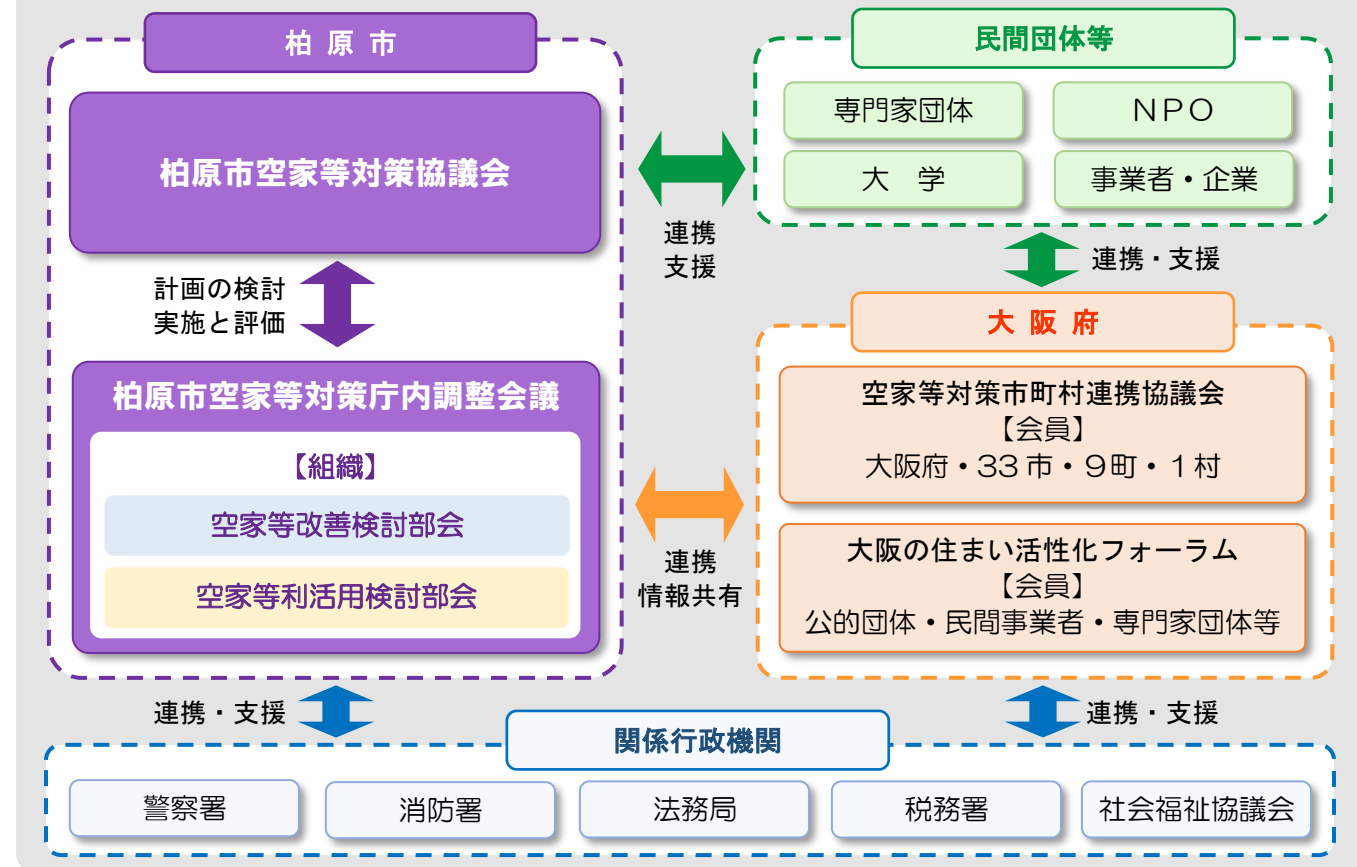


5 計画の実施体制

- ・柏原市の庁内関係課が密接に連携して空家等対策を推進するため、「柏原市空家等対策庁内調整会議」を整備し、情報共有と具体的な施策の検討と実施を図ります。
- ・「柏原市空家等対策協議会」を設置し、本計画の作成及び変更並びに実施内容に関して協議します。
- ・大阪府・関係行政機関・民間団体等と連携し、空家等対策を総合的かつ効果的に推進します。



