

八尾市空家等対策計画

2025年▶2032年



目次

第1章 計画の趣旨	1
1-1 計画策定の背景	1
1-2 計画改定の目的	1
1-3 計画の位置付け	2
1-4 計画期間	3
1-5 対象地区	3
1-6 「空家等」の定義	4
1-7 本計画における「空家等」	4
第2章 八尾市の空家等の現状と取組み	5
2-1 国勢調査等における八尾市の現状	5
2-2 住宅・土地統計調査に基づく八尾市の空家等の現状	7
2-3 実態調査に基づく八尾市の空家等の現状	11
2-4 これまでの八尾市の空家等対策の取組み	20
2-5 課題及び着眼点	25
第3章 八尾市における空家等対策	31
3-1 基本目標（めざす姿）	31
3-2 基本方針（めざすべき状態）	31
3-3 施策の方向性	32
3-4 空家等対策の課題と方針の整理	33
3-5 空家等対策の成果目標	34
第4章 基本方針に基づく（具体的な）空家等対策	35
4-1 【施策1】空家等を『予防・管理』する取組み	35
4-2 【施策2】空家等を『利活用』する取組み	43
4-3 【施策3】空家等を『解消・除却』する取組み	48
第5章 その他	55
資料1 計画本編に関する資料	59
資料2 用語集	83

第1章 計画の趣旨

1-1 計画策定の背景

全国的に人口減少、少子高齢化社会が進む中で、空家等が年々増加し、長期にわたり、十分な手入れが成されず放置された結果、既存家屋の老朽化等に伴い、防災・衛生・景観等の面で周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが、大きな社会問題となっています。

こうした空家等に対する施策を進めるため、本市では、空家法に先駆けて、平成 26（2014）年 1 月 1 日に「八尾市空家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を施行し、平成 27（2015）年 5 月には「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が施行されました。

また、平成 30（2018）年 3 月に八尾市空家等対策計画を策定し、総合的な空家等対策に取り組んできました。

1-2 計画改定の目的

空家等対策は、「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」を基本目標とし、実施してきました。

令和 6（2024）年度に前計画の計画期間が終了することから、基本目標は踏襲しつつ、これらの取組みを評価・検証することに加え、令和 5（2023）年度に八尾市全域を対象に実施した実態調査及び所有者等アンケート調査の結果を踏まえ、計画の改定を行います。

令和 5（2023）年 12 月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」で、空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することを大前提とした上で、市の施策への協力が明確化されたことにより、空家等の所有者等の責務が強化されました。さらに、「特定空家等」のみならず、「管理不全空家等」の枠組みが追加されたため、こういった改正趣旨も踏まえ改定を行うものです。

1-3 計画の位置付け

本計画は、空家法第7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。

八尾市第6次総合計画『八尾新時代しあわせ成長プラン』を上位計画とする八尾市の住宅政策の最上位計画である「八尾市住宅マスタープラン」との整合を図るとともに、「八尾市都市計画マスタープラン」、「第2期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。

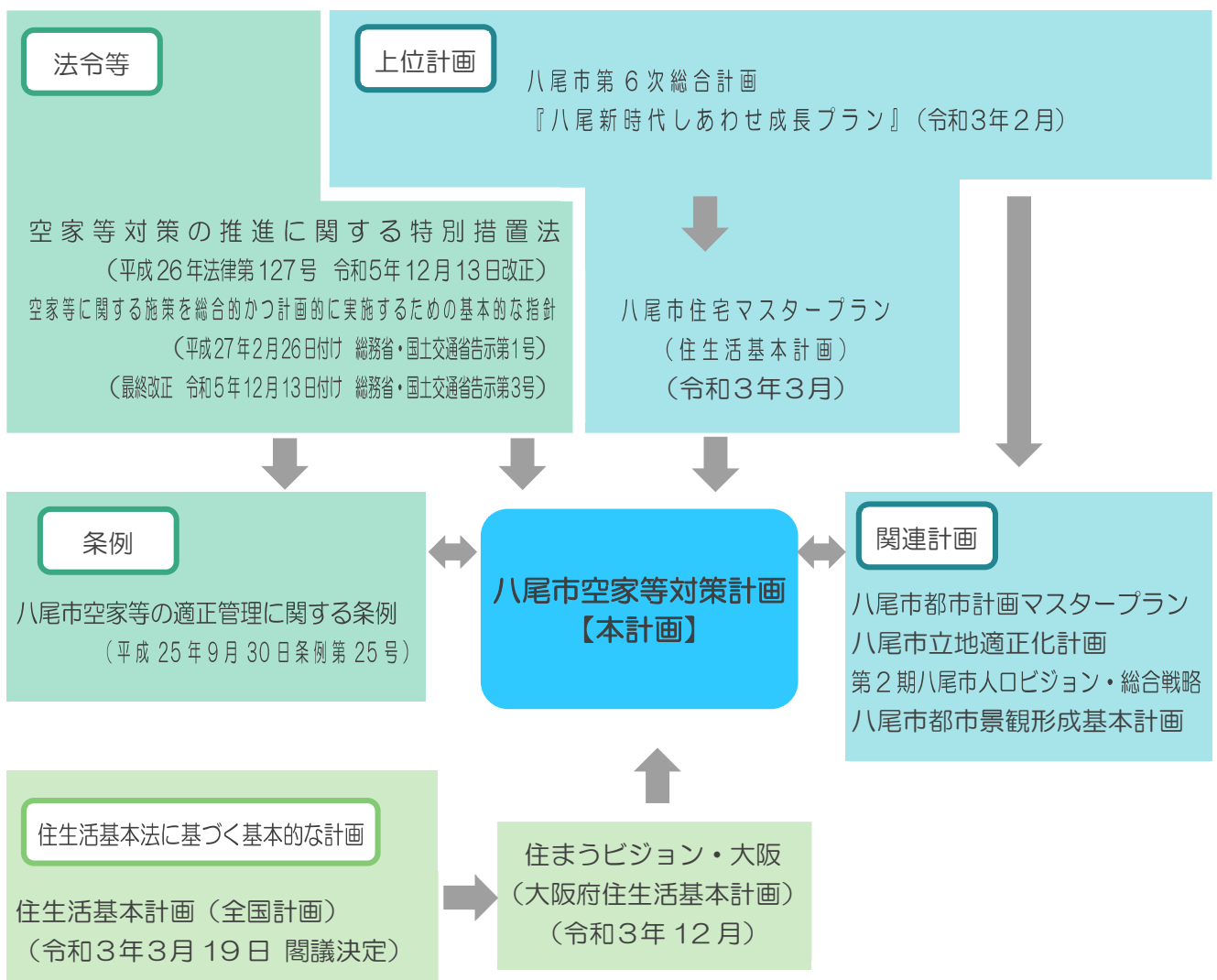


図 1 本計画の位置付け

1-4 計画期間

計画期間は、八尾市第6次総合計画『八尾新時代しあわせ成長プラン』（以下「総合計画」という）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、令和7（2025）年度～令和14（2032）年度の8年間とします。

八尾市の他の計画改定や国における空家法改正、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の検討を行う必要があります。

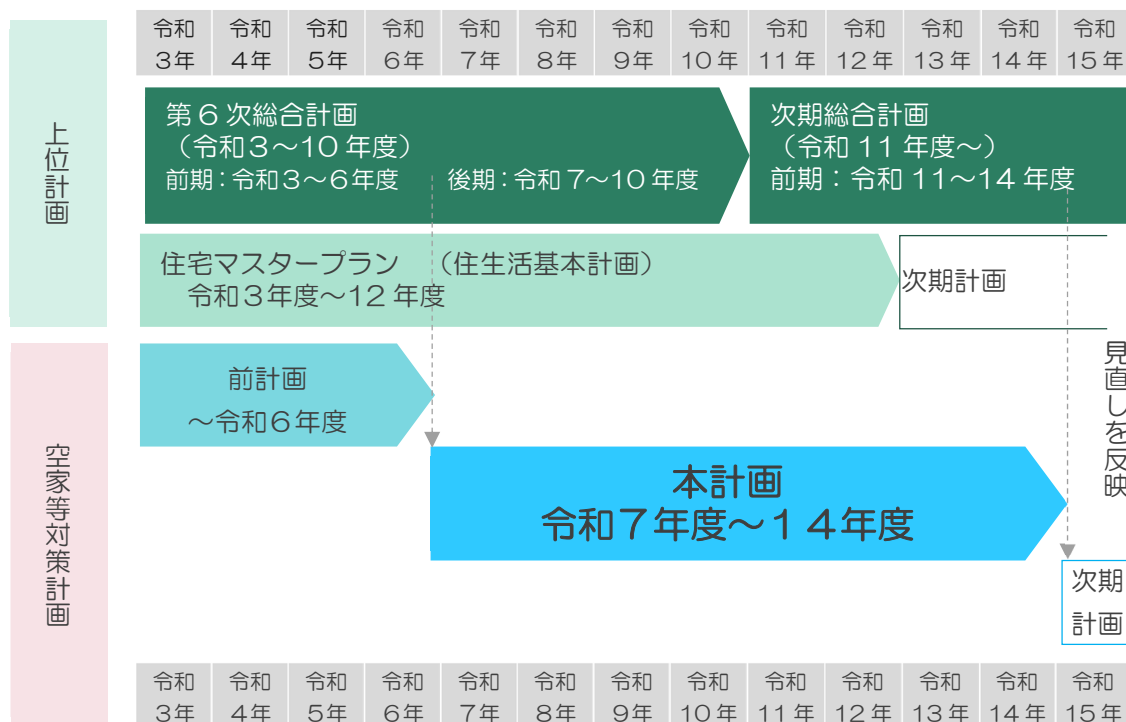


図 2 本計画期間

1-5 対象地区

本計画は市内全域を計画の対象とします。

1-6 「空家等」の定義

(1) 空家法第2条第1項に基づく「空家等」

空家法に基づく「空家等」とは、空家法第2条第1項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)及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」になります。具体的には、戸建住宅や長屋住宅、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等^(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、これらに附属する工作物及びその敷地となります。

(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用していないこと。

(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3) 国において、「建築物」とは一棟全体を示しており（「建築基準法第2条第1号の『建築物』と同義」と示されているため）、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。

※ (注1)～(注3)いずれも「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（2015）年2月26日付け総務省・国土交通省住宅局告示第1号）より抜粋。

(2) 条例第2条第1項に基づく「法定外空家等」

八尾市では、上記定義に加え、条例第2条第1項において「法定外空家等」を、「長屋建ての建築物（各専有部分のそれぞれが所有権の目的となっており、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）の適用がある建築物に限る。）の専有部分が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」と定義しています。具体的には、一棟全てが空家等となっていない区分所有の長屋住宅で、専有部分が居住その他の使用がなされていないことが常態であるものとなります。

1-7 本計画における「空家等」

本計画では、空家法に基づく「空家等」を対象とするとともに、条例に基づく「法定外空家等」についても対象とします。また、空家法では「空家等」のほか、その状態に応じて「管理不全空家等」及び「特定空家等」が定められており、本計画においても、それぞれの対策等を記載するものとします。

第2章 八尾市の空家等の現状と取組み

2-1 国勢調査等における八尾市の現状

(1) 人口と世帯

八尾市は、昭和 23(1948)年に発足し、昭和 25(1950)年に約 66,700 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) 年以降は減少に転じており、現在まで微減傾向にあります。

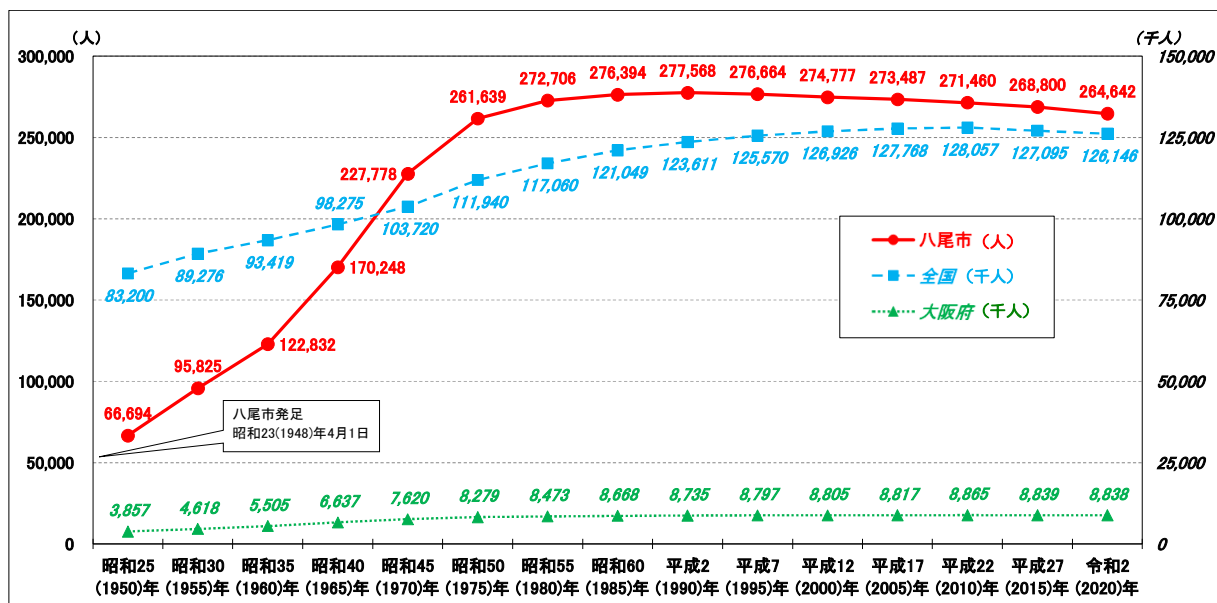


図 3 人口の推移（八尾市、全国、大阪府）

資料：国勢調査

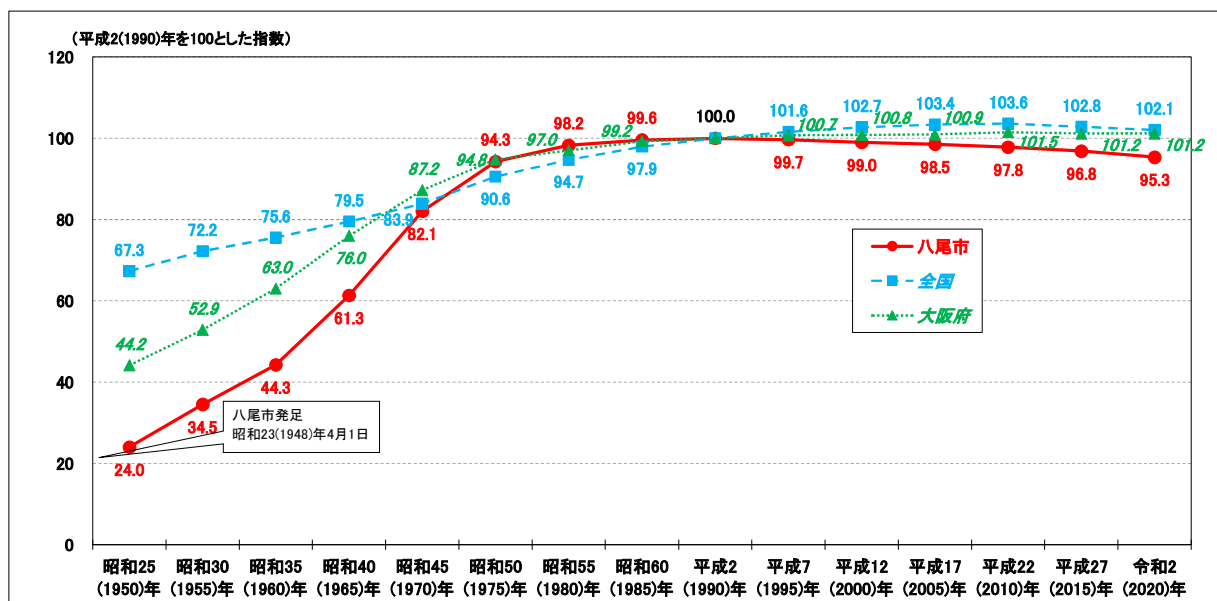


図 4 平成 2 (1990) 年人口を 100 とした指数の推移（八尾市、全国、大阪府）

資料：国勢調査

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、令和 2（2020）年には、老年人口の割合が 28.8%となっています。また、世帯数をみると毎年微増傾向にありますが、1 世帯当たりの人員は年々減少しており、隣接市も同様の傾向となっています。

八尾市では、他市同様に高齢化と世帯数の増加が進んでいます。

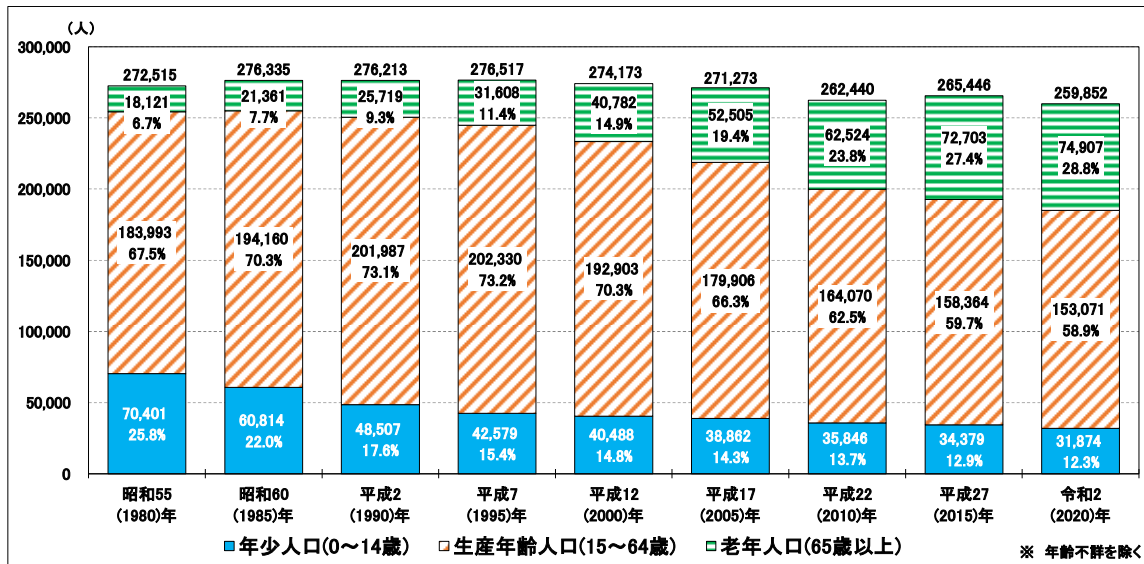


図 5 八尾市の年齢3区分別人口の推移

資料：国勢調査

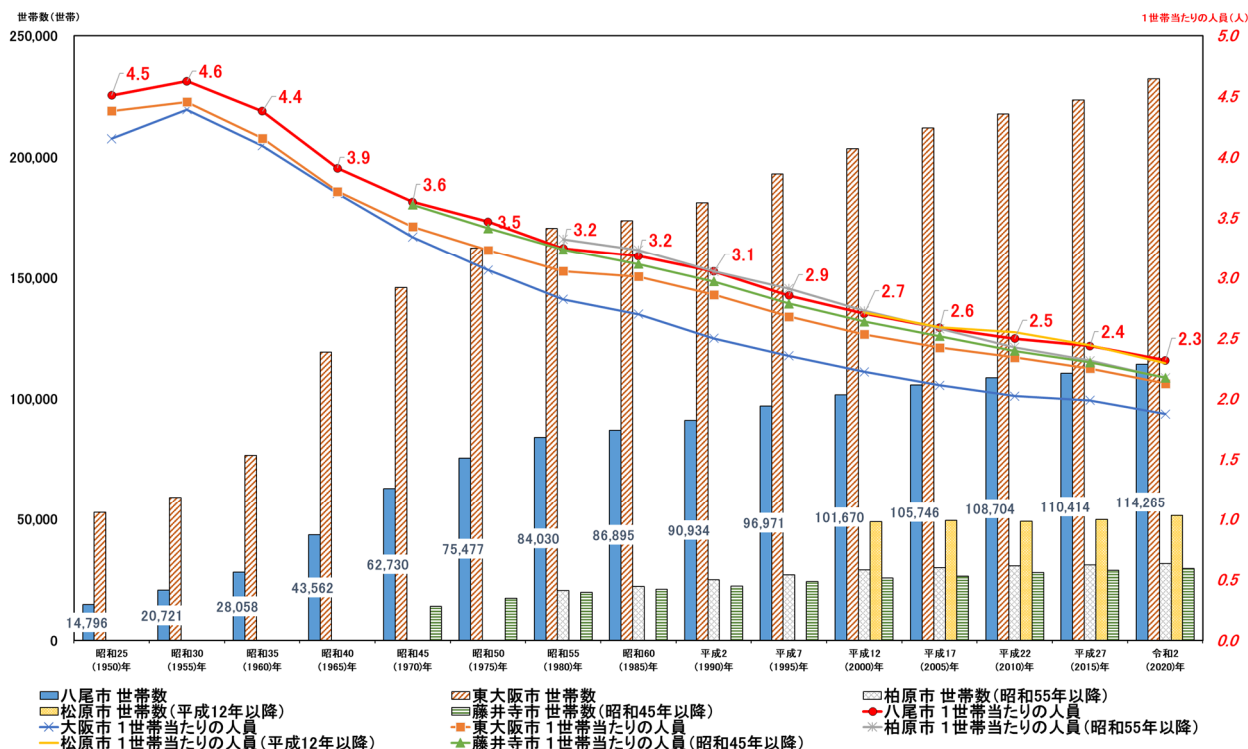


図 6 八尾市及び隣接市の世帯数及び1 世帯当たりの人員の推移

- ※ 八尾市は、前計画の数値（国勢調査）及び令和 2 年国勢調査に基づく数値による。
- ※ 大阪市は「大阪市統計書（令和 4 年版）」に基づく国勢調査の数値。（大阪市の世帯数については他市との差が大きいため表示していない）
- ※ 東大阪市は「（東大阪市作成）令和 4 年度版統計書」記載の国勢調査に基づく数値（一部推計値を含む）
- ※ 柏原市は「柏原市統計書 2023」記載の住民基本台帳に基づく数値。また、昭和 55 年以降のとりまとめのみである。
- ※ 松原市は大阪府公表「過去の推計人口」（<https://www.pref.osaka.lg.jp/o040090/toukei/jinkou/jinkou-h.htm>）に基づく住民基本台帳の推計人口であり、各年 1 月 1 日時点の推計値による。※藤井寺市は「藤井寺市人口データ」より、各年 9 月 1 日時点の住民基本台帳による数値。

