

岬町空家等対策計画素案

※下記のページ番号は、岬町空家等対策計画（素案）の数字である。

P28 第4章 空家等対策の取り組み方針 3. 管理不全な空家等の解消（基本方針③） （1）特定空家等の判断

	頁	意見	対応方針	新（修正案）	旧（前回素案）
1	28	・特定空家等の判断については、大阪府においても技術的助言がなされており、そういった内容も取り入れる方向で検討してみてはどうか。	・ご意見を受けて記載内容を修正します。	・ガイドラインでは、空家法第7条に定める「空家等対策協議会」において学識経験者等の意見も勘案し、総合的に判断されるべきものとしており、本町でも、特定空家等の判断については、「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）」、「 <u>放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン</u> 」及び「 <u>国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言</u> 」に基づき、空家等対策協議会での意見等を踏まえ、総合的に判断することとします。	・ガイドラインでは、空家法第7条に定める「空家等対策協議会」において学識経験者等の意見も勘案し、総合的に判断されるべきものとしており、本町でも、特定空家等の判断については、「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）」、「 <u>放置された空き家等老朽危険家屋に係るガイドライン</u> 」に基づき、空家等対策協議会での意見等を踏まえ、総合的に判断することとします。

	頁	意見	対応方針	新（修正案）	旧（前回素案）
2	30	「図 特定空家等に関する措置の流れ」のうち、所有者等による適正な管理依頼を行い、特定空家の判断を経た後は、特定空家等と判断されなかった場合、全て所有者等による対応になるのか。適正な管理がなされた場合は、所有者等による対応になると思われるが、そうでない場合は再度所有者等に適正な管理依頼を行う必要があると思われるので、そういった内容を踏まえた方向で検討してみてはどうか。	- ご意見を受けて記載内容を修正します。 （「図 特定空家等に関する措置の流れ」の「特定空家等と判断されなかった場合」の記載について、特定空家等と判断されなかった場合で、かつ、解決した場合は所有者による対応とし、解決しなかった場合は、再度所有者等に対し適正な管理依頼を行うよう、その旨を反映した内容に図を修正します。）	別添資料のとおり	

	頁	意見	対応方針	新（修正案）	旧（前回素案）
3	30	「図 特定空家等に関する措置の流れ」のうち、略式代執行は行政負担による執行となっているが、代執行は所有者への求償となっており、記載内容に差異があると思われるため、代執行の記載内容を踏まえた記載内容を検討してみてはどうか。	- ご意見を受けて記載内容を修正します。 （「図 特定空家等に関する措置の流れ」の「略式代執行」の記載について、略式代執行においては引き続き所有者を探索し、求償することになりますので、その旨を反映した内容に図を修正します。）	別添資料のとおり	

	頁	意見	対応方針	新（修正案）	旧（前回素案）
4	31	平成27年度税制改正の大綱（平成27年1月14日閣議決定）の内容を踏まえた地方税法の改正が既になされているため、そういった内容を踏まえた方向で検討してみてはどうか。	ご意見を受けて記載内容を修正します。	また、勧告を行った場合は、<u>地方税法第349条の3の2</u>に基づき、当該特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講じます。	また、勧告を行った場合は、<u>平成27年度税制改正の大綱（平成27年1月14日閣議決定）</u>に基づき、当該特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講じます。

岬町空家等対策計画（案）

平成31年1月

岬町

目 次

第1章 計画の目的と対象	1
1.計画策定の背景と目的	1
2.計画の位置付け	2
3.計画期間	2
4.計画の対象	2
5.対象とする空家等の種類	2
6.空家等の調査に関する事項	3
第2章 現状と課題	4
1.統計調査等による空家等の状況	4
2.平成28年度空家等実態調査結果	11
3.課題のまとめ	21
第3章 空家等対策の基本目標及び方針	23
1.基本目標	23
2.基本方針	24
第4章 空家等対策の取り組み方針	25
1.空家等の発生予防と適正管理（基本方針①）	25
2.空家等の活用の促進（基本方針②）	26
3.管理不全な空家等の解消（基本方針③）	28
4.空家等対策を継続する体制づくり（基本方針④）	32
第5章 空家等に関する対策の実施体制等について	34
1.空家等対策の実施体制	34
2.その他空家等対策の実施に関する事項	34
用語集	35

参考資料

空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等の推進に関する特別措置法の概要

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

「特定空家等に関する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針

放置された空き家等老朽危険家屋に関するガイドライン

応急危険度判定（大阪府、和歌山県）

第1章 計画の目的と対象

1. 計画策定の背景と目的

急激に進行する少子高齢化などの社会状況の変化、既存住宅や建築物の老朽化などに伴い、空家は年々増加傾向にあり、人口減少社会の中、今後更なる増加が見込まれています。中でも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。また、空家等の増加は、地域コミュニティの活力を低下させる一つの要因となっており、このままの状況が続くようであれば、問題の一層の深刻化が懸念されます。

このような状況の中、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。これにより、空家等の適切な管理については所有者等に第一義的な責任を有することを前提とした上で、空家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることが市町村の責務として位置付けられました。

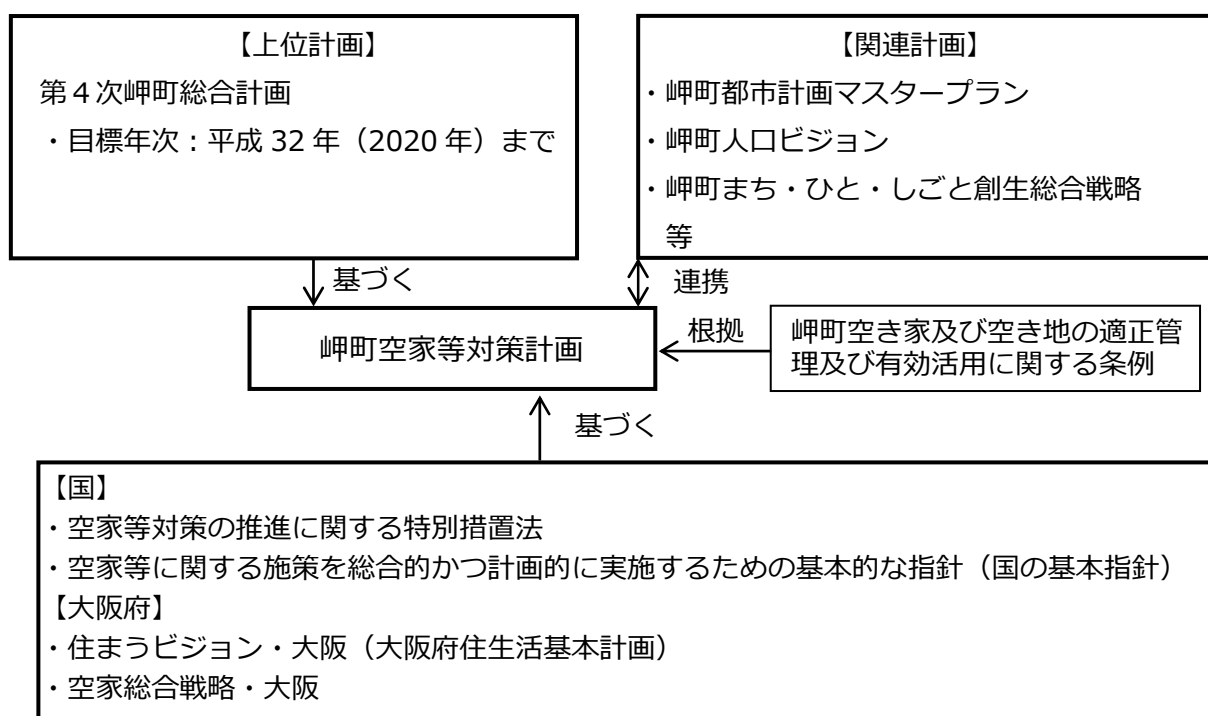
また、大阪府においても、今後の住宅まちづくり施策の指針となる「住まうビジョン・大阪（平成28年12月策定）」や府内の空家等対策を戦略的かつ集中的に進める「空家総合戦略・大阪（平成28年12月策定）」を策定しています。こうした状況を踏まえ、本町の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に取り組む基本的な方針として、「岬町空家等対策計画」を策定することとしました。

本計画の推進により、住民が安心して安全に暮らせる環境づくりをめざすとともに、空家等の活用による地域活性化、定住促進による持続可能なまちづくりの実現をめざします。

2. 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して岬町空家等対策協議会での協議を踏まえ策定するものです。

また、本計画は、「第4次岬町総合計画（平成23年3月策定）」を上位計画とし、「岬町都市計画マスタープラン（平成23年3月策定）」や「岬町まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成28年3月策定）」等の庁内関連計画との整合を図りながら、空家等対策の方針・施策を示すものです。



3. 計画期間

計画期間：平成31年度（2019年度）から平成40年度（2028年度）まで

本計画の計画期間は、平成31年度（2019年度）から平成40年度（2028年度）までの10年間とします。ただし、社会情勢の変化や施策等の取り組み状況、国や大阪府などの政策の動向を踏まえ、計画期間中であっても見直しを行うことがあります。

4. 計画の対象

計画の対象地域：岬町全域

空家等実態調査では、空家等の分布が町域全体に広がっていることが示されていることから、本計画の対象とする地区については、岬町全域とします。

5. 対象とする空家等の種類

対象とする空家等の種類：空家法第2条第1項に規定する空家等

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、店舗、倉庫、門・塀、看板も含まれます。

なお、空家化の予防についての取り組みは、居住・使用中の建築物であっても対象とすることとします。

■用語の定義■

・空家等（空家法第2条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。

6. 空家等の調査に関する事項

（1）空家等の実態調査

平成28年度に実施した空家等実態調査の結果を踏まえ整備したデータベースを空家等対策の推進に活用します。また、引き続き空家等の動向やその実態把握に努め、固定資産税の滅失登記と連携するなど、空家等に関する情報の更新に努めます。

（2）空家等の所有者等の調査

空家等の所有者等が不明の場合には、必要に応じて不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税情報等により、所有者等の特定を行い、所有者等の意向確認や、適切な管理を促すための処置を行います。

（3）立ち入り調査（詳細調査）

空家法では、必要な限度において、空家等への立ち入り調査（詳細調査）ができるものとされており、特定空家等に対する措置の実施においては、必要に応じて空家等への立ち入り調査を行います。

