

寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策計画
概要版

令和5年（2023年）3月

寝屋川市

1. はじめに

1.1 計画策定の背景と目的

本市は、京都市と大阪市の間に位置し、大都市近郊のベッドタウンとして、昭和 30 年代以降の高度経済成長期に大阪都市圏の発展に伴い人口が急増しました。当時、本市では、急激な人口流入を支えるため、駅周辺等に文化住宅、木造アパート、長屋等の木造共同住宅が大量に建設され、現在の密集住宅地を形成する要因となっています。また、郊外部における住宅団地なども同時期に整備されたものが多くあります。

現在では、人口減少傾向に転じ、少子高齢化やライフスタイル変化などの背景を受け、高度経済成長期に整備された木造共同住宅や郊外住宅地を中心として、空き家が増加しているほか、居住者の高齢化等による管理不全等により、老朽危険建築物等の問題も顕在化しています。

空き家問題に対応し、国は平成 26 年（2014 年）11 月 27 日に「空き家対策の推進に関する特別措置法」（以下「空き家特措法」という。）を公布し、同法は平成 27 年（2015 年）5 月 26 日に完全施行されました。本市では、空き家特措法の施行を踏まえ、平成 28 年（2016 年）12 月 21 日に「寝屋川市空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策の推進に関する条例」（以下「市空き家条例」という。）を公布し、平成 29 年（2017 年）4 月 1 日に施行しました。また、平成 30 年（2018 年）3 月には、空き家特措法及び市空き家条例に基づき、「寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策計画」を策定しました。

その後、計画に基づく施策を推進し、空き家対策として、関連団体等との連携体制の整備、空き家バンクの設立、補助制度の構築などを実施してまいりました。

本計画は、当初計画の計画期間（平成 30 年度から令和 4 年度）の満了にともない、現計画の検証、市域全域の実態調査の結果を踏まえ、空き家をとりまく諸情勢の変化に対応するため、「寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策計画」の改定を行うものです。

2. 計画の概要

2.1 計画の位置づけ

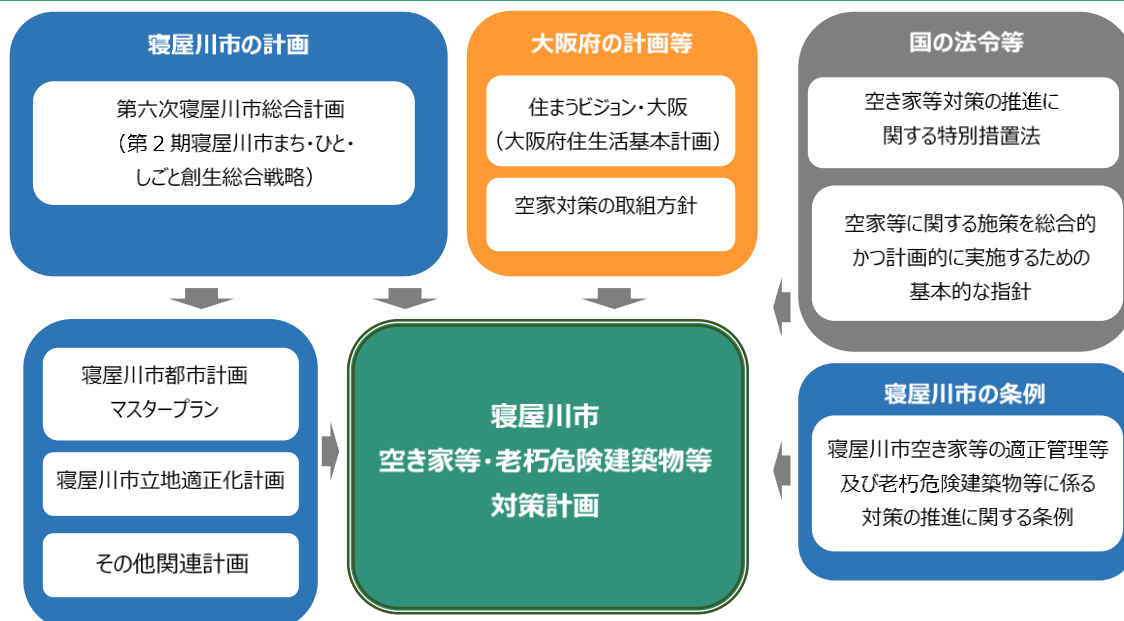


図 計画の位置づけ

2.2 計画期間

本計画の期間は、令和 5 年度（2023 年度）から令和 14 年度（2032 年度）までの 10 年間とし、社会情勢等の変化にあわせ、5 年ごとの実態調査等により必要に応じて見直していきます。