6 計画の目標値

- ・推進施策の効果検証と評価を行うため、下記の目標値を定めます。

施策① 空家等の発生抑制	・セミナー・相談会、出前講座等の市民への普及啓発活動	3回/年
施策② 空家等の利活用の促進	・空家バンクの新規物件の登録件数	5件/年
	・空き店舗を活用した新規事業の補助件数	3件/年
施策③ 空家等の適正管理の促進	・国道25号沿道における空家等の管理促進活動	1回/年
施策④ 管理不全の空家等の解消	・特定空家等を含む評価Aランクの管理不全空家等の解消戸数	10戸/年

柏原市空家等対策計画 概要版

発行：令和5年3月

編集：柏原市 都市デザイン部 都市開発課

〒582-8555 大阪府柏原市安堂町1番55号

総合窓口 | 都市デザイン部 都市開発課



072-972-1593 (直通)



toshikaihatsu@city.kashiwara.osaka.jp

柏原市空家等対策計画

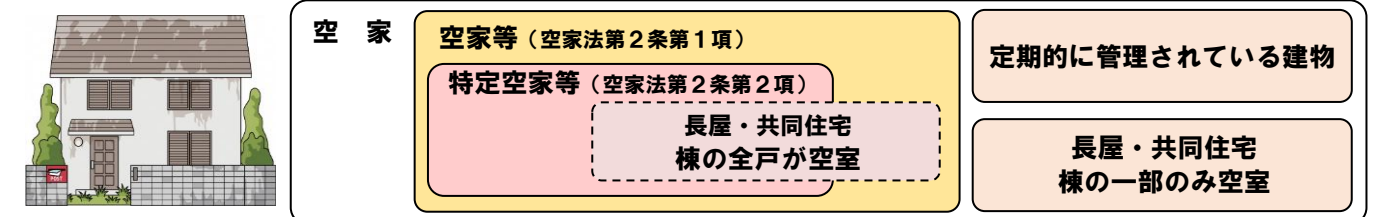
概要版

1 計画の目的

全国的な人口減少や少子高齢化、既存建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、空家が年々増加する傾向にあります。

このような中で、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを鑑み、市民の安全で快適な暮らしの確保と空家等の利活用を図る必要があることから、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、柏原市空家等対策計画を策定しました。

