

# 池田市空家等対策協議会

---

【令和元年度第1回】

令和元年 8月 2日(金)

## 次第

---

- 報告事項

1. 取り組み状況について

- 協議事項

2. 空家等の活用について

3. 空家等の応急対応について

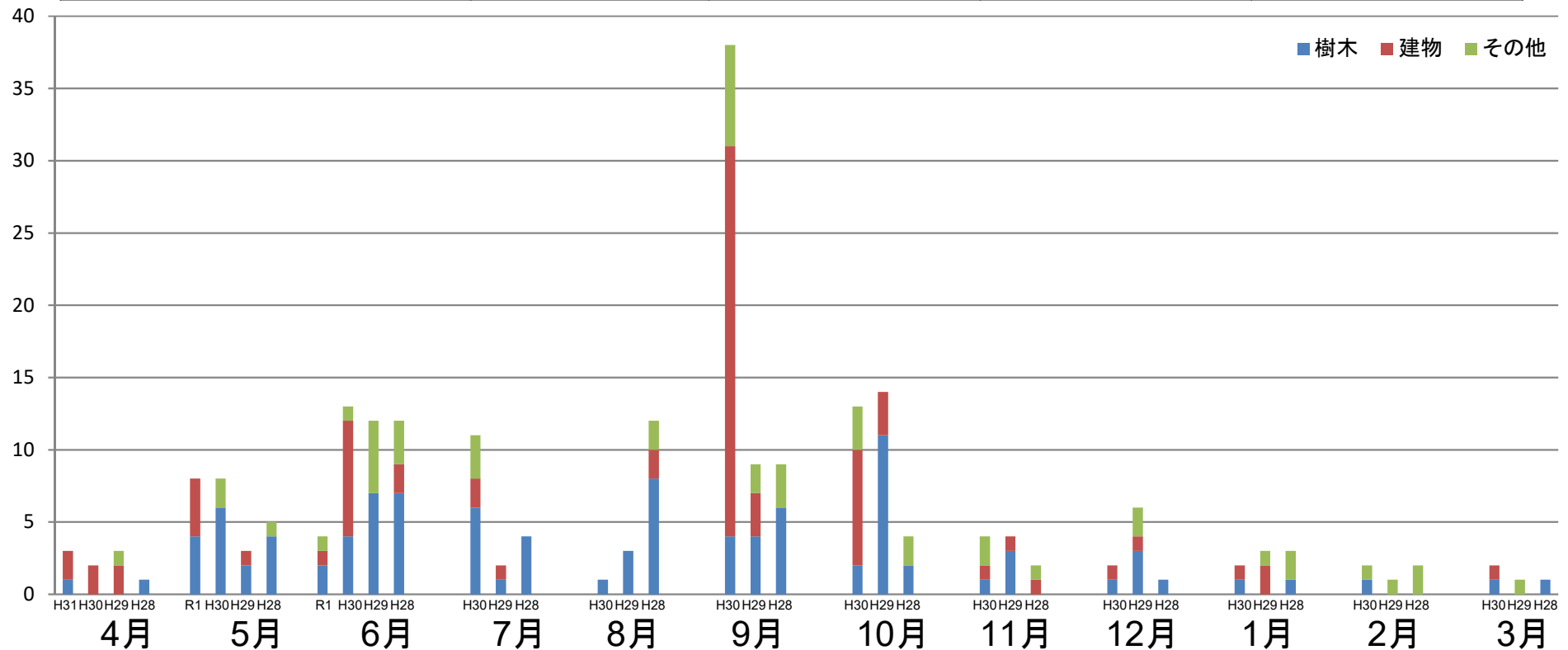
4. 長屋等の一部空家への対応について

# 1.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 | 相談内容 |    |     |
|-------------|----|------|----|-----|
|             |    | 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      | 98 | 25   | 55 | 18  |
| 令和元年度(4~6月) | 15 | 7    | 7  | 1   |



