

## 茨木市空家等の適切な管理に関する条例（案）について

近年、全国的に人口減少や既存住宅・建築物の老朽化、ライフスタイルの変化等により、空家等が年々増加しています。空家等の中には適切な管理が行われていない結果、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題を生じさせ、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ります。

本市では、このような管理不全の空家等が発生・増加しないよう、空家等の適切な管理を促進し、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「茨木市空家等の適切な管理に関する条例」の制定を予定しています。

### <主な内容>

#### 1 条例の目的

空家等の適切な管理について、空家等対策の推進に関する特別措置法に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、本市に所在する空家等の適切な管理を促進し、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ことを目的とします。

#### 2 定義

用語の意義は、空家等対策の推進に関する特別措置法の定めるところによることとします。

例えば、「空家等」は法第2条第1項に規定する空家等を、「特定空家等」は法第2条第2項に規定する特定空家等をさします。

#### 3 所有者等の責務

空家等の所有者等（所有者又は管理者）は、所有又は管理する空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において適切な管理に努めなければならないこととします。

#### 4 市の責務

市は、空家等の適切な管理に関し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等について必要な措置を講じるものとします。

#### 5 情報提供

適切な管理が行われていない空家等を発見したものは、その情報を市に提供する

よう努めるものとします。

## 6 民事による解決との関係

空家等が原因で生じた紛争について、空家等の所有者等と被害を受けるおそれがある者との間において、民事による解決を図る事を妨げないこととします。

## 7 空家等対策協議会への意見聴取

市長は、特定空家等に該当するかどうかの判断及び法第14条の規定による特定空家等に対する措置について、茨木市空家等対策協議会に意見を聴くことができることとします。

## 8 勧告に関する意見聴取等

市長は、法第14条第2項の規定による勧告をする前に、その特定空家等の所有者等に意見を述べる機会を与えるものとします。

## 9 応急措置

市長は、特定空家等の倒壊等により、道路、公園その他の公共の場所において、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶおそれがあり、緊急の対応の必要がある場合は、その危害を回避するために、必要な措置を講じることができることとします。

また、応急措置を講じたときは、その措置の内容を特定空家等の所有者等に通知しなければならないこととします。ただし、特定空家等の所有者等が不明な場合は、その措置の内容を告示しなければならないこととします。

さらに、応急措置に要した費用については、当該特定空家等の所有者等から徴収することができることとします。

## 10 関係機関への協力要請

市長は、空家等の適切な管理のために必要があると認めるときは、関係機関に対して協力を要請することができることとします。

### <特定空家等に対する措置>

参考資料(1)「特定空家等の判断に際して参考となる基準」に掲げる状態にあると認められる特定空家等に対し、当該特定空家等の立地環境等地域の特性や悪影響の程度、危険等の切迫性を勘案して、措置を講じるかを総合的に判断します。

### <施行期日>

平成30年4月1日

### <スケジュール>

平成29年12月22日～平成30年1月19日	意見募集
平成30年2月中旬	意見募集の結果公表
平成30年3月上旬	条例案を議会に提出

### <参考資料>

- (1) 特定空家等の判断に際して参考となる基準
- (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法
- (3) 空家等への措置に関するフロー図

## 茨木市条例第 号

### 茨木市空家等の適切な管理に関する条例（案）

#### （目的）

第1条 この条例は、空家等の適切な管理について、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。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、本市に所在する空家等の適切な管理を促進し、もって地域住民の生命、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ことを目的とする。

#### （定義）

第2条 この条例における用語の意義は、法の定めるところによる。

#### （所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、その所有し、又は管理する空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において適切な管理に努めなければならない。

#### （市の責務）

第4条 市は、この条例の目的を達するため、空家等の適切な管理に必要な施策を実施するものとする。

#### （情報提供）

第5条 適切な管理が行われていない空家等を発見したものは、その情報を市に提供するように努めるものとする。

#### （民事による解決との関係）

第6条 この条例の規定は、空家等の所有者等と隣人その他空家等が適切に管理されていないことにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

#### （空家等対策協議会への意見聴取）

第7条 市長は、特定空家等に該当するかどうかの判断及び法第14条の規定による特定空家等に対する措置について、茨木市附属機関設置条例（平成25年茨木市条例第5号）第2条の規定により設置された茨木市空家等対策協議会に意見を聴くことができる。

#### （勧告に関する意見聴取等）

第8条 市長は、法第14条第2項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ

め、当該勧告に係る特定空家等の所有者等に意見を述べる機会を与えるものとする。  
(応急措置)

第9条 市長は、特定空家等の倒壊等により、道路、公園その他の公共の場所において、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、その危害を回避するために必要な措置を講じることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置の内容を当該特定空家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、過失がなく、当該特定空家等の所有者等を確知することができない場合は、この限りでない。

3 前項ただし書の場合においては、市長は、当該措置の内容を告示しなければならない。

4 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該特定空家等の所有者等から徴収することができる。

(関係機関への協力要請)

