

寝屋川市 空き家等・老朽危険建築物等対策計画 概要版

平成 30 年（2018 年）3 月

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 年代以降の高度成長期に大阪都市圏の発展に伴い人口が急増し、昭和 35 年（1960 年）に 5 万人程度であった人口が昭和 50 年（1975 年）には 25 万人を超えるまでに成長しました。

急激な人口流入を支えるため、本市では、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。

全国的にも同様の問題が発生しており、平成 26 年（2014 年）11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）を公布し、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、空き家等・老朽危険建築物等の問題に取り組んでいます。

今後は国・府・市及び関係団体等との連携により、空き家等の適正な管理や活用の促進、管理不全な空き家の除却等の対策をさらに推進することにより、市民の生命、身体又は財産の保護及び生活環境の保全を図るとともに、地域の活性化に寄与することを目的として、空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」を策定するものです。

2. 計画の概要

2.1 計画の位置づけ

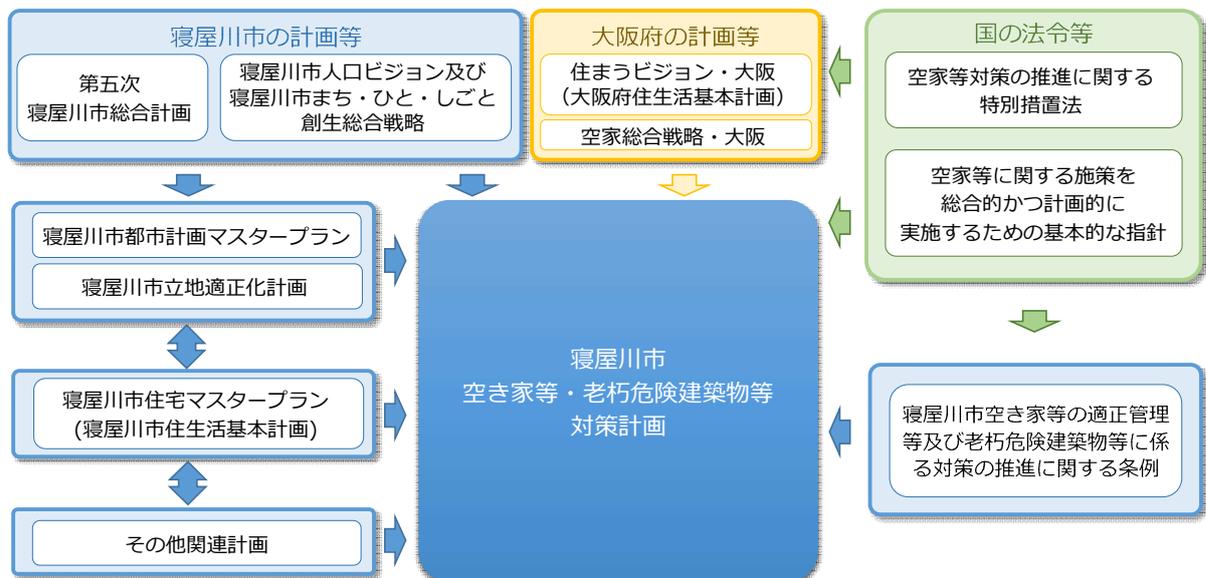


図 計画の位置づけ

2.2 計画期間

本計画の期間は、平成 30 年度（2018 年度）から平成 34 年度（2022 年度）までの 5 年間とし、社会情勢等の変化にあわせ、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) 老朽建築物等 | | |

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	基準	件数
現地を特定できず	1,011	D ランク	300 点以上	21
管理されている	1,435	C ランク	200 点以上 300 点未満	80
その他（更地・改築など）	819	B ランク	100 点以上 200 点未満	102
空き家と判断されるもの(空き家等)	1,193	A ランク	50 点以上 100 点未満	218
合計	4,458	ランク外	0 点	772
		合計		1,193

外観調査の結果、空き家候補 4,458 件のうち、1,193 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（計 421 件）及び0点のランク外（772 件）の5段階に分類しました。

