

茨木市空家等対策計画 (原案)

平成 28 年 12 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) 個人住宅における空家の発生要因	6
2) 空家もたらす問題	7
3) 社会情勢等からの課題の整理	7
1.3 空家特措法の概要	8
1) 空家特措法の概要	8
2) 空家の定義	8
3) 特定空家の定義	8
4) 空家等対策計画の策定	10
5) 立入調査等	10
6) 特定空家等への措置	10
1.4 本市におけるこれまでの取組	11
1) 管理不全の空家への対応	11
2) 空家の利活用に関する取組	11
1.5 既往データの整理	12
1) 既往データの分析	12
1.6 空家等実態調査	14
1) 実態調査の実施の結果	14
2) 調査結果の分析・考察	18
3) 調査結果を踏まえた課題整理	26
1.7 課題の総括	27
1) これまでの取組を踏まえた課題整理	27
2 空家等対策の基本的な方針	28
2.1 基本的な方針	28
1) 空家等対策計画の位置づけ	28
2) 空家対策の基本的な考え方と目標設定	32
3) 方針の設定	34
2.2 基本的事項	35
1) 対象地区	35
2) 対象とする空家の種類	35
2.3 計画期間と計画の進捗確認	35

3 空家等対策に関する施策・取組	36
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 所有者への意識啓発や情報提供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や跡地利活用の推進	54
施策5 特定空家への対応策の整備	62
施策6 段階に応じた法に基づく措置の実施	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 外部団体等との連携強化による実施体制の整備	68
4 資料編	70
4.1 検討経過	70
1) 茨木市空家等対策庁内検討会による検討経過	70
2) 茨木市空家等対策協議会による検討経過	71
4.2 法令・指針及び上位・関連計画の把握	71
1) 空家等対策の推進に関する特別措置法	71
4.3 実態調査の概要	71

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、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という）によると、人口は 2040 年（平成 52 年）に 25 万 6 千人、2060 年（平成 72 年）には 22 万人となり、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。

国においては、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) 人口の推移と将来推計

a) 全国（年齢層別）

日本の総人口は、社人研の「日本の将来推計人口」によると、2010 年（平成 22 年）の 1 億 2,806 万人をピークに、長期的な減少が予想されており、2060 年（平成 72 年）には 1 億人を大きく割り込み、8,674 万人になり、人口は 3 割以上減少するとともに、おおよそ 2.5 人に 1 人が 65 歳以上となる見通しとなっています。

年齢層別では、2010 年から 2025 年（平成 37 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。

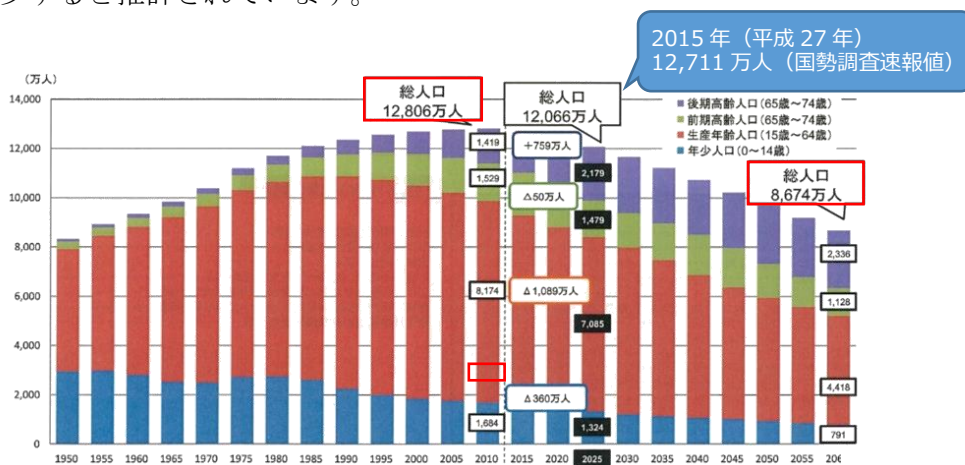


図 人口推移と将来推計(全国、年齢層別)

出典：総務省「国勢調査」

国立社会保障・人口問題研究所 「日本の将来推計人口」 (2012 年 1 月推計)

b) 茨木市の状況

i) 人口の推移

本市の人口は、1960年（昭和35年）頃から、1980年（昭和55年）頃までの期間で大きく人口が増加しました。1985年（昭和60年）以降は、人口増加率が、1%を下回る微増傾向で推移しており、2015年（平成27年）の国勢調査の速報値によると28万170人ですが、2020年以降は本市においても人口減少が予測されています。

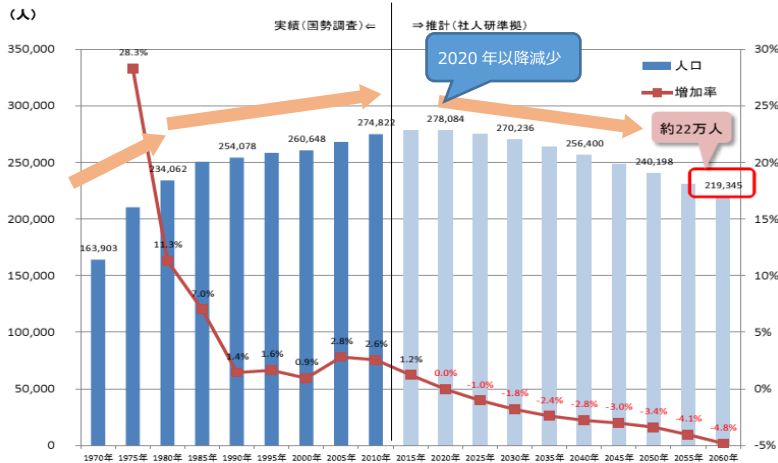


図 茨木市における人口・人口増加率の推移・推計

出典：茨木市人口ビジョン（平成28年2月）

1970～2010年国勢調査、2015～2060年社人研推計に準拠した推計

ii) 将来人口の推計

社人研によると、本市の将来人口は、2040年（平成52年）に25万6千人、2060年（平成72年）には22万人と推計されています。（パターンA）

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1万6千人、2060年時点で3万8千人の減少抑制を目指しています。（パターンB）

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。

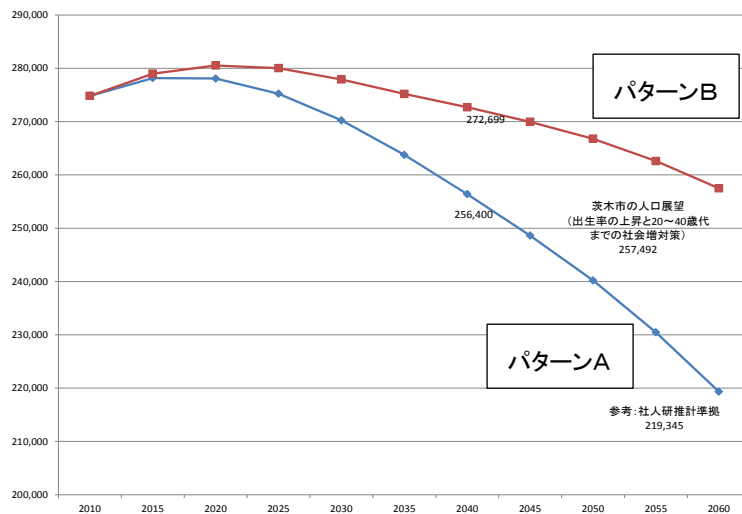


図 茨木市の将来人口予測

出典：茨木市人口ビジョン（平成28年2月）

(2) 住宅ストック数と世帯数の推移

a) 全国

住宅ストック数と世帯数の関係を見ると、終戦直後から1960年代の高度経済成長期における住宅不足の時代に住宅が数多く建築され、1990年代の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6,063万戸、総世帯数は約5,245万世帯となり、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。

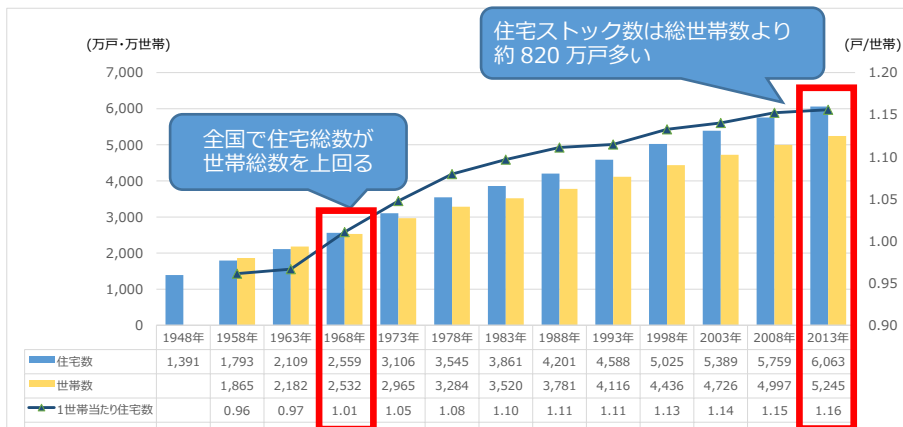


図 住宅ストック数と世帯数

出典：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

b) 茨木市

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11万5千世帯であり、住宅総数が総世帯数を約1万2千戸上回る状況です。

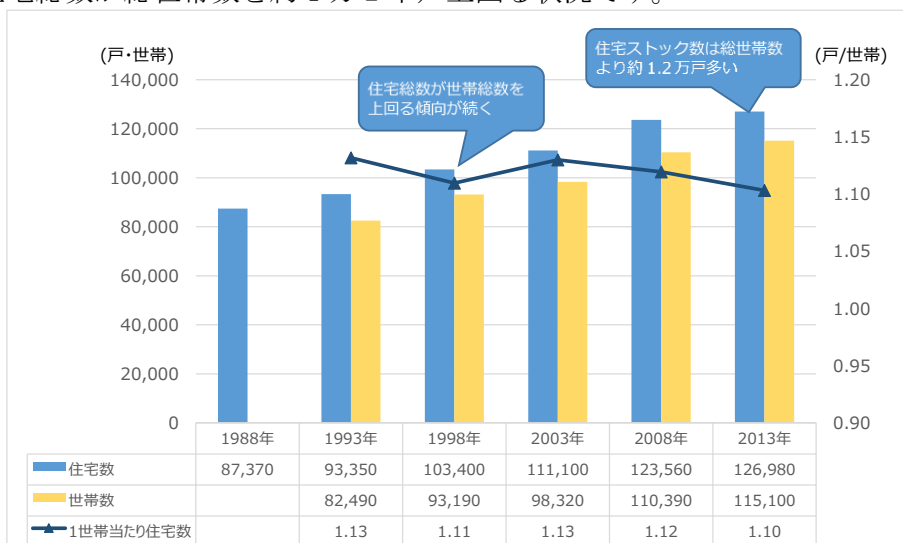


図 住宅ストック数と世帯数

出典：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

(3) 空家数及び空家率の推移

a) 全国

住宅総数の増加に合わせて、空家数も増加しており、全国ではこの20年間で、1993年（平成5年）の448万戸から、2013年（平成25年）には820万戸に増加しています。

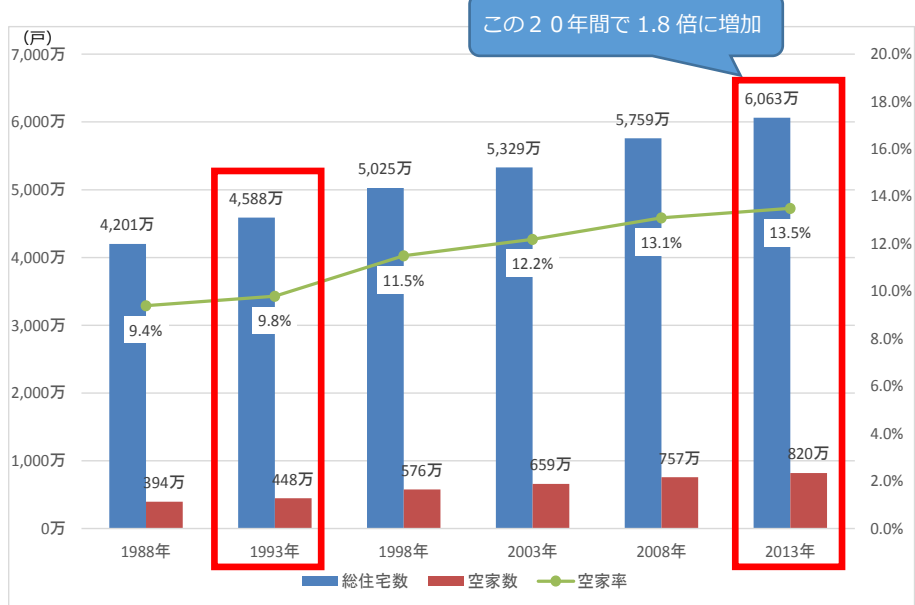


図 空家数及び空家率

出典：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

b) 大阪府の状況

大阪府では、空家率は14.8%（全国19番目/47都道府県）で、全国と同様に増加傾向にあります。空家数は約68万戸で、東京都（81万7千戸）について2番目に多い値となっています。



図 空家数及び空家率

出典：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

c) 茨木市

本市の空家数は2013年（平成25年）の住宅・土地統計調査の結果では、約1万2千戸となっており、この20年間で約3千戸増加しています。

また、本市の空家率は、9.7%であり、全国の13.5%や大阪府の14.8%と比べ低く、北摂7市2町の中でも低い数値となっています。

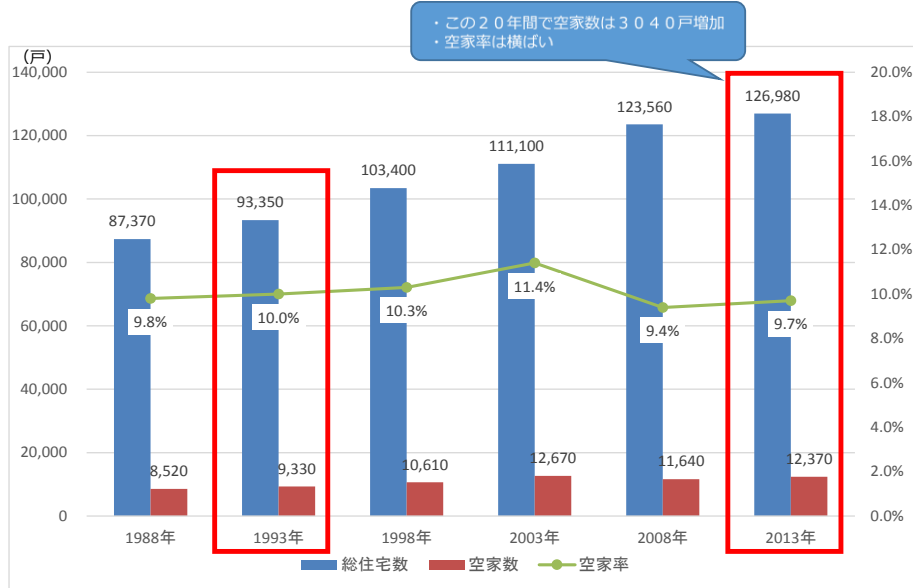


図 空家数及び空家率

出典：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

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

	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

表 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）

（注）能勢町、田尻町、太子町、千早赤阪村は表章対象外

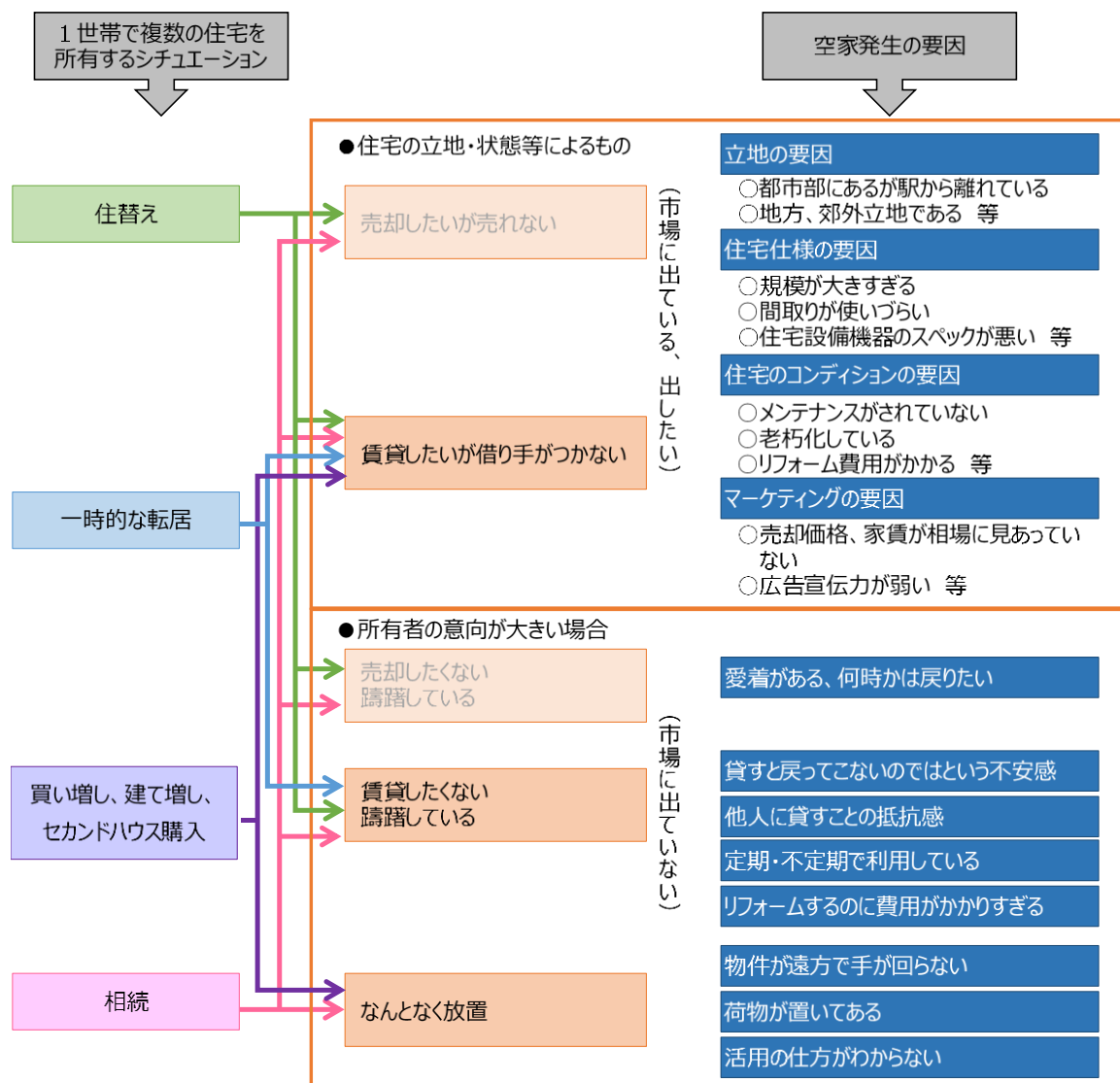
1.2 空家発生要因とその影響

1) 個人住宅における空家の発生要因

個人住宅における空家の発生要因について整理すると、まず1世帯で複数の住宅を所有する状況になり、「住替え」、「一時的な転居」、「増改築」、「相続」など様々な理由により、居住用の住宅以外が空家となっていきます。

空家の発生要因として、大きく二つに大別され、一つ目は、住宅の立地状況や状態等によるものとして、駅から離れているなどの立地の要因やメンテナンス不良、老朽化など住宅の状態の要因、売却価格や家賃等が相場に合っていないことによるマーケティングの要因等が考えられます。

また二つ目として、所有者の意向によるものとして、所有する住宅への愛着や他人に貸すことへの抵抗感、活用の仕方がわからないなどの要因が考えられます。



出典：国土交通省

「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)に一部追記 (平成26年2月)

2) 空家もたらす問題

空家が適切に管理されない状態が続くと、建物の倒壊や屋根・外壁の落下など「防災性の低下」や犯罪の温床となることによる「防犯性の低下」が生じます。

また、「ごみの不法投棄」やそれに伴う蚊、蝇、ねずみ等の発生による「衛生の悪化、悪臭の発生」が生じ、これらが要因となり、「風景、景観の悪化」が懸念されます。



出典：国土交通省「空家の現状と課題」（平成 25 年）

3) 社会情勢等からの課題の整理

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

- 全国的に人口減少が続き、世帯数の減少も予想され、本市も同様の傾向が予想される。
- 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（平成 27 年 5 月全面施行）

- 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

1) 空家特措法の概要

全国的な社会問題となっている空家問題に対して、国が対策に乗り出し、「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月、平成27年5月全面施行)(以下「法」という。)」が制定されました。法では、これまで曖昧であった「空家等」や、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家については「特定空家等」が定義され、法第5条の規定に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めた「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(基本的な指針)(以下「基本指針」という。)」や「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続きについて参考となる『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)(以下「ガイドライン」という。)」』が示されました。

また、法第6条に基づき、市町村は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、国が定めた基本指針に即して、「空家等対策計画」を定めることができるようになりました。

なお、法第14条では、「特定空家等」に対する措置が示され、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能となりました。

2) 空家の定義

空家の定義については、法第2条第1項や法第5条に規定に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めた「基本指針」で定義されています。

【法第2条第1項】

「建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)」

【基本指針 3 空家等の実態把握 P8】

「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

3) 特定空家の定義

特定空家等の定義については、法第2条第2項や「ガイドライン」で例示されています。

【法第2条第2項】

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

【ガイドラインによる例示】

(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

- ・建築物が倒壊等するおそれがある。
- ・屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
- ・擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

(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等が原因で、以下の状態にある。
 - ・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、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・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、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(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

- ・適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、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ない状態となっている。
 - ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
 - ・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状態となっている。
- ・その他、以下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。
 - ・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。
 - ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損し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。
 - ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

(ニ)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

- ・立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
 - ・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。
- ・空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
 - ・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。
- ・建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。
 - ・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。
 - ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
 - ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

4) 空家等対策計画の策定

法第6条に基づき、市町村は「空家等対策計画」を策定することができるようになりましたが、本計画に定める事項については、法第6条第2項で次のとおり示されています。

また、「基本指針」では法に定める空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるほか、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養することが重要であることから、計画について適宜必要な変更を行うよう努めるものとされています。

「空家等対策計画」に定める事項	
計画に定める事項 (法第6条第2項)	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 (基本指針)	<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