3. 計画の対象

3.1 計画の対象とする範囲

本計画の対象範囲は市域全域とします。

なお、特定空き家等や老朽危険建築物等が集中する地区については、必要に応じて、重点的に対策を推進すべき地区として位置づけます。

3.2 対象とする建築物等の種類

- 1)空き家等 2)特定空き家等 3)準特定空き家等 4)老朽危険建築物等 5)跡地 6)老朽建築物

4. 寝屋川市の空き家の現状と課題

4.1 外観調査結果

外観調査の結果	該当 件数	評価	判定基準 (点数)	令和4年調査		平成29年調査		割合の 増減
				件数	割合	件数	割合	
現地を特定できず	3	Dランク	300以上	20	1.6%	21	1.8%	-0.2%
管理されている	51	Cランク	200~300	60	4.9%	80	6.7%	-1.8%
その他(更地・改築等)	37	Bランク	100~200	189	15.3%	102	8.5%	6.8%
空き家と判断されるもの (空き家等)	1,236	Aランク	50~100	506	40.9%	218	18.3%	22.6%
		ランク外	0点	461	37.3%	772	64.7%	-27.4%
合計	1,327	合計		1,236	-	1,193	-	-

損傷が見受けられ、居住性能を兼ね備えている空き家（Bランク、Aランク）が増加傾向にあります。

外観調査の結果、空き家候補 1,327 件のうち、1,236 件を「空き家等」と判断し、判定基準の評価に基づき、合計点の多い順に D から A ランク（775 件）及び 0 点のランク外（461 件）の 5 段階に分類しました。

D ランクから A ランクの空き家等が、市域全域に分布していることが見受けられます。

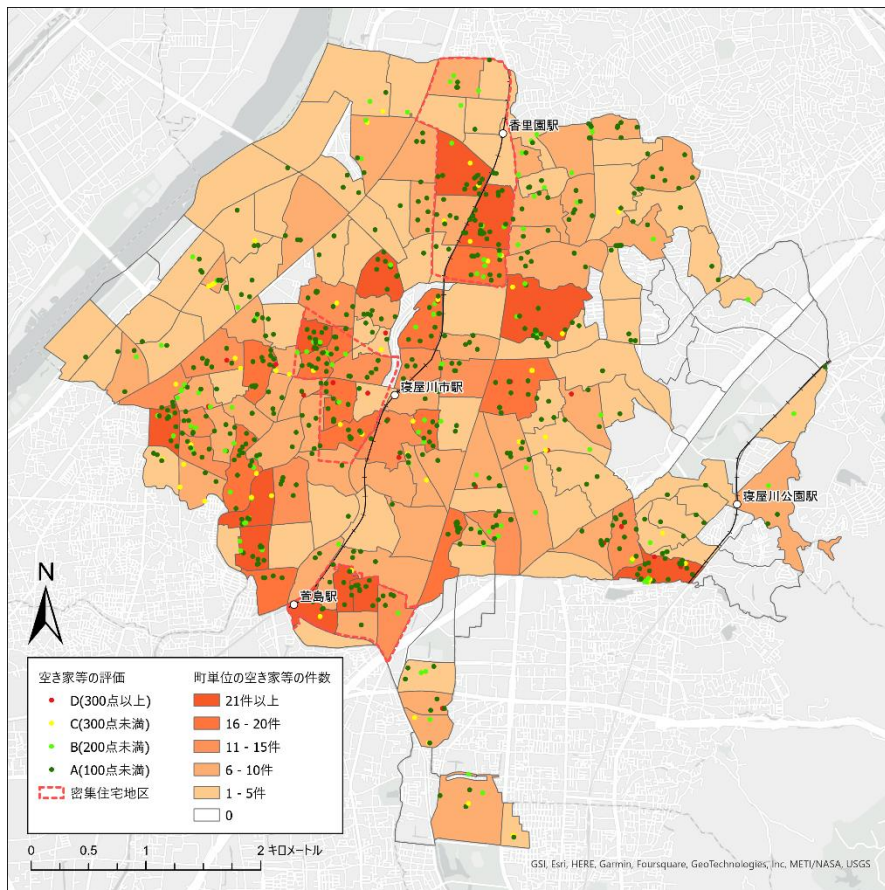


図 外観調査結果

4.2 空き家に関する寝屋川市の課題

以下に、空き家の主な現状と課題および今後の方向性について整理します。空き家対策は、空き家等・老朽危険建築物等の発生抑制、所有者等による適正管理、空き家等及び跡地の活用・流通促進という 3 つの段階があると考え、段階別の特徴を整理します。

