

第5章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

5-1.空家等の利活用

建築や不動産、金融、商工などの様々な分野の民間事業者と連携の強化を図り、中古住宅・建物除却後の跡地の流通や転用の活性化を促進するための取組みを行います。

また、大阪府では、密集市街地において「まちの不燃化」、「延焼遮断帯の整備」、「地域防災力の向上」の3つの取組みを軸に改善を進めています。本市においては、特定空家等となる老朽住宅の除却を進め防災性の向上を図るとともに、自治会等の地域コミュニティと協力を行いながら跡地の利活用の促進に努めます。

■空家等の活用事例■

事務所として活用	
	
山間部オフィス 市街地オフィス 福井県鯖江市では、空家、空店舗をサテライトオフィスとして活用する「お試しサテライトオフィス」を公開しています。これは平成28年度の国のモデル事業として採択され、成功事例として注目を集めています。	
地域交流・展示・観光施設として活用（空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】）	
	
改修前 改修後 広島県庄原市では、老朽化し空家となっていた三軒長屋（個人住宅）を改修し、コミュニティレストランや特産物販売店舗として活用を行っています。	
除却後の跡地を活用（空き家再生等推進事業【除却事業タイプ】）	
	
除却前 除却後（町がポケットパークを整備） 福井県越前町では、地区の住環境を改善するため、防災・防犯上危険な空家について除却費の補助を行い、除却後の跡地をポケットパークとして整備を行いました。	

5-2.空家バンク制度

国では、全国の各自治体が個別に運営を行う「空家バンク」における情報の一元化を図るために、「全国版空き地・空き家バンク」の構築に向けてモデル事業を進めているところであり、大阪府では既に「大阪版・空家バンク」を設置しています。

本市においても、「全国版空き地・空き家バンク」及び「大阪版・空家バンク」と連携を図りながら、空家等の市場への流通や定住・移住促進を促すために、「藤井寺市空家バンク」の設置を検討します。

5-3.J T I のマイホーム借上げ制度

J T I（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構）は、住宅の借り上げ・転貸を行うことで空家等の流通を図り、住宅ストックを社会の財産として活用することを目指して、ハウスメーカーなどが中心となり設立されました。シニア（50 歳以上）の保有する住宅を借り上げ、子育て世帯等に転貸することで、住宅所有者は安定した家賃収入を得ることが可能となり、また、借主は良質な住宅を割安な家賃で借りることが可能となります。

本市では、このような制度を活用した住み替え支援による空家等の利活用を促進します。

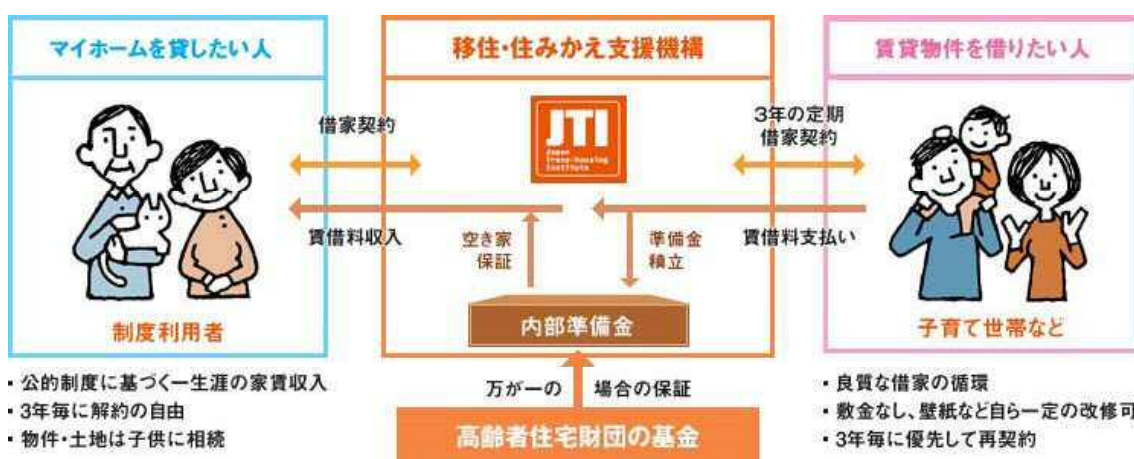


図 5-1. マイホーム借上げ制度の概要
(一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 HP より抜粋)