空家の定義は？

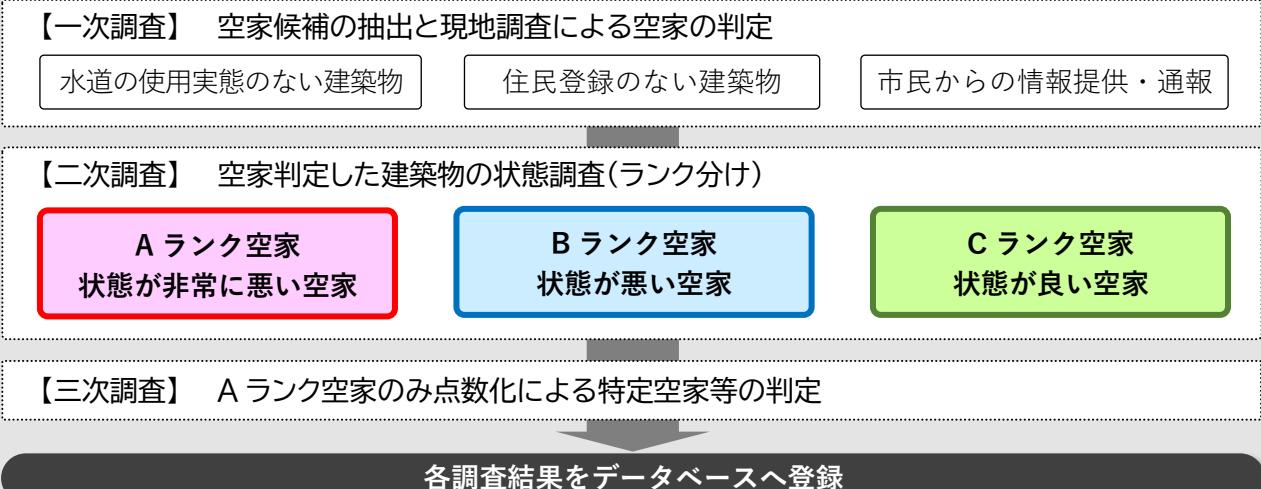


空家等	空家法第2条第1項に該当するもので、建築物またはこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるものおよびその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）とします。 ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除きます。
空家	空家法に該当する「空家等」に加え、以下に示すものを含みます。 ▶ 居住はしていないものの、定期的に管理されているもの（例えば、居住はしていないが倉庫として使用しているもの） ▶ 共同住宅や長屋住宅などの空室
特定空家等	特定空家等とは、空家法第2条第2項に該当するもので、「空家等」の内、そのまま放置すれば、以下の状態になると認められるものをいいます。 ▶ 倒壊など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

2 空家の実態調査の手法

柏原市では、以下の手順で外観目視による空家の実態調査を実施しました。

主な調査結果は
2ページ参照



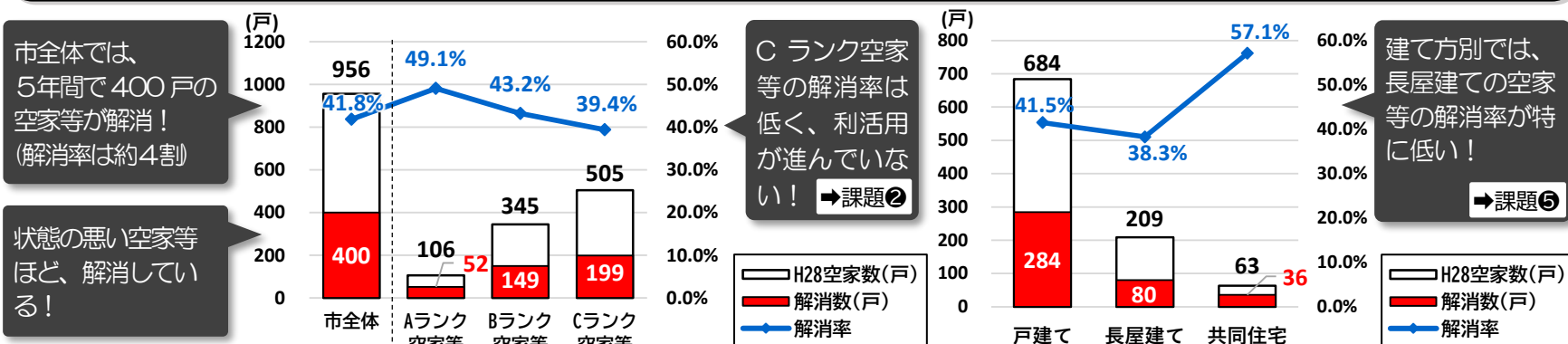
3 柏原市の空家の現状と課題

令和3年度の空家等の総数と空家率

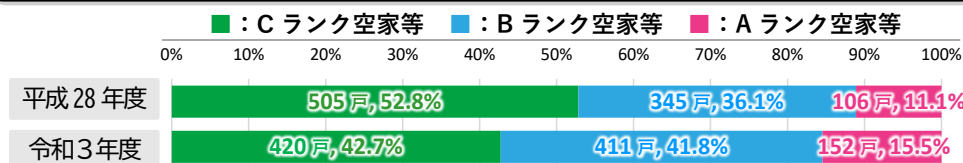
	平成28年度調査	令和3年度調査	※()は空家率
空家総数	1,757戸 (5.9%)	1,708戸 (5.6%)	
空家等	956戸 (3.2%)	983戸 (3.2%)	存続: 611戸 新規: 372戸

