

1. 計画の目的

- ◆計画の目的
 - ・行政、民間団体・事業者及び地域住民等が連携して計画的、効果的に取組を進める
 - ・これまでの成果と直近の本市実態に合わせて、令和5年度からの空家等対策計画となる計画を策定
- ◆計画期間
 - ・令和5年度から令和9年度までの5年間
- ◆計画の位置づけ
 - ・空家等対策の推進に関する特別措置法第6条の規定に基づく計画
 - ・府計画「住まうビジョン・大阪」及び市計画「将来ビジョン・岸和田」、「住まうビジョン・岸和田」等の上位計画との整合を図る

2. 現状と課題

- ◆人口の現状と推計
 - ・人口は、平成17年をピークに減少に転じ、令和2年時点で190,658人となっている
 - ・世帯数は増加傾向にあり、令和2年時点で78,951世帯となっている
- ◆住宅・土地統計調査の結果
 - ・1世帯あたりの住宅戸数は、平成30年時点まで1.1戸前後を推移
 - ・空家数は、平成30年時点では減少しており、11,810戸となっている
 - ・老年人口、高齢単身世帯の増加より今後増加していく可能性が高い、もしくは維持される傾向にある
- ◆岸和田市空家等実態調査結果
 - ・1,534件の空家等のうち、9割以上はほぼ修繕が必要のない状況
 - ・空家等のうち、8割以上が旧耐震基準の建築物であり、大規模地震発生時に倒壊する確率が高い
 - ・耐震改修が必要となる件数が相当数あることに加え、維持管理費用が高むことが懸念される
 - ・空家等の定期的な維持管理は、3割程度の割合で維持管理を行っていない
 - ・維持管理が行えない理由には費用の問題や高齢であることを挙げる割合が多い
 - ・所有者本人による空家の居住・活用意向は低い
 - ・利活用への意向は高いものの、行動にはつながりづらく、売却や賃貸を行っていても購入者・入居者が決まらない
- ◆取組実績
 - ・セミナー、相談会等といった啓発、各種補助事業の創設・運用に対する取組は実施できている
 - ・特定空家等の解消についても、除却が進んでいる
- ◆岸和田市の空家等の特徴・課題
 - 1) 空家数の増加、もしくは維持される傾向
 - 2) 維持・管理不全空家の増加
 - 3) 耐震性確保の必要性
 - 4) 未接道地改善の必要性
 - 5) 地域資源としての活用の必要性

3. 空家等対策の方針

◆空家等に対する基本方針
 基本方針①：市民の安全・安心を確保する空家等対策を推進
 基本方針②：空家等を活用した地域の活性化促進

◆取組の考え方
 (1) 空家等への対応フローをこまめな戦略方針の設定
 (2) 各機関(行政・関連事業者・地域住民)の役割と関係性をこまめな対策の推進

4. 空家等対策を推進するための戦略

戦略方針①：予防・発生抑制の促進

- 【空家等化の抑制にむけた意識啓発】
 - ・施策の情報提供及び関係団体との連携によるセミナーの開催
 - ・納税通知書に啓発文を同封
 - ・高齢者について関連課と連携し啓発
 - ・子世代を対象としたセミナーの開催 **新規**
 - ・関係各課と情報を共有し、歴史的・文化的建築物の保全に関するセミナー等を誘導 **新規** 等
- 【相続に起因する空家等化の予防促進】
 - ・相続登記・住所変更登記の義務化や手続きの周知 **新規**

戦略方針②：適正な管理の促進

- 【適正管理にむけた意識啓発】
 - ・広報、ホームページ、SNS、リーフレットによる啓発 等
- 【支援体制の充実】
 - ・空家等について関心が高めるセミナーなどを開催
 - ・相談体制を構築し、売買、リフォーム、管理等の情報提供を促進
 - ・自治会と連携した空家所有者への働きかけの実施 **新規** 等
- 【管理代行制度の周知】
 - ・シルバー人材センターや各種民間団体と連携
- 【データベースの継続利用】
 - ・データベースを空家等対策に活用するための仕組みの検討
 - ・空家に関する情報を実態調査実施毎に更新

重点戦略

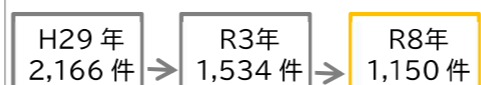
戦略方針③：除却の促進と特定空家等への対応

- 【除却に向けた意識啓発】
 - ・広報、ホームページ、SNS、リーフレットによる啓発
 - ・施策の情報提供及び関係団体との連携によるセミナーの開催
- 【空家等除却費用の一部補助】
 - ・岸和田市不良空家除却事業補助金交付制度の運用
 - ・固定資産税軽減のための補助制度の検討
- 【特定空家等の改善、解消の促進】
 - ・特定空家等判断基準の改定
 - ・特定空家等危険度判定基準の設定 **新規**

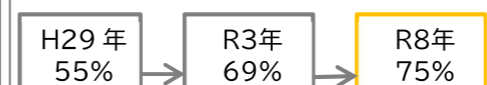
◆成果指標

各具体的な施策を計画的・効果的に推進し、その達成状況を測定するため、成果指標として以下の目標を設定する

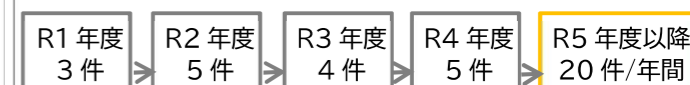
①実態調査による空家等の数の減少



②所有者意向調査による意識の向上



③特定空家等除却件数の増加



戦略方針④：利活用の促進

- 【利活用に向けた意識啓発】
 - ・既存住宅の利活用促進セミナー等開催
- 【流通の促進】
 - ・既存住宅流通を促進する仕組みづくりを検討
 - ・岸和田市空き家リフォーム事業補助金交付制度の周知・運用
- 【利活用困難地の利活用促進】
 - ・隣地統合に対する補助の検討 **新規**
- 【耐震改修補助の活用促進】
 - ・岸和田市木造住宅耐震改修補助金交付制度の活用
- 【所有者等が不明な場合の措置】
 - ・不在者財産管理制度、相続財産管理人制度及び失踪宣告制度を活用
 - ・管理不全土地建物管理制度を活用 **新規**
- 【地域の資源としての活用促進】
 - ・市街化調整区域における空家等活用方法の協議・検討 **新規**
 - ・自治会と連携した取組を検討 **新規** 等

戦略方針⑤：除却後の管理・活用の促進

- 【除却後の管理にむけた意識啓発】
 - ・広報、ホームページ、SNS、リーフレットによる啓発
 - ・施策の情報提供及び関係団体との連携によるセミナーの開催
- 【適正管理・利活用の促進】
 - ・相続土地国庫帰属制度の周知 **新規** 等
- 【所有者不明時の活用】
 - ・所有者不明土地管理制度を活用 **新規**

◆重点戦略

- ・住環境への影響が最も大きく、危険性の点より緊急度の高い課題である「**除却の促進と特定空家等への対応**」を本計画における重点戦略として設定
- ・特定空家等への対応を喫緊の課題として取り組む