

序章 はじめに

1. 計画の目的

全国的な人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的需要の変化及び産業構造の変化などに伴い、空家が年々増加する傾向にあります。

このような中で適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観など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、市民の生命、身体また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、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」とする。）が平成27年5月26日に全面施行されました。

本市では、平成28年度に「柏原市空家等対策計画」を策定し、空家等の発生抑制、適正管理の促進、利活用の促進、特定空家等の管理不全空家等の解消を推進してまいりました。これらの成果として、令和3年度から令和4年度にかけて実施した空家の実態調査結果においては、空家率を一定に保つことが出来ました。

しかしながら、今後においても人口減少や少子高齢化、核家族化の進展を背景として、さらなる空家の発生や管理不全空家の増加が懸念されています。

一方、国では、空家問題に関連する所有者不明または管理不全の土地・建物の問題解決に向けて、土地基本法、民法、不動産登記法の改正による相続登記の義務化及び登記手続きの円滑化、新たな管理制度の整備などを実施していることから、これらの多様な取組みとの連携による一体的な空家等対策の推進が必要とされています。

また、新型コロナウイルス感染症の予防対策として人々の密集回避による都市空間の変化、テレワークの進展など、社会情勢の変化に順応した新たなライフスタイルが見受けられるようになり、そのような動きの中で、ワークスペースや二次的住宅など、新たな住まいや活動の場として空家の活用が必要とされています。

これらのことを踏まえ、市内の空家の現状から課題を把握するとともに、実施する施策の見直しを行い、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、柏原市空家等対策計画を改定いたします。

*本計画における“空家”、“空家等”の違いについては次頁で説明します。

*また、本計画内の用語解説については、巻末の参考資料に記載しています。

用語の定義

空家等

●空家等とは、空家法第2条第1項に該当するもので、建築物^{※1}また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^{※2}及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）とします。

ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除きます。

※1：「建築物」とは、土地に定着する工作物の内、屋根及び柱もしくは壁を有するもので、住宅、店舗、事務所、倉庫などさまざまなものがあります。

※2：「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現に意図をもって使い用いられていないことが、概ね年間を通して実績がない状態のものをいいます。

なお、共同住宅や長屋住宅などの1つの建築物に複数の住戸や店舗などがあるものについては、建築物全体が空室となっているものが「空家等」に該当します。

したがって、その内1室でも居住または使用がなされている場合は、「空家等」に該当しません。

空家

●空家とは、空家法に該当する「空家等」に加え、以下に示すものを含みます。

- ・居住はしていないものの、定期的に管理されているもの
（例えば、居住はしていないが倉庫として使用しているもの）
- ・共同住宅や長屋住宅などの空室

特定空家等

●特定空家等とは、空家法第2条第2項に該当するもので、「空家等」の内、そのまま放置すれば、以下の状態になると認められるものをいいます。

- ・倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・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

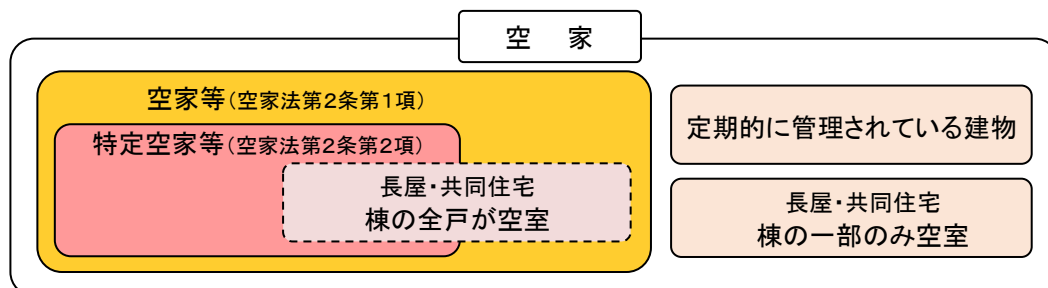


図 “空家” の定義

所有者等

●所有者等とは、空家の所有者または管理者のことをいいます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項に基づく計画であり、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「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日告示）に即して策定するものです。