【段階】

【現状】

発生抑制

平成 27 年から令和 2 年にかけての高齢化率は、市東部から北部にかけてエリアや市西部などで高くなる傾向にあります。また、市東部では持ち家率が高い一方、京阪本線沿線では借家率が高い傾向が見られます。



適正管理

腐朽・破損ありの一戸建住宅は、平成 20 年から平成 25 年までの間の増加数に比べ、平成 25 年から平成 30 年までの間の増加数が倍増しています。



空き家実態調査においては、「建築物が倒壊等するおそれ」に該当するものは少なく、家屋の劣化や破損、草木の繁茂等に該当するものが多く見られます。



活用流通

腐朽・破損あり住宅は、平成 20 年から平成 30 年にかけて、「賃貸用の住宅」が減少する一方、長期にわたって不在の「その他の住宅」が増加しています。



長期にわたり不在の「その他の住宅」は、平成 20 年から平成 30 年にかけて、戸建の割合が増加しています。



【課題】

【方向性】

郊外等における持ち家に居住する世帯が高齢化する傾向が見られます。このため、今後、福祉施設への入居や相続等により、空き家等の増加が懸念されます。



・空き家の発生抑制の重要性等に関する市民意識の醸成

・所有者不明の土地、空き家等の発生への抑制に向けた相続手続等の促進

空き家率上昇の一因としては、大阪府北部を震源とする地震（平成 30 年 6 月）等、自然災害による影響も考えられます。今後頻発する地震や台風、南海トラフ巨大地震等による影響が懸念されます。



・頻発する自然災害への備えを含め、空き家等の適正管理に向けた、所有者等への周知・啓発

空き家等の利活用を図る上では、所有者等による適正管理が重要となります。このため、周知・啓発、周囲からの支援、情報提供等が求められます。



・民間事業者や NPO、自治会等、関係団体との連携による空き家等の適正管理の促進

腐朽・破損がある空き家等が増加傾向にあります。このため、老朽化の進行を未然に防ぎ、市場流通を促すことが求められます。



・空き家の利活用や流通促進に向けた専門家との連携、各種支援制度の活用、情報提供の推進

近年、戸建の空き家の割合が増加傾向にあります。このため、戸建の利活用や流通の促進がより一層求められることとなります。



・老朽化が進行した空き家等の除却、跡地の活用
・空き家バンク制度等の活用促進

5. 空き家等・老朽危険建築物等対策に関する基本的な方針

5.1 空き家等に対する基本的な考え方

空き家等の管理については所有者等の責務であることを前提とし、様々な要因により、空き家等の適正な管理が行われず、建物の老朽化や樹木の繁茂などの問題が生じ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている場合には、公益性の観点から空家特措法に基づき段階的に必要な措置を講じます。

活用可能な空き家等については、地域資源と捉え、空き家・跡地の有効活用や流通促進に向けた取組や支援を実施します。

こうした取り組みを持続的に進めていくためには、所有者と行政だけでなく、地域住民や事業者など多様な主体間の協働が必要となります。

5.2 空き家等・老朽危険建築物等対策の基本方針

基本的な考え方を踏まえ、特定空き家・老朽危険建築物等に対する措置に加え、空き家等に関する対策として、次に掲げる5つの基本方針を定め、空き家等対策を進めていきます。

方針1 管理不全な空き家等・老朽危険建築物等の解消（6章参照）

- 「空き家等・老朽危険建築物等の把握」「空き家等・建築物等の所有者情報の把握」「特定空き家等・準特定空き家等・老朽危険建築物等の特定と判断」の各段階の調査等を実施したうえで、特定空き家等、老朽危険建築物等と判断したものについて、助言・指導等、「法令に基づく措置」を行い、管理不全な状態の解消を図ります。



方針2 空き家化の予防と発生抑制の促進

- 住み続けられる環境づくりに取り組むほか、良好な住宅ストックとして維持することのメリットの周知など所有者等の意識醸成を図り、空き家の発生を抑制します。

方針3 空き家等・老朽建築物等の適正管理の促進

- 空き家が管理不十分な状態となって地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことのないよう、所有者による管理を促します。

方針4 空き家等及び跡地の活用・流通の促進

- 空き家等及び跡地は、地域の活性化の有用な資源として、積極的に活用を図ります。

（7章参照）
具体的な取組の展開

方針5 空き家等・老朽危険建築物等に関する対策の推進体制の構築（8章参照）

- 空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策について、本市、空き家等やその他の建築物等の所有者等、市民が連携して取り組みます。

