

3 空家等対策に関する施策・取組

I. 空家等に関する課題

課題① 増加が予測される空家への対応 ・本市も人口・世帯数減少が予測され、住宅が余剰し、空家の増加傾向は続く 対策の視点 予防抑制	
課題② 空家の流通促進には所有者意向を踏まえた対策がカギ ・住宅の立地・状態により発生 ・所有者の意向により、市場に出ていない物件が相当数あることが予測される 対策の視点 利活用、適正管理	
課題③ 空家所有者へ適正管理を促し、近隣への悪影響抑制 ・空家化により、景観面、防犯面、衛生面など多様な悪影響を近隣へ及ぼす 対策の視点 適正管理、特定空家	
課題④ 関係各課で横断的に取組む体制の構築 ・空家の状態に応じた取組への体制が必要 ・空家活用のための仕組みが必要 対策の視点 体制構築	
課題⑤ 空家の発生抑制と空家所有者へ利活用と適正管理を促す取組 持ち家率・高齢化率 北部地域、一団の住宅地、中心市街地等、地域特性に応じた対応が必要 空家数の内訳 ①→住宅ストック活用 ②→腐朽・破損ありが増加 ③→適正管理を促す 対策の視点 予防抑制、利活用、適正管理	
課題⑥ 空家の適正管理や利活用を促し、特定空家への適切な対応 外観調査 管理されている空家が多い 管理不全の空家は少ない 庁内苦情等 相談件数は増加傾向 自治会アンケート 6割の自治会で空家が存在 活用意向もあり、管理不十分なものもある 所有者アンケート 維持管理が困難 第3者への売却・賃貸ニーズが高い 対策の視点 利活用、適正管理、特定空家	

II. 建物の状態と必要な対策



III. 基本的な方針と施策・取組

基本方針（目標）

方針1

空家化の予防・抑制

- 住宅の品質向上による住み継ぐ環境づくり
- 維持管理の必要性の啓発
- 地域コミュニティの活性化による住環境の維持

方針2

空家の利活用

- 市場流通の阻害要因の除去による利活用の促進
- 所有者や地域の意向把握による利活用手法の検討
- 庁内関係課や関係団体と連携した地域課題に応じた利活用の実施

方針3

空家の適正管理

- 管理手法の情報提供による適正管理の促進
- 管理意識の啓発

方針4

特定空家への措置

- 判断基準等の明確化による対応策の整備
- 所有者への働きかけによる段階に応じた法に基づく措置の実施

推進体制による下支え

方針5

空家等対策を推進する体制構築

- 市民にわかりやすい相談窓口の設置
- 外部団体や空家協議会、庁内関係課のネットワーク強化
- 国の補助制度の活用等による支援策の検討

状況に応じた相談・支援体制

目標 1 適正管理の推進による住宅ストックの良質化

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

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	取組例	・リノベーションまちづくり ・建設・不動産等事業者との連携 ・リフォーム補助制度
	② 長く使える住宅づくりの推進		・住宅診断（インスペクション） ・長期優良住宅 ・耐震診断、改修補助 ・耐震化率向上
	③ 空家を見守る環境づくり		・民間による空家管理サービス ・シルバー人材センターとの連携 ・地域コミュニティによる見守り活動

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	取組例	・関係団体セミナー ・高齢者向け相続対策講座 ・地域向け出前講座
	⑤ 市広報等による情報周知		・市広報、ホームページ ・SNS 活用 ・民間と連携したチラシ作成

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	
取組	⑥ 所有者の意向把握による情報共有	取組例	・所有者の活用意向の把握
	⑦ 流通促進のための情報提供		・マイホーム借上げ制度 ・三世同居、近居支援制度 ・高齢者世帯家賃助成
	⑧ 利活用を支援する仕組みづくり		・空家バンク ・まちづくり協議会 ・集会施設整備補助

施策 4		地域における利活用の推進	
取組	⑨ 公共による利活用	取組例	・集会交流施設 ・福祉施設 ・子育て施設
	⑩ 地域の魅力向上に寄与する利活用		・地域と大学連携 ・文化芸術 ・町家 ・にぎわい創出 ・北部地域のまちづくり
	⑪ 公共による除却後の跡地利活用		・ポケットパーク、農地 ・公共施設等の跡地活用
	⑫ 活用阻害要因への対応策		・未接道家屋 ・市街化調整区域

施策 5		特定空家に対する措置	
取組	⑬ 特定空家の除却	取組例	・所有者特定 ・空家情報の把握と管理 ・助言、指導、勧告等の実施

施策 6		特定空家への対応策の整備	
取組	⑭ 判断基準の作成と手続きの明確化	取組例	・判断基準 ・手続きフローの明確化

施策 7		相談窓口の設置等による相談体制の整備	
取組	⑮ 市民にわかりやすい窓口の設置	取組例	・相談窓口の設置 ・市民相談窓口活用 ・外部相談窓口の紹介

施策 8		外部団体等との連携強化による実施体制の整備	
取組	⑯ 外部団体とのネットワーク構築	取組例	・大阪の住まい活性化フォーラム、建築士会、弁護士会等との連携

空家等対策の取組例

施策1	良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制	38
施策2	意識啓発による管理意識の醸成	44
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	48
施策4	地域における利活用の推進	54
施策5	特定空家に対する措置	62
施策6	特定空家への対応策の整備	64
施策7	相談窓口の設置等による相談体制の整備	66
施策8	外部団体との連携強化による実施体制の整備	68

本市で考えられる取組例の記載方法について

【取組例の位置づけ】

- ・記載の取組例は実施が確定したものではありません。

【主体】 想定される主体（地域住民、事業者、行政）

- ・「◎」…中心となって推進する主体
- ・「○」…中心となる主体とともに推進する主体

【課名】 想定される担当課

- ・主となって取組例の実施を検討
- ・平成29年3月現在の課名

3 空家等対策に関する施策・取組

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
<p>■取組の課題と方向性</p> <p>人口減少に伴い空家が増加することが予測されることから活用できる建物のリノベーションやリフォームを推進する環境づくりを進め、中古住宅市場の活性化を図ることで、空家の増加を抑制し空家の発生を抑制する。</p>	

本市で考えられる取組例

リノベーションまちづくりの推進		都市政策課、政策企画課				
主体	地域住民	○	事業者	○	行政	◎

- ・空家を活用したリノベーション※¹のモデル事業の検討。
- ・民間でのリノベーション、リフォーム※²事例の紹介。
- ・国の借主負担DIY型賃貸制度等、新たな制度の情報提供。
- ・大阪府「空家総合戦略・大阪」によるリノベーションまちづくりに関する事業との連携。
- ・政策企画課 「リノベのいばらき」：経済活動や地域活動等、さまざまな活動に参加する人を増やすため、「リノベーション」を切り口に事業展開を検討。

【参考事例】「空き家活用×まちづくり」モデル・プロジェクト（京都市）

京都市 第3回京都市「空き家活用×まちづくり」モデル・プロジェクト募集!

募集期間：平成28年6月22日(水)～9月23日(金)

募集要項：空き家を活用した良質な賃貸住宅の創出を目的として、空き家の活用、地域の活性化、生活・就業支援、地域交流等に資するよう空き家の新しい活用方法の提案をお願いします。

募集対象：特定テーマ部門、自由テーマ部門

募集内容：特定テーマ部門、自由テーマ部門

募集要項：募集要項の募集要項を募集します。募集要項の募集要項を募集します。

あなたのアイデアで、空き家をまちの資源に。

募集要項：募集要項の募集要項を募集します。募集要項の募集要項を募集します。

募集内容：募集要項の募集要項を募集します。募集要項の募集要項を募集します。

募集要項：募集要項の募集要項を募集します。募集要項の募集要項を募集します。

URL:<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000169424.html>

【参考制度】DIY型賃貸借に関する契約書式例とガイドブック（国土交通省住宅局）



「DIY※³型賃貸借」 貸主が修繕を行わず現状有姿で賃貸し（賃料を相場より安く設定）、借主が自費で改修を行うもの

出典：DIY型賃貸借に関する契約書式例とガイドブック（国土交通省住宅局）
URL:http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000104.html

- ※¹ リノベーション：既存の建物の良さを活かしながら、好みのデザインや間取りに変えたりすることにより、「性能を上」させたり、「新たな付加価値」を生み出すこと
- ※² リフォーム：老朽化している部分の改修や内装を新しくする等により、老朽化したものを新しい状態に戻すこと
- ※³ DIY：Do it Yourselfの略語で、建物においては専門業者に任せずに自分で改修すること

空家等対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	①増加対応	②流通促進	③悪影響抑制	④体制整備	⑤利活用・適正管理	⑥特定空家への措置
方針	1 予防・抑制	2 利活用	3 適正管理	4 特定空家	5 体制構築	
建設・不動産事業者等との連携				都市政策課		
主体	地域住民		事業者	○	行政	◎
・建設、住宅、不動産事業者等との連携を強化する場（会議等）をつくり、お互いの課題を共有し、空家等対策のあり方や官民が連携した事業等について検討。						

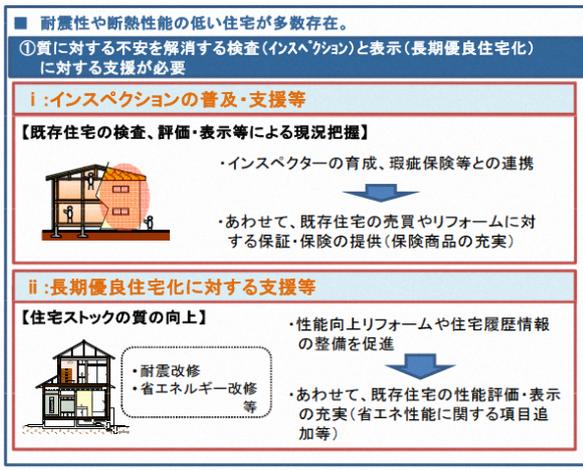
リノベーション補助制度				都市政策課																										
主体	地域住民		事業者	○	行政	◎																								
・空家を活用したリノベーションのモデル事業に対する補助制度の検討。 ・国の補助制度の活用等により、空家活用への補助の検討。 ・国の新たな補助制度である「住宅ストック循環支援事業」等の情報周知。																														
【参考制度】住宅ストック循環支援事業（国土交通省）																														
若者の住居費負担の軽減、良質な住宅ストックの形成及び既存住宅流通・リフォーム市場の拡大を図るため、インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入する既存住宅の取得や、耐震性が確保されたエコリフォーム、一定の省エネ性能を有する住宅への建替えの取組に対して、国がその費用の一部を補助します。																														
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:33%; padding: 5px;"> ・持ち家の省エネ性を高めたい ・既存住宅を購入して、省エネ性能を高めたい </td> <td style="width:33%; padding: 5px;"> ・若者が手頃な既存住宅を安心して購入したい ・あわせてエコリフォームもしたい </td> <td style="width:33%; padding: 5px;"> ・耐震性のない住宅を省エネ性能の高い住宅に建替えたい </td> </tr> </table>							・持ち家の省エネ性を高めたい ・既存住宅を購入して、省エネ性能を高めたい	・若者が手頃な既存住宅を安心して購入したい ・あわせてエコリフォームもしたい	・耐震性のない住宅を省エネ性能の高い住宅に建替えたい																					
・持ち家の省エネ性を高めたい ・既存住宅を購入して、省エネ性能を高めたい	・若者が手頃な既存住宅を安心して購入したい ・あわせてエコリフォームもしたい	・耐震性のない住宅を省エネ性能の高い住宅に建替えたい																												
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:33%;"></th> <th style="width:33%;">1. 住宅の エコリフォーム</th> <th style="width:33%;">2. 良質な 既存住宅の購入</th> <th style="width:33%;">3. エコ住宅への建替え</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>要件</td> <td> ・エコリフォームを実施すること ・リフォーム後に耐震性が確保されること ※ 年齢制限なし </td> <td> ・若者(40歳未満)が既存住宅を購入すること ・売買に際して、インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入すること </td> <td> ・耐震性のない住宅を除却すること ・エコ住宅に建替えること ※ 年齢制限なし </td> </tr> <tr> <td>補助事業者</td> <td>リフォーム事業者</td> <td> ・宅建業者(買取再販等) ・インスペクション事業者 </td> <td> ・建設業者(注文) ・宅建業者(分譲) </td> </tr> <tr> <td>補助対象</td> <td><input type="checkbox"/> エコリフォーム</td> <td> ■ インスペクション <input type="checkbox"/> エコリフォーム </td> <td>エコ住宅の建設</td> </tr> <tr> <td>補助額</td> <td><input type="checkbox"/> リフォーム工事内容に応じて定める額(定額)</td> <td> ■ インスペクション 5万円/戸 <input type="checkbox"/> リフォーム工事内容に応じて定める額(定額) </td> <td> ・30万円/戸(認定長期優良住宅やさらに省エネ性能の高い住宅の場合は、40万円/戸又は50万円/戸) </td> </tr> <tr> <td>限度額</td> <td>30万円/戸 ※ 耐震改修を行う場合は45万円/戸</td> <td>50万円/戸(インスペクションとエコリフォームの合計額) ※ 耐震改修を行う場合は65万円/戸</td> <td>50万円/戸</td> </tr> </tbody> </table>								1. 住宅の エコリフォーム	2. 良質な 既存住宅の購入	3. エコ住宅への建替え	要件	・エコリフォームを実施すること ・リフォーム後に耐震性が確保されること ※ 年齢制限なし	・若者(40歳未満)が既存住宅を購入すること ・売買に際して、インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入すること	・耐震性のない住宅を除却すること ・エコ住宅に建替えること ※ 年齢制限なし	補助事業者	リフォーム事業者	・宅建業者(買取再販等) ・インスペクション事業者	・建設業者(注文) ・宅建業者(分譲)	補助対象	<input type="checkbox"/> エコリフォーム	■ インスペクション <input type="checkbox"/> エコリフォーム	エコ住宅の建設	補助額	<input type="checkbox"/> リフォーム工事内容に応じて定める額(定額)	■ インスペクション 5万円/戸 <input type="checkbox"/> リフォーム工事内容に応じて定める額(定額)	・30万円/戸(認定長期優良住宅やさらに省エネ性能の高い住宅の場合は、40万円/戸又は50万円/戸)	限度額	30万円/戸 ※ 耐震改修を行う場合は45万円/戸	50万円/戸(インスペクションとエコリフォームの合計額) ※ 耐震改修を行う場合は65万円/戸	50万円/戸
	1. 住宅の エコリフォーム	2. 良質な 既存住宅の購入	3. エコ住宅への建替え																											
要件	・エコリフォームを実施すること ・リフォーム後に耐震性が確保されること ※ 年齢制限なし	・若者(40歳未満)が既存住宅を購入すること ・売買に際して、インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入すること	・耐震性のない住宅を除却すること ・エコ住宅に建替えること ※ 年齢制限なし																											
補助事業者	リフォーム事業者	・宅建業者(買取再販等) ・インスペクション事業者	・建設業者(注文) ・宅建業者(分譲)																											
補助対象	<input type="checkbox"/> エコリフォーム	■ インスペクション <input type="checkbox"/> エコリフォーム	エコ住宅の建設																											
補助額	<input type="checkbox"/> リフォーム工事内容に応じて定める額(定額)	■ インスペクション 5万円/戸 <input type="checkbox"/> リフォーム工事内容に応じて定める額(定額)	・30万円/戸(認定長期優良住宅やさらに省エネ性能の高い住宅の場合は、40万円/戸又は50万円/戸)																											
限度額	30万円/戸 ※ 耐震改修を行う場合は45万円/戸	50万円/戸(インスペクションとエコリフォームの合計額) ※ 耐震改修を行う場合は65万円/戸	50万円/戸																											
出典：住宅ストック循環支援事業（国土交通省住宅生産課） URL: http://www.mlit.go.jp/jutaku_kentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000121.html																														

