

令和5年度第1回茨木市空家等対策協議会

— 会議次第 —

◆ 日 時 令和5年10月20日（金）午前10時～正午

◆ 場 所 茨木市役所南館8階 中会議室

◆ 次 第

○開会

○議事（案件）

- 1 会議の公開・非公開について
- 2 諮問について
- 3 空家対策の取組状況について
- 4 空家法改正に伴う市の対応について
- 5 その他の取組みについて

○閉会

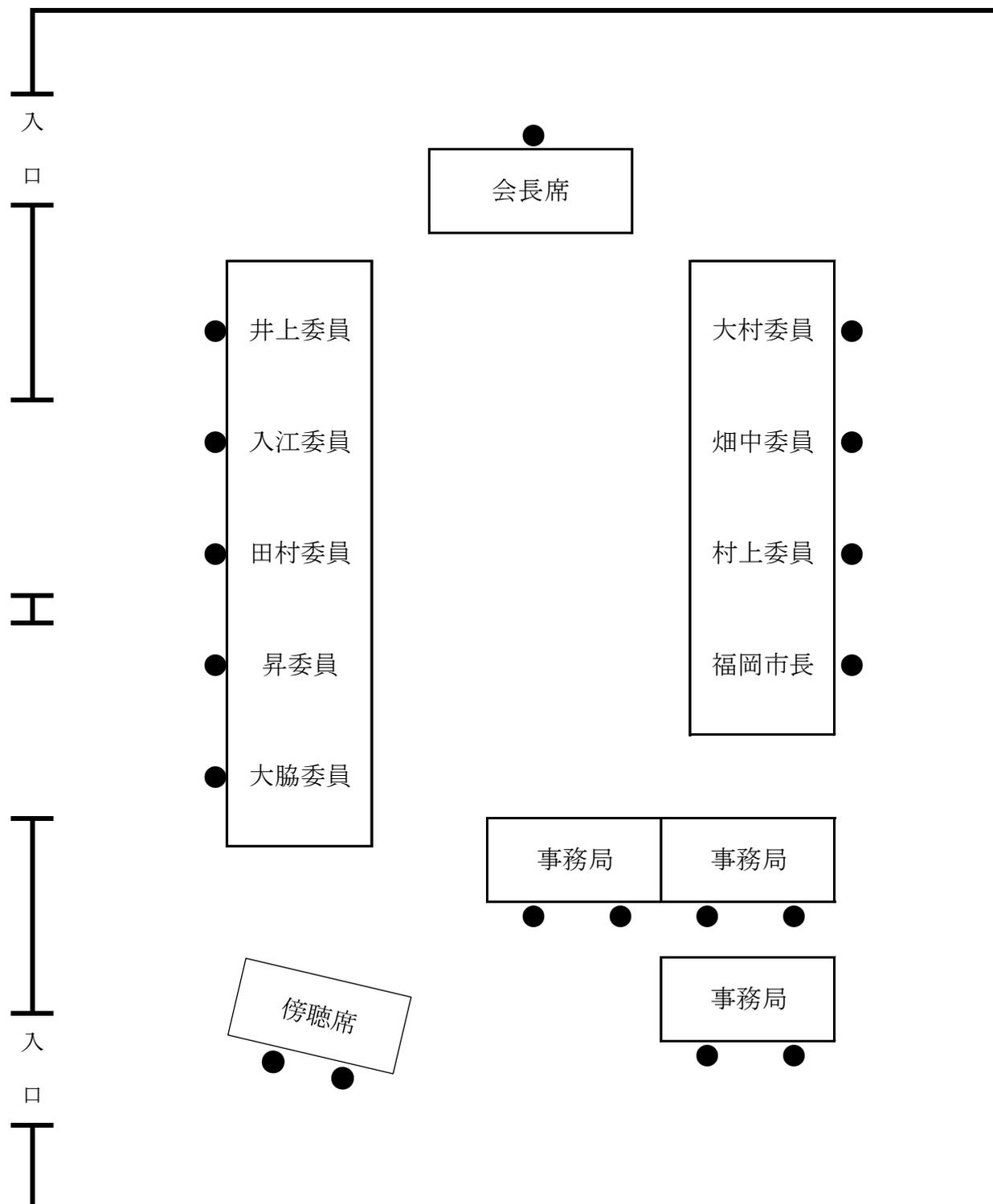
茨木市空家等対策協議会委員名簿

(委員)

区分	分野	氏名	職・経歴
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教授
	法務	入江 寛	入江 寛法律事務所（弁護士）
	法務	田村 綾子	西村司法書士事務所（司法書士）
	建築	昇 勇	昇設計室（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	建設常任委員会委員長
		畑中 剛	建設常任委員会副委員長
市民		村上 貴信	
		戸澤 まり子	

令和5年度第1回 茨木市空家等対策協議会 配席図

令和5年10月20日(金)
茨木市役所 南館8階 中会議室
(敬称略)





茨木市空家等対策協議会

案件3. 空家対策の取組状況について

都市整備部居住政策課
令和5年10月20日

1. これまでの空家対策の経過等

- 空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）
平成26年11月公布、平成27年5月全面施行
- 茨木市空家等対策計画（平成29年3月策定）
①予防・抑制 ②利活用 ③適正管理 ④特定空家への措置
- 茨木市空家等の適切な管理に関する条例（平成30年4月1日施行）
第7条 空家等対策協議会への意見聴取（特定空家等、措置）
第8条 勧告に対する意見聴取等
第9条 応急措置
- 茨木市空家等対策協議会
平成28年から年に1～3回開催
- 市の空家対策（主な取り組み）
 - ・空家等の適正管理の働きかけ、特定空家等への措置
 - ・空き家バンクの設置（令和元年度）
 - ・空家活用提案事業の実施（令和元年度～令和3年度）
 - ・空家セミナー（概ね毎年）、出前講座（随時）
 - ・不動産団体、建築団体との連携（協定締結）
- 空家法改正
令和5年6月14日公布、公布から6か月以内に施行

