

高石市空家等対策計画

空き家は地域のタカラモノ!
活かして豊かなまちづくり!!



令和7年一部改訂（案）

（平成30年策定）

高 石 市

高石市空家等対策計画

目 次

1. 計画策定の背景と目的	1
1-1 計画の背景.....	1
1-2 計画の位置づけ.....	3
1-3 計画の対象区域.....	3
1-4 計画の対象とする空き家の種類.....	3
1-5 計画の対象期間.....	3
1-6 計画の目標.....	4
2. 空き家に関する現況と課題	5
2-1 全国の空き家の概況.....	5
2-2 空き家発生の背景と要因.....	7
2-3 大阪府の空き家の概況.....	9
2-4 高石市の空き家の現況.....	10
2-5 アンケート調査結果からみた空き家の状況.....	18
2-6 空き家に関する課題.....	23
3. 空き家対策に関する基本的な考え方	25
3-1 基本的な方針.....	25
3-2 基本目標の設定.....	25
4. 空き家の対策	28
4-1 空き家対策.....	28
5. 空き家対策の推進体制	49
5-1 体制の整備.....	49
6. 今後の課題	50
6-1 総合的な対策の整備に向けて.....	50

1. 計画策定の背景と目的

1-1 計画の背景

近年、空き家が発生することによる問題が深刻な社会問題となってきました。これらの空き家は、適切な管理がなされないことにより、防災上の問題や、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の暮らしへ悪影響を与えております。生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家の活用のための対応を図っていくことが重要となっています。

これらの背景を踏まえて、国では平成 26 年 11 月 27 日「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布し、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行され、空き家に関する本格的な対策が進められています。

高石市では、平成 24 年 3 月に策定した住生活基本計画において、居住ニーズを反映した住まいの提供を図っていくうえで「空き家、空き地の活用、中古市場の活性化」を施策テーマとして位置づけ、既存ストックの活用、新たなニーズに応じた住宅の更新を施策として取り組んでいます。

また、平成 27 年 10 月には、高石市空き家バンク制度を創設し、空き家を活用した取組を始めています。

「高石市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）においては、これらの動向を踏まえて空き家に関して総合的かつ計画的に対策を推進していくための計画として策定するものです。

【参考 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要】

国では、全国的な空き家の現状や市町村の取組などの動きを背景に、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を平成 26 年 11 月 27 日に公布しました（平成 27 年 5 月 26 日全面施行）。

また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に併せて、「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 27 年 2 月 26 日決定）」及び「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 年 5 月 26 日決定）」が国土交通省、総務省より示されています。

○空家等対策の推進に関する特別措置法について（概要）

定 義	○ 「空家等」とは、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及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2 条 1 項） ○ 「特定空家等」とは、 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 にある空家等をいう。（2 条 2 項） 空家等 ・ 市町村による空家等対策計画の策定 ・ 空家等の所在や所有者の調査 ・ 固定資産税情報の内部利用等 ・ データベースの整備等 ・ 適切な管理の促進、有効活用 特定空家等 ・ 措置の実施のための立入調査 ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置
施策の概要	国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等 ○ 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条） ○ 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条） ○ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条） 空家等についての情報収集 ○ 市町村長は、 ・ 法律で規定する限度において、空家等への立入調査（9 条） ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条） 等が可能 ○ 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条） 空家等及びその跡地の活用 市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条） 特定空家等に対する措置 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条） 財政上の措置及び税制上の措置等 市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、平成 27 年 5 月に施行となった「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。）第 6 条の規定に基づき、安心できる地域社会の維持、空家等に関する問題について本市が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものであり、計画の基礎となるものです。

また、住宅政策の上位計画にあたる平成 24 年 3 月に策定された高石市住生活基本計画においては、住まいづくりの目標として、

- 1) ひとにやさしい住まいづくり
- 2) 防災・安全・安心の住まいづくり
- 3) 地域活力を生む住まいづくり

を掲げており、施策テーマで「空き家・空き地の活用」を示しています。

以上のことから、本計画は、上位・関連計画に即するとともに、大阪府が平成 31 年 3 月に策定した「空家総合戦略・大阪」などの各種関連計画と連携を図ります。

1-3 計画の対象区域

本計画の対象区域は、高石市全域とします。

1-4 計画の対象とする空き家の種類

本計画の対象とする「空き家」の種類は、空家特措法第 2 条第 1 項で規定する「空家等」（同法第 2 条第 2 項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。また、活用の促進を図る観点から、空き家除却後の「跡地」についても対象に含めます。

1-5 計画の対象期間

本計画の対象期間は、令和 5 年度から令和 9 年度までを対象とし、取組状況や実績などから最終年度に検証を行うこととします。

また、関連計画等の整合性を図り、社会動向の変化を踏まえて、必要に応

じて、適宜、修正していきます。

1-6 計画の目標

本計画では、計画の対象期間において、空き家所有者等へ空き家の適正管理の通知など啓発を行い、柱の腐朽や外壁・屋根の剥落等「老朽程度に問題のある空き家」を含む「周辺に影響を及ぼす空き家」を抑制することを目標とします。

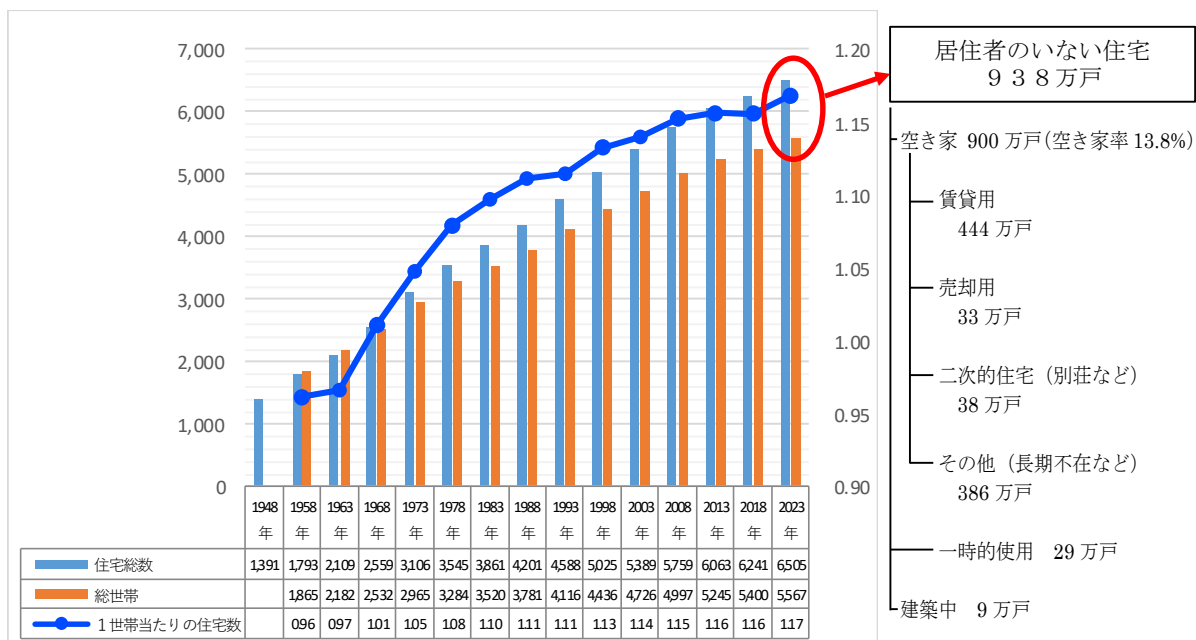
2. 空き家に関する現況と課題

2-1 全国の空き家の概況

全国的な空き家の状況については、令和5年の住宅・土地統計調査によると全国の住宅総数が約6,505万戸あるうち、昭和38年（1963年）から増加傾向が続いており、令和5年の時点では約900万戸となっています。

空き家率についても、令和5年で13.8%となっており、昭和38年以降で最も高くなっています。

【参考 住宅事情の変化と現状】



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

住宅・土地統計調査における「空き家」の種類

二次的住宅

別荘…… 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使われる住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他… ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅

上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

建築中の住宅

住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）。

なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても「空き家」とした。

また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住する一般の住宅とした。

2-2 空き家発生の背景と要因

1) 空き家発生の背景

全国的にみると、空き家発生の背景については、少子高齢化の進展と人口の減少、過剰な住宅供給、さらにはこれらの住宅の老朽化が進行したことがあげられます。

本市においても、良好な住環境の整備を目的とした開発指導要綱等が整備される前に市街地がスプロール的に形成され、人口は昭和 60 年にピークを迎え、以降生活様式の変化や住宅の老朽化とも相まって人口減少・少子高齢化が進んでおり、空き家発生につながっています。

2) 空き家発生等の要因

空き家の発生・長期化する要因は、一般的に以下の要因が考えられます。

立場	主な要因
①所有者	・ 情報・知識について不足している ・ 活用・除却の意向がない ・ 他人に貸すことへの抵抗感がある ・ 改修・除却費用の余裕がない ・ 相続により取得したが、処分方法が分からない ・ 相談できる人がいない
②地域	・ 空き家について関心がない ・ 地域の課題として対策できていない ・ 近所付き合いから問題として扱いにくい ・ 対策方法などの情報が不足している
③制度	・ 建築基準法上の建替えが困難である ・ 固定資産税の住宅特例による影響がある

3) 空き家の非流動化要因

空き家が市場で扱われずに、停滞していること（非流動化）の要因として、以下の点があげられています。

- ① 建物等が老朽化して使用できない
- ② 借り手、買い手がつかない
- ③ 税制上の理由で取り壊しを控えている
- ④ 遠方に住んでおり、活用まで手が回らない
- ⑤ 修繕して活用したくても費用がない
- ⑥ 除却するための費用がない
- ⑦ いつか子どもや家族が使用するかもしれないので貸したくない
- ⑧ 資産として保有したい

2-3 大阪府の空き家の概況

大阪府の空き家の状況についても、全国的な傾向と同様に増加傾向を続けておりましたが、令和5年度には若干減少に転じ、約70万戸が空き家となっています。また、空き家率は14.2%となっています。内訳では、「賃貸住宅」が最も多く、令和5年度で約44万戸です。

建て方別では、「共同住宅」が約7割と多くなっています。

また、腐朽・破損の状況をみると戸建て住宅では「腐朽・破損あり」が約22%を占めています。また長屋建てに占める割合が約39%となっています。

【大阪府の空き家の現状・動向】

図1 住宅数、世帯数、空家数、空家率

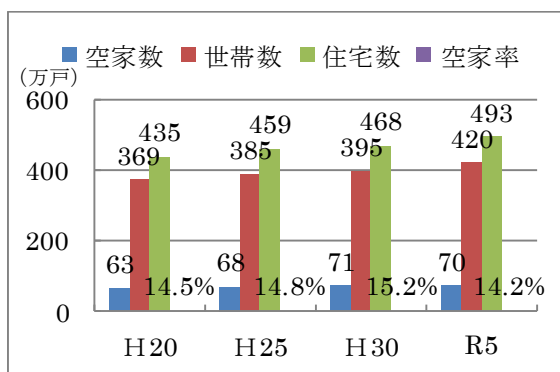


図2 種類別の推移と腐朽・破損の状況

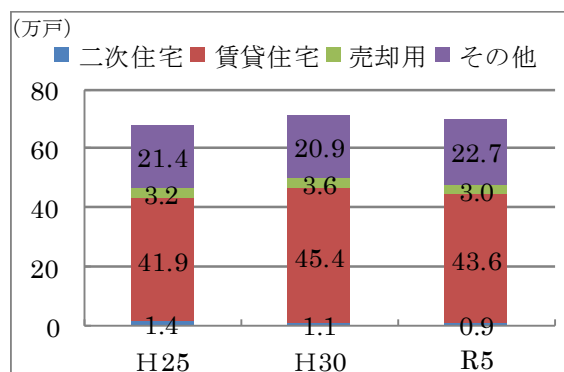


図3 建て方別の推移

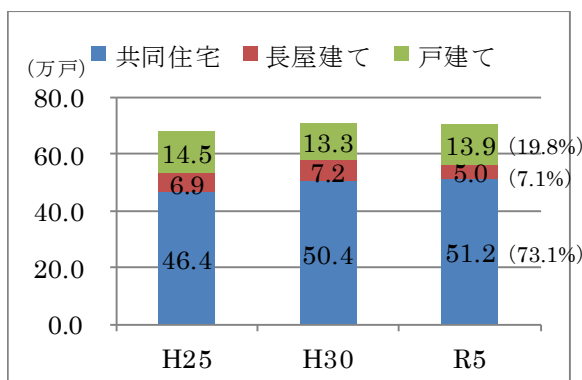
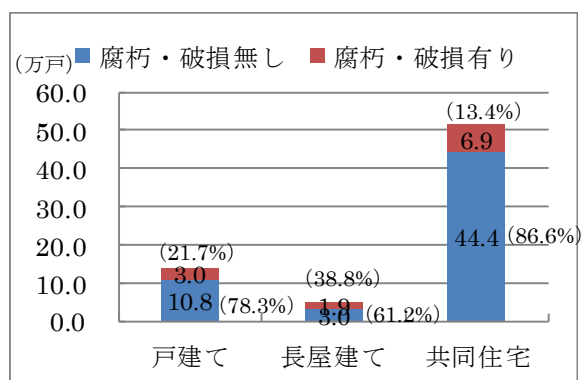


