

第1回茨木市空家等対策協議会

茨木市空家等対策計画 策定に向けた課題整理



平成28年7月25日

1 これまでの取組

1-1 計画策定の背景

1-2 本市におけるこれまでの取組状況

1-3 上位計画の位置づけ、既往データの整理

1-4 空家実態調査

1-5 課題整理

2 茨木市空家等対策計画（骨子案）

(1) 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



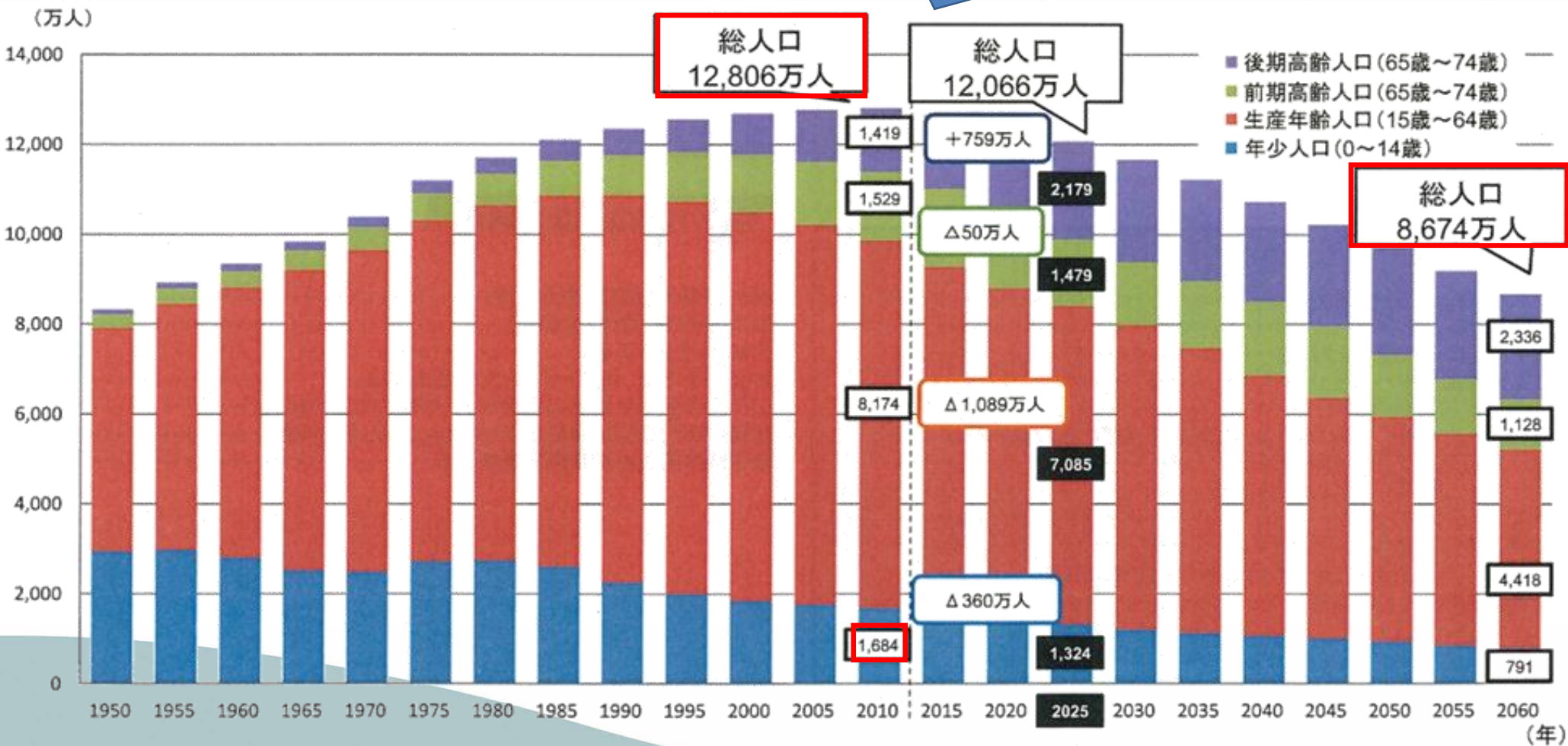
1 これまでの取組

1-1 計画策定の背景

(1) 社会情勢 (全国)

■ 人口の推移と将来推計 (年齢層別)

2015年 (平成27年)
12,711万人 (国勢調査速報値)



注1)「年少人口」は0~14歳、「生産年齢人口」は15~64歳、「前期高齢人口」は65歳~74歳、「後期高齢人口」は75歳以上の者の人口
 注2) 1950~1969年、1971年は沖縄を含まない

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)」

(1) 社会情勢 (全国)

■ 住宅ストック数と世帯数の推移

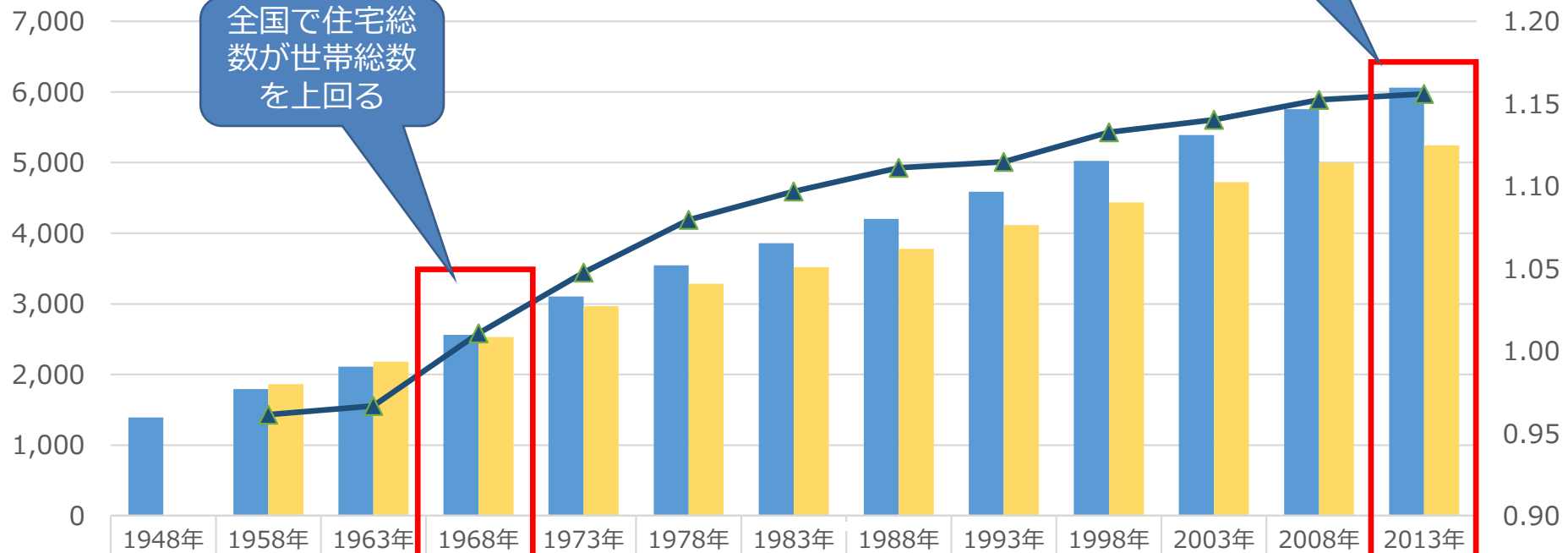
全国

住宅ストック数は総世帯数より約820万戸多い

(万戸・万世帯)

(戸/世帯)

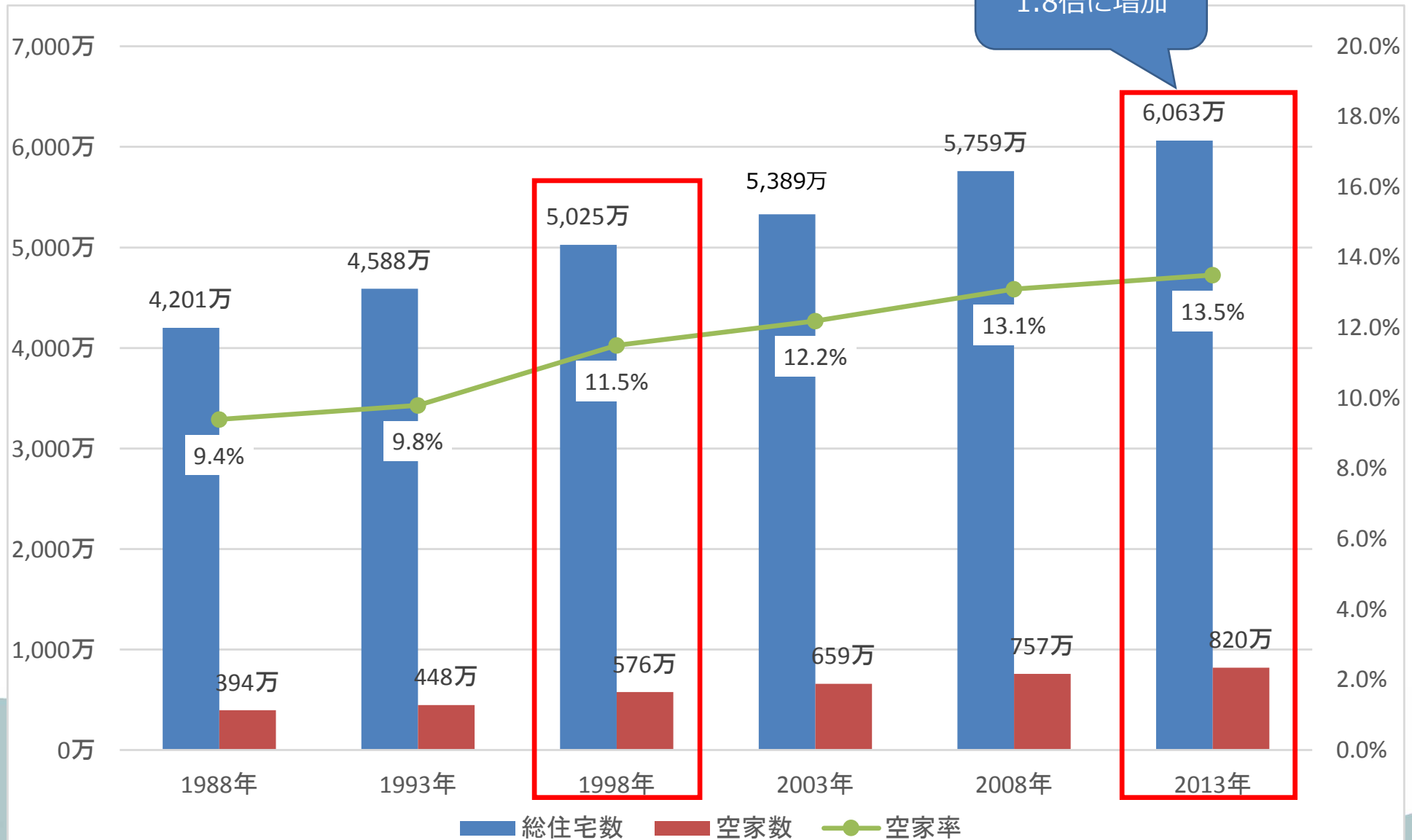
全国で住宅総数が世帯総数を上回る



■ 住宅数	1,391	1,793	2,109	2,559	3,106	3,545	3,861	4,201	4,588	5,025	5,389	5,759	6,063
■ 世帯数		1,865	2,182	2,532	2,965	3,284	3,520	3,781	4,116	4,436	4,726	4,997	5,245
▲ 1世帯当たり住宅数		0.96	0.97	1.01	1.05	1.08	1.10	1.11	1.11	1.13	1.14	1.15	1.16

(1) 社会情勢 (全国)

■ 空家数及び空家率の推移



(1) 社会情勢 (茨木市)

■ 総人口の推移

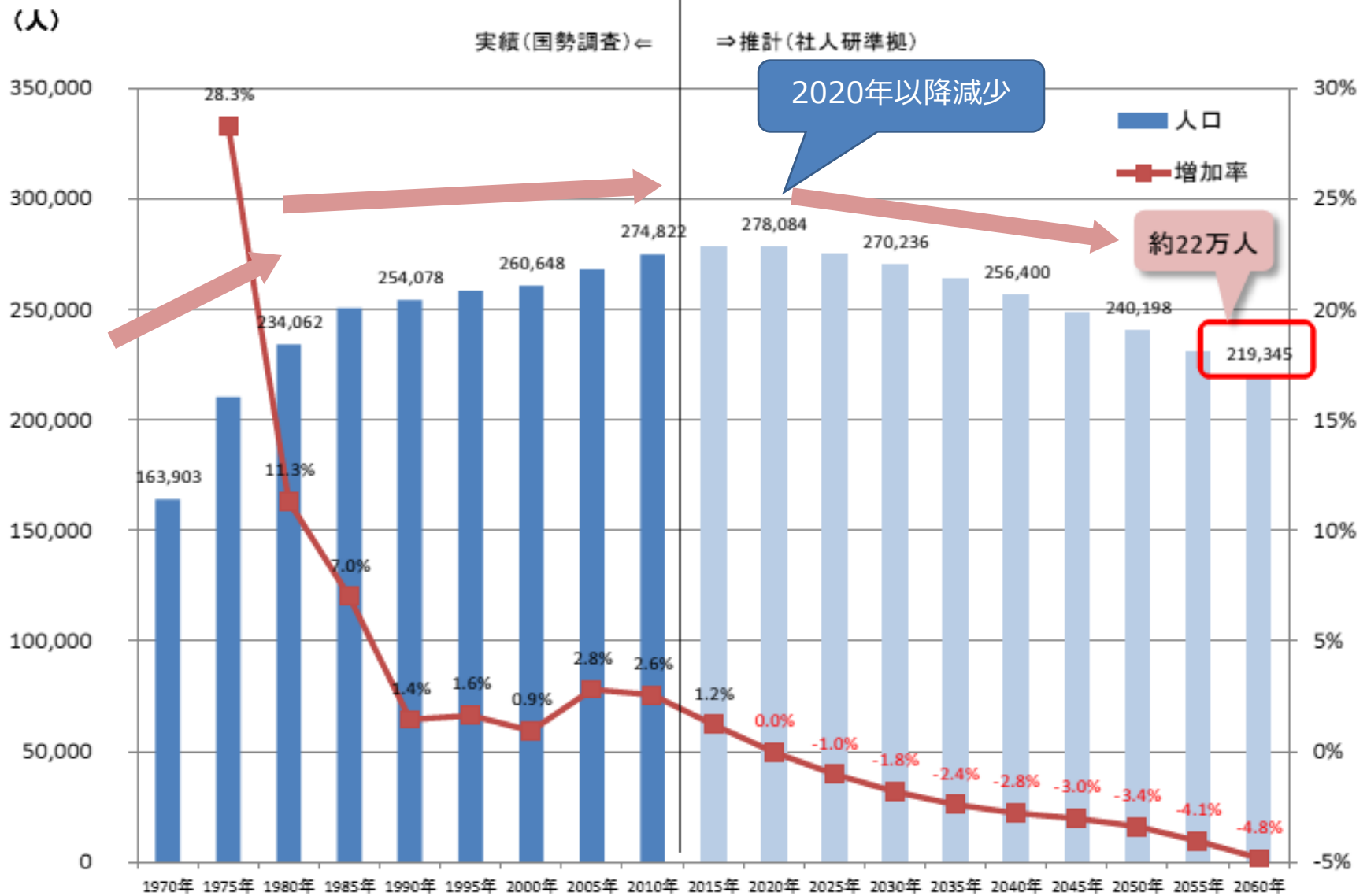


図 茨木市における人口・人口増加率の推移・推計 (資料：1970～2010 年国勢調査、2015～2060 年社人研推計に準拠した推計) 7

(1) 社会情勢 (茨木市)

■ 将来人口の予測
(A)

- 茨木市人口ビジョンにより、パターン④を目指す
- 2040年（平成52年）における人口の将来展望 27.3万人
- 2060年（平成72年）における人口の将来展望 25.7万人