5-4.その他の制度等

利活用可能な空家等については、地域の魅力を高める潜在的な資産として捉えて、地域活性化に寄与する様々な制度について調査・研究を行っています。

(1) 既存住宅インスペクション

国では、中古住宅の流通促進のための対策の一つとして住宅インスペクションの普及を進めており、平成 25 年 6 月に「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を策定し、この中で診断方法や診断項目など一定の基準が設けられました。

また、平成 30 年 4 月に改正宅地建物取引業法が施行され、中古住宅取引の際に宅地建物取引業者は、建物状況調査を実施する者の斡旋に関する事項を記載した書面の交付、建物状況調査の結果説明等が義務化されることになります。

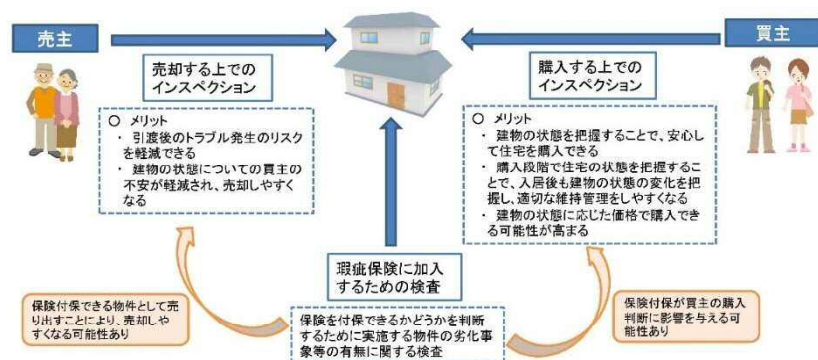


図 5-2.インスペクションの位置付け

(中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 報告書附属資料(国土交通省)より抜粋)

(2) 住宅ファイル制度

近畿不動産活性化協議会が展開する制度であり、不動産鑑定士等が、物件調査書、建物診断やシロアリ点検の報告書等をもとに既存住宅の品質、適正価格などの情報をまとめた報告書を作成し、それらを「売主」と「買主」に開示することで相互の円滑な取引をサポートしています。

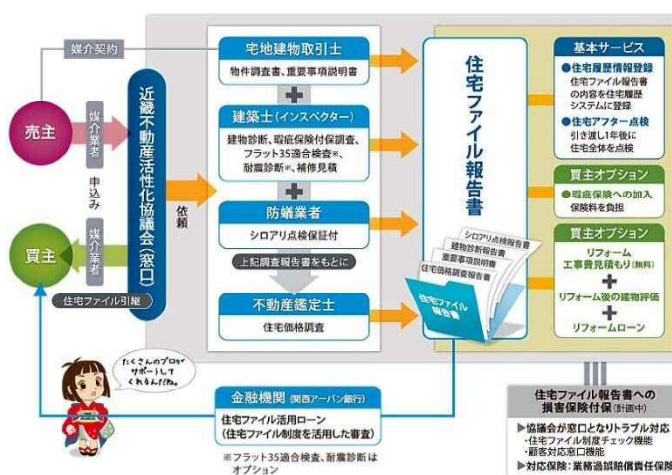


図 5-3. 住宅ファイル制度の仕組み

(近畿不動産活性化協議会 HP より抜粋)

(3) 借主負担DIY住宅

国では、個人所有の住宅につき賃貸住宅としての流通を促進することを目的に、平成 25 及び 26 年度に「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針（ガイドライン）」や、DIY型賃貸借の活用に向けての実施体系や契約上の留意点等に関する報告書を取りまとめました。

これまでの賃貸借では、「一般型」、「事業者借上型」が標準的でしたが、「DIY型賃貸借」という新しい形の賃貸借として、個人住宅の流通促進を図っています。



図 5-4. DIY型賃貸借のすすめ（ガイドブック）
（平成 28 年 4 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