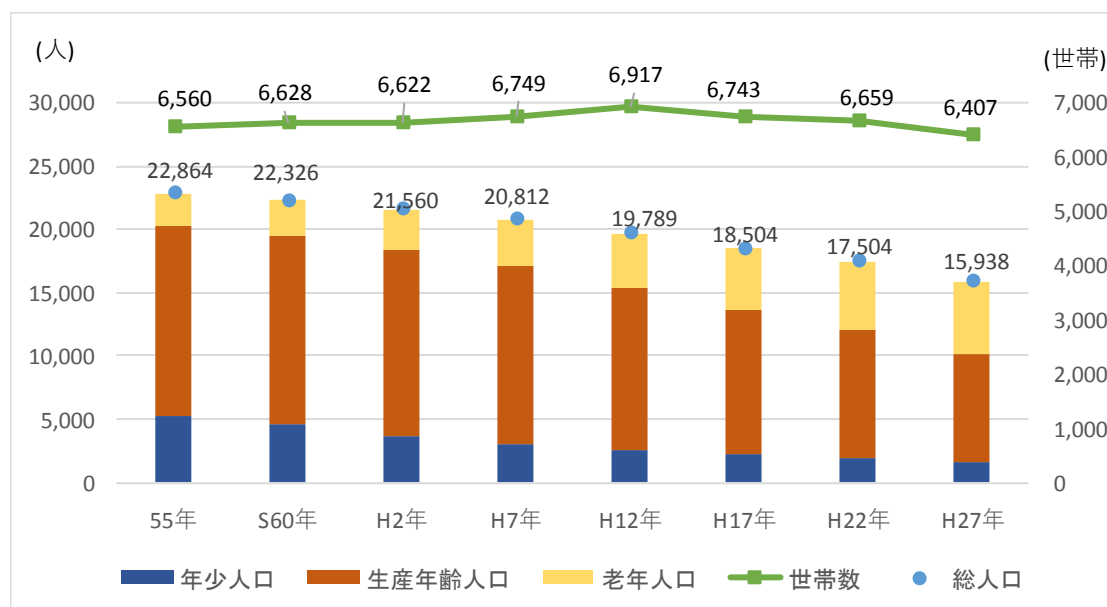
第2章 現状と課題

1. 統計調査等による空家等の状況

(1) 岬町の人口

1) 人口・世帯数の推移

本町の総人口は、昭和55年(1980年)の22,864人から年々減少し、平成27年(2015年)には、15,938人と約7,000人の減少となっています。また、世帯数は、平成12年(2000年)をピークに減少傾向にあります。



出典：各年国勢調査

図：人口・世帯数の推移

また、国勢調査から本町の年齢3区分別人口を見ると、年少人口と生産年齢人口が年々減少する一方で、老年人口は増加しています。高齢化率も年々上昇し、平成27年(2015年)には36.3%となっており、少子高齢化が進行していることが分かります。

表：人口・世帯数

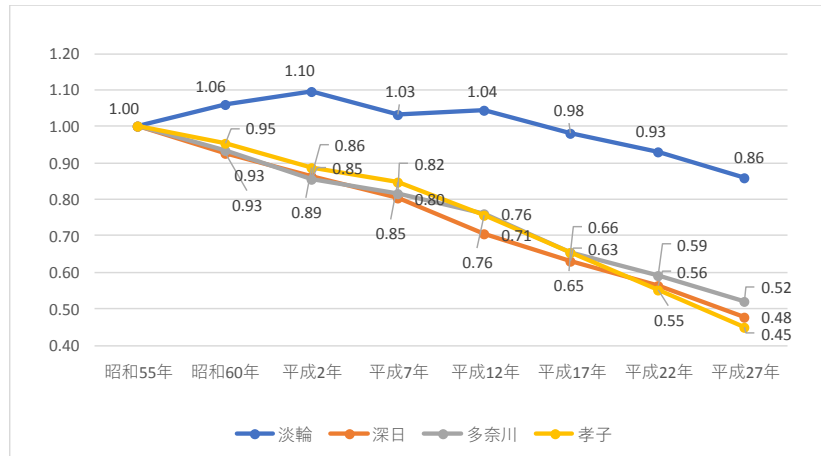
		S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
総人口		22,864	22,326	21,560	20,812	19,789	18,504	17,504	15,938
年齢3区分別人口	年少人口 (0～14歳)	5,257 (23.0%)	4,565 (20.4%)	3,587 (16.6%)	2,977 (14.3%)	2,516 (12.7%)	2,161 (11.7%)	1,925 (11.0%)	1,567 (9.8%)
	生産年齢人口 (15～64歳)	14,995 (65.6)	14,946 (66.9%)	14,730 (68.3%)	14,112 (67.8%)	12,939 (65.4%)	11,535 (62.3%)	10,150 (58.0%)	8,553 (53.7%)
	老年人口 (65歳以上)	2,612 (11.4%)	2,815 (12.6%)	3,243 (15.0%)	3,723 (17.9%)	4,252 (21.5%)	4,805 (26.0%)	5,341 (30.5%)	5,787 (36.3%)
世帯数		6,560	6,628	6,622	6,749	6,917	6,743	6,659	6,407

() 内は総人口に対する年齢3区分別人口の割合。なお、総人口には年齢不詳を含む。

出典：各年国勢調査

2) 地区別人口

地区別人口の増減について、昭和 55 年（1980 年）を 1.0 として比較すると、平成 2 年（1990 年）までは淡輪地区が増加していましたが、近年では、いずれの地区も減少傾向にあります。昭和 55 年（1980 年）と平成 27 年（2015 年）の人口を比較すると深日地区、多奈川地区及び孝子地区では半分程度の減少となっていますが、淡輪地区では減少率は低く、約 1 割程度の減少となっています。



出典：昭和 55 年～平成 2 年：住民基本台帳

平成 7 年以降：国勢調査

図：地区別人口の推移

表：地区別人口の推移

地区名	昭和 55 年	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
淡輪	9,261	9,810	10,164	9,566	9,676	9,609	9,565	9,097
深日	8,018	7,426	6,913	6,435	5,656	5,050	4,507	3,839
多奈川	5,153	4,808	4,401	4,207	3,919	3,380	3,039	2,682
孝子	711	679	632	604	538	465	393	320
計	23,143	22,723	22,110	20,812	19,789	18,504	17,504	15,938

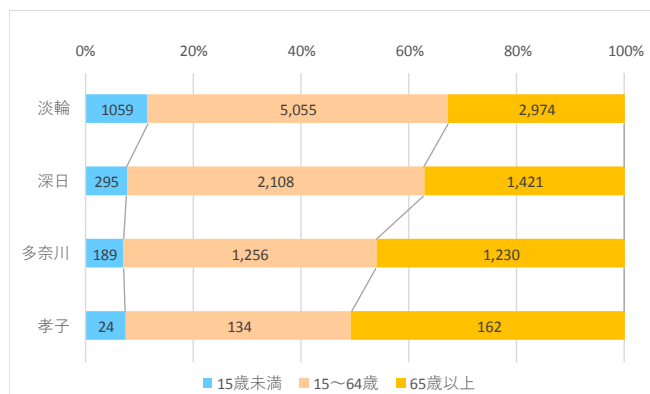
※望海坂地区は淡輪地区に含めている。

※昭和 55 年、昭和 60 年、平成 2 年の国勢調査では、地区別人口は把握されていないため、住民基本台帳 9 月末人口を使用している。

出典：昭和 55 年～平成 2 年：住民基本台帳

平成 7 年以降：国勢調査

平成 27 年（2015 年）の地区別の年齢階層別構成比を見ると、孝子地区及び多奈川地区の高齢化率がいずれも 40%を超えていることから、町内でも高齢化が進行している地区であると考えられます。



出典：平成 27 年国勢調査

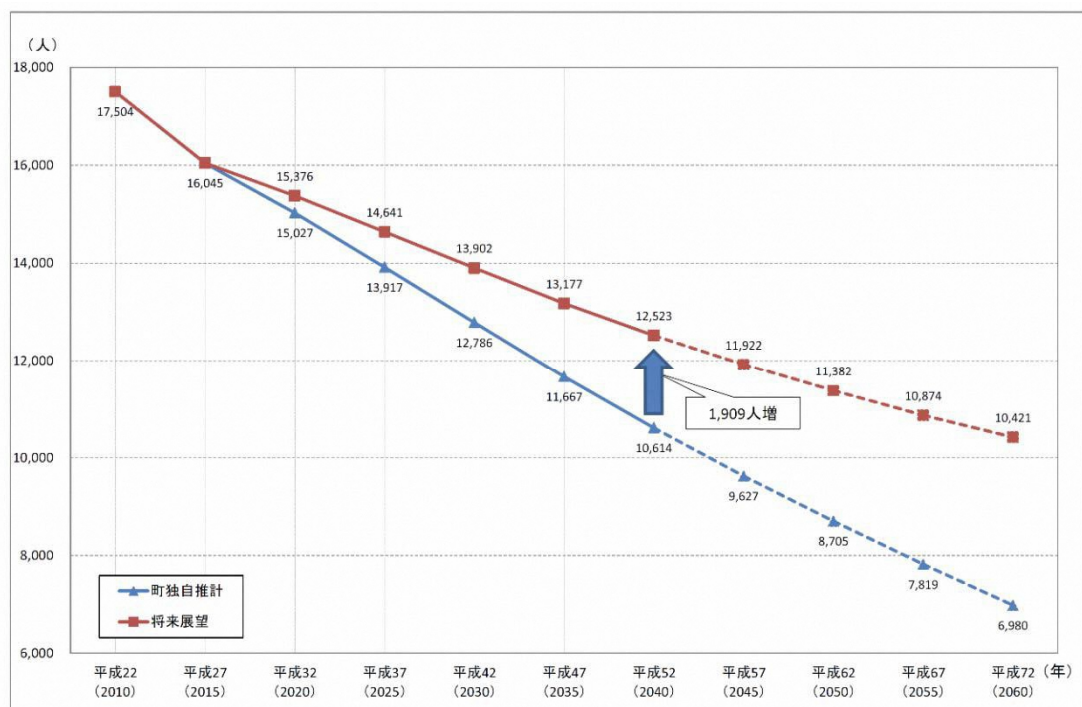
図：地区別の年齢階層別構成比

3) 人口の将来展望

「岬町人口ビジョン」では、本町の人口の現状を分析するとともに、将来展望を示しています。

本町の独自推計によれば、人口ビジョンの目標年である平成 52 年(2040 年)の人口は、10,614 人となることが見込まれています。これは本町が人口ピークを迎えた昭和 55 年(1980 年)の 22,864 人に対して、約 46%まで減少することになります。

このような状況の中、本町では、雇用対策や子育て支援など各種施策に取り組み、若い世代が定着する活力ある岬町の実現をめざすとともに、都市居住者の I ターンなどを促進することで、平成 52 年(2040 年)には町独自推計に対して約 1,900 人増の 12,523 人をめざすこととしています。



出典：岬町人口ビジョン

図：将来展望人口

(2) 各地区の状況

本町は昭和30年に深日町、多奈川町、淡輪村、孝子村が合併し岬町として発足しました。本町はこの4つの地区で構成されており、各地区の概要は次のとおりです。

①淡輪地区

地区内には町内6つの駅のうち、最も乗降客が多い南海本線みさき公園駅のほか、第二阪和国道淡輪ランプがあり、大阪都心部への交通アクセスが最も良い地区であると言えます。

海浜部には古くから形成された既成市街地が、また丘陵部には宅地開発による良好な住環境を有する住宅地が広がっていますが、昭和40～50年代に造成された住宅地では空家が増加しつつあります。

人口は4つの地区の中で最も多く、全人口の半分以上を占めており、近年造成された望海坂地区に一定の人口流入があるため、他地区に比べると人口減少率が低くなっています。

みさき公園やせんなん里海公園などの各種レクリエーション施設のほか、古墳や社寺などの歴史的資源も数多くあり、歴史的な地域景観を形成しています。

②深日地区

地区内には、南海電鉄多奈川線が走り、町役場や町内唯一の中学校である岬中学校のほか、商業施設が立地しています。また、深日港周辺には工場が立地しています。

海岸部にある既成市街地は、古くからの住宅が多く、趣のある街並みが残っていますが、空家も多く見受けられます。かつて淡路島や四国とフェリーで結ばれていた深日港を中心に発展してきた地区ですが、航路が廃止され、往時の賑わいが失われており、人口の減少率も町内で最も大きくなっています。

