

池田市空家等対策協議会

【平成30年度第1回】

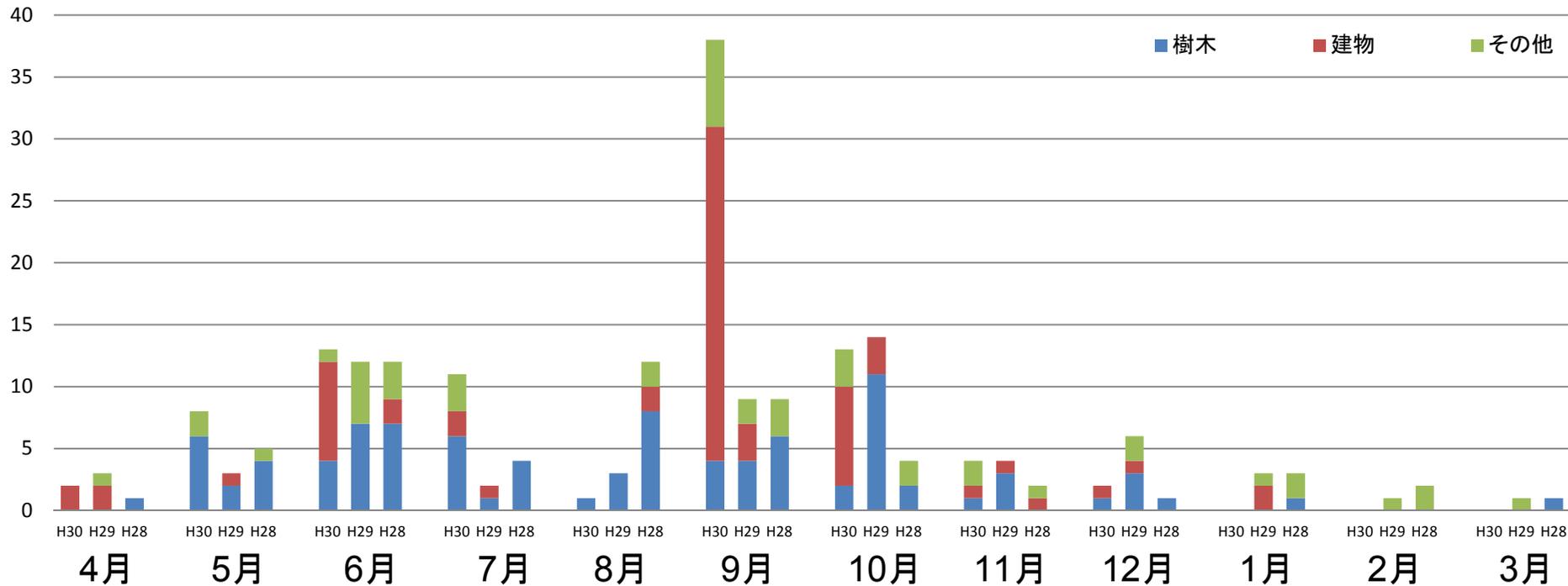
平成31年 2月7日(木)

取組み状況について

(空家等対策計画【第6 空家等に関する相談対応】)

・ 空家相談件数

	件数	指導内容		
		樹木	建物	その他
平成28年度	56	38	4	14
平成29年度	61	33	15	13
平成30年度 (4月～12月)	91	25	49	18



取組み状況について

(空家等対策計画【第7 特定空家等に対する措置の具体的な内容】)

・ 特定空家等に対する措置

No.	住所	点数※1	12条		14条		対応状況	備考
			助言指導	助言指導	勧告	命令		
1	天神2丁目	520	1	1	1		解体	H28.12所有者にて解体
2	渋谷1丁目	130	1	1			修繕	
3	五月丘1丁目	130	1	1			修繕	
4	井口堂2丁目	210					調査中	所有者調査中
5	五月丘5丁目	180	1					H30年度に指導
6	伏尾町	65	1					経過観察
7	伏尾町	30	1					経過観察
8	古江町	120	1					H30年度に指導
9	古江町	110	1					H30年度に指導
10	古江町	140	1					H30年度に指導
11	城南1丁目	70						経過観察
12	大和町	50						経過観察
13	荘園1丁目	225	1	1				納税者が財産管理人申立予定
14	栄町	145	1	1				納税者が財産管理人申立予定
15	新町	220	1	1	1		解体	H30.3月略式代執行にて解体(事例1)
16	新町	310	1	1	1		調査中	H31年度略式代執行予定(事例2)
17	石橋4丁目	160	1					ブロック塀対応済、瓦等で再指導
18	荘園2丁目	400	1				調査中	相続放棄の有無を確認

