

令和4年度 第1回枚方市空家等対策協議会 計画管理部会

次 第

日 時：令和4年11月24日 18:00~
場 所：市役所別館4階 特別会議室
(※Webex併用)

【報告案件】

1. 第2次枚方市空家対策実行計画（第1期）の進捗について
2. 管理不良家屋について

<報告資料>

1. 第2次枚方市空家対策実行計画（第1期）の進捗について
2. 管理不良家屋について

<参考資料>

1. 第2次枚方市空家等対策実行計画

【報告案件1】第2次枚方市空家対策実行計画（第一期）の進捗について

第1期事業① 地域特性にあった課題解決手法の探究ーモデル事業ー

追跡調査から得られた地域特性をもとに、より空き家問題が深刻である地域を抽出。地域と協議のうえ、未然防止のための住民への出前講座や、校区コミュニティ協議会や自治会と連携して新規空き家の調査、管理不良となっている所有者への意向確認などを実施し、既存の支援制度の活用を検証し、課題解決につなげる。

施策番号	施策の内容	施策番号	施策の内容
1-1-5	モデル地区への出前講座を実施	2-2-2	モデル地区における国費・府費補助事業の検討
1-2-1	耐震改修支援制度の検証	2-2-4	担い手像の確立と育成の着手
2-1-3	地域課題に応じた対応策を検討する	3-1-2	除却支援内容の検証
2-2-1	モデル地区におけるマッチング事業の展開		

取り組み指標	R4目標	R4実績
出前講座受講人数（累計）	40人	44人
担い手の育成人数（累計）	—	—
マッチング事業数（累計）	2件	1件

【中間報告】

出前講座は2団体から申し込みがあり、目標としている人数を**達成**した。
 マッチング件数は現在1件成立しているため、**好調なペース**と言える。下半期も1件の成立に向け取り組みを行う。

第1期事業① 地域特性にあった課題解決手法の探究ーモデル事業ー

モデル事業の協力事業者を決定

当課がかねてから協定関係にある（一社）宅地建物取引業協会及び（公社）全日本不動産協会を通じて協力事業者を募集した。21社の応募があり、協会と市との審査により次の**11社に決定**した。

有限会社ハウジングオカムラ	株式会社モットスマイル	中谷不動産株式会社
有限会社オフィスウエスト	株式会社ミライフハウス	株式会社いえまち不動産
株式会社ウェルカムホーム	株式会社増井工務店	香里不動産
株式会社green建築工房	株式会社ファイブスタープラス	

すでに11社には本市プラットフォームへ登録しており、今後広く活用を検討する。

このほか、包括連携協定に基づき、**枚方信用金庫**にも協力事業者として参入していただいております。空き家所有者に対しての相談窓口の一つを担っていただく予定となっています。

また、公民連携プラットフォームより提案のあった**空き家活用株式会社**によるオンライン現地調査登録アプリ“**アキカツクラウド**”の実証実験も同時に取り組む。

第1期事業② 空き家の利活用促進・起業支援－マッチング事業－

管理意思のない家屋の解消及び利活用を望む所有者の支援として、マッチング事業に注力する。モデル事業における支援のみでなく、市内全体の起業支援として展開できるよう制度を整える。

施策番号	施策の内容	施策番号	施策の内容
2-1-1	利活用意思の確認	2-2-2	国費・府費活用事業の検討
2-1-2	空き家情報の管理	2-2-3	専門家団体との連携新規団体と連携の検討
2-1-3	空家等・空き地等の情報の集約	3-1-1	
		4-1-2	
2-2-1	マッチング事業の展開	4-1-1	庁内の連携体制の整備

取り組み指標	R4目標	R4実績
意向調査送付件数（累計）	120件	121件
マッチング事業数（累計）	2件	1件
制度を活用して解消した空き家数（累計）	30件	15件

