

# 松原市 空家等対策計画



平成29年3月 松原市  
(令和4年3月一部改定)





## はじめに

近年、わが国におきましては、人口の減少や超高齢社会をむかえる中、空家等が年々増加しています。そのような中でも、管理不十分な空家等については、周辺的生活環境に悪影響を与えることが懸念されており、大きな社会問題となっております。



本市におきましても、大阪初のセーフコミュニティ国際認証都市として、安全で安心して住み続けることができるまちの実現に向けて、管理不十分な空家等への対策に取り組んでいく必要があります。

この度、策定しました「松原市空家等対策計画」は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、本市の空家等対策を、総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方や方針を示すものであります。

本計画に基づき空家等対策を市民の皆様のご理解、ご協力をいただきながら、関係機関等と連携し進めてまいります。

最後に、本計画の策定にあたりまして、貴重なご意見やご提言をいただきました松原市空家等対策協議会委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました皆様に、心よりお礼申し上げますとともに、今後、より一層のお力添えを賜りますようお願い申し上げます。

平成29年3月

松原市長 澤井 宏文





# 目次

計画策定にあたって	1
序章 空家等の状況	2
1. 統計調査等による空家等の状況	2
2. 空家等の実態調査	5
第1章 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	9
1. 空家等に関する対策の対象とする地区	9
2. 対象とする空家等の種類	10
3. 基本的な方針	10
第2章 計画期間	11
第3章 空家等の調査に関する事項	11
1. 空家等の実態調査	11
2. 空家等の所有者等の調査	11
3. 立ち入り調査	11
第4章 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	12
1. 普及啓発等	12
2. 所有者等からの管理についての相談体制	12
第5章 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	13
1. 利活用の促進に資する取り組み	13
2. 利活用にあたっての安全性の確保	13
第6章 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	14
1. 特定空家等及び法定外特定空家等の定義	14
2. 特定空家等及び法定外特定空家等の判断基準	14
3. 特定空家等及び法定外特定空家等に対する措置	14

第7章 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	16
1. 相談窓口の一本化	16
2. 専門的な相談	16
3. 苦情相談の対応について	16
第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	17
1. 松原市空家等対策協議会	17
2. 庁内連携の推進	17
3. 大阪府空家等対策市町村連携協議会	17
第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	18
1. 支援等について	18
2. 国及び大阪府との連携	18
3. 計画の見直しについて	18

-----資料編-----

参考資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法	21
参考資料 2 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要	26
参考資料 3 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【概要】	27
参考資料 4 「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（ガイドライン）【概要】	28
参考資料 5 松原市空き家等の適切な管理に関する条例	30
参考資料 6 松原市空き家等の所有意向に関するアンケート調査結果	34
参考資料 7 大阪の住まい活性化フォーラム「空き家・住まいの相談窓口」	46
参考資料 8 不動産事業者紹介制度の概要	47
参考資料 9 松原市木造住宅耐震関連補助金の概要	48
参考資料 10 特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表	49
参考資料 11 特定空家等及び法定外特定空家等の対応フロー	50
参考資料 12 松原市空家等対策協議会規則	51
参考資料 13 松原市空家等対策協議会委員名簿	53
参考資料 14 空き家の発生を抑制するための特例措置について	54
参考資料 15 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置	58





## 計画策定にあたって

近年、地域における人口減少や社会的ニーズの変化等に伴い、空家等が年々増加しています。このような空家等の中には、管理が不十分であるため、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ります。

こうした中、平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が施行されました。

空家法では、空家等の所有者又は管理者の責務として、「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。（空家法第 3 条）」とされています。

また、市町村の責務としては、「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。（空家法第 4 条）」とされています。

空家等対策計画については、「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を定めることができる。（空家法第 6 条第 1 項）」とされており、以下に掲げる事項を定めるものとされています。

- 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
- 9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(空家法第 6 条第 2 項)

次に、空家法第 7 条において、「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る。」とされています。

以上を踏まえ、本市における空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、市長、市議会議員、法務、不動産及び建築等に関する学識経験者、地域団体代表者で構成する「松原市空家等対策協議会」での協議を経て、本計画を策定しました。（※参照：参考資料 1～4）

なお、令和 3 年度において、長屋の一部に居住がある空き家（以下「法定外空家等」という。）を対象とした、松原市空き家等の適切な管理に関する条例（以下「市条例」という。）を制定したこと等を踏まえ、本計画の中間見直しを行いました。

(※参照：参考資料 5)

# 序章 空家等の状況

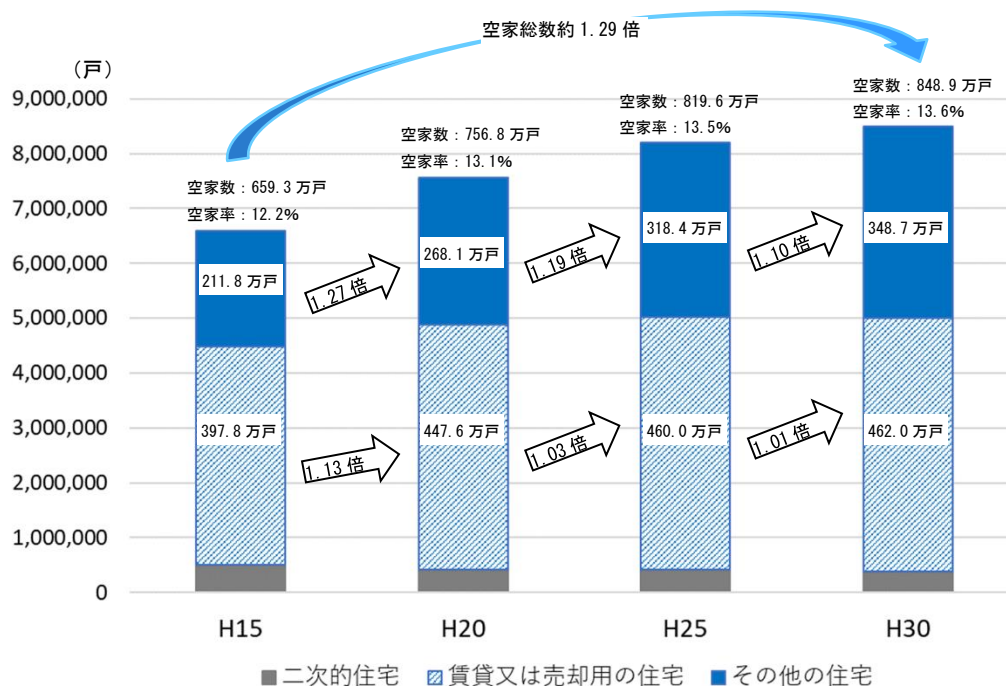
## 1. 統計調査等による空家等の状況

### (1) 全国の空家等の状況

住宅・土地統計調査によれば、全国の空家等の状況等は以下のようになっています。

#### 1) 空家等の推移

平成15年の調査では659.3万戸であった空家等は、平成30年調査では、848.9万戸と1.29倍にまで増加しています。



出典：住宅・土地統計調査（各調査年）

図 全国の空家等の推移

#### 2) 空家等の種類

住宅・土地統計調査では、空家等については以下の4種類に分類されます。

- ①二次的住宅：別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）と残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ②賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ③売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ④その他の住宅：上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

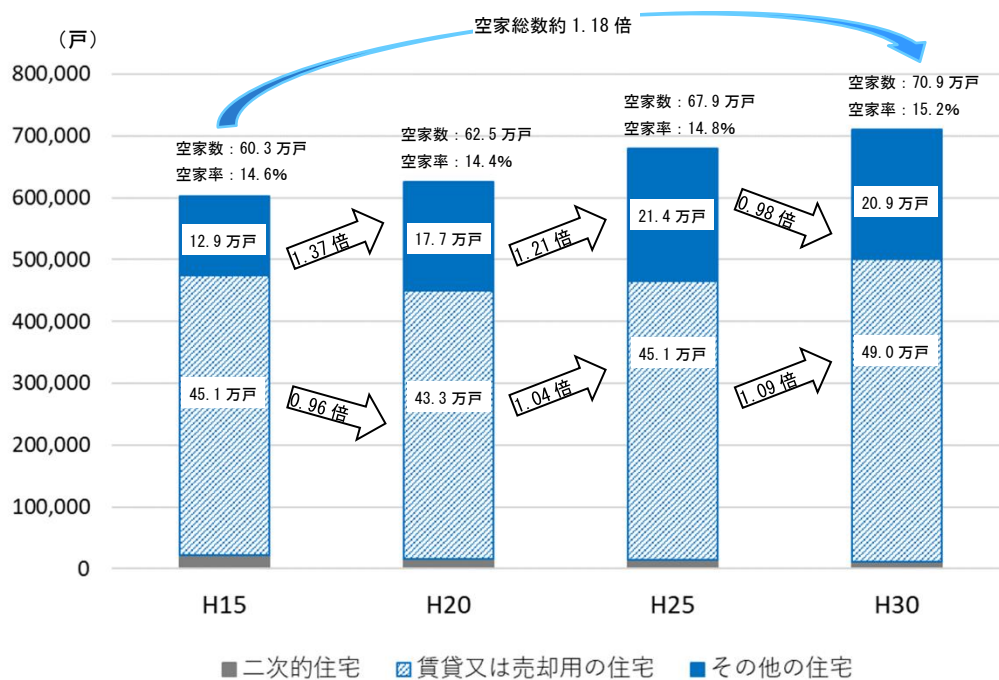
## (2) 大阪府の空家等の状況

住宅・土地統計調査によれば、大阪府での空家の状況等は以下のようになっています。

### 1) 空家等の推移

空家等の総数は、15年前と比べて約10.6万戸（1.18倍）増加しています。

平成25年から平成30年まで、「全体の空家率」及び「賃貸又は売却用の住宅」はともに増加しています。

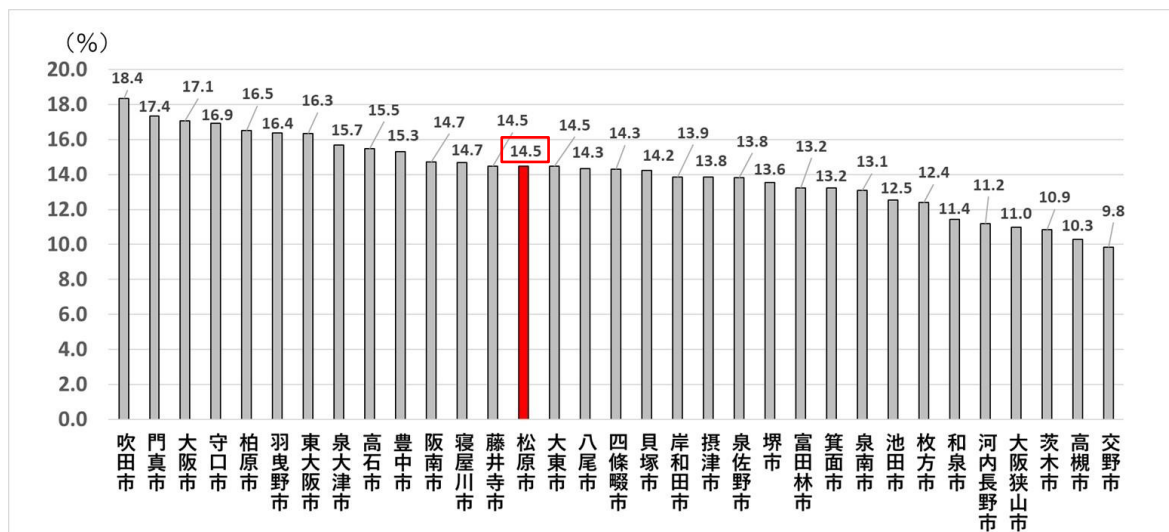


出典：住宅・土地統計調査（各調査年）

図 大阪府の空家等の推移

### 2) 大阪府内各市の空家率

平成30年での大阪府内の各市の空家率については次の図の通りの状況となっています。



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

図 大阪府内各市の空家率

### (3) 松原市の空家等の状況

#### 1) 空家等の推移

「住宅・土地統計調査」で松原市の空家率についてみると、全国、大阪府ともに空家率は増加傾向にある中、本市においては、平成10年以降減少傾向にありましたが、平成20年から増加しています。

