

令和6年度第1回茨木市空家等対策協議会

－ 会 議 次 第 －

◆ 日 時 令和6年8月26日（月）午後1時～午後3時

◆ 場 所 茨木市役所南館8階 中会議室

◆ 次 第

○開会

○委員紹介

○議事（案件）

- 1 茨木市空家等対策協議会会長の選出について
- 2 会議の公開・非公開について
- 3 諮問について
- 4 空家等対策計画の改定について

○閉会

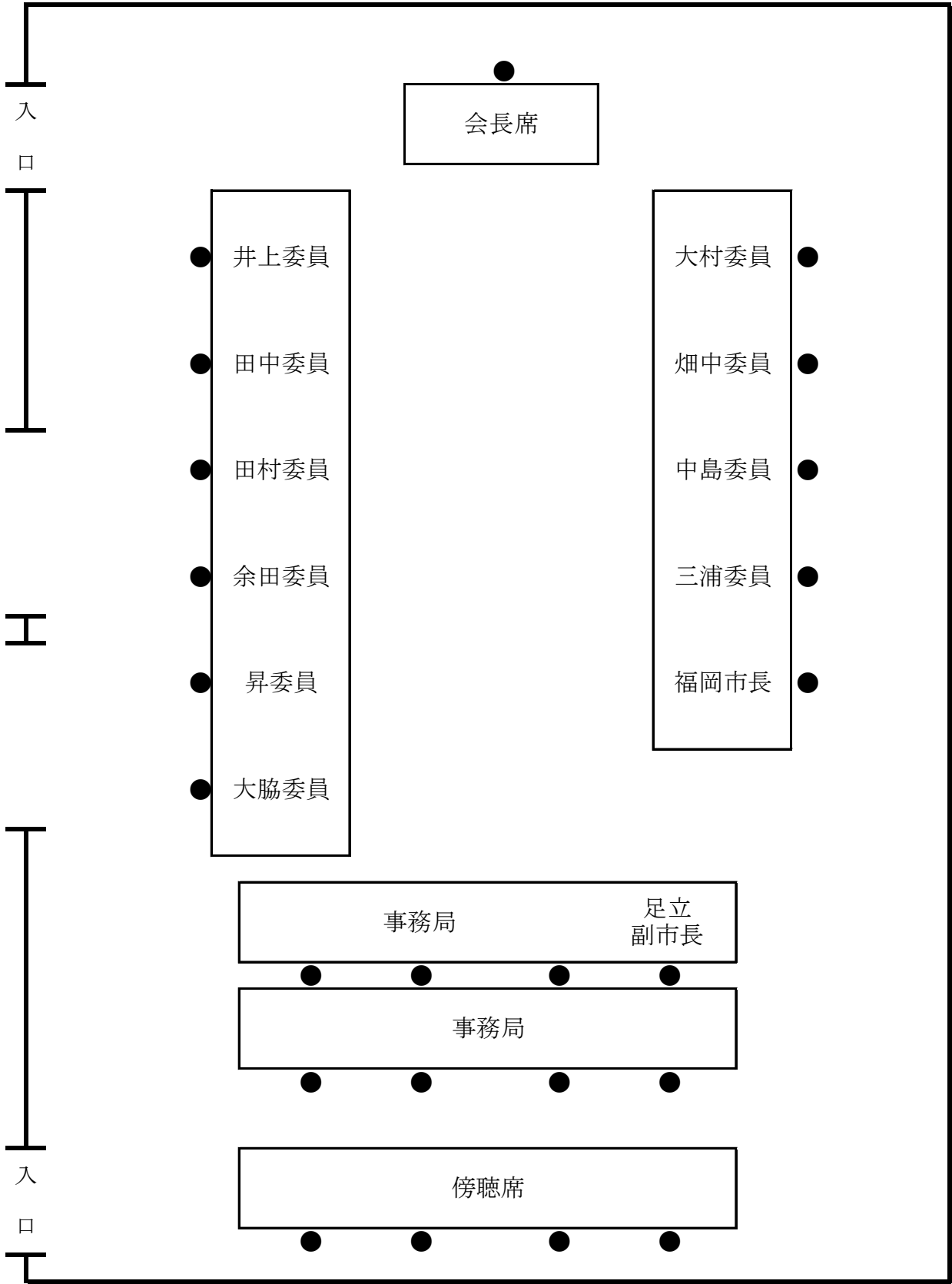
茨木市空家等対策協議会委員名簿

(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		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		中島 悦雄	
		三浦 欣子	

令和6年度第1回 茨木市空家等対策協議会 配席図

令和6年8月26日（月）
茨木市役所 南館8階 中会議室
（敬称略）



令和6年度 第1回 茨木市空家等対策協議会

案件4. 空家等対策計画の改定について

都市整備部居住政策課
令和6年8月26日

目 次

0. 計画改定の背景	1
1. これまでの空家対策	2
・ 取組状況の整理	2
・ 効果検証	20
2. 現状把握	27
①空家等実態調査	27
②社会状況	34
・ 統計データ	34
・ 社会の動き、実情	38
・ 法改正	45
・ 実務上の対応から	48
③国の基本指針、府の取組方針	52
3. 空家等対策の課題	54
4. 空家等対策の基本的な方針	58

0. 計画改定の背景

- 平成29年3月に「茨木市空家等対策計画」を策定
(計画期間：平成29年度から令和6年度までの8年間)
- 計画に基づき、適正管理の推進をはじめ、空家等対策を実施
- 令和6年度が計画の最終年度のため、これまでの取組、社会状況、実務上の経験等を踏まえ、計画の改定を行う。
- 計画改定のねらい
 - ・空家等対策の実務の指針となるようにする。
 - ・いかにして空家所有者に対応してもらえるようにするかを意識し、そのための施策を検討する。
 - ⇒「所有者のやる気」を引き出す

(1)これまでの取組経過等

■空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）

当初：平成26年11月27日公布、平成27年5月26日全面施行

改正：令和5年6月14日公布、同年12月13日施行

■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、規則

当初：平成30年4月1日施行

改正：令和6年3月13日公布、施行

条例第7条 空家等対策協議会への意見聴取

（管理不全空家等・特定空家等の判断、措置）

第8条 勧告に対する意見聴取等（所有者に意見を述べる機会を与える）

第9条 応急措置（緊急の必要がある場合の最小限度の措置）

■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）

1. これまでの空家対策

・取組状況の整理

(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の推進
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

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窓口の設置
⑯ 外部団体とのネットワーク構築

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）
 - 茨木市造園業災害対策協力会との協定締結（R6）
 - ・住宅の修理・点検、庭木の伐採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。

- ・取組状況の整理

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。

- ・平成30年6月18日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
除却：昭和56年5月31以前に建築（新設）



- ・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

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。

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
- 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り空家となるケースが増えており、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。
- ・今後は予防・抑制の内容も充実させる必要がある。

1. これまでの空家対策

・取組状況の整理

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、多世代交流センター、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、例えば地域包括支援センター等の相談支援機関を通じて、所有者や親族に情報提供する等、福祉の相談体制と連携した取り組みなどについて検討する必要がある。

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の所有者への通知の際は、今後の予定を教えてほしいと伝えている。

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。

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～）

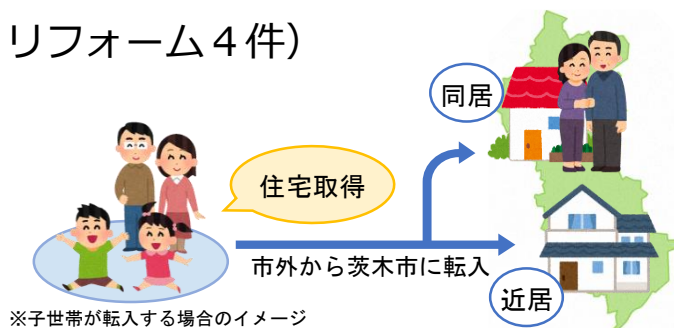
- ・子育てや介護などの各世代が抱える不安を軽減するため、他市から転入された世帯に対し、住宅購入費用又はリフォーム費用を補助する。

R5交付件数 58件（取得58件うち中古住宅14件、リフォーム0件）
（同居1件、近居57件）

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。



1. これまでの空家対策

・取組状況の整理

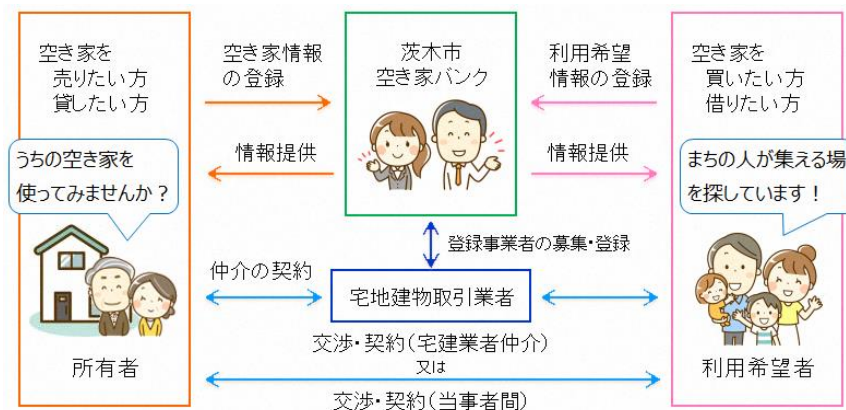
施策3	所有者との情報共有による利活用の仕組みの構築
取組⑧	利活用を支援する仕組みづくり
■取組の課題と方向性 空家所有者の意向により、市場に流通していない物件について、空家の利活用を促進するために、空家の情報を集約し、活用希望者とのマッチングを実施する等、住宅流通を支援する仕組みを構築する。	