2-2 住宅・土地統計調査に基づく八尾市の空家等の現状

(1) 空家数及び空家率の状況

令和5（2023）年の住宅・土地統計調査結果によると、全国の空家数は約900万戸となり、10年前に比べて81万戸増加し、住宅数に占める空家率は平成25（2013）年の13.5%から0.3ポイント上昇し、13.8%となっています。

大阪府では、令和5（2023）年の空家数は701,900戸、空家率は14.2%となっており、10年前に比べて、空家数は23,100戸増加していますが、住宅総数の増加により空家率は0.6ポイント減少しています。また、八尾市の隣接市では、松原市を除き、大阪市、東大阪市、柏原市及び藤井寺市で空家数が増加しています。

全国や大阪府の状況に対して、八尾市の令和5（2023）年の空家数は18,460戸で10年前に比べて660戸減少しています。令和5（2023）年の空家率は、13.9%で10年前に比べて0.9ポイント減少しています。

空家率は、全国に比べて高くなっていますが、大阪府及び隣接市より下回っています。

表 1 空家数、空家率、種類別空家数及び割合の推移

	全国		大阪府		八尾市	
	空家数（戸）	空家率	空家数（戸）	空家率	空家数（戸）	空家率
平成 25(2013) 年	8,195,600	13.5%	678,800	14.8%	19,120	14.8%
平成 30(2018) 年	8,488,600	13.6%	709,400	15.2%	18,830	14.3%
令和 5(2023) 年	9,001,600	13.8%	701,900	14.2%	18,460	13.9%

	大阪市		東大阪市		柏原市	
	空家数（戸）	空家率	空家数（戸）	空家率	空家数（戸）	空家率
平成 25(2013) 年	280,740	17.1%	43,300	16.3%	4,770	13.9%
平成 30(2018) 年	286,100	17.2%	44,390	16.3%	5,480	16.5%
令和 5(2023) 年	294,600	16.1%	45,790	16.3%	8,150	20.8%

	松原市		藤井寺市	
	空家数（戸）	空家率	空家数（戸）	空家率
平成 25(2013) 年	8,420	14.4%	4,330	13.9%
平成 30(2018) 年	8,450	14.5%	4,450	14.5%
令和 5(2023) 年	8,110	13.2%	4,720	14.4%

資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

【住宅・土地統計調査の概要と調査方法について】

※全数調査を行っているものではなく、国勢調査の調査区域から調査対象となる約350万の住戸を無作為に抽出し、統計的に推定して数値を算出しています。よって、本市内で抽出された調査単位区における調査結果をもとに、市内の住宅戸数を推定するものであり、必ずしも同一地点における変化をとらえているものではありません。

※公表数値は項目単位で推定値を算出しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

※新築・中古を問わず、賃貸や売却のために空家等となっている住宅も対象となっています。また、集合住宅の場合、空部屋数も調査対象とされています。よって、空家法や条例による空家等の定義に含まれていない建物が含まれています。

空家数、空家率の平成 10（1998）年から令和 5（2023）年までの 25 年間の推移をみると、平成 25（2013）年には一旦ピークを迎え、その後、微減傾向となりましたが、空家数は、11,770 戸から 6,690 戸増加し 18,460 戸に、空家率は 10.9%から 3.0 ポイント増加し 13.9%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、空家等の増加がみられます。

なお、いずれの隣接市においても、近年の住宅数と世帯数は増加傾向となっています。

表 2 住宅数、世帯数、空家数及び空家率の推移

	住宅数（戸）	世帯数（世帯）	空家数（戸）	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)
平成 30（2018）年	131,520 (1.222)	112,070 (1.180)	18,830 (1.600)	14.3% (1.310)
令和 5（2023）年	132,670 (1.232)	114,450 (1.205)	18,460 (1.568)	13.9% (1.273)

注：（ ）内は、平成 10（1998）年を 1.000 とした伸び率

	大阪市		東大阪市		柏原市	
	住宅数（戸）	世帯数（世帯）	住宅数（戸）	世帯数（世帯）	住宅数（戸）	世帯数（世帯）
平成 25（2013）年	1,634,120	1,345,420	265,950	221,320	34,200	29,340
平成 30（2018）年	1,675,900	1,384,100	271,590	227,320	33,180	27,640
令和 5（2023）年	1,827,900	1,527,500	281,720	246,780	39,210	30,010

	松原市		藤井寺市	
	住宅数（戸）	世帯数（世帯）	住宅数（戸）	世帯数（世帯）
平成 25（2013）年	58,270	50,270	31,050	26,880
平成 30（2018）年	58,370	50,290	30,730	26,570
令和 5（2023）年	60,450	52,500	32,780	28,080

資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（世帯数は「居住世帯あり」の数値を示す。）

(2) 建て方別、構造別の空家数

空家総数は平成 25（2013）年からの 10 年間で、660 戸減少していますが、これを建て方別にみると、「長屋住宅・共同住宅・その他」は 140 戸の減少、「一戸建」は 530 戸の減少となっており、空家等のうち「長屋住宅・共同住宅・その他」が占める割合は増加しています。

隣接市と比較すると、八尾市の空家等で「一戸建」のうち木造が占める割合は 97.1%と最も高く、また、空家等のうち「長屋住宅・共同住宅・その他」が占める割合は大阪市、東大阪市に次いで高いことが特徴と言えます。加えて、「長屋住宅・共同住宅・その他」のうち木造が占める割合も全国や大阪府全体と比較しても高くなっていることも特徴と言えます。

表 3 建て方別・構造別の空家数（推移及び近隣他市との比較）

	空家数 (戸)	一戸建				長屋住宅・共同住宅・その他			
		総数(戸)	うち木造 (構成比)	うち非木造 (構成比)	構成比	総数(戸)	うち木造 (構成比)	うち非木造 (構成比)	構成比
平成 25(2013)年	19,120	5,030	4,760 (94.6%)	260 (5.2%)	26.3%	14,100	5,390 (38.2%)	8,710 (61.8%)	73.7%
平成 30(2018)年	18,830	4,720	4,610 (97.7%)	110 (2.3%)	25.1%	14,120	6,610 (46.8%)	7,510 (53.2%)	75.0%
令和 5(2023)年	18,460	4,500	4,370 (97.1%)	120 (2.7%)	24.4%	13,960	4,460 (31.9%)	9,510 (68.1%)	75.6%
平成 25 年からの増減	▲660	▲530	▲390	▲140	-	▲140	▲930	800	-

	空家数 (戸)	一戸建				長屋住宅・共同住宅・その他			
		総数(戸)	うち木造 (構成比)	うち非木造 (構成比)	構成比	総数(戸)	うち木造 (構成比)	うち非木造 (構成比)	構成比
全 国	9,001,600	3,523,300	3,295,800 (93.5%)	227,400 (6.5%)	39.1%	5,478,300	1,292,200 (23.6%)	4,186,100 (76.4%)	60.9%
大 阪 府	701,900	138,500	125,100 (90.3%)	13,300 (9.6%)	19.7%	563,400	97,300 (17.3%)	466,100 (82.7%)	80.3%
八 尾 市	18,460	4,500	4,370 (97.1%)	120 (2.7%)	24.4%	13,960	4,460 (31.9%)	9,510 (68.1%)	75.6%
大 阪 市	294,600	36,700	31,900 (86.9%)	4,800 (13.1%)	12.5%	257,900	30,700 (11.9%)	227,200 (88.1%)	87.5%
東大阪市	45,790	10,270	9,650 (94.0%)	620 (6.0%)	22.4%	35,520	8,880 (25.0%)	26,640 (75.0%)	77.6%
柏 原 市	8,150	2,460	2,380 (96.7%)	70 (2.8%)	30.2%	5,690	480 (8.4%)	5,040 (88.6%)	69.8%
松 原 市	8,810	2,380	2,290 (96.2%)	90 (3.8%)	27.0%	5,730	2,640 (46.1%)	3,090 (53.9%)	65.0%
藤井寺市	4,720	1,450	1,380 (95.2%)	70 (4.8%)	30.7%	3,270	1,360 (41.6%)	1,910 (69.3%)	69.3%

資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

(3) 住宅の取得について

令和5（2023）年までの住宅取得に関する統計を見ると、①新築住宅の購入により取得された住宅は、②中古住宅の購入により取得された住宅と比較して多く、建築時期が新しい建物ほど、その傾向は大きくなります。

また、令和5（2023）年度における住宅取得総数（74,990 戸）のうち中古住宅（19,830 戸）が占める割合は 26.4%です。

表 4 持ち家の購入・新築・建て替え等の状況

住宅の購入等 住宅の 建築の時期	総数 (戸)	① 新築の 住宅を 購入 (戸)	②中古住宅を購入			③ 新築 (建て替え を除く) (戸)	④ 建て 替え (戸)	⑤ 相続・ 贈与 で取得 (戸)	⑥ その他 (戸)
			(戸)	リフォ ーム前 の住宅 (戸)	リフォ ーム後 の住宅 (戸)				
総数	74,990	20,000	19,830	15,370	4,450	13,010	9,460	4,480	8,210
1970 年以前	7,600	1,110	2,050	1,680	380	780	640	1,690	1,320
1971～1980 年	12,840	2,640	5,050	4,190	860	1,150	1,320	1,100	1,580
1981～1990 年	12,800	3,580	4,610	3,080	1,530	1,350	1,290	640	1,320
1991～2000 年	11,260	3,300	3,070	2,350	720	1,600	1,710	420	1,160
2001～2010 年	14,110	5,410	2,290	1,730	570	3,090	1,940	300	1,070
2011～2020 年	12,200	3,110	1,930	1,680	250	3,930	1,860	170	1,190
2021～2023 年9月	2,220	480	310	260	50	890	400	20	130

資料：令和5（2023）年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

2-3 実態調査に基づく八尾市の空家等の現状

(1) 実態調査に基づく八尾市の空家総数

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 倍になっています。なお、実態調査における老朽化の程度の判定別に棟数を見ると、以下のとおりです。

表 5 判定別棟数比較表

平成 29 年度	A 判定	B 判定		C 判定	調査不可	合計
	1,718	138		27	54	1,937
構成比	88.7%	7.1%		1.4%	2.8%	-
令和5年度	A 判定	B 判定	C 判定	D 判定	E 判定	合計
	2,641	148	19	15	74	2,897
構成比	91.2%	5.1%	0.7%	0.5%	2.6%	-
前回調査比率 （令和 5 年度／ 平成 29 年度）	153.7%	121.0%		55.6%	137.0%	149.6%

表 6 老朽度判定表

平成 29 年度・判定区分		令和 5 年度・判定区分	
A 判定	管理不良な状態がないもの	A 判定	問題なし
B 判定	管理不良な状態にはあるが、その程度が低いもの	B 判定	放置していると管理不全空家等になる恐れのあるもの
		C 判定	管理不全空家等候補
C 判定	管理不良な状態が進行しているもの	D 判定	特定空家等候補
調査不可	調査不可	E 判定	調査不可

(2) 実態調査結果の分析

実態調査結果における特徴や分析結果を示します。

① 空家等の分布

八尾市の空家等は市内全域に広く分布しています（図 7）。

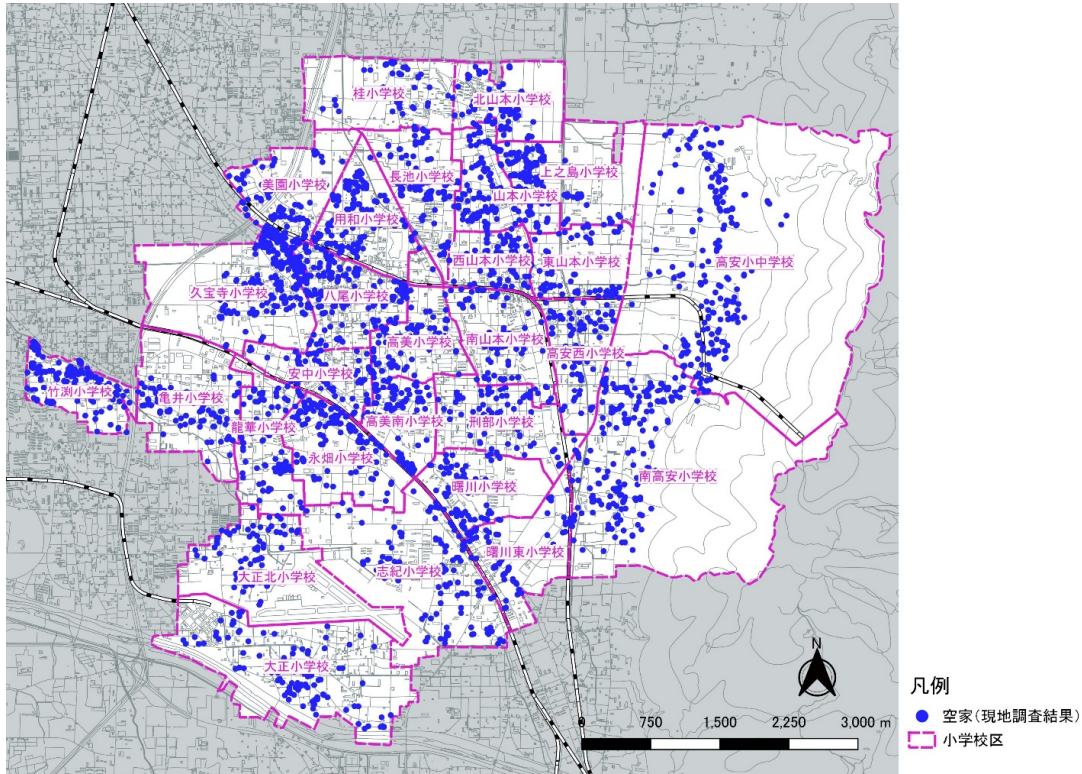


図 7 八尾市の空家等分布

② 空家等の立地の特徴

ア. 鉄道駅（主要駅）

八尾市立地適正化計画の都市機能誘導区域（主要駅（近鉄八尾駅・久宝寺口駅・河内山本駅・恩智駅・高安駅・八尾駅・久宝寺駅・志紀駅・八尾南駅）から 800m 圏内）は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域で、都市核周辺区域（八尾市のにぎわいと魅力を創出・充実し、市内外へ魅力を発信する基盤を維持する区域）と日常サービス誘導区域（便利で快適な日常生活が送れるよう、日常サービスの誘導を推進する区域）が設定されています。

そのため、鉄道駅（主要駅）から 800m 圏内を対象とした空家等の分布の分析を行います。

イ. 鉄道駅（主要駅）から 800m 圏内の空家等の分布

鉄道駅（主要駅）から徒歩 10 分未満の空家数は 1,561 件、徒歩 10 分以上の空家数は 1,336 件であり、徒歩 10 分未満の空家数が多くなっています。なお、鉄道駅（主要駅）から徒歩 10 分未満の範囲の面積は 15.49 ㎥あり、市域に対して 37.13%を占めています。

徒歩 10 分未満の空家等が最も多い鉄道駅（主要駅）は、久宝寺口駅で 346 件あり、次いで、八尾駅が 305 件となっています。

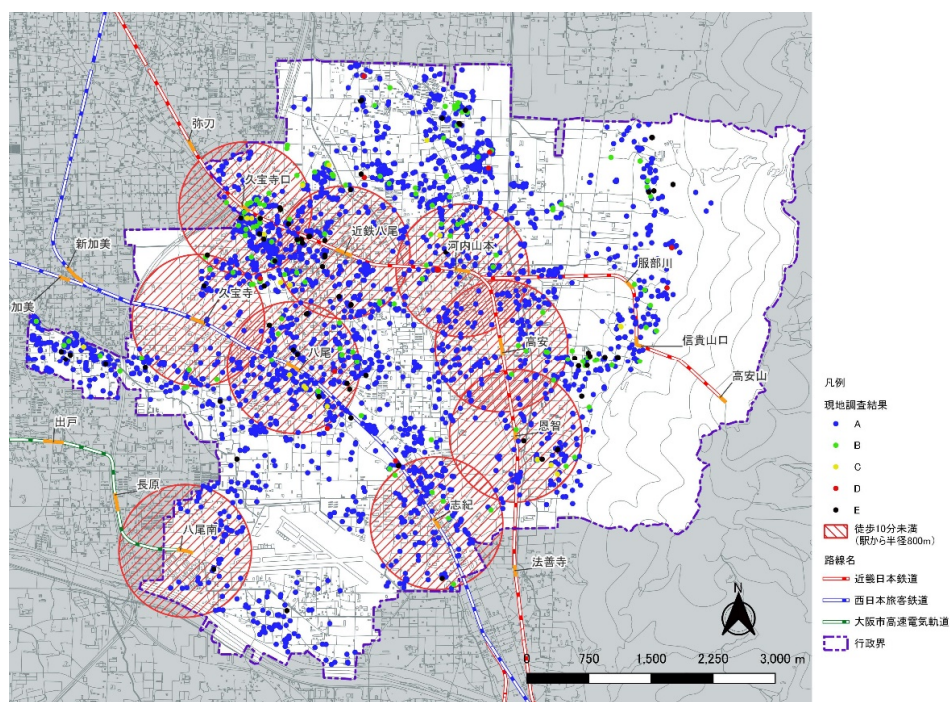
表 7 判定別鉄道駅（主要駅）距離分析

鉄道駅（主要駅）距離	A 判定	B 判定	C 判定	D 判定	E 判定	合計
徒歩 10 分未満	1,427	73	12	7	42	1,561
徒歩 10 分以上	1,214	75	7	8	32	1,336
合計	2,641	148	19	15	74	2,897

