

岸和田市空家等対策計画原案

平成 29 年 11 月

目次

1. 計画の概要	1
1-1 計画策定の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	1
1-3 計画期間	1
1-4 空家の定義	2
2. 計画現状と課題	3
2-1 人口の現状と推計	3
2-2 住宅・土地統計調査の結果	6
2-3 岸和田市空家等に関わる調査結果	8
2-4 岸和田市の空家等の現状と課題	23
3. 空家等対策の基本方針と目標	25
3-1 空家等に対する基本方針	25
3-2 目標	25
3-3 対象地区	25
3-4 空家等対策の構成	25
4. 空家等対策を進めるための施策	26
4-1 空家等の予防、発生抑制の促進	26
4-2 空家等の適正管理	26
4-3 空家等の利活用の促進	27
4-4 特定空家等の改善、解消の促進	28
4-5 跡地等の整備、利活用の促進	32
5. 空家等対策を実施する体制	33
5-1 空家等対策を進めるための総合的な体制	33

1. 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、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、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。こういった状況は、何も過疎地域のみにおける課題ではなく、都市部においても重要な課題となっています。本市における全住宅に占める空家の戸数は、14.3%となっており（平成25年住宅・土地統計調査）、前回調査時から、その割合は増加しており、今後も人口減少等を原因に、このような空家が増加するものと思われます。

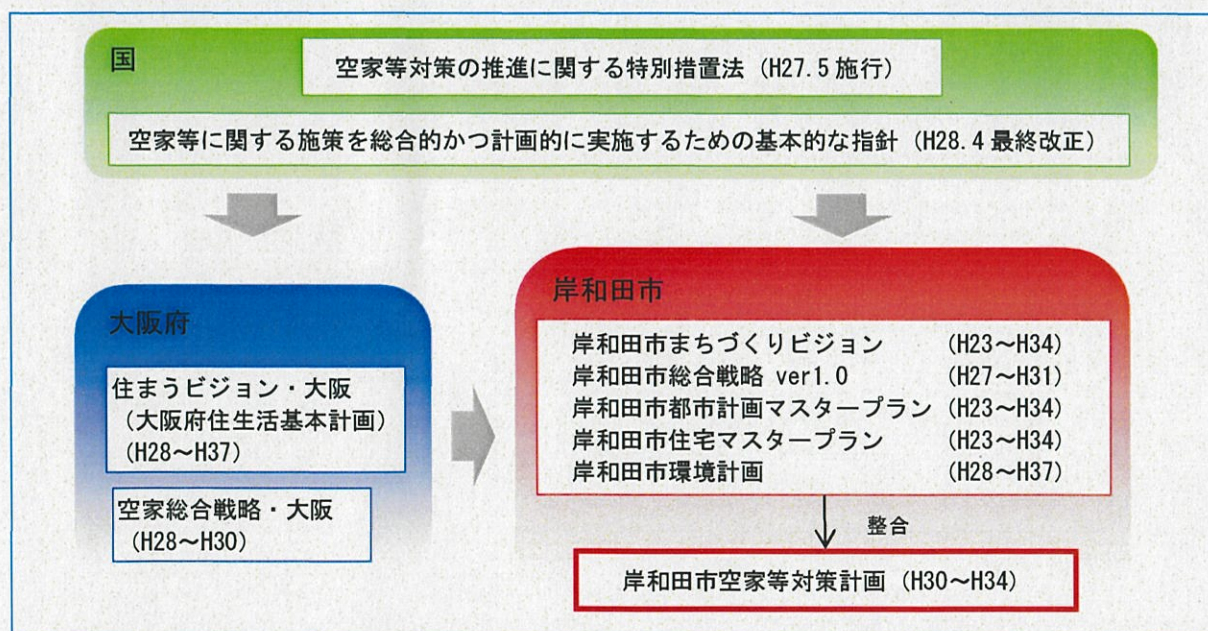
こういった空家の中には、適切な管理が行われていないため、地域の防犯・防災力の低下、公衆衛生の悪化、景観阻害など、多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものがあります。

このような状況に対応するため、国においては、平成26年11月27日に「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年5月26日には、全面施行されています。

岸和田市では、特措法の規定に基づき、また、特措法の主旨を尊重し、本市における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、岸和田市空家等対策計画を策定します。

1-2 計画の位置づけ

岸和田市空家等対策計画は、特措法第6条第1項の規定に基づく計画です。また、上位計画となる岸和田市まちづくりビジョン（岸和田市第4次総合計画）や岸和田市都市計画マスタープランなど、他の計画とも連携し、整合を図ります。



1-3 計画期間

岸和田市空家等対策計画の計画期間は、第1期計画であること、状況の急変にも対応するため、平成30年度から平成34年度までの5年間とします。

ただし、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、見直しを検討します。

1-4 空家の定義

岸和田市空家等対策計画では、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。）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）

- ※1：「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。
- ※2：「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。
- ※3：「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用していないことをいう。
- ※4：「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。

注）長屋や共同住宅については、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」に含むことができます。

●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

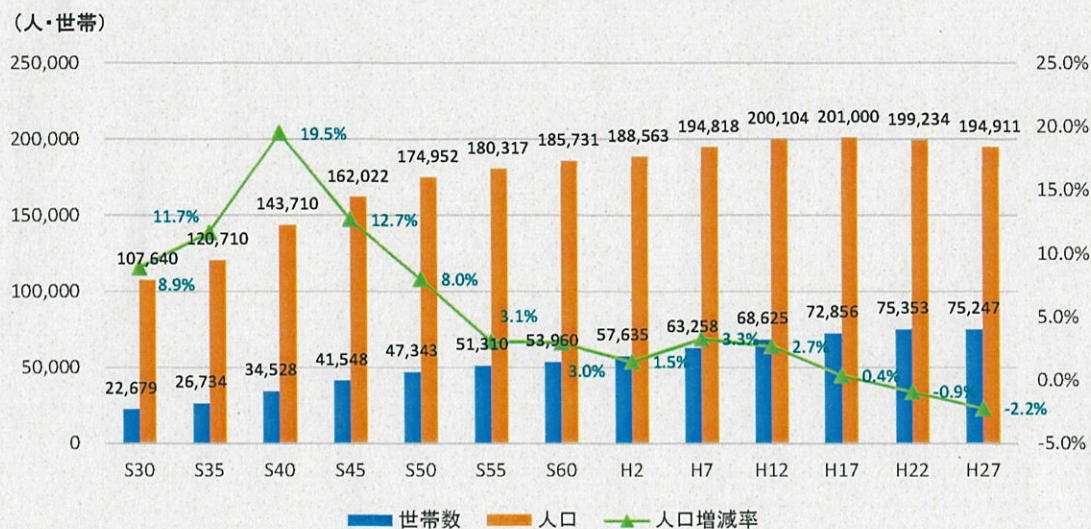
（特措法第2条 第2項より）

2. 計画現状と課題

2-1 人口の現状と推計

(1) 岸和田市の人口推移

空家等の状況に最も影響すると思われる本市の人口は、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近年まで増加を続け、2002（平成 14）年には推計人口で 201,500 人に達しました。しかし、その後は減少に転じ、2010（平成 22）年には、199,234 人と 20 万人を割り込み、直近の国勢調査では、194,911 人となっています。また、世帯数についても増加を続けていたものの、直近調査では 75,247 世帯となり、減少に転じています。

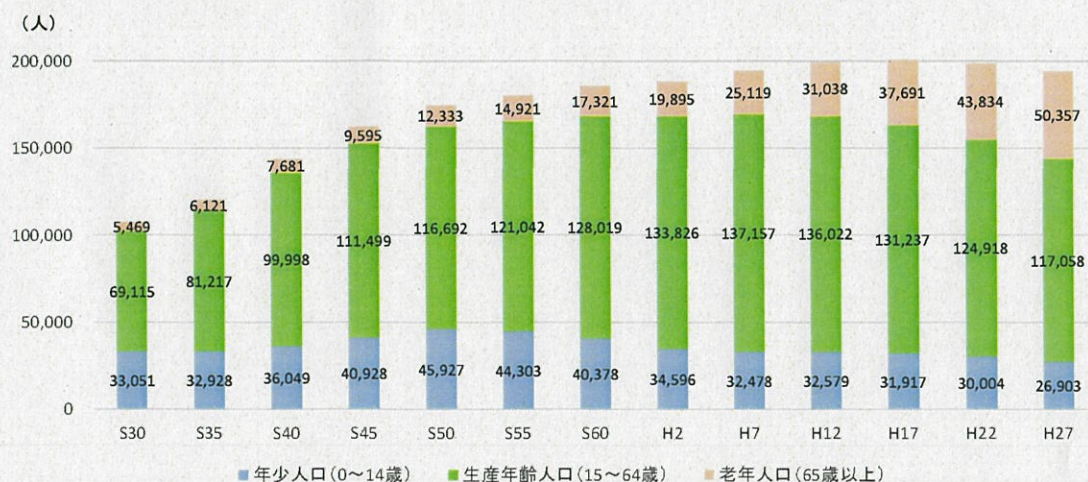


(国勢調査)

(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、年少人口は1975（昭和 50）年をピークに減少に転じ、2015（平成 27）年にはピーク時 6 割程度まで減少しています。また、生産年齢人口は1995（平成 7）年をピークに減少に転じ、2010（平成 22）年にはピーク時から 1.5 割程度減少しています。

一方、老年人口は増加を続けており、1955（昭和 30）年から 2015（平成 27）年までの 60 年間で、総人口が約 1.8 倍の増加であるのに対し、老年人口は約 9.2 倍の増加となっています。



(国勢調査)

(3) 形態別世帯状況

空家等の状況には、社会の形態の変化にも影響され、その中でも、家族構成などの世帯の状況にも大きく影響されるものと思われます。本市の核家族世帯の実数は増えているものの、全世帯に占める割合はわずかながら減少しています。これは、大家族化が進んでいることが要因ではなく、高齢者の独居世帯数の伸びなどが、核家族世帯の割合を押し下げているものと推測されます。なお、本市の三世帯同居世帯は、大阪府内の他団体と比較すると高水準ではありますが、その実数、割合ともに減少傾向にあります。

【核家族世帯の状況】



(国勢調査)