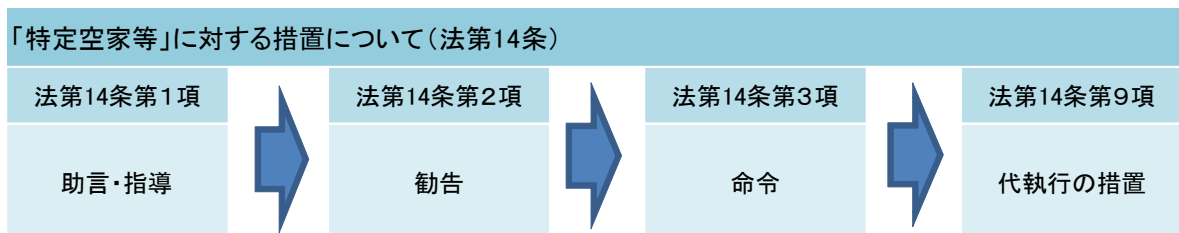
5) 立入調査等

法第9条に基づき、市町村長は空家等の所有者等を把握するため調査を行うことができるようになり、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができるようになりました。

6) 特定空家等への措置

法第14条に基づき、市町村長は「特定空家等」の所有者に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を講じることができるようになりました。

また、勧告の対象となった特定空家等に係る土地は固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。



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、空家の敷地に対しては、草木の繁茂やごみの放置等については市民生活における問題という観点で対応しています。

このように、本市においては空家に関する苦情や相談については、特化した窓口はなく、内容に応じて対応している状況でした。

2) 空家の利活用に関する取組

空家の利活用に関する取組についても、耐震診断や改修補助など既存住宅ストックの質的な向上を支援していますが、福祉、子育て関連部署では、地域課題の解決策として空家を活用した検討を行っているものの、空家の利活用に特化した取組は現状はなく、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でした。

以上のことから、空家に関する課題について関係各課で横断的に取組む体制の構築が必要であると考えます。

【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

1.5 既往データの整理

1) 既往データの分析

既往データを用いて市内の「持ち家率」と「高齢化率」の関係性や国が実施した「住宅・土地統計調査（平成 25 年度）」の「空家総数」の内訳について分析を行いました。

(1) 本市における持ち家率と高齢化率（小学校区別）

持ち家率、一戸建て率が高く、高齢化率が高い地域が、今後空家が発生する可能性が高いと考えられます。持ち家率 80%以上かつ一戸建て率 80%以上の地域において、高齢化率を重ねあわせたところ、右図の結果となっています。

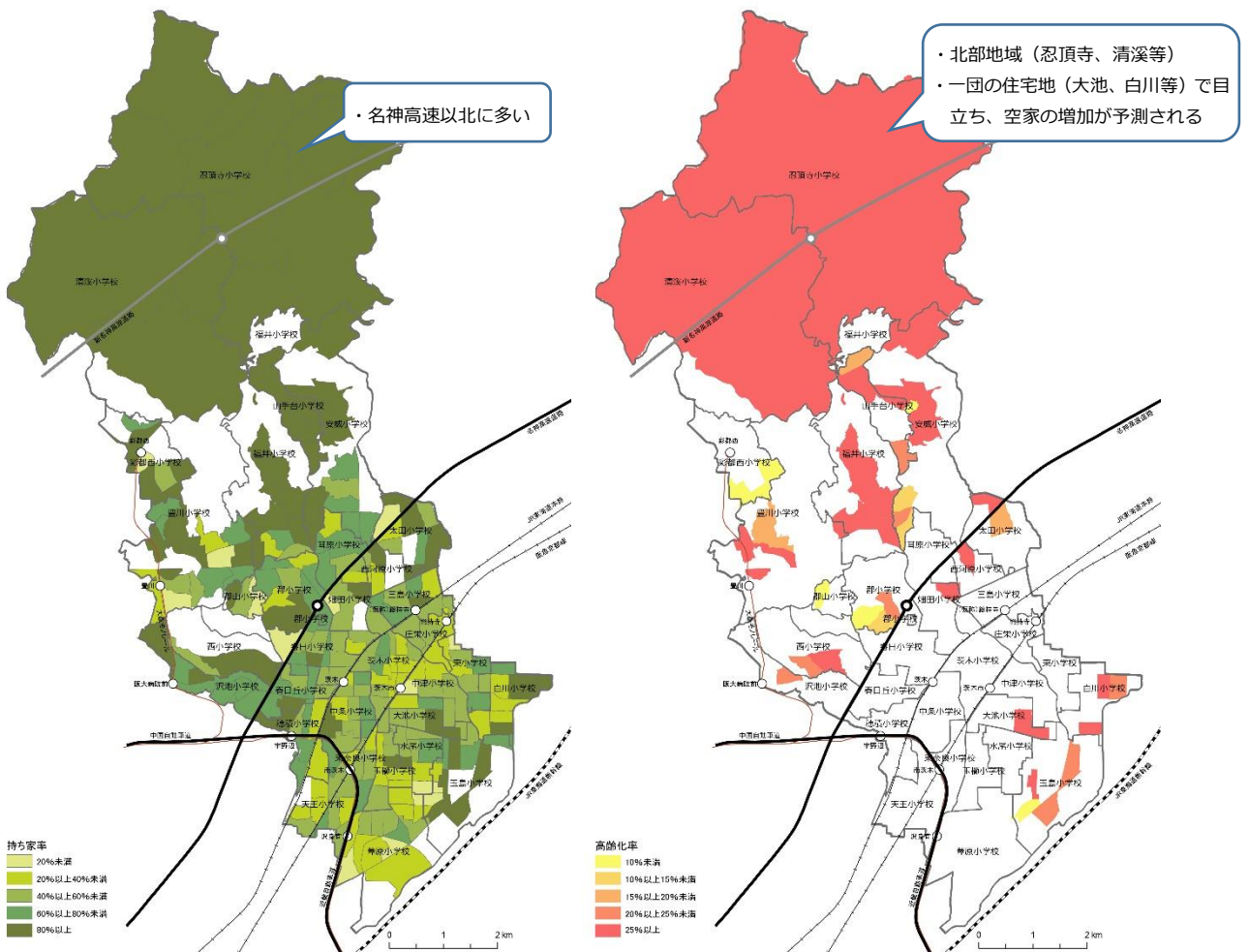


図 調査区別持ち家率

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：総務省「国勢調査」（平成 22 年）

(2) 戸建住宅における空家総数の内訳（住宅・土地統計調査（平成 25 年））

国が 5 年に 1 度実施する「住宅・土地統計調査」における、平成 25 年度の戸建住宅の空家数は、平成 20 年度と平成 25 年度の調査結果を比較すると、空家総数は減少していますが、空家対策を考える上で重要な「その他の住宅」に分類されている住宅について、370 戸増加している結果となっています。

また、そのうち「腐敗・破損あり」に分類される住宅は 100 戸増加している結果となりました。

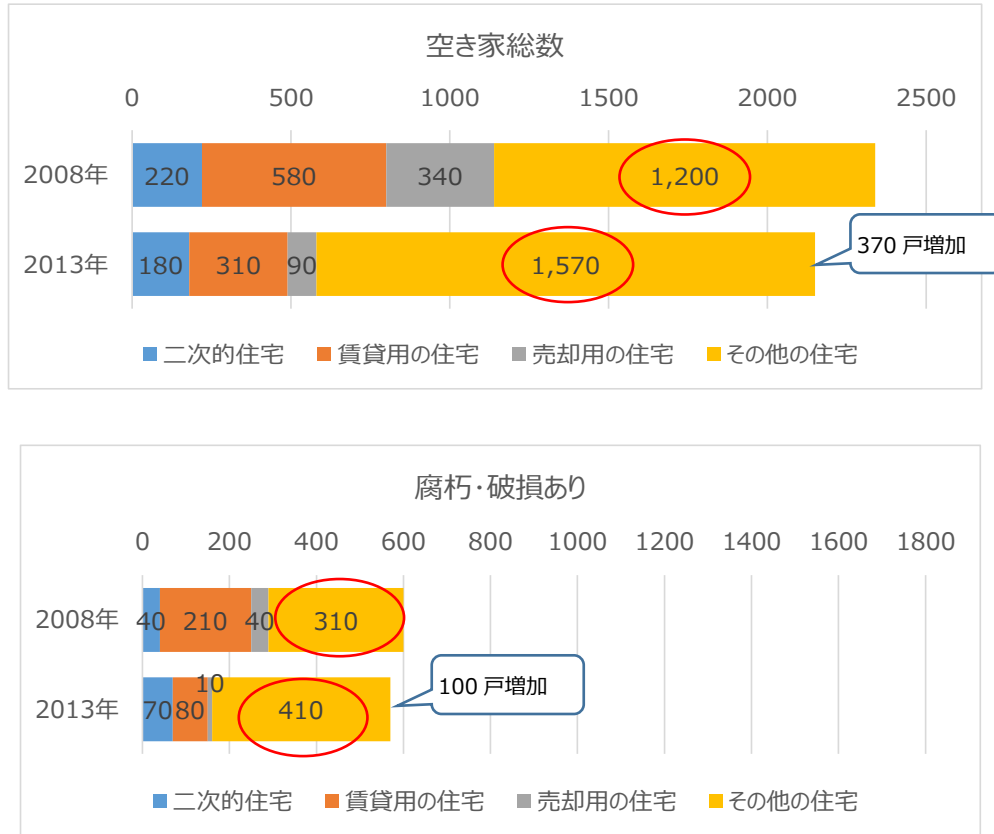


図 空家の内訳

出典：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

(3) 既往データからの課題

既往データの整理・分析を行った結果、地域特性に応じた空家対策が必要であることや空家の中でも何らかの対策が必要な「その他の住宅」、「腐敗・破損あり」の空家が増加しているため、住宅ストックを活かす取組や適正管理を促すことが必要であると考えられます。

【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

- 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
- 戸建て住宅の空家総数の内訳から、
 - ・「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や流通を促すことが必要
 - ・「腐朽・破損あり」の空家が増加しており、適正管理を促すことが必要

1.6 空家等実態調査

1) 実態調査の実施の結果

本計画の策定にあたり、本市において平成 27 年度に戸建住宅を対象に「空家等実態調査」を実施しました。

(1) 調査対象とした空家と調査方法

調査の対象となる空家は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 2 条第 1 項に定義される空家とし、このうち「住宅・土地統計調査」による市場に流通していない「戸建住宅」の「その他の住宅」が増加傾向にあること、また共同住宅の空室については建物のいわゆる共有部分においては一定管理がされることから、戸建住宅の空家がより周辺へ与える影響が大きいと考え、「戸建住宅」を調査対象としました。

また、抽出方法については、水道閉栓情報により、1 年以上閉栓している戸建住宅を抽出し、外観目視による調査を実施しました。

なお、水道を閉栓していない状態で空家となっている住宅も想定されるため、補完データとして、庁内各課において相談・苦情等の対応履歴があった空家や自治会アンケートにより、自治会内で把握している空家を抽出しています。

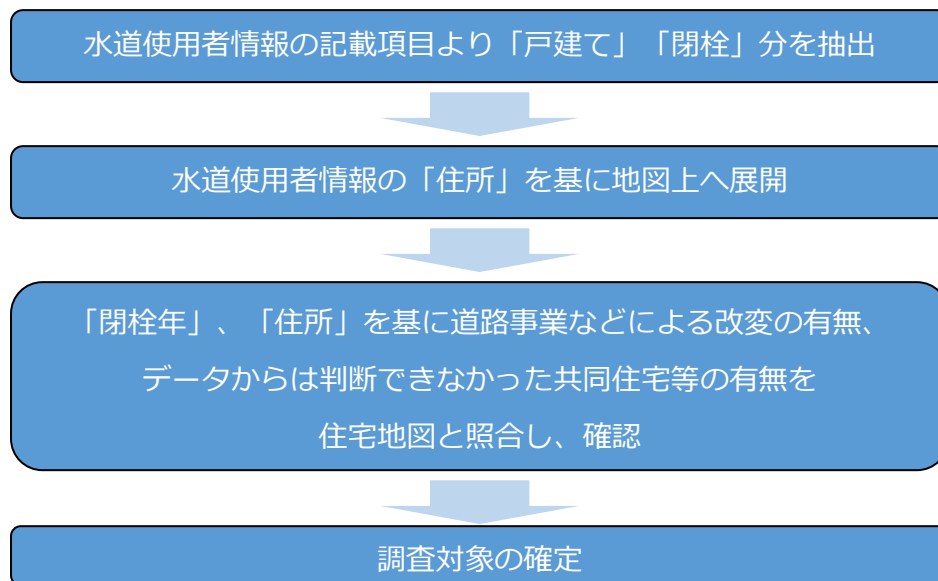


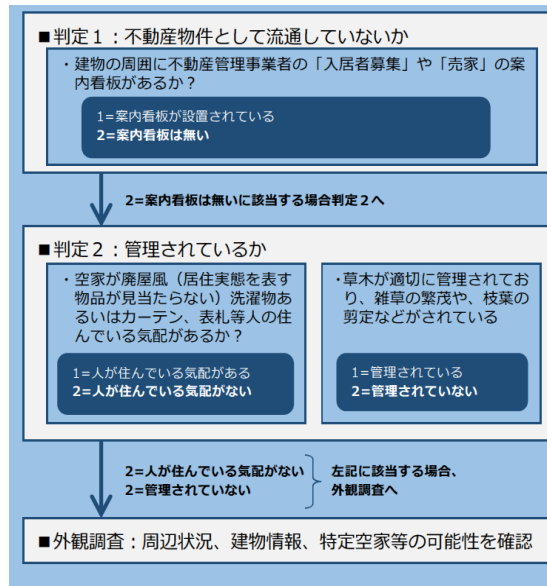
図 水道閉栓情報による調査対象の抽出フロー

①水道閉栓情報による外観調査(平成 28 年 1 月～2 月)

水道閉栓情報を用いた外観調査は、以下に示すフローにより調査を行いました。

その結果、「人が住んでいる気配がない」ものや「管理されていない」ものについては、外観目視調査の項目について調査を実施しています。

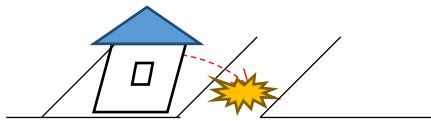
〈外観調査フロー〉



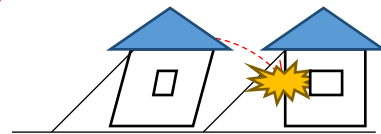
〈外観調査の項目〉

●建物倒壊した場合の影響の確認

建物が倒壊し道路へ影響
(幹線道路 2 車線以上の場合⇒影響大)



建物が倒壊し近隣の建物へ影響
(庭などがなく建物同士が隣接している場合⇒影響大)



●建築物の著しい傾斜

基礎及び土台部材の破損
 不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜がないか



●基礎・はり・筋かい

基礎、柱、はりに大きな亀裂、
 多数のひび割れ、変形又は破損が発生していないか
 腐食又は蟻害によって大きな断面欠損が発生していないか、
 基礎と土台に大きなずれが発生していないか



●屋根、庇又は軒

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生していないか
 緊結金具に著しい腐食がないか



●外壁
 全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生していないか



外壁が破損している 外壁に剥落が生じている 外壁に浮きが生じている

●看板、給湯設備、屋上水槽等
 転倒が発生していないか、剥離、破損又は脱落が発生していないか、支持部分の接合状況



支持部分に著し腐食が発生している 底板に腐食が発生している

●屋根階段又はバルコニー
 全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生していないか
 傾斜がないか



屋外階段が傾斜している バルコニーの手すりが腐食している

●門又は塀
 全部又は一部においてひび割れや破損が発生していないか
 傾斜がないか



塀に大きなひび割れが生じている 塀に大きなひび割れが生じている

●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

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、窓口対応履歴等を抽出しました。

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)

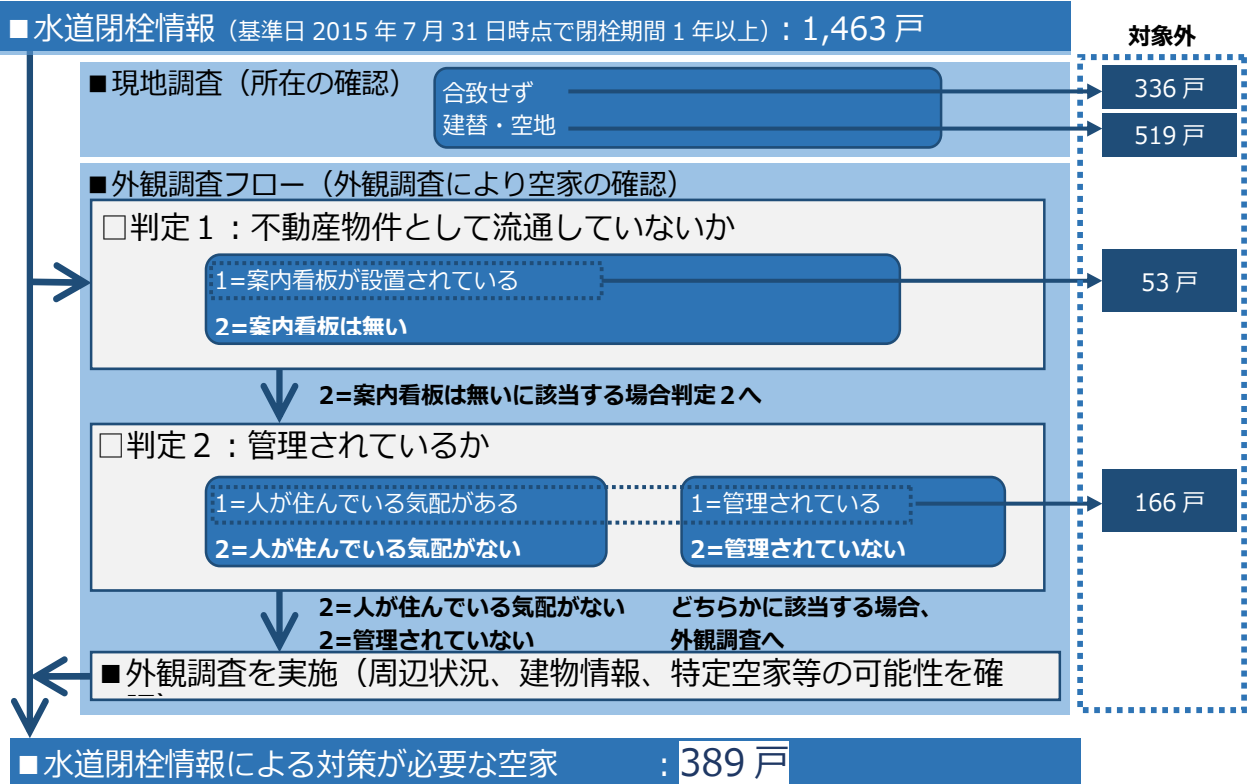
各自治会区域内においての空家の有無や利活用の提案等の項目について、共同住宅のみの自治会を除く 359 自治会を対象に「茨木市空き家の状況に関するアンケート」調査を行い、約 74%の回答率を得られました。

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（市内全 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

①～③の調査により抽出された空家数は、各調査間での重複を除き、「①水道閉栓情報による抽出」が389戸、「②庁内各課への相談・苦情による抽出」が62戸、「③自治会アンケートによる抽出」が460戸となり、本市で何らかの対策が必要な空家数は911戸となりました。

① 水道閉栓情報による抽出



② 庁内各課への相談・苦情による抽出



③ 自治会アンケートによる抽出



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

空家は、JR 茨木駅から阪急茨木市駅間の本市の中心部（中心市街地）に多く分布しています。また、空家率については、豊川、中条小学校区で6%、茨木、忍頂寺、福井小学校区で5%を超えています。

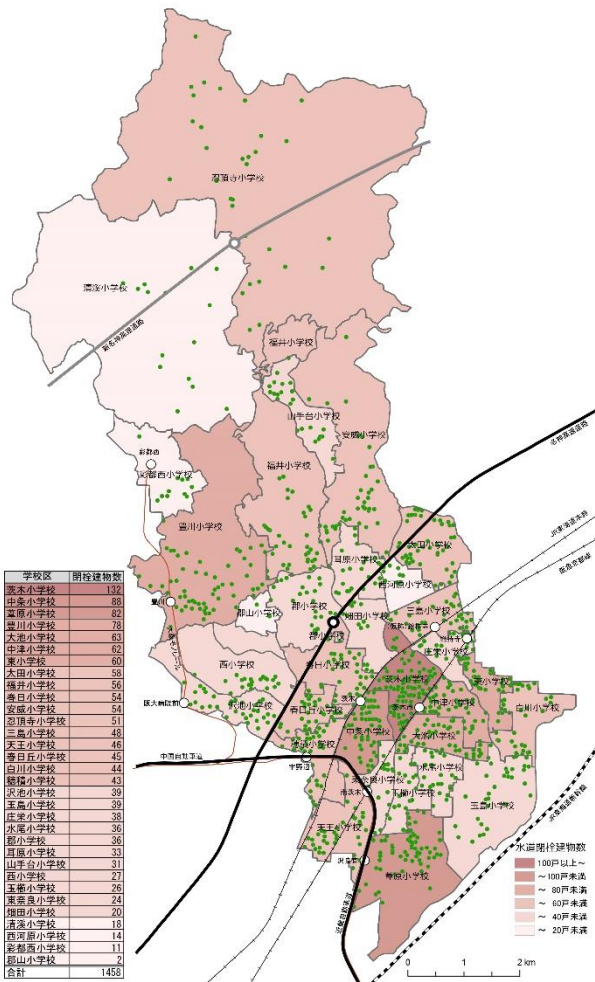


図 水道閉栓建物数(戸建住宅・校区別)

