

池田市空家等対策協議会

【令和元年度第2回】

令和元年11月21日(木)

- **報告事項**

1. 取り組み状況について

- **協議事項**

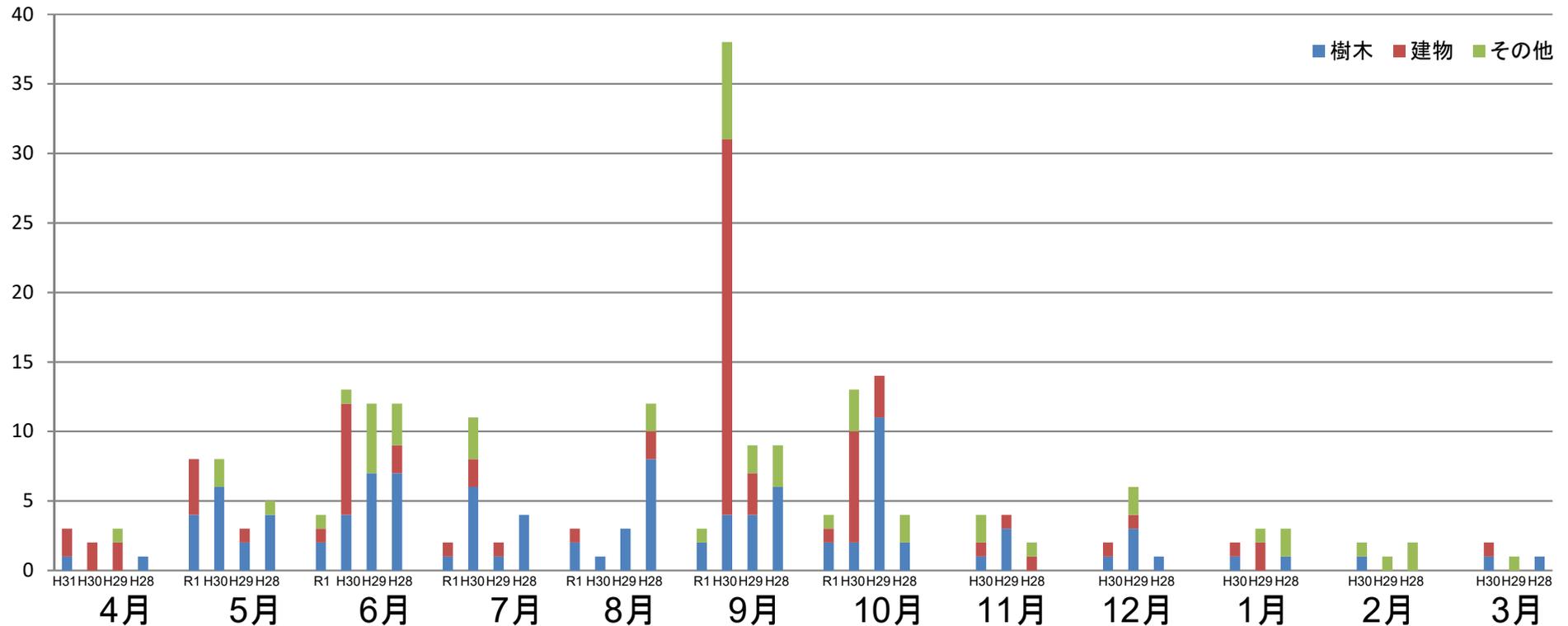
1. 池田市空家等対策計画の変更について
(住宅・土地統計調査結果について)
2. 長屋等への対応及び応急措置について
3. 空家等の活用について

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(4~10月)	27	14	10	3



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
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			除却済み	R1.05月 14条指導 R1.09月 所有者にて解体 (事例2)
10	古江町	110	1	1			指導中	R1.04月 14条で指導 R1.09月 14条で指導
11	古江町	140	1				除却済み	R1.09月 所有者にて解体 (事例3)
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			除却済み	R1.09月 財産管理人の選任後、売却。購入者にて解体 (事例4)
16	栄町	145	1	1				R1.09月 財産管理人の選任後、売却。
17	新町	220	1	1	1		除却済み	H30.3月に略式にて解体 R1.08月に配当金の支払。
18	新町	310	1	1	1		指導中	R1.10月に略式にて解体 (事例1)
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
21	古江町	160	1	1			指導中	R1.06月 14条で指導
22	満寿美町	160	1	1			指導中	R1.10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18（事例1））