【高齢独居世帯の状況】



(国勢調査)

【三世帯世帯の状況】

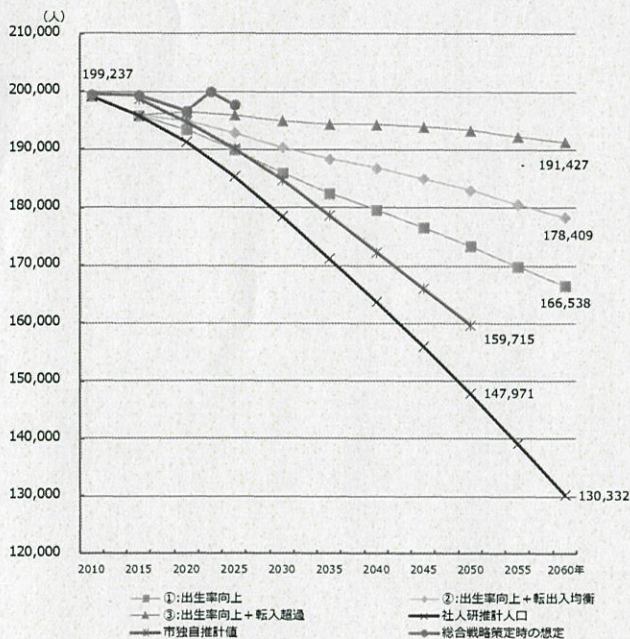


(国勢調査)

(4) 人口シミュレーション

本市では、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よう、様々な取組を進めているところです。それらの効果を見込むなどし、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。

また、シミュレーション結果を見ると、いずれのパターンにおいても本市における将来の人口減少は顕著であり、特に南海本線から海側の区域及び市街化調整区域においては、本市の中でも高齢化率及び人口増減率の現象が非常に高い区域となっています。



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2020（平成32）年で1.81、2030（平成42）年で2.03、2040（平成52）年以降は2.34と仮定した場合

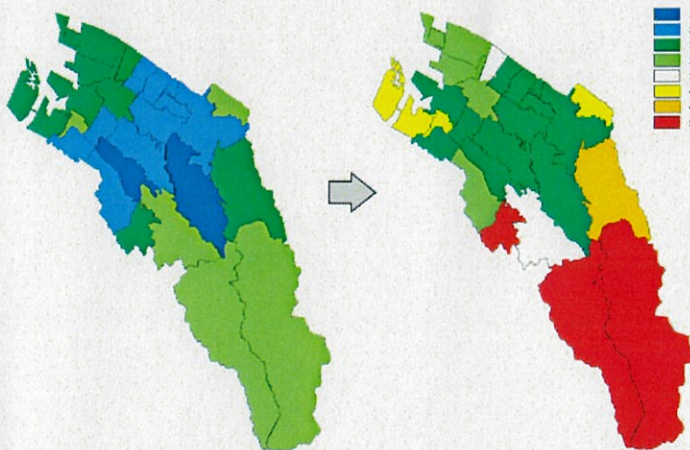
「②出生率が向上し、転出入が均衡した場合」

出生率の上昇に加え、本市が取り組む定住促進策により、2016（平成28）年以降は転出入が均衡すると仮定した場合

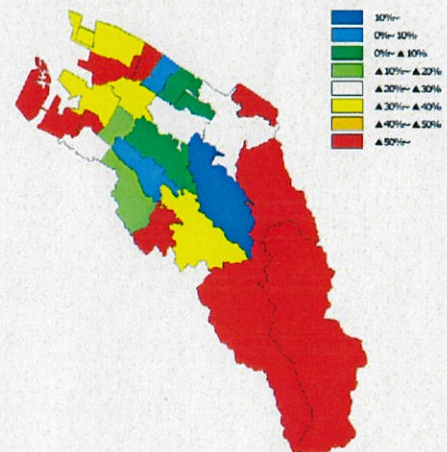
「③出生率が向上し、転入超過に転じた場合」

出生率の上昇に加え、本市が取り組む定住促進策により、2016（平成28）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 】
【 平成27年4月 】 【 平成66年4月 】



【 コーホート要因法による校区別人口増減率（平成27年⇒平成66年） 】



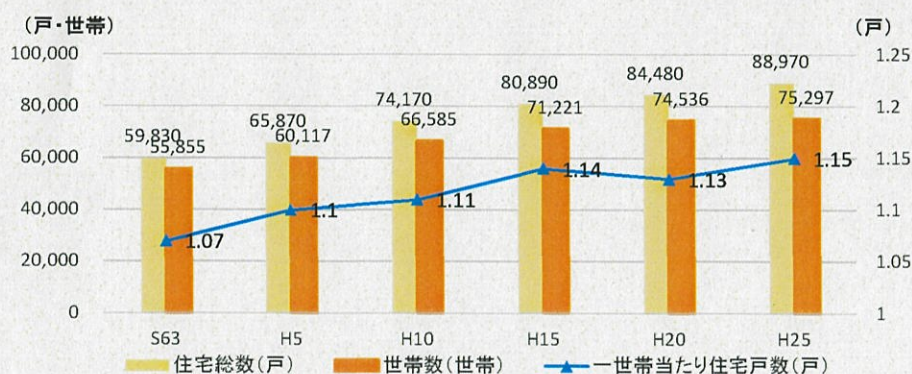
2-2 住宅・土地統計調査の結果

(1) 住宅総数

平成 25 年住宅・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、本市の住宅総数は平成 25 年調査結果で 88,970 戸となっており、人口減少に転換した後も増加を続けています。また、世帯数の比較（住宅総数/世帯数）においても、その割合はわずかながら増加しています。

	昭和 63 年	平成 5 年	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年
住宅総数（戸）	59,830	65,870	74,170	80,890	84,480	88,970
世帯数（世帯）	55,855	60,117	66,585	71,221	74,536	75,297
一世帯当たり住宅戸数（戸）	1.07	1.10	1.11	1.14	1.13	1.15

（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）



(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は、実数、割合ともに年々増加しており、直近の平成 25 年調査では 12,680 戸となっています。この数値は、25 年前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、3 分の 1 以上の空家が、生活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。

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

※空家率：空家数／住宅総数で算出



(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き家の分類別構成は、「賃貸用の住宅が約5割と最も高く、概ね今回の調査対象となる「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
12,680	150	6,580	340	5,610
	1.2%	51.9%	2.7%	44.2%

一戸建	長屋建・共同住宅・その他
3,290	2,320
58.6%	41.4%

(上段：戸数、下段：構成割合%) 平成 25 年住宅・土地統計調査

■空き家の分類について

住宅・土地統計調査では、空き家及び住宅の建て方を下表の通り区分しています。

本市における空き家等実態調査においては、下表の内、概ね赤枠部分の建物を対象として実施しています。

空き家の分類

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・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が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 岸和田市空家等に関わる調査結果

本市では、岸和田市空家等対策計画を策定するに当たり、「防災」「衛生」「景観等の保全」「空き家活用」に向けた基礎情報とし、市の持つ景観特性の形成に活用するため、正確かつ詳細な情報を把握することを目的に、岸和田市空き家等実態調査を行い、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	平成 28 年 9 月 15 日～11 月 30 日
調査対象	平成 28 年 7 月時点の水道料金マスタデータにおいて、 ・ 閉栓期間が 1 年以上 ・ 開栓しているが、使用量 0 の期間が 1 年以上の水栓情報及び、苦情リストより所在地を特定された建物
調査方法	公道からの外観目視調査
調査結果	実態調査において空家等と見なした建築物は 2,166 件となりました

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された建築物に対して、公道からの外観目視調査を行います。また、実態調査において空家等に該当するか否かを判別する際、以下の判別基準を総合的に評価します。

③空家等の判定

空家等判定は、「居住なし」、「空き家可能性」、「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」、「空き家可能性」、「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す。各判定の考え方は、以下の通りです。

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場合はこの判定を適用します
空き家可能性	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	空家等の判別基準を総合的に判断しても「空き家可能性」に該当しないものや空き家判定が困難な建築物に対してこの判定を適用します
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場合はこの判定を適用します

④実態調査で取得する情報

実態調査で「空家等」と判定した建築物からは建築物の基礎情報及び管理状況を確認します。なお、実際に現地で取得する情報は以下の通りです。

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します
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します
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について調査
	衛生面	建築物の衛生面を確認、ごみや臭気、害虫の発生など調査
	動物等	建築物、敷地内の動物の存在や痕跡の調査

⑤実態調査結果

本市では、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。

実態調査の結果、居住が認められない建築物 2,166 件について、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は、損傷や劣化の程度に応じた点数化を行い、上で定めた点数の合計に対して下表の通り 4 つの基準を設けることで、危険度を判定します。

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。

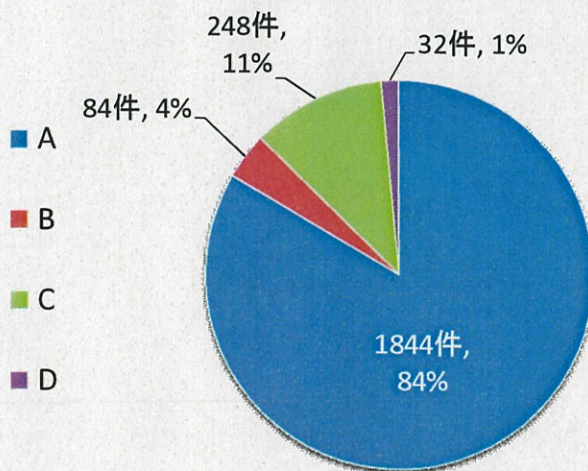
点数の合計(T)	「建築物の傾斜」、「屋根」、「外壁」の各評点の合計(=(i)+(ii)+(iii))
----------	--

