

泉南市空家等対策計画



平成 30 年 3 月策定

令和 5 年 3 月改定

泉 南 市



目 次

第1章	計画の目的と対象	1
1.	計画策定の背景	1
2.	計画の位置付け	2
3.	計画の期間	2
4.	計画の対象	3
第2章	現状と課題	4
1.	泉南市の状況	4
2.	令和4年度空き家等実態調査	9
3.	空き家等所有者等の意向調査結果	16
4.	空き家等に関する課題	24
第3章	空き家等対策の基本的な方針	26
1.	空き家等対策の基本的な考え方	26
2.	空き家等対策の方針	26
第4章	空き家等対策の取組方針	28
1.	空き家化の予防・発生抑制	28
2.	空き家等の適切な管理の促進	30
3.	空き家等の利活用促進	32
4.	管理不全な空き家等の解消	35
5.	跡地の利活用促進	37
第5章	特定空家等に対する措置その他の対処	38
1.	特定空家等に対する措置	38
2.	特定空家等判定基準	40
第6章	空き家等に対する施策の実施体制等	42
1.	推進体制の構築	42
2.	計画の進行管理	43
巻末資料		45
1.	泉南市空家等対策協議会に関する条例	46
2.	泉南市空家等対策協議会 委員名簿	48
3.	泉南市空家等対策庁内調整会議設置要綱	49
4.	空家等対策の推進に関する特別措置法	51
5.	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	57
6.	泉南市空き家バンク制度	77

第1章 計画の目的と対象

1. 計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化の進展、高齢単身世帯の増加等の変化に伴い、空き家等が年々増加し、特に放置された危険な空き家等が周辺環境に及ぼす問題が顕在化しています。そのため、国においては、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、空き家等の活用を促進することを目的として、平成26年11月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）が制定され、平成27年5月に全面施行されました。

本市においては、平成27年の国勢調査では62,438人であった人口が令和2年国勢調査では60,102人と5年間で約2,000人減少しています。一方、平成25年の住宅・土地統計調査では本市の空き家率は大阪府の15.2%に比べて13.1%と低い割合になっているものの、平成15年から毎年1%程度ずつ増加傾向が続いています。

空き家等は個人の財産であることから、維持管理は所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）が責任を持って行うものですが、空き家等が増加すると、安全・衛生・防犯・景観などの面から、地域の住環境に悪影響を与えることとなります。また、将来の人口減少や少子高齢化などの社会構造等も踏まえると、空き家等の問題は、所有者等だけでなく、市全体の問題として、地域住民、民間団体等や行政も一体となって解決を図るべく、様々な空き家等対策を講じていくことが必要となります。

本市は、市民の良好な住環境を確保し、快適で安心してらせるまちづくりを進めていくという観点から、本市の空き家等に関する現状や課題を的確に捉え、それに応じた効果的な空き家等対策を実施するため、平成30年3月に泉南市空き家等対策計画を策定しており、特定空き家等の指定に伴う除却や泉南市空き家バンク制度の創設など空き家等対策を積極的に推進してきましたが、空き家等問題を取り巻く情勢変化も踏まえ、計画期間が終了する令和4年3月に合わせ改定を行うこととしました。

2. 計画の位置付け

本計画は、特措法第6条の規定に基づく「空家等対策計画」であり、空き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策定したものです。泉南市総合計画の下位計画として位置づけるとともに、泉南市まち・ひと・しごと創生総合戦略の重点プロジェクトを踏まえて取り組むものです。

また、国の「住生活基本計画」、さらに、大阪府の住生活基本計画である「住まうビジョン・大阪」及び大阪府内の空家等対策の方向性等を示した「空家総合戦略・大阪」とも整合を図るものとします。

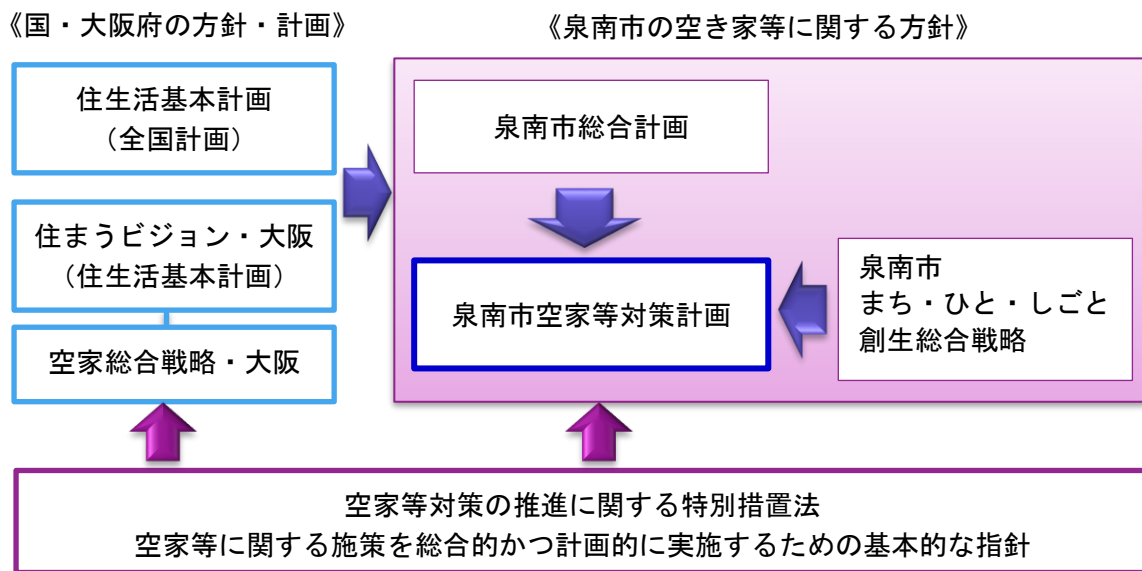


図1 計画の位置付け

3. 計画の期間

本計画の期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

ただし、社会・経済情勢の変化や国・大阪府の動向、市の上位計画・関連計画等を踏まえ必要に応じて見直しを行います。

4. 計画の対象

(1) 対象エリア

本計画の対象エリアは市内全域とします。

(2) 対象とする空き家等の定義

本計画の対象は、特措法第2条第1項の「空家等」及び「長屋の空き住戸」とし、「空き家等」と表記します。ただし、特措法をはじめとした関連法令や個別の名称で「空家等」「空き家」等とされているものは、それらの名称のまま表記します。

なお、第2章の「令和4年度空き家等実態調査」における「空き家等」は、全ての住戸に居住その他の使用がなされていない建物を対象としています。

また、空き家等に至る可能性の高い建築物等も空き家化の予防・発生抑制等の取り組みが必要であることから、対象に含めます。

【特措法における空家等の定義】

建築物※1又はこれに附属する工作物※2であって居住その他の使用がなされていない※3ことが常態※4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。

※1：「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。

※2：「附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※3：「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図を持って用いていないことをいう。

※4：「常態」とは、年間を通して建築物等の使用実績がないことが基準となる。

【長屋の空き住戸】

長屋（大阪府建築基準法施行条例における長屋の定義に準ずる）の住戸のうち、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とする。

【大阪府建築基準法施行条例における長屋の定義】

長屋とは、2以上の住戸又は住室を有する建築物で、隣接する住戸又は住室が開口部のない壁又は床を共有し、廊下、階段等の共用部分を有しない型式の建築物である。

第2章 現状と課題

1. 泉南市の状況

(1) 泉南市を取り巻く社会変化

①人口推移、推計

本市の人口は、平成17年の64,679人を最大に、以降は年々減少傾向にあり、平成27年には62,438人となっています。

平成2年から平成22年までの20年間で、年少人口比率は4ポイントの減少でしたが、老年人口比率は13ポイント増加（老年人口で2.5倍に増加）しています。また、平成22年を基準とした平成27年の推計人口が64,334人であったのに対して、国勢調査による人口が62,438人であることから、展望する将来人口以上に人口減少が進んでいる状況がうかがえます。

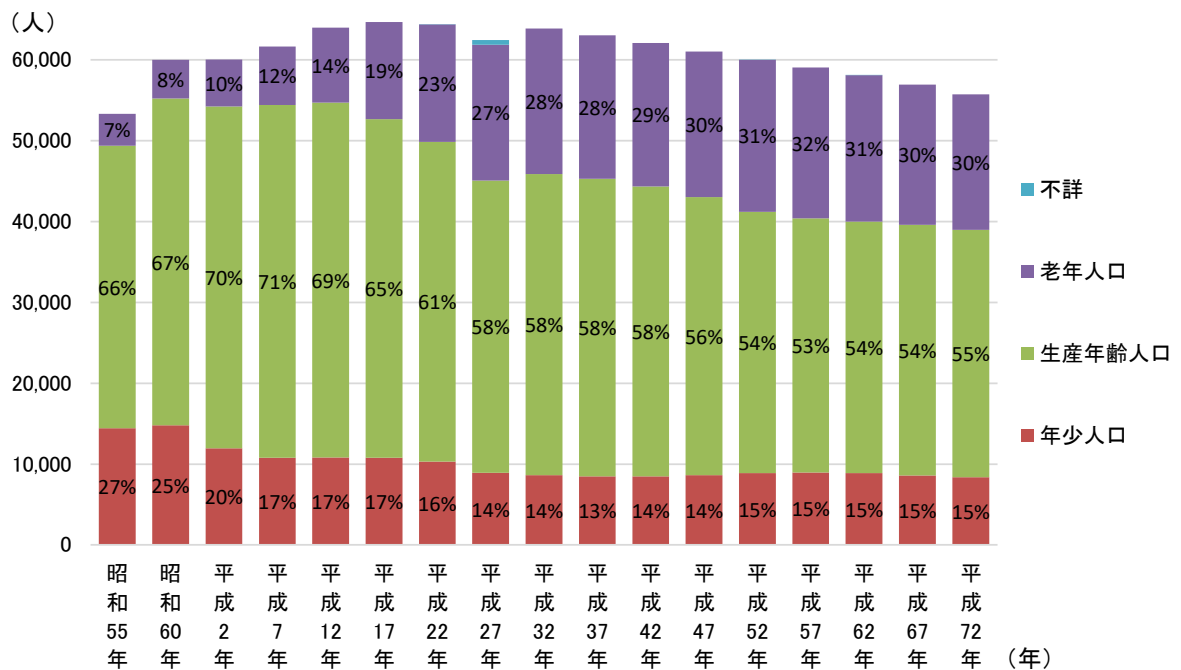
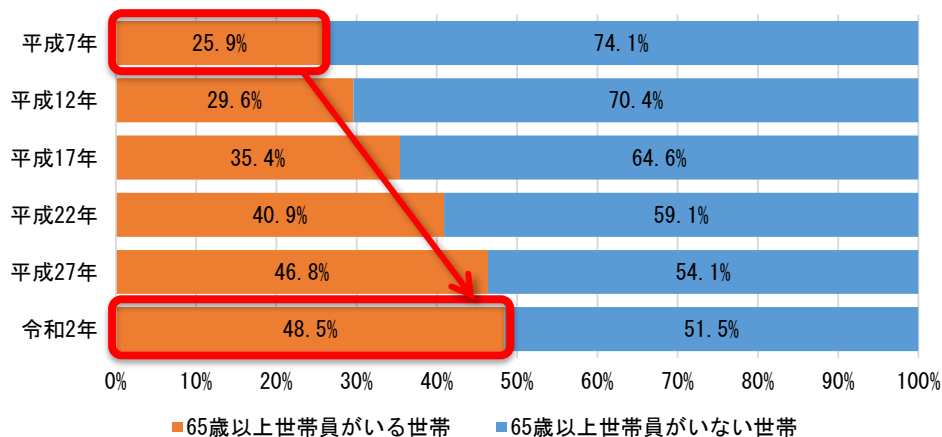


図2 年齢階層ごと人口総数の推移・推計

②世帯の状況

一般世帯数は一貫して増加していますが、65歳以上世帯員のいる世帯は、高齢者世帯が拡大していることもあり、平成7年から令和2年までの25年間に比率で約2倍近い伸びを示しています。



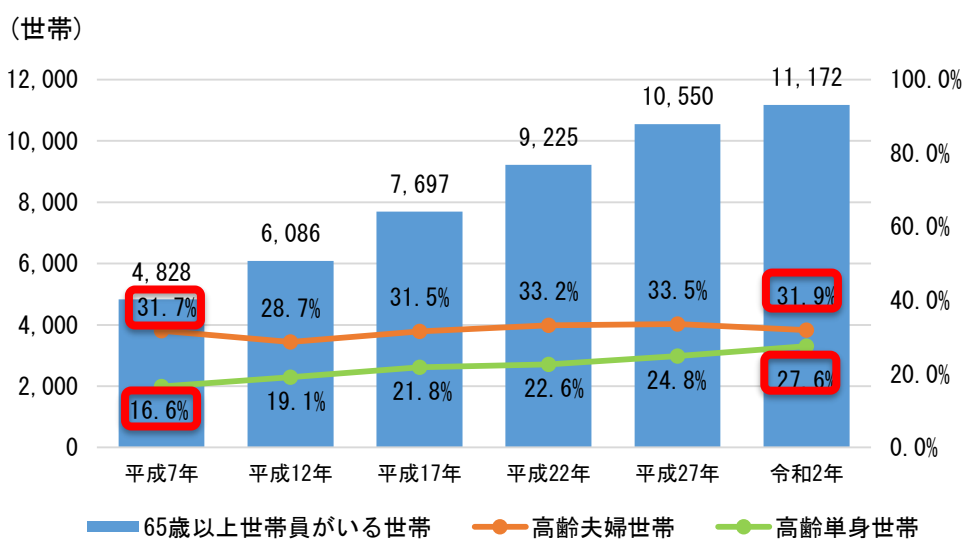
	総世帯数	65歳以上世帯員がいる世帯	65歳以上世帯員がない世帯
平成7年	18,637	25.9%	74.1%
平成12年	20,558	29.6%	70.4%
平成17年	21,715	35.4%	64.6%
平成22年	22,566	40.9%	59.1%
平成27年	22,766	46.8%	54.1%
令和2年	23,053	48.5%	51.5%

