

八尾市空家等対策計画 (素 案)

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 本計画における「空家等」の定義	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	54

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、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、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 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空家等実態調査及び所有者意向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」により、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、さらに市が実施する施策に協力するよう明確化され所有者の責務が強化されました。また、「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。

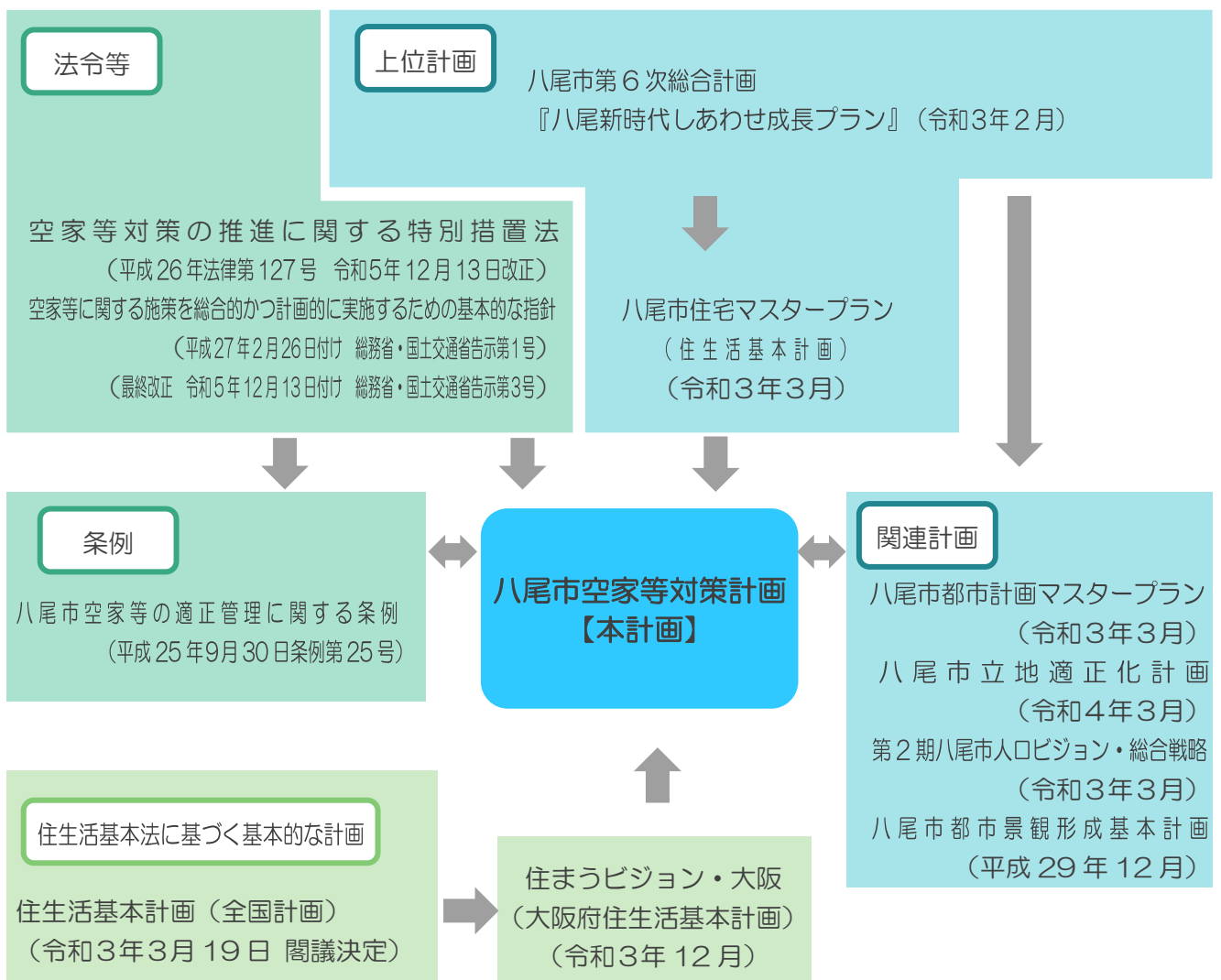


図1 本計画の位置付け

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。

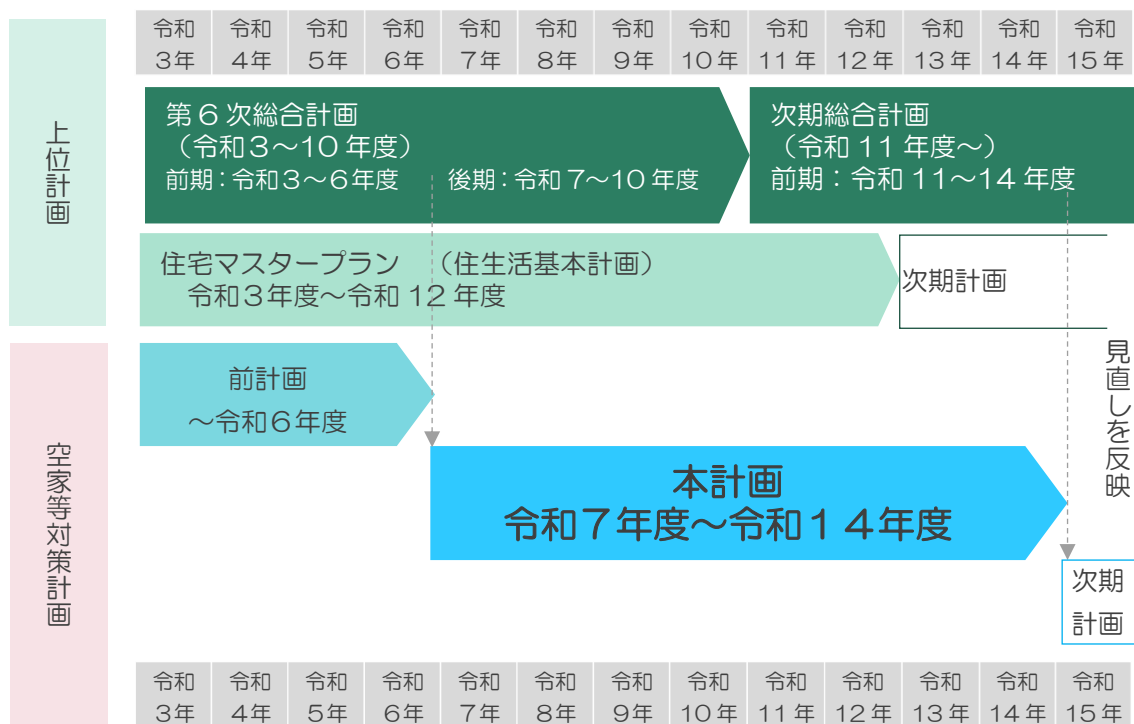


図2 本計画期間

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)」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及びこれらに附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。

1-7 本計画における「空家等」の定義

本計画の空家等は、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。また、空家法では「空家等」のほか、その状態に応じて「特定空家等」及び「管理不全空家等」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。