危険度判定結果

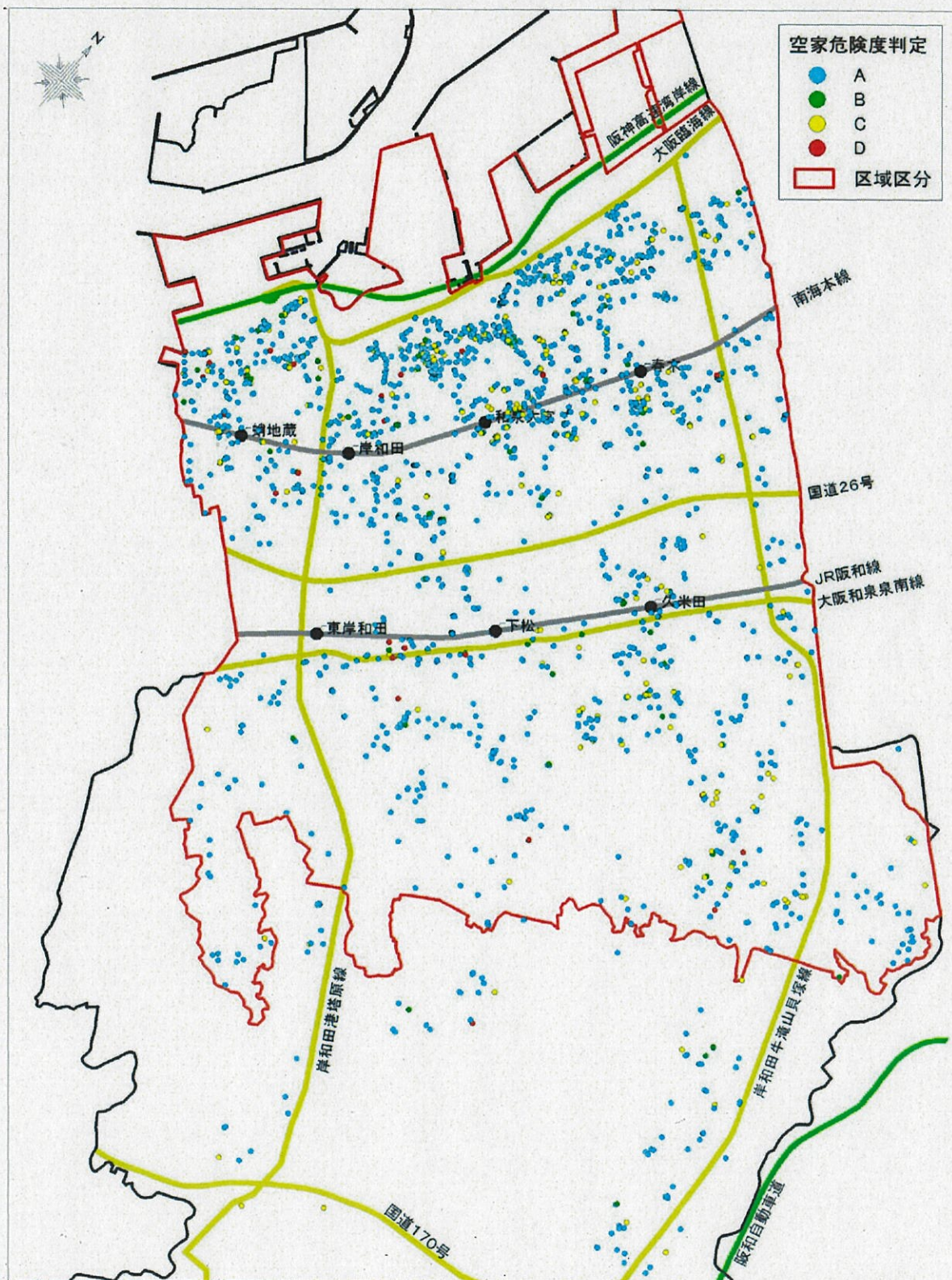
評価	内 容	件数
A	【ほぼ修繕がほとんど必要ない】 小規模の修繕により再利用が可能 【点数の合計】 $0 \leq T \leq 40$ 	1844 件
B	【改修工事により再利用が可能】 維持・管理が行き届いておらず、 損傷もみられるが、当面の危険性 はない 【点数の合計】 $40 < T < 100$  	84 件
C	【老朽化が著しい】 ただちに倒壊や建築資材の飛散等 の危険性はないが、維持・管理が 行き届いておらず、損傷が激しい 【点数の合計】 $100 \leq T < 200$  	248 件
D	【危険度が高く解体が必要】 倒壊や建築資材の飛散等の危険が 切迫しており、緊急度が極めて高 い 【点数の合計】 $200 \leq T$  	32 件

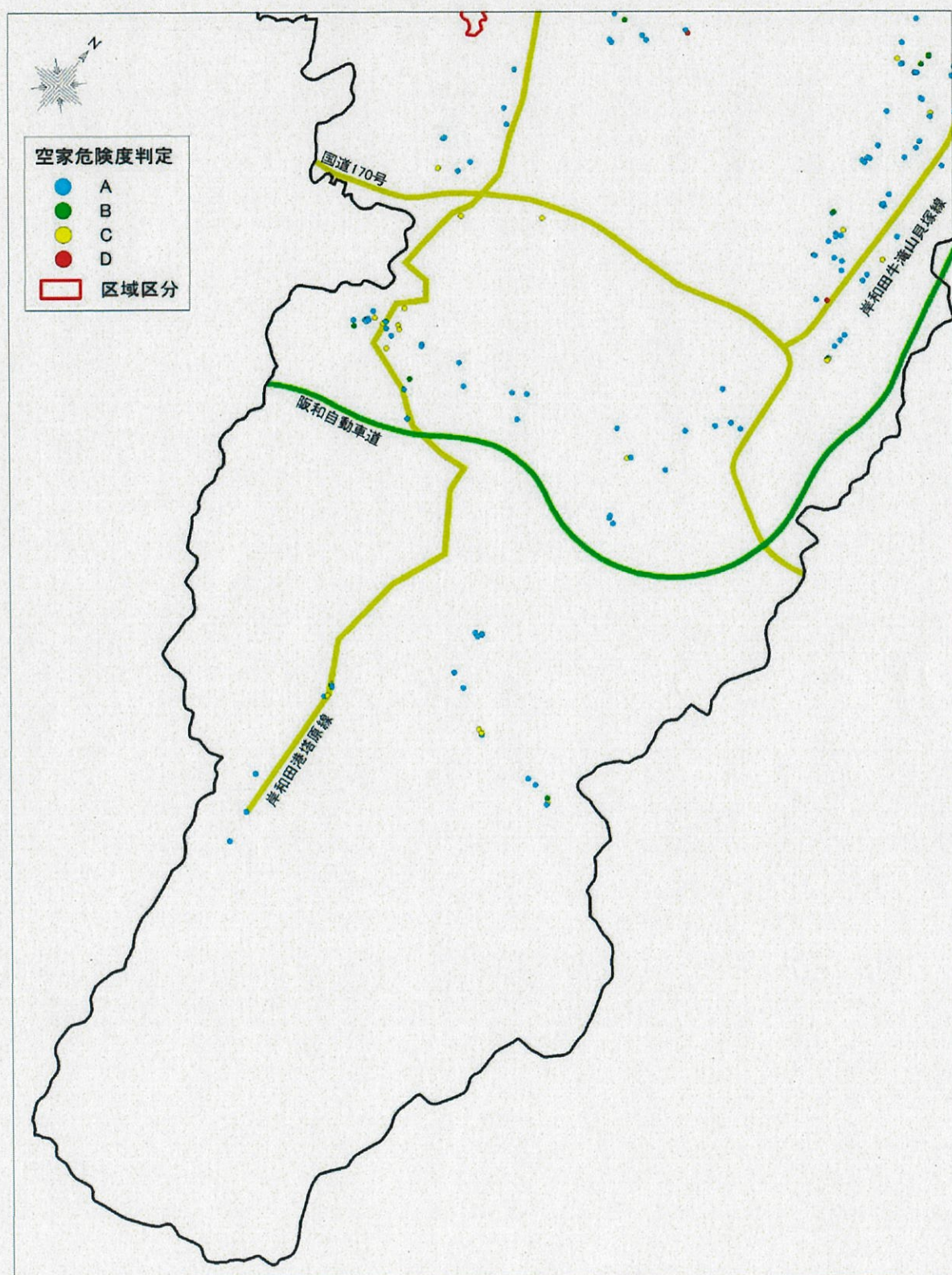
※点数及び基準の参考文献：「外観目視による住宅の不良判定の手引き(案)」

(国土交通省住宅局住環境整備室 平成 23 年 12 月)



平成 28 年度 岸和田市空き家実態調査 背景抜き空き家分布図





(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	平成 29 年 1 月 16 日～2 月 10 日 (締め切り後、3 月 29 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、空家等の可能性が高いと判断された建物所有者 1,689 件
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 ・ 利活用に向けた意向 ・ 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：881 件 回収率：52.2%

②主な結果

<建物の状況>

- ・ 2006 年(平成 18 年)以降に空き家となったとの回答割合が 6 割となっており、近年空き家が増加傾向にあることがうかがえる。
- ・ 1981 年(昭和 56 年)以前に建てられて建物が、8 割以上となっており、利活用を進めるに当たっては、耐震改修を施す必要がある建物が相当数あるものと想定される。
- ・ 空家等となった理由では、「他へ転居したため」が約 5 割と最も多く、次いで「相続・譲渡により取得したが、居住・使用していない」との回答が約 3 割となっている。
- ・ 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 5 割以上と最も高く、利活用を目指した施策への適用が可能な建物を一定量確保できることが期待できる。
- ・ 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」との回答割合が約 8 割となっている。

<維持管理の状況>

- ・ 「維持・管理」を定期的に行っているとの回答割合は、約 5 割となっている。
- ・ 「維持・管理」が行えていない理由では、「費用の問題で維持管理できない」との回答割合が最も高く 4 割を超えており、次いで「遠方に住んでおり、維持管理ができない」が約 3 割となっている。

<入居者等の募集状況>

- ・ 入居者等の募集状況では、「募集していない」との回答が 8 割となっている。
- ・ 「購入者・入居者が決まらない原因」では、「建物が古い・設備が傷んでいる」との回答が 7 割以上と最も高く、次いで「道路が狭いなど立地条件が悪いため」との回答は 5 割を超えている。

