

05 空家の相談はこちらへ

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/>

※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

うち
家のこと大事にしてね
— 手遅れになる前に! —

大阪の住まい活性化フォーラム 「空き家相談窓口」について

◆空き家も含めた様々な相談に応じます

- ・電話による相談を基本とします。相談窓口によっては面談も行っていますので、事前にご連絡下さい。
- ・空き家の権利関係や維持管理、利活用から除却まで、お困りのことや疑問についてはお気軽にご相談ください。
- ・空き家のご相談のほか、住まいの性能・維持管理・リフォーム等に関する様々な相談に応じます。
- ・各団体には得意な相談分野がありますので、各相談窓口の紹介欄(裏面詳細一覧)をご参考してください。
- ・相談内容に応じて、専門の団体(サポーター団体)と連携し、適切に対応いたします。

◆インスペクション(既存住宅現況検査)を行うインスペクターをご案内します

- ・住まいの性能・維持管理・リフォームを進めるにあたり、インスペクション(既存住宅現況検査)をご希望される場合は、インスペクターをご案内します。
- ・インスペクション(既存住宅現況検査)は目視等による検査(一次インスペクション)を基本とします。(有料)
- ・相談窓口によっては、既存住宅現況検査に対応した現況検査、住宅の性能向上リフォームを実施する際の性能向上インスペクションなどに対応できることもあります。
- ・各相談窓口の紹介欄(裏面詳細一覧)をご参考ください。

〈 相 談 窓 口 一 覧 〉

相談窓口	常駐相談員数 (その他の相談員数)	電話番号
公益社団法人 大阪府建築士会	1人 (24人)	06-6947-1966
一般社団法人 関西住宅産業協会	2人	06-6313-0321
公益社団法人 全日本不動産協会大阪府本部	1人 (10人)	06-6947-0341
NPO法人 住宅長期保証支援センター	2人 (15人)	06-6941-8336
NPO法人 住宅再生推進機構	1人 (3人)	06-6386-3692
NPO法人 「人・家・街 安全支援機構」	2人 (3人)	06-6456-1010
NPO法人 信頼できる工務店選び相談所・ 求められる工務店会	3人 (10人)	0120-46-5578
一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会近畿支部	1人 (3人)	06-6745-5162
一般社団法人 関西建築業協議会	2人 (3人)	06-6941-2525
一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会	1人 (11人)	06-6441-0881

大阪の住まい活性化フォーラムについて

【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つながる取組みを推進していくため、民間団体・事業者と公的団体により設立された団体です。
【ホームページ】<http://osaka-sumai-refo.com/>
【お問い合わせ先】大阪府住宅まちづくり推進センター 電話：06-6941-0351

上記団体の他、相談窓口をサポートする様々な専門の団体も参画しています。

一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会	0570-783-810	不動産流通に関するご相談
大阪司法書士会(大阪司法書士会相談センター)	06-6943-6099	相続・権利関係に関するご相談
大阪府住宅リフォームマスター制度推進協議会		リフォームに関する団体が登録されていますのでホームページをご覧ください。(http://www.reformmaster.jp)
大阪府住宅相談室	06-6942-3854	住まいに関する様々なご相談
一般財団法人 大阪住宅センター	06-6253-0163	既存住宅保険、住まいに関するご相談

