

2 空家等対策の基本的な方針

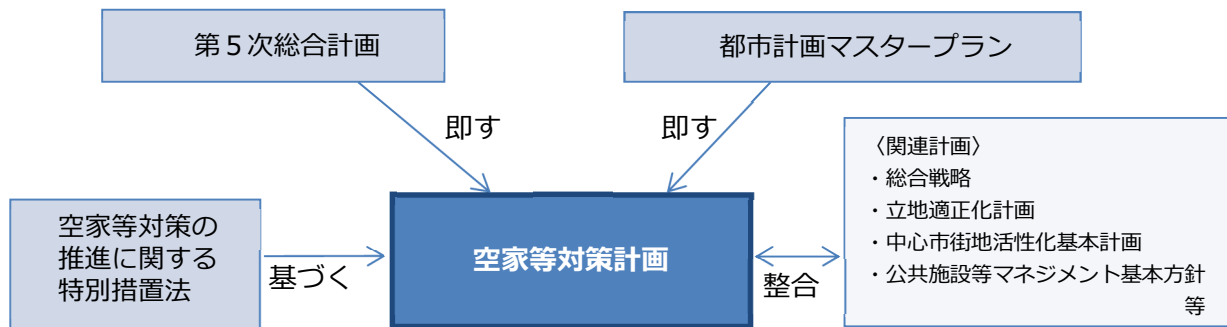
2.1 基本的な方針

1) 空家等対策計画の位置づけ

(1) 上位計画及び関連計画との関係性

本計画は、空家特措法第6条に基づき策定するものとし、本市の上位計画である「第5次茨木市総合計画（平成27年3月）」と「茨木市都市計画マスタープラン（平成27年3月）」に即したものとします。

また、「茨木市総合戦略（平成28年2月）」や現在策定を進めている「立地適正化計画」、「中心市街地活性化基本計画」等の関連計画と整合を図ります。



関連計画の、茨木市総合戦略では「魅力と活力あふれるまち」を基本目標のひとつとして掲げ、その中で社会資本ストックの課題として空家の増加を懸念事項としており、住宅ストックの余剰等に対し、空家等対策など社会資本ストック等のマネジメントに取り組むこととしています。

立地適正化計画では、都市機能誘導区域に必要な都市機能について区域内にある空家を活用した誘導や中心市街地活性化基本計画では、市中心部にある空き店舗や空家を活用した恒常的な賑わいの創出を図る事業について、検討を進めています。

また、策定予定の公共施設等マネジメント基本方針を踏まえ、役目を終えた公共施設について地域の新たなニーズに合わせた活用を検討します。

これらを踏まえ、今後は居住に関する総合的な計画の策定についても検討していきます。

(2) 上位計画にある理念

本計画は上位計画に掲げる理念を踏まえ策定します。

第5次茨木市総合計画では、「ほっといばらき もっと、ずっと」をスローガンに、「まちの活力」と「市民のつながり」をまちづくりの視点とし、市の魅力や暮らしやすさを高め、市民の皆さんにずっと住み続けてもらえるまちづくりを進めることを目指しています。

また、茨木市都市計画マスタープランでは、『「人持ち」でつながる「^{じんりき}人力タウン」茨木』をキャッチフレーズに、人やまちに関する「つながり」を大切にし、人の力を最大限に発揮できるようなまちを目指し、先人から受け継いだ茨木のまちや資源を未来へと引き継いでいくとしています。

さらに、「市民が考えるまちの姿」においては、より快適な暮らしの実現のため、「今あるものを工夫して活かすまち」という視点から、あまり使われなくなった施設や使いにくくなった施設について、使い方やサービス内容、改修の仕方を工夫して、市民のニーズにあった施設へのリニューアル（更新）やコンバージョン（用途転用）を行うこととしています。

