

提出された意見に対する市の考え方

1 全体に対する意見

茨木市都市整備部都市政策課

No.	頁	意見箇所	意見の概要	市の考え方
1		全体	冒頭に市長挨拶を掲載されたい。	掲載します。
2		全体	概要版を作成、公共施設に配布されたい。	概要版を作成し、関係課の窓口等へ設置する予定です。
3		全体	「空家条例」を制定してはどうか。	空家等対策の推進に関する特別措置法を補完する条例として、特定空家の判断基準や手続き、緊急時の措置等を規定した条例の制定を予定しています。(P64, 65)
4		全体	早めに解体したり、賃貸したりする所有者には、税制上の優遇措置をとってはどうか。 反対に放置すると税率を高めて、対応を後押しするような工夫をしてはどうか。	空家等の管理については、まずは所有者等に責任があるため、税制上の優遇に関しては、税負担の公平性の観点等から導入は困難と考えます。 また、特定空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法の規定に基づき、税負担を軽減する措置である固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。(P10)
5	46	3.1空家等対策の取組例 施策2 取組⑤市広報等による情報周知	市民に対する周知、広報を徹底されたい。	市ホームページやSNS等の媒体の活用や、民間協働による空家啓発冊子の作成により、周知に努めます。(P46, 47)
6	66	3.1空家等対策の取組例 施策7 取組⑩市民にわかりやすい窓口の設置	空家のことならどんなことでも相談できる「ワンストップ窓口」を作ってもらいたい。	空家等の相談や住まいに関する取組を総合的かつ一元的に進めるための体制を整備します。(P66, 67)

修正箇所一覧（庁内意見等反映）

資料 1-2

頁	修正箇所		修正前	修正案	
10	6) 特定空家等への措置			住宅用地特例に関する別表を追加	
14	1) 実態調査の実施結果	タイトル	1) 実態調査の実施の結果	1) 実態調査の実施	
17		項目	(2) 調査結果	(2) 対策が必要な空家の数	
18		2) 調査結果の分析・考察	項目	(1) 水道閉栓調査結果	(1) 水道閉栓情報による空家の分布状況
19			項目	(2) 庁内各課への相談・苦情調査の結果	(2) 庁内各課への調査による市民からの相談・苦情の内容
20	項目		(3) 自治会アンケート結果	(3) 各自治会が把握する空家の状況	
	図タイトル		図 自治会内の空家の有無と戸数	図 自治会内の空家の有無	
21	図レイアウト			「図 空家の活用意向」及び「図 危険な空家の状態」と「図 自治会アンケートによる空家の分布状況」の並びを入れ替え	
23		【空家の概要】 図表現		図 空家の状態中の「物置・倉庫として使用している」に下線を追加	
26	3) 調査結果を踏まえた課題整理【課題⑥】	2行目	水道閉栓による外観調査	水道閉栓情報による外観調査	
		4行目	管理不全の空家（特定空家候補）は <u>少ない。</u>	一部管理不全の空家（特定空家候補） <u>もあり、対応が必要である。</u>	
		9行目	6割の自治会で、空家が存在する。	6割の自治会で空家が存在し、 <u>自治会が不安に感じる管理不十分な空家がある。</u>	
		10行目	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、 <u>管理が不十分なものもある。</u>	<u>概ね管理されている</u> 空家が多く、地域での活用意向はあるものの、 <u>今後の連携に課題がある。</u>	
30	都市構造別の空家を活用した施策例	最終行	施策を <u>推進していきたく</u> と考えています。	施策を <u>推進して</u> いきます。	

頁	修正箇所		修正前	修正案
33	2) 空家対策の基本的な考え方と目標設定	目標② 4行目	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一方、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が、これらの施設を民間主導で新たに整備する場合、費用負担が大きいことや適切な土地建物がみつからない等の現状が<u>あります</u>。</p> <p><u>そこで、本市では、空家を地域資源として捉えて、所有者の意向を踏まえながら活用可能な空家情報を把握し、これらの施設への積極的な活用を促進することで、地域の課題解決や魅力向上につながるまちづくりを進めます。</u></p>
34	3) 方針の設定	6行目	<p><u>こういう状況になると速やかに…</u></p>	<p><u>廃屋化した空家は速やかに…</u></p>
		8行目	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本市は、建物の状態に応じた対策が必要であるという視点から、「空家化」の予防・抑制や「空家化」した場合の適正管理や利活用を促進することで、「管理不全」状態を防ぐ取組みを進めていきます。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、法に基づく措置を進めていきます。</p>
37	施策1 取組③	取組例	シルバー人材センター	シルバー人材センターとの連携
44	施策2 取組④	取組例 関係団体との連携等によるセミナー	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	大阪の住まい活性化フォーラムや大阪府住宅リフォームマイスター制度推進協議会と連携した消費者セミナー
52	施策3 取組⑧	取組例 空家バンクの設置		・「大阪版・空家バンク」との連携を検討 を追加

用語説明

大阪の住まい活性化フォーラム	中古住宅流通・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地域力や安全性の向上に資することを目的として、中古住宅流通とリフォーム市場の活性化のための情報提供、環境整備、調査研究などを行っている団体。 構成員：府、市町村、非営利団体、民間事業者
大阪府住宅リフォームマイスター制度	リフォームを実施するにあたり、「大阪府住宅リフォームマイスター」に相談すれば、一定の基準を満たした「マイスター事業者」（リフォーム事業者）が紹介される、安心して住宅リフォームが行える制度
大阪版・空家バンク	大阪の住まい活性化フォーラムにおいて、平成29年度以降 設置予定 【主な内容】①民間事業者による空家所有者への企画提案・アドバイス ②市町村の空家バンク情報の一元的発信 ③大阪に住まう魅力の情報掲載・発信

茨木市空家等対策計画 (案)

平成 29 年 (2017 年) 3 月
茨木市

ごあいさつ



現在、わが国は、世界的にも例を見ない人口減少、超高齢化社会に突入している中、生活スタイルや社会的ニーズ、産業構造などの変化に伴い、住宅の老朽化や空家の増加が深刻な社会問題となっています。

本市におきましても、人口は今のところ、微増している状況ではありますが、近い将来減少に転じると予測しており、空家についても今後増加することが懸念されています。

こうした中、本市では、空家問題が深刻化する事態を未然に防ぎ、「誰もが暮らしやすいまち」の実現に向け、空家の適正管理と利活用の促進、ならびに管理不全となった空家の解消を図る取組みなどについての方向性を『茨木市空家等対策計画』として取りまとめました。

今後は、この計画に基づき、市民のみなさまや事業者の方々などと連携・協力しながら、空家を『貴重な地域資源』と捉え、本市の魅力と活力の向上や賑わいづくりにつなげるとともに、良好な生活環境を守るため、本市の空家対策を推進してまいりたいと考えております。

最後になりましたが、本計画の作成にあたりまして、貴重なご意見をいただきました「茨木市空家等対策協議会」の委員のみなさまをはじめ、パブリックコメントや、アンケート等にご協力いただきました関係各位に対しまして、心から感謝申し上げます。

平成 29 年 3 月

茨木市長 **福 岡 洋 一**

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) 空家がもたらす問題	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) 特定空家等の定義	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	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) 空家等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 意識啓発による管理意識の醸成.....	44
施策3 所有者との情報共有による利活用の仕組みの構築.....	48
施策4 地域における利活用の推進.....	54
施策5 特定空家に対する措置.....	62
施策6 特定空家への対応策の整備.....	64
施策7 相談窓口の設置等による相談体制の整備.....	66
施策8 外部団体との連携強化による実施体制の整備.....	68
4 資料編.....	71
4.1 検討経過.....	71
1) 茨木市空家等対策庁内検討会による検討経過.....	71
2) 茨木市空家等対策協議会による検討経過.....	73
4.2 法令・指針.....	74
1) 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	74
2) 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.....	77
3) 「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).....	85

■本計画の対象について

対象地区 (P35 対象地区 参照)

- ・市内全域

対象空家 (P35 対象とする空家の種類、P8 空家の定義 参照)

- ・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（概ね年間を通して使用実績がないこと）であるもの

本計画における「利用」、「活用」、「利活用」の使い分け

- ・利 用：空家を今の状態でそのまま使用する場合
- ・活 用：空家を今の状態から改修等により新たな建物用途で使用する場合
- ・利活用：上記の両方を含む場合

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。

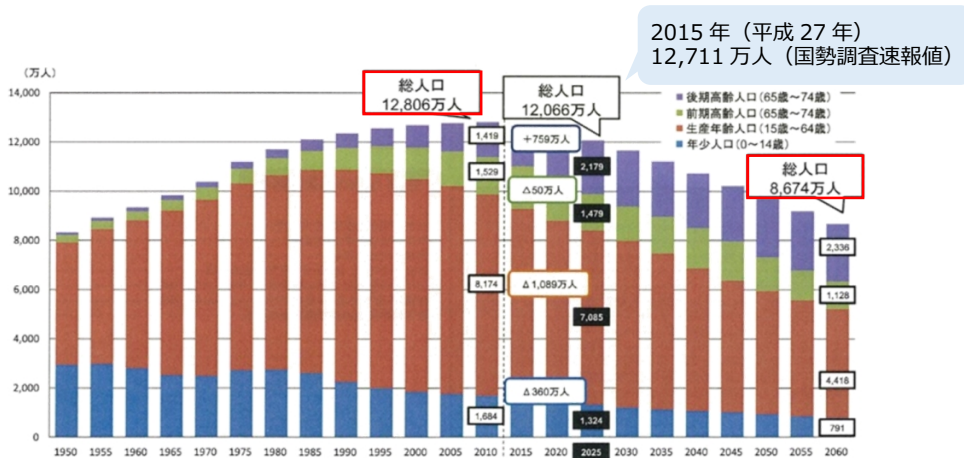


図 人口推移と将来推計(全国、年齢層別)

