

貝塚市住生活基本計画

令和7年4月

貝 塚 市

はじめに

本格的な人口減少・少子高齢社会が到来する中で、近年、社会環境の変化や人々の価値観の多様性に対応した取組みが求められています。人口減少・少子高齢化は国の未来を左右するものであり、本市にとっても大きな課題となっております。



まず、人口減少につきましては自然減が続いている一方、社会増減については令和4年で減少数がそれまでの3割程度まで縮小し、令和5年では増加に転じました。この主な要因は、外国人転入者の増加に加え、本市の若年世帯等定住促進住宅取得及び結婚新生活支援事業を活用した事業の効果と分析しております。この傾向を一時的なものではなく、持続可能なものとするため、若年・子育て世帯の定住促進に向けた住宅、住環境の形成を図ってまいります。

次に、高齢化につきましては昭和22年から24年生まれのいわゆる団塊の世代の方々が後期高齢者となり、本市として公営住宅のあり方、住宅セーフティネット、バリアフリー化、相続に起因する空き家問題など様々な住まいに関する課題が顕在化してきています。こうした中、既存住宅ストックの有効活用を図ることが重要であり、中古住宅の流通促進に向け、関連する専門家団体及び金融機関等による「(仮称)空家活用プラットフォーム」を設置し、良質な中古住宅のPR強化など住環境の改善及び住生活の支援につなげてまいりたいと考えております。

また、近年、頻発・激甚化する自然災害に対する取組みについても重要と捉えており、雨水浸透枳や貯留タンクなど浸水対策機能を備えた住宅、省エネ・断熱性能に優れた住宅の普及など2050年カーボンニュートラルに向けた良質な住宅ストックの形成を図ってまいります。さらには有事の際に阻害要因となりえる特定空家についても本市では重要な課題と認識しております。

本計画では、現行の『貝塚市住宅マスタープラン』を『貝塚市住生活基本計画』へ改定し、本市が掲げる「子育てしやすいまちづくり」「貝塚ならではのまちづくり」「にぎわいのあるまちづくり」「いつまでも元気で、安全安心に暮らせるまちづくり」の4つのまちづくりの実現に向け、地域ごとの課題に取り組んでまいります。

最後になりましたが、今回の改定にあたりまして、貴重なご意見、ご提言をいただきました協議会委員の皆様をはじめ、アンケート調査への協力、意見交換会等へご参加くださいました市民の皆様、各種団体の皆様に心より感謝申し上げますとともに、本市の市政運営にあたって、引き続きご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

令和7年4月

貝塚市長 酒 井 了

— 目 次 —

序 章 計画改定の目的と内容	1
第1章 住宅・住環境の現況と課題	4
1. 上位・関連計画の整理	4
2. 市の概況	8
3. 住宅事情	16
4. 市民意向	26
5. 住宅施策における課題整理	40
第2章 住宅施策の基本理念と基本方針	48
1. 住宅施策の基本理念	48
2. 基本理念に基づく施策体系	49
第3章 住宅施策の目標	50
1. 若年・子育て世帯の定住促進に向けた住宅・住環境の形成	50
2. 高齢者・障害者等が安心して快適に暮らせる住宅・住環境の形成	51
3. 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築	55
4. 既存住宅ストックの有効活用	52
5. 本市の特性を活かした居住魅力の向上	54
6. 市民の安全確保と生活環境の保全を図るための空家等対策の推進	55
7. マンション管理の適正化の促進	57
8. 重点施策の展開	58
第4章 新たな住生活の推進（住宅・住環境整備にかかる基本方針）	60
1. 計画期間	60
2. 市内全域での展開	60
3. 地域別施策の展開	61
第5章 空家等対策の推進（貝塚市空家等対策計画）	72
1. 計画の目的	72
2. 計画期間	72
3. 計画対象とする空き家	72
4. 計画の対象とする地区	73
5. 現状と課題	73
6. 基本方針	74
7-1. 空き家発生抑制	75
7-2. 空き家の適正管理	78
7-3. 空き家の利活用	82
8. 空家等対策を進めるための総合的な体制	85
第6章 マンションの管理の適正化の推進（貝塚市マンション管理適正化推進計画）	86
1. 計画の目的	86
2. 計画期間	86
3. マンションの管理の適正化に関する目標	86
4. マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置	87
5. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	88
6. 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針	89
7. マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及	89
8. その他マンションの管理の適正化の推進	89
第7章 計画推進方策	90

巻末資料

1. 貝塚市管理不全空家等及び特定空家等対応要領
2. 貝塚市マンション管理適正化指針
3. 用語解説

「空き家」と「空家」との使い分け

※本計画における空き家は、送り仮名の付け方（昭和 48 年内閣告示第 2 号）に基づき原則「空き家」と表記しますが、法律名、計画名、協議会名等の一部の用語については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき「空家」と表記します。

序 章 計画改定の目的と内容

(1) 計画改定の背景と目的

「住生活基本計画」とは、「住生活基本法（平成18年法律第61号）」に基づく、国民の住生活の安定の確保と向上の促進に関する基本的な計画です。国では「住生活基本計画（全国計画）」、大阪府では「大阪府住宅まちづくりマスタープラン」が策定され、本市でも、平成24年3月に「貝塚市住宅マスタープラン^(※1)」を策定し、様々な住宅施策を実施してきました。

令和3年には、国が「住生活基本計画（全国計画）」を改定し、新たな課題や既存の課題の深化に対する施策が位置付けられました。これに伴い、大阪府も「住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）」を改定しています。

また、「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「空家法」という。）」の一部を改正する法律が令和5年12月に施行され、管理不全空家等への対応などが規定されました。加えて、「マンションの管理の適性化の推進に関する法律（平成12年法律第149号、以下「マンション管理適正化法」という。）」が令和2年6月に改定され、マンション管理適正化推進計画を策定した自治体が、マンション管理組合等が作成した一定の基準を満たす管理計画を認定することを可能としました。

これらの状況を受け、住宅の安全・安心に対する市民意識の高まりや住まい方に対するニーズの多様化など住宅・住環境を取り巻く社会情勢等が変わりつつあることから、現行の「貝塚市住宅マスタープラン」を見直すとともに、「貝塚市空家等対策計画^(※2)」及び「貝塚市マンション管理適正化推進計画^(※3)」を一体的に構成し、市の住宅関連施策を効果的に推進していくことを目的に「貝塚市住生活基本計画」として改定するものです。

(※1) 貝塚市住宅マスタープランは、本市の住宅・住環境整備にかかる基本方針や住宅施策の目標を掲げ、重点施策の展開や計画の推進方策を示す計画で、平成24年度から令和3年度までの10年間の計画となっています。

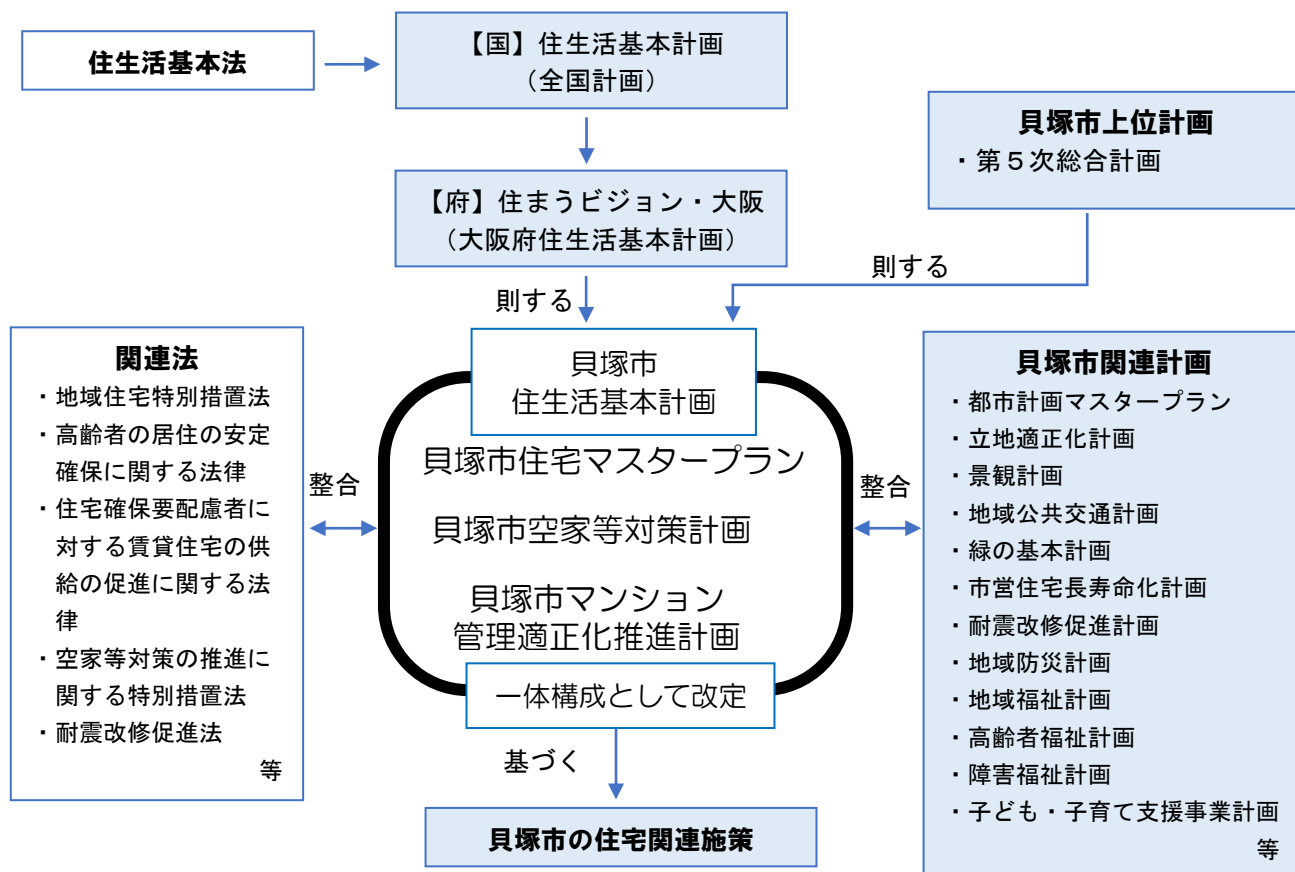
(※2) 本市では、平成24年3月に「貝塚市の環境整備と活性化をめざし住みよいまちを作るための条例」を制定し、空き家、空き地の適正な管理と活用促進を進める取組みをはじめました。

その後、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されたことから、令和9年度までの10年間の計画として平成30年6月に「貝塚市空家等対策計画」を策定しました。更に令和4年度には条例を改正し、応急措置を講じることができるよう規定したほか立入調査を拒んだ者等へ過料を求めることができることを規定、また、「貝塚市空き家等対策の推進に関する条例」に名称も改正しました。

(※3) 「マンションの管理の適性化の推進に関する法律等の一部を改正する法律」の改定を受け、マンションの計画的な修繕や適切な維持管理など管理の適正化を図るため、「貝塚市マンション管理適正化推進計画（簡易計画）」を令和5年に策定し、令和6年度までの計画となっています。

(2) 計画の位置付け

住生活基本法に基づき、国や大阪府の策定した住生活基本計画、本市の上位計画である第5次貝塚市総合計画に則し、関連法及び貝塚市の各種計画との整合を図ります。



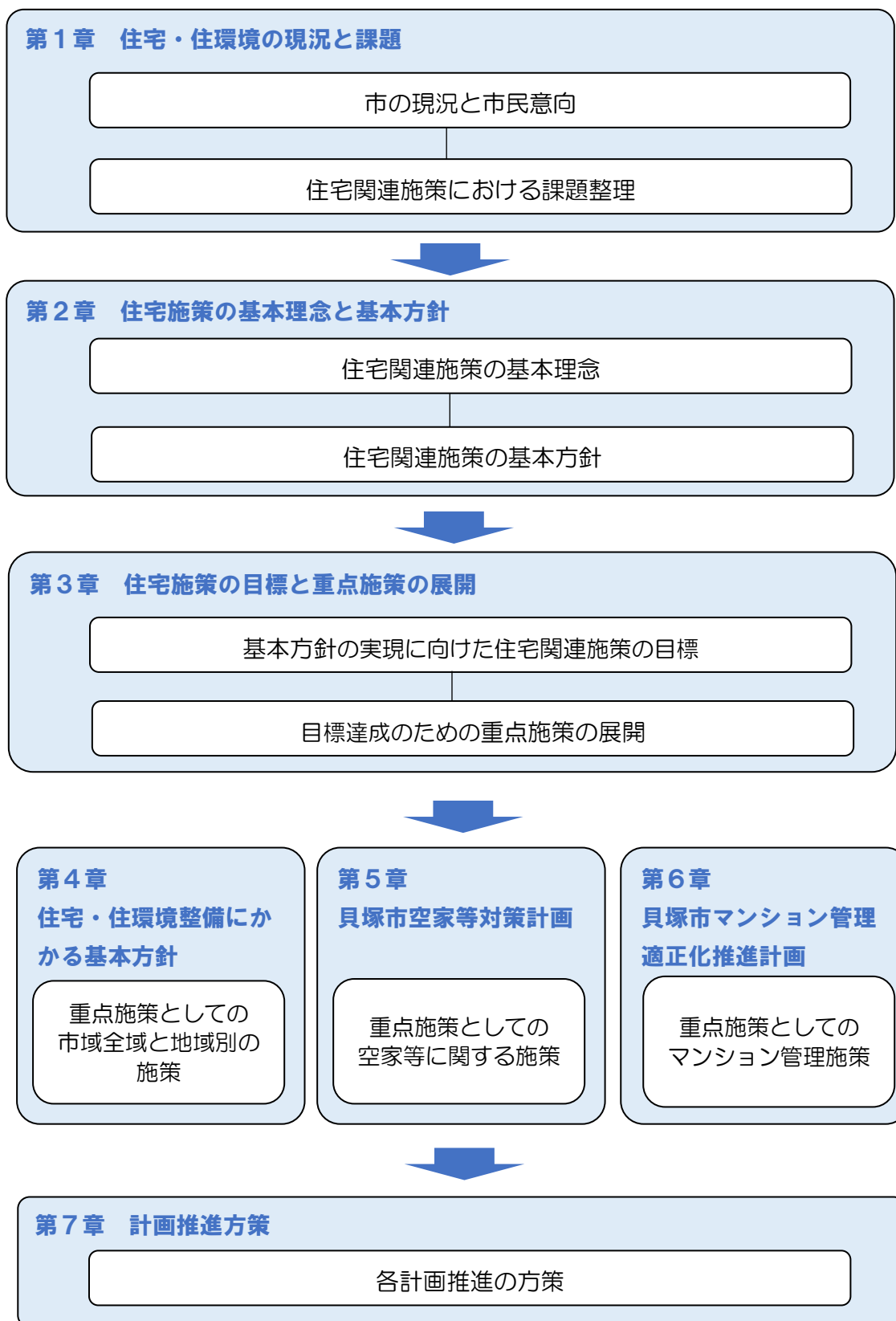
(3) 目標年度

計画の目標年度は、令和7(2025)年度を基準年度とし、概ね10年後を展望し、令和16(2034)年度を目標年度に設定します。

また、上位計画や関係法令との整合を踏まえ、必要に応じて適切に見直し等を行います。

(4) 計画の構成

本計画は下記の通り構成しています。



第1章 住宅・住環境の現況と課題

1. 上位・関連計画の整理

(1) 上位計画

①住生活基本計画（全国計画）

策定年度	令和3年3月閣議決定
計画期間	令和3年度～令和12年度
目標等	①社会環境の変化からの視点 目標1：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現 目標2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保 ②居住者・コミュニティからの視点 目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現 目標4：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり 目標5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 ③住宅ストック・産業からの視点 目標6：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 目標7：空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進 目標8：居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

②住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）

策定年度	令和3年度
計画期間	令和3年度～令和12年度
基本目標	多様な人々がいきいきと暮らし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現
施策の方向性と重点施策	①くらしの質を高める：「新たな日常」に対応し、大阪に住む人々が、いきいきと快適にくらすことができる住まいやまちを実現 重点施策1：スマートシティ等による個性あるまちづくりの推進 重点施策2：新たな日常に対応した質の高い住まいの普及 重点施策3：空家等を活用したまちづくりの推進 重点施策4：分譲マンションの管理適正化・再生推進 ②都市の魅力を育む：大阪・関西万博やその後も見据え、国内外から多様な人々が住み、訪れる都市を実現 重点施策1：活力と魅力ある都市空間の創造 重点施策2：ユニバーサルデザインのまちづくりの推進 ③安全を支える：大規模な地震や、台風、集中豪雨による被害が最小限に抑えられ、人命が守られる住まいとまちを実現 重点施策1：密集市街地の整備 重点施策2：民間住宅・建築物の耐震化 ④安心のくらしをつくる：子どもから高齢者、障がい者、外国人をはじめ、大阪に新たに住む人、住み続ける人などが安心・快適にくらすことができる住まいと都市を実現 重点施策1：民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保 重点施策2：公的賃貸住宅ストックの有効活用

③第5次貝塚市総合計画

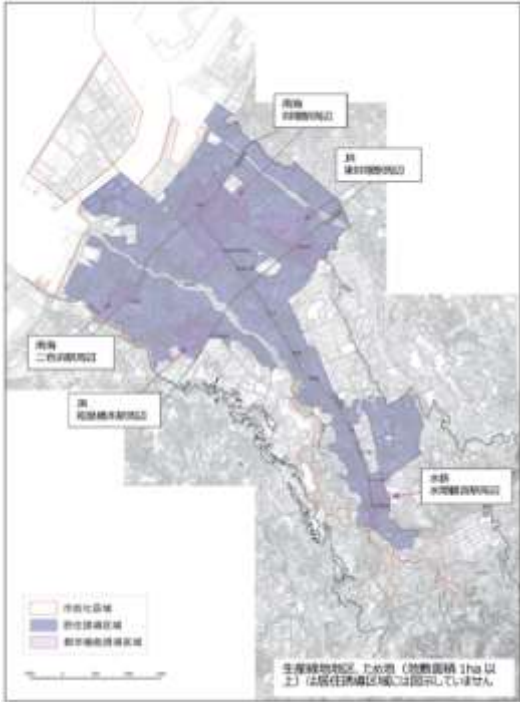
策定年度	平成 28（2016）年度
計画期間	平成 28（2016）年度～平成 37（2025）年度
まちづくりの方針	魅力かがやき 未来へつなぐまち 貝塚
まちづくりの将来像	将来像1 心豊かな人が育ち ふるさとに誇りと愛着を感じるまち 将来像2 誰もが地域で健やかに とともに支え合うまち 将来像3 みんなでつくる 安全・安心で快適に暮らせるまち 将来像4 ひとと地域の資源を生かし にぎわいを生み出すまち 推進方策 市民とともに 紡ぐ まちづくり
住生活に関連する施策	将来像3—施策15 災害に強いまちをつくる ・木造住宅密集市街地において、延焼遮断空間や安全な避難路を確保するため、老朽空き家の除却や住宅の耐震化を支援・推進します。
	将来像3—施策18 地域特性を生かした都市づくりを進める ・公共交通の活性化のため、水間鉄道を基軸とした公共交通網を形成します。 ・住宅密集市街地における空閑地や空き家等の現状把握と有効活用に取り組みます。 ・利用者のニーズ等を踏まえながら、利用しやすいコミュニティバスの運行とともに、利用案内や運行状況の表示など利用者にわかりやすい情報提供に努めます。
	将来像3—施策19 多様なニーズに合わせた良好な住環境を確保する ・関係法令に基づき、民間住宅の開発行為に対する適切な指導を行います。 ・親世帯との三世帯同居・近居に対し、住宅取得やリフォームに伴う支援を行うことで、若年層のU ターンを促すなど転入と定住の促進を図ります。 ・市営住宅の長寿命化や耐震化、バリアフリー化、LED 照明設置など、適切な維持・管理を行います。 ・民間賃貸住宅借上げや、家賃低廉化支援など民間活力を使った市営住宅の管理戸数の適正化を行い、官民連携による市営住宅跡地の新たなまちづくりに取り組みます。 ・空き家除却補助制度や空き家バンク制度などにより、空き家対策に取り組みます。 ・空き家等を活用した新たな居住スタイルについて研究を行います。 ・空き家や余剰地を有効に活用し、地域コミュニティの醸成と周辺地域の活性化に取り組みます。
	将来像3—施策24 地球にやさしい暮らしを实践する ・自然エネルギーの利用促進や家庭での省エネ推進に向け、太陽光発電や省エネ機器など効率的なエネルギー利用に対する支援を行います。
	将来像4—施策29 地域の歴史的遺産を守り生かす ・寺内町や旧家住宅など、地域文化財を活用した地域づくりを推進します。

(2) 関連計画

① 貝塚市都市計画マスタープラン

策定年度	令和4年度
計画期間	令和5年度～令和14年度
都市づくりの目標	①住みたい、住み続けたい“みりよく”ある定住の都市づくり ア. 暮らしやすい都市づくり イ. 移動しやすい都市づくり ウ. 安全・安心な都市づくり ②都市の発展を支える“みりよく”ある産業・観光振興の都市づくり ア. 賑わいと利便性の高い都市づくり イ. 活力のある産業の都市づくり ウ. 活発な観光・交流の都市づくり ③豊かな自然や歴史文化を活かした“みりよく”ある環境創造の都市づくり ア. 自然環境や歴史的資源を守り育てる都市づくり イ. 個性ある美しい景観の都市づくり ウ. 環境共生の都市づくり
将来都市構造	①中心市街地など都市拠点における都市機能の集積・強化 ②公共交通を中心とした中央都市軸等の交通ネットワークの形成 ③安全・安心で快適な市街地環境など、その特性に応じた良好な地域環境の形成  図 将来都市構造図
地域別構想	①臨海都市地域 地域の将来像：賑わいのある拠点の形成と安全で快適な地域づくり 地域づくりの目標 ・歴史的資源を活用し個性と賑わいのある拠点をつくる ・安全な市街地環境や快適な地域環境を形成する ・定住性を高める生活環境を充実する ②田園丘陵市街地地域 地域の将来像：水辺や農空間と調和した安全で暮らしやすい地域づくり 地域づくりの目標 ・移動しやすい交通環境を形成する ・生活基盤施設の充実や地域資源を活用し定住性の高い住環境を形成する ・利便性の高い拠点や秩序ある市街地環境を形成する ③山麓林間交流地域 地域の将来像：緑豊かな自然環境を活かした交流盛んな地域づくり 地域づくりの目標 ・定住環境の形成を図る ・都市近郊の豊かな自然環境を保全する ・地域資源を保全・活用しふれあいの交流環境を形成する

②貝塚市立地適正化計画

策定年度	令和4年度		
計画期間	令和5年度～令和24年度		
都市づくりの基本方針	①快適で安全に暮らせる居住環境の確保 ②拠点の特性に応じた都市機能の充実 ③誰もが移動しやすい交通環境の維持・向上		
居住誘導区域	市街地区域 ■都市の中心拠点および生活拠点からその周辺の区域、及び都市の中心拠点および生活拠点と公共交通により比較的容易にアクセスすることができる区域 ※1、南海駅から半径1000m、水間鉄道駅から半径500m（水鉄水間観音駅は半径800m）、バス停（バスモスライナー）から半径300mの範囲 ■計画的に整備された市街地 東山土地活用開発事業区域 ■災害リスクのある区域^{※2} 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域（計画規模で水深3m以上）、東部町等3地区危険区域（河津建設）、大規模埋立造成地 ■住宅建設が規制されている区域^{※3} 工業専用地域、商業地区、地区計画（二色南町地区）、建築協定（二色の科産業団地地区） ■その他^{※4} 工業地域、生産緑地地区、ため池（池敷面積1ha以上）、都市公園、中環水あいセンター 地形・地物、用途地域、区域のまとまり等により誘導 居住誘導区域 図 居住誘導区域の設定フロー  図 居住誘導区域と都市機能誘導区域		
都市機能誘導区域	・南海貝塚駅周辺（約82ha） ・JR東貝塚駅周辺（約41ha） ・水鉄水間観音駅周辺（約21ha） ・南海二色浜駅周辺（約13ha） ・JR和泉橋本駅周辺（約21ha）		
施策の体系	①快適で安全に暮らせる居住環境の確保 ○居住誘導区域への定住促進 ・制度の活用 ・若年・子育て世帯等の転入・定住支援 ・良質な民間住宅の供給促進 ・公営住宅の計画的再編・整備 ○暮らしやすさを向上させる基盤整備 ・都市計画道路等の整備 ・人や環境にやさしい道路環境の確保 ・公園緑地等の充実 ・密集市街地に相当する区域の改善 ②拠点の特性に応じた都市機能の充実 ○都市拠点や生活拠点の機能強化 ・誘導施設に関する届出制度の活用 ・賑わいのある都市拠点の充実 ・生活拠点の充実 ・市街地整備による新たな拠点の形成 ○公共施設の整備・適正配置と公的不動産の有効活用 ・公共施設の再編と公的不動産の有効活用 ・公共施設の充実 ③誰もが移動しやすい交通環境の維持・向上 ○地域を支える公共交通環境の向上 ・交通結節機能の強化 ・利便性と快適性の向上 ○公共交通の利用促進と新たな公共交通サービスの導入 ・水間鉄道の利用促進 ・新たな公共交通サービスの導入		

2. 市の概況

(1) 市街地の変遷

- ・人口集中地区（DID 地区）人口は、昭和 45 年から昭和 50 年にかけて大きく増加し、以後増減を繰り返し、平成 22（2010）年以降は減少傾向にあります。
- ・DID 地区は、昭和 35 年時点では南海貝塚駅周辺のみでしたが、20 年後の昭和 55 年には、浜手や水鉄水間観音駅付近などに拡大したものの、平成 27 年には水鉄水間観音駅周辺が地区から外れています。



図 DID 地区の推移

資料：国勢調査（総務省）

※DID 地区 人口集中地区：国が実施する国勢調査で設定されているもので、以下を条件としている。

- (1) 国勢調査基本単位区を基礎単位地域とする。
- (2) 市区町村の境域内で人口密度が 4,000 人/km² 以上の基本単位区が互いに隣接して、人口が 5,000 人以上を有する。

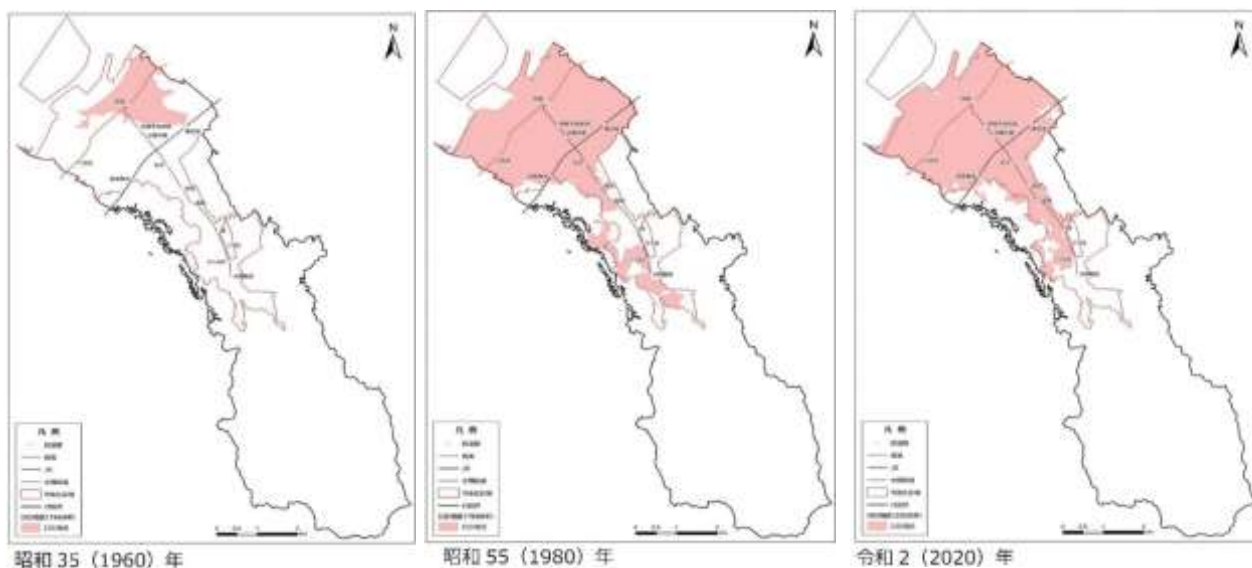


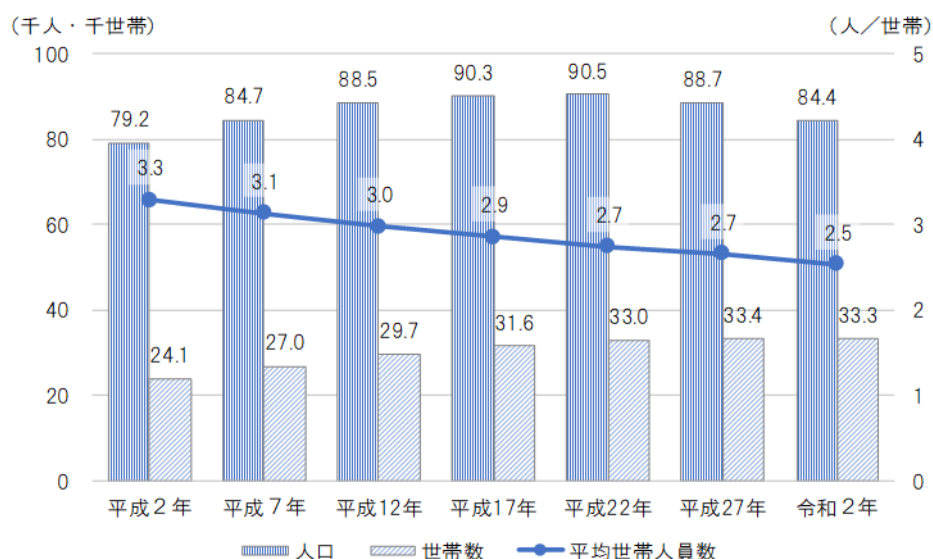
図 人口集中地区（DID 地区）の変遷

（出典：貝塚市都市計画マスタープラン）

(2) 人口・世帯

① 人口・世帯の推移

- ・人口は平成 22 年の 90,519 人をピークに減少傾向に転じており、令和 2 年には 84,443 人となっています。
- ・世帯数は増加が続いていましたが、平成 27 年以降減少し、令和 2 年には 33,284 世帯となっています。
- ・世帯人員は減少が続き、平成 2 年の 3.3 人/世帯から令和 2 年には 2.5 人/世帯となっています。



資料：各年国勢調査

図 人口世帯数の推移

② 年齢別人口構成比

- ・65 歳以上の老年人口割合が増加傾向にあり、令和 2 年で 27.5%となっています。
- ・15 歳未満の年少人口と、15 歳から 64 歳の生産人口は、いずれも減少傾向にあり、令和 2 年では、それぞれ 13.0%、59.5%となっています。

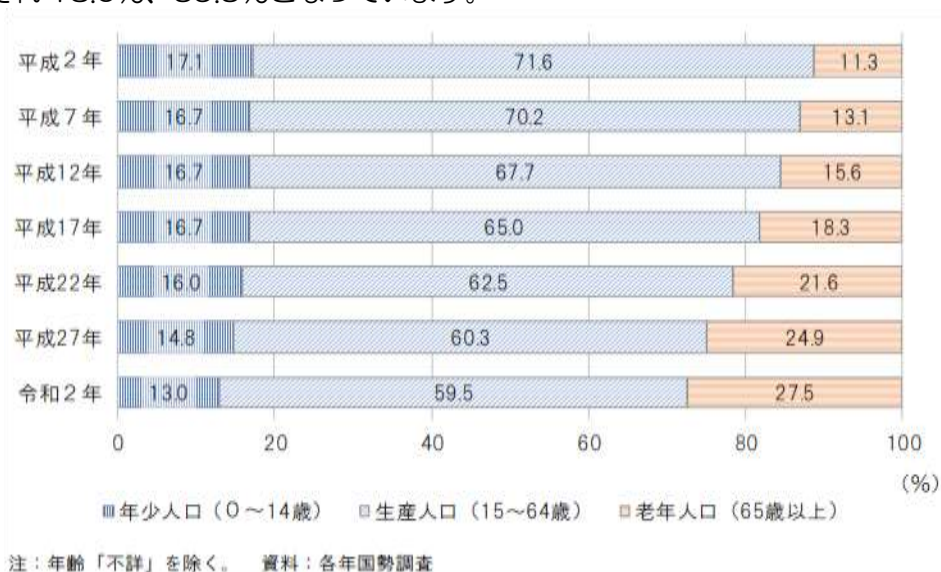


図 年齢3区分別人口構成比の推移

③ 地区別人口の推移

- 人口は、平成 27 年から令和 2 年の 5 年間でほとんどの地域で人口減少が進んでいます。
- 貝塚市役所東側周辺や東山地区で増加率が 10% を超える地区がみられます。
- JR 東貝塚駅西北側、南海二色浜駅西側、JR 和泉橋本駅東側では増加傾向にあります。

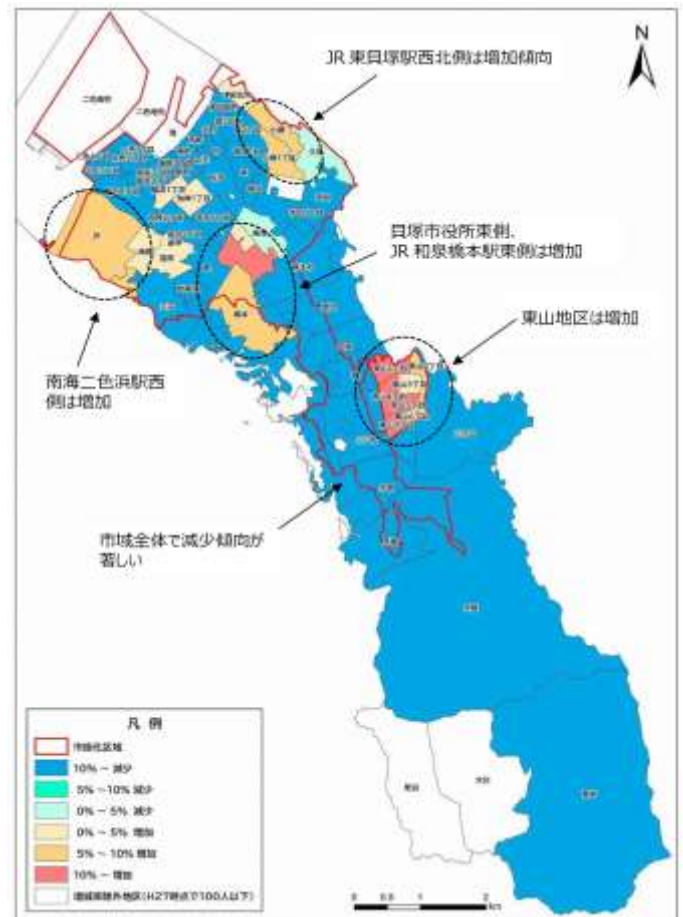


図 地区別人口増減率（平成 27 年～令和 2 年）
（出典：貝塚市都市計画マスタープラン）

- 人口密度は、全体的に低下しています。
- 高層マンションの多い二色地区や南海二色浜駅西側、南海貝塚駅や JR 東貝塚周辺などで 80 人/ha 以上となっています。

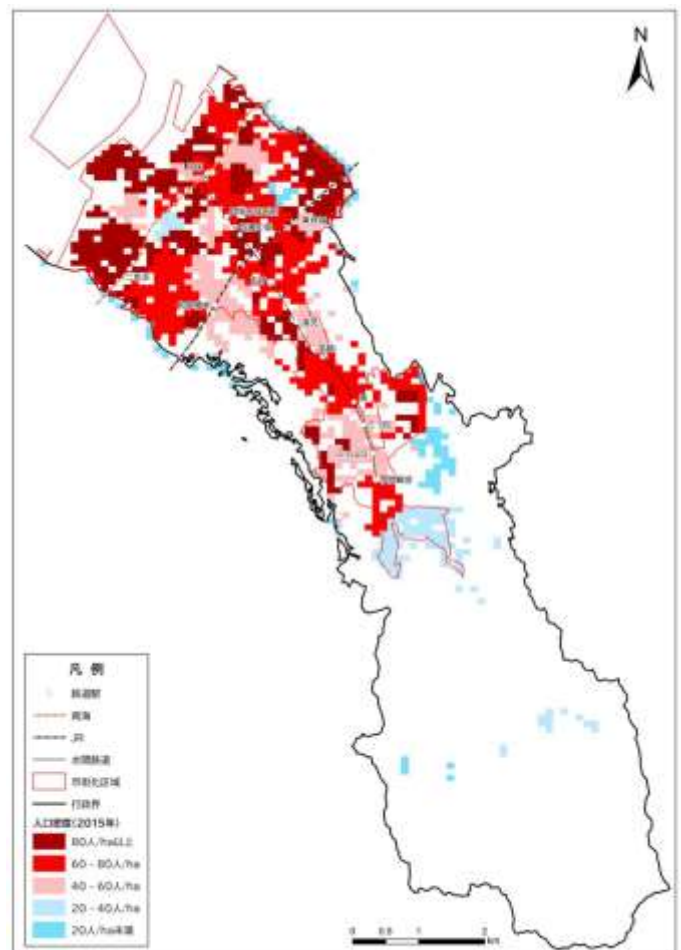


図 2015 年人口密度
（出典：貝塚市立地適正化計画）

(3) 人口動態

① 出生・死亡、転入・転出数の推移

- ・ 少子高齢化の進展に伴い、平成 23 年に死亡数が出生数を上回って以降、自然減の傾向が続き、令和 5 年には 666 人の自然減（死亡数超過）となっています。
- ・ 平成 26 年に転出数が転入数を上回り、その後、転出数は 3,000 人程度で横ばいとなり、転入数は減少傾向が続きましたが、令和 5 年には 41 人の社会増（転入数超過）となっています。