3 空家等対策に関する施策・取組
 施策1 良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制

3 空家等対策に関する施策・取組

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②	長く使える住宅づくりの推進
<p>■取組の課題と方向性</p> <p>住宅の空家化を予防し抑制することが重要であることから、住宅自体が新築時から中古住宅時において、長く使えるような住宅づくりを推進する。</p>	

本市で考えられる取組例

住宅診断（インスペクション）の普及、啓発				都市政策課			
主体	地域住民	○	事業者	○	行政	◎	
<p>・国の動向を注視し、制度等の情報提供を実施（宅地建物取引業法の改正案が平成28年2月に閣議決定され、既存建物の取引時に建物状況調査の概要説明が求められる見込み）。</p> <p>・大阪の住まい活性化フォーラムと連携し、空き家相談窓口を紹介し、インスペクション[※]の相談対応を実施。</p>							
【参考制度】中古住宅流通・リフォームに係る取組（国土交通省）				【参考事例】フェニーチェパック 平成28年度兵庫県インスペクション普及支援事業（一般社団法人 すまいの未来研究機構）			
 <p>■耐震性や断熱性能の低い住宅が多数存在。 ①質に対する不安を解消する検査（インスペクション）と表示（長期優良住宅化）に対する支援が必要</p> <p>i:インスペクションの普及・支援等</p> <p>【既存住宅の検査、評価・表示等による現況把握】</p> <ul style="list-style-type: none"> インスペクターの育成、瑕疵保険等との連携 あわせて、既存住宅の売買やリフォームに対する保証・保険の提供（保険商品の充実） <p>ii:長期優良住宅化に対する支援等</p> <p>【住宅ストックの質の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> 性能向上リフォームや住宅履歴情報の整備を促進 あわせて、既存住宅の性能評価・表示の充実（省エネ性能に関する項目追加等） 				 <p>フェニーチェパックのメリット</p> <p>建物の現状をはっきりと把握できるため、安心です。</p> <p>耐震診断結果、省エネ性能評価などから、売却や賃貸の価格を高く設定できる可能性があります。</p> <p>売却意欲も高まります。</p> <p>保証をつけることができます。</p> <p>① 検査費用 ② 瑕疵保証費用・瑕疵費用 ③ 調査調査費用</p> <p>85,320円（税込）</p> <p>フラット35 適合判定が容易にできます。</p>			
URL: http://www.mlit.go.jp/common/001023467.pdf				URL: http://www.sumaiken.jp/			

長期優良住宅の普及、啓発				都市政策課、審査指導課			
主体	地域住民	○	事業者	○	行政	◎	
<p>・住宅新築時に長期優良住宅の認定を受けた建築物とすることで、長期にわたり住宅を使用でき、住宅ストックの質を向上することができる。</p> <p>長期優良住宅 耐震性や耐久性、省エネへの配慮など、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が、その構造及び設備について講じられた優良な住宅のこと。認定を受けることで、住宅ローン減税（所得税、個人住民税）、登録免許税、不動産取得税、固定資産税の税制上の優遇が受けられる。</p>							

※インスペクション：建物状況調査。建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの

3 空家等対策に関する施策・取組
施策1 良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制

空家等対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	①増加対応	②流通促進	③悪影響抑制	④体制整備	⑤利活用・適正管理	⑥特定空家への措置
方針	1 予防・抑制	2 利活用	3 適正管理	4 特定空家	5 体制構築	

耐震診断・改修補助制度				都市政策課		
主体	地域住民	○	事業者	○	行政	◎
・木造住宅や共同住宅等に対して、耐震診断や耐震改修に対して、補助を実施。補助制度の周知を図る。 ○耐震診断補助						
建物用途	補助割合		限度額			
木造住宅	診断費用の90%		45,000円/戸			
共同住宅・長屋等 (木造住宅除く)	定額(戸数分)		25,000円/戸			
	診断費用の50%		1,000,000円/棟			
特定建築物(一定規模以上)	診断費用の50%		1,000,000円/棟			
市指定緊急交通路沿道建築物	全額補助(床面積上限あり、国補助含む)					
○耐震改修補助						
建物用途	補助割合		限度額			
木造住宅	400,000円/戸(定額) (一定所得以下の世帯は600,000円)					
賃貸共同住宅	(1)(2)のいずれかが高額な方		10,000,000円/棟			
分譲共同住宅	(1)200,000円/戸		20,000,000円/棟			
市指定緊急交通路沿道建築物	(2)工事費用の1/3		50,000,000円/棟(国補助含む)			

耐震化率の向上				都市政策課								
主体	地域住民		事業者	○	行政	○						
・茨木市住宅・建築物耐震改修促進計画(H27年一部改定)に基づき、住宅の耐震化目標95%を目指し、耐震化を進め、耐震化率の向上を目指す。住宅の耐震に関する情報提供を行う。 ○茨木市住宅・建築物耐震改修促進計画												
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; background-color: #0056b3; color: white; margin: 0;">耐震化の現状・目標【95%】</p> <p style="font-size: small; margin: 0;">本データは、住宅・土地統計調査を基に大阪府耐震化率推計シートで算出した推計値です。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #f8d7da;">住宅の耐震化目標95%</th> <th style="background-color: #d4edda;">目標年次(平成32年度末)</th> </tr> <tr> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p style="font-size: x-small;">当初(平成19年)</p> <p>住宅総数 90,318戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 66,161戸 (73.3%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 24,157戸 (26.7%)</p> <p>木造戸建</p> <p>耐震性を満たす住宅 17,845戸 (57.5%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 13,192戸 42.5%</p> <p>共同住宅等</p> <p>耐震性を満たす住宅 48,316戸 (81.5%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 10,965戸 18.5%</p> </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p style="font-size: x-small;">現状(平成26年)</p> <p>住宅総数 108,225戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 88,411戸 (81.7%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 19,814戸 (18.3%)</p> <p>木造戸建</p> <p>耐震性を満たす住宅 24,824戸 (70.7%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 10,311戸 29.3%</p> <p>共同住宅等</p> <p>耐震性を満たす住宅 63,587戸 (87.0%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 9,503戸 13.0%</p> </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p>住宅総数 115,354戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 109,587戸 (95.0%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 5,767戸 (5.0%)</p> <p style="font-size: x-small;">目標達成には7,800戸の耐震化が必要 (目標と推計値の差)</p> <p>平成32年度推計値</p> <p>住宅総数 115,354戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 101,787戸 (88.2%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 13,567戸 (11.8%)</p> </td> </tr> </table> </div>							住宅の耐震化目標95%		目標年次(平成32年度末)	<p style="font-size: x-small;">当初(平成19年)</p> <p>住宅総数 90,318戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 66,161戸 (73.3%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 24,157戸 (26.7%)</p> <p>木造戸建</p> <p>耐震性を満たす住宅 17,845戸 (57.5%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 13,192戸 42.5%</p> <p>共同住宅等</p> <p>耐震性を満たす住宅 48,316戸 (81.5%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 10,965戸 18.5%</p>	<p style="font-size: x-small;">現状(平成26年)</p> <p>住宅総数 108,225戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 88,411戸 (81.7%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 19,814戸 (18.3%)</p> <p>木造戸建</p> <p>耐震性を満たす住宅 24,824戸 (70.7%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 10,311戸 29.3%</p> <p>共同住宅等</p> <p>耐震性を満たす住宅 63,587戸 (87.0%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 9,503戸 13.0%</p>	<p>住宅総数 115,354戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 109,587戸 (95.0%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 5,767戸 (5.0%)</p> <p style="font-size: x-small;">目標達成には7,800戸の耐震化が必要 (目標と推計値の差)</p> <p>平成32年度推計値</p> <p>住宅総数 115,354戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 101,787戸 (88.2%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 13,567戸 (11.8%)</p>
住宅の耐震化目標95%		目標年次(平成32年度末)										
<p style="font-size: x-small;">当初(平成19年)</p> <p>住宅総数 90,318戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 66,161戸 (73.3%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 24,157戸 (26.7%)</p> <p>木造戸建</p> <p>耐震性を満たす住宅 17,845戸 (57.5%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 13,192戸 42.5%</p> <p>共同住宅等</p> <p>耐震性を満たす住宅 48,316戸 (81.5%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 10,965戸 18.5%</p>	<p style="font-size: x-small;">現状(平成26年)</p> <p>住宅総数 108,225戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 88,411戸 (81.7%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 19,814戸 (18.3%)</p> <p>木造戸建</p> <p>耐震性を満たす住宅 24,824戸 (70.7%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 10,311戸 29.3%</p> <p>共同住宅等</p> <p>耐震性を満たす住宅 63,587戸 (87.0%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 9,503戸 13.0%</p>	<p>住宅総数 115,354戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 109,587戸 (95.0%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 5,767戸 (5.0%)</p> <p style="font-size: x-small;">目標達成には7,800戸の耐震化が必要 (目標と推計値の差)</p> <p>平成32年度推計値</p> <p>住宅総数 115,354戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 101,787戸 (88.2%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 13,567戸 (11.8%)</p>										

3 空家等対策に関する施策・取組

施策1 良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制

3 空家等対策に関する施策・取組

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③	空家を見守る環境づくり
<p>■ 取組の課題と方向性</p> <p>空家の庭の手入れ等の管理サービスに関する情報提供や新たな管理手法の検討により、建物の状態の悪化を防ぎ、周辺の良い環境を維持する。</p>	