出典) 平成7年～令和2年国勢調査

図3 世帯数推移

③65歳以上世帯員の推移

平成7年から令和2年までの25年間に、高齢夫婦世帯はほぼ横ばいとなっていますが、高齢単身世帯は10ポイント増加しています。



出典) 平成7年～令和2年国勢調査

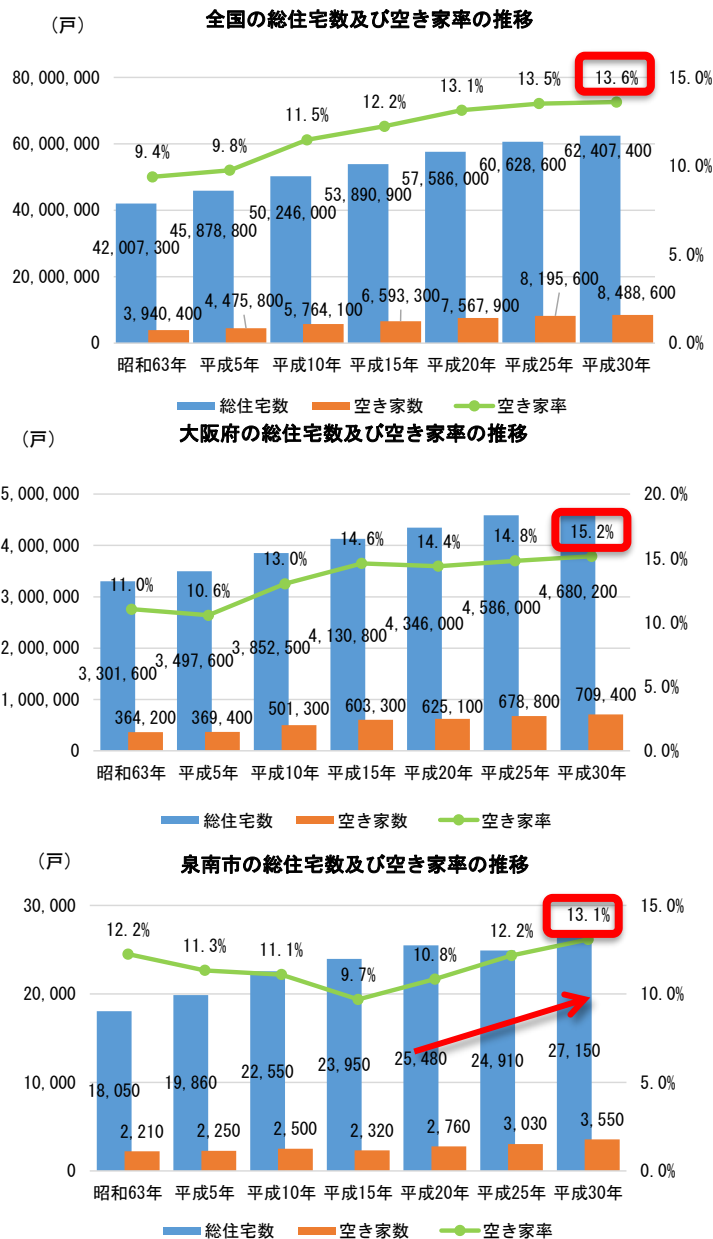
図4 65歳以上世帯員及び世帯割合推移

(2) 住宅及び空き家の状況

①全国的な空き家の動向

全国の空き家数、空き家率は、右肩上がり増加し続けており、大阪府においても、平成15年～25年は14%台で微増傾向にあったが平成30年には15%台になっており、全国平均よりもやや高くなっています。

本市の空き家率は、全国平均、大阪府平均よりも比率は低くなっていますが、空き家率は増加傾向にあり、空き家数は平成5年から平成30年の25年間で約1,300戸、1.6倍の増加となっています。



出典) 昭和63年～平成5年住宅統計調査、平成10年～平成30年住宅・土地統計調査

図5 住宅の構造別割合

②泉南市の空き家の種類と割合

住宅・土地統計調査では、空き家の種類について以下の通り分類されています。

表1 住宅・土地統計調査における空き家の種類

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類	住宅の種類
		住宅の種類	
空き家の種類	二次住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、普段は人が住んでいない住宅
		その他	普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の人住んでいない住宅

大阪府全体では「賃貸用の住宅」が「その他の住宅」の約2倍であるのに比べて、本市の空き家の種類では「その他の住宅」、「賃貸用の住宅」がほぼ同数です。

また、本市の空き家のうち、賃貸用の住宅では長屋建て・共同住宅の空き家が多い一方で、その他の住宅では戸建ての空き家が多くなっています。

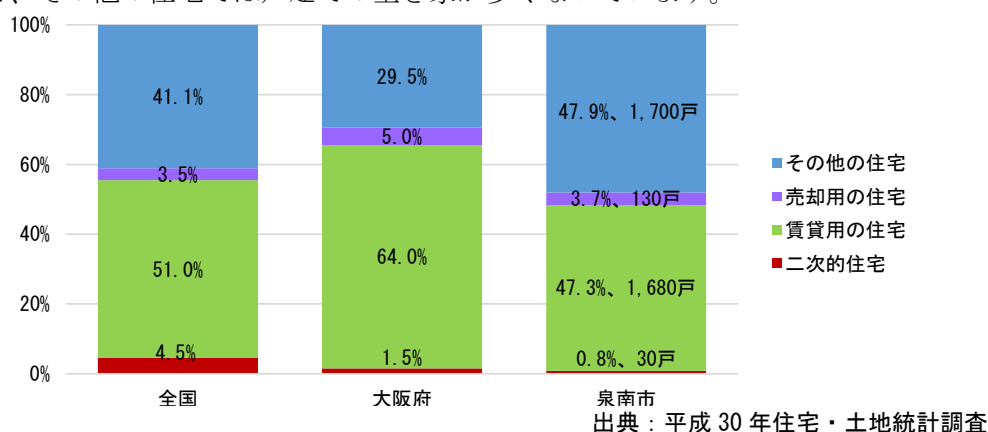


図6 住宅の建て方別割合

【泉南市の空き家の種類別建て方別割合】

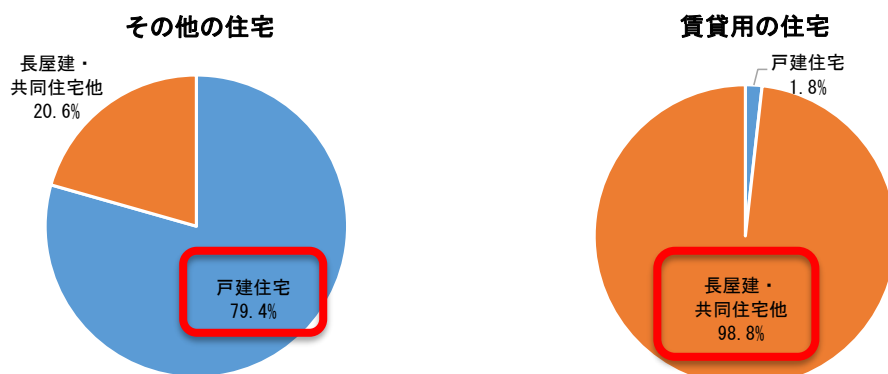
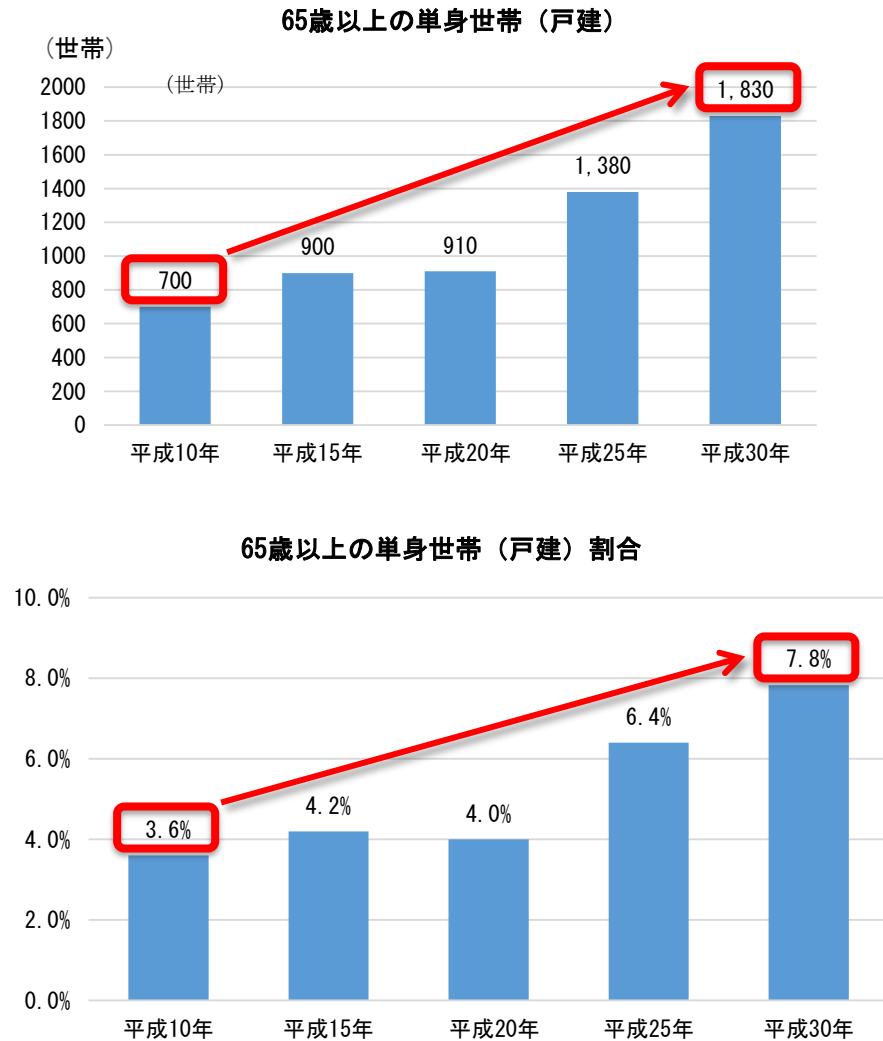


図7 建築の時期別住宅の建て方別住宅総数

③戸建て住宅に住む高齢単身世帯の状況

本市の戸建て住宅に住む高齢単身者は、平成10年の700世帯から平成30年には1,830世帯に増加しており約2.5倍の伸びとなっています。総世帯数に占める比率も3.6%から7.8%となっており、将来的に空き家となる可能性を有する住宅が増加しています。



	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
総世帯数	19,690	21,470	22,530	21,680	23,380
65歳以上の単身世帯	1,220	1,590	1,670	2,190	2,790
65歳以上の単身世帯(戸建)	700	900	910	1,380	1,830
比率(対総世帯数)	3.6%	4.2%	4.0%	6.4%	7.8%

(出典：平成10年～平成30年住宅・土地統計調査)

図8 65歳以上の単身世帯数及び割合

2. 令和4年度空き家等実態調査

本市における空き家等の現状を把握するため、市全域を対象として、令和4年10月～12月において空き家等の実態調査を行いました。

平成28年度の空き家等総数637件と、平成29年から令和4年10月時点までに市が空き家として把握している建物119件を対象とし、合計756件について、公道からの外観目視による調査を実施しました。

調査の結果、居住又は使用が認められたもの、新築や建物が滅失し更地になっていたものを除き、令和5年3月時点で市内の空き家等総数は445件でした。

表2 調査結果と空き家等総数

調査対象建物数	756 件
空き家等総数	445 件

(1) 調査判定項目

空き家等と判定された445件について、詳細調査を行い、12ページで示す危険度判定基準により判定を行いました。また、空き家等の建物状況に関して、「建物用途」「住宅用途」「階数」「構造」について以下の分類で調査しました。

表3 対象となる空き家等の建物状況

建物用途	戸建て	長屋建て	その他	
住宅用途	住宅	店舗併用住宅	その他	
階数	平屋	2階建て	3階建て	その他
構造	木造	非木造		

(2) 調査判定結果

①建物用途

空き家等の建物用途は、戸建てが 417 件と空き家等全体の 9 割以上となっています。ついで、長屋建てが 18 件となっています。

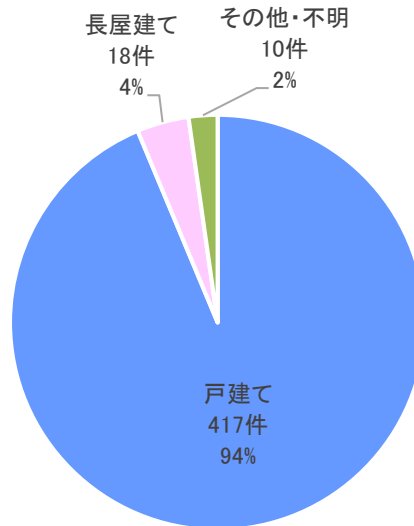


図9 建物用途別空き家等件数割合

②住宅用途

空き家等の住宅用途は、住宅が 381 件で全体の 8 割以上を占めています。ついで、店舗併用住宅が 24 件となっています。

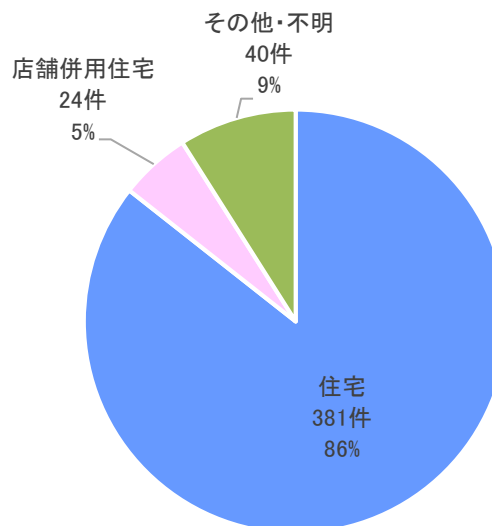


図10 住宅用途別空き家等件数割合

③階数

空き家等の階数別割合は、平屋が 235 件と全体の半数以上を占めています。ついで 2 階建てが 205 件となっています。

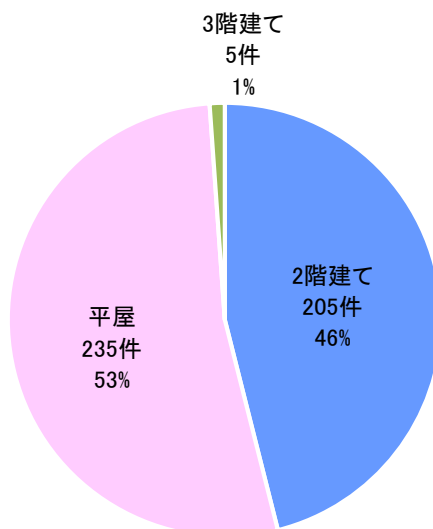


図 1 1 階数別空き家等件数割合

④構造

空き家等の構造別割合は、木造が 400 件、非木造が 45 件となっており、木造が約 9 割を占めています。

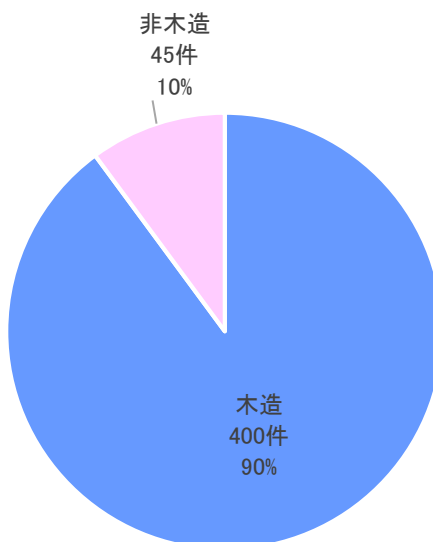


図 1 2 階数別空き家等件数割合

⑤危険度判定結果

現地調査を行った空き家等に対しては、建物躯体に係る主要な構造上の劣化状況等から危険度判定を行った上で、敷地内にある建物以外の構造物等による周辺への悪影響、衛生面・景観面・環境面からみた周辺への影響を踏まえ、全ての視点から総合的に危険度を判定しました。