図4 建て方別の腐朽・破損の有無



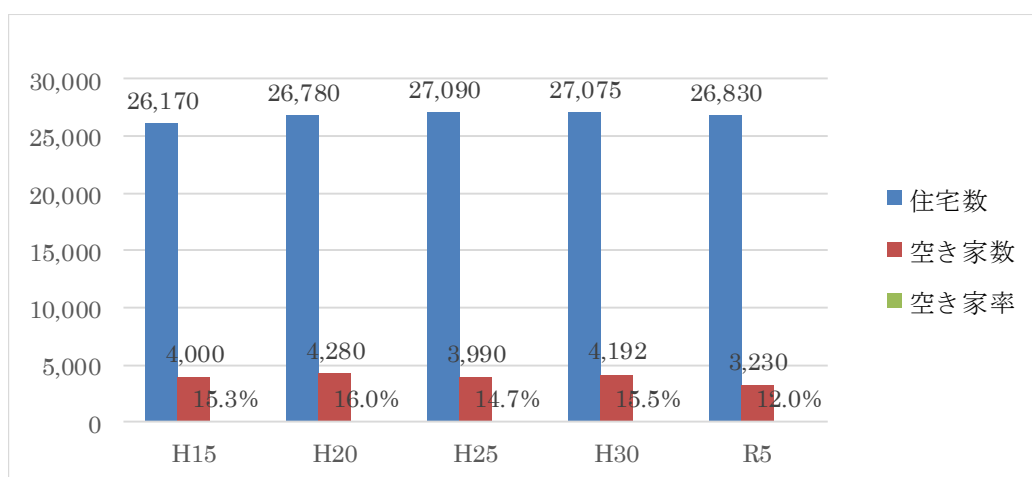
資料：令和5年度住宅・土地統計調査（総務省）、空家対策の取組方針（大阪府）

2-4 高石市の空き家の現況

1) 住宅・土地統計調査における本市の空き家の現況

令和5年度における本市の住宅数は約26,900戸あり、うち空き家とされているのは、3,230戸（空き家率約12.0%）となっています。

空き家を建て方別でみると、5戸に4戸の割合で共同住宅が占めています。また、空き家の約2割は外壁などにおいて腐朽・破損ありと判断される状況となっています。



年度別空き家数 資料：令和5年度 住宅・土地統計調査

	空き家戸数	建て方別		空き家率		老朽 破損戸数	老朽 破損率
		戸建て住宅	共同住宅等	戸建て住宅	共同住宅等		
総数	3,230	650	2,570	20.1%	79.6%	600	18.6%
二次的住宅	30	20	10	-	-	-	-
賃貸用の住宅	1,830	40	1,790	-	-	380	-
売却用の住宅	270	90	170	-	-	-	-
その他の住宅	1,100	490	600	-	-	220	-

空き家及び老朽・破損住宅戸数 出典：令和5年度 住宅・土地統計調査

2) 現地調査における空き家の現状

(1) 現地調査範囲及び調査対象

調査範囲は、住宅が立地できない臨海部を除く、高石市全域としました。調査対象は、賃貸物件を除く戸建住宅、共同住宅としました。

平成 26 年度に高石市が行った空き家事前調査結果と平成 27 年 6 月現在の水道閉栓から抽出した空き家と考えられる戸建等も抽出しました。

(2) 調査期間

平成 27 年 8 月 1 日から平成 27 年 8 月 31 日

(3) 調査結果

①空き家数

調査の結果、調査対象 1,284 件中、空き家は 933 件でした。

なお、調査対象のうち、集合住宅である建物や鉄軌道内の建物、施設がされている等で進入が困難であった建物の 52 件は調査対象外としました。

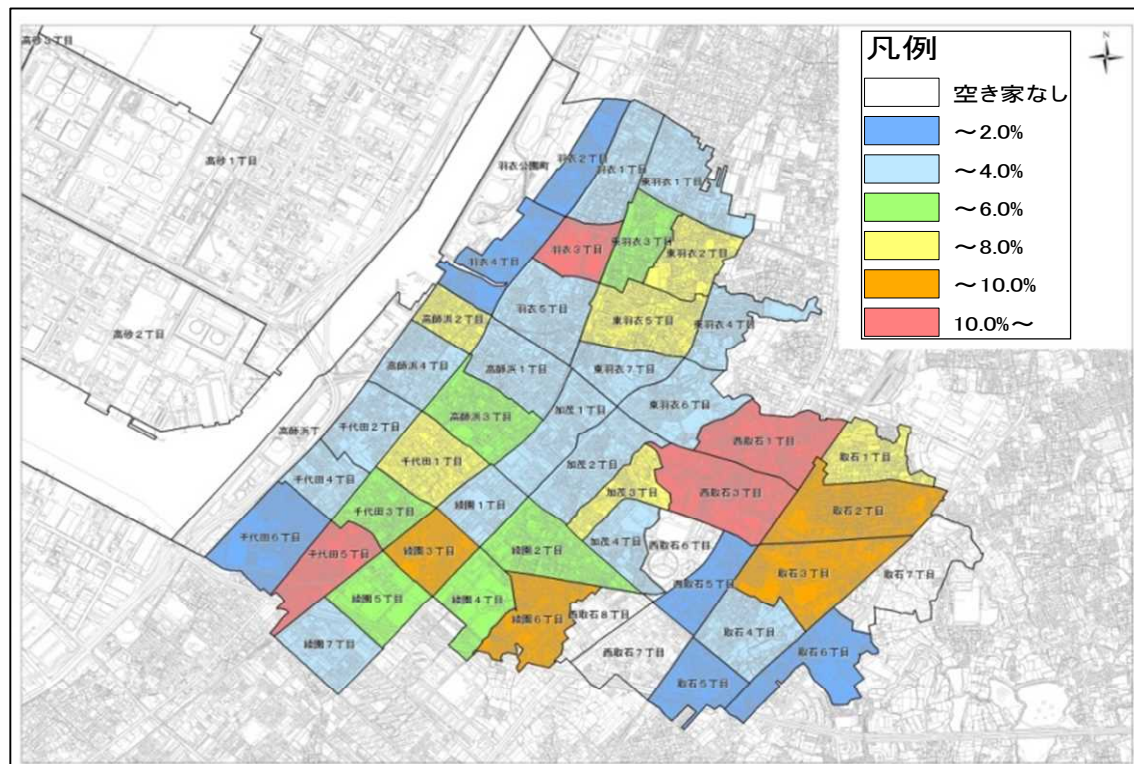
調査結果	件数	割合
空き家	933	72.7%
居住中	217	16.9%
空き地（更地・駐車場）	82	6.4%
調査対象外	52	4.0%
合計	1,284	100.0%

②空き家率

空き家と判定した建物数と高石市全体の建物数から、空き家率を算出した結果、空き家率 5.0%でした。一部、空き家率の高い地域は連棟長屋の空き家が多く存在しています。

なお、高石市全体の建物数は、固定資産課税台帳（建物課税台帳、平成 27 年 1 月 1 日現在）のうち、現況用途区分が「居宅」、「併用住宅」、「居宅兼倉庫」となっている 18,778 件としました。

地区別の空き家率



地区名	空き家数	建物数	空き家率	地区名	空き家数	建物数	空き家率
綾園1丁目	10	320	3.1%	取石1丁目	23	309	7.4%
綾園2丁目	26	537	4.8%	取石2丁目	51	614	8.3%
綾園3丁目	41	488	8.4%	取石3丁目	44	442	10.0%
綾園4丁目	21	408	5.1%	取石4丁目	12	386	3.1%
綾園5丁目	10	175	5.7%	取石5丁目	2	166	1.2%
綾園6丁目	70	724	9.7%	取石6丁目	3	182	1.6%
綾園7丁目	11	333	3.3%	西取石1丁目	44	409	10.8%
羽衣1丁目	21	587	3.6%	西取石3丁目	54	524	10.3%
羽衣2丁目	2	506	0.4%	西取石5丁目	2	168	1.2%
羽衣3丁目	12	96	12.5%	千代田1丁目	33	489	6.7%
羽衣4丁目	10	714	1.4%	千代田2丁目	22	563	3.9%
羽衣5丁目	20	589	3.4%	千代田3丁目	22	379	5.8%
加茂1丁目	29	787	3.7%	千代田4丁目	11	344	3.2%
加茂2丁目	18	517	3.5%	千代田5丁目	37	284	13.0%
加茂3丁目	17	232	7.3%	千代田6丁目	16	1036	1.5%
加茂4丁目	10	288	3.5%	東羽衣1丁目	20	511	3.9%
高師浜1丁目	14	542	2.6%	東羽衣2丁目	29	424	6.8%
高師浜2丁目	20	314	6.4%	東羽衣3丁目	28	512	5.5%
高師浜3丁目	31	543	5.7%	東羽衣4丁目	14	386	3.6%
高師浜4丁目	10	424	2.4%	東羽衣5丁目	43	562	7.7%
				東羽衣6丁目	10	371	2.7%
				東羽衣7丁目	10	250	4.0%
				合計	933	18778	5.0%

③老朽度調査

空き家と判定した 933 件について老朽度調査を実施しました。

老朽度調査は、外観調査のうち構造項目が木造又は鉄骨造だった 922 件と RC 造又は SRC 造だった 11 件に関して、各々の構造に適した調査項目に区分して調査を実施しました。

そのうち、下表の項目のいずれかに該当する建物を「老朽程度に問題のある空き家」（以下、「老朽空き家」という）として抽出しました。その結果 28 件が抽出されました。

