

令和4年3月28日

令和3年度 第2回 柏原市 空家等対策協議会

資料 1

案件 1 空家等対策計画における推進施策について(実績報告)

- ◆ 空家等対策計画における推進施策の進行表 p. 1～4
- ◆ 令和3年度の空家対策計画の効果検証 p. 5

【参考資料】

- ◇ 令和3年度の納税通知書に同封した啓発チラシ

■「柏原市空家等対策計画」における推進施策		
1. 空家等の発生抑制		
令和3年度 取組み目標	令和3年度 実績	次年度の取組有無
■1-1.所有者等への情報提供と意識啓発		
<ul style="list-style-type: none"> ・窓口やホームページにて、空き家発生防止の啓発チラシ配布活動を行う。 ・建物を所有される方に、相続や未管理空家に関する問題の意識啓発を図るため、令和3年度の納税通知書に啓発チラシを同封し送付した。 	<ul style="list-style-type: none"> ●土地・建物を所有される方に、①相続登記の重要性、②管理不全空家に関する問題、③空き家バンクの案内を記載したチラシを作成し、意識啓発を図るため、令和3年度の納税通知書に啓発チラシを同封し送付した。 ○送付後、市民の方から空家に関する相談や空家バンクに登録方法などの問合せが多数あったことから、効果的な施策と感ずる結果となった。 	継続
■1-2.連絡体制の確立		
<ul style="list-style-type: none"> ・市内の空家対策事業を担当する部署と空家に関する情報共有を行い、老朽空家の発生抑制を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ●空家事業における担当課間で情報共有を図るため、市内で利用できる管理システムの導入することになった。(4月～稼働) ○これにより、管理不全空家に対する苦情の迅速な対応や、利活用可能な空家所有者への案内が容易になる。 	改善
■1-3.既存住宅の質の向上		
<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性能の無い木造住宅に対して、工事費用を一部補助する『柏原市耐震改修補助制度』を実施する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●耐震改修工事費用の一部を補助する『耐震改修補助制度』を実施した。 ○【補助件数】 2件 	継続
■1-4.住宅政策との連携		
<ul style="list-style-type: none"> ・リバースモーゲージ、マイホーム借り上げ制度、住宅セーフティネット等の各種住宅施策を広く認知されるよう周知し、空家の発生予防化を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家セミナー及び個別相談会を開催し、リバースモーゲージ等の住宅施策を紹介した。 ○個別相談会においては、リバースモーゲージやマイホーム借り上げ制度の活用相談が実際にあり、所有者に興味を持って頂くことができた。 	継続

■「柏原市空家等対策計画」における推進施策		
2. 空家等の適正管理の促進		
令和3年度 取組み目標	令和3年度 実績	次年度の取組有無
■2-1.空家等の状況把握の実施		
<ul style="list-style-type: none"> 令和3年度は、『柏原市空家等対策計画』を策定して5年目であることから、計画の効果検証と見直しの資料とするため、柏原市全域における空家の実態調査を再度実施する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●柏原市内の空き家実態調査を実施し、この5年間の対策計画の成果が分かる結果となった。 ○【案件2】にて、詳細説明 	完了
■2-2.所有者等への適正管理に対する意識の向上		
<ul style="list-style-type: none"> 評価Aランクの空家等の所有者に対して、年に一度、適正管理について啓発文書を送付する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●市内の空き家実態調査の集計分析に時間を要したため、所有者への啓発通知は出来ずに終わった。 ○令和4年度の初めに、空き家と判定した所有者の調査を実施し、改めて啓発文書を送付する予定。 	改善
<ul style="list-style-type: none"> 市民から空家の通報があり、建物の老朽化や雑草の繁茂等、周囲に悪影響を及ぼす可能性があると思われる場合は、直接訪問または文書の送付により、所有者等に是正指導を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ●周囲に悪影響を及ぼす可能性があると判断した空家の所有者に対し助言や是正指導を行った。 ○【家屋に関する内容】文書通知件数48件 → 是正件数28件 ○【草木に関する内容】文書通知件数27件 → 是正件数24件 	継続
■2-3.適正管理手法の活用促進		
<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者（NPO法人）と連携した市民向けセミナーの開催と個別相談会の開催を行う。（予定） 空家等の所有者に対して送付する啓発文書に市民向けセミナー等の案内を同封する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●NPO法人_大阪空き家相談センターと共催で『空き家対策セミナー&個別相談会』を11月27日（土）に開催した。 【セミナー参加者】19名 【個別相談参加者】10組 ○セミナー内容を「空家の有効な活用方法」と「家内の動産処分方法」という空家所有者の悩みを解決できるようなものにした結果、コロナ禍での開催でしたが、反響は大きいものとなった。 	継続