※1:特定空家の認定は、「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」により判定し、1項目でも該当があれば特定空家等に認められます。また合計点数が100点以上の特定空家等に対しては空家法第14条の規定に基づく指導が必要となります。

取組み状況について

(空家等対策計画【第7 特定空家等に対する措置の具体的な内容】)

・ 特定空家等に対する措置(1-1)

物件概要	建築年	・不詳【昭和49年当初には存在】
	構造・面積等	・5戸1長屋建住宅(159.7㎡)
	土地等所有者	・土地・建物所有者は別々
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定	・住民基本台帳、戸籍情報、近隣への聞き込み
	立入調査	・平成29年12月4日
	特定空家等の該当判断	・そのまま放置すれば倒壊等の著しく保安上危険となるおそれのある状態
	所有者の確知	平成29年12月、相続人の死亡を確認したことにより、所有者は確知できないと判断。
	公告	・平成30年2月1日（期日：2月14日）
	略式代執行	・平成30年2月21日 除却工事は委託により実施 委託先・・・市内業者（一般入札により選定）
	撤去等工事完了	・同年3月30日（延べ37日）
	撤去等費用	・約238万円（内容：家屋の除却工事）
	費用回収方法	・相続財産管理人制度の活用
	その他（補足）	

執行前



執行後



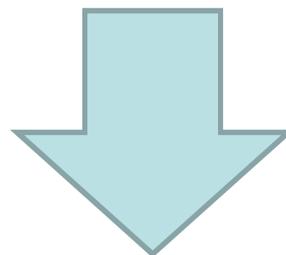
取組み状況について

(空家等対策計画【第7 特定空家等に対する措置の具体的な内容】)

- 特定空家等に対する措置(1-2)

- ◆ 財産管理人制度の活用について

- ・ 預貯金約370万円を残して死亡。
- ・ 所有者(相続人)は不存在。



池田市が利害関係人に該当する状況

- ・ 平成30年12月 相続財産管理人制度の申立

◇ 家庭裁判所にて財産管理人になる弁護士を選定。選定された弁護士が相続関係、資産、債権などの再調査を行った後、被相続人の財産管理を行う。

◇ 略式代執行の費用回収については、平成31年度に回収見込み。

取組み状況について

(空家等対策計画【第7 特定空家等に対する措置の具体的な内容】)

・ 特定空家等に対する措置(2)

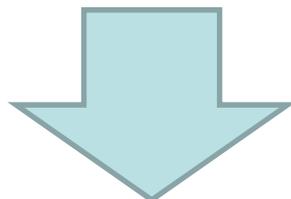
物件概要	建築年	・昭和44年7月
	構造・面積等	・木造瓦葺2階建住宅(92.74㎡)
	土地等所有者	・土地・建物所有者は別々
略式代執行に至るまでの経緯	所有者の特定方法	・住民基本台帳、聞き込み調査、出入国記録
	立入調査	・平成29年12月14日
	特定空家等の該当判断	・そのまま放置すれば倒壊等の著しく保安上危険となるおそれのある状態 ・その他周辺的生活環境の保全を図るために放置するのが不適切である状態
	所有者の確知状況	・建物所有者は外国籍の可能性が高く、登記上の住所地での聞き込みや入国管理局等での照会を行うが所在不明 ・最終の居住者に対して、建物所有者に関する情報提供をお願いしているところ
その他(補足)	・最終の居住者による情報提供の結果によって、平成31年度に略式代執行を検討	



