

八尾市空家等対策計画

改定版

（素案）

令和6（2024）年7月時点

令和7（2025）年3月

八尾市

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 「空家等」の分類について	5
第2章 八尾市の空家等の現状と取組み	6
2-1 八尾市の人口等	6
2-2 空家数及び空家率の状況	9
2-3 実態調査等に見る八尾市の空家等の現状	13
2-4 これまでの八尾市の空家等対策の取組み	34

【以下、作成中】

第3章 空家等対策の基本目標と基本方針

第4章 基本方針に基づく（具体的な）空家等対策

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、既存家屋の老朽化等に伴い、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、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、平成 26(2014)年 11 月に「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。）」が公布（全部施行は平成 27(2015)年 5 月）されました。本市では、この法律の制定にさきがけて、平成 26(2014)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。）を施行しており、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解消に取り組んでいるほか、平成 30(2018)年 3 月に八尾市空家等対策計画（以下、「前計画」という。）を策定し、計画期間を平成 30(2018)年度から令和 6(2024)年度として、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

本市では空家等対策として、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に繋が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を前計画に基づき実施してきました。

令和 6(2024)年度に前計画の計画期間が終了することから、これらの取組みを評価・検証することに加え、令和 5(2023)年度に本市全域を対象に実施した空家等実態調査及び所有者意向調査の結果を踏まえて前計画の改定を行います。

また、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」により、空家法における所有者の責務が強化され、「管理不全空家等」の枠組みが追加されたため、この改正趣旨も踏まえて計画の改訂を行います。

1-3 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に基づく「空家等対策計画」であり、空家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』（以下「総合計画」という）を上位計画とする本市の住宅政策の最上位計画である住宅マスタープランとの整合性を図るとともに、「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」（以下「総合戦略」という）、「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。

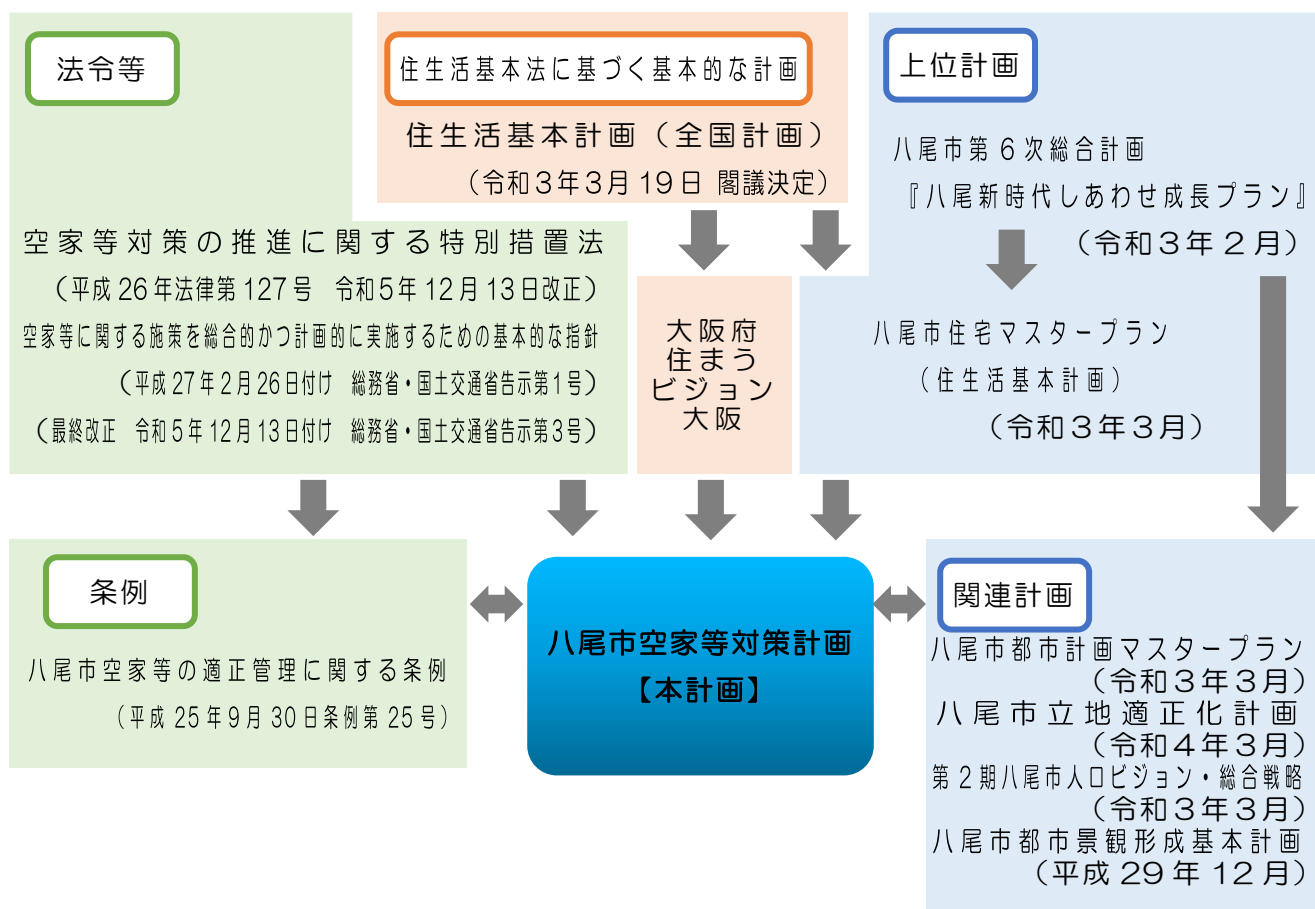


図 1 本計画の位置付け

1-4 計画期間

計画期間は、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、令和7（2024）年度～令和14（2032）年度の8年間とします。

本市の他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。

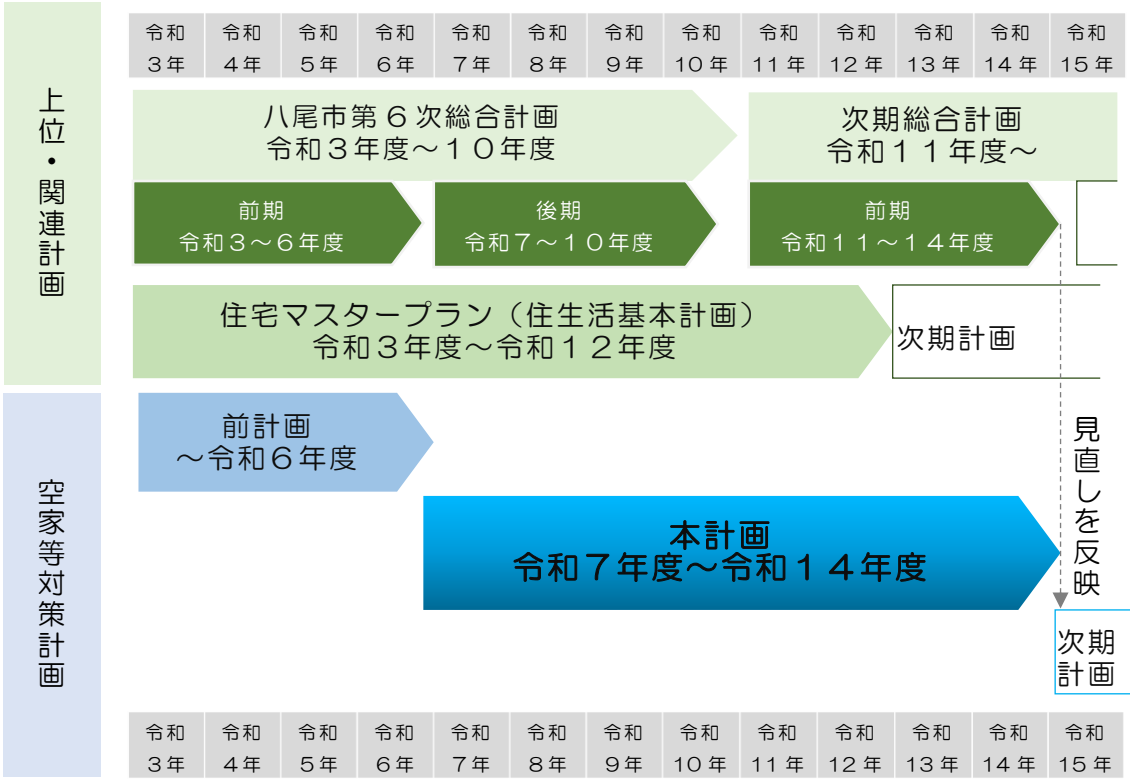


図 2 本計画期間

1-5 対象地区

令和5年度に実施した空家等実態調査の結果によると、空家等が市内に広く分布していることから、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「建築物又はこれに付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)」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^(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。

(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」

本市では、この定義に加え、条例第2条第1項において「法定外空家等」を定義し、「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。そのため、長屋住宅に限っては、建築物一棟全てが空家等となっていない場合についても、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を対象としています。

③ 本計画における「空家等」の定義

本計画は、空家法第7条に基づく計画であることから、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」についても計画の対象とします。そのため、本計画において示す「空家等」には、これら「法定外空家等」を含んだものとします。

空家法第2条第1項に定められる空家等

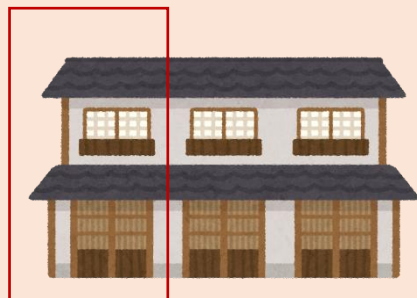
建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの



戸建住宅や長屋住宅、共同住宅、店舗、倉庫、工場棟の全ての用途の建築物で、その建築物一棟全てが空家等

条例第2条第1項に定められる法定外空家等

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。



専有部分のみが空家（居住その他の使用がなされていないことが常態）

区分所有である長屋住宅において、その専有部分のみが空家等

図3 本計画の対象となる空家のイメージ図

1-7 「空家等」の分類について

空家法に基づく「空家等」には、上記に示す空家法第2条第1項の「空家等」のほか、「特定空家等」及び「管理不全空家等」があります。本計画においては、以下に示す定義に則り、それぞれの対策等を示します。

① 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。

市は、空家法第22条に基づき、特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を講ずることを助言又は指導等行うことができます。

② 管理不全空家等

空家法第13条に定義される「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空家等」を指します。

市は、同条に基づき管理不全空家等の所有者等に対し、本計画に即して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取るよう指導、必要な具体的な措置について勧告することができます。

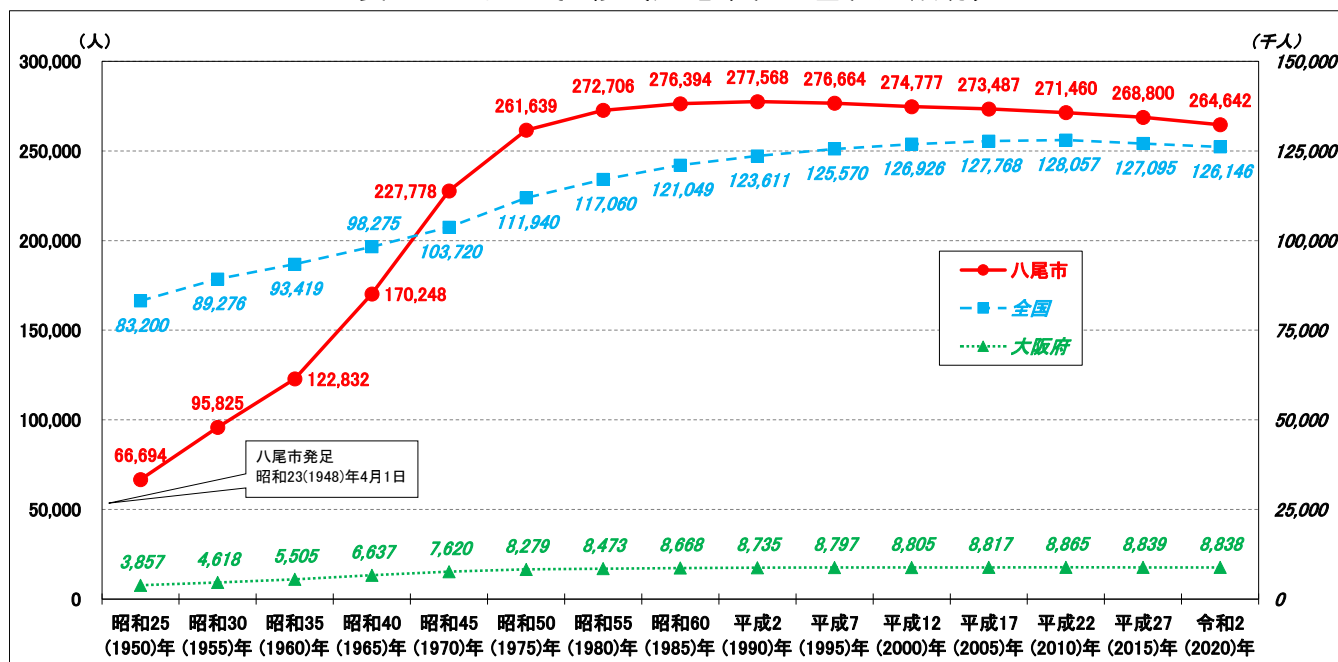
第2章 八尾市の空家等の現状と取組み

2-1 八尾市の人口等

① 人口と世帯

本市は、昭和23(1948)年に発足し、昭和25(1950)年約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。

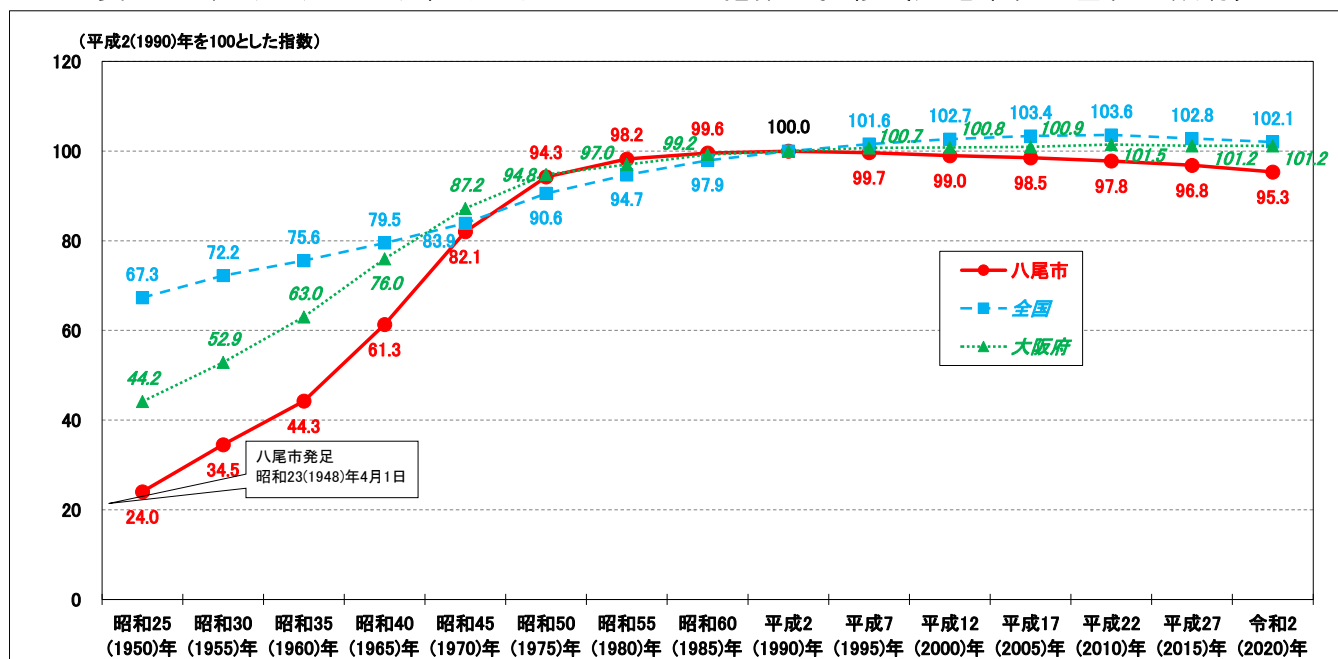
表1 人口の推移（八尾市、全国、大阪府）



資料：国勢調査

<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/database?page=1&layout=datalist&toukei=00200521&tstat=000001136464&cycle=0&tclass1=000001136466&tclass2val=0&metadata=1&data=1>

表2 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）



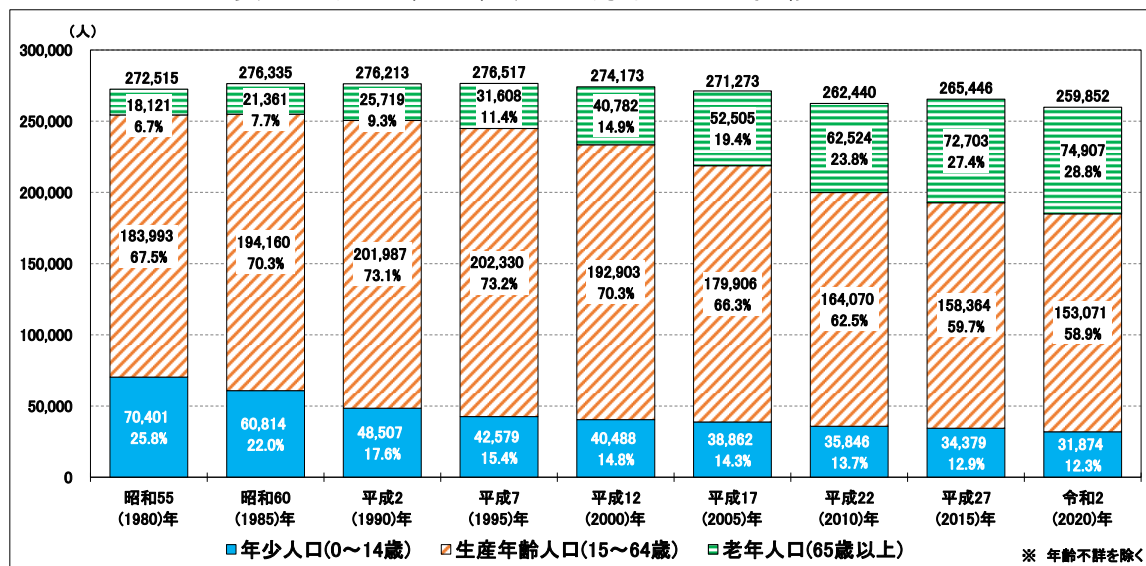
資料：国勢調査

<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/database?page=1&layout=datalist&toukei=00200521&tstat=000001136464&cycle=0&tclass1=000001136466&tclass2val=0&metadata=1&data=1>

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、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、隣接他市も同様の傾向となっています。

