八　尾　市
空家等対策計画
（　案　）

平成30年3月

八　尾　市

第１章 計画の趣旨

１-１　計画策定の背景……1
１-２　計画策定の目的……1
１-３　計画の位置付け……2

第２章 八尾市の空家等の現状と考察

２-１　空家等の現状……3
２-２　現状に基づく考察……28

第３章 空家等対策の基本目標と基本方針

３-１　計画期間……30
３-２　計画の対象とする地区……30
３-３　計画の対象とする空家等の定義……30
３-４　基本目標（めざす姿）……31
３-５　基本方針……31
３-６　計画の主な取組み指標……32

第４章 基本方針に基づく（具体的な）空家等対策

４-１　管理不良な空家等になることを『予防』する取組み　施策１……33
４-２　管理不良状態の空家等とならないために『管理』する取組み　施策２……34
４-３　空家等を『活用・流通』させる取組み　施策３……34
４-４　空家等の管理不良状態の『解消』のための取組み　施策４……36
４-５　早期の対策が必要となる『特定空家等』に対する取組み　施策５……36
４-６　関係団体や地域等との『連携』のための取組み　施策６……44

第５章 基本方針に基づく実施体制

５-１　庁内体制……46
５-２　空家等に対する相談体制……47

第６章 その他空家等対策の実施に関して必要な事項

６-１　「八尾市空き家等の適正管理に関する条例」改正について……50
６-２　計画の変更・見直しについて……50
６-３　八尾市空家等対策協議会による継続的な取組みについて……50
６-４　国の動向を踏まえた対応について……50
６-５　他計画による空家等の取組みとの連携について……50

・**用語解説**……52

第１章　計画の趣旨

１-１　計画策定の背景

- 本市における人口は平成７(1995)年の 277,231 人をピークとして減少傾向にありますが、「八尾市人口ビジョン・総合戦略※」において、市の定住魅力を高めると共に、出生率を高める様々な取組みに着手し、自然減の抑制を進め、人口の減少度合いを軽減していくことで、平成 72(2060)年の人口目標として 197,000 人をめざしています。
- 総務省「平成 25 年 住宅・土地統計調査」によると、本市の空家総数は 19,120 戸あり、空家率としては全国平均の 13.5%より高い 14.8%で、平成 20(2008)年の 14.1%から 0.7 ポイント上昇しています。
- 賃貸住宅や売却等の利用・流通に供されておらず、適切な管理が行われていない可能性が高い「その他の住宅」が 6,750 戸で、空家数の約 35%を占めています。
- 本市では平成 26 年 1 月 1 日に「八尾市空き家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を施行し、所有者等による適切な管理が行われていない、管理不良状態の空家等の是正に取り組んでいます。
- 平成 26 年 11 月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布（全部施行は平成 27 年 5 月）されると共に、平成 27 年 2 月に「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」が定められ、市町村の役割として、空家等対策の体制整備や取組みの推進にあわせ、必要に応じて空家等対策計画を策定することなどが示されました。

１-２　計画策定の目的

- 空家等、特に適切な管理が行われていない空家等については、法の目的にも記されている通り、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ます。更に少子化、高齢化に伴う空家の増加は地域コミュニティの活力の低下につながり、今後ますます行政にとって重要な課題となるものと懸念されます。そのため、その措置や予防に対して早急に取り組む必要があります。
- これらの課題解決のための空家等対策の実施にあたっては、喫緊の課題となっているこれまでの管理不良状態の空家等への取組みに加え、所有者等が空家及びその敷地の適切な維持管理に取り組むように普及啓発を行うことや、定住促進につながるような若者や子育て世代の呼び込みや、地域のまちづくりの活性化につながるような観点での空家等の活用や流通を促進する取組みも重要となります。
- 空家等対策は、空家数を減ずるという直接的な取組みだけではなく、発生も予防する手立てとしての空家等対策を通じて地域の活性化や少子化対策に繋げられるような視点での取組みが必要であることから、庁内関係課との連携はもちろん、地域や住民、専門知識を有する団体等との連携を図り、空家所有者等の状況に応じたきめ細やかな対応等が必要となってきます。
- 本計画は、空家等対策についての本市の方針を示し、市民や各種団体関係者などの皆様に、本市の施策についてご理解いただき、協力して取り組むことにより、効率的、効果的に計画を推進していくことを目的としています。

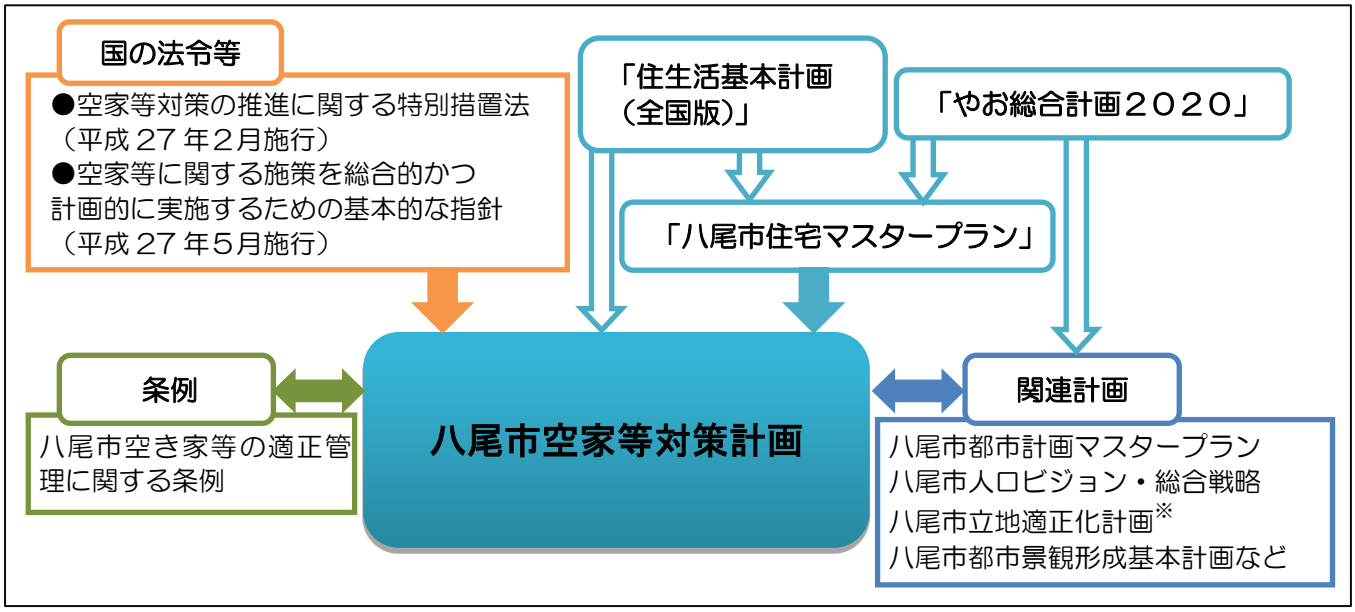
1-3　計画の位置付け

・　本計画は、法第６条第１項に基づく「空家等対策計画」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、国の基本方針に即して、八尾市空家等対策協議会での協議を踏まえ策定する計画です。

・　「やお総合計画 2020」（以下「総合計画」という）を上位計画とする本市の住宅政策における最上位計画である「八尾市住宅マスタープラン※」（以下「住宅マスタープラン」という）との整合性を図ると共に、「八尾市都市計画マスタープラン※」、「八尾市人口ビジョン・総合戦略」、「八尾市都市景観形成基本計画※」などの関連計画との連携・整合を図ります。

◎八尾市では、平成 26 年１月１日に条例を施行し、法施行以前から管理不良状態の空家等対策に取り組んでいます。

図表－1　八尾市空家等対策計画の位置付け



第２章　八尾市の空家等の現状と考察

２-１　空家等の現状

(1) 住生活基本計画※（全国計画）における予測

- 住生活基本計画において、「住生活をめぐる現状と今後の課題」として以下のような分析をしています。
- 住宅の戸数に大きな影響を与える世帯数も減少局面を迎え、平成 31(2019)年の 5,307 万世帯を頂点として、平成 37(2025)年には 5,244 万世帯になる見込みとの見解を示し、世帯数の減少により空家がさらに増加するとしています。
- 空家問題を含む住宅政策上の諸問題は、少子高齢化と人口減少が根本的な要因との見解を述べており、長期的には、出生率の向上が実現されない限り、更なる人口減少と極めて高い高齢化率が継続し、住宅政策上も更に困難な状況となることが避けられないとの分析をしています。

> 住生活基本計画では、空家に関する施策として「急増する空き家の活用・除却の促進」とし、以下の２つの項目をあげています。
> (1) 空家を賃貸、売却、多用途に活用するとともに、計画的な空き家の解体・撤去を促進し、空き家の増加を抑制
> (2) 地方圏においては特に空き家の増加が著しいため、空き家対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

(2) 住宅・土地統計調査の結果

① 空家数及び空家率の状況

- 平成 25(2013)年の調査結果によると、全国の空家数は約 820 万戸となり、５年前に比べて 63 万戸増加し、住宅数に占める空家率は平成 20(2008)年の 13.1%から 0.4 ポイント上昇し、13.5%となっています。
- 大阪府では、平成 25(2013)年の空家数は 678,800 戸、空家率は 14.8%となっており、５年前に比べて、空家数は 53,700 戸増加し、空家率は 0.4 ポイント上昇しています。
- 全国、大阪府の状況に対して、本市の平成 25(2013)年の空家数は 19,120 戸で５年前に比べて 1,770 戸増加しています。平成 25(2013)年の空家率は、14.8%で５年前に比べて 0.7 ポイント増加しています。
- 空家率は、全国に比べて高く、また、大阪府とは同率ですが、５年間の上昇率は、大阪府に比べて大きくなっています。

図表－2　空家数、空家率、種類別空家数及び割合の推移（単位：戸）

	全国		大阪府		八尾市	
	空家数	空家率	空家数	空家率	空家数	空家率
平成 20(2008)年	7,567,900	13.1%	625,100	14.4%	17,350	14.1%
平成 25(2013)年	8,195,600	13.5%	678,800	14.8%	19,120	14.8%

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

・ 本市の住宅数、世帯数（「居住世帯あり」の数）、空家数、空家率の平成 10(1998)年から平成 25(2013)年までの 15 年間の推移をみると、空家数は、11,770 戸から 7,350 戸増加し 19,120 戸に、空家率は、10.9%から 3.9 ポイント増加し 14.8%と、空家数、空家率ともに増加しています。

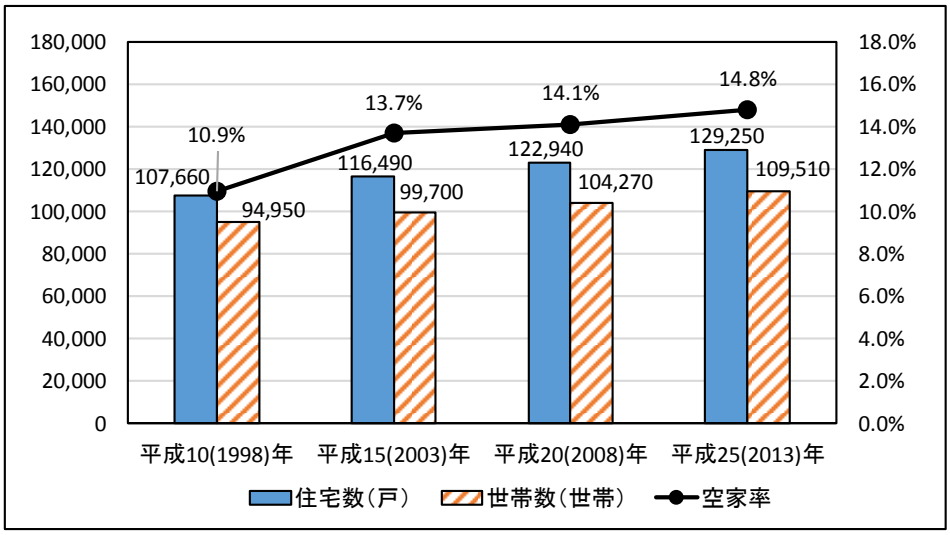
・ 平成 10(1998)年を基準とする伸び率をみると、住宅数、世帯数に対して、空家数、空家率の伸び率が高くなっており、住宅や世帯の増加に比べて、空家の増加が著しい状況がみられます。

図表－3　八尾市の住宅数、世帯数、空家数及び空家率の推移（単位：戸）

	住宅数	世帯数	空家数	空家率
平成 10(1998)年	107,660(1.000)	94,950(1.000)	11,770(1.000)	10.9%(1.000)
平成 15(2003)年	116,490(1.082)	99,700(1.050)	15,940(1.354)	13.7%(1.252)
平成 20(2008)年	122,940(1.142)	104,270(1.098)	17,350(1.474)	14.1%(1.291)
平成 25(2013)年	129,250(1.201)	109,510(1.153)	19,120(1.624)	14.8%(1.353)

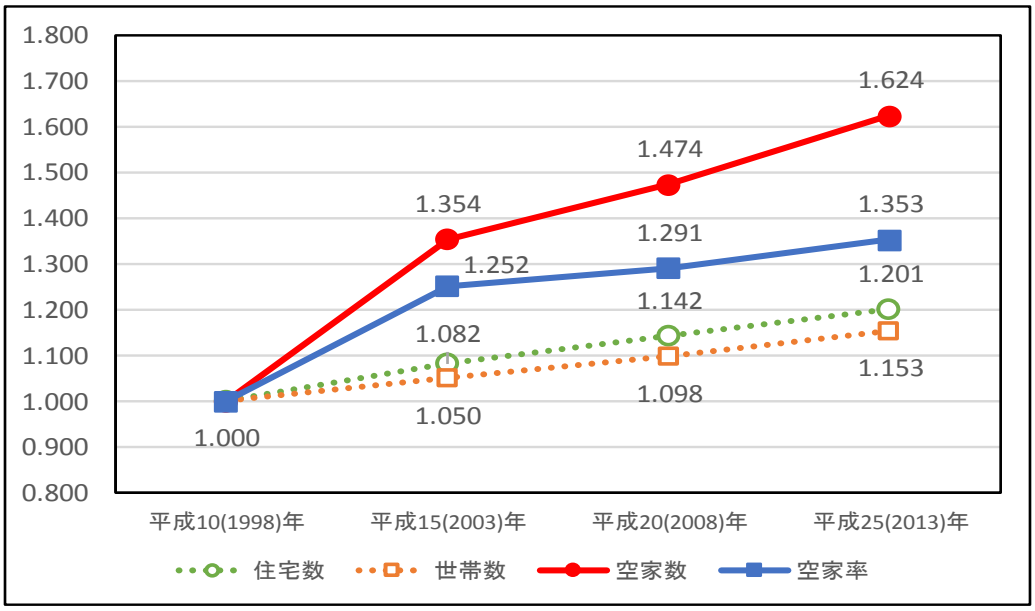
資料：住宅・土地統計調査※（総務省）（世帯数は「居住世帯あり」の数値を示す。以下同じ。）
注：(　)内は、平成 10(1998)年を 1.000 とした伸び率

図表－4　八尾市の住宅数、世帯数及び、空家率の推移



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図表－5　八尾市の住宅数、世帯数及び、空家率の伸び率



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

② 種類別の空家数

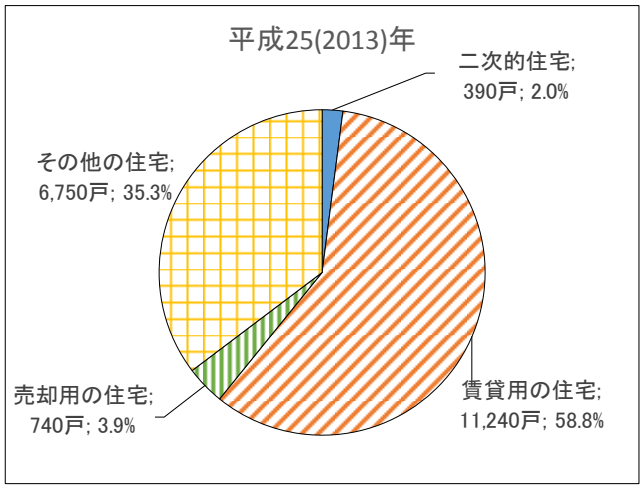
- 平成 25(2013)年の空家数を種類別にみると、「賃貸用の住宅」が 11,240 戸（58.8%）、「その他の住宅」が 6,750 戸（35.3%）で、合計で全体の 94.1%を占めており、利用・流通に供されていない空家である「その他の住宅」が相当数存在することが伺えます。
- 「その他の住宅」は、平成 20(2008)年の調査結果と比べてみると、1,360 戸増加しており、構成比では 4.3 ポイント上昇しています。

図表－6　空家数、種類別空家数及び割合の推移（単位：戸、%）

	空家数	二次的住宅		賃貸用の住宅		売却用の住宅		その他の住宅	
		戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
平成 20(2008)年	17,350	770	4.4%	10,080	58.1%	1,130	6.5%	5,390	31.0%
平成 25(2013)年	19,120	390	2.0%	11,240	58.8%	740	3.9%	6,750	35.3%
増減	1,770	-380	-2.4%	1,160	0.7%	-390	-2.6%	1,360	4.3%

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図表－7　種類別空家数及び割合



（用語の説明）

区分	内容
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、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の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

図表－8　種類別の空家数（平成 25 年住宅・土地統計調査）

<table>
<tr><td rowspan="8">住宅
129,250 戸</td><td rowspan="7">居住世帯のない住宅
19,750 戸</td><td rowspan="6">空家
19,120 戸</td><td>二次住宅　390 戸</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">賃貸用の住宅　11,240 戸</td><td>腐朽・破損あり
4,910 戸</td></tr>
<tr><td>腐朽・破損なし
6,330 戸</td></tr>
<tr><td>売却用の住宅　740 戸</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">その他の住宅　6,750 戸</td><td>腐朽・破損あり
3,290 戸</td></tr>
<tr><td>腐朽・破損なし
3,470 戸</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">一時現在者のみの住宅、建築中の住宅　620 戸</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">居住世帯のある住宅　109,510 戸</td></tr>
</table>

「腐朽・破損あり」：建物の主要部分（壁、柱、床、梁、屋根等）やその他の部分に不具合があるもの。また、腐朽があるかまたは、破損がある、あるいはその両方がある場合。

③ 建て方別、種類別にみた空家数

- 空家総数は平成 20(2008)年からの 5 年間で、1,770 戸増加していますが、これを建て方別にみると、「長屋・共同住宅・その他」は 1,350 戸の 76.3%で、「一戸建」の増加は 420 戸の 23.7%に留まっています。
- 種類別にみると「一戸建」では、「その他の住宅」が 600 戸と大きく増加しており逆に「賃貸用の住宅」が 30 戸減少しています。一方で、「長屋・共同住宅・その他」では、「賃貸用の住宅」が 1,190 戸増加しており、増加数の大半を占めています。
- 「一戸建」「長屋・共同住宅・その他」ともに、それぞれの空家数に占める「その他の住宅」の割合が増加している傾向がみられます。

図表－9　空家数、建て方別空家数及び割合の推移（単位：戸、%）

	空家数	一戸建		長屋・共同住宅・その他	
		戸数	構成比	戸数	構成比
平成 20(2008)年	17,350	4,610	26.5%	12,750	73.5%
平成 25(2013)年	19,120	5,030	26.3%	14,100	73.7%
空家の増加数	1,770	420	23.7%	1,350	76.3%

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図表－10　「一戸建」の種類別空家数の推移（単位：戸、%）

	空家数	二次的住宅		賃貸用の住宅		売却用の住宅		その他の住宅	
		戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
平成 20(2008)年	4,610	360	7.8%	820	17.8%	520	11.3%	2,910	63.1%
平成 25(2013)年	5,030	190	3.8%	790	15.7%	540	10.7%	3,510	69.8%
増減	420	-170	-4.0%	-30	-2.1%	20	-0.6%	600	6.7%