このような上位計画で掲げる理念を踏まえ、空家等対策を推進することにより、市民の皆さんが「ずっと住み続けたい」と思えるまちを目指していきます。

(3) 上位計画における空家施策の方向性

■ 第5次茨木市総合計画（平成27年3月）

第5章 都市活力がみなぎる便利で快適なまち		
施策5 良好で住みよい環境・景観づくりをすすめる 〈施策の方向性〉市民、事業者等による開発や施設の管理が良好な環境を形成することを基本に、住みよいまちを創るため、計画の共有、ルール作成、適正な運用と適時適切な見直し、住民への支援などを行い、快適な住環境や美しい街並みが魅力的で将来にわたり住み続けたいまちをめざします。		
取組④ 良好な住宅ストックの形成（P129）		
各主体が行うこと	市	<ul style="list-style-type: none"> 耐震化を促進するため、耐震診断や改修の補助の実施 居住水準の向上、住宅の長寿命化等のための制度の周知と普及
	市民	<ul style="list-style-type: none"> 住まいの安全確保のため、耐震診断や改修への取組 長期にわたって安心して住むことができる良質な住宅づくりや住まい選び
	事業者団体	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断や改修に関する市民への情報提供を行い、耐震化を促進 開発事業者等は住宅の長寿命化のための制度の活用等により、良質な住宅ストックを提供 リフォームに関する情報提供や支援、中古住宅の流通を促進
施策7 環境負荷の低減や少子・高齢化社会を見据え持続可能な都市づくりをすすめる 〈施策の方向性〉限られた資源を有効に活用し、地域内で循環する省エネルギー型の都市をめざすとともに、誰にもやさしい福祉のまちづくりや、既存ストックの活用と施設の長寿命化などを進めていきます。これにより、将来にわたって住み続けることができるまちをめざします。今後とも増加すると懸念される空き家については、所有者への働きかけを行うほか、まちづくりへの活用をめざします。		
取組③ 危険家屋・老朽マンション対策（P137）		
各主体が行うこと	市	増加する空き家の所有者への働きかけや建物の適正な管理につながる情報提供等の実施
	市民	空き家の適正な管理や有効活用
	事業者団体	<ul style="list-style-type: none"> 不動産に関わる事業者による市民への積極的な情報提供や相談の場の提供 自己管理する建築物の適切な管理

■ 茨木市都市計画マスタープラン（平成27年3月）

● 都市づくりプラン

都市づくりプランテーマ③ 既存ストックの有効活用を進める 〈テーマが目指すもの〉 高度経済成長期に整備された都市基盤施設や住宅などの高経年化が進むとともに、人口減少社会の到来、税収の減少が予測されるため、施設のあり方の検討や超寿命化などによる既存ストックの有効活用を進めます。そのため、民間の技術や資金等を活かしたマネジメントを進めます。		
施策展開方針 既存ストックの有効活用（P43）		
取組テーマ	行政施策の展開方針	<ul style="list-style-type: none"> 老朽危険家屋への対策 空き家・空き室の有効活用
	民間活動の誘導指針	・中古住宅や空き店舗等のストック活用と流通促進
	市民等が進めるまちづくりへの支援	・マンション等の適正な管理や建替の円滑化
都市づくりプランテーマ⑥ 多様な暮らしを支える住宅をつくり、住み継ぐ 〈テーマが目指すもの〉 多様な暮らしを営む市民が、そのニーズにあった住まいで暮らすことができるまちづくりを進めます。また、既存住宅ストックの適正な維持・管理に取り組み、長期にわたって住み継がれていく住宅づくりを進めます。		
施策展開方針 長期にわたって住宅を活用していくための制度普及等（P53）		
取組テーマ	民間活動の誘導指針	・「壊してつくる」から「長く使う」「なおして使う」まちづくり誘導
	市民等が進めるまちづくりへの支援	・「長く使う」「なおして使う」住まいづくり・住まい方の支援

●都市構造別の空家を活用した施策例

茨木市都市計画マスタープランでは、都市構造として国土幹線や鉄道網など恵まれた交通網を活かして発展してきた産業集積地や中心市街地、無秩序な市街地の拡大抑制により保全してきたみどり豊かな北部地域、高度経済成長期にベッドタウンとして発展した住宅地など、本市ならではの特性をもった地域をその特性別に分類しています。