表4 主要構造物等に関する危険度判定

調査項目	指標		点数	
	(木造)	(非木造)	()内は最高点	
i. 建物の傾斜 (全体)	問題ないと思われる		0	(100)
	一部に傾斜が見られる		25	
	全体的に傾斜が見られる		50	
	明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある		100	
ii. 屋根の状況	屋根に問題はないと思われる		0	(50)
	屋根ぶき材料に一部損傷、又は軒のたれ下がったもの(たわみ)		25	
	屋根が穴開き変形や波打っている		50	
iii. 外壁の状況	多少の汚れはあるが、問題はないと思われる		0	(25)
	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している	外壁の仕上げ材料の錆やひび割れが発生している	15	
	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地が露出しているもの又は壁を貫通する穴を生じている	ひび割れが著しい・崩落している	25	
周囲への影響度	屋根落下の可能性(屋根の状況)		50	(50)
	外壁倒壊の可能性(外壁の状況)		25	
屋外階段、バルコニー、看板、給湯設備、屋上水槽	問題ないと思われる		0	(25)
	一部に腐食・破損・傾斜が見られる		15	
	著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる		25	

判定	内容	点数の合計
A	危険度が高く解体が必要	$100 \leq T$
B	老朽化が著しい	$50 \leq T < 100$
C	改修工事により再利用が可能	$20 < T < 50$
D	修繕がほとんど必要ない	$0 \leq T \leq 20$

参考文献: 外観目視による住宅の不良判定の手引き(案)(国土交通省住宅局住環境整備室 平成23年12月)

表5 主要構造物等以外に関する危険度や周辺への影響の指標

調査項目	指標
塀、柵、門柱等	問題ないと思われる
	一部亀裂又は開放
	大きな亀裂又は開放
擁壁	擁壁が無い
	問題ないと思われる
	一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる
	ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・膨らみが著しい
雑草・樹木	手入れ有
	手入れ無
	手入れ無で敷地外に突出
ごみ堆積物	問題ないと思われる
	敷地内で堆積
	敷地外まで溢れている
衛生面	問題ないと思われる
	ごみが散乱し、臭気が発生している
	ごみが散乱し、ネズミ・ハエ・蜂が多数発生している、汚物が放置されている
	その他（具体的に）

上記までの判定結果から、空き家等の危険度が周囲に及ぼす影響を鑑みて総合的に危険度を判定しました。総合判定は4段階とし、以下の通りです。

表6 総合判定

判定	内容
危険度高 A	【緊急度が極めて高く解体が必要】 倒壊の恐れがあり、建築資材の飛散等周辺へ大きな影響を及ぼす危険性が高い
B	【老朽化が著しく周辺環境への影響も大きい】 ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが損傷が激しい、また適切な管理がなされていない状況が周辺の生活環境に大きな影響を及ぼしている
C	【改修等により状況改善が可能】 維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない
危険度低 D	【ほぼ修繕の必要がない】 建物については利活用可能な状態であり、周辺への影響もほとんどない

調査を実施した空き家等の危険度判定結果は、最も危険度の低い危険度Dが271件、危険度Cが99件と、危険度C・Dが全体の約8割となっています。最も危険度の高い危険度Aの空き家等は17件となっています。

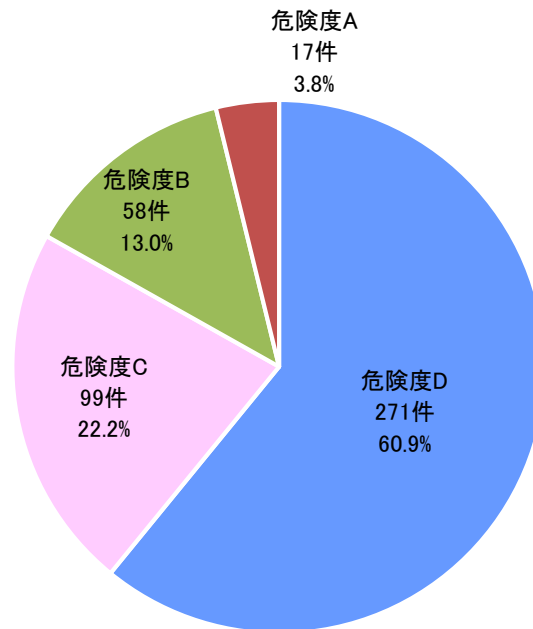


図13 危険度判定結果

(3) 泉南市空き家等分布図

空き家等は南海本線岡田浦駅や樽井駅周辺、府道和歌山貝塚線（紀州街道）、J R阪和線新家駅周辺、八幡山団地（昭和 40 年代後半造成）、砂川台団地（昭和 40 年代前半造成）・砂川公園団地（昭和 40 年代後半造成）に集中しています。

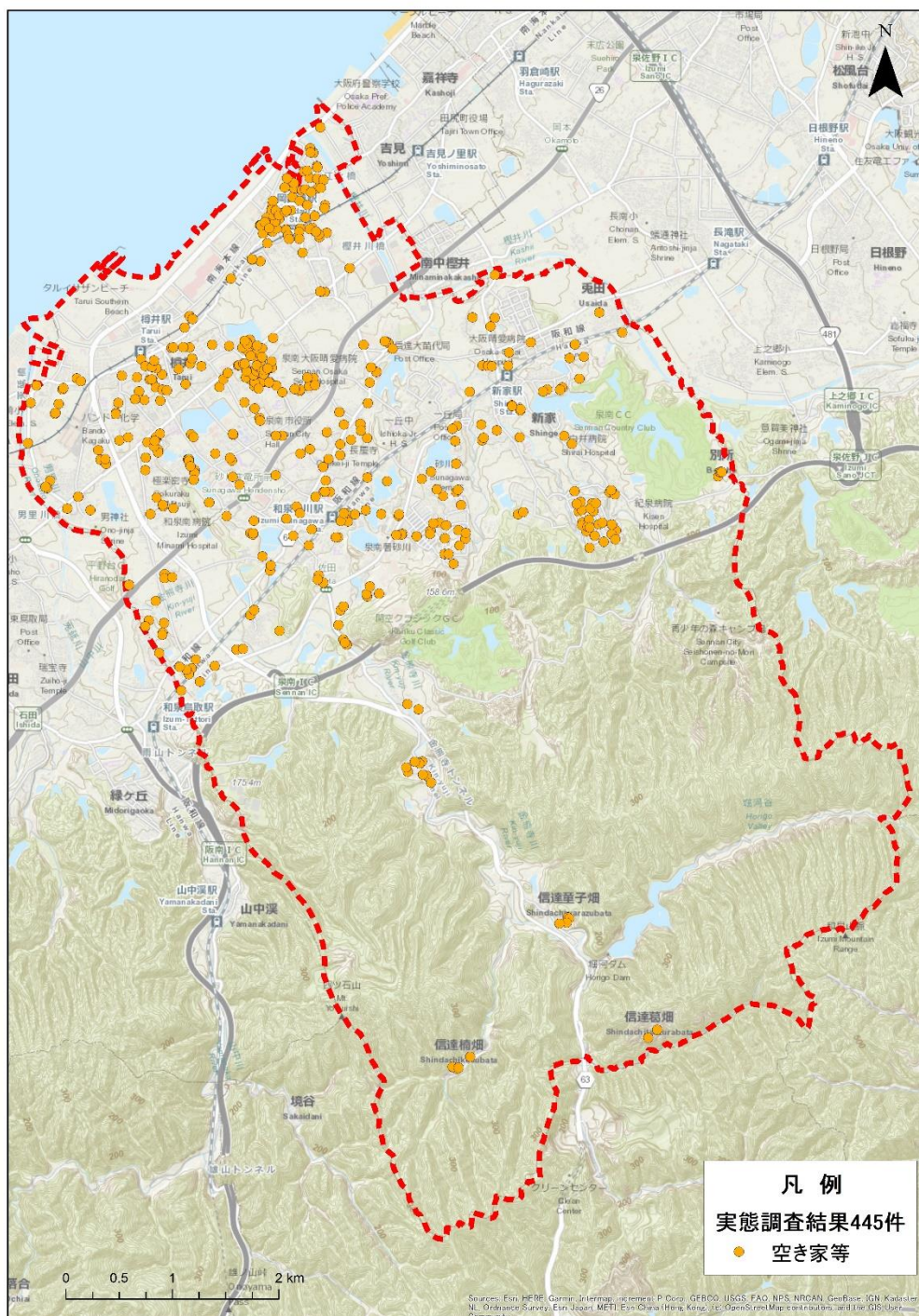


図 1 4 泉南市空き家等分布図

3. 空き家等所有者等の意向調査結果

令和4年度空き家等実態調査で把握した空き家等の可能性がある建物の所有者等に向け、維持管理及び利活用等に関する意向調査を行いました。

表7 調査概要

対象	・実態調査結果により空き家等の可能性があると判定された建物445件のうち、宛先が把握できた428件の所有者
手法	郵送
発送数	428通
回収数（回収率）	180通（42.1%）

【令和5年3月17日現在】

(1) アンケート回答者について

アンケートの回答者の約8割が建物の所有者本人であり、次いで建物の所有者の関係者（所有者の子）による回答が多くなっています。

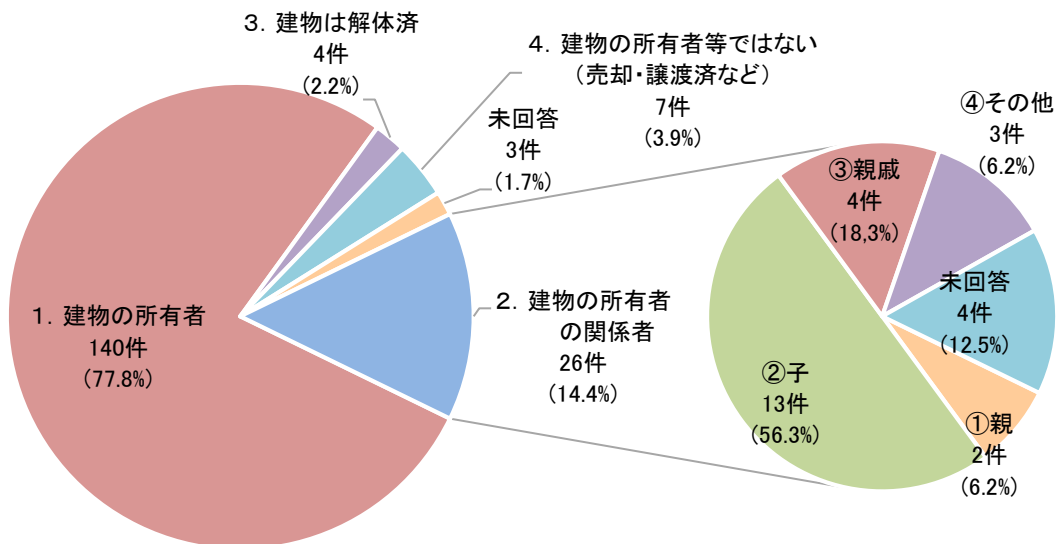


図15 当該建物の所有関係について（回答対象者数 180件）

(2) 空き家等の建築時期

空き家等の建築時期は「昭和41年～昭和50年」が約26%と最も多く、昭和50年以前に建築された空き家等が約半数を占めており、旧耐震基準で建築された空き家等が多くなっています。

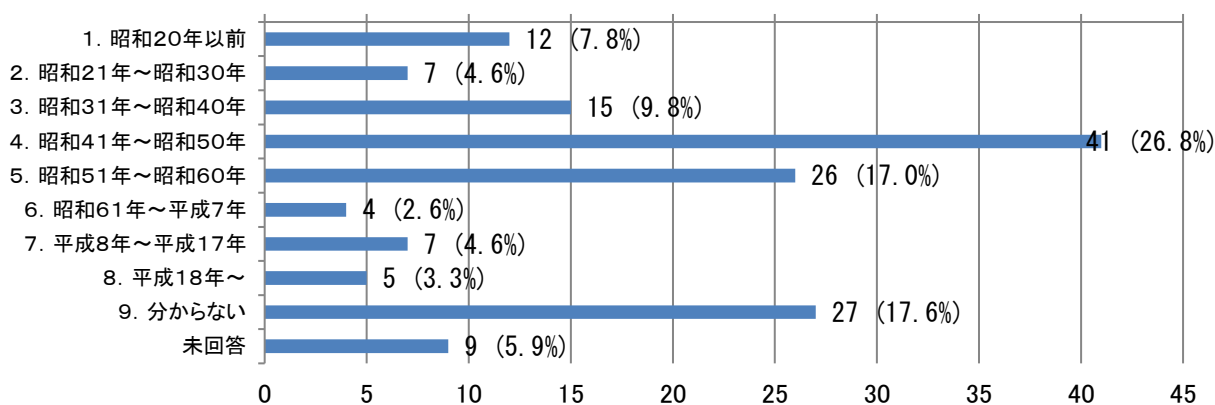


図16 空き家等の建築時期 (回答対象者数 153件)

(3) 人が住まなくなっからの経過年

人が住まなくなっからの経過年は、「5. 10年以上20年未満」という回答が最も多く、長期間空き家等となっているものが多くなっています。

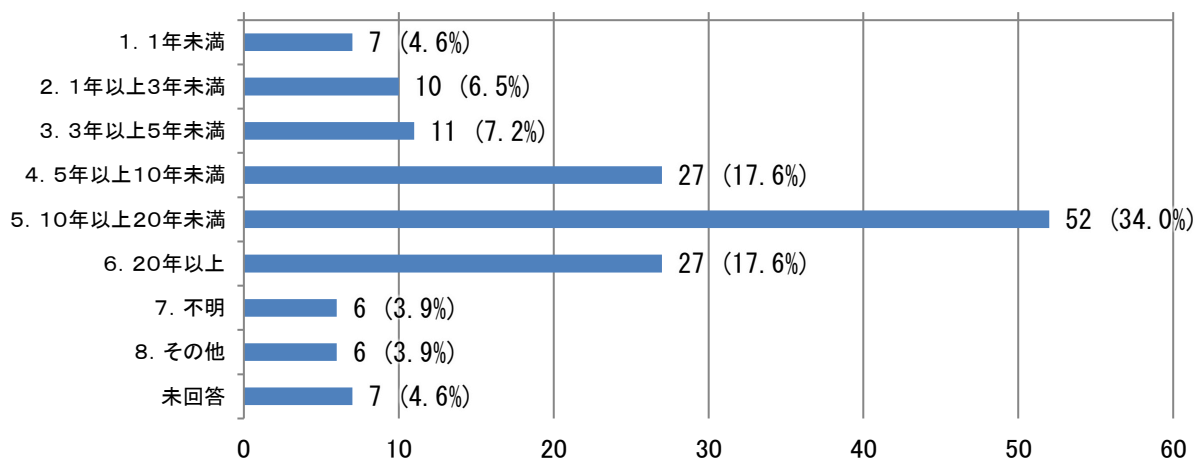


図17 人が住まなくなっからの経過年 (回答対象者数 153件)