本市で考えられる取組例

民間事業者による空家管理サービスの情報提供、事業者の発掘				都市政策課		
主体	地域住民	事業者	◎	行政	○	
<p>・ 民間事業者による空家管理サービスの状況を把握し、情報提供を実施。</p> <p>・ 空家の管理等サービスを提供できる事業者、NPO等を発掘し、連携を検討。</p> <p>【参考事例】 つるおかランド・バンク（山形県鶴岡市）</p> <p>「つるおかランド・バンク」が、空き家の安全・安心をサポートします。</p> <p>▶ 毎月1回、写真つきの『状況報告書』をお送りします。</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>ライトコース</p> <p><ご近所安心コース> 3,500 円/月</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建物外部の点検・確認 ○玄関・窓などの開口部の施錠確認 ○ポスト内の郵便物・お届けものチェック、転送 ○庭木や雑草の状況確認 </div> <div style="width: 50%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>しっかりコース</p> <p><メンテナンスコース> 5,000 円/月</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建物内部の通気・換気 ○清掃 ○雨漏りチェック ○地震、台風などの災害後チェック <p><small>*鶴岡の特産物をお送りします。(年一回)</small></p> </div> <div style="width: 50%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>レスキューコース</p> <p><緊急時対応コース> 8,000 円/回</p> <p>地震・台風などの災害後のチェック、きめ細やかに行います。</p> </div> <div style="width: 50%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>オプション</p> <p>料金をご相談の上、お見積もりいたします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○除草、庭木のお手入れ ○建物や塀などの修繕 ○シロアリ・アメリシロの駆除 ○除雪、屋根の雪下ろし など </div> </div> <p>URL:http://t-landbank.org/SP1.html</p> <p>【参考事例】 空き家相談員（京都市）</p> <p>空き家所有者や地域の方々が、空き家についての気軽に相談できる体制を整備するため、地域に身近な「まちの不動産屋さん」を『京都市地域の空き家相談員』として登録する制度。</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="border: 2px solid green; padding: 10px; margin-left: 10px;"> <p>地域の空き家相談員は、空き家の所有者や地域の方からの相談に無料で応じてくれるんじゃ。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸に出したい ・どのように活用したら良いか知りたい <p>といったことを相談できるぞ。</p> <p>リストを参考に直接連絡すれば良いぞ。</p> </div> </div> <p>出典:『京都市地域の空き家相談員』について URL:http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000164887.html</p>						

3 空家等対策に関する施策・取組

施策1 良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制

空家等対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	①増加対応	②流通促進	③悪影響抑制	④体制整備	⑤利活用・適正管理	⑥特定空家への措置
方針	1 予防・抑制	2 利活用	3 適正管理	4 特定空家	5 体制構築	

シルバー人材センター等による空家管理サービスの提供				都市政策課、高齢者支援課		
主体	地域住民		事業者	◎	行政	○
<p>・シルバー人材センターが実施している庭木の剪定等を基に新たなサービスを検討。</p> <p>【参考事例】シルバー人材センター（池田市、宝塚市）</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;">  </div> <div style="width: 48%;">  </div> </div> <p>URL: http://www.ikedasc.or.jp/bunsho/akiya_kanri-2.pdf</p> <p>URL: http://www.sjctakarazuka.or.jp/member_akichi.html</p>						

地域コミュニティによる見守り活動				都市政策課、市民協働推進課		
主体	地域住民	◎	事業者	○	行政	○
<p>・自治会等地域コミュニティやNPO等の事業者により空家の情報を把握し、市との情報共有を図る仕組みを検討。</p>						

3 空家等対策に関する 施策・取組

施策 1 良質で安全な住まいづくり による予防・発生抑制

3 空家等対策に関する施策・取組

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
<p>■取組の課題と方向性</p> <p>空家の所有者には高齢者が多いことから、高齢者等を対象とした関係団体と連携したセミナーや講座を実施し、管理の重要性等意識の啓発を行う。</p>	

本市で考えられる取組例

関係団体との連携等によるセミナー				都市政策課		
主体	地域住民	○	事業者	◎	行政	◎
<ul style="list-style-type: none"> ・大阪の住まい活性化フォーラムと大阪府住宅リフォームマイスター制度推進協議会と連携した消費者セミナー。 ・弁護士会、司法書士会等法務関係団体と連携した、相続等法律に関する内容のセミナー。 ・建築士会等建築関係団体と連携した、空家管理や改修に関するセミナー。 						

高齢者向け相続対策講座				都市政策課、高齢者支援課		
主体	地域住民	○	事業者	◎	行政	◎
<ul style="list-style-type: none"> ・弁護士、司法書士等による主に高齢者を対象とした相続、登記等法律に関する講座やセミナー。 ・シニアカレッジ（高齢者支援センター）や老人クラブと連携した講座。 						

地域向け出前講座				都市政策課		
主体	地域住民	○	事業者		行政	○
<ul style="list-style-type: none"> ・自治会等地域単位で市民向けに空家管理等に関する出前講座。 ・自治会の集会等を活用した自治会への情報発信。 						

3 空家等対策に関する
 施策・取組
 醸成
 意識啓発による管理意識の

空家等対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	①増加対応	②流通促進	③悪影響抑制	④体制整備	⑤利活用・適正管理	⑥特定空家への措置
方針	1 予防・抑制	2 利活用	3 適正管理	4 特定空家	5 体制構築	

【参考事例】大阪の住まい活性化フォーラムと連携したセミナー（高槻市）

高槻市 空き家の管理・活用セミナー・個別相談会 同時開催!

住まいの維持管理、できていますか?

～日頃からの手入れで、家の価値もまちの魅力もアップ～



大切な住まいのこれからについて考えてみませんか? 住む人がいなくなった時、円滑に対応するためには準備が必要です。当セミナーは、住まいのお手入れと点検、空き家の管理と活用の基本、空き家を賃貸するという考え方、すーっと安心して住み続けるための様々なサポート等、住まいのお得な情報が盛りだくさんです!

平成 28 年 1 月 16 日(土)

セミナー 09:30~12:15
個別相談会 12:15~12:45

◆定員：セミナー 100 名(申込順)
個別相談会 5 組(1組 30分:要予約)
※予約多数の場合は申し込み順となります。
また、個別相談会のみのご参加はできません。

◆会場：高槻市役所 総合センター14階 C1401会議室
〒569-8501 大阪府高槻市桃瀬町2番1号

参加費無料!

セミナー参加者全員に、
空き家(留守宅)管理活用の
お役立ち冊子を進呈!

プログラム(予定)	
①	大阪府の空き家に関する現状
②	不動産の相続などの問題点と相続対策
③	安心・安全な住まい(空き家)の活用 ～住まいの管理は当たり前 空き家は管理、リフォームで資産価値が上がる～ 維持管理って何をやるの? 建物を安全、快適に保つためには～
④	空き家(留守宅)の賃貸を考えてみませんか?
⑤	個別相談会(予約のみ)

主催：大阪府、高槻市 共催：大阪の住まい活性化フォーラム、Osaka あんしん住まい推進協議会

〈セミナーの内容〉

- ・大阪府の空き家に関する現状
- ・不動産の相続などの問題点と相続対策
- ・安心・安全な住まい(空き家)の活用
一住まいの管理は当たり前 空き家は管理、
リフォームで資産価値が上がる一
維持管理って何をやるの?
建物を安全、快適に保つためには…
- ・空き家(留守宅)の賃貸を考えてみませんか?
- ・個別相談会(予約のみ)

URL:<http://akiya.osaka-sumai-refo.com/>

【参考事例】空き家セミナー 平成 26 年度国土交通省空き家管理等情報提供事業（霧島市）

平成26年度 国土交通省補助事業
空き家セミナーのご案内

参加費 無料

平成26年11月30日(日) 10:00~16:00

現在、人口・世帯の減少による空き家の発生が深刻。景観・衛生等の面から問題として取り上げられており、社会的資産である空き家の適正管理が大きな課題となっています。そこで、空き家の所有者関連事業者等を対象とした空き家の適正管理のためのセミナー・相談会を開催します。

講演会 13:30~15:00
使えば資産、放置で重荷
～アイデア次第でも地域も元気になる空き家の楽しい使い方～
講師：中山 聡
(国土交通省 国土政策局 不動産課長、建設スタジアム株式会社 代表取締役)
NPO法人とやまホーム管理サービス理事、一級建築士、不動産鑑定士
富山県出身、東京大学卒(要予約)

相談会 10:00~16:00
各分野の専門家による空き家の管理等に関する相談会
国土交通省、行政書士会、税理士会、NPO、建築関係団体(リフォーム、解体)、
土地・不動産関係等による無料相談会

展示 10:00~16:00
空き家関連団体の活動内容をパネル展示

場所 霧島市東のソビコセンター 2階 多目的ホール **日時** 平成26年11月30日(日) 10:00~16:00

主催：公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター
共催：霧島市
後援：鹿児島県、南日本新聞社、NHK鹿児島放送局、
MBC、KTS、KKB、KYT、FMきりしま、
南九州ケーブルテレビ

お問い合わせ
公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター 企画部企画課 鹿児島県住宅センター 検索
〒892-0838 鹿児島市南園町16番228号 TEL: 099-224-4543

〈セミナーの内容〉

- ・所有者の責務としての空家の適正管理をテーマにした講演
- ・維持管理、法律、相続、税、土地家屋、不動産の専門家による相談会
- ・専門相談窓口設置団体等の活動内容の紹介(情報展示)

出典：平成 26 年度国土交通省空き家管理等情報提供事業（霧島市）

URL:<http://www.mlit.go.jp/common/001126221.pdf>

3 空家等対策に関する施策・取組

施策2	意識啓発による管理意識の醸成
取組⑤	市広報等による情報周知
<p>■取組の課題と方向性</p> <p>空家に関する情報発信が不足している現状があるため、広報、HP、SNS 等の媒体の活用や、民間協働によるチラシの作成等新たな方法を検討し、さまざまな方法により各年齢層に届くような情報発信を行う。</p>	

本市で考えられる取組例

市広報誌、ホームページの活用				都市政策課、まち魅力発信課		
主体	地域住民		事業者		行政	◎
<ul style="list-style-type: none"> 市広報誌で特集記事や、空家等対策計画策定のお知らせ等、定期的に空家に関する情報発信を行う。 空家に関連した施策等を集約したホームページを作成し、情報の一元化を図る。 						

SNS（Facebook,twitter 等）の活用				都市政策課、まち魅力発信課		
主体	地域住民		事業者		行政	◎
<ul style="list-style-type: none"> 広報誌やホームページ等による掲載と合わせて、若年層等利用者が増加しているSNS※を活用し、情報発信を行う。 						

民間企業等と連携したチラシ等の作成				都市政策課		
主体	地域住民		事業者	○	行政	◎
<ul style="list-style-type: none"> 民間企業と連携し、広告付きのチラシやパンフレットの作成。 建築関係団体等と連携し、空家のセルフチェックシート等、役立つパンフレット等の作成。 						

※SNS (social networking service) : 個人間のコミュニケーションを促進し、社会的なネットワークの構築を支援する、インターネットを利用したサービスのこと

空家等対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	①増加対応	②流通促進	③悪影響抑制	④体制整備	⑤利活用・適正管理	⑥特定空家への措置
方針	1 予防・抑制	2 利活用	3 適正管理	4 特定空家	5 体制構築	

【参考事例】空き家所有者向け意識啓発パンフレット（大阪の住まい活性化フォーラム）

居住中から空き家になったときのことを考えておきましょう

空き家になったら、早く対応することが重要です！

空き家に関する情報については！

大阪の住まい活性化フォーラム

（一社）すまいづくりまちづくりセンター連合会「空き家住宅情報」

適正な管理

売却

賃貸

除却（解体）

そのままがいいけど、周りに迷惑がたかえない！

誰かに使ってもらえたら家が喜ぶかも！

まだ使えるかな？壊れた方がいいかな？

所有されている家に住まなくなったら、適正な管理

遠方や住む予定のないご実家等を相続したら、売却

親を呼び寄せて実家が空き家になったら、賃貸

親を呼び寄せて実家が空き家になったら、除却（解体）

URL: <http://akiya.osaka-sumai-refo.com/>

【参考事例】民間協働による啓発パンフレット（高石市）

あなたの空き家大丈夫ですか？

高石市 2016

管理しよう！

空き家の適正な管理の方法とは？

空き家を適正に管理するために、セルフチェックしてみましょう

空き家の活用

売却 賃貸

解体

出典:高石市パンフレット

3 空家等対策に関する施策・取組

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
取組⑥	所有者の意向把握による情報共有
<p>■ 取組の課題と方向性</p> <p>市場に流通していない空家について、所有者と活用希望者の意向を把握し、情報共有を進める。</p>	