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	・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	・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 ・最終の居住者等に対して、ヒアリングするも建物所有者不明 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27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10月9日（延べ43日）
	撤去等費用	・約286万円（内容：家屋の除却工事）
	費用回収方法	・未定(回収の見込無)
	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9（事例2））

・ 令和元年4月当時



・ 令和元年9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11（事例3））

・ 令和元年4月当時



・ 令和元年9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15（事例4））

・ 令和元年4月当時



・ 令和元年9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】)

・ 空家等・危険家屋等の状況

◆ 空家等の状況について

平成27年時点

1074件

(A:42件 B:191件 C:126件 D:348件 E:368件)

⇒

令和元年11月時点

694件

(A:13件 B:93件 C:72件 D:240件 E:276件)

- ・平成28年度以降、相談等により新たに空家等に認められたものを含め、令和元年11月時点で**787件**の池田市では空家等を把握している。

◆ 危険家屋等の状況について

平成27年時点

233件

(A:42件 B:191件)

⇒

令和元年11月時点

106件

(A:13件 B:93件)

- ・令和元年11月時点で**111件**の池田市では危険家屋等を把握している。

平成27年の実態調査を基に、現地及び水道の閉栓状況を確認。解体工事、建替え、水道の使用実態により、空家台帳から削除。

※ 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

- ・ 東山町(売買希望)
- ・ 伏尾台(売買希望)

※その他相談受付件数 2件

◆ 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】)

• 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) ※10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 1件 ※10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	7件	※10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	※10月時点

1. 池田市空家等対策計画の変更について

■ 現計画の概要

計画期間：令和2年度末

（令和元年9月30日に平成30年住宅・土地統計調査の基本集計結果が公表されたところ。）

対象地区：市域全域

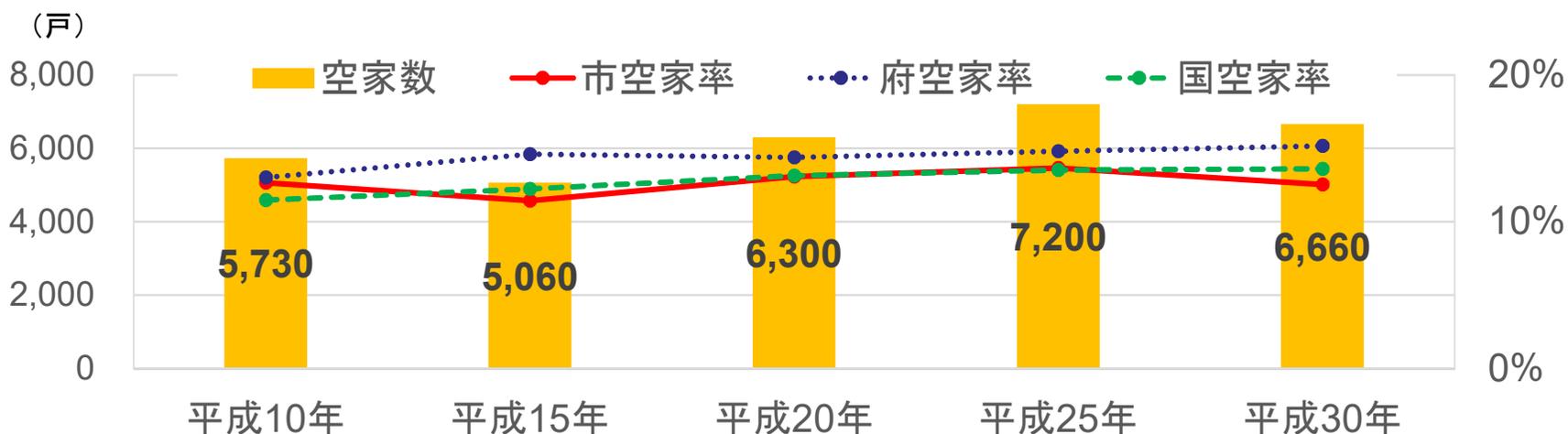
重点地区：池田、石橋南、北豊島、伏尾台、細河の各地域
および市内小中学校の通学路沿い