DからAランクの空き家等の多くは、京阪沿線の西側では、主に各駅の周辺の密集住宅地区に集中して分布されており（229 件/421 件（約 54%））、東側では、旧集落等における住宅地等において分布が見受けられます。

丸印と重複していない地区については、空き家等の利活用等の可能性が考えられます。

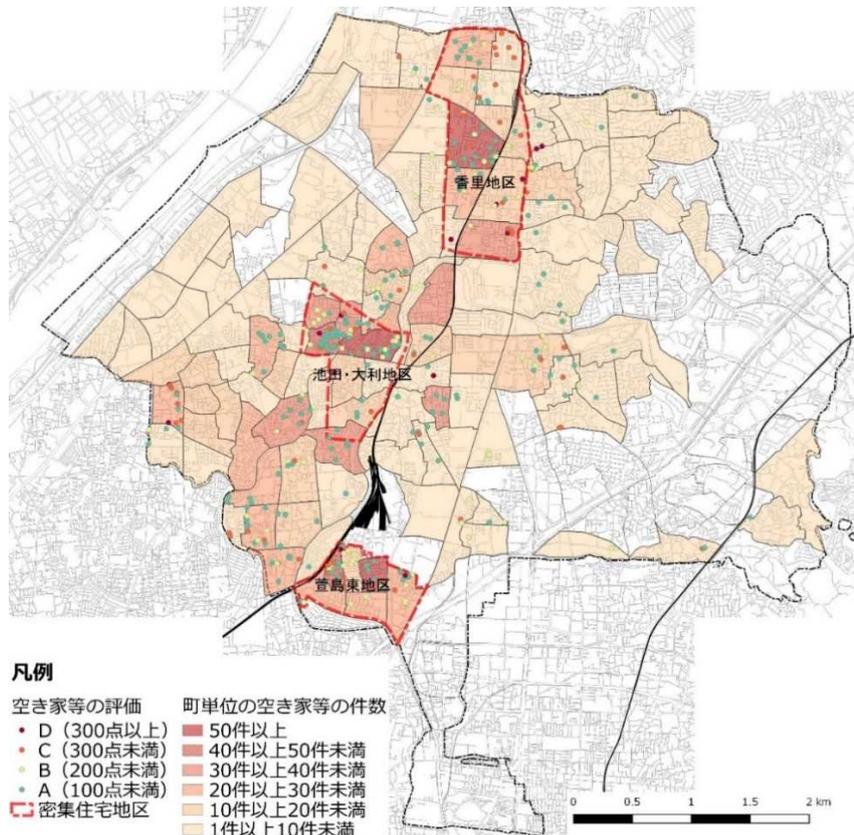


図 外観調査結果

4.2 空き家に関する寝屋川市の課題

1) 空き家等・老朽危険建築物等の発生抑制の視点

- 住宅の管理・活用等に関するアンケート等の結果と、国土交通省の実態調査結果を比較して、空き家等の所有者が高齢であることや市内や大阪府内等に住んでいても空き家等・老朽建築物等を適正に管理していない、活用意向がないなど、空き家等・老朽建築物等に関する問題意識が低い所有者等が本市において多くおられることから、意識醸成を図る必要があります。

2) 空き家等・老朽建築物等の適正管理の視点

- 空き家等・老朽建築物等を適正に管理せず放置した場合に起こりうる課題に対する認識が低い所有者が多くおられることが明らかとなり、建物の所有者だけでなく、土地所有者に対する意識啓発が求められます。
- 外観調査結果からは「建築物が倒壊等する恐れ」に該当する明らかに危険ものは少なく、外壁の破損や、草木の繁茂などに該当するものが多いことが明らかとなっており、所有者等による日常的な管理が求められます。

