

第5章 推進する施策と取組

5-1 【方針1】 予防抑制

空家等対策を行っていると、空家等ではなく居住者がおられる住宅について「管理不全で困っている」との相談を受けたり、居住者が施設等に入所して間もない段階で「空家で困っている」との通報を受けることがあります。これらは、空家問題というよりは、むしろ空家等になる前からの維持管理に課題があると考えられます。今後このような住宅が空家等になることも予想されることから、空家等になる前の段階での取組を強化する必要があります。

施策1 空家予備軍の所有者等に対する働きかけの強化

取組1 リーフレットやセミナーなどによる普及啓発や情報提供

- ・単身高齢者や高齢夫婦のみが居住する住宅は、将来空家等になる可能性が高く、空家等にしないための普及啓発として、空家等の発生抑制につながる相談先についての情報提供を行います。
- ・空家等になった際に周辺環境にどのような悪影響を与えるのかを伝えるリーフレットやセミナーでの注意喚起により、空家化予防に向けた管理意識の醸成を図ります。
- ・相続発生時には「おくやみコーナー」にて空家等の解消等に向けた情報提供を行います。

取組2 専門家等の団体と連携した相談対応

- ・家屋所有者の空家化抑制への意識醸成とあわせて、空家化抑制に向けた各種相談に応じて専門家等の団体につなげるなどの取組を行います。

施策2 空家等になる前からの予防抑制に向けた連携

取組1 関係者間の連携による管理不全の家屋居住者への働きかけ

- ・居住者がいる住宅の管理不全に関しては、関係部局や相談支援機関、地域住民などの関係者間の連携や調整のもとで、居住者への働きかけや声掛け等の対応を検討します。

取組2 未然防止につながる取組例についての情報提供

- ・空家化に伴う管理不全の未然防止に向けて、所有者等との連絡体制の確保や情報共有などを行っている取組例について、相談支援機関や地域住民などへの情報提供を行います。

5-2 【方針2】適正管理

本市では、日々、近隣住民等から「庭木が越境してきて困っている」「瓦が落ちてきそう」といった空家等の通報や相談等を受けており、所有者等に適正管理の働きかけを行っていますが、すぐに解決しない場合もあります。空家等は今後も増加が予想されることから、できる限り様々な主体と連携しながら早期解決に向けて取り組む必要があります。

施策1 所有者等による当事者意識の醸成（やる気を引き出す）

取組1 速やかな自主的な改善に向けた通知文による働きかけの実施

- ・空家法第5条のとおり、所有者等には、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう空家等を適正に管理する責務があります。そのため、近隣住民等からの通報等を受けた際は、現地確認や所有者等調査を行ったうえで、適正管理を求める通知（空家法第12条）を送付し、所有者等による対応を働きかけます。
- ・通知文の内容は、所有者等の自主的な改善がなければ真の解決につながらないことを実感していただけるよう、わかりやすい内容となるように努めます。
- ・また、速やかな自主的な改善につながるよう、市が連携する関係団体の紹介などの情報提供を行います。
- ・令和6年4月1日から相続登記が義務化されており、相続登記がされていない所有者等に対して、適正管理を求める働きかけなどの際に制度の情報提供を行います。

取組2 関係者と連携した働きかけの実施

- ・管理不全状態の早期改善に向けて、できる限り所有者等と通報者等とが直接やりとりを行ってもらえるよう、所有者等及び通報者等との調整を行います。
- ・空家等の通報等は、空家部局での対応を基本としつつ、その内容に応じて関係部局と連携した効果的な働きかけに取り組みます。
- ・「何とかしたいがどうすればよいかわからない」という所有者等に対しては、空家等対策に精通した専門家が課題解決に向けた調整を行う「空き家コールセンター」や市が連携する関係団体などを紹介し、速やかな解決に向けて取り組みます。

施策 2

管理不全空家等、特定空家等に対する措置の適切な実施

取組 1

定期的な空家等の調査の実施

- ・空家等の調査については、定期的実施する空家等実態調査をはじめ、近隣住民等からの通報や相談により、現地調査を行い、使用実態の把握等を経て空家等の判断を行います。

