

「交野市空家等対策計画(平成31年4月)」 策定後の状況について

令和4年8月30日

交 野 市

空き家対策の基本方針と取組について

空き家対策の基本方針	空き家対策の取組	取組内容
(1) 空き家の発生抑制と流通促進	①市民への意識啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広報紙等による情報発信 ・ 終活をテーマにした空き家セミナー
	②空き家所有者等への助言、意識啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・ 納税通知へのチラシ同封 ・ 不動産協会との連携
	③住宅ストックの良質化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 木造住宅耐震補助制度 ・ 同居・近居促進事業補助制度 ・ 中古住宅流通促進・リフォーム等補助制度 ・ 住宅取得流通促進支援事業補助制度 ・ 金融機関との連携
(2) 「まちづくり」の視点を持った空き家の活用	①伝統的民家を活用した空き家対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 私部古集落ワークショップ
	②ゆとりのある敷地を維持した空き家対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 私市山手地区に係る空き家セミナー
(3) 管理不全な空き家の解消	①地域と連携した空き家の維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ シルバー人材センターとの連携
	②老朽化した空き家の除却	<ul style="list-style-type: none"> ・ 木造住宅除却補助制度
	③特定空家等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家所有者への通知・助言等

(1)空き家の発生抑制と流通促進

①市民への意識啓発

広報紙等による情報発信

- ・住まいが空き家になる前の取組の重要性など、市民への意識啓発のため、広報紙等による情報発信を実施

終活をテーマにした空き家セミナー

- ・全日本不動産協会から講師を招き、将来自分の家が空き家になった時のリスクや、終活における空き家にしないための予防と管理についてセミナーと個別相談会を開催



開催日：令和4年2月14日(月)

開催場所：交野市立保健福祉総合センター（ゆうゆうセンター）

参加者：25名

講師：公益社団法人 全日本不動産協会 大阪府本部
公益事業推進講師 妹尾和江 氏

内容：13：30～14：30 セミナー（60分）
14：30～ 個別相談会（3件）

(1)空き家の発生抑制と流通促進

②空き家所有者等への助言、意識啓発

不動産協会との連携

- ・交野市内の空き家等の利活用に関する支援協定を(公社)全日本不動産協会大阪府本部、(一社)全国不動産協会大阪府本部と締結



実績：市内の空き家を高齢者の憩いの場等として活用したい相談者に協会を紹介

交野市空き家等利活用支援業務にかかる協定書

交野市（以下「甲」という）、公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部（以下「乙」という）及び一般社団法人全国不動産協会大阪府本部（以下「丙」という）は、交野市内の空き家等の利活用に関する支援業務（以下、「支援業務」という）について表のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、交野市内に存する空き家等について、空き家等の所有者等からの相談に対して、甲、乙及び丙が連携して対応することにより、空き家等の所有者等が売却、賃貸など空き家等を利用することを支援し、もって適正な管理が行われない空き家等の発生を抑制し、交野市の空き家等対策の推進に資することを目的とする。

（支援業務）

第2条 甲、乙及び丙は連携し、空き家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という）からの求めに応じて、空き家等の売却、賃貸、その他空き家等の利活用を支援する業務を、所有者等に対し、無償で実施する。

（甲の役割）

第3条 甲は、所有者等の同意を得られたときは、甲が保有する所有者等の氏名、住所、連絡先等の情報（以下「所有者等の情報」という）を、乙又は丙に提供する。

（乙の役割）

第4条 乙又は丙は、その会員である地産地消取引業者の中から、本協定に定める支援業務の対応をする者（以下「協力事業者」という）を選定し、支援業務に当たらせる。

② 乙又は丙は、協力事業者の個人情報管理その他本協定に定める支援業務について、適正な対応がなされるよう協力事業者に対して指導監督等を行う。

（支援業務の範囲を超えた業務の実施）

第5条 所有者等からの求めがある場合に限り、乙、丙又は協力事業者が、所有者等に対し、本協定に定める支援業務の範囲を超えて有償での業務を行うことは妨げない。

（権利義務の譲渡等の禁止）

第6条 乙及び丙は、協力事業者以外の第三者に対し、協定事項の一部又は全部の実施を委託し、若しくは譲け負わせ、又は本協定に基づいて生ずる権利義務を譲渡してはならない。

（協定内容の変更）

第14条 甲、乙又は丙のいずれかが、協定内容の変更を申し出たときは、その都度協議のうえ、必要な変更を行うものとする。

（その他）

第15条 本協定に定めのない事項又は本協定に関して疑義が生じた事項については、甲乙丙協議のうえ、これを定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本書3通を作成し、甲乙丙が署名、押印のうえ、各1通を保有する。