本市では、他市同様に高齢化の進展と世帯数の増加が進んでいます。

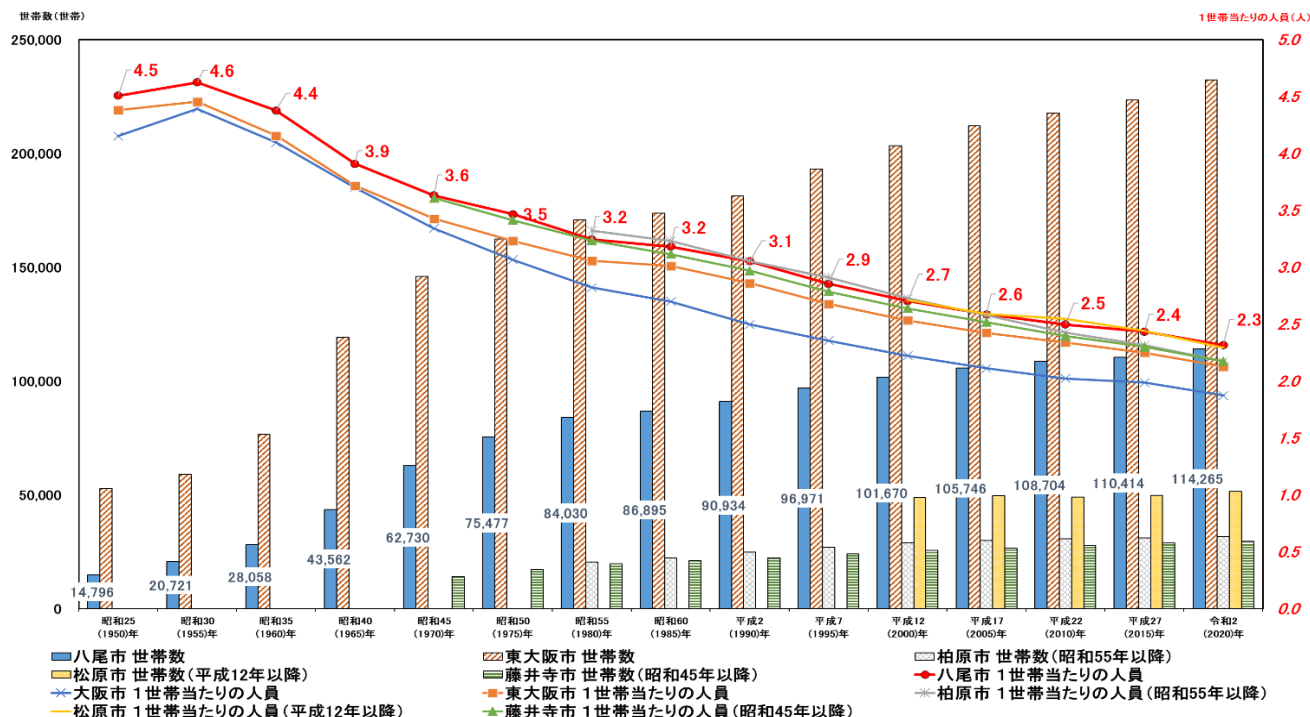
表 3 八尾市の年齢3区分別人口の推移



資料：国勢調査

<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/database?page=1&layout=datalist&toukei=00200521&tstat=000001136464&cycle=0&tclass1=000001136466&tclass2val=0&metadatal=1&data=1>

表 4 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。

※大阪府は「大阪府統計書（令和4年版）」に基づく国勢調査の数値。（大阪府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）

※東大阪府は「（東大阪府作成）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/0040090/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。

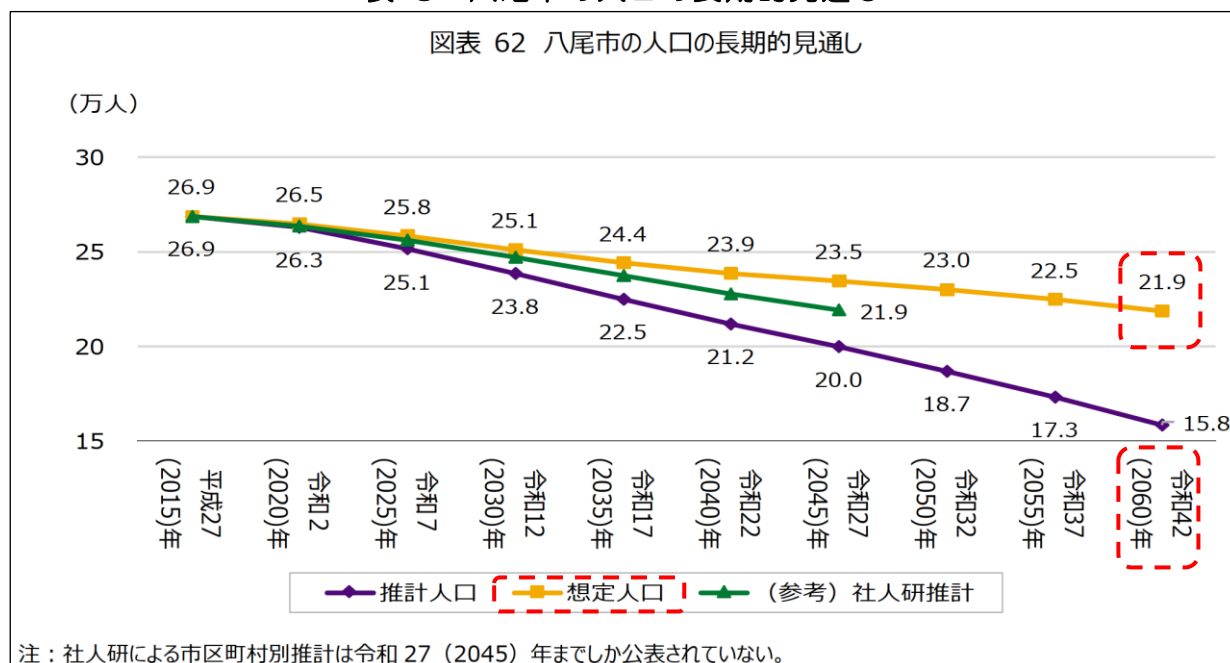
※藤井寺市は「藤井寺市人口データ」より、各年9月1日時点の住民基本台帳による数値。

② 本市の人口の推移及び推計

令和 3(2021)年度から令和 10(2028)年度までの 8 ヶ年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「想定人口」においては、自然動態の減少が続く中で社会動態の増加をめざし、定住につながる取り組みを進めることで、令和 10(2028)年に 25 万 4 千人の人口を見込んでいます。

この第 6 次総合計画における「想定人口」の考え方で、第 2 期八尾市人口ビジョン・総合戦略では、36 年後の令和 42(2060)年には、21 万 9 千人まで減少すると予測しています。

表 5 八尾市の人口の長期的見通し



資料：第 2 期八尾市人口ビジョン・総合戦略

<https://www.city.yao.osaka.jp/cmsfiles/contents/0000056/56464/sougousennryaku.pdf>

2-2 空家数及び空家率の状況

① 住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定）における予測

「住生活をめぐる現状と課題」として以下のような分析をしています。

（住宅ストック）

- 賃貸・売却用等以外の居住目的のない空き家が、この20年間で約182万戸から約349万戸（1.9倍）に大きく増加しているが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市区町村の特定空家等に対する助言・指導、勧告などの実績は増えている。

（住生活産業）

- 住宅の維持保全、見回り・空き家管理、インスペクション、DIYサポート、高齢者見守り、防犯・セキュリティ、住宅・自動車におけるエネルギーの融通等、住宅に関連する様々なサービスやビジネスが展開されるなど、住生活産業の裾野が広がりつつある。

（「住生活基本計画（全国計画）」第1 住生活をめぐる現況と課題 から抜粋）

- ・ この現状と課題に対し、空家等に関する施策として以下をあげています。

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

- (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
- (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

（「住生活基本計画（全国計画）」第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策から抜粋）

② 空家数及び空家率の状況

平成30(2018)年の調査結果によると、全国の空家数は約850万戸となり、5年前に比べて29万戸増加し、住宅数に占める空家率は平成25(2013)年の13.5%から0.1ポイント上昇し、13.6%となっています。

大阪府では、平成30(2018)年の空家数は709,400戸、空家率は15.2%となっており、5年前に比べて、空家数は30,600戸増加し、空家率は0.4ポイント上昇しています。また、本市の隣接市はいずれも空家数が増加し、空家率も維持または増加傾向となっています。

全国、大阪府の状況に対して、本市の平成30(2018)年の空家数は18,830戸で5年前に比べて290戸減少しています。平成30(2018)年の空家率は、14.3%で5年前に比べて0.5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、大阪府より下回っています。また、全国、大阪府及び隣接市とも、増加傾向が続いていますが、本市は減少に転じています。

表 6 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 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	8,995,200	13.8%	703,300	14.3%	9月頃公表	予定

	大阪市		東大阪市		柏原市	
	空家数	空家率	空家数	空家率	空家数	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	9月頃公表	予定	9月頃公表	予定	9月頃公表	予定

	松原市		藤井寺市	
	空家数	空家率	空家数	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	9月頃公表	予定	9月頃公表	予定

資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

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 30(2018)年までの 20 年間の推移をみると、平成 25(2013)年には一旦ピークを迎えましたが、空家数は、11,770 戸から 7,060 戸増加し 18,830 戸に、空家率は、10.9%から 4.3 ポイント増加し 14.3%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、隣接市においても、柏原市と藤井寺市を除き、近年の住宅数と世帯数は増加傾向となっています。

表 7 住宅数、世帯数、空家数及び空家率の推移（単位：戸、世帯）

	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)
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	9月頃公表	予定	9月頃公表	予定

注：（ ）内は、平成 10(1998)年を 1.000 とした伸び率

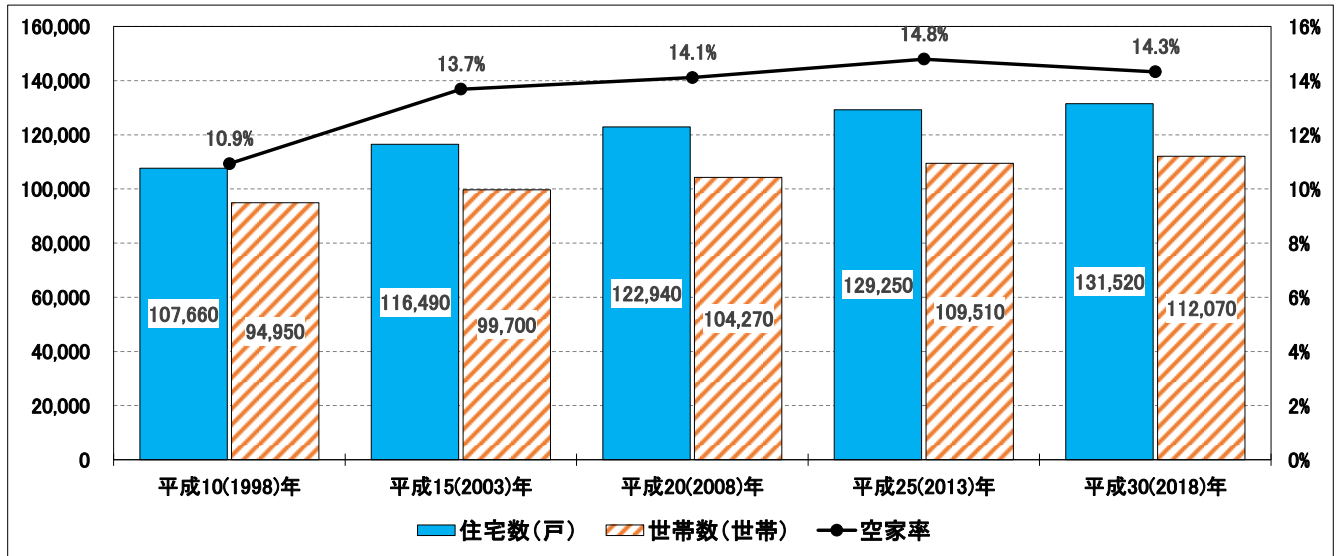
	大阪市		東大阪市		柏原市	
	住宅数	世帯数	住宅数	住宅数	住宅数	世帯数
平成 25(2013)年	1,634,120	1,345,420	265,950	221,320	34,200	29,340
平成 30(2018)年	1,675,900	1,384,100	271,590	227,320	33,180	27,640
令和 5(2023)年	9月頃公表	予定				

	松原市		藤井寺市	
	住宅数	世帯数	住宅数	世帯数
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	9月頃公表	予定		

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。以下同じ）

<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&tclass1=000001129435&tclass2=000001129436&tclass3val=0>

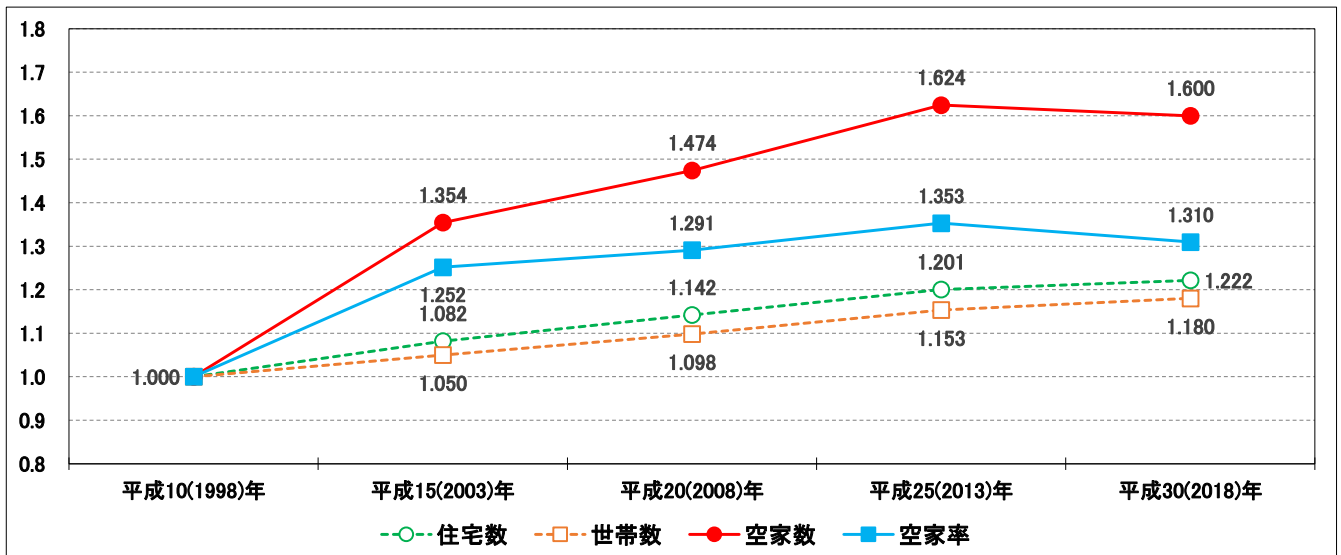
表 8 八尾市の住宅数、世帯数、空家率の推移



資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&tclass1=000001129435&tclass2=000001129436&tclass3val=0>

表 9 八尾市の住宅数、世帯数、空家率の伸び率



資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&tclass1=000001129435&tclass2=000001129436&tclass3val=0>

③ 種類別の空家数

平成 30(2018)年の空家数を種類別にみると、「賃貸用の住宅」が 13,350 戸（70.9%）、「その他の住宅」が 4,230 戸（22.4%）で、合計で全体の 93.3%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 25(2013)年の調査結果と比べてみると、2,520 戸減少しており、構成比では 12.9 ポイント下降しています。

表 10 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 25(2013)年	19,120	390	2.0%	11,240	58.8%	740	3.9%	6,750	35.3%
平成 30(2018)年	18,830	320	1.7%	13,350	70.9%	940	5.0%	4,230	22.4%
令和 5(2023)年	0	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
増減	-290	-70	-0.3%	2,110	12.1%	200	1.1%	-2,520	-12.9%

※表は住宅土地統計調査の個別の値を記載しており、不詳の数を含むことから総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&tclass1=000001129435&tclass2=000001129436&tclass3val=0>

④ 建て方別、種類別にみた空家数

空家総数は平成 25(2013)年からの 5 年間で、290 戸減少していますが、これを建て方別にみると、「長屋・共同住宅・その他」は 20 戸の増加、「一戸建」は 310 戸の減少となっています。

種類別にみると「一戸建」では、「売却用の住宅」が 270 戸、「その他の住宅」が 90 戸増加していますが、「賃貸用の住宅」が 700 戸と大きく減少しています。一方で、「長屋・共同住宅・その他」では、「賃貸用の住宅」が 2,810 戸増加し、増加数の大半を占めていますが、「その他の住宅」が 2,600 戸の減少となっています。

表 11 「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 25(2013)年	5,030	190	3.8%	790	15.7%	540	10.7%	3,510	69.8%
平成 30(2018)年	4,720	220	4.7%	90	1.9%	810	17.2%	3,600	76.2%
令和 5(2023)年	0	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
増減	-310	30	0.9%	-700	-13.8%	270	6.4%	90	6.6%

資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&tclass1=000001129435&tclass2=000001129436&tclass3val=0>

2-3 実態調査等に見る八尾市の空家等の現状

① 令和5年度空家等実態調査の概要

本計画の基礎資料として、空家等の実態把握として空家等実態調査を行いました。

なお、本市全域を対象とする空家等実態調査は、前計画策定時に平成 29 年度に初めて実施したものであり、令和5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「机上調査」、机上調査の結果に基づく「現地調査」、現地調査の結果に基づく「所有者アンケート調査」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ています。また、以下のフローのとおり実態調査を行っています。

