

岸和田市空家等対策計画(案)

平成 30 年 4 月
岸和田市



目次

岸和田市空家等対策計画（案）

平成 30 年

目次

第1章	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.	空家等の定義.....	2
第2章	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.	岸和田市空家等実態調査結果.....	8
2-4.	岸和田市の空家等の課題.....	27
第3章	空家等対策の基本方針	28
3-1.	空家等に対する基本方針.....	28
3-2.	対象地区.....	28
3-3.	空家等対策の構成.....	29
第4章	空家等対策を進めるための施策	30
4-1.	空家等の予防、発生抑制の促進.....	30
4-2.	空家等の適正管理.....	30
4-3.	空家等の利活用の促進.....	31
4-4.	特定空家等の改善、解消の促進.....	32
4-5.	跡地等の適正管理、利活用の促進.....	36
第5章	空家等対策を実施する体制	37
5-1.	空家等対策を進めるための総合的な体制.....	37

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 25（2013）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き家の戸数は、14.3%となっており、前回の平成 20（1998）年の調査時から、その割合は増加しており、今後も人口減少等を要因に、空き家が増加するものと思われます。

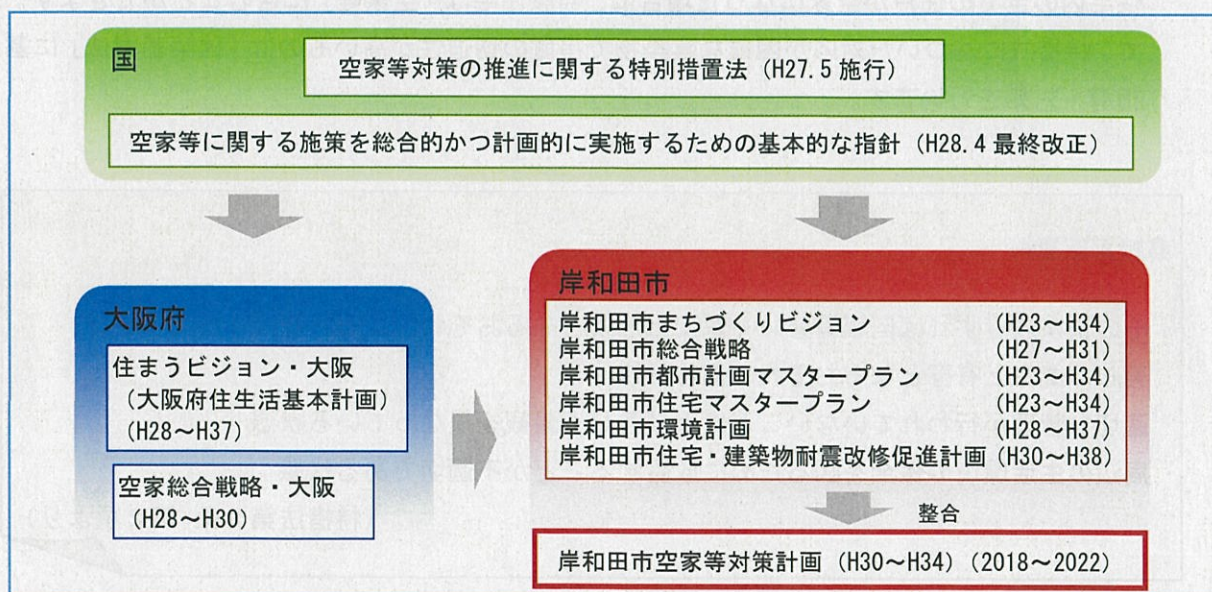
特に、適切な管理が行われていない空家等は、地域の防犯・防災力の低下、公衆衛生の悪化、景観阻害など、多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがあります。

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生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等への対策と空家等の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。）が公布し、平成 27（2015）年 5 月 26 日には、全面施行されました。

岸和田市では、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、「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（第 4 次岸和田市総合計画）や岸和田市都市計画マスタープラン等の計画とも連携し、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「空家総合戦略・大阪」とも整合を図ります。



1-3. 計画期間

計画期間は、本市の上位計画であるまちづくりビジョン、都市計画マスタープラン及び住宅マスタープランと整合性を図るとともに、平成 30（2018）年度から平成 34（2022）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. 空家等の定義

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い用い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) なお、長屋や共同住宅は現行の特措法において、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」に含むことができます。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・対応を行います。

●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

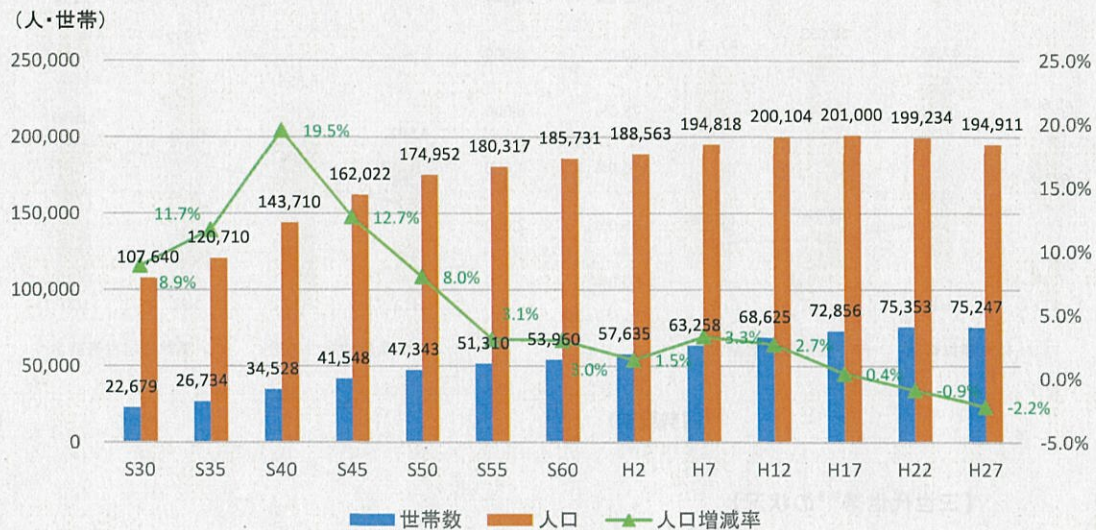
（特措法第2条 第2項より）

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

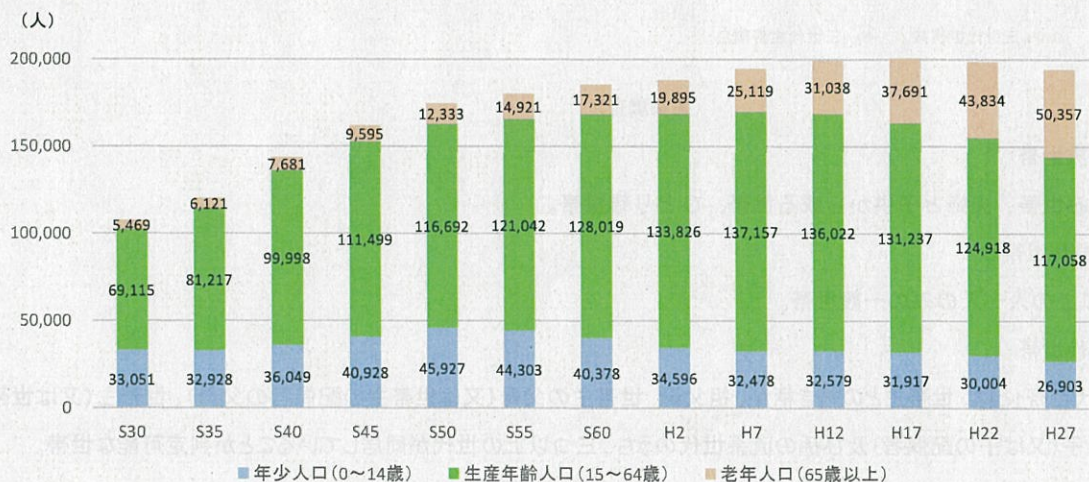
本市の人口は、昭和 30 年代の高度成長期から急激に増加し、その後、その傾向は緩やかになるものの近年まで増加を続け、平成 14 (2002) 年には推計人口で 201,500 人に達しました。しかし、その後は減少に転じ、平成 22 (2010) 年には、199,234 人と 20 万人を割り込み、直近の国勢調査 (平成 27 (2015) 年) では、194,911 人となっています。また、世帯数は、平成 22 (2010) 年の 75,353 世帯をピークに減少に転じており、直近調査では 75,247 世帯となっています。



(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、平成 27 (2015) 年にはピーク時の 85% 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、平成 27 (2015) 年にはピーク時 6 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) 年から平成 27 (2015) 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。

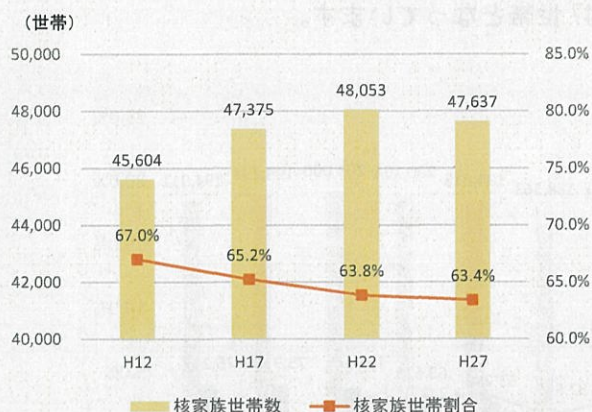


(国勢調査 年齢不詳を除く)

(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、核家族世帯数は増加傾向にあるものの、構成割合が微減傾向にある一方で、高齢独居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)

