

茨木市空家等対策計画 (素案)

平成 28 年 10 月

目次

1 茨木市の空家の現況と課題	1
1.1 計画策定の背景	1
1) 計画策定の背景	1
2) 社会情勢	1
1.2 空家発生要因とその影響	6
1) 空家の発生要因	6
2) 空家をもたらす問題	7
3) 課題の整理	7
1.3 空家特措法の概要と特定空家の定義	8
1) 空家特措法の概要	8
2) 特定空家の概要	9
1.4 本市におけるこれまでの取組	10
1) 管理不全の空家への対応	10
2) 空家の利活用に関する取組	10
1.5 既往データの整理	11
1) 既往データの分析	11
1.6 空家実態調査	13
1) 実態調査の実施	13
2) 調査結果の分析・考察	15
3) 調査結果を踏まえた課題整理	18
1.7 課題の総括	19
1) これまでの取組を踏まえた課題整理	19
2 空家等対策の基本的な方針	20
2.1 基本的な方針	20
1) 目標の設定	20
2) 方針の設定	20
2.2 計画の位置づけ(上位計画との関係)	22
1) 上位計画関連計画との関係	22
2) 上位計画における位置づけ	22
2.3 基本的事項	23
1) 対象地区	23
2) 対象とする空家の種類	23
2.4 計画期間	23

3 空家等対策に関する施策・取組.....	24
3.1 空家等対策の取組.....	25
1) 所有者等による空家の適切な管理の促進.....	26
2) 空家等および除却した空家等に係る跡地の活用の促進.....	40
3) 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対応.....	52
4) 住民等からの空家等に関する相談への対応.....	58
5) 空家等に関する対策の実施体制.....	60
6) その他空家等に関する対策の実施.....	64
4 資料編.....	72
4.1 検討経過.....	72
1) 庁内検討会の設置.....	72
2) 空家等対策協議会の設置.....	73
4.2 法令・指針及び上位・関連計画の把握.....	73
1) 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	73
4.3 実態調査の概要.....	73

1 茨木市の空家の現況と課題

1.1 計画策定の背景

1) 計画策定の背景

近年、全国的に人口減少やライフスタイルの変化により、空家が年々増加しています。

本市の人口動向については、現在は微増傾向ですが、今後は減少に転じることが予測されており、人口は2040年（平成52年）に25万6千人、2060年（平成72年）には22万人まで落ち込み、その後も引き続き人口は減り続ける見込みです。

また、住宅総数についても、住宅総数が世帯総数を上回る状況が続き、合わせて空家総数も増加傾向を示しています。

このような空家の中には、適切な管理が行われていない空家が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、その生活環境の保全を図り、あわせて良好な空家の活用を促進するため、空家等に関する施策の推進に必要な事項を定めた、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成26年11月に成立しました。

この法律の中で、市町村の責務として計画作成及び空家等に関する対策の実施等について適切に努めるものとされていることから、本市においても空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、「茨木市空家等対策計画」を策定しました。

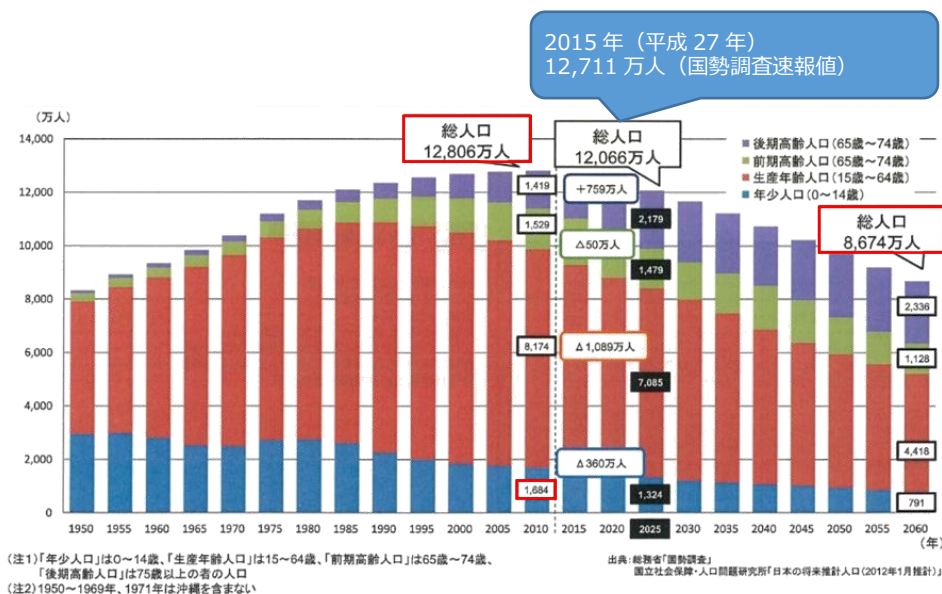
2) 社会情勢

(1) 全国の状況

日本の総人口は2010年（平成22年）の1億2806万人をピークに、長期的な減少が予想されており、45年後の2060年には1億人を大きく割り込み、8600万人になると推計されています。

年齢層別では、2010年から2025年までに、65歳以上の高齢人口が約759万人増加する一方、15歳～64歳の生産人口は約1,089万人、15歳未満の年少人口は約360万人減少すると推計されています。

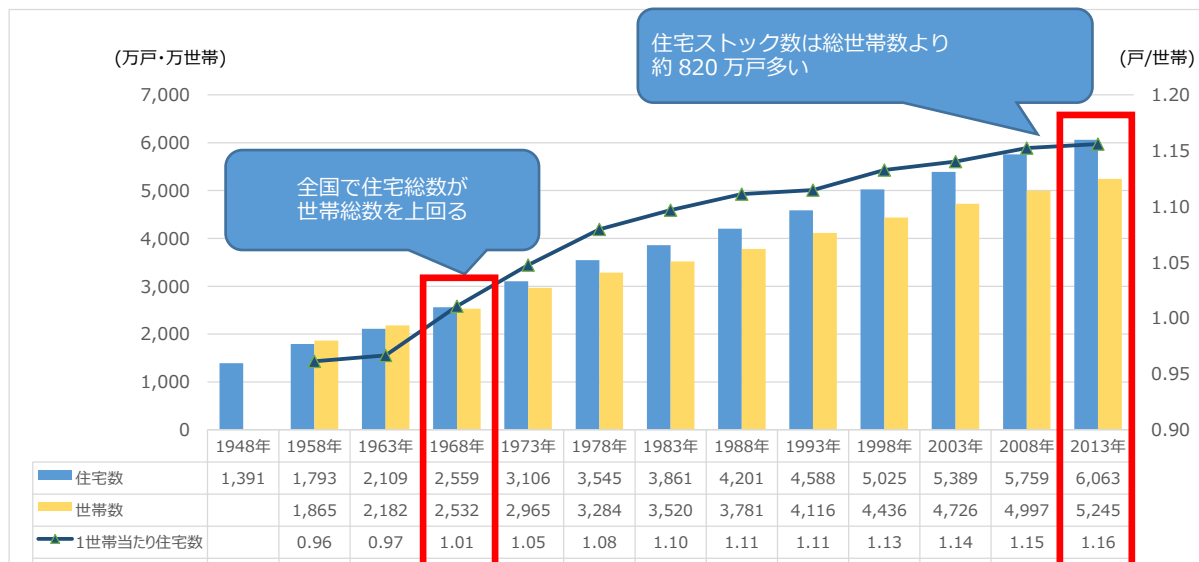
a) 人口の推移と将来推計（年齢層別）



b) 住宅ストック数と世帯数の推移

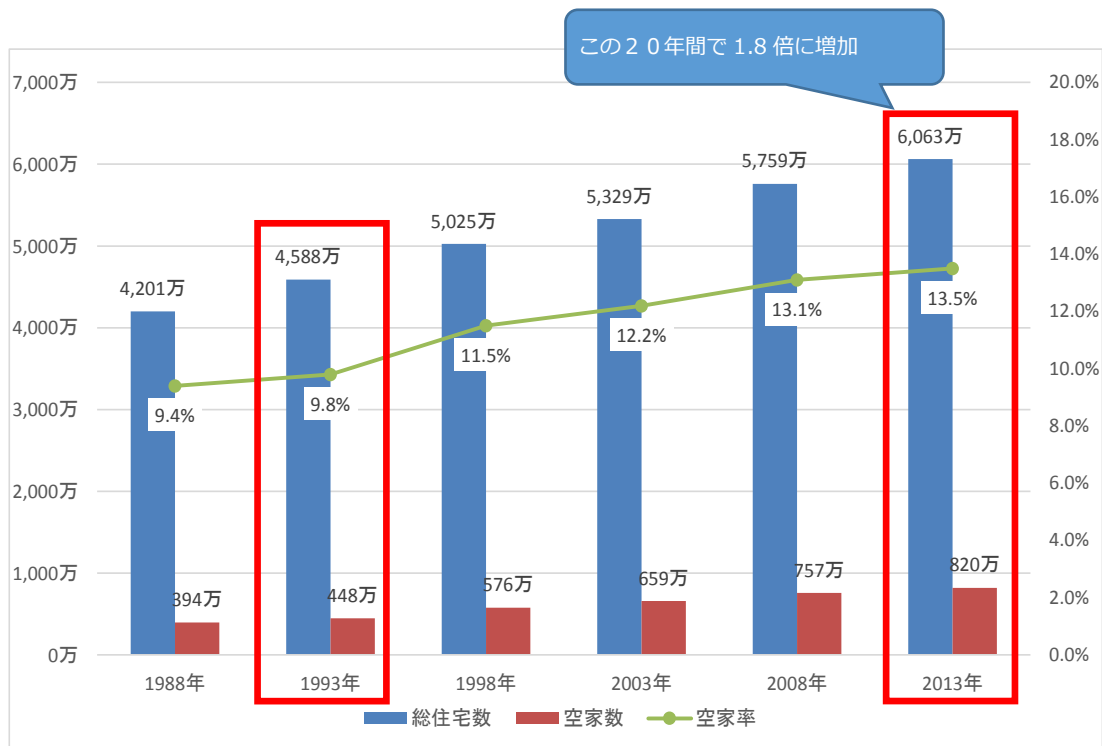
住宅ストック数と世帯数の関係を見ると、終戦直後から高度経済成長期の住宅不足の時代に住宅が数多く建築され、バブル崩壊後も住宅ローン減税や金利引き下げ等で住宅市場を活性化しようという政策等により、継続的に増加傾向にあります。一方、世帯数は、核家族や単身世帯の増加により、世帯規模の縮小とともに増加しています。

1968年（昭和43年）頃から住宅総数が世帯総数を上回り始め、2013年（平成25年）の総住宅数は約6063万戸、総世帯数は約5245万世帯となり、世帯数に対し住宅が820万戸超過している状況にあります。



資料：住宅・土地統計調査

c) 空家数及び空家率の推移



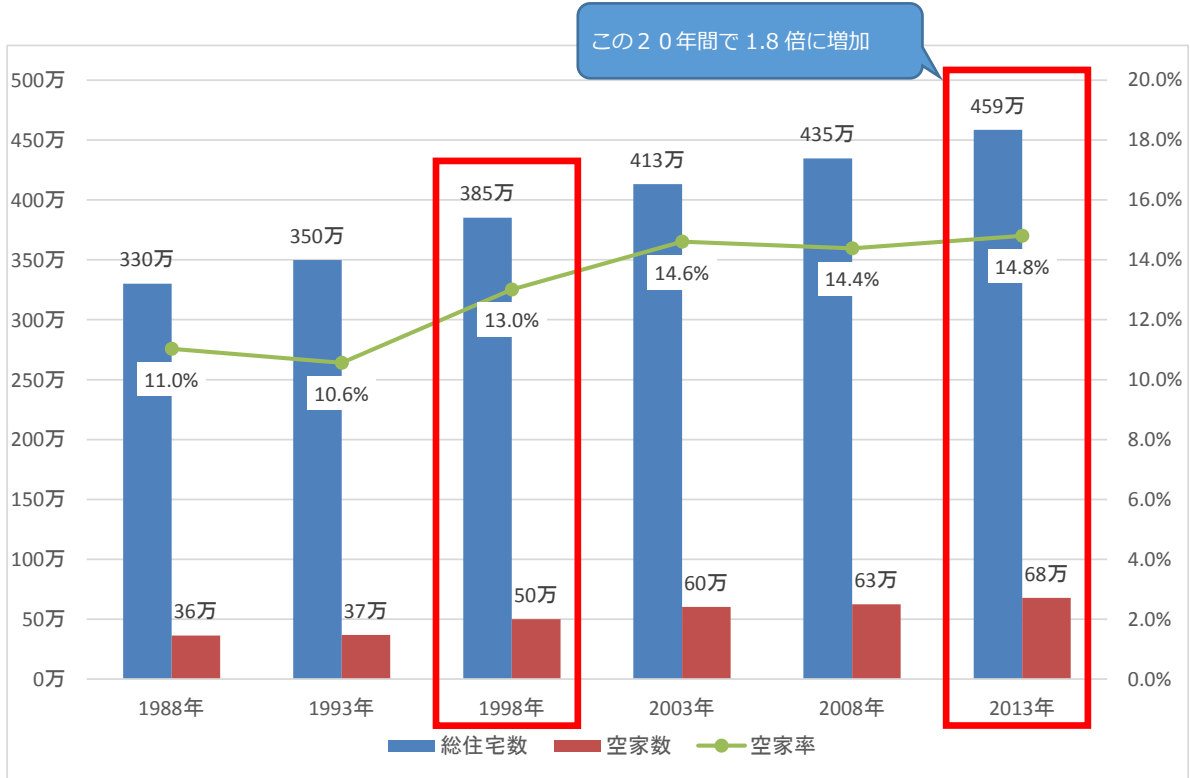
資料：住宅・土地統計調査

(2) 大阪府の状況

a) 空家数及び空家率の推移

大阪府の空家率は14.8%（全国19位/47都道府県）で、全国と同様に増加傾向にあります。空家数は東京都について2番目に多い値となっています。

なお、茨木市の値は、大阪府下39市町村のうち33番目、北摂9市町のうち6番目に低い空家率となっています。



資料：住宅・土地統計調査

【参考】総住宅数、空き家数及び空家率（北摂7市2町） 2013年（平成25年）

	総住宅数 (戸)	空き家数 (戸)	空家率 (%)	府内順位
箕面市	67,270	10,370	15.4	8
豊中市	199,850	28,550	14.3	15
吹田市	185,160	26,440	14.3	16
摂津市	42,070	5,800	13.8	24
池田市	52,700	7,200	13.7	25
高槻市	159,880	16,060	10.0	32
茨木市	126,980	12,370	9.7	33
豊能町	8,590	750	8.7	37
島本町	12,970	940	7.2	38

39市町村のうち、33番目
北摂9市町のうち、6番目に
低い空家率

(注) 能勢町、田尻町、太子町、千早赤阪村は表章対象外

(3) 茨木市の状況

本市の人口は、2015年（平成27年）の国勢調査の速報値によると28万170人で、近年は微増傾向を維持していますが、2020年以降は減少の予測となっています。

a) 総人口の推移

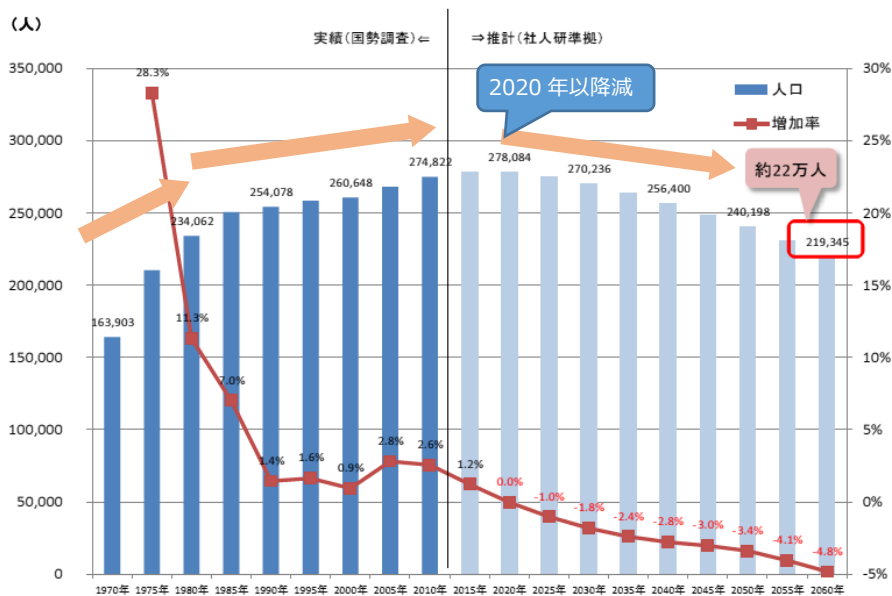


図 茨木市における人口・人口増加率の推移・推計

資料：1970～2010年国勢調査、2015～2060年社人研推計に準拠した推計

b) 将来人口の予測

国立社会保障・人口研究所（社人研）のシュミレーションによると、茨木市の将来人口は、2040年に25万6千人、2060年には22万人に減少すると推計されています。（パターン①）

一方、人口ビジョンでは、若年人口定着対策や出産子育て対策、経済や人の循環するまちづくり等の施策の推進により、2040年時点で1.6万人、2060年時点で3.8万人の減少を抑えることを目指しています。（パターン④）

