

第1章 計画の目的と位置づけ

1-1. 第2期計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズ及び産業構造の変化等に伴い、空き家が全国的に増加しています。このような空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

このような状況を踏まえ、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家の活用を促進するため、国や市町村等が、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26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「空家法」という。）」が公布され、平成27年2月26日に一部施行、平成27年5月26日に全面施行されました。

本市においては、空家等対策の基本的な取組姿勢を市民の皆様を示し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成29年4月に「池田市空家等対策計画（以下「当初計画」という。）」を策定し、「特定空家等に対する必要な措置の徹底」「各種団体等との連携による空家等対策の推進」を取組方針に定め、各種施策に取り組んできました。

また、令和2年3月には空家等及び空き長屋等に関する施策を推進するために必要な事項を定めた「池田市空家等及び空き長屋等の適切な管理に関する条例（以下「空家等条例」という。）」を制定したところです。

今後も少子高齢化の進行に伴い空き家の数の増加が見込まれ、空き家のもたらす問題が一層深刻化することが懸念されます。空き家に関する課題に対して更なる取組みの推進を図っていくため、「第2期池田市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

1-2. 大阪府における空家等対策

大阪府では、空家法に基づき、平成27年2月に大阪府域の空家等対策の推進について市町村相互間の連絡調整・協議等を行う「大阪府空家等対策市町村連携協議会」を設置するほか、平成27年12月には市町村が空家等対策計画の作成や実施をするにあたっての技術的助言として、「国特定空家等ガイドライン運用マニュアル」が、令和2年3月には「管理不全空家対策に係る各種制度等運用マニュアル」が示されたところです。

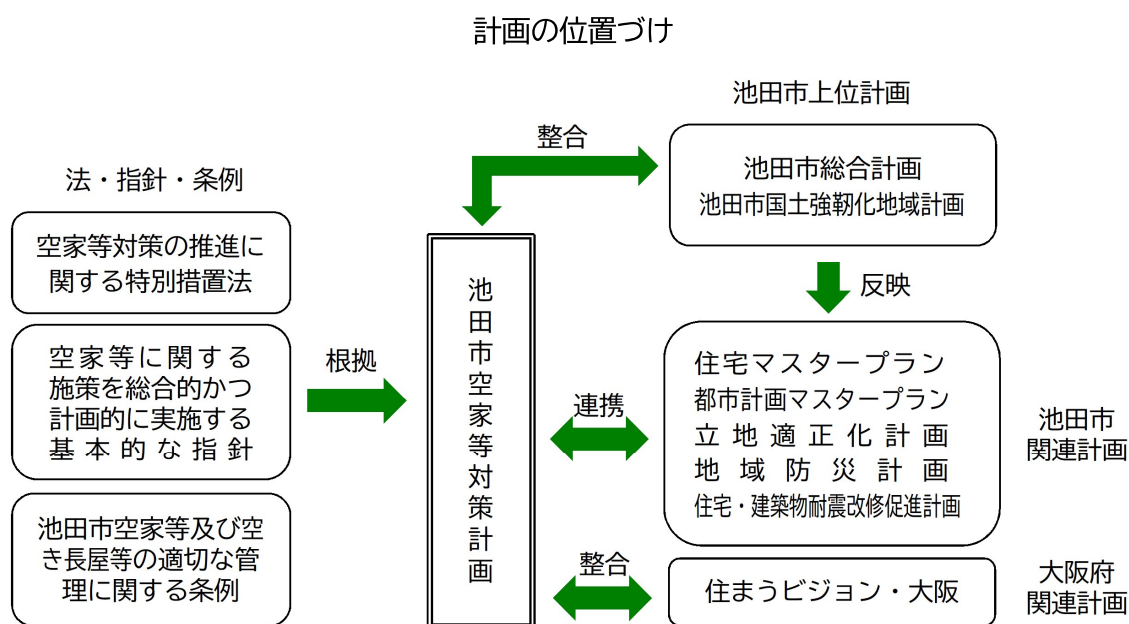
また、大阪における今後の住宅まちづくり政策のめざすべき目標や施策の展開方向を示す「住まうビジョン・大阪（平成28年12月大阪府策定）」の中で、空家等対策が重点的に取り組む施策として位置づけられました。

さらに、平成31年3月には「空家総合戦略・大阪2019」が新たに策定され、空家等対策に関わる様々な取組主体が連携して取組みを推進することにより、大阪ならではの魅力を存分に活かし、居住魅力あふれる大阪の実現をめざしていくこととされています。