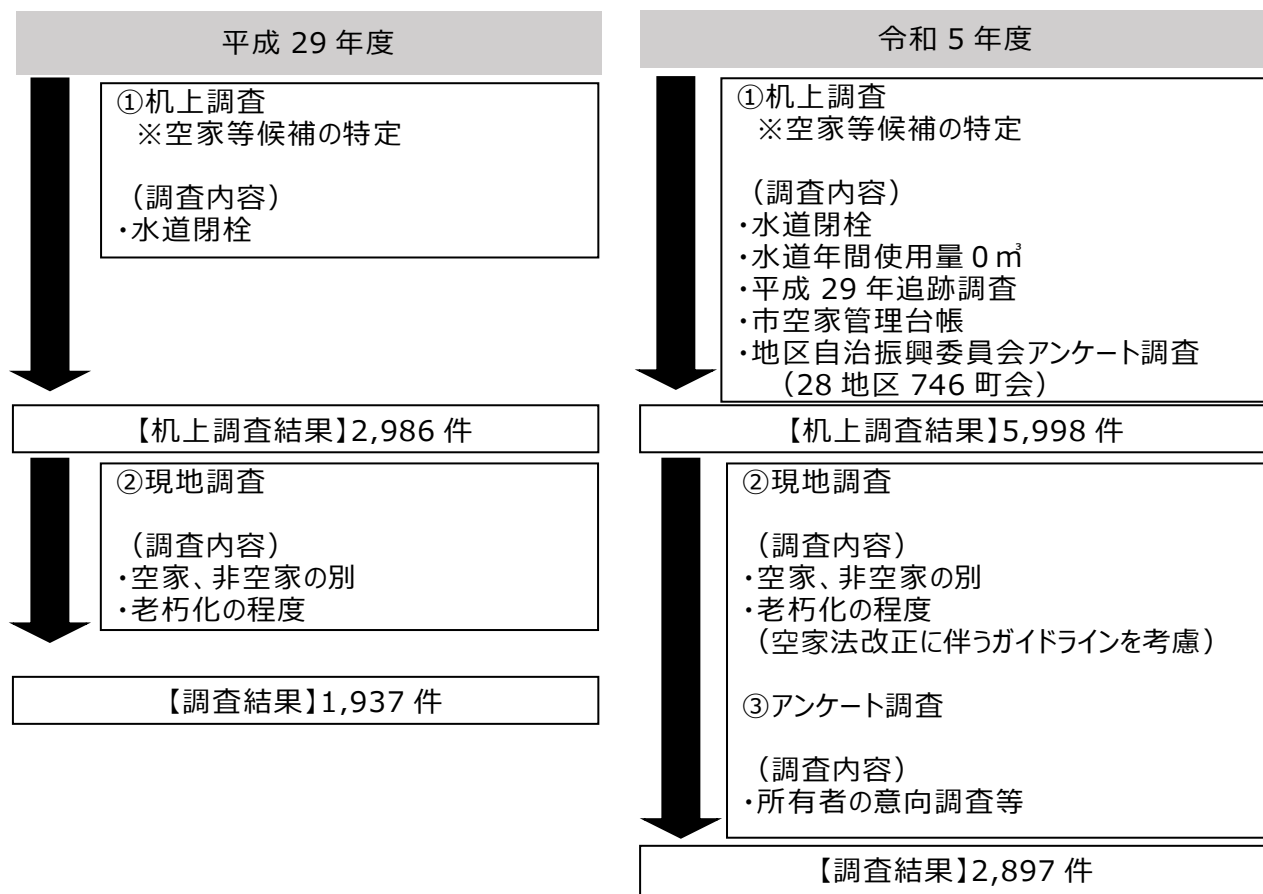


図 4 実態調査実施フロー

② 机上調査

① 調査対象

机上調査は、以下の表 12 に示す資料より調査対象建物を抽出し、航空写真（令和 3 年 1 月撮影）・住宅地図（令和 5 年度版）・地番図及び家屋図（資産税課所有（令和 5 年 1 月））と照合し、建替えや除却により更地になっている等を調査しました。

表 12 机上調査対象情報一覧

資料	時点・期間及び内容
水道メータ情報	令和 5 年 8 月時点 閉栓（使用が停止されている）建物
水道使用量情報	令和 4 年 8 月から令和 5 年 7 月 期間内水道使用量 0 m ³ 建物
平成 29 年追跡調査	平成 29 年 7 月～11 月 空家等実態調査対象建物
市空家管理台帳	平成 25 年度から令和 4 年度 相談対象建物
地区自治振興委員会アンケート調査（28 地区 746 町会）	令和 5 年 10 月 10 日から令和 5 年 11 月 17 日 アンケート調査結果により抽出できた建物

② 机上調査結果

それぞれの調査結果の重複建物等を整理し、現地調査の対象として抽出した建物数は 5,998 件となりました。

表 13 机上調査による現地調査建物件数

現地調査建物件数	5,998 件
水道閉栓情報のみで抽出した建物数	1,358 件
年間水道使用量 0 m ³ 情報のみで抽出した建物数	967 件
平成 29 追跡調査のみで抽出した建物数	1,092 件
市空家管理台帳のみで抽出した建物数	393 件
地区自治振興委員会アンケートのみで抽出した建物数	479 件
複数調査で抽出した建物数	1,709 件

③ 現地調査

① 現地調査の概要

机上調査で抽出した対象建物 5,998 件に対して、公道からの外観目視で実施しました。
調査期間は、「令和 5 年 11 月 20 日 ～ 令和 6 年 1 月 22 日」です。

② 現地調査フロー

現地調査においては、まずは空家等の判定を、「生活サイン※」等の確認により行いました。
「生活サイン」の確認により居住者等を確認した場合に加え、郵便物の有無、侵入防止ロープ等の有無、ガス及び電気メータの確認により、空家・非空家の判定を行い、非空家の場合はその時点で調査を終了することとしました。

空き家と判定した建物については、規模調査及び老朽化の程度の調査を行いました。規模調査は、立地条件（前面道路幅員や歩道、改築時のセットバックの必要性等）に加え、回送、駐車場の有無及び台数の調査を行いました。老朽化の程度の調査は、平成 29 年度の調査項目及び「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（以下、「ガイドライン」という。）を参考に行いました。

※ 生活サイン：洗濯物の有無・生活音・植木の手入れ・人の出入り・室外機の稼働等

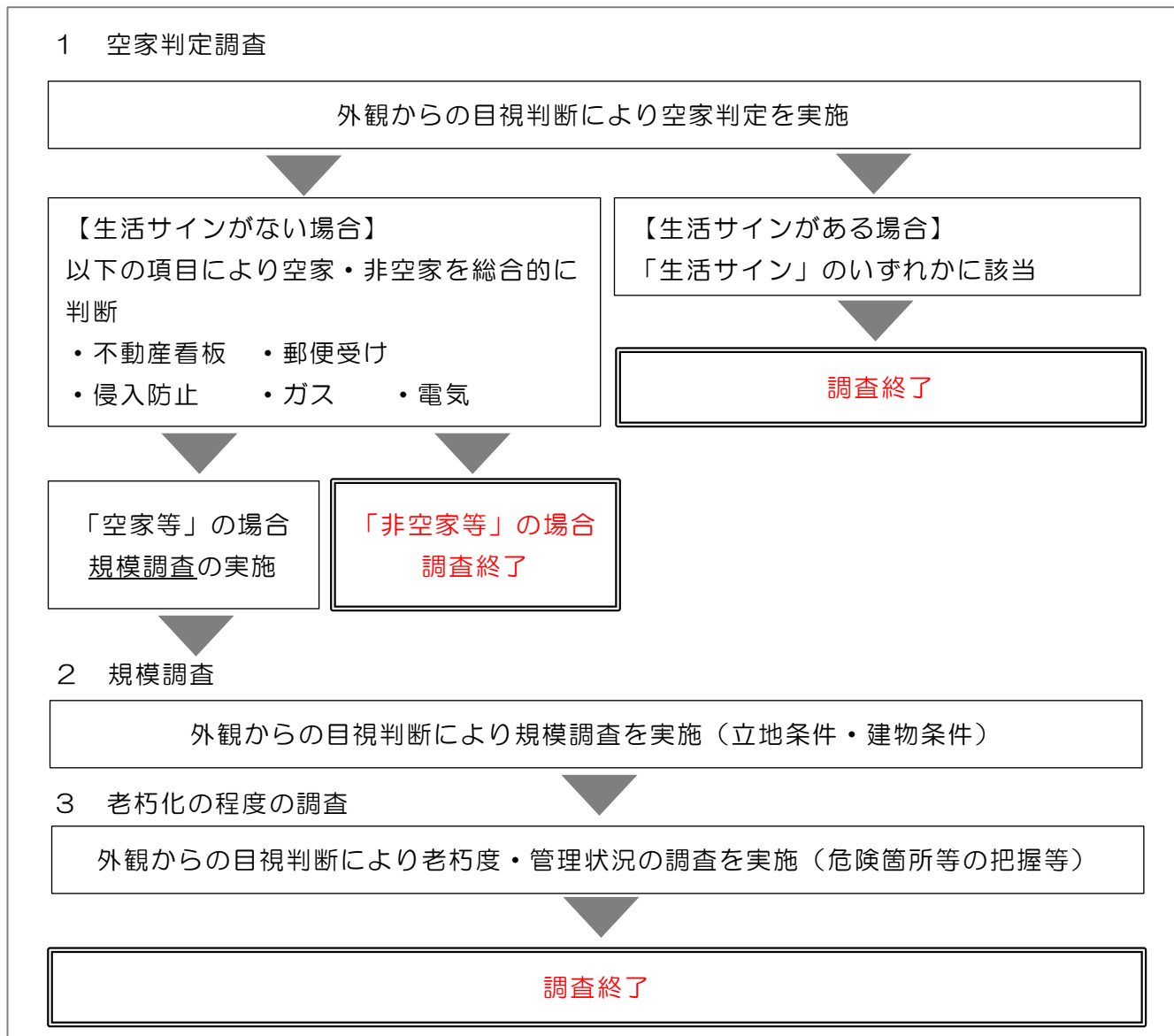


図 5 現地調査フロー

③ 現地調査結果

現地調査の結果、空家等と判定した建物（空家等候補）が 3,320 件でした。

この 3,320 件のうち、外観目視による調査不可（E）の建物が 94 件あり、これを除く空家等に対し、老朽化の程度の調査を行い、A～D の判定を行いました。

そのうえで、後述する所有者アンケート調査により、「空家ではない」等の回答を得たものについては件数から除外しています。



図 6 現地調査に基づく空家等候補の抽出結果

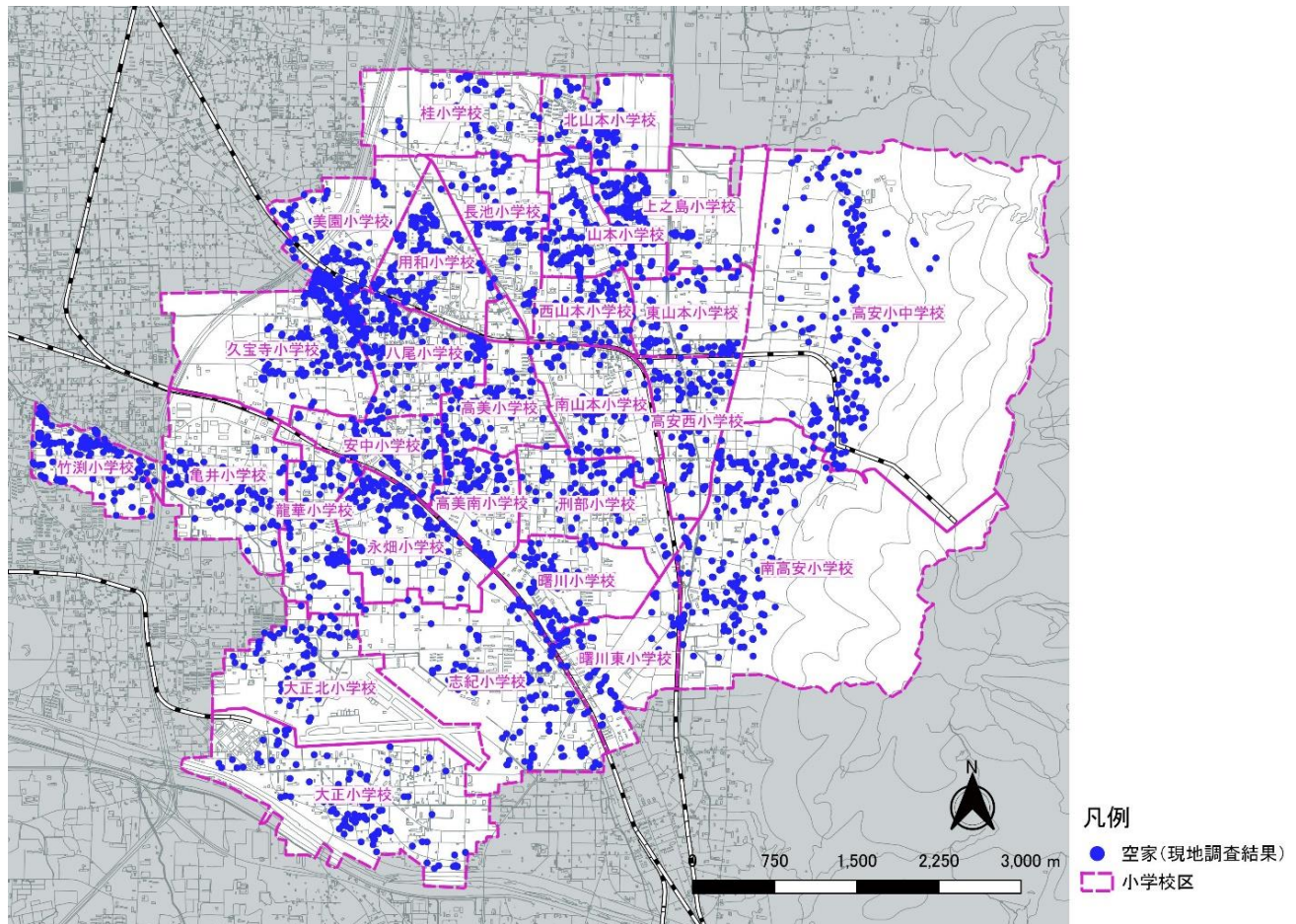


図 7 本市の空家分布

④ 所有者アンケート調査

① 所有者アンケート調査の概要

現地調査による空家等候補となった 3,320 件の建物所有者等に対し、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 によるアンケート調査を行いました。

現地調査による空家等候補となった 3,320 件のうち、建物所有者等への送付は 2,958 件（89.5%）、建物所有者が特定できないため土地所有者への送付は 211 件（6.3%）となりました。また、相続人が不明である、建物所有者等が海外に居住している等の 141（4.2%）は未発送としました。なお、建物を複数所有する方へは、対象建物毎に回答を得るため、複数枚のアンケートを送付しました。

表 14 発送状況

現地調査による空家判定により空家等候補		3,320 件
発送数 3,179 件(95.8%)	建物所有者へ発送	2,968 件（89.5%）
	土地所有者へ発送 ※建物の所有者未特定	211 件（ 6.3%）
未発送 ※所有者未特定及び海外居住等		141 件（ 4.2%）

発送数： 3,179 件（95.8%）

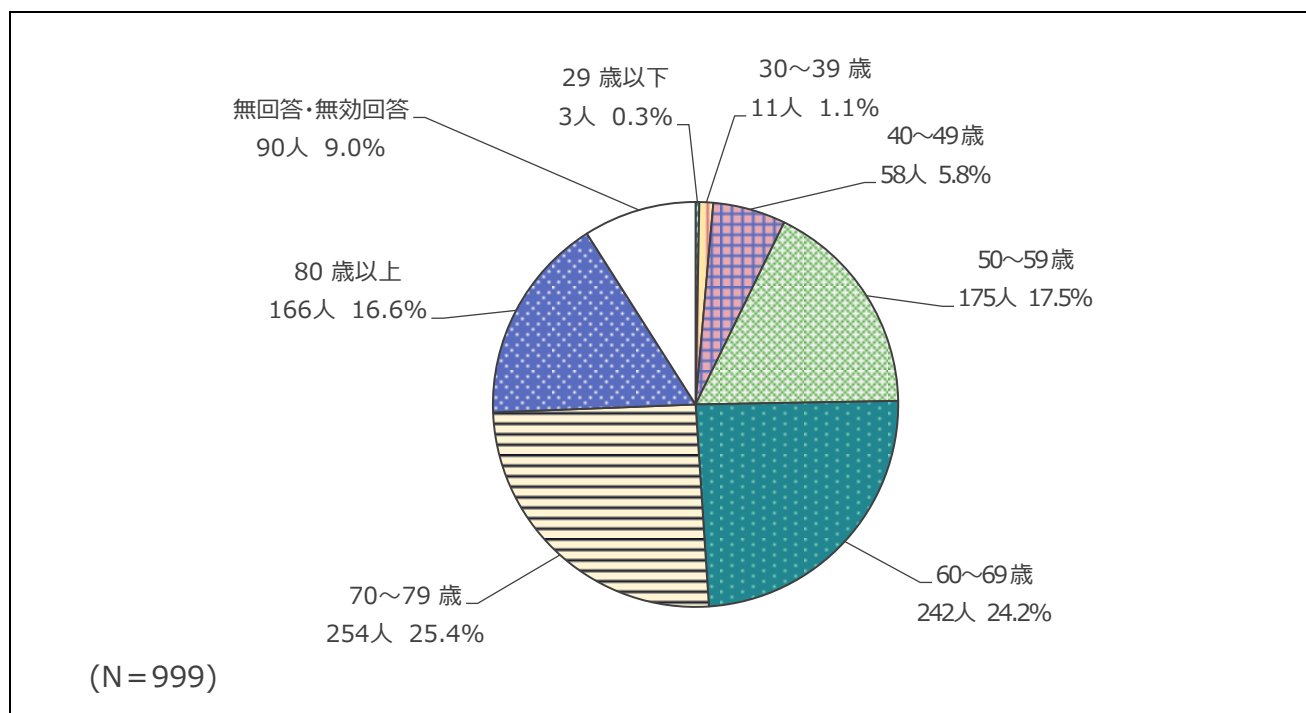
② 所有者アンケート調査結果

発送した 3,179 件のうち、宛先不明等の理由で返戻された数が 433 件（発送数の 13.6%）となり、有効発送数は 2,746 件（発送数の 86.4%）でした。