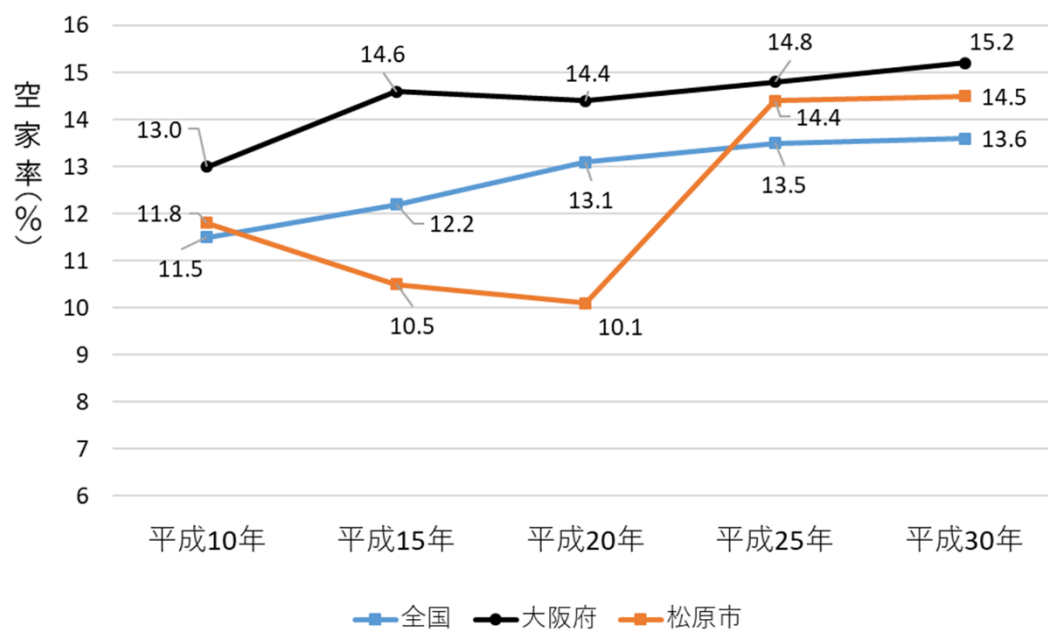


図 松原市の空家等の推移

出典：住宅・土地統計調査（各調査年）



## 2. 空家等の実態調査

### (1) 空家等の外観調査

#### 1) 調査概要

平成 27 年度、松原市内全域において空家等の外観調査を実施しました。

○調査期間 … 平成 27 年 8 月 5 日～平成 27 年 12 月 28 日

○調査範囲 … 市域全域

○調査対象数

調査対象数の抽出に当たっては、①空家コンテンツ、②自治会情報、③通報情報を精査し、1,886 戸の外観調査を行いました。

○調査結果

調査対象となった 1,886 戸のうち 1,340 戸が「空家」もしくは「空家の可能性が高い」という結果となりました。

用途の内訳としては、住居が 1,223 戸、併用住宅が 56 戸、その他が 61 戸となります。

#### 2) 調査結果

##### ①空家等の分布

1,340 戸の空家等の分布状況については、以下の通りとなります。

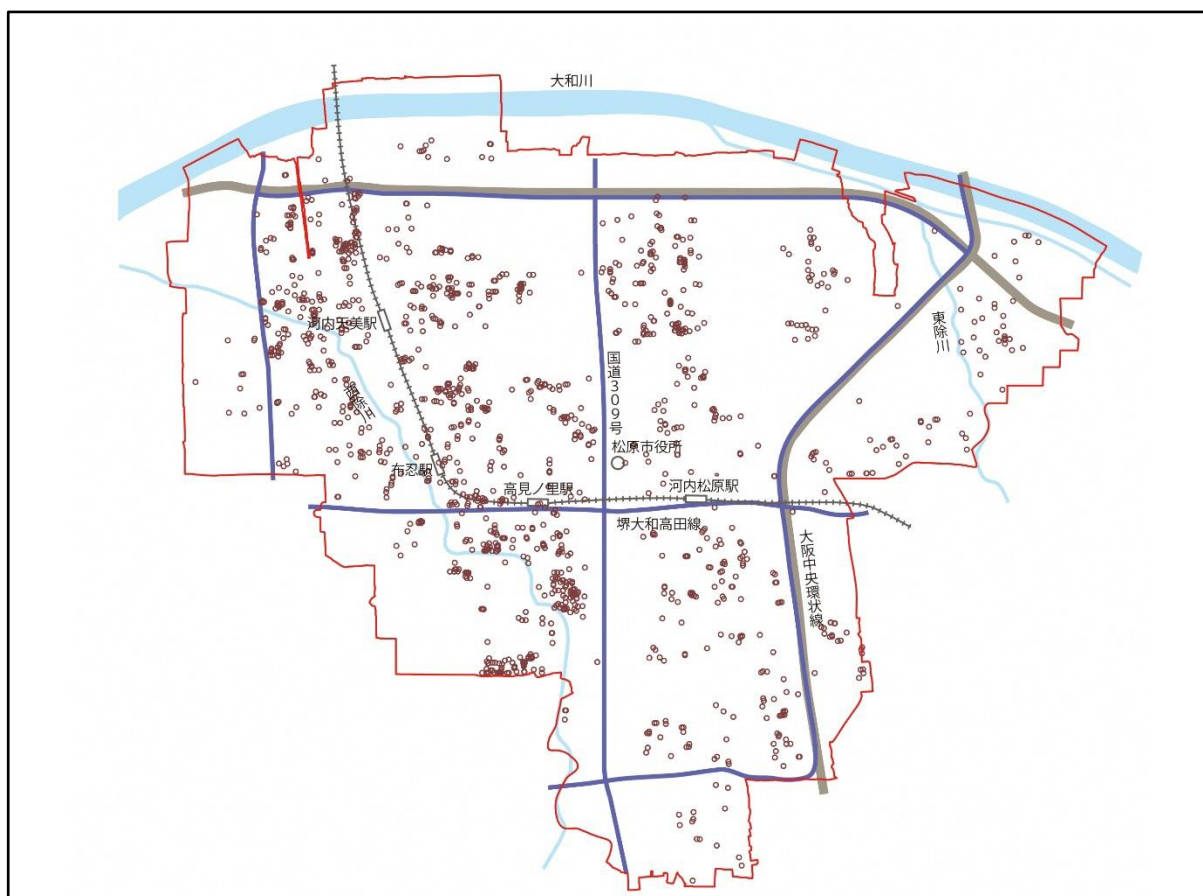


図 空家等の分布

## ②管理不十分な空家等

1,340戸の空家等のうち、管理不十分な空家等について抽出した結果、99戸が該当し、分布状況については以下の通りとなります。

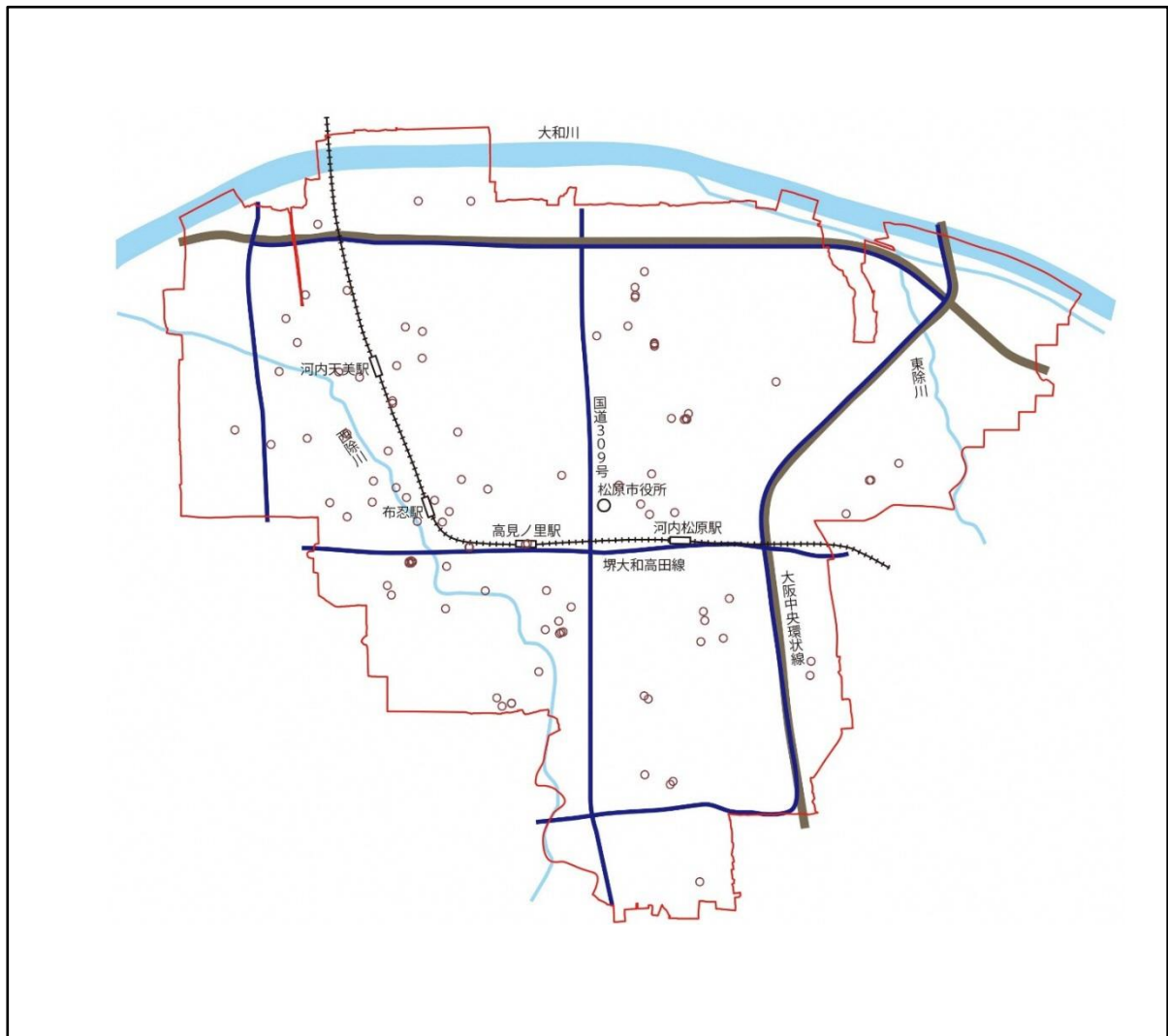


図 管理不十分な空家等の分布

## (2) 空家等の所有者意向調査

### 1) 調査概要

今後の空家等対策の基礎資料として活用することを目的として、空家等の利用状況、将来の利用・活用方法等についての意向調査（アンケート）を行いました。

- 調査期間 … 平成 28 年 7 月 20 日～平成 28 年 8 月 5 日
- 調査対象者 … 空家の可能性が高いと考えられる建物の所有者
- 配布数 … 808 通
- 回収数（回収率）… 212 通（26.2%）

### 2) 調査結果

アンケート調査結果の概要については、以下の通りとなります。（参照：参考資料 6）

表 アンケート調査結果の概要

<b>■所有者について</b>
① 所有者の年齢は約 7 割が 60 歳以上。 → 空家の所有者の高齢化が進んでいることがわかる。
<b>■所有されている建物について</b>
② 建築年は昭和 40 年代が約 5 割で最も多く、昭和 50 年代以前は約 7 割になる。 → 建築年の古い空家が多くあることがわかる。
③ 空家になった時期は、平成 10 年代以降が約 7 割。 → 空家が増加傾向にあることがわかる。
④ 空家になったきっかけについては、居住者の「死亡」と「入院入所」の合計で約 3 割、「住宅を購入し転居」が約 3 割あった。 → 今後の利活用について、空家になる前から考えておくことが重要であり、このことについて普及啓発していく必要があると考えられる。
⑤ 空家を所有していて約 8 割の人が問題や不安等を抱えており「防犯面が心配」と「買い手・借り手が見つからない」が多い。 → 所有者の多くが、問題や不安を抱えている。
<b>■空家の維持・管理について</b>
⑥ 維持管理の頻度は「月 1 回以上」が約 4 割。「年に 1～数回程度」と「数年に 1 回程度」と「全くしていない」の合計が約 4 割。 → 月 1 回程度が標準的な維持管理の頻度とされているが、十分でない人が多い。

⑦ 維持管理で困っていることは、「建物の老朽化」が約5割。次いで「手間がかかる」、「自宅から遠い」があげられている。

→ 空家の適正な管理について普及啓発するとともに、維持管理の方法及び手段等についての相談体制を整備する必要があると考えられる。

#### ■今後の利活用について

⑧ 将来的に空家を「手放したい・売却するつもり」が約5割。次いで「賃貸したい」が約2割となっている。

⑨ 今後の予定として「当面は修繕・建替え・除却の予定なし」が、いずれも約8割であった。

→ 今後の利活用は考えているものの、具体的な目途がたっている人は少ない。

⑩ 空家の除却に「抵抗がある」人は約5割。「解体費用がかかる」という理由が最も多い。

⑪ 空家等対策への要望は「情報提供や相談窓口の設置」と「除却や修繕等の補助制度を利用したい」の順に多い。

→ 相談体制の整備や、市の耐震補助及び除却補助制度の利用を促す必要性があると考えられる。

#### ■空家等対策の推進に関する特別措置法について

⑫ 空家法について「全く知らない」「名前だけは知っている」の合計が約6割。

→ 空家法に対する認知度が低いことがわかる。

# 第1章 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基本的な方針

平成27年度に実施した空家の実態調査結果より、市域全体に空家が分布していることが示されています。また、空家の用途については、住居がもっとも多いことがわかります。このことから、市域全域を対象とし、主に空き住居を対象に、空家等対策に取り組むものとします。

## 1. 空家等に関する対策の対象とする地区

市全域を空家等対策の対象地区とします。

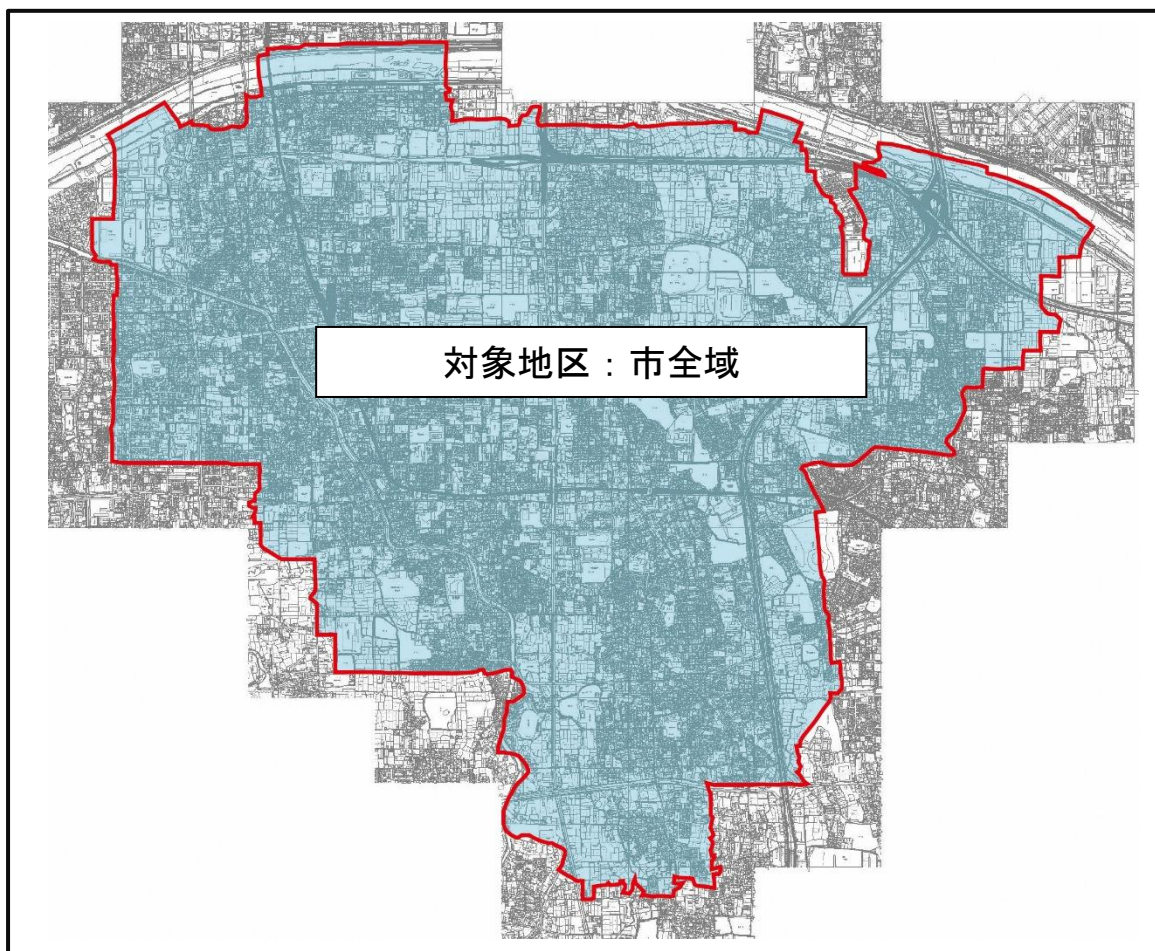


図 計画対象地区



## 2. 対象とする空家等の種類

市内にある全ての空家等を対象とし、空き住居を中心に対策を進めます。また、市条例に基づく法定外空家等も対象とします。

## 3. 基本的な方針

空家等の所有者等には、適切に空家等を管理する第一義的な責任があります。空家等の所有者等自らの責任により、空家等が適切に管理されるよう普及啓発に努め、管理不十分な空家等が増加しないように取り組みます。

さらに、空家等が新たに有効活用されることも、空家等対策に必要であることから、空家等の利活用の促進に資する取り組みを行います。

また、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている特定空家等及び市条例に基づく法定外特定空家等については、助言又は指導、勧告、命令等の必要な措置を講じていくものとします。

これらの空家等対策について、分野横断的に対応できる実施体制のもと、本計画に基づき、総合的かつ計画的に実施していくことを基本的な方針とします。

## 第2章 計画期間

本計画の期間は10年間とし、計画期間ごとに、市域の空家の状況を踏まえ、改定を行います。

なお、平成29年度からの計画期間については、総務省「住宅・土地統計調査」の実施年と整合性を図るため、令和7年度までの9年間とします。

## 第3章 空家等の調査に関する事項

### 1. 空家等の実態調査

平成27年度に市内全域を対象とする実態調査を行いました。以降は、計画の改定に併せて実態調査を行うものとします。

### 2. 空家等の所有者等の調査

空家等の所有者等の調査には、不動産登記簿、住民票、戸籍情報及び固定資産税課税情報等を活用します。

### 3. 立ち入り調査

空家法第9条及び市条例第6条では、空家法第14条第1項から第3項及び市条例第10条から第12条第1項までの規定の施行に必要な限度において、空家等への立ち入り調査ができるものとされています。

市は、特定空家等及び法定外特定空家等に対する措置の実施においては、必要に応じて、空家等への立ち入り調査を行います。

表 松原市空家等対策計画の計画期間について

	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度 (平成31年度)	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
住宅・土地統計調査 (調査年)【10月に調査】	調査					調査					調査				
住宅・土地統計調査 (公表年)【年度末公表】		公表					公表					公表			
空き家実態調査実施年			実態調査									実態調査			
松原市空家等対策計画 (策定・改定年)				策定年					中間見直し				改定作業		
松原市空家等対策計画 (計画期間)					1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2

