

# 高槻市空家等対策計画



高 槻 市  
令和元年 7 月



## はじめに

近年、わが国におきましては、人口減少・超高齢化社会の到来など社会情勢が大きく変化するなか、空家の発生が大きな社会問題となっており、なかでも、適切な管理が行われず放置されている空家は、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おります。

このような状況を踏まえ、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」が全面施行され、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」を策定いたしました。

今後は、本計画に基づき、本市の空家対策を市民の皆様のご理解、ご協力をいただきながら、関係団体と連携し進めてまいります。

最後に、本計画の策定にあたりまして、貴重なご意見やご提言をいただきました高槻市空家等対策審議会の委員の皆様をはじめ、アンケート等にご協力をいただきました皆様に心よりお礼申し上げますとともに、今後、より一層のお力添えを賜りますようお願い申し上げます。

令和元年7月

高槻市長

濱田 剛史





# 目次

---

## 第1章 高槻市空家等対策計画の目的と背景

1-1. 空家等対策の推進に関する特別措置法について	1
1-2. 国や大阪府の空家対策方針	1
1-3. 市町村の役割について	3
1-4. 高槻市空家等対策計画の目的	3
1-5. 計画の対象	3
1-6. 他計画との関連性	4
1-7. 計画期間及び進捗管理	4

## 第2章 高槻市の空家の現状と課題

2-1. 全国・大阪府・高槻市の状況	5
2-2. 高槻市空家等実態把握調査	17
2-3. 実態把握調査による高槻市の空家の現状	24
2-4. 平成30年大阪府北部地震及び台風第21号等に伴う空家の状況	29
2-5. 高槻市が抱える空家の課題	30

## 第3章 空家対策に係る基本方針と成果指標

3-1. 空家対策に係る基本方針	31
3-2. 空家対策に係る成果指標	32

## 第4章 空家対策に係る具体的な施策

4-1. 所有者等による空家の適切な管理の促進	33
4-2. 空家の利活用の促進や良質なストックの形成	34

## 第5章 管理不全の空家に対する措置

5-1. 管理不全の空家に対する措置の手順	36
5-2. 管理不全の空家に対する措置のフロー図	40

## 第6章 空家対策の実施体制等

6-1. 庁内関係部局の連携による空家相談対応	42
6-2. 関係団体による空家相談対応	43
6-3. 庁内関係部局の協議体制	44
6-4. 高槻市空家等対策審議会	45
6-5. 大阪府空家等対策市町村連携協議会	45

参考資料	46
------	----



# 第1章 高槻市空家等対策計画の目的と背景

## 1-1 空家等対策の推進に関する特別措置法について

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建物の老朽化、社会的ニーズ及び産業構造の変化等に伴い、空家が年々増加しています。この中には、適切な管理が行われず放置されているものも多く、こうした管理不全の空家が、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ます。

この問題は、都市地域においても顕在化するなど全国的に広がりを見せ、日増しにその深刻の度を増しています。このような状況を踏まえ、国レベルで制度的枠組みを整え、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家の利活用を促進するため、国や市町村等が、空家に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」）」が公布され、平成27年2月26日に一部施行、平成27年5月26日に全面施行されました。

## 1-2 国や大阪府の空家対策方針

### (1) 国の住生活基本計画における空家対策方針

国では、住生活基本法に基づき、平成28年3月に国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を定めました。

空家に関する項目としては、以下の成果指標を示しています。

(成果指標)

指標	現状	目標値
空家等対策計画を策定した市区町村数の全市町村数に対する割合	0割 (平成26)	おおむね8割 (平成37)
賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	318万戸 (平成25)	400万戸程度におさえる (平成37)

出典：国土交通省「住生活基本計画」

### (2) 大阪府の住生活基本計画における空家対策方針

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」を策定し、「大阪ならではの魅力を存分に活かし、住まうなら大阪！多様な人々が住まい、訪れる居住魅力あふれる都市の創造」を基本目標とした政策展開を打ち出すとともに、その個別戦略として「空家総合戦略・大阪」を策定し、大阪府内の空家対策を戦略的かつ集中的に進める取組を実施しています。

「住まうビジョン・大阪」における「みんなでめざそう値」

指標	現状	目標値
①賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	21万戸 (H25)	H37年に約35万戸と推計される数を約25万戸程度に抑える (H37)
②腐朽・破損のある空家の割合	26.8%	おおむね1割以下
空家総数に対する腐朽・破損のある空家数の割合	(H25)	(H37)
③持ち家として取得された中古住宅の割合		
過去5年間において、持ち家として取得された住宅戸数に占める中古住宅(中古住宅及び相続・贈与取得の住宅)の割合	38.6% (H25)	50% (H32)
④リフォーム、リノベーションの年間実施戸数	約12万戸	約20万戸
「持家」におけるリフォーム戸数	(H25)	(H37)
⑤空家を適正に管理している所有者の割合		
空家を所有する世帯のうち、空家の管理状況について、「自分や親戚が定期的又は不定期に管理している」、「専門業者に管理を委託している」と回答した世帯の割合	65.9% (H25)	100% (H37)

出典：大阪府「住まうビジョン・大阪」

「空家総合戦略・大阪」における「みんなでめざそう値」

指標	現状	目標値
①市町村による空家等対策計画策定	1市	全43市町村
空家等対策計画等を策定済みの市町村数	(H27)	(H30)
②市町村における特定空家等の判断基準の策定	6市町	全43市町村
特定空家等の判断基準を定めた市町村数	(H27)	(H30)
③空家等を利活用した「リノベーションまちづくり」		
「リノベーションまちづくり」の取組が始まった地区(「大阪の住まい活性化フォーラム」を通じて支援)	府域3地区 (H27)	延べ10地区以上 (H30)
④中古住宅流通、空家等の適正管理等の促進		
府民向け空家等の適正管理や利活用等に関する普及啓発のセミナー等を実施済みの市町村数	6市 (H27)	全43市町村 (H30)
インスペクションなどの空家等関連サービス事業者を紹介する仕組みの構築	-	(H29)

出典：大阪府「空家総合戦略・大阪」

## 1-3 市町村の役割について

市町村の責務は、空家法第4条に定められており、「市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする」とされています。適切な管理が行われていない空家をもたらす問題を改善するためには、第一義的には空家の所有者等が自らの責任により適切に対応することが前提となりますが、空家の所有者等がその管理責任を全うしない場合は、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家の状態を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じて地域活性化等の観点から空家の利活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を与える空家については所要の措置を講ずるなど、空家に関する対策を実施することが重要となります。

## 1-4 高槻市空家等対策計画の目的

本市においても、少子高齢化が進む中、今後空家の増加が予想されることから、空家問題は重要な課題となっています。

空家問題は、適切な管理が行われていない空家が、地域住民の日常の生活環境に悪影響を与えるだけでなく、空家が増加することで地域コミュニティの衰退につながっている事例も見受けられます。

そこで、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。

## 1-5 計画の対象

### (1) 対象とする空家について

本計画で対象とする空家は、空家法第2条第1項※に規定する「空家等」とします。

#### ※空家法第2条第1項

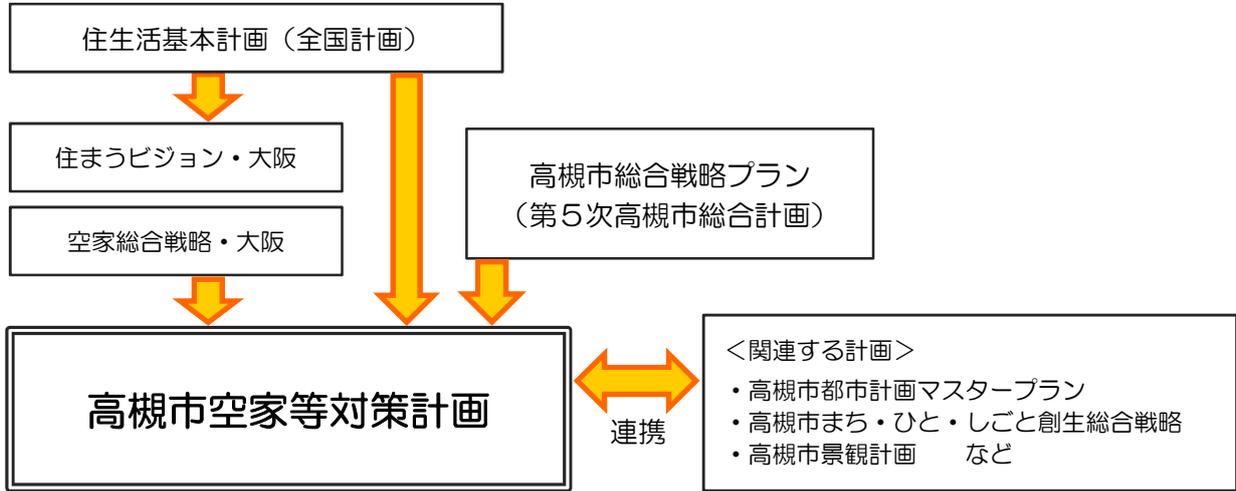
この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

### (2) 対象地区

本計画の対象地区は、市内全域とします。

## 1-6 他計画との関連性

本計画は、大阪府の「住まうビジョン・大阪」、「空家総合戦略・大阪」、本市の上位計画である「高槻市総合戦略プラン（第5次高槻市総合計画）」等を踏まえ、関連する計画と連携を図るものとします。



## 1-7 計画期間及び進捗管理

本計画の計画期間は、国の「住生活基本計画」や大阪府の「住まうビジョン・大阪」における計画期間（平成28年度～令和7年度）、住宅・土地統計調査<sup>※</sup>の公表時期（令和6年度末頃）を踏まえ、令和7年度末までの7年間とします。

また、行政内部の組織である「高槻市空家等対策庁内検討会議<sup>※</sup>」において庁内連携・調整を図るとともに、附属機関である「高槻市空家等対策審議会<sup>※</sup>」において取組の進捗状況を確認していくほか、社会状況の変化、国の政策の動向、各種施策の実施による効果等を踏まえながら、施策の見直し等を行っていきます。

※住宅・土地統計調査

総務省が5年毎に実施する、わが国の住宅や世帯の居住状況等を調査したもの。抽出調査であり、調査結果は推計値。

※高槻市空家等対策庁内検討会議・高槻市空家等対策審議会

第6章6-3、6-4参照

名称	R元年	R2	R3	R4	R5	R6	R7	計画期間
高槻市 空家等対策計画	→							R元年度～R7年度 (7年)
住生活基本計画 (国)	→							H28年度～R7年度 (10年)
住まうビジョン・ 大阪(大阪府)	→							H28年度～R7年度 (10年)
住宅・土地 統計調査					● 調査 実施年	○ 結果 公表年		

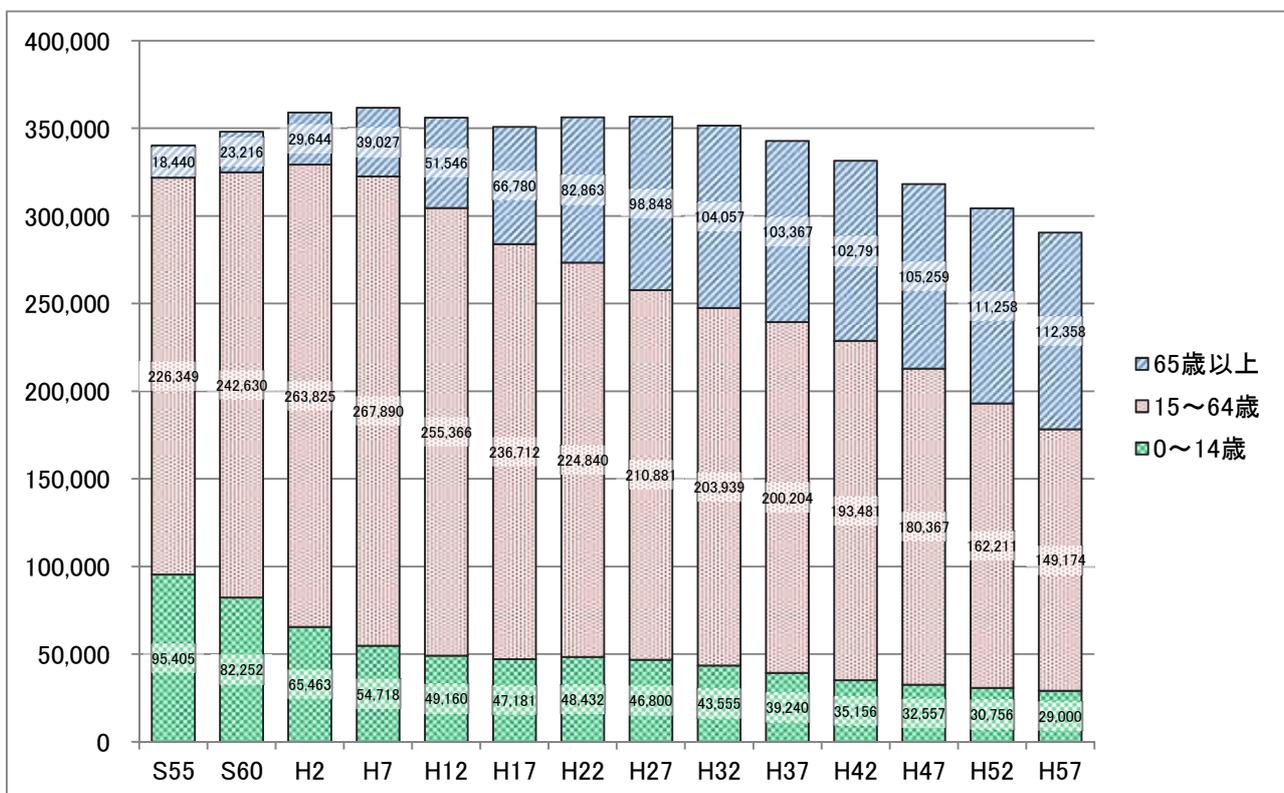
## 第2章 高槻市の空家の現状と課題

### 2-1 全国・大阪府・高槻市の状況

#### (1) 高槻市の将来人口推移

高槻市の将来人口推移は、平成27年から令和27年の30年間で、0～14歳までの年少人口は17,800人(38.0%)の減少、15～64歳までの生産年齢人口は61,707人(29.3%)の減少、65歳以上の老年人口は13,510人(13.7%)の増加、人口全体では65,996人(18.5%)減少することが予測されています。