平成27年2月現在

〈 相 談 窓 口 詳 細 一 覧 〉

窓 口 団 体	窓 口 団 体 説 明	インスペクション
団体名 (公社) 大阪府建築士会 住 所 〒530-0027 大阪市中央区谷町3-1-17 高田屋大平ビル5階 電話相談 06-6947-1966 受付時間 13:00～18:00(土・日・祝祭日除く) その他 必要時 メール: info@akiya-refo.com URL http://www.akiya-refo.com/	建築のプロフェッショナルである建築士が、電話・面談・現地での相談に応じます。既存住宅の現況検査は、目視等による調査により、住宅の劣化度、耐震安全性、適法性等の検査の他、増改築から建て替えて、建築の専門分野の相談に対応いたします。	1次 2次 性能向上
団体名 (一社) 関西住宅産業協会 住 所 〒540-0012 大阪市北区堂山町1-6 三共梅田ビル4階 電話相談 06-6313-0321 受付時間 9:00～17:00(土・日・祝祭日除く) その他 必要時 メール: info@kansai-kyo.jp URL http://www.kansai-kyo.jp/	当協会は、総合建築業、地域ビルダー、建物管理業、流通業などの多様な事業者を擁しており、又、リフォームについても、住宅リフォームマスター事業者の登録団体でもあり、総合的な相談をお受けします。	1次
団体名 (公社) 全日本不動産協会大阪府本部 住 所 〒540-0012 大阪市中央区谷町1-3-26 全日本大阪会館2階 電話相談 06-6947-0341 受付時間 10:00～18:00(土・日・祝祭日、夏季休暇、年末年始除く) その他 必要時 メール: info@allnichi.or.jp URL http://osaka-honbu.allnichi.or.jp/index.html	不動産取引の専門家集団です。瑕疵保険の事前検査、耐震診断、建築物石綿含有調査が出来る検査員の紹介が可能です。	1次 2次 性能向上
団体名 NPO法人 住宅長期保証支援センター 住 所 〒540-0012 大阪市中央区谷町1丁目7-4 MF 天満ビル5階 電話相談 06-6941-8336 受付時間 9:00～18:00(土・日・祝祭日除く) その他 必要時 メール: info@housu.or.jp URL http://www.housu.or.jp/	当センターは、新築、リフォーム、点検とお手入れのいから、空家管理・売買の悩み等々の「住まいまるごと相談」をベテランの相談員がお受けしています。お気軽にお問い合わせください。	1次 2次 性能向上
団体名 NPO法人 住宅再生推進機構 住 所 〒564-0051 吹田市豊津町18-37 江坂ビジネスゾーン602号 電話相談 06-6386-3692 受付時間 10:00～17:00(日・祝祭日、夏季休暇、年末年始除く) その他 必要時 メール: info@akiba.or.jp URL http://akiba.or.jp/akiya.html	ワンストップ窓口として総合的な相談が可能です。従来の相談だけでなくコンサルティング業務を取り入れた提案方式ですので、ご相談者様に選択を提案させていただきます。リフォーム・改修・耐震診断、工事相談にもご対応させていただきます。	1次 2次 性能向上
団体名 NPO法人 「人・家・街 安全支援機構」(略称 LSO) 住 所 〒530-0001 大阪市北区梅田2-5-5 桃山ビル8階 電話相談 06-6456-1010 受付時間 9:00～17:00(土・日・祝祭日、夏季休暇、年末年始除く) その他 必要時 メール: info@lso.or.jp URL http://www.lso.or.jp/	阪神淡路大震災を教訓に市民と行政と専門家が一丸となり、予想される巨大地震に備えて木造住宅の耐震化に向け日々様々な活動を行っております。特に1000人を超える一級建築士の会費が在籍し、有識者のネットワークも構築しています。木造住宅の耐震に関することについてはどのようなことでもお気軽にご相談ください。	1次 性能向上
団体名 NPO法人 信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会 住 所 〒569-0053 高槻市春日町15-18 電話相談 0120-46-5578 受付時間 9:00～17:00(土・日・祝祭日、夏季休暇、年末年始除く) その他 必要時 メール: info@trust.or.jp URL http://www.goodwork.or.jp/	①家の全体調査(インスペクション) 木造住宅の耐震診断と診断補修 ②高齢者や障害者への心身・心理面にて配慮した改修 ③省エネ、省資源、リサイクル等の環境負荷削減と室内の快適性(断熱) (遠方の方は大阪市内でも面談相談が可能です。お問い合わせください。)	1次 2次 性能向上
団体名 (一社) 日本住宅リフォーム産業協会近畿支部 住 所 〒535-0031 大阪市旭区高殿2-11-15 電話相談 06-6745-5162 受付時間 9:00～17:00(土・日・祝祭日除く) その他 必要時 メール: info@jkr.or.jp URL http://www.jkr.or.jp/	1983年10月に設立された日本で初めて、そして現在では国内最大の「リフォーム関連企業」の全国組織です。「安心・安全な住まいづくり」をモットーに30年の信頼と実績でお応えします。さらに、2014年12月9日に国土交通省の住宅リフォーム事業者団体に認定、登録されました。	1次 2次 性能向上
団体名 (一社) 関西建築業協議会 住 所 〒540-0012 大阪市中央区谷町1丁目7-4MF 天満ビル5階 電話相談 06-6941-2525 受付時間 9:00～18:00(土・日・祝祭日除く) その他 必要時 メール: info@kansai-kyo.jp URL http://www.kansai-kyo.jp/	当協議会は、新築住宅、リフォーム工事から空き家等の相談・維持管理まで委員のネットワークで情報提供や消費者相談等を実施しています。空き家をお持ちの方、これから空き家予定の方、空家の維持管理についても電話相談いたします。お気軽にお問い合わせください。	1次 2次 性能向上
団体名 (一社) 大阪府不動産コンサルティング協会 住 所 〒530-0005 大阪市北区中之島3-1-10 リバーサイドビル 電話相談 06-6441-0881 受付時間 10:00～18:00(土・日・祝祭日、夏季休暇、年末年始除く) その他 必要時 メール: info@orensa.jp URL http://orensa.jp/	不動産に関する様々な免許や資格を持つ専門家の集団であり、ワンストップで総合的な相談を受けることが可能です。	1次 2次 性能向上