このうち、特に本計画においては、空家の利活用や適正管理を推進する観点から空家の増加が今後懸念される地域として「中心市街地」、「北部地域」、「一団の住宅地」において、空家を活用した市民・民間との協働による施策を推進していきます。

2
空家等対策の
基本的な方針

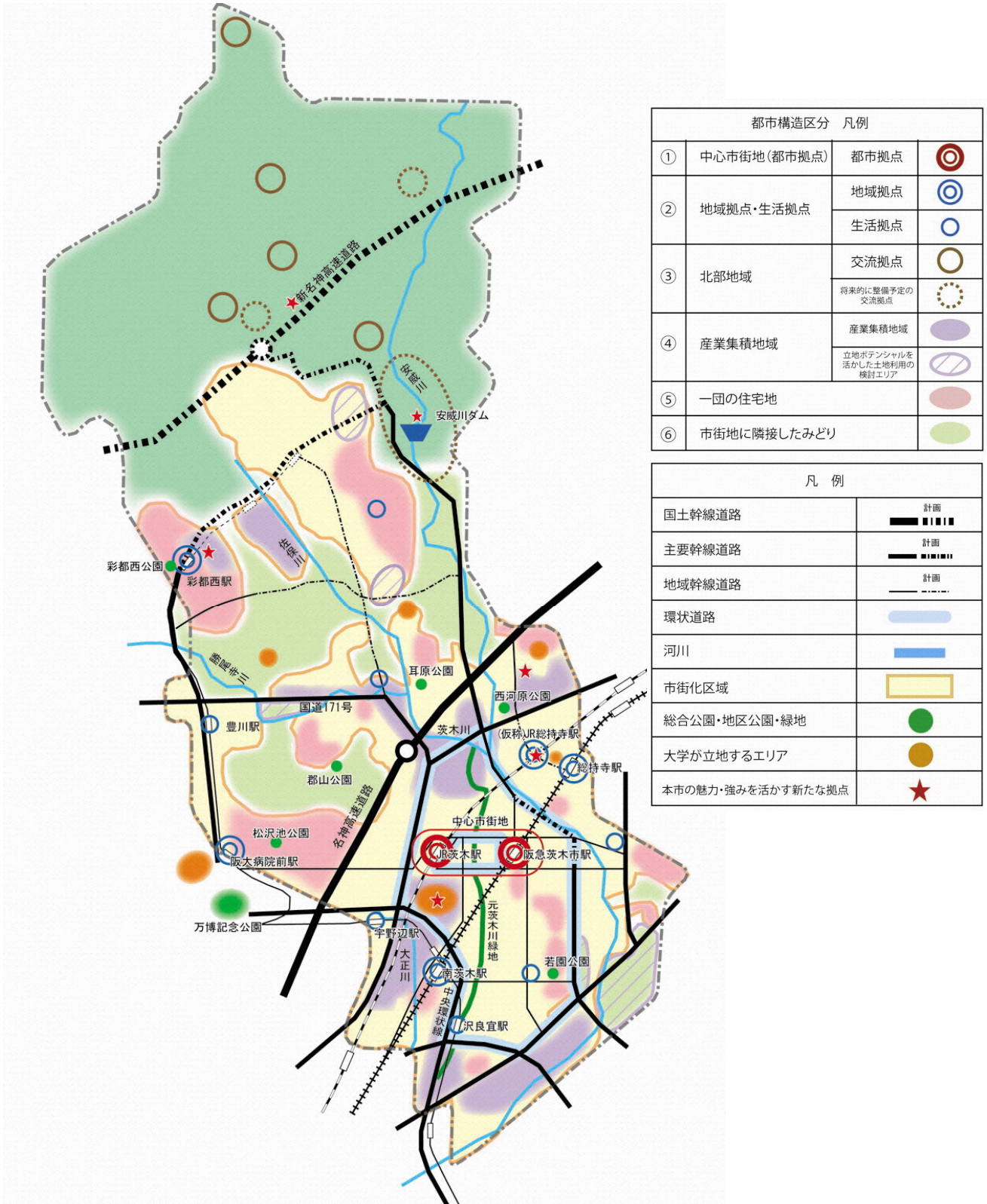


図 都市構造図

〈地域ごとの課題、目指すイメージ、望まれる施策例（抜粋）〉

中心市街地	<p>■ 地域課題等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の生活を支える商業施設の衰退による商業や魅力の減退 ・高齢化が進展する中、身近で歩いて楽しく利用できる商業環境の維持、充実が必要 <p>■ 目指す地域イメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市のものづくり企業や農家、芸術活動などと連携した個性的な商品を扱う店舗や、市内で新規ビジネスの立ち上げを望む若者などの店舗・活動拠点などが立地する地域 <p>■ 市民・民間との協働により展開が望まれる施策例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗・空き家の活用を促進するための改修支援策や所有者と活用希望者のマッチングの仕組みづくり ・空き店舗を活用したアート展示
北部地域	<p>■ 地域課題等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北摂山系の山並みや農地等緑豊かな自然が残っているが、維持保全のためには担い手不足等への対応が必要 ・新名神高速道路の開通により、広域的な範囲からの来訪者を意識したまちづくりが必要 ・安威川ダムを活かした周辺の新たな魅力づくりが必要 <p>■ 