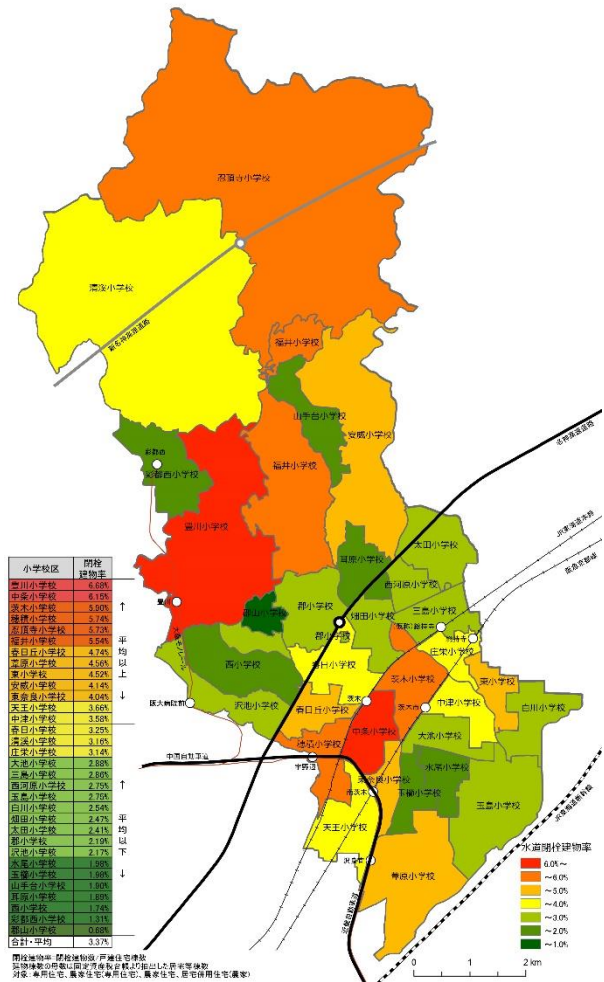


図 水道閉栓建物率(戸建住宅・校区別)

(2) 庁内各課への相談・苦情調査の結果

庁内各課への相談件数については、年々増加傾向を示しており、名神高速道路以南で多い状況です。

主な苦情内容としては、「草木の繁茂」に関することについて「一団の住宅地」で多く、「建物の老朽化」に関する相談は市内中心部に目立っています。

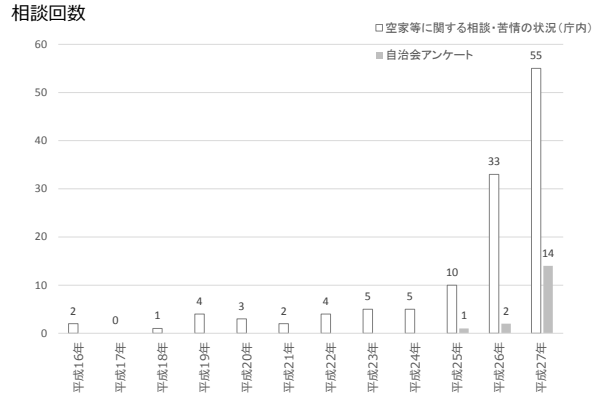


図 空家等に関する相談・苦情の状況(茨木市庁内各課)

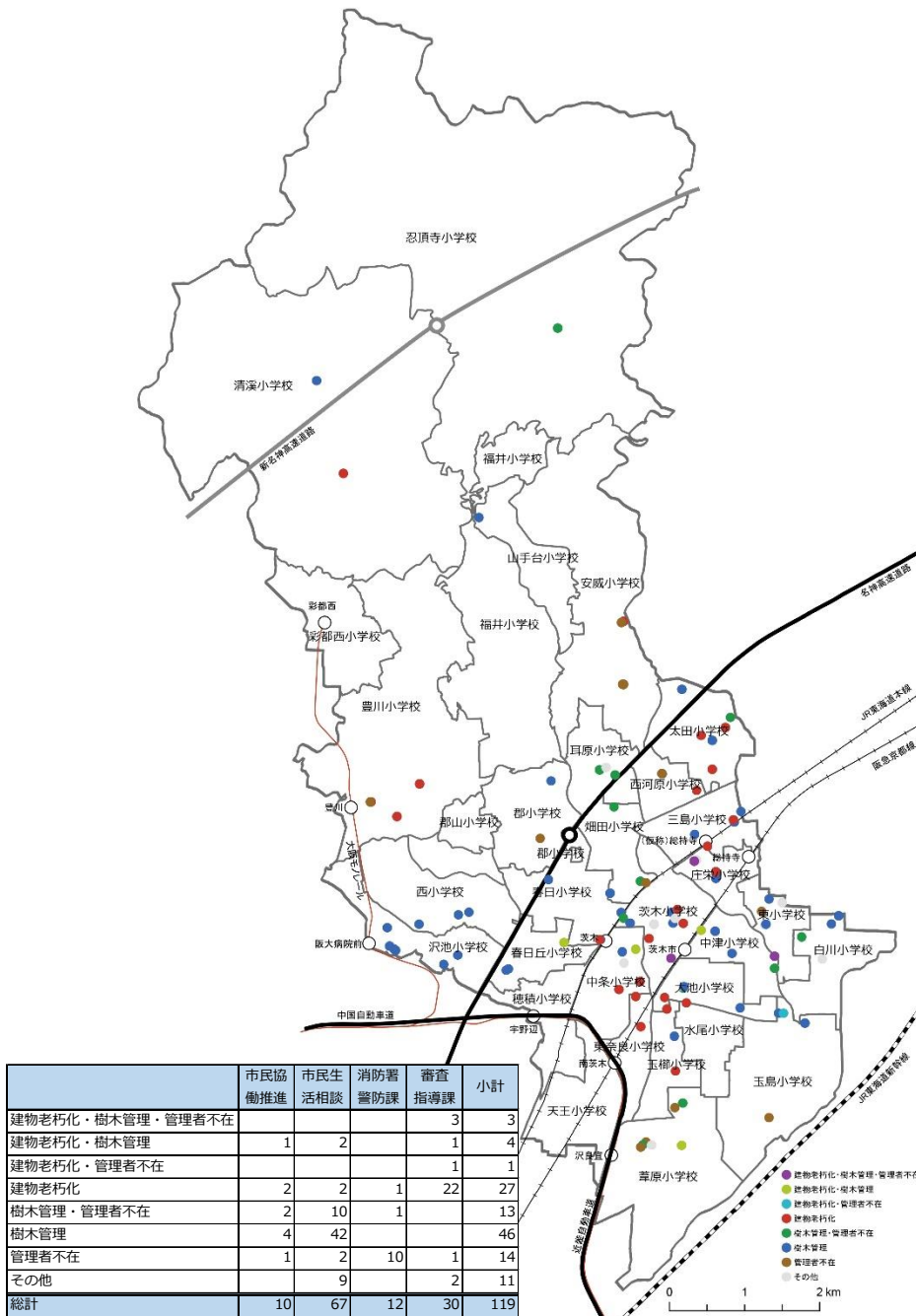


図 庁内各課苦情等の状況調査による建物分布

(3) 自治会アンケート結果

平成 27 年 11 月に実施した自治会アンケート（茨木市空き家の状況に関するアンケート）において、空家の所在に関する調査と合わせて、各自治会における空家の状況を確認しました。その中で、空家があると答えた自治会は 7 割近くあり、この 5 年間の傾向として、約 3 割の自治会が「増えていると感じる」と回答しています。

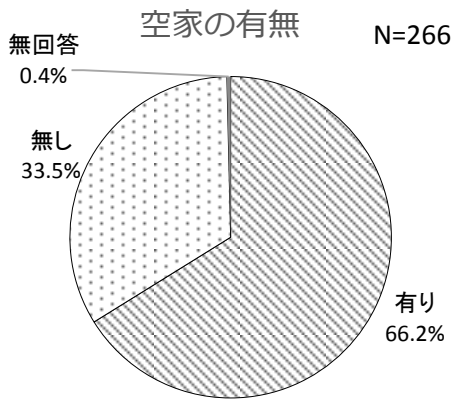


図 自治会内の空き家の有無と戸数

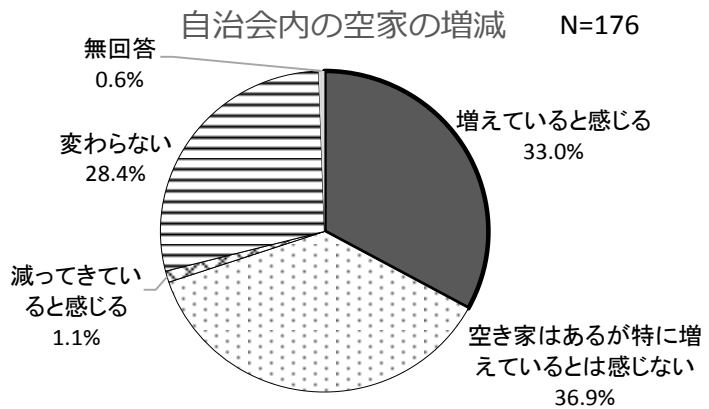


図 この 5 年間の自治会内の空き家の増減傾向

また、空家が問題となっているかどうかについては、2 割強程度の自治会で「問題になっている」という回答があり、状況としては、「樹木が繁茂している」が約 8 割と最も多くなっています。

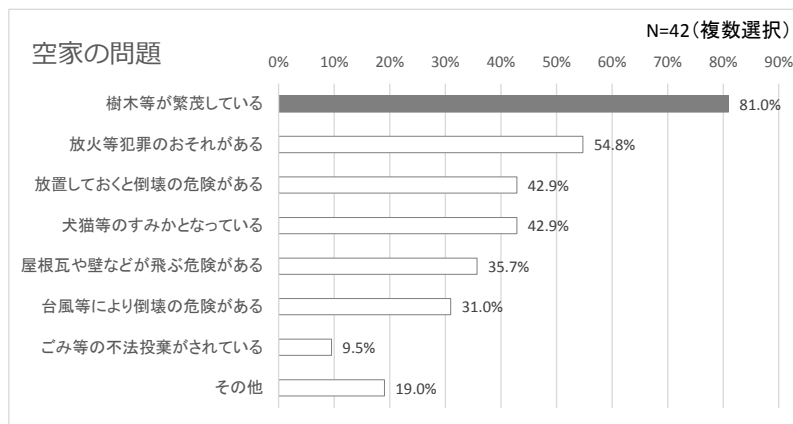


図 問題となっている空き家の状況

空家が問題になっているか

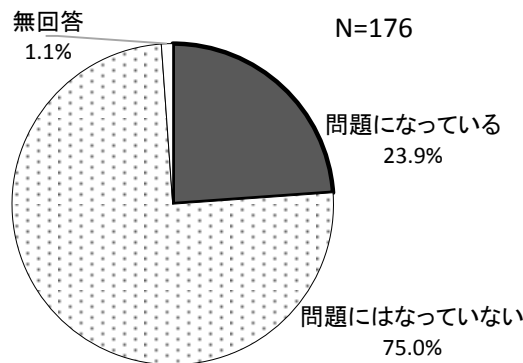


図 自治会内での空き家問題の顕在化

自治会アンケートで抽出された空家の分布状況は、名神高速道路より南側の市街地に集積しています。

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。

また、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。

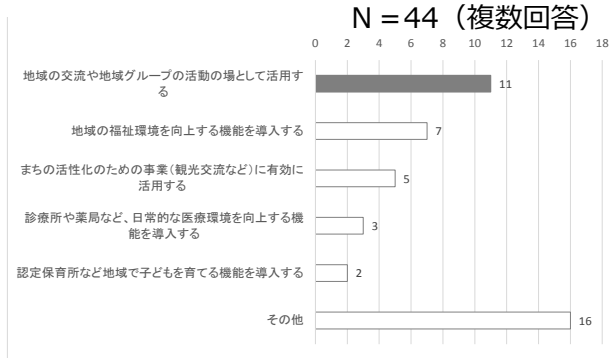


図 空家の利活用意向

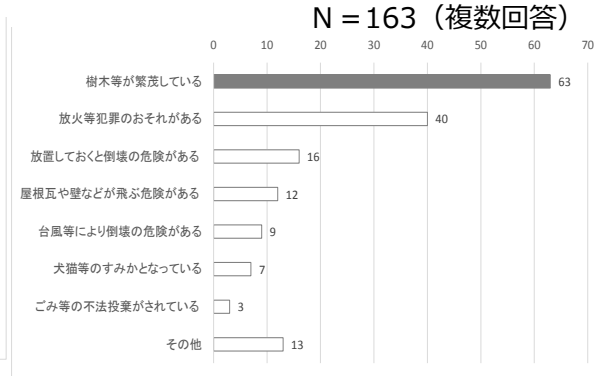


図 危険な空き家の状態

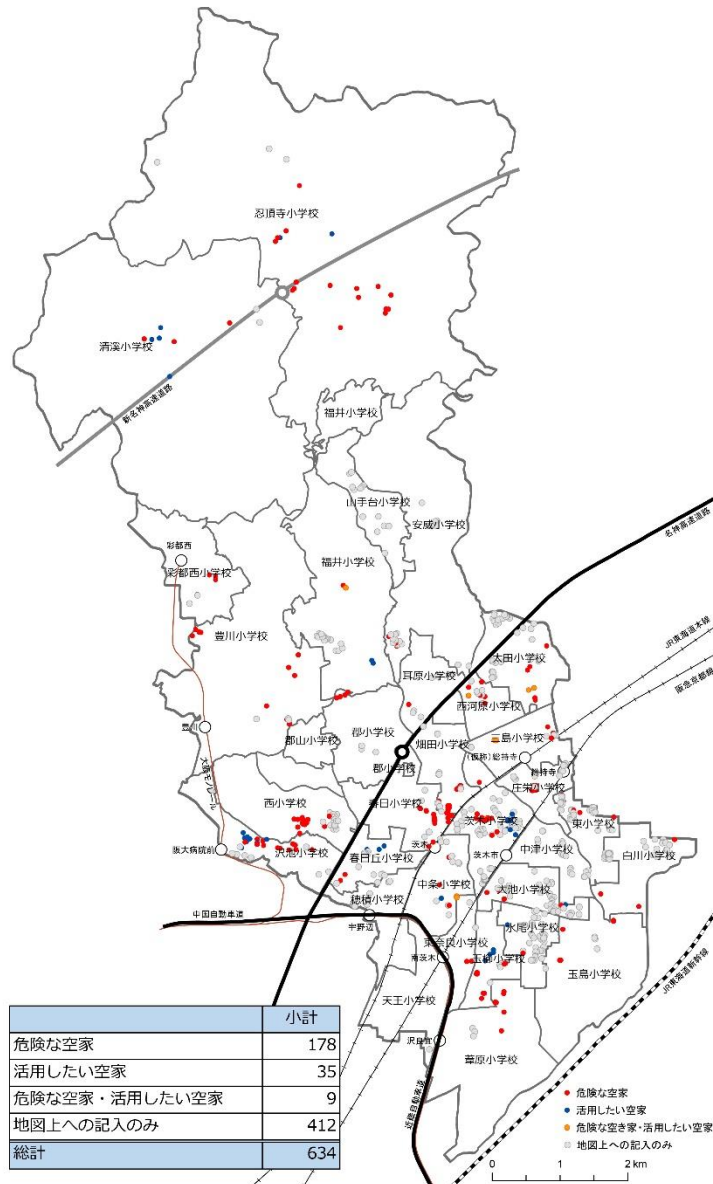


図 自治会での空き家の活用意向

(4) 空家の分布状況

各調査の結果、空家の分布状況は、名神高速道路より南側の市街地に集積しており、特に空家は、JR 茨木駅から阪急茨木市駅間の本市の中心部（中心市街地）に多く分布しています。

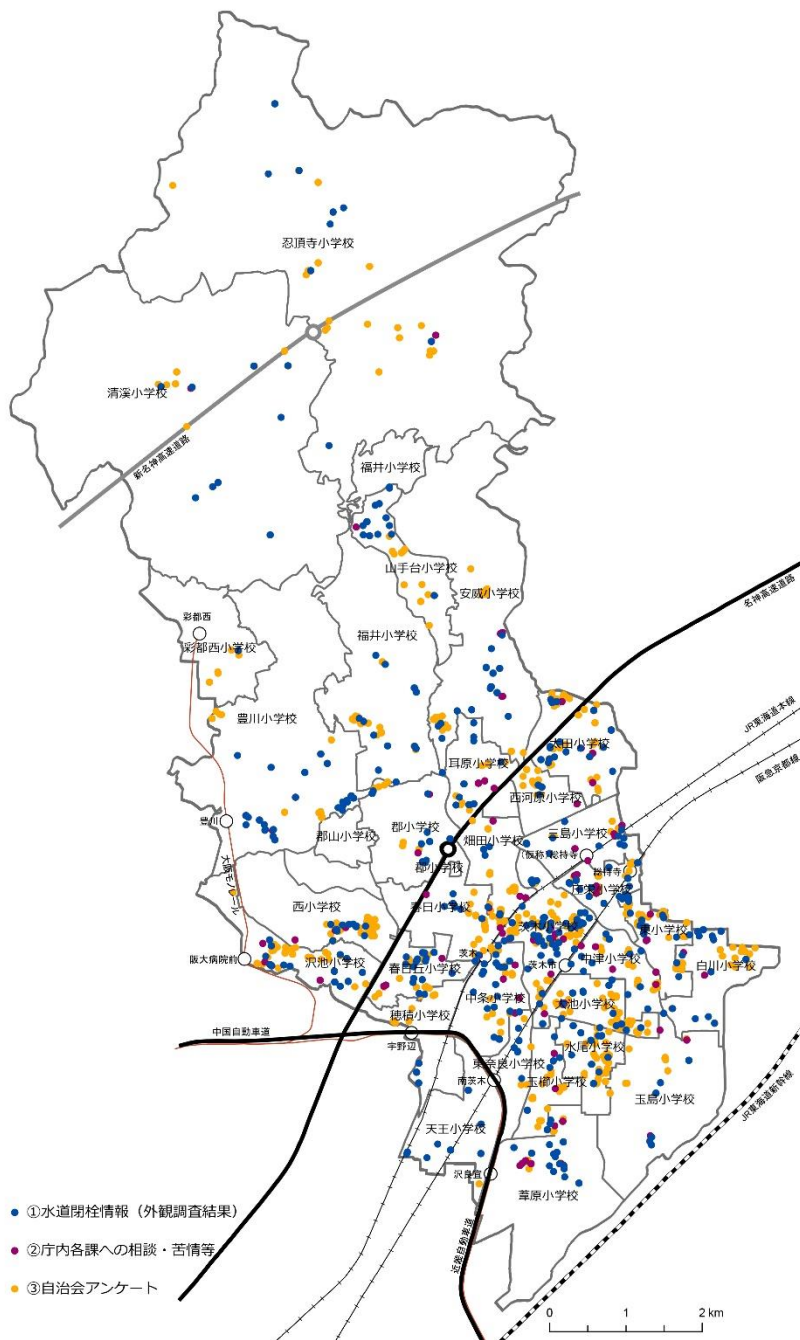


図 空家の分布状況

(5) 所有者アンケート結果

平成 28 年度に空家の外観調査結果（平成 27 年度実施）により抽出した 389 戸の空家の所有者のうち所有者が判明した 357 人に対し、「所有者アンケート調査」を実施し、166 人から回答があり、回収率は 45.3%でした。

【回答者の属性】

所有者アンケートの回答者は、本市在住の方が 6 割を占めています。年齢は 50 歳代以上の方が回答者の 9 割以上であり、70 歳代以上の高齢の方が 4 割を占めています。

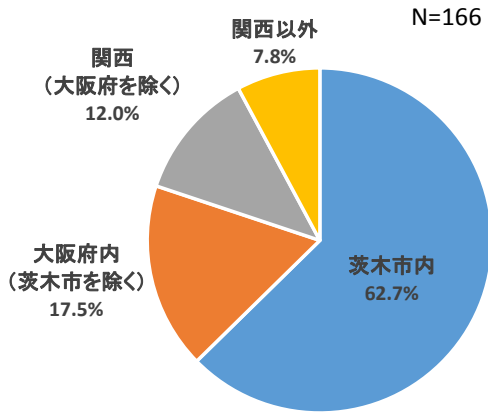


図 空家所有者の居住地

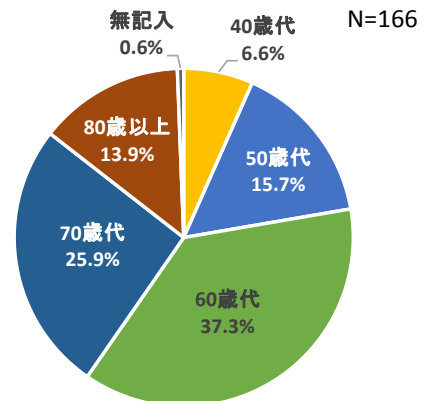


図 空家所有者の年齢

【空家の概要】

空家の取得方法としては、相続が約半数を占めており、空家の利用状態としては「物置・倉庫」として使用している方がみられます。

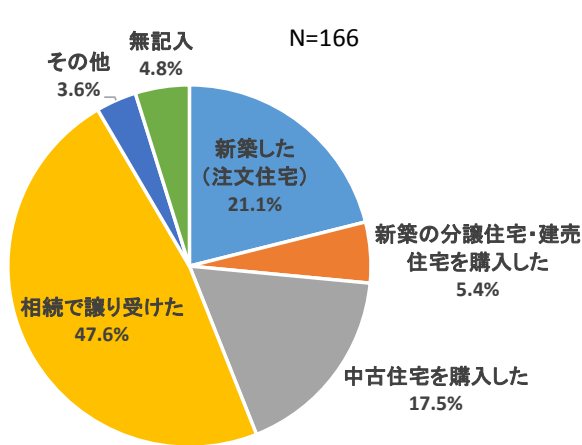
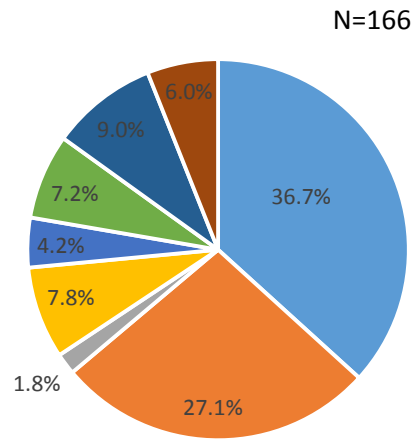


図 空家の取得方法



- 誰も住んでいない、全く使用していない
- 物置・倉庫として使用している
- 長期入院や福祉施設への入所等により、ふだんは使用していない、一時的に住んでいない
- 時々使用している (別荘、お盆や正月等の短期間のみ)

図 空家の利用状態

空家の約8割が昭和55年以前に建築されたもので、築後35年以上経過しており、10年以上居住されていないものが約3割を占めています。

居住していない理由としては「相続により取得したが入居していない」が最も多く、次いで「他の住宅への転居」となっておりそれぞれ約2割となっています。また、賃貸や売りたいが、入居者や購入者が見つからないという意見も見受けられます。

