

空家総合戦略・岸和田 (案)

令和5年4月

岸和田市

(令和〇年〇月一部改訂)

目次

第1章	計画の概要	11
1-1.	計画策定の背景と目的	11
1-2.	計画の位置づけ	11
1-3.	計画期間	32
1-4.	空家等の定義	32
第2章	現状と課題	53
2-1.	人口の現状と推計	53
2-2.	住宅・土地統計調査の結果	86
2-3.	岸和田市空家等実態調査結果	119
2-4.	これまでの取組	3432
2-5.	岸和田市の空家等の特徴・課題	3634
第3章	空家等対策の方針	3735
3-1.	空家等に対する基本方針	3735
3-2.	対象地区	3735
3-3.	取組の考え方	3836
第4章	空家等対策を進めるための戦略	4038
4-1.	各戦略方針について	4240
	【戦略方針①】予防・発生抑制の促進	4240
	【戦略方針②】適正な管理の促進	4442
	【戦略方針③】除却の促進と特定空家等への対応 重点戦略	4644
	【戦略方針④】利活用の促進	5650
	【戦略方針⑤】除却後の管理・活用の促進	6054
4-2.	重点戦略	6256
4-3.	成果指標	6357
第5章	空家等対策を実施する体制	6458
5-1.	空家等対策を進めるための総合的な体制	6458

注釈:

・統計データ及びアンケート調査の割合(%)は、端数処理の関係上、合計が100%にならない場合があります。

第1章 計画の概要

1-1. 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、居住その他の使用されていない「空家等」が年々増加しています。空家等の増加は、過疎地域だけではなく、都市部においても課題となっています。平成 30(2018)年の住宅・土地統計調査によると、本市における全住宅に占める空家の戸数は、13.9%となっています。今後も人口減少等を要因に、空家数が増加していく可能性が高い状況、もしくは維持される傾向にあると思われます。

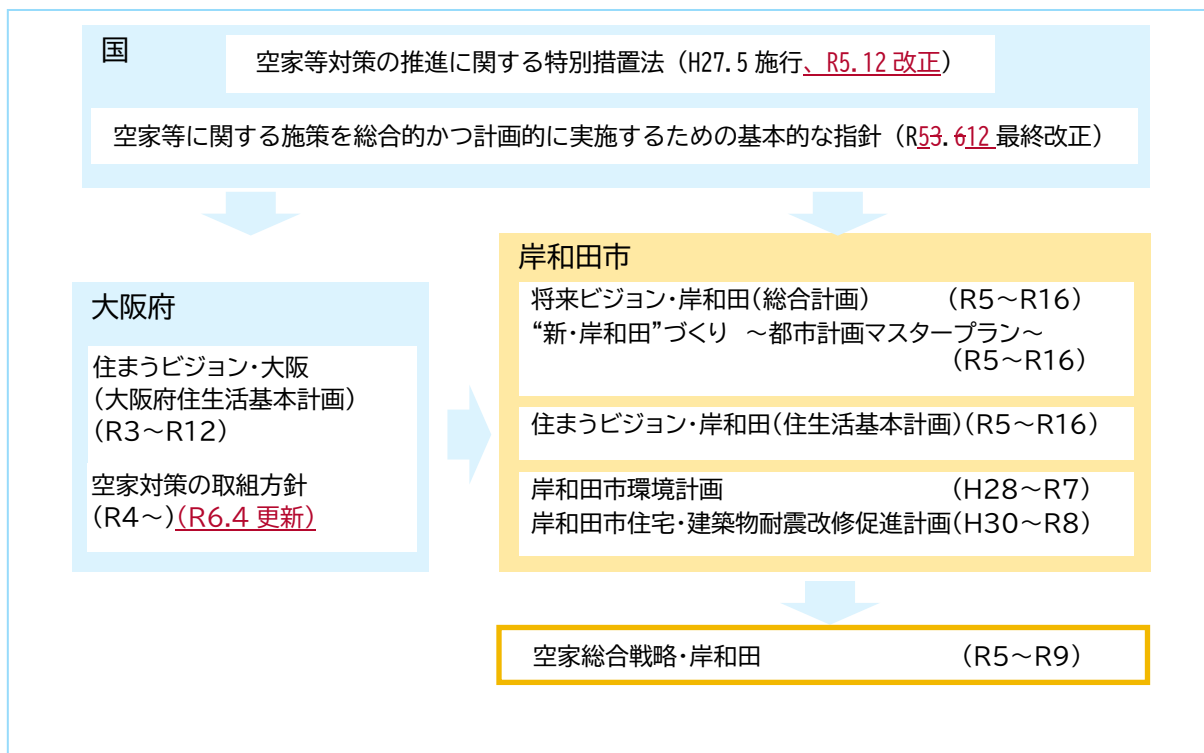
特に、適切な管理が行われていない空家等は、地域の防犯・防災力の低下、公衆衛生の悪化、景観阻害など、多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の住環境に深刻な影響を及ぼすことがあります。

国においては、平成 26(2014)年 11 月 27 日に、適切な管理が行われず地域住民の住環境に深刻な影響を及ぼす空家等への対策と空家等の利活用促進に関する施策を総合的に推進するため「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「特措法」という)が公布され、平成 27(2015)年5月 26 日に、全面施行されました。

本市では、特措法に基づき、住宅等の適正な管理や空家等の利活用といった視点から、行政や民間団体・事業者及び地域住民等が連携して計画的、効果的に取組を進めるため、平成 30(2018)年に「岸和田市空家等対策計画」を策定し、様々な施策、取組を実施してきました。これまでの成果を踏まえ、また直近の本市実態に合わせて、令和5(2023)年度からのに本市空家等対策計画となる「空家総合戦略・岸和田」を策定し、さらなる取組を実施しておりましたが、ます。令和 5(2023)年 12 月 13 日に改正特措法が施行され、新たに設けられた条項等に対応するため、本計画を一部改訂しました。

1-2. 計画の位置づけ

本計画は、特措法第67条第1項の規定に基づく計画です。また、上位計画となる「将来ビジョン・岸和田(総合計画)」や「“新・岸和田”づくり～都市計画マスタープラン～」等の計画とも連携、整合を図るとともに、大阪府が策定している「住まうビジョン・大阪(大阪府住生活基本計画)」や「空家対策の取組方針」とも整合を図ります。



1-3. 計画期間

計画期間は、令和5(2023)年度から令和9(2027)年度までの5年間とします。ただし、上位計画である「将来ビジョン・岸和田」、「新・岸和田」づくり」及び「住まうビジョン・岸和田(住生活基本計画)」と整合を図ることから、これら上位計画の変更や社会状況等の変化により計画の見直しの必要性が生じた場合には、本計画の見直しを検討します。

1-4. 空家等の定義

本計画では、空家等を特措法の規定に基づき、以下のとおり定義します。

●空家等

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14条第2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。

(特措法第2条 第1項より)――

※「建築物」とは建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む)、これに附属する門又は塀等をいう。

「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

「居住その他の使用がなされていない」とは、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をいう。

「常態」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となる。

なお、長屋や共同住宅は特措法において、1棟全体で1つの「建築物」として扱い、当該住宅内の全ての住戸が空家になった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれます。加えて、特措法に基づいた対応が困難な建築物で措置の切迫性が高いものは「建築基準法」に基づき指導・対処を行います。

●特定空家等

- ・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
- ・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
- ・周辺の住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

(特措法第2条 第2項より)

●管理不全空家等特定空家等

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いう

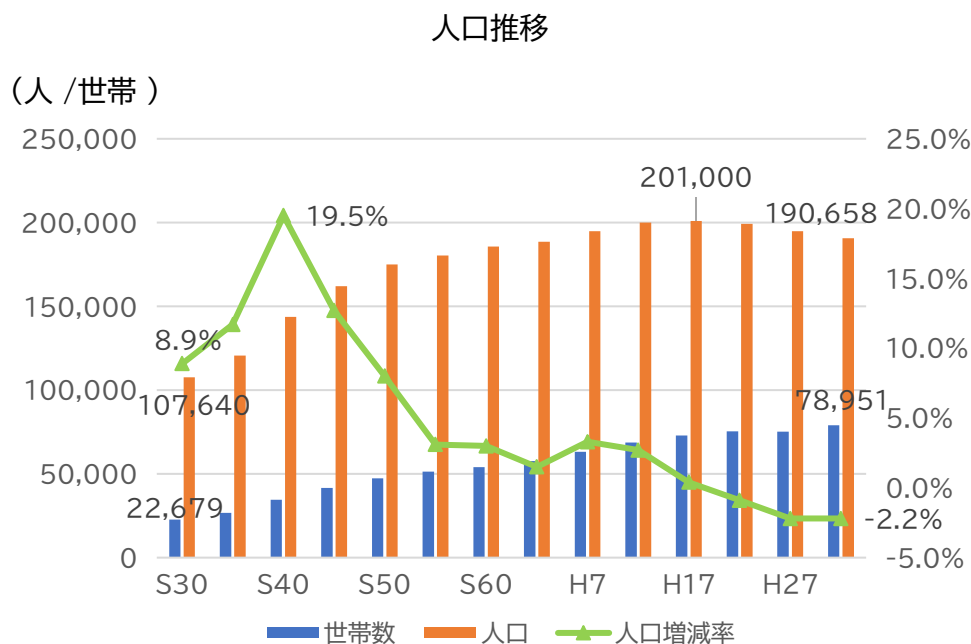
(特措法第 13 条第 1 項より)

第2章 現状と課題

2-1. 人口の現状と推計

(1) 岸和田市の人口推移

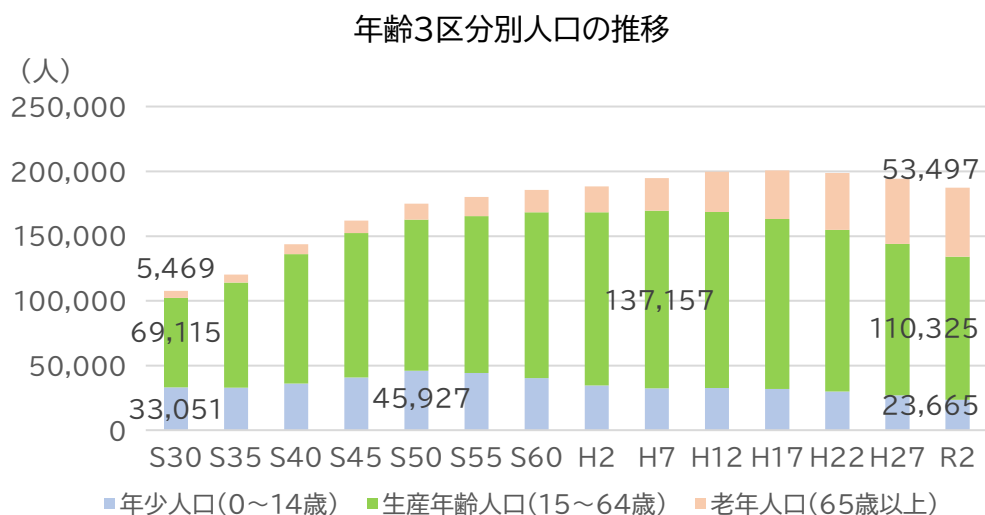
本市の人口は、昭和 30 年代の高度成長期から急激に増加し、その後、その傾向は緩やかになるものの増加を続け、平成 17(2005)年には推計人口で 201,000 人に達しました。しかし、その後は減少に転じ、平成 22(2010)年には、199,234 人と 20 万人を割り込み、直近の国勢調査(令和2(2020)年)では、190,658 人となっています。また、世帯数は、令和2(2020)年には 78,951 世帯となっています。



(国勢調査)

(2) 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別人口の推移をみると、生産年齢人口は平成7(1995)年をピークに減少に転じ、令和2(2020)年にはピーク時の 80%となっています。また、年少人口は昭和 50(1975)年をピークに減少に転じ、令和2(2020)年にはピーク時5割程度まで減少しています。一方、老年人口は増加を続けており、昭和 30(1955)年から令和2(2020)年までの 65 年間で、総人口が約 1.7 倍の増加であるのに対し、老年人口は約 9.8 倍の増加となっています。

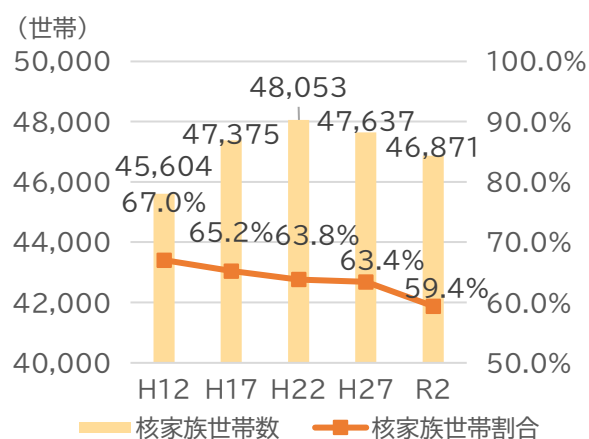


(国勢調査 年齢不詳を除く)

(3) 形態別世帯状況

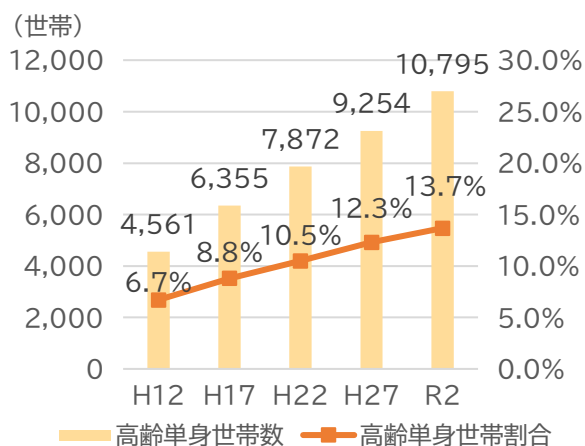
空家等の数量及び増減の傾向は、生産年齢人口の減少や高齢化の進行及び家族構成などの世帯状況の変化といった社会の形態の変化にも影響されます。本市の傾向は、核家族世帯数は平成 22(2010) 年をピークに減少に転じ、令和2(2020)年には 46,871 世帯となっています。また併せて核家族世帯の構成割合も減少傾向にある一方で、高齢単身世帯数と構成割合はともに増加する傾向にあります。三世帯同居世帯数と構成割合はともに減少傾向にあります。

【核家族世帯※1 の状況】



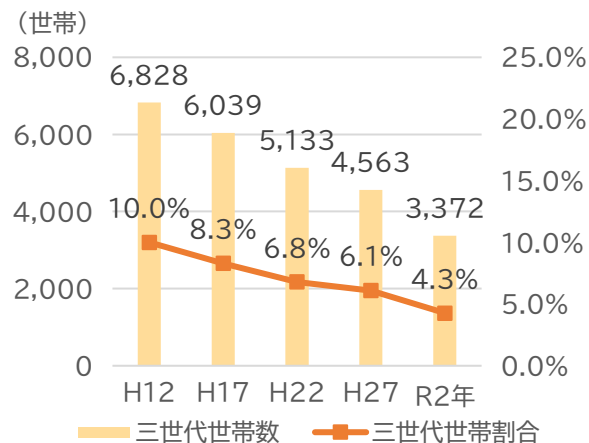
(国勢調査)

【高齢単身世帯※2 の状況】



(国勢調査)

【三世帯世帯※3 の状況】



(国勢調査)

※1 核家族世帯

夫婦のみ世帯、夫婦と子供から成る世帯、ひとり親世帯。

※2 高齢単身世帯

65 歳以上の人一人のみの一般世帯。

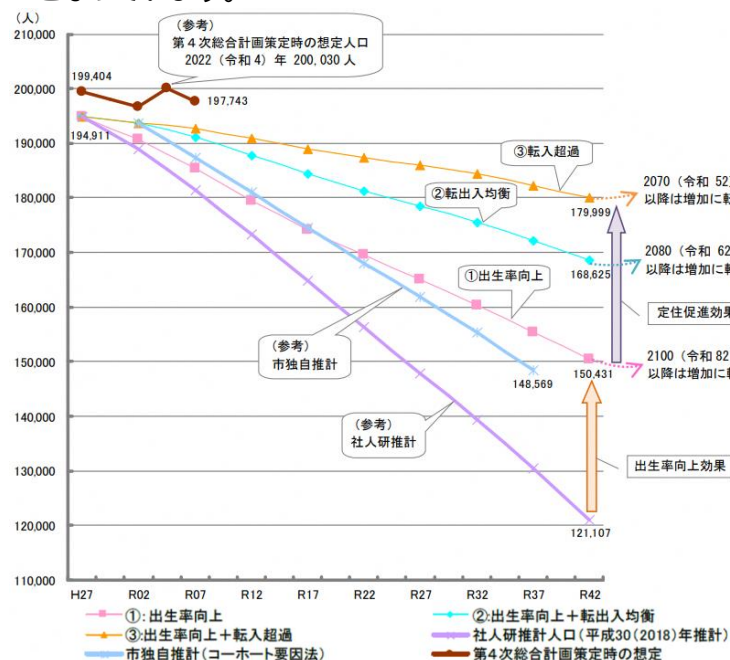
※3 三世帯世帯

世帯主との続き柄が、祖父母、世帯主の父母(又は世帯主の配偶者の父母)、世帯主(又は世帯主の配偶者)、子(又は子の配偶者)及び孫の直系世代のうち、三つ以上の世代が同居していることが判定可能な世帯。

(4) 人口シミュレーション

岸和田市まちづくりビジョンや岸和田市総合戦略等に基づき、市民と行政が一体となって、人口減少に歯止めをかけ、まちに活気を生み出す様々な取組を進めることで、それらの効果を見込んだ複数パターンの将来人口をシミュレーションしています。

このシミュレーション結果では、いずれのパターンにおいても本市の将来の人口は減少することが顕著となっています。



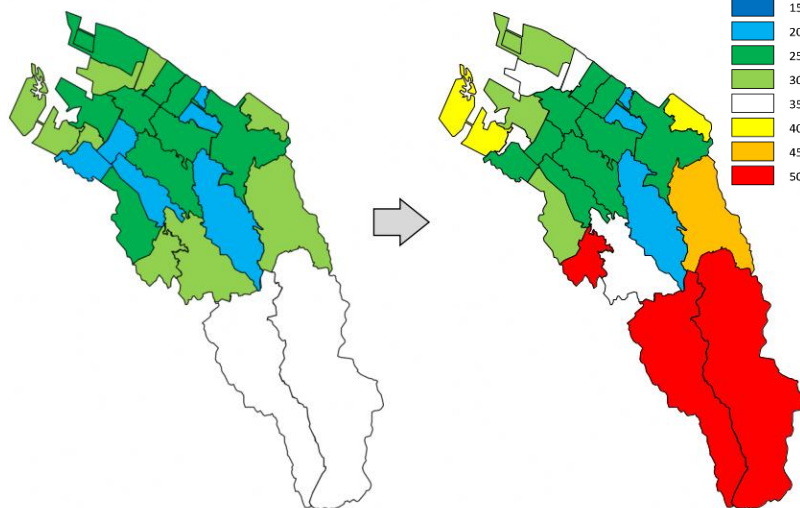
シミュレーション区分

- 「①出生率が向上した場合」
本市の合計特殊出生率を令和2(2020)年で1.81、令和12(2030)年で2.03、令和22(2040)年以降は増加に転じる
- 「②出生率が向上し、転出入が均衡した場合」
出生率の上昇に加え、本市が取り組む定住促進策により、平成28(2016)年以降は転出入が均衡すると仮定した場合
- 「③出生率が向上し、転入超過に転じた場合」
出生率の上昇に加え、本市が取り組む定住促進策により、平成28(2016)年以降は300人/年の転入超過になると仮定した場合

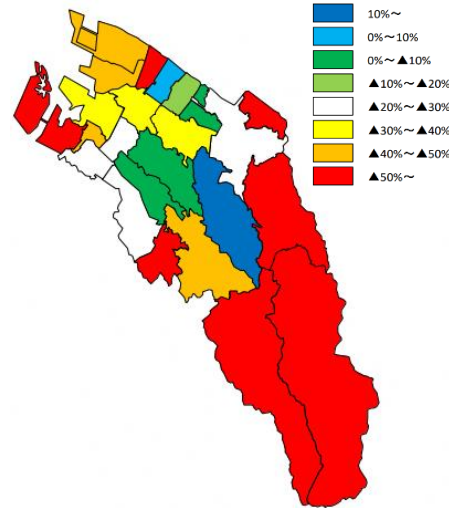
【 コーホート要因法による校区別高齢化率の変化予測 】

【 令和元年 】

【 令和40年 】



【コーホート要因法による
校区別人口増減率（令和元年⇒令和40年）】



(岸和田市総合戦略令和3年3月改訂版)

(5) 市街化調整区域

市街化調整区域では特に高齢化や人口減少が進むことが見込まれています。これに伴って空家等の増加も見込まれるため、市街化調整区域においても地域の活性化につながる空家等の利活用が求められますが、市街化調整区域には市街化を抑制すべき区域として建築規制が存在するため、空家等が流通・活用しづらい現状となっています。

2-2. 住宅・土地統計調査の結果

(1) 住宅総数

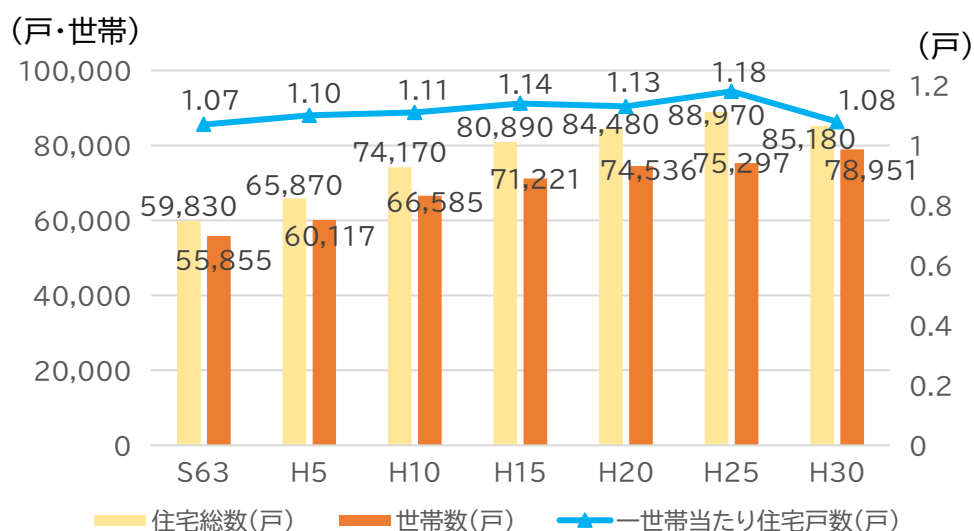
住宅・土地統計調査は、住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としている調査です。この調査によると本市の住宅総数は、直近の平成 30(2018)年調査では 85,180 戸となっており、平成 20(2008)年以降は、84,000 戸前後を推移しています。また、世帯数は年々増加傾向にあり、一世帯当たり住宅戸数においては、直近の平成 30(2018)年調査まで 1.1 戸前後を推移しています。

	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
住宅総数(戸)	59,830	65,870	74,170	80,890	84,480	88,970	85,180
世帯数(戸)	55,855	60,117	66,585	71,221	74,536	75,297	78,951
一世帯当たり住宅戸数(戸)	1.07	1.10	1.11	1.14	1.13	1.18	1.08

(住宅総数は住宅・土地統計調査、世帯数は国勢調査に基づく推計値)

(平成 30 年住宅・土地統計調査)