2. 茨木市空家等対策計画（平成29年3月策定）

- 計画期間：平成29年度から令和6年度まで（8年間）
- 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



方針1
空家化の予防抑制

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
② 長く使える住宅づくり
③ 空家を見守る環境づくり

方針2
空家の利活用

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
⑤ 市広報誌等による情報周知

方針3
空家の適正管理

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

施策4 地域における利活用の推進

取組⑥ 所有者の意向把握による情報共有
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
⑨ 公共による利活用
⑩ 地域の魅力に寄与する利活用
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

方針4
特定空家への措置

施策5 特定空家に対する措置
施策6 特定空家への対応策の整備

取組⑬ 特定空家の除却
⑭ 判断基準の作成と手続きの明確化

方針5
空家対策を推進
する体制構築

施策7 相談窓口の設置等による相談体制
の整備

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⑮ 市民にわかりやすい相談窓口の設置
⑯ 外部団体とのネットワーク構築

3. 空家等対策計画に基づく施策・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
■取組の課題と方向性 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の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。	

取組

- 大阪府宅地建物取引業協会北大阪支部（R4）、（一社）全国不動産協会大阪府本部（R5）との協定（空家の利活用支援：空家の売買、賃貸借、リフォーム、売却等の相談・提案）
 - ・所有している土地・建物の管理や利活用について、相談できる不動産事業を事業者団体を通じて紹介する。
 - ・実績なし
- 茨木市建築組合（R4）、ITK災害ボランティア会（R5）との協定（修理、点検等の相談）
 - ・住宅の修理・点検等について相談できる業者を紹介する。

効果、課題など

- ・管理不全の空家所有者に利活用支援制度を紹介するが、申込みに至らない。利活用を検討する前段階として、相続登記や遺品整理等の課題解決と所有者による空家としての課題認識が必要である。
- ・住宅の修理・点検等については、台風や大雨の影響による雨漏りや屋根の補修等の相談あり（令和5年7月時点で7件）

3. 空家等対策計画に基づく施策・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
■取組の課題と方向性 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。	

取組

- 建物状況調査（インスペクション）リーフレットの配布
 - ・中古住宅売買時の判断材料のほか、自宅の劣化状況や適切な補修時期・修繕費用の把握につなげる。
- 木造住宅耐震診断（H9.6～）・改修（H19.4～）、除却補助（H30.8～）
 - ・H30.6.18の大阪府北部を震源とする地震を契機に、補助対象を拡大
 - 耐震診断・改修：昭和56年5月31以前に建築 →平成12年5月31日以前に建築
 - 除却：昭和56年5月31以前に建築（新設）

効果、課題など

- ・平成30年の宅建業法の改正により、インスペクションに関する説明が義務化されたが、インスペクションの実施が義務付けられたわけではない。
実施率：既存戸建て住宅20.0%、既存集合住宅12.9%（令和4年度住宅市場動向調査報告書）
- ・近隣住民から通報のあった空家について、除却補助を利用して除却した事例あり

3. 空家等対策計画に基づく施策・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
■取組の課題と方向性 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。	

取組

- 空家管理サービスの紹介（公益社団法人 茨木市シルバー人材センター）
 - ・ 1回60分、室内の換気・雨漏り確認、建物外部の目視点検、庭、水道メーター確認等
- ふるさと納税による空家管理サービス（株式会社三島コーポレーション）
 - ・ 月1回60分、室内の換気・通水・雨漏り確認、建物外部の目視点検、室内外の簡易清掃等
 - ・ 実績あり

効果、課題など

- ・ 適切な維持管理のため、継続してサービスを利用する必要がある。
- ・ 空家管理による現状維持の段階から、処分や利活用など次の段階につなげてもらうためのきっかけづくりが必要か。

3. 空家等対策計画に基づく施策・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
■取組の課題と方向性 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。	

取組

- 空家セミナー（H29～）
 - ・空家のまま放置につながらないよう、利活用、相続、維持管理などをテーマに毎年開催 R5.10.28実施予定
- 出前講座（随時）
 - ・茨木市の現状、空家等対策計画の内容、取組み等を説明（自治会、市民団体等を対象）
- 納税通知書発送時の啓発（R2～）
 - ・納税通知書の封筒に、空家の適正管理や現状確認を求める内容を印字

効果、課題など

- ・セミナー参加者が所有する空家（実家等）は茨木市外にある場合が多く、空家の解決には直結しにくいですが、今後自宅が空家となるおそれを想定し、事前に対策を考えていただくきっかけにもなると考える。
- ・近年は施設入居等による空家化のケースも増えており、より早い段階で空家問題を家族間で共有しておく必要がある。
- ・今後は維持管理（インスペクション等）の内容も充実させる必要がある。

3. 空家等対策計画に基づく施策・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
■取組の課題と方向性 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等の媒体の活用や、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。	

取組

- 空家対策のホームページを開設（随時更新）
- 啓発リーフレット「あなたの空き家大丈夫ですか？」の配布
- ・毎年、空家の所有者・管理者向けのパンフレットを作成し、所有者等に適正な管理を促す。
- ・関係課の窓口、市民活動センター、高齢者活動支援センター、図書館等の公共施設に配架している。

効果、課題など

- ・空家問題が発生する前に自ら情報収集しようとする所有者、親族は少ない。
- ・世代によって情報収集元となる広報媒体（広報紙やホームページ等）が異なるため、幅広い世代に情報が伝わるよう、発信方法を検討する必要がある。
- ・空家予備軍へのアプローチとして、例えば地域の相談員を通じて親族に情報提供する仕組みをつくる等、福祉の相談体制の一環として取り組むなどの連携を検討する必要がある。