以下に、地区別の老朽空き家数及び空き家に占める割合を示した表と、町丁目別の分布図を示します。

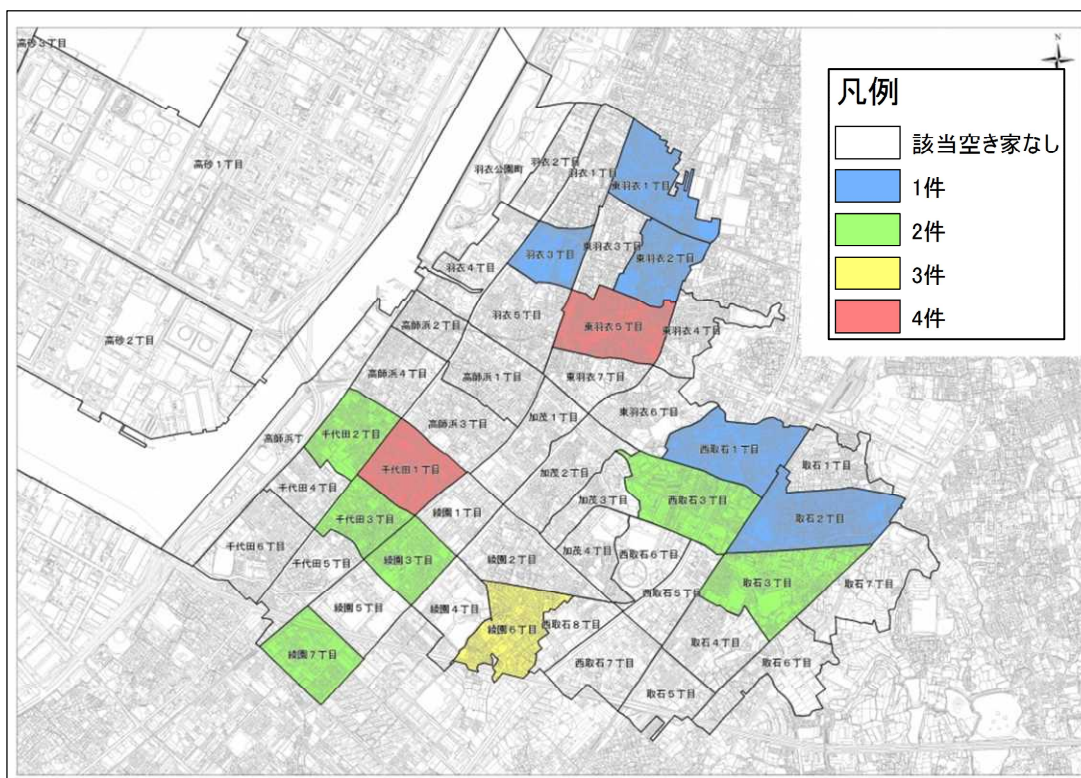
木造・鉄骨造空き家の老朽度調査項目

番号	調査項目	該当基準
①	外壁の構造	「粗悪（ひび割れ等、剥落以外の不良な状態）」に該当
②	基礎の変形等	「不同沈下あり」「著しく破損・変形」のいずれかに該当
③	土台の腐朽等	「一部あり」「数か所あり」「著しくあり」のいずれかに該当
④	柱の傾斜	「傾斜あり」に該当
⑤	柱の腐朽等	「一部あり」「数か所あり」「著しくあり」のいずれかに該当
⑥	外壁の剥落等	「下地露出」「著しく下地露出・貫通孔あり」のいずれかに該当
⑦	屋根の剥落等	「葺き材の剥落・ズレあり」「軒周り腐食・垂れ下がり」「葺き材の著しい剥落有」「屋根が著しく変形」のいずれに該当

RC 造・SRC 造空き家の老朽度調査項目

番号	調査項目	該当基準
①	外壁の劣化等	「さび汁・コンクリート剥離あり」「鉄筋露出・著しくコンクリート剥離あり」「外壁仕上材に浮きあり」「外壁仕上材の剥離あり」のいずれかに該当
②	開口部の劣化等	「窓枠・ベランダ手すりにさびあり」に該当

A 老朽 空き家数	B 空き家総数	C 建物総数	空き家のうち 老朽空き家の 割合 A/B	全建物のうち 老朽空き家の 割合 A/C
28	933	18,778	3.0%	0.1%



④周辺への影響調査

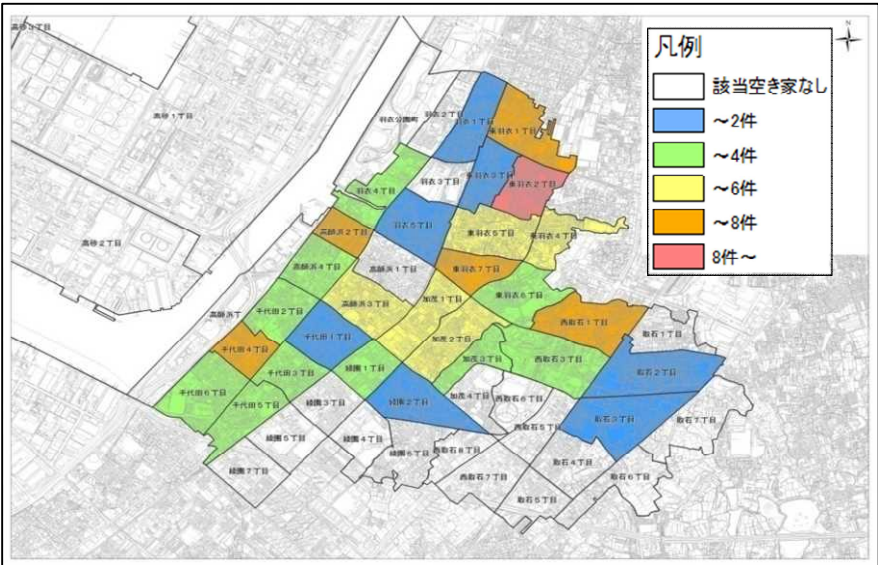
空き家と判定した 933 件について、周辺への影響調査を実施しました。

そのうち、下表の項目のいずれかに該当する建物を「周辺に影響を及ぼす空き家」として抽出しました。その結果 68 件が抽出されました。

以下に、地区別の周辺に影響を及ぼす空き家数及び空き家総数に占める割合を示した表と、町丁目別の分布図を示します。

番号	調査項目	該当基準
①	外壁等が隣地に落下恐れあり	調査項目に該当
②	外壁等が道路内に落下恐れあり	調査項目に該当
③	ゴミの放置・投棄	調査項目に該当
④	悪臭・異臭	調査項目に該当
⑤	樹木が敷地外に突出	調査項目に該当
⑥	樹木・雑草の繁茂	調査項目に該当
⑦	その他	シロアリ、テントはがれ、ベランダ崩れ、玄関扉の損傷、出窓破損、蜂の巣など

			空き家のうち 周辺に影響を 及ぼす空き家の 割合 A/B	全建物のうち 周辺に影響を 及ぼす空き家の 割合 A/C
A	B	C		
周辺に影響を 及ぼす空き家 数	空き家総数	建物総数		
68	933	18,778	7.3%	0.4%



周辺に影響を及ぼす空き家数

⑤立地環境調査

空き家と判定した 933 件について、以下のとおり立地環境調査を実施しました。立地環境調査の具体的内容は、下表のとおりとしました。

接道していない空き家も 42 件ありました。築年数別にみると、昭和 55 年以前のものが約 8 割を占めています。なお、ほぼすべての空き家が最寄りの駅から 800m 以内の徒歩圏内にあります。

番号	調査項目	判定方法
①	前面道路状況	空き家の前面道路状況の確認 ・公道※ ¹ の有無 ・公道でない場合は幅員
②	建替状況	前面道路状況の結果から、建替状況を判断 ・建替可能：幅員 4m 以上の指定道路あり ・条件付：道路認定、幅員、接道距離のいずれかを満たす必要がある場合
③	建築年	課税家屋台帳から建築年の確認
④	最寄りの公共交通機関からの距離（徒歩圏内）	公共交通機関（駅・福祉バス停車所）からの距離から徒歩圏内外の判断を実施、徒歩圏距離※ ² は以下のとおり ・駅：駅から 800m ・福祉バス停車所：福祉バス停車所から 300m

※¹ 建築基準法第 42 条第 1 項・第 2 項で規定された道路

※² 「都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月 国土交通省都市局都市計画課）」

調査項目	内容		比率	件数
前面道路種別	公道あり		72.6%	677
	公道でない道路あり	幅員 4m 以上	5.6%	52
		幅員 4m 未満	17.4%	162
	道路なし		4.5%	42
建替状況	建替可能		55.5%	518
	条件付（要幅員確保）		17.0%	159
	条件付（要道路認定）		26.8%	250
	条件付（要接道距離確保）		0.6%	6
建築年	昭和 45 年以前		59.2%	552
	昭和 46 年～昭和 55 年		20.8%	194
	昭和 56 年～平成 2 年		4.8%	45
	平成 3 年～平成 12 年		2.4%	22
	平成 13 年以降		1.2%	11
	建築年不明		11.7%	109
※徒歩圏内外 （鉄道駅から 800m）	徒歩圏内（鉄道駅から 800m 以内）		98.4%	918
	徒歩圏外（鉄道駅から 800m 以上）		1.6%	15
徒歩圏内外 （福祉バス停車所から 300m）	徒歩圏内（福祉バス停車所から 300m 以内）		67.7%	632
	徒歩圏外（福祉バス停車所から 300m 以上）		32.3%	301

⑥まとめ

1. 地域別の傾向

地域における空き家の分布の傾向としては、空き家率の高い地区は高度成長期に開発された小規模住宅（個人所有の連棟住宅）が多く存在する

2. 空き家総数と周辺に影響を及ぼす空き家数

空き家総数は 933 戸。うち周辺に影響を及ぼす空き家数は 68 件で、空き家総数に対して割合は 7.3%を占めている

3. 空き家の立地環境

立地面では道路に接道しない空き家が約 40 件ある

建築年が昭和 55 年以前（※）のものが約 8 割を占める

空き家は駅から徒歩圏内に存在する

※新耐震基準は昭和 56 年 6 月 1 日の建築基準法施行令改正で導入されているが、集計では昭和 56 年 1 月～5 月に建築されたものも新耐震基準に含めている。

2-5 アンケート調査結果からみた空き家の状況

1) 調査の実施概要

(1) 調査目的

本調査は、本計画を策定するための基礎資料とすることを目的に、空き家所有者の意識を把握したものです。

※アンケートの対象者は、現地調査にて空き家と判定した建物 933 件から、同一所有者を名寄せした 630 件のうち、共同住宅等を除外した計 544 通のアンケートを配布しました。

(2) 調査内容

①調査対象

空き家所有者

②調査方法

郵送による配布・回収

③調査期間

平成 27 年 11 月 1 日（月）から平成 27 年 12 月 17 日（木）

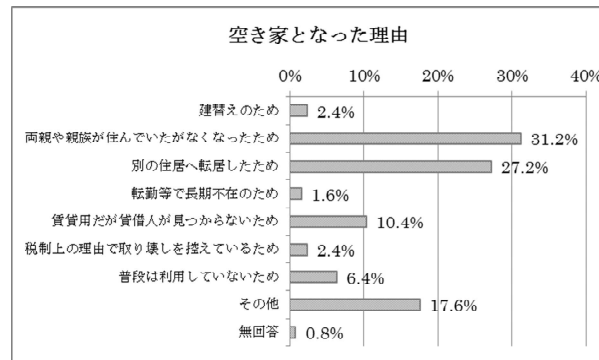
④回収状況

配布数：544 有効回答票：192 回収率：35.3%

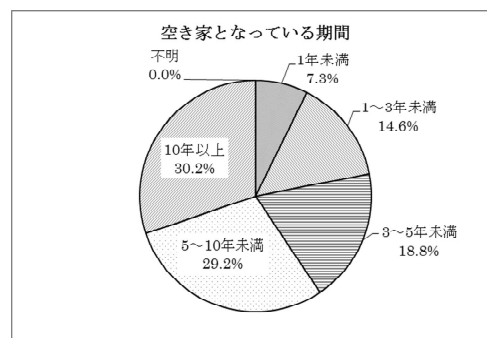
2) 調査結果の概要

(1) 空き家の状況について

- ・ 空き家となる要因として、両親や親族が亡くなり空き家となるケースが最も多く 31.2%を占めています。次いで、別の住居へ転居したため空き家となるケースが 27.2%となっています。