③多奈川地区

地区内には、南海電鉄多奈川線が走り、臨海部には古くからの既成市街地のほか、関西電力多奈川発電所が立地する工業地が整備され、町の産業の中心地でした。しかしながら、発電所が長期休止され、それに代わる雇用の受け皿となる事業者も立地していないことから、雇用の場の確保が課題となっています。また、山間部に形成された集落には、古民家も点在していますが、空家も見受けられます。

関空二期事業の土砂採取跡地には、太陽光発電施設や工場のほか、多目的広場が整備されており、また土砂搬出栈橋は、海釣り公園や道の駅として利用されています。

④孝子地区

地区内には、南海本線のほか、第二阪和国道孝子ランプがあり、隣接する和歌山市へのアクセスが良い地区であるといえますが、山間部に位置し、谷間地に集落が点在しています。

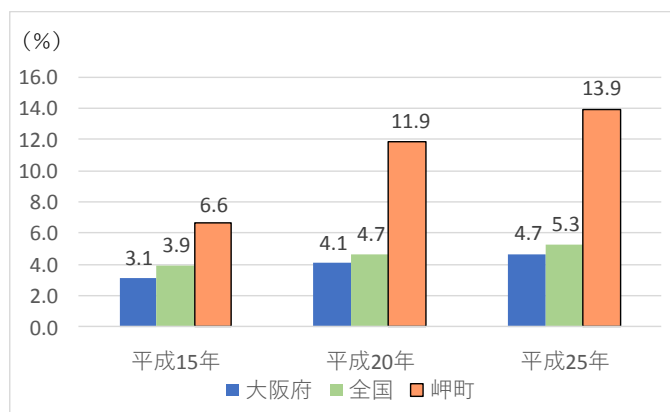
人口は4地区の中で最も少なく、また高齢化の進行も顕著となっています。

また当地区は都市計画区域に指定されていないため、都市計画法に係る都市的土地利用などの法的規制を受けない地区となっています。

(3) 住宅・土地統計調査

1) 空家率の推移

平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査によると、本町の住宅総数は 8,390 戸で、そのうち、空家数（その他の住宅）は 1,170 戸（13.9%）となっています。空家数（その他の住宅）及び空家率（住宅総数に対する空家数（その他の住宅））は、前回調査（平成 20 年）と比べ 190 戸、2 ポイント、増加しています。さらに、前々回調査（平成 15 年）と比べ 7.3 ポイント増加しており、大阪府、全国と比較しても高く、増加傾向にあることが分かります。



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図：岬町の空家率の推移

表：空家率（その他の住宅）の推移

	岬町			大阪府			全国		
	住宅総数 (件)	その他の住宅 (件)	空家率 (%)	住宅総数 (件)	その他の住宅 (件)	空家率 (%)	住宅総数 (件)	その他の住宅 (件)	空家率 (%)
平成 15 年	8,450	560	6.6	4,130,800	129,400	3.1	53,890,900	2,117,600	3.9
平成 20 年	8,260	980	11.9	4,346,000	176,700	4.1	57,586,000	2,681,100	4.7
平成 25 年	8,390	1,170	13.9	4,586,000	214,400	4.7	60,628,600	3,183,600	5.3

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

本町での居住の有無別での住宅の状況は次のとおりとなっています。居住していない住宅のうち、特に「その他の住宅」の構成比が高くなっています。

表：岬町での居住の有無別の住宅数

項目	細目	住宅数 (件)	構成比 (%)
居住している	居住している住宅	6,790	80.9
	その他の住宅	1,170	13.9
居住していない	賃貸用の住宅	270	3.2
	二次的住宅	130	1.5
	売却用の住宅	20	0.2
	一時現在者のみ	10	0.1
	建築中	0	0.0
	居住していない住宅計	1,600	19.1
	住宅以外で人が居住する建物総数	0	0.0
住宅総数	総数	8,390	100.0

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

■住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の現状と推移を明らかにするために、総務省が５年ごとに実施しています。この結果は抽出調査を統計的に処理して算出しており、実際の値とは異なります。

■住宅・土地統計調査における空家の種類

- ・二次的住宅　：週末や休暇の際に保養等を目的として使われる別荘など普段は住んでいない住宅
- ・賃貸用の住宅：賃貸のために空家となっている住宅
- ・売却用の住宅：売却することを目的とした住宅
- ・その他の住宅：上記のいずれにも該当しない住宅

住宅・土地統計調査による「空家率の推移」には、本計画の対象である、「その他の住宅」について整理しています。

2. 平成 28 年度空家等実態調査結果

本町では、平成 28 年度に空家等実態調査を実施しました。

2 - 1 外観調査

(1) 調査目的

本調査は、町内全域の空家等に対して現地調査を行い、空家等の利活用及び適正管理を図ることにより、岬町まち・ひと・しごと創生総合戦略でめざす移住促進、賑わいの創出につなげるための基礎資料とするため、庁内で情報共有できる空家等のデータベースを作成することを目的として実施しました。

(2) 調査概要

- ・ 調査対象地区：岬町内全域
- ・ 調 査 期 間：平成 28 年 12 月 2 日～平成 29 年 1 月 10 日
- ・ 調査対象建物：住宅・店舗等のすべての建築物（空家法の対象外となる集合住宅は調査対象より除外したが、1 棟すべてが空室である場合は調査対象とした。）

(3) 調査方法

- ・ 調査対象：水道が閉栓されている建築物又は使用量が極端に少ない家屋（直近 1 年間での水道使用量が 2 m³以下）を対象
- ・ 調査方法：空家調査票の調査項目に従い、公道上から外観調査を実施
- ・ 調査項目：空家実態調査マニュアルに基づき、次ページの調査項目について調査を実施
- ・ 空家等の判定：外観調査結果の損傷度を踏まえ、空家等の判定を行った。

判定基準は以下のとおり。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・ A 判定…小規模の修繕により再利用が可能（修繕がほとんど必要ない。）・ B 判定…管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない（多少の改修工事により再利用が可能。）・ C 判定…今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい（老朽化が著しい。）・ D 判定…倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体が必要と思われる。） |
|--|

空き家調査票

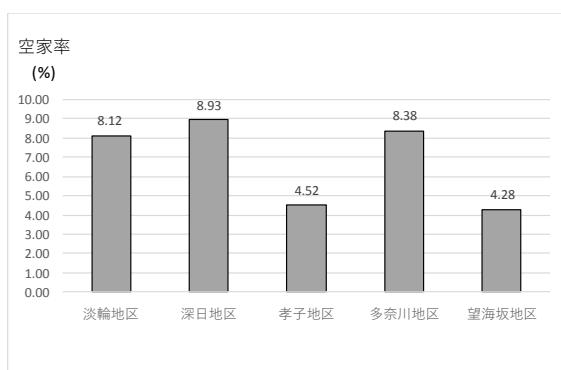
1 基本情報											
①	整理番号	No.	調査年月日		調査						
②	所在地	自治会			住所						
③	家屋所有者	氏名			住所						
④	納税義務者	氏名			住所						
⑤	空き家等の名称										
⑥	規模等	建築年	年								
		建て方	☐ 戸建	☐ 長屋 (戸)	☐ 共同住宅等 (戸)	☐ その他 ()					
		用途	☐ 住居	☐ 店舗	☐ 店舗兼住宅	☐ その他 ()					
		構造	☐ 木造	☐ 非木造	☐ 鉄骨造	☐ その他 ()					
		階層	☐ 1階	☐ 2階	☐ 3階以上						
		駐車場	☐ 有り	☐ 無し							
		塀 (敷地境界)	☐ RC	☐ CRB	☐ フェンス	☐ 石塀	☐ 土塀	☐ その他 ()			
⑦	接道幅員	m (少数第1位)									
⑧	抽出根拠	☐ 水道閉栓情報		☐ 水道未使用情報							
2 空家等判定調査項目											
判定指標	外観	☐ 廃屋	☐ 住人の気配が無い (廃屋風)			☐ 判断できない					
	表札	☐ 無し	☐ 有り ()			☐ 確認できない (読み取れない等)					
	雨戸	☐ 無し	☐ 一部締切り	☐ 締め切っている							
	カーテン	☐ 無し	☐ 開かれている (一部含む)			☐ 締め切っている					
	郵便受け	☐ 溜まっている	☐ 溜まっていない	☐ ふさがれている		☐ 郵便受けがない					
	電気メーター	☐ 作動	☐ 停止	☐ 確認できない							
	ガスメーター	☐ 作動	☐ 停止	☐ 確認できない							
	売買表示	☐ 無し	☐ 有り (業者名:)								
	生活サイン	☐ 無し	☐ 有り (サイン:)								
	近隣住民情報	☐ 無し	☐ 有り (情報:)								
	その他	☐ 無し	☐ 有り ()								
判定結果		☐ 空家等 ☐ 居住中 (使用中) ☐ 不明									
3 外観目視による建築物の老朽度・危険度判定											
建築物の傾斜		☐ 0 傾斜は認められない			☐ 15 明らかに傾斜している			☐ 20 不明			
基礎の状況		☐ 0 異常は認められない			☐ 15 ひび割れが発生している			☐ 50 玉石基礎である、基礎がない			
外壁の状況		☐ 0 問題ない			☐ 15 錆やひび割れが認められる			☐ 50 外壁に穴が開いている 外壁の下地が (1面の1/3以上) 露出している			
屋根の状況		☐ 0 問題ない			☐ 15 錆やひび割れが認められる			☐ 50 屋根に穴が開いている 屋根面の下地が1/3以上露出している 軒の一部が崩落している 屋根が波打つ等著しい劣化がある			
使用状況		☐ 0 最近、使用した形跡がある			☐ 15 長く使用した形跡が認められない			☐ 10 不明			
敷地の状況		☐ 0 問題ない			☐ 10 敷地に草木等が繁茂している			☐ 30 崩落の危険がある 塀や門扉がある			
								☐ 50 危険擁壁 (石積) や法面地滑りの恐れがあり地盤に危険がある/後背部に崩落の危険がある崖がある			
総合点数		点		老朽度・危険度のランク				(備考欄)			
判定基準	ランク	判定内容						点数			
	A	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)						0			
	B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない (多少の改修工事により再利用が可能)						1~30			
	C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい (老朽化が著しい)						31~149			
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い (解体が必要と思われる)						150以上				

(4) 調査結果

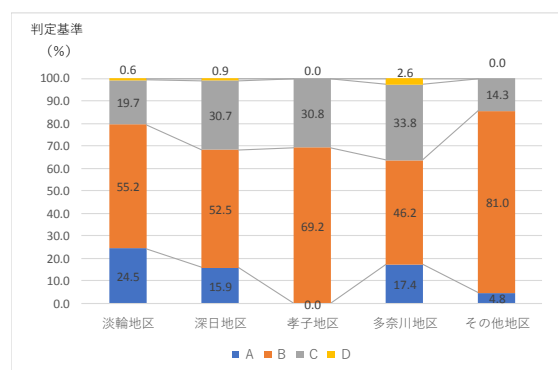
①地区別の空家率及び判定結果

調査の結果、「空家等」と判定した建築物は 1,192 戸、空家率は 8.12%となりました。地区別に見ると、深日地区、多奈川地区及び淡輪地区の空家率が 8%を超えて高くなる一方、孝子地区、望海坂地区では低くなっています。望海坂地区は近年宅地開発されたことから、空家等数が少なくなっているものと考えられます。