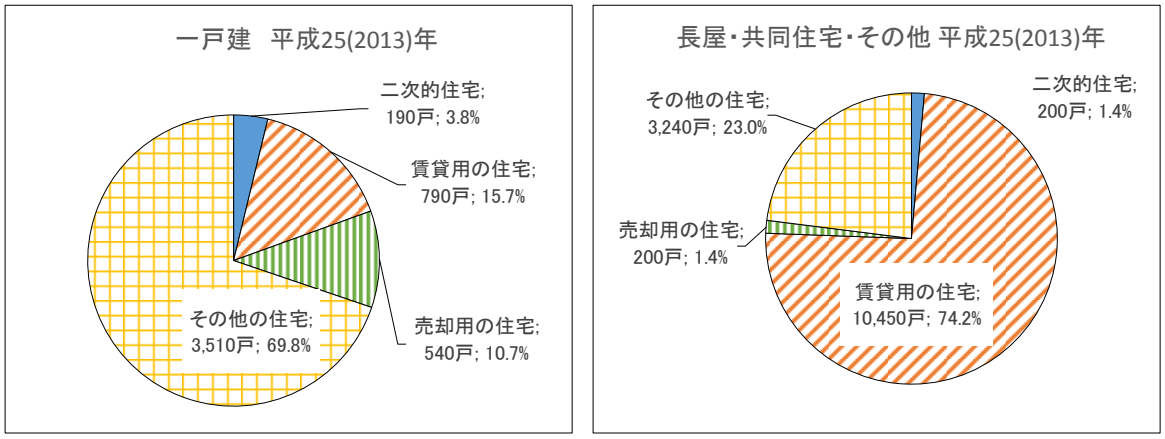
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図表－11　「長屋・共同住宅・その他」の種類別空家数の推移（単位：戸、%）

	空家数	二次的住宅		賃貸用の住宅		売却用の住宅		その他の住宅	
		戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
平成 20(2008)年	12,750	400	3.1%	9,260	72.7%	610	4.8%	2,470	19.4%
平成 25(2013)年	14,100	200	1.4%	10,450	74.2%	200	1.4%	3,240	23.0%
増減	1,350	-200	-1.7%	1,190	1.5%	-410	-3.4%	770	3.6%

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図表－12　「一戸建」「長屋・共同住宅・その他」の種類別空家数　平成 25(2013)年



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

④　空家の腐朽・破損の現状

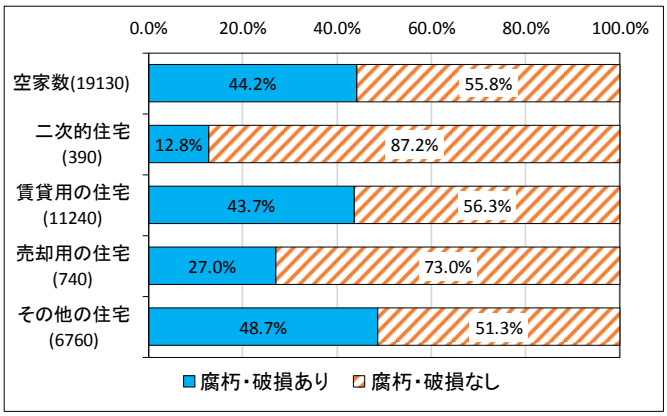
- 空家の平成 25(2013)年の腐朽・破損の現状をみると、腐朽・破損ありが 44.2%、なしが 55.8%となっています。これを種類別でみると「その他の住宅」の腐朽・破損ありが 48.7%で高い値を示しています。
- 「一戸建」でみると、全体では、腐朽・破損ありが 34.5%、なしが 65.5%となっています。これを種類別でみると「賃貸用の住宅」の腐朽・破損ありが 55.1%で高い値を示しています。
- 「長屋・共同住宅・その他住宅」でみると、全体では、腐朽・破損ありが 47.7%、なしが 52.3%となっています。これを種類別でみると「その他の住宅」の腐朽・破損ありが 65.4%で特に高い値を示しています。
- 「長屋・共同住宅・その他住宅」を木造・非木造別にみると、特に、非木造では、「その他の住宅」の腐朽・破損ありが 75.5%と特に高い値を示しています。

図表－13　空家の腐朽・破損の状況　平成 25(2013)年

対象		項目	腐朽・破損	空家数合計	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
空家全体		戸数	あり	8,450	50	4,910	200	3,290
			なし	10,680	340	6,330	540	3,470
		構成比	あり	44.2%	12.8%	43.7%	27.0%	48.7%
			なし	55.8%	87.2%	56.3%	73.0%	51.3%
	一戸建て	戸数	あり	1,730	10	430	120	1,160
			なし	3,290	180	350	410	2,350
		構成比	あり	34.5%	5.3%	55.1%	22.6%	33.0%
			なし	65.5%	94.7%	44.9%	77.4%	67.0%
	長屋・共同住宅・その他の住宅	戸数	あり	6,720	40	4,480	80	2,120
			なし	7,380	160	5,980	120	1,120
		構成比	あり	47.7%	20.0%	42.8%	40.0%	65.4%
			なし	52.3%	80.0%	57.2%	60.0%	34.6%

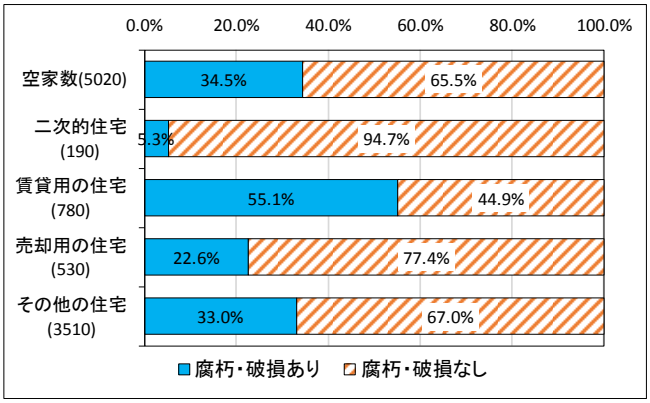
資料：平成 25 年　住宅・土地統計調査（総務省）

図表－14　空家（全体）の腐朽・破損の状況　平成 25(2013)年

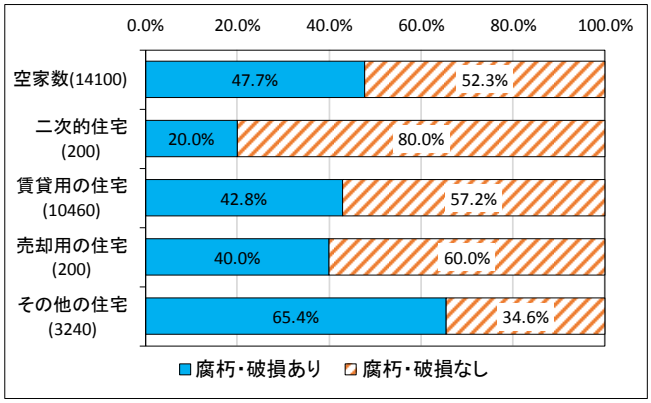


図表－15　空家の建て方別種類別の腐朽・破損の状況　平成 25(2013)年

（一戸建）



（長屋・共同住宅・その他の住宅）



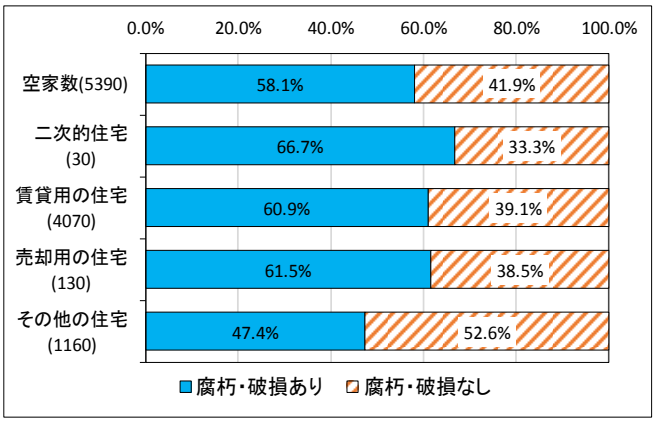
図表－16　空家（長屋・共同住宅・その他住宅）の腐朽・破損の状況　平成 25(2013)年

対象	項目	腐朽・破損	空家数合計	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
長屋・共同住宅・その他住宅	戸数	あり	6,720	40	4,480	80	2,120
		なし	7,380	160	5,980	120	1,120
	構成比	あり	47.7%	20.0%	42.8%	40.0%	65.4%
		なし	52.3%	80.0%	57.2%	60.0%	34.6%
木造	戸数	あり	3,130	20	2,480	80	550
		なし	2,260	10	1,590	50	610
	構成比	あり	58.1%	66.7%	60.9%	61.5%	47.4%
		なし	41.9%	33.3%	39.1%	38.5%	52.6%
非木造	戸数	あり	3,590	20	2,000	0	1,570
		なし	5,120	150	4,390	70	510
	構成比	あり	41.2%	11.8%	31.3%	0.0%	75.5%
		なし	58.8%	88.2%	68.7%	100.0%	24.5%

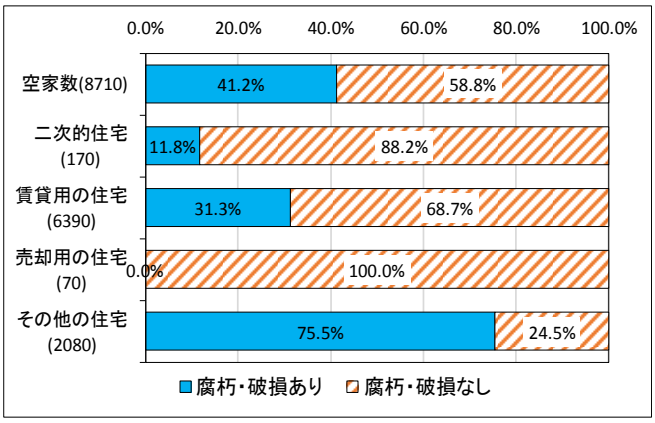
資料：平成 25 年　住宅・土地統計調査（総務省）

図表－17　空家（長屋・共同住宅・その他住宅）の構造別種類別の腐朽・破損の状況　平成 25(2013)年

（木造）



（非木造）



⑶ 平成 26 年 空家実態調査（国土交通省）の結果

・ 国土交通省の平成 26 年 空家実態調査※において、「調査時点での利用状況」について、昼間だけや週末・休暇時などに所有者等が利用している住宅が合せて 40.7%、賃貸・売却用の住宅が 11.0%、その他の住宅（物置にしている、長期不在、取り壊し予定の空き家等）が 42.0%となっています。

・ 「調査時点での利用状況」別の「今後５年程度のうちの利用意向」のうち、「空き家にしておく（物置を含む）」及び「不明」の割合を見てみると、下表のようになります。

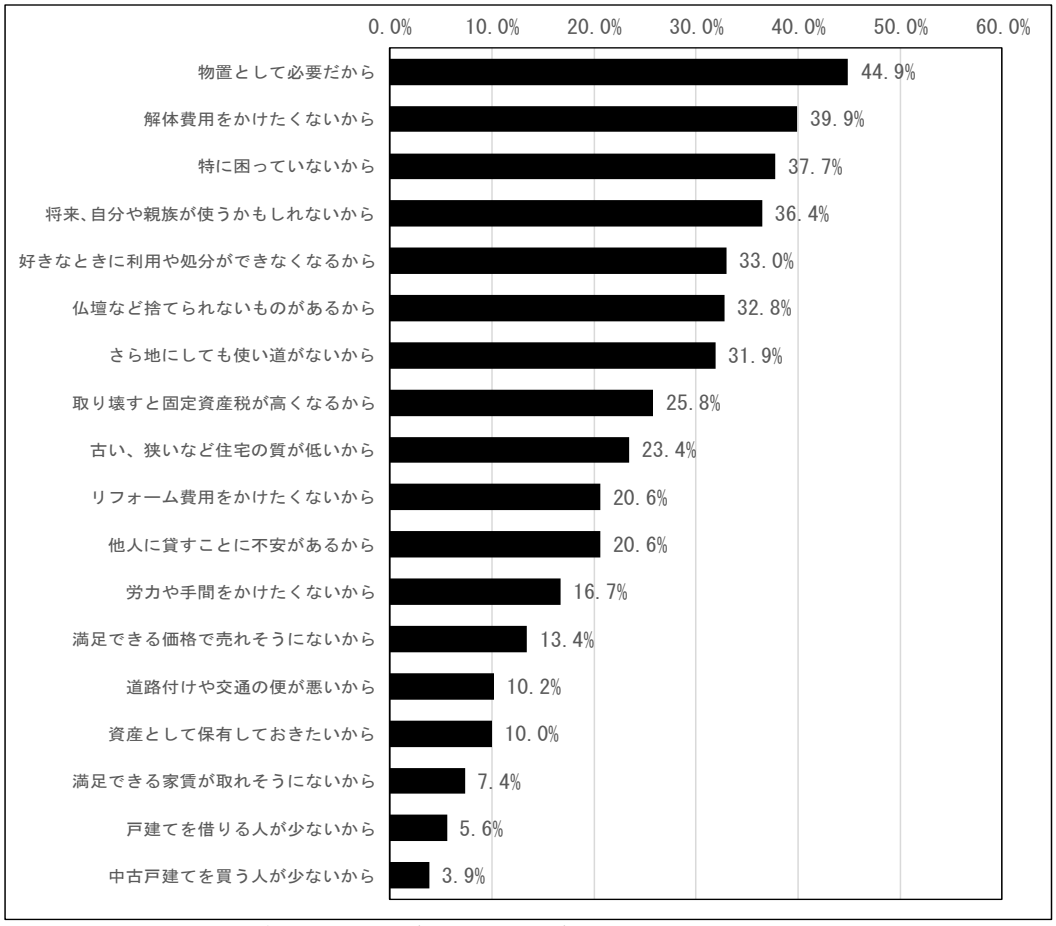
現在の利用状況		今後の利用意向		
		空き家にしておく	不　明	その他※
所有者が利用している		19.6%	9.7%	70.7%
所有者以外が利用している		7.1%	17.5%	75.4%
賃貸用の空き家		2.8%	16.5%	80.7%
売却用の空き家		1.6%	12.7%	85.7%
その他の住宅	物置にしている	46.3%	18.9%	34.8%
	転勤、入院などで居住者が長期不在の空き家	28.4%	29.4%	42.2%
	取壊し予定の空き家	6.4%	11.0%	82.6%
	その他の利用していない空き家	25.2%	30.3%	44.5%

※（その他の今後の利用意向として、「賃貸する」、「売却する」、「利用する」、「建て替える」、「取り壊す」などがある。）

・ 「今後５年程度のうちの利用意向」について「空き家にしておく（物置を含む）」と回答した所有者に対して、その理由（複数回答）を聞いたところ、「物置として必要だから」が 44.9%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が 39.9%、「特に困っていないから」が 37.7%、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が 36.4%の順になっています。

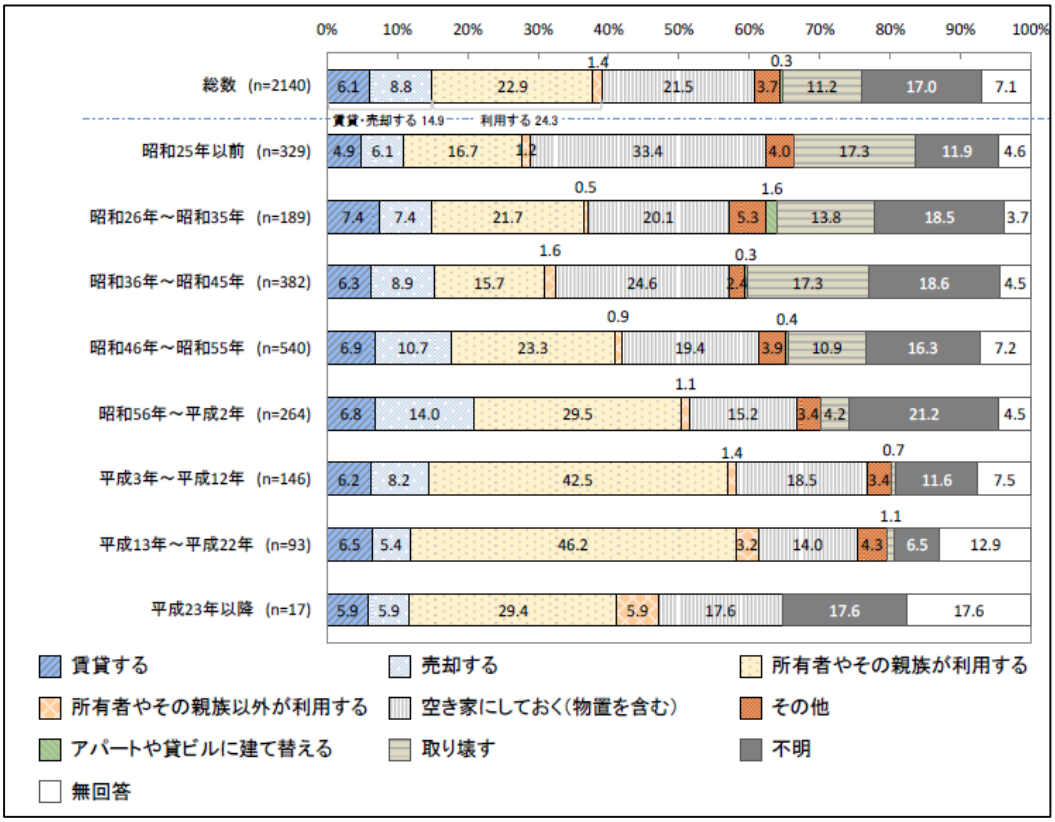
・ 建築時期別にみると建築時期が古いものほど「空き家にしておく」「取り壊す」の割合が総じて大きく「昭和 25 年以前」でそれぞれ 33.4%、17.3%となっています。

