

中西のぶひろと市政を語る

困っておられないか 増え続ける空き家！

空き家問題は、3月13日本会議で代表質問いたしました

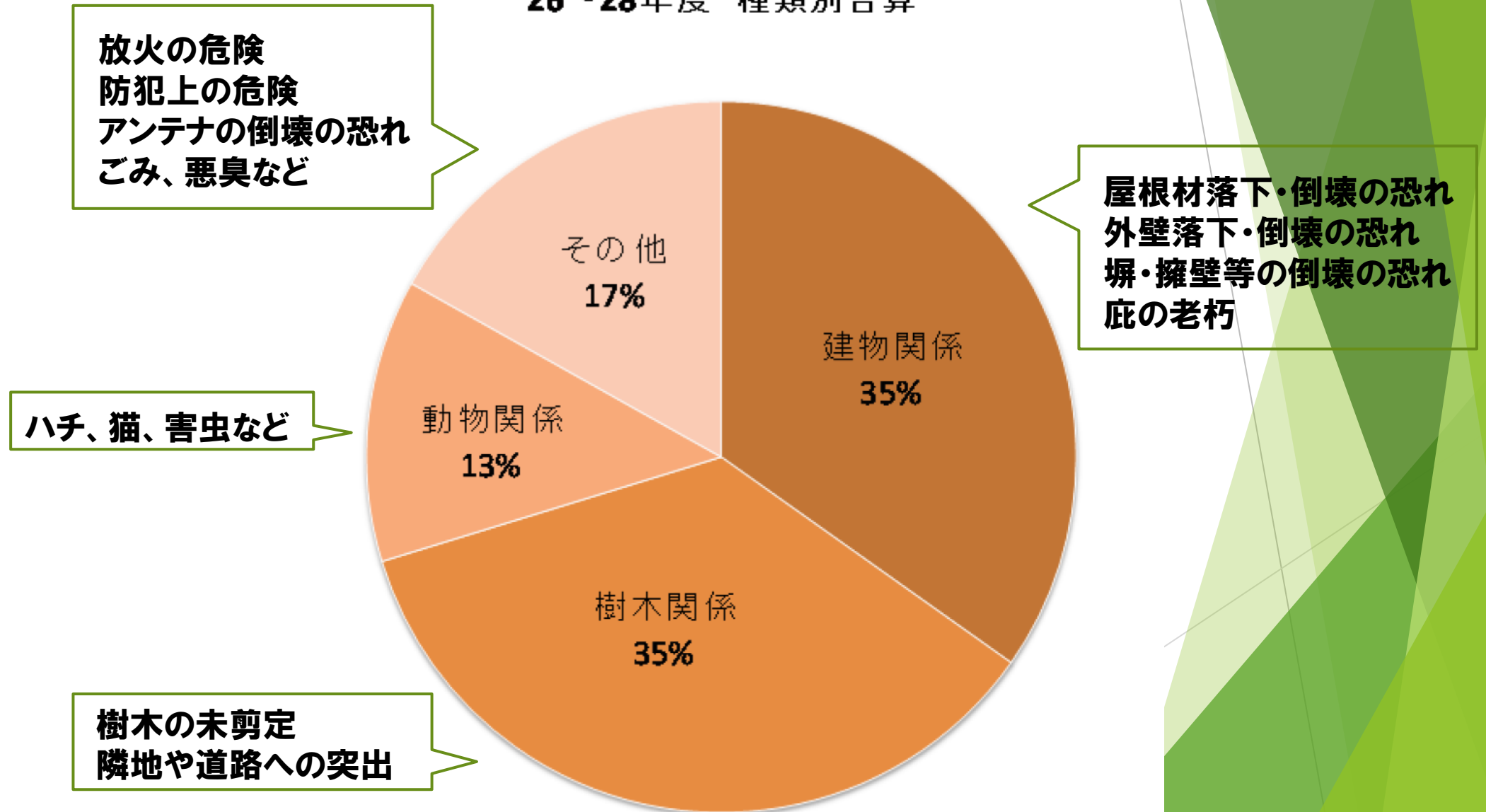
- ▶ 平成30年3月18日
- ▶ 四条会館

空家の現状

こんなご相談を受けています

- ▶ 屋根や外壁が落下したり、倒壊の恐れがあって困っている
- ▶ 庭木や雑草が放置され、通行に支障が出ている
- ▶ 樹木が伸びて、電線に触れて危ない
- ▶ 空家に動物が住みついて、衛生上の問題がある
- ▶ 通学路にある空家の塀が倒壊しかかかっていて、子どもたちに危険など