【中間報告】

DMの発送件数は目標を上回った。またDM送付に伴い相続登記及び流通状況を確認したところ、令和2年度に発生した空家の70%以上は相続登記を終えており、さらにその60%以上が売買されていることがわかった。

空き家所有者へのアンケート結果（一部抜粋）

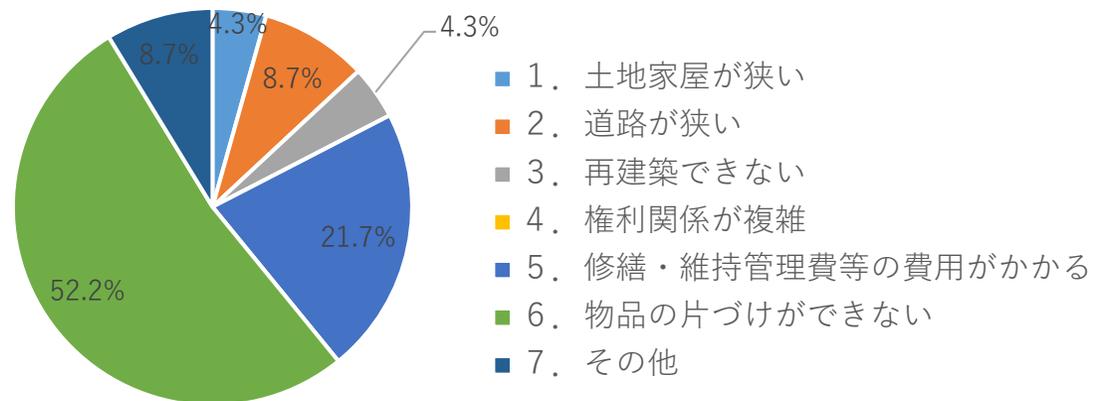
空き家の発生から2年経過すると、**相続登記率も解消率も上がる**ことがわかった。

相続の協議に時間を要しているケースや、売却が決まったのちに相続登記を行うケースが多いためと考えられる。

届出年	相続登記	解消
令和2年度	71.4%	60.0%
令和3年度	33.1%	27.1%

※ 届出年は、本市おくやみ窓口での届出年度
 数値は、届出後より送付する追跡アンケートによる

物件が抱える課題



解消していない方々を対象にアンケートを行ったところ、課題としては“物品の片づけができていない”次いで“修繕等の費用”が挙げられた。

立地上や敷地面積の課題ではないことから、民間事業者との連携による取り組みを推進することにより、解消率がさらに上がることが期待できると考えられる。

第1期事業③ 徹底した管理不良空き家の発生抑制－積極的な啓発事業－

これまでより実施してきた啓発事業、未然防止につながる家屋改修の補助金制度の継続のほか、庁内や外部組織との連携を強化し、啓発事業を強化する。関心の薄い市民にも届くよう積極的に事業を展開する。

施策番号	施策の内容	施策番号	施策の内容
1-1-1	個別事業のパンフレット、空き家に関する総合的なパンフレットの作成・配布	1-2-1	木造住宅の耐震化への支援
1-1-2	納税通知書に啓発チラシを同封し配布	1-2-2	高齢者や障害者が現在の住宅で快適に過ごすことができるよう支援
1-1-3	セミナー等の開催、発信ツールの検証	2-2-3	専門家団体との連携新規団体と連携の検討
1-1-4			
1-1-5	市関連イベントへ出展	4-1-1	庁内の連携体制の整備

取り組み指標	R4目標	R4実績
イベント参加人数（累計）	150人	480人 ※1
木造住宅の耐震化への支援件数（累計）	30件	28件
旧耐震家屋へ耐震化の啓発件数（累計）	100件	1204件 ※2