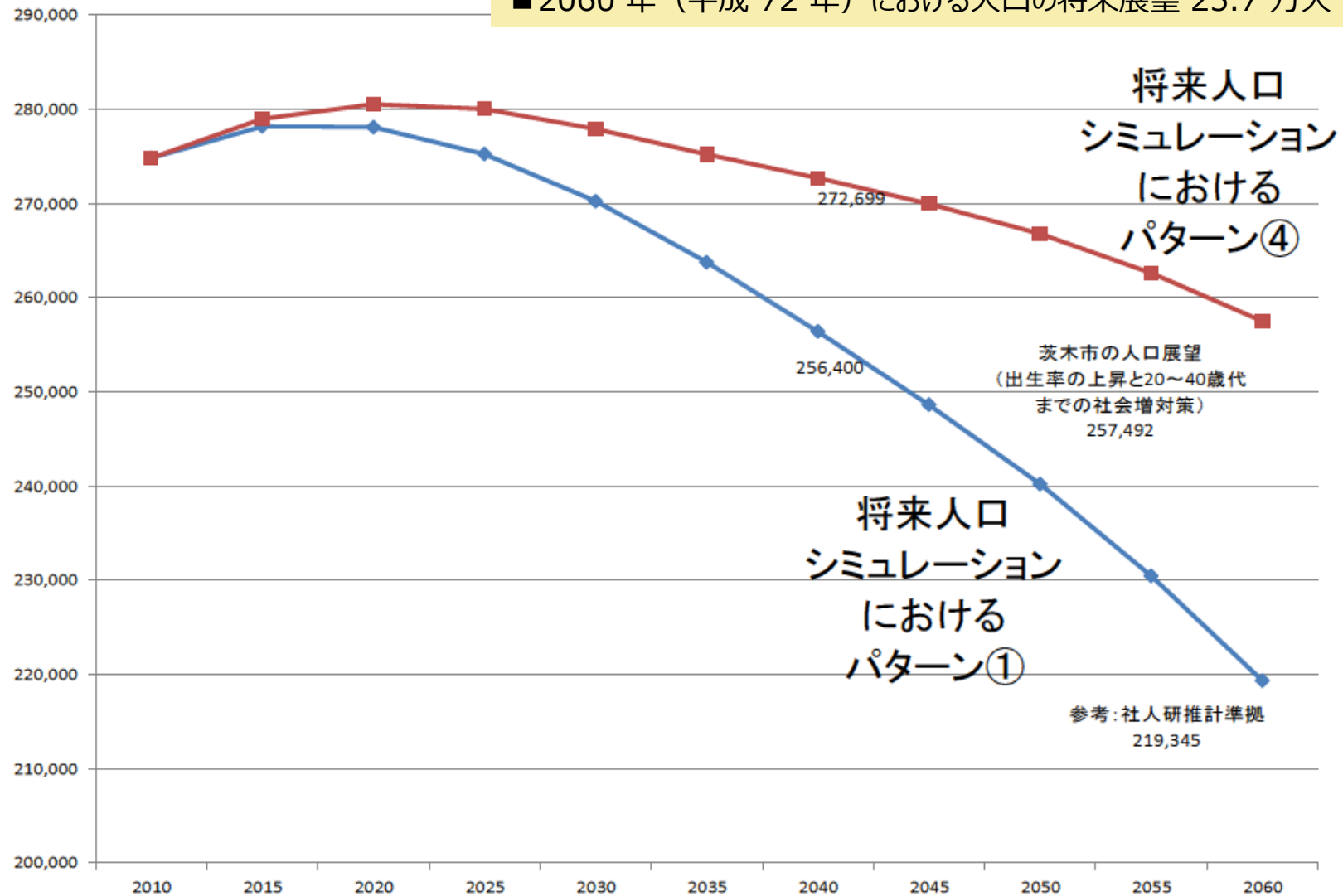
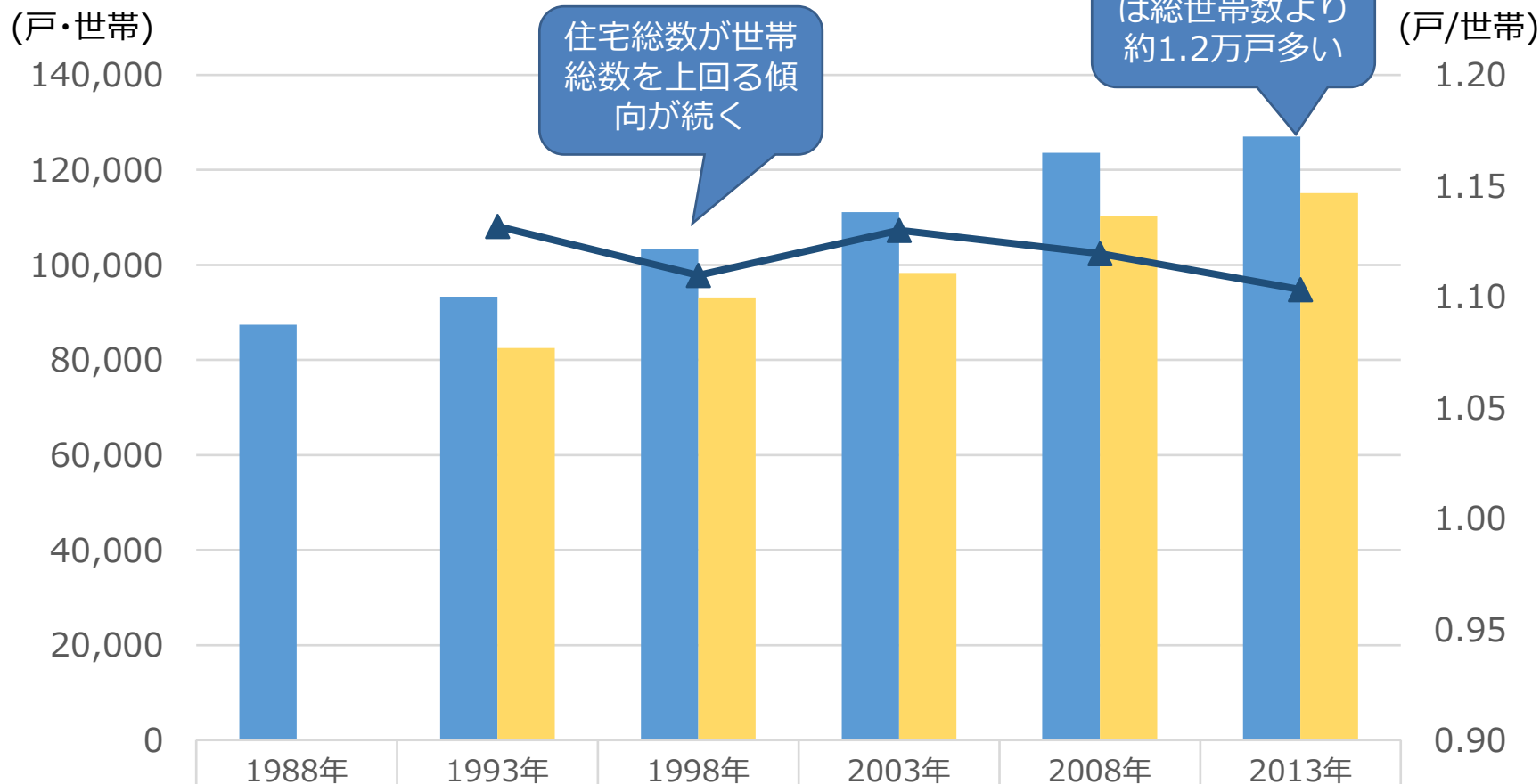


図 茨木市の将来人口予測

■ 住宅ストック数と世帯数の推移



住宅総数が世帯総数を上回る傾向が続く

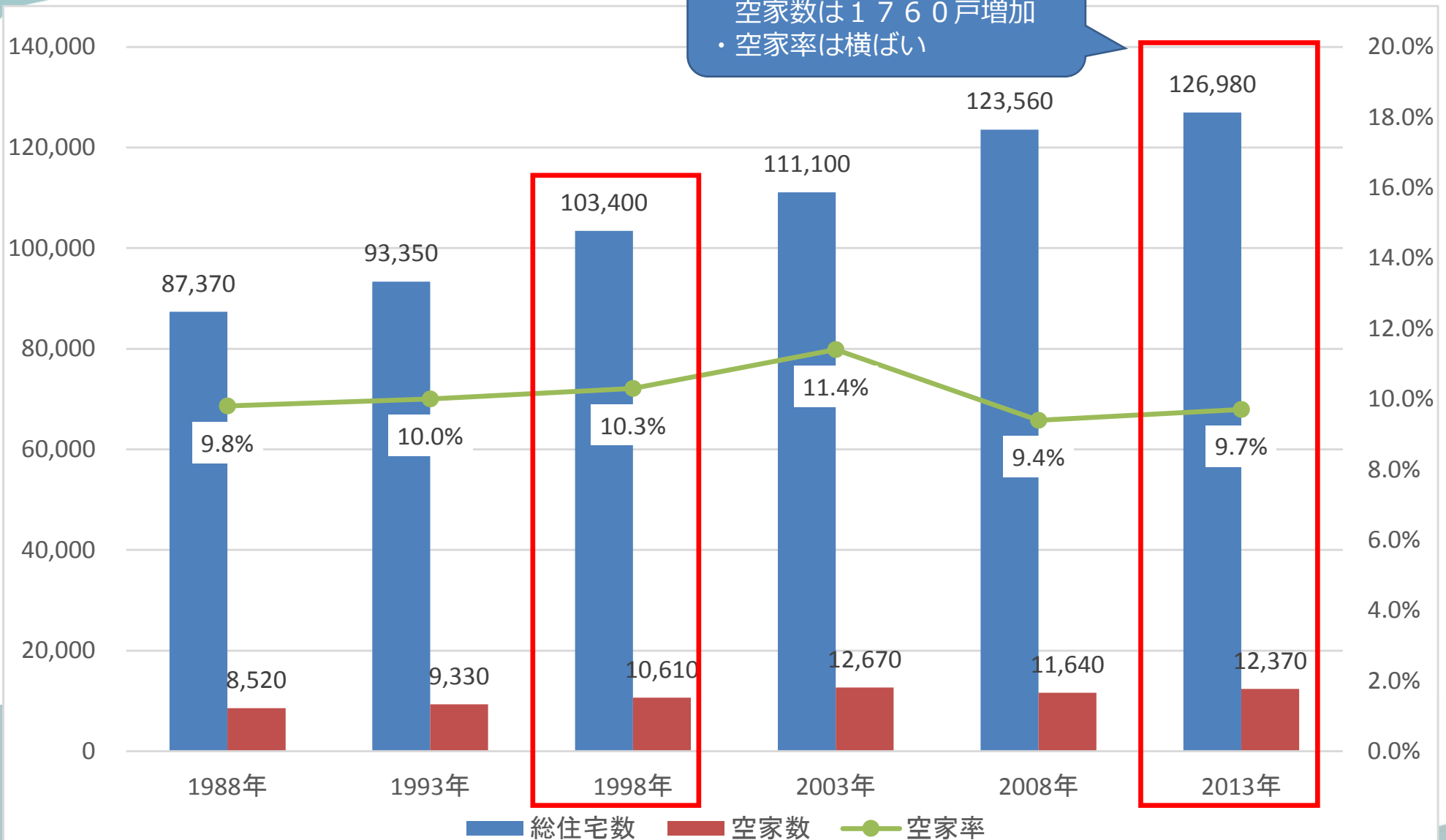
住宅ストック数は総世帯数より約1.2万戸多い

■ 住宅数	87,370	93,350	103,400	111,100	123,560	126,980
■ 世帯数		82,490	93,190	98,320	110,390	115,100
▲ 1世帯当たり住宅数		1.13	1.11	1.13	1.12	1.10

(1) 社会情勢 (茨木市)

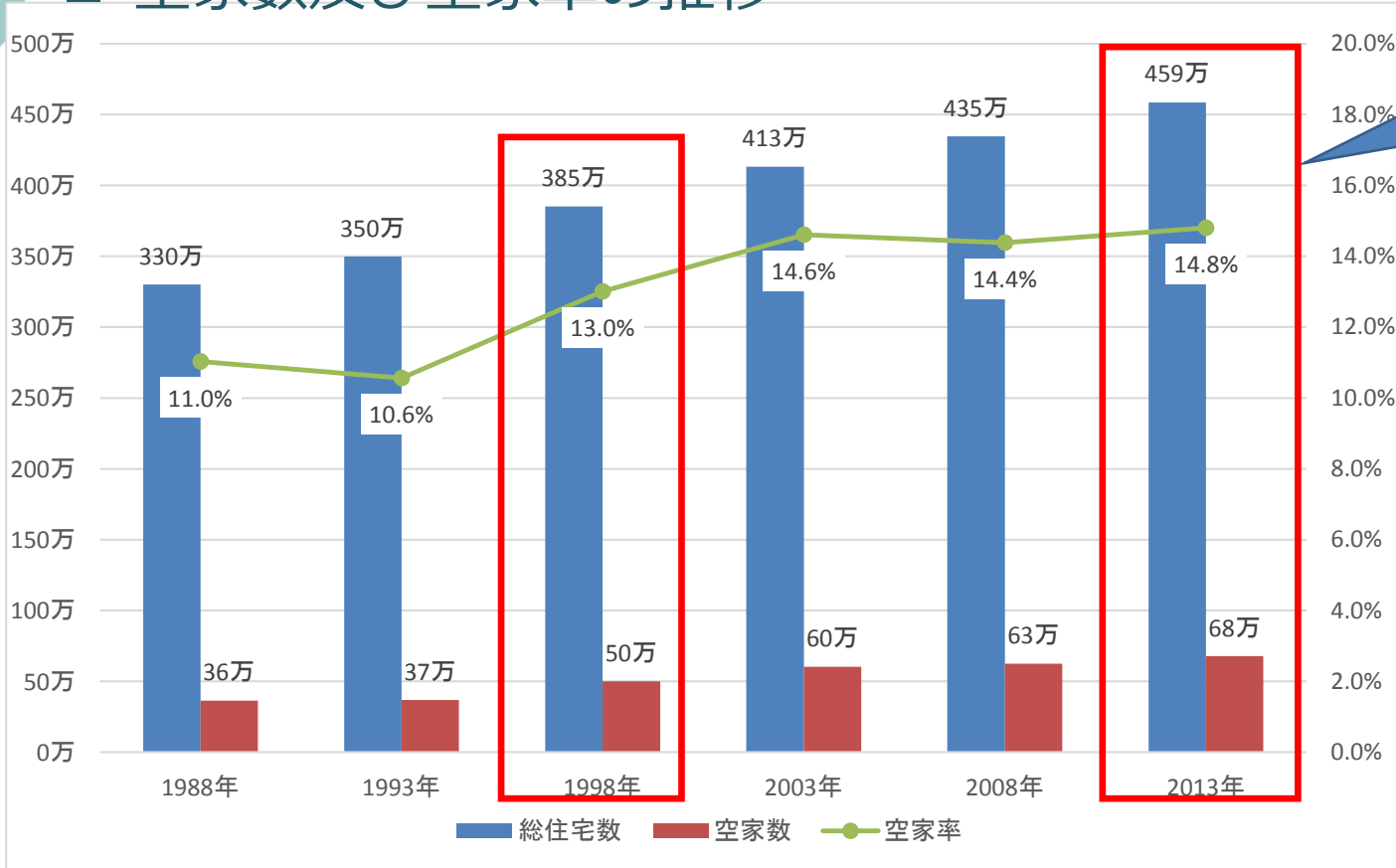
■ 空家数及び空家率の推移

- ・この20年間で空家数は1760戸増加
- ・空家率は横ばい



(1) 社会情勢 (大阪府)

■ 空家数及び空家率の推移



・この20年間で空家数は1.8倍に増加

資料：住宅・土地統計調査

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

・39市町村のうち、33番目に低い空家率
・北摂9市町村のうち、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