人口が減少する状況に変わりはありませんが、人口減少抑制策の一環として、空家対策が重要となります。

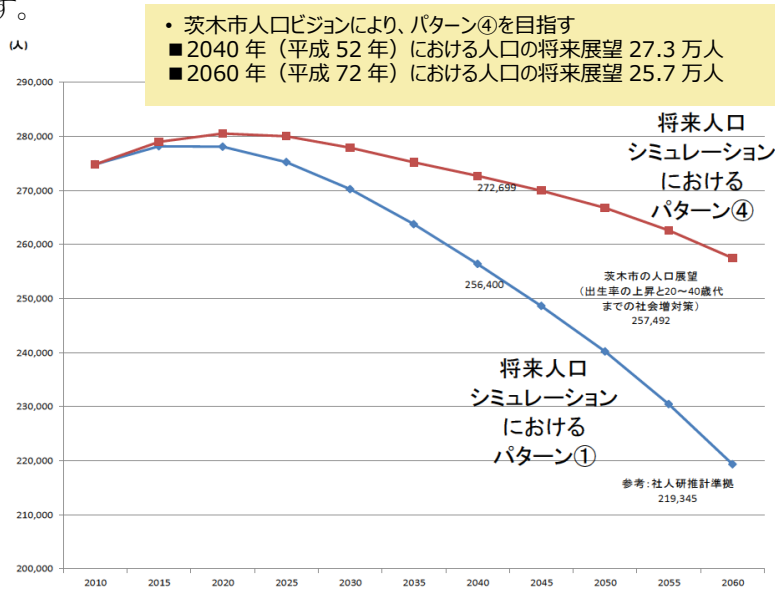


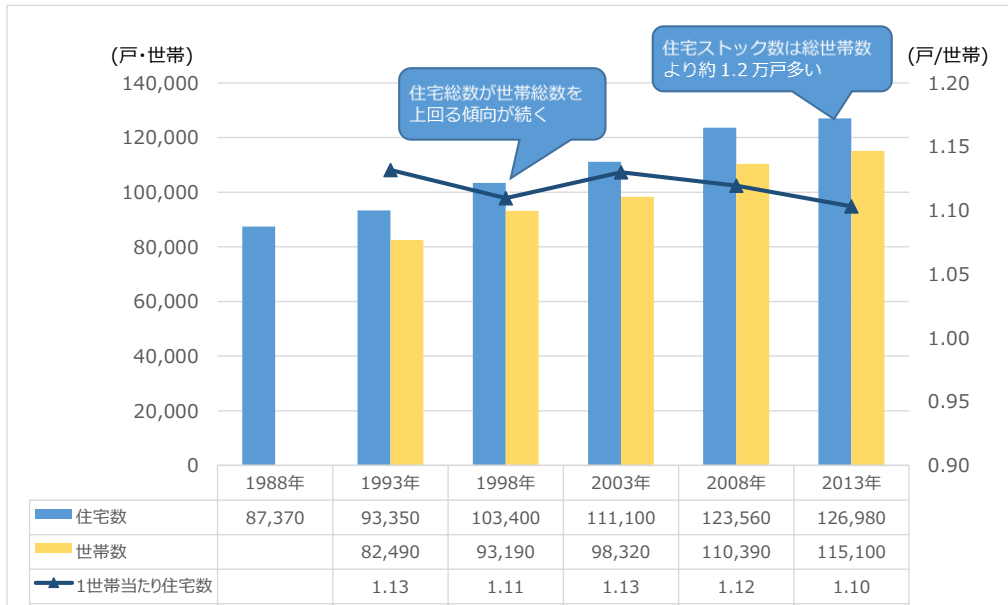
図 茨木市の将来人口予測

出典：茨木市人口ビジョン

c) 住宅ストック数と世帯数の推移

住宅ストック数と世帯数の関係は、本市においても国と同様の傾向にあり、住宅総数が世帯総数を上回る傾向が続いています。

2013年（平成25年）の総住宅数は約12万7千戸、総世帯数は約11万5千世帯で、1万2千戸の超過となっています。



資料：住宅・土地統計調査

d) 空家数及び空家率の推移

住宅・土地統計調査によると、本市の空家数は約1万2千戸を超えており、この20年間で約3,000戸増加しています。

空家率は、近年の住宅数の増加傾向もあり、9.7%と全国平均の13.5%より低くなっています。



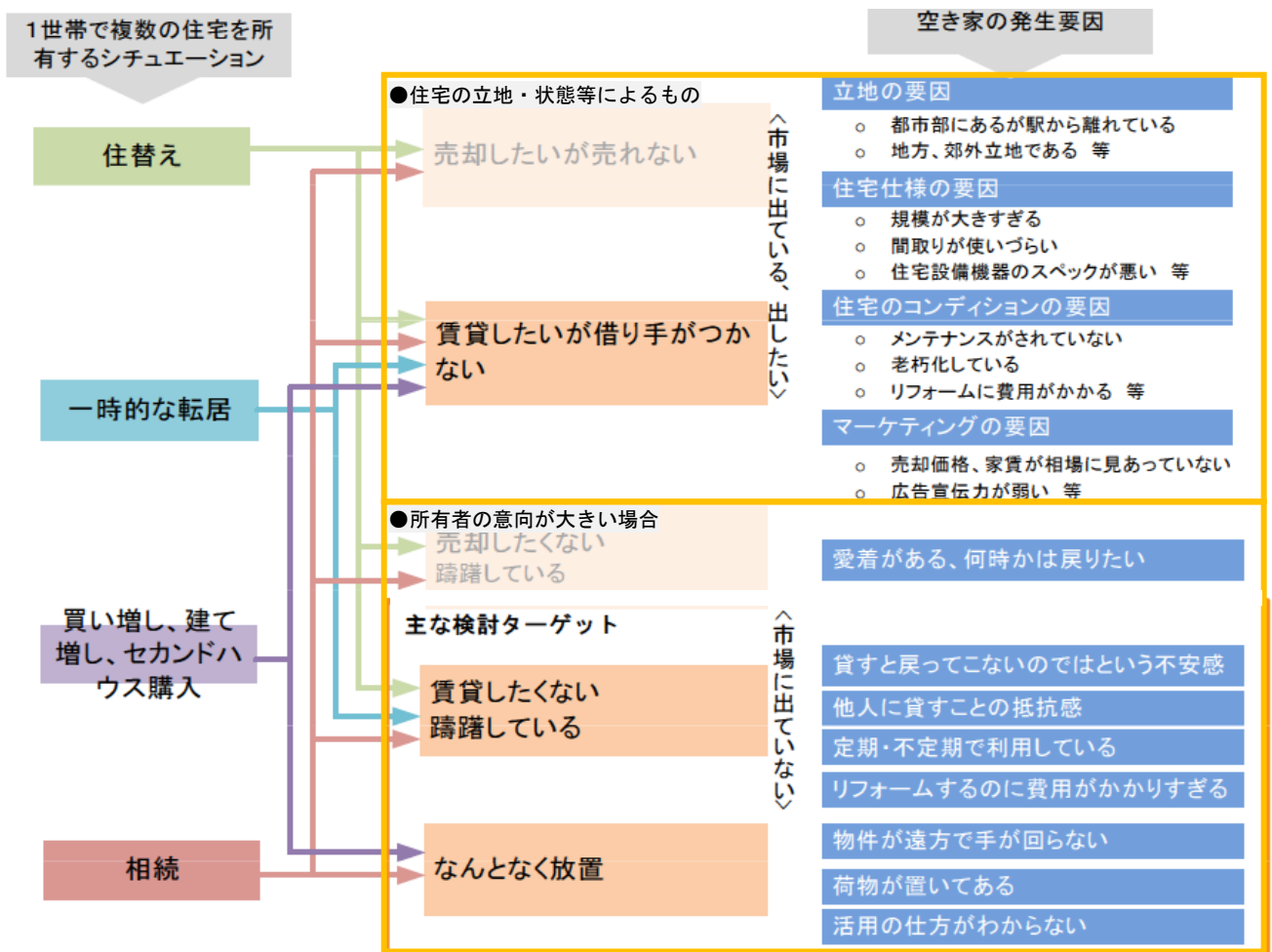
資料：住宅・土地統計調査

1.2 空家発生要因とその影響

1) 空家の発生要因

住宅が余る状況として、住み替え、一時的な転居、セカンドハウス等の別荘、相続が考えられます。

それらに伴い、所有者が住宅を売りたい、貸したいと考え、市場に流通している場合は、立地条件や建物の状態が空家の発生要因となるほか、所有したいという思いから、売却や賃貸を躊躇したり、放置している場合、貸すことに対する不安感や費用の問題、遠方に住んでいる、流通の仕方がわからない等といった、所有者の意向が空家発生の大きな要因となっています。



資料：平成 26 年 2 月「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」報告書（別添資料集） 国土交通省 に追記

2) 空家もたらす問題

空家が管理されない状態が続くと、景観が悪くなるだけでなく、ごみの不法投棄や、放火、不法侵入等、犯罪を誘発する恐れがあるほか、災害発生時には、避難路をふさぐといった大きな問題の発生につながります。

現状では、問題が顕在化していなくても、放置されることで、悪化していく可能性があり、状態の良いうちに、使用することが、空家問題の抑制策として望まれます。

a) 近隣への悪影響（想定される問題）

- 防災性の低下
 - 倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下
 - 火災発生のおそれ
- 防犯性の低下
 - 犯罪の誘発
- ごみの不法投棄
- 衛生の悪化、悪臭の発生
 - 蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生・集中
- 風景、景観の悪化
- その他
 - 樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等



資料：空家の現状と課題 国土交通省 より

3) 課題の整理

ここまでの内容を整理すると、以下の3つの課題に集約されます。

【課題①】増加が予測される空家への対応

- 全国的には人口減少が続き、本市も近いうちに人口減少期に入る
- 住宅が余剰し、空家の増加傾向は続く

【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・状態によるもののほか、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。

【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。



このような状況を受け、対策として、空家等対策の推進に関する特別措置法が施行された。

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行

- 全国的な社会問題となっている空家問題について、国が対策に乗り出す。

1.3 空家特措法の概要と特定空家の定義

1) 空家特措法の概要

「空家」という概念が明確に定義され、1年間使用されていないことを目安とし、電気や水道の使用状況などに基づいて客観的な判断が必要になります。

自治体における空家対策を定める行政計画である、「空家等対策計画」を定めることができるように規定しています。

また、空家所有者の特定のために、固定資産税情報の内部利用が可能となっています。

(1) 法の概要、空家の定義

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
平成 26 年 11 月 27 日公布、平成 27 年 2 月 26 日施行(※平成 27 年 5 月 26 日全面施行)

背景	適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため、対応が必要となっている。	
定義	空家等 (2条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(概ね1年間使用実績がない)もの及びその敷地
施策 の 概要	空家等	<ul style="list-style-type: none"> ・国による基本指針の策定(5条)、市町村による計画の策定(6条) ・空家等の所在や所有者の調査(9条) ・固定資産税情報の内部利用(10条) ・適切な管理の促進(12条)、有効活用(13条) ・財政上の措置(15条)

次に、自治体における空家対策を定める行政計画である、「空家等対策計画」では、計画に定める事項として、①～⑨まで規定されており、空家対策の基本的な方針、適切な管理の促進、活用の促進、住民からの相談への対応等を記載することとなっています。

(2) 計画の策定

2. 空家等対策計画の概要
空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等がもたらす問題に関係する部局が連携し、分野横断的・総合的な「空家等対策計画」を策定する。

計画に定める事項 (6条)	<ul style="list-style-type: none"> ①対象地区、対象とする空家等の種類その他対策に関する基本的な方針 ②計画期間 ③空家等の調査 ④空家等の適切な管理の促進 ⑤空家等及びその跡地の活用の促進 ⑥特定空家等に対する措置、対処 ⑦住民等からの相談への対応 ⑧対策の実施体制 ⑨その他必要な事項
その他必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者等の意識の涵養と理解増進 ・空家等に対する他法令による諸規制等 ・増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

2) 特定空家の概要

(1) 特定空家の定義

空家のうち、特に問題のあるものを「特定空家等」と定義し、市による立入調査や、指導、勧告、命令、代執行の措置を取れるように定め、所有者が命令に従わない場合には過料の罰則を設けています。

特定空家に対する措置として、撤去や修繕等の指導を受けながら改善されず、勧告が出された場合、税制上の措置として、住宅用地特例の対象から除外されることになっています。

住宅用地については、その税負担を特に軽減する必要性から、家屋があれば、固定資産税の課税標準を最大 1/6、都市計画税の課税標準を最大 1/3、に減額する措置をとっていますが、空家を取り壊して更地にすると、この特例が適用されなくなるため、管理が不十分な空家が放置されてきました。

今回、特例の対象外になることにより、空家の除却、適正管理を促進する狙いがあります。

(2) 特定空家の判断基準の例示

<p>3. 特定空家等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等のうち、1~4 の状態にあると認められるもの（2 条 2 項）、ガイドラインにて例示 ・ 措置実施のための立入調査（9 条 2 項） ・ 助言、指導→勧告→命令→代執行（14 条） ・ 税制上の措置（15 条）
--

判断の目安として、大きく 4 点例示されており、建物自体に危険性があるものと、ごみや動物、樹木等建物の周囲が問題になっており、周辺に悪影響を及ぼすものがあげられています。

1. 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 2. 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

<p>建築物が倒壊等のおそれ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の著しい傾斜 <ul style="list-style-type: none"> ・ 柱が傾斜している ・ 基礎に不同沈下がある ・ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<p>建築物又は設備等の破損等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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、臭気の発生がある ・ 排水等の流出による臭気の発生がある
<p>屋根、外壁等が脱落、飛散等のおそれ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根が変形している ・ 屋根ふき材が剥落している ・ 壁体を貫通する穴が生じている ・ 看板、給湯設備等が転倒している ・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 	<p>ごみ等の放置、不法投棄が原因で、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある ・ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している
<p>擁壁が老朽化し危険となるおそれ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している 	

3. 適切な管理が行われ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

<p>適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合、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ていない ・ 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 	<p>立木が原因で、次の状態にある</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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
<p>その他、次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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している 	<p>空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生している ・ 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
	<p>建築物等の不適切な管理が原因で、次の状態にある</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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

1.4 本市におけるこれまでの取組

1) 管理不全の空家への対応

これまで、管理不全の空家に対しては、周辺に危害を加える恐れのある危険家屋という観点で緊急性の高いものに対して、建築基準法に基づく是正指導を行ってきました。

また、空家の敷地における問題として、草木の繁茂やごみ等については市民相談全般の問題として対応しています。

現状では、個々の案件に応じた対応を行っており、空家に特化した窓口はない状況です。

- ✓ 建築物の問題（危険家屋）
 - ⇒ 建築基準法に基づく対応（審査指導課）
- ✓ 敷地における問題（草木の繁茂、ごみ、害虫など）
 - ⇒ 市民相談全般を所管する部署での対応（市民生活相談課）

・ 空家に特化した窓口がなく、案件に応じて各課で対応している状況

2) 空家の利活用に関する取組

利活用に関しては、耐震診断、改修補助による既存住宅ストックの質的な向上を図っていますが、空家に特化した取組みはこれまで行ってきませんでした。

各課からの声として、地域課題の解決策として空家が活用できないかという状況もありますが、現状では、空家をストックとして活用できる体制がない状況となります。

- ✓ 空家の利活用に特化した取組は現状なし
- ✓ 耐震診断・改修補助による既存住宅ストックの質的な向上
- ✓ 福祉、子育て関連部課では、地域課題の解決策として空家活用の可能性がある

・ 空家を住宅ストックとして利活用できる体制がない状況

以上のことから、「課題④関係各課に横断した課題への対応」が必要となります。

【課題④】 関係各課に横断した課題への対応

- 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ない状況

1.5 既往データの整理

1) 既往データの分析

(1) 人口分布と高齢化の現状

小学校区別の持ち家率と高齢化率の関係性を整理すると、持ち家率 80%以上の地域が名神高速道路以北が目立ちます。

また、持ち家率 80%以上かつ一戸建て率 80%以上の地域に、高齢化率を重ねあわせた結果、本市の北部地域である、忍頂寺、清溪、また一団の住宅地を形成している、大池、白川で目立ち、持ち家の一戸建てが多く、高齢化が進んでおり、今後、空家の発生が予測されます。

■ 持ち家率と高齢化率

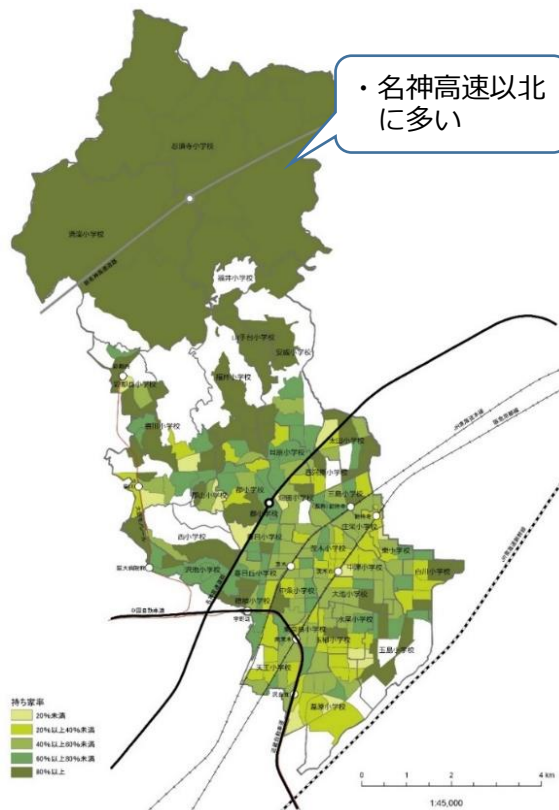


図 調査区別持ち家率

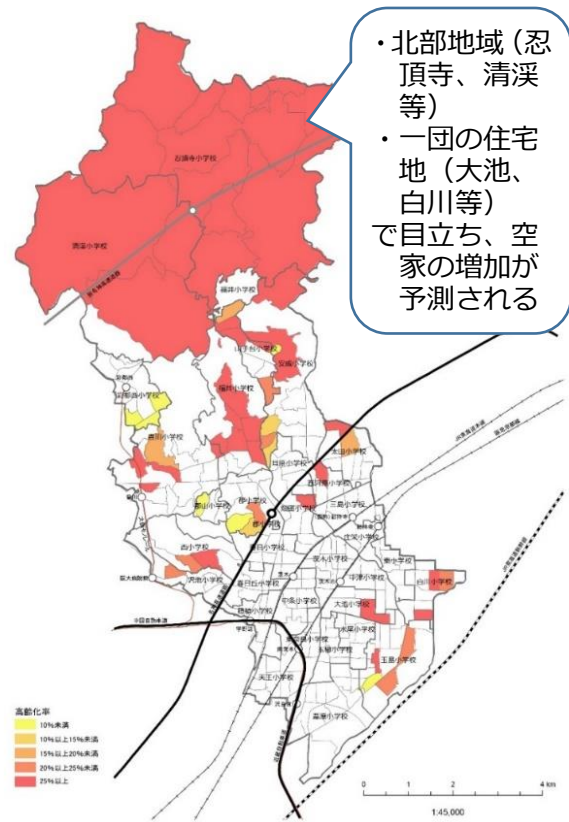


図 持ち家率 80%以上かつ一戸建て率 80%以上の調査区別高齢化率

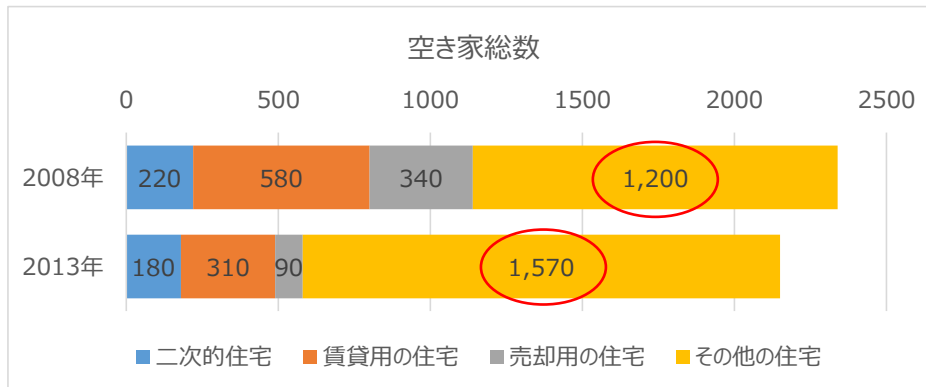
※無着色の箇所は、国勢調査の秘匿地域もしくは集計対象外
 出典：平成 22 年国勢調査

(2) 住宅・土地統計調査の概要

戸建て住宅の空家は、2008年と2013年で比較すると、総数は減少していますが、管理が不十分な、「その他の住宅」は370戸増加しています。

また、腐朽や破損のある、「その他の住宅」はこの5年間で100戸増加しています。

a) 戸建て住宅における空家総数の内訳



・ 戸建て住宅の空家総数は減少しているが、管理されていない「その他の住宅」は370戸増加



・ 腐朽・破損ありの「その他の住宅」は100戸増加

資料：住宅・土地統計調査

(3) データ分析の総括

上位計画から、市の施策として空家対策を推進する必要があると、持ち家率、高齢化率の分析から、北部地域、一団の住宅地等、地域特性に応じた空家対策が必要であること、また、戸建て住宅の空家数の状況から、管理が不十分なその他の住宅が増加しており、住宅ストックを活かす取組みが必要であること、腐朽や破損のある空家も増加していることから、適正な管理を促す必要もあります。

こうした状況から、「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」の推進が必要となります。

【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、一団の住宅地等、地域特性に応じた対応が必要
- 戸建て住宅の空家総数の内訳：
 - ・「その他の住宅」が増加しており、住宅ストックを活かす取組が必要
 - ・「腐朽・破損あり」の空家が増加しており、適正管理を促す必要

