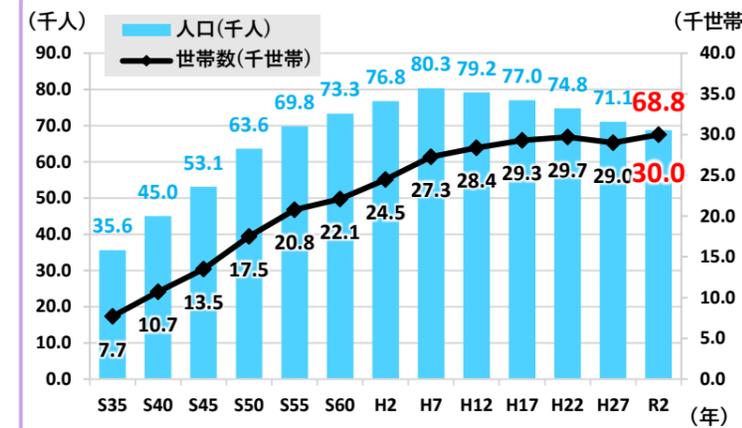


■ 柏原市の空家に関する状況(各種統計データからみた状況分析) <出典:国勢調査、住宅・土地統計調査>

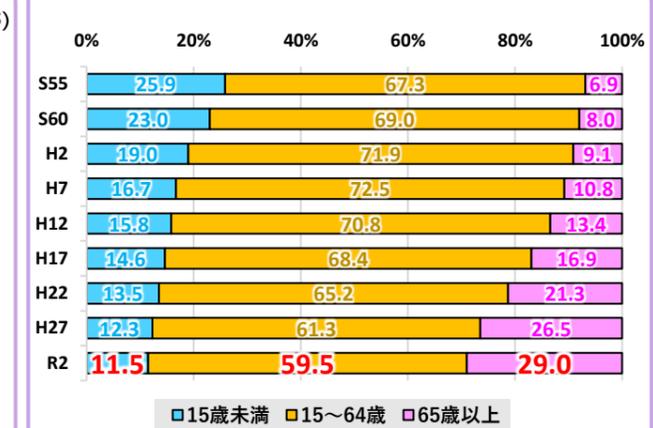
1. 人口・世帯数

- ① 人口は平成7年をピークに減少し始め、世帯数は平成22年から平成27年に一度減少したが、令和2年には人口は**68,775人**、世帯数は**30,009世帯**となっている。
- ② 令和2年では、**15歳未満が11.5%**、**15～64歳が59.5%**、**65歳以上が29.0%**となり、**65歳以上が約3割**にまで増加し、**少子高齢化が進展**している。
- ③ 高齢者単身世帯は、**平成30年で2,370世帯(全世帯の7.9%)**を占めており、うち**75歳以上の高齢者単身世帯が50.2%**と半数を占めている。