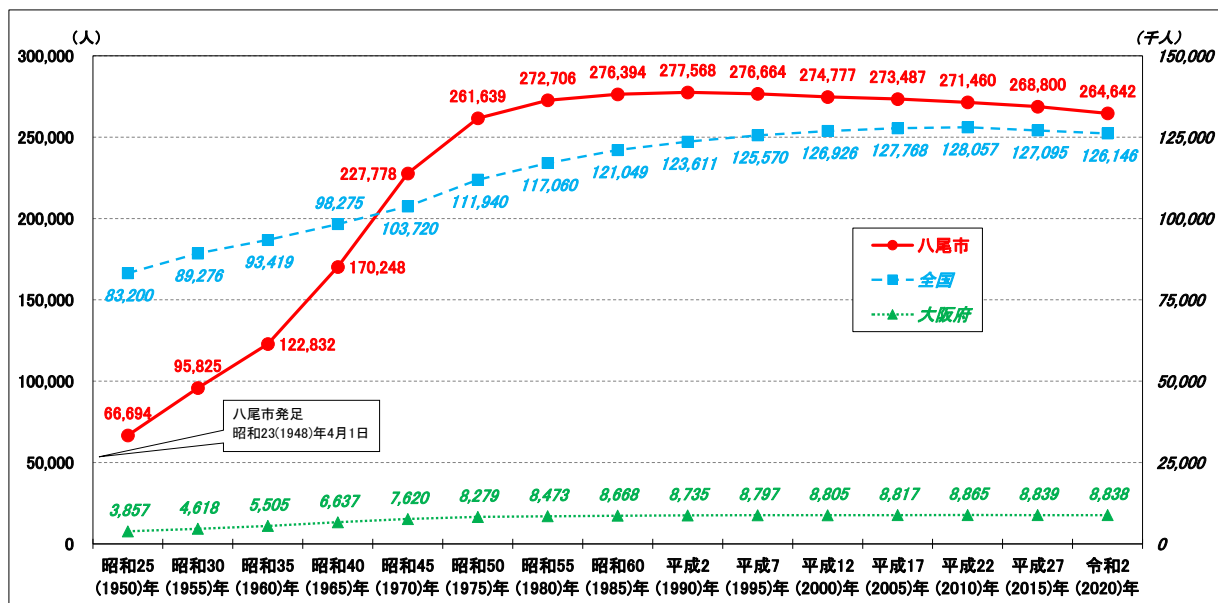


図 3 人口の推移（八尾市、全国、大阪府）

資料：国勢調査

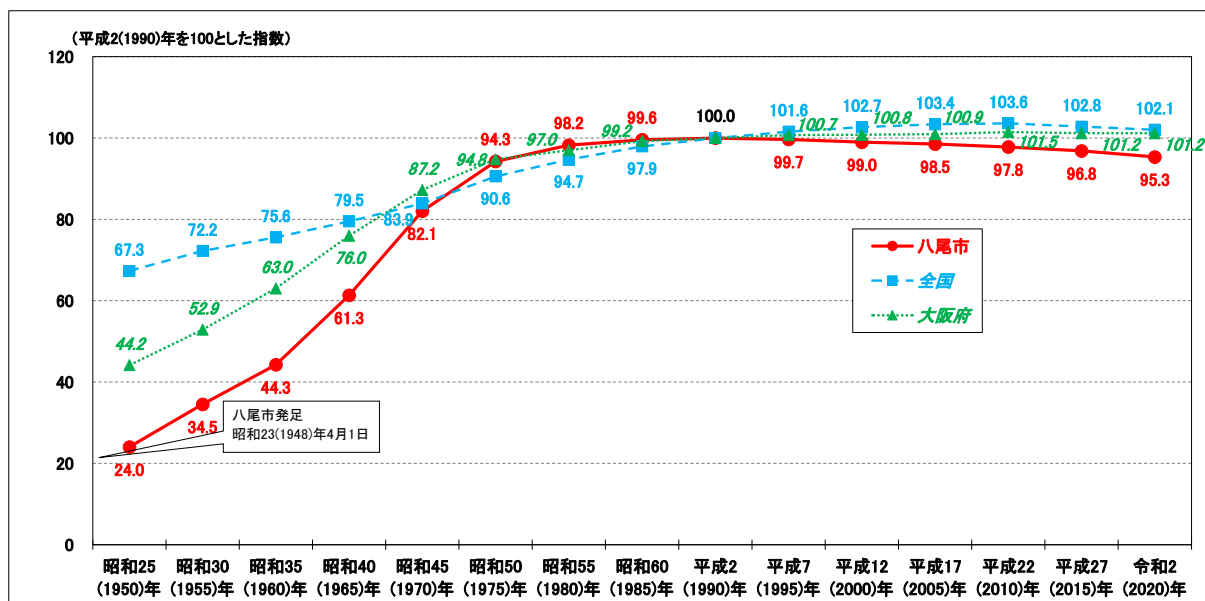


図 4 平成 2 (1990) 年人口を 100 とした指数の推移（八尾市、全国、大阪府）

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。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、他市同様に高齢化の進展と世帯数の増加が進んでいます。

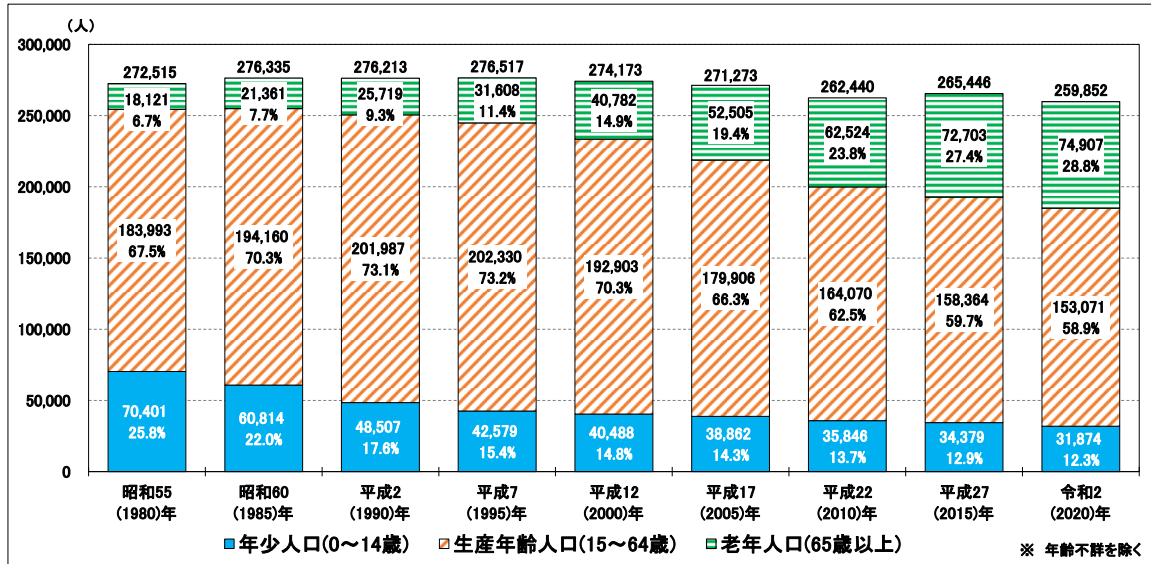


図5 八尾市の年齢3区分別人口の推移

資料：国勢調査

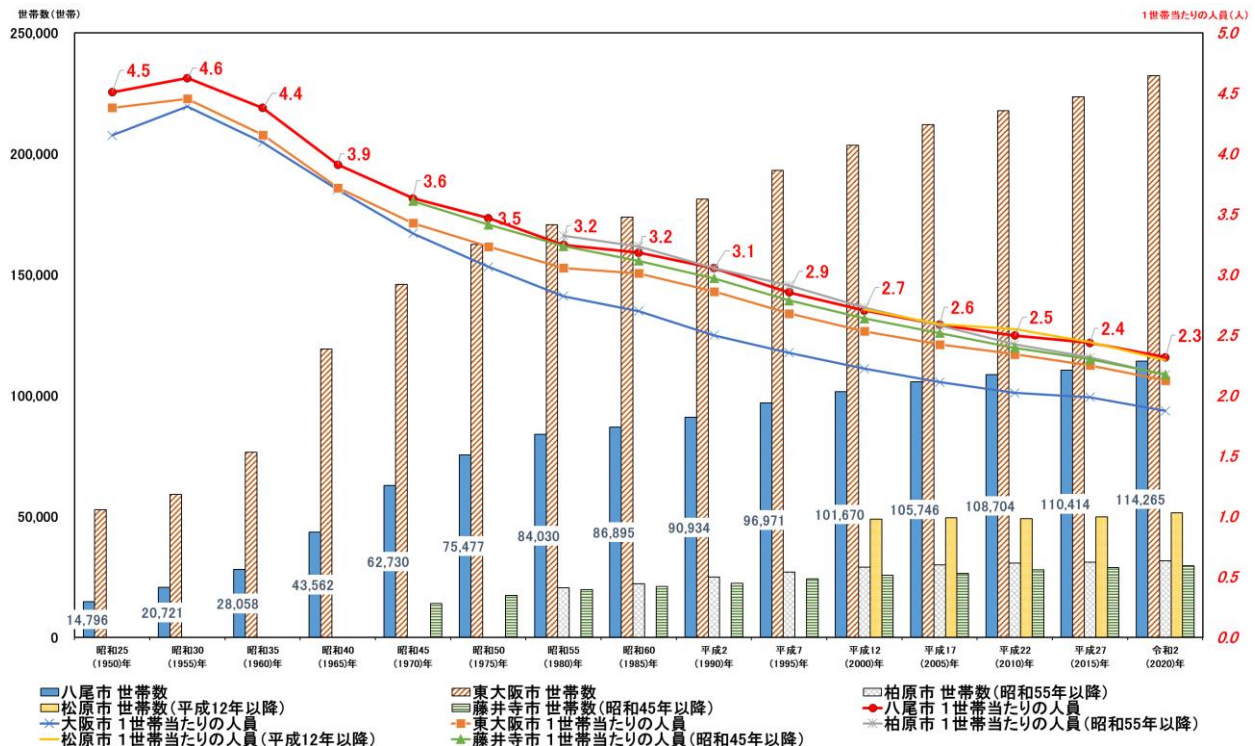


図6 八尾市及び隣接市の世帯数及び1世帯当たりの人員の推移

- ※ 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）

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・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・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・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・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・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	-

