

阪南市空家等対策計画（第2期）素案 概要版

● 空家等対策計画の改定の趣旨

計画改定の背景

近年、大阪府内における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加しています。適正な維持管理が行われていない空家等は建物の倒壊などによる保安上の危険に加え、防災・防犯・衛生・景観など多岐にわたり地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）の施行に伴い、本市においては、平成29年4月に「阪南市空家等対策計画」を策定し、空家等対策を推進してきました。今回の改定では既存の取組の実施状況や社会情勢の変化を踏まえ、計画期間が令和4年3月までとなっていることから、新たに5年間の期間を定め、阪南市空家等対策計画（第2期）を策定します。

● これまでの取組

1. 空家等把握状況について

平成27年当時、空家等と把握していた建物や水道の閉栓情報等を活用し、空家等実態調査を実施し、地図データベース及び空家等管理台帳に空家等情報を入力し、空家等管理地図システムを構築しました。以降、住民異動における転出・転居の届出により把握した空家等や、近隣住民等からの通報により把握した空家等について、随時データベース及び空家等管理台帳に入力しています。

2. 所有者等による空家等の適正な維持管理の促進について

管理不全空家等の所有者等に対し、法に基づき適正に管理するように助言等の指導を行ってきました。また空家等のうち、老朽・危険家屋等に該当すると思われるものについて「特定空家等に対する措置を講じるか否かの判定表」により、特定空家等と判断した空家等について、所有者等に対して法第14条第1項に基づく助言並びに指導、勧告を行ってきた結果、除却や補修により是正されました。

○空家等所有者等に対する指導等件数
助言 263件 指導 44件 勧告 14件

○指導等により除却された特定空家等件数
11件 ※内1件は危険空き家除却補助により除却

○ふるさと納税を活用した維持管理のあっせん
阪南市へのふるさと納税のお礼品である「空き家または空き地のサポートサービス」を活用した適正な維持管理を促進しています。
ふるさと納税を活用した除草等件数 8件

3. 空家等及び跡地の活用の促進について

所有者等による空家等の活用を促進し、市場流通及び地域活動拠点への転換を促すため、所有者等を支援する事業を行っています。

○空き家バンク

所有者等が賃貸及び売却を希望する物件についての情報を収集し、市のウェブサイト等を活用し情報提供を行い、賃貸及び売却の支援を行っています。

契約成立件数 4件

○空家利活用相談会

空き家を活用（売却・賃貸または購入・賃借）し、利用してもらいたい人と利用したい人を繋ぐため、令和2年4月1日より専門家による空家利活用相談会を実施しています。

相談会開催回数 8回 相談者件数 34件 成約件数 1件

○空き家除却に係る土地の固定資産税・都市計画税減免制度

空き家を除却すると土地の固定資産税・都市計画税が上がりますが、令和2年4月1日から令和5年3月31日の期間に除却した空き家の跡地について、最大3年間、固定資産税・都市計画税の住宅用地特例を延長する制度を行っています。

申請件数 4件

● 今後の取組方針

第1期計画で掲げた空家等対策の取組について、効果的であった取組を継続し、課題点についてはその解消に向け、国や大阪府と連携を図り、新たな取組の検討を進めていきます。

【7つの項目毎の課題点及び今後の取組方針】

項目	課題点	今後の取組方針
状態別の空家等対策について	空家をどのように住宅施策に組み込むか検討する必要がある。	・空家発生の未然防止のため、広報誌等による啓発活動を行う。 ・相談会を通じ、空家所有者に有効活用を促進する。
空家等対策事業について	減免制度は令和2年4月1日から令和5年3月31日の期間に除却された空家を対象としているので、制度の活用実績等を踏まえ、令和5年4月以降に除却された空家について、制度を継続し取り組むことについて検討する必要がある。	除却の促進に一定の効果がみられる場合は、継続の方向で検討する。
空家等の把握について	空家等実態調査は平成29年度に全地区を対象に行い、それ以降は要望のあった地区について自治会と共に随時行っているが、空家の状況は居住、解体等により変化していくので、いつ、どのように空家等実態調査の情報を更新するか検討する必要がある。	・引き続き新たに把握した空家のデータベースを更新する。 ・今後の実態調査については必要に応じて自治会などと連携し行う。
特定空家等について	府から特定空家等の判定基準について新たに示された場合、見直す必要がある。	本市の特定空家等の判定表で特定空家等を認定し、指導を行う。
各種民間団体との連携について	空家所有者も利用希望者も相談会には来るものの、金銭的な問題で成約していないケースが多いので、支援する仕組みを検討する必要がある。	空家利活用相談会について効果的な制度となるよう見直しを行う。
法外空家等（長屋等）の対応について	緊急安全措置を講ずべき長屋案件が出た際に、市としてどのように対処するか検討する必要がある。	国が示す空家特措法改正の情報を収集し、必要に応じ条例の制定を検討する。
所有者不存在等の空家等対策について	緊急性がないものの、劣化が進行すると考えられるため、相続財産管理人制度等を活用し、空家の流通を検討する必要がある。	相続財産管理人制度等の活用実績も府内市町村で増えてきており、その結果を踏まえ、制度の活用を検討する。