

04 空家等対策の方針・施策・取組

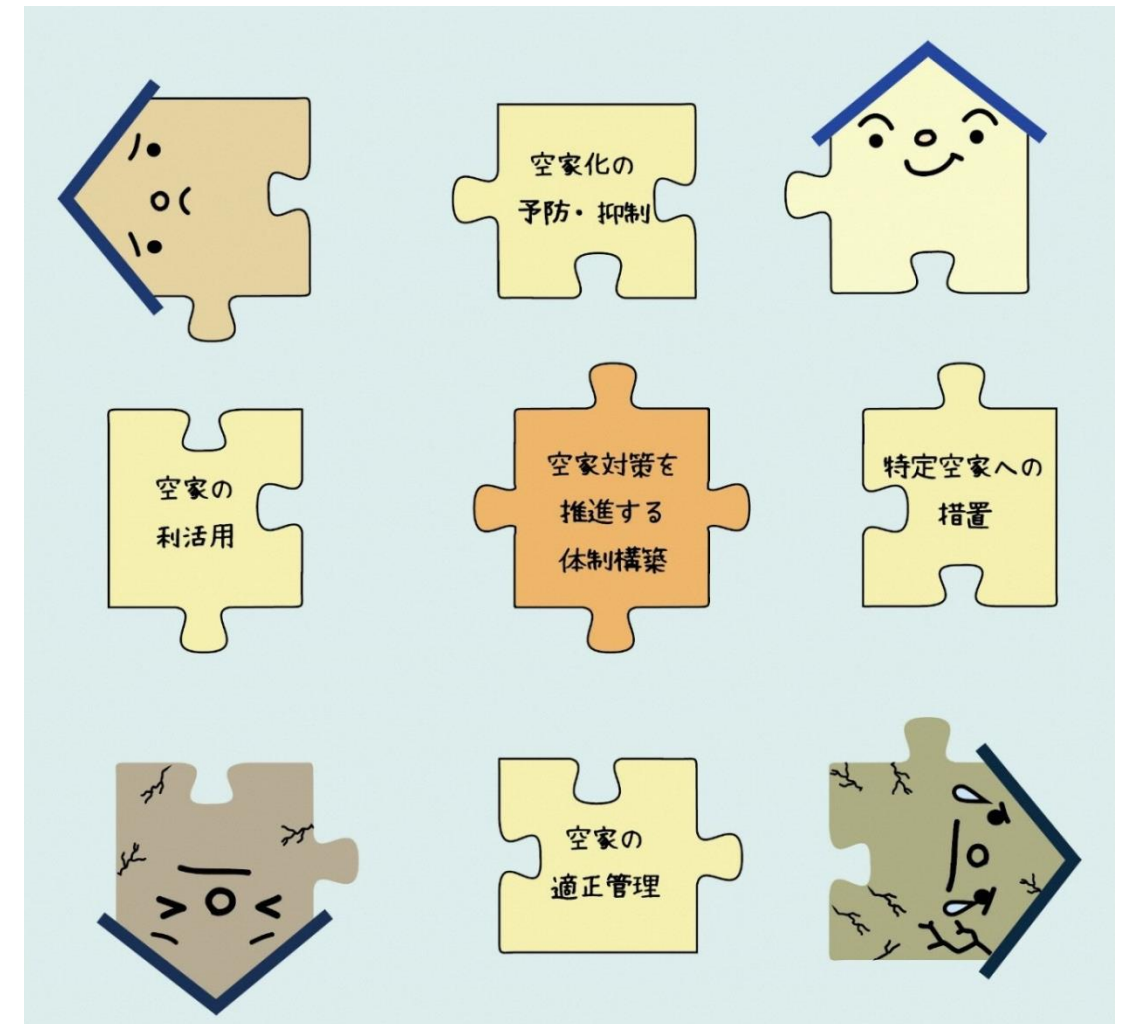
方針・施策・取組

- ◆建物の状態に応じた必要な対策を「方針」として設定
- ◆方針に対応した「施策」ごとの具体的な「取組」を進め、空家等対策を推進

<p>予防抑制 居住 空家化 管理不全 廃屋化 特定空家 除却 （跡地活用・新築） 状況に応じた相談・支援体制</p>	方針1 空家化の予防抑制	施策1 良質で安全な住まいづくりによる 予防・発生抑制	取組① リノベーション・リフォームの推進 ② 長く使える住宅づくり ③ 空家を見守る環境づくり
	方針2 空家の利活用	施策2 意識啓発による管理意識の醸成	取組④ セミナー等による管理意識の啓発 ⑤ 市広報誌等による情報周知
	方針3 空家の適正管理	施策3 所有者との情報共有による利活用の 仕組みの構築 施策4 地域における利活用の推進	取組⑥ 所有者の意向把握による情報共有 ⑦ 流通促進のための情報提供 ⑧ 利活用を支援する仕組みづくり ⑨ 公共による利活用 ⑩ 地域の魅力に寄与する利活用 ⑪ 公共による除却後の跡地利活用 ⑫ 活用阻害要因への対応策
	方針4 特定空家への措置	施策5 特定空家に対する措置 施策6 特定空家への対応策の整備	取組⑬ 特定空家の除却 ⑭ 判断基準の作成と手続きの明確化
	方針5 空家対策を推進 する体制構築	施策7 相談窓口の設置等による 相談体制の整備 施策8 外部団体との連携強化による 実施体制整備	取組⑮ 市民にわかりやすい相談窓口の設置 ⑯ 外部団体とのネットワーク構築

空家のこと考えませんか？

— 茨木市空家等対策計画 概要版 —



05 空家等対策に関する相談

専門家団体による相談窓口

- ◆空家の権利関係、維持管理、利活用から除却まで、さまざまな相談窓口があります。

ホームページ [大阪の住まい活性化フォーラム](http://akiya.osaka-sumai-refo.com/)
http://akiya.osaka-sumai-refo.com/

※大阪の住まい活性化フォーラムとは…
中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、府民の住生活の向上と大阪の地域力や安全性の向上に資することを目的として、中古住宅流通とリフォーム市場の活性化のための情報提供、環境整備、調査研究等を行っている団体
構成員：府、市町村、非営利団体、民間事業者

市の相談窓口

- ◆所有している空家のこと、空家を活用したい、など相談をお寄せください。

問い合わせ先 **茨木市 都市整備部 居住政策課**
TEL : 072-655-2755 FAX : 072-620-1730
