

# 岬町空家等対策計画

参考 2

## (概要版)

総合的な空家等の対策による  
安心して住み続けられる住環境づくり

### 1. 計画の目的と対象

#### ■ 計画策定の目的

- ・社会状況の変化などに伴い、空家等は今後更なる増加が見込まれています。
- ・特に適正に管理されずに放置された空家等は、倒壊や雑草の繁茂、火災など地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしています。
- ・国においては、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、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、「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。）が制定され、平成 27 年 5 月に全面施行されました。
- ・このような状況を踏まえ、本町の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に取り組む基本的な方針として、「岬町空家等対策計画」を策定することとしました。

#### ■ 計画期間

平成 31 年度（2019 年度）から平成 40 年度（2028 年度まで）

- ・ただし、社会情勢の変化や施策の取り組み状況等によっては、計画中でも見直しを図ります。

#### ■ 計画の対象

- ・本計画の対象とする地区は、「岬町全域」とします。

#### ■ 対象とする空家等の種類

- ・本計画の対象とする空家等の種類は、空家法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」とします。
- ・共同住宅や長屋についても、一棟すべてが空室となった場合は対象とします。
- ・空家化予防の取り組みは、居住・使用中の建築物であっても対象とします。

### 2. 現状と課題

#### ■ 更なる空家等の増加

- ・本町の空家率は全国や大阪府を上回る。
- ・空家等所有者の年齢層は 60 歳以上が大半。

➡ **更なる空家等の増加への対応が課題**

#### ■ 空家等の維持管理

- ・「建物の老朽化」や「維持管理の手間」を挙げる意見も多い。

➡ **空家等の適切な管理のあり方が課題**

#### ■ 空家等の活用

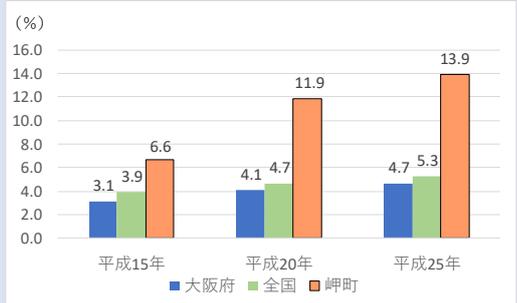
- ・今後は「売却」や「賃貸」の意向が多いが、「方法が分からない」等の意見もある。

➡ **空家等の活用に向けた体制整備を図ることが課題**

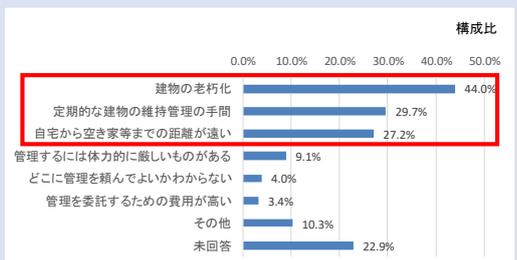
#### ■ 管理不全な空家等の増加

- ・「建物の老朽化」を懸念する意見も多く、今後、管理不全となる空家等の増加が懸念。

➡ **管理不全な空家等の適切な対応を図ることが課題**



岬町の空家率の推移  
(住宅・土地統計調査より)



空家等の維持管理で困っている事  
(H28 年所有者等意向調査結果より)

### 3.空家等対策の基本的な目標及び方針

#### ■基本的な目標

## 総合的な空家等の対策による 安心して住み続けられる住環境づくり

空家等の問題を解決するためには、住民、地域、関係団体等が互いに連携し、多様な課題に取り組む必要があります。

環境、建築、法律、コミュニティなど総合的な観点からの取り組みを推進し、だれもが安心して住み続けられる住環境づくりを進めていきます。

#### ■基本方針

##### 基本方針① 空家等の発生予防と適正管理

- ・現在、居住又は使用している建物も対象とした新たな空家等の発生予防に向けた取り組みを進めていきます。
- ・空家等所有者等に対するセミナー等の開催を通じ、空家等の適正管理に対する意識の向上や理解の促進に努めます。
- ・空家等所有者等の維持・管理の負担軽減につながる施策の検討を進めていきます。

