

東大阪市空家対策計画 新旧対照表

新

旧

防ぐ

管理不全で危険な空き家・特定空家等を減らします。

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

防ぐ

管理不全で危険な空き家・特定空家等を減らします。

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)緊急措置

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措置を実施

(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。

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。また一般市場では流通しにくい、売却できない空き家を市のウェブサイト等に掲載し、引き取り手を募る取組を実施。

【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)流通困難空き家再生バンク

活用予定がない空き家の売却等を進めても、接道不良や狭小敷地などの理由により売却ができない案件があります。そういった物件を市が「流通困難空き家再生バンク」に登録し、引き取り手を募る取組を行っています。

(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。