本市で考えられる取組例

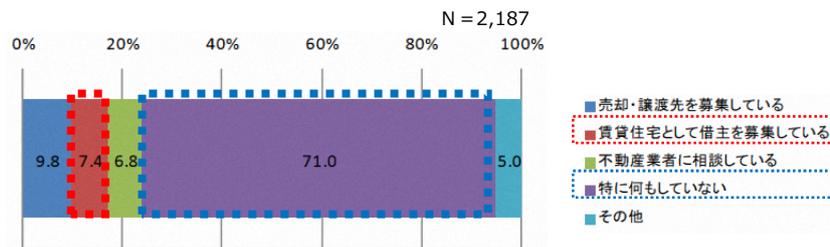
所有者の活用意向の適切な把握					都市政策課	
主体	地域住民	○	事業者		行政	◎
<ul style="list-style-type: none"> 所有者アンケート調査結果を参考に活用意向のある住宅を適切に把握する。 活用ニーズ等、所有者に直接意向を確認し、事業者とのマッチングを図る。 						

3 空家等対策に関する
施策・取組

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

【参考資料】 個人用住宅の空き家所有者アンケート
個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会資料より抜粋（国土交通省）

<空き家となっている住宅の現在の状況>



<(特に何もしていない場合)空き家の賃貸意向>



<(賃貸意向者)どのような状態で貸したいか>



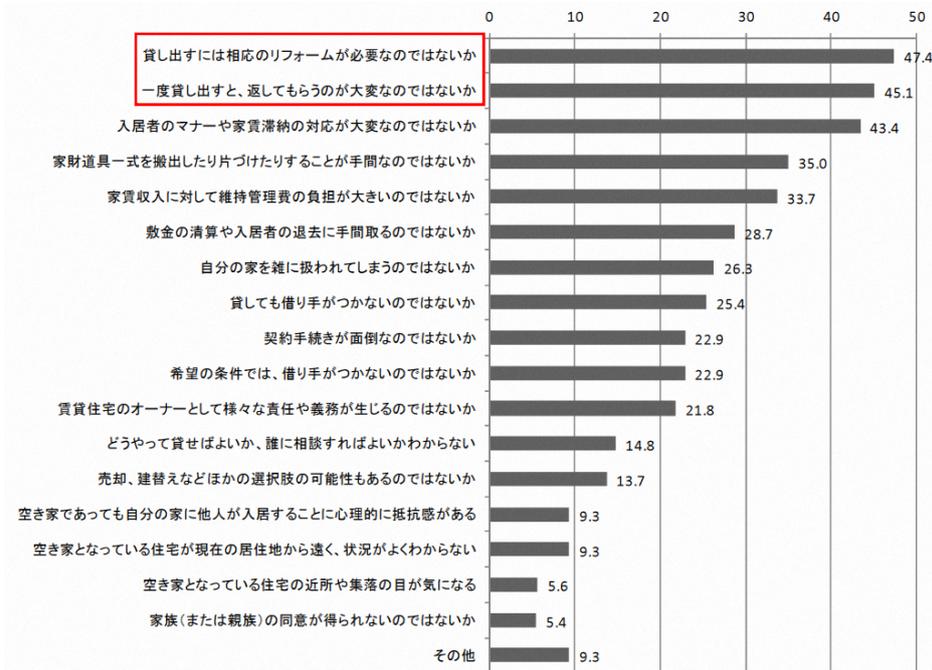
出典:個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会資料（国土交通省）

URL:<http://www.mlit.go.jp/common/001020854.pdf>

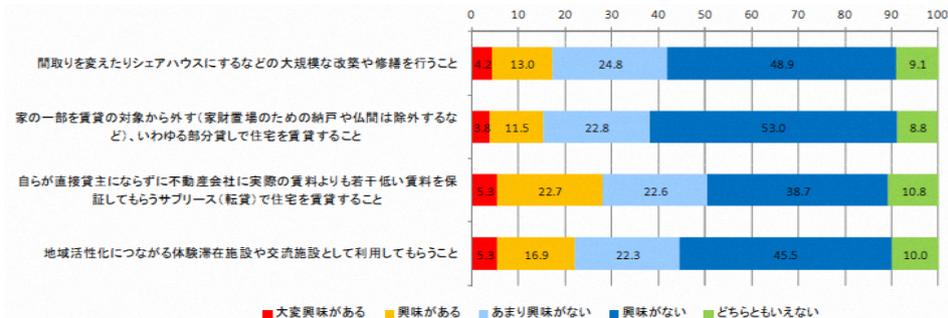
空家等対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	①増加対応	②流通促進	③悪影響抑制	④体制整備	⑤利活用・適正管理	⑥特定空家への措置
方針	1 予防・抑制	2 利活用	3 適正管理	4 特定空家	5 体制構築	

【参考資料】 個人用住宅の空き家所有者アンケート
 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会資料より抜粋（国土交通省）

<(借主募集中及び賃貸意向者)貸すにあたり心配な点>



<(賃貸意向者)貸し出すにあたっての考え>



出典:個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会資料（国土交通省）
 URL:<http://www.mlit.go.jp/common/001020854.pdf>

3 空家等対策に関する
 施策・取組
 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

3 空家等対策に関する施策・取組

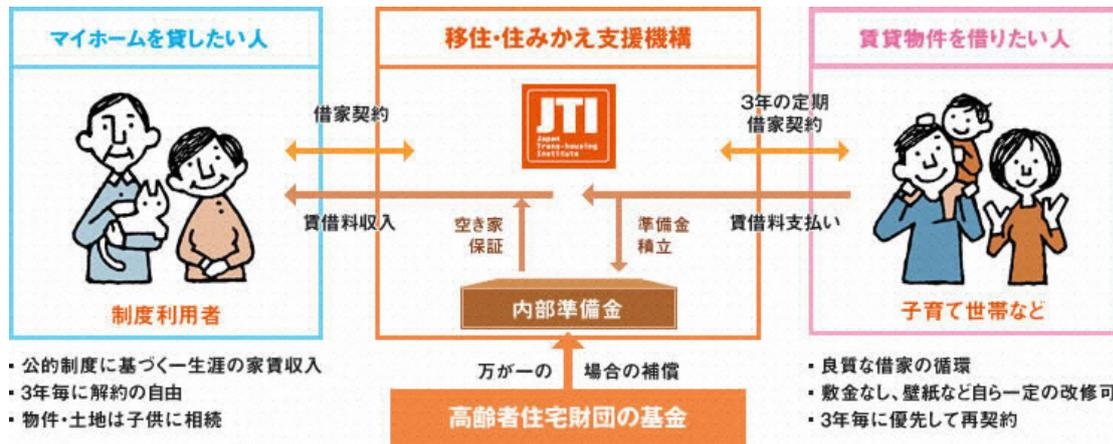
施策3	所有者との情報共有による利活用の仕組みの構築
取組⑦	流通促進のための情報提供
<p>■ 取組の課題と方向性</p> <p>空家の増加が続くと予測されるため、住宅流通を促進するための制度の導入と既存の制度の情報提供を実施する。</p>	

本市で考えられる取組例

マイホーム借上げ制度					都市政策課	
主体	地域住民	○	事業者	◎	行政	○

・一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）による「マイホーム借上げ制度」を推進。

マイホーム借上げ制度 マイホームを最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもの。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用ができる。



- ・ 公的制度に基づく一生涯の家賃収入
- ・ 3年毎に解約の自由
- ・ 物件・土地は子供に相続

- ・ 良質な借家の循環
- ・ 敷金なし、壁紙など自ら一定の改修可
- ・ 3年毎に優先して再契約

－ 制度の特徴 － 住宅資産を売却することなく安全に活用できます

1 借り手が見つからない時も賃料を保証。安定した賃料収入が見込めます。

制度を申し込み後、1人目の入居者が決定以降は、空室が発生しても規定の賃料を保証します(査定賃料下限の85%が目安)。住宅が賃貸可能な状態である限り借上げを継続しますので、安定した賃料収入が見込めます。



2 入居者とは3年定期借家契約だから再び家に戻ることも可能。



3年毎に契約が終了する定期借家契約を活用しているため安心。入居者が居座ったり、立ち退き料を請求されることはありません。家賃はありません。3年の定期借家契約終了時に、マイホームに戻ることができますし、売却することもできます。

3 JTIが制度利用者に代わり責任を持って転貸します。



JTIが借上げて転貸するので、一般の賃貸のように家のオーナーが入居者と直接関わることはありません。家賃の未払いなど、入居者とのトラブルの心配は無用です。

4 万一に備え国の基金があるから安心

JTIの事業は、協賛企業等からの基金や賃貸料と実払賃料との差額から生まれる収益により独立採算で運営しますが、万一の場合に備え、国の予算において、(一財)高齢者住宅財団に債務保証基金が設定されており、JTIは基金の登録事業者となっています。

5 賃料収入で返済するJTI提携ローンを利用することが可能です

退職した後でも賃料収入を担保にJTI提携金融機関の提携ローンをご利用できます。詳しくはこちらをご覧ください。

- ・ 移住・住みかえ先の住宅購入、建築資金
- ・ 借上げ対象物件の既存住宅ローンの借り換え資金
- ・ 使いみち自由なフリーローン(マイホーム借上げ制度最低賃保証型をご利用の場合)

※JTI提携金融機関の所定の審査の結果、ご要望に添えない場合がございますのでご了承ください。

6 ハウジングライフ(住生活)プランナー＝HLPがサポート

子育て期が終わったあとの、新しい住まい方やマイホームの活用方法には、JTIの移住・住みかえ支援制度の利用以外にもさまざまな選択肢が考えられます。制度利用にあたっては、ハウジングライフ(住生活)プランナー＝HLPやJTI職員が本制度のメリット・デメリットや他の選択肢に関する詳しい説明やカウンセリングをいたします。

ハウジングライフ(住生活)プランナー＝HLPの資格と役割

(一財)高齢者住宅財団が選定し認める、移住・住みかえに関連する様々な分野の講習を受講の後、審査に合格し、移住・住みかえ支援機構(JTI)に登録した者指します。「マイホーム借上げ制度」の説明だけでなく、移住・住みかえ先の情報、住みかえ先の住宅、生活資金のプランニング、公的支援についてのアドバイス、現在の家の修繕リフォームについてなど、移住・住みかえ全般に対するご相談に応じます。

JTIホームページより転載
URL: <https://www.jt-i.jp/lease/>

空家等対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	①増加対応	②流通促進	③悪影響抑制	④体制整備	⑤利活用・適正管理	⑥特定空家への措置
方針	1 予防・抑制	2 利活用	3 適正管理	4 特定空家	5 体制構築	

三世帯同居・近居の支援制度					政策企画課、都市政策課	
主体	地域住民		事業者	○	行政	◎
<p>・多世代の近居*・同居を支援することによって、本市への定住促進を図るため、住宅取得やリフォーム費用を補助する「多世代近居・同居支援事業」を創設。（平成29年度～）</p> <p>【その他事例】近居割(UR都市機構)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>「近居」というライフスタイルは、両方の世帯にメリットをもたらしてくれます。</p> <div style="display: flex;"> <div style="width: 45%;"> <p>子世帯</p> <ul style="list-style-type: none"> 両親の老後を近くで見守ることができる安心感。 皆と一緒に食卓を囲んで、家族団らん♪ 子育ての良き相談役が近くにいる安心感。 育児のサポートをしてくれるから、仕事や家事・趣味の時間が作れる。 </div> <div style="width: 45%;"> <p>親世帯</p> <ul style="list-style-type: none"> 子ども世帯が近くにいるという安心感。 孫や子どもと身近に接することができる。 孫の誕生日・入学式などのイベントに立ち会える。 生活が便利になる。 </div> </div> <p>対象条件を満たし、かつ世帯所得合計が25.9万円/月以下であれば5年間募集家賃から20%減額!</p> <p>(3人世帯で概ね551万円/年以下、4人世帯で概ね598万円/年以下の世帯収入であること。) ※毎年度審査があります。 ※減額上限4万円 ※所得の計算について詳しくは各営業案内窓口までお問い合わせください。</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>近居割 NEIGHBORS DISCOUNT</p> <p>URどうしの近居ならOK!</p> <p>同じ団地に二世帯が近居</p> <p>半径2km以内の別の団地に二世帯が近居</p> <p>半徑2km以内に存する団地につきましては、各営業案内窓口までお問い合わせください。</p> <p>URL: http://www.ur-net.go.jp/kanto/kinkyoy/</p> </div> </div>						

3 空家等対策に関する施策・取組
 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

高齢者世帯家賃助成制度					高齢者支援課	
主体	地域住民		事業者		行政	◎
<p>・高齢者のみの世帯で、家賃5万円以下の住宅賃貸者に対し、5千円/月を上限に支給する制度により、高齢者の安定的な居住を確保している。</p>						