(注) 能勢町、田尻町、太子町、千早赤阪村は表章対象外

(2) 空家がもたらす問題

■ 空家の発生要因

1世帯で複数の住宅を所有するシチュエーション

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

●住宅の立地・状態等によるもの

売却したいが売れない

賃貸したいが借り手が見つからない

●所有者の意向が大きい場合

売却したくない
躊躇している

賃貸したくない
躊躇している

なんとなく放置

〈市場に出ている、出したい〉

〈市場に出していない〉

空き家の発生要因

立地の要因

- 都市部にあるが駅から離れている
- 地方、郊外立地である 等

住宅仕様の要因

- 規模が大きすぎる
- 間取りが使いづらい
- 住宅設備機器のスペックが悪い 等

住宅のコンディションの要因

- メンテナンスがされていない
- 老朽化している
- リフォームに費用がかかる 等

マーケティングの要因

- 売却価格、家賃が相場に見あっていない
- 広告宣伝力が弱い 等

愛着がある、何時かは戻りたい

貸すと戻ってこないのではという不安感

他人に貸すことの抵抗感

定期・不定期で利用している

リフォームするのに費用がかかりすぎる

物件が遠方で手が回らない

荷物が置いてある

活用の仕方がわからない

(2) 空家もたらす問題

■ 近隣への悪影響（想定される問題）

○ 防災性の低下

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下
火災発生のおそれ

○ 防犯性の低下

犯罪の誘発

○ ごみの不法投棄

○ 衛生の悪化、悪臭の発生

蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生・集中

○ 風景、景観の悪化

○ その他

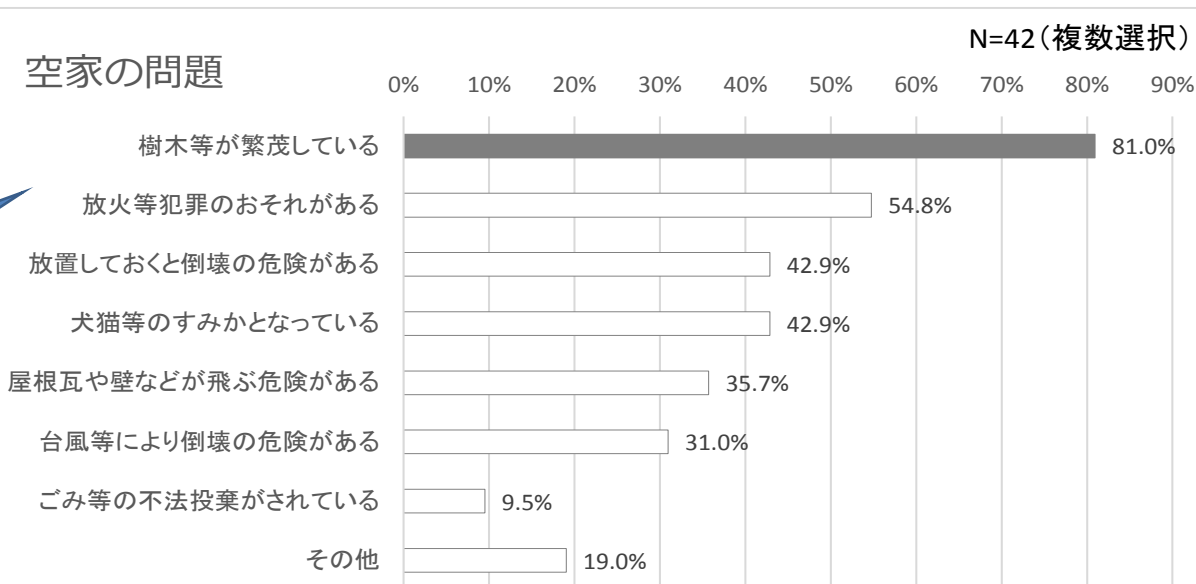
樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等



資料：空家の現状と課題 国土交通省 より

茨木市空家の状況に関する 自治会アンケート (平成27年11月実施)

- ・ 樹木の繁茂
- ・ 放火等犯罪のおそれ
が高い割合



(1) 課題の整理

【課題①】 増加が予測される空家への対応

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

【課題②】 空家の流通促進には所有者意向を踏まえた対策がカギ

- 住宅の立地・状態によるもののほか、所有者の意向により、市場に出ていない物件が相当数あることが予測される。

【課題③】 空家所有者へ適正管理を促し、近隣への悪影響抑制

- 空家化により、景観面、防犯面、衛生面など多様な悪影響を近隣へ及ぼす。



空家等対策の推進に関する特別措置法の施行

- 全国的な社会問題となっている空家問題について、国が対策に乗り出す。

(3) 空家特措法の概要

■ 法の概要、空家の定義

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

平成26年11月27日公布、平成27年2月26日施行(※平成27年5月26日全面施行)

背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため、対応が必要となっている。

定義

空家等
(2条1項)

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態である(概ね1年間使用実績がない)もの及びその敷地

施策 の 概要

空家等

- ・国による基本指針の策定(5条)、市町村による計画の策定(6条)
- ・空家等の所在や所有者の調査(9条) ・固定資産税情報の内部利用(10条)
- ・適切な管理の促進(12条)、有効活用(13条) ・財政上の措置(15条)

(3) 空家特措法の概要

■ 計画の策定

2. 空家等対策計画の概要

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

計画に定める事項 (6条)

- 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

- ・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

(3) 空家特措法の概要

特定空家の定義と判断基準の例示

3. 特定空家等
- ・空家等のうち、1～4の状態にあると認められるもの(2条2項)、ガイドラインにて例示
 - ・措置実施のための立入調査(9条2項)
 - ・助言、指導→勧告→命令→代執行(14条) ・税制上の措置(15条)

1. 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

- 建築物の著しい傾斜
- ・柱が傾斜している
 - ・基礎に不同沈下がある
- 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
- ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している

屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ

- ・屋根が変形している
- ・屋根ふき材が剥落している
- ・壁体を貫通する穴が生じている
- ・看板、給湯設備等が転倒している
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している

擁壁が老朽化し危険となるおそれ

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

3. 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態

適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない

その他、次のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している

2. 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、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

- ・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、臭気の発生がある
- ・排水等の流出による臭気の発生がある

ごみ等の放置、不法投棄が原因で、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している

4. その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

立木が原因で、次の状態にある

- ・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

空家等にすみついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生している
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある

建築物等の不適切な管理が原因で、次の状態にある

- ・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



1 これまでの取組

1-2 本市におけるこれまでの取組

(1) これまでの取組

■ 管理不全の空家への対応

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

• 空家に特化した窓口がなく、案件に応じて各課で対応している状況

■ 空家の利活用に関する取組

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

• 空家を住宅ストックとして利活用できる体制がない状況

【課題④】 関係各課に横断した課題への対応

- 空家の状態に応じた取組への体制が必要

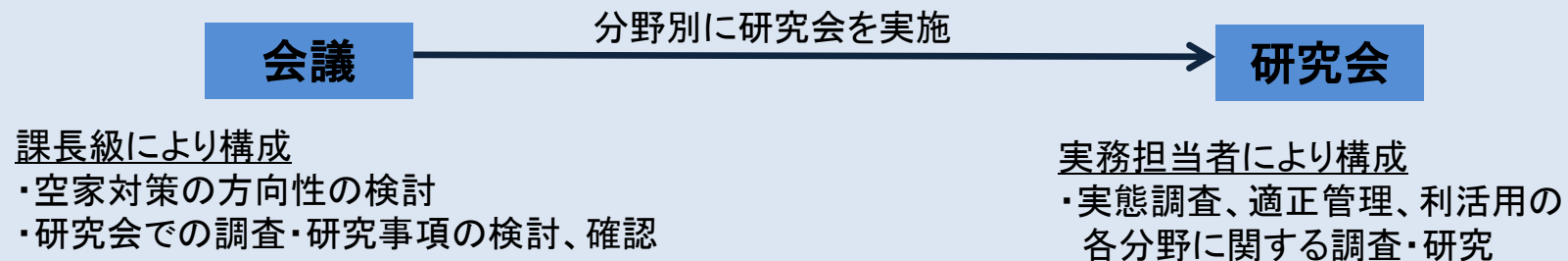
(2) 庁内検討会の設置

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

【構成員】

会長	都市整備部長		
副会長	都市政策課長		
委員	資産税課長	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	

【組織】



(2) 庁内検討会の設置

2. 茨木市空家等対策庁内検討会（平成27年8月より実施）

- ・空家等対策に関する関係各課に横断する課題の対策を検討し、庁内の連携体制を構築する（15課で構成）
- ・分野別に実務担当者による研究会を実施（平成27年度3回開催）

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



1 これまでの取組

1-3 上位計画の位置づけ、既往データの整理

(1) 上位計画における位置づけ

■ 第5次茨木市総合計画（平成27年3月）

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

■ 茨木市都市計画マスタープラン（平成27年3月）

都市づくりプランテーマ③	〈行政施策〉空き家・空き室の有効活用の仕組みづくり
既存ストックの有効活用を進める	危険家屋への対策
-既存ストックの有効活用	〈民間誘導〉中古住宅や空き店舗等のストック活用と流通促進
	〈市民支援〉マンション等の適正な管理や建替えの円滑化
都市づくりプランテーマ⑥	〈民間誘導〉「壊してつくる」から「長く使う」
多様な暮らしを支える住宅をつくり、	「なおして使う」まちづくり誘導
住み継ぐ-長期にわたって住宅を活用し	〈市民支援〉「長く使う」「なおして使う」住まいづくり、
ていくための制度普及等	住まい方の支援

■ 茨木市総合戦略（平成28年2月）

基本目標④	空き家対策の推進
③社会資本ストックの課題	

(2) 既往データの分析

■ 持ち家率と高齢化率

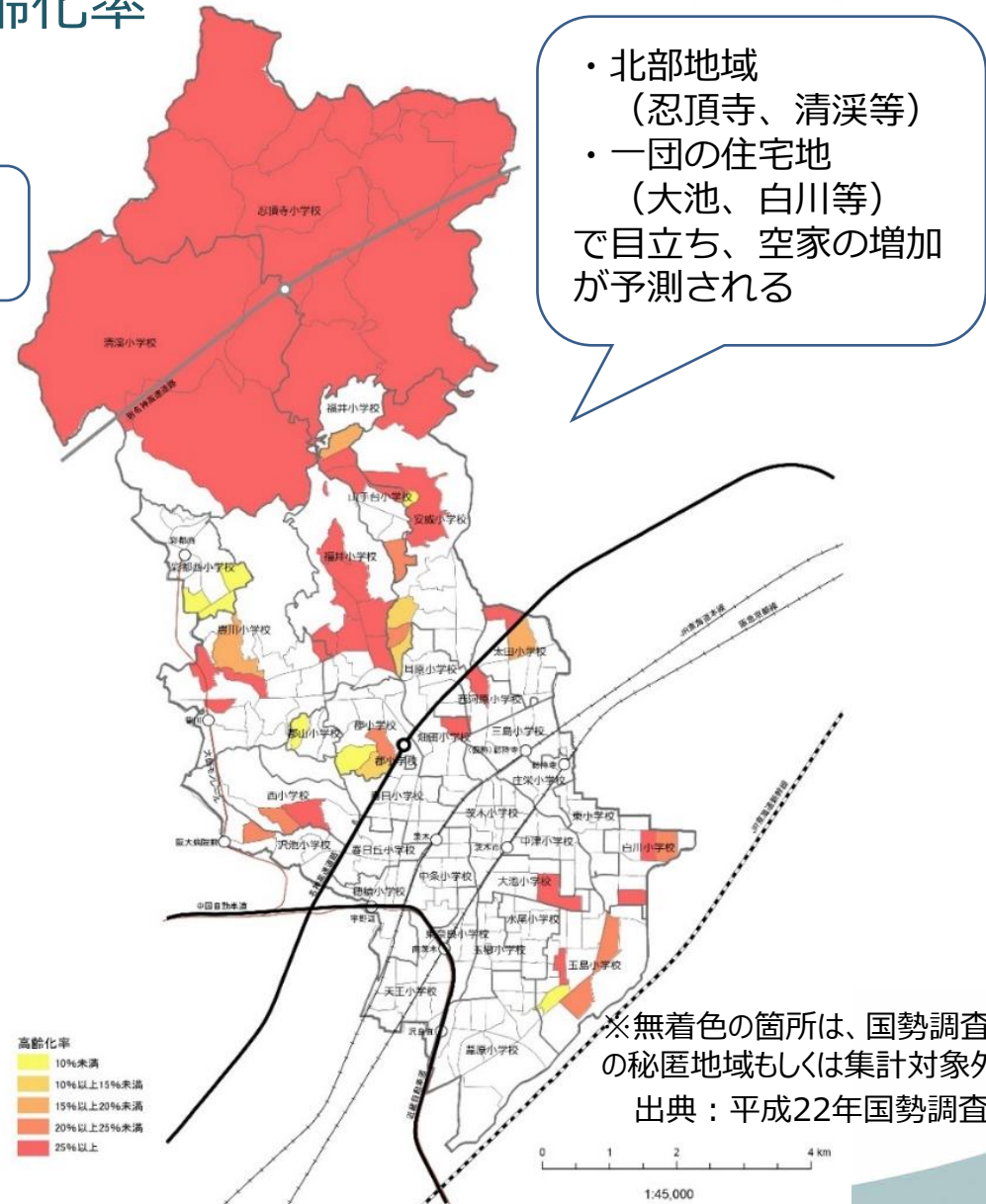
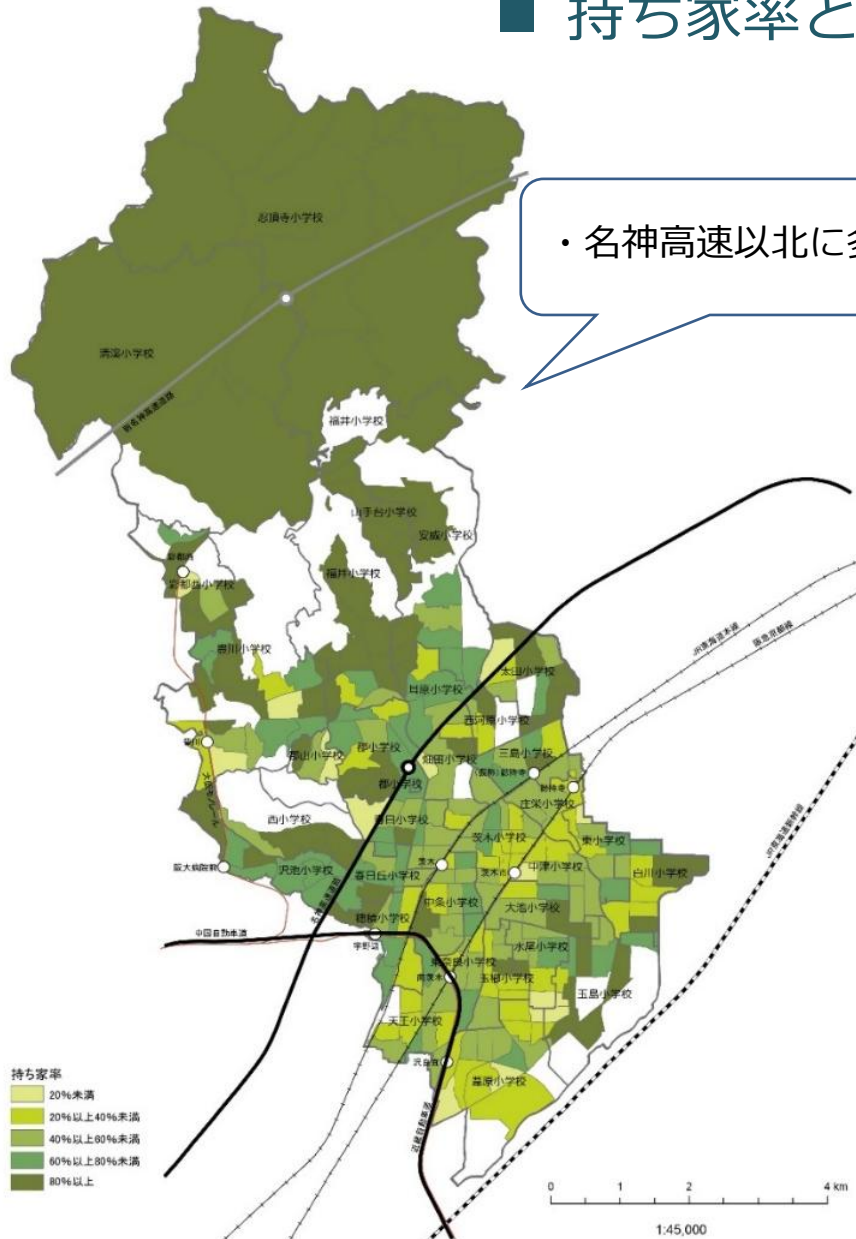
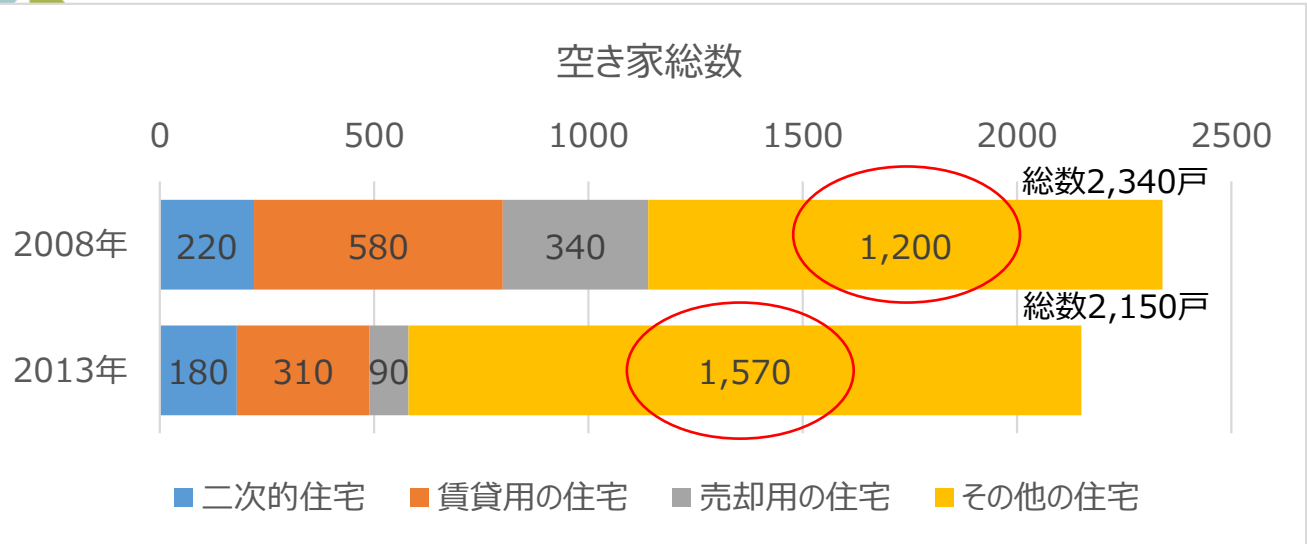