第10条 市長は、空家等の適切な管理のために必要があると認めるときは、関係機関に対して協力を要請することができる。

(委任)

第11条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成 年 月 日から施行する。

## 茨木市規則第 号

### 茨木市空家等の適切な管理に関する条例施行規則（案）

#### （趣旨）

第1条 この規則は、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。）及び茨木市空家等の適切な管理に関する条例（平成 年茨木市条例第 号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

#### （定義）

第2条 この規則における用語の意義は、法の定めるところによる。

#### （立入調査）

第3条 法第9条第3項に規定する通知は、立入調査実施通知書（様式第1号）により行うものとする。

2 法第9条第4項に規定する証明書は、立入調査員証（様式第2号）とする。

#### （特定空家等の判断等）

第4条 市長は、空家等が特定空家等に該当するかどうかについて、別表に掲げる基準により判断するものとする。

2 市長は、法第14条の規定による特定空家等に対する措置を講じるかどうかについて、当該特定空家等の立地環境等地域の特性や悪影響の程度、危険等の切迫性を勘案し、総合的に判断するものとする。

#### （助言又は指導）

第5条 法第14条第1項に規定する助言又は指導は、助言・指導書（様式第3号）により行うものとする。

#### （勧告に係る事前手続）

第6条 市長は、条例第8条の規定により意見を述べる機会を与えようとするときは、当該所有者等に対し、勧告に係る事前通知書（様式第4号）により通知するものとする。

2 前項の規定による通知を受けて意見を述べようとする者又はその代理人（代理人である資格を書面により証する者に限る。）は、市長が指定する日までに勧告に係る事前通知に対する意見書（様式第5号）を提出するものとする。

3 第1項の規定による通知を受けた者は、その通知を受けた日から5日以内に、市長に対し、前項の意見書の提出に代えて勧告に係る事前の通知に対する意見聴取請

求書（様式第6号）により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。

- 4 市長は、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、予定される勧告に係る措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に対し、意見聴取通知書（様式第7号）により通知するとともに、これを公告しなければならない。

（勧告）

第7条 法第14条第2項に規定する勧告は、勧告書（様式第8号）により行うものとする。

（命令）

第8条 法第14条第3項に規定する命令は、命令書（様式第9号）により行うものとする。

- 2 法第14条第4項に規定する通知書は、命令に係る事前の通知書（様式第10号）とする。

- 3 法第14条第4項に規定する意見書は、命令に係る事前の通知に対する意見書（様式第11号）とする。

- 4 法第14条第5項に規定する請求は、命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書（様式第12号）により行うものとする。

- 5 法第14条第7項に規定する通知は、意見聴取通知書（様式第13号）により行うものとする。

- 6 法第14条第11項に規定する標識は、標識（様式第14号）とする。

（代執行）

第9条 法第14条第9項の規定による代執行（第3項において「代執行」という。）を行おうとする場合において、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項に規定する戒告は、戒告書（様式第15号）により行うものとする。

- 2 前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しない場合、行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書（様式第16号）により行うものとする。

- 3 代執行を行う場合において、行政代執行法第4条の規定により執行責任者が携帯しなければならない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は、執行責任者証（様式第17号）とする。

（応急措置実施通知書）

第10条 条例第9条第2項に規定する応急措置の実施通知は、応急措置実施通知書（様式第18号）により行うものとする。

（その他）

第11条 この規則で定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成 年 月 日から施行する。



別表

状態	判断基準
<p>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</p>	<p>次に掲げる状態のいずれかに該当し、著しく保安上危険となるおそれがあるもの</p> <p>(1) 次に掲げる状態のいずれかに該当し、建築物が倒壊等するおそれがあるもの</p> <p>ア 建築物が著しく傾斜している。</p> <p>イ 基礎又は土台に著しい損傷等がある。</p> <p>ウ 柱、はり、筋かいに著しい損傷等がある。</p> <p>(2) 次に掲げる状態のいずれかに該当し、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあるもの</p> <p>ア 屋根ふき材、ひさし又は軒の全部又は一部に不陸、剥離、破損又は脱落が発生している。</p> <p>イ 外壁の全部又は一部に剥離、破損又は脱落が発生している。</p> <p>ウ 看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒、剥離、破損又は脱落が発生している。</p> <p>エ 屋外階段又はバルコニーの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。</p> <p>オ 門又は塀の全部又は一部においてひび割れや破損が発生している。</p> <p>(3) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p>
<p>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</p>	<p>次に掲げる状態のいずれかに該当し、著しく衛生上有害となるおそれがあるもの</p> <p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い。</p> <p>イ 浄化槽等の放置、破損等により汚物の流出、臭気が発生しており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</p> <p>ウ 排水等の流出による臭気が発生しており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</p> <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p>

