

## 用語説明

### 空家バンク

- 空家等の流通の促進を目的に、空家等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。

### 財産清算（管理） 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。

### 区分所有長屋

- 複数の区分所有者等が一棟の建物を区分して所有している長屋住宅のことです。

## 各種団体による主な相談体制（空家・住まいの相談窓口）

- 空家等に関する相談窓口（空家・住まいの相談窓口）における、相談内容と相談先

### 相続に関すること

- ✓ 大阪弁護士会
- ✓ 大阪司法書士会（大阪司法書士会総合相談センター）
- ✓ 一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会
- ✓ 特定非営利活動法人 八尾すまいまちづくり研究会
- ✓ 特定非営利活動法人 住宅長期保証支援センター
- ✓ りそな銀行八尾支店

### 維持管理・修繕に関すること（樹木含む）

- ✓ 一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会
- ✓ 特定非営利活動法人 八尾すまいまちづくり研究会
- ✓ 一般社団法人大阪府建築士事務所協会 第2支部
- ✓ 特定非営利活動法人 住宅長期保証支援センター

### 除却・解体に関すること

- ✓ 一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会
- ✓ 一般社団法人大阪府建築士事務所協会 第2支部
- ✓ 特定非営利活動法人 八尾すまいまちづくり研究会
- ✓ 特定非営利活動法人 住宅長期保証支援センター

### 建物・土地の権利関係に関すること

- ✓ 大阪弁護士会
- ✓ 大阪司法書士会（大阪司法書士会総合相談センター）
- ✓ 一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会
- ✓ 特定非営利活動法人 八尾すまいまちづくり研究会
- ✓ 特定非営利活動法人 住宅長期保証支援センター

### 管理不全空家等

- 空家法第13条第1項に定義される「管理不全空家等」は、「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等」を指します。

### 特定空家等

- 空家法第2条第2項に定義される「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的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」を指します。

### 建物・土地の売却・賃貸に関すること

- ✓ 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
- ✓ 公益社団法人全日本不動産協会 大阪東支部
- ✓ 一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会
- ✓ 特定非営利活動法人 八尾すまいまちづくり研究会
- ✓ 特定非営利活動法人 住宅長期保証支援センター
- ✓ りそな銀行八尾支店

### その他

- **空家の相続問題、権利関係に関することについて**
  - ✓ 大阪弁護士会
- **遺言、成年後見について**
  - ✓ 大阪司法書士会（大阪司法書士会総合相談センター）
- **土地や建物の登記・境界確定について**
  - ✓ 大阪土地家屋調査士会

- **全般的なことについて**
  - ✓ 特定非営利活動法人 住宅長期保証支援センター

- **【フラット35】に関する一般的なご相談について**
  - ✓ 住宅金融支援機構

- **物件の購入・売却・修繕等の費用に関する借入のご相談について**
  - ✓ 大阪シティ信用金庫八尾営業部

# 八尾市空家等対策計画 概要版

すべての家に明かりがともるまち八尾  
～空家を仕舞い・活かすまちをめざして～

## 計画の目的

- 空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項に基づき、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、八尾市の空家等対策における基本的な目標や取組みを示します。また、前計画の計画期間（平成30（2018）年～令和6（2024）年）が終了することから本計画の改定を行います。

## 計画の期間

- 令和7（2025）年度 から 令和14（2032）年度の8年間です。

## 空家等とは

- 概ね年間を通して建築物等の使用実績がないもの。ただし、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していません。なお、八尾市では条例で区分所有長屋も対象にしています。

## 八尾市の空家等の現状

- 実態調査の結果

|       | 管理不良な状態がないもの     | 管理不良な状態にはあるが、その程度が低いもの | 管理不良な状態が進行しているもの | 調査不可       | 合計               |
|-------|------------------|------------------------|------------------|------------|------------------|
| 令和5年度 | 2,641<br>(1,718) | 167<br>(138)           | 15<br>(27)       | 74<br>(54) | 2,897<br>(1,937) |

※括弧内は、平成29年度の実態調査結果

- 令和5（2023）年度の実態調査により、八尾市の空家数は2,897件であることがわかりました。この結果を、平成29（2017）年度の空家数の1,937件と比較すると、約1.5倍に増えていますが、その内の91.2%は管理不良な状態がない空家等となっています。
- 空家等の多くは旧耐震建物（昭和56（1981）年以前建築）となっています（2,285件（78.9%））。
- 空家等の取得の経緯としては「相続」が最も多くなっています。