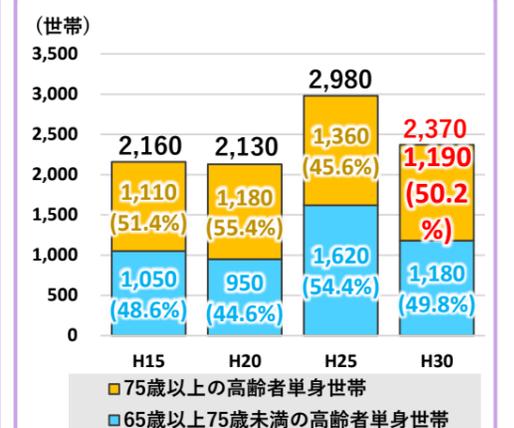
1 人口・世帯数の推移



2 年齢階層別の人口割合の推移



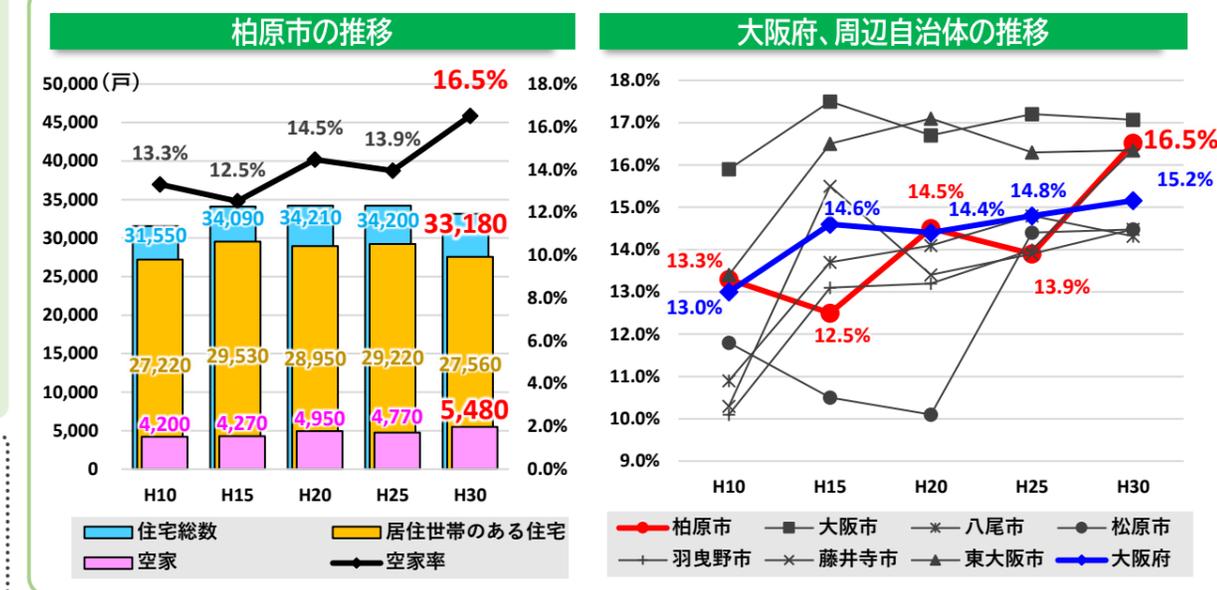
3 高齢者単身世帯の推移



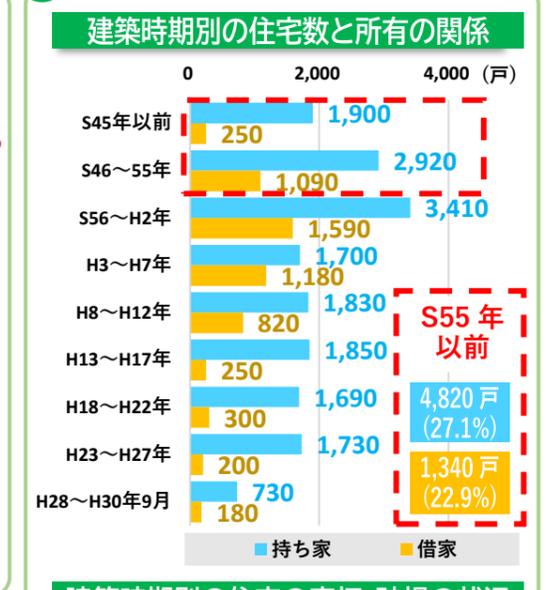
2. 住宅、空家の現況

- ① 平成30年の**住宅総数は33,180戸**、**空家数は5,480戸**となり、住宅総数は平成20年以降微減少傾向にあり、**空家率は16.5%**に上昇し、周辺自治体と比較して**大阪市に次いで2番目に高い**。
- ② 空家のうち、「賃貸用の住宅」は**長屋建・共同住宅・その他が9割**を超え、「その他の住宅」は**一戸建が約8割**を占めている。また、「腐朽・破損あり」は全ての空家の種類で**3割**を超えている。
- ③ 住宅の建築時期は「昭和56年～平成2年」築が最も多く、**昭和55年以前築を旧耐震基準とすると2～3割(赤枠)が旧耐震住宅**である。**建築時期が古いほど、「腐朽・破損あり」の割合が多い**。  
(昭和55年以前に建築された住宅では1割程度)

1 住宅総数と居住世帯の有無、空家率の推移



3 建築時期と腐朽・破損の状況



建築時期別の住宅の腐朽・破損の状況



**住宅・土地統計調査における「空家」の分類**

```

    graph TD
        A[住宅総数] --> B[居住世帯のある住宅]
        A --> C[居住世帯のない住宅]
        B --> D[二次的住宅]
        B --> E[賃貸用の住宅]
        B --> F[売却用の住宅]
        B --> G[その他の住宅]
        C --> H[空き家]
        C --> I[一時現在者のみの住宅]
        C --> J[建築中の住宅]
        H --> D
        H --> E
        H --> F
        H --> G
    
```

**二次的住宅** 週末や休憩時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

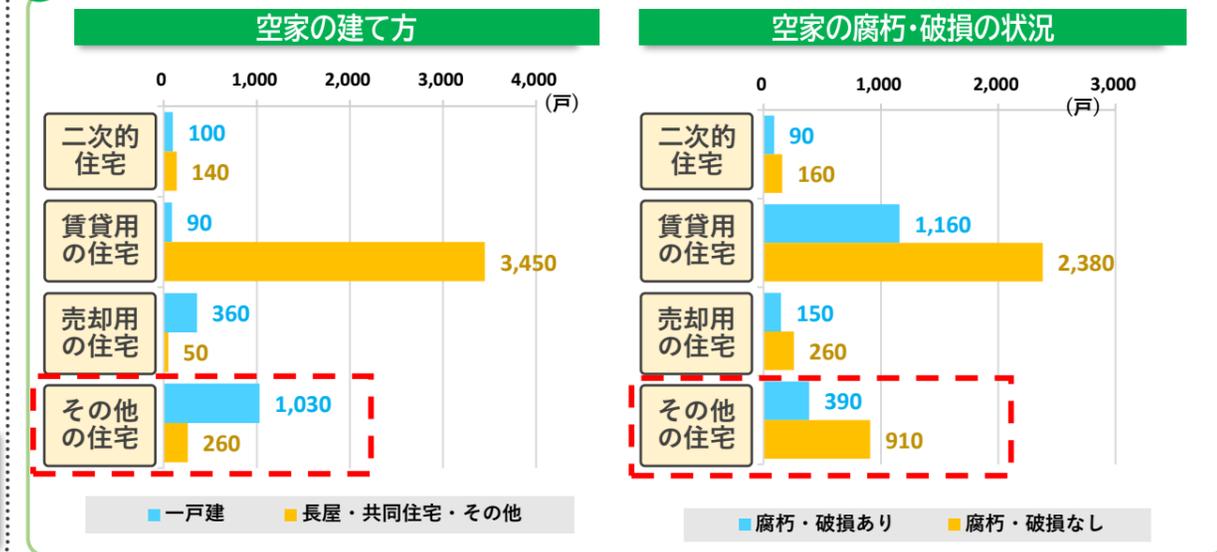
**賃貸用の住宅** 新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

**売却用の住宅** 新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

**その他の住宅** 上記以外に人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(注:空家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

**空家特措法、柏原市では「建築物又はこれに附属する工作物で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」を『空家等』としている。**  
(\*人の日常生活が営まれていない、営業が行われていない状態が概ね1年以上継続しているもの)

