

令和7年度第2回茨木市空家等対策協議会

— 会議次第 —

◆ 日 時 令和8年2月16日（月）午前10時～午前12時

◆ 場 所 茨木市役所本館4階 理事者控室

◆ 次 第

○開会

○議事（案件）

- 1 会議の公開・非公開について
- 2 空家等対策の取組状況について
- 3 困難事例への対応方法について

○閉会

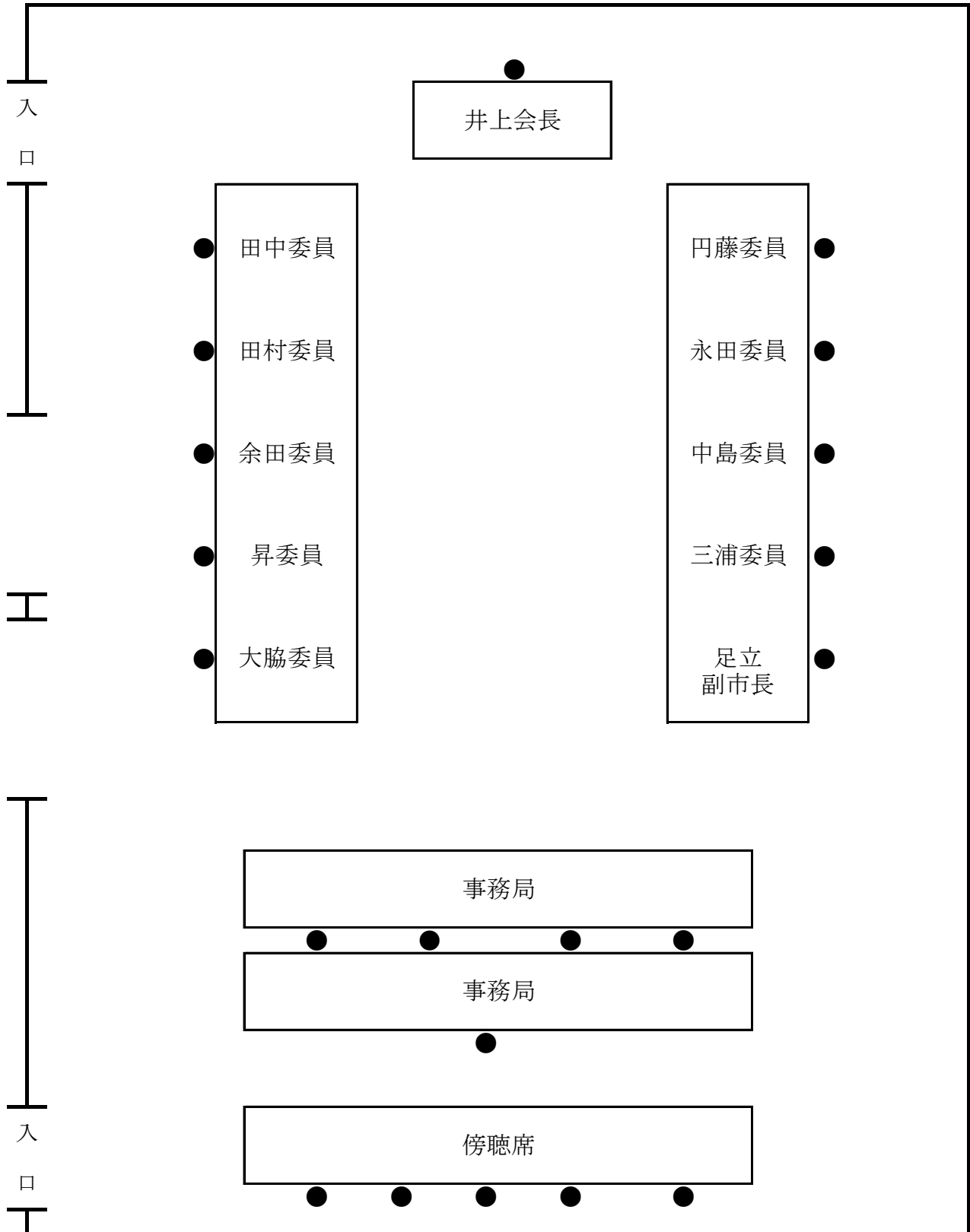
茨木市空家等対策協議会委員名簿

(委員)