有効発送数 2,746 件のうち、回答が得られたのは 999 件（有効発送数の 36.4%）でした。

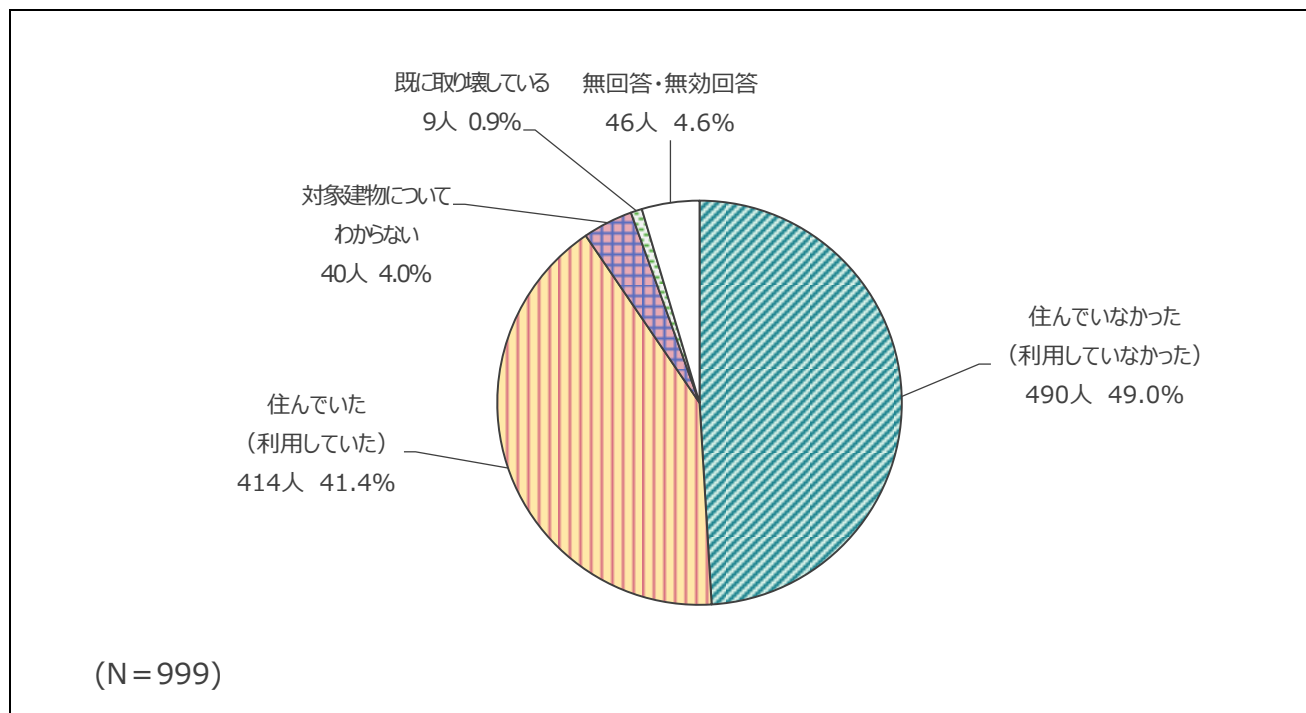
Q1. アンケート回答者年齢について

「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。



Q2. 居住状況について

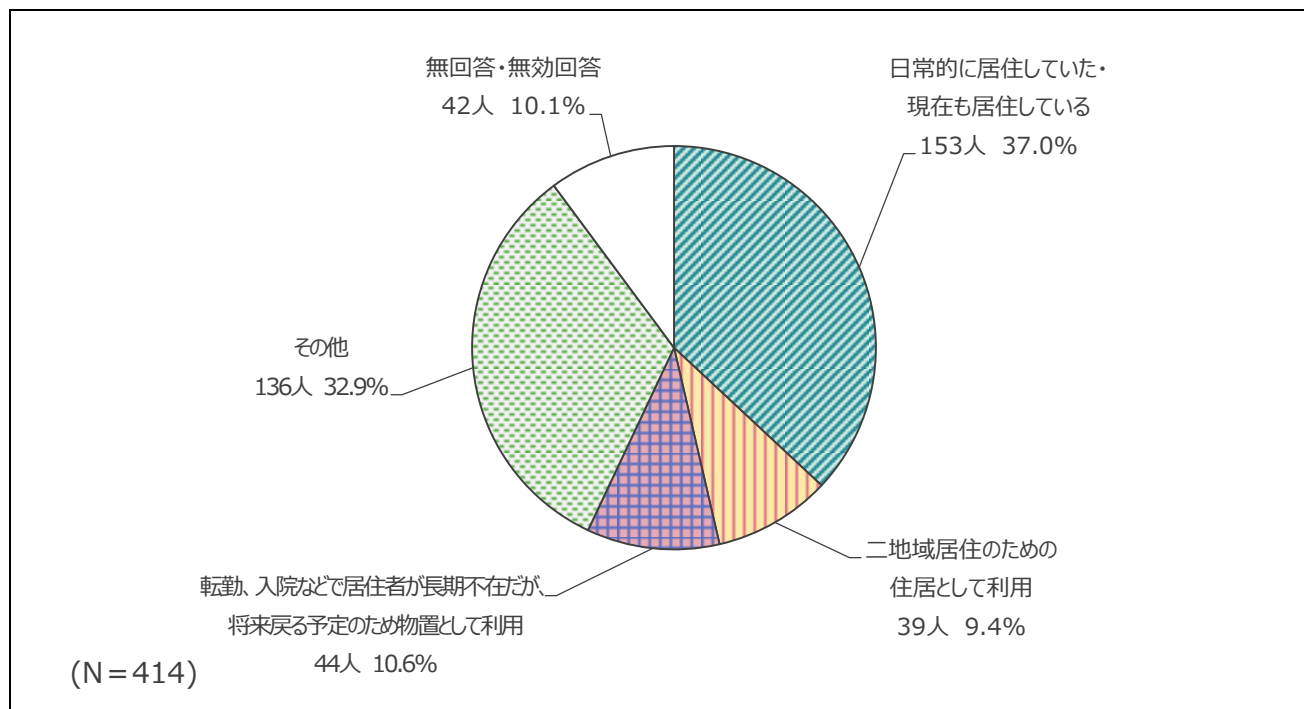
「住んでいなかった（利用していなかった）」が最も多く 490 人（49.0%）を占めています。次いで、「住んでいた（利用していた）」が 414 人（41.4%）となっています。「住んでいた（利用していた）」を回答した方の中にも、物置として使用している方なども含まれています。



※ 令和5年11月末時点で、対象建物に住んで（利用して）いたかどうか確認する質問です。

Q2-1. 居住の利用状況について

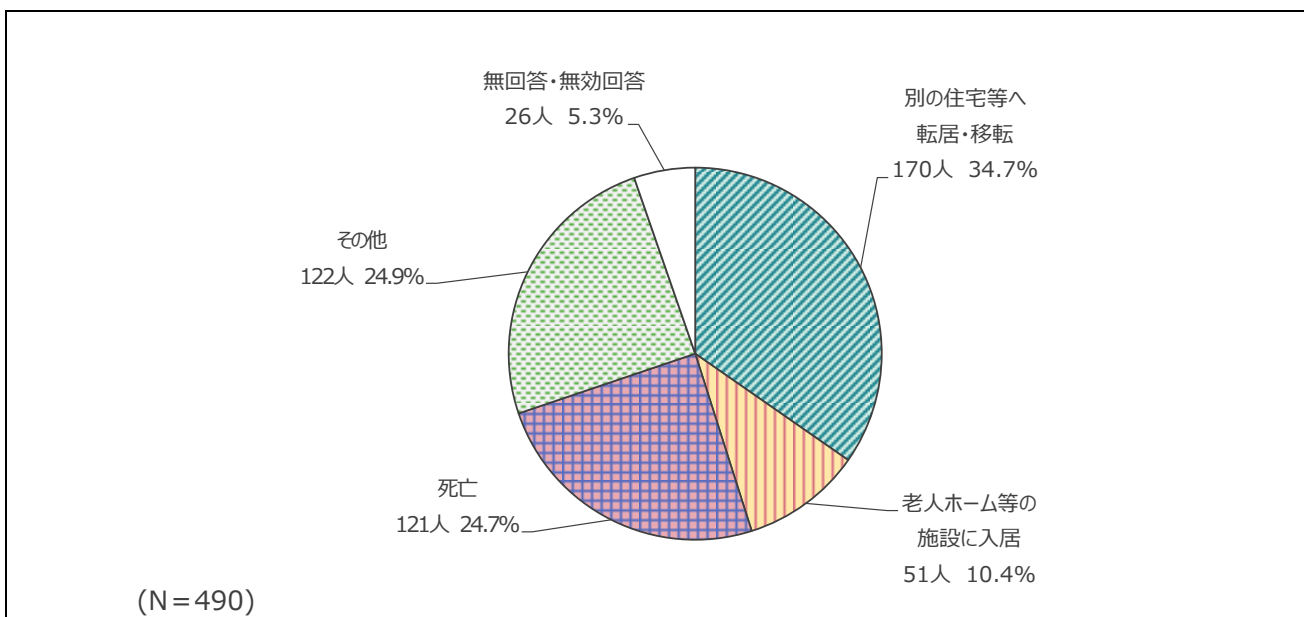
「日常的に居住していた・現在も居住している」が最も多く 153 人（37.0%）を占めています。次いで、「転勤、入院などで居住者が長期不在だが、将来戻る予定のため物置として利用」が 44 人（10.6%）、「二地域居住のための住居として利用」が 39 人（9.4%）となっています。



※ 居住状況についての回答で、「住んでいなかった（利用していなかった）」に回答した方を対象とした質問です。

Q3. 空家となった経緯について

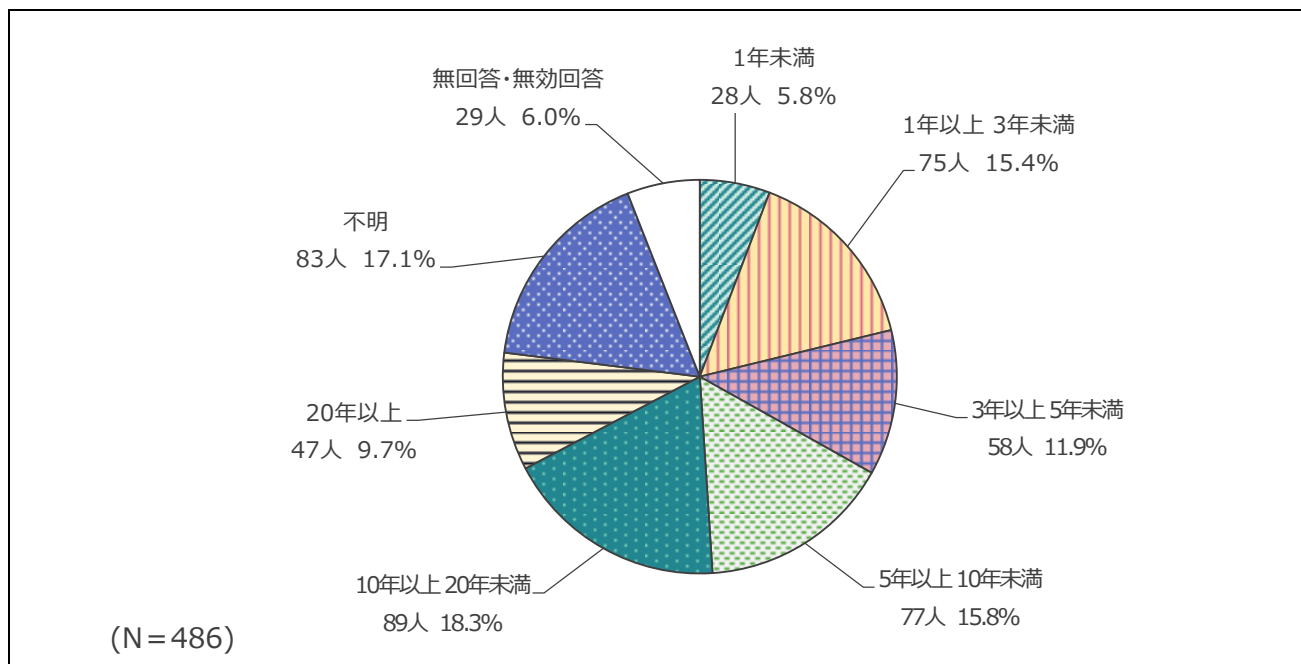
「別の住宅等へ転居・移転」が最も多く 170 人（34.7%）を占めています。次いで、「死亡」が 121 人（24.7%）、「老人ホーム等の施設に入居」が 51 人（10.4%）となっています。



Q2.居住状況についての回答で、「住んでいなかった（利用していなかった）」に回答した方を対象とした質問です。

Q4. 空家になってからの期間について

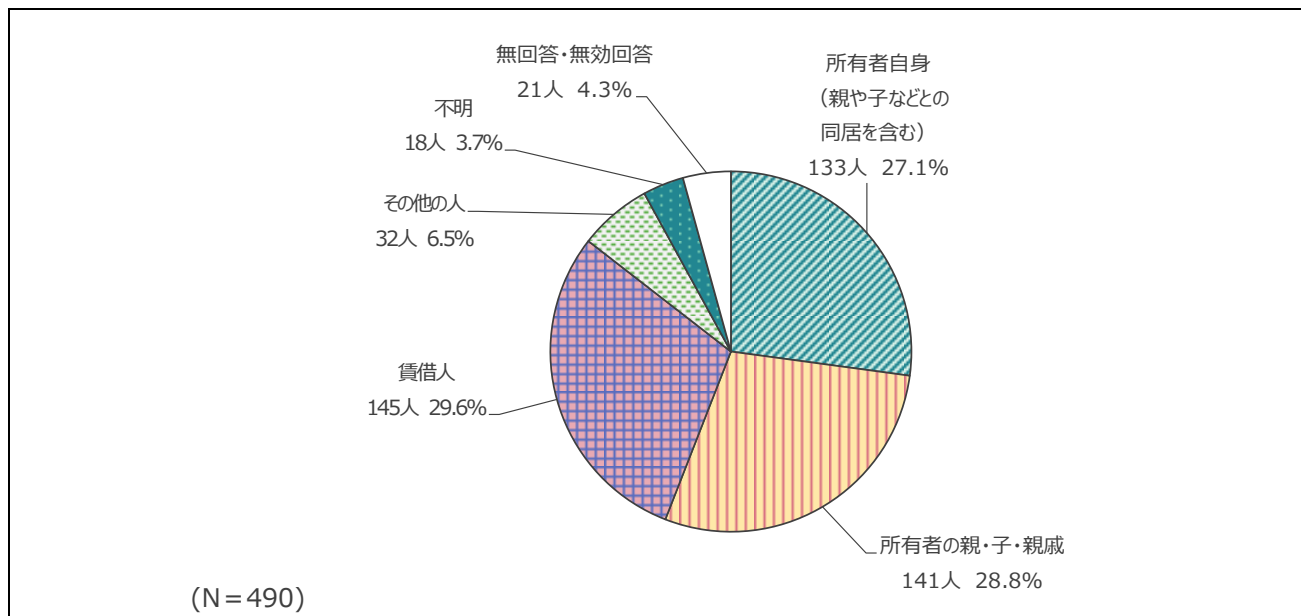
「10年以上 20年未満」が最も多く 89人（18.3%）を占めています。次いで「5年以上 10年未満」が 77人（15.8%）、「1年以上 3年未満」が 75人（15.4%）となっています。



Q2.居住状況についての回答で、「住んでいなかった（利用していなかった）」に回答した方を対象とした質問です。

Q5. 空家になる前の居住者について

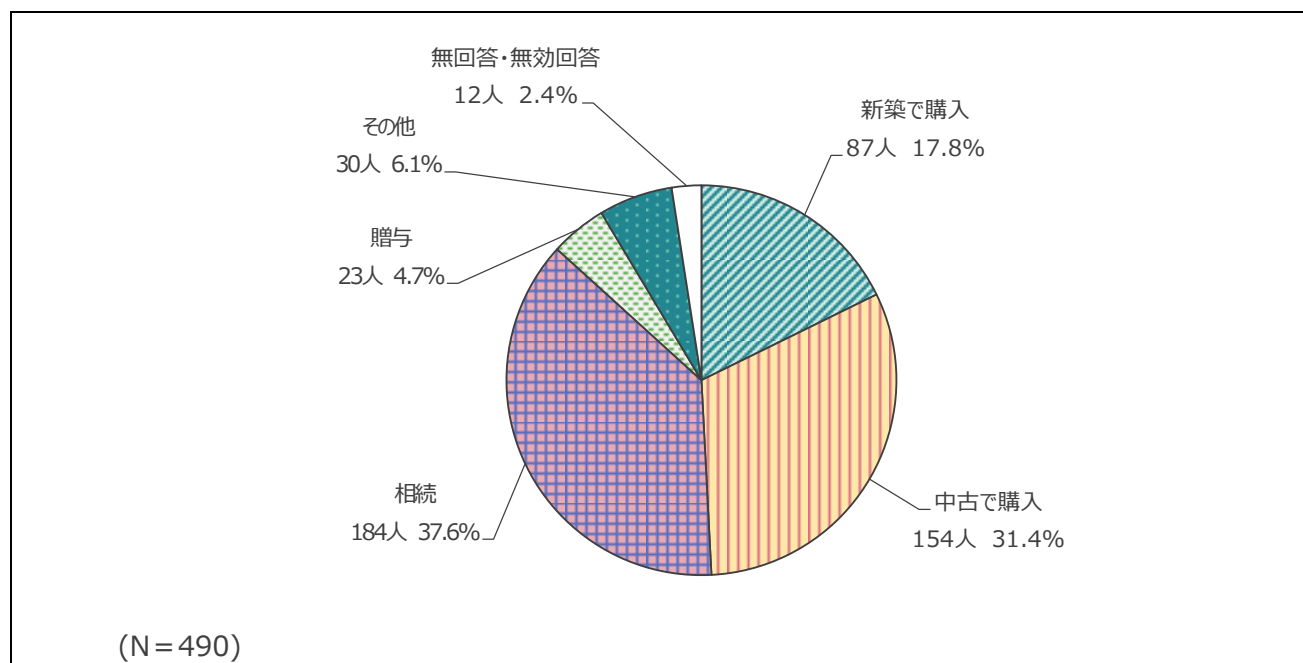
「賃借人」が最も多く 145人（29.6%）を占めています。次いで「所有者の親・子・親戚」が 141人（28.8%）、「所有者自身（親や子などとの同居を含む）」が 133人（27.1%）となっています。



Q2.居住状況についての回答で、「住んでいなかった（利用していなかった）」に回答した方を対象とした質問です。

Q6. 建物の取得方法について

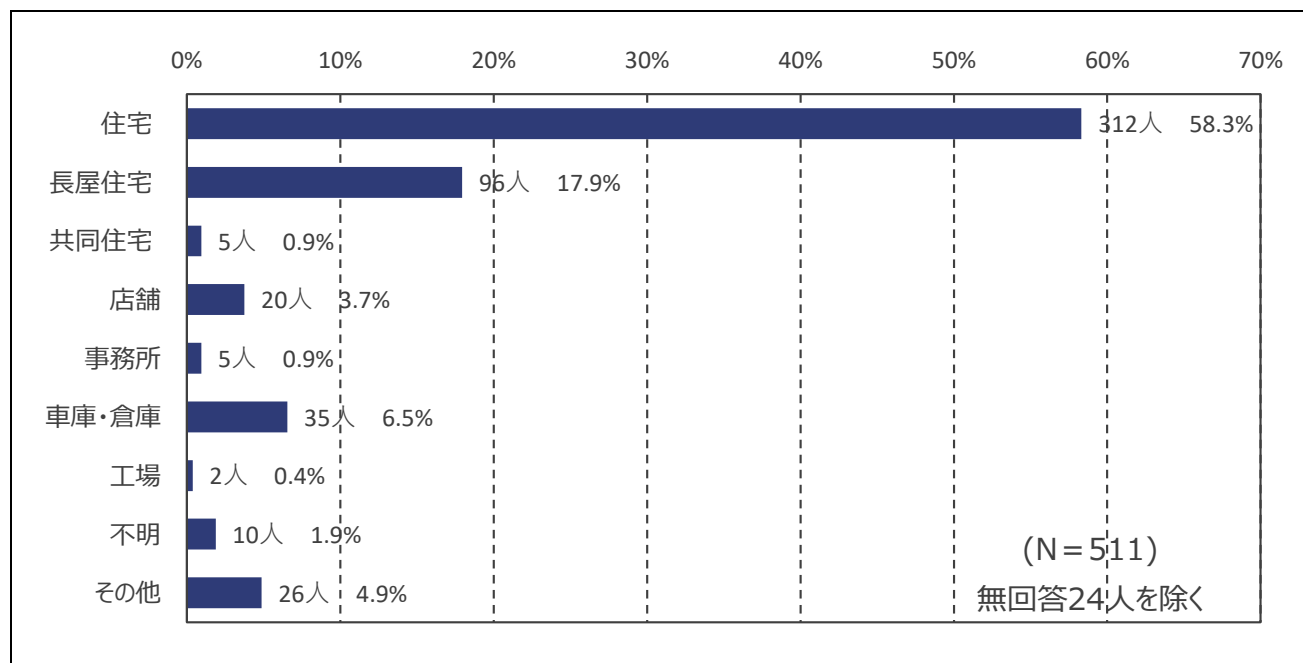
「相続」が最も多く 184 人（37.6%）を占めています。次いで、「中古で購入」が 154 人（31.4%）、「新築で購入」が 87 人（17.8%）となっています。