2 空家の種類と住宅の建て方、腐朽・破損の関係



※「住宅・土地統計調査」でいう空家率は、共同住宅の空き部屋の数も1戸でカウントしていること、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」であり、本市の空家等実態調査の数値とは異なっている

1. 対象地区(空家法第6条第2項第1号) ※資料の次ページ

◆ 令和3年度の実態調査結果によると、市全域において空家等が点在していることから、本計画の対象とする地区は、市内全域とします。

◆ 重点対象地区については、空家等の分布状況をはじめ、コンパクトな都市づくりなど市の都市づくりの方向性を踏まえつつ、空家等対策の推進施策との連携・実効性等とを併せて検討を行い、決定する予定です。

【現在の案①】 駅等の都市拠点周辺

(理由) JR及び近鉄の駅周辺には全体の5割強の空家等が存在しており、柏原市では駅周辺を中心としたコンパクトな都市づくりを推進していること。

【現在の案②】 国道25号線沿道

(理由) 国道25号線沿いは、地震等の災害発生時における避難経路確保のため「広域緊急交通路」として指定されていること。

2. 対象とする空家等の種類(空家法第6条第2項第1号)

◆ 本計画で対象とする空家等は、住宅のみだけでなく、店舗、事務所、倉庫などの用途も含めた空家法第2条第1項の「空家等」を対象とします。

◆ 本計画の対象外となる空家については、対応が必要な場合、建築基準法や道路法、消防法、災害対策基本法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、柏原市廃棄物の処理及び清掃に関する条例などに則り適正に対策を講じていきます。

◆ ただし、空家に関する条例が制定された際においては、概ね1年以上使用実績がなく、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険な状態にある等の長屋の空室についても本計画の対象とします。

3. 計画期間(空家法第6条第2項第2号)

◆ 本計画の計画期間は、総合計画や都市計画マスタープランの上位・関連計画との整合を図るため、令和5年度から令和14年度までの10年間を計画期間とします。

◆ 社会情勢をはじめ、空家法の改正や新たな法律等の制定の動向、各種対策の進捗状況などを踏まえ、必要に応じて、適宜、計画の見直しを行います。

◆ なお、本計画の効果検証を図るため、5年後を目途に空家等の実態把握調査及び中間検証を実施します。

	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
空家等対策計画	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
第5次総合計画	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
まち・ひと・しごと創生総合戦略	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
都市計画マスタープラン	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
国勢調査				◆					◆		
住宅・土地統計調査		◆					◆				

4. 空家等対策の基本方針(空家法第6条第2項第1号)

1 基本方針1 個人財産の所有者責任を前提とした、総合的かつ計画的な空家等対策の推進

◆ 空家法第3条に規定されているように、空家等の所有者等が、自らの責任により適切に管理し、状況に応じた対応を行うことが、空家等対策の前提となります。  
また、空家等の発生を抑制することも重要であることから、所有者等への働きかけを中心とした空家等対策を推進していきます。

◆ これを前提にしながらも、所有者等が行方不明であったり、相続人が不存在である場合は、第一義的に空家等の適切な管理を行う責務のある所有者等に対応を期待することができないため、住民に最も身近な行政主体である本市が、住民の福祉や利便の増進の観点から空家等対策を総合的かつ計画的に推進していきます。

2 基本方針2 空家等の状況に応じた的確な対応ができる環境の整備

◆ 空家等への対応としては、安全で安心して暮らせるまちづくりの観点から除却等により生活環境の改善を図るものと、地域資源を生かしたまちづくりの観点から空家等の有効活用を図るもの大きく2つに分かれます。

◆ 除却等により生活環境の改善を図るものは、所有者等による適正管理の意識向上や管理不全空家等に対する措置の方法を本計画に定め、的確に対応できる環境を整備し、空家等対策を推進していきます。

◆ 特に、空家等の有効活用を図るものは、目指すべき都市の将来像の実現に向けて、空家等の立地条件や敷地条件、地域ニーズなど多様で複合的な要因等を踏まえつつ、まちづくり施策等と連携を図り、地域特性に応じて効果的に空家等対策を推進していきます。

3 基本方針3 多様な主体による連携体制の充実

◆ 空家等が地域の生活環境に与える影響は、災害、治安、衛生、景観、地域活力など、多岐にわたります。これらの課題に対応するため、本市においては、建築、都市計画、道路、課税、政策、法務、危機管理、環境、福祉、水道、商工、市民、財政などの多くの関係部局が連携して進めることが不可欠であることから、庁内各部局が役割を果たし、情報共有が行われるように連携体制の充実を図ります。

◆ また、所有者等はもちろんのこと、市民や法務、不動産、建築、福祉、文化などに識見を有する者、各種団体、民間事業者、NPO団体などの協力も得ながら、多様な主体による空家等対策を推進していきます。

## ■ 現行計画の取組み実績に対する評価と課題

●以下の記載内容は、柏原市が平成28年度に策定した『柏原市空家等対策計画』(以下、対策計画)における推進施策に基づき、令和3年度までの5年間で取組んだ【**施策①空家等の発生抑制**】についての内容を記載しております。

### 施策① 『空家等の発生抑制』について

#### (1) 所有者等への情報提供と意識啓発

- ・市のホームページや広報での空家問題啓発記事を掲載、空家担当部局の窓口において、啓発チラシ(相続登記、適正管理、相談窓口、空き家バンク)を配布。
- ・納税通知書に空家の啓発チラシを同封し、不動産を持つ全ての市民へ送付。
- ・死亡届を提出された方に対して、空家の適正管理啓発と相続登記を促した案内を配布。
- ・空き家の諸問題に対する市民向けセミナーの開催や町会への出前講座を実施。