【高齢独居世帯※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。

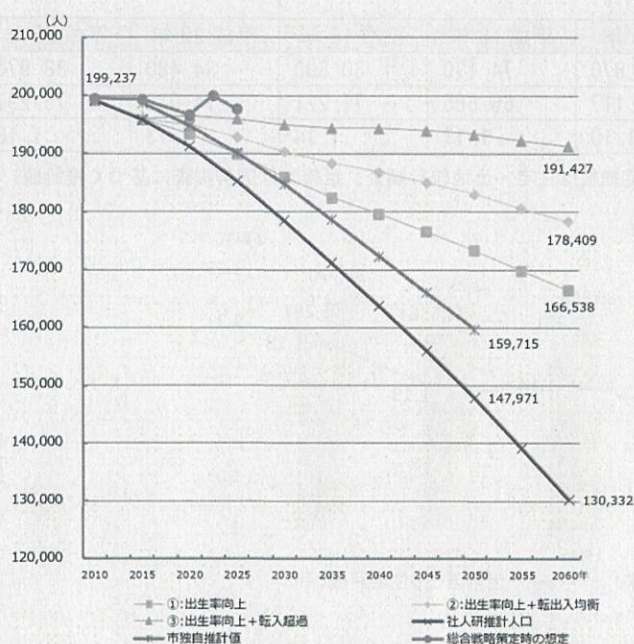
※3 三世帯世帯

「三世帯世帯」とは、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おり、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や人口減少が非常に進むことが見込まれています。



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

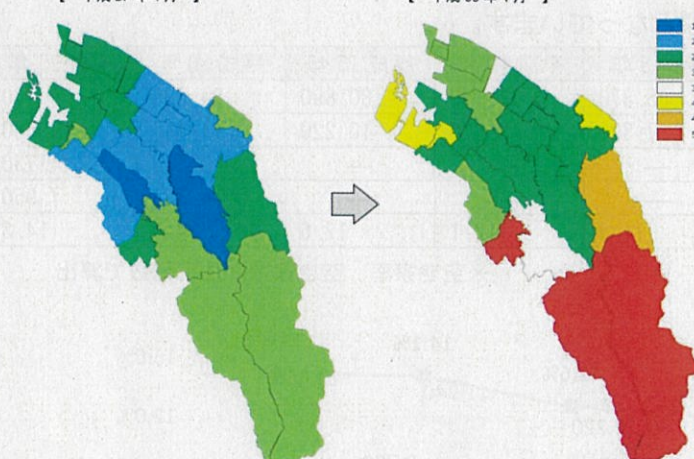
「②出生率が向上し、転出入が均衡した場合」

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

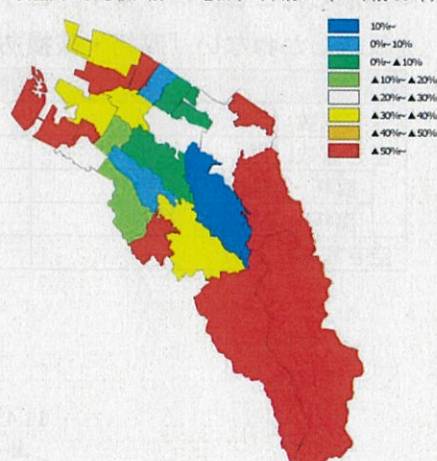
「③出生率が向上し、転入超過に転じた場合」

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 】



【 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） 】



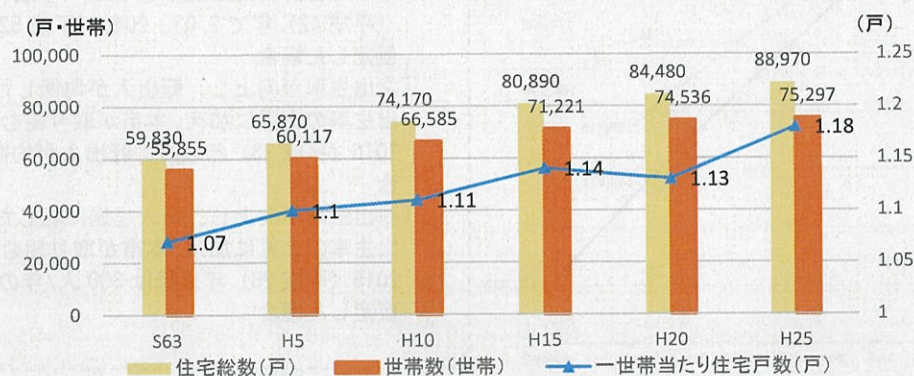
2-2. 住宅・土地統計調査の結果

(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	1.18

（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）

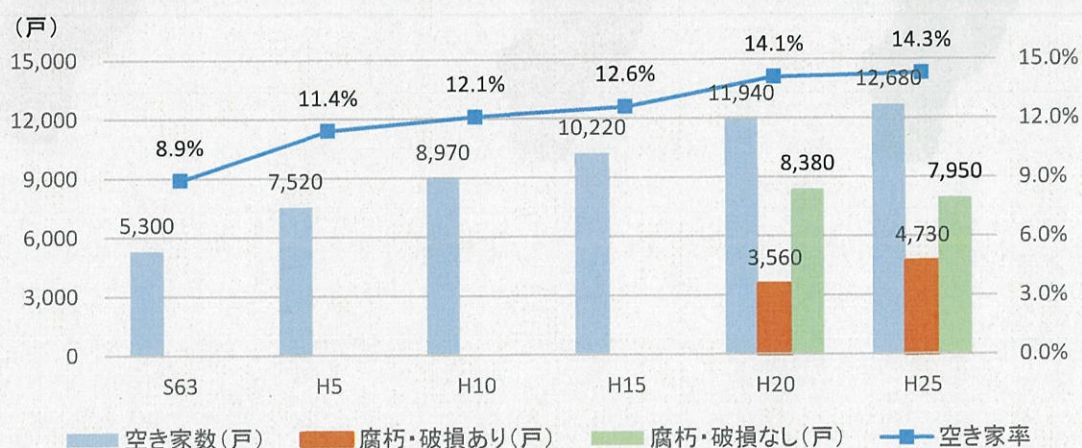


(2) 空き家数

住宅・土地統計調査結果に基づく本市の空き家の状況は、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。こういった空き家のうち、3 分の 1 以上の空き家が、生活環境等に影響を及ぼしかねない「腐朽・破損あり」の空き家となっています。

	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
空き家数（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
空き家率※（％）	8.9	11.4	12.1	12.6	14.1	14.3

※空き家率：空き家数／住宅総数で算出



(3) 分類別空き家数

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、「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(戸)、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。

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	上記以外の人々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」などを踏まえた岸和田市空家等対策計画を策定するため、岸和田市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	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、下記の机上調査により 8,647 件の調査対象を抽出 ・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	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 2,166 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 8,647 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	空家等の判別基準に基づき、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家等の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についてを調査
	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 2,166 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 1,812 件、B「改修工事により再利用が可能」な空家等が 80 件、C「老朽化が著しい」空家等が 242 件、「危険度が高く解体が必要」な空家等が 32 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 1 割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ないため、住宅・土地統計調査における空き家数とは異なります。

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。

(〇倍)⇒「(ii)屋根」及び「(iii)外壁」の点数を〇倍する。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))
----------	--

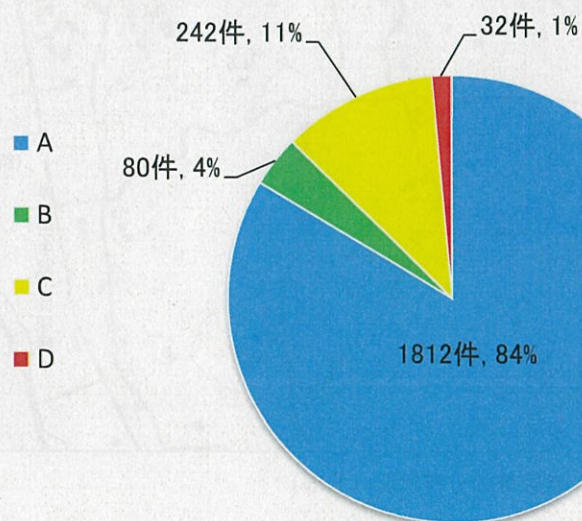
危険度判定結果

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】 $0 \leq T \leq 40$ 	1812 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】 $40 < T < 100$ 	80 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】 $100 \leq T < 200$ 	242 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)

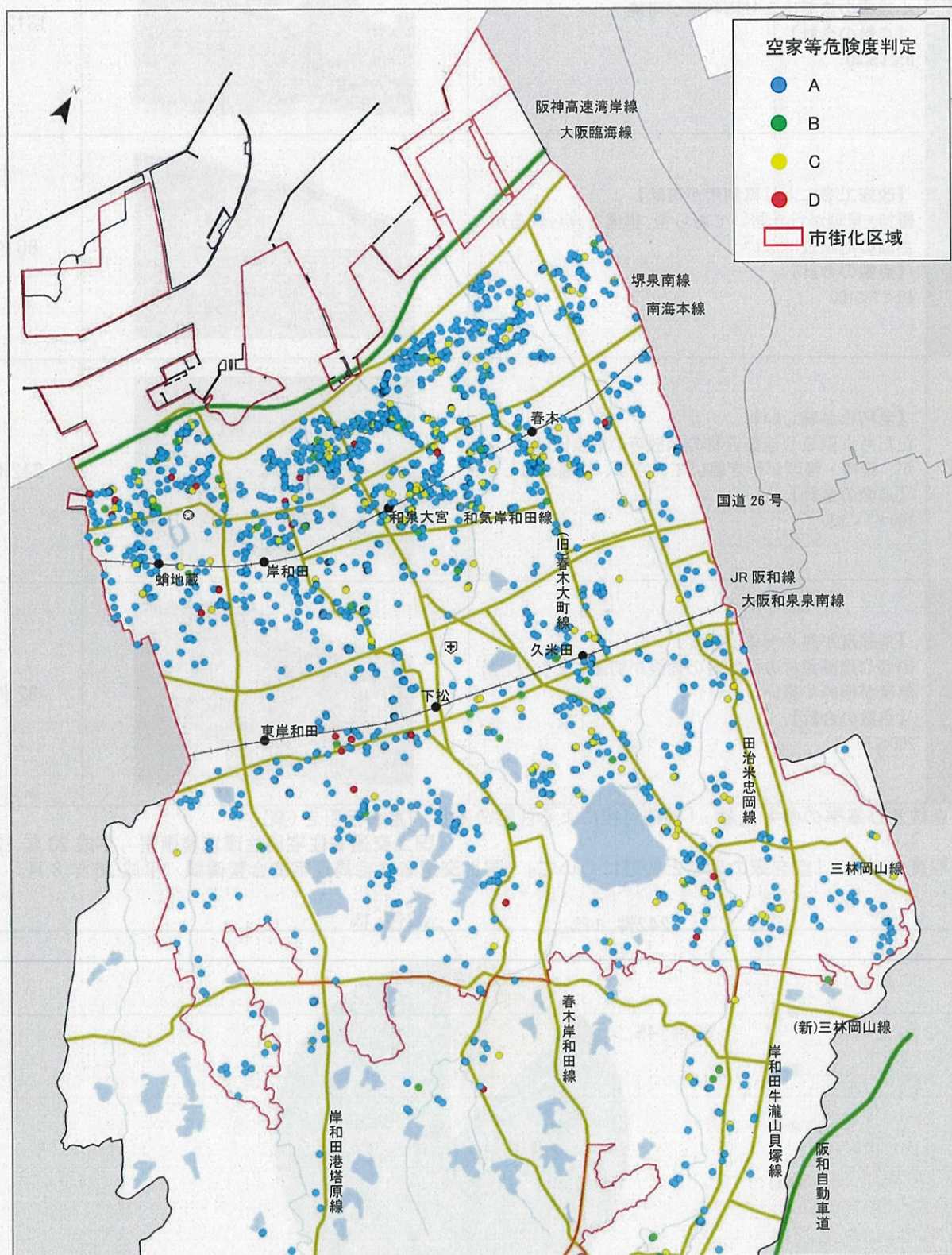
※写真の出典：「空き家の現状と問題について」(国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 26 年 8 月)