Q2.居住状況についての回答で、「住んでいなかった（利用していなかった）」に回答した方を対象とした質問です。

Q7. 建物用途について（複数回答）

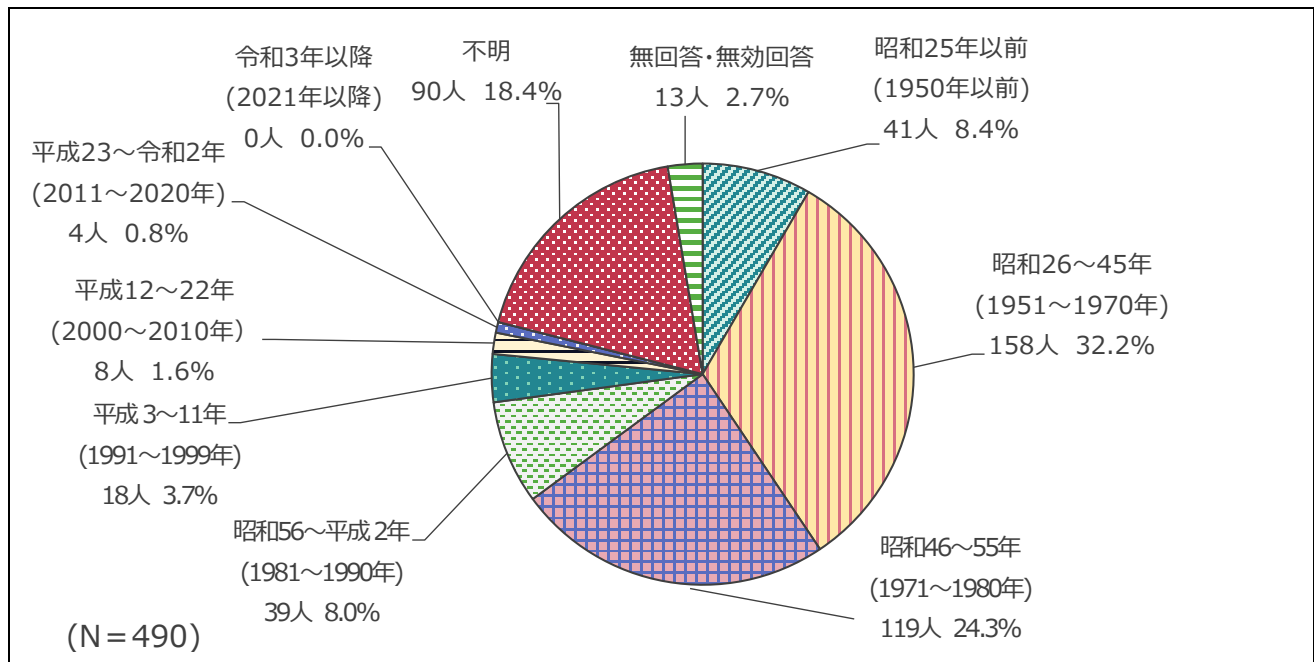
「住宅」が最も多く 312 人（58.3%）を占めています。次いで、「長屋住宅」が 96 人（17.9%）となっています。



Q2.居住状況についての回答で、「住んでいなかった（利用していなかった）」に回答した方を対象とした質問です。

Q8. 建物の建築時期について

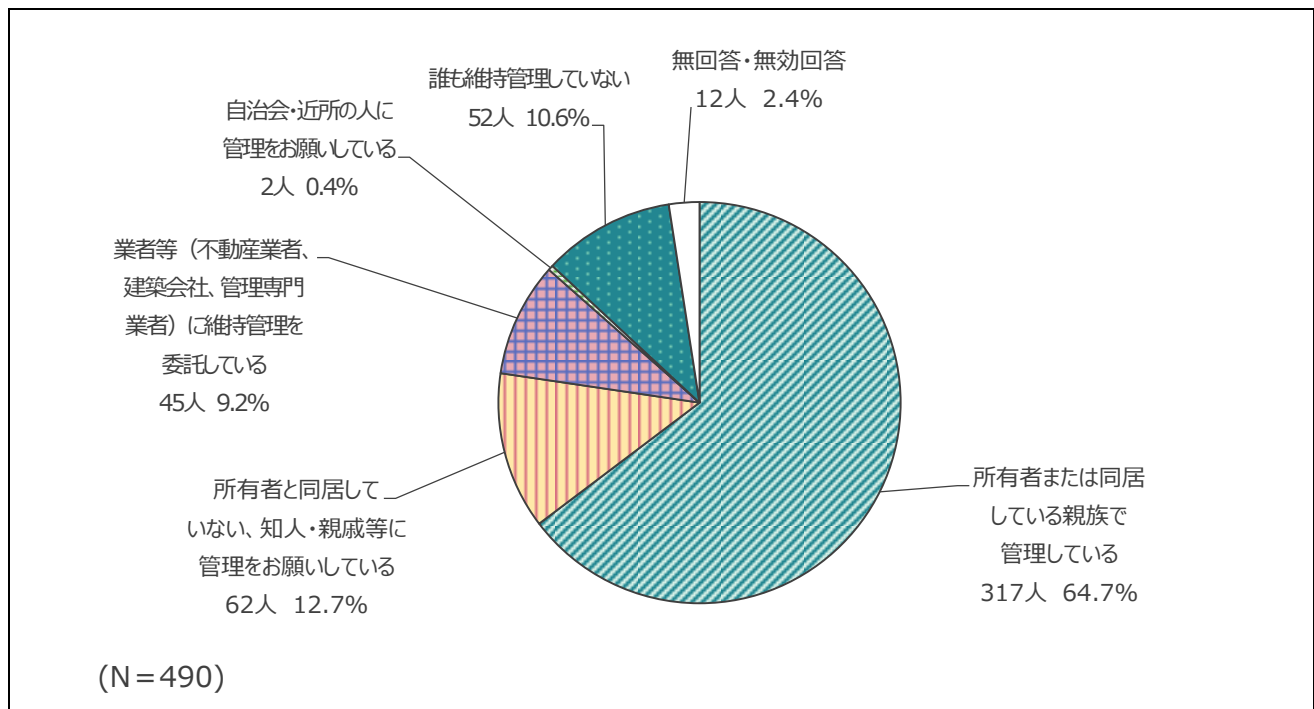
「昭和 26～45 年」が最も多く 158 人（32.2%）を占めています。次いで、「昭和 46～55 年」が 119 人（24.3%）となっています。



Q2.居住状況についての回答で、「住んでいなかった（利用していなかった）」に回答した方を対象とした質問です。

Q9. 建物の維持管理を主に行っている方について

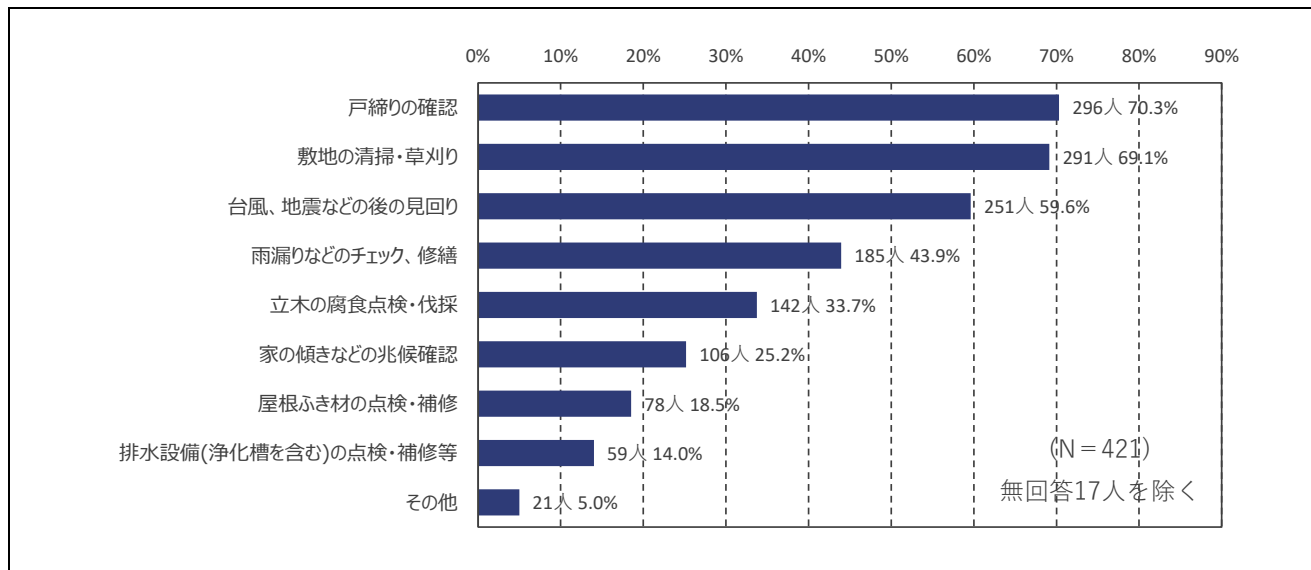
「所有者または同居している親族で管理している」が最も多く 317 人（64.7%）を占めています。



Q2.居住状況についての回答で、「住んでいなかった（利用していなかった）」に回答した方を対象とした質問です。

Q10. 建物の維持管理内容について（複数回答）

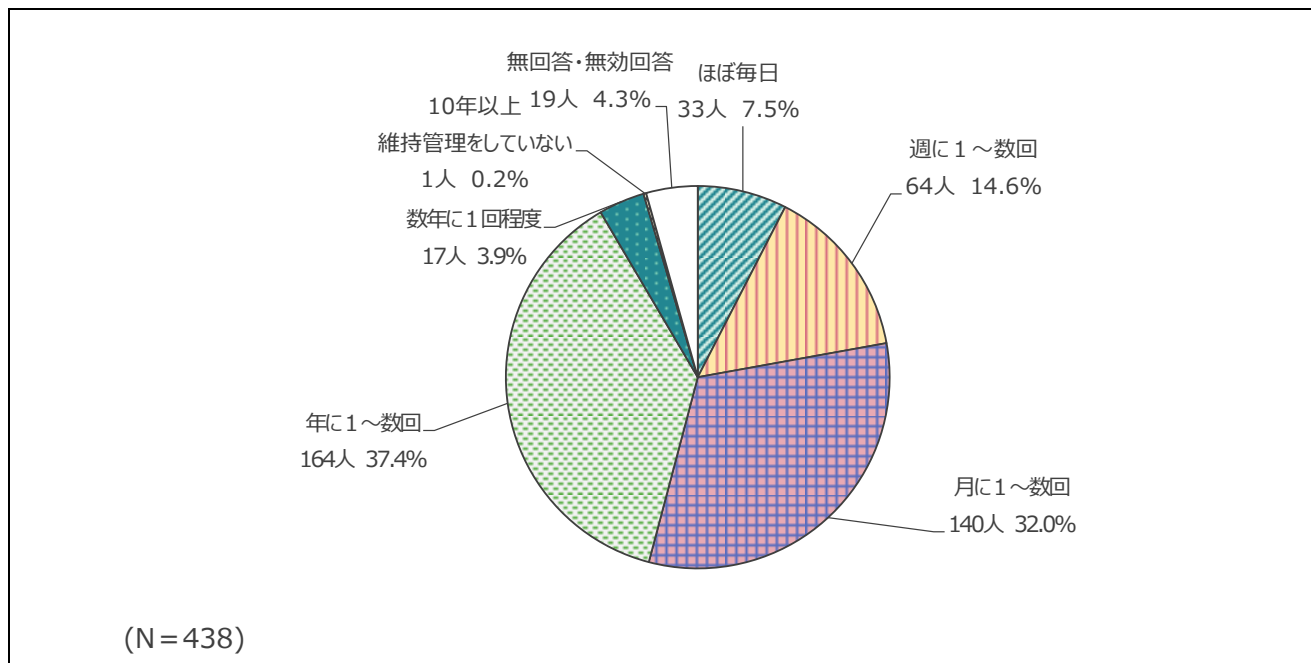
「戸締りの確認」が最も多く 296 人（79.3%）を占めています。次いで、「敷地の清掃・草刈り」が 291 人（69.1%）、「台風、地震などの後の見回り」が 251 人（59.6%）となっています。



Q9.建物の維持管理を主に行っている方についての回答で、「誰も維持管理していない」と回答した方を除く方を対象とした質問です。

Q11. 維持管理の頻度について

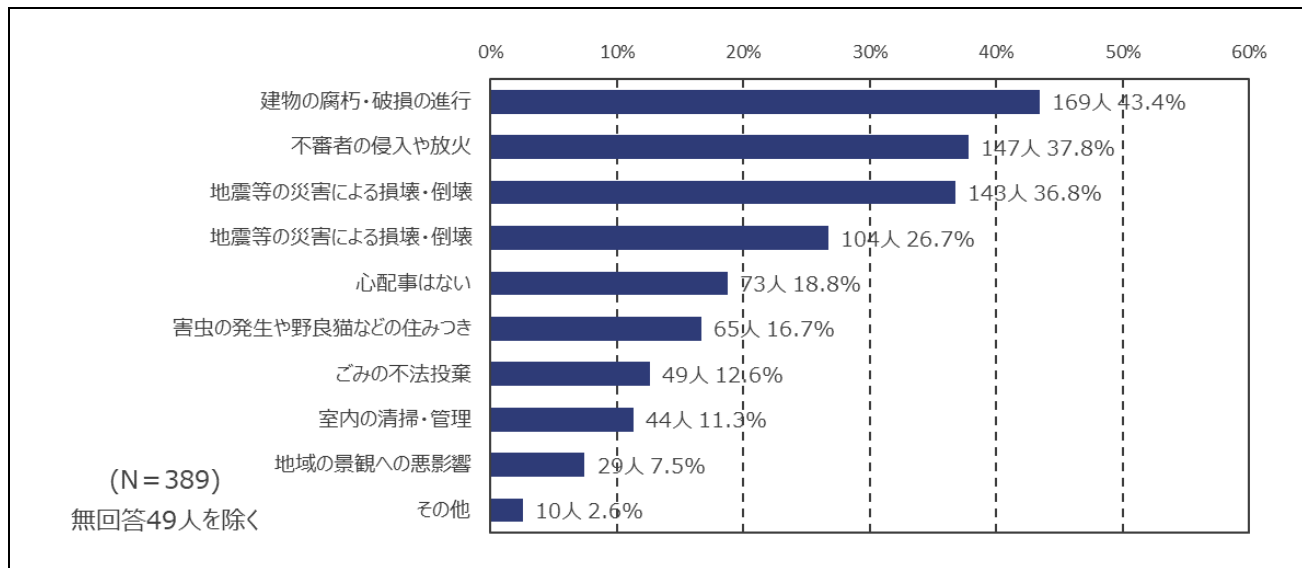
「年に1～数回」が最も多く 164 人（37.4%）を占めています。次いで、「月に1～数回」が 140 人（32.0%）となっています。



Q9.建物の維持管理を主に行っている方についての回答で、Q9.「誰も維持管理していない」に回答した方を除く方を対象とした質問です。

Q12. 維持管理について不安な点について（複数回答）

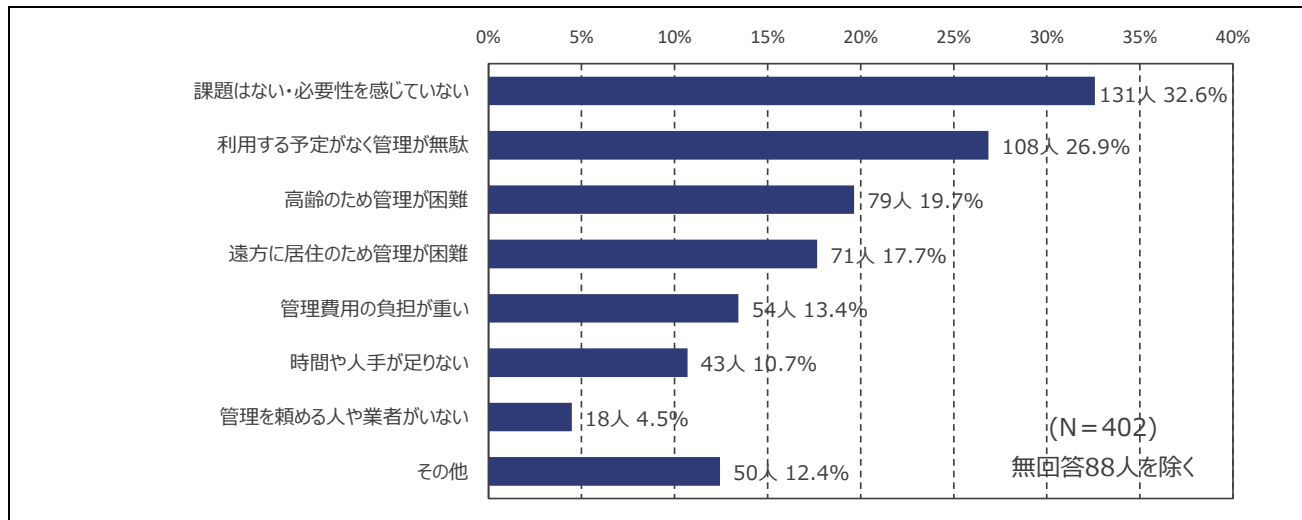
「建物の腐朽・破損の進行」が最も多く 169 人（43.4%）を占めています。次いで、「不審者の侵入や放火」が 147 人（37.8%）、「地震等の災害による損壊・倒壊」が 143 人（36.8%）となっています。



Q2.居住状況についての回答で、「住んでいなかった（利用していなかった）」に回答した方を対象に、建物の維持管理を主に行っている方についての回答で、Q9.「誰も維持管理していない」に回答した方を除く方を対象とした質問です。