住宅総数と世帯数の推移



(2) 空家数

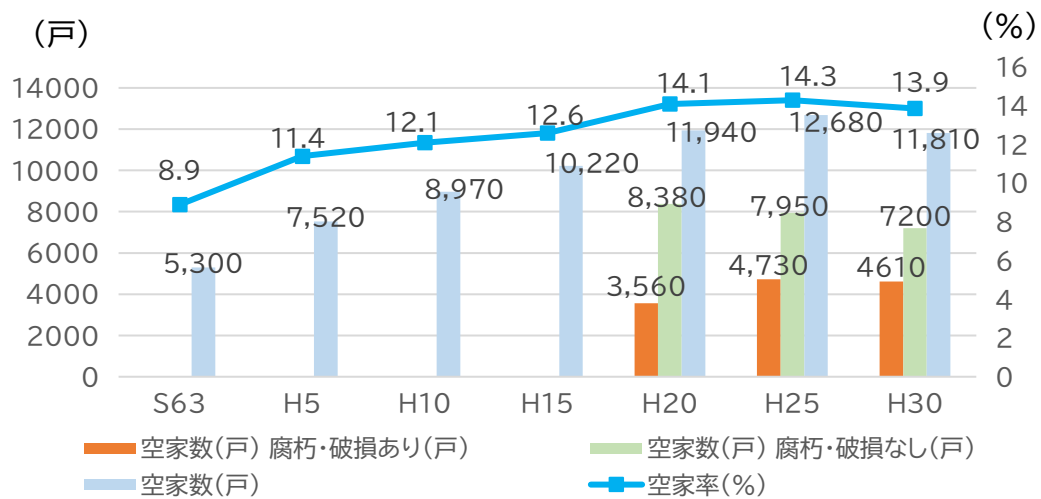
住宅・土地統計調査結果に基づく本市の空家の状況として空家数は、直近の平成 30(2018)年調査では 11,810 戸となっており、平成 20(2008)年以降は、11,900 戸前後を推移しています。平成 30(2018)年調査の数値は、昭和 63(1988)年の調査時と比較して2倍以上に増加したことになります。こういった空家のうち、4割弱の空家が、住環境等に影響を及ぼしかねない「腐朽・破損あり」の空家となっています。空家数と空家率に関しては、平成 30(2018)年調査において減少には転じていますが、これまでの経過をみると、今後も増加していく可能性が高い状況、もしくは維持される傾向になると推察されます。

※空家率: 空家数 / 住宅総数で算出

	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
住宅総数(戸)	59,830	65,870	74,170	80,890	84,480	88,970	85,180
空家数(戸)	5,300	7,520	8,970	10,220	11,940	12,680	11,810
腐朽・破損あり(戸)	-	-	-	-	3,560	4,730	4,610
腐朽・破損なし(戸)	-	-	-	-	8,380	7,950	7,200
空家率(%)	8.9	11.4	12.1	12.6	14.1	14.3	13.9

(平成 30 年住宅・土地統計調査)

空家数と空家率の推移



(3) 分類別空家数

住宅・土地統計調査結果に基づく本市の空家の分類別構成は、「賃貸用の住宅が約5割と最も高く、「その他の住宅」が約4割となっています。

また、建て方では、「一戸建」が約6割となっています。

総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
11,810	70	6,260	680	4,790
	0.6%	53.0%	5.8%	40.6%

一戸建	長屋建・共同住宅・その他
3,190	1,610
66.6%	33.6%

(上段:戸数(戸)、下段:構成割合(%))

(平成30年住宅・土地統計調査)

■空家の分類について

住宅・土地統計調査では、空家及び住宅の建て方を下表の通り区分しています。

空家の分類

二次的住宅	別荘……週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅 その他…ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・既存を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
売却用の住宅	新築・既存を問わず、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

住宅の建て方

一戸建	一つの建物が1住宅であるもの
長屋建	二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。
共同住宅	一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。1階が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」とした。
その他	上記のどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合

2-3. 岸和田市空家等実態調査結果

本市では、市内の空家情報を活かして、「防災」、「衛生」、「景観等の保全」などを踏まえた空家等対策計画を策定するため、市域全域において空家等実態調査を行いました。また、調査結果を踏まえて、空家等との可能性が高いと判断された建築物所有者に対しては、管理状況、今後の利活用についての意向調査を実施しています。

(1) 空家等実態調査

1) 概要

調査対象区域	岸和田市全域
調査期間	令和3(2021)年7月15日～令和4(2022)年3月31日
調査対象	下記の提供データをもとに対象を抽出 ・水道閉栓情報：前回調査以降、閉栓後1年以上経過している、または開栓しているが1年以上未使用(令和3年1月末より1年以上)の水栓情報を水栓使用所在地に立地する建築物 ・苦情：前回調査以降に市への苦情や問い合わせがあった建築物 ・前回調査：前回調査(平成28(2016)年度)において空家等と判断された建築物のうち、家屋図図形と位置的に重なるもの
調査方法	公道からの外観目視調査
調査結果	外観目視調査等の実施により、空家等と推定される建築物は1,534件

2) 空家等の判別基準

実態調査では、机上調査結果として抽出した建築物2,550件に対して、公道からの外観目視調査を行いました。なお、水道料金マスタデータより抽出された建築物は同一地番に複数の対象が存在する場合を含みますが、それら全てに対して外観目視調査を行っています。また、外観目視調査において空家等に該当するか否かを判別する際、以下の判別基準に基づき、総合的に評価しました。

3) 空家等の判定

空家等判定は、「居住なし」、「空家可能性」、「判定困難」、「居住あり」の4項目により行いました。空家等判定において「居住なし」、「空家可能性」、「判定困難」と判定された建築物は「空家等」として扱い、続けて建築物の基礎情報及び管理状況の調査を行いました。

各判定の考え方は、以下のとおりです。

判定	内容
居住なし	空家等の判別基準と建築物の様相を総合的に評価した結果、居住が認められないもの。
空家可能性	建築物の様相や雰囲気は空家等のそれに該当するが、空家等の判別基準が確認できない、または基準のみでは「居住なし」を確定できないもの。
判定困難	空家等の判別基準に基づき、総合的に判断しても「空家可能性」に該当しないものや空家等の判定が困難なもの。
居住あり	空家等の判別基準や建築物の様相を総合的に評価した結果、建築物に居住している人がいると判断したもの。

4)実態調査で取得する情報

実態調査で「空家等」と判定した建築物は、現地調査等において、以下の建築物の基礎情報及び管理状況を確認しました。

取得する情報	項目	内容
建築物の所在地	家屋図上の位置	空家等と判定した建築物の位置を家屋図上に記録
建築物の基礎情報	規模	平屋、2階建て、3階建て、その他
	構造	木造、非木造
	用途	住宅、併用店舗、非住宅
	建て方	戸建て、長屋建て、その他
	みなし道路の確認	4m を基準として、前面道路幅員を確認
建築物の管理状況	基礎	建築物の基礎を確認、ひび割れや腐朽の程度を調査
	建築物の傾斜	建築物の傾斜の程度を確認
	屋根	建築物の屋根を確認、損傷の程度や穴の有無を調査
	外壁	建築物の外壁を確認、ひび割れや錆、剥落の程度を調査
	周囲への影響度	敷地内での屋根の滑落や建築物の倒壊を想定し調査
	開口部	扉や枠材に破損やひび割れが見られるか調査
	塀、柵、門	建築物の塀や柵、門に亀裂や穴が見られるか調査
	門扉の管理状況	門扉の施錠を確認、不特定の者が侵入可能であるか調査
	擁壁	擁壁がある場合、剥落やひび割れを調査
	屋外階段・バルコニー	建築物の附属物の腐食や破損、傾斜の程度を調査
	看板・給湯設備・屋上水槽	看板、給湯設備及び屋上水槽の腐食や破損の程度を調査
	樹木	敷地内における樹木の管理状況を調査
	雑草	敷地内における雑草の手入れ状況を調査
	ごみ堆積物	敷地内におけるごみの有無を調査
	衛生面	建築物の衛生面を確認、ごみや臭気、害虫の発生などを調査
	動物等	建築物、敷地内の動物の存在や痕跡の調査

5)危険度判定の実施

今後の空家等対策に資する情報取得のため、実態調査結果で得られた建築物の主要構造部の情報を点数化し、設定した基準に応じたランク分けを行う危険度判定を実施しました。

実態調査で空家等と推定された建築物 1,534 件については、建築物の管理状況に関する項目のうち、建築物の傾斜や主要構造部である屋根・外壁の管理状態に対して、下表の指標に基づき損傷や劣化の程度を点数化し、建築物の危険度に基づきAからDの基準を設けて、危険度を判定しました。

その結果、A「ほぼ修繕が必要ない」空家等が 1,412 件、B「改修工事により再利用が可能」な空家等が 65 件、C「老朽化が著しい」空家等が 41 件、D「危険度が高く解体が必要」な空家等が 16 件となりました。特に、老朽化等により周辺に悪影響等を及ぼす可能性が高いC・Dは、全体の約 4%を占める状況となっています。

なお、今回実施した空家等実態調査は、水道閉栓がなされていない建築物は調査対象として抽出していないことや、空家等の判定も異なるため、住宅・土地統計調査における空家数とは差があります。

危険度判定表

調査項目	最高点	指標	点数
建築物の傾斜 (i)	100	問題なし	0
		一部に傾斜が見られる	25
		全体的に傾斜している	50
		明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	100
屋根 (ii)	50	問題なし	0
		屋根ふき材の一部に剥落又はずれがある	15
		屋根ふき材に著しい剥落が見られる、軒裏が垂れ下がっている	25
		破損が著しい、穴が開いている	50
外壁 (iii)	25	問題なし	0
		ひび割れ・錆が発生しているが危険性はない	5
		仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が露出している	15
		仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が著しく露出している、穴が開いている	25
周囲への 影響度	—	問題なし	—
		屋根の落下・外壁の剥落の可能性有(隣地境界から家屋の軒の端部までの距離が 1m)	(3倍)
		屋根の落下・外壁の剥落の可能性有(隣地境界から家屋の軒の端部までの距離が 3m)	(2倍)
屋外階段 バルコニー (※)	—	問題なし	—
		一部に腐食・破損・傾斜が見られる	—
		著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる(※)	(外壁=25)
看板 給湯設備 屋上水槽 (※)	—	問題なし	—
		一部に腐食・破損・傾斜が見られる	—
		著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある(※)	(外壁=25)

(※): (外壁=25)⇒双方にチェックが入った場合のみ「外壁」を 25 点とする。複数条件が重なった場合、点数が高い方を採用。

(○倍)⇒「(ii)屋根」及び「(iii)外壁」の点数を○倍する。複数条件が重なった場合、点数が高い方を採用。

点数の合計(T)	「建築物の傾斜」、「屋根」、「外壁」の各評点の合計(=(i)+(ii)+(iii))
----------	--

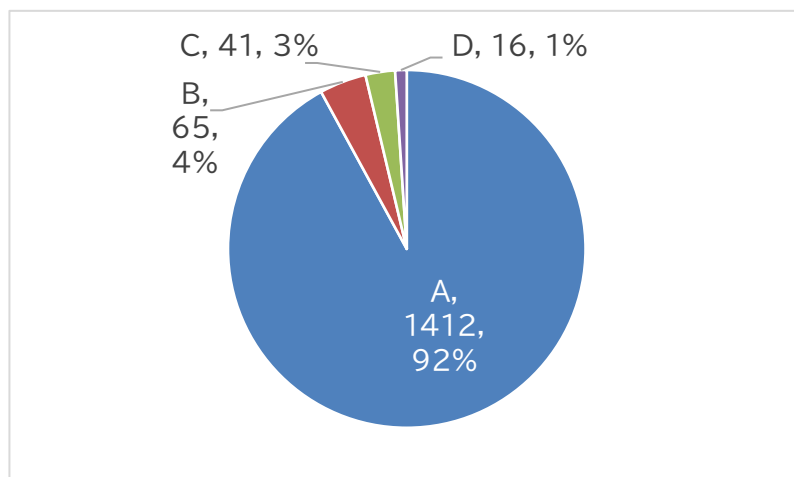
危険度判定結果

評価	内 容	件数
A	【ほぼ修繕が必要ない】 小規模の修繕により再利用が可能 【点数の合計】 $0 \leq T \leq 40$ 	1,412 件
B	【改修工事により再利用が可能】 維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない 【点数の合計】 $40 < T < 100$ 	65 件
C	【老朽化が著しい】 ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい 【点数の合計】 $100 \leq T < 200$ 	41 件
D	【危険度が高く解体が必要】 倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い 【点数の合計】 $200 \leq T$ 	16 件

※点数及び基準の参考文献:「外観目視による住宅の不良判定の手引き(案)」

(国土交通省住宅局住環境整備室 平成 23 年 12 月)

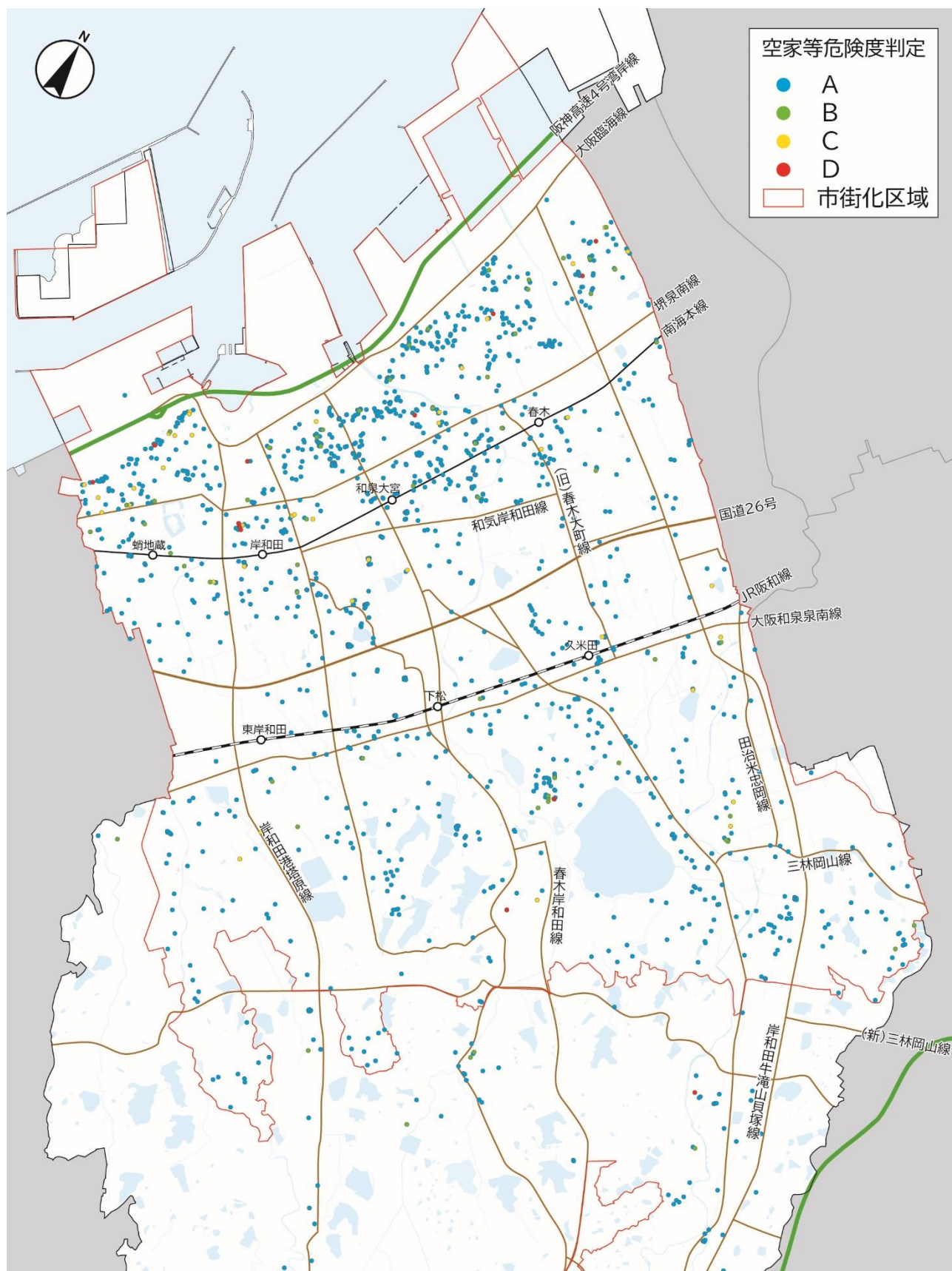
※写真の出典:「空家の現状と問題について」(国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 26 年8月)



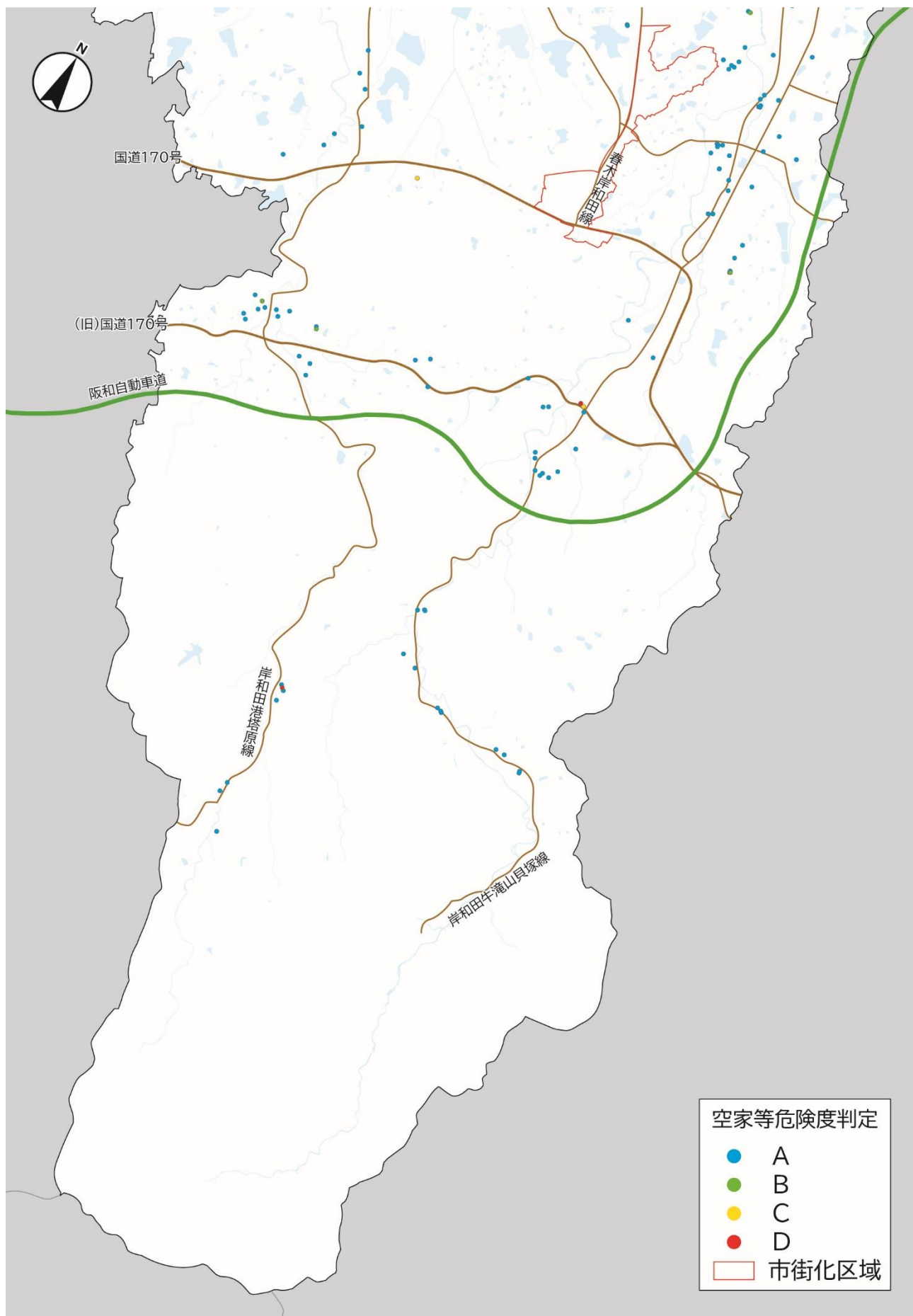
6) 実態調査結果による市内の空家等の状況

<空家等の分布状況>

- ・ 空家等の分布を見ると、相対的に建築物の数が多く、古くから建てられている建築物により形成され、幅員の狭い道路が多く存在する南海本線より海側に空家等が多く分布しています。



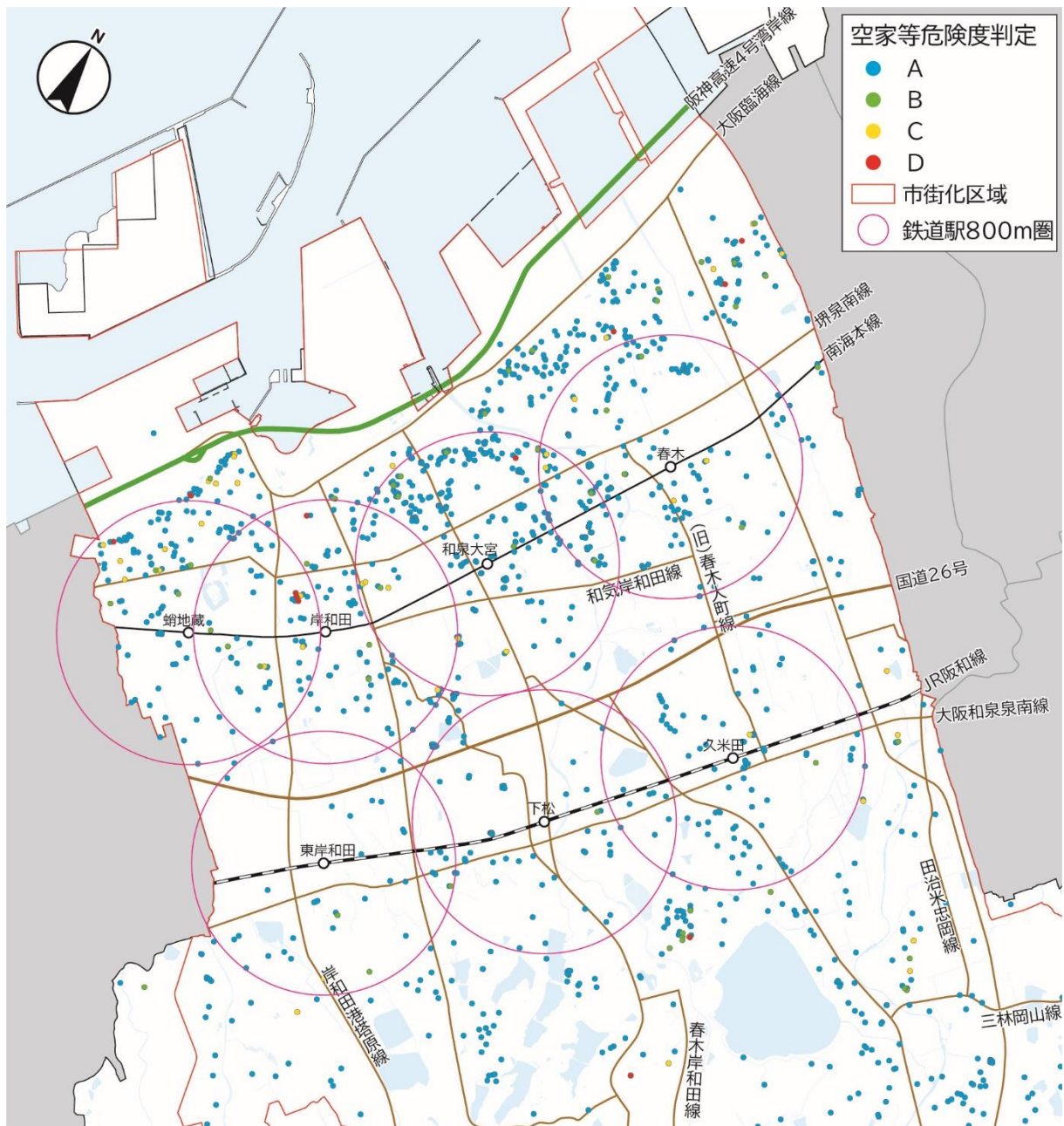
空家等の分布状況(北部)