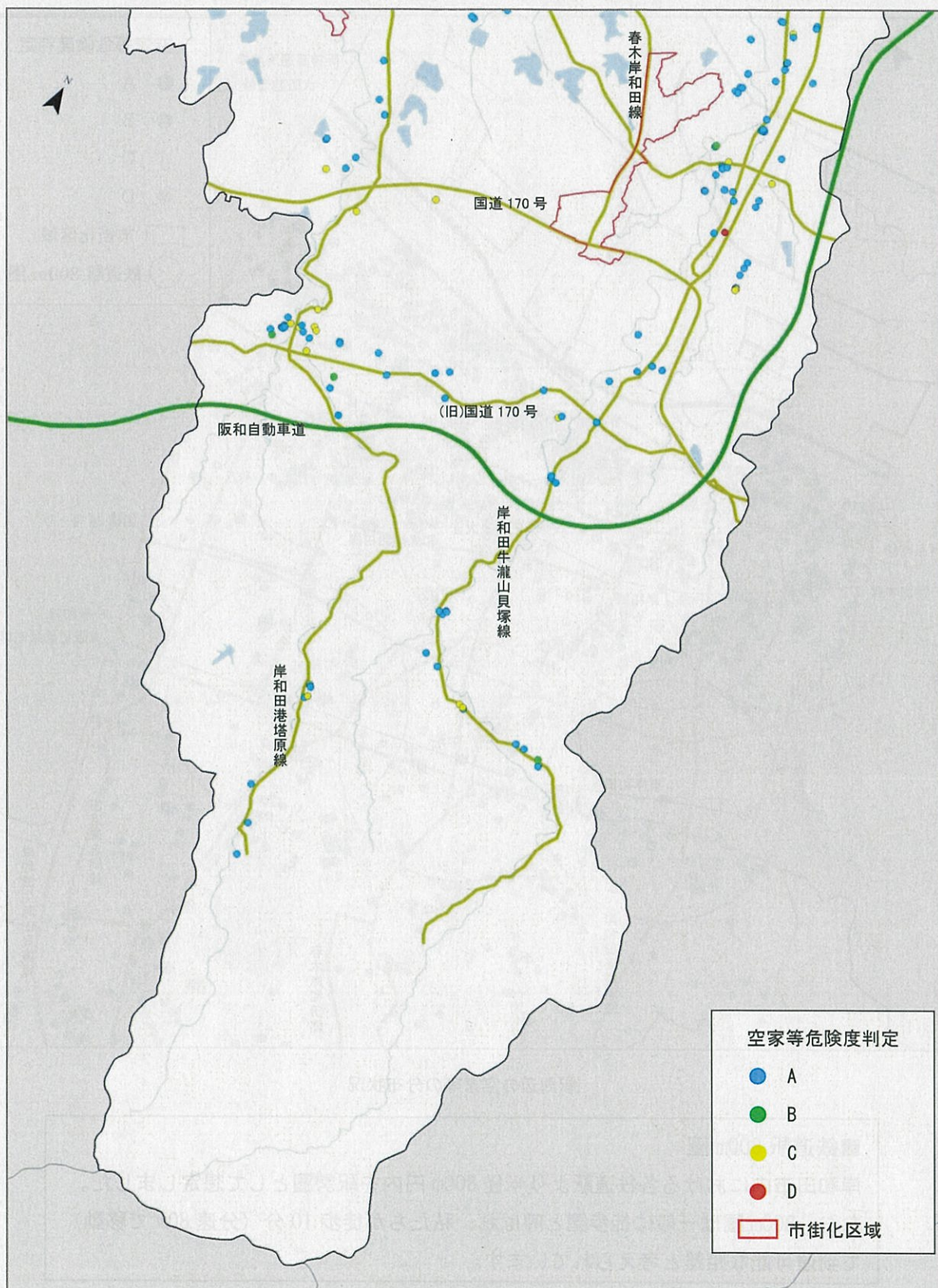
⑥実態調査結果による市内の空家等の状況

＜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。



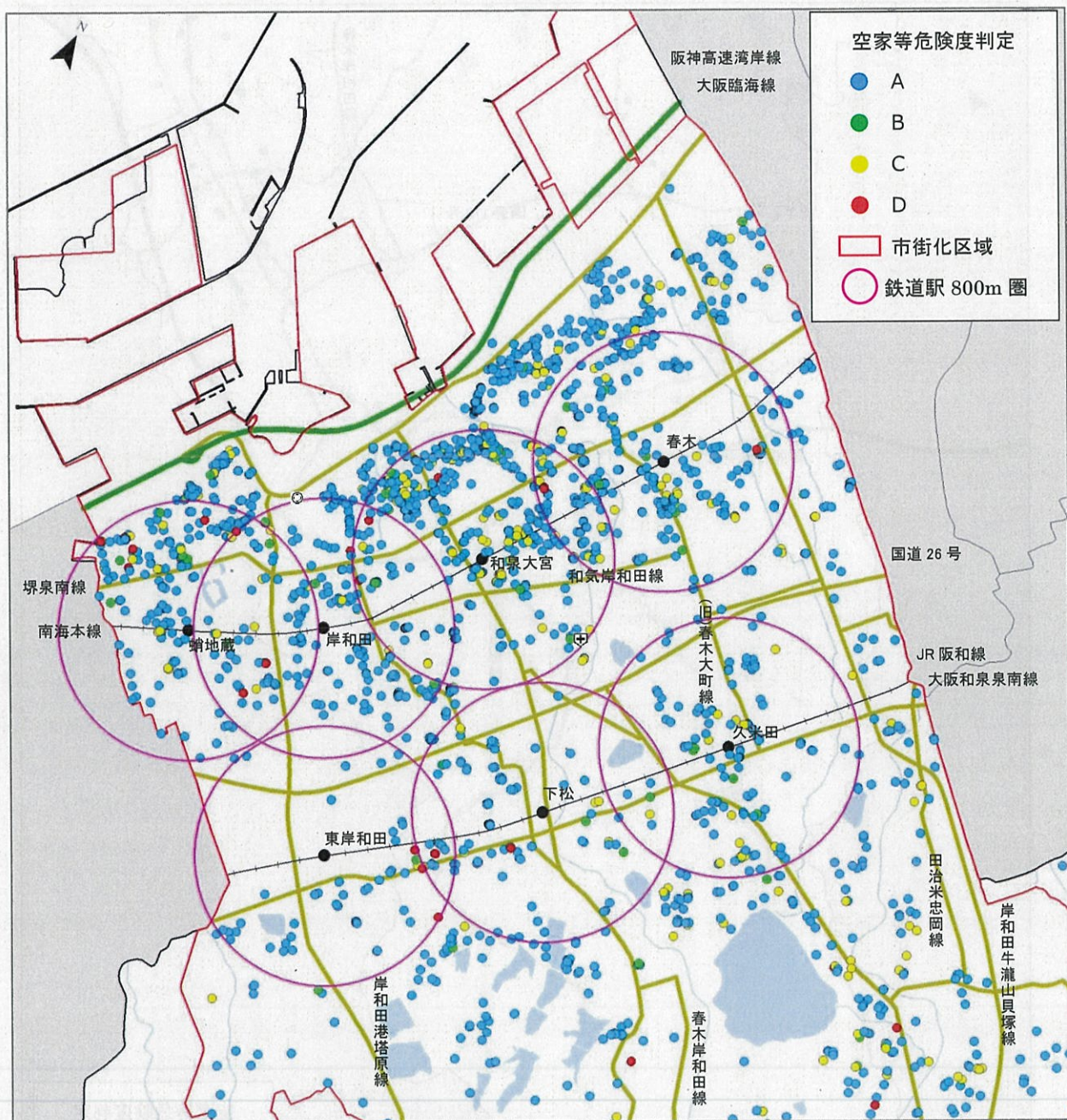
空家等の分布状況（北部）



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。



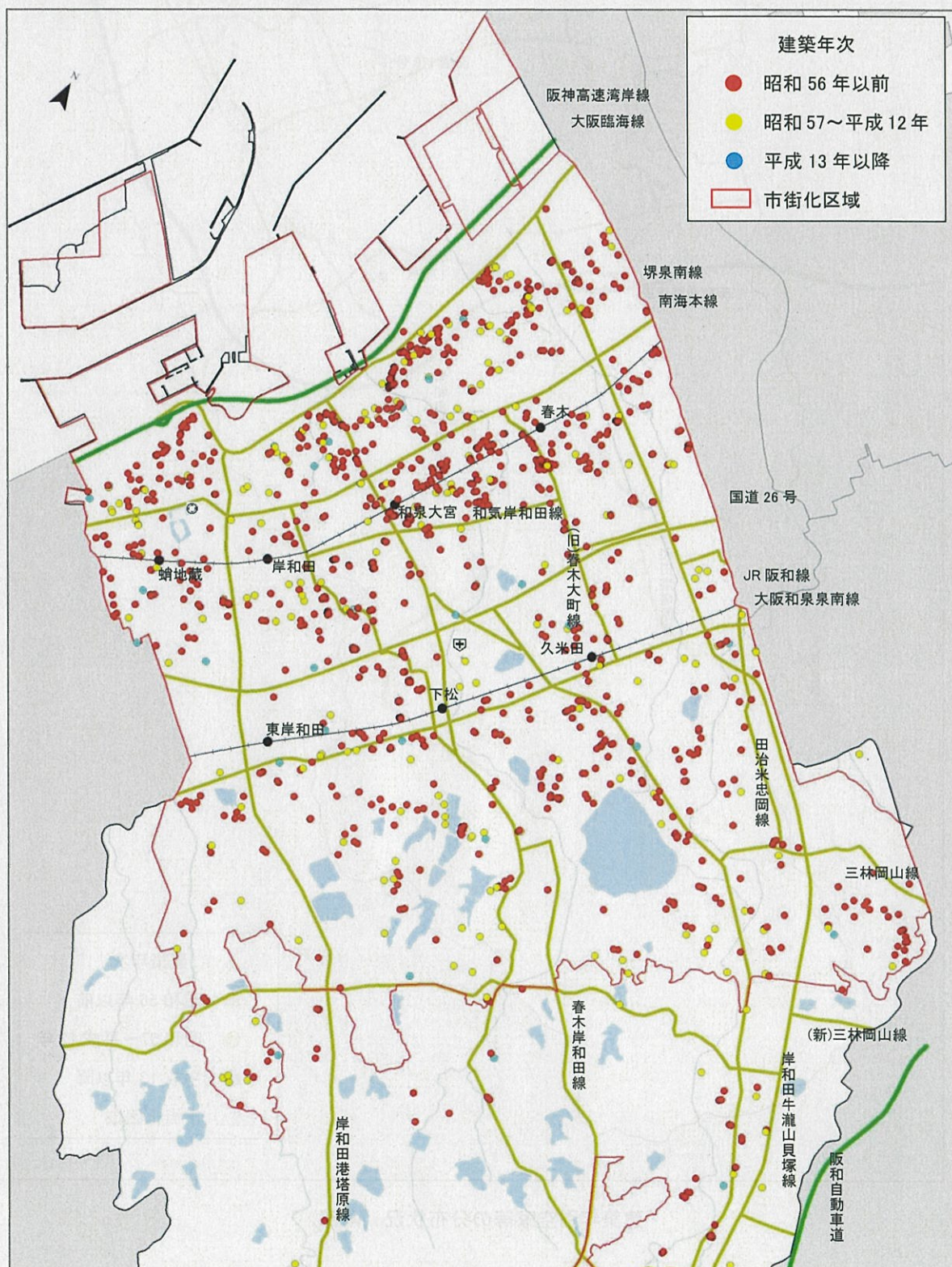
駅周辺の空家等の分布状況

■ 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、私たちが徒歩 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に対して約8割を占めており、所有者に対する除却の促進や、耐震化促進を働きかける必要がある空家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）

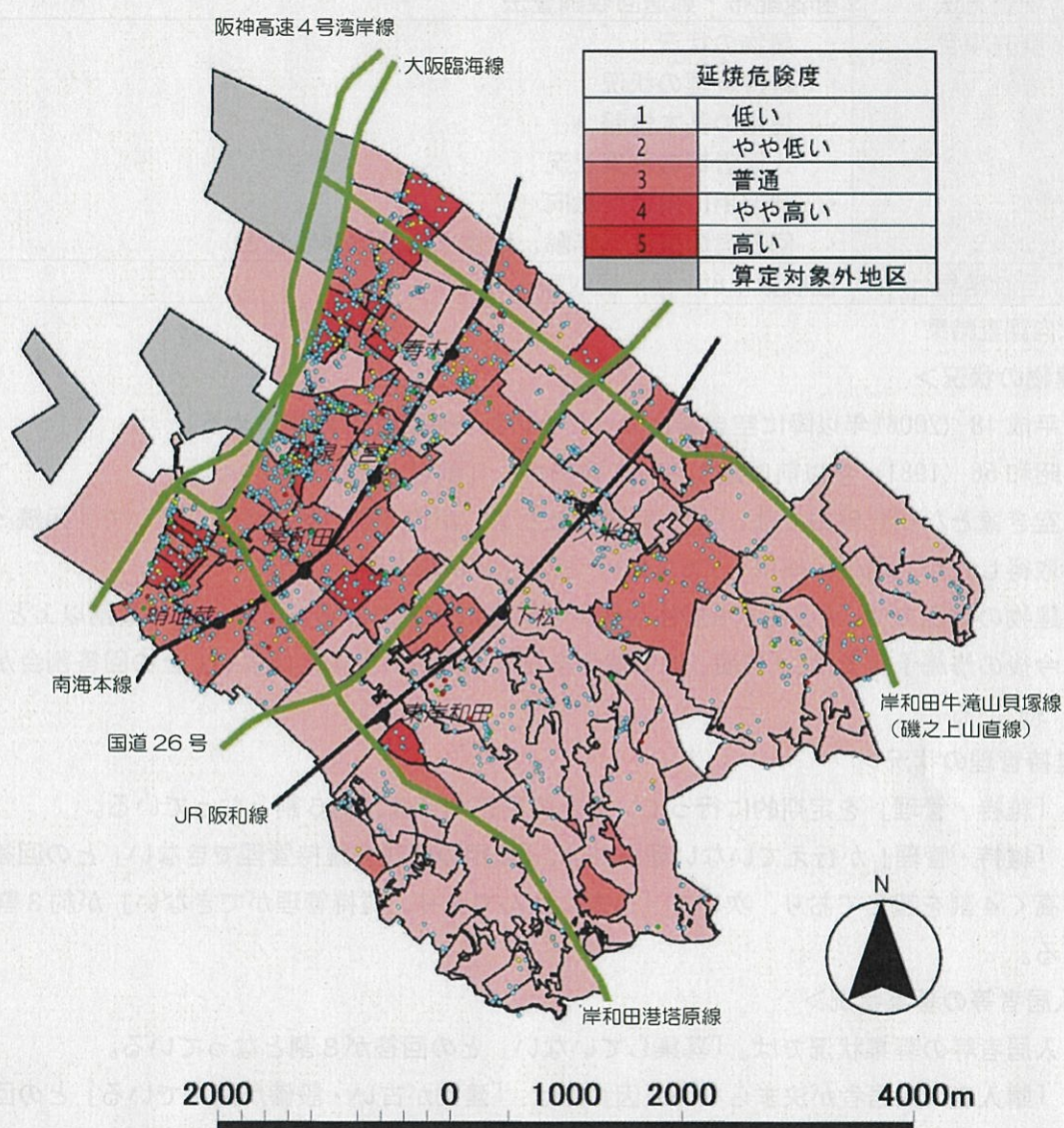


建築年別空家等の分布状況（南部）

＜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 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が多くみられる地域に、空家等が多く存在することが確認できます。