1.6 空家実態調査

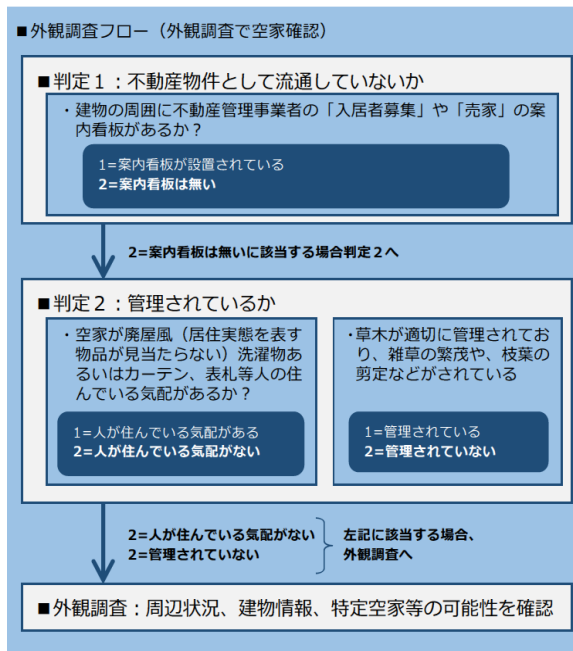
1) 実態調査の実施

(1) 調査対象とした空家の定義と方法

	空家の定義	抽出方法	対策の方向性
	①「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項の「空家」 ・概ね年間を通して建築物の使用実績がないもの（「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」による） ・戸建住宅を対象 共同住宅、長屋のうち、1室が空いているものは法に規定する空家には該当しない	水道閉栓情報により1年以上閉栓しているものを抽出し、外観調査を実施 <手法> ・水道閉栓状況の把握 ・外観調査内容の検討 ・現地調査の実施	・適正管理を促進 ・状態の良いものは利活用を促進
補完データ	②庁内各課へ相談・苦情等があった空家 ・庁内各課において、対応履歴が残っているもの	庁内各課に対応履歴に関する調書の作成を依頼 <手法> ・空家等に関する相談・苦情等の状況調書	・継続した適正管理への対応が必要
	③自治会が把握している空家 ・自治会へのアンケートで、自治会区域内の空家として、地図上に記載されたもの	自治会長にアンケートを依頼し、自治会で把握しているものを抽出 <手法> ・自治会アンケート調査の実施	・適正管理を促進 ・状態の良いものは利活用を促進（地域課題の解決策として）

①水道閉栓情報による外観調査(平成28年1月～2月)

水道閉栓情報による外観目視調査は、以下のフローにより、まず判定1として不動産物件として看板があるかどうか、判定2として、管理されているかどうかを判定し、人がすんでいる気配がないものや管理されていないものについて、右に示すより詳細な調査を実施しました。



②庁内各課への相談・苦情調査(平成 27 年 10 月)

庁内各課への相談や苦情があった空家について、履歴が残っているものを対象としました。

項目	概要
調査概要	庁内各課が把握している空家に関する相談や苦情の履歴について、窓口対応を中心に履歴が残っているものを抽出
対象課	市民生活相談課（市民相談全般）、審査指導課（老朽危険家屋） 市民協働推進課（自治会）、消防署警防課（火災予防）

③自治会アンケート調査（平成 27 年 11 月）

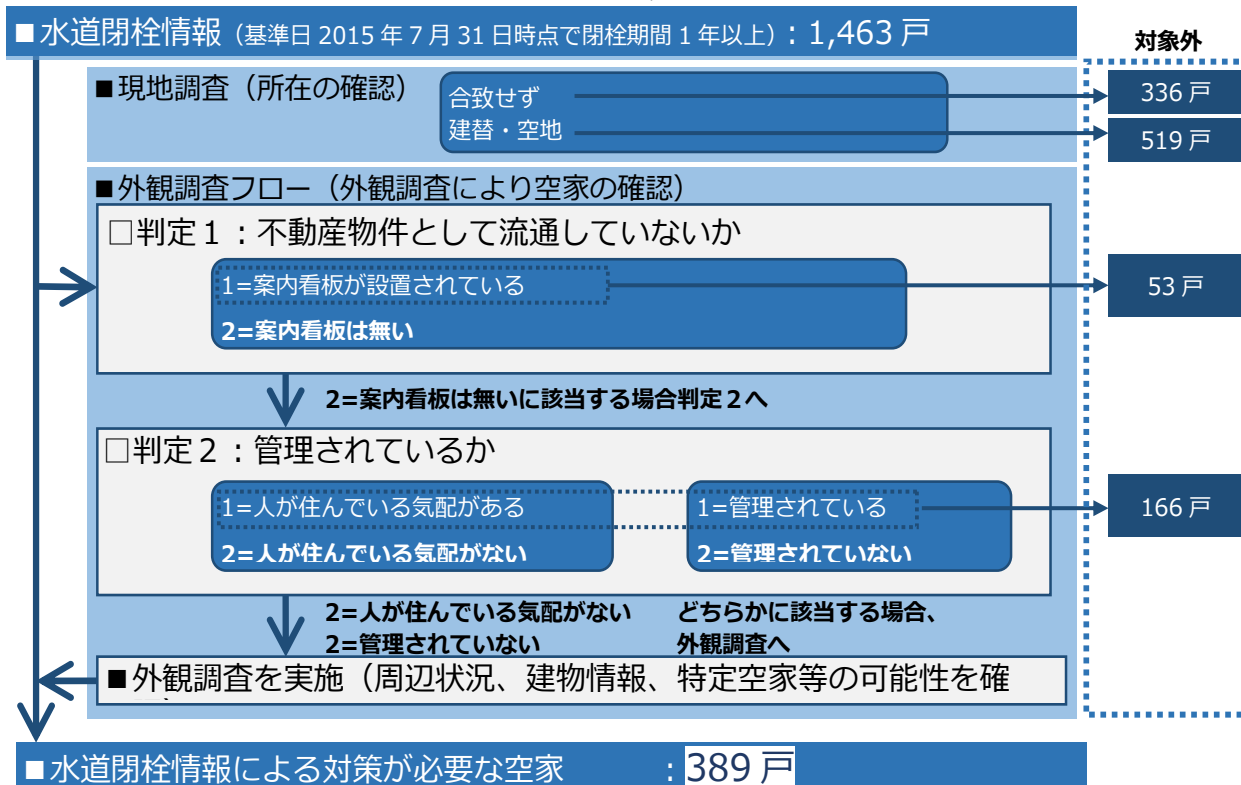
自治会へのアンケート調査は、共同住宅のみの自治会を除いた自治会の自治会長宛に、自治会内に空家があれば地図にプロットしてもらい形を実施し、約 75%の回答率を得られました。

項目	概要
調査概要	自治会長宛てに、空家が地域の課題となっているかを調査 自治会内に空家があれば地図上にプロット
対象課	対象：359 自治会（505 自治会のうち共同住宅のみの自治会を除く）
回答率	74.1%（266/359）

(2) 調査結果

①水道閉栓情報による抽出

水道閉栓情報より、閉栓期間 1 年以上の戸建住宅を抽出した結果、1400 戸が該当し、それらを対象に現地調査をした結果、389 戸の空家を抽出しました。



②庁内各課への相談・苦情による抽出

庁内各課への相談等の空家として、その他2つの調査との重複をのぞき62戸を抽出しました。

■庁内各課への相談・苦情等調査による抽出数 : 計105戸

■水道閉栓情報により抽出済(合致)

25戸
18戸
(自治会アンケートと重複分)

■相談・苦情による対策が必要な空家 : 62戸

③自治会アンケートによる抽出

自治会アンケートによる空家として、重複を除き、460戸が抽出されました。

今回の調査で、三つの項目から、計911戸の、本市において何らかの対策が必要な空家が抽出されました。

本調査では、対策が必要な空家が911戸、そのうち「水道閉栓1年以上」という法の規定と合致する空家は、389戸と統計上の数値より調査結果が少なくなっています。

■自治会アンケートによる抽出数 : 計634戸

■水道閉栓情報により抽出済(合致)

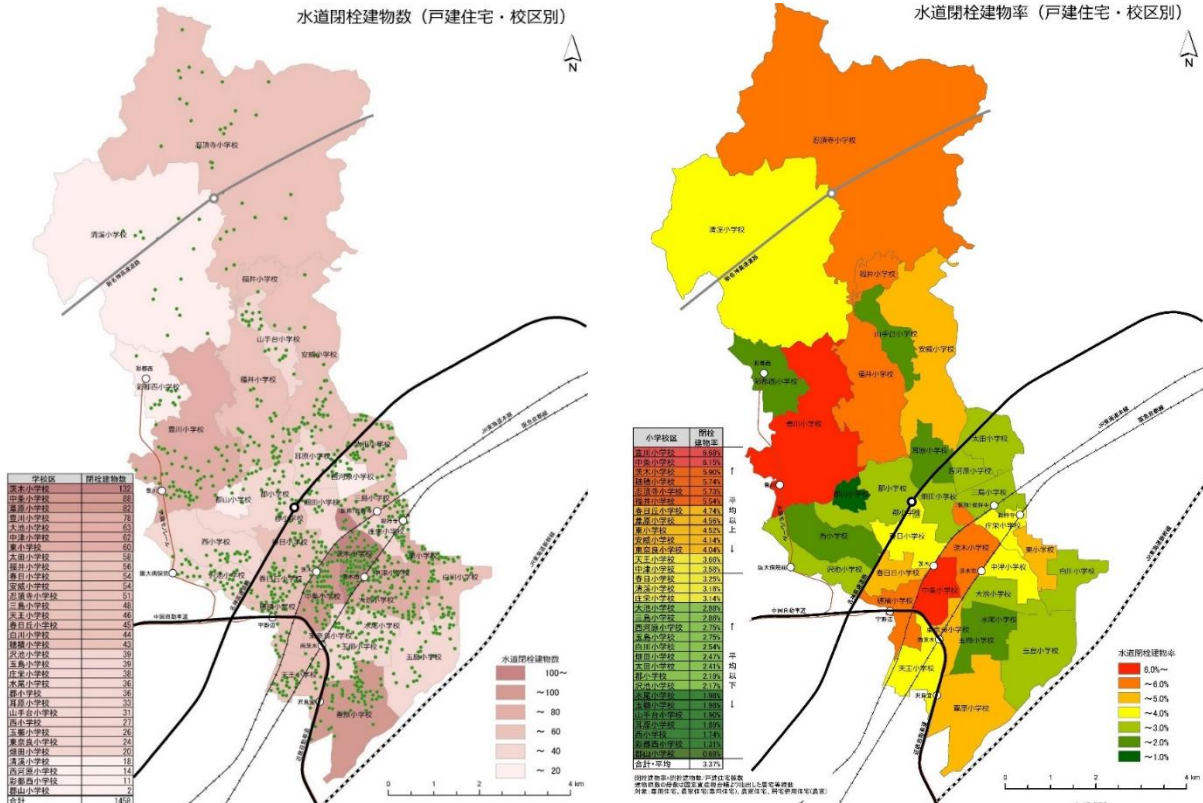
156戸
18戸
(各課への相談・苦情と重複分)

■自治会アンケートによる対策が必要な空家 : 460戸

①②③により、本市で何らかの対策が必要な空家 911戸

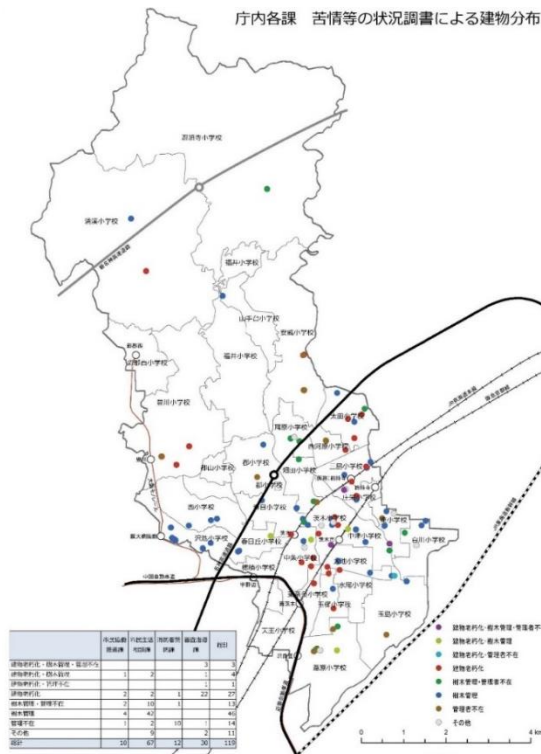
2) 調査結果の分析・考察

(1) 水道閉栓調査結果

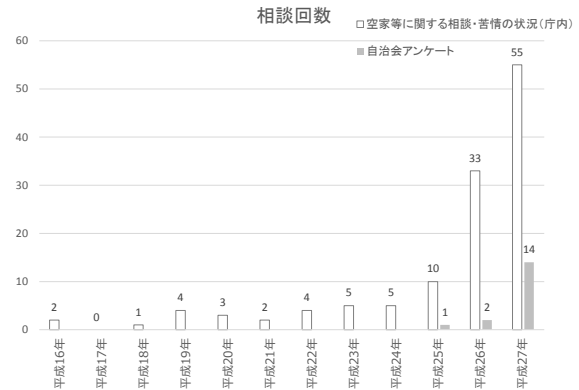


- ・ 阪急茨木市駅と JR 茨木駅の間(中心市街地)に多く分布
- ・ 豊川小、中条小 6%超 茨木小、忍頂寺小、福井小 5%超

(2) 庁内各課への相談・苦情調査の結果



空家等に関する相談・苦情の状況（庁内）

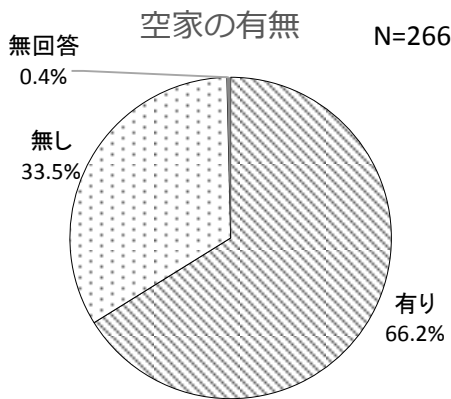


- ・名神高速以南に多く分布
- ・草木の繁茂に関する相談は一団地の住宅、建物老朽化に関する相談は中心市街地に目立つ
- ・庁内各課への相談件数は近年急増

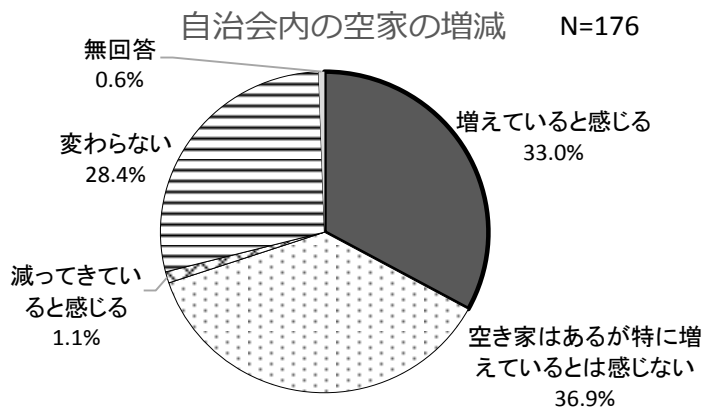
(3) 自治会アンケート結果

自治会アンケートで、空家の場所の調査と合わせて、自治会における空家の状況を確認しました。空家があると答えた自治会は6割強にのぼり、また、この5年間の増減傾向として、3割の自治会が「増えていると感じる」と回答しています。

●自治会内の空き家の有無と戸数



●この5年間の自治会内の空き家の増減傾向

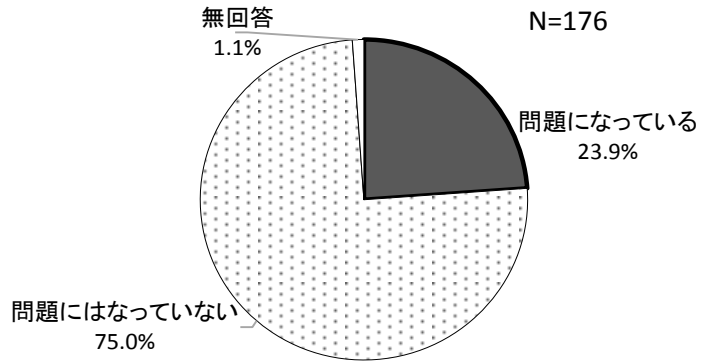


空家が問題となっているかどうかについては、2割強の自治会で「問題になっている」という回答がありました。

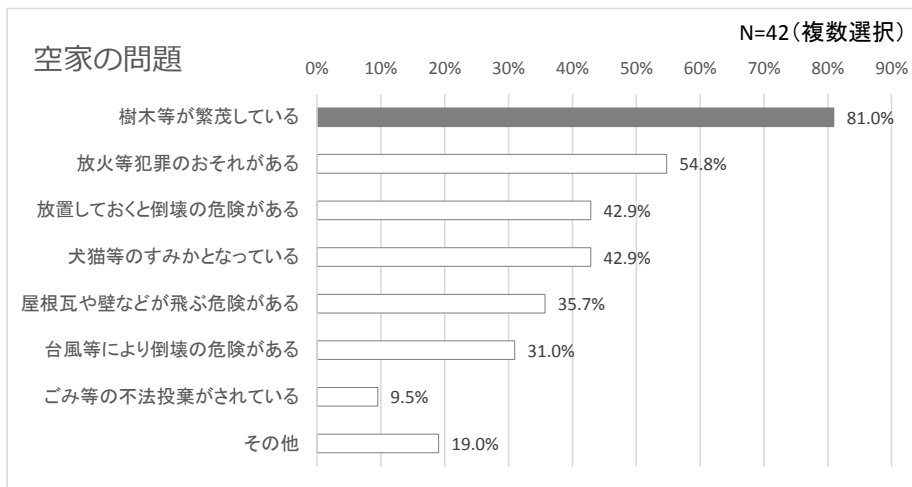
またその空家の状況としては、「樹木が繁茂している」と回答した割合が最も多くなっています。

●自治会内での空き家問題の顕在化

空家が問題になっているか



●問題となっている空き家の状況

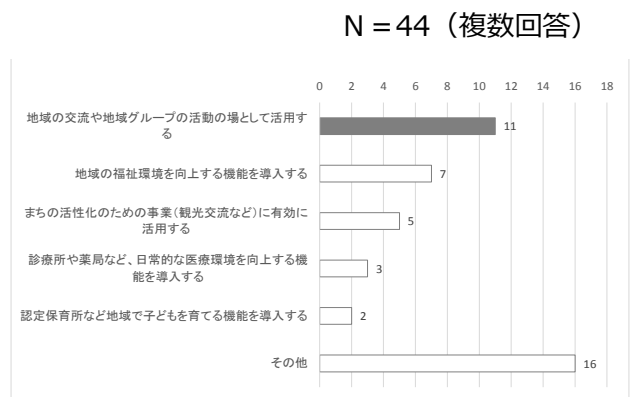
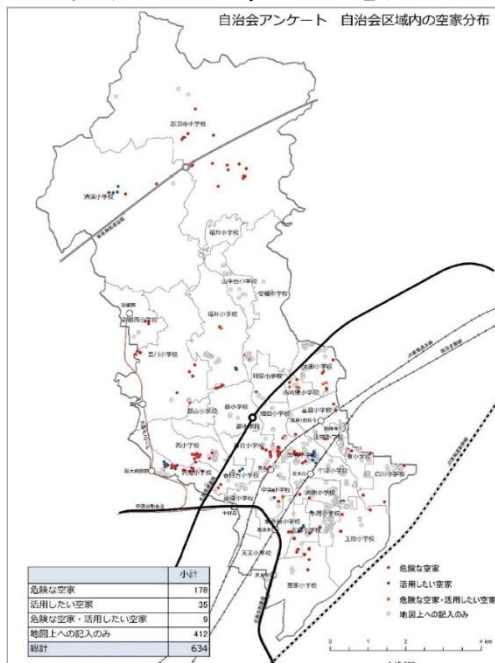