目指す地域イメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今ある環境を守り、活かしながら、市外からの来訪者も含めて、より一層、多くの人を楽しんでもらえるような、「農」「林」「食」「歴史」「スポーツ」などの魅力を高めた施設・空間が整備された交流拠点 ・地域住民の暮らしと交流・観光を支える生活環境・交通環境 <p>■ 市民・民間との協働により展開が望まれる施策例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域産業や資源を活かした若者等の移住促進策の検討 ・遊休農地を活用した市民農園や体験農園の開設促進 ・市民等の農業に対する理解と関心を深めるとともに、地元農家との交流を進めるために、体験農業や農業学習の推進
一団の住宅地	<p>■ 地域課題等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口急増時代に建設・供給された住宅の更新時期の到来 ・住宅ストックと居住ニーズのミスマッチ ・高齢化が一時期に集中することによる人口構成の急激な変化 <p>■ 目指す地域イメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の流通促進による若年層の流入が進むなど中古住宅市場が活性化している住宅地 ・住民自身が管理や住民サービスの提供に主体的に関わり、住宅地としての価値を高める住宅地 <p>■ 市民・民間との協働により展開が望まれる施策例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の事業者やコミュニティの連携による、空き家・空き地情報の把握、住み替え相談の実施など、空き家活用を含む住宅ストックの流通促進に向けた取り組みの推進 ・空き家を含む住宅ストックの流通促進に向けた、住み替え支援機構のマイホーム借り上げ制度の活用促進 ・空き家や自宅の一部活用・開放による地域福祉拠点、集いの場などの創出（アドバイザー派遣による推進等）