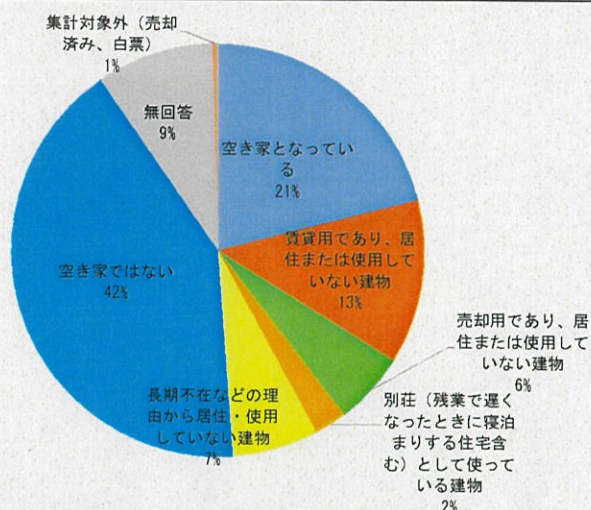
<利活用に向けた意向>

- ・ 利活用に向けた意向では、「自分では利用しないので、他の方による有効な利活用を希望する」、「条件次第で利活用を考えたい」との回答が 4 割を超えている。
- ・ 空家等を有効活用するために必要な事柄では、「公的な機関による借り上げ制度」との回答割合が 4 割と最も高くなっている。
- ・ 空き家バンクについては、「利用を申し込みたい」、「制度の詳細を知りたい」との回答は 3 割となっており、「利用しない」との回答が 4 割以上と大きく上回っている。

<回答者の属性>

- ・ 60 歳以上が約 6 割を占めており、現状の管理状況の維持が困難となる空家が増加することが懸念される。
- ・ 世帯類型及び世帯人数では、高齢単独世帯が 2 割程度となっている。
- ・ 「現在のお住まい（ご自宅）」は、持ち家（戸建、分譲マンション）に居住されているとの回答割合が 7 割を超えている。

問 1. 所在地に立地する建物は、どのような状況にありますか。（1 つに○）

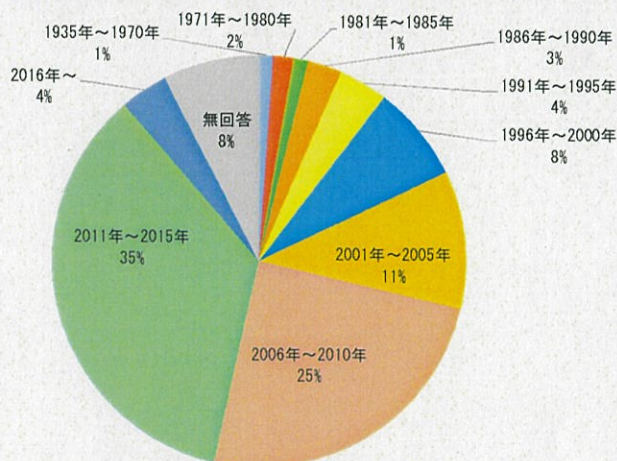


<<<

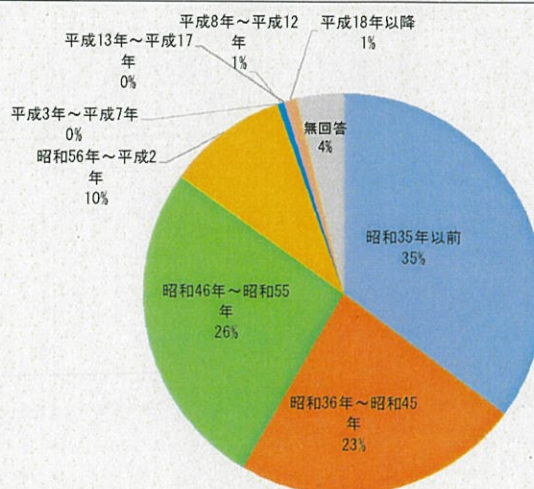
建物の状況

>>>

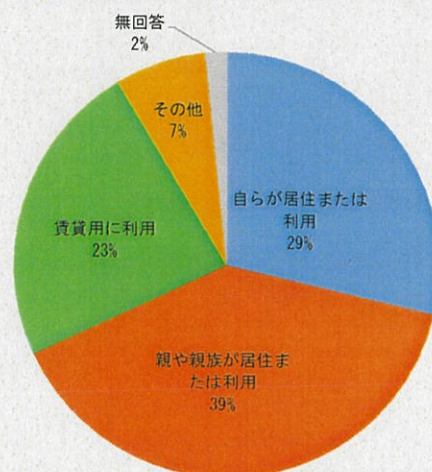
問 2. その建物が「空家になった時期」はいつですか。（1 つに○をつけ、（ ）内に年月を記入）



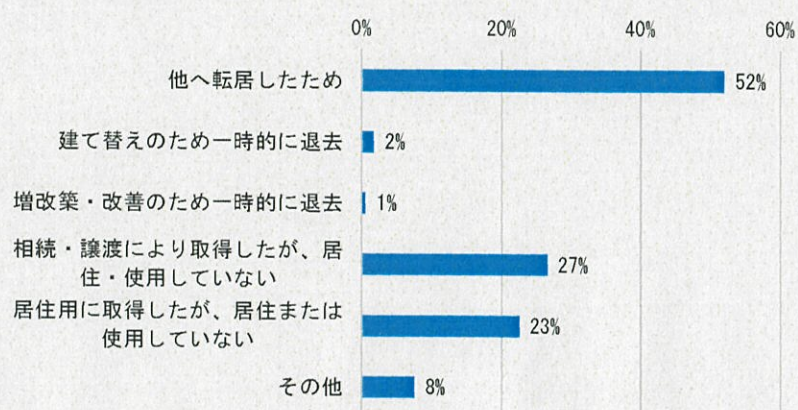
問 3. その建物の「建築時期（竣工時期）」はいつですか。（1 つに○）



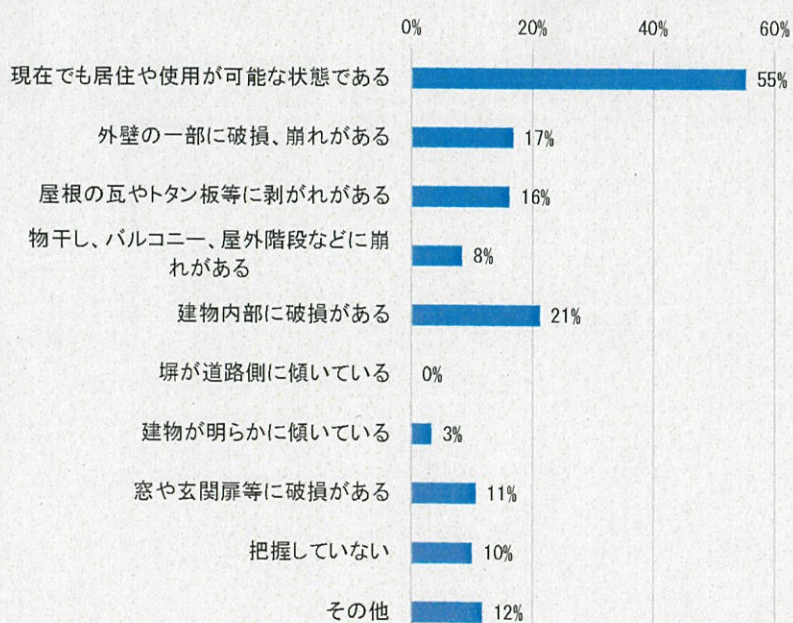
問 4. その建物の「空き家になる以前の利用形態」は次のどれにあたるですか。（1つに○）



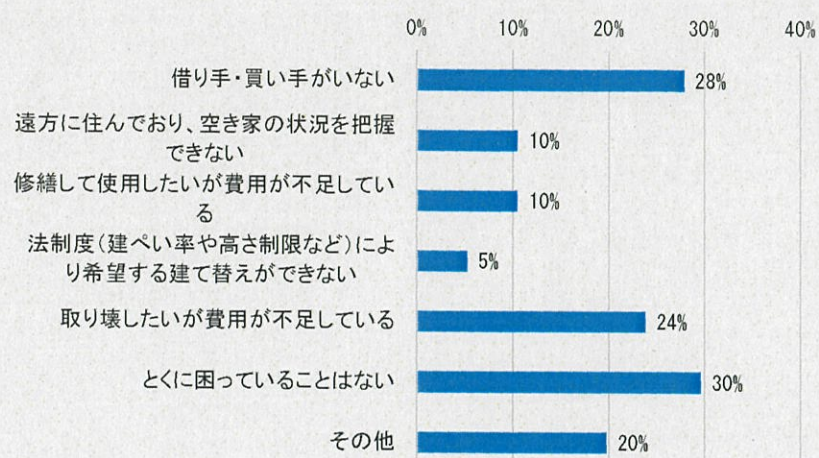
問 5. その建物が「空き家になった（なっている）きっかけ」をお答えください。（あてはまるものすべてに○）



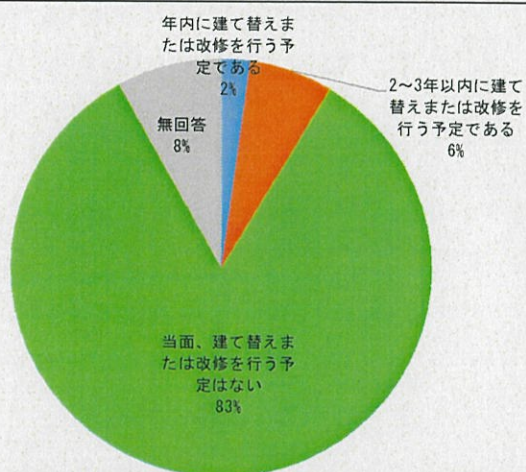
問 6. その建物はどのような状態ですか。（あてはまるものすべてに○）



問 7. 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。(あてはまるものすべてに○)



問 8. その建物を修繕するなど予定はありますか。(1つに○)