※ 住宅・土地統計調査による原典数値を記載しているが、必ずしも総数が一致しない。

	空家数 (戸)	一戸建				長屋・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 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：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%	-
増加率 （令和5年度／ 平成29年度）	153.7%	131.9%		96.3%	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）。

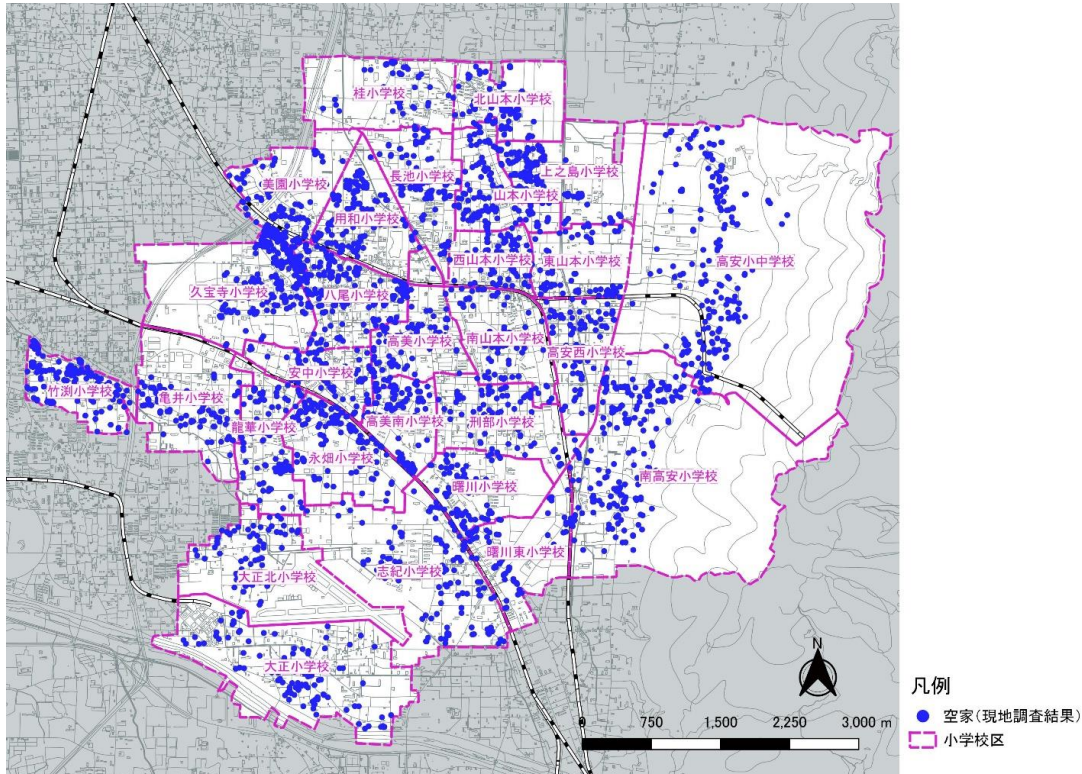


図 7 八尾市の空家等分布

② 実態調査の傾向と特徴

ア. 立地の特徴

● 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・近鉄久宝寺口・近鉄河内山本・近鉄恩智・近鉄高安・八尾・久宝寺・志紀・八尾南）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。

● 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 km²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。

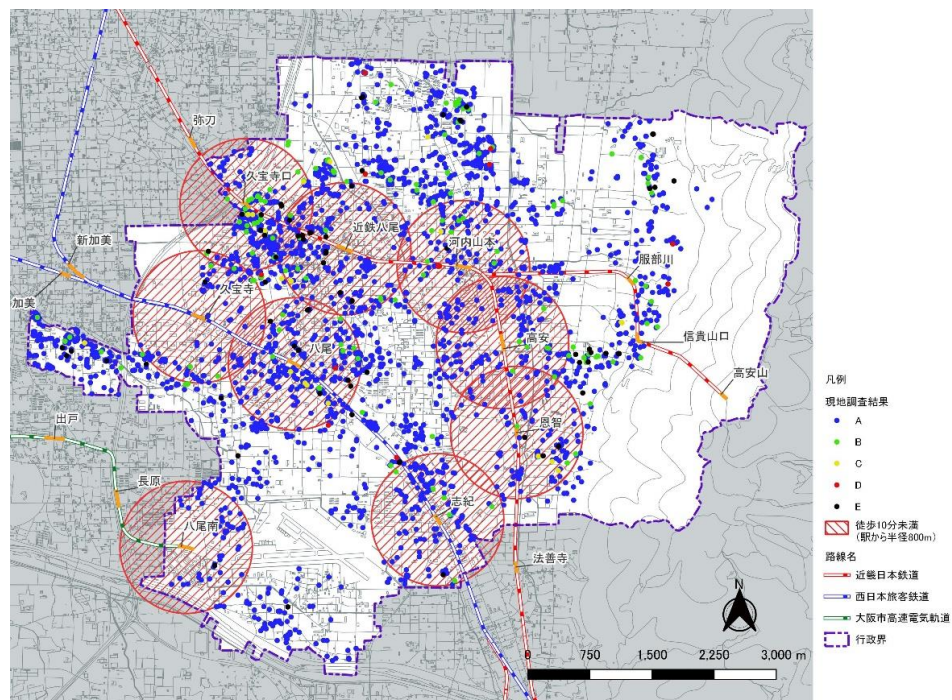
表 7 判定別鉄道駅（主要駅）距離分析

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	301	30	4	0	11	346
近鉄八尾	224	8	1	0	15	248
河内山本	154	9	1	2	1	167
高安	166	7	0	0	0	173
恩智	106	5	3	1	4	119
久宝寺	105	7	0	0	1	113
八尾	279	11	4	2	9	305
志紀	130	6	0	0	1	137
八尾南	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

イ. 建物の特徴

● 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（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%

● 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 6 月 1 日に耐震基準が改正され、昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建築された建物を「旧耐震基準」といい、昭和 56（1981）年 6 月 1 日以降に建築された建物を「新耐震基準」といいます。また、平成 12（2000）年に新耐震基準をさらに強化した現行の耐震基準が設けられています。

- 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		長屋 一棟所有	長屋 区分所有
					棟数	戸数
	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%	120	487
B：放置していると管理不全空家等	148	5.1%	123	83.1%	3	26
C：管理不全空家等	19	0.7%	16	84.2%	3	5
D：特定空家等	15	0.5%	9	60.0%	0	4
E：調査不可	74	2.6%	42	56.8%	0	0
空家等合計	2,897	100%	2,150	74.2%	126	522

③ 空家等所有者の居住地について

八尾市の空家等 2,897 件の内、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 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%

④ 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%
小計			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%
小計			1,049	100.0%
合計			2,986	

(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 による所有者意向調査（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。