図 調査区別持ち家率

図 持ち家率80%以上かつ一戸建て率80%以上の調査区別高齢化率

(2) 既往データの分析

■ 戸建て住宅における空家総数の内訳



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



- ・ 腐朽・破損ありの「その他の住宅」は100戸増加



(3) まとめ

【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

- 上位計画：市の施策として推進する必要性
- 持ち家率・高齢化率：北部地域、一団の住宅地等、地域特性に応じた対応が必要
- 戸建て住宅の空家総数の内訳：
 - ・「その他の住宅」が増加しており、住宅ストックを活かす取組が必要
 - ・「腐朽・破損あり」の空家が増加しており、適正管理を促す必要



1 これまでの取組

1-4 空家実態調査

(1) 空家実態調査の実施（平成27年度）

■ 調査における空家の定義と方法

空家の定義	抽出方法	対策の方向性
①「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項の「空家」 <ul style="list-style-type: none"> 概ね年間を通して建築物の使用実績がないもの（「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」による） 戸建住宅を対象 共同住宅、長屋のうち、1室が空いているものは法に規定する空家には該当しない 	水道閉栓情報により1年以上閉栓しているものを抽出し、外観調査を実施 <p><手法></p> <ul style="list-style-type: none"> 水道閉栓状況の把握 外観調査内容の検討 現地調査の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 適正管理を促進 状態の良いものは利活用を促進

補完データ	②庁内各課へ相談・苦情等があった空家 <ul style="list-style-type: none"> 庁内各課において、対応履歴が残っているもの 	庁内各課に対応履歴に関する調書の作成を依頼 <p><手法></p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等に関する相談・苦情等の状況調書 	<ul style="list-style-type: none"> 継続した適正管理への対応が必要
	③自治会が把握している空家 <ul style="list-style-type: none"> 自治会へのアンケートで、自治会区域内の空家として、地図上に記載されたもの 	自治会長にアンケートを依頼し、自治会で把握しているものを抽出 <p><手法></p> <ul style="list-style-type: none"> 自治会アンケート調査の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 適正管理を促進 状態の良いものは利活用を促進（地域課題の解決策として）

(1) 空家実態調査の実施

① 水道閉栓情報による外観調査 (平成28年1月～2月)

■ 外観調査フロー (外観調査で空家確認)

■ 判定1：不動産物件として流通していないか

- ・ 建物の周囲に不動産管理事業者の「入居者募集」や「売家」の案内看板があるか？

1=案内看板が設置されている
2=案内看板は無い

2=案内看板は無いに該当する場合判定2へ

■ 判定2：管理されているか

- ・ 空家が廃屋風（居住実態を表す物品が見当たらない）洗濯物あるいはカーテン、表札等人的に住んでいる気配があるか？

1=人が住んでいる気配がある
2=人が住んでいる気配がない

- ・ 草木が適切に管理されており、雑草の繁茂や、枝葉の剪定などがされている

1=管理されている
2=管理されていない

2=人が住んでいる気配がない
2=管理されていない

左記に該当する場合、
外観調査へ

■ 外観調査：周辺状況、建物情報、特定空家等の可能性を確認

建物が倒壊した場合の影響

- 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や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



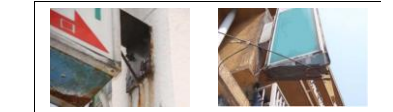
- ・ 屋根、庇又は軒：全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生していないか、緊結金具に著しい腐食がないか



- ・ 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



- ・ 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



- ・ 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



- ・ 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



- ・ 外観目視により下記を確認

擁壁が老朽化し危険となる
恐れ

擁壁表面への水のみみ出し、水抜き穴のつまり、ひび割れ等があるか？

(1) 空家実態調査の実施

②庁内各課への相談・苦情調査（平成27年10月）

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）

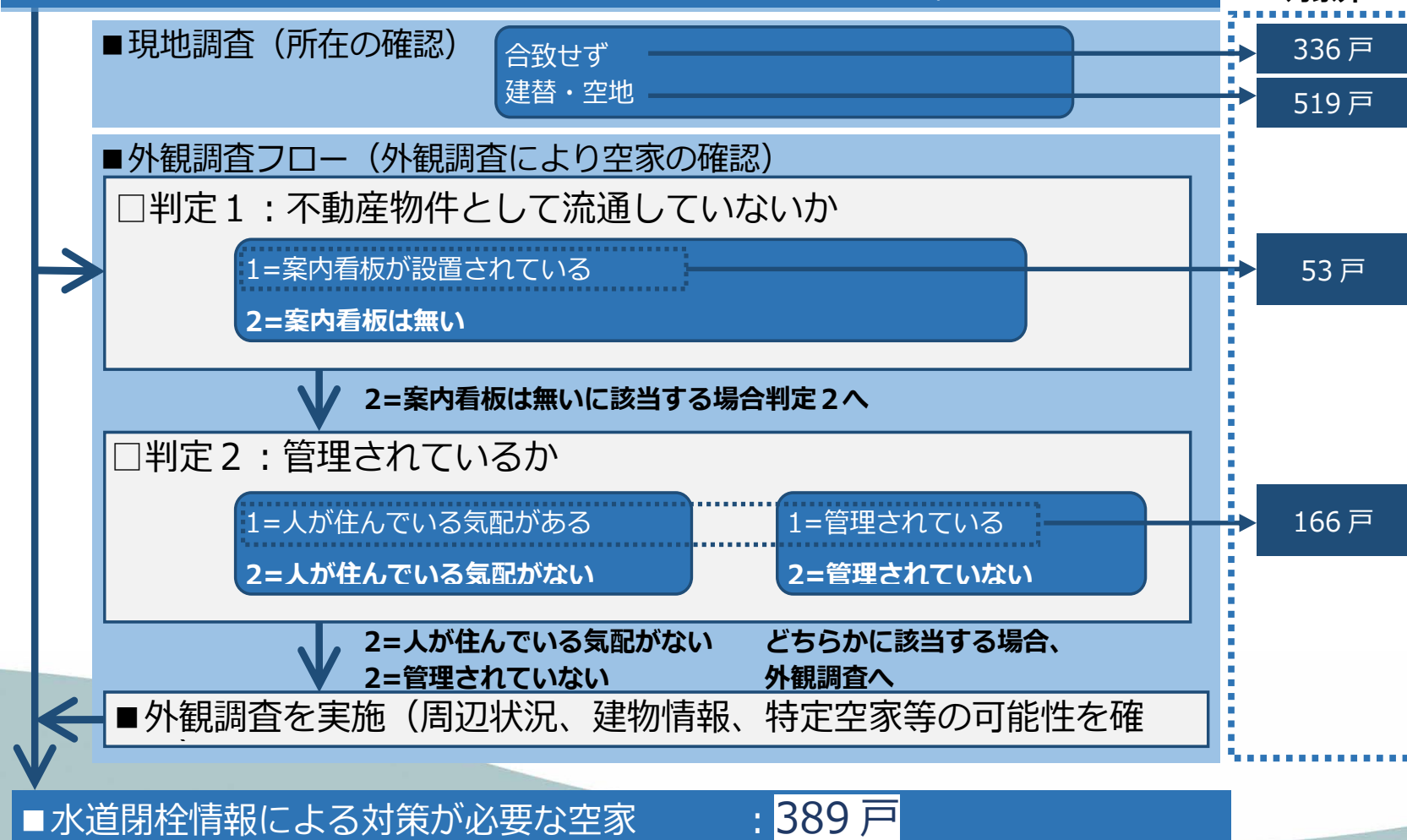
項目	概要
調査概要	自治会長宛てに、空家が地域の課題となっているかを調査 自治会内に空家があれば地図上にプロット
対象課	対象：359自治会（505自治会のうち共同住宅のみの自治会を除く）
回答率	74.1%（266/359）

(1) 空家実態調査の実施

■ 調査結果

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



(1) 空家実態調査の実施

■ 調査結果

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

■ 水道閉栓情報により抽出済 (合致)

25 戸

18 戸

(自治会アンケートと重複分)

■ 相談・苦情による対策が必要な空家 : 62 戸

③自治会アンケートによる抽出

■ 自治会アンケートによる抽出数 : 計 634 戸

■ 水道閉栓情報により抽出済 (合致)

156 戸

18 戸

(各課への相談・苦情と重複分)

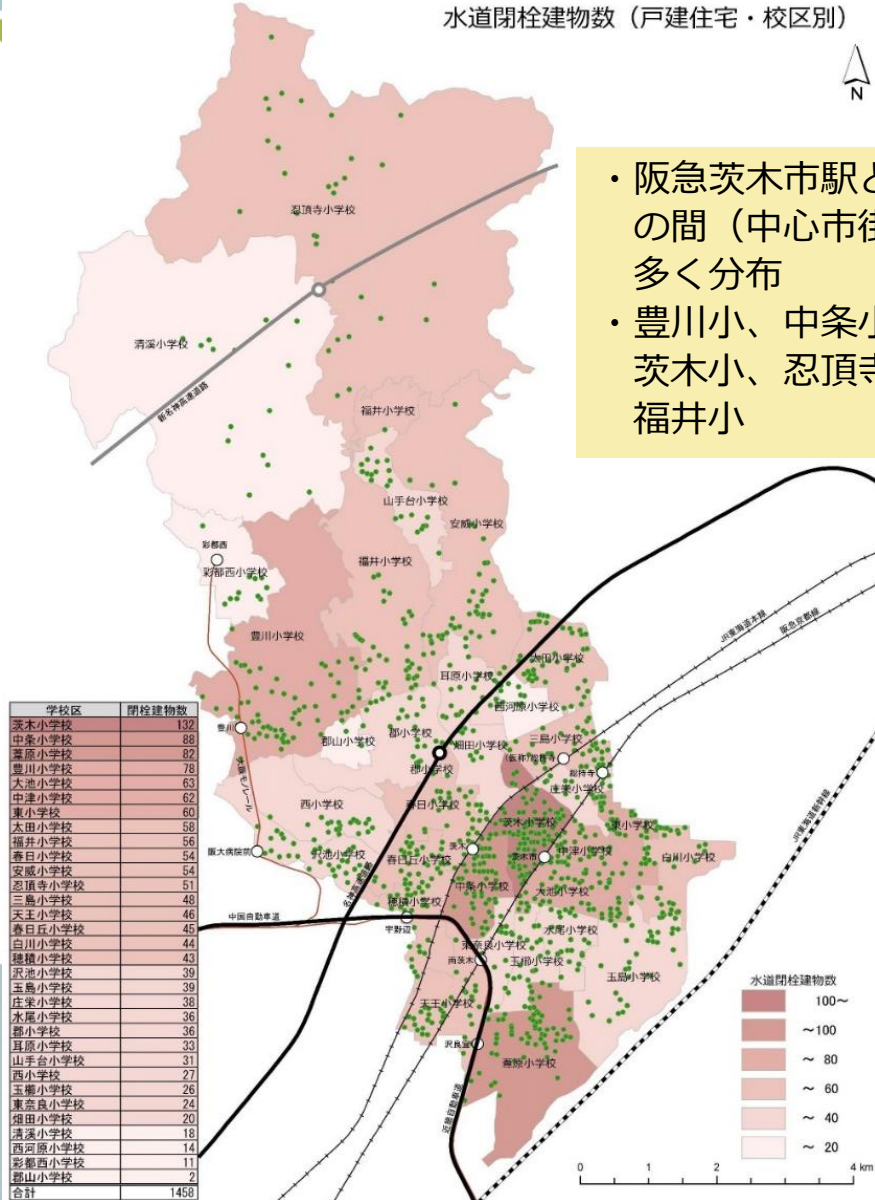
■ 自治会アンケートによる対策が必要な空家 : 460 戸

①②③により、本市で何らかの対策が必要な空家 911 戸

(2) 調査結果の分析・考察

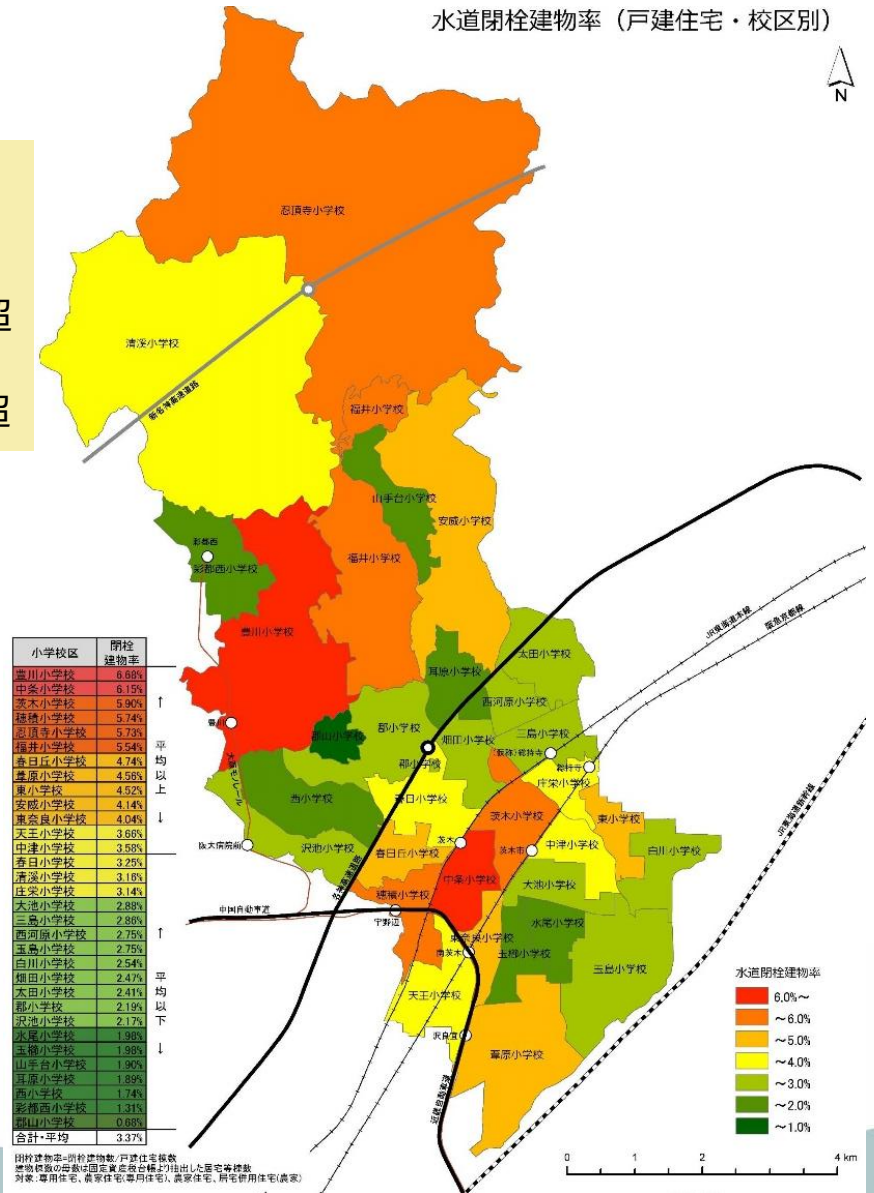
■ 水道閉栓調査結果

水道閉栓建物数 (戸建住宅・校区別)