3. 空家等対策計画に基づく施策・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
■取組の課題と方向性 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。	

取組

- 空家所有者への意向調査（H28）
 - ・使用状況、今後の管理・活用意向等についてアンケート調査を実施（所有者357人）
- 通報等があった空家所有者への通知の際に、今後の予定を教えてほしいと伝える。

効果、課題など

- ・物置・倉庫として使用していると回答した方も多く（全体の26.8%）、空家と認識していない所有者も一定数いる。
- ・国の空き家所有者実態調査（R1）では、空家にしておく理由として、「特に困っていない」と回答する所有者も少なくない（全体の24.7%）。
- ・通知を送った所有者とのやりとりにおいても、「今すぐには処分は考えていない」という声を聞くことが多い。

3. 空家等対策計画に基づく施策・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
■取組の課題と方向性 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。	

取組

- マイホーム借上げ制度の紹介（H29.12～）
 - ・（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）が空家を借り上げ、3年以上の定期借家契約により第三者に転貸し、期間終了時にその都度契約更新を行う。
 - ・茨木市内での実績あり（戸建、分譲マンション）
- 多世代同居・同居支援事業補助（H29.4～）
 - ・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、他市から転入された世帯に対し、住宅購入費用又はリフォーム費用を補助する。
R4交付件数 71件（取得67件うち中古住宅8件、リフォーム4件）
（同居9件、近居62件）

効果、課題など

- ・多世代同居・同居支援事業の申請数は増加傾向にある。中古住宅購入、リフォームの申請数は年により増減がある。

3. 空家等対策計画に基づく施策・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
■取組の課題と方向性 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。	

取組

●空き家バンクの設置（令和元年5月～）

- ・空き家を売りたい方、貸したい方の物件情報や、空き家を買いたい方、借りたい方の利用希望情報を登録していただき、市ホームページ等を通じてマッチングを図る制度

登録物件 現在 2件、過去 8件（成約済）

利用希望者 33名

協力事業者 9社

効果、課題など

- ・活用希望者は多いが、登録物件は少ない。
- ・いばきた（茨木市北部地域。全体が市街化調整区域。）では徐々にマッチングが進んでいる。
- ・活用希望者は「空家であれば安く買える、借りられる」と考えるが、所有者は相場並みの取引を前提としており、両者の認識に乖離がある。

3. 空家等対策計画に基づく施策・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
■取組の課題と方向性 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促進する。	

取組

- ・民間により街かどデイハウス（高齢者活動施設）、つどいの広場（子育て支援施設）等として活用
- ・新たに高齢者の集いの場としての利用希望があり、空家所有者に担当課を紹介したが、条件面での折り合いがつかず、利活用には至らなかった。
- ・空家活用提案事業（令和元年度～令和3年度）により、民間学童保育や地域コミュニティスペースとして活用されている。

効果、課題など

- ・利活用を希望している場所の空家所有者に手紙を送っても、返事をいただけないケースが多い。
- ・返事をいただければ具体の調整に入っていけるが、いざ、調整を開始しても空家所有者による個別の条件や思い等があるため、容易に利活用にはつながりにくい。
- ・市場物件や空き家バンクの登録物件であるなど、空家所有者が賃貸の意思をもった状態での開始が必要である。

3. 空家等対策計画に基づく施策・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
■取組の課題と方向性 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。	

取組

- 空家活用提案事業（令和元年度～令和3年度）
 - ・空家の活用事例を広く発信することにより、空家所有者や活用希望者の意欲を向上させ、空家活用の普及・促進を図る。
 - ・「地域の課題解決や魅力向上につながる事業」「地域に開かれた事業」について提案募集。採択された事業に対して、補助金を交付（計4件採択）

効果、課題など

- ・当初の提案どおりの運用が難しいケースもある。
- ・補助制度がなくても利活用の需要は一定あるので、空家所有者に対しては、空家を放置しないこと、空家を使ってもらうことが地域のいろいろな役に立つのだということに少しでも気づいてもらえるよう周知を行う。

3. 空家等対策計画に基づく施策・取組

施策3	地域における利活用の推進
取組⑪	公共による除却後の跡地利活用
■取組の課題と方向性 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案を検討する。	

取組

- ・実績なし

効果、課題など

- ・活用したい場所や費用負担等の課題もあり、具体の相談はなかった。
- ・意向に応じて、その都度関係課と連携しながら対応する。

3. 空家等対策計画に基づく施策・取組

施策4	地域における利活用の推進
取組⑫	活用阻害要因への対応策
■取組の課題と方向性 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。	

取組

- 市街化調整区域（北部地域）における既存建築物の用途変更についてのガイドライン（H30）
 - ・人口減少、少子高齢化が進行する市北部地域において、地域振興や既存集落のコミュニティの活力維持を図るため、ガイドラインに定める用途に限り、都市計画法に基づく既存建築物の用途変更について例外的に許可制度の運用を弾力化する。
 - ・実績なし

効果、課題など

- ・ガイドラインを適用し、都市計画法に基づく用途変更の許可を受けるまでには、事前協議や開発審査会の議を経る必要があり、手続きに時間を要する。

3. 空家等対策計画に基づく施策・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 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>	

取組

- 所有者特定、情報提供
 - ・固定資産税の課税情報、登記情報、住民票、戸籍等から所有者を特定し、法第12条に基づく情報提供を実施
- 特定空家等に対する助言・指導（2件）
 - ・優先的に措置すべき特定空家等について、法第14条に基づく所有者への助言・指導を実施
- 財産管理人制度の活用（令和4年度 不在者1件、令和5年度 清算人1件）
 - ・所有者不存在、行方不明等の場合、大阪家庭裁判所に財産管理人の選任申立てを行い、選任された管理人が空家等の処分を行う。
 - ・申立てに係る予納金は申立人負担となるが、空家処分後に残余財産があれば弁済される。