(4) 空き家等になった理由

空き家等になった理由としては、「2. 別の住宅に転居したため（転勤等で長期不在を含む）」が約 29%と最も多く、転居後、空き家等そのまま放置しているケースが見受けられます。

次いで、「4. 居住者の死亡、相続により取得したが入居していない」が約 28%、「8. その他（倉庫・車庫・作業場（仕事場）として利用しているため 等）」が約 16%と多くなっています。

このことから、元々の居住者または所有者が何かしらの理由で住まなくなった後、そのまま空き家等になっているというケースが多くなっています。

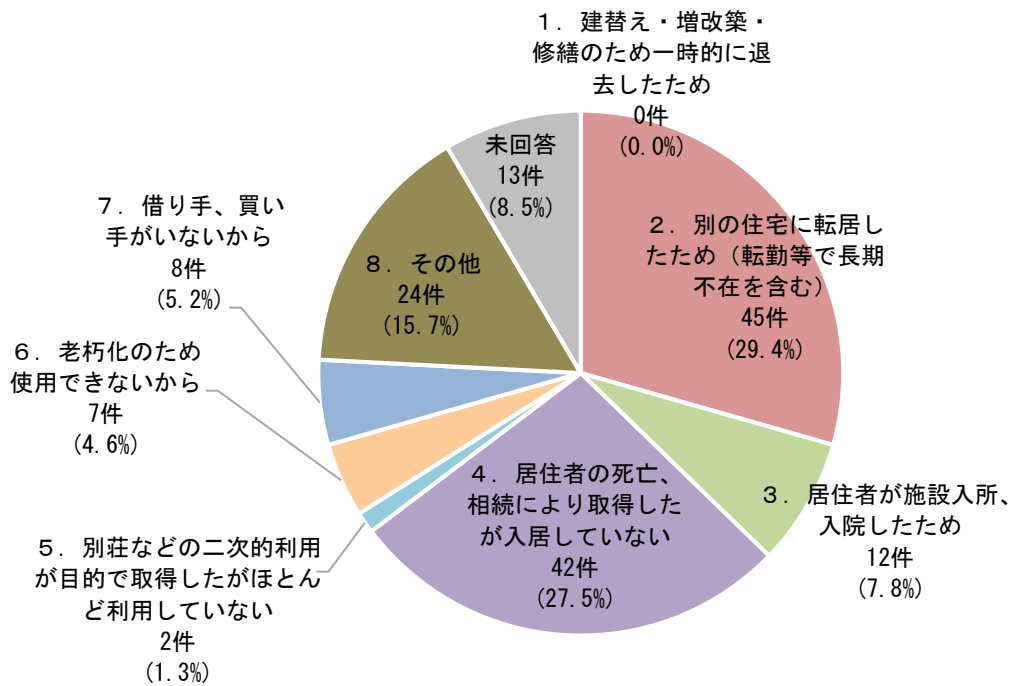


図18 空き家等になった理由（回答対象者数 153 件）

(5) 維持管理頻度

維持管理頻度としては、約66%が1年に1回以上維持管理を行っている一方で、ほとんど維持管理をしていないというケースも19%存在しています。

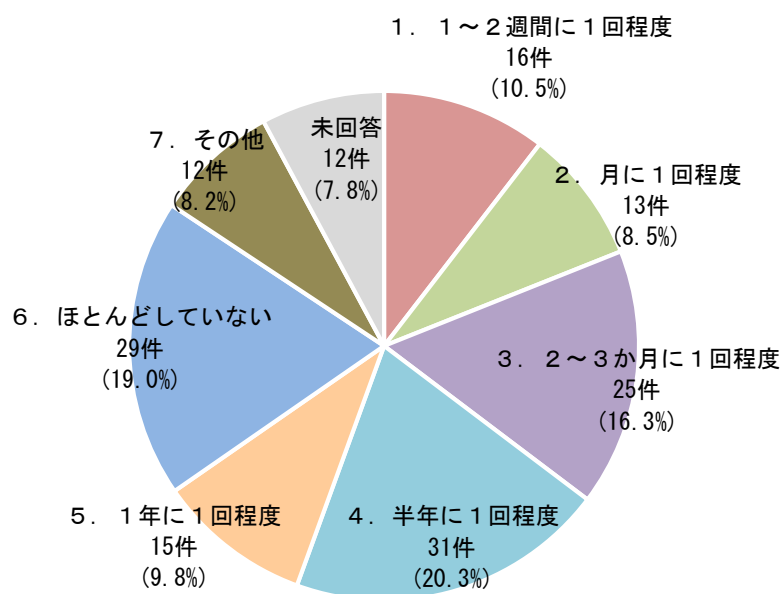


図19 維持管理頻度 (回答対象者数 153件)

(6) 維持管理について困っていること

維持管理について困っていることとしては、「2. 遠方に住んでおり頻繁に管理するのが不可能」というケースが19%と最も多くなっています。一方で、「6. その他」の回答うち、「特に困っていない」ケースが回答対象者全体のうち約13%存在しています。

また、「1. 高齢のため大量的に空家管理ができない」の回答のうち、人が住まなくなってから10年以上経過しているケースの割合が約56%となっています。

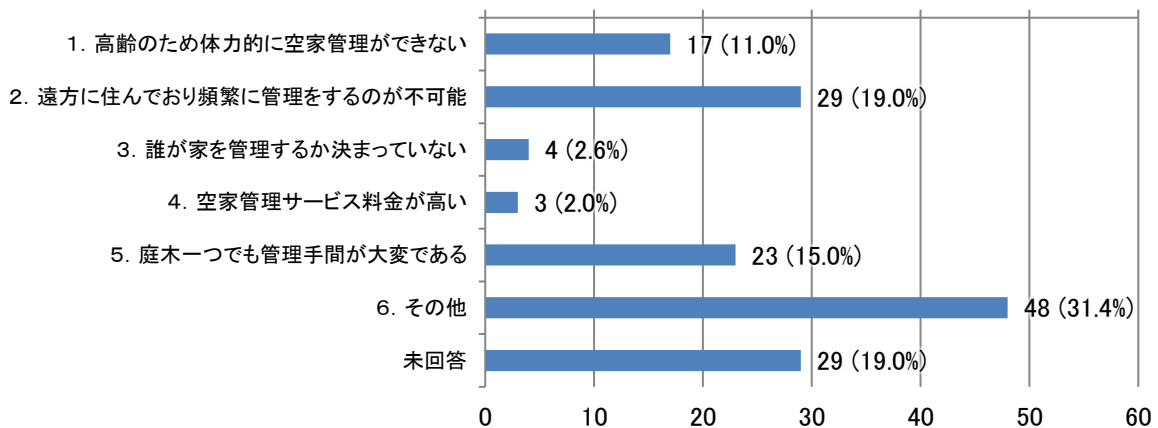


図20 維持管理について困っていること (回答対象者数 153件)

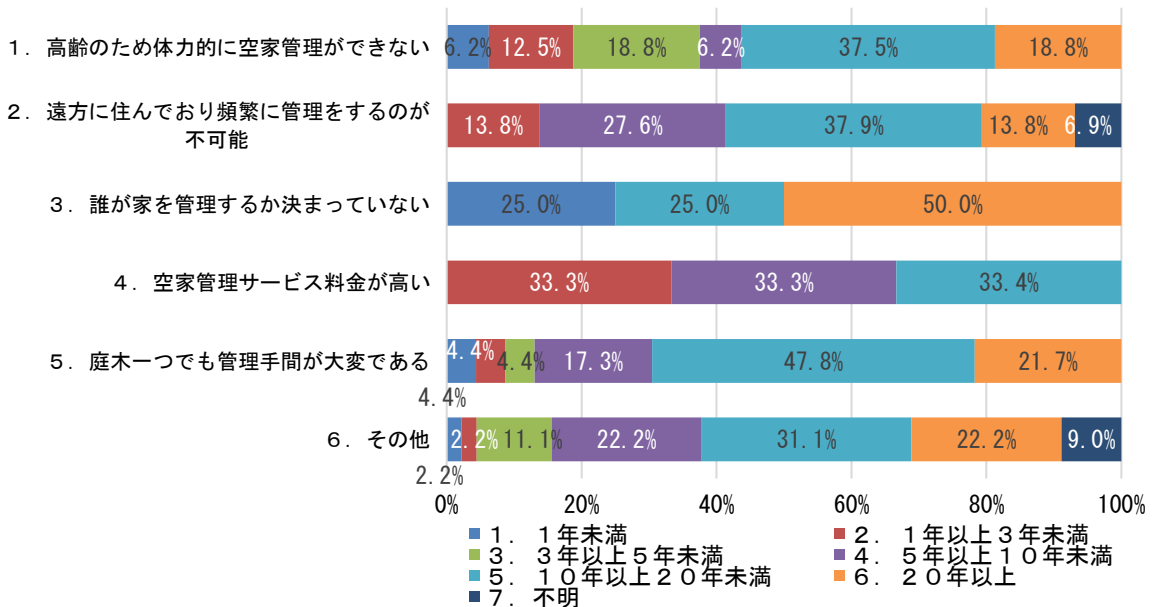


図21 「維持管理について困っていること」別「人が住まなくなってからの経過年」割合 (回答対象者数 153件)

(7) 所有している空き家等についての活用意向

①活用意向の有無

空き家等の所有者本人のうち、空き家等を活用したいという意向を持っている回答は半数以上という結果になりました。

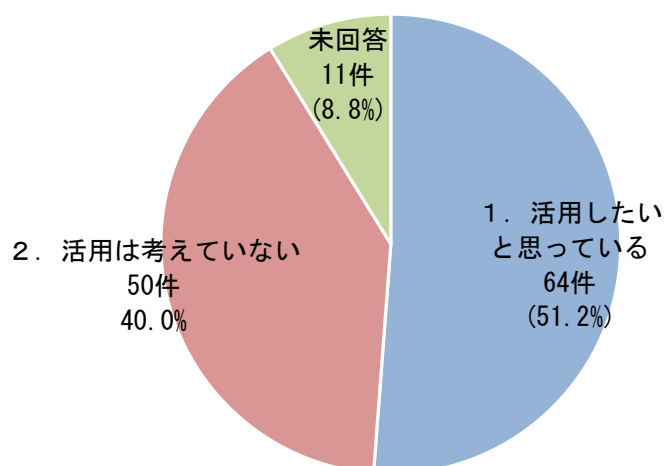


図22 所有している空き家等についての活用意向（回答対象者数 125件）

②どのような活用を考えているか

約半数のうち、「4. 他に売却したい」と希望している回答が約28%と最も多く、次いで、「1. 自分または家族が住む」回答が約23%となっています。

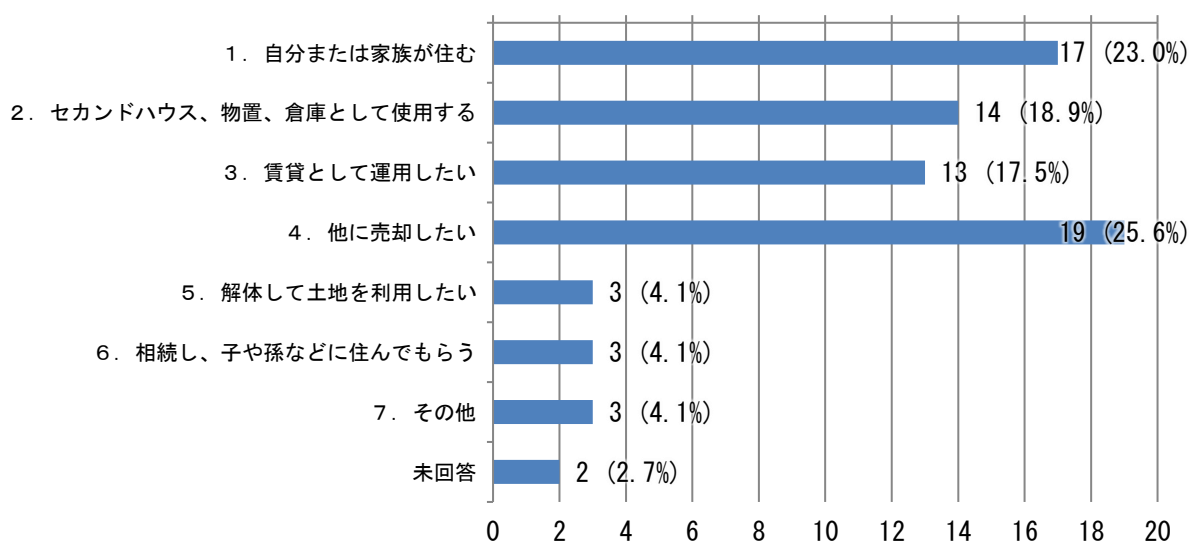


図23 どのような活用を考えているか（回答対象者数 74件）

③活用を考えない理由、活用にあたっての不安

賃貸にあたっての阻害要因としては、「7. 貸し出すには相当のリフォームが必要だから」と感じている割合が19%と最も多くなっています。

また、売却にあたっての阻害要因としては、「4. 売るには相当なリフォームが必要だから」の割合が約12%と最も多く、次いで「3. 希望の条件では買い手がつかない」となっています。