## 第4章 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

空家等の管理は、所有者等において適切に行われるべきものです。

市は、所有者等による空家等の適切な管理が行われるよう、相談体制の整備や普及啓発等に取り組めます。

### 1. 普及啓発等

広報まつばら、ホームページ等を活用し、空家等の適切な管理の必要性や、管理不十分な空家等が周辺に及ぼす問題について情報発信を行います。

また、関係団体と連携したセミナー等、効果的な普及啓発に努めます。

### 2. 所有者等からの管理についての相談体制

大阪の住まい活性化フォーラムと連携して、所有者等が空家等の管理等について、相談しやすい環境づくりに努めます。

大阪の住まい活性化フォーラム	「空き家・住まいの相談窓口」
<b>空き家の総合相談窓口</b>	
(公社)大阪府建築士会	
(公社)全日本不動産協会大阪府本部	
(一社)大阪府宅地建物取引業協会	
(一社)大阪府不動産コンサルティング協会	
(一社)関西住宅産業協会	
(一社)既存住宅・空家プロデュース協会	
(NPO法人)人・家・街 安全支援機構	
(NPO法人)信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会	
(一社)日本住宅リフォーム産業協会近畿支部	
<b>空き家の専門相談窓口</b>	
大阪司法書士会(司法書士総合相談センター)	
大阪弁護士会	
大阪府行政書士会	
近畿税理士会(もしもし税金相談室)	
大阪土地家屋調査士会	
(一財)大阪住宅センター	
(令和3年11月現在)	

※参照：参考資料7



## 第5章 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

空家等及び除却した空家等の跡地を利活用する主体は、所有者に限られておらず、不動産情報として広く外部に情報提供されることにより、多様な利活用が期待できます。

しかしながら、何らかの要因により利活用がされず、市場にも出ていないといった状況があり、これらへの対策が必要となっています。そこで、相談体制の充実を図り、相談を通じて所有者が抱える課題を把握し、関係団体と連携した取り組み等による、利活用を阻害する要因を解消するしくみを構築します。

### 1. 利活用の促進に資する取り組み

所有者等が相談しやすく、また、多様な相談に応じられるよう、相談体制の充実を図ります。相談を通じて、所有者等が抱える課題を把握し、的確な助言を行うことや、所有者等と専門家団体とを繋げる役割を担うなど、利活用を阻害する要因の解消を支援します。

また、空家等及び除却した空家等の跡地の活用の促進には、不動産や建築等の専門的な知識や経験が不可欠であることから、流通の促進や支援等による対策の実施にあたっては、関係団体との連携等により進めるものとします。

なお、平成30年度より不動産の専門家団体との連携を図り、所有者等が空家等の利活用に関する相談等が行えるよう、専門家団体を通じて不動産事業者を紹介できる制度を創設し、空家等の利活用を促進しています。

- ・不動産事業者紹介制度  
(※参照：参考資料8)

### 2. 利活用にあたっての安全性の確保

空家等を利活用するにあたっては、第一に耐震化による安全性の確保が必要です。市では、昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅に対し、耐震化及び老朽化による除却や建て替えに係る支援を行っており、利活用の促進のためにも、引き続き支援を行っていきます。

また、危険性の高い空家等が放置されることで、家屋の倒壊や空家等からの飛来物等により、第三者への被害をもたらす恐れがあり、また家屋の倒壊等により災害時の避難、救助等の妨げとなる危険性があるため、平成31年より管理不十分な危険空家を対象とした除却に係る支援を時限措置で行っています。

- ・既存民間建築物耐震診断補助金
- ・木造住宅耐震改修等補助金
- ・木造住宅除却補助金  
(※参照：参考資料9)
- ・危険空家除却補助金（時限措置）

## 第6章 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

特定空家等及び法定外特定空家等は、周辺への生活環境に深刻な影響を及ぼしているものです。

市は、特定空家等及び法定外特定空家等の所有者等に対し、空家法及び市条例並びに国・大阪府のガイドライン等に沿って、必要な措置を講じるものとします。

### 1. 特定空家等及び法定外特定空家等の定義

特定空家等及び法定外特定空家等については、空家法及び市条例において、下記のように定義されております。

- |                                       |
|---------------------------------------|
| (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    |
| (2)そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態       |
| (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   |
| (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 |

### 2. 特定空家等及び法定外特定空家等の判断基準

市では、大阪府より空家対策に係る技術的助言として示されている「管理不全空家対策に係る各種制度等運用マニュアル」の特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表（※参照：参考資料10）を準用し、特定空家等及び法定外特定空家等に該当するか判断します。また、必要に応じて、松原市空家等対策協議会を通じた専門家等の意見を踏まえるなど、総合的に判断していくものとします。

### 3. 特定空家等及び法定外特定空家等に対する措置（※参照：参考資料11）

#### (1) 助言又は指導

空家等の管理は、所有者等において適切に行われるべきであることから、所有者等自らの意思による改善がされるよう、助言又は指導を行うものとします。

#### (2) 勧告

繰り返し助言又は指導を行ったものの、なお改善されないと認められるときは、その所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、勧告を行うものとします。

また、空家法に基づき勧告された場合は地方税法に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。（法定外特定空家等は除く。）

#### (3) 命令

正当な理由がなく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られるときは、相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置をとることを命じるものとします。

#### (4) 代執行

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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

## 第7章 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

空家等に係る相談は、所有者等による利活用や管理等に関することや、周辺住民による苦情といった幅広い内容に対応する必要があると考えられます。

これらの相談に対しては、相談先を明確化するために相談窓口を一本化します。そして、専門的な相談については関係団体等と連携して対応するものとします。また、周辺に悪影響を及ぼしている空家等の苦情相談については、関係部局と連携し迅速に対応するよう努めるものとします。

### 1. 相談窓口の一本化

空家等に関する相談全般について、次の窓口で対応します。

相談窓口：都市整備部 まちづくり推進課 連絡先：電話番号 072-334-1550 (代表)
---------------------------------------------------

### 2. 専門的な相談

関係団体や大阪の住まい活性化フォーラムと連携し、売買、賃貸、改修、相続に関することなど、多様な相談に対応できるように努めます。

大阪の住まい活性化フォーラム 「空き家・住まいの相談窓口」
<b>空き家の総合相談窓口</b>
(公社)大阪府建築士会
(公社)全日本不動産協会大阪府本部
(一社)大阪府宅地建物取引業協会
(一社)大阪府不動産コンサルティング協会
(一社)関西住宅産業協会
(一社)既存住宅・空家プロデュース協会
(NPO法人)人・家・街 安全支援機構
(NPO法人)信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会
(一社)日本住宅リフォーム産業協会近畿支部
<b>空き家の専門相談窓口</b>
大阪司法書士会(司法書士総合相談センター)
大阪弁護士会
大阪府行政書士会
近畿税理士会(もしもし税金相談室)
大阪土地家屋調査士会
(一財)大阪住宅センター
(令和3年11月現在)

### 3. 苦情相談の対応について

※参照：参考資料7

周辺に悪影響を及ぼしている空家等の苦情相談については、相談内容を的確に把握し、速やかに現地の状況を確認するものとします。並びに、所有者等の所在等の調査を行い、空家等の状況を伝えるとともに、改善を促すものとします。

なお、必要に応じ、関係部局と連携し迅速に対応するよう努めるものとします。

## 第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等をもたらす問題は多岐にわたるため、分野横断的に対応する必要があります。空家等対策の実施にあたっては、松原市空家等対策協議会において協議を行うとともに、庁内においては、関係部局との連携を進めていきます。

また、大阪府では「大阪府空家等対策市町村連携協議会」を府内市町村で組織しており、空家等対策に関する情報共有や職員の技術向上に取り組んでいきます。

### 1. 松原市空家等対策協議会

市では、市長、市議会議員、地域団体代表者、法務、不動産及び建築等に関する学識経験者で構成する、松原市空家等対策協議会を組織しています。

松原市空家等対策協議会では、本計画に基づく空家等対策の実施その他空き家等に関する施策についての協議を行います。

(※参照：参考資料 12、13)

### 2. 庁内連携の推進

空家等対策の実施にあたっては、分野横断的に対応する必要があります。例えば、所有者等の調査を円滑に行うための、住民票や戸籍等の所管部署との連携、また、税情報等の活用や、法に基づく税制措置に係る税務部署との連携が必要となります。さらに、空家等に関する多様な問題に対応できるよう、庁内における関係部局との連携を推進していきます。

### 3. 大阪府空家等対策市町村連携協議会

大阪府域の空家等対策の推進及び地域再生のため、府内市町村における目的意識の共有化、意見交換、連絡調整、協議及び調査検討を行うことにより、活力と魅力あふれる、住まいづくり、まちづくりの推進に資することを目的として、大阪府空家等対策市町村連携協議会を組織しています。

当該協議会においては、大阪府及び府内市町村と連携し、情報共有や職員の技術向上に取り組みます。

## 第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家法において、国及び都道府県は、空家等対策における財政上及び税制上等の措置を講じるものとされており、これらを活用することも考慮し、市の実情に応じた支援等の実施を検証していきます。

また、本計画の見直しにあたっては、これまでに講じてきた空家等対策の効果を十分に検証し、時勢に適した計画となるよう努めます。

### 1. 支援等について

市は、これまで、耐震改修や除却補助等による支援を行っているところですが、さらに、国及び大阪府等から講じられる支援の活用等、新たな制度の実施について検証を進めます。

また、空家等の譲渡に係る所得税の特別控除等（※参照：参考資料 14、15）、国等が行う対策が活用されるよう、情報発信していくものとします。

### 2. 国及び大阪府との連携

空家等対策の実施にあたっては、松原市空家等対策協議会及び市内並びに関係団体はもとより、国や大阪府が行う支援等との連携が不可欠となります。

このことから、大阪府が策定する空家等対策に関する総合戦略等とも整合を図りながら、対策を実施していきます。

### 3. 計画の見直しについて

本計画の計画期間は10年間とし、今後、社会経済情勢の変化や関連する法令との整合などから、必要に応じて計画の見直しを検討していきます。

# 資料編





## ■参考資料 1

法律第百二十七号（平二六・一一・二七）

◎空家等対策の推進に関する特別措置法

（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。

（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。

（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つ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、その保有に当たつ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のために利用する目的で都が保有する情報であつて、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の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の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。
- 10 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、過失がなくて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（過失がなくて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。
- 11 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。
- 12 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。
- 13 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。

14 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。

15 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。

## ■参考資料2

# 空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

公布:平成26年11月27日  
施行:平成27年2月26日  
(※特定空家等に対する措置の  
規定は5月26日施行)

### 背景

- 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
- 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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

### 定義

- 「空家等」とは、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条1項)
- 「特定空家等」とは、
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③ 適切な管理が行われな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にある空家等をいう。(2条2項)

### 施策の概要

#### 空家等

##### ○基本指針・計画の策定等

- ・国は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- ・市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)、協議会を設置(7条)
- ・都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

##### ○空家等についての情報収集

- ・市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能(9条)
- ・市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能(10条)
- ・市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

##### ○空家等及びその跡地の活用

- ・市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

##### ○財政上の措置及び税制上の措置等

- ・市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う(15条1項)
- ・このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)

#### 特定空家等

##### ○特定空家等に対する措置(※)

- ・特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
- ・さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能(14条)

施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う(附則)

■参考資料3

**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【概要】**

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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

**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**

- (1)空家等の現状
- (2)空家等対策の基本的な考え方
  - ①基本的な考え方
    - ・所有者等に第一義的な管理責任
    - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
  - ②市町村の役割
    - ・空家等対策の体制整備
    - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
  - ③都道府県の役割
    - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
  - ④国の役割
    - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
    - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

**2 実施体制の整備**

- (1)市町村内の関係部局による連携体制
- (2)協議会の組織
- (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

**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
- (2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
  - ・固定資産税情報の内部利用 等

**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**

- ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が見られる空家等を含め、特定空家等の対策を推進

**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**

- (1)財政上の措置
- (2)税制上の措置
  - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
  - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

**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**

- (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
  - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2)計画期間
  - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3)空家等の調査に関する事項
  - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (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
  - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
  - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

**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**

災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等

**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**



■参考資料 4

「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(ガイドライン)【概要】

PR3.6.30  
改正版

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等
  - ・将来の外部不経済が見込まれる空家等も幅広く特定空家等に該当する。
2. 具体の事案に対する措置の検討
  - (1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
    - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
  - (2) 行政関与の要否の判断
  - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定
  - (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
  - (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
  - (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
  - (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- 「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1) 特定空家等の判断の参考となる基準
    - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
  - (2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準
    - ① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
      - ・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。
    - ② 悪影響の程度と危険等の切迫性
      - ・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講ずる。

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
  - (1) 立入調査
    - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力行使してまで立入調査をすることはできない。
    - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。
  - (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
    - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
  - (3) 特定空家等に関する権利者との調整
    - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
  - (1) 特定空家等の所有者等への告知
  - (2) 措置の内容等の検討
  4. 特定空家等の所有者等への勧告
    - (1) 勧告の実施
      - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
      - ・勧告は書面で行う。
      - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
    - (2) 関係部局への情報提供
  5. 特定空家等の所有者等への命令
    - (1) 所有者等への事前の通知
    - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
    - (3) 公開による意見の聴取
    - (4) 命令の実施
      - ・命令は書面で行う。
    - (5) 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る公示
  6. 特定空家等に係る代執行
    - (1) 実体的要件の明確化
    - (2) 手続的要件
    - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
    - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
    - (5) 動産等の取扱い
    - (6) 費用の徴収
  7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
    - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
      - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
    - (2) 事前の公告
    - (3) 動産等の取扱い
    - (4) 費用の徴収
      - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
  8. 必要な措置が講じられた場合の対応
    - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン [別紙1][別紙2]の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

【別紙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. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態
  - (1) 建築物の倒壊等
    - イ 建築物の著しい傾斜
      - ・基礎に不同沈下がある
      - ・柱が傾斜している
    - 【参考となる考え方】
      - (a) 「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態 等
      - (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 等
    - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
      - ・基礎が破損又は変形している
      - ・土台が腐朽又は破損している
    - 【参考となる考え方】
      - (a) 「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態 等
      - (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている 等
  - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等
    - ・屋根が変形している
    - ・屋根ふき材が剥落している
    - ・外壁の仕上材料が剥落等している
    - ・看板、給湯設備等が転倒している
    - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
  - 【参考となる考え方】
    - (a) 「屋根ふき材、ひし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 等
    - (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちで脱落・剥離するおそれのないものの、損傷・変形している状態 等
2. 擁壁の状態
  - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

【別紙2】 そのまま放置すれば著しく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。
  - (a) 「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例
    - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
    - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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
  - (b) 「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例
    - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
    - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
    - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
  - (a) 「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例
    - ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている
    - ・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影響を及ぼしている
  - (b) 「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例
    - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
    - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある



## ガイドライン〔別紙3〕～〔別紙5〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

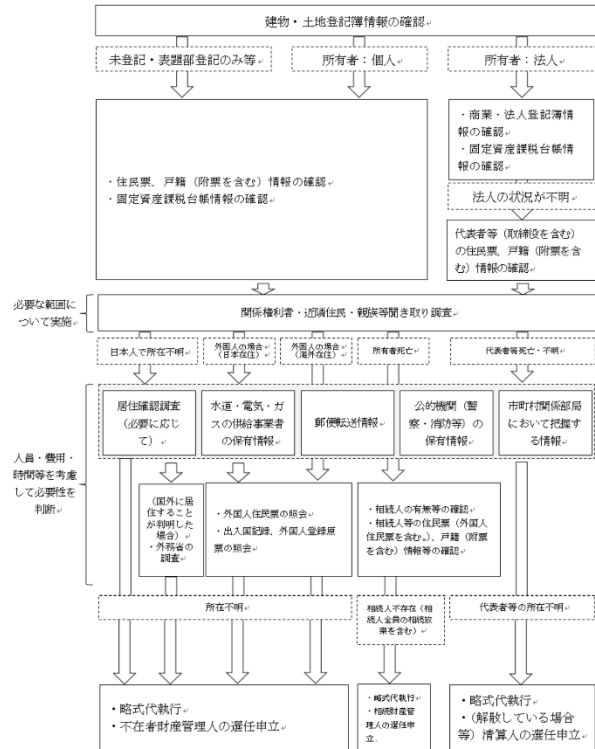
### 〔別紙3〕適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
  - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該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てい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。
  - ・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。
  - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