##### 基本方針② 空家等の活用の促進

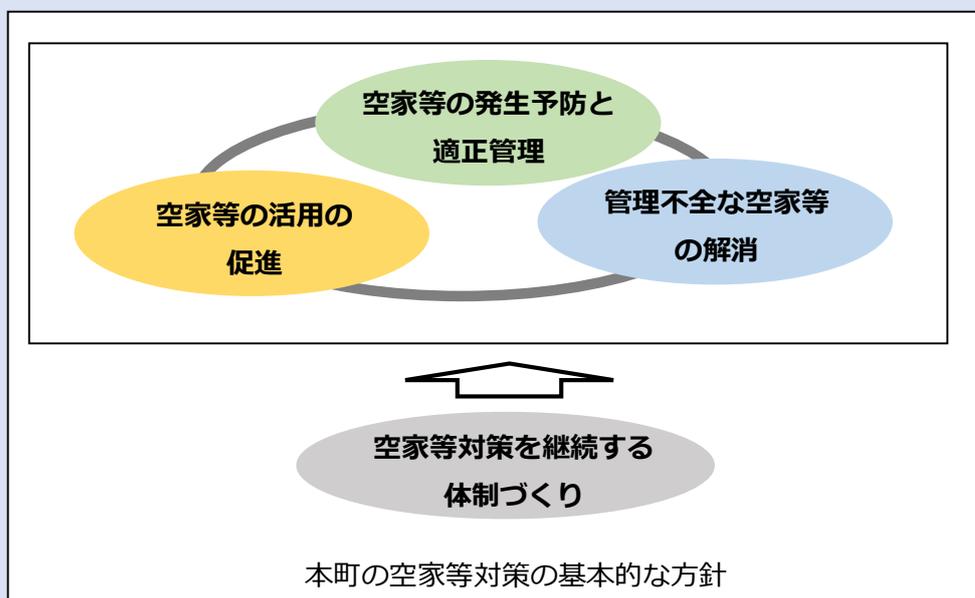
- ・本町への移住・定住の促進や地域活性化を図るため、町内の活用可能な空家等を地域資源として、空家等の利活用に取り組みます。
- ・空家等所有者等の意向を踏まえながら活用可能な空家等の情報の把握に努めるとともに、情報提供や相談体制の整備を進めていきます。

##### 基本方針③ 管理不全な空家等の解消

- ・適正な管理が行われていない空家等については、関係法令に基づく実効性のある改善指導等を行うことや、空家等の除却にかかる経費の一部を支援することにより、管理不全な空家等の解消を推進します。

##### 基本方針④ 空家等対策を継続する体制づくり

- ・空家等対策計画を策定した後も、持続的な空家等の発生予防や対策を行うために、行政や地域、関係団体が連携した空家等対策計画を実行する体制づくりを行います。



## 4.空家等対策の取り組み方針

### 基本方針①

### 取り組み方針① 空家等の発生予防と適正管理

空家等の管理については所有者等により行うことが原則になっています。空家等の適切な管理に向けた情報提供や意識啓発を図るとともに、地域や所有者等からの空家等に対する相談体制の整備、負担軽減につながる施策の実施に努めることで、空家等の発生予防と適正管理をめざします。

#### ■具体的な取り組み

##### (1) 相談会、セミナーの開催

大阪の住まい活性化フォーラムをはじめとする関係団体と連携し、空家等の適正管理や相続、売買や賃貸などの利活用に関する相談会やセミナーを開催し、相談体制の充実に努めます。

##### (2) 町広報誌や町ホームページでの情報発信

空家等所有者等や住民に対し、空家等がもたらす生活環境への影響や諸問題、空家等の適正管理についての理解の促進を図るため、町広報誌、町ホームページ、チラシ等により周知を図ります。

##### (3) 啓発文書の送付

空家等の適正管理や税制上の措置等についての意識啓発、空家バンク制度の周知を図るため、固定資産税の納付書発送時に関係書類を同封し、空家等所有者等の意識啓発を図ります。

##### (4) 空家等の適正管理の支援

空家等の管理が負担となる遠方に居住している所有者等や高齢の所有者等が町内の空家等を適正管理できるよう、岬町シルバー人材センター等と連携し、空家等の適正管理に向けた支援制度の構築に努めます。

