

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、住宅数についても、住宅数が世帯数を上回る状況が続き、合わせて空家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。

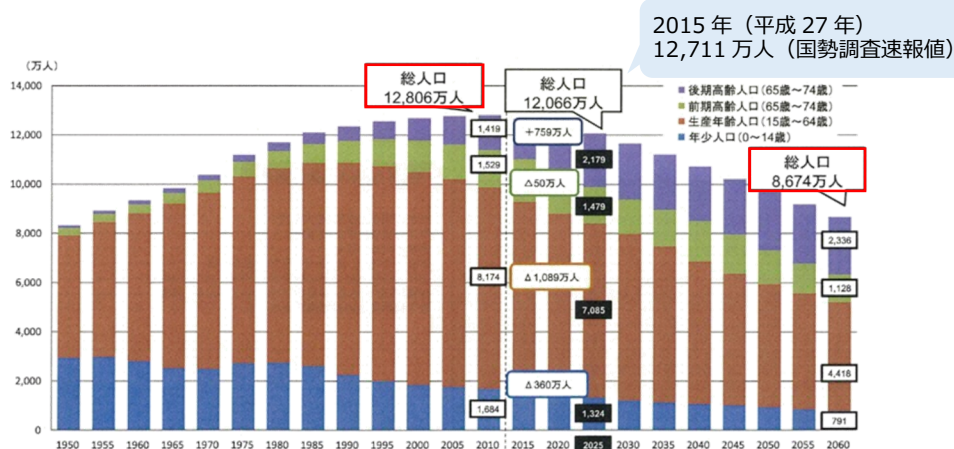


図 人口推移と将来推計(全国、年齢層別)

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。

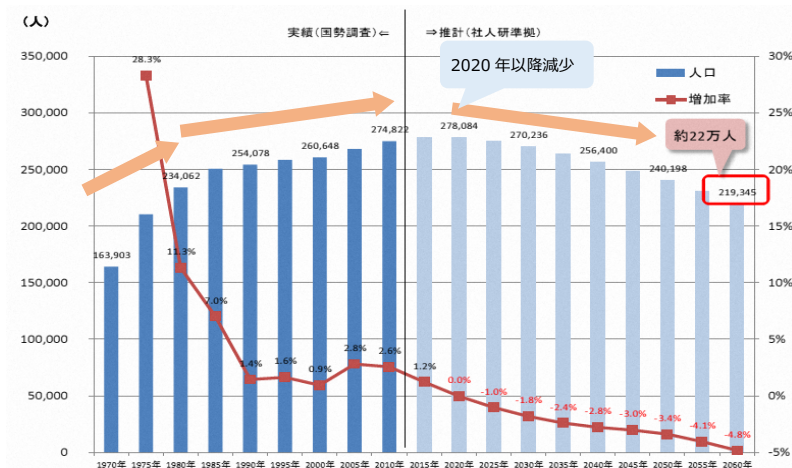


図 茨木市における人口・人口増加率の推移・推計

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）に約25万6千人、2060年（平成72年）には約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年時点で約1万6千人、2060年時点で約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、人口減少抑制策のひとつとして、空家等対策も重要であると考えます。

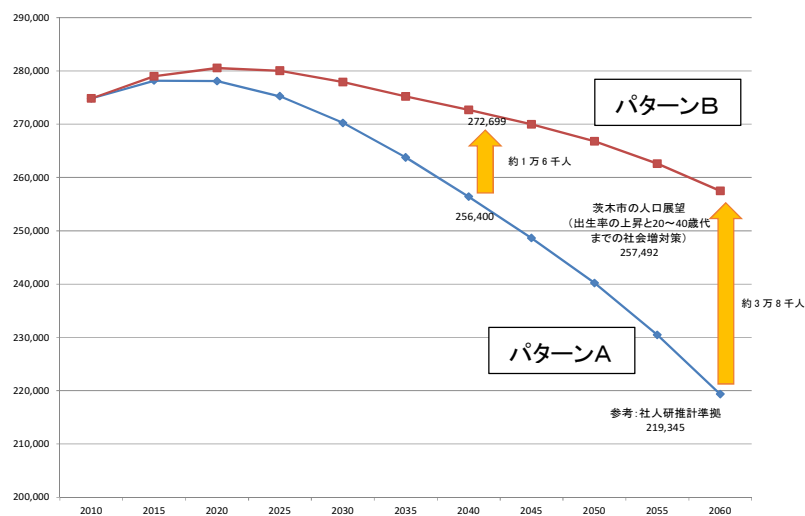


図 茨木市の将来人口予測

出典：茨木市人口ビジョン（平成28年2月）

(2) 住宅数と世帯数の推移

a) 全国

住宅数と世帯数の関係をみると、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）頃から住宅数が世帯数を上回り始め、2013 年（平成 25 年）の住宅数は約 6,063 万戸、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。

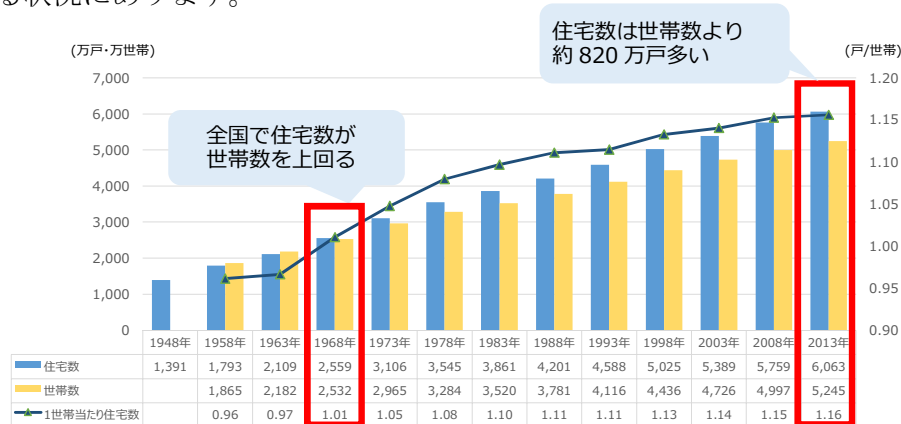


図 住宅数と世帯数

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、住宅数が世帯数を上回る傾向が続いています。2013 年（平成 25 年）の住宅数は約 12 万 7 千戸、世帯数は約 11 万 5 千世帯であり、住宅数が世帯数を約 1 万 2 千戸上回る状況です。

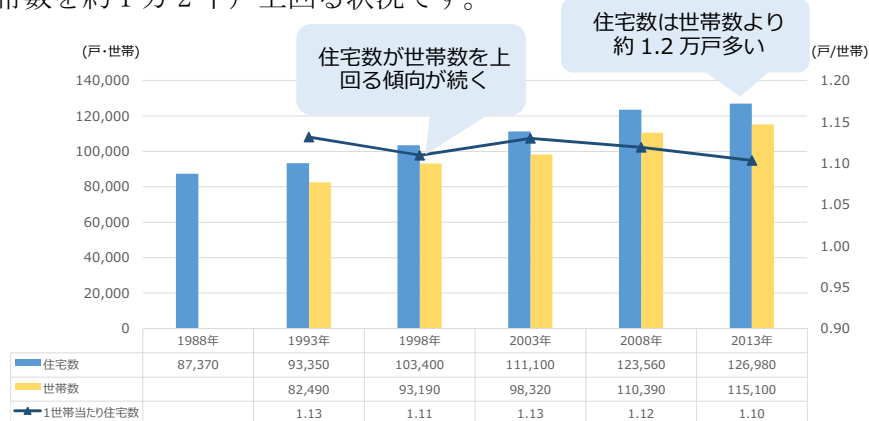


図 住宅数と世帯数

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。

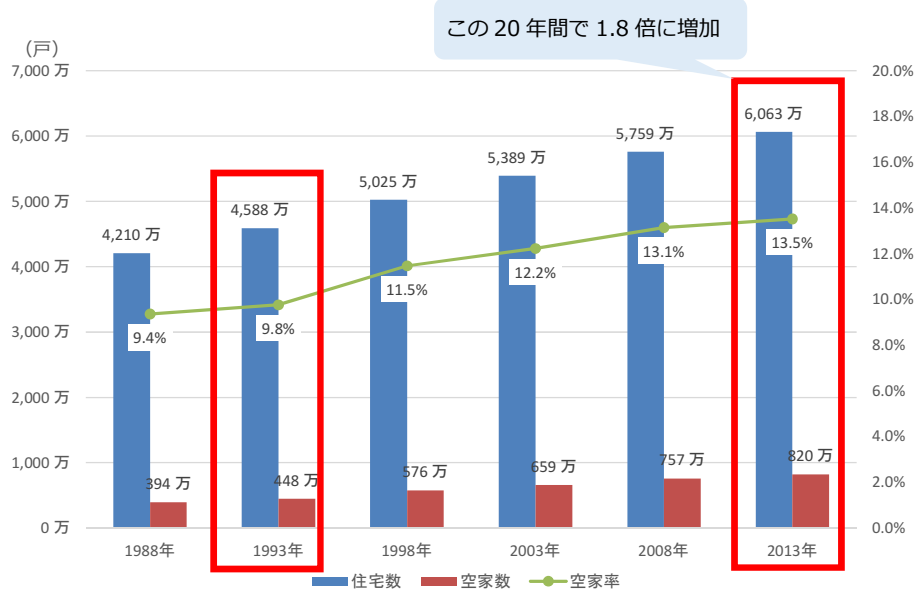


図 空家数及び空家率

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。2013年（平成25年）の空家数は約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。