令和3年4月20日

甲 大阪府交野市私部1丁目1番1号
交野市
交野市長 黒田 実

乙 大阪府大阪市中央区谷町1丁目3番26号
公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部
本部長 須田 健二

丙 大阪府大阪市中央区谷町1丁目3番26号
一般社団法人全国不動産協会大阪府本部
本部長 須田 健二

(1)空き家の発生抑制と流通促進

②空き家所有者等への助言、意識啓発

納税通知へのチラシの同封

- ・土地や建物所有者の意識啓発のため、空き家や空き地に関する案内チラシ「土地や建物をお持ちの皆様へ」を、固定資産税・都市計画税の納税通知書に同封
- ・空き家や空き地にしないために、今からできる対策や、空家等に関する相談先等を掲載



実績：チラシを見て来庁される相談者に対し、予防や管理に関する助言や空家セミナーを紹介



※このチラシは交野市に土地・建物を所有する全ての方にご案内するため、固定資産税・都市計画税の納税通知書に同封させていただいております。

土地や建物をお持ちの皆様へ

交野市都市計画課からのお知らせです。

近年、空き家や空き地が社会的な課題となっています。空き家の老朽化が進み、周辺に危険や悪影響を及ぼす「特定空家等」となった場合、固定資産税等の増徴や過料の徴収など不利益を受ける場合があります。また、管理を怠ったために、周辺へ被害を与えてしまった場合は、所有者の責任を問われ、被害者から損害賠償を請求されるおそれもあります。

今からできること

- ▼建物の補修や家財・荷物の整理など、日頃の管理が大切です。
- ▼土地・建物を誰にどう引き継ぐのか、賃貸や売買を行うかなどを決めておく、円滑な活用につながります。
- ▼権利関係を整理しておく、相続等の場合にトラブルやめ事が少なくなります。

NP0 法人 空家・空地管理センター TEL:0120-336-366	公益社団法人 交野市シルバー人材センター TEL:072-893-0430
月額 100 円管理 目視点検・クレーム一対応・電子報告書・看板設置 -500 円/月でポスト清掃もお願いできます。 しっかり管理・その他オプション 家裏の臭気や、近隣への挨拶などを含む【しっかり管理】や、庭木の剪定、お掃除、緊急時点検などのオプションもあります。 「放棄空き家を無くす」という信念のもと、空き家所有者に寄り添い、空き家に関する様々な問題を解決できるよう空き家の賃貸、売却、解体といった活用から管理代行などのワンストップサービスをご提供しています。	見回り・外観点検 建物や原の目視点検・敷地内の草木の繁茂状況を確認し、ご報告します。 除草・清掃 空き家敷地内の除草・清掃を行います。 その他軽微な作業 簡易な大工仕事・ペンキ塗り・低木の枝切り等 ※現地確認の上、お見積りいたします。 ※作業内容は軽微なものに限ります。
公益社団法人 全日本不動産協会大阪支部 TEL:06-4250-9191 公益団体として無料相談事業に取り組んでいます。 空き家に関する不動産問題、賃貸・売買契約に関するご相談はこちらへお問い合わせをお願いします。	

※上記以外の交野市入札参加資格登録業者である不動産業者や造園業者への相談も推奨します。

「どこに相談していいのかわからない」場合は、相談窓口にお問い合わせください。

交野市の空き家の相談窓口
交野市 都市計画部 都市計画課
電話：072-892-0121 (代表)
E-Mail: tosi@city.katano.osaka.jp

(1)空き家の発生抑制と流通促進

③住宅ストックの良質化

木造住宅耐震補助制度

- 地震に強いまちづくりを推進するため、耐震診断、耐震改修工事の費用の一部を補助（H21年度～）

■実績

	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度
耐震診断	30件	11件	12件	8件	7件
耐震改修	10件	10件	5件	2件	3件

■制度の概要

対象者	・住宅の所有者等（耐震改修は所得制限あり）
対象となる建築物	・昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅（長屋・共同住宅含む） ・現に居住している、または、これから居住しようとするもの
補助額	・耐震診断費の11分の10(最大5万円) ・耐震改修工事費の8割(最大100万円) ・耐震シェルター設置費の7割（最大40万円、所得に応じて60万円）

同居・近居促進事業補助制度

- 若い世代の移住・定住を促進するため、市外在住の子育て世帯と市内在住の親世帯が同居・近居する場合の住宅取得・住宅改修工事の費用の一部を補助（H28年度～R3年度）

■実績

H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度
15件	37件	35件	26件	30件	32件

■制度の概要

対象世帯	(子世帯の要件) ・1年以上継続して市外に居住 ・中学生以下の子どもと同居 (親世帯の要件) ・市内に5年以上居住 など
対象となる住宅	・子世帯が居住するために、子又は親のいずれかが市内に所有するもの ・改修工事は、自ら居住するための部分の増改築 など
補助額	・市内転居に係る「引越しと住宅の取得・改修の合計費用」に対して一律20万円