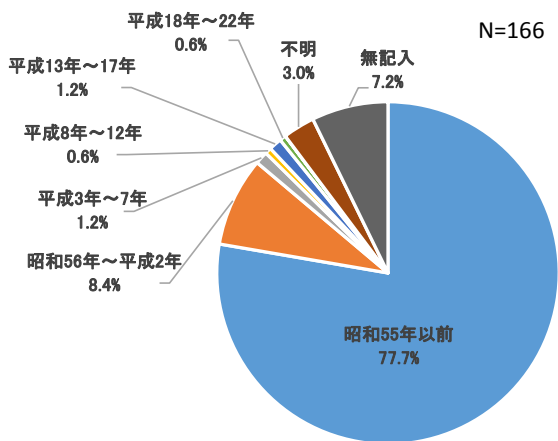


図 建築時期

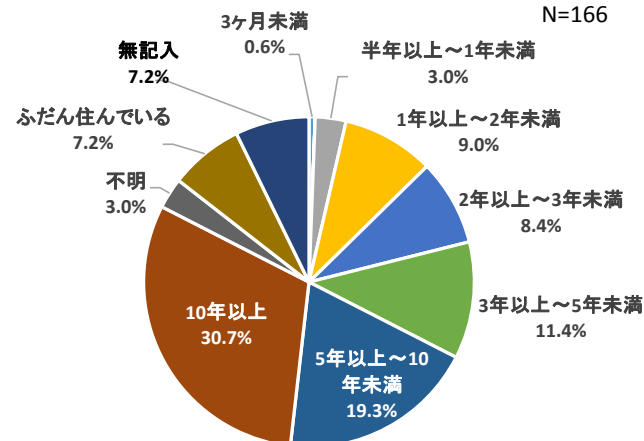


図 居住していない期間

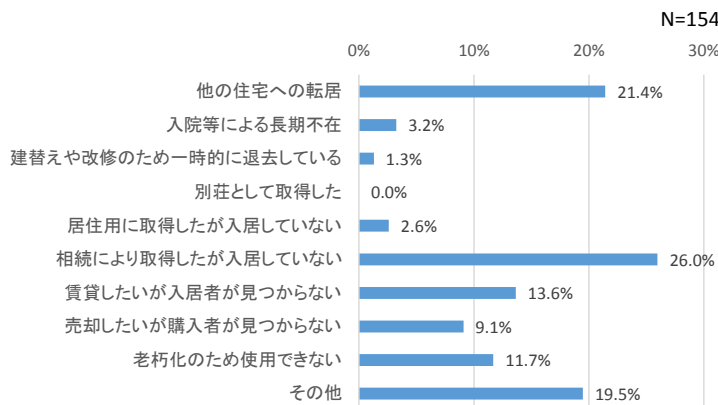


図 居住していない理由 (複数回答)

【空家の維持管理】

空家の維持管理については、8割以上の空家において「年に1回以上」の頻度で行われていますが、一方で「ほとんど何もしていない」空家も約1割程度見受けられます。

維持管理は自身で行っている方が6割を占めます。

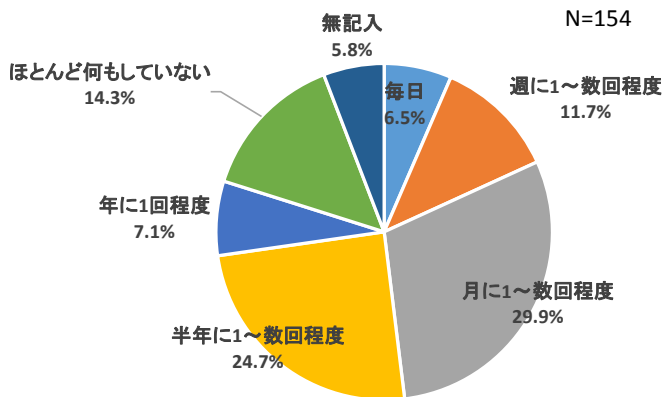


図 空家の維持管理

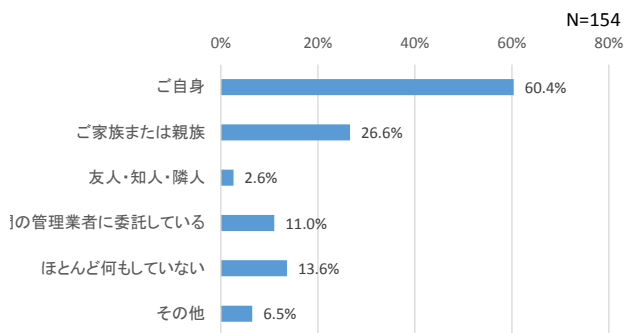


図 維持管理者 (複数回答)

空家を維持管理する上での問題は、「家屋の老朽化」と「草木の繁茂」がともに約4割と最も多くなっています。

また、維持管理を行う上での課題としては、「課題はない」が最も多く4割以上を占めており、「自身の年齢や体調等の問題」や「居住地から対象物件が遠い」がそれに続いています。

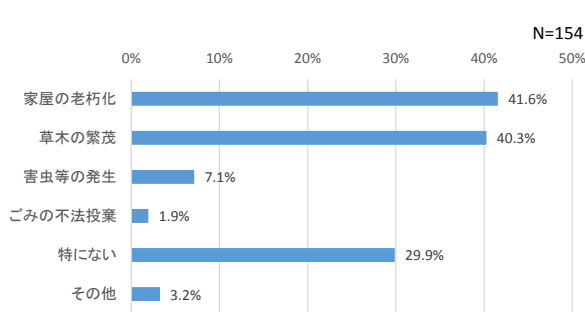


図 維持管理の問題点（複数回答）

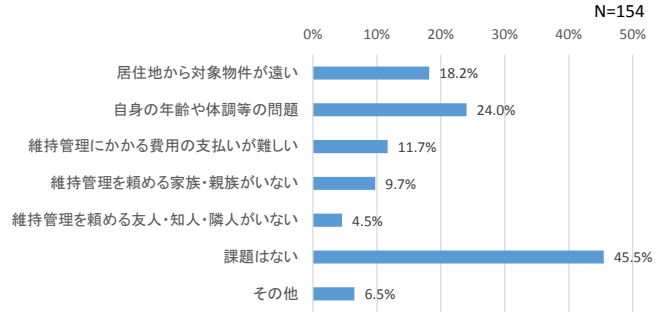


図 管理上の具体的な課題（複数回答）

【空家の活用意向】

今後の空家の活用意向としては「第三者に売却する」という回答が最も多く、「現状を維持する」、「家族や親族が住む」といった意向も示されています。

「第三者に売却する」と答えた方は、その条件として、「個人に売る」と「民間事業者に売る」という回答が最も多いですが、一方で「地域のために活用できるよう行政に売る」意向も見られます。

「第三者に貸す」と答えた方は、「個人に貸す」という回答が最も多いですが、一方で約2割が「地域のために活用できるよう行政に売る」と回答されています。

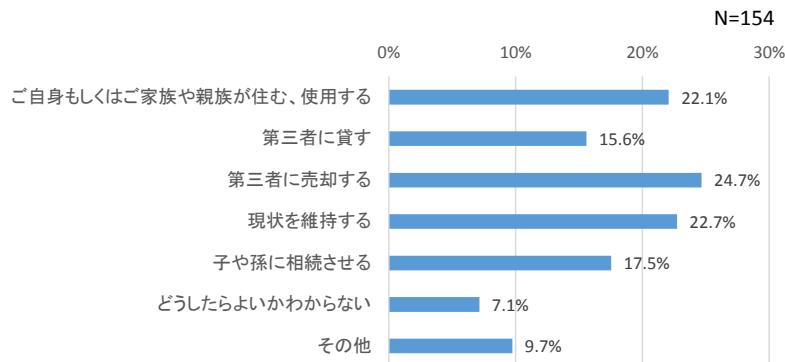


図 今後の空家の利活用意向（複数回答）

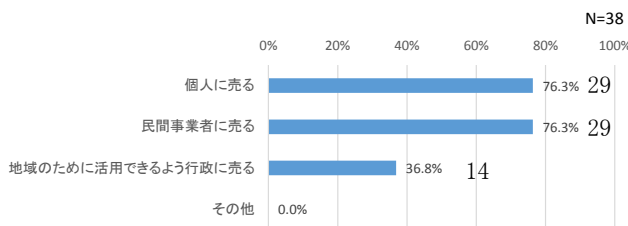


図 空家活用の条件・売買（複数回答）

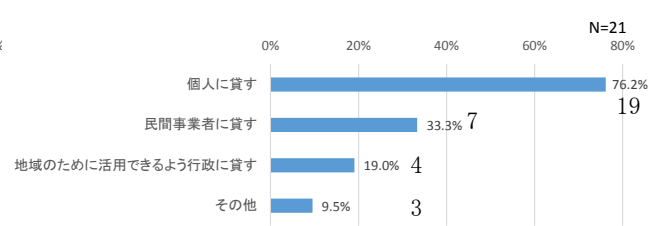


図 空家活用の条件・賃貸（複数回答）

さらに、第三者への賃貸・売却の課題としては、「条件のあう借り手・買い手が見つからない」が半数を超えており、「家財道具や仏壇があり撤去が難しい」が続いています。

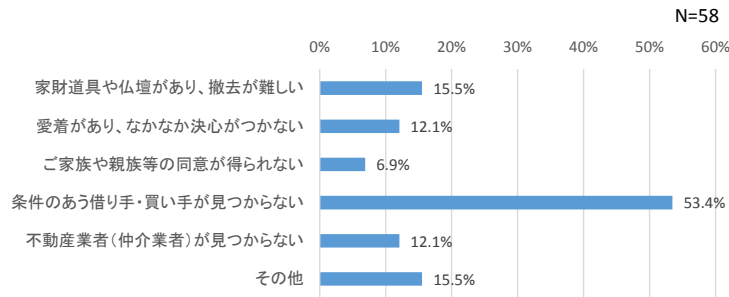


図 第三者への賃貸・売却の課題（複数回答）

3) 調査結果を踏まえた課題整理

水道閉栓情報による空家抽出、庁内各課における空家への苦情相談情報、自治会アンケート等、平成 27 年度に実施した空家等実態調査結果や平成 28 年度に実施した所有者アンケートの結果を取りまとめると、以下ようになります。

このことから、総合的な空家対策が必要であると考えます。

【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(389 戸)
 - ・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)は少ない。
 - ・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(62 戸)
 - ・市内全域にわたり、近年相談件数は増加している。
- 自治会アンケート調査(460 戸)
 - ・6 割の自治会で、空家が存在する。
 - ・特に問題のない空家が多いが、地域での活用意向があるものや、管理が不十分なものもある。
- 所有者アンケート調査
 - ・所有者は 70 歳代以上の高齢者が 4 割を占め、今後の維持管理が課題
 - ・空家の約 8 割が昭和 55 年以前に建築されたもので、老朽化や耐震性が不十分である可能性が高く、耐震改修等が必要であることが予想される。
 - ・8 割以上の空家が「年 1 回以上」の維持管理は行っているものの、「ほとんど何もしていない」空家も約 1 割程度見受けられ、管理上の課題として、自身の年齢や体調のほか、居住地からの距離が挙げられていることから、今後の空家増加も踏まえ、維持管理の手法を検討していく必要がある。
 - ・空家活用については、約 4 割が第三者への売買や賃貸の意向を示しているが、「条件の合う借り手や買い手が見つからない」という意見が多く、所有者と活用希望者のマッチングの仕組みが必要である。
 - ・地域のために行政に売買や賃貸するとの意向もあり、地域課題の解決策として空家活用の可能性があるが、家財道具や仏壇の撤去等の各空家のもつ課題を解決する必要がある。

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 ・本市も人口、世帯数減少が予想され、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	● 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 持ち家率・北部地域、一団の住宅地、中心市街地 高齢化率 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
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 外観調査(389戸) 管理されている空家が多い 管理不全の空家は少ない 市内苦情等(62戸) 相談件数は増加傾向 自治会アンケート(460戸) 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 第三者への売却ニーズが高い	● 利活用 ● 適正管理 ● 特定空家



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

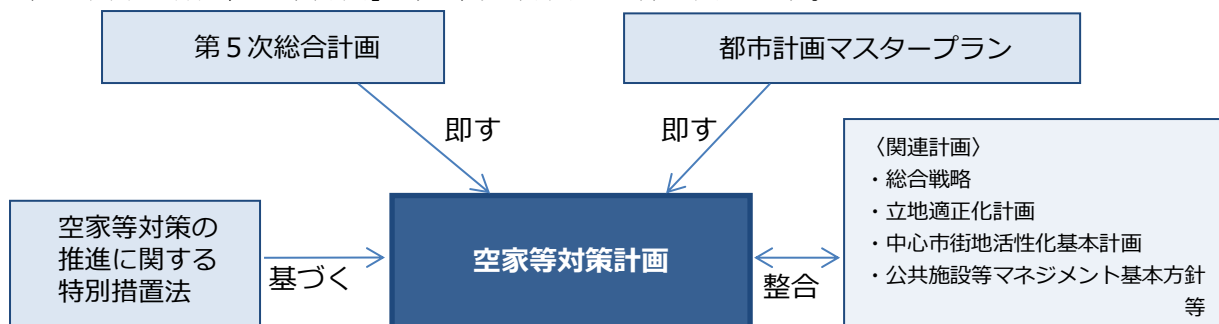
2.1 基本的な方針

1) 空家等対策計画の位置づけ

(1) 上位計画及び関連計画との関係性

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

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



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

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

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

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

(2) 上位計画にある理念

本計画は上位計画に掲げる理念を踏まえ策定します。

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

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

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

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

(3)上位計画における空家施策の方向性

■第5次茨木市総合計画（平成27年3月）

第5章 都市活力がみなぎる便利で快適なまち	
施策5 良好で住みよい環境・景観づくりをすすめる (施策の方向性) 市民、事業者等による開発や施設の管理が良好な環境を形成することを基本に、住みよいまちを創るため、計画の共有、ルール作成、適正な運用と適時適切な見直し、住民への支援などを行い、快適な住環境や美しい街並みが魅力的で将来にわたり住み続けたいまちをめざします。	
取組④ 良好な住宅ストックの形成 (P129)	
各主体が行うこと	市 ・耐震化を促進するため、耐震診断や改修の補助の実施 ・居住水準の向上、住宅の長寿命化等のための制度の周知と普及
	市民 ・住まいの安全確保のため、耐震診断や改修への取組 ・長期にわたって安心して住むことができる良質な住宅づくりや住まい選び
	事業者団体 ・耐震診断や改修に関する市民への情報提供を行い、耐震化を促進 ・開発事業者等は住宅の長寿命化のための制度の活用等により、良質な住宅ストックを提供 ・リフォームに関する情報提供や支援、中古住宅の流通を促進
施策7 環境負荷の低減や少子・高齢化社会を見据え持続可能な都市づくりをすすめる (施策の方向性) 限られた資源を有効に活用し、地域内で循環する省エネルギー型の都市をめざすと同時に、誰にもやさしい福祉のまちづくりや、既存ストックの活用と施設の長寿命化などを進めていきます。これにより、将来にわたって住み続けることができるまちをめざします。今後も増加すると懸念される空き家については、所有者への働きかけを行うほか、まちづくりへの活用をめざします。	
取組③ 危険家屋・老朽マンション対策 (P137)	
各主体が行うこと	市 ・増加する空き家の所有者への働きかけや建物の適正な管理につながる情報提供等の実施
	市民 ・空き家の適正な管理や有効活用
	事業者団体 ・不動産に関わる事業者による市民への積極的な情報提供や相談の場の提供 ・自己管理する建築物の適切な管理

■茨木市都市計画マスタープラン（平成27年3月）

●都市づくりプラン

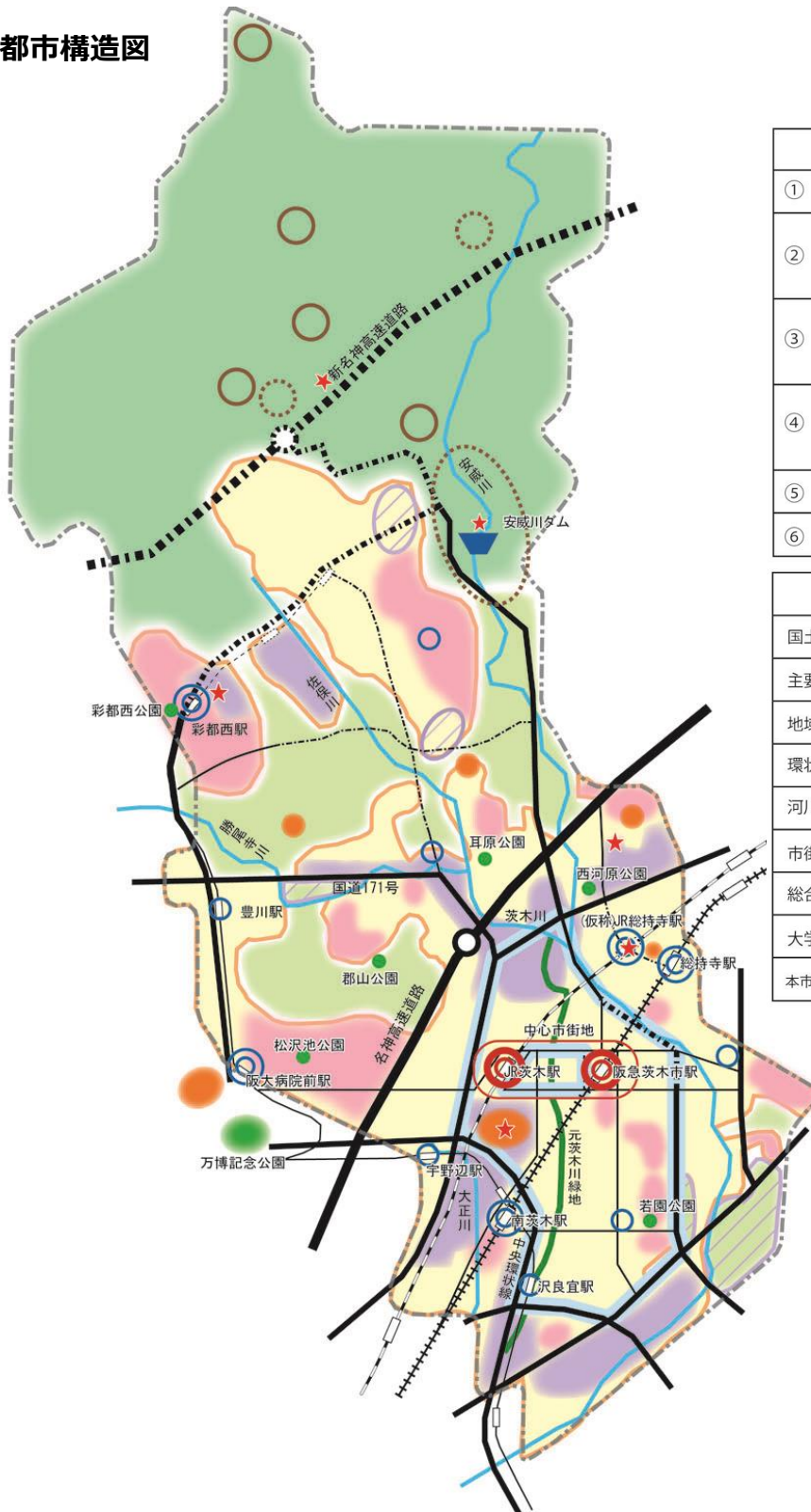
都市づくりプランテーマ③ 既存ストックの有効活用を進める	
(テーマが目指すもの) 高度経済成長期に整備された都市基盤施設や住宅などの高経年化が進むとともに、人口減少社会の到来、税収の減少が予測されるため、施設のあり方の検討や超寿命化などによる既存ストックの有効活用を進めます。そのため、民間の技術や資金等を活かしたマネジメントを進めます。	
施策展開方針 既存ストックの有効活用 (P43)	
取組テーマ	行政施策の展開方針 ・老朽危険家屋への対策 ・空き家・空き室の有効活用
	民間活動の誘導指針 ・中古住宅や空き店舗等のストック活用と流通促進
	市民等が進めるまちづくりへの支援 ・マンション等の適正な管理や建替の円滑化
都市づくりプランテーマ⑥ 多様な暮らしを支える住宅をつくり、住み継ぐ (テーマが目指すもの) 多様な暮らしを営む市民が、そのニーズにあった住まいで暮らすことができるまちづくりを進めます。また、既存住宅ストックの適正な維持・管理に取り組み、長期にわたって住み継がれていく住宅づくりを進めます。	
施策展開方針 長期にわたって住宅を活用していくための制度普及等 (P53)	
取組テーマ	民間活動の誘導指針 ・「壊してつくる」から「長く使う」「なおして使う」まちづくり誘導
	市民等が進めるまちづくりへの支援 ・「長く使う」「なおして使う」住まいづくり・住まい方の支援

●都市構造別の空家を活用した施策例

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

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

都市構造図



都市構造区分 凡例		
①	中心市街地(都市拠点)	都市拠点
②	地域拠点・生活拠点	地域拠点
		生活拠点
③	北部地域	交流拠点
		将来的に整備予定の交流拠点
④	産業集積地域	産業集積地域
		立地ポテンシャルを活かした土地利用の検討エリア
⑤	一団の住宅地	
⑥	市街地に隣接したみどり	

凡例	
国土幹線道路	計画
主要幹線道路	計画
地域幹線道路	計画
環状道路	
河川	
市街化区域	
総合公園・地区公園・緑地	
大学が立地するエリア	
本市の魅力・強みを活かす新たな拠点	