効果、課題など

- ・住民票を異動せずに施設入所するケースが増えており、情報と実態が一致しない。
- ・特定空家等に対する勧告、命令、代執行の適用事例なし
- ・財産管理人制度の活用により、危険な状態の空家が除却された。

3. 空家等対策計画に基づく施策・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
■取組の課題と方向性 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。	

取組

- 茨木市空家等の適切な管理に関する条例、規則を制定（平成30年4月施行）
- ・特定空家等の判断及び法第14条の規定による措置に際して、空家等対策協議会の意見を聴くことができることを定める。
- ・特定空家等について、勧告を行う際は、所有者に意見を聴く機会を付与する。
- ・特定空家等について、公共の場所において倒壊等による危害を回避するための緊急の必要がある場合に応急措置ができる規定を定める。

効果、課題など

- ・応急措置の適用事例はなし
- ・法改正の趣旨も踏まえ、実効性の高い空家対策を行うため、条例等の改正を予定

3. 空家等対策計画に基づく施策・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
■取組の課題と方向性 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。	

取組

●空家に関する相談窓口としての役割

- ・居住政策課では、近隣住民による管理不全空家の相談（官民、民民を問わず）、空き家バンクの登録（利活用希望者、物件登録者）の相談、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の申請をはじめ、空家にまつわる様々な問合せがある。

効果、課題など

- ・「空家」＝「居住政策課」という流れは一定共有され、窓口として浸透している。
 - ・管理不全の空き住戸がある長屋など、空家ではない家屋についての相談があった際は、相談内容に応じて関係課へつないでいる。
- (建物の維持・保全⇒審査指導課、ごみ屋敷・動物⇒市民生活相談課、空き地⇒環境事業課など)

3. 空家等対策計画に基づく施策・取組

施策7	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
■取組の課題と方向性 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。	

取組

- 「大阪弁護士会行政連携センター」の活用
 - ・不在者財産管理人及び相続財産清算人の選任申立てにあたり、家庭裁判所に申立てを行う弁護士紹介を受けている。
- 「空き家コールセンター」の活用
 - ・大阪府及び府内市町村等で構成される「大阪の住まい活性化フォーラム」と「（一社）大阪府不動産コンサルティング協会」が連携し、空家所有者の悩みや疑問に対するワンストップ相談窓口を開設している。

効果、課題など

- ・市には財産管理制度のノウハウがなく、弁護士に申立て手続きを委任することにより、申立て書類作成上の悩みが解消され、家庭裁判所による選任までのスケジュール短縮が図られている。
- ・管理不全の空家所有者に「空き家コールセンター」を紹介しているが、なかなか活用につながらない。



茨木市空家等対策協議会

案件4. 空家法改正に伴う市の対応について

1. 空家法改正概要
2. 特定空家等の考え方
3. 条例改正

都市整備部居住政策課
令和5年10月20日

1. 空家法改正概要

令和5年6月14日公布、公布の日から6か月以内に施行

【参考】
改正空家法

主な変更点

(1) 所有者の責務強化 (第5条)

- ・ 現行の「適切な管理の努力義務」に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務を追加

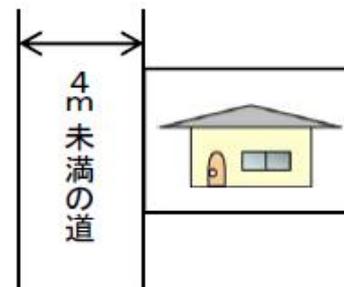
(2) 空家等の活用拡大

① 空家等活用促進区域 (第7条第3項～第10項、第16条～第18条)

※空家等対策計画への位置付けが必要

- ・ 経済的社会的活動の促進のために、空家及び跡地の活用が必要と認められる区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等
- ・ 市区町村が「空家等活用促進区域」や「空家等活用促進指針」を定めた場合に、接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建替え等を促進
- ・ 市区町村長は、区域内の空家等の所有者等に対し指針に合った活用を要請

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



1. 空家法改正概要

② 空家等管理活用支援法人（第23条～第28条）

- ・市区町村長は、空家等の管理や活用に取り組むNPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人として指定

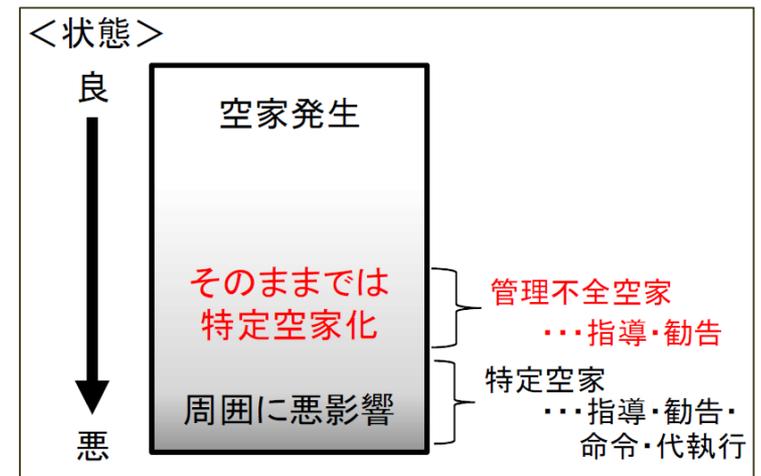
（業務例）所有者からの委託に基づく空家の活用や管理
市区町村からの委託に基づく所有者の探索
空家の管理や活用に関する普及啓発 等