図表－18　空き家にしておく理由（複数回答）



資料：平成 26 年空家実態調査（国土交通省）

図表－19　今後の利用意向建築時期別

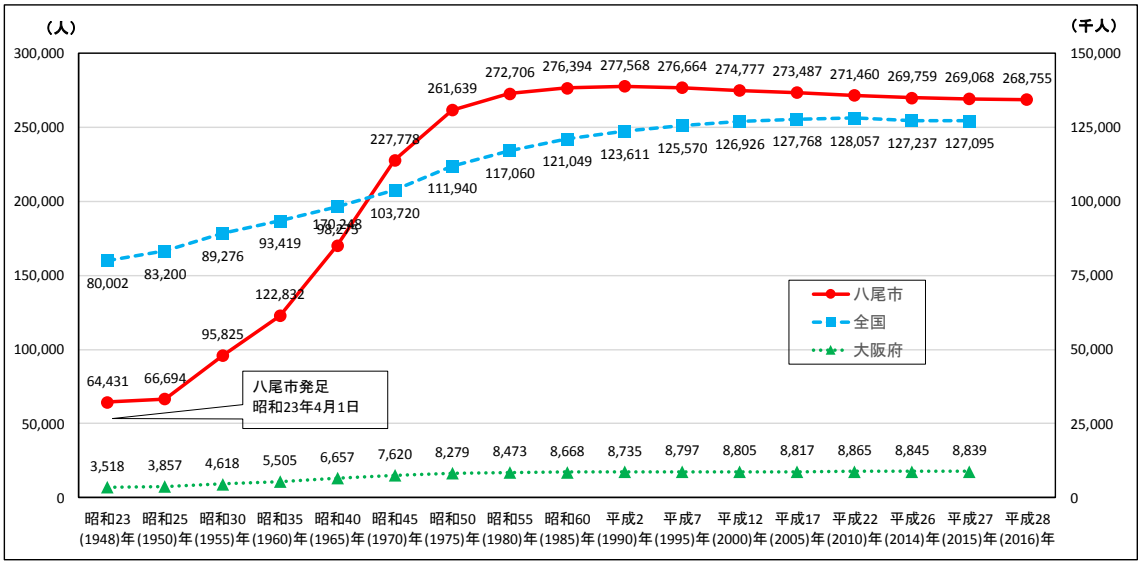


資料：平成 26 年 空家実態調査（国土交通省）

(4) 本市の人口及び世帯の状況

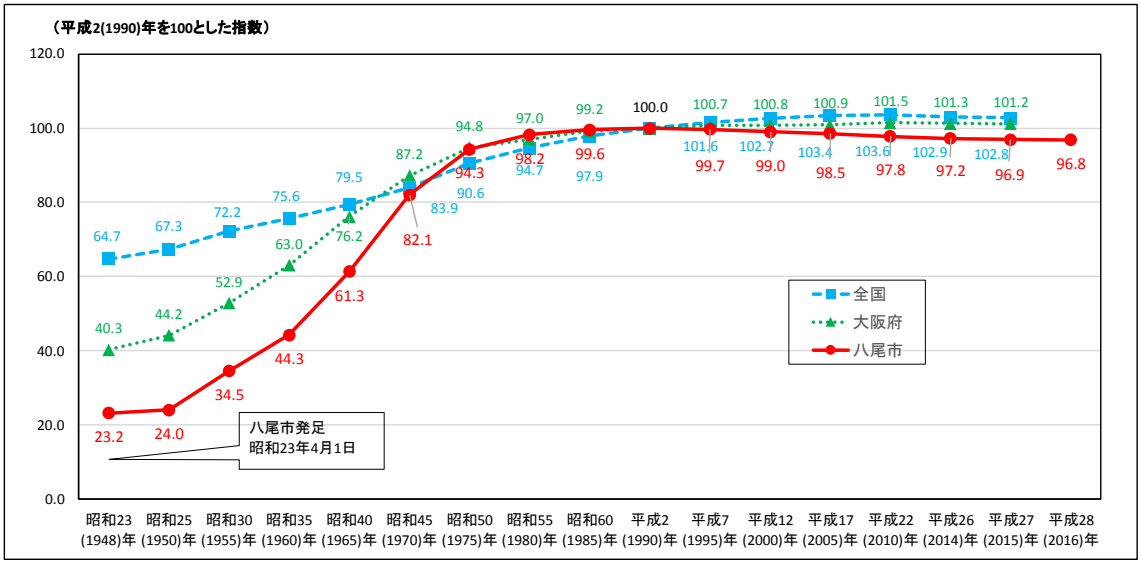
- 本市は、昭和 23(1948)年に発足し、当初約 64,400 人から昭和 50(1975)年頃までは人口が急増し、その後、平成２(1990)年までは緩やかな増加を辿ってきましたが、平成７(1995)年以降は、微減傾向にあります。
- 平成２(1990)年以降について、全国、大阪府に比べて減少傾向は進んでいます。

図表－20　人口の推移（八尾市、全国、大阪府）



資料：国勢調査※（総務省）、平成 26(2014)年以降は住宅基本台帳※

図表－21　平成２(1990)年人口を 100 とした指数の推移（八尾市、全国、大阪府）

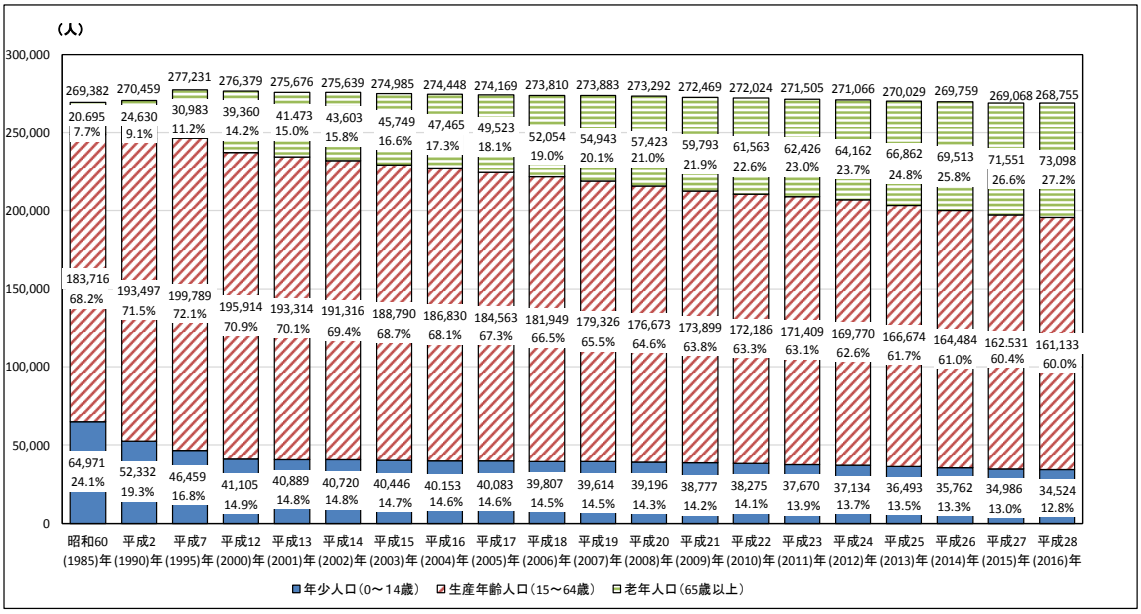


資料：国勢調査（総務省）、平成 26(2014)年以降は住宅基本台帳

・　人口の推移を年齢３区分（年少人口：0～１４ 歳、生産年齢人口：15～64 歳、老年人口：65 歳以上）でみると、全国水準と同様に高齢化は着実に進んでおり、平成28(2016)年には、27.2%となっています。

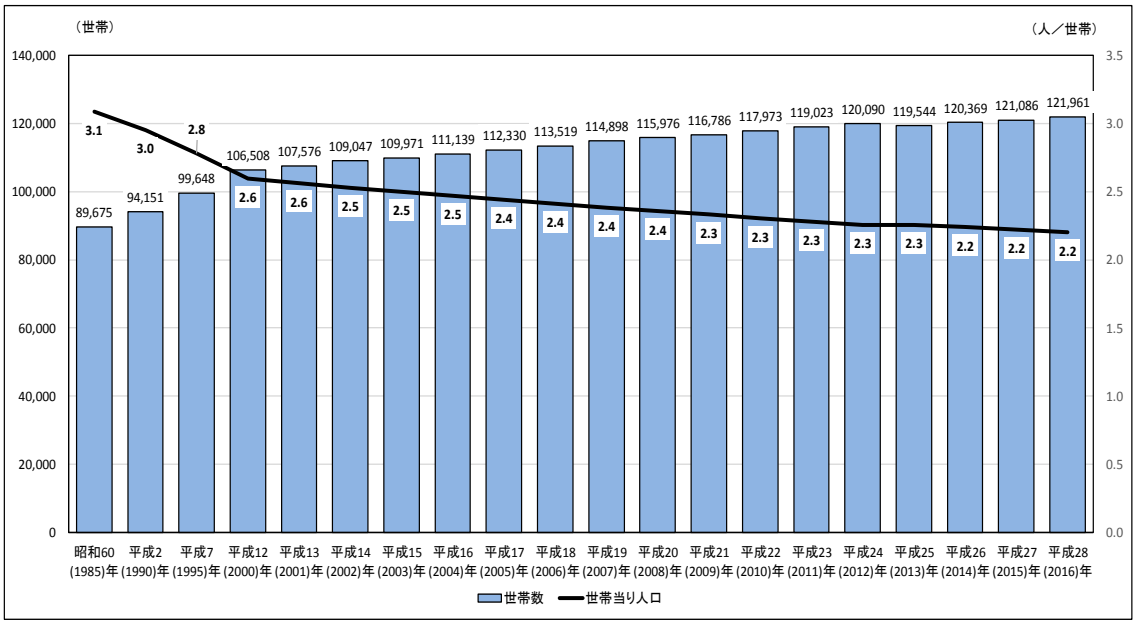
・　世帯数をみると毎年微増傾向にありますが、世帯当たり人数は年々減少し、平成28(2016)年では、2.2 人となっています。

図表－22　年齢３区分別人口の推移



資料：住民基本台帳※

図表－23　世帯数及び世帯当たり人数の推移

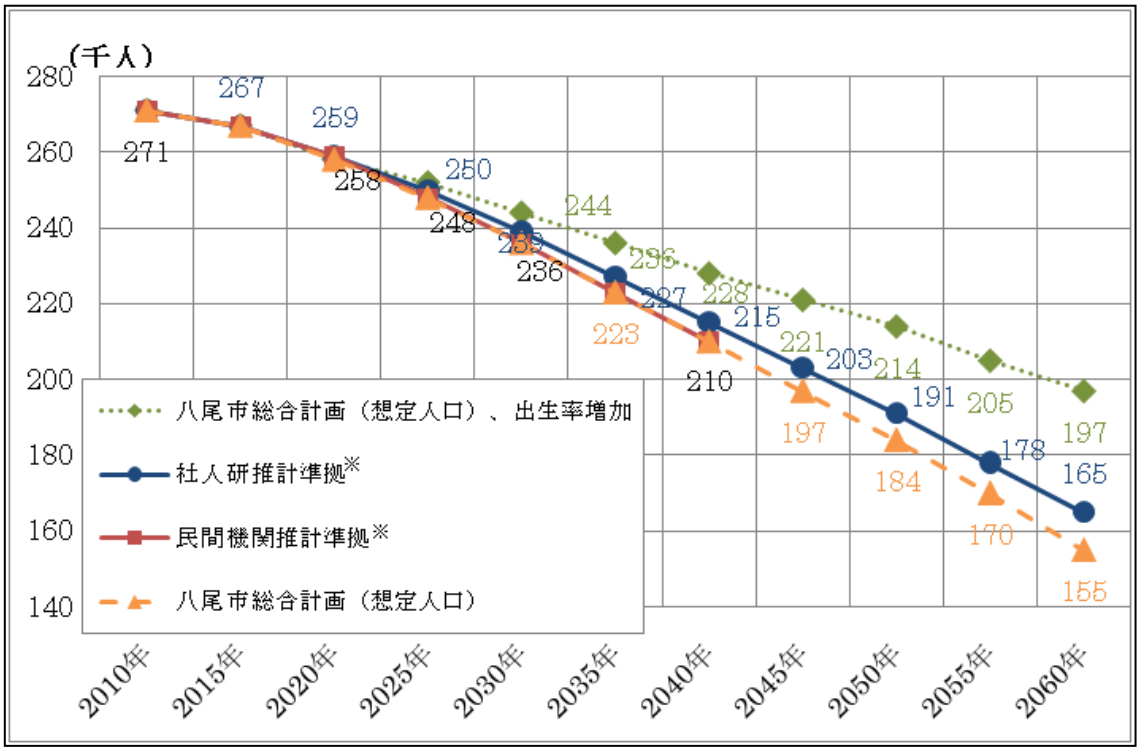


資料：住民基本台帳

⑸ 本市の人口の推移及び推計

- 平成 23 年度から 10 ヵ年を計画期間とする「やお総合計画 2020」の「想定人口」においては、それまでの転出傾向から転出入の均衡まで改善する想定により、平成 32(2020)年に 25 万 8 千人の人口を見込んでいます。
- この総合計画における「想定人口」の考え方で、「八尾市人口ビジョン・総合戦略」では、40 年後の平成 72(2060)年には、15 万 5 千人まで減少すると予測しています。

図表－24　八尾市の人口の長期的見通し



資料：八尾市人口ビジョン P41 より抜粋

⑹ 本市の空家相談件数等

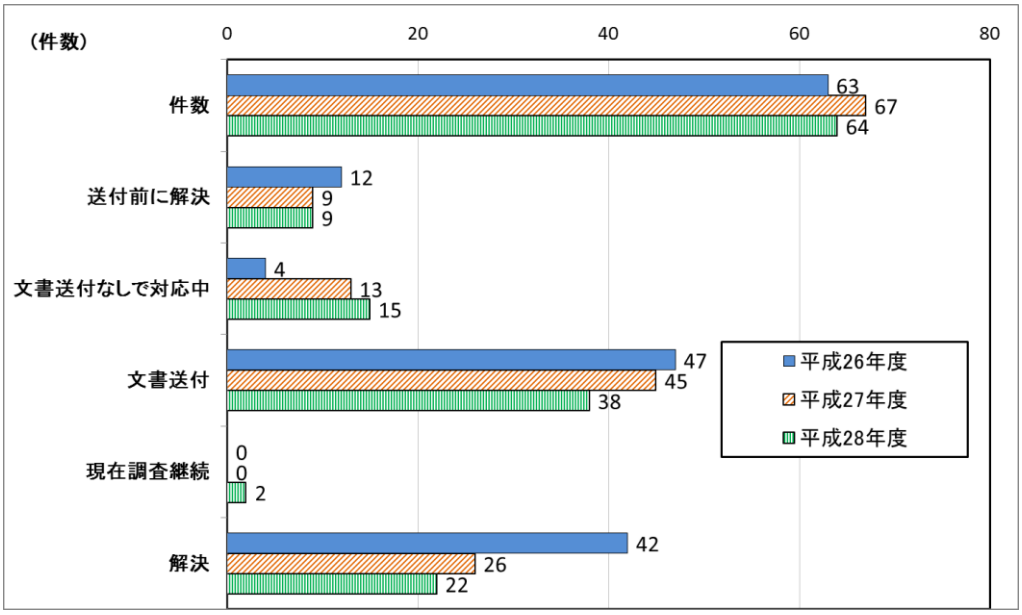
・ 本市では、平成 26 年 1 月 1 日に条例を施行し、それまで各課が所管する法令に基づき個別に対処してきた管理不良状態の空家等について、総合的な窓口を住宅政策課（当時は審査指導課）に定め、これまで個別法に基づき対処して来た関係課との連携のもと、文書や電話などでの指導や条例に基づく勧告、空家に関するセミナーによる啓発などにより管理不良状態の空家等の対策に取り組んできました。

・ 条例施行以降の空家相談件数は以下に示すとおりです。

図表－25　空家相談案件対応状況表

	件数 （　）内は相談件数	対応状況	件数
平成26年度分	63 （75）	文書送付前に解決	12
		文書送付なしで対応中	4
		文書送付	47
		現在調査継続	0
	解決（送付前解決を含む）		42
平成27年度分	67 （70）	文書送付前に解決	9
		文書送付なしで対応中	13
		文書送付	45
		現在調査継続	0
	解決（送付前解決を含む）		26
平成28年度分	64 （93）	文書送付前に解決	9
		文書送付なしで対応中	15
		文書送付	38
		現在調査継続	2
	解決（送付前解決を含む）		22

※解決とは管理不良要因の解消されたもの。（解決数は、解決年度ではなく受付年度に加算）



図表－26　　条例における管理不良な状態該当項目（複数項目選択を含む）

	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
平成 26 年度	11	35	27	6	16	9
平成 27 年度	8	32	22	6	8	7
平成 28 年度	4	30	17	9	5	12

ア：　火災若しくは自然災害により罹災した、又は著しく老朽化した空き家等が倒壊することにより、その敷地外において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態

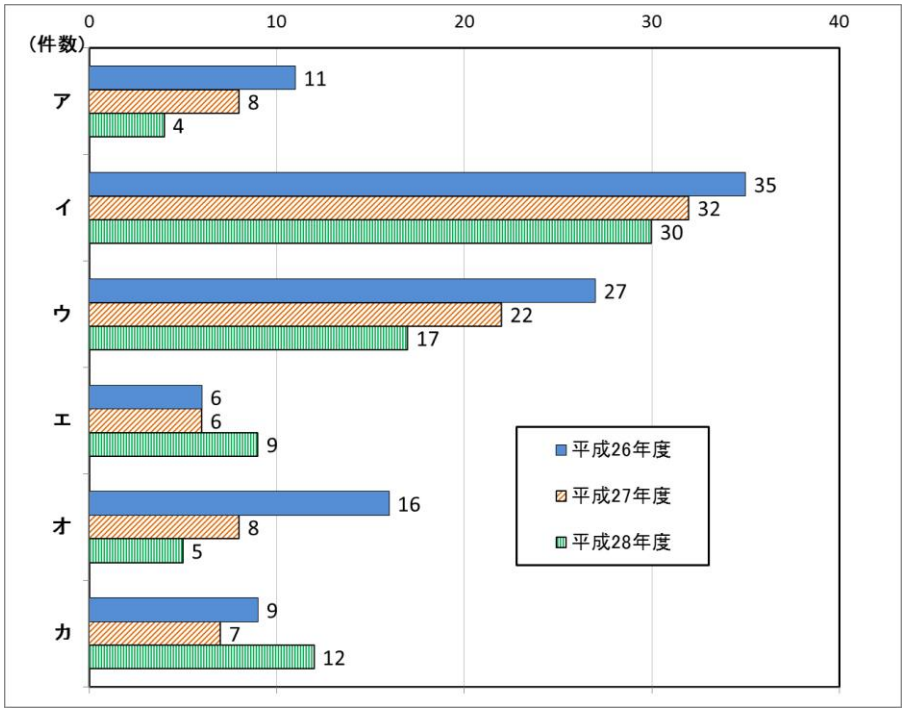
イ：空き家等に用いられた建築資材等が飛散し、又は剥落することにより、その敷地外において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態

ウ：空き家等に相当程度に草木等が繁茂し、又は廃棄物が散乱し、火災により人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態

エ：空き家等に相当程度に害虫、ねずみ等が繁殖し、周囲の健全な生活環境を著しく阻害するおそれがある状態

オ：空き家等に不特定の者が侵入することにより、火災又は犯罪を誘発するおそれがある状態

カ：空き家等に存する樹木等により周囲の交通に著しく支障が生じている状態



⑺ 本市の空家等実態調査・所有者等アンケートの結果について

1. 机上調査

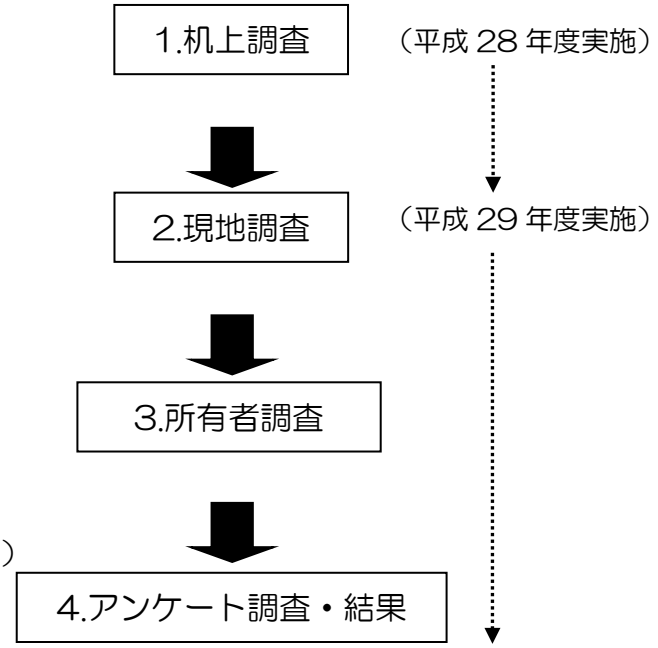
水道局所有の水道閉栓情報（平成28年９月）の内、メーター使用状況が「閉栓（使用が停止されている）」及び「撤去」となっているメーターが存在する建築物を抽出した。

抽出した候補について、航空写真（平成 26 年撮影）・住宅地図（平成 27 年度版）・地番図及び家屋図（資産税課所有（平成 27 年 1 月））と照合し、建替えや除却により更地になっているものを除き、空家等の候補として抽出した。