〈地域ごとの課題、目指すイメージ、望まれる施策例（抜粋）〉

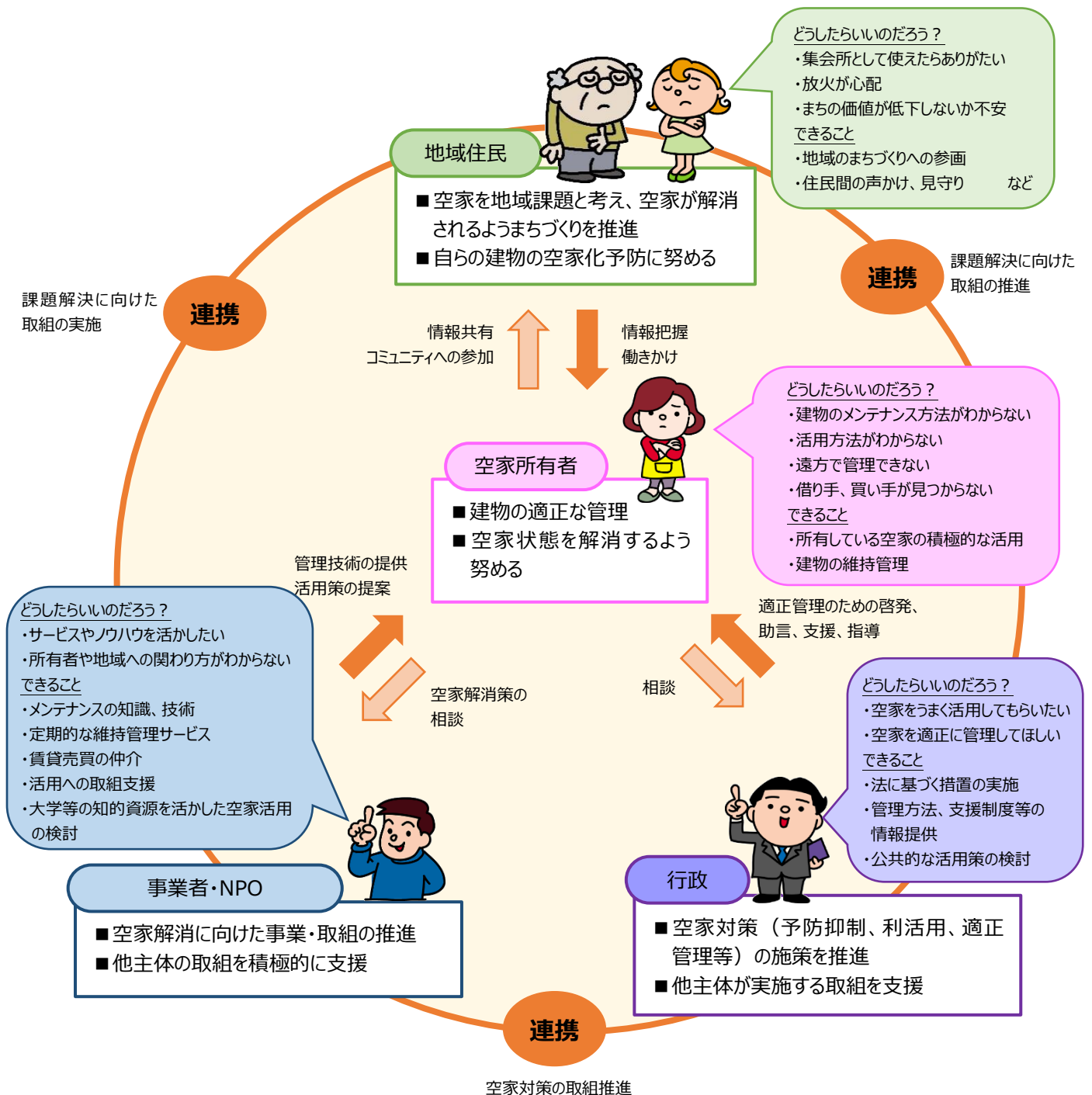
中心市街地	<p>■地域課題等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の生活を支える商業施設の衰退による商業や魅力の減退 ・高齢化が進展する中、身近で歩いて楽しく利用できる商業環境の維持、充実が必要 <p>■目指す地域イメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市のものづくり企業や農家、芸術活動などと連携した個性的な商品を扱う店舗や、市内で新規ビジネスの立ち上げを望む若者などの店舗・活動拠点などが立地する地域 <p>■市民・民間との協働により展開が望まれる施策例</p> <ul style="list-style-type: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

2) 空家対策の基本的な考え方と目標設定

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

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

目標① 適正管理の推進による住宅ストックの良質化

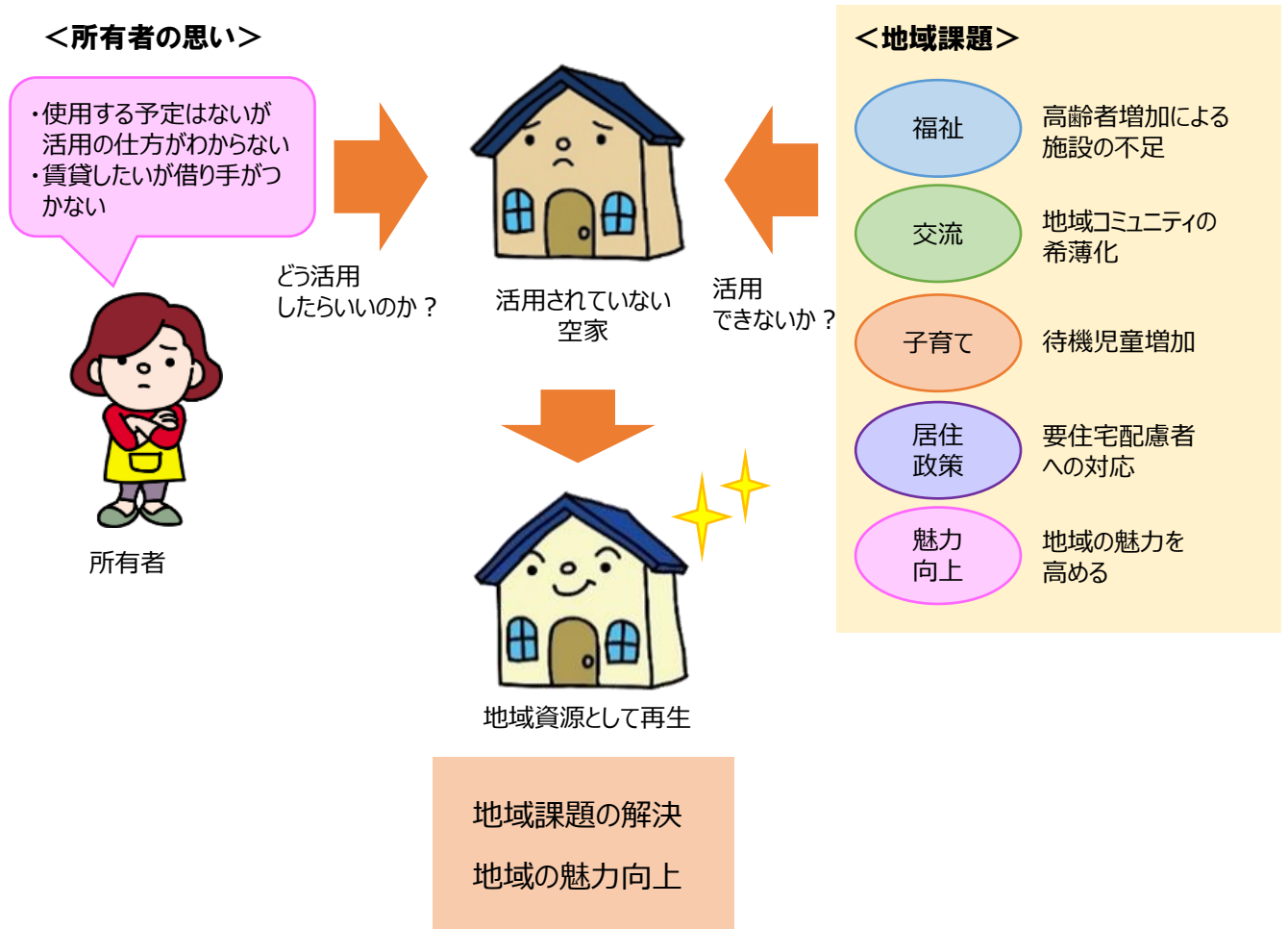


次に、空家をとりまく環境として、空家等の所有者からの視点では、「建物を使用する予定はないが活用の仕方がわからない」、「賃貸したいが借り手が見つからない」等、様々な事情により使用できるにもかかわらず空家状態となっている建物が多く見られます。

一方、市としては、地域により高齢者等の増加による福祉施設の不足や地域コミュニティの希薄化が進行していることによる多世代交流の拠点の必要性等、様々な地域課題があります。

これらの施設を民間主導で整備する場合、費用負担が大きいことや適切な土地や建物が見つからない等の現状があることから、空家等の所有者の意向を踏まえた活用可能な空家を把握し、空家を地域資源として捉え積極的に空家を活用したまちづくりを進めていくことで、地域課題の解決策となり、地域の魅力向上につながると考えています。

目標② 地域課題に応じた空家を活用したまちづくりの推進



3) 方針の設定

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

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

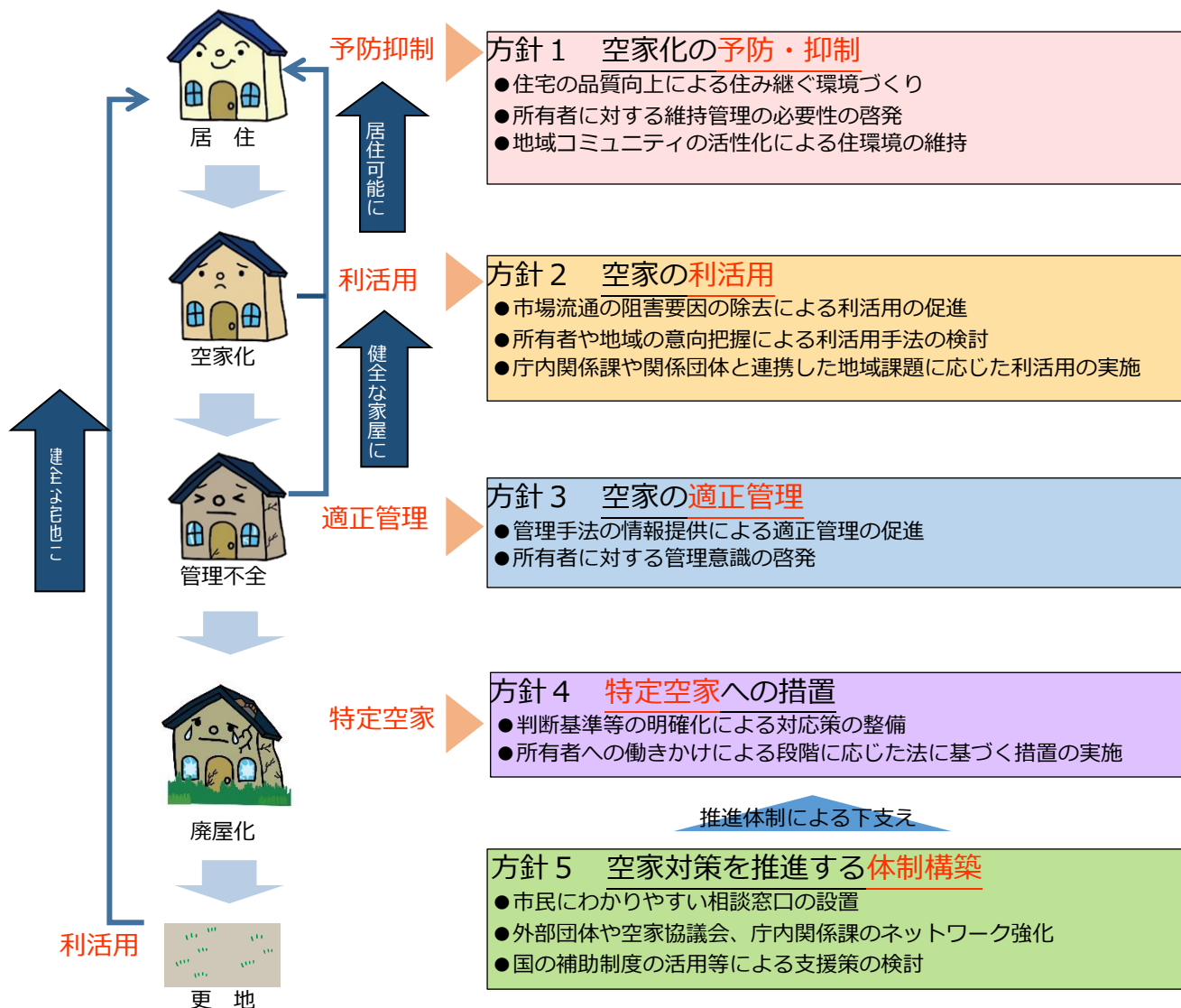
こういう状況になると速やかに「除却」し、新たに建替える等、跡地を活用することが望まれます。

本市としては、建物の状態ごとに対策が必要であると考え、「空家化」の予防・抑制の重要性や「空家化」した状態においては、利活用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大切であると考えます。

しかしながら、様々な事情により、「廃屋化」してしまった場合には、法に規定される特定空家として、法に基づいた措置を講ずるために、判断基準の明確化や対応策について検討する必要があります。

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

■ 建物の状態と必要な対策



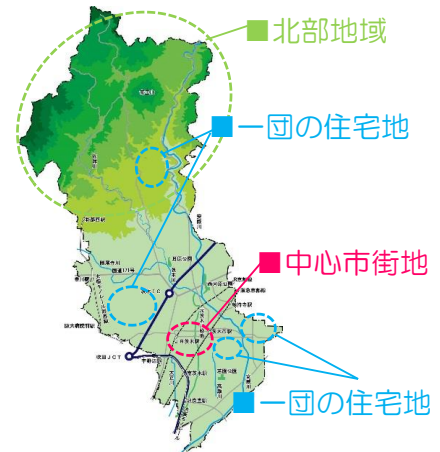
2.2 基本的事項

1) 対象地区

本計画の対象地区は、市内全域とします。

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

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



2) 対象とする空家の種類

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

【法の定義】建築物又はこれに附属する工作物であつて、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）

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

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

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

2.3 計画期間と計画の進捗確認

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

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

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

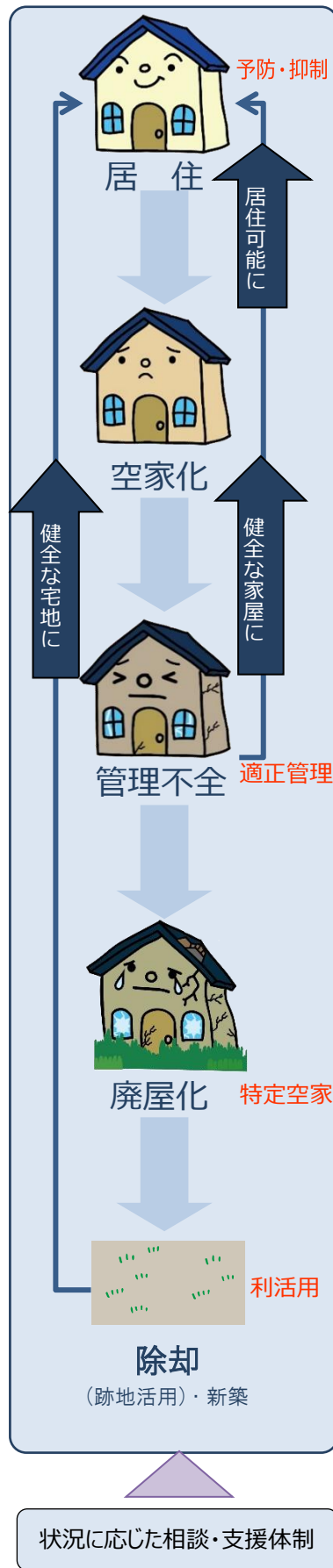
年度	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
空家等対策計画			8年 必要に応じて随時見直し								状況の変化を踏まえ、改定	
第5次総合計画	前期基本計画 5年					後期基本計画 5年						
	10年											
都市計画マスタープラン	10年 総合計画の見直しに応じて、随時見直し											
住宅・土地統計調査 (総務省)				◆							◆	

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り組む体制の構築 ・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適正管理を促す取組が必要 持ち家率 北部地域、一団の住宅地、 高齢化率 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 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 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 所有者アンケート 維持管理が困難第3者への売却ニーズが高い 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
- 所有者に対する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
- 所有者に対する管理意識の啓発

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

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検討
	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		民間事業者、シルバー人材センターによる空家管理サービス、 地域コミュニティによる見守り活動検討
施策 2		所有者への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・HP、SNS（FB等）、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、三世帯同居・近居、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、子育て支援施設等
	⑩ 地域の魅力向上に寄与する利活用		大学連携、地方創生、若手芸術家育成、中心市街地活性化、 産業振興、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、公共施設等の跡地利活用
	⑫ 活用阻害要因への対応策の検討		未接道家屋、市街化調整区域
施策 5		特定空家への対応策の整備	
取組	⑬ 判断基準の作成と条例の検討	取組例	判断基準、手続きフロー、手続き条例の検討
施策 6		特定空家に対する措置	
取組	⑭ 特定空家の除却	取組例	所有者特定、空家情報の管理、助言・指導・勧告等の実施
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、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	大阪住まいの活性化フォーラム・建築士会・弁護士会等との連携

3.1 空家等対策の施策・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.....	38
施策2 所有者への意識啓発や情報提供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や跡地利活用の推進	54
施策5 特定空家への対応策の整備.....	62
施策6 段階に応じた法に基づく措置の実施.....	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 外部団体等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

【取組例の実施状況】

- ・ **検討中**…本計画の策定により参考事例をもとに実施に向けた検討を行うもの
- ・ **実施中**…既に実施している事業のうち空家対策として活用の可能性があるもの

【実施主体】

- ・ 「◎」…中心となって実施を推進する主体
- ・ 「○」…中心となる主体とともに実施をする主体

【担当課】

- ・ 主となって取組を検討
- ・ 平成 29 年●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を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

検討中	リノベーションまちづくりの推進	都市政策課				
実施主体	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の検討
 - ・民間でのリノベーション事例の紹介
 - ・国の借主負担D I Y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
- ※「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、「性能を向上」させたり、「新たな付加価値」を生み出す手法

【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）

【参考制度】 D I Y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）



※「D I Y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

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	

検討中 建設・不動産事業者等との連携強化					都市政策課	
実施主体	地域住民	事業者	○	行政	◎	
<ul style="list-style-type: none"> 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、空家対策のあり方や官民が連携した事業等について検討 						

検討中 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	地域住民	事業者	○	行政	◎	
<ul style="list-style-type: none"> 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。

- 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

	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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 宅建業者(買取再販等) インスペクション事業者 	<ul style="list-style-type: none"> 建設業者(注文) 宅建業者(分譲)
補助対象	□ エコリフォーム	<ul style="list-style-type: none"> ■ インスペクション □ エコリフォーム 	<ul style="list-style-type: none"> ・エコ住宅の建設
補助額	□ リフォーム工事内容に応じて定める額(定額)	<ul style="list-style-type: none"> ■ インスペクション 5万円/戸 □ リフォーム工事内容に応じて定める額(定額) 	<ul style="list-style-type: none"> ・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

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

検討中 住宅診断（インスペクション）の普及、啓発					都市政策課	
実施主体	地域住民	○	事業者	○	行政	◎
<p>・ 国の動向を注視し、制度等の情報提供の実施（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>・ 大阪住まいの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> <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。</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 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）

■ 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・表示等による現状把握】

- 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）

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 49,800円

① 建物検査
② 検査結果の報告書
③ しらべり検査

フェニーチェパックのメリット

建物の現状をはっきりと把握できるため、安心です。

保証をつけることができます。

【保証料】
85,320円

実施中 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	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。日程を受けることで、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>						

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	

実施中 耐震診断・改修補助事業				都市政策課		
実施主体	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)のいずれか高額な方 (1)200,000 円/戸		10,000,000 円/棟			
分譲共同住宅			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)			

実施中 耐震化率の向上				都市政策課																																		
実施主体	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																																						
<p>耐震化の現状・目標【95%】</p> <p>本データは、住宅・土地統計調査を基に大府府耐震化率推計シートで算出した推計値です。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅の耐震化目標 95%</th> <th>当初(平成19年)</th> <th>現状(平成26年)</th> <th>目標年次(平成32年度末)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅総数</td> <td>90,318 戸</td> <td>108,225 戸</td> <td>115,354 戸</td> </tr> <tr> <td>○耐震性を満たす住宅</td> <td>66,161 戸 (73.3%)</td> <td>88,411 戸 (81.7%)</td> <td>109,587 戸 (95.0%)</td> </tr> <tr> <td>○耐震性を満たさない住宅</td> <td>24,157 戸 (26.7%)</td> <td>19,814 戸 (18.3%)</td> <td>5,767 戸 (5.0%)</td> </tr> <tr> <td>↑目標達成には7,800戸の耐震化が必要(目標と推計値の差)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>平成32年度推計値</td> <td></td> <td></td> <td>住宅総数 115,354 戸</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○耐震性を満たす住宅 101,787 戸 (88.2%)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○耐震性を満たさない住宅 13,567 戸 (11.8%)</td> </tr> </tbody> </table>							住宅の耐震化目標 95%	当初(平成19年)	現状(平成26年)	目標年次(平成32年度末)	住宅総数	90,318 戸	108,225 戸	115,354 戸	○耐震性を満たす住宅	66,161 戸 (73.3%)	88,411 戸 (81.7%)	109,587 戸 (95.0%)	○耐震性を満たさない住宅	24,157 戸 (26.7%)	19,814 戸 (18.3%)	5,767 戸 (5.0%)	↑目標達成には7,800戸の耐震化が必要(目標と推計値の差)				平成32年度推計値			住宅総数 115,354 戸				○耐震性を満たす住宅 101,787 戸 (88.2%)				○耐震性を満たさない住宅 13,567 戸 (11.8%)
住宅の耐震化目標 95%	当初(平成19年)	現状(平成26年)	目標年次(平成32年度末)																																			
住宅総数	90,318 戸	108,225 戸	115,354 戸																																			
○耐震性を満たす住宅	66,161 戸 (73.3%)	88,411 戸 (81.7%)	109,587 戸 (95.0%)																																			
○耐震性を満たさない住宅	24,157 戸 (26.7%)	19,814 戸 (18.3%)	5,767 戸 (5.0%)																																			
↑目標達成には7,800戸の耐震化が必要(目標と推計値の差)																																						
平成32年度推計値			住宅総数 115,354 戸																																			
			○耐震性を満たす住宅 101,787 戸 (88.2%)																																			
			○耐震性を満たさない住宅 13,567 戸 (11.8%)																																			

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

■ 取組の課題と方向性

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。

■ 本市で考えられる取組例

検討中 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		
実施主体	地域住民		事業者	◎	行政	○	

・ 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
 ・ 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

【参考事例】 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。

ライトコース

<ご近所安心コース> **3,500 円/月**

- 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

しっかりコース

<メンテナンスコース> **5,000 円/月**

- 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

*鶴岡の特産物をお送りします。(年一回)

レスキューコース

<緊急時対応コース> **8,000 円/回**

地震・台風などの災害後のチェックを、
きめ細やかにいたします。

オプション

料金をご相談の上、お見積もりいたします。

- 除草、庭木のお手入れ
- 建物や塀などの修繕
- シロアリ・アメンシロの駆除
- 除雪、屋根の雪下ろし など

【参考事例】 空き家相談員（京都市）

空き家所有者や地域の方々が、空き家に関し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」などを『京都市地域の空き家相談員』として登録する制度



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	

検討中 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	地域住民	事業者	◎	行政	○
<p>・シルバー人材センターの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: 45%;">  </div> <div style="width: 45%;">  </div> </div>					

検討中 地域コミュニティ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	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2	所有者への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

検討中 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	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 						

実施中 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	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 						

実施中 地域向け出前講座					都市政策課	
実施主体	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 						

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	

【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?