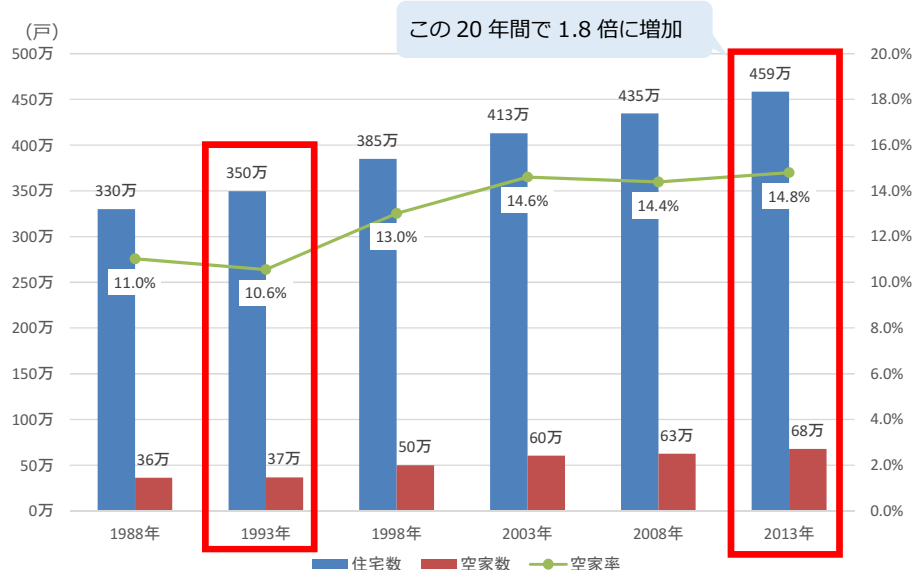


図 空家数及び空家率

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9市町の中でも低い数値となっています。

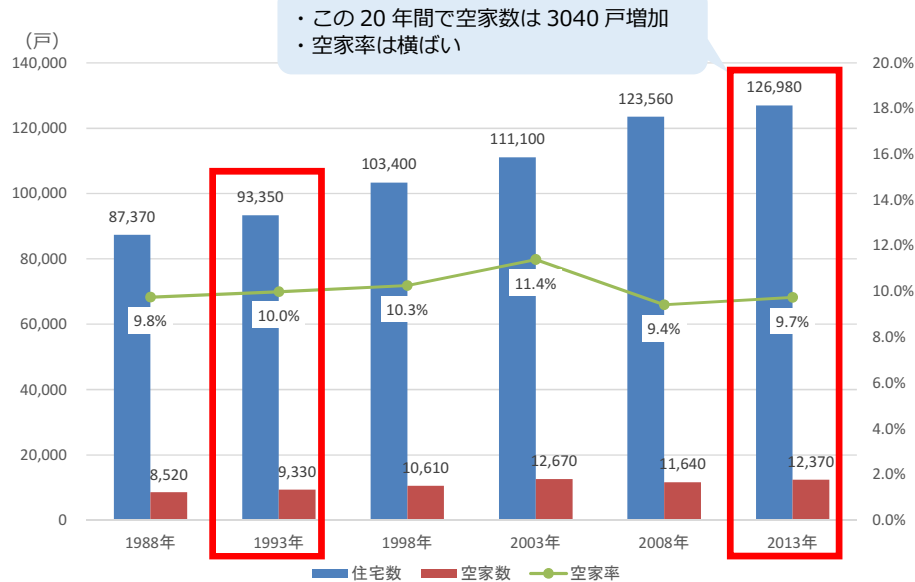


図 空家数及び空家率

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、下から3番目に
低い空家率

	住宅数 (戸)	空家数 (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	39
豊能町	8,590	750	8.7	37
島本町	12,970	940	7.2	38

表 住宅数、空家数及び空家率(北摂9市町) 2013年(平成25年)

出典：平成25年住宅・土地統計調査確報集計の概要
(大阪府分)を基に作成

(注) 対象は市、区及び人口1万5千人以上の町村

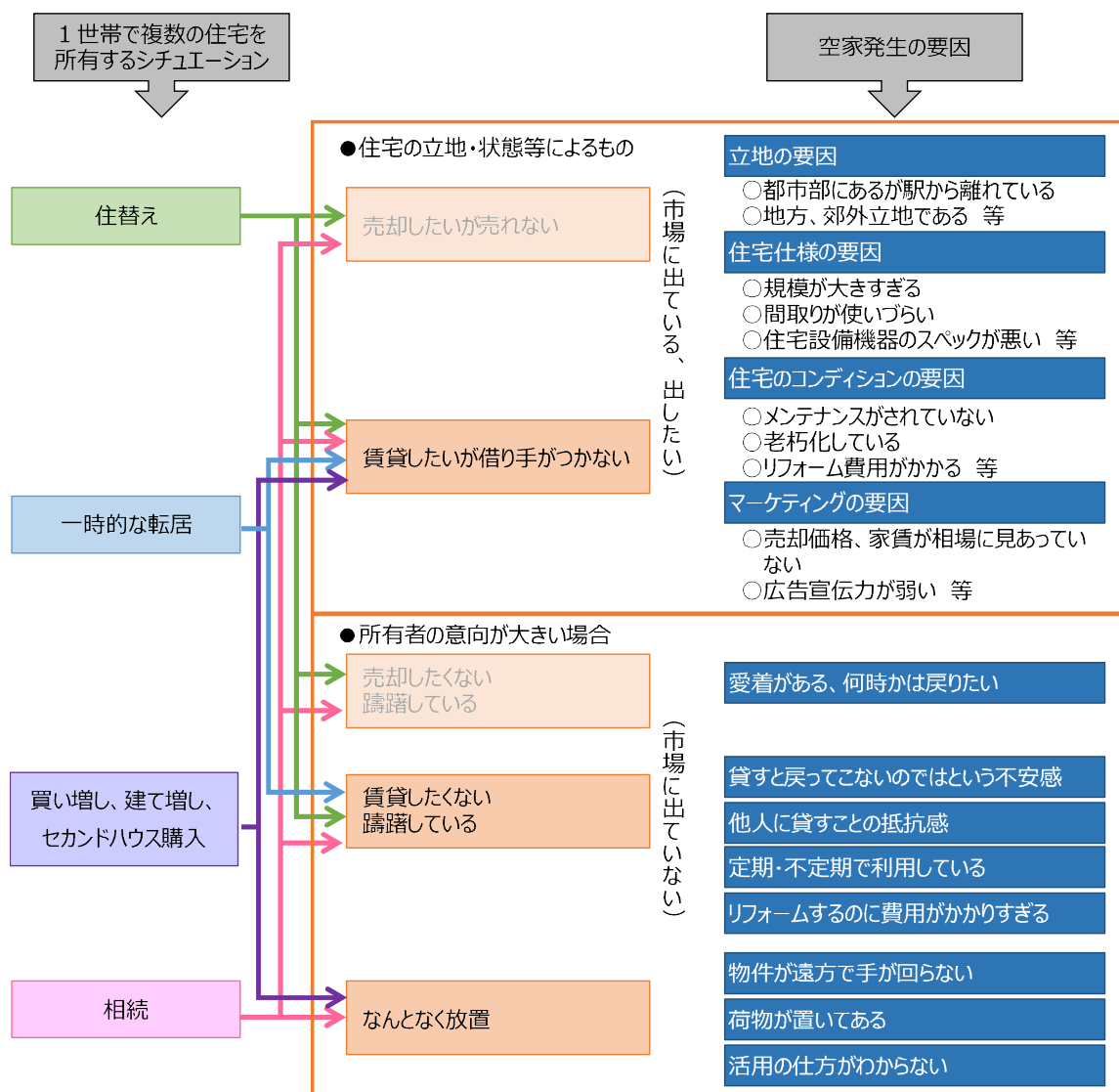
1.2 空家発生要因とその影響

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」、「買い増し、建て増し、セカンドハウス購入」、「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、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、メンテナンス不良、老朽化など住宅の状態、売却価格や家賃等が相場に合っていない等が考えられます。

また、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等が考えられます。



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) 空家がもたらす問題

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 条の規定に基づき、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って居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（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】

「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) 特定空家等の定義

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)	・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す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的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等の住宅用地特例の対象から除外されます。