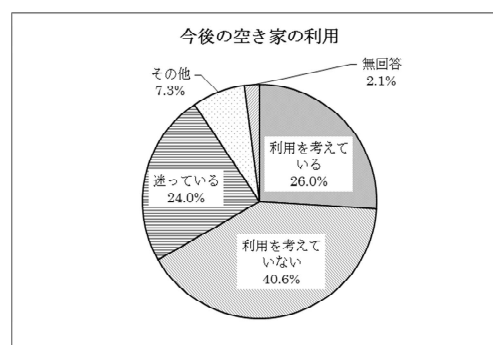


- ・ 空き家となっている期間は、5年以上の長期にわたり空き家となっている物件が過半数を占めています。



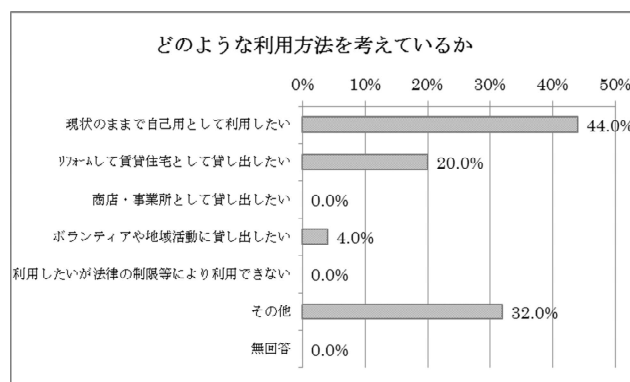
(2) 空き家の活用意向等について

- ・ 空き家の活用については、空き家の利用を考えていない所有者が最も多く 40.6%、利用を迷っている所有者が 24.0%と、半数以上において現在空き家の活用が検討されていない状況です。

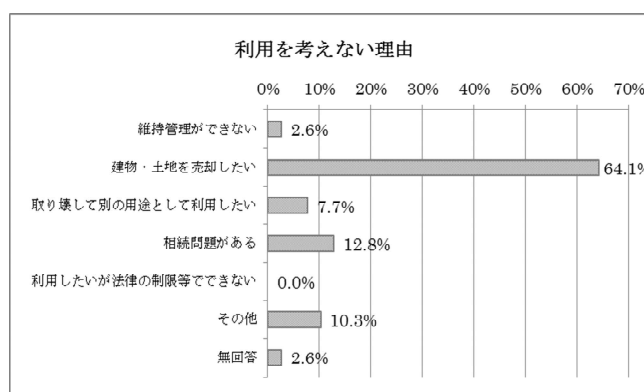


- ・ 利用を考えている所有者は、将来的にセカンドハウスにしたい、建て

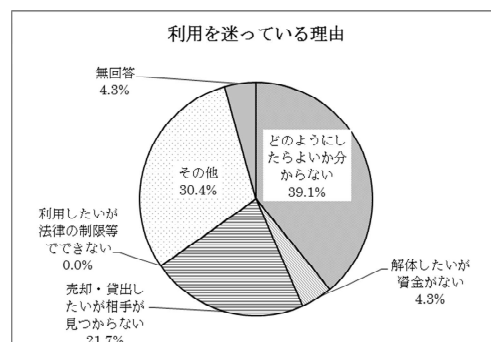
替えて自己用に利用したい、子どもの新居として利用を予定しているなどの回答がありました。



- ・空き家の利用を考えていない所有者からは、建物・土地を売却したいという回答が多くを占めており、空き家を利用せずに手放したいという意見が 64.1%と最も多くなっています。

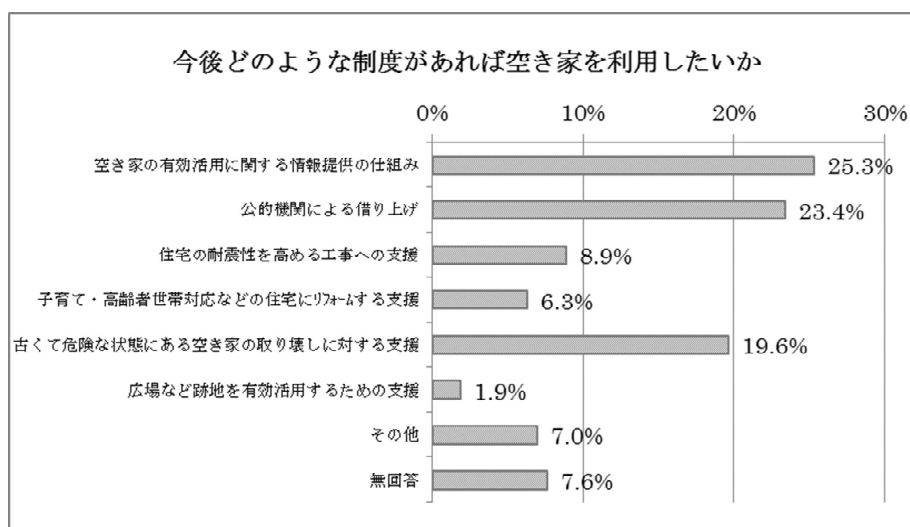


- ・利用を迷っている所有者は、どのようにしてよいか分からないという意見が最も多く 39.1%を占めています。

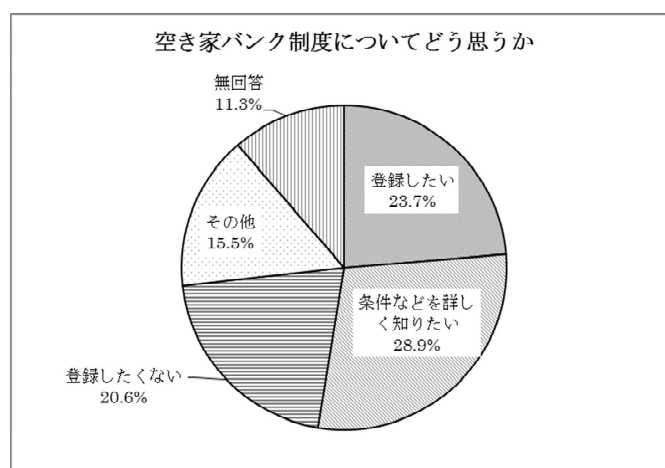


(3) 空き家対策への意向について

- ・ 空き家の有効活用に関する情報提供の仕組みや公的機関による借り上げなどを求める声は多くなっています。
- ・ 空き家に対する支援策の要望は、耐震工事支援 8.9%とリフォーム支援 6.3%を合わせた活用タイプ支援策 15.2%に対し、危険な空き家の取り壊し支援 19.6%と跡地を有効活用する支援 1.9%を合わせた除却タイプ支援策 21.5%となっており、除却タイプの支援策を求める意見がやや多くなっています。



- ・ 空き家バンクについては、「登録したい」が 23.7%、「条件などを詳しく知りたい」が 28.9%となっており、過半数を超える空き家所有者が関心を持っています。



(参考) アンケート自由意見 (抜粋)

項目	内容
1. 空き家バンクに関する意見	・ 空き家バンクに是非登録したく思っています。その時はよろしくをお願いします。 ・ 空き家バンクとはとても有効な制度だと思います。我が家の場合、居住状況が変わりましたら家をどうするか考えたいと思います。 ・ 詳しく聞きたいので、直接お話をお聞きしたいです。
2. 空き家バンク以外の制度・支援に関する意見	・ 建物の耐震診断を行い、耐震性能が極端に低い場合等に建物除却等の補助を行い、空き家の処分を容易にする。また除却後の更地化に対応し、当分の間（５年程度）住宅地扱いとし、所有者の負担を軽減する。 ・ 長屋（連棟）であっても、太陽光の利用による売電が利用できるような法制度を期待する。ソーラ設備の設置により老朽化対策も兼ねるものとする。 ・ 壊す予定ですが、業者の手配等が分からない。信頼できる業者の紹介があれば助かります。
3. 公的な利用を求める意見	・ 住める場合は賃貸で、住めない場合は市で買い上げて解体し、ふれあい広場にしたり、一時避難集合場所や自治会としての備蓄庫を置くななどの防災に活用してほしいです。 ・ 法的整備ができれば外国人旅行者に貸し出しをしたい。
4. 金銭的・事務的な負担に関する意見	・ 所有者に負担費用が無ければ市で処分をお任せしたい。 ・ 家賃収入等のメリットよりも、貸すからには古い家の修繕費負担を家主（貸主）がするのは当然ではありますが、貸す決心がついた人にはいいですね。多額になりそうで・・・。 ・ 介護で手がまわらず倉庫状態の為、売却や空き家利用すらできない。現状放置。

2-6 空き家に関する課題

空き家調査や所有者へのアンケート調査等の結果を踏まえ課題は次の通りです。

課題

- ①高度成長期に建築された小規模住宅（個人所有の連棟住宅）の空き家への対応
- ②周辺に悪影響を及ぼす空き家への対応
（空き家総数に対する割合は 7.3%）
- ③道路に接道しない空き家への対応が必要（市内に約 40 件存在）
- ④昭和 55 年以前の旧耐震基準の空き家への対応
- ⑤駅からの徒歩圏内にある空き家の利活用

（１）空き家の発生による地域全体への悪影響と地域活力の低下

空き家が発生した場合には、近隣への悪影響（倒壊の危険性、環境の悪化など）、地域全体への悪影響（防災、防犯上の危険・景観悪化など）などにより影響が大きいだけでなく、空き家増加による地域活力が低下を招くことが懸念されます。

空き家発生の要因として

- ・相続の不備による管理者不在（相続人（所有者）が特定できない）
- ・所有者等の当事者意識の希薄（適正な維持管理・法令順守に向けた取組の不足）

などが挙げられることから、空き家所有者等管理者の空き家に対する意識を高めていく必要があります。

また、空き家に係る対策については、地域住民に深刻な影響が発生しないよう未然に防ぐ措置を講じていく必要があり、周囲に悪影響を及ぼす状態の場合には、速やかに安全な措置が図れるような対策が求められます。

（２）高石市のまちづくりと連携した空き家の利活用

高石市が目指すまちの将来像を踏まえて、都市政策や住宅政策をはじめ、福祉政策とも連携した総合的なまちづくりの取組として空き家の利活用を考えていく必要があります。

(3) 空き家の総合的な情報提供の仕組みの構築や活用支援に向けた多様な支援者によるネットワークの構築

空き家の問題を解決する主体となる、市、市民、空き家の所有者、専門家が相互に密接な連携を図り、協働して取り組む必要があります。

- ・ 空き家のうち、周囲に悪影響を及ぼす状態の場合には、速やかに安全な措置が図れるような対策が求められます。空き家はその特性から除却が必要なもの、活用の可能性があるものを見極め、地域の資源として活用する方向を促進するための必要な取組を推進していく必要があります。

そのためには、既存の空き家バンクを中心として、予防や活用、除却、跡地活用まで総合的な情報を提供し、マッチングを生み出す仕組みの構築が求められます。

3. 空き家対策に関する基本的な考え方

3-1 基本的な方針

空き家対策は、所有者の責任において対処すべき問題であることを基本とし、地域別の空き家状況や課題（長期化する空家等）を踏まえながら行政、地域住民、事業者、NPO等が相互に連携して、それぞれの責務や役割を果たし、空き家対策に取り組むことを基本的な方針とします。

また、空き家は地域へ外部不経済を生み出す場合には適切な処置を推進するとともに、新たな活用の可能性があるものについては、多様な取組との連携を図りながら活用に向けた支援を行っていきます。