### 〔別紙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。
  - ・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。
  - ・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。
  - ・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が原因で、以下の状態にある。
  - ・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。

### 〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



## ■参考資料5

### 松原市空き家等の適切な管理に関する条例

#### (目的)

第1条 この条例は、適切な管理が行われていない空き家等が防災、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、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。）に定めるもののほか、空き家等に関する施策を推進するために必要な事項を定め、空き家等の適切な管理を促進することにより、安全・安心な生活環境の保全を図ることを目的とする。

#### (定義)

第2条 この条例の用語の意義は、次に定めるところによる。

- (1) 空き家等 法第2条第1項に規定する空家等及び次号に規定する法定外空家等をいう。
- (2) 法定外空家等 本市の区域内に存する長屋若しくは共同住宅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いことが常態であるもの（長屋又は共同住宅にあつては、1戸以上の住戸において居住その他の使用がないことが常態であるものをいい、全ての住戸において居住その他の使用がないことが常態であるものを除く。）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。
- (3) 法定外特定空家等 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法定外空家等をいう。
- (4) 所有者等 所有者又は管理者をいう。

#### (民事による解決との関係)

第3条 この条例の規定は、適切な管理が行われていない空き家等の所有者等と当該空き家等が適切な管理が行われていないことにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

#### (市の責務)

第4条 市は、空き家等の適切な管理に関する対策の実施その他第1条に規定する目的を達成するために必要な施策を講ずるものとする。

#### (所有者等の責務)

第5条 所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、法定外空家等の適切な管理を行わなければならない。

#### (立入調査等)

第6条 市長は、法定外空家等の所在及び所有者等を把握するための調査その他法定外空家等に関し、この条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、第10条から第12条第1項までの規定の施行に必要な限度において、職員又

はその委任した者に、法定外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 市長は、前項の規定により職員又はその委任した者を法定外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5日前までに、当該法定外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、当該所有者等に通知することが困難であるときは、この限りではない。

4 第2項の規定により法定外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2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。

(法定外空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第7条 市長は、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法定外空家等の所有者等に関するものについては、この条例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 市長は、この条例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、法定外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。

(所有者等による法定外空家等の適切な管理の促進)

第8条 市長は、所有者等による法定外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。

(協議会)

第9条 市長は、法第7条の規定により設置された協議会において、同条に規定するもののほか、第1条に規定する目的を達成するために必要な施策についての協議を行うことができる。

(助言又は指導)

第10条 市長は、法定外特定空家等の所有者等に対し、当該法定外特定空家等に関し、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法定外特定空家等については、建築物の除却を除く。次条において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第11条 市長は、前条の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該法定外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。

(命令)

第12条 市長は、前条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つた場合において、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。

- 2 市長は、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。
- 3 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5日以内に、市長に対し、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。
- 4 市長は、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1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。
- 5 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1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3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。
- 6 第4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。
- 7 市長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他適切な方法により、その旨を公示しなければならない。
- 8 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る法定外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、当該法定外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。
- 9 第1項の規定による命令については、松原市行政手続条例（平成11年条例第20号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

（代執行）

第13条 市長は、前条第1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23年法律第43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。

（関係機関への要請）

第14条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察署その他の関係機関に必要な措置を要請することができる。

（過料）

第15条 第12条第1項の規定による命令に違反した者は、5万円以下の過料に処する。

2 第6条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、2万円以下の過料に処する。

（委任）

第16条 この条例に定めるもののほか、空き家等の適切な管理に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和4年1月1日から施行する。

(執行機関の附属機関設置条例の一部改正)

2 執行機関の附属機関設置条例（昭和40年条例第20号）の一部を次のように改正する。

別表市長の部松原市空家等対策協議会の項中「実施」の次に「その他空き家等に関する施策」を加える。

松原市空き家等の所有意向に関する

アンケート調査結果

【調査の概要】

本調査は、空き家等の利用状況、将来の利用・活用方法等についての意向を確認し、今後の空き家等対策の基礎資料として活用することを目的とするものである。

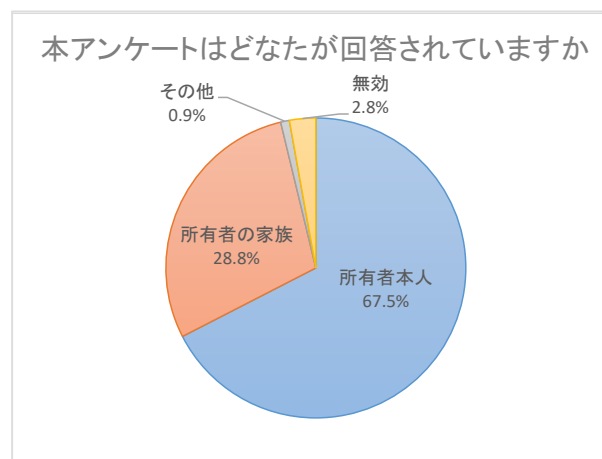
調査対象者	空き家の実態調査の結果、空き家の可能性が高いとされる建物の所有者
調査方法	郵送法
調査期間	平成28年7月20日～8月5日
配布数	808通
回収数（回収率）	212通（26.2%）

## 集計結果

### 1. 所有者について

問 1-1： 本アンケートはどなたが回答されていますか。（1つ選択）

		回答数	割合 (%)
1	所有者本人	143	67.5%
2	所有者の家族	61	28.8%
3	その他	2	0.9%
0	無効	6	2.8%
合計		212	100.0%



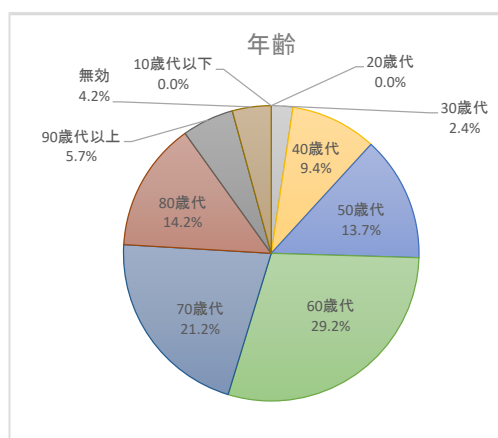
<その他>

- ・ 姪
- ・ 親戚

問 1-2： 所有者のご年齢と性別についてお答えください。（1つ選択）

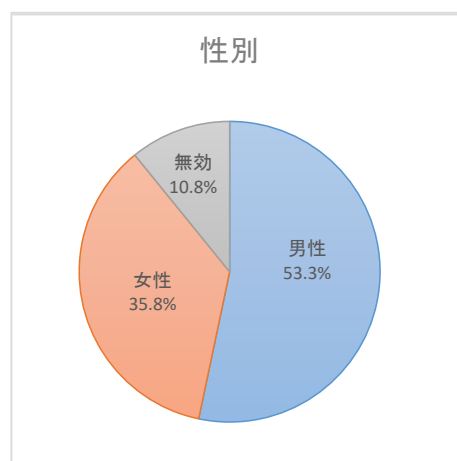
ア.年齢

		回答数	割合 (%)
1	10歳代以下	0	0.0%
2	20歳代	0	0.0%
3	30歳代	5	2.4%
4	40歳代	20	9.4%
5	50歳代	29	13.7%
6	60歳代	62	29.2%
7	70歳代	45	21.2%
8	80歳代	30	14.2%
9	90歳代以上	12	5.7%
0	無効	9	4.2%
合計		212	100.0%



イ.性別

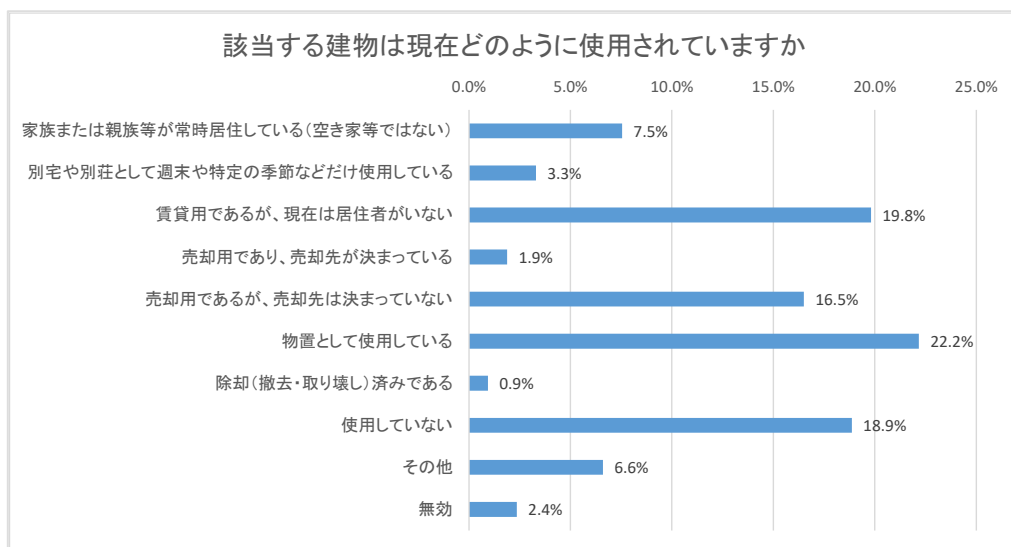
		回答数	割合 (%)
1	男性	113	53.3%
2	女性	76	35.8%
0	無効	23	10.8%
合計		212	100.0%



## 2. 所有されている建物について

問 2-1： 該当する建物は、現在どのように使用されていますか。（1つ選択）

		回答数	割合 (%)
1	家族または親族等が常時居住している（空き家等ではない）	16	7.5%
2	別宅や別荘として週末や特定の季節などだけ使用している	7	3.3%
3	賃貸用であるが、現在は居住者がいない	42	19.8%
4	売却用であり、売却先が決まっている	4	1.9%
5	売却用であるが、売却先は決まっていない	35	16.5%
6	物置として使用している	47	22.2%
7	除却（撤去・取り壊し）済みである	2	0.9%
8	使用していない	40	18.9%
9	その他	14	6.6%
0	無効	5	2.4%
合計		212	

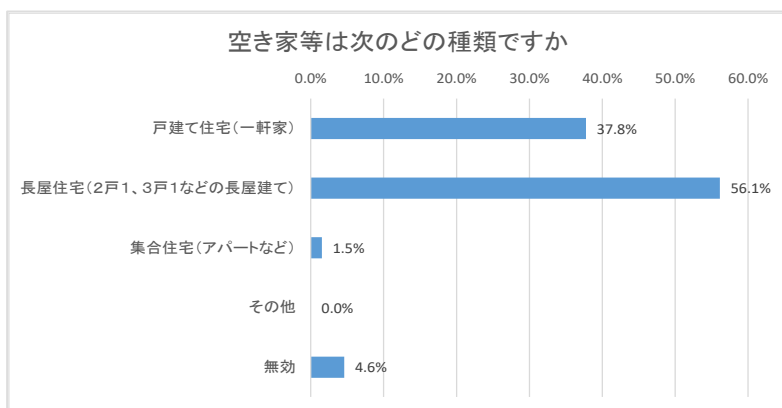


<その他>

- ・全部または一部を賃貸中である。（回答数 9， 4.2%）
- ・自動販売機設置（回答数 1， 0.5%）
- ・建て替え中（回答数 1， 0.5%）

問 2-2： その空き家等は次のどの種類ですか。（1つ選択）

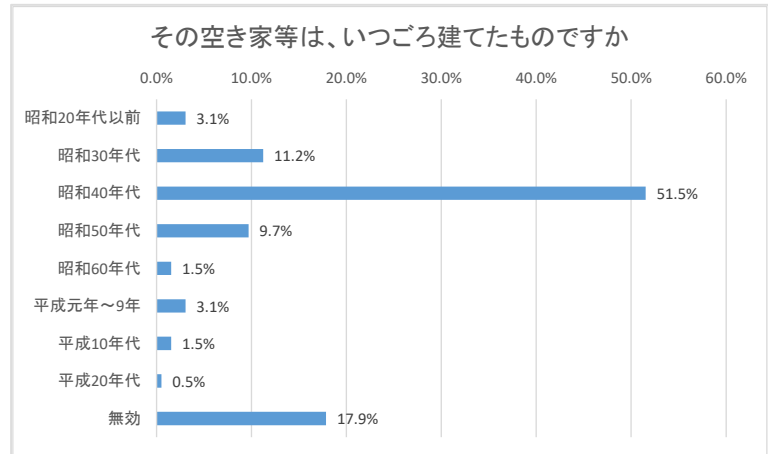
		回答数	割合 (%)
1	戸建て住宅（一軒家）	74	37.8%
2	長屋住宅（2戸1、3戸1などの長屋建て）	110	56.1%
3	集合住宅（アパートなど）	3	1.5%
4	その他	0	0.0%
0	無効	9	4.6%
合計		196	100.0%





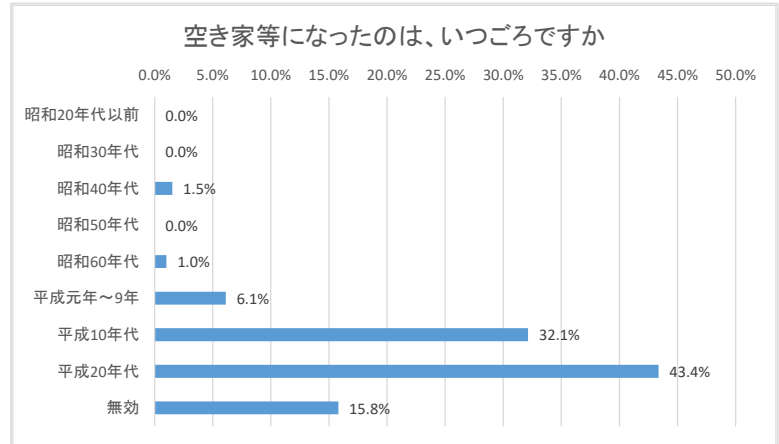
問 2-3： その空き家等は、いつごろ建てたものですか。（1つ選択）

		回答数	割合 (%)
1	昭和20年代以前	6	3.1%
2	昭和30年代	22	11.2%
3	昭和40年代	101	51.5%
4	昭和50年代	19	9.7%
5	昭和60年代	3	1.5%
6	平成元年～9年	6	3.1%
7	平成10年代	3	1.5%
8	平成20年代	1	0.5%
0	無効	35	17.9%
合計		196	100.0%



問 2-4： 空き家等になったのは、いつごろですか。（1つ選択）

		回答数	割合 (%)
1	昭和20年代以前	0	0.0%
2	昭和30年代	0	0.0%
3	昭和40年代	3	1.5%
4	昭和50年代	0	0.0%
5	昭和60年代	2	1.0%
6	平成元年～9年	12	6.1%
7	平成10年代	63	32.1%
8	平成20年代	85	43.4%
0	無効	31	15.8%
合計		196	100.0%

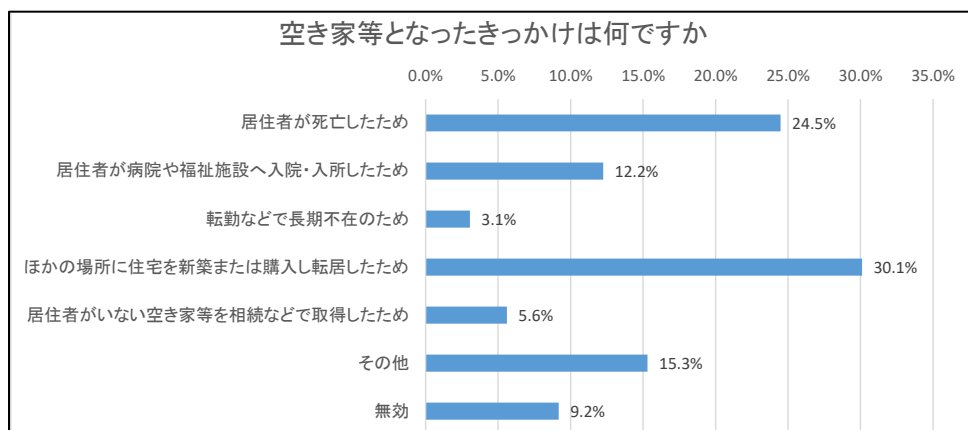


問 2-5： 空き家等となったきっかけは何ですか。（1つ選択）

		回答数	割合 (%)
1	居住者が死亡したため	48	24.5%
2	居住者が病院や福祉施設へ入院・入所したため	24	12.2%
3	転勤などで長期不在のため	6	3.1%
4	ほかの場所に住宅を新築または購入し転居したため	59	30.1%
5	居住者がいない空き家等を相続などで取得したため	11	5.6%
6	その他	30	15.3%
0	無効	18	9.2%
合計		196	