空家等の分布状況(南部)

<駅周辺における空家等の分布>

- ・ 交通利便性が高い地域(鉄道駅 800m 圏)にも多くの空家等が分布しています。



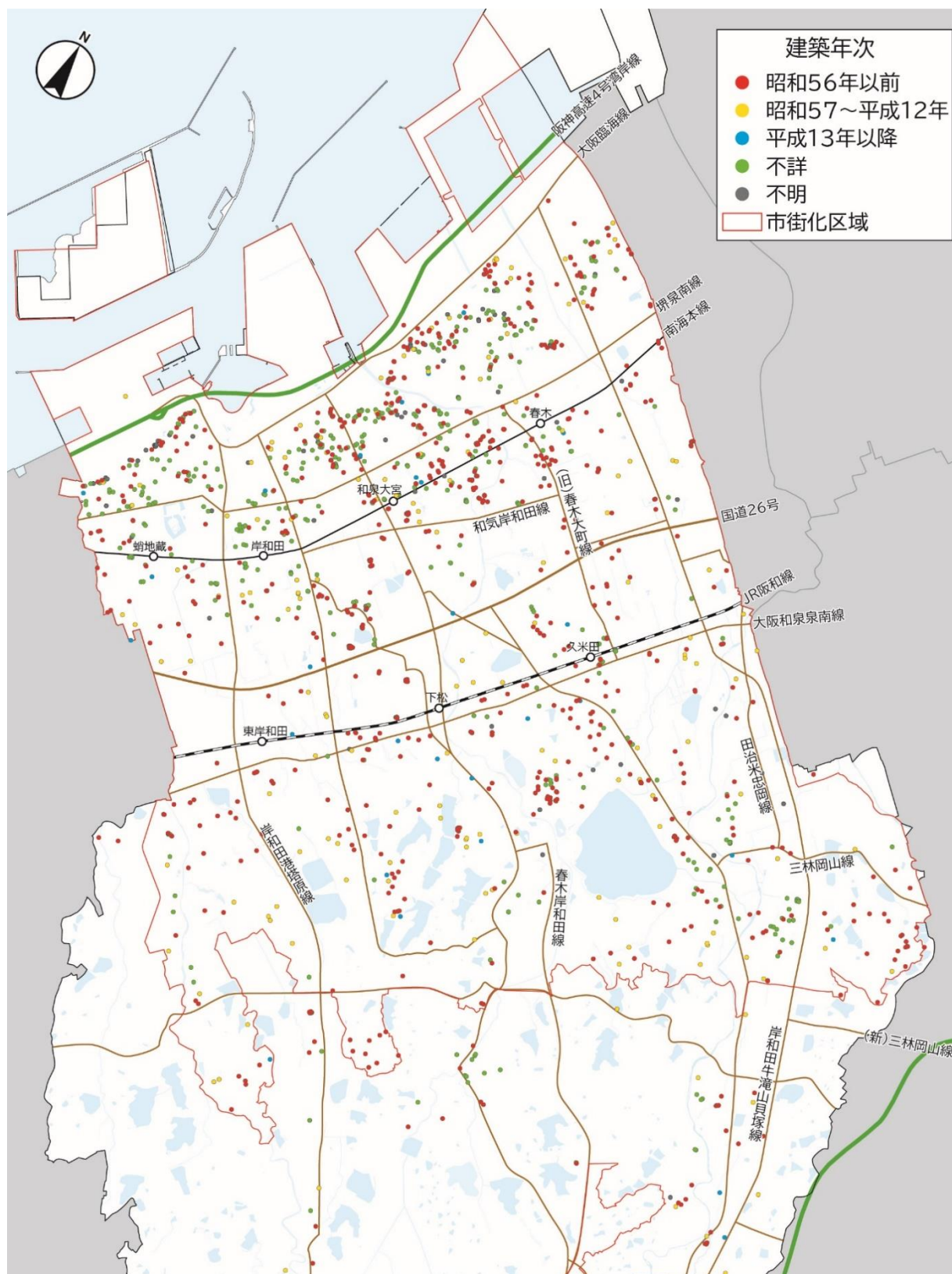
駅周辺の空家等の分布状況

■鉄道駅 800m 圏

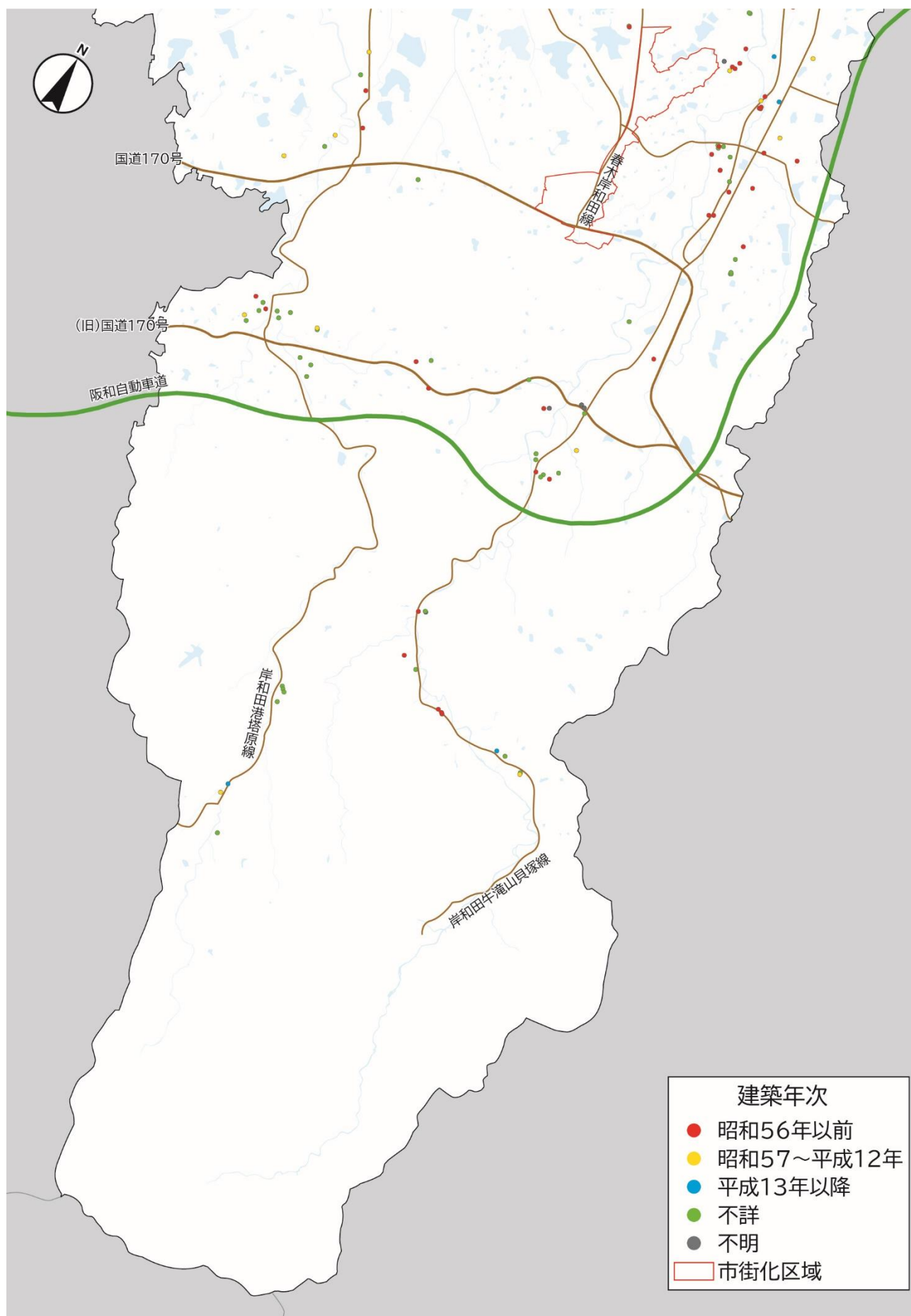
岸和田市内における各鉄道駅より半径 800m 円内を駅勢圏として想定しました。
 なお、800m 圏は一般に徒歩圏と呼ばれ、徒歩 10 分(分速 80m で移動)で到達可能な距離と考えられています。

＜建築年別の空家等の分布＞

- ・昭和 56(1981)年以前の建物は、現在の建築基準法に基づく耐震基準に適合しておらず、耐震性が不足しているものが多いことから、震度6強クラスの大規模地震発生時に倒壊する確率が高いことが判明しています。市内には、建築年次が昭和 56(1981)年以前の空家等が全体の空家数(無回答を除く)に対して約8割を占めており、所有者等に対する除却の促進や、耐震化促進を働きかける必要性がある空家等が相当数分布している状況にあります。



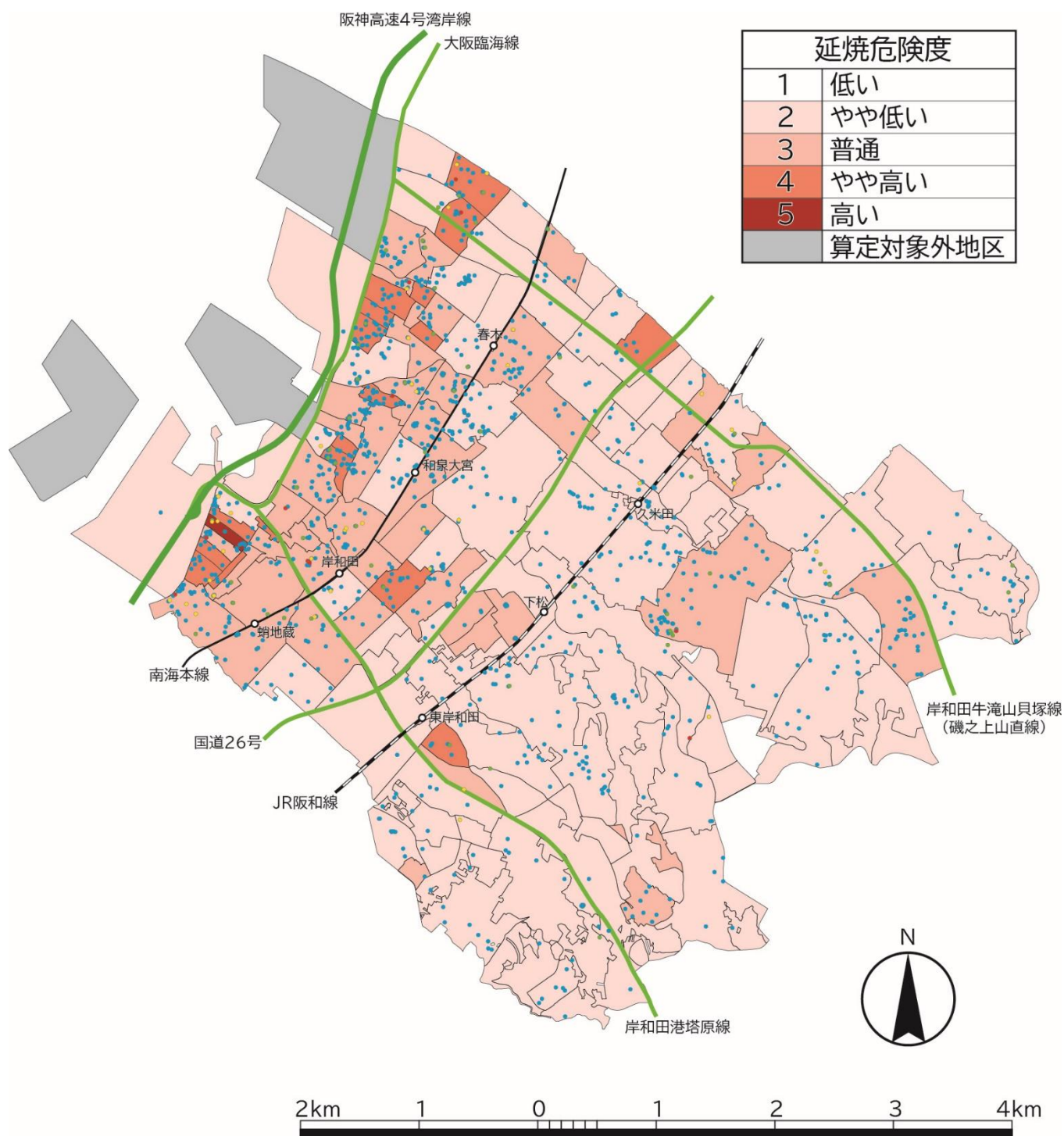
建築年別空家等の分布状況(北部)



建築年別空家等の分布状況(南部)

<延焼危険度と空家等の分布状況>

- 岸和田市災害危険度判定調査(平成 27(2015)年度)による延焼の危険性に関する評価結果と実態調査結果による空家等の分布状況を重ね合わせると、延焼危険度が高いとされる地区に、空家等が多く存在することが確認できます。



※市域南部は大部分が山地部で、建物が少なく、市街地延焼となる可能性が低いため掲載しておりません。

※臨海部は主に工業用地として利用されているため、危険度を評価していません(灰色網掛け地区)。

延焼危険度と空家等の分布状況

(2) 所有者意向調査

1) 概要

調査対象区域	岸和田市全域
調査期間	令和4(2022)年1月20日～3月14日 (締切り後、3月24日到着分までを集計結果に反映)
調査対象	空家等実態調査の結果、空家の可能性が高いと判断された建物所有者 1,320件(住所や所有者等の情報が紐付かないものを除く。)
調査方法	郵送配布・郵送回収調査法
調査項目	・ 建物の状況 ・ 維持管理の状況 ・ 建物の基本情報 ・ 入居者等の募集状況 ・ 利活用にむけた意向 ・ 回答者の属性(年齢、居住する建物形態など)
回収結果	回収数:559件 回収率:42.3%

2) 意向調査結果

<空家等の発生及び増加要因>

- ・ 空家になった時期は、前回調査(平成28(2016)年)以降が、2割程度を占めている。
- ・ 空家となった理由では、「他へ転居したため」が5割程度と最も多く、次いで「相続・譲渡により取得したが、居住・使用していない」との回答が3割程度となっている。
- ・ 建物の状況では、「現在でも居住や使用が可能な状態である」との回答が4割となっている。今後の修繕予定では、「当面、建て替えまたは改修を行う予定はない」との回答割合が8割以上となっている。
- ・ 空家状態が続いている理由として、「売りたい・貸したいと思っているから」が3割程度と最も多く、次いで「建物を取り壊すと土地の固定資産税が高くなるから」が高くなっている。また、「自分が使いたいから・使う予定があるから」の回答は1割に留まることから、所有者本人の居住・活用意向は低いと見込まれる。
- ・ 空家の所有者の年齢は、「70歳以上」が4割程度と最も多く、次いで「60～69歳」が3割程度と、所有者の高齢者割合は高くなっていることから、今後も空家が増加することが懸念される。

<空家等の築年数と管理頻度の割合>

- ・ 空家の建築時期については、築20年以上(平成7(1995)年以前建築)の建物が9割程度を占めており、昭和56(1981)年以前に建てられた旧耐震基準の建物は8割以上となっている。
- ・ 「維持・管理」を定期的に行っているとの回答割合は、「年に数回」が5割程度と最も多く、年に数回以上との回答割合は7割程度を占めている。
- ・ 維持・管理を行っていない理由としては、「費用の問題で維持管理ができない」が3割以上と最も多く、次いで「高齢のため維持管理したくてもできない」が3割となっていることから、今後も維持・管理が行えていない空家が増加することが懸念される。

<利活用意向の実態>

- ・ 空家所有者の現在の住まいは「持ち家(戸建て、分譲マンション)」が8割程度を占めているため、現在

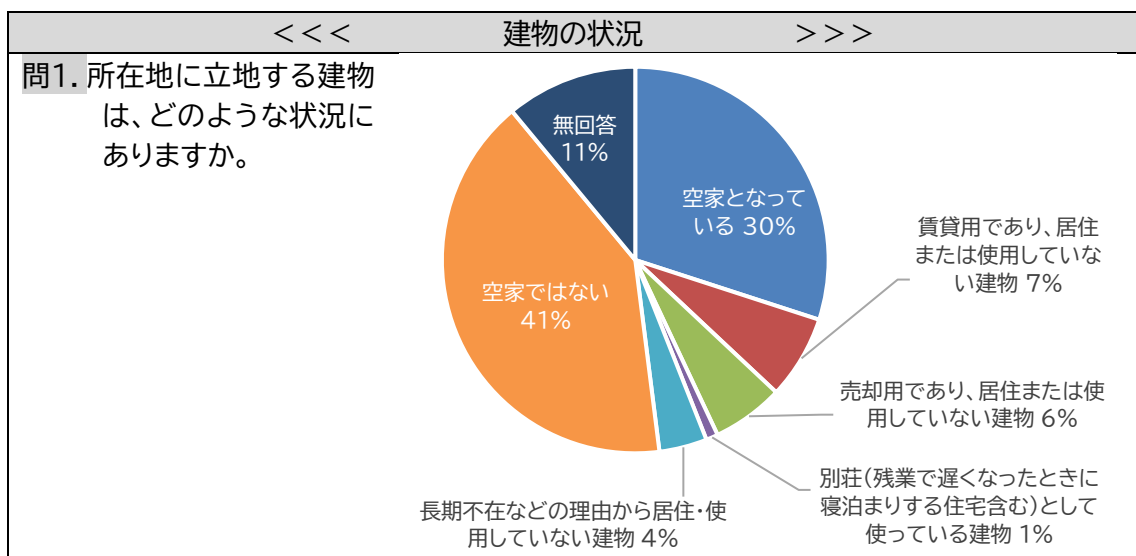
の所有者が利用する可能性は低いと見込まれる。

- ・ 空家の状態について、「現在でも居住や使用が可能な状態である」ものは4割を占めている。
- ・ 売却や賃貸等での利活用を望む回答は多かったが、実際に募集を行っている割合は2割程度となっている。
- ・ 購入者・入居者が決まらない原因として、「建物が古い・設備が傷んでいるため」が6割と最も多く、次いで「道路が狭いなど立地条件が悪いため」との回答が4割程度となっている。
- ・ 利活用への意向は、「他の方による有効な利活用を希望する」や「条件次第で利活用を考えたい」と利活用への意向があるのは5割程度となっており、その利活用としては、「建物・土地を売却したい」が8割を占めている。
- ・ 有効活用するための施策として、「公的な機関による借り上げ制度」を望むものが3割程度を占め高くなっているが、「不動産業者事業者との連携」や「空家の有効活用に関する情報の提供」「リフォームに対する支援」もそれぞれ2割程度占めている。
- ・ 空家バンクについては、「利用を申し込みたい」と「制度の詳細を知りたい」との回答が5割程度となっているものの、「利用しない」との回答も4割程度を占めている。
- ・ 空家に関する市の支援策について、「知らない」が7割程度となっており、利用してみたい施策については、「不良空家除却の補助金」と「特になし」が4割と多く占めている。
- ・ 鉄道駅周辺など、利便性が高い地域においても空家が多く立地している。

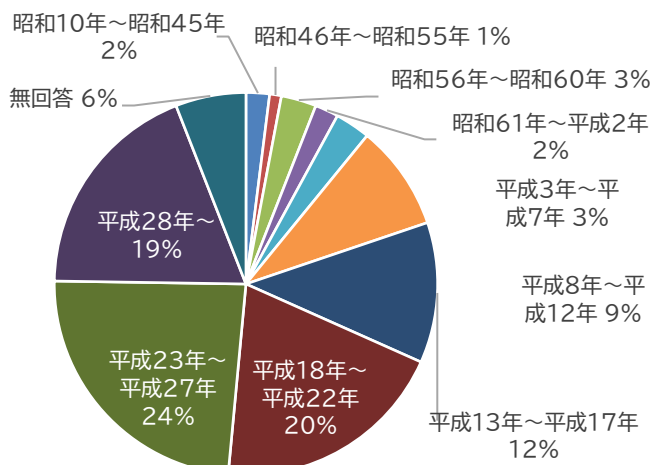
<管理不全要因及び防災上の懸念>

- ・ 昭和 56(1981)年以前に建てられた建物が約8割程度を占めているため、耐震改修が必要となる件数が相当数あることや、維持管理費用が高むことが懸念される。
- ・ 空家を所有していることでの困りごとでは、「借り手・買い手がいない」が4割程度と最も多く、次いで、「取り壊したいが費用が不足している」が3割程度となっている。
- ・ 木造家屋割合が高く延焼危険度が高い区域内にも相当数の空家が立地している。