高槻市の将来人口推移

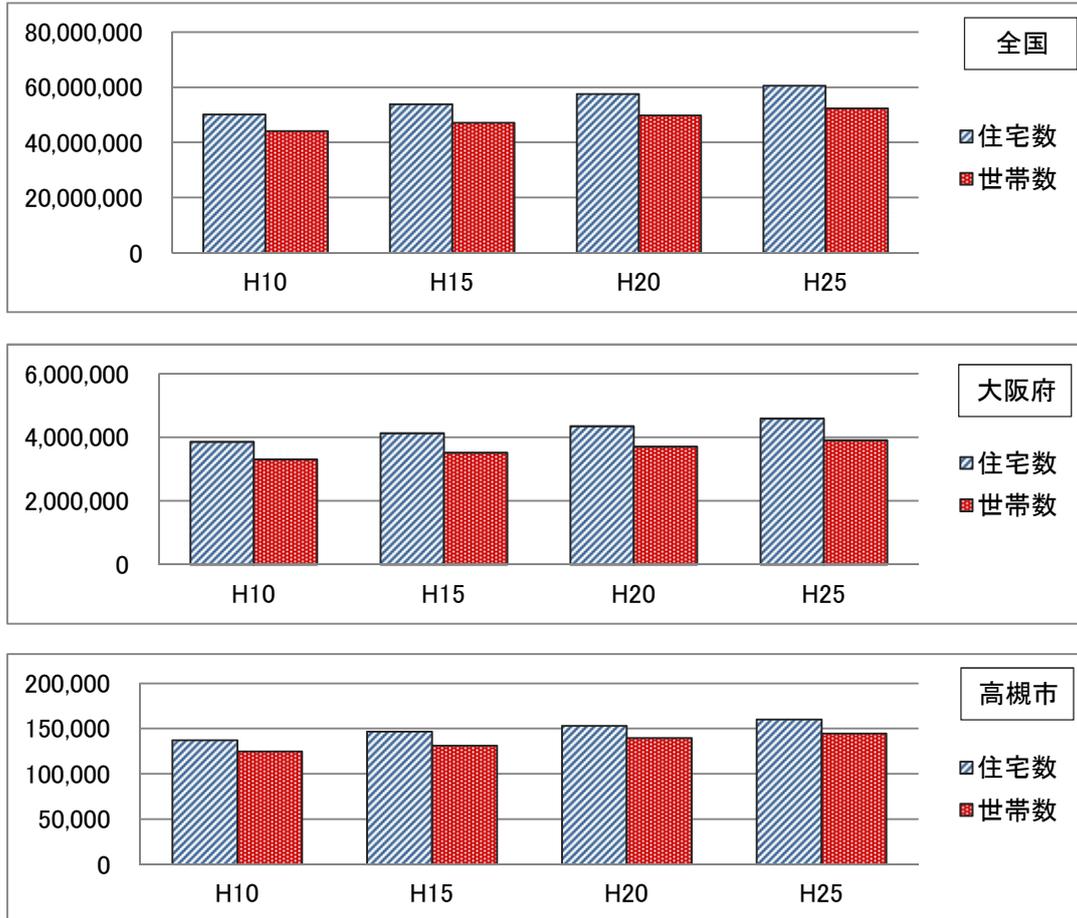


出典：高槻市人口ビジョン

## (2) 住宅総数と世帯数の推移

住宅総数と世帯数の関係を見ると、高槻市は、全国や大阪府と同様、世帯数に比べて住宅数が超過している状況にあります。住宅超過率は平成25年時点で全国や大阪府より低い水準となっていますが、15,540戸（10.77%）の住宅超過となっています。

住宅総数と世帯数



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

住宅総数・世帯数と住宅超過率

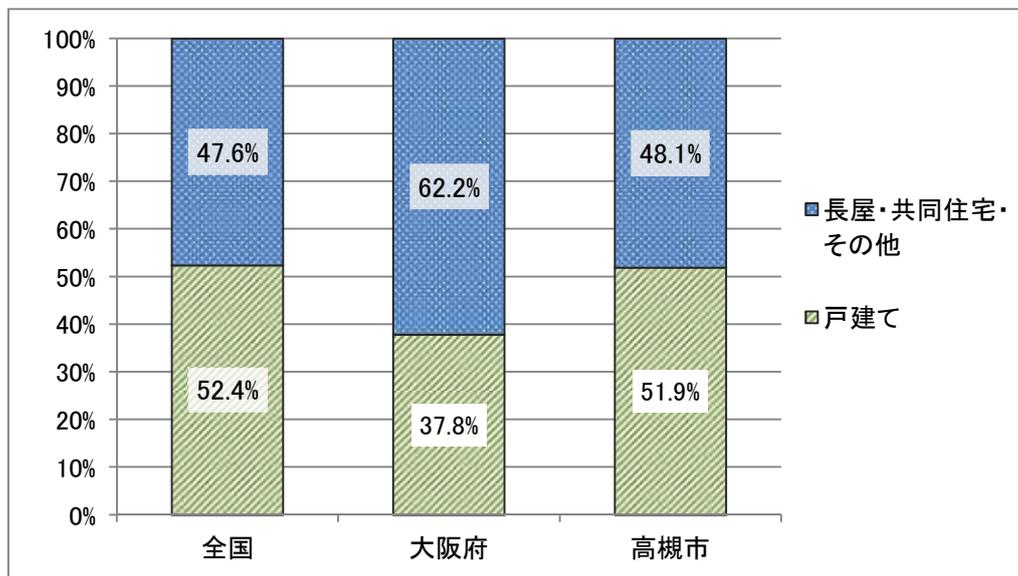
		H10年	H15年	H20年	H25年
全国	住宅総数(戸)	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600
	世帯数(世帯)	44,211,300	47,164,900	49,894,500	52,378,600
	住宅超過率(%)	13.65%	14.26%	15.42%	15.75%
大阪府	住宅総数(戸)	3,852,500	4,130,800	4,346,000	4,586,000
	世帯数(世帯)	3,307,300	3,511,100	3,707,600	3,902,800
	住宅超過率(%)	16.48%	17.65%	17.22%	17.51%
高槻市	住宅総数(戸)	137,210	146,670	152,990	159,880
	世帯数(世帯)	124,820	131,230	139,660	144,340
	住宅超過率(%)	9.93%	11.77%	9.54%	10.77%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

### (3) 住宅の建て方別割合

平成25年の高槻市の住宅の建て方を見ると、「長屋・共同住宅・その他」に比べ「戸建て」の割合がやや高く、51.9%となっています。

平成25年 住宅の建て方別割合



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

平成25年 建て方別住宅数<sup>※</sup>と割合

	住宅数		戸建て		長屋・共同住宅・その他	
	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)
全国	60,297,800	100%	31,597,900	52.4%	28,699,700	47.6%
大阪府	4,561,200	100%	1,726,200	37.8%	2,835,100	62.2%
高槻市	159,270	100%	82,730	51.9%	76,540	48.1%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

※住宅数

「住宅総数」から建て方別数が公表されていない「一時居住者のみ」と「建築中」の住宅を除いたもの。

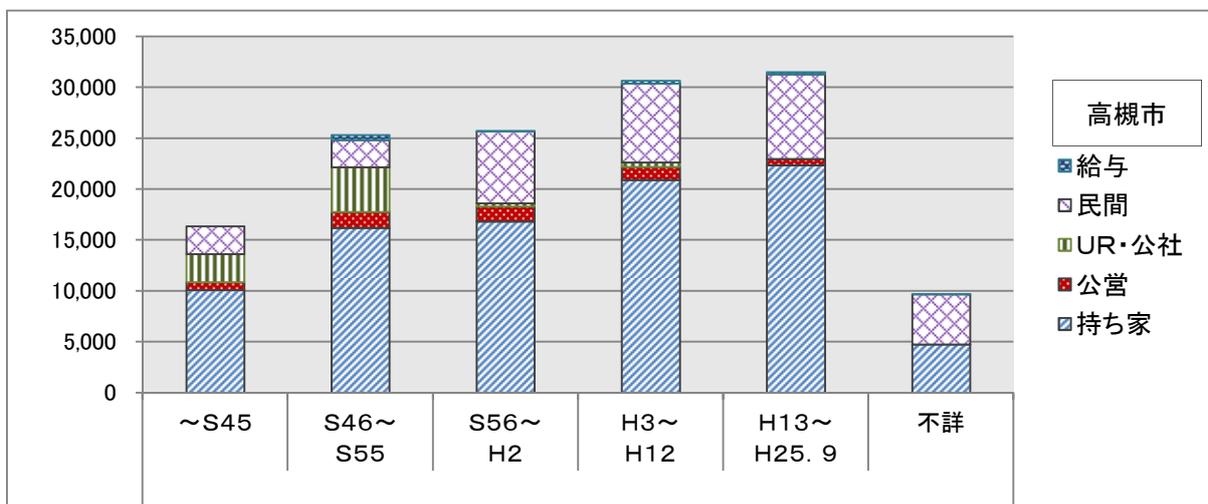
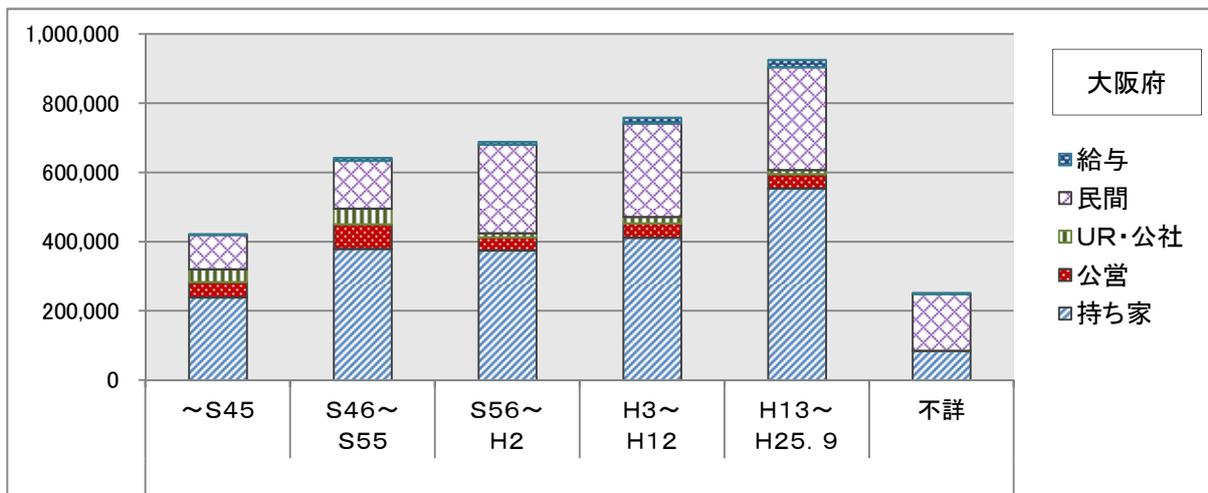
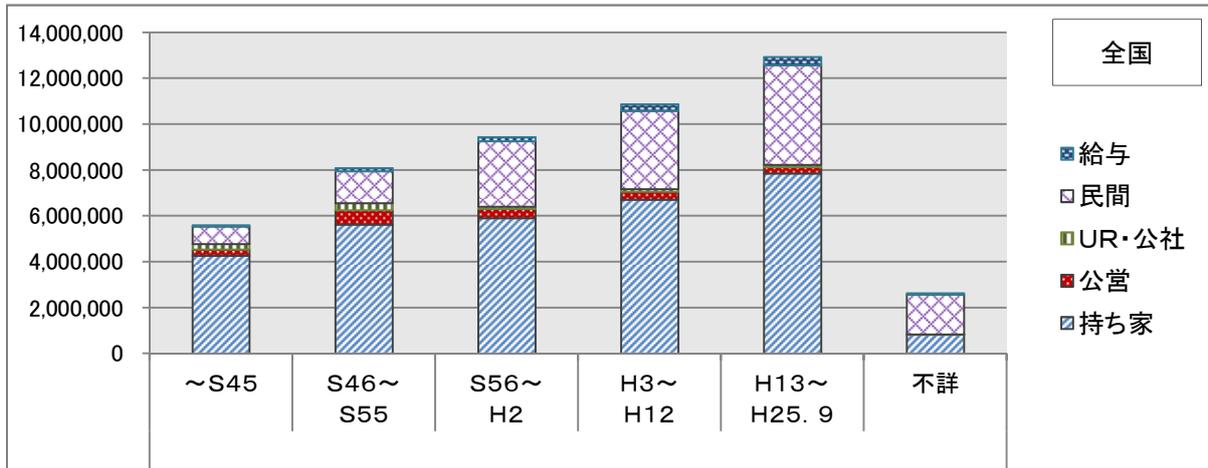
#### (4) 所有関係別専用住宅<sup>※</sup>の建築時期

所有関係別専用住宅の建築時期を見ると、高槻市の専用住宅は全国や大阪府と同様、平成13年から平成25年9月までに建築された「持ち家」が22,338戸と最も多くなっています。

※専用住宅

「住宅総数」のうち、居住のある住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅。

所有関係別専用住宅数



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

所有関係別専用住宅数

単位 (戸)