※徒歩 1 分＝80mとして駅からの直線距離で算出

表 8 鉄道駅（主要駅）別判定表【徒歩 10 分未満】

鉄道駅（主要駅）	A 判定	B 判定	C 判定	D 判定	E 判定	合計
久宝寺口駅	301	30	4	0	11	346
近鉄八尾駅	224	8	1	0	15	248
河内山本駅	154	9	1	2	1	167
高安駅	166	7	0	0	0	173
恩智駅	106	5	3	1	4	119
久宝寺駅	105	7	0	0	1	113
八尾駅	279	11	4	2	9	305
志紀駅	130	6	0	0	1	137
八尾南駅	55	0	0	0	1	56



※800m範囲円が 2 駅で重複する範囲内の空家等は、1 件の空家等でも両駅で集計しているため、当集計の全駅の合計値は、徒歩 10 分未満の空家数（1,561 件）とは一致しません。

図 8 八尾市の空家分布

③ 空家等の建物の特徴

ア. 建て方（用途）別

空家等 2,897 件のうち、住宅（戸建て）の空家等が 1,781 件（61.5%）と最も多く、次いで区分長屋が 596 戸（20.6%）となっています。

表 9 建物用途別空家等数

	件数	割合
住宅（戸建て）	1,781	61.5%
併用住宅	47	1.6%
長屋住宅（棟）	145	5.0%
区分長屋（戸）	596	20.6%
共同住宅	33	1.1%
その他	295	10.2%
空家等合計	2,897	100%

イ. 建築年別

空家等 2,897 件のうち、旧耐震基準（昭和 56（1981）年以前建築）の空家等が 2,285 件（78.9%）を占めています。

表 10 建物建築年別空家数

	件数	割合
昭和 56 年以前	2,285	78.9%
昭和 57 年から平成 2 年以前	204	7.0%
平成 3 年から平成 11 年以前	106	3.7%
平成 12 年から平成 22 年以前	62	2.1%
平成 23 年以降	29	1.0%
築年数不明	211	7.3%
空家等合計	2,897	100%

※ 昭和 56（1981）年に耐震基準が改正され、改正以前に建築された建物を「旧耐震基準」といいます。

ウ. 旧耐震基準（昭和 56（1981）年以前建築）と老朽化の程度

空家等 2,897 件のうち、木造建築物でありかつ昭和 56（1981）年以前に建築された建物が 2,150 件あり、これは空家等全体の 74.2%にあたります。また、木造建築物でありかつ昭和 56（1981）年以前に建築された建物のうち、「A：問題なし」が 1,960 件であり大半を占めています。

表 11 木造建築物かつ旧耐震基準（昭和 56（1981）年以前建築）の老朽化の程度

	令和 5 年度 調査結果		うち	
			木造建築物 かつ 昭和 56 年以前建築	
	件数 ①	割合	件数 ②	割合 (②/①)
A：問題なし	2,641	91.2%	1,960	74.2%
B：放置していると管理不全空家等	148	5.1%	123	83.1%
C：管理不全空家等	19	0.7%	16	84.2%
D：特定空家等	15	0.5%	9	60.0%
E：調査不可	74	2.6%	42	56.8%
空家等合計	2,897	100%	2,150	74.2%

④ 空家等の所有者等の居住地について

八尾市の空家等 2,897 件のうち、空家等の所有者等が市内に在住している建物が 2,137 件（73.8%）と最も多く、次いで大阪府内（八尾市を除く）が 473 件（16.3%）となっています。

表 12 空家等の所有者等の居住地別空家数

	件数	割合
八尾市内	2,137	73.8%
大阪府内	473	16.3%
近畿圏	129	4.5%
その他	158	5.5%
空家等合計	2,897	100%

⑤ 平成 29（2017）年度実態調査の追跡

平成 29（2017）年度に実施した実態調査により把握した空家等の追跡調査を実施しました。平成 29（2017）年度に空家等であったものの内、49.5%は引き続き空家等、50.5%は解体・建替え等により非空家等となっています。

表 13 追跡調査実施結果

平成 29 年度 時点	令和 5 年度 時点	状態	件数（件）	割合
空家等	空家等	依然として空家等である	959	49.5%
空家等	非空家等	非空家等（更地・建替等）となった	978	50.5%
合計			1,937	100.0%
非空家等	空家等	非空家等から空家等へと進行した	156	14.9%
非空家等	非空家等	依然として非空家等であり、問題なし	893	85.1%
合計			1,049	100.0%

(3) アンケート調査

① アンケート調査の概要

実態調査により空家等の候補となった建物の所有者等に対し、現状の維持・管理において困っていること、さらには今後の予定等について、郵送及び WEB による所有者等アンケート調査を行いました。

アンケート調査では、999 件の回答を得られました。このうち、郵送による回答は 874 件で、WEB による回答は 125 件ありました。

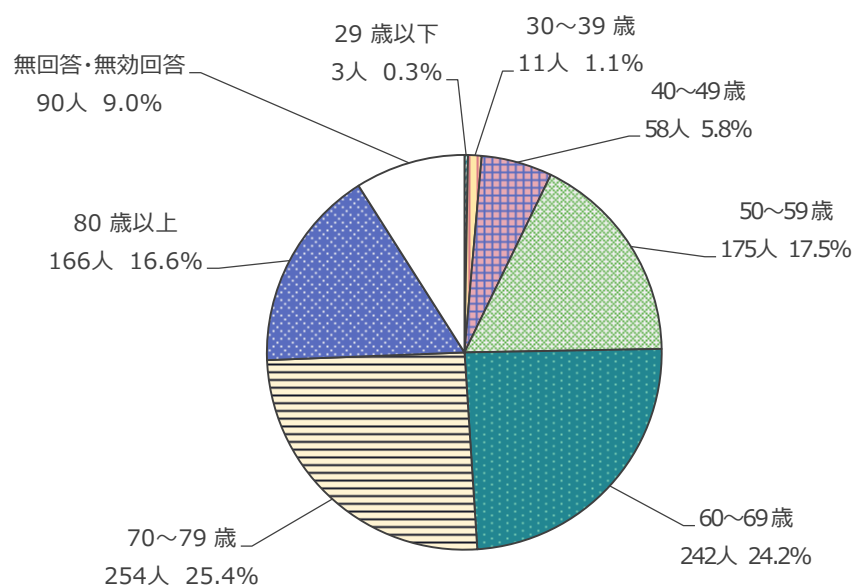
表 14 回答状況

回答数	999 件
郵送回答	874 件（全回答のうち 87.5%）
WEB 回答	125 件（全回答のうち 12.5%）

② アンケート調査の主な意見等

ア. 空家等を所有する方の年代

「60～69 歳」が 242 人（24.2%）、「70～79 歳」が 254 人（25.4%）、「80 歳以上」が 166 人（16.6%）となり、回答者の約 66%を占めています。

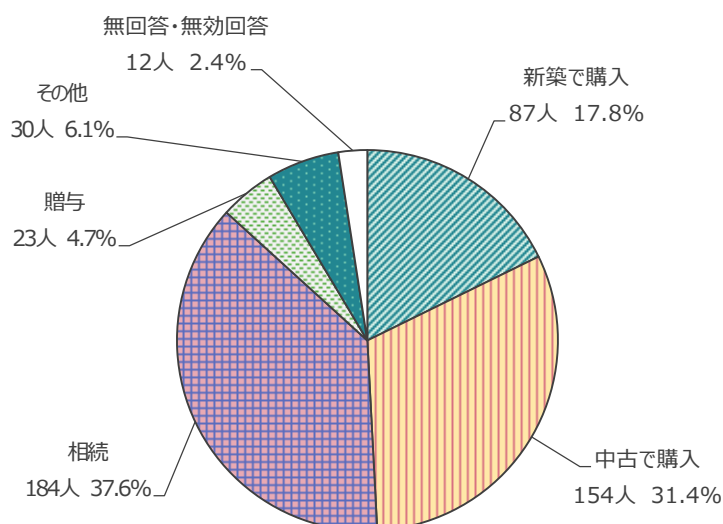


(N=999)

図 9 空家等を所有する方の年代

イ. 建物の取得方法

「相続」が最も多く 184 人（37.6%）を占めています。次いで、「中古で購入」が 154 人（31.4%）、「新築で購入」が 87 人（17.8%）となっています。

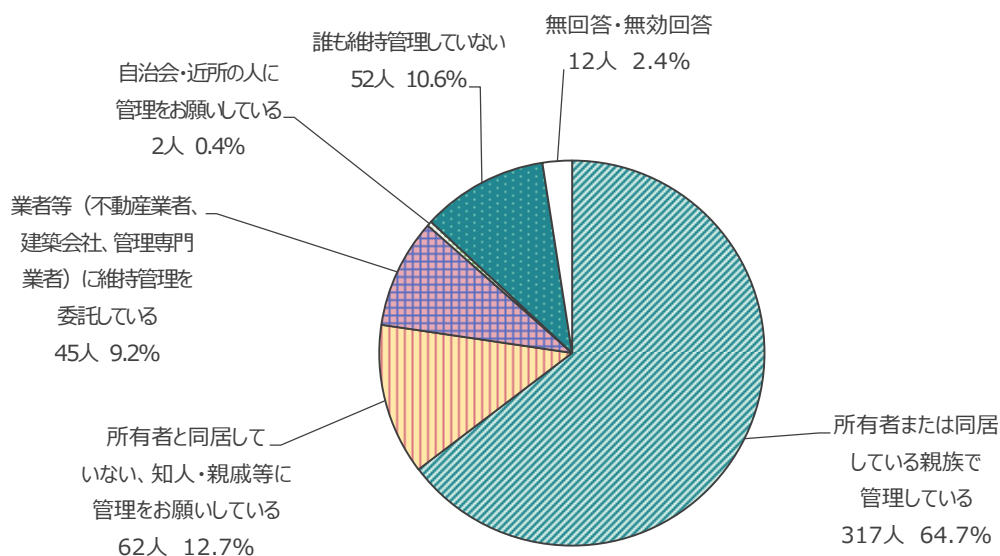


(N=490)

図 10 建物の取得方法

ウ. 空家等の管理状況

「所有者または同居している親族で管理している」が最も多く 317 人（64.7%）を占めています。一方で「誰も維持管理していない」が 52 人（10.6%）で 10%強となっています。

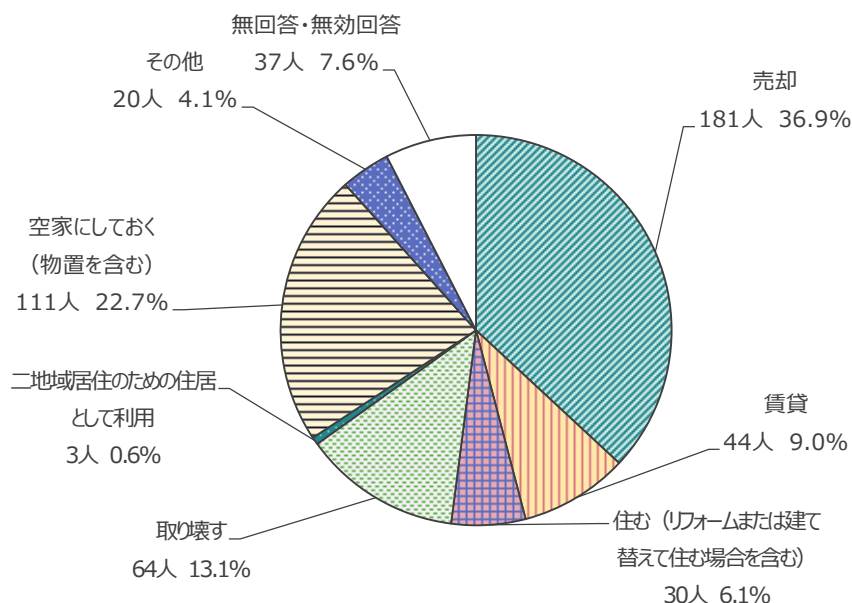


(N=490)

図 11 空家等の管理状況

エ. 建物の今後の利用（今後 5 年程度の利用や募集について）

「売却」が最も多く 181 人（36.9%）となっています。一方で、「賃貸」、「住む（リフォームまたは建て替えて住む場合を含む）」、「二地域居住のための住居として利用」といった「住居」としての使用を今後 5 年程度のうちに考えている人は 77 人（15.7%）となっています。

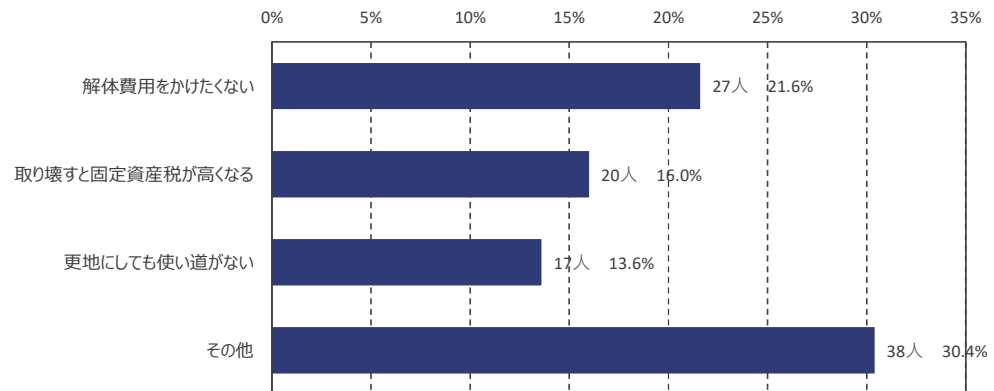


(N=490)

図 12 建物の今後の利用

オ. 空家等を取り壊さない理由

「その他」が 38 人（30.4％）を占めています。次いで、「解体費用をかけたくない」が 27 人（21.6％）、「取り壊すと固定資産税が高くなる」が 20 人（16.0％）など金銭面を理由とする人が多くなっています。



（N=102）

無回答 23 人を除く

図 13 空家等を取り壊さない理由

2-4 これまでの八尾市の空家等対策の取組み

(1) これまでの八尾市の空家等対策の取組み

これまで以下のような空家等対策の取組みを実施してきました。

表 15 空家等対策の取組み内容及び施策の方向性

年 度	日 付	内 容	施策の方向性	
平成 25 年度	1 月 1 日	八尾市空き家等の適正管理に関する 条例 施行 (H25.9.30 公布)	予防・管理 解消・除却	利活用 連携
平成 26	11 月 27 日	空家等対策の推進に関する特別措置 法 公布 (H27.2.26 一部施行) (H27.5.26 全部施行)	予防・管理 解消・除却	利活用 連携
平成 29	4 月 1 日	八尾市空家等対策協議会設置	予防・管理 解消・除却	利活用 連携
	3 月	八尾市空家等対策計画 策定 (H30～H36)	予防・管理 解消・除却	利活用 連携
平成 30	8 月 6 日～ 平成31年2月28日	「空き家対策の担い手強化・連携モ デル事業」 実施(不在者申立含む)	予防・管理	利活用
	8 月 31 日	八尾市における空家等対策の連携に 関する協定締結		連携
	2 月 27 日	八尾市空家バンク 創設		利活用
	3 月 28 日	八尾市における空家等対策の連携に 関する協定締結		連携
令和元		空き家に関するおしかけ講座 開始	予防・管理	利活用
令和 2	7 月 16 日	地域活性化型及び八尾市中古住宅流 通促進補助金交付事業に係る相互協 力に関する協定締結		利活用
	7 月 31 日～ 令和3年2月26日	「空き家対策の担い手強化・連携モ デル事業」 実施	予防・管理	利活用
	10 月 1 日	中古住宅流通促進補助・同居支援補 助 開始		利活用
令和 3	7 月 1 日	提案型空家等利活用促進補助 開始		利活用
令和 4	6 月 1 日～	八尾市空家バンク既存住宅状況調査 (インスペクション) 補助開始	予防・管理	
令和 5	12 月 13 日	空家等対策の推進に関する特別措置 法の一部を改正する法律 施行	予防・管理 解消・除却	利活用 連携

(2) 空家等の相談対応について

① 相談件数

八尾市では相談窓口を開設して以来、累計 1,000 件を超える相談を受付けています。ただし、このうち約3割は「対象外」（空家等ではない）であり、これを除く件数に対して、「完結」した件数の割合を是正率として算出しています。この是正率は、年度ごとに若干の変動があるものの、令和5（2023）年度末において、累計 58.1%となっており、概ね上昇傾向にあります。

表 16 各年度空家等相談件数の累計

件数	内訳			
	対象外	完結	助言・指導	調査中・所有者不存在
1,037	297	430	281	29

※令和6（2024）年3月末現在

表 17 是正率の推移

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
是正率	52.9%	55.4%	58.7%	57.7%	58.1%

※各年度末現在

② 空家等の所有者等への対応

隣家などの空家等についての相談があった場合、まず空家等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、空家法や条例に基づき対処が必要な空家等かどうかの判断を行うとともに、現地確認を行い、適切な管理がなされていない空家等については、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、空家等の所有者等の調査を行い、必要に応じて助言・指導などを行います。その際には、写真等を同封して現状認識を促すこともあわせて行っています。

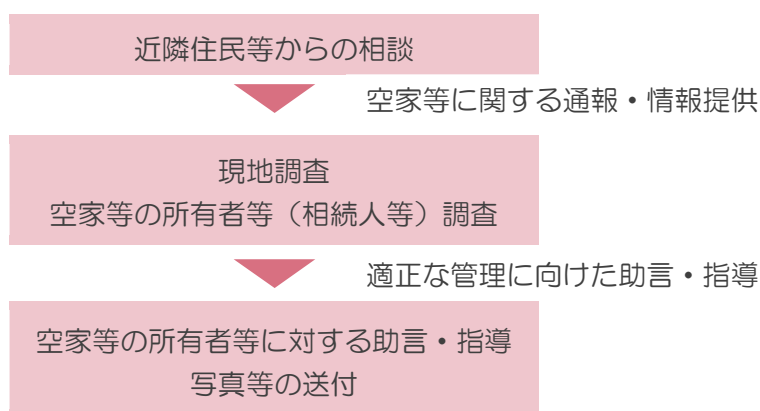


図 14 近隣住民等からの空家等の相談等への対応手法

(3) 空家等の予防・管理の情報発信や意識啓発について

これまで空家等の予防・管理の情報発信や意識啓発として、「おしかけ講座」や「空家管理・活用講座、個別相談会」等を実施しました。

表 18 「空家管理・活用講座、個別相談会」開催状況（参加者数・個別相談者数）

これまでの開催数	申込者数（人）	延べ個別相談（組）
9回	304	50

※令和6（2024）年3月末現在

表 19 「おしかけ講座」開催状況

これまでの開催数	延べ参加者数（人）
4回	97

※令和6（2024）年3月末現在

(4) 空家等の利活用支援制度について

① 空家バンク制度

本制度は、市場に出回りにくい空家等の流通の促進による地域活性化や適切な管理がなされていない空家等の解消による良好な住環境の確保を図ることを目的として、平成30（2018）年度から実施しています。

② 中古住宅流通促進補助制度

本制度は、若者や新婚、子育て世帯の移住・定住促進及び空家等の予防を図ることを目的に実施する支援制度であり、令和2（2020）年度より実施しています。

市内に転入する若年世帯を対象として、中古住宅の取得に要した費用・リフォーム費用の一部を補助するものです。

③ 同居支援補助制度

本制度は、空家等を予防するための支援制度であり、令和2（2020）年度より実施しています。

市内外に居住する子世帯が、市内に住む親世帯と同居するために行うリフォーム費用の一部を補助するものです。

④ 提案型空家等利活用促進補助制度

本制度は、空家等の予防と地域活性化に資することを目的に実施する支援制度であり、令和3（2021）年度より実施しています。

対象は、個人または団体であり、これらが地域コミュニティの活性化に資する施設等として空家等を利活用する際に、取得に要した費用・リフォーム費用の一部を補助する制度です。