取組

●空き家バンクの設置（令和元年5月～）

- ・空家の物件情報や 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 3 件、過去10件（成約済）
利用希望者 現在の登録者数 34名
協力事業者 10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（市街化調整区域）では徐々にマッチングが進んでいる。
地元住民の理解や移住希望者の理解が十分であれば、更なる空家の利活用が進み、地域の維持につながると思われる。
- ・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。

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
- ・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のスペースとして活用されている。



▲民間学童保育



▲地域コミュニティスペース

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。

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）
 - 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（R1）
 - 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（R2）
 - ③地域住民とDIYでつくるイバラキアキヤネット（空家活用促進プラットフォーム）（R2）
 - ④憩いの家 和和和（いとより）（R3）

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。

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。

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を経る必要があり、手続きに時間を要する。
- ・法改正により「空家等活用促進区域」の指定が可能となったが、促進区域内の空家だけ規制が緩和されることになり、現状使用されている建物については引き続き規制の対象となる。まちづくりに大きく関わるものであるため、指定にあたっては、関係部署と十分に協議する必要がある。

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。	

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22条に基づく所有者への助言・指導を実施

●財産管理制度の活用（令和4年度 不在者財産管理人1件、令和5年度 相続財産清算人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。

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、令和6年3月改正）
 - ・管理不全空家等及び特定空家等に該当するかどうかの判断、措置を講じるかどうかについて、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。（条例第7条）
 - ・勧告を行う前に、所有者に意見を聴く機会を付与する。（条例第8条）
 - ・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最小限度の応急措置ができる規定を定める。（条例第9条）

効果、課題など

- ・応急措置の適用事例はなし

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
 - ・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

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 空家が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」の相談対応事業者が連携し、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。
 - ・茨木市の担当は一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会

効果、課題など

- ・市には申立て手続きのノウハウがなく、弁護士に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。



1. これまでの空家対策

・効果検証

以上、取組状況ごとに効果、課題などを整理したが、あわせて、次のとおり取組①から⑬について、それぞれ評価指標を設定し、数値による評価を実施した。

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	評価指標	策定時点 (平成28年)	現状値 (令和5年)	評価
① リノベーション・ リフォームの推進	事業者協定の 締結数（累計） （茨木市調べ）	0件 (H28年度まで)	4件 (R5年度まで)	不動産団体や建築団体と協定を締結し、建物の修理、点検やリフォームを相談する体制づくりが進んでいます。
② 長く使える 住宅づくりの推進	木造住宅耐震改修 の実施件数 （累計） （茨木市調べ）	113件 (H28年度まで) ※除却除く	343件 (R5年度まで) ※除却除く	実施件数は着実に増加しており、耐震性を高め、長く使える住宅づくりが進んでいます。
③ 空家を見守る 環境づくり	空家管理サービスの 利用件数（年） （茨木市調べ）	不明	6件 (R6年7月現在)	利用実績はありますが、あまり活用されていません。

1. これまでの空家対策

・効果検証

施策2 意識啓発による管理意識の醸成

取組	評価指標	策定時点 (平成28年)	現状値 (令和5年)	評価
④ セミナー等による 管理意識の啓発	空家セミナーの 開催数（累計） （茨木市調べ）	1回 (H29年度)	10回 (R5年度まで) 市主催・共催のみ	継続的にセミナーを開催しており、空家管理や改修、相続対策などに関する意識啓発が進んでいます。
⑤ 市広報等による 情報周知	啓発リーフレットの 発行数（累計） （茨木市調べ）	500部 (H29年度)	4,500部 (R5年度まで)	H29年度から毎年発行しており、空家に関する情報周知が進んでいます。

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	評価指標	策定時点 (平成28年)	現状値 (令和5年)	評価
⑥ 所有者の意向把握 による情報共有	空家所有者の意向 を把握した件数 (茨木市調べ)	26件/32件 (H29年度)	35件/57件 (R5年度)	通知文の送付等により 一定の解決は図られて いますが、所有者の意 向把握の割合は高いと は言えません。
⑦ 流通促進のための 情報提供	多世代近居・同居 支援事業補助の 交付件数(年) (茨木市調べ)	9件 取得：8 (中古住宅1) リフォーム：1 (H29年度)	58件 取得：58 (中古住宅14) リフォーム：0 (R5年度)	中古物件の取得もあり 流通促進に一定の効果 がみられますが、リ フォームの申請数は少 ないです。
⑧ 利活用を支援する 仕組みづくり	空き家バンクの 登録件数(累計) (茨木市調べ)	2件 (R1年度)	14件 (R5年度まで)	登録件数は少しずつ増 加しており、利活用や 住宅流通につながって います。

施策4 地域における利活用の推進

取組	評価指標	策定時点 (平成28年)	現状値 (令和5年)	評価
⑨ 公共による利活用	空家利活用の件数	把握 できてない	把握 できてない	利活用事例の把握が十分ではなく、情報発信もあまりできていません。
⑩ 地域の魅力向上 に寄与する利活用 の検討	利活用に関する 情報発信の回数 (累計) (茨木市調べ)	0回	2回	
⑪ 公共による除却後 の跡地利活用	空き家バンクの 有効成約件数 (累計) (茨木市調べ)	0件 (R1年度)	8件 (R5年度まで)	成約件数が多いとは言えませんが、少しずつ利活用や住宅流通につながっています。
⑫ 活用阻害要因への 対応策				

1. これまでの空家対策

・効果検証

施策5 特定空家に対する措置

取組	評価指標	策定時点 (平成28年)	現状値 (令和5年)	評価
⑬ 特定空家の除却	助言・指導した特定空家のうち除却された件数 (累計) (茨木市調べ)	0件/0件 (H28年度まで)	2件/2件 (R5年度まで)	空家の状況に応じた適切な対応が進められています。

施策6 特定空家への対応策の整備

取組	評価指標	策定時点 (平成28年)	現状値 (令和5年)	評価
⑭ 判断基準の作成と手続きの明確化	空家条例の制定・改正の回数	0回 (H28年度まで)	2回 (R5年度まで)	空家法に基づく運用を適切に行うため、条例を制定し、法改正を踏まえ、必要な条例改正を行っています。

施策7 相談窓口の設置等による相談体制の整備

取組	評価指標	策定時点 (平成28年)	現状値 (令和5年)	評価
⑮ 市民にわかりやすい窓口の設置	空家等の新規相談 件数（年） （茨木市調べ）	25件 （H29年度） ※府への報告件数	41件 （R5年度） ※府への報告件数	相談件数は一定数あり、空家等の相談窓口として機能しています。

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	評価指標	策定時点 (平成28年)	現状値 (令和5年)	評価
⑯ 外部団体との ネットワーク構築	空き家コールセン ターを活用した 件数（累計） （茨木市調べ）	0件 （R3年度）	1件 （R5年度まで）	活用件数が少なく、空家所有者による利用促進が課題です。

■ 効果検証のまとめ

- 管理不全空家、特定空家に対する指導や判断基準の策定など、空家の適正管理に対する取組が適切に行われている。
- 建物の修理やリフォームなど空家化を抑制するための相談体制づくりが進められ、セミナーやパンフレットで空家に関する情報提供が行われているが、利活用が活発に行われているとは言えない。
- 空き家バンクによる成約はあるが、空家全体としての利活用状況については把握できておらず、利活用の情報周知も十分にできていない。

2. 現状把握

①空家等実態調査

計画改定の基礎資料とするため、市内の空家の件数や現状等の実態を把握した。
(令和5年度空家実態調査)

■調査対象（空家法第2条）

- ・ 居住等の使用がなされていないと想定される建物
一部使用実態ありと判断した建物（長屋や共同住宅含む）は対象外

■机上調査 ⇒ 現地調査対象 2,865件

現地調査を行うにあたり、調査対象を抽出した。

- ・ 平成27年度、平成30年度調査結果
- ・ 市民からの通報記録
- ・ 水栓情報
- ・ 建設リサイクル法届出一覧、耐震除却補助金申請一覧
- ・ 受託者（株式会社ゼンリン）の保有する空家所在地が把握できる資料

■使用実態の有無 ⇒ 使用実態なしと思われる建物 1,204件

机上調査で 居住等の使用がなされていないと想定した建物2,865件 + 現地調査時に発見した建物27件
計2,892件について、外観目視により空家かどうかを判断した。

- ・ 生活感がある（住人がいる、洗濯物が干してある、テレビや水道などの生活音がする等）
- ・ 郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている
- ・ 窓ガラスが割れたままになっている、カーテンがない、家の中に家具がない等
- ・ 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
- ・ すべての雨戸が閉め切られている、電気メーターが動いていない等

