

# 高槻市空家等対策計画 (素案)

## 概要版



## 計画の目的と背景

適切な管理が行われず放置されている空家が、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を引き起こしていることから、平成27年5月26日付けで「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」）」が全面施行されました。

国では、平成28年3月に住生活基本計画において空家対策を定めるとともに、大阪府では、平成28年12月に大阪府住生活基本計画「住まうビジョン・大阪」の個別戦略として「空家総合戦略・大阪」を策定しました。

これを受け、本市では、管理不全の空家の改善を図り、市民の安全・安心の確保に努めるとともに、健全な空家については地域の有効な資産と捉えて、地域のまちづくりの活性化に寄与するため、高槻市空家等対策計画を策定し、実効性のある空家対策を推進していきます。

### ◆対象地区

市内全域

### ◆計画期間

平成31年7月～平成38年3月

### ◆対象とする空家

空家法第2条第1項※に規定する「空家等」

#### ※空家法第2条第1項

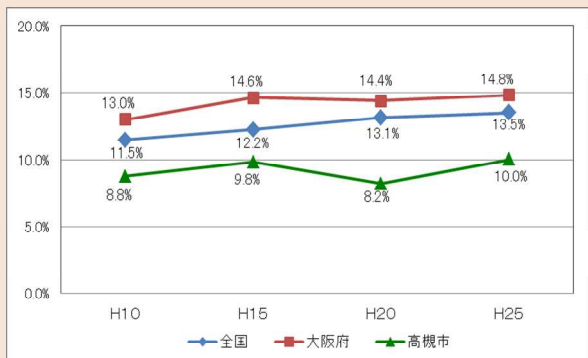
この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

## 高槻市の空家の現状と課題

### ◆住宅・土地統計調査

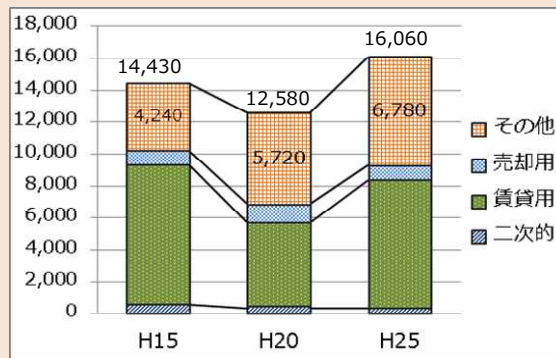
住宅・土地統計調査による空き家率は、平成25年時点で10.0%と、全国や大阪府より低い水準となっておりますが、空き家数は増加傾向にあります。

空き家率の推移



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

高槻市の空き家数



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

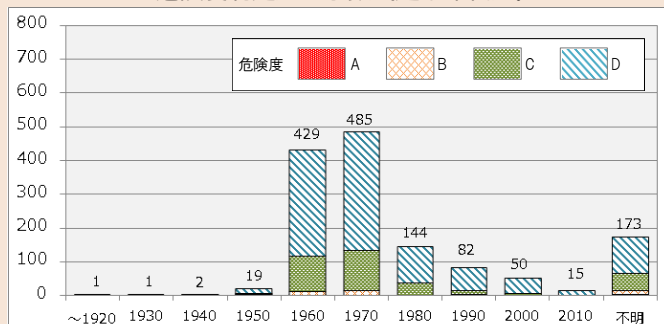
### ◆空家等実態把握調査

本市では、市内における空家の現状を把握するため、平成29年度に空家実態把握調査を実施しました。その結果、空家の分布状況については、極端に偏っている地域はなく、市内全域に分布しており、その多くは1960～1970年代に建てられた物件となっております。

空家の危険度判定結果

評価	内容	件数
A	倒壊や飛散等の危険が切迫し、周辺への影響度、緊急性が高い	6
B	直ちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい	39
C	維持・管理が行き届いておらず、損傷も見られるが、当面の危険性はない	336
D	小規模の修繕により、再利用が可能	1,020