（3）空家等の管理の確保（第13条）

- ・市区町村長は、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等（**管理不全空家等**）の所有者等に対し、管理指針に即した措置を**指導、勧告**

- ・指導しても状態が改善しない場合には勧告が可能
- ・**勧告**を受けた管理不全空家等の敷地は**固定資産税等の住宅用地特例(※)が解除**
（特定空家に対する勧告と同様の効果）

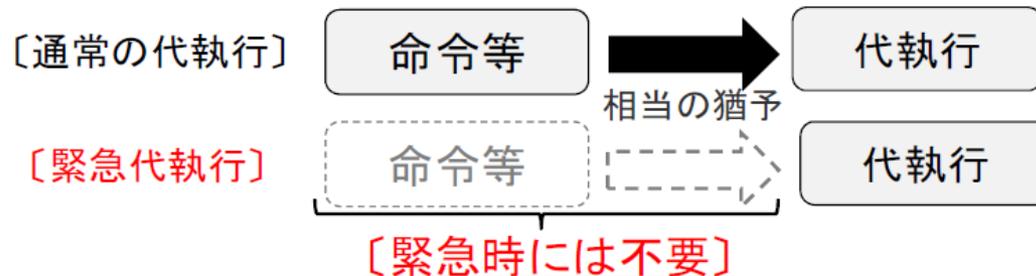
※小規模住宅用地（200㎡以下）1/6に減額
一般住宅用地（200㎡超）1/3に減額



1. 空家法改正概要

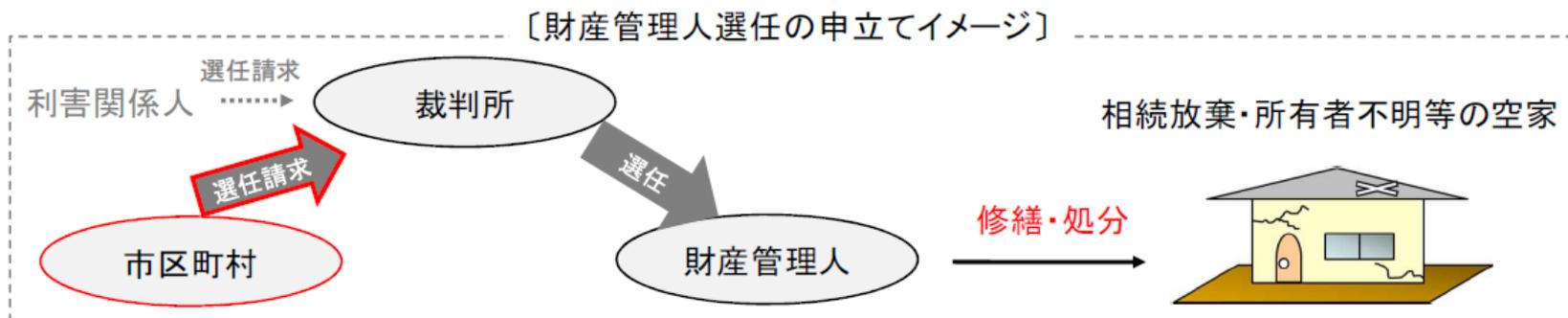
(4) 特定空家等の除却等（第9条第2項、第14条、第22条第11項、第12項）

- ・ 市区町村長に、特定空家等の所有者等に対する報告徴収権を付与
- ・ 特定空家等に対する命令等の事前手続きを経るとまがないときの緊急代執行制度を創設



〔※命令等〕…命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が不要になるが、命令前の指導・助言や勧告は必要。

- ・ 所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用徴収を円滑化（国税滞納処分の例により、強制的な費用徴収が可能）
- ・ 市区町村長に**財産管理人の選任請求権**を付与



2. 特定空家等の考え方

(1) 現行の考え方

■ 特定空家等の範囲

- ・ 茨木市空家等の適切な管理に関する規則別表に該当するものを「特定空家等」と判断

※「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）に準じる

茨木市空家等の適切な管理に関する規則

第4条 市長は、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、総合的に判断するものとする。

規則別表（特定空家等である状態）

- ・ 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

- ・ 実務上は、不良度判定基準表で100点以上の空家等を「特定空家等」としている。
- ・ 令和2年7月31日に開催した茨木市空家等対策協議会で、上記考え方で特定空家等の判断を行うことを説明。以後、新たに通報等があった空家等については、その都度判断している。

2. 特定空家等の考え方

参考：規則別表

別表

状態	判断基準
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	<p>次の各号のいずれかに該当するものであって、著しく保安上危険となるおそれがある。</p> <p>(1) 次のいずれかに該当する状態であって、建築物が倒壊等するおそれがある。</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、筋かい又は柱とはりの接合部に著しい損傷等がある。</p> <p>(2) 次のいずれかに該当する状態であって、屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</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、屋上水槽等に転倒、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腐食、破損、脱落又は傾斜が発生している。</p> <p>オ 門又は塀の全部又は一部にひび割れ、破損又は傾斜が発生している。</p> <p>(3) 擁壁が老朽化している。</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>次の各号のいずれかに該当するものであって、著しく衛生上有害となるおそれがある。</p> <p>(1) 建築物、設備等の破損等が原因で、次のいずれかに該当している。</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、破損等による汚物の流出又は臭気が発生があり、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があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</p> <p>(2) ごみ等の放置又は不法投棄が原因で、次のいずれかに該当している。</p> <p>ア 臭気が発生があり、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。</p>