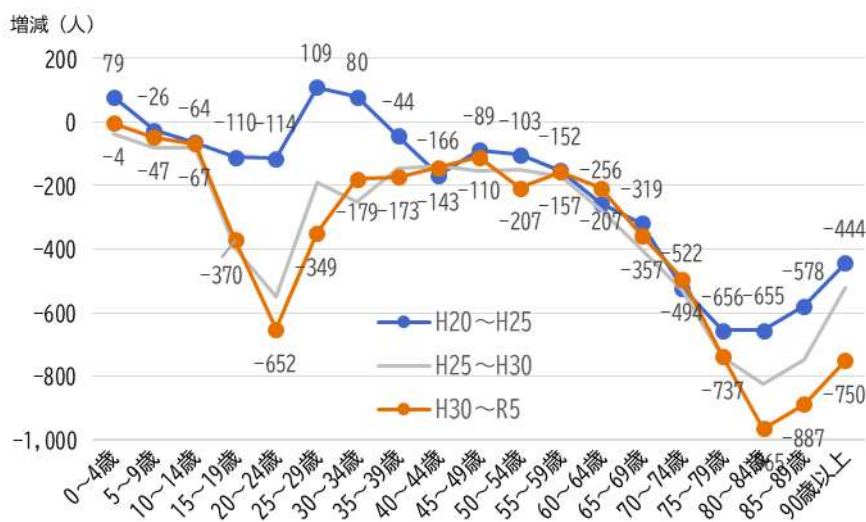


資料：「統計かいつか」より住民基本台帳・外国人登録法による届け出数

図 出生・死亡、転入・転出数の推移

② 年齢別人口の推移

- ・ 平成 20 年から令和 5 年までの 15 年間について、年齢別人口の推移を見ると、平成 20 年～平成 25 年では転入超過傾向にあった 25 歳～34 歳人口はについて、平成 25 年～令和 5 年では大幅な転出超過に転じるなど、直近 10 年間は 20 歳～39 歳の若年層で転出超過が顕著となっています。

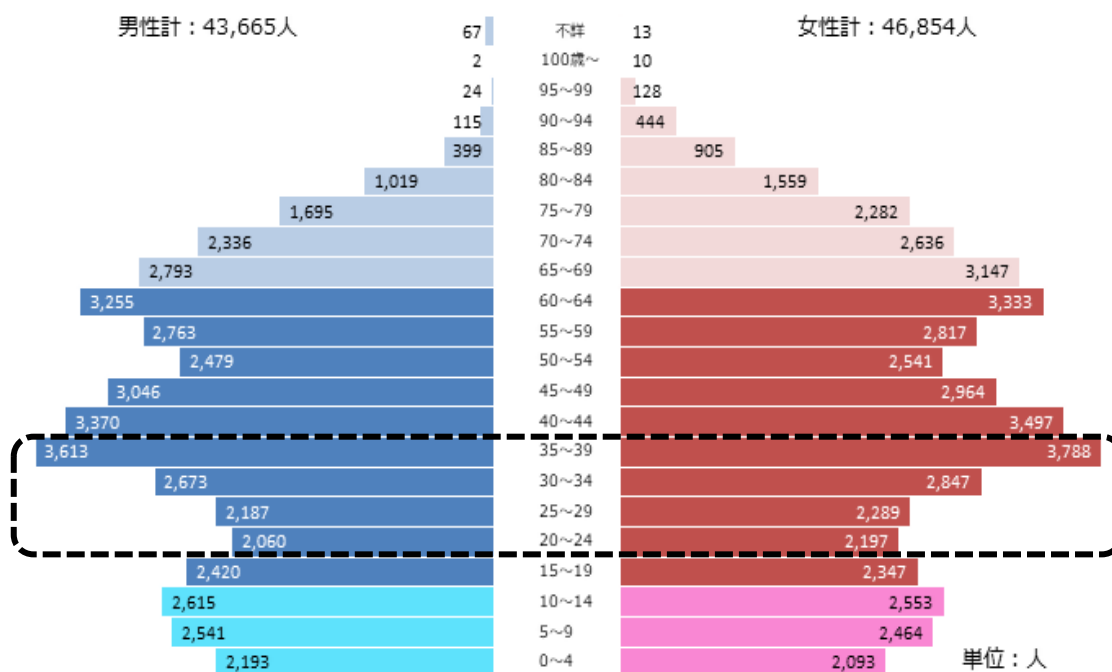


資料：住民基本台帳人口

図 年齢別人口の推移

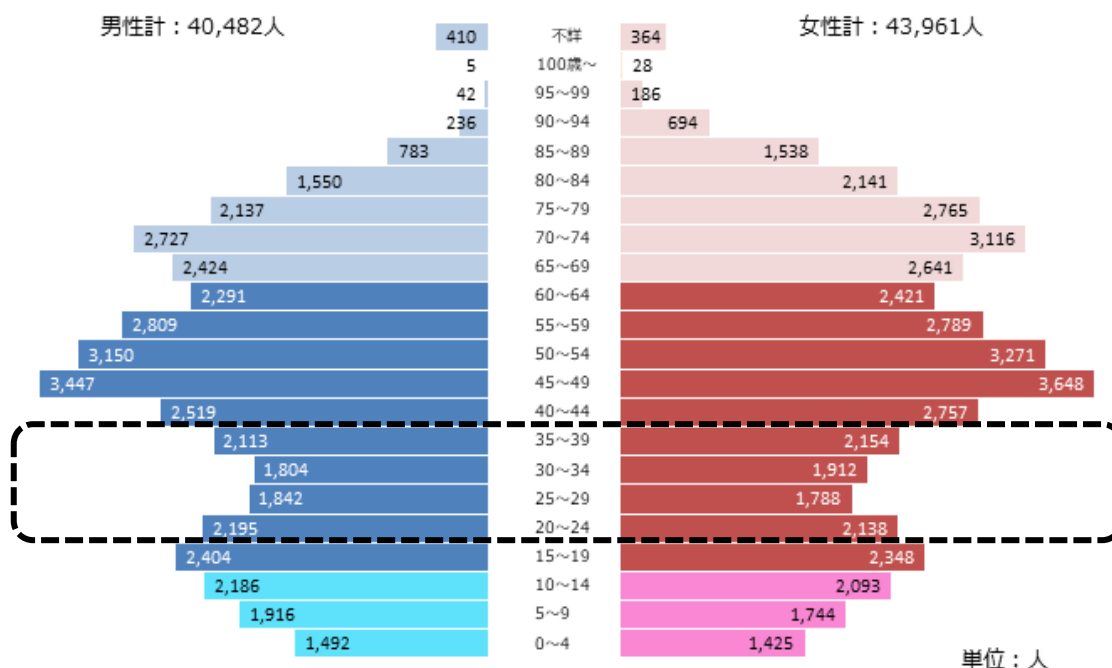
③ 年齢別人口の推移

- ・人口減少の原因の大きな要因の一つである若年世代の減少は、10年前と比較すると、就学・就職・結婚・出産など住む場所が変わりやすい年代の20～30歳代で顕著であることがわかります。



資料：国勢調査

図 平成 22（2010）年の貝塚市の人口構成



資料：国勢調査

図 令和 2（2020）年の貝塚市の人口構成

(4) 世帯の構成

① 家族類型の推移

- 平成7年以降、夫婦と子ども世帯（核家族世帯）、その他の親族世帯（夫婦と親、夫婦と子と親等）が減少しており、夫婦のみ世帯の割合が横ばい、単独世帯の割合が増加しています。

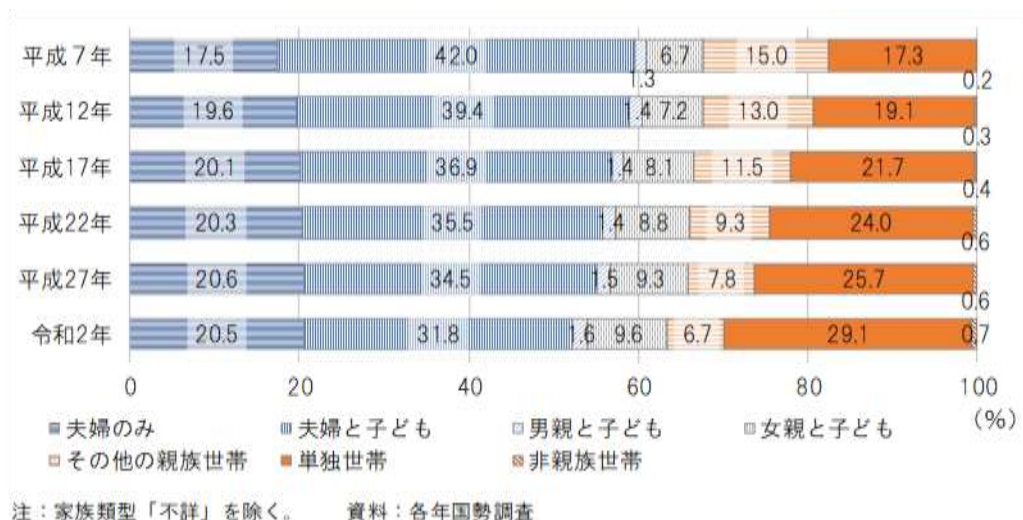


図 家族類型別世帯数構成比の推移

② 高齢者のいる世帯の世帯人員

- 高齢者のいる世帯の世帯人員は、1人世帯、2人世帯が増加しており、令和2年には1人世帯が約3割、2人世帯が約4割を占めています。

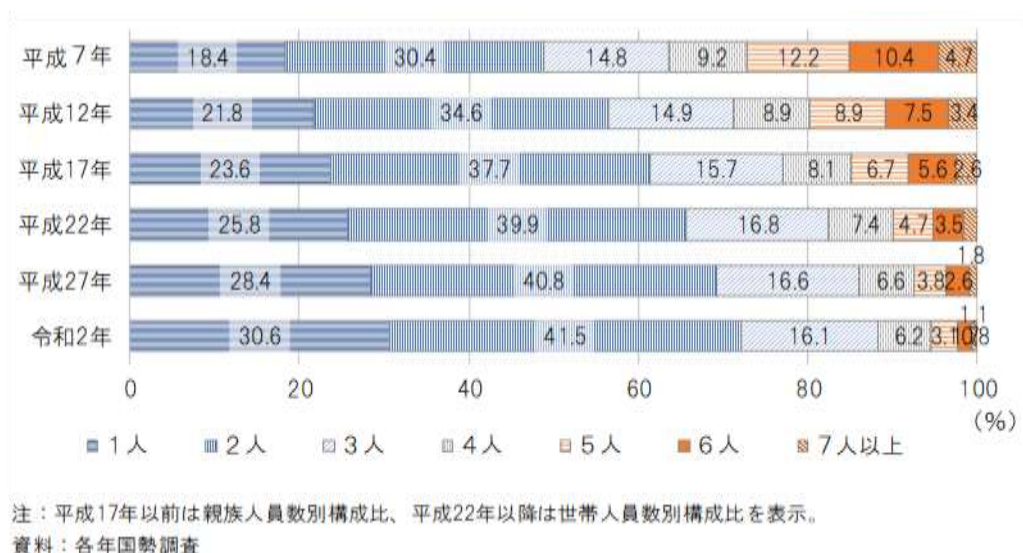
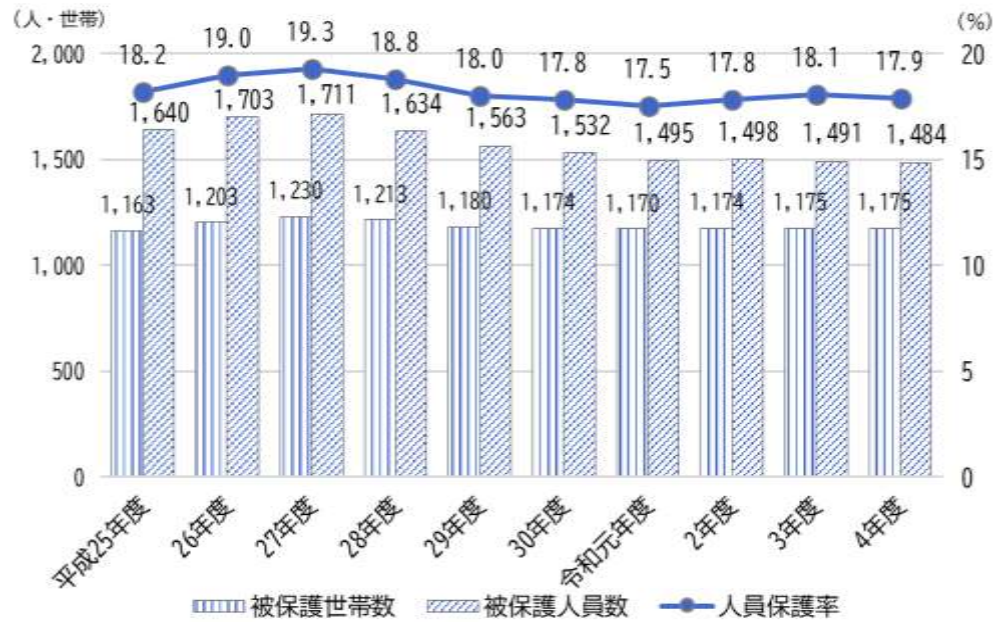


図 高齢者を含む世帯の世帯人員数別構成比の推移

(5) 住宅確保要配慮者等

① 生活保護件数

- 生活保護件数は平成 27 年度をピークとし、近年は年間 1,500 人程度となっています。
- 生活保護世帯数は令和 4 年度で 1,175 世帯となっています。

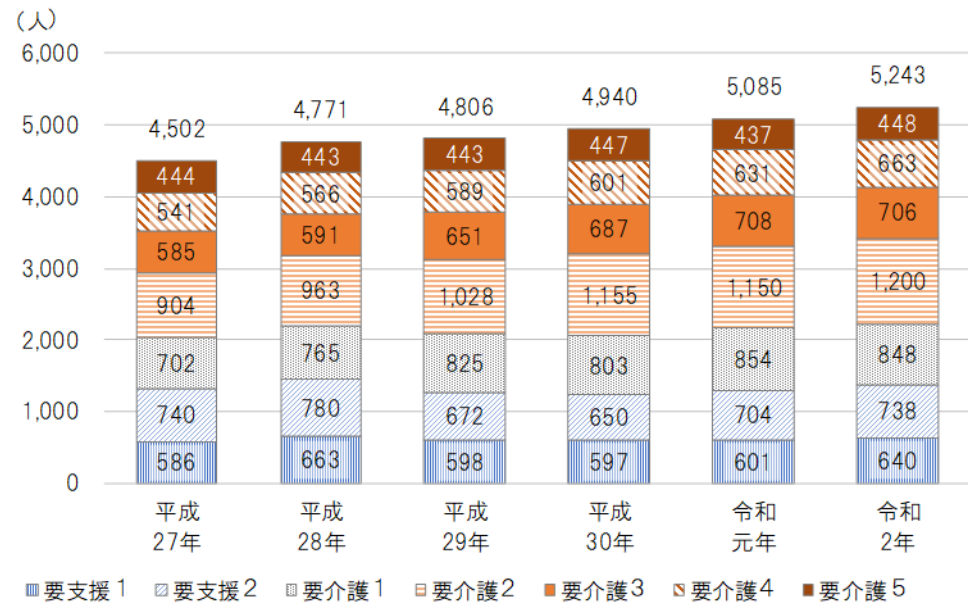


注：人員保護率は推計人口を分母として算出。 資料：「統計かいつか」より

図 生活保護件数

② 要支援・要介護認定者数

- 要支援認定者数、要介護認定者数は増加傾向にあります。令和 2 年は要支援・要介護認定者総数が 5,243 人となり、平成 27 年の 4,502 人から約 1.2 倍に増加している状況です。



資料：「貝塚市高齢者福祉計画第8期介護保険事業計画」

図 要支援・要介護認定者数

③ 障害支援区分認定者数

- ・障害支援区分の認定者数は令和2年3月末現在479人であり、障害福祉サービスの利用者は平成28年からほぼ横ばいで推移しています。

【障害支援区分認定の状況（人）】

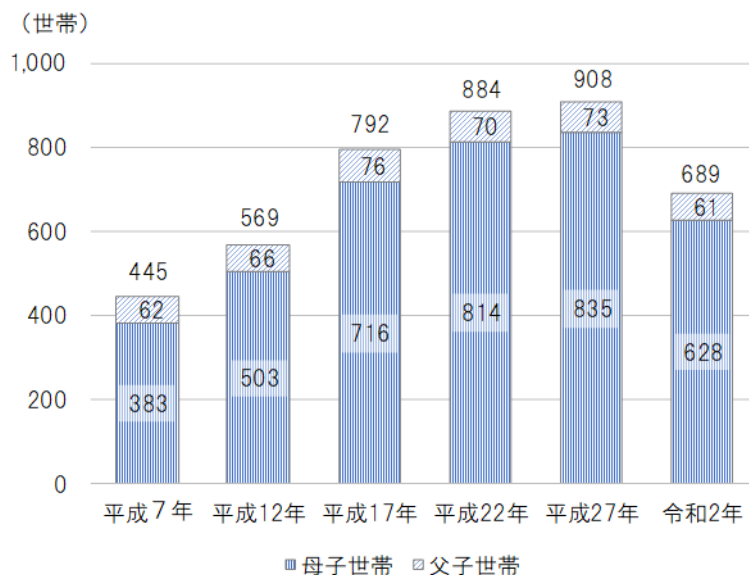
	総数	区分1	区分2	区分3	区分4	区分5	区分6
平成28年	466	10	84	87	80	91	114
平成29年	483	10	91	90	81	95	116
平成30年	454	8	75	88	84	85	114
平成31年	461	8	84	86	84	91	108
令和2年	479	3	94	88	86	92	116
身体障害者	163	1	1	29	27	33	72
知的障害者	203	1	27	23	50	59	43
精神障害者	113	1	66	36	9	0	1

資料：「第6期貝塚市障害福祉計画・第2期貝塚市障害児福祉計画」より

※区分の数字が大きいほど、支援の必要性が高いことを意味する。

④ 母子・父子世帯数の推移

- ・令和2年の母子世帯数は628世帯、父子世帯数は61世帯となっています。
- ・平成7年から令和2年にかけて、父子世帯数は60～70世帯前後で推移していますが、母子世帯数は383世帯から835世帯に増加した後、令和2年には628世帯と減少しましたが、この25年間では約1.6倍に増加しています。



注：母子（父子）世帯は、未婚・離別・死別の女（男）親と、その未婚の20歳未満の子どもからなる世帯。

資料：各年国勢調査

図 母子・父子世帯数の推移

3. 住宅事情

(1) 住宅ストックの概況

① 住宅の所有関係別世帯数の推移

- ・令和2年の所有関係別世帯数は、持ち家が22,371世帯と最も多く、増加傾向が続いています。
- ・民営借家が5,932世帯と持ち家に次いで多く、増加傾向にあります。
- ・公営住宅等は3,462世帯であり、減少している傾向にあります。

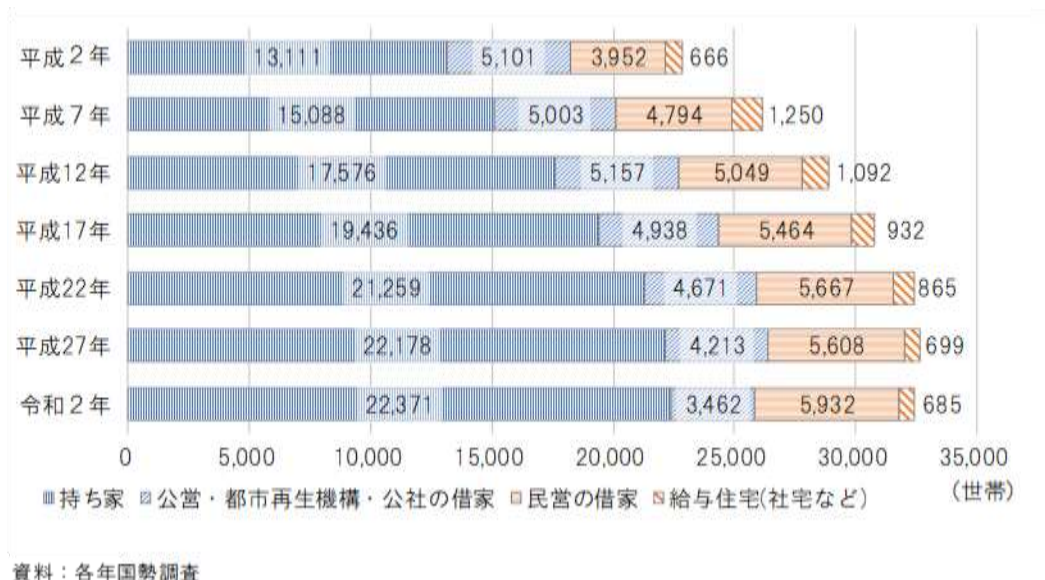


図 住宅の所有関係別世帯数の推移

② 住宅の所有関係別の建築時期

- ・住宅全体では、昭和55年以前に建築された築後43年以上の割合は25.3%となっています。
- ・持ち家の建築時期は各年代に分散しており、築後23年以内(平成13年以降)が38.0%、築後24~42年(昭和56年~平成12年)が35.8%、築後43年以上が26.3%となっています。
- ・公営借家は、建築時期が昭和55年以前の築後43年以上が全体の36.0%となっています。
- ・都市再生機構・公社借家は、築後43年以上が50.0%となっています。
- ・民営借家の建築時期は、築後23年以内(平成13年以降)が32.6%で、築後24~33年(平成3年~12年)が42.2%と最も多くなっています。

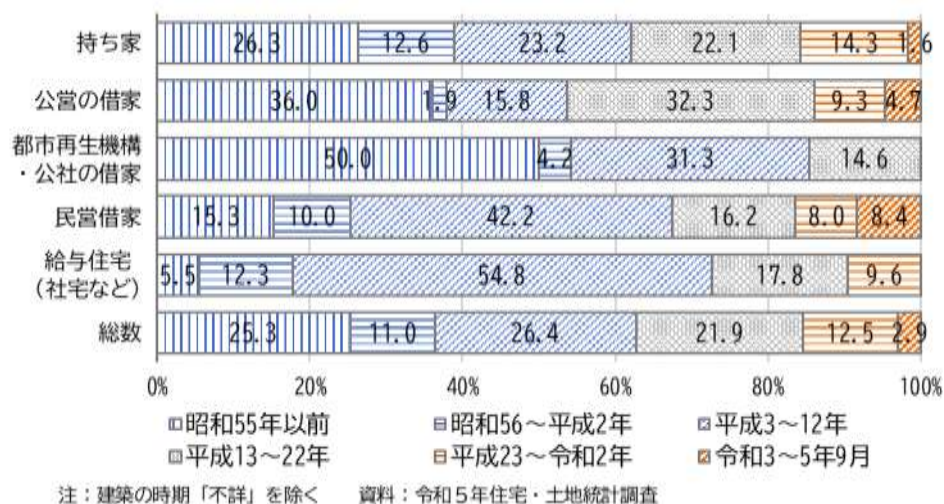
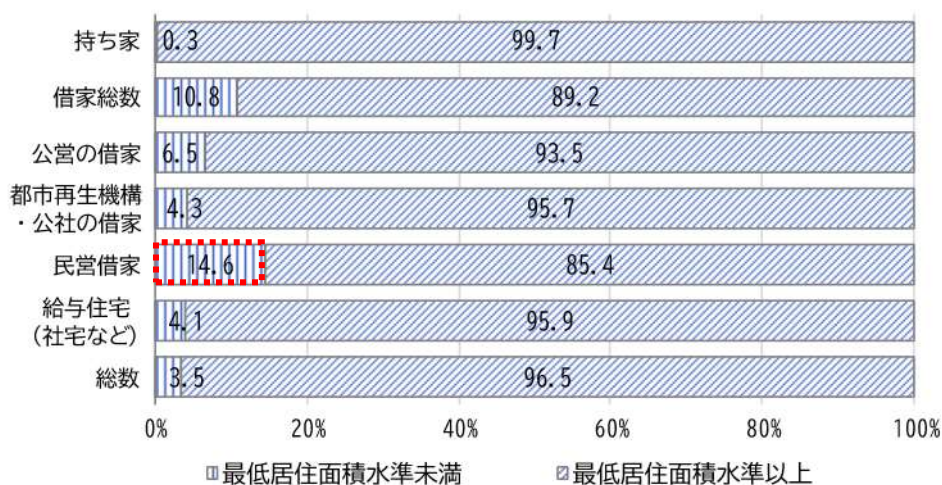


図 住宅の所有関係別の建築時期

③ 住宅の所有関係別の最低居住面積水準

- ・最低居住面積水準未達の住宅割合は3.5%であり、民間借家（14.6%）が最も高く、次いで公営借家（6.5%）で高くなっており、早期の改善が必要となっています。

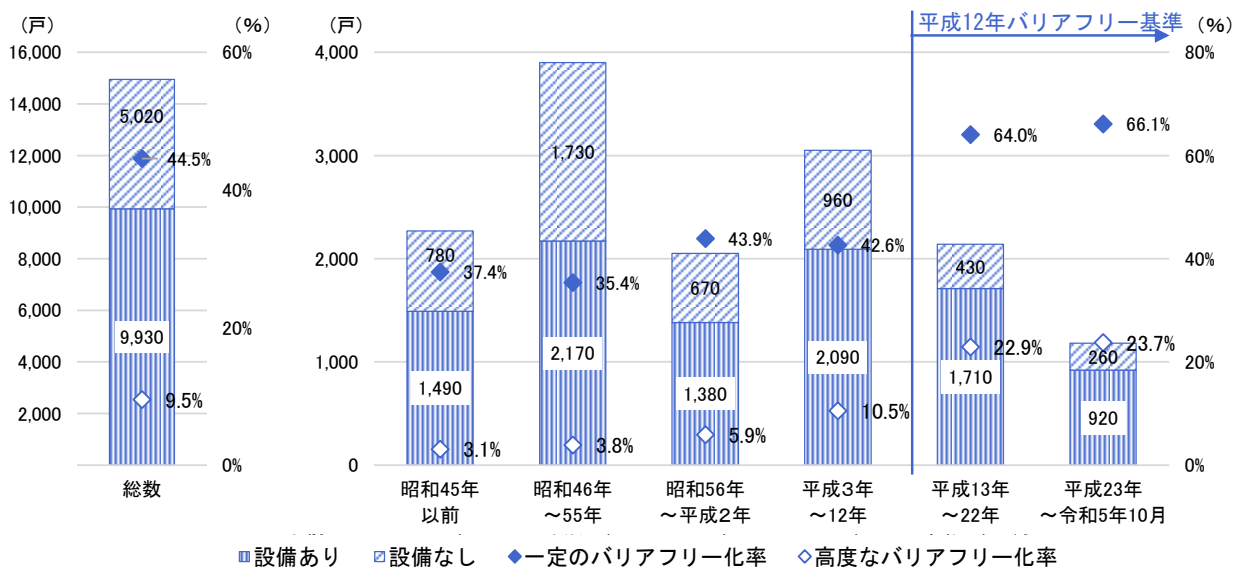


資料：令和5年住宅・土地統計調査

図 住宅の所有関係別の最低居住面積水準

④ 高齢者のいる世帯の住宅バリアフリー化率

- ・令和5年のバリアフリー化率（バリアフリー設備のある住宅の割合）は66.4%となっています。
- ・平成12年以前の一定のバリアフリー化率は各建築年代で40%程度にとどまっていますが、平成12年に住宅性能表示基準に基づくバリアフリー基準（高齢者等配慮対策等級）が定められたことに伴い、平成13年以降は、各建築年代で60%を超える値になっています。



注1：バリアフリー化率は、高齢者のいる世帯のうち、高齢者等のための設備や構造がある住宅の割合、一定のバリアフリー化率は、2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当する住宅の割合、高度のバリアフリー化率は、2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅の全てに該当する住宅の割合。
 注2：高齢者等のための設備内容は複数回答。
 注3：建築時期「不詳」を除く。

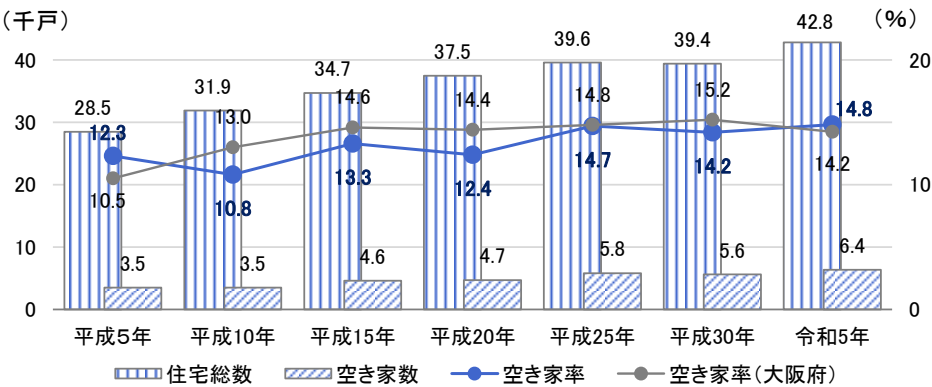
資料：令和5年住宅・土地統計調査

図 建築時期別 高齢者を含む世帯の高齢者等のための設備状況

(2) 空き家の状況

① 空き家数の推移

- ・ 空き家数は令和5年で約 6,400 戸と 20 年間で約 1.4 倍に増加しています。
- ・ 本市の空き家率については平成 10 年以降大阪府下平均を下回ってきましたが、令和 5 年には大阪府平均を上回りました。



資料：各年住宅・土地統計調査

図 空き家数と空き家率の推移

② 空家等実態調査の結果

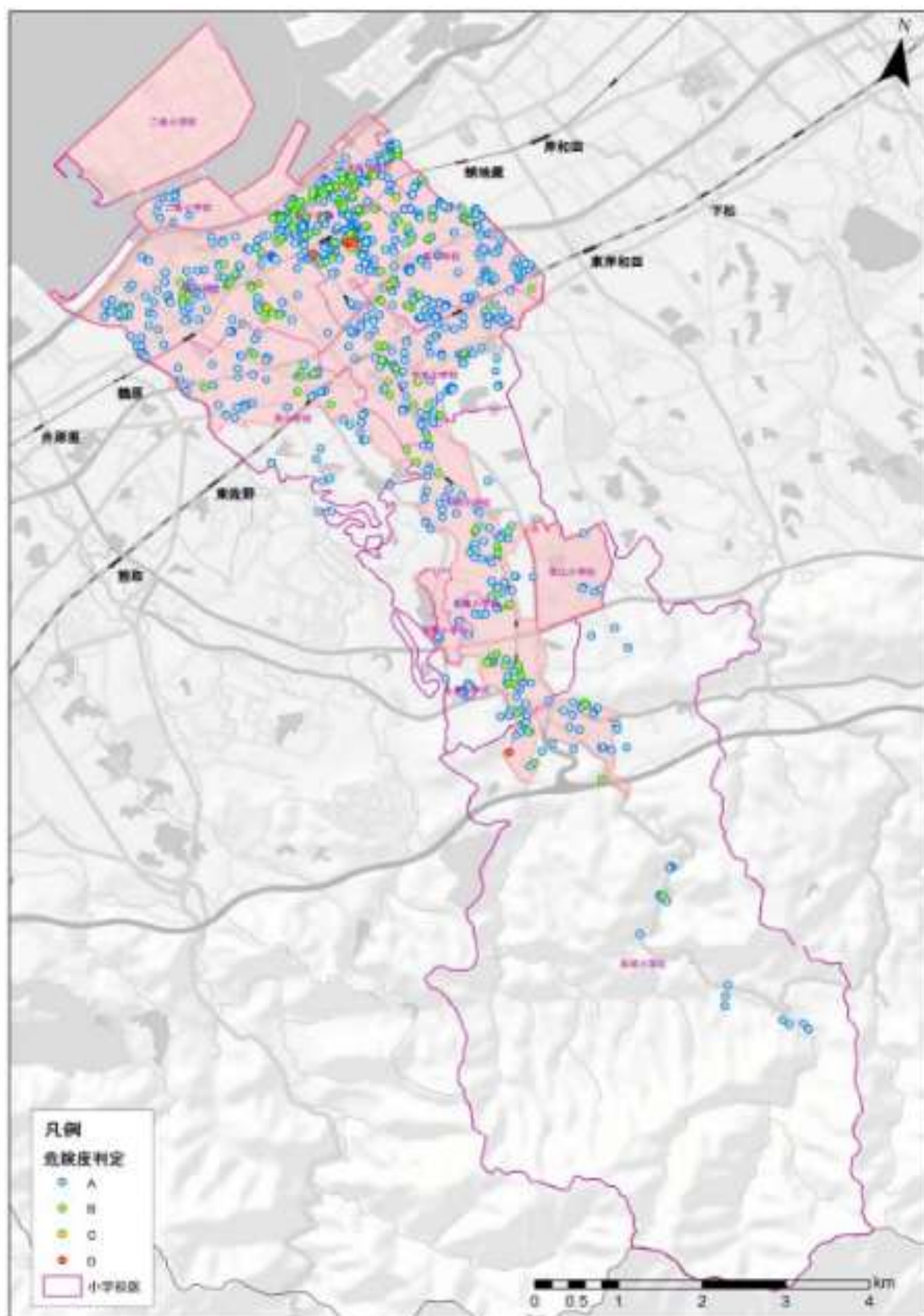
- ・ 令和 5 年度空家等実態調査（以下、「今回調査」という。）において、市内の 1,051 戸の空き家を調査し、建築物の傾斜や主要構造部である屋根や外壁の損傷や劣化の程度に応じた危険度を判定し、4 ランクに区分しました（21 頁参照）。その結果は下表のとおりです。
- ・ 平成 29 年度に実施した調査（以下、「前回調査」という。）との比較では、利活用が可能と考えられる空き家（A・B ランク）は減少し、劣化が進んでおり、危険度が高い空き家（C・D ランク）は増加しています。



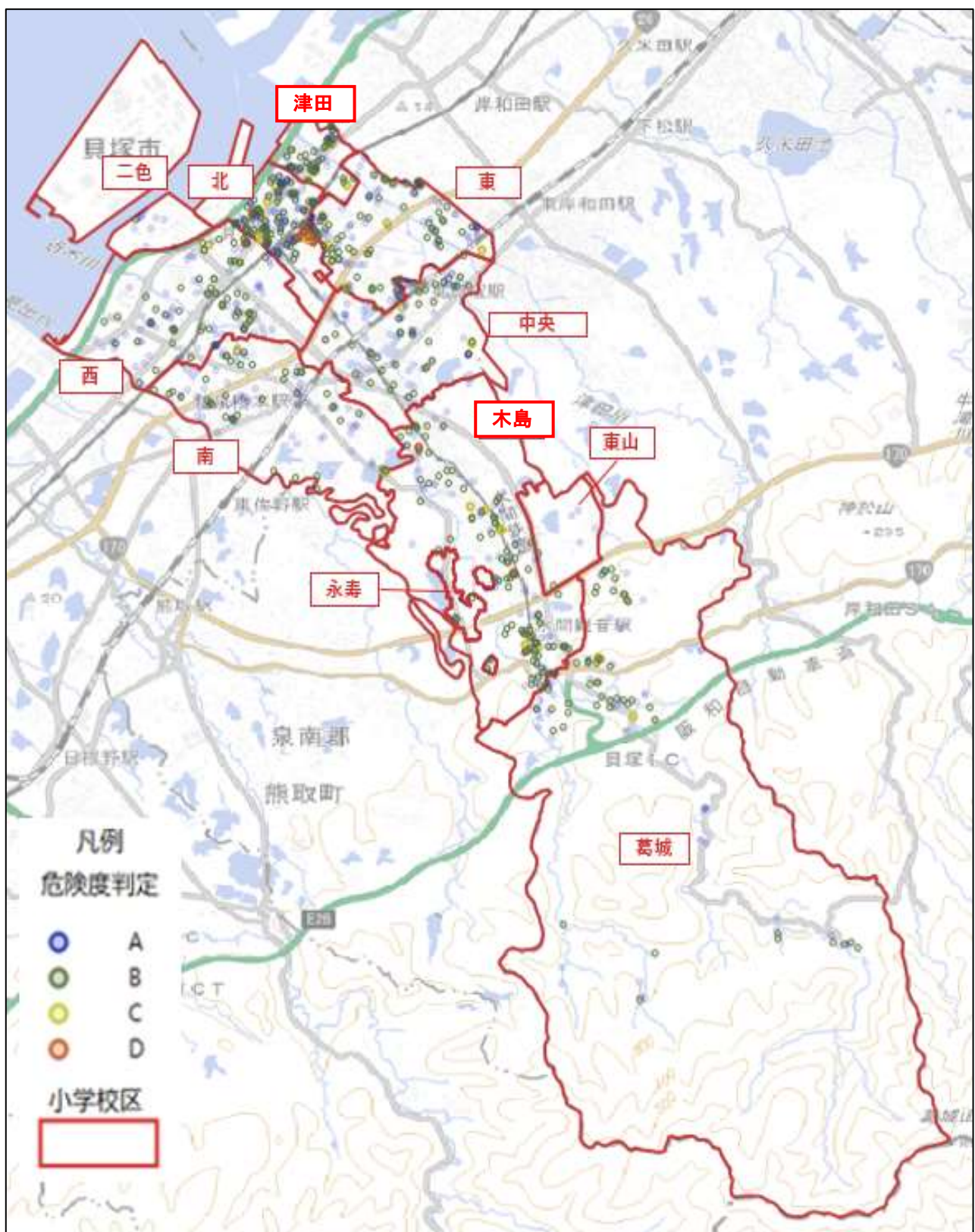
調査年度		建物不良度 Aランク	建物不良度 Bランク	建物不良度 Cランク	建物不良度 Dランク	合計
平成29年度	棟数 (戸数)	623 (1,087)	89 (169)	6 (6)	6 (6)	724 (1,268)
	割合	86.1% (85.7%)	12.3% (13.3%)	0.8% (0.5%)	0.8% (0.5%)	100% (100%)
令和5年度	棟数 (戸数)	369 (510)	359 (492)	24 (33)	12 (16)	764 (1,051)
	割合	48.3% (48.6%)	47.0% (46.8%)	3.1% (3.1%)	1.6% (1.5%)	100% (100%)