また、本市の最上位計画である、「第5次柏原市総合計画」に即するとともに、関連計画との整合を図ります。

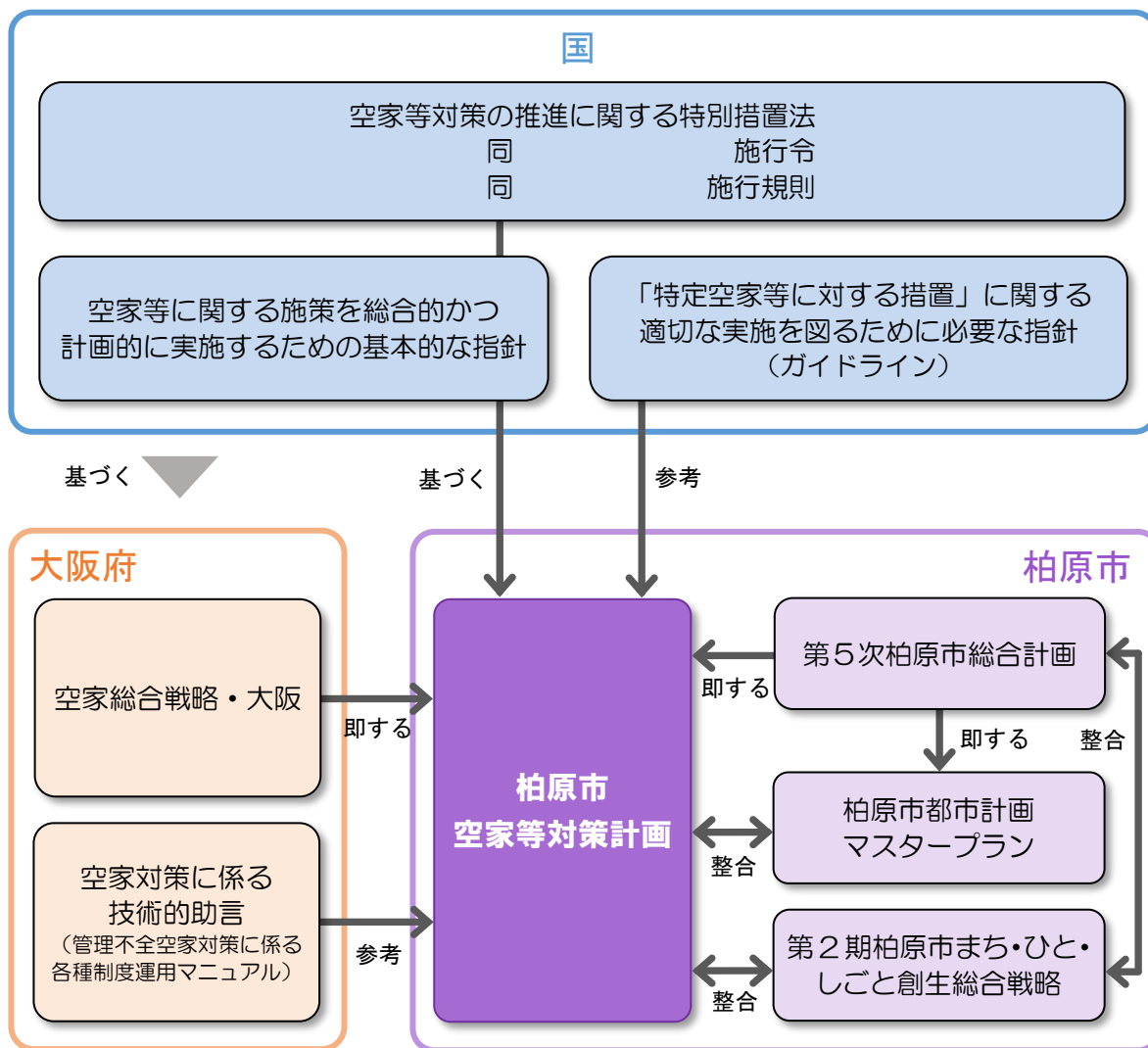


図 計画の位置づけ

3. 空家の発生の背景

(1) 空家の発生要因

空家が発生する要因としては、以下の事項があげられます。

表 空家の発生要因

住宅市場の要因	<ul style="list-style-type: none">・人口が減少する中で、宅地開発等により住宅が新築されていることから、住宅数は増加傾向にあり、住宅数が世帯数を上回っているという需給の不均衡が生じている。・国土交通省によると、日本での全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアは、約 14.5%（平成 30 年）であり、欧米諸国と比べると 1 / 6 程度にとどまっており、依然として低い水準にある。
相続時の要因	<ul style="list-style-type: none">・近年の核家族化の進展に伴い、高齢者がいる世帯では夫婦のみ、または単身の世帯が多く、住人の死亡や老人ホーム等の施設への入居による生活環境の変化が、居住者不在家屋を発生させている。・子が遠方において既に家庭を築いており、住宅を引き継いで居住する者がいない。・所有者等の相続人が存在しない場合や、相続人の相続放棄などが増加している。・相続人が複数存在する場合、売却や除却などの処分に相続人の合意が必要となるため手続きが進まず、そのまま空家となる場合がある。
心理的な要因	<ul style="list-style-type: none">・『今後も使うことがあるかもしれない』という意識から、空家の流通や処分へのためらいがある。・幼少期に親と過ごした住宅そのものと、残っている家財や仏壇の処分へのためらいがある。・相続人としての管理責任の意識が薄い。・他人への賃貸や売却に抵抗があることやできないという思い込みがある。
