

第5節 空家等対策に関する施策・取組み

本市の空家等対策として、前章に示した基本的な方針に基づく施策を展開し、庁内・庁外の関係する組織・団体と連携を図りながら取り組んでいきます。

1. 空き家を“つぐらない”ための取組み

空き家の対策としては、まずは空き家を「つぐらない」ことが重要となります。

そのため、建物を使用または居住している段階から、所有者等の意識啓発や住宅の質の向上に向けた支援などを図り、建物の適正管理を働きかけることで、新たな空き家の発生を予防していきます。

(1) 空き家の発生予防

1) 所有者等への情報提供と意識啓発

空き家の増加を抑制するためには、建物の所有者等が空き家の問題を把握し、管理する責務があることや、周辺に与える影響を認識することで空き家を発生させない意識を醸成することが重要となります。

所有者等が建物を適切に維持管理できるよう、リーフレット等を活用して情報提供を行い、空き家の発生予防を図ります。

2) 既存（中古）住宅の質の向上

既存（中古）住宅の質を向上させることで、次代に引き継ぎ、長く住み続けられるようになり、空き家の発生予防につながります。

また、空き家となった後に既存（中古）住宅として市場に流通させる点においても、住宅の質の向上は重要となります。

長く住み続けられる良質な住宅の供給に向けて、耐震化やバリアフリー化等により既存（中古）住宅の質の向上を行うことができるよう、支援を行います。

3) 住宅政策との連携

少子高齢化に対応した住宅政策として、国ではリバースモーゲージやマイホーム借り上げ制度等による居住継続支援や住み替え後の住宅活用支援を推進しています。これらの制度を活用した空き家の発生予防に向けて、情報提供と普及啓発を行います。

また、本市の住宅施策に関する計画である摂津市住宅マスタープラン（住生活基本計画）と一体化し、多様なニーズに対応した住宅の支援を進めるとともに、既存（中古）住宅の質の向上と利活用の促進に取り組んでいきます。

2. 管理が不十分な空き家を“つくらせない”ための取組み

建物が適切に管理されないと、周辺の居住環境に影響を与えることになります。

このため、本市は、管理が不十分な空き家の所有者等に対して、市民の生命、財産等や地域の生活環境を維持保全するため、空家法などによる適正かつ的確な対応を実施し、所有者等が修繕や除却等の改善による適切な管理を促す取組みを行います。

(1) 空き家の情報把握と整理

1) 現地調査、庁内情報提供、相談及び通報による情報把握

本市では平成 31 (2019) 年の空家等対策計画策定時に実態調査を行い、市内に存在する空き家の状況把握を行っています。実態調査以降増加する空き家について、現地調査、税務部局等をはじめとする関係各課から寄せられる情報提供、空き家の近隣住民から寄せられる相談・通報により、空き家の情報把握を行っています。

2) 空家台帳へのGISシステムの導入及び空き家情報のデータベース化

空家等対策の進捗管理にあたり、令和 4 年に導入した空家台帳GISシステムによりデータベース化を図り、適宜、空家等の位置や状況、所有者等の把握に努めます。

また、定期的に確認を行い、管理不全空家等の発生を未然に防ぎます。

(2) 空き家の管理状況の把握

1) 空家等の管理状況の把握の実施

空家等対策の進捗管理にあたり、適宜、空家等の位置や状況、所有者等の把握に努めます。

また、所有者等の確定が困難な事案については、大阪司法書士会と締結した協定により、空家等の所有者の情報把握を進めていきます。

2) 相続手続などの必要性の普及啓発

所有者本人が亡くなった後、相続登記されず所有者等が不明となることが、空き家の管理不全を招く要因の一つとなっています。また、空き家状態が長期化した場合、老朽化などにより利活用が妨げられます。