(1)空き家の発生抑制と流通促進

③住宅ストックの良質化

中古住宅流通促進・リフォーム等補助制度

- ・新たな世代の移住・定住人口の増加と、中古住宅の流通を促進し、空き家発生を未然に防止（R1年度～R3年度）

■実績

R1年度	R2年度	R3年度
15件	13件	16件

■制度の概要

対象者	・1年以上継続して市外に居住（世帯全員） ・中古住宅を購入し、市外から転入 など
対象となる建築物	・築15年以上経過した戸建て住宅 ・2019年4月1日以降の売買契約に基づき購入した建物 など
補助額	・市外から転入 10万円 ・リフォーム等行った場合は+5万円 （市内の業者で行った場合は更に+5万円）

(1)空き家の発生抑制と流通促進

③住宅ストックの良質化

同居・近居促進事業補助制度



中古住宅流通促進・リフォーム等補助制度



令和4年度より、従来の2つの補助金制度を統合し対象者の拡充を図るとともに、対象要件をこれまでの一律方式から積み上げ方式へと変更

住宅取得流通促進支援事業補助制度

- 中古住宅等の流通促進と子育て世帯に温かい社会づくりを目指し少子化対策の一翼を担い、市内外からの移住・定住人口の増加と、まちの活性化を図る。

補助額 最大70万円（R4年度～）

■実績

R1年度	R2年度	R3年度	R4年度 (7/31時点)
-	-	-	39件

■制度の概要

対象者	<ul style="list-style-type: none">世帯全員の住民票異動完了（R4.4.1以降）市内に住宅を取得（R3.4.1以降）
対象となる建築物	<ul style="list-style-type: none">申請者の名義で所有権保存登記又は所有権移転登記をしている延べ床面積の半分以上が住宅用 など
補助額	<p>【ベース金額】：住宅の築年数</p> <ul style="list-style-type: none">築15年未満（新築含む） 5万円築15年以上 10万円 <p>【加算項目】</p> <ul style="list-style-type: none">中学生以下の子どもがいる市内に5年以上居住する親世帯あり新婚生活者 など

(1)空き家の発生抑制と流通促進

③住宅ストックの良質化

金融機関との連携（株式会社池田泉州銀行）

- ・進みゆく人口減少社会において、子育て世代が移住先として交野市を選び、生活の拠点としてもらうことを目指し、住宅施策での連携・協力を図るため、移住・定住・永住施策に関する連携協定を(株)池田泉州銀行と締結

連携項目

- ①移住・定住・永住事業の啓発に関すること
- ②同居、近居の取組みに関すること
- ③中古住宅の流通に関すること
- ④住宅改修に関すること
- ⑤空き家等の発生未然防止に関すること

実績：市補助金の周知や有利な金利商品の提供



金融機関との連携（住宅金融支援機構）

【フラット35】地域連携型の借入金利から年▲0.25%

（金利引き下げ期間：当初5年間）

実績件数：1件（R4.7末時点）

(2)「まちづくり」の視点を持った空き家の活用

①伝統的民家を活用した空き家対策

私部古集落ワークショップ

<概要>

開催日：令和2年8月17日(月)・18日(火)

開催場所：交野市役所

参加者：20名(4班に分かれて議論)

進行：関西大学 住環境デザイン研究室

<目的>

- ・歴史的環境と今の生活とのギャップ、空き家問題などの問題意識から、課題解決と将来可能性の獲得に向けたヒントを得ること
- ・「これまでの60年から今後の60年を考える」というテーマを設定し、私部の将来(60年後)を構想



<まとめ>

- ・2日間のワークショップで、現代人と未来人の気持ちになってまちを考えると、現代人と未来人では理想のまちに矛盾があった



(2)「まちづくり」の視点を持った空き家の活用

②ゆとりのある敷地を維持した空き家対策

私市山手地区に係る空き家セミナー

- ・私市山手地区において、全日本不動産協会から講師を招き、空き家の予防と管理についてセミナーと個別相談会を開催



開催日：令和3年12月13日(月)

開催場所：私市山手会館

参加者：30名

講師：公益社団法人 全日本不動産協会

大阪府本部 公益事業推進講師 妹尾和江 氏

内容：13：30～14：30 講演「空き家の予防と管理」(60分)

14：30～15：00 質疑応答(30分)

15：00～ 個別相談会(2件)