経済的な要因	<ul style="list-style-type: none">・管理や除却費用の負担が大きいため、生活を営む中では優先度が低く捉えられている。・除却することで地方税における住宅用地特例の適用が除外され、固定資産税の負担が大きくなる。
法制度の要因	<ul style="list-style-type: none">・建築基準法において、現状が既存不適格物件であることや、接道要件、敷地形状・規模などの条件から、除却後の新築が困難な場合がある。・都市計画法において、区域区分、用途地域などにより新築や売却が困難な場合がある。

(2) 空家が地域に及ぼす影響

適切な管理が行われていない空家は、安全・安心、衛生、景観などの地域の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

表 適切な管理が行われていない空家による地域への影響

①災害	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の老朽化に伴う倒壊による周辺建物への損壊や人への傷害の発生 ・地震や台風通過などによる空家の屋根や外壁材などの落下、飛散による周辺建物への損壊や人への傷害の発生 ・不審火などによる火災の発生や延焼拡大の可能性が増大
②治安	<ul style="list-style-type: none"> ・空家への不審者の進入や不法占有などの発生による治安の悪化 ・敷地内の雑草繁茂や樹木の越境による通行の阻害
③衛生	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内へのゴミの放置や投棄による異臭の発生 ・害虫や動物の棲みつきや繁殖
④景観	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の破損、腐食などによる周辺地域の景観の悪化 ・敷地内の雑草繁茂や樹木の越境による景観の悪化
⑤地域活力	<ul style="list-style-type: none"> ・地域活力の低下 ・地域コミュニティの衰退 ・地域の不動産価値の低下