また、判定基準別で見ると、当面の危険性がないとされる B 判定の空家等が大半を占める一方、損傷が激しい C 判定の空家等も相当数存在しており、高齢化の進展など本町の現状を踏まえると、今後維持管理が困難となる空家等や老朽化が進展する空家等の増加が懸念されます。



図：地区別の空家率



図：判定基準別の空家等の割合

表：地区別の空家率及び判定基準別の空家等数

地区名	空家率			判定基準（上段：件、下段：%）				
	建物総数 (件)	空家等 (件)	空家率 (%)	A	B	C	D	計
淡輪地区	5,995	487	8.12	118 (24.5)	266 (55.2)	95 (19.7)	3 (0.6)	482 (100.0)
深日地区	3,910	349	8.93	55 (15.9)	181 (52.5)	106 (30.7)	3 (0.9)	345 (100.0)
孝子地区	620	28	4.52	0 (0.0)	18 (69.2)	8 (30.8)	0 (0.0)	26 (100.0)
多奈川地区	3,665	307	8.38	53 (17.4)	141 (46.2)	103 (33.8)	8 (2.6)	305 (100.0)
望海坂地区	491	21	4.28	1 (4.8)	17 (81.0)	3 (14.3)	0 (0.0)	21 (100.0)
計	14,681	1,192	8.12	227 (19.3)	623 (52.8)	315 (26.7)	14 (1.2)	1,179 (100.0)

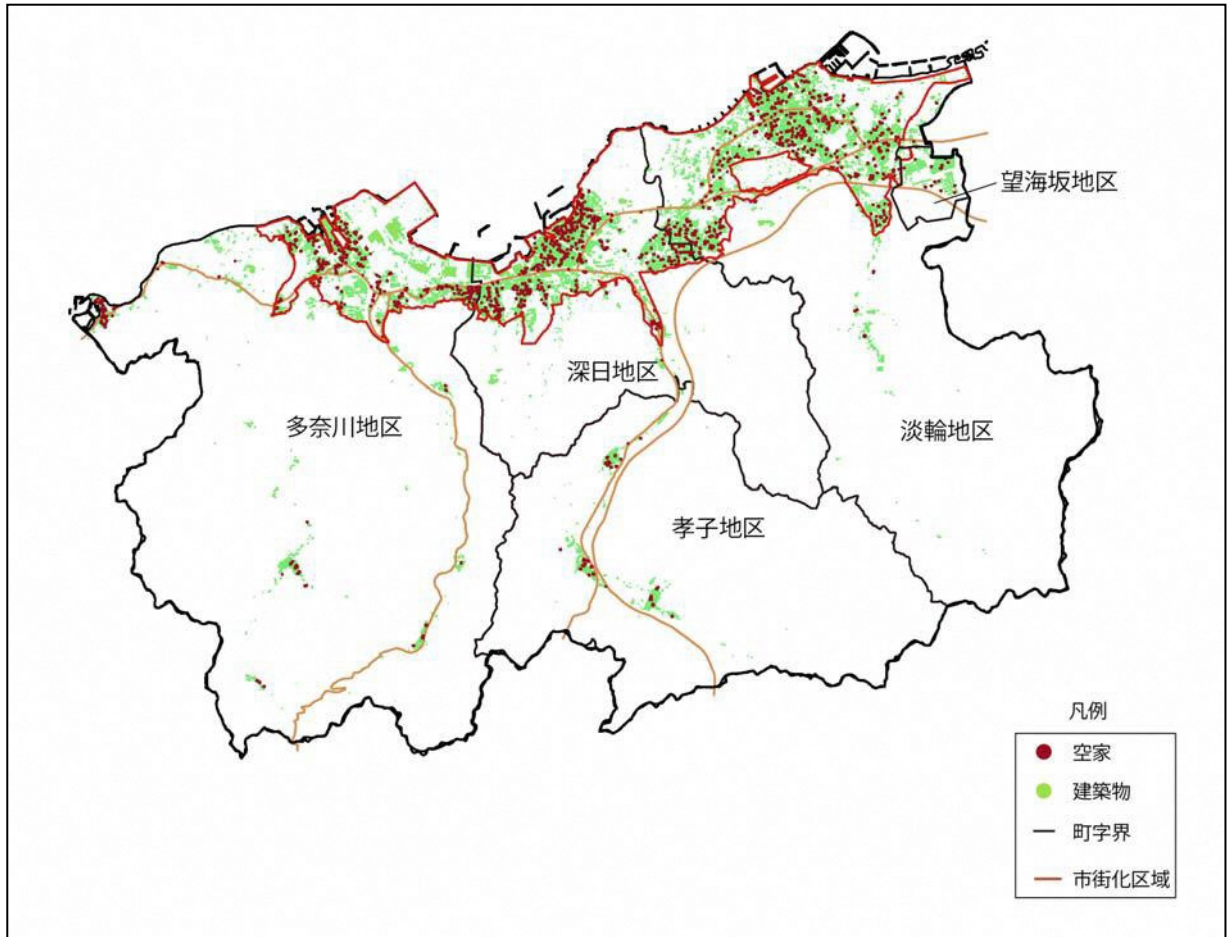
※空家等には不明分も含まれる。

※住宅総数は 2016 年住宅地図での棟数を利用した。これには、集合住宅、公共施設も含まれる。

※老朽化を確認できなかった空家等があるため、空家等数と判定基準の合計値は一致しない。

②空家等の分布

建築物は市街化区域内に集中していることから、空家等も市街化区域内に集中して分布していますが、孝子地区など山間地の集落も含め、空家等は町域全域にわたり分布しています。



※建築物には集合住宅、公共建築物も含まれる。

図：地区別の空家等の分布

2-2 所有者等意向調査

外観調査の結果、「空家等」と判定された建築物（1,192 件）の所有者等のうち、所有者等が判明した 820 件に対し、所有意向に関するアンケート調査を郵送により実施しました。

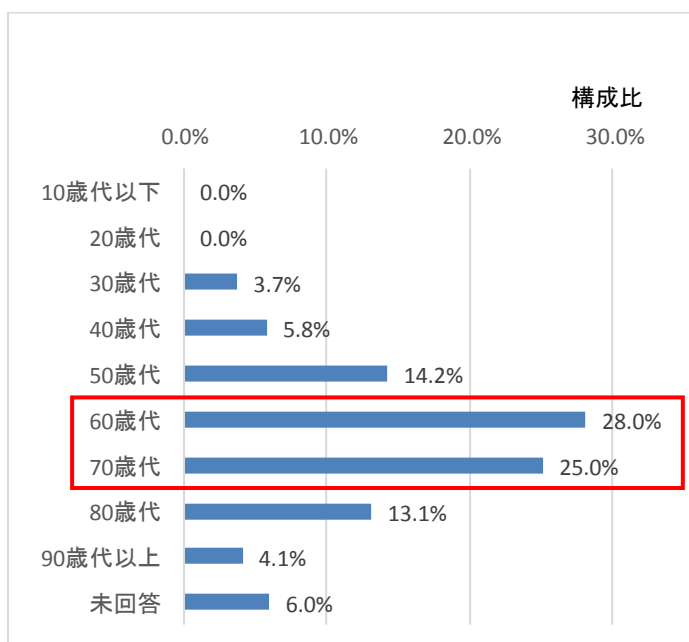
- ・調査期間：平成 29 年 1 月 28 日～平成 29 年 3 月 10 日
- ・アンケート回収率：65.2%（配布数 820 件/返答数 535 件）

（1）回答結果

①所有者等の年齢

所有者等の年齢は、60 歳代以上が大半を占め、所有者等の高齢化が目立っています。

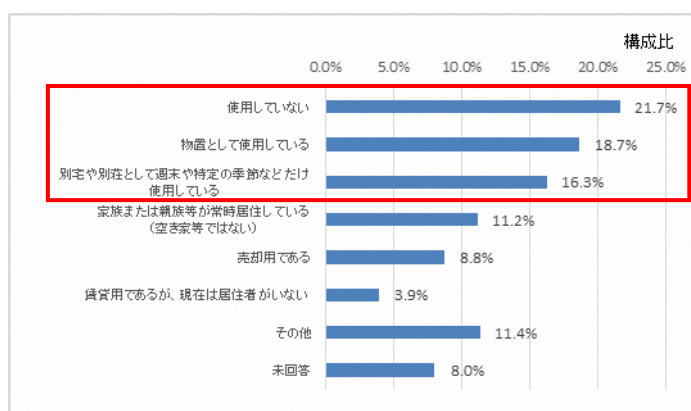
項目	回答数	割合 (%)
10 歳代以下	0	0.0%
20 歳代	0	0.0%
30 歳代	20	3.7%
40 歳代	31	5.8%
50 歳代	76	14.2%
60 歳代	150	28.0%
70 歳代	134	25.0%
80 歳代	70	13.1%
90 歳代以上	22	4.1%
未回答	32	6.0%
合計	535	100.0%



②建物の利用状況について

「使用していない」との回答が最も多く、次いで「物置として使用している」、「別宅や別荘として週末や特定の季節などだけ使用している」の順となっており、日常的にはほとんど利用されていない状況にあると言えます。

項目	回答数	割合 (%)
使用していない	116	21.7%
物置として使用している	100	18.7%
別宅や別荘として週末や特定の季節などだけ使用している	87	16.3%
家族または親族等が常時居住している（空家等ではない）	60	11.2%
売却用である	47	8.8%
賃貸用であるが、現在は居住者がいない	21	3.9%
その他	61	11.4%
未回答	43	8.0%
合計	535	100.0%

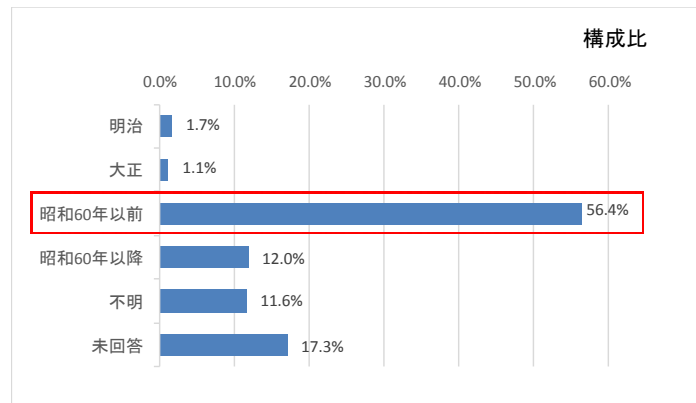


③空家等の建設時期

空家等となった建物の建築時期については、「昭和 60 年以前」に建設されたものが最も多く、昭和 56 年以前の旧耐震基準による建築物が多いと推察されます。

※③以降の設問は、②で「空家ではない」と回答された方以外の回答としています。

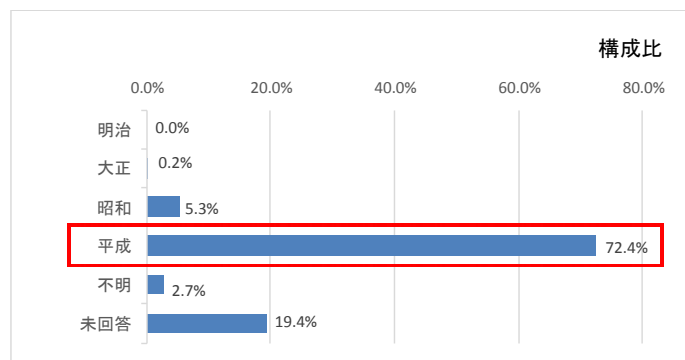
項 目	回答数	割合 (%)
明治	8	1.7%
大正	5	1.1%
昭和 60 年以前	268	56.4%
昭和 60 年以降	57	12.0%
不明	55	11.6%
未回答	82	17.3%
合 計	475	100.0%