このことから、賃貸と売却のいずれも、リフォームが必要と感じている回答者が多いと見受けられます。

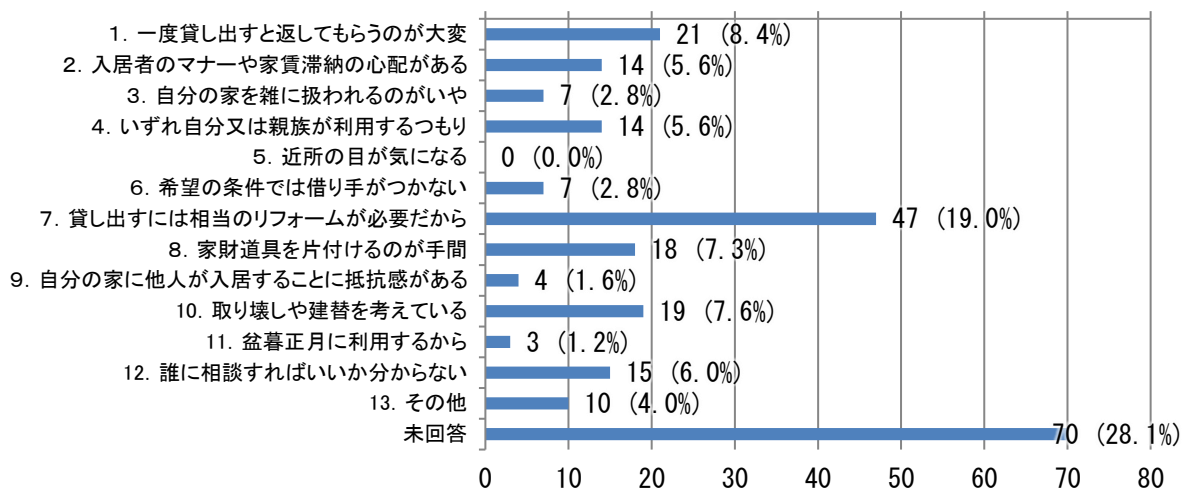


図24 活用を考えない理由、活用にあたっての不安（賃貸）（回答対象者数 153 件）

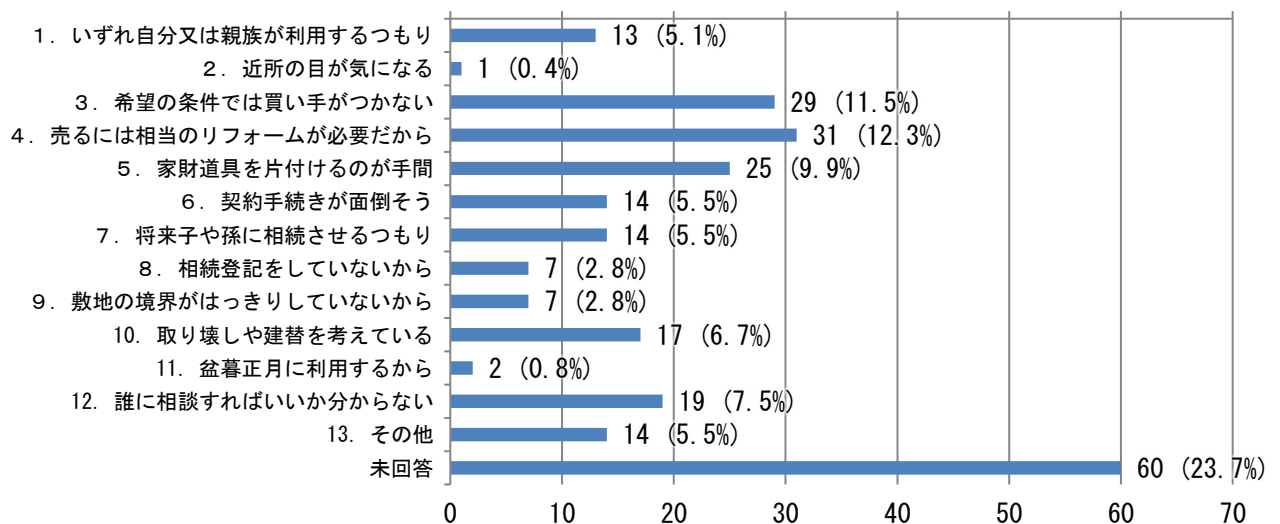


図25 活用を考えない理由、活用にあたっての不安（売却）（回答対象者数 135 件）

(8) 泉南市空き家バンク登録制度への登録意向

空き家等の活用意向のある所有者本人のうち、「泉南市空き家バンク登録制度」への登録を考える「1. 登録したいと思う」割合は、約44%になっています。

一方で、「2. 登録したいとは思わない」と回答したケースの理由としては、「1. 登録しても売却、賃貸できると思えない」という回答が最も多くなっています。

また、「7. その他」では「今後利用するため」という割合が回答対象者全体の約17%となっています。

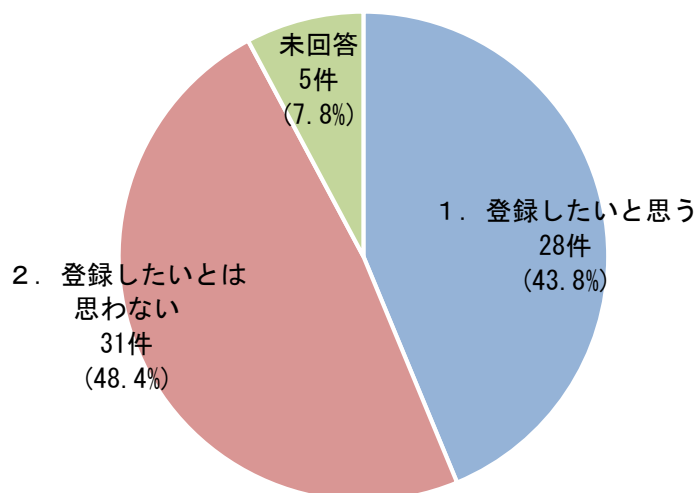


図26 泉南市空き家バンク登録制度への登録意向（回答対象者数 64 件）

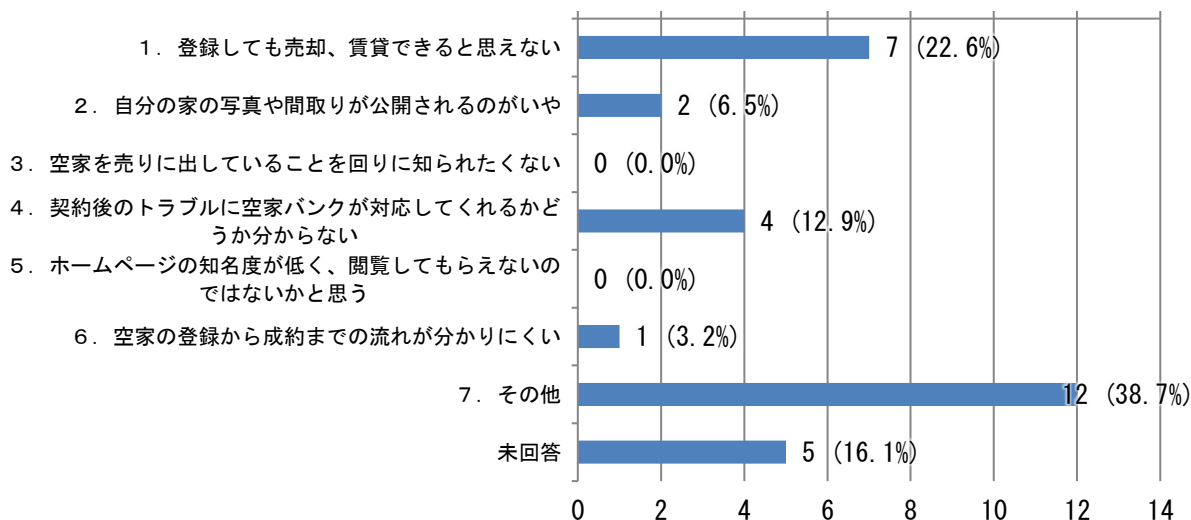


図27 空き家バンクに登録したいと思わない理由（回答対象者数 31 件）

4. 空き家等に関する課題

(1) 空き家化の抑制・発生予防が必要

統計データでは空き家等は増加傾向にあり、人口や世帯数の減少に加え、高齢化による高齢者のみ世帯、高齢者単身世帯が増加していることから、今後も引き続き空き家等は増加していく可能性が高くなっています。また、本市では戸建て住宅の空き家等の比率が高いため、所有者等が居住している時から相続人等と空き家化しないよう話し合い、既存ストック重視の観点のもと、空き家等の発生予防対策を検討する必要があります。

(2) 空き家等の適切な管理に向けた啓発が必要

長期間適切な管理がなされないまま空き家等の状態が続くと、中古住宅の流通が困難になる可能性が高くなります。空き家所有者等が遠方に居住しているため管理頻度が少なくなっていること等、適切な管理に関する課題の解消に応える取組の検討が必要となっています。また、管理不全な空き家等は腐朽・破損が進行しやすく、周辺への悪影響が懸念されることから、住環境を守るためにも空き家等の問題点や適切な管理に関する啓発が必要です。

(3) 空き家等の利活用の促進支援が必要

所有者への意向調査によると、約半数の所有者が空き家等の活用意向があり、賃貸や他への売却による活用を検討されています。また、そのうち空き家バンク制度への登録を考えている所有者は約4割を超えています。

一方で、活用に向けたリフォーム費用の不足や空き家バンク制度に関する契約上の不安等が阻害要因になっていることから、空き家等の市場流通を促進するための支援や情報発信が必要です。

(4) 管理不全な空き家等への対策が必要

管理不全な空き家等が老朽化し周辺の住環境に対して悪影響を及ぼしている場合、所有者等に対して適切な管理と腐朽・破損等を改善するよう、注意喚起等を行う必要があります。

なお、老朽化が著しく緊急度が極めて高い空き家等は「特定空家等」の候補になると考えられることから、所有者等を把握し是正要請を行うとともに、必要に応じて行政による緊急的な対応が必要です。

また、所有者等が自主的に管理不全な空き家等を是正することができるよう、各種支援制度の導入の検討や、跡地を活用する場合の支援等が必要です。

【特措法における特定空家等の定義】

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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的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にあると認められる空家等をいう。

(5) 総合的な空き家等対策推進のための体制構築が必要

空き家等に関する相談は多岐にわたることから、関係課の役割・所管を明確にしたワンストップ対応の体制による全庁的な取組を行っています。

緊急を要する場合で所有者等が対応しない場合等の対策について、関係課が各々所管の法律等の適用により適切に対処することを前提に、特措法のもとの対応との関係を整理する必要があります。

また、空き家等の活用とまちづくりの連携において、実態調査及び所有者等意向調査等をもとに作成した「空き家等データベース」の有効活用に取り組んできました。今後は庁内の関係課と連携を深め、さらなる有効活用に向けた検討を進める必要があります。

第3章 空き家等対策の基本的な方針

1. 空き家等対策の基本的な考え方

市内の空き家等が増加するなか、空き家等の課題等を踏まえ、今後の空き家等対策の基本的な考え方を次のとおり設定します。

1 安全・安心な住環境の確保

- 空き家等所有者等自身による管理不全状態の是正を促進し、倒壊等著しく保安上危険となる空き家等が放置されるのを未然に防ぎ、市民の安全・安心な住環境を確保します。
- 周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空き家等に対しては、特措法に基づく実効性のある措置を行い、市民の安全・安心な住環境を確保します。

2 転入・定住促進施策や地域のにぎわい創出等に寄与する（泉南市の居住魅力を高める）

- 空き家等を地域の有用な資源として捉え、空き家等の中古住宅市場の形成の促進、空き家等のリノベーションによる利活用等を積極的に検討することにより、地域のにぎわいを創出します。

3 地域住民、専門家団体など多様な主体の連携

- 庁内における空き家等対策の窓口体制を継続するとともに、地域住民や不動産・法律・建築・NPO法人等の専門家団体、民間事業者などの多様な主体が相互に連携を図ることで、総合的な空き家等対策の取組を推進します。

2. 空き家等対策の方針

（1）所有者等管理の原則

特措法第3条に規定されるように、空き家等の適切な管理及び対策はその所有者等が自らの責任により行うことが原則です。そのため、所有者等による管理の徹底や除却・利活用の促進などにより、管理不全の空き家等の発生を予防するための取組を行っていきます。

(2) 空き家等対策の方向

適切に管理されているか比較的新しい空き家等は、周辺の住環境への悪影響も小さく、利活用できる可能性が高いと考えられますが、管理不全なまま長期間放置された空き家等は周辺地域に様々な問題をもたらすおそれがあり、良好な状態に戻すための修繕や改築も難しくなるなど、住まいの状態によって空き家等を取り巻く課題は変化します。そのため、まず周辺の住環境に影響を及ぼす空き家等が発生しないよう取組を進めるとともに、空き家化した後はその住まいの状況に応じた適切な管理・対策を実施します。

なお、空き家等に関する対策を総合的に取り組むため、庁内関係部局や民間団体等による推進体制を整備します。

住まいの状態	空き家等対策の取組	対策の方向
居住中	空き家化の予防 (発生の抑制)	○高齢者単身世帯の増加や世帯流出等により、今後も空き家等が急速に増加することが予測されます。そのため、居住中の段階から所有者等及び相続人等へ適切な空き家等の管理に関する意識づけや情報提供等を行います。
空き家化	適切な管理の促進	○空き家等の適切な管理は、第一義的に所有者等の責任において行われるべきものであり、空き家等の所有者等の管理意識の向上を促すとともに、適切な管理に向けた支援を行います。
	空き家等の流通・活用促進	○地域の活性化やまちの魅力向上に繋げる視点からも、中古住宅としての市場流通と地域の活動拠点等としての活用を促進します。
放置・管理不全状態	管理不全な空き家等の防止	○特措法施行の趣旨を踏まえ、空き家等所有者等への啓発や管理不全な空き家等の防止・解消を促します。
	周辺に悪影響を及ぼす 空き家等の解消	○周辺へ悪影響を及ぼす空き家等の所有者等に対しては、特措法を活用した実効性のある改善指導を行います。 ○所有者等に現状の是正意思がないと認めるときは、特措法に則り、空き家等の除却等を行います。
家屋の除却・跡地	空き家等に係る跡地の活用	○除却後の跡地は、放置すると雑草の繁茂などの問題が発生するため、所有者等による適切な管理や利活用を促進します。

第4章 空き家等対策の取組方針

1. 空き家化の予防・発生抑制

住宅等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理・活用すべきものです。しかし、相続等の関係で所有者の引継ぎが適切にされないことなどから、建築物等が一定期間空き家化してしまうことがあります。居住中の段階において、所有者等が空き家等の問題を認識し、住宅等の品質や安全性の確保を行い、良質なストックとして活用することが空き家等の発生抑制につながることから、所有者等の管理意識の向上や、適切な利活用を支援する取組を行います。なお、本章においては、既に実施している取組、今後実施を検討する取組及び実施を予定している取組を列挙しています。

(1) 所有者等及び住民への意識啓発

空き家等の予防及び発生抑制に対しては、建築物所有者等をはじめとする全ての市民が、空き家等の適切な維持管理及び活用の必要性を認識することが重要です。また、令和3年4月に成立した「民法等の一部を改正する法律」の施行に伴い、相続登記が義務化されるため、相続登記の必要性について周知を図ります。市ウェブサイトや広報、泉南市公式 SNS 等により、空き家等の維持管理に向けた意識付けとなる情報提供を行うとともに、空き家等の相続等が適正に行われるよう空き家等の相続人等に対し意識啓発を行います。また、耐震化に伴う改修制度の活用を促進するなど建築物等の耐震性能の向上においても対策を行います。