3) 空き家等及び跡地の活用の視点

- 空き家所有者の空き家活用の意向は現状のままの活用を望む意見が多く、改修等を行った上で積極的に市場での流通を促すような、所有者の意識醸成が求められます。
- 地域で空き家を「地域の交流や地域グループの場」として活用したい意向があるものの、所有者の承諾や改修に伴う費用の確保、有効活用に伴う経費等の確保などが必要とされていることから、具体的な活用の方法や仕組みの構築が必要です。

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

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。

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

- 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、空き家等その他の建築物等の所有者等、市民等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

取組の方向性	○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、意識醸成を図る。
取組項目	⇒ 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 ⇒ セミナーの開催、固定資産税納付通知書の送付時などを活用した普及啓発

2) 住宅ストックの良質化の促進

取組の方向性	○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る。
取組項目	⇒ 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 ⇒ 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

取組の方向性	○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、適切な相続手続きなどの取組を進める。
取組項目	⇒ 住宅等の管理・処分の方法に関する相談窓口の開設 ⇒ 生前の相続手続き又は相続発生時の速やかな相続登記の必要性の周知 ⇒ 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

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

取組の方向性	○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。
取組項目	⇒ 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

取組の方向性	○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う。 ○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う。
取組項目	⇒ 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 ⇒ 転出届提出時等に、空き家の管理等に関する情報提供

3) 各種団体によるサービスの情報収集

取組の方向性	○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う。
取組項目	⇒ 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提供

取組の方向性	○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、各種支援制度の情報提供を行う。
取組項目	⇒ 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<実施中> ⇒ 三世同居に伴うリフォーム支援の構築 ・三世同居・近居・同居支援補助（予定）

2) 空き家バンク制度による活用

取組の方向性	○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仕組みの導入。
取組項目	⇒ 空き家等の所有者と、活用希望者をマッチングする空き家バンク等の仕組みの構築や全国版、大阪版・空家バンクとの連携 ・寝屋川市空き家バンク設置（予定） ⇒ 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 ・寝屋川市空き家バンク設置（予定） ⇒ 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（予定）

3) 空き家等・老朽危険建築物等の除却後の跡地の活用・流通の促進

取組の方向性	○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。
取組項目	⇒ 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構築 ・空き家除却費補助（予定） ⇒ 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

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の開設と庁内連携体制の整備

1) 相談窓口の開設

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	具体的影響	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、ハエ・蚊・ネズミ等の発生	環境衛生部局
		住みついた動物による生活環境被害の発生	環境衛生部局
	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		環境衛生部局	
	ゴミ	不法投棄の誘発	環境衛生部局
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

8.2 空き家等・老朽危険建築物等に関する対策の実施体制に関する事項

1) 寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会

- ① 寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策計画の作成及び見直しに関すること。
- ② 寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策計画の実施状況に関すること。
- ③ 特定空き家等の判断に関すること。
- ④ 空き家等に関する様々な課題解決のために、調査・分析結果などに基づく必要となる施策の検討に関すること。

8.3 多様な主体の協力

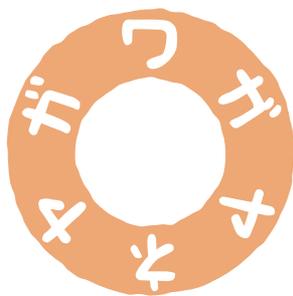
- 1) 専門団体等との連携
- 2) 大学等研究機関との連携
- 3) 地域協働協議会、自治会等との連携
- 4) 国などへの働きかけ

9. 目標指標

取組指標 本市の空き家率を本計画期間中の5年間で、13.8%(H25)⇒12%(H34)まで削減する。

10. 計画の見直し

本対策計画については、空き家を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の社会情勢の変化に応じて見直しを行います。



寝屋川市 空き家等・老朽危険建築物等対策計画

発行日：平成 30 年（2018 年）3 月

発行：寝屋川市

〒572 - 8555 大阪府寝屋川市本町 1 番 1 号

TEL (072) 824 - 1181 (代) FAX (072) 825 - 2618

<http://www.city.neyagawa.osaka.jp/>

この冊子は、500 部作成し、一部あたりの印刷単価は、174 円です。