【延焼の危険性に関する評価】



※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	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 (住所や所有者等の情報が紐付かないもの、複数の空家等を所有する所有者への重複送付を除く。)
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意向調査結果

<建物の状況>

- ・ 平成 18 (2006) 年以降に空き家となったとの回答割合が 6 割を占める。
- ・ 昭和 56 (1981) 年以前に建てられて建物が、8 割以上となっている。
- ・ 空き家となった理由では、「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。
- ・ 空き家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。

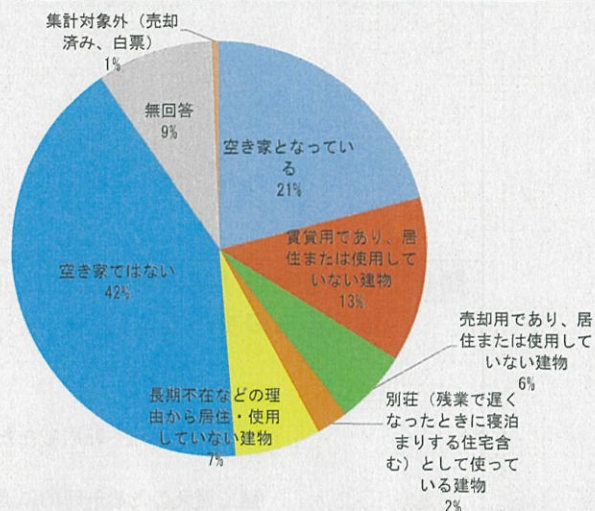
<回答者の属性>

- ・ 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○)