26～28年度 種類別合算



ご来場の方で、空家の所有者の方がおられるかもしれません

- ▶ 物置として必要
- ▶ 将来、自分や親族たちが使うかもしれない
- ▶ 仏壇など捨てられないものがある
- ▶ 親の家を相続をしたけれど、そのままになっている
- ▶ 解体費用が高い
- ▶ 解体すると住宅用地特例がなくなり、固定資産税が高くなる
- ▶ 解体して更地にしても、使い道が決まっていない

など

空家の数は

▶ 平成25年の住宅・土地統計調査では

全国平均・・・13.5%

大阪府平均・・14.8%

東大阪市・・・16.3%

※空家とは、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

東大阪で平成28年に空家の実態調査をしました

- ▶ 机上調査により抽出された物件+市民からの情報提供された約8000件を対象に、空家判定調査

建物の危険度の評価・判定

建物以外の構造物による影響

衛生面・景観面・環境面への影響

A～Dまでの4段階
総合評価

空家の実態

実態調査で判明した空家は、約2800件

- ▶ Aランク【修繕がほとんど必要ない】……………約77%
建物の損傷が少なく、危険性はない
- ▶ Bランク【部分的な修繕を必要とするが、当面の危険性はない】……約12%
建物の損傷はみられるが、当面の危険性はない
- ▶ Cランク【老朽化が著しい】……………約10%
直ちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい
- ▶ Dランク【危険度が高く、倒壊の可能性高い】……………約1%
建物の倒壊や建築資材の飛散等の可能性が高く、危険性が高い

なぜ空き家が増え続けるの

- ▶ 高齢化と人口減少
- ▶ 高齢独居世帯・高齢夫婦世帯が増えている
- ▶ 高齢者の死亡後に、子ども世帯が地元に戻ってこない
- ▶ 老人ホーム等の施設に入所して空き家になっている
- ▶ 子ども世帯と同居するため転居
- ▶ 人口が減少して、家屋数が元のままだと必然的に空き家は増える

空家の対策

基本的な考え方は・・・

- ▶ 空家等は個人の財産で有るので、基本的には空家等の所有者が自らの責任によって対応することが前提
- ▶ 空家の除去は、公権力による私有財産の侵害
- ▶ 空家に伴うトラブルは、民と民の関係なので、そこには立ち入らない
- ▶ やむを得ず行政が介入するときには、公平性と平等性の観点が必要になる

状況が変わってきた・・・

- ▶ 空家の増加
- ▶ 防災・防犯・衛生・景観などの面から問題が出てきて、地域住民の生活環境に深刻な影響

倒壊の危険／壁の崩落や屋根材の飛散／不法侵入などの防犯上の問題

不法投棄や異臭、害虫、イヌ・ネコ・ネズミなどの増加による健康上の問題

まちなみの視覚的な悪化／樹木の不剪定・雑草の繁茂

- ▶ まちづくりの観点から
空家の活用



空家等対策の推進に関する特別措置法の制定

(平成26年11月27日公布)

とても重要な空家等対策特別措置法

- ▶ 地域の住環境に悪影響を及ぼす恐れのある空家(特定空家)を、管理された空き家と区別して、必要な措置を講じていく仕組み
- ▶ 特定空家とは、以下の状態にある空家
 - ①倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
 - ②著しく衛生上有害となる恐れのある状態
 - ③適切な管理が行われないことにより、著しく景観を損なっている状態
 - 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
- ▶ 特定空家と認定されると
 - 助言・指導・勧告による行政指導、命令による行政処分がある
 - 命令に応じないと代執行されて、費用は所有者負担になる
 - 特定空家で勧告されると住宅用地特例が解除され固定資産税(都市計画税)が高くなる