空家総数や空家率は、一定を保っているが空家等の戸数は増加！372戸の空家等が新たに発生！→課題①

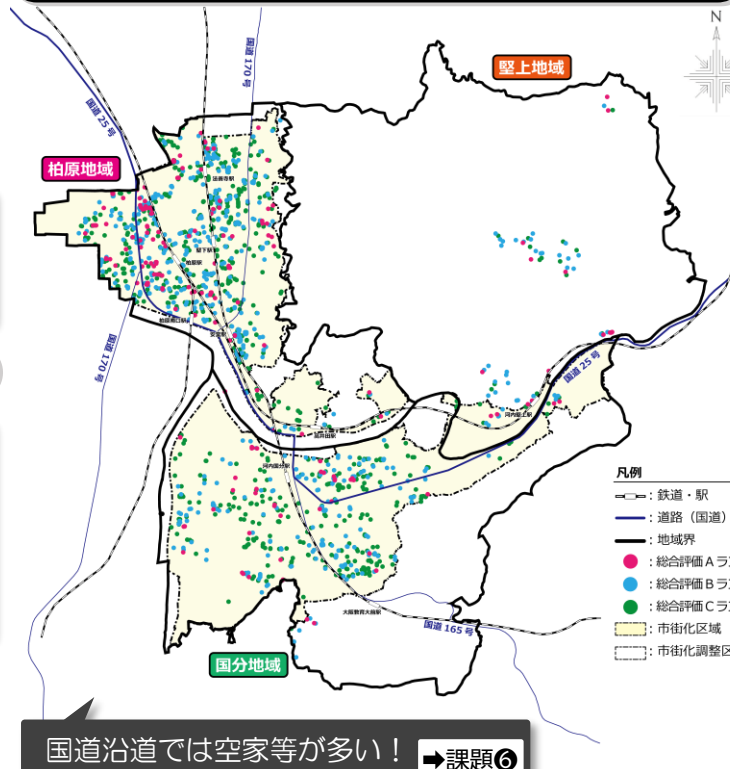
平成28年度の空家等の解消率(状態の総合評価別と建て方別)



空家等の状態の総合評価の推移(平成28年度～令和3年度)



空家の状態の総合評価別の分布図(令和3年度)



主な課題

- 課題① 新たな空家等を発生させない対策 → 施策①
- 課題② 状態が良い空家等への対策 → 施策②
- 課題③ 管理不全空家等への対策 → 施策③
- 課題④ 状態が非常に悪い空家等への対策 → 施策④
- 課題⑤ 長屋建ての空家等への対策 → 施策②～④
- 課題⑥ 国道沿道の空家等への対策 → 施策②～④

4 空家等対策の基本的事項と基本方針・推進施策

対象地区

市全域

重点対象地区

- ・ 柏原駅と河内国分駅を中心とした『駅等の都市拠点周辺』
- ・ 広域緊急交通路として指定されている『国道25号沿道』

対象とする空家等の種類

空家法第2条第1項の「空家等」

計画期間

令和5年度から令和14年度までの10年間

基本方針

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

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

方針3 多様な主体による連携体制の充実

施策① 空家等の発生抑制

空家等になる前

(1) 市民・所有者等への情報提供と意識啓発

- ① 多様な媒体を活用した情報提供
市の広報誌、空家等対策専用ページ、SNS等による啓発活動、固定資産税納税通知書への同封、死亡届時の周知、啓発リーフレットの作成・配布等
- ② 啓発動画・出前講座等による意識啓発
専門家や民間事業者と連携した啓発動画の配信、WEBセミナーや出前講座等の実施(相続登記・成年後見・家族信託等)