自治会アンケートで抽出された空家の分布状況は、名神高速より南の市街地を中心に広く集積しています。

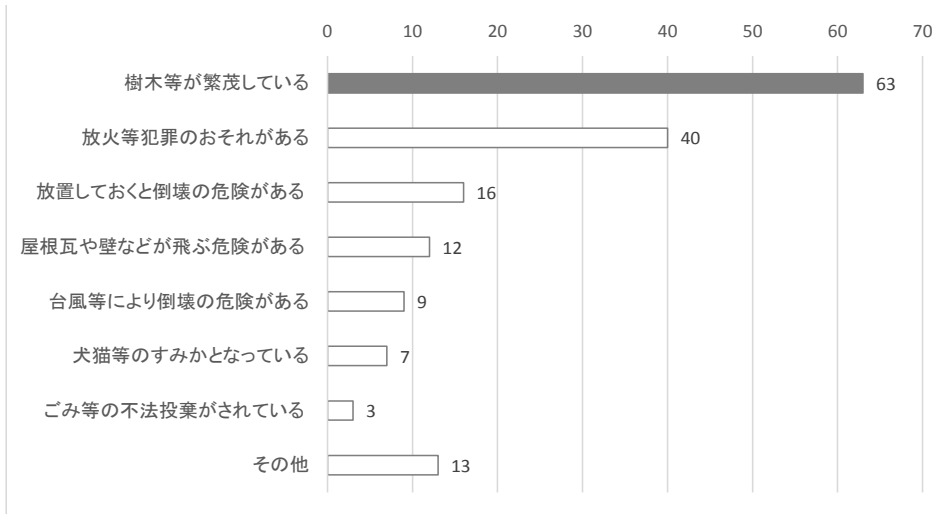
また、抽出された空家の活用意向としては、「地域の交流や地域グループの活動の場として活用する」が最も多くなっています。

危険な空家の状態としては、「樹木が繁茂している」が最も多くなっています。

●自治会での空き家の活用意向



● 危険な空き家の状態



3) 調査結果を踏まえた課題整理

昨年度の調査結果より、課題 6 として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と総合的な空家対策が必要となります。

【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

- 何らかの対策が必要な空家 911 戸抽出
- 水道閉栓による外観調査
 - ・管理されている家屋が多い。
 - ・管理不全の空家(特定空家候補)の割合は低い。
 - ・建替などによる更新も進んでいる。
- 庁内各課への相談・苦情調査
 - ・市内全域にわたり、近年相談件数は増加している。
 - ・相談内容には地域特性がある。
- 自治会アンケート調査
 - ・6割の自治会で、空家が存在する。
 - ・管理不全の空家もあるが、特に問題はないが空家であるものが多い

1.7 課題の総括

1) これまでの取組を踏まえた課題整理

計画策定の背景、本市のこれまでの取組み、上位計画や既往データ、空家実態調査から、明らかとなった課題を下表に示します

これまでの取組	課題	対策の視点						
1.1 計画策定の背景 1) 社会情勢 1.2 空家発生要因とその影響 1) 空家の発生要因 2) 空家がもたらす問題 3) 課題の整理	【課題①】増加が予測される空家への対応 ・本市も近いうちに人口減少期に入り、住宅が余剰し、空家の増加傾向は続く。 【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、状態等により発生 ・所有者の意向により市場に出ていない物件が相当するあることが予測される。 【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に及ぼす	● 予防・抑制 ● 利活用 ● 適正管理 ● 適正管理 ● 特定空家						
1.3 空家特措法の概要と特定空家の定義 1) 空家特措法の概要 2) 特定空家の定義 1.4 本市におけるこれまでの取組 1) 管理不全の空家への対応 2) 空家の利活用に関する取組	【課題④】関係各課に横断した課題への対応 ・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ない	● 体制構築						
1.5 既往データの整理 1) 既往データの分析 (1) 人口分布と高齢化の現状 (2) 住宅・土地統計調査の概要 (3) データ分析の総括	【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 <table border="1"> <tr> <td>上位計画</td> <td>市の施策として推進が必要</td> </tr> <tr> <td>持ち家率・高齢化率</td> <td>北部地域、一団の住宅地等、地域特性に応じた対応が必要</td> </tr> <tr> <td>空家数の内訳</td> <td>その他の住宅が増加→住宅ストック活用 腐朽・破損ありが増加→適正管理を促す</td> </tr> </table>	上位計画	市の施策として推進が必要	持ち家率・高齢化率	北部地域、一団の住宅地等、地域特性に応じた対応が必要	空家数の内訳	その他の住宅が増加→住宅ストック活用 腐朽・破損ありが増加→適正管理を促す	● 予防抑制 ● 利活用 ● 適正管理
上位計画	市の施策として推進が必要							
持ち家率・高齢化率	北部地域、一団の住宅地等、地域特性に応じた対応が必要							
空家数の内訳	その他の住宅が増加→住宅ストック活用 腐朽・破損ありが増加→適正管理を促す							
1.6 空家実態調査 1) 実態調査の実施 2) 調査結果の分析・考察 3) 調査結果を踏まえた課題整理	【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 <table border="1"> <tr> <td>外観調査</td> <td>管理されている空家が多いが、少数の管理不全の空家が存在</td> </tr> <tr> <td>庁内苦情等</td> <td>相談件数は増加傾向、地域特性あり</td> </tr> <tr> <td>自治会アンケート</td> <td>6割の自治会で空家が存在 管理された空家も多く、活用意向もある</td> </tr> </table>	外観調査	管理されている空家が多いが、少数の管理不全の空家が存在	庁内苦情等	相談件数は増加傾向、地域特性あり	自治会アンケート	6割の自治会で空家が存在 管理された空家も多く、活用意向もある	● 利活用 ● 適正管理 ● 特定空家
外観調査	管理されている空家が多いが、少数の管理不全の空家が存在							
庁内苦情等	相談件数は増加傾向、地域特性あり							
自治会アンケート	6割の自治会で空家が存在 管理された空家も多く、活用意向もある							



空家等の対策へ反映

➤ これまでの取組により抽出された課題を踏まえ、対策の視点により方針を設定

2 空家等対策の基本的な方針

2.1 基本的な方針

1) 目標の設定

建物は、「居住」している状態から「空家化」、その後放置され「管理不全」の状態となり、その状態が長期化することで「廃屋化」することになります。

このため、建物の状態に応じた適切な取組を進める必要があります。

「空家化」した状態においては、住宅ストックとして適正に管理することで住宅が良質化されるほか、空家の利活用により、地域特性に応じたまちづくりの推進にもつながります。

一方、様々な事情により、「廃屋化」した空家等については、法の規定にされる「特定空家等」として、措置が必要です。

このように、空家の状態毎に適切な対策を行う必要があることから、前項で取りまとめた課題も踏まえ、本市においては、次の目標を掲げ、空家対策を推進していきます。

目標

- ・空家の適正管理の推進による住宅ストックの良質化
- ・地域の特性に応じた空家を活用したまちづくりの推進

2) 方針の設定

1.7 課題の総括 で示したように、空家等は様々な潜在的課題を有しており、こうした課題を解消していくために、建物の状態に応じた適切な取組を進める必要があります。

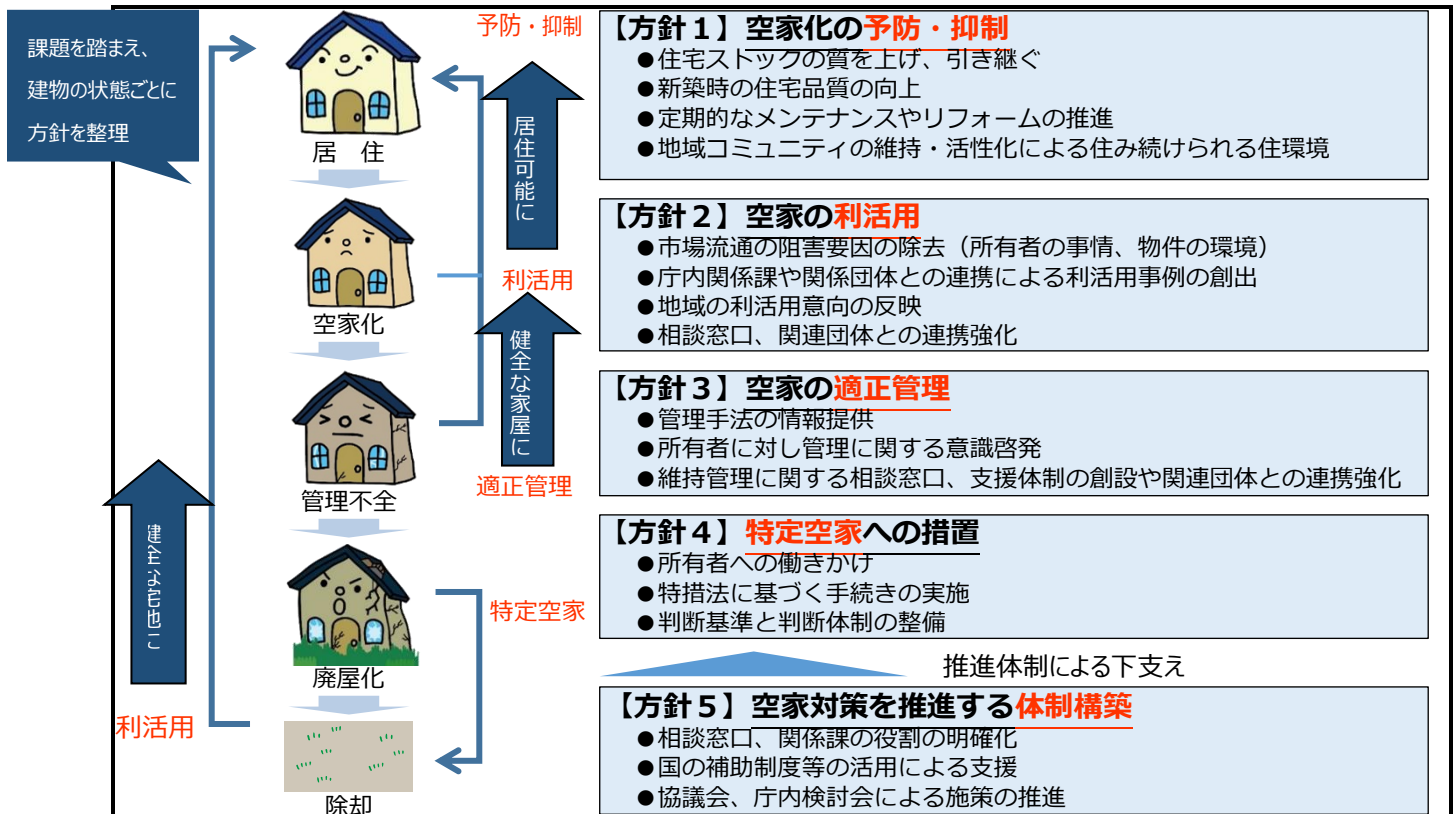
一方、建物は、「居住」している状態から「空家化」し、その後放置され「管理不全」の状態となり、その状態が長期化することで「廃屋化」することとなります。

空家等の課題の顕在化を抑制するには、事前に「空家化」を予防・抑制する事が重要です。

一方、「空家化」した状態においては、利活用の促進や適正管理の促進により、「管理不全」状態とならないよう、健全な家屋として維持していくことが重要です。

しかし、さまざまな事情により、「廃屋化」することも想定され、空家特措法に規定される特定空家として、法に基づいた措置が必要になります。

■ 建物の状態と必要な対策



【都市構造に応じた空家の活用方針】

目標で掲げた、地域特性に応じた空家を活用したまちづくりを推進するために、地域特性及び地域ニーズに応じた方針を設定し、空家の利活用を進めます。

地域特性は、茨木市都市計画マスタープランによる地域特性と空家を活用した施策イメージを基本とし、1.5 既往データ による今後の空家の増加傾向を踏まえるものとします。

また、地域ニーズについては、1.6 自治会アンケート結果 による地域での利活用の意向や庁内の関係課の活用意向、施設の配置状況を踏まえるものとします。

茨木市都市計画マスタープランの都市構造別の民間主体による空家を活用した施策イメージ

中心市街地	<p>■ 目指す地域イメージ(抜粋)</p> <p>○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の商品を扱う店舗や、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> <p>■ 市民・民間との協働により展開が望まれる施策例</p> <p>○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</p> <p>○空き店舗を活用したアート展示</p>
北部地域	<p>■ 目指す地域イメージ(抜粋)</p> <p>○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、多くの人に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</p> <p>○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> <p>■ 市民・民間との協働により展開が望まれる施策例</p> <p>○地域産業や資源を活かした若者等の移住促進策の検討</p> <p>○遊休農地を活用した市民農園や体験農園の開設促進</p> <p>○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</p>
一団の住宅地	<p>■ 目指す地域イメージ(抜粋)</p> <p>○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</p> <p>○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> <p>■ 市民・民間との協働により展開が望まれる施策例</p> <p>○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</p> <p>○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</p> <p>○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など)</p>

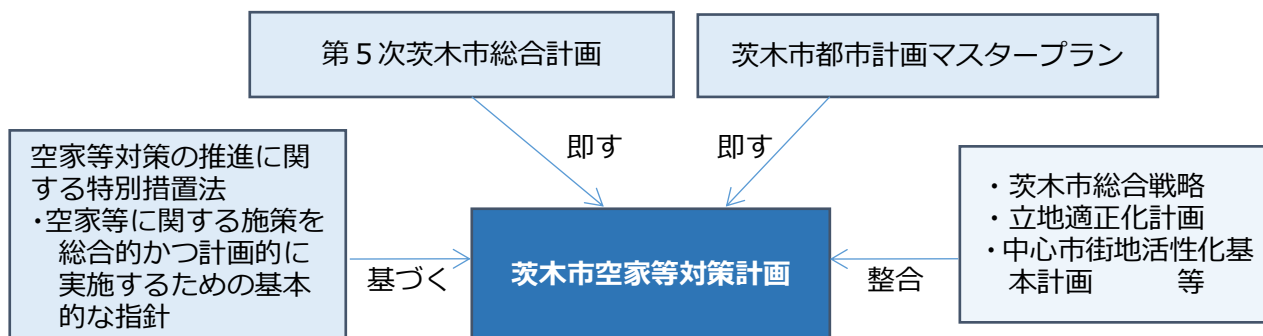


都市構造区分	活用例	想定される地区の例	取組への反映
中心市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・商業、文化、観光、交流等、にぎわいに寄与する施設 ・町家、空き店舗を活用した施設 等 	中心市街地エリア	取組⑫ 地域の魅力向上に寄与する利活用
北部地域	<ul style="list-style-type: none"> ・農業体験等、地域産業を活かした施設 ・地域資源を活かした観光、交流施設 ・移住者の定住促進のための住宅 等 	忍頂寺、清溪小校区等の集落地	取組⑫ 地域の魅力向上に寄与する利活用
一団の住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・地域のニーズ (関係各課の活用意向、施設の配置状況、自治会等で地域の活用意向) を踏まえ、地域に不足する施設 ・福祉施設、交流拠点施設、子育て施設 等 	春日丘、白川、大池、山手台等の開発時よりある程度年数が経過した住宅地	取組⑩ 公共による利活用の検討

2.2 計画の位置づけ（上位計画との関係）

1) 上位計画関連計画との関係

空家等対策計画は、空家特措法と国指針に基づき作成し、茨木市の上位計画である「総合計画」、「都市計画マスタープラン」に即し、策定します。さらに、「茨木市総合戦略」や策定予定の「立地適正化計画」、「中心市街地活性化基本計画」等の関連する計画と整合を図ります。



2) 上位計画における位置づけ

上位計画関連計画における空家の利活用や適正管理等について整理します。

(1) 第5次茨木市総合計画（平成27年3月）

重点プラン2 ①まちなか空間の活性化 ②雇用機会の拡大と経済活性化	空き店舗等の活用促進、起業支援
第5章-施策7-取組③ 危険家屋・老朽マンション対策	〈市〉空き家所有者への働きかけ、管理につながる情報提供 〈市民〉空き家の適正な管理や有効活用

(2) 茨木市都市計画マスタープラン（平成27年3月）

都市づくりプランテーマ③ 既存ストックの有効活用を進める -既存ストックの有効活用	〈行政施策〉空き家・空き室の有効活用の仕組みづくり 危険家屋への対策 〈民間誘導〉中古住宅や空き店舗等のストック活用と流通促進 〈市民支援〉マンション等の適正な管理や建替えの円滑化
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 -長期にわたって住宅を活用していくための制度普及等	〈民間誘導〉「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

(3) 茨木市総合戦略（平成28年2月）

基本目標④ ③社会資本ストックの課題	空き家対策の推進
-----------------------	----------

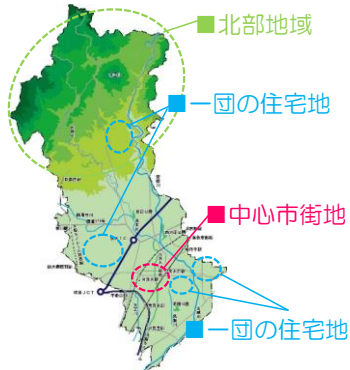
2.3 基本的事項

1) 対象地区

本計画の対象地区は、茨木市全域とします。

なお、空家の利活用については、上位計画である本市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」それぞれの地域特性に応じた取組を進めることとします。

また、管理不全の空家については、市内全域に点在しており、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。



区分	内容
中心市街地	駅や商店街の賑わいの拠点や町家等を主な対象として想定
北部地域	北部地域：忍頂寺小、清溪小校区等の集落地を想定
一団の住宅地	山手台、春日丘、白川、大池等の開発時よりある程度年数が経過した一団の住宅地を想定

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、一戸建ての住宅のうち「その他の住宅」を優先対象とします。

【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状態であるもの（指針：概ね年間を通して使用実績がないこと）

本市においては、空家のうち特に「一戸建住宅」について優先的に対策が必要であると考えています。

また、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、利活用については、これらの空室等についても検討の必要があると考えています。

2.4 計画期間

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を踏まえ必要に応じて中間見直しを行います。

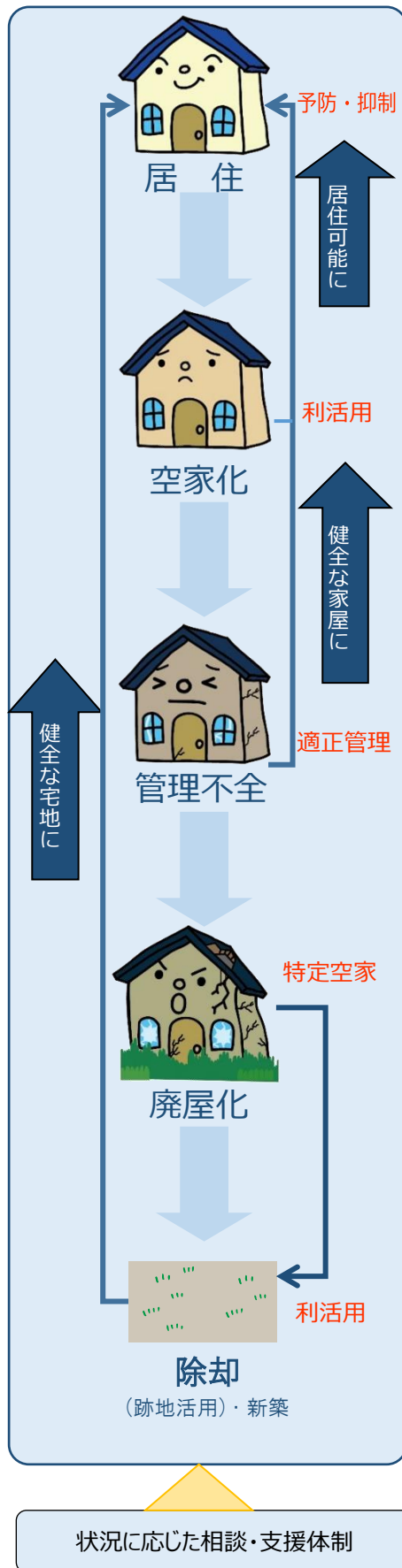


3 空家等対策に関する施策・取組

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 ○本市も近いうちに人口減少期に入り、住宅が余剰し、空家の増加傾向は続く 〈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 〈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 〈視点〉●適正管理●特定空家	
【課題④】 関係各課に横断した課題への対応 ○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ない 〈視点〉●体制構築	
【課題⑤】 空家の発生抑制と空家所有者へ適正管理を促す取組が必要	
上位計画	市の施策として推進が必要
持ち家率・高齢化率	北部地域、一団の住宅地等、地域特性に応じた対応が必要
空家数の内訳	その他の住宅が増加 →住宅ストック活用 腐朽・破損ありが増加 →適正管理を促す
〈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すとともに、特定空家に対する適切な措置が必要	
外観調査	管理されている空家が多いが少数の管理不全空家が存在
庁内苦情等	相談件数は増加傾向、地域特性あり
自治会アンケート	6割の自治会で空家あり管理された空家も多く、活用意向もある
〈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. 基本方針

