

第1章 空家等に関する基本的な方針等

1-1.計画対象地区

本市は葛井寺、道明寺の二つの寺院を中心に形成された古くからの集落が存在し、また戦前・戦後の大規模な住宅開発により、住宅地が広がってきました。そして、近年も戸建分譲や共同住宅等の開発が進み、コンパクトな市域全体に住宅地が広がっています。

平成 28 年度に実施した藤井寺市空家等実態調査では市域全体に空家等が存在しており、またそれらは偏りなく均等に存在しています。これらを踏まえ、本計画の対象地域は「市域全体」とします。

対象とする地域

「市域全体」

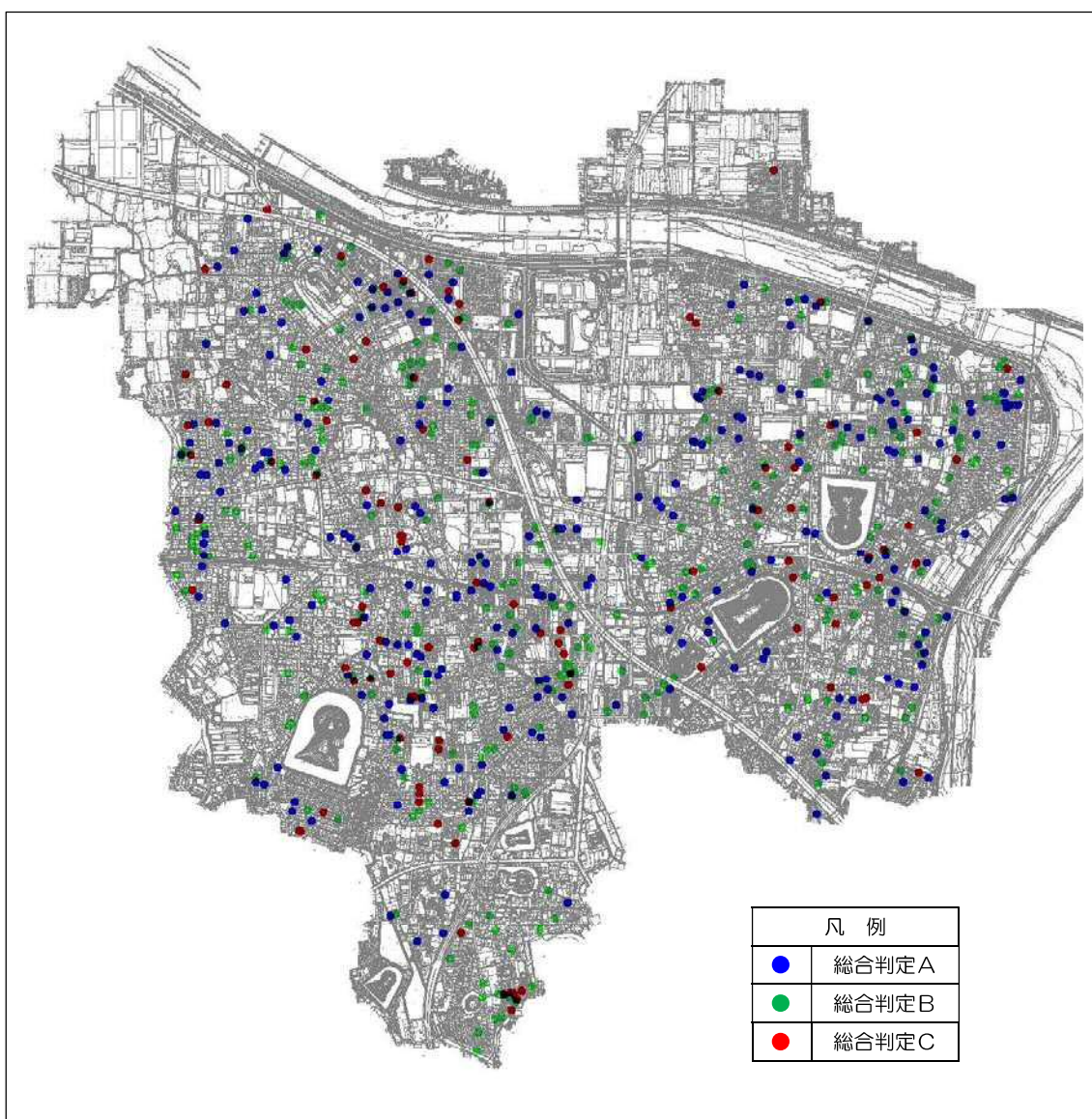


図 1-1.空家等分布図（平成 28 年度 藤井寺市空家等実態調査より）

1-2.計画の対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、空家特措法で定める「空家等」とします。なお、空家特措法では、建物1棟が空家となっているものを対象としているため、長屋や共同住宅等の一部が空き住戸・空室となっているものは対象としません。