Q13. 建物の維持管理をする上での課題について（複数回答）

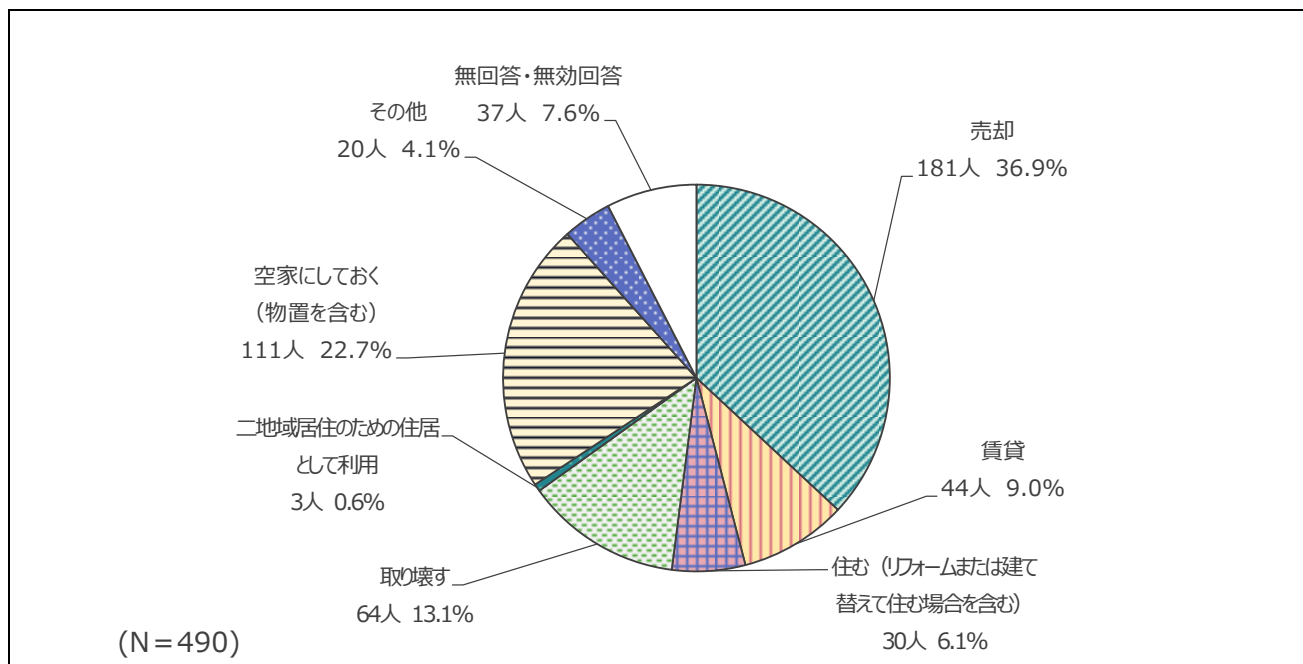
「課題はない・必要を感じていない」が最も多く 131 人（32.6%）を占めています。次いで、「利用する予定がなく管理が無駄」が 108 人（26.9%）、「高齢のため管理が困難」が 79 人（19.7%）となっています。



Q2.居住状況についての回答で、「住んでいなかった（利用していなかった）」に回答した方を対象とした複数回答の質問です。

Q14. 今後 5 年程度のうちの利用や募集について

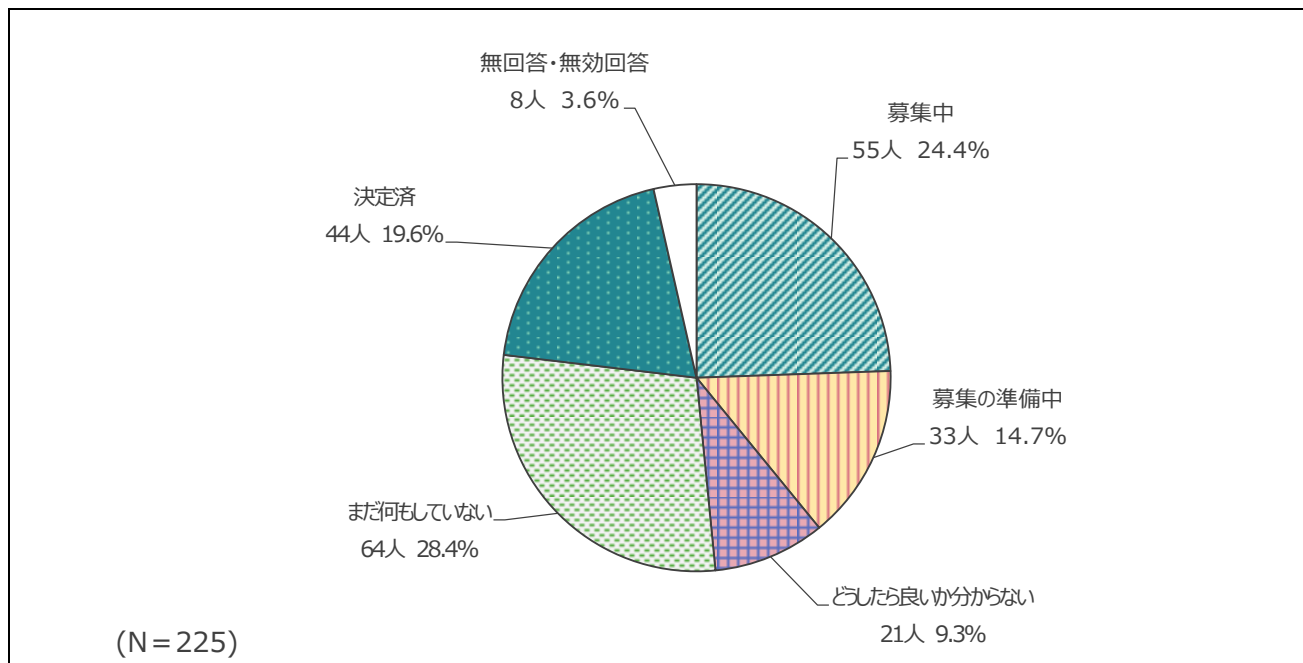
「売却」が最も多く 181 人（36.9%）を占めています。次いで、「空家にしておく（物置を含む）」が 111 人（22.7%）となっています。



Q2.居住状況についての回答で、「住んでいなかった（利用していなかった）」に回答した方を対象とした質問です。

Q15-1. 現在、買い手・借り手の募集状況について

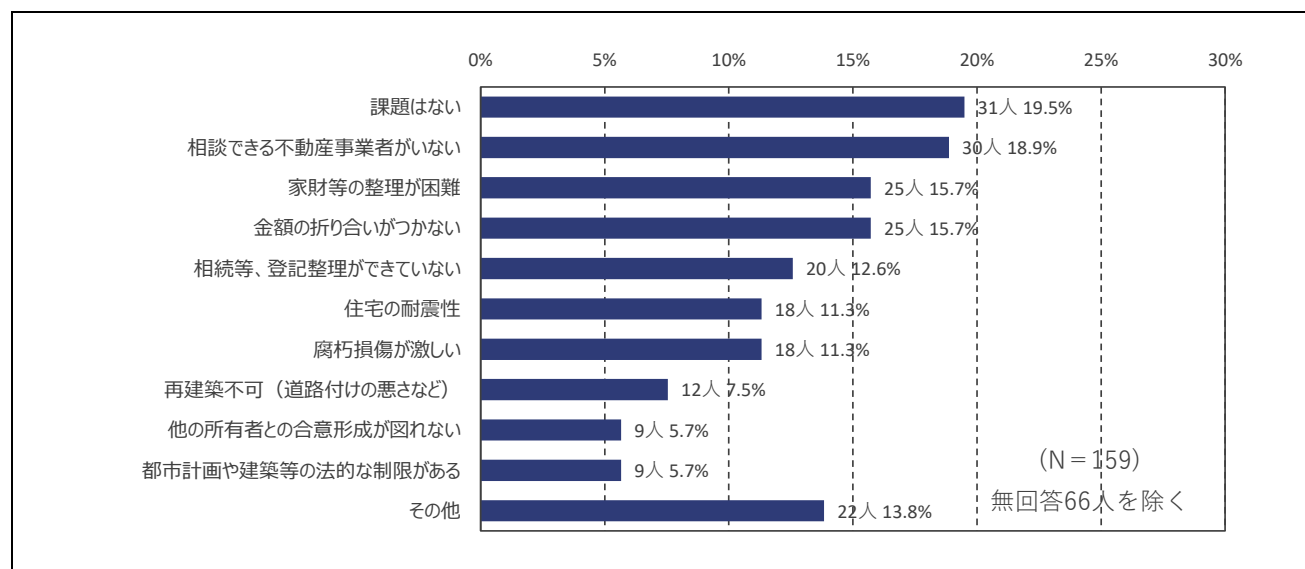
「まだ何もしていない」が最も多く 64 人（28.4%）を占めています。次いで、「募集中」、が 55 人（24.4%）となっています。



Q14.今後 5 年程度のうちの利用や募集についての回答で、「売却」「賃貸」に回答した方を対象とした質問です。

Q15-2. 売却・賃貸する上で、課題について（複数回答）

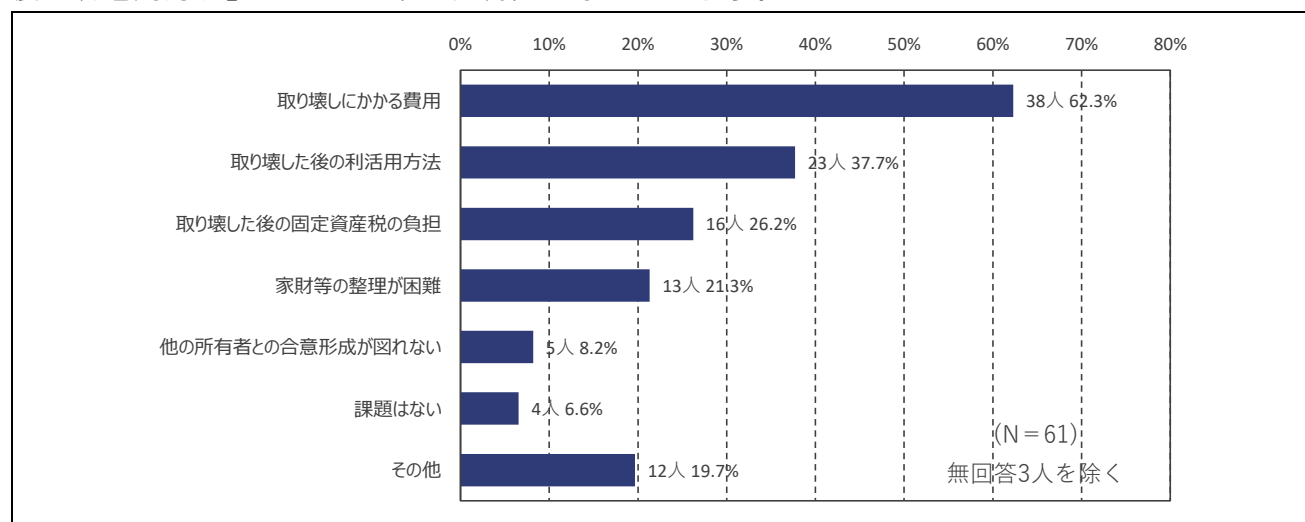
「課題はない」が最も多く 31 人（19.5%）を占めています。次いで、「相談できる不動産事業者がいない」が 30 人（18.9%）となっています。



Q14.今後 5 年程度のうちの利用や募集についての回答で、「売却」「賃貸」に回答した方を対象とした複数回答の質問です。

Q16. 取り壊すための課題について（複数回答）

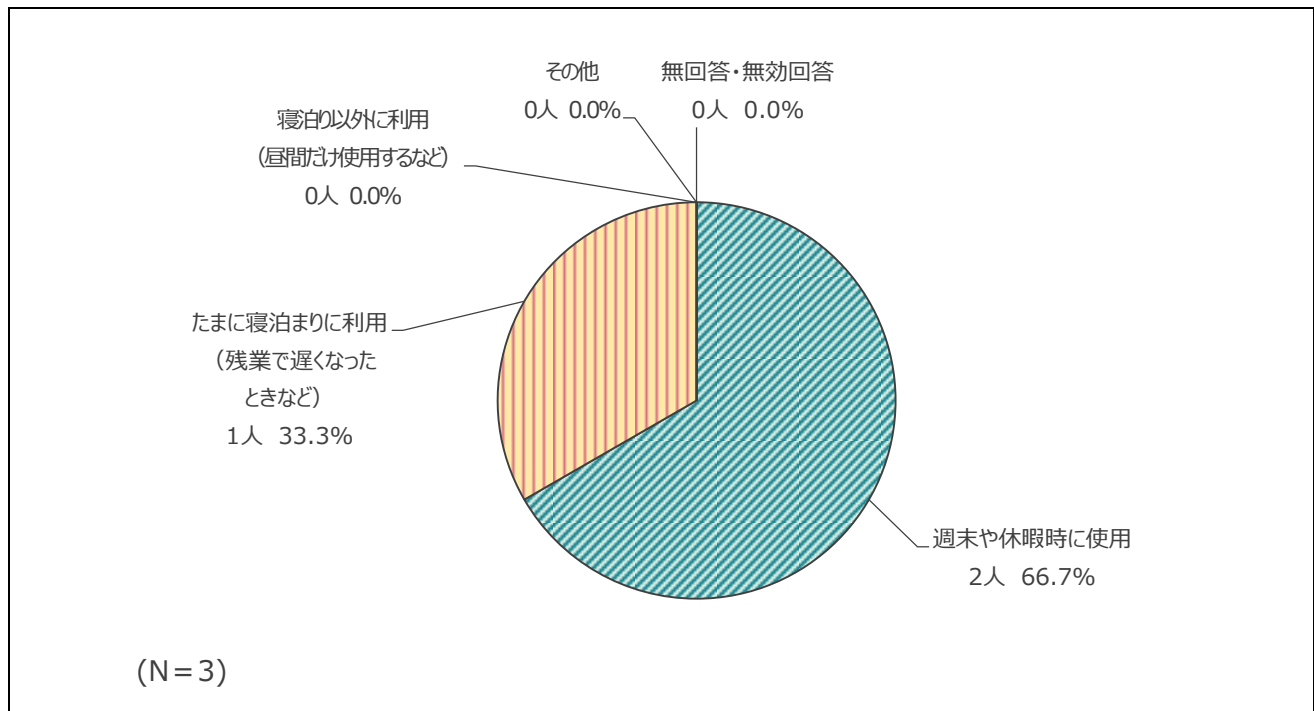
「取り壊しにかかる費用」が最も多く 38 人（62.3%）を占めています。次いで、「取り壊した後の利活用方法」が 23 人（37.7%）となっています。



Q14.今後 5 年程度のうちの利用や募集についての回答で、「取り壊す」に回答した方を対象とした複数回答の質問です。

Q17. 二地域居住のための住居の利用内容について

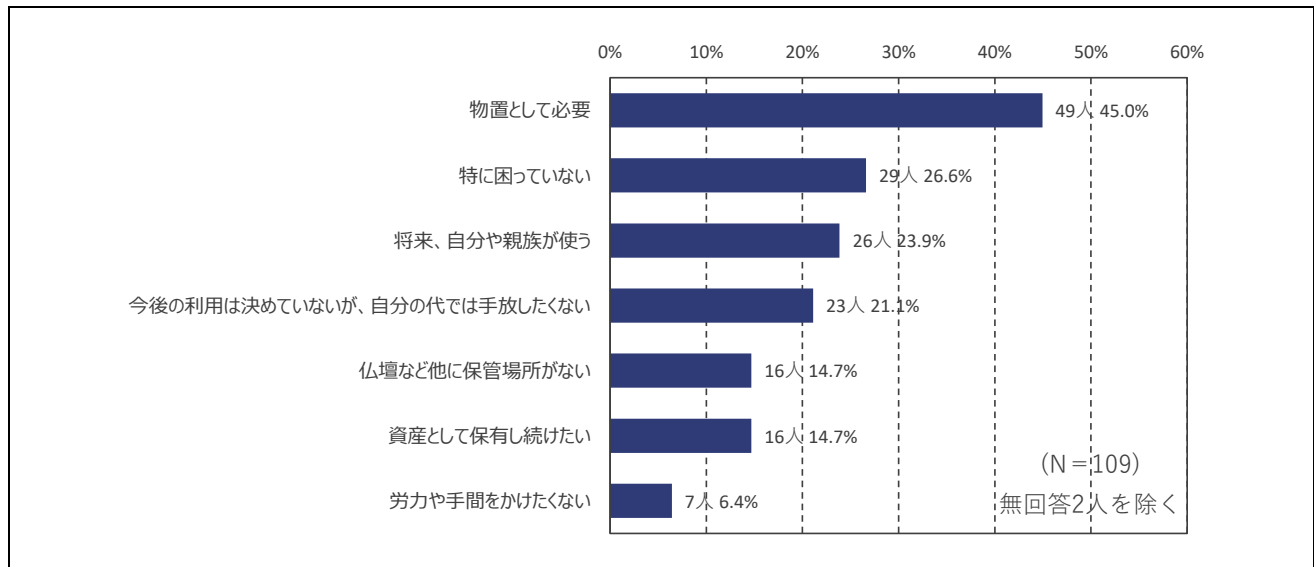
「週末や休暇時に使用」が 2 人（66.7%）、「たまに寝泊まりに利用（残業で遅くなったときなど）」が 1 人（33.3%）となっています。



Q14.今後 5 年程度のうちの利用や募集についての回答で、「二地域居住のための住居として利用」に回答した方を対象とした質問です。

Q18-1. 売却・賃貸しないまたは取り壊さない理由について（複数回答）

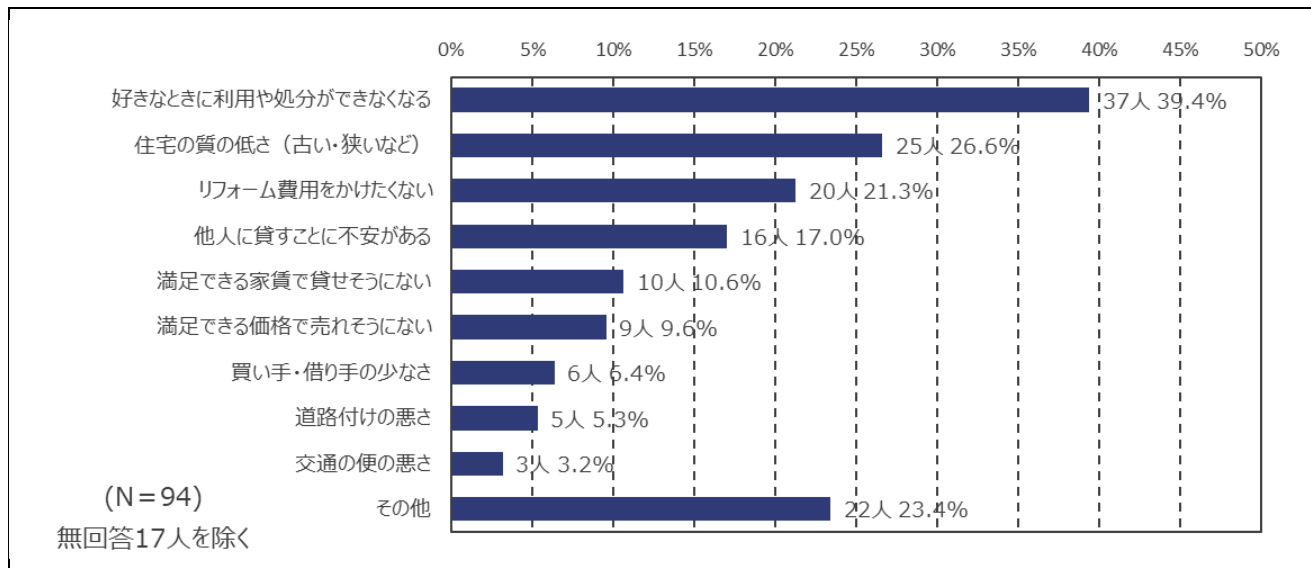
「物置として必要」が最も多く 49 人（45.0%）を占めています。次いで、「特に困っていない」が 29 人（26.6%）となっています。