	<p>ア 臭気が発生しており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</p> <p>イ 多数のねずみ、はえ、蚊等が発生しており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</p>
<p>適切な管理がおこな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</p>	<p>次に掲げる状態のいずれかに該当し、著しく景観を損なっているもの</p> <p>(1) 景観法（平成16年法律第110号）その他関係法令に著しく適合しない状態にある。</p> <p>(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態にあり、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 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。</p> <p>イ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</p> <p>ウ 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。</p> <p>エ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</p> <p>オ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</p>
<p>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</p>	<p>次に掲げる状態のいずれかに該当し、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となっているもの</p> <p>(1) 立木が原因で、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 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。</p> <p>イ 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。</p> <p>(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 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。</p> <p>イ 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。</p> <p>ウ 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。</p>

エ 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。

オ 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。

カ 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、次に掲げる状態のいずれかに該当するもの

ア 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。

イ 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。

## 特定空家等に対する措置を講じるかどうかの判定表

国特定空家等ガイドラインの運用に関する技術的助言(H27.12 大阪府)参考

下記判定表で得点を計上し、全合計が100点以上となる特定空家等に対し、茨木市空家等対策庁内検討会や茨木市空家等対策協議会の意見を聴いた上で、措置を講ずるかを判断する。

空家番号 \_\_\_\_\_ 所在地 茨木市  
 得点全合計 \_\_\_\_\_ 調査員 \_\_\_\_\_

① 判断	② 悪影響をもらたすおそれ	③悪影響の程度	④ 危険等の切迫性		合計 A×B×C	
			悪影響の範囲	悪影響の度合い		
認められる 状態の有無	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 状況になるか否か	周辺に影響を 与える事項	歩行者の通行量が多い道路に影響(通学路等)	2	高い 2 高くない 1	合計 A×B×C
			隣接地に広範囲に影響(下記以外)	2		
			敷地境界隣接地を越えて影響(臭気、音)	2		
			景観保全に影響(ただし③の状態のみ)	2		
			普通の通行量の道路に影響	1		
			隣接地に影響	1		
		A	B	C		

### 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

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。					
イ	建築物の著しい傾斜	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50
	(ロ)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50
(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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40
(ロ)	外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40
(ハ)	看板、給湯設備、屋上水槽等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40
(ニ)	屋根階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40
(ホ)	門又は塀	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	40
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。					
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	40
					合計

### 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

(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。					
	・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有害物質飛散	50
	・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30
	・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。					
	・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30
	・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30
					合計

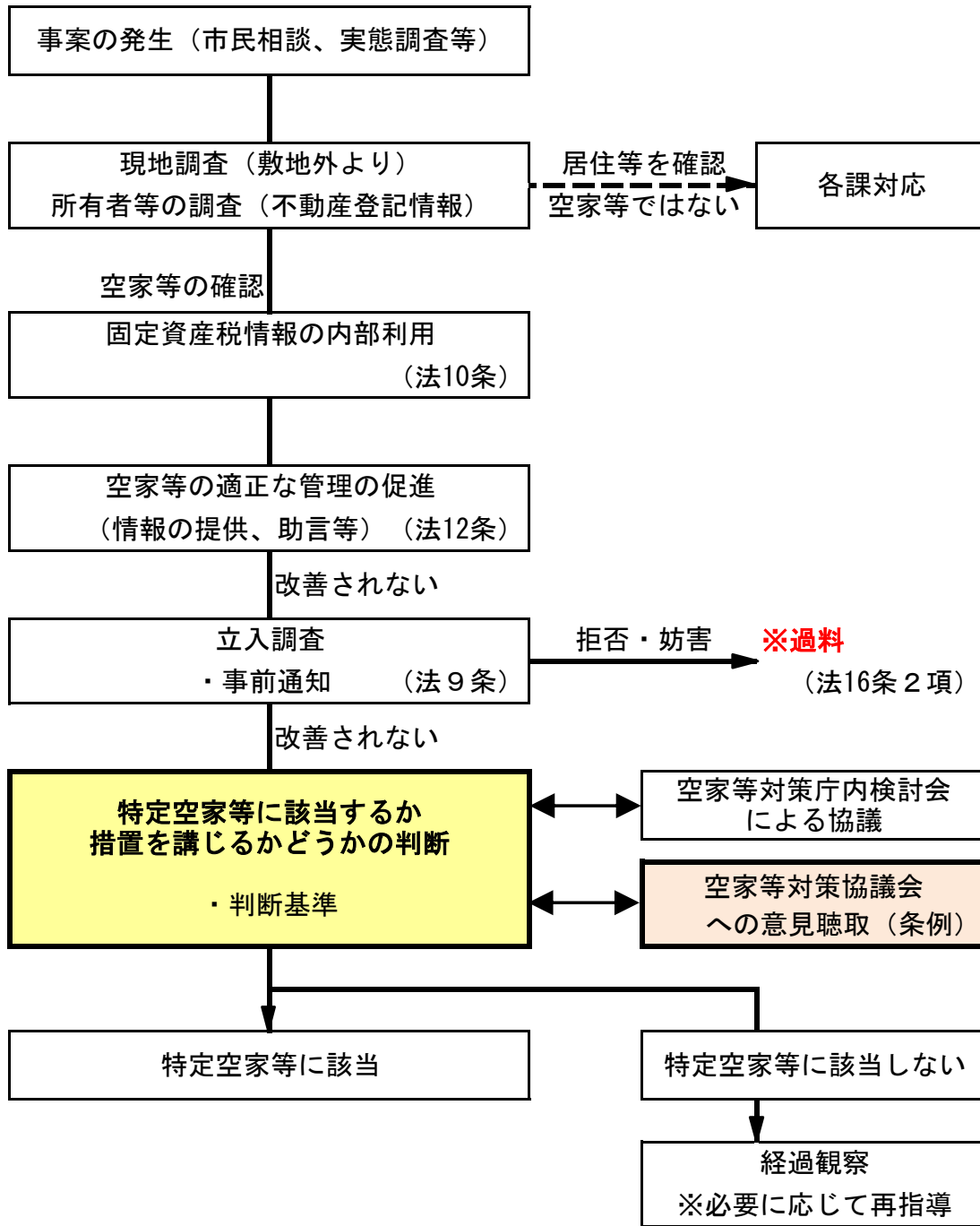
### ③ 適切な管理がおこなわれていないことにより著しく景観を損なっている状態