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。

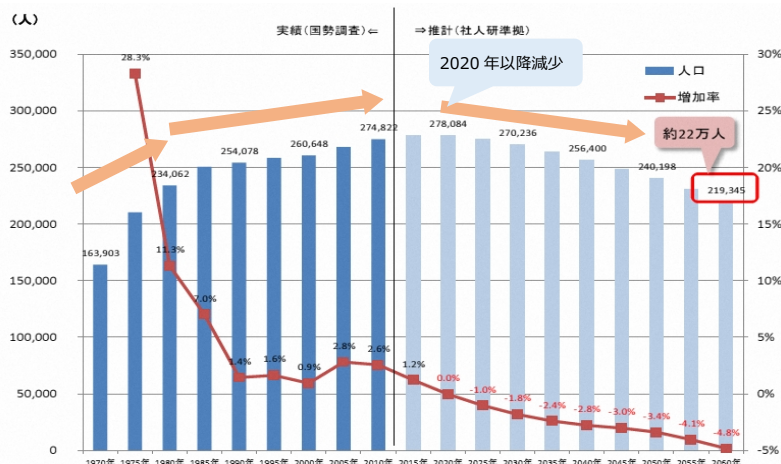


図 茨木市における人口・人口増加率の推移・推計

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。

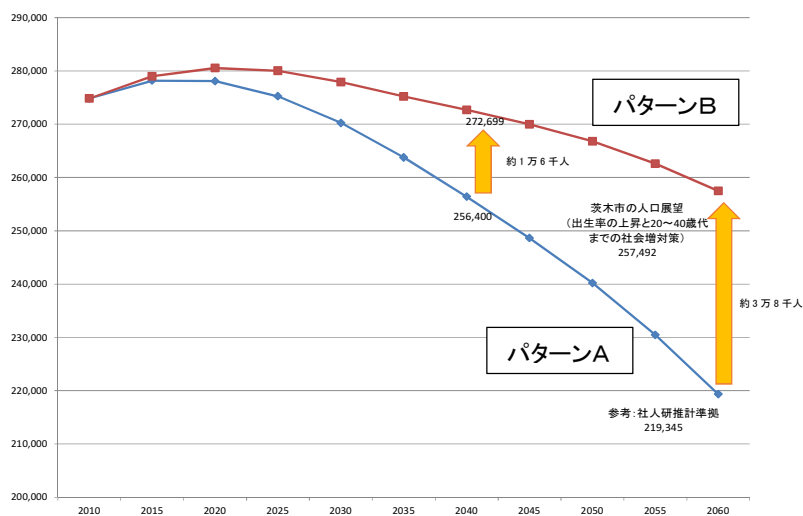


図 茨木市の将来人口予測

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。

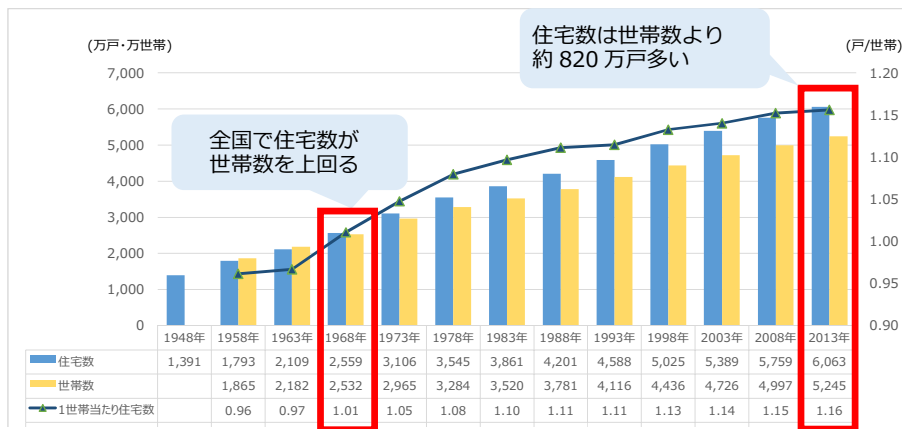


図 住宅数と世帯数

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。

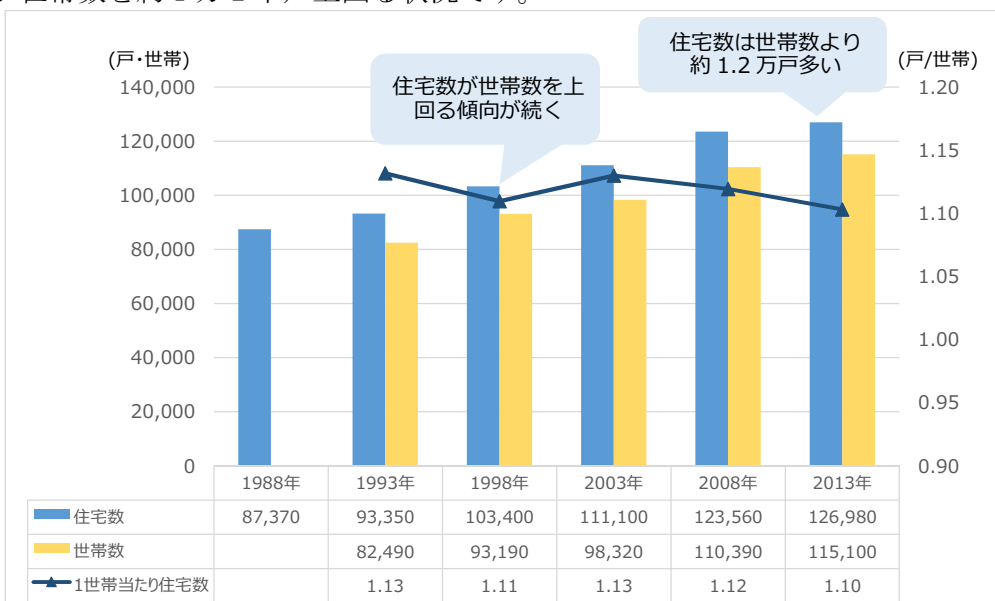


図 住宅数と世帯数

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。

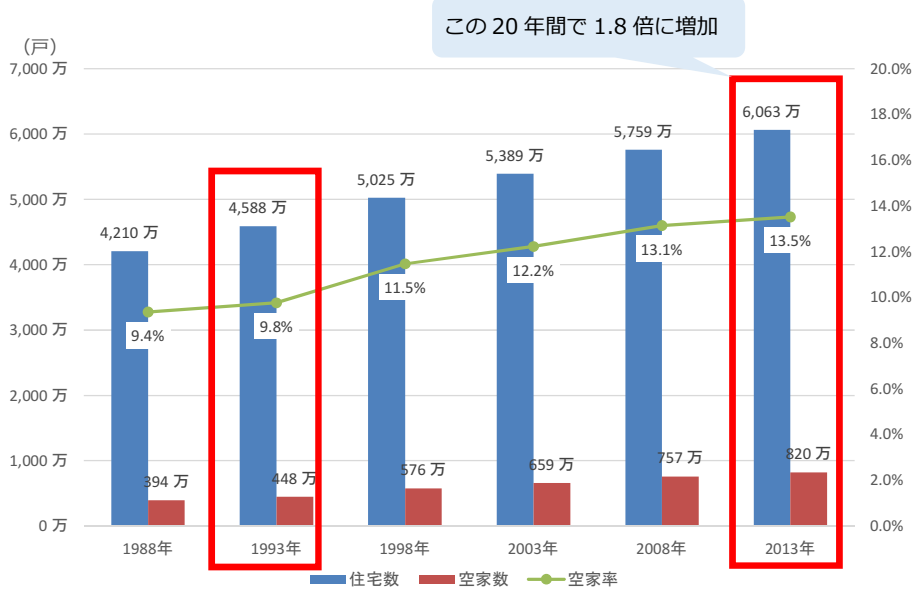


図 空家数及び空家率

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）についで2番目に多い値となっています。

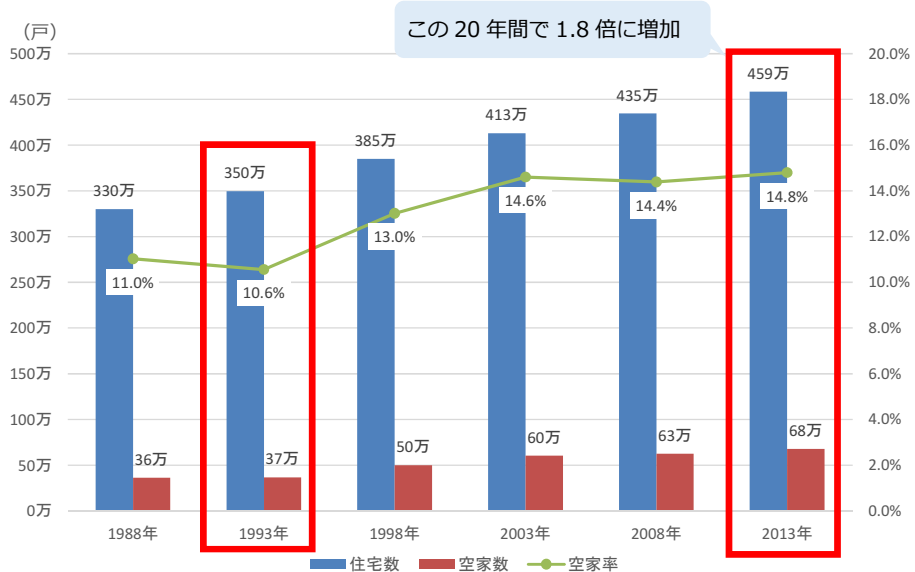


図 空家数及び空家率

出典：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

1 茨木市の空家の現況と課題

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。

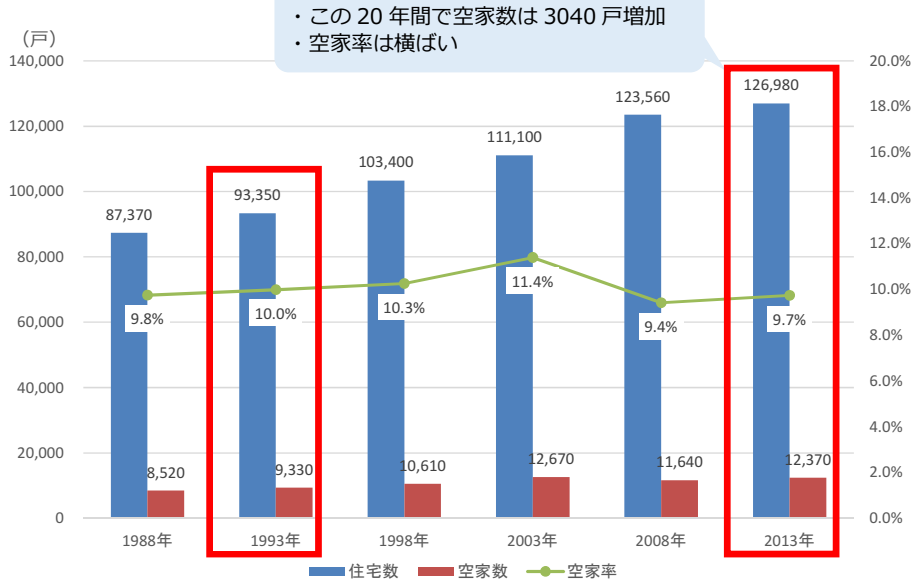


図 空家数及び空家率

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

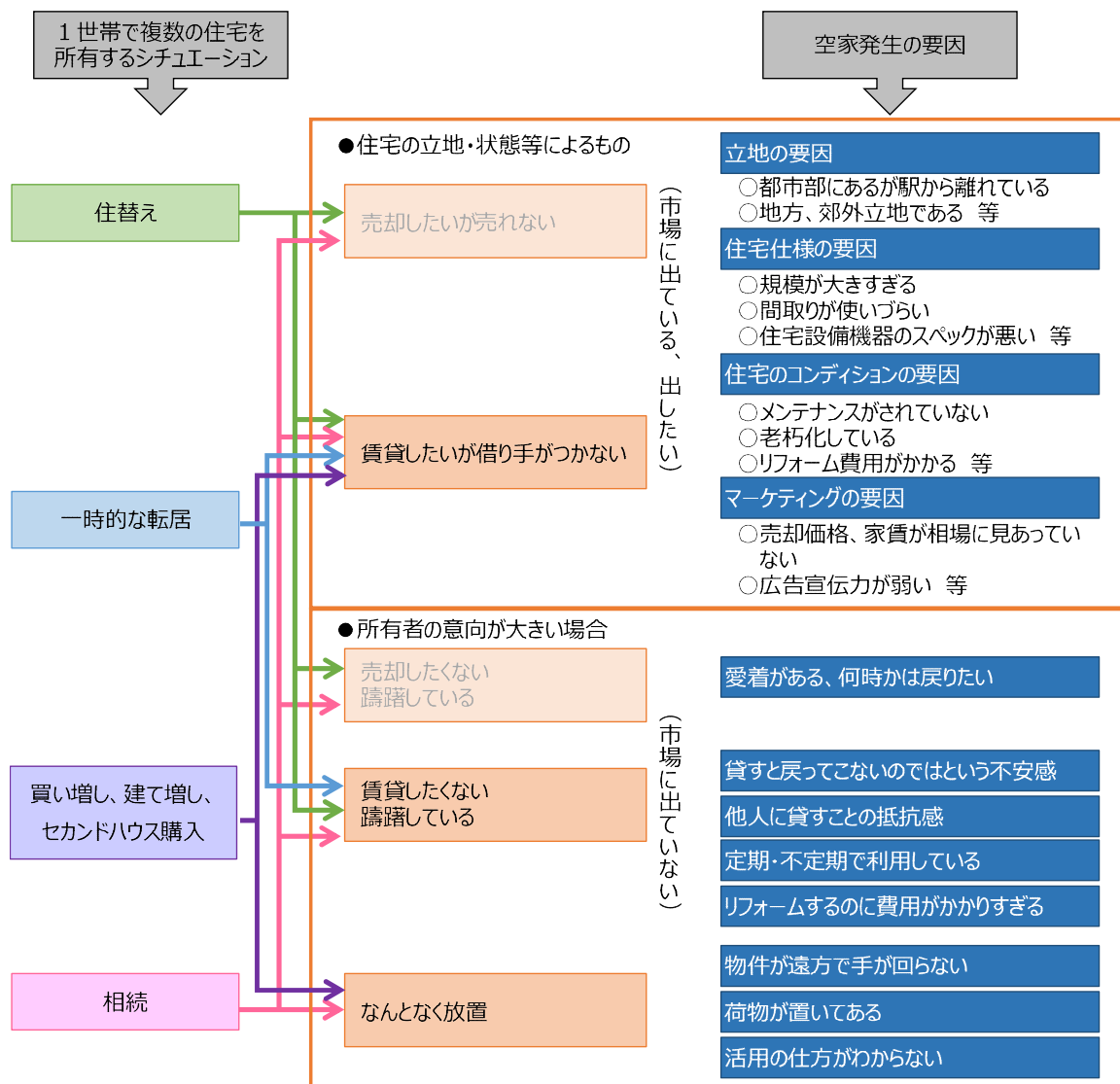
1.2 空家発生要因とその影響

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、右図の結果となっています。

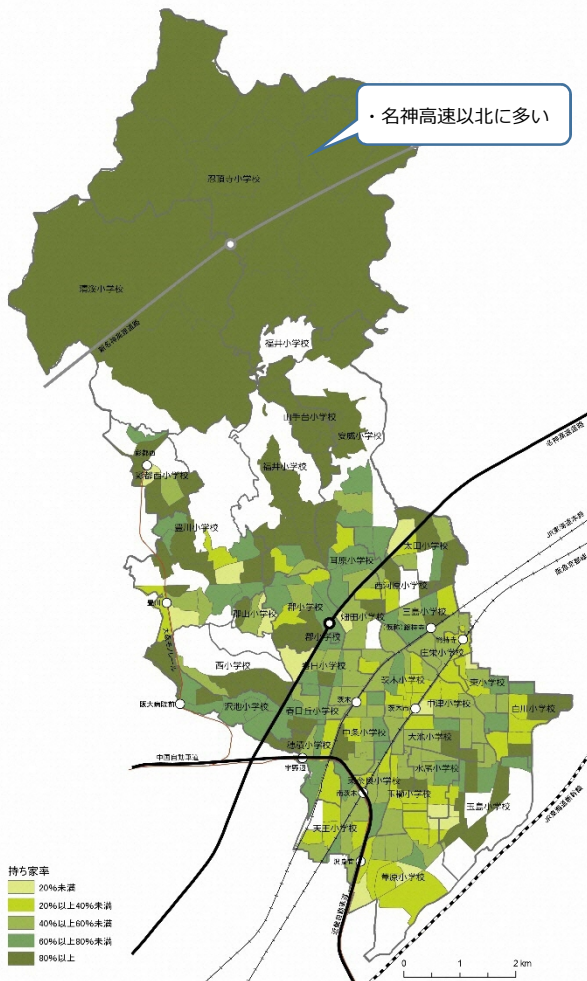


図 調査区別持ち家率

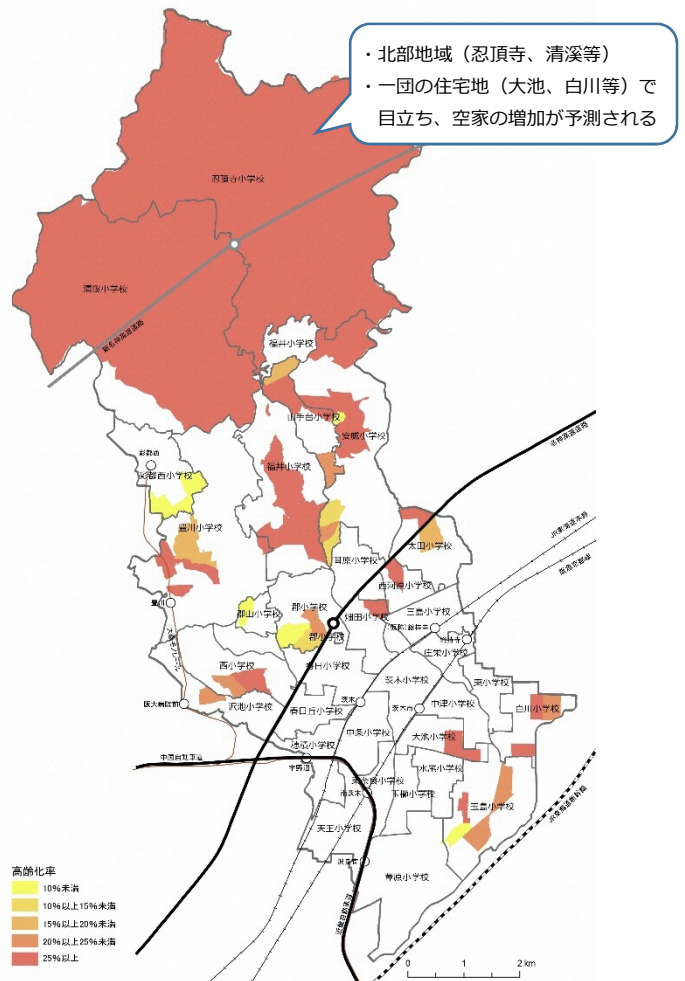


図 持ち家率 80%以上かつ一戸建て率 80%以上の調査区別高齢化率

※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。

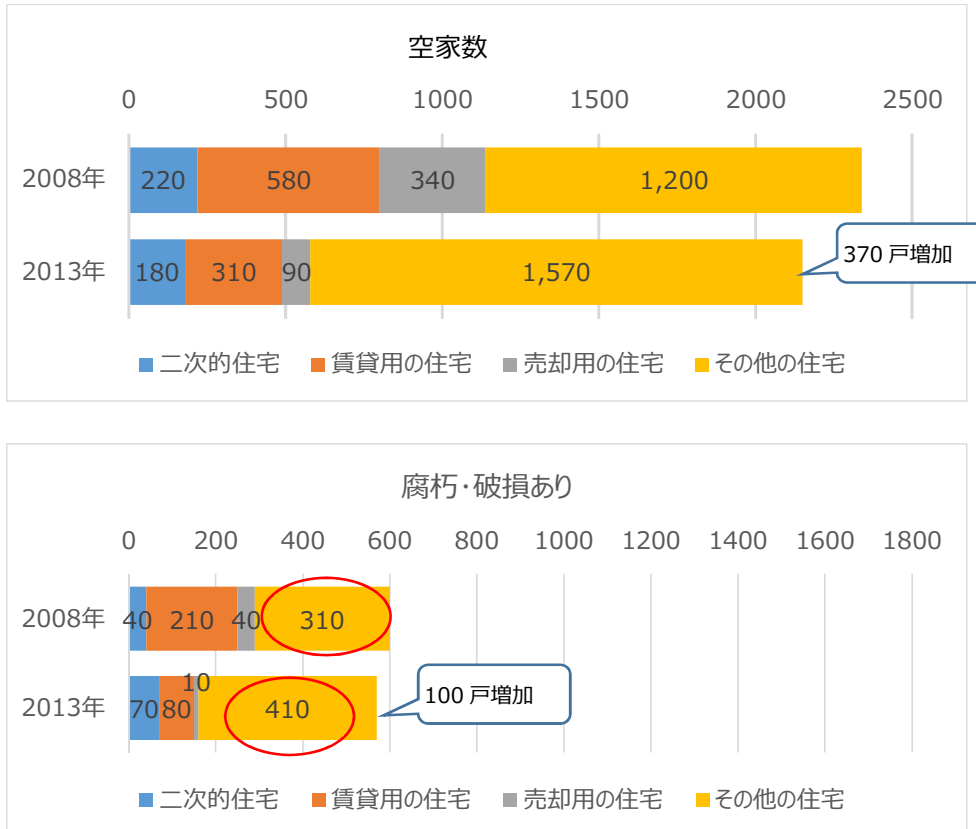


図 空家の内訳

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。

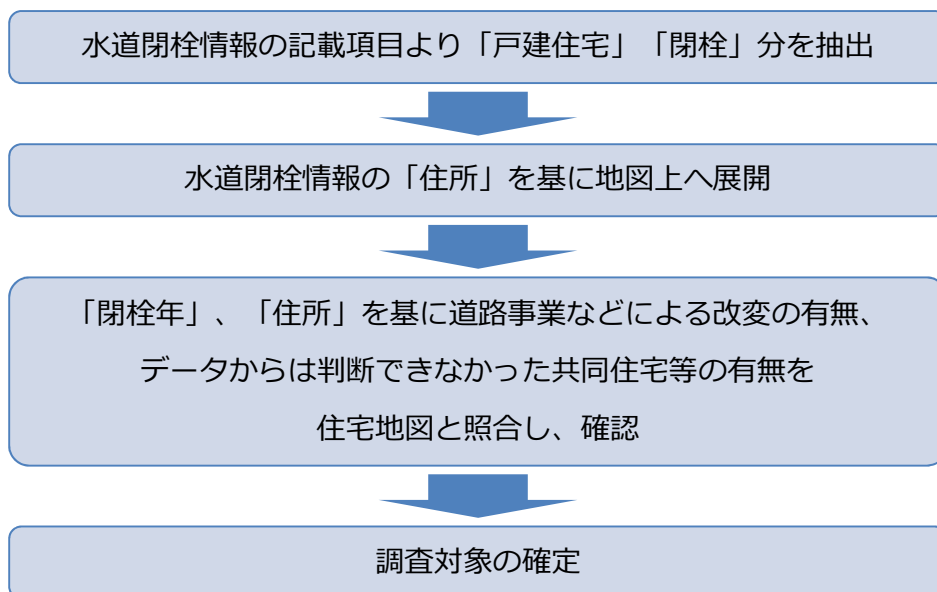


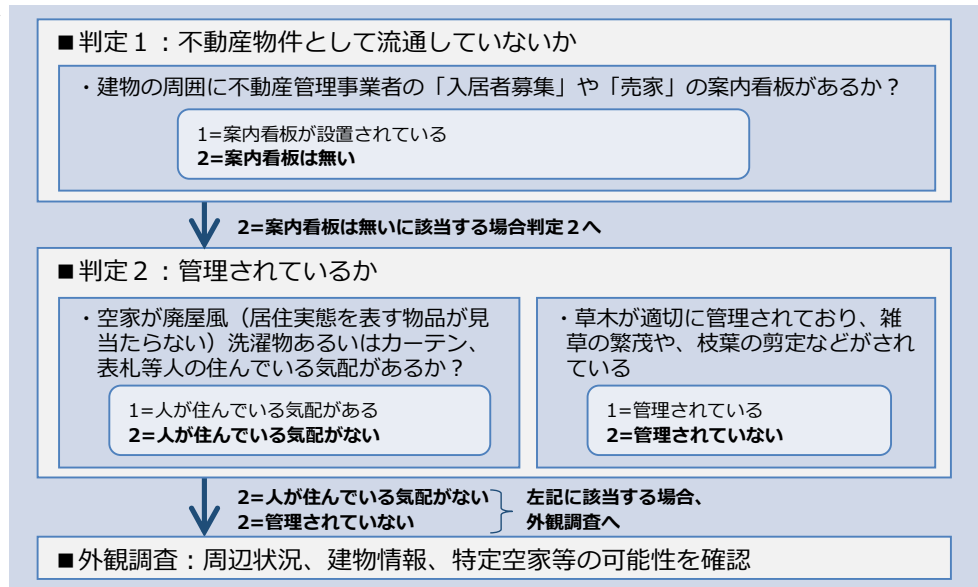
図 水道閉栓情報による調査対象の抽出フロー

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

2階部分が沈み込み全体的に傾斜している

1階部分が傾斜している

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

基礎の沈下や基礎が大きく破損している

基礎や土台、はりに蟻害が発生し欠損している

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

屋根ふき材に剥離、脱落が生じている

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

<p>●外壁</p> <p><input type="checkbox"/>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</p>	 <p>外壁が破損している</p>	 <p>外壁に剥離が生じている</p>	 <p>外壁に浮きが生じている</p>
<p>●看板、給湯設備、屋上水槽等</p> <p><input type="checkbox"/>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</p>	 <p>支持部分に著し腐食が発生している</p>	 <p>底板に腐食が発生している</p>	
<p>●屋根階段又はバルコニー</p> <p><input type="checkbox"/>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</p> <p><input type="checkbox"/>傾斜がないか</p>	 <p>屋外階段が傾斜している</p>	 <p>バルコニーの手すりが腐食している</p>	
<p>●門又は塀</p> <p><input type="checkbox"/>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</p> <p><input type="checkbox"/>傾斜がないか</p>	 <p>塀に大きなひび割れが生じている</p>	 <p>塀に大きなひび割れが生じている</p>	
<p>●擁壁</p> <p><input type="checkbox"/>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</p>			

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)

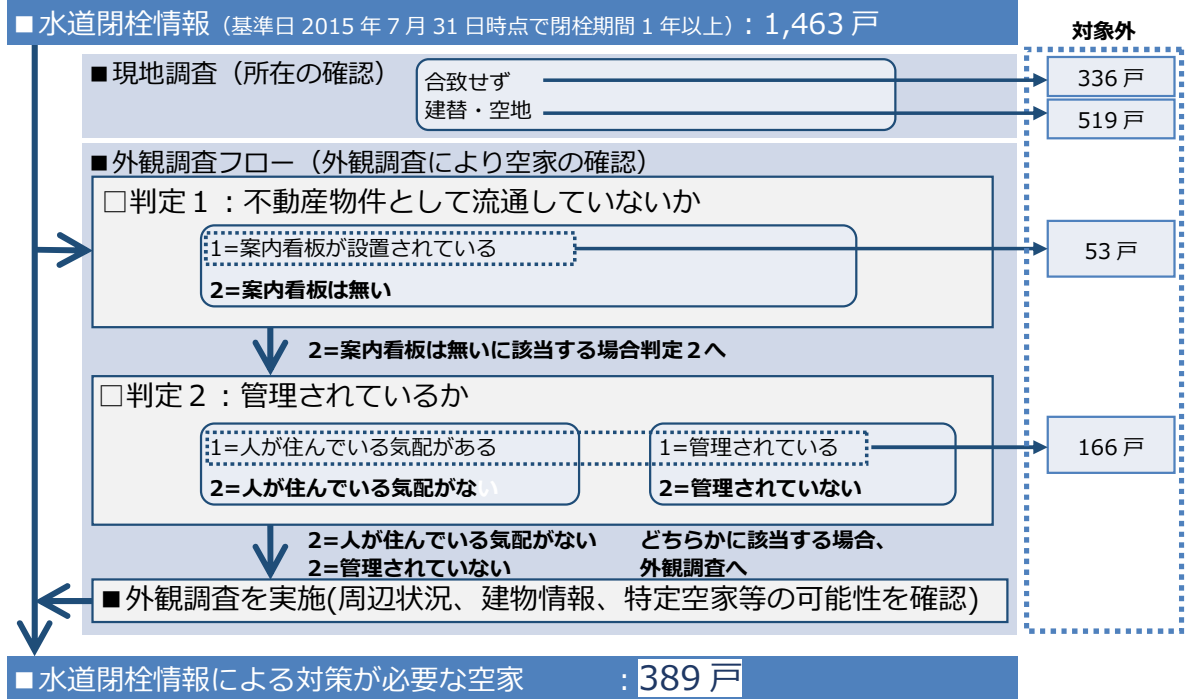
各自治会区域内においての空家の有無や利活用の提案等の項目について、共同住宅のみの自治会を除く 359 自治会を対象に「茨木市空き家の状況に関するアンケート」調査を行い、約 74%の回答率を得られました。

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



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。

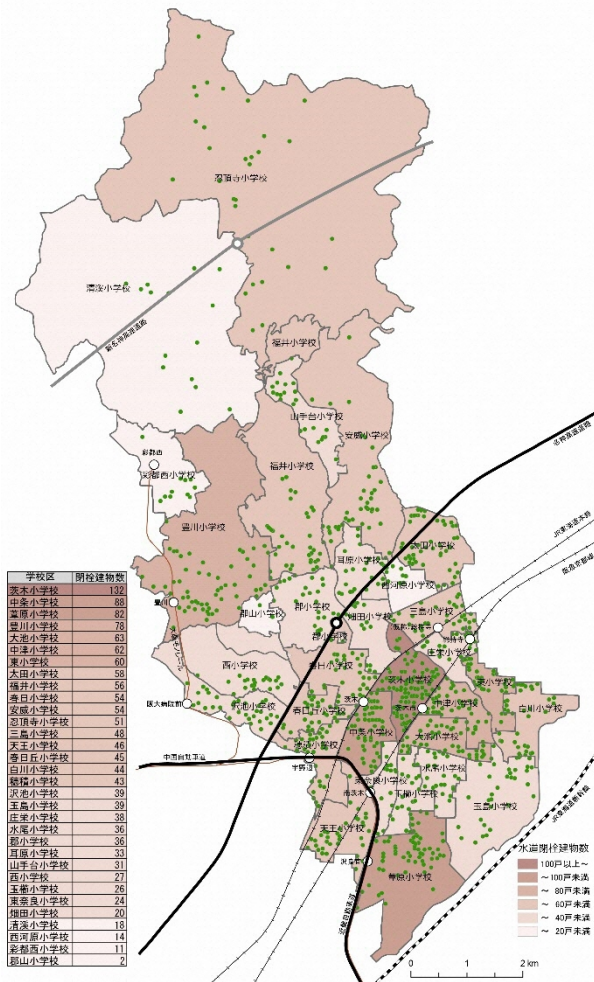


図 水道閉栓建物数(戸建住宅・校区別)

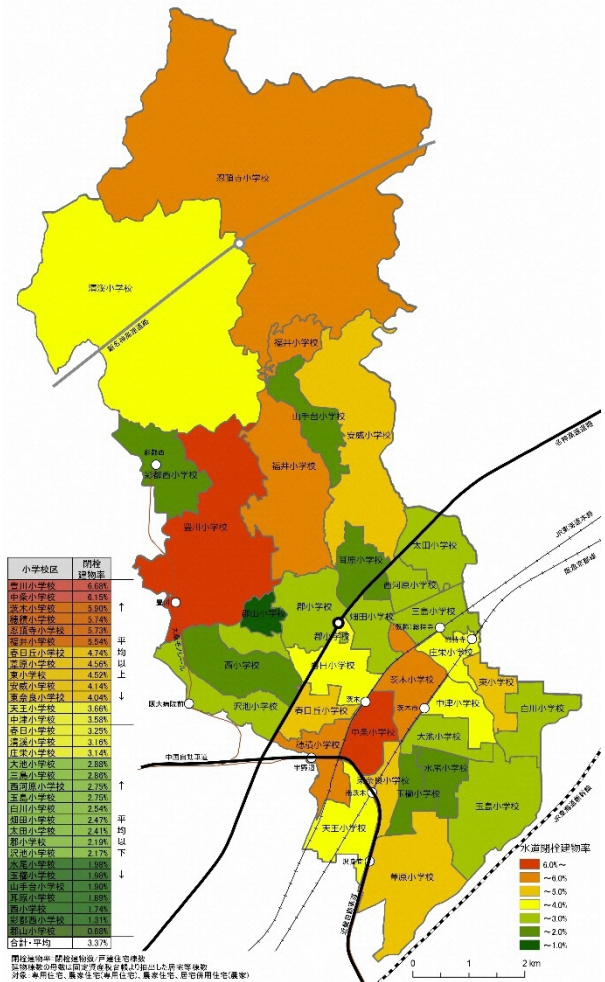


図 水道閉栓建物率(戸建住宅・校区別)

(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、名神高速道路以南が多い状況です。

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。

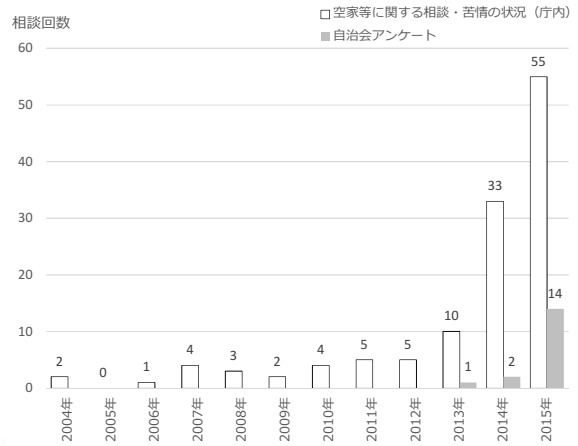


図 空家等に関する相談・苦情の件数 (茨木市庁内各課)

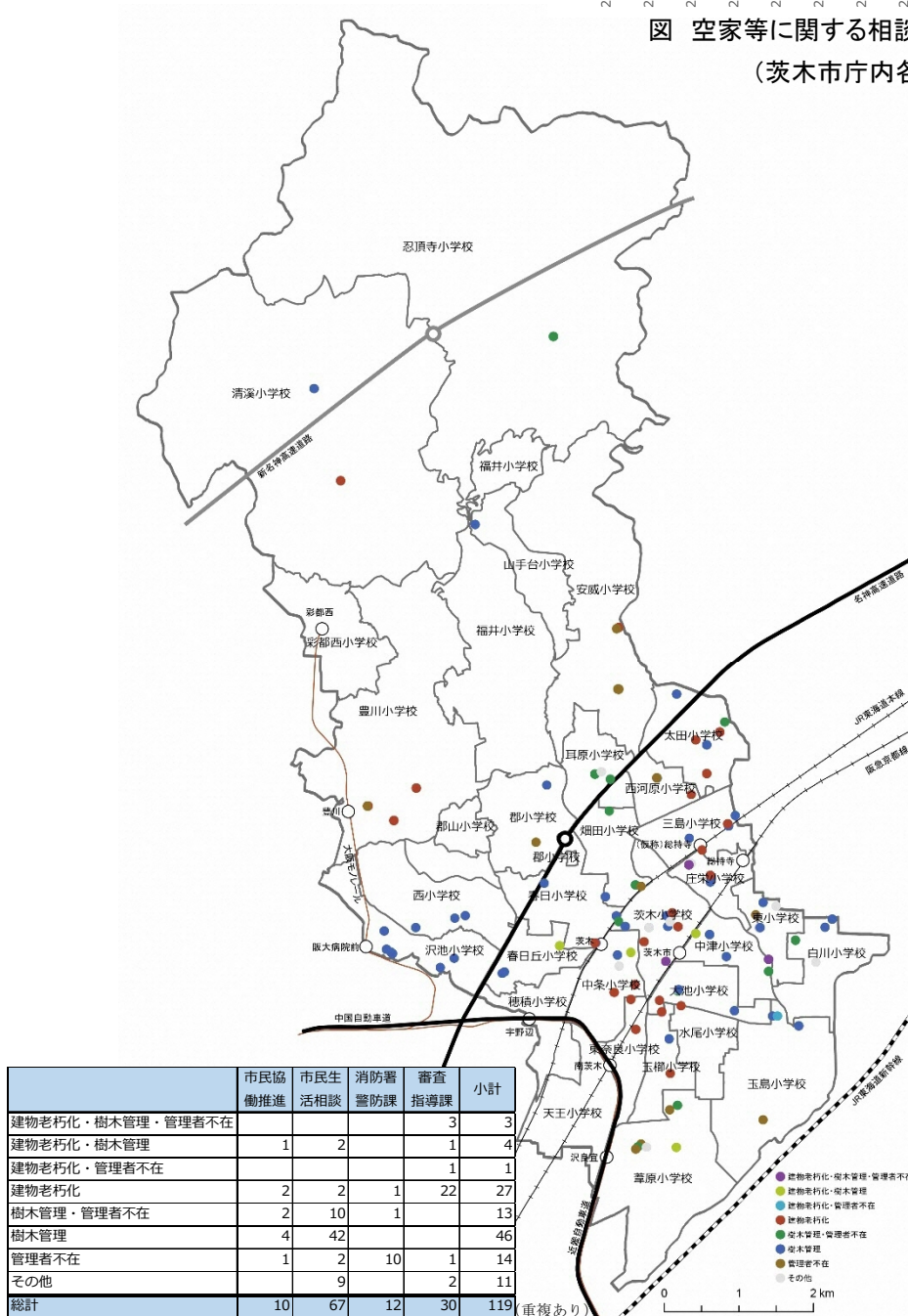


図 庁内各課への調査による空家の分布状況

(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。

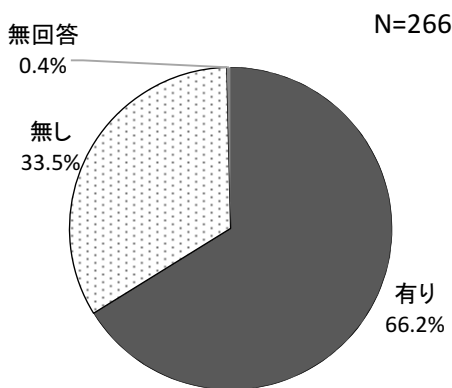


図 自治会内の空家の有無

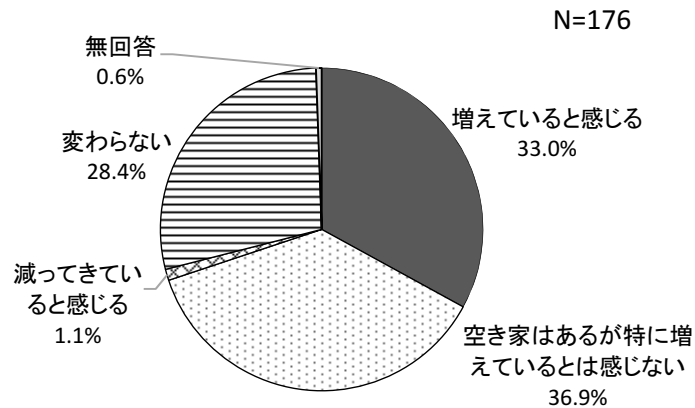


図 この 5 年間の自治会内の空家の増減傾向

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。

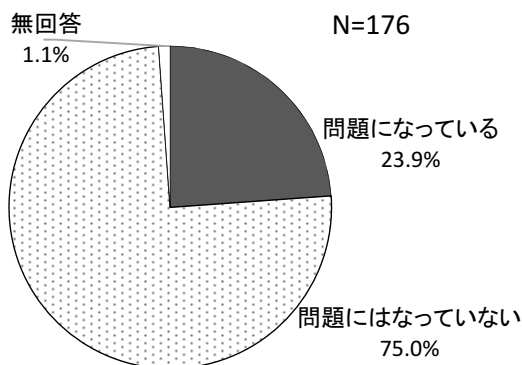


図 自治会内での空家問題の顕在化

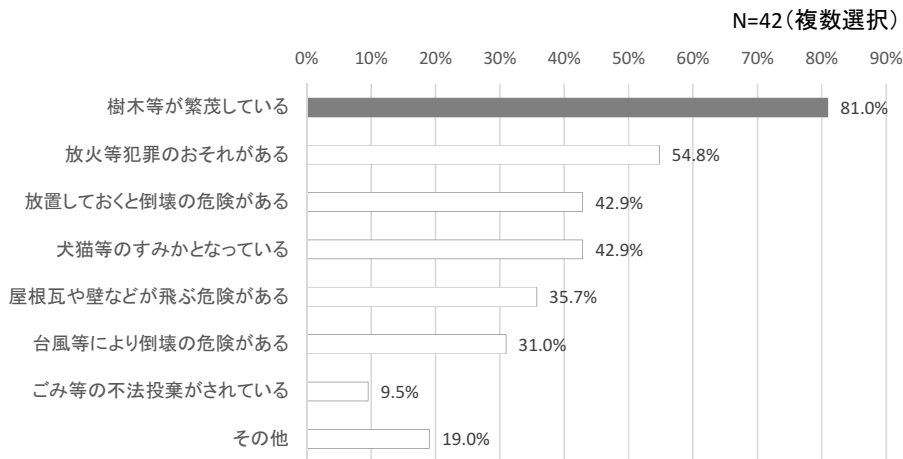


図 問題となっている空家の状況

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。

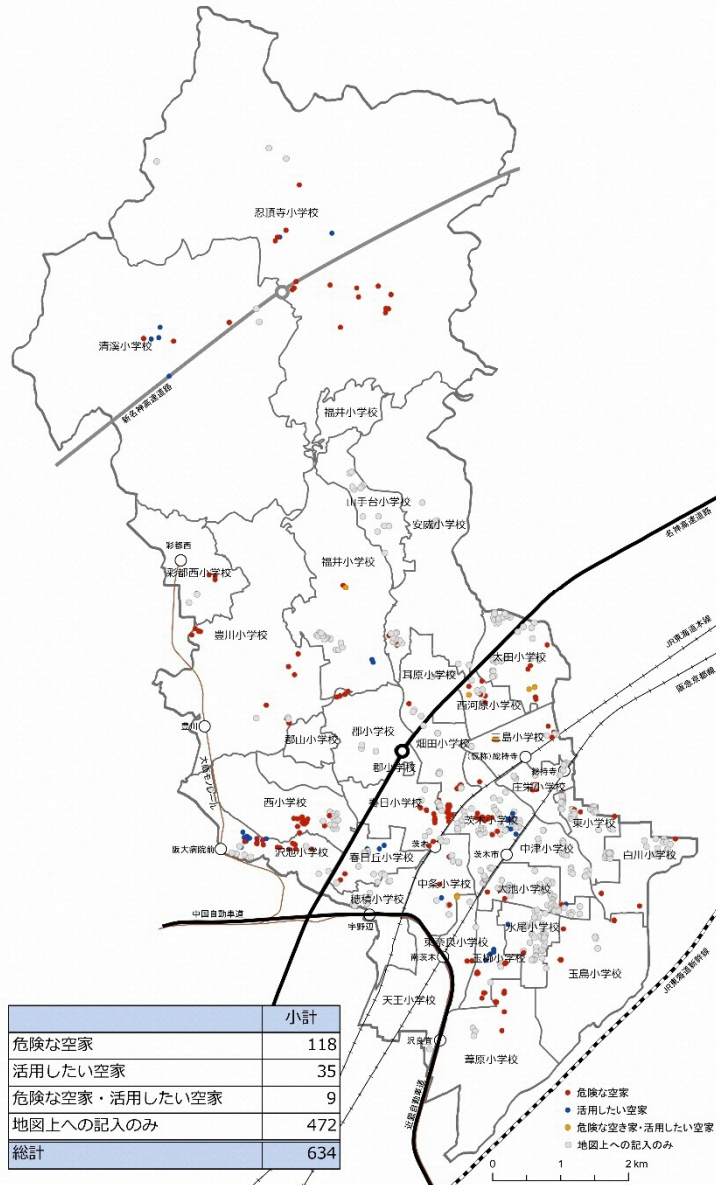


図 自治会アンケートによる空家の分布状況

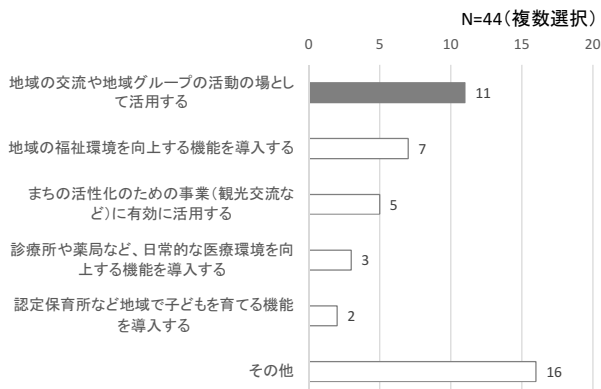


図 空家の活用意向

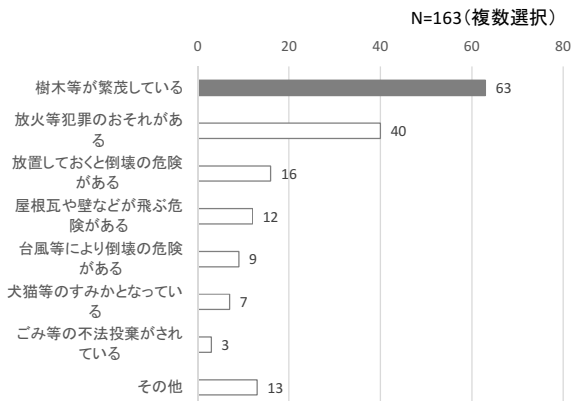


図 危険な空家の状態

(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。

1 茨木市の空家の
現況と課題

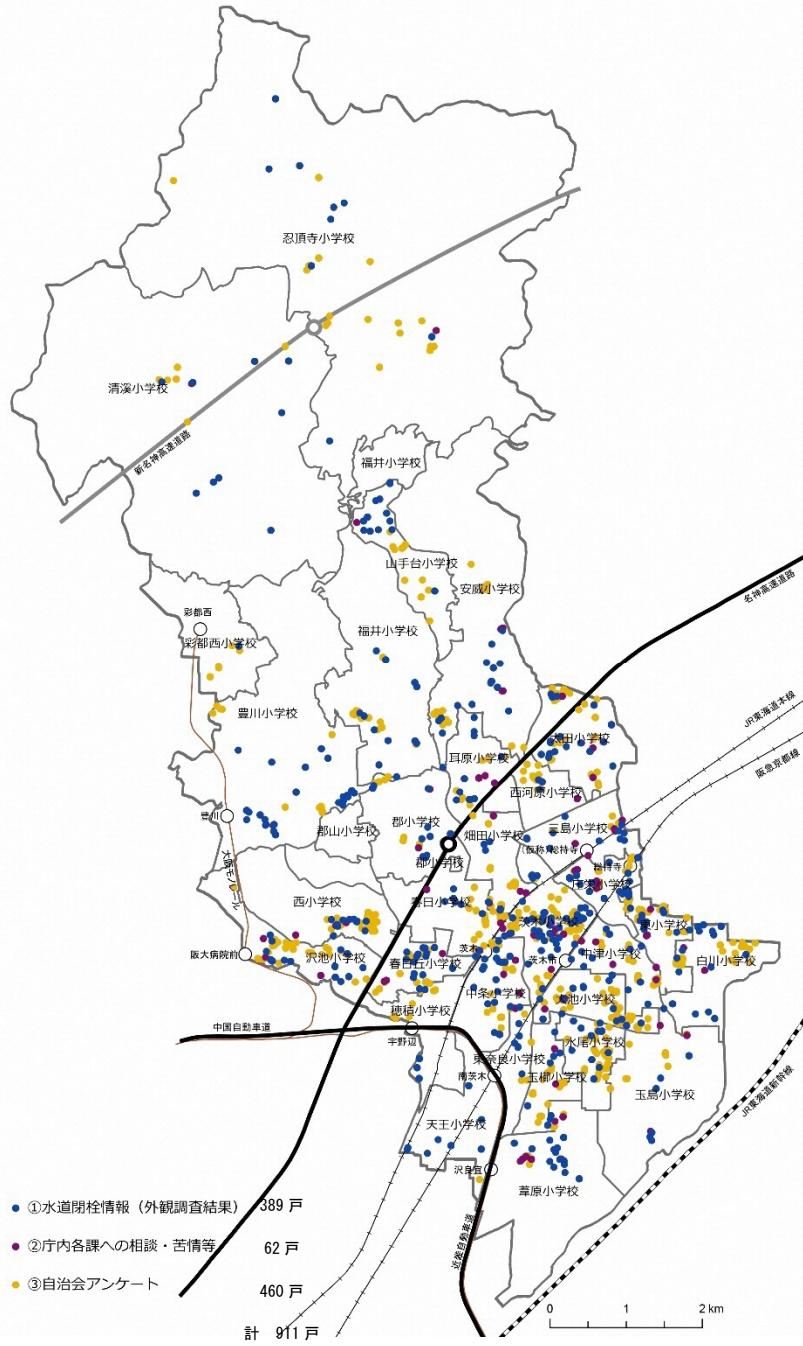


図 空家の分布状況

(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。

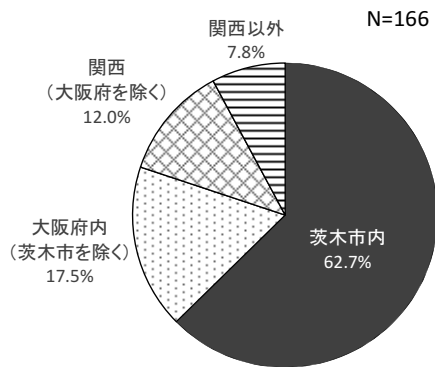


図 空家所有者の居住地

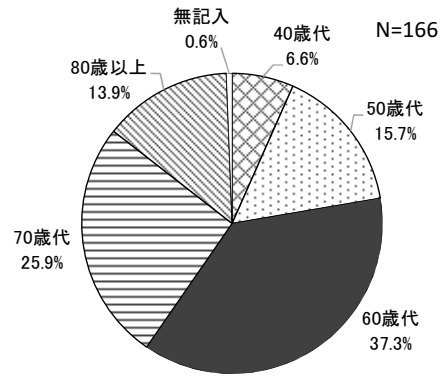


図 空家所有者の年齢

【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。

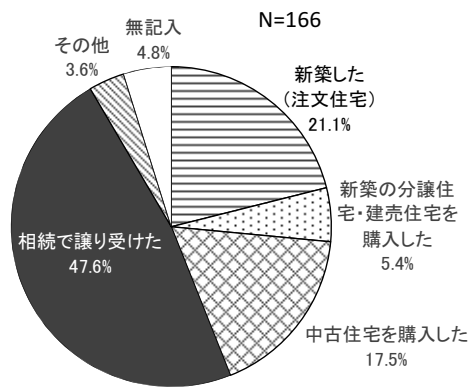


図 空家の取得方法

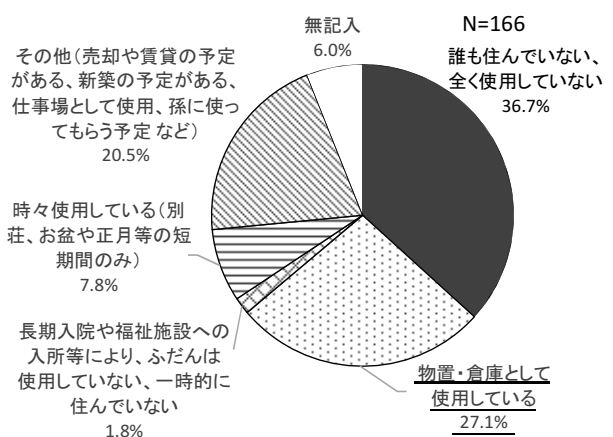


図 空家の利用状態

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。

1 茨木市の空家の現況と課題

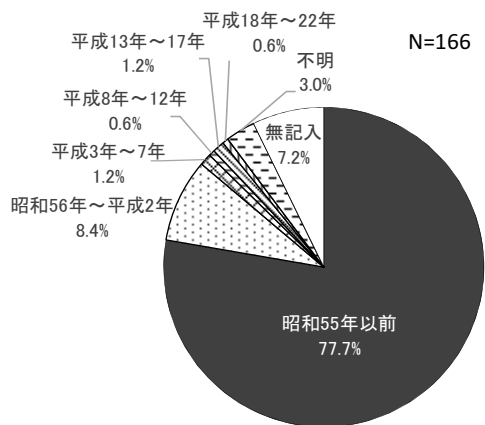


図 建築時期

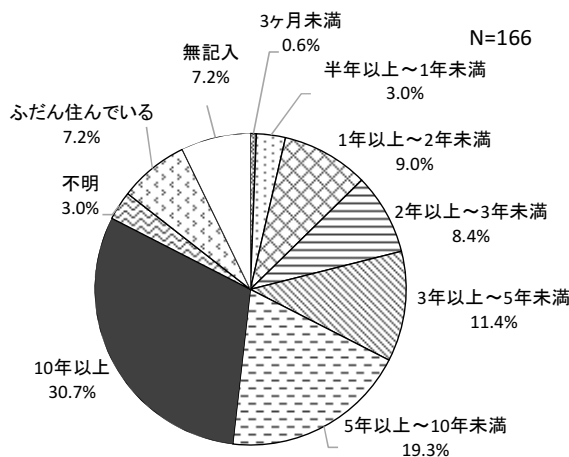


図 居住してない期間

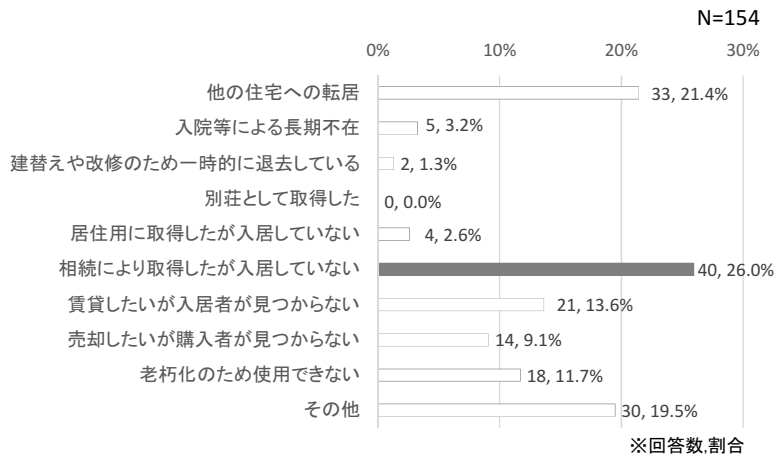


図 居住してない理由 (複数回答)