(2) 空家等予備軍への対応

- ① 福祉部局・関連団体等との連携強化
福祉部局や社会福祉協議会、民生委員、地域包括支援センター等と連携した相談体制、エンディングノート等の作成・配布、シニア大学講座を活用した意識啓発

(3) 既存住宅の質の向上による空家化の防止

- ① 補助・支援制度の情報発信
耐震化補助制度の活用促進、セミナー・個別相談会の開催
- ② 民間事業と連携した取組みの促進
ホームインスペクションやリバースモーゲージ、マイホーム借り上げ制度等の活用促進に向けた民間事業者と連携した情報提供、セミナー等の実施

施策② 空家等の利活用の促進

Cランク空家等

(1) 関連施策と連携した空家等利活用の促進

- ① 空家バンク制度の充実・促進
様々な補助・支援制度と連動して情報発信できる仕組みの検討、民間の不動産事業者団体と連携した相談体制の構築、事業者の紹介支援の検討
- ② 補助・支援制度の創設
定住・移住促進、空き店舗・古民家活用、空家等の公共的利用転換等に向けたリフォーム工事費用の補助・支援制度等の拡充や創設、融資の優遇措置(フラット35等)に関する情報発信
- ③ 行政政策等と連動した活用の促進
駅等の都市拠点周辺におけるコンパクトなまちづくりの推進に向けた空家等の利活用、リノベーションまちづくりアドバイザー紹介制度の活用促進
- ④ 民間事業者、福祉部局等と連携した施策の展開
居住支援協議会等と連携した空家等の活用促進、相談会等の実施や様々な相談に対して情報提供できる仕組みの検討

(2) 地域コミュニティの発展に向けたマッチング制度、人材育成の推進

- ① 空家等と利活用希望者のマッチングの仕組み構築
情報提供、マッチングシステムや相談対応の仕組みの検討
- ② 地域の空家等対策を担う人材育成
多様な主体が参加するワークショップやセミナー等の開催

施策③ 空家等の適正管理の促進

Bランク空家等

(1) 空家等の状況把握の実施

- ① 空家等実態調査の実施
- ② 空家等の早期発見の仕組みづくり
市民・自治会等との連絡体制・情報収集、庁内関係課(道路・河川・防災)との連絡体制の整備

(2) 所有者等への適正管理に対する意識の向上

- ① 所有者等の適正管理の促進
所有者等への適切な助言文書の送付、国道25号沿道への重点的な適正管理を促す通知文書の送付
- ② 土地・建物の所有者等が異なる空家等への対応
利害関係人に対する財産管理人制度等の案内や活用促進
- ③ 新たなツール等による情報発信、意識啓発
リーフレットの配布やSNS等を活用した情報発信、専門家等と連携したWEBセミナー・個別相談会の定期的な実施

(3) 官民連携による適正管理の仕組みづくり

- ① 専門家等と連携した相談対応の仕組みづくり
ワンストップで相談できる体制整備に向けた専門家団体等と連携した窓口の創設
- ② 民間事業と連携した取組みの実施
空家等の管理・見守りサービス導入、ふるさと納税制度の活用

施策④ 管理不全の空家等の解消

Aランク空家等

(1) 空家等の適切な措置の実施

- ① 特定空家等への対応
空家法に基づく措置の実施
- ② 所有者等が確知できない場合の対応
財産管理人制度等の活用促進
- ③ 特定空家等予備軍への対応
所有者等に対する助言・指導文書の送付、住宅用地特例の適用除外の検討

(2) 空家等対策補助の検討

- ① 除却補助制度等の創設
空家に対する市の補助支援制度の創設の検討

(3) 他の法律などによる対応

- ① 条例等による実効性のある対応の検討
長屋への対応、緊急安全措置を可能とする条例制定の検討

(4) 連携体制の強化

- ① 防災関連団体・専門家等との連携体制の充実
防災部局、警察・消防、法務局や司法書士、弁護士等と連携して対応できる体制整備、仕組みの検討

◇:各取組の主な対象