【基本的な方針】

- ① 第一義的な責任者となる所有者による取組の促進
- ② 空家は地域の課題として、市民協働の取組の実施
- ③ 多様な主体、取組との連携した空き家対策の実施

3-2 基本目標の設定

本市における空き家対策の基本目標としては、空き家による悪影響を最大限に低減を図ることと活用の可能性がある空き家を積極的に活用していくことを掲げ、専門家や関係機関との連携を図り、適切な空き家対策を実施し、改善を図ることを目標とします。

【基本目標】

- ① 管理上、問題のある空き家（空家特措法第2条第2項の規定に基づく特定空家等）に関する総合的な取組を展開し、地域等への悪影響について最大限に低減を図る。
- ② 空き家のうち、活用の可能性がある空き家については、民間活力を活用し、地域の資源として活用できるよう、まちを育てる視点をもって居住魅力の向上と安全・安心の確保の好循環を生み出す。

- ① 管理上、問題のある空き家（特定空き家等）に関する総合的な取組を展開し、地域等への悪影響について最大限に低減を図ること。

この目標に対して、以下の視点をもった対策に取り組んでいきます。

■ 視点①：空き家化を予防・抑制する

【主な対策】

- 空き家対策に関するポータルサイトの構築
- 市民への周知・啓発活動や勉強会・出張相談会等の実施
- 住民対応窓口の一元化
- 定期的な実態調査の実施
- 「大阪の住まい活性化フォーラム」と連携した意識啓発活動の実施

※「大阪の住まい活性化フォーラム」とは、中古住宅の質やイメージの向上、府民が安心して住める市場の環境整備の観点から中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、持って府民の住生活の向上と大阪の地域力や安全性の向上に資することを目的として、中古住宅流通やリフォーム・リノベーションに関する民間団体・事業者、公的団体により、平成 24 年 12 月に設立。

■ 視点②：管理不全を未然に防止する

【主な対策】

- 空き家の実態調査等に基づくデータベースの整備・更新
- 通報・相談窓口の一元化と「大阪の住まい活性化フォーラム」と連携した相談体制の取組
- 適正管理を促進する取組

■ 視点③：管理の不全状態を解消する・除却

【主な対策】

- 空き家の除却に関する支援・普及・啓発
- 管理不全空き家等・特定空き家等に対する措置等
- 緊急安全措置等を行う場合の対応フローの検討

- ② 空き家のうち、活用の可能性がある空き家については、民間活力を活用し、地域の資源として活用できるよう、まちを育てる視点をもって良循環を生み出す。

この目標に対して、以下の視点をもった対策に取り組んでいきます。

■ 視点④：空き家の活用・流通を促進する

【主な対策】

- 高石市空き家バンクの活用・充実
- 空き家バンク利用支援補助金の普及・啓発
- 地域コミュニティ等による活用支援の検討
- 庁内連携による仕組みの検討
- 「大阪の住まい活性化フォーラム」と連携した空き家の活用

■ 視点⑤：土地活用を誘導・促進する

【主な対策】

- 跡地活用に関する支援制度の検討

空き家の適正な管理や活用に係る多様な専門家や関係機関との連携を図ることにより、総合的な取組体制を整備します。

○連携が考えられる団体

- 弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士
 - ・空き家の法的手続き等への支援が可能な専門家による適切な支援
- 不動産業者・建設業者
 - ・所有者の空き家利活用への相談、空き家バンクの充実
 - ・空き家の解体や改修の相談及び対応等
- 警察・消防
 - ・危険回避のための対応等
 - ・災害時における対策、応急措置等
- 地域自治組織
 - ・空き家情報の提供、空き家・跡地の利活用等

4. 空き家の対策

4-1 空き家対策

空き家に関する対策は、まずは空き家とならないための予防対策をはじめ、適正に管理すること、空き家となった場合には適切に管理・活用していくなど、総合的に取り組む必要があります。

そのためには、居住中の状況から空き家除却後の跡地活用まで多様な段階に応じた対策を講じていく必要があるため、以下のように対応していきます。

○空き家対策の方向性



■ 視点①：空き家化を予防・抑制する

- 所有者にとっては空き家とすることで維持管理等の負担が生じるとともに周辺に迷惑を及ぼしかねないこと
- 地域にとっては、空き家の増加によって防犯や防災等の面で地域の住環境に悪影響が生じる恐れがあること

など、空き家に関する問題意識を高めることが、空き家の発生抑制につながると考えます。

このため関係部局や「大阪の住まい活性化フォーラム」等の関連団体、地域等と連携し、セミナーや勉強会の開催や個別相談会等の実施など、さまざまな手段や機会を通して、市民に対する意識啓発を行っていくことが必要です。

住宅が空き家化することの抑制を図るためには、空き家に係る総合的な情報を提供するポータルサイトの構築によって、空き家の活用について各種専門家（建築士、税理士、司法書士等）と相談できるような体制の整備が求められます。

このような相談体制の窓口の一元化とあわせて庁内における相談体制についても連携を図っていきます。

さらに、平成 27 年度の空き家調査を踏まえて、対象の拡大等を検討し、引き続き、パトロールによって実態調査に取り組みます。

空き家対策に関する取組状況を踏まえて、空家特措法では対象とならない物件についても、区分所有建物が空き家となった場合の扱いなどの課題について検討していきます。

【主な対策】

- 空き家対策に関するポータルサイトの構築
- 市民への周知・啓発活動や勉強会・出張相談会等の実施
- 住民対応窓口の一元化
- 定期的な実態調査の実施
- 「大阪の住まい活性化フォーラム」と連携した意識啓発活動の実施

■ 視点②：管理不全を未然に防止する

空き家が放置されることなく、適正な管理がなされるよう体制や仕組みの整備を図っていきます。

空き家の戸数やその現状の把握が不可欠であることから、実態調査の結果や市民等からの情報提供に基づき、データベースの整備を図り、継続的にかつ定期的に空き家の情報収集を行います。

市民から空き家が適正に管理されていない場合に、連絡を受ける窓口や相談ができる窓口を一元化し、情報の管理・集約を図ることにより、総合的に対応し、「大阪の住まい活性化フォーラム」等の民間団体と連携して相談対応にあたります。

また、緊急時における安全な措置を図っていくため、関係機関との連携による対応フローを検討していきます。

空き家問題は多種多様となるため、緊急時における庁内の関係部署と連携による安全な措置を図るために連携を強化します。

適正管理を促進する取組として、空き家所有者等への適正管理の周知や消費者セミナー等を実施します。

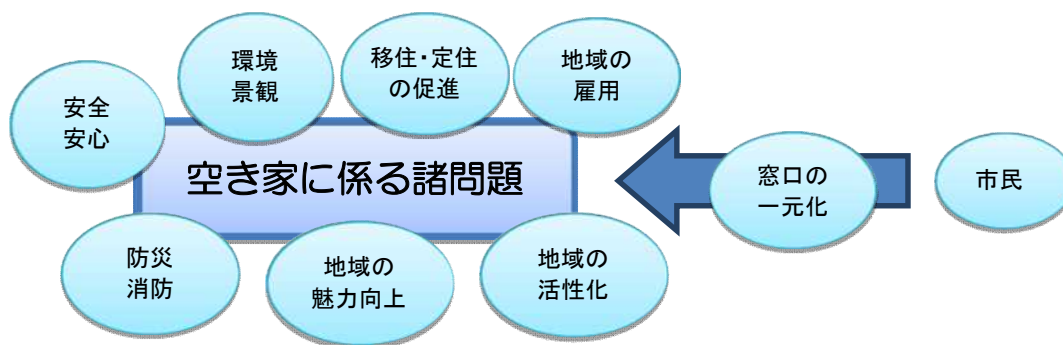
上記の取組の推進とあわせて、空家等特措法に基づく、特定空家等に対する措置を適切に実施するための体制について整備します。

【主な対策】

- 空き家の実態調査等に基づくデータベースの整備・更新
- 通報・相談窓口の一元化と「大阪の住まい活性化フォーラム」と連携した相談体制の取組
- 適正管理を促進する取組

<参考資料>

○通報・相談窓口の一元化イメージ



■ 視点③：管理の不全状態を解消する・除却

所有者が旧耐震の空き家の除却を希望する場合に、その除却費の一部を支援することによって危険な空き家の低減を図るとともに建替え等を推進します。

また、特定空き家等は市民にとってデメリットが多いことから特定空き家等に対する措置を実施し、緊急安全措置等の実施フローを検討していきます。

【主な対策】

- 空き家の除却に関する支援・普及・啓発
- 管理不全空き家等・特定空き家等に対する措置等
- 緊急安全措置等を行う場合の対応フローの検討

○管理不全空き家等・特定空き家等に対する措置等

（１）管理不全空き家等の定義

空き家特措法において、そのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなる恐れのある状態と定義されています。

（２）特定空き家等の定義

空き家特措法において、特定空き家等は次のように定義されています。

- （ア）そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- （イ）そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態
- （ウ）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
- （エ）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）特定空き家等に対する措置を講ずるか否かの判断基準

大阪府より技術的助言として示されている「空き家等対策に係る各種制度等運用マニュアル」の特定空き家等に対する措置を講ずるか否かの判定表に基づき管理不全空き家等・特定空き家等の状況に応じてどのような措置が必要となるのかを個別に判断して対応していきます。また判断基準については、本市の実情に合わせ、適宜、改良を加えていきます。

特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表

- ※ 下記判定表で得点(合計)上をとなつた場合、空家特措法第22条に基づく措置を講ずる特定空家等と判断する。
- ※ 下記判定表で得点(合計)上をとなつた場合、空家特措法第13条に基づく措置を講ずる管理不全空家等と判断する。
- ※ 特定空家等の認定(右記(ウ))1項でも該当があれば、特定空家等と判断する。
- ※ 下記①そのまま放置すれば倒壊等若くは保安上危険となるおそれのある状態について、建築物の著しく保安上危険となる判断については、(1)(2)に代わり、別表「建築物が著しく保安上危険となるおそれのある状態の判定表」による判断も可能とする。
- ※ 空家合計が40点以下なら、管理不全空家等に対しても、適正な管理を促進するため、空家特措法第12条に基づく情報提供や助言等を行うように努める。