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

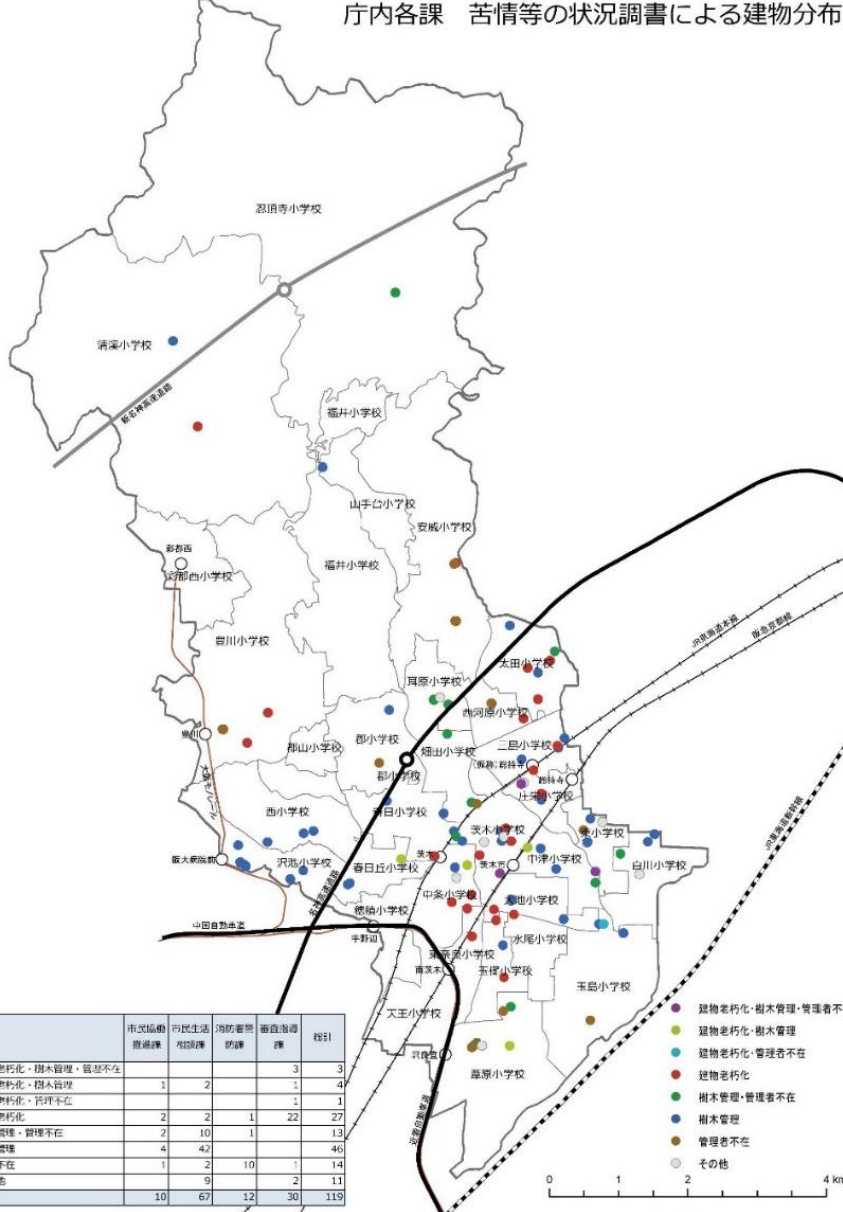
水道閉栓建物率 (戸建住宅・校区別)



