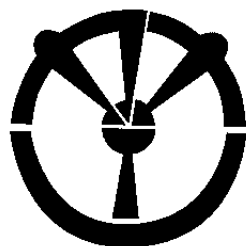


河南町空家等対策計画

(概要版)



平成 30 年 4 月

河 南 町

はじめに

1. 計画の背景及び目的

近年、人口減少、少子高齢化など社会情勢の変化等により、全国で空家が年々増加しています。このような空家の中には、管理が不十分なものや、老朽化が著しいものがあり、今後、このような空家の増加は、防災、衛生、景観等の面から地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが危惧されています。

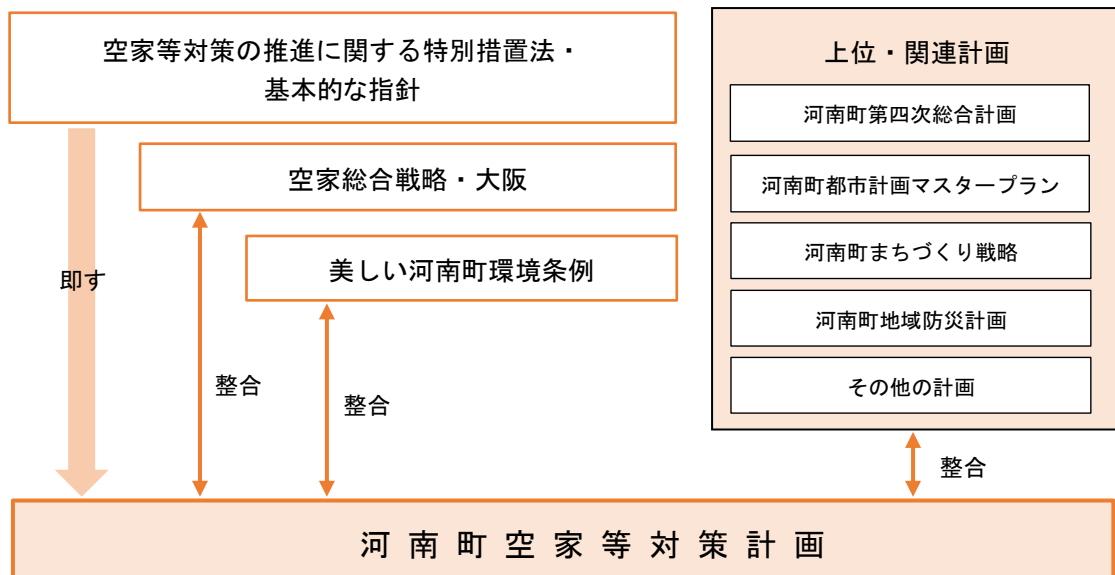
国においては、平成 27 年 5 月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が施行されました。空家法では、空家等の所有者等に対して空家等の適正管理の責務が明示されるとともに、市町村に対しては、空家等対策計画の策定とこれに基づく空家等に関する対策の実施、その他、管理不十分な空家等に対して必要な措置を適切に講じるよう努めることが示されました。

本町では空家等に関する多様な課題に対して、総合的な空家等対策を計画的に推進することで空家等の増加の抑制と管理不十分な空家等の解消、住民の良質な生活環境の保全、さらには活力ある地域づくりを実施するため、「河南町空家等対策計画」を策定します。

2. 空家等対策計画の位置付け

本計画は、空家法第 6 条に基づき策定するもので、同法第 5 条に基づき国が定めた「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」に即して策定する計画です。

また、美しい河南町環境条例（以下、「環境条例」という。）及び本町の最上位計画である「河南町第四次総合計画」や「河南町都市計画マスタープラン」をはじめとする町の関連計画、大阪府が策定した「空家総合戦略・大阪」と整合を図るものとします。



3. 空家等対策計画の期間

平成 30 年度（2018 年）から平成 39 年度（2027 年）の 10 年間とし、必要に応じて計画の見直しを行います。

計画期間：平成 30 年度（2018 年）から平成 39 年度（2027 年）まで

空家等対策計画の基本的事項

1. 空家等の種類と計画対象

本計画で対象とする空家等は、住宅のみだけでなく、店舗、事務所、建築物に附属する工作物（倉庫などの用途）も含めた空家法第2条第1項の「空家等」を対象とします。

2. 計画の対象とする地区

河南町全域を本計画策の対象地区とします。

空家等の現状と課題

1. 空家等実態調査からみた現状と課題

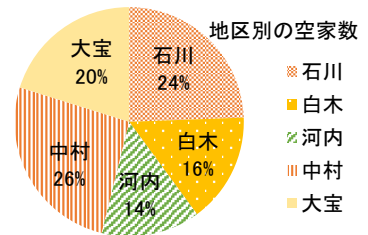
(1) 現地外観調査

①調査概要

調査対象地区	河南町全域
調査対象の建物	水道閉栓、航空写真などから空家と判断した箇所に存在する建物
調査実施期間	平成28年11月～12月
調査方法	調査員が、道路上等から外観目視により空家の状況を調査