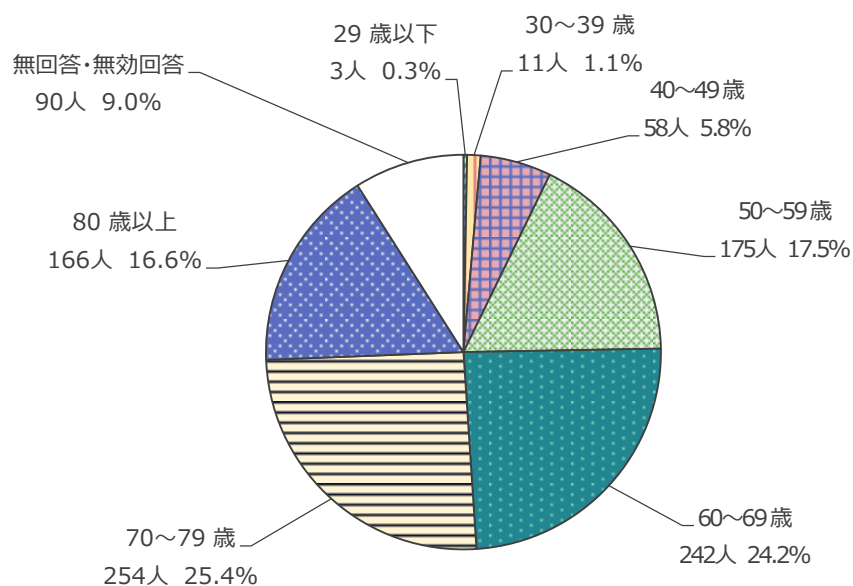
表 14 回答状況

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。

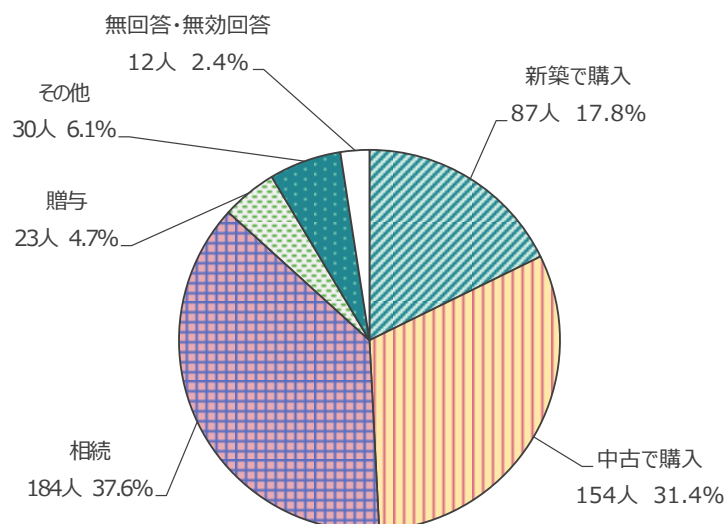


(N=999)

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。

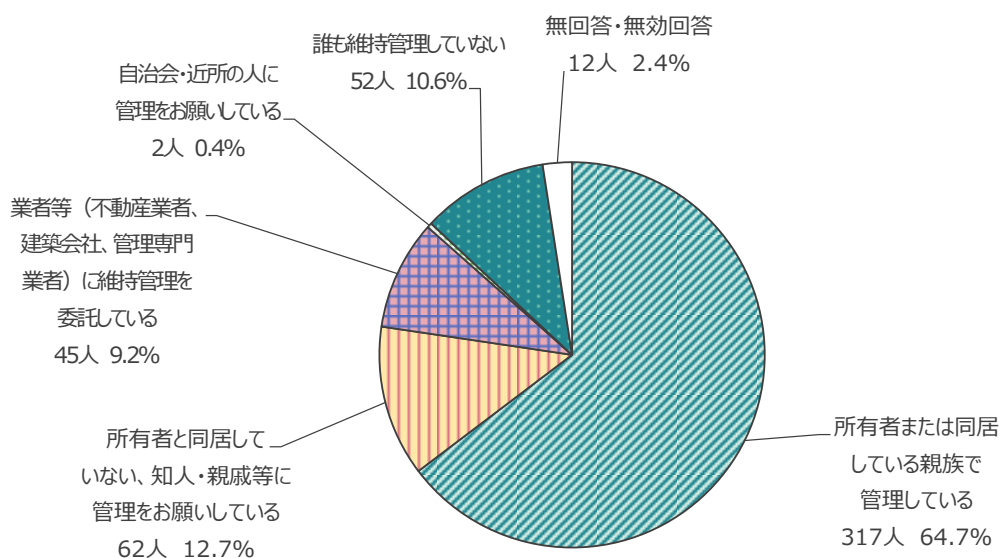


(N=490)

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。

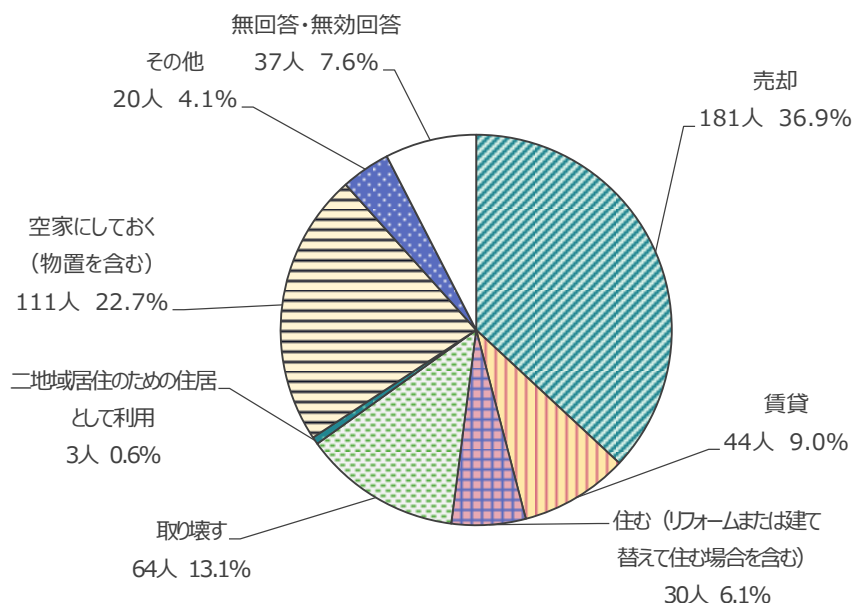


(N=490)

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。

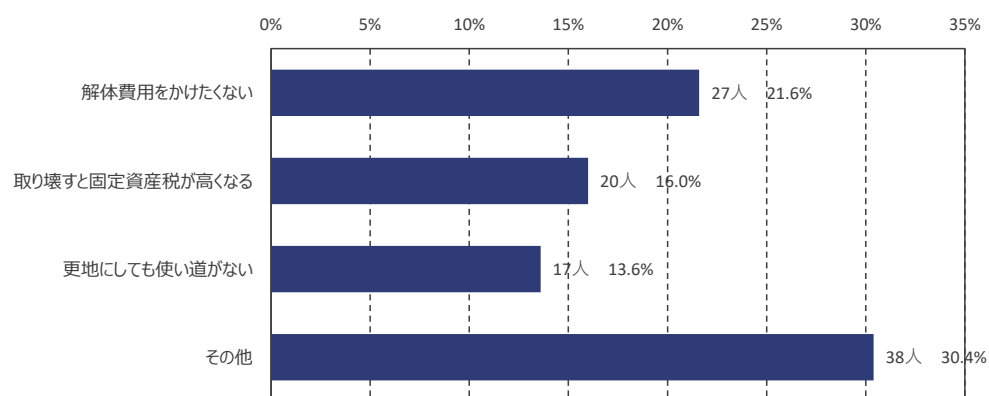


(N=490)

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しています。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

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 所有者等への対応

隣家などの空家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、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。

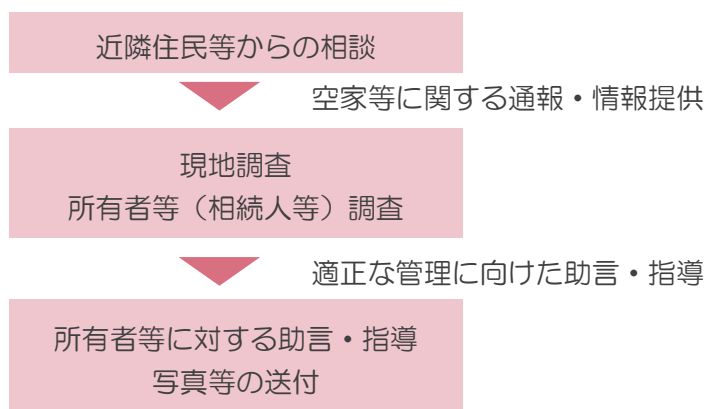


図 14 近隣住民等からの空家等の相談等への対応手法

(3) 空家等の予防・管理の周知、啓発について

これまで空家等の予防・管理の周知、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補助実績

	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
累計実績	31	6	1	0	16

※令和 6（2024）年 3 月末現在

② 相続財産管理人等の申立て

平成 30（2018）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（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（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 相続財産管理人等の申立数

	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

※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年度の空家数は平成30年度と比較し減少
- 「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年度の空家等実態調査の空家数は平成29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3（1991）年に総人口が278,470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）年度と比較して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 周知・啓発・情報提供の手法について

- 「2-3（3）アンケート調査」：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が居住する空家等は 26.2%
- 「2-3（3）アンケート調査」：空家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%を占める。

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。
- また、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。
- 加えて、空家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

- 所有者等の割合が多い高齢者や市外に居住する所有者等に加え、将来空家等を相続する方に対して、適切な周知啓発が課題となっています。
- そこで、特に高齢者や空家を相続する方、遠方に居住する所有者等に対して周知啓発を行うことが重要であり、そのため、高齢者施設等での周知啓発や、市外に居住する空家等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周知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