【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。

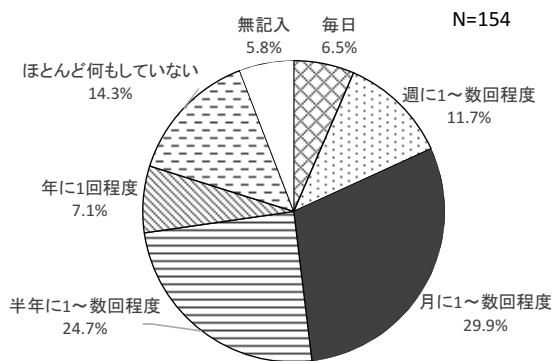


図 空家の維持管理

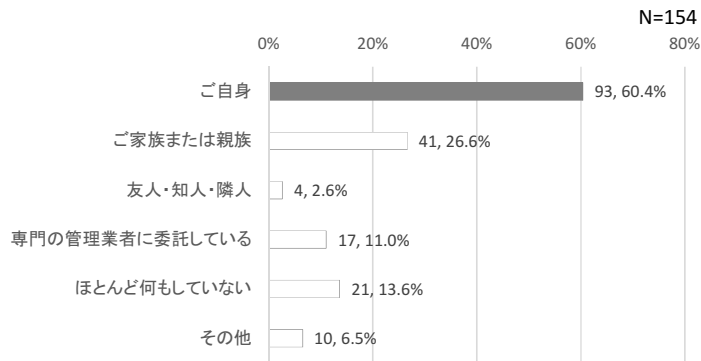


図 維持管理者 (複数回答)

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。

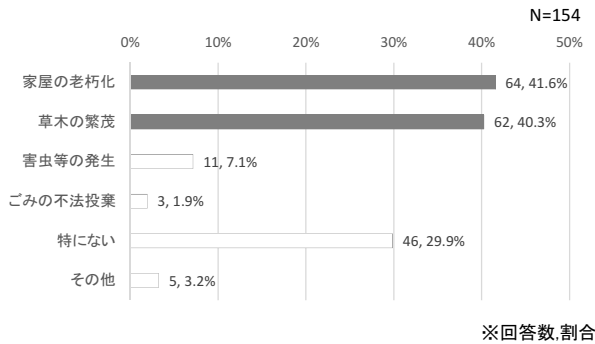


図 維持管理の問題点（複数回答）

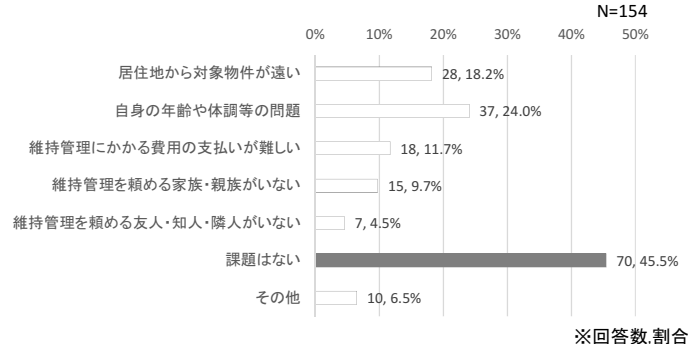


図 管理上の具体的な課題（複数回答）

【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」、「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。

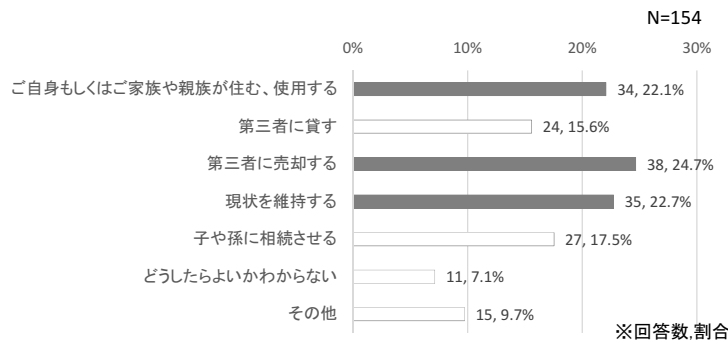


図 今後の空家の活用意向（複数回答）

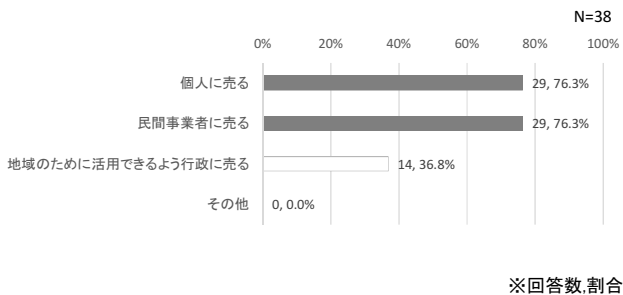


図 空家活用の条件・売買（複数回答）

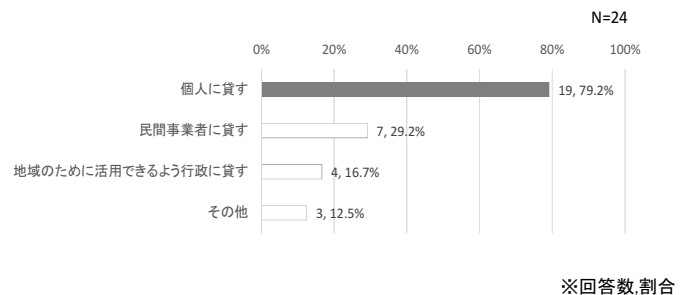


図 空家活用の条件・賃貸（複数回答）

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。

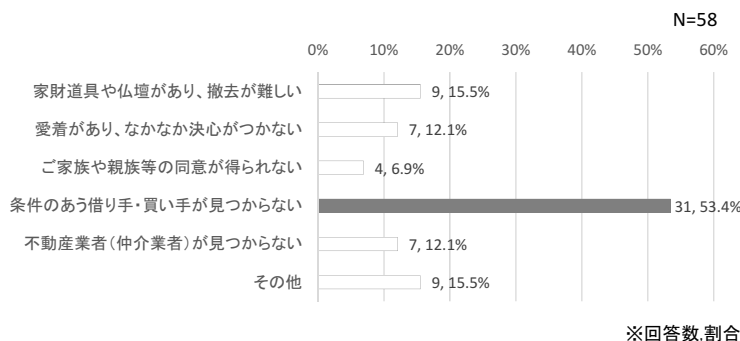


図 第三者への賃貸・売却の課題（複数回答）

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 border="1"> <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 border="1"> <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

2 空家等対策の基本的な方針

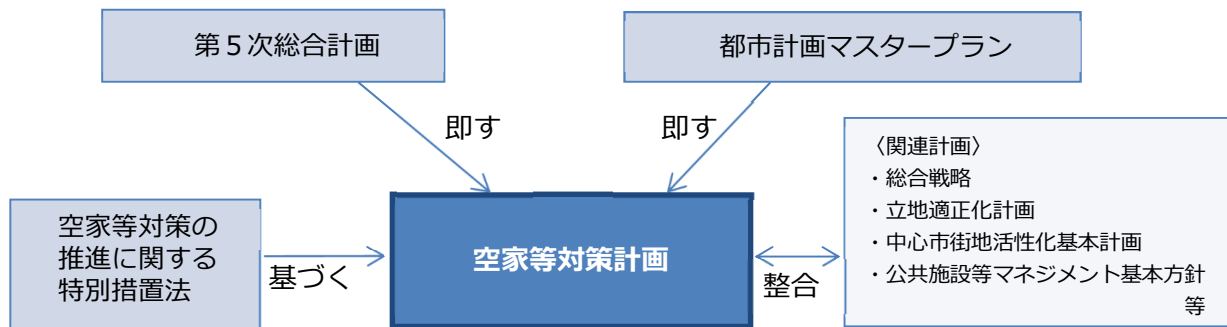
2.1 基本的な方針

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、空家等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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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ともに、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。今後と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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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ます。

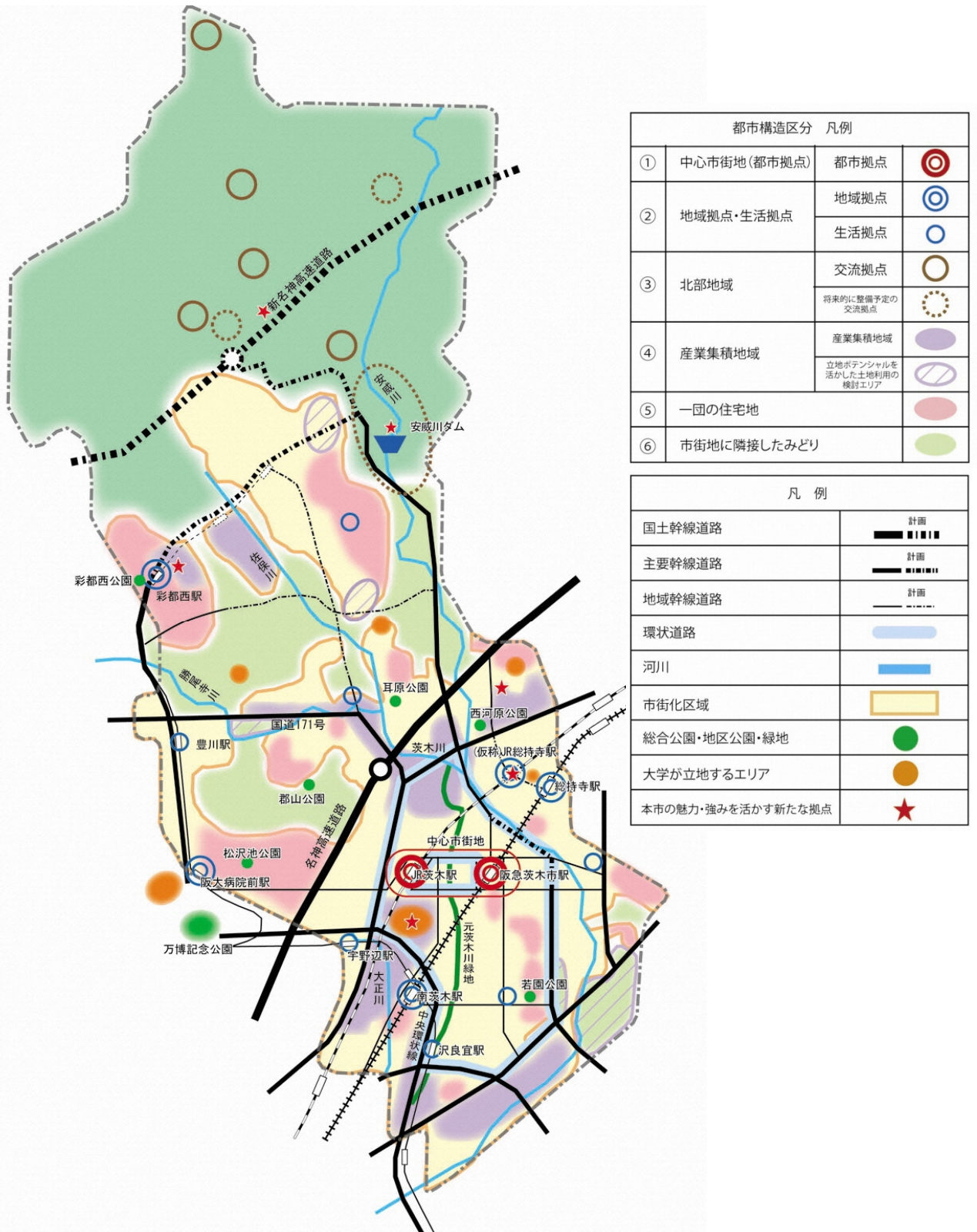


図 都市構造図

〈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、多くの人を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）

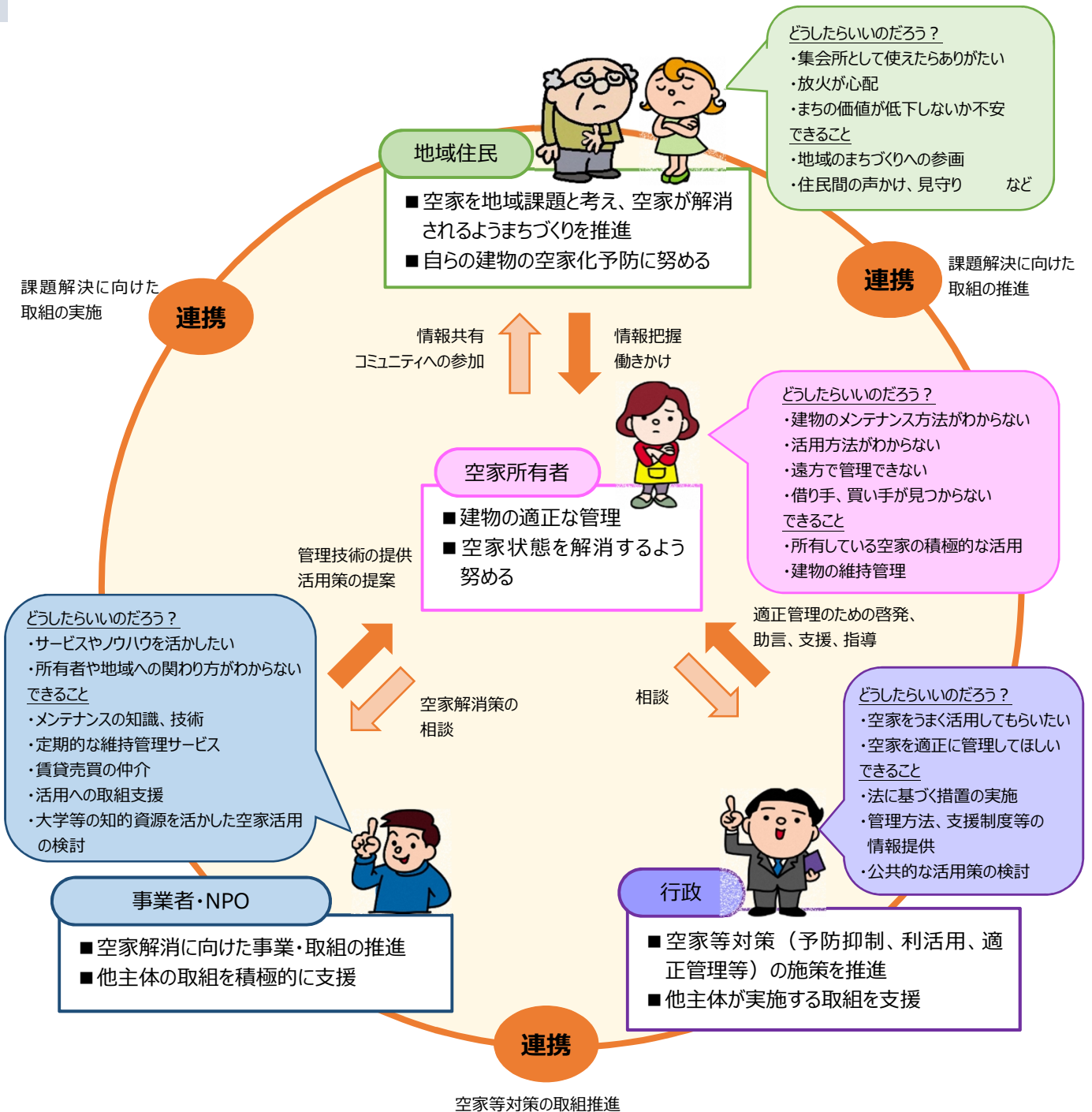
2) 空家等対策の基本的な考え方と目標設定

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」(P7)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。

2 空家等対策の基本的な方針

目標① 適正管理の推進による住宅ストックの良質化

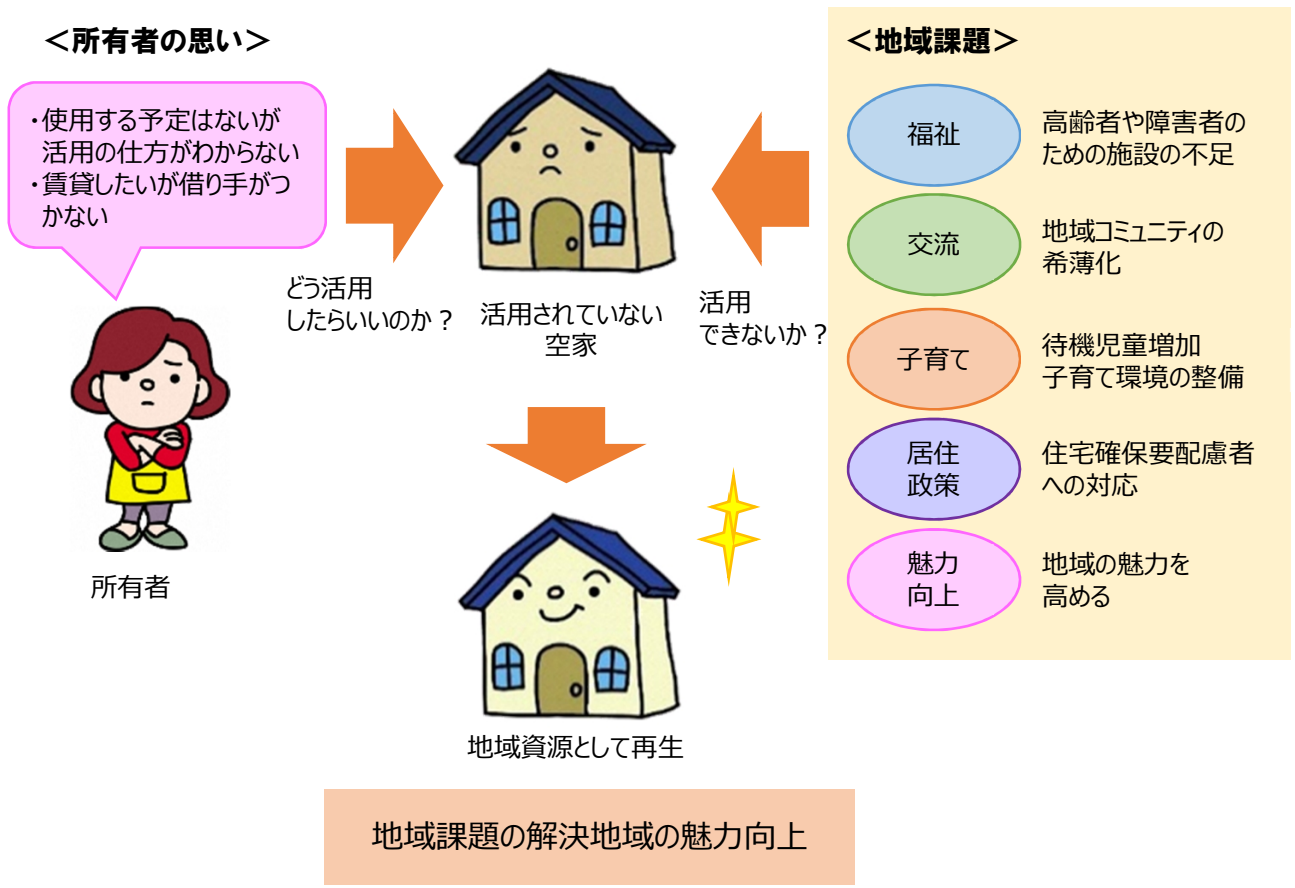


次に、空家をとりまく環境として、空家等の所有者からの視点では、「建物を使用する予定はないが活用の仕方がわからない」、「賃貸したいが借り手が見つからない」等、様々な事情により使用できるにもかかわらず空家状態となっている建物が多く見られます。

一方、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が、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ります。

そこで、本市では、空家を地域資源として捉えて、所有者の意向を踏まえながら活用可能な空家情報を把握し、これらの施設への積極的な活用を促進することで、地域の課題解決や魅力向上につながるまちづくりを進めます。

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」(P27)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。

廃屋化した空家は速やかに「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。

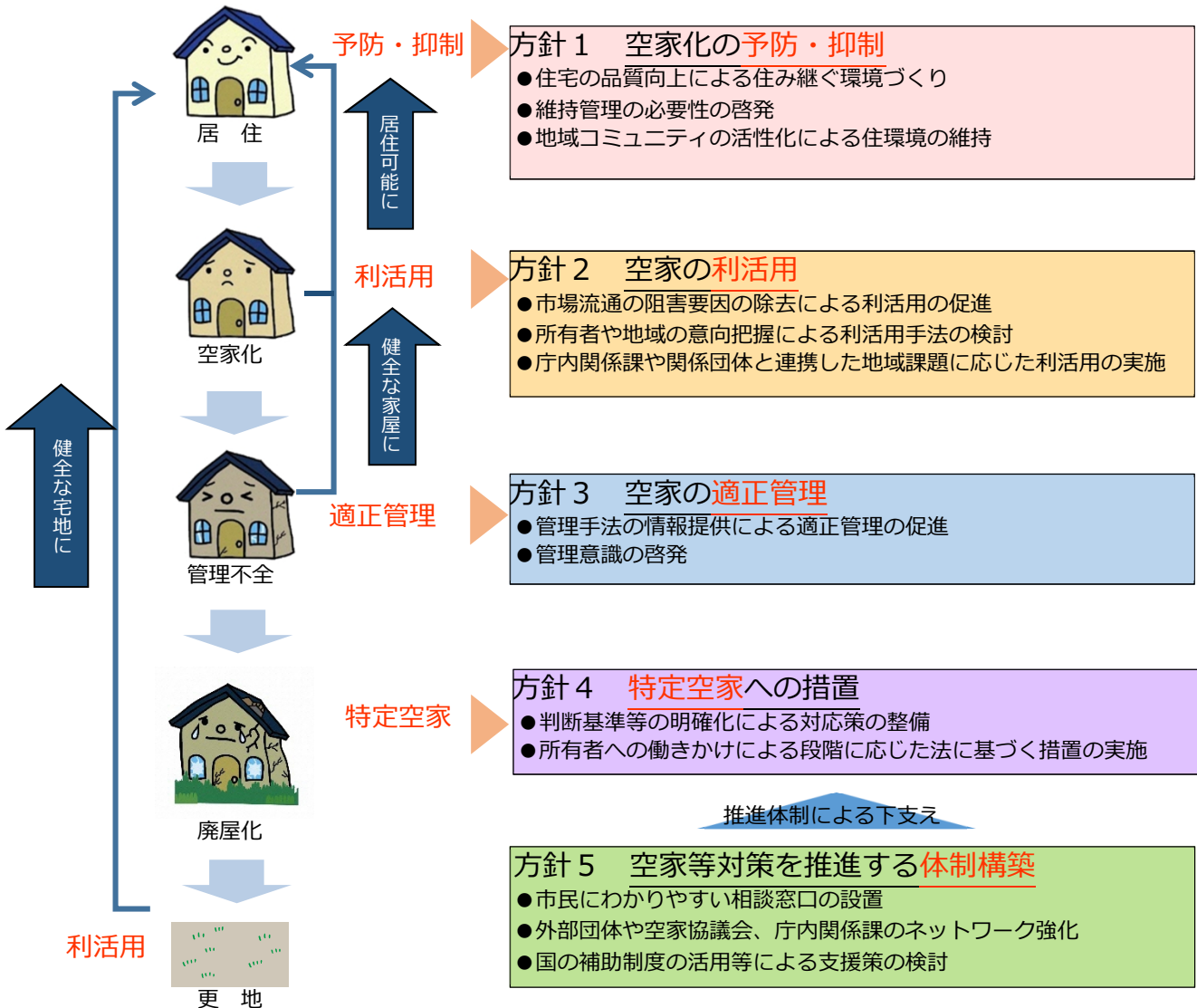
本市は、建物の状態に応じた対策が必要であるという視点から、「空家化」の予防・抑制や「空家化」した場合の適正管理や利活用を促進することで、「管理不全」状態を防ぐ取組みを進めていきます。

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進めていきます。

なお、これらの空家等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。

2 空家等対策の基本的な方針

■ 建物の状態と必要な対策



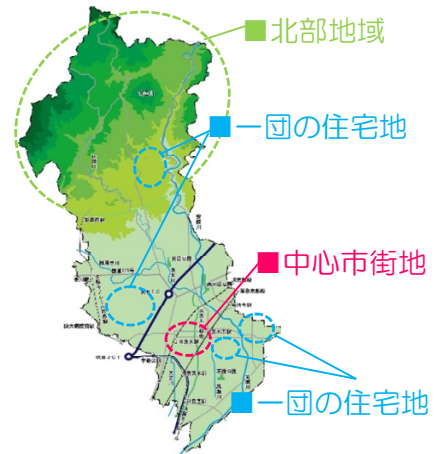
2.2 基本的事項

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常態であるもの（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。

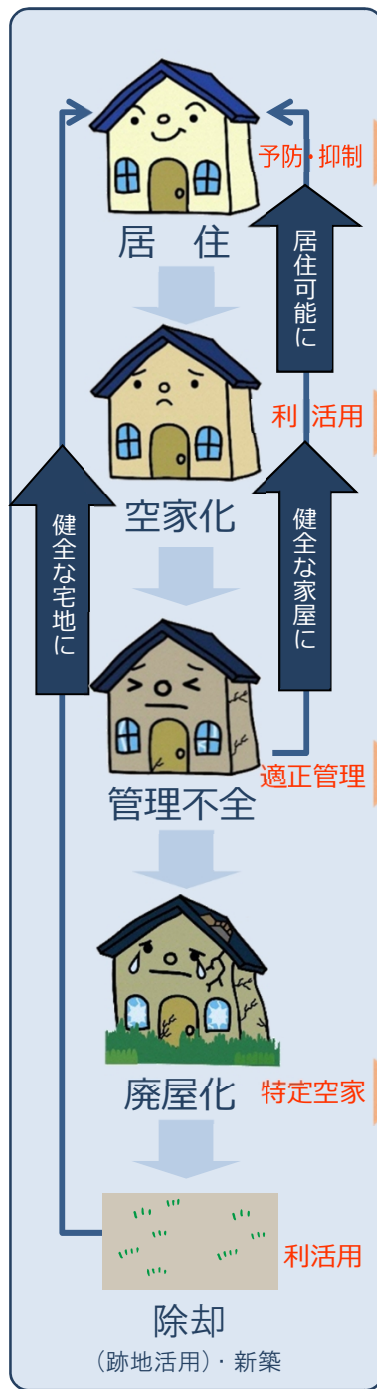
年度	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
空家等対策計画			8年 必要に応じて随時見直し								状況の変化を踏まえ、改定	
第5次総合計画	前期基本計画 5年					後期基本計画 5年						
	10年											
都市計画マスタープラン	10年 総合計画の見直しに応じて、随時見直し											
住宅・土地統計調査 (総務省)				◆							◆	

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組む体制の構築 ・空家の状態に応じた取組への体制が必要 ・空家活用のための仕組みが必要 対策の視点 体制構築	
課題⑤ 空家の発生抑制と空家所有者へ利活用と適正管理を促す取組 持ち家率・高齢化率 北部地域、一団の住宅地、中心市街地等、地域特性に応じた対応が必要 空家数の内訳 →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し、特定空家への適切な対応 外観調査 管理されている空家が多い 管理不全の空家は少ない 庁内苦情等 相談件数は増加傾向 自治会アンケート 6割の自治会で空家が存在 活用意向もあり、管理不十分なものもある 所有者アンケート 維持管理が困難 第3者への売却・賃貸ニーズが高い 対策の視点 利活用、適正管理、特定空家	

II. 建物の状態と必要な対策



III. 基本的な方針と施策・取組

基本方針（目標）

方針1

空家化の予防・抑制

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

方針2

空家の利活用

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

方針3

空家の適正管理

- 管理手法の情報提供による適正管理の促進
- 管理意識の啓発

方針4

特定空家への措置

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

推進体制による下支え

方針5

空家等対策を推進する体制構築

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

目標 1 適正管理の推進による住宅ストックの良質化

目標 2 地域課題に応じた空家を活用したまちづくりの推進

施策 1		良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制	
取組	① リノベーション・リフォームの推進	取組例	・リノベーションまちづくり ・建設・不動産等事業者との連携 ・リフォーム補助制度
	② 長く使える住宅づくりの推進		・住宅診断（インスペクション） ・長期優良住宅 ・耐震診断、改修補助 ・耐震化率向上
	③ 空家を見守る環境づくり		・民間による空家管理サービス ・シルバー人材センターとの連携 ・地域コミュニティによる見守り活動

施策 2		意識啓発による管理意識の醸成	
取組	④ セミナー等による管理意識の啓発	取組例	・関係団体セミナー ・高齢者向け相続対策講座 ・地域向け出前講座
	⑤ 市広報等による情報周知		・市広報、ホームページ ・SNS 活用 ・民間と連携したチラシ作成

施策 3		所有者との情報共有による利活用の仕組みの構築	
取組	⑥ 所有者の意向把握による情報共有	取組例	・所有者の活用意向の把握
	⑦ 流通促進のための情報提供		・マイホーム借上げ制度 ・三世同居、近居支援制度 ・高齢者世帯家賃助成
	⑧ 利活用を支援する仕組みづくり		・空家バンク ・まちづくり協議会 ・集会施設整備補助

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

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

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

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

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

空家等対策の取組例

施策1	良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制	38
施策2	意識啓発による管理意識の醸成	44
施策3	所有者との情報共有による利活用の仕組みの構築	48
施策4	地域における利活用の推進	54
施策5	特定空家に対する措置	62
施策6	特定空家への対応策の整備	64
施策7	相談窓口の設置等による相談体制の整備	66
施策8	外部団体との連携強化による実施体制の整備	68