②調査結果（概要）

水道閉栓情報や、航空写真などから判断し、空家の現地調査の対象とした432件の内、空家と判定されたものは258件、空家でないとして判定されたもの（調査不能を含む。）は、174件でした。



(2) 所有者アンケート調査

現地外観調査で、空家と判定された建物258件について所有者調査を行い、所有者不明の33件を除く225件について、以下のとおりアンケート調査を実施しました。

調査対象者	220件※
調査実施期間	平成28年12月～平成29年2月
調査方法	郵送による配布・回収

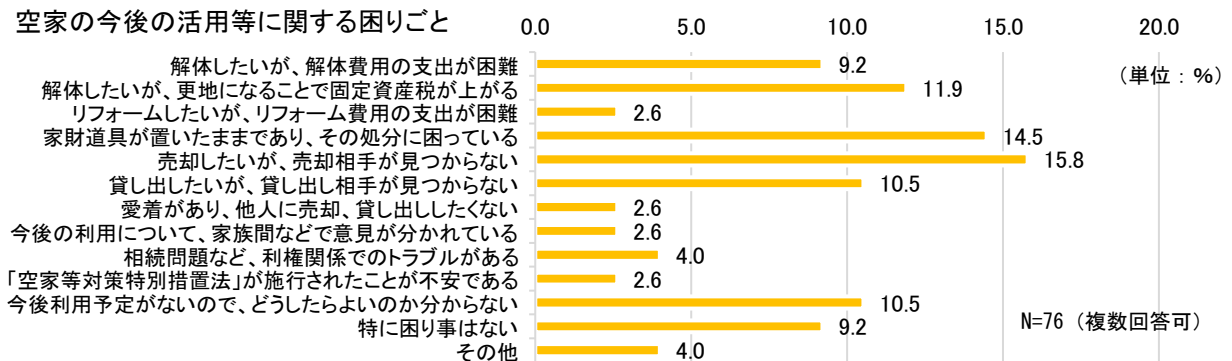
※同一の所有者が、複数の空家を所有している場合等はアンケート配布件数は1通（件）としたので、空家数とアンケート数は必ずしも一致しません。

アンケート調査結果を踏まえた空家数は、「空家でない」と回答された61件を除く197件となりました。

(3) 実態調査からみた課題

- ・衛生、景観、近隣の生活環境への影響がみられる空家が存在しています。
- ・空家所有者は空家に対して多岐に渡る問題を抱えています（下図）。

空家の今後の活用等に関する困りごと



空家等対策に関する基本方針

1. 空家等対策の基本的な考え方

空家等は個人の財産であるため、空家等の所有者等が自らの責任により、その適切な維持・管理に努めることが大前提です。しかし、住民に最も身近な行政主体である本町も、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から所有者等による空家等の有効活用を促進する一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については、各法令に照らし合わせながら関係機関と連携しつつ、所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施していくこととします。

2. 空家等対策の基本方針

(1) 空家等の発生抑制と適切な維持管理の促進

空家等の発生の初期段階から所有者等や住民に対して、空家等がもたらす社会的な悪影響について認識してもらうよう、空家等の予防や管理責任に関する情報の発信や様々な相談に対応できる体制を構築することにより、空家等の発生抑制と適切な維持管理を促進します。

(2) 空家等の流通と利活用の促進

空家等の利活用の方法で悩んでいる所有者等に対して有効な流通、利活用に関する施策を講じ、あるいは、これらに関する諸制度の紹介を行っていきます。また耐震性の課題等、流通、利活用を阻害している要因に対して所要の対策を講じ、これらにより、空家等の流通と利活用を促進します。

(3) 管理不適切な空家等への対応と特定空家等への措置

管理が不適切な放置状態の空家等の所有者等に対して適正な管理を指導し、特定空家等と認められるものについては、各種法令に基づいて必要な措置を講じていきます。

空家等対策の主な取り組み

1. 空家等の発生抑制と適切な維持管理の促進

- (1) 所有者等への周知・啓発
- (2) 空家等に関する相談窓口の紹介
- (3) 空家等の適正管理の促進
- (4) 空家等相談会、セミナーの開催

2. 空家等の流通と利活用の促進

- (1) 空家バンク制度の創設
- (2) マイホーム借り上げ制度の活用促進
- (3) 他の用途への活用の促進
- (4) 跡地活用の誘導と除却補助制度の検討
- (5) 耐震性確保の促進