「特定空家等」に対する措置について（法第14条）



住宅用地特例について（地方税法第349条の3の2）

区分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200㎡以下の住宅用地 (200㎡を超える場合は住宅1戸あたり200㎡までの部分)	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

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）」の「空家数」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。

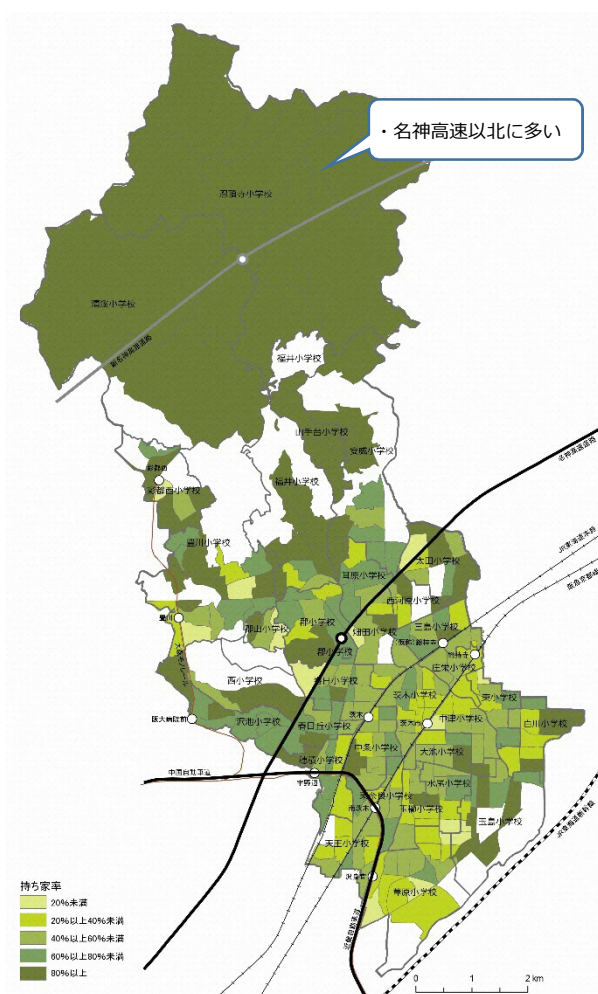


図 調査区別持ち家率

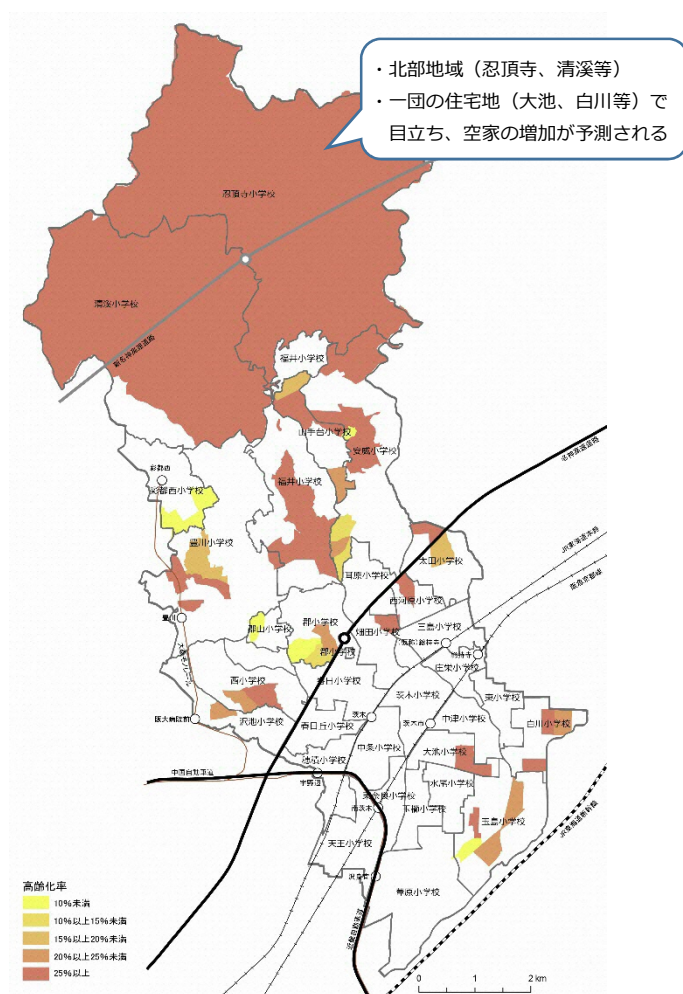


図 持ち家率 80%以上かつ一戸建て率 80%以上の調査区別高齢化率

※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 年と平成 25 年の調査結果を比較すると、空家数は減少していますが、空家等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「腐朽・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。

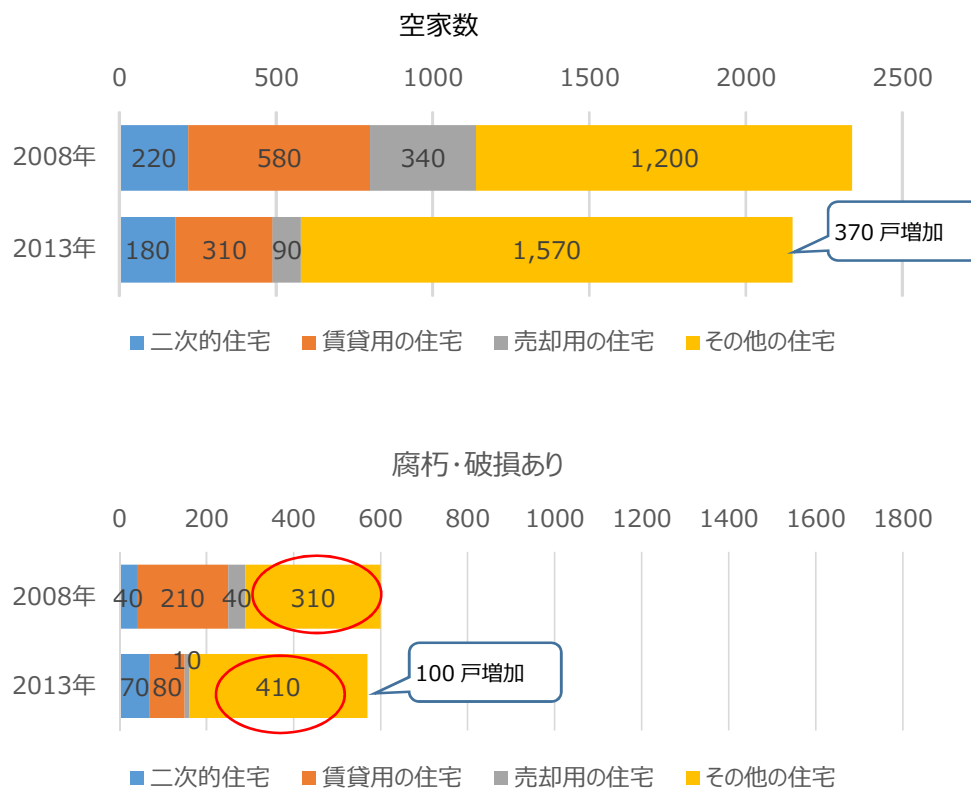


図 空家の内訳

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等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」、「腐朽・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