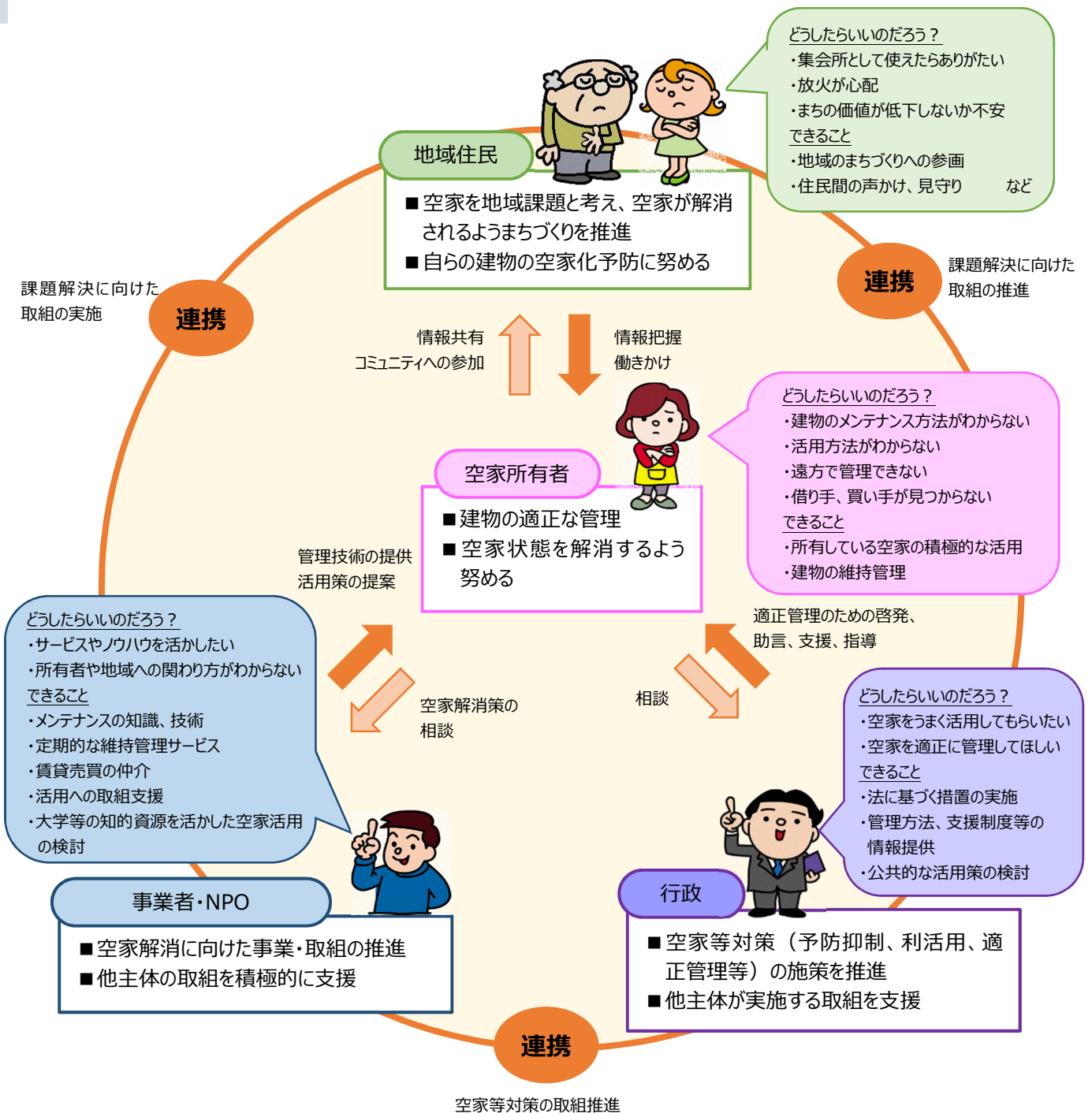
2) 空家等対策の基本的な考え方と目標設定

空家等の所有者は「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。（法第3条）」とされており、個人の財産として責任をもって建物を維持管理することが求められています。

「課題1」（P7）で示したように、様々な要因により空家は増加傾向であることから、所有者の管理に対する意識を醸成するとともに、建物の状態に応じた対応を空家所有者や市、地域住民、事業者等の各主体が相互に連携し、建物の適正な管理を推進していくことで、本市の住宅ストックの良質化を図ります。

