

東大阪市空家等対策計画の概要(令和4年～令和9年)

1. 計画の目的

本市では、平成29年に策定した「東大阪市空家等対策計画」に基づき、空き家対策を実施してきました。管理不全な空き家に対する通報・相談は多く寄せられており、昨今の人口減少や高齢化の進展を鑑みると、今後も空き家の増加は予想されることから、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす空き家への対応は喫緊の課題であると認識しています。

本計画では、これまでの取組で明らかになった課題を整理し、本市の現状を踏まえ、空き家対策を総合的かつ計画的に推進し、本市の良好な生活環境の保全と地域の活性化を図ることを目的とします。

2. 計画の対象

(1)対象地区:東大阪市全域

(2)対象の種類:

○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。)第2条第1項の「空家等」

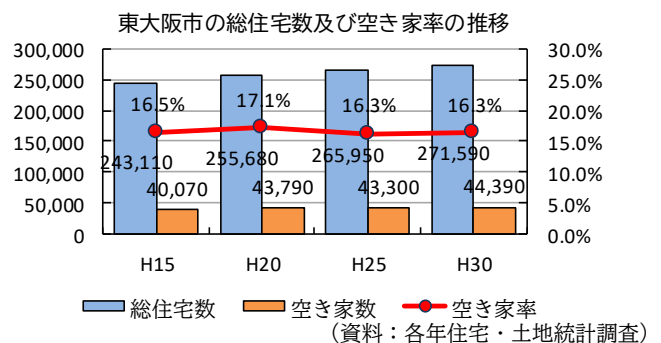
○東大阪市みんなで美しく住みよいまちをつくる条例(以下「美し条例」という。)第2条第7号の「空き家」

(3)計画期間:令和4年3月～令和9年3月

3. 本市の空き家の現状

(1)空き家数の推移

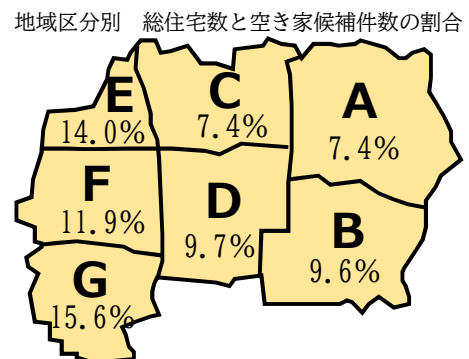
東大阪市における総住宅数は、ゆるやかな増加傾向にあり、空き家数及び空き家率は平成15年から平成30年まで横ばい傾向にあります。



(2)地域区別の空き家状況

本市では、民間企業が保有する空き家候補物件の情報を導入し、効率良く空き家のデータベースを進めております。

その結果得られた各地域ごとの総住宅数に対する空き家候補件数の割合は右図の通り、G地域が15.6%と最も高く、次いでE地域・F地域が高い傾向にあります。



(3)危険度判定を行った空き家

本市にて保有している空き家管理システムには、日々の通報相談や実態調査により把握したすべての空き家の情報が登録されています。

総データ数4,710件のうち、約半数の2,536件は対策済で、残存する空き家は2,174件です。

危険度判定を行ったデータ			
危険度判定		データ件数（率）	
要対策 A		1,360(63%)	2,174 (100%)
要対策 B		438(20%)	
要対策 C		182(8%)	
要対策 D		62(3%)	
未判定（調査中）		132(6%)	
対策済	解体済み	973	2,536
	居住あり	291	
	是正済み	1,272	
合計		4,710	

令和3年12月末時点

4. 本市の空き家対策の課題

【 相続関係 】	相続人不存在、調査不能(外国籍)、相続人多数、相続人間で揉めている
【 権利関係 】	土地・建物別所有、長屋（一部居住で同意得られない/音信不通）
【 物件価値 】	接道不良、建替不可、残置物多数・倒壊等により売却困難
【 資 力 】	生活保護受給者等、所有者等に資力がない

5. 基本目標・基本方針

《基本目標》 『保つ・防ぐ・使う』～安全・安心からくらし・地域魅力の向上へ～

本市では、適切に管理が行われていない空き家が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう「保つ」「防ぐ」「使う」の3つの観点から空き家対策を進めます。

《基本方針》

- ① 「保つ」 空き家が適正に管理されることを推進します。
- ② 「防ぐ」 管理不全で危険な空き家・特定空家等を減らします。
- ③ 「使う」 空き家は流通・利活用を促進します。

6. 具体的な施策

保つ

空き家が適正に管理されることを推進します。

施策1：適正管理の促進

(1)所有者等による適切な管理の促進

市ウェブサイト等の活用、セミナー・相談会の開催により、所有者等自身による空き家の定期的な維持管理意識を啓発します。

【主な取組内容】

- ・市ウェブサイト及び市政だよりによる意識啓発（所有者等及び近隣住民等）
- ・固定資産税納税通知書へ「空き家総合窓口」のチラシを同封
- ・空き家の悩み相談会（土曜日・年2回）、不動産相談を実施（平日・月2回）
- ・所有者等自身の空き家に関する悩み相談を受付