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。

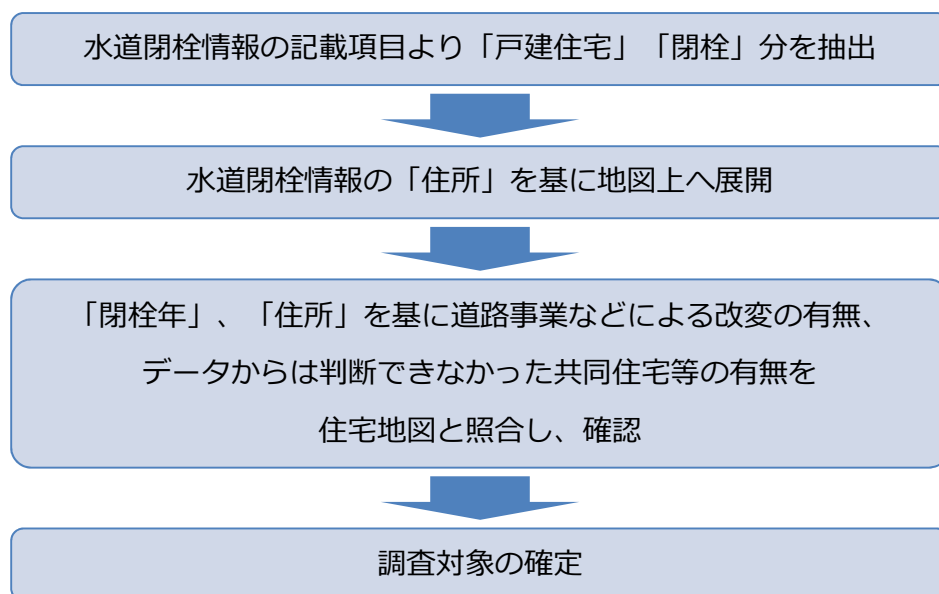


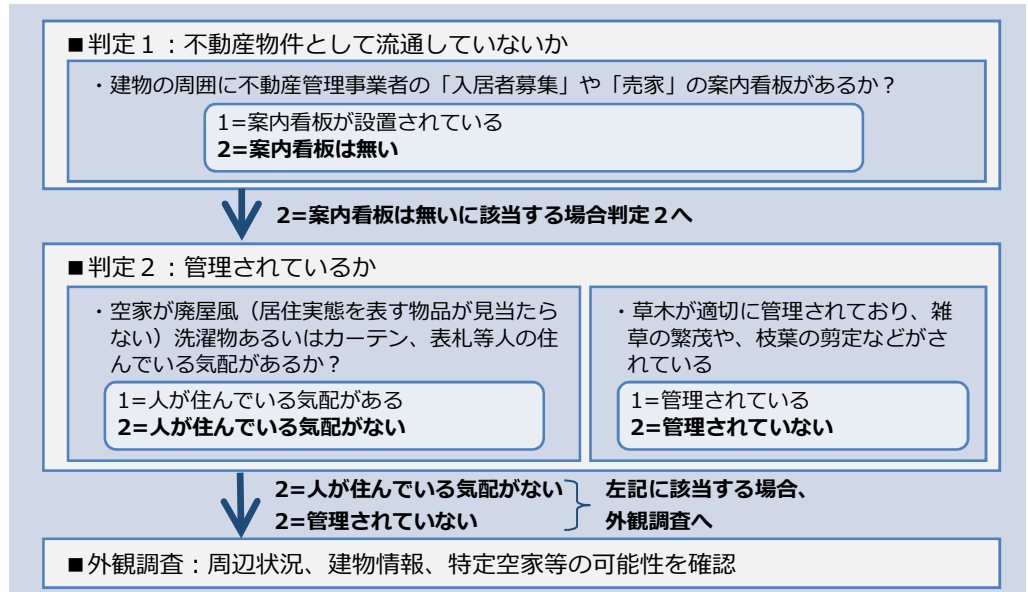
図 水道閉栓情報による調査対象の抽出フロー

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。

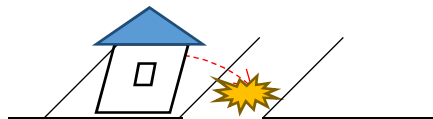
〈外観調査フロー〉



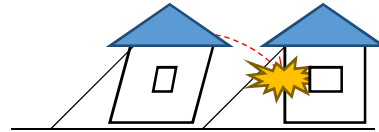
〈外観調査の項目〉

●建物が倒壊した場合の影響の確認

☐ 建物が倒壊し道路へ影響はないか
(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はないか
(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はないか
☐ 不同沈下等の状況により
建築物に著しい傾斜がないか

①



2 階部分が沈み込み全体的に傾斜している

②



1 階部分が傾斜している

③



外壁が大きく傾斜しており、建具や窓枠がはずれ、原型を留めていない

●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

④



基礎の沈下や基礎が大きく破損している

⑤



基礎や土台、はりに蟻害が発生し欠損している

⑥



はりの破損、腐食などが発生している

●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

⑦



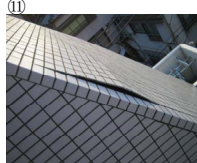
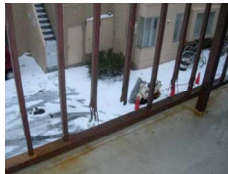
屋根ふき材に剥離、脱落が生じている

⑧



軒に不陸、剥離が生じている

1 茨木市の空家の現況と課題

●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	⑨  外壁が破損している	⑩  外壁に剥離が生じている	⑪  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	⑫  支持部分に著し腐食が発生している	⑬  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	⑭  屋外階段が傾斜している	⑮  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	⑯  塀に大きなひび割れが生じている	⑰  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			

出典	・ 既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）：①、②、⑤～⑩
	・ （一財）消防科学総合センター：③
	・ 応急危険度判定マニュアル：④
	・ 特殊建築物定期調査業務基準：⑪～⑰

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。

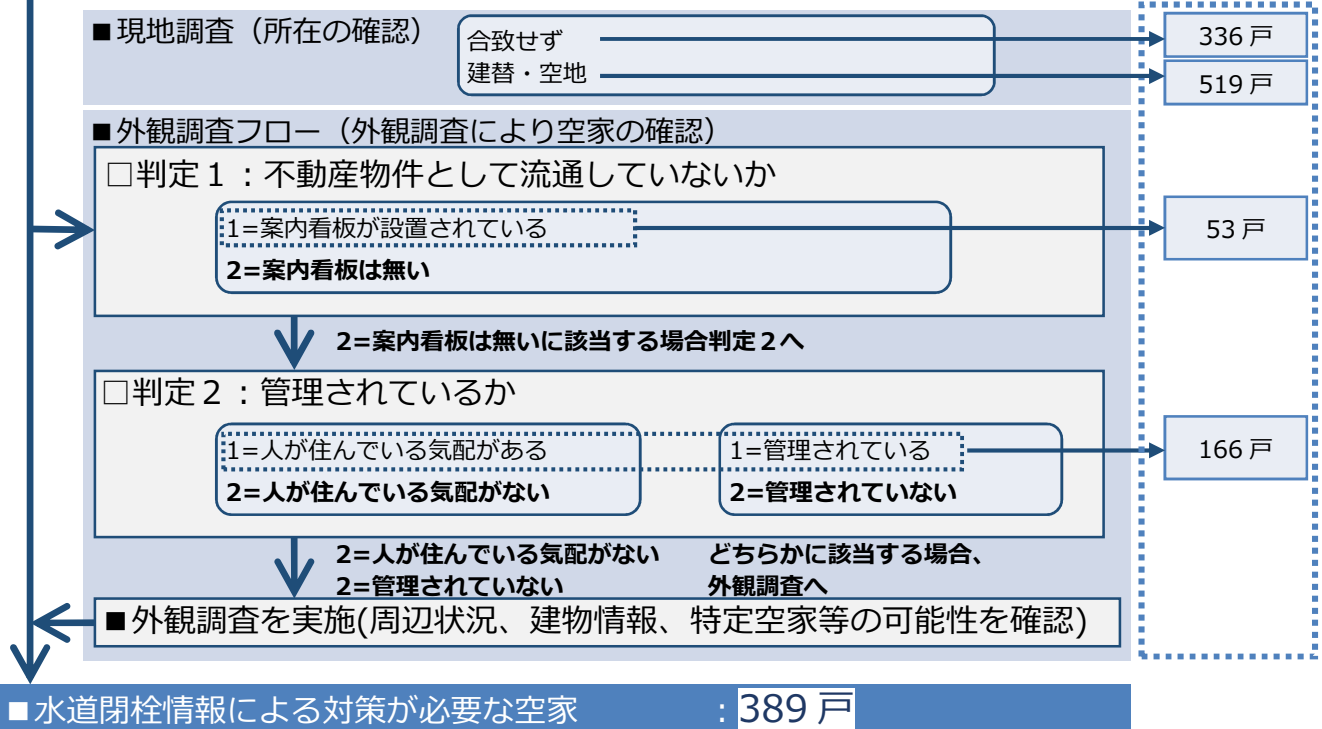
項目	概要
調査概要	自治会長宛てに、空家が地域の課題となっているかを調査 自治会内に空家があれば地図上にプロット
対象課	対象：359 自治会（市内全 505 自治会のうち共同住宅のみの自治会を除く）
回答率	74.1%（266/359）

(2) 対策が必要な空家の数

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。

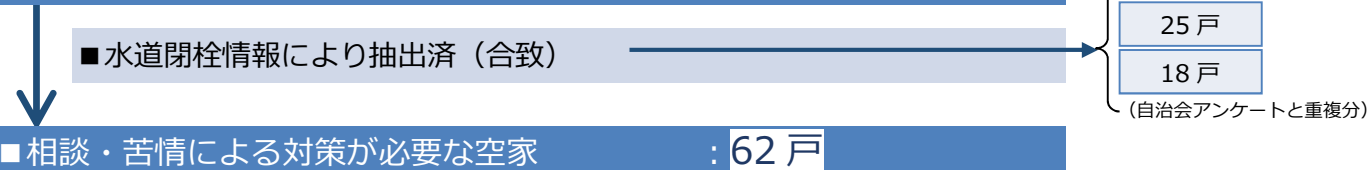
①水道閉栓情報による抽出

■水道閉栓情報（基準日 2015 年 7 月 31 日時点で閉栓期間 1 年以上）：1,463 戸



②庁内各課への相談・苦情による抽出

■庁内各課への相談・苦情等調査による抽出数：計 105 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抽出数：計 634 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) 水道閉栓情報による空家の分布状況

水道閉栓情報により抽出された 1,463 戸の分布状況は、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。