# 1. 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

| 整理番号 | 所在地 | 特定空家判定点数 | 法12条 | 法14条 |    |    | 対応状況 | 備考                              |
|------|-----|----------|------|------|----|----|------|---------------------------------|
|      |     |          | 助言   | 指導   | 勧告 | 命令 |      |                                 |
| 1    | 天神  | 520      | 1    | 1    | 1  |    | 除却済み | H28.09 勧告 H28.12 解体済み           |
| 2    | 伏尾町 | 65       | 1    |      |    |    |      | 経過観察                            |
| 3    | 渋谷  | 130      | 1    | 1    |    |    | 修繕済み |                                 |
| 4    | 五月丘 | 130      | 1    | 1    |    |    | 修繕済み |                                 |
| 5    | 井口堂 | 210      | 1    | 1    |    |    | 修繕済み | R1.04月 14条の指導後所有者にて修繕 (事例3)     |
| 6    | 五月丘 | 180      | 1    |      |    |    | 指導中  | R1.07月 12条で助言                   |
| 7    | 五月丘 | 180      | 1    |      |    |    | 調査中  | 所有者の所在を再調査                      |
| 8    | 伏尾町 | 30       | 1    |      |    |    |      | 経過観察                            |
| 9    | 古江町 | 120      | 1    | 1    |    |    | 除却予定 | R1.05月 14条指導後所有者にて解体予定(補助金活用予定) |
| 10   | 古江町 | 110      | 1    | 1    |    |    | 指導中  | R1.04月 14条で指導                   |
| 11   | 古江町 | 140      | 1    |      |    |    | 除却予定 | 所有者にて解体予定(補助金活用予定)              |
| 12   | 新町  | 140      | 1    |      |    |    | 修繕済み |                                 |
| 13   | 城南  | 70       |      |      |    |    |      | 経過観察                            |
| 14   | 大和町 | 50       |      |      |    |    |      | 経過観察                            |
| 15   | 荘園  | 225      | 1    | 1    |    |    |      | 納税者が財産管理人申立中                    |
| 16   | 栄町  | 145      | 1    | 1    |    |    |      | 納税者が財産管理人申立中                    |
| 17   | 新町  | 220      | 1    | 1    | 1  |    | 除却済み | H30.3月に略式にて解体 (事例1)             |
| 18   | 新町  | 310      | 1    | 1    | 1  |    | 指導中  | 略式代執行手続中 (事例2)                  |
| 19   | 石橋  | 160      | 1    | 1    |    |    | 指導中  | R1.05月 14条で指導                   |
| 20   | 荘園  | 400      | 1    | 1    |    |    | 一部改善 | 相続人で対応について検討 (事例4)              |
| 21   | 古江町 | 160      | 1    | 1    |    |    | 指導中  | R1.06月 14条で指導                   |

※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。

# 1. 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（整理番号17（事例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<br>除却工事は委託により実施<br>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



# 1.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(整理番号17(事例1))

### ◆財産管理人制度の状況について

◇ 選任された弁護士より令和元年5月に債権の内容について、催告があり、下記内容で請求の申出を行いました。

|              | 金額         | 備考   |
|--------------|------------|--|
| 略式代執行費用      | 2,376,000円 | 池田市が平成30年2月に実施した被相続人が所有していた家屋等に対する解体工事の費用。 |
| 相続財産管理人の申立費用 | 6,213円     | 内訳(収入印紙 800円、郵便切手 1,638円、官報公告 3,775円)      |
| 合計           | 2,382,213円 |  |

◇ 令和元年7月22日に被相続人に対する債権・債務状況の調査が確定。

⇒池田市への配当 2,382,213円

◇ 配当は令和元年8月中の予定。

# 1. 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（整理番号18（事例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<br>・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<br>・最終の居住者等に対して、ヒアリングするも建物所有者不明<br><br>以上の事から、建物所有者は確知出来ないと判断。 |
|               | 公告         | ・令和元年7月1日（期日：7月31日）   |
|               | 略式代執行      | ・令和元年8月 代執行開始予定   |
|               | その他（補足）    |   |



# 1. 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（整理番号5（事例3））

・平成30年6月当時



・令和元年6月





# 1. 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（整理番号20（事例4））

・平成30年6月当時



・令和元年4月



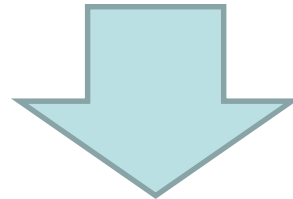
# 1.取組み状況について

(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】)

## • 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)



◆令和年 空き家指導及び調査結果 (R01.7月現在)

特定空家候補 **125件** (A:18件 B:107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。

# 1. 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】)

## ◆ 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<br>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           | 36               | 58     | 59   | 8   |
| 令和元年度<br>(4月～6月) | 7                | 12     | 8    | 1   |