<その他>

- ・賃貸入居者の退去（回答数 11， 5.6%）
- ・親子の同居や介護による転居  
親の介護や親との同居（回答数 5， 2.6%）  
子ども等との同居（回答数 4， 2.0%）
- ・結婚（回答数 1， 0.5%）
- ・建物の老朽化（回答数 1， 0.5%）

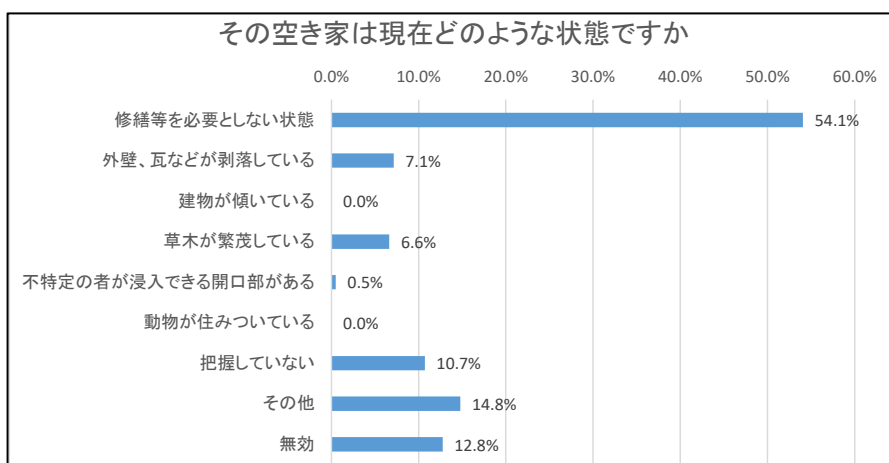


問 2-6： その空き家等は現在どのような状態ですか。(複数選択可)

	回答数	割合 (%)
1 修繕等を必要としない状態	106	54.1%
2 外壁、瓦などが剥落している	14	7.1%
3 建物が傾いている	0	0.0%
4 草木が繁茂している	13	6.6%
5 不特定の者が浸入できる開口部がある	1	0.5%
6 動物が住みついている	0	0.0%
7 把握していない	21	10.7%
8 その他	29	14.8%
9 無効	25	12.8%
合計	209	
母数 (回答者数)	196	

<その他>

- ・内部が痛んでいる、内部の修繕や改修が必要  
(回答数 11, 5.6%)
- ・老朽化している、傷んでいる、修繕が必要等  
(回答数 7, 3.5%)
- ・管理している  
(回答数 4, 2.0%)
- ・その他 (トタンぶき、居住者がいる、  
ポストに投函される、掃除していない等)

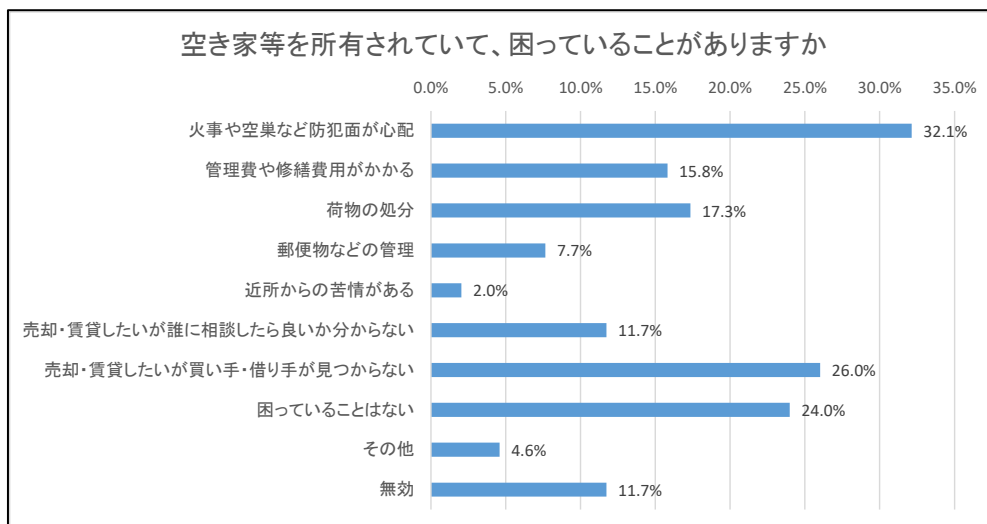


問 2-7： 空き家等を所有されていて、困っていることがありますか。(複数選択可)

	回答数	割合 (%)
1 火事や空巣など防犯面が心配	63	32.1%
2 管理費や修繕費用がかかる	31	15.8%
3 荷物の処分	34	17.3%
4 郵便物などの管理	15	7.7%
5 近所からの苦情がある	4	2.0%
6 売却・賃貸したいが誰に相談したら良いか分からない	23	11.7%
7 売却・賃貸したいが買い手・借り手が見つからない	51	26.0%
8 困っていることはない	47	24.0%
9 その他	9	4.6%
10 無効	23	11.7%
合計	300	
母数 (回答者数)	196	

<その他>

- ・居住者との交渉等 (回答数 2, 1.0%)
- ・除却費がかかる (回答数 1, 0.5%)
- ・売却、賃貸したいが相手で反対  
(回答数 1, 0.5%)
- ・カギがない (回答数 1, 0.5%)
- ・水洗にしてほしい (回答数 1, 0.5%)

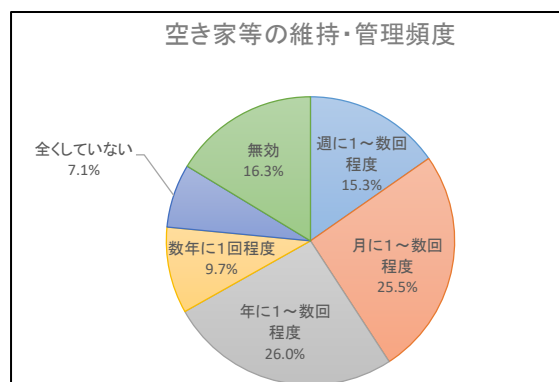


### 3. 所有されている空き家等の維持・管理について

問 3-1： 空き家等の維持・管理頻度と管理者はどなたですか。（1つ選択）

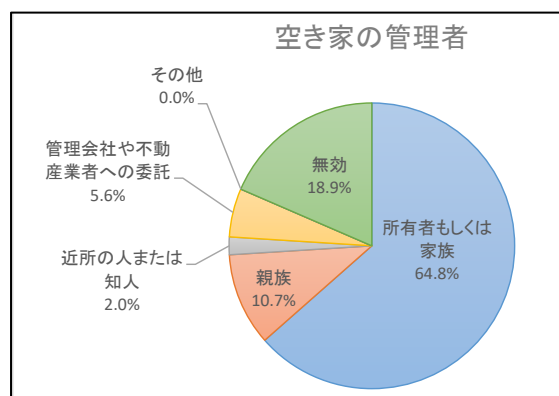
<維持・管理頻度>

		回答数	割合 (%)
1	週に1～数回程度	30	15.3%
2	月に1～数回程度	50	25.5%
3	年に1～数回程度	51	26.0%
4	数年に1回程度	19	9.7%
5	全くしていない	14	7.1%
0	無効	32	16.3%
合計		196	100.0%



<管理者>

		回答数	割合 (%)
1	所有者もしくは家族	127	64.8%
2	親族	21	10.7%
3	近所の人または知人	4	2.0%
4	管理会社や不動産業者への委託	11	5.6%
5	その他	0	0.0%
0	無効	37	18.9%
合計		200	
母数 (回答者数)		196	

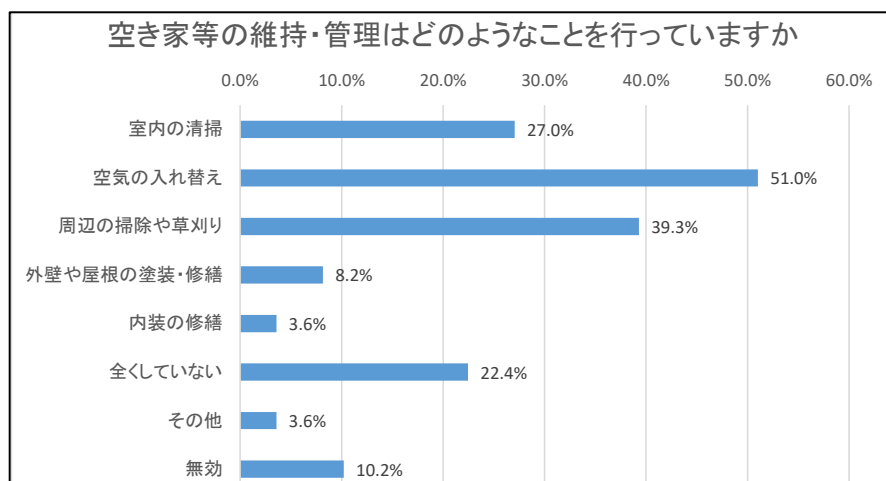


問 3-2： 空き家等の維持・管理はどのようなことを行っていますか。（複数選択可）

		回答数	割合 (%)
1	室内の清掃	53	27.0%
2	空気の入替え	100	51.0%
3	周辺の掃除や草刈り	77	39.3%
4	外壁や屋根の塗装・修繕	16	8.2%
5	内装の修繕	7	3.6%
6	全くしていない	44	22.4%
7	その他	7	3.6%
0	無効	20	10.2%
合計		324	
母数 (回答者数)		196	

<その他>

- ・ 目視による状況の点検 (回答数 2, 1.0%)
- ・ 郵便物の回収 (回答数 2, 1.0%)
- ・ 不使用家具、衣類等の処分 (回答数 1, 0.5%)

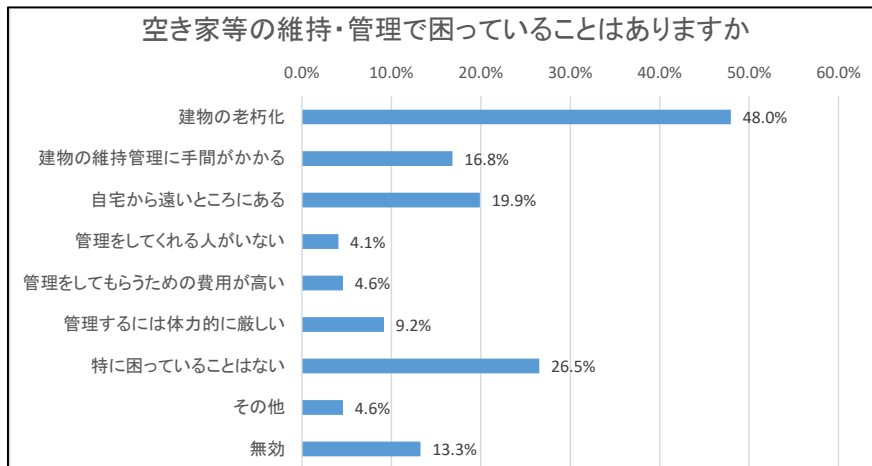


問 3-3： 空き家等の維持・管理で困っていることはありますか。(複数選択可)

	回答数	割合 (%)
1 建物の老朽化	94	48.0%
2 建物の維持管理に手間がかかる	33	16.8%
3 自宅から遠いところにある	39	19.9%
4 管理をしてくれる人がいない	8	4.1%
5 管理をしてもらうための費用が高い	9	4.6%
6 管理するには体力的に厳しい	18	9.2%
7 特に困っていることはない	52	26.5%
8 その他	9	4.6%
0 無効	26	13.3%
合計	288	
母数(回答者数)	196	

<その他>

- ・固定資産税、火災保険料等の負担(回答数 3, 1.5%)
- ・近隣の道路に自転車放置、車で行きにくい  
(回答数 1, 0.5%)
- ・湿気が多い(回答数 1, 0.5%)
- ・汲み取りトイレである(回答数 1, 0.5%)
- ・相続問題(回答数 1, 0.5%)



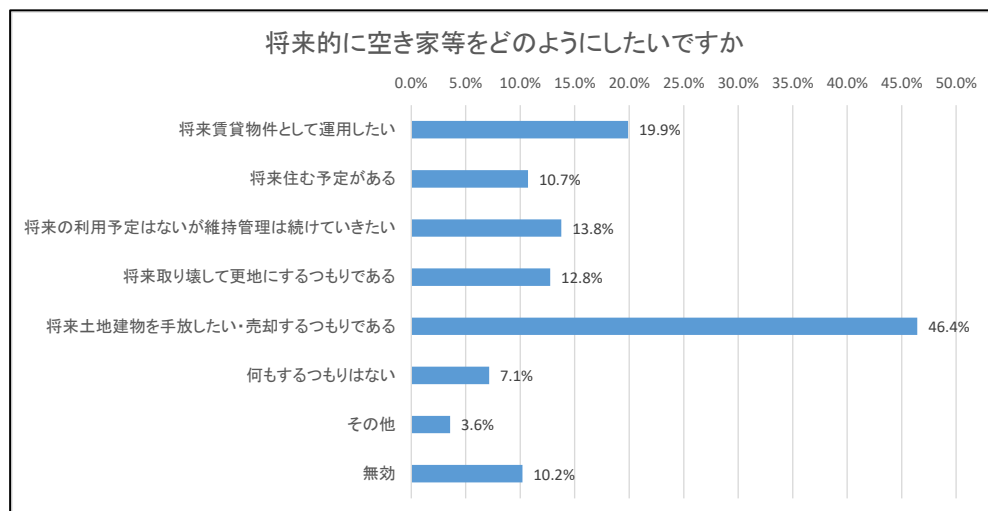
4. 所有されている空き家等の今後の活用法について

問 4-1： 将来的に空き家等をどのようにしたいですか。(複数選択可)

	回答数	割合 (%)
1 将来賃貸物件として運用したい	39	19.9%
2 将来住む予定がある	21	10.7%
3 将来の利用予定はないが維持管理は続けていきたい	27	13.8%
4 将来取り壊して更地にするつもりである	25	12.8%
5 将来土地建物を手放したい・売却するつもりである	91	46.4%
6 何もするつもりはない	14	7.1%
7 その他	7	3.6%
0 無効	20	10.2%
合計	244	
母数(回答者数)	196	

<その他>

- ・会社の寮に使用(回答数 1, 0.5%)
- ・家族に相続(回答数 1, 0.5%)
- ・わからない、保留等(回答数 3, 1.5%)

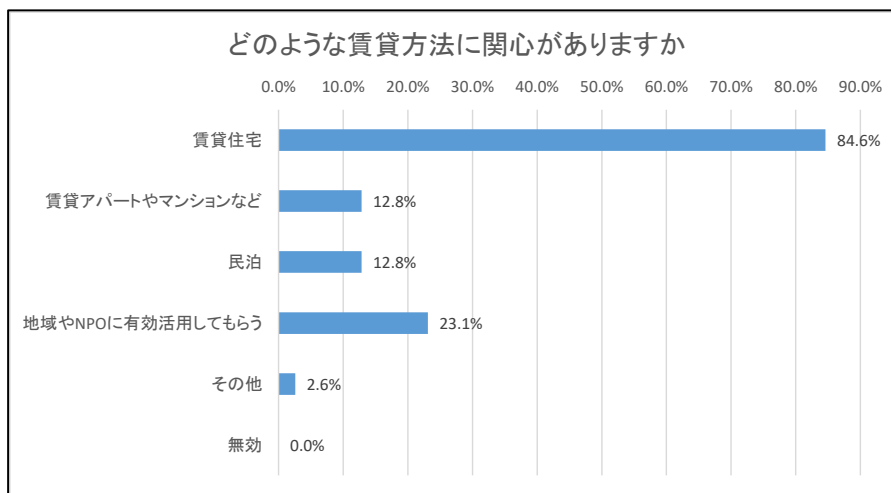


問 4-2： 上の問いで<1. 将来賃貸物件として運用したい>と選択された方にお聞きします。どのような賃貸方法に関心がありますか。（複数選択可）

	回答数	割合 (%)
1 賃貸住宅	33	84.6%
2 賃貸アパートやマンションなど	5	12.8%
3 民泊	5	12.8%
4 地域やNPOに有効活用してもらう	9	23.1%
5 その他	1	2.6%
0 無効	0	0.0%
合計	53	
母数 (回答者数)	39	