本市で考えられる取組例の記載方法について

【取組例の位置づけ】

- ・記載の取組例は実施が確定したものではありません。

【主体】 想定される主体（地域住民、事業者、行政）

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

【課名】 想定される担当課

- ・主となって取組例の実施を検討
- ・平成29年3月現在の課名

3 空家等対策に関する施策・取組

施策1	良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制
取組①	リノベーション・リフォームの推進
<p>■取組の課題と方向性</p> <p>人口減少に伴い空家が増加することが予測されることから活用できる建物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

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

- ・空家を活用したリノベーション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DIY型賃貸制度等、新たな制度の情報提供
 - ・大阪府「空家総合戦略・大阪」によるリノベーションまちづくりに関する事業との連携
 - ・政策企画課 「リノベのいばらき」：経済活動や地域活動等、さまざまな活動に参加する人を増やすため、「リノベーション」を切り口に事業展開を検討
- ※「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）

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

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



※「DIY型賃貸借」

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

出典：DIY型賃貸借に関する契約書式例とガイドブック（国土交通省住宅局）

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

3 空家等対策に関する施策・取組

施策1 良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制

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

建設・不動産事業者等との連携				都市政策課		
主体	地域住民		事業者	○	行政	◎
・建設、住宅、不動産事業者等との連携を強化する場（会議等）をつくり、お互いの課題を共有し、空家等対策のあり方や官民が連携した事業等について検討						

リノベーション補助制度				都市政策課		
主体	地域住民		事業者	○	行政	◎
・空家を活用したリノベーションのモデル事業に対する補助制度の検討 ・国の補助制度の活用等により、空家活用への補助の検討 ・国の新たな補助制度である「住宅ストック循環支援事業」等の情報周知						

【参考制度】住宅ストック循環支援事業（国土交通省）

若者の住居費負担の軽減、良質な住宅ストックの形成及び既存住宅流通・リフォーム市場の拡大を図るため、インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入する既存住宅の取得や、耐震性が確保されたエコリフォーム、一定の省エネ性能を有する住宅への建替えの取組に対して、国がその費用の一部を補助します。

	1. 住宅のエコリフォーム	2. 良質な既存住宅の購入	3. エコ住宅への建替え
要件	・エコリフォームを実施すること ・リフォーム後に耐震性が確保されること ※ 年齢制限なし	・若者(40歳未満)が既存住宅を購入すること ・売買に際して、インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入すること	・耐震性のない住宅を省エネ性能の高い住宅に建替えたい ・耐震性のない住宅を除却すること ・エコ住宅に建替えること ※ 年齢制限なし
補助事業者	リフォーム事業者	・宅建業者(買取再販等) ・インスペクション事業者	・建設業者(注文) ・宅建業者(分譲)
補助対象	□ エコリフォーム	■ インスペクション □ エコリフォーム	・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)	■ 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)	・30万円/戸(認定長期優良住宅やさらに省エネ性能の高い住宅の場合は、40万円/戸又は50万円/戸)
限度額	30万円/戸 ※ 耐震改修を行う場合は45万円/戸	50万円/戸(インスペクションとエコリフォームの合計額) ※ 耐震改修を行う場合は65万円/戸	50万円/戸

出典：住宅ストック循環支援事業（国土交通省住宅生産課）

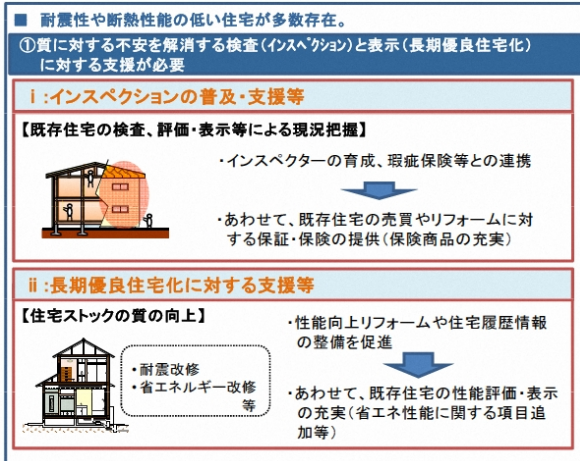

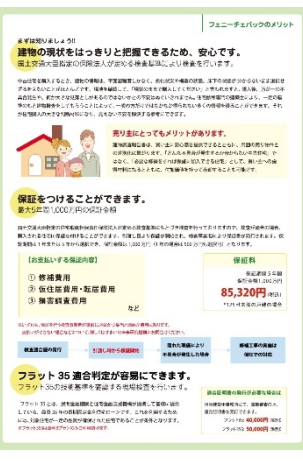
URL:http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000121.html

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

3 空家等対策に関する施策・取組

施策1	良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制
取組②	長く使える住宅づくりの推進
<p>■取組の課題と方向性</p> <p>住宅の空家化を予防し抑制することが重要であることから、住宅自体が新築時から中古住宅時において、長く使えるような住宅づくりを推進する。</p>	

本市で考えられる取組例

住宅診断（インスペクション）の普及、啓発				都市政策課							
主体	地域住民	○	事業者	○	行政	◎					
<p>・国の動向を注視し、制度等の情報提供の実施（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>・大阪の住まい活性化フォーラムと連携し、空き家相談窓口を紹介し、インスペクションの相談対応を実施</p> <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28年度兵庫県インスペクション普及支援事業（一般社団法人 すまいの未来研究機構）							
 <p>■耐震性や断熱性能の低い住宅が多数存在。 ①質に対する不安を解消する検査（インスペクション）と表示（長期優良住宅化）に対する支援が必要</p> <p>i:インスペクションの普及・支援等</p> <p>【既存住宅の検査、評価・表示等による現状把握】</p> <ul style="list-style-type: none"> インスペクターの育成、瑕疵保険等との連携 あわせて、既存住宅の売買やリフォームに対する保証・保険の提供（保険商品の充実） <p>ii:長期優良住宅化に対する支援等</p> <p>【住宅ストックの質の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> 性能向上リフォームや住宅履歴情報の整備を促進 あわせて、既存住宅の性能評価・表示の充実（省エネ性能に関する項目追加等） 				 <p>すまいの未来研究機構 ならしん 中古住宅の建物調査サービス フェニーチェパック</p> <p>基本プラン 相場相場 39,800円</p> <p>①建物検査 ②検査結果の報告書 ③検査結果の報告書</p> <p>URL: http://www.mlit.go.jp/common/001023467.pdf</p>				 <p>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。</p> <p>取り急ぎでもメリットがあります。</p> <p>保証をつけることができます。</p> <p>① 検査費用 ② 瑕疵保証費用・瑕疵費用 ③ 瑕疵調査費用</p> <p>価格目安 検査費用 85,320円</p> <p>URL: http://www.sumaiken.jp/</p>			

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

長期優良住宅の普及、啓発				都市政策課、審査指導課			
主体	地域住民	○	事業者	○	行政	◎	
<p>・住宅新築時に長期優良住宅の認定を受けた建築物とすることで、長期にわたり住宅を使用でき、住宅ストックの質を向上することができる。</p> <p>※長期優良住宅 耐震性や耐久性、省エネへの配慮など、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が、その構造及び設備について講じられた優良な住宅のこと。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>							

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

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

耐震化率の向上				都市政策課								
主体	地域住民		事業者	○	行政	○						
・茨木市住宅・建築物耐震改修促進計画(H27年一部改定)に基づき、住宅の耐震化目標95%を目指し、耐震化を進め、耐震化率の向上を目指す。住宅の耐震に関する情報提供を行う。 ○茨木市住宅・建築物耐震改修促進計画												
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">耐震化の現状・目標【95%】</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">本データは、住宅・土地統計調査を基に大阪府耐震化率推計シートで算出した推計値です。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #f8d7da;">住宅の耐震化目標95%</th> <th style="background-color: #d1ecf1;">目標年次(平成32年度末)</th> </tr> <tr> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">当初(平成19年)</p> <p>住宅総数 90,318戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 66,161戸 (73.3%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 24,157戸 (26.7%)</p> <p>木造戸建</p> <p>耐震性を満たす住宅 17,845戸 (57.5%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 13,192戸 42.5%</p> <p>共同住宅等</p> <p>耐震性を満たす住宅 48,316戸 (81.5%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 10,965戸 18.5%</p> </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">現状(平成26年)</p> <p>住宅総数 108,225戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 88,411戸 (81.7%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 19,814戸 (18.3%)</p> <p>木造戸建</p> <p>耐震性を満たす住宅 24,824戸 (70.7%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 10,311戸 29.3%</p> <p>共同住宅等</p> <p>耐震性を満たす住宅 63,587戸 (87.0%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 9,503戸 13.0%</p> </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p>住宅総数 115,354戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 109,587戸 (95.0%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 5,767戸 (5.0%)</p> <p style="font-size: x-small;">↑ 目標達成には7,800戸の耐震化が必要 (目標と推計値の差)</p> <p>平成32年度推計値</p> <p>住宅総数 115,354戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 101,787戸 (88.2%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 13,567戸 (11.8%)</p> </td> </tr> </table> </div>							住宅の耐震化目標95%		目標年次(平成32年度末)	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">当初(平成19年)</p> <p>住宅総数 90,318戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 66,161戸 (73.3%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 24,157戸 (26.7%)</p> <p>木造戸建</p> <p>耐震性を満たす住宅 17,845戸 (57.5%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 13,192戸 42.5%</p> <p>共同住宅等</p> <p>耐震性を満たす住宅 48,316戸 (81.5%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 10,965戸 18.5%</p>	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">現状(平成26年)</p> <p>住宅総数 108,225戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 88,411戸 (81.7%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 19,814戸 (18.3%)</p> <p>木造戸建</p> <p>耐震性を満たす住宅 24,824戸 (70.7%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 10,311戸 29.3%</p> <p>共同住宅等</p> <p>耐震性を満たす住宅 63,587戸 (87.0%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 9,503戸 13.0%</p>	<p>住宅総数 115,354戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 109,587戸 (95.0%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 5,767戸 (5.0%)</p> <p style="font-size: x-small;">↑ 目標達成には7,800戸の耐震化が必要 (目標と推計値の差)</p> <p>平成32年度推計値</p> <p>住宅総数 115,354戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 101,787戸 (88.2%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 13,567戸 (11.8%)</p>
住宅の耐震化目標95%		目標年次(平成32年度末)										
<p style="text-align: center; font-weight: bold;">当初(平成19年)</p> <p>住宅総数 90,318戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 66,161戸 (73.3%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 24,157戸 (26.7%)</p> <p>木造戸建</p> <p>耐震性を満たす住宅 17,845戸 (57.5%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 13,192戸 42.5%</p> <p>共同住宅等</p> <p>耐震性を満たす住宅 48,316戸 (81.5%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 10,965戸 18.5%</p>	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">現状(平成26年)</p> <p>住宅総数 108,225戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 88,411戸 (81.7%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 19,814戸 (18.3%)</p> <p>木造戸建</p> <p>耐震性を満たす住宅 24,824戸 (70.7%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 10,311戸 29.3%</p> <p>共同住宅等</p> <p>耐震性を満たす住宅 63,587戸 (87.0%)</p> <p>耐震性を満たさない住宅 9,503戸 13.0%</p>	<p>住宅総数 115,354戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 109,587戸 (95.0%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 5,767戸 (5.0%)</p> <p style="font-size: x-small;">↑ 目標達成には7,800戸の耐震化が必要 (目標と推計値の差)</p> <p>平成32年度推計値</p> <p>住宅総数 115,354戸</p> <p>○耐震性を満たす住宅 101,787戸 (88.2%)</p> <p>○耐震性を満たさない住宅 13,567戸 (11.8%)</p>										

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

3 空家等対策に関する施策・取組

施策1	良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制
取組③	空家を見守る環境づくり
<p>■取組の課題と方向性</p> <p>空家の庭の手入れ等の管理サービスに関する情報提供や新たな管理手法の検討により、建物の状態の悪化を防ぎ、周辺の良い環境を維持する。</p>	

本市で考えられる取組例

民間事業者による空家管理サービスの情報提供、事業者の発掘				都市政策課		
主体	地域住民	事業者	◎	行政	○	

・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、写真付きの『状況報告書』をお送りします。

<p>ライトコース</p> <p><ご近所安心コース> 3,500 円/月</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建物外部の点検・確認 ○玄関・窓などの開口部の施錠確認 ○ポスト内の郵便物・お届けものチェック、転送 ○庭木や雑草の状況確認 	<p>しっかりコース</p> <p><メンテナンスコース> 5,000 円/月</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建物内部の通気・換気 ○清掃 ○雨漏りチェック ○地震、台風などの災害後チェック <p>※鶴岡の特産物をお送りします。(年一回)</p>
<p>レスキューコース</p> <p><緊急時対応コース> 8,000 円/回</p> <p>地震・台風などの災害後のチェック、きめ細やかに行います。</p>	<p>オプション</p> <p>料金をご相談の上、お見積もりいたします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○除草、庭木のお手入れ ○建物や塀などの修繕 ○シロアリ・アメシロの駆除 ○除雪、屋根の雪下ろし など

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

【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、空き家についての気軽に相談できる体制を整備するため、地域に身近な「まちの不動産屋さん」を『京都市地域の空き家相談員』として登録する制度



地域の空き家相談員は、空き家の所有者や地域の方からの相談に無料で応じてくれるんじゃ。

- ・賃貸に出したい
- ・どのように活用したら良いか知りたい

といったことを相談できるぞ。

リストを参考に直接連絡すれば良いぞ。

出典:『京都市地域の空き家相談員』について
 URL:<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000164887.html>

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

シルバー人材センター等による空家管理サービスの提供				都市政策課、高齢者支援課		
主体	地域住民	事業者	◎	行政	○	

・シルバー人材センターが実施している庭木の剪定等を基に新たなサービスを検討。

【参考事例】シルバー人材センター（池田市、宝塚市）



URL: <http://www.iked-sc.or.jp/#akiya>



URL: http://www.sjctakarazuka.or.jp/member_akichi.html

地域コミュニティによる見守り活動				都市政策課、市民協働推進課		
主体	地域住民	◎	事業者	○	行政	○

・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

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

3 空家等対策に関する施策・取組

施策2	意識啓発による管理意識の醸成
取組④	セミナー等による管理意識の啓発
<p>■取組の課題と方向性</p> <p>空家の所有者には高齢者が多いことから、高齢者等を対象とした関係団体と連携したセミナーや講座を実施し、管理の重要性等意識の啓発を行う。</p>	

本市で考えられる取組例

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

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

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

3 空家等対策に関する
施策・取組

施策2
意識啓発による管理意識の
醸成

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

【参考事例】大阪の住まい活性化フォーラムと連携したセミナー（高槻市）

高槻市 空き家の管理・活用セミナー・個別相談会 同時開催!

住まいの維持管理、できていますか?

～日頃からの手入れで、家の価値もまちの魅力もアップ～

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

平成 28 年 1 月 16 日(土)

セミナー 09:30~12:15
個別相談会 12:15~12:45

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

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

参加費無料!

セミナー参加者全員に、空き家(留守宅)管理活用のお役立ち冊子を進呈!

〈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
 - ー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ー
 - 維持管理って何をやるの?
 - 建物を安全、快適に保つためには…
- ・空き家(留守宅)の賃貸を考えてみませんか?
- ・個別相談会(予約のみ)

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

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

平成26年度 国土交通省補助事業

空き家セミナーのご案内

平成26年11月30日(日) 10:00~16:00

現在、人口・世帯の減少による空き家の発生が深刻。景観・衛生等の面から国庫として取り上げられており、社会的資産である空き家の適正管理が大きな課題となっています。そこで、空き家の所有者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
使えば資産、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 国土政策局 不動産課長、建設スタジアム株式会社 代表取締役、NPO法人とやまホーム管理サービス理事、一級建築士、不動産鑑定士、富山県出身、東京大学卒等)

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、建設関係団体(リフォーム、解体)、土地・不動産関係による無料相談会

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 霧島市庁舎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
〒892-0838 鹿児島市南園町16番228号 TEL: 099-224-4543

〈セミナーの内容〉

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

出典：平成 26 年度国土交通省空き家管理等情報提供事業（霧島市）

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

3 空家等対策に関する施策・取組

施策2	意識啓発による管理意識の醸成
取組⑤	市広報等による情報周知
<p>■取組の課題と方向性</p> <p>空家に関する情報発信が不足している現状があるため、広報、HP、SNS等の媒体を活用や、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

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

SNS (Facebook, twitter 等) の活用				都市政策課、まち魅力発信課		
主体	地域住民		事業者		行政	◎
<ul style="list-style-type: none"> 広報誌やホームページ等による掲載と合わせて、若年層等利用者が増加しているSNSを活用し、情報発信を行う。 ※「SNS (social networking service)」個人間のコミュニケーションを促進し、社会的なネットワークの構築を支援する、インターネットを利用したサービスのこと。 						

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

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

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

居住中から空き家になったときのことを考えておきましょう

住宅は、居住者の移転や世代交代等で、空き家になることがあります。住む人がなくなった時に円滑に継承していくためには、住んでいるときからの準備が必要です。例えば、

権利関係の整理
空き家を賃貸、売却する場合には、借主や買主との権利関係が不明なままでは、家賃や売却ができません。

荷物整理
空き家の利用目的の最大のネックは、家賃や売却です。

空き家になったら、早く対応することが重要です！

空き家を放っておくとお金がかかると？
建物の劣化が進行すると、修繕や修繕、修繕や修繕の費用が膨らんでいきます。

空き家と賃貸住宅では、相続税が違います！？
相続税は、相続財産の取得税額を計算した上で計算されます。空き家と賃貸住宅とでは、相続税が異なる点があります。

住まなくなった家を売ると？
マイホームを売った際の売却額は、3,000万円まで控除されますが、住まなくなった3年以上経過した場合は、控除額が半減してしまいます。

空き家の放置が思わぬ損害を生むことに！？
空き家を放置し、他人の生命や健康、財産に被害を与えたり、近隣の所有権等の責任となり、損害賠償を求められることがあります。

空家等対策の推進に関する特別措置法が公布されました！（平成28年11月公布）
国が定める空家等対策の推進に関する特別措置法の公布により、空家等対策の推進が図られることとなります。

空き家に関する情報については！

大阪の住まい活性化フォーラム
空き家の相談窓口等を紹介します。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-refo.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空家等対策に関する情報を紹介します。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-nichikikyoku.net/akiya/>

所有されている家に住まなくなったら、**適正な管理**。遠方や住む予定のないご実家等を**売却**。親を呼び寄せて**賃貸**。親を呼び寄せて**実家が空き家になったら、除却（解体）**。

そのままがいいけど、周りに迷惑がたくない！

- ・通風・換気・通水
- ・ボルトの管理
- ・外周の清掃、庭木の剪定、草取り
- ・屋根や外装まわりの点検 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。

- ・雨漏りなども発生した場合は補修が必要で、放置すると構造材が腐食するなど、急激に劣化するおそれがあります。
- ・湿気かびや虫害など、ご自身の健康が脅かされる場合は、空家管理サービスを利用するのも1つの方法です。
- ・近隣の被害が良好だと、買手があつた場合などの連絡や見学のやりやすさもあります。

誰かに使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借ります。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。

- ・住宅を賃貸する場合は、不動産業者に紹介依頼するのが、一般的です。
- ・不動産業者が取り扱っていない賃貸などでも、市や町の空き家バンクで賃貸や売却ができる場合があります。
- ・借家の利用予定がある場合は、契約期間がない「定期借家契約」もあります。

空き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。

解体後の空き地をポットパークに
解体後の空き地を家庭菜園に

まだ使えるかな？壊れた方がいいかな？

住宅を解体（解体）して土地を活かす方法もあります。

- ・家庭菜園
- ・駐車場
- ・賃貸 など

土地活用の可能性は、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てください。

- ・市の空き地バンクに登録できる場合もあります。

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

【参考事例】民間協働による啓発パンフレット（高石市）

あなたの空き家大丈夫ですか？

高石市 2016

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。

いつでも第三者が住み始めることができる「**放置型**」の空き家が増えています。放置したままだと大幅な増築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？

空き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ています。

管理しよう！

空き家の適正な管理の方法とは？

空き家を適正に管理するために、セルフチェックしてみましょう

屋根
屋根材の劣化（変形、入孔、破損）

軒先
軒先の破損（入孔、腐食、浮き）

雨どい
雨どいの劣化、汚れ

土台・基礎
腐食、劣化、スリ

パルコニー、ベランダ、屋上階
腐食、劣化、傾斜、ひび

家のまわり
周辺に土、瓦、廃棄物、ごみ等の不法投棄
多数の高圧洗浄機（30バ、4バ、5バ）の使用、養生の確保

列植
腐食、劣化、傾斜、浮き

窓、ドア
ガラスの割れ、腐食、開閉の不具合

家の中
腐食、劣化、害虫の発生
腐食、劣化の不具合、腐食

チェック項目

1 1 家——1回程度点検をお願いします！
2 1 家——1回程度点検をお願いします！
3 1 家——1回程度点検をお願いします！

出典:高石市パンフレット

3 空家等対策に関する施策・取組
施策2 意識啓発による管理意識の醸成

3 空家等対策に関する施策・取組

施策3	所有者との情報共有による利活用の仕組みの構築
取組⑥	所有者の意向把握による情報共有
<p>■ 取組の課題と方向性</p> <p>市場に流通していない空家について、所有者と活用希望者の意向を把握し、情報共有を進める。</p>	

本市で考えられる取組例

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

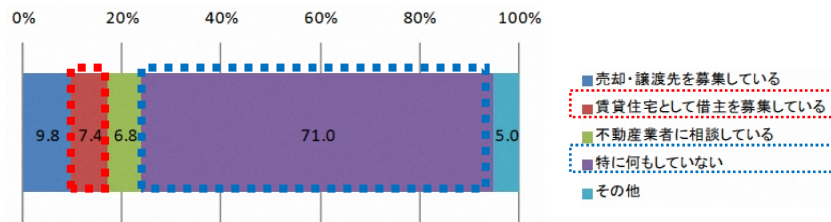
3 空家等対策に関する
施策・取組

施策3
所有者との情報共有による
利活用の仕組みの構築

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

<空き家となっている住宅の現在の状況>

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>



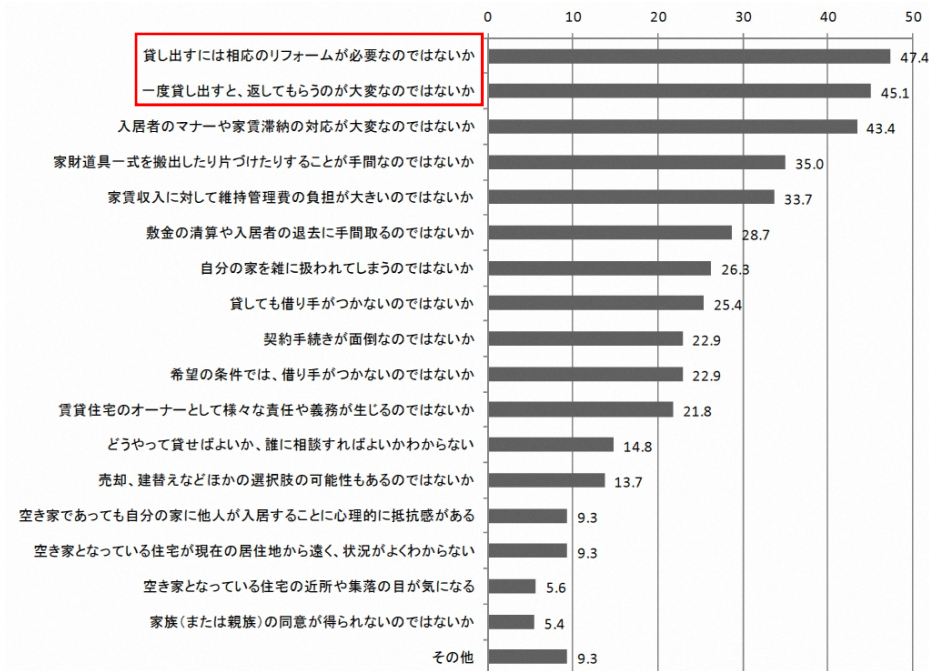
出典:個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会資料（国土交通省）

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

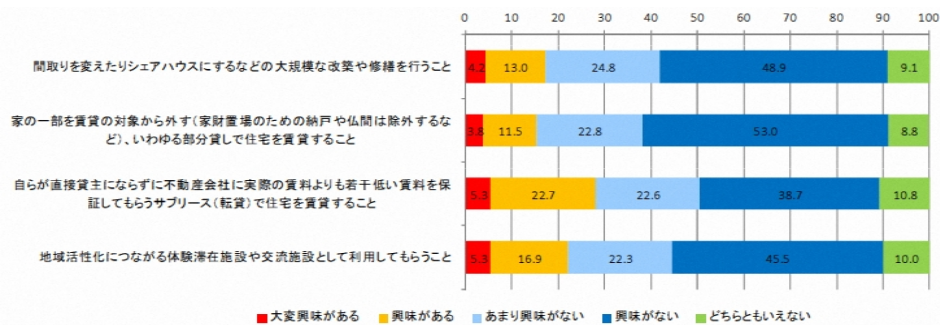
空家等対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	①増加対応	②流通促進	③悪影響抑制	④体制整備	⑤利活用・適正管理	⑥特定空家への措置
方針	1 予防・抑制	2 利活用	3 適正管理	4 特定空家	5 体制構築	

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

<(借主募集中及び賃貸意向者)貸すにあたり心配な点>



<(賃貸意向者)貸し出すにあたっての考え>



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

3 空家等対策に関する
 施策・取組
 施策3
 所有者との情報共有による
 利活用の仕組みの構築

3 空家等対策に関する施策・取組

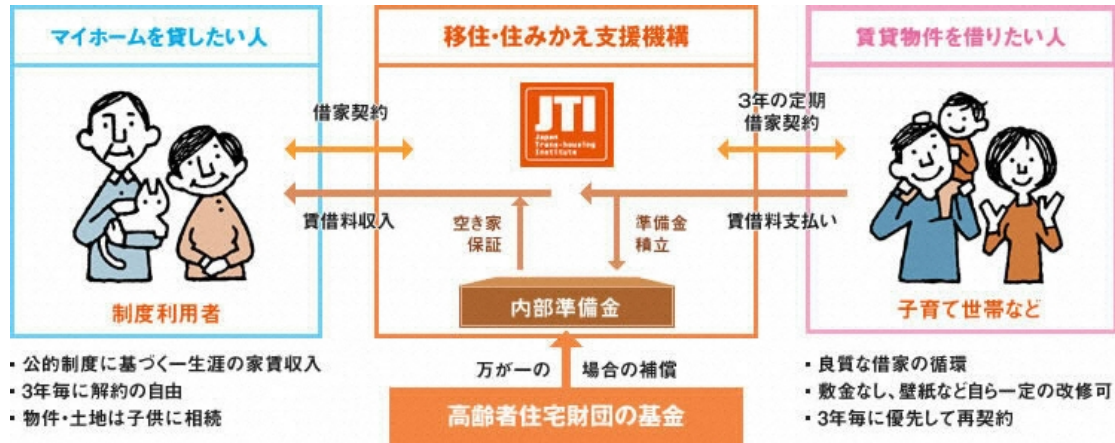
施策3	所有者との情報共有による利活用の仕組みの構築
取組⑦	流通促進のための情報提供
<p>■ 取組の課題と方向性</p> <p>空家の増加が続くと予測されるため、住宅流通を促進するための制度の導入と既存の制度の情報提供を実施する。</p>	

本市で考えられる取組例

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

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

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



－ 制度の特徴 － 住宅資産を売却することなく安全に活用できます

1 借り手が見つからない時も賃料を保証。安定した賃料収入が見込めます。

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



2 入居者とは3年定期借家契約だから再び家に戻ることも可能。



3年毎に契約が終了する定期借家契約を活用しているため安心。入居者が居座ったり、立ち退き料を請求されることはありません。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。売却することもできます。

3 JTIが制度利用者に代わり責任を持って転貸します。



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

4 万一に備え国の基金があるから安心

JTIの事業は、協賛企業等からの基金や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。

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長期安定賃料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行います。

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)高齢者住宅財団が運営し、移住・住みかえに関する様々な分野の講習を受講の後、審査に合格し、移住・住みかえ支援機構(JTI)に登録した者を指します。マイホーム借上げ制度の説明だけでなく、移住・住みかえ先の探求、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。

URL: <https://www.jt-i.jp/lease/>

3 空家等対策に関する施策・取組
 施策3 所有者との情報共有による利活用の仕組みの構築

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

三世同居・近居の支援制度				政策企画課、都市政策課		
主体	地域住民	事業者	○	行政	◎	

・三世代が同居・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

・多世代の近居・同居を支援することによって、本市への定住促進を図るため、住宅取得やリフォーム費用を補助する「多世代近居・同居支援事業」を創設（平成29年度～）

【参考その他事例】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。
- 皆で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
NEIGHBORING 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

URL: <http://www.ur-net.go.jp/kanto/kinkyou/>

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

・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

3 空家等対策に関する施策・取組

施策3	所有者との情報共有による利活用の仕組みの構築
取組⑧	利活用を支援する仕組みづくり
<p>■ 取組の課題と方向性</p> <p>空家所有者の意向により、市場に流通していない物件について、空家の利活用を促進するために、空家の情報を集約し、活用希望者とのマッチングを実施する等、住宅流通を支援する仕組みを構築する。</p>	

本市で考えられる取組例

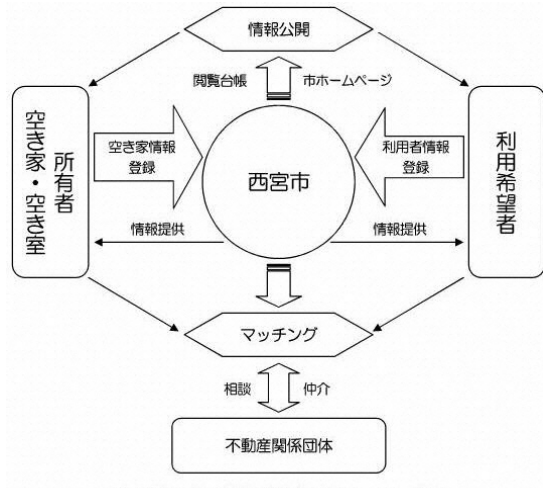
空家バンクの設置	都市政策課					
主体	地域住民	○	事業者	○	行政	◎

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

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

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

【参考事例】空き家等公益利用情報提供事業（西宮市）



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

更新日：2016年7月20日 ID：37724

事業背景

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

事業目的

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

事業内容

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

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

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

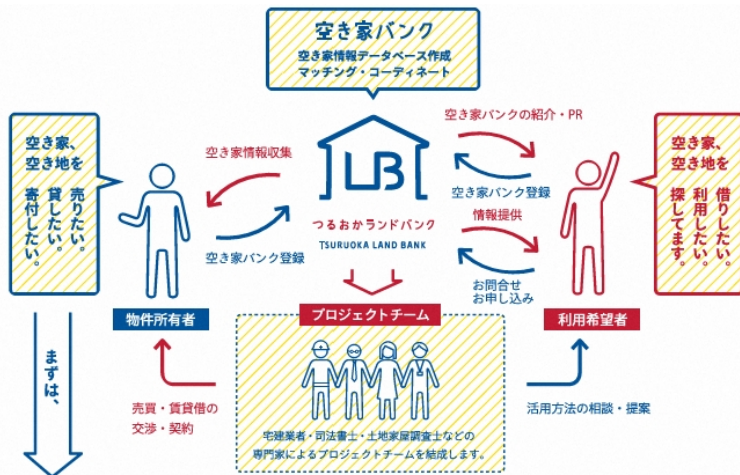
<空き家等公益利用情報提供事業の仕組み イメージ図>

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

3 空家等対策に関する施策・取組
 3 所有者との情報共有による利活用の仕組みの構築

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

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



お持ちの空き家をご登録ください。
 空き家バンクのデータベースに登録することで、空き家を必要とする方へご紹介させていただきます。
 できるだけオーナー様のニーズに沿ったマッチングを目指してまいります。