危険度判別別空家数（建築年代別）



## ◆課題

### ①空家数の増加

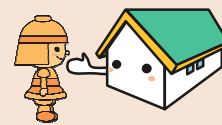
- ・少子高齢化が進む中、空家の増加による地域コミュニティの衰退

### ②適正な維持管理・利活用等

- ・維持管理における年齢や身体的な問題、居住地の問題、管理の手間等の負担
- ・利活用等に関する相談先、賃貸・売却の相手が見つからない

### ③管理不全の空家

- ・市街化調整区域や接道義務を満たさない等、利活用しにくい空家の放置
- ・状態の良くない空家所有者等の利活用意思が低いことによる管理不全の空家の増加



## 空家対策に係る基本方針と成果指標

### 空家に対する意識を高める

空家だけでなく、建物の所有者等が早い段階から建物の適切な維持管理や利活用に取り組むよう啓発や情報提供等を行い、空家に対する所有者等の意識の高揚に取り組みます。

### 空家対策のための体制を整える

空家所有者等が抱える問題への対応や、流通・利活用を行うため、各種団体と連携を図り、空家対策の実施体制を整えていきます。

### 空家の流通・利活用を促進する

空家の売買・賃貸等の普及促進や、空家所有者等と利用希望者のマッチング制度等の施策を展開し、空家の流通・利活用を促進していきます。

### 管理不全の空家を改善する

管理不全の空家の所有者等に対して指導や情報提供等を行い、改善を図っていきます。

### 成果指標

指標	現状	目標値
住宅・土地統計調査における「賃貸・売却用」等以外の「その他空き家※」数	6,780戸 (平成25年)	平成37年に約11,700戸と推計される数を約7,900戸程度に抑制

※その他空き家：賃貸・売却用等以外で長期にわたって人が居住していない住宅等

## 空家対策に係る具体的な施策

### 所有者等による空家の適切な管理の促進

～具体的な施策～

- ・空家の適切な管理の啓発
- ・相続登記の啓発
- ・空家の管理に関するセミナーの開催
- ・空家見守り事業の実施体制の構築
- ・情報提供希望者への案内
- ・空家に関する情報媒体の作成
- ・管理不全の空家の所有者等に対する通知・指導・情報提供等