危険度判定度による空き家の実態

- ※表中上段：長屋を除いた戸建て建築物のみの数値、表中下段：長屋を含む空き家の数値
- ・ 次頁以降に、今回調査、前回調査での空き家の分布状況の図面を示します。



実態調査による空き家の分布状況（平成 29 年度）



実態調査による空き家の分布状況（令和5年度）

参考) 空家等実態調査について

- ・市内に所在する空き家(※)の建築物を調査対象とします。ただし、共同住宅については、すべての住戸に居住者が存在しない場合を空き家としてみなし、調査対象に含めるものとしています。

※調査対象の「空き家」の定義

- ・貝塚市内に所在する戸建て住宅、店舗併用住宅及び店舗であって、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をいう。別荘や賃貸用・売却用等の住宅を含む。

※長屋について

- ・前回調査時は戸ごとに調査を実施していましたが、今回調査では、長屋及び共同住宅は全ての居室等が空室である場合に限り空き家の調査件数としています。危険度判定結果の比較(18頁)については、長屋を除いた戸建て件数のみを対象としています。

- ・危険度の判定は、建築物の管理状況に関する項目のうち、建築物の傾斜や主要構造部である屋根や外壁の管理状態の損傷や劣化の程度に応じた点数を合計し、以下のとおり4ランクで危険度を判定しています。

危険度判定結果

評価	内 容	戸数 (前回調査)
A	【修繕がほとんど必要ない】 小規模の修繕により再利用が可能 【点数の合計】 $0 \leq T \leq 40$	 510 戸 (1,087 戸)
B	【改修工事により再利用が可能】 維持・管理が行き届いておらず、損傷も見られるが、当面の危険性はない 【点数の合計】 $40 < T < 100$	 492 戸 (169 戸)
C	【老朽化が著しい】 ただ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 【点数の合計】 $100 \leq T < 200$	 33 戸 (6 戸)
D	【危険度が高く解体が必要】 倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い 【点数の合計】 $200 \leq T$	 16 戸 (6 戸)
合計		1,051 戸 (1,268 戸)

※点数及び基準の参考文献：「外観目視による住宅の不良判定の手引き(案)」

(国土交通省住宅局住環境整備室 平成23年12月)

(3) 住宅着工状況

- ・過去10年間の住宅着工数は、持家、貸家ともに概ね緩やかな減少傾向を示しています。
- ・持家のうち分譲住宅は、平準的に推移しています。

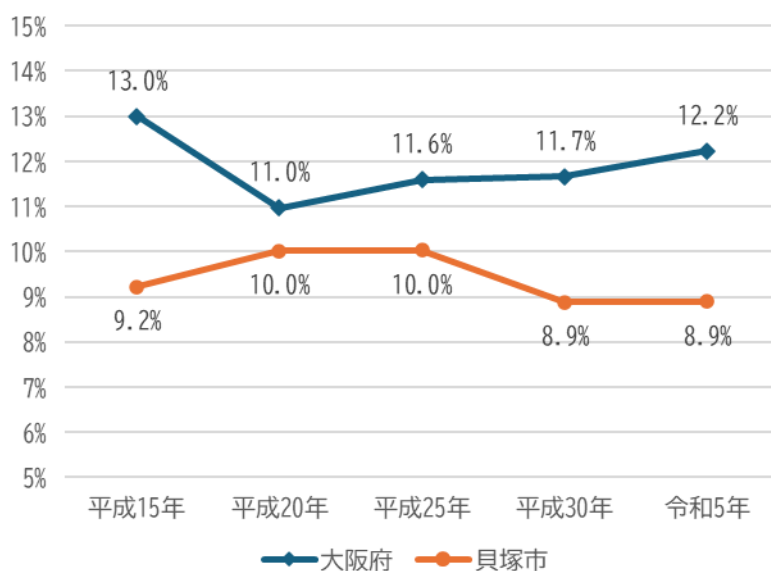


資料：住宅着工統計調査

図 住宅着工数の推移

(4) 中古住宅の流通状況

- ・令和5年における本市内の住宅（42,839戸）に対して、持家のうち中古住宅として取得した住宅数は3,810戸（8.9%）となっており、大阪府平均に比べ中古住宅の利用が低くなっています。



資料：住宅・土地統計調査

図 持家のうち中古住宅として取得した住宅の割合

（５）住宅の耐震化の状況

- 本市の住宅耐震化率は、平成 27 年度時点で 81.4%となっています。また、木造及び防火木造の戸建て住宅（以下、「木造戸建住宅」という。）では、77.7%、共同住宅、長屋、非木造住宅（以下、「共同住宅等」という。）では 84.9%となっており、木造戸建住宅の耐震化率が共同住宅等に比べて低くなっています。

■住宅の耐震化の状況（平成 27 年度）

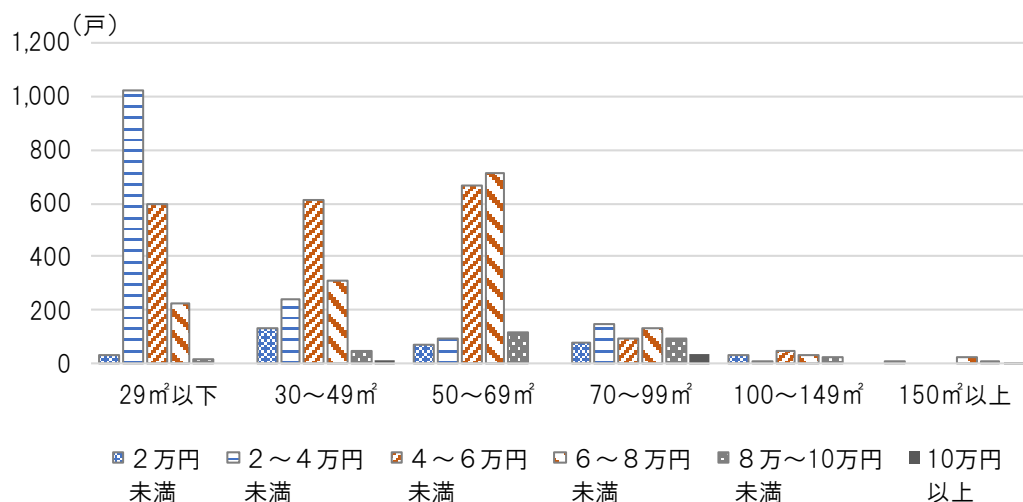
	住宅	木造戸建住宅	共同住宅等
住宅総数	32,798 戸	16,151 戸	16,647 戸
耐震性を満たす住宅	26,686 戸 (81.4%)	12,549 戸 (77.7%)	14,137 戸 (84.9%)
耐震性が不十分な住宅	6,112 戸 (18.6%)	3,602 戸 (22.3%)	2,510 戸 (15.1%)

資料：貝塚市耐震改修促進計画（平成 20 年 3 月策定、平成 29 年 3 月改定）

（６）民営借家の状況

- 民営借家の延べ面積は、29 ㎡以下が 33.2%を占め、次いで 50～69 ㎡が 30.1%、30～49 ㎡が 23.3%の順に多くなっています。
- 29 ㎡以下では、家賃 2 万円～4 万円未満の割合が多く、30～49 ㎡では 4 万円～6 万円未満、50～69 ㎡では 6 万円～8 万円未満がそれぞれ多くなっています。

【延べ面積別・一カ月当たり家賃別民営借家数】



注 1：専用住宅について集計。 注 2：一カ月当たり家賃「不詳」を除く。

資料：平成30年住宅・土地統計調査（大阪府独自集計）

図 民営借家の延べ面積・家賃帯

(7) 公的賃貸住宅の状況

- 本市の公的賃貸住宅は「市営住宅」が 1,159 戸、「府営住宅」が 3,502 戸、府住宅供給公社や UR 都市機構が供給する「その他の公的賃貸住宅」が 457 戸となっており、貝塚市全体で計 5,118 戸の公的賃貸住宅が供給されています。
- 木造及び簡易耐火住宅は、すべてが耐用年限を経過しています。また、市営住宅全体の 38.2%が耐用年限を経過しており、さらに耐用年限の 1/2 を経過しているものが 48.2%、今後 10 年以内に耐用年限の 1/2 を経過するものが 7.4%となっています。

■公営住宅の整備状況（令和 5 年 3 月末時点）

区 分		階層別住宅戸数(戸)					計
		木造	簡易耐火	中層耐火	高層耐火	借上げ	
市営	公営住宅	275	127	349	37	16	804
	改良(更新)住宅	-	22	235	78	-	335
	市単住宅	20	-	-	-	-	20
	市営住宅 計	295	149	584	115	16	1,159
府営	公営住宅	-	-	2,119	1,333	-	3,452
	特定公共賃貸住宅	-	-	-	50	-	50
	府営住宅 計	0	0	2,119	1,383	0	3,502

資料：建築住宅課資料

■その他の公的賃貸住宅の整備状況（令和 5 年 3 月末時点）

区 分	階層別	住宅戸数 (戸)
公社賃貸住宅(貝塚中央、エルベコート二色浜 B・C・D)	中層耐火	252
UR賃貸住宅(津田北団地)	高層耐火	205
計		457

資料：建築住宅課資料

(8) マンションのストック状況

- ・本市には、28 団地（46 棟、3,932 戸）が立地【令和5年 12 月時点】しており、そのすべての団地にマンション管理組合があります。その多くのマンションは平成初期頃に建設されており、概ね 15 年後には 9 割以上のマンションが築後 40 年を経過した高経年マンションとなることが見込まれています。
- ・市内 28 団地の内訳は単棟型 21 件、団地型 7 件となっています。
- ・棟別の戸数の状況は 100～199 戸が 9 棟と最も多く、次いで 25～49 戸、50～99 戸がともに 7 棟となっています。
- ・建築年代は 1990 年代が最も多く、特に 1991～1995 年で大規模団地が建設されたこともあり、市内分譲マンションストックの約半数がその年代に建設されたものとなっています。
- ・建築基準法改正前の 1980 年以前に建設された旧耐震基準のマンションは、わずかながらみられます。
- ・一方で、2001 年以降は 2 棟と少なく、その 2 棟も 2000 年代前半のものであり、約 20 年間新規分譲マンションが建設されていない状況です。

■マンションの棟数

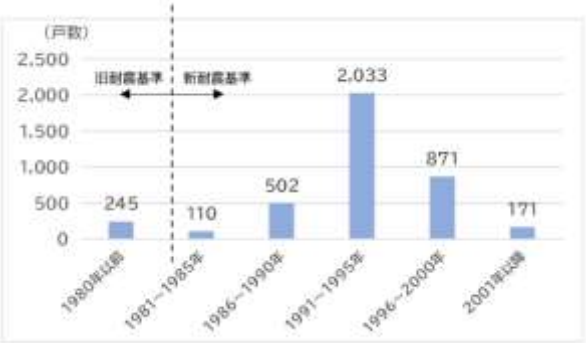
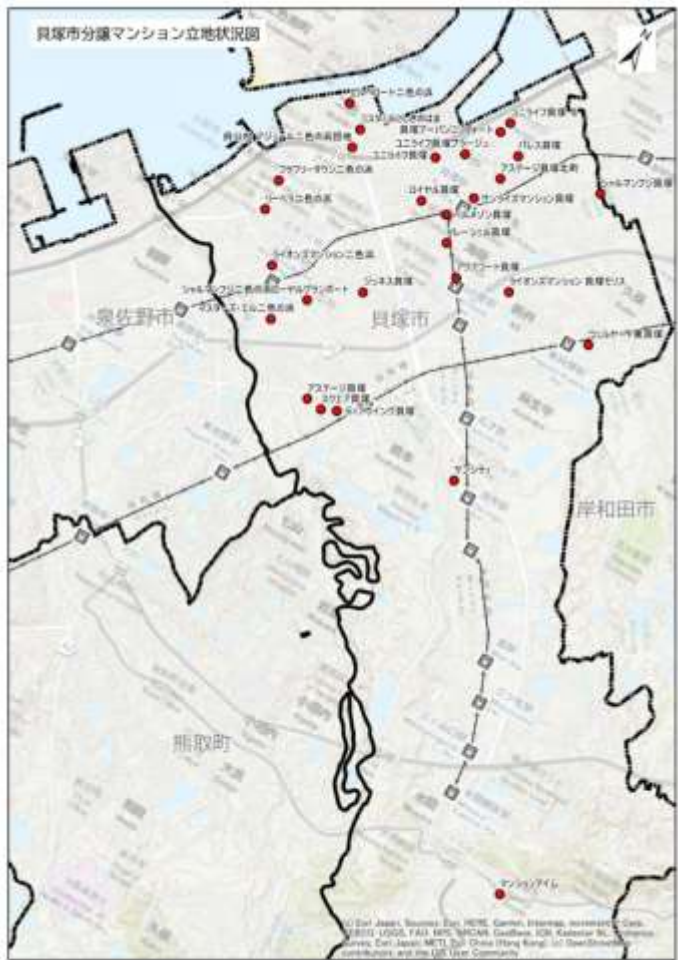
種類	棟数	件数
単棟型	1 棟	21
団地型	2 棟	2
	3 棟	2
	4 棟	0
	5 棟	3
合計		28

■マンションの戸数

戸数帯	棟数	住戸数
24 戸以下	1	11
25～49 戸	7	289
50～99 戸	7	506
100～199 戸	9	1,205
200 戸以上	4	1,921
合計	28	3,932

■マンションの建築年代

建築年代	件数	棟数	住戸数
1980 年以前	3	5	245
1981～1985 年	1	1	110
1986～1990 年	4	7	502
1991～1995 年	9	20	2,033
1996～2000 年	9	11	871
2001 年以降	2	2	171
合計	28	46	3,932



4. 市民意向

(1) 市民アンケート調査

- ・令和6年9月から10月にかけて、市内在住の18歳以上の市民から2,000人を無作為抽出し、住まいの状況や定住意向、住まいや周辺環境に対する満足度、市内で気に入っている点、暮らし方の理想、高齢期の住まい方、住まいや環境に対する必要な取組みについて、アンケート調査を実施しました。
- ・調査方法、回収数は次のとおりです。

調査方法：郵送配布、郵送・WEB回収

回収数：695票（郵送521票、WEB174票） 回収率 34.8%

回収されたアンケートの世帯の分類毎の回収数

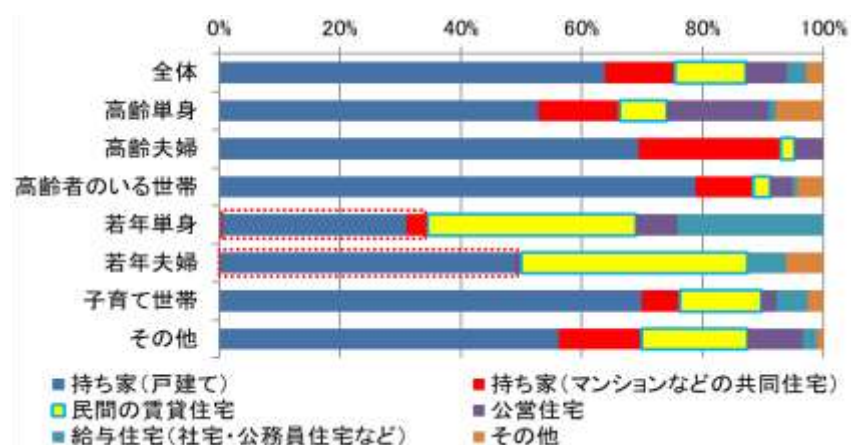
区分	票数	割合	世帯の構成
高齢单身	90	12.9%	回答者が60歳以上の単身世帯
高齢夫婦	85	12.3%	回答者が60歳以上の夫婦のみ世帯
高齢者のいる世帯	137	19.7%	65歳以上の家族がいる世帯
若年单身	31	4.5%	回答者が20～30代の単身世帯
若年夫婦	16	2.3%	回答者が20～30代の夫婦のみ世帯
子育て世帯	156	22.4%	18歳未満の子どもがいる世帯
その他	180	25.9%	上記以外の世帯
総数	695	100.0%	

※これ以降の集計表等の構成比については、小数点以下第2位を四捨五入しているため、個々の集計値の合計は必ずしも100%とならない場合がある。

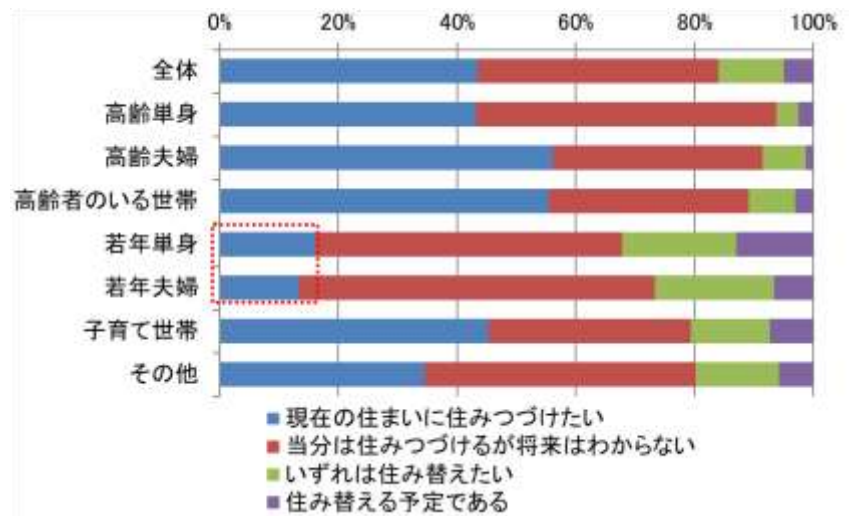
① 住まいの状況と定住意向

- ・「若年单身」「若年夫婦」の持ち家率は50%以下で、民間賃貸住宅での居住の割合は約40%を占めています。これら世帯の現在までの居住期間は5年未満が60%以上を占めるなかで、「現在の住まいに住みつづけたい」と希望する世帯はともに20%以下と、子育て世帯に比べて定住志向は低いことがわかりました。
- ・持ち家率の高い子育て世帯も、「住みつづけたい」と答えた割合は50%を下回っており、持ち家でも「将来はわからない」という住み替えの可能性のある世帯が20%以上あることがわかりました。
- ・高齢単身世帯は、他の世帯に比べて公営住宅で居住している割合が高くなっていることがわかりました。

住まいの所有関係

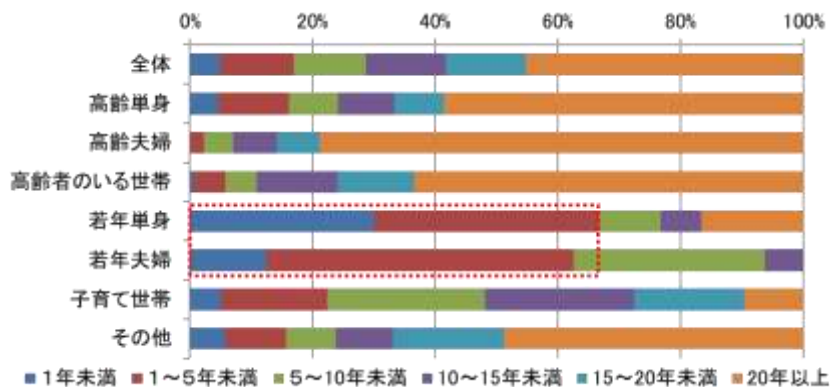


定住・住み替え意向



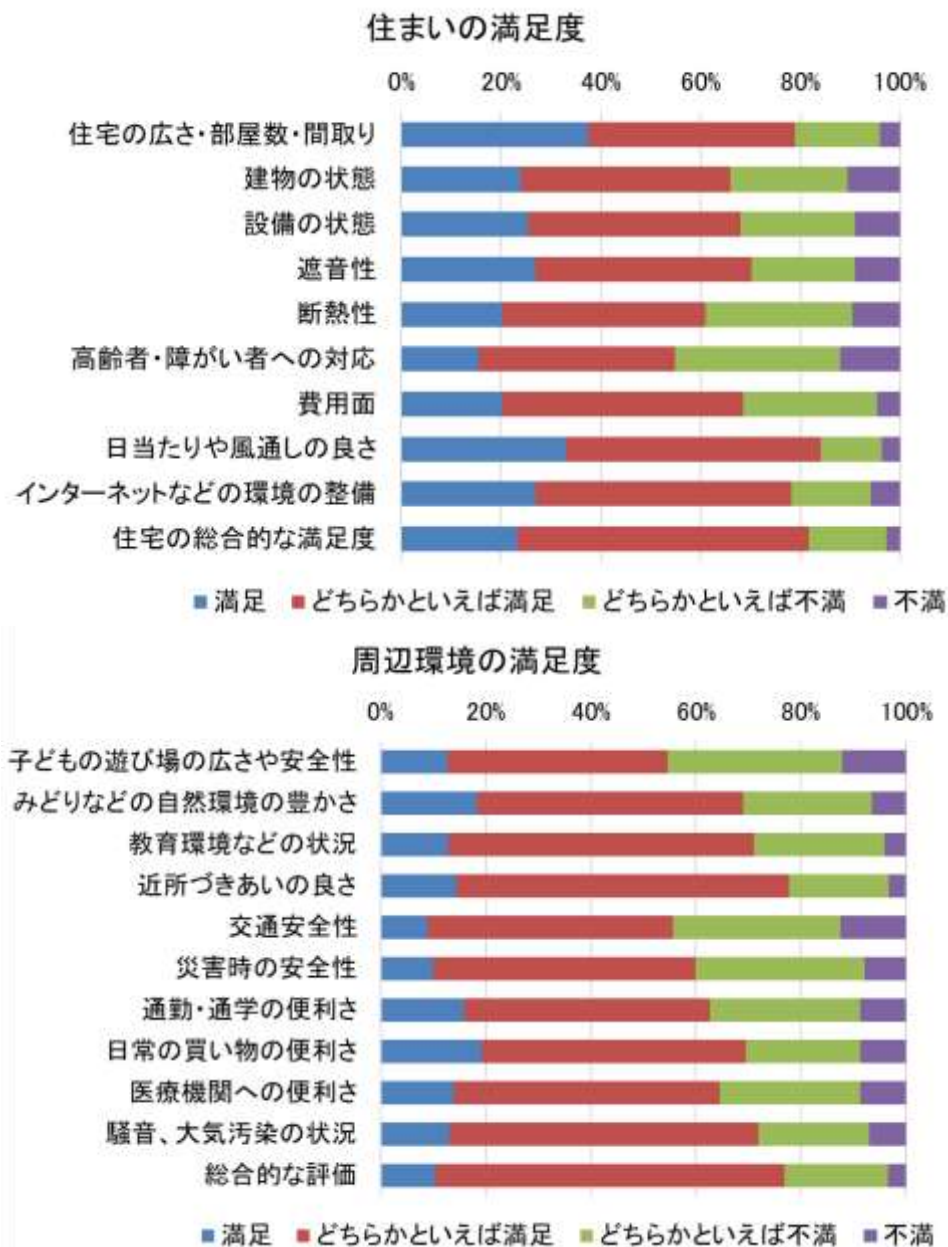
「高齢单身」、「高齢夫婦」、「高齢者のいる世帯」の高齢世帯は、約60%以上が20年以上であるのに対し、「若年单身」、「若年夫婦」は5年未満が60%以上です。世代でみると、その中間にあたる「子育て世帯」は、1年以上はいずれの期間もほぼ同じ割合で分散しています。

現住宅での居住期間



② 住まいと周辺環境に対する満足度

- 「満足」「どちらかといえば満足」の合計割合は、住まい、周辺環境のいずれもすべての項目で50%を超えています。
- 周辺環境における「満足」の割合は、最大でも20%を下回っているのに対し、住まいは「高齢者・障害者への対応（バリアフリー化など）」を除いて20%以上で、「住宅の広さなど」は40%近くに及んでいます。
- 周辺環境は、住まいに比べて満足度が低くなっていることがわかりました。
- 周辺環境について、「不満」「どちらかといえば不満」の合計割合が大きいのは「子どもの遊び場の広さや安全性」を筆頭に、「交通安全性」、「災害時の安全性」の順となっており、「安全性」に対する満足度は低いことがわかりました。

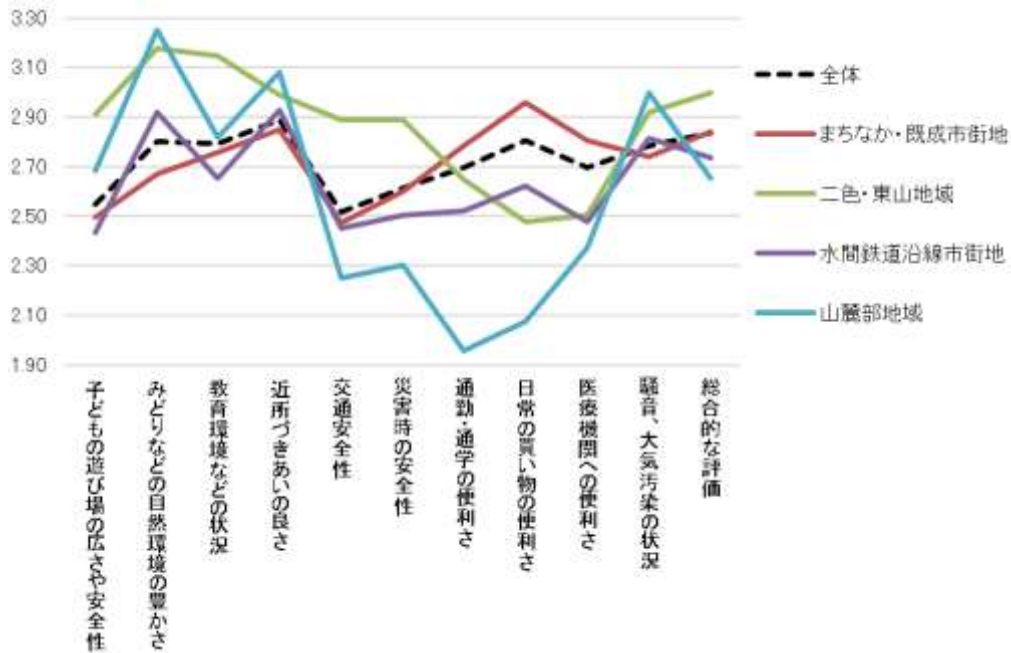


- ・周辺環境の満足度を、住まいがある小学校区をもとに地域別にみると、二色・東山地域では全般的に満足度が高く、山麓部地域では全般的に不満度が高い傾向になっています。
- ・「近所づきあいの良さ」「騒音、大気汚染の状況」は、各地域間の評価差は小さくなっています。
- ・評価差が大きくなっているのは「日常の買い物の便利さ」「通勤・通学の便利さ」「交通安全性」の順で、以下「みどりなどの自然環境の豊かさ」「災害時の安全性」が続いており、地域や市街地といった地域別の施策を進めていく必要性がわかりました。

小学校区別の回答数

地域	小学校区	695	100.0%
まちなか・既成市街地	東	84	12.1%
	西	103	14.8%
	南	87	12.5%
	北	49	7.1%
	津田	32	4.6%
	中央	100	14.4%
二色・東山地域	二色	47	6.8%
	東山	44	6.3%
水間鉄道沿線市街地	木島	101	14.5%
	永寿	12	1.7%
山麓部地域	葛城	26	3.7%
	わからない	6	0.9%
	無回答	4	0.6%

地域別の住環境の満足度



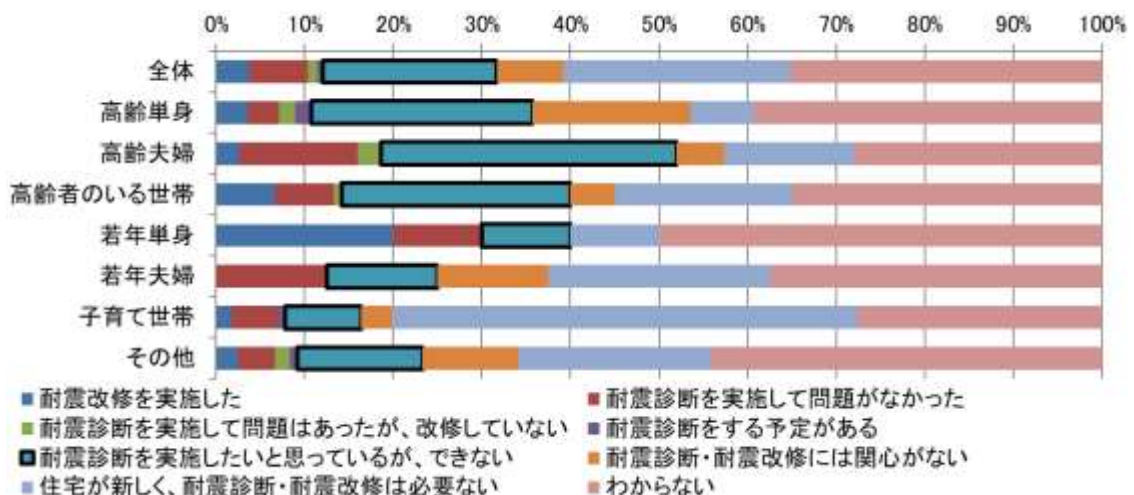
※：「わからない」「無回答」を除いたもの

「満足」4点、「どちらかといえば満足」3点、「どちらかといえば不満」2点、「不満」1点とする加重平均による

③ 耐震診断の実施状況

- ・持家に住んでいる方を対象にした質問ですが、耐震化の状況が「わからない」が概ね 30%以上に及んでいます。地震時において、自らで命を守る意識の啓発、取組みの強化が必要であることがわかりました。
- ・持ち家率の高い「子育て世帯」では「住宅が新しく、耐震診断・耐震改修は必要ない」が半数を占めています。一方、高齢者がいる世帯では「耐震診断を実施したいと思っているが、できない」が約 25～40%となっています。
- ・耐震診断の実施について、高齢者がいる世帯の割合が高い地域を中心に、補助制度等の周知・啓発活動を強化する必要性が高いことがわかりました。

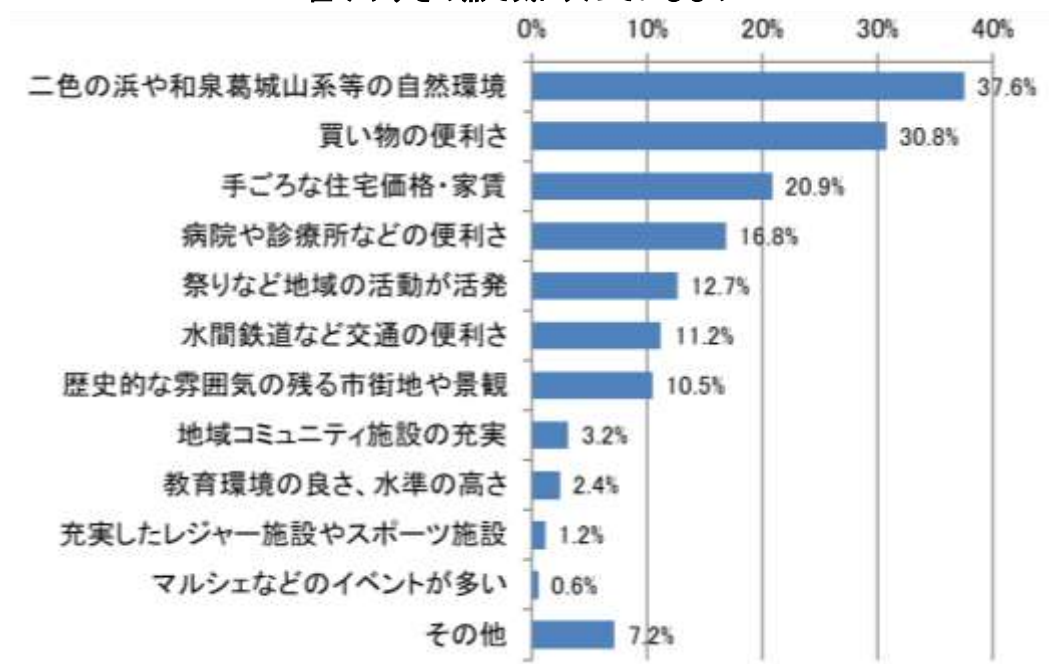
耐震診断の実施状況



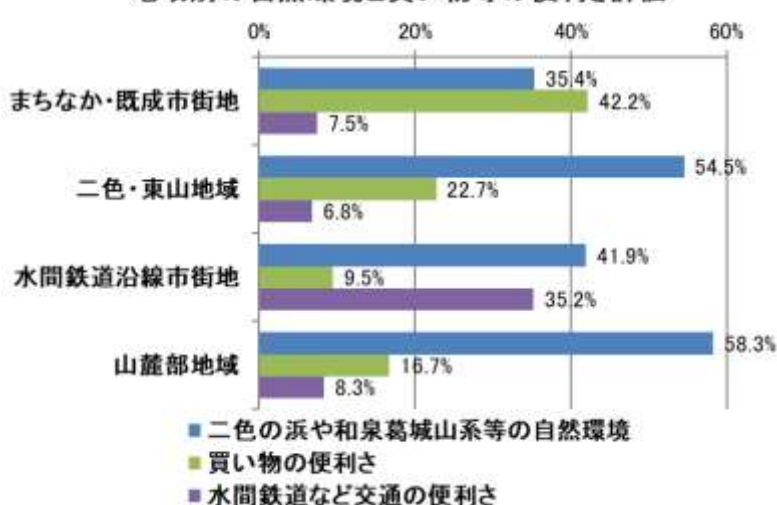
④ 貝塚市全体で住みやすさの点で気に入っているもの

- 「二色の浜や和泉葛城山系等の自然環境」が37.6%と最も高く、次いで「買い物の便利さ」が30.8%、「手ごろな住宅価格・家賃」が20.9%、「病院や診療所などの便利さ」が16.8%となっています。
- 地域別にみると、まちなか・既成市街地では、「買い物の便利さ」が42.2%で最も高く、次いで「自然環境」が35.4%となっています。二色・東山地域、山麓部地域では「自然環境」が50%を超え、「買い物の便利さ」の2倍以上の値となっています。さらに、水間鉄道沿線市街地では、「自然環境」が41.9%で「買い物の便利さ」の4倍以上になっています。
- 住んでいる地域や市街地で、気に入っていることや程度は大きく異なることがわかりました。

住みやすさの点で気に入っているもの



地域別の自然環境と買い物等の便利さ評価



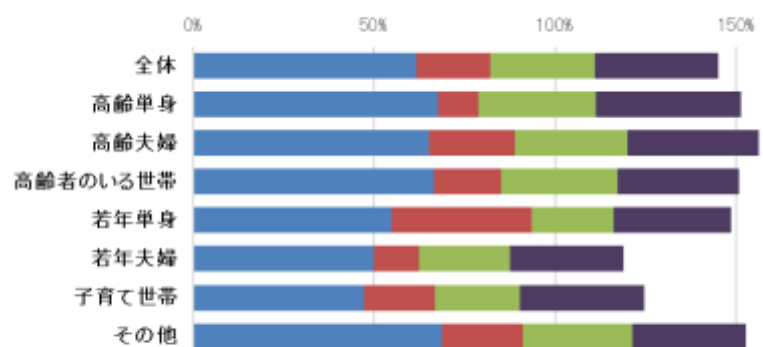
⑤ 今後の理想としたい（できれば実現したい）暮らし方

- ・「歩いて生活ができる生活利便性の高い環境で暮らす」が58.0%と最も高く、次いで「いまの暮らしに満足している」32.2%、「豊かな自然に囲まれた環境で暮らす」27.2%となっています。
- ・世帯属性別にみると、概ね同様の傾向ですが、若年単身では「郊外ニュータウンのような自然環境と利便性を兼ね備えた環境で暮らす」が2番目に多くなっているのが特徴的です。
- ・地域別にみると、各地域とも「歩いて生活ができる生活利便性の高い環境で暮らす」が最も高くなっています。山麓部地域では、「いまの暮らしに満足している」が低いのが特徴的です。
- ・歩いて暮らせる生活利便性を備えながら、多様な住宅ニーズに応えることができる住宅市場の形成、高齢世帯を中心とした住宅確保の支援を図る必要があることがわかりました。