なお、以下の建物は対象外とした。

・共同住宅（マンション・ハイツ・文化住宅）

・長屋住宅（区分所有を除く）



空家候補数	2,986 棟

2. 現地調査

机上調査にて抽出した建築物に対して、空家等の現地調査票に基づき、外観目視調査により、空家等判定調査を実施した。

調査期間

平成 29 年　7 月　4 日 ～ 平成 29 年 11 月　2 日

現地調査数	2,986	アンケート発送対象
空家（戸建）	1,052	○
長屋（一部居住）（区分所有）	355	○
長屋（全住戸空き）	363	○
車庫・倉庫・店舗・工場・事務所（空き）	108	○
共同住宅（全住戸空き）	5	○
調査不可	54	○
小計	1,937	
居住中・使用中	638	
除却済み	257	
建替え済み	153	
対象外（共同住宅一部居住）	1	
小計	1,049	

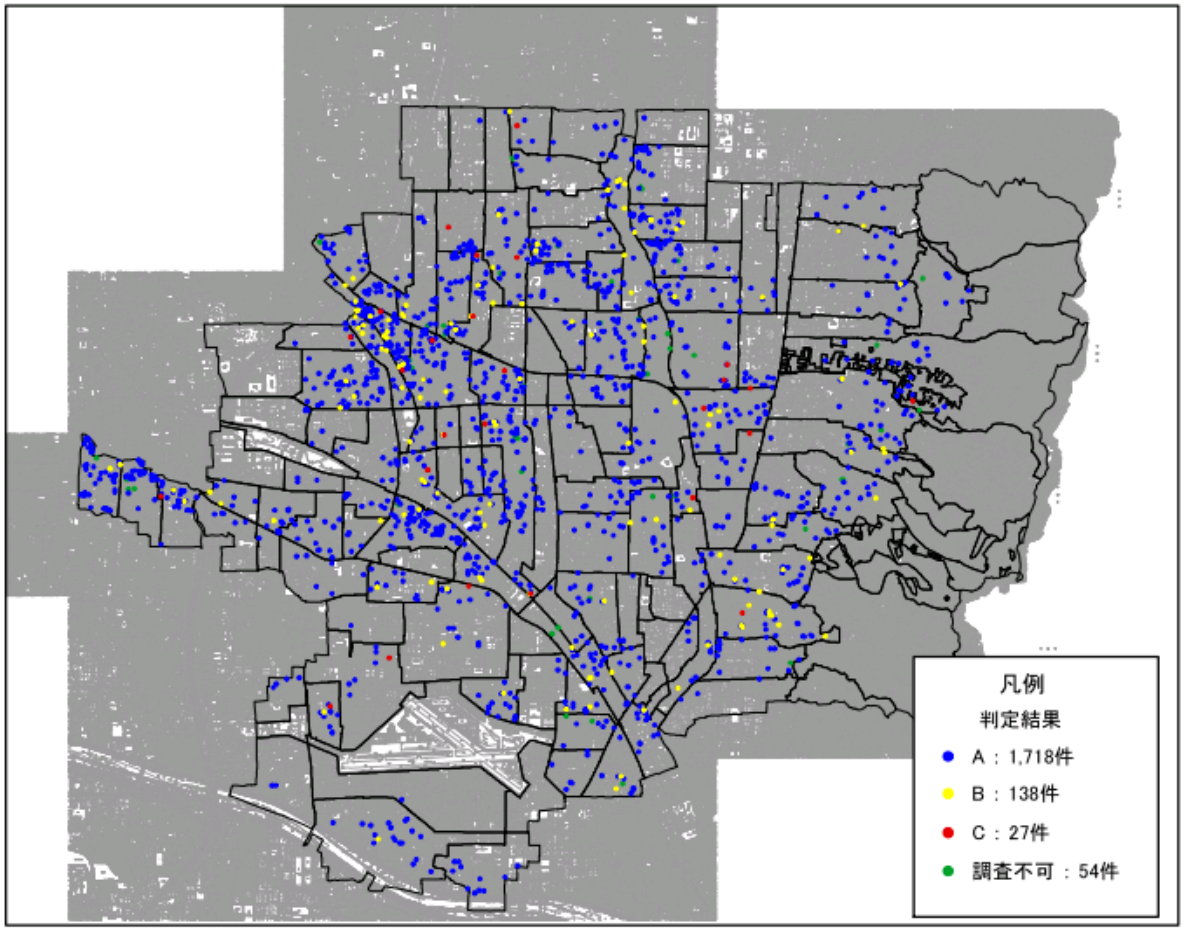
※調査不可の理由は、「私有地奥に建物があるため」、「建物全体が塀に囲われているため」、「樹木に覆われているため」など敷地内の状況が把握できないもの。
外観目視調査から空家等であると判定された建物に対しては、現地調査票に基づきランク別総合判定を実施した。

判定結果	件数（1,937 件）
A	1,718
B	138
C	27
調査不可	54

A：管理不良な状態がないもの
B：管理不良な状態にはあるが、その程度が低いもの
C：管理不良な状態が進行しているもの

空家等の所在については用途地域内で工業地域と工業専用地域を除き、市内全域に分布している。又、外観目視調査における判定結果も一ヶ所に集中しているものではなく、全域に分布している。

［八尾市　空家等分布図］



3.所有者調査

現地調査で空家等と判定された建築物について、資産税課所有の台帳と照合し、所有者の照査を実施した。

4.アンケート調査・結果

○　アンケート調査概要

所有者が判明した物件に対して、所有者が現状の維持・管理で困っていること、さらに今後の予定、利活用への意向等について、郵送によりアンケート調査を行った。

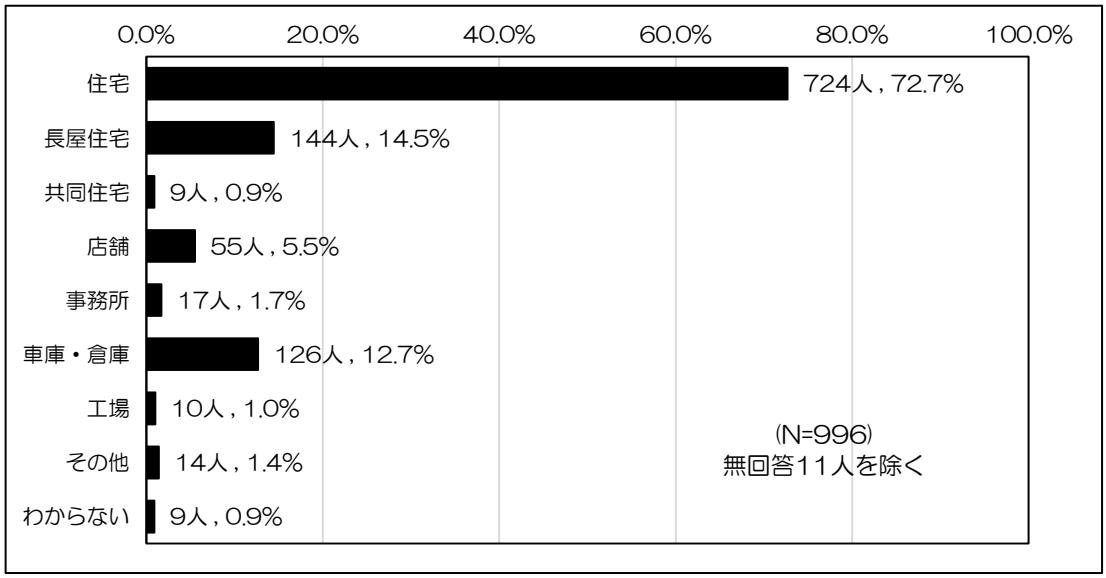
○　アンケート調査期間　　第１回　平成 29 年　９月　４日 ～ 平成 29 年　９月 20 日
　　第２回　平成 29 年 10 月 23 日 ～ 平成 29 年１１月　５日

配布数	1,937 通
不着数	110 通
回収数	1,007 通
回収率	52.0%

○　アンケート結果

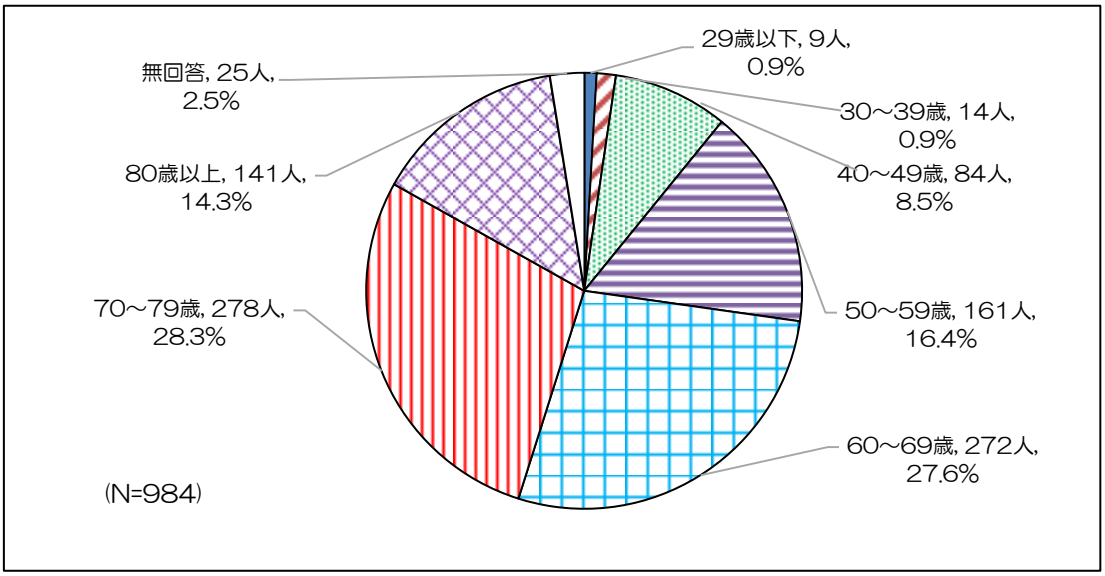
① 対象建物の用途（複数回答）

・　対象建物の用途は、「住宅」が 72.7%を占めています。「長屋住宅」は 14.5%、「車庫・倉庫」は 12.7%となっています。



② 回答者の年齢

・ 60 歳以上が 70.2%を占めており、高齢者所有が中心となっています。

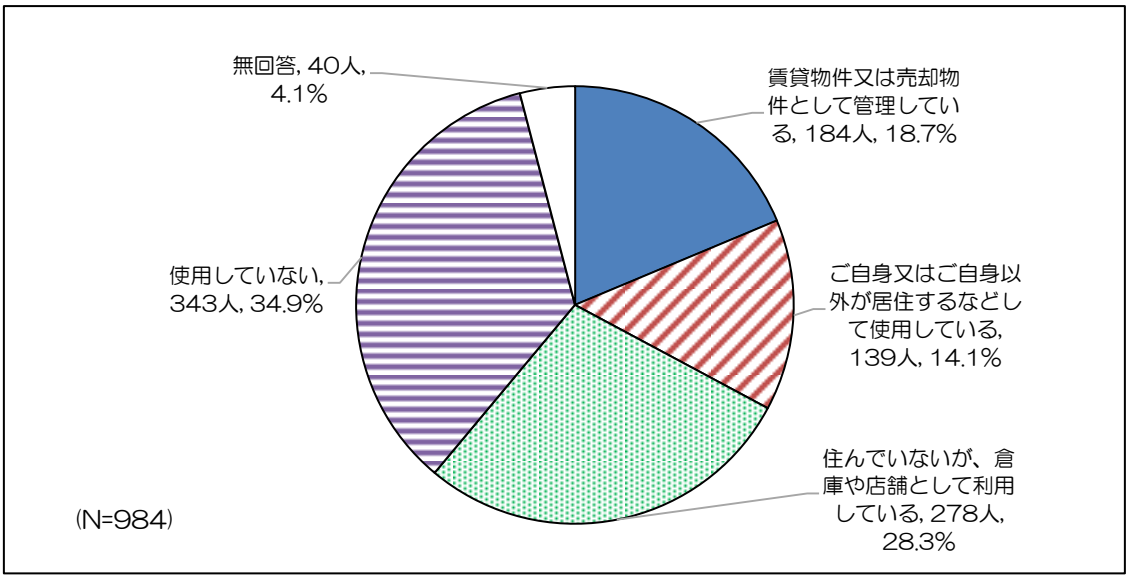


■「既に取りこわしている」、「（対象建物の所有及び権利状況が）わからない」を除く。

③ 対象建物の現在の利用状況

・ 利用状況をみると、何らかの利用があるのは 61.1%（「賃貸・売却物件として管理」、「居住して使用」、「倉庫・店舗としての利用」の合計）となっています。

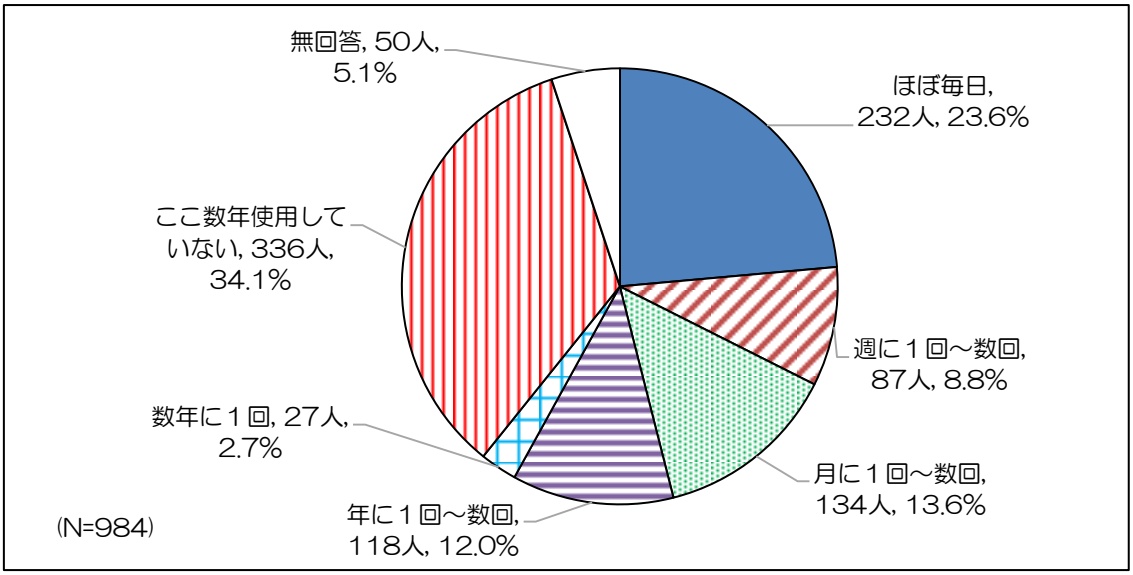
・ 「使用していない」は、34.9%となっています。



■「既に取りこわしている」、「（対象建物の所有及び権利状況が）わからない」を除く。

④ 対象建物の使用頻度

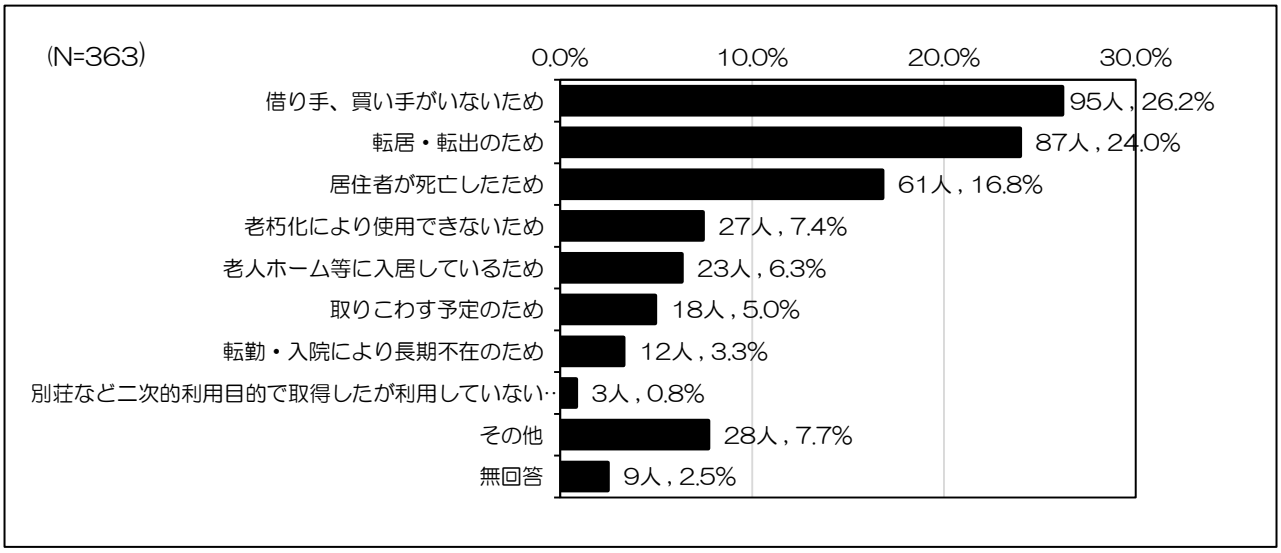
- 使用頻度をみると、「ほぼ毎日」が 23.6%となっています。
- 一方で、ほとんど利用されていない、「数年に１回」は 2.7%、「ここ数年使用していない」は 34.1%となっています。



■「既に取りこわしている」、「（対象建物の所有及び権利状況が）わからない」を除く。

⑤「数年に１回」又は「ここ数年使用していない」空家状況となった理由

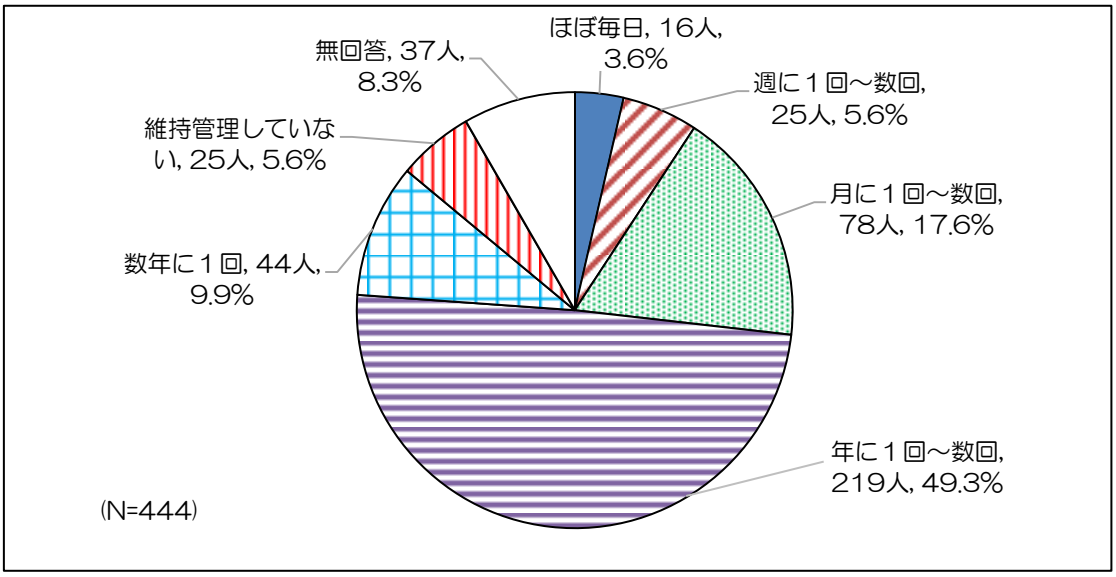
- 空室状況となった理由では、「借り手、買い手がいないため」、「転居・転出のため」が多くなっています。
- 「その他」には、「子・孫のために置いている」、「建物・前面道路等の問題より空家になっている」などがあがっています。



■「既に取りこわしている」、「（対象建物の所有及び権利状況が）わからない」を除く。
■④対象建物の使用頻度が、「数年に１回」、「ここ数年使用していない」の回答者のみ対象。

