

第4章 推進施策

1. 空家等の発生抑制

主な対象 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

将来の空家等の発生を抑制するため、空家等の発生要因に関連する問題と解決策について、多様な媒体・機会を活用して市民や所有者等に役立つ様々な情報を発信し、効果的な意識啓発を図ります。

① 多様な媒体を活用した情報提供

- ・市の広報誌やホームページにおける空家等対策の専用ページでの啓発をはじめ、空家等の問題意識を醸成させるため、SNS等を活用した新たな啓発活動を実施します。
- ・早期の段階から空家化の防止に努めてもらうため、固定資産税納税通知書の送付時や死亡届の提出時において、相続登記等の権利関係の整理や適正管理の必要性を周知します。
- ・市民や所有者等が空家等の様々な問題で悩まないようにするため、解決事例をまとめたリーフレット等の作成と配布を行います。

② 啓発動画・出前講座等による意識啓発

- ・空家等の問題に対する解決策について、不動産の相続登記や成年後見人制度、家族信託など、多くの市民や所有者等に情報提供と意識啓発を行うため、専門家や民間事業者と連携して、啓発動画の配信、WEBセミナーや出前講座等を実施します。

(2) 空家等予備軍への対応

空家等の発生原因として、居住者の死亡や施設等への入居を機に発生するケースが多いことから、将来に向けて事前に準備をしておくことが重要であるため、福祉部局や関連団体との連携し、高齢者世帯等に問題性の周知と意識啓発活動を行い、空家等の発生抑制を図ります。

① 福祉部局・関連団体等との連携強化

- ・高齢者世帯等が空家等の問題で悩まないようにするため、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などと連携した相談体制を整備します。
- また、エンディングノートの配布やシニア大学講座を活用することで、空家等に関する各種情報提供と意識啓発を効果的に行います。

（３）既存住宅の質の向上による空家化の防止

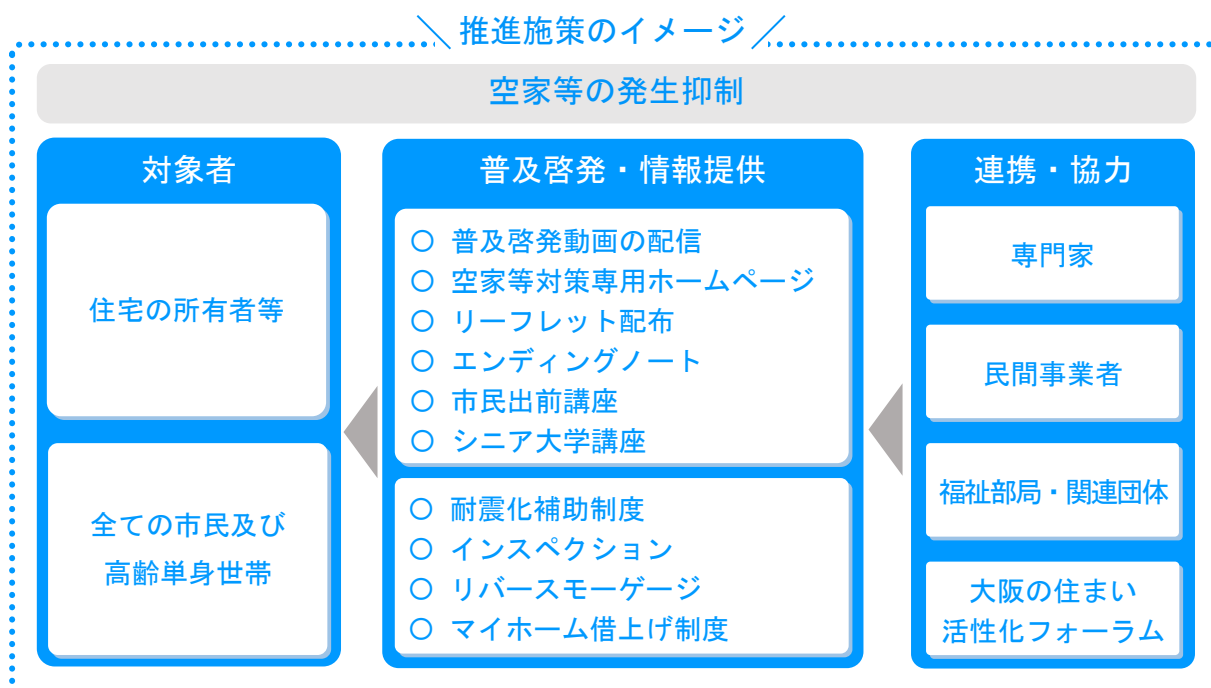
既存住宅の質を向上させるため、耐震化の補助制度等の活用推進に向けた情報発信を行うとともに、民間事業者と連携した住宅施策に関する情報の提供により、利活用可能な建築物の確保と安心して居住できる環境整備を行い、空家化の防止を図ります。