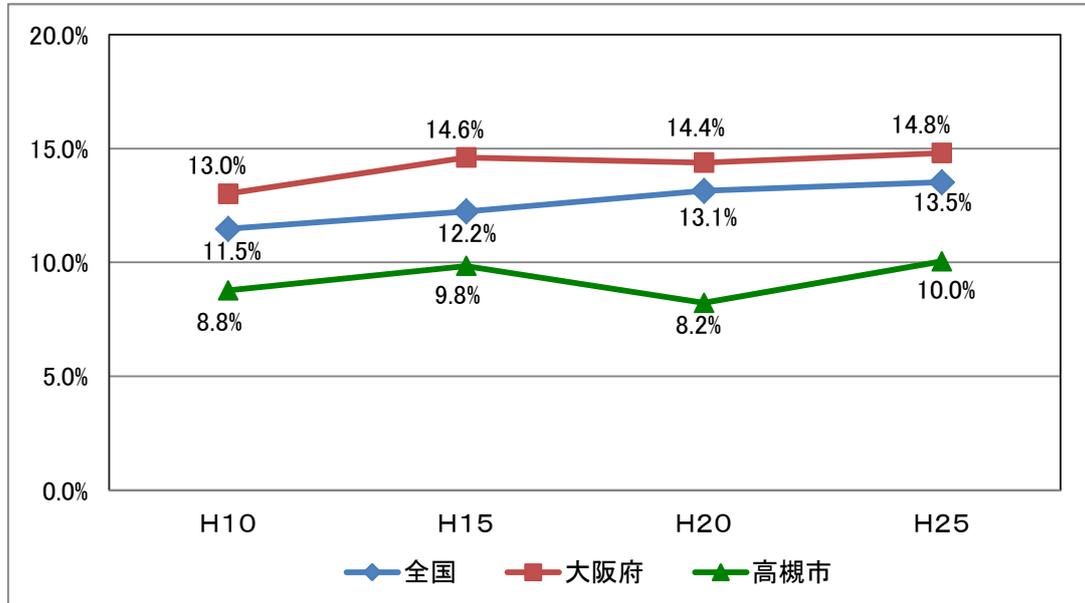
	建築時期	専用住宅	持ち家	借家			
				公営	UR・公社	民営	給与住宅
全国	～S45年	5,603,500	4,258,600	281,300	235,700	764,100	63,800
	S46年 ～S55年	8,099,000	5,621,700	639,200	299,400	1,390,100	148,500
	S56年 ～H2年	9,441,400	5,904,300	407,900	93,500	2,857,100	178,600
	H3年 ～H12年	10,874,400	6,715,600	342,100	122,000	3,401,600	293,100
	H13年～ H25年9月	12,936,200	7,855,400	278,500	103,600	4,341,800	356,900
	不詳	2,637,800	828,600	8,800	1,000	1,737,900	61,500
	合計	49,592,500	31,184,200	1,957,800	855,200	14,492,600	1,102,400
大阪府	～S45年	421,928	239,131	44,402	36,286	99,691	2,417
	S46年 ～S55年	641,664	379,206	71,254	44,765	138,807	7,632
	S56年 ～H2年	688,225	374,739	37,762	11,585	256,203	7,936
	H3年 ～H12年	757,814	411,381	41,563	18,597	269,748	16,526
	H13年～ H25年9月	925,050	553,348	41,683	11,991	297,204	20,824
	不詳	252,117	84,959	397	115	164,213	2,433
	合計	3,686,798	2,042,764	237,061	123,339	1,225,866	57,768
高槻市	～S45年	16,323	10,067	765	2,764	2,727	0
	S46年 ～S55年	25,304	16,182	1,574	4,380	2,681	487
	S56年 ～H2年	25,707	16,814	1,468	313	7,041	72
	H3年 ～H12年	30,644	20,880	1,283	457	7,733	291
	H13年～ H25年9月	31,485	22,338	609	0	8,308	229
	不詳	9,684	4,734	0	0	4,910	40
	合計	139,147	91,015	5,699	7,914	33,400	1,119

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

## (5) 空き家率の推移

高槻市の空き家率は、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、空き家数は過去に比べて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」

住宅総数・空き家数と空き家率

		H10年	H15年	H20年	H25年
全国	住宅総数(戸)	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600
	空き家数(戸)	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600
	空き家率(%)	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
大阪府	住宅総数(戸)	3,852,500	4,130,800	4,346,000	4,586,000
	空き家数(戸)	501,300	603,300	625,100	678,800
	空き家率(%)	13.0%	14.6%	14.4%	14.8%
高槻市	住宅総数(戸)	137,210	146,670	152,990	159,880
	空き家数(戸)	12,030	14,430	12,580	16,060
	空き家率(%)	8.8%	9.8%	8.2%	10.0%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

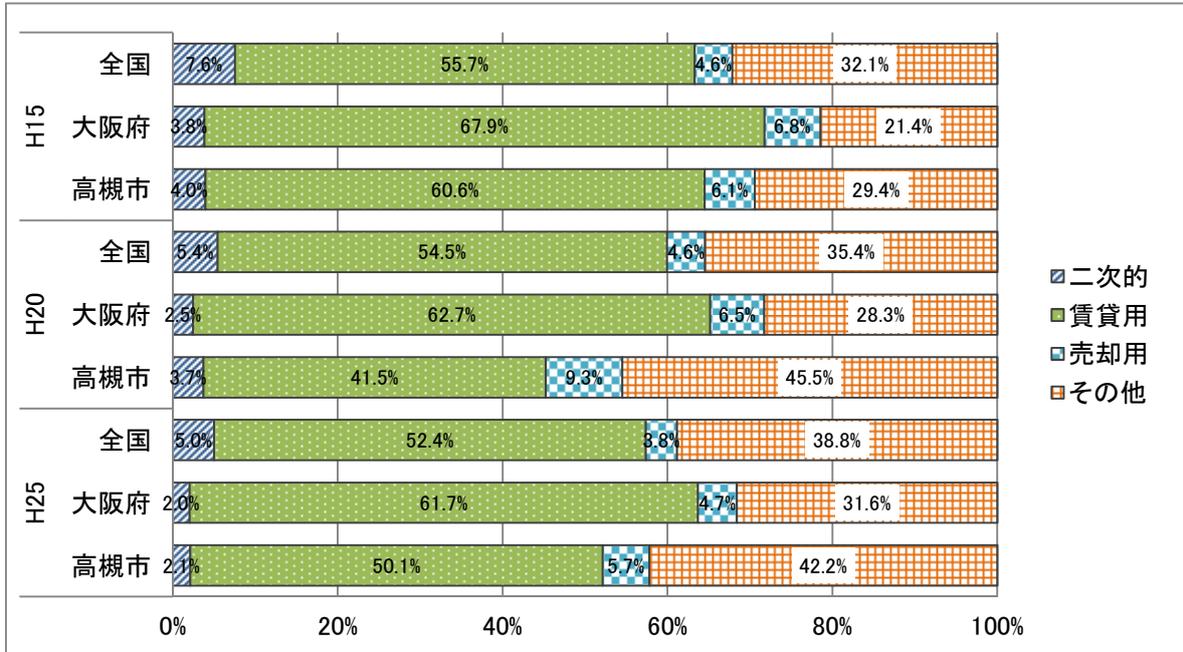
### ※空き家数

総務省の住宅・土地統計調査に基づくものであり、抽出調査であることから、調査結果は推計値となります。空家法における「空家等」は、建物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされており、長屋・共同住宅等で一部住戸のみが空室である住宅は含まれません。住宅・土地統計調査の「空き家」は一部居住している住宅を含み、空室となっている1住戸を1戸としてカウントしています。

### (6) 空き家の種類別割合推移

平成25年の高槻市の空き家を種類別に見ると、活用予定のない「その他」の割合は、全国や大阪府に比べて42.2%と高くなっています。

空き家の種類別割合



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

種類別空き家数と割合

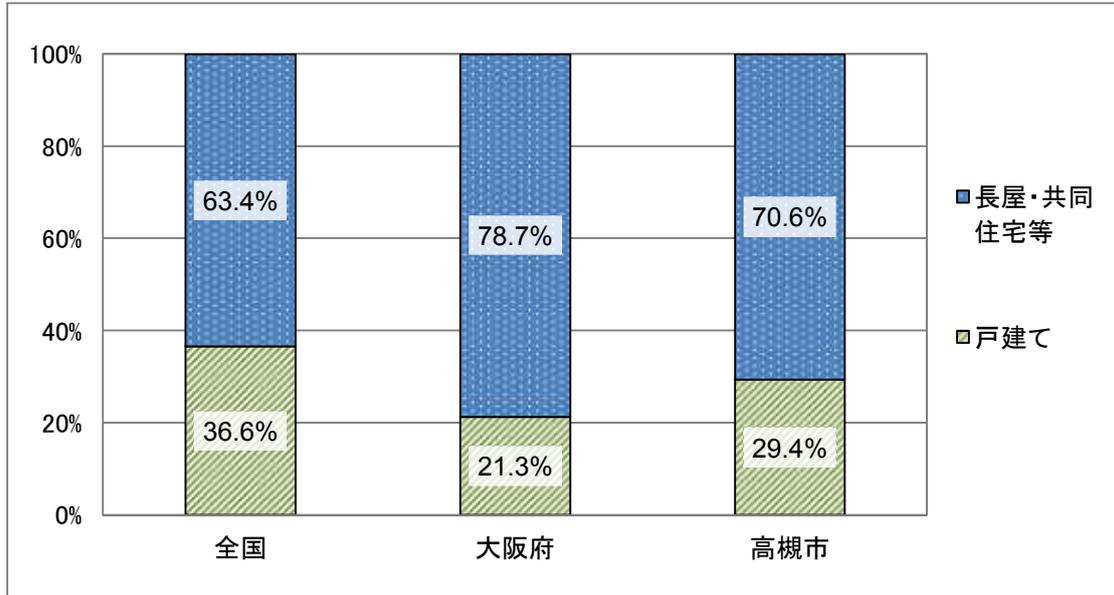
		H15年		H20年		H25年	
		戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)
全国	空き家数	6,593,300	100%	7,567,900	100%	8,195,600	100%
	二次的	498,200	7.6%	411,200	5.4%	412,000	5.0%
	賃貸用	3,674,900	55.7%	4,126,800	54.5%	4,291,800	52.4%
	売却用	302,600	4.6%	348,800	4.6%	308,200	3.8%
	その他	2,117,600	32.1%	2,681,100	35.4%	3,183,600	38.8%
大阪府	空き家数	603,300	100%	625,100	100%	678,800	100%
	二次的	23,200	3.8%	15,500	2.5%	13,800	2.0%
	賃貸用	409,800	67.9%	392,100	62.7%	418,700	61.7%
	売却用	41,000	6.8%	40,900	6.5%	31,900	4.7%
	その他	129,400	21.4%	176,700	28.3%	214,400	31.6%
高槻市	空き家数	14,430	100%	12,580	100%	16,060	100%
	二次的	570	4.0%	470	3.7%	340	2.1%
	賃貸用	8,740	60.6%	5,220	41.5%	8,040	50.1%
	売却用	880	6.1%	1,170	9.3%	910	5.7%
	その他	4,240	29.4%	5,720	45.5%	6,780	42.2%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

## (7) 空き家の建て方別割合

平成25年の高槻市の空き家の建て方を見ると、全国や大阪府と同様に、「戸建て」に比べ「長屋・共同住宅・その他」の割合が70.6%と高くなっています。

平成25年空き家の建て方別割合



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

平成25年 建て方別空き家数と割合

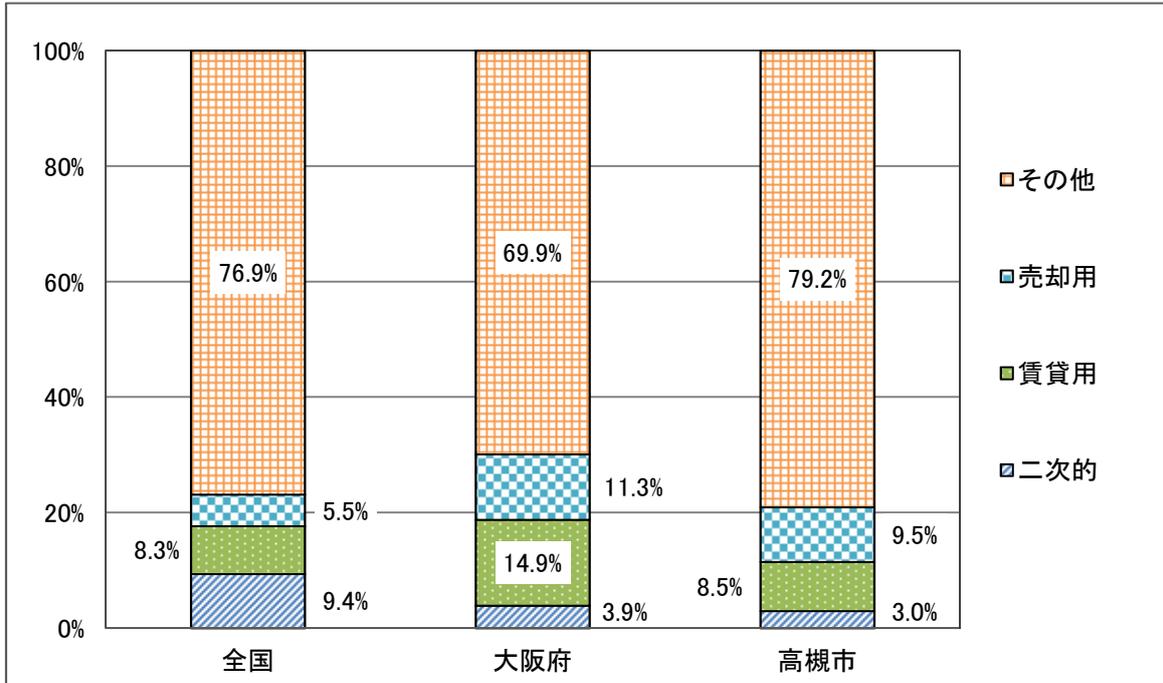
	空き家数		戸建て		長屋・共同住宅等	
	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)
全国	8,195,600	100%	2,999,200	36.6%	5,196,300	63.4%
大阪府	678,800	100%	144,600	21.3%	534,200	78.7%
高槻市	16,060	100%	4,720	29.4%	11,340	70.6%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