⑥ 対象建物の維持管理の頻度

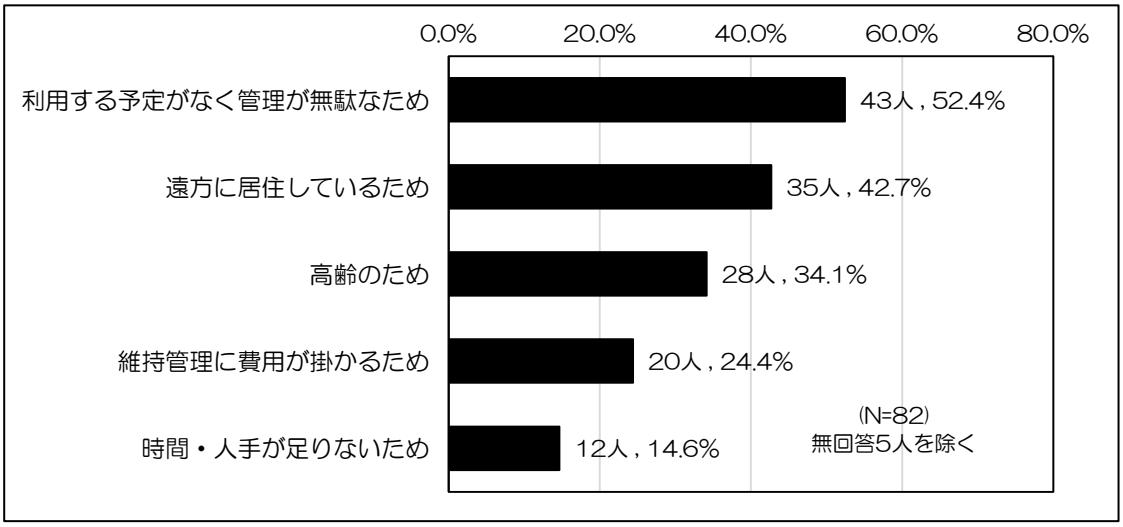
・ 対象建物の使用頻度（④）により対象者を限定しているため、「年に１回～数回」の割合が 49.3%で最も高くなっています。



■「既に取りこわしている」、「（対象建物の所有及び権利状況が）わからない」を除く。
■④対象建物の使用頻度が、「ほぼ毎日」、「週に１～週数回」、「月に１～月数回」の場合を除く。
■建物の維持管理における「誰も維持管理していない」を除く。

⑦ 対象建物の維持管理をおこなっていない理由（複数回答）

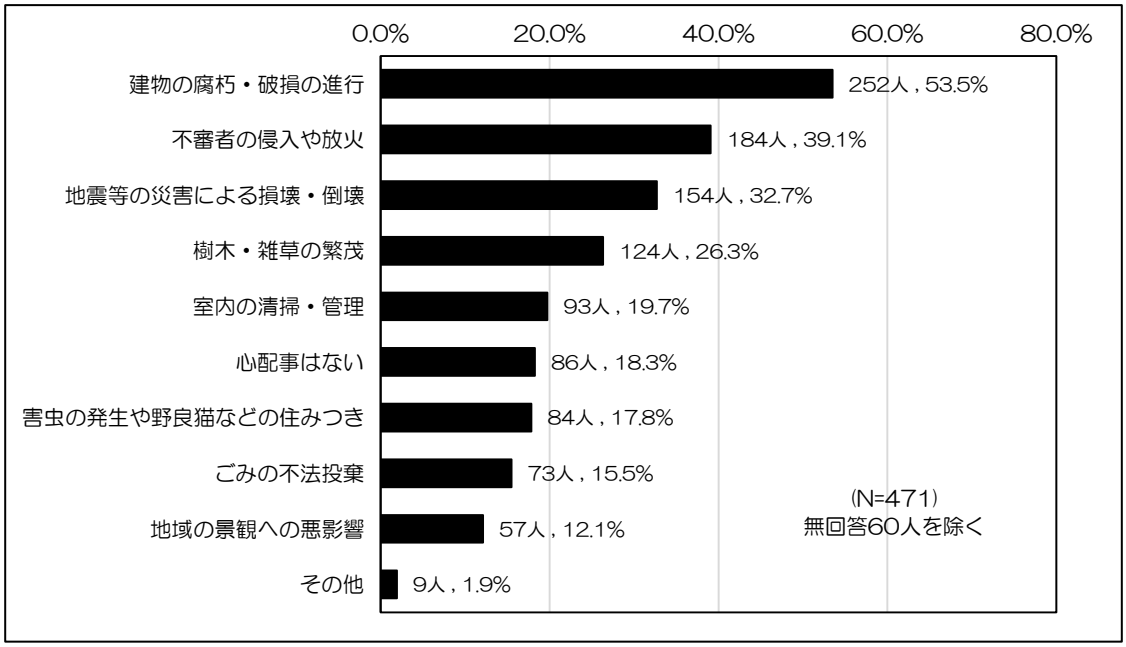
・ 維持管理をおこなっていない理由では、「利用する予定がなく管理が無駄なため」の割合が 52.4%で最も高く、次いで、「遠方に居住しているため（42.7%）」、「高齢のため（34.1%）」となっています。



■「既に取りこわしている」、「（対象建物の所有及び権利状況が）わからない」を除く。
■④対象建物の使用頻度が、「ほぼ毎日」、「週に１～週数回」、「月に１～月数回」の場合を除く。
■建物の維持管理における「誰も維持管理していない」の回答者のみ対象。

⑧ 対象建物の維持管理について不安な点（複数回答）

・ 維持管理についての不安な点では、「建物の腐朽・破損の進行（53.5%）」、「不審者の侵入や放火（39.1%）」、「地震等の災害による損壊・倒壊（32.7%）」の割合が高くなっています。

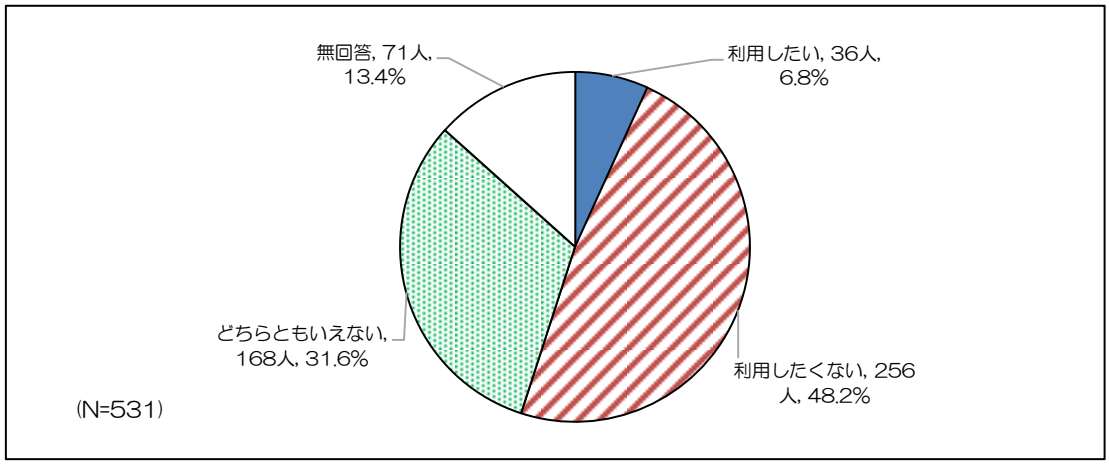


■「既に取りこわしている」、「（対象建物の所有及び権利状況が）わからない」を除く。
■④対象建物の使用頻度が、「ほぼ毎日」、「週に１～週数回」、「月に１～月数回」の場合を除く。

⑨ 今後、有償による建物の管理サービス（建物の外観状況の定期報告、敷地内の草刈りや低木の伐採等）の利用意向

・ 有償による建物の管理サービスの利用については、「利用したくない」の割合が 48.2%で最も高くなっています。これは、⑦の「維持管理をおこなっていない理由」の第１位が「管理が無駄」となっていることと関連していると考えられます。

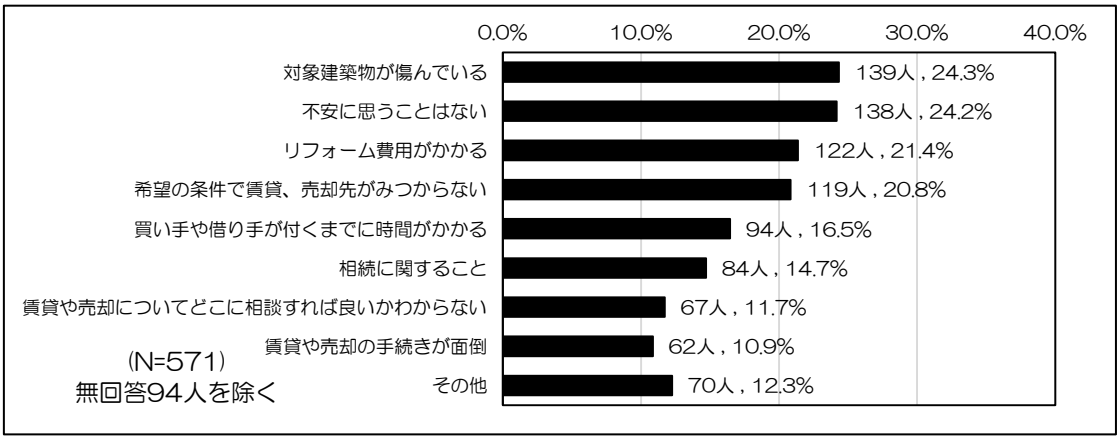
・ 「利用したい」は、わずかに 6.8%となっています。



■「既に取りこわしている」、「（対象建物の所有及び権利状況が）わからない」を除く。
■④対象建物の使用頻度が、「ほぼ毎日」、「週に１～週数回」、「月に１～月数回」を除く。

⑩ 対象建物について、困っていることや不安な点（複数回答）

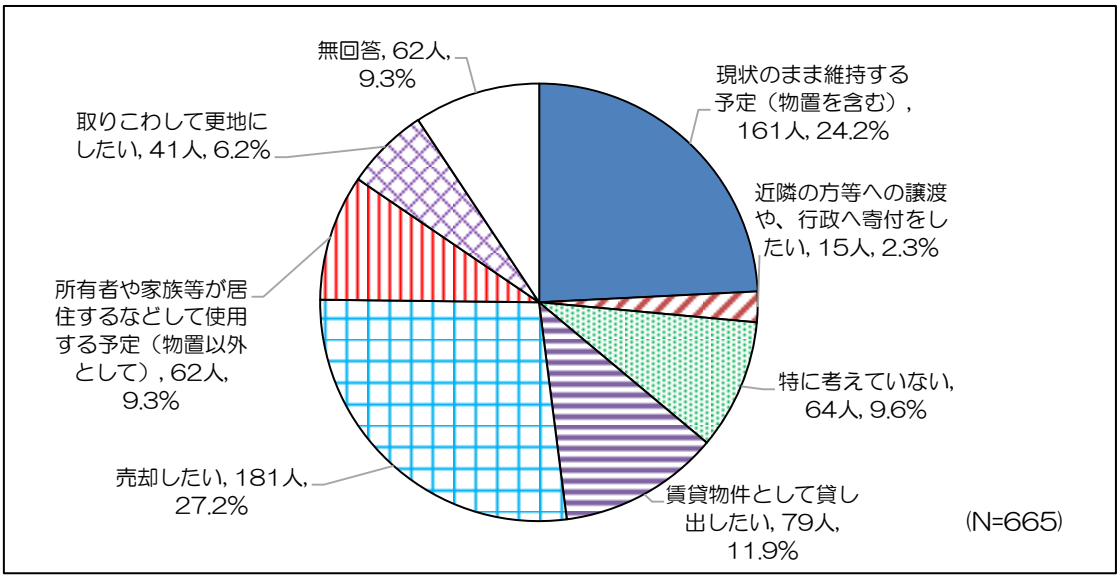
・ 建物について困っていることや不安な点では、「対象建築物が傷んでいる（24.3%）」、「リフォーム費用がかかる（21.4%）」、「希望の条件で賃貸、売却先がみつからない（20.8%）」などがあがっていますが、一方で、「不安に思うことはない（24.2%）」の割合も高くなっています。



■「既に取りこわしている」、「（対象建物の所有及び権利状況が）わからない」を除く。
■④対象建物の使用頻度が、「ほぼ毎日」、「週に１～週数回」を除く。

⑪ 対象建物の今後についての考え

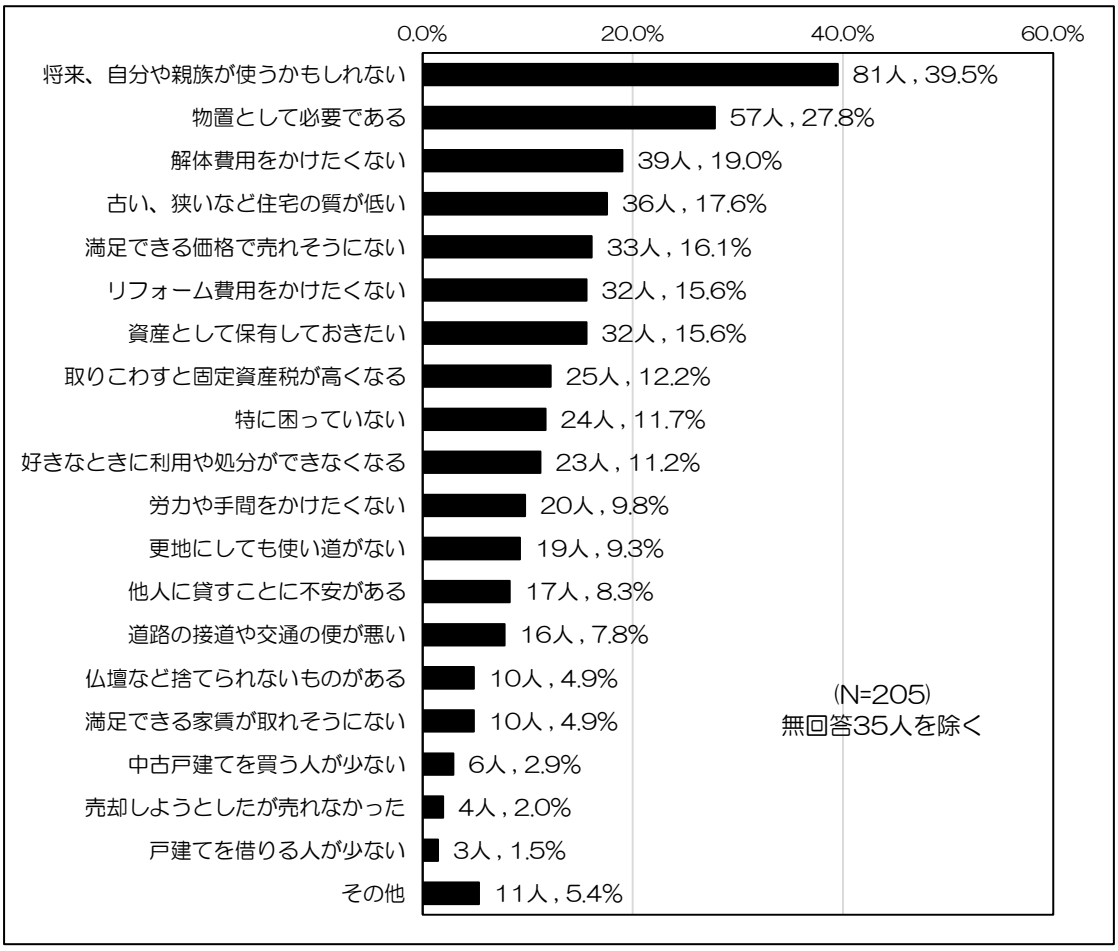
・ 対象建物の今後については、「売却したい」の割合が 27.2%で最も高く、次いで、「現状のまま維持する予定（物置を含む）」が 24.2%、「賃貸物件として貸し出したい」が 11.9%となっています。その他は、いずれも 10%未満となっています。



■「既に取りこわしている」、「（対象建物の所有及び権利状況が）わからない」を除く。
■④対象建物の使用頻度が、「ほぼ毎日」、「週に１～週数回」を除く。

⑫ 対象建物の今後について、⑪で「現状維持、譲渡や寄附、特に考えていない」を選ばれたその理由（複数回答）

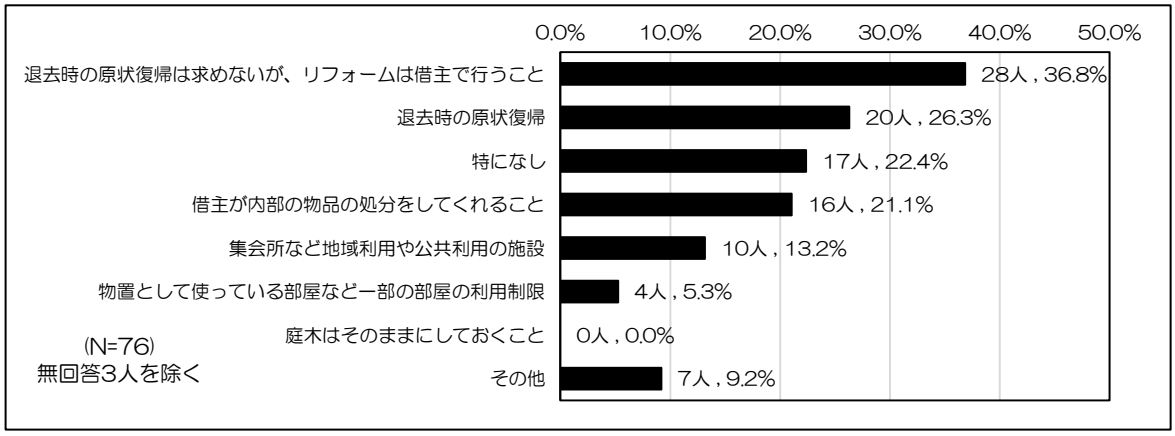
- 「将来、自分や親族が使うかもしれない」の割合が 39.5%で最も高く、次いで、「物置として必要である」が 27.8%となっており、いずれも将来、居住あるいは利用・使用の意向があります。
- 他の項目はいずれも 20%未満となっていますが、「解体費用をかけたくない（19.0%）」、「古い、狭いなど住宅の質が低い（17.6%）」、「満足できる価格で売れそうにない（16.1%）」、「リフォーム費用をかけたくない（15.6%）」、「資産として保有しておきたい（15.6%）」が比較的高い割合となっています。



■「既に取りこわしている」、「（対象建物の所有及び権利状況が）わからない」を除く。
■④対象建物の使用頻度が、「ほぼ毎日」、「週に１～週数回」の場合を除く。
■⑪対象建物の今後についての考えで、「現状維持」、「譲渡や寄附」、「特に考えていない」の回答者のみ対象。

⑬ 対象建物を賃貸物件として貸し出す際の条件（複数回答）

・ 「退去時の原状復帰は求めないが、リフォームは借主で行うこと」の割合が 36.8%で他の条件に比べて高くなっています。一方で、「特になし」が 22.4%となっています。

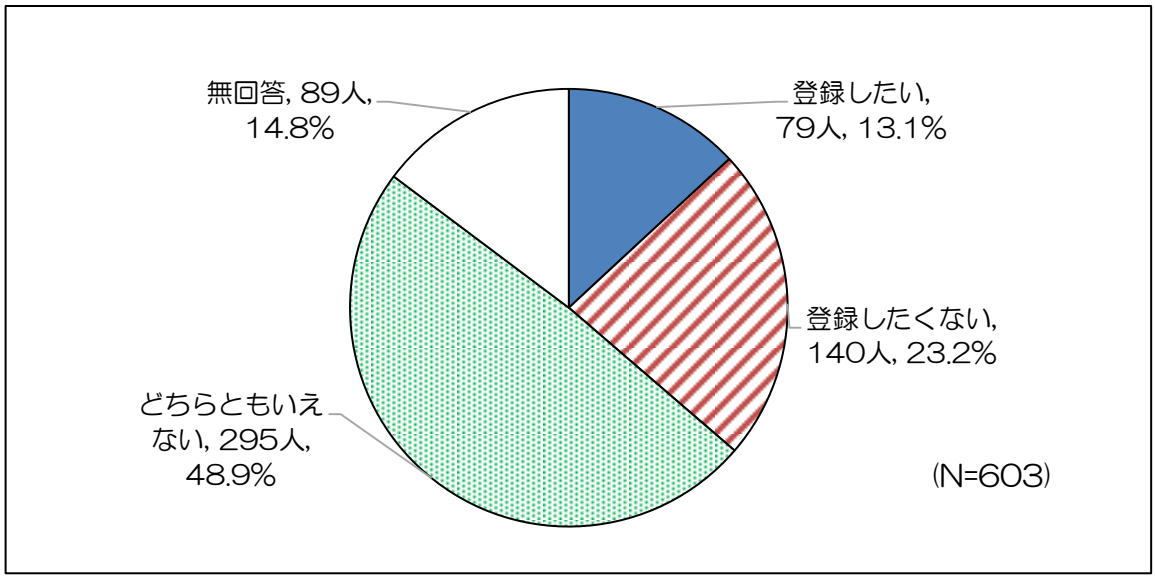


■「既に取りこわしている」、「（対象建物の所有及び権利状況が）わからない」を除く。
■④対象建物の使用頻度が、「ほぼ毎日」、「週に１～週数回」を除く。
■⑪対象建物の今後についての考えで、「賃貸物件として貸し出したい」の回答者のみ対象。