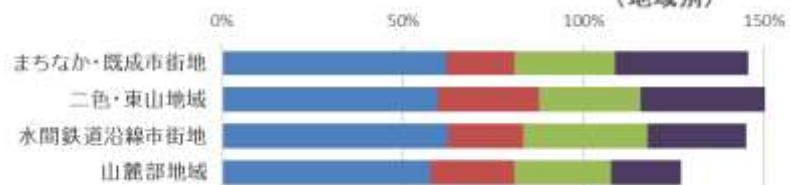
今後の理想としたい（できれば実現したい）暮らし方



今後の理想としたい暮らし方（世帯属性別）



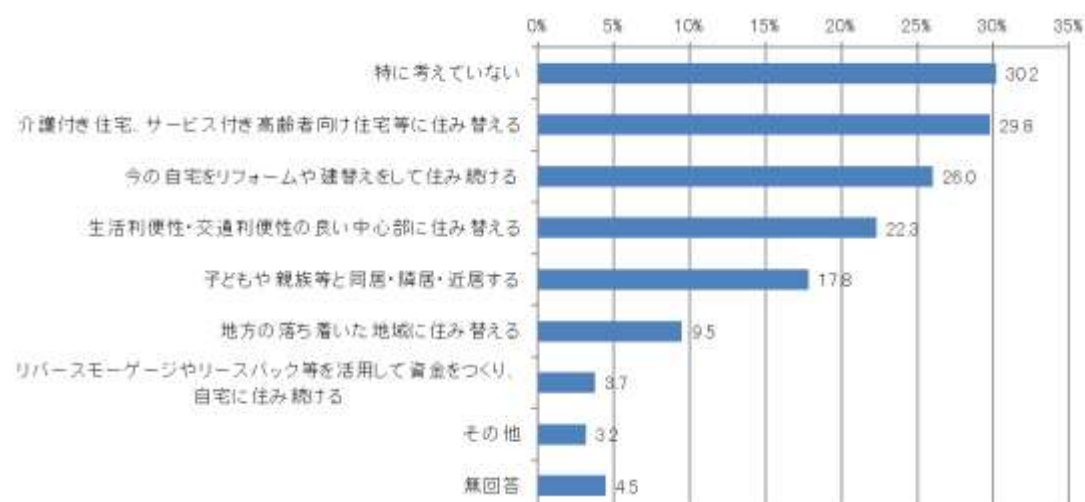
（地域別）



- 歩いて生活ができる生活利便性の高い環境で暮らす
- 郊外ニュータウンのような自然環境と利便性を兼ね備えた環境で暮らす
- 豊かな自然に囲まれた環境で暮らす
- いまの暮らしに満足している

⑥ 高齢になった時（既に高齢の方を含む）の住まい方

- ・「特に考えていない」が最も高いものの、次いで「介護付き住宅等に住み替える」29.8%、「今の自宅に住み続ける」26.0%、「利便性の良い中心部に住み替える」22.3%となっています。
- ・世帯属性別にみると、高齢単身、高齢夫婦、若年夫婦、子育て世帯で「介護付き住宅等に住み替える」が概ね30%以上に及びことがわかりました。高齢期に誰もが安心して生活ができる環境整備、居住支援体制等を強化していく必要があります。
- ・若年単身、若年夫婦で「利便性の良い中心部に住み替える」が約3割以上となっていることもわかりました。まちなかなどにおいて多様な住宅の供給を誘導する施策、取組みが必要です。

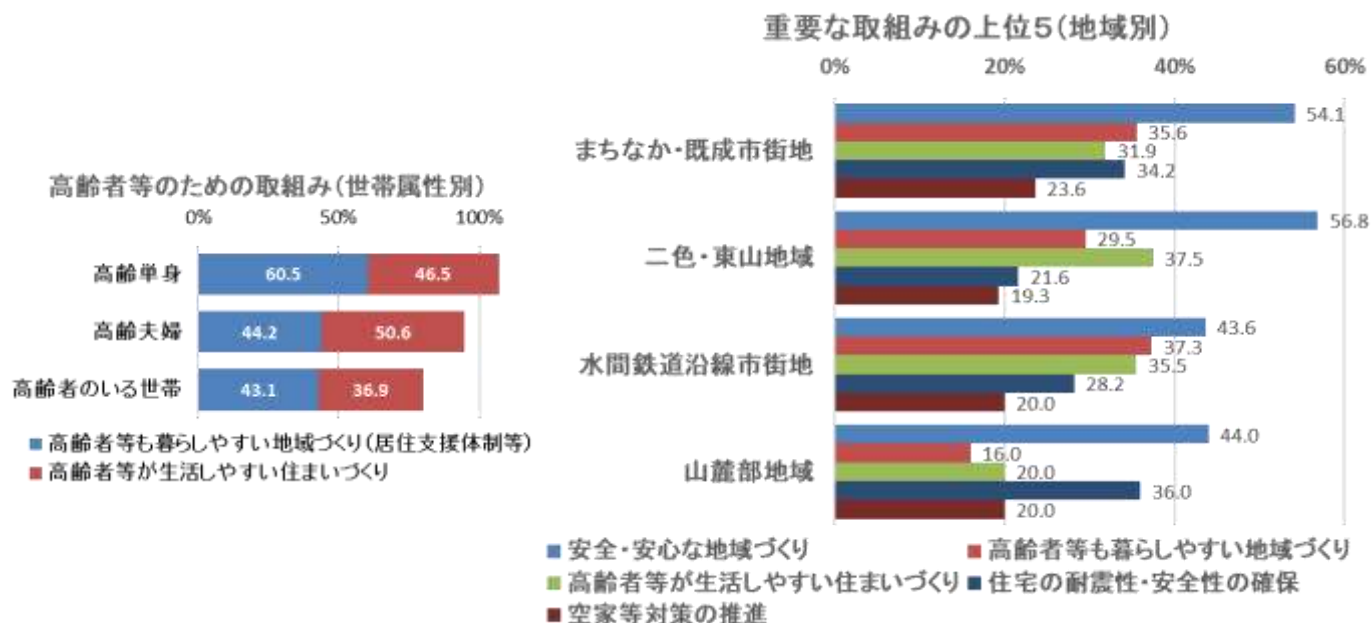
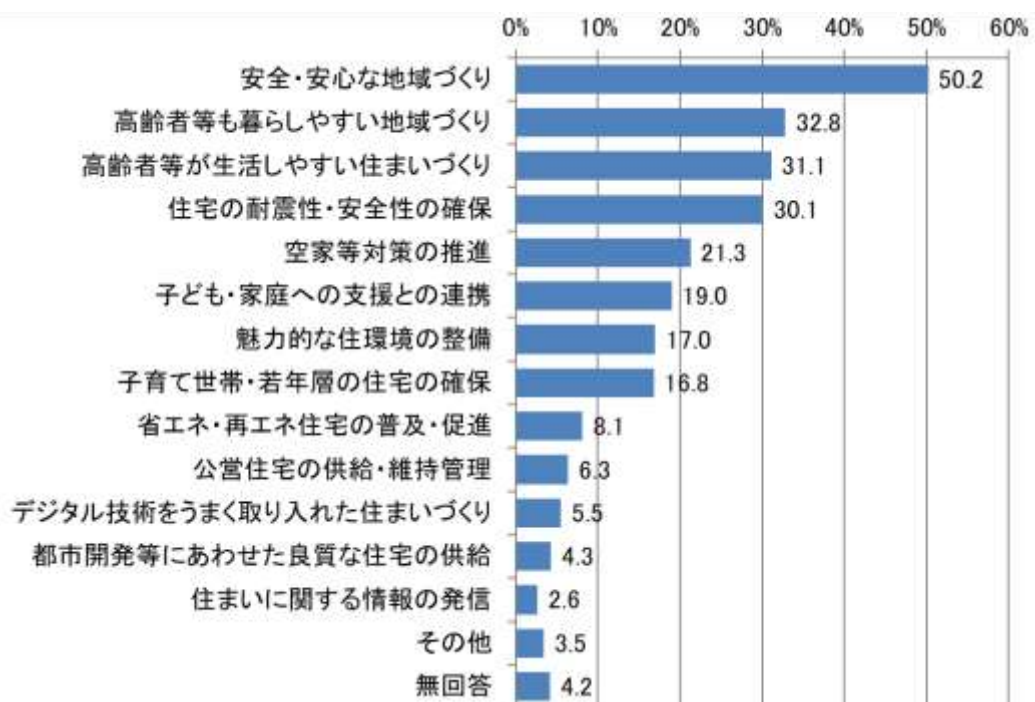


世帯構成別



⑦ 住宅や地域の環境に対する重要な取組み

- 重要な取組みは「安全・安心な地域づくり」が50%を超えて最も高く、以下、「高齢者等も暮らしやすい地域づくり」、「高齢者等が生活しやすい住まいづくり」、「住宅の耐震性・安全性の確保」、「空家等対策の推進」の順となっています。
- 地域別にみると、まちなか・既成市街地、二色・東山地域では「安全・安心な地域づくり」が他に比べて10%以上高くなっています。
- 世帯属性別にみると、高齢单身、高齢夫婦では「高齢者等も暮らしやすい地域づくり」「高齢者等が生活しやすい住宅づくり」が約45%以上となっています。
- 高齢期の住生活を安全・安心、快適なものにすることが重要と考える市民が多いことがわかりました。



(2) 空き家アンケート調査

- ・令和5年度に実施した「空家等実態調査」で明らかになった空き家と思われる対象物件について、その所有者に対して令和6年9月～10月にかけて次のようにアンケート調査を実施しました。
- ・調査方法、回収数は次のとおりです。

調査方法：郵送配布（744票）、郵送回収

回収数：372票 回収率50.0%

- ・このうち、「物置・倉庫などとして利用している」などの空き家ではなかった108票を除いた264票の回答者の年齢は右表のとおりです。

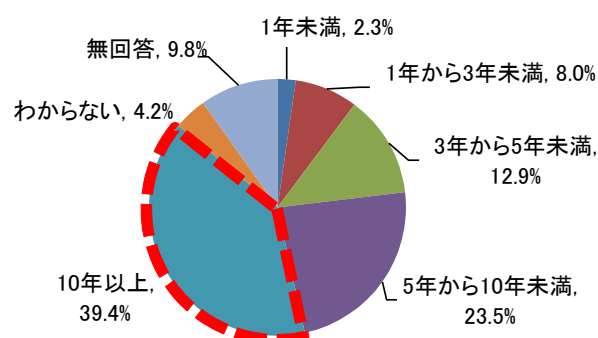
区分	票数	割合
29歳以下	2	0.8%
30歳から39歳以下	3	1.1%
40歳から49歳以下	18	6.8%
50歳から59歳以下	25	9.5%
60歳から69歳以下	56	21.2%
70歳以上	107	40.5%
その他（既に亡くなられている等）	26	9.9%
無回答	27	10.2%
総数	264	100.0%

※これ以降の集計表等の構成比については、小数点以下第2位を四捨五入しているため、個々の集計値の合計は必ずしも100%とならない場合がある。

① 空き家の期間・建築時期

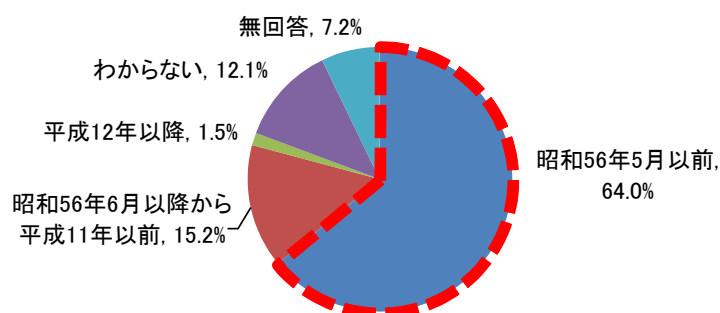
■空き家になった期間

- ・「10年以上」が39.4%と最も多く、次いで「5年から10年未満」が23.5%となっています。
- ・前回調査（H30）では10年未満は51.6%で、今回は46.7%に減少しましたが、10年以上は21.1%から39.4%に増加しています。
- ・利活用などによる空き家の解消は進んでいないことがわかりました。



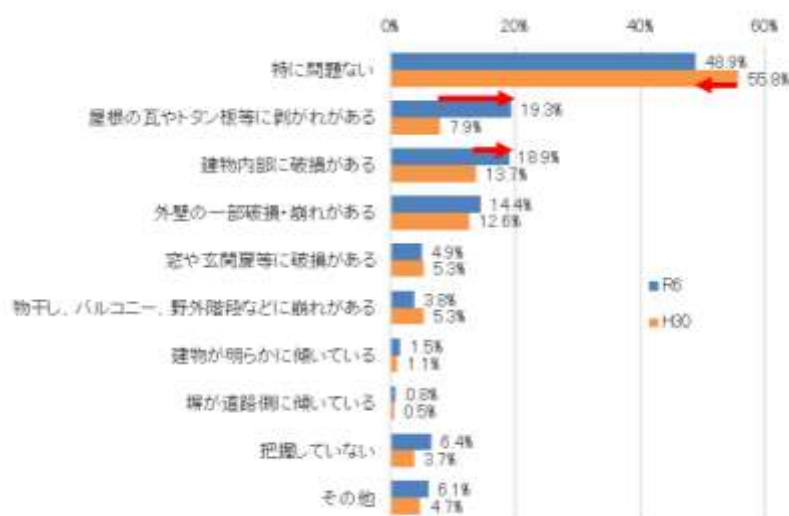
■空き家の建築時期

- ・「昭和56年5月以前」が64.0%と最も多く、次いで「昭和56年6月以降から平成11年以前」が15.2%となっています。
- ・過半数を超える建物が、旧耐震基準で建てられ、耐震性能に問題があると考えられます。
- ・空き家期間が延びていることから、防災上危険な空き家が増えている可能性が高まっていることがわかりました。



② 空き家の状態（複数回答）

- ・「特に問題ない」が48.9%と最も高く、次いで「屋根の瓦やトタン板等に剥がれがある」が19.3%、「建物内部に破損がある」が18.9%、「外壁の一部破損・崩れがある」が14.4%となっています。
- ・前回調査（H30）に比べて、「特に問題ない」が減っており、「屋根の瓦やトタン板等に剥がれがある」「建物内部に破損がある」の割合が増えています。
- ・空き家を適正に管理する必要性が高まっていることがわかりました。



③ 空き家の改修予定

- ・「当面、建て替えまたは改修を行う予定はない」が74.6%と大半を占めており、次いで「建て替えは考えているが、時期は未定である」が10.2%となっています。
- ・前回調査（H30）でも当面現状維持が大半を占めており、空き家の期間別にみても「予定なし」が大半を占めています。
- ・利活用の意向※と比較して見ると、10年未満の空き家では40%以上が「賃貸する」ことを選択肢の一つにあげていますが、そのためには適切な管理や改修等が必要になってくることから、周知・徹底していく必要があることがわかりました。

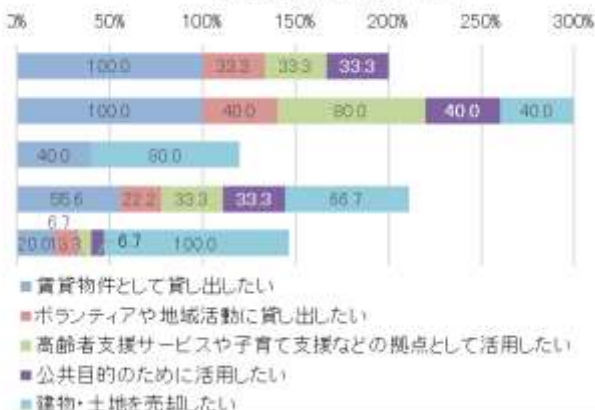
※：⑤参照



空き家の期間別改修予定



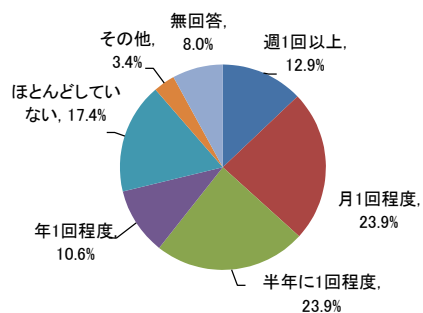
利活用希望（複数回答）



④ 空き家の維持管理

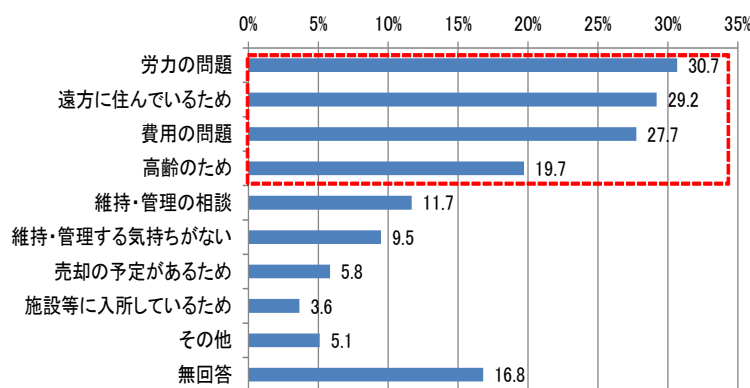
■ 空き家の維持・管理の頻度

- ・「月1回程度」「半年に1回程度」が23.9%と多く、次いで「ほとんどしていない」が17.4%で、月1回以上維持管理を実施しているのは1/3程度です。



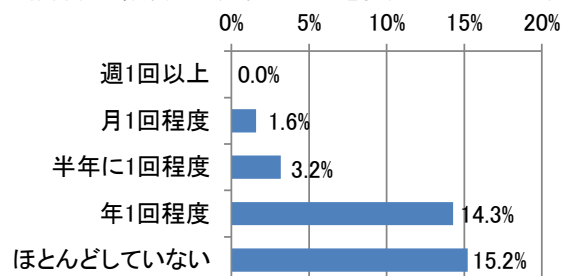
■ 維持管理で困っていること（複数回答）

- ・「労力の問題」が30.7%と最も多く、次いで「遠方に住んでいるため」が29.2%、「費用の問題」が27.7%、「高齢のため」が19.7%となっています。



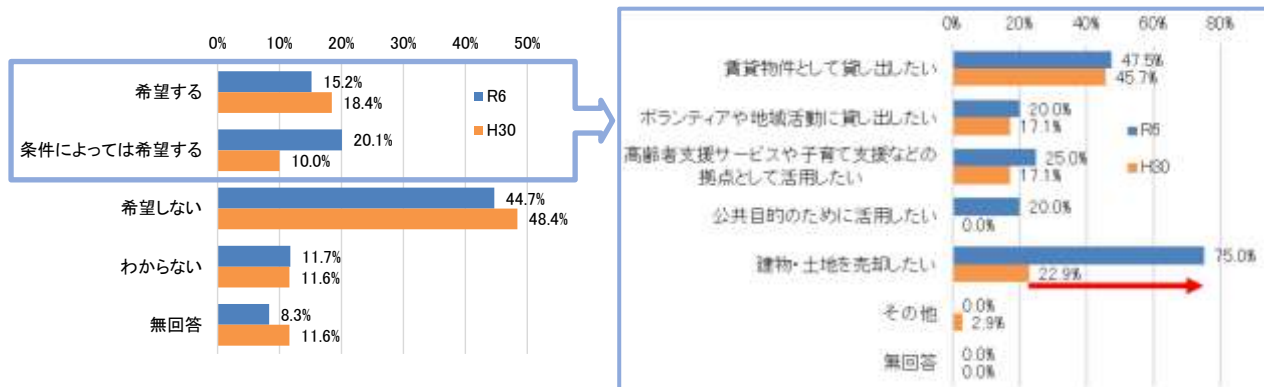
- ・維持管理の頻度と空き家の状態との関係をみると、維持管理の頻度が少ないと、建物の状態を把握されていない割合が増加することがわかりました。

維持管理頻度別の建物の状態を把握していない割合



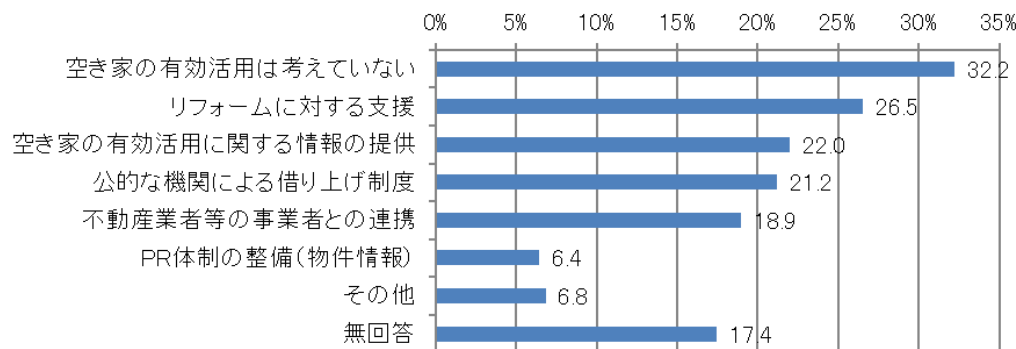
⑤ 利活用意向

- ・他人への利活用については、「希望しない」が44.7%と最も多いものの、「条件によっては希望する」は20.1%、「希望する」は15.2%あり、あわせると利活用希望者は35.3%となっています。
- ・前回調査（H30）の利活用希望者28.4%から増加しており、利活用の必要性を感じている方は増えていることがわかりました。
- ・利活用希望者の意向は、「建物・土地を売却したい」が75.0%と最も高く、次いで「賃貸物件として貸し出したい」が47.5%となっています。
- ・前回調査（H30）に比べ、売却意向は大きく増加していることから、適正な管理と住宅流通に関する知識、情報の提供の必要性も高まっていることがわかりました。



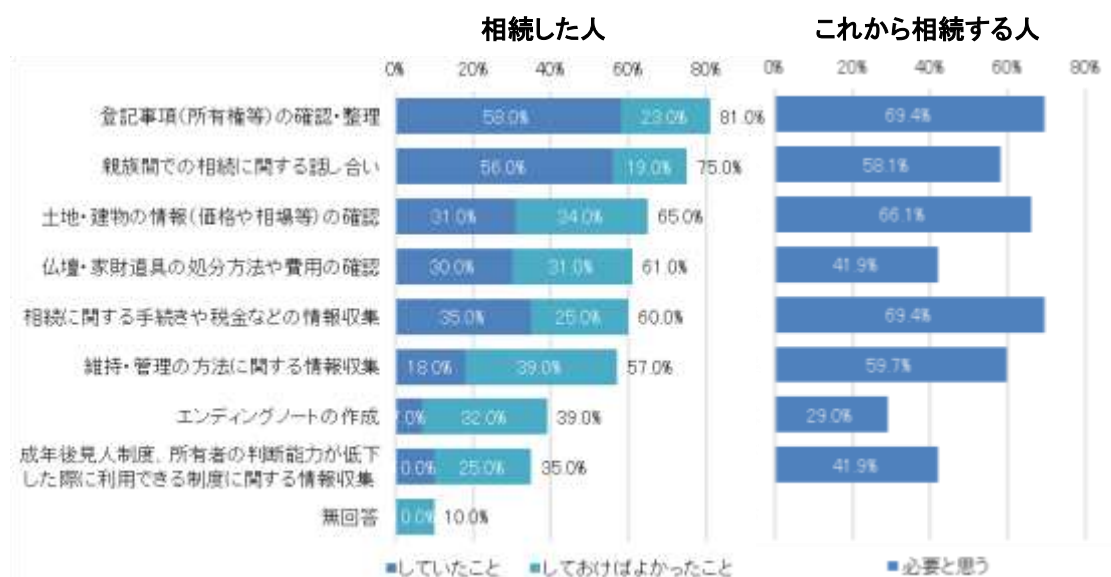
⑥ 必要な支援（複数回答）

- ・「空き家の有効活用は考えていない」が32.2%と最も高いものの、必要な支援については「リフォームに対する支援」が最も高く、以下「空き家の有効活用に関する情報の提供」、「公的な機関による借り上げ制度」が続いています。
- ・公的な支援への期待が大きかったです。



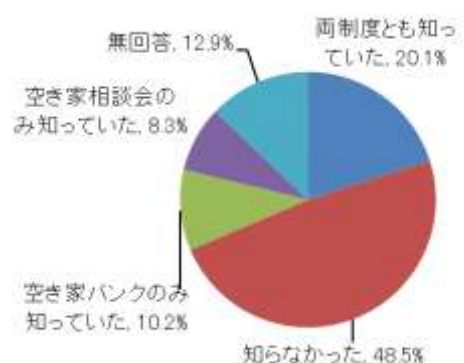
⑦ 相続時の対応

- ・相続の際に「していたこと」、「しておけば良かったこと」を合わせると、「登記事項（所有権等）の確認・整理」が最も高く、次いで「親族間での相続に関する話し合い」「土地・建物の情報（価格や相場等）の確認」となっています。
- ・これから相続される方についても「登記事項（所有権等）の確認・整理」が最も高くなっています。
- ・法的手続きや税制度、土地・建物の資産価値に関する情報や備えが必要になることがわかりました。



⑧ 空き家バンク・空き家相談会の認知度

- ・「知らなかった」が48.5%と最も多く、次いで「両制度とも知っていた」が20.1%、「空き家バンクのみ知っていた」が10.2%、「空き家相談会のみ知っていた」が8.3%となっています。
- ・制度の周知は行っているものの、所有者へのより効果的な周知が必要であることがわかりました。



(3) マンション管理組合アンケート調査

○調査概要

- ・調査対象：市内の全分譲マンションの管理組合
- ・調査期間：令和5年10月
- ・調査方法：現地にて直接配布（28票）、郵送回収
- ・回収数：22票 回収率78.6%

○調査結果

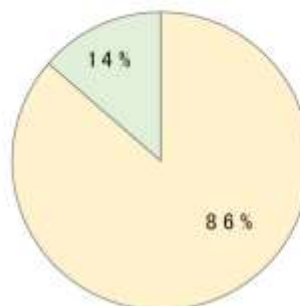
●管理組合・管理規約の有無

- ・管理組合、管理規約を有する割合はともに100%と、回答があった全マンションで管理組合が存在し、管理規約が作成されています。

●管理形態

- ・8割以上が管理会社への委託を行っています。また、そのほかのマンションについても部分委託を行っており、何らかの形で管理会社がマンション運営に関わる形がとられています。

管理形態は以下のうちどれですか。
(N=22)

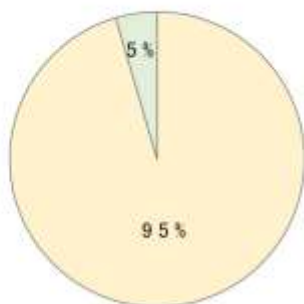


□管理会社に委託 □自主管理(部分委託)

●長期修繕計画の作成

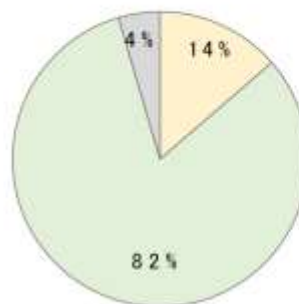
- ・長期修繕計画を作成している割合は95%となっています。計画期間を25年以上としている割合は96%で、そのうち30年以上の割合は82%となっています。

長期修繕計画は作成していますか。
(N=22)



□作成している □作成していない

長期修繕計画の計画期間をお答えください。
(N=22)

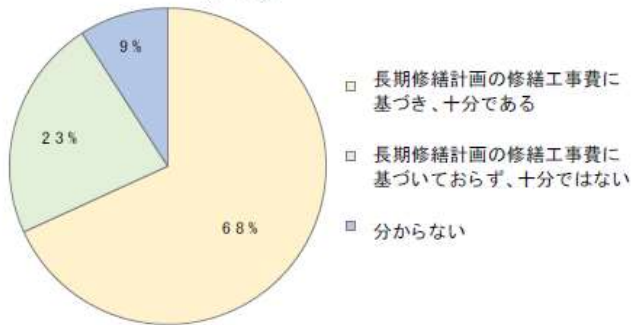


□25年以上30年未満 □30年以上 □未作成

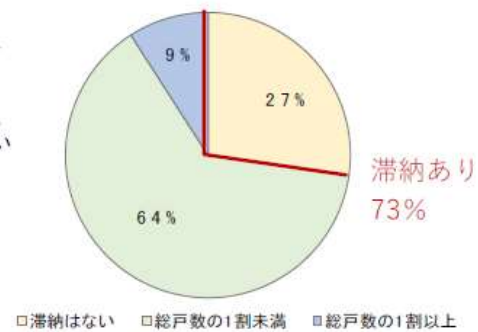
●管理組合経理

- ・修繕積立金について、約3割のマンションが、「十分ではない」または「分からない」を回答しています。
- ・修繕積立金や管理費の滞納について、「滞納がない」または「総戸数の1割未満で滞納がある」マンションは9割以上となっていますが、「滞納がない」マンションに限ると3割を下回っています。

修繕積立金の金額について、以下のうち、どれに当てはまりますか。
(N=22)



現在、修繕積立金や管理費の滞納が3ヵ月以上続いている戸数はどのくらいありますか。
(N=22)



●管理上の問題点

- ・管理組合活動の問題として、「役員の選定、なり手不足」「管理費・修繕積立金の不足や増額」といった回答が多くみられます。
- ・住まい方の問題については、半数以上のマンションが「ゴミの出し方」と回答しており、そのほかには記述回答にて「ペット」に関する問題があがっています。

管理組合活動に関する問題(回答があった項目)
(N=22)



住まい方に関する問題(回答があった項目)
(N=22)



(出典：貝塚市マンション管理適正化計画(簡易計画))

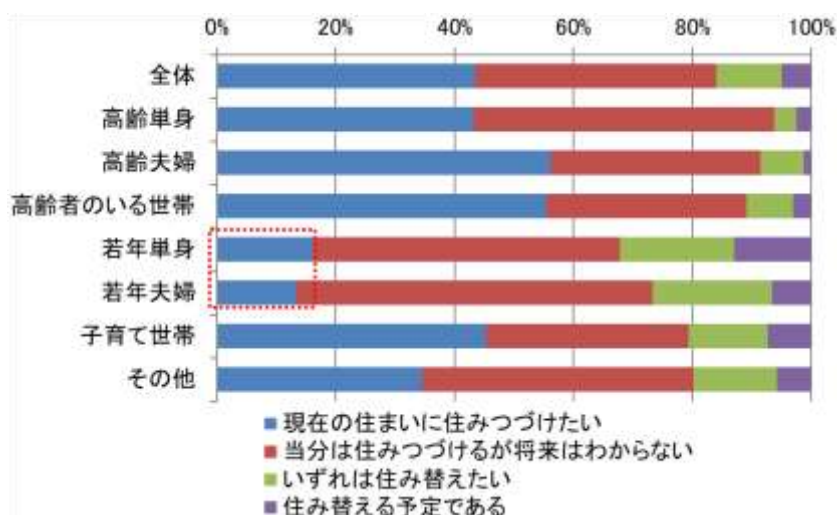
5. 住宅施策における課題整理

(1) 若年・子育て世帯の居住の視点

現況と市民意向

- ・本市の人口は、平成 22 年の約 9 万人をピークに減少傾向にあり、令和 2 年には約 8 万 4 千人となっています。直近 5 年間では、特に 20 歳～39 歳の転出超過が目立ち、20 歳代の人口は約 9% と他の年代と比べて低い割合となっています。
- ・令和 4 年度貝塚市市民意識調査（以下、「意識調査」という。）の「住みつづけたいと思わない理由」として、まちの活気・賑わいや買物、通勤・通学の利便性が選ばれています。
- ・市民アンケートより、若年単身、若年夫婦が居住している住宅の約 40% が民間賃貸住宅であり、転居しやすい住宅事情となっており、居住期間も短くなっています。また、若年単身、若年夫婦では「現在の住まいに住みつづけたい」と希望する方はともに 20% 以下となっておりませんが、子育て世帯になると 45.3% と定住志向が高くなります。

定住・住み替え意向



課題① 若年・子育て世帯の定住促進による人口減少の抑制

- ・若年・子育て世帯の転出超過の傾向が続けば、人口減少や少子高齢化が加速し、まちの賑わいや活気が低下することも懸念されることから、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住誘導区域内への若年・子育て世帯の定住を促進する必要があります。

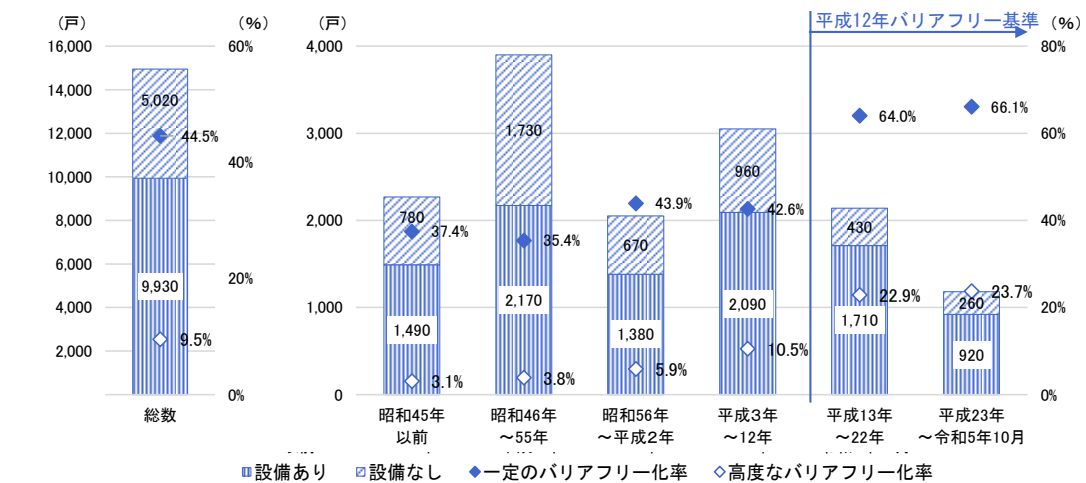
課題② 子どもや子育て世帯にやさしい住環境の充実

- ・定住意向が比較的高い子育て世帯については、今後も住み続けられるようライフスタイルにあった住宅づくりや鉄道駅周辺の生活利便性の向上、水間鉄道をはじめとする公共交通ネットワークの充実等により働きながら住みやすく、子育てしやすい住宅・住環境の形成が求められます。

(2) 高齢者・障害者等の居住の視点

- ・本市の高齢化率は、令和2年の国勢調査では27.5%となっており、高齢者のいる世帯のうち、3割が高齢単身世帯となっています。
- ・住宅のバリアフリー化の状況は、高齢者がいる世帯のうち、一定のバリアフリー化がされている住宅の割合は44.5%と半数以下であり、築年数が古い住宅ほど、未対応の割合が高くなる傾向にあります。
- ・介護保険制度における要支援・要介護認定者数が増加している傾向にあります。
- ・市民アンケートより、バリアフリー化などについての住まいの満足度は、世代間や地域性に関係なく約40～50%の方が不満を感じています。
- ・市民アンケートより、本市での取組みで重要なことで高齢単身・高齢夫婦の世帯の約半数の方が「高齢者等が生活しやすい住まいづくり」が重要であると回答しています。

現況と市民意向



注1：バリアフリー化率は、高齢者のいる世帯のうち、高齢者等のための設備や構造がある住宅の割合、一定のバリアフリー化率は、2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当する住宅の割合、高度なバリアフリー化率は、2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅の全てに該当する住宅の割合。
 注2：高齢者等のための設備内容は複数回答。
 注3：建築時期「不詳」を除く。

資料：令和5年住宅・土地統計調査

図 建築時期別 高齢者を含む世帯の高齢者等のための設備状況

課題③ 高齢者・障害者等が地域で安全に暮らせる住宅・住環境の確保

- ・高齢単身世帯の増加、障害者や介護を担う家族の高齢化が進む中で、「介護付き住宅等に住み替える」と考える割合が約3割となっており、高齢期に誰もが安心して生活ができる環境整備、居住支援体制等を強化していく必要があります。
- ・高齢者・障害者等が住み慣れた地域で安全で快適に住み続けられるよう、高齢者等の居住支援の充実とともに、既存住宅のバリアフリー化に向けた取組みを進めていく必要があります。
- ・高齢期には、単身または夫婦のみで居住する世帯が多くなっており、生活支援の必要性和重要性が高まっています。そのため、福祉施策との連携により、ライフステージに応じた支援サービスが受けられる環境整備が求められています。