【中間報告】

旧耐震家屋へのDMに力を入れたところ、耐震診断および耐震改修の申請件数を伸ばすことができた。

令和4年10月時点においては、診断および改修の補助制度の申請件数は府内でトップであった。

※1 イベント人数制限解除等で想定人数を上回ったため

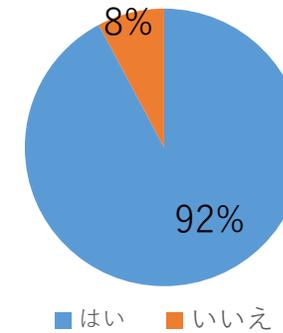
※2 別途耐震化啓発事業によるものも含む

旧耐震家屋所有者へのアンケート結果（一部抜粋）

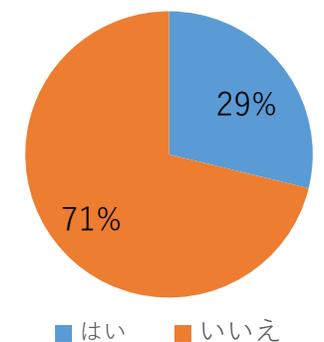
所有物件の建築年数は知っており、さらに耐震改修のメリットも知っている方が過半数であったが、診断を行ったことがある、及び改修する予定があるにおいては“いいえ”と答えた方がほとんどであった。

改修工事をしない理由としては、ほとんどが“お金がない”、“住みつぶす予定”との答えであり、家屋の維持管理の関心の低さが目立つ結果であった。この傾向から、空き家となった頃にはすでに管理不全となっていることが容易に想定される。

建築年を知っている



今後改修する予定がある



税部局との連携強化 | 固定資産税の住宅用地特例の解除について

特定空家等には該当しないものの、家屋としての機能をすでに有していないものに対して、住宅用地特例の解除を行うことができないか検討を行っている。現在、税部局との協議のうえ、資産税課と合同で現地調査を行ったところ。

本取り組みの詳細及び、調査対象家屋については報告案件2において詳細を報告する。

第1期事業④ より安心して暮らせるまちへー災害時対応の強化ー

平成30年にあった大阪北部地震において、空き家の損壊が目立ち、行政間の連携や民間事業者との連携に迫られた経過があるため、早期に連携体制を整える。

施策番号	施策の内容	施策番号	施策の内容
2-1-1	空き家・空き地の緊急連絡先の把握	3-2-1	必要に応じ認定・措置・緊急安全措置を実施
2-1-2	関係機関との情報共有方法の検討		
2-2-3	専門家団体との連携・新規団体と連携の検討	4-1-1	庁内の連携体制の整備
3-1-2	除却支援の継続	4-1-2	外部組織の連携体制の整備

