

「景観資源」という言葉をご存じですか? その地域らしい景観を形成する上で重要な資源のことで、建物や工作物、樹木などがこれにあたります。玉串川、長瀬川に代表される水と緑、久宝寺寺内町など長い歴史に彩られた本市らしい魅力ある景観を、大切に守り、発信していくための取り組みが始まっています。

問 都市政策課 回 924-3850 FAX 924-0207

景観資源で

八尾きらり!

魅力発信

クイズやおQ

古い町家が数多く残る久宝寺寺内町。江戸～明治期の建物に見られる、特徴的な窓をなんというのでしょうか? P3をよく読むとわかります! 答えはP5をチェック!



(1) 前庭には樹齢250年を超える榎の木も (2) 高安山を借景にした茶室 (3) 石の上に柱を建てる「石場建て」 (4) 枯山水の庭園



岩本邸では、なまこ壁の蔵や鯉瓦の屋根など、歴史ある建物の景観が外から見られます!

Interview

歴史と想いを守り継ぐ暮らこ

山畑地域にある岩本さんのお住まいは、八尾市景観資源登録制度「八尾きらり」の古民家第1号。一帯の地主として代々この土地に住まわれ、建物の築年数は300年以上のこと。建てられた当初は茅葺屋根だったそうですが、昔はさらに敷地が広く「客殿や、蔵もたくさんありました」と当主の岩本さん。室内には「石場建て」という伝統工法で建てられた柱や、かまどなどが残されています。高安山を借景にした庭の茶室には、にじり口ではなく、立ったまま出入りできる貴人口が設け

られています。庭には枯山水や灯籠、つくばいなどがしつらえられ、そのすべてに「意味や見立てがあるんです」とのこと。庭石の中には、現在は東京の国立博物館に収蔵されている石棺の土台となった石もあるとか。ほかにも、えごまの油を搾っていた石臼や油壺、蔵の鬼瓦や鯉瓦、井戸など、歴史を物語るものがあちこちに残されています。長い歴史と先人の想いを、大切に守り継ぐ岩本さん夫婦。その日々の営みが、八尾の魅力ある景観を作り出しています。



景観資源登録制度

「八尾きらり」を創設



**現在は18件の
古民家が登録**

「八尾きらり（八尾市景観資源登録制度）」は、八尾らしい良好な景観をつくり出している景観資源で、歴史的・文化的価値が高いものや市民に親しまれているもの、地域のシンボルとなるものなどを登録し、市内の人へその魅力を発信するとともに、未来に継承していくために創設された制度です。

令和5年度には、八尾きらり「古民家」として18件が登録されました。

「八尾きらり」を見つけてみよう！

登録された景観資源は、登録プレートが設置されています。まち歩きの際には、ぜひ探してみてください。

※個人の住宅は基本的に公開されていません。訪れる際には、所有者や近隣住民に迷惑がかからないよう、また、写真撮影やSNSへの投稿も十分にご配慮ください。



八尾きらり【古民家】の登録物件は市ホームページで公開しています！



登録されている古民家では、「つし2階」「大和棟」など、河内地方の伝統的な民家の建築様式を見ることができます！



「八尾きらり」では、古民家の保全や利活用に関するセミナー、景観パネル展などの取り組みも行っています！

久宝寺寺内町の風景は、「ビュースポットおおさか」に選ばれています！

大阪府が選定する、大阪の景観を美しく眺めることのできる場所「ビュースポットおおさか」に、本市の『顕証寺大屋根と歴史的まちなみを眺める久宝寺寺内町』が選定されています。



詳細はこちら



久宝寺寺内町地区

今回の表紙は「ビュースポットおおさか」に選ばれている場所がロケ地。「八尾きらり」古民家に登録されている浅野邸にご協力いただきました。



久宝寺寺内町にある浅野邸は、国の有形文化財にも登録されています！

**久宝寺寺内町では、
景観整備事業を行っています！**

江戸時代からの古い町家が数多く残る久宝寺寺内町。現在も階高が低い「つし2階」の建物や「むしこ窓」、碁盤の目のような町割など、伝統的なまちなみがいにしへの風情をしのばせます。景観の重点地区であるこの地域において、歴史的なまちなみと調和した景観形成を図るため、国の補助事業である「街なみ環境整備事業」を活用した久宝寺寺内町景観整備事業を実施。令和2年度から、民間家屋の修景助成制度や道路美装化工事を行っています。

■道路美装化令和2年度の実績

対象路線：市道久宝寺第31号線（表町通り）延長約370m



土道のイメージの舗装により、歴史的なまちなみとの調和に配慮した落ち着いた道路空間を創出しています。※マンホールは久宝寺寺内町の特別仕様となっています。

景観や市民生活に影響を及ぼす 「空家問題」

問 住宅政策課 回 924-3783 FAX 924-2301



空家があると、 なぜ問題？

「空家」とは、1年以上「誰も住んでいないもしくは使用されていない建物」のことをいいます。適切に管理されず放置された空家は近隣にも大きな影響を与えることから、空家の所有者にはきちんと管理する責任があります。また、通行人や近隣の家屋に損害を与えてしまうと、損害賠償責任を問われる可能性があります。

空家の放置はリスクがたくさん！



八尾市の 空家事情って？

本市の空家数は平成30年の調査結果によると18830戸で、平成25年からの5年間で290戸減少しています。空家率は14.8%から0.5ポイント減少し、14.3%となっていますが、依然として全国平均の13.6%より高い値となっています。また、本市では空家に関して、さまざまな問合せが寄せられています。

■問合せ内容

建物の老朽化	270件
動物のふんや死骸	13件
景観が損なわれている	3件
樹木などの繁茂	256件
不法侵入や放火のおそれがある	8件
合計	550件

※平成30年4月から令和6年3月末までの合計

空家に関する法律が改正

空家を放置すると、固定資産税が上がる!?