⑤ 空家バンク既存住宅状況調査（インスペクション）補助制度

本制度は、空家バンクにおけるマッチング支援として、既存住宅状況調査（インスペクション）に係る費用を補助する制度であり、令和4（2022）年度より実施しています。

(5) 空家等の解消・除却支援制度について

① 空家等除却補助

本制度は、空家等の除却工事に要する費用の一部を補助する制度であり、平成 26（2014）年度より実施しています。空家等のうち、著しい老朽化が見受けられるものを補助対象として、その解体、撤去または処分に係る工事に対して補助するものです。

表 20 空家等の活用または除却支援制度の実績

支援制度名称等		累計実績(件)
利活用支援	中古住宅流通促進補助制度	31
	同居支援補助制度	6
	提案型空家等利活用促進補助制度	1
	空家バンク既存住宅状況調査（インスペクション）補助制度	0
	空家バンク制度におけるマッチング件数	2
除却支援	空家等除却補助	16

※令和 6（2024）年 3 月末現在

② 財産管理制度の活用について

平成 30（2018）年度から、財産管理制度を活用し、所有者等が不存在の空家等の解消に努めました。また、令和 5（2023）年 6 月の空家法の改正により、相続放棄・所有者不明等の空家等に対して、市町村長が相続財産清算人（相続財産管理人）の申立を行うことが可能となりました。

※令和 5（2023）年 4 月の民法改正により「相続財産管理人」は「相続財産清算人」に名称が変わっています。

表 21 財産管理制度による申立数

件数		選任する財産管理人の別
累計	6	相続財産清算（管理）人 不在者財産管理人

※令和 6（2024）年 3 月末現在

(6) 連携協定の締結

平成 30（2018）年 8 月 31 日に法務、不動産、建築、金融等の 12 団体と「八尾市における空家等対策の連携に関する協定書」を締結し、さらに平成 31（2019）年 3 月 28 日に大阪土地家屋調査士会とも新たに締結しました。

空家等に関する問題は多岐にわたるため、本協定の締結を契機として、関係団体とのパートナーシップを更に深め、各団体の専門分野を活かした仕組み作りや相互に情報共有をしながら、より効率的かつ効果的な空家等対策を実施しています。

表 22 協定締結団体一覧（順不同）

協定締結団体一覧
● 大阪弁護士会
● 大阪司法書士会
● 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 大阪府本部 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
● 一般社団法人 大阪府建築士事務所協会
● NPO 法人 八尾すまいまちづくり研究会
● NPO 法人 住宅長期保証支援センター
● 独立行政法人 住宅金融支援機構 近畿支店
● 株式会社 りそな銀行 八尾支店
● 大阪シティ信用金庫
● 公益社団法人 八尾市シルバー人材センター
● 大阪土地家屋調査士会

※令和 7（2025）年 3 月末現在

2-5 課題及び着眼点

前節までに整理した現状及びこれまでの取組みからみた八尾市の空家等対策における課題や効果・効率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

- 「2-1（1）人口と世帯」：八尾市の人口は減少傾向
- 「2-2（1）空家数及び空家率の状況」：令和5（2023）年の空家数は平成30（2018）年と比較し減少
- 「2-3（1）実態調査に基づく八尾市の空家総数」：八尾市が行った令和5（2023）年度の実態調査の空家数は平成29（2017）年度の実態調査と比較し増加

各調査結果からの考察

- 八尾市では平成2（1990）年に総人口が277,568人に達したのち、減少傾向が続いており、令和2（2020）年現在264,642人となっています。また、高齢化も進行しており、総人口に対して老年人口（65歳以上）が占める割合は増加しており、令和2（2020）年現在、高齢化率は28.8%となっています。加えて、1世帯当たりの人員も年々減少傾向となっています。そのため、高齢者のひとり世帯が増えているものと考えられます。
- 住宅・土地統計調査に基づく空家数をみると、令和5（2023）年は18,460件と平成30（2018）年と比較して370件減少しているのに対し、八尾市が令和5（2023）年度に行った実態調査では2,897件が空家等と判定され、この数は平成29（2017）年度に行った調査による1,973件の約1.5倍となっています。



課題

- 人口減少などの要因により、引き続き空家等が増加することが見込まれます。

着眼点2 情報発信や意識啓発の手法について

- 「2-3（3）アンケート調査」：空家等の所有者（回答者）等の約 66%が 60 歳以上
- 「2-3（2）実態調査結果の分析」：八尾市以外に所有者等が居住する空家等は 26.2%
- 「2-3（3）アンケート調査」：空家等の所有者等がその建物を取得した方法としては、「相続」が最も多く 37.6%

各調査結果等からの考察

- アンケート調査によると、「60～69 歳」が 24.2%、「70～79 歳」が 25.4%、「80 歳以上」が 16.6%であり、回答者の約 66%が 60 歳以上となっています。
- 空家等の所有者等の居住地を見ると、八尾市以外に居住している方の空家等は 26.2%あります。
- 空家等の所有者等がその建物を取得した経緯としては「相続」が最も多く、37.6%を占めます。



課題及び対処の方向性

- 空家等の所有者等の割合が高い高齢者や市外に居住する空家等の所有者等に加え、将来空家等を相続する方に対して、適切な情報発信や意識啓発を行う必要があります。
- 特に高齢者や空家等を相続する方、遠方に居住する空家等の所有者等に対して情報発信や意識啓発を行うことが重要であり、そのため、高齢者施設等での情報発信や意識啓発や、市外に居住する空家等の所有者等に対する予防・管理や利活用に向けた適切かつ効率的な情報発信や意識啓発の手法を検討します。

着眼点3 適切に管理されていない空家等について

- 「2-3（1）実態調査に基づく八尾市の空家総数」：B 判定（放置していると管理不全空家等になる空家等）以上の空家等は 6.3%

各調査結果等からの考察

- 実態調査に基づく全ての空家等（2,897 件）のうち、「適切な管理がなされている空家等（A 判定）」は 2,641 件（91.2%）ありますが、「放置していると管理不全空家等となる空家等（B 判定）」が 148 件、「管理不全空家等（C 判定）」が 19 件、「特定空家等（D 判定）」が 15 件と、全体の 6.3%にあたる 182 件が適切な管理がなされていない空家等となっています。



課題及び対処の方向性

- 適切に管理されていない空家等が、一定数存在しています。そこで、これ以上適切な管理がされていない空家等を増やさない予防・管理や利活用の対策等を検討する必要があります。

着眼点4 中古住宅（空家等）の流通について

- 「2-3（2）実態調査結果の分析」：鉄道駅（主要駅）から徒歩 10 分未満に位置する空家等は 1,561 件
- 「2-2（3）住宅の取得について」：住宅取得における中古住宅の取得率は 26.4%

各調査結果等からの考察

- 空家等のうち鉄道駅（主要駅）から徒歩 10 分未満（直線距離 800m未満）の利便性の高い範囲に位置する空家等は 1,561 件（53.9%）存在します。
- 住宅取得における中古住宅の取得率は 26.4%です。



課題及び対処の方向性

- 鉄道駅（主要駅）から徒歩 10 分圏内の管理状態の良い空家等が、1,400 件以上存在するにもかかわらず、これらの空家等の利活用や売却による流通がされていないことが、課題となっています。鉄道駅（主要駅）からの利便性の高い空家等や適切な管理がなされている空家等（A 判定）など、市場流通・利活用が可能と思われる空家等の利活用・流通支援制度を検討します。

着眼点5 放置される空家等について

- 「2-3（2）実態調査結果の分析」：平成 29（2017）年度実態調査における空家等は 1,937 件であったが、このうち 959 件（49.5%）が令和 5（2023）年度実態調査でも引き続き空家等となっている。

各調査結果等からの考察

- 平成 29（2017）年度の実態調査では空家等数が 1,937 件であったのに対し、令和 5（2023）年度には 2,897 件と、約 1.5 倍に増加しています。
- 平成 29（2017）年度に空家であった 1,937 件のうち、959 件（49.5%）は、依然として空家等であると判定され、空家等の常態化が生じています。



課題及び対処の方向性

- 空家等の常態化が生じており、空家等の所有者等に適正管理に関する責任と自発的な解消に取り組むよう認識してもらう必要があります。そのため、長期間にわたり放置している空家等の所有者等に対して、空家等の利活用や解消を促す取り組みが必要です。

着眼点6 通報・相談体制について

- 「2-4（2）空家等の相談対応について」：空家等の相談件数は累計 1,000 件を超えており是正率は 58.1%

各調査結果等からの考察

- 八尾市では累計 1,000 件を超える空家等に係る相談があり、是正率（助言・指導等により完結した割合）は 5 年間で 52.9%（令和元（2019）年度）から 58.1%（令和 5（2023）年度）まで向上しています。
- 今後さらなる空家等の増加（着眼点 1）が見込まれることから、空家等の相談・通報件数は必然的に増加すると考えられます。



課題及び対応の方向性

- 空家等及び相談数の増加、対応期間の長期化が見込まれ、相談や苦情解決には専門的な知見を要するため、協定締結団体等と連携したより効率的な通報・相談体制の仕組みづくりを検討します。

着眼点7 利活用に関する支援制度について

- 「2-4（4）空家等の利活用支援制度について」：これまでの空家バンクの成約件数は 2 件（令和 6（2024）年 3 月末時点）。また、八尾市の利活用支援に関する補助制度は一律に交付実績が低い。

各調査結果等からの考察

- 空家バンク制度を平成 30（2018）年度から実施していますが、令和 6（2024）年 3 月末までに 2 件の成約にとどまっています。この要因としては、個人間同士での立会対応・取引等、利用者にとってハードルが高い内容が見受けられることなどが要因と考えられます。
- これまでに中古住宅流通促進補助制度、同居支援補助制度、提案型空家等利活用促進補助制度や空家バンク既存住宅状況調査（インスペクション）補助制度等、利活用に関する補助制度を創設しており、交付実績や統計調査等から、より有効な空家等利活用の促進が期待できる支援制度となるよう見直す必要があります。



課題及び対応の方向性

- 空家バンク制度について、利用者にとって安心して利用できる仕組みや、多くの利用が見込まれるよう、制度・事業の拡大を検討します。
- 利活用に関する支援制度について、現行制度を抜本的に見直し、より有効な空家等の利活用の促進につながる支援制度を検討します。

着眼点8 特定空家等及び管理不全空家等について

- 「2-3(1) 実態調査に基づく八尾市の空家総数」：管理不全空家等候補（C 判定）は 19 件、特定空家等候補（D 判定）は 15 件

各調査結果等からの考察

- 実態調査に基づく全ての空家等（2,897 件）のうち、特定空家等の候補となりうるものは減少しているものの、「管理不全空家等候補（C 判定）」は 19 件、「特定空家等候補（D 判定）」は 15 件あり、老朽化が進行した空家等が存在します。
- 空家法改正により新たに「管理不全空家等」が位置付けられ、空家法第 13 条に基づき、必要な措置をとるよう指導・勧告することが可能となり、勧告を受けた場合、固定資産税の住宅用地特例が解除されることとなりました。



課題及び対応の方向性

- 特定空家等及び管理不全空家等の解消を目的として、法的措置の整理及び老朽空家等の解消が見込まれる実効的な仕組みづくりの検討や、解消・除却に向けた支援制度の見直しや創設について検討を行う必要があります。

着眼点9 旧耐震基準建物・長屋住宅について

- 「2-3(2) 実態調査結果の分析」：旧耐震基準（昭和 56（1981）年以前建築）の空家等は 2,285 件（78.9%）
- 「2-2(2) 建て方別、構造別の空家数」：空家等のうち「長屋住宅・共同住宅・その他」の割合は 75.6%

各調査結果等からの考察

- 実態調査に基づく全ての空家等（2,897 件）のうち、旧耐震基準（昭和 56（1981）年以前建築）の空家等は 2,285 件（78.9%）あり、現行の耐震基準を満たしていない建物が多く存在しており、利活用に向けては耐震改修を要することから、経済的な負担が生じています。
- 令和 5（2023）年度住宅・土地統計調査によれば、空家等のうち「長屋住宅・共同住宅・その他」が占める割合は 75.6%となっており全国平均より高く、近隣他市との比較では大阪市、東大阪市に次いで高いことから八尾市の特徴と言えます。
- 特に長屋住宅には、耐火性、耐震性、居住性が低いという課題があります。



課題及び対応の方向性

- 特に旧耐震基準（昭和 56（1981）年以前建築）で建築された空家等、長屋住宅については、積極的な除却を促進する必要があり、解消・除却に向けた支援制度等の見直しや創設について、検討を行います。

着眼点 10 空家等に関わる団体との連携について

→ 「2-4（6）連携協定の締結」：13 団体（令和 7（2025）年 3 月時点）と連携協定を締結

各調査結果等からの考察

- これまでに示した空家等を取り巻く多岐にわたる課題の解消については、市の取組みのみならず専門的な知見を有する団体の協力が必要不可欠です。



課題及び対処の方向性

- 引き続き協定締結団体と連携し、より効果的かつ効率的な取組みを行う仕組みづくりが必要です。

第3章 八尾市における空家等対策

3-1 基本目標（めざす姿）

空家等は個人の資産であり、所有者等には空家等の適切な管理を行う責務がある（空家法第5条）ことから、所有者等が自ら考え・判断し、責任を持って対応することを前提に、八尾市の空家等対策としてめざすべき基本目標（めざす姿）を以下のとおりとします。

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～

すべての空家等が利用され、空家等のないまちをめざします。すべての空家等が断続的に利用され、夜になるとすべての住宅に明かりがともり空家等のないまちを表現しています。空家等を丁寧に片づけ（仕舞い）、活用（活かす）することにより、文字通り住宅に明かりがともり、それらに住まうすべての住民が空家等による不安や心配のない光に満ち溢れた輝きのある住生活を送れるよう期待を込めた理念です。

3-2 基本方針（めざすべき状態）

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。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。



基本方針	所有者等が自ら考え・判断し責任を持って
【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

3-3 施策の方向性

基本方針は、空家等の状況に応じて所有者等が自ら考え・判断し、空家等の「予防・管理」、「利活用」、「解消・除却」できることをめざして3つの基本方針を示しました。本計画における具体的な施策もこの3つの基本方針に沿って、それぞれの施策を講じることとします。

それぞれのめざすべき状態の実現に向けた市が取り組むべき施策として、「予防・管理」は、所有者等の責務の認識を促すため、情報発信や意識啓発を図るとともに、各種支援制度の検討や相談体制の構築や適正管理に向けた取組みを検討します。「利活用」、「解消・除却」は、所有者等が自ら考え・判断し、「利活用」「解消・除却」が安心して行える仕組みづくりを検討します。

「利活用」は、利活用が可能な空家等や跡地の有効活用や、空家等対策を通じた移住・定住促進をめざすため、情報発信や意識啓発を図るとともに、「解消・除却」は、解消・除却の促進となる支援制度の検討や相談体制の構築に向けた取組みを検討します。空家等の状態に応じた所有者等の課題に焦点を当てるなど、段階的な施策を展開することにより、より効果的な施策になると考えられます。

これらの段階的な施策の展開にあたっては、それぞれの視点を踏まえつつ、協調して取り組みます。

また、それぞれの施策を推進するにあたり、協定締結団体、所有者、町会・自治会、庁内関係課に加え、多様な主体が様々な取組みにおいて「連携」して取り組むものとします。

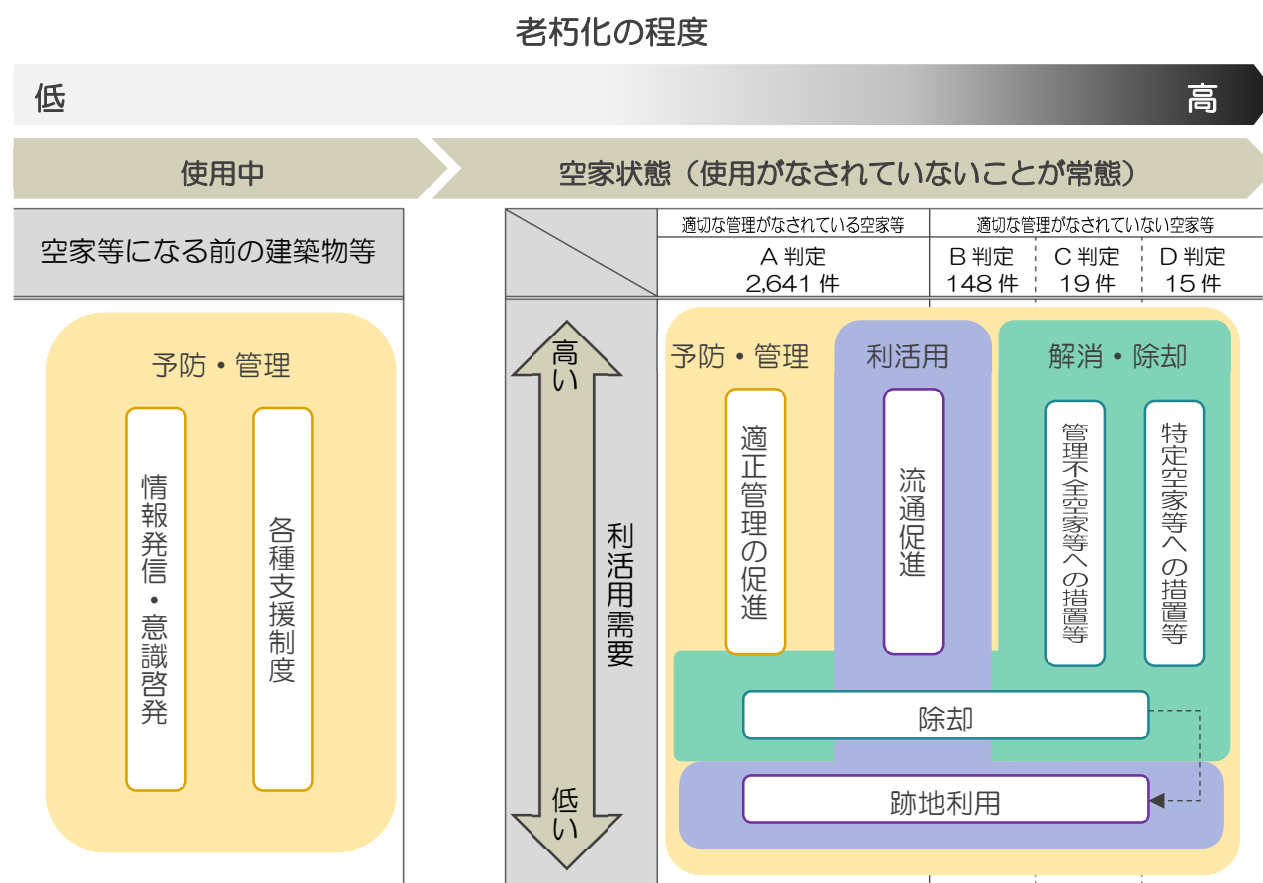


図 15 空家等の状態から見た施策の方向性

3-4 空家等対策の課題と方針の整理

【基本目標】
(めざす姿)

【基本方針】
(めざすべき状態)