⑭ 「空家バンク制度※」を導入した場合の空家バンクへの登録意向

・ 空家バンクへの登録意向のある割合は、13.1%（79 人）となっています。

・ 一方で、「どちらともいえない」の割合は、48.9%となっています。



■「既に取りこわしている」、「（対象建物の所有及び権利状況が）わからない」を除く。
■④対象建物の使用頻度が、「ほぼ毎日」、「週に１～週数回」を除く。
■⑪対象建物の今後についての考えで、「所有者や家族等が居住するなどして使用する予定（物置以外として）」を除く。

2-2　現状に基づく考察

(1) 住宅・土地統計調査より

- 本市の人口は減少傾向にあり、総合戦略における長期的な見通しにおいても今後の人口は減少するものと見込んでいます。また、住生活基本計画の予想において、平成 31(2019)年を頂点として世帯数も減少に転じ、それに伴い空家がさらに増加するとしています。
- 本市における住宅数は、平成 20(2008)年から平成 25(2013)年の５年間で 6,310 戸増加していますが、その間の世帯数の増加は 5,240 世帯にとどまっており、その差は 1,070 戸あります。
- 空家数については５年間で 1,770 戸増加しており、そのうち 1,370 戸を「その他の住宅」（P5 参照）が占めています。
- 住宅・土地統計調査において、腐朽・破損ありが占める割合は 44.2%となっています。
- 国の空家実態調査において、「その他住宅」に分類されている空家の今後５年程度の利用意向において、「空き家にしておく（物置を含む）」や「不明」の割合が、賃貸・売却用の住宅や二次的住宅に分類されるものに比べて高い傾向にあり、流通の市場に出にくいと考えられます。
- 国の実態調査において、古いものほど「空家にしておく」と答えた人の割合が総じて高くなっています。
- 本市のアンケート調査の結果では、空家にしておく理由として、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」の割合が 39.5%と最も高く、次いで「物置として必要だから」が 27.8%、「解体費用をかけたくないから」が 19.0%の順となっており、この結果は、国の「空家実態調査」と共通した傾向となっています。

空家のうち一定数は、管理不良な状態と考えられる腐朽・破損ありの状態になるとすれば、空家数の増加に伴い管理不良状態の空家等についても増加することは容易に推察されます。また、管理不良状態の空家等の増加は、地域の住環境の悪化につながる要因となります。その防止のためには、利活用などを行うことにより空家数自体が増加するスピードを遅らせる必要があると共に、腐朽・破損ありの状態にある空家の適正管理や除却などによりその状況を改善し、空家数に占める腐朽・破損ありの割合を抑える必要があります。

⑵ 市が実施したアンケート調査より

- 空家となった理由としては、「借り手、買い手がいないため」の割合が 26.2%で最も高く、次いで「転居・転出のため」が 24.0%、「居住者が死亡したため」が 16.8%となっています。
- 維持管理をしていない理由をみると、「利用する予定がなく管理が無駄である」の割合が 52.4%と高く、次いで、「遠方に居住している」42.7%、「高齢のため」34.1%の順となっています。
- 所有者等のうち、遠方に居住しているや高齢のためを理由としている所有者等に対しては、適正管理のために有償による建物の管理サービスも有効であると考えられますが、「利用したい」の割合は 6.8%と低くなっています。
- 対象建物の今後について、売却したい、賃貸物件として貸し出したい、取り壊して更地にしたいと回答した人を合わせると 45.3%となり、所有している空家に対して何らかの方向性を持っている方が相当数いる反面、現状のまま維持する予定が 24.2%、特に考えていないが 9.6%となっています。
- 賃貸物件として貸し出す際の条件については、「退去時の原状復帰は求めないが、リフォームは借主で行うこと」が 36.8%となっており、ＤＩＹ型賃貸※の可能性について示唆しています。

何らかの形で、所有者が自ら解決を図ろうとしていることが分かる反面、所有者等の意思に反してうまくいっていない状況もうかがえるため、所有者等と利用希望者等をうまくマッチングさせる取組み、住宅としての利用以外の事例及び DIY 型賃貸※などの賃貸手法の提言など、所有者等や利用希望者等が気付かなかった情報及び必要としている情報を効果的に提供する手法を検討し、実施していく必要があります。また、手続きに要する費用などの支援を市が行うことにより、状況が改善される可能性もあることから、効率的・効果的な支援施策について検討、実施する必要があります。

第３章　空家等対策の基本目標と基本方針

３-１　計画期間

- 計画期間は、総合計画や住宅マスタープランなどの上位計画や関連計画の更新年次を考慮し、平成３０(2018)年度～平成３６(2024)年度の７年間とします。
- 本市他計画改定や国における法改正、制度改正などの動きに加え、社会情勢の変化及び施策の効果を踏まえ、計画期間中であっても見直しを行う場合があります。

３-２　計画の対象とする地区

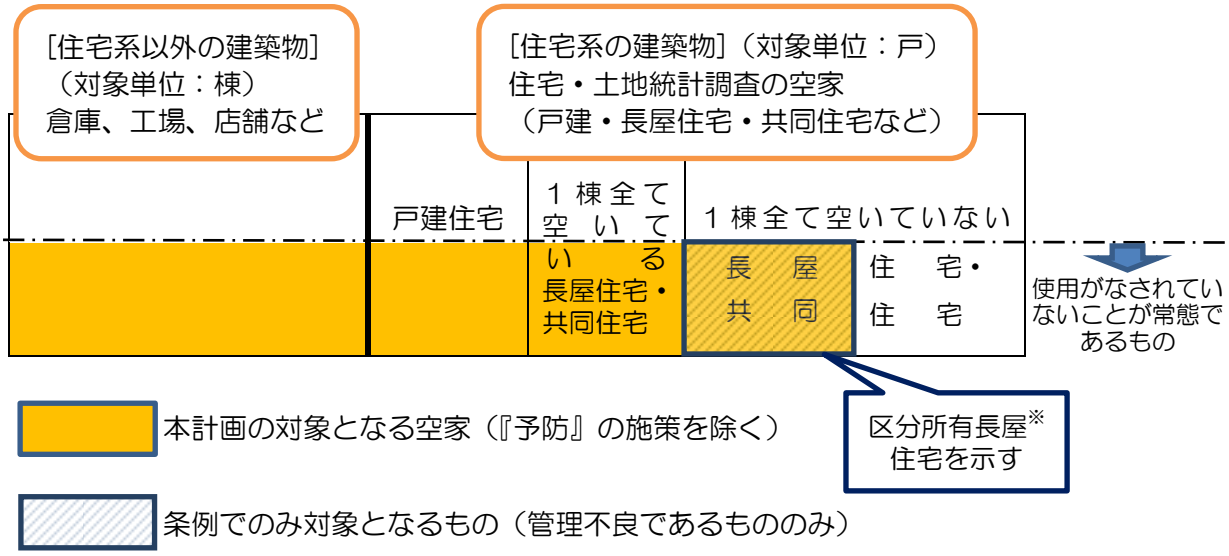
- 空家等が市内に広く分布していることから、市内全域を本計画の対象とします。

３-３　計画の対象とする空家等の定義

- 本計画は、法第６条１項に基づく計画であることから、対象とする「空家等」は、法第２条において定められている「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(注１)が常態であるもの(注２)」とします。
- 具体的には戸建住宅や長屋、共同住宅、店舗、倉庫、工場等の全ての用途の建築物で、その建築物一棟全てが空家(注３)となっており、かつ常態的に使用がなされていないもの及びこれらに付属する工作物が対象となります。
- 区分所有されている長屋については、引き続き条例に基づき建築物一棟全てが空家となっていない場合も対応を行うこととします。
- 空家等の予防対策につながる啓発や相談などの取り組みに関しては、現在居住中または使用中の建築物を含めた対応を行うこととします。

（注１）居住その他の使用がなされていないこと
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当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないこと。
（注２）常態であるもの
建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいう。例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと。
（注１）（注２）:「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・国土交通省住宅局告示第１号）より
（注３）国において、「建築物」とは一棟全体を示しており、また、マンションの一室のように一部が使用されている状態である建築物は対象とならないとの見解が示されています。

[本計画の対象となる空家のイメージ図]



3-4　基本目標（めざす姿）

- 法第３条において「空家等の所有者又は管理者は、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。」と規定されています。
- 国は「住生活基本計画（全国計画）」（平成２８年３月１８日策定）において、世帯数の減少により空家がさらに増加するとの見解を示しています。
- 管理が不十分となる可能性が高いと思われる「その他の住宅」の増加傾向が強くなっています。
- 少子高齢化に伴う人口減少とそれに伴う今後の世帯数の減少により、空家の増加傾向を避けることは困難であり、空家数の増加は管理不良状態の空家等の増加にも繋がりかねません。
- 管理不良状態の空家等の増加は地域の住環境に悪影響を及ぼし、地域コミュニティの活力の低下につながることが懸念されることから、本計画に基づく空家等対策を実施することにより達成すべき「めざす姿」として

所有者等の責任において
住宅等が適切に利用され、
空家等になっても適切に管理されている状態

を掲げ、取り組みます。

3-5　基本方針

３－４で示す基本目標（めざす姿）の実現のためには、以下に示す状態（めざすべき状態）が実現出来ていることが必要と考えます。

【めざすべき状態】

① 所有者等が空家等の管理責任の主体であることを認識し、地域の住環境悪化の原因とならないよう、適切な維持管理や相続などの必要な手続きを自主的に行い、空家等の適切な管理が図られていること。

② 空家数の増加が管理不良状態の空家等の増加に直結しないような仕組みや取組みが出来ていること。

③ 空家等の活用や流通の促進につながる取組みにより、若者や新婚、子育て世帯などの定住促進や地域コミュニティの活性化などが図られ、まちの魅力づくりにつながっていること。

④ 「その他の住宅」に当たる戸建住宅の空家等の有効利用が図られるような働きかけや仕組みが出来ていること。

⑤ 所有者等が管理不良な状態にある空家等に対して、状態毎に取組みが行われていること。特に「特定空家等※」については、法に基づく措置が的確に行われていること。

⑥ 空家等対策が効率よくかつ効果的に実施できるような体制が構築されていること。

前述の６つのめざすべき状態を実現し、基本目標を達成するために、下記の６つの施策で空家等対策に取り組むことを基本方針とします。

施策１　管理不良な空家等になることを**『予防』**する取組み

施策２　管理不良状態の空家等とならないために**『管理』**する取組み

施策３　空家等を**『活用・流通』**させる取組み

施策４　空家等の管理不良状態の**『解消』**のための取組み

施策５　早期の対策が必要となる**『特定空家等』**に対する取組み

施策６　関係団体や地域等との**『連携』**のための取組み

３-６　計画の主な取組み指標

(1)「解消」のための取組み

指　標　これまで相談（通報）のあった管理不良状態の空家等の全ての解決率（是正率）

目標値　31.3%（平成 29(2017)年度）⇒100%を目指す（平成 36(2024)年度までに）

(2)「連携」のための取組み

指　標　各種セミナー等を開催する校区まちづくり協議会の数

目標値　全て（28）の校区まちづくり協議会で開催（平成 36(2024)年度までに）

第４章　基本方針に基づく（具体的な）空家等対策

４-１　管理不良な空家等になることを『予防』する取組み　施策１

・ 現在利用されている建築物が良質な住宅ストックとして維持されることや、相続などの手続きを適切な時期に行うことにより、将来空家となっても管理や利活用しやすくするための対策が必要です。
・ 空家の予防につながる情報としては、相続に関することや建物の維持管理に関するリフォームの費用、内容、住宅インスペクション※、「いえかるて※」等の制度、そして賃貸物件に関する運用手法等が考えられます。

そのために、以下の手法について検討し、取り組みます。

【予防するための取組み】

○　さまざまな手法や機会を使った情報提供や啓発

・ 情報提供の手法としては、これまで行ってきたホームページやパンフレット、セミナー及び相談などの取組みに加え、広報誌や FM ちゃお、地域イベントや集まりなど、新たな手法やさまざまな機会をとらえて啓発に努めます。
・ 相続に関する情報と言っても、相続登記、境界確定、公正証書遺言※、家族信託※、訴訟関連の手続きなど、当事者がかかえる問題により必要な情報が変化することもあるため、多種多様な内容について分類し、市民が必要とする情報を適確かつ迅速に得られるよう工夫し、積極的な情報提供に努めます。
・ 空家等に関するセミナーや相談会等の開催に際しては、相続登記の手続きや家族信託等について、高齢者施設で行う等、内容や場所についても工夫し、有用な情報を、必要とする方に届けられるよう努めます。
・ 相続登記手続きをせずにそのまま放置されたこと等が原因で、相続の利害関係が複雑化してしまい、結果、誰も管理せず空家のまま放置されることが多く見受けられることから、適切な時期に相続登記がされるように啓発に努めます。

○　相続関連の支援制度の検討

・ 相続関連の制度についての情報提供や適切な相続登記を促す啓発と併せて、適切な登記がなされるよう、より一層促進することを目的として、相続が複雑になっているものや、様々な条件や要件を絞っての支援制度について、調査・研究を行います。

○　庁内での情報共有の仕組みづくり

・ 庁内の関係課と連携して、本市が把握している空家の所有者等が変わった際に、情報共有できる仕組みづくりを構築するよう努めます。

具体的な取組み

- 関係団体と協定等を締結し、相続や登記、空家等に関する各種セミナーや相談会を実施します。
- 死亡届の提出時に相続登記を啓発するチラシを配布する等、早期に相続登記がされるよう促します。

- 総合的な相談窓口を、関係団体と協定等を締結し、開設します。
- 相続登記等について、手続き費用等の補助制度を創設します。

4-2　管理不良状態の空家等とならないために『管理』する取組み　施策２

・ 現在適切に管理されている空家等が管理不良状態となる要因としては、現在管理行為を行っている者が病気や仕事の都合などで遠い場所に転居した、死亡により所有者等が変わった、若しくは、空家等となってそれほど時間が経過していないが、管理行為自体が現時点で放棄されているなど様々な要因が考えられます。
・ 一度管理不良な状態となるとその進行は加速されるため、管理不良な状態となり始めた早期の時期に対処できるようにする体制づくりや、空家等を管理不良な状態にすることによるデメリットについて、様々な方法で所有者等に対して啓発して行く必要があると考えます。

そのために、以下の手法について検討し、取り組みます。

【適切に管理がされるための取組み】

○　さまざまな手法や機会を使った情報提供や啓発（再　掲）

・ 4－1 で示した情報提供や啓発の取組みに加えて、空家等を管理不良な状態にすることにより生じるデメリットについて、判例やそれに伴い生じた費用を示すなどして、適切な管理が継続して行われるよう促します。

○　相談体制の構築

・ 適切な管理をすることが困難となるような要因が発生するなど、状況が変化した際の相談先として、売却や賃貸などの利活用、相続手続き、物品の処分やリフォームについてなど、様々な相談に対応出来るよう、総合的な相談体制の構築するよう努めます。

○　民間事業者等と協定等を締結し、適正管理を促進します

具体的な取組み

- 空家管理業務について、公益社団法人八尾市シルバー人材センターが実施する空家管理事業等との連携（協定の締結）により、適正管理の普及啓発に努めます。
- 空家等に関する各種セミナーや相談会等の開催を、関係団体と協定等を締結し、実施します。

4-3　空家等を『活用・流通』させる取組み　施策３

・ 「平成 26 年 空家実態調査」の結果から、活用や流通の市場に出にくいと思われる「その他の住宅」の所有者等に対する働きかけが必要です。
・ 所有者等のニーズの拾いだしを行うと共に、活用や流通について、用途変更をした利活用事例やパーシャル賃貸※、ＤＩＹ型賃貸、サブリース※や、１世帯２住居などの様々な手法について情報提供を行うことにより、所有者等が空家の活用を考えるきっかけを作る必要があります。

・　多様な目的や趣向を持った空家の利用希望者等と空家所有者等のマッチングを行えるような仕組みづくりが必要であると考えます。

そのために、以下の手法について検討し、取り組みます。

【活用・流通のための取組み】

○　空家利用手法についての情報提供

・　空家の所有者等に対して、空家の利活用事例や空家を利用してのパーシャル賃貸、ＤＩＹ型賃貸、ＪＴＩ（移住・住み替え支援機構）による「マイホーム借上げ制度」※、サブリース形態、１世帯２住居利用、民泊※としての利用などの様々な賃貸手法などをホームページやセミナーなどで情報提供することにより、空家の利活用の促進につなげるよう努めます。

○　良質な住宅ストックの形成につながる制度についての啓発

・　昭和 56 年５月 31 日以前に建築された木造建築物のうち、耐震性のない建築物については耐震化につながるよう、耐震補助制度※（改修及び除却補助制度等）の啓発に努めます。

・　既存住宅の長期優良化について国の補助制度を含めた情報提供や、住宅インスペクション※等の制度について啓発に取り組みます。

○　空家バンクの構築

・　地域などでの活用や定住促進のために活用できる空家の抽出や、空家の利用希望者と空家所有者等とのマッチングを行うため、国の「全国版空き家・空き地バンク」や大阪府の「大阪版空家バンク」の制度を利用した、空家バンクの構築に向けた取組みを行います。
なお、空家バンクの登録条件等については今後十分精査することとします。

・　空家バンクの構築後、制度が有効に機能するよう積極的な啓発に努めます。

・　今回のアンケート調査において空家バンクの登録希望のあった所有者等に対する働きかけを行います。

・　アンケートにおいて「借り手、買い手がいないため」と回答された方の物件について今後の空家等対策に繋げられるよう、原因分析や調査を行います。

○　空家の活用促進のための支援制度についての検討

・　若者や新婚、子育て世帯などの定住促進につながる親子近居や同居目的での空家利用をはじめ、地域活性化につながるような空家利用に対する支援制度等の構築に向けて取り組むと共に、住文化の保存につながるような古民家の空家利用への支援についても併せて検討を行います。

具体的な取組み

- 若者や新婚、子育て世帯などの定住促進につながるような物件等の、空家バンクを開設します。
- 若者や新婚、子育て世帯などの定住促進につなげるため、リフォーム補助制度等を創設します。
- 金利優遇（フラット３５子育て支援型※など）などについて金融機関等と協定等を締

結し、支援策を実施します。

- 古民家等の利活用（再生）のセミナーや相談会等の開催を、建築・不動産等の関係団体と協定等を締結し、実施します。

4-4　空家等の管理不良状態の『解消』のための取組み　施策４

- 法に基づく「特定空家等※」と判定されない管理不良な状態にある空家等については、条例に基づき対応することとします。
- 市民などから通報を受けた際の、所有者等の調査や対応などの流れを整理し、効率的かつ効果的な対応が行えるような取組み手法の検討が必要です。