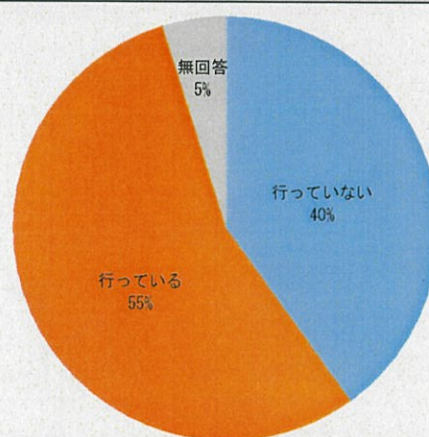


<<<

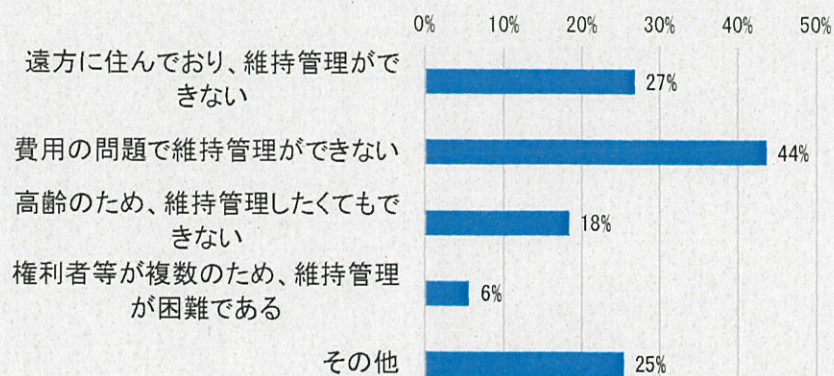
維持管理の状況

>>>

問 9. その建物の「維持・管理」を定期的に行っていますか。(1つに○)



問 10. 行っていない理由は何ですか。（あてはまるものすべてに○）

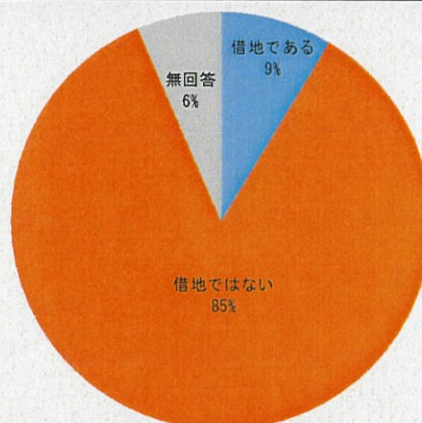


<<<

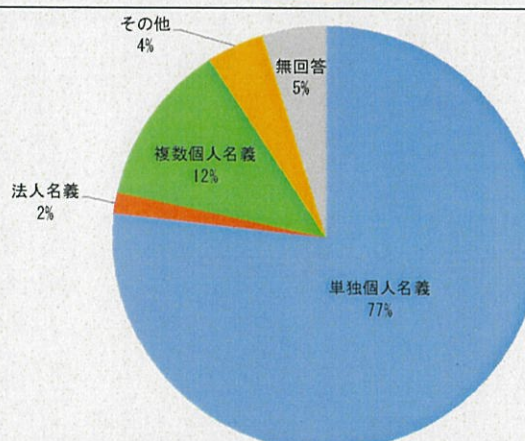
建物の基本情報

>>>

問 11. その建物が建っている土地は、借地ですか。（1つに○）



問 12. その建物の「名義人」は次のどれにあたりますか。（1つに○）

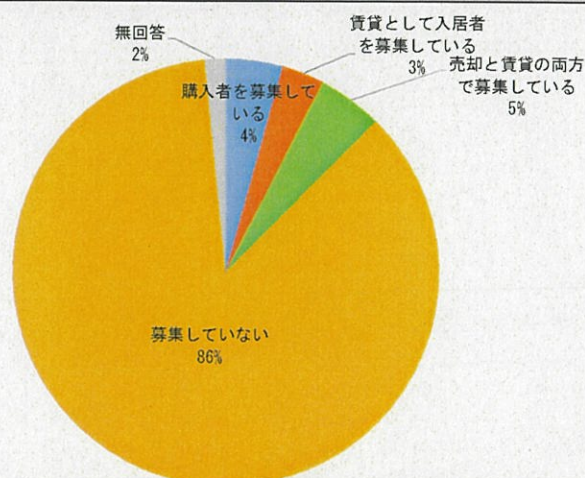


<<<

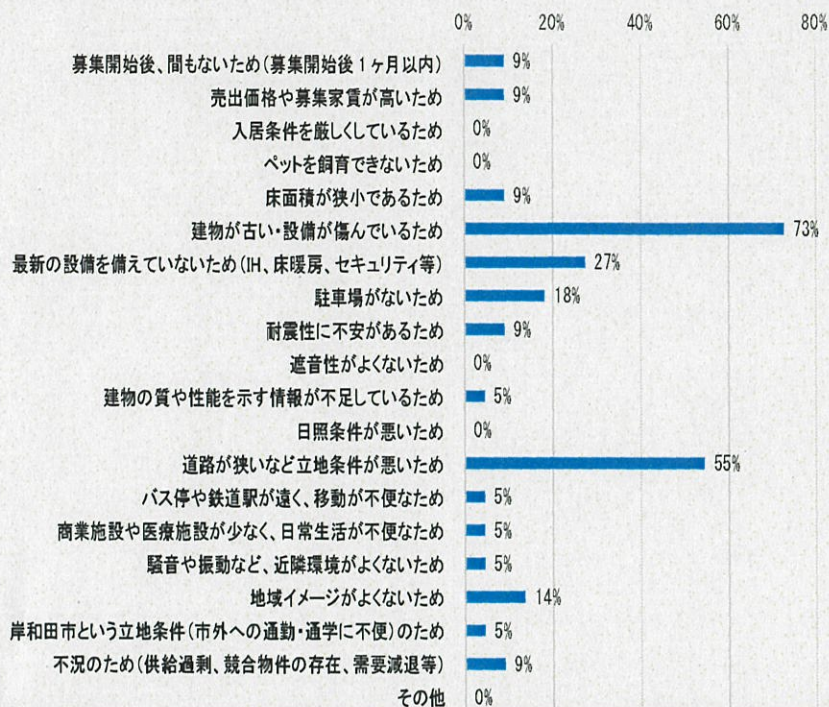
入居者等の募集状況

>>>

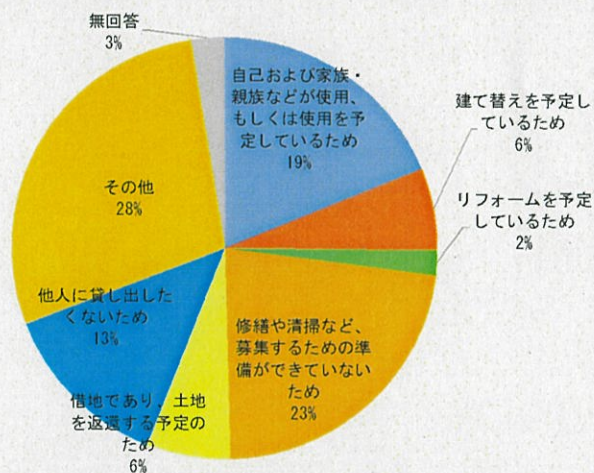
問 13. その建物は現在、「売却先（購入者）又は賃貸の入居者の募集」をしていますか。（1つに○）



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。(3つまで○)



問 14②. 「募集をしていない理由」は何ですか。(1つに○)

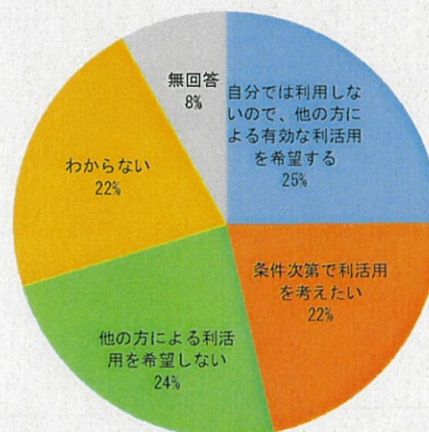


<<<

利活用に向けた意向

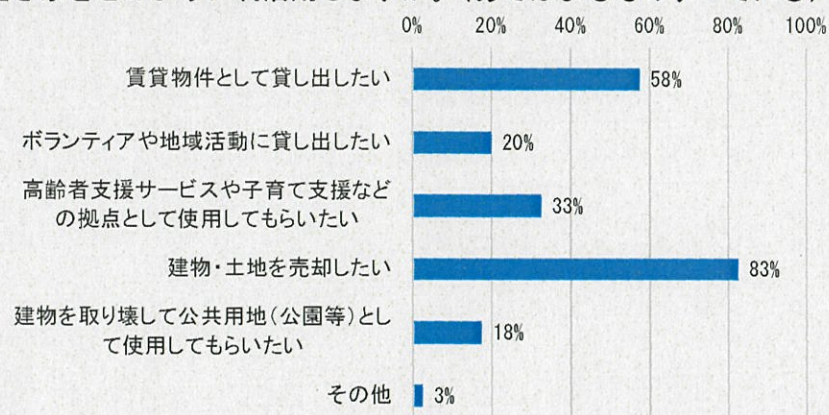
>>>

問 15. 現在空き家となっている建物を利活用していくことを希望しますか。(1つに○)



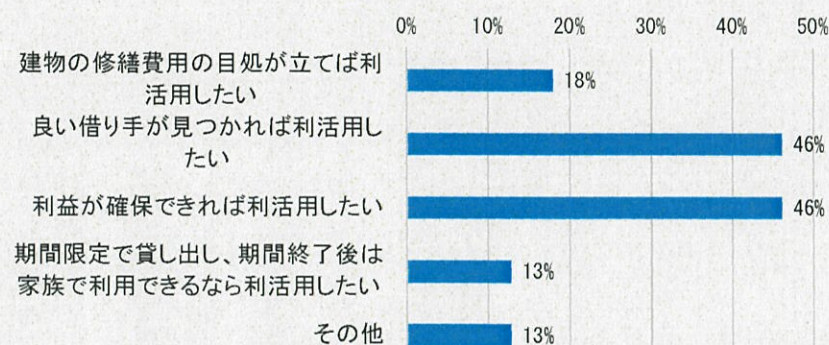
問 16①. 問 15 で「1. 自身では利用しないので、他の方による有効な利活用を希望する」に○をつけられた方にお伺いします。

空き家をどのように利活用しますか。(あてはまるものすべてに○)