	①認められる状態の有無	②容易とされる 周辺に及ぼす影響の事象	③悪影響の程度		④危険性の評価性	合 計
			A	B 悪影響の範囲	C	
特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表						
※ 下記判定表で得点を計上し、全合計が100点以上となった場合、空家特指法第22条に基づき措置を講ずる特定空家等と判断する。						
※ 下記判定表で得点を計上し、全合計が40点以上となった場合、空家特指法第13条に基づき措置を講ずる管理不全空家等と判断する。						
※ 下記空家等の認定（右記①）は、1項でも該当があれば、特定空家等と判断する。						
※ 下記「①そのまますみ置」は倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態について、建築物の若しくは保安上危険となる判断については、(1)(2)に代わり、別表「建築物が若しくは保安上危険となるおそれがある状態の判定表」による判断も可能とする。						
※ 全合計が40点と変わらない。管理不全空家等に対して、適正な管理を促進するため、空家特指法第12条に基づく情報提供や助言等を行うように努める。						
①そのまますみ置すれば倒壊等若しくは保安上危険となる恐れのある状態			I	II	III	
1. 建築物が若しくは保安上危険となるおそれがある						
(1) 建築物が倒壊等する恐れがある。						
イ 建築物が著しい傾斜	□	□	倒壊等	10	30	50
ロ 屋根心き材、むさし又は軒	□	□	配圧、飛散	5	20	40
ハ 外壁	□	□	配圧、飛散	5	20	40
二 建築物の構造耐力上主要部分の損傷等						
(イ)基礎及び土台	□	□	倒壊等	10	30	50
(ロ)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	□	□	倒壊等	10	25	30
(2)門、塀、屋外階段等が倒壊、脱落するおそれがある。						
イ 看板、給湯設備、屋上水槽等	□	□	配圧、飛散	5	15	20
ロ 屋根根絶またはバルコニー	□	□	配圧、飛散	5	20	40
ハ 門または塀	□	□	倒壊、配圧、飛散	5	20	40
別表「建築物が若しくは保安上危険となるおそれがある状態の判定表」の評定の合計が100点を超える。	□	□	倒壊等	50		
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	□	□	倒壊等	40		
②そのまますみ置すれば若しくは衛生上有害となるおそれのある状態						合 計
(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。						
・吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い状況である。	□	□	有害物質飛散	10	50	
・浄化槽等の設置、故障等による汚物の流出、臭気の原因があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	□	□	臭気	30	30	
・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	□	□	臭気	30	30	
(2) こみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になること。						
・臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	□	□	臭気	30	30	
・多量のねずみ、ほえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	□	□	動物等侵入	10	20	30
③適切な管理が図られていないことにより著しく景観を損なっている状態						合 計
(1) 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						
・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく汚れたまま放置されている。	□	□	景観	5	10	
・看板が原型を留めず本来の用途をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	□	□	景観	5	10	
・敷地内にこみや等が散乱し、山積、たまま放置されている。	□	□	景観	5	15	25
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						合 計
(1) 立木が原因で、以下の状態にある						
・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	□	□	倒壊、配圧、飛散	10	20	30
・立木の根等が近隣の道路等にはび出し、歩行者等の通行を妨げている。	□	□	根塊	5	15	25
(2) 空き家等に住みついた動物等が原因で以下の状態にある。						
・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活にも支障を及ぼしている。	□	□	音	10	20	30
・動物の糞尿その他の汚物の放置により周囲が臭い、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	□	□	臭気	10	20	30
・敷地外に動物の毛または羽毛が大量に散乱し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	□	□	動物の毛屑飛散	5	15	25
・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	□	□	動物侵入	10	20	30
・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	□	□	害虫等侵入	10	20	30
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。						
・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。	□	□	住居不安	10	20	30
・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に堆出している。	□	□	流出	20	30	50
(4) 不法侵入が生じている又は、発生するおそれがある。						
・不法侵入が生じていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態となっている。	□	□	荒廃	10	20	30
・門扉が施錠されていない。	□	□	住居不安	10	20	30
合 計						合 計

別表1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある【府老朽危険家屋ガイドライン参照】

建築物が著しく保安上危険となるおそれがある状態の判定表

部 位	部位別危険度			評 点
	Aランク	Bランク	Cランク	
基礎、土台、柱又ははりの状況	25 点 柱、はりが傾斜しているもの、土台、柱又ははりが腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	50 点 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等、大修理を要するもの	100 点 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があり、建築物の除却が必要なもの	点
外壁の状況	12.5 点 外壁面の一部に剥落、破損、飛散等があり、小修理を要するもの	25 点 外壁面に著しい剥落、ずれ、破損、飛散が生じており、大修理を要するもの		点
屋根の状況	12.5 点 屋根ぶき材料の一部に剥落、ずれ、破損等が生じており、小修理を要するもの	25 点 屋根ぶき材料に、著しい剥落、ずれ、破損等が生じており、大修理を要するもの	50 点 屋根が柱、はりの状況によって、著しく変形、若しくは屋根ぶき材料に、全面的に剥落、ずれ、破損等が生じており、落下の危険があり、建築物の除却が必要なもの	点
部位別の危険度「評点」の合計				点

注) 本判定表は、「放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン（大阪府住宅まちづくり部建築指導室）」、住宅地区改良法施行規則別表第一 住宅（木造住宅等）の不良度の判定基準の「構造の腐朽又は破損の程度」の中で外観目視により判定できる項目、及び応急危険度判定の落下転倒危険物の危険度を参考に作成。

判定の着眼点等については、公益社団法人全国市街地再開発協会発行「住環境整備」及び財団法人日本建築防災協会発行「被災建築物応急危険度判定マニュアル」が参考になる。

「別表 特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表」の「③悪影響の程度 A 悪影響の度合い」の項目の判断基準

①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が著しく倒壊等する恐れがある。

イ 建築物が著しい傾斜

＜判定方法＞

建築物の四方の傾斜を測定し、最も大きく傾斜している測定値により以下に分類する。

分類	I	II	III
傾斜	1/60 未満	1/60 以上 1/30 未満	1/30 以上

参考：木造建築物の被災度区分判定基準及び復旧技術指針

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ)基礎及び土台

＜判定方法＞

外周基礎、土台の破損状況により以下に分類する。なお、建物の形状によっては土台の確認がとれない場合があるので、その際は省略することとする。

分類	I	II	III
基礎	外周基礎に破損等がわずかにみられる。	外周基礎に幅 0.3 mm 以上長さ 200 mm 未満のひび割れが複数生じている。	外周基礎に破損等はみられるが破断はない。
土台	基礎と土台にずれがわずかにみられる。	束が束石からずれている。 (束の幅の 1/3 未満)	束が束石から著しくずれている。(束の幅の 1/3 以上) 基礎と土台にずれがある。 (基礎からのみ出しが土台の幅の 1/3 未満)
	土台に、腐朽、破損がわずかにみられる。	土台に腐朽、破損が見られるが、柱との接合部周辺は健全である。	柱との接合部周辺に腐朽、破損がみられる。

参考：木造建築物の被災度区分判定基準及び復旧技術指針

(ロ)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合

＜判定方法＞

これらの破損状況については、建物内部からの確認が必要であり、調査することは困難である。また、これらの部材が大きく損傷した場合、別途判定する屋根、外壁等に影響を

及ぼすことは容易に推測できることから、これらの部材に対する判定は行わないものとする。

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

<判定方法>

屋根の破損状況は外観目視により確認できる項目とし、以下に分類する。

分類	I	II	III
屋根	屋根に貫通している穴や変形がわずかにみられる。	—	—
	屋根ふき材にずれ、破損、剥落がわずかにみられる。	屋根ふき材の数枚にずれ、破損、剥落がみられる。	全体の1割以上の屋根ふき材にずれ、破損、剥落がみられる。
	—	軒、雨樋に腐朽破損がみられる。	—

参考：木造建築物の被災度区分判定基準及び復旧技術指針

(ロ) 外壁

<判定方法>

外壁の破損状況は外観目視により確認できる項目とし、以下に分類する。

分類	I	II	III
外壁	外壁に貫通している穴はみられず、仕上材料に剥落、腐朽、破損がわずかにみられる。	仕上材料が剥落、腐朽、破損し、1面につき1割以下の下地が露出している外壁がある。	人が容易に侵入できない程度の穴がある。 仕上材料が剥落、腐朽、破損し、1面につき1割以上の下地が露出している外壁がある。

参考：木造建築物の被災度区分判定基準及び復旧技術指針

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

<判定方法>

看板、給湯設備等の管理状況により以下に分類する。なお、屋上水槽等については、集合住宅等を想定したものであることから個別に判断するものとし、判定項目から除外する。

分類	I	II	III
看板・設備類等の	看板・設備類等の仕上材料等に剥落がわずかにみられる。	看板・設備類等の仕上材料等に剥落がみられる。	—

外部設置物	看板・設備類等に転倒・破損・脱落がわずかにみられる。 支持部、固定部に異常がわずかにみられる。	看板・設備類等が転倒・破損・脱落しているが、周辺に被害が及ぶ恐れは少ない。	看板・設備類等やその支持部・固定部に破損、腐朽、欠損があり、落下・転倒・脱落のおそれがあり、周辺に被害が及ぶ恐れが高い。
-------	--	---------------------------------------	--

(二)屋外階段またはバルコニー

<判定方法>

屋外階段、バルコニーの破損状況により以下に分類する。なお、すでに倒壊している場合はゴミの散乱として別に判定する。

分類	I	II	III
屋外階段、バルコニー	屋外階段、バルコニー、下屋等に腐食、破損、脱落がわずかにみられる。 傾斜が 1/60 未満	屋外階段、バルコニー、下屋等に腐食、破損、脱落がみられる。 傾斜が 1/60 以上 1/30 未満	屋外階段、バルコニー、下屋等の構造上重要な部材に断面欠損がみられる。 傾斜が 1/30 以上

参考：木造建築物の被災度区分判定基準及び復旧技術指針

(ホ)門または塀

<判定方法>

門、塀の破損状況により以下に分類する。

分類	I	II	III
門、塀	門、塀に見られる損傷は、幅 0.3 mm 以上で長さ 200 mm 未満のひび割れが数本以下であるもの。 傾斜が 1/60 未満	門、塀に I を超える損傷が見られるが直ちに倒壊する恐れが低いもの。 傾斜が 1/60 以上 1/30 未満	門、塀の全部または一部に損傷が見られ、このまま放置すれば直ちに倒壊する恐れがあるもの。 傾斜が 1/30 以上

参考：木造建築物の被災度区分判定基準及び復旧技術指針

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

<判定方法>

宅地擁壁老朽化判定マニュアル（国土交通省）により判定する。なお、「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」による危険度評価区分（小）は、本判定において、以下のとおりに読み替える。

本判定における分類	I
宅地擁壁老朽化判定マニュアルによる評価区分	小

②そのまま放置すれば等著しく衛生上有害となる恐れのある状態

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である

＜判定方法＞

吹付け石綿等の飛散は、一般住宅で対象となる可能性は極めて低いことから判定項目から除外する。

- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になるとき。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

＜判定方法＞

上記②(1)の2項目と上記②(2)の2項目については、影響を及ぼしている事実が判断要素であるため、分類を一つにまとめ、地域住民からの通報の有無を判定基準とする。

分類	Ⅲ
臭気・害虫等の発生や被害	地域住民からの通報があった。

③適切な管理がおこな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

(1) 適切な管理がおこな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

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。

＜判定方法＞

以下に分類する。

分類	I	Ⅱ	Ⅲ
屋根、外壁等の汚損等	一	破損、汚損等がわずかにみられる。	破損、汚損等があり、長期間放置されている。

- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。

＜判定方法＞

以下に分類する。

分類	I	II	III
窓ガラスの破損、 扉の無施錠	窓の損壊がわずかにみられる。	窓、扉等の破損はあるが、不審者が容易に侵入できない。	窓、扉等の破損、無施錠等により不審者が容易に侵入できる状態である。

- ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。

＜判定方法＞

以下に分類する。

分類	I	II	III
看板の破損	—	破損、汚損等がわずかにみられる。	破損、汚損等があり、長期間放置されている。

- ・敷地内にごみ等が散乱し、山積みしたまま放置されている。

＜判定方法＞

以下に分類する。

分類	I	II	III
ごみ等の散乱	敷地内にごみ等の散乱がわずかにみられる。	敷地内にごみ等は散乱しているが、隣地への影響はない。	敷地内にごみ等が散乱しており、隣地への影響を及ぼしている。

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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空き家等に住み着いた動物等が原因で以下の状態にある。

- ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・動物の糞尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

している。

- ・敷地外に動物の毛または羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・住み着いた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
- ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

<判定方法>

これらの項目は以下に分類を一つにまとめる。

分類	I	II	III
立木、動物等又は建築物等の不適切な管理等が原因のもの	異常又は破損等は微少であるもの。	異常又は破損等は見られるが、周辺に影響を及ぼすおそれは少ない又は重大な事故等になるおその低いもの。	異常又は破損等が見られ、このまま放置すると周辺に影響を及ぼすおそれがある又は重大な事故等につながるおそれがあるもの。

※ガイドライン運用マニュアルを参照

(3) 管理不全空家等・特定空家等に関する判定の手続

空き家が管理不全空家等・特定空家等に該当するか否かは、法定協議会である「高石市空家等対策協議会」（以下「協議会」といいます。）の意見を聴いた上で、認定するものとします。