(2)維持管理を安心して委託ができる仕組み

所有者等自身での維持管理が難しい方へ団体等を紹介します。

【主な取組内容】

- ・シルバー人材センターの空き家の状況確認サービスの紹介

(3)樹木等の適正管理の促進

空き家の敷地内の雑草・樹木等の定期的な確認と剪定・伐採等の実施を啓発します。

【主な取組内容】

- ・通報があった空き家の所有者等へ状況を伝え、状況の改善と定期的な確認及び維持管理を啓発
- ・造園業の組合やシルバー人材センター等を適宜紹介

施策1：管理不全な空き家の発生予防**(1)高齢者世帯等への意識啓発**

相続登記の推進及び相続人が適切に維持管理をしていくことの重要性を啓発します。

【主な取組内容】

- ・自治会、民生委員、ケアマネージャー等へ空き家の問題と適正管理の必要性を啓発
- ・地域包括等と連携した空き家所有者等・危険家屋居住者への対応

(2)発生予防に係る支援

相続人が被相続人居住用家屋を譲渡した場合の課税特例の啓発を行います。また、空き家解体費補助制度による危険空き家の解体を促進します。

【主な取組内容】

- ・不良住宅または特定空家等に該当する空き家の解体費補助
- ・空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除
- ・低未利用地の長期譲渡所得の100万円控除

施策2：管理不全状態の解消**(1)所有者等への助言・注意喚起**

管理不全な空き家の所有者等に対して、文書送付などにより適正管理に向けた注意喚起を促します。

【主な取組内容】

- ・通報があった空き家の所有者等へ状況を伝え、状況の改善と定期的な確認及び維持管理を啓発
- ・要望のあった自治会等から空き家の情報を入手し、緊急時や災害時に所有者等に連絡ができるようデータベース化
- ・民生委員や自治会・地域包括支援センター・警察等と連携して対応

(2)緊急代執行

管理不全な空き家の急迫した危険を回避するため、美し条例に基づく必要最小限の措置を検討します。

【主な取組内容】

- ・放置が常態化し、改善の見込みがなく、公道または建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。)上の道路に影響があり、かつ通行人等に危害を及ぼす危険性がある空き家の緊急代執行を実施

(3)特定空家等の状態解消

特定空家等については、周辺への影響や危険度の切迫性を勘案し、所有者等に対する行政指導等を行います。

【主な取組内容】

- ・特定空家等に判定した空き家所有者等への助言・指導、勧告、命令を適宜実施

(4)管理不全空家

特定空家等の前段階である管理不全空家の管理の確保を目指します。

【主な取組内容】

放置すれば特定空家になるおそれのある管理不全空家の所有者等に指導してもなお状態が改善しない場合に、勧告を適宜実施。

使う

空き家の流通・利活用を促進します。

施策1：空き家の流通・利活用促進

(1)空き家の流通支援

民間団体等との連携により、空き家の利活用を促進します。

【主な取組内容】

- ・ 空き家を探している、売買、賃貸したい等の要望に応じて、関係団体を紹介
- ・ 空き家の所有者等と連絡が取れた際に、不要な空き家は売却を提案

(2)空き家活用による地域魅力の向上

空き家を活用した地域コミュニティ活性化に向けた取組を検討します。

【主な取組内容】

- ・ 大学やNPO団体等に空き家の活用を依頼
- ・ 空き家の活用事例等の発信

施策2：空き家の跡地の活用促進

(1)空き家の跡地の活用促進

空き家が解体された跡地の活用を誘導します。

【主な取組内容】

- ・ 地域（自治会）等と連携を図りながら地域の実情に応じた跡地の活用を検討
- ・ 隣地等との一体利用や隣地への売却を提案

7. 新しい取組

(1)東大阪市解決困難空き家流通促進協力業者登録制度

不動産団体等から売却不可の回答を得た物件、もしくは依頼する以前に法的手続きが必要で解決の見通しが立たない物件について、改善、流通を促進する協力業者を登録し、放置空き家の発生予防に努めます。

(2)空き家解体費補助制度の充実

売却もできずに放置されている換価価値のない危険な空き家の解決策の一つとして、低所得者等に限定した解体補助制度拡充に向けて検討を行っています。

8. 空き家対策の指標

《評価指標》

通報・相談の解決率（直近3年の平均） 60%

<令和3年時点：68.3%>

年度ごとの解決率を検証し、上記の指標以上を維持するよう努め、下回った場合は新たな施策を検討いたします。

※本市に寄せられた通報に対し建物解体や補修・樹木伐採等の是正が行われたり、解体補助制度や賃貸・売却等に関する相談を所有者等から受けて対応が完了したものを解決とします。