

## 第3章 空家等対策計画の基本的事項と基本方針

### 1. 対象地区（空家法第6条第2項第1号）

本計画の対象とする地区は、令和3年度調査の結果より、市内全域において空家等が点在していることから、市全域とします。

また、重点対象地区としては、コンパクトなまちづくり施策と中心市街地活性化の観点から、柏原駅と河内国分駅を中心とした『駅等の都市拠点周辺』、及び地震等の災害発生時における避難経路確保のため、広域緊急交通路として指定されている『国道25号沿道』とします。

### 2. 対象とする空家等の種類（空家法第6条第2項第1号）

本計画で対象とする空家等は、住宅のみだけでなく、店舗、事務所、倉庫などの用途も含めた空家法第2条第1項の「空家等」を対象とします。

本計画の対象外となる空家については、対応が必要な場合、建築基準法や道路法、消防法、災害対策基本法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律などに則り、適正に対策を講じていきます。

ただし、空家に関する条例が制定された際においては、概ね年間を通して使用実績がなく、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険な状態にある等の長屋の空室についても本計画の対象とします。

### 3. 計画期間（空家法第6条第2項第2号）

本計画の計画期間は、総合計画や都市計画マスタープランの上位・関連計画との整合を図るため、令和5年度から令和14年度までの10年間を計画期間とします。

ただし、社会情勢をはじめ、空家法の改正や新たな法律等の制定の動向、各種対策の進捗状況などを踏まえ、必要に応じて、適宜、計画の見直しを行います。

なお、本計画の効果検証を図るため、5年後の令和9年度を目途に中間検証を実施します。

	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
空家等対策計画	→											
第5次総合計画	→										→	
まち・ひと・しごと創生総合戦略	→							→				→
都市計画マスタープラン	→										→	
国勢調査				◆					◆			
住宅・土地統計調査		◆					◆					
柏原市の空家等実態調査					●						●	

## 4. 空家等対策の基本方針（空家法第6条第2項第1号）

### 基本方針

#### 1

### 個人財産の所有者責任を前提とした、 総合的かつ計画的な空家等対策の推進

空家法第3条に規定されているように、空家等の所有者等が自らの責任により適切に管理し、状況に応じた対応を行うことが、空家等対策の前提となります。

また、空家等の発生を抑制することも重要であることから、所有者等への働きかけを中心とした空家等対策を推進していきます。

これを前提にしながらも、所有者等が行方不明者、または相続人が不存在である場合においては、第一義的に空家等の適切な管理を行う責務のある所有者等に対応を期待することができないため、住民に最も身近な行政主体である本市が、空家等対策を総合的かつ計画的に推進していきます。

### 基本方針

#### 2

### 空家等の状況に応じた的確な対応ができる環境の整備

空家等への対応としては、安全で安心して暮らせるまちづくりの観点から除却等により生活環境の改善を図るものと、地域資源を生かしたまちづくりの観点から空家等の有効活用を図るものの大きく2つに分かれます。

除却等により生活環境の改善を図るものは、所有者等による適正管理の意識向上や管理不全空家等に対する措置の方法を本計画に定め、的確に対応できる環境を整備し、空家等対策を推進していきます。

特に、空家等の有効活用を図るものは、目指すべき都市の将来像の実現に向けて、空家等の立地条件や地域ニーズなど多様で複合的な要因を踏まえつつ、様々なまちづくり施策と連携を図り、地域特性に応じて効果的に空家等対策を推進していきます。

### 基本方針

#### 3

### 多様な主体による連携体制の充実

空家等が地域の生活環境に与える影響は、災害、治安、衛生、景観、地域活力など、多岐にわたります。これらの課題に対応するため、本市においては、建築、都市計画、道路、課税、政策、法務、危機管理、環境、福祉、水道、商工、市民、財政などの多くの関係部局が連携して対策することが不可欠であることから、庁内各部局が役割を果たし、情報共有が行われるように連携体制の充実を図ります。

また、所有者等はもちろんのこと、市民や法務、不動産、建築、福祉、文化などに識見を有する者、各種団体、民間事業者、NPO 団体などの協力も得ながら、多様な主体による空家等対策を推進していきます。

## 5. 空家等対策の方向性

前述した3つの基本方針を踏まえ、以下の4つの方向性を掲げて空家等対策を実行するための具体的な施策を示します。

### 1 空家等の発生抑制

空家等を増やさないようにするためには、まずは空家化させないことが重要となることから、市民への意識啓発活動を中心とした空家等の発生抑制の方策を示します。

### 2 空家等の利活用の促進

(空家法第6条第2項第5号)