- 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、一定数存在することが課題となっています。そこで、これ以上適切な管理がされていない空家等を増加させず、かつ、発生させないための予防・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、1,500 件以上存在するにもかかわらず、これらの空家等が利活用や売却により流通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、利活用ポテンシャルの高い空家等の利活用・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）年度の空家等実態調査では空家数が 1,937 件であったのに対し、令和 5（2023）年度には 2,987 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、所有者等へ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ことが課題と言えます。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組みづくりが必要です。

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年間約 100 件程度であり、助言・指導等を行っているものは年間 70 件程度であり、是正率は 58.1%である。

各調査結果等からの考察

- 八尾市では年間 100 件程度の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%（令和元年度）から 58.1%（令和 5 年度）まで向上しています。
- 一方で、助言・指導等の対象となるものは年間約 70 件程度存在し、今後さらなる空家等の増加（課題 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有するため、協定締結団体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、八尾市の活用支援に関する補助制度は一様に交付実績が低い。

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、空家バンク既存住宅状況調査（インスペクション）補助制度等の空家等の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を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係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

- 全ての空家等（2,897 件）のうち、特定空家等の候補と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%）を占める。
- 「2-2(2) 建て方別、構造別の空家数」：空家のうち「長屋・共同住宅・その他」の割合は 75.6% を占める。

各調査結果等からの考察

- 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 年度住宅・土地統計調査によれば、空家等のうち「長屋・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 6（2024）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

- そのため、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）

空家等は個人の試算であり、所有者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、原則として所有者自らが考え・判断し、責任を持って対応することが前提です。

この前提を踏まえ、本計画を通じて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。空家等の活用により、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概念・理念です。

3-2 基本方針（めざすべき状態）

今後人口の減少、更なる高齢化により八尾市の空家等は増加することが考えられます。しかし、八尾市の空家等は概ね適正管理されており、立地を鑑みると市場流通・利活用されず放置されていると考えられます。一方で、老朽化が進行し、築年数が古く、建物の性能も低く利活用が難しいと考えられる空家等も見受けられます。

そのため、所有者自らが考え・判断し、空家等の予防・管理、空家等を利活用、仕舞う（解消・除却）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	所有者自らが考え・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
仕舞う 【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」、「仕舞う（解消・除却）」ことが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つの基本方針を踏まえ、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、所有者の責務を認識させるため、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」、「仕舞う（解消・除却）」は、所有者自らが考え・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・定住をめざすため、情報発信や意識啓発を図るとともに、「仕舞う（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を焦点とし、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。

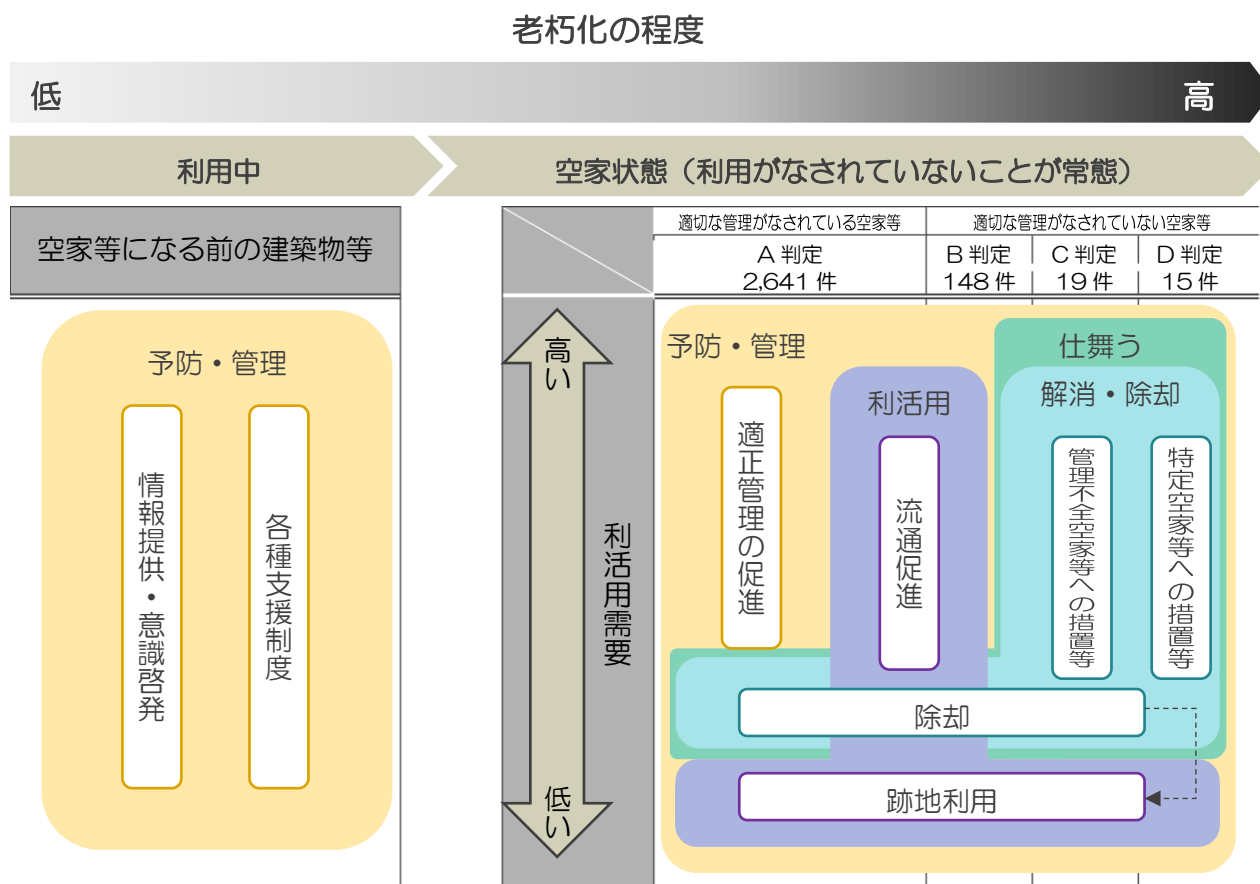


図 15 空家等の状態から見た施策の方向性

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～

所有者自らが考え・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

仕舞う【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

【仕舞う】
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 所有者等への意識啓発

1-2 空家等に関する諸制度

1-3 空家・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 除却・解消支援制度

3-3 解消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）と施策の方向性を踏まえ、以下のとおり成果目標を設定します。

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 令和6年度	目標値 令和 14 年度
【予防・管理】	空家総数（空家等の総数が増えないこと）	2,897 件	現状以下
	適切に管理されている空家数の占める割合	91.2%	現状以上
【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】	空家総数（現在の空家総数がどの程度解消されたか）	2,897 件	50%解消
	苦情等における空家等の解消是正率	58.1%	60%

※ 令和5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 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 年度） ⇒100%をめざす （令和 6 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 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