取組 2

管理不全空家等及び特定空家等の判断

- ・空家等の中には物的状況が悪く、周辺への悪影響の程度が大きいものもあります。これらの空家等に対しては、空家法や条例等に基づき、管理不全空家等や特定空家等としての判断を行い、措置を講じていきます。
- ・空家等が管理不全空家等や特定空家等に該当するかどうかについて、実務上は令和5年度（2023年度）に実施した空家等実態調査の不良度判定基準表の点数に基づき判断し、「不良度判定基準表で50点以上のものを管理不全空家等」「不良度判定基準表で300点以上のもの、かつ、直ちに周辺に被害を及ぼすと判断されるものを特定空家等」と判断します。

取組 3

管理不全空家等に対する措置

- ・不良度判定基準表で200点以上であり、文書や直接訪問等により再三の働きかけを行ったものの、具体的な改善がなされず、改善の見込みがないと判断されるものについては、管理不全空家等として「指導」及び「勧告」の措置を講じていくこととします。
- ・措置にあたっては、まず、適正管理を求める通知（空家法第12条）を行い、それでも改善が見込めないと判断した場合に、「指導」（空家法第13条第1項）を行います。原則として、複数回の指導を経て、それでも改善されない場合は、「勧告の前の意見聴取」（条例第8条）及び「勧告」（空家法第13条第2項）を行います。勧告が行われた空家等について翌年の1月1日時点で勧告が撤回されていない場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が除外されます。
- ・管理不全空家等について、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するために緊急の必要があると認めるときは、条例の規定により、その危害を回避するために必要な最小限度の措置（応急措置）を実施します。

取組4 特定空家等に対する措置

- ・不良度判定基準表で 300 点以上であり、かつ、直ちに周辺に被害を及ぼすと判断された特定空家等については、「助言又は指導」（空家法第 22 条第 1 項）を行い、それでも改善されない場合は「勧告の前の意見聴取」（条例第 8 条）及び「勧告」（空家法第 22 条第 2 項）を行います。勧告が行われた空家等について翌年の 1 月 1 日時点で勧告が撤回されていない場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が除外されます。
- ・上記以降の措置については、空家等対策協議会への意見聴取を踏まえたうえで、当該特定空家等の立地環境その他の地域の特性、悪影響の程度及び危険等の切迫性を勘案し、総合的に判断したうえで「命令」（空家法第 22 条第 3 項）、「代執行」（同条第 9 項）、「略式代執行」（同条第 10 項）を行うこととします。
- ・特定空家等について、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するために緊急の必要があると認めるときは、条例の規定により、その危害を回避するために必要な最小限度の措置（応急措置）を実施します。

（参考）空家条例、規則

■茨木市空家等の適切な管理に関する条例（令和 6 年 3 月 13 日改正）

①空家法改正により新たに「管理不全空家等」が定義づけられたことに伴う改正

- ・空家等対策協議会への意見聴取の対象に、管理不全空家等を位置づけ
- ・管理不全空家等の勧告に関する意見聴取等

②応急措置の対象を拡大

- ・管理不全空家等を対象に追加

■茨木市空家等の適切な管理に関する規則（令和 6 年 3 月 13 日改正）

- ・別表第 1 に該当するものを「管理不全空家等」、別表第 2 に該当するものを「特定空家等」と判断する。

(参考) 不良度判定基準表 (令和5年度空家等実態調査)