Q14.今後 5 年程度のうちの利用や募集についての回答で、「空家にしておく」に回答した方を対象とした複数回答の質問です。

Q18-2. 売却・賃貸しない理由について（複数回答）

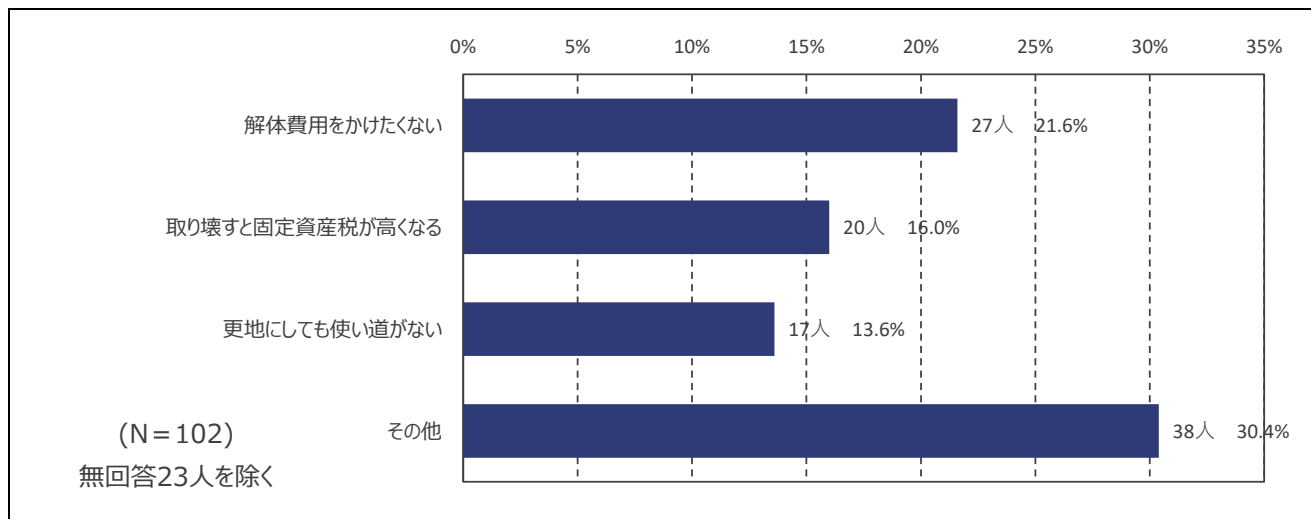
「好きなときに利用や処分ができなくなる」37人（39.4%）を占めています。次いで、「住宅の質の低さ（古い・狭いなど）」が25人（26.6%）、「リフォーム費用をかけたくない」が20人（21.3%）となっています。



Q14.今後5年程度のうちの利用や募集についての回答で、「空家にしておく」に回答した方を対象とした複数回答の質問です。

Q18-3. 取り壊さない理由について（複数回答）

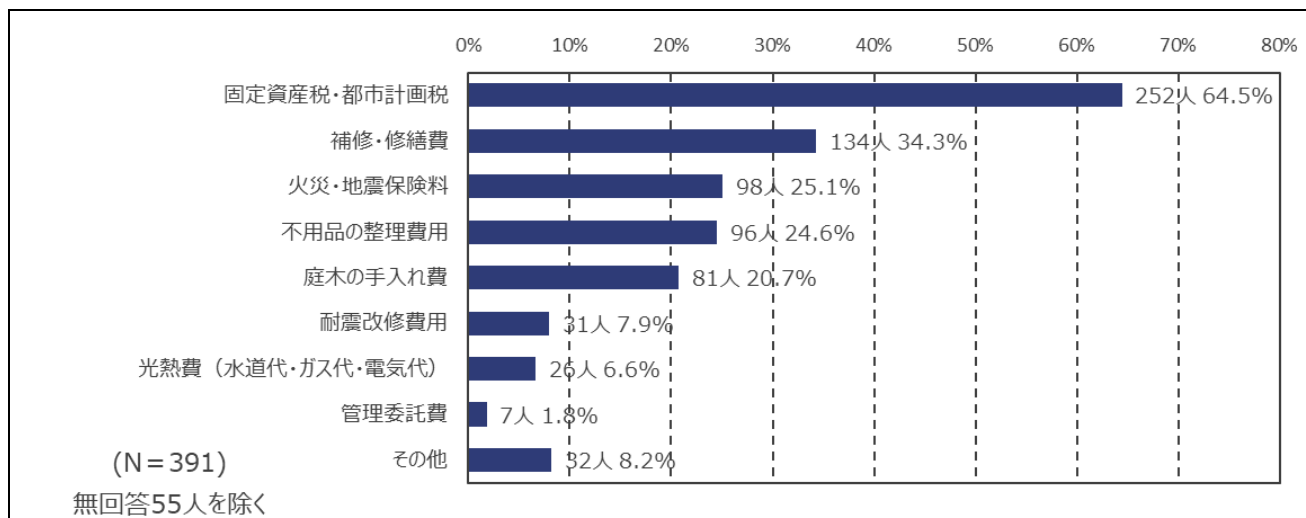
「解体費用をかけたくない」が27人（21.6%）、「取り壊すと固定資産税が高くなる」が20人（16.0%）となっています。



Q14.今後5年程度のうちの利用や募集についての回答で、「空家にしておく」に回答した方を対象とした複数回答の質問です。

Q19. 空家を管理する上で、負担と感じる費用について（複数回答）

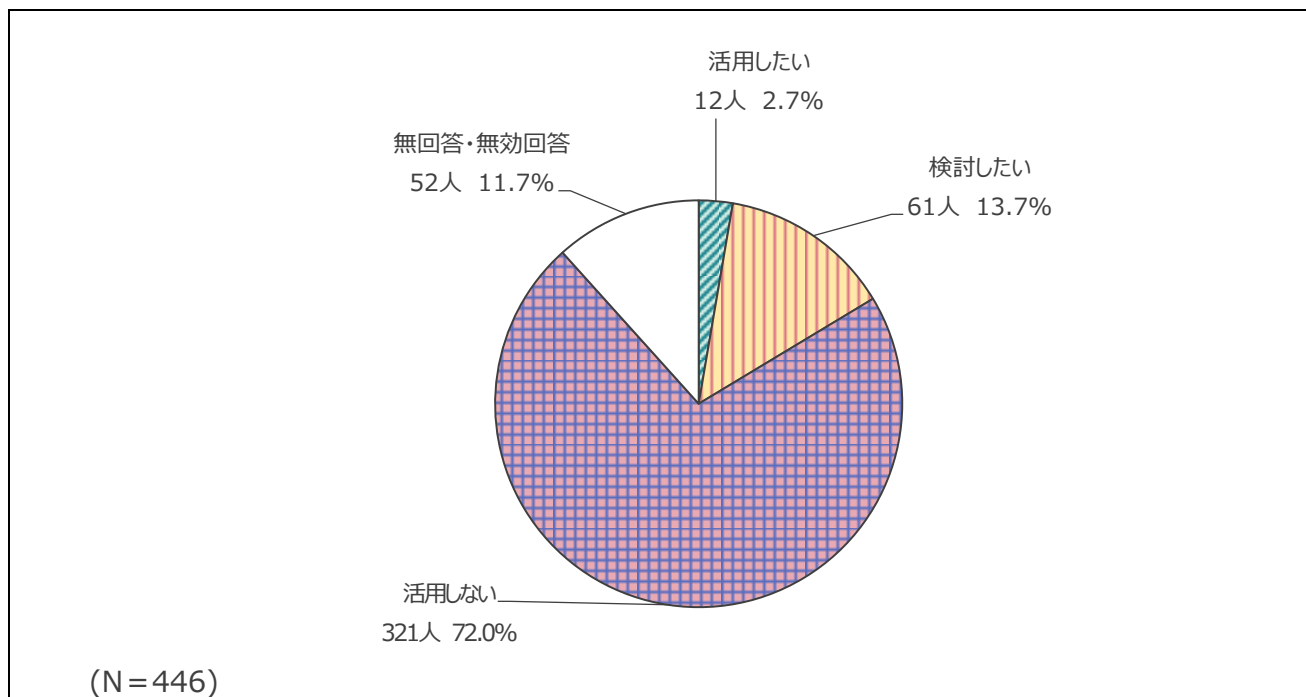
「固定資産税・都市計画税」が最も多く 252 人（64.5%）を占めています。次いで「補修・修繕費」が 134 人（34.3%）、「火災・地震保険料」が 98 人（25.1%）となっています。



