

第5章 空家等対策の具体的な施策

5-1. 空き家の発生抑制

空き家の対策を進めていくにあたり、現存する空き家への対策のみならず、新たな空き家の発生を抑制するための対策が必要となります。そのため、所有者又は管理者に向けた空き家の増加を抑制するための取組みを推進します。

【具体的な施策】

(1) ホームページやパンフレット・チラシ等による啓発

建物の所有者等に対して、空き家になる前の段階から今後の住まいのあり方について考慮・検討していただくため、広報誌や市ホームページへの掲載、公共機関への啓発パンフレット・チラシの設置など、さまざまな媒体を活用した情報提供・意識啓発を行います。

また、庁内の関係部署と調整を行い、本市が発送する文書に併せて、空き家に関する啓発文を送付するなどの取組みを行います。

(2) 相続登記の普及啓発

相続登記とは、相続が発生したときに不動産の名義変更を行うことであり、相続した不動産(空き家)を売買、賃貸等するには、相続登記の手続きが必要になります。

しかし、これまで相続登記に期限や義務がなかったため、何年、何世代も放置されてしまっていることがあり、空き家問題の原因の一つになっていました。令和3年4月には民法・不動産登記法が改正され、土地の相続や所有者の住所を変更した際の登記申請が義務化されることとなりました。法務省においては相続登記の促進に取り組まれており、本市の空家等対策においても、大阪法務局、大阪司法書士会、大阪土地家屋調査士会と連携し、相続登記の普及啓発に取り組めます。

(3) 遺言、成年後見制度、信託制度等の普及啓発

遺産分割協議における紛争を未然防止するために遺言書を作成することや、所有者が認知症等により財産運用が出来なくなった時の対策として、成年後見制度や信託制度を活用することが考えられます。所有者が健在なうちに行えるリスク管理の制度内容や注意点について、福祉部局と連携してケアマネージャーや民生委員などを通じ、普及啓発活動に取り組めます。

(4) 居住中の住宅の適正管理、長寿命化の促進

住宅は、適切な管理を行っておくことで、その資産価値が維持されます。居住中の住宅の適正管理や耐震改修等は、居住者の快適な暮らしや安全・安心な暮らしのためだけでなく、空き家になったときに、利活用の可能性や不動産としての流通価値を高めることにつながるため、その有用性等について普及啓発に取り組めます。

また、昭和56年5月31日以前に建築された、又は建築中であった住宅の耐震改修への助成や、国の省エネリフォームへの補助金、優遇制度などの情報提供を行います。

5-2. 空き家の適切な管理の促進

適切な管理が行われていない空き家は、防災、衛生、景観等の面において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことにつながります。

空き家の管理は、所有者等の責任において適切に行われるべきものです。また、空き家の適切な管理がなされていないことにより、周辺住民や通行人に被害が及んだ場合、空き家の所有者がその責任を負うこととなります。

そのため、空き家の適切な管理の促進にあたっては、所有者等の意識の涵養や理解増進を図るための啓発活動に重点を置き、その他、所有者等が自らの責任で管理を行っていきけるような環境づくりに努めます。

【参考】土地の工作物等の占有者及び所有者の責任（民法第717条）

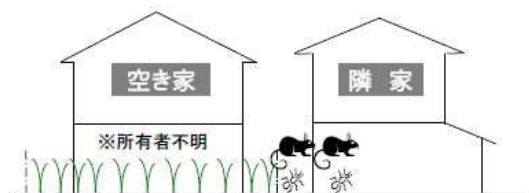
- 1 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
- 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
- 3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

【参考】空き家発生による外部不経済の損害額の試算結果

■シロアリ・ネズミの駆除被害(想定)

損害区分		損害額(万円)
物件 損害 等	シロアリ駆除・点検	17.0
	ネズミ駆除	3.5
	雑草刈取り	3.3
	合計	23.8

【試算の前提とした被害モデル】

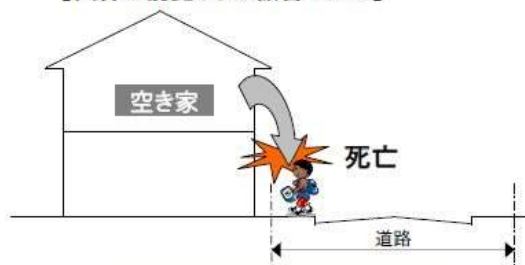


- シロアリ被害: 1階の60%(15坪)が被害
駆除後、2年後にシロアリ生息調査を実施
- ネズミ被害: 空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入、柱等をかじる等の被害
- 雑草繁茂: 自治会が空き家敷地内(25坪)草刈り2回分を代替