調査区分	調査項目	判定内容	配点
敷地	塀・柵・門	1.問題なし／4.塀・柵・門自体が無し／5.確認できない	0
		2.一部に亀裂や穴あきがある	20
		3.大きな亀裂や穴・傾斜・崩落がある	30
		(加点) 周囲に影響がある場合	50
	擁壁	1.問題なし／4.擁壁自体が無し／5.確認できない	0
		2.一部にひび・剥離・鉄筋露出がある	30
		3.ひび・剥離・鉄筋露出・傾き・膨らみが著しい	50
		(加点) 周囲に影響がある場合	50
建物	建物の傾き	1.問題なし／5.確認できない	0
		2.一部に傾きあり	30
		3.全体的に傾きあり	50
		4.明らかな傾きがあり、倒壊等の恐れあり	100
	屋根	1.問題なし／5.確認できない	0
		2.屋根ふき材に軽微なズレ・剥落	15
		3.屋根ふき材に激しい剥落	25
		4.屋根自体に波打ちや陥没穴がある	30
		(加点) 周囲に影響がある場合	50
	軒・ひさし	1.問題なし／5.確認できない	0
		2.軒・ひさしに軽微な割れ・剥落	15
		3.軒裏・ひさしの激しい剥落・垂下り	25
		4.軒・ひさしが崩落している	30
		(加点) 周囲に影響がある場合	50
	外壁	1.問題なし／5.確認できない	0
		2.仕上材に危険性は無い程度の細ひび・サビ	10
		3.仕上材の一部で下地が露出	20
		4.激しく下地が露出したり、貫通している	30
		(加点) 周囲に影響がある場合	50
	戸・窓	1.問題なし／5.確認できない	0
		2.開いたままになっている	30
		3.一部にひび割れや軽微な破損が見られる	10
		4.全体的に割れが見られる、脱落により進入できる	30
	基礎・土台の破損等	1.問題なし／5.確認できない	0
		2.一部にひび割れが見られる	10
		3.不同沈下があり、腐朽・破損・変形が目立つ	30
		4.基礎が無い、腐朽・破損・変形が激しい	50
	屋外構造物A ベランダ・バルコニー・樋	1.問題なし・自体が無い／4.確認できない	0
		2.一部に腐食・破損・脱落がある	10
		3.激しい腐食・破損・傾斜が全体的にある	30
		(加点) 周囲に影響がある場合	50
	屋外構造物B 廊下・階段・雨戸・戸袋	1.問題なし・自体が無い／4.確認できない	0
		2.一部に腐食・破損・脱落がある	10
		3.激しい腐食・破損・傾斜が全体的にある	30
		(加点) 周囲に影響がある場合	50
	母屋とは異なる附属建物	1.問題なし・自体が無い／4.確認できない	0
		2.一部に腐食・破損・脱落がある	10
		3.激しい腐食・破損・傾斜、落下の危険性あり	30
		(加点) 周囲に影響がある場合	50
	屋外設備 給湯設備、看板など	1.問題なし・自体が無い／4.確認できない	0
		2.一部に腐食・破損・脱落がある	10
		3.激しい腐食・破損・傾斜、落下の危険性あり	30
		(加点) 周囲に影響がある場合	50
	その他の破損	内容により任意の得点を付与	-
環境	樹木	1.問題なし／4.確認できない	0
		2.手入れされていない	10
		3.敷地外まで突出している	30
		4.(加点) 周囲に影響がある場合	50
	雑草	1.問題なし／4.確認できない	0
		2.手入れされていない	10
		3.敷地外まで突出している	30
		4.(加点) 周囲に影響がある場合	50
	ごみの投棄、堆積	1.問題なし／4.確認できない	0
		2.敷地内に散乱・堆積	10
		3.敷地外まで溢れている	30
		4.(加点) 周囲に影響がある場合	50
	臭い・虫等の発生	1.問題なし／4.確認できない	0
		2.弱い臭気がある	10
		3.強い臭気やネズミ・ハエ等が発生	30

(参考) 規則別表第1 管理不全空家等の判断

	状態	判断基準
1	そのまま放置すれば別表第2の1の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	次の各号のいずれかに該当する状態であって、別表第2の1の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。 (1) 建築物等の倒壊に関して、次のいずれかに該当するもの ア 建築物 (イ) 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 (ロ) 構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下この表及び別表第2において同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等 (ハ) 雨水侵入の痕跡 イ 門、塀、屋外階段等 ロ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ウ 立木 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態 (2) 擁壁の崩壊に関して、次のいずれかに該当するもの ア 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 イ 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態 (3) 部材等の落下に関して、次のいずれかに該当するもの ア 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等 ロ 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 イ 軒、バルコニーその他の突出物 ロ 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等 ウ 立木の枝 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態 (4) 部材等の飛散に関して、次のいずれかに該当するもの ア 屋根ふき材、外装材、看板等 ロ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 イ 立木の枝 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

	状態	判断基準
2	そのまま放置すれば別表第2の2の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	次の各号のいずれかに該当する状態であって、別表第2の2の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。 (1) 石綿の飛散に関して、次に該当するもの 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等 (2) 健康被害の誘発に関して、次のいずれかに該当するもの ア 汚水等 排水設備（浄化槽を含む。以下この表及び別表第2において同じ。）の破損等 イ 害虫等 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態 ウ 動物の糞尿等 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
3	そのまま放置すれば別表第2の3の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	次の各号のいずれかに該当する状態であって、別表第2の3の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。 (1) 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 (2) 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
4	そのまま放置すれば別表第2の4の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	次の各号のいずれかに該当する状態であって、別表第2の4の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。 (1) 汚水等による悪臭の発生に関して、次のいずれかに該当するもの ア 排水設備の破損等又は封水切れ イ 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態 (2) 不法侵入の発生に関して、次に該当するもの 開口部等の破損等 (3) 立木等による破損・通行障害等の発生に関して、次に該当するもの 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態 (4) 動物等による騒音の発生に関して、次に該当するもの 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態 (5) 動物等の侵入等の発生に関して、次に該当するもの 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