空家等対策の推進に関する特別措置法の改正により「特定空家等」だけでなく、放置しておく「特定空家等」になるおそれのある「管理不全空家等」も指導・勧告の対象となりました。「特定空家等」および「管理不全空家等」として勧告を受けると、土地の固定資産税の軽減措置（住宅用特例）が受けられなくなり、固定資産税が増えることになります。

空家法改正関係
(抜粋)



空家所有者の責務が強化されました

空家は個人の財産であり、所有者や管理者は空家を適切に管理する責任があります。

所有者・管理者は空家周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように、適切に空家などの管理に努める必要があります。

これに加えて法改正により、国または地方公共団体が実施する空家などに関する施策に協力するように努めなければならないこととなりました。

条件によっては、近隣の枝が切れるように！

これまでは、隣の土地から自宅の敷地に伸びてきた木の枝を切ることはできませんでしたが、民法改正により、条件によっては切ることができるようになりました。

①竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき

②竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき

③急迫の事情があるとき

詳細は、左記大阪弁護士会などに相談ください。

特定空家等とは：①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 ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態 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 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 以上の状態にあると認められる空家などをいいます。

管理不全空家等とは：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空家などをいいます。

空家で困らないために 今できること



空家は放置せず、「しま
う(除却)」「活かす(活
用)」で住みよいまちに!



あなたが住んでいた家は大丈夫?

実家などの物件を「管理不全空家等」や「特定空家等」にしないために、適切な管理が大切です。国土交通省が公開している空家対策チラシのチェックリストを参考に、まずは家の状態を確認してみましょう。チェックリストには、管理方法も記載されています。



チラシは国土交通省のホームページからダウンロードできます!



空家管理チェックリスト

空家に以下の管理を行っています。

【空家の定義】空家は、所有主が長期にわたって居住しない状態にある建物（建築物）を指します。ただし、所有主が空家を管理するために必要な措置を講じている場合は、空家とはなりません。

【空家の種類】空家は、管理不全空家等と特定空家等に分かれます。

【管理不全空家等】管理不全空家等は、管理不全空家等として指定された建物です。管理不全空家等には、管理不全空家等としての管理が求められます。

【特定空家等】特定空家等は、特定空家等として指定された建物です。特定空家等には、特定空家等としての管理が求められます。

【管理方法】空家の管理方法は、管理不全空家等と特定空家等によって異なります。管理不全空家等には、管理不全空家等としての管理が求められます。特定空家等には、特定空家等としての管理が求められます。

【お問い合わせ】空家の管理に関するお問い合わせは、国土交通省のホームページからお問い合わせください。

所有物件を「空家バンク」に登録しませんか?

「八尾市空家バンク制度」では、空家の売却や賃貸を考えておられる所有者と、空家の利用を希望する人とのマッチングを行っています。持っている物件を空家バンクに登録して、利活用につなげませんか? 登録された物件は市ホームページに物件情報を掲載します。

登録方法などの詳細は、市ホームページをご覧ください



空き家、募集中

あなたの空き家、活かしてみませんか?

八尾市では、空家バンクに登録する空き家を募集しています。



ホームページでは登録物件を写真付きで紹介! 空家を借りたい人・買いたい人もぜひチェックを!

困ったときは、まず相談を!

空家の対処に困ったら、早めに住宅政策課または不動産・相続などの専門家へ相談を!

■不動産の処分などについて

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 事務局

空家の処分(不動産取引)などに関する相談を受け付けます。
☎ 06-6618-1234

公益社団法人 全日本不動産協会大阪府本部

空家の処分(不動産取引)などに関する相談を受け付けます。
☎ 06-6947-0341

■空家などの権利関係など、法的問題について

大阪弁護士会
空家・財産清算人無料電話相談

空家、相続財産清算人・不在者財産管理人に関する法律問題に関する相談を受け付けます。
☎ 06-6364-5500

大阪司法書士会

空家の権利関係や相続問題など、法的な問題に対する相談窓口の案内や司法書士の紹介をします。
☎ 06-6943-6099

■空家などの全般に関するお悩みについて

NPO法人
住宅長期保証支援センター

リフォーム、点検、お手入れなど空家の管理や売買の悩みごとの相談を受け付けます。
☎ 06-7897-2149



空家にしないために、空家になっても放置しないために! 家族間での話し合いや早めの相談が大切です。

クイズ やおQ の答え

答えは「むしこ窓」。虫籠窓と書きます。2階の階高が低い「つし2階」に設けられた格子をつけた窓のことで、その形が虫かごに似ているので名付けられました。