区分	分野	氏名	職・経歴
学識経験者等	建築	井上 えり子	京都女子大学家政学部教授
	住宅	田中 正人	追手門学院大学地域創造学部教授
	法務	田村 綾子	西村司法書士事務所 司法書士
	法務	余田 博史	はばたき綜合法律事務所 弁護士
	建築	昇 勇	昇設計室代表 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		円藤 こずえ	建設常任委員会委員長
		永田 真樹	建設常任委員会副委員長
市民		中島 悦雄	
		三浦 欣子	

令和7年度第2回 茨木市空家等対策協議会 配席図

令和8年2月16日(月)
茨木市役所 本館4階 理事者控室
(敬称略)



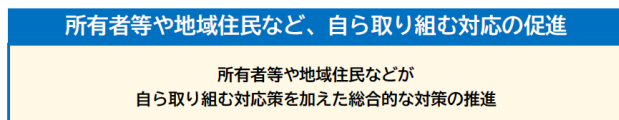
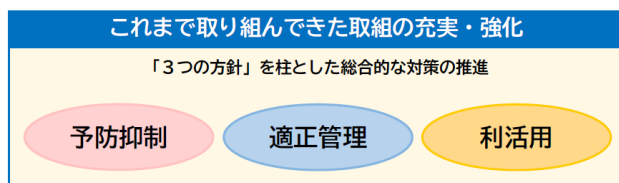


茨木市空家等対策協議会

案件2. 空家等対策の取組状況について

都市整備部居住政策課
令和8年2月16日

●第2期茨木市空家等対策計画（令和7年3月策定）



方針1 予防抑制

- ・住んでいる段階からの管理意識の醸成
- ・市民の理解と行動につながる取組の強化

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
取組2 専門家等の団体と連携した相談対応

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
取組2 未然防止につながる取組例についての情報提供

方針2 適正管理

- ・空家等の適正管理における当事者意識の醸成
- ・周囲を意識した適正管理につながる取組の強化

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
取組2 関係者と連携した働きかけの実施

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
取組2 管理不全空家等及び特定空家等の判断
取組3 管理不全空家等に対する措置
取組4 特定空家等に対する措置

方針3 利活用

- ・早い段階での空家等の利活用につなげる
- ・官民連携によるマッチング支援の強化

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
取組2 空き家バンクの活用
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

施策2 まちづくりへの活用

- 取組1 活用事例の情報提供
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

施策の推進

- ・所有者等による自主的な対応
- ・地域住民、関係部局、民間団体等との幅広い連携

- 1 推進の基本的な考え方
- 2 所有者等による自主的な対応
- 3 地域住民等による対応
- 4 関係部局及び民間団体等との連携
- 5 住民等からの空家等に関する相談への対応
- 6 空家等に関する対策の実施体制

- ・依然、「適正管理」の通報や相談が多い。また、案件が複雑化しており、1件ごとの調整等に時間を費やしている。他の業務に手を出しにくい状況が続く。
- ・「予防抑制」「適正管理」「利活用」について、今年度の取組状況を次ページ以降に記載

方針1	予防抑制
施策1	空家予備軍の所有者等に対する働きかけの強化
施策2	空家等になる前からの予防抑制に向けた連携

①住宅セミナーの開催（R7.9.23）

- 「実家を守る相続の知恵」：税理士 榎本美乃里氏
- 参加者 26名
- 近年の核家族化などで増える相続トラブルを実例で学び、将来への備え方を考えるきっかけとする。
- 講演後、多くの方からの質問があった。

相続で困らない！ 実家を守る**相続の知恵**

実家の相続トラブルを防ぐ！今日からできる備え

いざという時に備えて考えませんか？

「相続が難しい」と感じる方は、相続トラブルを未然に防ぎたい。相続トラブルを未然に防ぎたい。相続トラブルを未然に防ぎたい。相続トラブルを未然に防ぎたい。

日時 9月23日(祝) 10:00~12:00

場所 茨木市役所 南館8階

講師 榎本美乃里氏 (税理士)

セミナーの申し込み

令和7年9月19日(金)まで、オンライン予約、電話、メールでの受付のみです。

申込・お問い合わせ先 榎本美乃里氏 税理士事務所
TEL 0726-656-1073
メール kyouku@city.ibaraki.lg.jp

②「人生100年時代 住まいの終活」講演会、相談会の開催（R7.10.29）

- 特定非営利活動法人『人・家・街 安全支援機構』 略称〈LSO〉と市の共催（LSO職員による講演）
- 参加者 23名
- 持ち家を空家にしないために、どう意識して動いていけばよいかを考えるきっかけとする。
- 講演会終了後、個別相談会（2組）

人生100年時代 住まいの終活 講演会と相談会

今後の不安を解決！持ち家を空家にしないために

50名 参加者定員

日時 令和7年10月29日(水) 14時00分~15時50分

場所 茨木市立男女共生センター ローズWAM 501-502

講師 榎本美乃里氏 (税理士) / 阿部 浩之 (LSO職員)