2. 現状把握 ①空家等実態調査

■ 不良度判定基準表（R5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

2. 現状把握

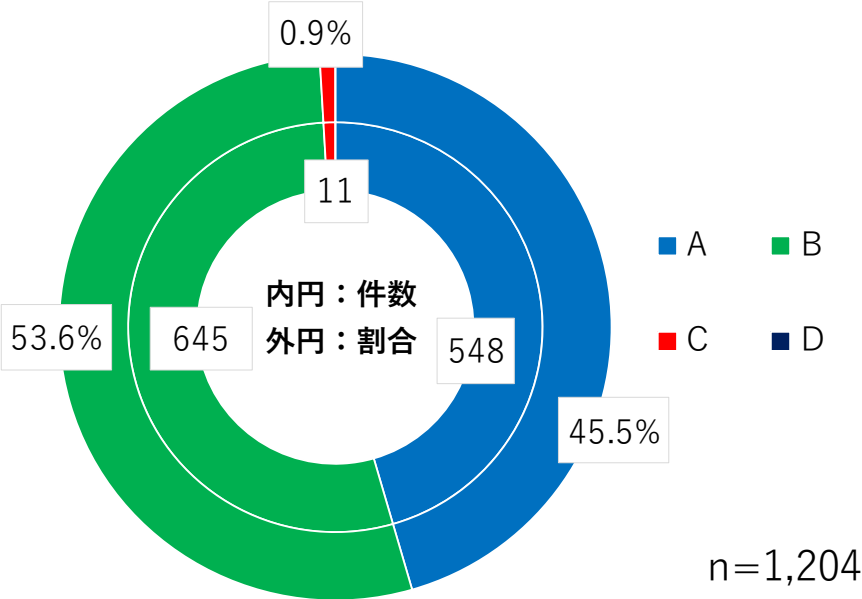
①空家等実態調査

調査区分	調査項目	判定内容	配点
建物	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

2. 現状把握

①空家等実態調査

◆ 空家と判断した建物の半数以上で管理不全による損傷が見られる。



不良度判定ランク	判定内容	件数	割合
Aランク (0～49点)	管理に問題がない。建物の損傷が少ない。	548件	45.5%
Bランク (50～199点)	管理が行き届いておらず、建物の損傷が見られる。	645件	53.6%
Cランク (200～299点)	管理が行き届いておらず、建物の損傷が激しい。	11件	0.9%
Dランク (300点以上)	建物の倒壊や建築部材の飛散等の可能性が高い。	0件	0.0%
合計		1,204件	100%

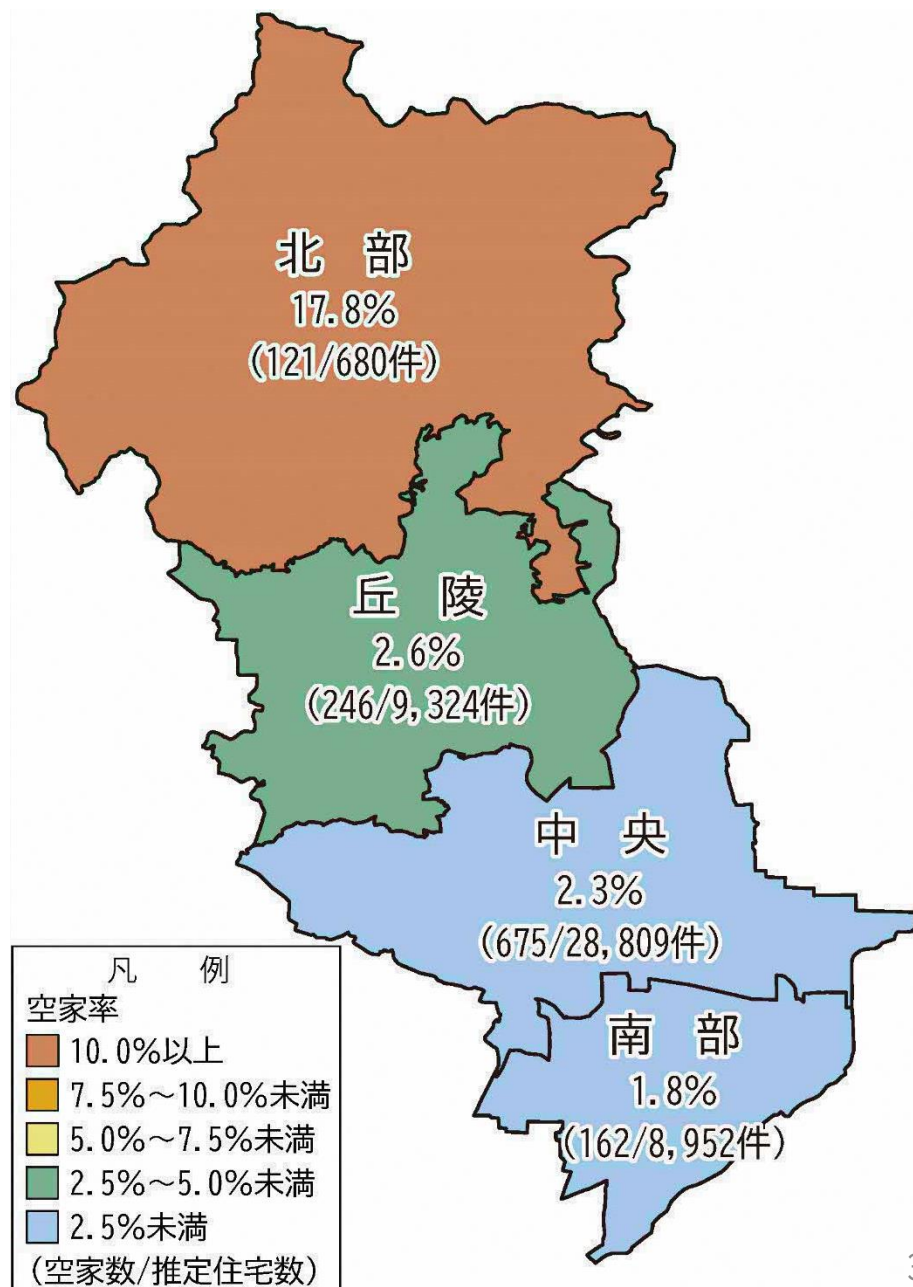
2. 現状把握

①空家等実態調査

- ◆ 地区別では、空家数は中央地域が最も多く、空家率は北部地域が最も高い。

※地域区分については、小学校区を目安に地形状況等を踏まえて、4地域を設定している。

※市内全体の空家率は、
 $1,204\text{件}/47,765\text{件}$ （推定住宅数） $=2.5\%$



2. 現状把握

①空家等実態調査

■調査結果（概要）

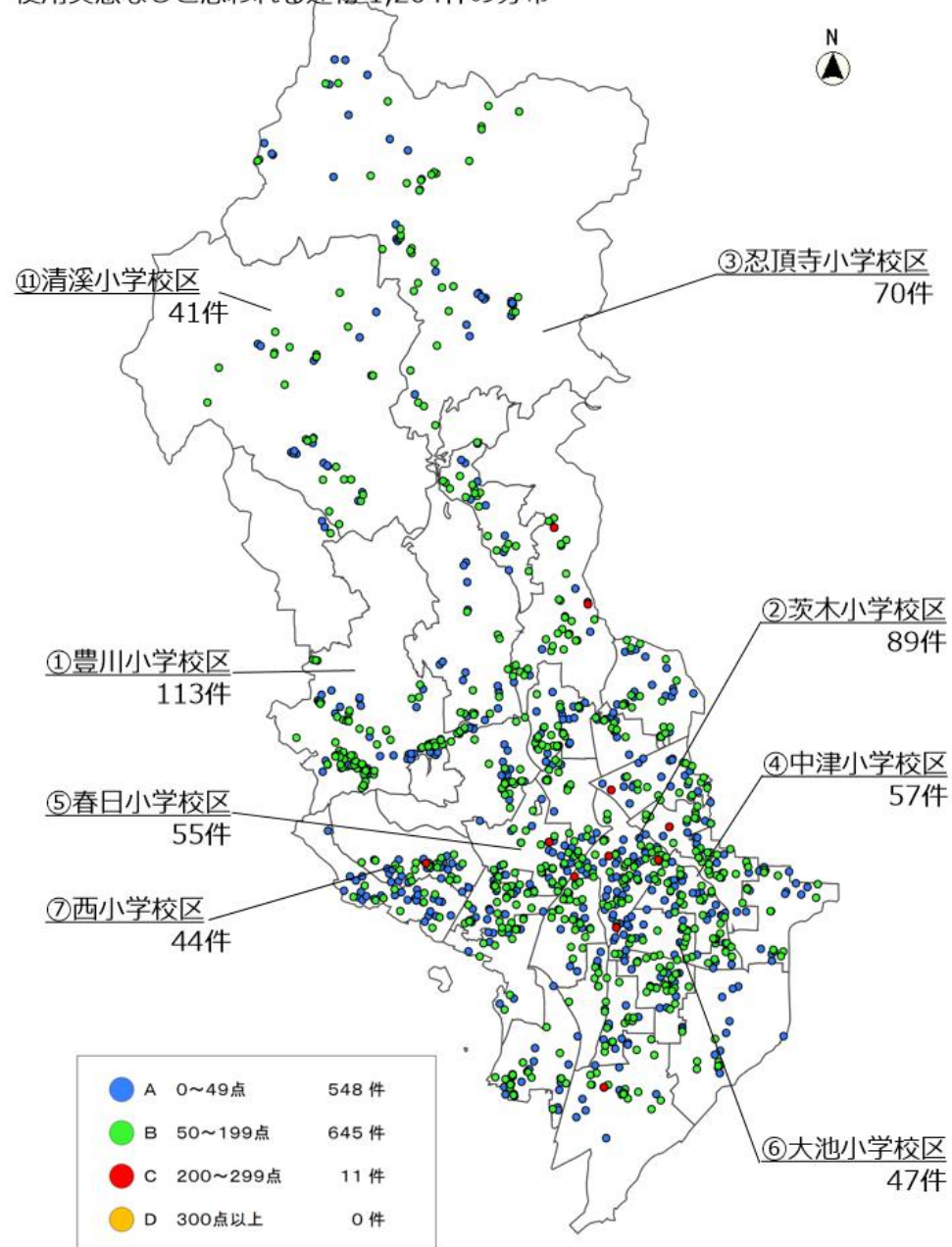
- 空家は市内全域に分布している。
- 200点以上の空家は11件、最も多いのは 茨木小学校区 4 件。
- H30調査と比較すると、使用実態がないと思われる建物は増加している。
調査項目や配点が異なるため一概に点数での比較はできないが、参考としてランクごとに分類する。