基本方針（目標）

- 空家の適正管理の推進による住宅ストックの良質化
- 地域の特性に応じた空家を活用したまちづくりの推進

【方針 1】空家化の予防・抑制

- 住宅ストックの質を上げ、引き継ぐ
- 新築時の住宅品質の向上
- 定期的なメンテナンスやリフォームの推進
- 地域コミュニティの維持・活性化による住み続けられる住環境

【方針 2】空家の利活用

- 市場流通の阻害要因の除去（所有者の事情、物件の環境）
- 庁内関係課や関係団体との連携による利活用事例の創出
- 地域の利活用意向の反映
- 相談窓口、関連団体との連携強化

【方針 3】空家の適正管理

- 管理手法の情報提供
- 所有者に対し管理に関する意識啓発
- 維持管理に関する相談窓口、支援制度の創設や関連団体との連携強化

【方針 4】特定空家への措置

- 所有者への働きかけ
- 特措法に基づく手続きの実施
- 判断基準と判断体制の整備

推進体制による下支え

【方針 5】空家対策を推進する体制構築

- 相談窓口、関係課の役割の明確化
- 国の補助制度等の活用による支援
- 協議会、庁内検討会による施策の推進

IV. 施策

1) 所有者等による空家の適切な管理の促進

<施策の方向性>
所有者への働きかけによる適切な維持管理

- 施策 1 良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制
- 施策 2 所有者への意識啓発
- 施策 3 所有者への相談対応

2) 空家等および除却した空家等に係る跡地の活用の促進

<施策の方向性>
空家等利活用の仕組み構築

- 施策 4 所有者との情報共有
- 施策 5 地域における利活用の推進
- 施策 6 地域における跡地利活用の推進

3) 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処

<施策の方向性>
特定空家への対応策の整備

- 施策 7 特定空家の判断基準の明確化
- 施策 8 適切な管理及び除却に向けた指導
- 施策 9 特定空家の解消

4) 住民等からの空家等に関する相談への対応

<施策の方向性> 窓口の一元化

- 施策 10 総合窓口・相談体制の構築

5) 空家等に関する対策の実施体制

<施策の方向性>
庁内および外部団体とのネットワーク構築

- 施策 11 庁内体制の構築
- 施策 12 協議会及び外部団体との連携

6) その他空家等に関する対策の実施

<施策の方向性>
法律の補完と計画の進捗管理

- 施策 13 条例の検討
- 施策 14 建替えできない空家への対応策
- 施策 15 空家対策の効果の検証
- 施策 16 計画の改定と見直し

V. 取組

取組	取組例
① リノベーション・リフォームの推進	リノベーションまちづくり、建設・不動産事業者との連携、リフォーム補助制度
② 住宅の耐震改修の促進	耐震診断・改修補助、耐震化率向上
③ 長く使える住宅づくり	ホームインスペクション、長期優良住宅
④ セミナー、講演会、地域での出前講座	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・HPへの掲載、チラシ・パンフレットの作成	SNS（FB等）、セルフチェックシート、民間と連携したチラシ作成、納税通知書、自治会回覧、
⑥ 住宅相談窓口の充実、相談会実施	空家協力事業者の発掘、大阪住まいの活性化フォーラム・建築士会・弁護士会・不動産団体等との連携
⑦ 地域における見守り活動の検討	民間事業者管理サービス(NPO等、シルバー人材センター)、自治会等の地域見守り活動
⑧ 所有者の意向と利活用可能な住宅の把握	所有者アンケートの結果把握
⑨ 流通促進の仕組みづくりや制度の紹介	空家バンク、マイホーム借り上げ制度、三世同居・近居、高齢者住居補助
⑩ 公共による利活用の検討	各課の事業とのマッチング(集会施設、福祉施設、子育て支援施設等)
⑪ 地域での利活用を支援する仕組みづくり	まちづくり協議会、集会施設整備補助、
⑫ 地域の魅力向上に寄与する利活用の検討(にぎわい、文化、定住促進等)	地方創生、大学生と協働、アーティストインレジデンス、町家、空き店舗(中活)、北部魅力
⑬ 公共による跡地利活用の検討	ポケットパーク、菜園・農地、空き建築物の跡地
⑭ 判断基準の作成	国・府ガイドライン、判断基準、手続きフロー
⑮ 所有者への指導・助言	所有者特定(税情報)、データベース管理
⑯ 特定空家への措置の実施	立入調査、除却補助
⑰ 市民にわかりやすい窓口の設置	最初の窓口、担当業務の明確化、外部団体紹介
⑱ 庁内検討会を中心とした連携	庁内検討会による施策の推進
⑲ 協議会及び外部団体との連携	協議会による施策の検討、大阪住まいの活性化フォーラム等外部団体との連携
⑳ 法を補完する条例の検討	特定空家の手続き、住宅用地特例、緊急時措置
㉑ 未接道家屋等への対応策の検討	共同建て替え、防災空地、市街化調整区域
㉒ 計画の進捗状況の確認	ヒアリング等による施策の進捗確認
㉓ 見直し時期等踏まえた改定	上位計画の改定時期との整合、中間見直し

3.1 空家等対策の取組

1) 所有者等による空家の適切な管理の促進.....	26
2) 空家等および除却した空家等に係る跡地の活用の促進.....	40
3) 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処.....	52
4) 住民等からの空家等に関する相談への対応.....	58
5) 空家等に関する対策の実施体制.....	60
6) その他空家等に関する対策の実施.....	64

3.1 空家等対策の取組

1) 所有者等による空家の適切な管理の促進

計画の構成	1) 所有者等による空家の適切な管理の促進
施策方向性	所有者への働きかけによる適切な維持管理
課題整理	老朽化や放置される状況を抑制し、所有者に対し適切な維持管理を促す必要がある
施策 1	良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制

1) - 施策 1-取組①	リノベーション・リフォームの推進
---------------	------------------

■ 取組概要

<ul style="list-style-type: none"> ・市内建設・不動産事業者との連携を強化し、リノベーション等を推進しやすい土壌をつくる ・リノベーション等のモデル事業を行う等、市内において重点的に推進するエリアを検討する ・リノベーション等に対する補助制度の導入を検討する

■ 本市で考えられる取組例（○：検討中、●：実施中）

○リノベーションまちづくりの推進				都市政策課		
実施主体	市民		事業者		市	

- ・住宅のリフォームやリノベーションを推進することにより、住宅市場の活性化を図る。
- ・空家を活用したリノベーションのモデル事業の検討
- ・民間でのリノベーション事例の紹介
- ・借主負担DIY型賃貸制度等、リノベーションを進めやすい環境整備
- ・大阪府「空家まち育て戦略プラン」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

○建設不動産事業者との連携強化				都市政策課		
実施主体	市民		事業者		市	

- ・建設業や不動産事業者等との連携を強化する場をつくり、お互いの課題を共有し、官民が連携した事業や空家対策のあり方を検討する。

○リノベーション補助制度の導入検討				都市政策課		
実施主体	市民		事業者		市	

- ・中古住宅の改修工事に対して、一定額の補助を出す制度を設けることにより、リノベーション物件を増やし、中古住宅を活用する件数を増やす。

空家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	

■先進事例

- ・「空き家活用×まちづくり」モデルプロジェクト（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!

補助金額：モデル・プロジェクトあたり最大500万円

募集期間：平成28年6月22日(水)～9月23日(金)

あなたのアイデアで、空き家をまちの資源に。

助成金額：1プロジェクトあたり最大500万円(補助率4/5)

応募要件：以下のいずれも満たす必要があります

1 原則として、複数の空き家への活用を通して、まちの再生や地域の活性化を図ることを目的とするなど、公益性があること

2 モデル・プロジェクトが自主的、自立的かつ継続的に行われ、京都にふさわしい空き家活用の先進的な事例となるものであること

3 応募資格：以下の1から3の団体等で、要件を満たすものを対象とします

1 地域の自治組織、商工会

2 市民活動団体等で、上記1と連携が図れるもの

3 上記1又は2以外で、上記1と連携を図り、社会貢献等の目的を持って当該モデル・プロジェクトを実施しようとするもの

- ・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）

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000104.html



計画の構成	1) 所有者等による空家の適切な管理の促進
施策方向性	所有者への働きかけによる適切な維持管理
課題整理	老朽化や放置される状況を抑制し、所有者に対し適切な維持管理を促す必要がある
施策 1	良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制

1) - 施策 1-取組②	住宅の耐震改修の促進
---------------	------------

■ 取組概要

・木造住宅等の耐震改修と診断を実施し、耐震化を進める。

■ 本市で考えられる取組例（○：検討中、●：実施中）

● 耐震診断・改修補助事業				都市政策課		
実施主体	市民		事業者		市	

- ・ 一定の条件を満たす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り、市民に理解を深めてもらう。

【耐震診断補助】 木造住宅 45,000 円／戸（補助割合 診断費用の 90%）
 共同住宅 25,000 円／戸（補助割合 戸数分の定額）
 1,000,000 円／棟（補助割合 診断費用の 50%）

【耐震改修補助】 木造住宅 400,000 円／戸（一定所得以下の世帯は 600,000 円／戸）

● 耐震化率の向上				都市政策課		
実施主体	市民		事業者		市	

- ・ 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を提供し、知識を深めてもらう。

【耐震化率】 平成 26 年 81.7%

空家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	

■ 関連事例

- ・住宅建築物耐震 10 カ年戦略・大阪（大阪府）（計画期間：平成 28 年 4 月から平成 38 年 3 月末まで）
http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshi_kikaku/kikaku_bousai/shin10kanen.html



■ 先進事例

- ・掲載内容検討中

計画の構成	1) 所有者等による空家の適切な管理の促進
施策方向性	所有者への働きかけによる適切な維持管理
課題整理	老朽化や放置される状況を抑制し、所有者に対し適切な維持管理を促す必要がある
施策 1	良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制

1) - 施策 1-取組③	長く使える住宅づくり
---------------	------------

■ 取組概要

<ul style="list-style-type: none"> ・国による中古住宅の流通促進の取組との連携。 ・インスペクション、長期優良住宅等、各種住宅制度の情報収集、周知
--

■ 本市で考えられる取組例（○：検討中、●：実施中）

○住宅診断（ホームインスペクション）の普及、啓発				都市政策課		
実施主体	市民		事業者		市	

【ホームインスペクション】

- ・ 中古住宅販売時の住宅診断説明義務化の法案が、国会を通過し 2018 年に施行が予定されている。
- ・ この法案は中古住宅を売買する際にはホームインスペクションをしているかどうか、しているならその内容を提示している事までを義務化したものです。
- ・ ホームインスペクション（住宅診断）とは、住宅に精通したホームインスペクター（住宅診断士）が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行うこと。

●長期優良住宅の普及、啓発				都市政策課、審査指導課		
実施主体	市民		事業者		市	

- ・ 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。

【長期優良住宅】

空家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	

■ 先進事例

- ・ 中古住宅流通・リフォームに係る取組（国土交通省）

<http://www.mlit.go.jp/common/001023467.pdf>

■ 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

i : インスペクションの普及・支援等

【既存住宅の検査、評価・表示等による現況把握】

- ・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)

ii : 長期優良住宅化に対する支援等

【住宅ストックの質の向上】

- ・耐震改修
- ・省エネルギー改修等

- ・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)

- ・ フェニーチェパック 平成 27 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)

<http://www.sumaiken.jp/>

あんしん

中古住宅の建物調査サービス

フェニーチェパック

基本プラン

① 建物検査

② 検査項目

③ しろあり検査

④ 報告書の提出

価格 **49,800円** (税込)

*125㎡未満の戸建の場合

安心・安全な不動産取引のながれの例

フェニーチェパックのメリット

まずは知りましょう!

建物の現状をはっきりと把握できるため、安心です。

① 保証をつけることができます。

② 売り主にとってもメリットがあります。

③ 保証内容

- ① 修繕費用
- ② 仮住居費用・転居費用
- ③ 損害調査費用

保証料: 85,320円 (税込)

※125㎡未満の場合

④ フラット35 適合判定が容易にできます。

計画の構成	1) 所有者等による空家の適切な管理の促進
施策方向性	所有者への働きかけによる適切な維持管理
課題整理	老朽化や放置される状況を抑制し、所有者に対し適切な維持管理を促す必要がある
施策 2	所有者への意識啓発

1) - 施策 2-取組④	セミナー、講演会、地域での出前講座の実施
---------------	----------------------

■ 取組概要

<ul style="list-style-type: none"> 各種団体と連携したセミナー、講演会の実施 高齢者に特化した、相続対策等の講座の実施 自治会等、地域単位での出前講座の実施
--

■ 本市で考えられる取組例 (○：検討中、●実施中)

○関係団体との連携等によるセミナー				都市政策課	
実施主体	市民		事業者		市

- 大阪住まいの活性化フォーラムと連携した消費者セミナーの実施。
- 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の実施。
- 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の実施。

●高齢者向け相続対策講座				都市政策課、高齢者支援課	
実施主体	市民		事業者		市

- 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の実施
- 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

○地域向け出前講座				都市政策課	
実施主体	市民		事業者		市

- 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を実施。
- 連合自治会の総会等を活用し、自治会への情報発信を行う。

空家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	

■ 先進事例

- ・ 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)

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

- ・ 空き家対策セミナー石川県宅建協会 (南加賀市)

<http://www.takken-ishikawa.or.jp/p827.html>

計画の構成	1) 所有者等による空家の適切な管理の促進
施策方向性	所有者への働きかけによる適切な維持管理
課題整理	老朽化や放置される状況を抑制し、所有者に対し適切な維持管理を促す必要がある
施策 2	所有者への意識啓発

1) - 施策 2-取組⑤	市広報・HP への掲載、チラシ・パンフレットの作成
---------------	---------------------------

■ 取組概要

<ul style="list-style-type: none"> ・ 広報、HP、SNS での情報発信 ・ 家屋のセルフチェックシート等を記載したパンフレットの作成(民間協働) ・ 納税通知書を活用し、所有者向けのお願い文を送付

■ 本市で考えられる取組例 (○：検討中、●：実施中)

● 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			
実施主体	市民		事業者		市		

- ・ 市広報誌で特集記事を組む、空家対策計画策定のお知らせを載せる、定期的に空家管理のお知らせを載せる等の情報発信を行う。
- ・ ホームページに空家関連に特化したページを作成にわかりやすい情報発信を行う。

● SNS (Facebook, twitter 等) の活用				都市政策課、まち魅力発信課			
実施主体	市民		事業者		市		

- ・ SNSを活用し、市のアカウントから広報誌を見ない層等をターゲットに、タイムリーな情報発信を行う。

○ 民間企業等と連携したチラシ等の作成				都市政策課			
実施主体	市民		事業者		市		

- ・ 民間企業と連携し、広告付きのチラシやパンフレットを作成し、情報発信する。
- ・ 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を作成する。

空家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	

■ 先進事例

- ・ 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）

http://akiya.osaka-sumai-refo.com/index.php?%E7%A9%BA%E3%81%8D%E5%AE%B6%E3%81%AE%E4%BE%BF%E5%88%A9%E6%83%85%E5%A0%B1#content_1_6



- ・ 空き家の適正管理の啓発文書 固定資産税納税通知書同封（酒田市）

中国地方整備局 空き家対策に係る対応指針

<https://www.cgr.mlit.go.jp/chiki/kensei/akiyahp/pdf/yamagatasisin.pdf>

資料3

空き家の適正管理の啓発文書

**「酒田市空き家等の適正管理に関する条例」が
本年7月1日から施行されます。**

—— 空き家や空き地の適正管理にご協力ください。 ——

Q.なぜ、条例が制定されたのですか？

A. 近年、管理が行き届かない空き家等が倒壊するなど近隣住民の生命、身体、財産等に被害を及ぼす恐れが出てきており、社会問題化してきているためです。

Q.条例を制定して何をやるのですか？

A. 危険な空き家などがあつた場合、その所有者等に連絡し、被害が出る前に対策をお願いします。

Q. 空き家が倒壊したら市で何とかしてくれるのではないのですか？

A. 所有する土地、建物が原因で他に被害を与えた場合は、その所有者や管理者、占有者が責任を負うことが法律で定められています。それでも被害がない場合は、助命、命令を行い、なお改善されない場合は氏名等の公表をすることもあります。

Q. 空き家をそのままにしていけないのですか？

A. 良好に管理していれば、問題はありません。屋根がはがれたり、雨どいが落ちて風で飛びそうになっているなど、近隣住民や通行される方に被害を及ぼす恐れがある場合は、条例により、市が助言、指導することになります。それでも改善されない場合は、助命、命令を行い、なお改善されない場合は氏名等の公表をすることもあります。

Q. 空き地を持っているのですか？

A. 市には、空き地の草木の荒廃や虫等の発生で多くの苦情が寄せられています。空き家と同様に適正な管理をお願いします。

Q. 空き家管理だけのために酒田まで行けないのですが・・・

A. 管理状態について心配ごとや相談ごとがございましたら、下記まで連絡ください。
問い合わせ・連絡先

酒田市長 酒田市長 酒田市長
酒田市長 酒田市長 酒田市長
電話 0234-26-5726
FAX 0234-26-4911
E-mail machi@city.sakata.lg.jp

27

計画の構成	1) 所有者等による空家の適切な管理の促進
施策方向性	所有者への働きかけによる適切な維持管理
課題整理	老朽化や放置される状況を抑制し、所有者に対し適切な維持管理を促す必要がある
施策 3	所有者への相談対応

1) - 施策 3-取組⑥	住宅相談窓口の充実、相談会実施
---------------	-----------------

■ 取組概要

<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者と連携した空家協力事業者制度の検討 ・大阪住まいの活性化フォーラム、建築士会、不動産団体等と連携した相談窓口や相談会の実施 ・高齢者に特化した相談体制の構築(相続登記、成年後見人制度等の講座)
--

■ 本市で考えられる取組例 (○：検討中、●：実施中)

○関係団体と連携した相談窓口の案内					都市政策課	
実施主体	市民		事業者		市	

- ・大阪住まいの活性化フォーラムによる空家相談窓口
- ・弁護士会、司法書士会等法務関係団体と連携した相談体制の構築
- ・建築士会等建築関係団体と連携した空家管理に関する相談体制の構築
- ・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

○空家対策協力事業者の発掘					都市政策課	
実施主体	市民		事業者		市	

- ・建設、不動産関係の民間事業者と提携し、空家利活用や管理のサービスを提供する等、新たな仕組みを構築する

○市民相談窓口、消費者センターでの相談					都市政策課、市民生活相談課	
実施主体	市民		事業者		市	

- ・市民相談窓口や市消費者センターにある弁護士相談等の窓口を活用し、相談窓口の案内等の相談体制を構築する。

空家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	

■ 関連事例

- ・ 空き家相談窓口（大阪の住まい活性化フォーラム）

<http://akiya.osaka-sumai-refo.com/index.php?%E6%89%80%E6%9C%89%E8%80%85%E3%81%AE%E7%9B%B8%E8%AB%87%E7%AA%93%E5%8F%A3>

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

■ 先進事例

- ・ 空き家相談員（京都市）
- ・ 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、京都市が地域に身近な「まちの不動産屋さん」を『京都市地域の空き家相談員』として登録した。



計画の構成	1) 所有者等による空家の適切な管理の促進
施策方向性	所有者への働きかけによる適切な維持管理
課題整理	老朽化や放置される状況を抑制し、所有者に対し適切な維持管理を促す必要がある
施策 3	所有者への相談対応

1) - 施策 3-取組⑦	地域における見守り活動の検討
---------------	----------------

■ 取組概要

<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者による管理サービスの情報提供(NPO など) ・シルバー人材センターによる空家管理サービスの検討 ・自治会等の地域見守り活動の検討

■ 本市で考えられる取組例 (○：検討中、●：実施中)

○民間事業者による空家管理サービスの周知				都市政策課		
実施主体	市民		事業者		市	

- ・ 民間事業者による空家管理サービスの状況を把握したり、事業者の発掘等により周知を図る。

○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		
実施主体	市民		事業者		市	

- ・ シルバー人材センターの既存事業である、庭木の剪定等から展開し、新たなサービスを立ち上げを検討する。
- ・ その他、NPO等地域での活動が可能な団体での事業を検討する。

○地域組織による見守り活動の検討				都市政策課、市民協働推進課		
実施主体	市民		事業者		市	

- ・ 自治会をはじめ、地域組織により空家の情報を把握し、市との情報共有を図れないか検討する。

空家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	

■ 先進事例

・ つるおかランド・バンク（山形県鶴岡市）

「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。
▶ 毎月1回、写真つきの『状況報告書』をお送りします。

<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 	<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>*鶴岡の特産物をお送りします。(年一回)</p>
<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を、きめ細やかに行います。</p>	<p>オプション</p> <p>料金はご相談の上、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・アメシロの駆除 ○除雪、屋根の雪下ろし など

<http://t-landbank.org/SP1.html>

・ シルバー人材センター（池田市、宝塚市）

公益社団法人 池田市シルバー人材センター お見積無料

空き家・空き地管理お任せ下さい

市内670名の会員 設立36年の信頼と実績

当センターは、除草、植木剪定、ご家庭の一般作業等で日々多くのご依頼を受けています。また市内全域で広範囲の配布実績もあり、司単位の会員ネットワークを有しています。

空き家見守りサポート業務

現状確認 (1回)

- ・建物の外観、破損等の確認
- ・植栽、草の繁殖状況等の確認
- ・郵便物の確認、チラシの回収・廃棄
- ・不法投棄等の確認
- ・報告書、写真の送付

※今後見守りサポート業務の充実を図ってまいります

2,500円 (手数料、消費税込)

除草、植木剪定等

- 除草(手) **1日0,100円～** (手数料・消費税込)
- 植木剪定 **1日13,400円～** (手数料・消費税込)
- 片付け・営繕 **1日13,400円～** (手数料・消費税込)

※作業料金はお庭の規模や状態により異なります
※石記料金以外に別途、残さい回収料金が発生いたします
【90kgゴミ袋150円/袋、トラック1台分4,000円～】
※単立作業で足元の高さが5m以上の場合や、急斜面での作業はお引き受けできません

その他ご家庭での一般作業を承ります。まずはご相談下さい

ご依頼の流れ

ご依頼内容確認 → 現場確認 お見積 → 作業開始 → 実績に基づき請求書(領込)を発送

まずはお気軽にご相談下さい 公益社団法人 池田市シルバー人材センター
TEL:072-754-1980 〒563-0055 池田市菅原町1番1号 (池田市中心公民館内1階)

空き家の状態がわからず不安に感じた事はありませんか?