<その他>

- ・実際は売却したいが、賃貸でも可 (回答数 1, 0.5%)

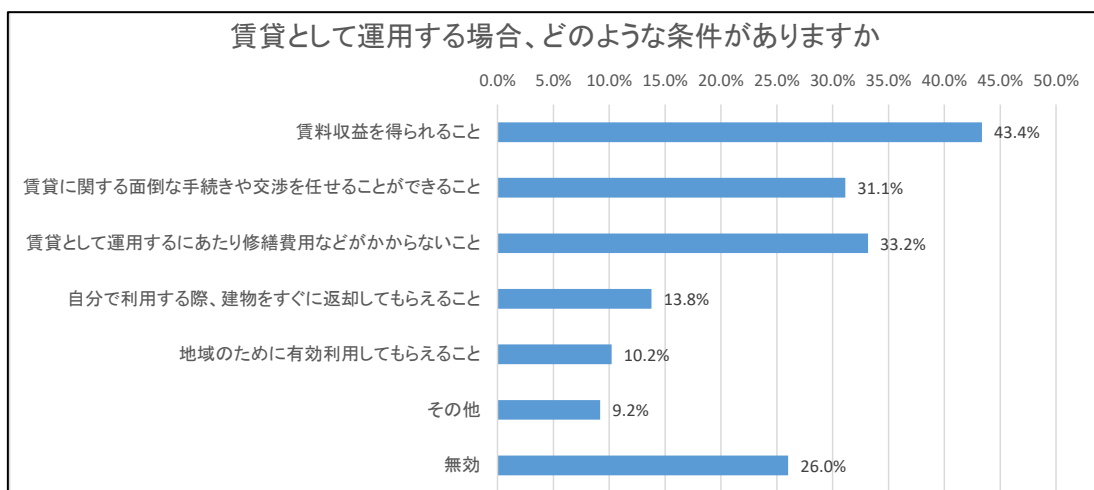


問 4-3： 全員の方にお聞きします。賃貸として運用する場合、どのような条件がありますか。（複数選択可）

	回答数	割合 (%)
1 賃料収益を得られること	85	43.4%
2 賃貸に関する面倒な手続きや交渉を任せられること	61	31.1%
3 賃貸として運用するにあたり修繕費用などがかからないこと	65	33.2%
4 自分で利用する際、建物をすぐに返却してもらえること	27	13.8%
5 地域のために有効利用してもらえること	20	10.2%
6 その他	18	9.2%
0 無効	51	26.0%
合計	327	
母数 (回答者数)	196	

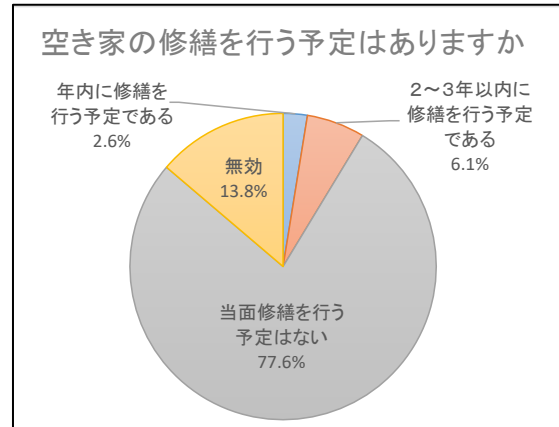
<その他>

- ・賃貸は考えていない (回答数 14, 7.1%)
- ・荷物の整理を助けてもらえること (回答数 1, 0.5%)
- ・道幅がせまい (回答数 1, 0.5%)



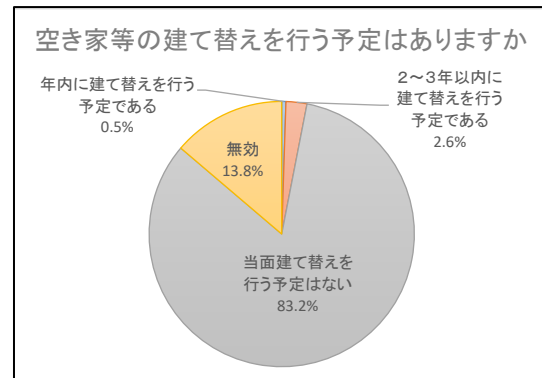
問 4-4： その空き家等の修繕を行う予定はありますか。（1つ選択）

		回答数	割合 (%)
1	年内に修繕を行う予定である	5	2.6%
2	2～3年以内に修繕を行う予定である	12	6.1%
3	当面修繕を行う予定はない	152	77.6%
0	無効	27	13.8%
合計		196	100.0%



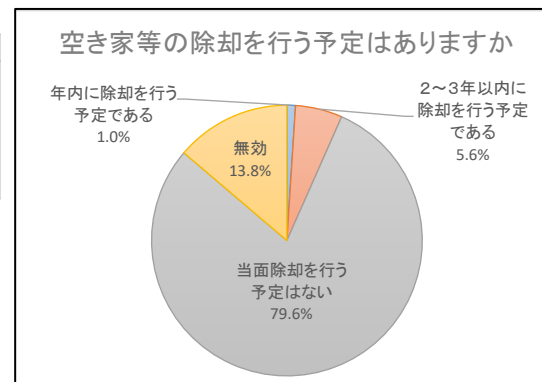
問 4-5： その空き家等の建て替えを行う予定はありますか。（1つ選択）

		回答数	割合 (%)
1	年内に建て替えを行う予定である	1	0.5%
2	2～3年以内に建て替えを行う予定である	5	2.6%
3	当面建て替えを行う予定はない	163	83.2%
0	無効	27	13.8%
合計		196	100.0%



問 4-6： その空き家等の除却（撤去・取り壊し）を行う予定はありますか。（1つ選択）

		回答数	割合 (%)
1	年内に除却を行う予定である	2	1.0%
2	2～3年以内に除却を行う予定である	11	5.6%
3	当面除却を行う予定はない	156	79.6%
0	無効	27	13.8%
合計		196	100.0%

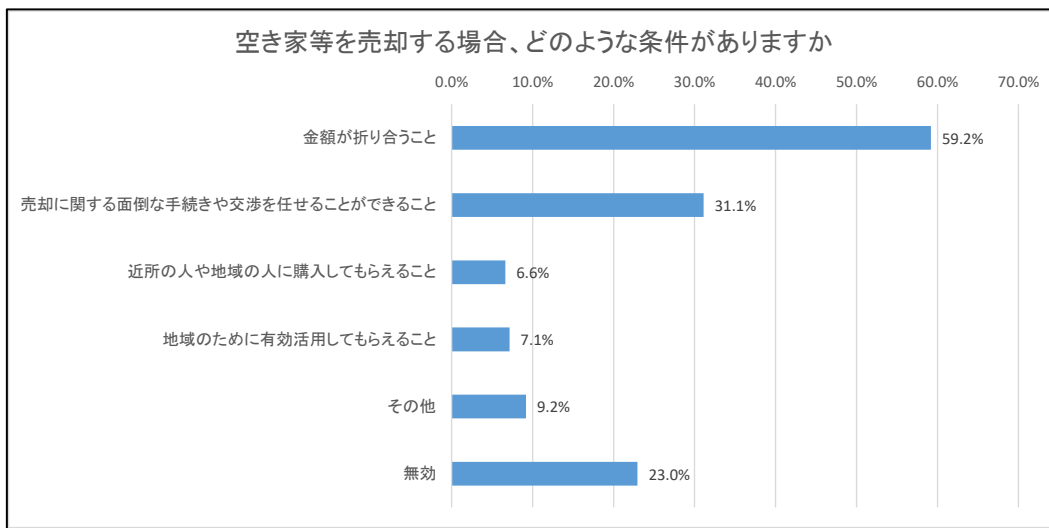


問 4-7： 空き家等を売却する場合、どのような条件がありますか。(複数選択可)

	回答数	割合 (%)
1 金額が折り合うこと	116	59.2%
2 売却に関する面倒な手続きや交渉を任せられること	61	31.1%
3 近所の人や地域の人に購入してもらえること	13	6.6%
4 地域のために有効活用してもらえること	14	7.1%
5 その他	18	9.2%
0 無効	45	23.0%
合計	267	
母数(回答者数)	196	

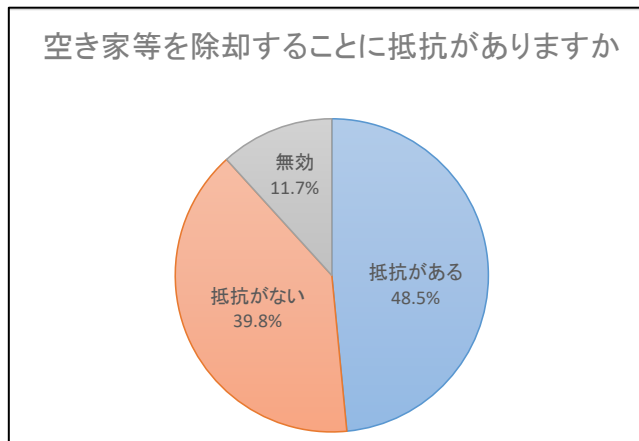
<その他>

- ・売却は考えていない (回答数 10, 5.1%)
- ・相続関連の問題 (回答数 3, 1.5%)
- ・その時の情勢による (回答数 1, 0.5%)
- ・税金を払わずに済むなら (回答数 1, 0.5%)



問 4-8： 空き家等を除却（撤去・取り壊し）することに、抵抗がありますか。(1つ選択)

	回答数	割合 (%)
1 抵抗がある	95	48.5%
2 抵抗がない	78	39.8%
0 無効	23	11.7%
合計	196	100.0%

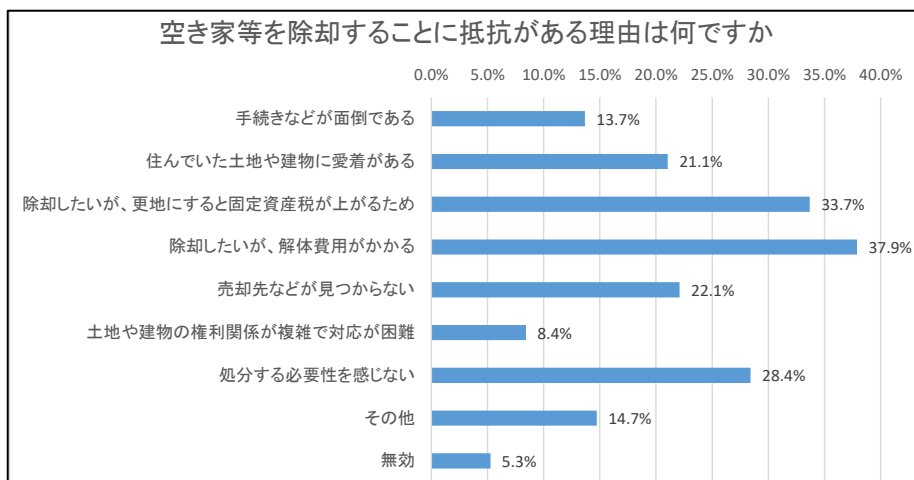


問 4-9： 上の問いで、＜1. 抵抗がある＞と選択された方にお聞きします。空き家等を除却することに抵抗がある理由は何ですか。（複数選択可）

	回答数	割合 (%)
1 手続きなどが面倒である	13	13.7%
2 住んでいた土地や建物に愛着がある	20	21.1%
3 除却したいが、更地になると固定資産税が上がるため	32	33.7%
4 除却したいが、解体費用がかかる	36	37.9%
5 売却先などが見つからない	21	22.1%
6 土地や建物の権利関係が複雑で対応が困難	8	8.4%
7 処分する必要性を感じない	27	28.4%
8 その他	14	14.7%
0 無効	5	5.3%
合計	176	
母数 (回答者数)	95	

＜その他＞

- ・利用している、利用・売却等の予定がある  
(回答数 4, 4.2%)
- ・長屋や集合住宅の一部 (回答数 4, 4.2%)
- ・所有者が理解していない (回答数 3, 3.2%)
- ・購入費用が高額であったため

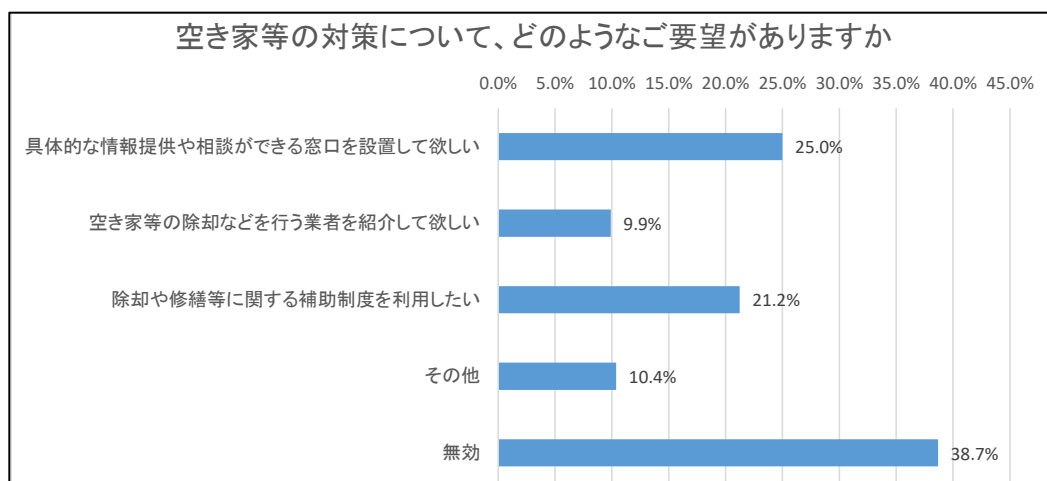


問 4-10： 空き家等の対策について、どのようなご要望がありますか。（複数選択可）

	回答数	割合 (%)
1 具体的な情報提供や相談ができる窓口を設置して欲しい	53	25.0%
2 空き家等の除却などを行う業者を紹介して欲しい	21	9.9%
3 除却や修繕等に関する補助制度を利用したい	45	21.2%
4 その他	22	10.4%
0 無効	82	38.7%
合計	223	
母数 (回答者数)	212	

＜その他＞

- ・除却を行うために必要な  
相続を進めるための支援 (回答数 1, 0.5%)
- ・売却先の業者を紹介して欲しい  
(回答数 1, 0.5%)
- ・売却中である、除却を望んでいない  
(回答数 3, 1.5%)
- ・その他 (回答数 1, 0.5%)

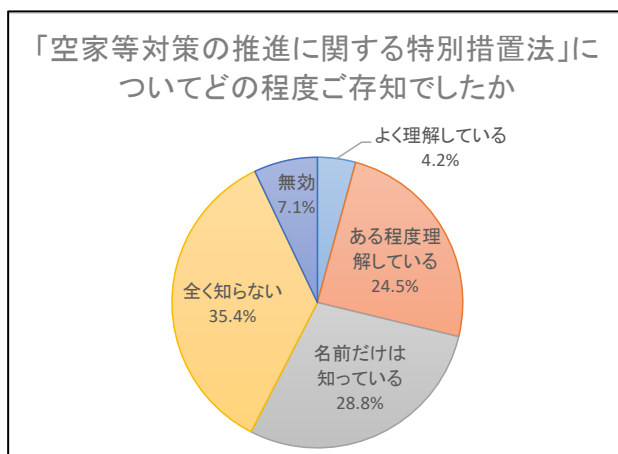




## 5. 「空家等対策の推進に関する特別措置法」について

問 5-1： 同封の資料にある「空家等対策の推進に関する特別措置法」についてどの程度ご存知でしたか。（1つ選択）

		回答数	割合 (%)
1	よく理解している	9	4.2%
2	ある程度理解している	52	24.5%
3	名前だけは知っている	61	28.8%
4	全く知らない	75	35.4%
0	無効	15	7.1%
合計		212	100.0%