対象とする空家等

「空家等（空家特措法第2条第1項）」

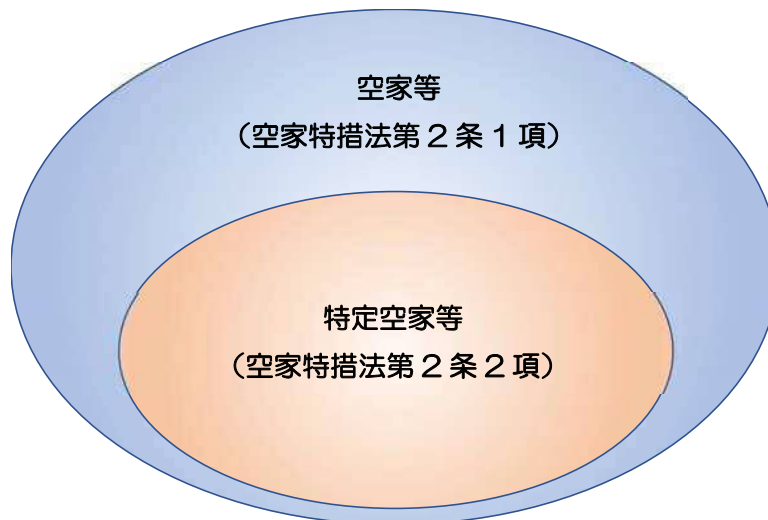


図 1-2.空家等のイメージ図

■用語の定義■

特定空家等（空家特措法第2条第2項）

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又は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にあると認められる空家等をいう。

1-3.基本的な方針

第五次藤井寺市総合計画では、「住みたいまち」、「訪れたいまち」、「住み続けたいまち」を基本目標として掲げています。

本市では、安全で安心して快適に暮らせる住環境の整備の推進を図るため、主要施策の1つに空家等対策の推進を挙げており、「空家等の発生・増加の予防」、「空家等の利活用」、「管理不全状態の空家等への対策」の3つの基本的な方針を軸として、それらが有機的に連動できるように対策を進めます。

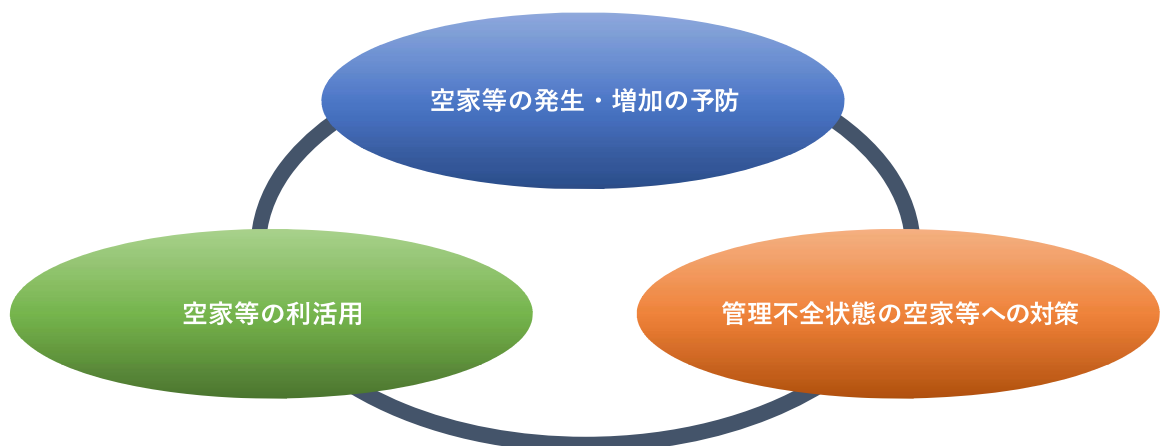
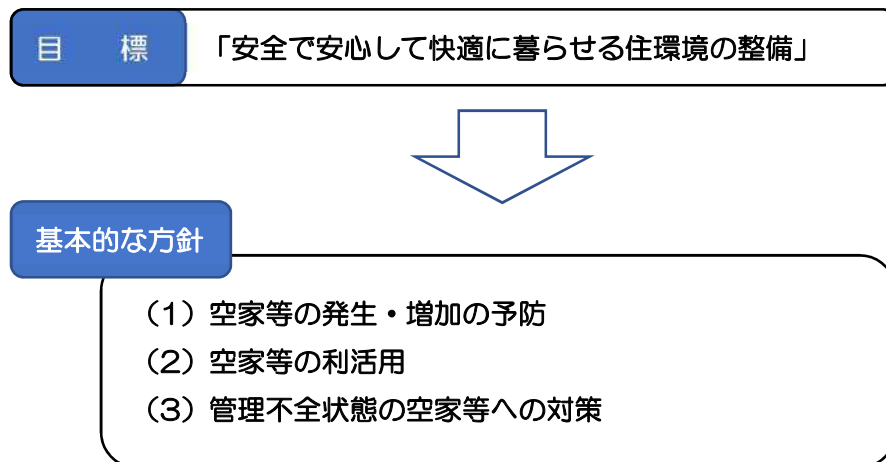