(8) 空き家の建て方別・種類別割合

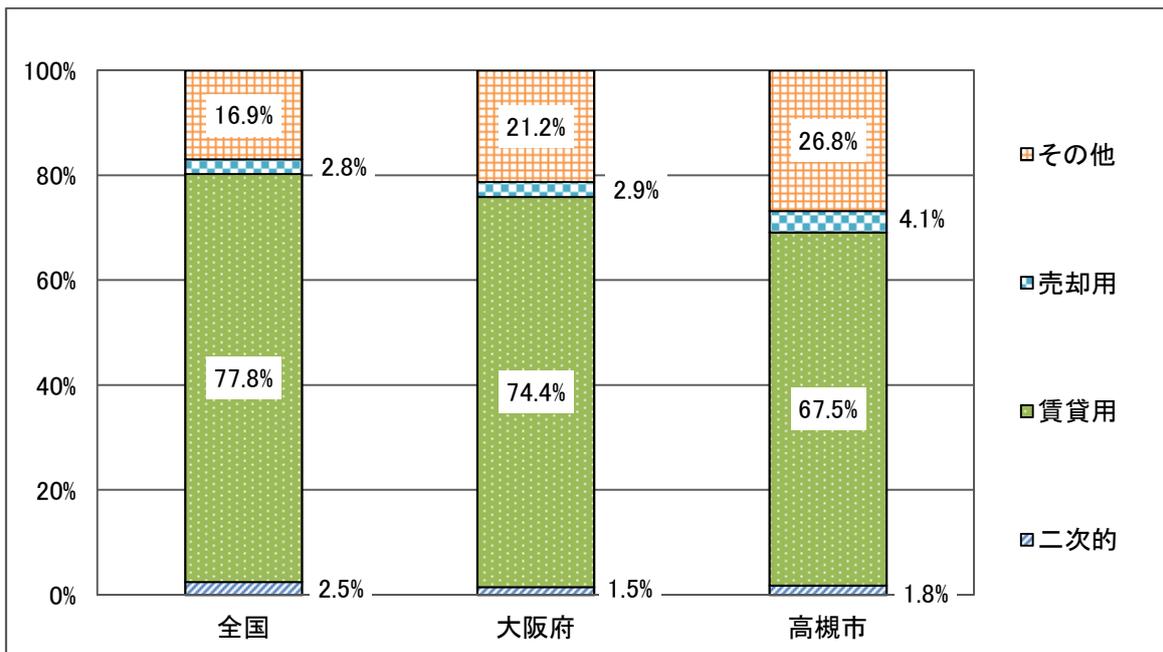
平成25年の高槻市の空き家を建て方別・種類別で見ると、全国や大阪府と同様に、戸建ての空き家では活用予定のない「その他」の割合が79.2%と高くなっており、長屋・共同住宅等の空き家では「賃貸用」の割合が67.5%と高くなっています。

平成25年 空き家（戸建て）の種類別割合



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

平成25年 空き家（長屋・共同住宅等）の種類別割合



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

平成25年 空き家数と種類別割合（戸建て）

		空き家数	二次的	賃貸用	売却用	その他
全国	戸数(戸)	2,999,200	280,500	248,900	164,500	2,305,400
	割合(%)	100%	9.4%	8.3%	5.5%	76.9%
大阪府	戸数(戸)	144,600	5,600	21,500	16,300	101,100
	割合(%)	100%	3.9%	14.9%	11.3%	69.9%
高槻市	戸数(戸)	4,720	140	400	450	3,740
	割合(%)	100%	3.0%	8.5%	9.5%	79.2%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

平成25年 空き家数と種類別割合（長屋・共同住宅等）

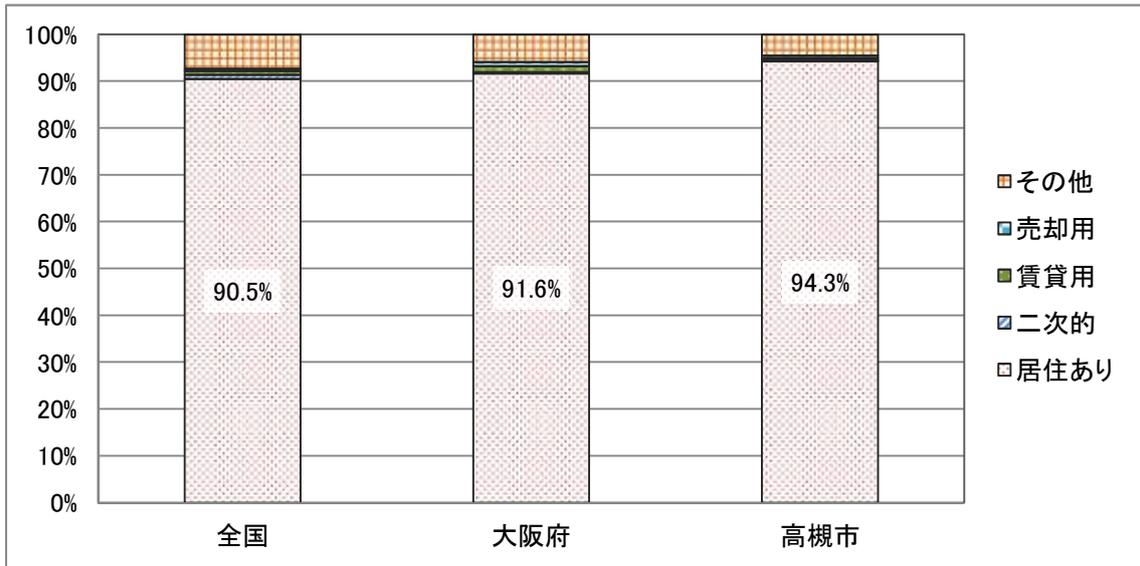
		空き家数	二次的	賃貸用	売却用	その他
全国	戸数(戸)	5,196,300	131,500	4,042,900	143,700	878,100
	割合(%)	100%	2.5%	77.8%	2.8%	16.9%
大阪府	戸数(戸)	534,200	8,200	397,200	15,600	113,300
	割合(%)	100%	1.5%	74.4%	2.9%	21.2%
高槻市	戸数(戸)	11,340	200	7,650	460	3,040
	割合(%)	100%	1.8%	67.5%	4.1%	26.8%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

(9) 住宅数と空き家の建て方別・種類別割合

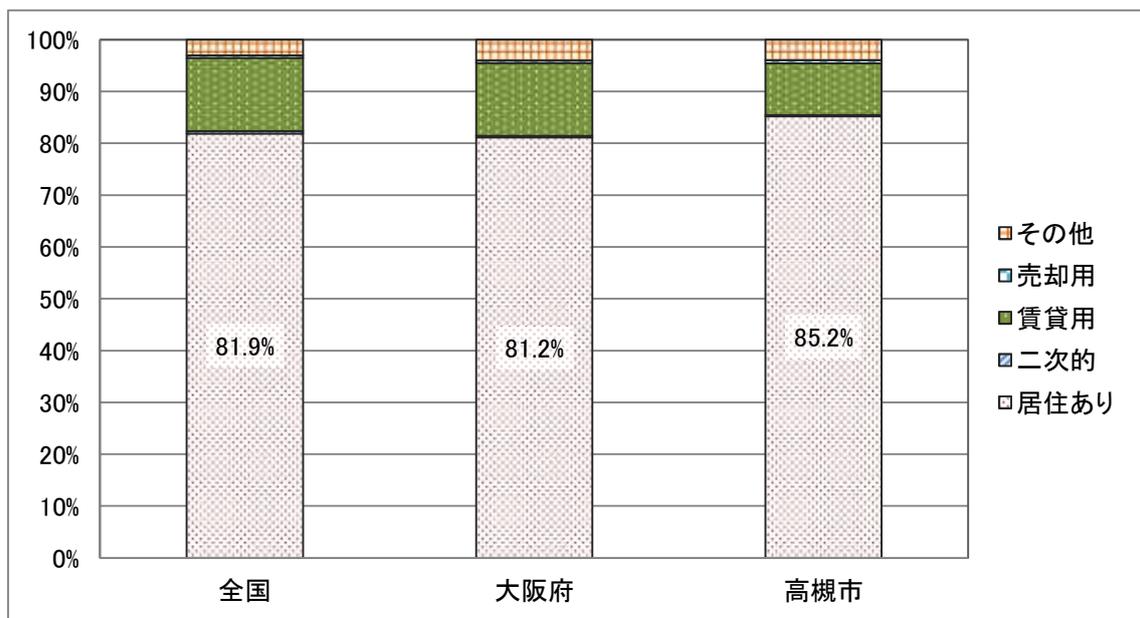
平成25年の高槻市の住宅数と空き家の建て方別・種類別の関係を見ると、戸建ての空き家では活用予定のない「その他」の割合は4.5%と、全国や大阪府に比べて低い水準となっているものの、空き家の種類別では最も高い割合を示しています。また、長屋・共同住宅等の空き家では「賃貸用」割合が10.0%と、全国や大阪府と同様に高くなっています。

平成25年 居住のある住宅と空き家（戸建て）の種類別割合



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

平成25年 居住のある住宅と空き家（長屋・共同住宅等）の種類別割合



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

平成25年 住宅数・居住のある住宅数と種類別空き数及び割合（戸建て）

		住宅数	居住あり	空き家			
				二次的	賃貸用	売却用	その他
全国	戸数(戸)	31,597,900	28,598,600	280,500	248,900	164,500	2,305,400
	割合(%)	100%	90.5%	0.9%	0.8%	0.5%	7.3%
大阪府	戸数(戸)	1,726,200	1,581,700	5,600	21,500	16,300	101,100
	割合(%)	100%	91.6%	0.3%	1.3%	0.9%	5.9%
高槻市	戸数(戸)	82,730	78,000	140	400	450	3,740
	割合(%)	100%	94.3%	0.2%	0.5%	0.5%	4.5%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

平成25年 住宅数・居住のある住宅数と種類別空き数及び割合（長屋・共同住宅等）

		住宅数	居住あり	空き家			
				二次的	賃貸用	売却用	その他
全国	戸数(戸)	28,699,700	23,503,500	131,500	4,042,900	143,700	878,100
	割合(%)	100%	81.9%	0.5%	14.1%	0.5%	3.1%
大阪府	戸数(戸)	2,835,100	2,300,800	8,200	397,200	15,600	113,300
	割合(%)	100%	81.2%	0.3%	14.0%	0.6%	4.0%
高槻市	戸数(戸)	76,540	65,190	200	7,650	460	3,040
	割合(%)	100%	85.2%	0.3%	10.0%	0.6%	4.0%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

## 2-2 高槻市空家等実態把握調査

### (1) 調査概要

本市では、市内における空家の現状を調査・把握するため、平成29年度に空家等実態把握調査を実施しました。

- ・実施期間：平成29年5月19日～平成30年3月30日
- ・調査対象区域：高槻市全域

### (2) 現地調査

水栓データ（水道が1年以上閉栓又は半年間の水道使用量1m<sup>3</sup>未満）を整理し、空家の可能性があると思われる調査対象4,598箇所、その他現地で見つけた空家と思われる93箇所について調査を実施しました。

その結果、「居住なし」、「空家可能性」、「判定困難」と判定した調査対象数は1,548箇所ありました。長屋を構成する調査対象群を整理したところ、建物数は1,401件ありました。

#### ◆空家判定結果

	空家判定	調査対象
空家	居住又は使用なし	1,282箇所
	空家可能性	241箇所
	判定困難(目視できる範囲で調査)	25箇所
	小計	1,548箇所 <b>建物数:1,401件</b>
空家ではない	居住又は使用あり	1,909箇所
	調査不可(確認不可能)	6箇所
	調査対象外(空き地など)	1,228箇所
	小計	3,143箇所
合計		4,691箇所

### (3) 空家の危険度判定基準設定

空家の危険度について、危険度（4段階）判定基準を設定し、調査項目に対する点数の合計に周辺への影響度の指標を乗算した点数から、危険度判定を実施しました。

1,401件の空家について判定基準に基づき評価したところ、「危険度が高く解体が必要」なA判定は6件、「老朽化が著しい」B判定は39件、「改修工事により再利用が可能」なC判定は336件、「修繕がほとんど必要ない」D判定は1,020件ありました。

## ◆調査項目に対する点数表

調査項目	最高点	指標	点数
基礎	100	1 問題なし	0
		2 一部にひび割れが生じている	25
		3 基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ	50
		4 基礎・土台の変形・破損・腐敗が著しい	100
屋根・軒	50	1 問題なし	0
		2 屋根ふき材の一部に剥落又はずれがある	15
		3 屋根ふき材に著しい剥落が見られる	25
		4 破損が著しい、穴が開いている	50
外壁	25	1 問題なし	0
		2 ひび割れ、錆が発生しているが危険性はない	5
		3 仕上げ材の剥落、腐朽、破損により、一部下地が露出している	15
		4 仕上げ材の剥落、腐朽、破損により、下地が著しく露出している、穴が開いている	25
屋外階段・バルコニー	25※	1 問題なし、屋外階段・バルコニーが存在しない	0
		2 一部に腐食、破損、傾斜が見られる	10
		3 著しい腐食、破損、傾斜が全体に見られる	25
看板・給湯設備・屋上水槽・アンテナ等屋外設備	25※	1 問題なし、屋外設備が存在しない	0
		2 一部に腐食、破損、傾斜が見られる	10
		3 著しい腐食、破損、傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある	25
樹木	25※	1 問題なし	0
		2 手入れ無	5
		3 手入れ無で敷地外に突出している	25
雑草	25※	1 問題なし	0
		2 手入れ無	5
		3 手入れ無で敷地外に突出している	25
ごみ堆積物	25※	1 問題なし	0
		2 敷地内で堆積している	5
		3 敷地外まであふれている	25
衛生面	25※	1 問題なし	0
		2 ごみが散乱し、臭気が発生している	5
		3 ごみが散乱し、ネズミ、ハエ、蜂が多数発生している、汚物が放置されている	25
計			(a)

※最大 25 点(複数の調査項目に該当がある場合は、最も高い調査項目の評点とする。)

## ◆周辺への影響度の判断

		離れ(小)	離れ(中)	離れ(大)
隣地側離れ	2階建て以内	L < 概ね 1m	概ね 1m ≤ L < 概ね 5m	L ≥ 概ね 5m
	3階建て	L < 概ね 1m	概ね 1m ≤ L < 概ね 10m	L ≥ 概ね 10m
道路側離れ	2階建て以内	L < 概ね 1m	概ね 1m ≤ L < 概ね 5m	L ≥ 概ね 5m
	3階建て	L < 概ね 1m	概ね 1m ≤ L < 概ね 10m	L ≥ 概ね 10m

## ◆周辺への影響度 (b)

		道路側離れ			
		確認できない	小	中	大
隣地側離れ	確認できない	1	1	1	1
	小	1	1	1	1
	中	1	1	0.75	0.75
	大	1	1	0.75	0.5