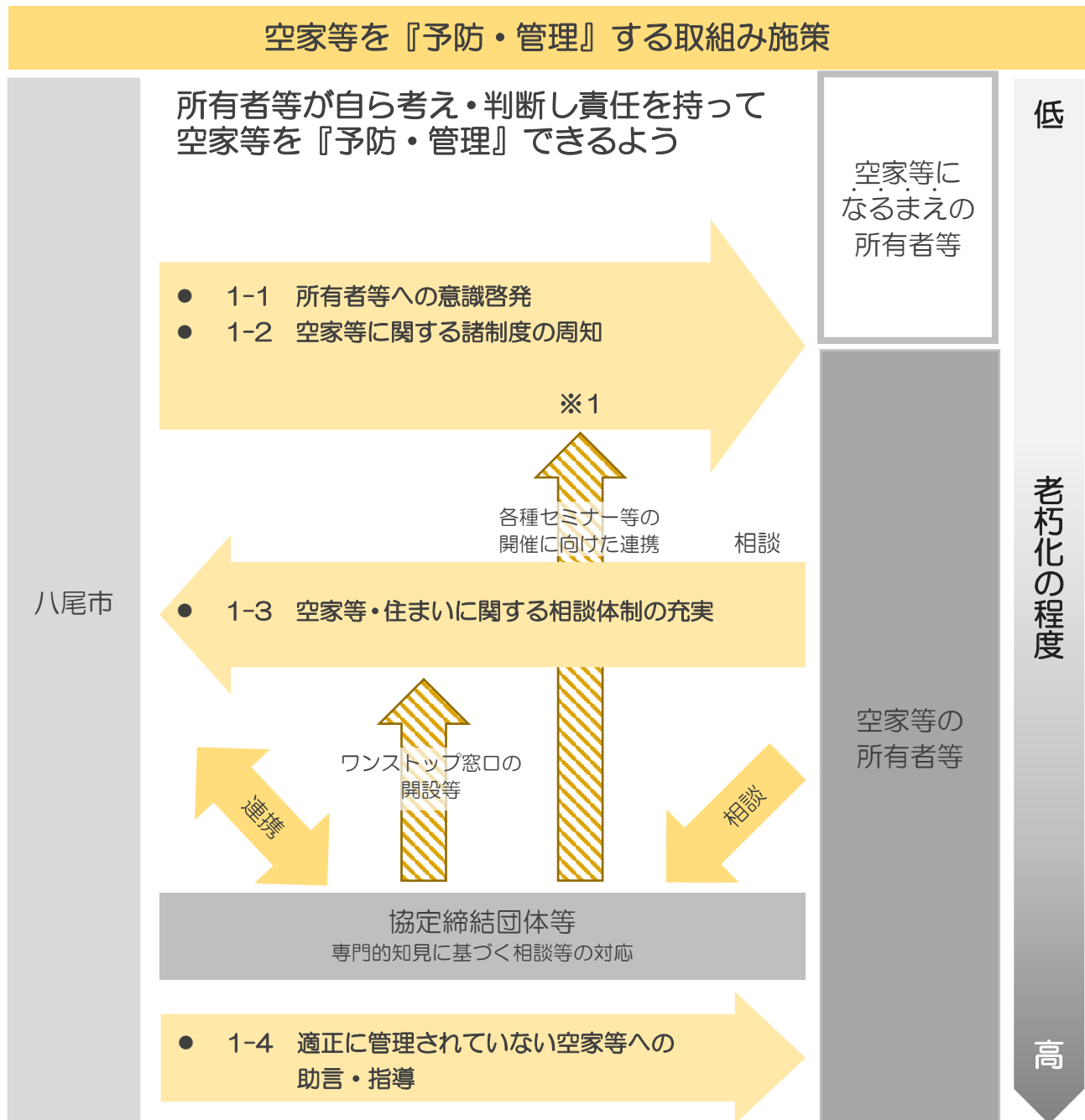
成果目標	現状	目標値
空家法・空家条例に基づく管理不良空家等是正率	52.9% 令和元年度	100% 令和 6 年度

● 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 100%をめざし、相談体制の再検討や適切な対応フローの構築等の対応を行う。	
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。今後はセミナー等の開催数を目標値とするのではなく、セミナー等を通じて適正な管理が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 ● 福祉関係団体

■ 施策の内容

1-1	所有者等への意識啓発
	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自治会や福祉に関する団体との連携
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所有者等への助言・指導

1-1 所有者等への意識啓発

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）、その具体的な啓発内容（→②、③）、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）年度空家等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提供や意識啓発の対象の抽出が可能となりました。そのため、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、有効かつあらたな意識啓発手法として、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・管理の啓発手法の展開を図ります。

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。

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」を周知啓発していきます。

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 自治会や福祉に関する団体との連携

所有者等や相続人が遠方にいることから、従来から自治会が空家等を管理している事例があるほか、空家等の相談を自治会にされる方もいます。このことから、自治会と連携して、自治会を通じて空家等の管理や、所有者等への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、福祉に関する団体と連携し、適切な情報提供・共有を図ります。

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、空家等を「利活用」「仕舞う（解消・除却）」ことができるよう、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 万円を特別控除されます。

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。

1-3 空家等・住まいに関する相談体制の充実

空家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、協定締結団体を含む各種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。

また、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どういったことを相談すれば良いかわからないという方も少なくありません。そのため、どういった内容でも相談できるワンストップで解決できる空家等の総合窓口の設置を検討します。

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図 16、表 23 及び表 24 のとおりです。

■ 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

※ 各団体の連絡先は次ページ以降の通り。

図 16 主な相談窓口（空家・住まいの相談窓口）

表 23 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	
※⑥空家の相続問題、権利 関係に関することについて	⑥	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
※⑥遺言、成年後見につ いて	① ② ⑥	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土地や建物の登記・境 界確定について	⑥	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	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	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	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	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 24 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	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 電話番号 090-3991-3022
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

1-4 適切な管理がなされていない空家等の適正管理

①所有者等への助言・指導

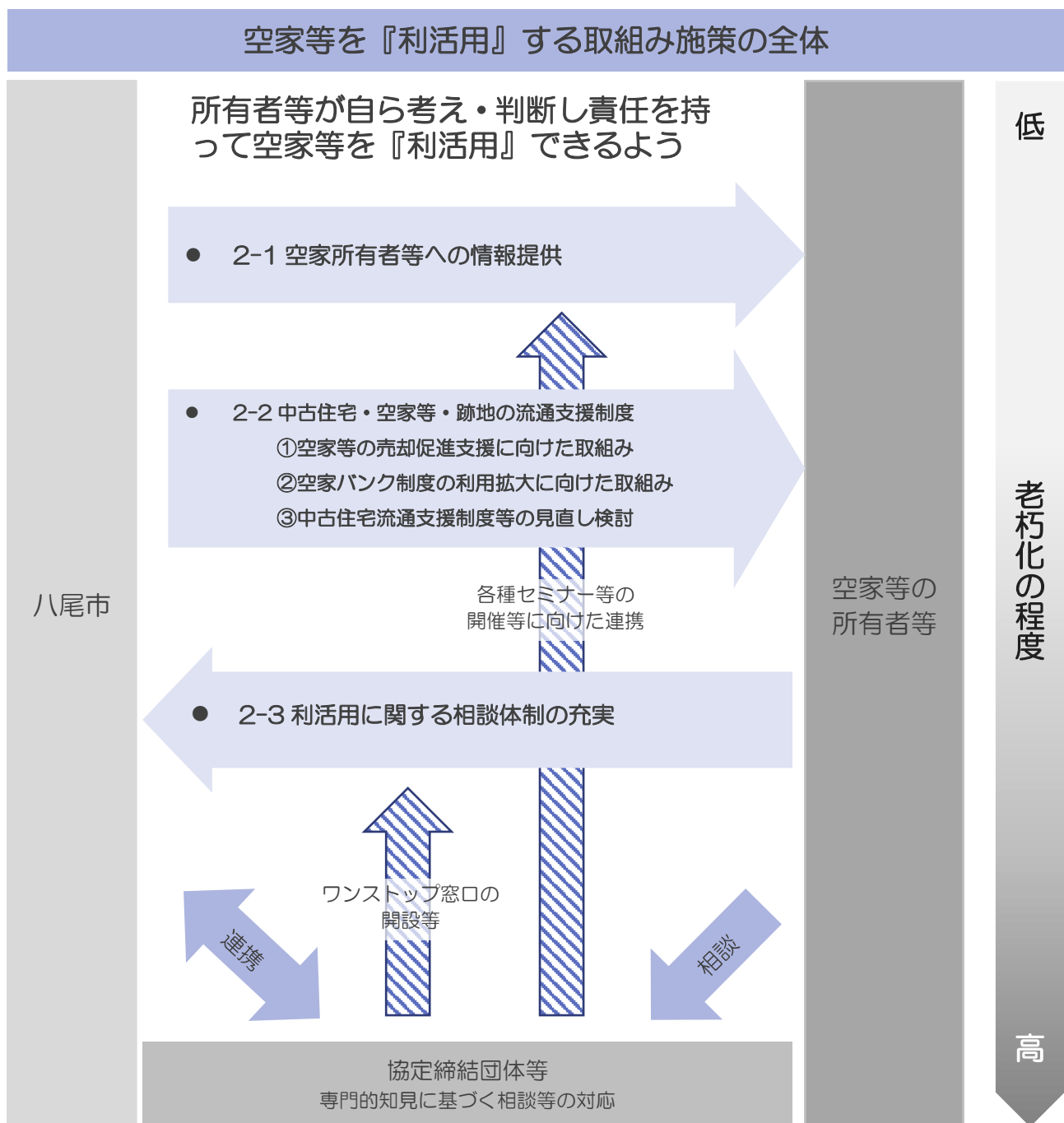
所有者等の自らの考え・判断により適切な管理が行えるよう、所有者等への助言・指導を行います。