■「柏原市空家等対策計画」における推進施策		
3. 空家等の利活用の促進		
令和3年度 取組み目標	令和3年度 実績	次年度の取組有無
■3-1.定住促進や居住の安定確保の施策との連携		
<ul style="list-style-type: none"> 空家バンクの登録物件数の増加、登録物件の成約を図るため、引き続きホームページや広報誌等により制度の周知を行う。 空家バンクの案内を記載した納税通知書の送付用封筒により周知を行った。 	<ul style="list-style-type: none"> 市のホームページや広報誌等での周知に加え、納税通知書の送付用封筒に空家バンクの案内チラシを封入し、広く周知を行った。 ○納税通知書に案内を同封した効果もあり、新規の空き家登録が増加した。その結果、柏原市内で初の契約成立物件があった。 	継続
<ul style="list-style-type: none"> 本市に転入する子育て世帯の住宅取得に対して、補助制度を実施する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●子育て世帯住宅取得補助金制度を実施した。 ○【補助件数】15件 	継続
<ul style="list-style-type: none"> 空き店舗を利用した新規出店を行う事業主に対して、補助制度を実施する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●新規出店者向け補助金制度を実施したが、応募がなかった。（補助枠3件） ○【補助件数】0件 ※新型コロナウイルス感染症の影響と考えられる 	継続
■3-2.相談機会の提供		
<ul style="list-style-type: none"> 市民向けセミナーと同時に個別相談会を実施する。 様々な相談に対応できるよう民間事業者等と連携し、相談会の提供を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●セミナーと同時開催で個別相談会を実施した。 ○個別相談会は、予約が多かったため当日対応が出来ず、後日対応する形となった。市民アンケートの結果を見ると、満足していただいた回答内容が多く好評であった。 	改善
■3-3.地域コミュニティの発展を目的としたマッチング制度の実施		
<ul style="list-style-type: none"> 空家の利活用に繋がる事業を計画・実行する団体に対して、補助制度を実施する。 	<ul style="list-style-type: none"> ●地域コミュニティ活性化のため、まちづくりに頑張る自治会・団体補助金制度を実施したが、コロナ禍の影響もあり空家の利活用に資する申請はなかった。 ○【補助件数】0件 	継続

■「柏原市空家等対策計画」における推進施策		
4. 管理不全の空家等の解消		
令和3年度 取組み目標	令和3年度 実績	次年度の取組有無
■4-1.空家等の適正な措置の実施		
・空家等に対して措置が必要と判断する場合は、法に基づく処置を行う。	●空家等については、空家法に基づく助言・指導を適宜行った。 ○【案件3】にて、詳細説明	継続
■4-2.空家等対策補助の検討		
・耐震性が無い木造住宅(空家含む)の除却に対して、補助制度を実施する。	●木造住宅の除却に対して、補助制度を実施した。 ○【補助件数】 20件(40戸) 内:空家 31戸	継続
■4-3.他の法律などによる対応		
・空家の特措法に該当しない空家については、建築基準法など他法令による指導を行うため、関係機関と連携して対応する。	・空家の特措法に該当しない空家については、建築基準法等による指導を行うため、柏原市を管轄する大阪府へ報告した。	継続

■柏原市空家等対策計画（推進施策）の効果検証について（計画第9章 P.56）

□各年度における空家等対策計画の取組事項及びその効果検証については、柏原市空家等対策庁内調整会議にて取決め・進捗の把握を行い、柏原市空家等対策協議会に報告します。

□同協議会は、その報告を受けて、年次評価を行い、必要に応じて施策の見直しを行います。併せて次期計画への反映も行っています。

No	項目	目標値	令和2年度の取組事項	令和2年度実績値	令和3年度の取組事項	令和3年度実績値
1	市民へのチラシの配布、市の広報やホームページへの啓発文書の掲載などの広報活動	4回/年	<ul style="list-style-type: none"> ◆空家化の未然防止を目的とした、新しい啓発チラシを作成し都市開発課窓口で配布した。 ◆耐震補助や各種利活用の補助内容を、市のホームページに掲載し周知活動を行った。 	2回/年	<ul style="list-style-type: none"> ◆空家の発生抑制を目的とした啓発チラシを固定資産税の納税通知書に同封し、柏原市内に不動産を持っている全ての方に意識啓発を行った。 ◆空家に関するセミナー及び個別相談会の開催案内を、広報かしわらと一緒に全戸配布し、参加者に空家問題の意識啓発を行った。 	2回/年
2	老朽空家等指導、助言件数	10件/年	<ul style="list-style-type: none"> ◆二次調査の結果でAランク判定された空家に対しては、年に一度の啓發文書を送付した。 ◆市民から空家の通報を受けた場合は、状況に応じて指導・助言文書の送付、または直接訪問による指導した。 ◆特定空家等に認定している空家に対しては、状況に応じて、空家法に基づく指導・助言等を行った。 	Aランク空家等の所有者への啓発 36件/年 空家等の通報に伴う是正願 28件/年 第12条 助言 11件/年 第14条 指導 0件/年	<ul style="list-style-type: none"> ◆市民から空家の通報を受けた場合は、状況に応じて行政指導文書(お願い)の送付、又は直接訪問による指導した。 ◆特定空家等に認定している空家に対しては、状況に応じて、空家法に基づく指導・助言等を行った。 	空家等の通報に伴う是正願 75件/年 第12条 助言 0件/年 第14条 指導 0件/年
3	空き店舗を利用による出店数	2件/年	<ul style="list-style-type: none"> ◆新規出店促進事業の実施した。 	3件/年(見込み)	<ul style="list-style-type: none"> ◆新規出店促進事業の実施した。 	0件/年
4	【H28年度実施】二次調査で総合評価Aの管理不全空家の解消戸数	10戸/年	<ul style="list-style-type: none"> ◆管理不全が見受けられる空家等には、空家法に基づく措置を実施し、解消を目指した。 	Aランク空家等の解消 7戸/年	<ul style="list-style-type: none"> ◆管理不全が見受けられる空家等には、空家法に基づく措置を実施し、解消を目指した。 	Aランク空家等の解消 15戸/年

○目標値に対する取組実績の評価について下記のように取決めいたします。

- No.1の項目については、持続的に啓発している内容(HP掲載及び窓口で啓発チラシ設置等)は、実績値に含めないものとする。
- No.2の項目については、建物一棟として通報があった場合を『1案件』とし(長屋であっても)、その『1案件に』対して指導等を行った数を、実績値として考える。
- No.4の項目については、調査票1つを用いて行った空家等を『1戸数』とし(長屋4戸で1棟は4戸数)、その『1戸数』が解消された数を、実績値として考える。