申込・お問い合わせ先 0120-263-150 FAX 06-6456-1073

講演会終了後、個別相談会を行います。

講演会終了後、個別相談会を行います。

講演会終了後、個別相談会を行います。

方針2	適正管理
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)
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

①今年度の通報や相談等について

- 以前に解決したが、再度、庭木が繁茂するなどにより通報を受ける案件が多い。
- 借地のケースが増えてきている。単に借地人（被相続人）の法定相続人に通知するだけでは何の解決にもならない。一筋縄ではいかない。
- 孤独死による長屋の空き住戸での相談もある。相続人不存在だが、空家法上の対応はできないため、他の住戸の居住者に対応を求めるが、簡単ではない。
- 一見すると空家に見えるが、実際は居住者がおられる場合に対応を求められがち。

②Cランク空家への対応について

- 不良度判定基準表で200点以上の空家。
- 第1回協議会（R7.7.31）以後、「新たな通報等を受け、再度、法第12条の通知」「解決に向けて所有者と調整」「年内に解体工事に着手する旨を確認した」など
- **新たに空家法に基づく指導を実施（2件）**
- 令和6年に勧告したが、未解決の空家2件については、再度の勧告を実施

方針3	利活用
施策1	利活用に向けたマッチング支援の強化
施策2	まちづくりへの活用

①民間事業者団体との連携

- 「予防抑制」「適正管理」「利活用」において、空家所有者等からの相談に応じて、きめ細やかな支援による空家の解消につなげるため、民間事業者団体と連携協定を締結した。
- **（一社）既存住宅・空家プロデュース協会**と協定締結（R7.5.26）
- **NPO法人大阪空き家相談センター**と協定締結（R7.6.23）
- 協定書は2団体ともに同じ内容。

（連携事項）

第2条 甲及び乙は、前条の目的を達成するため、次の各号に掲げる事項について連携し協力する。

- (1) 空家等の予防抑制に関すること。
- (2) 空家等の適正管理に関すること。
- (3) 空家等の利活用に関すること。
- (4) その他必要な事項に関すること。

⇒所有者等の相談に応じて適切なコーディネート、課題解決を期待

⇒利活用に係る改修工事、関係法令への適合など様々な調整を期待

チラシ（窓口配布、ホームページ）

早めの利活用が
おすすめです

空家の利活用相談

使用予定がなく、使い道に困っているなどの空家はありますか？

「実家を相続したけど使う予定がない」「自ら利活用したいけど何から手をつけたらいいかわからない」などお困りの方、
「まちづくりに使ってもらえる人を探している」「地域の居場所づくりや子育て支援などに使ってほしい」などお考えの方は、
茨木市と協定を締結している団体に相談をしていただくことができます。
相談を希望される場合は、以下の団体に連絡してください。



団体名	電話番号	受付
一般社団法人 既存住宅・空家プロデュース協会	06-7893-0340 (茨木市相談専用ダイヤル)	月～金 10時～16時 (土・日・祝除く)

利活用以外でも空家に関することについて広くご相談できます。
お気軽にお問合せください。

【問合せ先】

茨木市 都市整備部 居住政策課
電話：072-6555-2755

【協力団体】

(一社)既存住宅・空家プロデュース協会
電話：06-6537-9446

空家に関する
悩みごとを解決

空家ワンストップ相談

空家に関するあなたのお困りごと、空家の専門家に相談してみませんか？

「実家を相続したけど何から始めたらいいかわからない」、「相続のトラブルがあり困っている」、「空家になりそうだけど、どうしたらよいか」、「生前に相続対策をしたい」など、
空家や空家になる前からの悩みごと、問題について、
茨木市と協定を締結している団体に相談をしていただくことができます。
相談を希望される場合は、以下の団体に連絡してください。



団体名	電話番号	受付
NPO法人 大阪空き家相談センター	06-6556-7705	月～金 9時～17時 (土・日・祝除く)

幅広いご相談をワンストップで受けています。
お気軽にお問合せください。

【問合せ先】

茨木市 都市整備部 居住政策課
電話：072-6555-2755

【協力団体】

NPO法人大阪空き家相談センター

②空き家バンク

- 令和7年度は、空き家バンクの新規物件は登録なし
- JA茨木市との意見交換
⇒JA茨木市の会報誌（プリマベラ）に空き家バンク制度を紹介

③空家所有者への情報提供（DM送付）

- Aランク（50点未満）、Bランク（50点以上200点未満）の空家所有者にダイレクトメール（DM）を郵送し、空家の利活用等を促す。DM送付の際は、協定締結団体のチラシを同封し、所有者の意向や悩みに応じた相談につなげていくことを期待。
- 今年度は茨木小学校区120件程度のうち、法人等を除いたDM送付の実施に向けて準備中。
- 毎年、周知エリアを変えながら継続を予定。