# 1.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状況について

### ◆マッチング件数 1件

- ・2019年4月5日付で賃貸契約が成立

### ◆物件登録件数 2件 (相談受付件数 他1件)

- ・東山町(売買希望)
- ・伏尾台(売買希望)

### ◆利用者登録件数 12件

- ・賃借及び購入希望 3件
- ・賃借希望 3件
- ・購入希望 6件

※利用方法:居住用、福祉関係施設、料理教室 など

# 1.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】)

## ● 東山町登録物件

|       |             |
|-------|-------------|
| 売却希望額 | 1,500万円     |
| 建築年等  | 昭和59年築      |
| 間取り   | 部屋数(6) SLDK |
| 建物構造等 | 木造2階建       |
| 建築面積  | 124.44㎡(公簿) |
| 延床面積  | 193.34㎡(公簿) |
| 土地面積  | 433.05㎡(公簿) |
| 用途地域等 | 市街化調整区域     |



# 1.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】)

## • 伏尾台登録物件

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 売却希望額 | 1,480万円            |
| 建築年等  | 昭和60年築             |
| 間取り   | 部屋数(6)<br>3L・DK+納戸 |
| 建物構造  | 軽量鉄骨2階建            |
| 建築面積  | 69.11㎡(公簿)         |
| 延床面積  | 108.73㎡(公簿)        |
| 土地面積  | 187.22㎡(公簿)        |
| 用途地域等 | 第1種低層<br>住居専用地域    |



# 1.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

(売買契約20万、賃貸契約5万円。H30年5月～)

平成30年度 0件

令和元年度 1件 (賃貸契約1件 5万円) ※7月時点

### ◆空家バンクインスペクション費用補助

(最大5万円。H30年5月～)

平成30年度 1件

令和元年度 0件 ※7月時点

# 1.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】)

## • 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 | 6件 |               |
| 令和元年度  | 6件 | ※7月時点 交付対象物件数 |

### ◆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 |       |
| 令和元年度  | 0件 | ※7月時点 |



## 2.空家等の活用について(空家等対策計画【第9 空家等及び跡地の活用の促進】)

### ◇今回ご意見いただきたい事項

・今後、空家の活用を促進するために池田市が実施すべき施策はどういうものか。

#### ○対象をどうすべきか。

EX:子育て層の定住促進(賃貸マンションから空家へ)

市外からの転入促進

地域の住民のコミュニティ施設、子ども食堂、高齢者施設 など

#### ○インセンティブをどうすべきか。

EX:補助金 など

○民間や地域が空家活用しやすい環境整備として何が出来るか。

EX:地域団体への専門家派遣 など

## 2.空家等の活用について(空家等対策計画【第9 空家等及び跡地の活用の促進】)

### ◇神戸市の事例

#### ①神戸市空き家再生等推進事業

(概要) 地域活動や地域住民の交流拠点等の用途に活用する空家・空き建築物の改修等に対する補助金

(主な要件) 1年以上空き家となっているもの。

10年以上対象物件を当該用途に活用

(補助金額)改修工事にかかる費用の3分の2

上限額 内外装等改修費用:1,333千円 耐震改修費用:1,000千円

#### ②神戸市空き家地域利用部分リフォーム補助

(概要) 地域活動や地域住民の交流拠点等の用途に活用する場合の部分的に行う改修工事費用に対する補助

(主な要件) 市街化区域内の住宅・長屋で今後も居住の見込みのないもの。

利用団体は、「空き家・空き地利用バンク」に登録している団体に限る。

(補助金額)改修工事にかかる費用で上限500千円

## 2.空家等の活用について(空家等対策計画【第9 空家等及び跡地の活用の促進】)

### ◇神戸市の事例

#### ③神戸市子育て支援リノベーション住宅取得補助制度

(概要)子育てに配慮した間取り変更工事などのより子育てしやすい住環境を確保するためのリノベーションに対する補助金。

(主な要件)中学生以下の子ども(妊婦含む)がいる世帯であること

(補助金額)リノベーション費用の2分の1

上限額 500千円(市外転入の場合は750千円)

