議として「空家等対策調整会議」を開催し、関係部署間で情報や課題を継続的に共有し、本町の空家対策に関する協議や調整を行います

【表-13】 庁内連携体制

所管課	担当業務
政策企画課	町の他の施策との調整に関すること
危機管理室	防犯（空巣対策等）
税務課	固定資産税の住宅用地特例の解除等
いきいき健康課	高齢者からの空家の相談
都市計画課 （事務局）	空家総合窓口、空家の管理、危険空家等対策、建物耐震補助等
都市整備課	道路の安全確保
にぎわい創造課	空家の利活用、移住・定住、空家バンク等の相談窓口等、商工業への新規参入、空き店舗対策等、農業への新規就農等
環境課	環境衛生（空家等のごみ放置、草木繁茂、不法投棄等）
警備第一課 警備第二課	放火の恐れがある建築物への対応

3. 島本町空家等対策協議会（仮称）

本計画の変更に関する協議のほか、本計画の実施に関する協議、検証及び評価、特定空家等の認定等を行うために、空家法第 7 条に基づき、町長のほか、法務、不動産、建築等に関する専門家等で構成する「島本町空家等対策協議会（仮称）」を設置することとしています。

4. 関係団体との連携

空家に関する諸問題の解決にあたっては、様々な分野における専門知識やノウハウを必要とします。そのため、専門家団体や関係事業者、関係行政機関等との連携及び協力のもとに、空家の発生抑止、適切な管理、利活用に向けた取組を進めます。

【表-14】 大阪府の住まい活性化フォーラム

大阪府の住まい活性化フォーラム〔総合相談窓口〕	
団体名	
公益社団法人 大阪府建築士会	
公益社団法人 全日本不動産協会大阪府本部	
一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会	
一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会	
一般社団法人 関西住宅産業協会	
一般社団法人 既存住宅・空家プロデュース協会 (連携：NPO法人 住宅長期保証支援センター／一般社団法人 関西建築業協議会)	
NPO法人 人・家・街安全支援機構	
NPO法人 信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会	
一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会近畿支部	

大阪府の住まい活性化フォーラム〔専門相談窓口〕	
団体名	相談の専門分野
大阪司法書士会(大阪司法書士会相談センター)	相続・権利関係
大阪弁護士会	相続・成年後見・その他法律問題全般
大阪府行政書士会	所在不明相続人の対処法・相続手続き
近畿税理士会(もしもし税金相談室)	税務一般
大阪土地家屋調査士会	土地境界
一般財団法人 大阪住宅センター	既存住宅保険(基本構造部分に瑕疵が発生した場合の保険)