シルバー人材センターが空き家(空き地)管理のお手伝いをします!

基本プラン

敷地の外側から現状確認を行います。1回/2,700円(税込)

- 建物・・・外壁、ガラス破損の状況等
- 敷地・・・庭木、草の繁殖、不法投棄の状況等
- その他・・・郵便物の確認、玄関前簡易清掃

*報告書を作成し現状写真を送付いたします。

その他オプション・・・別途お見積りをさせていただきます。

- 敷地内の除草作業
- 緊急点検・・・緊急時(台風通過後等)に外部から目視点検を実施します。
- 庭木の剪定 ●庭木の水やり 等

その他、お気軽にご相談ください。

公益社団法人 宝塚市シルバー人材センター
〒665-0827 宝塚市小浜2丁目1番1号
TEL 0797-81-7000 / FAX 0797-81-7040

2) 空家等および除却した空家等に係る跡地の活用の促進

計画の構成	2) 空家等および除却した空家等に係る跡地の活用の促進
施策方向性	空家等利活用の仕組み構築
課題整理	所有者の意向により、市場に流通していない物件が相当数あると予測される中、利活用を望む意見があるが、マッチングする仕組みがない
施策 4	所有者との情報共有

2)-施策 4-取組⑧	所有者の意向と利活用可能な住宅の把握
-------------	--------------------

■取組概要

<ul style="list-style-type: none"> ・所有者へのアンケートやヒアリングによる意向の把握 ・家屋の状況や所有者の情報を管理する仕組みの構築(データベース)

■本市で考えられる取組例 (○：検討中、●実施中)

○所有者アンケートの結果等による活用意向の把握				都市政策課	
実施主体	市民		事業者		市

- ・ 本年度実施する所有者アンケートより活用意向のあった住宅を把握し、集約する。
- ・ 活用ニーズを踏まえ、所有者に直接意向を確認する等、把握に努める。

【所有者アンケートの実施】

空家となっている家屋の所有者意向調査を実施し、利用頻度や適正管理に関する考え方のほか、第3者による利活用等に関する意向(条件、課題)を把握。

計画への反映を前提として下記のような設問を設定する。

大項目	設問内容	計画への反映
個人属性	年齢、性別、居住地	所有者や空家等の状況に応じた対策方針等として反映(クロス集計等に活用)
所有物件の概要	所在地、空き家となっている住宅の築年数、家屋以外の付帯施設、空き家を取得した経緯	
使用状況	空家となっている期間、空き家となる直前の利用方法、空家となった理由	空家の賃貸・売買に関するマッチングの仕組みの構築、地元住民による見守体制の構築手法に反映
管理状況	維持管理の頻度、管理の実施者、管理上の課題	
活用に関する意向	活用意向の有無、活用の条件、活用のための課題	
制度の認知	「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法第127号)」等の認知度	所有者への意識啓発や、今後の空家に関する周知方法に活用

空家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	

■ 先進事例

- ・ 記載内容検討中

- ・ 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 <http://www.setagayatm.or.jp/trust/support/akiya/mado.html>

空き地域貢献窓口

あなたの空き家・空き部屋等を地域で活かしませんか？
空き家等地域貢献活用相談窓口

空家等(空き家、空き部屋)を有効活用することで、地域の人が暮らやすくなるだけでなく、自分たちにも暮らしたい場所(地域コミュニティの活性化・育成)を創出します。

子育て中のママ達の情報交換のためのコミュニティスペースとして
若者・子育て中の女性の居場所を支援する場として
一人暮らしの高齢者の見守りを兼ねたホームシェア
多世代交流が生まれる場となるコミュニティカフェ
放課後の子どもたちの居場所として

相談窓口にお越しください！

- 1 空き家・空き部屋等をお持ちで、地域貢献に活用したいと思われているオーナーさんからご相談を受け付けます。
- 2 オーナーさんの考えをうかがい、どのような活用方法があるかを一緒に考えます。
- 3 世田谷区の関連部署やNPOなどの活用を希望する団体との出会いをサポートします。
- 4 空き家・空き部屋等を活用したいと考えている地域貢献団体の情報収集も行っていきます。

世田谷区・(一財)世田谷トラストまちづくり

【お問い合わせ先】 まずはお電話にてお話し合わせください。
 世田谷区 総合課 都市計画課 空家対策推進係
 電話 03-6407-3313 受付時間 午前9時～午後5時
 (一財)世田谷トラストまちづくり トラストまちづくり課
 空家等活用推進係(空家活用相談係)
 空家等活用推進係(空家活用相談係)
 電話 03-6407-3313 受付時間 午前9時～午後5時
 【ホームページ】 <http://www.city.setagaya.lg.jp/>
 【お問い合わせ先】 <http://www.setagayatm.or.jp/>
 【お問い合わせ先】 <http://www.city.setagaya.lg.jp/>
 【お問い合わせ先】 <http://www.setagayatm.or.jp/>

こんな地域貢献活用が 始まります
〈平成25年度に選ばれたモデルケース〉

自宅の空き部屋を地域の交流スペースに
シェア農園
即ち利用に貸された住宅の一部を改装して誕生した。コワーキングスペース、シェアキッチン、工房、音楽会など、様々な形で、地域の人たちと活用されています。これらの活用を通して、地域の交流も生まれています。利用制限の多い公共施設にはない使い勝手の良さや、イシシな雰囲気を活かし、地域コミュニティのハブとして広がっています。
<http://share-okusawa.jp>

アパートの空室をデイサービス&カフェの場に
タガヤセ大蔵 ANDITO+次道プロジェクト推進チーム
本アパートの1層全てを、設備リノベーションを施したデイサービス兼カフェに改装しました。施設利用者は、ボランティアや近所の方なども入れる場所になっています。多くの様で土に触れ、みんなで料理を作ったり、食べたり、おしゃべりするなど、多世代交流がでる多目的空間に生まれ変わりました。
本施設は、タガヤセ大蔵の専用 TEL:03-7971-5630

マンションの空室をグリーンケアの場に
サボロハウス グリーンサポートセタがや
マンションの空室を活用し、グリーン(大樹な人や木の定植したと木の身の庭)を育てる人が気軽に集える場を提供しています。安心な場所を自分で育てたことで、向を向うことが出来るようなプログラムを行っています。また、サポートプログラムを行うファンシィガーデンを育てる講座や、グループに属する季節会も開催しています。
<https://www.facebook.com/griefsupportsetagaya>

空き家等地域貢献活用相談窓口
世田谷区 総合課 都市計画課 空家対策推進係
電話 03-6407-3313 受付時間 午前9時～午後5時
【ホームページ】 <http://www.city.setagaya.lg.jp/>
【お問い合わせ先】 <http://www.setagayatm.or.jp/>

空き家・空き部屋等地域貢献活用フォーラムを開催します 3/14(土)
今春の春の土曜 10:00～12:00(12:00～13:00)に開催予定です。地域貢献活動の推進、空き家・空き部屋等の活用について、関係機関・関係団体等の関係機関・関係団体とご一緒して、地域貢献活動の推進を図ります。

計画の構成	2) 空家等および除却した空家等に係る跡地の活用の促進
施策方向性	空家等利活用の仕組み構築
課題整理	所有者の意向により、市場に流通していない物件が相当数あると予測される中、利活用を望む意見があるが、マッチングする仕組みがない
施策 5	地域における利活用の推進

2) -施策 5-取組⑨	流通促進の仕組みづくりや制度の紹介
--------------	-------------------

■取組概要

<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者等による空家バンクの導入検討 ・マイホーム借り上げ制度の紹介(住みかえ支援機構) ・高齢者、生活困窮者等の家賃補助等セーフティネットの検討 ・三世帯同居、近居など、社会状況に応じた住宅供給の下支え

■本市で考えられる取組例 (○：検討中、●実施中)

○公共利用を目的とした空家情報の集約				都市政策課		
実施主体	市民		事業者		市	

- ・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、空家情報を集約したものを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。

○マイホーム借り上げ制度の周知				都市政策課		
実施主体	市民		事業者		市	

- ・住替え支援機構によるマイホーム借り上げ制度を推進する。

○三世帯同居・近居の支援制度の検討				政策企画課、都市政策課		
実施主体	市民		事業者		市	

- ・三世帯が同居、近居するのを支援するために、転居費用やリフォーム費用を補助する制度を検討する。

●高齢者世帯家賃助成制度				高齢者支援課		
実施主体	市民		事業者		市	

- ・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。

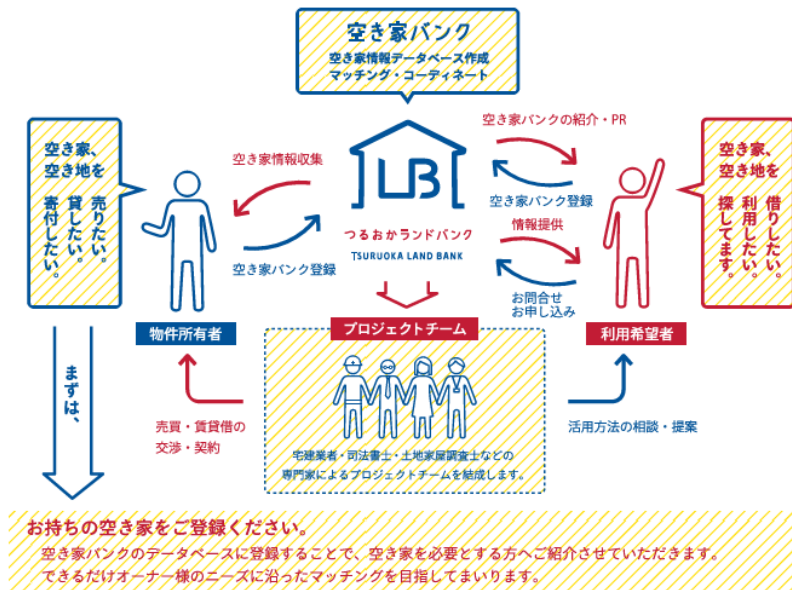
空家対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	(1)増加対応	(2)流通促進	(3)悪影響抑制	(4)体制整備	(5)利活用・適正管理	(6)特定空家への措置
方針	(1)予防・抑制	(2)利活用	(3)適正管理	(4)特定空家	(5)体制構築	

■ 先進事例

- ・ 空き家バンクとマッチング (山形県鶴岡市)

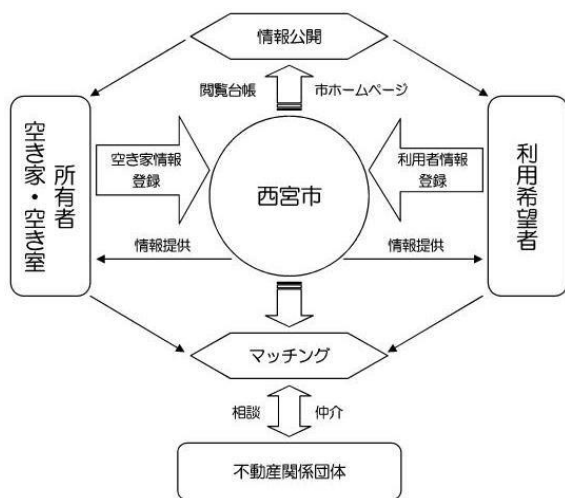
つるおかランド・バンク

<http://t-landbank.org/index.html>



- ・ 空き家等公益利用情報提供事業 (西宮市)

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



<空き家等公益利用情報提供事業の仕組み イメージ図>

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「空家等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扱うことを目的とした「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、賃貸・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、賃貸・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媒介のあっせんを行います。
なお、不動産事業者の媒介により、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媒介のあっせん(不動産事業者の媒介により、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。)

計画の構成	2) 空家等および除却した空家等に係る跡地の活用の促進
施策方向性	空家等利活用の仕組み構築
課題整理	所有者の意向により、市場に流通していない物件が相当数あると予測される中、利活用を望む意見があるが、マッチングする仕組みがない
施策 5	地域における利活用の推進

2) -施策 5-取組⑩	公共による利活用の検討
--------------	-------------

■取組概要

<ul style="list-style-type: none"> ・集会・交流施設、地域福祉施設、高齢者施設、子育て施設等、公共的な利活用を実施する。
--

■本市で考えられる取組例（○：検討中、●：実施中）

●集会、交流施設活用				市民協働推進課、都市政策課		
実施主体	市民		事業者		市	

- ・自治会の集会所や地域の交流施設としての活用

●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、都市政策課		
実施主体	市民		事業者		市	

- 【福祉政策課】 ・ぶらっとホームー地域福祉の常設型活動拠点として設置。地区福祉委員会により、運営。
- 【障害福祉課】 ・地域活動支援センターⅢ型ー障害者の通所型日常支援施設
- 【高齢者支援課】 ・街かどデイハウスー高齢者が集まって簡単な体操や昼ごはんを提供する等の簡易な介護予防の視点でのサービスを提供。
- ・いきいき交流広場ー老人クラブ等により、高齢者による趣味活動等交流の場として開催

●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		
実施主体	市民		事業者		市	

- 【保育幼稚園課】・小規模保育事業ー民間事業者による、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】・つどいの広場ー乳幼児をもつ子育て中の保護者が気軽に集える場所として設置。一時保育をやっている場所もあり。

●その他の活用				危機管理課、都市政策課		
実施主体	市民		事業者		市	

- 【危機管理課】・災害時の応急住宅

空家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	

■ 関連事例

- ・ ぷらっとホーム（地域福祉のための活動拠点）



■ 先進事例

- ・ 掲載内容検討中

3 空家等対策に関する施策・取組

計画の構成	2) 空家等および除却した空家等に係る跡地の活用の促進
施策方向性	空家等利活用の仕組み構築
課題整理	所有者の意向により、市場に流通していない物件が相当数あると予測される中、利活用を望む意見があるが、マッチングする仕組みがない
施策 5	地域における利活用の推進

2) -施策 5-取組①	地域での利活用を支援する仕組みづくり
--------------	--------------------

■ 取組概要

<ul style="list-style-type: none"> ・地域自治組織(まちづくり協議会等)と連携した利活用に対する住民の声を聞く仕組みの検討 ・集会施設整備補助制度を活用した集会施設の整備推進
--

■ 本市で考えられる取組例 (○：検討中、●：実施中)

● まちづくり協議会				市民協働推進課		
実施主体	市民		事業者		市	

- ・ 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、まちづくり協議会を活用し、今後の地域のニーズを聞く場とできないか検討する。

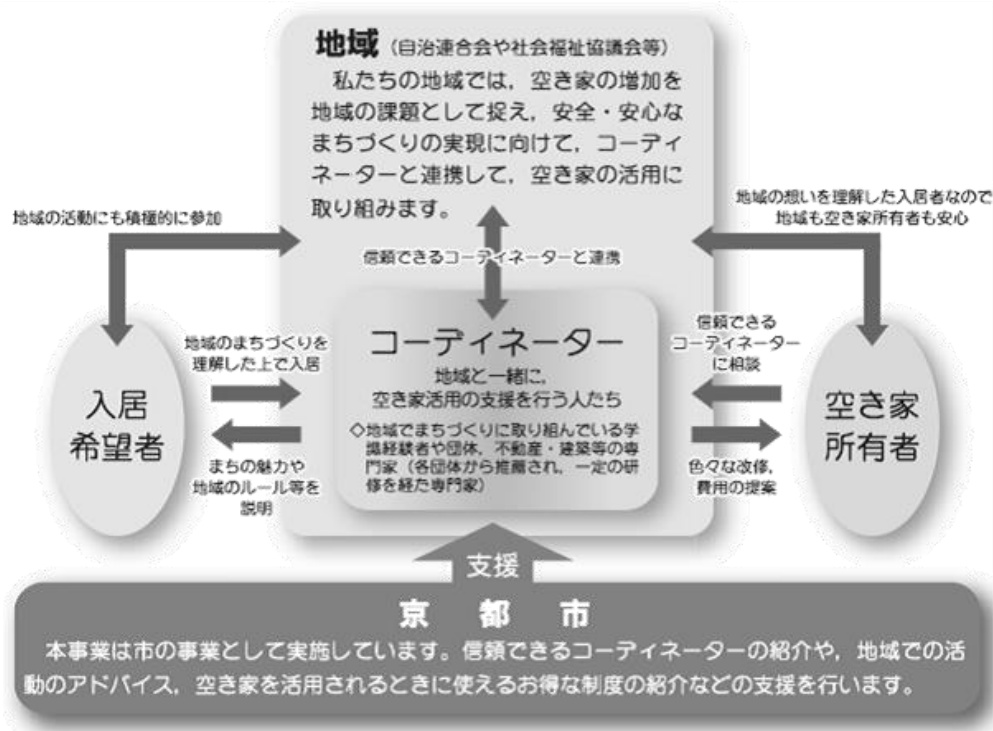
● 自治会集会施設等整備補助制度				市民協働推進課		
実施主体	市民		事業者		市	

- ・ 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整備される。改修、増改築の上限額 100 万円。

空家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	

■ 先進事例

- ・ 地域連携型空き家流通促進事業（京都市）



計画の構成	2) 空家等および除却した空家等に係る跡地の活用の促進
施策方向性	空家等利活用の仕組み構築
課題整理	所有者の意向により、市場に流通していない物件が相当数あると予測される中、利活用を望む意見があるが、マッチングする仕組みがない
施策 5	地域における利活用の推進