H30 1,147件	A		B		C	D	
	0点		1 ～49点		50～99点	100点以上	
	47件		525件		399件	176件	
	管理に問題なし		比較的小規模の 修繕で利用可能		現況での利用は 支障あり	現況での利用は 困難	
R 5 1,204件	A		B		C	D	
	0～49点		50～199点		200～299点	300点以上	
	548件		645件		11件	0件	
	内訳	0点	1 ～49点	50～99点	100～199 点	200～260点	
		100件	448件	435件	210件	11件	

2. 現状把握

①空家等実態調査

使用実態なしと思われる建物 1,204件の分布



◆ 空家率は、国や府、近隣市と比べて低い。

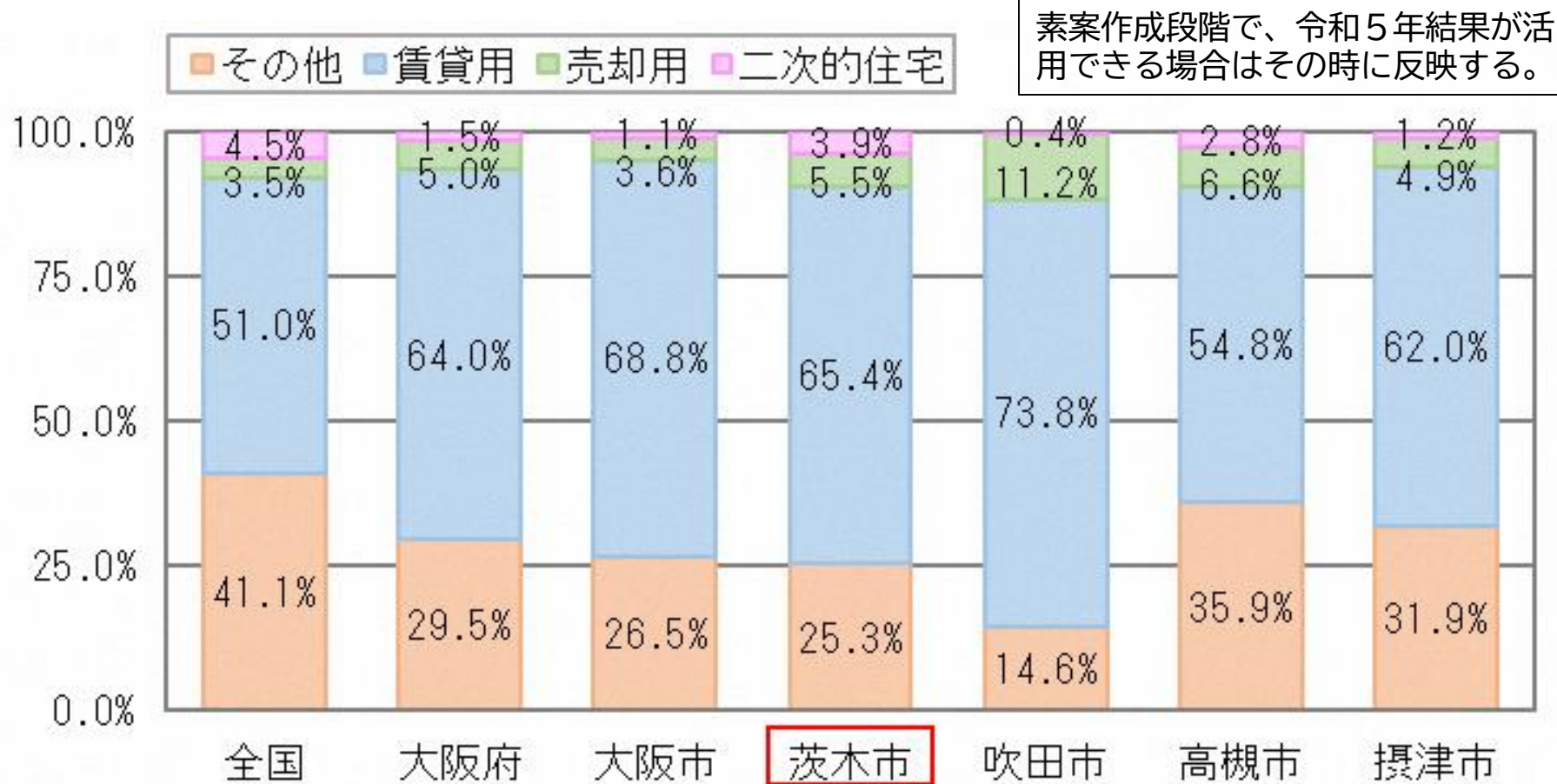
素案作成段階で、令和5年結果が活用できる場合はその時に反映する。



※住宅・土地統計調査の「空家」は、
長屋や共同住宅の空き室を含む。

資料：平成30年住宅・土地統計調査

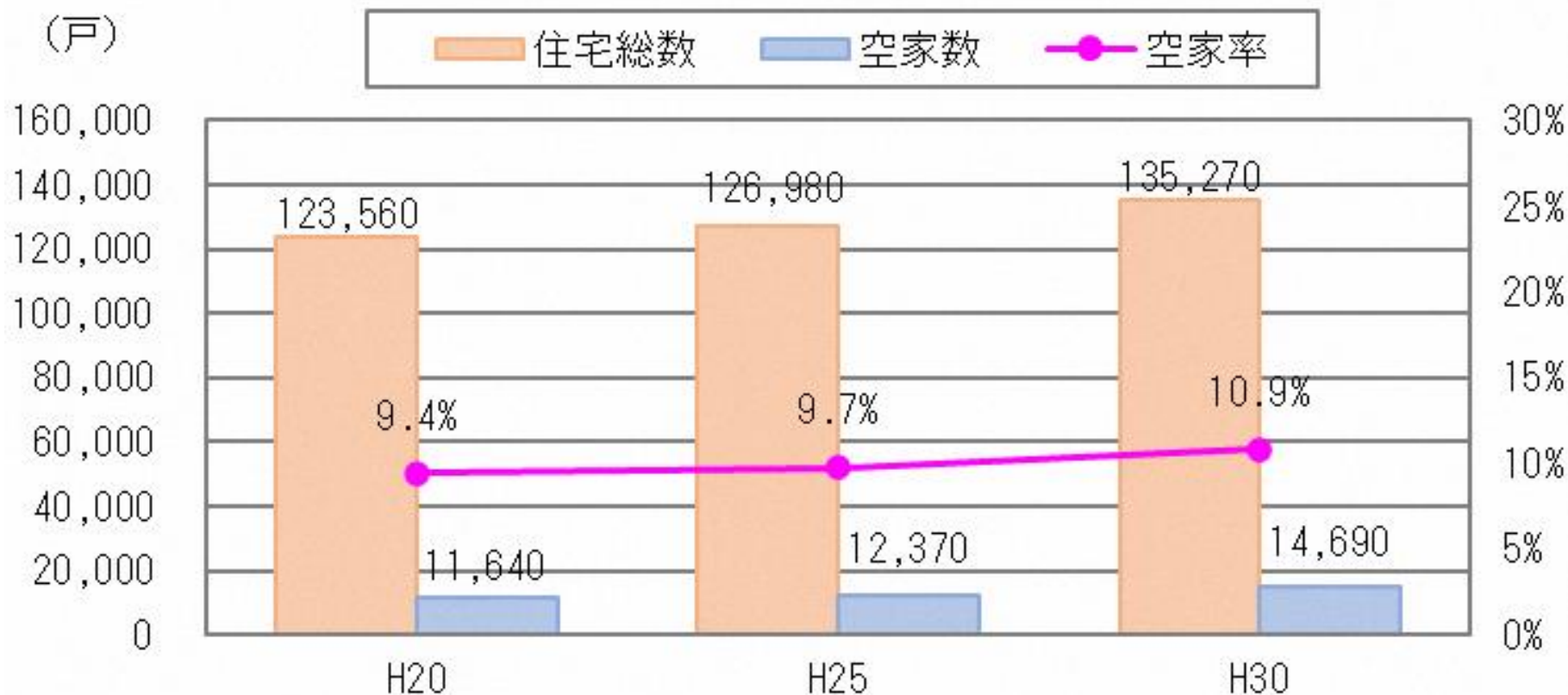
- ◆ 空家問題の原因になりやすい「その他の空家」の割合も国や府、近隣市と比べて低い。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