- 危険家屋等の状況

◆平成28年度当初 実態調査結果

特定空家候補 **233件** (A:42件 B:191件)



◆平成30年 空き家指導及び調査結果(H31.1月現在)

特定空家候補 **132件** (A:18件 B:114件)

・所有者に対する指導や所有者による建替えや解体によって、特定空家候補から削除。

※ 建物の危険性や管理状況から順にA～Eの5段階にランク分けしています。

その中でも特に危険な空家はA、Bランクに分類されます。

取組み状況について

(空家等対策計画【第8 所有者等による空家等の適正な管理の促進】)

◆セミナー・個別相談会の開催(平成30年度)

・平成30年8月12日(日)10:00~

セミナー23名 相談4組

内容:・住まい・空家の利活用
・空家の適正管理の必要性

・平成30年12月15日(土)13:30~

セミナー33名 相談5組

内容:・自然災害に備えるための知恵
・空き家で悩まないための知恵

※参考(大阪府主催セミナー)

・平成31年1月25日(金)14:00~



◆ 池田市シルバー人材センター

「空き家管理事業」の実績報告

	空き家見守り サポート件数	植木剪定件数	除草件数	その他
平成28年度	55	33	39	0
平成29年度	51	60	73	3
平成30年度 (4月～12月)	83	45	57	8

◆官民協働による事業展開について

●空き家啓発冊子の発行

・平成31年1月

株式会社ホープと空き家啓発冊子発行に関する協定を締結

●冊子の内容

- ・放置空家の危険性について
- ・相続登記について
- ・池田市 空き家相談窓口
- ・空き家に関する補助制度



取組み状況について

(空家等対策計画【第9 空家等及び跡地の活用の促進】)

空家バンク制度の実施について

平成30年5月1日より開始

◆物件登録件数 (1件)

- ・天神2丁目(賃貸希望)

※相談受付件数 他2件

◆利用者登録件数 (8件)

- ・賃借及び購入希望 3件
- ・賃借希望 2件
- ・購入希望 3件

※利用方法

居住用、福祉関係施設、
料理教室 など

池田市 2018年5月スタート

空家バンク制度

池田市空家バンク制度とは

池田市内への移住・定住促進と地域の活性化のため、空家の所有者と利用希望者との結びつきを、池田市がお手伝いするものです。
池田市と不動産・法務・建築等の専門家とが連携し、空家所有者の方が抱える様々な相談に対応、アドバイスを行いながら、空家バンクに登録した空家情報を、市ホームページだけでなく、国・大阪府のシステム等も利用して、全国的に発信します。

空家の活用を一緒に考えてみませんか

空家は所有者個人の問題だけでなく、長期間放置されることによって、その周囲、地域全体の問題につながっていきます。個人の問題と放置せず、地域の課題として、より良いまちづくりを進めていくため、空家の有効活用を考えてみませんか。

登録できる物件

市内の戸建住宅、長屋住宅、兼用住宅の空家、及び「空家等」に該当する店舗・事務所等

登録できる人

物件の所有者およびその代理人(空家バンク協力事業者)

その他条件

- 押入れ、仮押入れがされていないこと。
- 固定資産税の滞納等をしていないこと。
- 昭和56年5月31日以前の建物を売却又は賃貸する場合は、耐震診断を行ってください。
- 相続登記が必要な場合は、手続きを行ってください。
- 空家は適切に管理してください。

補助制度等

空家バンクに登録していただく、下記の補助を受けることができます。

- 仲介手数料を最大20万円補助(賃貸の場合は最大5万円)
- インспекション費用を最大5万円補助

※補助対象の詳細な条件等はお問い合わせください。

問合せ先

池田市 都市建設部 まちづくり・交通課
☎ 072-754-6283 
池田市の空家対策については、ホームページをご覧ください。

登録～契約までの流れ

- 1 相談**
まずは市にご相談ください。
- 2 物件調査**
市と協力事業者により、物件情報・現地調査等を行います。
- 3 登録申請**
条件を満たす場合、申請を行っていただきます。
- 4 利用者募集**
市窓口、ホームページ等に物件情報を公開します。
- 5 交渉・契約**
利用希望の申し出があれば、ご連絡します。
※仲介が必要な場合は、市が協力事業者を紹介(成功時、仲介手数料が必要)