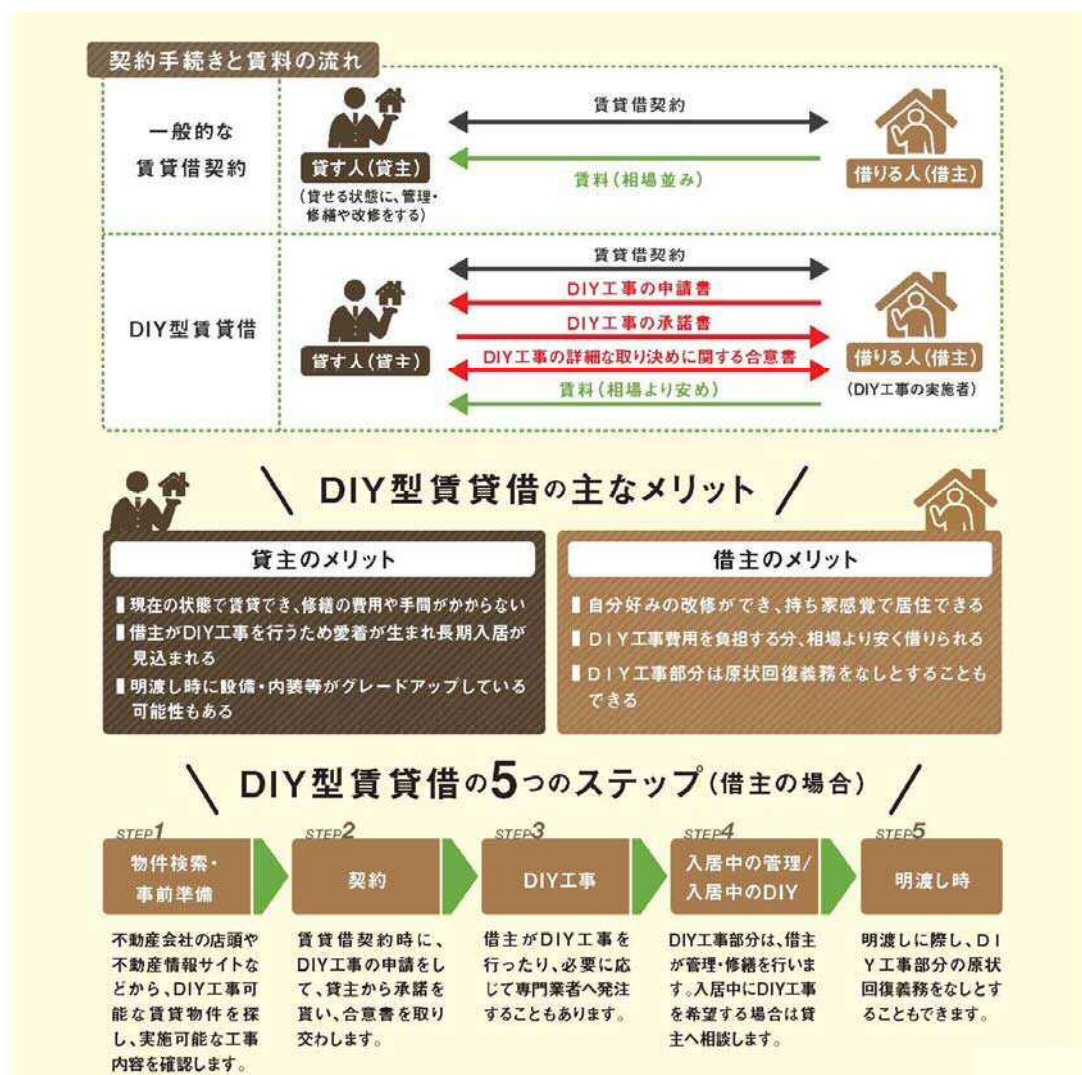


図 5-5. DIY型賃貸借のすすめ（『ガイドブック』より抜粋）

(4) リノベーションまちづくり

リノベーションまちづくりとは、空家や空き店舗等の遊休不動産をリノベーション手法の活用により再生することで、産業振興、雇用創出、地域コミュニティ再生、エリア価値の向上などを図るまちづくり事業です。

■参考■

リノベーションスクール（北九州市）

平成 23 年に北九州市で開催された「リノベーションスクール」と呼ばれる空家等の利活用の取組みが全国的に広がっています。これは、受講生が数日間にわたり、空家や空き店舗等の遊休不動産を対象に活用する事業プランを練り上げ、事業の実現化を目指すものです。

(5) 供給促進計画との連動

平成 29 年 4 月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者のために、民間の空家・空室を活用した住宅セーフティネット機能の強化が図られました。



図 5-6. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律の概要（国土交通省HPより抜粋）

5-5.空家等の予防を図るための支援

国や大阪府等の公的機関が実施する空家等の活用促進に対する補助や低金利融資に関する情報を提供します。

本市では現在、耐震診断・改修、バリアフリーやリフォームに係る助成を行っています。が、今後はさらなる拡充を検討します。

表 5-1.大阪府の支援制度

大阪府住宅リフォーム マイスター制度	安心して住宅リフォームが行えるよう、大阪府が指定した団体が事業者の情報を提供する制度です。
-----------------------	---