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっている。					
	・景観法その他関係法令に著しく適合しない状態にある。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25
(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。					
	・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25
	・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25
					合計

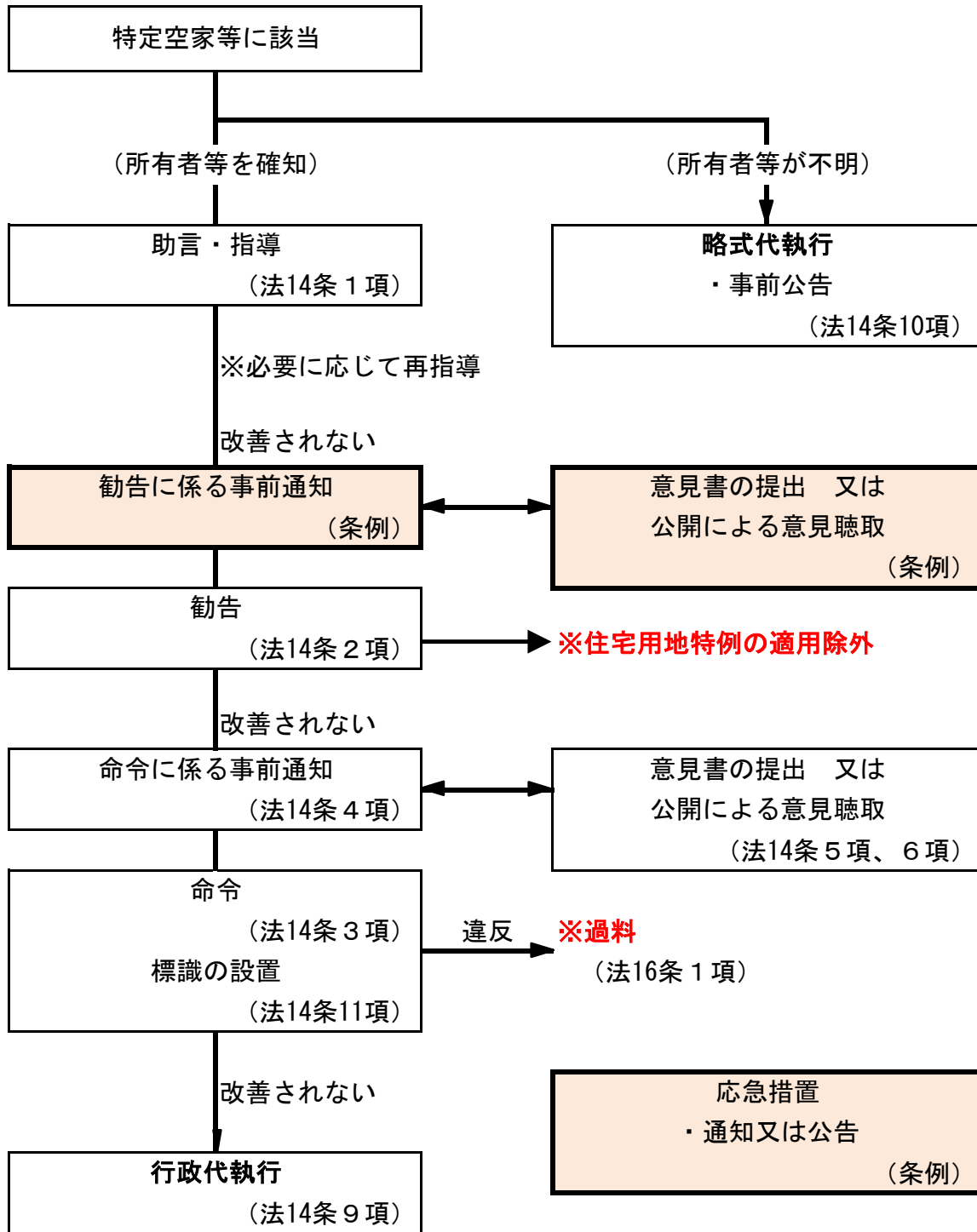
### ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(1) 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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	30
	・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	越境	25
(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。					
	・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	音	30
	・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	30
	・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物の毛等飛散	25
	・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30
	・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30
	・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	害虫等侵入	30
(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。					
	・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	住民不安	30
	・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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	流出	50
					合計