#### (2) 連絡体制の確立

- ・空家対策の担当部局と連絡体制を確立するため、改善検討部会と利活用検討部会の2部会で構成される『柏原市空家対策庁内調整会議』を整備し、空家情報の共有と具体的な対策及び施策の検討を行った。

#### (3) 既存住宅の質の向上

- ・耐震性能の無い木造住宅に対して、改修工事費用の一部を補助する『柏原市耐震改修補助制度』を実施。市民への制度案内のため耐震セミナー&個別相談会の開催を行い周知を図った。

#### (4) 住宅施策との連携

- ・空家等の発生を抑制するため、国が推進する『リバースモーゲージ』や、JTI(一般財団法人移住・住みかえ支援機構)の『マイホーム借り上げ制度』の情報発信をホームページやセミナーを等して普及啓発活動を実施。

#### ● 市の効果検証(自己評価)

- ・対策計画に基づき、常時又は定期的に行う基本的な空家発生抑制の取組みは、概ね実施することができた。
- ・空家の実態調査を5年越しで実施した結果、空家の増加は抑え一定の戸数を保った状態であることから、少なからず対策計画に基づいた取組みは、効果があったものと感じている。ただし、年間100戸以上の空家が発生(5年間で約700戸)している事が令和3年度の実態調査結果で判明したため、今後さらなる取組み施策を検討し、実施していく必要がある。
- ・『連絡体制の確立』においては、高齢者に関わる福祉部局や地域包括支援センターと連携した空家の発生抑制施策を、力を入れて取組むことが出来なかったため、高齢者世帯への意識啓発をさらに強めて行う必要がある。
- ・人口減少のご時世、空家の発生を抑制させるためには、住宅以外へのリノベーションや既存住宅を流通させ定住・移住を促進させる必要があるが、本市ではこれらの先進的取組みがあまり実施されていないので、計画改定時は『既存住宅の質の向上』及び『住宅施策との連携』の取組み事項の見直しは必須であり、民間活力を取入れた内容を検討する必要がある。

#### 【課題まとめ】

- ① 発生抑制に関する取組みは、概ね達成しており評価できるが、今後空家は増加すると予想されるため、現状の手法で満足するのではなく、ホームページや広報における空家特化ページの作成やWebセミナー等新たな手法を模索しながらより一層徹底させる。
- ② 空家問題は、様々な観点から連鎖的に発生するため、防災関連団体や高齢者・生活困窮者と携わる福祉部局とその関連団体等と連携は必須であり、連絡体制を確立し空家化の防止を図る。
- ③ 行政機関と民間事業が連携し、不動産流通など民間事業者が行っている事業は任せて、市は行政にしか出来ないことを精査し取組みを図る。

#### ○ 協議会委員様の評価

※太字：今後必要な取組み

#### ■ 施策①\_空家等の発生抑制について、取組に対する評価・ご意見等

##### 【山口委員(会長)】

- 空家の発生防止のための情報提供、特定空家に対する指導については、十分な成果を上げている。

##### 【二見委員(司法書士会)】

- 所有者等への情報提供として、配布物やホームページ等で各種取組みを行っていることは評価できる。
- 今後も市民への情報提供を行うため、**新たな方法・ツールも模索しながら継続することが重要。**

##### 【関委員(不動産鑑定士協会)】

- 発生抑制に対して効果的な取組はできたと思う。ただし、今後空家は増加すると想定されるので、**一層の啓発を徹底させる必要がある。**

##### 【守屋委員(建築士会)】

- 広く、市民一人ひとりの目に届く情報提供になるので、納税通知書等、必ず目にする送付書類への同封啓発は、高く評価できる。

- 死亡届を提出された方に対しては、**感傷的になっている家族の方へ失礼の無い啓発**になっているかどうか気になった。

##### 【西岡委員(警察)】

- 納税通知書へのチラシ同封、死亡届の案内はよい取組み。発生の抑制については、よくやっている。

##### 【波多野委員(消防)】

- 平成28年度に策定された「空家等対策計画」は当時の人口・世帯動態を考慮した策定計画と推察されるので、情報提供や意識啓発は十分になされたと感じている。しかし、柏原市HPの人口動態をみると、過去5年間で人口は約2500人減少しているにもかかわらず世帯数は約700世帯以上増加しており、核家族化が進行し、住居戸数が増えることが空家増加の一因と考えられ、**今以上の意識啓発や情報提供が必要**と感じ、「政府広報等」国家レベルの対応が求められ、今後柏原市ではますます空家等増加が懸念される。

- 消防においても、空家の増加は「放火・不審火」につながる問題と捉えており、空家の中でも、もっとも多いとされている木造家屋について、その密集した地域などでは地域警防計画等を策定し、災害対応力の強化を図っているが、防火、防災面の観点から危機管理課を通じてできることがあれば可能な限り協力したい。

#### ■ 施策①\_空家等の発生抑制について、新たに取組んでもらいたいこと

##### 【山口委員(会長)】

- 民間事業者が行っていることは民間に任せるほうがよい。行政がすべきことを精査して、**公でしかできない事業に取り組む**ことが望ましい。

- 公営住宅も府営住宅のみとなり、住宅施策における福祉的機能があまり見られない。**住宅確保に困っている人々に対して、空家を有効活用できる仕組みを構築**すべき。

##### 【二見委員(司法書士会)】

- 高齢者人口が増加していることから、所有者が施設に入所するなど管理できなくなる事案が増加している。市の効果検証にも書かれているように、**高齢者と関わる福祉部局や地域包括支援センターと連携した空家の発生抑制施策を検討**する必要。