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	<p>次の各号のいずれかに該当するものであって、著しく景観を損なっている。</p> <p>(1) 景観法（平成16年法律第110号）その他の法令に著しく適合しない状態である。</p> <p>(2) 次のいずれかに該当する状態であって、周囲の景観と著しく不調和な状態である。</p> <p>ア 屋根、外壁等が、汚物、落書き等で外見上大きく傷んでいる又は汚れている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又は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し、又は山積みされたまま放置されている。</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>次の各号のいずれかに該当するものであって、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。</p> <p>(1) 立木が原因で、次のいずれかに該当している。</p> <p>ア 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路、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が原因で、次のいずれかに該当している。</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> <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。</p> <p>オ 住みついた動物が周辺の土地又は家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</p> <p>カ しるありが大量に発生し、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。</p> <p>(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、次のいずれかに該当している。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

2. 特定空家等の考え方

参考：不良度判定基準表

1. 評点基準

調査区分	調査項目	判定内容	配点	評点	第三者危害
1 敷地	(1)門・塀の状況 調査票No.21	①正常又はなし	0	50	
		②損傷あり	5		
		③倒壊している・倒壊の恐れあり	10		
		④確認不可	0		
		⑤確認不可	0		
	(2)擁壁の状況 調査票No.22	①正常又はなし	0		
		②損傷あり	50		
		③倒壊している・倒壊の恐れあり	100		
		④確認不可	0		
		⑤確認不可	0		
2 建物	(1)屋根材の状況 調査票No.25	①正常	0	50	
		②一部破損	25		
		③陥没あり	50		
		④確認不可	0		
		⑤確認不可	0		
	(2)外壁材の状況 調査票No.26	①正常	0	50	
		②一部破損	15		
		③腐敗又は剥離あり	50		
		④確認不可	0		
		⑤確認不可	0		
	(3)基礎の状況 調査票No.28	①正常	0	30	
		②一部破損	30		
		③著しい破損	100		
		④確認不可	0		
		⑤確認不可	0		
	(4)建物の傾き 調査票No.29	①正常	0	100	
		②一部に傾きあり	50		
		③全体的に傾きあり	100		
		④確認不可	0		
		⑤確認不可	0		
(5)樋（とい）の状況 調査票No.30	①正常又はなし	0	10		
	②一部破損	5			
	③大部分が破損	10			
	④確認不可	0			
	⑤確認不可	0			
(6)窓ガラスの状況 調査票No.31	①正常又はなし	0			
	②一部破損	5			
	③大部分が破損	10			
	④確認不可	0			
	⑤確認不可	0			

3 環境	(1)雑草・立木の状況 調査票No.23	①あり・問題なし	0	5	
		②あり・やや繁茂	5		
		③あり・繁茂	10		
		④なし	0		
		⑤確認不可	0		
	(2)ゴミの投棄、堆積の有無 調査票No.24	①あり・一部堆積あり	5	5	
		②あり・大量に堆積あり	10		
		③なし	0		
		④確認不可	0		
		⑤確認不可	0		
4 その他 危険箇所 調査票No.32	(1)雨戸	—	5	5	
	(2)ベランダ	—	10		
	(3)カーポート	—	10		
	(4)看板	—	5		
	(5)屋外階段	—	10		
	(6)物置	—	5		
	(7)アンテナ	—	5		
	(8)軒又は庇	—	10		
	(9)その他	—	5		
	合計				

II. ランク判定

【建物の不良度判定】

点数	判定内容	ランク
0点	管理に特段問題はなく、現況で利用可能	A
1～49点	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	B
50～99点	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり	C
100点以上	倒壊の可能性があるので、現況での利用は困難	D

例：宿川原町（所有者行方不明）

令和4年6月3日付けで大阪家庭裁判所に不在者財産管理人選任申立てを行った。

令和4年9月20日除却

令和5年6月29日業務終了

2. 特定空家等の考え方

- 「特定空家等」のうち、①②により「優先的に措置すべき特定空家等」を選定

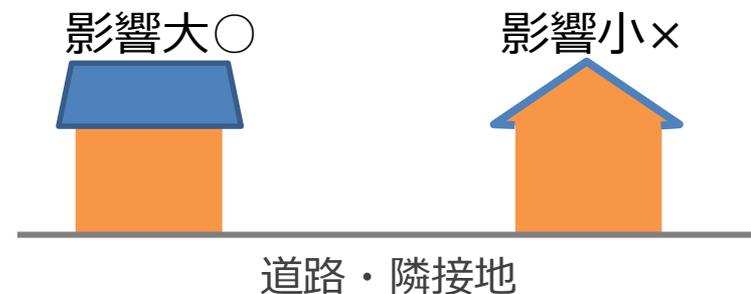
①平成30年度 空家実態調査「不良度判定基準表」

- ・ 建物の状態、敷地の状況、環境、その他の危険箇所を外観調査
- ・ 調査結果を精査し、不良度が高い空家等（100点以上、Dランク）を抽出
⇒特定空家等 R2：132件、R5：70件

②特定空家等に対する措置を講じるかどうかの判定

- ・ Dランクの空家のうち、周辺に悪影響をもたらすおそれがあるかどうかを判断（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）
- ・ 敷地内での影響にとどまりそうなもの、周辺への影響が少なそうなものは除く。
- ・ 例として、屋根の破損（瓦落下のおそれ）に関する道路・隣接地への影響の考え方は右のとおり