■参考資料 7

## 大阪の住まい「空き家・住まいの相談窓口」 活性化フォーラム



空き家も含めた住まいの様々なご相談に応じます。【電話相談が15分まで無料】  
空き家をどうすればよいか分からない場合は、まず下記の総合相談窓口にお気軽にご相談ください。

団体名	電話番号※( )内は受付時間	団体の説明
(公社)大阪府建築士会	06-6947-1966 (13時～16時)	建築のプロフェッショナルである建築士が、電話・面談・現地において、建築の疑問点、耐震診断、インスペクション、リフォーム、増改築、建て替えなど、建築に関するあらゆる相談に対応します。
(公社)全日本不動産協会大阪府本部	06-6947-0341 (10時～16時)	業界最古の歴史を誇る不動産業者の全国組織です。社会への貢献と業界の健全な発展に寄与するよう活動しています。不動産に関する相談に対応致します。
(一社)大阪府宅地建物取引業協会	0570-783-810 (10時～11時30分 /13時～15時30分)	大阪府下最大の不動産団体です。不動産専門の相談員が相談に対応いたしますのでお気軽にご相談ください。
(一社)大阪府不動産コンサルティング協会	06-6261-3340 (10時～16時)	不動産に関連する様々な免許や資格を持つ専門家集団で、ワンストップで総合的な相談を受けることができます。相続登記未了の空き家や売れない、貸せない空き家などの相談にも対応しています。
(一社)関西住宅産業協会	06-4963-3669 (10時～16時)	総合建設業、地域ビルダー、建物管理業、流通業など多様な事業者を擁しており、総合的な相談をお受けします。大阪府住宅リフォームマイスター登録団体でもあります。
(一社)既存住宅・空家プロデュース協会 (連携：(一社)住宅長期支援センター)	06-6941-2525 (9時～16時)	空き家の管理・活用を促進するための、建築、不動産、法律、瑕疵保険の専門家集団です。ワンストップ窓口として問題解決に向けトータルにご相談をお受けします。
(NPO法人)人・家・街 安全支援機構	0120-263-150 (9時～17時)	予想される巨大地震に備えて、市民・行政・専門家が一体となり、木造住宅の耐震化を支援・推進しているNPO法人です。建築士等が、住宅に関する幅広いご相談に対応します。
(NPO法人)信頼できる工務店選び相談所 ・求められる工務店会	0120-46-5578 (9時～17時)	インスペクション、耐震診断・補強、高齢者や障がい者の心身両面に配慮した改修、省エネ化などの相談に対応し、建物性能向上により地域の住環境を地元の工務店がサポートします。
(一社)日本住宅リフォーム産業協会 近畿支部	078-801-2537 (9時～17時)	1983年10月に設立された日本初、国内最大の「リフォーム関連企業」の全国組織です。国土省の住宅リフォーム事業者団体に認定されていますので、お気軽にご相談ください。

※相談の受付は平日(土日祝、年末年始、夏季休暇中除く)のみとなります。

建物状況調査(インスペクション)を実施するインスペクターも案内できます。  
※各団体の案内できる建物状況調査(インスペクション)の詳細については、各団体にお問合せください。



空き家の相続や法律問題などの専門的な相談内容については、下記の専門相談窓口にご相談ください。

団体名	電話番号	相談の専門分野(ホームページ)
大阪司法書士会(司法書士総合相談センター)	06-6943-6099	相続・権利関係
大阪弁護士会(空家・財産管理人無料電話相談受付窓口)	06-6364-5500	空家・財産管理(関連する相談・成年後見等の法律相談も含む)
大阪府行政書士会	06-6943-7501	所在調査・相続手続( <a href="http://www.osaka-gyoseishoshi.or.jp/">http://www.osaka-gyoseishoshi.or.jp/</a> )
近畿税理士会(もしもし税金相談室)	050-8880-0033	税務一般( <a href="http://www.kinzei.or.jp/">http://www.kinzei.or.jp/</a> )
大阪土地家屋調査士会	面談のみ	土地境界( <a href="https://www.chosashi-osaka.jp/">https://www.chosashi-osaka.jp/</a> )
(一財)大阪住宅センター	06-6253-0239	既存住宅保険

〈発行〉

大阪の住まい活性化フォーラム 事務局：大阪府住宅まちづくり部居住企画課 TEL:06-6941-0351(内線3036)

## 不動産事業者紹介制度の概要

管理不十分な空き家を増やさない取り組みとして、空き家を「貸したい」「売却したい」などの希望がある所有者の皆さんを対象に、空き家の利活用について相談できる事業者を、不動産事業者団体を通じて紹介する制度を平成 30 年度に創設しました。

### 制度の利用方法

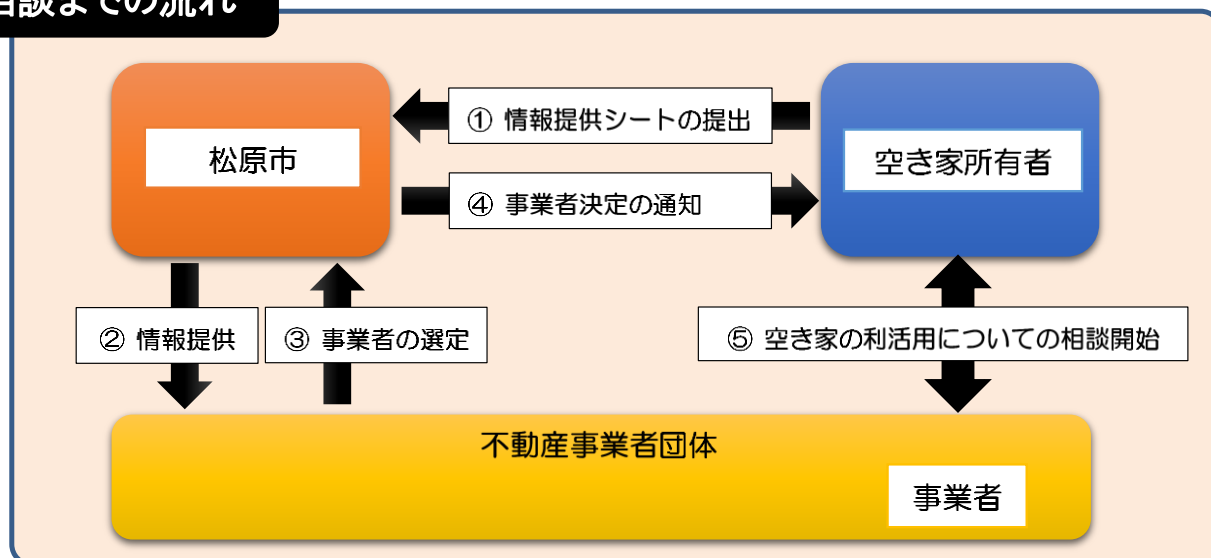
相談を希望される場合は、下記の「相談にあたっての注意点」をお読みの上、裏面の「空家等に関する情報提供シート」にご記入いただき、押印のうえ、まちづくり推進課まで提出してください。提出方法につきましては、直接窓口へ持参、又は郵送のいずれかとなります。

### 相談にあたっての注意点

※必ずお読みください。

- ご記入いただいた個人情報は、当該空き家の売買・賃貸等の取り扱いに関する相談・契約の目的以外には利用しません。
- 取扱事業者から、電話にて連絡させていただきますので、日中につながる電話番号をご記入ください。
- 相談の結果、当該空き家の売買・賃貸等の取り扱いに関する契約を結んだ場合には、仲介手数料が必要となります。詳しくは取扱事業者にご確認ください。
- 松原市は、当該空き家に関する相談の結果について、事業者団体から報告を受けることとなっています。ただし、当該空き家の所有者と取扱事業者との契約関係については、一切関与しません。

### 相談までの流れ



## 松原市木造住宅耐震関連補助金の概要

### ◆注意事項◆

- ・**交付決定前に工事に着手した場合は、補助できません**ので、ご注意ください。
- ・補助金の交付には一定の要件がありますので、**必ず事前にご相談ください**。
- ・**申請の受付は4月1日～12月末、完了報告書の提出期限は申請年度の3月15日**となっております。期限を過ぎると補助対象外となります。
- ・予算の範囲内においての交付となりますので、申込者多数等により**予算満額に達した場合、申請を受付できません**。また、**補助事業は毎年継続して実施されるとは限りません**ので、補助利用が決まっている方は、早めに申請してください。

	耐震診断	耐震改修	除却
<b>補助対象</b>	耐震診断技術者による耐震診断	上部構造評点を1.0以上まで高める耐震改修	建築物を全て除却する工事
<b>補助条件</b>	<b>昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅</b> <small>※建築基準法において明らかな違反が無いこと</small>		
	<b>登記事項証明書等により所有者が確認できるもの</b> <small>※所有権を有する者＝申請者でなければならない</small>		
	耐震診断結果	1.0未満	0.7未満または簡易診断7以下
	申請者条件	合計所得金額が1,200万円以下であること	
			市税に未納が無いこと
<b>補助金額</b> <small>※いずれか低い額 ※消費税は経費対象外</small>	実際に要した診断費用	実際に要した改修工事費用	<b>戸建ての場合</b> 実際に要した除却工事費用
	5万円/戸	40万円/戸 (世帯の合計所得金額が256.8万円以下場合60万円/戸) ※耐震改修設計を同時に実施する場合、設計費用の10分の7、または10万円/戸のいずれか低い額を加算	40万円/戸 <b>長屋、共同住宅の場合</b> 実際に要した除却工事費用の1/4
	延べ床面積に1,100円/m <sup>2</sup> を乗じて得た額		20万円/戸 延べ床面積に6,000円/m <sup>2</sup> を乗じて得た額

■参考資料10

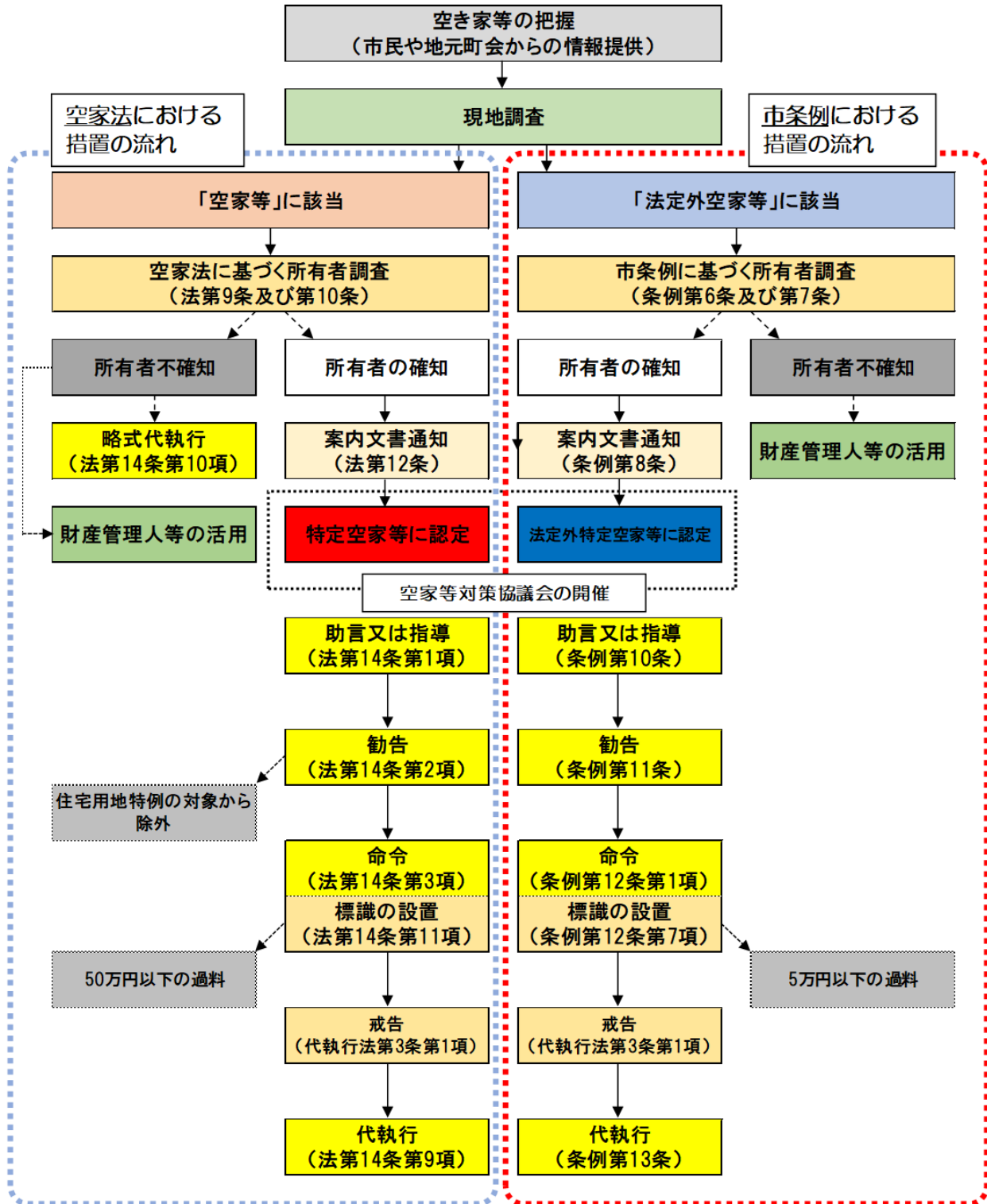
特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表

※下記判定表で得点を計上し、合計が100点以上を特定空家等とする。

① 認められる状態の有無	② 予見される悪影響の範囲内に周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況になるか否か	③ 周辺に影響を与える事項	③ 悪影響の程度		④ 危険等の切迫性	合計 A×B×C
			悪影響の度合い A	悪影響の範囲 B		
<b>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</b>						
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。						
(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある						
イ 建築物の著しい傾斜	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50		
ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
(イ) 基礎及び土台	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50		
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50		
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。						
(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
(ロ) 外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
(ニ) 屋根階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40		
(ホ) 門又は塀	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	40		
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	40		
					合計	0
<b>② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</b>						
(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。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有害物質飛散	50		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30		
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30		
					合計	0
<b>③ 適切な管理がおこな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</b>						
(1) 適切な管理が行われていない結果、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。						
・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
(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。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25		
					合計	0
<b>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</b>						
(1) 立木が原因で、以下の状態にある。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	越境	25		
(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。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	音	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物の毛等飛散	25		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30		
・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30		
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	害虫等侵入	30		
(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。						
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	住民不安	30		
・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	落雪	—	—	—
・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	流出	50		
					合計	0

■参考資料11

特定空家等及び法定外特定空家等の対応フロー



## ■参考資料12

### 松原市空家等対策協議会規則

(趣旨)

第1条 この規則は、執行機関の附属機関設置条例（昭和40年条例第20号）第2条の規定に基づき、松原市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織について必要な事項を定めるものとする。

(任務)

第2条 協議会は、松原市空家等対策計画（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6条第1項の規定に基づき本市が定める空家等対策計画をいう。）の作成及び変更並びに実施その他空き家等に関する施策についての協議を行う。

(組織)

第3条 協議会は、委員11人以内で組織する。

2 委員は、市長及び次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する者をもって充てる。

- (1) 市議会議員
- (2) 法務、不動産及び建築等に関する学識経験者
- (3) 地域団体を代表する者
- (4) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

3 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第4条 協議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 3 会長に事故あるとき又は欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

(部会)