(3) 住宅確保要配慮者の居住の視点

- ・本市の生活保護件数は約 1,500 件（1,200 世帯）で近年推移しています。
- ・20 歳未満の子どもがいる母子世帯数は 25 年間で約 1.6 倍に増加しています。
- ・住宅総数に占める公的賃貸住宅（府営・市営・公社・都市再生機構の借家）戸数の割合は約 14%となっています。公的賃貸住宅の戸数の内訳は、特に府営住宅が多くなっています。
- ・市民アンケートより公営住宅で居住している高齢単身の割合は、各世代間で最も高くなっています。
- ・国においては、平成 29 年から新たな住宅セーフティネット制度として、「住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度」「登録住宅の改修補助」「家賃・家賃債務保証料低廉化」「居住支援法人等を通じた住宅確保要配慮者への居住支援」等が位置付けられました。さらに、令和 6 年の見直しにより、「大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備」「居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進」「住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化」が示されています。



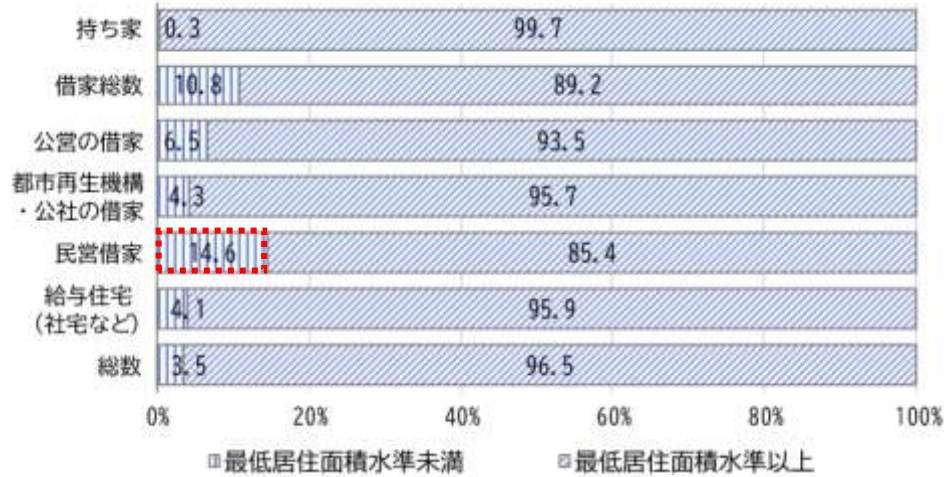
課題④ 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

- ・社会・経済情勢の急速な変化、ひとり親世帯の増加、高齢単身世帯の増加等を背景とした様々な要因により、居住に課題を抱える住宅確保要配慮者に対して、住宅に困窮することがないよう、今後も引き続き、居住の安定の確保が求められます。
- ・将来的な居住の安定確保を図るべき世帯数の変化や府営住宅等の動向も踏まえながら、市営住宅のストック活用を行うとともに、建替え等に合わせた住宅セーフティネットの強化が必要です。
- ・補完的な住宅セーフティネットとして、民間住宅における入居差別の解消や、福祉分野とも連携した各種支援策を通じて、民間住宅への入居を促進し、住宅確保要配慮者の居住の安定を図っていく必要があります。

(4) 既存住宅ストック活用の視点

現況と市民意向

- ・本市では、戸建て持ち家が中心の住宅ストックが形成されています。
- ・本市内の住宅のうち、耐震性が不十分な住宅の割合が 18.6%となっています（平成 27 年度時点）。
- ・民間借家では、最低居住面積水準未達の住宅の割合が高くなっています。
- ・市民アンケートから、現在居住している住宅の総合的な満足度はどの世代においても約 80%以上となっています。



資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

図 住宅の所有関係別の最低居住面積水準

課題⑤ 既存住宅の耐震・防災性能や価値の向上

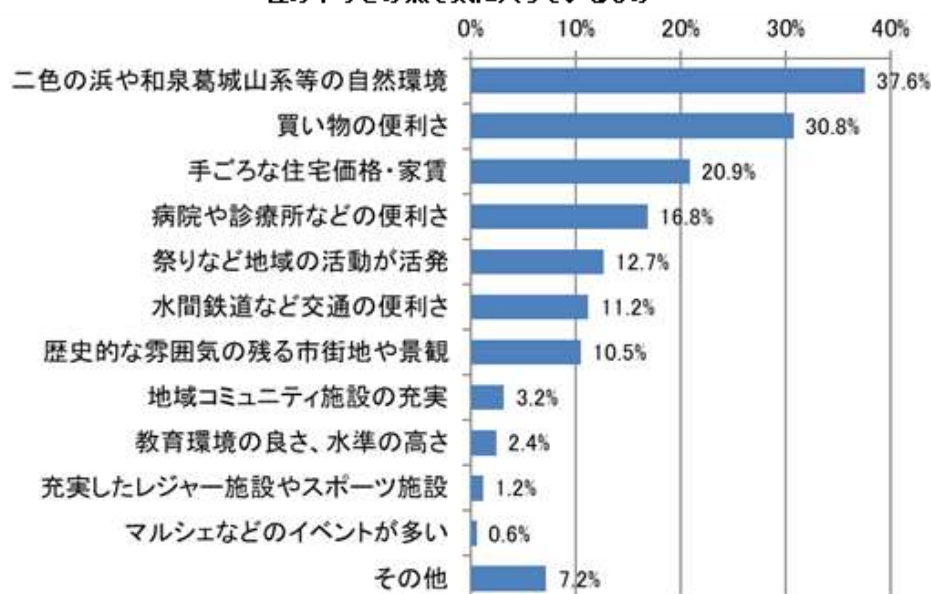
- ・本市の住宅ストックの量的な不足は解消しており、引続き大量生産・大量消費社会から、持続可能なストック活用型社会への移行をめざし、従来の新築中心の住宅市場から、ストック型の住宅市場へと転換していく必要があります。
- ・ストック型の住宅市場が活発になるためには、適切に蓄積された履歴情報が、流通段階で適切に情報開示されることにより、市場で高く評価され、消費者にわかりやすく信頼される環境整備が求められています。
- ・消費者に対しては、住宅の管理履歴情報を適切に蓄積することの重要性を周知することが必要となっています。
- ・最低居住面積水準未達の住宅の解消を図りつつ、既存住宅の耐震性・耐久性・省エネ性の向上により、住宅価値を高め、既存住宅の流通促進を図る必要があります。
- ・府営住宅の集約事業により創出される活用地については、本市のまちづくりの方針やニーズを反映した事業を展開するように大阪府と連携を図る必要があります。
- ・市営住宅については、適切な時期での改修・維持管理を行う必要があります。

(5) 居住魅力の向上の視点

現況と市民意向

- ・本市は、海・平地・丘陵地・山間地と多様な自然環境を有し、大阪府における貴重な自然海浜である二色の浜や国の天然記念物に指定されているブナ林を有する和泉葛城山系、市内を縦貫する近木川等、自然環境に恵まれるとともに、寺内町の面影を残す街並み等、豊かな歴史・文化資源を有しています。
- ・市民アンケートの定住意向は、「現在の住まいに住みつづけたい」「当分は住みつづけるが将来はわからない」の合計が約80%で、定住意向が高くなっています。
- ・市民アンケートより今後の理想としたい（できれば実現したい）暮らし方については、「歩いて生活ができる生活利便性の高い環境で暮らす」が58%と最も高くなっています。
- ・市民アンケートより水間鉄道沿線に広がる市街地では、「水間鉄道などの交通の便利さ」について他地域に比べ4倍以上支持されていますが、貝塚市地域公共交通計画におけるアンケートでは、JR、南海、水間鉄道をつなぐ交通手段導入を求める意見が多くなっています。

住みやすさの点で気に入っているもの



課題⑥ 交通の利便性確保による定住環境の形成

- ・都市機能が集積した駅周辺等の都市機能誘導区域と市内に広がる居住機能誘導区域をつなぐ地域公共交通の必要性は高まっており、市民のニーズに合った地域公共交通ネットワークや二次交通を含めた利用しやすい公共交通の整備を図りつつ、歩いて暮らせる居住環境の形成を図る必要があります。

課題⑦ 自然、歴史、文化資源を活かした居住魅力の向上

- ・寺内町や水間観音駅周辺などの歴史的面影を残す街並み、二色の浜や和泉葛城山系の自然環境など、本市の貴重な資源であり、将来にわたって保全・活用に向けた検討を進めていく必要があります。
- ・住みつづけたいと思える快適で魅力ある良好な住宅市街地の情報発信に努め、コミュニティの活性化や地域ブランドの向上といったソフト戦略により、市のイメージ向上や住宅地の魅力向上を図っていくことが重要となります。

(6) 空き家の有効活用の視点

現況と市民意向

- ・令和5年住宅・土地統計調査から本市の空き家率は14.8%となっています。空き家数は平成15年から20年間で約4,600件から約6,400件に増加し、約1.4倍になっています。
- ・令和5年度の空き家等実態調査より「利活用に向けた立地条件等判定」で売却・賃貸が比較的容易なA・Bランクの空き家は空き家全体の大半を占めています。
- ・利活用の意向は、「利活用を希望しない」所有者の割合が44.9%と国が実施した令和元年空き家所有者実態調査（以下、「国調査」という。）「空き家をそのまま保有」28.0%より割合が高い傾向にありました。「利活用を希望しない」の主な理由については「使用の予定」や「建て替え・売却」と今後の利用方針が決まっているものが26.9%あるものの、「他人に貸し出したいくない」が25.2%と利活用に消極的な意向も多く見受けられます。また、その他自由意見の中には「道が狭い」と立地面で希望しない意見もありました。
- ・危険度の高い空き家が、都市拠点として位置付けられている南海貝塚駅周辺に多く分布しており、市民アンケートでも市の玄関口としての魅力的な駅前整備を望む声が多い状況です。
- ・民間事業者による空き家活用として、水間地区では民泊運営などの取組みが進められています。
- ・空き家アンケートより、遠方の居住地からの往来、経済面での懸念から空き家の管理が滞っている状況が見受けられます。

課題⑧ 空き家の適正管理や利活用・流通の促進

- ・人口・世帯数の減少傾向が続く中、増加が懸念される空き家への対策と活用が求められます。周辺の住環境を阻害しないよう、空き家の適切な管理を促進するとともに、住み替えを希望する世帯の受け皿とする等、有効活用が求められます。
- ・寺内町や水間地区においては民間事業者による空き家の有効活用が進められており、今後も定住の受け皿のみならず、観光施設、交流施設や利便施設としての活用も考えられ、活用促進に向けた官民連携での取組みの検討が求められます。
- ・南海貝塚駅周辺においては、土地と建物の所有者が異なる空き家も多く、適正な管理、利活用にに向けての調整が長期にわたる場合があり、空き家の改善が進まないことが懸念されます。

課題⑨ 空き家所有者に対する支援制度等の周知

- ・空き家アンケートから消極的な意向も多く見受けられ、所有者の意識転換に繋がる情報提供、施策の導入が求められます。
- ・空き家バンクの認知度、登録戸数も低いものとなっており、所有者へ利活用施策の情報提供等が求められます。
- ・空き家の管理不全による問題や空き家の利活用、相続問題等に関しては、市でも相談会等を開催しているものの、更なる参加者の増加に向け、金融機関や不動産業界等の民間事業者と連携しながら取り組むことを検討する必要があります。
- ・管理不全な空き家への対策を進めていくためには、費用負担を軽減するための取組みが必要といえます。

(7) 特定空家等の対策の視点

現況と市民意向

- ・空家家は近年増加傾向にあり、今後も所有者の高齢化の進行、高齢単身世帯の増加が見込まれます。さらに、空家家の大半が、昭和 56 年以前の建築物であることから大規模地震発生時に倒壊の危険性が高い状況です。
- ・老朽化が著しく、危険度が高い建物不良度 C・D ランクの空家家は、平成 29 年度の実態調査では C・D ランクともに 6 戸、計 12 戸ありましたが、令和 5 年度の同調査では C ランクは 33 戸、D ランクは 16 戸、計 49 戸と約 4 倍となっております。
- ・老朽化や管理不全による空家家が市内に点在しており、このまま放置されると特定空家等として、周辺環境に悪影響が懸念されます。特に南海貝塚駅周辺や寺内町では、狭あい道路が多く、住宅が建て詰まっている状況にあり、法令の規制により建物の更新が容易ではありません。
- ・空家家アンケートより、適正な維持管理の実施割合は半数程度、維持管理を行えていない理由としては、「特に必要が無い」との回答が多くなっており、所有者の維持管理に対する意識は低いものとなっています。

特定空家等の事例



課題⑩ 管理不全の空家家の適切な維持管理の促進

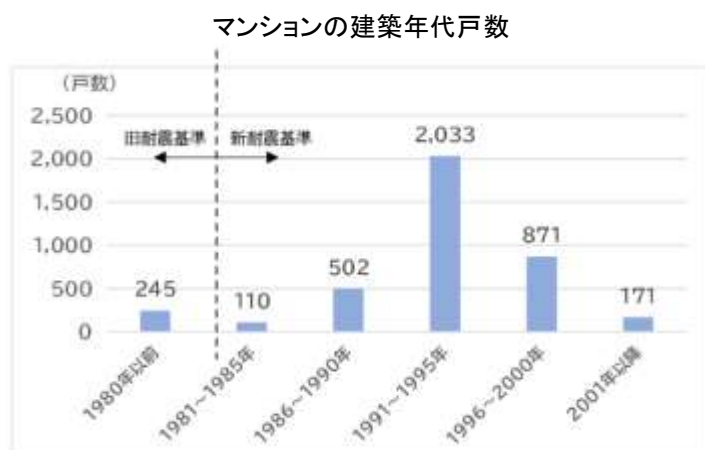
- ・高齢化が進む中で、管理不全の空家家が増加することが危惧されます。長期間空家家の状態が続き、住居としての利用が困難となる状況に陥らないためには、適正な管理が必要であるとの意識啓発を促し、特定空家等にならないような対策が必要です。
- ・平成 29 年度と令和 5 年度に実施した実態調査結果を比較すると、全体的に空家家の状態が悪くなっており、空家家の適正管理などについて促進することが必要です。

課題⑪ 特定空家等に対する法に基づいた対応

- ・周辺への影響の程度や危険などの切迫性を踏まえ、適切に対応するための連携体制や基準等を国が整備したところですが、市においても法律や関係分野との連携を強化していく必要があります。

(8) マンション管理の視点

- ・管理計画認定基準に照らし合わせると、市内にあるマンション等の管理組合に対して調査した結果、28 団地のうち8団地のマンション組合が全ての項目を満たし、逆に助言・指導を行う判断基準の目安に該当するマンションは 1 割以下に留まり、概ね市全体として良好な傾向が見られます。
- ・修繕積立金徴収額が長期修繕計画と連動していないマンションが約 3 割あることや、管理費の滞納が問題となっているマンションが一定数みられ、必要な大規模修繕が実施できないマンションが出てくる可能性があります。
- ・本市では多くのマンションが 1990 年代に建設されており、また築後約 25 年を迎えるマンションも多い状況です。



課題⑫ 急増する高経年マンションの適切な維持管理

- ・現時点で管理組合運営が立ち行かなくなっているマンションは特に見られませんが、実態調査のアンケートから今後の不安として役員の担い手不足や住民の高齢化が問題と回答したマンションが一定数みられ、今後マンションの高経年化と相まって、適切な組合運営ができなくなることや、大規模修繕・建替え等に関する合意形成が取りづらくなっていく懸念があります。
- ・中長期的な視点でみると、約 15 年後には市内マンションの 9 割以上が築後 40 年を超える高経年マンションとなり、今後の適正な管理が必要となります。

第2章 住宅施策の基本理念と基本方針

1. 住宅施策の基本理念

- ・「住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）」では、「多様な人々がいきいきとくらし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現」を基本目標としています。
- ・「第5次貝塚市総合計画」では、まちづくりの方針を「魅力かがやき 未来へつなぐまち 貝塚」とし、住宅関連として、「（将来像3）みんなでつくる 安全・安心で快適に暮らせるまち」が定められています。
- ・「貝塚市都市計画マスタープラン」では、都市づくりの目標を「住みたい、住み続けたい“みりょく”ある定住の都市づくり」「都市の発展を支える“みりょく”ある産業・観光振興の都市づくり」「豊かな自然や歴史文化を活かした“みりょく”ある環境創造の都市づくり」と定めています。
- ・「貝塚市立地適正化計画」では、都市づくりの基本方針を「快適で安全に暮らせる居住環境の確保」「拠点の特性に応じた都市機能の充実」「誰もが移動しやすい交通環境の維持・向上」と定めています。
- ・以上の上位計画及び関連計画を踏まえながら、本計画がめざす基本理念を以下の通り定めます。

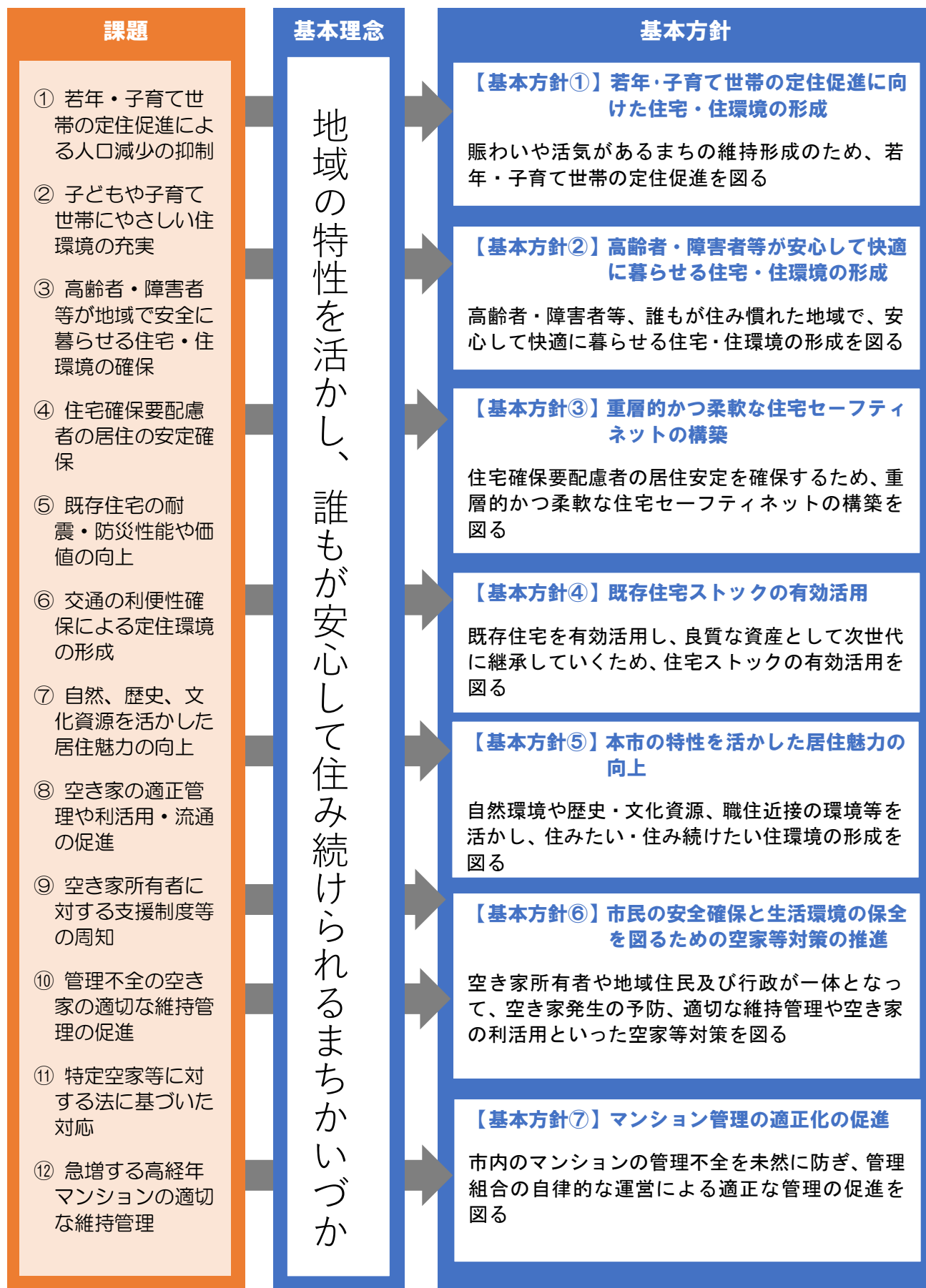
○貝塚市住生活基本計画の基本理念

地域の特性を活かし、

誰もが安心して住み続けられるまちかいつか

2. 基本理念に基づく施策体系

・基本理念の実現に向けた7つの基本方針を定めた施策体系を示します。



第3章 住宅施策の目標

基本理念の実現に向け、7つの基本方針に基づく住宅施策の目標を以下の通り定めます。

1. 若年・子育て世帯の定住促進に向けた住宅・住環境の形成

- ・人口減少や少子高齢化を抑制し、賑わいや活気があり、住みたい住環境を維持形成していくため、若年・子育て世帯が住みやすい住宅・住環境の形成を図ります。
- ・子育て環境、住み替えやすい住環境を形成し、良好な住宅の供給を図ることで、若年・子育て世帯の定住の促進と支援を図ります。
- ・既存ストックを有効活用し、良質な資産として次世代に継承していくため、空き家を含む既存住宅の有効活用の促進と支援を図ります。

○ライフステージに応じて住み替えられる住環境の形成

- ・「就職」「結婚・独立」「子どもの誕生」等、ライフステージに応じて市内で適切な住宅を選択できる環境をめざし、様々な居住ニーズに対応していくため、戸建て持ち家だけでなく、ファミリー向け賃貸住宅も含めた多様な住宅の供給を促進します。
- ・若年世代の貝塚市への移住及び定住を促進することを目的とした



▲貝塚市結婚新生活支援補助金

「貝塚市結婚新生活支援補助金」を活用し、新婚世帯を対象に婚姻に伴う新生活のスタートアップを支援します。

○若年・子育て世帯の住宅取得支援

- ・居住誘導区域への住み替えに対応した「貝塚市若年世帯等定住促進住宅取得補助金」を活用し、若年・子育て世帯の住宅取得について支援します。
- ・住宅金融支援機構の「フラット35 子育て支援型・地域活性化型」や金融機関の住宅ローン金利優遇措置等、金融機関等との協定に基づく取組みを進めています。さらなる活用ができるよう、各種制度の周知等を行います。

○安心して子育てできる環境を活かした定住の促進

- ・留守家庭児童会の土曜日や小学校の長期休業中の開設時間を延長し、共働き・共育てを支援します。
- ・子育て応援券（貝塚市子育て支援サービス利用券）を交付し、子育て世帯を支援します。

2. 高齢者・障害者等が安心して快適に暮らせる住宅・住環境の形成

- ・高齢者・障害者等、誰もが住み慣れた地域で、安心して快適に暮らせる住宅・住環境の形成を図ります。
- ・住宅リフォームの支援や駅舎・駅周辺の整備による住宅・住環境の形成や、生活支援のある賃貸住宅の情報の提供を行います。

○安心して住み続けられるための住宅リフォームの支援

- ・高齢者等が住み慣れた住宅に安心して暮らせるよう、介護保険の住宅改修費用助成制度や住宅特定改修特別税額控除の周知を行い、住宅リフォームを支援します。
- ・大阪府リフォームマイスター制度や、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターのリフォームに関する相談窓口（住まいるダイヤル）の活用により、市民が安心してリフォームできる環境の形成を図ります。



▲大阪府リフォームマイスター制度の仕組み

○高齢者・障害者等が生活しやすい住環境の形成

- ・高齢者・障害者等の駅利用者
の利便性向上を図るため、JR 東貝塚駅については、令和5年度に西日本旅客鉄道株式会社が駅舎のバリアフリー化事業を完了しました。



▲JR 東貝塚駅のアクセス道路・駅前広場

- ・今後は南海二色浜駅周辺の踏切改良や駅西側の駅前



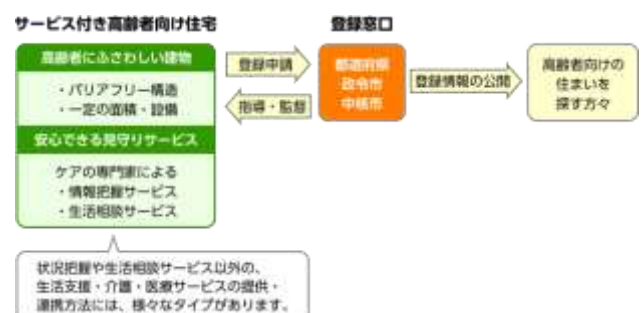
▲フレイル予防のチラシ

広場整備、南海電気鉄道株式会社が行う駅東側改札口の新設に対する支援などを進めます。

- ・高齢者の社会参加を促進し健康寿命の延伸につなげるため、日々の活動がポイントに繋がる本市の健康アプリ「かいづか介護予防マイレージ」を活用したフレイル予防に取り組みます。また、誰もが移動しやすい公共交通サービスの提供をめざして「定時定路線バス」と「デマンド交通」の実証運行を実施するとともに、「かいづか介護予防マイレージ」との連携を進めるなど、誰もが生活しやすい住環境の構築に向けた検討を行います。

○高齢者の住まいの情報提供

- ・バリアフリー構造等を有し、高齢者を支援するサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅の情報提供を行い、高齢者が生活しやすいまちづくりを推進します。



▲サービス付き高齢者向け住宅の情報システム
(一般社団法人高齢者住宅協会 HP より)

3. 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

- ・高齢化の進展や社会情勢の変化等により、今後も住宅確保要配慮者が増加することが予想される中、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅等の活用や入居差別の解消を通じて、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図ります。

○セーフティネット住宅の登録促進

- ・本市の住宅ストックは充足しており、あんしん・あんぜん賃貸検索システムやセーフティネット住宅供給提供システムを活用し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）の普及を図ります。
- ・居住支援協議会の設立を検討するなど、住宅確保要配慮者の居住支援体制を構築します。
- ・UR都市機構・大阪府住宅供給公社が管理する住宅ストックについては、公営住宅を補完するセーフティネット住宅としての活用の協議に努めます。



▲あんぜん・あんしん賃貸検索システムの仕組み
(大阪府 HP より)

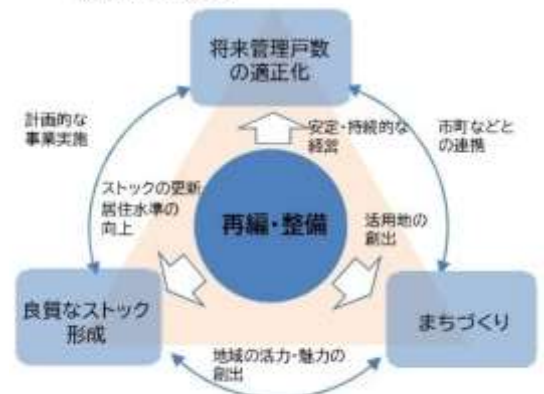
○入居差別の解消に向けた啓発

- ・国籍、障害の有無、高齢等の理由により、賃貸住宅への入居を拒否する入居差別の解消に向け、大阪府とも連携し、事業者等の人権意識の向上に向けた啓発に努めます。
- ・貸主・借主の入居に対する不安の解消を図るため、ガイドライン等による情報提供や、居住支援法人等との連携により賃貸住宅への円滑な入居や入居後の支援に努めます。

○公営住宅等の的確な供給と情報提供

- ・住宅セーフティネットの根幹として、住宅に困窮する人の中でも、自力で適正な居住水準の住宅を確保することが困難な低所得者を中心に公営住宅の的確な供給に努めます。また、府営住宅については大阪府営住宅ストック総合活用計画に基づく再編・整備を通じて、「将来の管理戸数の適正化」、「まちづくり」、「良質なストック形成」に一体的に取り組んでいる大阪府と連携を図ります。併せて、府営住宅の再編・整備により創出される活用地については、本市のまちづくりの方針やニーズを反映した事業が展開されるように大阪府と連携を図ります。
- ・公的賃貸住宅や大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の活用等、誰もが安心して入居できる賃貸住宅の情報について、福祉部局と連携しながら情報提供を行います。

○再編・整備を通じて、「将来の管理戸数の適正化」、「まちづくり」、「良質なストック形成」に一体的に取り組む



▲府営住宅の今後の基本的な考え方
(大阪府営住宅ストック総合活用計画より)

4. 既存住宅ストックの有効活用

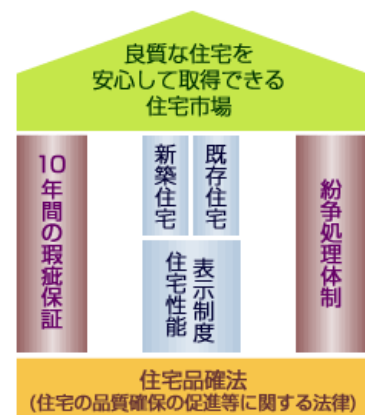
- 本市の住宅ストック総数は、世帯総数を上回り、住宅の量的な不足は解消されていますが、既存住宅を良質な資産として有効活用していくため、リフォーム・リノベーションにより魅力向上を図ります。
- 旧耐震住宅が多い地域などを中心に、耐震化の個別啓発も検討するなど、耐震化率の向上を図ります。

○災害に強く、安全な耐震性能強化の推進

- 住宅の防災性を高めるため、建築基準法による新耐震基準が施行される昭和 56 年 5 月以前に建設された旧耐震基準の住宅については、貝塚市耐震改修促進計画に基づき、耐震診断・改修を促進します。
- 令和 6 年度には旧耐震基準の住宅除却制度を創設しており、住宅の建替え促進による耐震化率の向上及び除却後の土地の公共公益的な利用を促進します。
- 住宅用火災警報器設置の促進やハザードマップの普及等を通じ、住宅の安全性に関する意識の向上を図ります。また、耐火構造物への建替えの適切な誘導など防火機能の改善に努めます。

○既存住宅の質の向上

- 既存住宅を良質な資産として有効活用していくため、住宅性能の向上を図ります。
- 住宅性能表示制度や長期優良住宅認定制度の普及により、住宅の長寿命化を図るとともに、環境性能に優れた住宅の普及を促進します。
- 大阪府や大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会等と連携し、建築物の適正管理を促進するため、住宅の所有者や分譲マンション管理組合等への啓発を行います。
- 本市で実施している住宅用省エネルギー設備設置費補助事業や住宅特定改修特別税額控除等の支援制度の情報提供に努めます。



▲住宅性能表示制度の概要
(一般社団法人住宅性能評価・表示協会 HP より)

○計画的な市営住宅の維持管理

- 市営住宅全般については、貝塚市営住宅長寿命化計画に基づき、適切な時期での改修・維持修繕を行うことで、ストックの有効活用と長寿命化を図ります。
- 市営東団地住宅については、住宅再編・整備計画に基づく老朽化した住宅の更新、維持管理及び余剰地の活用にあたって、広域連携や PFI も含め、効率的かつ効果的な手法を検討します。また、地域の活性化を目的として、市営中層住宅の空住戸について目的外使用の検討を行います。



▲市営脇浜住宅改善事業

5. 本市の特性を活かした居住魅力の向上

- ・二色の浜や和泉葛城山系、近木川等の自然環境や、願泉寺を中心とする寺内町や水鉄水間観音駅から水間寺へ続く参詣道等の豊かな歴史・文化資源を活かしながら、居住魅力の向上と情報発信により、住みたい・住み続けたい住環境の形成を図ります。

○歴史的資源・景観を活かしたまちづくりの検討

- ・願泉寺を中心とした寺内町や水鉄水間観音駅周辺等の歴史的資源を有する地域においては、歴史的街並みを活かしたまちづくりと景観保全を進めます。
- ・「貝塚市文化財保存活用地域計画」に基づき、「文化財保存活用支援団体」制度導入の検討、「貝塚市文化財保存事業費補助金交付要綱」の改正などにより文化財の保存と一層の公開・活用を推進します。

○市の居住魅力に関する情報発信

- ・二色の浜や和泉葛城山等の自然環境をはじめ、寺内町や孝恩寺・水間寺等の歴史文化遺産、太鼓台祭り・だんじり祭り等の伝統行事等、本市の居住魅力や住情報に関してホームページやパンフレット等で移住定住希望者向けの情報発信を行う等、居住魅力の発信を行います。
- ・せんごくの杜にある貝塚市立ドローン・クリケットフィールドでは、令和6年度にクリケットジャパンカップ関西大会決勝などが行われており、広く本市の魅力が伝わるよう積極的な活用と情報発信を行います。



▲クリケットジャパンカップの様子

○住宅地の特性に応じた住環境の形成促進

- ・住宅地の特性に応じて、きめ細やかに地域のルールを定めることができる地区計画や建築協定等の周知や計画策定に向けた支援により、良好な住宅地として景観、住環境の形成を促進します。
- ・市民アンケートでも「歩いて生活ができる生活利便性の高い環境で暮らす」ことが理想との意見が多く、その実現に向け、自家用車に頼ることなく円滑に市内を移動できるよう水間鉄道を軸とした公共交通ネットワークの充実を図ります。
- ・大阪外環状線より東側の区域については、和泉葛城山系の眺望に配慮した緑化を促進するとともに、背景となる山並みとの調和に配慮した景観づくりに努めます。
- ・今後開通予定である泉州山手線の高架下利用などについて、市民要望に基づき公園・スポーツ広場など大阪府と協議を進めます。
- ・「地域間交流」「世代間交流」「国際交流」の3つの交流を柱とした交流事業を展開し、市民の繋がりやふれあい、相互理解の促進と人権意識の高揚を図ることを目的とする三館等合同施設整備事業を行います。



▲三館等合同施設整備事業
(地域交流センターなどの複合施設)

6. 市民の安全確保と生活環境の保全を図るための空家等対策の推進

- 空家の一義的な管理責任は所有者等であり、自らの責任により適切に対処しなければなりません。しかし種々の理由により空家の管理が不十分となれば、地域住民の生活に悪影響を及ぼす問題が発生します。このような問題に対しては、空家所有者や地域住民及び行政が一体となって、空家の発生抑制、適正な維持管理や利活用といった空家等対策を図ります。
- 施策展開にあたっては、「貝塚市空家等対策の推進に関する条例」及び「貝塚市特定空家等対応要領」に基づく適切な対応を図るとともに、地域の活性化をめざして地域の実情に応じた取組みを進めることとします。
- 国の空家等施策の動向を注視し、必要に応じて新たな施策内容の追加を検討します。

居住中	空き家			
	適切に管理	管理不全		
		軽微な損傷	損傷や剥落はあるが危険性は低い	倒壊や剥落の危険性が高い
空き家発生の抑制		管理不全空家等への対応		特定空家等への対応
	空き家の適正管理			
空き家の利活用				

○空家の実態把握

- 空家の対策に取り組むにあたり、実態調査を実施し、調査結果をデータベース化します。また、実態調査等を定期的に実施し、情報を更新するとともに、所有者に対する助言・指導履歴等についても、データベースに反映し、一元化し、対応に取り組めます。

○空家発生抑制

- 空家の発生抑制をめざし、建物所有者等の特性に応じた意識啓発を促す取組みや、建物所有者への周知を行うとともに、既存の住宅ストックとして長く有効に活用可能な環境づくりを、行政主導のもと、事業者と連携して進めます。

○管理不全空家等の適正管理

- 高齢化や人口減少、家族構成の変化により、今後も空家の増加が予想され、特定空家等に移行させない対策を具体的に進めます。
- 空家が近隣に悪影響を及ぼさないよう、所有者等が責任を持って適正に管理する意識の醸成を図るための取組みを行政主導のもと、事業者と連携して進めます。

管理不全空家等の定義

そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態

○空き家の利活用

- 空き家の中古住宅市場での流通を促すため、空き家に関する需要と供給とのマッチングを図るほか、地域コミュニティの醸成や周辺地域の活性化等、市が推進する施策と連携した取組みを行政主導のもと、事業者と連携して進めます。
- 空き家所有者の利活用相談を促すため、空き家所有者が安心して相談できる仕組みが求められます。さらに、空家等対策には様々な課題が含まれていることが多いため、まず相談窓口で課題を明確化し、次にそれにアドバイスできる専門家に繋ぐような、きめ細やかな対応に努めます。

○特定空家等への対応

- 特定空家等は、適切な管理が行われていないことが原因で、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市として、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るために、所有者等による措置の実施を促すとともに、実施に至らない場合については、応急処置、緊急代執行、代執行等の取組みを進めます。

特定空家等の定義

- 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

7. マンション管理の適正化の促進

- ・中長期的な視点で市内のマンションの管理不全を未然に防ぐため、管理組合の自律的な運営による適正な管理の促進を図ります。

○継続的な実態調査による最新の管理状況の把握

- ・マンションの効果的な管理適正化に関する施策を検討・推進するためには、管理状況の実態を把握することが重要であり、アンケート調査や現地調査などにより管理状況の実態把握に努めます。定点調査的に管理状況を把握することで、マンション管理計画認定制度への誘導や管理不全マンションの発生予測に役立てます。

○管理組合による適正管理の推進

- ・管理組合による自律的かつ適切な維持管理が行われるよう、適正管理に向けた啓発や管理組合活動に対する支援を行い、マンション管理計画認定制度の普及、促進を図ります。