(3)管理不全な空き家の解消

①地域と連携した空き家の維持管理

シルバー人材センターとの連携

- ・ 市民が安全かつ安心に暮らすことができる生活環境の確保等を目的に、連携・空き家対策の推進に関する協定を(公社)交野市シルバー人材センターと締結



実績：相談者が市からの紹介を受け、枝葉の剪定や除草等を依頼

空き家等対策に係る連携協定書

交野市（以下「甲」という。）と公益社団法人 交野市シルバー人材センター（以下「乙」という。）は、空き家等対策の推進に係る業務について、次のとおり協定を締結する。

〔目的〕
第1条 この協定は、甲及び乙が連携し、甲の区域内の空き家等対策を推進することにより、市民が安全かつ安心に暮らすことができる生活環境が確保されたまを旨とするともに、地域の活力を高め、魅力あるまちづくりを推進することを目的とする。

〔用語の定義〕
第2条 この協定において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。
(1) 空き家等 甲の区域内に存し、現在居住その他の使用がなされていない建物等若しくは敷地又はこれらと同等の状態にあると認められるものをいう。
(2) 所有者等 空き家等を所有し、占有し、又は管理するものをいう。

〔連携の内容〕
第3条 甲及び乙は、第1条の目的を達成するため次の各号に掲げる事項について連携する。
(1) 空き家等の適切な管理等の実施とフォローアップ業務
(2) 空き家等の対策に関する情報共有

〔甲の業務〕
第4条 甲は、前条第1号の連携にあたり、次の各号に掲げる業務を行う。
(1) 乙に対する管理不全な空き家等の解消を希望する所有者等の情報の提供
(2) 所有者等に対する、乙が行うことができる空き家等管理業務の紹介
(3) 広報、ホームページその他の方法による、乙が行うことができる空き家等管理業務のPR
2 甲は、乙に対して、前項第1号の所有者等の情報提供を行うときは、管理不全な空き家等の解消を希望する所有者等から同意を得た上で行うものとする。

〔乙の業務〕
第5条 乙は、第3条第1号の連携にあたり、次の各号に掲げる業務を行う。
(1) 空き家等の見回り、外観点検
(2) 空き家等の除草、庭掃除の軽作業等

(3) 空き家等の管理状況の報告
(4) その他、所有者等の要望による、空き家等の適正管理に関し乙が受諾できる一般的な作業及び管理に関する業務
2 乙は、前項の業務の実施状況について、所有者等から同意を得た上で、甲に書面等で報告するものとする。

〔秘密の保持〕
第6条 この協定に基づく業務に携わる者は、当該業務上で知り得た情報を不当に他に知らせ、又は不当に使用してはならない。

〔苦情等の処理〕
第7条 この協定に基づく業務に関して発生した苦情等は、甲及び乙が協議の上、それぞれの責任において、速やかに解決を図るものとする。

〔有効期間〕
第8条 この協定の有効期間は、協定締結日から令和2年3月31日までとする。ただし、期間満了の日の前月末日までに甲又は乙から別段の意思表示がなかった場合は、有効期間を1年間延長するものとし、以降も同様とする。

〔補足〕
第9条 この協定に定めるもののほか、連携に関し必要な事項は、甲及び乙の協議の上、別に定める。

この協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲及び乙が記名押印の上、各1通を保有する。

令和2年3月18日

甲 大阪府交野市私部1丁目1番1号
交野市
代表者 交野市長 黒田 実

乙 大阪府交野市天野5丁目5番1号
公益社団法人 交野市シルバー人材センター
理事長 松本 寿則

(3)管理不全な空き家の解消

②老朽化した空き家の除却

木造住宅除却補助制度

- ・地震に強いまちづくりを推進するため、耐震性能が不足する住宅の解体費用の一部を補助（H29年度～）

■実績

H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度
5件	8件	12件	11件	10件

■制度の概要

対象者	・住宅の所有者等（所得制限あり）
対象となる建築物	・昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅（長屋・共同住宅含む） ・耐震性能が基準を満たさないもの
補助額	・最大40万円

(3)管理不全な空き家の解消

③特定空家等に対する措置

空き家所有者への通知・助言等

- ・ 通報による空き家所有者への通知や助言等の実績は以下のとおり

	管理不全の空き家	12条通知	改善
H27年度	24件	24件	10件
H28年度	13件	12件	7件
H29年度	24件	23件	16件
H30年度	30件	30件	15件
R1年度	14件	14件	9件
R2年度	13件	13件	11件
R3年度	16件	16件	4件
合計 (R4.3.31時点)	134件	132件	72件

※管理不全の空き家134件すべて所有者調査済み

※空家等対策の推進に関する特別措置法 第十二条（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

- ・ 全件改善されていない理由は、主に以下のとおり
 - ・ 所有者に適正に管理したい気持ちはあるが、出来ていない、
（費用面、年齢・体力、健康状態、仕事等で時間が取れない、遠方に居住 等）
 - ・ 所有者に適正に管理するよう通知するが、意向・回答が得られていない