##### (5) 大阪府住宅リフォームマイスター制度の活用

安心して住宅リフォームが行われるよう一定の基準を満たした設計・施工事業者の情報を提供する「大阪府住宅リフォームマイスター制度」の普及啓発を行い、管理不全となる空家等の発生抑制に努めます。



住宅マイスター制度の実施方法  
(大阪府 HP より)

### 基本方針②

### 取り組み方針② 空家等の活用の促進

自然環境や関西国際空港、大都市へのアクセスに恵まれた本町の特性を活かし、移住や定住の促進を図るため、町内の空家等を地域資源として捉え、空家バンク制度や相談体制の充実に努めるとともに、大阪府が取り組む「大阪版・空家バンク」との連携を図ることで情報発信を強化し、移住・定住の促進に努めるとともに、空家等を活用した創業支援にも努めます。

#### ■具体的な取り組み

##### (1) 空家バンク制度の充実

空家等の所有者等と利用希望者のマッチングを行う空家バンク制度の充実に努めます。また、「大阪版・空家バンク」との連携を強化し、本町への移住・定住の促進を図ります。

## (2) リノベーションまちづくり

活用されていない空家等や公共資産を活用し、まちづくりエディターや関係機関、民間事業者と連携したリノベーション事業を実施し、まち全体の魅力を向上させ、地域の活性化を図ります。

## (3) 建物状況調査（インスペクション）の普及活動

住宅の劣化状況や改修すべき箇所、費用などを調査する建物状況調査（インスペクション）の普及啓発に努めることで、本町の中古住宅市場の活性化の推進を図ります。

## (4) DIY型賃貸借の普及啓発

借主の意向を反映して住宅の改善を行うことのできるDIY型賃貸借の普及啓発に努めることで、空家等の多様な賃貸流通を推進します。

### 基本方針③

### 取り組み方針③ 管理不全な空家等の解消

管理不全な空家等については、所有者等に対し適切な管理を行うよう啓発に努めます。

また、周辺に悪影響を及ぼすことが懸念される空家等については、特定空家等の判断に基づく除却を含め、適切に対処するとともに、跡地の活用を促す取り組みについて検討します。

#### ■具体的な取り組み

##### (1) 特定空家等の判断

「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に必要な指針（ガイドライン）」、「放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン」に基づき、空家等対策協議会での意見等を踏まえ、特定空家等の判断を行います。

##### (2) 特定空家への措置

空家法及び条例に基づき、実態調査や立入調査、空家等の状態に応じて所有者等に対し、注意喚起や指導、勧告、命令等や除却の支援などの特定空家等に対する措置を行います。

### 基本方針④

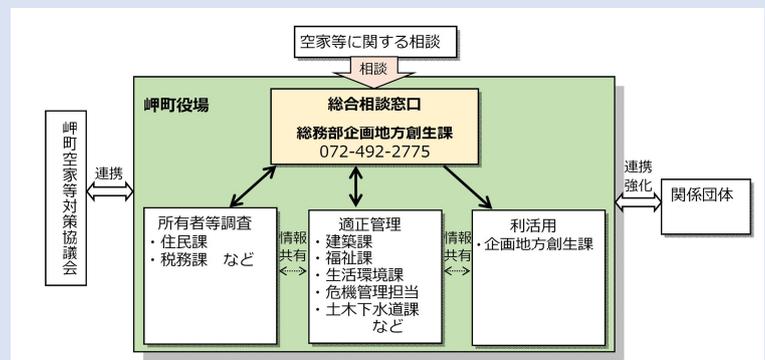
### 取り組み方針④ 空家等対策を継続する体制づくり

空家等の課題解決に向け、地域や所有者等のニーズをくみ取り、庁内の各組織が横断的に連携し、継続的に対応できる体制づくりに取り組みます。

#### ■具体的な取り組み

##### (1) 庁内体制の整備

空家等に関する総合相談窓口は、総務部企画地方創生課に一本化します。多岐にわたる課題に対応するため、庁内の関係部署や関係団体と連携して取り組み、必要な情報の提供や迅速な対応をめざします。



本町の空家等対策の実施体制

#### お問い合わせ

〒599-0392

大阪府泉南郡岬町深日 2000-1

岬町役場 総務部企画地方創生課

TEL

072-492-2775

FAX

072-492-5814