④空家等となった時期

空家等となった時期については、「平成」との回答が 70%以上を占め、高い割合を占めており、近年空家等が増加していることがうかがえます。

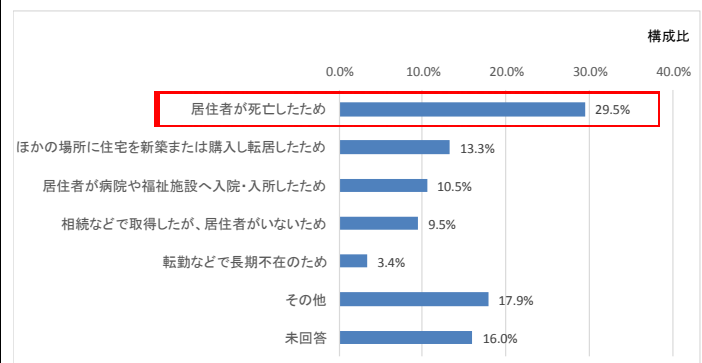
項 目	回答数	割合 (%)
明治	0	0.0%
大正	1	0.2%
昭和	25	5.3%
平成	344	72.4%
不明	13	2.7%
未回答	92	19.4%
合 計	475	100.0%



⑤空家等となったきっかけについて

空家等となったきっかけについては、「居住者が死亡したため」との回答が最も多くなっています。

項 目	回答数	割合 (%)
居住者が死亡したため	140	29.5%
ほかの場所に住宅を新築または購入し転居したため	63	13.3%
居住者が病院や福祉施設へ入院・入所したため	50	10.5%
相続などで取得したが、居住者がいないため	45	9.5%
転勤などで長期不在のため	16	3.4%
その他	85	17.9%
未回答	76	16.0%
合 計	475	100.0%



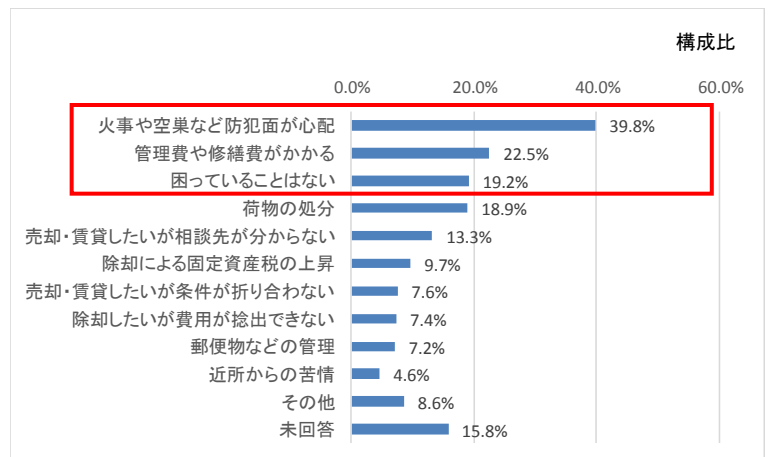
⑥空家等を所有することで困っていること

「火事や空巣など防犯面が心配」、「管理費や修繕費がかかる」の2項目で全体の60%以上を占める一方、「困っていることはない」との回答も一定数見受けられます。

項 目	回答数	割合 (%)
火事や空巣など防犯面が心配	189	39.8%
管理費や修繕費がかかる	107	22.5%
困っていることはない	91	19.2%
荷物の処分	90	18.9%
売却・賃貸したいが相談先が分からない	63	13.3%
除却による固定資産税の上昇	46	9.7%
売却・賃貸したいが条件が折り合わない	36	7.6%
除却したいが費用が捻出できない	35	7.4%
郵便物などの管理	34	7.2%
近所からの苦情	22	4.6%
その他	41	8.6%
未回答	75	15.8%
合 計	829	-

※複数回答のため割合の合計は100%を超える。

分母=475

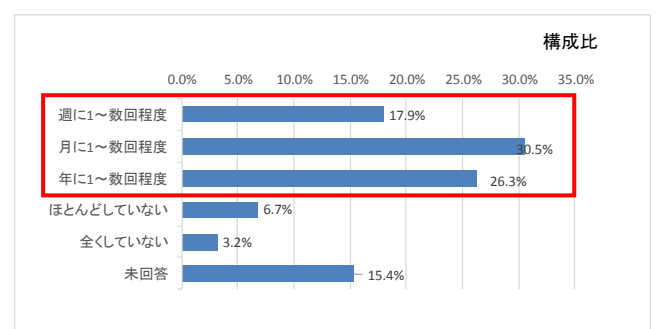


⑦空家等の維持管理について

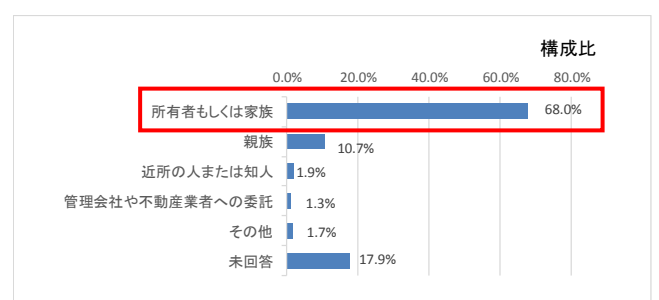
維持管理の頻度については、「月に1～数回程度」、次いで「年に1～数回程度」の順となっています。これらの割合は、「ほとんどしていない」または「全くしていない」との回答の割合を大きく上回っており、定期的に維持管理が行われていることが推察されます。

また、維持管理を行う者については、「所有者もしくは家族」が行う場合が最も多く、70%近くと高い割合を占めています。

項 目	回答数	割合 (%)
週に1～数回程度	85	17.9%
月に1～数回程度	145	30.5%
年に1～数回程度	125	26.3%
ほとんどしていない	32	6.7%
全くしていない	15	3.2%
未回答	73	15.4%
合 計	475	100.0%



項 目	回答数	割合 (%)
所有者もしくは家族	323	68.0%
親族	51	10.7%
近所の人または知人	9	1.9%
管理会社や不動産業者への委託	6	1.3%
その他	8	1.7%
未回答	85	17.9%
合 計	482	



※複数回答のため割合の合計は100%を超える。

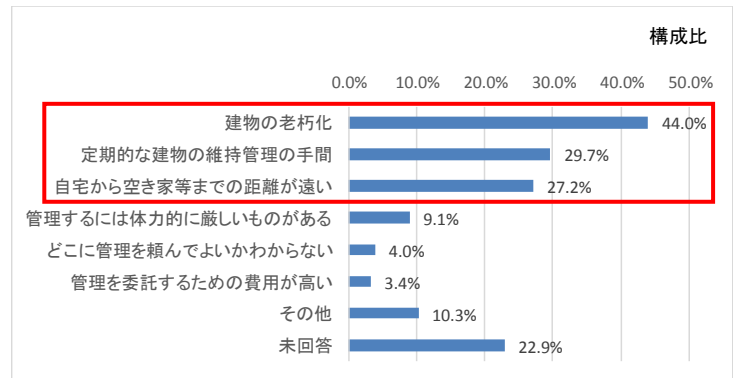
分母=475

⑧空家等の維持管理で困っていること

空家等の維持管理で困っていることについては、「建物の老朽化」が44%と半数近くを占めています。次いで「定期的な建物の維持管理の手間」、「自宅から空き家等までの距離が遠い」の順となっており、所有者等にとって維持管理の負担が大きいことが推察されます。

項 目	回答数	割合 (%)
建物の老朽化	209	44.0%
定期的な建物の維持管理の手間	141	29.7%
自宅から空き家等までの距離が遠い	129	27.2%
管理するには体力的に厳しいものがある	43	9.1%
どこに管理を頼んでよいかわからない	19	4.0%
管理を委託するための費用が高い	16	3.4%
その他	49	10.3%
未回答	109	22.9%
合 計	715	

※複数回答のため割合の合計は100%を超える。
分母=475

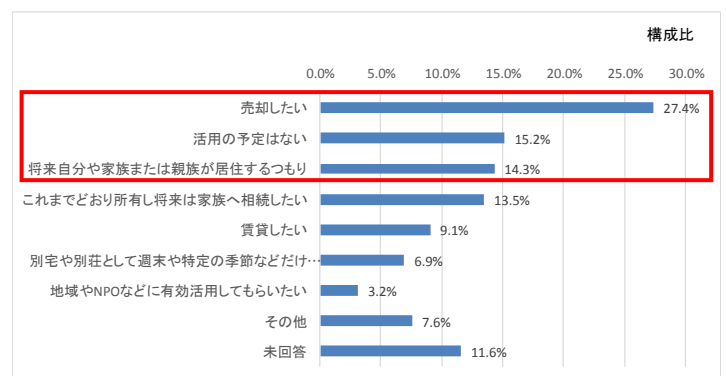


⑨将来の活用方法について

将来の空家等の活用方法については、「売却したい」が最も多く、次いで「活用の予定はない」、「将来家族や親族などが居住するつもり」、「これまでどおり所有し、将来は家族へ相続したい」の順となっています。

項 目	回答数	割合 (%)
売却したい	130	27.4%
活用の予定はない	72	15.2%
将来自分や家族または親族が居住するつもり	68	14.3%
これまでどおり所有し将来は家族へ相続したい	64	13.5%
賃貸したい	43	9.1%
別宅や別荘として週末や特定の季節などだけ利用したい	33	6.9%
地域やNPOなどに有効活用してもらいたい	15	3.2%
その他	36	7.6%
未回答	55	11.6%
合 計	516	-

※複数回答のため割合の合計は100%を超える。
分母=475

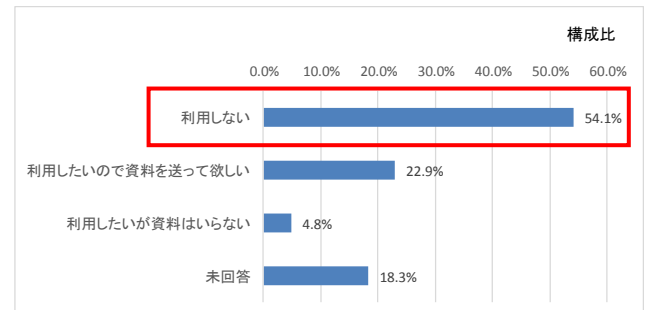


⑩ 岬町の空家バンクの利用意向について

「利用しない」が 50%以上を占める一方、「利用したいので資料を送って欲しい」も 20%程度見受けられることから、空家バンクに対する啓発とともに、制度の充実が望まれます。