達成目標：特定空家等の割合が10%

1. 池田市空家等対策計画の変更について

■空家数、空家率について

- ・平成25年と比較し、平成30年の住宅総数は増加し、空家数、空家率は減少した。
空家率は府平均、全国平均が増加する中、市は減少した。
- ・平成30年の本市の空家率は、府平均及び全国平均を下回っている。



	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
住宅総数	45,270	44,290	48,160	52,700	53,120
世帯数	-	-	45,789	45,976	48,281
空家数	5,730	5,060	6,300	7,200	6,660
市空家率	12.66%	11.42%	13.08%	13.66%	12.54%
府空家率	13.01%	14.60%	14.38%	14.80%	15.16%
国空家率	11.47%	12.23%	13.14%	13.52%	13.60%

出典：世帯数は池田市HP(いずれも9月末時点) 世帯数以外は住宅・土地統計調査

1. 池田市空家等対策計画の変更について

■ 1戸建、長屋・共同住宅等別の空家数、空家率について

- ・平成25年と比較し、平成30年の1戸建、長屋・共同住宅等の空家数はいずれも減少したが、空家数に対する長屋、共同住宅等の空家数の割合は、全国平均では減少したが、府平均、市では増加した。
- ・平成30年の本市の空家数に対する長屋、共同住宅等の空家数の割合は、府平均と同程度で、全国平均を大きく上回っている。

	平成20年	平成25年	平成30年
住宅総数	48,160	52,700	53,120
世帯数	45,789	45,976	48,281
空家数	6,300	7,200	6,660
1戸建の空家数	1,430	1,510	1,200
長屋・共同住宅等の空家数	4,870	5,690	5,460
市の空家数のうち、長屋・共同住宅等空家数の割合	77.30%	79.03%	81.98%
府の空家数のうち、長屋・共同住宅等空家数の割合	81.44%	78.70%	81.27%
国の空家数のうち、長屋・共同住宅等空家数の割合	66.92%	63.40%	62.49%