すべての家に明かりがともるまち八尾

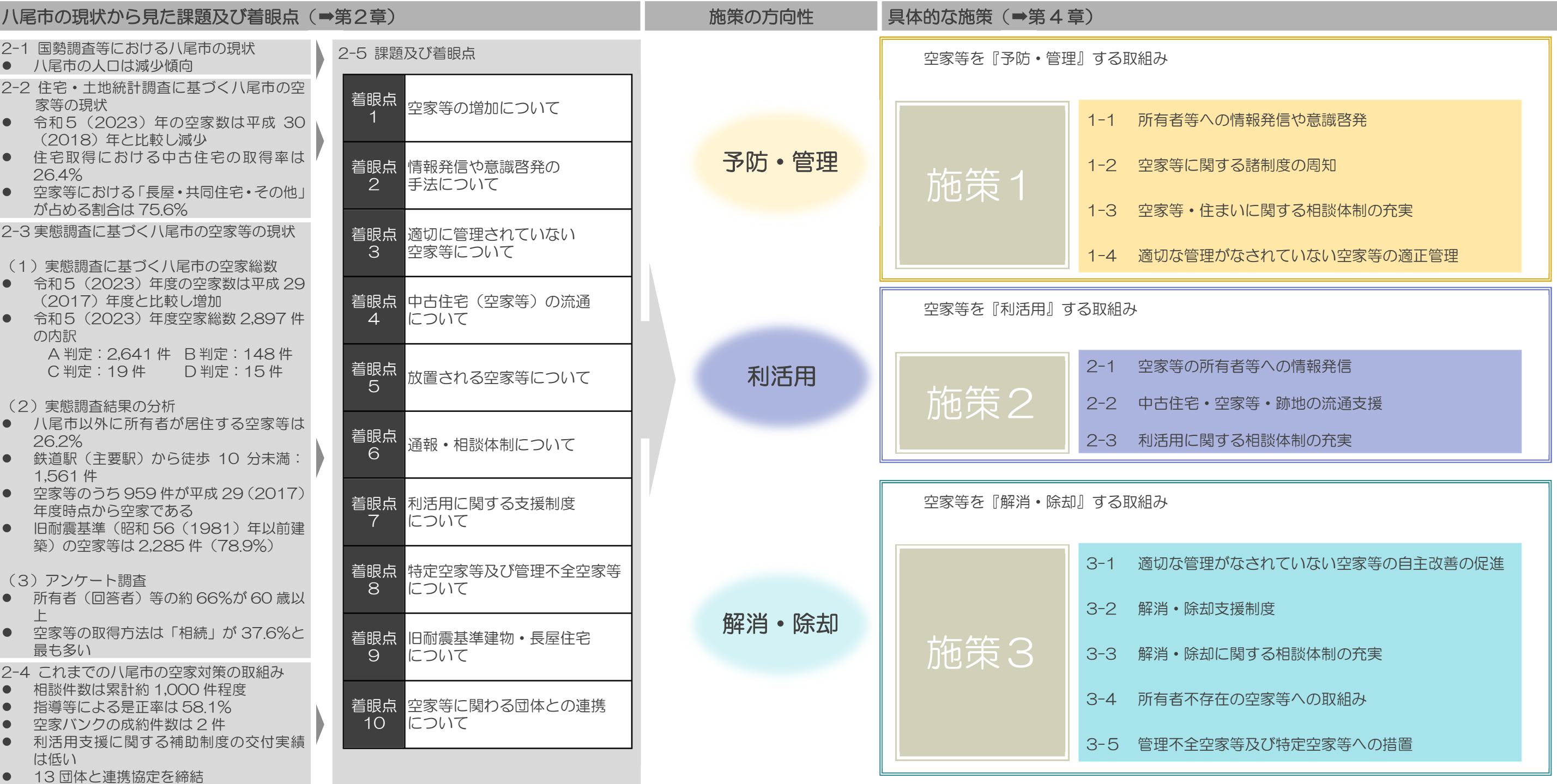
～空家を仕舞い・活かすまちをめざして～

所有者等が自ら考え・判断し責任を持って

【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



施策の方向性

予防・管理

利活用

解消・除却

具体的な施策 (➡第4章)

空家等を『予防・管理』する取り組み

施策1

1-1 所有者等への情報発信や意識啓発

1-2 空家等に関する諸制度の周知

1-3 空家等・住まいに関する相談体制の充実

1-4 適切な管理がなされていない空家等の適正管理

空家等を『利活用』する取り組み

施策2

2-1 空家等の所有者等への情報発信

2-2 中古住宅・空家等・跡地の流通支援

2-3 利活用に関する相談体制の充実

空家等を『解消・除却』する取り組み

施策3

3-1 適切な管理がなされていない空家等の自主改善の促進

3-2 解消・除却支援制度

3-3 解消・除却に関する相談体制の充実

3-4 所有者不存在の空家等への取り組み

3-5 管理不全空家等及び特定空家等への措置

3-5 空家等対策の成果目標

これらの目標と、先に示した本計画での基本方針（めざすべき状態）と施策の方向性をもとに、以下のとおり成果目標を設定します。

このうち、【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的として定めているものです。

なお、いずれの目標値も本計画期間の終了する令和 14（2032）年度を目標として定めます。

視点	成果目標	現状	目標値
【予防・管理】	適切に管理されている空家数の占める割合	91.2%	95%
	実態調査による空家総数	2,897 件	4,300 件
【利活用】	中古住宅取得等に関する補助金※の交付件数	9 件	30 件
【解消・除却】	令和 6 年度空家総数に対する解消率	0%	50%
	通報等のあった管理不良状態にある空家等の解消率	58.1%	62%

※令和 5（2023）年度は、中古住宅流通促進補助制度、同居支援補助制度、提案型空家等利活用促進補助制度、空家バンク既存住宅状況調査（インスペクション）補助制度の合算、令和 14（2032）年度はこれらの施策のうち継続的に実施する制度のほか、新たに実施する制度等を含むものとする。

【参考】

● 前計画における「計画の主な取組み指標」

指標		目標値
「解消」のための取組み	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）	31.3%（平成 29（2017）年度）⇒100%をめざす（令和 6（2024）年度までに）
「連携」のための取組み	各種セミナー等を開催する校区まちづくり協議会の数	全て（28）の校区まちづくり協議会で開催（令和 6（2024）年度までに）

● 八尾市住宅マスタープラン（住生活基本計画）における目標値

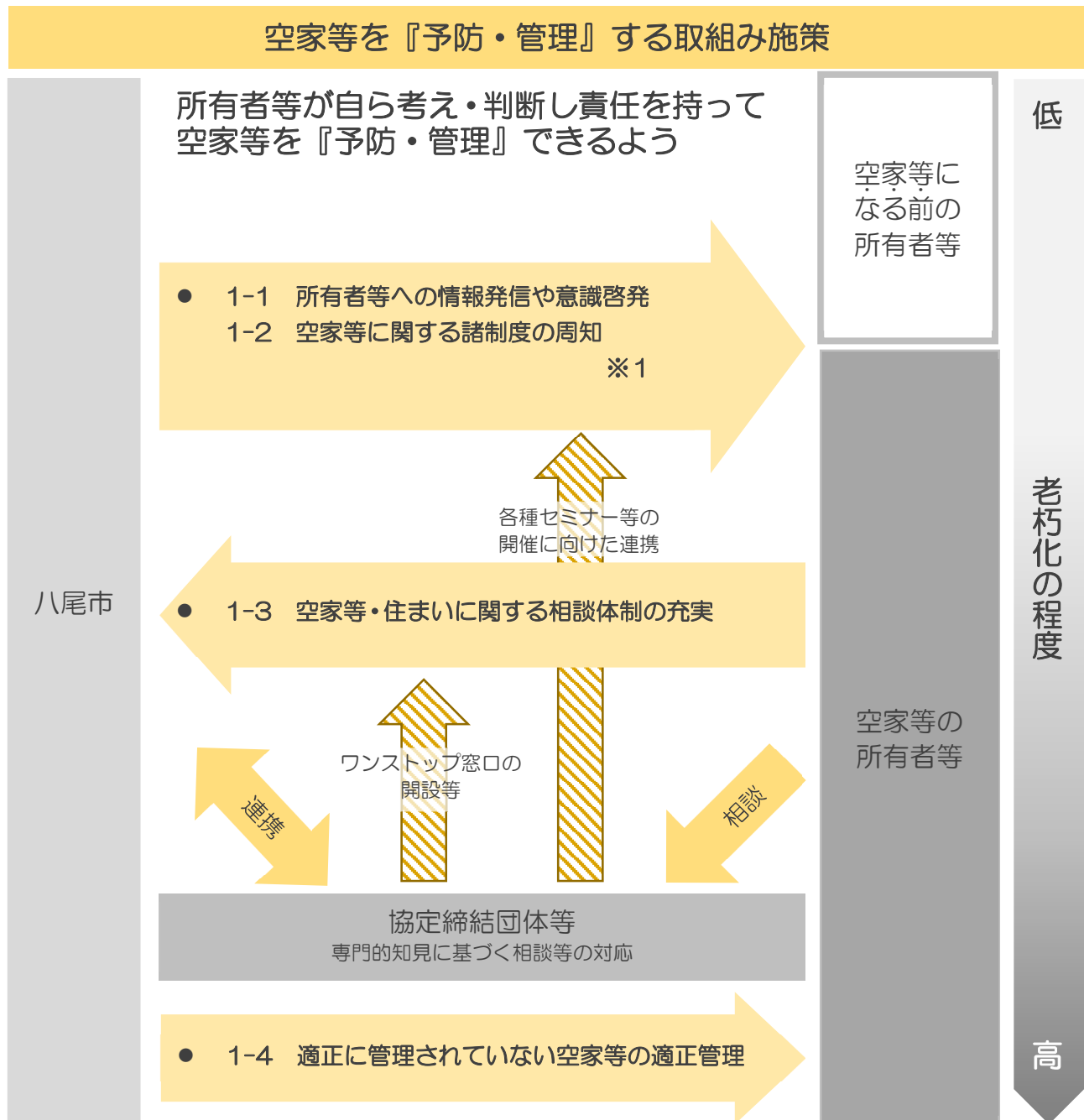
成果目標	現状	目標値
空家法・空家条例に基づく管理不良空家等是正率	52.9% 令和元（2019）年度	100% 令和 6（2024）年度

● 上記成果指標の評価・経過

指標・成果目標		実績値
管理不良空家等是正率		58.1%（令和 5（2023）年度）
→ 危険度の高い空家等に対しては優先的に是正する措置を行っており、引き続き、助言・指導を行う。		
各種セミナー等を開催する校区まちづくり協議会		4 校区（令和 6（2024）年 3 月末現在）
→ 新型コロナウイルスの影響もあり、開催する地区が少なくなった。今後はセミナー等を通じて適正に管理される空家等の割合を向上させることを目標とする。		

第4章 基本方針に基づく（具体的な）空家等対策

4-1 【施策1】空家等を『予防・管理』する取組み



※1 情報発信や意識啓発の効果的な取組みイメージ

手法		対象者		
【現在】 ● セミナー（対面） ● おしかけ講座 ● 個別相談会 ● ホームページ ● 市政だより	+	【現在】 ● 八尾市内の空家所有者	+	【検討】 ● 市外在住者 ● 相続人の若年層 ● 福祉事業者等

■ 施策の内容

1-1	所有者等への情報発信や意識啓発
	①新たな手法での情報発信・意識啓発の実施
	②維持管理における支援・住宅性能向上の促進
	③相続に関する情報提供や支援
	④町会・自治会や福祉事業者等との連携
1-2	空家等に関する諸制度の周知
	①譲渡所得の控除
	②民事基本法制の改正による措置
1-3	空家等・住まいに関する相談体制の充実
	①空家等・住まいに関する相談体制の充実
1-4	適切な管理がなされていない空家等の適正管理
	①空家等の所有者等への助言・指導

1-1 所有者等への情報発信や意識啓発

空家等の発生抑制、また適切な管理がなされていない状態となることを予防するため、所有者等の責務において適切な維持管理がなされるよう、所有者等へ継続的な働きかけを行うとともに、空家等ごとの課題を把握し、適切な管理と解消の促進を図ることが重要と言えます。

そのため、以下に示すとおり、新たな手法での情報発信・意識啓発（→①）、その具体的な情報発信や意識啓発の内容（→②、③）、情報発信や意識啓発に向けた連携の取組み（→④）について検討します。

① 新たな手法での情報発信・意識啓発の実施

令和5（2023）年度実態調査により把握した空家等の所有者等情報により、管理不良状態の未然防止や利活用の促進など、空家等に関する情報発信や意識啓発の対象の抽出が可能となりました。そのため、空家等の所有者等に対し、より必要とされる情報を効果的に発信し、有効かつあらたな情報発信や意識啓発の手法として、オンラインによるセミナーやダイレクトメールの送付などを実施します。

② 維持管理における支援・住宅性能向上の促進

現状としては適切な管理がなされている空家等（A 判定）が多いことから、これらの状況が悪化しないよう（B 判定→C 判定→D 判定とならないよう）、維持管理における支援等を実施します。

これまで、協定締結団体と連携し、所有者等を対象としたセミナー等の開催を実施し、空家等の適正管理に関する支援を展開してきました。これらの取組みを継続的に実施するとともに、市と協定締結団体のみならず、協定締結団体間での連携による実施を促進することで、さらなる予防・管理の情報発信や意識啓発の手法を検討します。

加えて、具体的な維持管理については、引き続きシルバー人材センターと連携して「空き家・空き地見守りサービス」を周知していきます。

昭和 56（1981）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）の周知に努めます。

また、既存住宅においても、維持管理や経年劣化の状況を把握することは重要です。八尾市では、耐震診断・改修の補助制度を実施しておりますが、耐震診断に加え既存住宅の構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の調査に関する支援制度を検討します。

③ 相続に関する情報提供や支援

不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）の改正により、相続登記が義務化されました。

そのため、所有者調査に要する時間の短縮や所有者不存在の空家等が発生しないようにするためにも、相続登記が義務化されたことを相続人等に適切に周知するとともに、相続に関する情報提供や支援等について、引き続き検討します。

あわせて、遺言など、いわゆる「終活」に関する情報発信や意識啓発を図り、（仮称）住まいのプランニングノート（八尾市版・家カルテ）の作成についても、引き続き検討します。

④ 町会・自治会や福祉事業者等との連携

空家等の所有者等や相続人が遠方にいることから、従来から町会・自治会が空家等を管理している事例があるほか、空家等の相談を町会・自治会にされる方もいます。このことから、町会・自治会と連携して、町会・自治会を通じて空家等の管理や、空家等の所有者等への情報発信や意識啓発が行えるよう情報提供・共有を図ります。

また、高齢者等については、施設等への入所に際して空家等となるケースがあることから、福祉事業者等と連携し、適切な情報提供・共有を図ります。

1-1 所有者等への情報発信や意識啓発に関する具体的取組み内容		これまでの取組み に対して
	・ オンラインセミナー等による情報発信や意識啓発	新規
	・ 空家等にさせない取組みとして高齢者施設等での情報発信や意識啓発	新規
	・ 協定締結団体間での連携によるセミナー等の開催	拡大
	・ 相続に関する情報提供・おくやみガイドブックでの情報発信や意識啓発	拡大
	・ （仮称）住まいのプランニングノートの作成等	新規

1-2 空家等に関する諸制度の周知

所有者等の自らの考え・判断により、空家等の予防・管理における情報発信や意識啓発として、各種制度に関する情報を適切に収集し、必要な場面において所有者等に対して提供等を行います。

① 譲渡所得の控除

空家等の発生を抑制するための特例措置として、空家等の譲渡所得の 3,000 万円が控除される制度があります。

この制度は、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から 3,000 万円（家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は 2,000 万円）を特別控除するものです。

② 民事基本法制の改正による措置

令和3（2021）年4月に成立・公布された「民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）」により、空家等に関係する措置として、これまで以上の対応等が可能となりました。

具体的には、隣地使用が認められる目的が拡充され、隣接する土地が所有者不明土地であった場合、越境した竹木の枝の切除などが認められることとなりました。また、共有物の変更に際し、これまでには共有者全員の同意を得ることが必要でしたが、軽微な変更や裁判所等の決定を得た場合は、持分の過半数で決定することができるなど、相続人の一部の所在等が不明であったり、共有物の管理に関心を持たない共有者が存在したりする場合でも、対策を講じることができるようになりました。

1-2 空家等に関する諸制度の周知に関する具体的取組み内容		これまでの取組み に対して
	・ 譲渡所得控除に係る周知	新規
	・ 法務局等と連携した相続土地国庫帰属制度等の周知	継続
	・ 空家等に関する諸制度の調査・研究	継続

1-3 空家等・住まいに関する相談体制の充実

所有者等が空家等の発生を予防し、適切な管理を行うためには、市のみならず専門的な知見を有する各種団体等に相談できる体制を構築することが重要です。そのため、協定締結団体等と連携を強化し、相談体制の充実を図り、周知を行います。

空家等に関する相談（通報）は増加傾向にあり、自身の所有する空家等に対し何を相談すれば良いかわからない方もいます。また、相続等による権利関係、売却や除却・解体に係る手続きや費用など、空家等に係わる諸問題と必要な解決手法は多岐に渡ります。そのため、どのような内容でも相談することができ、空家等の解消に導くことができるようなワンストップ窓口の構築をめざします。

① 空家等・住まいに関する相談体制の充実

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、相談内容と相談先は表 23、表 24 及び表 25 のとおりです。

表 23 主な相談窓口（空家・住まいの相談窓口）

■ 主な相談内容

①	②	③	④	⑤	⑥
相続に関する こと	建物・土地の権 利関係に関す ること	維持管理・修繕 に関すること （樹木含む）	建物・土地の売 却・賃貸に関す ること	除却・解体に関 すること	その他

■ 主な相談先

① 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
② 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
③ 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
		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
④ 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
⑤ 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
⑥ 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

※ 各団体の連絡先は次ページ以降のとおりです。

表 24 各種団体による主な相談窓口（空家・住まいの相談窓口） 【1 / 2】

■ 主な相談内容

①	②	③	④	⑤	⑥
相続に関する こと	建物・土地の権 利関係に関す ること	維持管理・修繕 に関すること (樹木含む)	建物・土地の売 却・賃貸に関す ること	除却・解体に関 すること	その他

対応可能な相談内容	相談先
① ② ⑥ ※⑥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 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
① ② ⑥ ※⑥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） 相談内容 空家の相続問題、権利関係に関すること、遺言、成年後見 について 相談日時 完全予約制による面談相談 平日 午前 10 時～午後 4 時 電話番号 06-6943-6099
⑥ ※⑥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 相談内容 土地や建物の登記・境界確定 相談日時 毎週水曜日 午後 1 時～午後 3 時（場所：大阪法務局本 局） 電話番号 06-6942-1012（大阪法務局）
④	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
④	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
① ② ③ ④ ⑤	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 空き家相談ダイヤル（八尾市に所在する空き家について 気軽に相談できる、無料のワンストップ電話相談窓口） 相談日時 平日 午前 10 時～午後 4 時 メール akiya@oreca.jp 電話番号 06-7713-1372
③	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・空地の見守りサービスについて 相談日時 平日 午前 9 時～午後 5 時 電話番号 072-924-2001

表 25 各種団体による主な相談窓口（空家・住まいの相談窓口） 【2/2】

■ 主な相談内容

①	②	③	④	⑤	⑥
相続に関する こと	建物・土地の権 利関係に関す ること	維持管理・修繕 に関すること (樹木含む)	建物・土地の売 却・賃貸に関す ること	除却・解体に関 すること	その他

対応可能な相談内容		相談先	
③ ⑤		一般社団法人大阪府建築士事務所協会 第2支部	
		相談内容	住宅等の耐震診断・耐震改修、増改築から建て替え・リフォームなどについて
		相談日時	平日 午前10時～午後5時（受付のみ）
		電話番号	06-6946-7065
① ② ③ ④ ⑤		特定非営利活動法人 八尾すまいまちづくり研究会	
		相談内容	空家等、住宅に関する悩み事で何から手をつけていいかわからない方の初めての相談から、修繕・工事・維持管理・有効活用・売却・賃貸等に関する総合窓口
		相談日時	平日 午前10時～午後4時 電話にて相談申込
		電話番号	072-991-8480
① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ※⑥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	
		相談内容	空き家利活用(管理、修理、売却、賃貸、相続登記、樹木伐採、荷物整理 解体) 他等全般
		相談日時	平日 午前10時～午後5時
		メール	info@hws.or.jp
⑥ ※⑥【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	
		相談内容	住宅ローン【フラット35】に関する一般的なご相談について
		相談日時	午前9時～午後5時 (祝日、年末年始を除き、土日も営業しています)
		電話番号	0120-0860-35
① ④		りそな銀行八尾支店	
		相談内容	空家の相続・売却について
		相談日時	平日 午前9時～午後5時
		電話番号	072-997-5211
⑥ ※⑥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	
		相談内容	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
		相談日時	平日 午前9時～午後3時
		電話番号	072-923-1988