編集・発行 八尾市住宅政策課 【刊行物番号：R7-8】

〒581-0003 大阪府八尾市本町一丁目1番1号

TEL：072-924-3783（直通） FAX：072-924-2301

八尾市ホームページはこちら





今後、人口減少や少子高齢化の進行に伴い、八尾市の空家等は増加することが考えられます。現状、八尾市の空家等は概ね適正に管理されており、またその多くは、建物の状態や立地を鑑みると市場流通・利活用が可能と思われます。

右ページにつづく

一方で、老朽化が進行し、築年数が古く、建物の性能も低いため、利活用の困難な空家等が見受けられます。そのため、所有者等が自ら考え・判断し、空家等の予防・管理、空家等を利活用、解消・除却することができるよう、市として所有者等への働きかけを行い、以下の3つの方針を基本とし空家等対策を進めていきます。

## 計画推進のための着眼点

- 八尾市の空家等対策における課題や効率的、効果的に空家等対策を進めるための着眼点は、以下のとおりです。

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 着眼点1  | 空家等の増加について         |
| 着眼点2  | 情報発信や意識啓発の手法について   |
| 着眼点3  | 適切に管理されていない空家等について |
| 着眼点4  | 中古住宅（空家等）の流通について   |
| 着眼点5  | 放置される空家等について       |
| 着眼点6  | 通報・相談体制について        |
| 着眼点7  | 利活用に関する支援制度について    |
| 着眼点8  | 特定空家等及び管理不全空家等について |
| 着眼点9  | 旧耐震基準建物・長屋住宅について   |
| 着眼点10 | 空家等に関わる団体との連携について  |

## 建物の状況



## 計画の基本目標・基本方針

■ 所有者等への情報発信や意識啓発

新たな手法での情報発信・意識啓発の実施 / 維持管理における支援・住宅性能向上の促進/相続に関する情報提供や支援  
町会・自治会や福祉事業者等との連携

■ 空家等に関する諸制度の周知

譲渡所得の控除 / 民事基本法制の改正による措置

■ 空家等・住まいに関する相談体制の充実

空家等・住まいに関する相談体制の充実

■ 適切な管理がされていない空家等の適正管理

空家等の所有者等への助言・指導

■ 空家等の所有者等への情報発信

利活用の促進に係る情報提供

■ 中古住宅・空家等・跡地の流通支援

空家等の売却促進支援に向けた取組み / 空家バンク制度の利用拡大に向けた取組み/中古住宅流通支援制度等の見直し検討 / 除却とあわせた跡地利用の促進/移住・定住施策と連携した支援制度の拡充 / セーフティネット住宅としての活用検討/寄附受け制度について / 空家等活用促進区域の検討

■ 利活用に関する相談体制の充実

協定締結団体等と連携したセミナー、相談体制の強化

■ 適切な管理がなされていない空家等の自主改善の促進

空家等の所有者等の責任や現状認識を促す取組み  
空家等の所有者等への財産整理・処分に関する情報提供

■ 解消・除却支援制度

除却補助制度の拡充 / 隣地取得等に関する措置の検討

■ 解消・除却に関する相談体制の充実

協定締結団体等と連携した相談体制の強化

■ 所有者不存在の空家等への取組み

財産管理制度申立等の実施

■ 管理不全空家等及び特定空家等への措置

管理不全空家等及び特定空家等への認定  
管理不全空家等及び特定空家等の措置・執行の流れ

予防・管理

空家等にさせない、  
管理不良な状態にさせない  
予防・適切な管理がされている状態

利活用

利活用が可能な空家等や跡地を有効に  
利用し、地域コミュニティの活性化や  
若者や新婚、子育て世帯等の  
移住・定住促進とともに  
にぎわいのあるまちとなっている状態

解消・除却

適切な管理がなされていない  
空家等を解消し、安心・安全なまちと  
なっている状態

## 空家等対策の成果目標

| 成果目標                    | 現状     | 目標値    |
|-------------------------|--------|--------|
| 適切に管理されている<br>空家数の占める割合 | 91.2%  | 95%    |
| 実態調査による<br>空家総数         | 2,897件 | 4,300件 |

※【予防・管理】の視点から「実態調査による空家総数」の目標値を4,300件と定めております。これは、人口減少等に伴い、空家数については大幅な増加が見込まれ、特段の対策がなければ、最大5,200件程度に増加することが見込まれるものの、本計画に基づく様々な施策により、次回調査時には、緩やかな上昇に留めることを目標と定めているものです。

| 成果目標                    | 現状 | 目標値   |
|-------------------------|----|-------|
| 中古住宅取得等に関する補助金の<br>交付件数 | 9件 | 30件/年 |

| 成果目標                            | 現状    | 目標値 |
|---------------------------------|-------|-----|
| 令和6年度空家総数に<br>対する解消率            | 0%    | 50% |
| 通報等のあった<br>管理不良状態にある<br>空家等の解消率 | 58.1% | 62% |