## ◆危険度判定

$$\text{合計点T} = \text{調査項目に対する点数の合計(a)} \times \text{周辺への影響度(b)}$$

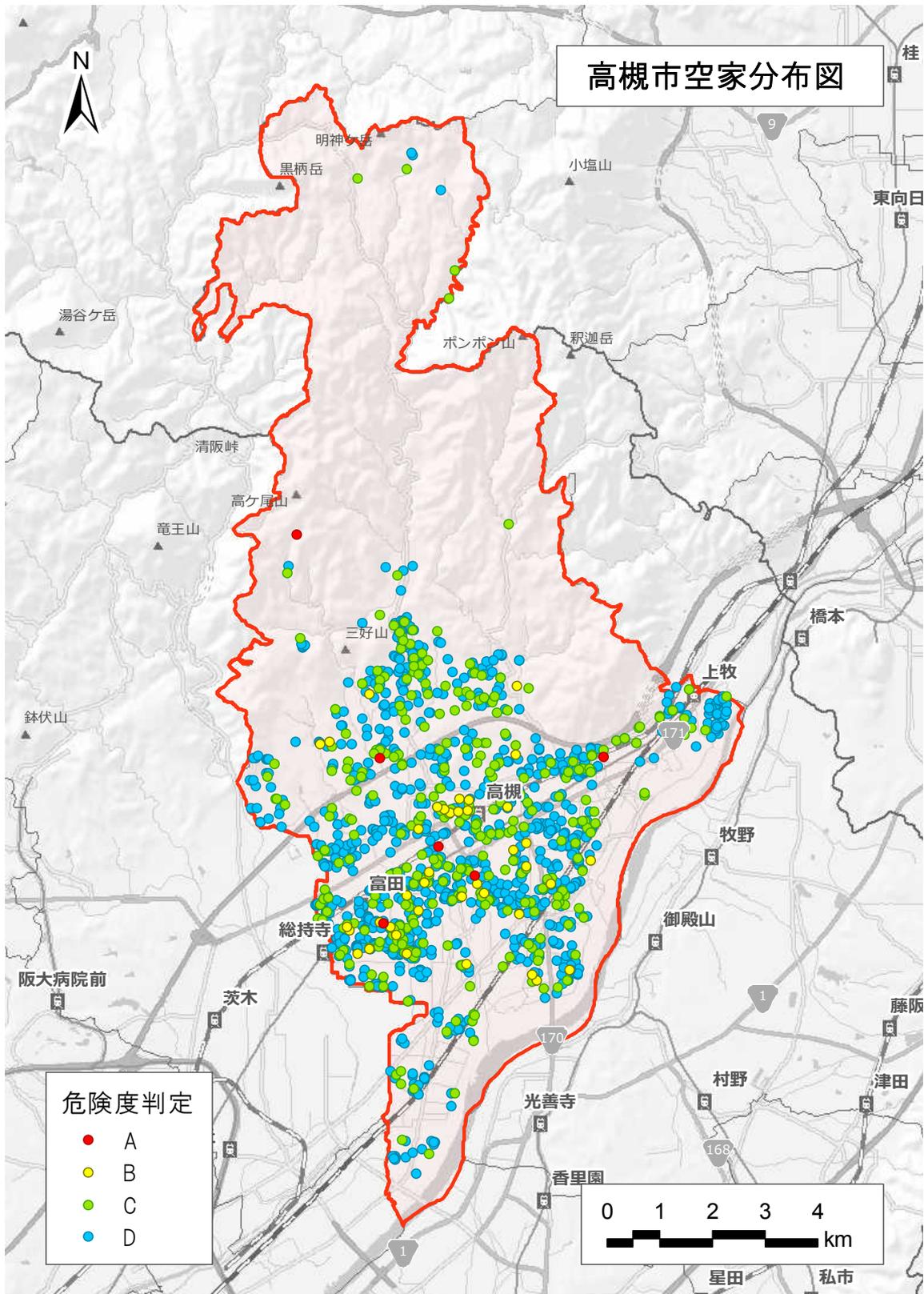
評価	内容	合計点T
A	【危険度が高く解体が必要】 倒壊や飛散等の危険が切迫し、周辺への影響度、緊急性が高い	$100 \leq T$
B	【老朽化が著しい】 直ちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい	$50 \leq T < 100$
C	【改修工事により再利用が可能】 維持管理が行き届いておらず、損傷も見られるが、当面の危険性はない	$20 \leq T < 50$
D	【修繕がほとんど必要ない】 小規模の修繕により、再利用が可能	$0 \leq T < 20$

## ◆危険度判定結果

判定	件数(件)
A	6
B	39
C	336
D	1,020
計	1,401

#### (4) 空家分布図

現地調査結果より、空家と判定した建物をプロットしたもの



## (5) アンケート調査

調査において空家と判定した建物の所有者等に対して、その住宅の利用や維持管理の状況、今後の利用意向、困っていること等を確認するためのアンケート調査を実施しました。

配布票数	1,412 票 (長屋等の区分所有建物の場合は、各室の所有者等に配布。)
総回収票数 (平成30年3月5日時点)	有効回答 857 票、回収率 60.7%

### ◆アンケート調査結果

■ 建物を主に管理している方の年齢	回答数	割合
1 30歳未満	4	0.5%
2 30～39歳	16	2.1%
3 40～49歳	60	8.0%
4 50～59歳	144	19.1%
5 60～69歳	243	32.3%
6 70歳以上	285	37.9%
合 計	752	100.0%

■ 現在の使用状況	回答数	割合
1 常時、自分又は親族等が住んでいる	68	8.2%
2 常時、事務所や店舗として使用している	11	1.3%
3 既に解体済	14	1.7%
4 売却済、譲渡済（交渉中含む）	64	7.7%
5 貸家（入居者・入居予定あり）	87	10.5%
6 時々、過ごすための家として使用 （季節限定、正月やお盆などの期間での使用）	72	8.7%
7 時々、仕事場、作業場として使用	12	1.5%
8 物置、倉庫として使用	150	18.1%
9 貸家（入居者なし）	122	14.8%
10 使用していない	185	22.4%
11 その他	42	5.1%
合 計	827	100.0%

■ 今の使用状況になった年数	回答数	割合
1 1年前	51	9.0%
2 2～5年前	225	39.8%
3 6～9年前	128	22.6%
4 10年以上前	162	28.6%
合 計	566	100.0%

■今の使用状況になった理由	回答数	割合
1 転勤などで長期不在のため	19	3.3%
2 他所に転居したため	130	22.9%
3 貸借人が転居したため	130	22.9%
4 入居・使用していた人が施設入所、入院したため	63	11.1%
5 居住用以外として取得したため(セカンドハウス、作業場など)	20	3.5%
6 相続等により取得したが使用者がいないため	93	16.4%
7 相続人が決まらないため	19	3.3%
8 その他	94	16.5%
合 計	568	100.0%

■維持管理について困っていること	回答数	割合
1 管理の手間が大変	140	19.0%
2 身体的・年齢的な問題	96	13.0%
3 現住所から距離が遠い	113	15.4%
4 修繕に係る費用の負担が大変	98	13.3%
5 管理を頼める相手を探すのが大変	15	2.0%
6 管理の委託料が高い	12	1.6%
7 安心して管理委託できる業者がわからない	20	2.7%
8 管理の後継者がいない	17	2.3%
9 権利等が複数のため管理の責任者が決まっていない	14	1.9%
10 困っていない	176	23.9%
11 その他	35	4.8%
合 計	736	100.0%

■利活用(売却・賃貸を含む)についての考え	回答数	割合
1 利活用の予定がある、又は将来的には利活用したい	200	36.3%
2 条件次第で利活用を考えたい	125	22.7%
3 建物を利活用するつもりはない	79	14.3%
4 建物を解体除去し、解体後の土地の利活用を考えたい	62	11.3%
5 わからない	85	15.4%
合 計	551	100.0%

■どのように利活用したいか	回答数	割合
1 売却したい	118	23.9%
2 賃貸住宅や事業所等として貸し出したい	130	26.3%
3 将来自分又は家族・親族が住む	124	25.1%
4 自らの所有物の保管場所として使用する	43	8.7%
5 セカンドハウスとして時々住む(短期～長期滞在)ために維持する	22	4.5%
6 ほかの用途に自分又は家族が使用したい	15	3.0%
7 自治体や地域、NPO等に利活用してもらいたい (公共スペースや地域活動の拠点として)	23	4.7%
8 その他	19	3.8%
合 計	494	100.0%

■ 今後の利活用、解体除去について困っていること	回答数	割合
1 どこに相談したら良いか、誰に頼めば良いか分からない	73	8.0%
2 賃貸・売却したいが良い相手が見つからない、賃貸料・売却の折り合いがつかない	113	12.3%
3 田畑や山林があり、賃貸、売却が困難である	6	0.7%
4 接道の問題があり、賃貸、売却が困難である	22	2.4%
5 愛着があり他人には賃貸、売却できない	57	6.2%
6 期限付きで貸し出しても良いが、期間終了後に自分や家族で使用できるか不安がある	25	2.7%
7 解体費用の支出が困難で解体できない	56	6.1%
8 解体して更地になると固定資産税が上がる	113	12.3%
9 リフォームなどの費用の支出が困難で利活用できない	66	7.2%
10 権利者関係でもめている(相続問題)	16	1.7%
11 先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない	22	2.4%
12 仏壇や荷物が置いたままであり、その処分に困っている	62	6.8%
13 長屋なので除去できない	9	1.0%
14 いつかは帰りたいと思っている	52	5.7%
15 資産として保有しておきたいと思っている	131	14.3%
16 その他	94	10.3%
合 計	917	100%

■ 空き家バンク制度等が今後整備された場合の情報提供の希望の有無	回答数	割合
1 希望する	181	34.7%
2 希望しない	340	65.3%
合 計	521	100%

■ その他、空家に関するセミナーや制度についての情報提供の希望の有無	回答数	割合
1 希望する	190	36.5%
2 希望しない	331	63.5%
合 計	521	100%

## 2-3 実態把握調査による高槻市の空家の現状

### (1) 空家の分布状況

空家の分布状況については、20ページの空家分布図のとおり、極端に偏っている地域はなく、市内全域に分布しています。

### (2) 空家の危険度と市街化区域・市街化調整区域、接道状況との関係

空家総数の約7割が市街化区域で接道義務を満たしており、中でもD判定の空家729件は空家総数の半数以上を占めていることから、比較的流通のしやすい場所において状態の良い空家が多い状況にあります。その一方で、空家総数の約3割が市街化調整区域又は接道義務を満たさない状況にあり、今後建替えや除却がされないまま放置される可能性があります。

危険度判定別空家数と割合（市街化区域・市街化調整区域、接道状況別）

危険度	空家総数	市街化区域				市街化調整区域			
		接道義務を満たす		接道義務を満たさない		接道義務を満たす		接道義務を満たさない	
		空家数	割合	空家数	割合	空家数	割合	空家数	割合
A	6	3	50.0%	1	16.7%	1	16.7%	1	16.7%
B	39	18	46.2%	18	46.2%	1	2.6%	2	5.1%
C	336	220	65.5%	70	20.8%	22	6.5%	24	7.1%
D	1,020	729	71.5%	179	17.5%	74	7.3%	38	3.7%
合計	1,401	970	69.2%	268	19.1%	98	7.0%	65	4.6%

※接道状況は外観目視によるもの

### (3) アクセシビリティ（鉄道駅・バス停の徒歩圏内外における空家分布）

鉄道駅・バス停のいずれにおいても徒歩圏外である空家は222件（15.8%）でしたが、それ以外の鉄道駅・バス停いずれかの徒歩圏内にある空家1,179件（84.2%）については、公共交通にアクセスしやすい状況にあります。

鉄道駅及びバス停の徒歩圏内外における空家数と割合

		バス停※2 300m圏		計
		圏内	圏外	
鉄道駅※1 800m圏	圏内	241 (17.2%)	55 (3.9%)	296 (21.1%)
	圏外	883 (63.0%)	222 (15.8%)	1,105 (78.9%)
計		1,124 (80.2%)	277 (19.8%)	1,401 (100.0%)

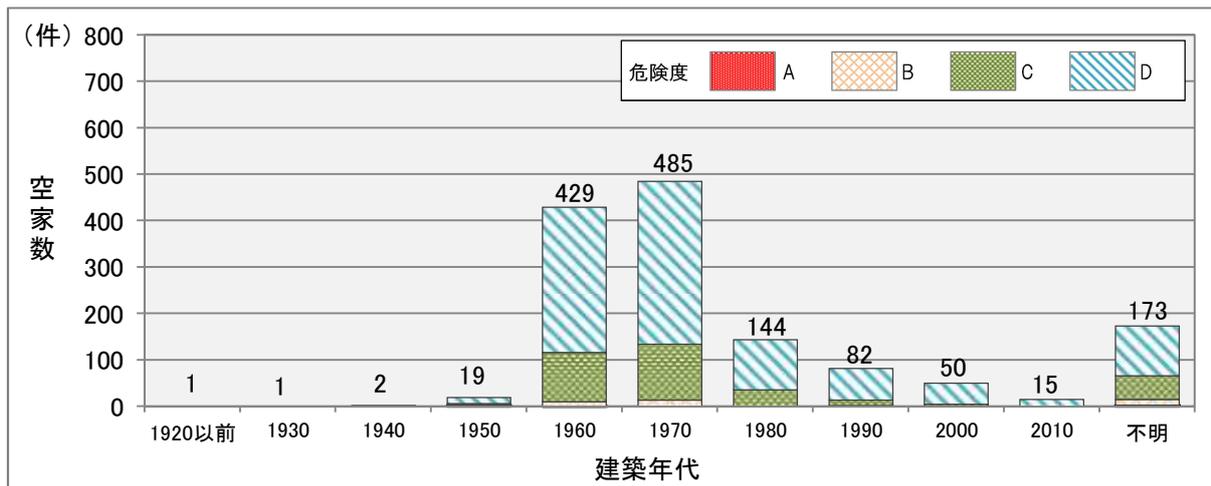
※1 鉄道駅は市内の駅・総持寺駅・島本駅・水無瀬駅・枚方市駅・枚方公園駅の10駅

※2 バス停は高槻市営バス

### (4) 空家の状態と建築年

空家の状態と建築年の関係について集計したところ、空家の多くは1960年代～1970年代に建てられた物件であり、現行の建築基準法における耐震基準を満たしていない可能性があります。