■外壁材等の落下による死亡事故(想定)

損害区分		損害額(万円)
人身 損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

【試算の前提とした被害モデル】



- 死亡: 11歳の男児(小学校6年生)

【試算方法】

・「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24年2月23日改訂)」((財)日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算

出典：日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」（平成25年5月）

【具体的な施策】

（１）ホームページやパンフレット・チラシ等による啓発【再掲】

建物の所有者等に対して、空き家の適切な管理について考慮・検討していただくため、広報誌や市ホームページへの掲載、公共機関への啓発パンフレット・チラシの設置など、さまざまな媒体を活用した情報提供・意識啓発を行います。

また、庁内の関係部署と調整を行い、本市が発送する文書に併せて、空き家に関する啓発文を送付するなどの取り組みを行います。

（２）空き家セミナーの開催、啓発文書の送付

大阪の住まい活性化フォーラムや関係団体と連携しながら、定期的に空き家セミナーを開催し、所有者等への適正管理の啓発を行います。

また、空き家セミナーの開催案内を空き家所有者へ送付する際に、啓発文書や各種制度の案内チラシを同封します。

池田市空き家セミナーの様子



（３）空き家の管理サービスの利用促進

所有者等が遠方に居住する場合や、高齢の場合など、空き家を管理することが困難な所有者等に代わり空き家を管理する民間事業者も増えています。「空き家見守りサポート業務」を実施する池田市シルバー人材センターや同様のサービスを行う民間事業者などと連携しながら、空き家の管理サービスに関する情報提供、普及啓発に努めます。

（４）地域と連携した啓発活動・状況把握の推進

自治会や町内会等に協力を求め、地域の掲示板や回覧板などを活用して、地域住民向けの空き家対策に関する情報提供を行うなど、普及啓発に取り組みます。

また、民生委員と連携し、管理が不十分な空き家や単身高齢者世帯等の空き家予備軍に関する情報を共有し、市と民生委員の両方からアプローチができる啓発活動のしくみを検討します。

5-3. 空き家の利活用の促進

空き家が適切に管理されていても利活用されない状況が続くと、それが空き家の増加によるまちの魅力の低下につながり、結果として新たな空き家の発生をもたらすことが懸念されます。

そのため、地域の資源である空き家の積極的な有効活用や流通のための取組みを推進し、地域の活性化やまちの魅力向上につなげていきます。また、関係団体や民間事業者等との連携を図りながら、空き家の所有者等を対象とした利活用に関する情報提供や活用意向の掘り起こしを行っていきます。

【具体的な施策】

(1) 空家バンク制度の推進

平成30年度から実施している空家バンク制度のメリットとして、関係団体との連携・協力により、民間の市場では流通しにくい物件についても「買いたい・借りたい」という需要の幅広い掘り起こしが可能であると考えます。さまざまな機会を通じた制度の周知を行い、制度の利用促進のための仕組み作りも併せて検討します。

また、「大阪版・空家バンク※」の登録も併せて促進することにより、同制度の特徴である「大阪の住まい活性化フォーラム」の会員事業者による空き家の利活用に関するアドバイスや企画提案の活用を図ります。

※「大阪版・空家バンク」とは

民間団体や事業者等からなる「大阪の住まい活性化フォーラム」が設置する空家バンクで、府内市町村が設置する空家バンク情報とともに、大阪の住まいやまちの魅力を発信するもの。空き家の魅力を高めるため、フォーラム会員の民間団体・事業者等によるアドバイスや企画提案などの取組みが行われている。

(2) 利活用のための相談体制の充実

空き家の利活用に関する知識がない、適切な相談先がわからないという所有者等が自ら利活用しやすい環境づくりを推進するため、法律、不動産、建築などのさまざまな分野の専門家等の相談窓口の案内や官民連携による利活用に関する相談会の実施など、関係団体との連携による相談体制の充実を図ります。