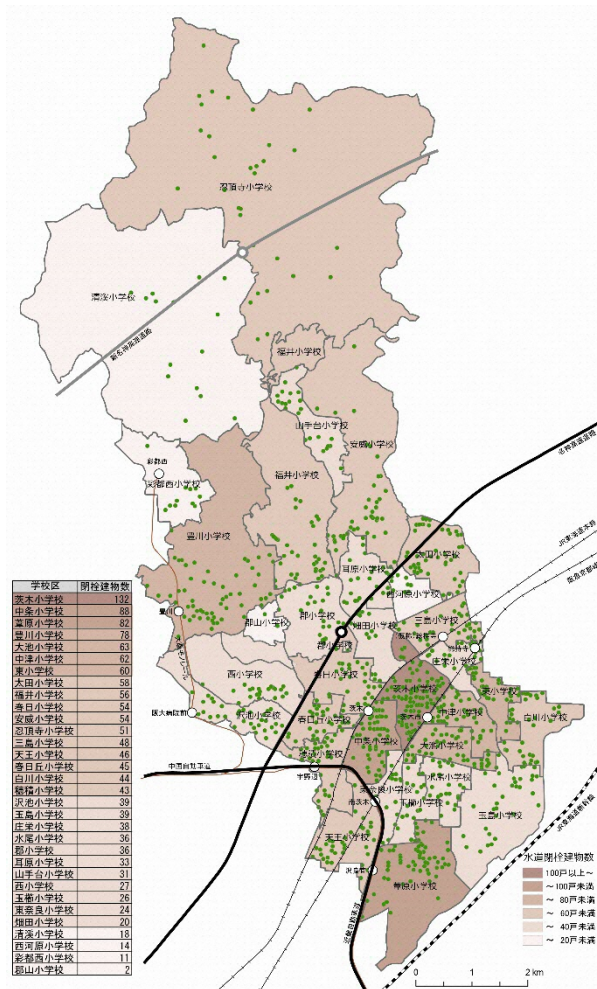


図 水道閉栓建物数(戸建住宅・校区别)

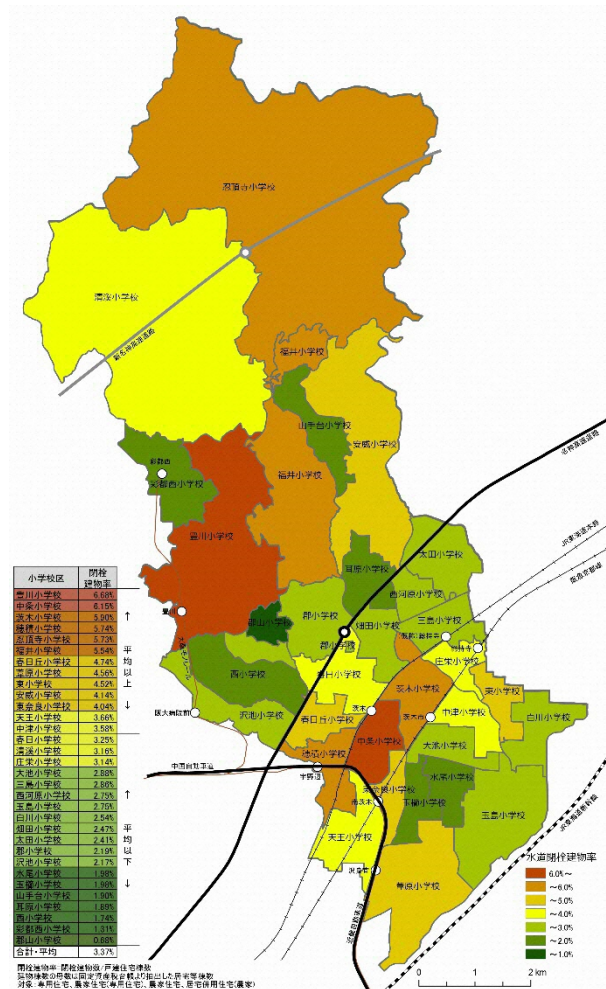


図 水道閉栓建物率(戸建住宅・校区别)

(2) 庁内各課への調査による市民からの相談・苦情の内容

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高度経済成長期にベッドタウンとして発展したいわゆる「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。

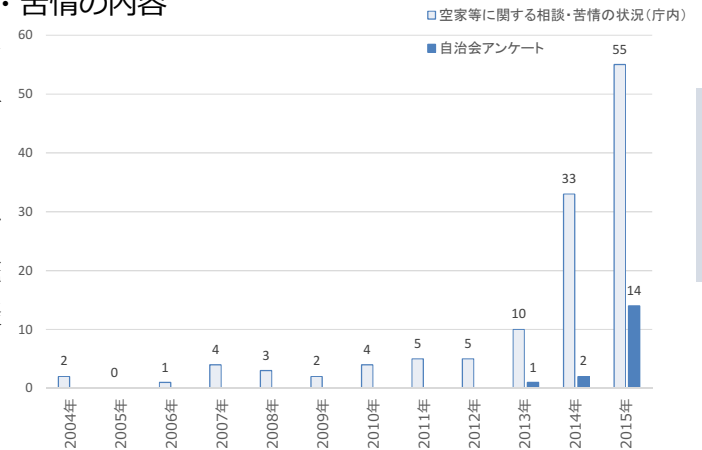


図 空家等に関する相談・苦情の件数
(茨木市庁内各課)