※1次：目視等を中心とした非破壊による現況調査 2次：建築調査も含めた詳細な調査 性能向上：リフォームの実施前後に現況調査・検査

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 お持ちの住宅をセルフチェックしてみよう！

チェックシート

- 屋根**
 - ・屋根材の異状(ズレ、割れ、ハガレなど)
 - ・アンテナの異状(傾き、倒れ、垂れ下がりなど)
- 軒裏**
 - ・軒天材の異状(シミ、ハガレ、浮きなど)
- 雨とい**
 - ・水漏れ、ハズレ、割れ、落下など
- 窓、ドア**
 - ・ガラスの割れ、施錠、ヒビ、開閉の不具合、落書きなど
- バルコニー、ベランダ**
 - ・床材手すりの異状(腐朽、たわみ、サビ、ぐらつきなど)
- 外壁**
 - ・外壁材の異状(穴、浮き、ハガレ、ヒビなど)
- 土台・基礎**
 - ・基礎、土台の異状(ヒビ、割れ、腐朽など)
- 家のまわり**
 - ・塀の異状(傾き、割れ、ヒビなど) 雑草・樹木の繁茂 ゴミなどの不法投棄
 - ・衛生害虫等の発生(ハチ、ゴキブリ、ネズミ、シロアリなど)
- 家のなか**
 - ・雨漏り(天井や床に湿ったシミができているなど) 床の傾き カビの大量発生
 - ・ドアなどの開閉の不具合 壁紙が波を打っている

不安な点は、専門家に相談を！

管理のポイント

- ◆定期的に点検し、メンテナンスを
- ◆近隣の方や自治会と情報共有を
- ◆管理が難しい場合は、民間の管理サービスの活用を

02 使用していない住宅 (= 空家) を放置するとこんな危険が...

- 管理不全な空家で発生しうる問題
- ◆ご近所の迷惑になります！ (樹木の越境、害虫の発生、ゴミの不法投棄)
 - ◆お金がかかります！ (改修や手入れの費用、住宅用地特例を除外されると納税額増)
 - ◆地域の景観が損なわれます！ (地域の価値低下)
 - ◆周囲に危険を及ぼします！ (倒壊による通行人への被害、放火、不審者の侵入)

倒壊や部材の飛散

不審者の侵入

放火のおそれ

樹木の越境

害虫の発生

景観の悪化

ゴミの不法投棄

動物のすみかに

03 住まいの引き継ぎ方を考えよう！

相続登記の重要性

多数の相続人が存在する等、複雑な権利関係により、空家の管理・処分について意思決定できないことや管理者意識が希薄化してしまうことがあります。
空家になる前に、住まいの引き継ぎ方や誰が管理するかを考え、未然に空家化を予防しましょう。

- ①現在の登記を確認しましょう**
 以前の所有者の名義のままになっていないか確認し、必要な手続きを行きましょう。
- ②専門家に相談しましょう**
 相続人の権利問題の解決や名義変更手続き等、それぞれの悩みに応じて、弁護士、司法書士、行政書士等の専門家に相談しましょう。
- ③相続登記を行いましょ**
 相続が発生したら、将来の問題を防ぐためにも、誰が何を相続するか話し合い、きちんと登記をすませましょう。

次のページの専門家団体による相談窓口を活用しましょう！

04 空家特措法はこんな法律です

概要

全国的に空家問題が深刻化していることを受け、空家に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とした「**空家等対策の推進に関する特別措置法**」(空家特措法)が平成27年5月に全面施行されました。

- ◆所有者等の責務(法6条)：所有者や管理者が空家の適切な管理に努める
- ◆特定空家への措置(法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、税負担を軽減する「**住宅用地特例**」の対象から除外
 特定空家等の定義：
 - ・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(法2条)
 - ・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

05 みんなで、住宅の質の向上を目指しましょう！

空家等対策計画における目標

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

どうしたらいいの？

- ・集会所として使えたら...
- ・放火されないか心配
- ・まちの価値が低下しないか不安
- こんなことができる！
- ・地域のまちづくり活動に参加
- ・住民同士の声かけ、見守り

どうしたらいいの？

- ・建物のメンテナンス方法は？
- ・活用方法がわからない
- ・遠方で管理できない
- ・借り手、買い手が見つからない
- こんなことができる！
- ・空家の積極的な活用
- ・建物の維持管理

どうしたらいいの？

- ・空家をうまく活用してもらいたい
- ・空家を適正に管理してもらいたい
- こんなことができる！
- ・法に基づく措置の実施
- ・管理方法、支援制度等の情報提供
- ・公共的な活用策の検討

連携

地域住民

- 空家を地域課題と考え、空家が解消されるようまちづくりを推進
- 自らの建物の空家化予防に努める

空家所有者

- 建物の適正な管理を
- 空家状態を解消しよう努める

行政

- 空家対策(予防抑制、利活用、適正管理等)の施策を推進
- 他主体が実施する取組を支援

事業者・NPO

- 空家解消に向けた事業・取組の推進
- 他主体の取組を積極的に支援