出典：つるおかランド・バンク

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

3 空家等対策に関する施策・取組
 施策3 所有者との情報共有による利活用の仕組みの構築

地域自治組織（まちづくり協議会）の活用				市民協働推進課		
主体	地域住民	○	事業者	行政	◎	
・小学校区単位で自治会、PTA等を中心に結成を推進している組織である、まちづくり協議会において、空家活用に関する地域の声を聴く場としての活用を検討						

自治会集会施設等整備補助制度				市民協働推進課		
主体	地域住民	○	事業者	行政	◎	
・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
<p>■取組の課題と方向性</p> <p>集会・交流施設、地域福祉施設、高齢者施設、子育て施設等、地域の状況に応じて必要な施設について関係課と連携し、市や事業者による公共的な利活用を推進する。</p>	

本市で考えられる取組例

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

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

3 空家等対策に関する
施策・取組

施策4 地域における利活用の推進

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

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

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

3 空家等対策に関する施策・取組

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

本市で考えられる取組例

地域と大学の連携による活用				政策企画課、市民協働推進課 都市政策課		
主体	地域住民	事業者	◎	行政	○	
<p>・地域と大学が連携した事業に対する提案公募型の補助制度により、地域の魅力づくりや課題解決に向けた空家を活用した事業を検討</p> <p>●いばらき×大学連携事業</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="215 896 766 1691">  <p>茨木市提案公募型公益活動支援事業補助制度 いばらき×大学連携事業</p> <p>Machi X Manabi</p> <p>まちなび</p> <p>Manabi X Machi</p> <p>街×学 = ?</p> <p>最大45万円!</p> <p>地域の魅力づくりや課題解決に向け、地域と大学生が連携して行う取組に対して、助成金を交付する事業です。</p> <p>学生さんには、地域という実践的な場で「学び」の機会としてみたいという思いと、地域での活動を通じて、今よりもっと茨木を好きになってもらえたら…という下心が熱いです。</p> <p>また、地域にとっては、「知の集積地」としての大学の知識や、「ヨソモノ」、「ワカモノ」である学生さんの力を、地域課題の解決や活性化に活用できればと考えています。</p> <p>うまいければ… 一石二鳥!</p> <p>平成28年度事業募集!</p> <p>期間：平成28年8月5日～31日</p> <p>詳しくは次のページへ!</p> <p>茨木市企画財政政策企画課 〒567-8505 大阪府茨木市駅前3丁目8番13号 TEL (072) 620-1605 (直通) FAX (072) 623-3025</p> </div> <div data-bbox="782 896 1340 1691">  <p>いばらき×大学連携事業</p> <p>対象団体</p> <p>セミやサークルでもOK!</p> <ul style="list-style-type: none"> 大学（短期大学及び大学院を含みます。以下同じ。）の学生で構成される団体・グループ（ゼミ、クラブ、学生サークル（複数の大学の学生により構成されるサークルも可）または、主たる活動拠点を市内に有する団体（学生団体を除きます。）であること。ただし、学生以外の団体が申請する場合は、事業における学生の役割を明確化し、学生が主体となって取り組むことができること 構成員の数が5人以上の団体 政治又は宗教的活動を目的としない団体 暴力団でないこと、暴力団及び暴力団員の統制下にないこと 当該事業の実施について主たる構成員が在学する大学の承認を得た大学の団体・グループ（ゼミ、クラブ、学生サークル（複数の大学の学生により構成されるサークルも可）または、定款、規約、会則等による運営がなされている主たる活動拠点を市内に有する団体（学生団体を除きます。） <p>対象事業</p> <p>大学生の皆さんの「茨木で何かしたい!!」を応援します!!</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 主に茨木市に在住・在勤・在学の者を対象とし、市内で実施する事業 ② 地域の活性化又は社会及び地域の課題解決が図られる事業 ③ 国、地方公共団体から補助金等の交付を受けていない事業 ④ 平成28年10月1日から平成29年3月31日までに実施・完了する事業 ⑤ 当該団体の会員等のみを対象とした事業でないこと <p>補助金額</p> <p>45万円（上限額） 補助率：4/5</p> <p>※上記額、補助対象経費の合計額から、事業の実施に伴い発生する収入を差し引いた額、補助対象経費に補助率を乗じた額のうちのいずれか少ない額となります（千円未満切り捨て） ※同一事業についての補助は、3回を限度とします。</p> </div> </div>						

文化芸術の担い手による活用				文化振興課		
主体	地域住民	事業者	○	行政	○	
<p>・文化芸術を活用したまちづくりを進めるため、空き店舗や空家をアーティストインレジデンス等、作品の発表の場として活用を検討</p>						

3 空家等対策に関する

施策4 地域における利活用の推進

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

町家の活用					市街地新生課、都市政策課	
主体	地域住民	事業者	◎	行政	○	
<p>・ 中心市街地のにぎわい創出や景観の向上を図るため、商工会議所等の事業者と連携し、町家を活用した事業を検討</p> <p>【参考事例】とよさと改蔵プロジェクト（滋賀県立大学）</p>						
			<p>03 進捗期 2005.8-2006.4</p>  <p>屋根が落ちていたり、床が傾いていたりと今までとは比較にならないくらい傷があったこの進捗期、将来持ち主さんが帰ってこられるときのために、学生コンペでプランを決め建物部分の大規模な改修工事も行いました。2006年、地元の大工さん達の指導・協力のおかげで無事オープンハウスを迎えることができました。5年間、学生シェアハウスとして利用され、現在は持ち主さんとへ戻っていきます。</p>			
<p>Home ホーム</p> <p>Concept コンセプト</p> <p>Projects カブドウ</p> <p>Blog ブログ</p> <p>Contact コンタクト</p> <p>Links リンク</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。地域のひと学生、そして地域外の人までもがお酒を飲みながら話しかえるコミュニティスペースを目指して、延べ45日間、延べ人数200人で改修し2006年10月にオープンしました。現在、毎週土曜日に学生によって営業されています。</p> <p>URL:http://www.kaizo-hp.com/</p>			

3 空家等対策に関する
施策・取組

施策4 地域における利活用の推進

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

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

3 空家等対策に関する施策・取組

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

本市で考えられる取組例

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

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

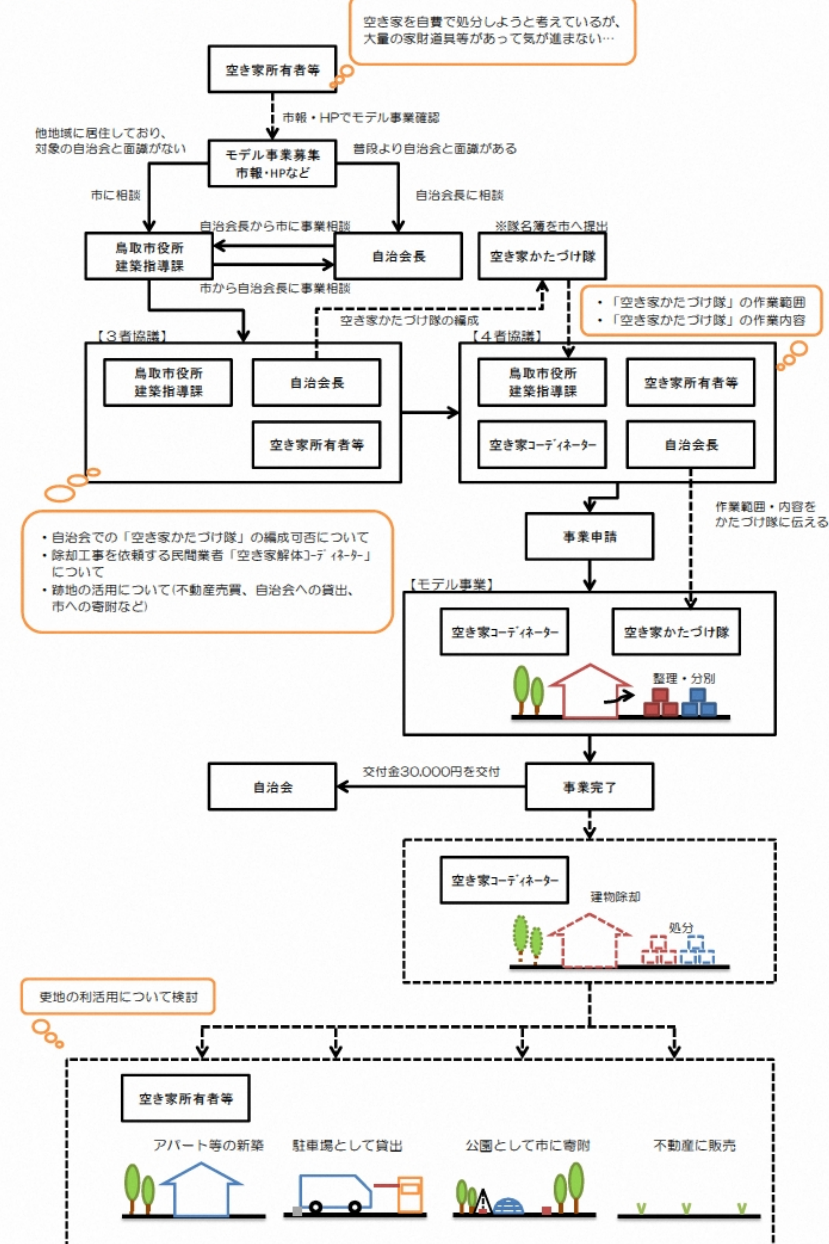
3 空家等対策に関する
施策・取組

施策 4 地域における利活用の推進

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

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

空き家かたづけ隊モデル事業フロー



出典：鳥取市


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

3 空家等対策に関する施策・取組

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

本市で考えられる取組例

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

市街化調整区域での対応策				都市政策課、審査指導課		
主体	地域住民	事業者	行政	◎		
<p>・ 市街化調整区域においては、建築行為が制限されていることから、地域のニーズに応じて、地区計画制度や開発許可制度の運用による対応策を検討</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◆◇ ～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続きとして、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 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 #FFD700; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>※「里づくり協議会」「里づくり計画」とは？ 神戸市では、市内の農業・農村地域を「人と自然との共生ゾーン」と位置づけ、「人と自然との共生ゾーン条例」に基づき、自然と調和し快適で魅力にあふれた農村空間の実現に取り組んでいます。 その一環である、住民が主体となった里づくり事業では、1～数集落のコミュニティ単位で「里づくり協議会」を設立し、地域の将来計画である「里づくり計画」を策定して、快適な農村づくりを進めています。</p> </div> <p>●用途の変更 住宅用途を以下の用途へ変更することを可能とします。 ※活用の例 農家レストラン・カフェ、体験民宿、アトリエ、など</p> <div style="text-align: right; margin-right: 50px;">  <p>北区 マスコトキャラクター キタールさん</p> </div> <p>【手続きの流れ】</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid #FFD700; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 200px;"> <p style="text-align: center; background-color: #FFD700; margin: 0;">里づくり計画の手続き</p> <p style="font-size: small;">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; margin: 0 20px;">➔</div> <div style="border: 1px solid #FFD700; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 200px;"> <p style="text-align: center; background-color: #FFD700; margin: 0;">用途の変更の手続き (都市計画法の手続き)</p> <p style="font-size: small;">※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="font-size: x-small; 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>						

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

3 空家等対策に関する施策・取組

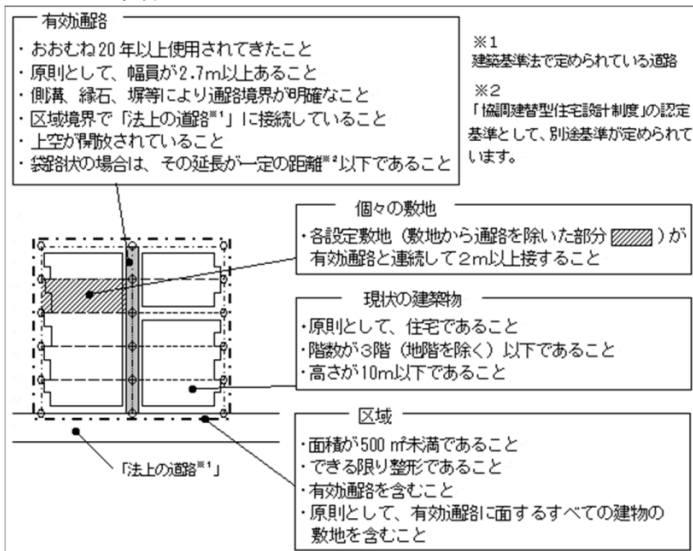
施策 4 地域における利活用の推進

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

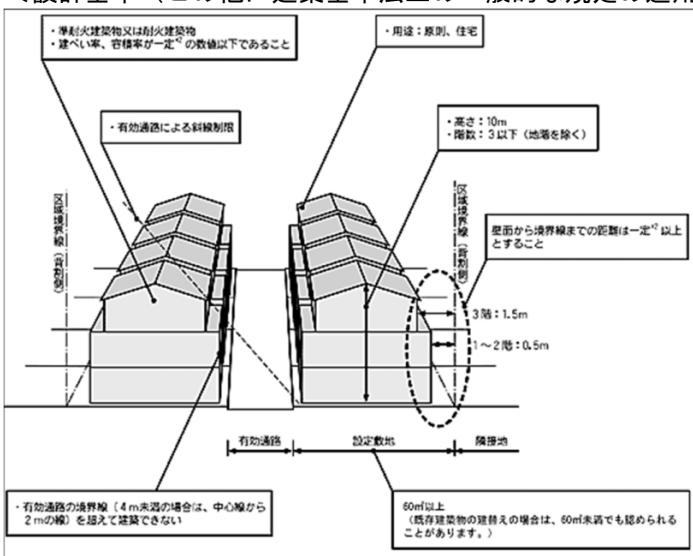
協調建替型住宅設計制度（建築基準法第 86 条、第 86 条の 2、第 86 条の 5）（大阪市）

・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）＞



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

※1 建築基準法で定められている道路

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

3 空家等対策に関する施策・取組

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

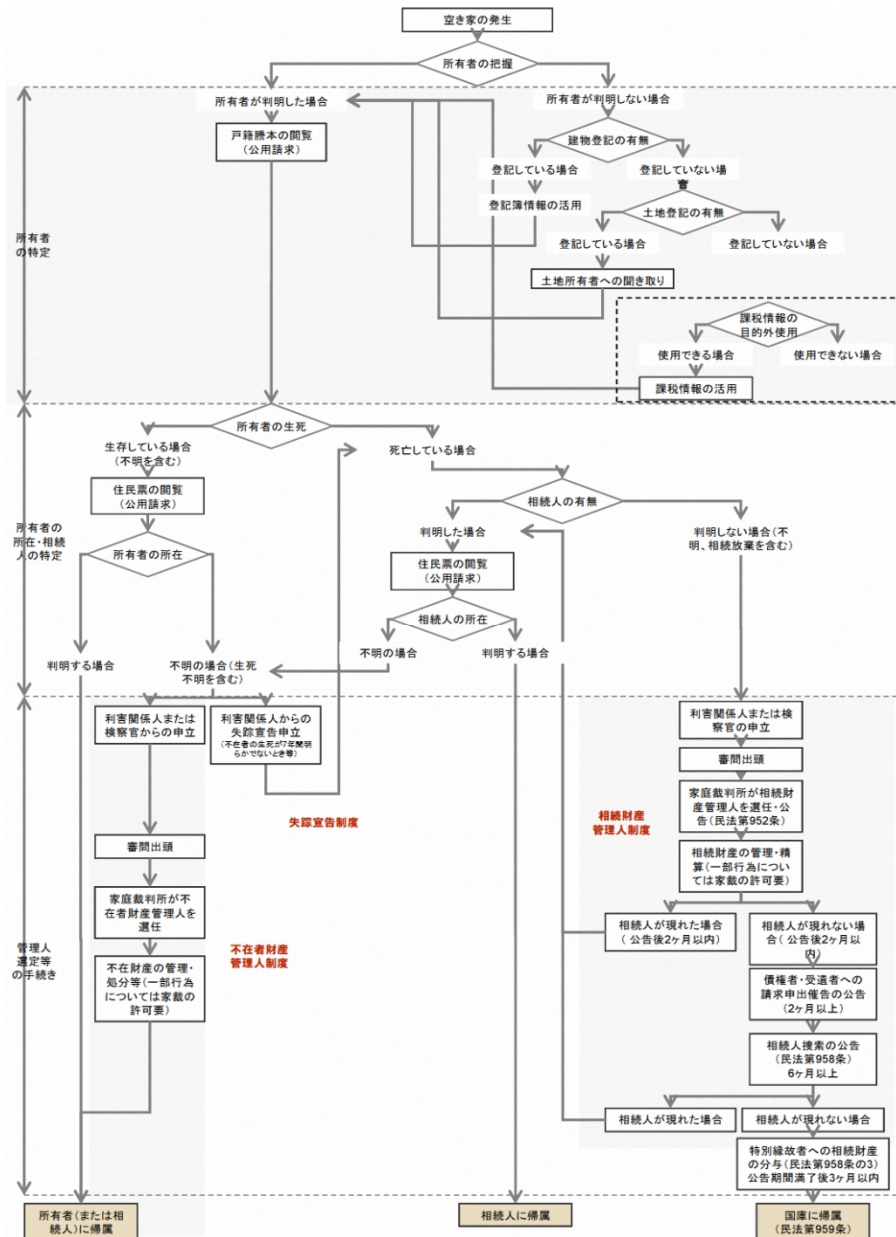
本市で考えられる取組例

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

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

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

【参考事例】空き家の所有者特定フロー



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

3 空家等対策に関する施策・取組
 施策5 特定空家に対する措置

3 空家等対策に関する施策・取組

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

本市で考えられる取組例

特定空家の判断基準の作成				都市政策課 市民生活相談課、審査指導課 消防警防課、資産税課	
主体	地域住民	事業者		行政	◎
<p>・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</p> <p>・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</p> <p>○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）</p>					
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			
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	擁壁が老朽化し危険となる恐れ	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			
	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			
(ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	周囲の景観と著しく不調和な状態	ごみ、不法投棄があるか			
		屋根や外壁が汚物や落書き等で外見上よくない状態になっているか			
		ごみ、不法投棄があるか			

3 空家等対策に関する
施策・取組

施策6 特定空家への対応策の整備

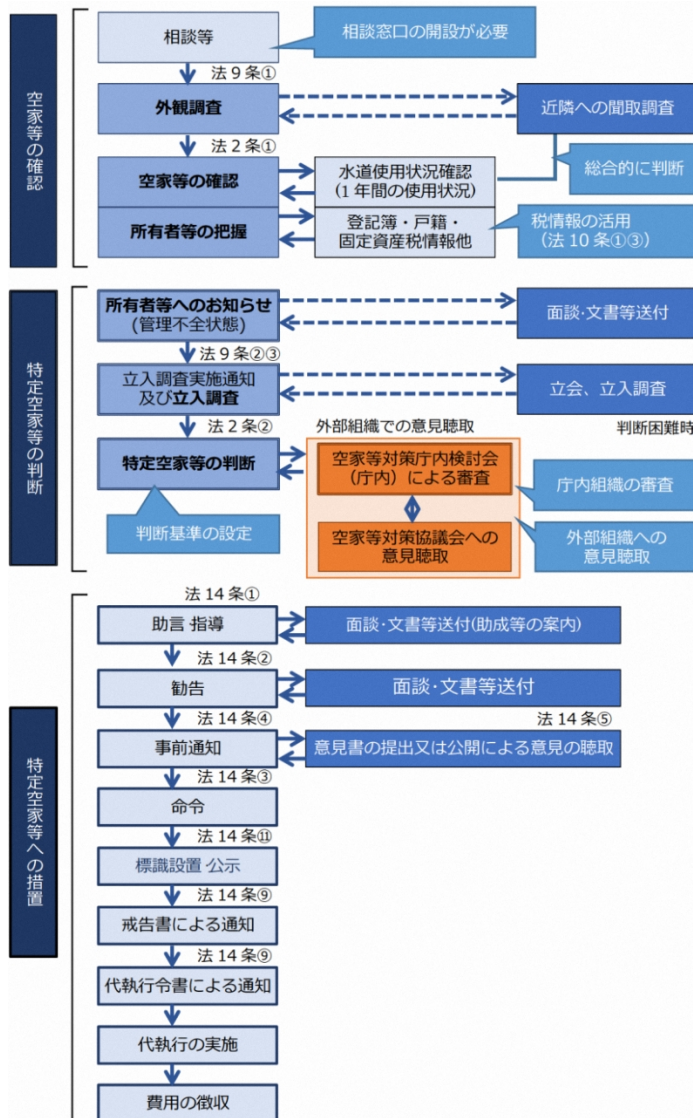
空家等対策における位置づけ						
建物の状態	居住時	空家化	管理不全	廃屋化	除却(跡地)	
課題	①増加対応	②流通促進	③悪影響抑制	④体制整備	⑤利活用・適正管理	⑥特定空家への措置
方針	1 予防・抑制	2 利活用	3 適正管理	4 特定空家	5 体制構築	

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

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

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

○空家等の適正管理に関するフロー（案）



3 空家等対策に関する
施策・取組

施策6 特定空家への対応策の整備

3 空家等対策に関する施策・取組

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

本市で考えられる取組例

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

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

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

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

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

【参考事例】空き家相談窓口（大阪の住まい活性化フォーラム）

大阪の住まい活性化フォーラム 「空き家相談窓口」について

●空き家も含めた様々なご相談に応じます

- ・電話による相談を基本とします。相談窓口によっては面談もしていますので、事前にご連絡下さい。
- ・空き家の権利関係や維持管理、利活用から撤却まで、お困りのことや疑問についてはお気軽にご相談ください。
- ・空き家のご相談のほか、住まいの性能・維持管理・リフォーム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)を行ってインスペクターをご案内します

- ・住まいの性能・維持管理・リフォームを進めるにあたり、インスペクション(既存住宅現況検査)をご希望される場合は、インスペクターをご案内します。
- ・インスペクション(既存住宅現況検査)は目視等による検査(一次インスペクション)を基本とします。(有料)
- ・相談窓口によっては、既存住宅現況検査に対応した現況検査、住宅の性能向上リフォームを実施する際の性能向上インスペクションなどに対応できることもあります。
- ・各相談窓口の紹介欄(裏面詳細一覧)をご参考にご相談ください。

〈 相談窓口詳細一覧 〉

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 06-6947-1966 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: info@wan.or.jp U R L http://www.abar.or.jp/	建築のプロフェッショナルである建築士が、電話・面談・現地での相談に応じます。既存住宅の現況検査は、目視等による調査により、住宅の劣化度、耐震安全性、適法性等の検査のほか、増改築から建て替えまで、建築の専門分野の相談に対応いたします。	1次 2次 性能向上
団 体 名 (一 社) 関 西 住 宅 産 業 協 会 住 所 540-0012 大阪市北区堂山町 1-5 三共相田ビル 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: U R L http://www.kankijyo.or.jp/	当協会は、総合建設業、地域ビルダー、建物管理業、流通業などの多様な事業者を擁しており、又、リフォームについても、住宅リフォームマイスター事業者の登録団体でもあり、総合的な相談をお受けします。	1次 2次 性能向上
団 体 名 (公 社) 全 日 本 不 動 産 協 会 大 阪 府 本 部 住 所 540-0012 大阪府中央区谷町 1-3-26 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: U R L http://osakabn.or.jp/index.html	不動産取引の専門家集団です。瑕疵保証の事前検査、耐震診断、建築物石綿含有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 06-6941-8336 受付時間 9:00~18:00(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: info@wan.or.jp U R L http://www.hwa.or.jp/	当センターは、新築、リフォーム、点検も手入れもいえるから、空き家管理・売買の悩み事等々の「住まいまるごと相談」をベテランの相談員がお受けしています。お気軽にお問い合わせください。	1次 2次 性能向上
団 体 名 NPO 法 人 住 宅 再 生 推 進 機 構 住 所 540-0011 大阪市東淀川区 18-37 13 階 ビジネスソーン 602 号 電話相談 06-6380-6882 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: U R L http://www.opor.or.jp/eisyu.html	ワンストップ窓口として総合的な相談が可能です。従来の相談だけではなくコンサルティング事業を取り入れた提案方式ですので、ご相談者様に選択肢を提示させていただいております。リフォーム・改修・耐震診断、工事相談に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 』 (略 称 LSO) 住 所 530-0001 大阪市北区橋田 2-5 横山ビル 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: U R L http://www.opor.or.jp/eisyu.html	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、予定される巨大地震に備えて木造住宅の耐震化に向け日々様々な活動を行っています。特に1000人を超える一級建築士の会員が在籍し、有識者とのネットワークも構築しています。木造住宅の耐震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 可 能 な 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: yyy@iwa-woods.co.jp U R L http://www.goal-mcc.jp/	①家の全体調査(インスペクション) 木造住宅の新築診断と耐震補強 ②高齢者や障害者への心身・心理面に配慮した改修 ③解体、廃棄、リサイクル等の環境負荷削減と室内の快適性(断熱) (遠方の方は大阪市内でも面談相談が可能です。お問い合わせください)	1次 2次 性能向上
団 体 名 (一 社) 日 本 住 宅 リ フ ォ ム 産 業 協 会 近 畿 支 部 住 所 535-0011 大阪市港区高島 2-1-18 電話相談 06-6745-5182 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: jerca.f@isius.ocurme.jp U R L 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 2次 性能向上
団 体 名 (一 社) 関 西 建 築 業 協 会 住 所 540-0012 大阪府中央区谷町 1 丁目 7-4MF 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: e@tkkankeiyo.jp U R L http://www.kankenkyo.jp	当協会は、新築住宅、リフォーム工事から空き家等の相談・維持管理まで会員のネットワークで情報提供や消費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、空き家の維持管理についても電話相談いたします。お気軽にお問い合わせください。	1次 2次 性能向上
団 体 名 (一 社) 大 阪 府 不 動 産 コ ン サ ル テ ィ ン グ 協 会 住 所 530-0005 大阪市北区中之島 3-1-8 11 階 4 号ビル 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: U R L http://ornc.jp/	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状調査 2次: 破壊調査も含めた詳細な調査 性能向上: リフォームの実施前後に現状調査・検査

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】
電気住宅・リフォーム市場の活性化を図り、市民の住生活の向上と、大阪の競争力や安全性の向上につながる取組みを進めたい。民間団体・事業者と公的団体により設立された団体です。
[お問い合わせ先] <http://osaka-refo.com/>
[お問い合わせ先] 大阪府住宅まちづくり推進企画課 電話: 06-6941-0351

上記団体の他、相談窓口をサポートする様々な専門の団体も参画しています。

一般社団法人 大阪府地産物産取引業協会	0570-783-810	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が登録されていますのでホームページをご覧ください。(http://www.reform-master.jp)
大阪府住宅相談室	06-6942-3854	住まいに関する様々なご相談
一般財団法人 大阪住宅センター	06-6253-0163	既存住宅保険、住まいに関するご相談

平成27年2月現在

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

3 空家等対策に関する 施策・取組

施策 7

相談窓口の設置等による 相談体制の整備

3 空家等対策に関する施策・取組

施策8	外部団体との連携強化による実施体制の整備
取組⑯	外部団体とのネットワーク構築
<p>■取組の課題と方向性</p> <p>空家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

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

3 空家等対策に関する施策・取組
実施体制の整備

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

○大阪弁護士会

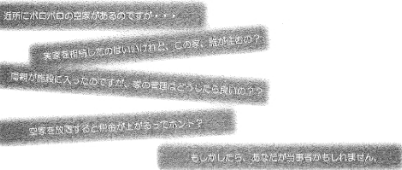


大阪弁護士会
空家無料電話相談
ご案内

TEL 06-6364-5500

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

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



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

○行政向け

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

○市民向け

- ・無料電話相談窓口
- ・セミナーの開催 等

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

○大阪司法書士

空家問題

司法書士がお役に立ちます

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

1 相続人の調査と特定

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

2 空家対策事業の推進支援

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

3 空家化の予防

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

○行政向け

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

○市民向け

- ・セミナーの開催 等

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

4 資料編

4.1 検討経過

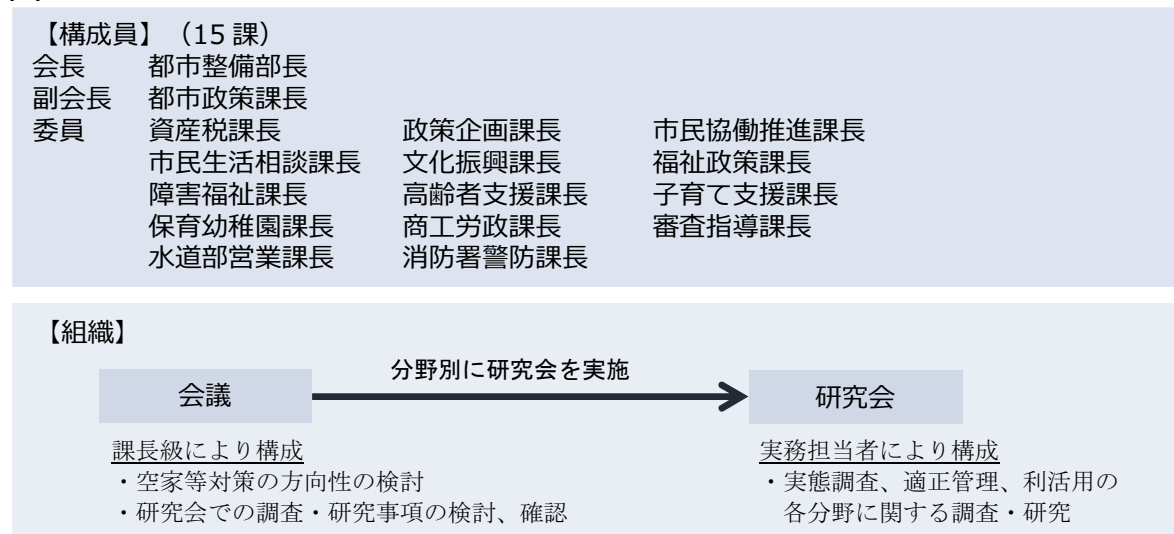
1) 茨木市空家等対策庁内検討会による検討経過

茨木市空家等対策庁内検討会は、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、庁内の連携を目的に設置した。

検討会を構成とした15課で構成し、分野別に研究会を設置し、実態調査、適正管理、利活用の各分野に関する調査・研究を行った。

各検討会の開催経過、各会における協議事項を以下に示す。

(1) 検討体制



【研究会の分野】

分野	担当課	検討項目
実態調査	<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) 審査指導課 (老朽危険家屋への指導) 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
適正管理	<ul style="list-style-type: none"> 資産税課 (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	<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