(空家等対応フロー)



(特定空家等に対する措置フロー)



# 茨木市空家等対策庁内検討会の設置について

## ○空家等実態調査に関する事項

### 【担当課】

- ・資産税課（固定資産税情報）
- ・政策企画課（総合戦略との整合）
- ・市民協働推進課（自治会情報）
- ・市民生活相談課（空家相談への対応履歴）
- ・審査指導課（老朽危険家屋への指導履歴）
- ・水道営業課（水道閉栓情報）

### 【検討項目】

- ・空家等特定のために必要な所管情報の確認
- ・データベースの構築に必要な所管情報の確認
- ・個人情報の取り扱いの検討

## ○空家等適正管理に関する事項

### 【担当課】

- ・資産税課（固定資産税住宅用地特例）
  - ・市民生活相談課（草木の繁茂等への指導）
  - ・審査指導課（建築物への指導）
  - ・警防課（火災予防）
  - ・法務コンプライアンス課（法的措置）
  - ・建設管理課（道路管理）
  - ・環境政策課（環境、アスベスト）
- } 追加

### 【検討項目】

- ・空家等適正管理に必要な事項の検討
- ・特定空家等認定手続きの検討
- ・住宅用地特例の除外措置の検討

## ○利活用に関する事項

### 【担当課】

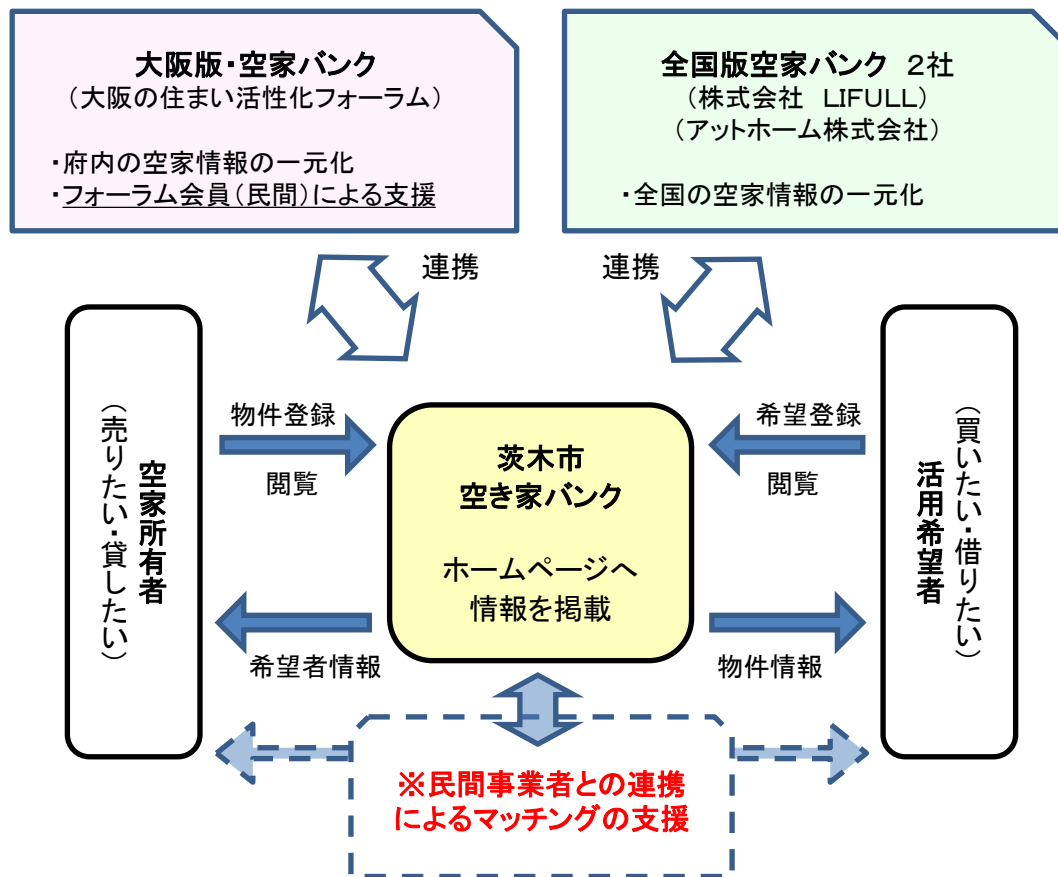
- ・政策企画課（総合戦略との整合）
- ・市民協働推進課（コミュニティ施設への利活用）
- ・文化振興課（文化・芸術活動での利活用）
- ・福祉政策課（福祉施設への利活用）
- ・高齢者支援課（福祉施設への利活用）
- ・障害福祉課（福祉施設への利活用）
- ・子育て支援課（保育、子育て施設への利活用）
- ・保育幼稚園課（保育、子育て施設への利活用）
- ・商工労政課（商業施設への利活用）