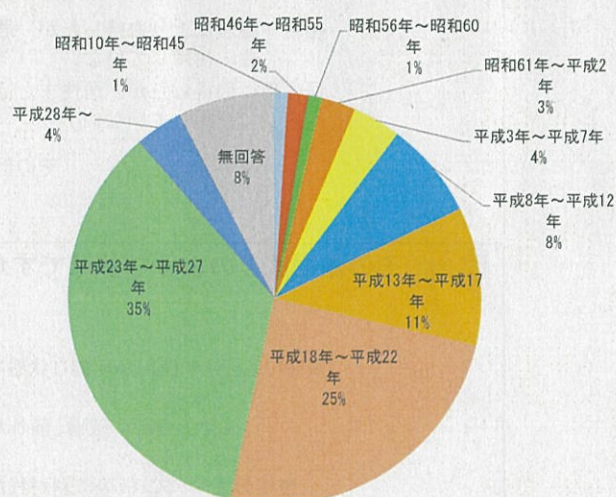


<<<

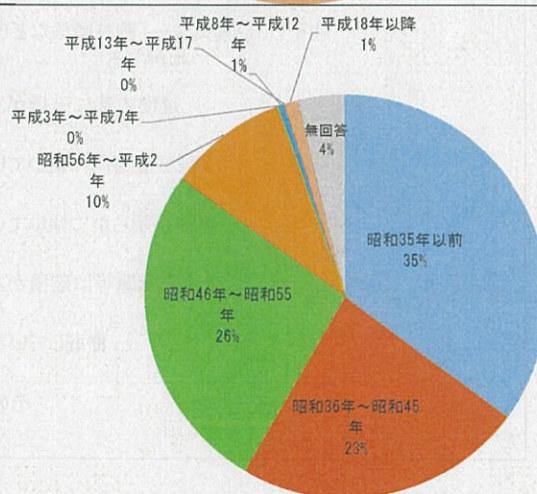
建物の状況

>>>

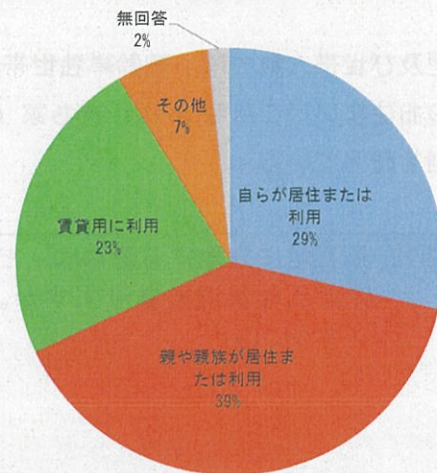
問2. その建物が「空家になった時期」はいつですか。(1つに○をつけ、() 内に年月を記入)



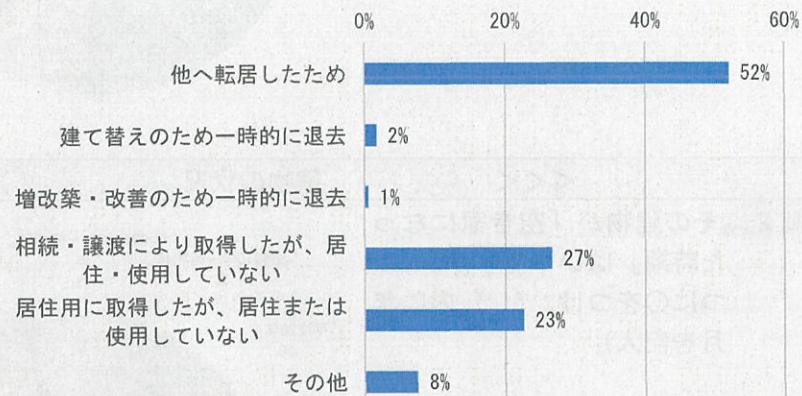
問3. その建物の「建築時期（竣工時期）」はいつですか。
(1つに○)



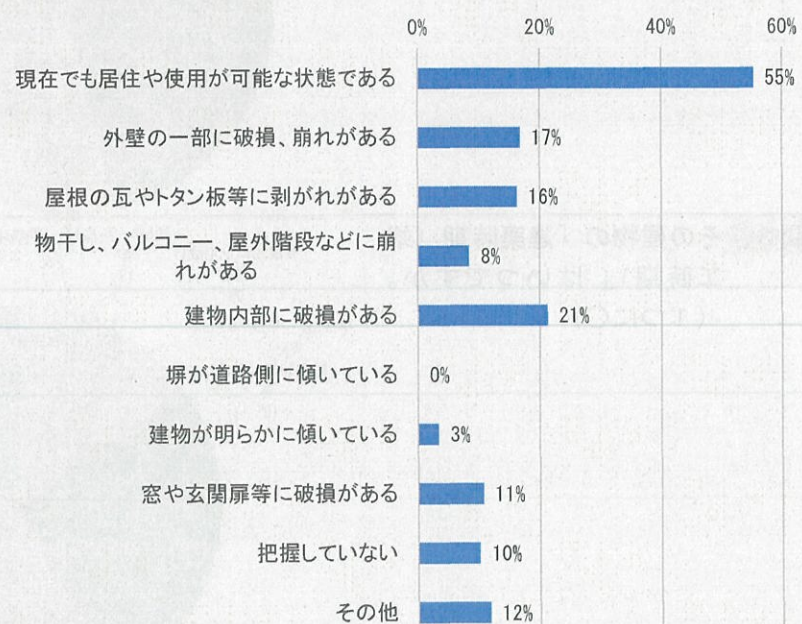
問4. その建物の「空き家になる以前の利用形態」は次のどれにあたりますか。(1つに○)



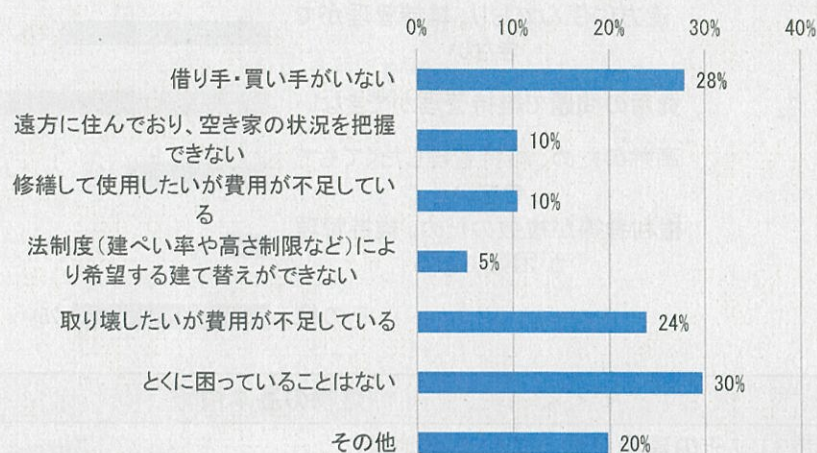
問5. その建物が「空き家になった(なっている)きっかけ」をお答えください。(あてはまるものすべてに○)



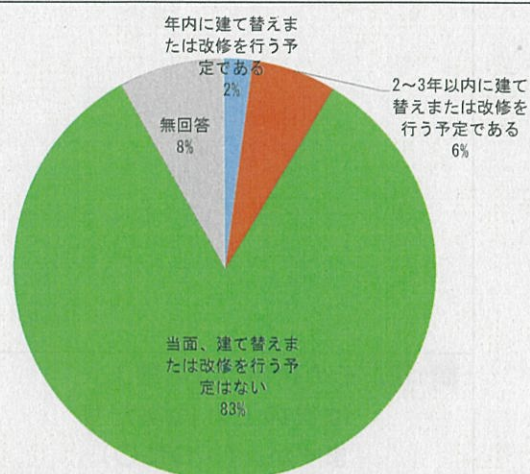
問6. その建物はどのような状態ですか。(あてはまるものすべてに○)



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○)