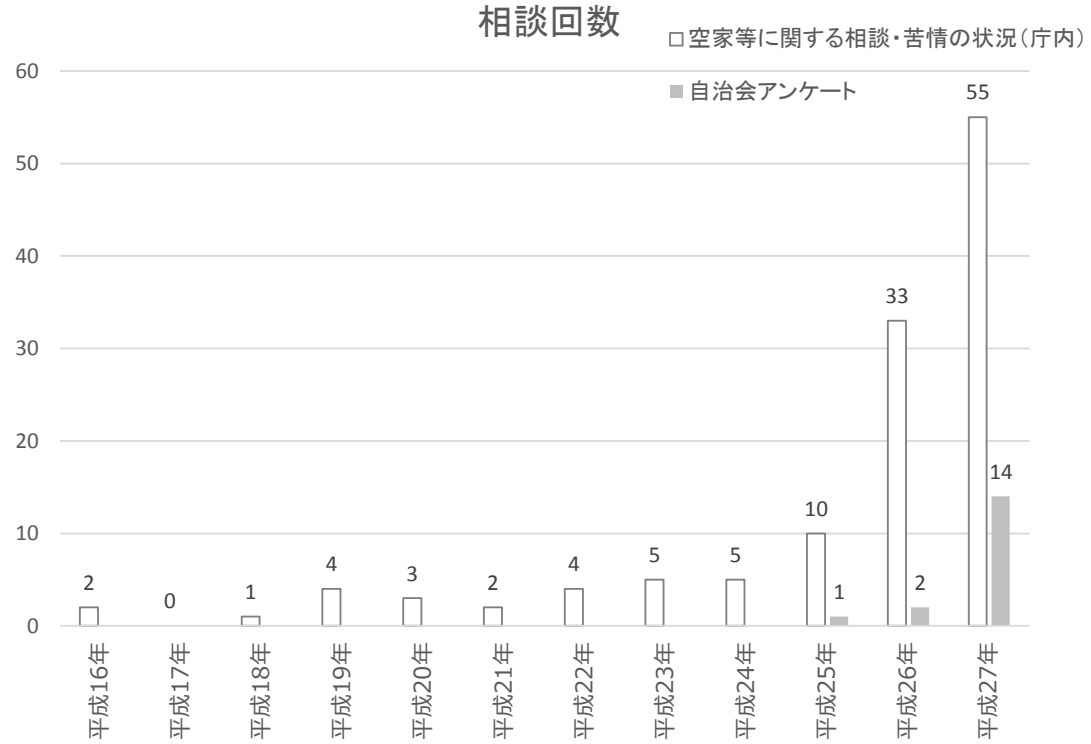
(2) 調査結果の分析・考察

■ 庁内各課への相談・苦情調査の結果

庁内各課 苦情等の状況調査による建物分布



空家等に関する相談・苦情の状況（庁内）

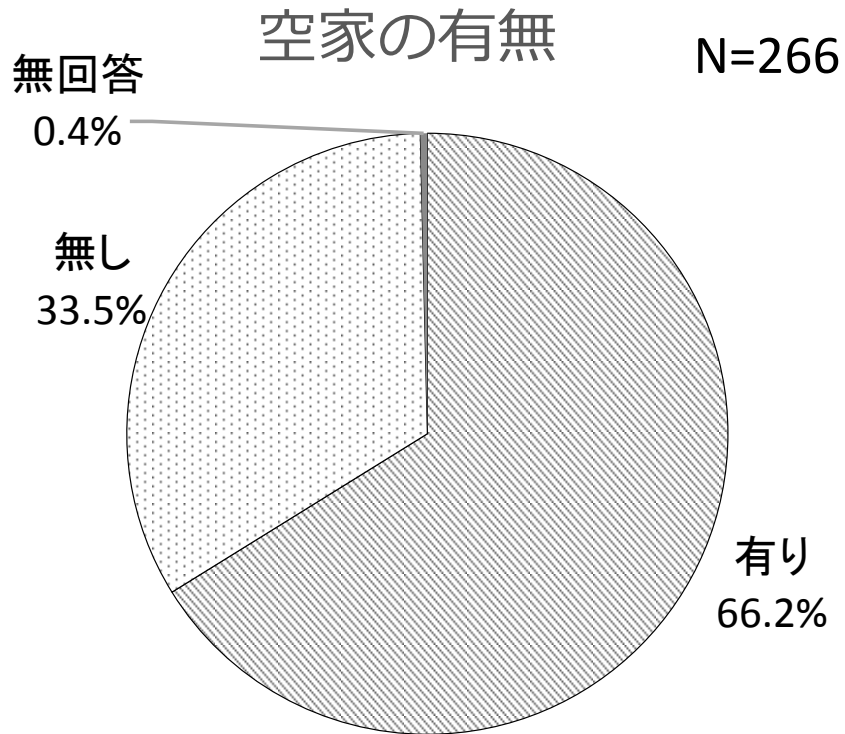


- ・ 名神高速以南に多く分布
- ・ 草木の繁茂に関する相談は一団地の住宅、建物老朽化に関する相談は中心市街地に目立つ
- ・ 庁内各課への相談件数は近年急増

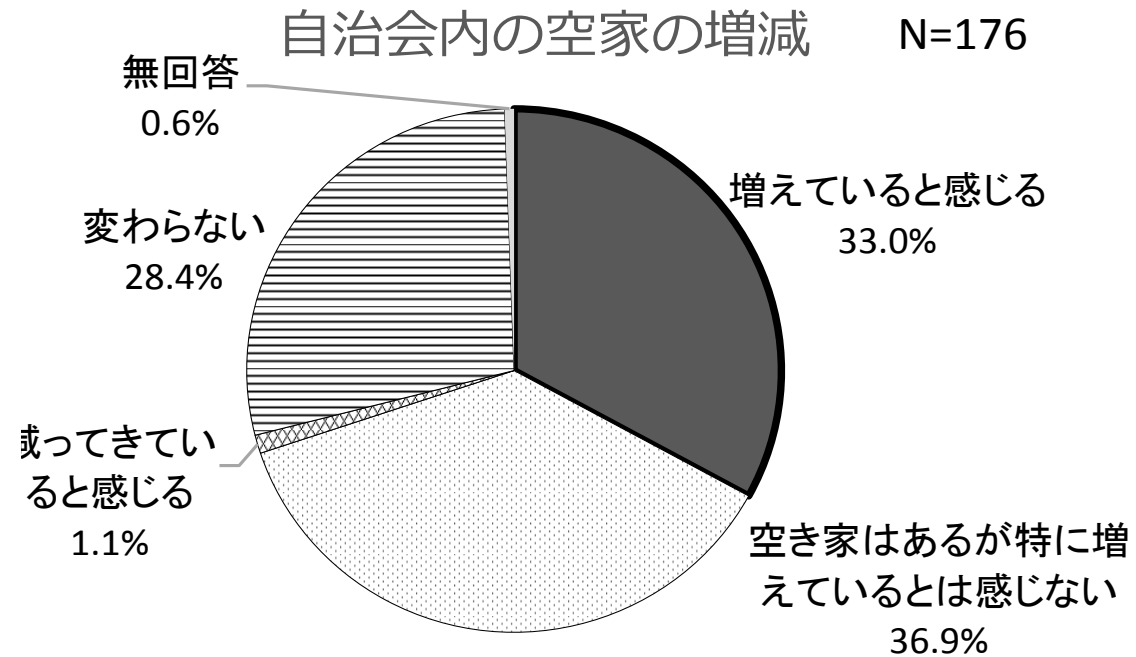
(2) 調査結果の分析・考察

■ 自治会アンケート結果

● 自治会内の空き家の有無と戸数



● この5年間の自治会内の空き家の増減傾向

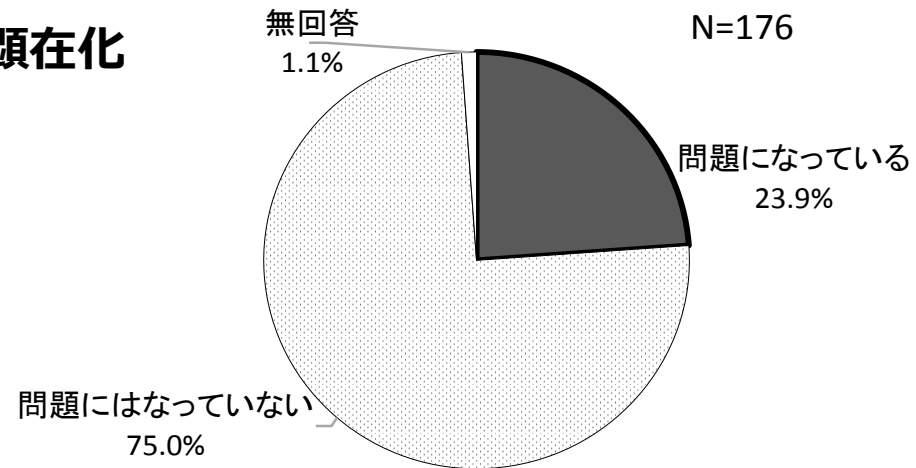


(2) 調査結果の分析・考察

■ 自治会アンケート結果

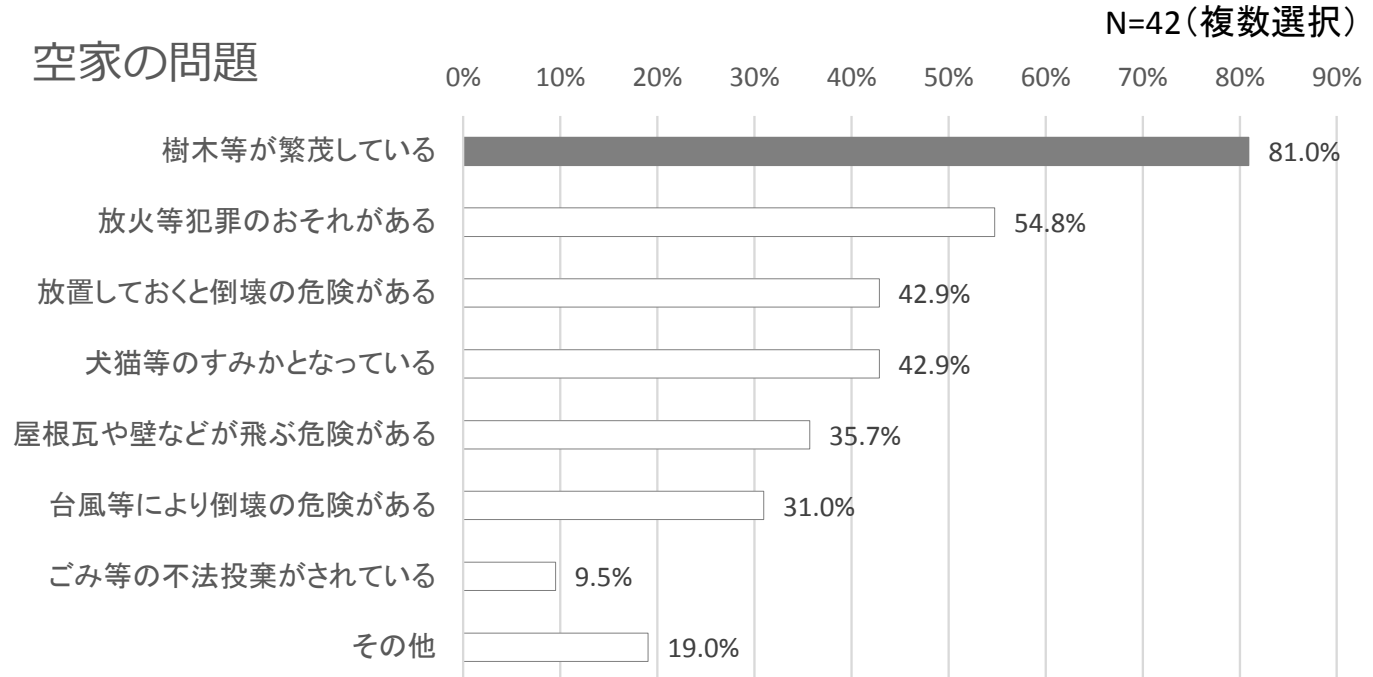
● 自治会内での空き家問題の顕在化

空家が問題になっているか



● 問題となっている 空き家の状況

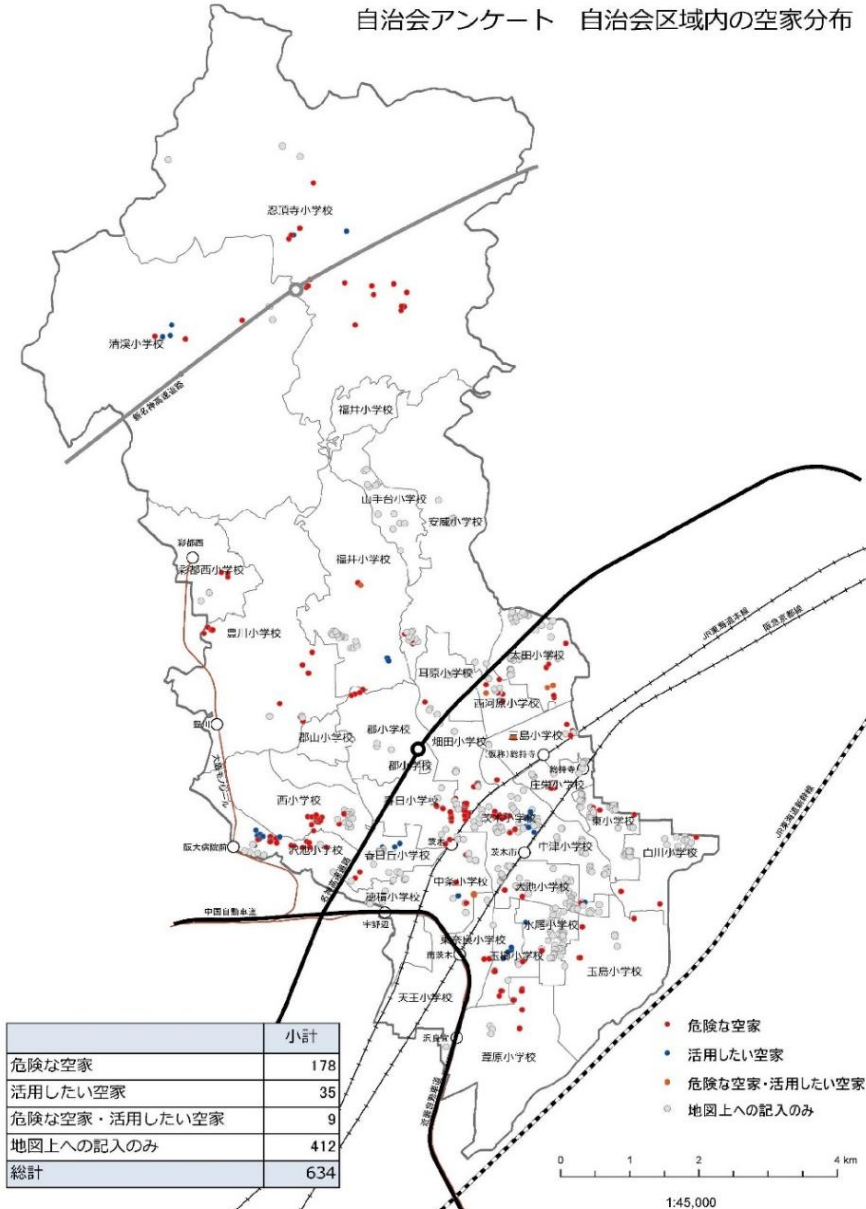
空家の問題



(2) 調査結果の分析・考察

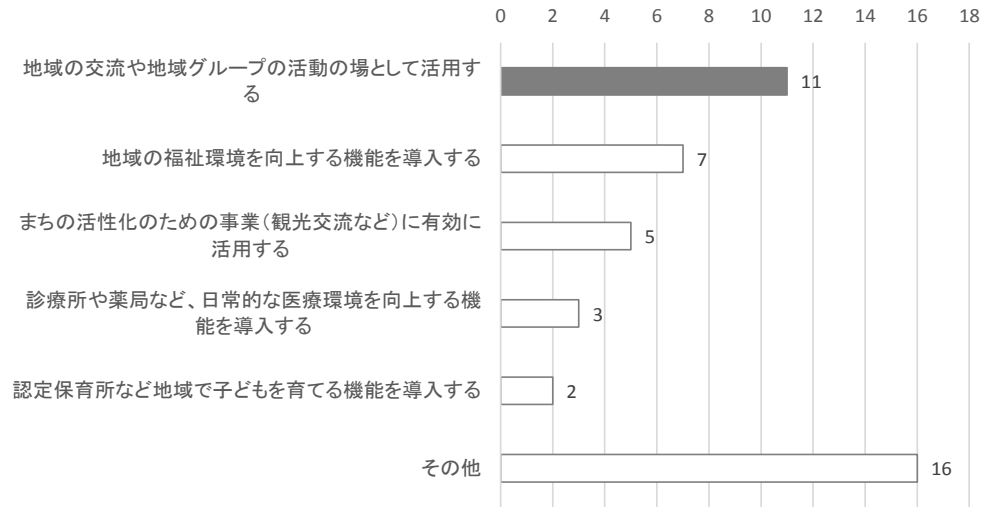
■ 自治会アンケート結果

自治会アンケート 自治会区域内的の空家分布



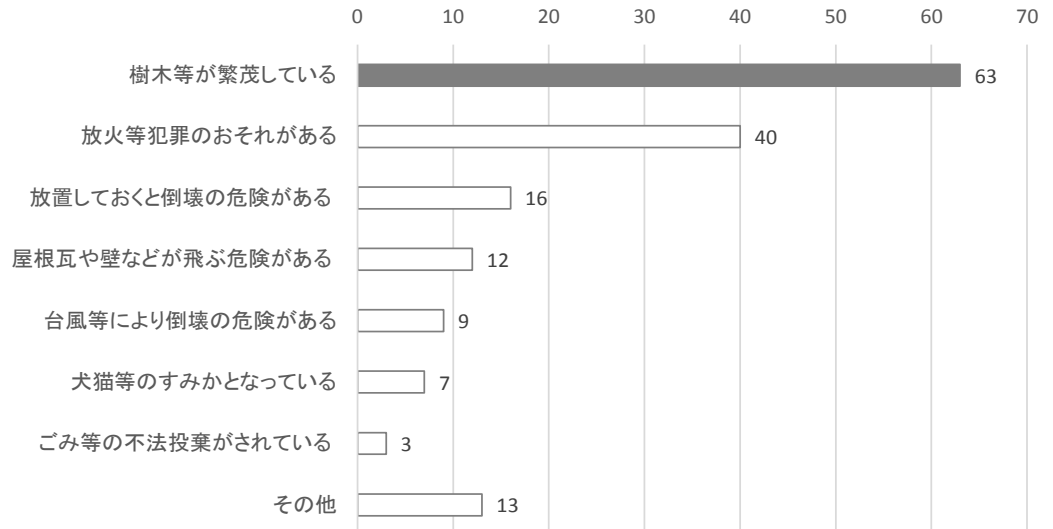
● 自治会での空き家の活用意向

N = 44 (複数回答)



● 危険な空き家の状態

N = 163 (複数回答)



(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

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



1 これまでの取組

1-5 課題整理

(1) これまでの取組を踏まえた課題整理

これまでの取組	課題
1-1 計画策定の背景 (1)社会情勢（国・市） (2)空家もたらす問題 (3)空家特措法	【課題①】 増加が予測される空家への対応 【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 【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
1-2 本市におけるこれまでの取組 (1)これまでの取組 (2)庁内検討会の設置	【課題④】 関係各課に横断した課題への対応
1-3 上位計画の位置づけ ・既往データの分析 (1)上位計画 (2)持ち家率と高齢化率 (3)戸建住宅の空家数内訳	【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
1-4 空家実態調査 (1)空家実態調査の実施 (2)調査結果の分析・考察 (3)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



茨木市空家等対策計画の策定

- これまでの取組により抽出された課題に留意し、計画に反映

茨木市空家等対策計画策定に向けたスケジュール（案）

平成 28 年 7 月 25 日

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 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		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">空家等対策計画 骨子案作成</div>		
	7	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">7/25 第1回協議会</div>		報告	
	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 	<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 	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ヒアリング（各課長）</div> <ul style="list-style-type: none"> 今年度の取組 計画骨子案の説明 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">研究会（適正管理）</div> <ul style="list-style-type: none"> 施策案の検討 特定空家の対策検討 担当窓口の精査 	
	9	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">9月下旬～10月上旬予定 第2回協議会</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">空家等対策計画 素案作成</div>	協議 反映	
	10	<ul style="list-style-type: none"> 計画素案の協議 施策案の検討 	<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 	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">研究会（利活用）</div> <ul style="list-style-type: none"> 施策案の検討 空家活用意向の確認 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">研究会（実態調査）</div> <ul style="list-style-type: none"> 空家データベースの検討 	
	11	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">11月下旬予定 第3回協議会</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">空家等対策計画 原案作成</div>	協議 反映	
	12	<ul style="list-style-type: none"> 計画原案の協議 		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">政策推進会議</div> <ul style="list-style-type: none"> 計画素案の確認 	
	1		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">パブリックコメント</div>	協議 反映	
	2	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2月下旬 第4回協議会</div>	<ul style="list-style-type: none"> 計画案最終調整 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">空家等対策計画 案作成</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">第2回全体会議</div> <ul style="list-style-type: none"> パブコメでの意見確認 計画案の確認
	3	<ul style="list-style-type: none"> パブコメでの意見確認 計画案の最終確認 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">空家等対策計画策定</div>		

第1回茨木市空家等対策協議会

茨木市空家等対策計画
(骨子案)



平成28年7月25日

1 これまでの取組

1-1 計画策定の背景

1-2 本市におけるこれまでの取組状況

1-3 上位計画の位置づけ、既往データの整理

1-4 空家実態調査

1-5 課題整理

2 茨木市空家等対策計画（骨子案）

(1) 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

これまでの取組で抽出された
課題を踏まえ計画を策定



（1）基本的な方針

- 記載すべき内容（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の基本的な指針）
 - これまでに講じてきた空家等対策を踏まえ、政策課題を明らかにする
 - 対象地区、対象とする空家の種類
 - 今後の空家等に関する対策の取組方針

■ これまでで抽出された課題と対策の方向性の整理

	課題	対策の方向性
1-1 計画策定の背景	【課題①】増加が予測される空家への対応 【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 【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	● 予防・抑制 ● 利活用 ● 適正管理 ● 特定空家
1-2 本市におけるこれまでの取組	【課題④】関係各課に横断した課題への対応	● 体制構築
1-3 上位計画の位置づけ 既往データの分析	【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	● 予防・抑制 ● 適正管理
1-4 空家実態調査	【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	● 適正管理 ● 利活用 ● 特定空家

(1) 基本的な方針

■ 建物の状態と空家対策計画の関係性



(1) 基本的な方針

基本方針 (目標)

- 空家対策の適切な実施による住宅ストックの良質化
- 地域の特性に応じた空家を利活用したまちづくりの推進

【方針1】 空家化の予防・抑制

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

【方針3】 空家の適正管理

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

【方針2】 空家の利活用

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

【方針4】 特定空家への措置

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

推進体制による下支え

【方針5】 空家対策を推進する体制整備

- 空家相談窓口、関係課の役割の明確化
- 国の補助制度等の活用による支援
- 茨木市空家等対策協議会、茨木市空家等対策庁内検討会により施策を推進

(1) 基本的な方針

- 記載すべき内容（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の基本的な指針）
 - これまでに講じてきた空家等対策を踏まえ、政策課題を明らかにする
 - 対象地区、対象とする空家の種類
 - 今後の空家等に関する対策の取組方針

■ 対象地区

市内全域を対象

- 空家の利活用については、空家実態調査において空家が比較的集中している地域や今後空家の発生が予測される地域である、「中心市街地」、「一団の住宅地」、「北部地域」（茨木市都市計画マスタープランによる都市構造）を重点地区として設定し、地域特性に応じた施策を検討する。
- 管理不全の空家については、市内全域に点在しており、今後の発生も予測されることから、市内全域での対応が必要である。

■ 対象とする空家の種類

空家特措法第2条第1項に規定する「空家等」

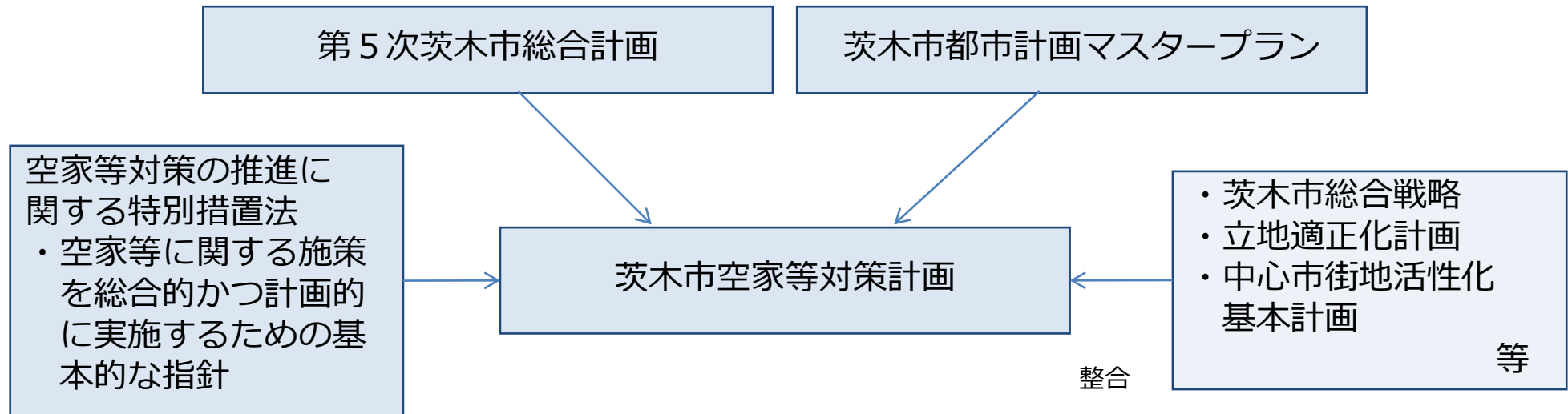
【定義】 建築物又はこれに附属する工作物であつて、居住その他の使用がなされていないことが状態であるもの（指針：概ね年間を通して使用実績がないこと）

- 対策の優先度の高いものとして、「一戸建ての住宅」があげられる。
- その中でも「その他の住宅」への利活用、適正管理対策が重要。
- 共同住宅や長屋の1室が空いているものは特措法上の空家とはならないが、広義の空家と考えられ、利活用を中心とした施策の検討が必要である。
- 住宅以外の空家についても上記の条件を満たすものは特措法上の空家と定義されるため、中心市街地等における空き店舗は対象となることが考えられる。

(1) 基本的な方針

- 記載すべき内容（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の基本的な指針）
 - これまでに講じてきた空家等対策を踏まえ、政策課題を明らかにする
 - 対象地区、対象とする空家の種類
 - 今後の空家等に関する対策の取組方針

■ 計画の位置づけ（上位計画との関係）

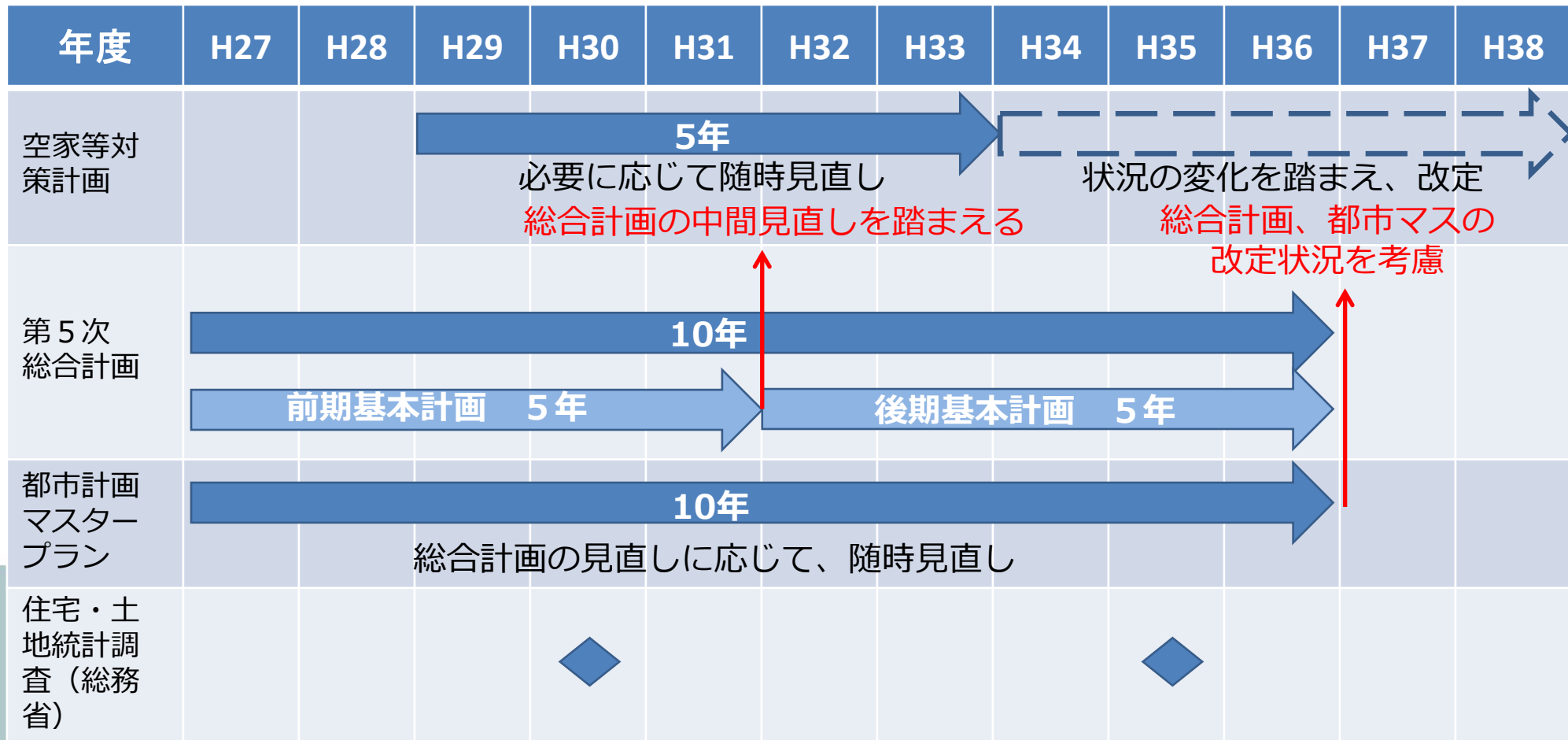


- 空家特措法と国指針に基づき作成する。
- 茨木市の上位計画である「第5次茨木市総合計画」、「茨木市都市計画マスタープラン」、に即し、策定する。
- 地方版総合戦略である「茨木市総合戦略」に基づき、空家対策を推進する。
- 策定予定である「立地適正化計画」、「中心市街地活性化基本計画」等と整合を図る。

(2) 計画期間

- 記載すべき内容（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の基本的な指針）
 - 既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合を取りつつ設定
 - 計画期限を迎えるごとに、状況の変化を踏まえ、改定等を検討することが重要

■ 既存の計画との整合



(3) 空家等の調査

- 記載すべき内容（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の基本的な指針）
 - 空家の所在、所有者の把握等、法律の施行のために必要な調査
 - 調査の実施主体、対象地区、調査期間、調査対象となる空家の種類、調査内容と方法等の記載