具体的な取組

① 既存の各種相談による対応
・ 住宅所有者等に対して、生前贈与等の相談対応
・ 月3回の無料法律相談の実施
② 民間事業者等との協働による啓発活動の検討
・ 空き家対策パンフレット「あなたの空き家大丈夫ですか」の配布、合同相談会の実施、イベント開催等
③ 専門家による各種相談窓口体制の整備の検討
・ 空き家等に関する各種相談に対し、専門家等による窓口体制の整備
④ 納税通知書を活用した全住宅所有者への情報周知と意識啓発
・ 空き家等になる前に気を付けること、空き家等の適切な管理の必要性や特措法の内容等に関するリーフレットの作成と納税通知書への同封
⑤ 高齢者ひとり一人への支援に向けた関係者等との連携の検討
・ 民生委員や社会福祉協議会等との連携による情報把握
⑥ 相続人等への相続登記の必要性の周知
・ 空き家所有者等及び相続人に、相続登記の必要性について周知を図ります。

(2) 住宅の良質化や安全性の向上

空き家等の中には、そのまま居住や利用が可能な状態の建物もありますが、長期間空き家等の状態で劣化が進んだり、立地条件や所有者等の都合などが原因で中古住宅市場への流通が難しいものもあります。空き家等を市場流通させるためにリノベーションやリフォームに対する助言を行うことで市場価値の高いストック形成を図ります。

具体的な取組

①居宅介護(予防)住宅改修費支給

- ・介護保険の要介護認定で、要支援または要介護で認定されている方に対し、支給限度額を 20 万円として、住宅改修（「手すりの取付け」「段差の解消」等に限る）に要した費用の 9 割若しくは 8 割を介護保険から支給

②在宅の障害者のための住宅改修費支給

- ・身体障害者手帳を持ち、移動機能障害等に該当する場合、居宅生活動作等を円滑にする用具の設置に小規模な住宅改修を伴うものに対し、基準限度額を 20 万円として、住宅改修に要した費用の 9 割を支給

※介護保険制度対象者は介護保険による上記①による支給が優先となります

③泉南市木造住宅耐震改修補助

- ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を得て建てられた民間の木造住宅（戸建、長屋・共同住宅、併用住宅）に対し補助金は 40 万円（月額所得により 60 万円）を支給

2. 空き家等の適切な管理の促進

適切に維持管理されていない建築物等は、老朽化等により市場価値を損なうだけでなく、周辺地域の生活環境へも大きな影響を及ぼすことになります。空き家等となってしまう場合でも、適切に維持管理を行えば中古住宅市場への流通を図ることができることから、所有者等に対する意識啓発や維持管理サービスの情報提供、経済的支援の検討など、主体的な維持管理を促進するための支援を行います。

(1) 所有者等への管理意識啓発に向けた情報提供

空き家等の適切な維持管理は所有者等の責務ですが、適切な維持管理を実施するための情報が不足していること、また、適切な維持管理が行わないことが周辺に悪影響を与えるということを理解せずに放置される場合があります。空き家等を放置することにより発生する様々な問題について情報発信を行い、管理意識の啓発を図るとともに、適切な維持管理につながる修繕、リフォーム、除却等や相続の相談に対しては、必要に応じて専門家団体等の相談窓口の紹介を行います。

具体的な取組

- ①所有者等による日頃からの手入れや定期的なメンテナンス等を促進する、住宅の長寿命化・性能向上に向けた情報提供
 - ・市ウェブサイトや広報、泉南市公式SNS等でのわかりやすい情報発信の推進
- ② 専門家団体等と連携した空き家相談会の実施
 - ・セミナーや説明会において空き家等所有者等への個別相談会を実施

(2) 空き家等の実態把握

庁内関係課が連携し、地域の不安要因となる可能性がある空き家等の維持管理状況の把握、所有者及び相続人など、空き家等の管理者となるべき対象の把握に努めます。

空き家等の実態に関する情報については、令和4年度実施の実態調査結果による空き家等データベースを活用し、庁内関係課間で空き家等情報の更新や共有化を図ります。また、自主的に空き家等への取組を行う自治会等と連携し、必要に応じて情報共有できる体制の構築を検討します。

具体的な取組

- | |
|---|
| ①空き家等データベースの更新、及び庁内関係課との空家情報の共有化 |
| ・空き家等実態調査等により把握した情報をデータベース化し、庁内関係課で有効活用できる情報として管理 |
| ・水道使用状況等のデータを活用した空き家等候補データの抽出 |
| ②自治会等市民から提供される空き家等情報の継続的な把握 |
| ・通報や問合せ等による空き家等の情報をデータベースで管理 |
| ・今後問題となる可能性のある空き家等について継続的な情報管理 |
| ・空き家等候補の周辺住民への聞き取り等による情報把握 |

(3) 地域や民間事業者との協働による適切な管理の取組促進

空き家等の維持管理にあたっては、遠方に住んでいたり高齢であったりなど所有者等単独での対応が難しい場合があるため、所有者等に対し維持管理を代行して行うことができる業者・団体の紹介を行います。

具体的な取組

- | |
|--|
| ①地域の人材（高齢者）を活かした維持管理の仕組みの継続 |
| ・「空き家等の適正な管理の推進に関する協定」に基づき、市と公益社団法人泉南市シルバー人材センターが相互に連携・協力し、市内の空き家等が管理不全となることを未然に防止 |
| ②空き家等の維持管理に関する問合せ・相談対応 |
| ・シルバー人材センター等の紹介 |
| ③ふるさと納税返礼品としての空き家管理代行 |
| ・シルバー人材センターと連携し、「空き家管理」の業務（空き家管理サービス）をふるさと納税の返礼品として用意 |

3. 空き家等の利活用促進

空き家等を有効な地域資源と捉え、地域活性化やまちの魅力向上に繋げる視点からも、中古住宅としての市場流通促進や、地域の活動拠点等としての活用促進を図ります。また、空き家バンク制度の整備による空き家等の積極的な流通促進や、活用を図るための補助制度等の活用に対しては助言を行うなど、空き家等の利活用の促進を図ります。

(1) 空き家バンク制度の活用と民間団体等との連携

民間団体等と連携した「泉南市空き家バンク」制度を活用し、空き家等所有者等と利活用希望者との情報共有を促進します。

具体的な取組

① 「泉南市空き家バンク」の運営

- ・民間事業者と連携し、所有者等と利用希望者をマッチングさせる空き家バンクの運営
- ・売買や賃貸を希望する所有者等から情報提供を求め、利用希望者へ情報を提供
- ・「全国版空き家・空き地バンク」、「大阪版・空家バンク」との連携による情報発信

② 中古戸建住宅の流通促進に関する国等の取組との連携の検討

- ・リフォーム・リノベーションなど住宅履歴情報の積み上げ
- ・インスペクションによる建物現況調査の普及

用語解説

【全国版空き家・空き地バンク】全国の地方自治体が管理する空き家等及び空き地の情報を集約し発信するため、国土交通省により試行運用されているサイトです。

【大阪版・空家バンク】大阪の魅力情報とともに、府内市町村等の空き家バンクに登録されている物件の情報等を一元的に情報発信するサイトです。大阪の住まい活性化フォーラムが設置しています。

【大阪の住まい活性化フォーラム】中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、府民の住生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上につながる取組みを進めていくために設立された、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・事業者、公的団体により構成されるフォーラムです。

(2) 利活用促進に向けた情報提供や相談窓口の充実

空き家等の所有者等や利用希望者に対して、空き家等の適切な利活用促進のための情報を提供します。また、活用を考えている所有者等に対して、法律や不動産等の専門家や、活用事例等の紹介を行うなど、利活用促進に向けた支援を行います。

具体的な取組

①空き家等に関する問合せ対応 ・UIJ ターン者、空き家等所有者等、借家希望者等からの問合せに対する、泉南市空き家バンクや支援制度の紹介、及び外部専門団体等の紹介
②協力事業者等の紹介の仕組みの構築 ・民間事業者と連携した情報共有等
③中古戸建住宅等のリフォームに関する事例集・手引き作成の検討 ・リフォーム・リノベーションなど本市及び他市等における事例集と積極的利活用を促進するための手引き等を作成
④泉南市空き家バンクに掲載できない物件の流通支援 ・泉南市空き家バンクに掲載できない物件の流通を支援するため、空き家を無償で「あげたい人」と「ほしい人」をつなぐ不動産マッチング支援サイトを運営する民間事業者との連携

(3) 各種補助制度の活用促進の支援実施

所有者等や移住者のための支援制度の活用促進のため、市ウェブサイト等による積極的な情報周知を図ります。

具体的な取組

①空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除に関する窓口対応
②マイホーム借上げ制度（JTI）の普及 ・民間事業者との連携による本制度の活用促進
③空き家再生等推進事業等、国等の補助制度の活用検討

用語解説

【UIJ ターン】居住者が出身地から他の地方へ移住する動きの総称のこと。U ターンは他地方から出身地に戻る形態、J ターンは出身地の近くの他地方に移住する形態、I ターンは出身地以外の地方へ移住する形態を指します

【空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除】相続日から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する制度です。

【マイホーム借上げ制度】一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）による、50 歳以上の方が所有する住宅を借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する制度のことです。自宅（空き家等を含む）を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。

(4) まちづくりの課題解決につながる利活用の促進

地域での公共的な利活用のニーズに対して、地域活性化や移住定住につながる利活用の促進を図るため、福祉、産業等関連部局と連携した、空き家等の利活用を検討します。

具体的な取組
①市街地のにぎわい創出につながる空き店舗等の有効活用事業支援 <ul style="list-style-type: none"> ・起業者育成及び開業支援 ・創業希望者と空き店舗等のマッチング支援（創業塾を修了した創業者については、空き店舗対策家賃補助期間を延長）
②市もしくは民間が国等の助成制度を活用して、地域活動の拠点としての空き家等の活用支援 <ul style="list-style-type: none"> ・地域交流拠点施設や高齢者福祉施設などへの活用の検討 ・空き家等の利活用を希望する地域等へ情報提供等の支援
③泉南市空き店舗対策家賃補助事業 <ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗を活用して事業を始める場合、空き店舗の賃借料の2分の1の額（上限3万円）を補助
④空き家等を再生・活用したまちづくりの機運醸成に向けた民間団体等との連携 <ul style="list-style-type: none"> ・「大阪の住まい活性化フォーラム」と連携したセミナー等の開催検討 ・まちづくりの専門家等に関する情報提供等の支援

用語解説

【特定創業支援事業「創業塾」】泉南市、泉南市商工会、日本政策金融公庫が連携して策定した「泉南市創業支援事業計画」に基づき創業希望者及び創業して間もない事業者を支援する事業です。「創業塾」を修了した受講者へは、さまざまな支援を受ける際に必要となる証明書が交付されます。

4. 管理不全な空き家等の解消

空き家等が放置され維持管理不全な状態が継続すると、倒壊、火災発生等の危険性や雑草の繁茂、ごみの不法投棄などによる悪臭の発生等、防災、衛生、景観など周辺の生活環境に悪影響を及ぼします。これらの要因により市民の安全・安心が損なわれないよう、所有者等への意識啓発や注意喚起を行い、維持管理不全な空き家等の解消を促します。また、危険度が高く早急に措置が必要な空き家等に対しては、緊急措置を講じます。

(1) 空き家等所有者等に対する助言及び指導

放置され老朽化が進み、周辺の生活環境へ著しい影響を及ぼす恐れがある空き家等については、所有者等の特定を行うとともに、当該空き家等の状況を把握し、状況の改善に向けた助言等や解体の支援を行います。特に修繕等による対応が困難と判断された空き家等については、庁内関係課との連携により安全対策を講じます。

具体的な取組

- | |
|---|
| ①樹木繁茂に関する注意喚起の文書を送付するなど、季節に応じた適切な管理の注意喚起
・樹木繁茂、建物部材の剥落、害虫の発生など、周辺住民からの苦情や相談に対する所有者等への助言の実施 |
| ②空き家対策関係課との連携体制による改善指導の実施
・関係課（道路、防災、環境、まちづくり等）が連携した所有者等の特定や通知、指導等の取組 |
| ③火災予防上必要な管理
・消防法第5条の火災発生危険を防止するための必要な措置を命じる |
| ④発生事案に対する対応・予防活動
・犯罪や火災事案に対する対応や予防活動について、関係機関等と協力して実施 |
| ⑤空家等の除却に関するサービスを有する民間事業者と連携
・管理不全な空き家等の早期除却を促進するため、解体費用をシミュレーションできる事業者との連携 |

(2) 周辺へ悪影響を及ぼす空き家等への緊急安全措置等の実施

適切な管理がなされず放置された空き家等のうち、防災や衛生などの面における周辺への悪影響について、特に緊急度が高い空き家等については、早急に所有者等への注意喚起を行うとともに、庁内関係課と連携のもと、応急的な措置等により安全確保を図ります。

具体的な取組

- | |
|--|
| <p>①管理不全から発生する、環境悪化や道路等管理上の安全対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・草木の剪定、バリケードの設置等、害虫の発生など、周辺住民からの苦情や相談に対する関係者への助言の実施 ・居住の有無を問わず、安全確保のため、道路等管理者への対応依頼 |
| <p>②緊急安全措置等の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・庁内において連携した対応体制の構築 ・バリケードの設置、シートでの覆い等の緊急安全措置の実施 |

(3) 特定空家等への取組

管理不全な状態にある空き家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている場合は、空き家所有者等の特定を行うとともに泉南市特定空家等判定基準に基づき特定空家等の認定を行い、早期是正に向け所有者等に対して助言・指導等の措置を適宜適切に行います。また、認定された特定空家等のうち悪影響の度合いが著しく、通学路に面するなど緊急性の高い特定空家等について、所有者等が不明な場合や所有者等自身による是正措置が速やかに講じられない場合は、早急に略式代執行又は行政代執行を実施します。

また、特定空家等の除却費用の一部について補助を実施するため、空き家対策総合支援事業等の活用をしていきます。

具体的な取組

- | |
|--|
| <p>①特定空家等の空き家所有者等への助言・指導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等の所有者に対し、早期是正が行われるよう通知文書等により助言・指導を実施 |
| <p>②特定空家等に対する除却費用の一部補助</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等の除却費の一部について補助を実施するため空き家対策総合支援事業等を活用 |

5. 跡地の利活用促進

空き家等の除却後の跡地は、放置すると雑草の繁茂やごみの投棄等の問題が発生する恐れがあるため、所有者等による適切な管理を促進します。また、除却後の跡地も有効な資源であると考えられる場合もあることから、跡地の適切な活用を促進し、地域の環境改善や土地利用価値の向上に取り組みます。