※近居：住居は異なるものの、日常的な往来ができる範囲に居住すること

3 空家等対策に関する施策・取組

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
取組⑧	利活用を支援する仕組みづくり
<p>■ 取組の課題と方向性</p> <p>空家所有者の意向により、市場に流通していない物件について、空家の利活用を促進するために、空家の情報を集約し、活用希望者とのマッチングを実施する等、住宅流通を支援する仕組みを構築する。</p>	

本市で考えられる取組例

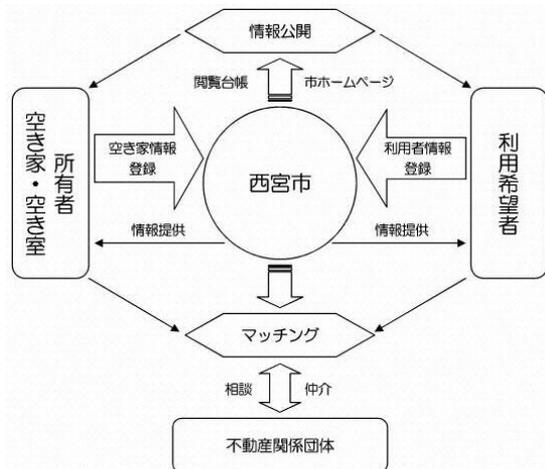
空家バンクの設置	都市政策課					
主体	地域住民	○	事業者	○	行政	◎

- ・平成 27 年度に実施した実態調査で把握した空家情報を基本に空家情報を集約し、空家所有者と公共的な活用を考える利用者（関係課）との情報共有を図る仕組みを構築。
- ・空家の集約状況に応じて、民間主導等による空家バンク*の設置を検討。
- ・「大阪版・空家バンク」との連携を検討。

【参考事例】空き家等地域貢献活用相談窓口（世田谷区）一般財団法人 世田谷トラストまちづくり

出典：一般財団法人 世田谷トラストまちづくり
 URL: <http://www.setagayatrust.or.jp/trust/support/akiya/mado.html>

【参考事例】空き家等公益利用情報提供事業（西宮市）



空き家等公益利用情報提供事業（コミュニティ活動を利用目的とした空き家・空き室情報バンク）

更新日：2016年7月20日 ID：37724

事業背景

現在、漸増する空き家・空き室は、地域コミュニティを維持していく上で大きな懸念課題となっており、国においても「空き家対策の推進に関する特別措置法（平成27年2月26日）」が施行されるなど、空き家所有者等の管理責任を第一義としながら、市など地方自治体においても具体的な対策の実施が求められています。

事業目的

本市では、空き家・空き室を地域の皆さんで利用していくことが地域活性化につながるものと考え、空き家・空き室の所有者とその利用希望者を円滑に取り次ぐことを目的とした「空き家等公益利用情報提供事業」を実施することとしました。この事業を通じて、空き家・空き室を地域の有効資源として、福祉、まちづくり等の公益的活動への利用を促進していきたいと考えています。

事業内容

空き家・空き室の所有者やその利用希望者から提供された情報を、閲覧台帳や公式ホームページを通じて一般公開し、賃借・譲渡条件等の交渉を希望される方への取り次ぎを行います。また、賃借・譲渡条件等について合意に至った場合には、ご本人の希望により市内不動産関係団体へ紹介のあっせんを行います。

なお、不動産事業者の紹介により、売買や賃貸等の取引が成立した場合には、取引契約の当事者に仲介手数料の負担が発生しますので、ご了承ください。

・市への情報登録（閲覧台帳及び市公式ホームページ）
 ・登録情報の一般公開
 ・空き家等所有者とその利用希望者を取り次ぎ
 ・市内不動産関係団体へ紹介のあっせん（不動産事業者の紹介により、売買や賃貸等の取引が成立した場合には、取引契約の当事者に仲介手数料の負担が発生します。）

URL: <http://www.nishi.or.jp/contents/0003772400030002900244.html>

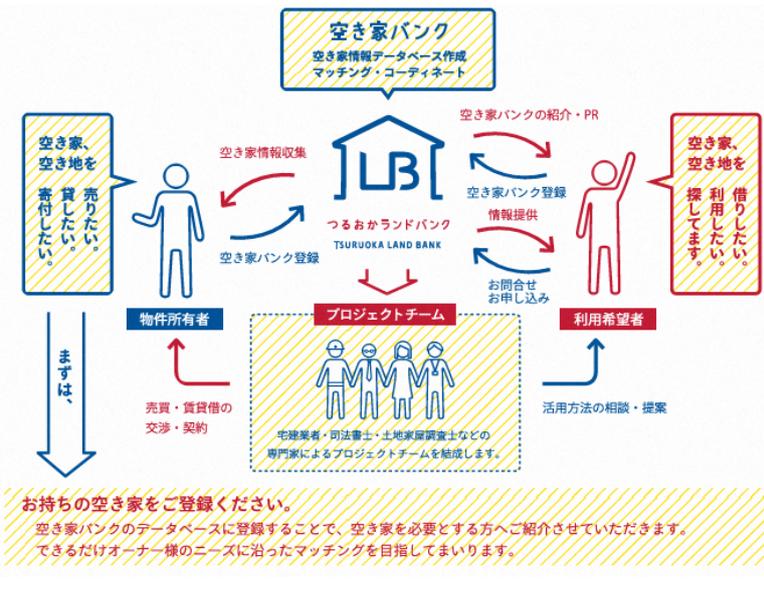
*空家バンク：自治体等が空家情報を募り、空家の利用を希望する人に物件情報を提供する制度

3 空家等対策に関する 施策・取組

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

空家等対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	①増加対応	②流通促進	③悪影響抑制	④体制整備	⑤利活用・適正管理	⑥特定空家への措置
方針	1 予防・抑制	2 利活用	3 適正管理	4 特定空家	5 体制構築	

【参考事例】空き家バンクとマッチング（山形県鶴岡市） つるおかランド・バンク



3 空家等対策に関する施策・取組
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

地域自治組織（まちづくり協議会）の活用				市民協働推進課		
主体	地域住民	○	事業者	行政	◎	
<ul style="list-style-type: none"> 小学校区単位で自治会、PTA等を中心に結成を推進している組織である、まちづくり協議会において、空家活用に関する地域の声を聴く場としての活用を検討。 						

自治会集会施設等整備補助制度				市民協働推進課		
主体	地域住民	○	事業者	行政	◎	
<ul style="list-style-type: none"> 自治会が集会施設や倉庫を整備する場合に経費の一部が補助される制度。 改修、増改築の上限額 100 万円。 						

3 空家等対策に関する施策・取組

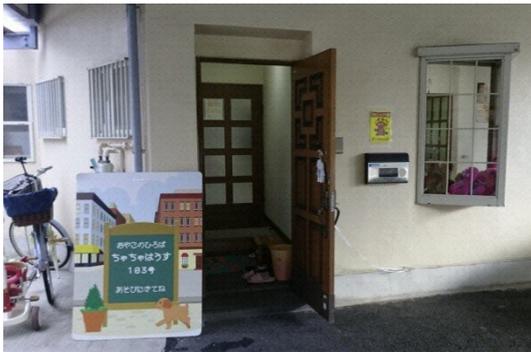
施策4	地域における利活用の推進
取組⑨	公共による利活用
<p>■取組の課題と方向性</p> <p>集会・交流施設、地域福祉施設、高齢者施設、子育て施設等、地域の状況に応じて必要な施設について関係課と連携し、市や事業者による公共的な利活用を推進する。</p>	

本市で考えられる取組例

集会、交流施設としての活用				市民協働推進課、都市政策課			
主体	地域住民	○	事業者		行政	◎	
<p>・市民協働推進課 自治会の集会所や地域の交流施設としての活用。</p>							

福祉施設としての活用				福祉政策課、障害福祉課、 高齢者支援課、介護保険課、 都市政策課			
主体	地域住民	○	事業者	○	行政	◎	
<p>・福祉政策課 「ぷらっとホーム」：地域福祉の常設型活動拠点として、地区福祉委員会が運営。</p> <p>・障害福祉課 「地域活動支援センターⅢ型」：障害者の通所型日常支援施設。</p> <p>・高齢者支援課 「街かどデイハウス」：住民参加により、高齢者に昼食や簡単な体操を提供する、地域における身近な介護予防拠点。</p> <p>「いきいき交流広場」：老人クラブ等による、高齢者の趣味活動等交流の場。</p> <p>・介護保険課 「認知症対応型共同生活介護」：要介護認定を受けた認知症高齢者の共同生活の場。</p> <p>●ぷらっとホーム（地域福祉のための活動拠点）</p>							
							
<p>●街かどデイハウス（高齢者のための活動施設）</p>							
							

空家等対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	①増加対応	②流通促進	③悪影響抑制	④体制整備	⑤利活用・適正管理	⑥特定空家への措置
方針	1 予防・抑制	2 利活用	3 適正管理	4 特定空家	5 体制構築	

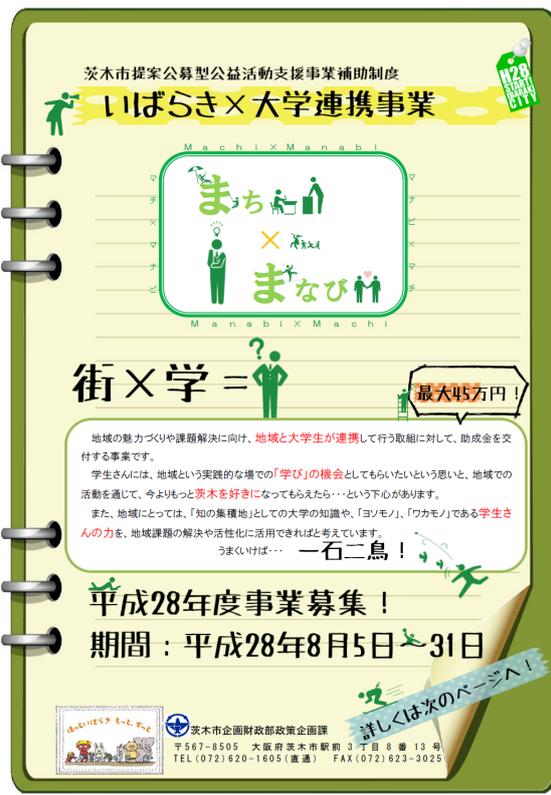
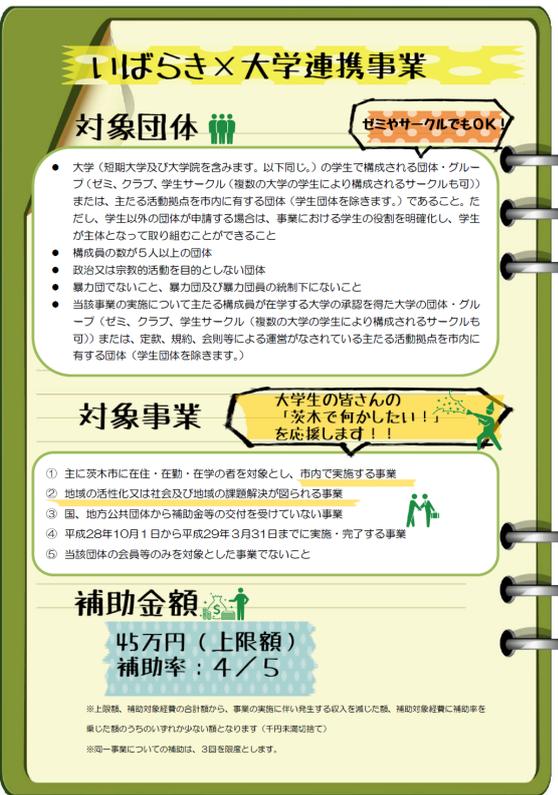
子育て施設としての活用				保育幼稚園課、子育て支援課 都市政策課		
主体	地域住民		事業者	○	行政	◎
<ul style="list-style-type: none"> ・保育幼稚園課 「小規模保育事業」：定員19人まで0～2歳が対象の小規模な保育事業。 ・子育て支援課 「つどいの広場」：乳幼児をもつ子育て中の保護者が気軽に集える場所。 <p>●小規模保育事業所（保育所等）</p>  <p>●つどいの広場（子育て支援施設）</p>  						

その他の活用				都市政策課		
主体	地域住民	○	事業者	○	行政	○
<ul style="list-style-type: none"> ・その他、社会情勢の変化や地域課題に対応した空家活用の検討。 危機管理課 災害時の応急住宅 障害福祉課 グループホーム 						

3 空家等対策に関する施策・取組

施策4	地域における利活用の推進
取組⑩	地域の魅力向上に寄与する利活用の検討
<p>■取組の課題と方向性</p> <p>にぎわいの創出等、地域特性に応じた地域の魅力を向上させる活用手法について、民間事業者等様々な主体とともに検討する。</p>	