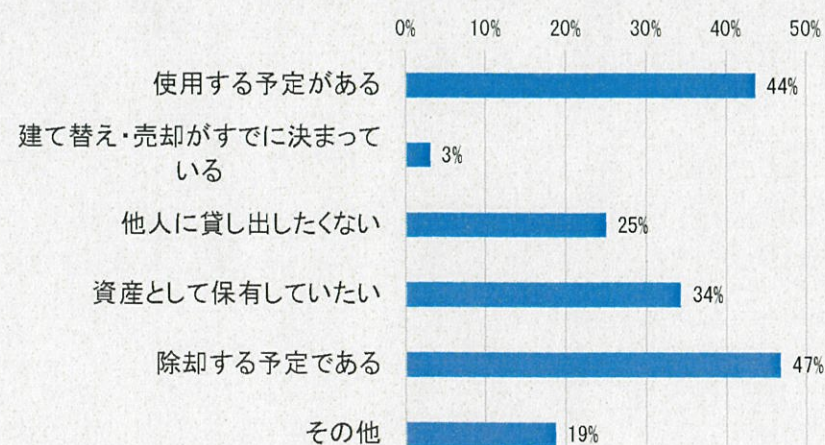
問 16②. 問 15 で「2. 条件次第で利活用を考えたい」に○をつけられた方にお伺いします。

空き家をどのような条件ならば利活用しますか。(あてはまるものすべてに○)

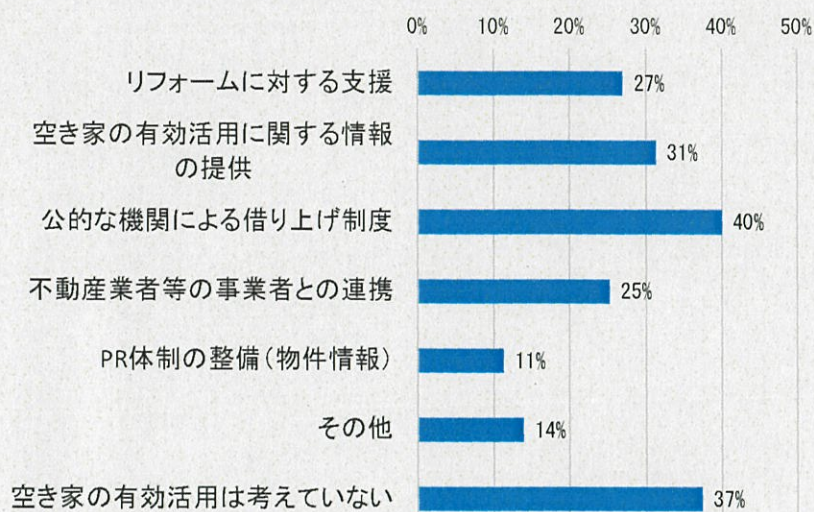


問 16③. 問 15 で「3. 他の方による利活用を希望しない」に○をつけられた方にお伺いします。

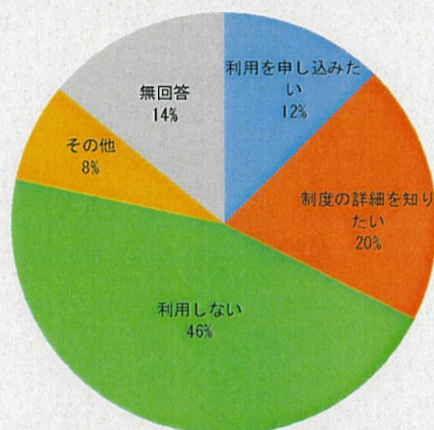
空き家を利活用しない理由は何ですか。(あてはまるものすべてに○)



問 17. あなたの所有する空き家を「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。(あてはまるものすべてに○)



問 18. 市では、市内の空き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、「空き家バンク」の設置を検討しています。今後、市において空き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。(1つに○)

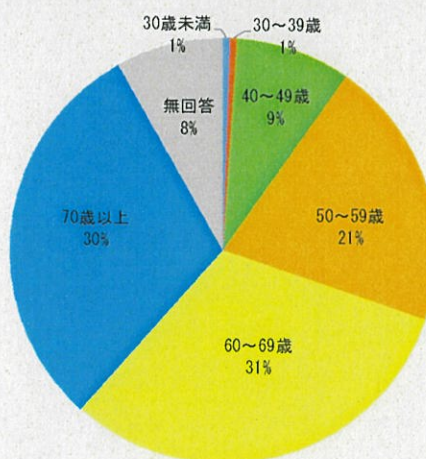


<<<

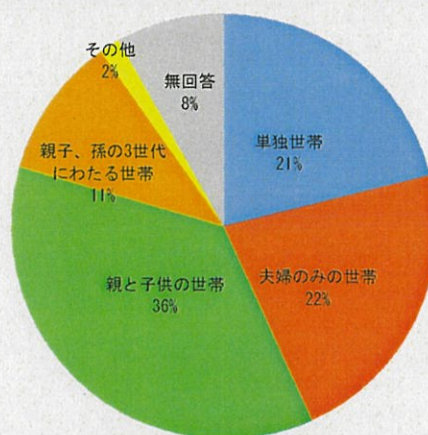
回答者の属性

>>>

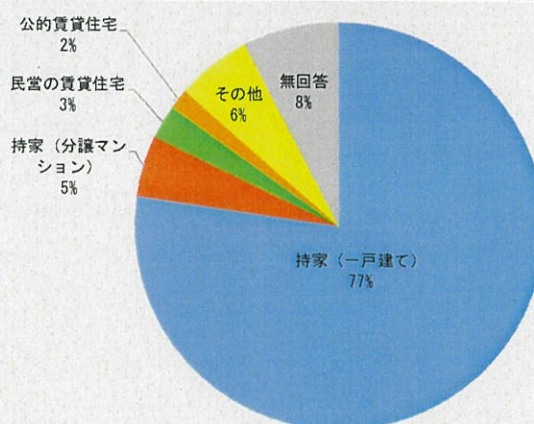
問 19. あなたの「年齢」はおいくつですか。(1つに○)(平成 29 年 1 月 1 日時点)



問 21. あなたの「世帯類型
及び世帯人数」を
お答えください。
(1つに○)



問 22. 「現在のお住まい（ご
自宅）」は以下のど
れに該当しますか。
(1つに○)



2-4 岸和田市の空家等の現状と課題

(1) 現状

①統計調査からの現状

- ・ 平成 27 年国勢調査によると、人口及び世帯数は減少に転じているものの、高齢者人口、高齢独居世帯は依然として増加傾向にあり、市内の空家等となる建築物は、今後も増加していくことが予想されます。
- ・ 平成 25 年住宅・土地統計調査によると、住宅戸数の増加傾向が継続しており、それとともに空家数、空家率も増加傾向となっています。空家数は、1988（昭和 63）年調査時から 2 倍以上増加しており、これらの空家のうち、3 分の 1 以上が、周囲への影響が懸念される「腐朽・破損あり」の空家となっています。

②市内の空家等の現状（実態調査）

- ・ 空家等の 8 割以上は、ほぼ修繕がほとんど必要ない状況にあり、老朽化が著しいもの、危険度が高く解体が必要な状況のものが 1 割程度となっています。
- ・ 市街化区域内を中心に空家等が分布しており、特に南海本線より浜手側に多くみられます。
- ・ 空家等の多くは、大規模地震発生時に倒壊してしまう確率が高いと言われる昭和 56 年以前に建築されています。

③所有者の現状（所有者意向調査）

- ・ 近年空き家となった件数が増加傾向にあること、所有者の高齢者割合が高く、今後も空き家が増加することが懸念されます。
- ・ 維持管理を行っている割合は 5 割程度にとどまっており、できていない理由として費用負担を挙げる割合が 4 割を超えています。
- ・ 空き家となった理由として、「他への転居」との回答が多いこと、現在の居宅が持ち家（戸建、分譲マンション）との回答割合も 8 割超となっており、現在の所有者が利用する可能性は低いものと考えられます。
- ・ 売却、賃貸などを望む回答は、50 件程度あるものの、実際に募集を行っているのは 20 件程度にとどまっており、空家自体が流通させられていない現状があります。
- ・ 購入者・入居者が決まらない原因として、建物の老朽、立地条件の悪さを上げる割合が高くなっています。
- ・ 利活用への意向は、希望する、条件次第で考えるとの回答割合は 5 割程度となっています。
- ・ 利活用の方向性として、賃貸物件としてが最も高く 6 割あり、ボランティアや地域活動、高齢者や子育て支援の拠点、公園等としての活用を求める意見も 5 割と比較的高い結果となっています。
- ・ 有効活用するための施策としては、公的な借上げ制度を望むものが最も高いが、有効活用に向けた情報提供や、不動産事業者との連携など流通を促す仕組みを望む回答割合も 5 割超見られます。
- ・ 建築時期が古い（昭和 55 年以前が 8 割超）空き家が多く、耐震改修が必要となる件数が相当数あることが想定され、維持管理費用が嵩む懸念があります。

④上位関連計画の位置づけ

- ・ 住まうビジョン・大阪及び空家総合戦略・大阪では、既存ストック重視の観点から中古住宅の流通やリフォーム市場の環境整備と活性化への取り組みを方針づけています。

- ・ 岸和田市まちづくりビジョンでは、暮らしの安全性・快適性を高めること、人も街も災害に強くするとの目標が示されています。
- ・ 岸和田市総合戦略では、三世代近居を促す支援策の充実や、老朽木造住宅の耐震化、空き家対策の推進が位置づけられています。
- ・ 岸和田市都市計画マスタープランでは、火災・震災に強いまちづくり、まちなか居住の推進を目指すこととしています。
- ・ 岸和田市住宅マスタープランでは、まちの活性化や防犯にもつなげていくため、空き家ストックの有効活用する手法の研究を行うことを重点施策として位置づけています。
- ・ 岸和田市環境計画では、空き地や空家等危険家屋の管理について適切な措置の推進を目指すこととしています。

⑤庁内取り組みの現状

- ・ 市では、住宅取得・リフォーム支援、良好な住環境の確保を図ることを目的とした苦情対応、空家の利活用、維持管理に関わる意識啓発活動など、市街地の安全性、快適な居住空間を目指した多くの取り組みが進められています。