3. 管理不適切な空家等への対応と特定空家等への措置

- (1) 管理不適切な空家等への対応
 - ① 所有者等への助言、指導（空家法第9条、第10条、第12条）
 - ② 立入調査の実施（空家法第9条・環境条例第18条）
 - ③ 他の法令等に基づく諸制度の活用
 - i) 建築基準法
 - ii) 道路法
 - iii) 消防法
 - iv) 災害対策基本法
 - v) 災害救助法
 - など

(2) 特定空家等への措置

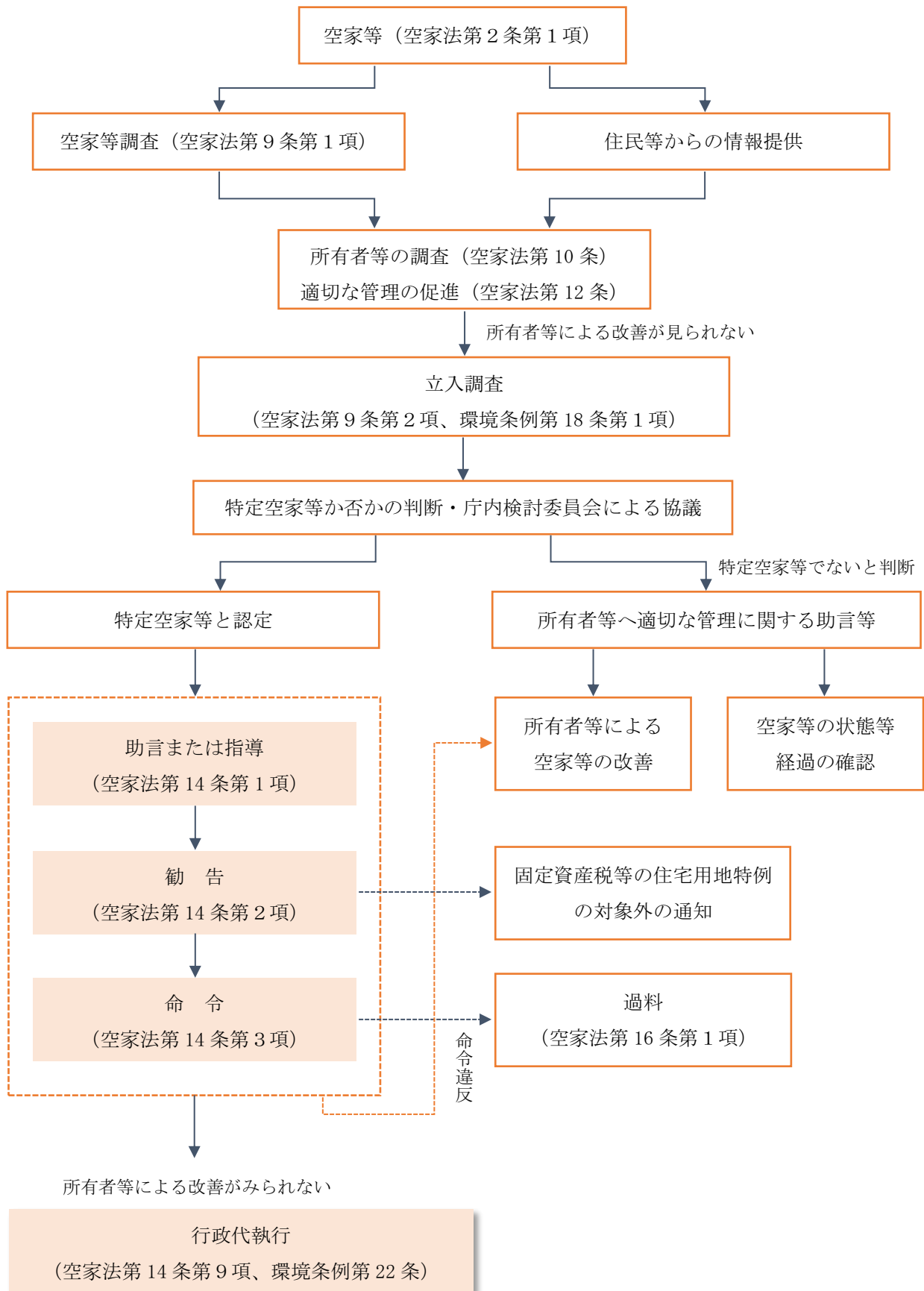
① 特定空家等の判断基準

判断基準については、国ガイドライン及び大阪府から技術的助言として示されている「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」に準拠し、「特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表」（河南町空家等対策計画 資料編9頁参照）を用いることとします。また、判断に際しては河南町空家等対策庁内検討委員会において関係課の意見を踏まえるなど、総合的に判断します。