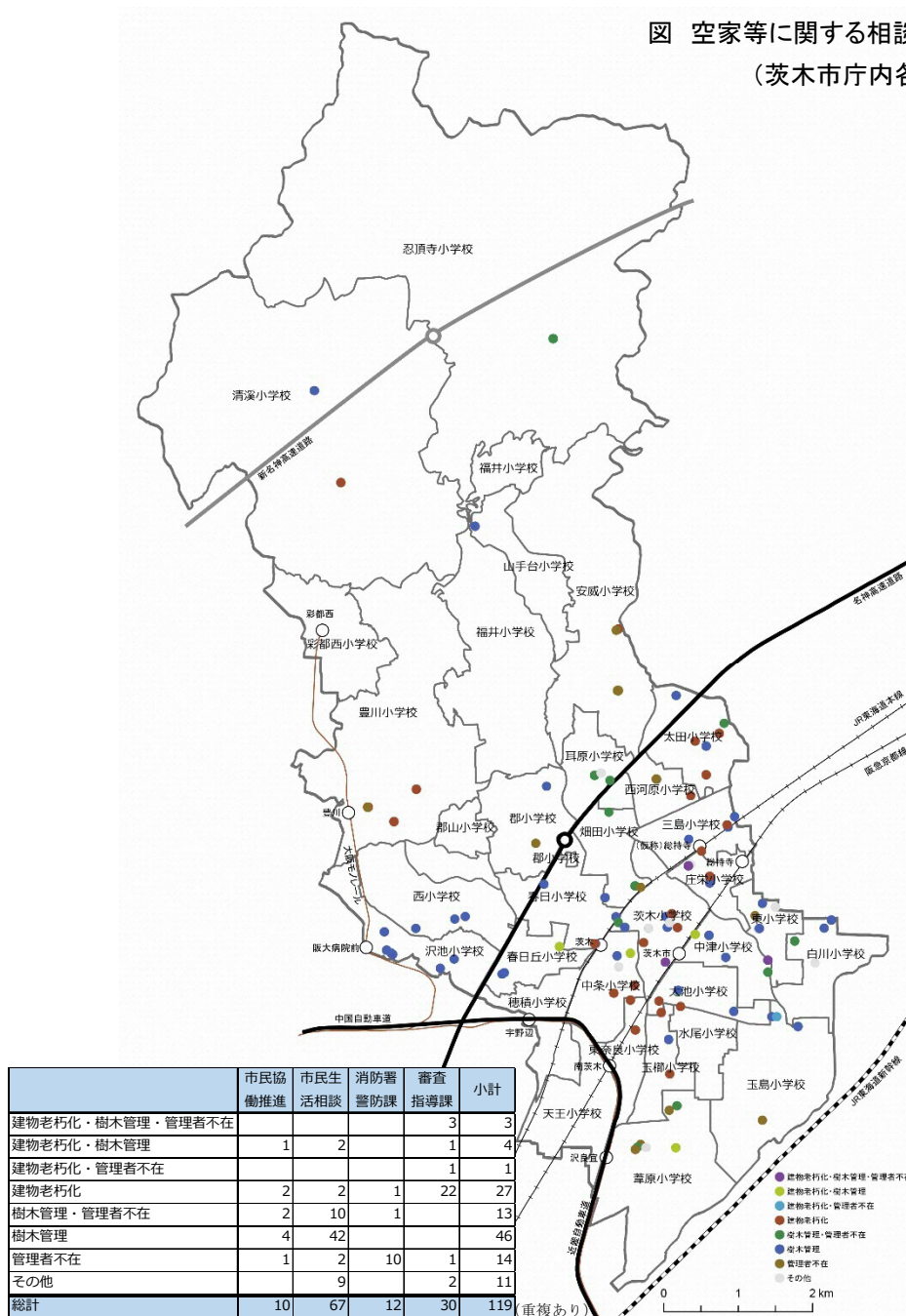


図 庁内各課への調査による空家の分布状況

(3) 各自治会が把握する空家の状況

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。

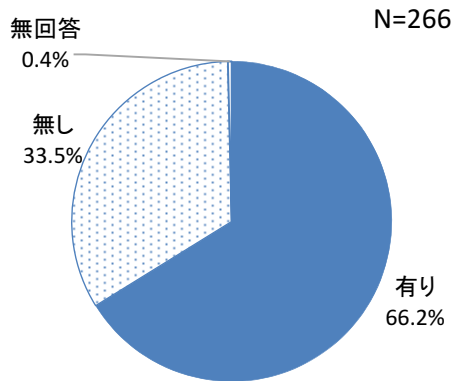


図 自治会内の空家の有無

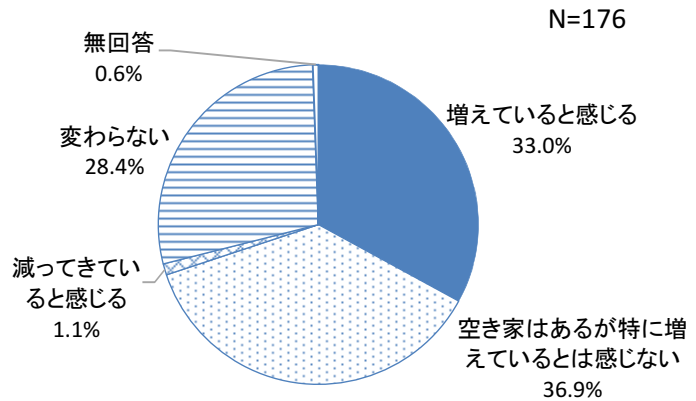


図 この 5 年間の自治会内の空家の増減傾向

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、問題となっている状況としては、「樹木等が繁茂している」が約 8 割と最も多くなっています。