空家をお探しの方へ

空家バンクは、どなたでもご利用いただけます。登録された空家の情報については、市ホームページや市役所窓口にてご確認ください。(登録不要)
なお、希望する空家の条件を市にご登録いただくと希望に沿った空家の募集や、空家の登録があった際にお知らせをさせていただきます。
池田で空家をお探し、移住・定住をお考えの方は、お気軽にご相談ください。

取組み状況について

(空家等対策計画【第9 空家等及び跡地の活用の促進】)

天神2丁目登録物件の概要

池田市空家バンク台帳				
登録番号	H30 - 1	分類	賃貸希望	
所在地	池田市天神2丁目地内			
賃料希望額	12万円	敷金/礼金	礼金:30万円、敷金:20万円	
間取り	部屋数(5) SLDK	築年月	昭和63年6月	
建築面積	1階:81.25㎡ 2階55.05㎡	土地面積	228.09㎡	
建物構造	軽量鉄骨造	階建/階	地上(2階建)	
設備	電気	有	ガス	有(都市ガス)
	キッチン	ガスキッチン、システムキッチン	水道	有
	風呂・トイレ	バス・トイレ別、給湯追焚機能付	収納	ウォークインクローゼット、床下収納 他
	駐車場	無	その他	
交通条件	<ul style="list-style-type: none"> ・阪急石橋駅より徒歩10分圏内 ・コンビニ・スーパーなど、徒歩5分圏内 ・学校まで徒歩5分(北豊島小学校区) 			
賃貸条件	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借家(5年更新) ・ペット可 ・DIY型賃貸借※要相談 			
【外観・内装写真】				
				

物件概要・詳細(参考)			
用途地域	第1種中高層住居専用地域		
指定建蔽率	60%	指定容積率	200%
道路条件	北側:幅員2.5m、西側:幅員3.0m		
空家の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・庭木は所有者にて、定期的に剪定(年1回) ※賃貸後の管理は所有者との相談(虫の駆除等含) 		
空家の期間	1年程度		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・全室改装済 ・徒歩5分圏内に有料駐車場有 ・家財処分は相談可能 		
【間取り図】			
			

取組み状況について

(空家等対策計画【第9 空家等及び跡地の活用の促進】)