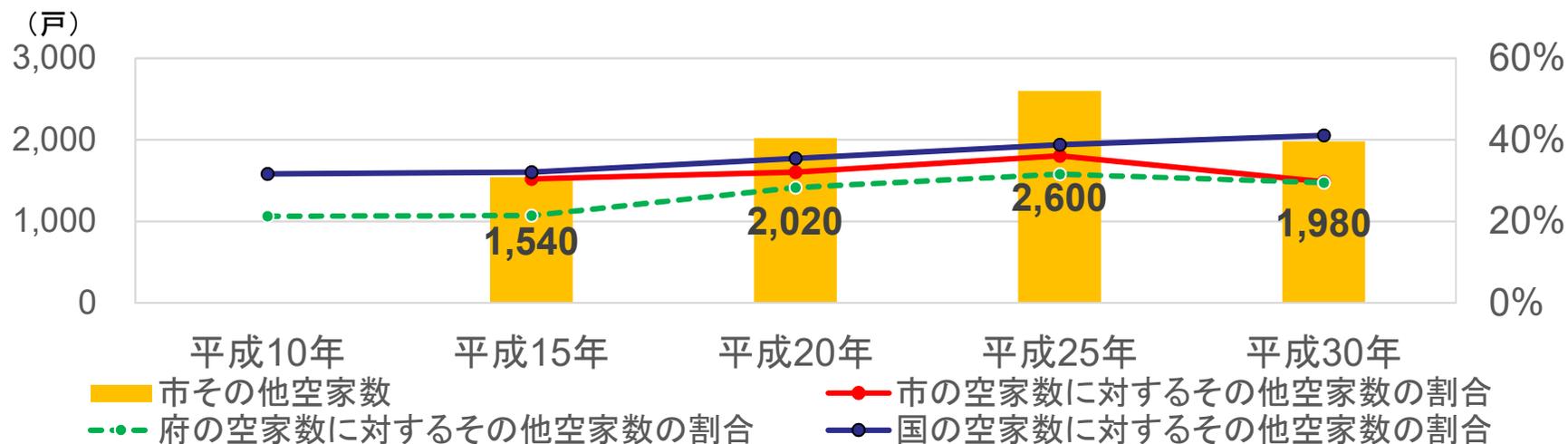
出典：世帯数は池田市HP(いずれも9月末時点) 世帯数以外は住宅・土地統計調査

1. 池田市空家等対策計画の変更について

■ その他空家[※]について

※その他空家とは、賃貸用、売却用、別荘用などになっていない住宅で、住宅・土地統計調査のその他の住宅になっている空家

- ・平成25年と比較し、平成30年のその他空家数は減少した。
空家数に対するその他空家数の割合（以下、その他割合）は市は大きく減少し、府平均は減少、全国平均は増加した。
- ・平成30年の本市のその他割合は府平均と同程度で、全国平均を下回っている。



	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
その他空家数		1,540	2,020	2,600	1,980
市の空家数に対するその他空家数の割合		30.43%	32.06%	36.11%	29.73%
府の空家数に対するその他空家数の割合	21.28%	21.45%	28.27%	31.59%	29.49%
国の空家数に対するその他空家数の割合	31.66%	32.12%	35.43%	38.85%	41.08%

出典：住宅・土地統計調査

1. 池田市空家等対策計画の変更について

■ 1戸建、長屋・共同住宅等別のその他空家について

- ・平成25年と比較し、平成30年のその他空家数は1戸建、長屋・共同住宅等のいずれも減少した。その他空家数のうち、長屋・共同住宅等のその他空家数の割合は減少した。
- ・平成30年の本市のその他空家数のうち、長屋・共同住宅等のその他空家数の割合は府平均、全国平均のいずれも上回っている。

	平成20年	平成25年	平成30年
その他空家数	2020	2600	1980
1戸建のその他空家数	1,070	1,070	840
長屋・共同住宅等のその他空家数	940	1,520	1,140
市のその他空家数のうち、長屋・共同住宅等の割合	46.53%	58.46%	57.58%
府のその他空家数のうち、長屋・共同住宅等の割合	57.22%	52.85%	53.30%
国のその他空家数のうち、長屋・共同住宅等の割合	32.42%	27.58%	27.78%

1. 池田市空家等対策計画の変更について

■ 腐朽・破損のある空家数について

- ・平成25年と比較し、平成30年の腐朽・破損のある空家数は増加した。
- ・平成30年の本市の空家数に対する腐朽・破損のある空家数の割合は増加し、府平均及び全国平均を上回っている。



	平成20年	平成25年	平成30年
腐朽・破損のある空家数	1,980	1,600	1,830
市の空家数に対する腐朽・破損のある空家数の割合	31.43%	22.22%	27.48%
府の空家数に対する腐朽・破損のある空家数の割合	25.18%	26.83%	23.58%
国の空家数に対する腐朽・破損のある空家数の割合	23.86%	26.00%	22.35%

出典: 住宅・土地統計調査

1. 池田市空家等対策計画の変更について

■ 1戸建、長屋・共同住宅等別の腐朽・破損のある空家について

・平成25年と比較し、平成30年の腐朽・破損のある空家数は1戸建は減少し、長屋・共同住宅等は増加した。

腐朽・破損のある空家数のうち、長屋・共同住宅等の割合は大きく増加した。

・平成30年の本市の腐朽・破損のある空家数のうち、長屋・共同住宅等の割合は府平均より下回り、全国平均よりも大きく上回っている。

	平成20年	平成25年	平成30年
腐朽・破損のある空家数	1,980	1,600	1,830
1戸建の腐朽・破損のある空家数	670	560	460
長屋・共同住宅等の腐朽・破損のある空家数	1,310	1,040	1,370
市の腐朽・破損のある空家数のうち、長屋・共同住宅等の割合	66.16%	65.00%	74.86%
府の腐朽・破損のある空家数のうち、長屋・共同住宅等の割合	80.37%	76.99%	76.75%
国の腐朽・破損のある空家数のうち、長屋・共同住宅等の割合	56.45%	53.56%	50.48%