##### 【関委員(不動産鑑定士協会)】

- 空家問題への意識啓蒙や、適正管理に対する意識向上のため、**自治会レベルの出前セミナー&相談会の実施**はどうか。その際内容も一方通行的なものではなく、**市職員も交えてのワークショップ**で、参加した市民の方々が空家対策の戦力になって頂くイメージ。

##### 【守屋委員(建築士会)】

- 柏原市のHPから、空家に関するページに辿り着けない。**「柏原市 空家」など複数のキーワードを入力すると、『柏原市空家バンク制度トップページ』『柏原市空家バンク制度登録情報』『空家をお持ちのかたへ～空家バンク制度登録方法～ | 大阪府...』『空家を利用したいかたへ～空家バンク制度登録方法 - 柏原市』等が出てきて、その中から選択する形になっている。できれば、「HP→空家に関するアイコン→空家ページ(所有者・利用者双方向け)」という流れがあると分かりやすい。

#### ■ その他、空家等の発生抑制についての意見

##### 【関委員(不動産鑑定士協会)】

- ・遠距離に居住している所有者等へのWebセミナーや相談会の実施。

##### 【守屋委員(建築士会)】

- ・HPリンク改善とも重なるが、「柏原市の住まい」に少しでも関連する記事等の紹介も、**特設ページからリンクすることができれば、空家コンテンツの充実・啓発に繋がる。**良い取組みを実施しているので「HPのどこかにある」ではなく「HPのトップページから辿り着ける」仕様に取り組んで貰いたい。

##### 【西岡委員(警察)】

- ・広報誌等で空家問題の現状や問題などを大きめに掲載してはどうか。

##### 【波多野委員(消防)】

- ・令和3年度の納税通知書に同封された啓発チラシでは「**特定空家等**」に認定された場合、固定資産税の増税のみが記載されていたが、**具体的に「6倍」という数値を記載**したほうがインパクトがある。

## ■現行計画の取組み実績に対する評価と課題

●以下の記載内容は、柏原市が平成28年度に策定した『柏原市空家等対策計画』(以下、対策計画)における推進施策に基づき、令和3年度までの5年間で取組んだ【**施策②空家等の適正管理の促進**】についての内容を記載しております。

### 施策②『空家等の適正管理の促進』について

#### (1) 空家等の状況把握の実施

- ・柏原市内の空家の実態調査は、本市職員が自らの足で調査したことで、空家の所在地を正確に把握すると同時に危険度の状態まで把握した。
- ・平成28年度の一斉調査後は、危険度ランクがAの空家の定期調査を実施し、指導の改善状況把握を行っていた。
- ・令和3年度において(計画策定の5年後)は、市内空家の動向を調査し対策計画の効果検証を図るため、再度実態調査を実施した。

#### (2) 所有者等への適正管理に対する意識の向上

- ・危険度ランクがAの空家の所有者等に対して、年に一度、適正管理を促す啓発文書の送付を実施した。
- ・市民から空家に関する建物の老朽化や雑草の繁茂等の通報があった場合は、所有者等に対して直接訪問または文書の送付により、是正指導を適宜行った。
- ・その他、納税通知書に同封して啓発案内文の送付やセミナーや個別相談会の開催により適正管理の意識向上を図った。

#### (3) 適正管理手法の活用促進

- ・大阪の住まい活性化フォーラムの会員と連携し、専門家による空家の管理手法についてのセミナー及び個別相談会を年に一度開催することで、所有者等や空家問題を不安に感じている市民に対し、その解決手法の助言・管理促進を促した。
- ・NPO法人大阪空き家相談センター主催で、空家における不動産の管理手法のほか、建物内に存置される動産の処分方法についてを講演会や相談会を通じて情報提供を行った。

#### ●市の効果検証(自己評価)

- ・対策計画に基づき、常時又は定期的に行う基本的な空家等の適正管理促進に関する取組みは、概ね実施することができた。
- ・管理不全の空家(Aランク)所有者に対しては、定期的な啓発文書の送付により、5年間で約50戸の空家を解体等により改善させることができた。  
しかし、令和3年度の実態調査結果により、市内全域において約1000戸の空家が改善されず存続しており、また、状態が悪化した空家が増加している事も判明しているため、対策計画改定時は適正管理の促進をさらに強化していく必要がある。
- ・空家であっても管理不全を起さず適切に管理され続ければ、空家問題を大幅に解決させることができるため、所有者等には管理責任を自覚してもらう必要があるが、現状として未だにその認識が浸透していない事が、実態調査の結果から見て取れる。  
対策計画の改定時は、『所有者等への適正管理に対する意識の向上』に関する取組み事項の見直しは必須であり、管理手法の情報発信や相談機会提供等の仕組みを市単独ではなく民間事業者と連携した上で構築し、その取組み内容を具体的に検討し強化していく必要がある。

#### 【課題まとめ】

- ① 市職員の事態調査による市内空家の状況把握と、それに対する適正管理の促進に取組んだことで、解消・改善に繋がっていることに対して評価できるが、管理不全の空家等はこれからも増加傾向にあるため、促進活動の頻度増加や新たな手法による取組みを図る。
- ② 民間事業者等の専門家が常時対応する相談窓口があれば、更なる適正管理促進と管理不全空家を防ぐことが期待できるので、官民連携した体制を確立させる。

#### ○協議会委員様の評価

※太字：今後必要な取組み

#### ■施策②\_空家等の適正管理の促進について、取組に対する評価・ご意見等

##### 【山口委員(会長)】

●啓発活動については順調に進んでいる。

##### 【二見委員(司法書士会)】

●5年前から空家の総数としては何とか増加させることなく、横ばいで維持できたことは取組として一定の評価はできる。割合として、特定空家等の予備軍であるAランク空家が増加しているため、今後所有者等への**適正管理促進の頻度を増やすなどの対策を講じて、増加を抑制する必要がある。**