2) -施策 5-取組②	地域の魅力向上に寄与する利活用の検討（にぎわい、文化、定住促進等）
--------------	-----------------------------------

■取組概要

<ul style="list-style-type: none"> ・にぎわい創出のための利活用検討（町屋、空き店舗、民泊、大学生との協働等中活計画との連携） ・地域の魅力向上のため（移住体験、北部魅力、アーティストインレジデンス等）
--

■本市で考えられる取組例（○：検討中、●実施中）

●大学連携事業（提案公募型補助金）				政策企画課、市民協働推進課			
実施主体	市民		事業者		市		
<ul style="list-style-type: none"> ・大学生による地域活性化や地域課題解決の事業に対して補助を実施。補助率 4/5 で上限 45 万円 							

●地方創生関連事業				政策企画課			
実施主体	市民		事業者		市		
<ul style="list-style-type: none"> ・茨木市総合戦略等に基づき、地方創生を推進する事業を実施 							

●若手芸術家育成事業				政策企画課			
実施主体	市民		事業者		市		
<ul style="list-style-type: none"> ・若手芸術家の発表の場を提供することで、次代の芸術家を輩出することを目的とし実施 ・市内の若手芸術家グループと市により企画、運営 							

●町家活用事業				市街地新生課、都市政策課			
実施主体	市民		事業者		市		
<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化基本計画と連携し、町家を資源として、飲食店等で活用する ・商工会議所による、にぎわい資源発掘事業（町家の使い方検討）あり 							

●商工関連事業				商工労政課			
実施主体	市民		事業者		市		
<ul style="list-style-type: none"> ・創業促進事業 創業する際の工事費、賃貸料の補助を実施 ・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を実施 ・チャレンジショップ 産業振興アクションプランにおいて、大学生等による開業を検討 							

空家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	

● 北部地域のまちづくり検討				北部整備推進課		
実施主体	市民		事業者		市	

- ・ 北部地域の資源をネットワーク化し、地域を維持する手法を検討している。
- ・ 北部地域に必要な場所(地域の活動や交流の拠点、農業体験希望者の施設、移住希望者の受け皿等)の検討

■ 先進事例

- ・ 高崎経済大学 1号館から徒歩 100 歩の古民家をリノベーションしたコミュニティスペース

0号館プロジェクト

<http://0gokantcue.wixsite.com/0gokan/about>



計画の構成	2) 空家等および除却した空家等に係る跡地の活用の促進
施策方向性	空家等利活用の仕組み構築
課題整理	所有者の意向により、市場に流通していない物件が相当数あると予測される中、利活用を望む意見があるが、マッチングする仕組みがない
施策 6	地域における跡地利活用の推進

2) -施策 6-取組⑬	公共による跡地利活用の検討
--------------	---------------

■取組概要

<ul style="list-style-type: none"> ・密集した市街地における防災空地として活用 ・地域の実情に応じ、ポケットパーク(コミュニティスペース)/菜園、市民農園として活用

■本市で考えられる取組例 (○：検討中、●実施中)

○ポケットパークとしての活用				公園緑地課			
実施主体	市民		事業者		市		

- ・ 地域住民にとって身近で使いやすい小規模な公園として活用する。

○農園、菜園としての活用				農林課			
実施主体	市民		事業者		市		

- ・ 貸し農園や菜園として活用する。

●旧北辰中学校の活用手法の検討				農林課			
実施主体	市民		事業者		市		

- ・ 北辰中学校の建物を除却し、地域活性化のための土地利用を検討している。(詳細は検討中)

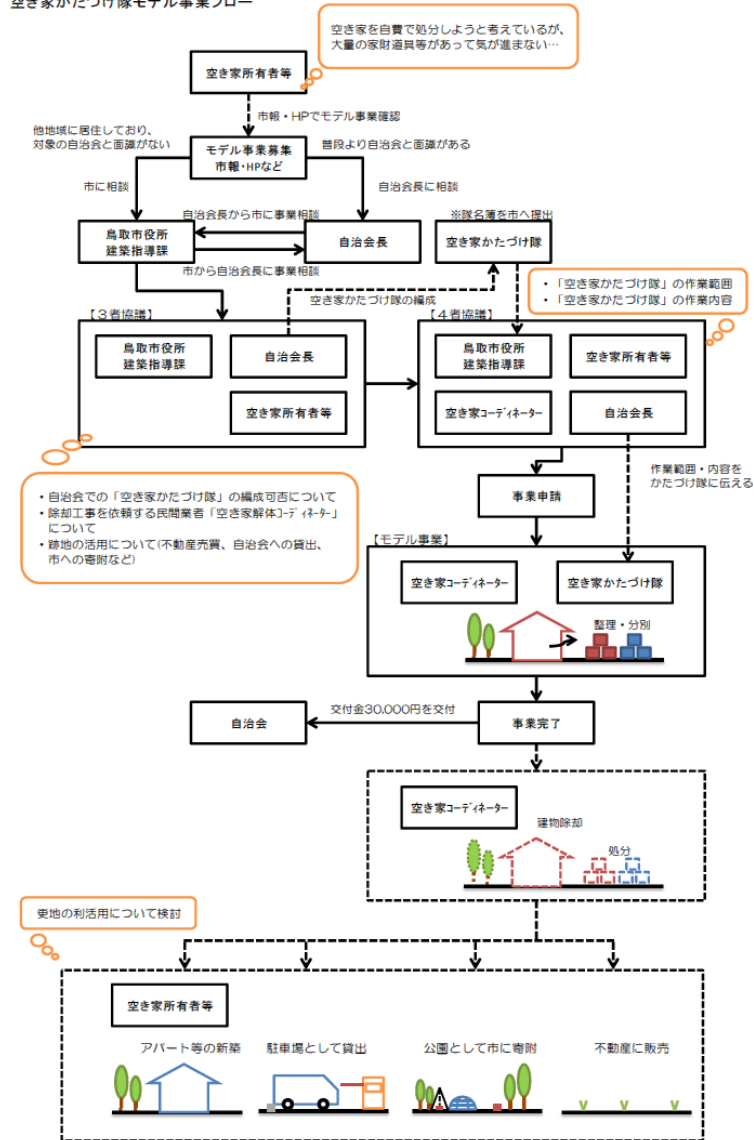
空家対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	(1)増加対応	(2)流通促進	(3)悪影響抑制	(4)体制整備	(5)利活用・適正管理	(6)特定空家への措置
方針	(1)予防・抑制	(2)利活用	(3)適正管理	(4)特定空家	(5)体制構築	

■ 先進事例

- ・ 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）

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

空き家かたづけ隊モデル事業フロー



3) 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処

計画の構成	3) 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処
施策方向性	特定空家への対応策の整備
課題整理	外観調査結果により、老朽度の高い空家が一定数あることから、適切な処置を進める必要がある
施策 7	特定空家の判断基準の明確化

3) -施策 7-取組⑭	判断基準の作成
--------------	---------

■取組概要

<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家に該当するかどうかを判断する基準を作成する。(国、府ガイドライン参照) ・外部組織(新規組織、空家協議会、建築審査会等の既存組織等)へ判断する際の意見を聴く仕組みの構築
--

■本市で考えられる取組例 (○：検討中、●：実施中)

○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	
実施主体	市民		事業者		市

- ・ 国ガイドラインと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する。

【判断基準(案)】

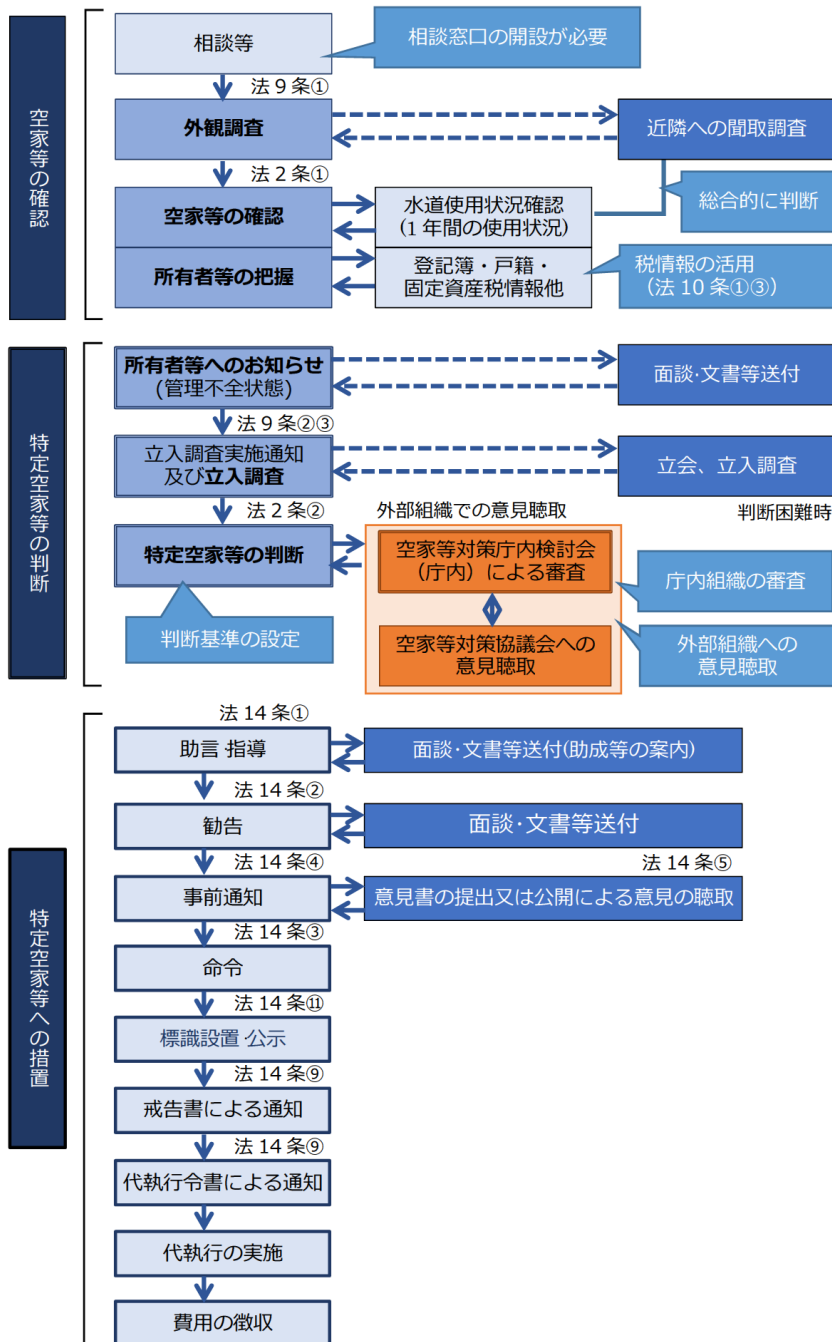
空家によって引き起こされる悪影響の範囲内に建築物や道路が存在するか？		
悪影響の程度と危険等の切迫性	通行量の多い道路(幹線道路)に影響を及ぼす可能性	
	近隣の建築物に影響を及ぼす可能性	
(イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	建築物が著しく倒壊等する恐れ	建築物が著しく傾いていないか？
		基礎や柱、はり、筋かい等構造上主要な部分に損傷はないか？
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	屋根や軒、庇等に破損や崩れ等があるか？
		外壁に破損や崩れ等があるか？
		看板や給湯設備、屋上水槽等に破損等はあるか？
		屋根階段、バルコニー等に破損や崩れ等があるか？
擁壁が老朽化し危険となる恐れ	門や塀に破損や崩れ又は傾斜等があるか？	
(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	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？
	ごみ等の放置、不法投棄	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？
(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	ごみ、不法投棄があるか？
		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？

空家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	

○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		
実施主体	市民		事業者		市	

- ・ 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まとめる。

【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

計画の構成	3) 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処
施策方向性	特定空家への対応策の整備
課題整理	外観調査結果により、老朽度の高い空家が一定数あることから、適切な処置を進める必要がある
施策 8	適切な管理及び除却に向けた指導

3) -施策 8-取組⑮	所有者への指導・助言
--------------	------------

■取組概要

<ul style="list-style-type: none"> ・所有者情報、指導履歴等をデータベースで管理 ・所有者に対して法に基づき、適切な指導、助言を行う

■本市で考えられる取組例（○：検討中、●：実施中）

○空家所有者への助言・指導				市民生活相談課、審査指導課 消防警防課		
実施主体	市民		事業者		市	

・特措法に基づき、所有者への助言や指導を行う。

○空家所有者の特定				市民生活相談課、審査指導課 消防警防課、資産税課		
実施主体	市民		事業者		市	

・特措法に基づき、固定資産税情報等を活用し、所有者の特定を行う。

○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、水道営業課		
実施主体	市民		事業者		市	

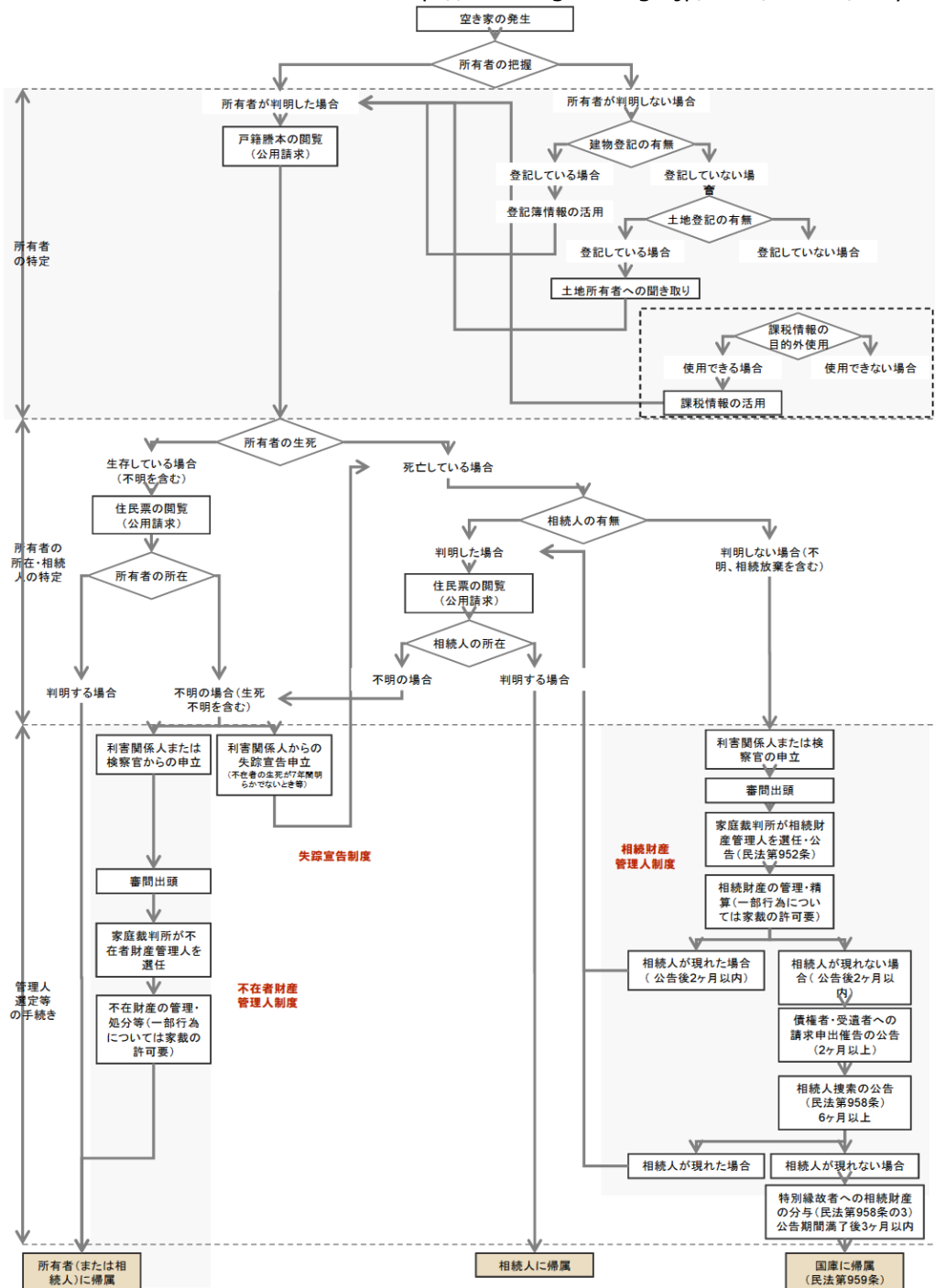
・特措法に基づき、空家の使用実態(概ね1年間)を水道閉栓情報等により確認する。

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	

■ 先進事例

空き家の所有者特定フロー

引用：国土交通省 中国地方整備局 中国地方における空き家対策意見交換会（第2回） 資料
<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

計画の構成	3) 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処
施策方向性	特定空家への対応策の整備
課題整理	外観調査結果により、老朽度の高い空家が一定数あることから、適切な処置を進める必要がある
施策 9	特定空家の解消

3) -施策 9-取組⑯	特定空家への措置の実施
--------------	-------------

■取組概要

<ul style="list-style-type: none"> ・手続きフローを明確にし状況に応じた法に基づく措置を実施する ・手続きマニュアル等の整備に関する庁内でのノウハウの共有 ・除去費用の補助制度の導入検討

■本市で考えられる取組例（○：検討中、●：実施中）

○法に基づく措置の実施				市民生活相談課、審査指導課			
実施主体	市民		事業者		市		

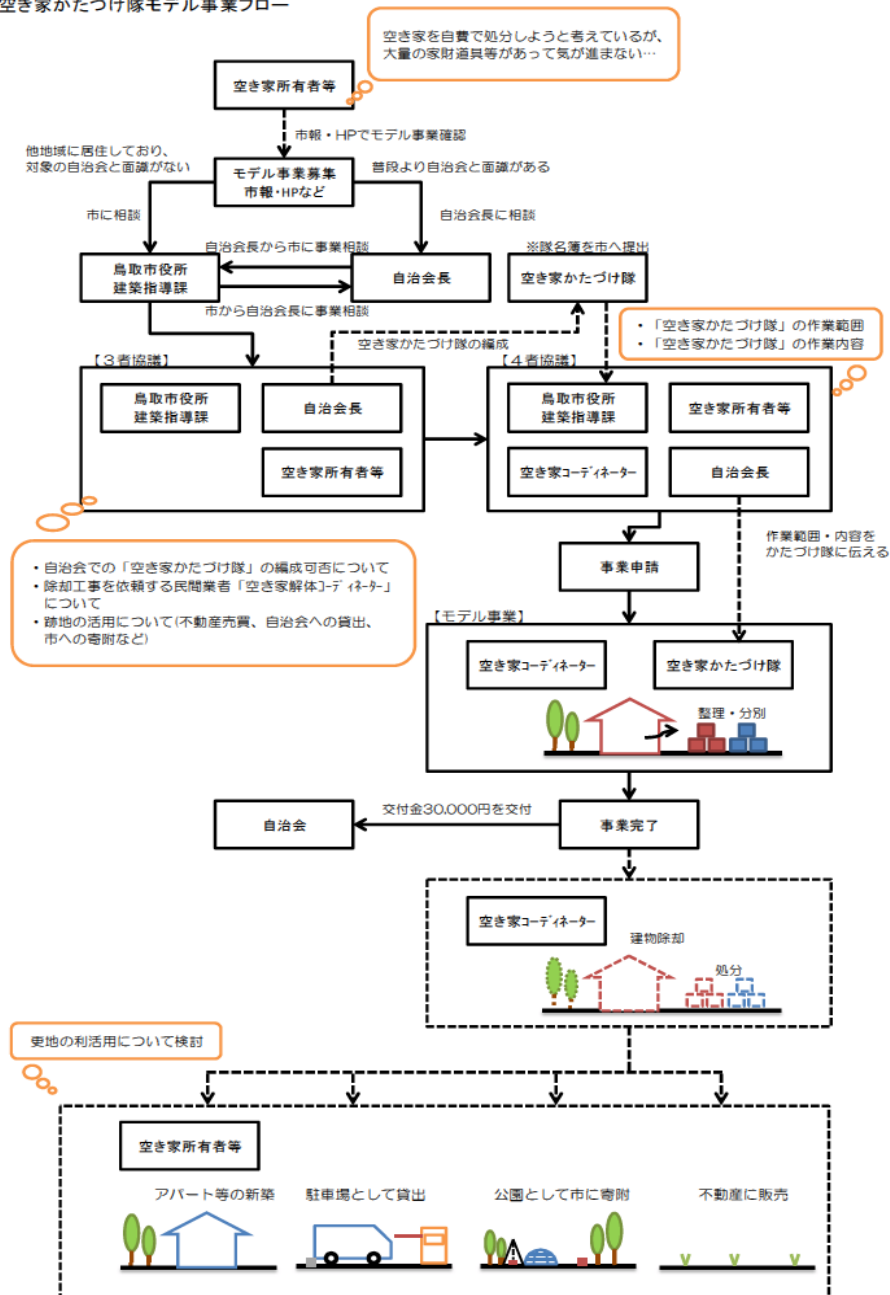
空家対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	(1)増加対応	(2)流通促進	(3)悪影響抑制	(4)体制整備	(5)利活用・適正管理	(6)特定空家への措置
方針	(1)予防・抑制	(2)利活用	(3)適正管理	(4)特定空家	(5)体制構築	