令和 6 年 4 月 1 日から相続登記が申請義務化されたため、法務局や関係団体と連携し、さまざまな機会を通じ相続登記などの必要性について、周知啓発を行います。

3) 所有者等の適正管理意識の向上

空き家の管理においては、所有者等が自らの責任により適正管理を行うことが前提となります。このため、空き家の所有者等に対して適正管理を促す文書の送付を行うことにより適正管理意識の向上を図ります。

4) 適正管理の実施促進

所有者等のなかには、管理方法がわからない、遠方に居住している、高齢により体力面に不安があるなど、さまざまな理由で管理が困難なケースが考えられます。

これらの問題に対応するため、全日本不動産協会及び大阪府宅地建物取引業協会と締結した協定により、空家等の適正管理や利活用への取組みを支援していきます。

また、建物管理の相談の機会や管理代行業者の紹介など、専門家や関係団体との連携を図るため、空家等管理活用支援法人の指定について検討します。

5) 多様な主体による連携体制の構築

空き家に関する問題は、多岐にわたりがち専門性を有するため、行政だけでは解決に時間や手間がかかることが考えられます。

このため、庁内関係課および関係行政機関の連携とともに、専門家や関係団体との連携について検討します。

(3) 管理が不十分な空き家の解消促進

1) 空家等の適切な措置の実施

空家等のうち、管理不全空家等及び特定空家等に指定されたものについては、空家法に基づいた措置を実施します。

管理不全空家等及び特定空家等の判定や措置を実施するにあたり、判定基準などを策定し、各段階の手續期間などを検討します。

2) 所有者等への除却等補助制度の検討

旧耐震基準の空き家が多いことから、改修・除却について既存の耐震診断・改修補助制度の情報提供を行い、所有者等の負担を軽減し、適切な管理に向けた取組みを促進します。

また、空き家除却に対する国の補助制度は、現時点では除却後の跡地利用について制約条件があることから、引き続き情報収集し、国などの動向を注視しながら検討します。

3) 他の法律などによる対応

空家等に該当しない長屋建（一部）については、空家法の対象外のため、建築基準法をはじめ、道路法、消防法、災害対策基本法、廃棄物の処理および清掃に関する法律などの適用による対策を国土交通省のガイドライン、『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（平成 27（2015）年 5 月策定、以下「国ガイドライン」という。）等も踏まえながら、総合的に判断し、手段を選択します。

3. 空き家や跡地を“つかう”ための取組み

空き家を減らし、空き家の発生を予防するため、健全な空き家を「つかう」ための取組みを行います。

地域資源として、地域コミュニティの場や、除却後の跡地を防災空地などとして「つかう」ことなど、所有者等の意向を十分に踏まえながら、地域の実状に見合った利活用方策を検討します。

（1）空き家の利活用の情報発信

1) 相談機会の提供

アンケート結果では、所有者等の多くは空き家に自身で住みたい、または賃貸用として貸したいなどの意向があることが見受けられました。

しかし、方法などの相談先がわからず、利活用できていない状況がみられます。

そこで、利活用に向けた相談機会や情報提供などの機会の提供や、空家等管理活用支援法人の指定について検討します。

2) 空き家流通方策の検討

空き家を賃貸用として貸し出す、売却するためには市場に流通させ、空き家物件・所有者等と利活用希望者とのマッチングを行う必要があります。

本市では、空き家の流通活性化に向けて、市内不動産事業者などとの情報共有や所有者等への相談機会提供など、情報発信を検討します。

（2）住宅セーフティネット制度の登録住宅としての活用促進

住宅確保要配慮者（子育て世帯・高齢者・低額所得者・障がい者など）の増加に対応するため、平成 29（2017）年に改正された「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（住宅セーフティネット法）」に基づく住宅セーフティネット制度の登録制度の普及啓発を行います。

（３）空き家や跡地の利活用の促進

所有者等の利活用に対する希望や地域の実状などを踏まえ、空き家の地域コミュニティの場としての利活用や、除却後の跡地の防災空地としての利活用など、空き家や跡地の利活用を検討します。