○管理不全マンションの発生予防

- ・今後、高経年マンションの増加が見込まれる中、建物の老朽化だけでなく、区分所有者の高齢化などマンション管理を取り巻く様々な問題が発生し、それに伴い管理不全マンションの発生が危惧されます。市として、市内における管理不全マンションの発生を未然に防ぐため、管理組合に対して顔が見える関係性を築きながら、マンション管理計画認定制度などの周知を通じ支援を行います。

8. 重点施策の展開

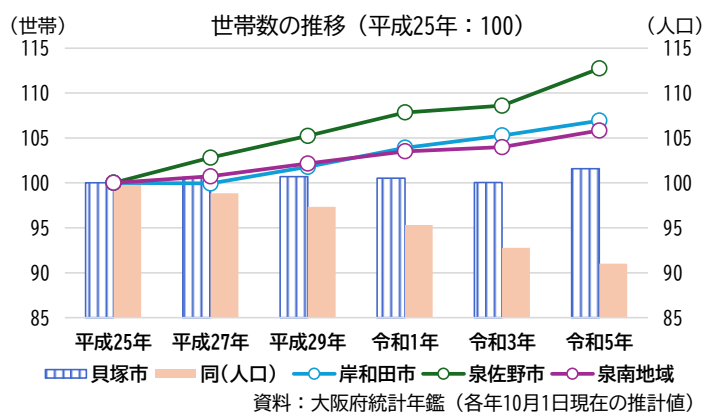
(1) 背景等

- 本市は、若年層の転出超過などによる人口減少が続いており、少子化対策の強化、若年層の転出防止などを図るとともに、貝塚市を「住みたい・住み続けたいまち」としてアピールし、市外からの人口流入を促進する住宅市街地を形成することは喫緊の課題となっています。

- また、世帯数の横ばいが続くなかで、このまま人口減少が続くと世帯数も減少に転じ、余剰住宅ストックが拡大する恐れがあります。

- 分譲住宅の建設戸数は平準的に推移しており、平成10年以降は大阪府平均以下で推移してきた空き家率※は、令和5年には僅かですが上回りました。

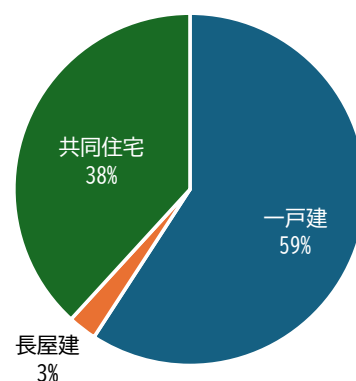
※：住宅・土地統計調査による



- 持ち家率が7割を占め、うち6割が戸建住宅であるなど戸建住宅ストックの多い貝塚市では、今後急速に空き家が増加する可能性もあり、人口転入策と並行して予防や利活用を含めた空家等対策についても強化していく必要があります。

- 一方、持ち家に占める共同住宅（マンション等）の割合は4割近くに達するなかで、令和5年度に実施したマンション管理実態調査によると、修繕積立金が「十分でない」または「わからない」と回答したマンションが3割ありました。

- 一般的に築後30年以上を経過すると給排水管の取り換えなどが必要になる可能性が高くなるといわれており、必要な工事費も大きくなります。適切な修繕の実施、必要な費用の積み立てなど、適正に管理されていないマンションが発生しないような対応が必要です。



資料：令和5年住宅・土地統計調査

(2) 重点施策の展開

- 今後10年間、次の3つの施策を重点的に進めます。

重点施策1. 新たな住生活の推進

- ・地域特性を活かした住宅・住環境の形成
- ・子育てしやすい住宅・住環境の形成
- ・高齢者や障害者等が安心して暮らせる住宅・住環境の形成

重点施策2. 空家等対策の推進

- ・法改正による空き家への適切な対応と対策の推進による市街地環境の保全
- ・官民連携による、（仮称）空家活用プラットフォームの組成の検討など

重点施策3. マンションの管理の適正化の推進

- ・急増する可能性のある高経年マンションの良好な居住環境の維持・確保など

※詳細は次章以降に整理します。

（３）重点施策の成果指標

- 重点施策については、本計画の達成度を測るため、次表のとおり、成果指標を設定します。
本計画に記載する取組みを計画的かつ効率的に実施し、各項目の目標達成をめざします。

重点施策１．新たな住生活の推進

項目	現状値	目標値 (令和 16 年度)	備考
【住生活基本計画による目標】 最低居住面積水準の主世帯数割合	3.5% (令和 5 年度※ ¹)	早期に解消	住生活基本計画 (全国計画) に 準じる
【住生活基本計画による目標】 高齢者の住む住宅のバリアフリー化率	66.4% (令和 5 年度※ ¹)	75%	大阪府住生活基 本計画の目標に 準じる
【住生活基本計画による目標】 持家のうち中古住宅として取得した住宅割合	8.9% (令和 5 年度※ ¹)	12.2%	大阪府の平均値 をめざす
【貝塚市耐震促進計画による目標】 住宅の耐震化率	81.4% (平成 27 年度※ ²)	95%	大阪府耐震改修 計画に準じる

重点施策２．空家等対策の推進

項目	現状値	目標値 (令和 16 年度)	備考
【空家等実態調査による目標】 空き家の数	1,051 戸 (令和 5 年度※ ³)	現状維持	社会情勢による空 き家の増加は予測 されるが、取組み により空き家の解 消を進め、現状維 持をめざす。
【空き家の発生抑制支援に係る周知啓発目標】 無料相談会などの参加組数	延べ 148 組 (令和 6 年 12 月※ ⁴)	延べ 404 組	無料相談会 32 組/年×80%× 10 年=256 組 増加

重点施策３．マンションの管理の適正化の推進

項目	現状値	目標値 (令和 16 年度)	備考
【現行計画目標】 マンション管理計画認定制度による管理計画 の認定件数	1 件 (令和 5 年度※ ⁵)	8 件	管理計画の認定 条件を満たして いる件数

※ 1：令和 5 年住宅・土地統計調査

※ 2：貝塚市耐震促進計画

※ 3：令和 5 年度空家等実態調査

※ 4：令和元年度より開始した無料相談会等の参加組数

※ 5：令和 5 年度分譲マンション実態調査

第4章 新たな住生活の推進（住宅・住環境整備にかかる基本方針）

1. 計画期間

計画期間は2025（令和7）年度から2032（令和16）年度の10年間とし、国の空家等施策の動向や社会状況の変化等に応じ、適宜見直しを行います。

2. 市内全域での展開

- 人口減少や少子高齢化を抑制するとともに、今後の本市における生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住誘導区域内への若年・子育て世帯の移住・定住を促進することが重要です。そのため、魅力ある住宅の供給、働きやすい・子育てしやすい環境づくりなど一連の施策を展開します。

（1）新たな日常に対応した質の高い住まいの普及

- 新築住宅の省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入促進、既存住宅の断熱改修等を促進します。

【住宅用省エネルギー設備設置費補助制度】【住宅特定改修特別税額控除等の支援制度】

- IoTを活用した健康促進・見守りなど、誰もがいきいきと快適にらせる住まいの普及に努めます。
- 木材は再生可能な素材であり、室内の快適性や調湿、子どもの育成環境へのプラスの効果も期待できる地域産材等木材の活用を推進します。

■いきいきと快適にらせる住まい（イメージ）



（出典：住まいるビジョン（大阪府住生活基本計画））

（2）ライフステージに応じた住宅リフォームや住宅取得に対する支援

- 共働き・子育て世帯等に配慮した、利便性や規模等を総合的にとらえた住宅取得補助制度の推進【貝塚市若年世帯等定住促進住宅取得補助制度】【貝塚市結婚新生活支援補助制度】
- 既存ストックの活用促進、特に旧耐震基準の住宅に対する耐震診断・改修の促進【耐震診断・改修・除却補助制度】
- 空き家を活用した、ライフステージに応じたDIYによるリノベーションが可能な住宅、住人の様々なニーズに対応した住宅の普及と促進

(3) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

- ・ 既存市街地における空き家や空き店舗等、既存ストックを活用した地域の交流施設の整備による子育て支援機能の充実に努めます。
- ・ 安心して遊ぶことができる公園やオープンスペースなどの確保に資するまちづくりに取り組みます。

3. 地域別施策の展開

- ・市民ニーズやライフスタイルが多様化するなかにおいて、本市には鉄道駅周辺等の都市部から和泉葛城山系の自然まで、多様な住宅市街地が形成されています。各地域の特色を活かしながら、安全・安心して住み続けられるよう住宅・住環境を整備します。
- ・住宅地の形成過程、空き家の発生状況等から市内を以下に示す8地域に区分し、それぞれの特性を整理します。

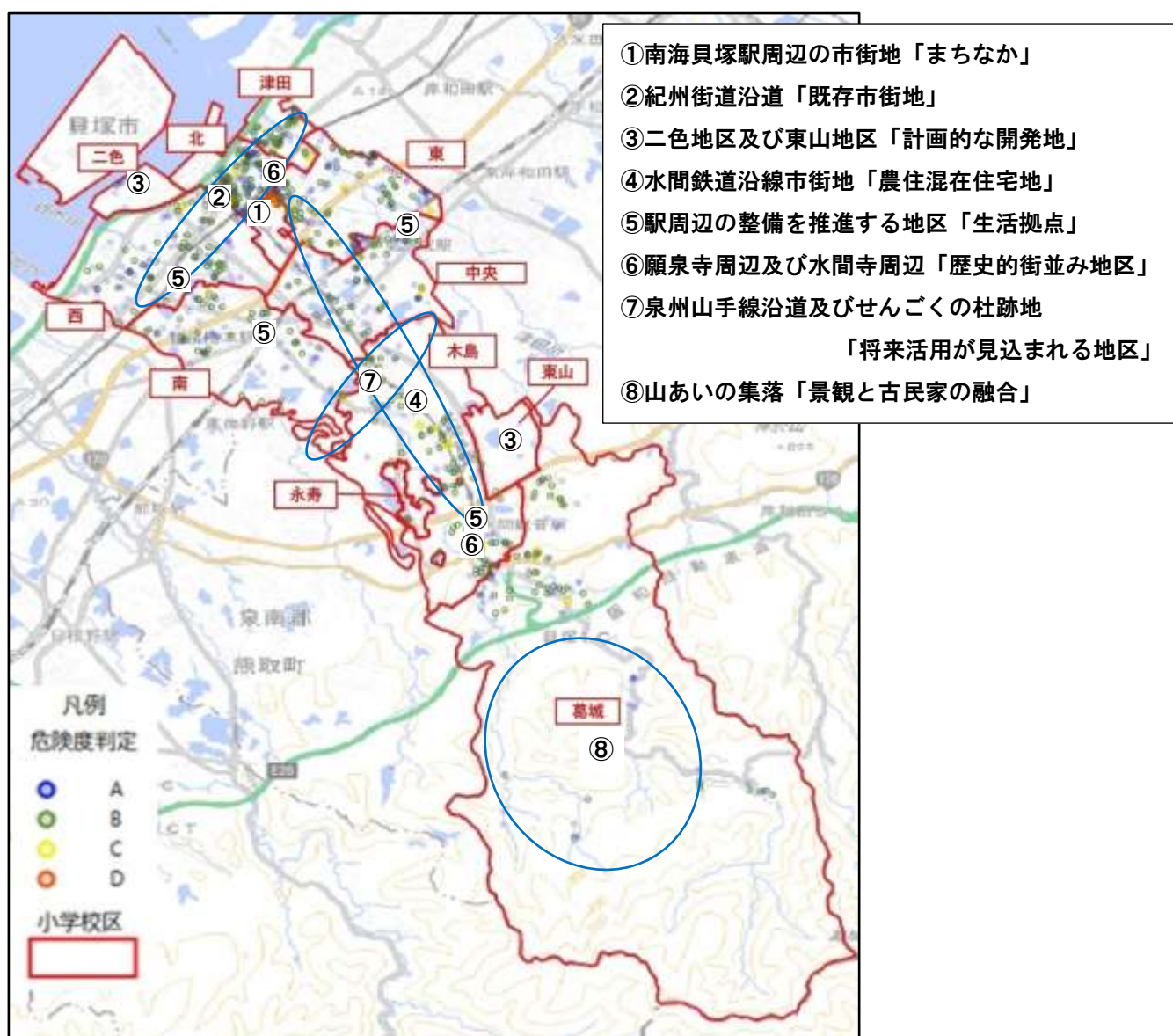


図 住宅市街地の区分

(1) 南海貝塚駅周辺の市街地「まちなか」

●現状と課題

- ・南海貝塚駅周辺は中心市街地として市の発展をけん引してきましたが、人口は減少傾向が続き、家屋の老朽化や空き家の増加が顕著となっています。旧料亭など趣がある建物が残っていますが、現在は未利用となっているなど、商店街にも空き店舗が目立っています。
- ・特に駅東側にはC・Dランクの空家等が多く、倒壊や剥落など、周囲への悪影響が懸念され、早急に空家等対策の実施が求められます。
- ・市民アンケートにおいても、駅周辺に賑わいや活気がないことが課題として指摘されています。また、駅東側は、道路・広場・公園等の都市基盤施設の整備が求められています。



▲空き家が集積している南海貝塚駅東側

●施策の展開

- ・南海貝塚駅周辺は、「貝塚市都市計画マスタープラン」において「都市拠点」と位置付けており、本市の玄関口として、より高次な都市機能の集積と併せて魅力ある景観の形成をめざしています。そのため、駅周辺での土地の有効活用等による広域的な拠点の役割を担う中心市街地にふさわしい商業・業務機能等の都市機能と安全・安心で快適に住み続けられる居住機能の集積を促進します。
- ・市民や地元住民から伺ったご意見を参考に、駅周辺のまちづくりの基本的な方針を示した「まちづくり基本計画」を策定します。
- ・駅東側では、「貝塚市空家等対策計画」に基づく空家対策事業を展開し、特定空家等の除却など管理不全な空き家の解消を促進するとともに、居心地が良く、市民が憩えるような駅前空間の創出に向けて、都市計画の変更を検討します。
- ・駅西側では、不動産協会・宅建業協会との協定に基づく企業立地マッチング促進事業の活用により、空き家・空き店舗の利活用を図ることで、賑わいや楽しく過ごせる空間を創出し、活気と魅力あるまちづくりを進めます。
- ・老朽住宅が多く立地している地区では、耐震改修や除却制度を活用し、耐震化を進めます。また、耐火構造物への建替えの適切な誘導など防火機能の改善に努めます。
- ・令和7年4月創設の企業立地促進奨励金制度により、駅周辺の都市機能誘導区域への誘導施設の立地を促進します。



▲南海貝塚駅東側の老朽空き家対策

(2) 紀州街道沿道「既存市街地」

●現状と課題

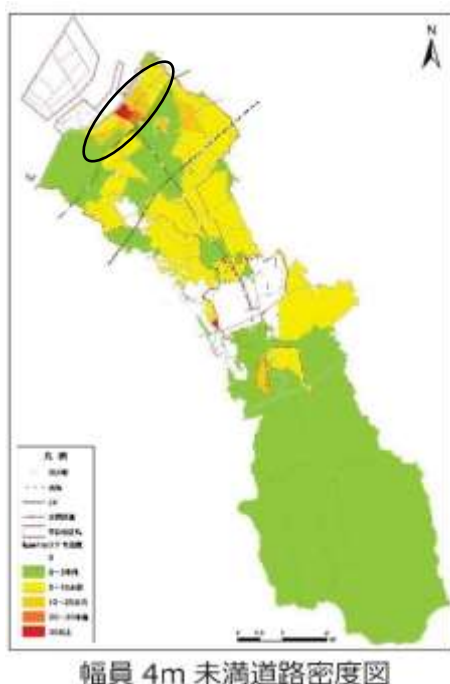
- ・紀州街道沿線には旧来からの木造住宅、店舗等が立地しています。繊維・ロープなどを中心に栄えた工場やその社宅、長屋等の立地も地域の特徴となっています。
- ・区域内には多数のマンションが立地しています。今後、高経年になるため維持修繕を適正に実施することが必要になります。
- ・既存市街地では、密集市街地に相当する区域も存在しています。
- ・令和2年度都市計画基礎調査を見ると幅員4m未満道路が多い地域にもなっており、接道条件が良好でないため、建替え等が困難な状況で老朽化が進み、利活用が難しい建物が密集している地域が多いことが課題になっています。



▲歴史を感じさせる紀州街道沿道の街並み

●施策の展開

- ・生活利便性の高い既存市街地内で定住のための住宅供給等に取り組みます。特に、趣のある町屋の利活用への支援策を検討します。
- ・老朽建築物が密集している地域については、耐震改修や除却制度の活用、耐火建築物への建替えの適正な誘導など防火機能の改善に努めます。
- ・市内のマンションの多くが既存市街地内に立地しており、高経年になっても健全に利用できるよう、計画的な修繕等の実施を促進します。
- ・紀州街道沿道では、「貝塚市景観計画」に基づく歴史街道にふさわしい景観の形成等を促進し、歴史的な街並みの散策などを促します。



出典：かいづか文化財だよりテンブス別冊
(貝塚市教育委員会発行)

（３）二色地区及び東山地区「計画的な開発地」

●現状と課題

- ・二色地区及び東山地区は、計画的に開発された低層戸建て住宅地が形成されています。幅員 4m 未満道路がなく整形な区画割もされていることから、流通が容易な地域であり、空き家率も低くなっています。

（二色）二色１・２丁目には、高層分譲マンション等が建て並んでおり、人口密度は市内で高くなっています。

二色３・４丁目は、地元住民主体で運営されている建築協定などエリアマネジメントの取組みが進んでおり、良好な街並み景観が形成・維持されています。

（東山）東山地区には、戸建て住宅等が整然と立ち並ぶ自然環境と調和した住宅地が形成されています。地区ごとのまちづくり方針を地区計画で定め、各街区の整備及び保全を引き続き図ります。

- ・空き家は少ないですが、円滑な世代交代や建物更新の促進、住環境の維持保全の継続が課題となります。



▲高層マンションが立ち並ぶ二色地区



▲計画的に開発された東山丘陵地

●施策の展開

- ・概ね 15 年後には市内の 9 割の分譲マンションが高経年（築 40 年以上）となるため、分譲マンションの適正な管理を推進し、良質なマンションストックの拡大を進めます。
- ・住宅流通が比較的盛んである状況を踏まえ、住宅市場による円滑な世代交代や建物更新を進めるため、地区計画制度や建築協定など、今ある住環境維持保全のためのルールを官民連携して維持していきます。

（４）水間鉄道沿線市街地「農住混在住宅地」

●現状と課題

- ・水間鉄道は、水間街道に沿った鉄道であり、市内中心部と山間部を連絡する本市の骨格軸としての重要な路線です。近年、水間鉄道の利用者が減少傾向にあり、厳しい経営環境が続いています。市民のみならず、観光客の移動手段としても重要な公共交通手段であり、水間鉄道の利用促進が課題です。
- ・沿線には、水間街道の古い街並みが所在しているところもありますが、比較的新しく農地や工場跡地が住宅地として開発された住宅市街地を形成しています。住宅地と農地が共存している一方で、計画的ではなく個別に民間開発等が進んだため、連続した道路ネットワークが形成されておらず、防災上、住環境上の課題となっています。



▲水間鉄道と沿線の市街地



▲住宅地と農地が共存している環境

●施策の展開

- ・本市の歴史的資源や観光資源である水間鉄道の安全輸送を確保するため、事業者が実施する老朽化した鉄道施設や設備の更新に対し、引き続き支援を実施します。
- ・水間鉄道各駅周辺では、自転車と鉄道がともに利用しやすい環境整備を促進するとともに、水鉄名越駅において駐輪場等の整備を推進します。
- ・都会の喧騒を逃れながら都心の利便性も享受したい世帯向けの住宅の供給を促進します。「貝塚市開発行為等の手続等に関する条例」等に基づいた開発による優良な住宅地等の整備や、環境に配慮した住宅の普及に努めます。
- ・周辺農地の保全等に配慮し、必要に応じ、地区計画制度等の活用を検討します。
- ・都市近郊の貴重な緑空間を確保するため、農地とため池が周辺の丘陵地の緑と一体となった田園丘陵地景観の保全に努めます。

(5) 駅周辺の整備を推進する地区「生活拠点」

●現状と課題

- 南海二色浜駅、JR 東貝塚駅、JR 和泉橋本駅、水鉄水間観音駅周辺は「貝塚市都市計画マスタープラン」において「生活拠点」と位置付けており、すべての駅でバリアフリー改修などの整備が進められています。
- 平成27年～令和2年の国勢調査からみるとJR 東貝塚駅西北側、南海二色浜駅西側、JR 和泉橋本駅東側は、人口が増加傾向にあります。
- 市街化調整区域内の JR 和泉橋本駅周辺では、良好なまちづくりを計画的に推進中です。
- 歩道の整備など安全対策を求めるニーズが高い地域になっています。

●施策の展開

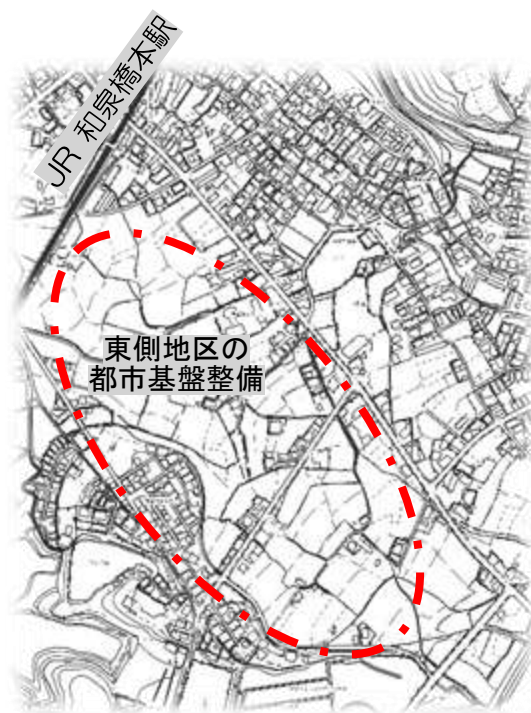
- 生活拠点として、鉄道駅周辺において生活利便機能や福祉サービス機能、居住機能等の向上及び交通結節機能の充実に努めます。また、みどりの充実によるウォークラブルなまちづくりを進めます。
- 南海二色浜駅では、（主要地方道）和歌山貝塚線の整備に伴う西側駅前広場の整備、既存の駐輪場施設を集約することにより、障害者や高齢者をはじめすべての鉄道利用者の利便性と安全性の向上を図ります。また、二色の浜公園への快適な歩行空間を確保します。
- JR 和泉橋本駅の東側地区においては、駅に隣接する利便性の高い立地条件を活かし、市街化区域編入をめざしています。また、民間活力を導入した土地区画整理事業により、道路や駅前広場等の都市基盤整備を進め、良質な住宅の供給を図ります。



▲南海二色浜西側



▲JR 和泉橋本東側



▲JR 和泉橋本駅東側地区の都市基盤整備

（６）願泉寺周辺及び水間寺周辺「歴史的街並み地区」

●現状と課題

（寺内町）戦国時代から願泉寺を中心につくられた寺内町では、石畳の道路に土蔵や格子戸のある町屋住宅が立ち並び歴史的街並みが残っています。一方で、道路幅員が狭く、老朽木造住宅等が建て詰まっている密集市街地に相当する区域となっており、人口減少も進んでいます。

- ・（一社）貝塚寺内町保存活用事業団（令和２年設立）により、まちの歴史や出来事などに関する情報発信、歴史資源を活用したイベントの開催、使われていない町家の利活用等、各種事業が取り組まれています。

- ・景観計画のアンケートで寺内町の認識が低く、市民との認識の共有が課題としてあります。

（水間寺周辺）水間寺の参詣道である水間街道沿道には、歴史的な景観を残す住宅が残っています。また、水間寺の裏山には水間公園があり、自然環境と調和した空間が広がっています。ただし、水間寺周辺は令和２年よりDID地区から外れており、人口減少、空洞化が課題になっています。

- ・（一社）水間門前町コ・デザイン区（令和６年設立、都市再生法人に認定）により、空き家活用による新たな賑わい創出、観光まちづくりに取り組まれています。

- ・両地区には市指定文化財（建築物）が存在している一方で、両地区とも空き家率が１０％を超えている状況です。



▲願泉寺をはじめ歴史的街並みが残る寺内町



▲水間街道の街並み

●施策の展開

- ・本市の歴史を伝える地域資源がある両地域では、街並み景観も重視した保全と育成を進めるため、様々な関連施策との整合性に配慮しつつ、地元のNPOや人材を発掘するとともに、官民連携により、町屋のリノベーションによるまちの活性化、空き家の利活用を促す事業者等による空き家バンクの円滑な管理体制づくりなど、歴史的景観の保全と活用の取組みを強化します。
- ・増加傾向にある空き家の利活用、官民連携により交流拠点等の整備や住宅供給等を促進するため、空家等活用促進区域の設定、民間事業者との合意に基づく空家等管理活用支援法人の指定を検討します。



▲（一社）水間門前町コ・デザイン区 HP より

空家等活用促進区域における規制の合理化等

空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等

○ 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

接道規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>
建築物の敷地は、**幅員4m以上の道路に2m以上接していないと建替え、改築等が困難**※1。

※1 個別に特定行政庁(報道関係又は人口10万人以上の市町村)の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予想可能性が低いこと等が課題。

【接道基準を満たさない幅員4m未満の道に接している敷地のイメージ】

<改正後>
市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」※2を策定。これに適合する空家は、**前面の道が幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易に**。

※2 市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準(次ページを参照)を参照して、活用指針に規定。(事前に特定行政庁と協議)

用途規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>
用途地域に応じて建築できる**建築物の用途を制限**※3。

※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予想可能性が低いことが課題。

第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第三種中高層住居専用地域

<改正後>
市区町村が活用指針に定めた「**用途特例適用要件**」※4に適合する用途への変更が容易に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。

市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>
市街化調整区域内では、用途変更の際に**都道府県知事の許可**が必要。

<改正後>
空家活用のための用途変更の許可に際して**都道府県知事に配慮**※5。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

空家等管理活用支援法人

改正概要

- 所有者が空家の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。
- 多くの市区町村では人員等が不足。所有者への働きかけ等が十分にできない。

→ 市区町村が、空家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

【制度イメージ】

市区町村

指定・監督

空家所有者の情報を提供
(所有者の同意が必要)

空家等対策計画の策定等に係る提案が可能

空家等管理活用支援法人

業務実施

空家の所有者・活用希望者

空家等管理活用支援法人の「指定手引き」(R5.11公表)の概要

① 指定の要件例

(法人の基本的な要件)

- ・ 破産していないこと
- ・ 役員に暴力団等がないこと 等

(法人の業務体制)

- ・ 支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること

→ 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定

→ 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる(活動実績等は、地域支部単位での確認も可)

② 支援法人への所有者情報の提供方法

- ・ 市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- ・ 情報提供時には、所有者本人から同意を取得(同意取得書のひな型も掲載)。

資料：国土交通省 HP

- 今後の事業展開、地域コミュニティの活力の維持に配慮しつつ、地域の利便性の向上、土地利用や建物建設に関する緩和方策の研究、都市基盤の充実など、地域の実情に応じた手法の検討を行います。
- 水鉄水間観音駅周辺は、「貝塚市都市計画マスタープラン」において「生活拠点」と位置付けており、生活利便機能や福祉サービス機能等の都市機能や居住機能等の充実、駅からの乗り継ぎ環境や交通手段の充実をめざしています。また、水鉄水間観音駅を交通結節点とし、水間鉄道との乗継ぎを基本としながら、また、乗継ぎの利便性を高めるため、水間鉄道とその他交通手段との連携強化を促進します。

（７）泉州山手線沿道及びせんごくの杜跡地「将来活用が見込まれる地区」

●現状と課題

- ・今後整備が予定されている、都市計画道路泉州山手線（主要地方道 大阪和泉泉南線）は、国道 26 号と国道 170 号（大阪外環状線）の間に位置し、泉北地域と泉南地域を連絡する幹線道路です。本路線の整備により、関西空港へのアクセス性が向上し、人流・物流のネットワークを構築するとともに、広域緊急交通路である大阪和泉泉南線のバイパスとして、災害時における防災機能の強化に資するものです。現在はほとんどが農地であり、道路整備に合わせて沿道の適正な土地利用が望まれています。
- ・せんごくの杜一帯が地区計画地域となっており、「豊かな自然環境を保全・活用し、憩いの場や教育、福祉などの交流機能の集積・強化をめざすとともに、市民生活の利便や地域活性化などに資する」ことをめざし、計画的な土地利用を進めています。令和 2 年にドローン・クリケットフィールドが開設され、新たなレクリエーション拠点となっています。
- ・約 12,000 平方メートルのドローン・クリケットフィールドは、自治体では国内初となる常設のドローンレーザー測量機器の精度試験ができる精度検定施設として活用されています。



▲（都）泉州山手線（赤線）



▲せんごくの杜（全体計画）



▲貝塚市立ドローン・クリケットフィールド

●施策の展開

- 大阪外環状線や貝塚中央線、今後整備が予定されている都市計画道路泉州山手線など、幹線道路沿道の土地利用については、企業立地促進奨励金事業を活用し、企業誘致を推進するとともに、雇用の創出により今後開発が見込まれる和泉橋本駅東側との職住近接を進めます。
また、産業系用途などの確保が必要な場合は、開発許可や地区計画制度の活用により、適正な立地誘導に努めます。
- せんごくの杜については、「せんごくの杜地区地区計画」に基づき引き続き計画的な土地利用を図ります。また、地域資源の有効活用や賑わいの創出を検討します。
- ドローン・クリケットフィールドを活用し、クリケットの盛んな国の総領事館関係者などを通じて、本市の魅力が伝わるよう積極的に広くPRし、参加者間での異文化交流や国際交流に繋がる取組みを進めます。
- 「せんごくの杜」の利活用を進めるため、道路の整備を促進するなど利便性の向上を図ります。

・企業立地促進奨励金事業

▶ 交付対象者	自己の事業活動を行うための事業所の用に供するため新たに1,000㎡以上の土地を取得又は賃借（1,000㎡以上の建物を取得）した事業者（市内での拡大移転・増築も含む）
▶ 対象物件	市内に所在する1,000㎡以上の土地・建物（建築基準法等の基準を満たしているもの）
▶ 対象経費	対象物件にかかる固定資産税・都市計画税・賃借料
▶ 対象業種	市がにぎわい創出のため誘致を推進する業種 （農業・林業、建設業、製造業、情報通信業、運輸業・郵便業、卸・小売業、金融・保険業、不動産業・物品賃貸業、宿泊業・飲食サービス業、学術研究・専門・技術サービス業、生活関連サービス・娯楽業、教育・学習支援、医療・福祉、複合サービス事業）

区分・交付内容		交付上限額	期間
立地適正化計画における都市機能誘導区域において、新規立地を誘導する施設	対象税額・賃借料の2/3相当額	土地 130万円 建物 130万円	対象土地上の建物にかかる固定資産税が初めて課税された年度から3年
		260万円	
上記以外の対象物件	対象税額・賃借料の1/2相当額	土地 100万円	200万円
		建物 100万円	

②公共交通 | 山手エリアや、二色の浜公園、せんごくの杜への移動手段の充実

市民のメリット（目的）

山手エリアにおいて公共交通による移動がしやすくなる

- 山手エリアに居住する交通手段を持たない障害者や高齢者、子ども等が主要な施設（駅、公民館、小・中学校、スーパーなど）に気軽に安価に移動できる。
- 山手エリアに訪れる観光客が公共交通機関を利用して、主要な観光スポットへ気軽に移動できる。

二色の浜公園やせんごくの杜に公共交通でアクセスできる。

検討するサービスのイメージ

- ライドシェア型オンデマンド交通の提供**
 - A Iを活用した相乗りタクシー等のライドシェア型オンデマンド交通を導入する。
 - 公共交通の利用促進のため、湯浴施設や宿泊施設などの沿線施設と連携し、公共交通を利用してアクセスした場合の特典サービスを提供する。
 - 利用料については、市内商店で利用できる地域ポイントなどで支払いができ、利用に応じてポイントが貯まるサービスを提供する。
- シェアサイクルの提供**
 - 水間観音駅や、二色の浜、せんごくの杜、湯浴施設や宿泊施設などの観光施設にサイクルポートを設置し、観光客の周遊を促進するためのシェアサイクルサービスを提供する。

上記の課題

- 既存運用されているスクールバスや福祉型コミュニティバスとの調整
- 既存の交通事業者との調整
- 山手エリアにおける観光モデルとの整合性を持たせた交通サービスの検討
- 水間観音駅及び観光施設へのサイクルポートの設置
- 事業者の選定
- 事業継続のためのビジネスモデル

■施策概要イメージ 山手エリア

資料：貝塚市地域公共交通計画

（８）山あいの集落「景観と古民家の融合」

●現状と課題

- ・和泉葛城山系の森林を中心として、農地が広がる自然豊かな地域となっており、山あいに集落が形成され、美しい農村景観が残っています。
- ・地域人口の減少が著しく、少子高齢化も進んでいます。空き家率も高いことが課題となっています。
- ・市民アンケートでは、「交通が不便である」、「老朽化した建物が多い」ことがあげられ、住宅や周辺環境の満足度が低くなっています。



▲住宅と農地が混在する山麓部地域

●施策の展開

- ・実証運行中である、水間鉄道と連携するデマンド交通の導入可能性を調査します。また、住環境向上に向け地域との役割分担や協働による取組みを進めます。
- ・空き家バンクにて空き家の登録を促すことで空き家の利活用を促進し、自然環境を志向する世帯向けの住宅供給を図ります。
- ・和泉葛城山系の眺望に配慮した緑化を促進するとともに、背景となる山並みとの調和に配慮した景観づくりに努めます。
- ・自然とふれあえる観光・レクリエーション施設を拠点とした環境学習の推進、観光・レクリエーション施設の施設間連携の推進など、地域の活性化に努めます。



▲山あいの集落

第5章 空家等対策の推進（貝塚市空家等対策計画）

1. 計画の目的

本計画は、空家法第7条に規定する空家等対策計画として、空き家に関する様々な課題に対する市の基本姿勢を示し、空家等対策の全体像を容易に把握できるようにすること、及び総合的かつ計画的な空家等対策を推進していく際の指針を示すことを目的とします。

2. 計画期間（空家法第7条第2項第2号：計画期間）

計画期間は2025（令和7）年度から2034（令和16）年度の10年間とし、国の空き家に関わる施策の動向や社会状況の変化等に応じ、適宜見直しを行います。

3. 計画対象とする空き家（空家法第7条第2項第1号：対象とする空家等の種類）

本市の空家等対策計画において対象とする空き家は、法第2条第1項の「空家等」と定義します。

【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）

■空家等（法第2条第1項）

「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。」とされています。

■特定空家等（法第2条第2項）

- ・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
- ・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空家等とされています。



▲計画対象となる空き家

居住その他の使用がなされていないことが常態（1年以上）であるものをいいます。
全てが空き住戸の長屋や共同住宅を含みます。

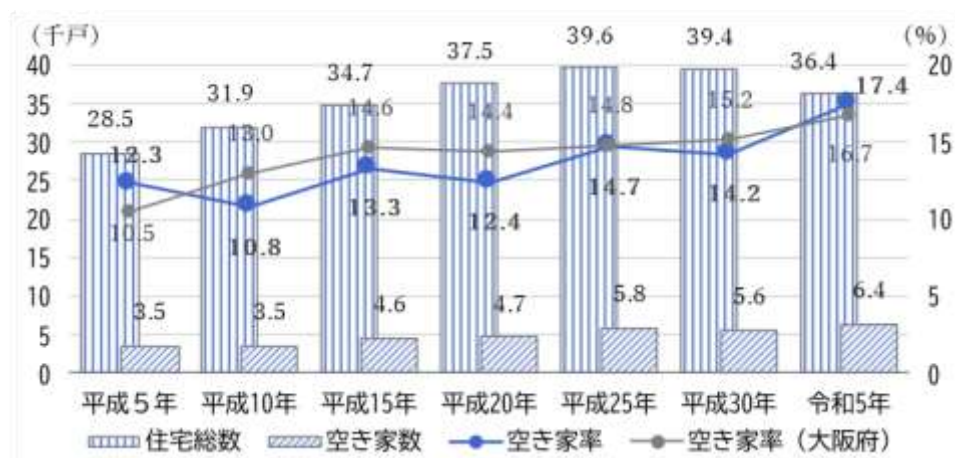
4. 計画の対象とする地区（空家法第7条第2項第1号：空家等に関する対策の対象となる地区）

空家等対策計画の対象地域は、市内全域とします。なお、地域別の対策方針などは第4章で記載します。

5. 現状と課題

（1）空き家の現状

- ・空き家数は令和5年で約6,400戸と平成15年からの20年間で約1.4倍に増加しています。
- ・空き家率については平成10年以降大阪府下平均を下回ってきましたが、令和5年には大阪府平均を上回りました。
- ・南海貝塚駅周辺、寺内町や水間寺周辺の歴史的な街並みを有する地区で空き家が多く発生しています。