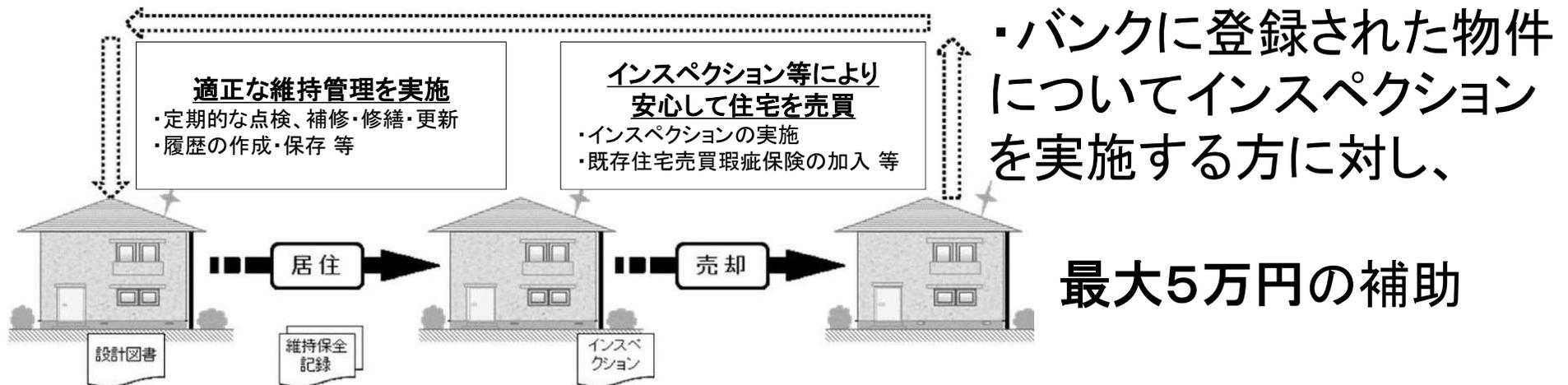
• 空家バンク補助制度について

◆池田市空家バンク仲介手数料補助金

バンクに登録された物件を対象に、

- ・売買契約にかかった仲介手数料 最大20万円
- ・賃貸契約にかかった仲介手数料 最大 5万円

◆空家バンクインスペクション費用補助



• その他の補助制度について

◆空き家等老朽木造住宅除却補助

(不良住宅 最大40万円補助。H27年4月～)

平成27年度	3件
平成28年度	6件
平成29年度	6件
平成30年度	7件 ※平成31年1月末時点

◆空家等跡地活用事業補助

(跡地活用 最大100万円補助。H28年12月～)

平成28年度	0件
平成29年度	0件
平成30年度	0件 ※平成31年1月末時点

取組み状況について

◆平成31年度に重点的に実施

○第8 所有者等による空家等の適正な管理の促進

8-3.環境づくり

- ・地域と連携した啓発活動の促進
- ・空家管理者登録制度の検討

○第9 空家等及び跡地の活用の促進

9-4.「まち育て」の視点を持った利活用の促進

- ・「リノベーションまちづくり」の考えられる展開の方向性

→ 地域・民間事業者と連携を行い、空家を利活用した地域特性に応じた魅力あるまちづくりをめざします。

空家の応急対応について

【背景・課題】

平成30年の台風21号や大阪府北部地震により、空家のブロック塀が大きく傾き、法に基づく指導を進めている中、当該ブロック塀が道路や通路に倒壊する事案が発生。

このような応急的な措置が必要な案件に対し、現在では対応が困難。

【台風による事案の指導等の経緯】「石橋4丁目」

平成30年6月29日 所有者住所へ助言を送付(法第12条)

平成30年9月 4日 台風被害発生

平成30年9月 5日 所有者住所を訪問(不在)、
指導文書(法第14条第1項)を郵便受けに投函

平成30年9月 6日 所有者の戸籍謄本等を再度取得
所有者住所を再度訪問(不在)
所有者の親族から市役所に電話あり、
口頭で内容を説明

平成30年9月 7日 ブロック塀倒壊

空家の応急対応について

平成30年6月21日時点



平成30年9月4日時点



平成30年9月7日時点



空家の応急対応について

【その他の当該事案】

・瓦の落下



・アンテナの落下



・壁の剥落



【他自治体の状況】

・平成29年3月31日時点で、防災・安全上、緊急を要する空家等について、助言・指導、勧告、命令の所定の手続きを経ることなく、迅速に必要な最小限度の応急安全措置をできるように297市区町村において、空家法では対応できないために条例で規定している。※1

※1 国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室
「平成28年 地方分権改革に関する情報提供1」を参照

空家の応急対応について

【大阪府内の自治体の条例における 当該措置の手続き関係規定の内容※2】

自治体	所有者等同意		通知				費用徴収			備考
	必要	必要無し	事前	事後	必要無し	所有者等が確知できない場合	所有者等負担	できる規定	規定無し	
東大阪市		○	○				○			時間的余裕がない場合等は通知不要。
枚方市		○		○		事後公告		○		
八尾市		○			○			○		
寝屋川市		○		○		事後公告			○	
茨木市		○		○		事後告示		○		
門真市		○			○			○		所有者が不明な場合に限る
岬町	○				○			○		

※2 平成31年1月9日時点 各自治体の条例を基に池田市作成

空家の応急対応について

【今後の方針(案)】

- ・空家対策を行ったとしても、今後世帯数の減少に伴う空家の増加が懸念される
 - ・気候変動の影響により自然災害の頻発・激甚化が懸念される
 - ・所有者の海外在住、高齢化等による早急な対応が望めない状況の増加が懸念される
- ・上記3点により、今後も応急措置が必要となる事案が発生する可能性が高い

→本市においても条例で応急措置を規定するよう検討