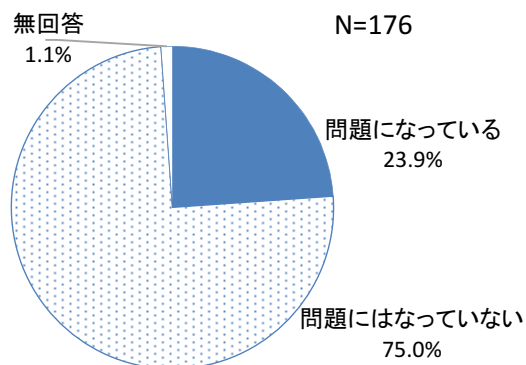


図 自治会内での空家問題の顕在化

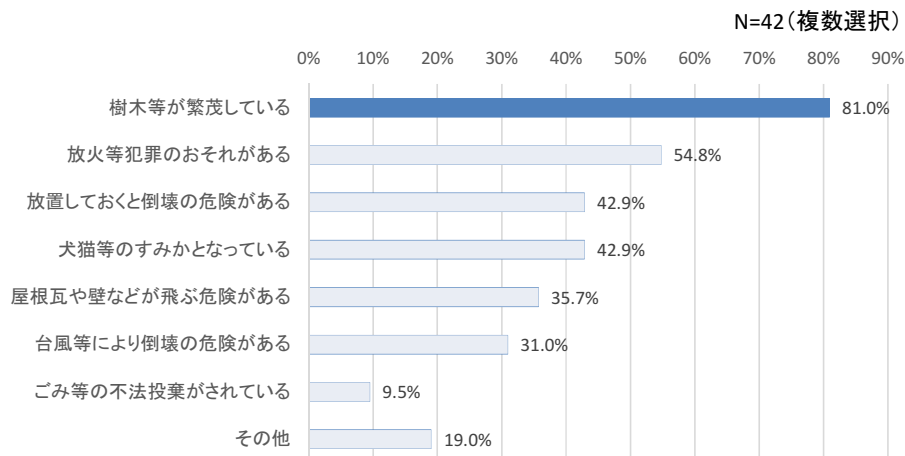


図 問題となっている空家の状況

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、「樹木等が繁茂している」が最も多くなっています。

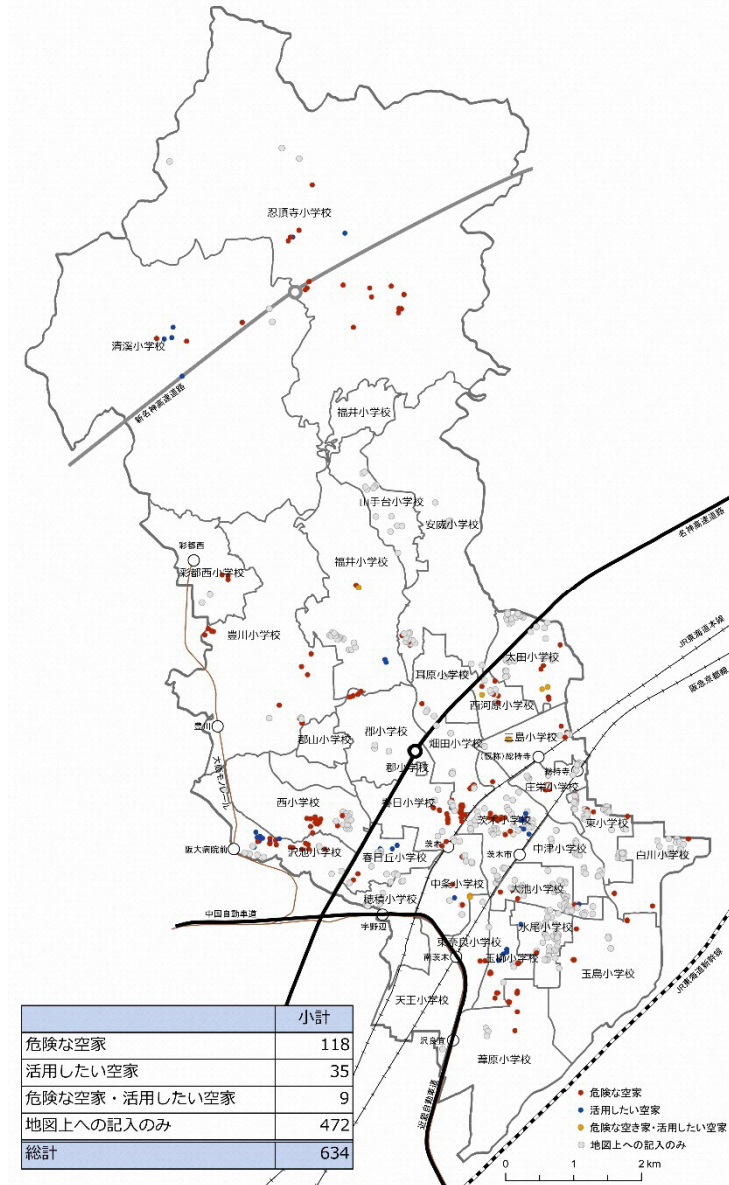


図 自治会アンケートによる空家の分布状況

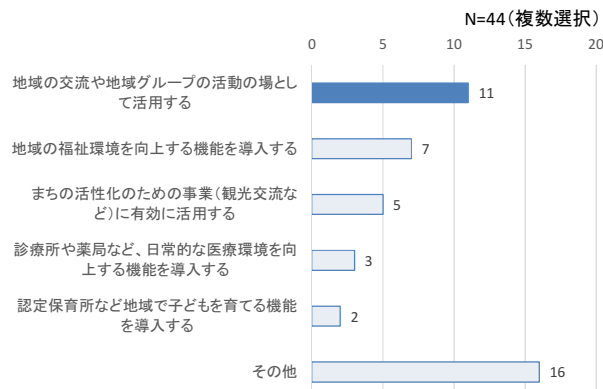


図 空家の活用意向

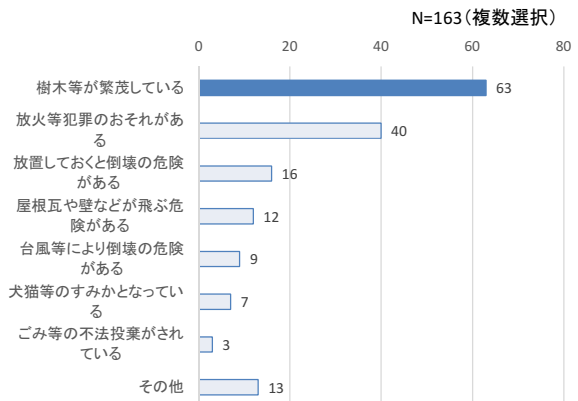


図 危険な空家の状態

(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。

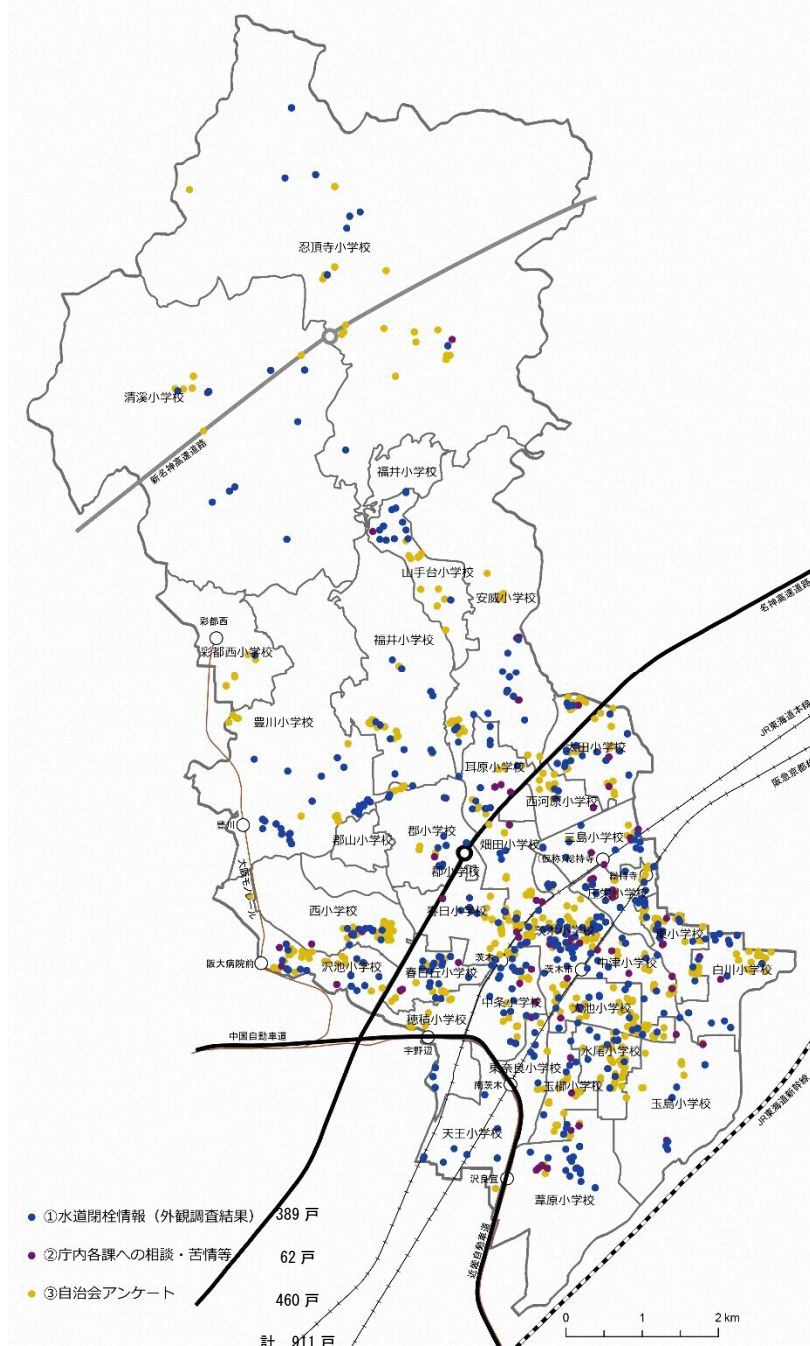


図 空家の分布状況

(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、本市在住の方が約 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約 4 割を占めています。

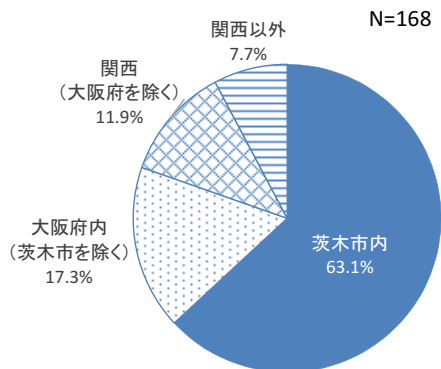


図 空家所有者の居住地

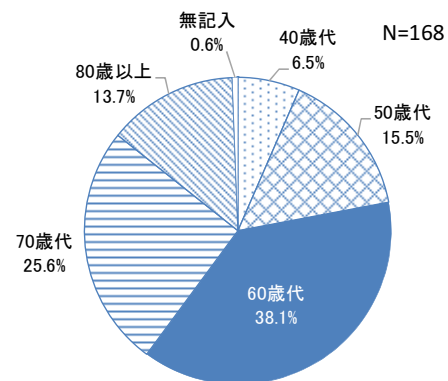


図 空家所有者の年齢

【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。

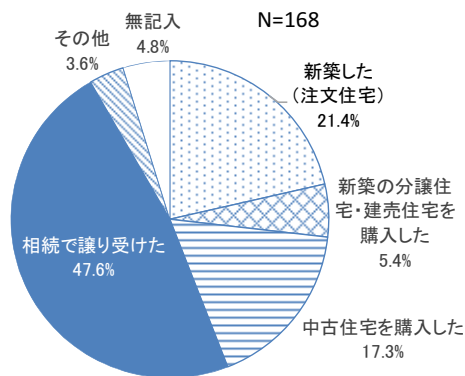


図 空家の取得方法

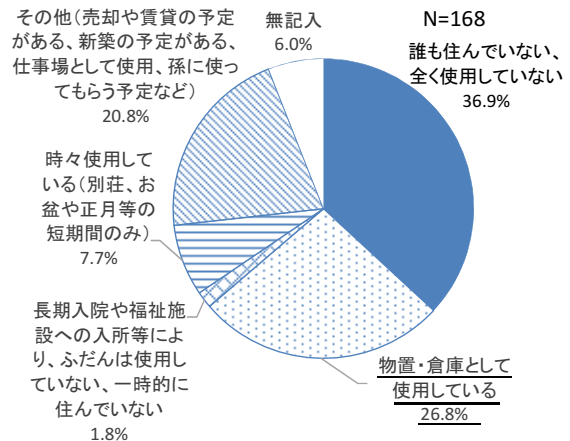


図 空家の利用状態

1 茨木市の空家の現況と課題

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」が約2割以上となっています。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。