(1) 跡地の管理及び活用に関する情報提供・相談窓口の充実

除却により発生した跡地は、新たな宅地としての資産価値が発生します。庁内関係課や不動産事業者等関連団体との情報共有や連携により、所有者等による跡地の適切な管理と利用促進を支援します。

具体的な取組

- | |
|------------------------------------|
| ①空き家等の解体や除却に関する問合せ対応 |
| ②売却や譲渡等の問合せに対する関係団体等の紹介 |
| ③跡地の管理に関する問合せ対応
・シルバー人材センター等の紹介 |

(2) 地域に不足する公的機能の把握と転用の促進

除却後の跡地について、周辺施設の利用に必要な駐車場や広場などの公的機能向上に向けた利活用を促進するとともに、跡地の利活用方策について、地域住民が主体的に活用を検討できるよう支援を行います。

具体的な取組

- | |
|--|
| ①市街地のにぎわい創出につながる空き店舗等の有効活用事業支援（再掲）
・空き家等の跡地活用を軸とした地域活性化・創業支援に関するワークショップ等の取組 |
|--|

第5章 特定空家等に対する措置その他の対処

1. 特定空家等に対する措置

特定空家等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市として、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために、特措法に基づき、以下の流れで取組を進めていきます。

(1) 特定空家等の措置の流れ

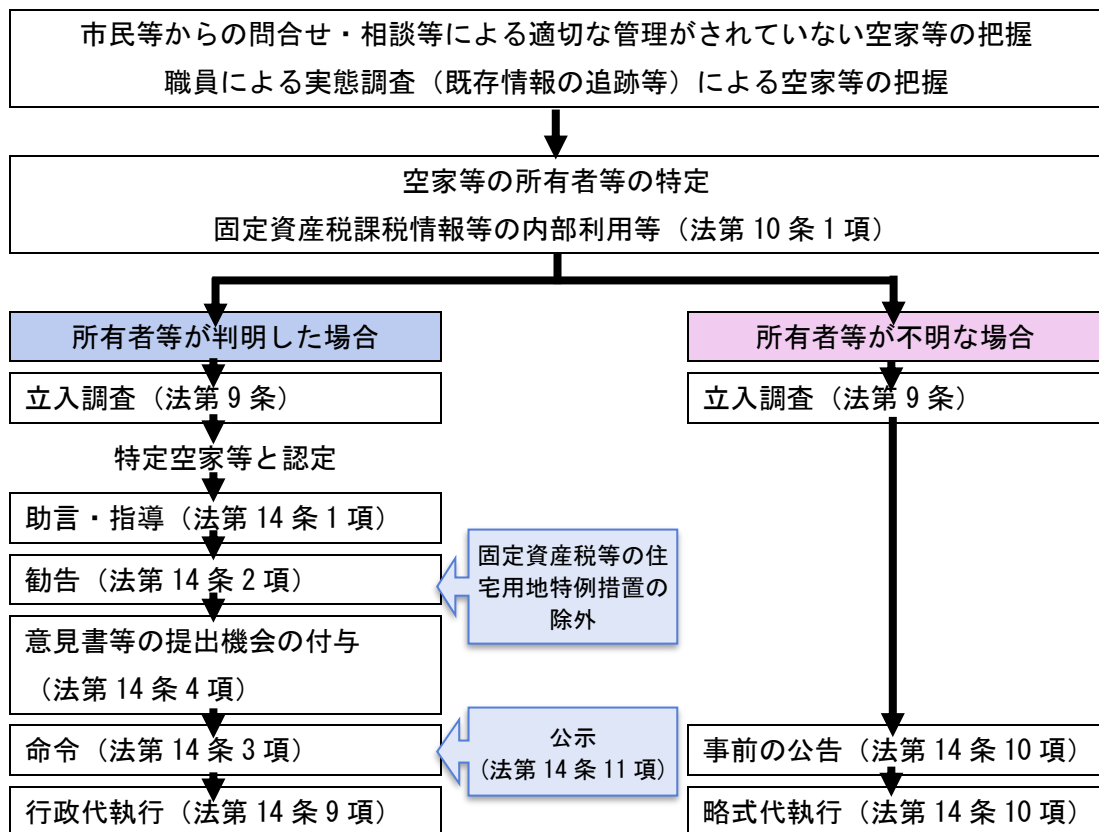


図28 特定空家等の措置の流れ

(2) 特定空家等の恐れのある空家等の調査

空家等の年数の経過に伴い、所有者等の把握も困難になることから、特定空家等となる可能性が高い空家等については実態把握を行い、所有者等に対して適切な維持管理の働きかけを行います。

具体的な取組
①管理不全の空き家等調査と所有者等への依頼 ・令和4年度に調査した空き家等をランク付けし、道路、隣家に悪影響を及ぼす建物所有者等に対して管理依頼文書を送付
②立入調査の実施 ・特定空家等立入調査に関するマニュアル・基準等に基づく立入調査の実施
③泉南市空家等対策協議会による特定空家等の認定 ・泉南市空家等対策協議会において特定空家等の認定と措置の実施方針の決定を行う

(3) 特定空家等所有者等に対する措置の実施

特定空家等には、周辺地域への影響を抑えるよう、所有者等に対して特措法に沿った適宜適切に措置を講じます。

なお、勧告の対象となった場合、特定空家等に係る土地は固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。命令に反した場合は50万円以下の過料に課せられ、行政代執行による除却等が行われた場合の費用は所有者等から徴収します。

具体的な取組
①特措法に基づく特定空家等への対応（助言・指導、勧告、命令、代執行）
②特定空家等の措置に関する手続きマニュアル等の作成

2. 特定空家等判定基準

適切な管理が行われていない空家等で、「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」、「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」、「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」、及び「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」にあるものについて、「泉南市特定空家等判定基準」に基づき特定空家等であるかどうかを判断します。

判断にあたっては以下の項目を設定し、通学路に面するか否か、隣地や前面道路との距離等の周辺への影響度と合わせ泉南市空家等対策協議会に諮問し、総合的に判断を行います。

(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かどうかの判断
(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれ (以下の項目・部位ごとに調査・判断)
イ 建築物の著しい傾斜
ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
(イ) 基礎及び土台
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ (以下の部位ごとに調査・判断)
(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒
(ロ) 外壁
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等
(ニ) 屋根階段又はバルコニー
(ホ) 門又は塀
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるかどうかの判断

(2)そのまま放置すれば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、以下の状態にあることの判断
・ 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、以下の状態にあることの判断
・ 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支障を及ぼしている
・ 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支障を及ぼしている

(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. 適切な管理がおこなわれていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっていることの判断
・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ない状態となっている
・都市計画に定めた景観地区において、建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例等で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合し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ことの判断
・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
・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損し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
・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている

(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、以下の状態にあることの判断
・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている
・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. 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にあることの判断
・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
・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
・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
・住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある
・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等が原因で、以下の状態にあることの判断
・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
・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している

第6章 空き家等に対する施策の実施体制等

1. 推進体制の構築

空き家等対策の推進体制については、住民等からの相談に対応できる体制と計画に基づく空き家等対策の実施のための体制を整える必要があります。庁内各部局や民間団体との推進体制を整備し、連携を強化していきます。

(1) 空き家等対策の実施体制の構築

本市では空き家等に関する相談窓口を一元化したワンストップ窓口を設置しています。所有者等自身による維持管理や除却等に関するものから、周辺住民による苦情・通報への対応など多岐にわたる相談内容に対して、庁内関係課と連携し対応します。

また、専門的な問題や利活用に関する相談については、「大阪の住まい活性化フォーラム」の「空き家・住まいの相談窓口」との連携を図るとともに、民間事業者をはじめ関係団体等との連携体制を構築することにより対応します。

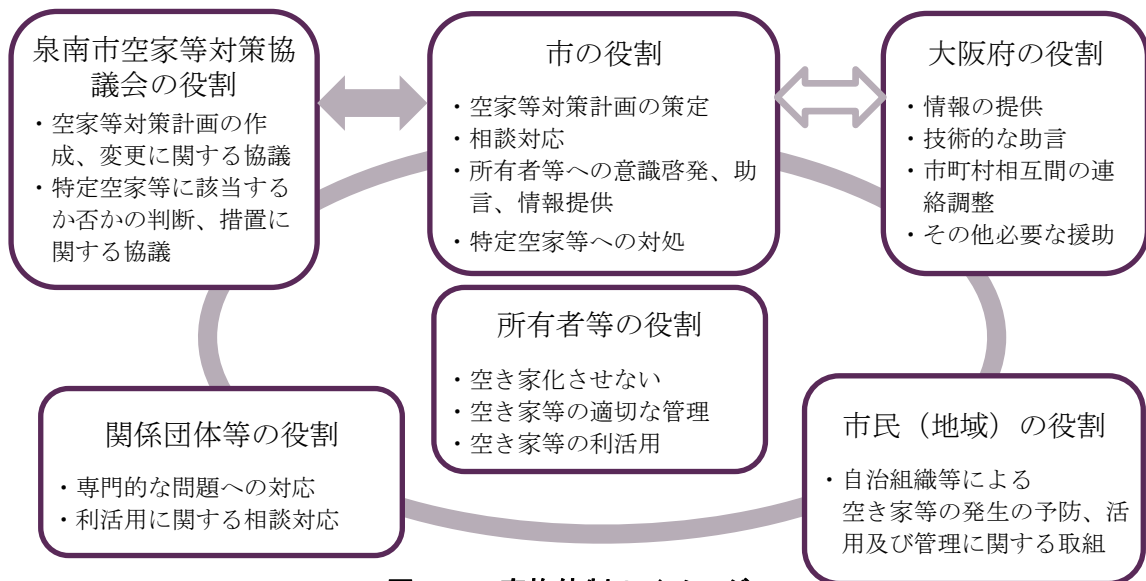


図29 実施体制のイメージ

(2) 泉南市空家等対策庁内調整会議

空き家等に関する様々な問題に横断的に対応できるよう、庁内関係課で構成する「泉南市空家等対策庁内調整会議」を設置するとともに、空き家等情報をデータベース化し、調査結果や対応経過等の記録を共有し、総合的な空き家等対策を全庁的に取り組んでいきます。

(3) 泉南市空家等対策協議会

特措法第7条1項の規定に基づき、市長、地域住民、空き家等問題に関する様々な分野における学識経験者で構成する「泉南市空家等対策協議会」を設置し、本計画の作成・変更に関する事項及び特定空家等の判断や措置の方針等の実施に関する事項を協議していきます。

2. 計画の進行管理

本計画に基づく取組や施策の進捗状況等については、泉南市空家等対策協議会に定期的に報告します。また、社会・経済情勢の変化や国及び大阪府の動向、市の上位計画・関連計画等を踏まえ、必要に応じて本協議会に諮りながら計画の見直しを行います。

また、本計画の進行管理を行うにあたり、空家等対策に関する成果指標と具体的な目標値を次の通り設定し、各年の状況把握に努めます。

成果指標	基準値	目標値 (R9年度)
危険度が最も高いA判定空き家の件数	17件 (R4年度実態調査)	0件
空き家相談会の実施回数	3回 (R3年度)	15回 (R5～R9年度の累計)
空き家バンク登録件数	0件 (R3年度)	5件 (R5～R9年度の累計)

図30 空家等対策に係る成果指標

卷末資料

1. 泉南市空家等対策協議会に関する条例

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条の規定に基づき、泉南市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画（以下「計画」という。）の作成及び変更に関すること。
- (2) 計画の実施に関すること。

(組織)

第3条 協議会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 市議会の議員
- (3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (4) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長各1人を置き、委員の互選によりこれらを定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

(意見聴取等)

第7条 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提供を求めることができる。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成28年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行日以降、最初に開催する会議は、第6条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

2. 泉南市空家等対策協議会 委員名簿

所属団体・役職名等	氏名	備考
泉南市長	山本 優真	
市民代表	平田 茂徳	
追手門学院大学経済学部教授	細井 雅代	会長
弁護士	岡本 宏之	副会長
一級建築士	谷 敬一	
土地家屋調査士	酒井 健	

(順不同、敬称略)

3. 泉南市空家等対策庁内調整会議設置要綱

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、庁内において、空家等に関する課題及び情報を共有し、空家等対策について協力・連携を図るとともに、法第6条に基づき策定する空家等対策計画に関して必要な事項を検討することを目的に、泉南市空家等対策庁内調整会議（以下「調整会議」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 調整会議は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等に関する課題及び情報の共有
- (2) 空家等対策協議会における協議項目の検討
- (3) 空家等対策計画の策定に関する必要事項の検討
- (4) 前各号に掲げるもののほか、その他調整会議において必要と認められる事項

(組織)

第3条 調整会議は、座長、副座長及び委員をもって組織する。

- 2 座長は、住宅公園課長の職にある者を、副座長は座長である住宅公園課長が指名する者とする。
- 3 委員は、別表に掲げる職にある者をもって充てる。

(座長及び副座長)

第4条 座長は、会務を総理し、調整会議を代表する。

- 2 副座長は、座長を補佐し、座長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 調整会議は、座長が招集し、座長がその議長となる。

- 2 委員が会議に出席できないときは、当該委員が指名する職員を代理委員として出席させることができる。
- 3 座長が必要と認めたときは、委員以外の者を会議に出席させ、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第6条 調整会議の庶務は、都市整備部住宅公園課において処理する。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、調整会議の運営等に関し必要な事項は、座長が別に定める。

附 則

この要綱は平成28年8月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成29年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は平成31年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は令和4年4月1日から施行する。

別 表

都市整備部	審査指導課長
	道路課長
	住宅公園課長
	都市政策課長
	下水道課長
市民生活環境部	環境整備課長
	産業観光課長
	清掃課長
健康福祉部	生活福祉課長
	長寿社会推進課長
	障害福祉課長
総務部	税務課長
総合政策部	危機管理課長
	政策推進課長
教育委員会	指導課長
泉州南消防組合	予防課長

4. 空家等対策の推進に関する特別措置法

〔平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号〕

〔総務・国土交通・内閣総理大臣署名〕

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって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する。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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の基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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事項

- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、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行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技

術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているものうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は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は、当該助言又は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、立木竹の伐採その他周辺的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することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその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るときは、その者に対し、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ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により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、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の

期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 1 0 第三項の規定により必要な措置を命じ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（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 1 1 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 2 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

5. 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

平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号
(最終改正平成 28 年 4 月 1 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号)

目次

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
- 2 実施体制の整備
- 3 空家等の実態把握
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他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事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。

このような空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。

このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施してきた。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められていたところである。

以上を踏まえ、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって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、平成26年11月27日に、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月26日の全面施行以降、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきた。