～日頃からのお手入れで、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、空き家を維持するという考え方、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)

◆会場：高槻市役所 総合センター14階 C1401会議室
 〒569-8501 大阪府高槻市桃園町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送付!

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
 ～日頃からの管理は当たり前 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)

【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防災・景観・健全なまちづくり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求められています。そこで、空き家の所有や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
 使えば資源、放置で重荷
 アイディ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 国土政策課 建築士) 国土政策課 建築士 中山 聡
 NPO法人とやまホーム管理センター 理事、一級建築士、不動産鑑定士
 富山県立大、東京大学 卒)

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
 司法書士会、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 霧島市環境シビックセンター 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 鹿児島住宅センター 検索
 〒892-0838 鹿児島市南園町1番22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)

3 空家等対策に関する施策・取組

施策2	所有者への意識啓発や情報提供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等の媒体を活用や、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

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	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。 						

実施中 SNS (Facebook, twitter 等) の活用					都市政策課、まち魅力発信課	
実施主体	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。 						

検討中 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	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 						

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	

【参考事例】空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ことを考えておきましょう
空家を放っておくとお金がかかる！？
空家と賃貸住宅では、相続税がらがる！？
住まなくなった家を売ると・・・
空家対策の推進に関する特別措置法が公布されました！

空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
空家の相談窓口等を紹介しています。詳しくは下記ホームページをご覧ください。
ホームページ：
<http://osaka-sumai-refa.com/>
（一社）すまいづくりまちづくりセンター連合会「空家住宅情報」
国の主な支援制度や地方公共団体の取組み事例等を紹介しています。詳しくは下記ホームページをご覧ください。
ホームページ：
<http://www.sumikai-nichikikyo.jp/net/akiya/>

適正な管理
そのままがいいけど、周りに迷惑がたくない！
・清掃・換気・排水
・ボイラの管理
・外見の清掃、基本の修繕、整理の
・屋根や外部まわりの点検 など
現状を維持する場合は、定期的なメンテナンスが必要ですが、修理などの費用はかかる場合があります。急ぎに処分する場合は、ご自身の責任で適切な処分をお願いします。

売却
誰かに買ってもらえたら家が喜ぶかも！
人が住んでいない住宅は早く売ります。ご自身で住む予定のない場合は、人に住んでもらうことも考えましょう。
・住宅売却や賃貸する場合は、不動産業者に仲介依頼するのが、一般的です。
・不動産業者が取り扱っていない民間などでも、売却の空き家バンクで賃貸や売却できる場合があります。
・将来の売却予定がある場合は、売却更新がない「空室継承契約」もあります。

賃貸
空家や空き地がまちづくりに活かされている例もあります。
空家を店舗に
解体後の空き地をポケットパークに
解体後の空き地を家庭菜園に

除却（解体）
まだ使えるかな？壊した方がいいかな？
住宅を除却（解体）して土地を活かす方法もあります。
・家庭菜園
・賃貸 など
・土地活用等の場合は、場所によって異なります。不動産業者や建築士等に相談し合わせてください。
・市の空き家バンクに登録できる場合もあります。

【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
平成27年5月から空家対策特別措置法が施行されました。
いつでも第三者が入居できるような空き家、賃貸に転用できる空き家は、安心して放置していいですか？
放置したままだと大幅な増額につながる可能性があります。
高石市の空き家、もてあましていませんか？
空家を放置したままだと起こる問題・危険性、管理することで生まれるメリット、高石市での空き家の活用方法を分かりやすく紹介します！

管理しよう！
空家家の適正な管理の方法とは？
空家を適正に管理する為に、セルフチェックしてみましょう。
1 所有者の方には管理業者の方が、定期的な点検（目視点検、カメラ撮影等）を行い、空家化による劣化の状況を把握し、点検。
2 建物に上部・下部に漏水・漏れや窓枠の劣化を確認して点検。
3 漏水の方、点検の方に連絡をとり、問題が解決した場合は、迅速に修理作業を進めていく。
空家をセルフチェックしてみましょう。
セルフチェック
目 0 確認——引越準備作業をしましょう！
目 1 確認——確認して点検し、必要に応じて点検業者や、業者を依頼しましょう。
目 2 確認——確認して点検し、必要に応じて点検業者や、業者を依頼しましょう。

家のまわり
屋根にヒビ、漏れ、雨漏り、外壁の剥離、窓枠の劣化、排水の詰まり、外見の点検、雨水の排水
軒先
軒先が剥離（入り、出、雨、雪、凍り）
雨どい
水漏れ、点検、点検
土台・基礎
腐食、点検、点検
バルコニー、ベランダ、屋上階
腐食、点検、点検、点検
家の中
腐食、点検、点検、点検、点検、点検、点検、点検
窓の点検
腐食、点検、点検、点検、点検、点検、点検、点検

空き家の活用
空き家を活用してみませんか？
CHECK
空家を借りない、買わない、でもできるだけ利用し、空家を売却することで、売却収入を元手に新たな土地の購入や、賃貸住宅の購入が可能です。
空家を売却して、土地を売却する場合は、事前に売却価格、売却条件、土地活用可能性などを確認し、売却価格、売却条件、土地活用可能性を確認する必要があります。

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	所有者の意向把握を踏まえた情報共有
<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

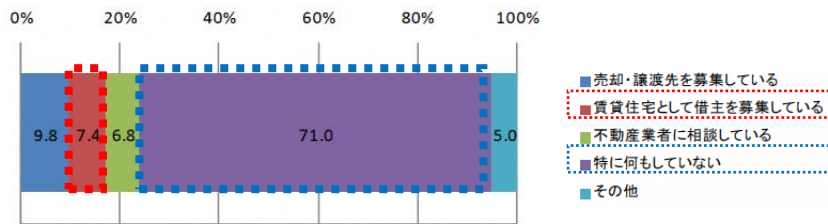
実施中	所有者の活用意向の適切な把握	都市政策課				
実施主体	地域住民	○	事業者		行政	◎
<ul style="list-style-type: none"> 所有者アンケート調査結果を参考に活用意向のある住宅を適切に把握する。 活用ニーズ等、所有者に直接意向を確認し、事業者とのマッチングを図る。 						

【参考資料】個人用住宅の空き家所有者アンケート

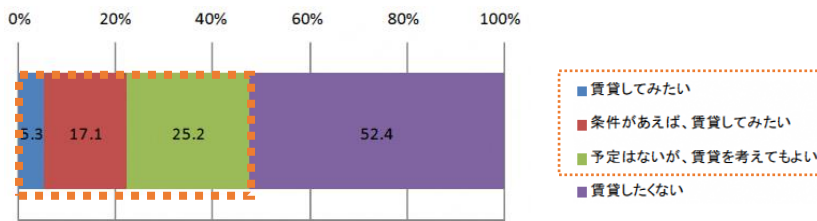
個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会資料より抜粋（国土交通省）

<空き家となっている住宅の現在の状況>

N = 2,187



<(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>

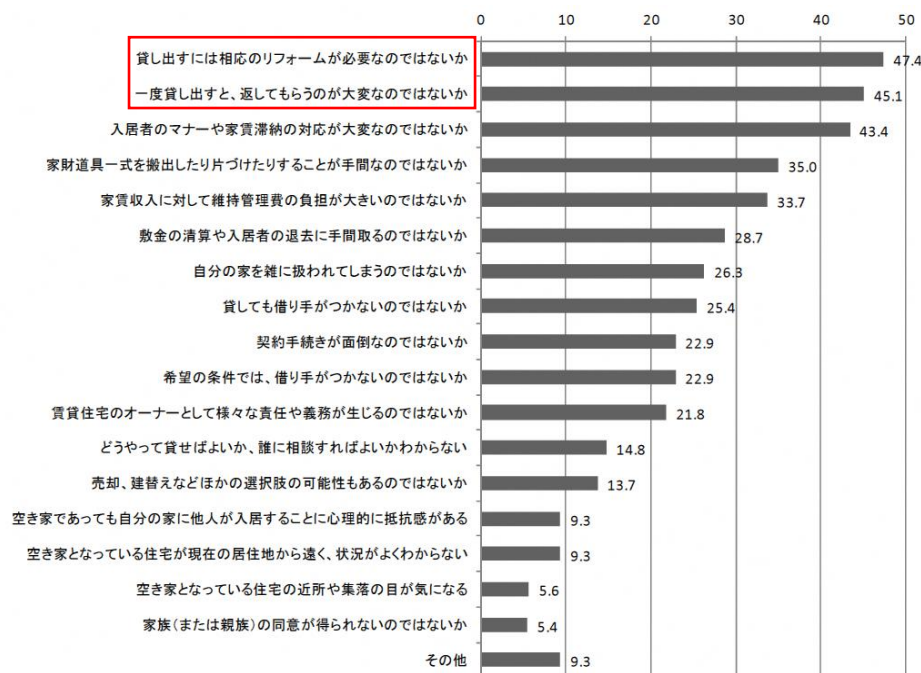


空家対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	①増加対応	②流通促進	③悪影響抑制	④体制整備	⑤利活用・適正管理	⑥特定空家への措置
方針	1 予防・抑制	2 利活用	3 適正管理	4 特定空家	5 体制構築	

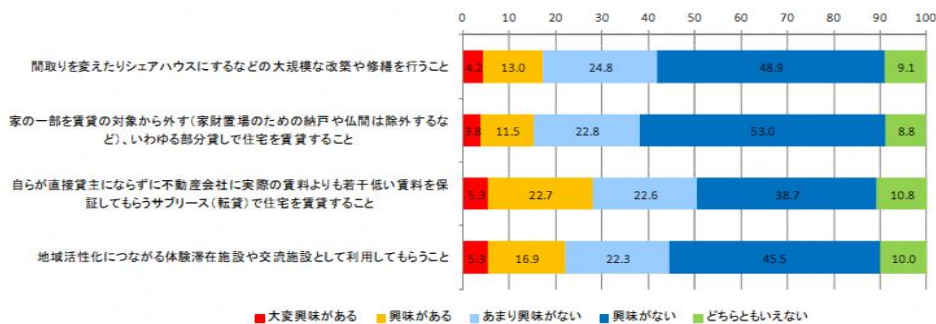
【参考資料】個人用住宅の空き家所有者アンケート

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>



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

■ 取組の課題と方向性

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。

■ 本市で考えられる取組例

検討中	マイホーム借上げ制度の導入、周知	都市政策課
実施主体	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（J T I）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。

マイホームを貸したい人

制度利用者

- ・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

移住・住みかえ支援機構

JTI

借家契約 ←→ 賃借料収入

←→ 賃借料支払い

空家保証

準備金積立

内部準備金

万が一の場合の補償

高齢者住宅財団の基金

賃貸物件を借りたい人

子育て世帯など

- ・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。

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転賃料と支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。

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。家賃がありません。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が借上げて転賃するので、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。

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協賛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・住み替え先の住宅購入、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の役割と役割

(一財)高齢者住宅財団が選定し定める、移住・住みかえに関連する様々な分野の講習を受講の後、専業に合格し、移住・住みかえ支援機構(JTI)に登録した者を指します。「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。

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	

検討中 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	地域住民	事業者	○	行政	◎	

・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等の補助制度の検討

【参考事例】近居割(UR都市機構)

「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。

子世帯

- 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。
- 育児のサポートしてくれるから、仕事や家事・趣味の時間が作れる。

親世帯

- 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。

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!

(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。

近居割
NEIGHBORS DISCOUNT

URどうしの近居ならOK!

同じ団地に二世帯が近居

半径2km以内の別の団地に二世帯が近居

半径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。

実施中 高齢者世帯家賃助成制度				高齢者支援課		
実施主体	地域住民	事業者		行政	◎	

・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。

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

■ 取組の課題と方向性

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。

■ 本市で考えられる取組例

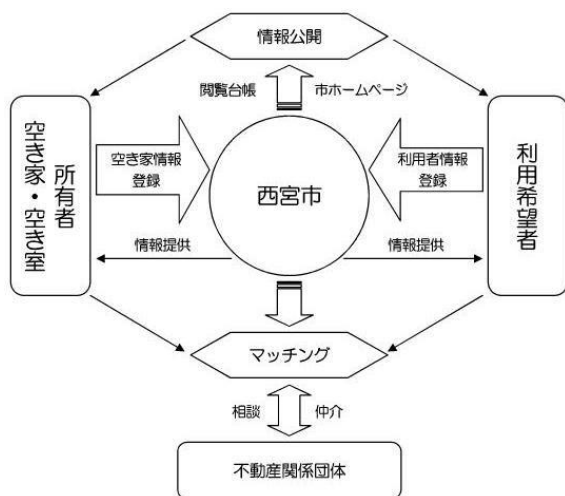
検討中	空家バンクの設置検討	都市政策課				
実施主体	地域住民	○	事業者	○	行政	◎

- 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

【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



【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、空家所有者等の管理責任を第一としながら、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。

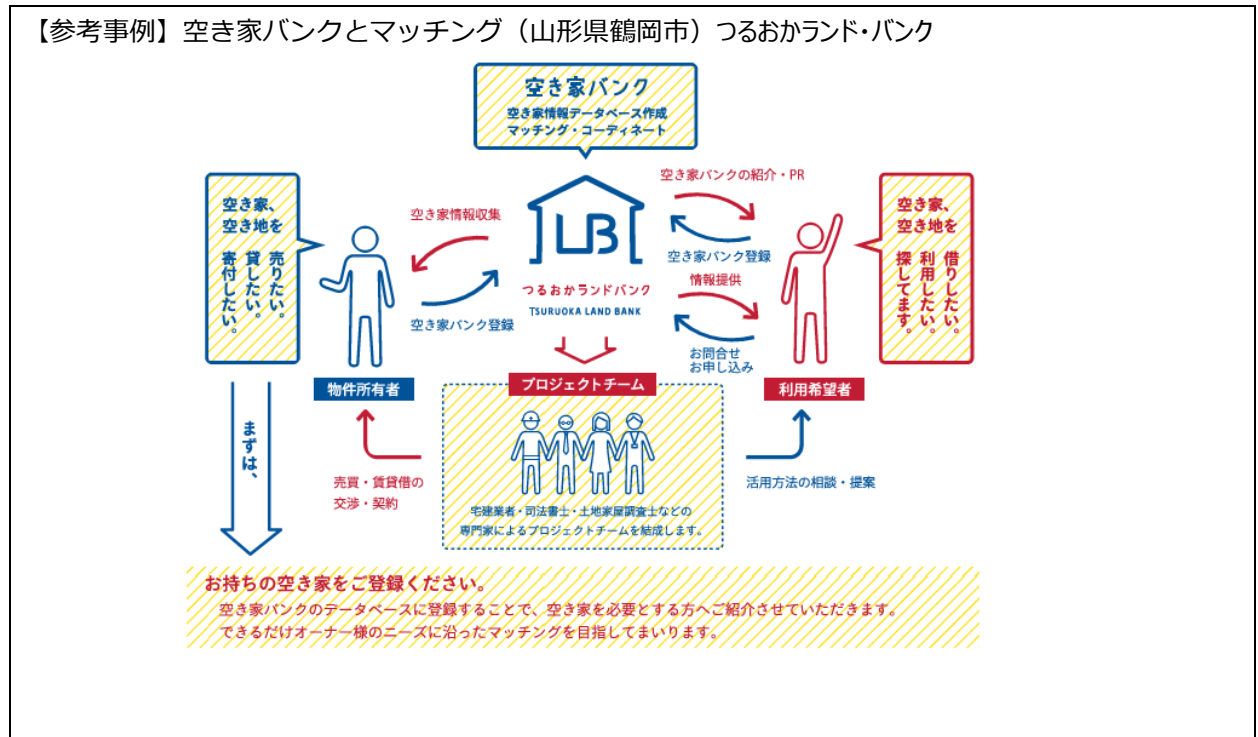
事業内容

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。）

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	



検討中 まちづくり協議会の活用				市民協働推進課		
実施主体	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 						

実施中 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	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整備される制度 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	公共による利活用の検討
<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

検討中 集会、交流施設としての活用				市民協働推進課、都市政策課			
実施主体	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>							

実施中 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	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」 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</p> <p>「いきいき交流広場」 老人クラブ等により、高齢者による趣味活動等交流の場</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	

実施中 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	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>●つどいの広場（子育て支援施設）</p>  						

検討中 その他の活用				都市政策課		
実施主体	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 災害時の応急住宅としての活用の検討等） 						

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

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 都市政策課		
実施主体	地域住民	事業者	◎	行政	○	
<p>・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</p> <p>●いばらき×大学連携事業</p>						

検討中 地方創生関連事業				政策企画課		
実施主体	地域住民	事業者	◎	行政	○	
<p>・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、「DIY・リノベーション」を切り口に事業展開する「リノベのいばらき」プロジェクトを検討</p>						

実施中 若手芸術家育成事業				文化振興課		
実施主体	地域住民	事業者	○	行政	○	
<p>・次代の芸術家を輩出することを目的とし、若手芸術家グループと市により企画、運営</p> <p>・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</p>						

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	

実施中 町家活用事業				市街地新生課、都市政策課		
実施主体	地域住民	○	事業者	◎	行政	○
<p>・ 商工会議所等の事業者と連携し、街並みや景観を向上させる事業に町家を活用</p> <p>【参考事例】とよさと改蔵プロジェクト（滋賀県立大学）</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  <p>とよさと改蔵プロジェクト</p> <p>TOYOSATO KAIZO PROJECT</p> <p>Home ホーム Concept コンセプト Projects カツドウ Blog ブログ Contact コンタクト Links リンク</p> <p>『とよさと改蔵プロジェクト』は、滋賀県立大学の環境・建築デザイン専攻の学生を中心とした滋賀県豊郷町における空き古民家や蔵の改修・活用事業を行う団体です。</p> <p>団体名 / とよさと改蔵(かいそう)プロジェクト 滋賀県立大学の学生地域活動支援プログラム スチューデントファーム『近江楽座』H16～23年度採択プロジェクト</p> <p>発足 / 2004年 人数 / 約30人 活動日 / 主に週末(長期休暇中は不定期) 協力団体 / NPO法人とよさとまちづくり委員会 活動場所 / 滋賀県犬上郡豊郷町</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>03 道徳部 2005.8-2006.4</p>  <p>屋根が落ちていたり、床が抜けていたりとは比較にならないくらいに損傷があったこの道徳部。将来持ち主さんが帰ってこられると期待のために、学生コンペでプランを決め建物東部分の穴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。6年間、学生シェアハウスとして利用され、現在は持ち主さんとも戻ってまいりました。</p> <p>04 タルタルーガ 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せ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>						

実施中 産業振興関連事業				商工労政課		
実施主体	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>						

実施中 北部地域のまちづくり検討				北部整備推進課		
実施主体	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>						

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促進
取組⑪	公共による除却後の跡地利活用の検討
<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

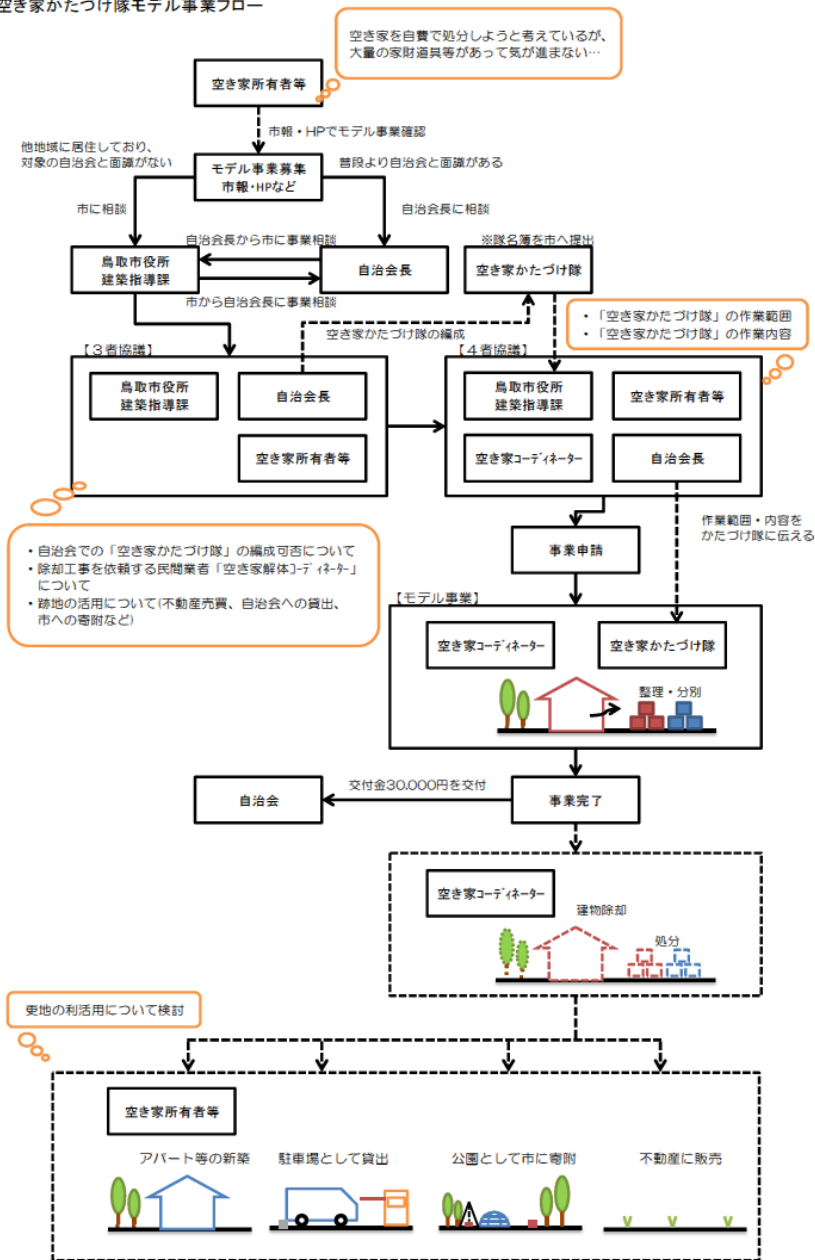
検討中 ポケットパーク、農園等としての活用				公園緑地課、農林課		
実施主体	地域住民	○	事業者		行政	◎
<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域コミュニティによるポケットパーク、地域活動の場として活用 ・ 民間事業者等による貸し農園や菜園として活用 <p>【参考事例】 老朽化した空家を除却し、ポケットパークとして活用（福井県越前町）</p>						
 ➔ 						