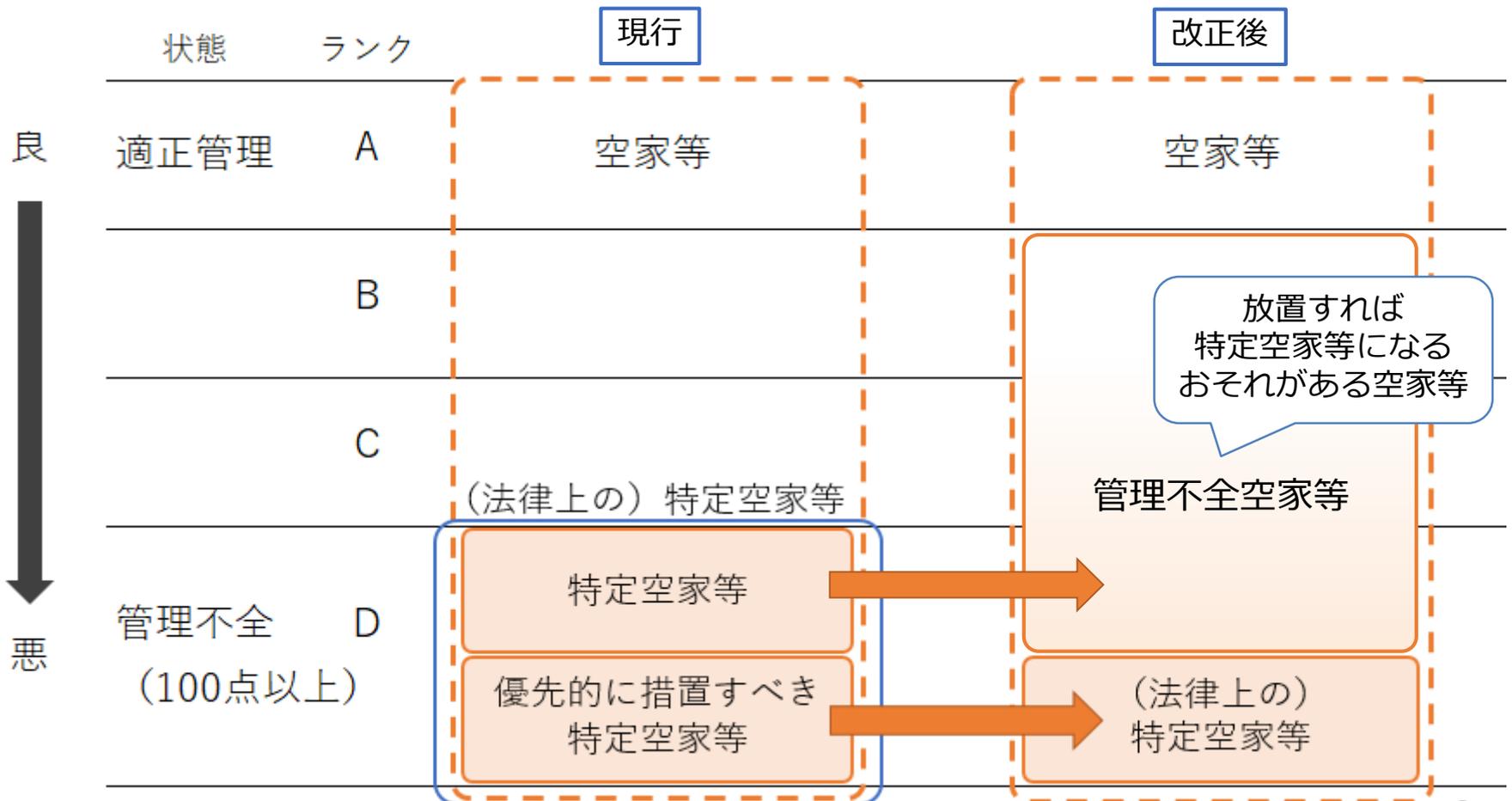
⇒優先的に措置すべき特定空家等
R2：10件、R5：0件



2. 特定空家等の考え方

(2) 改正後の考え方

- 現行の「特定空家等」を「管理不全空家等」と「特定空家等」に区分する
- ・ 「優先的に措置すべき特定空家等」を「(法律上の) 特定空家等」とする。
- ・ それ以外の「特定空家等」を「管理不全空家等」とする。



3. 条例改正

空家法の改正に併せて、「茨木市空家等の適切な管理に関する条例」の一部を改正（12月議会又は3月議会上程予定）

【参考】
現行条例
新旧対照表

主な変更点（案）

（1）管理不全空家等の勧告に関する意見聴取等を定める（第8条）

【現行】特定空家等に対する措置として「勧告」する前に、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。

【改正案】管理不全空家等に対しても勧告することができるようになる。勧告により固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外され、土地の固定資産税等が増額されるため、所有者等にとっては不利益と考えられることから、**管理不全空家等に対する勧告の前にも、所有者等に意見を述べる機会を与える。**

現 行 分	改 正 案
(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、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。	(勧告に関する意見聴取等) 第8条 市長は、法第13条第2項及び第22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、当該勧告に係る管理不全空家等及び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。

3. 条例改正

(2) 応急措置の対象を拡大（第9条）

【現行】特定空家の倒壊等により、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、必要な措置を講ずることができるものとする。

【改正案】特定空家等に該当しない空家等に対して、また、公共の場所に面していない部分においても必要最小限の軽微な措置を行う必要性が想定される。（例）落下のおそれがある瓦を1枚取り除く。
開いている玄関扉や窓を閉める。

管理不全空家等が新たに追加された背景も踏まえ、実務上の対応の円滑化を図り、空家対策をより実効性の高いものとするため、**応急措置の対象を拡大する。**

現 行 分	改 正 案
(応急措置) 第9条 市長は、 <u>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ずることができる。</u>	(応急措置) 第9条 市長は、 <u>管理不全空家等及び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、その危害を回避するために必要な措置を講ずることができる。</u>