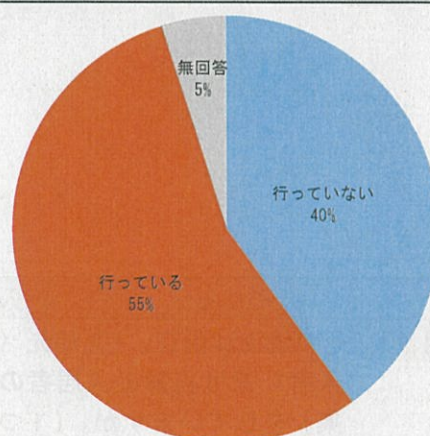


<<<

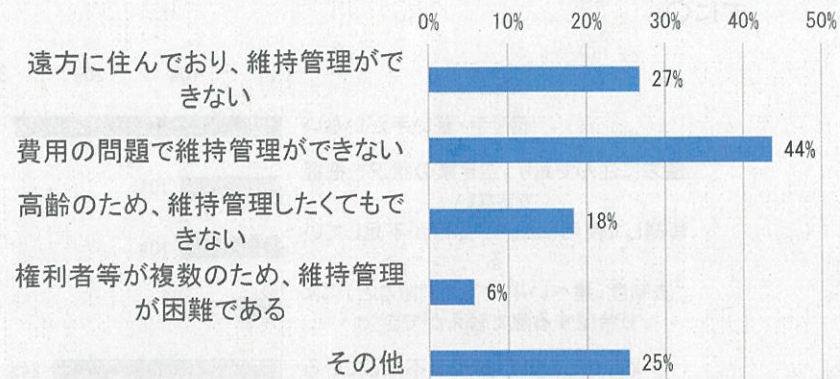
維持管理の状況

>>>

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○）

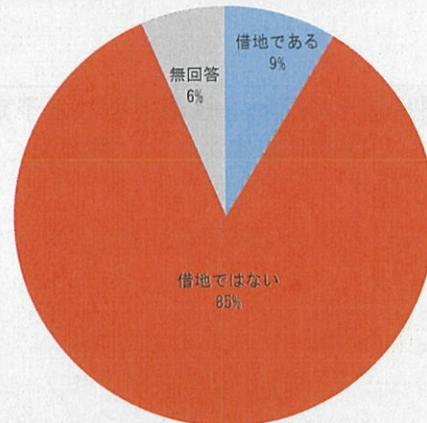


<<<

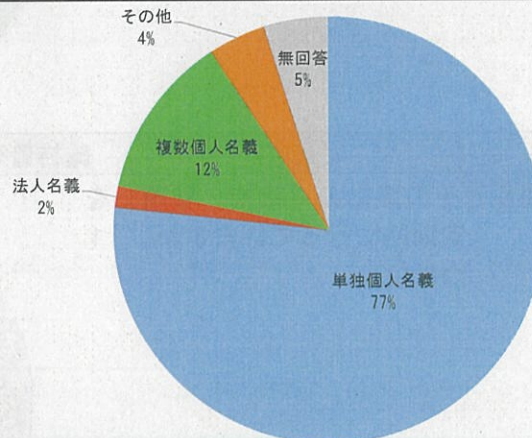
建物の基本情報

>>>

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○）

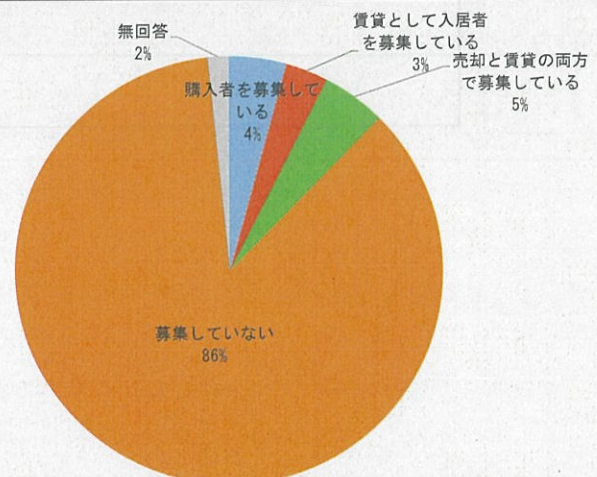


<<<

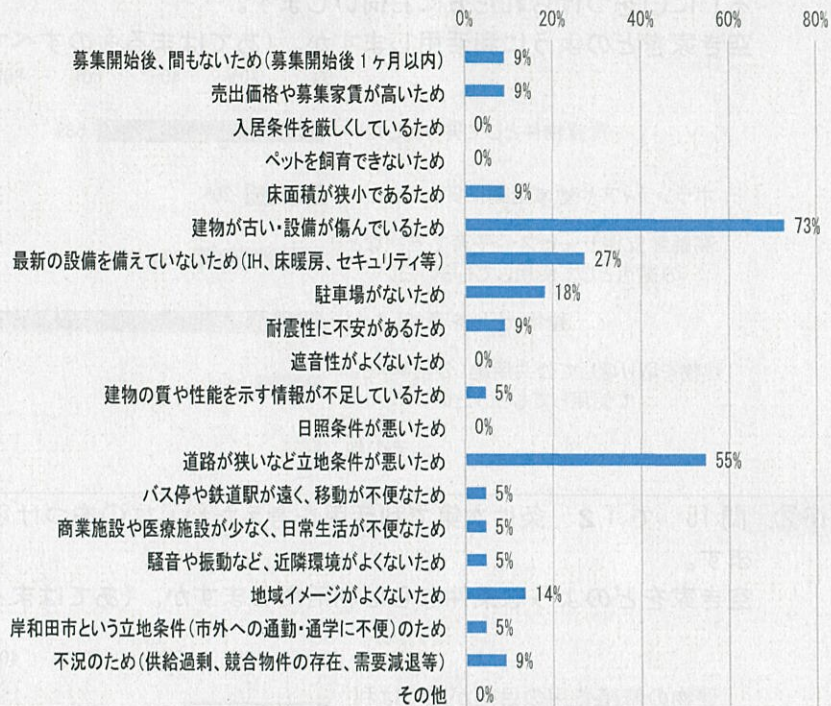
入居者等の募集状況

>>>

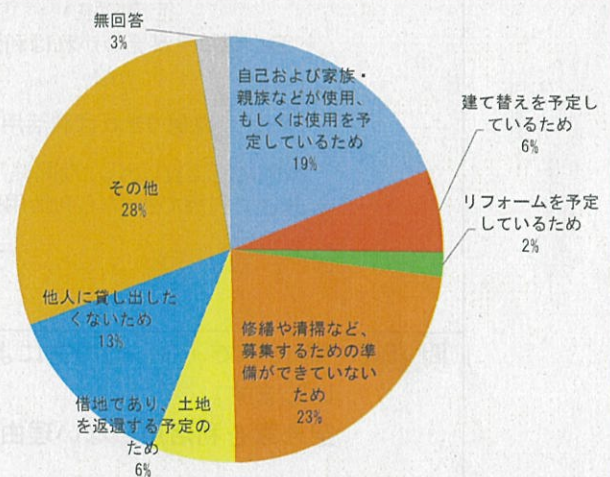
問 13. その建物は現在、「売却先（購入者）又は賃貸の入居者の募集」をしていますか。（1つに○）



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○)

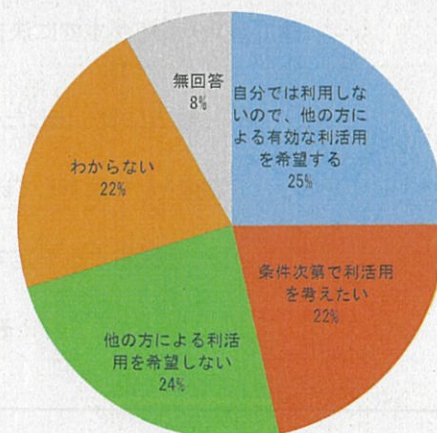


<<<

利活用に向けた意向

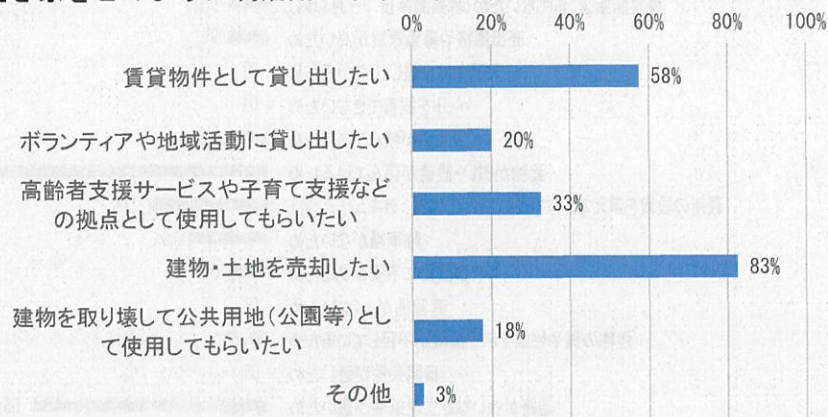
>>>

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○)



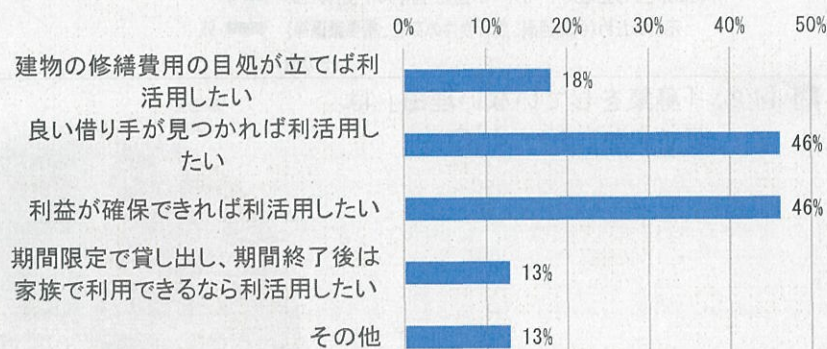
問 16①. 問 15 で「1. 自身では利用しないので、他の方による有効な利活用を希望する」に○をつけられた方にお伺いします。

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○)



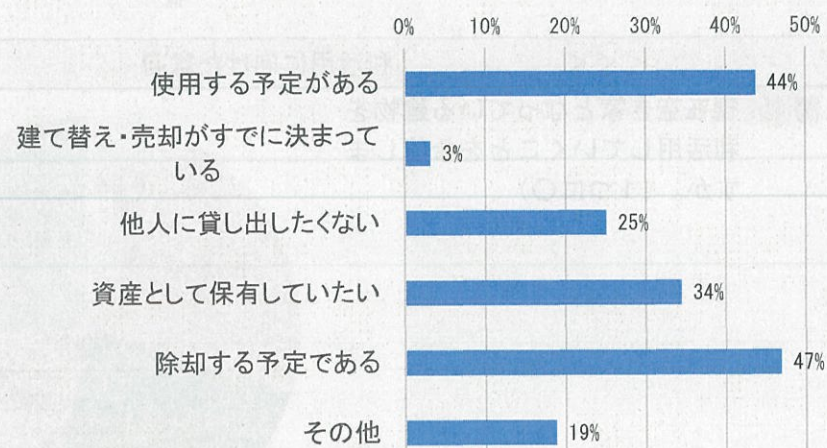
問 16②. 問 15 で「2. 条件次第で利活用を考えたい」に○をつけられた方にお伺いします。

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○)

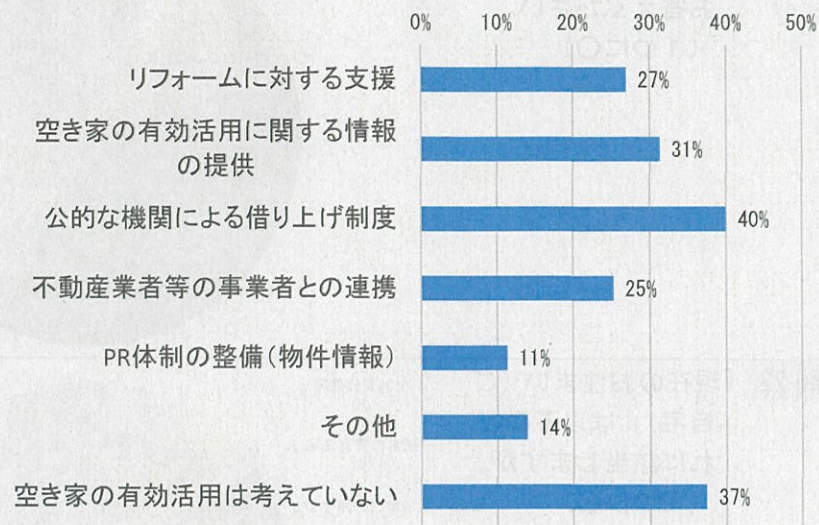


問 16③. 問 15 で「3. 他の方による利活用を希望しない」に○をつけられた方にお伺いします。

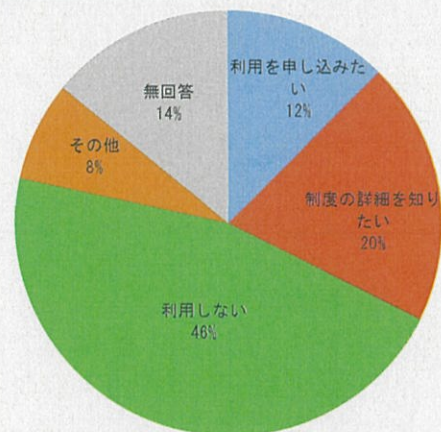
空き家を利活用しない理由は何ですか。(あてはまるものすべてに○)