1-3 空家等・住まいに関する相談体制の充実に関する具体的取組み内容	これまでの取組み に対して	
	・ 空家等対策協議会等を通じた関係団体との継続的な関係構築	継続
	・ 協定締結団体等と連携したワンストップ窓口の構築	拡大

1-4 適切な管理がなされていない空家等の適正管理

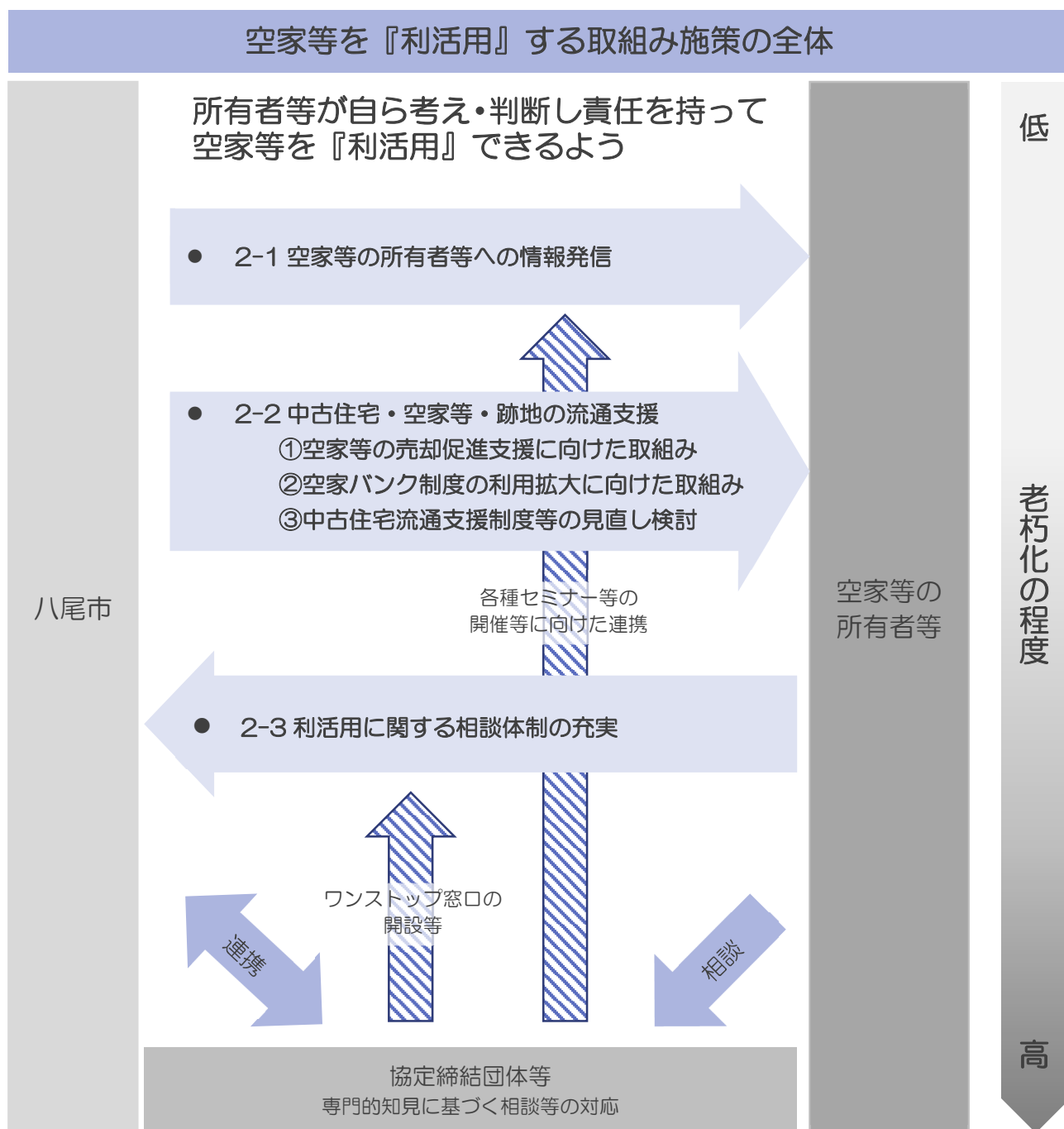
① 空家等の所有者等への助言・指導

空家等の所有者等の自らの考え・判断により適切な管理が行えるよう、空家等の所有者等への助言・指導を行います。

管理不良な状態が見受けられる空家等の所有者等に対し、空家等の状態を示す写真送付や、それらの解決における支援にとどまらず、根本的な空家等の解消（売却等）を促し、解消における支援等による、助言・指導を行います。

1-4	適切な管理がなされていない空家等の適正管理	これまでの取組み
	に関する具体的取組み内容	に対して
	・ 空家等の所有者等へのお知らせ文書送付時の写真等の送付、緊急応急措置の費用請求	継続
	・ 空き家見守りサービスの利用促進	継続

4-2 【施策2】空家等を『利活用』する取り組み



■ 施策の内容

2-1	空家等の所有者等への情報発信
	①利活用の促進に係る情報提供
2-2	中古住宅・空家等・跡地の流通支援
	①空家等の売却促進支援に向けた取組み
	②空家バンク制度の利用拡大に向けた取組み
	③中古住宅流通支援制度等の見直し・検討
	④除却とあわせた跡地利用の促進
	⑤移住・定住施策と連携した支援制度の拡充
	⑥セーフティネット住宅としての活用検討
	⑦寄附受け制度について
	⑧空家等活用促進区域の検討
2-3	利活用に関する相談体制の充実
	①協定締結団体等と連携したセミナー、相談体制の強化

2-1 空家等の所有者等への情報発信

市場流通・利活用が可能と思われる空家等が多々あるにもかかわらず、空家等の利活用がなされていないことを踏まえ、空家等の利活用を促進させるため、空家等の所有者等に対する情報発信を実施します。これまで、利活用促進に向けた情報提供を市のホームページなどを通じて発信してきましたが、適切に情報発信ができるよう、利活用手法に係る情報提供について、引き続き検討を行います。

① 利活用手法に係る情報提供

これまで、空家所有者等に対して、空家等の利活用事例の促進につながる情報提供として、リフォームやリノベーションの実例等を市ホームページに掲載するなどの情報提供を行ってきました。その一方で、賃貸手法に関する情報発信や、所有者等の利活用に関するニーズ調査や最新の事例等についての調査を進める必要があります。

引き続き情報提供を継続することに加え、ライフイベントに応じて市で手続きをする際に関連する情報を市民へ提供するとともに、ニーズや事例等の調査・研究を検討します。

また、各種金融機関が実施しているリフォームローンや60歳以上向けの住宅ローンとして、住宅金融支援機構と提携する民間金融機関が提供するリ・バース 60などの周知を合わせて実施します。

2-1 空家所有者等への情報発信に関する具体的取組み内容	これまでの取組み に対して
・ 利活用に関する事例・期間・費用等を紹介したガイドブック等の作成	新規
・ 長寿命化の促進（耐震補助制度・長期優良化の情報発信）	継続

2-2 中古住宅・空家等・跡地の流通支援

空家等を解消するにあたり、所有者等が自ら考え・判断のもと、空家等を市場流通の中で売買され利用され続けることは重要です。このため、所有者等が自ら考え・判断する中で安心して売却等が行える仕組みづくりが必要です（→①）。

空家等の利活用の促進につながるように、現行の利活用に関する支援制度を抜本的に見直し、中古住宅としての流通支援（→①②③⑦）、空家等を除却したのちの跡地利用（→④）及び移住・定住施策と連携した支援制度の拡充（→⑤）の観点から、流通支援に向けた取組みについて検討します。

また、中古住宅等の利活用に向けた取組みとして、セーフティネット住宅としての活用検討（→⑥）と空家等活用促進区域の検討（→⑧）もあわせて行います。

① 空家等の売却促進支援に向けた取組み

八尾市の空家等の大多数は老朽化が見受けられず、空家等の分布の観点からも市場での流通が可能と考えられます。しかし、所有者等は自身が空家等を所有していても課題と認識しておらず、また空家等が周囲の環境に悪影響を与えていないことから、空家等の売却や解消を行わないものと考えられます。また、売却をしたくとも方法がわからず、支援を望む所有者等も存在するものと思われます。そういった所有者一人一人の相談や課題を解決し、空家等の売却・解消を促進できる仕組みづくりを検討します。

② 空家バンク制度の利用拡大に向けた取組み

八尾市が行う空家バンク制度は活用例が少なく、空家等の市場流通促進につながるよう、制度の見直しを検討する必要があります。

現在の制度では、空家等の所有者及び利用登録者が当事者間で交渉を行う必要があることが利用の障壁となっていることから、協定締結団体や民間事業者等との連携により、より効率的な運用ができるよう、制度の見直しを図ります。

③ 中古住宅流通支援制度等の見直し・検討

「中古住宅流通促進補助制度」、「同居支援補助制度」及び「提案型空家等利活用促進補助制度」は移住・定住も視野に入れた空家等の利活用に関する補助制度として実施しています。しかしながら、より空家等の利活用の促進につながるよう、制度の見直しと新たな補助制度等について検討します。

具体的には、アンケート調査や他市町村での実績を踏まえ、登記費用に係る司法書士報酬費用の補助や家財処分・ハウスクリーニング費用の補助、中古住宅売買時の仲介手数料の補助等の新設を検討します。

④ 除却とあわせた跡地利用の促進

空家等の解消について、空家等の除却は有効な手段の一つです。しかし、跡地が利用されなければ跡地の管理不良を起因とする周辺環境の悪化が懸念される一方、有効活用による地域活性化が期待されます。今後、空家等の跡地の利用状況に応じて跡地が有効的に活用されるような支援策・情報提供等について検討します。

⑤ 移住・定住施策と連携した支援制度の拡充

これまで若者や新婚、子育て世代などの定住促進につながるような取組みとして、金利優遇（フラット 35 地域連携型など）措置を金融機関等と協定を締結して推進しており、移住・定住施策と連携した空家等対策として引き続き実施します。

⑥ セーフティネット住宅としての活用検討

住宅に困窮する子育て世帯や高齢者世帯等の住宅確保要配慮者に対し、安全かつ良質な住まいを提供するにあたり、空家等の活用を検討します。

国土交通省では、新たな住宅セーフティネット制度の枠組みとして、空家等を改修してセーフティネット住宅とする事業者への支援を行っていることから、活用に向けた情報提供を行うとともに、支援制度等について検討します。

⑦ 寄附受け制度について

現在、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。

アンケート調査において「寄附制度を活用したい」との意向もあったことから、寄附に伴う管理・利活用等について研究を進めます。

⑧ 空家等活用促進区域の検討

空家法の改正により、市町村が経済的社会的活動の促進のため「空家等活用促進区域」を指定し、接道規制や用途規制の合理化等の措置を講じることができるようになりました。この空家等活用促進区域は具体的には、中心市街地や地域再生拠点等に指定することが見込まれます。

八尾市の空家等は市内全域に広く分布していることや建築基準法や都市計画法の規制の主旨を考慮し、現時点においては、特定の区域を指定しませんが、今後、本市の空家等の状況等に応じて、必要と認めるときは、指定について研究を行います。

2-2	中古住宅・空家等・跡地の流通支援	これまでの取組み に対して
	に関する具体的取組み内容	
	・ 空家バンク制度の利用拡大に向けた民間事業者との連携強化	拡大
	・ 中古住宅流通支援制度の見直し・創設	拡大
	・ 家財処分に関する支援制度の検討	新規
	・ 跡地活用に向けた各種施策の検討	継続

2-3 利活用に関する相談体制の充実

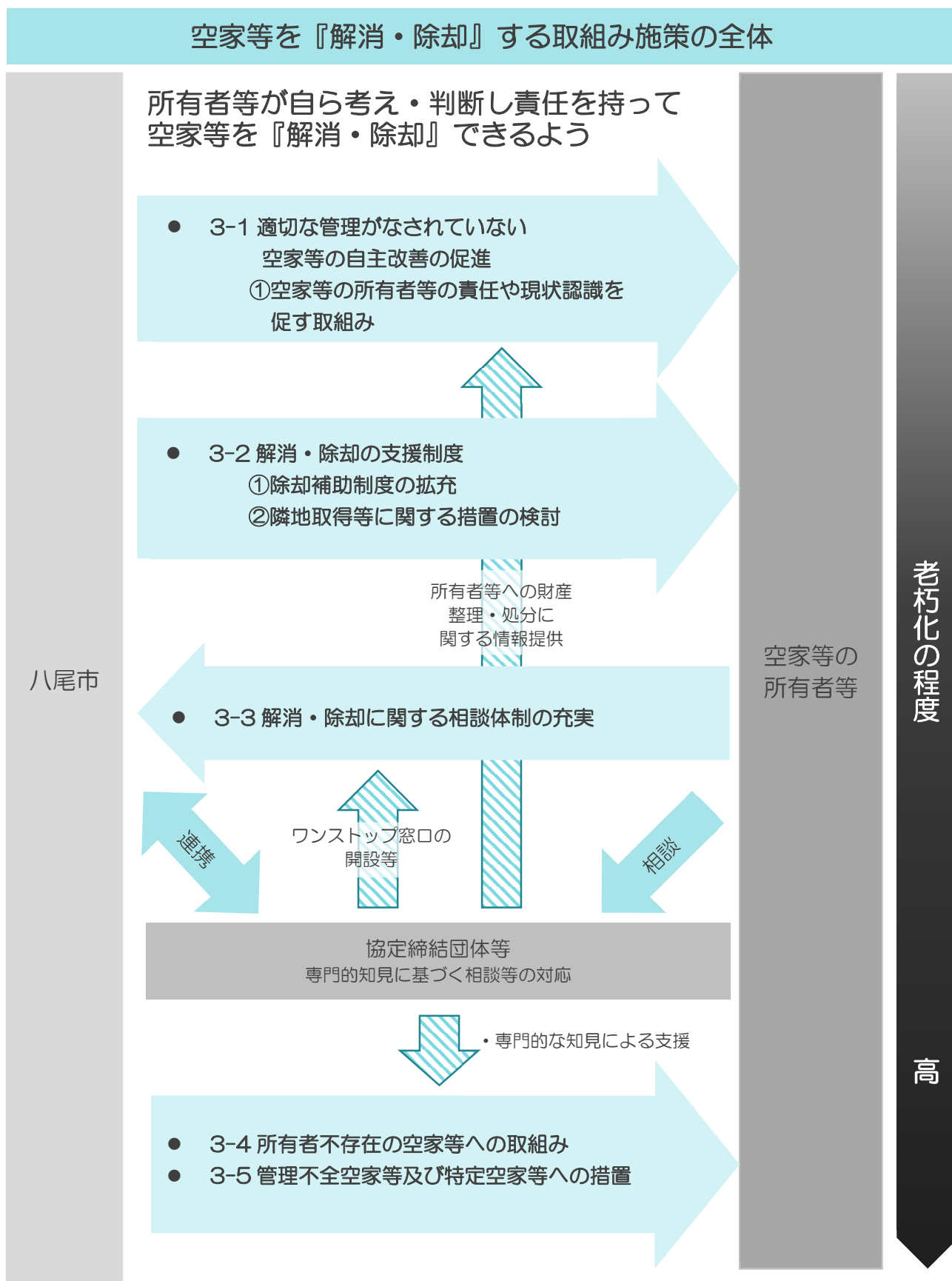
① 協定締結団体等と連携したセミナー、相談体制の強化

空家等の所有者等が空家等の利活用を進めるにあたり、専門的な知見について相談できる体制を構築することが重要であるため、協定締結団体を含む各種団体等と連携した相談体制の充実について検討します。

空家等対策に関するセミナーや相談会等の開催を協定締結団体や各種団体と連携し実施することとします。

2-3 利活用に関する相談体制の充実に関する具体的取組み内容		これまでの取組み に対して
	・ 利活用の拡大に向けた協定締結団体と連携した各種相談会等の開催	継続
	・ 協定締結団体等と連携したワンストップ窓口の構築	拡大

4-3 【施策3】 空家等を『解消・除却』する取組み



■ 施策の内容

(1) 3-1 適切な管理がなされていない空家等の自主改善の促進

- ①空家等の所有者等の責任や現状認識を促す取組み
- ②空家等の所有者等への財産整理・処分に関する情報提供

(2) 3-2 解消・除却支援制度

- ①除却補助制度の拡充
- ②隣地取得等に関する措置の検討

(3) 3-3 解消・除却に関する相談体制の充実

- ①協定締結団体等と連携した相談体制の強化

(4) 3-4 所有者不存在の空家等への取組み

- ①財産管理制度申立等の実施

(5) 3-5 管理不全空家等及び特定空家等への措置

- ①管理不全空家等及び特定空家等の認定
- ②管理不全空家等及び特定空家等の措置・執行の流れ

3-1 適切な管理がなされていない空家等の自主改善の促進

管理不良な状態の空家等の所有者等が自ら考え・判断して改善を図ることを第一とします。

具体的には所有者等への責任や現状認識を促す取組み（→①）を継続するほか、財産整理や処分に関する情報提供（→②）を引き続き実施します。

① 空家等の所有者等の責任や現状認識を促す取組み

所有者等の自らの考え・判断により適切な管理が行えるよう、引き続き所有者等への助言・指導を行います。

管理不良な状態が見受けられる空家等の所有者等に対し、空家等の状態を示す写真送付や、それらの解決における支援にとどまらず、根本的な空家等の解消（解体・売却等）を促し、解消における支援等による、助言、指導を行います。

② 空家等の所有者等への財産整理・処分に関する情報提供

空家等の所有者等が自ら空家等の管理を行うことは当然ですが、空家等の所有者等がいない（不存在）場合や相続登記が適切になされていない場合があります。これらに対し、第三者が執れる自衛・空家等の解消の手段を調査・研究し情報提供を行います。

また、相続登記が適切に行われておらず、自身に相続の認識がない、相続人が複数にわたる空家等は権利関係の観点から処分が困難な場合があります。これらに関し、協定締結団体と連携し効果・効率的な手段を調査・研究します。

3-1	適切な管理がなされていない空家等の自主改善の促進	これまでの取組み に対して
	に関する具体的取組み内容	
	・ 文書送付時の写真やお知らせ文書の同封の実施 ・ 緊急応急措置等の費用請求	継続 継続

3-2 解消・除却支援制度

旧耐震基準（昭和 56（1981）年以前建築）の空家等と、耐火性、耐震性や居住性の低い長屋住宅等に対し積極的な除却を促進するため、各種支援制度の見直しを行います。具体的には、これまで実施してきた除却補助制度の拡充（→①）と新たな支援制度の検討（→②）を行います。

① 除却補助制度の拡充

平成 26（2014）年度から空家等除却補助事業を行っています。

この空家等除却補助事業については、これまで著しい老朽化が見受けられるものを補助対象としていましたが、管理不全空家等の枠組みが創設されたことから、拡大を検討します。

また、実態調査に基づく全ての空家等のうち旧耐震基準（昭和 56（1981）年以前建築）の空家等の占める割合が高いことから、これらを対象とした除却補助の拡充を検討します。加えて、耐震化促進事業において、旧耐震基準（昭和 56（1981）年以前建築）の既存民間建築物の除却や耐震設計・改修補助を行っており、その除却補助についても拡充を検討します。

さらに、八尾市の空家等の特徴として長屋住宅が多いことが挙げられ、長屋住宅は耐火性、耐震性や居住性等に課題を有することから、積極的な除却に向けた支援を検討します。

② 隣地取得等に関する措置の検討

接道条件などの立地を原因とする適切な管理がなされていない空家等に対して、隣地の建替えなどの機会や、空家等の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おいて、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します。

3-2 解消・除却支援制度に関する具体的取組み内容		これまでの取組み に対して
	・ 空家等除却支援制度に係る補助の拡充の検討	拡大
	・ 旧耐震基準（昭和 56（1981）年以前建築）の空家等に関する除却補助の拡充の検討	拡大
	・ 長屋住宅の除却に向けた支援制度の検討	新規
	・ 隣地取得に関する補助制度等の検討	新規
	・ 寄附制度等の検討	継続