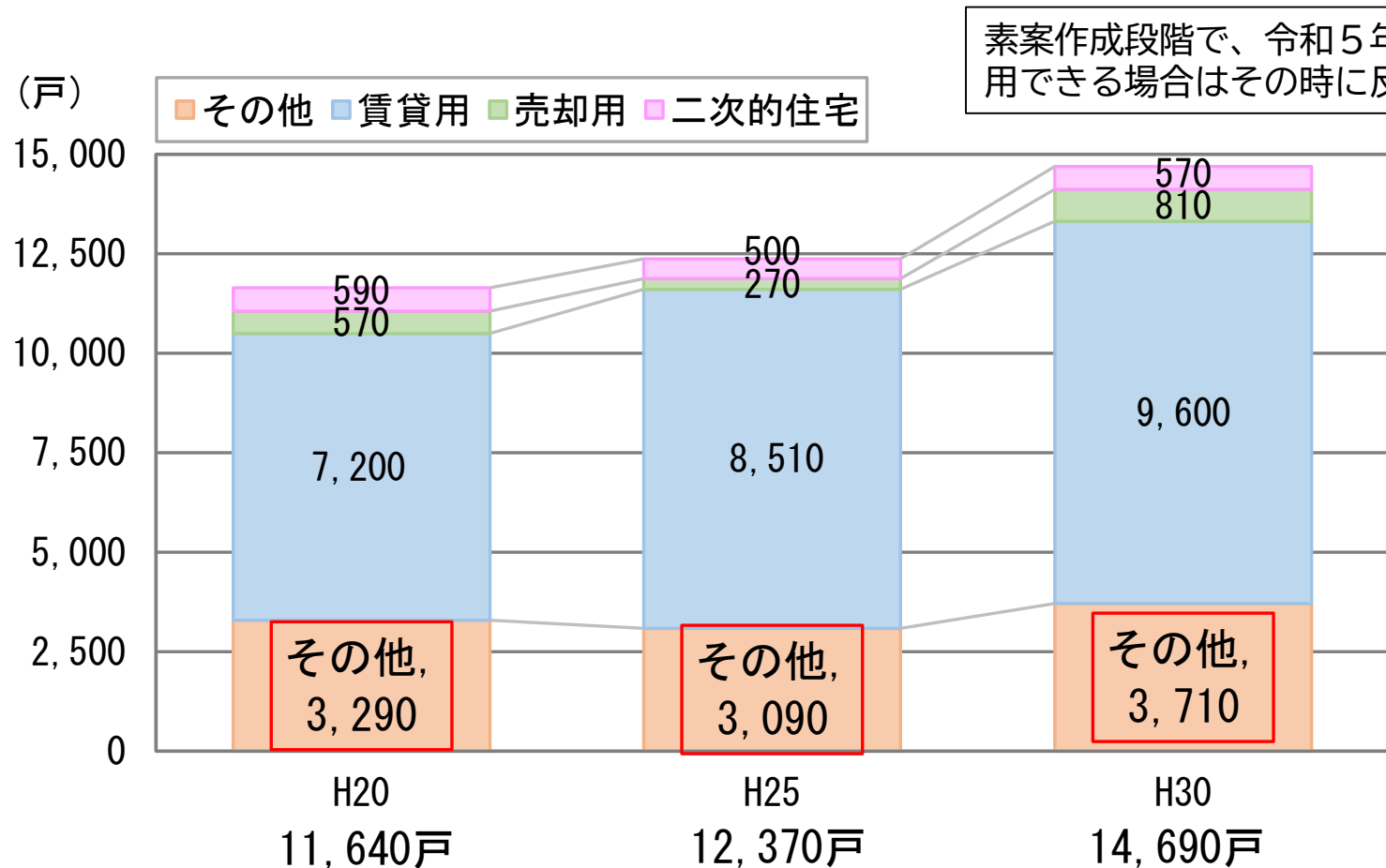
◆ 住宅の約1割が空家で、空家数・空家率ともに増加傾向

素案作成段階で、令和5年結果が活用できる場合はその時に反映する。



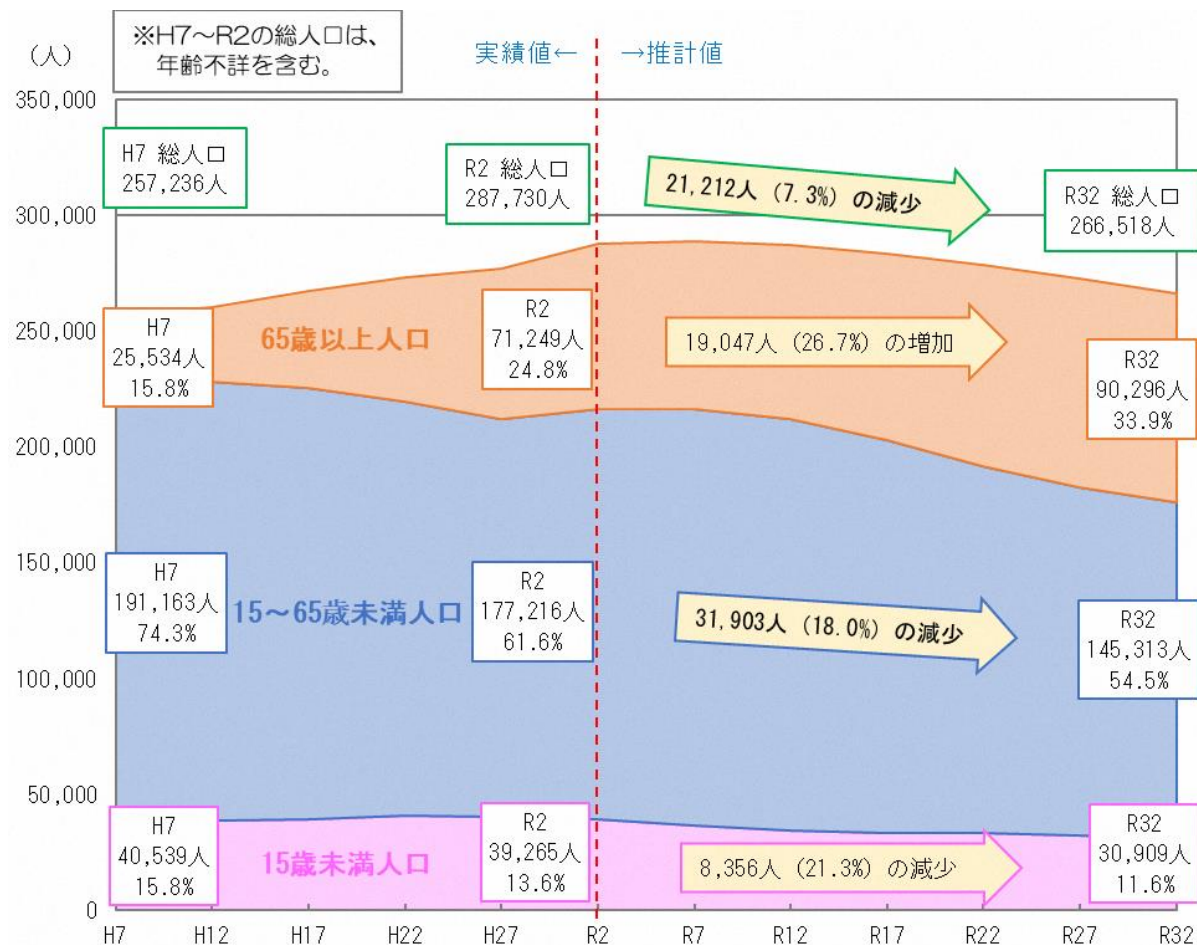
資料：平成30年住宅・土地統計調査

◆ 空家問題の原因になりやすい「その他の空家」も増加傾向



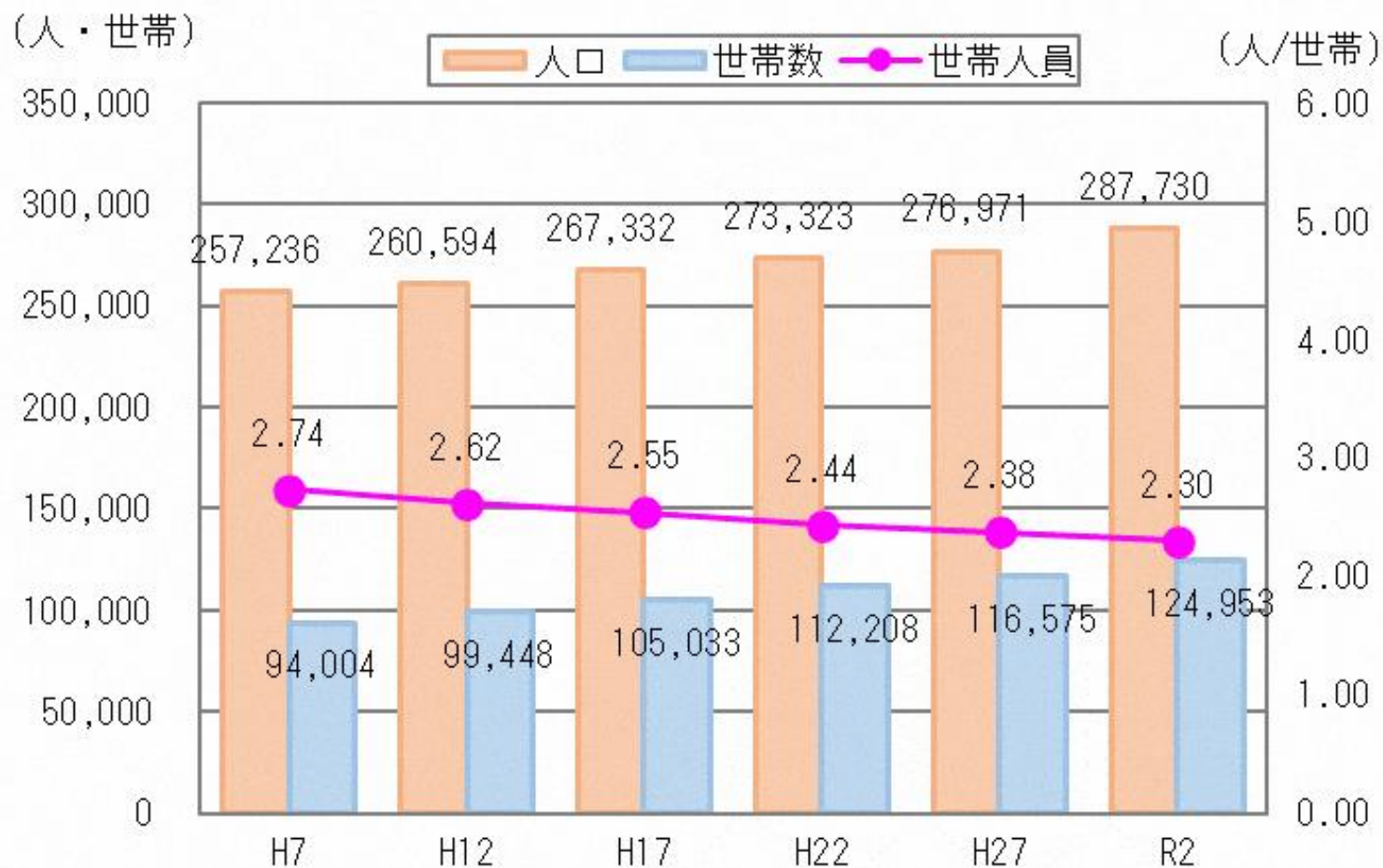
資料：平成30年住宅・土地統計調査

◆ 人口が減少し、高齢者割合が増加する見込み



資料：H7～R2まで国勢調査、R7以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（令和5年12月推計）