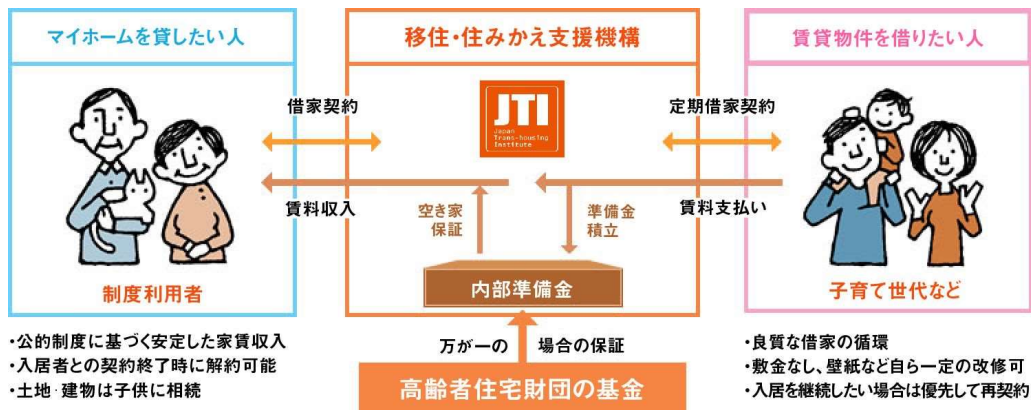
また、空き家の利活用にあたり改修費等が経済的負担となっている所有者等の負担軽減を図るため、空き家の利活用に関する住宅ローン制度を実施する金融機関と連携し、相談窓口を案内するなどの取組みを行います。



(3) 「マイホーム借上げ制度」の情報提供

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（ＪＴＩ）が実施している「マイホーム借上げ制度」は、50歳以上の方のマイホームをＪＴＩが借上げて転貸し、安定した賃貸収入を保証する制度です。マイホームを貸したい50歳以上の方と住宅を借りたい方とのマッチングを図るため、同機構が実施する「マイホーム借上げ制度」やＤＩＹ長期リースによる「おまかせ借上げ制度」の活用を促すための情報提供を行います。

「マイホーム借上げ制度」のしくみ



出典：（一社）移住・住みかえ支援機構ホームページ

(4) 多様な利活用策の促進

利活用にあたっては、中心市街地活性化や官民連携によるまちなかの再生施策等との一体的な推進、テレワークやシェアオフィスなどの新たな需要とのマッチング、地域交流や子育て支援等の地域課題の解決に結びつける利活用策など、多様な利活用の推進のための方策について支援制度も含めた検討を行います。

また、利活用の推進にあたっては、大学や地域の空家等対策に取り組むNPO、民間事業者など多様な主体との連携を図ります。

(5) 地域の特性に応じた活用の促進

古くからの市街地で、無接道や狭小な敷地のため売却や建替えが困難な空き家が多い地域においては、ランドバンク※や隣接地所有者が土地を購入する場合の支援制度など全国各地の先進事例を参考に、活用を促進するための手法について調査研究を進めます。

また、公共交通の利便性が低い地域など空き家の発生が多い地域においては、その地域の居住魅力を発信することにより、流通・活用の活性化を図ることを検討します。

※「ランドバンク」とは

地域における空き地・空き家の相談体制の構築や土地の適切な利用・管理に向けたマッチング・コーディネート、所有者に代わる管理・有効利用等の機能を担う組織。

低未利用地不動産の有効利用による狭隘道路の解消、公共空間の整備等を推進し、地域環境の向上につなげるもの。

（６）跡地の活用の促進

倒壊する恐れのある危険な空き家については、空き家等老朽木造住宅除却補助を活用しながら除却の促進を図るとともに、空き家が除却された後に、跡地が管理不全な空き地のまま放置されないために、跡地の有効活用についても促進します。

5-4. 特定空家等に対する措置

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、地域住民の生命、身体又は財産を保護し、その生活環境の保全を図るため、特定空家等に該当するかどうかを適宜判断し、所有者等に対して状況に応じた指導、勧告などの必要な措置を講じます。

【具体的な施策】

(1) 空家等への情報提供・助言（空家法第 12 条）

周辺住民等からの相談が寄せられたものや継続的に状況確認を行っている空家等については、現地確認を行います。

現地確認を行った結果、管理不全な状況にある空家等については、その所有者等に対し、適切な管理を行うための情報提供や助言を行い、自主的な改善を促します。

(2) 特定空家等の認定

空家法第 12 条の情報提供・助言に対しても、改善が見られない場合は、特定空家等としての措置が必要かどうかを判断します。

特定空家等に該当するか否かの判断にあたっては、必要に応じて立入調査（「第3章3-4.(3) 特定空家等の立入調査」参照）を行います。

また、判断基準については、「管理不全空家対策に係る各種制度等運用マニュアル（令和 2 年 3 月大阪府策定）」に基づく「特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表」（巻末資料参照）によるものとします。