(案)

茨 木 政 策 号
令 和 8 年 月 日

建物所有者 様
建物管理者 様

茨 木 市 都 市 整 備 部 居 住 政 策 課

空家等の利活用等に関する相談のご案内について

平素より、本市の住宅行政にご理解ご協力をいただき、お礼申し上げます。
茨木市では空家等対策の推進を図るため、空家等の利活用等に関する相談について、下記団体と協定を締結しています。
あなた様が所有又は管理しておられる建物についてのお困りごと等を、別紙のとおり茨木市と協定を締結している下記団体に相談をしていただくことができます。
空家に関するお困りごとなど相談を希望される場合は、本市や下記の団体までお気軽にお問い合わせください。

記

○空家の利活用相談
(利活用以外でも空家に関することについて広くご相談できます。)
団体名 一般社団法人 既存住宅・空家プロデュース協会
電話番号 06-7893-0340
受付 月～金 10時～16時 (土・日・祝除く)

○空家ワンストップ相談
(幅広いご相談を専門家等の連携によりワンストップで受けています。)
団体名 NPO法人 大阪空き家相談センター
電話番号 06-6556-7705
受付 月～金 9時～17時 (土・日・祝除く)

※ 既に空家等の利活用や処分などが行われている場合は、お手数をおかけしますが、本案内を処分していただきますようお願いいたします。

連絡先：茨木市駅前二丁目8番13号
茨木市 都市整備部 居住政策課
担当：谷木、城谷
電話：072-655-2755

④空家活用提案事業（令和元年度～3年度）のその後の状況

目的

- ・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」を利活用のモデル事業として提案募集
- ・採択された事業に対して、補助金を交付

実施期間

令和元年度～令和3年度

採択された事業（4件）

- ①パン教室、パン作りを通して地域のコミュニティーをはかる（令和元年度）
- ②支えあいの地域社会を取戻す 新しい形の「学童保育とシニアの生きがい創出」事業（令和2年度）
- ③地域住民とDIYでつくるイバラキアキヤネット（空き家活用促進プラットフォーム）（令和2年度）
- ④憩いの家 和和和（いとより）（令和3年度）

①パン教室、パン作りを通して地域のコミュニティーをはかる

申請者	個人	場所	本町
採択年度	令和元年度	補助金額	200万円
提案概要	本町の商店街沿いの空き店舗の2階を改修。家庭でもできるパン教室を展開することにより、1階のカフェに来られる主婦層だけでなく、あまり馴染みのないシニアの方など、多くの年代の方の情報交換の場、地域のコミュニティスペースになることをめざす。		
事業実績	<ul style="list-style-type: none"> ・長期期化するコロナ禍で、不特定多数が集まる形態が難しくなり、パン教室としての継続を断念。多様な業種が利用できるレンタルスペースとしたり、様々な作家の作品を取り扱う雑貨店として運用するなど、地域のコミュニティスペースとなる事業を試行。 ・現在はスペースを3区画に分け、ケーキ工房・テイクアウト専門店「毎日、おやつu」、ネイルサロン「haru nail」、古着屋「mana textile」の3店舗が常設で入っている。 ・1階、2階の常設6店舗が連携し、モノづくり集合体「furoshiki」として活動。フリーマーケットを他店舗と合同で定期的に行ったり、他店舗とコラボイベントを実施するなど、地域コミュニティの活性化を図っている。 		



ケーキ工房・テイクアウト専門店「毎日、おやつu」



ネイルサロン「haru nail」



古着屋「mana textile」



②支えあいの地域社会を取戻す 新しい形の「学童保育とシニアの生きがい創出」事業

申請者	探究学修型 民間学童保育 おうち学童	場所	下中条町
採択年度	令和2年度	補助金額	125万円
提案概要	下中条町の戸建住宅を学童保育室として活用。日中の空き時間は、シニアの憩いの場としての利用や、シニア向け講座の受講で得たことをシニアが子どもたちに教えるなど、シニアの生きがいや多世代の交流も創出する。		
事業実績	<ul style="list-style-type: none"> ・令和3年4月より民間学童保育室「茨木市体験型民間学童保育 おうち学童」を開室。コロナ禍の中、小学校の休校期間中も含めて開室を継続し、働く保護者のセーフティーネットとして機能。 ・小学1年生から6年生までを対象に、放課後から19時まで(延長預かりは21時まで)開室し、こどもたちを預かっている。 ・工作実験、手作りクッキング、散歩、運動(ダブルダッチ等)、大学生との地域交流など多様なカリキュラムを、スタッフと外部講師がそれぞれの得意なことや好きなことを活かしてこどもたちに教えることで、こどもたちが様々なことに興味を持って経験する場となっている。 ・シニアとの連携については、コロナ後も三密対策への懸念から自粛。 		