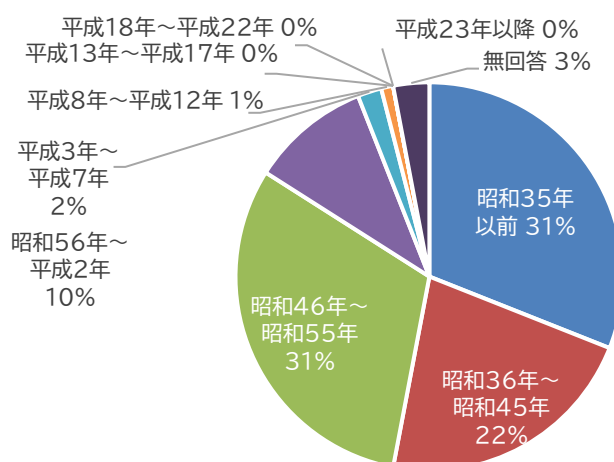
3)集計データ



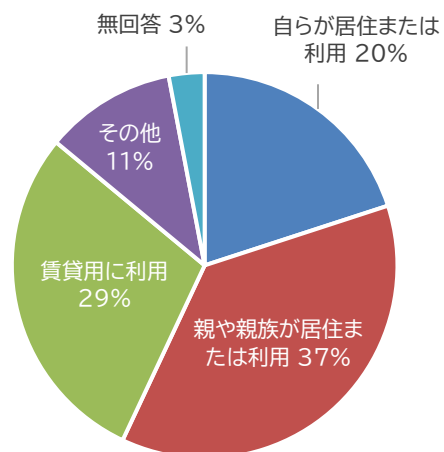
問2. その建物が「空家になった時期」はいつですか。



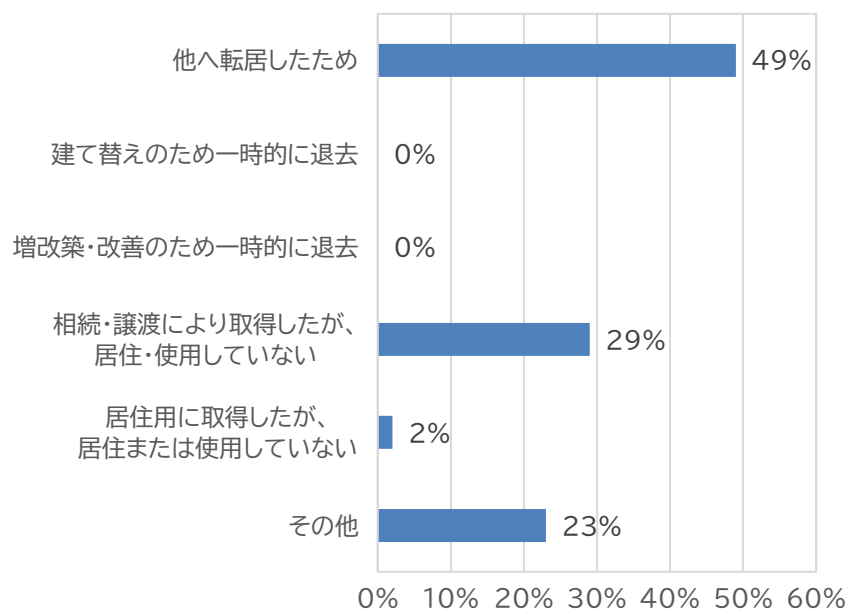
問3. その建物の「建築時期(竣工時期)」はいつですか。



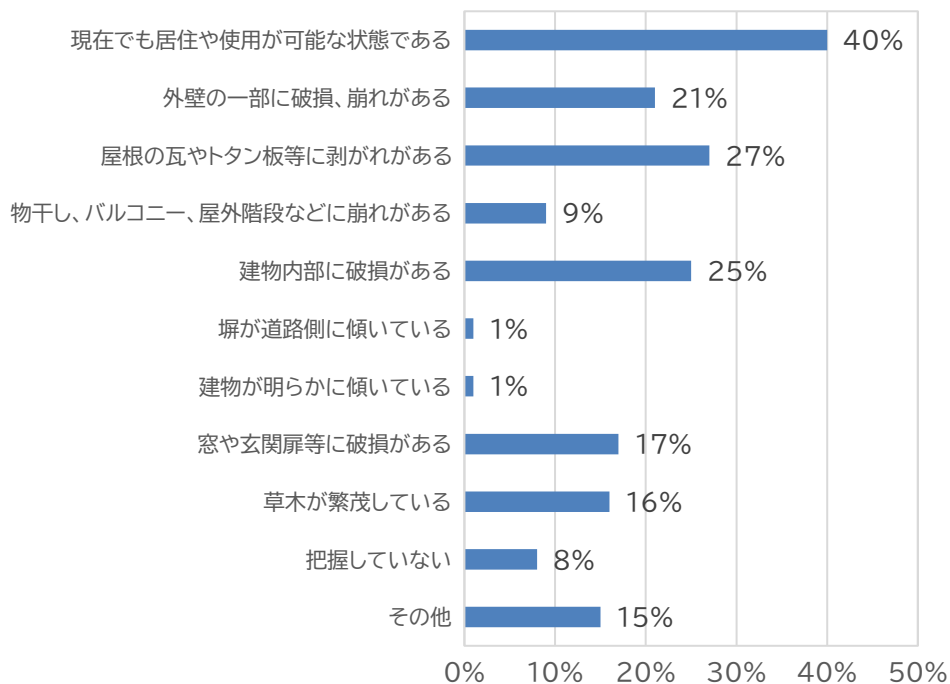
問4. その建物の「空家になる以前の利用形態」は次のどれにあたりますか。



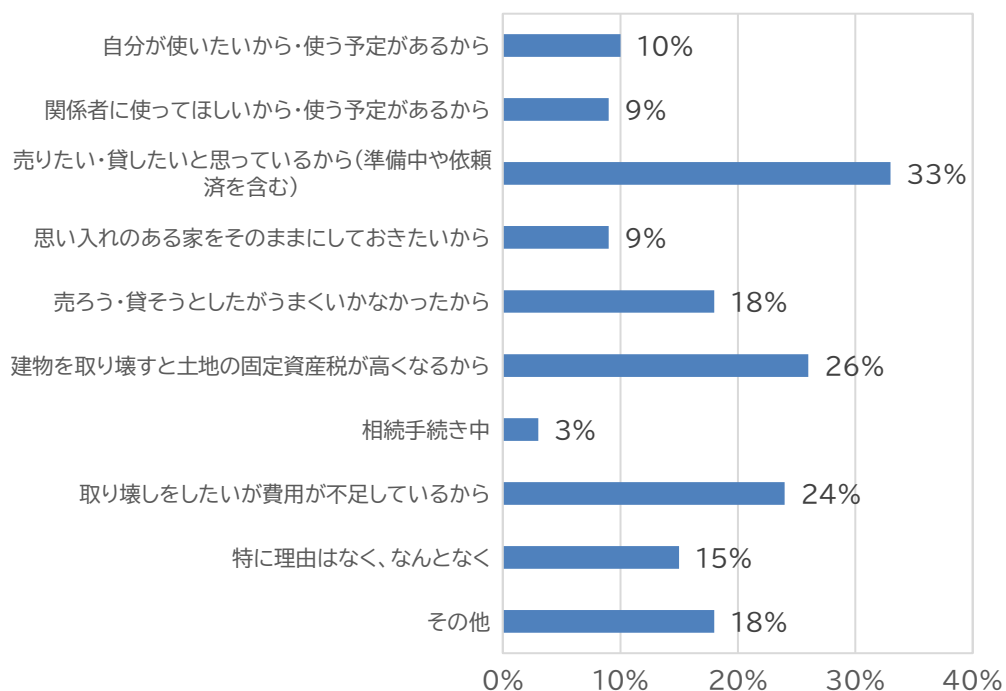
問5. その建物が「空家になった(なっている)きっかけ」をお答えください。(複数回答可)



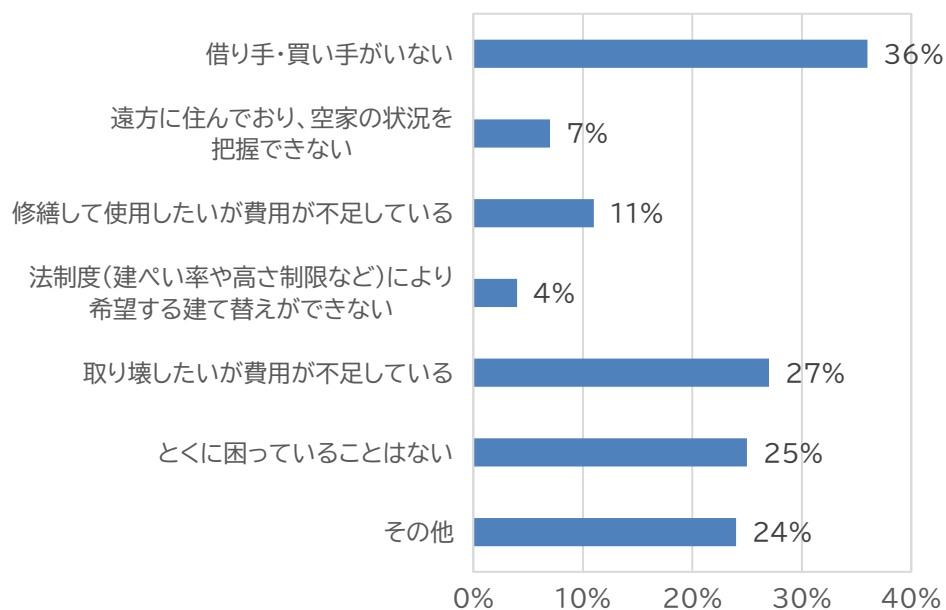
問6. その建物はどのような状態ですか。(複数回答可)



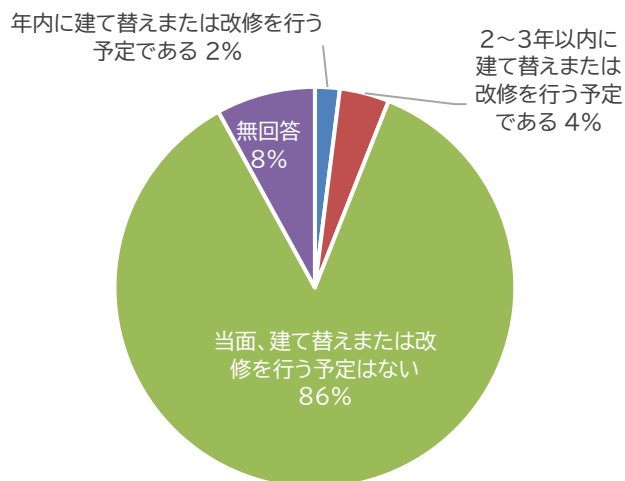
問7. 現在の状況が継続している理由を教えてください。(複数回答可)



問8. その建物を所有していることで、お困りの点はありますか。(複数回答可)



問9. その建物を修繕するなど予定はありますか。

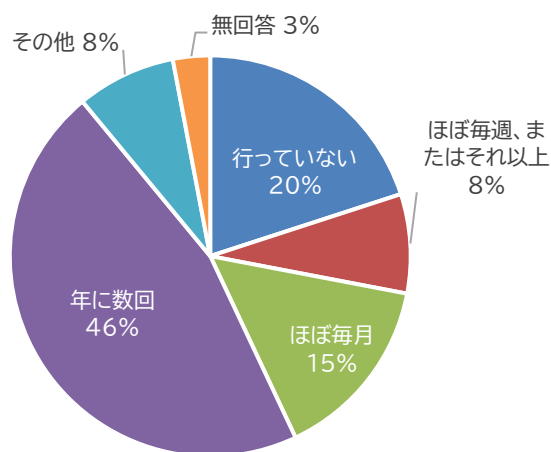


<<<

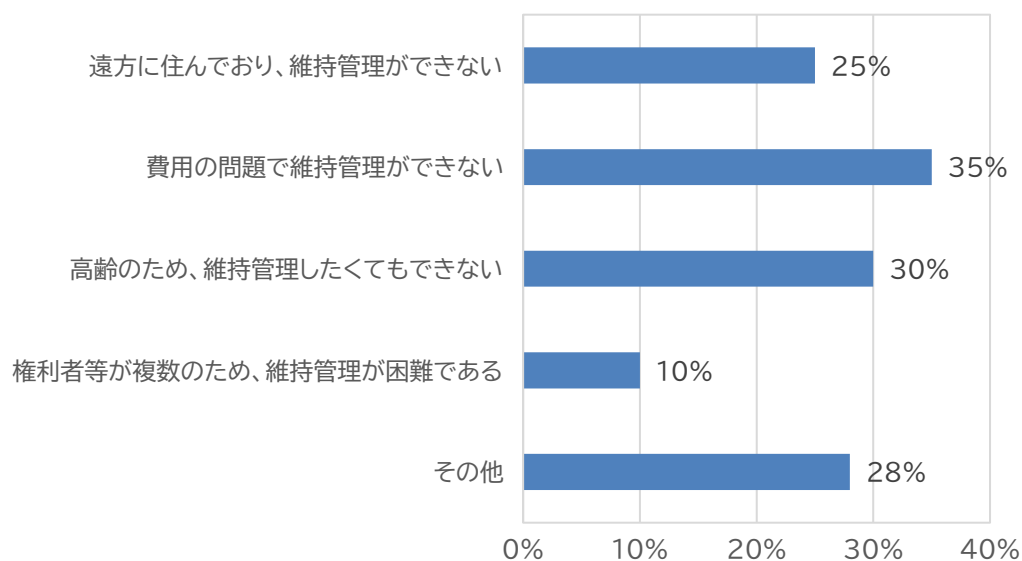
維持管理の状況

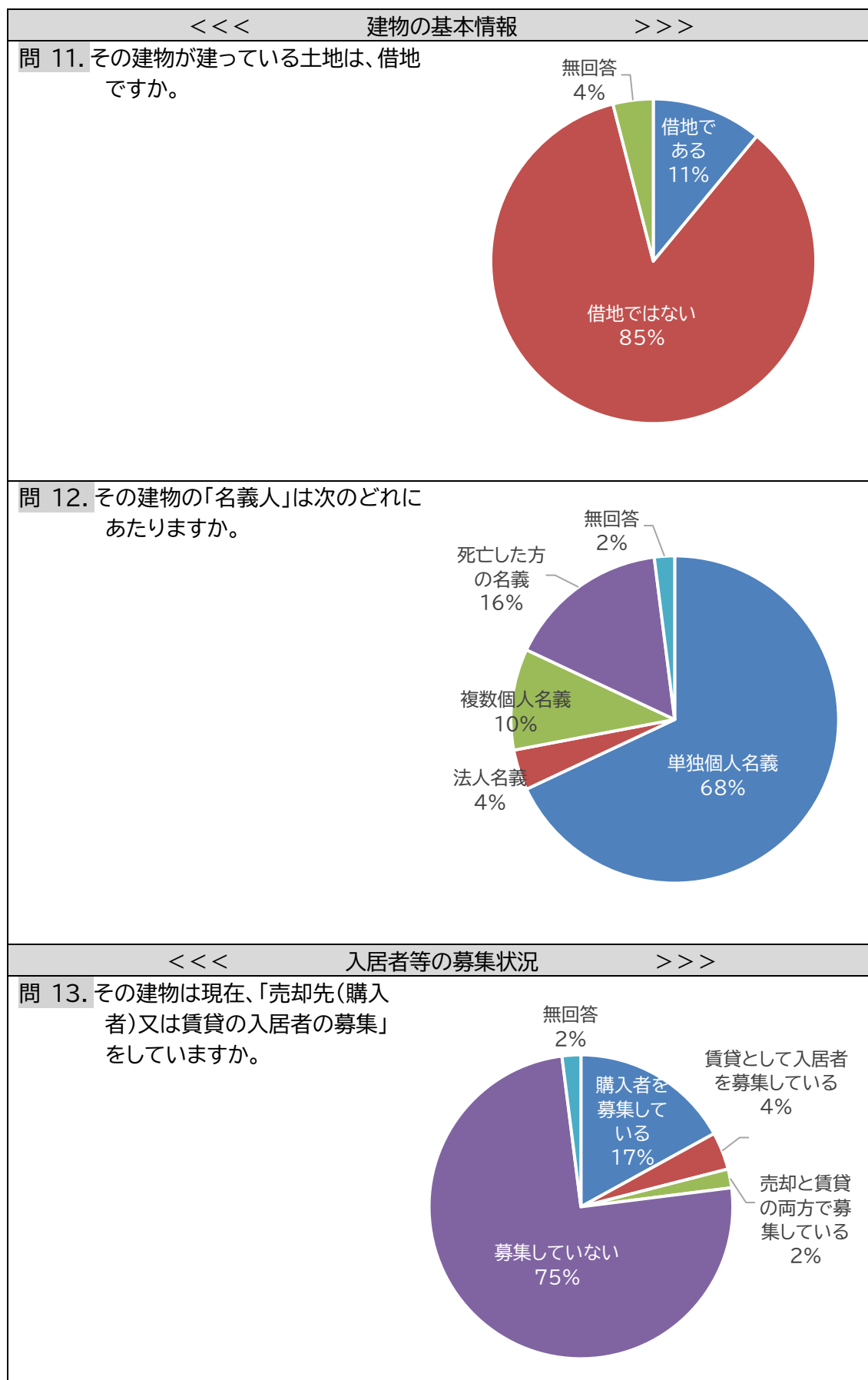
>>>

問 10. その建物の「維持・管理」を定期的に行っていますか。

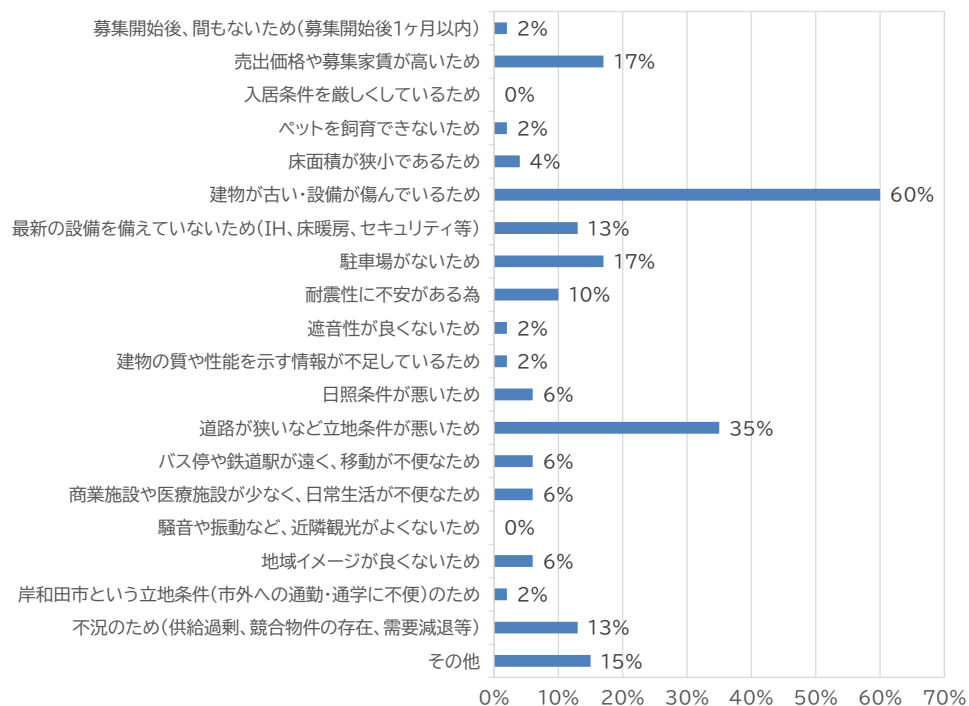


問 10①. 行っていない理由は何ですか。(複数回答可)

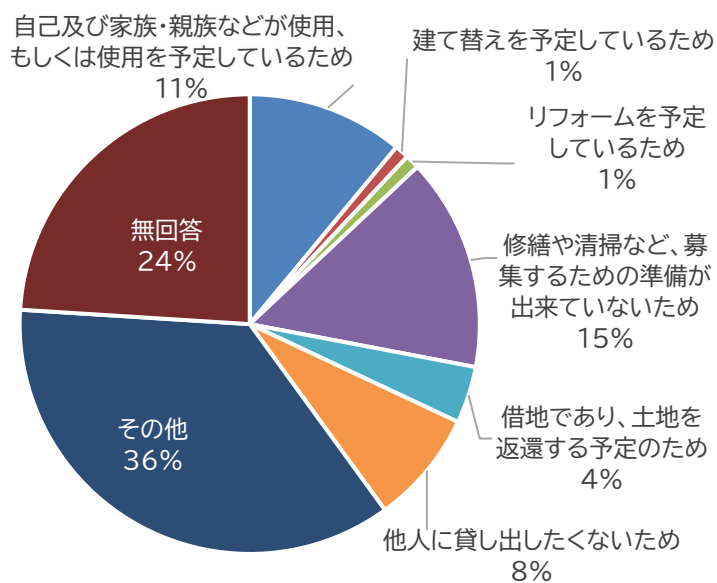


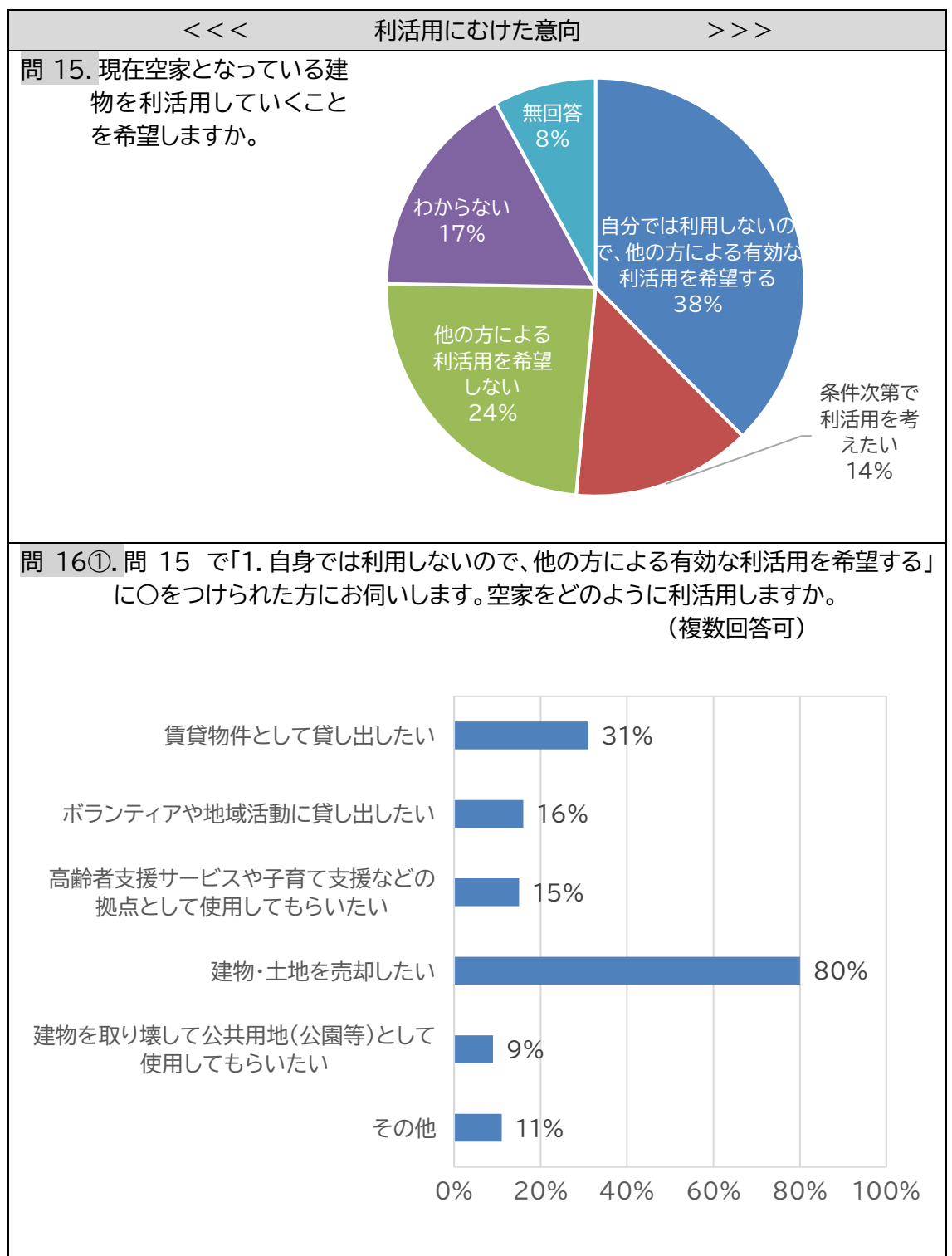


問 14①.「購入者・入居者が決まらない原因」は何だと思いますか。(複数回答可)