1. 池田市空家等対策計画の変更について

■ 居住世帯のある 住宅の建築時期 について

			住宅数	住宅数	住宅数	住宅数	住宅数	住宅数	住宅数	住宅数
			住宅の建築 の時期	住宅の建築 の時期	住宅の建築 の時期	住宅の建築 の時期	住宅の建築 の時期	住宅の建築 の時期	住宅の建築 の時期	住宅の建築 の時期
			00_総数	01_1970年 以前	02_1971～ 1980年	04_1981～ 1990年	05_1991～ 2000年	06_2001～ 2010年	07_2011～ 2015年	08_2016～ 2018年9月
			(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)
建物の構造	住宅の建て方	建物の階数								
0_総数	0_総数	00_総数	46,420	3,670	4,590	7,830	9,640	8,650	4,150	3,130
0_総数	1_一戸建	00_総数	18,630	2,270	2,830	2,670	3,010	3,210	1,390	720
0_総数	2_長屋建	00_総数	1,770	360	370	430	70	80	100	110
0_総数	3_共同住宅	00_総数	26,000	1,040	1,390	4,720	6,570	5,360	2,670	2,310
0_総数	3_共同住宅	04_1～2階建	3,640	370	80	530	710	350	160	240
0_総数	3_共同住宅	05_3～5階建	14,310	660	1,020	2,860	3,890	1,820	2,070	1,240
0_総数	3_共同住宅	06_6階建以上	8,060	20	290	1,330	1,970	3,190	430	830
0_総数	4_その他	00_総数	20	-	-	-	-	-	-	-
1_木造	0_総数	00_総数	19,820	2,860	3,020	2,770	2,560	2,870	1,480	1,090
1_木造	1_一戸建	00_総数	16,700	2,210	2,690	2,400	2,380	2,800	1,290	650
1_木造	2_長屋建	00_総数	1,420	360	330	280	60	60	50	60
1_木造	3_共同住宅	00_総数	1,710	290	-	80	120	20	140	370
1_木造	3_共同住宅	04_1～2階建	1,250	290	-	80	50	20	40	90
1_木造	3_共同住宅	05_3～5階建	450	-	-	-	70	-	100	280
1_木造	3_共同住宅	06_6階建以上	-	-	-	-	-	-	-	-
1_木造	4_その他	00_総数	-	-	-	-	-	-	-	-
2_非木造	0_総数	00_総数	26,600	810	1,560	5,060	7,090	5,780	2,670	2,040
2_非木造	1_一戸建	00_総数	1,930	60	140	260	620	420	100	60
2_非木造	2_長屋建	00_総数	350	-	40	150	10	20	50	40
2_非木造	3_共同住宅	00_総数	24,300	750	1,390	4,640	6,450	5,350	2,530	1,940
2_非木造	3_共同住宅	04_1～2階建	2,390	80	80	450	660	330	120	150
2_非木造	3_共同住宅	05_3～5階建	13,850	660	1,020	2,860	3,820	1,820	1,970	960
2_非木造	3_共同住宅	06_6階建以上	8,060	20	290	1,330	1,970	3,190	430	830
2_非木造	4_その他	00_総数	20	-	-	-	-	-	-	-

出典：住宅・土地統計調査

1. 池田市空家等対策計画の変更について

■今後のスケジュール

令和元年11月(今回):住宅・土地統計調査結果について協議

令和2年5月:住生活総合調査結果及び施策について協議

令和2年11月:素案協議

令和3年2月:案の協議

2. 長屋等への対応及び応急措置について

■ 条例(案)の概要のパブリックコメント

- 提示資料: 条例案の概要
- 実施期間: 令和元年10月10日～10月31日
- 意見提出: 2名6件

2. 長屋等への対応及び応急措置について

■ 提出意見の概要

	意見の概要
1	空家等対策協議会で空き長屋等を議論したほうが良いのではないだろうか。
2	「長屋」の定義を置くことも検討すべきではないか。
3	空き長屋等の定義で、空いている住戸ではなく、長屋や共同住宅全体が対象読めるが解釈はあっているか。
4	案の概要なので、詳細はわからないが、特定空き長屋等の要件が空き家法と同じにすべきではないか。
5	案の概要なので、詳細はわからないが、立入調査や措置の手続も空家法と同じ方が運用しやすいのでは。
6	地方税法22条に基づく守秘義務を(一部)解除するためには、条例のみの制定では足りず、法律に明記すべきという議論がかねてからなされており、必要な立法がなされていない現時点では、条例のみをもって上記守秘義務の解除ができると断定するのは早計ではないか(なお疑義が残っているのではないか)。