(2) 茨木市空家等対策庁内検討会の開催

検討会議	研究会	議事
第1回 平成27年8月25日 (火)		(1) 空家の現状・課題 (2) 庁内検討会 (3) 今後の進め方 (4) 意見交換等
	第1回（空家等実態調査） 平成27年9月29日（火）	(1) 空家の現状・課題 (2) 今後の進め方 (3) 空家等実態調査の進め方 (4) 意見交換等
	第2回（利活用） 平成28年3月1日（火）	(1) 空家の現状・課題、空家対策の検討状況 (2) 空家等実態調査の経過 (3) 空家を利活用した施策 (4) 来年度の進め方 (5) 意見交換等
	第3回（適正管理） 平成28年3月15日（火）	(1) 空家等実態調査の経過について (2) 適正管理施策の検討 (3) 来年度の進め方 (4) 意見交換等
第2回 平成28年3月25日 (金)		(1) 空家等実態調査結果 (2) 庁内検討会での検討状況 (3) 来年度の進め方 (4) 意見交換等
	第4回（適正管理） 平成28年9月14日（水）	(1) 茨木市空家等対策計画（骨子案）について (2) 適正管理に関する施策・取組の検討について (3) 今年度のスケジュール (4) 意見交換等
	第5回（利活用） 平成28年9月27日（火）	(1) 茨木市空家等対策計画（骨子案）について (2) 利活用等に関する施策・取組の検討について (3) 今年度のスケジュール (4) 意見交換等
第3回 平成28年12月20日 (火)		(1) 茨木市空家等対策計画原案について (2) 意見交換等

2) 茨木市空家等対策協議会による検討経過

茨木市空家等対策協議会は平成 28 年度に開催され、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協議した。

協議会の構成ならびに開催経過、各協議会における協議事項を以下に示す。

(1) 検討体制

■ 茨木市空家等対策協議会委員名簿

区分	分野	氏名	職・経歴	備考
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		第 1 回から第 3 回
		桂 睦子		〃
		上田 光夫		第 4 回
		青木 順子		〃
市民		山口 健太	公募市民	
		林 裕子	公募市民	

(2) 茨木市空家等対策協議会の開催

名称	開催日時	議事
第 1 回	平成28年 7月25日（月）	(1) 茨木市空家等対策協議会会長の選出について (2) 茨木市空家等対策計画骨子案について (3) 空家所有者アンケートについて (4) その他
第 2 回	平成28年10月12日（水）	(1) 茨木市空家等対策計画素案について (2) その他
第 3 回	平成28年12月22日（木）	(1) 茨木市空家等対策計画原案について (2) その他
第 4 回	平成29年 3月23日（木）	(1) パブリックコメントの結果及び茨木市空家等対策計画案について (2) サブタイトル及び表紙について (3) 概要版及び市民向け配布物の案について (4) 来年度の予定について (5) その他

4.2 法令・指針

1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法
(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、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いることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は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的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にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他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に必要な事項

- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

- 第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、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。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

- 第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおい

て同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

- 第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、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とることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。
- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

- 第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

- 第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2) 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

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(平成27年2月26日総務省告示・国土交通省告示第1号)[平成28年4月1日改正]

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)が年々増加している。このような空家等(空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。)の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところである。

このような状況から、市町村(特別区を含む。以下同じ。)等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施している。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められるところである。

以上を踏まえ、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いることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)」が公布された。

(1) 空家等の現状

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査(平成27年2月26日公表)によると、全国の総住宅数は6,063万戸となっている一方、総世帯数は5,245万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家※1の数は820万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は13.5%となっている。また「賃貸用又は売却用の住宅※2」及び「二次的住宅※3」を除いた「その他の住宅※4」に属する空き家の数は318万戸に上っている。これが全国の

総住宅数に占める割合は5.2%であるが、その数は過去20年間で約2倍に増加しているところである。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※2 住宅・土地統計調査における「賃貸用又は売却用の住宅」とは「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅」をいう。

※3 住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは「別荘(週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅)」及び「その他住宅(普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅)」を合計したものをいう。

※4 住宅・土地統計調査における「その他の住宅」とは「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」をいう。

(2) 空家等対策の基本的な考え方

① 基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所

所有者等は、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)と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第4条においては市町村の責務として「市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

② 市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会(法第7条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。)の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、法第6条第1項に基づく空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基

本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく「特定空家等」（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第6条第4項に基づき、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の必要な援助を講ずることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することも考えられる。

③都道府県の役割

都道府県知事は、②で述べたように、法第6条第4項に基づき市町村から空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を求められた場合のほか、法第8条において「空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。」こととされている。

具体的には、例えば県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、建築部局の存在しない市町村が、特定空家等に該当するか否かの判断に困難を来している場合における技術的な助言の提供や空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場を設ける、協議会の構成員を仲介又はあつせんするといった対応が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

このほか、特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。加えて、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するのに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助など必要な財政上の措置等を講ずるとされている（法第15条）。

④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第14条に基づく市町村長による特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（「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（平成27年5月26日策定）。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国は市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるも

のとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合や、空家等の所有者等に対してその除却や活用に要する費用を補助する場合、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

2実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に関係する内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

(1)市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態であるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、1(2)③に述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。

さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

(2)協議会の組織

市町村は、法第7条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための「協議会」を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。」ものとされている（同条第2項）。

協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行うNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

なお、この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第12条には「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについてのノウハウの提供や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における今後の対応方針の相談を当該住宅等の所有者等が市町村に求めることが必要である場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することが可能な体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

「空家等」は、法第2条第1項により「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ものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「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」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が

営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「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。

調査の結果「空家等」に該当する建築物等については、法第11条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「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又は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にあると認められる」もの（法第2条第2項）については「特定空家等」に該当することとなるが、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、国土交通大臣及び総務大臣がガイドラインにおいて別途定めている。

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。これらの情報を把握するためには、(3)に述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第12条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者に関する情報を提供したりすることが考えられる。

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が(2)の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家

等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法（平成16年法律第123号）、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）、戸籍法（昭和22年法律第224号）等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第10条第3項に基づき「この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、4で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和25年法律第226号）第22条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなる。とともに、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとする。とされた。

なお、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することができる。

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果「空家等」として把握した建築物等については、法第11条に基づき「データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」とされている。3（1）で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、「データベース」の整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

この「データベース」には空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち「特定空家等」に該当するものについては、「データベース」内に「特定空家等」に該当する旨並びに市町村長による当該「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いは細心の注意を払う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等の数が多い、又は市町村内の体制が十分ではない等の事情から、把握した空家等に関する全ての情報について「データベース」化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、「特定空家等」に係る土地については、8（2）で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも「特定空家等」に該当する建築物等については「データベース」化することが必要である。

また、法第11条に基づき「データベース」化の対象とされた空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる「空き物件」に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、「空き物件」たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがって「データベース」の対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ「空き物件」に該当する空家等であったとしても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づく「データベース」の対象となる。

5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第6条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、④所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項、⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項、⑦住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第2項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については22で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、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ように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその

内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

6空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

具体的な空家等を有効に利活用する方策としては、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用したり、空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりすることも考えられる。この際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するものとする。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7特定空家等に対する措置の促進

法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。

「特定空家等」に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は「特定空家等」の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、本来「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は「特定空家等」の所有者等に対して市町村長が

必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも「特定空家等」の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、国土交通大臣及び総務大臣は、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が「特定空家等」の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容等について記載したガイドラインを、法第14条第14項に基づき定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた「特定空家等」に関する対策に取り組むこととする。

なお、「特定空家等」に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

8空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

法第15条第1項においては「国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

具体的には、例えば一（2）④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

(2) 税制上の措置

法第15条第2項においては「国及び地方公共団体は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

①空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

平成26年に国土交通省が実施した空家実態調査（平成27年11月20日公表）によれば、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空き家）の約75%は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成25年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が平成27年6月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約60%が耐震性のない建築物

であると推計されている。加えて、上述の平成26年空家実態調査によれば、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するための新たな制度が、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）の一部改正により、平成28年4月1日から創設された。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住用家屋

（昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が1億円を超えるもの等を除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用する（ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合を除く。）（租税特別措置法第35条第3項から第10項まで及び第13項。なお、個人住民税については地方税法附則第34条第2項及び第5項並びに第35条第2項及び第6項）。なお、本特例措置に関する事務手続き等の詳細については、別途通知で定めている。

②「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い（固定資産税・都市計画税）

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1（200㎡以下の部分の敷地）又は3分の1（200㎡を超える部分の敷地）とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1（200㎡以下の部分の敷地）又は3分の2（200㎡を超える部分の敷地）とする特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合※と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

※固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の7割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空家等の中でも、「特定空家等」は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、平成27年度の地方税法の一部改正により、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた「特定空家等」

の敷地の用に供されている土地を除くこととされた（地方税法第349条の3の2第1項等）。

また、あわせて、人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である。

二空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる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、本基本指針に即して、法第6条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。

その際、一3（1）及び（2）で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

2 空家等対策計画に定める事項

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に計画を作成し、その後必要に応じて順次計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

(2) 計画期間

空家等対策の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、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性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討することが重要である。

(3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第9条第1項に基づき当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うに当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

一1(2)①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限定されていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭い地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項

一7で述べたとおり、「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方

や、「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について記載することが望ましい。

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

一2(3)で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば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に関するものから、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まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるように、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1)から(8)までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

3 空家等対策計画の公表等

法第6条第3項により、「市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

三 その他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に必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては一 2（1）で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする 2 で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生又は増加を抑制し、若しくは空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。

(1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば 1 で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養や理解増進を図る取組を進めることや、一 8（2）で述べた空家等の発生を抑制するための新たな租税特別措置の的確な運用、また一 2（3）で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

(2) 空家等の利活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、空家等への住み替え、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

3) 「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）

はじめに

平成 26 年 11 月 27 日に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）においては、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第 4 条において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村（特別区を含む。以下同じ。）が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられている。法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、「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」（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号。以下「基本指針」という。）により示されたところである。法に基づく空家等対策のうち、特に、法第 2 条第 2 項に定義される「特定空家等」については、法第 14 条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該「特定空家等」の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。市町村長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、速やかに「特定空家等」の所有者等に対し、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

以上を踏まえ、法第 14 条第 14 項の規定に基づき、「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）を定めるものである。

本ガイドラインは、市町村が「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」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により「特定空家等」に対応することが適当である。また、措置に係る手続については、必要に応じて、手続を付加することや法令等に抵触しない範囲で手続を省略することを妨げるものではない。なお、法第 14 条第 1 項及び第 2 項に基づく「特定空家等」に対する助言・指導及び勧告については、本ガイドラインにおいては行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）上の関連規定を示しているところ、同法第 3 条第 3 項により市町村が行う行政指導については同法第 4 章の規定が適用除外とされていることから、実務的には本ガイドラインを参考としつつ、各市町村が定める行政手続条例等によることとなる。

また、本ガイドラインは、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。

第 1 章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」－ 3（1）に示すとおりである。「特定空家等」は、この「空家等」のうち、法第 2 条第 2 項において示すとおり、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (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
- (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
- (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
- (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

2. 具体の事案に対する措置の検討

(1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

適切な管理が行われていない空家等のうち、法第 2 条第 2 項に定める「特定空家等」と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等について概略を整理する。

イ 「特定空家等に対する措置」の概要

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、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とるよう助言又は指導（法第 14 条第 1 項）、勧告（同条第 2 項）及び命令（同条第 3 項）することができるとともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる（同条第 9 項）。

また、市町村長は、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる（同条第 10 項、いわゆる略式代執行）。

ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

法に定める「特定空家等」として、法の規定を適用する場合は、法第 14 条に基づく助言又は指導、勧告、命令の手続を、順を経る必要がある。緊急事態において応急措置を講ずる必要がある場合であっても、法により対応しようとするのであれば同様である。これは、「特定空家等」の定義が「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…と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、当該「特定空家等」の所有者等に対し、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続を踏む趣旨である。

なお、法と趣旨・目的が同様の各市町村における空家等の適正管理に関する条例において、適切な管理が行われていない空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告、命令の三段階ではなく、例えば助言又は指導、勧告を前置せずに命令を行うことを規定している場合、上記のように慎重な手続を踏むこととした法

の趣旨に反することとなるため、当該条例の命令に関する規定は無効となると解される。

ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、法第14条第2項に基づき、市町村長が当該「特定空家等」の所有者等に対して除却、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とることを勧告した場合は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該「特定空家等」に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。

(2) 行政の関与の要否の判断

市町村の区域内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。

(3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体の事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。例えば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法（昭和23年法律第186号）に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和27年法律第180号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和22年法律第118号）に基づく措置などである。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせ適用することも考えられる。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。

3. 所有者等の特定

空家等の所有者等の特定方法としては、従来より、不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等と併せ、地域住民への聞き取り調査等が行われているところである。

これらに加え、法第10条により、市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、法の施行のために必要な限度において内部利用できる（同条第1項）（特別区においては、区長からの提供の求めに応じて、都知事が当該情報の提供を行う（同条第2項））ほか、関係する地方公共団体の長等に対して、空家等の所有者等の

把握に関し必要な情報の提供を求めることができる（同条第3項）こととされたことから、市町村長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することが考えられる。なお、法第10条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成27年2月26日付け国住備第943号・総議地第25号）を参照されたい。

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記(1)を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記(2)及び

(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第7条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。

なお、第1章1.の(イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第1章1.の(イ)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の「特定空家等」について複数の状態が認められることもあり得る。

(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の

程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の实情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

第3章 特定空家等に対する措置

「特定空家等に対する措置」は、行政指導である助言又は指導（法第14条第1項）及び勧告（同条第2項）、不利益処分である命令（同条第3項）、代執行（同条第9項）、過失がなく必要な措置を命ぜられるべき者を確知することができないときのいわゆる略式代執行（同条第10項）とに大別される。このうち、命令については、行政手続法第3章（不利益処分。ただし、同法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定を適用除外とし（法第14条第13項）、法において特例を定めている点に留意されたい（詳述は本章5.を参照）。

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方針に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましい。その際は、必ずしも書面で行う方法のみによる必要はなく、対面や電話等の通信手段を選択することも考えられる。

上記の事情把握は、必ずしも法第14条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど事実行為として行うことも考えられる。

また、当該空家等が「特定空家等」に該当すると考えられる場合にあっても、直ちに法第9条第2項に基づく立入調査や法第14条第1項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体的な対応方を検討することが考えられる。例えば、

- ・所有者等に改善の意思はあるものの、その対応方針が分からない
- ・遠隔地に居住しているために、物理的に自ら対策を講ずることができない
- ・経済的な対応の余地はあるが、身体的理由等により対応が困難である

等の場合には、状況に応じて、空家等の除却、改修、管理等に関する相談窓口や活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることも考えられる。

一方、危険が切迫している等周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認め

られる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第14条の勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

(1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）

市町村長は、法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、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（法第9条第2項）。この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、立入調査結果が、必ずしも法第14条第1項から第3項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があることと認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきかを確かめようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認められない。

イ 所有者等に対する事前の通知

市町村長は、空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない（法第9条第3項本文）。この「5日」の期間の計算については、期間の初日は参入しないものと解される。

特に、1.により、空家等の所有者等と連絡が取れなかった場合には、空家等の所有者等は、当該空家等の状況を把握していない可能性があることから、事前の通知に当たって所有者等と連絡が取れた際には、立入調査の根拠のほか、立入調査をしようとするに至った理由等について、十分に説明するよう努めるべきである。また、立入調査を行う際、所有者等の立会いを得ることは、立入調査を円滑に実施することができることと、関係者が当該空家等の状況や所有者等の事情等を共有することで、対応方針の早期決定につながることを期待されることから、有用であると考えられる。

一方、所有者等に対し通知することが困難であるときは通知は要しない（法第9条第3項ただし書）。

ロ 身分を示す証明書の携帯と提示

空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書（参考様式1）を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない（法第9条第4項）。

ハ 留意事項

- (イ) 法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められている（法第16条第2項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示

的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。

- (ロ) 法に基づく立入調査は行政調査であり、「法第14条第1項から第3項までの施行のため」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第9条第5項に明示されているところである。
- (ハ) 空家等は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険があるなどの場合に、空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとなると、法の目的が十分に達成できないおそれがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得るものと考えられる。
- (ニ) 空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は「特定空家等」に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。この場合、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で所有者等の確認等（例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等）を行うことは、法第9条第1項の調査として許容されるものと解される。なお、建築物等に立ち入った時点において当該建築物等が「空家等と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為である。

(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供

法第11条に定める空家等に関するデータベースの整備等についての考え方は、「基本指針」-4に示すとおり、「特定空家等」については、その所在地、現況、所有者等の氏名などに加えて、「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。」とされているところである。

また、特定空家等に対する措置に係る事務を円滑に実施するためには、当該市町村の関係内部部局との連携が不可欠であることから、空家等施策担当部局は、必要に応じて特定空家等に関する情報を関係内部部局に提供し、共有することが望ましい。特に、法第14条第2項に基づき勧告がなされた場合、当該「特定空家等」に係る土地については、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなるため、少なくとも税務部局（特別区においては都。以下同じ。）に対しては、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供し、税務部局の事務に支障を来すようなことがないようにしなければならない。

また、関係内部部局において所有者等の情報を含むデータベースを共有する場合は、個人情報情報が漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

(3) 特定空家等に関する権利者との調整

法第14条に基づき「特定空家等に対する措置」を講じようとする「特定空家等」について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明することが考えられる。この場合、同条に基づく「特定空家等に対する措置」は、客観的事実により判断される「特定空家等」に対してなされる措置であるため、命令等の対象となる「特定空家等」に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が命令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と「特定空家等」の所有者等とによる解決に委ねられるものと考えられる。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導(法第14条第1項)

法に基づく「特定空家等」の措置は、当該「特定空家等」の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めることとされている。

(1) 特定空家等の所有者等への告知

イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・当該助言又は指導の内容及びその事由
 - ・当該助言又は指導の責任者
- を明確に示さなければならない。
- また、助言又は指導後の対応として、
- ・助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること
 - ・助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は勧告を行う可能性があること
 - ・市町村長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなること

についても、当該特定空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善を促すよう努めるべきである。

助言及び指導は、口頭によることも許容されているが、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。

ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

特定空家等の所有者等は当該特定空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、助言又は指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、

- ・どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか
- ・当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
- ・周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

等について、分かりやすく示すことが望ましい。

また、助言又は指導できる措置の内容は、当該特定空家等についての除却、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であるが、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態のいずれでもない特定空家等については、建築物等の全部を除却する措置を助言又は指導することはできないことに留意されたい（法第14条第1項括弧書き）。

(2) 措置の内容等の検討

市町村長の助言又は指導により、その対象となった特定空家等の状態が改善された場合は、助言又は指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。

一方、助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。その際、法第7条に基づき協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該特定空家等の所有者等に係る個人情報外部に漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）

(1) 勧告の実施

市町村長は、法第14条第1項に基づき助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期間を付けて、必要な措置をとることを勧告することができる（同条第2項）。

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

- ・勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること
- ・正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合、市町村長は命令を行う可能性があること
- ・地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

についても併せて示すべきである。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面（参考様式2）で行うものとする。

また、勧告の送達方法について具体的定めはなく、直接手交、郵送などの方法から選択することが考えられる。勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達されたら到達したとみなされるため、的確な送達の方法を選択すべきである。郵送の場合は、より慎重を期す観点から、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とすることが望ましい。

なお、市町村長が特定空家等に対して必要な措置に係る勧告を講ずるに当たり、特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、市町村長が確知している当該

特定空家等の所有者等全員に対して勧告を行う必要がある。

市町村長による勧告を受けた特定空家等の建物部分とその敷地のいずれかが当該勧告後に売買等された結果として所有者等が変わってしまったとしても、当該勧告は建物部分とその敷地とを切り離すことなく「特定空家等」の所有者等に対して講じられた措置であり、売買等による変更のなかった所有者等に対する効力は引き続き存続することから、建物部分又はその敷地の所有者等のいずれかが当該勧告に係る措置を履行しない限り、当該勧告に伴う効果は継続する。なお、当然のことながら、このような場合において、新たに「特定空家等」の建物部分又はその敷地の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある（当然、助言又は指導から行う必要がある）。

また、市町村長による勧告を受けた後に「特定空家等」が売買等により、建物部分とその敷地いずれについても所有者等が変わってしまった場合には、勧告の効力が失われるため、本来元の所有者等により講じられるべきであった措置の履行を促す観点から、新たに当該「特定空家等」の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の適用関係に影響を与えるため、税務部局とも十分連携を図る必要がある。

イ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体的な期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられる。

ロ 勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意された

- 当該特定空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。すなわち、「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部材が崩落しないよう、東側2階部分の破損した壁板を撤去すること」等の具体的な措置内容を示すべきである。また、建築物を除却する場合であっても、建築物全部の除却なのか、例えば2階部分等一部の除却なのか等除却する箇所を明確に示す必要がある。
- 措置の内容は、周辺の生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。したがって、例えば改修により目的が達成され得る事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることは不適切である。

(2) 関係部局への情報提供

市町村長が、法に基づき特定空家等の所有者等に対して勧告した場合には、2(2)に述べたとおり、速やかに税務部局等関係内部部局に情報提供を行うことが必要である。

5. 特定空家等の所有者等への命令(法第 14 条第 3 項～第 8 項)

市町村長は、上記勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる(法第 14 条第 3 項)。

イ 正当な理由

この「正当な理由」とは、例えば所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解される。

ロ 特に必要があると認めるとき

「特に必要があると認めるとき」とは、比例原則を確信的に規定したものであり、対応すべき事由がある場合において的確な権限行使を行うことは当然認められる。

ハ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」の解釈は、4 (1) イの勧告における「相当の猶予期限」と同義である。

ニ 命令の形式

命令の形式については、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実を期す観点から、書面で行うものとする。

ホ 命令の送達方法

命令の送達方法について具体の定めはないが、勧告の送達方法に準じるものとする。

ヘ 法における特例手続

命令については、法第 14 条第 13 項により行政手続法第 12 条(処分の基準)及び第 14 条(不利益処分の理由の提示)を除き、同法第 3 章(不利益処分)の規定を適用しないこととし、その代わりに法第 14 条第 4 項から第 8 項までに、命令を行う際に必要な手続を定めている。この手続の具体的内容として、措置を命じようとする者は、意見書を提出するだけでなく公開による意見の聴取を行うことを請求する権利も保障されている(法第 14 条第 5 項)。

(1)所有者等への事前の通知(法第 14 条第 4 項)

市町村長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書(参考様式 3)を交付しなければならない。記載する事項は、

- ・ 命じようとする措置の内容及びその事由
- ・ 意見書の提出先
- ・ 意見書の提出期限

とされている(法第 14 条第 4 項)。

当該通知書を交付する相手は、「措置を命じようとする者又はその代理人」とされており、措置を命じようとする者が代理人を選任できることが明示的に示されている。代理人は、当該命令に関する一切の行為をすることができるが、行政手続法第 16 条の規定を踏まえ、代理人の資格は書面で証明しなければならないとともに、代理人がその資格を失ったときは、当該代

理人を選任した者は、書面でその旨を市町村長に届け出なければならない。

また、当該通知書においては、法第 14 条第 4 項に示す通知事項のほか、当該通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことが請求できること(同条第 5 項)について、あらかじめ示すことが望ましい。

なお、当該通知書の交付は、従前の命令の内容を変更しようとする場合も同様である。

イ 命じようとする措置の内容

命じようとする措置は、法第 14 条第 2 項に基づき行なった「勧告に係る措置」であり、措置の内容は明確に示さなければならない。

その他の留意事項については、4 (1) ロを参照されたい。

ロ 措置を命ずるに至った事由

市町村長は当該命じようとする措置の事由を示さなければならない(法第 14 条第 4 項)。どの程度の事由を示さなければならないのかについて法に特段の定めは置かれていないが、単に根拠法令の条項を示すだけでは不十分であると考えられ、当該特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、その結果どのような措置を命ぜられているのか等について、所有者等が理解できるように提示すべきである。

ハ 意見書の提出先及び提出期限

市町村長は、当該措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならないとされている(法第 14 条第 4 項)。意見書及び証拠の提出は、命令の名あて人となるべき者にとって自己の権利利益を擁護するために重要な機会となるものであるから、行政手続法第 15 条第 1 項を踏まえれば、提出期限は意見書や証拠の準備するのに足りると認められる期間を設定しなければならない。

(2)所有者等による公開による意見聴取の請求(法第 14 条第 5 項)

命令に係る通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる(法第 14 条第 5 項)。この「5 日」の期間の計算については、期間の初日は算入しないものと解される。

なお、意見聴取の請求がなく当該期間を経過した場合には、(1)ハの意見書の提出期限の経過をもって、直ちに法第 14 条第 3 項に基づく命令をすることができる。

(3)公開による意見の聴取(法第 14 条第 6 項～第 8 項)

市町村長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない(法第 14 条第 6 項)。なお、これらの者が出頭しない場合は意見聴取の請求がない場合と同様に取

り扱って差し支えないと解される。また、「公開による」とは、意見聴取を傍聴しようとする者がある場合にこれを禁止してはならないというにとどまり、場内整理等の理由により一定者数以上の者の入場を制限することまで否定するものではない。

市町村長は、意見の聴取を行う場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の3日前までに、

- ・命じようとする措置
- ・意見の聴取の期日及び場所

を通知するとともに、これを公告しなければならない（法第14条第7項）。なお、通知は、意見聴取を実施する日の3日前までに相手方に到達しなければならない点に留意されたい。また、「3日」の期間の計算については（2）と同様、期間の初日は算入しないものと解される。

通知の方式について定めはなく、口頭での通知も可能と解されるが、処理の確実性を期す観点からは、書面によることが望ましい。公告の方式についても定めはなく、当該市町村で行われている通常の公告方式でよいと考えられる。

措置を命じようとする者又はその代理人は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる（法第14条第8項）。この際、市町村長は、意見聴取の円滑な進行のため、過度にわたらない程度に証人の数を制限し、また証拠の選択をさせることは差し支えないと解される。

(4) 命令の実施

(1)の事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から5日以内に(2)の意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置を命令することができる。

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実性を期す観点から、書面（参考様式4）で行うものとする。また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条の規定により当該市町村長に異議申立てを行うことができる^{※1}。したがって、命令においては、同法第57条第1項^{※2}の規定に基づき、

- ・当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・不服申立てをすべき行政庁
- ・不服申立てをすることができる期間

について、示さなければならない。

※1 平成26年に成立した（新）行政不服審査法（平成26年法律第68号）において、不服申立ての手續を審査請求に一元化することとなっており（新法第2条）、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うこととなる。（新法第4条第1号、なお、新法の施行日は、公布の日（平成26年6月13日）から起算して2年を超えない範囲において政令で定める日。）

※2 改正後の行政不服審査法においては第82条第1項。なお、本項による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処することとなる（法第16条第1項）。過料の徴収手續については、非訟事件手續法に規定がある。手續の開始は裁判所の職権によるが、

裁判所が職権探知により事件を立件することは事実上不可能であり、一般的には、通知を受けて手續が開始されている。このため、裁判所の職権の発動を促すため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行うことが考えられる。この場合の管轄裁判所は、過料に処せられるべき者の住所地の地方裁判所である。過料事件の審理においては、当事者の陳述を聴き、検察官の意見が求められる。ただし、裁判所が、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料の裁判をすることができ、当事者はこの略式裁判手續に対しては、裁判の告知を受けた日から一週間内に異議を申し立てることができる。異議があったときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上で更に裁判が行われる。

(5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（法第14条第11項・第12項）

市町村長は、法第14条第3項の規定による命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識（参考様式5）の設置をするともに、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他市町村が適切と認める方法により同項の規定による命令が出ている旨を公示しなければならない（法第14条第11項、同法施行規則本則）。

標識は、命令に係る特定空家等に設置することができ（法第14条第12項）、当該特定空家等において、目的を達成するのに最も適切な場所を選定してよいと解されるが、社会通念上標識の設置のために必要と認められる範囲に限られる。

6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）

(1) 実体的要件の明確化

法第14条第9項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第2条の特則であり、「第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないとき」は、行政代執行法の定めるところに従い、代執行できることとしたものである。

代執行できる措置については、

- ・他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- ・当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

の2つの要件を満たす必要がある。

その他手續等については、全て行政代執行法の定めるところによる。

(2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）

イ 文書による戒告（行政代執行法第3条第1項）

代執行をなすには、

- ・相当の履行期限を定め、
- ・その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨

を、予め文書（参考様式6）で戒告しなければならない。また、戒告を行う際には、5（4）の命令を行う

際と同様、行政不服審査法第 57 条第 1 項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

行政代執行法に基づく代執行の手続は戒告に始まるが、戒告は、義務を課す命令とは別の事務として、代執行の戒告であることを明確にして行うべきであると解される。なお、代執行の戒告であることを明確にして行うべきではあるものの、戒告が命令と同時に進行されることは必ずしも妨げられるものではないとされている。

「相当の履行期限」について定めはないが、戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督促する意味をもつものであるから、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限でなければならないと解される。

戒告においては、市町村長による命令措置が履行されないときに、当該市町村長が当該特定空家等について具体的にどのような措置を代執行することとなるのかを相手方に通知する観点から、義務の内容を明確に記載しなければならない。

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、5.ニを参照されたい。

ロ 再戒告

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、市町村長は、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも認められると考えられる。どの時点で代執行を実行するかについては、市町村長において、例えば客観的事情から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断することとなる。

ハ 代執行令書(行政代執行法第3条第2項)

義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、市町村長は、代執行令書(参考様式7)をもって、

- ・代執行をなすべき時期
- ・代執行のために派遣する執行責任者の氏名
- ・代執行に要する費用の概算による見積額

を義務者に通知する。

なお、代執行令書を通知する際には、5(4)の命令を行う際と同様、行政不服審査法第 57 条第 1 項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

(イ) 代執行をなすべき時期

代執行令書による通知と代執行をなすべき時期の時間的間隔について定めはなく、市町村長の裁量に委ねられるが、例えば特定空家等の除却を行う必要がある場合には、義務者が当該特定空家等から動産を搬出すること等に配慮することが望ましい。

(ロ) 代執行のために派遣する執行責任者の氏名何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

(3) 非常の場合又は危険切迫の場合(行政代執行法第3条第3項)

非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、前述の戒告及び代執行令書による通知の手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示(行政代執行法第4条)

法における代執行権者である市町村長は、執行責任者に対して、「その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票」を交付しなければならない。

また、執行責任者は、執行責任者証(参考様式8)を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示しなければならない。

(5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、所有者に運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

(6) 費用の徴収(行政代執行法第5条・第6条)

代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収する。当該費用について、行政主体が義務者に対して有する請求権は、行政代執行法に基づく公法上の請求権であり、義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用である。したがって、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等は含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。

- 市町村長は、文書(納付命令書)において、
- ・実際に要した費用の額
 - ・その納期日

を定め、その納付を命じなければならない(行政代執行法第5条)。

行政代執行法の規定においては、代執行の終了後に費用を徴収することのみが認められ、代執行終了前の見積による暫定額をあらかじめ徴収することは認められない。

費用の徴収については、国税滞納処分の例^{※3}による強制徴収が認められ(行政代執行法第6条第1項)、代執行費用については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する(同条第2項)。

※3 納税の告知(国税通則法(昭和37年法律66号)第36条第1項)、督促(同法第37条第1項)、財産の差押え(国税徴収法第47条)、差押財産の公売等による換価(同法第89条以下、第94条以下)、換価代金の配当(同法第128条以下)の手順。

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合(法第14条第10項)