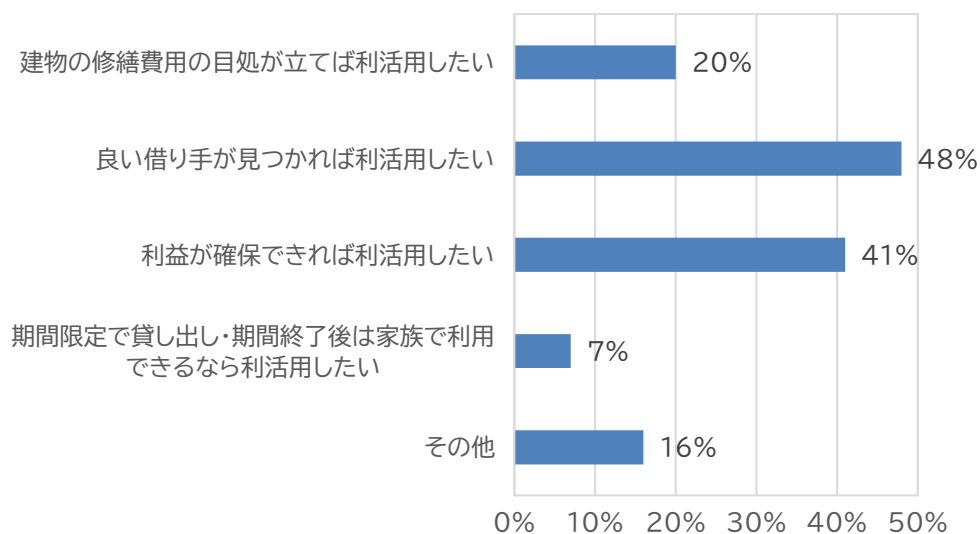


問 14②.「募集をしていない理由」は何ですか。

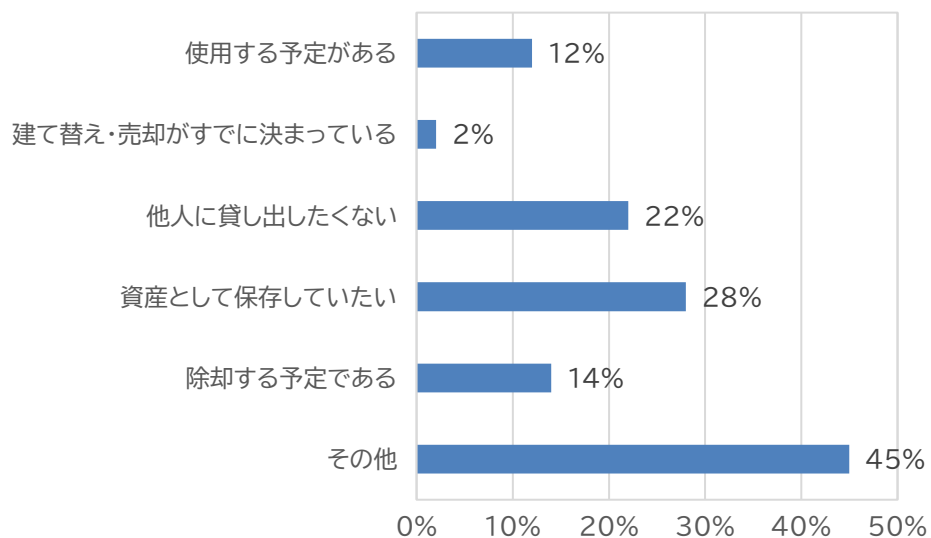




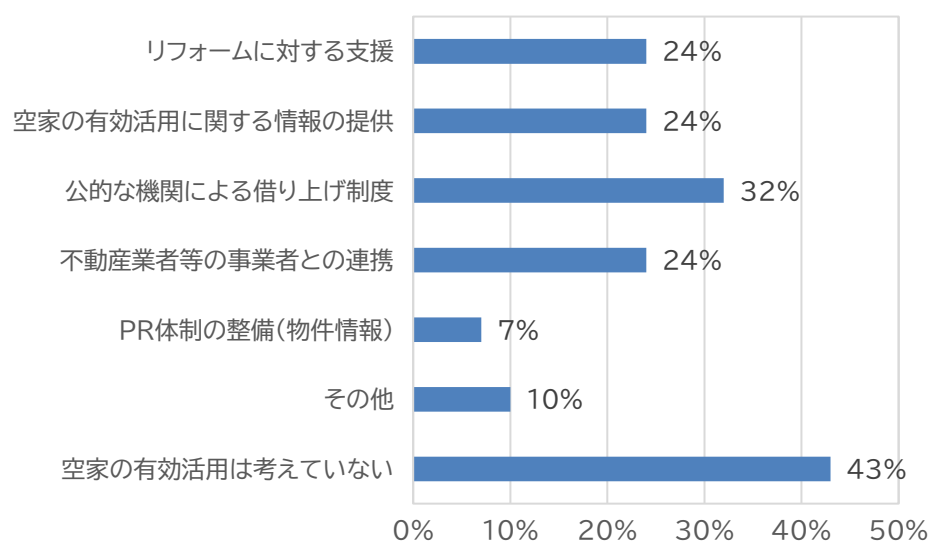
問 16②. 問 15 で「2. 条件次第で利活用を考えたい」に○をつけられた方にお伺いします。空家をどのような条件ならば利活用しますか。(複数回答可)



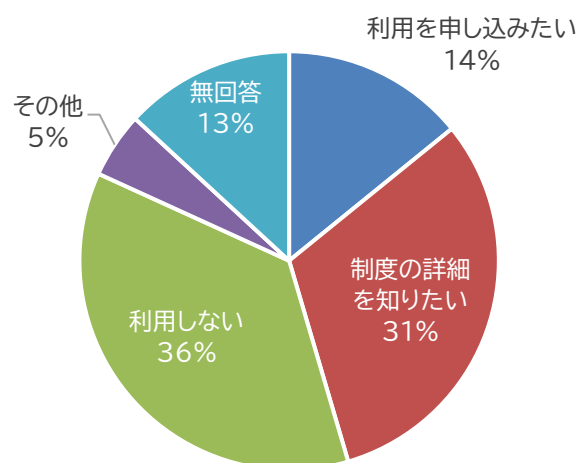
問 16③. 問 15 で「3. 他の方による利活用を希望しない」に○をつけられた方にお伺いします。空家を利活用しない理由は何ですか。(複数回答可)



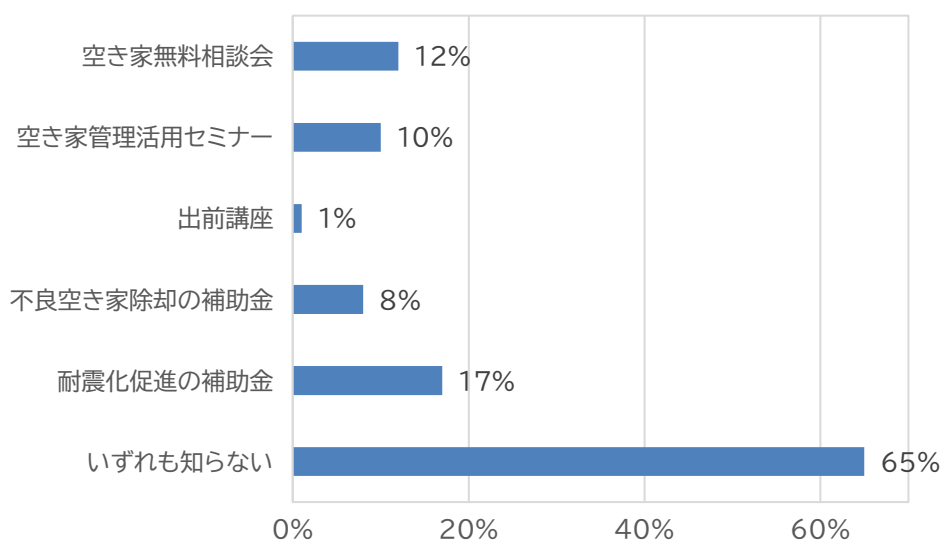
問 17. あなたの所有する空家を「有効活用」するためには、どんなことが必要だと考えますか。(複数回答可)



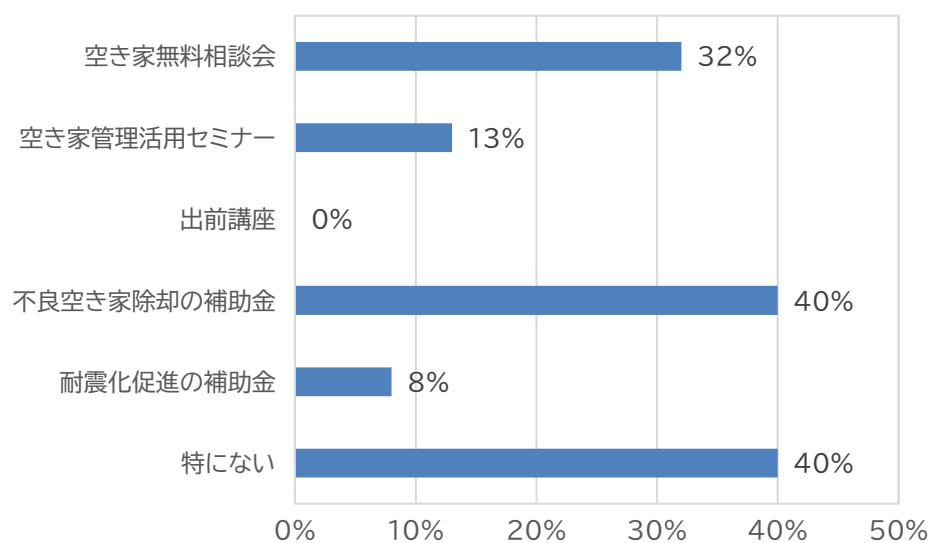
問 18. 市では、市内の空家の活発な流通を促すことを目的とした情報提供体制として、「空家バンク」の設置を検討しています。今後、市において空家バンクが設置された際の制度の利用についてお答えください。



問 19. 以下の中で本市の施策を知っていますか？(複数回答可)

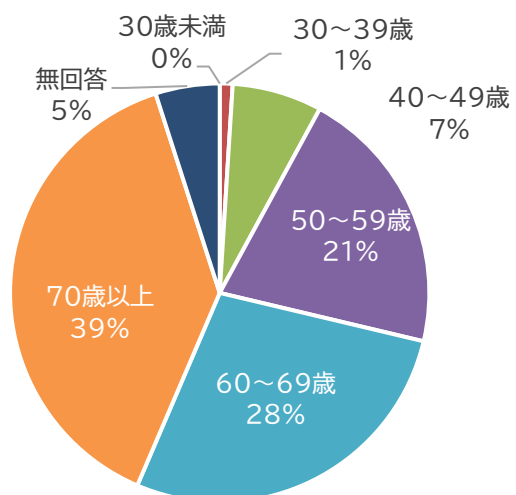


問 20. 今後、利用してみたい施策をお答えください。(複数回答可)

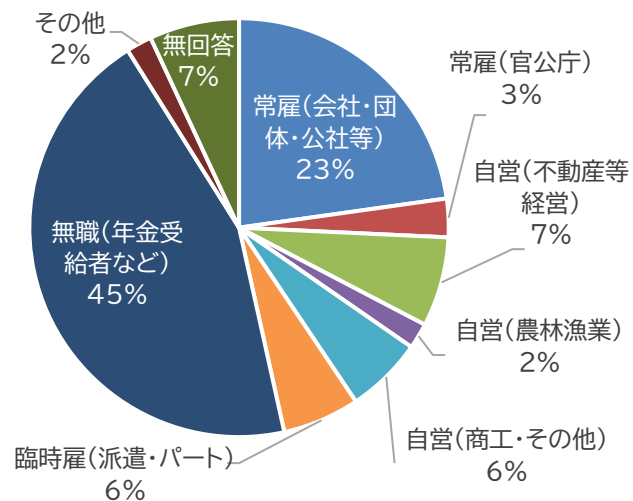


<<< 回答者の属性 >>>

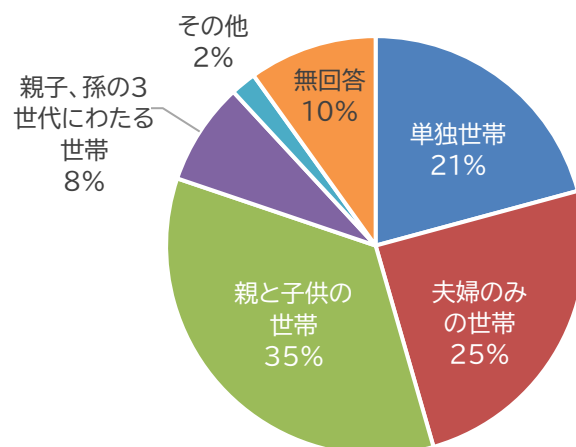
問 21. あなたの「年齢」はおいく
つですか。(令和 4 年 1
月 1 日時点)



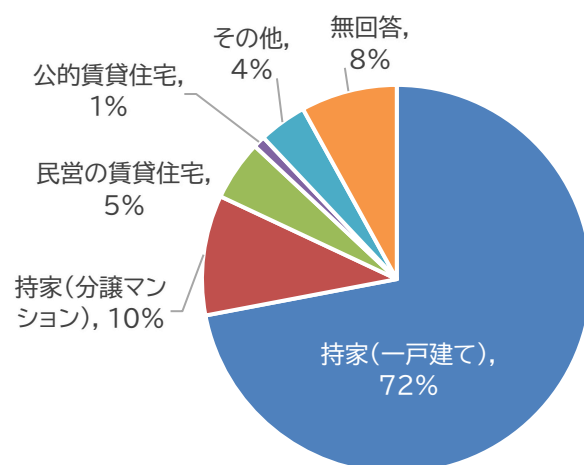
問 22. あなたの「就業形態」をお答えください。



問 23. あなたの「世帯類型及び世帯人数」をお答えください。



問 24. 「現在のお住まい(ご自宅)」は以下のどれに該当しますか。



2-4. これまでの取組

(1)取組実績

前計画において掲げていた4つの取組方針について、これまでの取組状況を振り返るとセミナーや相談会といった啓発、各種補助事業の創設・運用に対する取組は実施できています。また、特定空家等の解消についても、除却が進んでいる状況にあります。

1)空家等の予防・発生抑制の促進

実施方針		取組内容	実績
居住者等 への啓発	広報、ホームページ、SNS、 リーフレットによる啓発	・相談会や各種補助事業等の案内	随時
		・民間事業者と連携	随時
		・空家情報冊子の作成	計6回実施 (平成 28 年度から令和4年度まで)
	セミナーの開催	・「空き家管理活用セミナー」を開催 (大阪の住まい活性化フォーラム会員 との共催)	計6回実施 (平成 28 年度から令和4年度まで)
	納税通知書に啓発文を同封	・納税通知書の封筒に印字	計1回

2)空家等の適正管理

実施方針		取組内容	実績
所有者等 への啓発	広報、ホームページ、SNS、 リーフレットによる啓発	・相談会や各種補助事業等の案内	随時
		・民間事業者と連携	随時
		・空家情報冊子の作成	計6回実施 (平成 28 年度から令和4年度まで)
	セミナーの開催	・「空き家管理活用セミナー」を開催 (大阪の住まい活性化フォーラム会員 との共催)	計6回実施 (平成 28 年度から令和4年度まで)
相談体制 の充実	窓口の一元化	・相談窓口を住宅政策課に設置	随時
	相談体制の構築	・民間事業者連携による相談会を開催	計 120 件の相談を受付 (平成 30 年度から令和5年1月まで)
	セミナーの開催	・「空き家管理活用セミナー」を開催 (大阪の住まい活性化フォーラム会員 との共催)	計 6 回実施 (平成 28 年度から令和 4 年度まで)
木造住宅 耐震等改修 補助の実施	耐震改修促進事業 の活用	・木造住宅耐震改修補助金交付制度を 運用	52 件交付決定 (平成 30 年度から令和4年度まで)
データベース の整備	空家等情報データベース の活用	・GIS を活用したデータベースの運用	随時
	履歴情報の整備	・履歴情報、対応経過の管理	随時

3)空家等の利活用の促進

実施方針		取組内容	実績
不動産事業者との連携による事業展開		・民間事業者連携による相談会を開催	計 120 件の相談を受付 (平成 30 年度から令和5年1月まで)
所有者等が 不明な場合 の措置	不在者財産管理制度 の活用	・不在者財産管理人の選任申立の実施	あり
		・財産管理人による売却、処分の実施	あり
	相続財産管理人制度 の活用	・相続財産管理人の選任申立の実施	あり
		・財産管理人による売却、処分の実施	あり
利活用促進 のための支援	利活用希望者と空家との マッチング手法の検討	・空家相談会を開催	計 120 件の相談を受付 (平成 30 年度から令和5年1月まで)
		・「空き家管理活用セミナー」を開催 (大阪の住まい活性化フォーラム会員 との共催)	計6回実施 (平成 28 年度から令和4年度まで)
	空家改修補助事業の創設	・空き家リフォーム事業補助金交付制度 を創設・運用	交付なし (令和4年度)
	大阪の住まい活性化フォーラム との連携体制の構築	・特別会員として大阪の住まい活性化 フォーラムに参加	平成 28 年度より、年1回開催 (※令和2年度は新型コロナウイルスの 影響により中止)
		・「空き家管理活用セミナー」に講師を 派遣	計6回実施 (平成 28 年度から令和4年度まで)

4)特定空家等の改善、解消の整理

特定空家等対応	対応中	除却済み	除却準備中	12 条対応	該当しない	合計
特定空家等数(件)	9	17	0	2	1	29

(平成 30 年度～令和5年1月)

5)不良空家の除却件数 ※不良空家除却事業補助金を活用したもの

実績	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
交付件数(件)	7	7	7	10

(令和元年度～令和4年度)

6)跡地等の適正管理、利活用の促進

跡地利活用の相談実績はなかったものの、ホームページやセミナーにおいて、相談募集や相談対応の実施、跡地を譲渡した際に使用できる制度等の案内を行っています。

2-5. 岸和田市の空家等の特徴・課題

統計調査、実態調査、所有者意向調査を踏まえた特徴と課題の整理を行います。

1) 空家数の増加、もしくは維持される傾向

- ・ 住宅・土地統計調査及び実態調査において、空家数・空家率ともに減少しています。
- ・ 老年人口・高齢単身世帯の増加傾向より、今後も空家等数は増加する傾向にあると予想されます。

課題

- ・ 今後も増加もしくは維持傾向となる空家等への予防・発生抑制の取組が必要となります。

2) 維持・管理不全空家の増加

- ・ 空家等の定期的な維持管理については、3割程度の割合で維持管理を行っていないものとなっています。維持管理を行っていない理由としては費用負担や高齢が多く挙げられています。
- ・ 空家数の増加にあわせ「腐朽・破損あり」の空家数の増加が懸念されます。
- ・ 今後所有者の高齢化が進むにつれ、維持管理が行えない空家の増加が懸念されます。

課題

- ・ 適正な維持管理が可能となるよう、良好な住環境の確保、安全な市街地の形成など、多方面からの施策展開が求められます。

3) 耐震性確保の必要性

- ・ 大規模地震発生時に倒壊する確率が高い空家が空家数全体の8割以上を占めています。

課題

- ・ 耐震性の確保等や地域の防災性向上を図る対策が必要となります。

4) 未接道地改善の必要性

- ・ 接している道路幅員が狭い空家等の割合が高くなっていることから、建て替えといった措置が困難であり、流通しづらい状況にあります。
- ・ 狭い道路に面している建築物は、火災発生時の消火活動や救助活動を妨げる場合や、大地震の際に避難路を閉塞してしまう場合が想定されるなど、防災面での影響も大きくなります。

課題

- ・ 接道条件の悪い空家等においては、隣地同士で敷地を統合することで接道条件を改善すること等により、流通や利活用を促進する必要があります。

5) 地域資源としての活用の必要性

- ・ 空家は市内全域に点在しており、またその築年数も様々となっています。
- ・ 空家の9割以上は、ほぼ修繕が必要のない状況にあります。
- ・ 空家を現在の所有者が利用する可能性が低い状況にあります。
- ・ 利活用への意向は高いものの、行動にはつながりづらく、売却や賃貸を行っていても購入者・入居者が決まらない状況にあります。

課題

- ・ 利活用が可能な空家等については、地域の課題やニーズ等を踏まえた活用のための地域資源として有効に利活用することが求められます。
- ・ 既存住宅や土地の流通を促進する仕組みの更なる充実が求められます。

第3章 空家等対策の方針

3-1. 空家等に対する基本方針

空家等の対策は、管理不全な空家等による住環境悪化の予防あるいは除去による改善と、適正に管理された健全な空家等の有効活用を促すことが必要となります。

空家等に関わる課題を踏まえ、基本方針と、その実現にむけた戦略方針を設定します。

◆ 【基本方針①】市民の安全・安心を確保する空家等対策を推進

適切な管理が行われていない空家等は地域の防犯・防災力の低下、公衆衛生の悪化、景観阻害など、多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の住環境に深刻な影響を及ぼします。そのため、空家等の適正な管理の促進を図りつつ、そもそも空家等を生み出さない環境構築を目指し、市民への空家問題への意識向上に取り組みます。さらに、住環境により重大かつ深刻な影響を及ぼす特定空家等の所有者等への指導や除却推進を重点戦略とし、適切な対応を行うことで、市域において安全で安心な住環境を構築します。

【戦略方針】

- ①予防・発生抑制の促進：居住中から、将来住まいが空家になった場合の管理や利活用方法を考えること等より、空家数の増加を防ぐ。
- ②適正な管理の促進：やむを得ず発生する空家等が放置され、近隣に悪影響を及ぼすことがないように、所有者による適正な管理を促進する。
- ③除却の促進と特定空家等への対応：適切な対応がとられない空家等は住環境に悪影響を及ぼすため、除却を推進する。さらに深刻な影響を及ぼす特定空家等は、個々の状況に応じて適切な対応を行い、優先的に除却を推進する。

◆ 【基本方針②】空家等を活用した地域の活性化促進

空家等を活用して、にぎわいと活気あふれる地域コミュニティを創出することにより地域の活性化や定住促進を目指します。地域住民、民間事業者、専門家団体など多様な主体と連携し、空家等に係る複合的な課題の解決にむけた取組を行います。

【戦略方針】

- ④利活用の促進：地域資源として空家等の利活用を促進し、まち全体の活性化や本市への定住促進につなげる。
- ⑤除却後の管理・活用の促進：空家等を除却した跡地も放置すると地域に悪影響を及ぼすため、これを防止するよう、所有者等による適正な管理や利活用を促進する。