E-mail : kyojyu@city.ibaraki.lg.jp

空家等対策計画の詳しい内容はホームページをごらんください。

茨木市空家等対策計画

検索

平成29年（2017年）3月

茨木市

01 空家を取り巻く現状と課題

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> ◆人口減少・世帯数減少が予測され、住宅の余剰傾向は続く ◆所有者の意向により、住宅市場での流通が停滞 ◆空家化の放置による近隣への悪影響、苦情相談増加 ◆空家対策は多岐にわたる（活用、管理、相続等） ◆地域によって状況が異なる（住宅地、北部、中心市街地） 	<ul style="list-style-type: none"> →空家の増加への対応 →所有者の意向把握 →適正管理の促進 →体制構築 →地域特性に応じた対策

空家等実態調査(平成27年度実施)

◆水道閉栓情報により、1年以上閉栓している戸建住宅を抽出し、外観調査を実施
 ◆庁内各課への相談・苦情があった空家、自治会が把握している空家を補完データとして抽出

調査結果	<ul style="list-style-type: none"> ・水道閉栓情報による抽出 389戸 ・庁内各課への相談、苦情による抽出 62戸 ・自治会アンケートによる抽出 460戸 	何らかの対策が必要な空家 計911戸
------	---	------------------------------

所有者アンケート(平成28年度実施)

◆水道閉栓情報により抽出し、外観調査を実施した389戸の空家所有者を対象に実施

調査結果	<ul style="list-style-type: none"> ・70歳以上の高齢者が所有者の4割 ・昭和55年以前に建築されたものが8割 ・ほぼ管理していない空家が1割 ・売買・賃貸等の活用意向も目立つ 	<ul style="list-style-type: none"> →今後の維持管理に課題 →耐震性、老朽化に不安 →適正管理の啓発 →マッチングの仕組み必要
------	---	--

課題を踏まえ、空家対策の方向性を示す「茨木市空家等対策計画」を策定

02 計画の基本的事項 (計画期間：平成29年度～平成36年度までの8年間)

- 対象**
- ◆対象地区：市域全域
利活用施策は、地域課題を踏まえ推進
 - ◆対象空家：空家特措法第2条第1項に規定する空家
「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他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ものを含む。）」
※常態である＝概ね年間を通して使用実績がない（国基本指針）