■ 先進事例

・ 記載内容検討中

(・ 空き家解体コーディネーター・空き家かたづけ隊モデル事業)

空き家かたづけ隊モデル事業フロー



鳥取市

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

4) 住民等からの空家等に関する相談への対応

計画の構成	4) 住民等からの空家等に関する相談への対応
施策方向性	<施策の方向性> 窓口の一元化
課題整理	空家に関する多様な相談をどこに聞いたらよいか、わかりやすくする必要がある
施策 10	総合窓口・相談体制の構築

4) -施策 10-取組⑰	市民にわかりやすい窓口の設置
---------------	----------------

■ 取組概要

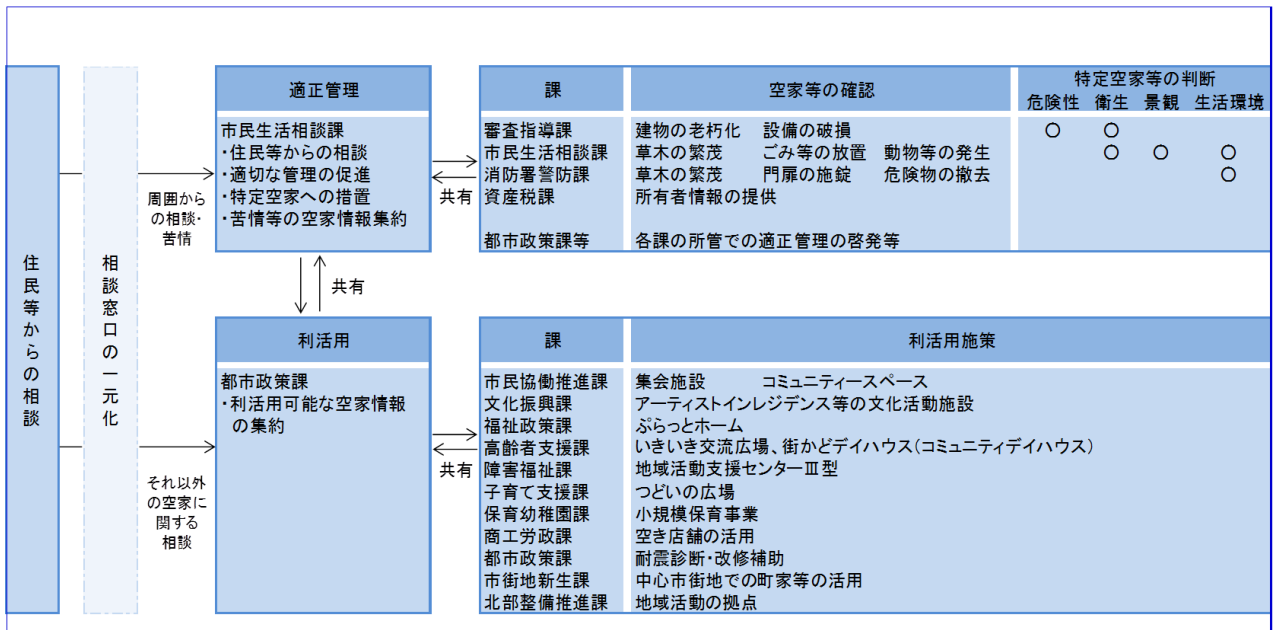
<ul style="list-style-type: none"> ・最初に空家相談を受ける窓口を決める ・担当業務を明確にする ・外部団体の紹介をする
--

■ 本市で考えられる取組例 (○：検討中、●：実施中)

○わかりやすい相談窓口の設置				都市政策課 庁内検討会全課	
実施主体	市民		事業者		市

・空家に関する窓口を一元化等することにより、市民にとってわかりやすい窓口とする。

【相談窓口案】



空家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		
実施主体	市民		事業者		市	

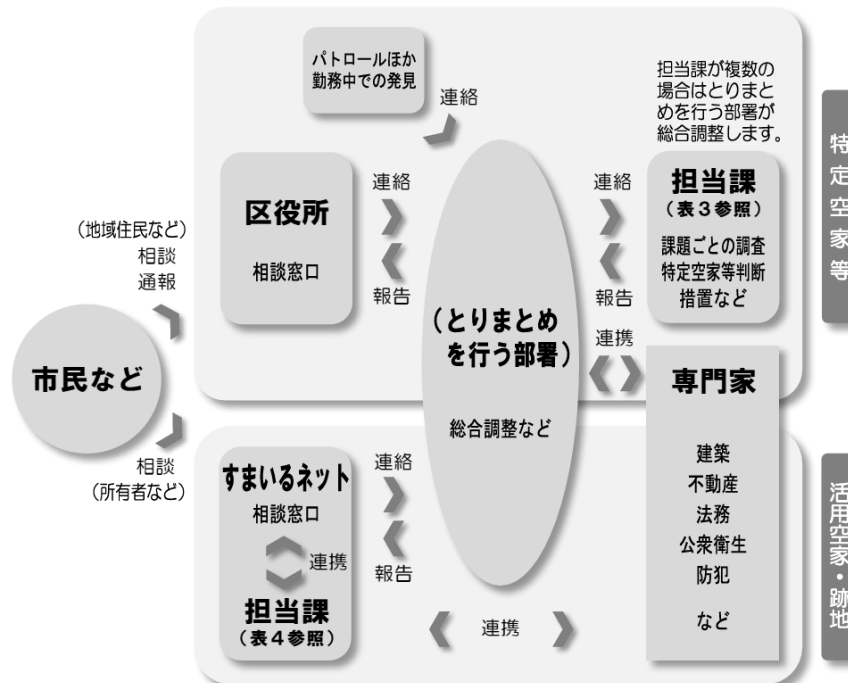
・関連する外部団体による相談窓口を紹介する。

【相談窓口例】

- ・大阪住まいの活性化フォーラム 等

■先進事例

- ・実施体制 神戸市空家等対策計画 (神戸市)



5) 空家等に関する対策の実施体制

計画の構成	5) 空家等に関する対策の実施体制
施策方向性	<施策の方向性> 庁内および外部団体とのネットワーク構築
課題整理	空家をもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるため、担当課の役割と体制を明確にする必要がある
施策 11	庁内体制の構築

5) - 施策 11-取組 ^⑱	庁内検討会を中心とした連携
----------------------------	---------------

■ 取組概要

・計画策定後の庁内検討会の位置づけや役割を決め、施策を推進する

■ 本市で考えられる取組例 (○：検討中、●：実施中)

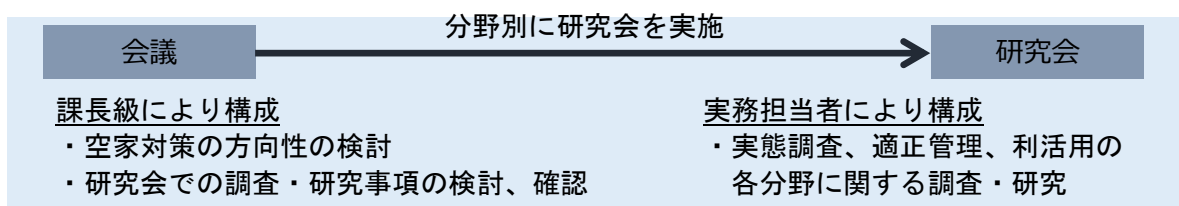
○空家等対策庁内検討会による施策の推進					都市政策課 庁内検討会全課	
実施主体	市民		事業者		市	

・空家等対策における施策を実施する上で、庁内検討会を活用し、取組を推進する。

【茨木市空家等対策庁内検討会】

空家等対策に関する関係各課に横断する課題の対策を検討し、庁内の連携体制を構築する (15 課で構成)

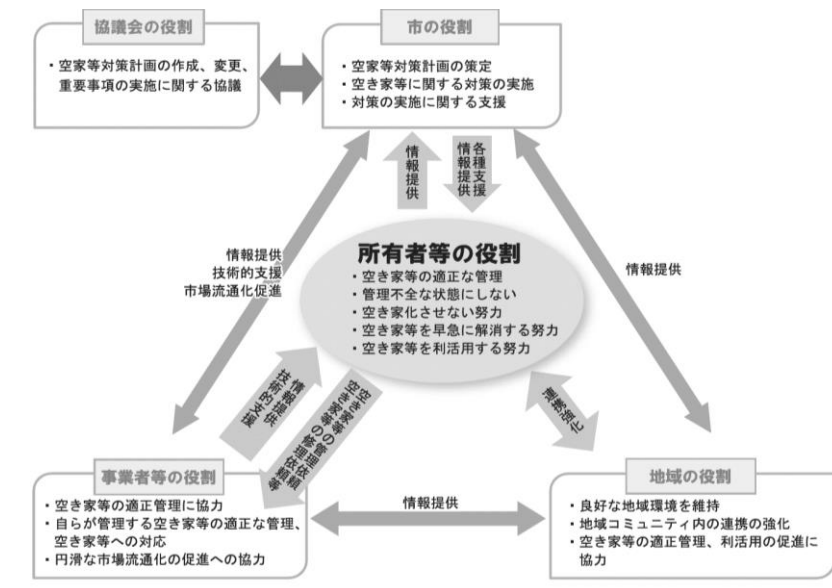
【構成員】			
会長	都市整備部長		
副会長	都市政策課長		
委員	資産税課	政策企画課長	市民協働推進課長
	市民生活相談課長	文化振興課長	福祉政策課長
	障害福祉課長	高齢者支援課長	子育て支援課長
	保育幼稚園課長	商工労政課長	審査指導課長
	水道部営業課長	消防署警防課長	



空家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	

■ 先進事例

- ・ 空家対策に係る実施体制 奈良市空家対策計画（奈良市）



3 空家等対策に関する施策・取組

計画の構成	5) 空家等に関する対策の実施体制
施策方向性	<施策の方向性> 庁内および外部団体とのネットワーク構築
課題整理	空家をもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるため、担当課の役割と体制を明確にする必要がある
施策 12	協議会及び外部団体との連携

5) -施策 12-取組⑨	協議会及び外部団体との連携
---------------	---------------

■取組概要

<ul style="list-style-type: none"> ・協議会による、実施施策に関する協議 ・大阪住まいの活性化フォーラム、茨木商工会議所等、関連する外部団体との連携

■本市で考えられる取組例（○：検討中、●：実施中）

○空家等対策協議会による施策の検討				都市政策課	
実施主体	市民		事業者		市

・空家等対策協議会により本計画の実施に関する事項について協議し、施策の検討や推進を図る。

【茨木市空家等対策協議会の構成】

(委員)

区分	分野	氏名	職・経歴
学識経験者等	住宅	吉田 友彦	立命館大学政策科学部教授
	建築	井上 えり子	京都女子大学家政学部准教授
	文化	井上 典子	追手門学院大学地域創造学部教授
	法務	大場 めぐみ	須藤・大場法律事務所（弁護士）
	建築	神保 勲	㈱神保塗装代表取締役（一級建築士）
	不動産	大脇 久徳	㈱富士商会代表取締役
市議会議員		大村 卓司	建設常任委員会委員長
		桂 睦子	建設常任委員会副委員長
市民		山口 健太	
		林 裕子	

空家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	

■本市で考えられる取組例（○：検討中、●実施中）

○外部団体との連携				都市政策課		
実施主体	市民		事業者		市	

・外部団体との連携体制を構築し、空家対策の推進を図る。

【連携先例を記載】

- ・大阪住まいの活性化フォーラム
- ・大阪弁護士会
- ・大阪建築士会 等

■先進事例

掲載内容検討中

6) その他空家等に関する対策の実施

計画の構成	6) その他空家等に関する対策の実施
施策方向性	<施策の方向性> 法律の補完と計画の進捗管理
課題整理	法で網羅できない多岐にわたる問題に対して、アプローチを検討する必要がある
施策 13	条例の検討

6) - 施策 13- 取組⑳	法を補完する条例の検討
-----------------	-------------

■ 取組概要

<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家の手続きにおいて法を補完する内容を検討する(緊急時対応、氏名の公表等) ・住宅用地特例の除外措置に対して必要な条例等の検討 ・道路への倒壊のおそれ等、緊急時の対応手法の検討

■ 本市で考えられる取組例 (○ : 検討中、● : 実施中)

○空家対策に関する条例の検討				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		
実施主体	市民		事業者		市	

空家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	

■ 先進事例

3 空家等対策に関する施策・取組

計画の構成	6) その他空家等に関する対策の実施
施策方向性	<施策の方向性> 法律の補完と計画の進捗管理
課題整理	法で網羅できない多岐にわたる問題に対して、アプローチを検討する必要がある
施策 14	建替えできない空家への対応策

6) - 施策 14- 取組②	未接道家屋等への対応策の検討
-----------------	----------------

■ 取組概要

<ul style="list-style-type: none"> ・道路拡幅等による共同建て替えの検討 ・除去跡地の防災空地への活用 ・市街化調整区域における活用方法の検討

■ 本市で考えられる取組例（○：検討中、●：実施中）

○未接道家屋等への対応策の検討				都市政策課、審査指導課		
実施主体	市民		事業者		市	

空家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	

■ 先進事例

3 空家等対策に関する施策・取組

計画の構成	6) その他空家等に関する対策の実施
施策方向性	<施策の方向性> 法律の補完と計画の進捗管理
課題整理	法で網羅できない多岐にわたる問題に対して、アプローチを検討する必要がある
施策 15	空家対策の効果の検証

6) - 施策 15-取組②	計画の進捗状況の確認
----------------	------------

■ 取組概要

・ヒアリング等による施策の進捗確認の実施

■ 本市で考えられる取組例（○：検討中、●：実施中）

○ 計画における施策の進捗確認				都市政策課		
実施主体	市民		事業者		市	

空家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	

■ 先進事例

3 空家等対策に関する施策・取組

計画の構成	6) その他空家等に関する対策の実施
施策方向性	<施策の方向性> 法律の補完と計画の進捗管理
課題整理	法で網羅できない多岐にわたる問題に対して、アプローチを検討する必要がある
施策 16	計画の改定と見直し

6) - 施策 16-取組③	見直し時期等踏まえた改定
----------------	--------------

■ 取組概要

・上位計画の改定時期との整合と中間見直しの実施ヒアリング等による施策の進捗確認の実施
--

■ 本市で考えられる取組例（○：検討中、●：実施中）

○上位計画の改定時期との整合、中間見直しの検討				都市政策課		
実施主体	市民		事業者		市	

空家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	

■ 先進事例

4 資料編

4.1 検討経過

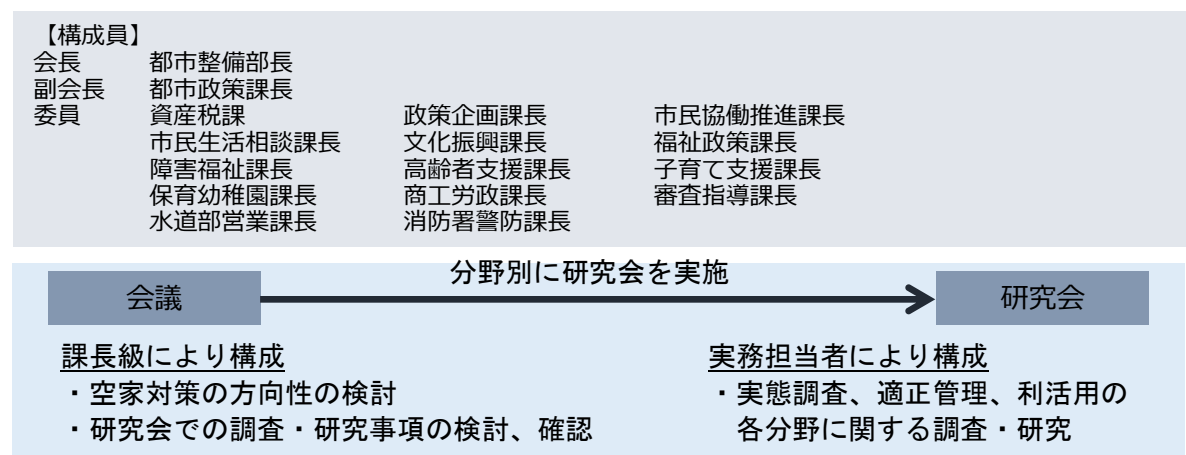
1) 庁内検討会の設置

このような状況を受けまして、庁内の連携体制を構築し、空家対策を推進するために、平成27年8月より「茨木市空家等対策庁内検討会」設置し、検討を行いました。

構成員とし、会長を都市整備部長とし、都市政策課を運営主体として、14課の課長により構成しています。

組織構成については、課長級による「会議」と、分野別に課題を検討、研究する部会として、実務担当者による「研究会」を設置しました。

2. 茨木市空家等対策庁内検討会（平成27年8月より実施）
 空家等対策に関する関係各課に横断する課題の対策を検討し、庁内の連携体制を構築する（15課で構成）



また分野別の研究会として、実態調査、適正管理、利活用の3つの研究会を設置し、昨年度各1回ずつ、協議を行ってきました。

2. 茨木市空家等対策庁内検討会（平成27年8月より実施）
 ・空家等対策に関する関係各課に横断する課題の対策を検討し、庁内の連携体制を構築する（15課で構成）

分野	担当課	検討項目
空家等実態調査に関する事項	・資産税課(固定資産税情報) ・政策企画課(総合戦略との整合) ・市民協働推進課(自治会情報) ・市民生活相談課(空家相談への対応履歴) ・審査指導課(老朽危険家屋への指導履歴) ・水道営業課(水道閉栓情報)	・空家等特定のために必要な所管情報の確認 ・データベースの構築に必要な所管情報の確認 ・個人情報の取り扱いの検討
空家等適正管理に関する事項	・資産税課(固定資産税住宅用地特例) ・市民生活相談課(草木の繁茂等への指導) ・審査指導課(建築物への指導) ・警防課(火災予防)	・空家等適正管理に必要な事項の検討 ・特定空家等認定手続きの検討 ・住宅用地特例の除外措置の検討
利活用に関する事項	・政策企画課(総合戦略との整合) ・市民協働推進課(コミュニティ施設) ・文化振興課(文化・芸術施設) ・福祉政策課(福祉施設) ・高齢者支援課(福祉施設) ・障害福祉課(福祉施設) ・子育て支援課(保育、子育て施設) ・保育幼稚園課(保育、子育て施設) ・商工労政課(商業施設)	・他の施設への利活用の検討 ・市内での事例や先行事例の研究

2) 空家等対策協議会の設置

4.2 法令・指針及び上位・関連計画の把握

1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の指針・ガイドライン等

4.3 実態調査の概要

茨木市空家等対策計画策定に向けたスケジュール