3-2. 対象地区

本計画の対象地区は、市内全域とします。

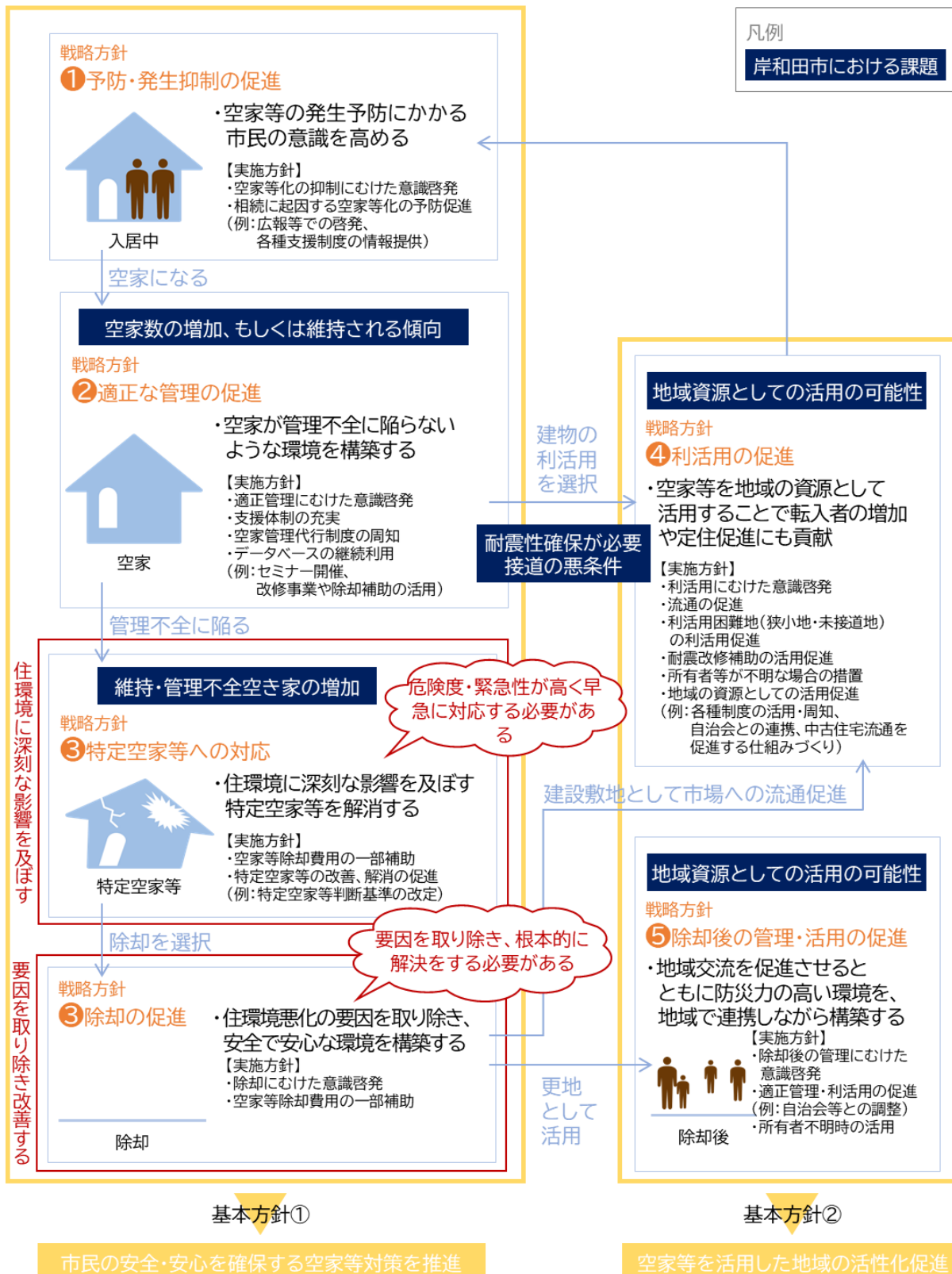
3-3. 取組の考え方

取組にあたって、空家等の状態や各機関の役割を整理し、戦略方針との関係を示します。

基本方針を実現するために設定した戦略方針に取組むことで空家等の循環とそれに応じた地域の活性化を目指します。

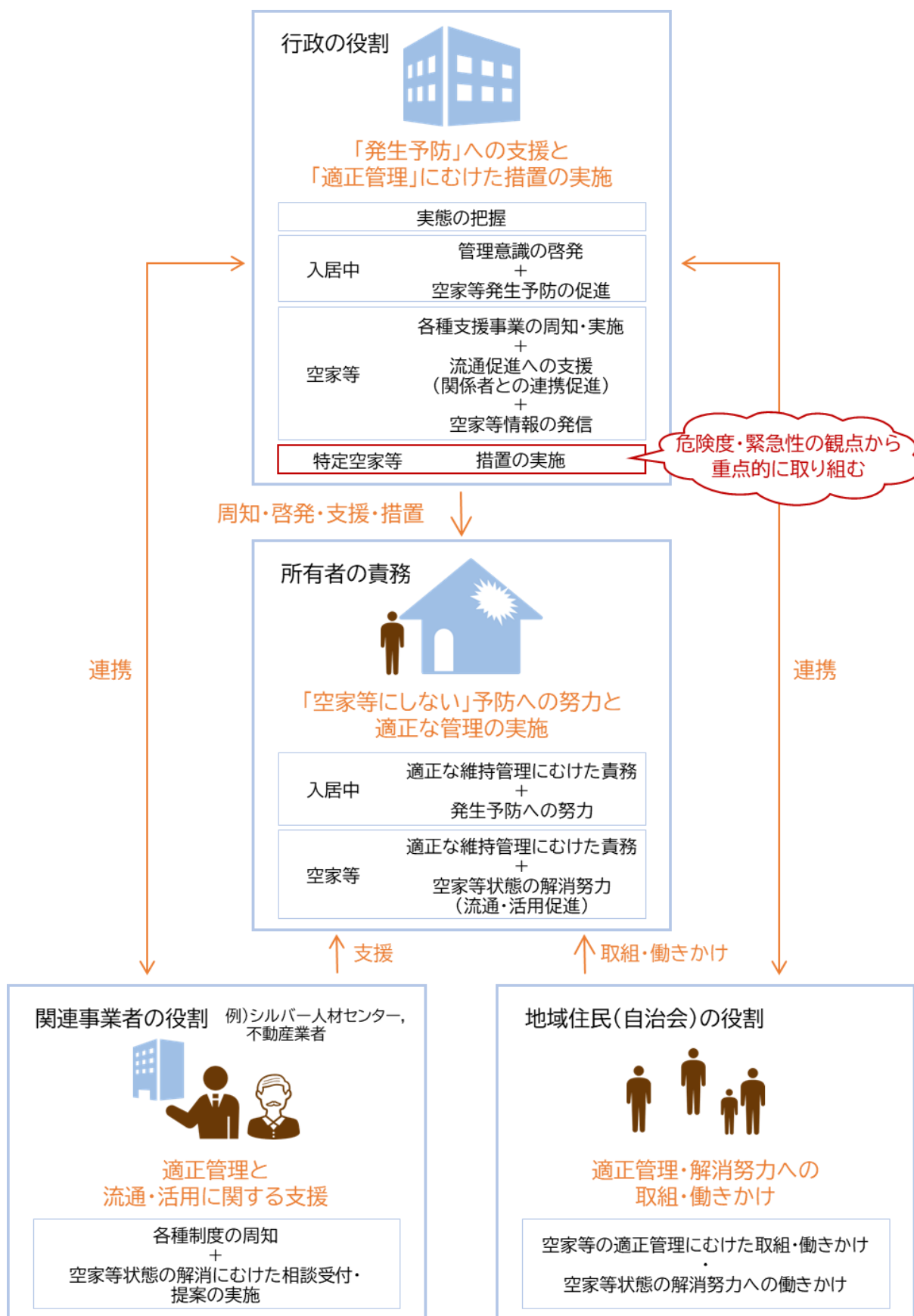
(1) 空家等への対応フローをふまえた戦略方針の設定

戦略方針は、空家等を取りまくそれぞれの状況を下図のように設定し、各フェーズに対応して、空家等への対応を総合的に実施できるようにしています。



(2) 各機関の役割と関係性をふまえた対策の推進

空家等は所有者自らの責任により対応する必要が前提にありますが、空家等を地域全体の課題として捉え、行政・関連事業者・地域住民とで連携をしながら所有者とともに、空家等対策を進めます。加えて、危険度や緊急性の観点から特定空家等への対応を本市では重点的に取り組むこととします。



第4章 空家等対策を進めるための戦略

基本方針および空家等対策を推進するための全体像

基本方針①市民の安全・安心を確保する空家等対策を推進

特徴・課題	戦略方針	実施方針
空家数の増加、もしくは維持される傾向 ● 老年人口・高齢単身世帯の増加傾向より今後も空家等の増加、もしくは維持される傾向にあると予想される。 ● 相続等により空家数の増加が懸念される。 ○ 空家への予防・発生抑制の取組が 維持・管理不全空家の増加 ● 腐朽・破損ありの空家の増加が懸念される。 ● 所有者の高齢化により、維持管理を行えない割合の増加が懸念される。 ○ 適正な維持管理が可能となるよう多方面からの施策展開が必要。 耐震性確保の必要性 ● 昭和 56 年以前に建築された旧耐震基準の建物が空家数の8割以上を占めている。 ○ 耐震性の確保等による地域の防災力向上を図る対策が必要。 未接道地改善の必要性 ● 接道条件より空家等への措置が困難であり、流通しづらい状況にある。 ● 災害時の消火、救助、避難等での妨げとなる可能性があり、防災面での影響も大きい。 ○ 接道条件の改善等による流通や利活用の促進が必要。 地域資源としての活用の必要性 ● 空家等は市内全域に点在し、築年数も様々となっている。 ● 空家数の9割以上は、ほぼ修繕不要な状況にある。 ● 現所有者による空家の利用可能性は低い状況にある。 ○ 地域資源として、地域のニーズに応じた有効活用が必要。 ○ 既存住宅や土地の流通を促進する仕組みの充実が必要。	①予防・発生抑制の促進	空家等化の抑制にむけた意識啓発 相続に起因する空家等化の予防促進
	②適正な管理の促進	適正管理にむけた意識啓発 支援体制の充実 空家等管理代行制度の周知 データベースの継続利用
	重点戦略 ③除却の促進と 特定空家等への対応	除却にむけた意識啓発 空家等除却費用の一部補助 特定空家等の改善、解消の促進
		利活用にむけた意識啓発 流通の促進 利活用困難地の利活用促進 耐震改修補助の活用促進 所有者等が不明な場合の措置 地域の資源としての活用促進
		除却後の管理にむけた意識啓発 適正管理・利活用の促進 所有者不明時の活用
	④利活用の促進	
	⑤除却後の管理・活用の促進	

基本方針②空家等を活用した地域の活性化促進

具体的な施策
・広報、ホームページ、SNS、リーフレットによる啓発 ・施策の情報提供及び関係団体との連携によるセミナーの開催 ・各種制度の情報提供 ・納税通知書に啓発文を同封
・高齢者について関連課と連携し啓発 ・子世代を対象としたセミナーの開催 新規
・関係各課と情報共有し、歴史的・文化的建築物の保全に関するセミナー等を誘導 新規
・相続登記・住所変更登記の義務化や手続きの周知 新規
・広報、ホームページ、SNS、リーフレットによる啓発 ・施策の情報提供及び関係団体との連携によるセミナーの開催 ・納税通知書に啓発文を同封
・まちづくり推進部住宅政策課において窓口を一本化し、広くPRを展開
・空家等について関心を高めるセミナーなどを開催 ・相談体制を構築し、売買、耐震化、リフォーム、管理等の情報提供を促進 ・自治会と連携した適正管理にむけた空家所有者への働きかけの実施 新規
・シルバー人材センターや各種民間団体と連携
・データベースを空家等対策に活用するための仕組みの検討 ・苦情受付履歴や空家の状況に関する経年変化等、情報を実態調査実施毎に更新
・広報、ホームページ、SNS、リーフレットによる啓発 ・施策の情報提供及び関係団体との連携によるセミナーの開催
・岸和田市不良空き家除却事業補助金交付制度の運用 ・固定資産税軽減のための補助制度の検討
・管理不全空家等及び特定空家等判断基準の改定 ・特定空家等危険度判定基準の設定 新規
・既存住宅の利活用促進セミナー等開催
・既存住宅流通を促進する仕組みづくりを検討 ・「マイホーム借上げ制度」との連携体制構築を検討 ・岸和田市空き家リフォーム事業補助金交付制度の周知・運用
・隣地統合に対する補助の検討 新規
・岸和田市木造住宅耐震改修補助金交付制度の活用
・不在者財産管理制度、相続財産管理人制度及び失踪宣告制度を活用 ・管理不全土地建物管理制度を活用 新規
・国庫補助制度の活用可能な事業展開を検討 ・市街化調整区域における空家等活用方法の協議・検討 新規
・自治会と連携した取組を検討 新規
・広報、ホームページ、SNS、リーフレットによる啓発 ・施策の情報提供及び関係団体との連携によるセミナーの開催
・相続土地国庫帰属制度の周知 新規
・所有者等と自治会や関係団体との調整を図る ・国庫補助制度の活用可能な事業展開を検討
・所有者不明土地管理制度を活用 新規

成果指標

①実態調査による空家等の数の減少

平成 29 年
2,166 件

↓
令和 3 年
1,534 件

↓
令和 8 年
1,150 件

②所有者意向調査による意識の向上

・下記設問項目の意識度の向上により設定
「維持・管理を行っているか」

平成 29 年
55%

↓
令和 3 年
69%

↓
令和 8 年
75%

③特定空家等除却件数の増加

・除却された特定空家等の件数

令和 1 年度
3 件

↓
令和 2 年度
5 件

↓
令和 3 年度
4 件

↓
令和 4 年度
3 件

↓
令和 5 年度以降
20 件/年間

4-1. 各戦略方針について

本計画の基本方針と本市の空家等対策の特徴と課題を踏まえ、以下5点の戦略方針に沿って取り組みます。

【戦略方針①】予防・発生抑制の促進

高齢化や人口減少の進展に伴い、今後も空家等が発生することが予想されることから、居住中の段階から、将来、住まいが空家になった場合の管理や活用方法を考えておくなど、空家等の発生予防に係る市民の意識を高める取組みを推進していきます。

また、居住者の死亡により、土地・建物に関する相続が発生した後、適切な手続きが行われずに放置されるケースが見られることから、将来、住宅を相続する予定の子世代に対しても空家の発生予防にむけた働きかけを行います。

(1) 空家等化の抑制にむけた意識啓発

1) 適正管理のための支援策等情報提供 継続

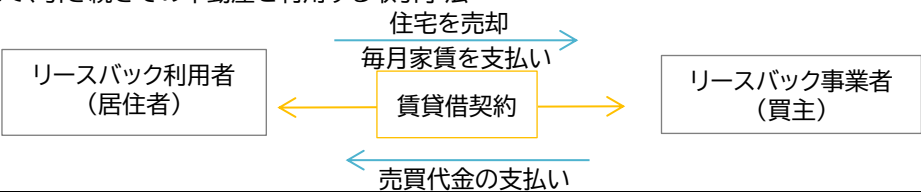
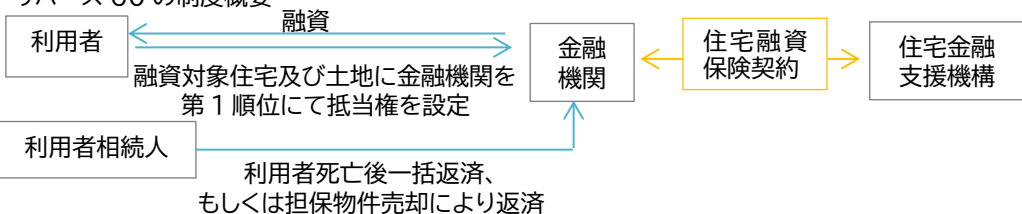
居住者に対し、空家等になることのリスクや、相談窓口の周知、また、空家等の所有者等に対しては、空家等が周辺に及ぼす悪影響の周知を図り、適正管理のための支援策等情報提供を行います。

特に高齢者への情報提供においては福祉部局との連携のもと、周知を進めていきます。

具体的な施策

- ① 広報、ホームページ、SNS、リーフレットによる啓発
- ② 施策の情報提供及び関係団体との連携によるセミナーの開催
- ③ 各種制度の情報提供
- ④ 納税通知書に啓発文を同封

③ 各種制度の例

制度名	リースバック
概要	自宅などの不動産所有者が事業者等へ売却し、買主(事業者等)に対してリース料(家賃)を支払うことで、引き続きその不動産を利用する取引手法  <pre> graph LR A[リースバック利用者
(居住者)] -- "住宅を売却" --> B[リースバック事業者
(買主)] B -- "毎月家賃を支払い" --> A A -- "賃貸借契約" --> B B -- "売買代金の支払い" --> A </pre>
制度名	リバースモーゲージ
概要	自宅を担保に生活資金を借入れし、自らの自宅に継続して居住しながらも、借入人が死亡した際に不動産を処分し、借入金を返済する高齢者向けの貸付制度、中でも代表的なものとして、住宅金融支援機構と提携している金融機関が提供する満60歳以上の方向けの住宅ローンである「リバース60」がある。毎月の支払は利息のみで、元金は、利用者死亡後、相続人より一括で返済するか、担保物件(住宅および土地)の売却により返済する仕組み ・リバース60の制度概要  <pre> graph LR U[利用者] -- "融資" --> F[金融機関] F -- "融資対象住宅及び土地に金融機関を第1順位にて抵当権を設定" --> U U -- "利用者死亡後一括返済、もしくは担保物件売却により返済" --> F F -- "住宅融資保険契約" --> S[住宅金融支援機構] </pre>

2)子世代を対象とした空家予防の実施 **新規**

建築物等が子世代へ円滑に継承されるように、子世代を対象とした空家予防にむけたセミナーの開催や適正管理のための支援策等情報提供を行います。

具体的な施策

- ①高齢者について関連課と連携し啓発
- ②子世代を対象としたセミナーの開催

3)歴史的・文化的建築物の空家予防の協議・検討 **新規**

歴史的なまちなみにおける建築物の空家予防を図るため、「歴史的まちなみ保全地区」での歴史的景観建築物をはじめとした地域資源となる建築物、さらにはその他地域における歴史的・文化的に価値のある建築物についても都市計画部局その他関係部局と連携し、保全・活用にむけた協議・検討を行います。

具体的な施策

- ①関係各課と情報共有し、歴史的・文化的建築物の保全に関するセミナー等を誘導

(2)相続に起因する空家等化の予防促進

1)適切な相続手続きの周知 **新規**

令和3(2021)年4月に公布された不動産登記法の改正における相続登記・住所変更登記の義務化や手続きの簡素化について、周知・啓発を図ります。

具体的な施策

- ①相続登記・住所変更登記の義務化や手続きの周知

【戦略方針②】適正な管理の促進

高齢化や人口減少、家族構成の変化などにより、やむをえず発生する空家等がそのまま放置され、近隣に悪影響を及ぼすことがないように、所有者等による空家等の適正管理を促進するために、以下の取組を進めます。

(1) 適正管理にむけた意識啓発

1) 適正管理のための支援策等情報提供 **継続**

空家等の所有者、管理者又は相続人等に対して、相談窓口の周知と空家等が周辺に及ぼす悪影響の周知を図り、適正管理のための支援策等情報提供を行います。

特に高齢者への情報提供においては福祉部局との連携のもと、周知を進めていきます。

具体的な施策

- ① 広報、ホームページ、SNS、リーフレットによる啓発
- ② 施策の情報提供及び関係団体との連携によるセミナーの開催
- ③ 納税通知書に啓発文を同封

(2) 支援体制の充実

1) 適正管理のための支援策等情報提供 **継続**

空家等問題への相談に的確な対応を行うとともに、空家等対策の取組をわかりやすく伝えられる体制を構築します。

具体的な施策

- ① まちづくり推進部住宅政策課において窓口を一本化し、広く PR を展開

2) 支援体制の構築 **新規・継続**

相談者自身の財産である土地や建物の適正管理を促進するため、自治会や民間団体といった関係団体と連携し、空家等への関心を高めることや、不動産業・建築士等専門家による相談体制の構築、所有者への働きかけといった、適正管理にむけたノウハウを提供するなどの支援体制を構築します。

具体的な施策

- ① 空家等について関心を高めるセミナーなどを開催
- ② 相談体制を構築し、売買、耐震化、リフォーム、維持管理等の情報提供を促進
- ③ 自治会と連携し、適正管理にむけた空家所有者への働きかけを実施

(3)空家等管理代行制度の周知

1)管理代行実施にむけた環境の周知 **継続**

空家等管理事業者及び関連事業者とともに空家等の適正管理を促進するために空家等管理代行制度の周知を図り、空家等管理の代行が行いやすい環境を整備します。

具体的な施策

- ①シルバー人材センターや各種民間団体と連携

(4)データベースの継続利用

1)情報管理 **継続**

本市の空家等情報データベースの活用により、空家の適正管理や流通促進等を図るため、所有者の同意取得を条件として、空家等情報を他部局や事業者等と共有し、データベースを空家対策に積極的に活用する仕組みを検討します。

具体的な施策

- ①データベースを空家等対策に活用するための仕組みの検討
- ②苦情受付履歴や空家の状況に関する経年変化等、情報を実態調査実施毎に更新

【戦略方針③】除却の促進と特定空家等への対応 **重点戦略**

利活用や維持管理を行わない空家等は、地域住民の住環境に影響を及ぼすため、除却を促進する必要があります。さらに管理不全空家等及び特定空家等は、適切な管理が行われず、地域住民の住環境にさらに深刻な影響を及ぼしていることから、市として住環境を保全するために特措法に基づき、適切な対応を行う必要があります。このことに加え、市として、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その住環境の保全を図るために、以下の方針・取組を進めます。

(1) 除却にむけた意識啓発

1) 危険空家等への適切な対応と支援策等情報提供 **継続**

空家等の所有者、管理者又は相続人等に対して、相談窓口の周知と空家等が周辺に及ぼす悪影響の周知を図り、危険空家等への対応と除却推進のための支援策等情報提供を行います。

特に高齢者への情報提供においては福祉部局との連携のもと、周知を進めていきます。

具体的な施策

- ① 広報、ホームページ、SNS、リーフレットによる啓発
- ② 施策の情報提供及び関係団体との連携によるセミナーの開催

(2) 空家等除却費用の一部補助

1) 除却促進にむけた補助 **継続**

老朽化が進んだ空家等の除却を促進するため、除却費用の一部補助を行います。

除却により住宅用地の特例措置の適用から外れ、固定資産税が増額することが除却の妨げにつながっている要因の一つでもあるため、固定資産税に対する補助措置の検討を行います。

具体的な施策

- ① 岸和田市不良空き家除却事業補助金交付制度の運用
- ② 固定資産税軽減のための補助制度の検討

① 岸和田市不良空き家除却事業補助について（令和4年度）

制度名	岸和田市不良空き家除却事業補助金交付制度
目的	除却費用の一部を補助し、安心・安全で快適に暮らせるまちを確保する
補助対象	建築物 1 おおむね 1 年以上居住その他の使用がなされていない木造のもの 2 居住の用に供する建築物であったもの 3 市で定める木造住宅の不良度判定基準に掲げる評定項目の評点の合計が 100 点以上となるもの 4 特措法第 1422 条第 3 項の規定により措置をとることを命じられている特定空家等でないもの
補助金額	除却費用の 1 ㎡あたりの単価 又は 28,000 円のいずれか低い方の額に延べ面積を乗じた額の 10 分の 8(上限 40 万円)
補助件数	10 件程度(予算の範囲内)

(3)特定空家等の改善、解消の促進

1)適切な管理の促進 継続

市民からの相談、情報提供などにより把握した空家等について、現地確認及び所有者等の調査を実施したうえで、適切な管理を促すため、所有者等への情報の提供、助言その他必要な援助を行います。(特措法第12条)

2)管理不全空家等及び特定空家等の判断 継続

適切な管理の促進に基づく措置を講じても改善が見られない場合は、管理不全空家等及び特定空家等に該当するかを判断します。

管理不全空家等及び特定空家等の判断にあたっては、国の「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)及び大阪府の「空家等対策に係る各種制度等運用マニュアル(空家等対策に係る国特定空家等ガイドラインの運用にかかる技術的助言)」を参考にして作成した「岸和田市管理不全空家等及び特定空家等判断基準」を基に、職員が外観目視等によるチェックを行い、一定基準に該当する空家等を管理不全空家等または特定空家等として判断します。

判断基準を基に判断した管理不全空家等及び特定空家等は、さらに危険度判定により危険度を区分します。その危険度に応じて特措法に基づく措置の対象となることから、最終的な判断にあたっては、庁内空家対策連絡会議の関係課において、管理不全空家等及び特定空家等の判断や危険度の判定又は措置にかかる協議を行います。管理不全空家等及び特定空家等の判断、措置の検討を行うにあたっては、対象となった建物の状態だけで判断するのではなく、周辺への影響を勘案し総合的に判断します。また、必要に応じて空家等対策協議会の委員に意見を聞く場合があります。判断基準にあたっては、状況の変化を適切に考慮し、変化に合わせて見直しを行うものとします。

3)管理不全空家等及び特定空家等に対する措置 継続

管理不全空家等と判断された空家等の所有者等に対して、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、指導を行います(特措法第13条第1項)。