Q15-1.募集状況で「決定済み」と回答した方を除く複数回答の質問です。

Q20. 空家の寄付・贈与に関する制度の活用について

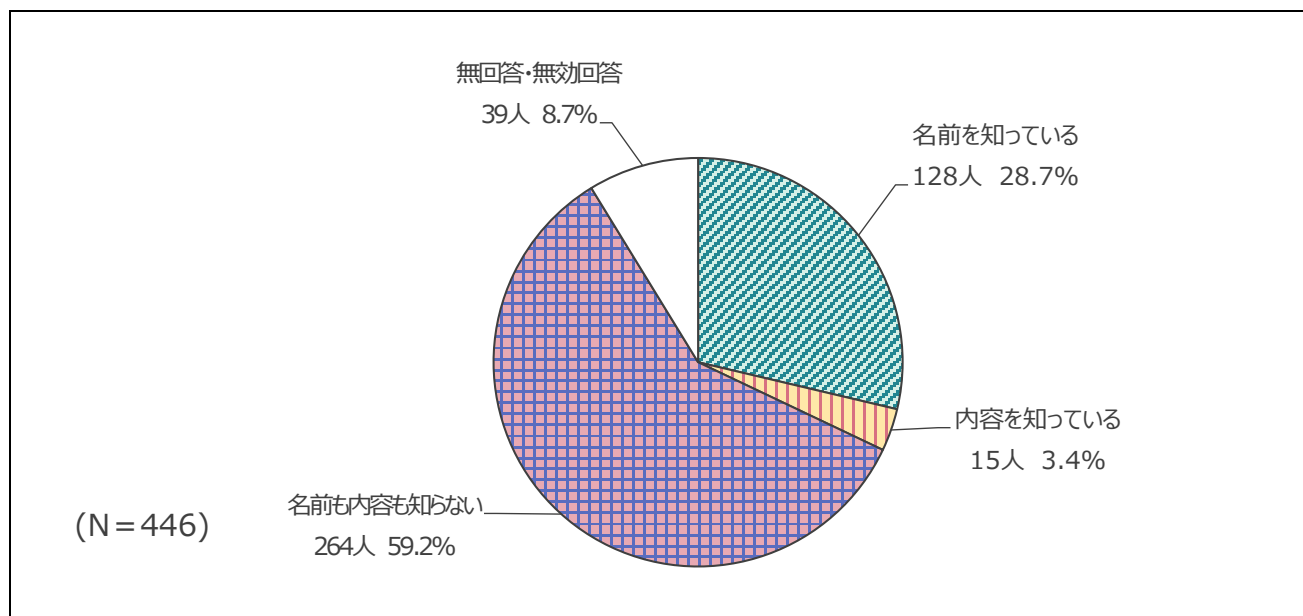
「活用しない」が 321 人（72.0%）を占めています。



Q15-1.募集状況で「決定済み」と回答した方を除く質問です。

Q21-1. 空家バンク制度について

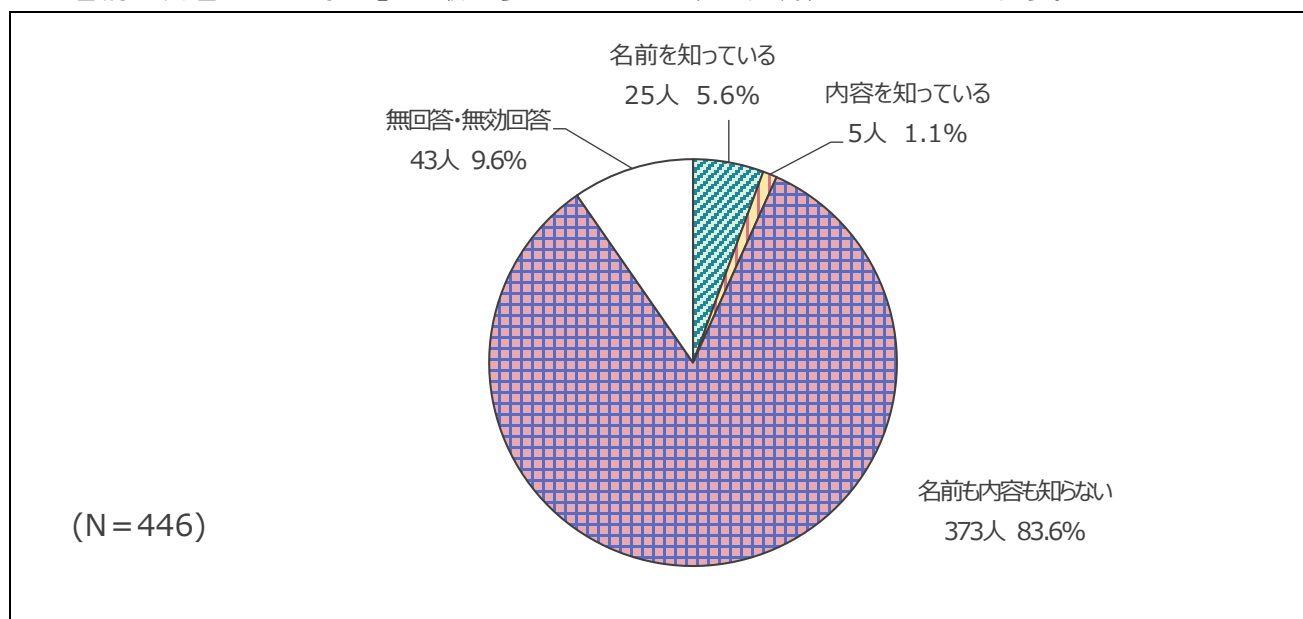
「名前も内容も知らない」が最も多く 264 人（59.2%）を占めています。



Q15-1.募集状況で「決定済み」と回答した方を除く質問です。

Q21-2. 八尾市空家バンク既存住宅状況調査について

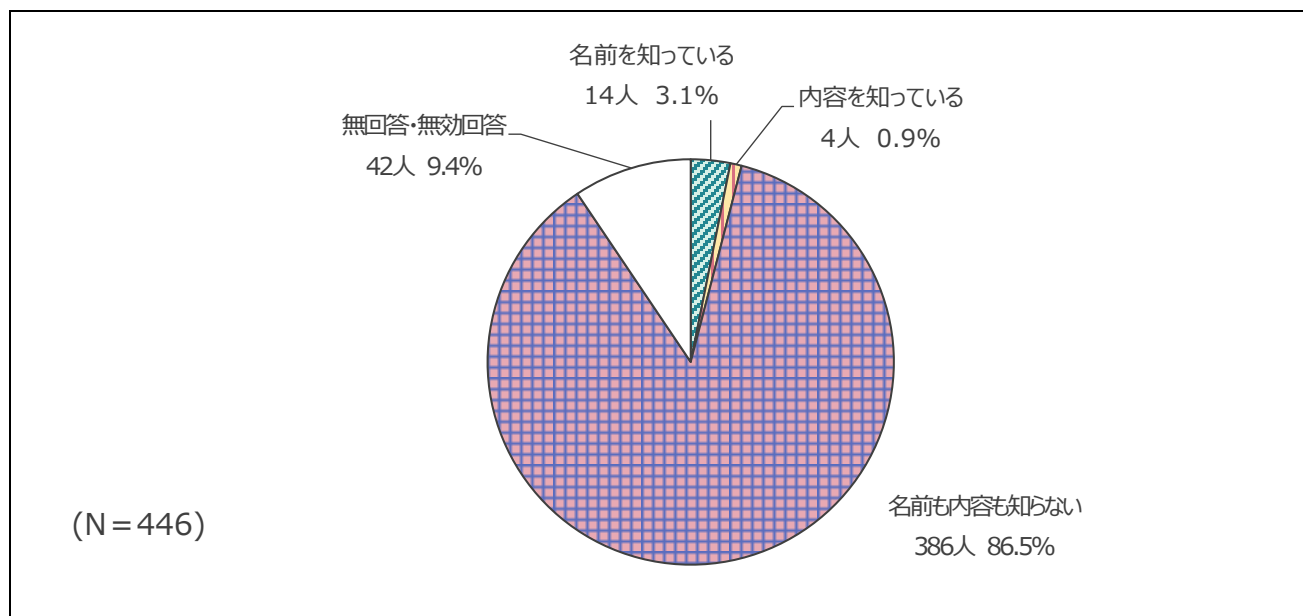
「名前も内容も知らない」が最も多く 373 人（83.6%）を占めています。



Q15-1.募集状況で「決定済み」と回答した方を除く質問です。

Q21-3. 八尾市提案型空家等利活用促進補助について

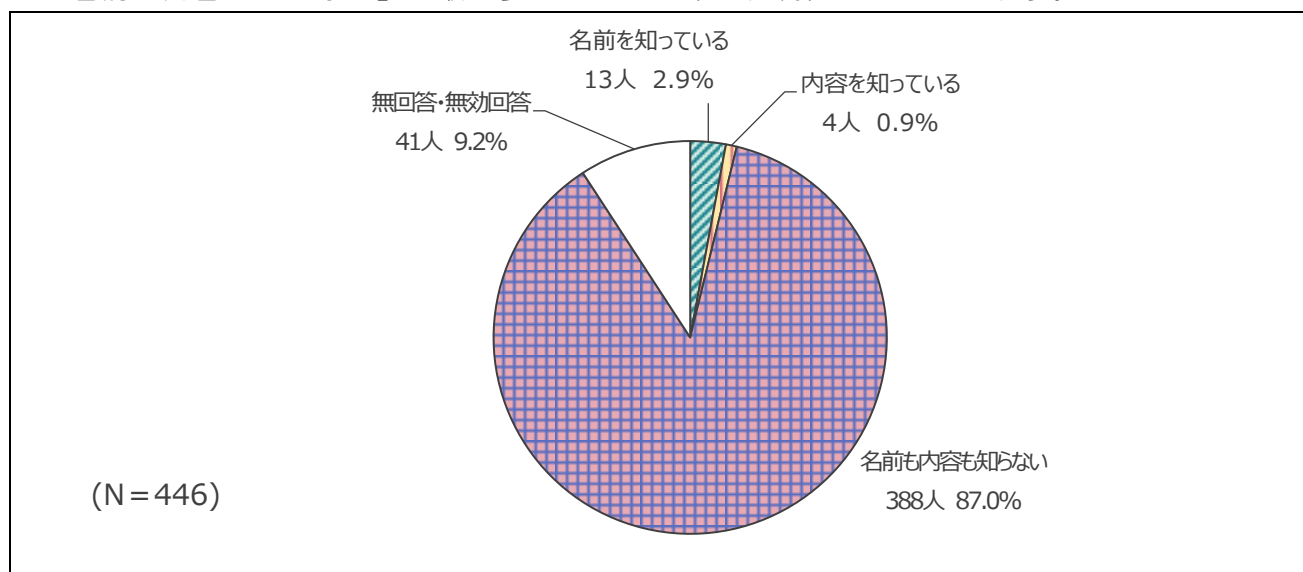
「名前も内容も知らない」が最も多く 386 人（86.5%）を占めています。



Q15-1.募集状況で「決定済み」と回答した方を除く質問です。

Q21-4. 八尾市同居支援補助制度について

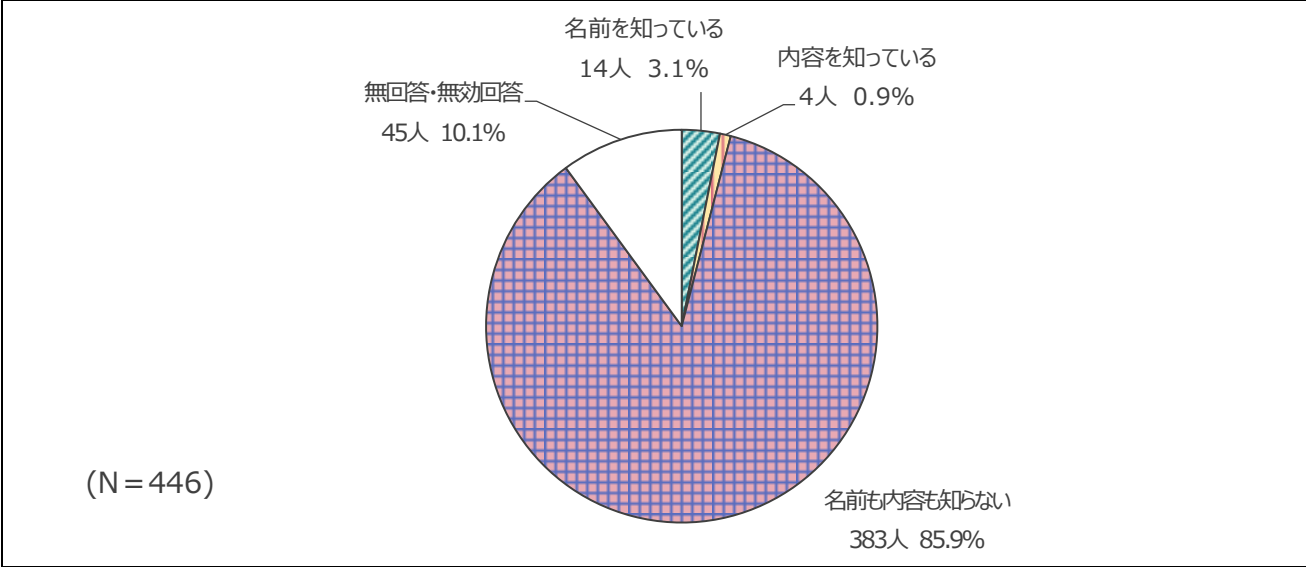
「名前も内容も知らない」が最も多く 388 人（87.0%）を占めています。



Q15-1.募集状況で「決定済み」と回答した方を除く質問です。

Q21-5. 八尾市中古住宅流通促進補助制度について

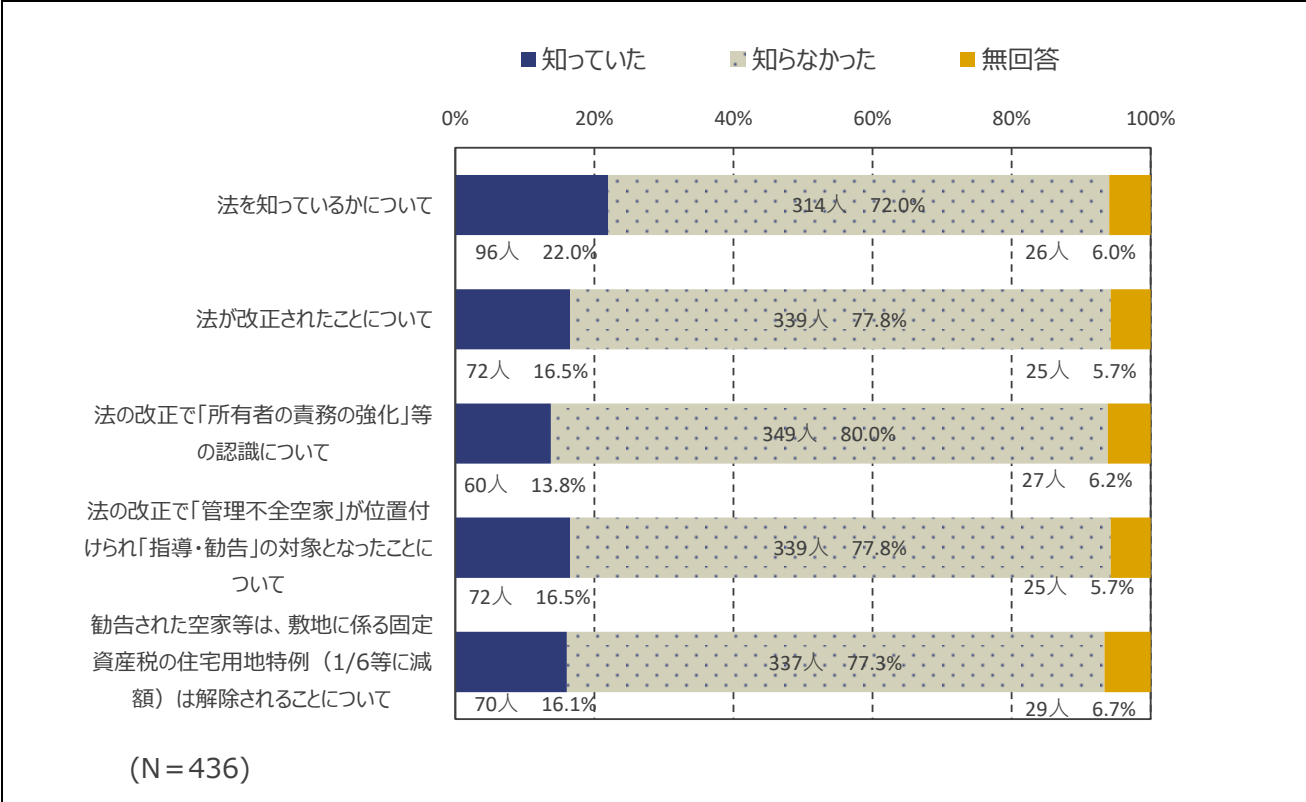
「名前も内容も知らない」が最も多く 383 人（85.9%）を占めています。



Q 15-1 募集状況で「決定済み」と回答した方を除く質問です。

Q22. 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正について

すべての項目で「知らなかった」が 70%を超える結果となっています。



Q 15-1 募集状況で「決定済み」と回答した方を除く質問です。

2-4 これまでの八尾市の空家等対策の取組み

① 近隣住民等からの空家等の相談等への対応手法

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、まず空家等となつ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の判断を行うとともに、現地確認を行い、管理不良状態の空家等については、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、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。

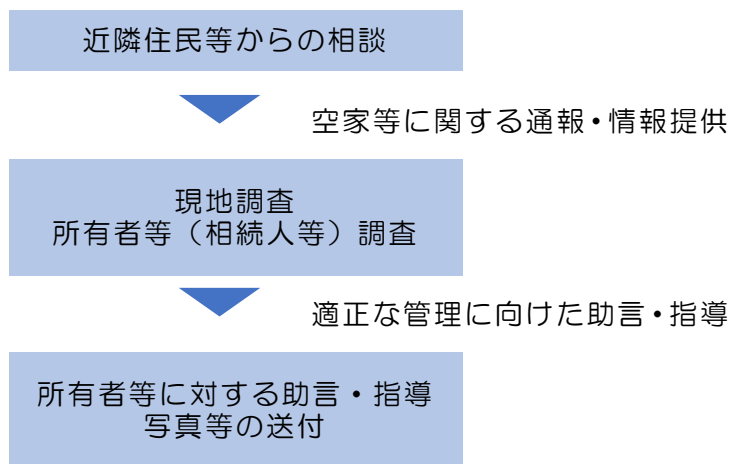


図 8 近隣住民等からの空家等の相談等への対応手法

② 本市の空家等相談件数

本市では、年間約 100 件程度の空家等に係る相談があります。ただし、このうち約 3 割は「対象外」（空家等に係る事項以外の相談）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、50%以上となっています。

表 15 各年度空家等相談件数

年度	件数	内訳			
		対象外	完結	助言・指導	調査中・所有者不存在
平成26年度～ 平成30年度	500	109	290	95	6
令和元年度	104	33	39	30	2
令和2年度	102	45	30	26	1
令和3年度	97	36	27	25	9
令和4年度	96	29	22	36	9
令和5年度	138	45	22	69	2
合計	1,037	297	430	281	29

※令和6年3月末現在

表 16 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

③ セミナー等の開催状況

これまで前計画に則り、「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 17 「おしかけ講座」開催状況

開催日	主催者（参加人数）	講座の主題
令和元年9月5日（木）	福万寺南ボランティアグループ （27名）	空き家の予防と管理
令和5年5月20日（土）	大正北地区福祉委員会 （27名）	空き家の予防と管理
令和5年9月24日（日）	福万寺町老人会 （36名）	空き家で悩まないための知恵
令和5年12月19日（火）	上之島地区福祉委員会 （7名）	空き家で悩まないための知恵

※令和6年3月末現在

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）

年度	日付	参加者数（人）	個別相談（組）
平成26年度	平成27年1月17日（土）	33 ※申込者	6
平成27年度	平成28年2月13日（土）	27 ※申込者	5
平成28年度	平成29年1月15日（日）	31	4
平成29年度	平成29年12月23日（土）	34	6
平成30年度	平成30年12月22日（土）	29	6
令和元年度	令和元年11月23日（土）	31	2
令和2年度	※ 新型コロナウイルス感染症の影響により中止		
令和3年度	令和3年11月27日（土）	48	7
令和4年度	令和4年11月26日（土）	39	6
令和5年度	令和5年11月25日（土）	32	8

※令和6年3月末現在

④ 八尾市の空家バンク制度

前計画に基づく空家バンク制度を平成30年度から実施しています。

この制度は、市場に出回りにくい空家の流通の促進による本市の地域活性化や管理不良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、賃貸・売却を希望する空家等所有者からの物件情報を登録し、定住又は定期的な滞在を目的として本市で住宅をお探しの方に情報提供するための制度です。

これまでに、累計で物件登録数が累計9件（賃貸：3、売却：5、賃貸・売却：1）、利用希望登録者数累計が104件（令和6年3月末現在）となっており、令和6年3月末現在までに2件が成約しています。



図 9 本市空家バンク制度の概要

⑤ 空家等の活用支援に関する補助制度

① 中古住宅流通促進補助制度

市内に転入する若年世帯に対し、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制度です。

② 同居支援補助制度

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制度です。

③ 提案型空家等利活用促進補助制度

個人または団体が利活用するために空家等の取得に要した費用・リフォーム費用の一部を補助する制度です。

④ 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

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す。

⑥ 空家等の除却に関する補助制度

① 空家等除却補助

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す。

空家等のうち、判定基準に定める項目に基づく評点が100点以上の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します。

表 19 空家等の活用または除却支援制度の補助実績

※ 「-」は各補助制度が創設されるより前になります。

年度	活用支援				除却支援
	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	空家等 除却補助
令和元年度以前	-	-	-	-	13
令和2年度	2	2	-	-	1
令和3年度	6	3	1	-	0
令和4年度	14	1	0	0	1
令和5年度	9	0	0	0	1
合計	31	6	1	0	16

※令和6年3月末現在

⑦ 相続財産管理人等の申立て

平成 30 年度から、財産管理人制度を活用し、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 年 6 月の空家法改正により、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管理人（相続財産清算人）の申立を行うことが可能となりました。

※ 令和 5 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 20 相続財産管理人等の申立数

年度	件数	選任する財産管理人の別
平成 30 年度	1	不在者財産管理人
令和元年度	1	相続財産管理人
令和 2 年度	0	-
令和 3 年度	2	相続財産管理人
令和 4 年度	1	//
令和 5 年度	1	//
合計	6	//

※令和 6 年 3 月末現在

⑧ 連携協定の締結

平成 30 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 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市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 21 連携事項一覧

1. 市民や所有者等への啓発・相談に関する事
2. 空家等の発生の予防や適切な管理に関する事
3. 空家等の活用・流通の促進に関する事
4. 特定空家等及び特定法定外空家等を含む管理不良な状態にある空家等の解消に向けた取組みに関する事
5. 空家等の権利関係に関する事
6. 空家等対策に必要な情報の共有及び発信に関する事
7. その他、空家等対策の推進に関する事

表 22 協定締結団体団体一覧（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

⑨ モデル事業等の実施

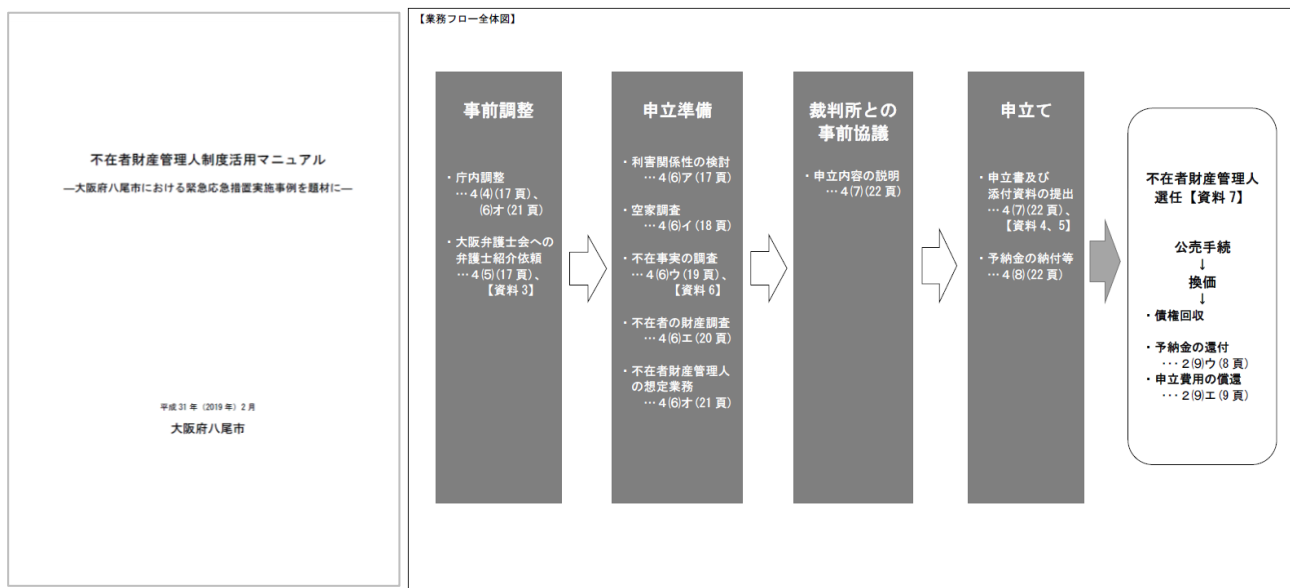
① 平成 30 年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

本市では、国土交通省の「平成 30 年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」にて採択された『財産管理制度・古民家活用促進検討事業』を実施しました。

本事業は、所有者不明（相続人不存在）となっている空家等に対して財産管理制度を活用し、市場に流通させて、管理不良空家等の解消・予防につなげることに加え、山手地域の空き古民家の利活用を促進し、空家等の解消及び地域の活性化を図るための調査を行うことの 2 つを目的としました。

財産管理制度の活用は不在者財産管理人制度の利用に向けたマニュアル作成を行い、古民家の利活用促進は空き古民家の有効活用手法について検討を行いました。

① 不在者財産管理人制度活用マニュアル



38

② 古民家利活用提案報告書

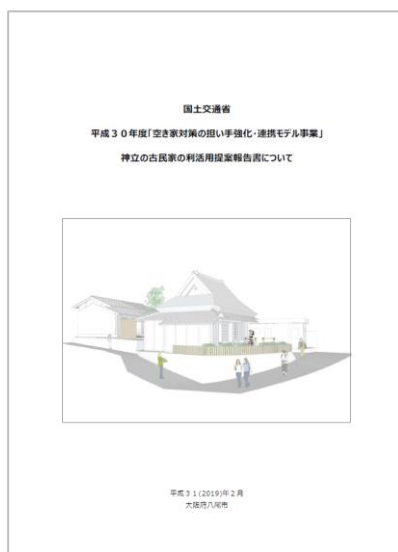


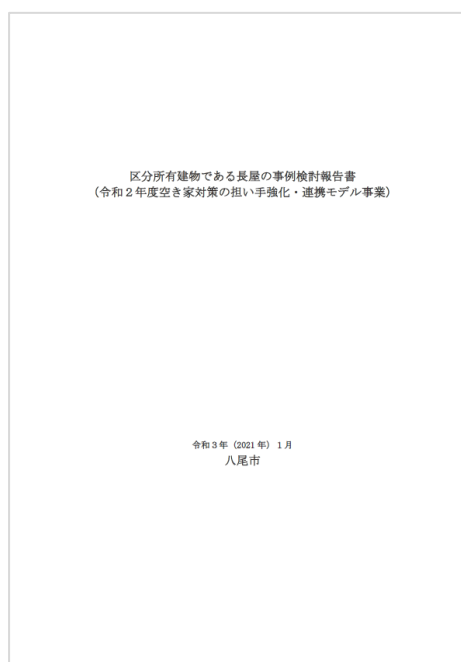
図 10 平成 30 年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業成果

② 令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

平成30年度に続き、令和2年度も、モデル事業に採択され、国土交通省の「令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」として「区分所有建物の検討事業」を行いました。

この一環として、大阪弁護士会空家対策プロジェクトチームと連携し、「長屋にまつわる空家Q&A」「貸地にまつわる空家Q&A」の2種類のパンフレットを作成しました。また、区分所有法の適用がある長屋に対するマニュアル「長屋にまつわる諸問題の解説報告書」を作成しました。

① 区分所有建物である長屋の事例検討報告書



② 「長屋にまつわる空家Q&A」・「貸地にまつわる空家Q&A」



図 11 令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業成果