第5条 協議会は、その定めるところにより、部会を置くことができる。

- 2 部会に属すべき委員は、会長が指名する。
- 3 部会に部会長を置き、当該部会に属する委員のうちから会長が指名する。
- 4 部会長は、当該部会の事務を掌理する。
- 5 部会長に事故あるとき又は欠けたときは、当該部会に属する委員のうちから部会長があらかじめ指名する者が、その職務を代理する。

(庶務)

第6条 協議会の庶務は、都市整備部まちづくり推進課において行う。

附 則

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成30年12月14日規則第42号）

(施行期日)

1 この規則は、公布の日（以下「施行日」という。）から施行する。

(新たに任命される委員の任期の特例)

2 施行日から平成32年7月28日までの間に任命される委員（補欠委員を除く。）の任期は、改正後の松原市空家等対策協議会規則第3条第3項の規定にかかわらず、2年以内で市長が定めるものとする。

附 則

この規則は、令和4年1月1日から施行する。



■参考資料13

松原市空家等対策協議会委員名簿

(市長及び委員10名 合計11名)

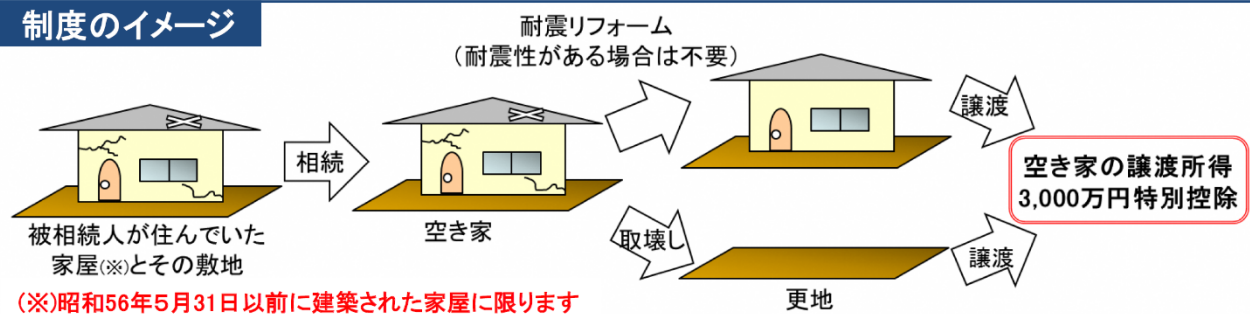
区 分	委 員	所属・役職など
市長	さわい ひろふみ 澤井 宏文	松原市長
市議会議員	かわち とおる 河内 徹	松原市議会議員
	もりた なつえ 森田 夏江	
学識経験者	いしい ゆうじ 石井 雄二	阪南大学 経済学部 経済学科 教授
	いそべ たかし 磯部 隆志	大阪司法書士会 空き家問題対策委員会 地域委員
	おおとも とみお 大伴 富美男	大阪府宅地建物取引業協会 南大阪支部 相談役
	かたくら まさる 片倉 勝	全日本不動産協会 大阪府本部 大阪南支部 公益事業推進 副委員長
	たなか こ 田中 みさ子	大阪産業大学 デザイン工学部 環境理工学科 教授
	つちや かよ 土屋 佳代	大阪法務局 堺支局 統括登記官
	まつむら かずよし 松村 和吉	大阪府建築士会
地域団体代表者	いしざき いさむ 石崎 勇	松原市町会連合会 会長

(令和4年3月現在)

## 空き家の発生を抑制するための特例措置 (空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、**耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合**には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除します。

### 制度のイメージ



### 令和元年度税制改正のポイント

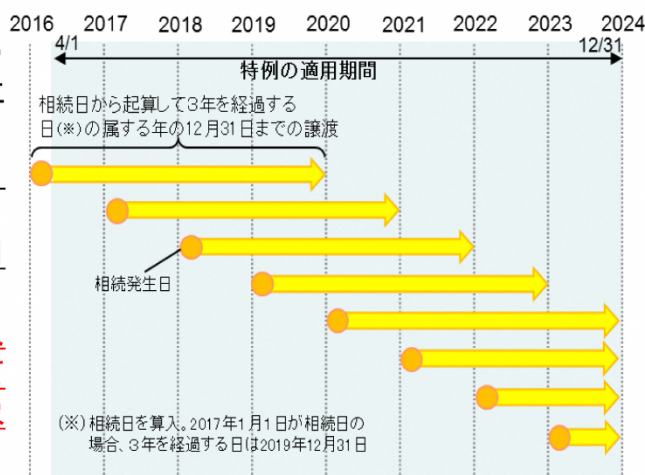
これまでは、相続開始の直前まで、被相続人が家屋に居住していた場合のみが適用対象でしたが、平成31年4月1日以降の譲渡について、**要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合も、一定要件を満たせば適用対象となります。** ※要件の詳細は2ページ以降参照

### 相続発生日を起算点とした適用期間の要件

特例の適用を受けるための、空き家・敷地の譲渡日は、以下の2要件を共に満たすことが必要になります。

- ① 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日までであること。
- ② 特例の適用期限である2023年12月31日までであること。

**※被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合については、2019年4月1日以降の譲渡が対象です。**



### 特例を受けるための手続

家屋所在地の市区町村にて「被相続人居住用家屋等確認書」の交付申請  
※2ページ～3ページ参照

お住まいの管轄税務署にて確定申告  
※3ページ参照

特例適用

# 被相続人居住用家屋等確認書申請における確認事項及び提出書類について①

この特例の適用を受けるためには、確定申告の際に必要な書類として、「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受ける必要があります。**家屋が所在する市区町村に申請を行ってください。**

## ①家屋(及びその敷地)の譲渡の場合【申請様式1-1】

	被相続人居住用家屋に住んでいた場合	老人ホーム等に入所していた場合
イ 相続開始前の要件	<p>【確認事項】被相続人が相続直前まで家屋に居住していたこと ⇒被相続人の除票住民票の写し(相続発生日の確認も兼ねる。以下同じ。)</p> <p>【確認事項】相続直前に、被相続人以外の居住者がいなかったこと ⇒相続人の住民票の写し(相続直前から譲渡時までの住所がわかるもの。相続直前から、相続人が2回以上移転した場合は戸籍の附票の写しを提出)</p>	<p>【確認事項】被相続人が要介護・要支援認定を受けていたこと又はその他これに類する被相続人であること ⇒要介護・要支援認定等を受けていたことを証する書類(※3)</p> <p>【確認事項】被相続人が相続直前まで主として老人ホーム等に居住し、かつ、老人ホーム等入所直前に家屋に居住していたこと ⇒被相続人の除票住民票の写し(老人ホーム等入所後、別の老人ホーム等に移転し、死亡した場合は戸籍の附票の写しを提出) ⇒老人ホーム等の名称・所在地・施設の種類(※4)が確認できる書類(入所時の契約書等)</p> <p>【確認事項】老人ホーム等入所直前に、被相続人以外の居住者がいなかったこと ⇒相続人の住民票の写し(老人ホーム等入所直前から譲渡時までの住所がわかるもの。老人ホーム等入所直前から相続人が2回以上移転した場合は戸籍の附票の写しを提出)</p> <p>【確認事項】老人ホーム等入所後、被相続人が家屋を一定使用し、かつ、事業の用、貸付けの用、被相続人以外の居住の用に供されていないこと ⇒相続人の住民票の写し(再掲) ⇒以下のいずれか ・電気、水道又はガスの契約名義(支給人)及び使用中止日が確認できる書類(※1) ・老人ホーム等が保有する外出、外泊等の記録 ・その他、要件を満たすことを容易に認めることができる書類(※5)</p>
	<p>【確認事項】事業の用、貸付けの用、又は居住の用に供されていないこと ⇒売買契約書の写し(譲渡日確認) ⇒以下のいずれか ・電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類(※1) ・宅建業者が「現況空き家」と表示した広告 ・その他、要件を満たすことを容易に認めることができる書類(※2)</p>	同左
ロ 相続し譲渡の要件		

(※1) 支払い証明書、料金請求書、領収書、お客様情報の開示請求に対する回答書、通帳の写し又はクレジットカードの利用明細(最終の料金引き落とし日が分かるもの)等

(※2) 【例】市区町村が認める者が家屋の管理を行っていたことの証明書、空き家バンクへの登録を行っていたことの証明書等

(※3) 介護保険法の被保険者証の写し又は障害者総合支援法の障害福祉サービス受給者証の写し(その他要介護認定等の決定通知書、市町村作成の要介護認定等を受けたことを証する書類、要介護認定等に関する情報を含む老人ホーム等の記録等)、厚生労働大臣が定める基準に該当する第一号保険者であることを証する書類(チェックリスト等)

(※4) 以下の対象施設であることを確認

- ・老人福祉法に規定する認知症対応型共同生活援助事業が行われる住居、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム又は有料老人ホーム
- ・介護保険法に規定する介護老人保健施設又は介護医療院
- ・高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅
- ・障害者総合支援法に規定する障害者支援施設又は共同生活援助を行う住居

(※5) 【例】家屋を宛先住所とする被相続人宛の郵便物等。また、電気、水道又はガスの使用中止日を認めることができる書類の提出があったが当該書類で契約名義(支給人)が明確とならなかった場合(すなわち、家屋の一定使用は認められるが、事業の用に供されていないことが確認できていない場合)の書類として、市区町村が認める者が家屋の管理を行っていたことの証明書、不動産所得がないことを確認するための地方税の所得証明書等

## 被相続人居住用家屋等確認書申請における確認事項及び提出書類について②

この特例の適用を受けるためには、確定申告の際に必要な書類として、「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受ける必要があります。**家屋が所在していた市区町村に申請を行ってください。**

### ②家屋取壊し後の更地の譲渡の場合【申請様式1-2】

	被相続人居住用家屋に住んでいた場合	老人ホーム等に入所していた場合
イ 相続開始前の要件	①のイ【A】と同じ ただし、相続人の住民票の写しについては、「譲渡時」を「申請被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失時」と読み替える。	①のイ【B】と同じ ただし、相続人の住民票の写しについては、「譲渡時」を「申請被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失時」と読み替える。
ロ 相続し、取壊し、譲渡の要件	【確認事項】事業の用、貸付けの用、又は居住の用に供されていないこと ⇒売買契約書の写し(譲渡日確認) ⇒以下のいずれか ・電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類(※1) ・宅建業者が「現況空き家」かつ「取壊し予定あり」と表示した広告 ・その他、要件を満たすことを容易に認めることができる書類(※2) ⇒法務局が作成する家屋取壊し後の閉鎖事項証明書の写し(※3)	同左
ハ 取壊し、譲渡の要件	【確認事項】建物・構築物の敷地の用に供されていないこと ⇒更地であることが分かる写真(※4) ⇒法務局が作成する家屋取壊し後の閉鎖事項証明書の写し(※3)(取壊日確認)	同左

(※1) 支払い証明書、料金請求書、領収書、お客様情報の開示請求に対する回答書、通帳の写し又はクレジットカードの利用明細(最終の料金引き落とし日が分かるもの)等

(※2) 例えば、市区町村が認める者が家屋の管理を行っていたことの証明書、空き家バンクへの登録を行っていたことの証明書等

(※3) 閉鎖事項証明書の写しが提出できない場合、家屋の除却工事に係る請負契約書の写しを提出(市町村において疑義がある場合は、契約書の写しのほかに領収書の写し等代金支払を確認できる書類の提出を求めることができる。)

(※4) 市町村において疑義がある場合は、取壊し前の写真、家屋の所在地図等の提出を求めることができる。

## 確定申告における提出書類について

確定申告書に併せて以下の書類を税務署へ提出してください。

- ①譲渡所得の金額の計算に関する明細書
- ②被相続人居住用家屋の登記事項証明書等(家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと、家屋が区分所有でないこと等を確認)
- ③被相続人居住用家屋の売買契約書の写し等(家屋や敷地の譲渡価格が1億円以下であることを確認)
- ④被相続人居住用家屋等確認書(様式1-1または1-2)
- ⑤被相続人居住用家屋の耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書(※)の写し(家屋を譲渡する場合に限る。耐震性能を満たすことを確認)

(※) 建築士や住宅性能評価機関等が発行する書類です。発行手続については耐震診断やリフォームを実施した建築士事務所等にお問い合わせください。



## この特例に関する注意事項、よくあるご質問

### 注意事項

- ・被相続人居住用家屋確認書の申請時における提出書類(介護保険の被保険者証等の写しや老人ホーム等が保有する書類、電気、ガスの使用中止日が確認できる書類など)については、相続後や家屋・敷地の譲渡後に入手が難しいものもあるため、特例適用の検討段階において早めにご準備ください。
- ・確定申告の時期が近づくと確認書の申請窓口が混雑するので、書類等のご準備、申請手続はお早めをお願いします。

### よくある主なご質問

- ・土地の売買契約の中で、「土地の引渡し後建物を取り壊す」という特約を交わしていましたが、この場合本特例の適用を受けることはできますか？  
→家屋を取り壊した後の譲渡にあたらないため、本特例の適用を受けることはできません。
- ・相続した家屋を取り壊して譲渡をしましたが、家屋を取り壊したこと等を確認する書面として必要になる法務局作成の閉鎖事項証明書の写しを提出することができません。どのようにすれば良いですか？  
→閉鎖事項証明書の写しを提出できないことについて合理的な理由がある場合は、取壊しの時期及び除却対象を確認できる書類として、例えば家屋の除却工事に係る請負契約書の写し等を提出ください。
- ・「相続の開始の直前において、被相続人がその空家を居住の用に供していたこと」等の確認について、実態は本特例の適用要件を満たしているのですが、住民票の記載から確認することができない場合は、確認書は交付されないのですか？  
→住民票の記載により確認することができない場合であっても、代替書類・補完書類及び申請者へのヒアリング等により確認できるときは交付される場合があります。
- ・老人ホーム等に入所している間「被相続人が家屋を一定使用していた」というのは、どの程度使用していれば良いのですか？  
→被相続人が家屋の一時滞在で使用していたほか、家財道具等の保管場所として使用していた場合も「一定使用」に該当します。
- ・老人ホーム等の施設ではなく、介護のため子の家に移り、そこで亡くなった場合はこの特例を受けることはできますか？  
→親族の家や一般の賃貸住宅に転居して亡くなった場合は、この特例を受けることはできません。

### 特例に関する情報についてはこちらをご参照ください。

○国土交通省ホームページ

・空き家の発生を抑制するための特例措置(申請様式のダウンロードはこちら)

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000030.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html)

## 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を控除することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生予防を図る。

### 低額な不動産取引の課題

想定したよりも  
売却収入が低い

相対的に譲渡費用  
(測量費、解体費等)  
の負担が重い

様々な費用の支出があつた上に、さらに課される譲渡所得税の負担感が大きい

土地を売らずに、低未利用地（空き地）として放置

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

### 新たな特例措置の概要

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下

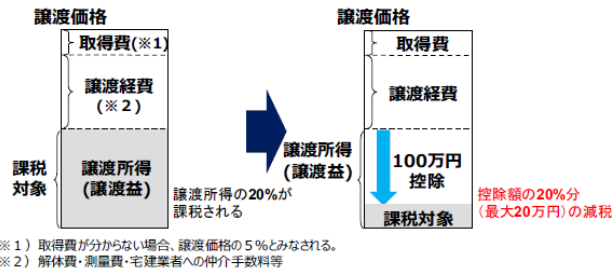
・都市計画区域内の低未利用土地等

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主が利用の意向を有することについて市区町村が確認したものに限る。

の要件を満たす取引について、売主の長期譲渡所得を100万円控除。

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

### 特例適用イメージ



### 利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ

(出典: Google Map)



鹿児島県いちき串木野市(土地)  
譲渡額約350万円



三重県津市(土地)  
譲渡額約270万円



新潟県燕市(土地)  
譲渡額約350万円



- ・ 移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- ・ 隣地所有者による管理・利活用

※税制改正等により、内容が変更となる場合があります。

---

## 松原市空家等対策計画

平成29年3月（令和4年3月一部改定）

編集・発行 松原市都市整備部まちづくり推進課

〒580-8501 松原市阿保1丁目1番1号

TEL 072-334-1550（代表）

<http://www.city.matsubara.osaka.jp>

---

松原市  
空家等対策計画