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○）

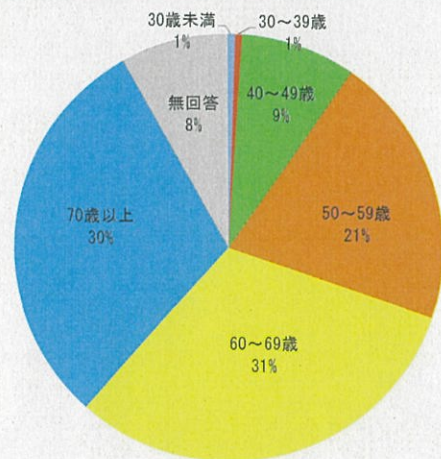


問 18. 市では、市内の空き家の活発な流通を促すことを目的とした情報提供体制として、「空き家バンク」の設置を検討しています。今後、市において空き家バンクが設置された際の制度の利用についてお答えください。（1つに○）

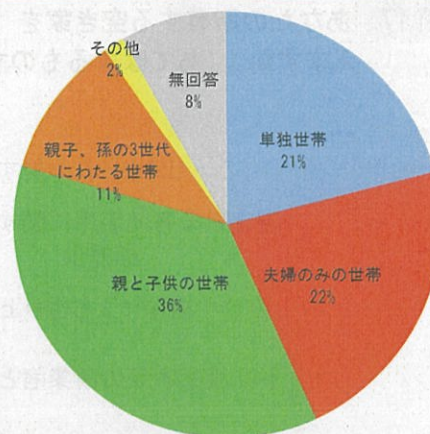


<<< 回答者の属性 >>>

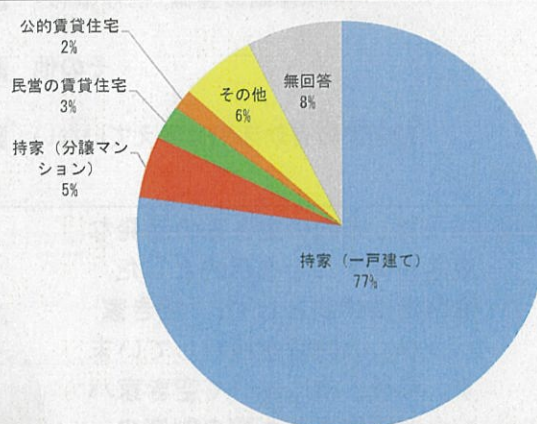
問 19. あなたの「年齢」はおいくつですか。（1つに○）（平成 29 年 1 月 1 日時点）



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課題

(1) 課題

①統計調査を踏まえた課題

- ・ 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、今後も空家等は増加していくことが予想される。
- ・ 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、それとともに空き家数、空き家率も増加傾向となっている。空き家数は、昭和 63 (1988) 年調査時から 2 倍以上増加しており、周囲への影響が懸念される「腐朽・破損あり」の空き家の増加も懸念される。

②実態調査を踏まえた課題

- ・ 空家等の 8 割以上は、ほぼ修繕がほとんど必要のない状況にあるが、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約 1 割程度存在する。
- ・ 市街化区域内を中心に空家等が分布しており、特に南海本線より海側に多くみられます。そのため、建築物の相対数の多さや古くから市街地を形成する地域であることから、今後も空家等が増加することが想定される。さらに、空家等が発生しても道路幅員が狭いことから措置が困難であり、建築物が接道していないことから建替えが不可能など様々な問題が懸念される。
- ・ 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 年以前に建築された空家等が全体の空家等数の 8 割以上を占めており、その耐震性の確保等や地域の防災性の向上を図る対策が必要である。

③所有者意向調査を踏まえた課題

- ・ 空き家所有者の高齢者割合が高いことから、今後相続等により空き家が増加することが想定される。
- ・ 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との割合が 4 割を超えている。
- ・ 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、現在の所有者自身が利用する可能性が低い。
- ・ 売却、賃貸などで空き家を利活用することを望みながらも、募集を行っておらず、流通できていない。売却・賃貸を行っていても、建物の老朽、立地条件の悪く、購入者・入居者が決まらない。
- ・ 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 割程度があるが、行動につなげていない。
- ・ 恒常的な空き家減少のため、転入者の増加、近親者との近居を促す施策や流通の仕組みの更なる充実が求められる。
- ・ 市内には、管理状況が良好な空き家が一定数見込まれ、空き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現状がある。
- ・ 空き家所有者は所有している空き家を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希望する声も高いが、行政・地域もその意向をうまく活用できていない。そのため、所有者の意向に沿った空き家の利活用を可能とする施策や、建築物が除却された跡地を有効活用できる環境づくりも必要と考えられる。
- ・ 有効活用するための施策としては、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 割超見られる。建築時期が古い空き家は、利活用するには耐震改修を行うための費用の確保が必要となる。また、これらの空き家は近い将来、特定空き家等となる危険性が高い建築物であると考えられ、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る。

第3章 空家等対策の基本方針

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、空家等に対する基本方針を次の通り設定します。

◆ 市民の安全・安心を確保する空家等対策を推進

空家等が放置されることによる市民の生活環境への悪影響を抑制し、市民が安全・安心で、快適に暮らせるまちを目指して、空家等の適性管理や除却を促進するとともに、特定空家等への適切な措置を推進していきます。

◆ 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て、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向けた取組みを行います。

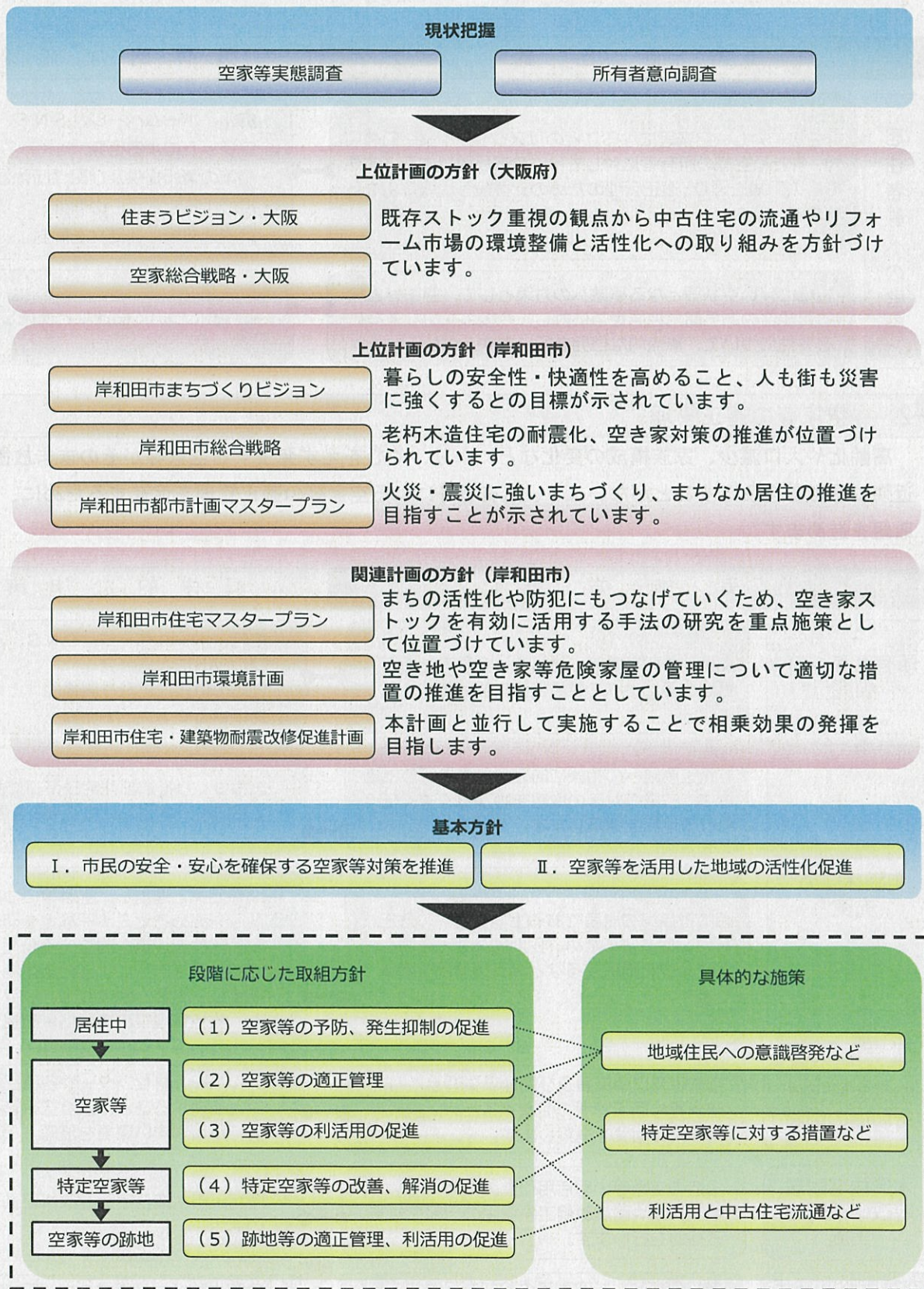
3-2. 対象地区

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。

3-3. 空家等対策の構成

本計画は昨年度行った現状把握に基づき、上位関連計画の方針と整合した以下の方針と、それを実現するための施策により構成し、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。