② 特定空家等への措置

<p>(i) 助言又は指導 (空家法第14条第1項)</p>	<p>空家等の管理は、所有者等において適切に行われるべきであることから、所有者等自らの意思による改善がされるよう、助言又は指導を行います。</p>												
<p>(ii) 勧告 (空家法第14条第2項)</p>	<p>繰り返し助言又は指導を行ったものの、なお改善されないと認められるときは、その所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、勧告を行います。</p> <p>また、勧告された場合は地方税法に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。</p> <p>■固定資産税等の住宅用地特例（住戸一戸あたり）</p> <table border="1" data-bbox="603 1155 1369 1352"> <thead> <tr> <th colspan="2">区分</th> <th>固定資産税課税標準額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小規模住宅用地</td> <td>200㎡以下</td> <td>小規模住宅用地</td> </tr> <tr> <td>一般住宅用地</td> <td>200㎡を超える分</td> <td>一般住宅用地</td> </tr> <tr> <td>住宅用地でない宅地</td> <td>特例なし</td> <td>住宅用地でない宅地</td> </tr> </tbody> </table> <p>※なお、特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、再度、当該特例の対象となります。</p> <p>勧告を行った場合は、その旨を固定資産税担当部署に連絡します。なお、1月1日までに勧告したものが、翌年度から住宅用地特例の対象から除外されます。</p>	区分		固定資産税課税標準額	小規模住宅用地	200㎡以下	小規模住宅用地	一般住宅用地	200㎡を超える分	一般住宅用地	住宅用地でない宅地	特例なし	住宅用地でない宅地
区分		固定資産税課税標準額											
小規模住宅用地	200㎡以下	小規模住宅用地											
一般住宅用地	200㎡を超える分	一般住宅用地											
住宅用地でない宅地	特例なし	住宅用地でない宅地											
<p>(iii) 命令 (空家法第14条第3項)</p>	<p>正当な理由がなく勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認められるときは、相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置をとることを命じます。</p>												
<p>(iv) 代執行 (空家法第14条第9項) (環境条例第22条)</p>	<p>必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行したとしても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。</p>												

参考：管理不適切な空家等に対する措置内容とその流れ



空家等対策の推進にあたって

1. 空家等調査の実施

(1) 継続的な空家等情報の把握

以下の方法で町内の空家等の状況を継続的に把握するための調査を行います。

- ① 住宅・土地統計調査の活用
- ② 住民等からの空家等相談に応じた個別調査
- ③ 空家等実態調査
- ④ 立入調査

(2) 情報のデータベース化

各調査の結果のほか、空家法第 12 条の助言又は第 14 条の措置の実施状況をデータベース化し、空家等の情報を一元管理できるように努めます。

2. 相談体制の構築

(1) 所有者等及び住民等からの相談対応

空家等に関する多様な相談に関して、「まち創造部 環境・まちづくり推進課」を空家等対策全般の総合相談窓口とし、全般的な対応を行います。

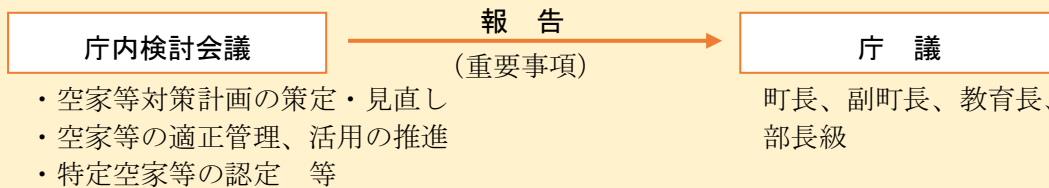
(2) 庁内組織の構築

空家等に関する対策を組織的、一体的に推進するため、庁内関係課等で構成する河南町空家等対策庁内検討委員会を設置し、空家等対策に関する庁内連携体制を構築しています。

【構成員】

会長	まち創造部長		
副会長	環境・まちづくり推進課長		
委員	秘書企画課長	危機管理室長	総務課長
	人事財政課長	住民生活課長	税務課長
	高齢障がい福祉課長	上下水道課長	

【体系】



(3) 関係団体・民間事業者等との連携

大阪府が設立した、中古住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体等と公的団体が構成員となっている「大阪の住まい活性化フォーラム」と連携し、空家等に関する相談者に対して専門機関を適切に案内していきます。

(4) 住民団体等との協力連携

「かなんまちづくり基本条例」に基づき、空家等対策についても、今後、地域ぐるみでの住民意識の高揚に合わせて住民等で構成する各種団体との協力体制づくりを図っていきます。

3. 計画の進行管理

本計画の進行状況を定期的に庁内検討委員会に報告し、取り組み状況の評価・検証を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。併せて、次期計画への反映も行っていきます。

河南町空家等対策計画 概要版

平成30年4月

河南町 まち創造部 環境・まちづくり推進課

住所：〒585-8585 大阪府南河内郡河南町大字白木 1359-6

電話：0721-93-2500（代表） FAX：0721-93-4691

URL：<http://www.town.kanan.osaka.jp/>