6. 管理不全な空き家等・老朽危険建築物等の解消

管理不全な空き家等・老朽危険建築物等を解消するため、所有者等に対して、助言又は指導、勧告、命令を踏まえ、代執行、緊急危険防止措置などの「法令に基づく措置」を行います。

7. 具体的な取組の展開

7.1 空き家化の予防と発生抑制の促進

1) 市民等意識の醸成・啓発

○空き家化を予防するためには、所有者等がその責務を認識する必要があるため、空き家等・老朽危険建築物等の発生が周辺住民の生活環境に悪影響を与える要因となること等について、広報やパンフレット等様々な手段や機会をとおして所有者等や市民に対して広く啓発し、意識醸成を図ります。

具体的な取組

- 所有者に対する居住中の維持管理や、空き家になった場合に備えた資産管理の必要性に関する広報
- 危険家屋がもたらす地域・近隣への影響に関する注意喚起
- セミナー開催、災害に備えた管理を行うよう、所有者等への意識啓発

2) 住宅ストックの良質化の促進

○住み続ける、または住み継ぐためには、住まいとしての規模や性能が満たされている必要があるため、住宅ストックとしての良質化を促進し、中古住宅市場等で流通可能な住宅とすることで、空き家化の抑制を図ります。

具体的な取組

- 建物そのものの良質化に向けた、耐震改修や住宅のリフォーム・リノベーションの促進
住宅・建築物耐震診断補助金、木造住宅耐震改修補助金
- 中古住宅の耐久性や劣化状況を第三者が点検するホームインスペクション（住宅診断）の普及・啓発

3) 生前又は相続発生時の相続手続きなどの促進

○所有者の死後に相続が適切に行われない場合、管理者意識が希薄化し、意思決定が困難になるなどの問題を深刻化する可能性があるため、所有者の存命中に、適切な相続対策手続など周知を図ります。

具体的な取組

- 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しにより、相続登記を義務付ける改正法が令和3年4月に公布されたことなどを踏まえ、生前からの相続対策手続や相続発生時の速やかな相続登記の必要性を周知
- 死亡届提出時等に、土地・家屋の相続・名義変更、登記の変更手続きの必要性等に関する情報提供
- 住宅等の管理・処分の方法に関する相談窓口

7.2 空き家等・老朽建築物等の適正管理の促進

1) 所有者等による適正管理の促進

○空き家等・老朽建築物等の管理は所有者の責務であることを前提とし、管理不全を抑制し適正管理をされている状態を保つため、所有者に対し適正な管理を促します。

○所有者が高齢な場合や近隣に居住していない等の理由で管理が困難な場合、地域、行政、事業者等が連携した管理体制の構築を目指します。

具体的な取組

- 関係団体と連携したセミナー開催を通じて、管理の重要性を啓発
- 民間事業者やNPO法人等による空き家管理サービス等の実施状況の収集と普及啓発
- シルバー人材センター等による庭木剪定や除草などの維持管理に関するサービスの紹介・斡旋

2) 所有者等に対する情報提供

○所有者等による空き家等・老朽建築物等の適正な管理の重要性、管理不全による周辺地域にもたらす諸問題等についての啓発を行います。

○土地と建物の所有者等が異なる場合においても、双方の適正管理の実施が重要である事について理解促進と意識醸成を行います。

具体的な 取組	<ul style="list-style-type: none"> ● セミナー開催や広報誌、ホームページ、自治会回覧等を活用した、空き家等に関連する取組等の周知 ● 空き家放置の危険性、空き家の適切な管理方法、空き家の活用等について啓発する空き家対策啓発冊子の送付による周知
------------	---

3) 各種団体によるサービスの情報収集

○空き家等・老朽建築物等の管理、活用、処分やそれらの手続き等に関する所有者等の相談に適切に対応するために様々な空き家対策に関するサービスの情報収集を行います。

具体的な 取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 公益社団法人や NPO 法人等、各種団体による空き家等に対するサービス実施情報の収集と情報提供 ● 各種関係団体との情報交換、意見交換の実施
------------	---