(参考) 規則別表第2 特定空家等の判断

	状態	判断基準
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	次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。 (1) 建築物等の倒壊に関して、次のいずれかに該当するもの ア 建築物 (イ) 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 (ロ) 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 (ハ) 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ イ 門、塀、屋外階段等 (イ) 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 (ロ) 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ ウ 立木 (イ) 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 (ロ) 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽 (2) 擁壁の崩壊に関して、次のいずれかに該当するもの ア 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 イ 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 (3) 部材等の落下に関して、次のいずれかに該当するもの ア 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等 (イ) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 (ロ) 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 イ 軒、バルコニーその他の突出物 (イ) 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 (ロ) 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等 ウ 立木の枝 (イ) 立木の大枝の脱落 (ロ) 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽 (4) 部材等の飛散に関して、次のいずれかに該当するもの ア 屋根ふき材、外装材、看板等 (イ) 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 (ロ) 飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 イ 立木の枝 (イ) 立木の大枝の飛散 (ロ) 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

	状態	判断基準
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	次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。 (1) 石綿の飛散に関して、次に該当するもの 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等 (2) 健康被害の誘発に関して、次のいずれかに該当するもの ア 汚水等 (イ) 排水設備からの汚水等の流出 (ロ) 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 イ 害虫等 (イ) 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 (ロ) 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等 ウ 動物の糞尿等 (イ) 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 (ロ) 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき
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	次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。 (1) 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 (2) 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
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	次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。 (1) 汚水等による悪臭の発生に関して、次のいずれかに該当するもの ア 排水設備の汚水等による悪臭の発生 イ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ウ 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 エ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等 (2) 不法侵入の発生に関して、次のいずれかに該当するもの ア 不法侵入の形跡 イ 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 (3) 立木等による破損・通行障害等の発生に関して、次に該当するもの 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し (4) 動物等による騒音の発生に関して、次に該当するもの 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等 (5) 動物等の侵入等の発生に関して、次に該当するもの 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

■国ガイドラインの考え方

- 判断 ➤ 物的状態（総合的に）で判断
- 措置 ➤ 周辺への悪影響の程度等を踏まえて、措置を判断
- ①周辺の状況による悪影響
 - ②空家等の状況による悪影響
 - ③危険等の切迫性
 - ④その他の状況も勘案した総合的な判断



※条例、規則改正（令和6年3月）

■実務上の判断と措置の基準

管理不全空家等	判断	不良度判定基準表で 50 点以上のもの
	措置	不良度判定基準表で 200 点以上のもの、かつ、 <u>改善の見込みがないと判断されるもの</u>
特定空家等	判断	不良度判定基準表で 300 点以上のもの、かつ、
	措置	<u>直ちに周辺に被害を及ぼすと判断されるもの</u>

5-3 【方針3】利活用

空家等の状態が続くことで維持管理が不十分になり、管理不全に陥ると周辺に悪影響を及ぼす可能性があります。また、所有者等が空家等を定期的に管理していても、空家等であることを理由として、地域住民等からは放火のおそれや不審者の侵入など防犯上の不安の声が上がる傾向にあり、外部不経済であると言えます。一方で、空家等を店舗や交流拠点など様々な用途に活用したいというニーズはあり、空家等を地域資源として活用することで、地域課題の解決や魅力向上につなげることもできます。そのため、少しでも早い段階での空家等の利活用を促進し、空家等の解消につなげる必要があります。

施策1 利活用に向けたマッチング支援の強化

取組1 民間事業者と連携した空家等の利活用の促進

- ・空家等の利活用においては、所有者等の相談に応じて適切なコーディネートを行うとともに、改修工事をはじめ、関係法令への適合など様々な調整等が求められますので、自由度が高く幅広い調整を行う民間事業者との連携を強化し、所有者等や利活用希望者のニーズに応じたきめ細やかな支援につなげていきます。

取組2 空き家バンクの活用

- ・空き家バンクは、空家等を売りたい方・貸したい方と買いたい方・借りたい方をつなげるための制度です。特に、一般には流通しづらい「いばきた」など市街化調整区域での成約事例が徐々に増えており、地域活性化や人口減少の抑制への効果も期待できます。今後も利活用のきっかけづくりとして制度の運用を行うとともに、所有者等への働きかけなどによる空家等の有効活用を促進します。