2
空家等対策の
基本的な方針

目標① 適正管理の推進による住宅ストックの良質化

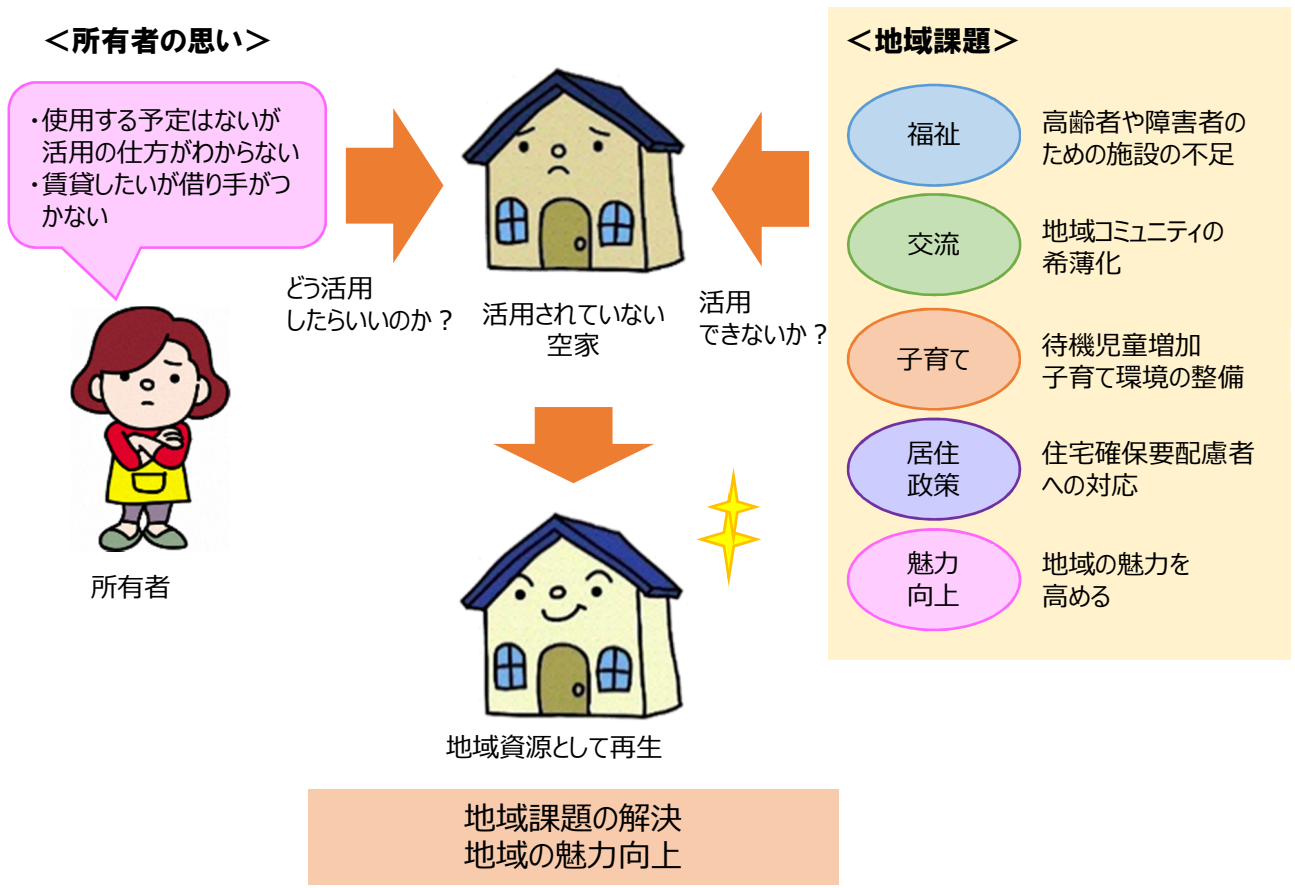


次に、空家をとりまく環境として、空家等の所有者からの視点では、「建物を使用する予定はないが活用の仕方がわからない」、「賃貸したいが借り手が見つからない」等、様々な事情により使用できるにもかかわらず空家状態となっている建物が多く見られます。

一方、地域により高齢者等の増加による福祉施設の不足や地域コミュニティの希薄化が進行していることによる多世代交流の拠点の必要性等、様々な地域課題がありますが、これらの施設を民間主導で整備する場合、費用負担が大きいことや適切な土地や建物が見つからない等の現状があります。

そこで、本市では、空家を地域資源として捉えて、所有者の意向を踏まえながら活用可能な空家情報を把握し、これらの施設への積極的な活用を促進することで、地域の課題解決や魅力向上につながるまちづくりを進めます。