本市で考えられる取組例

地域と大学の連携による活用				政策企画課、市民協働推進課 都市政策課		
主体	地域住民	事業者	◎	行政	○	
<p>・地域と大学が連携した事業に対する提案公募型の補助制度により、地域の魅力づくりや課題解決に向けた空家を活用した事業を検討。</p> <p>●いばらき×大学連携事業</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 45%;">  <p>茨木市提案公募型公益活動支援事業補助制度 いばらき×大学連携事業 Machi X Manabi まちなび 街×学 = 最大45万円! 地域の魅力づくりや課題解決に向け、地域と大学生が連携して行う取組に対して、助成金を交付する事業です。 学生さんには、地域という実践的な場で「学び」の機会としてもらいたいという思いと、地域での活動を通じて、今よりもっと茨木を好きになってもらえたら…という下心が秘れます。 また、地域にとっては、「知の集積地」としての大学の知識や、「ヨソモノ」、「ワカモノ」である学生さんの力を、地域課題の解決や活性化に活用できればと考えています。 うまいければ… 一石二鳥! 平成28年度事業募集! 期間：平成28年8月5日～31日 詳しくは次のページへ!</p> </div> <div style="width: 45%;">  <p>いばらき×大学連携事業 対象団体 〰〰〰 セミやサークルでもOK! ● 大学（短期大学及び大学院を含みます。以下同じ。）の学生で構成される団体・グループ（ゼミ、クラブ、学生サークル（複数の大学の学生により構成されるサークルも可））または、主たる活動拠点を市内に有する団体（学生団体を除きます。）であること。ただし、学生以外の団体が申請する場合は、事業における学生の役割を明確化し、学生が主体となって取り組むことができること ● 構成員の数が5人以上の団体 ● 政治又は宗教的活動を目的としない団体 ● 暴力団でないこと、暴力団及び暴力団員の統制下にないこと ● 当該事業の実施について主たる構成員が在学する大学の承認を得た大学の団体・グループ（ゼミ、クラブ、学生サークル（複数の大学の学生により構成されるサークルも可））または、定款、規約、会則等による運営がなされている主たる活動拠点を市内に有する団体（学生団体を除きます。） 対象事業 大学生の皆さんの「茨木で何かしたい!!」を応援します!! ① 主に茨木市に在住・在勤・在学の者を対象とし、市内で実施する事業 ② 地域の活性化又は社会及び地域の課題解決が図られる事業 ③ 国、地方公共団体から補助金等の交付を受けていない事業 ④ 平成28年10月1日から平成29年3月31日までに実施・完了する事業 ⑤ 当該団体の会員等のみを対象とした事業でないこと 補助金額 45万円（上限額） 補助率：4/5 ※上取額、補助対象経費の合計額から、事業の実施に伴い発生する収入を減じた額、補助対象経費に補助率を乗じた額のうちのいずれか少ない額となります（千円未満切り捨て） ※同一事業についての補助は、3回を限度とします。</p> </div> </div>						

文化芸術の担い手による活用				文化振興課		
主体	地域住民	事業者	○	行政	○	
<p>・文化芸術を活用したまちづくりを進めるため、空き店舗や空家をアーティストインレジデンス※等、作品の発表の場として活用を検討。</p> <p>※アーティストインレジデンス：美術家等が一定期間、特定の場所に滞在し、創作活動を行うもの。創作の過程を公開する等、地域との交流を行うこともある</p>						

3 空家等対策に関する 施策・取組
施策4 地域における利活用の推進

空家等対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	①増加対応	②流通促進	③悪影響抑制	④体制整備	⑤利活用・適正管理	⑥特定空家への措置
方針	1 予防・抑制	2 利活用	3 適正管理	4 特定空家	5 体制構築	

町家の活用					市街地新生課、都市政策課	
主体	地域住民	事業者	◎	行政	○	
<p>・ 中心市街地のにぎわい創出や景観の向上を図るため、商工会議所等の事業者と連携し、町家を活用した事業を検討。</p> <p>【参考事例】とよさと快蔵プロジェクト（滋賀県立大学）</p>						
			<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>03 進捗</p>  <p>2005.8-2006.4</p> <p>屋根が落ちていたり、床が傾いていたりと今までとは比較にならないくらいに損傷があったこの進捗。将来持ち主さんが帰ってこられるときのために、学生コンペでプランを決め建物部分の大規模な改修工事を行いました。2006年、地元の大工さん達の指導・協力のおかげで無事オープンハウスを迎えることができました。5年間、学生シェアハウスとして利用され、現在は持ち主さんもとへ戻ってまいりました。</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>04 タルターラー</p>  <p>2006.6-2006.10</p> <p>築80年の土蔵をBARIに改修・活用し、運営まで自分たち学生でやろうというこのプロジェクト。地域のひとと学生、そして地域外の人までもがお酒を飲みながら話しかえるコミュニティスペースを目指して、延べ45日間、延べ人数200人で改修し2006年10月にオープンしました。現在、毎週土曜日に学生によって営業されています。</p> </div> </div> <p style="text-align: right;">URL: http://www.kaizo-hp.com/</p>			

まちの賑わいを創出する空き店舗等の活用					商工労政課、市街地新生課	
主体	地域住民	事業者	◎	行政	○	
<p>・ 創業促進事業（創業する際の工事費、賃貸料の補助）や小売店舗改築事業（店舗改修や事業拡大における工事費の補助）により、空き店舗や空家を店舗等として活用。</p> <p>・ 大学生等によるチャレンジショップとして活用。</p>						

北部地域のまちづくりにおける活用					北部整備推進課	
主体	地域住民	○	事業者	○	行政	○
<p>・ 地域に必要な場所（活動や交流の拠点、農業体験希望者の施設、移住希望者の受け皿等）として活用。</p> <p>・ 土地利用制度の地域の実情に応じたあり方の検討。</p>						

3 空家等対策に関する施策・取組

施策4 地域における利活用の推進

3 空家等対策に関する施策・取組

施策4	地域における利活用の推進
取組①	公共による除却後の跡地利活用
<p>■ 取組の課題と方向性</p> <p>空家を除却した跡地について、地域の課題を解決するための資源としての活用策を検討する。</p>	

本市で考えられる取組例

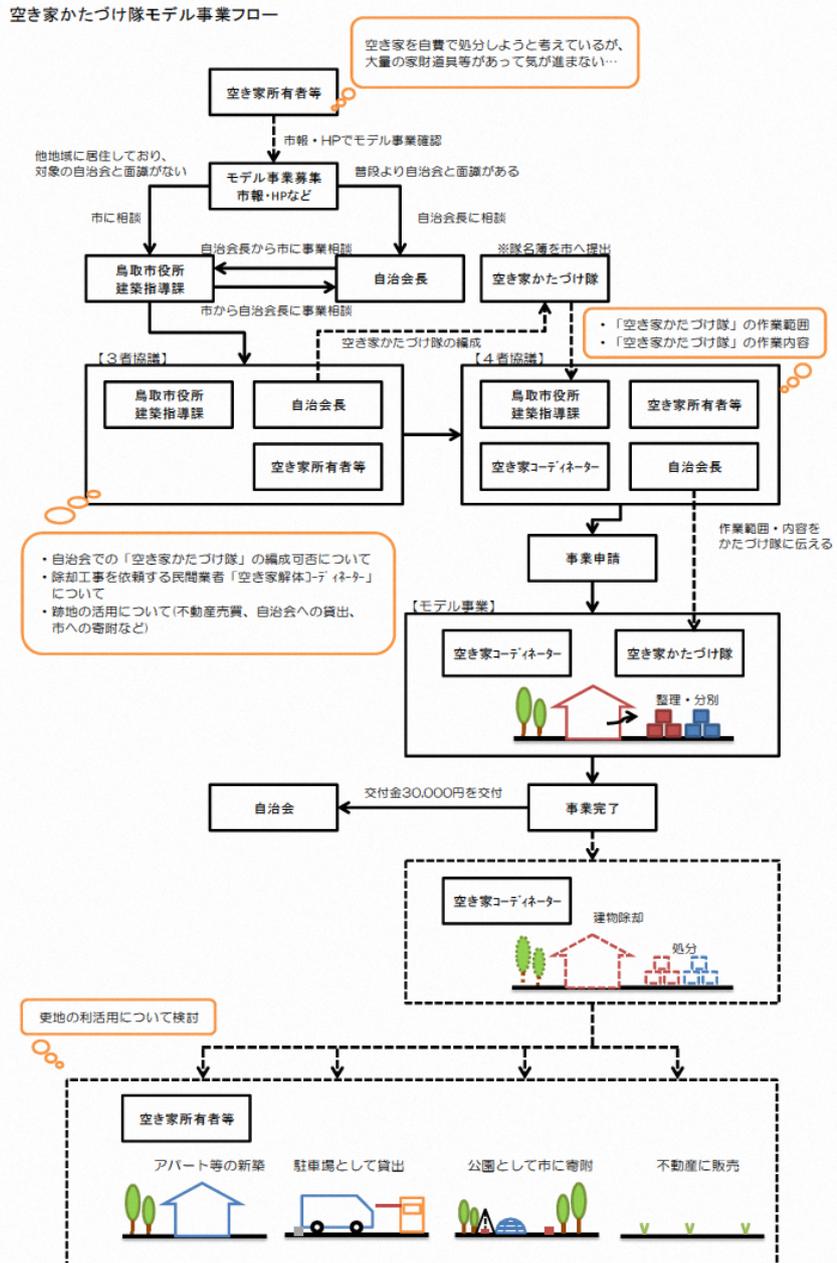
ポケットパーク、農園等としての活用				公園緑地課、農林課		
主体	地域住民	○	事業者		行政	◎
<ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティによるポケットパーク、地域活動の場として活用。 ・民間事業者等による貸し農園や菜園として活用。 <p>【参考事例】老朽化した空家を除却し、地域のニーズに合わせてポケットパークとして活用 (福井県越前町)</p>						
						
<p>出典:国土交通省 URL:http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/sumikae/akiya.pdf/akiyajokyakujirei.pdf</p>						

公共施設等の跡地利活用				都市政策課、政策企画課		
主体	地域住民	○	事業者	○	行政	◎
<ul style="list-style-type: none"> ・役目を終えた公共施設を除却し、新たな地域ニーズを踏まえ、その跡地の土地利用を検討。 						

3 空家等対策に関する施策・取組
施策4 地域における利活用の推進

空家等対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	①増加対応	②流通促進	③悪影響抑制	④体制整備	⑤利活用・適正管理	⑥特定空家への措置
方針	1 予防・抑制	2 利活用	3 適正管理	4 特定空家	5 体制構築	

【参考事例】 空き家解体コーディネート・空き家かたづけ隊モデル事業（鳥取市）



出典：鳥取市

URL:<http://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1363925867065/>

3 空家等対策に関する施策・取組

施策 4	地域における利活用の推進
取組⑫	活用阻害要因への対応策
<p>■ 取組の課題と方向性</p> <p>空家の活用を進める上で、活用を阻害する要因を分析し、対応策を検討する。</p>	

本市で考えられる取組例

未接道家屋等への対応策				都市政策課		
主体	地域住民	事業者		行政	◎	
<p>・ 中心市街地等において見られる接道している道路幅員が狭小な家屋について、共同での建替えや道路の拡幅、空地の確保等の検討。</p>						

市街化調整区域での対応策				都市政策課、審査指導課		
主体	地域住民	事業者		行政	◎	

・ 市街化調整区域においては、建築行為が制限されていることから、地域のニーズに応じて、地区計画制度や開発許可制度の運用による対応策を検討。

【参考事例】人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例（神戸市）

- 市街化調整区域に「農村用途区域」を設け、それぞれに土地利用基準を例示するとともに、集落のコミュニティ単位で里づくり協議会を設立して策定する「里づくり計画」への位置付け等を条件に施設の立地を認める制度。
- 「里づくり計画」の「農村定住起業計画」に位置づけることで、既存住宅を活用して、農家レストラン・カフェなどの飲食・その他小売店や体験民宿、アトリエ、オフィス等の立地が可能となる。

【規制緩和の内容】…既存建築物の用途の変更

●対象となる建築物

農村集落で結成される「里づくり協議会」*が策定する「里づくり計画」*に位置づけされた空き家などの既存住宅です。ただし、違反建築物は対象となりません。

※「里づくり協議会」、「里づくり計画」とは？

神戸市では、市内の農業・農村地域を「人と自然との共生ゾーン」と位置づけ、「人と自然との共生ゾーン条例」に基づき、自然と調和し快適で魅力にあふれた農村空間の実現に取り組んでいます。その一環である、住民が主体となった里づくり事業では、1～数集落のコミュニティ単位で「里づくり協議会」を設立し、地域の将来計画である「里づくり計画」を策定して、快適な農村づくりを進めています。