表 5-2.本市の支援制度

【耐震】 耐震診断・耐震改修補助制度	建築物の地震に対する安全性の向上を図るため、耐震診断や耐震改修を実施する所有者を対象に費用の一部の補助を行っています。
【バリアフリー】 重度障害者住宅改造助成事業	障害特性に応じて自宅を暮らしやすいように改造する場合の工事費を助成します。（限度額 30 万円）
【一般】 住宅リフォーム助成事業	中古住宅の改修に要する費用の一部を助成しています。

また国では、空家等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域において、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、空家等の活用及び空家等の除却を行うことを目的として、「空き家再生等推進事業」を実施しており、本市においても積極的に活用を検討します。

■参考■

【活用事業タイプ】助成対象費用

- ・空家等の改修等に要する費用
- ・空家等の所有者の特定に要する費用
- ・空家等対策計画の策定に必要な空家等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※5※6
負担割合 (が 交付対象 限度額)	国費 1/2 地方公共団体 1/2	国費 1/3 地方公共団体 1/3 民間 1/3

【除却事業タイプ】助成対象費用

- ・空家等の除却等に要する費用
- ・空家等の所有者の特定に要する費用
- ・空家等対策計画の策定に必要な空家等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※6
負担割合 (除却等に要 する費用は が 交付対象限 度額)	国費 2/5 地方公共団体 2/5 地方公共団体 1/5	国費 2/5 地方公共団体 2/5 民間 1/5

図 5-7. 空き家再生等推進事業に係る助成対象費用
(国土交通省HPより抜粋)

第6章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

6-1. 特定空家等の判断基準

空家特措法では、次の4項目のいずれかに該当する空家等を「特定空家等」と定義しています。また、国が策定した『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針』（以下、「ガイドライン」という。）の別紙において、特定空家等の判断に際しての参考となる基準が示されています。

1. 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
2. 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
3. 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
4. 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

ガイドラインでは、特定空家等は「将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはない」としています。また、空家特措法第7条に定める「空家等対策協議会」において学識経験者等の意見も聞くなどして、総合的に判断されるべきものとしています。

本市では、ガイドライン及び大阪府運用マニュアルにおける「特定空家等に対する措置を講ずるに際しての判断の参考となる基準」を踏まえ、「藤井寺市特定空家等判定基準」を作成し、特定空家等に該当するかどうかを判断します。また、原則として、藤井寺市空家等対策協議会にて専門家等の意見を参考として、総合的に判断していくものとします。

表 6-1.ガイドラインによる特定空家等判断の参考基準

【別紙1】 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。 イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している 等 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等	【別紙2】 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。 ・吹付け石棉等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
【別紙3】 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、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。 ・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ていない状態となっている。 ・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。 等 (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。 ・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。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等	【別紙4】 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。 ・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。 等 (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。 ・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。 ・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。 等 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・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。 等