利活用が可能な空家等については、地域の魅力を高める潜在的な資産として捉え、市場への流通や地域活性化につながる空家等の利活用方策を示します。

### 3 空家等の適正管理の促進

(空家法第6条第2項第4号)

空家等の所有者は、自らの責任により適切に管理する必要があることから、長期間にわたる管理不全を防ぐための適正管理を促す方策を示します。

### 4 管理不全の空家等の解消

(空家法第6条第2項第5号)

地域や周囲へ悪影響を及ぼしている管理不全の空家等については、空家法に基づく措置や課題の解消に向けた方策を示します。

空家等対策を実施するにあたってのフローを次頁に示します。

## 6. 空家等対策の流れ

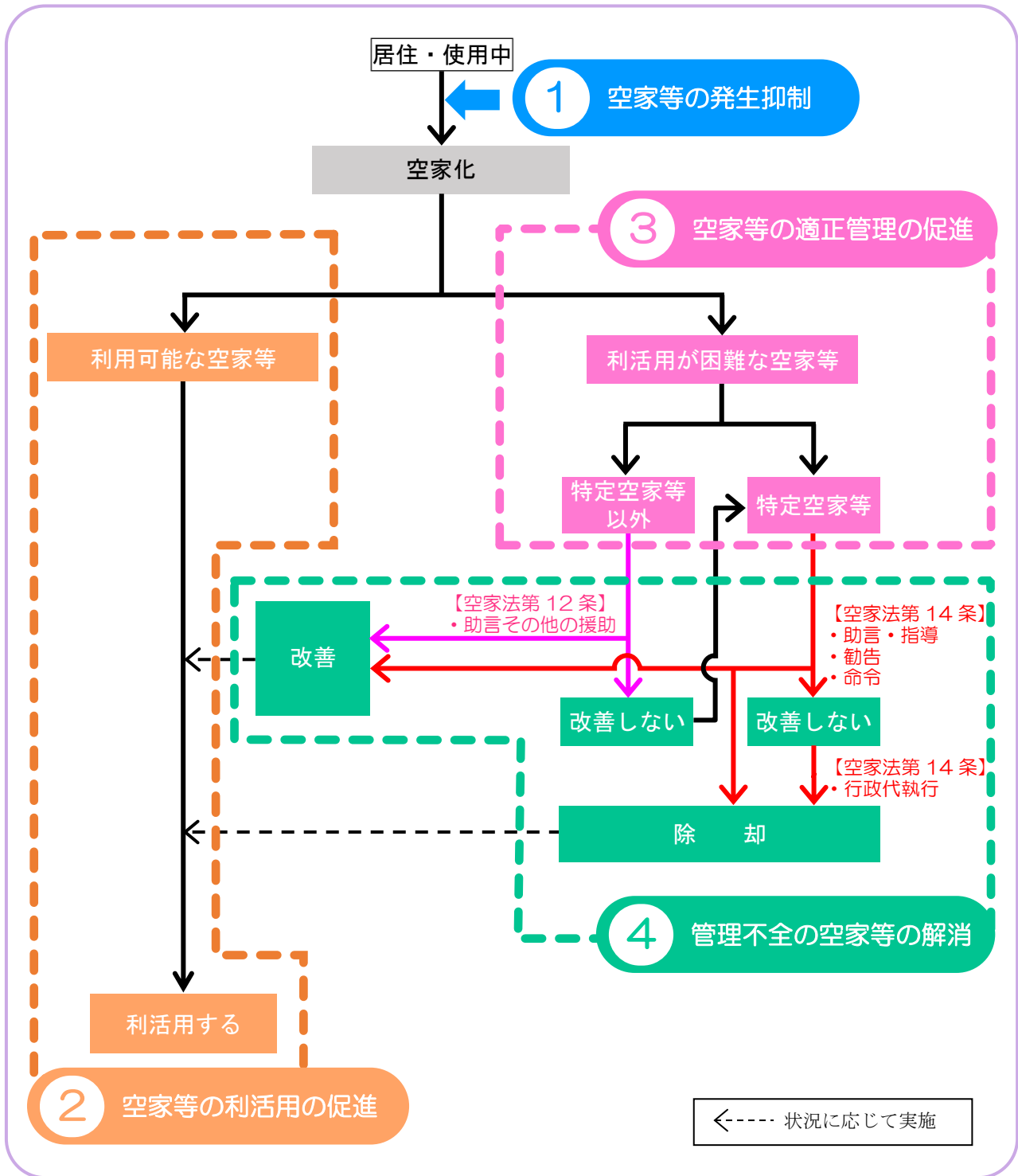


図 空家等対策フロー

※本計画の対象外となる空家についても、所管法令や条例に則りながら対応していきます。

## 7. 施策体系

基本方針を踏まえて、施策の方向性と推進施策を示します。



図 施策体系