1-3. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条及び「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成31年3月29日付け総務省・国土交通省告示第1号）」に基づき定めるものであり、池田市空家等対策協議会での協議を踏まえ策定します。

また、本計画は本市のまちづくりの最上位計画に位置づけられる「池田市総合計画」、地域強靱化の指針となる「池田市国土強靱化地域計画」、大阪府の関連計画である「住まうビジョン・大阪」に即し、住宅政策の基本的な施策をまとめた「池田市住宅マスタープラン」、都市計画に関する基本的な方針である「池田市都市計画マスタープラン」などの市関連計画との連携を図りながら空家等対策を推進していきます。



1-4. 持続可能な開発目標（SDGs）との関係

持続可能な開発目標（SDGs）は、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」で掲げられた国際開発目標です。これは開発途上国も先進国もすべての国々が、貧困や不平等のない安心して暮らせる豊かな社会をめざしながら、そうした社会を次の世代にも維持できるよう気候変動や環境保全などに世界共通で取り組むもので、2016年から2030年までの期間で達成することをめざしています。

SDGsに掲げられる17の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」の目標が特に本計画に関連すると考え、本目標の視点を踏まえて、空家等対策の取組みを推進していきます。



1-5. 計画期間

本計画の計画期間は、総務省統計局が5年ごとに行っている住宅・土地統計調査の結果公表の年次を考慮し、令和3（2021）年度から令和7（2025）年度までの5年間とします。

ただし、計画期間中であっても、国の空き家に関する政策の動向や社会・経済情勢の変化等に的確に対応するため、本計画の内容について必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

計画期間

	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)
池田市 総合計画	☐	☐	計画期間：2011～2022 年度（第6次）				第7次総合計画（予定）		
住宅 マスタープラン	☐	☐	計画期間：2012～2022 年度						
空家等 対策計画	計画期間(当初)：2017～2020 年度				計画期間(第2期)：2021～2025 年度				
住宅・土地 統計調査		○ 調査	● 結果公表				○ 調査	● 結果公表	

1-6. 用語の説明

（１）『空家等』とは （空家法第2条第1項）

「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」と「その敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」とされています。

そのため、長屋やアパート等の共同住宅は、建物全体のうち1部屋でも居住されていれば、空家法上の空家等には該当しません。

なお、「常態であるもの」については、「原則、1年間継続して使用がなされていないもの」という基準が示されていますが、本市においては、空き家状態であることを確認したものについては、使用がなされていることが確認できるまでは、「空家等」として対応します。

●本計画における「空家等」と「空き家」の表記について

空家法における「空家等」の定義に該当するものについては、「空家等」と表記します。
その他、一般的な表現については、原則として「空き家」と表記します。

（２）『特定空家等』とは （空家法第2条第2項）

そのまま放置すれば以下のいずれかに該当すると市が認める空家等です。

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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

(3) 『所有者等』とは （空家法第3条）

空家等の所有者と管理者です。両者が「空家等」について適切に管理する責務を負います。
なお、所有者が死亡している場合はその相続人も「所有者等」に含まれます。

(4) 『池田市空家等及び空き長屋等の適切な管理に関する条例（空家等条例）』とは

空家法に定めるもののほか、空家等及び空き長屋等に関する施策を推進するために必要な事項を定めた条例です。空家法の対象とならない長屋や共同住宅で一部空き家となっている住戸に対する措置や緊急の必要がある際の必要最小限の応急措置などについて規定しています。

(5) 『長屋』とは （空家等条例第2条第1項第1号）

2以上の住戸を有する一の建築物であって、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間において内部で往来することができない完全分離されたもののうち、廊下、階段等の共用部分を有しないものをいいます。

(6) 『空き長屋等』とは （空家等条例第2条第1項第2号）

空家等条例において、「1戸以上の住戸において居住その他の使用がなされていないことが常態である長屋若しくは共同住宅の居住その他の使用がなされていないことが常態である住戸」及び「その敷地」又は「これに附属する工作物（立木その他の土地に定着する物を含む。）」と定義しており、本計画に基づき対策を進める対象とします。

(7) 『特定空き長屋等』とは （空家等条例第2条第1項第3号）

そのまま放置すれば以下のいずれかに該当すると市が認める「空き長屋等」です。

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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