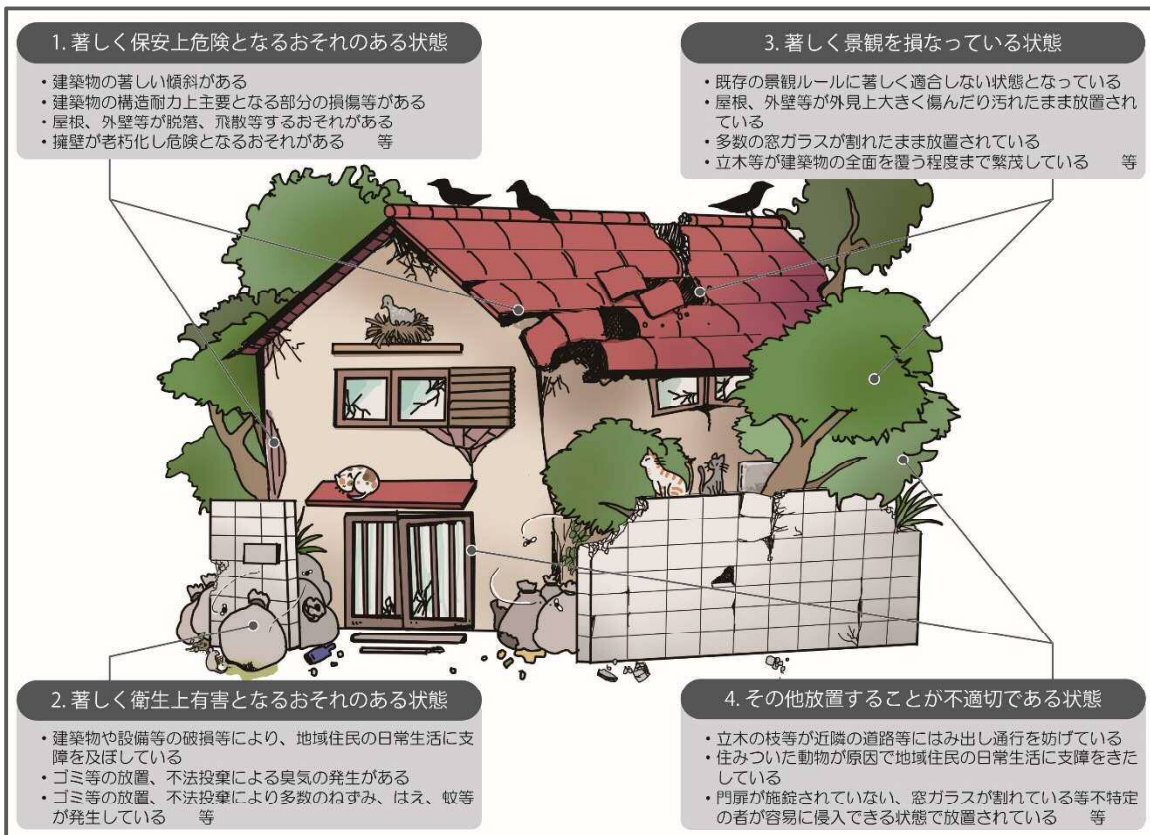


図 6-1.特定空家等の状態

6-2.特定空家等に対する措置

空家特措法では、「特定空家等」について、市長はその所有者等に対し、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」し、さらには「代執行」の行政処分を行うことができます。

本市では、ガイドライン及び大阪府運用マニュアルを参考に、特定空家等を判定するための基準等を示す「藤井寺市特定空家等判定基準」及び「特定空家等指導マニュアル」を作成して、これらに基づき適切な措置を実施していきます。

(1) 助言又は指導

特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導するものとします。

(2) 勧告

助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告するものとします。(注)

(3) 命令

勧告を受けた者が正当な理由がなく、措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置をとることを命ずるものとします。

(4) 代執行

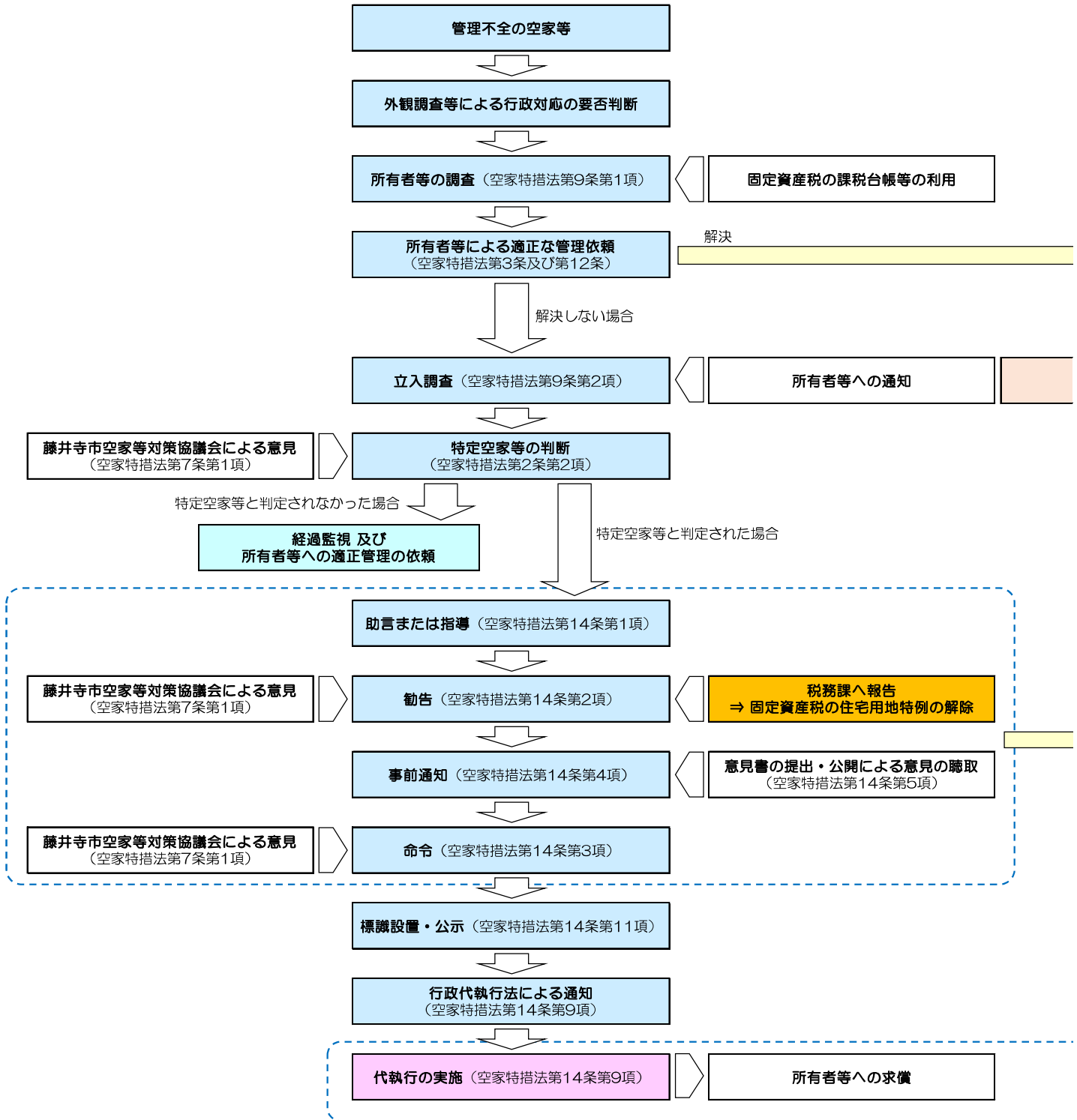
必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行うものとします。