項 目	回答 数	割合 (%)
利用しない	257	54.1%
利用したいので資料を送って欲しい	109	22.9%
利用したいが資料はいらない	23	4.8%
未回答	87	18.3%
合 計	476	-

※複数回答のため割合の合計は 100%を超える。
分母 = 475



⑪自由回答

所有者等への意向調査の自由回答の意見内容から主な課題を抽出すると、以下のとおりとなります。

1.維持管理について
・ 雑草の清掃や樹木の伐採に困っている。
・ 仏壇を置いており、処分が難しい。
・ 道路が狭く、車が進入できない。
・ 空巢などの心配があり、パトロールを強化してほしい。
・ 家財を処分しているが処理が容易になるようにしてほしい。

2. 賃貸・売却について
・ 売却したいが、仲介者との意思疎通に問題がある。
・ 価格が低く、住みたい人もいない。
・ 賃貸したいが方法が分からない。
・ 行政に買い上げてほしい。

3.要望する支援策・制度について
①補助制度等
・ 解体費用が高く、補助がほしい。
・ 解体費用がわからず不安である。
・ リフォームや水洗化の補助がほしい。
②相談体制
・ 相談窓口をつくってほしい。
・ 信頼できる管理会社を紹介してほしい。

4.その他
・ 空家だけでなく空地の対策も行ってもらいたい。
・ 除却の業者を町が選定し、費用負担を図る。
・ 町営住宅や官舎として借り上げる。
・ 宿泊施設として活用する。

3. 課題のまとめ

人口動態や空家等の現状を踏まえ、本町の空家等対策における課題を整理すると、次のとおりとなります。

(1) 統計調査等より

- ①人口減少、少子高齢化が進行している。
- ②地区別人口で見ると、淡輪地区以外の地区の人口減少の度合いが大きい。
- ③空家率（その他の住宅）は全国、大阪府と比べて高く、増加傾向にある。

(2) 外観調査より

- ④町全体の空家率は8.12%であり、深日地区、多奈川地区及び淡輪地区では8%を超える。
- ⑤当面の危険はないB判定の空家等が大半を占めるが、損傷が激しいC判定の空家等も相当数存在する。
- ⑥空家等の分布は市街化区域に集中しているが、一部の山間部にも分布する。

(3) 意識調査より

- ⑦所有者等の年齢は60歳以上が大半を占め、高齢化が目立っている。
- ⑧定期的な管理は行われている。
- ⑨今後は売却したい意向を持つ所有者等が多い。また、賃貸を希望する所有者等からは方法がわからないとの意見も挙がっている。
- ⑩建物の老朽化、維持管理の手間に苦労している。
- ⑪空家バンクの利用を望む意見は現状では少ないが、資料の送付を望む希望者は一定数見受けられる。

以上の事項をまとめると、本町での空家等対策の課題として次の点が考えられます。

課題① 更なる空家等の増加

○住宅・土地統計調査によると、本町の空家率は全国や大阪府を上回る値となっています。また、所有者等意向調査によると、空家等所有者の年齢層は60歳以上が大半を占めています。

このことから、本町全体の高齢化の進行を踏まえると、更なる空家等の増加への対応が今後の課題の一つとして考えられます。

課題② 空家等の維持管理

○所有者等意向調査によると、空家等の維持管理については「月に1～数回程度」、「所有者または家族」によって行われている事例が多く見受けられます。

○維持管理の課題として「建物の老朽化」や「維持管理の手間」を挙げる意見も多く所有者等の高齢化を踏まえると、今後さらに維持管理が負担となることが懸念されます。

このことから、空家等の適正な維持管理のあり方が今後の課題の一つと考えられます。

課題③ 空家等の活用

○所有者等意向調査によると、空家等の活用について「売却」や「賃貸」の意向が多くなっていますが、自由回答には「賃貸する方法が分からない」、「安心できる仲介業者を紹介してほしい」といった意見も寄せられています。

このことから、空家等の活用に向けた体制整備を図ることが今後の課題の一つと考えられます。

課題④ 管理不全な空家等の増加

○空家等の増加とともに、管理不全な空家等の増加も懸念されます。空家等実態調査結果によれば、当面の危険はないB判定の空家等が半数以上を占めていますが、所有者等の高齢化や所有者等意向調査での「建物の老朽化」を懸念する意見を踏まえると、今後、管理不全となる空家等の増加も懸念されます。

このことから、管理不全な空家等に対する適正な対応を図ることが今後の課題の一つと考えられます。

第3章 空家等対策の基本目標及び方針

1. 基本目標

空家等についての課題を踏まえ、岬町空家等対策計画を策定するにあたって以下の基本目標を設定します。

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。

2. 基本方針

空家等についての基本的な目標を踏まえ、岬町空家等対策計画を策定するにあたって以下の4つの方針に基づき対策を実施します。

基本方針① 空家等の発生予防と適正管理

人口減少や少子高齢化の進行によって今後さらに空家等が増加することが見込まれるため、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。

また、空家等所有者等の高齢化が進行し、空家等の維持・管理が負担となっている現状を踏まえ、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るとともに、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

人口減少が続く本町への移住・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捉え、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、空家等所有者等に対する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。

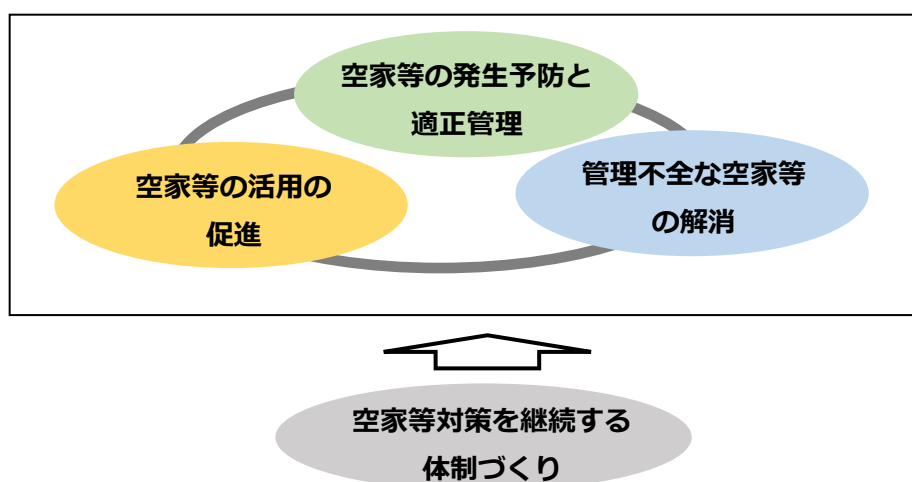


図 空家等対策の基本的な方針

第4章 空家等対策の取り組み方針

4つの基本方針を実現するために、以下の取り組みを推進します。

1. 空家等の発生予防と適正管理（基本方針①）

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。

（1）相談会、セミナーの開催

空家等に関する課題は、多岐にわたり、建築や不動産、法律等の専門的な知識が必要となることから、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）啓發文書の送付

空家等の適正管理や相続、空家等の発生を抑制するための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、庁内関係部署と連携し、固定資産税の納付書発送時に関係書類を同封することにより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りやすい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

この制度は、安心して住宅リフォームが行われるよう大阪府が指定した非営利団体「マイスター登録団体」が、一定の基準を満たした設計・施工事業者である「マイスター事業者」に関する情報を提供するものです。この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。



出典：大阪府 HP

図 住宅マイスター制度の利用方法

2. 空家等の活用の促進（基本方針②）

本町は、大阪府内唯一の自然海岸を有するなど自然環境に恵まれた地域でありながら、大阪都心部まで約 1 時間、関西国際空港から 30 分圏内に位置し、移住や二地域居住に適した地域となっています。そこで、活用可能な町内の空家等を地域資源として捉え、有効活用するため、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・定住の促進に努めます。併せて、空家等を活用した創業支援にも努めます。このような空家等の活用の促進に当たっては、建築や不動産などの専門的知見が必要となることから関係団体との連携強化にも努めます。

（1）空家バンク制度の充実（大阪版・空家バンクとの連携）

空家等所有者等の中には「空家等を適正に管理しているが利活用の方策がわからない」、「そもそも空家等の利活用ができると思っていない」、「地域の活性化のために空家等を利用してもらいたいと思うが、誰に貸すことになるのかが不安」などの理由から民間市場に流通していない空家等も多く見受けられます。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は、このような空家等の利活用の有効な手法の一つであると考えられます。町の空家バンク登録物件を増やし、空家等の流通や有効活用を促進するため、空家に関する総合相談窓口と移住相談の窓口の一本化や空家バンク登録への啓発に努めます。また、利用者の利便性向上のため、ホームページ掲載内容の見直しを検討します。さらに、本町の空家バンク登録情報を幅広く発信するとともに、空家等の活用提案や空家等所有者等の相談に対応できるよう「大阪版・空家バンク」との連携を強化することにより、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

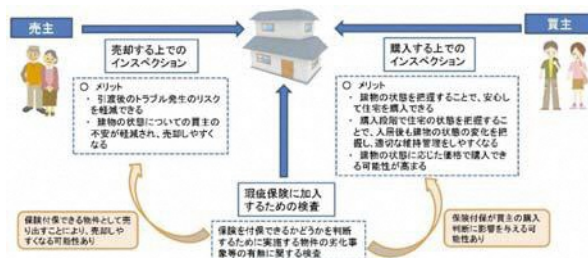
活用されていない空家等や公共資産を活用し、まちや地域資源との関係を再構築するため、まちづくりエディターや関係機関、民間事業者と連携したリノベーション事業を実施することにより、まちに新たな機能や人材を呼び込むとともに、まち全体の魅力を向上させ、地域の活性化を図ります。

(3) 建物状況調査（インスペクション）の普及啓発

本町内の空家等が増加する要因の一つとして、中古住宅の流通がほとんど行われていないことが挙げられます。

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。

参考：住宅インスペクション



出典：中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書資料（国土交通省）

図 インスペクションの位置づけ

国土交通省は、中古住宅の流通促進のための対策の一つとして住宅インスペクションの普及に努めており、平成 25 年 6 月に「既存住宅インスペクション・ガイドライン」が策定され、診断方法や診断項目など一定の基準を設けています。

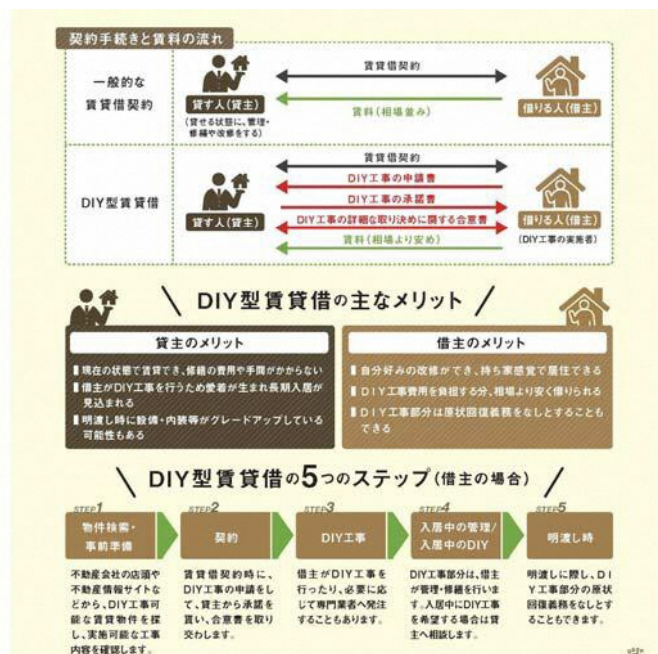
平成 28 年 2 月に宅地建物取引業法が改正され、建物の仲介において宅建業者は、建物状況調査（ホームインスペクション）を斡旋することや、その結果を買主に重要事項として説明することが義務となりました。