3-3 解消・除却に関する相談体制の充実

① 協定締結団体等と連携した相談体制の強化

空家等の所有者等が自ら空家等を解消（除却）するにあたっては、市のみならず専門的な知見を有する各種団体等に相談できる体制を構築することが重要です。

そのため、協定締結団体等と連携を強化し、相談体制の充実を図ります。

3-3 解消・除却に関する相談体制の充実に関する 具体的な取組み内容		これまでの取組み に対して
	・ 協定締結団体等と連携したワンストップ窓口の構築	拡大
	・ 適切な通報体制の構築	継続

3-4 所有者不存在の空家等への取組み

所有者不存在の空家等に対する対応を適切に実施するため、財産管理制度申立等の実施等に取り組みます。

① 財産管理制度申立等の実施

空家法の改正により、民法の不在者財産管理制度及び相続財産清算制度に加え、所有者不明土地管理制度及び所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度について、市町村長が、対象の空家等及びその敷地への利害関係の有無にかかわらず、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所に対して管理人の選任等を請求することが可能となりました。

所有者不存在の建物は、所有者等が確知している建物に比べ、放置される可能性が高く、有効活用の観点からも積極的に制度を利用することで、所有者不存在の建物の解消を進めることが求められます。

そのため、引き続き所有者調査を行い、所有者不存在であることが確認できたものについては相続財産清算人の申立を行うこととしますが、全ての不存在となっている空家等に対して実施することが難しいため、一元的なルール等について検討し、効果的、効率的な財産管理制度の活用に取り組みます。

3-4 所有者不存在の空家等への取組みに関する具体的取組み内容	これまでの取組み に対して
・ 所有者不存在の場合のマニュアル作成	継続

3-5 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措置については、「認定基準」に基づく管理不全空家等及び特定空家等の判定、「措置・執行の流れ」に基づく助言・指導、勧告、命令等を行います。以下では管理不全空家等及び特定空家等の認定と措置・執行の流れ（→①，②）について整理します。

① 管理不全空家等及び特定空家等の認定

令和5（2023）年度に実施した実態調査において、法改正に伴い位置付けられた「管理不全空家等」を判断すべく、「管理不全空家等及び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）」（国土交通省・令和5年12月13日最終改正）をもとに、認定基準を整理し、これをもとに管理不全空家等及び特定空家等の判定を行い、空家等対策協議会への報告・協議の上、認定します。

② 管理不全空家等及び特定空家等の措置・執行の流れ

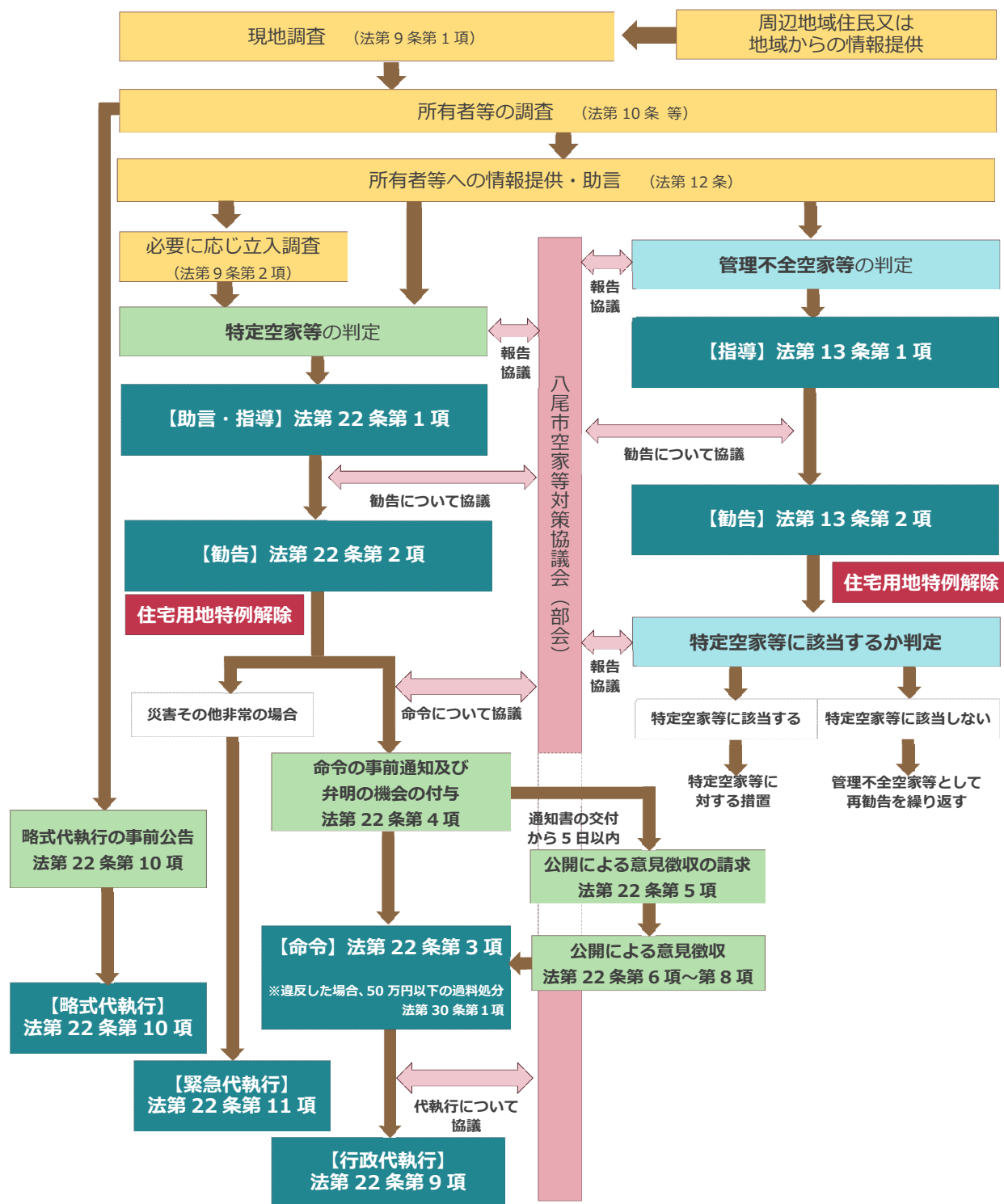


図 16 管理不全空家等・特定空家等に関する事務等の流れ

3-5	管理不全空家等及び特定空家等への措置 に関する具体的取組み内容	これまでの取組み に対して
	判定表に基づく管理不全空家等及び特定空家等の判定、八尾市空家等対策協議会及びその部会への報告や協議、及び措置・執行の流れに基づく勧告・命令・代執行の実施による管理不全空家等及び特定空家等の早期解決	継続
	管理不全空家等及び特定空家等への除却に関する補助制度の新設・見直し等の実施	新規
	管理不全空家等及び特定空家等への対応マニュアルの定期的な見直し等の実施	拡大

第5章 その他

(1) 計画推進に向けた体制の強化

① 庁内体制

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り組みを行ってきましたが、計画改定に伴い新たな空家等対策の取り組みを行うことから、地域や関係団体との連携の取り組みとあわせて、庁内の連携体制についても、引き続き連携して空家等の対策について取り組みます。

表 26 庁内関係課

庁内関係課一覧	
● 建築部住宅政策課【主管課】	● 環境部環境事業課
● 危機管理課	● 都市整備部土木管財課
● 財政部資産税課	● 都市整備部土木管理事務所
● 財政部納税課	● 建築部審査指導課
● 健康福祉部保健衛生課	● 消防本部予防課
● 環境部環境保全課	

② 協定締結団体等

これまで、空家等対策の取り組みとして、様々な団体と協定を締結し連携してきました。

平成 30（2018）年 8 月 31 日に法務、不動産、建築、金融等の 12 団体と「八尾市における空家等対策の連携に関する協定書」を締結し、さらに平成 31（2019）年 3 月 28 日に大阪土地家屋調査士会とも新たに締結しました。空家等の所有者等が空家等の利活用を進めるにあたり、専門的な知見について相談できる体制を構築することが重要であるため、協定締結団体等と連携した相談体制の充実について、引き続き連携して空家等の対策について取り組みます。

表 27 協定締結団体一覧（順不同）

協定締結団体一覧
● 大阪弁護士会
● 大阪司法書士会
● 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 大阪府本部 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
● 一般社団法人 大阪府建築士事務所協会
● NPO 法人 八尾すまいまちづくり研究会
● NPO 法人 住宅長期保証支援センター
● 独立行政法人 住宅金融支援機構 近畿支店
● 株式会社 りそな銀行 八尾支店
● 大阪シティ信用金庫
● 公益社団法人 八尾市シルバー人材センター
● 大阪土地家屋調査士会

※令和 7（2025）年 3 月末現在

③ 連携体制による新たな取組みの実施

令和5（2023）年度の実態調査では、調査の実施に際し、地区自治振興委員会に対し、空家等の可能性が高い建物等の情報提供を依頼しました。その結果、80.2%の町会・自治会から情報提供を得ることができ、351件の空家等の特定につながったことから、引き続き町会・自治会と連携し、空家等対策に取り組めます。また、高齢者施設等への入所に際して空家等となる事例も想定されることから、福祉事業者等とも連携します。

加えて、本計画で示した空家等対策の実現に向けて、関係団体・事業者間の連携強化による新たな取組みの促進が重要となるため、その体制整備など必要な取組みについて検討します。

なお、空家等管理活用支援法人の指定については、現在、法第24条各号に掲げる業務を本市又は必要に応じ空家対策に係る各関係団体への委託等にて対応しているため、指定は行っていません。今後、空家等の状況等に応じて必要と認めるときは、空家等管理活用支援法人の指定を行うことを検討します。

表 28 連携体制による新たな取組みの実施

新たな連携体制による取組みの実施	これまでの取組みに対して
・ 町会・自治会との引き続きの連携	継続
・ オンラインセミナー等による情報発信や意識啓発（再掲）	新規
・ ワンストップ窓口の構築（再掲）	拡大
・ 空家バンク制度の利用拡大に向けた民間事業者との連携強化【利活用】（再掲）	拡大

(2) 住民等からの空家等に関する相談への対応

近隣住民（市民）等からの空家等に関する相談や通報について、これまで同様に建築部住宅政策課が窓口となり取りまとめるとともに、空家等の所有者等への助言・指導にあたっては、表26に示す庁内関係課で構成する八尾市庁内空家等対策関係課会議との連携により対応します。

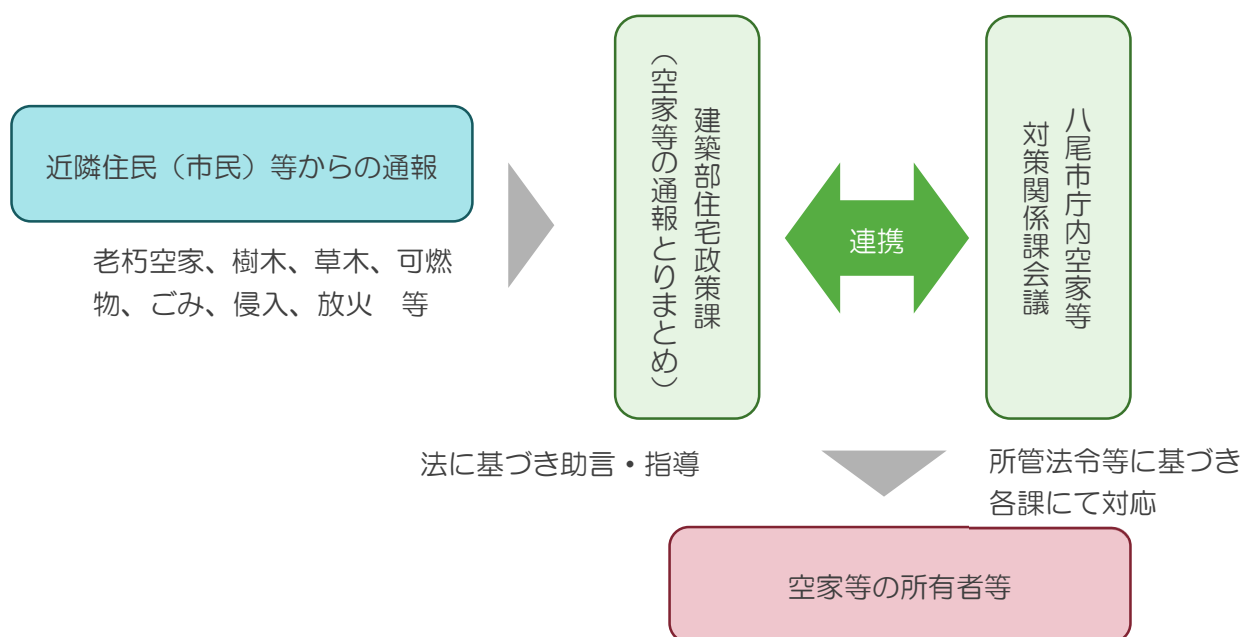


図 17 住民等からの空家等に関する相談への対応

(3) 計画の変更・見直し

計画期間の終了時に、本計画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。

また、見直しにあたって実施した令和 5（2023）年度の実態調査では、空家等の把握において、地域等との連携による効果が確認されました。今後も、より本市の実態に応じた効果的、効率的な計画策定につながるよう、実態調査等の手法について検討を進めます。

加えて、見直しの時期以前においても、関係法令の改正などの国の動きや社会情勢の変化など、必要に応じて見直しや変更を行います。

なお、八尾市総合計画の見直し時期である令和 10（2028）年に、中間見直しを予定します。

(4) 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

「八尾市空家等対策協議会」については、本計画の改定や見直し時以外でも、管理不全空家等及び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・検討事項となっている取組みに係る進捗状況の報告など、市の空家等対策の推進のため、引き続き開催します。

(5) 国・府の施策等に即した取組み

計画に基づく空家等への対策にあたっては、国・府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。

また、空家等対策を支援する施策の実施にあたっては、国の補助金等を最大限に活用します。

(6) 他計画による空家等対策の取組みとの連携

本計画の対象としていない共同住宅の空家対策などについては、住宅マスタープランなどに基づく取組みを引き続き行いながら、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。

八尾市空家等対策計画

【資料編】

資料 1 計画本編に関する資料

1 実態調査の概要

本計画の基礎資料として本市の実態を把握するため令和 5（2023）年度に実態調査を行いました。なお、市全域を対象とする実態調査は、前計画策定時の平成 29（2017）年度に初めて実施したものであり、令和 5（2023）年度はその追跡調査に加え、新たな空家等候補の抽出を含めた「①机上調査」、机上調査の結果に基づく「②現地調査」、現地調査の結果に基づく「③アンケート調査」の 3 つの調査を行っています。

調査対象は、本計画の対象である空家等とし、その概要等を、以下に示します。

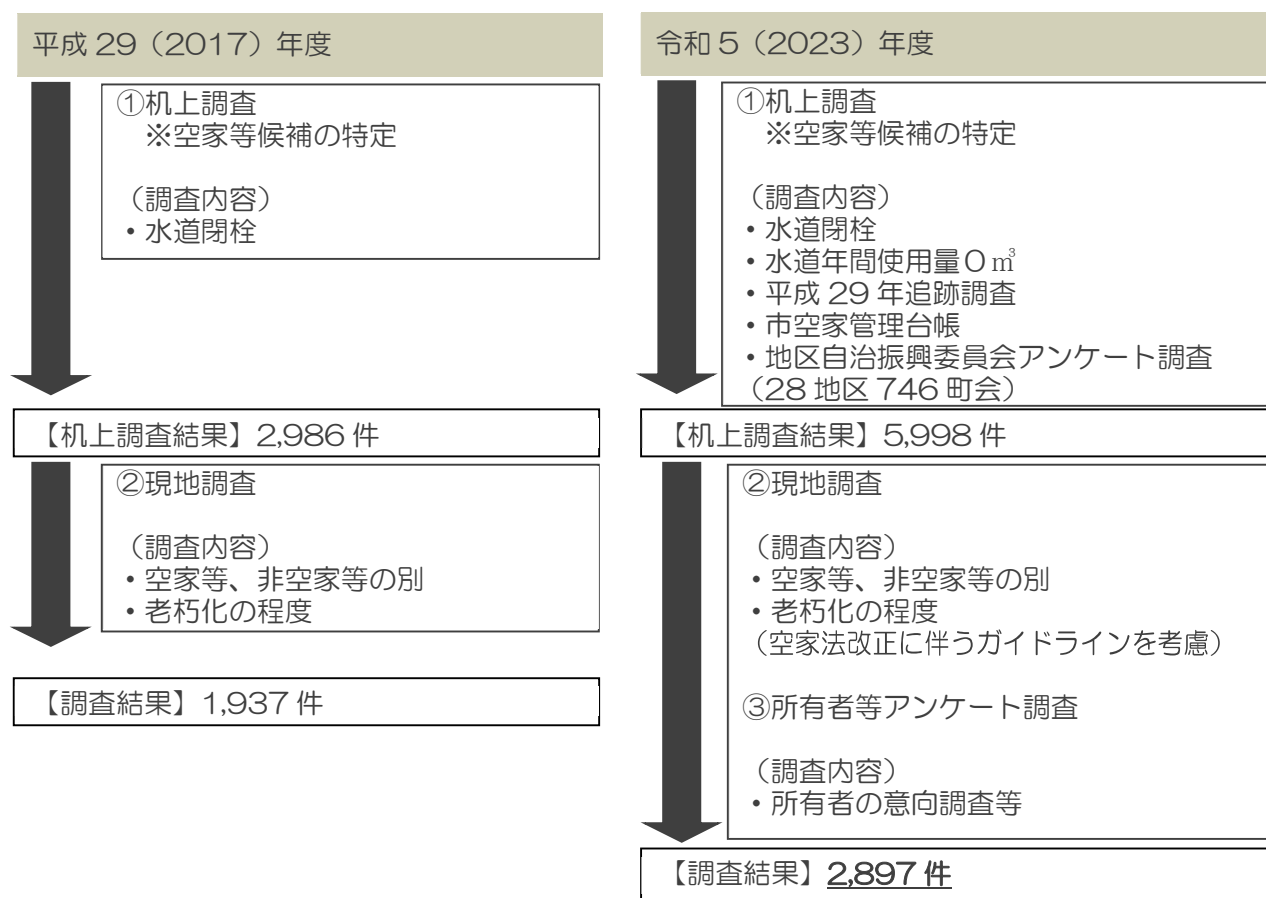


図 18 実態調査実施フロー

2 管理不全空家等及び特定空家等の「認定基準」

管理不全空家等及び特定空家等の認定に際しては、空家等の物的状態が次に掲げるイからニまでの各状態であるか否か又は各状態になり得るか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮するものとします。

- | |
|---|
| (イ) 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
(ロ) 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
(ハ) 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
(ニ) 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 |
|---|

管理不全空家等及び特定空家等の認定に係る状態の判断は、空家等の物的状態が(イ)～(ニ)の各状態であるか否か、また、そのまま放置すればこれらの各状態に該当することとなるおそれがあるか否かの判断に際して参考となる基準について、【基準1】～【基準4】に示します。なお、「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意します。

【基準1】保安上危険に関して参考となる基準

建築物等の倒壊

建築物等の倒壊につながるものを対象として、「特定空家等」又は「管理不全空家等」とであると総合的に判断

特定空家等	管理不全空家等
建築物	
☐ 建築物の 1/20 超の傾斜 ☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形 ☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい外装材の剥落若しくは脱落 ☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食 ☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材同士のずれ	☐ 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ☐ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食 ☐ 雨水浸入の痕跡
備考 ・構造部材とは、基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。 ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。 ・屋根全体の変形又は外装材の剥離若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。	
門、塀、屋外階段等	
☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜 ☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材同士のずれ	☐ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
立木	
☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	☐ 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