資料：各年住宅・土地統計調査

図 空き家数と空き家率の推移

（2）空家等対策に係る課題

- ・空き家所有者の中には、維持管理の意識が低く、適切な管理が行われていないケースがあります。また、相続等により所有者が遠方居住である、費用負担が大きいなどで維持管理が困難な状況が見受けられるため、経済的支援や地域等で維持管理できる仕組みを検討する必要があります。
- ・空き家を利活用するにあたっては、接道条件により建替えが困難である、リフォーム等の経済的負担が難しい、市場ニーズに合った活用方法が見つからないなど、個人では対応が進められない状況にあるため、空き家バンク等により情報発信及び活用希望者とのマッチングを促進する必要があります。NPO や不動産事業者と連携した体制づくりが求められます。
- ・周囲に支障をきたす危険な空き家については、空家等対策計画に基づく対応が可能ですが、所有者の特定をふくめ時間がかかってしまうため、危険な状態に至る前に所有者に適切な維持管理を促す必要があります。そのためには、所有者等へ適正管理の重要性を認識してもらうとともに、空き家の解体・修繕・利活用を促すための支援策とともに、周知を徹底することが必要です。

6. 基本方針（空家法第7条第2項第1号：空家等に関する対策に関する基本方針）

空き家問題は、誰にでも起こり得る身近な問題です。近隣で管理不全となった空き家により、衛生・景観・生活環境等が損なわれる危険性があると同時に、住宅の相続によって、誰もが空き家の所有者になる可能性もあります。

空き家の一義的な管理責任は所有者等であり、自らの責任により適切に対処しなければなりません。しかし種々の理由により空き家の管理が不十分となれば、地域住民の生活に悪影響を及ぼす問題が発生します。このような問題に対しては、行政だけでなく、地域住民もともに問題解決に向けて取り組むことが重要です。

そこで、本市は市民の安全確保と生活環境の保全を図るために、空き家等所有者や地域住民及び行政が一体となって、空き家発生の予防、適切な維持管理や空き家の利活用といった空家等対策を推進することを基本方針とし、施策展開にあたっては、地域の活性化をめざして地域の実情に応じた取組みを進めることとします。

また、国の空家等施策の動向を注視し、必要に応じて新たな施策内容の追加を検討します。

空家等対策の基本方針

空き家発生の抑制	・建物所有者等への意識啓発を推進 ・既存の住宅ストックとして長く有効に活用可能な環境形成
空き家の適正管理	・空き家に起因して生じる近隣への悪影響の責任は所有者にあるとの認識の徹底、適正な管理の必要性に対する意識の醸成
空き家の利活用	・中古住宅市場の流通を促すため、行政と市民・事業者の連携により、空き家に関する利活用の機会を創出 ・市が推進する施策と連携した取組みの推進

貝塚市全域において、市民の安全確保と生活環境の保全を図るため、空き家の所有者や地域住民及び行政が一体となって、適切な維持管理や空き家の利活用といった空家等対策を推進するとともに、管理不全空家等に対して適切な措置を講じます。

また、空き家の利活用にあたっては、地域の活性化をめざして地域の実情に応じた取組みを進めます。

居住中	空き家			
	適切に管理	管理不全		
		軽微な損傷	損傷や剥落はあるが危険性は低い	倒壊や剥落の危険性が高い
空き家発生の抑制		管理不全空家等への対応		特定空家等への対応
	空き家の適正管理			
	空き家の利活用			

▲ 空き家の利用及び管理状況と展開する施策の関係

7-1. 空き家発生の抑制

(1) 空き家の状態や所有者等の調査（空家法第7条第2項第3号：空家等の調査に関する事項）

① 空家法の効果的な活用

所有者等が不明であると助言・指導等ができないため、対策が非常に困難となります。空家法により利用可能となった固定資産税の課税情報を活用し、所有者等の調査に重点的に取り組み、所有者等の特定の迅速化と不明率の低減を図ります。

② 現地調査

相談窓口相談・通報による管理不全空家等及び特定空家等の情報が寄せられれば、職員が現地に問題となっている箇所や空き家であるか等の確認（外観調査）を行います。調査結果はデータベースとして整備し、周辺の環境に悪影響を及ぼすおそれがあるもののほか、市民等からの相談等があった空き家は措置等を記録します。

③ 所有者調査

空家法に基づき、課税情報や戸籍、住民票の情報などを活用し、空き家の所有者の調査を行っていますが、相続関係が複雑であるため、調査が難航し指導開始までに相当の時間を要する案件もあります。

令和6年4月1日に施行された相続登記の義務化によって、所有者等の特定がしやすくなることが期待されますが、相続関係が複雑であるもの等については、弁護士、司法書士等の専門家の知見も活用し、所有者の特定を確実にかつ迅速に進めます。

また、課税情報や戸籍、住民票のみでは所有者が特定できないものは、令和6年12月の法改正により電気、ガス、水道等のインフラ情報を扱う企業や、福祉情報を扱う部署との情報共有が強化されたことから迅速な所有者の特定を実施します。

④ 調査結果の活用

実施した空家等実態調査結果は、施策展開に資する資料として有効活用します。また、建築物の基本的情報や構造、老朽化情報を利用し、空き家の状態に基づく切迫性や優先度などを検討し、空家等対策に活かします。

主な取組み	連携・調整先
・ 空き家の情報を継続的に管理・運営可能なシステムとして近隣からの相談、所有者に対する助言・指導履歴等をデータベース化、一元化し、対応者を問わず正確に対応 ・ 各種情報は、個人情報保護の観点に十分に配慮して取り扱う	庁内関係部門

(2) 所有者等に対する空き家の適切な管理に関する意識啓発

(空家法第7条第2項第4号：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)

① 所有者等への意識啓発

空き家の発生を抑制することを目的として、市民に対し、「空き家の活用方法」「適正管理の必要性」「維持管理に係る制度」などの情報を提供することで意識啓発を行います。

主な取組み	連携・調整先
・ 広報紙やホームページによる市全域への発信 ・ 高齢者にも情報を届けるふれあい喫茶などの団体活動の利用 ・ 市内自治会との連携による既存の連絡網を利用した情報発信 ・ セミナー開催、他部門のイベントを利用した発信 ・ リバースモーゲージを活用した住宅の改善、サービス付き高齢者向け賃貸住宅等への住み替え等の周知	庁内関係部門 NPO 等関連団体 市内自治会 金融機関

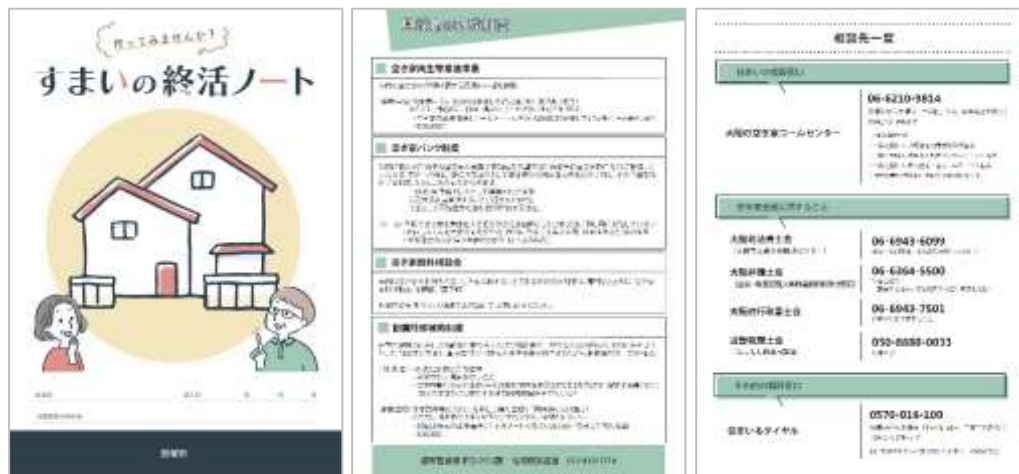
② 建物所有者への周知

効率的かつ効果的な周知活動をめざすため、建物所有者に対して、税部門と連携し、所有者の年齢、世帯構成に応じた情報提供の充実、単身高齢世帯の福祉施設への入所や死亡などに伴い近い将来に空き家となる可能性の高い世帯の対応を充実します。

主な取組み	連携・調整先
・ 貝塚市版エンディングノートの作成、高齢の住宅所有者への配布 ・ 空き家の管理方法や空家等対策に関するリーフレットの作成、納税通知書への同封 ・ 高齢の建物所有者に対する生前贈与の促し、関係部門の協力のもと施設入居者情報の把握 ・ 空き家の譲渡所得の特別控除制度の周知	庁内関係部門 NPO 等関連団体 税理士 弁護士 宅地建物取引士 土地家屋調査士

■ 貝塚市版エンディングノート

- ・ 住まいに関する情報や相続時に参考となる情報、空き家活用等に関する制度や手続、相談先を掲載した冊子を福祉部局と共同して作成します。



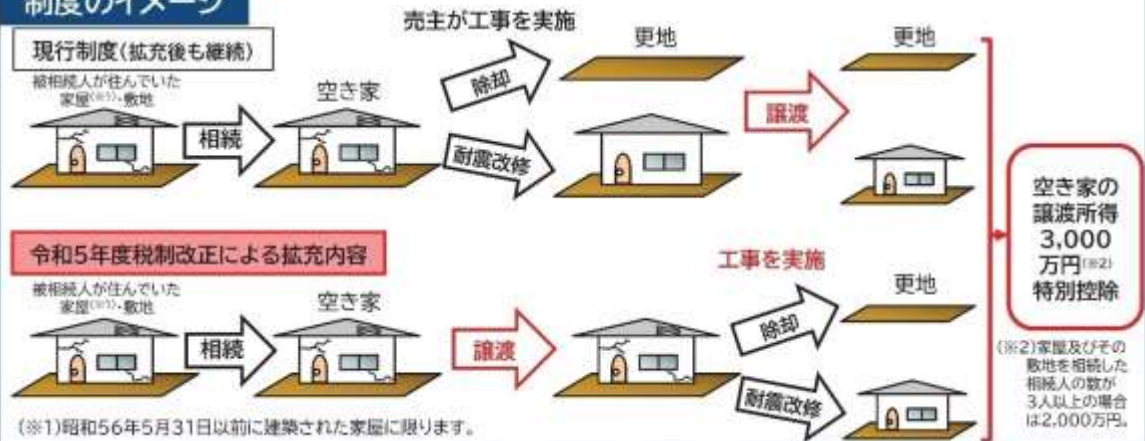
■ 作成のイメージ ■

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

制度概要

被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除します。

制度のイメージ



▲空き家の発生を抑制するための特例措置(国HPより)

相続登記の義務化が始まる！

相続登記は必要です

土地や建物を所有していた方が亡くなられて相続が発生した場合、「相続による所有権の移転の登記」を法務局に申請することになります。

相続登記が義務化される法律が2024年4月1日に施行されました。この新しい法律では正当な理由なく登記を怠ると10万円以下の過料が科されることになっています。

なにより申請をせずに放っておくと新たな相続が発生し、相続登記の手続がますます難しくなってしまいます。

▲相続登記の義務化(国土交通省発行「住まいのエンディングノート」より)

③ 住宅の良質化の促進

空き家への移行抑制を目的として、所有者等による継続的な利用可能性の向上、高齢者や子育て世代のニーズに合った住環境の創出が図られるよう、住宅の良質化を促進します。

主な取組み	連携・調整先
- 建物のバリアフリー化や耐震改修等の支援制度の周知 - 良好な住環境の確保に繋がる国や市の改修補助等の支援制度の情報収集と研究、活用の促進	庁内関係部門 国・大阪府 NPO等関連団体 建築士

7-2. 空き家の適正管理

(1) 空き家に関する相談への対応

(空家法第7条第2項第7号：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)

① 空家法の空き家についての情報提供・助言等

遠方に居住していることから、現地の状況や周囲への影響を把握していない所有者等に対し、空家法第12条により、情報の提供や助言等を行うことによって、自主的な改善を促します。助言等を受けた所有者等からの相談については、内容に応じて補助制度の活用や各種専門家団体等の窓口案内を行います。

② 相談体制の充実

空き家の管理責任は所有者等の責務ですが、空き家を管理するうえで生じるトラブルや悩み・不安を所有者等がスムーズに相談できる体制を構築します。

主な取組み	連携・調整先
- 所有者や近隣住民が空き家に関する心配事を気軽に相談できる窓口をまちづくり課に設置 - 所有者からの空き家に関する問題を総合的に相談できる「空き家無料相談会」の開催 「大阪の住まい活性化フォーラム」が設置する『空き家相談窓口』と連携 - シルバー人材センターをはじめとする協定団体との連携による管理代行の仕組みづくり	庁内関係部門 国・大阪府 NPO等関連団体 シルバー人材センター 宅地建物取引士 建築士 土地家屋調査士



空き家相談会のご案内

空き家に関すること、なんでもお気軽にご相談ください

住居では、近所や近隣に空き家管理の体制を整えています。無料相談や空き家管理の体制を整えています。空き家に関する相談は、お気軽にご相談ください。

空き家相談会

近所や近隣に空き家管理の体制を整えています。無料相談や空き家管理の体制を整えています。空き家に関する相談は、お気軽にご相談ください。

市役所

近所や近隣に空き家管理の体制を整えています。無料相談や空き家管理の体制を整えています。空き家に関する相談は、お気軽にご相談ください。

▲空き家無料相談会



空き家・空き地の管理のお知らせ

貝塚市では、(公社)貝塚市シルバー人材センターと協定して空き家・空き地対策事業を行っています。

空き家・空き地についてのご相談は
 一貝塚市 都市整備部 まちづくり課 まで、お問い合わせください
 ☎072-433-7214

シルバー人材センターが、あなたに代わって、空き家・空き地の状況をチェックします。

基本料金 2,000円/回

敷地の外側から、家屋・敷地に問題がないか確認
 (家 屋) 外壁・塙・不法投棄の状況等
 (敷 地) 敷地内の庭木・草の繁茂状況等
 (その他) 郵便物の確認 報告書の作成・写真の送付

追加プラン 別途料金

樹木の剪定・除草
 不法投棄物・家財や不要物の片付け(分別まで)

▲シルバー人材センターと連携した取組み

（２）管理不全空家、特定空家等への対応

（空家法第 7 条第 2 項第 6 号：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）

① 助言、指導、勧告、命令等の対応

貝塚市管理不全空家等及び特定空家等対応要領に基づき、管理不全空家等に対する指導、勧告、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例解除の措置を行い、所有者等と意思疎通を図りながら自主的な改善を促します。また、特定空家等に対しても管理不全空家等と同様に所有者等と意思疎通を図りながら自主的な改善を促しますが、貝塚市空家等対策協議会と連携しつつ勧告、命令、代執行等の措置を行います。（フローについては次ページの図及び巻末資料「貝塚市管理不全空家等及び特定空家等対応要領」参照）

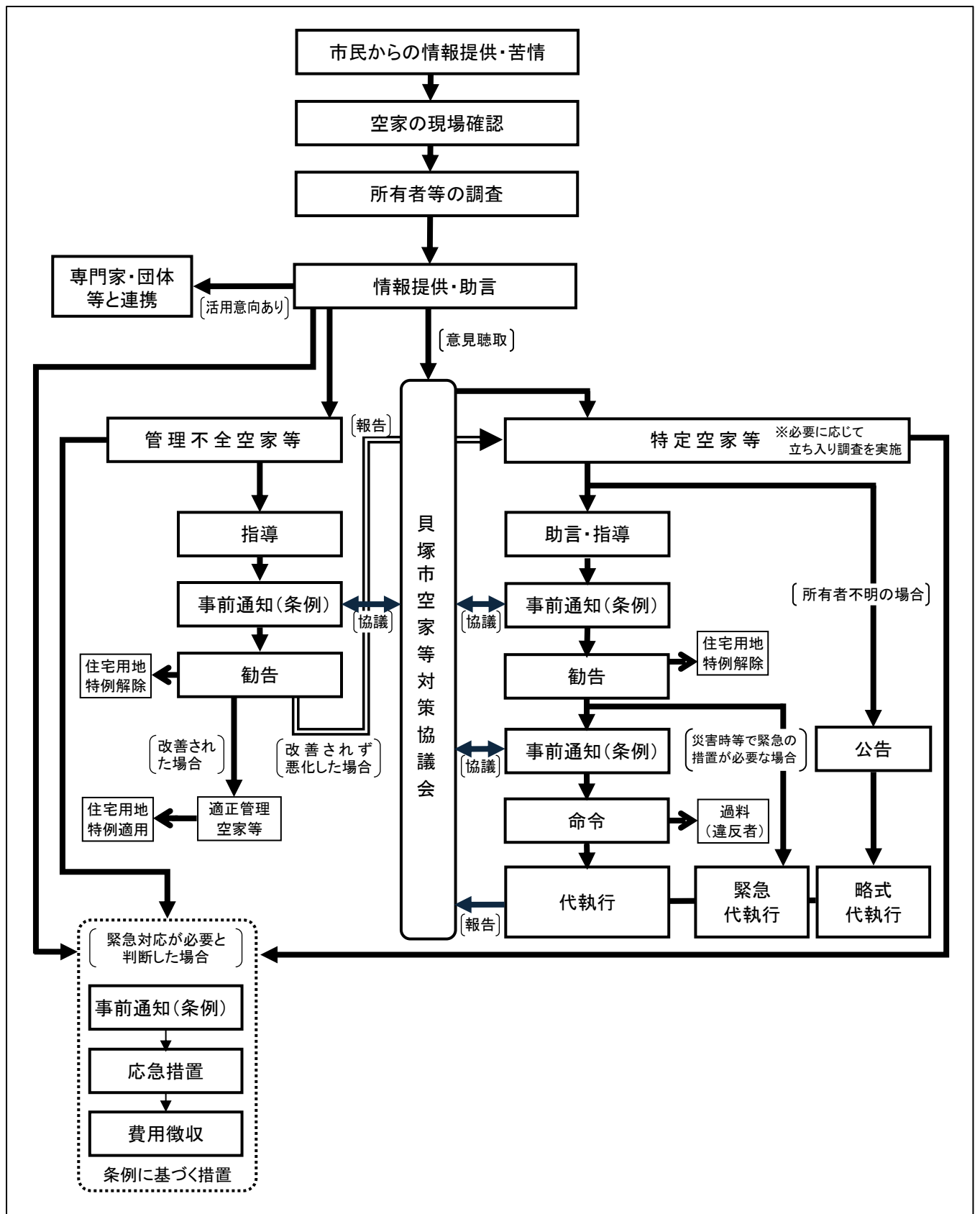
また、居住実態がありながら、ごみ等による悪臭や害虫等により周辺の生活環境が著しく損なわれている状況にある家屋への対応については、「貝塚市環境保全条例」に基づいて原因者に対し指導等を行います。

② 空き家等の応急措置の実施

周辺に対する危険等が切迫しているにも関わらず、所有者等の措置を待つ時間的な余裕がない場合、又は台風等の自然災害が発生する恐れがある場合など緊急の必要があると認める場合は、当該空き家等の所有者又は管理者の同意を得ることなく、貝塚市空き家等対策の推進に関する条例第 13 条に基づき市が応急的に、かつ、最小限度の措置を行います。（別添「空き家等の応急措置実施マニュアル」参照）



▲ 空き家等の応急措置の事例



図：管理不全空家等及び特定空家等の措置フロー（貝塚市管理不全空家等及び特定空家等対応要領より）

③ 空き家の除却支援の実施

空き家の老朽化が著しく今後の活用が困難な場合は、周辺地域の住環境の改善や地域活性化に寄与することを目的に、除却を支援します。

主な取組み	連携・調整先
・貝塚市空き家再生等推進事業（除却）の周知、活用促進 ・耐震除却補助制度の周知、活用促進	庁内関係部門



▲除却前



▲除却後

▲貝塚市空き家再生等推進事業（除却）の活用例

耐震改修ができない場合はどうするの？

**耐震除却
工事**

耐震除却補助金

費用の5割を補助
ただし、限度額 10万円

さらに公益的な跡地利用の場合
は上限額が10万円追加されます。

▲耐震除却補助制度

7-3. 空き家の利活用

(1) 空き家及び除却した空き家の跡地の活用の促進

(空家法第7条第2項第5号：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)

① 新制度への対応

令和6年度より、公共公益的な跡地利用を条件に助成額を加算できるようになった空き家の除却制度を活用し、跡地利用の促進等を引き続き支援します。

② 空き家の流通促進

2016(平成28)年11月に創設した「貝塚市空き家バンク制度」による空き家の流通支援、市への移住希望者のニーズ把握や空き家バンク登録情報の充実を進めます。

主な取組み	連携・調整先
・「貝塚市空き地バンク制度」への登録充実、「全国版・空き家バンク」や「大阪版・空家バンク」との情報連携の推進 ・国や大阪府の施策との連携を図った、制度の拡充 ・市が把握する空き家の基本情報や利活用に関する情報の登載 ・地元と連携した地域の暮らしの提案 ・所有者及び転入・利活用希望者へのヒアリング等を通じて得られた意向や要望、住宅瑕疵情報やリフォーム履歴等を反映した情報の検討	- 庁内関係部門 - 国・大阪府 - 地元自治会 - 宅地建物取引士 - 建築士 - 土地家屋調査士

ストップ！空き家の放置 ～「貝塚市空き家バンク」のご紹介～

まずはご相談ください

貝塚市では、空き家の相談窓口を開設しております。空き家に関してお悩みの方は、お気軽にご相談ください。

貝塚市・協定団体(専門家)・NPO法人が、みなさまと一緒に考えます

貝塚市空き家バンクは、お悩み解決方法の一つです。専門家の意見を取り入れながら、最善策を探しましょう。

無料相談会を開催します。ご希望の方はご連絡ください。

【空き家に関するお問合せ】
 貝塚市 都市整備部 まちづくり課 本館5階
 TEL: 597-8585
 TEL: 072-433-7214
 メール: machi@city.kaizuka.lg.jp

再利用する
 例：建築士会による利活用提案を受ける

空き家バンク登録
 例：NPO法人 空き家コンシェルジュのサポートを受けて売却や賃貸を考える

不動産業者へ依頼する
 例：宅地建物取引業協会や全日本不動産協会を經由して売却する

▲相談会のHP

▲空き家バンクの周知チラシ

（２）官民連携による利活用の促進

（空家法第 7 条第 2 項第 8 号：空家等に関する対策の実施体制に関する事項）

① 関係団体と連携した流通促進

住宅取得に際する不安要素の解消をめざし、引き続き、中古住宅市場における空き家の流通支援や所有者等に対する施策情報の提供を行います。

主な取組み	連携・調整先
・若年・子育て世帯の空き家取得に対する費用補助 ・「大阪の住まい活性化フォーラム」会員との連携 ・JTI(一般社団法人移住・住みかえ支援機構)などによる「マイホーム借上げ制度」との連携 ・借上げ公営住宅等、他制度における空き家活用事例の研究 ・事業者等との協働によるリフォーム等による支援方法の検討、推進 ・「資産活用」「高齢者福祉相談」など参加動機の高いセミナーの開催	庁内関係部門 大阪の住まい活性化フォーラム 宅地建物取引士 税理士 建築士

貝塚市で住宅を取得すると 最大 補助金が受けられます！
 （貝塚市若年世帯等定住促進住宅取得補助金）

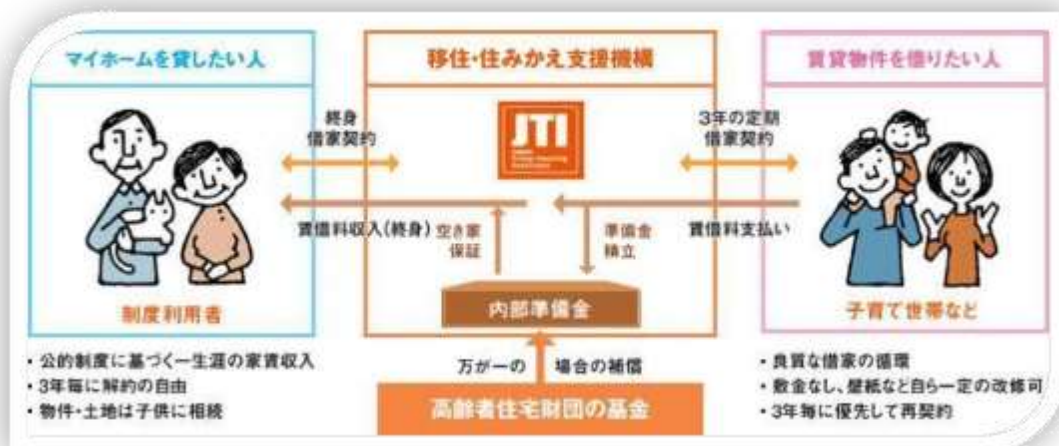
40 万円

どのような世帯が対象なの？

次の①～⑤の要件をすべて満たす若年世帯等が対象になります。

- ①転入日又は転居日において世帯員全員が 40 歳未満である 2 人以上の世帯または、18 歳未満の子どもがいる世帯
- ②市内で住宅を購入し所有して居住している世帯
- ③世帯員全員が貝塚市税を滞納していないこと
- ④今までにこの制度に基づく補助金の交付申請を行っていないこと
- ⑤世帯員全員が同一の日に転入又は転居した世帯であること

▲貝塚市若年世帯等定住促進住宅取得補助事業



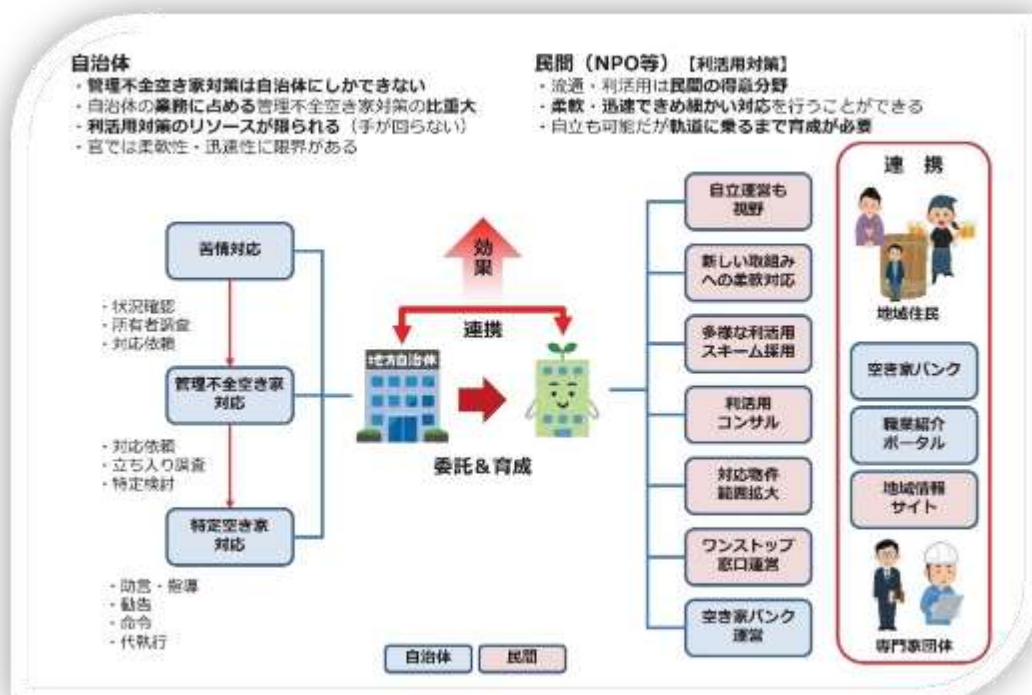
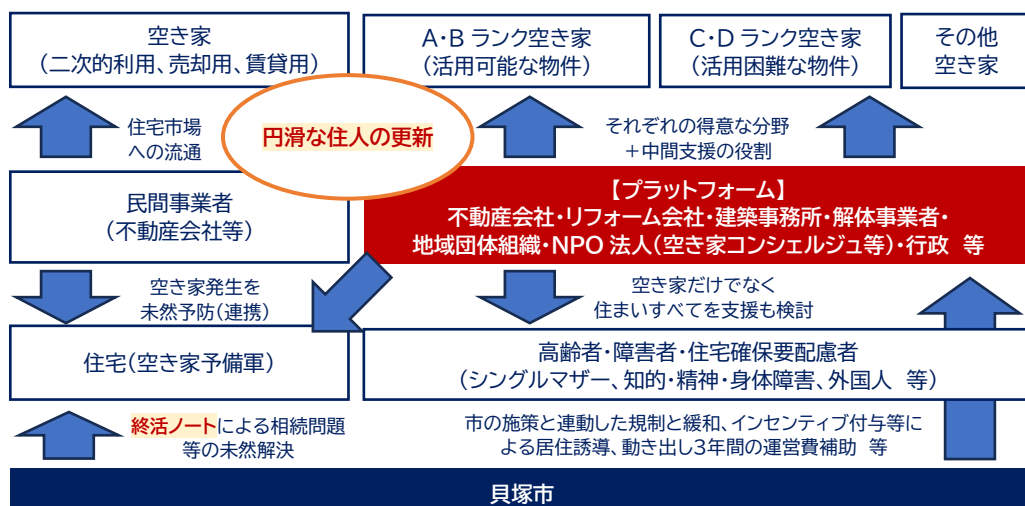
▲マイホーム借上げ制度の概要 （出典：JTI）

② まちづくり活動団体との連携

空き家の利活用方策に関するノウハウや情報不足の解消をめざすとともに、民間や地域の活動団体等を交えた利活用方策の検討、企画、実践の仕組みを作ります。

主な取組み	連携・調整先
- 各種団体との連携体制の構築、協働で遂行する活動支援を実施 - 先進的な情報の収集、意見交換を通じた本市に適した施策の検討 - 市民への利活用方策の積極的な情報提供 - 官民連携による、(仮称)空家活用プラットフォームの組成の検討	NPO 等関連団体 宅地建物取引士、不動産業者、建築士、建設事業者、金融機関

■官民連携による空家等対策協議会をベースとした実行団体及び地域団体によって構成されたプラットフォームのイメージ



▲自治体と民間の役割分担例

8. 空家等対策を進めるための総合的な体制

(空家法第7条第2項第9号：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項)

庁内関係各課及び関係団体での適切な役割分担のもと、空家等対策に取り組むための実施体制を整えます。

① 貝塚市空家等対策協議会

貝塚市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）は、法第8条の規定に基づき設置している附属機関です。協議会は市長の他、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され、空家等対策計画の策定及び変更並びに実施についての協議を行います。

貝塚市空家等対策協議会委員構成

- ・ 貝塚市町会連合会
- ・ 市議会議員
- ・ 学識経験者
- ・ 弁護士
- ・ 大阪府宅地建物取引業協会
- ・ 全日本不動産協会大阪府本部
- ・ 大阪府建築士会
- ・ 大阪土地家屋調査士会
- ・ 金融機関

② 関係機関との連携

空き家の適正管理に係る普及啓発や相談対応、空き家の活用や流通の促進等の空き家に関わる施策を展開していくため、不動産関係団体やNPO等との連携が重要となります。また、施策の実施においては、市民の方々からの情報提供、協力が不可欠となることから、自治会等との協働体制も求められます。

市では、これらの団体との連携を深めることにより、迅速かつきめ細やかな対応が可能な体制作りを進めていきます。

第6章

マンションの管理の適正化の推進

(貝塚市マンション管理適正化推進計画)

1. 計画の目的

本計画は、マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションを対象として、同法第3条の2に規定するマンション管理適正化推進計画として、市内のマンションの管理不全を未然に防ぎ、管理組合の自律的な運営による適正な管理を促進することを目的とします。

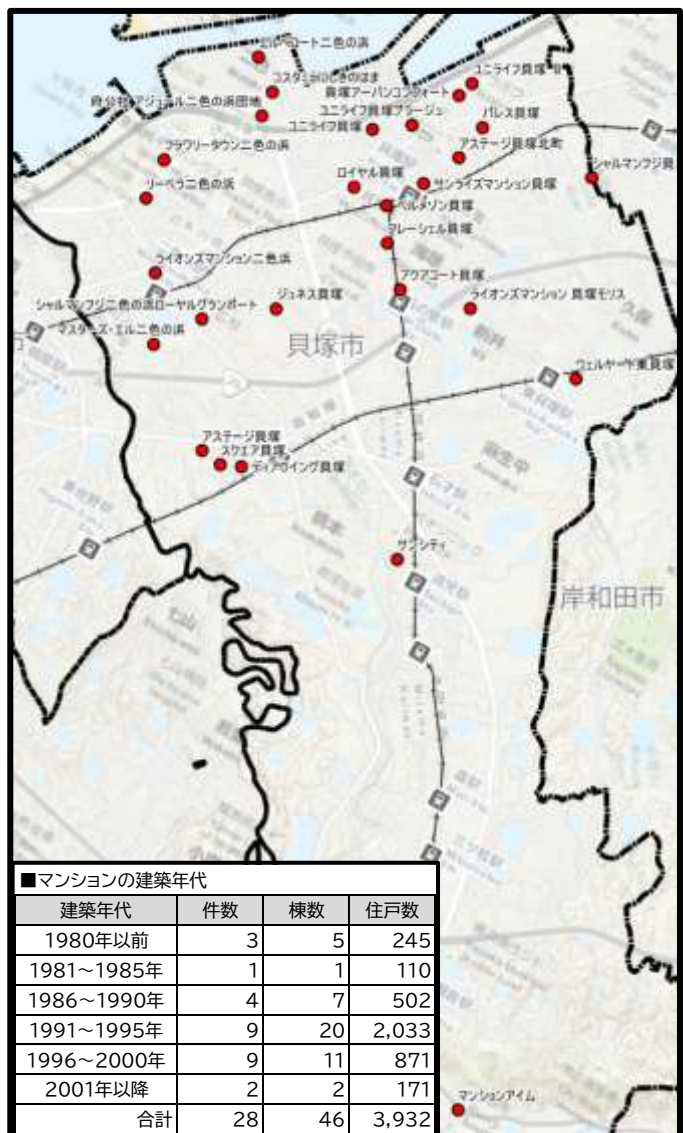
2. 計画期間 (マンション管理適正化法第3条の2第2項第6号)

計画期間は2025(令和7)年度から2034(令和16)年度の10年間とします。なお、社会・経済情勢の変化や今後の計画の進捗状況、上位計画の改定等を受け、必要に応じて見直すものとします。

3. マンションの管理の適正化に関する目標 (マンション管理適正化法第3条の2第2項第1号)

令和5年度に分譲マンションの管理実態調査を行った結果、本市には、28団地(46棟、3,932戸)が立地しています。その多くのマンションは平成初期頃に建設されており、約15年後の2040年頃には9割以上のマンションが築後40年を経過した高経年マンションとなることが見込まれています。

前計画において、マンション管理計画認定制度による管理計画の認定件数の目標を1件と定めており、令和5年度末時点でこの目標を達成しました。今後は、実態調査により抽出された「認定制度の基準の全ての項目を満たすマンション」が8件であることを踏まえて、マンション管理計画認定制度の普及啓発を行います。



▲貝塚市内の分譲マンション立地状況図

(マンション管理適正化法第3条の2第2項第2号)

マンションの管理適正化に関する施策を的確に進めるため、定期的に次の方法・内容で市域におけるマンションストックの実態調査に努めます。

主な調査項目：戸数、築年数、用途、管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無、長期修繕計画の有無等）管理者及び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先等

アンケート調査による実態把握が難しいマンションについては、個別訪問や連絡等による聞き取りによる実態把握を検討します。

兵庫県マンション管理実態調査 分譲マンションに関するアンケート調査のお願い

神戸●区●区
兵庫県 紀伊郡新宮 まちづくり課

アンケート調査の目的とご協力をお願いします

平素は本市まちづくり行政にご理解、ご協力いただきありがとうございます。
本市の区域内では35年未満のBQ棟の分譲マンションが確認されており、そのうち築年30年以上を越えるマンションも多く、今後高層化のものが増加することが予想されます。
そのような中、本市ではマンションの管理の適正化の推進を図り、全体的な管理水準の向上、マンションにおける良好な居住環境の確保を図るため、「兵庫県マンション管理適正化推進計画」を本年4月に策定したところで、つきましては、本市分譲マンションの管理状況を把握し、令和6年度に予定する計画策定に向けた調査基準を設けずするため、また、今後必要となる施策を検討するためにアンケート調査を実施いたしますので、ご協力いただきますようお願い申し上げます。
※本調査における調査対象者については、この調査票の裏面に記載いたします。
※調査は無償となります。調査結果がマンション、賃貸業者が調査で得る数値とは異なることと承知ください。

【調査方法】①直接記入 または ②インターネット回答 いずれかの方法を選んでください。

①直接記入の場合

背面のあたてはまるものに○をつけてください。また（ ）のあるものについては、具体的な数字や経緯を記入ください。

返送用封筒（必ず不要）に入れ、ポストに投函してください。

②インターネット回答の場合

パソコン・スマートフォンから、インターネットでご回答いただけます。
右のQRコードを読み取り、アプリからご回答ください。

<https://>

■調査実施期間及び調査等についてのお問い合わせ先

この調査は関係者の負担を軽減し、下記の期間が当てられています。また、この調査内容についてご質問等がございましたら、下記までお問い合わせください。よろしくご協力いたします。

〇担当： 兵庫県 紀伊郡新宮 まちづくり課

TEL072-433-7214

令和●年●月●日（●）までに
ご回答をお願いします

[illegible]

▲実態調査のアンケートと外観調査票

5. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

(マンション管理適正化法第3条の2第2項第3号)