指導をした場合において、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、空家等の所有者等に対して、必要に応じて勧告を実施します(特措法第13条第2項)。なお、当該勧告を受けた空家等については、それに係る土地の固定資産税や都市計画税の住宅用地の特例が解除されます。

また、特定空家等と判断された空家等の所有者等に対して、特措法に基づき助言、指導を行います(特措法第1422条第1項)。

助言、指導を行ったにもかかわらず改善が見られない場合には、その危険度に応じて必要に応じて、勧告を実施します(特措法第1422条第2項)。なお、管理不全空家等と同様に当該勧告を受けた空家等については、それに係る土地の固定資産税や都市計画税の住宅用地の特例が解除されます。

勧告を行っても改善が見られない場合には、必要に応じて、所有者等に対し事前に意見を述べる機会を設けたうえで、履行期限を定めて必要な措置を講じるよう命令します(特措法第1422条第3項)。

命令を行っても改善が見られない場合は行政代執行を行います。なお、命令、行政代執行の実施については状況に応じて適宜、庁内空家対策連絡会議の関係課において検討します。(行政代執行(特措法第22条第9項)、略式代執行(特措法第22条第10項))

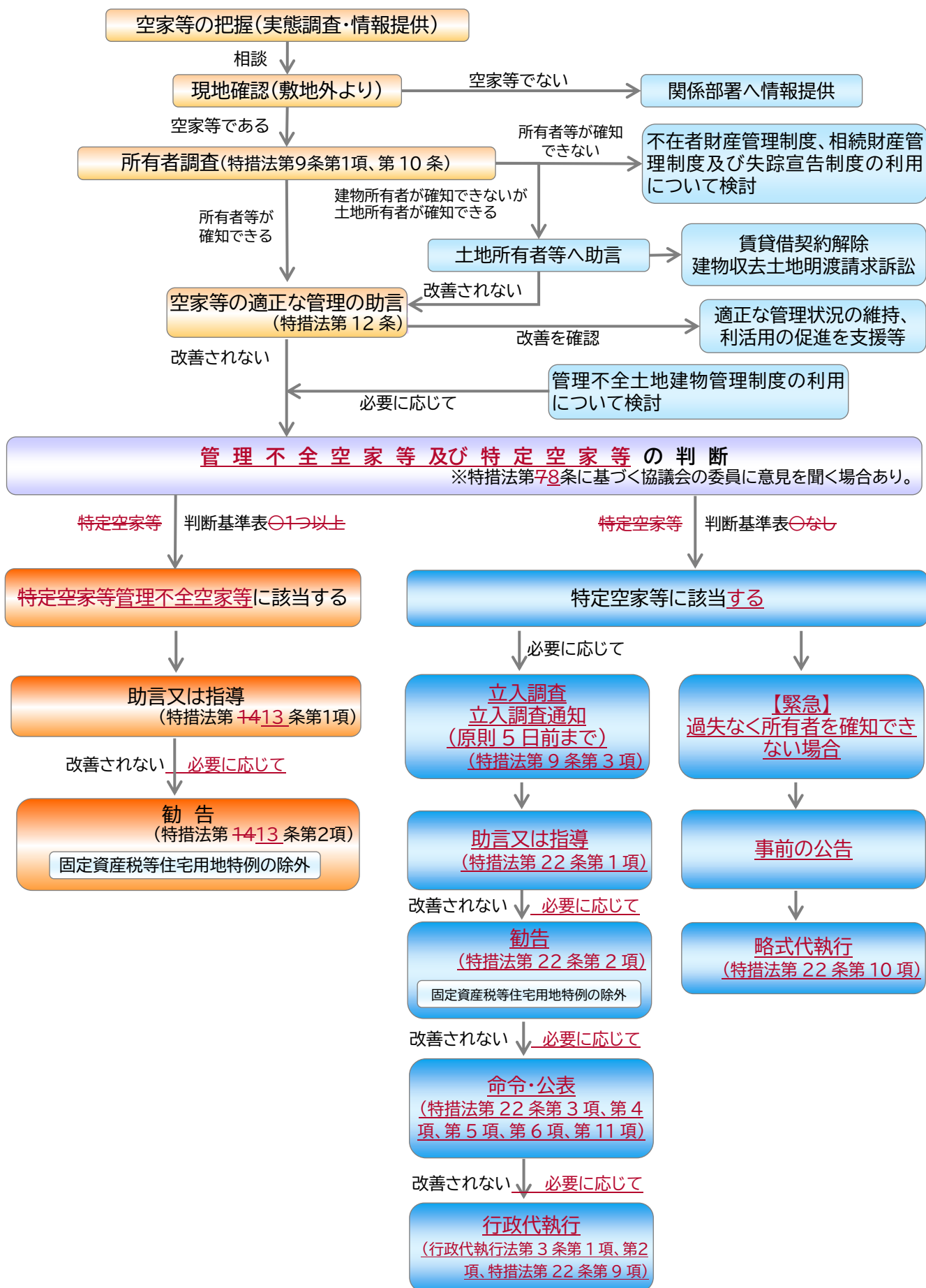
{行政代執行(特措法第14条第9項)、略式代執行(特措法第14条第10項)}

管理不全空家等と特定空家等の関係について、管理不全空家等の所有者等に指導又は勧告を行ったものの、その状態が改善されず、悪化したために特定空家等に該当することとなった場合においても、所有者等に対して求める措置の内容が異なりうること、特定空家等に対する措置としては強い公権力の行使となること等から、慎重な手続きが必要と考えられるため、特定空家等として特措法第 22 条各項の規定に基づく措置を講ずるときは、同条第 1 項の助言又は指導から行う必要があります。

また、管理不全空家等に対する措置として勧告を行った後、所有者等が勧告に係る措置をせず、特定空家等になった場合であっても、管理不全空家等としての勧告の効力は、勧告を撤回しない限り存続するため、住宅用地特例の対象から除外された状態が継続します。

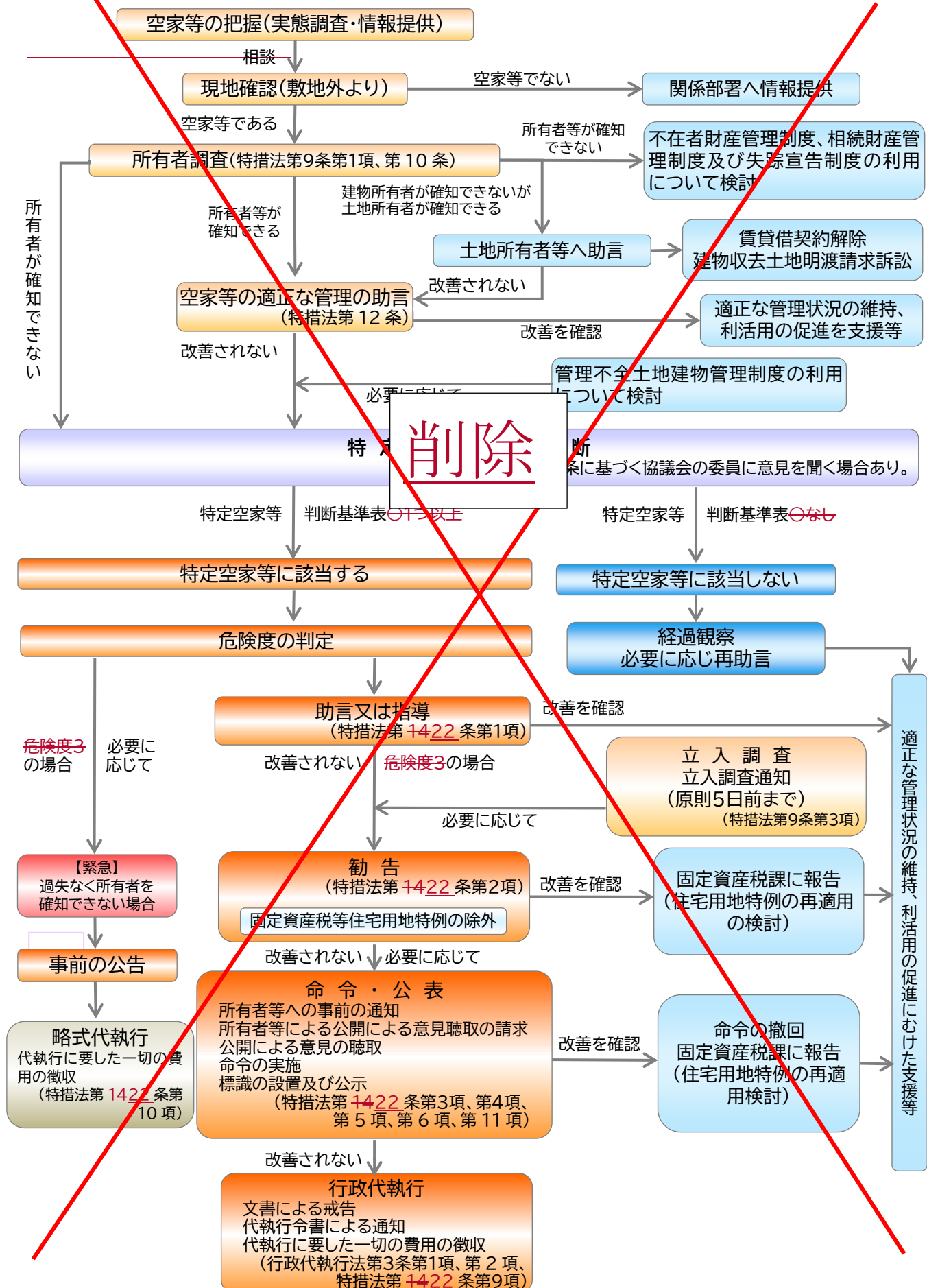
4)管理不全空家等及び特定空家等措置フロー 継続

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置への基本的対処の流れは、以下のとおりとなります。



4)特定空家等措置フロー 継続

特定空家等に対する措置への基本的対処の流れは、以下のとおりとなります。



5)岸和田市管理不全空家等及び特定空家等判断基準 継続

本市の特定空家等の判断基準を、以下のとおり改定します。また、特措法に基づく特定空家等の措置について、本市職員等が公平かつ効率的に実施できるよう別途マニュアルを策定します。

ただし、本市の実施状況等を踏まえ、随時、内容の更新、修正等を行います。

岸和田市管理不全空家等及び特定空家等判断基準									
1. 概要									
調査年月日		調査者		No.		所在地		町	
規模		構造		用途					
2. 調査内容						判断 (該当する項目に○)	基礎点 (A)	悪影響の程度・危険等の切迫性 (B) 程度・切迫性が低い又は無い: 1 程度・切迫性が高い: 2	小計 A×B
I 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									
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある									
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある									
① 建築物の著しい傾斜						チェック欄	基礎点 (A)	程度・切迫性 (B)	A×B
判断 項目	a 問題なし・確認できない					□	0		
	b 一部に傾斜が見受けられる					□	20		
	c 全体的に傾斜が見受けられる				d/h ≤ 1/20	□	30		
					d/h > 1/20	□	50		
d 大きく傾斜し外壁や屋根、建具等に損壊等が生じている						□	100		
② 屋根						チェック欄	基礎点 (A)	程度・切迫性 (B)	A×B
判断 項目	a 問題なし・確認できない					□	0		
	b 一部において、不陸、剥離、破損、脱落、腐朽等が見受けられる					□	20		
	c 大半にわたり不陸、剥離、破損、脱落、腐朽等が見受けられる					□	40		
③ 外壁						チェック欄	基礎点 (A)	程度・切迫性 (B)	A×B
判断 項目	a 問題なし・確認できない					□	0		
	b 外壁材の浮き、外壁留め金具の脱落等が見受けられる					□	20		
	c 外壁材が腐朽、破損、脱落し、下地が露出している					□	40		
④ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等									
A 基礎及び土台						チェック欄	基礎点 (A)	程度・切迫性 (B)	A×B
判断 項目	a 問題なし・確認できない					□	0		
	b 一部にひび割れが生じている					□	15		
	c 一部に腐朽・欠損、接合部のずれ等が見受けられる					□	25		
	d 基礎・土台の大半にわたり腐朽・欠損・接合部のずれ等が見受けられる					□	50		
B 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等						チェック欄	基礎点 (A)	程度・切迫性 (B)	A×B
判断 項目	a 問題なし・確認できない					□	0		
	b 一部に腐朽・欠損・接合部のずれ等が見受けられる					□	25		
	c 大半にわたり腐朽・欠損・接合部のずれ等が見受けられる					□	50		
(2) 門、塀、屋外階段等が倒壊、脱落等するおそれがある									
① 門又は塀						チェック欄	基礎点 (A)	程度・切迫性 (B)	A×B
判断 項目	a 問題なし・確認できない					□	0		
	b ひび割れ、損傷が見受けられる					□	20		
	c 傾斜、損壊している					□	40		
② 屋外階段又はバルコニー						チェック欄	基礎点 (A)	程度・切迫性 (B)	A×B
判断 項目	a 問題なし・確認できない					□	0		
	b 一部において、不陸、剥離、破損、脱落、腐朽等が見受けられる					□	20		
	c 大半にわたり不陸、剥離、破損、脱落、腐朽等が見受けられる					□	40		
③ 看板、給湯設備、屋上水槽等						チェック欄	基礎点 (A)	程度・切迫性 (B)	A×B
判断 項目	a 問題なし・確認できない					□	0		
	b 看板仕上げ材に割れ、欠け等がある					□	5		
	c 看板、給湯設備、屋上水槽等に傾斜、破損が見受けられる					□	10		
	d 看板、給湯設備、屋上水槽等に傾斜、破損により落下、転倒のおそれがある					□	20		
	e 看板、給湯設備、屋上水槽等が落下、転倒している					□	40		
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある						チェック欄	基礎点 (A)	程度・切迫性 (B)	A×B
判断 項目	a 問題なし・確認できない					□	0		
	b 小規模なクラック、はらみ、水平移動、傾斜、沈下がある					□	20		
	c 大規模なクラック、はらみ、傾斜、沈下等がある					□	40		

II 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							
(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある			チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B	
判断項目	a 問題なし・確認できない		☐	0			
	b 吹付け石綿(アスベスト)等が飛散し、暴露する可能性が高い状況である		☐	50			
	c 排水設備の放置等により汚水等の流出、それによる臭気があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		☐	30			
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある			チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B	
判断項目	a 問題なし・確認できない		☐	0			
	b 多数の蚊、ねずみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		☐	30			
	c 常態的な水たまりや、臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		☐	30			
III 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							
(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態			チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B	
判断項目	a 問題なし・確認できない		☐	0			
	b 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている		☐	25			
	c 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている		☐	25			
	d 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている		☐	25			
(2) その他以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である			チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B	
判断項目	a 問題なし・確認できない		☐	0			
	b 屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている		☐	25			
	c 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている		☐	25			
	d 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている		☐	25			
IV 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							
① 不法侵入が発生している、又は発生するおそれがある			チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B	
判断項目	a 問題なし・確認できない		☐	0			
	b 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている		☐	15			
	c 不法侵入の形跡がある		☐	30			
② 落雪により、通行障害等が発生している			チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B	
判断項目	a 問題なし・確認できない		☐	0			
	b 屋根の雪止めの破損等不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている		☐	30			
③ 立木			チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B	
判断項目	a 問題なし・確認できない		☐	0			
	b 立木の枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が落下している		☐	15			
	c 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている		☐	30			
④ 立木の枝等			チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B	
判断項目	a 問題なし・確認できない		☐	0			
	b 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出している		☐	10			
	c 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている		☐	25			
⑤ 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある			チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B	
判断項目	a 問題なし・確認できない		☐	0			
	b 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		☐	30			
	c 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		☐	30			
	d 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		☐	25			
	e 住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある		☐	30			
	f シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある		☐	30			
⑥ 建築物等の不適切な管理等			チェック欄	基礎点(A)	程度・切迫性(B)	A×B	
判断項目	a 問題なし・確認できない		☐	0			
	b 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が流出している		☐	25			
	c 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している		☐	50			
■ 上記基準表で評点を計上し、合計が150点以上となった場合、空家法第22条に基づく措置を講ずる → 特定空家等と判断する ■ 上記基準表で評点を計上し、合計が40点以上となった場合、空家法第13条に基づく措置を講ずる → 管理不全空家等と判断する						合計	0

I 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			認められる状態の有無 (有:○、無:×)
1 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態			
(1) 建築物の倒壊等			
① 建築物の著しい傾斜			チェック欄
該当項目	a 基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物が傾斜している。	$d/h \leq 1/20$	
	b 柱が傾斜している。	$d/h > 1/20$	
	c その他()		
② 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等			
A 基礎及び土台			チェック欄
該当項目	a 基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなっている又はそのおそれのある箇所が生じている。		
	b 土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある。		
	c その他()		
B 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等			チェック欄
該当項目	a 複数の筋交いに亀裂や複数の柱、はりにずれが発生している。		
	b 柱、はり、筋かいに多数のひび割れがある又は腐朽、破損若しくは変形が発生している。		
	c その他()		
(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等			
A 屋根ふき材、ひさし又は軒			チェック欄
該当項目	a 屋根ふき材が剥落している又は軒に腐朽、不陸、剥離が生じている。		
	b 屋根や軒の部位が損傷・変形している。		
	c その他()		
B 外壁			チェック欄
該当項目	a 上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある。		
	b 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。		
	c 壁体の破損等により貫通する穴が生じている。		
	d その他()		
C 看板、給湯機器、屋上水槽等			チェック欄
該当項目	a 看板の仕上材料が剥落している。		
	b 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。		
	c 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。		
	d 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている。		
	e その他()		
D 屋外階段又はバルコニー			チェック欄
該当項目	a 屋外階段、バルコニーの手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる。		
	b 屋外階段、バルコニーが傾斜している。		
	c その他()		
E 門又は塀			チェック欄
該当項目	a 門、塀の一部にひび割れ、腐朽、破損等がみられる。		
	b 門、塀が傾斜している。		
	c その他()		
2 擁壁の状態			チェック欄
該当項目	a 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。		
	b 水抜き穴の詰まりが生じている。		
	c ひび割れが発生している。		
	d その他()		

I 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		
1 著しく衛生上有害な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合		
(1)	建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある	チェック欄
該当項目	a 吹付け石綿等の使用が目視により確認できる。	
	b 浄化槽等の破損により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある。	
	c 排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある。	
	d その他()	
(2)	ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある	チェック欄
該当項目	a ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある。	
	b ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある。	
	c その他()	
III 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		
(1)	適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	チェック欄
該当項目	a 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。	
	b 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。	
	c 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	
	d その他()	
(2)	その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態	チェック欄
該当項目	a 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	
	b 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	
	c 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	
	d 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	
	e 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	
	f その他()	
IV 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		
(1)	立木が原因で、以下の状態にある	チェック欄
該当項目	a 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	
	b 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	
	c その他()	
(2)	空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある	チェック欄
該当項目	a 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	b 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	c 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	d 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	e 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
	f シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
	g その他()	
(3)	建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある	チェック欄
該当項目	a 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。	
	b 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	
	c 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂が大量に流出している。	
	d その他()	

6)岸和田市特定空家等危険度判定基準 新規

本市の特定空家等に対する危険度の判定基準を、以下のとおり定めます。危険度の総合判定に応じて、措置の方針を定めます。

I 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

1 建築物の危険度(部位別の危険度)判定

(1)	基礎、土台、柱又は梁の状況	点数	チェック欄	評点
判断項目	A 柱、梁が傾斜しているもの、土台、柱又は梁が腐朽し、又は破損しているものなど、小修理を要するもの ・下屋等一部に傾斜が見られる 又は 全体的に傾斜が見られる(1/60以下の傾斜) ・一部にひび割れ、腐朽、欠損、接合部のずれなどが生じている	25	☐	
	B 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるものなど、大修理を要するもの ・全体的に傾斜が見られる(1/60を超え、1/20以下の傾斜) ・大半にわたり腐朽、欠損、接合部のずれなどが生じている	50	☐	
	C 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危惧があり、建築物の除却が必要なもの ・大きく傾斜し外壁や屋根、建具等に損壊等が生じている ・全体的に傾斜が見られる(1/20を超える傾斜など)	100	☐	
(2)	外壁の状況	点数	チェック欄	評点
判断項目	A 外壁面の一部に剥落、破損、飛散等があり、小修理を要するもの ・外壁材の浮き、外壁留め金具の脱落などが生じている	12.5	☐	
	B 外壁面に著しい剥落、ずれ、破損、飛散が生じており、大修理を要するもの ・外壁材が腐朽、破損、脱落し、下地が露出している	25	☐	
(3)	屋根の状況	点数	チェック欄	評点
判断項目	A 屋根ぶき材料の一部に剥落、ずれ、破損が生じているものなど、小修理を要するもの ・一部に不陸、剥離、破損、脱落、腐朽などが生じている	12.5	☐	
	B 屋根ぶき材料に著しい剥落、ずれ、破損が生じているものなど、大修理を要するもの ・大半にわたり不陸、剥離、破損、脱落、腐朽などが生じている	25	☐	
	C 屋根が柱、梁の状況によって、著しく変形、若しくは屋根ぶき材料に、全面的に剥落、ずれ、破損などが生じており、落下の危惧があり、建築物の除却が必要なもの	50	☐	
合計評点				

2 「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」の判定

	チェック欄
判断項目	
A 崩落・落下による影響が敷地外に及ぶおそれがある(障害、物損)	☐
B 敷地外への崩落・落下物により、通行人等の生命を脅かす危険性が高い (屋根ぶき材・外壁・設備機器等に崩落・落下のおそれがあり、落下が想定される場所が通学路など不特定多数の人が通常通行する道にあたる場合で、道路部局による通行規制など危険防止措置がとれない など)	☐

3 総合判定

	チェック欄	措置の方針
危険度1 次のどちらかに該当するもの ・合計点が0点のもの ・合計点が0点を超え100点以下のもの(上記判定表Bにチェックが入るものを除く)	☐	12条で改善されない場合は、14条1項対象
危険度2 合計点が100点を超えるもの(上記判定表Aにチェックが入るものを除く)	☐	12条で改善されない場合は、14条1項対象
危険度3 次のどちらかに該当するもの ・合計した評点が0点を超え100点以下のもので、上記判定表Bにチェックが入るもの ・合計した評点が100点を超えるもので、上記判定表Aにチェックが入るもの	☐	12条及び14条1項で改善されない場合は、14条2項対象

特記事項(構造躯体の危険箇所やその他落下の危険性、周辺への影響やその度合い等)

【戦略方針④】利活用の促進

利活用可能な空家等については、空家等所有者等の利活用に対する意欲向上を図り、売却・賃貸などの市場流通やリフォーム・リノベーションを促進することにより、まち全体の活性化や本市への定住促進につなげるため、以下の取組を進めます。

(1) 利活用にむけた意識啓発

1) 既存住宅流通の促進にむけた空家等所有者への啓発 **継続**

空家等所有者又は相続人等が安心して空家等を市場で取引できるよう、所有者等が感じている不安点や課題点等を専門家に相談できる機会を設け、積極的な利活用を促します。相談できる機会については、関係団体との連携により創出を図ります。