◆ 人口と世帯数は増加しているが、世帯人員は減少傾向



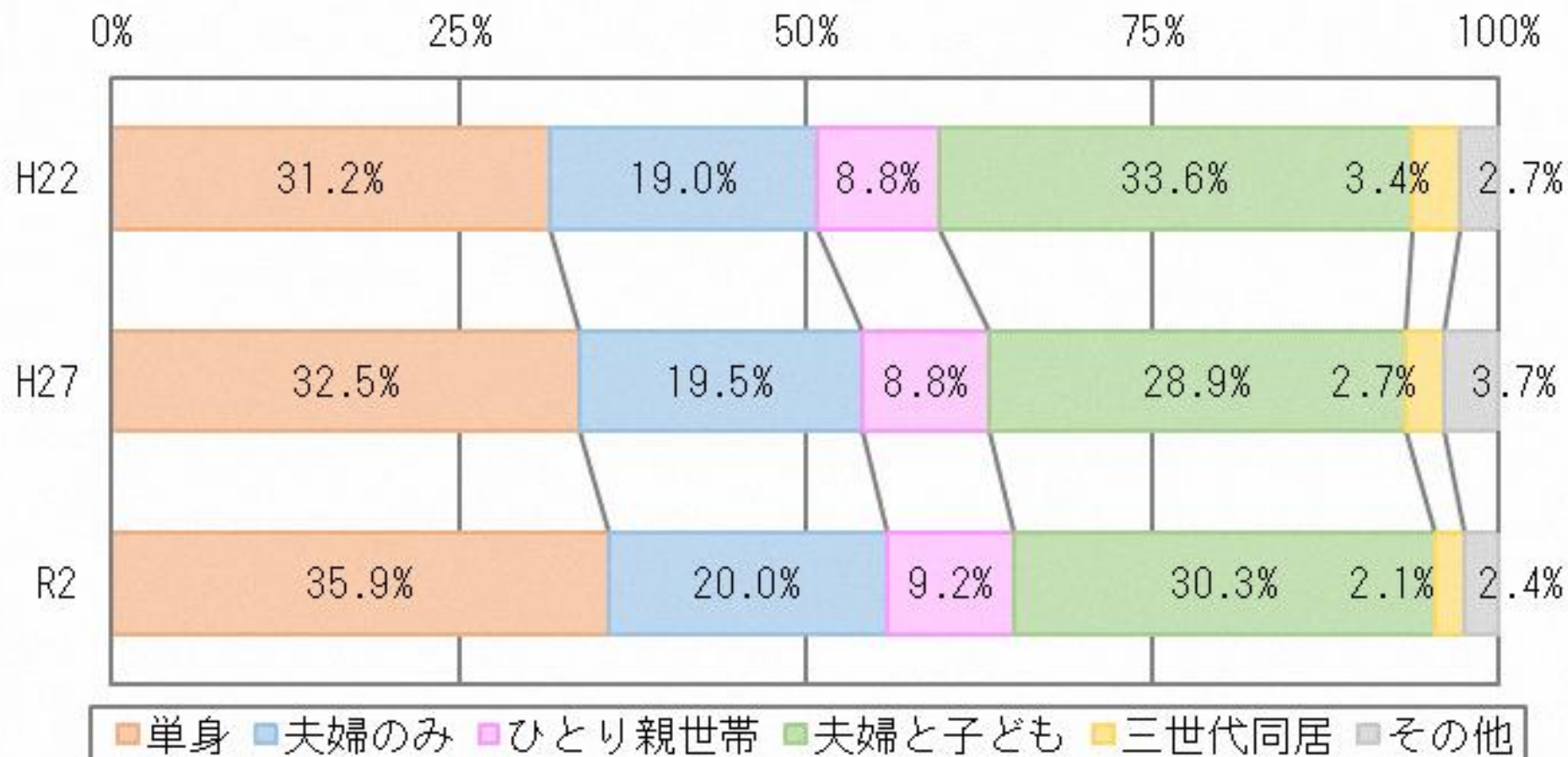
資料：国勢調査

2. 現状把握

②社会状況

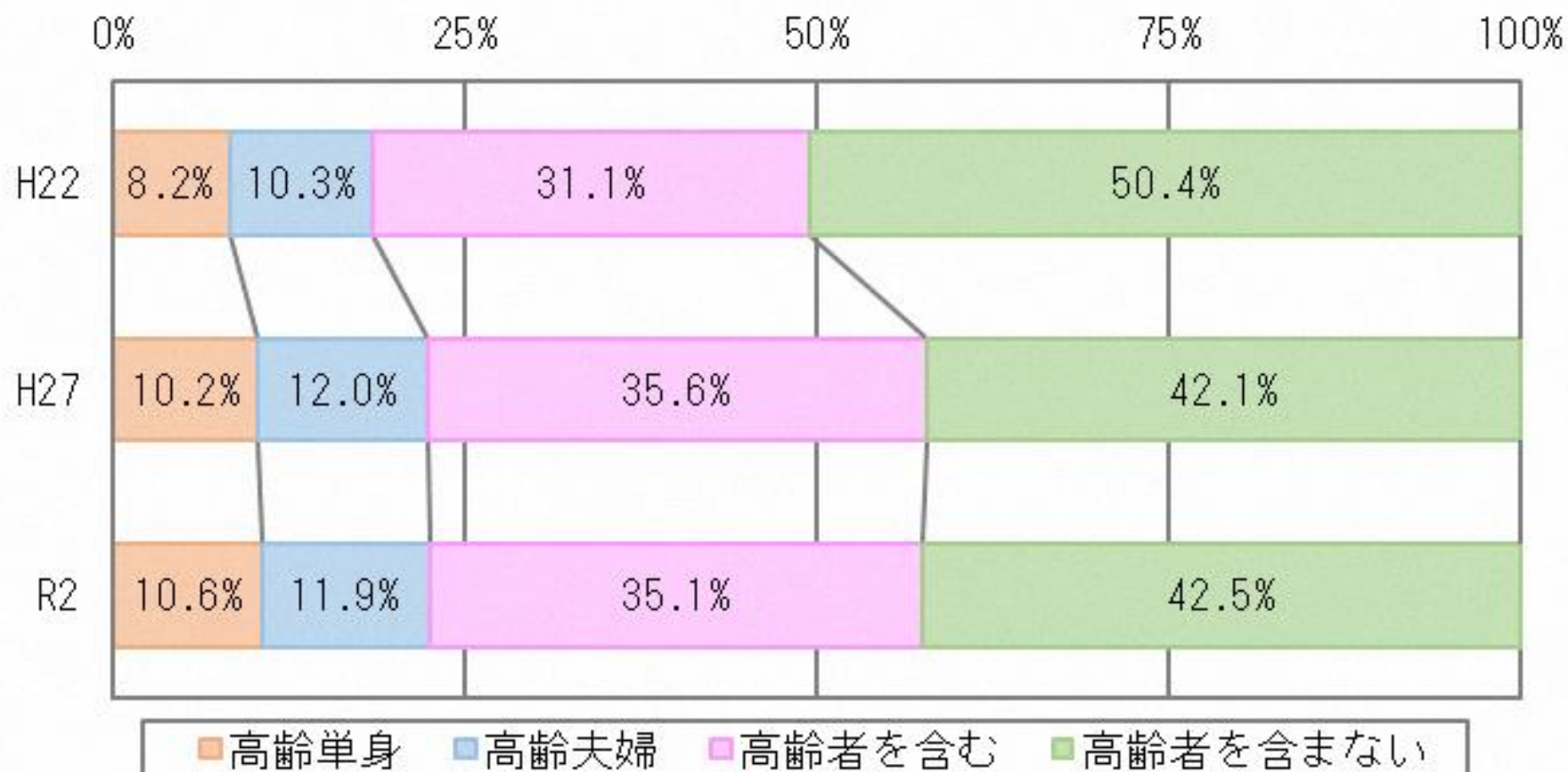
・社会の動き、実情

- ◆ 「夫婦と子ども」「三世代同居」が減少し、「単身」「夫婦のみ」が増加しており、世帯の小規模化が進行



資料：国勢調査

◆ 「高齢单身」「高齢夫婦」といった「高齢者のみ世帯」が増加



資料：国勢調査

■ 高齢化の進展

◆ 高齢化を背景に、親が不在になった実家が空家になるケースが増加

- 本市の高齢化率は年々増加しており、令和2（2020）年時点で24.8%（国勢調査）、4人に1人が高齢者となっています。地域別では、特に北部地域で高齢化が加速しています。
- 高齢者の増加に伴い、マイホームを建てた親世代が施設などに転居したり、亡くなったりして不在になり、空家になるケース（その他空家）が増えています。