茨木市空家等対策協議会

案件5. その他の取組みについて
1. 空家等実態調査

都市整備部居住政策課
令和5年10月20日

1. 空家等実態調査

令和6年度に行う計画見直しの基礎資料とするため、茨木市内の空家の件数や状態等の実態を把握する。

- ・調査範囲：茨木市内全域
- ・履行期間：令和5年6月29日から令和6年2月29日まで
- ・委託業者：株式会社ゼンリン大阪営業所

令和5年度	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
契約			6/29 ●									
調査対象抽出（机上調査）				→	→							
調査準備				→	→							
調査項目、判定基準の検討				→	→							
現地調査（追加調査含む）					9/5~	→	→	→	→			
調査結果校正、電子データ作成						→	→	→	→	→		
住宅地図帳作成											→	
分析資料、報告書作成											→	

1. 空家等実態調査

●現地調査対象の抽出（机上調査）

H30調査結果、市民等からの相談、水道情報などを基に、調査対象を抽出

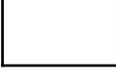
→ 居住等の使用がなされていないと想定される建物 2,900件程度

主な地域の割合は次のとおり（校区世帯数、人口は7月30日現在）

小学校区（全32校）		調査数	校区世帯数	校区人口	調査数 /世帯数
1	豊川（市域西側）	232	2,520	4,569	9.20%
2	茨木（JR～阪急間）	228	7,929	15,684	2.88%
3	中津（阪急茨木駅東側）	147	6,188	12,127	2.38%
4	春日（JR茨木駅北西側）	128	5,969	12,971	2.14%
10	忍頂寺（市域北側）	103	522	1,087	19.73%
全域		2,865	132,771	285,414	2.16%

1. 空家等実態調査

机上調査による
小学校区ごとの現地調査数

	調査数
	200～
	120～200
	100～119
	80～99
	50～79
	0～49

豊川小学校区

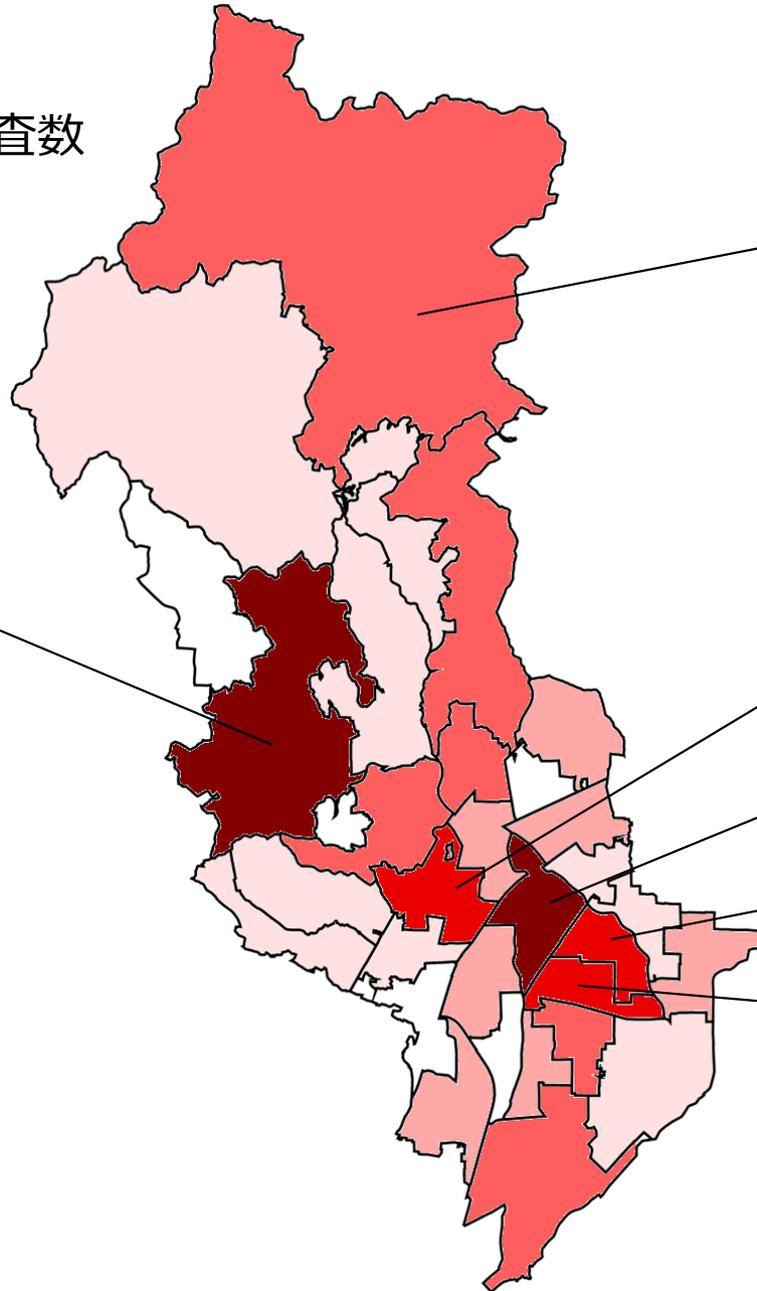
忍頂寺小学校区

春日小学校区

茨木小学校区

中津小学校区

大池小学校区



1. 空家等実態調査

● 現地調査

- 机上調査で抽出した「居住等の使用がなされていないと想定される建物」の外観調査を行う。
- 調査対象の建物は、専用住宅、併用住宅、事務所、店舗、倉庫等のほか、全室空室の長屋及び共同住宅とする。
- 使用実態ありと判断した建物（一部使用の長屋及び共同住宅含む）は対象外とする。

● 調査項目（不良度判定項目）

- 建物：建物の傾き、屋根、軒・ひさし、外壁、戸・窓、基礎、ベランダ・バルコニー、廊下、階段、樋、雨戸、戸袋、附属建物、屋外設備
- 敷地：塀・柵・門、擁壁
- 環境：樹木、雑草、ゴミの投棄・堆積、におい・虫の発生

→ 調査結果を点数化し、ランク付けを行う。