#### ④神戸市空き家地域利用片付け支援事業(家財処分費補助)

(概要)家財道具等の処分・整理にかかる費用に対する補助金。

(主な要件)「空き家・空き地地域利用バンク」に登録しており、1年以上登録を継続する意思があること。

(補助金額)家財処分費用で上限20万円

## 2.空家等の活用について(空家等対策計画【第9 空家等及び跡地の活用の促進】)

### ◇神戸市の事例

#### ⑤住環境改善支援制度(隣地統合)

(概要) 単独では、市場価値が低く流通困難な物件を隣地との統合により狭小地を解消し、住環境の改善を促進するため、隣地統合の際にかかる費用の一部に対する補助金。

(主な要件) 隣地もしくは自己所有地が60㎡未満  
取得予定地と自己所有地が2メートル以上接している

(補助金額) 測量や登記等にかかる費用で最大50万円

## 2.空家等の活用について(空家等対策計画【第9 空家等及び跡地の活用の促進】)

### ◇大阪市の事例

#### ①空家利活用改修補助事業【住宅再生型】

(概要)住宅として空家を利活用するためのバリアフリーや省エネといった性能向上に資する改修工事に対する補助金(改修後の用途:住宅)

(主な要件)平成12年5月31日以前に建築された住宅(戸建又は長屋建)  
不動産市場に流通しておらず、3か月以上空家であること

(補助金額)性能向上に資する改修工事費用の2分の1 上限額750千円

#### ②空家利活用改修補助事業【地域まちづくり型】

(概要)子ども食堂や高齢者サロンといった地域まちづくりに資する改修工事に対する補助金。(改修後の用途:地域まちづくりに資する用途)

(主な要件)平成12年5月31日以前に建築された住宅(戸建又は長屋建)  
不動産市場に流通しておらず、3か月以上空家であること

(補助金額)地域まちづくりに資する改修工事費用の2分の1 上限額3,000千円

## 2.空家等の活用について(空家等対策計画【第9 空家等及び跡地の活用の促進】)

### ◇京都市の事例

#### ①京都市空き家活用・流通支援等補助金

(概要)まちづくり活動の拠点など京都市の活性化につながる活用をする場合  
の改修費や家財の撤去費の一部に対する補助金

(主な要件)1年以上、居住者等がない一戸建て・長屋建ての空き家

(補助金額)改修工事にかかる費用の3分の2 (上限額)600千円  
家財の撤去に係る費用で上限5万円

## 2.空家等の活用について(空家等対策計画【第9 空家等及び跡地の活用の促進】)

### ◇京都市の事例

#### ②京都市地域連携型空き家対策促進事業

(概要)