(4) 協議会の関与

管理不全空家等・特定空家等に対する措置の状況については、協議会に報告するものとします。

また、管理不全空家等・特定空家等に対する勧告以上の措置については、あらかじめ、協議会の意見を聴くものとします。

(5) 空家等・管理不全空家等・特定空家等に対する措置の流れ

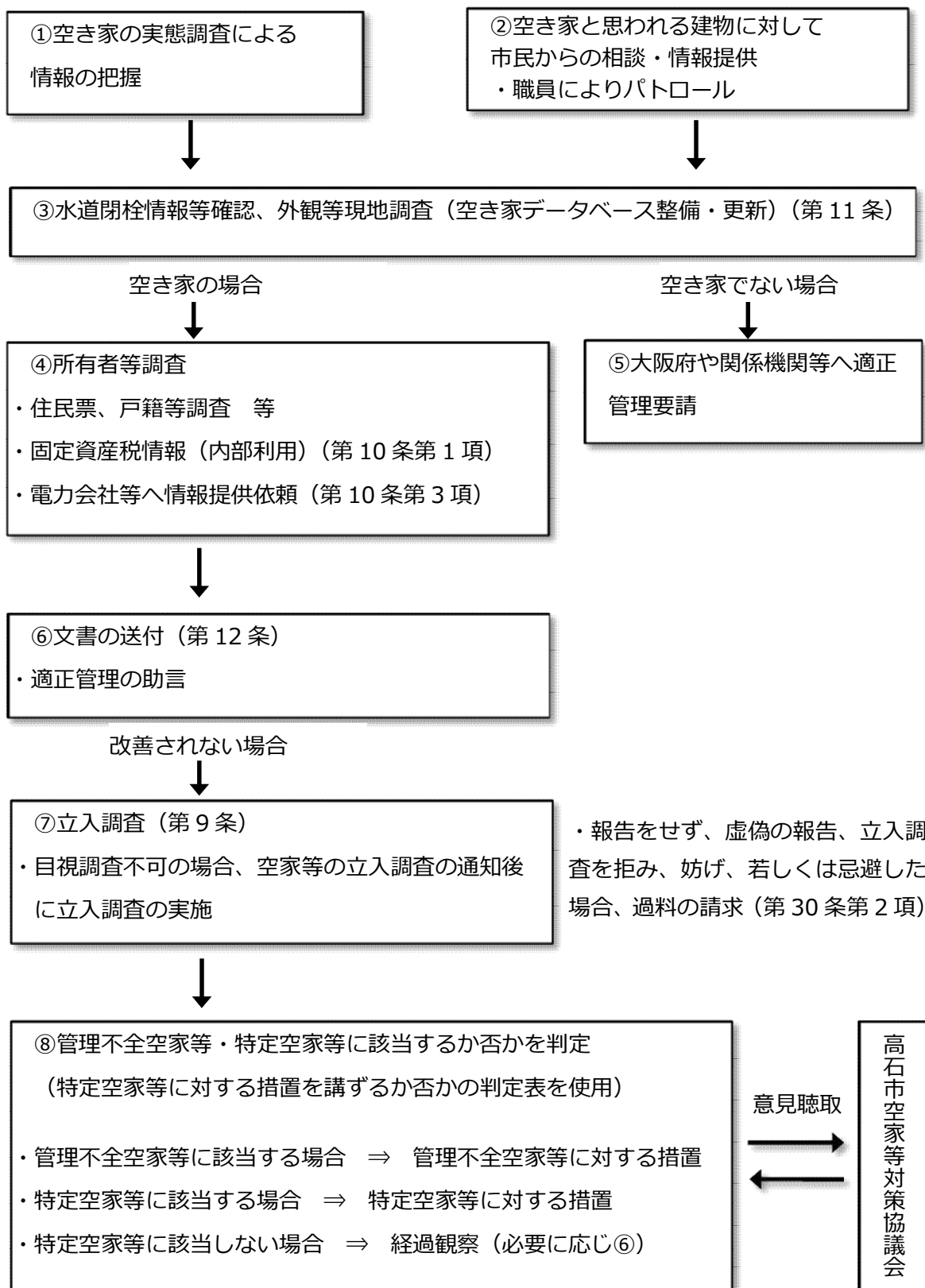
空家等・管理不全空家等・特定空家等に対する措置の流れは、関係課連携のもと原則として次のフローに沿って手続きを進めます。

なお、管理不全空家等・特定空家等については、法に基づく「勧告」がなされると、固定資産税・都市計画税の住宅用地の特例が解除され、固定資産税は最大 6 倍、都市計画税は、最大 3 倍になります。

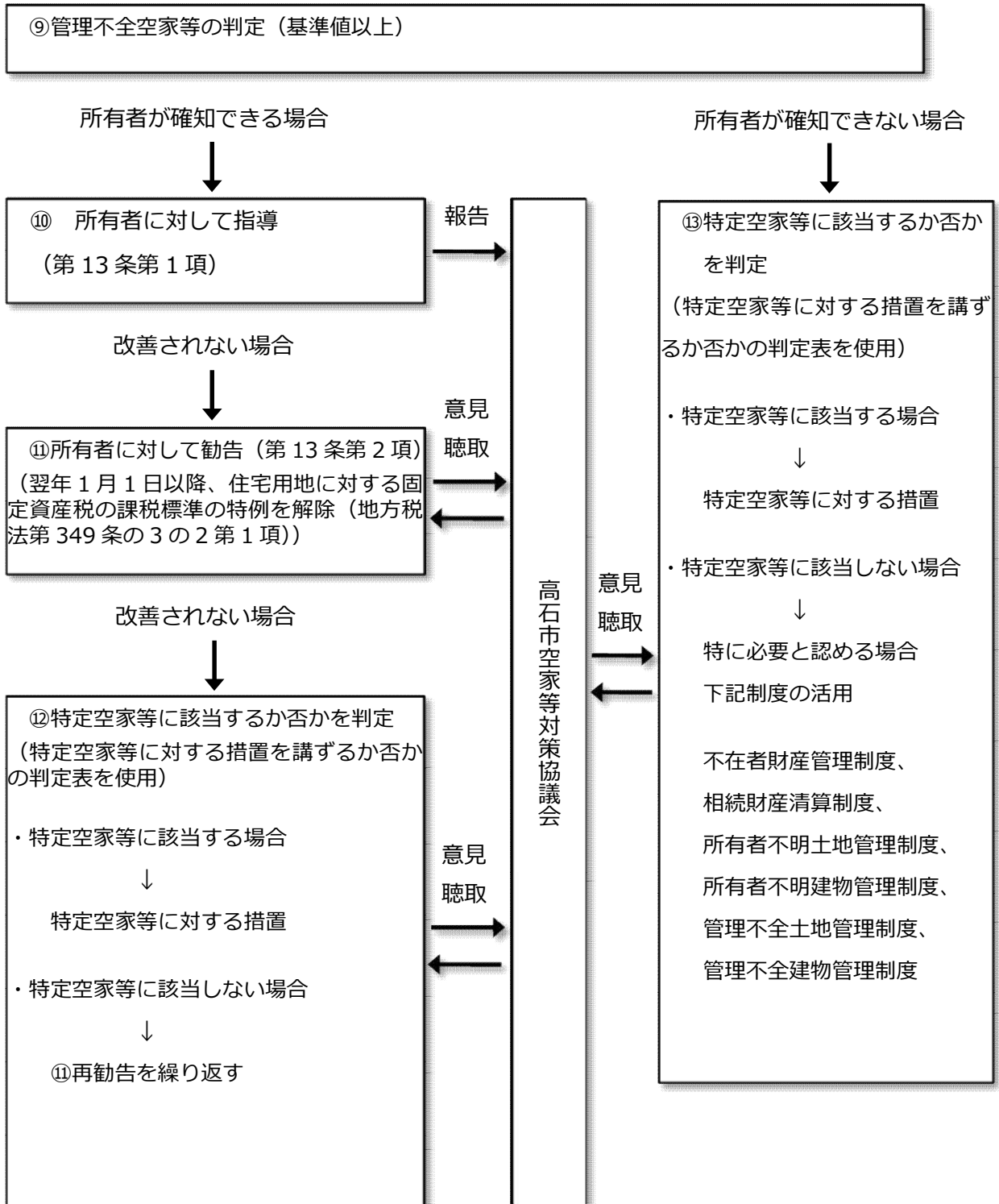
区分	土地の利用状況と面積区分		固定資産税	都市計画税
小規模 住宅 用地	住宅 の 敷地	200 ㎡以下の部分	価格 × 1/6	価格 × 1/3
一般 住宅 用地		200 ㎡を超える部分 (家屋の床面積の 10 倍まで)	価格 × 1/3	価格 × 2/3