① 継続的な管理状況の確認

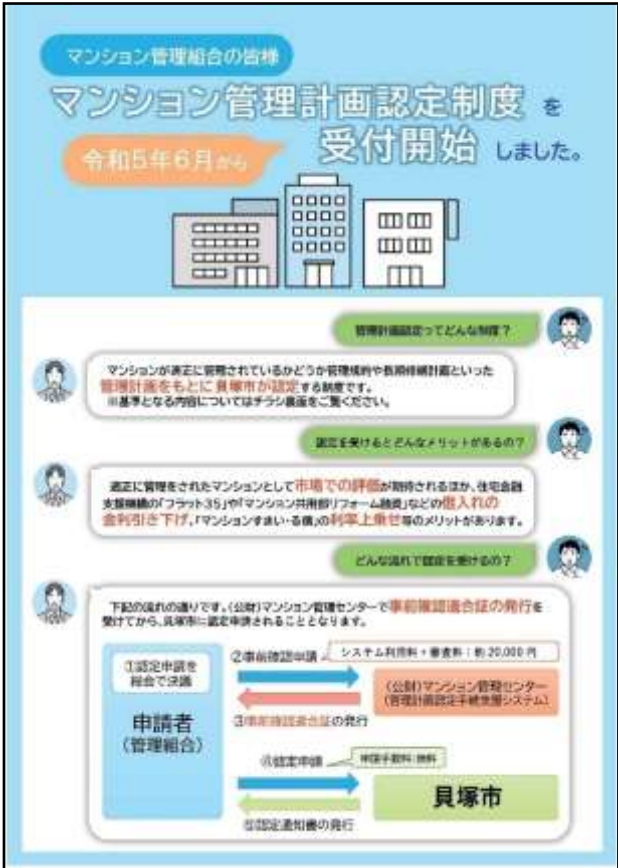
継続的な実態調査結果をもとに都度分譲マンションデータベースを更新し、課題の有無、状況を把握して課題を抱えているマンションに対しては、マンション管理に関する情報提供や専門家の派遣制度紹介など、適正管理に向けた取組みを働きかけます。

② 相談体制の整備、関係団体との連携

大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会と連携します。

③ マンション管理計画認定制度の推進

マンション管理計画認定制度の周知を図り、マンションの管理の適正化を図るための助言・指導等を行いながら、マンション管理計画の認定を進めます。



マンション管理組合の皆様
マンション管理計画認定制度を
令和5年6月から受付開始しました。

管理計画認定ってどんな制度？
マンションが適正に管理されているかどうか管理規約や長期修繕計画といった管理計画をもとに、**貝塚市が認定**する制度です。
※基準となる内容についてはチラシ裏面をご覧ください。

認定を受けるとどんなメリットがあるの？
適正に管理されたマンションとして**市場での評価**が期待されるほか、住宅金融支援機構の「フラット35」や「マンション共用部リフォーム助成」などの**借入れの金利引き下げ**、「マンションすまいの値」の**利率上乗せ**等のメリットがあります。

どんな流れで認定を受けるの？
下記の流れの通りです。(公財)マンション管理センターで**事前確認証**の発行を
受けてから、**貝塚市**に認定申請することとなります。

申請者(管理組合) → ①認定申請を組合で決議 → ②事前確認申請 (システム利用料・審査料: 約20,000円) → (公財)マンション管理センター(管理計画認定手続支援システム) → ③事前確認証の発行 → ④認定申請 → ⑤認定料・手数料 → ⑥認定通知書の発行 → **貝塚市**



マンション管理計画認定の基準

1 管理組合の選定	- 管理規約が定められていること - 監事が選任されていること - 専任が半分以上選任されていること
2 管理規約	- 管理規約が作成されていること - マンションの適正な管理のため、管理規約において災害時の緊急時や管理上必要なときの専任者の立ち入り、修繕等の迅速な対応の管理について定められていること - マンションの管理状況に係る賃借料等の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の開示の交付(または電子的方法による提供)について定められていること
3 管理組合の経理	- 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること - 修繕積立金会計から他の会計への変換がされていないこと - 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	- 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式(国土交通省公表資料)」に準拠して作成され、長期修繕計画の内容、及びこれに基づき算定された修繕積立金額について明記されていること - 長期修繕計画の作成または見直しが行われていること - 長期修繕計画の実現性を確保するため、計画期間が3年以上で、かつ、修繕期間内に大規模修繕工事が4回以上行われるように設定されていること - 長期修繕計画において将来の修繕費の負担率を予定していないこと - 長期修繕計画の計画期間全体の修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと - 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

● 認定基準等に関する相談窓口
(マンション管理計画認定制度相談ダイヤル) TEL: 03-5801-0858
受付時間 10:00~17:00 (日、祝日、年末年始を除く)

事前確認申請について
(管理計画認定申請書は別途発行します)
※ 事前確認申請は「ベネッセ」で管理計画認定申請書を作成・提出する必要があります。
※ 申請は「ベネッセ」で管理計画認定申請書を作成・提出する必要があります。
※ 申請は「ベネッセ」で管理計画認定申請書を作成・提出する必要があります。

■ お問い合わせ先
貝塚市 都市整備部 まちづくり課
TEL: 072-433-7214
メール: machi@city.kaizuka.lg.jp

マンション管理適正化推進計画
令和5年度に策定しました。

▲ マンション管理計画認定制度のチラシ

④ 情報提供・啓発

行政や関係団体からの情報を確実に各管理組合に届けられる仕組みを検討、構築するとともに、税制度の周知を図ります。

6. 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針

(マンション管理適正化法第3条の2第2項第4号)

貝塚市マンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針と同じ内容とします。巻末に指針の全文を掲載するとともに、法に基づく助言、指導等を行う際の判断基準の目安及びマンション管理計画認定制度における認定基準についても、巻末に掲載します。

■助言・指導の目安

・国の管理計画の認定の基準への適合

- ア 建築物の耐震改修の計画を作成し、評価機関が証する書類を取得し、かつ、その工事が5年以内に完了する計画であること
- イ 防火管理者を選任し、消防計画の作成及び周知をしていること
(消防法第8条により防火管理者を定めなければならない場合に限る。)
- ウ 消防用設備等の点検をしていること
- エ 災害時の避難場所を周知していること
- オ 災害対応のマニュアルを作成・配布していること
- カ ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしていること
- キ 年1回程度定期的な防災訓練を実施していること

7. マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

(マンション管理適正化法第3条の2第2項第5号)

① マンション管理の適正化に関する啓発

市窓口・広報誌やホームページ等を通じ、マンション管理計画の作成・認定等について啓発を進めます。

② 知識の普及

管理組合からの相談に対して公益財団法人マンション管理センターなど適切な相談機関を案内するとともに、大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会と連携した管理組合向けのセミナー開催、専門機関と連携したアドバイザー派遣などを行い、知識の普及に努めます。

8. その他マンションの管理の適正化の推進 (マンション管理適正化法第3条の2第2項第7号)

① 管理計画策定の意義等

本計画の施策達成手段の一つとして、マンション管理計画認定制度を運用することとしています。

管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また認定期間中であっても、管理計画変更時には再度認定申請(有効期間は延長されません)が必要であることや、市から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があるため、マンションの管理者等には認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。

② 大阪府や近隣市町との連携

大阪府や近隣市町とも情報共有を図りながら、市内の分譲マンションの管理適正化に向けた施策を推進します。

第7章 計画推進方策

計画の推進にあたっては、行政・事業者等（民間事業者・NPO 法人等）・市民の協働による以下のような取組みを通じて、計画を推進します。

また、本計画の目標年度は令和 16（2034）年度としていますが、今後、社会情勢の変化や関連する計画との整合性等から、概ね 5 年を基本として、必要に応じて計画の見直しを行います。なお、今後は各種データを収集・整理・分析のうえ、施策展開の検討を行うとともに、PDCA サイクルに活かせるよう努めます。

（１）計画の進捗管理体制

- i) 住宅施策は、市全体の政策・経済施策・福祉施策・都市施策等幅広い分野と関連して実施されるものであり、各分野と連携を図る必要があります。そのため、庁内における継続的な情報交換を行い、施策を推進します。
- ii) 本計画の実行性を確保するため、具体的施策の取組状況について、進捗状況を確認し、施策の検証及び評価を行い、その結果を計画の見直しに反映します。
- iii) 地域住民、法務、不動産、建築、行政等により構成された、計画作成及び変更並びに実施についての協議及び調査審議に関する組織である「貝塚市空家等対策協議会」を、定期的に開催し、PDCAサイクルを機能させ計画の進捗を管理します。

（２）市民や事業者等との幅広い連携

- i) 市民は居住者として、計画推進における中心的な役割を果たしているといえます。そのため、市民が計画に理解、参画していただけるよう、計画の周知と情報共有に努めます。
- ii) 住宅建設業者・不動産事業者等の民間事業者は、質の高い住宅供給や良好な居住環境の形成等、住宅市場において主要な役割を担っています。また、福祉事業者・NPO法人等は、地域の介護・子育て環境・居住支援等を通じて安全安心に暮らせる住環境の形成を担っています。そのため、事業者等との幅広い連携を図り、施策を推進します。
- iii) 公的賃貸住宅の事業主体である大阪府・大阪府住宅供給公社・UR都市機構との継続的な情報交換を行い、各主体と連携しながら、施策を推進します。

（３）住宅施策の普及に向けた幅広い情報発信

- i) 住宅施策を必要とする人に必要な支援が適切に行き届くよう、広報誌・ホームページ・パンフレット・冊子等を通じて、情報発信を積極的に行い、市民・事業者への住宅施策の普及、啓発に努めます。

巻末資料

- 1. 貝塚市管理不全空家等及び特定空家等対応要領**
- 2. 貝塚市マンション管理適正化指針**
- 3. 用語解説**

1. 貝塚市管理不全空家等及び特定空家等対応要領

貝塚市管理不全空家等及び 特定空家等対応要領

貝 塚 市

平成28年3月

令和4年6月 一部改定

令和7年4月 一部改定

はじめに

平成 27 年 5 月 26 日に施行された「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。）が令和 5 年 12 月に改正法（令和 5 年法律第 50 号）が施行され、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等が管理不全空家等（法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等をいう。以下同じ。）と位置づけられたことから、本市において管理不全空家等や特定空家等の認定を進める上で、国が定める「管理不全空家等及び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」を踏まえつつ、対応要領を改定します。

なお、本対応要領は、管理不全空家等や特定空家等の認定及び対応の際に参考とすべき基準を定めるものであり、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、より効果的なものとなるよう随時内容の更新・修正等を行うこととします。

目次

はじめに	1
1. 空家等に対する対応	2
(1) 現地調査	2
(2) 所有者調査	2
(3) 所有者等に対する情報提供及び助言	2
2. 管理不全空家等及び特定空家等の認定及び対応	2
(1) 管理不全空家等	2
(2) 特定空家等	3
3. 応急措置	4
管理不全空家等及び特定空家等の措置フロー	5
管理不全空家等及び特定空家等に対する判定表	6

別添資料 特定空家等として認められる状態の有無を確認するための具体的な調査項目一欄

1. 空家等に対する対応

法第2条1項に規定する空家等であって、市民等から苦情または、相談があったものに対し、以下の対応を行うものとします。

(1) 現地調査

現地を確認し、空家等の状況や周囲への影響等の外観による調査を行います。

(2) 所有者調査

主に、固定資産情報、不動産登記簿情報、戸籍及び住民票調査等を行います。

(3) 所有者等に対する情報提供及び助言

所有者調査終了後、情報の提供及び助言等が必要と認められる空家等の所有者に対し、法第12条に基づき、通知を行います。なお、管理不全空家等及び特定空家等に該当する可能性がある場合は、次項に基づき別途判定を行います。

2. 管理不全空家等及び特定空家等の認定及び対応

(1) 管理不全空家等

法第13条第1項に規定する管理不全空家等は、以下に示す状態にあると認められる空家等と定義されています。

- ・空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態

ア 認定

上記の状態について、「管理不全空家等及び特定空家等に対する判定表」（以下、「判定表」という。）により判定を行うものとします。判定の結果、管理不全空家等の項目に1つ以上該当があったもの、または評点が100点以上であるものの①に関する周囲への影響の項目に該当がない場合、管理不全空家等とします。

イ 指導

所有者等に対し、法13条第1項に基づき指導を行います。

ウ 勧告

指導をした場合において、改善が見られないと認められるときは、貝塚市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）への諮問を経て、所有者等に対し、法13条第2項に基づき勧告を行います。あわせて、税部局に対し、勧告書を送付した旨の情報提供を行います。

所有者等から必要な措置を講じた旨の報告があった場合は、措置が講じられたことを確認後、すみやかに税部局に対し情報を共有します。

(2) 特定空家等

法第2条第2項に規定する特定空家等は、以下に示す判定表の①～④の状態にあると認められる空家等と定義されています。

- 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

ア 認定

上記①～④の状態について、判定表により判定を行うものとします。判定の結果、評点が100点以上かつ①に関する周囲への影響の項目に該当がある場合、特定空家等候補とします。当該候補について協議会への諮問を経て、認定^{※1}を行います。

(※1) 認定にあたっては、必要に応じて、専門家（建築士、土地家屋調査士等）から意見を聴取します。

イ 助言・指導

所有者等に対し、法22条第1項に基づき助言・指導を行います。

ウ 勧告

助言・指導をした場合において、改善が見られないと認められるときは、協議会への諮問を経て、所有者等に対し、法22条第3項に基づき勧告を行います。あわせて、税部局に対し、勧告書を送付した旨の情報提供を行います。

所有者等から必要な措置を講じた旨の報告があった場合は、措置が講じられたことを確認後、すみやかに税部局に対し情報を共有します。

エ 命令

正当な理由がなく勧告に係る措置が講じられなかった場合、協議会への諮問を経て、所有者等に対し、法22条第4項に基づき命令を行います。なお、命令に係る事前の通知書（様式第6号）により意見書の提出及び意見の聴取の機会を付与するものとします。また、命令とあわせて特定空家等の所在地へ標識（様式第10号）を設置します。

所有者等から必要な措置を講じた旨の報告があった場合は、措置が講じられたことを確認後、すみやかに税部局に対し情報を共有します。

オ-1 代執行

期日までに命令に係る措置が講じられなかった場合、また講じられた措置が十分でない場合は、協議会への諮問を経て、所有者等に対し、行政代執行法第3条第1項に基づき戒告を行います。戒告ののち、期日までに戒告に係る義務が履行されない場合は行政

代執行法第3条2項に基づき代執行令書（様式第12号）により通知を行い、法第22条第9項に基づき代執行を行います。なお、代執行に要した費用は行政代執行法第5条及び6条に基づき、所有者等から徴収することとします。

オ-2 略式代執行

十分な調査等を行っても所有者等を特定することができないときは、周辺生活環境への影響などを総合的に判断し、特に必要があると認める場合には、措置の実施や費用の徴収について予め公告を行った上で、略式代執行を行います。なお、費用の徴収は行政代執行と同様の方法で行うものとします。

オ-3 緊急代執行

災害その他非常の場合において、特定空家等に対する命令等の事前手続きを経る時間的猶予がない場合は、法第22条第3項から第8項の規定による命令や公開による意見聴取等を省略することとします。なお、費用の徴収は行政代執行と同様の方法で行うものとします。

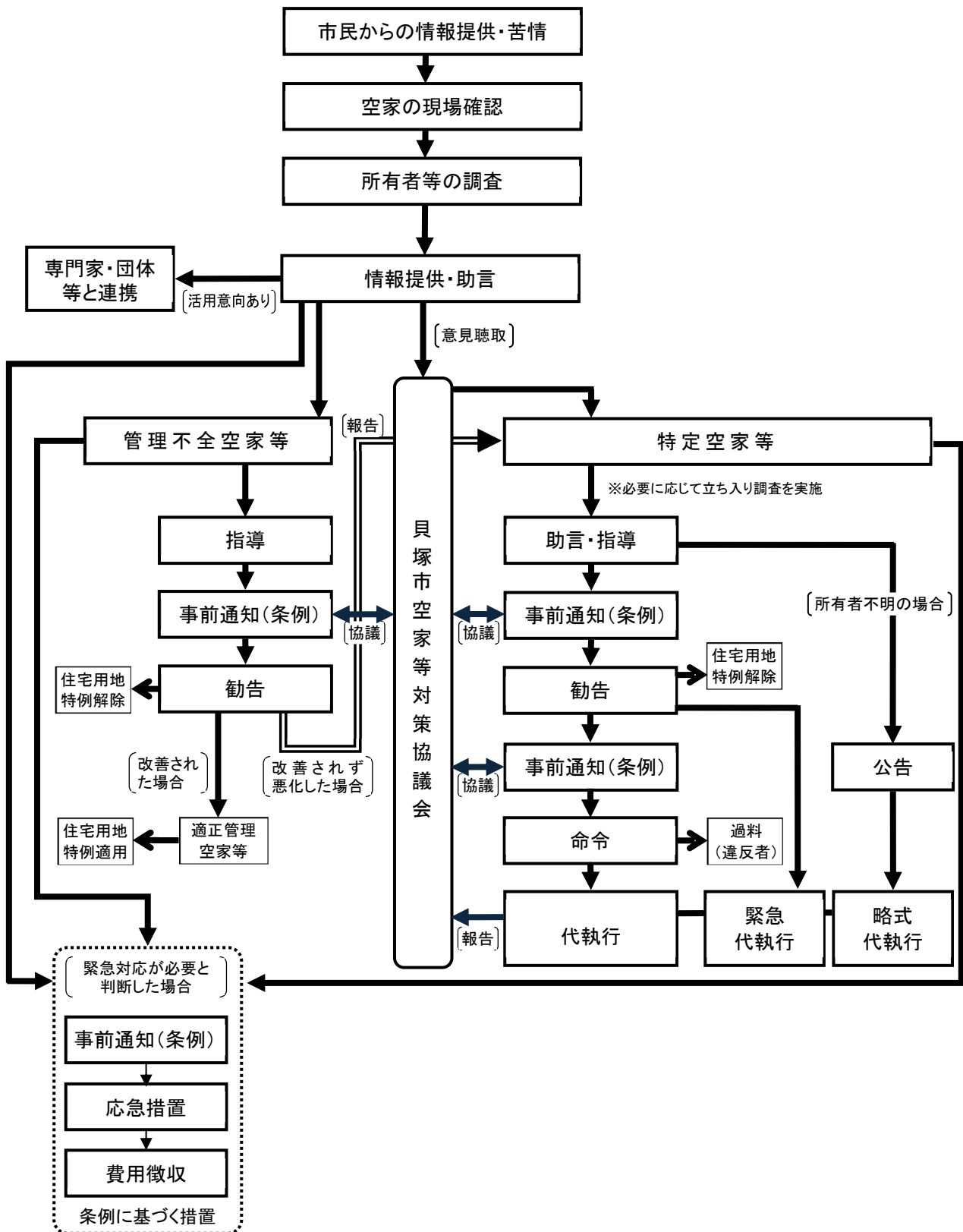
3. 応急措置

周辺生活環境への危害が及ぶことを避けるために緊急の措置が必要な場合は、所有者等に対し、建築物等への応急的措置について（様式第16号）により応急措置の通知を行います。期日までに措置がなされない場合は、別紙の空家等の応急安全措置実施マニュアルに基づき市が必要最小限の措置を行い、応急措置実施通知書（様式第17号）により措置を行った旨の通知を行います。なお、措置に要した費用は当該所有者等から徴収します。

（貝塚市空き家等対策の推進に関するための条例第13条）

市長は、管理不全な状態である空き家又は空き地について、市民の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、これを避けるため必要最小限の措置を自ら行い、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。

管理不全空家等及び特定空家等の措置フロー



管理不全空家等及び特定空家等に対する判定表

※下記判定表で得点を計上し、全合計が100点以上かつ周囲への影響①に該当のあるものを特定空家等候補とする。

※特定空家等候補の項目に該当があるものの、周囲への影響①に該当がない場合は管理不全空家等として取り扱う。

※管理不全空家等の項目については、1つでも該当があれば管理不全空家等と認定する。

所在地	
判定日	
判定員	

判定項目	管理不全空家等	特定空家等候補
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. 建築物の倒壊		
(1) 建築物		
イ 建築物の傾斜	建築物の傾斜が1/20以下(/)	☐ 建築物の傾斜が1/20超(/) ☐ 100
ロ 屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落	一部に認められる	☐ 全体的に認められる ☐ 50
ハ 構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要部)の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	一部に認められる	☐ 全体的に認められる ☐ 30
(2) 門、塙、屋外階段等		
イ 門、塙、屋外階段等の傾斜	傾斜が認められる	☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塙、屋外階段等の傾斜 ☐ 15
ロ 構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要部)の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	一部に認められる	☐ 全体的に認められる ☐ 10
(3) 立木		
イ 立木の傾斜	傾斜が認められる	☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ☐ 15
ロ 立木の腐朽	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる	☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽 ☐ 10
2. 擁壁の崩壊		
(1) 擁壁の崩壊		
イ 崩壊又は土砂の流出	ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	☐ 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ☐ 15
ロ ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる	☐ 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 ☐ 10
3. 部材等の落下		
(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等		
イ 剥落又は脱落	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落の恐れがある	☐ 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 ☐ 15
ロ 支持部材の破損、腐食等	一部に認められる	☐ 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 ☐ 10
(2) 軒、バルコニーその他の突出物		
イ 突出物の脱落		☐ 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ☐ 30
ロ 支持部分の破損、腐朽等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽	☐ 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等 ☐ 10
(3) 立木の枝		
イ 立木の脱落、折れ又は腐朽	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	☐ ・立木の大枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽 ☐ 15
4. 部材等の飛散		
(1) 外装材、屋根ふき材、看板等		
イ 飛散	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	☐ ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 ・飛散のおそれがあるほどの著しい破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 ☐ 10
(2) 立木の枝		
イ 大枝の飛散	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	☐ 立木の大枝の飛散、飛散のおそれがあるほどの著しい立木の枝の折れ又は腐朽 ☐ 10
周囲への影響①	評価判定	特記事項
1. 他の住宅等と近接している	有 ・ 無	
2. 通学路に接しているもの	有 ・ 無	
3. 周辺道路等に対し支障等を及ぼしているもの	有 ・ 無	国道 ・ 府道 ・ 市道 ・ その他()
4. 備考		

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. 石綿の飛散

(1) 石綿の飛散

イ 石綿の飛散につながるもの

吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

☐

石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等

☐

50

2. 健康被害の誘発

(1) 汚水等

イ 排水設備等(浄化槽含む)及び汚水によるもの

排水設備の破損等

☐

・排水設備からの汚水等の流出
・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等

☐

10

(2) 害虫等

イ 害虫等によるもの

清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

☐

・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等

☐

10

(3) 動物の糞尿等

イ 動物の糞尿等によるもの

駆除等がなされておらず、常態的な動物の糞みつきが敷地等に認められる状態

☐

・敷地等の著しい量の動物の糞尿等
・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の糞みつき

☐

10

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

1. 景観悪化

(1) 景観悪化につながるもの

・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

☐

・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

☐

10

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. 汚水等による悪臭の発生

(1) 汚水等による悪臭の発生につながるもの

・排水設備の破損等又は封水切れ
・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の糞みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

☐

・排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の汚水等による悪臭の発生
・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等

☐

10

2. 不法侵入の発生

(1) 不法侵入の発生につながるもの

開口部等の破損等

☐

・不法侵入の形跡
・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等

☐

10

3. 落雪による通行障害の発生

(1) 落雪による通行障害につながるもの

・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
・雪止めの破損等

☐

・頻繁な落雪の形跡
・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等

☐

10

4. 立木等による破損、通行障害の発生

(1) 立木等による破損、通行障害につながるもの

立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

☐

周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し

☐

10

5. 動物等による騒音の発生

(1) 動物等による騒音の発生につながるもの

駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞みつき等が敷地等に認められる状態

☐

著しい頻度又は音量の鳴き声を生ずる動物の敷地等への糞みつき等

☐

10

6. 動物等の侵入の発生

(1) 動物等の侵入の発生につながるもの

駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞みつきが敷地等に認められる状態

☐

周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への糞みつき

☐

10

周囲への影響(2～4)

評価判定

特記事項

1. 他の住宅等と近接している

有・無

2. 通学路に接しているもの

有・無

3. 周辺道路等に対し支障等を及ぼしているもの

有・無

国道・府道・市道・その他()

4. 備考

合計	点
総評	管理不全空家等・特定空家等候補・該当なし

巻末資料-8

別添資料

特定空家等として認められる状態の有無を確認するための具体的な調査項目一欄

① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある【国特定空家等ガイドライン準拠】

(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

・部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかを調査する。

〔調査項目〕 ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。



2階部分が沈み込み全体的に傾斜している



1階部分が傾斜している

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）
（H27.5 国土交通省住宅局長通知 国住指第792号）



外壁が大きく傾斜しており、建具や窓枠がはずれ、原型を留めていない

出典：（一財）消防科学総合センター

【建築物の傾斜に関する判断基準】

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱う。）

※次頁に判断の方法等を掲載する。

柱の傾斜及び基礎の不同沈下の長さによる判断方法等

「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月 内閣府（防災担当））より重点部分を抜粋

- ・ 柱の傾斜の測定方法は、外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。
- ・ 傾斜は、原則として住宅の 1 階部分の四隅の柱の傾斜度（計測値）の単純平均したものととする。
- ・ 基礎の損傷率は、不同沈下により基礎の沈下又は傾斜が生じた部分の全基礎長さを外周基礎長で除した割合とする（基礎が布石、玉石の場合は、長さでなく、個数で損傷率を算定する。）。

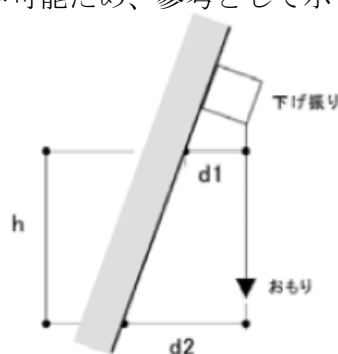
	傾 斜		判 定
	傾斜 (d / h)	H=1, 200mm の場合	
柱	$(d / h) \geq 1/20$	$d \geq 60\text{mm}$	住家の損害割合を 50% とし、全壊（補修による再利用が困難）と判定
	$1/60 \leq (d / h) \leq 1/20$	$20\text{mm} \leq (d / h) \leq 60\text{mm}$	傾斜による損害割合 15% とし、屋根や基礎などの他の部位の損害割合等をもとに総合的に判断
	$(d / h) < 1/60$	$d < 20\text{mm}$	傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う

	損 傷 率	
基礎	$\text{損傷率} = \frac{\text{損傷基礎長}}{\text{外周基礎長}} \times 100 (\%)$	基礎の損傷率が 75% 以上の場合には全壊と判定

■ 下げ振りによる柱の傾斜の測定

※実際に柱の傾斜を測定するためには評価対象とする住宅の敷地内に立ち入らないとならないが、例えば、除却費補助制度等の申請後に判定調査する場合などは、敷地内に立ち入ることが可能ため、参考として示す。

$$\text{傾斜} = (d_2 - d_1) / h$$



出典：「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台

- ・基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを調査する。

- 〔調査項目〕
- ・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。
 - ・基礎と土台にずれが発生している。



基礎が大きく欠損している
(台風の影響による被害)



基礎が沈下し破損している



土台に蟻害が発生している

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）
(H27.5 国土交通省住宅局長通知 国住指第 792 号)



基礎が大きく破損している

出典：応急危険度判定マニュアル
(H10.1 一般財団法人 日本建築防災協会)

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

- ・構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況を調査する。

- 〔調査項目〕
- ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
 - ・柱とはりにずれが発生している。



蟻害が発生し欠損している

出典：応急危険度判定マニュアル
(H10.1 一般財団法人 日本建築防災協会)



はりの破損、腐食などが発生している

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について
(技術的助言)
(H27.5 国土交通省住宅局長通知国住指
第792号)

(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

- ・全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを調査する。

- [調査項目]
- ・屋根が変形している。
 - ・屋根ふき材が剥落している。
 - ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。
 - ・軒がたれ下がっている。
 - ・雨樋がたれ下がっている。



屋根ふき材に剥離、脱落が生じている



軒に不陸、剥離が生じている

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）
（H27.5 国土交通省住宅 局長通知 国住指第 792 号）

(ロ) 外壁

- ・全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを調査する。

- [調査項目]
- ・壁体を貫通する穴が生じている。
 - ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。
 - ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。



外壁が破損している



外壁に脱落が生じている

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）
（H27.5 国土交通省住宅 局長通知 国住指第 792 号）



外壁に浮きが生じている



外壁に浮きが生じている

出典：特殊建築物等定期調査業務基準
(国土交通省宅局建築指導課監修)

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

- ・転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを調査する。

〔調査項目〕

- ・看板の仕上材料が剥落している。
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。
- ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。



支持部分に著しい腐食が発生している



底板に腐食が発生している

出典：特殊建築物等定期調査業務基準
(国土交通省宅局建築指導課監修)

(ニ) 屋根階段又はバルコニー

- ・ 全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかを調査する。

- 〔調査項目〕
- ・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
 - ・ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。



屋外階段が傾斜している



バルコニーの手すりが腐食している

出典：特殊建築物等定期調査業務基準
(国土交通省宅局建築指導課監修)

(ホ) 門又は塀

- ・ 全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかを調査する。

- 〔調査項目〕
- ・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。
 - ・ 門、塀が傾斜している。



塀に大きなひび割れが生じている



塀に大きなひび割れが生じている

出典：特殊建築物等定期調査業務基準
(国土交通省宅局建築指導課監修)

2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・ 擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度を調査する。
[調査項目]
- ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
- ・ 水抜き穴の詰まりが生じている。
- ・ ひび割れが発生している。

※調査の際は、「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（H14.3.25 付 国総民第 33 号 国土交通省都市局都市安全課）の 5. 宅地擁壁老朽化に対する危険度判定評価を参考にする。

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。

- ・ 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。
- ・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気が発生があり、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が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。



吹付アスベスト等が飛散し、暴露する可能性が高い

出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）
（H27.5 国土交通省住宅局長通知 国住指第 792 号）

（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が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・ 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支障を及ぼしている。

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。

- ・景観法に基づき策定された「大阪府景観計画」（H20.6 策定 H26.4 改訂）に定める景観計画区域に該当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。※
- ・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。

※大阪府景観計画の景観計画区域となっている区域について、形態意匠等の制限についての適合性の判断が必要になった場合は、大阪府住宅まちづくり部建築指導室へ相談する。

(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。
- ・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。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。

2. 貝塚市マンション管理適正化指針

本マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、本市がマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「法」という。）第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙1に、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙2に示すものである。

1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- （1）マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- （2）管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- （3）マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- （4）さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

（1）管理組合の運営

管理組合の自主的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等

を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあっては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあたっては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マ

ンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

(別紙1)

法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言・指導等を行う場合の判断基準の目安

判断基準の目安	
1 管理組合の運営	
(1)	管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
(2)	集会を年に1回以上開催すること
2 管理規約	
管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと	
3 管理組合の経理	
管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること	
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	
適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと	

(別紙2)

法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準

管理計画の認定基準	
1 管理組合の運営	
(1)	管理者等が定められていること
(2)	監事が選任されていること
(3)	集会が年1回以上開催されていること
2 管理規約	
(1)	管理規約が作成されていること
(2)	マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
(3)	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること
3 管理組合の経理	
(1)	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
(2)	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
(3)	直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	
(1)	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
(2)	長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること
(3)	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
(4)	長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
(5)	長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
(6)	長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
5 その他	
(1)	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
(2)	貝塚市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

3. 用語解説

用 語	解 説
あ行	
空き家バンク	所有者等が売却又は賃貸を行う意思のある空き家について、その購入又は賃借を希望する者に対し情報を提供する仕組み。
か行	
管理不全空家等	適切な管理が行われておらず、そのまま放置すると特定空家等に該当するおそれのある空家等。
既存住宅	居住に供されている、または供されたことのある住宅。
旧耐震基準	1981（昭和 56）年 5 月 31 日までの建築確認において適用されていた建築物の構造の基準で、震度 5 強程度の揺れでも建物が倒壊せず（現行の基準では震度 6 強～7 程度が基準）、破損したとしても補修することで生活が可能な構造基準として設定されている。
居住支援法人	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定した法人。
居住面積水準	国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう定められた住宅の面積に関する水準。最低居住面積水準と誘導居住面積水準の 2 つに分けられる。
緊急代執行	緊急を要する特定空家等に対して行政が措置を行うこと。 これまで特定空家に対して代執行を行う際は、「助言・指導」→「勧告」→「命令」→「行政代執行」という手続きが必要だったが、「命令」を省略して代執行を行うことができる。
コミュニティ	自治会や町内会などをはじめ、日常生活でのふれ合いや共同活動、生活を行う集団、共同体のこと。
管理組合	マンションを管理するために、建物の区分所有等に関する法律に基づき区分所有者全員により構成される団体。
管理・建替えサポートシステム推進協議会	大阪府内の分譲マンションで、管理組合が取り組む修繕、改修、建替えなど様々な管理活動を支援するもので、大阪府を中心に、府内自治体、関係団体から構成される。
公益財団法人マンション管理センター	管理組合や管理関係者を支援するため、マンション管理に関する指導、助言及び支援、情報提供等を行う、国より指定を受けた公益財団法人。
さ行	
サービス付き高齢者向け住宅	単身の高齢者や、高齢夫婦等を対象として、状況把握サービスや生活相談サービスなどの、高齢者が安心して生活できるサービスが義務づけられている住宅のこと。

用 語	解 説
最低居住面積水準	世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。
シェアハウス	ひとつの住居を複数人で共有すること。
シェアリングカー	あらかじめ登録した利用者の間で共同利用する自動車。
住宅確保要配慮者	高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。
住宅性能表示制度	消費者が住宅の性能等について不安を抱かず、安心して住宅を建設・取得できるような環境を整備することを目的に、住宅の品質確保を目指し、第三者の専門機関が住宅の性能を評価し、購入者に分かりやすく表示する制度。
新耐震基準	昭和 56 年6月以降の建築確認において適用された耐震基準。震度6強～7程度の揺れでも家屋が倒壊・崩壊しないことを基準としている。
ストック活用	住宅・建築の分野で、既存の建物をできるだけ長く有効に使用すること。
セーフティネット	生活する中で起こる様々なリスクに備え、最悪の事態を回避するために用意された仕組みのこと。
セーフティネット住宅	高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者の入居を拒まない賃貸住宅。
た行	
代執行（行政代執行）	特定空家等の所有者等に代わって行政が強制的に措置を行うこと。
地区計画	地区の課題や特徴を踏まえ、住民と行政とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法。
長期修繕計画	マンションの修繕工事や定期点検等の予定を長期的な期間を見据えて計画するもので、計画に基づき修繕積立金を設定する。
長期優良住宅	ストック活用型の社会への転換を目的として、長期にわたり住み続けられるための措置が講じられた優良な住宅。長期優良住宅認定制度の基準を満たし、所管行政庁に申請することで認定を受けることができる。
デイサービス	介護を必要とする人が昼間の一定時間、専門の福祉施設で日常生活上の世話や機能・適応訓練などを受けること。要介護・支援認定を受けた人を対象とする高齢者デイサービスのほか、障害者のデイサービス、障害児のデイサービスなどがある。
登記事項証明書	登記事務をコンピュータにより行っている登記所において発行される、法令で登記することが定められている事項の全部もしくは一部を証明する書類のこと。
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空き家。

用 語	解 説
な行	
南海トラフ地震	駿河湾から日向灘沖にかけてのプレート境界を震源域として概ね 100～150 年間隔で繰り返し発生してきた大規模地震。前回の南海トラフ地震が発生してから 70 年以上が経過した現在において、次の地震発生の切迫性が高まってきている。
は行	
ハザードマップ	発生の予測される自然災害について、その被害の及ぶ範囲、被害の程度、さらに避難の道筋、避難場所等を表した地図。火山の噴火、地震、河川の氾濫、津波・高潮など、災害の種類に応じた予測図を公開している。
バリアフリー	住宅や建物等において、障害者や高齢者が生活を送る上で、支障となる障害物を取り除き、生活しやすいような設備等を備えること。
防火木造	柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分が、防火性能を有する材料でできている住宅のこと。
ま行	
マンション管理計画 認定制度	自らのマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度。認定されると、市場評価・地域価値の向上が期待できるほか、長寿命化に資する大規模修繕工事を行った場合に、その翌年度に課される固定資産税の減額等を受けることができる。
マンションの管理の 適正化に関する指針	マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、マンション管理における適正化の基本的方向や管理上留意すべき基本的事項等を定めるもの。
や行	
UR 都市再生機構	独立行政法人都市再生機構（UR）。都市基盤整備公団を前身としており、かつての「公団住宅」が都市再生機構となっている。
ら行	
リノベーション	老朽化した住宅や建物に対して、大規模な改修などを施し、新築の状態よりもさらに性能や価値を高める改造を行うこと。
リバースモーゲージ	主に持ち家の土地を担保に老後の生活資金を融資する仕組み。
リフォーム	老朽化した住宅や建物について、修繕や改築により、建築当初の性能に戻すこと。
リモートワーク （テレワーク）	会社以外の場所で働くこと。特に「テレワーク」は、ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。
略式代執行	特定空家等の所有者等が特定できない場合、行政が措置を行うこと。