法第14条第3項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなく助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任し

た者に行わせることができる（いわゆる略式代執行。同条第10項）。

法第14条第10項に基づく略式代執行は、同条第3項の規定により「必要な措置を命じようとする場合」を前提としているから、仮に当該措置を命ぜられるべき者が確知されている場合に、必要な措置を命ずるに至らない程度のものについて略式代執行を行うことは認められないことに留意されたい。

法第14条第10項の規定により略式代執行をするための要件は、

- ・ 過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないこと
- ・ その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること

である。その他手続については、後述の「事前の公告」（法第14条第10項）を経た上で、法第14条第9項と同様である。

(1)「過失がなくて」「確知することができない」場合

「過失がなくて」とは、市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。また、「確知することができない」とは、措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合をいうものと解される。

どこまで追跡すれば「過失がなくて」「確知することができない」と言えるかについての定めはないが、少なくとも、不動産登記簿情報等一般に公開されている情報や住民票情報等市町村が保有する情報、法第10条に基づく固定資産課税情報等を活用せずに所有者等を特定しようとした結果、所有者等を特定することができなかった場合にあっては、「過失がない」とは言い難いと考えられる。

(2)事前の公告(法第14条第10項)

法第14条第10項に基づく代執行を行う場合においては、相当の期限を定めて、

- ・ 当該措置を行うべき旨
- ・ その期限までに当該措置を行わないときは、市町村長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨

あらかじめ公告しなければならない。

公告の方法としては、当該市町村の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に少なくとも1回掲載することを原則とするが、相当と認められるときは、官報への掲載に代えて、当該市町村の「広報」・「公報」等に掲載することをもって足りるものと解される。また、公告の期間については、最後に官報等に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から2週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなされるものと解される（参考：民法（明治29年法律89号）第98条及び民事訴訟法（平成8年法律第109号）第111条・第112条、行政手続法第31条の規定により準用する同法第15条第3項）。

(3)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる所有者が不明の特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、運び出すよう公示し、連絡が無い場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示することが考えられる。そ

の場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

(4)費用の徴収

本項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用を支払わない場合、市町村は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法（昭和54年法律第4号）に基づく強制執行に訴えることとなる（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第171条の2第3号）。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、催告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は「特定空家等」ではなくなる。市町村においては、催告又は命令をしている場合には当該空家等ではなくなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供することが望ましい。

特に税務部局に対しては、催告又は命令が撤回された場合、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となることから、可能な限り速やかにその旨を情報提供することが必要である。

また、必要な措置が講じられた空家等の所有者等に対しては、例えば、当該所有者等から措置が完了した旨の届出書の提出を受け、当該届出書を受領したものの写しを返却する等により、当該所有者等に対し「特定空家等」でなくなったことを示すことも考えられる。

〔別紙1〕「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1.（1）若しくは（2）又は2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

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見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 <p>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 <p>※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</p>	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
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るか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
(ロ) 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るか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
(ニ) 屋外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るか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ) 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るか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔別紙2〕「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、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。
------	--

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、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。
------	---

〔別紙3〕「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 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。

状態の例	・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。

(2) 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。

状態の例	・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。

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）、（2）又は（3）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。

[参考様式]

(参考様式1：第9条第4項 立入調査員証)

平成〇〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(相当 〇〇部〇〇課)

総 務 書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号、以下「法」という。)第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講じるように措置してきたところですが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり遅やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる特定空家等
所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号
用途 住宅
所有者の住所及び氏名
〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2. 勧告に係る措置の内容
(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 勧告に至った事由
(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)
①そのまま放置すれば著しく衛生上危険となるおそれのある状態
②そのままで放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③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
④その他周辺の生活環境の保全を図るために措置することが不適切である状態のいずれに該当するか具体的に記載)

4. 勧告の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇
連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 措置の期限 平成〇〇年〇月〇日

・上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示すまで報告をすること。
・上記5の期限までに完了しない場合は、上記2に示す措置をとらなかつた場合は、法第14条第3項の規定に基づき、強制措置をとることを命令することとなります。
・上記1に係る敷地が、東の町道(昭和25年法律第26号)第349条の3の2又は同法第70条第2項の規定に基づき、住所別制に対する原簿更新及び新旧計画法の敷地関係の整理の適用を定めている敷地にあっては、当該敷地について、当該敷地の所有から除外されることとなります。

注意
この証票は、他人に貸身し、又は譲渡してはならない。

(参考様式2：第14条第2項 勧告書)

平成〇〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(相当 〇〇部〇〇課)

総 務 書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号、以下「法」という。)第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講じるように措置してきたところですが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり遅やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる特定空家等
所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号
用途 住宅
所有者の住所及び氏名
〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2. 勧告に係る措置の内容
(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 勧告に至った事由
(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)
①そのまま放置すれば著しく衛生上危険となるおそれのある状態
②そのままで放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③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
④その他周辺の生活環境の保全を図るために措置することが不適切である状態のいずれに該当するか具体的に記載)

4. 勧告の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇
連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 措置の期限 平成〇〇年〇月〇日

・上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示すまで報告をすること。
・上記5の期限までに完了しない場合は、上記2に示す措置をとらなかつた場合は、法第14条第3項の規定に基づき、強制措置をとることを命令することとなります。
・上記1に係る敷地が、東の町道(昭和25年法律第26号)第349条の3の2又は同法第70条第2項の規定に基づき、住所別制に対する原簿更新及び新旧計画法の敷地関係の整理の適用を定めている敷地にあっては、当該敷地について、当該敷地の所有から除外されることとなります。

(参考様式3：第14条第4項 命令に係る事前の通知書)

平成〇〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(相当 〇〇部〇〇課)

命 令 書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号、以下「法」という。)第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成〇〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該改善がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、貴殿は、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるものと、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、〇〇市長に対し、意見書の提出に代えて公判による意見の聴取を行うことを請求することができる旨、申し添えます。

記

1. 対象となる特定空家等
所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号
用途 住宅
所有者の住所及び氏名
〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2. 命じようとする措置の内容
(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 命ずるに至った事由
(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

4. 意見書の提出及び公判による意見の聴取の請求先
〇〇市〇〇部〇〇課長 宛
送付先：〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 意見書の提出期限 平成〇〇年〇月〇日

・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示すまで報告をすること。

(参考様式4：第14条第3項 命令書)

平成〇〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(相当 〇〇部〇〇課)

命 令 書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号、以下「法」という。)第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成〇〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、法第14条第3項の規定に基づき命令を行う旨事前通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

1. 対象となる特定空家等
所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号
用途 住宅
所有者の住所及び氏名
〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2. 措置の内容
(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 命ずるに至った事由
(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

4. 命令の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇
連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 措置の期限 平成〇〇年〇月〇日

・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示すまで報告をすること。
・本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、60万円以下の過料に処せられます。
・上記5の期限までに上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても、期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第5項の規定に基づき、強制措置について行政代執行の手続きを執行することとなります。
・この命令について不服がある場合は、行政不服審査法(昭和37年法律第160号)第6条及び第45条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に〇〇市長に対し異議申立てをすることができます。

(注：平成30年に成立した行政不服審査法(平成26年法律第89号)に於いて、突如成立した不服審査請求権に一定の条件を付し「訴」の地位を認め、審査請求の提起時期が「知」から「起算」に改定されたことによる。新法の施行日は、公布の日(平成30年5月31日)から起算して2年を経過しない範囲において政令で定められる。なお、審判における審査請求時期は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3ヶ月を経過するまで提起することができる。)となる。

4 資料編

〔参考様式6：第14条第11項（標記）〕

標 記

下記特定空家等の所有者は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号、以下「法」という。）第14条第9項の規定に基づき措置をとることを、平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、命ぜられています。

記

1. 対象となる特定空家等
所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号
用 途 住宅
2. 措置の内容
(何をどのようにするのか、具体的に記載)
3. 命ずるに至った事由
(特定空家等がどのような状態にあって、どのような影響をもたらしているか、具体的に記載)
4. 命令の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇
連絡先: 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇
5. 措置の期限 平成〇年〇月〇日

〔参考様式6：第14条第9項の規定に基づく行政代執行（成告書）〕

平成〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇部〇〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

成 告 書

貴殿に対し平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により貴殿の所有する下記特定空家等の（除却）[※]を行方よう命じました。この命令を平成〇年〇月〇日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第9項の規定に基づき、下記特定空家等の（除却）[※]を執行いたしますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨成告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

特定空家等

- ① 所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号
- ② 用 途 住宅
- ③ 構 造 木造2階建
- ④ 規 模 建築面積 約 60㎡
延べ床面積 約 100㎡
- ⑤ 所有者の住所及び氏名
〇〇市〇〇部〇〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条及び第45条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に〇〇市長に申し異議申立てをすることができま。

注：平成26年に成立した行政不服審査法（平成26年法律第48号）において、不服申立ての受理を審判部一元化する。したがって、(1)執行等の命令、(2)強制執行に当り申立てを受理する旨となる。(第4条第1号、なお、受理の期日は、公布の日（平成26年8月18日）から起算して2年を超えない範囲において設けられる日。）、また、新法における審査請求期間は、処分があったことを知った日の翌日から起算して2年を超えないこととなる。(第10条第1項)となる。

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

〔参考様式7：第14条第9項の規定に基づく行政代執行（代執行命令）〕

平成〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇部〇〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

代執行命令書

平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により貴殿の所有する下記特定空家等を平成〇年〇月〇日までに（除却）[※]するよう成告しましたが、指定の日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行をおこないますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規定により通知します。

また、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1. (除却) [※]する物件
〇〇市××町×丁目×番地×号
住宅（附属する門、塀を含む）約100㎡
2. 代執行の時期
平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日まで
3. 執行責任者
〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇
4. 代執行に要する費用の概算見積額
約 〇、〇〇〇、〇〇〇円

・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条及び第45条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に〇〇市長に申し異議申立てをすることができま。

注：平成26年に成立した行政不服審査法（平成26年法律第48号）において、不服申立ての受理を審判部一元化する。したがって、(1)執行等の命令、(2)強制執行に当り申立てを受理する旨となる。(第4条第1号、なお、受理の期日は、公布の日（平成26年8月18日）から起算して2年を超えない範囲において設けられる日。）、また、新法における審査請求期間は、処分があったことを知った日の翌日から起算して2年を超えないこととなる。(第10条第1項)となる。

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

〔参考様式8：第14条第9項の規定に基づく行政代執行（執行責任者証）〕

(表面)

執行責任者証

〇〇第〇〇号

〇〇部〇〇課長 〇〇〇〇
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。

平成〇年〇月〇日
〇〇市長 〇〇〇〇 印

記

1. 代執行をなすべき事項
代執行命令書（平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号）記載の〇〇市××町×丁目×番地×号の建築物の除却
2. 代執行をなすべき時期
平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日までの間

(裏面)

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）（抜粋）第14条（以上略）
9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
10～15（略）

行政代執行法（昭和23年法律第43号）（抜粋）第4条
代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを提示しなければならない。

茨木市空家等対策計画

発行日：平成 29 年（2017 年）3 月

発 行：茨木市

編 集：茨木市 都市整備部 都市政策課

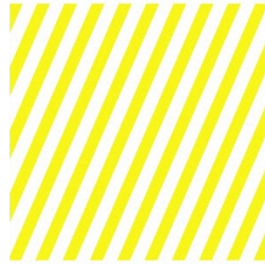
〒567-8505 茨木市駅前三丁目 8 番 13 号

TEL : 072-622-8121（代表）

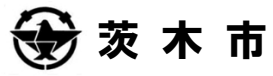
E-mail : toshi@city.ibaraki.lg.jp

HP : <http://www.city.ibaraki.osaka.jp>

次なる
茨木へ。



茨木には、次がある。



■サブタイトル及び表紙案

【サブタイトル案】

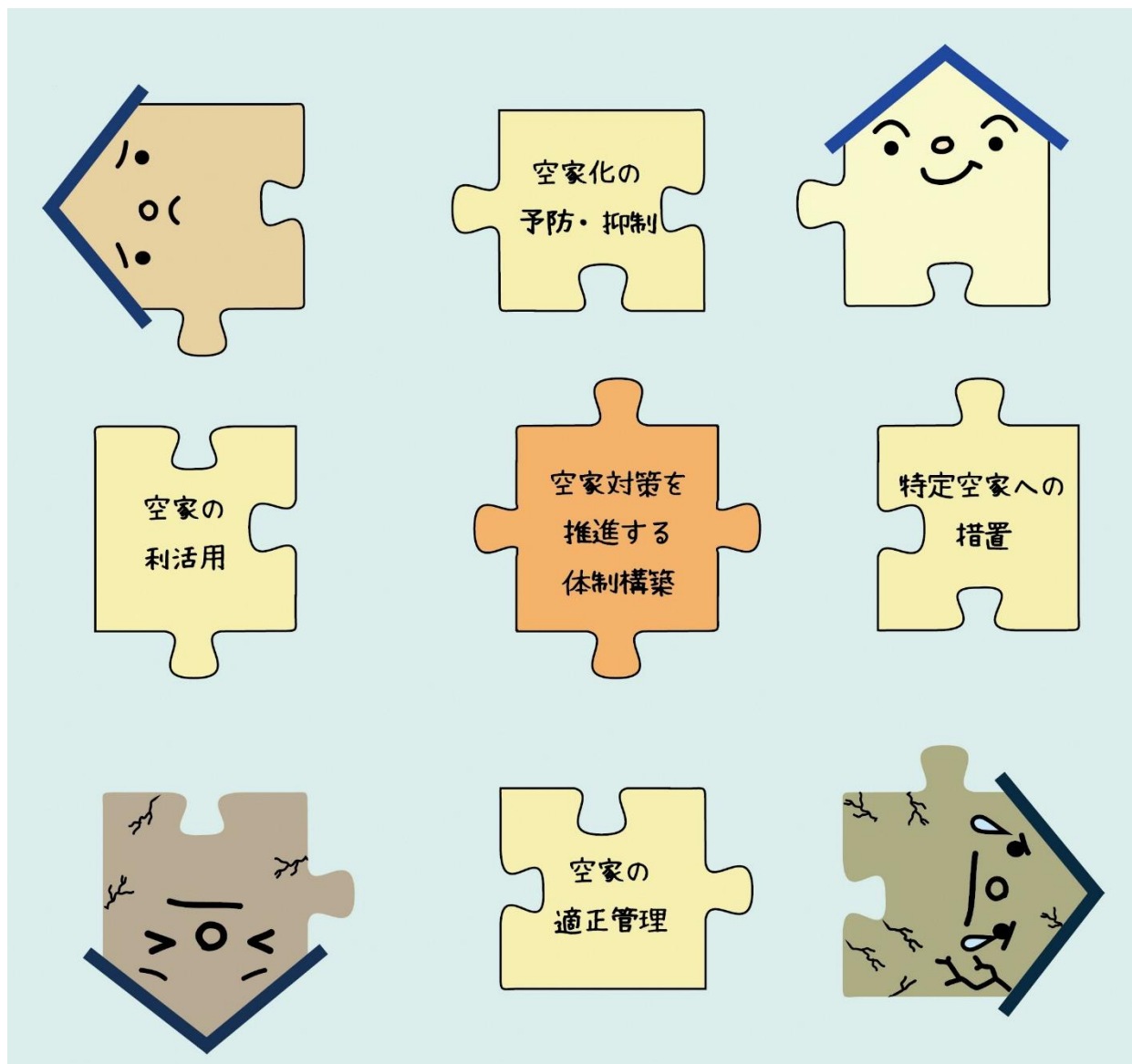
使いこなそう地域資源「空家」

今あるものを活かして住み継ぐ「いばらき」

空家のこと考えませんか？

住宅ストックの良質化と空家活用

茨木市空家等対策計画



平成 29 年（2017 年）3 月

茨 木 市

②

茨木市空家等対策計画

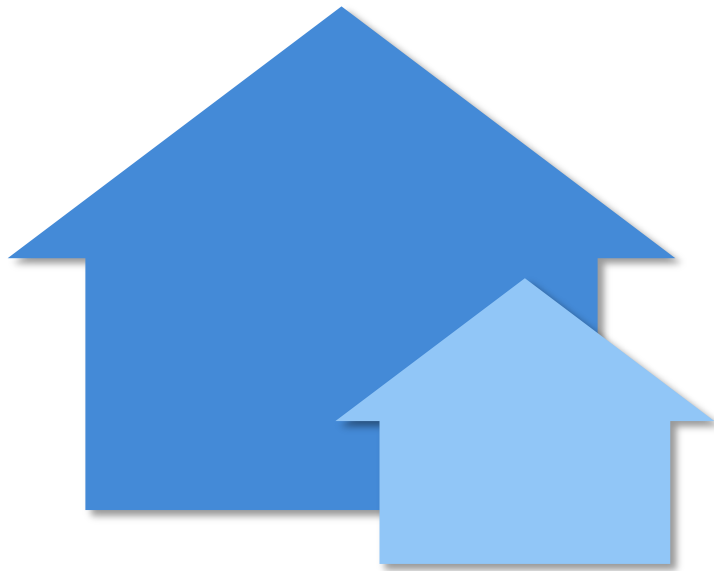


平成 29 年（2017 年）3 月

茨 木 市

③

茨木市空家等対策計画



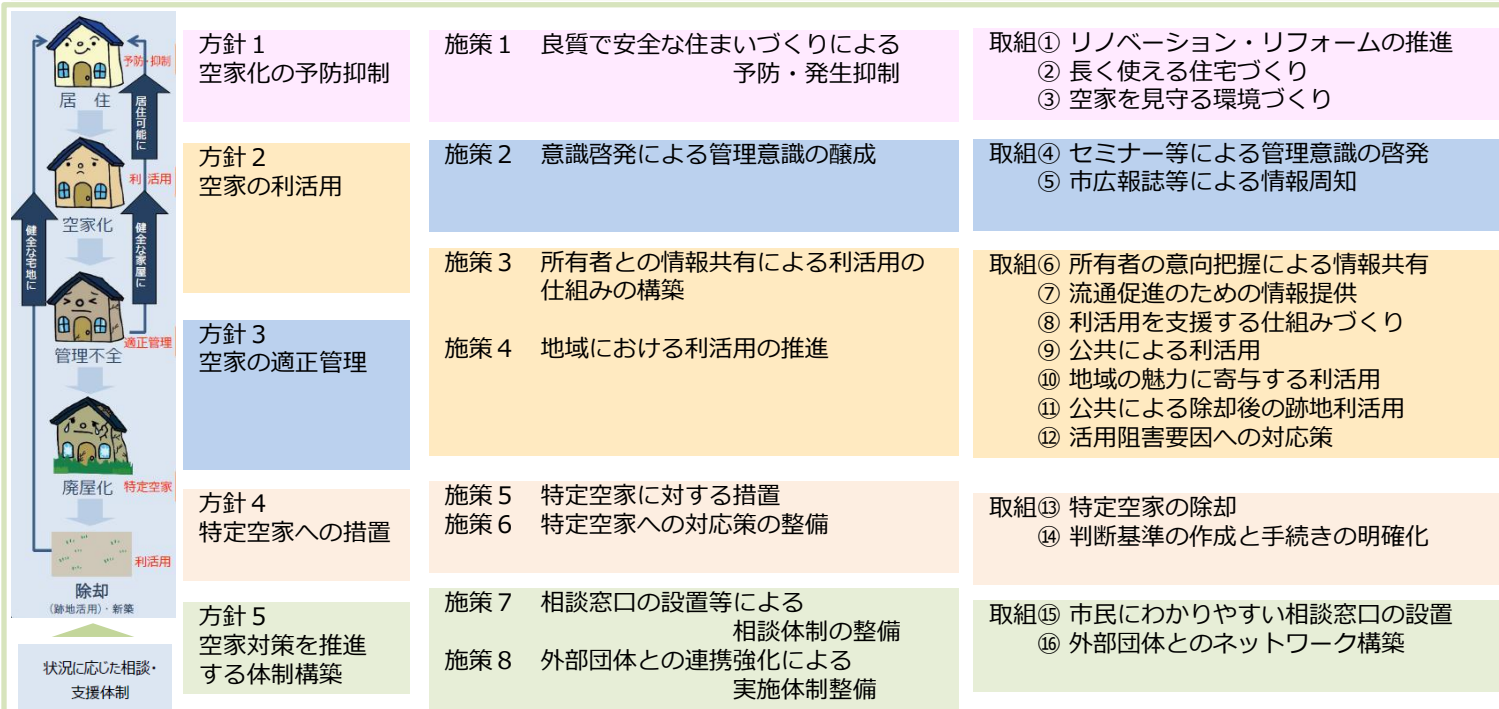
平成 29 年（2017 年）3 月
茨 木 市

(案)

04 空家等対策の方針・施策・取組

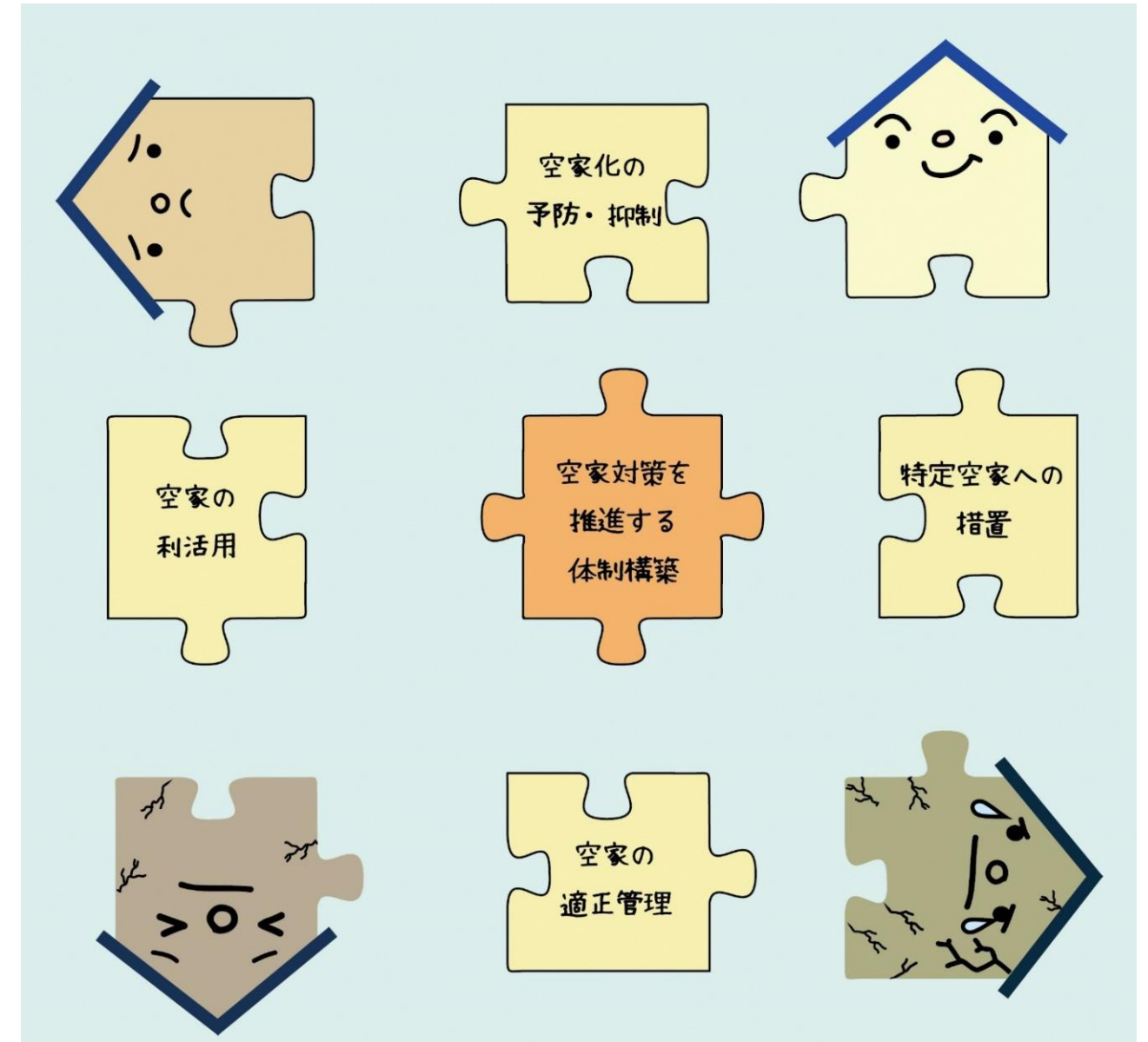
方針・施策・取組

- ◆建物の状態に応じた必要な対策を「方針」として設定
- ◆方針に対応した「施策」ごとの具体的な「取組」を進め、空家等対策を推進



空家のこと考えませんか？

茨木市空家等対策計画



平成29年3月
茨木市

05 空家等対策に関する相談

専門家団体による相談窓口

- ◆空家の権利関係、維持管理、利活用から除却まで、さまざまな相談窓口があります。

ホームページ 大阪の住まい活性化フォーラム
<http://akiya.osaka-sumai-refo.com/>

※大阪の住まい活性化フォーラムとは…
中古住宅流通・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地域力や安全性の向上に資することを目的として、中古住宅流通とリフォーム市場の活性化のための情報提供、環境整備、調査研究等を行っている団体
構成員：府、市町村、非営利団体、民間事業者

市の相談窓口

- ◆所有している空家のこと、空家を活用したい、など相談をお寄せください。

問い合わせ先 茨木市都市整備部〇〇〇〇課
TEL：072-620-●●●● FAX：072-620-1730
E-mail：●●●●@city.ibaraki.lg.jp

空家等対策計画の詳しい内容はホームページをごらんください。

01 空家を取り巻く現状と課題

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> ◆人口減少・世帯数減少が予測され、住宅の余剰傾向は続く ◆所有者の意向により、住宅市場での流通が停滞 ◆空家化の放置による近隣への悪影響、苦情相談増加 ◆空家対策は多岐にわたる（活用、管理、相続等） ◆地域によって状況が異なる（住宅地、北部、中心市街地） 	<ul style="list-style-type: none"> →空家の増加への対応 →所有者の意向把握 →適正管理の促進 →体制構築 →地域特性に応じた対策

空家等実態調査(平成27年度実施)

◆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、外観調査を実施
 ◆庁内各課への相談・苦情があった空家、自治会が把握している空家を補完データとして抽出

調査結果	<ul style="list-style-type: none"> ・水道閉栓情報による抽出 389戸 ・庁内各課への相談、苦情による抽出 62戸 ・自治会アンケートによる抽出 460戸 	何らかの対策が必要な空家 計911戸
------	---	------------------------------

所有者アンケート(平成28年度実施)

◆水道閉栓情報により抽出し、外観調査を実施した389戸の空家所有者を対象に実施

調査結果	<ul style="list-style-type: none"> ・70歳以上の高齢者が所有者の4割 ・昭和55年以前に建築されたものが8割 ・ほぼ管理していない空家が1割 ・売買・賃貸等の活用意向も目立つ 	<ul style="list-style-type: none"> →今後の維持管理に課題 →耐震性、老朽化に不安 →適正管理の啓発 →マッチングの仕組み必要
------	---	--

課題を踏まえ、空家対策の方向性を示す「茨木市空家等対策計画」を策定

02 計画の基本的事項 (計画期間：平成29年度～平成36年度までの8年間)

- 対象**
- ◆対象地区：市域全域
利活用施策は、地域課題を踏まえ推進
 - ◆対象空家：空家特措法第2条第1項に規定する空家
「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他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ものを含む。）」
※常態である＝概ね年間を通して使用実績がない（国基本指針）

空家特措法の概要

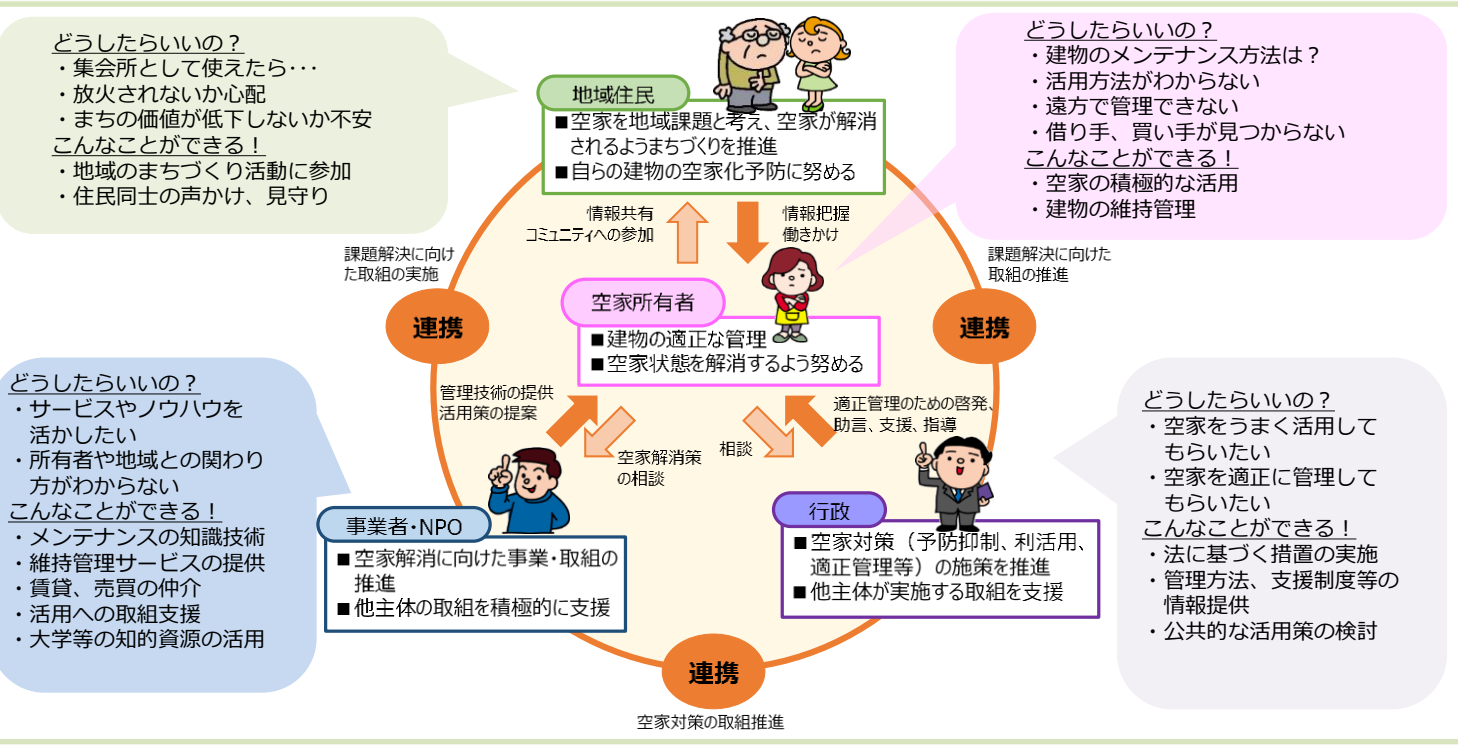
- ◆特定空家への措置
定義：法第2条
 - ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている常態
 - ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- 措置：法第14条
 - ・市は所有者に対し、助言、指導、勧告、命令、代執行等の措置が可能
 - ・勧告の対象となった場合、税負担の軽減措置である「住宅用地特例」の対象から除外
- ◆立入調査（法第9条）
 - ・市は空家等に対し、所有者を把握するための調査や必要に応じて立入調査が可能