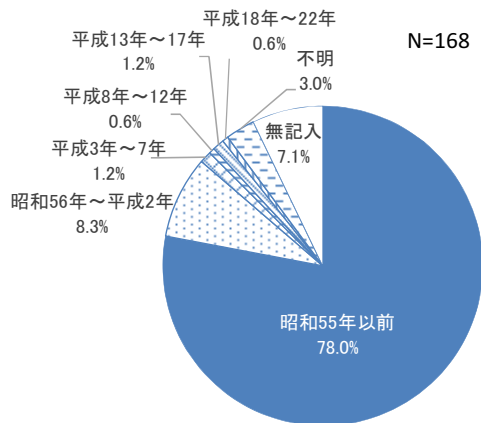


図 建築時期

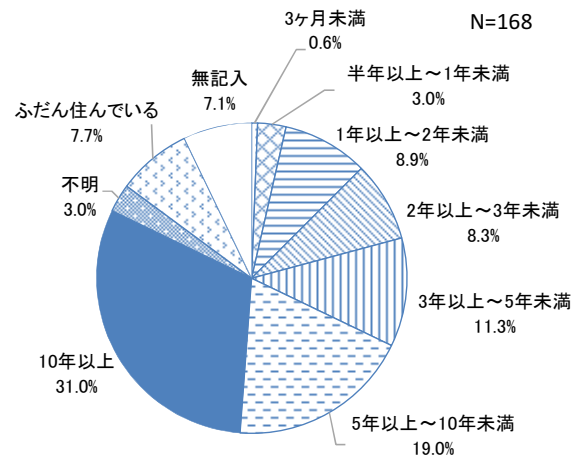


図 居住していない期間

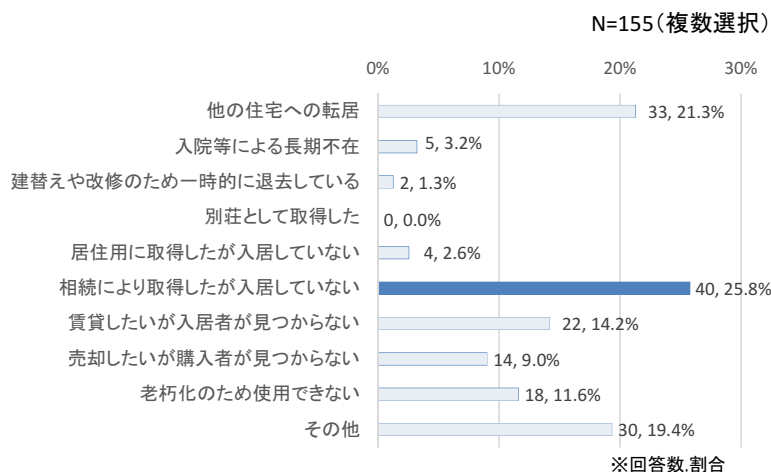


図 居住していない理由

【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。

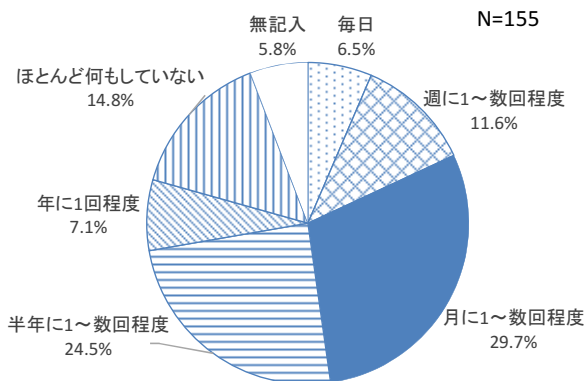


図 空家の維持管理

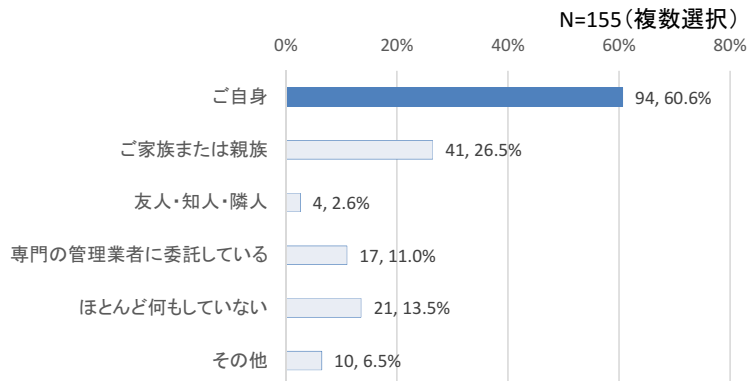


図 維持管理者

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。

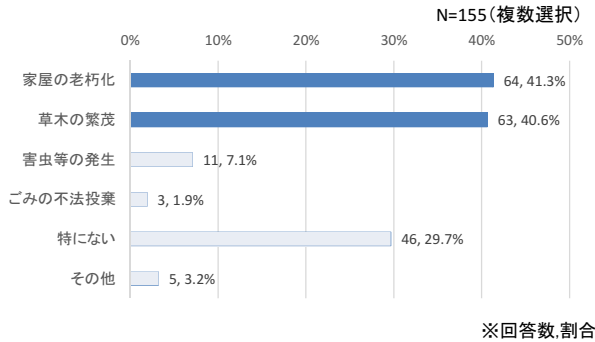


図 維持管理の問題点

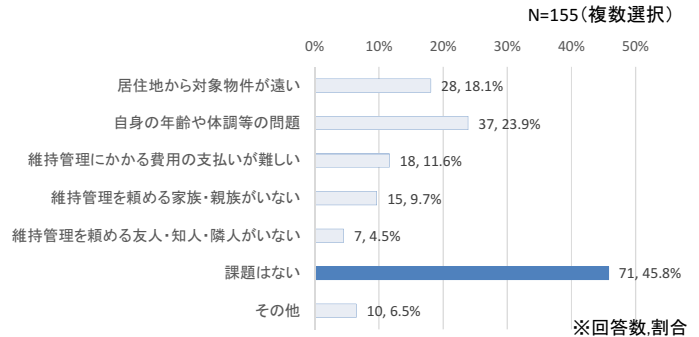


図 管理上の具体的な課題

【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」、「ご自身もしくはご家族や親族が住む、使用する」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貸す」と回答されています。

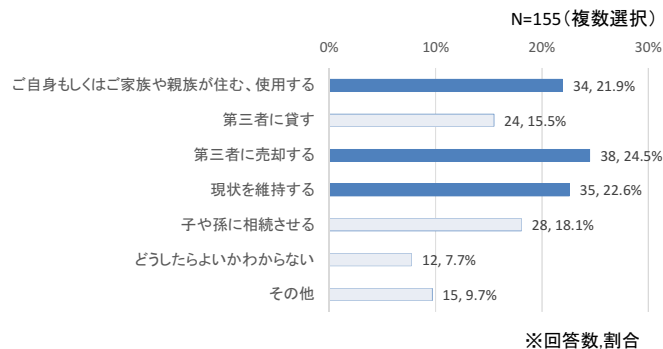


図 今後の空家の活用意向

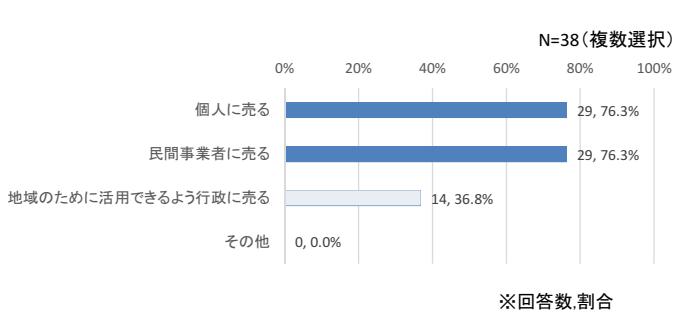


図 空家活用の条件・売買

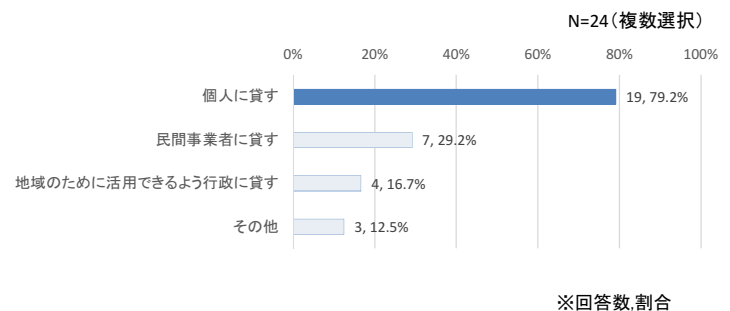


図 空家活用の条件・賃貸

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。

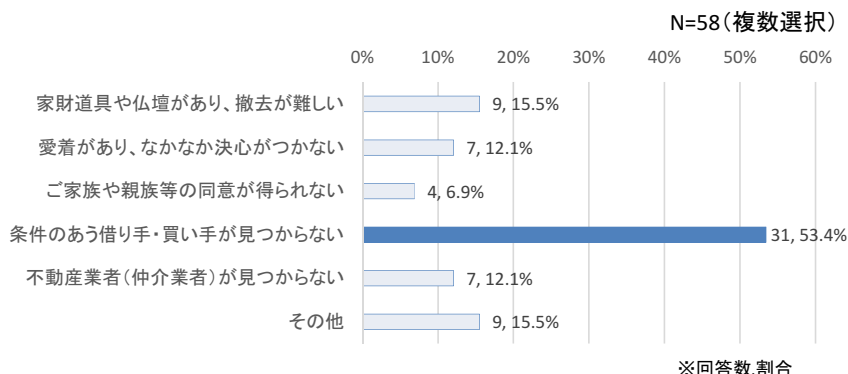


図 第三者への賃貸・売却の課題

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、以下のような課題が明らかとなります。

このことから、総合的な空家等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
- 水道閉栓情報による外観調査(389 戸)
 - ・管理されている家屋が多い。
 - ・一部管理不全の空家(特定空家候補)もあり、対応が必要である。
 - ・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、空家が存在し、自治会が不安に感じる管理不十分な空家がある。
 - ・概ね管理されている空家が多いが、地域での活用意向があるものの、今後の連携に課題がある。
- 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、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) 計画策定の背景 2) 社会情勢 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 2) 空家がもたらす問題 3) 社会情勢等からの課題の整理	【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。 【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 1) 空家特措法の概要 2) 空家の定義 3) 特定空家等の定義 4) 空家等対策計画の策定 5) 立入調査等 6) 特定空家等への措置 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）本市における持ち家率と高齢化率（小学校区別） （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）） （3）既往データからの課題	【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><tr><td>持ち家率・高齢化率</td><td>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</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>	持ち家率・高齢化率	北部地域、一団の住宅地、中心市街地等、地域特性に応じた対応が必要	空家数の内訳	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				
持ち家率・高齢化率	北部地域、一団の住宅地、中心市街地等、地域特性に応じた対応が必要									
空家数の内訳	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 空家等実態調査 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><tr><td>外観調査（389戸）</td><td>管理されている空家が多い 管理不全の空家は少ない</td></tr><tr><td>庁内苦情等（62戸）</td><td>相談件数は増加傾向</td></tr><tr><td>自治会アンケート（460戸）</td><td>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</td></tr><tr><td>所有者アンケート</td><td>維持管理が困難 第3者への売却・賃貸ニーズが高い</td></tr></table>	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	庁内苦情等（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3者への売却・賃貸ニーズが高い	● 利活用 ● 適正管理 ● 特定空家
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									
庁内苦情等（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3者への売却・賃貸ニーズが高い									

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