(3) 特定空家等への助言・指導（空家法第 14 条第 1 項）

特定空家等として、措置が必要とする基準値以上のものについては、確知している所有者等全員に対して特定空家等助言・指導書（様式 2）を送付し、自主的な改善を促します。

(4) 特定空家等への勧告、固定資産税等の住宅用地特例の除外（空家法第 14 条第 2 項）

空家法第 14 条第 1 項による指導に対しても、改善が見られない場合は、特定空家等の所有者等の全員に対して特定空家等勧告書（様式 3）を配達証明郵便にて送付します。

なお、勧告したものについては地方税法の規定により、改善されるまでは固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されるため、勧告を行った翌年より土地にかかる固定資産税及び都市計画税は増額されます。

(5) 特定空家等への命令（空家法第 14 条第 3 項）

勧告を受けた者が正当な理由もなく、勧告に係る措置をとらなかった場合は、命令に係る事前の通知を行い、それに対する意見書の提出等があった場合は協議会に報告し、命令を行うべきかどうかの協議を行います。

命令の必要があると認められるときは、命令に関する手続きを行います。

【事前通知～命令に関する手続きの流れ】

- ① 特定空家等命令に係る事前通知書（様式４）の交付
- ② 意見書及び意見聴取の請求の受付期間（交付を受けた日から５日以内）
※以下、意見聴取の請求があった場合
 - ②－２ 意見聴取の開催通知及び公告（意見聴取の期日の３日前までに）
 - ②－３ 公開による意見聴取の実施
- ③ 特定空家等命令書（様式５）を送付（配達証明郵便）
※命令内容が妥当であると認められる場合に限る。
- ④ 特定空家等命令に係る標識（様式６）の設置および市ホームページに公示

（６）特定空家等への行政代執行（空家法第１４条第９項）

命令を行っても、その措置が履行されない場合、また、履行されても内容が不十分又は期限までに完了する見込みがない場合は、空家法第１４条第９項及び行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行を行います。

なお、行政代執行に要した費用は、義務者から徴収します。

（７）所有者等が確知できない場合の措置（空家法第１４条第１０項）

所有者等が確知できない、又は、命令されるべき者が不明な特定空家等については、周辺の住環境への影響や第三者に危害を及ぼす可能性などから、特に必要があると認められる場合、空家法第１４条第１０項に基づく略式代執行を行います。

略式代執行を実施する際は、事前の公告として、市の掲示板に告示を行うとともに、原則、官報に１回その旨掲載します。

（８）財産管理人制度の活用

所有者や相続人が不明な場合や相続人のあることが明らかでない場合において、売却が可能な土地・建物については、財産管理人制度の活用を検討します。

●財産管理人制度について

財産管理人制度は、空き家の所有者の所在が不明な場合や、相続人のあることが明らかでない場合（相続人全員が相続放棄した場合も含まれる。）に、利害関係者が家庭裁判所に財産（空き家）を管理する者の選任の申立てを行うことで、その財産（空き家）の管理について必要な処分を行ってもらう制度です。

（９）条例に基づく「空き長屋等」及び「特定空き長屋等」への対応

空家等条例に規定する「空き長屋等」及び「特定空き長屋等」に対しては、同条例に基づき、助言・指導、勧告、命令の必要な措置を講じることとします。なお、手続きの流れ・様式については、空家法の手続き・様式を準用して行います。

(10) 条例に基づく応急措置

特定空家等又は特定空き長屋等について、市民の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると判断した場合は、空家等条例第9条に基づき、助言・指導、勧告、命令、代執行の手順は踏まず、必要最小限の措置を講じることとします。