そのために、以下の手法について検討し、取り組みます。

【解消のための取組み】

○　所有者等の責任や現状認識を促す取組み

- 所有者等が遠方の場合や複数人存在する場合、現状の把握が不十分であったり、当事者意識が希薄になりがちであるため、現在も行っている文書送付時の写真やお知らせ文書等の同封を引き続き継続します。
- 危険が切迫した空家については条例に基づく応急措置等を行い、所有者等に要した費用請求するなどして、当事者意識を持ってもらえるような取組みを行います。

○　隣地取得についての検討

- 接道条件などの立地を原因とする管理不良状態の空家等に対して、隣地の建替えなどの機会や、空家所有者等からの無償譲渡の申し入れがあった場合などに隣地所有者に対して購入や取得の意思の確認を行う取組みや、隣地取得に対する支援策について検討を行います。

○　地域の住環境の悪化防止策

- 現在本市では、所有者等から土地・建物の寄附の申し出があった場合、公共利用の可能性の有無を主な視点として判断しています。今後、管理不良状態の空家等の増加が見込まれるため、寄附を受け市が直接管理することが地域の住環境の悪化防止につながることから、他市の事例などを参考に空家等対策の推進の観点から寄附の受け入れについて制度の構築に向けた取組みを行います。

具体的な取組み

- 更新が困難な管理不良状態の空家等で、寄附の申し出がある場合の寄附の受入れ制度を構築します。

4-5　早期の対策が必要となる『特定空家等』に対する取組み　施策５

- 法に定める「特定空家等」に位置付けることにより、法に基づく勧告を行うことによる住宅用地特例の適用除外や代執行などの措置が可能となることから、所有者等に対して管理不良状態の是正に向けた取組みを強く促すことができるようになります。
- 重点的に取り組む空家等を決めるため、本市の空家等の状況を考慮した「特定空家等」の

判断基準を定める必要があります。

・「特定空家等」となっている要因を踏まえ、将来的に行政代執行を含めた法に基づく措置を取らなければならない可能性が高いかどうか、法に基づく勧告を行うことによる住宅用地特例※の適用除外により状況が改善される可能性があるかなど、様々な可能性について検討し、判断をする必要があります。

そのために、以下の基準や手法に基づき取り組みます。

【特定空家等に対する取組み】

○　特定空家等の判断基準について

・　法では、「特定空家等」にあたる状態として大きく分けて以下の４つの状態をあげています。

（ア）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

（イ）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

（ウ）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ねている状態

（エ）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

・　状態の具体的な例示は、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（ガイドライン）」に示されており、また、大阪府においても「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」にて示しています。

・　本市職員による特定空家等の判断は、国や大阪府のガイドラインを参照に作成した［特定空家等判定表］により行います。

・　これまで通報を受けた空家や今回実施した空家等実態調査における空家等についても［特定空家等判定表］により、特定空家等に該当するかの調査を行います。

○　特定空家等に対する措置の具体的な内容

・　実態調査等により特定空家等と該当したものに対する取組みについては、当該空家等がもたらす周辺建築物や道路、または、不特定多数の方に対して悪影響を及ぼすもの、もしくは、その恐れが高いものから優先的に取組むこととします。具体的には以下のような流れとなります。

①　実態調査（P43 参照）

空家等について、市民などから相談や通報が寄せられた場合、［特定空家等判定表（P40 参照）］に基づき市職員が、現地にて外観調査などの実態調査を行い、特定空家等に該当するか、特定空家等ではないが空家等に該当し、条例による対応が必要か判断を行います。

なお、実態調査により特定空家等と該当したものに対する取組みについては、当該空家等がもたらす周辺建築物や道路、または、不特定多数の方に対して悪影響を及ぼすもの、もしくは、その恐れが高いものから優先的に取り組むこととします。

また、特定空家等と判断した空家等は、八尾市空家等対策協議会（部会）に報告等を行うこととします。

② 現況調査（法９条１項）

登記簿や住民票及び戸籍謄本、固定資産税情報などにより所有者等を特定するための調査を行います。

③ 立入調査（法９条２項）

立入調査については、特定空家等に該当する可能性は高いが、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査する必要がある場合には立入調査を必要な限度において実施します。

なお、立入調査を行う場合は、その５日前までに、所有者等に対してその旨を通知しますが、所有者等が判明しない場合はこの限りではありません。

また、立入調査時には、身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときには提示します。

④ 特定空家等に該当しなかった場合（法第１２条）

特定空家等に該当しなかった場合においても、管理不良な状態にある空家等については、その所有者等に対し、現状を伝え、適切な管理を促す意味から、情報提供や助言を行う事とします。

⑤ 助言・指導（法第１４条１項）

特定空家等として、措置が必要と判断した場合は、把握し得る所有者等全員に対して指導文書を送付し、改善を促します。

⑥ 勧告（法第１４条２項）

法第１４条１項にもとづく、助言・指導に対しても、改善が見られない場合で、相続権を有する者の人数や所有者等の想定される財政状況など所有者等の事情を勘案し、勧告を行うことにより新たな進展が見込まれる場合には、特定空家等の把握し得る所有者等全員に対して相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告する文書を配達証明郵便にて送付します。

なお、勧告を行うに際しては、八尾市空家等対策協議会（部会）での協議を経た上で、勧告の実施について最終的な判断を行うものとします。

また、法に基づく勧告を行えば、固定資産税等に係る住宅用地特例の適用から除外されることから、本市においては、この時点でも所有者等に対して弁明の機会を設けることとします。

併せて、勧告を行うに際しては、庁内関係課への情報提供を行うこととします。

⑦ 命令（法第１４条３項）

正当な理由がなく、勧告に係る措置を取らなかった場合で、特に必要があると認めるときは、八尾市空家等対策協議会（部会）において協議の上、実施について判断を行い、措置を行わなかった所有者等に対して、自らの意思による改善を促すため、相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置をとることを命ずる手続きを行うこととします。

また、命令した場合は、第３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、

現地に標識を設置するとともに、インターネットなどで命令内容を公示します。

なお、命令に際して、八尾市空家等対策協議会（部会）では、該当物件に対する行政代執行の必要性とその費用対効果を考慮して協議を行うこととします。

⑧ 行政代執行（１４条９項）

命令に関する手続きをおこなっても、その措置が履行されない場合、また、履行してもその内容が十分でないとき、または履行しても期限までに完了する見込みがないときは、周辺に対する生命や身体の危険度の切迫性などについて、八尾市空家等対策協議会（部会）での協議において、総合的に判断した上で、必要に応じて行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行を行うこととします。

また、現況調査により命令する相手が判明しない場合は、略式代執行を行うこととします。

○ 所有者が確知出来ない特定空家等に対する取組み

・ 所有者が確知できない（所有者が不明又は所在が不明）特定空家等については、略式代執行の実施のほか、財産管理人制度※を活用し、除却・売却につなげられるような仕組みについて検討します。

具体的な取組み

- 市職員が判定表に基づき、特定空家等を判定し、空家等対策協議会（部会）への報告や協議を行い、執行の流れに基づき、勧告・命令・代執行を実施することにより、特定空家等の早期の解決に取り組みます。
- 特定空家等に判定したものに対する除却補助制度を創設します。

［特定空家等判定表］

1　建築物が著しく保安上危険となるおそれがある状態				評点	判断
1　構造の腐朽又は破損による管理不良	基礎、土台、柱、筋かい、はり	1	特に問題なし	0	
		2	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等、修理を要するもの。	25	
		3	基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、筋かい又ははりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等、大修理を要するもの。	50	
		4	基礎、土台、柱、筋かい又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく、崩壊の危険のあるもの又は現に大部分が崩壊しているもの。	100	
	外壁又は界壁	1	特に問題なし。	0	
		2	外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損している。又は下地の露出しているもの。	15	
		3	外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴が生じているもの。	25	
		4	外壁又は各戸の界壁の仕上材料が全て剥落又は損壊しているもの。	50	
	屋根	1	特に問題なし。	0	
		2	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあるもの。	15	
		3	屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの。	25	
		4	屋根が著しく変形したもの又は屋根ぶき材料の著しい剥落、裏板が腐朽等により欠落しているもの。	50	
	傾斜	1	建物の傾斜が 1/60～1/20 のもの	50	
		2	建物の傾斜が 1/20 以上のもの	100	
2　工作物等による管理不良	看板、給湯設備、屋上水槽等の設備	1	特に問題なし。	0	
		2	看板、給湯設備、屋上水槽等の一部に脱落、剥離、破損、変形等が生じている。	15	
		3	看板、給湯設備、屋上水槽等に著しい脱落、剥離、破損、変形等が生じている。	30	
	屋外階段、バルコニー、門、塀	1	特に問題なし。	0	
		2	屋外階段、バルコニー、門、塀の一部が腐食、破損又は脱落している。	15	
		3	屋外階段、バルコニー、門、塀が著しく腐食、破損又は脱落している。	30	
	擁壁等の構造物	1	特に問題なし。	0	
		2	擁壁表面の一部に水のしみ出し、流出、ひび割れ等が生じている。	15	
		3	擁壁表面に著しい水のしみ出し、流出、ひび割れ等が生じている。	30	
3	その他（特記事項）				

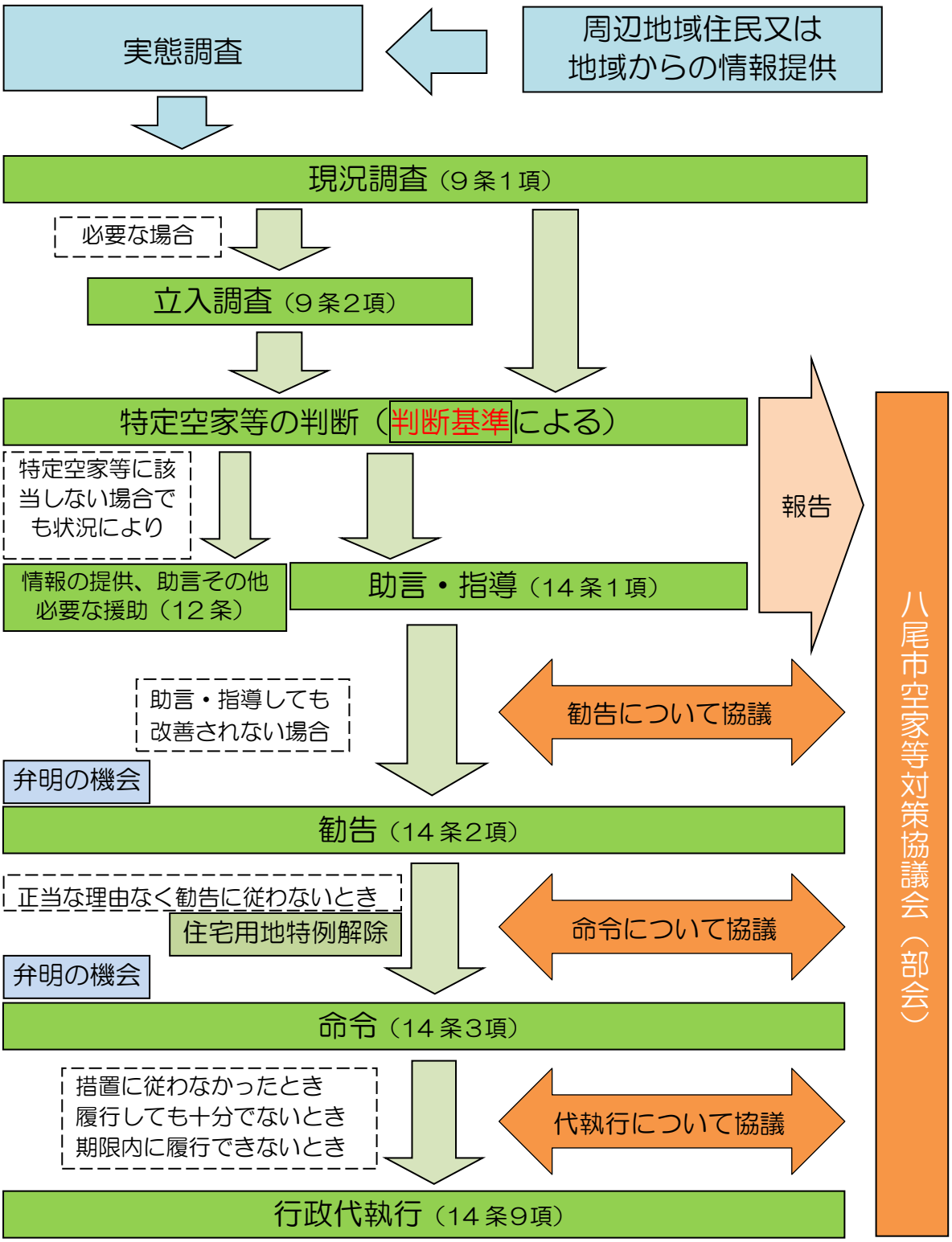
２　そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態				評点	判断
1	建築物又は設備等の破損等	1	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	50	
		2	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 又は、排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	20	
		3	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に著しい支障を及ぼしている。 又は、排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に著しい支障を及ぼしている。	30	
2	ごみ等の放置、不法投棄	1	ごみの放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 又は、ごみの放置、不法投棄により、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。	20	
		2	ごみの放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に著しい支障を及ぼしている。 又は、ごみの放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に著しい支障を及ぼしている。	30	
3	その他				

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				評点	判断
1	適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	1	景観法※に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。	25	
		2	景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。	25	
		3	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	25	
2	周囲の景観と著しく不調和な状態	1	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	25	
		2	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	25	
		3	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	25	
		4	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	25	
		5	敷地内にごみ等が散乱し、山積したまま放置されている。	25	
3	その他				

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				評点	判断
1	立木	1	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。	30	
		2	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。	25	
2	空家等に住みついた動物	1	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。	30	
		2	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。	30	
		3	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。	25	
		4	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。	30	
		5	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。	30	
		6	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。	30	
3	建築物等の不適切な管理等	1	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。	30	
		2	周辺道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	30	
4	その他				

上記チェックリストの合計点数が 100 点以上であれば、「特定空家等」と判断する。
なお、下記の事情があれば、さらに、合計点数に 120/100 を乗じた点数で判断するものとする。
- 通行人または周辺住民の生命・身体の危険に急迫性があるもの。
- 市長が相当と認めるもの。

［特定空家等の措置の執行の流れ］



4-6　関係団体や地域等との『連携』のための取組み　施策６

- 建物の外壁等の一部が落下しそうになっている、庭木が繁茂して道路や隣地に越境しているなど管理不良な状態の空家に関すること、空家をリフォームして貸し出したいなど利活用に関すること、空家を相続したがどのような手続きが必要か分からないなど管理に関することなど、それぞれの空家が抱える問題は多種多様であり、問題毎に必要な対応や所有者等が望む情報は異なっています。また、抱えている問題が複数に及ぶ場合も多く見受けられ、そのため関係する課や団体が複数になる場合があります。
- 庁内関係課との連携のための体制づくりはもちろんのこと、関係団体や地域との連携が不可欠です。
- より効率的かつ効果的な空家等対策を実施するため、地域、関係団体、庁内関係課がそれぞれの強みや得意分野を活かせる仕組みづくりや、相互に情報共有を行うにあたってのルールや仕組みづくりなどが必要です。

そのために、以下の手法について検討します。

【地域との連携するための取組み】

○　管理不良住宅等の見守り

- 地域で課題となっている空家等について、状況に変化が生じた際や、台風などにより、危険な状況が切迫した際に通報してもらえるような体制の構築について検討します。
- 今回の計画策定のための実態調査において、空家かどうかの判断は難しいことが改めて分かったことから、地域の状況に詳しい自治会の協力を得られるような手法について検討を行い、実施に際しては関係課や校区まちづくり協議会などとの調整を行います。
- 空家バンクの登録状況を踏まえつつ、地域の空家の利用ニーズについて調査し、地域の活性化につながるような取組みについて、庁内関係課と協議の上、地域との連携した取組みが行えるよう努めます。

【関係団体などとの連携するための取組み】

○　セミナー開催にあたっての関係団体との連携

- 専門家の豊富な知識に基づく実例紹介などにより、より所有者等に興味を持ってもらい、空家予防などの取組みの促進に繋げられるよう、関係団体と連携し取組みます。

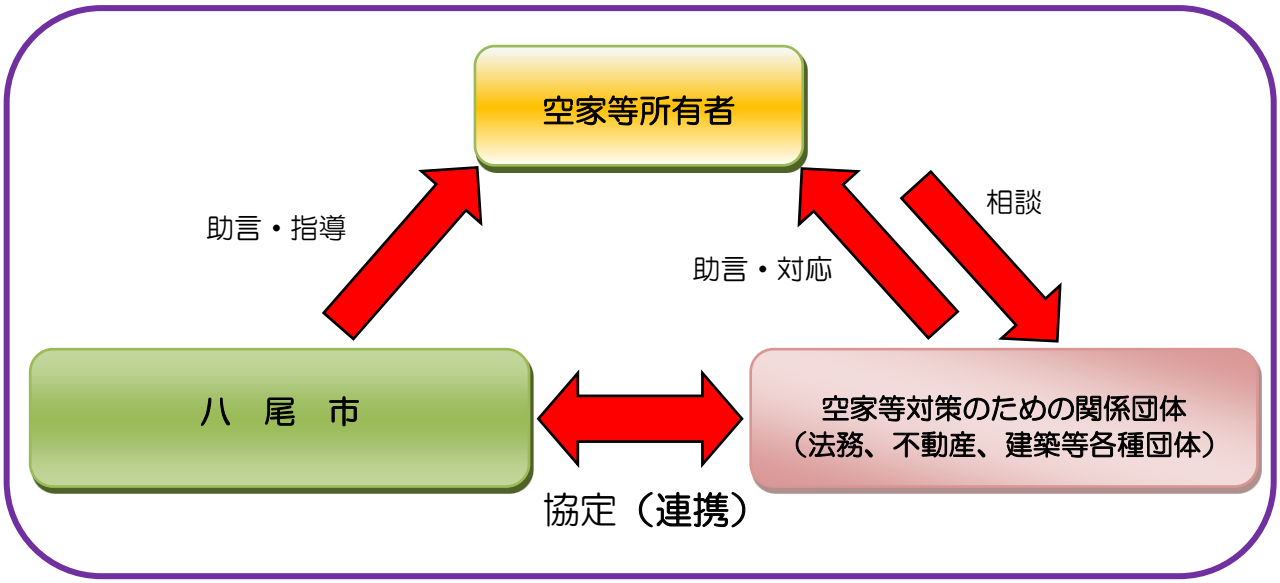
○　情報共有のルールづくり

- 利活用や流通、管理不良状態の空家等対策を連携して行うために、所有者等の情報を共有する、若しくは役割分担して取り組む際に効率的な取組みが行えるよう、情報共有のルールづくりについて検討します。

○　総合的な相談体制の構築

- 空家に関する問題は多岐にわたるため、相談内容によってそれぞれの専門家にうまくつなげられるような仕組みづくりや、総合的な相談が出来るような窓口体制の構築に向けて、関係団体と協議・調整を行います。