■ 空家実態調査の実施（平成27年度）

平成27年度空家実態調査

- 水道閉栓情報により、1年以上閉栓状態にある住宅を抽出
- 水道閉栓情報により抽出された住宅に対して、外観目視による調査を実施。居住実態があるかどうか、建物の老朽破損状況等を確認
- 庁内への相談・苦情について、関係各課に依頼し状況を集約
- 自治会アンケートについては、共同住宅のみで構成される自治会以外の自治会を対象に実施し、自治会内の空家の状況や、その位置について把握

■ 空家所有者アンケートの実施（平成28年度予定）

- 平成27年度空家実態調査により抽出された空家を対象に実施（詳細は別途説明）

■ 今後の調査の考え方

平成27年度空家実態調査を基本に計画改定時期に実施予定

- 空家は、建替えや市場での流通状況など流動的な要素が多いことから、計画の改定時期に合わせ、おおむね5年に1度程度実施し、計画に反映することが考えられる。
- 水道閉栓情報による空家抽出を基本とする。電気、ガス事業者の情報を利用するなど、調査精度の向上について検討していく必要がある。
- 庁内への相談・苦情については、件数と内容を把握することが空家対策の効果を測定する上で重要である。
- 自治会アンケートについては、計画改定時の状況に応じて実施を検討する。

（4）所有者等による空家の適切な管理の促進

- 記載すべき内容（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の基本的な指針）
 - 空家の管理は、第一義的には所有者の責任において行われるべきこと
 - 適切な管理を促すための仕組み
 - 相談体制の整備方針、空家のマッチング、所有者の意識涵養と理解増進等に関すること

■ 課題と方針（方向性）の整理

所有者の適切な維持管理促進

- 一定程度、管理されている空家が多くを占めているものの、老朽度の高い空家や適正管理の行われていない空家（特定空家候補）が一定数存在しており、老朽化を抑制するためにも適切な維持管理を促進することが重要

□ 施策案：空家所有者への働きかけによる適切な管理の促進

- 良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制
 - ✓ 住宅の品質向上・住宅リフォーム等の促進
 - ✓ 適切かつ良好な維持管理の促進
- 所有者等を対象とした意識啓発
 - ✓ セミナーや講演会、相談会の開催、市広報誌、市HP等による意識啓発
- 所有者等を対象とした相談対応
 - ✓ 空家等に関する相談窓口の開設・設置
 - ✓ 専門家団体、関連者団体との連携等

（5）空家等および除却した空家等に係る跡地の活用の促進

■ 記載すべき内容（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の基本的な指針）

- 空家や跡地の具体的な活用に関する方向性や手段
- インターネットや流通ネットワークを通じた情報提供や当該空家および家屋撤去後の跡地の活用方法

■ 課題と方針（方向性）の整理

利活用に関する仕組みの構築

- 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ほか、庁内、自治会ともに地域の交流施設等として利活用を望む意見がある
- 利用意向を有する、個人、団体と所有者をマッチングする仕組みを構築することで、空家等の利活用を促す

□ 施策案：空家等の利活用の促進

□ 空家等の所有者に対する情報周知

- ✓ 空家等の利活用を促す制度等の情報提供
- ✓ 空家流通促進のための連携体制づくり

□ 地域における空家利活用対策

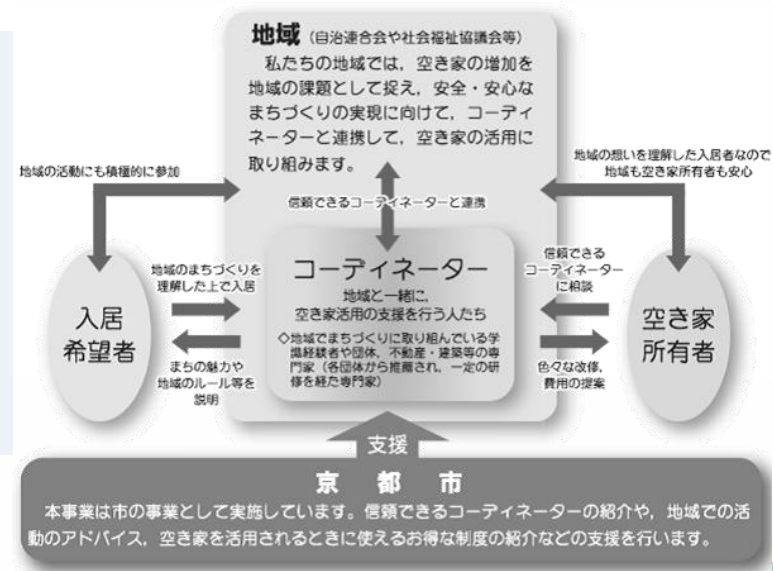
- ✓ 集会所など地域交流施設としての活用支援

□ 地域における跡地の利活用対策

- ✓ 広場・公園等地域での跡地利活用のための整備に関する支援（住民意見の反映の場）

地域連携型空き家流通促進事業

（空き家×地域まちづくり応援事業）の連携体制フロー



（6）特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処

■記載すべき内容（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の基本的な指針）

- 「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのか
- 「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方
- 「特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等

■課題と方針（方向性）の整理

特定空家の判断基準設定および措置の流れの明確化

- 外観調査結果より、老朽度の高い空家や適正な管理が行われていない空家が一定数存在していることなどから、特定空家等の判断基準を定め、適切な処置を進める。

□施策案：老朽空家等への対応

□ 特定空家等への該当を判断する際の基本的な考え方

- ✓ 特定空家等の判断基準の設定

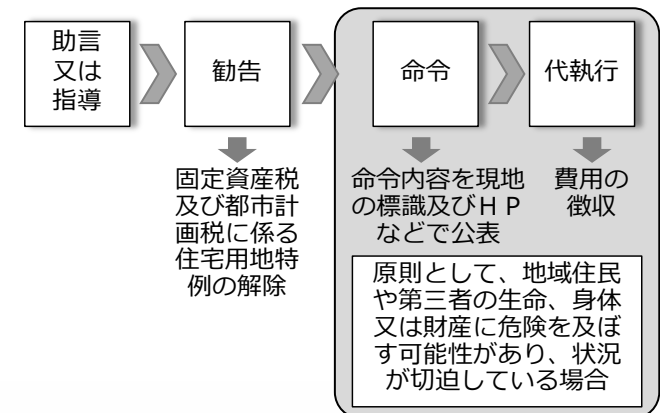
□ 適切な管理及び除却に向けた指導

- ✓ 管理不全な状態の空家等の所有者等への指導
- ✓ 所有者調査及び立入調査の実施

□ 特定空家等の解消

- ✓ 法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）
- ✓ 除却費用に対する補助制度の検討

特定空家等に対する措置のフロー



引用：神戸市空家等対策計画

（7）住民等からの空家等に関する相談への対応

■ 記載すべき内容（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の基本的な指針）

- 空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針
- 空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情
- 相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先

■ 課題と方針（方向性）の整理

空家問題に関する総合的な相談窓口開設

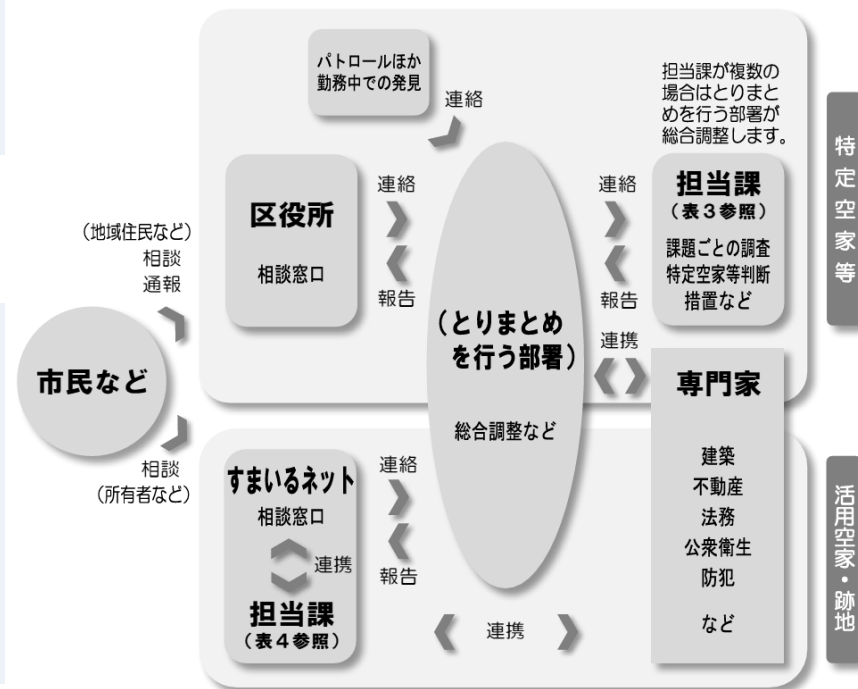
- 空家に関する多様な相談内容に応じた窓口を選択することは市民にとって負担となるため、空家問題に関するワンストップ窓口を開設し対応する。

□ 施策案：相談窓口の一元化

□ 総合窓口・相談体制の構築

- ✓ 空家の利活用や周辺に悪影響を及ぼしている空家等に対する周辺住民の苦情や相談などに迅速に対応するため、窓口を一元化
- ✓ 空家等対策を実施していく中で発生する相談に適切に対応するため、関係部課間や商工会議所等関係機関と連携

空家等対策に係る実施体制例



引用：神戸市空家等対策計画

（8）空家等に関する対策の実施体制

- 記載すべき内容（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の基本的な指針）
 - 各内部部課の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等
 - 協議会や外部の関係団体等との連携

■ 課題と方針（方向性）の整理

空家等の対策実施に関する体制構築

- 空家等がもたらす問題は、分野横断的で多岐にわたるため、空家等に関する対策にあたっての担当課の役割と体制を明らかにする。
- 空家等の対策を実施する上での検討組織として、法第7条で規定される協議会が担う役割について明記する。

□ 施策案：総合的な対策の推進体制構築

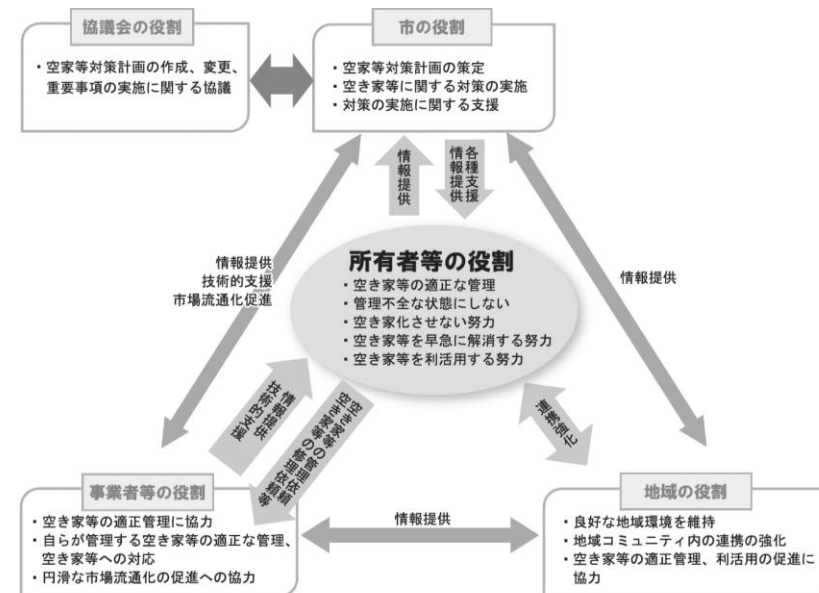
□ 庁内体制の構築

- ✓ 庁内関係部署との連携
- ✓ 空家等対策に関する関連部署の役割と連携体制の構築

□ 協議会の設置

- ✓ 空家等対策計画の作成及び変更、重要事項の実施に関する協議を行う空家等対策協議会を設置

空家等対策に係る実施体制例



（9）その他空家等に関する対策の実施

- 記載すべき内容（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の基本的な指針）
 - 空家等の実情に応じて必要となる支援措置

■ 課題と方針（方向性）の整理

空家等対策の総合的な推進

- 法で網羅できない防犯の観点や応急措置など、多岐にわたる空き家問題に対し、新たな条例制定により、法と条例それぞれで対処することが有効

□ 施策案：法令の補完と進行管理

□ 条例の制定

- ✓ 特定空家の手続きに関する条例や住宅用地特例に関する条例等の法を補完する条例の検討

□ 建替え不可能な空家への対応

- ✓ 建築基準法の接道条件等で建替えが出来ない空家への対応策の検討

□ 空家等対策の効果の検証

- ✓ 数値目標を用いた進行管理を実施

□ 計画等の見直し

- ✓ 中間見直しや計画期限の時期に空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討

条例の内容イメージ

特措法の措置に至るまでの対策

- ・ 適正管理（土地・建物管理義務の明確化など）
- ・ 活用促進（流通活性化など）
- ・ 市の情報収集（個人情報保護条例適用除外など）
- ・ 支援制度（措置に対する支援など）