第4章 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

現在居住されている住宅等が空家等になることを抑制するため、居住者に対する情報提供を進めます。

実 施 方 針	具 体 的 な 施 策
居住者等への啓発 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、空家の所有者に対しては、空家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。 相続に伴い空家等となる事象への対策として、空家等となる可能性のある高齢独居世帯に対し、今後の適切な管理の必要性について、重点的な啓発を行います。	・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 ・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

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。

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、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
	・関係団体と連携し、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、維持管理等の情報提供を促進
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
データベースの継続利用	・データベースを空家等対策に活用 ・苦情受付履歴等、情報を随時更新

4-3. 空家等の利活用の促進

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・リノベーションの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。

実 施 方 針	具 体 的 な 施 策
啓発	空家等所有者等が安心して空家等を市場に出せる仕組みを構築します。 ・ 関係団体と市が連携し中古住宅の利活用促進セミナー等開催
流通の促進	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き家バンクを開設し、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。 ・ 庁内関係課や法律関係団体等と連携し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
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。 ・ 空き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
	空家等の利活用促進、所有者及び利用希望者の利活用意識の啓発を図るため、他団体が進める制度との連携をめざした検討を進めます。 ・ 大阪府等による「大阪の住まい活性化フォーラム」、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」との連携体制を構築

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ず、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、身体また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、以下の方針を進めます。

(1) 適切な管理の促進

- ・ 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) 特定空家等の判断

- ・ 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、特定空家等に該当するかを判断します。
- ・ 特定空家等の判断にあたっては、国の「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「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、一定基準以上に達した空家等を特定空家等として判断します。
- ・ 判断基準を基に判定した特定空家等は、特措法に基づく措置の対象となることから、最終的な判断にあたっては、庁内空き家対策連絡会議の関係課において、特定空家等への認定や措置にかかる協議を行います。特定空家等の認定や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ことがあります。

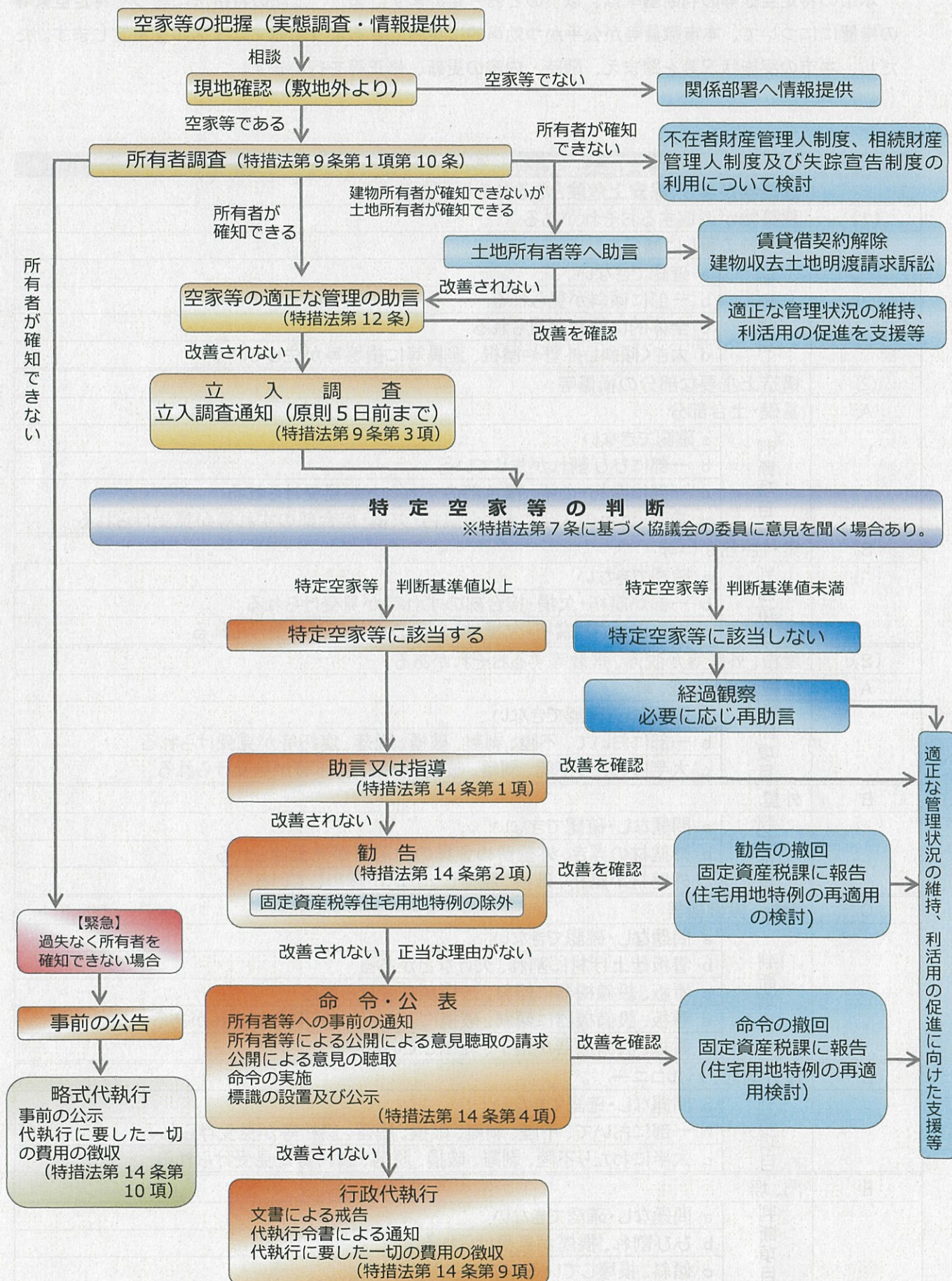
(3) 特定空家等に対する措置

- ・ 特定空家等と判断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）。
- ・ 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・判断を行い、勧告を実施します（特措法第 14 条第 2 項）。
なお、当該勧告を受けた空家等については、それに係る建物・土地の固定資産税や都市計画税等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、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) 岸和田市特定空家等判断基準

本市の特定空家等の判断基準は、以下のとおり定めます。また、上記の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。

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

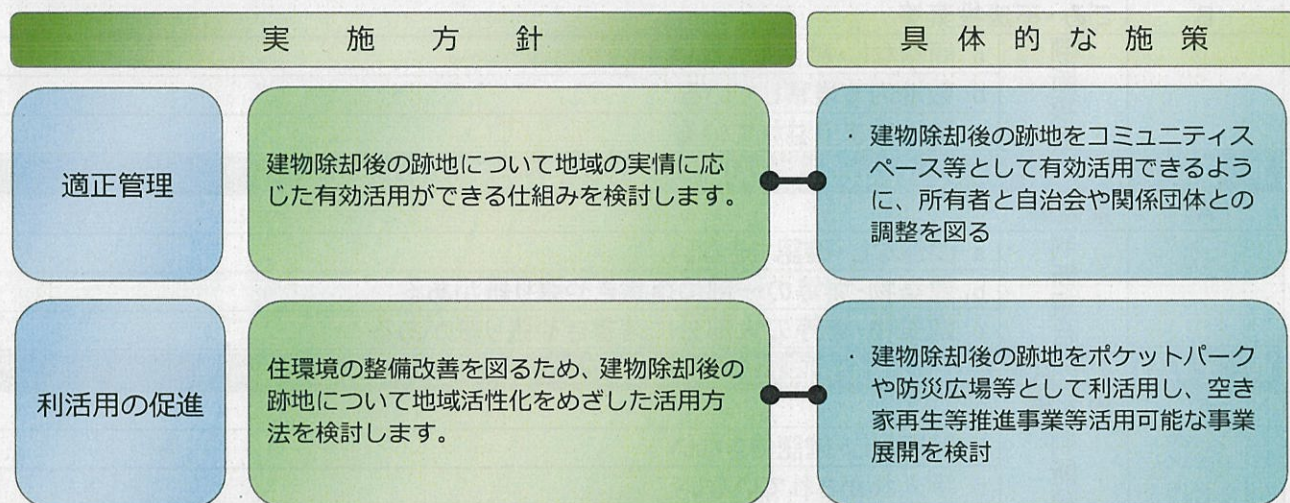
(1)	建築物が倒壊するおそれがある	
①	建築物の著しい傾斜	
	判断項目	- a 確認できない - b 一部に傾斜が見られる - c 全体的に傾斜が見られる - d 大きく傾斜し外壁や屋根、建具等に損壊等が生じている
②	構造上主要な部分の損傷等	
A	基礎・土台部分	
	判断項目	- a 確認できない - b 一部にひび割れが生じている - c 一部に腐朽・欠損、接合部のずれなどが見受けられる - d 基礎・土台の大半にわたり腐朽・欠損・接合部のずれ等が見受けられる
B	梁・柱・筋かい等	
	判断項目	- a 確認できない - b 一部が腐朽・欠損・接合部のずれ等が見受けられる - c 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 看板仕上げ材に割れ、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		
	判断項目	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	
	判断項目	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	
	判断項目	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	
	判断項目	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	
	判断項目	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	
	判断項目	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	
	判断項目	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. 跡地等の適正管理、利活用の促進

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管理とともに、跡地の売却や賃貸など、跡地を活用した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。



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、岸和田市空家等対策計画の策定のほか、その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	永野 耕平	行 政	岸和田市
副市長	土佐 邦之	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30年4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「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、特定空家等の認定等を進めます。

（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

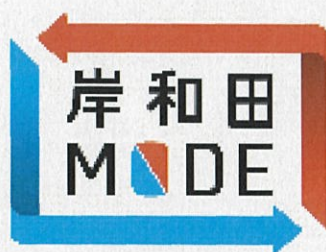
（平成30年4月現在）

(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、民間団体との連携及び協力しながら、空家等対策を実施していきます。

相 談 内 容	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	空き家を含む中古住宅の流通、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」についての情報提供

（平成 30 年 4 月現在）



見つかる、
あなただけの365日

岸和田市空家等対策計画

平成30年4月

発行 大阪府岸和田市
編集 岸和田市 まちづくり推進部 住宅政策課
〒596-8510 岸和田市岸城町7番1号
TEL 072-423-2121(代表)