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。

【施策 1】に関する具体的取組み内容		これまでの取組み に対して
1-1	所有者等への意識啓発	
	・ オンラインセミナー等による啓発	新規
	・ 空家等にさせない取組みとして高齢者施設等での啓発	新規
	・ 協定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	
	・ 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	
	・ 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
	・ 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	
	・ 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

※ 協：協定締結団体

4-2 【施策2】空家等を『利活用』する取組み



■ 施策の内容

2-1	空家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協定締結団体と連携したセミナー、相談体制の強化

2-1 空家所有者等への情報発信

ポテンシャルの高い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。

2-2 中古住宅・空家等・跡地の流通支援

空家等を解消するに当たり、所有者自らが考え・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、所有者自らが考え・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）

空家等の所有者が現行の利活用に関する支援制度を抜本的に見直し、空家等の利活用の促進につながるよう、支援制度の構築を検討するため、中古住宅としての流通支援（⇒①、②）、空家等を除却したのちの跡地利用（⇒③）及び移住・定住施策と連携した支援制度の拡充（⇒④）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（⇒⑤）と空家等活用促進区域の検討（⇒⑥）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再構築

「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委託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 子育て支援型など）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を踏まえ、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することとします。

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。

所有者アンケート調査において「寄附制度を活用したい」との意向があったことも踏まえ、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を行え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、必要性和認めるときは、指定について研究を行います。

2-3 利活用に関する相談体制の充実

①協定締結団体と連携したセミナー、相談体制の強化

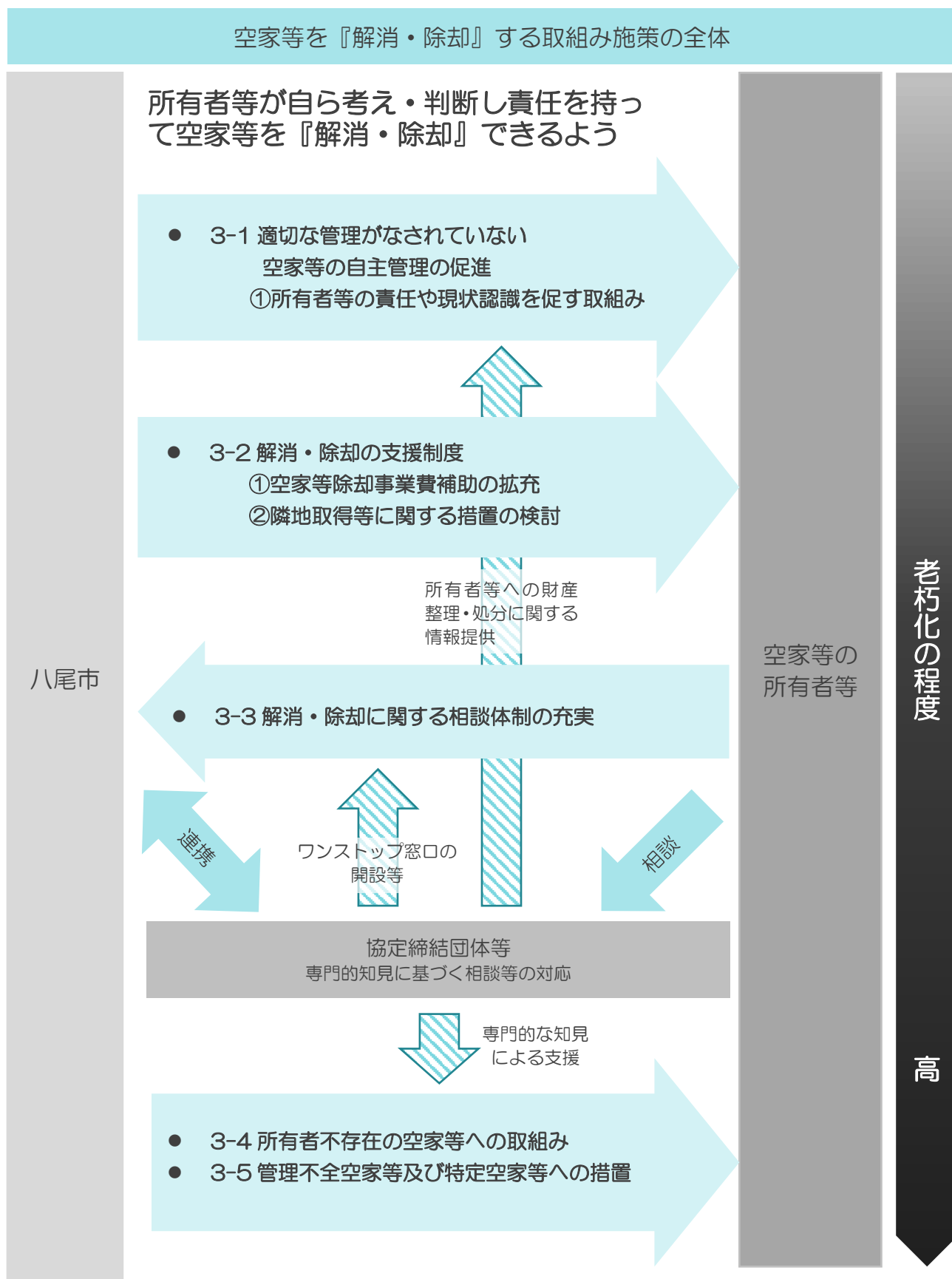
空家所有者等が空家等の利活用を進めるにあたり、専門的な知見について相談できる体制を構築することが重要であるため、協定締結団体を含む各種団体等と連携した相談体制の充実について検討します。

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。

また、利活用に関する相談体制（図 16）について、協定締結団体と連携して取り組みます。

【施策2】に関する具体的取組み内容		これまでの取組みに対して
2-1 情報発信	・ 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・長期優良化の啓発）	継続
2-2 中古住宅・空家等・跡地の流通支援制度	・ 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	・ 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

4-3 【施策3】 空家等を『解消・除却』する取組み



■ 施策の内容

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

3-2 解消・除却支援制度

- ①空家等除却事業費補助の拡充
- ②隣地取得等に関する措置の検討

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【再掲】

3-4 所有者不存在の空家等への取組み

- ①財産管理制度申立て等の実施

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への措置
- 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

管理不全な状態の空家等の所有者自らが考え・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 所有者等の責任や現状認識を促す取組み【再掲】

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 所有者等への財産整理・処分にに関する情報提供

空家等の所有者自らが、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。

所有者等が不存在の場合、協定締結団体と連携し、相続財産清算人制度等の財産管理に関する制度
の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。

3-2 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、耐火性、耐震性、居住性の低い長屋住宅等
は積極的な除却を促進するため、各種支援制度について見直します。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）とともに、新たな支援制度の検討（→②、③）を行います。

① 空家等除却事業費補助の拡充

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、これまで老朽化が見受けられる空家等を補助の要件としてい
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、全ての空家等のうち旧耐震基準（昭和 56（1981）年以前建築）の空家等は 78.9%を占め
るなど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、平成 23
（2011）年度から実施している木造住宅除却補助制度により、旧耐震基準（昭和 56（1981）年
以前建築）の建物の除却や耐震設計・改修補助は行っているため、拡充を検討します。

加えて、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ますが、長屋住宅は耐火性、
耐震性、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。

3-3 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【再掲】

空家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、協定締結団体を含む各種団体等と連携を強化し、相談体制の充実を図ります。

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、財産管理制度申立て等の実施等に取り組みます。

①財産管理制度申立て等の実施

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者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。

所有者不明・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、有効利用の観点からも積極的に制度を利用することで、所有者不存在建物等の除却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てを行うこととしますが、様々な事情により所有者が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。