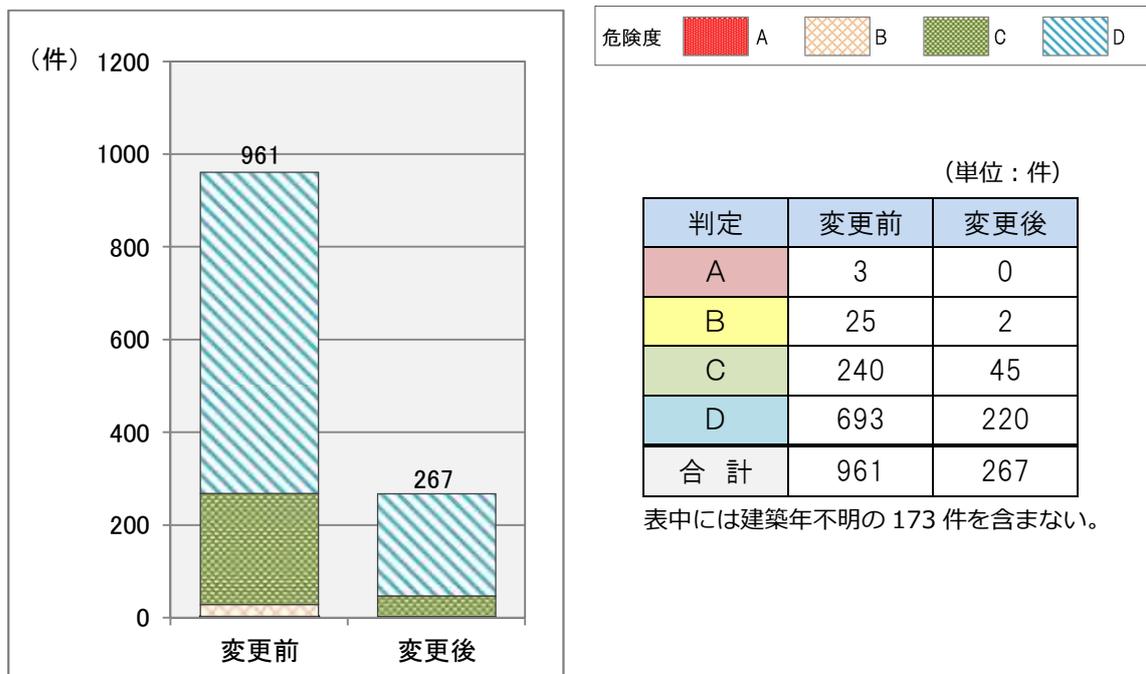
危険度判定別空家数（建築年代別）



※不明

未登記又は登記情報に新築年が記載されていない空家

危険度判定別空家数（耐震基準変更前後）



表中には建築年不明の173件を含まない。

## (5) 所有者等の年齢別空家利活用の意向

空家の利活用の意向については、サンプル数が極端に少ない 30 歳未満を除くと、「1. 利活用の予定がある、又は将来的には利活用したい」と回答した人の割合は、年齢層が高くなるにつれ低くなり、逆に「3. 建物を利活用するつもりはない」、「5. わからない」と回答した人の合計の割合は、高くなる傾向にありました。

所有者等の年齢別空家利活用の意向

(単位：件)

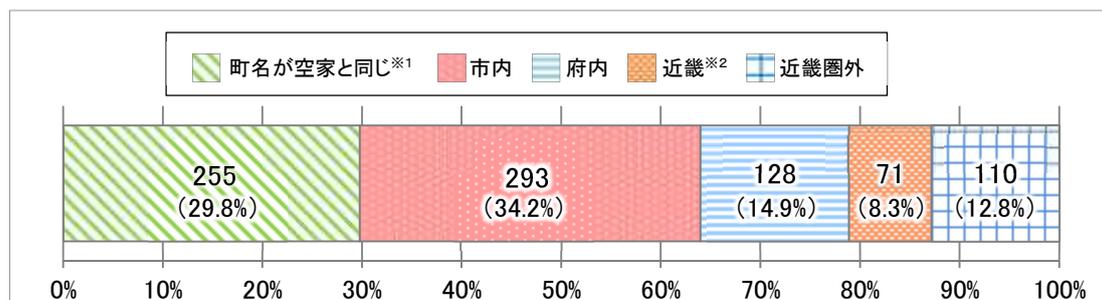
年齢 \ 利活用の意向		1. 利活用の予定がある、又は将来的には利活用したい	2. 条件次第で利活用を考えたい	3. 建物を利活用するつもりはない	4. 建物を解体除去し、解体後の土地の利活用を考えたい	5. わからない	(参考) 3と5の合計	合計
年齢	30 歳未満	1 (25.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (50.0%)	2 (50.0%)	4 (100.0%)
	30～39 歳	6 (75.0%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (12.5%)	8 (100.0%)
	40～49 歳	17 (42.5%)	8 (20.0%)	4 (10.0%)	4 (10.0%)	7 (17.5%)	11 (27.5%)	40 (100.0%)
	50～59 歳	41 (40.2%)	23 (22.5%)	18 (17.6%)	9 (8.8%)	11 (10.8%)	29 (28.4%)	102 (100.0%)
	60～69 歳	59 (33.3%)	46 (26.0%)	22 (12.4%)	25 (14.1%)	25 (14.1%)	47 (26.6%)	177 (100.0%)
	70 歳以上	69 (33.2%)	44 (21.2%)	33 (15.9%)	25 (12.0%)	37 (17.8%)	70 (33.7%)	208 (100.0%)
合計		193 (35.8%)	123 (22.8%)	78 (14.5%)	63 (11.7%)	82 (15.2%)	160 (29.7%)	539 (100.0%)

(アンケートより)

## (6) 居住地域別所有者等の空家使用頻度

アンケートの発送先を所有者等の居住地とみなしたところ、所有者等の居住地は、64%が高槻市内にあり、さらにその半数近くが空家と同じ町内にあり、所有者等の居住地に近い傾向にありました。

所有者等のみなし居住地（アンケート発送先）

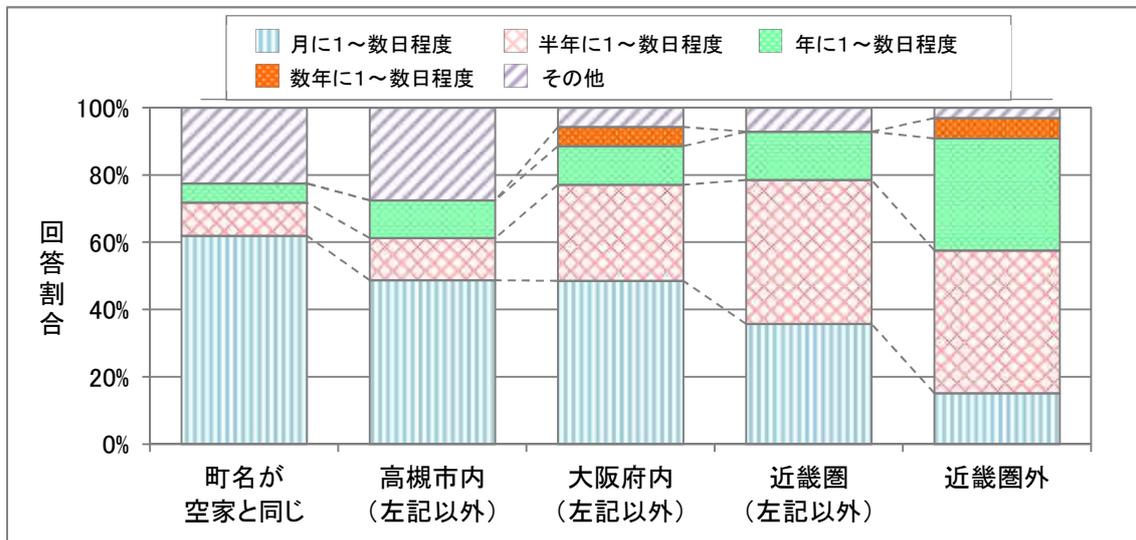


※1 丁目異なるものも町名が同じであれば同一とする。

※2 三重県、滋賀県、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県。

空家の使用頻度について「月に1日～数日程度」と回答した割合は、みなし居住地が空家と離れるほど低くなる傾向にありました。

みなし居住地別空家の使用頻度の割合



(アンケートより)

(7) 危険度判定別所有者等の利活用又は除却の意向

空家危険度と利活用の意思のクロス集計では、サンプル数が2件のみのA判定を除けば、危険度の高い判定ほど「1.利活用の予定がある、又は将来的には利活用したい」や「2.条件次第では利活用を考えたい」の回答割合が低くなり、「3.建物を利用するつもりはない」「5.わからない」の回答割合が高くなる傾向にあることから、空家の状態と利活用意思には一定の相関性があると考えられます。

所有者等の利活用意向

(単位：件)

判定	1.利活用の予定がある、又は将来的には利活用したい	2.条件次第で利活用を考えたい	3.建物を利用するつもりはない	4.建物を解体除去し、解体後の土地の利活用を考えたい	5.わからない	合計
A	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)
B	4 (26.7%)	2 (13.3%)	3 (20.0%)	2 (13.3%)	4 (26.7%)	15 (100.0%)
C	38 (28.8%)	34 (25.8%)	22 (16.7%)	15 (11.4%)	23 (17.4%)	132 (100.0%)
D	158 (39.3%)	89 (22.1%)	54 (13.4%)	43 (10.7%)	58 (14.4%)	402 (100.0%)
合計	200	125	79	62	85	551

(アンケートより)

次に、危険度判定結果と除却予定の回答結果の関係では、B判定における回答は合計10件あり、このうち除却する意思を示した回答割合（「1.除却予定あり」「2.除却を考えたい」の計）は20%となりました。また、「3.除却するつもりはない」「4.わからない」の計は80%であり、除却についてあまり検討できていない状態の回答者が多いことが推測されます。また、A判定については返送が3通あり、そのうち1件で「2.除却を考えたい」という回答を得ました。残り2件は無回答であり、これらを「4.わからない」と同義とすることはできませんが、除却に関する明確な意思表示ができない状況にあるものと推察されます。

所有者等の除却意向

(単位：件)

判定	1.除却予定あり	2.除却を考えたい	3.除却するつもりはない	4.わからない	合計
A	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
B	1 (10.0%)	1 (10.0%)	2 (20.0%)	6 (60.0%)	10 (100.0%)
C	4 (6.9%)	13 (22.4%)	17 (29.3%)	24 (41.4%)	58 (100.0%)
D	4 (2.5%)	37 (22.8%)	48 (29.6%)	73 (45.1%)	162 (100.0%)
合計	9 (3.90%)	52 (22.5%)	67 (29.0%)	103 (44.6%)	231 (100.0%)

(アンケートより)

## 2-4 平成30年大阪府北部地震及び台風第21号等に伴う空家の状況

平成30年6月18日の大阪府北部地震及び9月4日の台風第21号等により、市内全域において建物の被害が多数発生しました。

これらに伴う地域住民等からの通報等による空家の現地調査を踏まえた結果、平成30年11月末時点の空家数は、平成29年度の実態把握調査時に比べて90件増加しました。

平成29年度空家等実態把握調査における危険度判定別空家数と割合  
(市街化区域・市街化調整区域、接道状況別)

危険度	空家総数	市街化区域				市街化調整区域			
		接道義務を満たす		接道義務を満たさない		接道義務を満たす		接道義務を満たさない	
		空家数	割合	空家数	割合	空家数	割合	空家数	割合
A	6	3	50.0%	1	16.7%	1	16.7%	1	16.7%
B	39	18	46.2%	18	46.2%	1	2.6%	2	5.1%
C	336	220	65.5%	70	20.8%	22	6.5%	24	7.1%
D	1,020	729	71.5%	179	17.5%	74	7.3%	38	3.7%
合計	1,401	970	69.2%	268	19.1%	98	7.0%	65	4.6%

※接道状況は外観目視によるもの

平成30年11月末時点における危険度判定別空家数と割合  
(市街化区域・市街化調整区域、接道状況別)

危険度	空家総数	市街化区域				市街化調整区域			
		接道義務を満たす		接道義務を満たさない		接道義務を満たす		接道義務を満たさない	
		空家数	割合	空家数	割合	空家数	割合	空家数	割合
A	7	4	57.1%	1	14.3%	1	14.3%	1	14.3%
B	100	72	72.0%	22	22.0%	2	2.0%	4	4.0%
C	388	262	67.5%	77	19.8%	22	5.7%	27	7.0%
D	996	711	71.4%	172	17.3%	73	7.3%	40	4.0%
合計	1,491	1,049	70.4%	272	18.2%	98	6.6%	72	4.8%

※接道状況は外観目視によるもの

## 2 - 5 高槻市が抱える空家の課題

### (1) 空家数の増加

住宅・土地統計調査の結果から、本市においても、少子高齢化が進む中、今後空家は増加することが予想され、地域コミュニティの衰退につながる可能性があります。

### (2) 適切な維持管理・利活用等の課題

実態把握調査における所有者等アンケート結果から、維持管理については、年齢や身体的な問題、居住地の問題、管理の手間等の負担等から、維持管理が困難になっている状況が見られます。

また、今後の空家の利活用等については、相談先が見つからないことや、賃貸・売却の相手が見つからないなど、様々な阻害要因により、利活用できていない空家が相当数あることが考えられます。

### (3) 管理不全の空家の課題

実態把握調査及びその後の調査結果から、市街化調整区域や接道義務を満たさない場所に一定数の空家があり、これらの空家が建替えや除却されないまま放置される可能性があります。また、状態の良くない空家に対する所有者等の利活用意思が低いことから、今後、管理不全の空家が増加する可能性があります。

## 第3章 空家対策に係る基本方針と成果指標

### 3-1 空家対策に係る基本方針

本市の空家の現状と課題を踏まえ、以下のとおり空家対策に係る基本方針を定めます。

#### (1) 空家に対する意識を高める

空家法において、所有者等は空家の適切な管理に努めるよう位置づけられており、空家の対策について、まずは空家の所有者等自らが空家に対して意識を向け、責任を持って対応することが必要です。

空家だけではなく、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、新たな空家の増加や、管理不全の空家の抑制に取り組みます。

#### (2) 空家対策のための体制を整える

空家の適切な管理、流通・利活用、各種課題を改善するためには、所有者等が抱える様々な問題への対応や、流通・利活用を行うなど、空家対策のための体制を整備することが必要です。

その受け皿として、各種団体と連携を図り、所有者等が抱える様々な課題の改善や、適切な管理、円滑な売買・賃貸等の利活用などの空家対策を実施するための体制を整えていきます。