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



3) 方針の設定

本市の空家等対策における目標を実現するため、「1.7 課題の総括」(P27)で示した課題解決を図っていく必要がありますが、空家の課題は様々な要因が複雑に関係していることから、建物の状態に応じて対策を整理しました。

建物の状態は、「居住」状態から何らかの要因により「空家化」し、放置されると「管理不全」の状態に陥り、その状態が長期化することで「廃屋化」することとなります。

廃屋化した空家は速やかに「除却」し、新たに建替える等、跡地を活用することが望まれます。

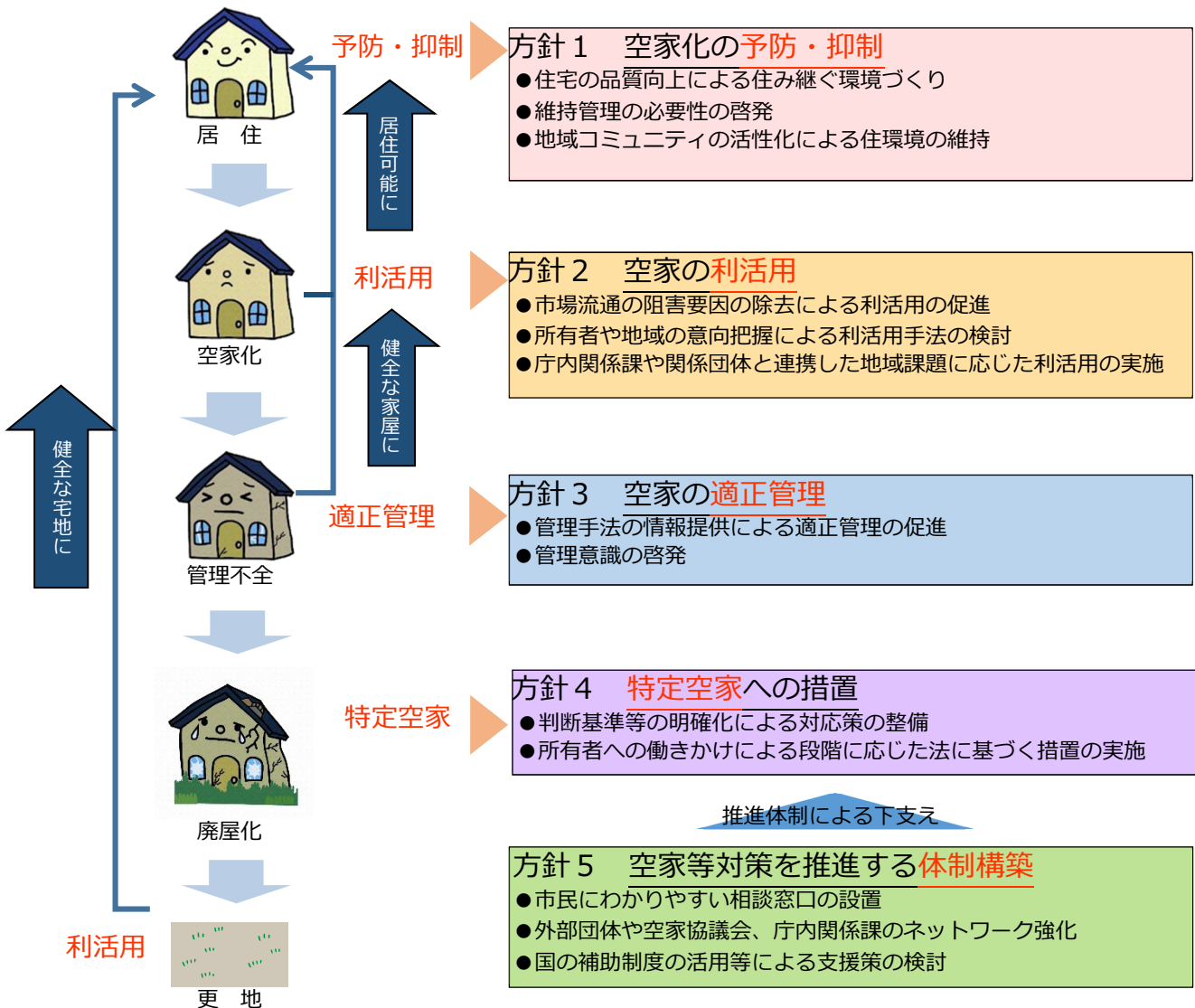
本市は、建物の状態に応じた対策が必要であるという視点から、「空家化」の予防・抑制や「空家化」した場合の適正管理や利活用を促進することで、「管理不全」状態を防ぐ取組みを進めていきます。