具体的な施策

- ① 既存住宅の利活用促進セミナー等開催

(2) 流通の促進

1) 既存住宅の流通を促進 **新規・継続**

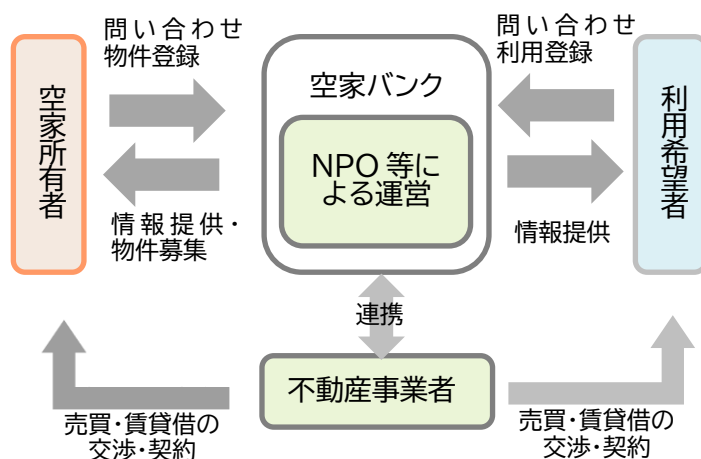
流通が進みづらい既存住宅については、不動産事業者等と連携して既存住宅流通を促進する仕組みづくりを検討することや、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)によるマイホーム借上げ制度との連携体制の構築を検討し、空家所有者や利活用希望者に既存住宅流通の促進を図ります。

また、市外から本市に転入するために、市内にある空家のリフォームを実施する空家所有者に対し、当該リフォーム工事にかかる費用の一部を補助する制度の周知・運用を行うことで、既存住宅を活用した移住・定住の促進を図ります。

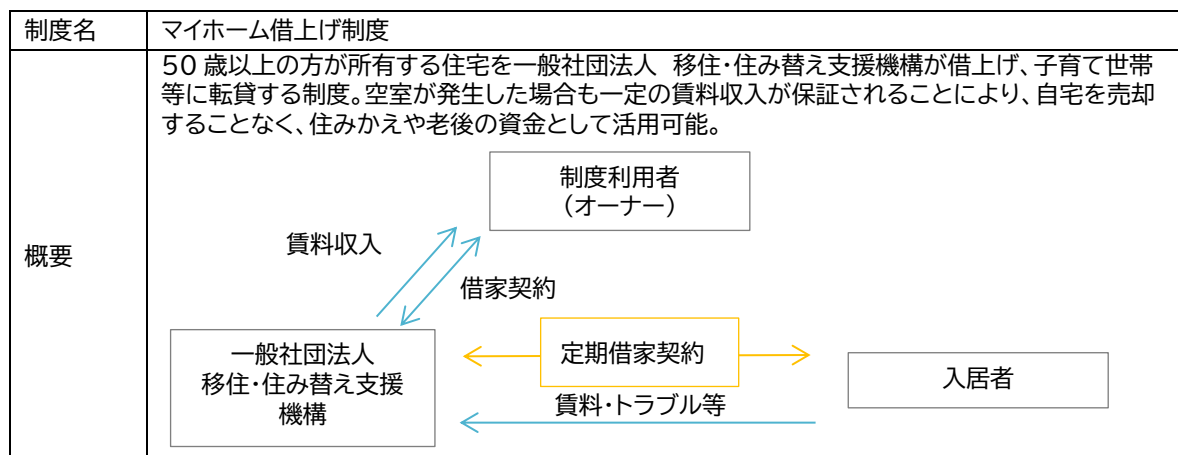
具体的な施策

- ① 既存住宅流通を促進する仕組みづくりを検討
 - ・不動産事業者と連携し、市場で流通しづらい空家等の流通を促進する仕組みについて検討を進める
- ② マイホーム借上げ制度との連携体制構築を検討
- ③ 岸和田市空き家リフォーム事業補助金交付制度の周知・運用

① 既存住宅流通を促進する仕組みの想定例



②マイホーム借上げ制度について



③岸和田市空き家リフォーム事業補助金交付制度について(令和4年度)

制度名	岸和田市空き家リフォーム事業補助金交付制度	
目的	空家のリフォームを実施する所有者に、費用を一部補助することにより、空家の有効活用を図ること、転入・定住促進につなげる	
補助対象	建築物	木造又は混構造のもので、次のいずれかに該当する建築物 1 昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けて建築されたもの 2 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたもので、耐震性が確認されたもの 3 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたもので、リフォームと合わせて耐震改修工事を行うもの
	建築物の所有者	次のいずれにも該当する個人 1 市外から本市に転入を予定している 2 補助金の交付を受けた日から 10 年以上定住する意思がある 3 18 歳未満の子を有する世帯に属する者、又は、婚姻した者が 39 歳以下である世帯に属する者
補助金額	改修	空家リフォーム費用の 10 分の 7(上限 60 万円)
補助件数	3 件程度(予算の範囲内)	

(3)利活用困難地(狭小地・未接道地)の利活用促進 新規

利活用が困難である狭小地や未接道地の利活用促進のため、隣地統合等の対応を取ることを目指します。

具体的な施策

①隣地統合に対する補助の検討

(4) 耐震改修補助の活用促進

1) 耐震改修補助の活用 **継続**

木造の空家等の利活用促進のため、住宅の耐震診断や耐震改修工事費用の一部に対する補助を行います。

具体的な施策

① 岸和田市木造住宅耐震改修補助金交付制度の活用

① 岸和田市木造住宅耐震改修補助金交付制度について(令和4年度)

制度名	岸和田市木造住宅耐震改修補助金交付制度	
目的	市域の木造住宅の耐震改修を促進し、地震による市内の人的・経済的な被害の軽減を図る	
補助対象	建築物	次のいずれにも該当する建築物 1 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅 2 耐震診断結果により耐震性がないと判断されるもの 3 現に居住し又はこれから居住しようとするもの
	建築物の所有者	申請者が属する世帯全員の課税所得金額を合算した額が 5,070,000 円未満
補助金額	設計	設計費用に 10 分の 7 を乗じた額(上限 100,000 円/戸)
	改修	改修費用に 10 分の 7 を乗じた額(上限 700,000 円/戸)※ ※申請者の属する世帯全員の月額所得金額を合算した額が 214,000 円以下の場合、 (上限 900,000 円/戸)
補助件数	20 件(予算の範囲内)	

(5) 所有者等が不明な場合の措置

1) 所有者等が不明な建物への適切な措置の推進 **新規・継続**

所有者等や法定相続人が不明な建物に対し、庁内や法律等の専門家団体との連携を取りながら、相続に関する制度を活用し、適切な措置を行います。

具体的な施策

① 不在者財産管理制度、相続財産管理制度及び失踪宣告制度を活用

② 管理不全土地建物管理制度を活用

① 不在者財産管理制度について

制度名	不在者財産管理制度
概要	所有者が不在者である場合に、利害関係人等からの申立てにより、家庭裁判所が不在者財産を管理及び保存する管理人の選任を行う制度

① 相続財産管理制度について

制度名	相続財産管理制度
概要	相続人が不存在の場合に、利害関係人等からの申立てにより、家庭裁判所が相続財産を管理する清算人または管理人の選任を行う制度

① 失踪宣告制度について

制度名	失踪宣告制度
概要	不在者(従来住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者)につき、その生死が 7 年間明らかでないとき(普通失踪)、又は戦争、船舶の沈没、震災などの原因となる危難に遭遇しその危難が去った後その生死が 1 年間明らかでないとき(危難失踪)について家庭裁判所は、申立てにより、失踪宣告をすることができる。(裁判所 HP より)

②管理不全土地建物管理制度について

制度名	管理不全土地管理制度、管理不全建物管理制度
概要	土地又は建物の所有者による適切な管理が行われていないことで、近隣に悪影響や危険を生じさせている又は生じさせるおそれがある不動産について、利害関係人等からの申立てにより、地方裁判所が特定の不動産に対しての管理人の選任を行う制度

(6)地域の資源としての活用促進

1)活用方法の検討 継続

空家等を地域資源ととらえ、関係機関と連携した有効な利活用(地域交流や地域活性化、福祉サービスの拡充等)をめざした活用方法を検討します。また、市街化調整区域における空家等の活用を促進できるよう、都市計画部局及びその他関係部局と連携し、活用方法の協議・検討を行います。

具体的な施策

- ①国庫補助制度の活用可能な事業展開を検討
- ②市街化調整区域における空家等活用方法の協議・検討

①国庫補助制度の例

事業名	空き家対策総合支援事業
概要	特措法を積極的に活用して、空家・不良住宅の除却、活用、関連事業など総合的な空家対策に取り組む市町村に対し支援を行う。

事業名	空き家再生等推進事業
概要	居住環境の整備改善及び地域の活性化に資するために、不良住宅、空家住宅又は空き建築物の除却及び空家住宅又は空き建築物の活用を行う。

2)自治会との連携 新規

空家等が地域活性化に役立つよう、自治会と連携した利活用の取組を検討します。まずはモデル地区を選定し、自治会と連携した取組が行えるかを検討します。

具体的な施策

- ①自治会と連携した取組を検討

【戦略方針⑤】除却後の管理・活用の促進

空家等だけでなく、空家等を除却した後の跡地についても、そのまま放置しておく、草木の繁茂や人が出入りするなどにより、景観上や防犯上の点で地域に悪影響を及ぼすことがあることから、空家等を除却した跡地も、空家等と同様に、適正管理・利活用することが重要となります。

このため、本市では、跡地の除草や人が出入りできないようフェンスを設置するなどの適正な管理を指導するとともに、利活用においては跡地の売却や賃貸だけでなく、自治会等の地域活動のための場所づくりの利活用が進むよう、所有者等に対し働きかけていきます。

(1) 除却後の管理にむけた意識啓発

1) 適正管理・利活用の促進のための支援策等情報提供 **継続**

除却後の土地が管理不全に陥ることのないよう、適正管理、利活用の促進のために支援策等情報提供を行います。

特に高齢者への、情報提供においては福祉部局との連携のもと、周知を進めていきます。

具体的な施策

- ① 広報、ホームページ、SNS、リーフレットによる啓発
- ② 施策の情報提供及び関係団体との連携によるセミナーの開催

(2) 適正管理・利活用の促進

1) 管理制度の周知 **新規**

令和5(2023)年より施行される相続土地国庫帰属制度について周知を図ります。

具体的な施策

- ① 相続土地国庫帰属制度の周知

制度名	相続土地国庫帰属制度
概要	相続した土地が管理できないまま放置されることで、将来、「所有者不明土地」が発生することを予防するため、相続又は遺贈によって土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度

2) 地域での管理・利活用の促進 **継続**

除却後の跡地を地域団体等による適正管理と、跡地活用による住環境の整備・改善を進める視点から、コミュニティに貢献するポケットパークや、防災力の向上に寄与する防災広場等、地域の課題や実情に応じた管理と利活用を行う方法を検討します。

具体的な施策

- ① 所有者等と自治会や関係団体との調整を図る
- ② 国庫補助制度の活用可能な事業展開を検討

(3)所有者不明時の活用

1)管理制度の活用 新規

所有者不明土地・建物の利活用を行うにあたり、令和5(2023)年より施行される所有者不明土地・建物管理制度を活用します。

具体的な施策

①所有者不明土地・建物管理制度を活用

①所有者不明土地・建物管理制度について

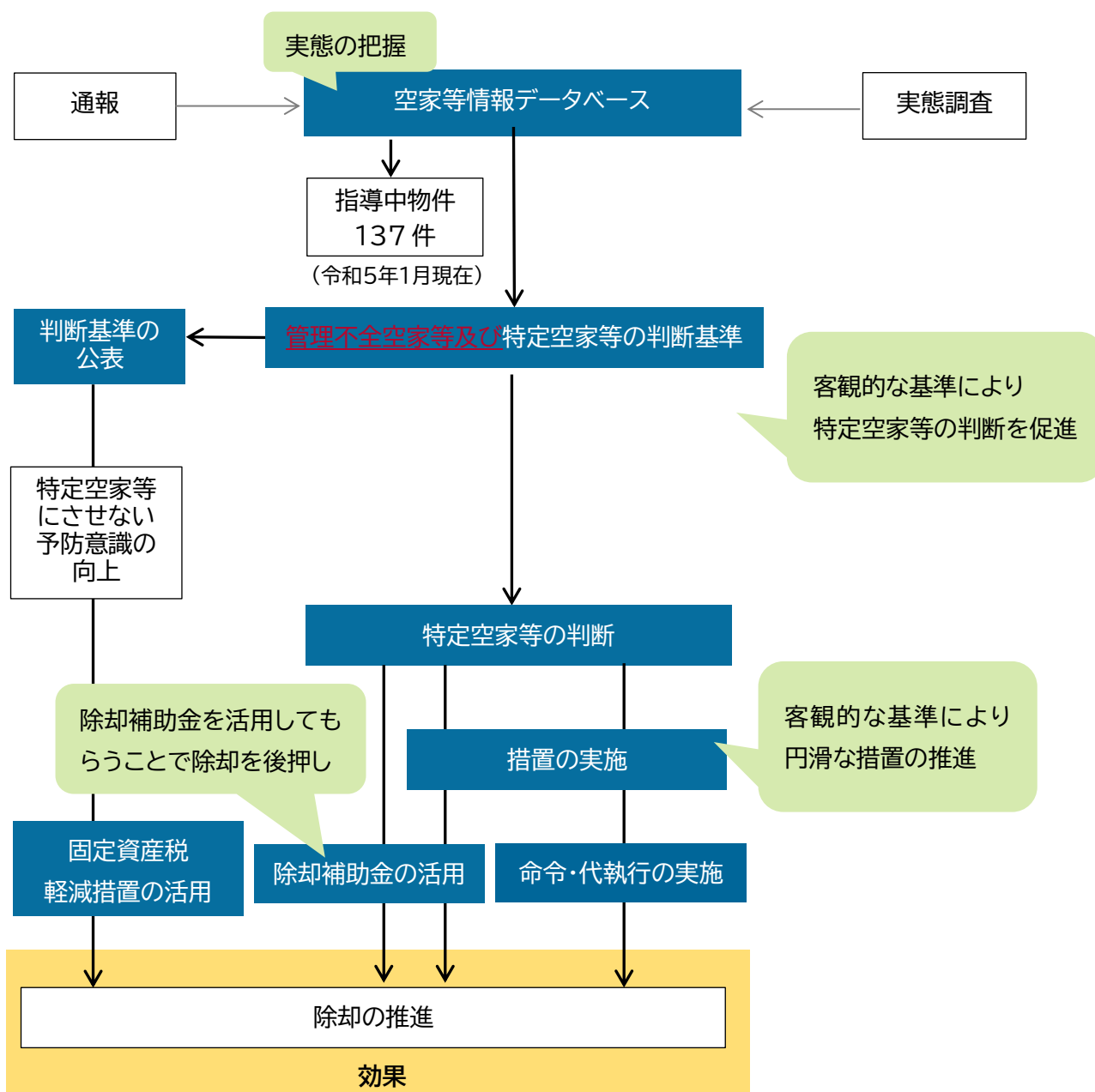
制度名	所有者不明土地・ 建物 管理制度
概要	土地の所有者が不明な場合に、利害関係人等からの申立てにより、地方裁判所が所有者不明土地・ 建物 を管理する管理人の選任を行う制度

4-2. 重点戦略

本計画の戦略方針・実施方針のうち、住環境への影響が最も大きく、危険性の点より緊急度の高い課題である「除却の促進と特定空家等への対応」を本計画における重点戦略として設定し、特定空家等への対応を喫緊の課題として取り組みます。

本市が行う特定空家等への対応を以下3点の流れを踏まえて取り組むことで、特定空家等への対応で表れる「除却」の推進による「地域の安全・安心の確保」にむけた効果を大きくすることを目指します。

- ①危険空家等の可能性がある物件の実態を把握するため、空家等情報データベースを活用します。
- ②客観的に把握できる基準により特定空家等やその危険度を洗い出し、適切な措置を実施します。
- ③特定空家等や危険空家の除却を推進するために、除却補助の充実を図り、活用してもらうことで、地域の安全・安心の確保を推進します。



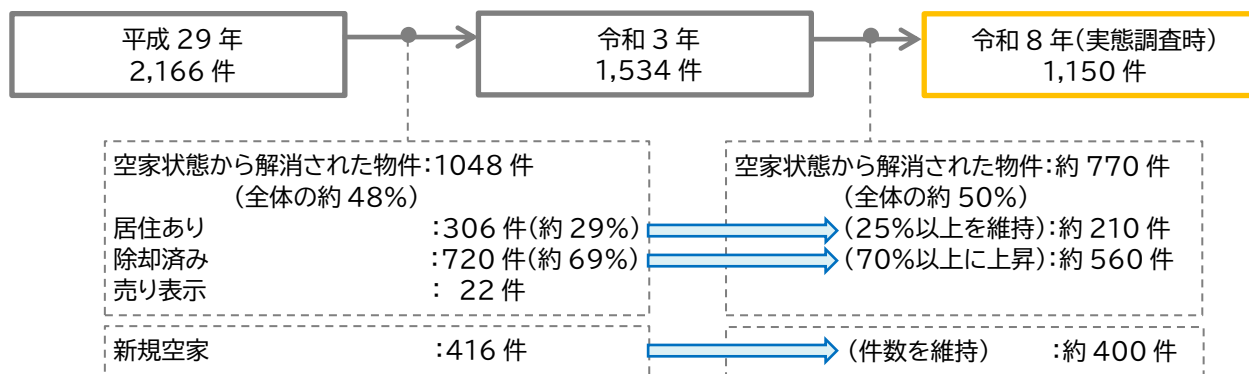
■ : 岸和田市の空家等対策
として実施すること

4-3. 成果指標

本計画の戦略方針・実施方針をふまえ、各具体的な施策を計画的・効果的に推進し、その達成状況を測定するため、成果指標として以下の目標を設定します。

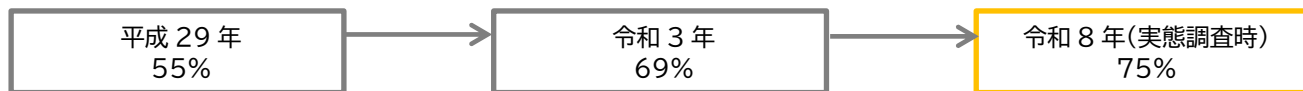
(1)実態調査による空家等の数の減少

空家数は高齢化・核家族化の進展等によって全国的に増加傾向にあるため、令和9(2027)年には令和3(2021)年調査時の 1,534 件と比較し増加すると予測されます。今後も増加することが予測される中、本計画に基づく様々な施策を実施することで、令和3(2021)年調査時の 1,534 件より5年間で空家等数 1,150 件まで減少させることを目指します。



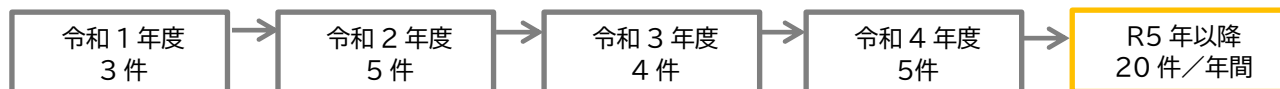
(2)所有者意向調査による意識の向上

所有者意向調査の「維持・管理を行っているか」の設問項目の管理意識度向上により設定します。平成 29(2017)年調査時では 55%、令和3(2021)年調査時では 69%と、14%増加させることができたため、次の5年間においても同様に増加を図ることで管理意識度 75%を目指します。



(3)特定空家等除却件数の増加

特定空家等の判断基準改正に伴い、現在指導中の空家等を含め特定空家等と判断される件数が増大することが予想されることから、重点取組方針に対する成果指標として、除却が実施された特定空家等の件数の増加を図ります。令和元(2019)年度では3件、令和2(2020)年度では5件、令和3(2021)年度では4件、令和4(2022)年度では5件の除却が実施されました。計画期間中、特定空家等と判断される物件は約 200 件に上ると想定され、空家等への対応を強化し、特定空家等の除却を進め、当該件数を半減させるため、令和5(2023)年度以降 20 件/年間の除却を実施することを目指します。



第5章 空家等対策を実施する体制

5-1. 空家等対策を進めるための総合的な体制

(1) 岸和田市空家等対策協議会

特措法第7条の規定に基づき岸和田市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置しています。
本協議会は下記の委員で構成され、空家等対策計画の作成・変更および実施の検討を行います。

構成員	氏 名	分 野	所属組織・団体等
市 長	永野 耕平	行 政	岸和田市
副市長	堤 勇二	行 政	岸和田市
委 員	清水 陽子	学識経験者	関西学院大学建築学部
委 員	藤田 和史	学識経験者	和歌山大学経済学部
委 員	閑陸 雅一	地 域 住 民	岸和田市町会連合会
委 員	中原 啓尊	地 域 住 民	公募
委 員	吉村 涉	地 域 住 民	公募
委 員	岩崎 雅秋	議 員	岸和田市議会
委 員	藤井 伸介	法 務	大阪弁護士会
委 員	黒田 成宣	法 務	大阪土地家屋調査士会
委 員	原 章	法 務	大阪司法書士会
委 員	脇島田 貴弘	不 動 産	一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会泉州支部
委 員	来 島 裕	不 動 産	公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
委 員	杉本 哲雄	建 築	公益社団法人 大阪府建築士会
委 員	大石 正美	建 築	NPO法人「人・家・街 安全支援機構」

(敬称略・順不同)

(令和5年1月現在)

(2) 市役所内の体制

空家等の対策は、特措法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても必要な措置等を講じることが可能です。このため、市役所内における空家等の対策は、まちづくり推進部住宅政策課を中心に、関係部課が連携し、関係法令に基づき適切な対応を実施します。また、「効果的かつ効率的な市政運営実施のための会議の設置に関する規程」(平成 26 年庁達第5号)に基づき設置している「市内空家対策連絡会議」を中心に、庁内で情報及び問題を共有し連絡調整を図り、空家等の調査や所有者等への助言、相談、啓発、管理不全空家等及び特定空家等の判断等を進めます。

(組織)	総合政策部長	まちづくり推進部長	建設部長
	総合政策部広報広聴課	総合政策部企画課	総務部総務管財課
	総務部IT推進課	財務部財政課	財務部固定資産税課
	財務部納税課	市民環境部自治振興課	市民環境部環境保全課
	市民環境部廃棄物対策課	危機管理部危機管理課	福祉部福祉政策課
	福祉部障害者支援課	福祉部生活福祉課	魅力創造部産業政策課
	魅力創造部農林水産課	魅力創造部観光課	まちづくり推進部都市計画課
	まちづくり推進部建設指導課	まちづくり推進部住宅政策課	建設部建設管理課
	建設部高架事業・道路整備課	建設部水とみどり課	消防本部予防課
	上下水道局料金課		

(令和5年1月現在)

(3) 関係機関との連携

空家等に関する各種相談に適切に対応するため、下記の関係機関、民間団体と連携及び協力しながら、空家等対策を実施していきます。また、特措法改正によって新たに規定された特措法第 23 条第 1 項の空家等管理活用支援法人の指定については、必要に応じて検討を進めることとします。

相 談 内 容	団体、機関名称	取組内容
相続等の法的手続に関すること	大阪弁護士会	相続、登記に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続等
	大阪土地家屋調査士会	
	大阪司法書士会	
土地に関すること	一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会	不動産の取引・活用に関すること 所有者等の空家等利活用相談、空家バンクの充実等
	公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会	
建物に関すること	公益社団法人 大阪府建築士会	空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
	各種NPO法人	
地域に関すること	岸和田警察	危険回避のための対応等
	岸和田消防本部	空家の火災予防時の措置
	岸和田市町会連合会	空家等情報の提供、跡地の利活用等
空家等に関すること	大阪の住まい活性化フォーラム	空家を含む既存住宅の流通、リフォーム・リノベーション等についての情報の提供
	一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)	「マイホーム借上げ制度」についての情報の提供

(令和5年1月現在)