### 【検討項目】

- ・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

テーマごとに研究会（実務担当者）を実施  
担当課の実情に応じた対策を検討

①マッチングの仕組みの検討（空家バンクのイメージ）



【運用】

- 売却・賃貸を希望する空家所有者の物件情報と空家の取得・活用を希望する人のニーズ等を登録
- 登録情報をホームページで公開し、マッチングを図る。
- 「大阪版・空家バンク」に情報提供し広く発信するとともに、「大阪の住まい活性化フォーラム」と連携しマッチングを支援
- 「全国版空き家バンク」を利用し全国に情報を発信

【課題】

- 売買・賃貸契約には宅地建物取引業者の仲介が必要
- 情報を公開するだけでは契約まで至らない可能性が高い。
- 活用にあたって、法令等専門的な分野の相談体制が必要



民間事業者との連携が必要

タイプの検討

タイプ	手法	事例
①	交渉・契約は当事者間で行い、市は関与しない。	吹田市、泉大津市
②	民間事業者にバンクの運営を委託する。	豊中市
③	市が募集した協力事業者を登録し、バンク登録にあたっては登録事業者との媒介契約を要件とする。	河内長野市、阪南市ほか
①+③	バンク登録方法（①又は③）を所有者が選択できる。 ①の場合、協力事業者を選択することも可能	（茨木市 検討）



## ②利活用促進の取り組みについて

### 所有者の意向確認

- 平成28年に実施した「所有者アンケート調査」において活用意向のあった所有者21件に対し、再度、活用希望に関するアンケートを実施（8月）  
12名から返信があり、うち、空家活用事業への参加希望者が4件あった。  
8件についても空家バンクへの期待等が寄せられている。
- 今後、空家活用セミナー・相談会のチラシ等を郵送後に空家所有者に連絡を取り、ヒアリングや現地調査につなげていく予定

### 空家活用提案事業の検討

- 平成30年度の空家活用提案事業の実施に向けて「茨木市空家活用提案事業実施要領」を作成中
- 予算確保や補助要綱作成等、庁内調整中

項目		内容
事業趣旨		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 茨木市が空家の新しい活用方法の提案を募集し、空家活用によるまちづくりのモデルとして普及を図り、空家活用を促進する。</li> <li>・ モデルとなる優れた提案の応募を促すため、必要な費用の一部を助成する。</li> <li>・ 空家所有者等を含む、市民の空家活用に関する意識の向上を図る。</li> <li>・ 事業者による空家活用事業への参入意識の育成、事業者同士の連携促進を図る。</li> </ul>
採択数		若干数
応募条件	対象事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家活用のモデルとして公共性があること</li> <li>・ 家主や利活用者による自主的な取組であること</li> </ul>
	対象者	社会貢献等に資する目的を持って、空家を活用しようとするもの <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民活動団体、地域の自治組織、商店会、社会貢献等の団体等、大学等の教育機関又は研究室、ゼミその他これらに類するもの 等</li> </ul>
	応募要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 5年以上、事業を継続させる意思があることがあること</li> <li>・ 提案事業に必要な実施体制及び能力を有していること</li> <li>・ 政治を目的としない団体であること</li> <li>・ 暴力団排除条例に規定する暴力団員及び暴力団密接関係者でないこと</li> </ul>
	対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本市の区域内に存する空家であること</li> <li>・ 補助対象工事等について、他の補助金を受けていないこと</li> <li>・ 提案する活用方法に応じ、建築関係法令に適合すること</li> </ul>
スケジュール	平成30年	6月 応募要項・応募用紙をホームページにて掲載 9月 応募受付 10月 一次審査（書類選考） 11月 公開プレゼンテーション及び二次審査 12月 補助対象工事の実施
	平成31年	3月 補助対象工事完了、実績報告 ※工事の進捗等により平成31年度にまたがる可能性あり
審査方法		一次審査（書類審査）、公開プレゼンテーション後、二次審査で選定 審査は、茨木市空家等対策協議会で実施
補助金額		1事業あたり最大250万円 空家活用改修費用200万円 耐震改修費用50万円