(4) DIY 型賃貸借の普及啓発

空家等の所有者等の中には、「改修のためのノウハウがない」、「改修費用の負担が困難である」などの理由から活用が進まない事例も見受けられます。

「DIY 型賃貸借」の制度は、借主の意向を反映して住宅の改善を行うことのできる制度で、貸主は建物を現状にて引き渡すことで、修繕や改修費用が不要となる一方、借主は自分好みの改修ができるなどのメリットがあります。

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。



出典：DIY 型賃貸借のすすめ（国土交通省）

図 DIY 型賃貸借の概要

3. 管理不全な空家等の解消（基本方針③）

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。

（1）特定空家等の判断

空家法第2条第2項では、次の4項目のいずれかに該当する空家等を「特定空家等」と定義しています。また、国が策定した『「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（ガイドライン）』の別紙において、特定空家等の判断に際しての参考となる基準が次のように示されています。

特定空家等となる基準

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態②そのまま放置すれば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 |
|--|

ガイドラインでは、空家法第7条に定める「空家等対策協議会」において学識経験者等の意見も勘案し、総合的に判断されるべきものとしており、本町でも、特定空家等の判断については、「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」及び「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」に基づき、空家等対策協議会での意見等を踏まえ、総合的に判断することとします。

【国ガイドラインによる特定空家等判断の参考基準】

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙1〕 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- (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。
 - ・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、以下の状態にある。
 - ・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影響を及ぼしている。
 - ・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影響を及ぼしている。

〔別紙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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・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。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙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) 空家等にすみついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん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。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、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。

(2) 特定空家等に対する措置

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。

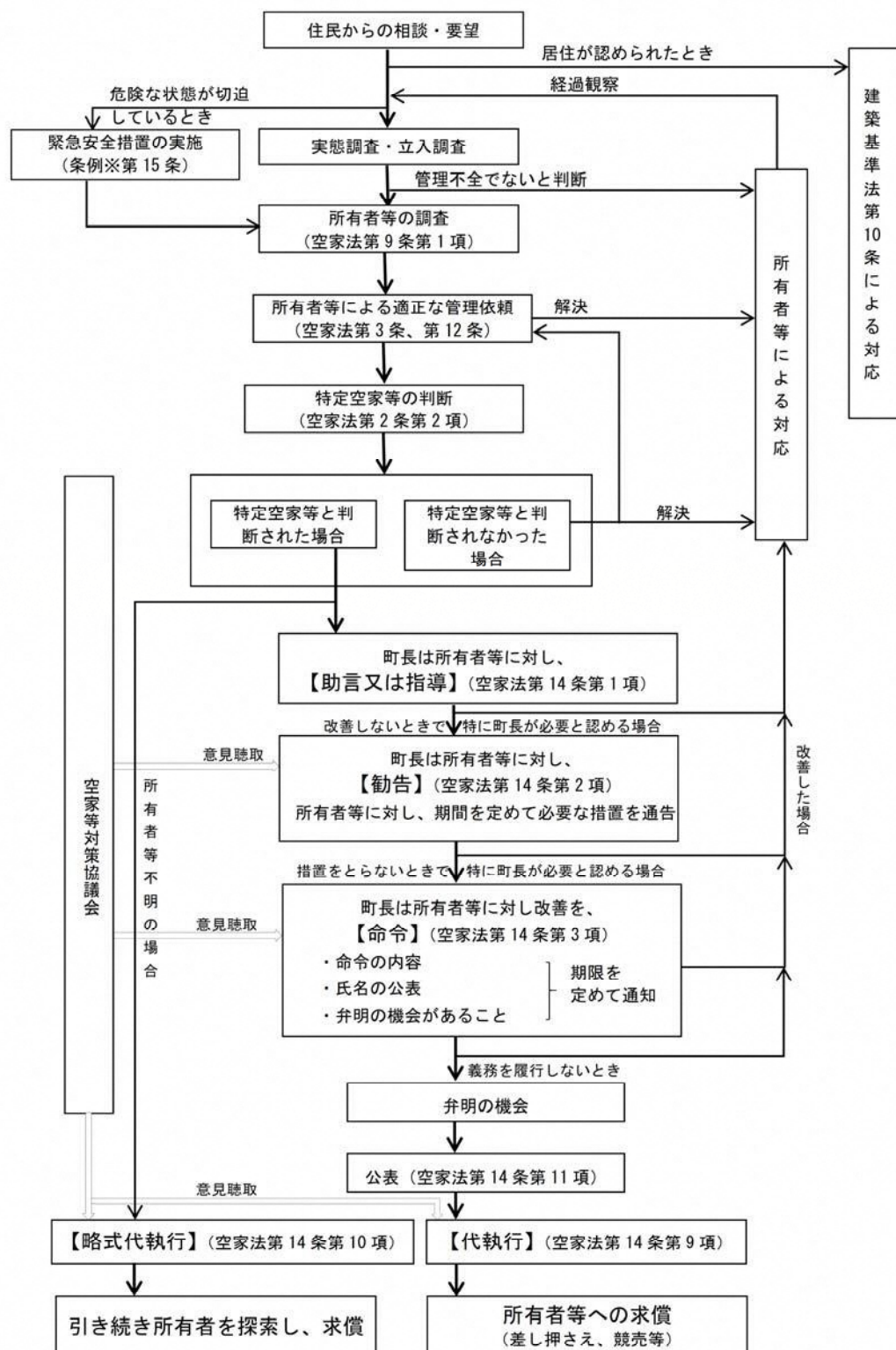


図 特定空家等に関する措置の流れ

①助言又は指導（空家法第 14 条第 1 項）

空家等が特定空家等と認定された空家等の所有者等に対し、「除却」、「修繕」、「立木竹の伐採」又は「その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置」をとるよう助言・指導を行います。

②勧告（空家法第 14 条第 2 項）

助言・指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときで特に町長が必要と認める場合は、当該助言・指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて「除却」、「修繕」、「立木竹の伐採」又は「その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置」をとることを勧告します。

また、勧告を行った場合は、地方税法第 349 条の 3 の 2 に基づき、当該特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講じます。（注）

③命令（空家法 14 条第 3 項）

勧告を受けた者が正当な理由なく、勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に町長が必要があると認めるときは、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。

④代執行（空家法 14 条第 9 項）

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必要な措置を履行しないとき、履行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。

⑤略式代執行（空家法 14 条第 10 項）

命令しようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく助言・指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことができないときを含む。）は、最小限の危険回避措置や、除却等の略式代執行を行います。

（注）住宅について、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は固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

表：固定資産税の住宅用地特例

区 分	土地の利用状況と面積区分	課税標準
小規模住宅用地	住宅用地で住宅 1 戸につき 200 m ² までの部分	課税標準となるべき価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200 m ² を超える部分で家屋床面積の 10 倍まで)	課税標準となるべき価格×1/3

4.空家等対策を継続する体制づくり（基本方針④）

空家等の課題解決に向け、地域や所有者等のニーズを把握し、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。

（１）庁内体制の整備

ワンストップでの対応を図るため、空家等の問題に対する相談窓口は、総務部企画地方創生課とします。空家等に関連する課題は多岐にわたることから、庁内の関係部署や関係団体と連携して取り組むことで課題の共有化を図るとともに、必要な情報の提供や迅速な対応をめざします。

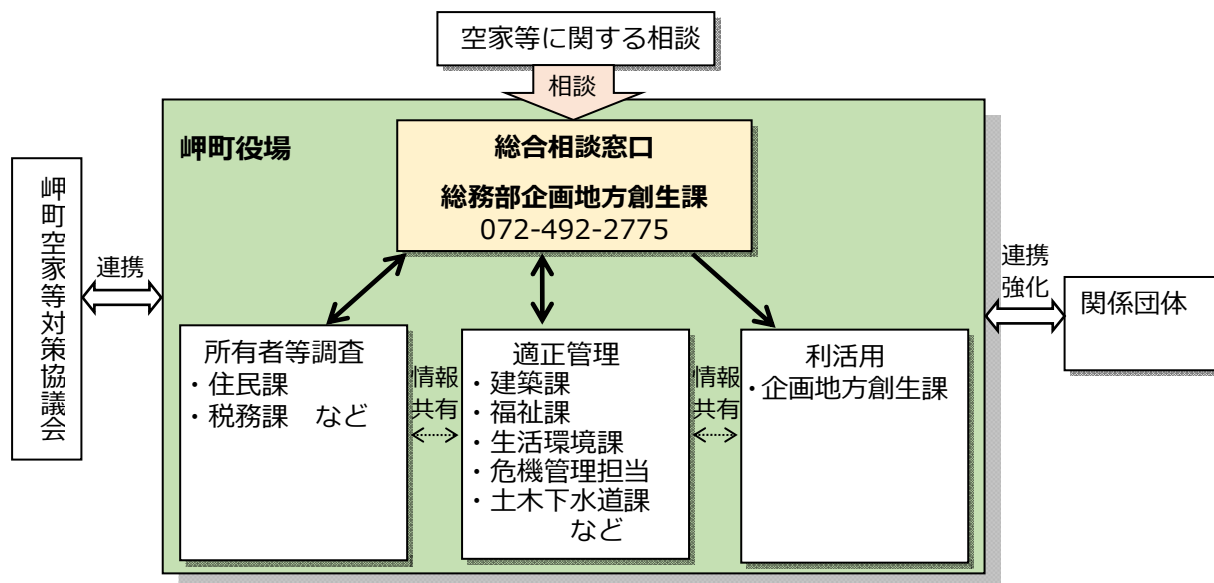


図 実施体制

表 各課の役割

担当部署	関連する業務
企画地方創生課	- 空家等の総合相談に関すること。 - 空家等対策協議会や関係団体との連絡又は調整に関すること。 - 空家等の活用を促進するための相談、補助制度等に関すること。
建築課	- 空家バンクに関すること。 - 空家等の適切な管理の促進、啓発等に関すること。 - 空家等の調査に関すること。 - 特定空家等に対する措置及び対処に関すること。 - 住宅の耐震化に関すること。
住民課	空家等の相続情報に関すること。
生活環境課	- 生活環境の保全に関すること。 - 空家等敷地の適正管理に関すること。 - 特定空家等に対する措置及び対処に関すること。
危機管理担当	- 防犯、火災予防に関すること。 - 地域との協働に関すること。 - 特定空家等に対する措置及び対処に関すること。
税務課	- 固定資産税など所有者等の情報に関すること。 - 固定資産税等の住宅用地特例に対する対応に関すること。
土木下水道課	- 交通に支障を及ぼすおそれのある道路の管理に関すること。 - 特定空家等に関する措置及び対処に関すること。
福祉課	福祉施設入居者の住宅対応に関すること。
産業観光促進課	- 農林業用地の適正管理に関すること。 - 特定空家等に対する措置及び対処に関すること。