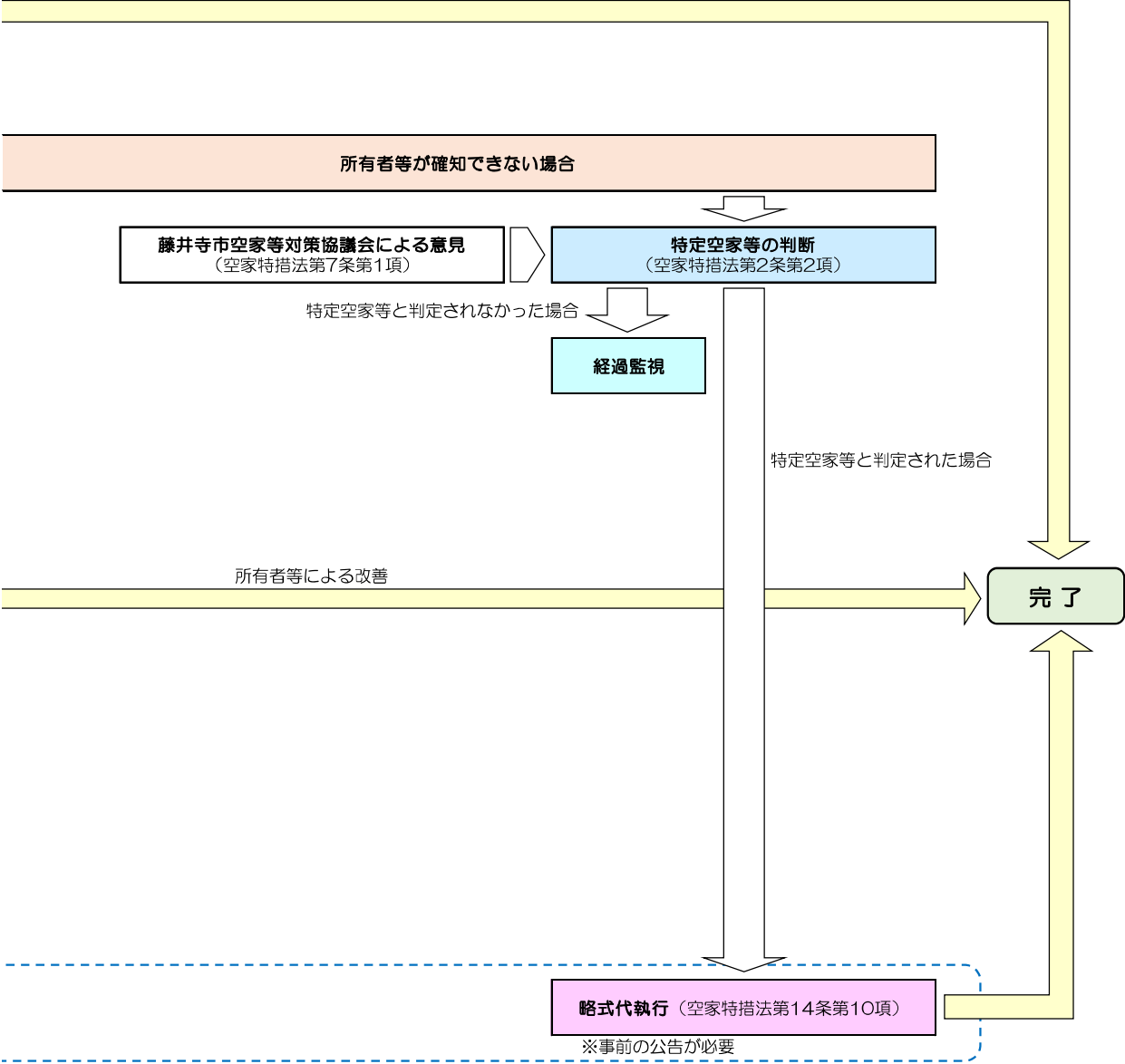
(注) 勧告された場合は地方税法に基づき、当該特定空家等に係る敷地は固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