7.3 空き家等及び跡地の活用・流通の促進

1) 空き家等の活用に関する情報

○活用可能な空き家等を現状のままにしている所有者等に対して空き家等の活用や流通を促すため、各種情報の提供を行います。

具体的な 取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者の住宅を借上げて子育て世帯へ転貸する制度の情報提供・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」等の情報提供 ● 大阪府住宅リフォームマイスター制度やリフォーム瑕疵保険の周知 ● 民間事業者等が新築または所有する住宅を借り上げ公営住宅として供給する「借上公営住宅制度」や空き家の再生・流通の促進等に取り組む NPO や団体等を支援する「空き家等活用推進事業」等、国の制度に関する情報提供
------------	---

2) 空き家対策に関する支援

○空き家等の利活用を促進するため、各種支援制度の情報提供を行うとともに専門家による「寝屋川空き家流通推進プラットフォーム」を通じた、市場への流通促進に取り組みます。

具体的な 取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 専門家と連携した空き家等の市場流通の支援：「寝屋川空き家流通推進プラットフォーム」の周知、活用促進 ● 空き家流通を促進する補助金制度の活用促進：空き家流通補助金
------------	--

3) 跡地・流通の促進

○地籍調査の実施と併せるなど、地域活性化に資する空き家等の活用・流通を促進するとともに、法的制約等により建て替えなどが困難で活用に適さない空き家等・老朽危険建築物等については、地域の環境悪化や活力の低下等を抑制するため、解体除却を促進し、更地となった跡地の活用・流通を促進します。

具体的な 取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域活性化による空き家等及び跡地の活用支援策の構築 ● 空き家等・老朽危険建築物等の除却を促進する補助制度の活用促進：空き家除却補助金、密集住宅地区老朽建築物等除却補助金、耐震不足木造住宅除却補助金 ● 道路の拡幅、公園・広場の整備などとあわせて、リノベーションまちづくり事業の推進
------------	---

4) 空き家バンク制度等の活用促進

○活用意向を持つ所有者等の空き家等を市場に流通させるため、空き家等の需要と供給に関する情報のマッチングを行う空き家バンクの活用促進や住宅セーフティネット制度の周知を図ります。

具体的な 取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 寝屋川市空き家バンクの周知、空き家物件情報、空き家希望情報の登録の促進 ● 跡地を空き家バンクの登録対象とし、活用希望者への情報提供を検討 ● 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の普及啓発：住宅セーフティネット制度によるセーフティネット住宅の登録と情報提供
------------	--

8. 空き家等・老朽危険建築物等に関する対策の推進体制の構築

8.1 空き家等・老朽危険建築物等に関する窓口と庁内連携体制の整備

1) 相談窓口

空き家に関する苦情や相談に対応する窓口を一元化して、空き家等・老朽危険建築物等に関する情報提供を行うなどの、「空き家相談窓口」を設置します。

2) 庁内連携体制の構築

空き家等・老朽建築物等の確認・立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、関係する内部部局の連携体制や空き家等・老朽建築物等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図ります。

空き家等・老朽建築物等に係る主な事象とその担当部局の例を以下に示します。

分野		具体の影響	担当部局
特定空き家等・老朽危険建築物等関連	建物	建築物の倒壊、屋根・外壁の落下	建築部局
	衛生	悪臭の発生	環境部局
		ハエ・蚊・ネズミ等の発生	衛生部局
		住みついた動物による生活環境被害の発生	
	景観	外壁等の落書き、多数の窓ガラス割れ 等	建築部局
樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等		環境部局	
ゴミ	不法投棄の誘発	環境部局	
活用促進	コミュニティ	地域コミュニティ施設等としての活用 等	社会教育部局 市民部局(自治会組織等担当)
	福祉	地域福祉施設としての活用 等	福祉部局

9. 目標指標

取組指標

計画期間の10年間で、腐朽・破損のある空き家を約3割削減する。

※総務省による腐朽・破損のある空き家に相当する、外観調査（P19）によるDランク、Cランク（判定イメージ・P21）の合計を本計画期間の10年間で約3割削減するものです。（令和4年度調査合計80件から令和14年度調査合計56件に削減）

※空き家率については、住宅・土地統計調査において、13.8%（平成25年）から14.7%（平成30年）と上昇しましたが、平成30年度から令和4年度の5年間における外観調査によるDランク、Cランクの合計は、約2割削減しました。

平成29年度調査：Dランク21件・Cランク80件

令和4年度調査：Dランク20件・Cランク60件

令和4年度調査合計80件÷平成29年度調査合計101件≒0.8 1.0-0.8=0.2（約2割）

10. 計画の見直し

本対策計画については、空き家がもたらす諸問題とその対応について、空き家数及び空き家率の推移など、社会情勢等の変化や5年ごとの実態調査等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