特措法で対応できないものへの措置

- ・ 特措法の特定空家等と類似するものへの措置
- ・ 氏名などの公表
- ・ 応急的危険回避措置 など

特措法

- ・ 所有者調査
- ・ 指導又は助言
- ・ 勧告、命令
- ・ 代執行

補完

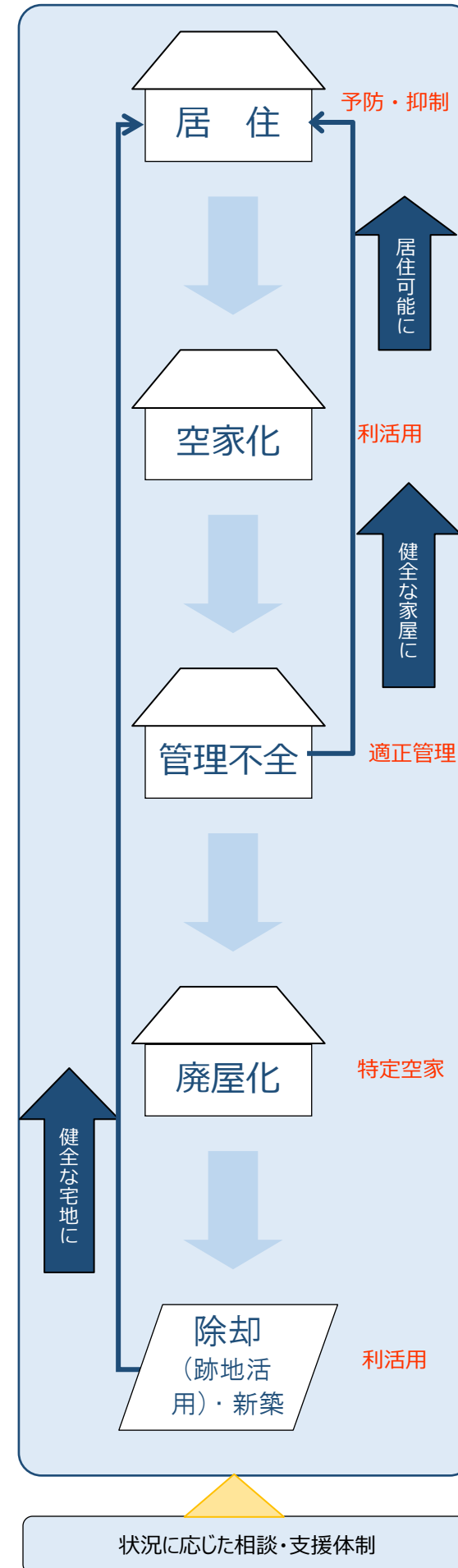
特措法の措置後の対策

- ・ 跡地の活用（流通、地域活用策など）

I. これまでの取り組み

1-1 計画策定の背景 (1) 社会情勢（現状の整理）							
■国の現状 人口：2010年 12,806万人→2060年 8,674万人 減少続く 住宅数：ストック数は総世帯数に対し約820万戸多い 空家数：1993年 9.4%→2013年 13.5% 増加 ■茨木市の現状 人口：2010年 27万人→2060年 22万人 2020年以降減少続く 住宅数：ストック数は総世帯数に対し約1.2万戸多い 空家数：1993年 10.0%→2013年 9.7%で横ばい	【課題①】増加が予測される空家への対応 ▶全国的には人口減少が続き。本市も近いうちに人口減少期に ▶住宅が余剰し、空家の増加傾向は続く						
(2) 空家がもたらす問題							
■空家の発生要因 <table border="1"> <tr> <td>住宅の立地・状態等によるもの</td> <td>立地、住宅の仕様、コンディション、マーケティング</td> </tr> <tr> <td>所有者の意向が大きいもの</td> <td>物件の管理に関する不安、初期投資等の費用に関する不安、賃貸借契約への不安</td> </tr> </table>	住宅の立地・状態等によるもの	立地、住宅の仕様、コンディション、マーケティング	所有者の意向が大きいもの	物件の管理に関する不安、初期投資等の費用に関する不安、賃貸借契約への不安	【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		
住宅の立地・状態等によるもの	立地、住宅の仕様、コンディション、マーケティング						
所有者の意向が大きいもの	物件の管理に関する不安、初期投資等の費用に関する不安、賃貸借契約への不安						
■空家近隣への悪影響 防災性の低下：倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下、火災発生のおそれ 防犯性の低下：犯罪の誘発 ごみの不法投棄 衛生の悪化、悪臭の発生：蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生・集中 風景、景観の悪化 その他：樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等	【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およびす						
1-2 本市におけるこれまでの取組							
■管理不全の空家への対応 ▶建築物の問題⇒建築基準法に基づく対応 ▶敷地における問題⇒市民相談全般を所管する部署で対応 ■空家の利活用に関する取組 ▶空家の利活用に特化した取組は現状ない ▶耐震診断・改修補助による既存住宅ストックの質的な向上 ▶地域課題の解決策として空家活用の可能性あり	【課題④】関係各課に横断した課題への対応 ▶空家の状態に応じた取組への体制が必要						
1-3 上位計画の位置づけ、既往データの整理							
■上位計画における位置づけ ▶第5次茨木市総合計画、茨木市都市計画マスタープラン、茨木市総合戦略で空家の利活用、適正管理の方針が示されている ■既往データの分析 ▶その他の住宅：1,200戸(2008年)→1,570戸(2013年) うち、腐朽・破損：310戸→410戸(住宅土地統計調査) ▶持ち家率、一戸建率共に80%以上かつ高齢化率25%以上の校区は、北部地域のほか一団の住宅地に分布(2010国勢調査)	【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 <table border="1"> <tr> <td>上位計画</td> <td>市の施策として推進が必要</td> </tr> <tr> <td>持ち家率・高齢化率</td> <td>北部地域、一団の住宅地等、地域特性に応じた対応が必要</td> </tr> <tr> <td>空家数の内訳</td> <td>その他の住宅が増加⇒住宅ストック活用 腐朽・破損ありが増加⇒適正管理を促す</td> </tr> </table>	上位計画	市の施策として推進が必要	持ち家率・高齢化率	北部地域、一団の住宅地等、地域特性に応じた対応が必要	空家数の内訳	その他の住宅が増加⇒住宅ストック活用 腐朽・破損ありが増加⇒適正管理を促す
上位計画	市の施策として推進が必要						
持ち家率・高齢化率	北部地域、一団の住宅地等、地域特性に応じた対応が必要						
空家数の内訳	その他の住宅が増加⇒住宅ストック活用 腐朽・破損ありが増加⇒適正管理を促す						
1-4 空家実態調査							
■空家実態調査の実施（対策が必要な空家） ▶水道閉栓情報による空家：389戸 ▶庁内各課への相談・苦情による空家：62戸 ▶自治会アンケートによる空家：460戸計911戸 ■調査結果の分析・考察 ▶水道閉栓調査結果 ・水道閉栓建物は、中心市街地に多く分布 ▶庁内各課への相談・苦情調査結果 ・名神高速道路以南に多く分布 ・草木の繁茂による苦情は一団の住宅地に多い 建物の老朽化による苦情は中心市街地に多い ▶自治会アンケート結果 ・名神高速道路以南では、広く分布 ・名神高速道路以北では、一定の集積を有しながら分布	【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 ▶現地調査結果、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 ・管理されている空家が多い。 ・管理不全の空家（特定空家候補）の割合は少ない。 ・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 ・市内全域にわたり、近年相談件数は増加傾向 ・相談・苦情の内容について、地域特性あり ▶自治会アンケート調査 ・6割の自治会で空家問題が顕在化 ・特に問題のない管理された空家も相当数存在						

建物の状態と必要な対策



II. 空家対策計画の基本構成

- 基本的な方針**
 - 基本方針（目標）と方針1～4で構成
 - 対象地区：市内全域
 - 対象とする空家：特措法第2条第1項に規定する「空家等」
一戸建ての住宅のうち「その他の住宅」を優先
 - 上位計画等に即して、策定
- 計画期間**
 平成29年から平成33年の「5年間」を基本とする
- 空家等の調査**
 平成27年度空家実態調査を基本に計画改定時期に実施
- 所有者等による空家の適切な管理の促進**
 →【方針1】【方針3】
 - 良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制
 - 所有者等を対象とした意識啓発
 - 所有者等を対象とした相談対応
- 空家等および除却した空家等に係る跡地の活用の促進**
 →【方針2】
 - 空家等の所有者に対する情報周知
 - 地域における空家利活用対策
 - 地域における跡地の利活用対策
- 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処**
 →【方針4】
 - 特定空家等への該当を判断する際の基本的な考え方
 - 適切な管理及び除却に向けた指導
 - 特定空家等の解消
- 住民等からの空家等に関する相談への対応**→【方針5】
 - 総合窓口・相談体制の構築
- 空家等に関する対策の実施体制**→【方針5】
 - 庁内体制の構築
 - 協議会の設置
- その他空家等に関する対策の実施**
 - 条例の制定
 - 空家等対策の効果の検証
 - 計画等の見直し

III. 基本方針

- 基本方針（目標）**
- 空家対策の適切な実施による住宅ストックの良質化
 - 地域の特性に応じた空家を利活用したまちづくりの推進
- 【方針1】空家化の予防・抑制**
- 住宅ストックの質を上げ、引き継ぐ
 - 新築時の住宅品質の向上
 - 定期的なメンテナンスやリフォーム
 - 地域コミュニティの維持・活性化による住み続けられる住環境
- 【方針2】空家の利活用**
- 市場流通の阻害要因の除去（所有者の事情、物件の環境）
 - 庁内関係課や関係団体との連携による利活用事例の創出
 - 地域の利活用意向の反映
 - 相談窓口、関連団体との連携強化
- 【方針3】空家の適正管理**
- 管理手法の情報提供
 - 所有者に対し管理に関する意識啓発
 - 維持管理に関する相談窓口、支援制度の創設や関連団体との連携強化
- 【方針4】特定空家への措置**
- 所有者への働きかけ
 - 特措法に基づく手続きの実施
 - 判断基準と判断体制の整備
- ▶ 推進体制による下支え ▶
- 【方針5】空家対策を推進する体制構築**
- 相談窓口、関係課の役割の明確化
 - 国の補助制度等の活用による支援
 - 協議会、庁内検討会による施策の推進

住所・・・・
氏名・・・・様
※差込み印刷

利用されていない住宅の管理・活用等に関するアンケート

調査の御協力をお願い

日頃から、本市都市計画行政に御理解・御協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

さて、近年社会問題となっている「空き家」が市内においても増加傾向にあります。空き家については、適正な管理が行われないことにより、近隣にお住まいの皆様の生活環境への影響が懸念される一方で、地域コミュニティを育む拠点とするなど、地域資源として有効活用方策を検討することが重要となっています。

本市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を踏まえ、昨年度から「空家等対策計画」の策定を進めております。その中で、昨年度市内において1年以上水道が閉栓されている戸建住宅を対象として調査した結果、貴方が所有されている住宅（対象物件）が利用されていない可能性がある住宅として抽出されました。

つきましては、計画策定にあたり、今後の空き家のあり方について、皆様のお考えを参考にいたしたく、裏面のとおり、アンケートに御協力をお願いいたします。

なお、策定する計画は、貴方が所有されている住宅の今後の方向性や利用について制限するものではございませんので、現時点での率直なお考えを御記入いただきますよう、よろしくお願いいたします。

平成28年●月 茨木市都市整備部都市政策課

【お問い合わせ】

茨木市役所 都市政策課 計画係

担 当：中村、杉浦

連絡先：072-620-1660（直通）

F A X：072-620-1730

メール：toshi@city.ibaraki.lg.jp

1 調査方法

- ・利用されていない可能性がある住宅の所有者に対して、現在の管理状況や今後の活用意向等に関するアンケートを行います。
- ・別紙アンケートに御記入の上、同封の返信用封筒に入れて御返送をお願いいたします。

※昨年度実施した実態調査は、住宅の敷地外からの外観目視により判定しているため、対象物件が空き家ではないにもかかわらず、空き家として抽出されている場合がございます。その場合におきましても、できるだけ多くの方に所有されている建物に対するお考えをお伺いいたしたく、大変お手数をおかけいたしますが、アンケートに御協力していただければ幸いです。

※本アンケートは、「空家等対策計画」の策定に向けて、皆様の御意向を参考にさせていただくためのものであり、個人情報については、茨木市個人情報保護条例に基づき適正に管理し、目的外には使用いたしません。

2 回答希望期日

平成28年8月31日（水）

3 受託業者

パシフィックコンサルタンツ株式会社
大阪本社 都市・環境事業部 地域環境室
担 当：井爪、山本
連絡先：06-4799-7320（直通）

茨木市 利用されていない住宅の管理・活用等に関するアンケート

恐れいますが、下記の設問に御回答（御記入）後、同封しました返信用封筒に入れて
「平成 28年 8月 31日（水）まで」に、郵便ポストへ投函いただきますようお願いいたします。
※対象物件が空き家ではない場合でも、該当する項目に御回答（御記入）をお願いします。

対象物件

貴方が **茨木市●●●●●●●●** に所有されている住宅について、ご回答ください。

今回のアンケートは空家等対策計画の策定に向けて基礎資料の作成を目的としており、個人情報については、茨木市個人情報保護条例に基づき適正に管理し、目的外には使用いたしません。

■空き家とは

生活を営むことができるように建築された住宅で、**ふだん人が居住していないもの**を対象としています。
※お盆や正月等の**短期間のみ使用している住宅**や、長期入院等で**使用していない住宅**も含まれます。
※今回の調査は、マンション等の集合住宅を除く「戸建住宅」が対象です。

問 1.あなた自身について

1-1 本アンケートを回答される方を教えてください。（あてはまるもの1つに○）

- ①所有者 ②所有者の家族
- ③所有者の親族 ④その他（ ）

1-2 あなたの年齢を教えてください。（あてはまるもの1つに○）

- ①20 歳未満 ②20 歳代 ③30 歳代 ④40 歳代
- ⑤50 歳代 ⑥60 歳代 ⑦70 歳代 ⑧80 歳以上

1-3 あなたの性別を教えてください。（あてはまるもの1つに○）

- ①男性 ②女性

1-4 あなたの居住地を教えてください。（あてはまるもの1つに○）

- ①茨木市内 ②大阪府内（茨木市を除く）
- ③関西（大阪府を除く） ④関西以外（ ）

問 2.対象物件の概要

2-1 対象物件の状態を教えてください。（あてはまるもの1つに○）

- ①全く使用していない ②物置として使用している
- ③長期入院や福祉施設へ入所したため、使用していない
- ④時々使用している（別荘、お盆や正月等の短期間のみ）
- ⑤自身又は親族等が住んでいる ⑥第三者（個人・不動産業者）へ賃貸している
- ⑦第三者へ売却、譲渡した ⑧不明、心あたりがない
- ⑨その他（具体的に ）

2-2 対象物件の建築年を教えてください。(あてはまるもの1つに○)

- ①昭和55年以前 ②昭和56年～平成2年 ③平成3年～7年 ④平成8年～12年
⑤平成13年～17年 ⑥平成18年～22年 ⑦平成23年以降 ⑧不明

2-3 家屋以外の付帯物があれば教えてください。(あてはまるものすべてに○)

- ①庭 ②車庫・駐車スペース ③物置・倉庫
④農地 ⑤その他() ⑥なし

2-4 対象物件をどのように取得されたか教えてください。(あてはまるもの1つに○)

- ①新築した(注文住宅) ②新築の分譲住宅・建売住宅を購入した
③中古住宅を購入した ④相続で譲り受けた
⑤その他(具体的に)

問3.対象物件の使用状況

3-1 対象物件が空き家となっている期間を教えてください。(あてはまるもの1つに○)

- ①3ヶ月未満 ②3ヶ月以上～半年未満 ③半年以上～1年未満
④1年以上～2年未満 ⑤2年以上～3年未満 ⑥3年以上～5年未満
⑦5年以上～10年未満 ⑧10年以上 ⑨不明
⑩空き家ではない →こちらを選択された方は問4へお進みください

3-2 対象物件が空き家になる前はどのような形で利用されていたか教えてください。(あてはまるもの1つに○)

- ①ご自身の住まいとして利用していた ②ご家族または親族の住まいとして利用していた
③賃貸で人に貸していた ④不明
⑤その他(具体的に)

3-3 対象物件が空き家となった理由を教えてください。(あてはまるものすべてに○)

- ①他の住宅への転居 ②転勤や入院等による長期不在
③建替えや改修のため一時的に退去している ④別荘として取得した
⑤居住用に取得したが入居していない ⑥相続により取得したが入居していない
⑦賃貸したいが入居者が見つからない ⑧売却したいが購入者が見つからない
⑨その他(具体的に)

問4.対象物件の管理状況

4-1 対象物件の維持管理はどのくらいの頻度で行っているか教えてください。(あてはまるもの1つに○)

- ①毎日 ②週に1～数回程度 ③月に1～数回程度
④半年に1～数回程度 ⑤年に1回程度 ⑥ほとんど何もしていない

4-2 対象物件の維持管理を誰が行なっているか教えてください。(あてはまるものすべてに○)

- ①ご自身 ②ご家族または親族 ③友人・知人・隣人
④専門の管理業者に委託している ⑤ほとんど何もしていない
⑥その他(具体的に)

4-3 対象物件の維持管理を行う上での課題を教えてください。(あてはまるものすべてに○)

- ①居住地から対象物件が遠い
- ②自身の年齢や体調等の問題
- ③維持管理にかかる費用の支払いが難しい
- ④維持管理を頼める家族・親族がない
- ⑤維持管理を頼める友人・知人・隣人がいない
- ⑥課題はない
- ⑦その他(具体的に)

問5. 対象物件の活用について

5-1 対象物件について、今後の活用方法についてお考えのものがありましたら教えてください。(あてはまるものすべてに○)

- ①ご自身もしくはご家族や親族が住む、使用する →こちらを選択された方は 5-2 もお答えください
 - ②第三者に貸す →こちらを選択された方は 5-3、5-4、5-5、5-7 もお答えください
 - ③第三者に売却する →こちらを選択された方は 5-6、5-7 もお答えください
 - ④現状を維持する
 - ⑤子や孫に相続する
 - ⑥どうしたらよいかわからない
 - ⑦その他(具体的に)
- } こちらを選択された方は
問6へお進みください

5-2 5-1 で①に○をつけた方におうかがいします。

具体的な活用方法について教えてください。(あてはまるものすべてに○)

- ①現状のまま住む
- ②建替え、改築、改修して住む
- ③別荘等として、時々使用する
- ④解体して、駐車場等別の用途で活用する
- ⑤その他(具体的に)

5-3 5-1 で②に○をつけた方におうかがいします。

具体的な活用方法について教えてください。(あてはまるものすべてに○)

- ①個人に貸す
- ②民間事業者へ貸す
- ③地域のために活用できるよう行政へ貸す
- ④その他(具体的に)

5-4 5-1 で③に○をつけた方におうかがいします。

賃貸中の改装について教えてください。(あてはまるものすべてに○)

- ①改装は不可とする
- ②原状回復が可能であれば、改装してよい(壁の塗装、壁紙の張替え、床の張替え等)
- ③原状回復が困難な改装を認める(壁の撤去、間取りの変更等)
- ④自由にしてよい
- ⑤その他(具体的に)

5-5 5-1 で④に○をつけた方におうかがいします。

賃貸終了時の原状回復について教えてください。(あてはまるものすべてに○)

- ①原状回復を行う
- ②原状回復を行う必要はない
- ③その他(具体的に)

5-6 5-1 で③に○をつけた方におうかがいします。
活用のために必要な条件があれば教えてください。(あてはまるものすべてに○)

- ①個人に売る
- ②民間事業者に売る
- ③地域のために活用できるよう行政に売る
- ④その他(具体的に)

5-7 5-1 で②、③に○をつけた方におうかがいします。
活用のための課題があれば教えてください。(あてはまるものすべてに○)

- ①家財道具や仏壇があり、撤去が難しい
- ②愛着があり、なかなか決心がつかない
- ③ご家族や親族等の同意が得られない
- ④条件のあう借り手・買い手が見つからない
- ⑤不動産業者(仲介業者)が見つからない
- ⑥その他(具体的に)

問6. 空き家に関する法令について

6-1 平成27年5月に完全施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」について知っていますか？

- ①知っている
- ②聞いたことはある
- ③聞いたことがない

問7. その他ご意見がございましたらご記入ください

ご協力ありがとうございました。

本アンケートについてのお問い合わせ、空き家に関するご相談は、下記までお願いします。

〒567-8505 大阪府茨木市駅前三丁目8番13号
茨木市役所 都市整備部 都市政策課 計画係
担当：中村、杉浦
電話：072-620-1660 (直通)
E-mail：toshi@city.ibaraki.lg.jp

記名欄 ※差し支えなければご記入ください

氏名 _____

住所 〒 _____

電話 _____