しかしながら、様々な事情により、「廃屋化」してしまった場合には、法に規定される特定空家として、法に基づいた措置を進めていきます。

なお、これらの空家等対策を下支えする推進体制が不可欠であることを踏まえ、下記のように5つの方針を設定しています。

2
空家等対策の
基本的な方針

■ 建物の状態と必要な対策



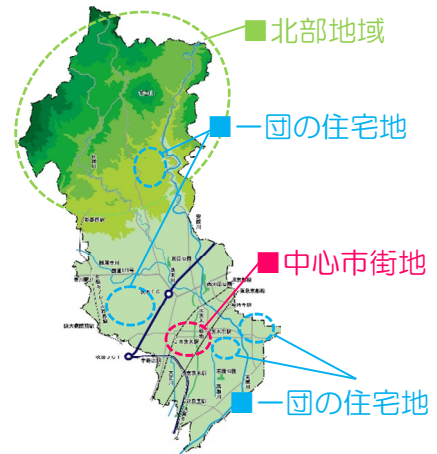
2.2 基本的事項

1) 対象地区

本計画の対象地区は、市内全域とします。

また、空家の利活用については、主に上位計画である総合計画や都市計画マスタープランの「都市構造の区分」で示された「中心市街地」「一団の住宅地」「北部地域」において地域課題を踏まえた施策を推進します。

なお、管理不全の空家への対策については、市内全域において今後の発生も予測されることから、市内全域での対応を行います。



2) 対象とする空家の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

【法の定義】 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（指針：概ね年間を通して使用実績がないこと）

このうち「住宅・土地統計調査」による市場に流通していない「戸建住宅」の「その他の住宅」が増加傾向にあること、また共同住宅の空室については建物のいわゆる共有部分においては一定管理がされることから、戸建住宅の空家がより周辺へ与える影響が大きいと考え、「戸建住宅」を優先的に対策が必要と考えています。

また、上記以外の空家についても空家化の予防抑制や空家の利活用に関する施策については、対象となります。

なお、マンション・アパート等の共同住宅や長屋は、1棟全体で1つの「建築物」になり、全室が空いている状態でないと、空家特措法上、「空家等」として扱えませんが、利活用に関する施策については、これらの空室も対象とします。

2.3 計画期間と計画の進捗確認

計画期間は、本市の上位計画である総合計画や都市計画マスタープランの計画期間と整合を図り、平成29年度から平成36年までの8年間とします。

なお、総合計画の中間見直しや住宅・土地統計調査の結果のほか、地域情勢の変化、法令等の改正等、必要に応じて中間見直しを行います。

また、本計画の進捗については、市の関係各課で構成される「茨木市空家等対策庁内検討会」の活用や関係各課へのヒアリング等により情報を共有するとともに、専門的な見地から意見を聴くため学識経験者と市民及び市議会議員等で構成される「茨木市空家等対策協議会」において施策の実施状況等について報告を行いながら、実施するものとします。

年度	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
空家等対策計画			8年 必要に応じて随時見直し								状況の変化を踏まえ、改定	
第5次総合計画	前期基本計画 5年					後期基本計画 5年						
	10年											
都市計画マスタープラン	10年 総合計画の見直しに応じて、随時見直し											
住宅・土地統計調査 (総務省)				◆						◆		