図 1-3.基本的な方針

第2章 計画期間

本計画の期間は、本市の上位計画と合わせて、平成30年（2018年）度から平成39年（2027年）度までの10年間とします。なお、市域の空家等の状況や社会情勢等の変化など、総合的に対応していく必要があるため、必要に応じて概ね5年毎に効果の検証とともに見直しの検討を行うものとします。

計画期間

「10年間」

（平成30年度（2018年度）から

平成39年度（2027年度）まで）

	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度	平成40年度	平成41年度	平成42年度
住宅・土地統計調査	調査	公表				調査	公表				調査	公表				調査	公表	
藤井寺市総合計画	第五次策定 第六次策定																	
藤井寺市都市計画マスタープラン	改定 改定																	
藤井寺市空家等対策計画	策定 中間見直しの検討 改定																	

図 1-4.空家等対策計画の計画期間等

第3章 空家等の調査に関する事項

平成 28 年度に市内全域を対象とする空家等実態調査（外観一次調査）を行いました。また、平成 29 年度に前年度の空家等実態調査を補完するために外観二次調査並びに所有者等意向調査（アンケート調査）を行い、空家等データベースを作成しました。

今後はパトロールや通報情報等をもとに継続的な調査を行うことで空家等データベースの更新を行うとともに、住宅・土地統計調査からの推計や、状況に応じた実態調査の実施を図ることで空家等の把握に努めます。

また、所有者等の今後の意向確認や適切な管理を促すために、必要に応じて、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税情報等を活用して所有者等の特定を行います。

さらに、郵便物の転送情報等も所有者等の特定には有用であると考えられることから、これらの情報が活用できるよう、大阪府と連携して、国に対して要望等を行います。

第4章 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

4-1. 情報発信の拡充や意識の共有

空家等は所有者等の財産であることから、適切な管理は所有者等の責任において行われるべきものです。

本市では、広報やホームページへの掲載、啓発のチラシの発行、空家セミナーの開催等を通じて、適切な管理の重要性や管理不全の空家等による周辺環境への悪影響等について、市民に対して広く情報発信を行います。

また、空家等の問題には様々な要因が関係することから、地域やNPO・関係団体等と連携を図ることにより、有効な周知・啓発活動を行います。

4-2. 関連計画との連携

「空家」とは建築物であり、本市では建築物に対して「藤井寺市美しいまちづくり推進条例」や「藤井寺市耐震改修促進計画」など、住環境を含む様々な計画等を策定しています。今後は、これらの計画が相互に連携を図り相乗効果をもたらすことによって、市民に対してより幅広い施策の啓発に繋がるように検討します。

4-3. 相続登記の促進

高齢者や施設入居者等の所有者等を対象に、住宅を適切に引き継いでいくための啓発を行います。また、相続登記が適切に行われないことにより空家等が所有者等不明となることは、空家等の管理不全を招く要因となりえることから、関係部局や関係団体等と連携し、情報の共有や相続登記の周知・啓発や促進を図ります。