■ 住宅の需要と供給のミスマッチ

◆ 新築住宅に需要が偏る「需要と供給のミスマッチ」が存在

- 本市の1世帯当たりの住宅数は1.13戸（平成30（2018）年住宅土地統計調査）となっており、量的には住宅が余っている状態となっています。一方で、住宅着工戸数は、年々減少しているものの、過去5年間（令和元（2019）年～5（2023）年）の平均で約2,183戸/年の供給が継続しています。
- 住宅が量的に充足している一方で、新築住宅に需要が偏る「需要と供給のミスマッチ」が存在することも、空家問題を助長している一因と考えられます。

■ 多様な住まい方、新しい住まい方

◆ コロナ禍を経て、働き方やライフスタイルの多様化が加速

- 働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、コロナ禍を契機として、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住等の複数地域での住まいを実践する動きが進みつつあります。
- こうした新しい働き方やライフスタイルの受け皿として空家を活用しようという取組が全国的に活発になっています。

■ 災害の激甚化・頻発化

◆ 災害の激甚化・頻発化にともなう空家リスクの増大

- この100年で気象災害の激甚化・頻発化が目に見える形で進んできており、地球温暖化の進行に伴って、この傾向が続くことが見込まれています。
- 適切に管理されず放置された空家は損傷しやすく、台風で外装材や屋根材が飛んだり、地震により倒壊したりする危険性が高くなります。また、建物倒壊は、避難や応急活動の妨げとなるリスクもあります。

■ 地球環境問題、SDGs

◆ 持続可能性（サステナブル）に対する意識の高まり

- 気候変動の深刻化にともなう異常気象や自然災害の頻発などの地球環境問題を背景に、持続可能な社会づくりへの対応が重要性を増しています。
- また、自治体や企業など様々な主体が取り組むべきとされる世界的な目標であるSDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けた取組も、同様に重要性を増しています。
- 空家問題は、こういった持続可能な社会づくりとも密接に関係していることから、空家の活用拡大や適正管理に向けた取組を加速させていくことが求められています。

空家は今後も増加が見込まれ、周囲に悪影響を及ぼす空家になってからの対応には限界があることから、空家対策を総合的に強化するため、令和5年に空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）が改正された。

（令和5年6月14日交付、令和5年12月13日施行）

■主な改正内容

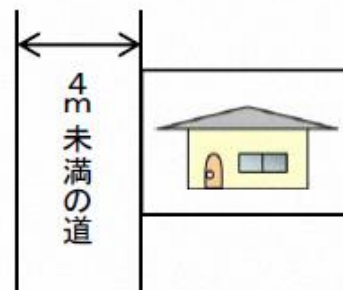
（1）空家等の活用拡大

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】



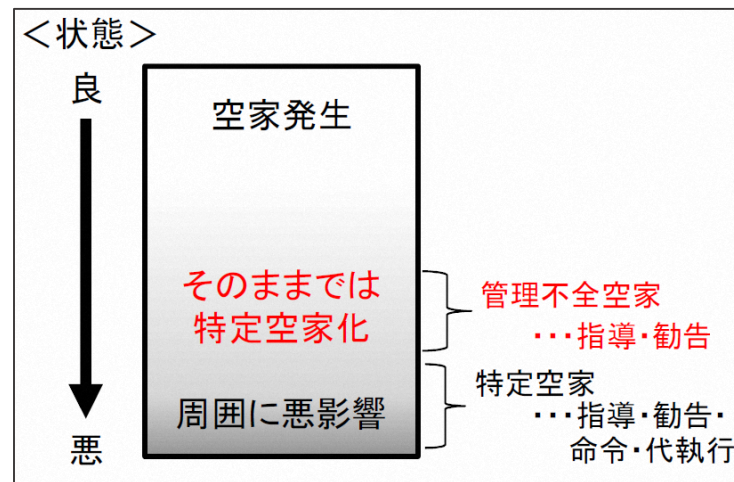
② 空家等管理活用支援法人（第23条～第28条）

- ・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

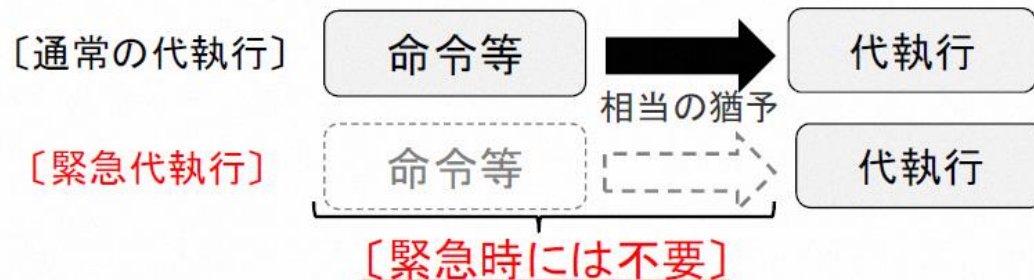
（2） 空家等の管理の確保（第13条）

- ・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



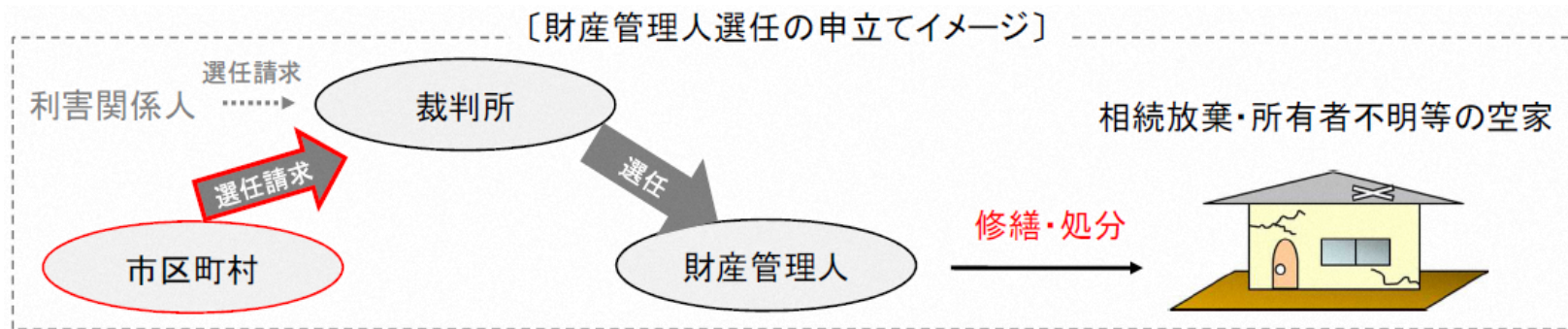
(3) 特定空家等の除却等（第9条第2項、第14条、第22条第11項、第12項）

- ・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い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



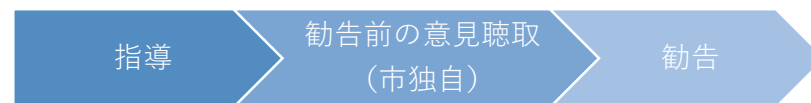
2. 現状把握 ②社会状況 ・実務上の対応から

近隣住民等から通報や相談等を受けた空家への対応は、以下のとおり。

- ・空家所有者による自主的改善を基本としている。通報や相談等があれば、現地確認のうえ所有者の住所等を調査し、所有者あてに法第12条の通知を行う。
- ・通知しても連絡や改善等が見られない場合、直接訪問を行ったり、親族を把握するなどして更なる働きかけを行っている。

空家法 第2条第1項	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	《状態》 良 ↓ 悪
第13条第1項	管理不全 空家等	空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等	
第2条第2項	特定空家 等	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がある状態 又は ②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	

- ・「空家等」：1,204件（R5空家等実態調査）
近隣住民等からの相談件数は 年80～90件程度
- ・「管理不全空家等」の措置実績
法第13条の指導（4件）
- ・「特定空家等」における措置実績
法第22条第1項の助言・指導（2件）
不在者財産管理人選任申立て（1件）
相続財産清算人選任申立て（1件）



通報等の内容は様々であるが、庭木に関する内容が最も多い

■ 通報等の内容（例）

- ・ 瓦の破損、ずれ等があり、強風等で落ちてきそう
- ・ 外壁材が剥落しかけている、あるいは、剥落して木ずりがむき出し
- ・ 屋根のブルーシートが劣化し、破片が飛んでくる、強風で音が鳴る
- ・ バルコニーの波板が破損し、破片が飛んでくる、強風で音が鳴る
- ・ 軒裏が割れて落下しそう
- ・ 窓が開いていて物騒、子どものいたずらで窓ガラスが割られた
- ・ 庭木の繁茂、越境（道路側、民地を問わず） ➤ 最も多い
- ・ 敷地内の雑草が伸びている、落ち葉が堆積し、放火されないか心配
- ・ 自分の敷地に落ち葉が溜まる、樋が詰まる
- ・ 敷地内に物が散乱している（不法投棄もある）
- ・ スズメバチの巣ができていて危険、あるいは、ハチが飛んでいる
- ・ 雨の後にシロアリが大量に発生した、空家からゴキブリが多く出ている
- ・ ブロック塀が傾いている、亀裂があって危険
- ・ 隣地から土が落ちてくる（斜面地）
- ・ 隣地の土留め（空洞ブロック）が機能していない など

建物

環境

敷地

通報者と空家所有者の捉え方の違い

■ 通報者・相談者の立場

- ・すぐに解決しない場合に、「いつになったら解決するのか?」「何かあったら市が責任を取るのか?」などと言われることがある。
- ・市からの通知では通報者が期待する改善の程度が伝わりにくいため、所有者から市に連絡があれば、直接のやりとりを促すが、「角が立つから」「匿名を希望」など拒否されるケースもある。
- ・空家との通報を受け、現地を訪問したところ、居住者がおられたケースもある。
- ・「空家なので、ハチの巣ができないか心配。放火されないか心配。不法投棄されないか心配。動物が棲みつかないか心配」などの不安の声を聞くが、本質的には、空家になっていること自体が嫌であるとの印象を受ける。