#### (3) 空家の流通・利活用を促進する

実態把握調査及びその後の調査結果から、本市では空家総数 1,491 件のうち約7割が市街化区域かつ接道義務を満たしており、そのうち危険度判定においてD判定の空家は 711 件と空家総数の約半数を占めていることから、比較的流通しやすい場所において状態の良い空家が多く、流通・利活用の促進により、空家の減少を見込むことができます。

このため、空家の売買・賃貸等の普及促進や、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。

#### (4) 管理不全の空家を改善する

地域の安心・安全を確保し良好な住環境を維持するために、管理不全となり地域に悪影響を与える空家の問題を改善することが必要です。

管理不全の空家の所有者等に対しては、適切な管理を行うよう指導や情報提供等を行い、改善を図っていきます。

### 3-2 空家対策に係る成果指標

計画期間終了時に計画の実効性を評価するため、空家対策に係る基本方針を踏まえ、以下のとおり成果指標を定めます。

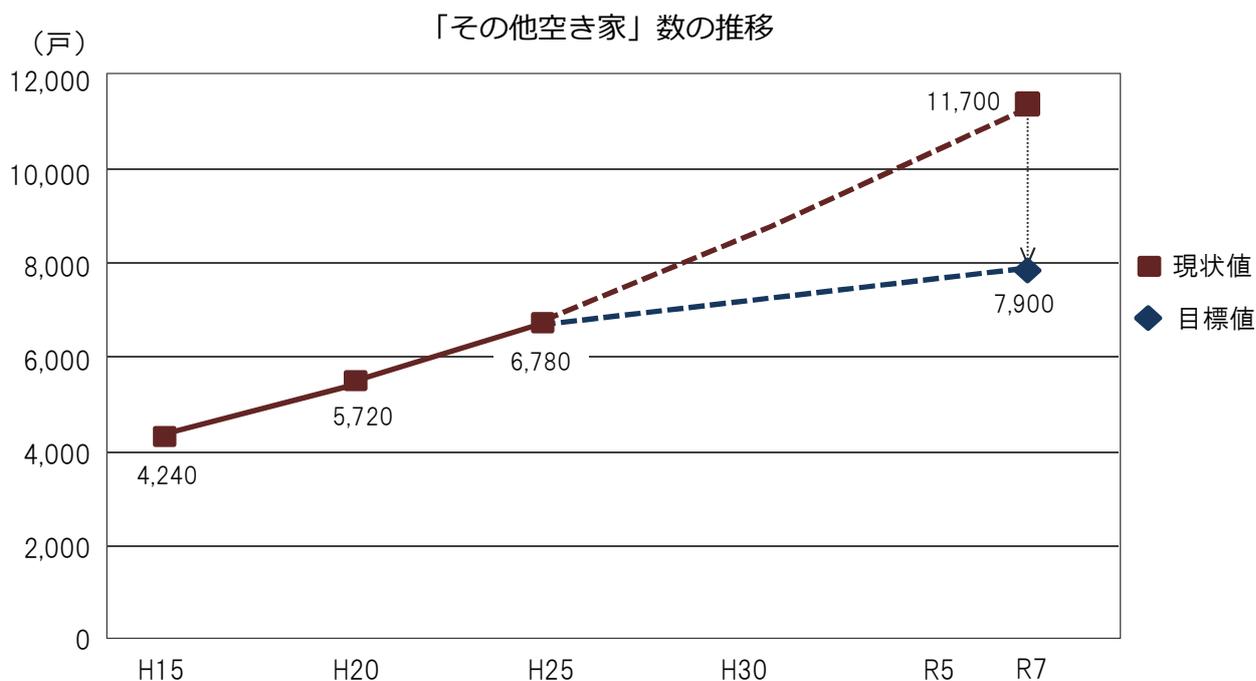
#### 成果指標：住宅・土地統計調査における「その他空き家」の増加抑制

住宅・土地統計調査における「その他空き家」とは、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を指します。

今後も居住されず管理不全となり、地域に悪影響を与える可能性がある「その他空き家」の増加を抑制することを成果指標とします。

(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)	令和7年に約11,700戸と推計される数を約7,900戸程度に抑制



## 第4章 空家対策に係る具体的な施策

### 4-1 所有者等による空家の適切な管理の促進

管理不全の空家の増加を抑制するためには、所有者等が自ら空家を適切に管理していくための意識の醸成が必要です。

そこで、空家の適切管理については所有者等に責任があることを明確化して意識の向上を図るため、関係団体と連携して定期的な空家の状態確認や相続登記などの重要性や状況に応じた修繕・売却等の必要性を周知・普及し、将来にわたる建物の適切な維持管理や、地域の良好な住環境の形成に取り組みます。

#### ■具体的な施策

##### ○空家の適切な管理の啓発

空家の適切な管理の重要性について所有者等へ広く周知するため、固定資産税等納税通知書の発送に合わせて、空家の適切な管理に関する啓発文を同封するなど、所有者等への意識啓発に取り組みます。

##### ○相続登記の啓発

所有者等の死後、相続等による権利関係の承継が円滑・適切になされず所有権が複雑化し、管理不全となる空家が増加することを未然に防止するため、相続登記に関する啓発リーフレットを本市への死亡届の提出時やセミナーにて配布するなど、相続人による相続登記の促進に努めます。

##### ○空家の管理に関するセミナーの開催

空家又は将来空家になる可能性がある住宅の所有者等に対して、関係団体と連携してセミナーを開催し、空家を放置することによるリスクや適切な維持管理について情報提供を行います。

##### ○空家見守り事業の実施体制の構築

建物の劣化や環境衛生の悪化を防止するため、遠方にお住まいの方や高齢者など空家を管理することが難しい所有者等に代わり、定期的な建物の外観点検、通風、水道の通水、敷地内の清掃等を定期的に行う空家見守り事業を、関係団体と連携した実施体制の構築について検討します。

##### ○情報提供希望者への案内

空家等実態把握調査によるアンケートやセミナー及び空家相談時などにおいて情報提供を希望された方に対し、本市の空家に関するセミナーや各種制度についての案内を行います。

#### ○空家に関する情報媒体の作成

空家対策に係る本市の施策の情報発信にあたり、民間企業等における事業（例：賃貸・売却・解体サービス等）の広告を掲載することにより、広告料を活用した空家情報誌等の情報提供媒体の作成に取り組みます。

#### ○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

地域住民等から相談のあった管理不全の空家について、所有者等に改善を図るよう通知や指導を行うほか、改善へ向けた各種関連制度や管理・利活用等に関する情報提供等を行います。

## 4 - 2 空家の利活用の促進や良質なストックの形成

空家の増加は、人々の暮らしを支えるコミュニティの衰退や、地域活力の低下につながりますが、その一方で、人が集い、住み、働く場所として利活用することにより、良質なストックとして地域の魅力を高める有効な資産にもなることから、民間活力を導入した空家の流通・利活用に取り組みます。

また、修繕が必要な建物や現行の耐震基準に適合していない建物については、安全性や市場価値が低く、流通・利活用に供される可能性も低くなります。そのため、空家のみならず、将来的に空家になる場合への備えも含めて、建物の所有者等が売却、賃貸等を行えるよう、老朽住宅における除却や改修等を促進し、良質な住宅ストックの形成につなげます。

### ■具体的な施策

#### ○マイホーム借上げ制度<sup>※</sup>の普及・促進

年齢や家族構成の変化により、住み替えを考えている中高年世帯等の住宅を、ゆとりのある住居を求める子育て世帯等に賃貸することで、空家とせずに利活用できるよう、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が実施する「マイホーム借上げ制度」の説明会・個別相談会を開催し、制度の普及を促進します。

<sup>※</sup>マイホーム借上げ制度

50歳以上の中高年世帯が所有している住宅をJTIが借上げ、子育て世帯などに転貸する制度。

#### ○空家相談員による相談体制の整備

所有者等が抱える様々な空家の課題の改善に取り組むため、宅地建物取引業者等を対象に空家相談員を募集し、所有者等が自分の空家について気軽に相談することができる体制の整備を検討します。

#### ○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

空家を居住用の住宅としてだけでなく、社会福祉施設や店舗等に転用し、居住環境の整備改善や地域の活性化を図るため、市内の空家の「所有者」と、空家を利活用したい「利用希望者」のマッチングに向けた制度の構築について検討します。

#### ○樫田地区空き家情報バンク制度の活用

山間部に存する樫田地区のコミュニティ活性化を図るため、樫田地区の空家「所有者」と、樫田地区に定住を希望する「移住希望者」をマッチングする「樫田地区空き家情報バンク制度」の情報発信に努めます。

#### ○財産管理人制度<sup>※</sup>の活用

所有者や相続人が不在のまま放置され、将来にわたり地域住民の生活環境に悪影響を与える可能性のある空家の改善を図るため、財産管理人制度を活用し、所有者や相続人のいない空家の処分等を検討します。

※財産管理人制度

所有者等が不在である空家等の財産について、裁判所により選任された財産管理人が、空家等財産の管理・処分等を行う制度。

#### ○木造住宅耐震改修工事・除却工事補助制度の活用

旧耐震の木造住宅（昭和56年5月31日以前の建物）への耐震改修工事や除却工事に対する補助制度についての情報発信に努め、住宅ストックの質の向上を図ります。

#### ○空家の利活用に関するセミナーの開催

空家又は将来空家になる可能性がある住宅の所有者等に対して、関係団体と連携してセミナーを開催し、建物が将来有効に利活用できるよう、修繕・リフォーム・リノベーション<sup>※</sup>に関する情報提供を行うとともに、インスペクション<sup>※</sup>による建物現況調査や住宅履歴情報の蓄積などが促進されるように取り組みます。

※リノベーション

建物の改造について、古い部分の補修や内外装の変更程度にとどまるリフォームに対し、増築・改築や用途変更など、資産価値を高めるための大規模な改修のこと。

※インスペクション

中古住宅の売買等にあたり、建物の構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握するための現況調査。

その他、社会状況の変化、国の政策の動向等に合わせて、施策を検討・実施していきます。

## 第5章 管理不全の空家に対する措置

### 5-1 管理不全の空家に対する措置の手順

適切な管理がなされていない空家は、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に様々な悪影響を与えます。これらの空家については、空家法、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省）、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（平成27年5月26日付け国土交通省）及び国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言（平成27年12月付け大阪府）を踏まえ、以下の手順による措置をとり、市民の安全・安心の確保に努めます。

#### (1) 現地調査

地域住民等から改善要望等があった空家について、現地調査を実施し、空家の状態や周辺への影響等について確認します。

#### (2) 所有者等調査

現地調査を実施した空家のうち、管理不全の空家については、所有者等調査を実施します。所有者等調査は、登記簿謄本・住民票・戸籍謄本・固定資産税の納税者情報等を利用するほか、必要に応じて近隣住民等へ聞き取り調査を実施し、情報の把握に努めます。

所有者等が確知できない管理不全の空家については、財産管理人制度の活用や、略式代執行※による空家の処分等を検討します。

※略式代執行（空家法第14条第10項）

所有者等に必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく所有者等を確知することができないとき、本市の負担において、その措置を自ら行い、又は委任した者に行わせること。

#### (3) 所有者等への通知・情報提供・助言等（空家法第12条）

管理不全の空家については、所有者等に改善を図るよう通知するほか、改善へ向けた各種関連制度や管理や利活用等に関する情報提供・助言等を行います。

#### (4) 特定空家等の指定（空家法第2条第2項）

所有者等へ通知・情報提供等を行った後、なお空家の状態が改善されない場合は、特定空家等に指定するか否かを判断します。

特定空家等の判断については、別表第1に示す基準に該当すると認められる空家について、別表第2及び第3に示す事項を勘案した上で、高槻市空家等対策審議会に諮り、総合的に判断します。

また、特定空家等の判断に際し、外観目視では足りず、敷地内に立ち入って建物等の詳しい状態を調査する必要がある場合には、所有者等に通知した上で、立入調査を実施します。

注：立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処します。

## 別表第1

## 特定空家等の判断の参考となる基準

- 1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - (1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
    - ① 建築物が著しく倒壊等するおそれがある。
      - ア 建築物の著しい傾斜
      - イ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
        - ・基礎及び土台
        - ・柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等
    - ② 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
      - ・屋根ふき材、ひさし又は軒
      - ・外壁
      - ・看板、給湯設備、屋上水槽等
      - ・屋根階段又はバルコニー
      - ・門又は塀
  - (2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
- 2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
    - ① 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
    - ② 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
    - ③ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
  - (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
    - ① ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
    - ② ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- 3 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
  - (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっている。
    - ① 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
    - ② 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
    - ③ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
  - (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
    - ① 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
    - ② 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
    - ③ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
    - ④ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
    - ⑤ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

- 4 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
- ①立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
  - ②立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
- ①動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
  - ②動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
  - ③敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
  - ④多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
  - ⑤住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
  - ⑥シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。
- ①門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
  - ②屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
  - ③周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

## 別表第2

周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

- 1 建築物（その他の工作物含む）や立木等の倒壊等の危険性
- 2 建築資材等の脱落、飛散等の危険性
- 3 身体に有害な物質の飛散による危険性（石綿等）
- 4 臭気による生活環境への影響の危険性
- 5 動物・害虫等の進入による日常生活への影響の危険性
- 6 著しく景観を損なうことによる生活環境への影響の危険性
- 7 不特定者の侵入による犯罪、放火等の危険性
- 8 その他、周辺に悪影響をもたらす危険性

## 別表第3

悪影響の程度と危険等の切迫性

- 1 特定空家等と周辺建築物との距離
- 2 前面道路等の通行量の程度
- 3 景観保全に係るルールが定められている地区かどうか

#### (5) 所有者等への助言・指導（空家法第14条第1項）

特定空家等については、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう所有者等へ助言又は指導を行います。

#### (6) 所有者等への勧告（空家法第14条第2項）

所有者等へ助言又は指導した後、なお特定空家等の状態が改善されない場合は、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告します。

注：勧告後は、特定空家等の状態が改善されるまで、土地の固定資産税等の住宅用地特例が解除され、固定資産税等の額\*が大幅に増加することになります。

※賦課基準日は1月1日

#### (7) 所有者等への命令（空家法第14条第3～8項）

所有者等へ勧告した後、所有者等が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらず、特に必要があると認められる場合は、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。

注：命令に違反した者は、50万円以下の過料に処します。

命令に際しては、あらかじめ所有者等に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、所有者等に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。所有者等が、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求した場合は、公開による意見の聴取を行います。所有者等からの意見の内容については、高槻市空家等対策審議会に諮り審査します。