［関係団体と連携した相談体制のイメージ図］



具体的な取組み

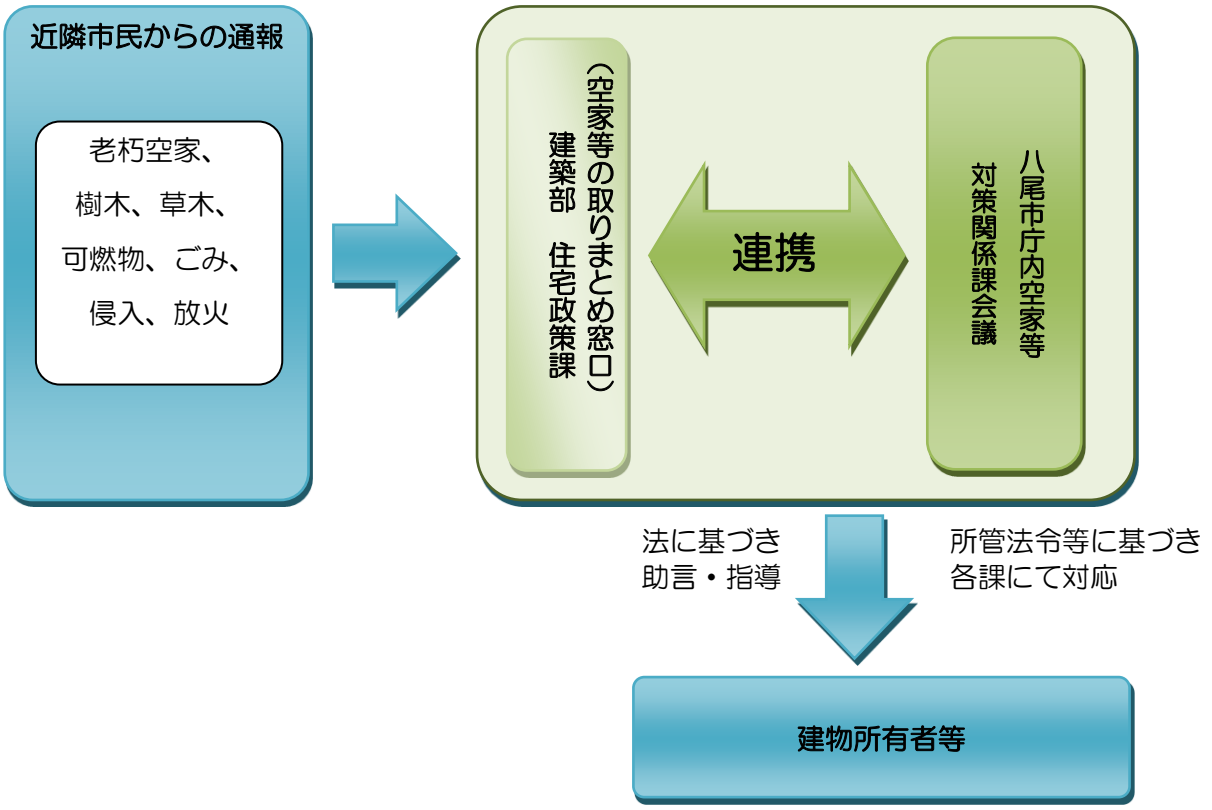
- 総合的な相談窓口を、関係団体と協定等を締結し、開設します。
- 校区まちづくり協議会との連携のもと、相続や登記、空家等に関する各種セミナーや相談会等の開催を、関係団体と協定等を締結し、実施します。（一部再掲載）

第５章　基本方針に基づく実施体制

５-１　庁内体制

- ワンストップでの対応のため、条例施行時から空家等対策の総合調整に取り組んできたことから、今後も引き続き住宅政策課にて取り組みます。
- 空家等がもたらす問題は多岐にわたるため、これまでも、庁内関係課と連携した取組みを行ってきましたが、本計画に併せて、新たに空家の利活用などに対する取組みを行うことから、地域や関係団体との連携の取組みと併せて、庁内の連携体制についても再度検討します。

［　庁　内　体　制　］



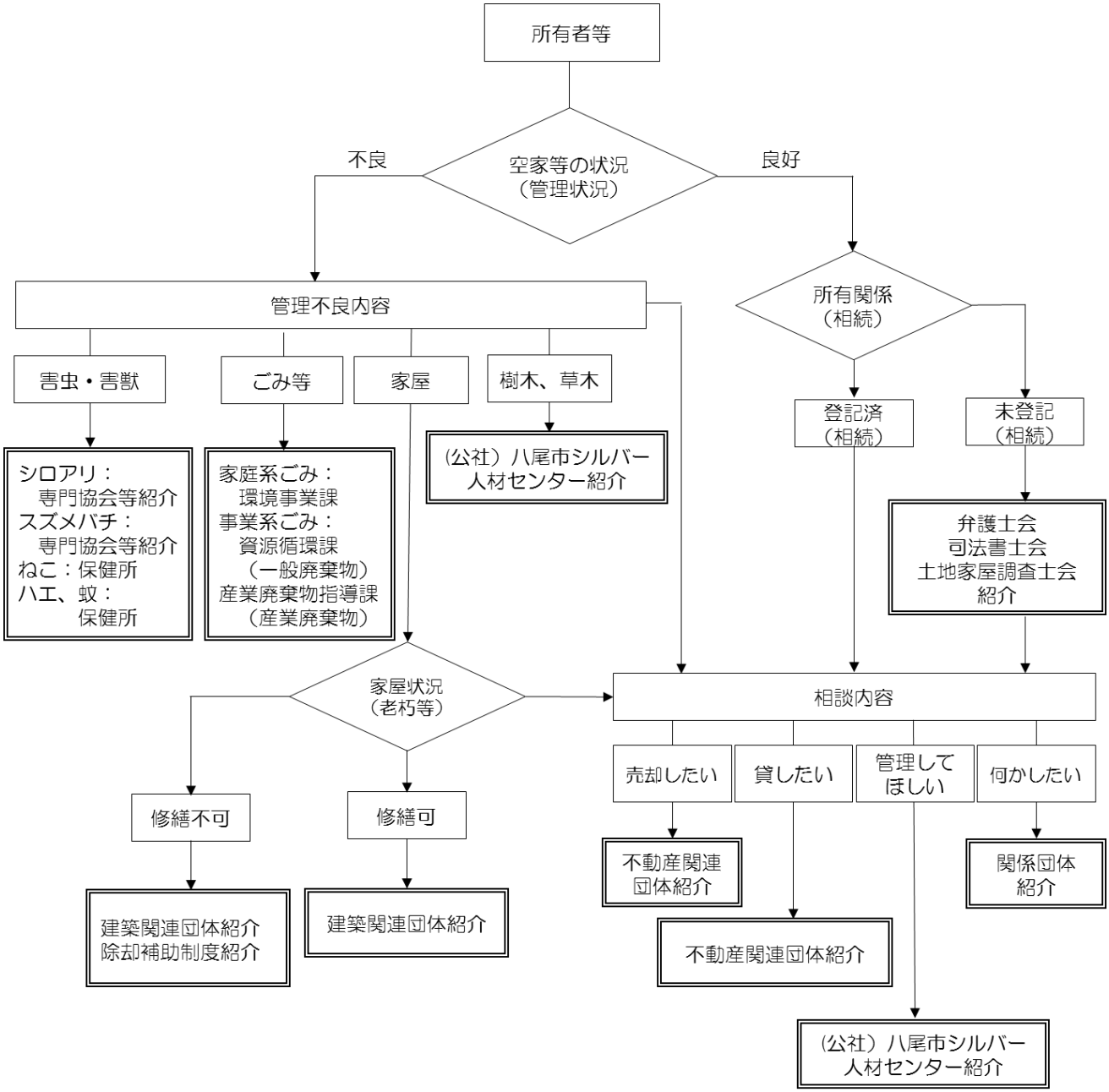
八尾市庁内空家等対策関係課会議の関係課

- 危機管理課
- 環境保全課
- 環境事業課
- 土木管財課
- 土木管理事務所
- 審査指導課
- 消防本部予防課
- 消防署
- 財産活用課
- 資産税課
- 納税課

5-2　空家等に対する相談体制

- 隣家などの空家等による問題についての相談があった場合、まず空家となってからの期間や現在の状況などについて内容を確認し、法や条例に基づき対処が必要な空家等の判断を行うと共に、現地確認を行い、管理不良状態の空家等については、助言・指導などに向け、不動産登記簿情報や固定資産税情報、住民票・戸籍情報などを活用して、所有者等の調査を行い、必要に応じて助言等を行います。
- 所有者等からの相続や活用などについての相談に対しては、内容に応じて、関係団体の窓口を案内するなど、関係団体と連携した取組みを行うことにより、多様な相談内容に対して応えられるような体制づくりに努めます。

［所有者等からの相談体制フロー］



図表－27　　各種団体による主な相談窓口

空家の総合相談窓口		
公益社団法人 大阪府建築士会	相談内容	住宅等の劣化度、耐震安全性、違法性等の検査増改築から建て替えなどについて
	相談日時	平日　午後１時～午後４時
	電話番号	06-6947-1966
一般社団法人 大阪府建築士事務所協会	相談内容	建築に関する全般的な相談について
	相談日時	毎月第２金曜日　午後６時～6 時 50 分 毎月第４土曜日　①午後４時～4 時 50 分 ②午後５時～5 時 50 分
	電話番号 FAX 番号 ﾒｰﾙｱﾄﾞﾚｽ	06-6946-7065 06-6946-0004 soudan@oaaf.or.jp （申込は申込書によるﾒｰﾙ・FAX・郵送）
公益社団法人 全日本不動産協会 大阪東支部	相談内容	空家の処分（不動産取引）等について
	相談日時	平日　午前 10 時～午後４時
	電話番号	06-4250-9191
特定非営利活動法人 住宅長期保証支援センター	相談内容	既存住宅の診断・評価、住宅リフォームの計画・実施などの相談について
	相談日時	平日　午前 10 時～午後４時
	電話番号 ﾒｰﾙｱﾄﾞﾚｽ	06-6941-8336 info@hws.or.jp
一般社団法人　大阪府不動産コンサルティング協会	相談内容	不動産に関する様々な専門家の集団で、ワンストップで総合的な相談について
	相談日時	平日　午前 10 時～午後４時
	電話番号	06-6261-3340
空家の専門相談窓口		
一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会 東大阪八尾支部	相談内容	空家の処分（不動産流通）等について
	相談日時	平日　午前 10 時～午後０時、午後１時～午後４時
	電話番号	06-6618-1234
大阪司法書士会（大阪司法書士会相談センター）	相談内容	空家の相続問題、権利関係に関することについて
	相談日時	平日　午前 10 時～午後４時
	電話番号	06-6943-6099
大阪弁護士会	相談内容	空家に関する法的トラブル、法律問題のことについて
	相談日時	平日　午後１時～午後４時
	電話番号	06-6364-5500

大阪土地家屋調査士会	相談内容	土地の分割や境界線について
	相談日時	毎週水曜日　午後１時～午後３時 （事前申込み要）
	電話番号	06-6942-1481
八尾市の相談窓口		
八尾市建築部住宅政策課	相談内容	空家の総合的な内容について
	相談日時	平日　午前９時～午後５時
	建築士等による無料相談会について	
	相談日時	毎月第２・第４火曜日 午前９時 00 分～午後０時 00 分 （事前申込み要）
	電話番号	072－924－3783
八尾保健所	相談内容	空家に住みついた動物等について
	相談日時	平日　午前９時～午後５時
	電話番号	072-994-0661（代表）
関係団体の相談窓口		
公益社団法人 八尾市シルバー人材センター	相談内容	空家の管理に関することについて
	相談日時	平日　午前９時～午後５時
	電話番号	072-924-2001

第６章　その他空家等対策の実施に関して必要な事項

６-１　「八尾市空き家等の適正管理に関する条例」改正について

- 法に先駆けて制定した条例については、法を踏まえて整理すると共に、区分所有長屋住宅に対する取扱いや、緊急安全措置、応急措置など法に定めのないものについて、引き続き対応できるよう整理を行い、本計画の策定に併せて改正を行います。

６-２　計画の変更・見直しについて

- 計画期間の終了時に、主に基本方針に基づく空家等対策の状況について検証を行い、その結果を踏まえて計画の見直しを行います。
- 見直しにあたっての実態調査については、地元連携による取組みや水道使用量が少ない建築物を調査対象に加えるなど、より空家の実態に即した形となるよう、精度を上げる取組みを行います。
- 見直しの時期以前においても、関連法令の改正などの国の動きや社会情勢を踏まえて必要に応じ、見直しや変更を行います。
- やお総合計画の見直しの平成 32（2020）年にあわせて、中間見直しを行います。

６-３　八尾市空家等対策協議会による継続的な取組みについて

- 本計画の策定にあたって設置した、「八尾市空家等対策協議会」については、本計画の変更や見直し時以外でも、特定空家等の措置についての協議や、本計画の空家等対策のうち調査・研究や検討となっている取組みについて、進捗状況の報告など、本市の空家等対策の推進のため、今後も引き続き必要時に開催します。
- 現時点で本計画に反映できない、空家を引き取る仕組み（『（仮称）空家引き取り機構』）などは引き続き協議会等で議論していきます。

６-４　国の動向を踏まえた対応について

- 法第１５条では、国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、必要な財政上の措置や税制上の措置を講ずることと定めています。
- 国において、「特定空家等」に対して勧告を行った場合に、固定資産税等に係る住宅用地特例の適用から除外する制度や、相続人が相続により生じた古い空家又は当該空家の除却後の敷地を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除などの制度を講じてきました。
- 計画に基づく空家等への対策にあたっては、国の制度を有効に利用し、より効率的・効果的な空家等対策が行えるよう、情報収集に努めます。

６-５　他計画による空家等の取組みとの連携について

- 本計画の対象としていない共同住宅の空室対策などについては、住宅マスタープランなどでの取組みを引き続き行うと共に、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の改正を踏まえた取組みについても今後検討を行い、本計画の空家等対策と連携し、より効率的、効果的な取組みが行えるよう努めます。

用　語　解　説

【A～Z】

●ＤＩＹ型賃貸（ＤＩＹ型賃貸借）

現状復帰を義務としない賃貸借契約の一種で、借主が自由に壁紙や床などをリフォームして住むことができるものを言います。

●ＪＴＩ（移住・住み替え支援機構）による「マイホーム借上げ制度」

ＪＴＩが空家を借り上げて、子育て世代等へ転貸し、空家所有者に賃料を支払う制度です。

ア　行

●空家バンク

市場に出回りにくい空家の流通の促進を目的に、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る、空家の所有者と利用希望者のマッチングをする仕組みのことです。

●空家実態調査（国土交通省）

戸建て住宅の空家等について利用状況・管理実態などを把握し、「住生活基本計画（全国計画）」における、空家に関する基本的施策の検討及び空家等対策に関する指標の設定等に資する基礎資料を得ることを目的に平成２６年１１月から平成２７年２月にかけて郵送にて実施された国の調査です。

平成２５年住宅・土地統計調査（平成 25 年 10 月 1 日現在）の調査対象住宅のうち戸建て空家を対象に調査が実施され、管理の状況や腐朽・破損の状況、今後の利活用予定等の全体的傾向を把握しています。

●住宅インスペクション（ホームインスペクション）

住宅診断や建物検査などともいわれ、住宅の建築や劣化・不具合等に関する知識をもつ専門家が、住宅の屋根、外壁、基礎などの部位ごとの劣化状況について調査を行い、欠陥の有無や補修すべき箇所、その時期などを客観的に診断することです。

●いえかるて

住宅の点検や補修履歴の情報を蓄積しておくことで、適切な補修を行っている住宅の価値を高めようとする取り組みやその仕組みです。

カ　行

●家族信託

財産管理の一手法で、資産を持つ人が、特定の目的（例えば「自分の老後の生活・介護等に必要な資金の管理及び給付」等）に従って、その保有する不動産・預貯金等の資産を信頼できる家族に託し、その管理・処分を任せる仕組みです。

●区分所有長屋住宅

区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）は昭和 37 年に制定され、複数の区分所有者が一棟の建物を区分して所有するための規定をうたっています。複数の区分所有者が、一棟の建物を区分して所有している長屋住宅を言います。

●景観法
都市、山漁村等における良好な景観の形成を図るため、良好な景観の形成に関する基本理念、住民、事業者、国等の責務、行為規制、支援の仕組み等を定めた法律です。

●公正証書遺言
公証役場で公証人に作成してもらう遺言のことです（民法第９６９条）。

●国勢調査
統計法に基づき、総務大臣が国勢統計を作成するために、「日本に居住している全ての人及び世帯」を対象として実施される、国の基本的な統計調査です。国勢調査では、国内の人口、世帯、産業構造等などについて調査が行われます。

サ　行

●財産管理人制度
財産の所有者や相続人の存否が不明な場合に、当事者に代わって財産の管理・保存や処分・清算を行う者を家庭裁判所が選任する制度で、弁護士や司法書士が選ばれることが多くなっています。

●サブリース
不動産会社が転貸を目的として、物件所有者から一括借り上げする契約を「マスターリース」、借り上げた物件を入居者に転貸する契約を「サブリース」と呼びます。厳密にサブリースを捉えると不動産会社と入居者の賃貸借契約ですが、一般的にはこうした事業形態の全体像（一括借り上げ＋転貸と家賃保証）をサブリースと呼びます。

●社人研（国立社会保障・人口問題研究所推計）
国勢調査（平成 17(2005)年、平成 22(2010)年）の結果を基に、八尾市の合計特殊出生率が緩やかに下がるという設定。かつ人口移動（転出と転入の差）が今後縮小するとして推計されたもの。

●住生活基本計画
住生活基本計画（全国計画）は、「住生活基本法」（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されています。
計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされています。

●住宅用地特例
土地に対する固定資産税が課税される年の１月１日（賦課期日）において、住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、課税標準額の計算に特例措置があ

り、税額が軽減されています。

●住宅・土地統計調査

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統計的に把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。本調査結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されています。

●住民基本台帳

平成１１年の住民基本台帳法の改正により、氏名、生年月日、性別、住所などが記載された住民票を編成したもので、市民に関する事務処理の基礎となるものです。住民基本台帳の閲覧や住民票の写しの交付などにより、居住関係等を公証するなどの事務処理に利用されます。

タ　行

●耐震補助制度

耐震補助制度として、民間建築物耐震診断補助制度【耐震診断】、木造住宅耐震改修設計補助制度【設計】、木造住宅耐震改修補助制度【工事】並びに木造住宅除却補助制度を行っています。

●特定空家等

平成２７年５月２６日に全部施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、『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』と定義されています。

●都市計画マスタープラン

都市計画法により規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」。長期的な視点に立ち、将来の都市像やまちづくりの方向性を示すとともに、地域住民・企業・行政などの協働によるまちづくりを進めるガイドラインとなる、まちづくりの基本方針です。

●都市景観形成基本計画

都市景観形成基本計画は、景観条例に基づいて策定する計画で、美しい都市景観を形成するために行う中長期的な施策の方向を示し、市民・事業者・市が、都市景観の形成に具体的に取り組む際のガイドラインの役割を持っています。

ハ　行

●パーシャル賃貸

自宅を保有し続けたい高齢者等が、仏壇を設置している部屋や物置として利用している部屋など所有者等が使用している部屋を除き、空いている部屋のみを賃貸する仕組みです。新婚・子育て世代が入居しやすい賃料で賃貸するため若年層の転入増が期待されます。

●フラット３５子育て支援型

「子育て支援」などに係る施策を実施、補助金交付などをしている地方公共団体と独立行政法人　住宅金融支援機構が連携し、機構において金利の一部を優遇する制度。

マ　行

●民間機関・日本創生会議

社人研の推計をもとに、人口移動が収束しないものとして推計されたもの

●民泊

旅行者が一般の住居に宿泊することです。近年の海外からの旅行者（インバウンド）の急増により、民泊への需要も急増し、地域への問題も生じてきたことから、「住宅宿泊事業法」が平成２９年６月に成立し、平成３０年１月に施行され、一般に「民泊新法」とも呼ばれています。この住宅宿泊事業の定義が日本における民泊の定義のひとつの基準となると考えられています。

ヤ　行

●八尾市人口ビジョン・総合戦略

平成２６年１１月に「まち・ひと・しごと創生法」が制定され、同年１２月に「まち・ひと・しごと創生総合戦略」が定められました。これをうけて八尾市では、人口の現状と将来の展望を提示する「八尾市人口ビジョン」として、人口ビジョンから見える課題を踏まえ、本市の市政運営の基本方針等を、総合戦略として策定しています（平成 28 年３月）。

ラ　行

●立地適正化計画

平成２６年８月に施行された「改正都市再生特別措置法」に基づく計画で、「市町村マスタープラン」の一部として位置づけられています。本計画内で、「コンパクトなまちづくり」と「公共交通によるネットワーク」の連携を具体的に定めるとともに、都市全体の将来像への「誘導」を図るものとしています