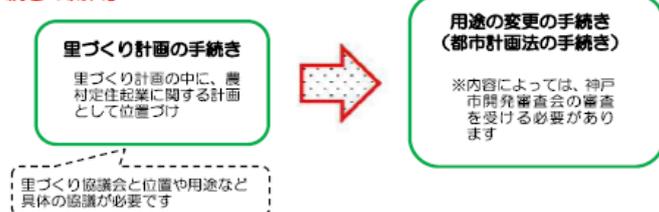
●用途の変更

住宅用途を以下の用途へ変更することを可能とします。

※活用の例

農家レストラン・カフェ、体験民宿、アトリエ、など

【手続きの流れ】



出典：神戸市

農村地域で新たに定住して起業されることをお考えのみなさまへ（案内チラシ抜粋）

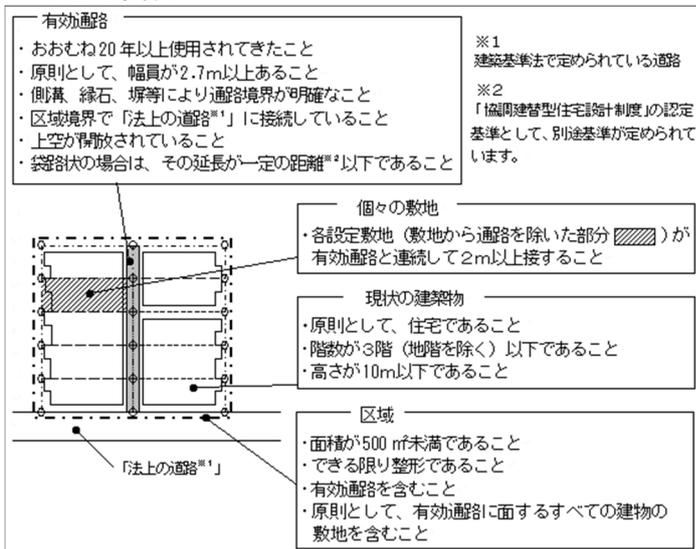
URL:<http://www.city.kobe.lg.jp/business/regulation/construction/enterprise/development/img/teijuukigyoushou20160701.pdf>

空家等対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	①増加対応	②流通促進	③悪影響抑制	④体制整備	⑤利活用・適正管理	⑥特定空家への措置
方針	1 予防・抑制	2 利活用	3 適正管理	4 特定空家	5 体制構築	

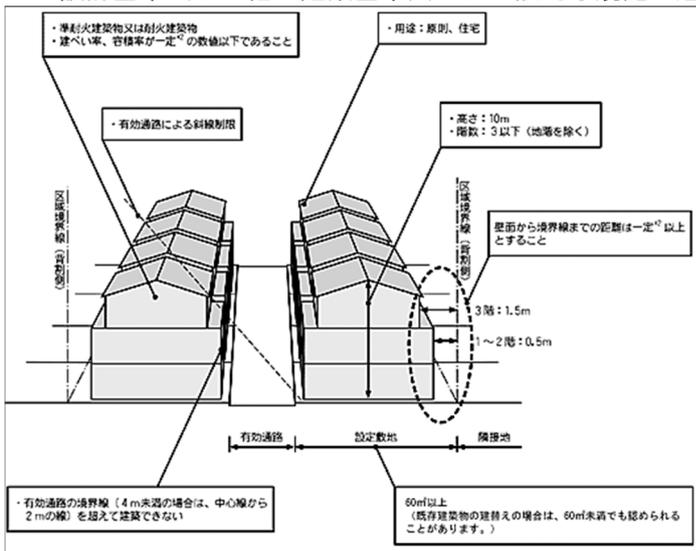
協調建替型住宅設計制度（建築基準法第 86 条、第 86 条の 2、第 86 条の 5）（大阪市）

・既設の通路に沿って長屋などが建ち並ぶ区域において、一定のルールにもとづき協調的に建替えを進める場合、この区域全体を「ひとつの敷地」とみなし「接道規定」等が適用されるため、個別の建替えができるようになる制度。

<適用条件>



<設計基準（この他に建築基準法上の一般的な規定の適用があります）>



URL: <http://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000012331.html>

※1 建築基準法で定められている道路

※2 「協調建替型住宅設計制度」の認定基準として、別途基準が定められています。

3 空家等対策に関する施策・取組

施策5	特定空家に対する措置
取組⑬	特定空家の除却
<p>■ 取組の課題と方向性</p> <p>空家実態調査の結果により、管理不全の空家も一定数あることから、特定空家となる可能性のあるものについては、段階に応じた措置を進める。</p>	

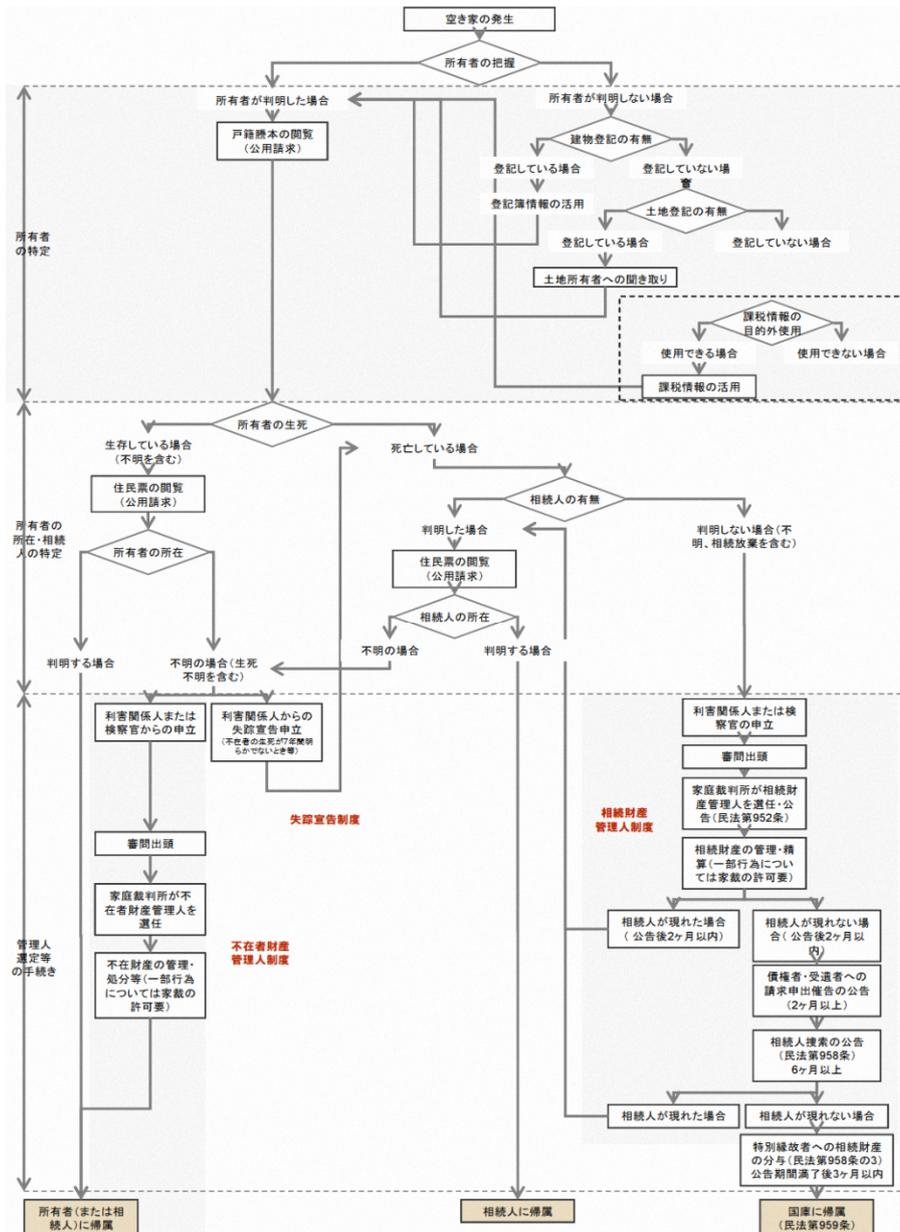
本市で考えられる取組例

空家所有者の特定、空家情報の把握・管理					市民生活相談課、審査指導課 消防警防課、資産税課 水道営業課、都市政策課	
主体	地域住民		事業者		行政	◎
<ul style="list-style-type: none"> ・法に基づき、固定資産税情報等を活用し、所有者の特定を行う。 ・法に基づく、空家の使用実態（概ね1年間）を水道閉栓情報等により確認する。 ・空家の所有者情報と指導経過等を管理する。 <p>○空家の所有者の確認</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税情報（資産税課） ・登記情報（大阪法務局） <p>○空家の使用状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水道閉栓情報（営業課） ・電気、ガス使用状況 ・近隣住民への聞き取り（自治会等） <p>○所有者の特定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・弁護士、司法書士、土地家屋調査士の団体と連携し、相続登記や相続財産管理人制度等により所有者の特定を進める。 						

空家所有者への助言・指導、勧告等の実施					市民生活相談課、審査指導課 消防警防課	
主体	地域住民		事業者		行政	◎
<ul style="list-style-type: none"> ・所有者への助言や指導を行い、改善を促す。 ・改善されない空家については、法に基づく勧告等の措置を実施。 						

空家等対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	①増加対応	②流通促進	③悪影響抑制	④体制整備	⑤利活用・適正管理	⑥特定空家への措置
方針	1 予防・抑制	2 利活用	3 適正管理	4 特定空家	5 体制構築	

【参考事例】空き家の所有者特定フロー



出典:中国地方における空き家対策意見交換会(第2回)資料(国土交通省 中国地方整備局)
 URL:<http://www.cgr.mlit.go.jp/chiki/kensei/akiyahp/kaigisiryou.htm>

3 空家等対策に関する施策・取組
 施策5 特定空家に対する措置

3 空家等対策に関する施策・取組

施策6	特定空家への対応策の整備
取組⑭	判断基準の作成と手続きの明確化
<p>■ 取組の課題と方向性</p> <p>空家実態調査の結果により、管理不全の空家が一定数あることから、特定空家への対応策として判断基準の作成や手続き条例の制定を検討する。</p>	

本市で考えられる取組例

特定空家の判断基準の作成				都市政策課 市民生活相談課、審査指導課 消防警防課、資産税課		
主体	地域住民		事業者		行政	◎
<ul style="list-style-type: none"> ・ 国の特定空家ガイドラインや手引き、大阪府特定空家ガイドラインを基本に、特定空家と判断する基準を作成。 ・ 茨木市空家等対策協議会等の専門的な見地からの意見を踏まえ作成。 						
○判断基準（案）（平成 27 年度空家等実態調査における外観調査項目）						
空家によって引き起こされる悪影響の範囲内に建築物や道路が存在するか						
悪影響の程度と危険等の切迫性			通行量の多い道路（幹線道路）に影響を及ぼす可能性			
			近隣の建築物に影響を及ぼす可能性			
(イ) 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	建築物が著しく倒壊等する恐れ		建築物が著しく傾いていないか			
			基礎や柱、はり、筋かい等構造上主要な部分に損傷はないか			
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		屋根や軒、庇等に破損や崩れ等があるか			
			外壁に破損や崩れ等があるか			
擁壁が老朽化し危険となる恐れ		看板や給湯設備、屋上水槽等に破損等はあるか				
		屋根階段、バルコニー等に破損や崩れ等があるか				
		門や塀に破損や崩れ又は傾斜等があるか				
		擁壁表面への水のしみ出し、水抜き穴のつまり、ひび割れ等があるか				
(ロ) 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	建築物又は設備等の破損		浄化槽の破損、排水等の流出により、汚物や臭気が発生しているか			
	ごみ等の放置、不法投棄		ごみ、不法投棄があるか			
(ハ) 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	周囲の景観と著しく不調和な状態		屋根や外壁が汚物や落書き等で外見上よくない状態になっているか			
			ごみ、不法投棄があるか			