今後、空家等の数の増加が見込まれ、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、引き続き空家等の発生抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進する必要がある。

（1）空家等の現状

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（令和元年9月30日公表）によると、全国の総住宅数は6,240万戸となっている一方、総世帯数は5,400万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家※1の

数は 849 万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は 13.6%となっている。また居住目的のない空き家※2の数は 349 万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は 5.6%であるが、その数は過去 20 年間で約 1.9 倍に増加しているところである。

一方で、法の施行以降、全国の市町村において、空家等対策計画（法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）が作成され※3、協議会（法第 7 条第 1 項に規定する協議会をいう。以下同じ。）が組織される※4とともに、適切な管理が行われていない空家等への対応として、法の規定に基づく特定空家等に対する措置のほか、条例に基づく措置や所有者等が自ら行う空家等の除却への補助等の市町村の取組により、約 9.0 万物件（令和元年度末時点）の空家等について除却、修繕等の対応がなされているところである。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※2 「居住目的のない空き家」とは、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に属する空き家をいい、「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」をいう。

※3 令和元年度末時点で全国の市町村の 92%が既に作成済み又は作成予定あり。

※4 令和元年度末時点で全国の市町村の 67%が既に組織済み又は組織予定あり。

（2）空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」（法第 3 条）と規定され、また、土地基本法（平成元年法律第 8 4 号）第 6 条において土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、同法第 2 条から第 5 条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。その上で、行政による対応としては、空家等の適正管理に係る啓発等による所有者等の意識の涵かん養と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、特に所有者等の適正な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建物の相続登記が行われていない場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合等も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合

においては、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第4条においては市町村の責務として「市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われていない空家等やその結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等、またそのようなおそれのある空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第6条第4項に基づき、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の必要な援助を求められることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することや、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体と連携することも有効と考えられる。

③都道府県の役割

都道府県知事は、②で述べたように、法第6条第4項に基づき市町村から空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を求められた場合のほか、法第8条において「空家等に関しこの法律に基づき市5町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。」こととされている。

具体的には、例えば都道府県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、空家

等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場の設置、協議会の構成員の仲介又はあっせんや、必要な場合における空家等対策を行う上での事務の委託、事務の代替執行等が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば特定空家等に該当するか否かの判断、法第12条に基づく情報提供・助言又は法第14条に基づく助言・指導、勧告の実施に当たり困難を来している場合における技術的な助言を実施したり、都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。

このほか、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するのに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第15条）。

④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第14条に基づく市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）による特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（「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」（平成27年5月26日策定）。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国は市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合、空家等の所有者等に対してその除却や活用に必要な費用を補助する場合、代執行に要した費用の回収が困難な場合、代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う場合等について、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

2 実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定

空家等と認められる空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に関係する内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態であるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、1(2)③で述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。

さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、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（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

(2) 協議会の組織

市町村は、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行うための協議会を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。」ものとされている（法第7条第2項）。

なお、市町村長を構成員としつつも、協議の内容に応じて、本人ではなく、市町村長より委任された者が参画するなど、必要に応じて柔軟な運営方法とすることも可能である。

このほかの協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこし、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、市町村長が特定空家等に対する措置を講ずるに当たって参考となる、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断の基準、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第12条には「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについての相談や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における管理等についての相談を当該住宅等の所有者等から受ける場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することができる体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

空家等は、法第2条第1項において「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ものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準

法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「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」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

調査の結果、空家等に該当する建築物等については、法第11条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的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にあると認められる」もの（法第2条第2項）については特定空家等に該当することとなるが、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、ガイドラインにおいて別途定めている。

（2）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。その際、敷地

と建築物等の所有者等が異なる場合においても、その敷地の所有者等は空家等の所有者等に含まれることに留意する。

空家等の所有者等を特定し、その意向を把握するためには、(3)で述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第12条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者や地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体に関する情報を提供したりすることが考えられる。

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が(2)の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法(平成16年法律第123号)、住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)、戸籍法(昭和22年法律第224号)等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第10条第3項に基づき「この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、4で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者等に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報等の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法(昭和25年法律第226号)第22条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する

る情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとする」とされた。

なお、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。

一方で、これらの手段をもってしても空家等の所有者等が把握できない場合や、所有者等が把握できたとしても所在を特定できない場合、所有者等が外国に居住しており所在を特定できない場合など、法第14条第10項に規定する「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」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、空家等の所有者等の探索方法とともに、ガイドラインにおいて別途定めている。

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果空家等として把握した建築物等については、法第11条に基づき「データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」とされている。3(1)で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村内の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、データベースの整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

このデータベースには空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち特定空家等に該当するものについては、データベース内に特定空家等に該当する旨並びに市町村長による当該特定空家等に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等に関する全ての情報についてデータベース化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、特定空家等に係る土地については、8(2)で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、また、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないこととなるため、その点で税務部局と常に情

報を共有する必要があることから、少なくとも特定空家等に該当する建築物等についてはデータベース化することが必要である。

また、法第11条に基づきデータベース化の対象とされた空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる空き物件に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、空き物件たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがってデータベースの対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ空き物件に該当する空家等であったとしても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づくデータベースの対象となる。

5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第6条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、④所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項、⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項、⑦住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第2項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については2で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵かん養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

空家等を有効に利活用するため、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、都道府県又は市町村は空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスについて宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することや「全国版空き家・空き地バンク」に参画することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用することも考えられる。その際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号）、景観法（平成16年法律第110号）、消防法（昭和23年法律第186号）、旅館業法（昭和23年法律第138号）等の関係法令を遵守するものとする。

さらに、空家等の跡地については、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組との連携、所有者不明土地等対策との連携により、地域のまちづくりにおいて有効活用することが期待でき、例えば、漁業集落等の狭隘あいな地区における駐車場や広場として活用することも考えられる。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7 特定空家等に対する措置の促進

特定空家等は、法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図る観点から、このような特定空家等の状態に応じて必要な措置を講ずることが望ましい。なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例や、特定空家等の状態に応じた措置のあり方については、ガイドラインにおいて定めている。

特定空家等に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速

に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に特定空家等に該当すると認められる空家等に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は特定空家等の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。これに加え、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がなくなった場合を含む。）に必要な措置を講じるに当たっては、財産管理制度を活用するために、市町村長が民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の不在者財産管理人又は同法第952条第1項の相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも空家等の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。

このため、法第14条第14項に基づくガイドラインにおいて、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容、特定空家等に残置された動産の取扱い等について定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた特定空家等に関する対策に取り組むこととする。

なお、特定空家等と認められる空家等に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

（1）財政上の措置

法第15条第1項においては「国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

具体的には、例えば一（二）④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

（２）税制上の措置

法第 15 条第 2 項においては「国及び地方公共団体は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

①空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

平成 26 年に国土交通省が実施した空家実態調査（平成 27 年 1 月 20 日公表）によれば、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空き家）の約 75% は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成 25 年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が平成 27 年 6 月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約 60% が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の平成 26 年空家実態調査によれば、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するため、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成 28 年 4 月 1 日創設）。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成 28 年 4 月 1 日から令和 5 年 1 月 31 日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後 3 年を経過する日の属する年の 1 月 31 日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が 1 億円を超えるもの等を除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除を適用する（ただ

し、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合を除く。) (租税特別措置法第35条第3項から第10項まで及び第13項。なお、個人住民税については地方税法附則第34条第2項及び第5項並びに第35条第2項及び第6項)。また、令和元年度(平成31年度)税制改正により、平成31年4月1日以降の譲渡については、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。なお、本特例措置に関する事務手続等の詳細については、別途通知で定めている。

②特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い(固定資産税・都市計画税)

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の1(200㎡を超える部分の敷地)とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の2(200㎡を超える部分の敷地)とする特例措置(固定資産税等の住宅用地特例)が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合※と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

※ 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の7割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空家等の中でも、特定空家等であって地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合には法に基づく措置の対象となるものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、地方税法において、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地を除くこととされている(地方税法第349条の3の2第1項等)。なお、一7で述べたとおり、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等についても、その所有者等に対し法第14条第2項の規定に基づく勧告を行うことが可能である。

また、あわせて、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあつては東京都の税務部局）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる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、本基本指針に即して、法第6条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。

その際、一3（1）及び（2）で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

2 空家等対策計画に定める事項

（1）空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定め

ることが考えられる。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に空家等対策計画を作成し、その後必要に応じて順次同計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

(2) 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、関連する既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、空家等対策計画の改定等を検討することが重要である。

(3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第9条第1項に基づき当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うに当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

一 1 (2) ①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵かん養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。当該空家等の跡地についても、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、ランドバンクの取組や所有者不明土地等対策との連携により地域のまちづくりにおいて有効活用することに加え、例えば、漁業集落等の狭隘あいな地区における駐車場や広場として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

各市町村長は、特定空家等に該当する建築物等の状態や特定空家等が地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度等の観点から、特定空家等に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、特定空家等に対して必要な措置を講ずるか否かについての基本的な考え方及びその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

一2(3)で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、

部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) から (8) までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や空家等対策を推進するための数値目標、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

3 空家等対策計画の公表等

法第6条第3項において、「市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。」ものとされている。

公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が空家等対策計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

三 その他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事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方を検討・共有できるようにすることが望ましい。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法（昭和27年法律第180号）、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）、災害救助法（昭和22年法律第118号）等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。例えば、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対して災害対策基本法第62条第1項及び第64条第2項の規定に基づき必要な措置を講じるこ

とが可能となる場合もある。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては一 2（1）で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする 2 で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生若しくは増加を抑制し、又は空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。また、地方創生や中心市街地の活性化、コンパクトシティ施策等と空き家対策の一体的な推進、空き家を活用した新たなビジネスの創出の促進等により、立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進を図る取組も重要となる。

（1）空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

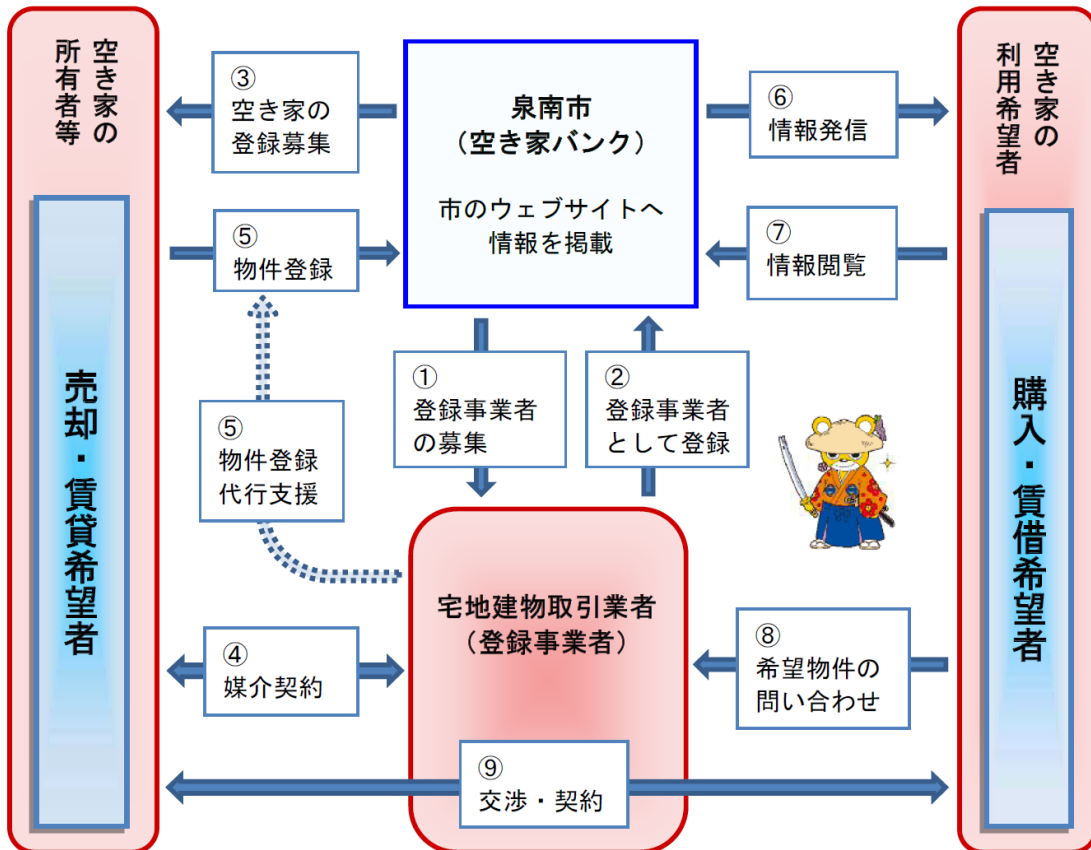
第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めるべきものであることに鑑み、空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば 1 で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵かん養や理解増進を図るとともに、空家等となることが見込まれる住宅の所有者等へ適切な管理についての注意喚起を行う取組を進めることが重要である。あわせて、一 8（2）で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、また一 2（3）で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

（2）空家等の利活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、多様な二地域居住・多地域居住の推進のための空家等の利活用、地方公共団体と民間団体等が連携した古民家の活用、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

6. 泉南市空き家バンク制度

泉南市空き家バンクフロー



《空き家バンク制度の流れ》

- ① 空き家バンクに協力を頂ける登録事業者（宅地建物取引業者）の募集を行う。
 - ② 登録要件を満たす宅地建物取引業者と市が協定書を交わし、登録事業者として登録する。
 - ③ 市内に空き家を持ち活用する意思のある方（所有者等）の登録を募集する。
 - ④ 所有者等が登録事業者と媒介（仲介）の契約を結ぶ。
 - ⑤ 所有者等が市へ空き家の登録を申請する。登録事業者は登録の代行等の支援を行う。
 - ⑥ 登録された空き家の情報と担当する登録事業者の連絡先を市のウェブサイトに掲載し、空き家を探している方々（利用希望者）へ情報発信する。
 - ⑦ 利用希望者は、本市のウェブサイトで空き家の情報を閲覧する。
 - ⑧ 希望する物件があれば、その担当の登録事業者へ問い合わせる。
 - ⑨ 登録事業者を通じて交渉を行い、契約を交わす。成約したときは、登録事業者は市にその旨を報告する。
- ※登録事業者が行う空き家の売買・賃貸に関する交渉・契約等に関する媒介行為について、市は一切の責任を負いません。
- ※空き家バンクへの登録は無料ですが、成約の際は、宅地建物取引業法に定める媒介（仲介）手数料が発生します。
- ※登録事業者以外の宅地建物取引業者とすでに媒介契約している場合はお問い合わせください。



泉南市空家等対策計画

発行日 令和5年3月

発行 泉南市

編集 泉南市 都市整備部 住宅公園課

〒590-0592 大阪府泉南市樽井一丁目1番1号

TEL : 072-483-9972

FAX : 072-485-1972