特定空家はどれくらいあるのか(3月13日現在)

▶ 特定空家候補 29件

特定空家 5件

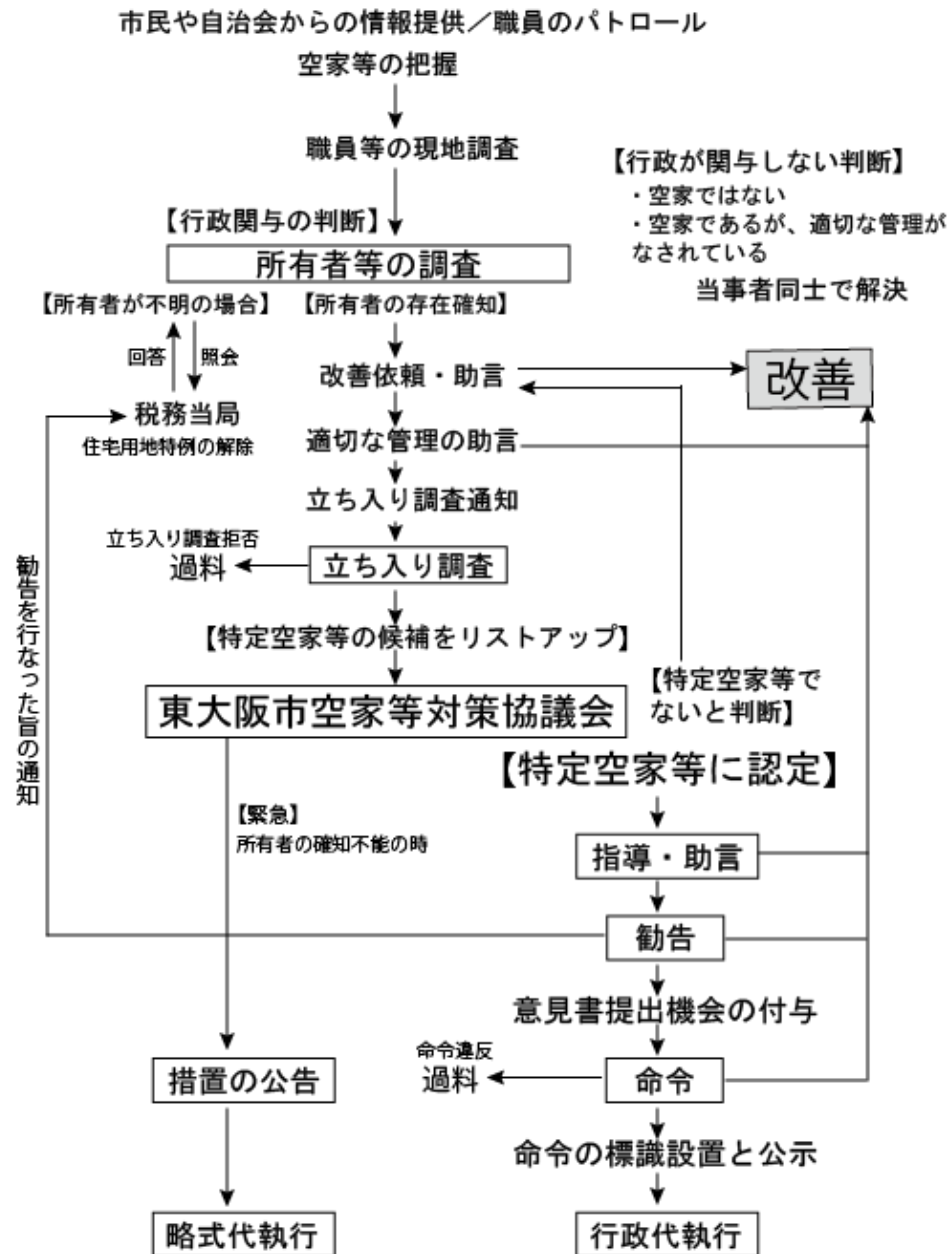
指導により解体等の是正 11件

手続き進行中 13件

▶ 特定空家と認定されると

- ・助言・指導・勧告による行政指導、命令による行政処分がある
- ・命令に応じないと代執行されて、費用は所有者負担になる
- ・特定空家で勧告されると住宅用地特例が解除され固定資産税(都市計画税)が高くなる