③地域住民とDIYでつくるイバラキアキヤネット(空き家活用促進プラットフォーム)

申請者	Locaco Project	場所	上穂積二丁目
採択年度	令和2年度(令和3年度に繰越)	補助金額	125万円
提案概要	上穂積二丁目にある門長屋を参加型のDIYで改修し、改修過程から空家活用に興味を持ってもらう。改修後の建物では、様々な世代を対象とした「集いの場」としての利用のほか、空家に関するイベント・セミナー等の開催により、将来的には茨木市内の空家活用のプラットフォームをめざす。		

事業実績	<ul style="list-style-type: none"> ・建築士、工務店、司法書士、税理士、銀行、宅建業者・市民が参加するプラットフォーム(仕組みづくり)を立ち上げ、「いばらき住まいづくり協議会」として運営を開始。 ・令和5年8月に、おうちを建てる際に出る端材を使ってオリジナルの木琴を作る親子向けのワークショップを開催。 ・その後、当該場所における活動の継続について申請者と協議。年に4回以上実施することを確認。 <p>【令和6年度】</p> <p>7/13(土) 「いばらきリノベーションまちづくりセミナー」参加者2名</p> <p>9/15(日) 「空き家セミナー」参加者3名</p> <p>3/1(土)午前 「空き家セミナー」参加者0名(当日キャンセル2名)</p> <p>3/1(土)午後 「体験ワークショップ」参加者1名</p> <p>【令和7年度】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・申請者と協議。年に4回以上実施することを確認。事業計画等については未提出。
------	--

④憩いの家 和和和(いとより)

申請者	個人	場所	北春日丘二丁目
採択年度	令和3年度(令和4年度に繰越)	補助金額	200万円
提案概要	北春日丘二丁目の戸建住宅の屋根を改修し、地域の憩いの場として活用。提案の約1年半前までは週1回高齢者向けの場として使用していたが、コロナ禍で中止。改修後は週3日オープンし、高齢者をはじめ、老若男女問わずだれでも気軽に立ち寄り、人とふれあい、会話等を楽しめる憩いの場づくりをめざす。		
事業実績	<ul style="list-style-type: none"> ・令和4年6月より「憩いの家・和和和(いとより)」を再オープン。週3日、憩いの場として地域に開放。 ・1日あたり平均2～3人の利用。利用者は男女半数ずつで、80歳以上の方が多い。 ・週3日ともにだれでも利用できる。今年からコーヒー等の飲み物を200円で提供。過去に利用されたことがある方だけではなく、老若男女問わず幅広い年代の方が利用している。 ・1人暮らしの方が訪れて他の方と会話を楽しんだり、松沢池の畔(ほとり)の散歩途中で訪れてほっと一息ついたり、お友達と誘い合って訪れて談笑したり、地域の方々のコミュニティスペースになっている。 		



●取組状況の評価（指標数値の確認）

	評価指標	実績値 (令和5年度)	現状 (令和6年度)	目標値 (令和16年度)	備考
予防抑制	使用目的のない空家数	3,730戸	—	3,730戸	住宅土地統計調査による
	空家セミナーの参加者数(累計)	174人	190人	400人	住宅セミナー 14人、住まいの終活講演会 2人 ⇒約20人/年が目標
適正管理	空家等の新規相談件数	41件	54件	30件	⇒30件以下が目標
	指導した管理不全空家等、特定空家等の改善率(累計)	100% (特定空家等2件/2件)	50% (特定空家等2件/2件) (管理不全空家等1件/4件)	100%	令和6年度 管理不全空家等 1件/4件 ⇒100%が目標
利活用	所有者等の意向把握率	61.4% (35件/57件)	58.9% (43件/73件)	75%	⇒75%が目標
	外部相談窓口を活用した件数(累計)	1件	2件	30件	令和6年度 1件 ⇒2~3件/年が目標

- 令和6年度の実績は、いずれも目標値を達成できていない。
⇒効率的、効果的な取組、所有者等との交渉力の向上が必要