① 補助・支援制度の情報発信

- ・次世代に引き継ぎ、長く住み続けられる良質な住宅の供給に向けて、既存建築物の耐震化補助制度の活用促進として、セミナー及び個別相談会の開催により情報発信を行います。

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住宅施策の活用を図るため、大阪の住まい活性化フォーラムをはじめ、民間事業者と連携した情報提供やセミナー等を実施します。



2. 空家等の利活用の促進（空家法第6条第2項第5号）

主な対象

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

「第2期柏原市まち・ひと・しごと創生総合戦略」における、子育て支援サービスの充実や地元商店等の活性化支援、定住・移住促進、高齢者の生きがい推進、コンパクトなまちづくりなどの施策と連動した空家等の利活用を一体的に促進するため、庁内での連携と調整を行い、空家バンク制度の拡充を図ります。

また、Osaka あんしん住まい推進協議会、大阪の住まい活性化フォーラムとの連携はもとより、学校や民間事業者、NPOなどとも連携し、移住者や転職者、親世代と同居・近居する者、住宅確保配慮要配慮者等に対しての住宅供給や、市民のサークル活動の場や子ども・子育て世帯・高齢者などの交流の場としての利用、高齢者のデイサービスなどの福祉的利用による空家等の利活用を検討します。

① 空家バンク制度の充実・促進

- ・空家バンク制度の活用を効果的に促進するため、ホームページにおける空家等対策の特設ページを整備した上で、様々な補助・支援制度と連動して情報発信できる仕組みを検討します。
- ・空家バンク制度を拡充させるため、民間の不動産事業者団体と連携した相談体制の構築や事業者の紹介支援を検討します。

② 補助・支援制度の創設

- ・定住・移住促進、空き店舗や古民家のリノベーション、空家等の公共的利用転換などの促進のため、リフォーム工事費用の補助制度等、支援制度の拡充や創設を検討します。
- ・中古住宅等の流通を促進するため、空家バンク制度と併せてホームインスペクションやDIY型賃貸借契約、フラット35など、融資の優遇措置に関する情報発信を行います。

③ 行政政策等と連動した活用の促進

- ・重点対象地区に指定している『駅等の都市拠点周辺』においては、コンパクトなまちづくり施策と連動して中心市街地を活性化させていくため、空家等の活用促進を図ります。
- ・日本遺産に認定されている観光拠点周辺においては、歴史と文化の保全や地域の観光振興を図るため、空家等を活用し地域の活性化に寄与するまちづくりを促進します。
- ・民間事業者等が実施する地域活性化のための空家等の活用支援として、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を図ります。

④ 民間事業者、福祉部局等と連携した施策の展開

- ・住宅セーフティネット法に基づく居住支援において、大阪府が指定する居住支援法人や福祉部局等が設置する居住支援協議会と連携し、住宅確保要配慮者に対する住宅として供給するため、空家等の活用促進を図ります。
- ・空家等の利活用に役立つ制度を周知するため、相談会等の実施や市民からの様々な相談に対して情報提供ができる仕組みを検討します。