■特定空家等に対する手続きの流れ



空家施策の今後

【空家等対策】

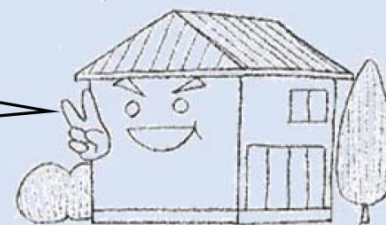
【空家等対策のイメージ】



管理不全な空家等にならないためのキーワード

保つ

適切に管理されている
からまだ役に立つぞ

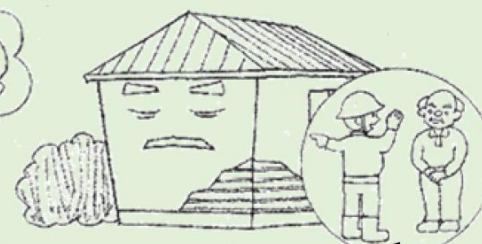


防ぐ

早く相続人を決めてお
かなければ



適切な管理をしてくだ
さいね



使う

地域の人に喜ば
れる店になって
よかった



▶ **適正管理の促進**

(1)空家の所有者による適切な管理の促進

(2)維持管理を安心して委託できる仕組み

(3)植木等の適正管理の促進

防ぐ

管理不全な空家等や特定空家等を減らし、安全なまちづくりを推進します。

▶ **管理不全な空家等の発生予防**

▶ **管理不全状態の解消**

隣地買取解体補助制度の創設並びに予算要望を行なっており、ゆとりある敷地の活用の推進にも努めてまいります（3月本会議答弁）

使う

活用可能なストックから効果的な利活用を推進します。

▶ **空家等の利活用の促進**

空家の利活用については、地域自治会や大学とも連携し、空家の利活用の方策についても平成30年度より検討してまいります（3月本会議答弁）

▶ **空家等にかかる跡地の活用**

東大阪市みんなで美しく住みよいまちをつくる条例

空き地及び空き家の適正管理

空き地や空き家の所有者等は、管理不全な状態にならないよう適正に管理しなければならない。(17 条)

管 理 不 全 な 状 態		
樹木若しくは雑草が繁茂し、又は枯草、廃棄物若しくは人の生命、身体若しくは財産に危害を及ぼす物質が放置された状態。(17 条 1 号)	必要な整備がなされていない状態で、人の健康や周囲の美観を害する、犯罪や災害等を誘発する、人の安全かつ快適な生活環境を著しく阻害するなどのおそれがあるとき。 (17 条 2 号)	不特定かつ多数の者が、自由に往来できる道路において、建物等が倒壊し、又は建築材料が飛散し、若しくははく落することにより、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがある状態。 (17 条 3 号)



規定に違反する事実の通報等 (24 条)



立入調査等 (25 条)



助言・指導 → 是正勧告 → 是正命令 → 事実等の公表
(3 条及び 20 条から 22 条)



従来どおり、
建築基準法での対応



緊 急 措 置

空き地又は空き家が管理不全な状態にある場合であって、公衆に対する危害の発生を防止するため**緊急の必要**があると認めるときは、危害の防止に必要な**最小限度の措置**を講ずることができる。(18条)

◎緊急措置に要した費用は、空き地又は空き家の所有者等の費用負担において行います。

次回の 中西のぶひろと市政を語る会

■ 4月15日(日) 午後2時～3時

場 所: 東体育館中会議室(鷹殿町)

テーマ: 30年度の東大阪の施策

**みなさん
ありがとうございました**

東大阪市議会議員

中西のぶひろ