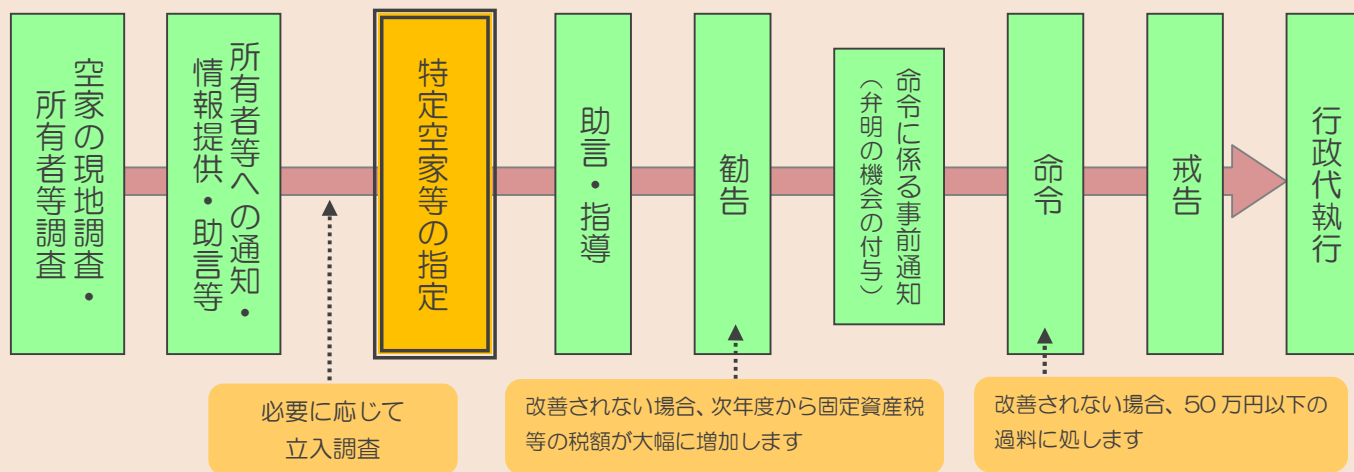
### 空家の利活用の促進や良質なストックの形成

～具体的な施策～

- ・マイホーム借上げ制度の普及・促進
- ・空家相談員による相談体制の整備
- ・居住環境の整備改善や地域活性化に向けた空家の利活用制度の構築
- ・樫田地区空き家情報バンク制度の活用
- ・財産管理人制度の活用
- ・木造住宅耐震改修工事・除却工事補助制度の活用
- ・空家の利活用に関するセミナーの開催

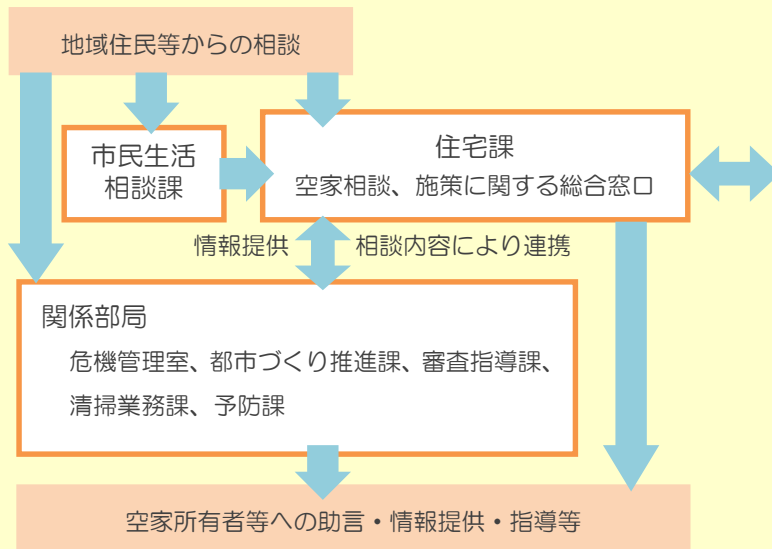
## 管理不全の空家に対する措置

地域住民等から改善要望等があった空家など、適切な管理がなされていない空家については、高槻市空家等対策審議会に諮りながら、以下の手順による措置を取り、市民の安全・安心の確保に努めます。



## 空家対策の実施体制

### ◆空家の相談対応



### ◆空家に関する協議体制

#### 高槻市空家等対策庁内検討会議

空家に関する対策を分野横断的かつ総合的に推進するため、空家に関する情報共有、課題、対策について協議することを目的とした庁内関係部局により構成される会議

#### 高槻市空家等対策審議会

空家等対策計画や特定空家等に関する重要事項の調査審議を行うことを目的とした学識経験者、専門家等により構成される審議会

### ◆関係団体による空家相談

#### ・高槻市において実施している無料専門相談

高槻市 各種専門相談



法務相談（行政書士）、税務相談（税理士）、登記相談（司法書士）、測量相談（土地家屋調査士）、建築相談（建築士）、不動産相談（宅地建物取引士）、法律相談（弁護士）

#### ・大阪の住まい活性化フォーラムにおける相談窓口

大阪の住まい活性化フォーラム



中古住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体、事業者、公的団体により、中古住宅の魅力化や市場の環境整備など、中古住宅の流通やリフォーム市場の活性化を図り、大阪府民の住生活の向上と、大阪の地域力や安全性向上につながる取組を進めるために設立された会。

空家に関する  
問合せ・相談先

高槻市 都市創造部 住宅課（高槻市役所本館 5 階） TEL:072-674-7525

高槻市  
Takatsuki City  
平成 31 年〇月発行