検討中 公共施設等の跡地利活用の検討				都市政策課		
実施主体	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 						

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	

【参考事例】空家解体コーディネート・空家かたづけ隊モデル事業（鳥取市）

空家かたづけ隊モデル事業フロー




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促進
取組⑫	活用阻害要因への対応策の検討
<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

検討中	未接道家屋等への対応策の検討	都市政策課				
実施主体	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>						

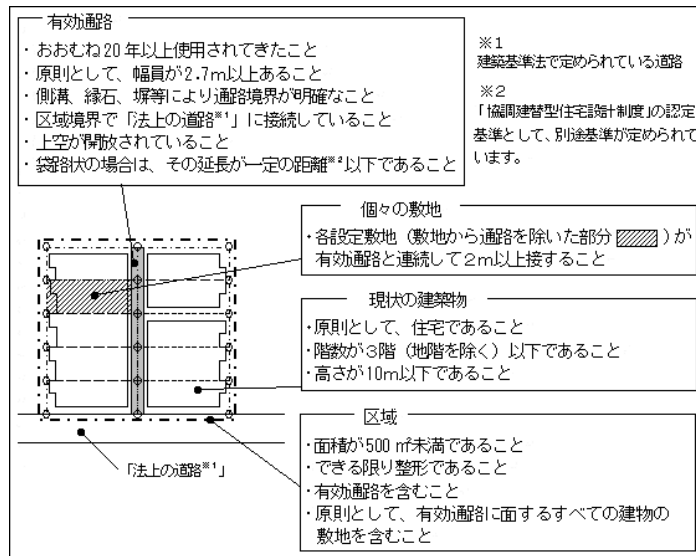
検討中	市街化調整区域での対応策の検討	都市政策課				
実施主体	地域住民		事業者		行政	◎
<p>・ 市街化調整区域においては、建築行為が規模しく制限されていることから、地域のニーズに応じて、地区計画制度や開発許可制度の運用による対応策を検討</p> <p>【参考事例】農村地域での定住・企業促進のための都市計画法の運用（神戸市）</p> <p style="text-align: center;">◇◆農村地域で新たに定住して起業されることをお考えのみなさまへ◆◇</p> <p style="text-align: center;">～市街化調整区域での規制緩和について～</p> <p>神戸市内の農村地域は都市計画法上、市街化調整区域内にあるため、農村地域での新たな建築物の建築や、既存建築物の用途の変更といった行為は制限されています。また、これらの行為には都市計画法の手續きとして、神戸市長の許可が必要です。</p> <p>このたび、農村集落のコミュニティの維持・活性化のための用途の変更については、一部規制を緩和しました。これにより、農村地域で新たに定住しながら起業しやすくなりました。</p> <p>【規制緩和の内容】…既存建築物の用途の変更</p> <p>●対象となる建築物</p> <p>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。</p> <div style="border: 1px solid orange; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>※「里づくり協議会」「里づくり計画」とは？</p> <p>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。</p> <p>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。</p> </div> <p>●用途の変更</p> <p>住宅用途を以下の用途へ変更することを可能とします。</p> <p>※活用の例 農家レストラン・カフェ、体験民宿、アトリエ、など</p> <div style="text-align: right; margin-right: 50px;">  <p>北区 マスコットキャラクター キタールさん</p> </div> <p>【手續きの流れ】</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 2px solid green; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-right: 20px;"> <p style="text-align: center;">里づくり計画の手續き</p> <p style="text-align: center;">里づくり計画の中に、農村定住起業に関する計画として位置づけ</p> </div> <div style="font-size: 2em; color: red; margin: 0 10px;">➡</div> <div style="border: 2px solid green; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-left: 20px;"> <p style="text-align: center;">用途の変更の手續き (都市計画法の手續き)</p> <p style="text-align: center;">※内容によっては、神戸市開発審査会の審査を受ける必要があります</p> </div> </div> <p style="margin-top: 10px;">里づくり協議会と位置や用途など具体的な協議が必要です</p>						

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	

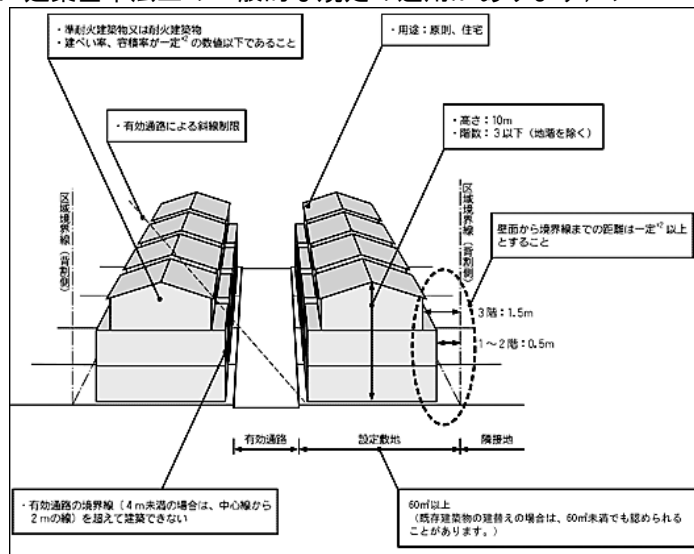
【参考事例】協調建替型住宅設計制度（建築基準法第 86 条、第 86 条の 2、第 86 条の 5）（大阪市）

・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です。

<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）>



※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	特定空家への対応策の整備
取組⑬	判断基準の作成と条例の検討
<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策定を検討する。</p>	

■ 本市で考えられる取組例

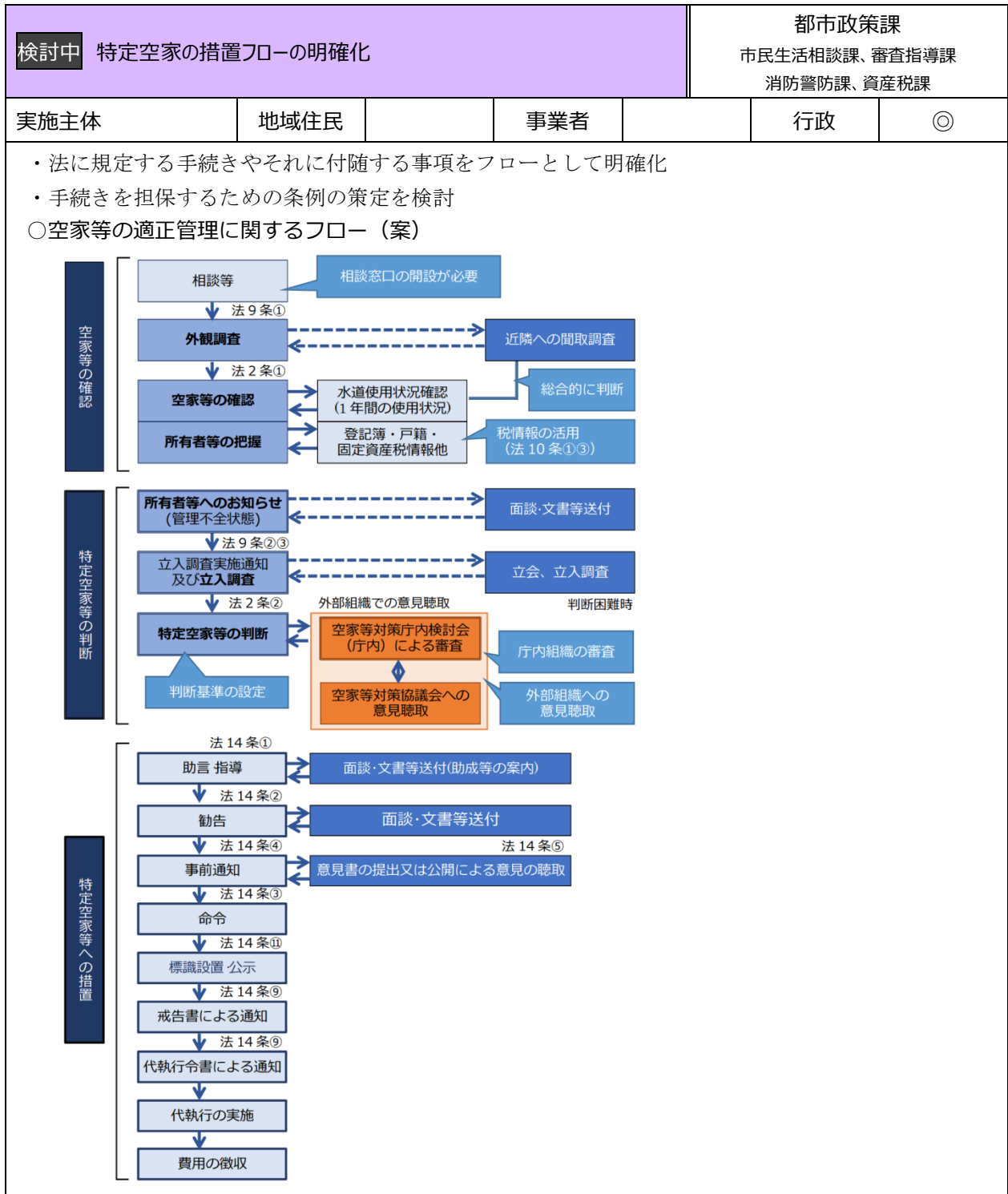
<p>検討中 特定空家の判断基準の作成</p>	<p>都市政策課 市民生活相談課、審査指導課 消防警防課、資産税課</p>					
実施主体	地域住民		事業者		行政	◎

- ・ 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
		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	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	



3 空家等対策に関する施策・取組

施策6	特定空家に対する措置の実施
取組⑭	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

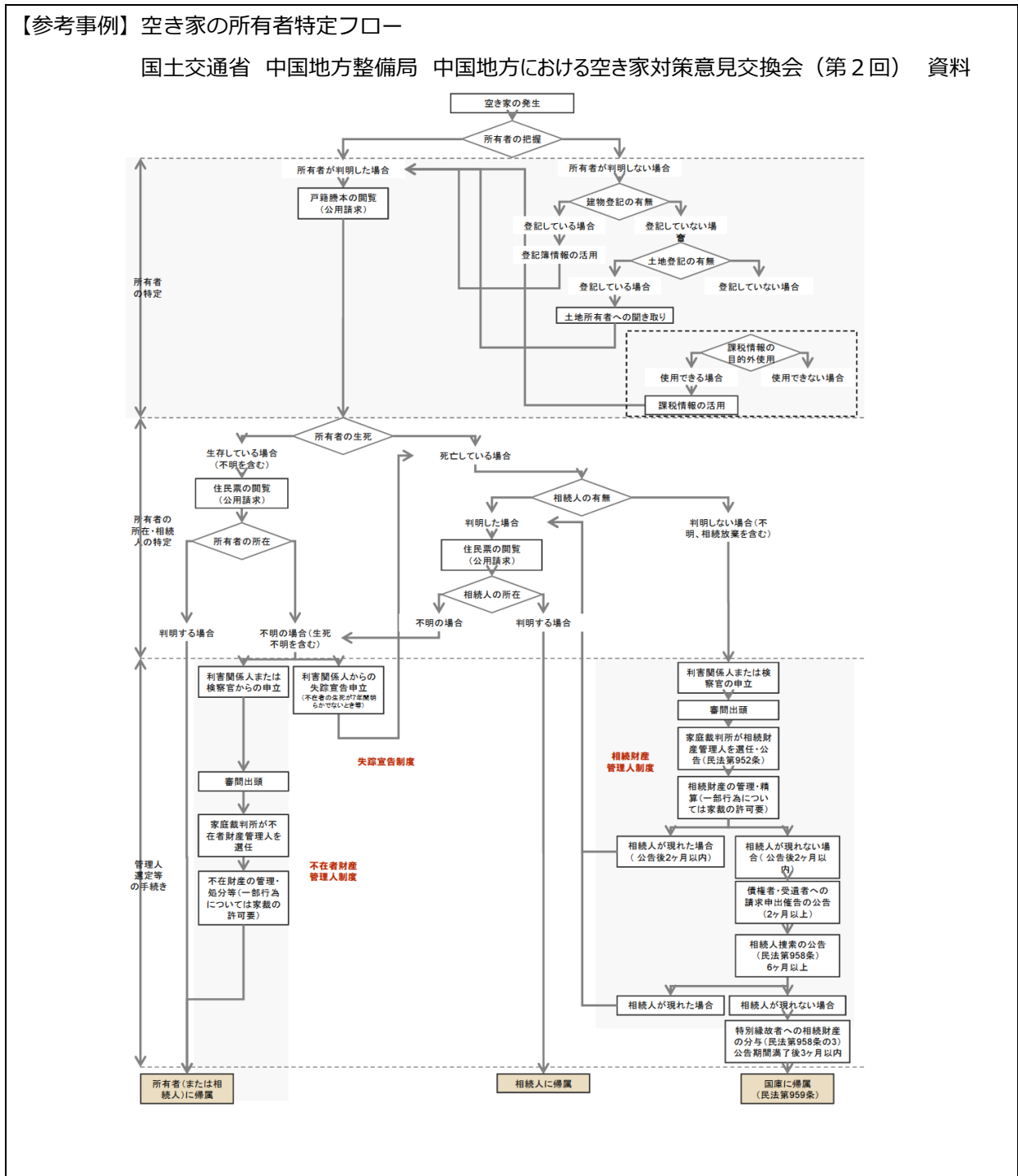
検討中 空家所有者の特定、空家情報の把握・管理					市民生活相談課、審査指導課 消防警防課、資産税課 水道営業課、都市政策課	
実施主体	地域住民		事業者		行政	◎
<p>・法に基づき、固定資産税情報等を活用し、所有者の特定を行う。</p> <p>・法に基づく、空家の使用実態（概ね1年間）を水道閉栓情報等により確認する。</p> <p>・空家の所有者情報と指導経過等を管理する。</p> <p>○空家の所有者の確認</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税情報（資産税課） ・登記情報（大阪法務局） <p>○空家の使用状況</p> <ul style="list-style-type: 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 						

検討中 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	
実施主体	地域住民		事業者		行政	◎
<p>・所有者への助言や指導を行い、改善を促す。</p> <p>・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</p>						

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	

【参考事例】 空き家の所有者特定フロー

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



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

検討中 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	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> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="2" style="width: 15%; text-align: center; vertical-align: middle;">住民等からの相談</td> <td rowspan="2" style="width: 10%; text-align: center; vertical-align: middle;">相談窓口の一元化</td> <td style="width: 20%; text-align: center;"> <p style="background-color: #c8e6c9; margin: 0;">適正管理</p> <p style="margin: 0;">市民生活相談課</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民等からの相談 ・適切な管理の促進 ・特定空家への措置 ・苦情等の空家情報集約 </td> <td style="width: 15%; text-align: center;">共有</td> <td style="width: 15%;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #c8e6c9;">課</th> <th style="background-color: #c8e6c9;">空家等の確認</th> <th colspan="4" style="background-color: #c8e6c9;">特定空家等の判断</th> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">審査指導課</td> <td>建物の老朽化 設備の破損</td> <td style="background-color: #c8e6c9;">危険性</td> <td style="background-color: #c8e6c9;">衛生</td> <td style="background-color: #c8e6c9;">景観</td> <td style="background-color: #c8e6c9;">生活環境</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">市民生活相談課</td> <td>草木の繁茂 ごみ等の放置 動物等の発生</td> <td style="text-align: center;">○</td> <td style="text-align: center;">○</td> <td style="text-align: center;">○</td> <td style="text-align: center;">○</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">消防署警防課</td> <td>草木の繁茂 門扉の施錠 危険物の撤去</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">○</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">資産税課</td> <td>所有者情報の提供</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="background-color: #c8e6c9;">都市政策課等</td> <td colspan="4">各課の所管での適正管理の啓発等</td> </tr> </table> </td> <td style="width: 15%; text-align: center;">共有</td> <td style="width: 20%;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #c8e6c9;">課</th> <th style="background-color: #c8e6c9;">利活用施策</th> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">市民協働推進課</td> <td>集会施設 コミュニティスペース</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">文化振興課</td> <td>アーティストインレジデンス等の文化活動施設</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">福祉政策課</td> <td>ぶらっとホーム</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">高齢者支援課</td> <td>いきいき交流広場、街かどデイハウス(コミュニティデイハウス)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">障害福祉課</td> <td>地域活動支援センターⅢ型</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">子育て支援課</td> <td>つどいの広場</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">保育幼稚園課</td> <td>小規模保育事業</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">商工労政課</td> <td>空き店舗の活用</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">都市政策課</td> <td>耐震診断・改修補助</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">市街地新生課</td> <td>中心市街地での町家等の活用</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">北部整備推進課</td> <td>地域活動の拠点</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td style="text-align: center;">共有</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td style="text-align: center;">それ以外 の空家に関する 相談</td> <td colspan="4"></td> </tr> </table></div>							住民等からの相談	相談窓口の一元化	<p style="background-color: #c8e6c9; margin: 0;">適正管理</p> <p style="margin: 0;">市民生活相談課</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民等からの相談 ・適切な管理の促進 ・特定空家への措置 ・苦情等の空家情報集約 	共有	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #c8e6c9;">課</th> <th style="background-color: #c8e6c9;">空家等の確認</th> <th colspan="4" style="background-color: #c8e6c9;">特定空家等の判断</th> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">審査指導課</td> <td>建物の老朽化 設備の破損</td> <td style="background-color: #c8e6c9;">危険性</td> <td style="background-color: #c8e6c9;">衛生</td> <td style="background-color: #c8e6c9;">景観</td> <td style="background-color: #c8e6c9;">生活環境</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">市民生活相談課</td> <td>草木の繁茂 ごみ等の放置 動物等の発生</td> <td style="text-align: center;">○</td> <td style="text-align: center;">○</td> <td style="text-align: center;">○</td> <td style="text-align: center;">○</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">消防署警防課</td> <td>草木の繁茂 門扉の施錠 危険物の撤去</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">○</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">資産税課</td> <td>所有者情報の提供</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="background-color: #c8e6c9;">都市政策課等</td> <td colspan="4">各課の所管での適正管理の啓発等</td> </tr> </table>	課	空家等の確認	特定空家等の判断				審査指導課	建物の老朽化 設備の破損	危険性	衛生	景観	生活環境	市民生活相談課	草木の繁茂 ごみ等の放置 動物等の発生	○	○	○	○	消防署警防課	草木の繁茂 門扉の施錠 危険物の撤去				○	資産税課	所有者情報の提供					都市政策課等		各課の所管での適正管理の啓発等				共有	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #c8e6c9;">課</th> <th style="background-color: #c8e6c9;">利活用施策</th> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">市民協働推進課</td> <td>集会施設 コミュニティスペース</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">文化振興課</td> <td>アーティストインレジデンス等の文化活動施設</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">福祉政策課</td> <td>ぶらっとホーム</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">高齢者支援課</td> <td>いきいき交流広場、街かどデイハウス(コミュニティデイハウス)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">障害福祉課</td> <td>地域活動支援センターⅢ型</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">子育て支援課</td> <td>つどいの広場</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">保育幼稚園課</td> <td>小規模保育事業</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">商工労政課</td> <td>空き店舗の活用</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">都市政策課</td> <td>耐震診断・改修補助</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">市街地新生課</td> <td>中心市街地での町家等の活用</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">北部整備推進課</td> <td>地域活動の拠点</td> </tr> </table>	課	利活用施策	市民協働推進課	集会施設 コミュニティスペース	文化振興課	アーティストインレジデンス等の文化活動施設	福祉政策課	ぶらっとホーム	高齢者支援課	いきいき交流広場、街かどデイハウス(コミュニティデイハウス)	障害福祉課	地域活動支援センターⅢ型	子育て支援課	つどいの広場	保育幼稚園課	小規模保育事業	商工労政課	空き店舗の活用	都市政策課	耐震診断・改修補助	市街地新生課	中心市街地での町家等の活用	北部整備推進課	地域活動の拠点			共有							それ以外 の空家に関する 相談				
住民等からの相談	相談窓口の一元化	<p style="background-color: #c8e6c9; margin: 0;">適正管理</p> <p style="margin: 0;">市民生活相談課</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民等からの相談 ・適切な管理の促進 ・特定空家への措置 ・苦情等の空家情報集約 	共有	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #c8e6c9;">課</th> <th style="background-color: #c8e6c9;">空家等の確認</th> <th colspan="4" style="background-color: #c8e6c9;">特定空家等の判断</th> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">審査指導課</td> <td>建物の老朽化 設備の破損</td> <td style="background-color: #c8e6c9;">危険性</td> <td style="background-color: #c8e6c9;">衛生</td> <td style="background-color: #c8e6c9;">景観</td> <td style="background-color: #c8e6c9;">生活環境</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">市民生活相談課</td> <td>草木の繁茂 ごみ等の放置 動物等の発生</td> <td style="text-align: center;">○</td> <td style="text-align: center;">○</td> <td style="text-align: center;">○</td> <td style="text-align: center;">○</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">消防署警防課</td> <td>草木の繁茂 門扉の施錠 危険物の撤去</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">○</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">資産税課</td> <td>所有者情報の提供</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="background-color: #c8e6c9;">都市政策課等</td> <td colspan="4">各課の所管での適正管理の啓発等</td> </tr> </table>	課	空家等の確認			特定空家等の判断				審査指導課	建物の老朽化 設備の破損	危険性	衛生	景観	生活環境	市民生活相談課	草木の繁茂 ごみ等の放置 動物等の発生	○	○	○	○	消防署警防課	草木の繁茂 門扉の施錠 危険物の撤去				○	資産税課	所有者情報の提供					都市政策課等		各課の所管での適正管理の啓発等				共有	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #c8e6c9;">課</th> <th style="background-color: #c8e6c9;">利活用施策</th> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">市民協働推進課</td> <td>集会施設 コミュニティスペース</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">文化振興課</td> <td>アーティストインレジデンス等の文化活動施設</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">福祉政策課</td> <td>ぶらっとホーム</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">高齢者支援課</td> <td>いきいき交流広場、街かどデイハウス(コミュニティデイハウス)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">障害福祉課</td> <td>地域活動支援センターⅢ型</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">子育て支援課</td> <td>つどいの広場</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">保育幼稚園課</td> <td>小規模保育事業</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">商工労政課</td> <td>空き店舗の活用</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">都市政策課</td> <td>耐震診断・改修補助</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">市街地新生課</td> <td>中心市街地での町家等の活用</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9;">北部整備推進課</td> <td>地域活動の拠点</td> </tr> </table>	課	利活用施策	市民協働推進課	集会施設 コミュニティスペース	文化振興課	アーティストインレジデンス等の文化活動施設	福祉政策課	ぶらっとホーム	高齢者支援課	いきいき交流広場、街かどデイハウス(コミュニティデイハウス)	障害福祉課	地域活動支援センターⅢ型	子育て支援課	つどいの広場	保育幼稚園課	小規模保育事業	商工労政課	空き店舗の活用	都市政策課	耐震診断・改修補助	市街地新生課	中心市街地での町家等の活用	北部整備推進課	地域活動の拠点																			
		課	空家等の確認	特定空家等の判断																																																																																			
審査指導課	建物の老朽化 設備の破損	危険性	衛生	景観	生活環境																																																																																		
市民生活相談課	草木の繁茂 ごみ等の放置 動物等の発生	○	○	○	○																																																																																		
消防署警防課	草木の繁茂 門扉の施錠 危険物の撤去				○																																																																																		
資産税課	所有者情報の提供																																																																																						
都市政策課等		各課の所管での適正管理の啓発等																																																																																					
課	利活用施策																																																																																						
市民協働推進課	集会施設 コミュニティスペース																																																																																						
文化振興課	アーティストインレジデンス等の文化活動施設																																																																																						
福祉政策課	ぶらっとホーム																																																																																						
高齢者支援課	いきいき交流広場、街かどデイハウス(コミュニティデイハウス)																																																																																						
障害福祉課	地域活動支援センターⅢ型																																																																																						
子育て支援課	つどいの広場																																																																																						
保育幼稚園課	小規模保育事業																																																																																						
商工労政課	空き店舗の活用																																																																																						
都市政策課	耐震診断・改修補助																																																																																						
市街地新生課	中心市街地での町家等の活用																																																																																						
北部整備推進課	地域活動の拠点																																																																																						
		共有																																																																																					
		それ以外 の空家に関する 相談																																																																																					