●空家等・管理不全空家等・特定空家等の措置の流れ

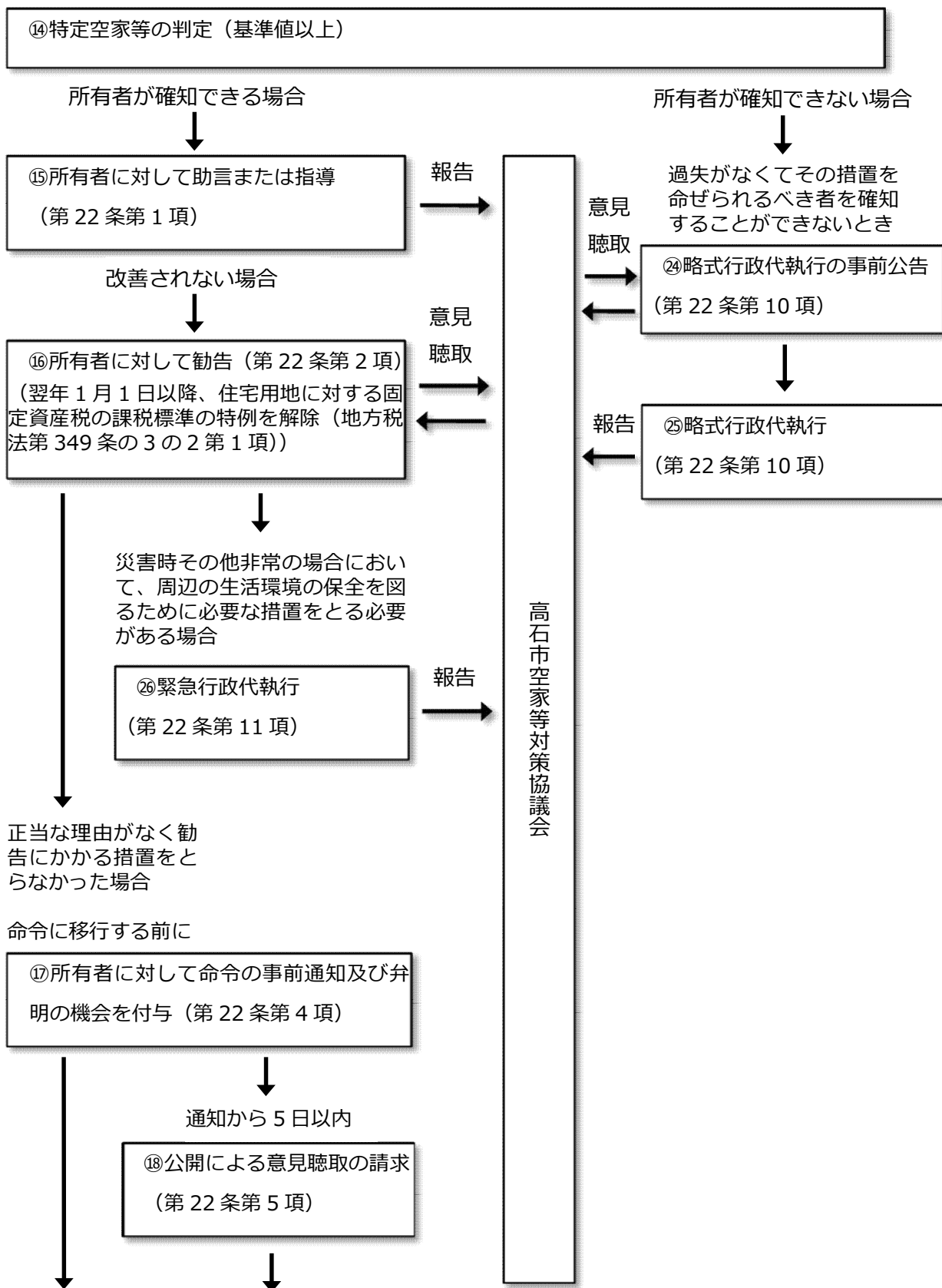
○空家等に対する措置の流れ

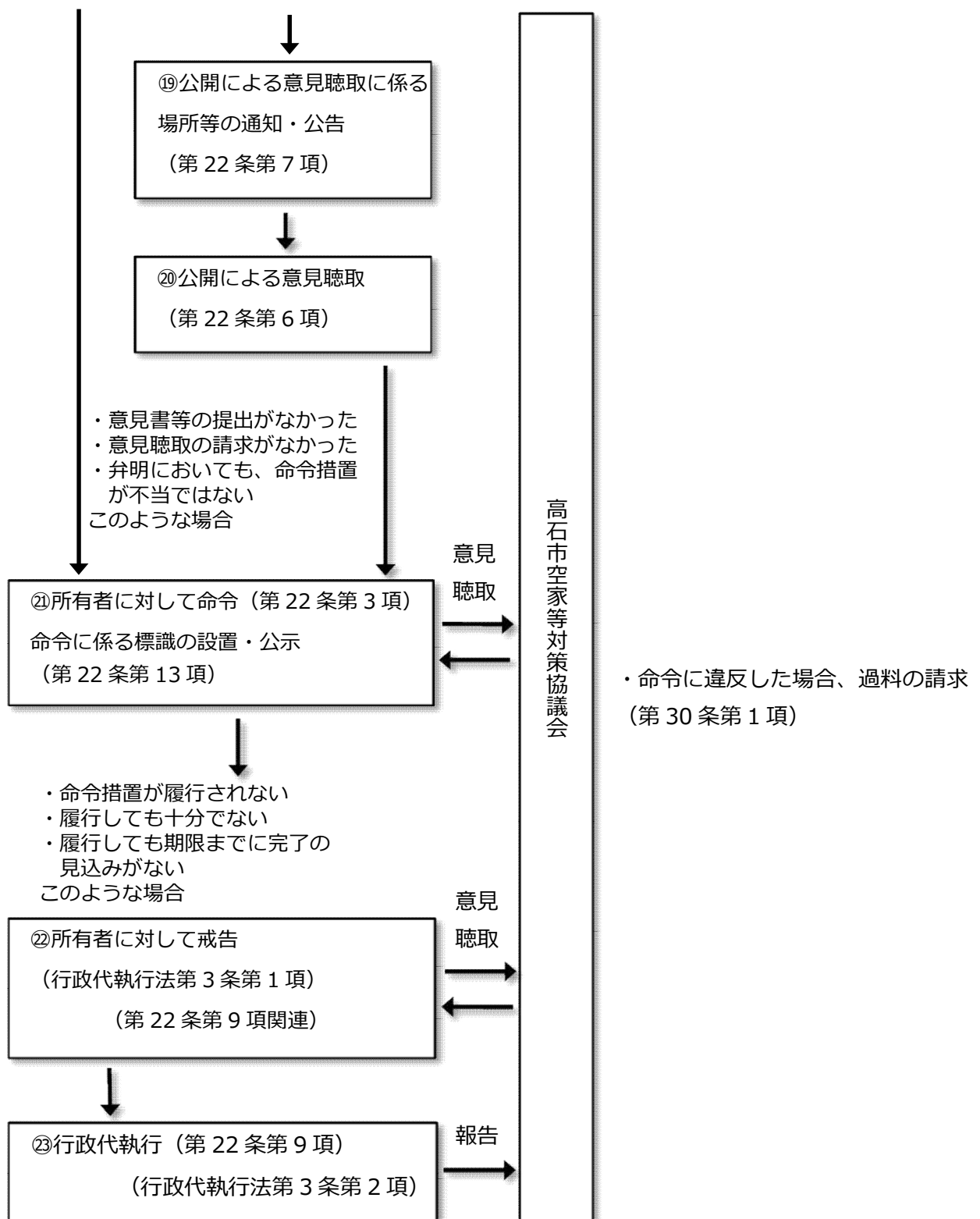


○管理不全空家等に対する措置の流れ



○特定空家等に対する措置の流れ





■ 視点④：空き家の活用・流通を促進する

創設した空き家バンクの充実と活用促進に向けバンク登録物件を賃貸や購入した場合には、仲介手数料や購入費等への支援や、地元銀行との提携による低利子融資制度の紹介を行っています。

また、今後は、空き家を地域コミュニティ等で活用する場合における支援制度等を検討していきます。

地域活性化の取組とあわせて市外からの移住者等に対し、空き家情報だけでなく、雇用や暮らしに関する情報の発信と相互連携が可能となるような仕組みを検討していきます。

【主な対策】

- 空き家バンクの活用・充実
- 空き家バンク利用支援補助金の普及・啓発
- 地域コミュニティ等による活用支援の検討
- 庁内連携による仕組みの検討
- 「大阪の住まい活性化フォーラム」と連携した空き家の活用

【高石市の空き家対策に係る補助金等】

1 高石市空き家対策補助金

事業名	補助対象者	補助対象経費	補助金の額
不要物撤去事業	所有者	家財撤去及び庭木等の撤去に係る経費	補助対象経費の額と上限 50,000 円を比較していずれか少ない方の額
空き家改修事業	居住希望者	安全性、居住性、機能性等の維持又は向上のために行う修繕等の空き家改修に係る経費	補助対象経費の 2 分の 1 以内の額と上限 300,000 円を比較していずれか少ない額

空き家購入事業	居住希望者	空き家購入に係る登記費用、仲介手数料及び引越し費用の経費	補助対象経費の2分の1以内の額と上限 200,000 円を比較していずれか少ない方の額 (※ただし、子育て世帯は補助対象経費の2分の1以内の額と上限 300,000 円を比較していずれか少ない方の額とする。)
賃貸借契約事業	居住希望者	仲介手数料	補助対象経費の額と上限 50,000 円を比較していずれか少ない方の額

2 高石市空き家除却補助金

旧耐震の空き家を除却する場合、その費用の1/2以内の額と40万円を比較していずれか少ない額を補助します。

3 池田泉州銀行との協定による低利子融資制度（空き家対策応援ローン） 除却・購入・改築費用への低額融資

○高石市空き家バンクの仕組み

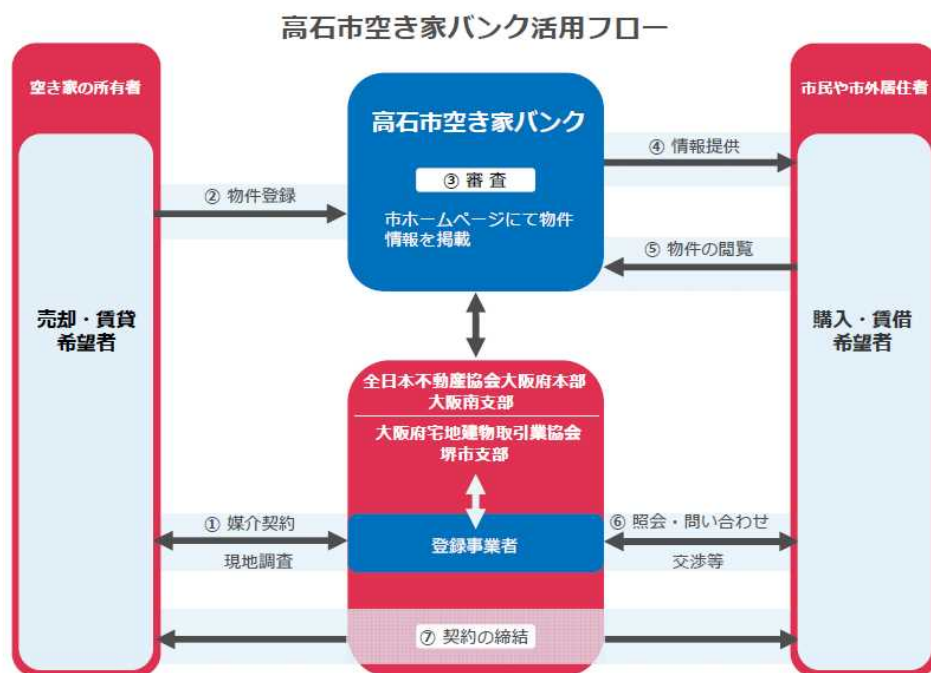
本市では平成 27 年 10 月より、高石市空き家バンク制度を運用しています。

空き家バンク制度は、高石市の地域活性化や市外から転入を促進し、人口増加を図ることを目的として、賃貸・売買を希望する空き家所有者からの物件情報を登録していただき、定住又は定期的な滞在を目的として高石市で住宅をお探しの方に情報提供するための制度です。

【登録できる空き家】

次の要件に該当する空き家（今後空き家になることがわかっているものを含む）

- ・高石市内に所在する住宅
- ・個人が所有し、自ら居住するために建築又は購入した住宅



※登録した内容を希望により大阪版空家バンクにも掲載

■ 視点⑤：土地活用を誘導・促進する

空き家を除却したのちに、空き地となった敷地について、当面は所有者による活用意向が未定の場合に、地域コミュニティ等によって適正に共同利用する場合の支援方策や、接道していない住宅（空き家）の売却、除却など隣接者による取得を促進する支援制度を検討します。

【主な対策】

- 跡地活用に関する支援制度の検討

5. 空き家対策の推進体制

5-1 体制の整備

対策を進めるためには、多様な関係者や相互の連携を含め、総合的な体制の整備が必要です。

今後は、包括的・体系的な体制の整備を図っていきます。

(1) 協議会の設置

市は協議会を設置し、空き家対策を効果的、効率的に実施します。

【委員構成】

市長 学識経験のある者 市議会議員 関係行政機関の職員 市民のうちから、協議会を組織する委員として市長が適当と認める者

【協議事項】

- ①空家特措法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- ②空家特措法第13条第2項に規定する管理不全空家等に対する措置に関すること。
- ③空家特措法第22条第2項、同第3項、同第9項、同第10項に規定する特定空家等に対する措置に関すること。

(2) 庁内推進体制の整備

空き家に関する市民からの通報や相談窓口をワンストップ対応に努め、その内容に応じて、関係部署への情報提供を行うとともに、関係する部署の連携により対応することとします。

(3) 関係機関との連携

以下の関係機関と連携を図り、空き家対策にむけた関係を構築していきます。

- ・弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
- ・不動産業者・建設業者・NPO 法人・市民団体
- ・警察・消防・自治会・大阪の住まい活性化フォーラム

6. 今後の課題

6-1 総合的な対策の整備に向けて

今後の空き家対策については、地区の実情等を反映し、多様な取組を全庁的かつ総合的に推進していく必要があります。

また、本計画の策定に当たって、空き家実態調査の対象とした物件以外の空き家数（空家特措法対象外の空き家数）の把握とともに、物件の状況に応じた活用策や他の法に照らし合わせた除却等の対策を進めていき、より総合的な空き家対策を検討する必要があります。

その中でも、棟割長屋が空き家となっている場合には、長屋全体が空き家でなければ空家特措法の対象外となり対応が困難な点が課題ですが、現在、国に要望して改善をもとめているところです。