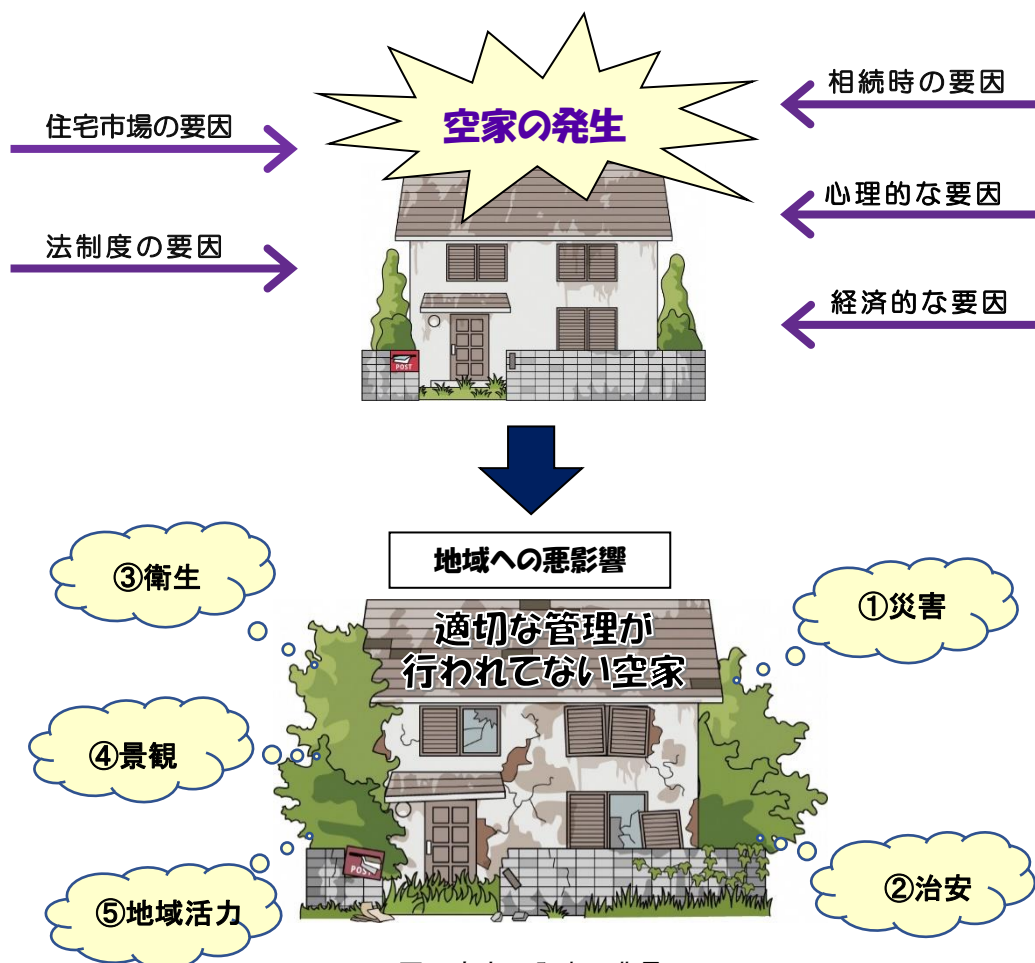


図 空家の発生の背景

4. 空家の社会的課題

① 所有者等の空家問題への認識不足

空家の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を与えないよう、適切な管理に努めることが責務となっていますが、社会的に管理意識や問題性が深く浸透していないため、これらの普及・啓発を行い、空家に対する問題意識を向上させることが重要となります。

② 空家の増加による地域活力の低下

日本では、人口が減少しているにもかかわらず、住宅総数が世帯総数を上回っている状況が続いています。

今後、さらなる人口減少に伴い空家の増加も予想され、これが起因となり地域活力の低下や治安の悪化につながるおそれがあることから、既存空家の適正な管理や利活用により、空家の増加を抑制することが重要となります。

③ 空家の個別事情における問題

空家の問題は、経済的な理由などにより管理不全の状態でも長期間放置されている場合や、所有者等が死亡した場合の相続時において、登記の名義変更が行われないうまま放置されたため所有者等が確知できない場合など、問題は多岐にわたります。

このように、空家の状態や所有者等の事情は様々であるため、空家対策の体系を確立させて、実状にあわせて対応することが重要となります。

④ 空家の利活用方策の展開不足

空家は、定住・移住の希望者への住宅流通・供給や事業活動者の新規事業の場としてなど、利活用できる機会が数多くありますが、活用するための支援不足や所有者等の認識不足が挙げられるため、空家に関する支援制度の創設と利用希望者及び所有者等に対する情報周知活動が重要となります。

また、昭和56年5月以前に建築された住宅は、旧耐震基準であることから、耐震化などによる既存住宅の質の向上を図り、利活用できる空家の確保が必要となります。

⑤ 老朽空家が原因による悪影響

長期間放置されている空家は、草木の繁茂による景観の悪化、災害被害や老朽化に伴う破損等により、地域的価値の低下と倒壊の危険性が增大しているため、周囲へ悪影響を生じさせている管理不全空家を解消させていくことが重要となります。