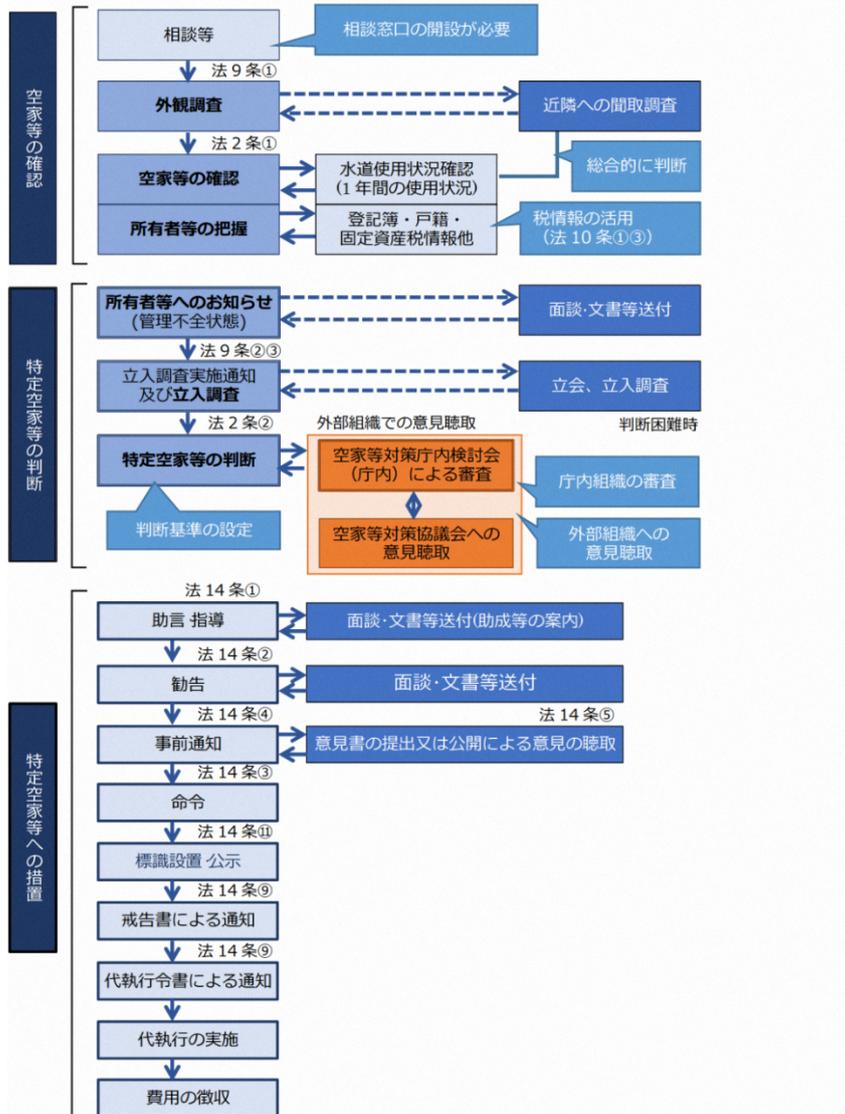
空家等対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	①増加対応	②流通促進	③悪影響抑制	④体制整備	⑤活用・適正管理	⑥特定空家への措置
方針	1 予防・抑制	2 利活用	3 適正管理	4 特定空家	5 体制構築	

特定空家の措置フローの明確化	都市政策課 市民生活相談課、審査指導課 消防警防課、資産税課
----------------	--------------------------------------

主体	地域住民	事業者	行政	◎
----	------	-----	----	---

- ・法に規定する手続きやそれに付随する事項をフローとして明確化。
- ・手続きや緊急時の措置等を規定した条例の制定を検討。

○空家等の適正管理に関するフロー（案）



3 空家等対策に関する施策・取組

施策7	相談窓口の設置等による相談体制の整備
取組⑮	市民にわかりやすい窓口の設置
<p>■ 取組の課題と方向性</p> <p>空家の相談は多岐にわたるため、市民にとってわかりやすくするため、担当業務を明確にし、窓口を整理する。</p>	

本市で考えられる取組例

相談窓口の設置				都市政策課 関係各課	
主体	地域住民	事業者		行政	◎
<p>・ 空家に関する窓口を一元化する等整理し、市民にとってわかりやすい窓口とする。</p> <p>【相談窓口案】</p>					

市民相談窓口の活用				都市政策課、市民生活相談課	
主体	地域住民	事業者	○	行政	◎
<p>・ 市民相談窓口にある弁護士相談等の窓口を活用した相談体制の検討。</p>					

空家等対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	①増加対応	②流通促進	③悪影響抑制	④体制整備	⑤利活用・適正管理	⑥特定空家への措置
方針	1 予防・抑制	2 利活用	3 適正管理	4 特定空家	5 体制構築	

外部の相談窓口の紹介				都市政策課		
主体	地域住民	事業者	○	行政	◎	

- ・関連する外部団体による相談窓口を紹介する体制を構築
- ・大阪の住まい活性化フォーラム、弁護士会、司法書士会、建築士会、不動産関係団体と連携した空家に関する相談体制の構築。

【参考事例】空き家相談窓口（大阪の住まい活性化フォーラム）

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していますので、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 (2.4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 (1.0人)	06-6947-0341
NPO法人 住宅長期保証支援センター	2人 (1.5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 (1.0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 (1.1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】
中心住宅政策・リフォーム市場の活性化を図り、市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進めていくため、民間団体・事業者と公的団体により設立された団体です。
【お問い合わせ先】 <http://osaka-refo.com/>
【お問い合わせ先】 大阪府住宅まちづくり推進企画課 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	0670-783-810	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までご覧ください。(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)

団体名	窓 口 団 体	窓 口 団 体 説 明	インスペクター
団体名 (公社) 大阪府建築士会	窓 口 団 体	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、適法性等の検査のほか、増改築から建て替えまで、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	窓 口 団 体	当協会は、総合建設業、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、住宅リフォームマイスター事業者の登録団体もあり、総合的な相談をお受けします。	1次 2次 性能向上
団体名 (公社) 全日本不動産協会大阪府本部	窓 口 団 体	不動産取引の専門家集団です。瑕疵保証の事前検査、耐震診断、建築物石積有害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	窓 口 団 体	当センターは、新築、リフォーム、点検とお手入れもいえるから、空き家管理・売買の悩み事等々の「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	窓 口 団 体	ワンストップ窓口として総合的な相談が可能です。従来の相談だけではなかったコンサルティング事業を取り入れた提案方式ですので、ご相談者様に選択肢を提供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』(連絡 LSO)	窓 口 団 体	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本様々な活動を行っています。特に1000人を超える一級建築士の会員が在籍し、有識者とのネットワークも構築しています。木造住宅の耐震化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	窓 口 団 体	①家の全体調査(インスペクション) 木造住宅の新築診断と耐震補強 ②高齢者や障害者への心身・心理面に配慮した改修 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	窓 口 団 体	1993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日の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	窓 口 団 体	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・維持管理まで会員のネットワークで情報提供や消費者相談を実施しています。空き家お困りの方、これから空き家予定の方、空き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	窓 口 団 体	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できます。	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：破壊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

URL: <http://akiya.osaka-sumai-refo.com/>

3 空家等対策に関する施策・取組
施策7 相談窓口の設置等による相談体制の整備

3 空家等対策に関する施策・取組

施策 8	外部団体との連携強化による実施体制の整備
取組⑯	外部団体とのネットワーク構築
<p>■ 取組の課題と方向性</p> <p>空家をもたらず問題はさまざまな分野に横断したものであるため、外部団体との連携体制を構築し、各施策を推進する。</p>	

本市で考えられる取組例

外部団体との連携				都市政策課		
主体	地域住民	事業者	○	行政	◎	
<p>・ 外部団体との連携体制を構築し、空家等対策の推進を図る。</p> <p>・ 建築、住宅、不動産、弁護士、司法書士、土地家屋調査士等の団体、茨木商工会議所等が考えられる。</p> <p>○大阪の住まい活性化フォーラム</p> <p>大阪府では、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化により、府民の住生活の向上と大阪の地域力・安全性の向上を進めていくため、中古住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体・事業者と公的団体とともに、平成24年12月、「大阪の住まい活性化フォーラム」を設立。</p> <p>【正会員】 ※本市は特別会員として加入 大阪府住宅リフォームマイスター制度推進協議会／一般社団法人リノベーション住宅推進協議会／ 一般財団法人大阪建築防災センター／一般財団大阪住宅センター／公益社団法人大阪府建築士会／ 社団法人大阪府建築士事務所協会／一般社団法人不動産協会関西支部／社団法人関西住宅地産経営協会／ 社団法人大阪府宅地建物取引業協会／社団法人全日本不動産協会大阪府本部／ 独立行政法人住宅金融支援機構近畿支店／一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会／ 大阪府住宅供給公社／大阪府</p>						
<p>大阪における空き家の相談窓口・関連情報をお届けする、「大阪の住まい活性化フォーラム」が運営するサイトです。</p>  <p>大阪のまちに住もう</p> <p>大阪の空き家 相談・情報サイト by 大阪の住まい活性化フォーラム</p> <p>大阪の住まい かえよう</p> <p>第1回 フォーラム リフォーム・リノベーションコンクール 戸建部門 最優秀賞 住之江の元長屋</p> <p>トップ ≡ 相談内容から探す ≡ 所有者の相談窓口 ≡ 周辺の方の相談窓口 ≡ 空き家法の所管窓口</p> <p>FrontPage</p> <p>大阪の空き家 相談・情報サイト</p> <p>相談内容から探す</p> <p>所有者の相談窓口</p> <p>周辺の方の相談窓口</p> <p>空き家法の所管窓口</p> <p>大阪の住まい活性化フォーラム</p> <p>空き家の行政支援</p> <p>空き家の便利情報</p> <p>フォーラムとは</p> <p>大阪の住まい活性化フォーラム</p> <p>フォーラムへの問い合わせ先</p>						
<p>URL:http://akiya.osaka-sumai-refo.com/</p>						

3 空家等対策に関する施策・取組
実施体制の整備

空家等対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	①増加対応	②流通促進	③悪影響抑制	④体制整備	⑤利活用・適正管理	⑥特定空家への措置
方針	1 予防・抑制	2 利活用	3 適正管理	4 特定空家	5 体制構築	

○大阪弁護士会

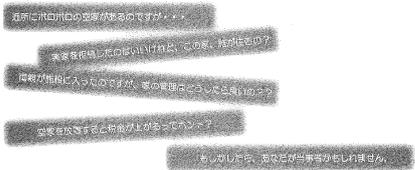


大阪弁護士会
空家無料電話相談
ご案内

TEL 06-6364-5500

受付日時：平日月曜日～金曜日 午後1時～午後4時
担当窓口：大阪弁護士会委員会部司法課

- ◆ 大阪弁護士会の事務局にてお電話を受けした後、3営業日以内に担当弁護士から折り返しお電話があります。
- ◆ 1事案につき、お一人様1回、最大20分まで弁護士に無料で電話相談できます。
- ◆ 継続相談や弁護士に事件処理を依頼したい場合には、別途費用がかかります。



空家に関するプロジェクトチームを立ち上げ、
弁護士の立場から空家等対策に取り組んでいる。

○行政向け

- ・計画策定や条例制定の支援
- ・不在者案件や相続人不在案件の相談
- ・特定空家の措置の相談
- ・研修会の開催 等

○市民向け

- ・無料電話相談窓口
- ・セミナーの開催 等

URL: http://www.osakaben.or.jp/info/2016/2016_0527.php

○大阪司法書士

空家問題

司法書士がお役に立ちます

司法書士は、空家対策について市区町村の皆様と一緒に取り組みます。
住民の皆様や市区町村ご担当者からの相談にいつでも応じます。

1 相続人の調査と特定

司法書士は、相続法と相続手続の専門家です。
司法書士は、相続人を特定するための戸籍による調査を迅速かつ正確に行います。
成年後見制度や相続財産管理・不在者財産管理制度の利用が必要となった場合は、その手続を行い、また成年後見人・財産管理人等に就任します。

2 空家対策事業の推進支援

司法書士は、まちづくりのお手伝いをします。
空家利活用、跡地利用等に関する売買・賃貸借・管理等の各種契約のチェックやアドバイスを行います。
協議会への参加等を通じて市区町村と連携します。
空家対策事業の内容について所有者に対し説明します。
確定した所有者を公示するための相続登記を行います。

3 空家化の予防

司法書士は、空家対策に関する情報を積極的に提供します。
司法書士は年間100万件以上ある相続登記のほとんどに参与している機会を活かし、空家の適正な管理や特定空家化の予防に関する情報を依頼者・相続人に対して提供します。
成年後見人・財産管理人等に就任することで空家の整理をし、特定空家化を防ぎます。

お気軽にお問い合わせください。《相談窓口連絡先》

大阪司法書士会

所在地 〒540-0019 大阪府中央区和泉町1-1-6
電話 06-6941-5351

司法書士の立場から空家等対策に取り組んでいる。

○行政向け

- ・計画策定や条例制定の支援
- ・不在者案件や相続人不在案件の相談
- ・成年後見人、財産管理人制度の相談
- ・研修会の開催 等

○市民向け

- ・セミナーの開催 等

URL: <http://www.osaka-shiho.or.jp/>