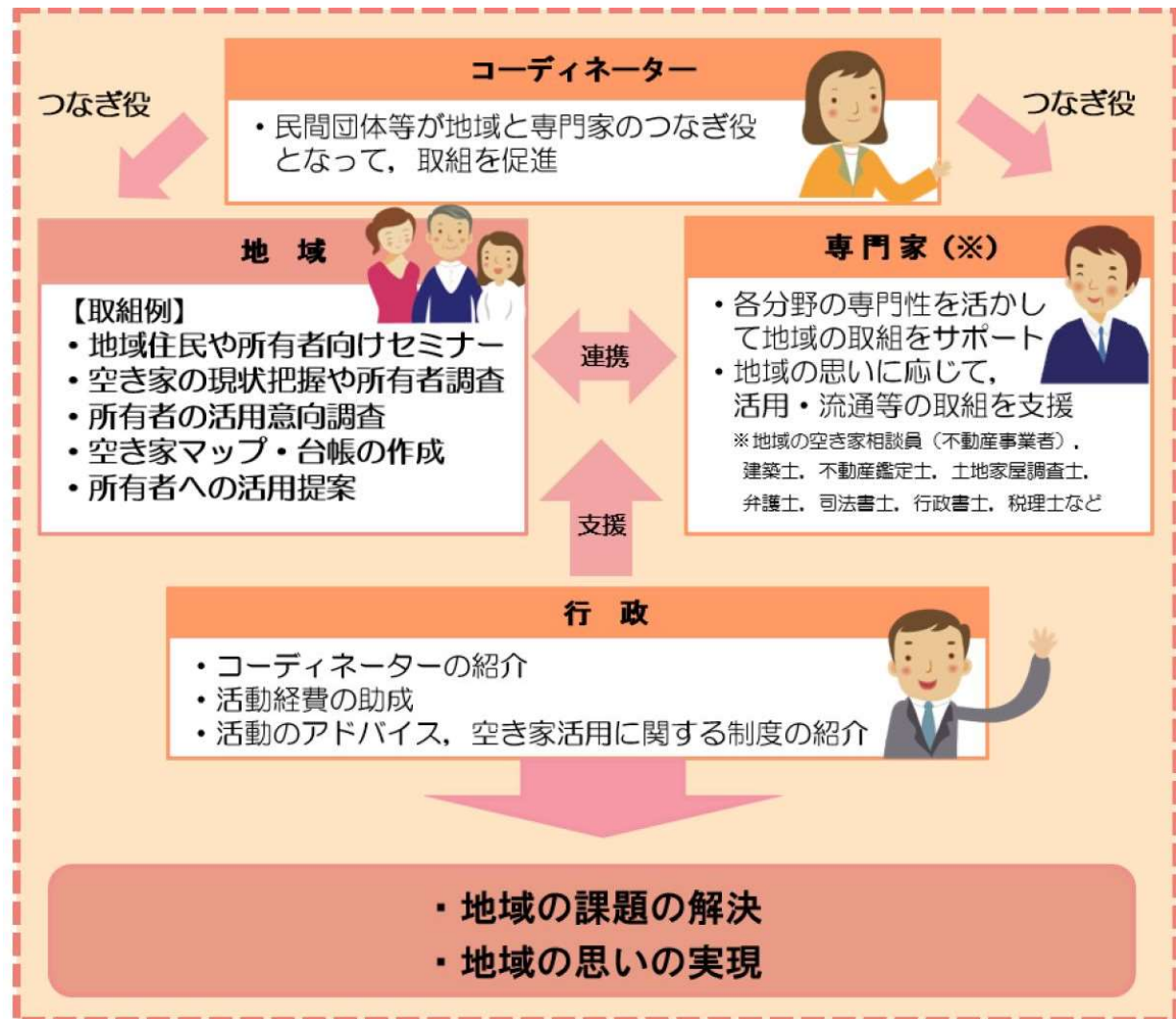
地域の自治組織等が  
専門家と連携して行う  
空き家の解消に向け  
た取組を支援するもの

(補助金額)

最大50万円／年・団体

(助成対象とする経費例)

- ・不動産登記事項証明書  
の取得費用
- ・空き家所有者等への  
アンケート調査経費



### 3.空家等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、現在は対応が困難。



### 3.空家等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



### 3.空家等の応急対応について

平成28年6月22日時点



平成30年2月14日時点



平成30年6月19日時点



### 3.空家等の応急対応について

#### 【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

### 3.空家等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】

| 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 | 所有者等が確認できない場合 | 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   | ○      |      |    |    | ○    |               |        | ○     |      |                   |
| 富田林市 |        | ○    |    | ○  |      | 事後公告          |        | ○     |      | 平成31年4月1日施行       |

※平成31年4月1日時点の各自治体の条例を基に池田市作成

### 3.空家等の応急対応について

#### 【大阪府の方針】

空家総合戦略・大阪2019（平成31年3月 大阪府） P29

地震、台風等の災害発生時において、安全上、緊急を要する危険な空家について、空家法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実施できるように、市町村の条例等に基づく取組みの普及・拡大を図るとともに、必要な制度改善について国に働きかけます。

### 3.空家等の応急対応について

#### 【条例に規定する内容(案)】

- ・ ①空き家の管理不全状態により
  - ・ ②人の身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため
  - ・ ③緊急の必要があると認めるとき
- に市長(委任等をしたものを含む)は応急措置をできる。
- ・ 市長は措置を行った場合は事後に所有者に通知する。  
(所有者不明の場合は公告)
  - ・ 市長は所有者等に費用を請求できる。

## 4.長屋等の一部空家への対応について

### 【背景・課題】

長屋や共同住宅については、一部に居住実態があれば、空家特別措置法の対象とならないため、所有者調査等が困難であったが、平成31年3月7日の衆議院総務委員会で総務省自治税務局長が条例に規定することにより固定資産税情報を提供できるという考え方を示した。

## 4.長屋等の一部空家への対応について

### 【条例に規定する内容(案)】

(一部居住実態がある長屋や共同住宅を対象として)

- ・市長は必要な調査をできる。
- ・市長は条例の施行のために必要な限度において、固定資産税の所有者の情報を市の内部で利用することができる。
- ・市長は他自治体等に必要な情報の提供を求めることができる。