（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

空家等の利活用による地域活性化の推進には、所有者等や利活用希望者、地域、それぞれのニーズに合わせて繋いでいくことが重要であるため、実現に向けたマッチングの仕組みづくりや人材育成の取組みを推進します。

① 空家等と利活用希望者のマッチングの仕組み構築

- ・空家等の利用を希望する者と空家等の所有者等を繋ぎ合わせるため、所有者等の同意を前提とした情報提供、マッチングシステムや相談対応の仕組みの構築を検討します。

② 地域の空家等対策を担う人材育成

- ・地域の空家等対策を担う一員となれるような人材育成推進のため、地域住民や大学等の多様な主体が参加する空家等の活用検討ワークショップやセミナーなどを実施します。

＼ 推進施策のイメージ ／



3. 空家等の適正管理の促進（空家法第6条第2項第4号）

主な対象

B ランク空家等

（1）空家等の状況把握の実施

空家等対策を効率よく推進するにあたり、実態調査を行い、所在地や状態等を把握します。実態調査については、本計画の見直し及び改定時期にあわせて概ね5年ごとに実施するとともに、近隣住民などからの相談や情報提供に応じて、適宜、状況を把握します。

① 空家等実態調査の実施

- ・地域ごとの課題を分析するため、定期的に市内の空家等の状態を把握し、効果的に空家等対策を推進します。

② 空家等の早期発見の仕組みづくり

- ・空家等の早期発見のため、市民や自治会等との連絡体制を整え、情報収集に努めます。
- ・効率的かつ効果的に空家等の状況変化を把握するため、庁内関係課（道路・河川・防災など）の日頃のパトロール業務等において、地域住民からの情報提供を受けた場合、円滑に空家等対策部局へ報告を頂けるよう、連絡体制を整備します。

（2）所有者等への適正管理に対する意識の向上

空家等の所有者等が、相続の不知や経済的な理由により、自らの責任による適切な管理ができずに長期間空家等の状態であるものなどの状況に応じて、助言・指導文書の送付やセミナー及び個別相談会等の開催による適正管理に対する意識向上を図ります。

① 所有者等の適正管理の促進

- ・管理不全空家等の増加の抑制と管理意識の向上を図るため、所有者等が自身の手によって管理できるように適切な助言文書を送付します。
- ・重点対象地区に指定している『国道25号沿道』は、市の広域緊急交通路であるため、沿道の空家等の所有者等に対して、重点的に適正管理を促す通知文書を送付します。

② 土地・建物の所有者等が異なる空家等への対応

- ・借地契約等の関係で土地と建物の所有者等が異なり、その片方が行方不明者、または不存在である場合は、適正管理に対処できていない空家等が存在するため、利害関係者に対して、財産管理人制度等の案内や活用促進を図ります。

③ 新たなツール等による情報発信、意識啓発

- ・空家等の管理手法や火災報知器の管理等の様々な情報周知と意識啓発を図るため、リーフレットの配布やSNS等を活用した情報発信を行います。
- ・適正管理に向けた効果的な情報提供と意識啓発を図るため、司法書士や建築士などの専門家と連携して、市の広報誌やホームページでの情報発信をはじめ、WEBセミナーや個別相談会等を定期的実施します。

(3) 官民連携による適正管理の仕組みづくり

空家等の適切な管理手法や管理代行サービス等の情報提供を行い、所有者等による適切な管理を促進していくために、専門家や民間事業者と連携した取組を促進します。

① 専門家等と連携した相談対応の仕組みづくり

- ・空家等の問題をワンストップで相談できる体制を整備するため、専門家団体等と連携した窓口を創設します。
- また、経済的状況や身体・精神的状況から適切な管理ができない空家等の所有者等に対しては、福祉部局や社会福祉協議会などの団体と連携した相談体制を整備します。