##### 【関委員(不動産鑑定士協会)】

●事務の実施と管理を行う市職員が自らの足で調査したことはとても評価できる。今後これを定期的に行えば、定点観測による時間軸の変化も把握でき、一層効果的な現状把握と分析ができると期待している。

**危険度Aランクについては、粘り強い対応が必要。**

##### 【守屋委員(建築士会)】

●職員自ら現地へ赴き、状態や危険度を率先して把握し、適正管理の促進に取り組んだことが、空家の解消・改善に繋がりに高く評価できる。

##### 【西岡委員(警察)】

●Aランク空家を5年間で約50戸、解体等により改善させたことは評価できる。

##### 【波多野委員(消防)】

●2006年から設置義務化された**住宅用火災警報器が空家等から発報し、近隣住民の119番通報により消防隊が駆け付けるといった事案が度々発生しているが、原因のほとんどは警報器の電池切れであり、処置は比較的容易でも私有地の立入制限が消防隊の活動に支障を来している。そういった観点からも所有者への適正管理の促進にご尽力を賜りたい。**

#### ■施策②\_空家等の適正管理の促進について、新たに取組んでもらいたいこと

##### 【山口委員(会長)】

●空家の問題について、**常時相談できる窓口があると、空家の件数も抑制されると考える。**相続時など**空家を引き継いだタイミングで解決**できることが重要。

●**不動産関連の団体と協同(業務委託)し、電話相談窓口を設定**できるとよい。

##### 【二見委員(司法書士会)】

●空家総戸数の内訳として、特定空家等予備軍であるAランク空家が平成28年度から増加しているため、今後所有者等への**適正管理促進の頻度を増やす等の対策**を講じて、増加を抑制する必要がある。

##### 【関委員(不動産鑑定士協会)】

●空家問題への意識啓蒙や、適正管理に対する意識向上のため、**自治会レベルの出前セミナー&相談会の実施**はどうか。その際内容も一方通行的なものではなく、**市職員も交えてのワークショップ**で、参加した市民の方々が空家対策の戦力になって頂くイメージ。

●**遠方に住まいの所有者に対するWebセミナー等の実施。**

##### 【守屋委員(建築士会)】

●空家の実態調査結果の中で、改善戸数が高い・低いとの市の評価があるが、これまでは、行って来なかった実態調査と区分分けを今回の策定を機会に行った実績は評価されるべき。他市の検証結果も踏まえて、**ある程度横ばいの検証結果が存続する(仮定)**といった検証も必要になるかと思われる。

#### ■その他、空家等の適正管理の促進についての意見

##### 【関委員(不動産鑑定士協会)】

●**市民向け冊子の配布**はどうか。NPO法人兵庫空き家相談センターが西宮市の依頼で作成した冊子を参考に示す。

##### 【波多野委員(消防)】

●NPO法人「空家、空地管理センター」のHPをみると、空家の管理、相談等についての広告であり、他自治体(大阪では交野市、枚方市)とも**連携**されている模様で、参考に示す。

## ■現行計画の取組み実績に対する評価と課題

●以下の記載内容は、柏原市が平成28年度に策定した『柏原市空家等対策計画』(以下、対策計画)における推進施策に基づき、令和3年度までの5年間で取組んだ【**施策③空家等の利活用の促進**】についての内容を記載しております。

### 施策③『空家等の利活用の促進』について

#### (1) 定住促進や住居の安定確保の施策と連携

- ・柏原市内の空家を流通・利活用させるため、柏原市の空家バンク制度を整備。ホームページや広報等を通じて、空家バンク制度の周知を実施。
- ・定住・移住促進のため、本市に転入する子育て世帯の住宅取得(空家でも可)に対する補助制度を実施。
- ・地元商店の活性化支援のため、空き店舗を利用した新規出店を行う事業主に対する補助制度を実施。

#### (2) 相談機会の提供

- ・大阪の住まい活性化フォーラムの会員と連携し、専門家による空家の利活用手法についてのセミナー及び個別相談会を年に一度開催することで、所有者等に対して助言・利活用を促した。

#### (3) 地域コミュニティの発展を目的としたマッチング制度の実施

- ・地域の活性化及び市民と市との協働まちづくりを推進するために、空家の利活用に繋がる事業を計画・実行する団体に対する補助制度を実施。

#### (4) 跡地の公共的利用の推進

- ・跡地活用を促進させる取組みは、未実施。  
※耐震促進化事業として除却補助は行っているが、跡地活用促進の取組みは行っていない。

### ●市の効果検証(自己評価)

- ・対策計画に基づく利活用の促進に関する取組みで、検討項目であった【空家バンク】【定住・移住促進】【空き店舗の利活用】については、施策として整備することができた。しかし、その他の検討項目については、制度創設・実施までには至らなかった。基本的な空家の利活用施策は整備したものの、先進的な施策や市の実情を活かした取組みに発展させることが出来ておらず、空家を利活用したい事業者への支援がもっと行えるよう、マッチング制度と絡めて幅を広げ実施していく必要がある。
- ・『相談機会の提供』においては、大阪の住まい活性化フォーラムの会員である専門家と連携しセミナーや個別相談会を年に一度開催することで、市民の関心を抱いて頂き反響が大きいものとなった。しかし、日常時においても市民から相談されることが多々あるため、今後は専門家と連携協定を結び、民間事業者を斡旋し直ぐに対応できるような仕組みを整備する必要がある。
- ・『跡地の公共的利用の推進』においては、有効な取組みを実施することが出来ておらず、空家が除却され問題解決に至っても空き地問題が顕在化するため、対策計画改定時は取組み事項の見直しが必須であり、跡地活用を踏まえた空家の補助制度創設を検討し実施する必要がある。
- ・全体を通して空家等の利活用促進については見直す点が多く存在し、空家の減少と地域活性化を目指すため、計画改定時は具体的な施策創設を見据えて一番念入りに検討する必要がある。