(2) 課題

①空き家が生じにくい環境の整備

今後も高齢化が進み、空き家の増加傾向は著しくなる恐れがあります。

空家等の発生の抑制を目指し、転入者の増加、近親者との近居を促す施策のさらなる充実が求められます。

②空家を良好な状態での維持

市内には建築年次が古い空き家が多く、維持管理の負担は大きなものとなることが懸念されるとともに、これらの建物は近い将来、特定空家等となる危険性が高い建物であると考えられます。

今後は、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空家等の利活用

市内には、管理状況が良好な空き家が一定数見込まれ、空家所有者の意向として売却や賃貸、公的な利活用を望むとの回答が一定数あるものの、実際には募集を行っていないという現状があります。

市内の空家所有者の大半が他に持ち家を所有していることから、空き家の有効活用を図るためには、新たな居住者を呼び込むような流通、活用を促す環境づくりが必要と考えられます。

④特定空家等への適切な対応

特定空家等と認定された建物については、特措法や関係法令等に基づき適切な処置を行う必要があります。

一方で建築年次が古い空き家は、近い将来に特定空家となる危険性が高い建物といえます。これらの建物については、立地する地域の安全性の確保、利便性の向上など、総合的な視点から優先順位等を設け、適切な働きかけを行っていくことが必要と考えられます。

⑤跡地等の整備、利活用の促進

空家等の改善に伴い、建築物が除却された跡地を有効活用できる環境づくりが必要と考えられます。

3. 空家等対策の基本方針と目標

3-1 空家等に対する基本方針

本市の空家等対策の基本的な方針は以下の2本の柱です。

◆ 安全・安心が確保できる空家等対策

空家等の発生による市民生活への悪影響を抑制し、市民の安全・安心が第一に確保できることを目指し、空家等対策を進めます。

◆ 空家等を活用した地域の活性化促進

空家等は、利活用の方策次第で、様々な可能性を秘めています。こういった可能性を大いに活かし、地域の活性化や定住人口の増加につなげるため、地域住民、民間事業者、専門家団体など多様な主体との連携することで複合的な課題の解決への助言や支援等に努めます。

3-2 目標

地域住民の生活環境に悪影響を与えている空家等の所有者に対して、助言又は指導、勧告、命令等の必要な措置を講じることで、管理不全な空家等の解消を図り、安心・安全な生活環境の確保と誰もが快適に暮らせるまちを目指します。

また、「空家等の発生を抑制」及び「既存市場の活性化」を目指し、利用可能な空家等は地域の資源として捉え、空家(空き地)バンク制度等の活用を図ることで、にぎわいと活気あふれる地域コミュニティの創出や定住促進を目指します。

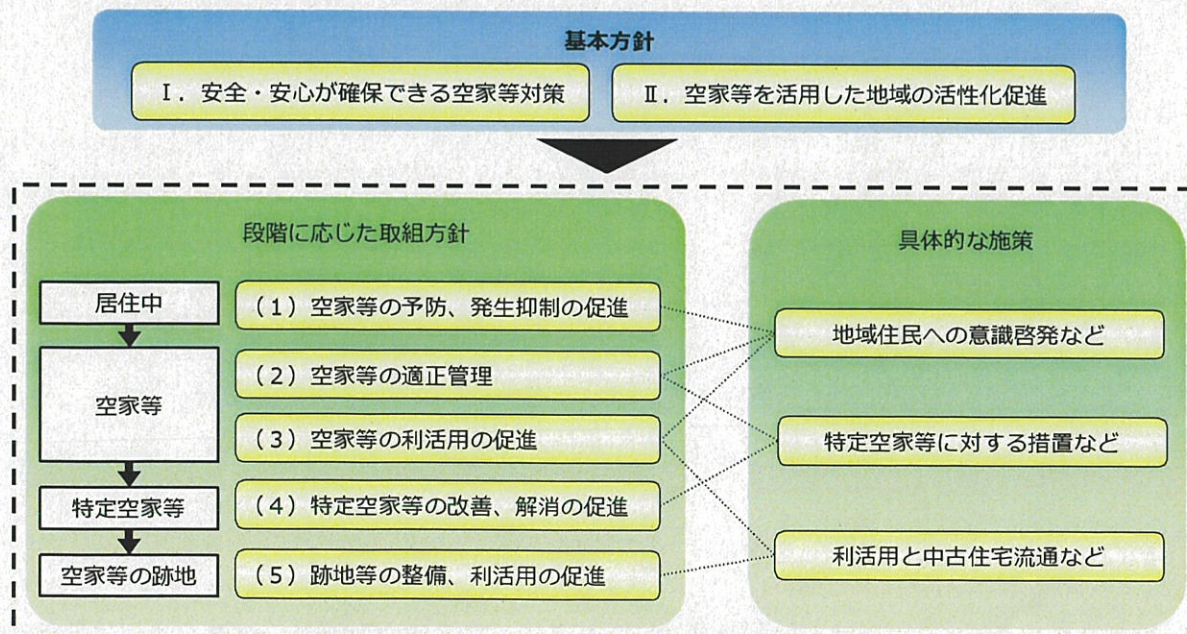
3-3 対象地区

岸和田市空家等対策計画の対象地区は、市内全域とします。

ただし、高齢化率、人口減少率及び空家等の分布状況を踏まえ、南海本線から海側を重点対象地区とし空家等対策を優先的に進めていきます。

3-4 空家等対策の構成

本計画は以下の方針と、その実現するための施策により構成しており、本市における空家等対策を総合的かつ計画的に進めるものとします。



4. 空家等対策を進めるための施策

4-1 空家等の予防、発生抑制の促進

空家等対策において、空家等を発生させないことが、最も有効な手立てであることは明かです。空家等発生抑制に向け、以下の取組を進めます。

実 施 方 針	具 体 的 な 施 策
居住者等への啓発	・ 広報、ホームページ、リーフレットによる啓発 ・ 納税通知書に啓発文を同封
	・ 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
	・ 高齢者について関連課と連携し啓発

4-2 空家等の適正管理

空家等の発生抑制には努めるものの、高齢化や人口減少、家族構成の変化などにより、今後、空家等が増加することは予想されます。こういった空家等が、近隣に悪影響を及ぼさないよう、所有者等が責任を持って適正に管理する状況を作り出すため、以下の取組を進めます。

実 施 方 針	具 体 的 な 施 策
所有者等への啓発	・ 広報、ホームページ、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
相談体制の充実	・ 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
	・ 関係団体と連携を図り、空家等について関心を高めるセミナーなどを開催
	・ 関係団体と連携を図り、不動産業・建築士等専門家による相談体制を構築し、売買、耐震改修、リフォーム、維持管理についての情報提供を促進
空家等管理代行制度の創設	・ シルバー人材センターや各種民間団体と連携することにより空家管理の代行がしやすい環境を整備
木造住宅耐震等改修補助の実施	・ 岸和田市木造住宅耐震改修促進事業の活用
空家等除却費用の一部補助	・ 建築物防災対策事業の岸和田市木造住宅除却補助の活用

4-3 空家等の利活用の促進

利活用可能な空家等は、そのまま放置すると周辺に悪影響を及ぼすリスクを発生させますが、条件に合致すれば、即時に魅力的な資力に変身します。利活用に対する意欲と空家等のマッチングを図ることにより、空家等を空家等として放置しない（空家等発生抑制）ことにつなげるとともに、利活用によるまちの活性化、定住促進につなげるため、以下の取組を進めます。

実 施 方 針	具 体 的 な 施 策
啓発	関係団体と連携し、市が関わることにより安心して空家等を市場に出せる仕組みを構築します。 ・ 関係団体と連携を図り、セミナー開催などで中古住宅の利活用を促進
流通の促進	空家等が活用されるよう不動産事業者による中古住宅の流通を促進します。 ・ 市場流通の手段として空家バンクを開設し、不動産事業者との連携による事業を展開
所有者不明な場合の措置	所有者等や法定相続人が確知不可な建物に対する措置を適切に進めます ・ 関係課と連携を行いながら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の活用
利活用促進のための支援	空家等の所有者等と利活用希望者のニーズのミスマッチの解消を図ります。 ・ 空き家所有者と利活用希望者の情報共有を促すため、民間事業者の登録制度のあり方、情報発信手法を検討
	空き家バンク制度を活用し、転入・定住促進施策の充実を図ります。 ・ 空家バンク制度を利用した転入又は転入予定者が、空き家の改修を行う場合の補助金支給制度の導入等を検討
	空家等を地域資源ととらえ、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。 ・ 関係機関と連携した有効な利活用を行うため、空き家再生等推進事業等活用可能な事業展開を検討

4-4 特定空家等の改善、解消の促進

特定空家等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市として、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために、空家等対策の推進に関する特措法に基づき、以下の方針を進めていきます。

(1) 初期指導

- ・ 市民からの情報提供などによりまちづくり推進部住宅政策課による現地調査を実施し、所有者を特定し、適正管理についての初期指導を行います。

(2) 特定空家等の判断

- ・ 初期指導による再三の指導に関わらず改善が見られない場合は特定空家等に該当するかを判断します。
- ・ 特定空家等の判定基準は国のガイドラインを参考にして作成した岸和田市特定空家等の判断基準を基に、職員により外観目視でのチェックリストを作成し、一定点数以上を対象とします。建物の状態だけではなく、周辺への影響を勘案し総合的に判断します。
- ・ 特定空家等は特措法に基づく措置の対象となることから、庁内空き家対策連絡会議の関係課において協議を行い、慎重に判断します。ただし、特定空家等の判断に苦慮するものについては空家等対策協議会の助言、指導を得て判断します。