なお、応急措置に要した費用は、所有者等から徴収します。

(11) 他法令に基づく措置

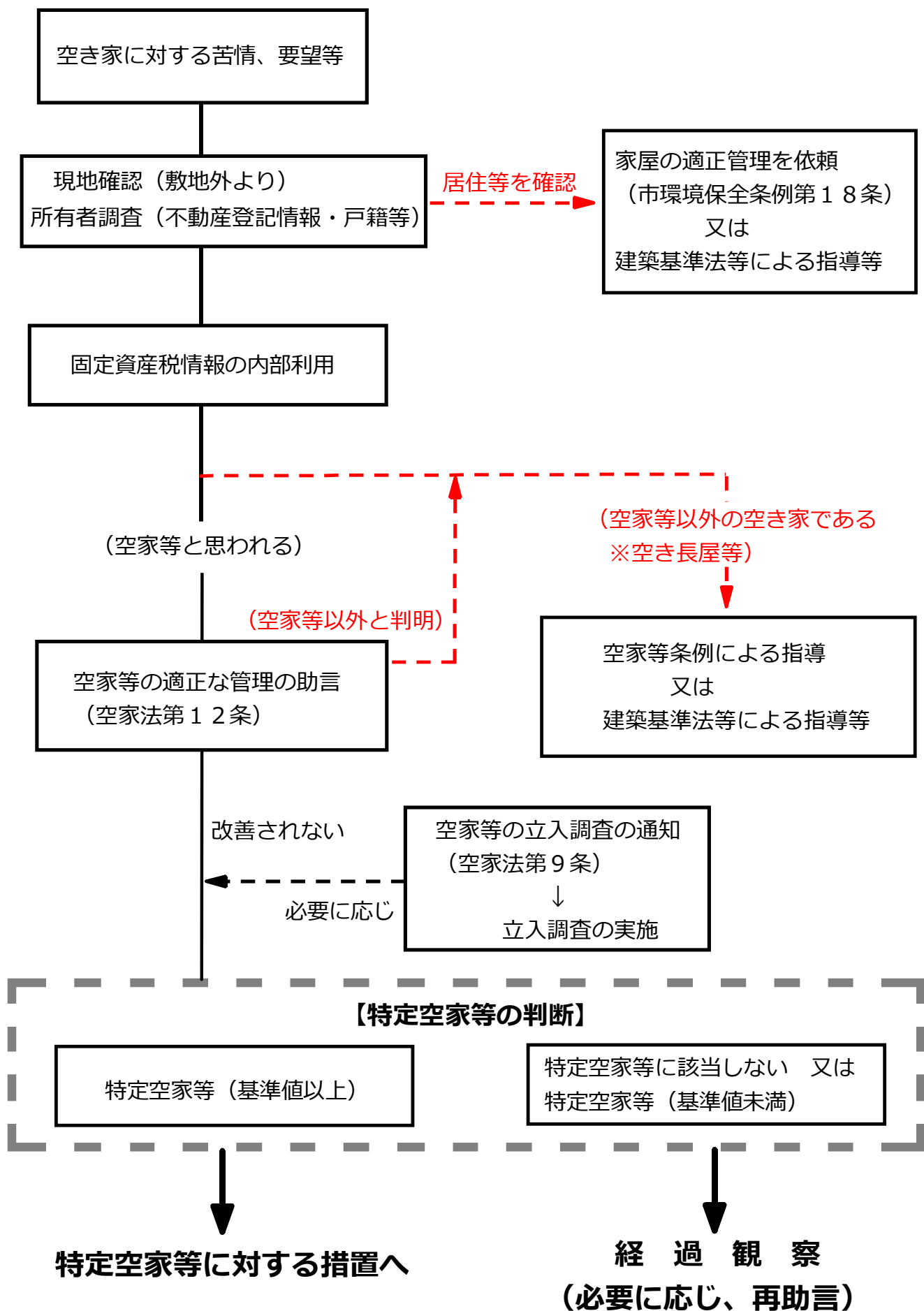
空家等に対する措置については、空家法のほか、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法などの他法令により、各法令の目的に沿った必要な措置を講じることと考えられます。

そのため、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断して、他法令に基づく措置も含めた対応を検討します。

主な他法令に基づく措置・規制

法令（条項）	措置・規制の概要
建築基準法 （第10条）	・ 特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合、その所有者等に対して、建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。
消防法 （第3条）	・ 消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める物件や消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者等に対して、危険物や放置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理を命ずることができる。
道路法 （第43条）	・ 何人も道路に関し、損傷又は汚損、土石・竹木等の物件のたい積、その他道路の構造又は交通に使用を及ぼすおそれのある行為をしてはならない。
災害対策基本法 （第62条） （第64条）	・ 市長は、市の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置をすみやかに実施しなければならない。 ・ 市長は、市の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。

(空家等指導フロー)



(特定空家等に対する措置フロー)