## セミナーの開催

シニアカレッジ 平成29年8月5日（土）

○ シニアカレッジ（わがまち茨木コース）において、茨木市における空家対策について説明

参加者 60名程度

住まいのリフォーム、空家の管理・活用セミナー、個別相談会 平成29年11月18日（土）

○ 茨木市と大阪府、大阪府住宅リフォームマイスター制度推進協議会、大阪の住まい活性化フォーラム、Osakaあんしん住まい推進協議会 主催のセミナーを開催

セミナー参加者 21名

個別相談会 3名（空家相談 2名、リフォーム相談 1名）

項目	説明者
大阪府の空家に関する状況・取組みについて	大阪府
大阪府住宅リフォームマイスター制度について	大阪府
ライフステージに応じたリフォーム	NPO法人 福祉医療建築の連携による住居改善研究会
空家をめぐる諸問題	大阪弁護士会
あんぜん・あんしん賃貸検索システムについて	Osakaあんしん住まい推進協議会
茨木市の取組みについて	茨木市
個別相談会 1組30分（申込者のみ）	

空家活用セミナー、相談会 平成30年1月20日（土）、27日（土）開催予定

○ 平成29年度における空家活用セミナー・相談会実施に向けて、企画及び運営の準備を進めている。

項目	内容
事業趣旨	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家所有者及び活用希望者を対象として、活用事例などに関する情報を発信し、空家活用への関心を高める。</li> <li>活用事例を紹介することで、所有者の関心を高め、活用へのきっかけづくりの機会とする。</li> <li>セミナー後に相談会を開催して、空家活用提案事業の参加につなげていく。</li> </ul>
場所	茨木市 市民総合センター（クリエイトセンター）303号室
日程	第1回 平成30年 1月20日（土）午前10時～正午 第2回 1月27日（土）午前10時～正午
内容	講演及び相談会

	講演テーマ（案）	名前	所属	概要
第1回	空家を活用しましょう ー茨木市空家等対策計画と利活用支援ー	吉田友彦	立命館大学 政策科学部 教授	空家を活用したまちづくりに係わる学識経験者 茨木市空家等対策協議会 会長
	空家を活用するポイント （その1） ー不動産プランナーとして利活用事例の紹介ー	西尾チエ	ギャラリー K2	茨木市において、空店舗再生実績のある不動産プランナー
第2回	空家を活用するポイント （その2） ー設計士として利活用事例の紹介ー	杉山英俊	レイ建築設計	茨木市において、空家再生実績のある設計士
	空家活用の不安を解消してくれる専門家を探そう ー家主として利活用事例の紹介ー	川本律子	骨董 福嶋屋 ・茶論 縁	古民家再生実績のある家主

## 多世代近居・同居支援制度

多世代が支え合って暮らせるまちづくりを進め、子育てや介護などの各世代が抱える不安を軽減するため、多世代近居・同居を支援する補助制度

対象：茨木市内で近居・同居するために、子世帯または親等のいずれかが平成29年4月1日以降に市外から市内に転入し、住宅の取得やリフォームをされた世帯（新築、中古、一戸建て、マンションのいずれも対象）

住宅取得については、平成29年11月1日より住宅金融支援機構と連携し、【フラット35】子育て支援型が利用可能となった。



実績（平成29年4月～11月）

相談件数 39件

申請件数 3件

近居、新築 2件

近居、中古取得 1件

住宅金融支援機構【フラット35】 <http://www.flat35.com>

## マイホーム借上げ制度

「マイホーム借上げ制度」は、50歳以上の方が所有する住宅を売却することなくJTIが借り上げ、賃貸住宅として子育て世帯などに転貸する制度

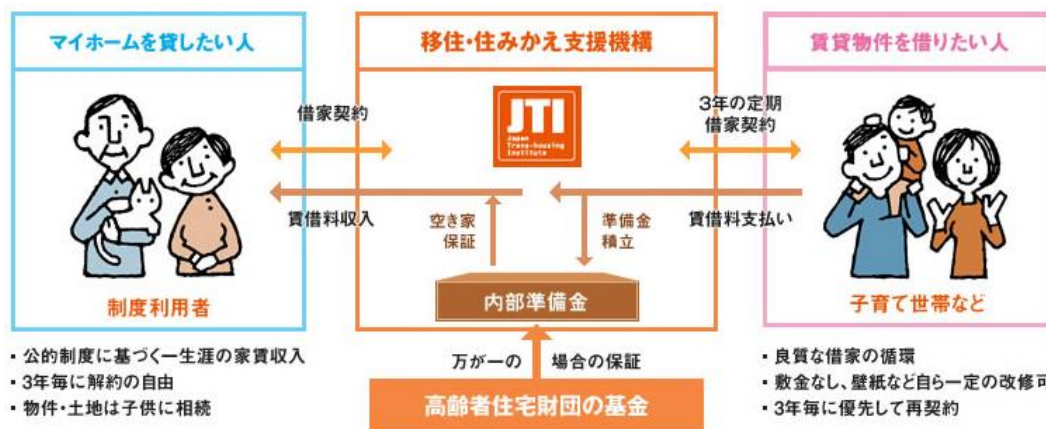
### ■マイホームを貸す側のメリット

- ・JTIがマイホームを最長で終身で借上げ、安定した家賃収入を保証
- ・入居者との契約期間が3年単位なので、マイホームに戻ることも可能
- ・家を長持ちさせるメンテナンス費用を、家賃収入でまかなうこともできる。