② 民間事業と連携した取組の実施

- ・市外に居住していることが要因で空家等の管理を行うことが困難な所有者等に対し、新たな管理手法を提供するため、ふるさと納税制度の返礼品として、民間事業者が実施する空家等の管理・見守りサービス導入を検討します。
- また、柏原市のシルバー人材センターが実施する空家管理サポート業務の活用促進を図ります。

推進施策のイメージ

空家等の適正管理の促進

空家等の把握

空家等担当部局

5年ごとの実態調査

+

市民や自治会

地域の空家等の情報

+

庁内関係課

日頃の業務での状況確認

所有者等への意識啓発等

空家等担当部局

- 助言文書の送付
- 啓発リーフレット・チラシの配布

専門家（建築、不動産、法務、等）

- 各種制度の情報提供・説明
- WEBセミナー・相談会の開催

官民連携による適正管理

民間事業者等

- ふるさと納税制度の活用
- 空家管理・見守りサービスの活用

専門家団体（NPO等）

- ワンストップでの相談対応

福祉関連団体

- 所有者等の事情に応じた対応

4. 管理不全の空家等の解消（空家法第6条第2項第5号）

主な対象

A ランク空家等

（1）空家等の適切な措置の実施

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と認められる空家等については、空家法に則った適切な措置を講じます。

また、所有者等が特定できない空家等に対しても財産管理人制度等の活用により適切な対応を図ります。

① 特定空家等への対応

- ・ 特定空家等の周囲に悪影響と被害が生じるのを防ぐため、所有者等に対しての助言または指導をはじめ、空家法第14条各号に基づいた措置を講じます。
- ・ なお、具体的な措置の内容や手順については、本計画の第5章に示します。

② 所有者等が確知できない場合の対応

- ・ 所有者等が不明な管理不全空家等の問題を解消するため、民法における不在者財産管理人制度と相続財産清算人制度をはじめ、新たに設けられた所有者不明土地・建物管理制度、及び管理不全土地・建物管理制度の活用促進を図ります。

③ 特定空家等予備軍への対応

- ・ 放置されれば老朽化が進行し、特定空家等となるおそれのある空家等の所有者等に対しては、問題意識の向上と管理不全の状態を解消させるため、助言文書の送付を行います。
- ・ 管理不全が長期化している空家等の解消を図るため、地方税法における住宅の定義に該当しないものについての判断基準を明確にした上で、住宅用地特例の適用を除外ができるよう検討します。

（2）空家等対策補助の検討

管理不全の空家等の解消を目的として、国の空き家対策総合支援事業等を活用した、空家等の補助支援制度の導入を検討します。

① 除却補助制度等の創設

- ・ 所有者等が行う不良住宅除却費用の補助や、除却後の跡地が地域コミュニティの活性化のために有効活用される場合に対して、市の補助支援制度の創設を検討します。

（３）他の法律などによる対応

本計画の対象外となる空家に対しては、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などに則り、適切に対策を講じていきます。

① 条例等による実効性のある対応の検討

- ・空家法に該当しない空家に対しては、他の法律による対応を原則としつつ、管理不全が原因で周囲に悪影響を及ぼしている長屋への対応と、災害時等における空家等への緊急安全措置を可能とするため、市条例の制定を検討します。

（４）連携体制の強化

管理不全の空家等の解消には、様々な問題に対処する必要があるため、関連行政団体や専門家との連携により、適切に対応ができる体制を強化していきます。

① 防災関連団体・専門家等との連携体制の充実

- ・周辺環境に悪影響を及ぼしている空家等には、市の防災部局をはじめ、警察・消防などの関連行政団体と連携を緊密にとることで、早急に対応ができる仕組みを検討します。
- ・所有者不明の空家等の対応においては、法務局や司法書士、弁護士等の専門家と連携して対応ができる体制を整備します。