空家特措法の概要

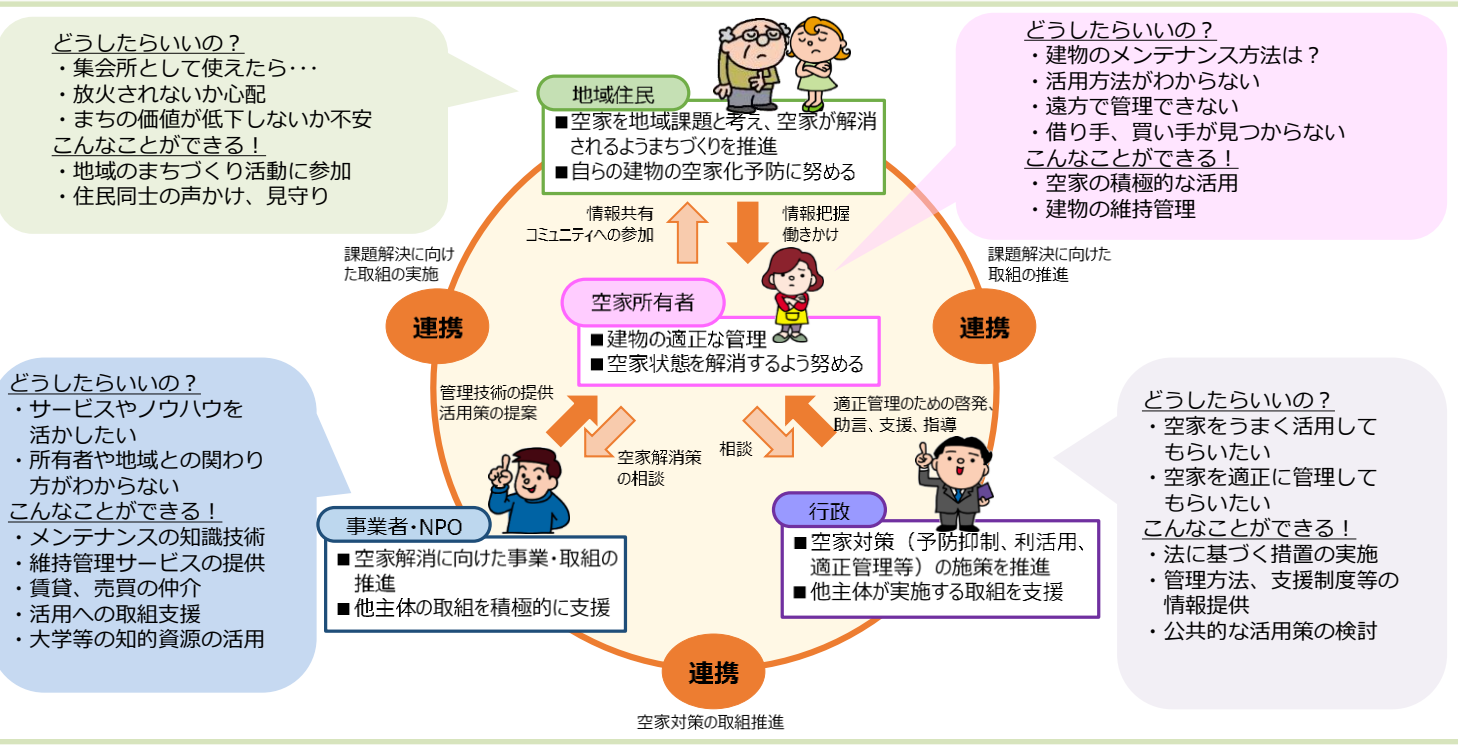
- ◆特定空家への措置
定義：法第2条
 - ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている常態
 - ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- 措置：法第14条
 - ・市は所有者に対し、助言、指導、勧告、命令、代執行等の措置が可能
 - ・勧告の対象となった場合、税負担の軽減措置である「住宅用地特例」の対象から除外
- ◆立入調査（法第9条）
 - ・市は空家等に対し、所有者を把握するための調査や必要に応じて立入調査が可能



03 空家等対策の目標

目標①

適正管理の推進による住宅ストックの良質化
 ◆所有者は空家等の維持管理に対する責任があるため、管理に対する意識を醸成
 ◆市、地域住民、事業者等の相互連携による空家等の適正な管理を推進



目標②

地域課題に応じた空家を活用したまちづくりの推進
 ◆空家の活用方法がわからない等の所有者の思いと地域課題を抱える行政の思い
 ◆空家を「地域資源」と捉える
 ◆両者の思いをマッチングし、地域の課題解決や魅力向上につなげる

<p><所有者の思い></p> <ul style="list-style-type: none"> ・使用する予定はないが活用の仕方がわからない ・賃貸したいが借り手がつかない <p>所有者</p>	<p>どう活用したいのか？</p> <p>活用されていない空家</p> <p>活用できないか？</p>	<p><地域課題></p> <ul style="list-style-type: none"> 福祉：高齢者や障害者のための施設の不足 交流：地域コミュニティの希薄化 子育て：待機児童増加、子育て環境の整備 居住政策：住宅確保要配慮者への対応 魅力向上：地域の魅力を高める
---	---	---

地域資源として再生
 地域課題の解決
 地域の魅力向上

・ぷらっとホーム (地域福祉の活動拠点)

・つどいの広場 (子育て支援施設)