(2) 空家等に対する相談の体制整備

空家等に関する所有者等からの相談については、企画地方創生課が窓口となり、内容に応じて担当課を案内し、担当課での相談を経て、関係団体を紹介するなど、多様な相談に対応できる体制づくりを進めます。

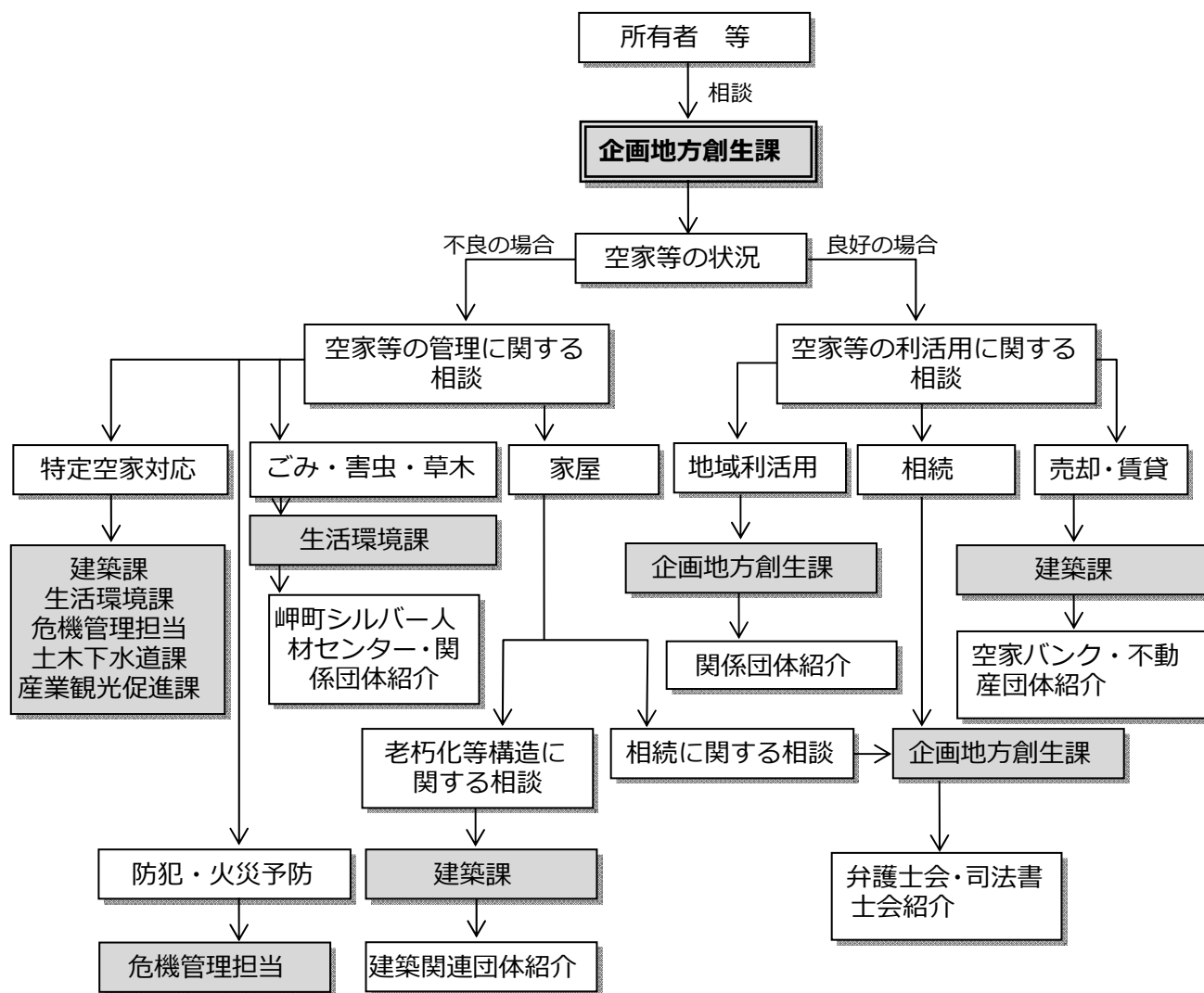


図 所有者等からの相談の流れの例

(上図の内容を踏まえ、個々の事例に即して柔軟に対応するものとします。)

第5章 空家等に関する対策の実施体制等について

1. 空家等対策の実施体制

(1) 空家等対策協議会

空家法第7条に基づき、空家等対策協議会を設置し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を実施します。

(2) 地域との連携

計画の推進、空家等対策の着実な実施のためには、地域との連携が重要となります。空家等の把握や所有者等に対する働きかけなど地域と協働できる体制の構築を検討します。

(3) 民間団体との連携

大阪府では、中古住宅の質やイメージの向上、大阪府民が安心して住める中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、大阪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、「大阪の住まい活性化フォーラム」を設立しています。

本町では、相談体制の充実を図るため、「大阪の住まい活性化フォーラム」の相談窓口とも連携し、関係団体などと連携したセミナーの開催などを通じて、効果的な啓発に努めます。

また、空家等に関する相談については、幅広い分野にまたがる内容となることから、空家等に関する法的手続き支援ができる専門家（弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士等）との連携体制の構築を図るとともに、空家等の適正管理・除却・活用への相談対応に向けた民間事業者（不動産業者、建設事業者等）協力体制の構築に努め、きめ細やかな支援を行う体制づくりを検討します。

2. その他空家等対策の実施に関する事項

(1) 大阪府と連携した国への働きかけ

空家等に関する国への要望に当たっては、大阪府や他の市町村と連携を図りながら進めることとします。また、大阪府では、「大阪府空家等対策市町村連携協議会」を府内市町村で組織しております。当該協議会を通じて、大阪府及び府内市町村と連携し、空家等対策に関する情報共有や職員の技術向上に取り組めます。

(2) 効果検証の実施

空家等に関する現状を把握した上で、進行管理を適切に行い、計画的な取り組みを推進します。また、施策の効果・成果等の検証を行い、その結果を空家等対策協議会に報告・協議し、PDCAサイクルに則り、定期的に計画と実績についての検証や新たな取り組みの検討を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。

用語集

p 1 ・空家

空家法で規定される「空家等」以外に、共同住宅や長屋などの空室など居住していないものも含まれます。

p 1 ・所有者等

空家法第3条に規定される「空家等の所有者又は管理者」のことです。土地の所有者や空家等の相続人も含まれます。

p 16 ・旧耐震基準

耐震基準とは建物が地震の震動に耐えることのできる基準について定めたもので、昭和56年に耐震基準が大きく改正されました。この改正以前のものを旧耐震基準、以降のものを新耐震基準といいます。

p 22 ・管理不全な空家等

適切な管理が行われていないことにより、周辺環境や地域住民に悪影響を及ぼす恐れのある空家等のことです。

p 26 ・二地域居住

多様な生活を実現するために、都市と地方など二つの生活拠点を持って生活することです。

p 26 ・空家バンク

空家を活用して定住促進を図ることなどを目的として、空家の賃貸や売却の希望者から申し込みを受けた情報を空家利用希望者に紹介する制度です。

p 26 ・リノベーションまちづくり

民間の主導で、空家をリノベーション（改修により新たな価値を生み出すこと）により産業の振興や地域コミュニティの向上などを実現し、まちの魅力を高める手法のことです。

p 26 ・まちづくりエディター

町外から本町に移住していただき、空家の利活用、移住支援や農漁業の活性化の活動を支援する、本町独自の制度です。

p 32 ・ワンストップ

通常複数にまたがる業務を一つの窓口で処理できるようにすることです。これによって、利用者にとっては効率のよいサービスが受けられるようになります。

p 34 ・PDCAサイクル

事業を計画的に進めるための管理手法です。Plan（計画）→Do（実行）→Check（評価）→Act（改善）の4つの過程を繰り返すことで、業務を継続的に改善することができます。

岬町空家等対策計画

(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。



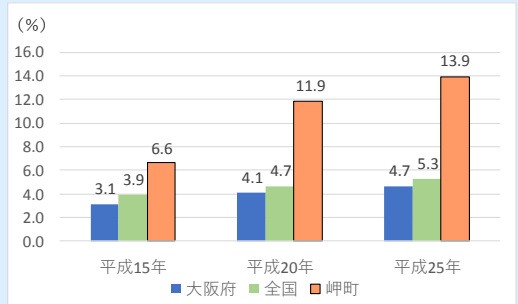
空家等の活用に向けた体制整備を図ることが課題

■ 管理不全な空家等の増加

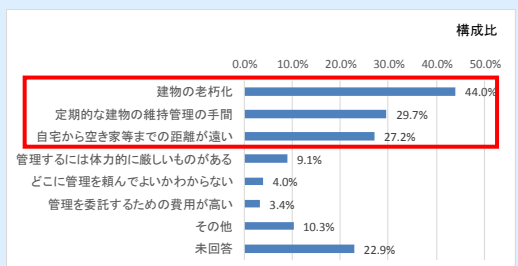
- ・「建物の老朽化」を懸念する意見も多く、今後、管理不全となる空家等の増加が懸念。



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

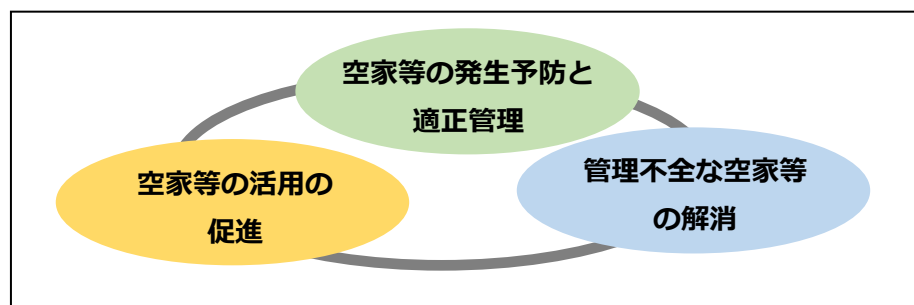
- ・ 本町への移住・定住の促進や地域活性化を図るため、町内の活用可能な空家等を地域資源として、空家等の利活用に取り組みます。
- ・ 空家等所有者等の意向を踏まえながら活用可能な空家等の情報の把握に努めるとともに、情報提供や相談体制の整備を進めていきます。

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。



本町の空家等対策の基本的な方針

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



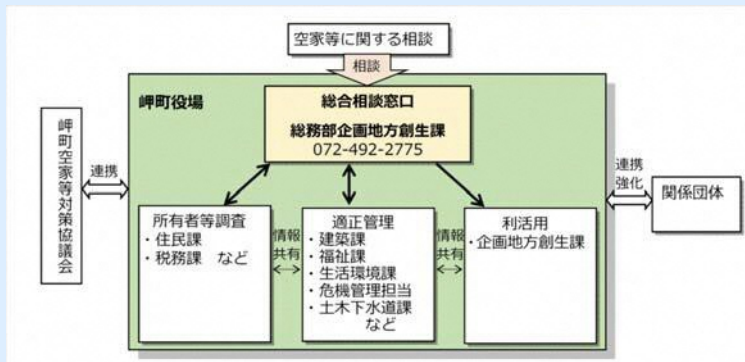
取り組み方針④ 空家等対策を継続する体制づくり

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