03 空家等対策の目標

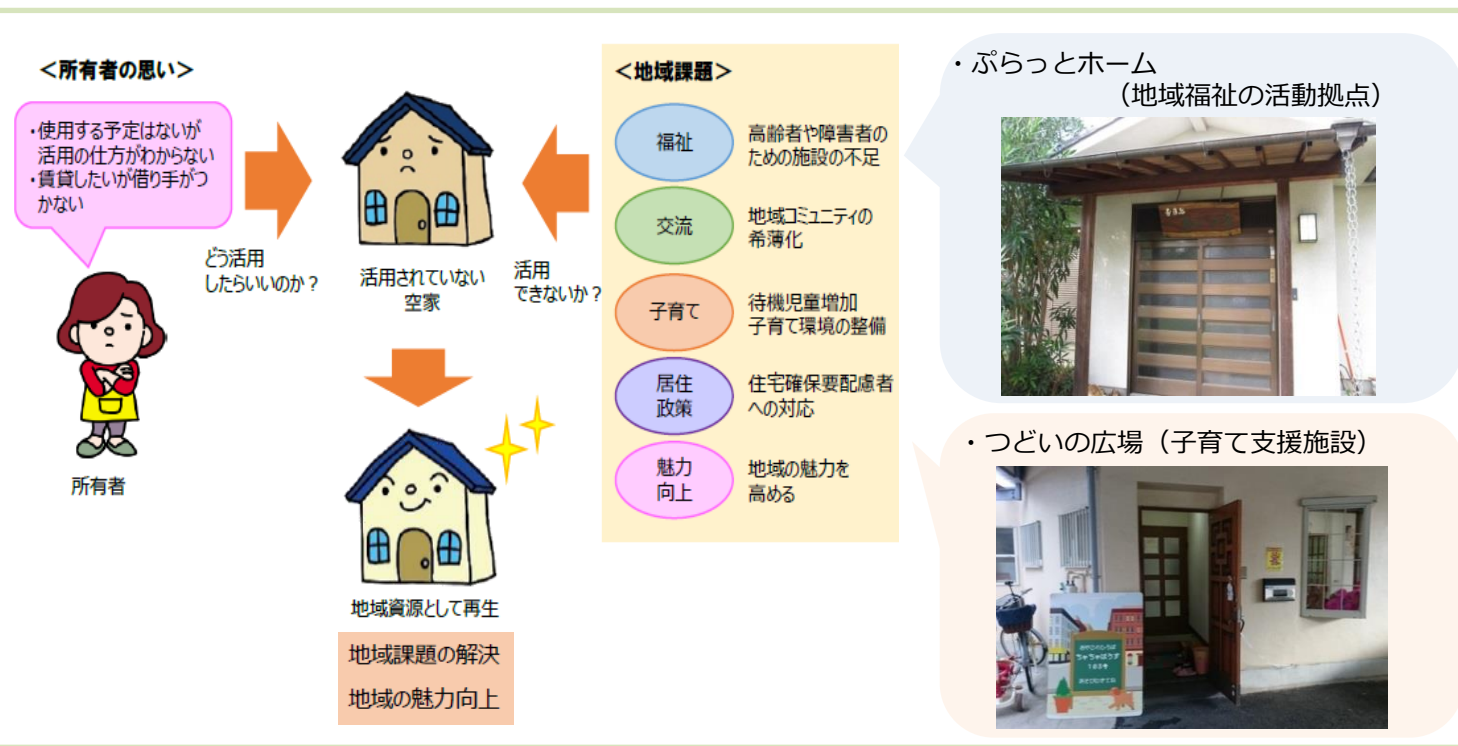
目標①

- 適正管理の推進による住宅ストックの良質化**
- ◆所有者は空家等の維持管理に対する責任があるため、管理に対する意識を醸成
 - ◆市、地域住民、事業者等の相互連携による空家等の適正な管理を推進



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**
- ◆空家の活用方法がわからない等の所有者の思いと地域課題を抱える行政の思い
 - ◆空家を「地域資源」と捉える
 - ◆両者の思いをマッチングし、地域の課題解決や魅力向上につなげる



(案)

うち 家のこと大事にしてね
— 手遅れになる前に! —



平成29年(2017年)3月
茨木市

05 空家の相談はこちらへ

専門家団体による相談窓口

◆空家の権利関係、維持管理、利活用から除却まで、さまざまな相談窓口があります。

ホームページ 大阪の住まい活性化フォーラム
http://akiya.osaka-sumai-refo.com/

※大阪の住まい活性化フォーラムとは...
中古住宅流通・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地域力や安全性の向上に資することを目的として、中古住宅流通とリフォーム市場の活性化のための情報提供、環境整備、調査研究等を行っている団体 構成員：府、市町村、非営利団体、民間事業者

〈相談窓口詳細一覧〉

Table with columns: 窓口団体, 窓口団体説明, インスペクティブ. Lists various organizations like 大阪府建築士会, 関西住宅産業協会, etc.

内容調整中

※1次：目視等を中心とした非破壊による現状調査 2次：破壊調査も含めた詳細な調査 性能向上：リフォームの実施前後に現状調査・検査

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ご相談に応じます

- 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、住まいの性能・維持管理・リフォーム等に関する様々な相談に応じます。
各団体には得意な相談分野がありますので、各相談窓口の紹介欄(裏面詳細一覧)をご参考してください。
相談内容に応じて、専門の団体(サポーター団体)と連携し、適切に対応いたします。

◆インスペクション(既存住宅現況検査)を行うインスペクターをご案内します

- 住まいの性能・維持管理・リフォームを進めるにあたり、インスペクション(既存住宅現況検査)をご希望される場合は、インスペクターをご案内します。
インスペクション(既存住宅現況検査)は目視等による検査(一次インスペクション)を基本とします。(有料)
相談窓口によっては、既存住宅現況検査に対応した現況検査、住宅の性能向上リフォームを実施するにあたり、向上インスペクションなどに対応できることもあります。
各相談窓口の紹介欄(裏面詳細一覧)をご参考にご相談ください。

〈相談窓口一覧〉

Table with columns: 相談窓口, 常駐相談員数(その他の相談員数), 電話番号. Lists various consultation centers and their contact info.

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】
中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、府民の住生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上につながる取組みを推進していくため、民間団体・事業者と公的団体により設立された団体です。
【ホームページ】http://osaka-sumai-refo.com/
【お問い合わせ先】大阪府住宅まちづくり推進センター 電話：06-6941-0351

上記団体の他、相談窓口をサポートする様々な専門の団体も参画しています。

Table with columns: 一般社団法人, 大阪府宅地建物取引業協会, etc. Lists partner organizations.

市の相談窓口

◆所有している空家のこと、空家を活用したい、など相談をお寄せください。

問い合わせ先 茨木市都市整備部〇〇〇〇課
TEL: 072-620-●●●● FAX: 072-620-1730
E-mail: ●●●●@city.ibaraki.lg.jp

空家等対策計画の詳しい内容はホームページをごらんください。

茨木市空家等対策計画

検索

01 空家特措法はこんな法律です

概要

- ◆**目的**
全国的に空家問題が深刻化していることを受け、空家に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法」（空家特措法）が平成27年5月に全面施行されました。
- ◆**定義：法第2条**
空家等：「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他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ものを含む。）」
※常態である = 概ね年間を通して使用実績がない（国基本指針）
- ◆**特定空家等：**
 - ・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
- ◆**所有者等の責務：法第3条**
空家は個人の財産であり、**所有者や管理者が適切な管理に努める**
- ◆**立入調査：法第9条**
 - ・市は空家等に対し、所有者を把握するための調査や必要に応じて立入調査が可能
- ◆**特定空家への措置：法第14条**
 - ・市は所有者に対し、助言、指導、勧告、命令、代執行等の措置が可能
 - ・勧告の対象となった場合、税負担を軽減する「住宅用地特例」の対象から除外

03 空家を放置するとこんな危険が...

管理不全な空家で発生しうる問題

- ◆**ご近所の迷惑になります！**（樹木の越境、害虫の発生、ゴミの不法投棄）
- ◆**お金がかかります！**（改修や手入れの費用、住宅用地特例を除外されると納税額増）
- ◆**地域の景観が損なわれます！**（地域の価値低下）
- ◆**周囲に危険を及ぼします！**（倒壊による通行人への被害、放火、不審者の侵入）

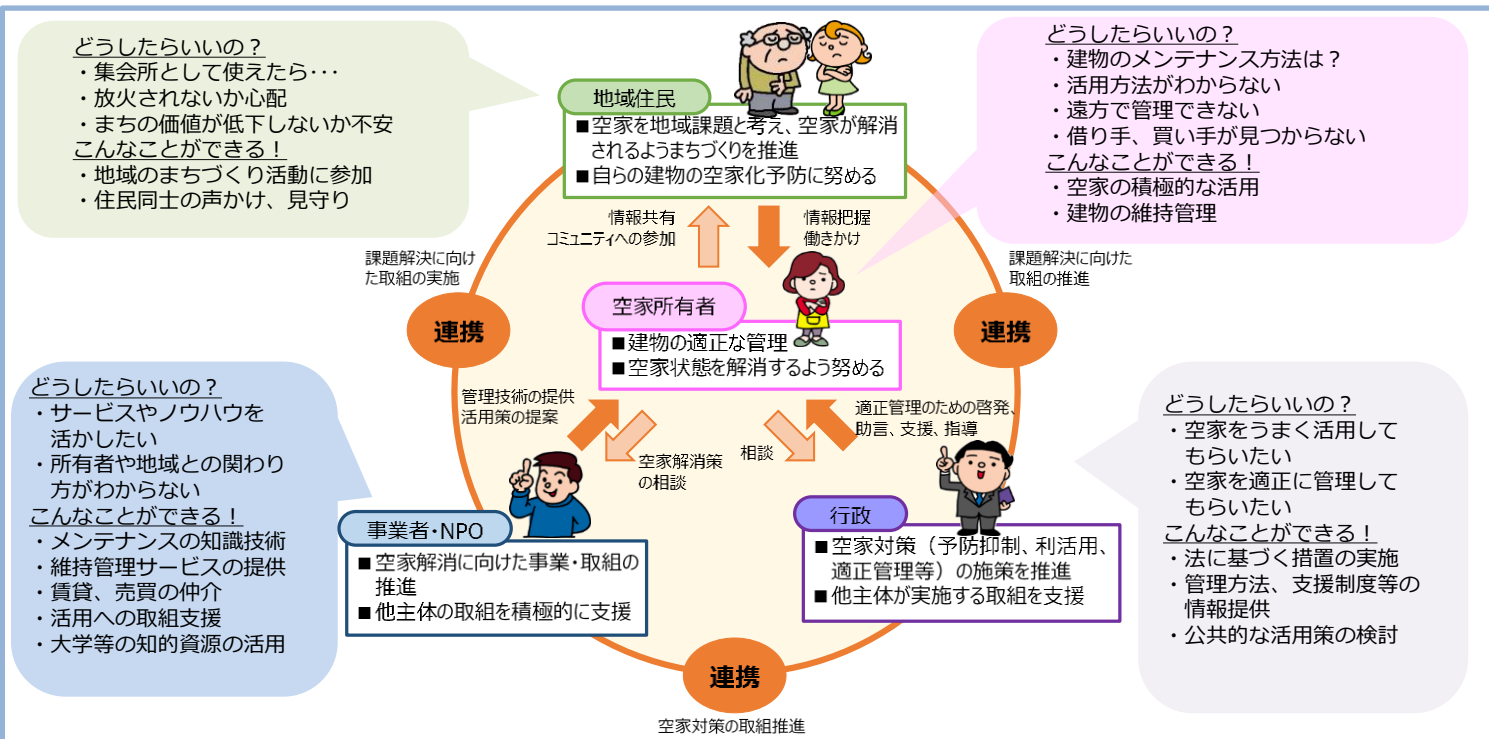


02 市民、事業者のみなさんと住宅の質の向上を目指します

空家等対策計画における目標

適正管理の推進による住宅ストックの良質化

- ◆所有者は空家等の維持管理に対する責任があるため、管理に対する意識を醸成
- ◆市、地域住民、事業者等の相互連携による空家等の適正な管理を推進



04 空家をセルフチェックしてみましょう

チェックシート

- 屋根**
 - ・屋根材の異状(ズレ、割れ、ハガレなど)
 - ・アンテナの異状(傾き、倒れ、垂れ下がりなど)
- 軒裏**
 - ・軒天材の異状(シミ、ハガレ、浮きなど)
- 雨とい**
 - ・水漏れ、ハズレ、割れ、落下など
- 窓、ドア**
 - ・ガラスの割れ、施錠、ヒビ、開閉の不具合、落書きなど
- バルコニー、ベランダ**
 - ・床材・手すりの異状(腐朽、たわみ、サビ、ぐらつきなど)
- 外壁**
 - ・外壁材の異状(穴、浮き、ハガレ、ヒビなど)
- 土台・基礎**
 - ・基礎、土台の異状(ヒビ、割れ、腐朽など)
- 家のまわり**
 - ・塀の異状(傾き、割れ、ヒビなど)
 - ・雑草・樹木の繁茂
 - ・ゴミなどの不法投棄
 - ・衛生害虫等の発生(ハチ、ゴキブリ、ネズミ、シロアリなど)
- 家のなか**
 - ・雨漏り(天井や床に湿ったシミができていたり)
 - ・床の傾き
 - ・カビの大量発生
 - ・ドアなどの開閉の不具合
 - ・壁紙が波を打っている

こんな状態になる前に点検を！



空家を管理しましょう

- ◆定期的に点検し、メンテナンスを
- ◆近隣の方や自治会と情報共有を
- ◆管理が難しい場合は、民間の管理サービスの活用を

(案)

04 空家の相談はこちらへ

専門家団体による相談窓口

◆空家の権利関係、維持管理、利活用から除却まで、さまざまな相談窓口があります。

ホームページ **大阪の住まい活性化フォーラム**
<http://akiya.osaka-sumai-refo.com/>

※大阪の住まい活性化フォーラムとは・・・
中古住宅流通・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地域力や安全性の向上に資することを目的として、中古住宅流通とリフォーム市場の活性化のための情報提供、環境整備、調査研究等を行っている団体 構成員：府、市町村、非営利団体、民間事業者

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ご相談に応じます**
 - ・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、住まいの性能・維持管理・リフォーム等に関する様々な相談に応じます。
 - ・各団体には得意な相談分野がありますので、各相談窓口の紹介欄(裏面詳細一覧)をご参考してください。
 - ・相談内容に応じて、専門の団体(サポーター団体)と連携し、適切に対応いたします。
- インスペクション(既存住宅現況検査)を行うインスペクターをご案内します**
 - ・住まいの性能・維持管理・リフォームを進めるにあたり、インスペクション(既存住宅現況検査)をご希望される場合は、インスペクターをご案内します。
 - ・インスペクション(既存住宅現況検査)は目視等による検査(一次インスペクション)を基本とします。(有料)
 - ・相談窓口によっては、既存住宅現況検査に対応した現況検査、住宅の性能向上リフォームを併せて実施する向上インスペクションなどに対応できる窓口もあります。
 - ・各相談窓口の紹介欄(裏面詳細一覧)をご参考にご相談ください。

内容調整中

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

〈相談窓口詳細一覧〉

窓口団体	窓口団体説明	インスペクション
団体名 (公社) 大阪府建築士会 住 所 〒530-0027 大阪市中央区谷町3-1-17 高田屋大平ビル5階 電話相談 06-6947-1966 受付時間 13:00～18:00(土・日・祝祭日除く) その他 必要時 メール: info@akiya.jp U R L http://www.akiya.jp/	建築のプロフェッショナルである建築士が、電話・面談・現地での相談に応じます。既存住宅の現況検査は、目視等による調査により、住宅の劣化度、耐震安全性、適法性等の検査の他、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 大阪市北区堂山町1-6 三共梅田ビル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 必要時 メール: info@kansai-kyo.jp U R L http://www.kansai-kyo.jp/	当協会は、総合建設業、地域ビルダー、建物管理業、流通業などの多様な事業者を擁しており、リフォームについても、住宅リフォームマ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 性能向上
団体名 (公社) 全日本不動産協会大阪府本部 住 所 〒540-0012 大阪市中央区谷町1-3-26 全日本大阪会館2階 電話相談 06-6947-0341 受付時間 9:00～18:00(土・日・祝祭日、夏季休暇、年末年始除く) その他 必要時 メール: info@nere.jp U R L http://www.nere.jp/	不動産取引の専門家集団です。瑕疵保険の事前検査、耐震診断、建築物石積有害物質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 大阪市中央区谷町1丁目7-4 MF 天満ビル5階 電話相談 06-6941-8336 受付時間 9:00～18:00(土・日・祝祭日除く) その他 必要時 メール: info@hensu.jp U R L http://www.hensu.jp/	当センターは、新築、リフォーム、点検とお手入れのいから、空家管理・売買の悩み等々の「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 〒564-0051 吹田市豊津町18-37 江坂ビジネスゾーン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 必要時 メール: info@jtrp.jp U R L http://www.jtrp.jp/	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要素を取り入れた提案方式です。ご相談内容に相談員を確保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」(略称 LSO) 住 所 〒530-0001 大阪市北区梅田2-5-5 桃山ビル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 必要時 メール: info@lso.jp U R L http://www.lso.jp/	阪神淡路大震災を教訓に市民と行政と専門家が一丸となり、予想される巨大地震に備えて木造住宅の耐震化に向け日々様々な活動を行っております。特に1000人を誇る一級建築士の会費が在籍し、有識者のネットワークも構築しています。木造住宅の耐震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 必要時 メール: yyy@wawoods.co.jp U R L http://www.wawoods.co.jp/	①家の全体調査(インスペクション) 木造住宅の耐震診断と診断補修 ②高齢者や障害者への心身・心両面に配慮した改修 ③省エネ、省資源、リサイクル等の環境負荷削減と室内の快適性(断熱) (遠方の方は大阪市内でも面談相談が可能です。お問い合わせください。)	1次 2次 性能向上
団体名 (一社) 日本住宅リフォーム産業協会近畿支部 住 所 〒535-0031 大阪市旭区高殿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 必要時 メール: jrcs@jrcs.jp U R L http://www.jrcs.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。「安全・安全な住まいづくり」をモットーに30年の信頼と実績でお応えします。さらに、2014年12月9日に国土交通省の住宅リフォーム事業者団体に認定、登録されました。	1次 2次 性能向上
団体名 (一社) 関西建築業協議会 住 所 〒540-0012 大阪市中央区谷町1丁目7-4MF 天満ビル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 必要時 メール: earth@kankeiyou.jp U R L http://www.kankeiyou.jp	当協議会は、新築住宅、リフォーム工事から空き家等の相談・維持管理まで委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、空き家の維持管理についても電話相談いたします。お気軽にお問い合わせください。	1次 2次 性能向上
団体名 (一社) 大阪府不動産コンサルティング協会 住 所 〒530-0005 大阪市北区中之島3-1-10 リバーサイドビル 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 必要時 メール: info@orens.jp U R L http://orens.jp/	不動産に関する様々な免許や資格を持つ専門家の集団であり、ワンストップで総合的な相談を受けることが可能です。	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：リフォームの実施前後に現況調査・検査

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】
中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、府民の住生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上につながる取組みを推進していくため、民間団体・事業者と公的団体により設立された団体です。
【ホームページ】 <http://osaka-sumai-refo.com/>
【お問い合わせ先】 大阪府住宅まちづくり推進センター 電話: 06-6941-0351

上記団体の他、相談窓口をサポートする様々な専門の団体も参画しています。

一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会	0570-783-810	不動産流通に関するご相談
大阪司法書士会(大阪司法書士会相談センター)	06-6943-6099	相続・権利関係に関するご相談
大阪府住宅リフォームマスター制度推進協議会		リフォームに関する団体が登録されていますのでホームページをご覧ください。(http://www.reformmaster.jp)
大阪府住宅相談室	06-6942-3854	住まいに関する様々なご相談
一般財団法人 大阪住宅センター	06-6253-0163	既存住宅保険、住まいに関するご相談

平成27年2月現在

うち家らのことおすれてない？

— 空家活用しませんか？ —



市の相談窓口

◆所有している空家のこと、空家を活用したい、など相談をお寄せください。

問い合わせ先 **茨木市都市整備部〇〇〇〇課**
TEL: 072-620-●●●● FAX: 072-620-1730
E-mail: ●●●●@city.ibaraki.lg.jp

平成29年(2017年)3月

茨木市

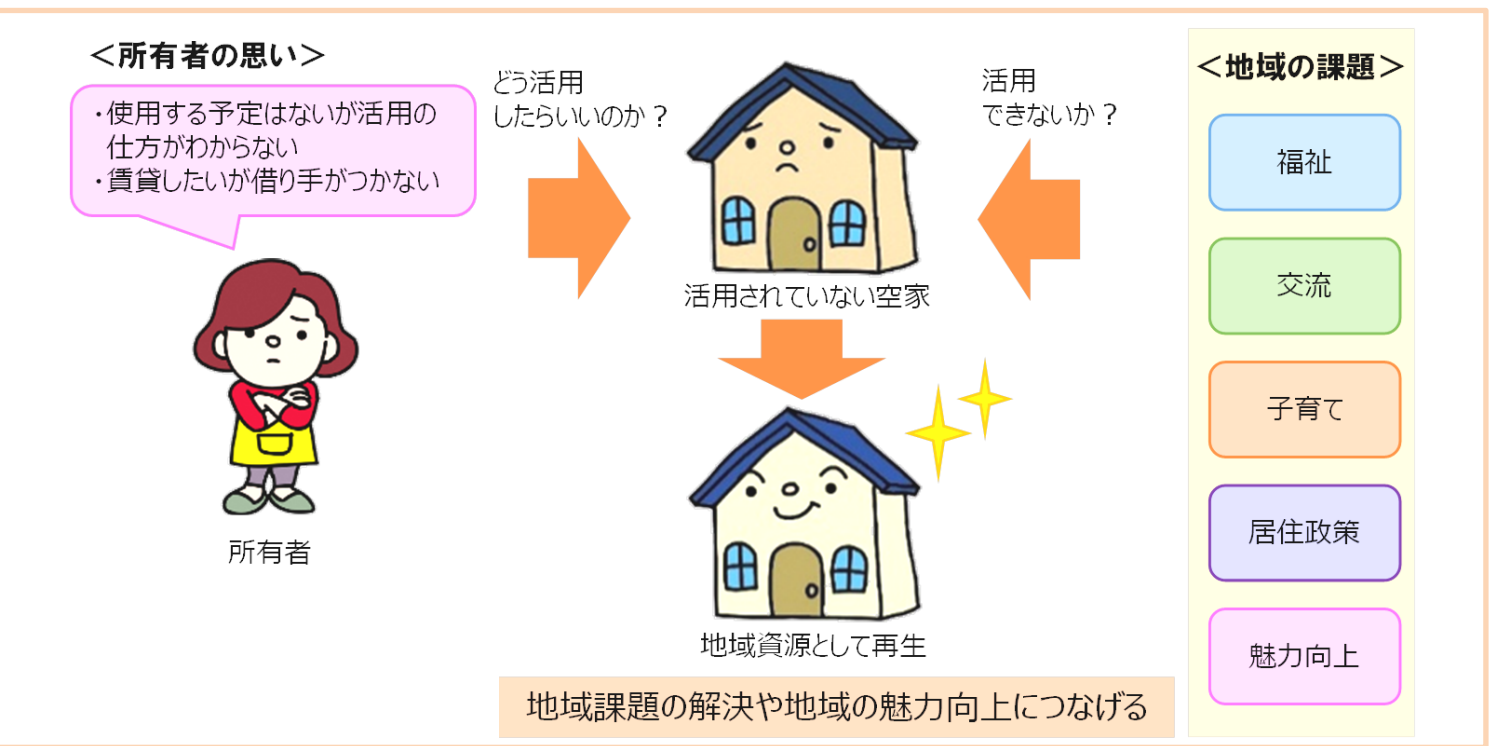
空家等対策計画の詳しい内容はホームページをごらんください。

茨木市空家等対策計画 検索

01 空家を活用したまちづくりを推進します

茨木市空家等対策計画における目標

- 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**
- ◆空家の活用方法がわからない等の所有者の思いと地域課題を抱える行政の思い
 - ◆空家を「地域資源」と捉える
 - ◆両者の思いをマッチングし、地域の課題解決や魅力向上につなげる



02 こんな活用が考えられます

公共的な活用

- ◆交流
 - ・自治会の集会所、地域の交流施設
- ◆福祉
 - ・ぷらっとホーム : 地区福祉委員会による活動拠点
 - ・街かどデイハウス : 高齢者の身近な介護予防拠点
 - ・いきいき交流広場 : 老人クラブ等による趣味活動
 - ・地域活動支援センター : 障害者の通所型支援施設
 - ・グループホーム : 高齢者等の共同生活の場
- ◆子育て
 - ・小規模保育 : 定員19人までの小規模な保育所
 - ・つどいの広場 : 子育て中の保護者の交流の場

地域の魅力向上

- ◆大学との連携 : 地域と連携し、課題解決に活用
- ◆文化芸術 : 作品の発表の場などに活用
- ◆中心市街地の町家 : 町家の雰囲気を活かした活用
- ◆店舗 : お店やカフェなど賑わいづくり
- ◆北部地域のまちづくり : 活動や交流の拠点などに活用

跡地活用

- ◆ポケットパーク、農園等

活用事例



03 空家活用の相談をお寄せください -空家相談シート-

□相談者について

名前(団体名/代表者)	電話番号
住所	

空家を所有している方

◆お持ちの空家で、お困りの内容を記入してください。

□住宅について

所在地			
最寄り駅と距離	線	駅から	分(徒歩・バス)
面積(土地・建物)		構造・階数	
建築時期	()年頃	<input type="checkbox"/> 昭和55年以前	<input type="checkbox"/> 昭和56年以降
所有者	<input type="checkbox"/> 相談者本人	<input type="checkbox"/> 家族・親族	<input type="checkbox"/> その他()
書類の有無	<input type="checkbox"/> 確認申請書	<input type="checkbox"/> 検査済証	<input type="checkbox"/> 図面
管理状況	()回/年状況確認	原状回復	<input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 不要
家賃等希望	<input type="checkbox"/> 市場相当	<input type="checkbox"/> 固定資産税相当	<input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 不要
貸出可能な期間	<input type="checkbox"/> 現時点で期限なし	<input type="checkbox"/> ()年程度	<input type="checkbox"/> 未定

□相談について

①今後について

- 自分が使う、親族が住む 中古住宅として(売りたい・貸したい)
- 家を壊して、土地として(売りたい・貸したい)
- 積極的に活用は予定はないが、(家は残したい・家をもったいない・役立てたい)
- 空家を維持したいが方法がわからない 活用したいが、どんな方法があるか知りたい

②地域での活用について、使ってもよい活用

- 交流(集会所等) 福祉 子育て 家を壊したあとの跡地活用
- 大学連携 文化芸術 中心市街地の町家 店舗 北部地域のまちづくり

空家を活用したい方

◆空家をどのように活用したいか、記入してください。

□活用内容について

場所・地域	対象・利用者
利用頻度	期間
内容	

□活用したい空家について

場所	規模(広さ)
構造・設備	家賃(予算)
探している理由	

□その他気になることなどについて

来年度の予定について

1. 計画における施策・取組

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
	② 長く使える住宅づくりの推進	
	③ 空家を見守る環境づくり	
		<ul style="list-style-type: none"> ・リノベーションまちづくり ・リフォーム補助制度 ・住宅診断（インスペクション） ・耐震診断、改修補助 ・民間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
		<ul style="list-style-type: none"> ・建設・不動産等事業者との連携 ・長期優良住宅 ・耐震化率向上 ・シルバー人材センター

施策2	意識啓発による管理意識の醸成	
取組	④ セミナー等による管理意識の啓発	取組例
	⑤ 市広報等による情報周知	
		<ul style="list-style-type: none"> ・関係団体セミナー ・市広報、ホームページ ・民間と連携したチラシ作成
		<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け相続対策講座 ・地域向け出前講座 ・SNS活用

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
	⑦ 流通促進のための情報提供	
	⑧ 利活用を支援する仕組みづくり	
		<ul style="list-style-type: none"> ・所有者の活用意向の把握 ・マイホーム借上げ制度 ・空家バンク ・集会所整備補助
		<ul style="list-style-type: none"> ・三世代同居、近居支援制度 ・高齢者世帯家賃助成 ・まちづくり協議会

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
	⑩ 地域の魅力向上に寄与する利活用	
	⑪ 公共による除却後の跡地利活用	
	⑫ 活用阻害要因への対応策	
		<ul style="list-style-type: none"> ・集会交流施設 ・福祉施設 ・子育て施設 ・地域と大学連携 ・にぎわい創出 ・未投道家屋 ・市街化調整区域
		<ul style="list-style-type: none"> ・文化芸術 ・町家 ・北部地域のまちづくり ・公共施設等の跡地活用

施策5	特定空家に対する措置	
取組	⑬ 特定空家の除却	取組例
		<ul style="list-style-type: none"> ・所有者特定 ・助言、指導、勧告等の実施
		<ul style="list-style-type: none"> ・空家情報の把握と管理

施策6	特定空家への対応策の整備	
取組	⑭ 判断基準の作成と手続きの明確化	取組例
		<ul style="list-style-type: none"> ・判断基準 ・手続きフローの明確化

施策7	相談窓口の設置等による相談体制の整備	
取組	⑮ 市民にわかりやすい窓口の設置	取組例
		<ul style="list-style-type: none"> ・相談窓口の設置 ・外部相談窓口の紹介
		<ul style="list-style-type: none"> ・市民相談窓口活用

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
		<ul style="list-style-type: none"> ・大阪の住まい活性化フォーラム、建築士会、弁護士会等との連携

2. 平成29年度より新たに実施予定の取組

- ・居住政策課（新設）が中心となり、施策・取組を推進
- ・空家等対策協議会の来年度の予定について、計画の実施に関し、特定空家の判断基準等の案件を協議予定（年3回程度開催予定）

- ◎ **リノベーションまちづくりの推進**
 - ・D I Oリノベのいばらき（政策企画課）と連携した空家活用策の検討
 - ・リノベーションモデル事業に向けた制度設計
→実施はH30年度、新たなリフォーム補助制度の導入検討
 - ・活用方法や改修に関するセミナーの実施

- **シルバー人材センター等による空家管理サービスの事業検討**
 - ・センター、高齢者支援課と空家管理サービスの事業化に向けた検討開始

- **関係団体との連携等によるセミナー**
 - ・大阪の住まい活性化フォーラム（大阪府）と連携したセミナー実施

- **民間企業と連携したチラシ等の作成**
 - ・民間企業による広告付き無償パンフ作成【6月頃配布予定】

- **所有者の活用意向の適切な把握**
 - ・所有者アンケートの対象者に個別アプローチ→活用空家の発掘

- **三世代同居・近居の支援制度**
 - ・補助制度を導入し、住宅流通を促進

- ◎ **空家バンクの設置に向けた検討**
 - ・所有者と活用希望者の情報集約（データベース化）、仕組みづくり

- **福祉施設、子育て施設としての活用**
 - ・介護保険課、保育幼稚園課等、各課のニーズに応じた空家抽出

- ◎ **特定空家の判断基準の作成、手続き条例の制定**
 - ・空家等対策協議会、庁内検討会の意見を踏まえ作成

- ◎ **相談窓口の設置**
 - ・居住政策課内に所有者、活用希望者向けの相談窓口設置
 - ・相談シートを作成し、情報を集約化→活用につなげる