擁壁の崩壊

特定空家等	管理不全空家等
擁壁	
☐ 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ☐ 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ ☐ 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁の表面への水のしみ出し	☐ 擁壁のひび割れ又は表面への水のしみ出し ☐ 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
備考 ・ 擁壁の種類に応じて、それぞれの基準点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル」（令和4年4月 国土交通省）が参考にできる。	

部材等の落下

特定空家等	管理不全空家等
外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	
☐ 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 ☐ 剥落又は脱落による落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損 ☐ 剥落又は脱落による落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の支持部材の破損、腐食等	☐ 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損 ☐ 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の支持部材の破損、腐食等
備考 ・ 既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の剥落又は脱落が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等に剥落又は脱落が生じるかの判断が必要になる。	
軒、バルコニーその他の突出物	
☐ 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ☐ 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き ☐ 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	☐ 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
備考 ・ 既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の脱落が生じる可能性が高いと考えることができる。	
擁壁	
☐ 立木の大枝の脱落 ☐ 落下のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽	☐ 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
備考 ・ 既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の脱落が生じる可能性が高いと考えることができる。	

部材等の飛散

特定空家等	管理不全空家等
屋根ふき材、外装材、看板等	
☐ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 ☐ 剥落又は脱落による飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損 ☐ 剥落又は脱落による飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の支持部材の破損、腐食等	☐ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
備考 ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の剥落又は脱落が生じる可能性が高いと考えることができる。	
立木の枝	
☐ 立木の大枝の飛散 ☐ 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽	☐ 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
備考 ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。	

【基準2】衛生上有害に関して参考となる基準

石綿の飛散

特定空家等	管理不全空家等
石綿の飛散	
☐ 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	☐ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
備考 ・擁壁の種類に応じて、それぞれの基準点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル」（令和4年4月 国土交通省）が参考にできる。	

健康被害の発生

特定空家等	管理不全空家等
汚水等	
☐ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 ☐ 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	☐ 排水設備の破損等
害虫等	
☐ 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ☐ 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等	☐ 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

動物の糞尿等	
☐ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ☐ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき	☐ 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

【基準3】景観悪化に関して参考となる基準

特定空家等	管理不全空家等
景観	
☐ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ☐ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	☐ 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 ☐ 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
備考 ・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠等に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。	

【基準4】周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

汚水等による悪臭の発生

特定空家等	管理不全空家等
汚水等による悪臭	
☐ 排水設備からの汚水等の流出による悪臭の発生 ☐ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ☐ 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ☐ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の常態的な動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等	☐ 排水設備の破損等又は封水切れ ☐ 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

不法侵入の発生

特定空家等	管理不全空家等
不法侵入	
☐ 不法侵入の形跡 ☐ 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損、未施錠	☐ 開口部等の破損

立木等への接触等の発生

特定空家等	管理不全空家等
立木等への接触等	
☐ 周囲の建築物、歩行者等への接触等のおそれがあるほどの著しい立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出し	☐ 立木の枝の剪定又は除草がなされておらず、立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出しが認められる状態

動物等による騒音の発生

特定空家等	管理不全空家等
動物等による騒音	
☐ 著しい頻度又は音量の鳴き声等を発生する動物等の敷地等への棲みつき	☐ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

動物等の侵入等の発生

特定空家等	管理不全空家等
動物等の侵入等	
☐ 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	☐ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

ごみ等の発生

ごみ等	
☐ 敷地等からのごみ等の飛散 ☐ 飛散のおそれがある敷地等のごみ等の著しい散乱又は山積	☐ 清掃等がなされておらず、飛散のおそれがあるごみ等が敷地等に認められる状態
備考 ・ 既にごみ等の飛散がある場合は、他のごみ等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。	

3 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準について

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準を以下に示します。

1. 周辺の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。反対に、倒壊のおそれのある空家等の周辺に家屋や公道等が存在しない場合等は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性は低いと考えられる。

2. 空家等の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が大規模な場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に及ぶ被害が大きくなりやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

3. 危険等の切迫性

特定空家等として措置する場合は、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意する。

なお、例えば、直ちに屋根、外壁等の落下、飛散等のおそれはないがこれらの部位の多数が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないものの、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、特定空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

また、適切な管理が行われていないことにより、こうした落下、飛散等のおそれや、屋根、外壁等に多数の損傷が発生するおそれがあるときは、管理不全空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

4. その他の状況も勘案した総合的な判断

これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断することとなる。

例えば、破損により景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて、周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

4 空家等対策に関する法令等

① 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）

目次

第一章 総則（第一条―第八条）

第二章 空家等の調査（第九条―第十一条）

第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条―第十四条）

第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条―第二十一条）

第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）

第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条―第二十八条）

第七章 雑則（第二十九条）

第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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いう。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（空家等の所有者等の責務）

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

（空家等対策計画）

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二條第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用

促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地
- 二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
- 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
- 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和三十五年法律第二百一号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。))又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。))について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。))の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。))の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・ハメートル以上四メートル未満の道(同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。))に二メートル以上接するものに限る。))について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8 市町村(地方自治法(昭和三十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。))は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和三十四年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。))の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規

定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

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

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条 市町村長は、空家等が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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項に

において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。
（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。
（市町村長への要請）

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

第八章 罰則

第三十条 第二十二条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 （令和五年六月一四日法律第五〇号） 抄

（施行期日）

- 第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

- 第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

- 第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

- 第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

② 八尾市空家等の適正管理に関する条例（平成 25 年 9 月 30 日条例第 25 号）

（目的）

第 1 条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため必要な事項を定めることにより、災害、事故その他放火等の犯罪を誘発する要因を除去し、もって市民の健康で快適な生活環境の保全と安全で安心な生活の実現に寄与することを目的とする。

（定義）

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（１） 法定外空家等 長屋建ての建築物（各専有部分のそれぞれが所有権の目的となっており、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）の適用がある建築物に限る。）の専有部分が居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

（２） 著しく管理不良な状態 次のいずれかに掲げる状態にあるものをいう。

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 著しく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なっている状態

エ 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

オ 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

（３） 特定法定外空家等 著しく管理不良な状態にある法定外空家等をいう。

（４） 所有者等 空家等（法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。以下同じ。）又は法定外空家等の所有者、占有者、又は管理者をいう。

（５） 市民等 市内に在住し、若しくは滞在し、又は在勤し、若しくは在学する者をいう。

（民事による解決との関係）

第 3 条 この条例の規定は、空家等又は法定外空家等により生じている紛争の当事者間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

（所有者等の責務）

第 4 条 所有者等は、当該空家等又は法定外空家等を自らの責任において適正に管理しなければならない。

２ 建築物の所有者、占有者又は管理者は、当該建築物の老朽化、その他将来において空家等又は法定外空家等の発生の原因となるおそれのある事実があるときは、当該建築物の改修、その他空家等又は法定外空家等の発生を予防するために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

（土地所有者の責務）

第 5 条 建物と土地の所有者が異なる場合で、その土地に著しく管理不良な状態の空家等又は特定法定外空家等が存するときは、当該土地の所有者、占有者又は管理者は解決に向けて協力するよう努めなければならない。

（市の責務）

第 6 条 市は、法第 7 条第 1 項の規定により八尾市空家等対策計画（次項において「計画」という。）を定めるものとする。

２ 計画に基づき空家等及び法定外空家等に関する対策を実施するものとする。

（情報提供）

第7条 市民等は、空家等及び法定外空家等があると認めるときは、市にその情報を提供することができる。

(立入調査等)

第8条 市長は、当該市の区域内にある法定外空家等の所在及び所有者等を把握するための調査、その他法定外空家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、この条例の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、法定外空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。この場合において、必要があると認めるときは、専門的な知識を有する者を同行させ、その意見を聴くことができる。

3 市長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を法定外空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該法定外空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により法定外空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(所有者等による法定外空家等の適切な管理の促進)

第9条 市長は、所有者等による法定外空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(著しく管理不良な状態となることを予防するための助言及び指導)

第10条 市長は、第8条並びに法第9条及び第10条の規定による調査により、空家等又は法定外空家等が著しく管理不良な状態となることを防止するため、必要があると認めるときは、所有者等に対し、その予防のために必要な助言又は指導をすることができる。

(助言、指導及び勧告)

第11条 市長は、第8条並びに法第9条及び第10条の規定による調査により、著しく管理不良な状態の空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等を除く。次項において同じ。）又は特定法定外空家等であると認めるときは、所有者等に対し、その適正な管理のために必要な措置について助言し、又は指導することができる。

2 市長は、前項の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお著しく管理不良な状態の空家等又は特定法定外空家等であると認めるときは、所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第12条 市長は、前条第2項の規定による勧告を受けた所有者等が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

2 市長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

4 市長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第1項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

5 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

6 第4項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

7 第1項の規定による命令については、八尾市行政手続条例（平成8年八尾市条例第28号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

（公表等）

第13条 市長は、前条の規定による命令を行った場合においては、次に掲げる事項を公表するものとする。

- （1） 当該所有者等の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）
- （2） 当該命令の対象である空家等又は法定外空家等の所在地
- （3） 当該命令の内容
- （4） その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項に規定する公表をする場合には、当該空家等又は法定外空家等に同項各号に掲げる事項を記載した標示をするものとする。

（安全措置）

第14条 市長は、空家等及び法定外空家等について、第10条、第11条第1項の規定による助言若しくは指導若しくは同条第2項の規定による勧告を行った場合又は法第22条第1項の規定による助言若しくは指導若しくは同条第2項の規定による勧告を行った場合において、危険を回避する必要があると認められる場合で、当該空家等又は法定外空家等の所有者等から自ら危険な状態を解消することができない旨の申出があったときは、当該所有者等の同意を得て、危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置（次項において「安全措置」という。）を講ずることができる。

2 安全措置を講ずることに同意した所有者等は、当該安全措置に係る費用を負担しなければならない。

（緊急応急措置）

第15条 市長は、空家等及び法定外空家等に危険な状態が切迫し、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを防止するために緊急の必要があると認められるときは、当該空家等又は法定外空家等に対して、その危害の防止のために必要最小限の措置（次項において「緊急応急措置」という。）を講ずることができる。

2 市長は、緊急応急措置を講じたときは、所有者等から当該緊急応急措置に係る費用を徴収することができる。

（空家等対策協議会）

第16条 法第8条第1項の規定により、本市に八尾市空家等対策協議会（次項において「協議会」という。）を置く。

2 協議会の組織、運営その他協議会に関し必要な事項は、規則で定める。

(協力依頼)

第 17 条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な協力を依頼することができる。

(委任)

第 18 条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、平成 26 年 1 月 1 日から施行する。

附 則 (平成 30 年 3 月 27 日条例第 17 号)

(施行期日)

1 この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

(執行機関の附属機関に関する条例の一部改正)

2 執行機関の附属機関に関する条例(昭和 34 年八尾市条例第 195 号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

(執行機関の附属機関に関する条例の一部改正に伴う経過措置)

3 この条例の施行の際現に前項の規定による改正前の執行機関の附属機関に関する条例第 1 条の規定により置かれている八尾市空家等対策協議会は、この条例による改正後の八尾市空家等の適正管理に関する条例第 16 条第 1 項の規定により置かれた八尾市空家等対策協議会とみなす。

附 則 (令和 5 年 12 月 5 日条例第 24 号)

この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和 5 年法律第 50 号)の施行の日又はこの条例の公布の日のいずれか遅い日から施行する。

八尾市空家等対策協議会委員

分 野	氏 名	所 属 等	備 考
市 長	大松 桂右	八尾市長	
学識経験者	清水 陽子	関西学院大学 建築学部 教授	会長
学識経験者	佐野 こすえ	近畿大学 建築学部 建築学科 講師	
地域住民	福平 武	八尾市自治振興委員会	
法 務	中島 裕一	大阪弁護士会	副会長
法 務	増田 正子	大阪司法書士会	
不動産	山田 和雄	大阪土地家屋調査士会	
不動産	神丸 豊	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	
不動産	林 久雄	公益社団法人 全日本不動産協会 大阪東支部	
不動産	濱崎 信子	一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会	
建 築	美馬 功之介	一般社団法人 大阪府建築士事務所協会	
建 築	辻野 忠彦	NPO法人 八尾すまいまちづくり研究会	
建 築	猪股 賢	NPO法人 住宅長期保証支援センター	
金 融	山下 和博	独立行政法人 住宅金融支援機構 近畿支店推進役	
金 融	山田 豊弘	株式会社 りそな銀行 八尾支店	
金 融	上 大作	大阪シティ信用金庫	

八尾市空家等対策協議会の開催概要

回	開催日	概要
第1回	令和6年5月15日	・令和6年度の空家等対策の取組みについて ・八尾市空家等対策計画（骨子案）について ・スケジュールについて
第2回	令和6年7月16日	・八尾市空家等対策計画（素案）について（現状と課題）
第3回	令和6年9月12日 （書面開催）	・八尾市空家等対策計画（素案）について（めざす姿、めざすべき状態、具体的な取組み）
第4回	令和6年11月1日	・八尾市空家等対策計画（素案）について（書面開催での意見、成果目標）
第5回	令和7年1月27日	・令和6年度の空家等対策の取組み報告について ・令和7年度の空家等対策の取組みについて ・パブリックコメントの結果について ・八尾市空家等対策計画（案）について

資料 2 用語集

【ア行】

- 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

国が、全国の空家等対策を促進するため、空家等に関する多様な相談にワンストップで対応できる相談窓口等を整備するための人材の育成や多様な専門家等による連携体制を構築する取組み。空家等の発生抑制、利活用及び除却等の各段階における全国に共通する課題の解決を図るモデル的な取組について支援を行う、国土交通省による事業のことです。

- 空家等活用促進区域

中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させる恐れがあることや、古い空家等を活用するうえで、建築基準法等の規制が課題となっているケースもあることから、市が重点的に空家等の活用を図るエリアとして定める区域です。

- 空家等管理活用支援法人

民間法人が、公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市の補完的な役割を果たしていくことを狙いに、空家法において定められた制度です。

市が、空家等の活用や管理に取り組む NPO 法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定し、法 24 条に掲げる業務を行います。

- 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。

- 新たな住宅セーフティネット制度

住宅の確保に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的に設立された国の制度であり、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援を 3 大柱としています。

- アンケート調査

本市の実態調査（令和 5（2023）年度）における現地調査において、空家等と判定された建物所有者（一部土地所有者）へ、空家等の管理状況や今後の利活用に関する内容の現状を確認するために実施したアンケート調査のことです。

- おしかけ講座

空家等の予防・管理の周知、情報発信や意識啓発のため、市内の地区に講師を派遣し、空家等に関する講演会等を実施することができる制度のことです。

【力行】

- 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。

- 管理不全土地・建物管理制度

民法の改正により、令和 5（2023）年 4 月に施行された制度。所有者等による適切な管理が行われていないために、近隣に悪影響や危険を生じさせているまたは生じさせるおそれがある不動産について、裁判所が管理人を選任する制度です。

- （仮称）住まいのプランニングノート（八尾市版・家族に贈るお家のノート家）

空家等対策の一環として、空家等の発生予防の観点から、自分が亡くなったときや意思疎通ができなくなったときに備えて家族に向けて自身の住まいの必要な情報を書き残しておくためのものです。

- 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。

- 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。

- 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。

- 住生活基本計画（全国計画）

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る計画です。

- 住宅用地特例

土地に対する固定資産税について、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、税額が軽減される特例のことです。

- 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。

- 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（1999）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ています。

- 所有者不明土地・建物管理制度

民法の改正により、令和5（2023）年4月に施行された制度です。土地・建物の所有者が調査を尽くしても土地・建物の所有者が分からない、所有者が分かっても所在が分からない場合に、利害関係人が地方裁判所に申し立てることで、土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらう制度です。

- 住まうビジョン・大阪

大阪府が住生活基本法に基づき「大阪府住生活基本計画」として定めるものであり、今後の住生活に関する政策、めざすべき目標、政策の枠組みや施策展開の方向性を示すもの。基本目標は「多様な人々がいきいきとくらし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現」が掲げられています。

- 相続財産管理人

被相続人（以下、亡くなった人）に相続人がいない場合や相続人全員が相続放棄をして相続人がなくなった場合に、相続財産を管理・清算することにより、最終的に残った財産を国庫に帰属させる職務を行う人のことです。

【タ行】

- 第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略

長期的な視点で総合的かつ計画的な市政運営を進め、限られた行政の経営資源を有効に活用し最大の効果を上げるため、令和3（2021）年度から令和10（2028）年度までの8年間を計画期間とする「八尾市第6次総合計画～八尾新時代しあわせ成長プラン～」の策定に伴い、計画期間においても引き続き、人口減少を克服し地方創生を目的として、特に重点的に進めるべき取組みを位置付ける総合計画の実行計画として策定された戦略です。

- 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

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」を指します。

- 都市機能誘導区域

立地適正化計画で定められる都市計画区域内のうち中心市街地（駅前や住宅団地の中心商店街など）に指定される区域で、医療施設、福祉施設、商業施設などの都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域として定められています。

- 都市核周辺区域

本市のにぎわいと魅力を創出・充実し、市内外へ魅力を発信する基盤を維持する区域です。

【ナ行】

- 日常サービス誘導区域

立地適正化計画における便利で快適な日常生活が送れるよう、日常サービスの誘導を推進する区域のことです。

【ハ行】

- フラット35地域連携型

子育て支援や空家等対策に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による財政的支援とあわせて、機構において金利の一部を優遇する制度です。

【ヤ行】

- 八尾市木造住宅除却補助制度

耐震性が不足している木造住宅（国、都道府県及び市町村が所有する建築物を除く。以下同じ。）の除却工事を行う所有者に対し、予算の範囲内において八尾市木造住宅除却補助金を交付することにより、地震による市内の人的及び物的な被害の軽減を図るとともに、住環境の改善に資することを目的とする制度です。

- 八尾市空家等対策協議会

空家等対策の推進に関する特別措置法第 8 条第 1 項（市は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができる）に基づき、設置された本市の空家等対策協議会のことです。

- 八尾市第 6 次総合計画『八尾新時代しあわせ成長プラン』

将来における本市のあるべき姿と進むべき方向についての基本的な指針であり、総合的・計画的にまちづくりを進めるために令和 3（2021）年 2 月に第 6 次総合計画『八尾新時代しあわせ成長プラン』を策定し、令和 10（2028）年度を目標年次として、将来都市像である「つながり、かがやき、しあわせつづく、成長都市八尾」の実現に向けたまちづくりを進めています。

- 八尾市住宅マスタープラン

住生活基本法の基本理念や住生活基本計画（全国計画）や大阪府の計画を踏まえ、より地域の特性に応じたきめ細やかな施策の検討・実現のために本市が策定した住宅政策全般を対象とする計画です。

- 八尾市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」として、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。

- 八尾市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された本市の計画です。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。

- 八尾市立地適正化計画

平成 26（2014）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。

【う行】

- リフォーム

老朽化した住宅の一部を修復、老朽化したスペースを新しく改装することです。

- リノベーション

既存の建物に対して新たな機能や価値を付け加える改装工事を意味し、間仕切りを広くする、キッチンをより現代的で機能性の高いものに変更することです。

- リ・バース 60

満 60 歳以上の方を対象とした、住み続けながらお金を借りられる住宅ローンのこと。毎月の返済は利息のみで、元金は契約者が死亡した時に担保物件を売却するか、相続人が現金一括返済をすることで完済するものです。

- リフォームローン

住宅の改修や修繕・増改築・リノベーションなどを行う際に必要な資金を借り入れるためのローンのことです。

- 令和 5（2023）年度の実態調査

令和 5（2023）年度に本市が実施した空家等に関する現地調査及び空家等の所有者等に対して実施したアンケート調査のことです。

八尾市空家等対策計画

令和7年（2025年）3月 策定

令和7年（2025年）3月 発行

編集・発行 八尾市建築部住宅政策課

刊行物番号 R7-9

〒581-0003 大阪府八尾市本町一丁目1番1号

TEL 072-924-3738

FAX 072-924-2301

E-mail jyutakuseisaku@city.yao.osaka.jp

八尾市ホームページ <https://www.city.yao.osaka.jp/>



八尾市ホームページ
QRコード