表 6-2.固定資産税の住宅用地特例

区 分	土地の利用状況と面積区分	課税標準
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	課税標準となるべき価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200㎡を超える部分で家屋床面積の10倍まで)	課税標準となるべき価格×1/3

6-3.空家等に対する措置のフロー





第7章 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

7-1.相談窓口

空家等に関する相談は、所有者・近隣住民・自治会等の地域コミュニティ等のそれぞれの立場で異なり多種多様です。このため、まずは下記の相談窓口で一本化して対応します。そこから相談の内容に応じて庁内関係部局の対応や民間の相談窓口等の紹介等を通じ、相談内容に適切に対応できるよう努めます。

相談窓口：都市整備部都市計画課 連絡先：電話番号 072-939-1207
--

7-2.民間団体等の相談窓口との連携

大阪府では、中古住宅の質やイメージの向上、大阪府民が安心して住める市場の環境整備の観点から、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、もって大阪府民の住生活の向上と大阪の地域力や安全性の向上に資することを目的として、「大阪の住まい活性化フォーラム」を設立しました。

本市では、相談体制の充実を図るという観点から、「大阪の住まい活性化フォーラム」の相談窓口とも連携し、幅広い相談内容に対応していきます。

第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

8-1.藤井寺市空家等対策協議会

空家特措法第7条に基づき、市町村は、空家等対策計画の作成及び変更、並びに実施に関する協議を行うための「協議会」を設置することができるとされています。

空家等に関する問題の解決には、地域のニーズを的確に汲み取ることや、専門性、公平性を高める必要があることから、本市では市長のほか市民や専門家等で構成される「藤井寺市空家等対策協議会」を設置し、常に連携をとりながら空家等対策を進めていきます。

空家等対策協議会では、空家等対策に関することや以下の内容について協議を行います。

- 空家等対策計画の作成及び変更について
- 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針について
- 空家等が特定空家等に該当するか否かについて
- 特定空家等に対する措置の方針等に関する事項について
- 計画期間終了時の検証と必要に応じた計画の見直し等について

8-2.空家等対策に関する庁内関係部局の連携

本市の関係部局が相互に連携する体制を構築して、空家等に関する情報を共有することで、住環境に影響を及ぼす空家等の削減や発生抑制等に取り組むとともに、消防や法務局等との連携についても働きかけを行っていきます。