検討中 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	地域住民	事業者	○	行政	◎	
<p>・ 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た相談体制の検討</p>						

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	

検討中	外部の相談窓口の紹介				都市政策課
実施主体	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
- ・ 大阪住まいの活性化フォーラム、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行っていますので、事前にご連絡下さい。
- ・ 空き家の権利関係や維持管理、利活用から除却まで、お困りのことや疑問についてはお気軽にご相談ください。
- ・ 空き家のご相談のほか、住居の性能・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、住居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方もあります。
- ・ 各相談窓口の紹介欄(裏面詳細一覧)をご参考ください。

〈 相 談 窓 口 一 覧 〉

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

大阪の住まい活性化フォーラムについて

【大阪の住まい活性化フォーラムとは】
中込住宅政策・リフォーム市場の活性化を図り、府民の住生活の向上と、大阪の競争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・事業者と協働により設立された団体です。
【問い合わせ先】 <http://osaka-housing-forum.org/>
【お問い合わせ先】 大阪府住宅まちづくり協議会事務局 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加しています。

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イスター制度推進協議会		リフォームに関する団体登録されていますのでリフォームへ必要と感ずかれない。(http://www.osaka-housing-forum.org)
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	住 所 〒530-0027 大阪府中央区谷町 3-1-17 高田屋大手前ビル 5 階 電話相談 06-6847-1966 受付時間 13:00~18:00(土・日・祝祭日除く) その他 相談窓口メール: http://www.osakabankyo.or.jp/	建築の専門的知識がある建築士が、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、住宅の劣化状況、耐震安全性、通気等の検査のほか、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	住 所 〒540-0012 大阪府北区堂山町 1-5 三共ビル 4 階 電話相談 06-6313-0321 受付時間 9:00~17:00(土・日・祝祭日除く) その他 相談窓口メール: http://www.kanki.or.jp/	当協会は、総合建築業、地域ビルダー、建物管理業、流通業などの多様な事業者を擁しており、又、リフォームについても、住宅リフォームマイスター事業者の登録団体でもあり、総合的な相談をお受けします。	1次
団体名 (公社) 全日本不動産協会大阪府本部	住 所 〒540-0012 大阪府中央区谷町 1-3-28 全日本大阪会館 2 階 電話相談 06-6947-0341 受付時間 10:00~18:00(土・日・祝祭日、夏季休暇、年末年始除く) その他 相談窓口メール: http://www.alln.or.jp/	不動産取引の専門家集団です。借家保証の事前検査、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	住 所 〒540-0012 大阪府中央区谷町 1 丁目 7-4 MF 天満橋ビル 5 階 電話相談 06-6841-8336 受付時間 9:00~18:00(土・日・祝祭日除く) その他 相談窓口メール: info@npo.or.jp	当センターは、新築、リフォーム、直検もお手入もいえるから、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	住 所 〒594-0051 枚方市豊津町 18-17 江崎ビジネスゾーン 602 号 電話相談 06-6386-3692 受付時間 10:00~17:00(日・祝祭日、夏季休暇、年末年始除く) その他 相談窓口メール: http://datahouse.or.jp/okyo.html	ワンストップ窓口として総合的な相談が可能です。従来の相談だけでなくコンサルティング業務を取り入れた提案方式ですので、ご相談者様に選択肢を提示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』(格別 LSO)	住 所 〒530-0001 大阪府北区梅田 2-5-5 梅山ビル 8 階 電話相談 06-6456-1010 受付時間 9:00~17:00(土・日・祝祭日、夏季休暇、年末年始除く) その他 相談窓口メール: http://www.npo.or.jp/info	阪神淡路大震災を教訓に市民と行政と専門家が一体となり、学ばれる巨大地震に備えて大規模な耐震化に向けた様々な活動を行っております。特に1000人を超える一級建築士の会員が在籍し、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	住 所 〒569-0053 高槻市春日町 15-18 電話相談 0120-46-5578 受付時間 9:00~17:00(土・日・祝祭日、夏季休暇、年末年始除く) その他 相談窓口メール: http://www.goodwork.or.jp/	①家の全体構造(インスペクション) 木造住宅の耐震診断と耐震補強 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) (遠方の方は大阪府内でも面談相談が可能です。お問い合わせください)	1次 2次 性能向上
団体名 (一社) 日本住宅リフォーム産業協会近畿支部	住 所 〒535-0012 大阪府旭区高津 2-11-15 電話相談 06-6745-5162 受付時間 9:00~17:00(土・日・祝祭日除く) その他 相談窓口メール: http://www.jerco.or.jp/	1983年10月に設立された日本で初めて、そして現在では国内最大の「リフォーム関連企業」の全国組織です。「安心・安全な住まいづくり」をモットーに30年の実績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
団体名 (一社) 関西建築業協議会	住 所 〒540-0012 大阪府中央区谷町 1 丁目 7-6MF 天満橋ビル 5 階 電話相談 06-6941-2525 受付時間 9:00~18:00(土・日・祝祭日除く) その他 相談窓口メール: http://www.kanki.or.jp/	当協議会は、新築住宅、リフォーム工事から空き家の相談・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等を実施しています。空き家をお持ちの方、これから空き家予定の方、空家の維持管理についても電話相談いたします。お気軽にお問い合わせください。	1次 2次 性能向上
団体名 (一社) 大阪府不動産コンサルティング協会	住 所 〒530-0005 大阪府北区中之島 3-1-8 1919ビル 電話相談 06-6441-0881 受付時間 10:00~18:00(土・日・祝祭日、夏季休暇、年末年始除く) その他 相談窓口メール: http://osaka-jp.com/	不動産に関連する様々な免許や資格を持つ専門家の集団であり、ワンストップで総合的な相談を受けることが可能です。	1次 2次 性能向上

※1次：目視等を中心とした非破壊による現況調査 2次：破壊調査も含めた詳細な調査 性能向上：リフォームの事前調査に耐震調査・検査

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>空家もたらす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

検討中	外部団体との連携				都市政策課	
実施主体	地域住民		事業者	○	行政	◎
<ul style="list-style-type: none"> 外部団体との連携体制を構築し、空家対策の推進を図る。 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>○大阪住まいの活性化フォーラム</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／社団法人関西住宅宅地経営協会／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> <hr/> <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> 						

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	

○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。

近所にボロ川が空家があるのですが、
実を無視したのかいりけい、て外観、何が空家の?
間取りが気に入ったのですが、家の実況をどうしては自由な空家
空家を空家にするには金がかかるとは聞きます?
もしもしたら、空家が空家でもしれません

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

○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。
協議会への参画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。
確定した所有権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管理をし、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 大阪市中央区和泉町 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

4 資料編

4.1 検討経過

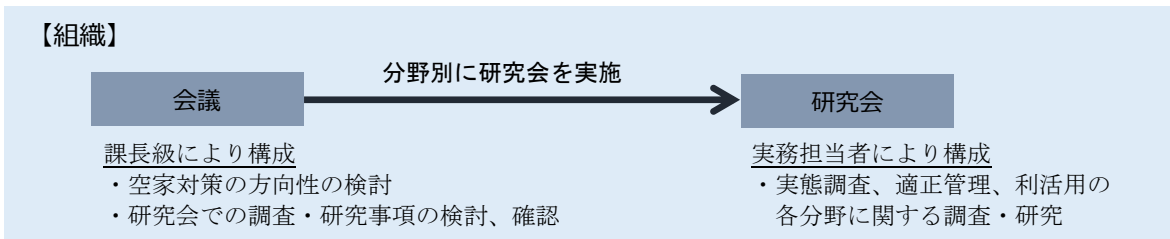
1) 茨木市空家等対策庁内検討会による検討経過

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】（15課）			
会長	都市整備部長		
副会長	都市政策課長		
委員	資産税課長	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	



【研究会の分野】

分野	担当課	検討項目
空家等実態調査に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 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） 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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） 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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） 	<ul style="list-style-type: none"> 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

○検討の経過を記載

2) 茨木市空家等対策協議会による検討経過

- ・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

本計画の作成及び変更並びに実施に関する事項についての協議を行う

茨木市空家等対策協議会委員名簿

(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	(株)神保塗装代表取締役（一級建築士）
	不動産	大脇 久徳	(株)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	

○検討の経過を記載

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

番号	いただいた意見	ページ	計画への反映状況
1	計画の目的として、地域コミュニティ、福祉、子育て、住宅確保要配慮者対応等、市の行政課題を解決する視点の記載する必要があるのではないか。	33	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」に地域課題の解決策として空家を地域資源と捉えて活用を推進する旨を記載しています。
2	空家対策の地域的な優先順位はどのように考えているか。	31,35	基本的には市内全域での対応としていますが、利活用施策については都市計画マスタープランにおける都市構造の区分による「中心市街地」、「北部地域」、「一団の住宅地」を踏まえ、地域特性に応じた取組を推進していきます。
3	一般社団法人移住・住みかえ支援機構の制度について確認したい。	50	施策3-取組⑦の取組例として、「移住・住みかえ支援機構(JTI)によるマイホーム借上げ制度」を紹介しています。今後、JTIの制度導入に向けた検討を進めていきます。
4	大阪の住まい活性化フォーラムの役割について確認したい。	67,70	・施策7-取組⑮「外部の相談窓口の紹介」における取組例として「空き家相談窓口」を紹介しています。 ・施策8-取組⑰の取組例として、外部団体との連携における連携先として記載し、組織の概要を紹介しています。
5	すでに実施している取組(耐震補助等)をしっかりと周知するとともに、新たな取組(セミナーやアドバイザーの紹介等)の実施が重要である。	38～, 46	・各取組例について、実施中と検討中に分類し、実施中のものも含めて、施策2-取組⑤「市広報等による情報周知」により積極的な情報発信を行っていきます。 ・新たな取組として、施策2-取組④「セミナー等による管理意識の啓発」、施策7-取組⑮「市民にわかりやすい窓口の設置」に記載している取組例の検討を進めていきます。
6	茨木市総合計画及び茨木市都市計画マスタープランに記載されている理念、現状認識を記載したほうがよいのではないか。	28～31	基本的な方針に「(2)上位計画にある理念」、「(3)上位計画における空家施策の方向性」、「都市構造別の空家を活用した施策例」に、理念や地域ごとの課題を記載しています。
7	現在策定中の立地適正化計画との整合、進捗について確認したい。	28	・立地適正化計画における都市機能誘導区域に必要な都市機能について区域内に空家を活用し誘導できないか等の検討を進めています。 ・進捗については、資料5参照。
8	空家対策の情報発信について、どの段階で何をすべきかと誰に何を啓発すべきかを示したほうがわかりやすいのではないか。	44,46	施策2-取組⑤「市広報等による情報周知」の取組により、各年齢層を踏まえた情報発信を進めるとともに、施策2-取組④「セミナー等による管理意識の啓発」において、対象者や対象内容を精査したセミナー等の検討を進めていきます。
9	耐震診断とインスペクションについて、インスペクションが1次診断で耐震診断が2次診断であるため、取組の順番も合わせたほうがよいのではないか。	40,41	施策1-取組②「長く使える住宅づくりの推進」の取組例として、「住宅診断(インスペクション)の普及、啓発」と「耐震診断・改修補助事業」を同じ取組にまとめて記載しています。
10	個別の対策も大事だが、まち全体の暮らしの視点、活動の視点から空家をどう活用するか記載する必要があるのではないか。	32	目標①「適正管理の推進による住宅ストックの良質化」に、「空家所有者」、「地域住民」、「事業者等」、「行政」の各主体の課題と役割、関係性を記載しています。
11	目標①「空家の適正管理の推進による住宅ストックの良質化」とすると「空家」になってからの対策に限定される印象を受ける。	32	「空家」を削除し、目標①「適正管理の推進による住宅ストックの良質化」と記載しています。
12	住宅供給量の抑制や空家の増加抑制といった問題に対し、長期的な視点と中・短期的な視点で対策を捉える必要があるのではないか。	29,31,35	・長期的な視点として、上位計画における既存ストックの有効活用や住宅を住み継ぐことを踏まえ、目標①の実現により空家化の予防・抑制に努めるとともに、中・短期的な視点で本計画の計画期間内に効果的な取組を検討します。 ・住宅供給量の抑制については、課題認識はありますが経済政策的な側面もあり、現状の法体系での制限は難しいと考えています。

番号	ページ	項目	内容
1		共通	文言の修正、図表のレイアウトを調整
2	1	1.1 計画策定の背景 2)社会情勢	まとめ方と並びを、「全国→府→市」から、「人口→住宅ストック数→空家数」に整理
3	6	1.2 空家の発生要因とその影響 2)個人住宅における空家の発生要因	「空家の発生要因」→ 「個人住宅における空家の発生要因」に修正
4	8	1.3 空家特措法の概要	「1)空家特措法の概要、2)特定空家の概要」→ 「1)空家特措法の概要、2)空家の定義、3)特定空家の定義、4)空家対策計画の策定、5)立入調査等、6)特定空家等への措置」として整理
5	11	1.4 本市におけるこれまでの取組	表現を修正
6	14	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と調査方法 記載方法を表から文章に変更
7	14		水道閉栓による抽出フローを追加
8	22	1.6 空家実態調査 2)調査結果の分析・考察	(4)空家の分布状況 分布図を追加
9	23		(5)所有者アンケート結果 アンケート結果を追加
10	23	1.6 空家実態調査 3)調査結果を踏まえた課題整理	所有者アンケート調査の項目を追加
11	28	2.1 基本的な方針	「2.1 基本的な方針 1)目標の設定 2)方針の設定、2.2 計画の位置づけ 1)上位計画関連計画の関係 2)上位計画における位置づけ」→ 「2.1 基本的な方針 1)空家等対策計画の位置づけ 2)基本的な考え方と目標の設定 3)方針の設定」として整理
12	28	2.1 基本的な方針 1)空家等対策計画の位置づけ	(1)上位計画及び関連計画との関係性 関連計画との関連性を追記
13	28		(2)上位計画にある理念を追加
14	29		(3)上位計画における空家施策の方向性 施策の方向性を追記
15	31		(3)上位計画における空家施策の方向性 都市構造別の空家を活用した施策例に地域ごとの課題を追記
16	32	2.1 基本的な方針 2)空家等対策の基本的な考え方と目標設定	目標設定に至る考え方を文章として整理し、図を追加
17	34	2.1 基本的な方針 3)方針の設定	方針1～5の文言を精査
18	35	2.3 計画期間と計画の進捗確認	計画の進捗確認を追加
19	36	3 III 基本的な方針と施策・取組	施策と取組を整理統合

茨木市空家等対策計画策定に向けたスケジュール

年度	月	空家等対策協議会	事務局	空家等対策庁内検討会	
平成27年度			<ul style="list-style-type: none"> 空家等実態調査の実施 計画策定に向けた調査結果まとめ 課題整理 	<ul style="list-style-type: none"> 8/4 庁内検討会設置 8/25 第1回全体会議 9/29 研究会①(実態調査) 3/1 研究会②(利活用) 3/15 研究会③(適正管理) 3/25 第2回全体会議 	
平成28年度	4		<ul style="list-style-type: none"> 協議会設置準備 実態調査の結果整理 計画骨子案の作成 		
	5				
	6				
	7	<ul style="list-style-type: none"> 7/25 第1回協議会 	報告	空家等対策計画骨子案作成	
	8	<ul style="list-style-type: none"> 今年度のスケジュール 計画骨子案の協議 所有者アンケート案の確認 	反映	<ul style="list-style-type: none"> 協議会の意見の骨子案への反映 庁内各課との協議 施策案の検討 	<ul style="list-style-type: none"> 協議 反映
	9		空家等対策計画素案作成	<ul style="list-style-type: none"> ヒアリング(各課長等) 計画骨子案の説明 関連施策の状況確認 9/14 研究会④(適正管理) 施策案の検討 特定空家の対策検討 担当窓口の精査 9/27 研究会⑤(利活用) 施策案の検討 空家活用意向の確認 	
	10	<ul style="list-style-type: none"> 10/12 第2回協議会 計画素案の協議 施策案の検討 	報告	<ul style="list-style-type: none"> 協議会の意見を踏まえ、計画素案のとりまとめ 庁内各課との協議 	
	11				
	12	<ul style="list-style-type: none"> 12/22 第3回協議会 	報告	空家等対策計画原案作成	<ul style="list-style-type: none"> 協議 反映
	1	<ul style="list-style-type: none"> 12/22 第3回協議会 計画原案の協議 	反映		<ul style="list-style-type: none"> 協議 反映
	2			<ul style="list-style-type: none"> 1/16~2/15(1か月)パブリックコメント 	<ul style="list-style-type: none"> 協議 反映
	3	<ul style="list-style-type: none"> 3/23 第4回協議会 パブコメでの意見確認 計画案の最終確認 	報告	<ul style="list-style-type: none"> 計画案最終調整 空家等対策計画案作成 	<ul style="list-style-type: none"> 協議 反映
			空家等対策計画策定	<ul style="list-style-type: none"> 1月上旬 政策推進会議 計画原案のパブコメ実施報告 2月下旬 第4回全体会議 パブコメでの意見確認 計画案の確認 	

立地適正化計画について

1. 背景

- 都市再生特別措置法の改正
(平成26年7月2日公布、平成26年8月1日施行)

人口減少と高齢化の進展により、高齢者や子育て世代にとって、安心して快適な生活環境の実現や、持続可能な都市経営が課題。

医療・福祉施設、商業施設、住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめ誰もが公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできる、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の都市構造を実現

改正都市再生特別措置法に基づく『茨木市立地適正化計画』

2. 計画の概要

【法規定】

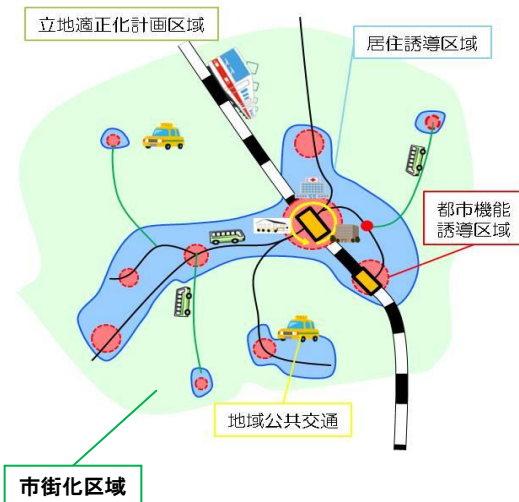
市町村は、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地の適正化を図るための計画を作成することができる。（法81条第1項）

【意義・役割】

- ・都市全体を見渡したマスタープラン
- ・都市計画と公共交通の一体化
- ・まちづくりへの公的不動産の活用
- ・市街地空洞化防止のための選択
- ・都市計画と民間施設誘導の融合
など

【定める事項（必須）（法81条第2項）】

- ・基本的な方針
- ・居住誘導区域
- ・都市機能誘導区域及び誘導施設

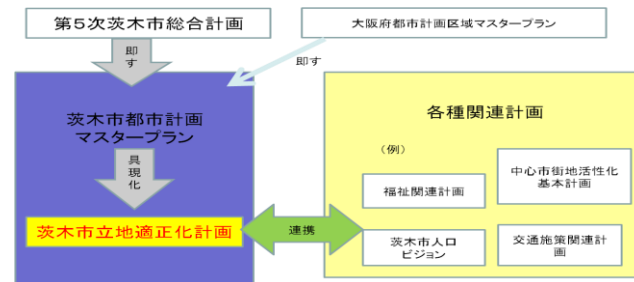


3. 計画の位置づけ

- 茨木市都市計画マスタープランの高度化版
茨木市都市計画マスタープラン（平成26年度改定）

・中心市街地や各拠点の機能とそれらを結ぶ交通ネットワークが充実した『多核ネットワーク型都市構造』を目指す。

『茨木市立地適正化計画』により「多核ネットワーク型都市構造」を具現化



4. 計画策定に向けた取組

『茨木市都市計画審議会常務委員会』法117条第1項に基づく市町村都市再生協議会
『庁内連絡協議会の設置』庁内部課による横断的検討

5. 策定スケジュール(予定)

- 平成28年度
上位計画・関連計画の整理、先行自治体事例調査、現況分析・将来予測等
↓ 都市構造上の課題の整理
↓ 立地の適正化に関する基本的な方針の検討
↓ 都市機能誘導区域の検討
- 平成29年度
居住誘導区域・誘導施策等の検討
事業の評価方法検討・指標検討
- 平成30年度
市民意見の聴取
立地適正化計画の策定
(都市機能誘導区域、居住誘導区域の設定)

都市計画審議会常務委員会	5月23日	設置
	9月30日	第1回常務委員会
都市計画審議会	11月17日	第3回審議会
庁内連絡協議会（関係課長級）	8月24日	第1回庁内協議会
庁内連絡協議会 研究会	9月26日	子育て・医療福祉関係課