### ■マイホームを借りる側のメリット

- ・良質な住宅を、相場より安い家賃で借りられる。
- ・敷金や礼金の必要がない。（契約時の仲介手数料などは必要）
- ・壁紙など、一定の改修が可能。（貸主の了承が必要）

※一般社団法人「移住・住みかえ支援機構（JTI）」：国土交通省が管轄する財団法人高齢者住宅財団の住替支援制度の実施・運営にあたっている非営利団体



一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI） <http://www.jt-i.jp>

### ③その他の取り組みについて

#### 空家等に関する相談・苦情

(平成29年4月～11月、物件数)

相談者	内容		
所有者 16	管理	5	
	活用	6	
	除却	1	
	その他（固定資産税、相続、補助金）	4	
周辺住民 42	草木の繁茂	16	1
	危険（屋根ふき材、外壁の剥落等）	14	2
	動物・虫の発生	0	
	不信感（警告音の発生、不審者の侵入）	4	
	管理	4	
	その他（屋根の越境）	1	
活用希望者 9	住民（シェアハウス、古民家等）	6	
	庁内（高齢者支援課、文化振興課、こども政策課）	3	
合計 67			

※空家法で規定する「空家等」でないものを含む。

# 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	その他の住宅が増加 →住宅ストック活用 腐朽・破損ありが増加 →適正管理を促す

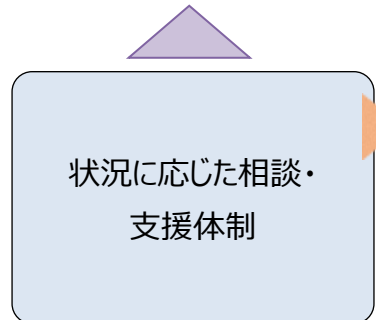
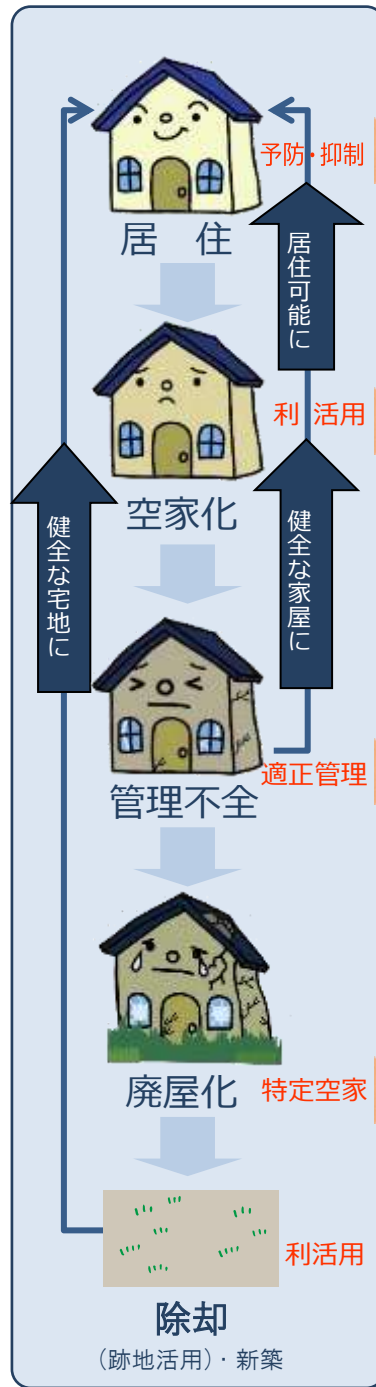
対策の視点	予防抑制、利活用 適正管理
-------	------------------

**課題⑥**  
空家の適正管理や利活用を促し、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 ・ <b>リフォーム補助制度</b>
	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 ・ <b>民間と連携したチラシ作成</b>

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	・ <b>所有者の活用意向の把握</b>
	⑦ 流通促進のための情報提供		・ <b>マイホーム借上げ制度</b> ・ <b>三世帯同居、近居支援制度</b> ・高齢者世帯家賃助成
	⑧ 利活用を支援する仕組みづくり		・ <b>空家バンク</b> ・まちづくり協議会 ・集会所整備補助

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	・集会所交流施設 ・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	・ <b>判断基準</b> ・ <b>手続きフローの明確化</b>

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	・ <b>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</b>