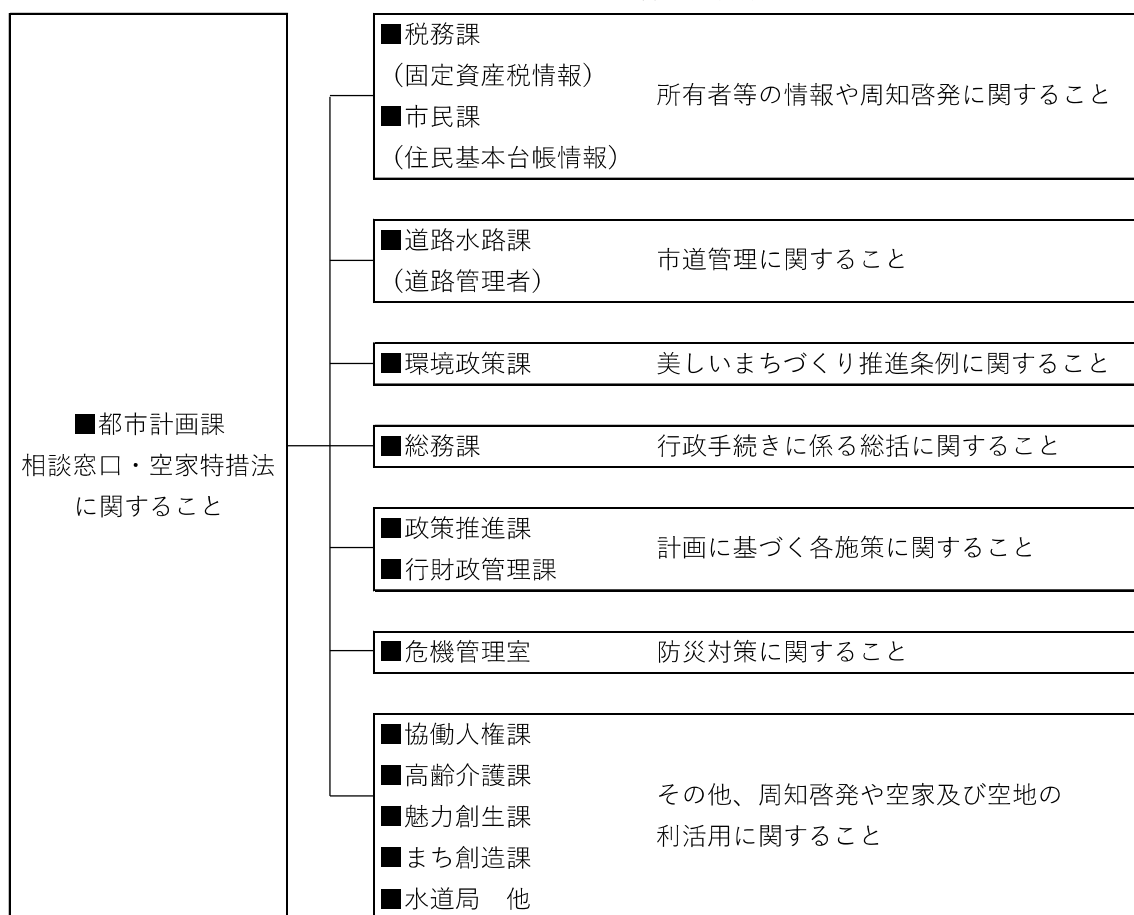
○ 空家等対策計画策定に関すること（藤井寺市空家等対策庁内連絡会議）

- ⇒ 計画内容に関する意見交換
- ⇒ 各課で所管している施策等に関する情報提供

○ 空家等対策の実施に関すること

- ⇒ 庁内関係部局の協力、連携体制の構築
- ⇒ 空家等対策に関連する施策等の情報の共有

表 8-1.庁内連携体制（案）



また、本計画の対象ではありませんが、長屋においても一部空き住戸の長屋への対応が問題になると考えられるので、当該長屋の空き住戸についても、建築基準法等の他法令による措置について大阪府や庁内関係部局等と連携して取り組みます。

8-3.大阪府空家等対策市町村連携協議会

大阪府及び府内市町村は、大阪府域の空家等対策の推進等を図るために、「大阪府空家等対策市町村連携協議会」を設置しています。

本市では、この連携協議会の場を活用して、府内市町村間の空家等対策に係る意見交換や情報の提供・共有を行うとともに、職員の技術向上に努めます。

8-4.協働による推進体制

空家等に係る情報の共有など、自治会等の地域コミュニティやNPO等の民間の関係団体との連携を行い、幅広く協働できる体制の構築に努めます。

第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

9-1.支援等の強化

本市では、補助金や税制上の支援制度など国の仕組みを活用して、空家等の利活用及び除却等の促進に有効な補助の実施等の支援方策について検討します。

9-2.大阪府と連携した国への働きかけ

本市では、空家等対策を推進する上で支障となる法令や制度等について、大阪府と連携を行い、国に対して改正について働きかけていきます。

9-3.空家等の発生予防

空家等の放置を未然に防ぎ、利活用を促進していくためには、空家所有者や管理人等への働きかけが重要です。このため、本市では、取得した空家等情報を基に固定資産税情報等を活用することで、空家所有者等を特定し、積極的に空家等の適正管理や利活用を働きかけていきます。

また、所有者等が不在の場合でも空家等の管理が不十分とならないように、民間等の空家・空地管理サービス活用促進や自治会などを中心とした地域コミュニティによる空家等管理の促進、さらには、所有者等が不明あるいは相続人が不在の場合において、利害関係者による財産管理人制度の活用への支援等を検討していきます。