2. 長屋等への対応及び応急措置について

■平成31年3月7日(木)衆議員総務委員会

・内藤政府参考人(総務省自治税務局長)の答弁抜粋

空家法の対象外でございます長屋・共同住宅につきましては、空家法と同一の目的のもとに、措置の対象とする条例を定めることが可能とされております。

この条例に基づきまして地方税法の守秘義務に抵触せず情報提供を行うことができるかどうかにつきましては、当該情報を得ることで実施が可能となる施策の公益性が、地方税法第22条が定める守秘義務による保護法益を上回ると判断される場合、この条例に、空家法の場合と同様に、「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町村の内部で利用することができる」旨の条文を規定することにより、可能と考えております。

⇒この政府の解釈の部分に関して、より丁寧な検討を行う。

3. 空家等の活用について

■ 前回の主な論点

- ・リノベーションして魅力ある空家のまちづくりをして、招き入れたところで、それは一自治体が解決するだけであって、日本全体が解決しないのではないか
- ・外国人に目を向けるべき
- ・池田市と同規模レベルではそれほど改修の補助金の制度はつくられていない。

3. 空家等の活用について

■外国人を対象にした空家対策の取組例

事業者：空き家・空き地の相談センター（協議会）

活動エリア：愛知県高浜市、南知多町

事業①：市民向けセミナーを通じて外国人介護技能実習生の
研修所・宿泊施設・住居・管理団体事務所となる空き家
を募集・借り上げ

事業②：市民向けセミナーを通じ、バディ候補者を募集

3. 空家等の活用について

■ 前回以降ヒアリングした団体と内容①

【ヒアリング先】

- ・ (一社)大正・港エリア空き家活用協議会
(通称: We Compass)

- ・ We Compassで空き長屋を再生した長屋のオーナー

【主な特徴】

相談から空き家再生までを
ワンストップで対応



3. 空家等の活用について



Before
昭和 34 年建設の重層長屋
南側住棟も同じオーナー所有



After
1階はシェアアトリエ（10区画）、
2階は共同住戸（5戸）

出典：2019都市住宅学会・業績賞 HP

3. 空家等の活用について

【主なヒアリング内容】

- ・長屋のリノベーションについては、耐震改修の見学会、トークイベント、マルシェなどのイベントを実施しながら、色々な方と一緒につくっていった。
- ・イベント参加者の中には、その後も長屋を利用している人もいる。
- ・イベント参加者の中には、自ら空家を改修したり、取組みは地域に波及している。
- ・「人」とのつながりが大事
- ・行政は法規制関係の調整や広報の協力
- ・WeCompassには年間50件程度の相談がある。

3. 空家等の活用について

■ 前回以降ヒアリングした団体と内容②

【ヒアリング先】

- ・株式会社 美想空間

【主な特徴】

- ・大阪市港区でリノベーションのショールームであるKLASI COLLEGEを運営。
- ・大阪市港区役所と連携協定を締結し、店舗等のリノベーションを基軸とした築港地域の活性化に取り組む。
- ・築60年以上の使われなくなった空家等の企画・立案している。

3. 空家等の活用について

■ 前回以降ヒアリングした団体と内容②



出典:KLASI COLLEGE HP

3. 空家等の活用について

【主なヒアリング内容】

- ・様々な地域で行政と連携してリノベーションをやってきたが、運営に補助金が出ている場合は、補助金がなくなると成り立たなくなるケースが多い。
- ・学生、社会人、主婦など様々な方々で構成するチームを形成してはどうか。
学生には実践の機会を与えることができる。
- ・チームをつくるにあたって、市が最初の音頭をとってやるといい。
民間の会社がチームをつくりたいといっても、中々難しい面がある。
- ・空家を活用して、事業を実施する場合、事業を継続していくにはプロの意見が必要。

3. 空家等の活用について

■ 今後の方針(案)

- ・空家の活用を考える民間のチームの編成に向けて取り組む。
- ・チームメンバーは幅広く公募又はリノベーションまちづくりの勉強会等からはじめる。
- ・市の役割は主に法規制の調整と広報支援。
- ・外国人向けの空家の利活用についても、現実的に外国人が増加した場合に、民間チームで対応検討