取組3 状態の良い空家等の利活用に向けた所有者等への働きかけの実施

- ・令和5年度（2023年度）に実施した空家等実態調査において空家等と判断した建物の約半数は建物の損傷が少ない空家等であり、利活用による周辺環境との調和や地域の魅力向上等の効果が期待されます。そのため、状態の良い空家等の所有者等を対象としたアンケート調査（今後の予定や課題の有無の把握など）の実施、利活用の相談が可能な民間事業者や空き家コールセンターの紹介など、空家等の解消に向けた働きかけを行います。

施策2

まちづくりへの活用

取組1

活用事例の情報提供

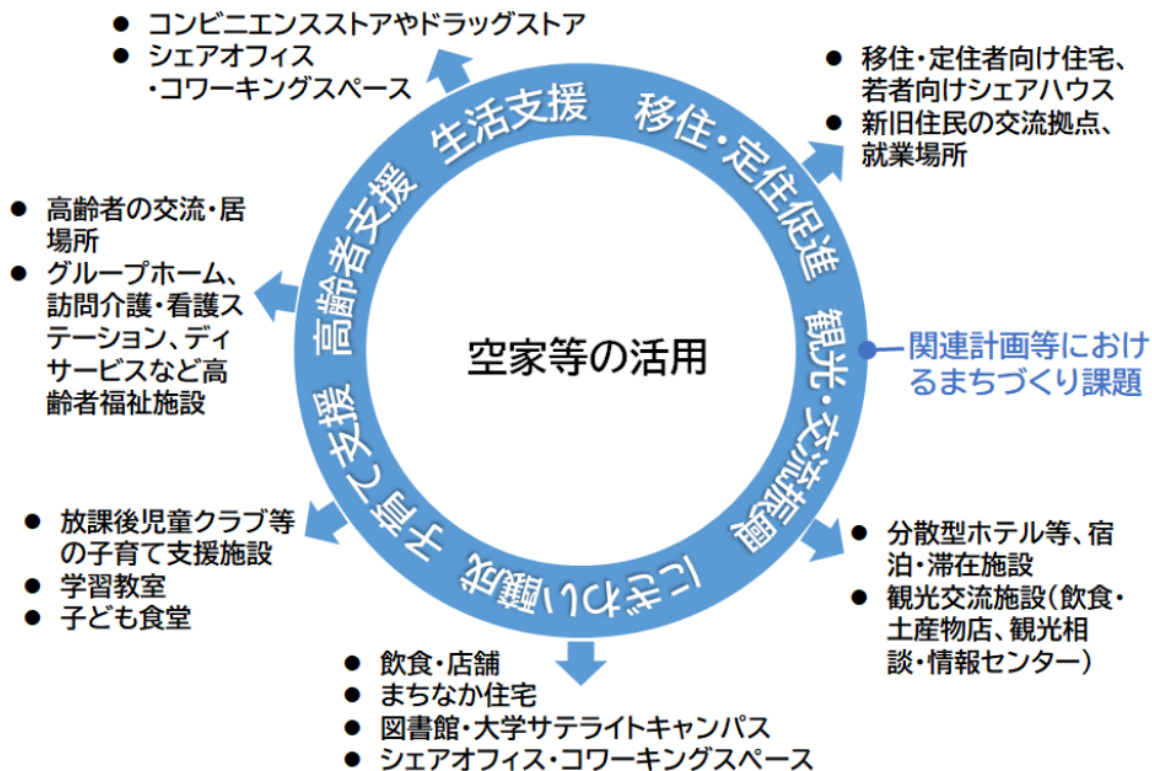
- ・市が実施した空家活用提案事業による活動実績等の事例紹介をはじめ、空家等の活用により地域の課題解消やまちづくりにつながる事例（中心市街地の活性化、移住・定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持など）を把握し、情報提供を行います。

取組2

機運醸成や地域の将来像を捉えた空家活用の支援

- ・空家の増加による地域の活力低下などから、地域による課題解消に向けた検討や取組が進められるなど面的な空家の解消に向けた機運の醸成にあわせて、地域住民等と連携し、地域の将来像を踏まえた空家活用に向けて適切な支援や所有者等への働きかけを行います。

（参考）空家等の活用によるまちづくり課題への対応イメージ



資料）空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン（令和5年12月 国土交通省）