■ 空家所有者の立場

- ・「お金がないからすぐにはできない」「今は忙しいがいずれは処分する」「家の中の整理ができていないので、今すぐに処分はできない」など、先延ばしが多い。
- ・周りの方は、ずっと迷惑していることを実感として持っていない。
- ・「倉庫として使っている」「空家ではない。市が言ってくるのはおかしい」と主張されることがある。
- ・所有者へ通知して連絡を受けた際に「以前に庭木を剪定したときに通報者に謝ったが、相手の態度が良くなかった」との不満を言われる。

空家になる前からの対応の必要性

- ・最近、空家になって間もない段階で「空家で庭木が繁茂しているので何とかしてほしい」との通報が増えているが、「いつから空家なのか？」と聞くと、「2～3か月前」など割と最近であることがある。
- ・少なくとも2～3か月前より以前から管理ができていなかったと思われるが、そのときに何らかの対策を行うことができなかつたのかと感ずることがある。
- ・空家で庭木が繁茂しているとの通報を受けたが、空家ではなく居住していることが判明し、当事者間での話し合いにより解決していただくため、「直接働きかけてほしい」と伝えたが、「市民が困っているのに、なぜ市は対応してくれないのか」と言われることがある。

マンパワー不足等

- ・日常業務において、周辺への悪影響を解消するための「管理不全」の対応を優先しているため、「利活用」について踏み込む余裕はない。行政は公平性の観点からきめ細やかな対応が行いづらく、民間の自由度の高さを活かした取組と連携すべきだと感ずている。
- ・民法改正により、隣地所有者が越境する枝を切除することができるようになったが、依然として市民の庭木の越境に関する通報は多く、民法改正により自らの対応が可能となったことを伝えても拒否される。

(1) 国の基本指針

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
(令和5年総務省・国土交通省告示第3号)

「空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項」「空家等対策計画に関する事項」「所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項」「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」を示したもの

■ 参考（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
- (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
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(2) 府の取組方針

空家対策の取組方針（令和6年4月更新）

空家対策に関する市町村の取組状況や民間事業者の動向を適時・適切に捉え、有益な情報を迅速に市町村へ提供するなどの支援を進めるために、大阪府の当面の具体的な取組を示したもの

空家対策の取組方針（具体的な取組を提示）

※適宜、進捗管理を実施するとともに、弾力的に見直しを行う。

主な取組

- ・「空家等対策に係る各種制度運用マニュアル」の更新を行い、市町村の空家対策を支援
- ・「大阪府空家等対策市町村連携協議会」の場を活用し、公民の先進事例を紹介
- ・固定資産税の住宅用地特例に関する取組推進等に向けた国家要望の実施
- ・「空家等活用促進区域設定の考え方」を作成し、市町村の円滑な区域制度の活用を支援（R6追加）
- ・市町村と空家等管理活用支援法人になり得る団体とのマッチングを実施し、市町村の円滑な法人制度の活用を支援（R6追加）
- ・インスペクションに関するガイドブックを活用し、事業者や利用者への制度の浸透を促進
- ・既存住宅の利活用を促進するため、用途変更を促進するためのガイドブックを活用した普及啓発の実施
- ・「大阪の空き家コールセンター」及び「住まいの相談窓口」の運営（R6追加）
- ・「大阪府版 すまいの終活ナビ」の運営（R6追加）

3. 空家等対策の課題

これまでの空家対策から見た課題

「1. これまでの空家対策」「2. 現状把握」を踏まえ、空家等対策の課題を以下のとおり整理した。

●所有者等による適正管理を促す取組の強化（所有者のやる気を引き出す）

- ◆ 空家になる前の段階での管理不全が問題となるケースが多く、住んでいる段階からの適正管理の促進が必要。

●空家の適正管理や利活用を支援する連携体制の強化

- ◆ 空家の問題は所有者の考え方や生活状況などに関わることもあり、福祉や地域と連携した解決策が必要。
- ◆ 空家の利活用を促進するために、利活用希望者等を支援するための体制強化が必要。

●市民の理解を深めるための情報発信の強化

- ◆ 空家対策に対する市民の理解・協力を得るために、市民と行政の役割分担の共有や分かりやすい情報発信が必要。
- ◆ 空家セミナーや啓発リーフレットによる周知活動に取り組んでいるものの、空家管理サービスや空き家バンク、空き家コールセンターの利用者数は伸び悩んでおり、利用促進に向けた取組強化が必要。

●適正管理や利活用を重視した空家対策の強化

- ◆ 使用実態がない物件は増加傾向。その多くは専用住宅が占める状況。
- ◆ 地区別では、空家数は中央地域が最も多く、空家率は北部地域が最も高い。
- ◆ 空家と判断した建物の半数以上で管理不全による損傷が見られるが、老朽度の高い建物は少ない。
- ◆ 発生する空家の管理不全化、特定空家化を抑制するための適正管理や早い段階での利活用の促進が必要。

●住んでいる段階（空家予備軍）からの適正管理の促進

- ◆ 住宅の約1割（※）が空家で、空家数・空家率ともに増加傾向。他都市と比べて、空家率が低く、空家問題の原因になりやすい「その他の空家」の割合も全国平均より低い。空家数・空家率ともに増加傾向。空家問題の原因になりやすい「その他の空家」も増加傾向となっている。
- ◆ 空家率は低いものの、増加傾向にあることから、住んでいる段階（空家予備軍）からの適正管理の促進が課題となっている。

※平成30年の調査ベース、令和5年の結果が公表された際に差し替え予定

●ライフスタイルや価値観の多様化を捉えた空家活用の促進

- ◆ 地方への移動・移住の需要が増加。関係人口など、新たな人口流入による地域活性化の事例が全国的に増えている。
- ◆ 気候変動・温暖化等による災害の激甚化を背景とした防災に対する意識の高まり、持続可能性（サステナブル）に対する意識の高まりなど、価値観の多様化が進む一方で、社会の分断、格差・孤立の進行が問題視されている。
- ◆ 以上のようなライフスタイルや価値観の多様化を踏まえつつ、様々なニーズに応じた空家活用を促進していく視点を捉えることも必要である。

●令和5年法改正を踏まえた総合的な対策の強化

- ◆ 空家等の「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の三本柱で、総合的に対策を強化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の一部を改正する法律が施行（令和5年12月）された。
- ◆ 法改正により新たに設けられた制度の導入について、本市の実情を踏まえながら検討する必要がある。

3. 空家等対策の課題 まとめ

以上の課題を踏まえ、現状・課題に関する考察及び改定の視点について整理した。

空家を巡る現状・課題に関する考察

前回計画策定後、約7年が経過しましたが、空家は増加傾向が続いています。また、空家化前の段階における管理不全が問題となっているケースも多く、住んでいる段階から適正管理に向けた働きかけを進めていくことが重要となっています。

一方で、令和5年の法改正により、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する方向性が示されました。

今後は、法改正で位置づけられた制度の活用を見据えつつ、空家に関わる関係部局や地域住民と連携して、空家の予防抑制～適正管理の取組を多面的かつ重点的に展開していくことが重要になると言えます。

改定の視点

- ◆ 住んでいる段階からの**管理の適正化や空家化の未然防止を重点課題**としつつ、法改正による新制度の活用を見据えながら、**現在取り組んでいる内容の充実・強化**をめざします。
- ◆ 空家対策の充実・強化に向けては、「**空家条例の適切な運用**」「**所有者等による管理の原則**」「**官民連携**」といった基本的な考え方を踏まえたうえで、本市の実情にあった施策を検討します。

4. 空家等対策の基本的な方針

(1) 基本方針

- ◆ 下記の通り、「①予防抑制」「②適正管理」「③利活用」の3つの方針を柱とした総合的な対策に引き続き取り組みます。

【①予防抑制】

住んでいる段階（空家予備軍）に対する働きかけの強化と市民の理解を深めるための情報発信の強化をめざします。

【②適正管理】

空家の適正管理に係る所有者等のやる気を引き出すための支援体制の強化をめざします。

【③利活用】

ライフスタイルや価値観の多様化を踏まえつつ、空家の多様な利活用につなげるために、官民連携によるマッチング支援の強化をめざします。

- ◆ 上記の対策のほか、空家問題の解決に向けた当事者の主体的な行動を促すために、空家所有者や隣地居住者などが主体的に取り組める対策に関する情報提供についても検討します。

空家等対策計画 計画改定の流れ

◇現状把握

◇課題整理

◇改定の考え方

これまでの取組（H29～R5）

- ・取組状況の整理
- ・効果検証（目標達成状況）

R5実態調査結果

社会状況

- ・統計データ
- ・社会の動き、実情
- ・法改正等

国の基本指針、府の取組方針

- ・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（R5年12月）
- ・空家対策の取組方針（R6年4月最終更新）

課題

特徴や
課題

課題

考え方等

課題まとめ
+
改定の視点

◆基本方針

- 「予防抑制」「適正管理」「利活用」の3本柱
- 「所有者のやる気」を引き出す

◆改定に盛り込むポイント

- ①予防抑制
 - ・地域住民等と連携した予防抑制策
- ②適正管理
 - ・条例・規則改正を踏まえた運用方針
- ③利活用
 - ・空家等管理活用支援法人の活用の考え方
- ④その他
 - ・空家等活用促進区域の活用の考え方
 - ・目標値の設定

第1回協議会

茨木市空家等対策計画改定に向けたスケジュール