#### 【課題まとめ】

- ① 空家を利活用できる制度を創設したことは評価できるが、空家の利用希望者が一定数いるのに対し、空家を持つ所有者が『誰かに活用してもらいたい』という意識が薄いことや制度への関心不足が感じられるため、空家バンクと補助制度の内容充実を検討した上で、周知を図る。
- ② 利活用促進は、民間事業者等との連携が必要な取組みが多いため、役割を精査し連携体制を築いた上、行政機関は空家を活用した住宅確保要配慮者への住宅支援等を図る。
- ③ 市民(自治会や大学)等参加型の空家に関するワークショップの開催を検討。

### ○協議会委員様の評価

※太字：今後必要な取組み

#### ■施策③\_空家等の利活用の促進について、取組に対する評価・ご意見等

##### 【山口委員(会長)】

●空家の利活用については、5年間を通じて顕著な成果はみられない。利活用については、**柏原市の状況を分析し、行政が行うべき施策に集中**することが望ましい。

●空家バンク、定住・移住促進、空き店舗の利用については、仕組みとしての制度ができているが、利用者は年間数件程度であり、実績が十分ではなかった。いずれの施策も**民間の不動産事業と重なる部分が多く、行政が担う必要があるか検証が必要**である。**事業の選択と集中**が必要であり、民間企業に委ねる部分は委ねるべきである。

●上記に関連して、空家バンク、定住・移住促進については**観光資源との連携など、「空家+α」の要素が重要**となる。柏原市には、移住を促進する観光資源もなく、伝統的な街並みなどもないため、あまり利用が期待できない。

##### 【二見委員(司法書士会)】

●**空家バンク自体の認知度が低い**と思われるので、あまり効果的な利活用の制度になっていないように思う。

##### 【関委員(不動産鑑定士協会)】

●空家の利活用は、柏原市のブランド向上につながる重要な取組。未来の住民に対する選択肢となるように、**利用頻度を上げるもう一工夫**が必要。

##### 【守屋委員(建築士会)】

●柏原市の「空家バンク制度を整備」「本市に転入する子育て世帯の住宅取得(空家でも可)に対する補助制度を実施」「空き店舗を利用した新規出店を行う事業主に対する補助制度を実施」ができたことは高く評価。

#### ■施策③\_空家等の利活用の促進について、新たに取組んでもらいたいこと

##### 【山口委員(会長)】

●一般的な空家の流通、**利活用については民間の不動産事業者**に委ね、公としては**居住支援との連携など福祉利用に特化**していくことが望ましい。低所得者、子育て世代(シングルペアレント)、**高齢者など住居の確保に困っている人を対象とし、生活保護などの施策とも連動**して進めていく必要がある。

●居住支援協議会を早急に組織し、**福祉ニーズを持った利用者に対して迅速に空家を紹介できる仕組みを構築**すべきである。大阪府では居住支援協議会の設置を支援する取り組みも行っている。府とも連携して早急な**居住支援の構築**が求められる。

##### 【二見委員(司法書士会)】

●引き続き【空家バンク】【定住・移住促進】【空き店舗の利活用】の施策について周知してもらえよう広報等を行い、登録件数・利用希望者ともに増加させる必要がある。また予算的な問題はあがるが、**補助制度を充実させて、所有者・利用者の負担を軽減**できるようになればもっと活発に利用されるのではと思う。

##### 【関委員(不動産鑑定士協会)】

●空家問題への意識啓蒙や、**利活用に対する意識向上のため**、自治会レベルの出前セミナー&相談会の実施はどうか。その際内容も一方通行的なものではなく、**市職員も交えてのワークショップ**で、参加した市民の方々が空家対策の戦力になって頂くイメージ。

##### 【守屋委員(建築士会)】

●**取組みに対しての検証・評価が必要**になる。「補助の利用率」「アンケート等を用いて、制度をどのように知る事が出来たか」。自己評価で、「マッチング制度と絡めて」とあるが、他行政で取り組んでいる所もあるので、**情報収集の上、「空家改善」の一つのルートとして幅を広げて頂ければ**と思う。

##### 【西岡委員(警察)】

●良好な利活用であれば、促進して頂きたい。中には、悪意を持った者が活用したり、周囲に迷惑をかけたりしないか心配もあるので、事前の審査などは重要。

#### ■その他、空家等の利活用の促進についての意見

##### 【関委員(不動産鑑定士協会)】

●跡地利用として貸農園はどうか。

## ■ 現行計画の取組み実績に対する評価と課題

●以下の記載内容は、柏原市が平成28年度に策定した『柏原市空家等対策計画』(以下、対策計画)における推進施策に基づき、令和3年度までの5年間で取組んだ【**施策④管理不全空家等の解消**】についての内容を記載しております。

### 施策④『管理不全の空家等の解消』について

#### (1) 空家等の適切な措置の実施

- 空家を放置することが不適切であると認めた『特定空家等』は、空家の特措法に基づく措置を講じた。  
平成29年に認定した特定空家等の13戸は、内11戸を解体による解消、1戸を管理による解消。  
令和2年に新たに2戸の特定空家等を認定し、令和3年度末時点での柏原市の特定空家等は、計3戸となった。