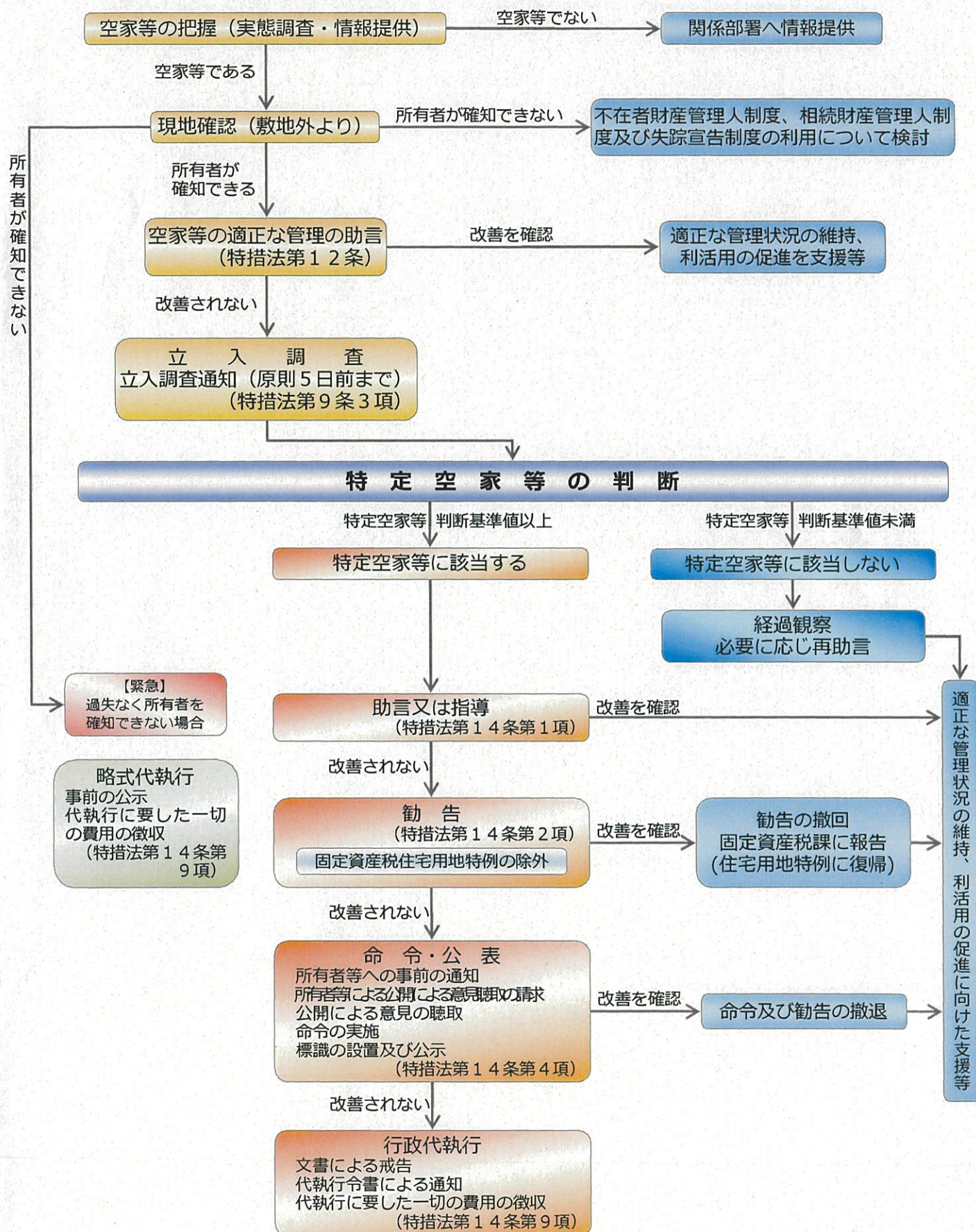
(3) 特定空家等に対する措置

- ・ 特定空家等と判定された空家等の所有者に対して、特措法に基づき助言、指導を行います。(特措法第14条第1項)
- ・ 再三の助言、指導にも関わらず改善が見られない場合には、庁内空き家対策連絡会議の関係課において勧告の検討を行い、勧告実施を判断します。(特措法第14条第2項)
- ・ 勧告を行っても改善が見られない場合には、所有者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14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、庁内空き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14条第9項)、略式代執行(特措法第14条第10項)】

(4) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置への対処の流れは、以下のとおりとなります。



(5) 特定空家等の判断基準の考え方

特定空家等の判断基準について、国のガイドラインに示された基準を参考に、空家等の状況及び周辺への影響を踏まえ、以下のとおり定めます。また、上記の特措法に基づく対応について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。

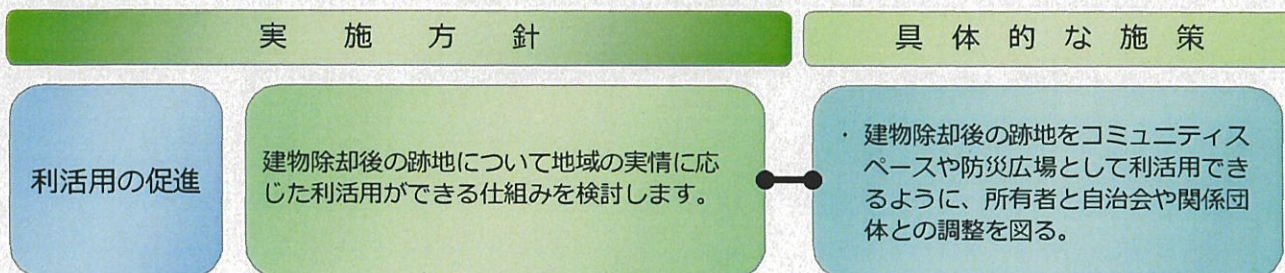
I そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1	建築物が著しく保安上危険となるおそれがある		
(1)	建築物が倒壊するおそれがある		
①	建築物の著しい傾斜		
	判断項目	a 確認できない	
		b 一部に傾斜が見られる	
		c 全体的に傾斜が見られる	
		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	
②	構造上主要な部分の損傷等		
A	基礎・土台部分		
	判断項目	a 確認できない	
		b 一部にひび割れが生じている	
		c 一部に腐朽・欠損、接合部のずれなどが見受けられる	
		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	
B	梁・柱・筋かい等		
	判断項目	a 確認できない	
		b 一部が腐朽・欠損・接合部のずれ等が見受けられる	
		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	
(2)	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある		
A	屋根ふき材、庇、軒		
	判断項目	a 問題なし・確認できない	
		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	
		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	
B	外壁		
	判断項目	a 問題なし・確認できない	
		b 外壁材の浮き、外壁留め金具の脱落等が見受けられる	
		c 外壁材が腐朽、破損、脱落し、下地が露出している	
C	看板、設備機器		
	判断項目	a 問題なし・確認できない	
		b 看板仕上材に割れ、欠けなどがある	
		c 看板、設備機器に傾斜、破損が見受けられる	
		d 看板、設備機器に傾斜、破損により落下、転倒のおそれがある	
		e 看板、設備機器が落下、転倒している	
D	屋外階段、バルコニー		
	判断項目	a 問題なし・確認できない	
		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	
		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	
E	門、塀		
	判断項目	a 問題なし・確認できない	
		b ひび割れ、損傷が見受けられる	
		c 傾斜、損壊している	

2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある		
	判 断 項	a 問題なし・確認できない b 小規模なクラック、はらみ、水平移動、傾斜、沈下がある c 大規模なクラック、はらみ、傾斜、沈下などがある
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		
A	建築物又は設備等が原因で衛生上有害となるおそれがある	
	判 断 項	a 問題なし・確認できない b 石綿等が暴露し、飛散するおそれがある c 設備機器の放置により汚物等の流出がある
B	ごみ・不法投棄等	
	判 断 項	a 問題なし・確認できない b 敷地内で堆積している c 敷地外まで溢れている
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		
A	景観等	
	判 断 項	a 問題なし・確認できない b 建築物・塀等の一部に落書きや張り紙がある c 建築物・塀等の大部分に落書きや張り紙がある
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		
A	樹木等	
	判 断 項	a 問題なし・確認できない b 手入れがされていない c 手入れがなく、敷地外に突出している
B	雑草	
	判 断 項	a 問題なし・確認できない b 手入れがされていない c 手入れがなく、敷地外に突出している
C	動物等	
	判 断 項	a 問題なし・確認できない b 家屋又は敷地内で動物が住みついている痕跡がある c 動物の糞尿等により臭気が発生している
D	衛生面	
	判 断 項 目	a 問題なし・確認できない b 家屋又は敷地内で臭気が発生している c 敷地境界付近で強い臭気がある d ハエ、ネズミ、蜂、シロアリ等が発生している

4-5 跡地等の整備、利活用の促進

空家等の所有者等が所有する改善が必要な建物及び土地については、所有者等に対して是正を促すとともに、除却を行った場合の跡地の活用については地域や自治会の実情に応じた利活用が考えられます。



5. 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

岸和田市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）は、特措法第7条の規定に基づき設置している附属機関です。協議会は下記の委員で構成され、岸和田市空家等対策計画の策定のほか、岸和田市空家等対策計画に基づく施策が円滑に実施されるよう進行管理等を行います。

構成員	氏 名	分 野	所属組織・団体等
市 長	信 貴 芳則	行政	岸和田市
副市長	根 来 喜之	行政	岸和田市
委 員	宮本 周一	地域住民	岸和田市町会連合会
委 員	坂田 正樹	地域住民	公募
委 員	米田 貴志	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	藤田 統治	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」
委 員	吉田 友彦	学識経験者	立命館大学政策科学部
委 員	清水 陽子	学識経験者	関西学院大学総合政策学部

（平成29年11月1日現在）

(2) 市役所内の体制

空家等の対策は、この法律に限らず、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なこともある。このため、市役所内における空家等対策は、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、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「庁内空き家対策連絡会議」を中心に、庁内の情報共有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への助言、相談、啓発等を進めます。

(組織)	企画調整部長	まちづくり推進部長	建設部長
	市長公室広報広聴課	企画調整部企画課	企画調整部政策推進課
	企画調整部情報政策課	総務部総務管財課	総務部財政課
	総務部固定資産税課	総務部納税課	市民環境部自治振興課
	市民環境部環境課	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		

（平成29年11月1日現在）

(3) 関係機関との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家対策を実施する。

	団体、機関名称	取組み内容
相続等の法的手続きに関すること	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き等
	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 所有者の空き家等利活用相談、空き家バンクの充実等
	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	空き家等の修繕、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	空き家の火災予防時の措置
	岸和田市町会連合会	空き家等情報の提供、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	売買、耐震改修、リフォーム、維持管理等についての情報の提供

(平成29年11月1日現在)