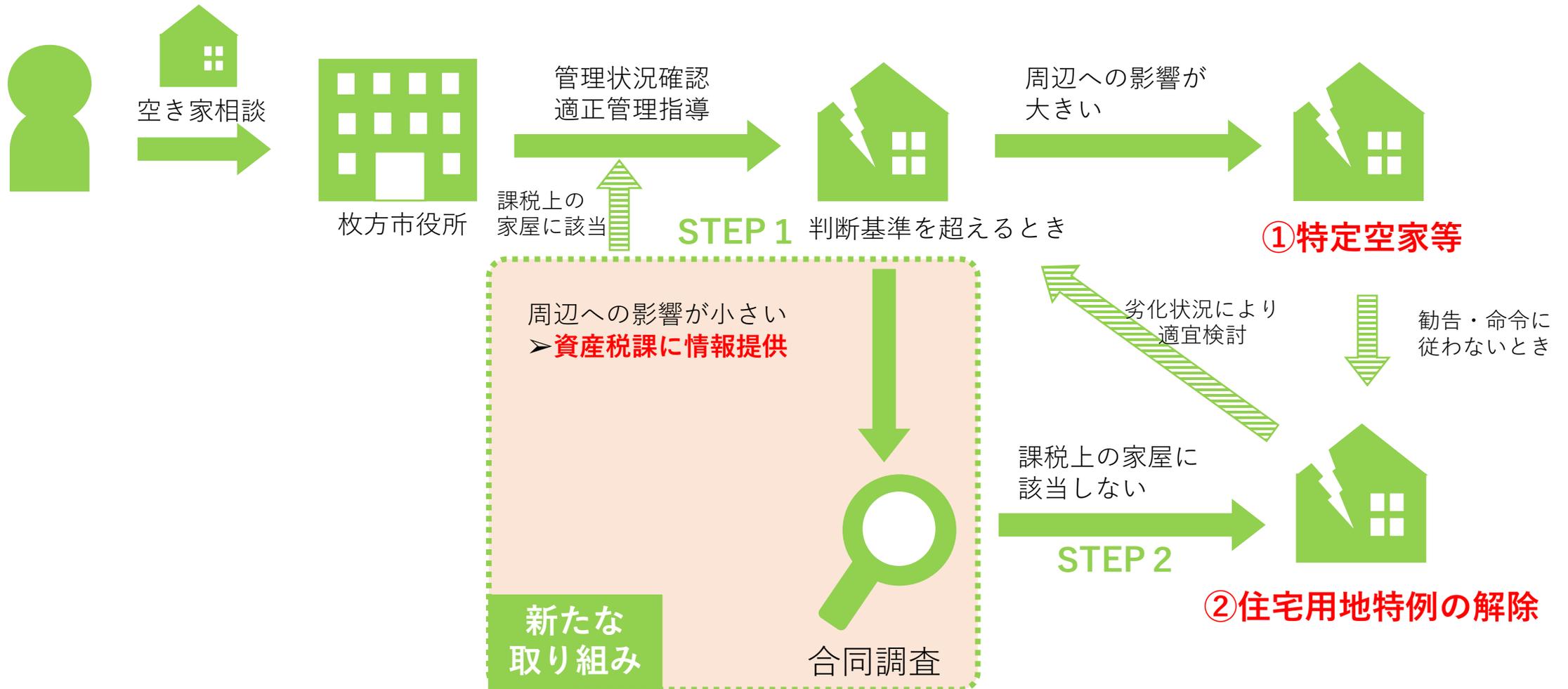
取り組み指標	R4目標	R4実績
緊急連絡先の把握（累計）	120人	21人
除却支援件数（累計）	18件	15件

【中間報告】

緊急連絡先の把握件数は令和3年度は174件であったが、令和4年度は届け出件数が低下している。受付窓口が異なることから、届出基準等を再度確認し、提出の促進を図る。

【報告案件2】管理不良家屋への対応について

特定空家等の基準のほか、住宅用地特例の解除の基準も同時に現地確認を行い、本市の空き家対策の強化を図るため、新たな連絡体制の確立に向け検討を重ね、**管理不良家屋の発生抑制**を目的とし、次のフローの通りとなった。



STEP 1 情報提供の判断基準（住宅まちづくり課）



住宅が不同沈下している



外装材の大規模な剥落



擁壁の重大な損傷



草木の著しい繁茂・越境

- 特定空家等との基準と照らして同等の状況にあるもの（公共的被害が想定し難いもの）
- 経年的に指導中の物件で対応の意思が薄いもの

STEP 2 固定資産税の対象となる判断基準（資産税課）



①外気分断性

屋根及び周壁などで三方向以上が壁で囲われていること



②土地定着性

基礎等で土地に固着していること



③用途性

目的とする用途に供し得る状態であああああああること（居住等）

いずれかの要件を
満たさない場合

住宅用地特例が解除され非住宅用地となる

※税額は約3～4倍となる

令和4年度は14件の情報提供を行い、うち5件について現地合同調査を実施した。

所有者立ち合いのもと、立ち入り調査を実施したことから、今後の管理の方向性を随時両課で共有する。

所有者不存在等のケースも増えていることから、財産管理人制度の活用についても取り組みを進める。