#### (2) 空家等対策補助の検討

- 空家の除却などに対する補助等の支援は実施しておらず、導入に向けた検討も入念には行えていない。  
単に空家の除却等に対する補助を実施すると所有者の倫理観の欠如(モラルハザード)が発生してしまうため、跡地活用や改修後の活用を踏まえた補助制度の整備が必要となり、検討不足のため導入には至らなかった。
- 本市の空家の除却補助に対する運用は、耐震化の促進を目的として昭和56年以前に建築された旧耐震構造の木造住宅であれば除却補助金を交付している。

#### (3) 他の法律などによる対応

- 空家の特措法に該当しない空家については、建築基準法等の他法令で指導を行うため、管轄の大阪府へ報告し、共同で対応を実施。

#### ● 市の効果検証(自己評価)

- 対策計画に基づき、特定空家等の管理不全空家の解消に関する取組みは、概ね実施することができた。結果として平成29年当初に認定した特定空家等は、所有者等への指導によりほぼ改善された。対策計画改定以降も現存する特定空家等3戸への指導を継続するとともに、特定空家等の予備軍空家に対しても指導等により解消を目指す。
- 『空家等対策補助の検討』においては、管理不全の空家解消を目的とした除却や利活用促進の補助制度導入には至っておらず、耐震化促進のための改修又は除却補助制度であったり、利活用可能な立地や管理状態が一定確保されている物件への補助制度をもって運用している状態である。  
対策計画改定時は、狭あい道路に接している空家や特定空家等の管理不全空家であっても、支援後の跡地等を地域活性のため有効に利用される計画があるものに対しては、空家対策事業として補助できるよう整備していく必要がある。
- 『他の法律などによる対応』においては、空家の特措法に該当しない長屋等(一部居住家屋)が柏原市全体の空家の内約半数を占めており、老朽化や管理不全を起こしている長屋が多数存在するため、これらを建築基準法等の他法令により対応を行ってきましたが、所有者調査の権限が障害となり指導相手を確知できず、対応が困難になる場合が多々ありました。  
対策計画改定時は、この問題に対処するために、柏原市独自の空家に関する条例を制定するか否か検討を行う必要がある。

#### 【課題まとめ】

- ① 特定空家等の管理不全空家の解消は、順調に進んでいる中、長屋等の空家の特措法に該当しない空家への対応が問題となっているため、空家条例の制定を図る。
- ② 管理不全空家の解消を目的とした補助制度は、解体資金の無い所有者に対する有効な取組みと考えられるが、法律に謳われているとおり、所有者による管理責任が大前提であるため、補助制度創設は基準や期間など極めて慎重に検討を図る。

#### ○ 協議会委員様の評価

※太字：今後必要な取組み

#### ■ 施策④\_管理不全の空家等の解消について、取組に対する評価・ご意見等

##### 【山口委員(会長)】

●特定空家についても概ね除却がなされており、順調に進んできたと考える。一方、行政からの働きかけを行うことで、除却に向けての調整や手配を行政が行ってくれるのでは？という住民の意識が垣間見られるようになってきていると感じている。**あくまで私有財産の管理、除却は市民の責任において行われることを周知**するべきである。その点について、**除却に対する補助については慎重に考える**必要がある。

##### 【二見委員(司法書士会)】

●平成29年に認定の特定空家等13戸のうち、12戸を解消したことは評価できる。

##### 【関委員(不動産鑑定士協会)】

●結果が伴っており、今までの取組は良かったと思う。

##### 【守屋委員(建築士会)】

●空家の特措法に基づく措置を講じた結果、特定空家の解消・検証に繋がり、対策の効果が現れており評価できる。

##### 【波多野委員(消防)】

●この5年間で「特定空家等」が計15戸認定されていますが、12戸が解消されており大変素晴らしい実績。

●空家を放置する原因として、相続問題や税金の負担が一因であることは言うまでもなく、空家対策を**相続から解体、利活用と一連の流れをセットで考えていく**必要がある。そういったことから**補助制度はうまく利用**していく必要がある。

#### ■ 施策④\_管理不全の空家等の解消について、新たに取組んでもらいたいこと

##### 【山口委員(会長)】

●**資金不足により除却できないことも実際には多い**と考える。除却後の土地を行政に寄贈する(もしくは、土地と建物を行政に寄贈した上で行政が除却)など、資産を放棄するかわりに除却してもらうなどの仕組みがあっても良いのではないか。

##### 【二見委員(司法書士会)】

●特定空家等の除却に対する**補助制度の検討は必要**。ただし懸念のとおり、モラルハザードの問題はあるので、**適切な補助ができる制度設計**が必要と思う。

##### 【関委員(不動産鑑定士協会)】

●新たに管理不全の空家等を増やさないために、よりインパクトのある取組が必要である。耐震補強以外にも、**改修費用、解体費用、早期除去、流通促進、利活用促進などの支援制度の整備の検討**をお願いしたい。**長屋等については、駅近に多く所在しており、エリアのバリューアップに直結するので、重点的に検討**して欲しい。

##### 【守屋委員(建築士会)】

●空家の除却などに対する補助等の支援について、「検証不足により導入には至らなかった。」とあるが、補助金制度を実施している他市もあり、上手に取り入れながら、今後の導入活用を期待する。跡地活用まで踏まえるとハードルが高いため、**単に除却だけの補助ではダメなのか検証**が必要。利活用として**時間貸し民間駐車場の導入等についての検討**は対象外か。

##### 【西岡委員(警察)】

●長屋等の対応が困難であるとのことだが、**柏原市独自の空家に関する条例を制定するか否かの検討**は良いと思う。

#### ■ その他、空家等の利活用の促進についての意見

##### 【西岡委員(警察)】

●空家の除却補助制度があれば、解消には有効だと思う。