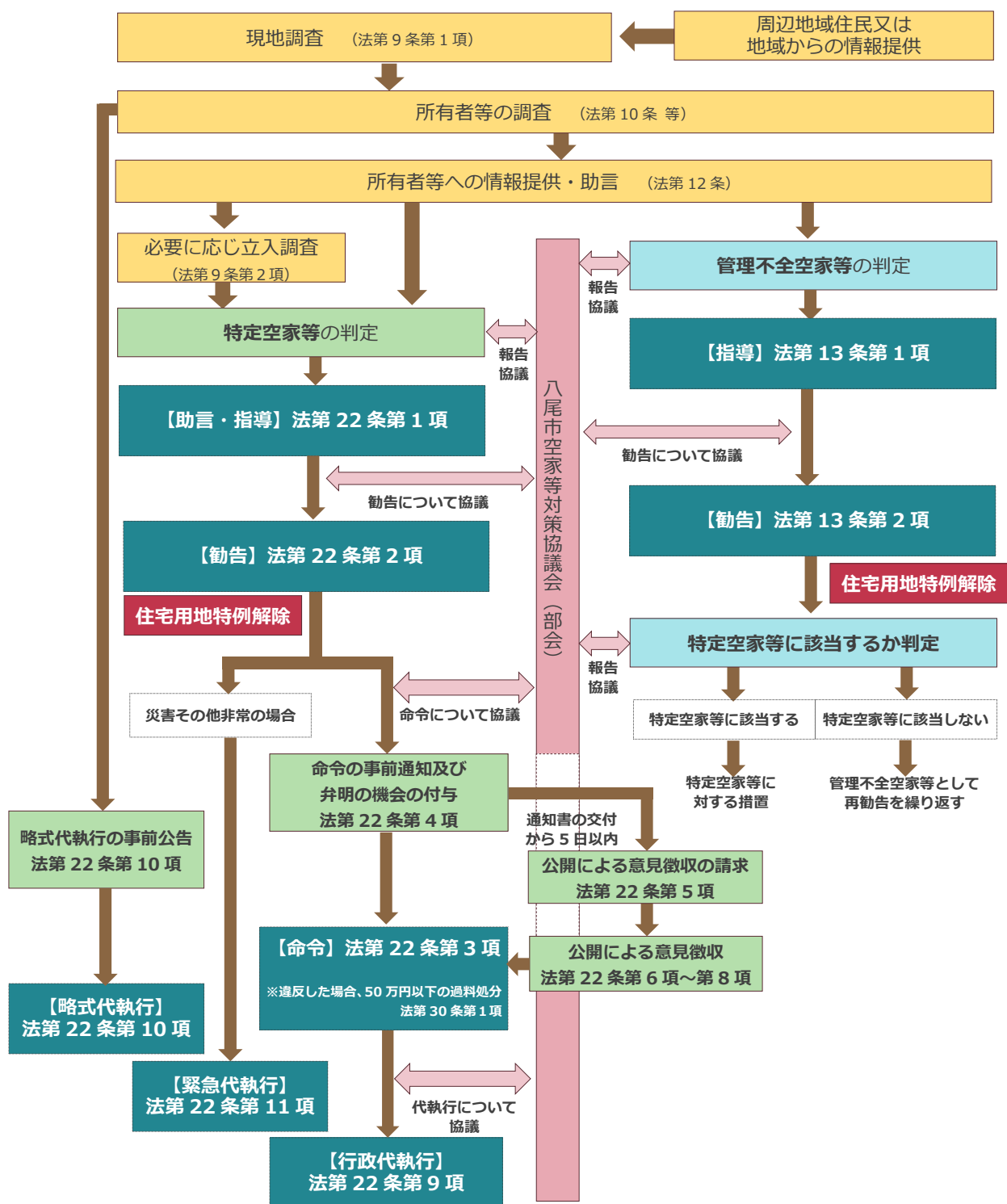
3-5 管理不全空家等及び特定空家等への措置

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措置と執行の流れ（→①，②）について検討します。

①管理不全空家等及び特定空家等への措置

令和5（2023）年度に実施した空家等実態調査において、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への措置を講じます。

②管理不全空家等及び特定空家等の措置・執行の流れ



【施策3】に関する具体的取組み内容		これまでの取組みに対して
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	
	・ 文書送付時の写真やお知らせ文書の同封の実施【継続】	継続
	・ 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	
	・ 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	相談窓口の拡充	
	・ 協定締結団体と連携したワンストップ窓口の構築	継続
	・ 適切な通報体制の構築	継続
3-4	所有者不存在の空家等	
	・ 所有者不明の場合のマニュアル作成	継続
3-5	特定空家等及び管理不全空家等への措置	
	・ 市職員が判定表に基づき、管理不全空家等及び特定空家等を判定し、八尾市空家等対策協議会及びその部会への報告や協議を行い、措置・執行の流れに基づき、勧告・命令・代執行を実施することにより、特定空家等及び管理不全空家等の早期の解決に取り組む。	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について、新設・見直し等を図る。	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、これまでも前計画に基づき、庁内関係課と連携した取り組みを行ってきましたが、計画改定に併せて新たに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併せて、庁内の連携体制についても引き続き検討します。

表 25 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

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。

③ 連携体制による新たな取り組みの実施

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の協力を得て、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。この結果、80.2%の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りました。そのため、引き続き自治会等と連携し、空家等対策に取り組みます。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、福祉に関する団体とも連携します。

加えて、本計画で示した空家等対策の実現に向けては、連携体制の強化による新たな取り組みを促進させる必要がありますため、必要な取り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 26 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
・ 町会や自治会との引き続きの連携	継続
・ 市外在住者・若年世帯への啓発に向けたオンラインセミナー等の検討【予防・管理】（再掲）	拡大
・ ワンストップ窓口の構築【予防・管理】【解消】（再掲）	新規
・ 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）	新規

(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、空家所有者等への助言・指導にあたっては表 25 に示す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。

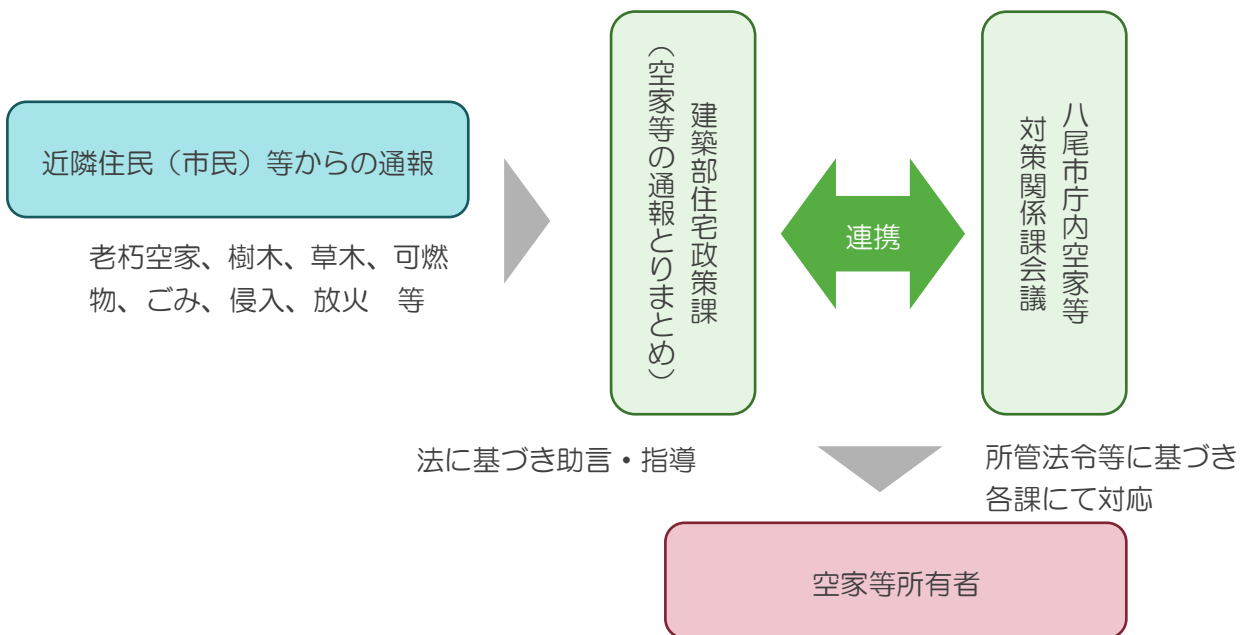


図 18 住民等からの空家等に関する相談への対応

(3) 計画の変更・見直し

計画期間の終了時に、主に基本方針に基づく空家等対策の状況について検証を行い、その結果を踏まえて計画の見直しを行います。

また、見直しにあたって実施した令和 5（2024）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。今後もより実態に即した形となるよう、引き続き精度を上げる取組みを行います。

加えて、見直しの時期以前においても、関連法令の改正などの国の動きや社会情勢を踏まえて必要に応じ、見直しや変更を行います。

なお、八尾市総合計画の見直し時期である令和 10（2028）年にあわせて、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

本計画の策定にあたって設置した「八尾市空家等対策協議会」については、本計画の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・研究や検討となっている取組みについて、進捗状況の報告など、市の空家等対策の推進のため、今後も引き続き開催します。

(5) 国・府の施策等を踏まえた取組み

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での取組みを引き続き行うとともに、関係法令の改正を踏まえた取組みについても今後検討を行い、本計画の空家等対策と連携し、より効率的・効果的な取組みが行えるよう努めます。