#### (8) 戒告（空家法第14条第9項）（行政代執行法第3条第1項）

所有者等へ命令した後、所有者等がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがない場合は、行政代執行法の定めるところに従い、相当の履行期限を定め、必要な措置をとるよう戒告します。

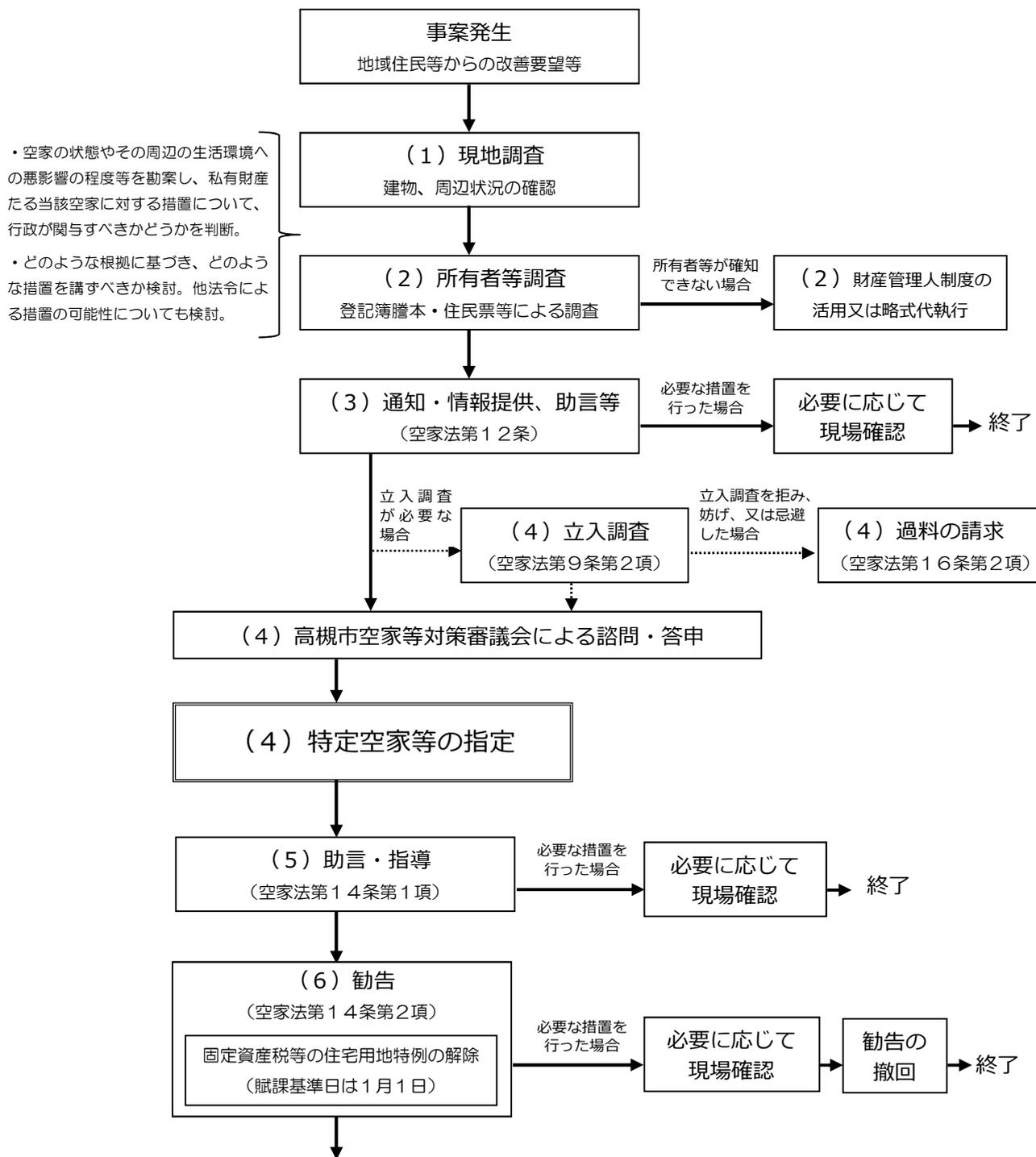
#### (9) 行政代執行（空家法第14条第9項）（行政代執行法第3条第2項）

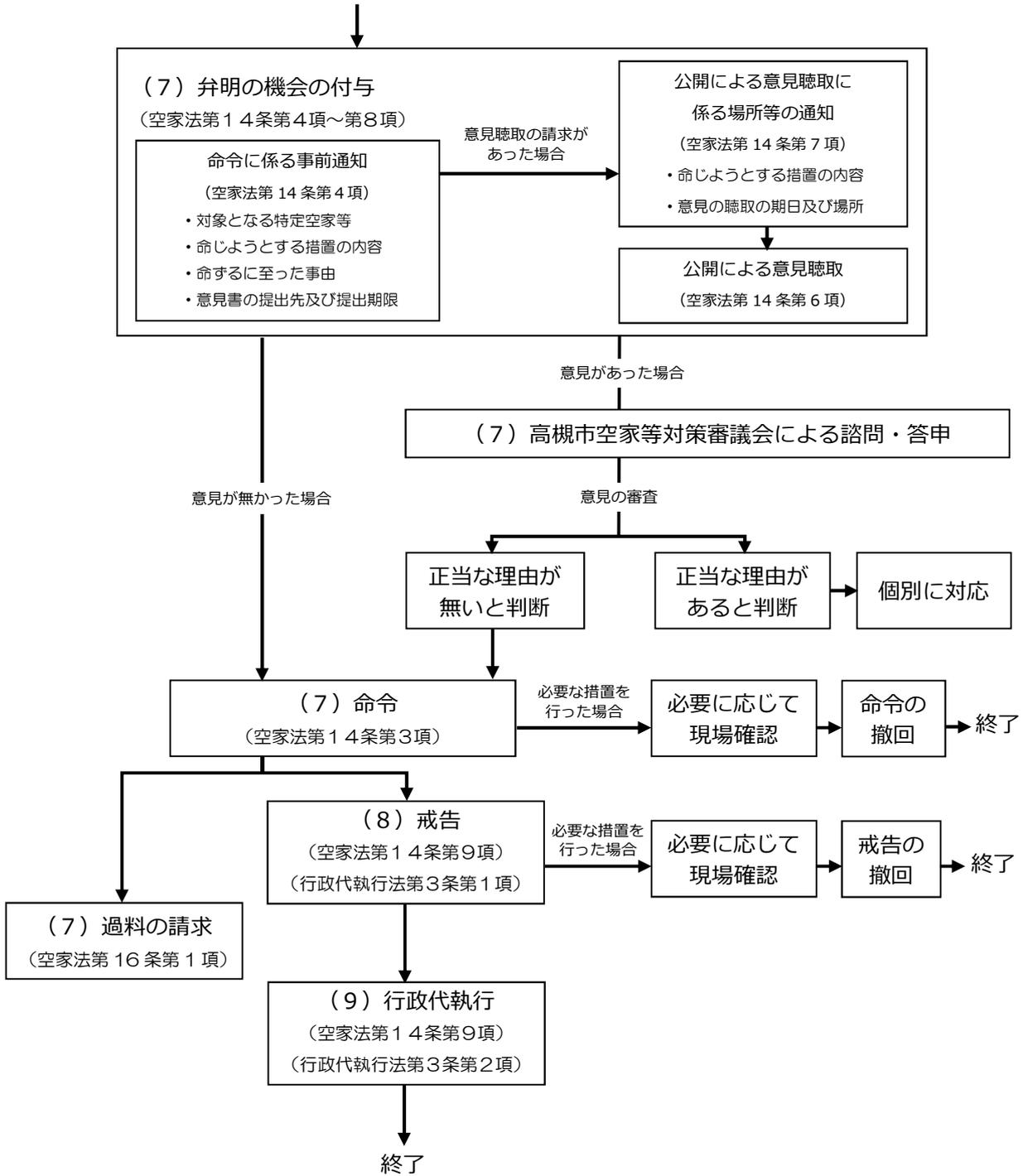
所有者等へ戒告した後、期限までにその措置を履行せず、特に必要がある場合は、行政代執行を実施します。

注：行政代執行に係る費用については、所有者等へ請求します。

## 5-2 管理不全の空家に対する措置のフロー図

管理不全の空家に対する措置のフローは、以下のとおりです。

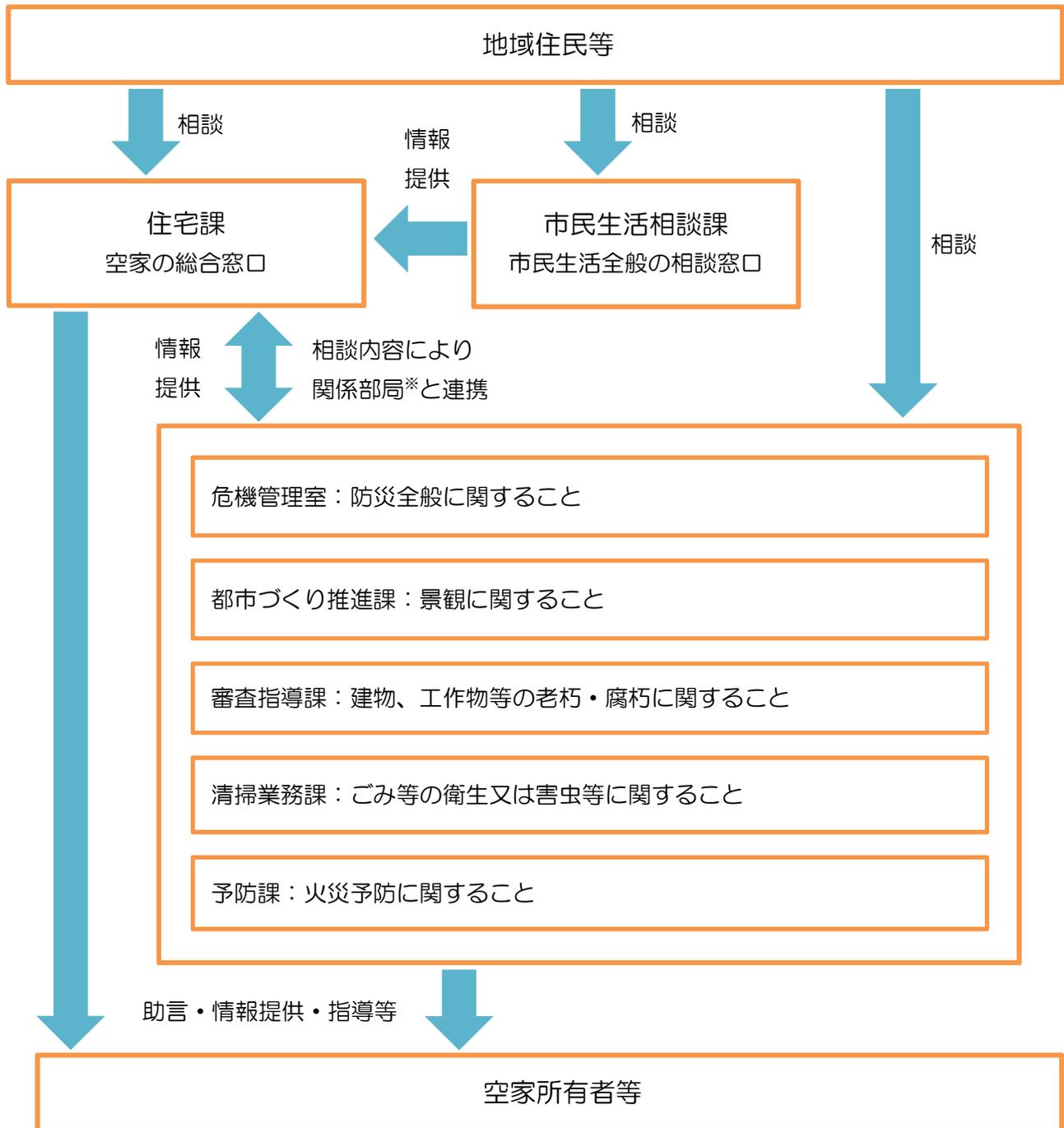




## 第6章 空家対策の実施体制等

### 6-1 庁内関係部局の連携による空家相談対応

空家対策は、分野横断的で多岐にわたるものであり、本市の様々な部局が密接に連携して対応する必要のある政策課題です。そのため、住宅課が総合窓口となり、その状態に応じて関係部局と連携して対応していきます。



※関係部局の名称は平成30年12月時点のもの

## 6-2 関係団体による空家相談対応

空家の管理、賃貸、売却等に伴う所有者等からの様々な相談へ対応するにあたっては、多岐にわたる分野の情報、知識、技術等が必要なことから、各種関係団体と連携し、相談体制の充実を図ります。

### (1) 本市における専門相談の活用

所有者等からの空家の相続や利活用など、様々な相談内容について、本市において実施している無料の専門相談を案内し、所有者等の空家に関する問題解決に取り組みます。

#### 本市の専門相談

<b>行政書士による法務相談（行政書士）</b> 官公庁へ提出する書類・契約書・許可申請書・遺言書などの作成に関する相談
<b>税務相談（税理士）</b> 相続や贈与・不動産の売買に伴う税の申告などの国税に関する相談
<b>登記相談（司法書士）</b> 不動産の譲渡や相続などの登記・成年後見などに関する相談
<b>測量相談（土地家屋調査士）</b> 分筆・新（増）築などの登記・測量・境界に関する相談
<b>建築相談（建築士）</b> 住宅の新（増）築など建築に関する相談
<b>不動産相談（宅地建物取引士）</b> 不動産全般に関する相談
<b>住宅関連の法律相談（弁護士）</b> 土地建物明渡、境界紛争、地代・家賃紛争など住宅に関する法律上の問題に関する相談

### (2) 大阪の住まい活性化フォーラム<sup>※</sup>と連携した相談対応

大阪の住まい活性化フォーラムにおいて実施している電話相談窓口を案内し、所有者等の相談への対応に取り組みます。

#### 大阪の住まい活性化フォーラムにおける相談窓口

総合相談窓口	専門相談窓口
(公社) 大阪府建築士会	大阪司法書士会（大阪司法書士会相談センター）
(公社) 全日本不動産協会大阪府本部	大阪弁護士会
(一社) 大阪府宅地建物取引業協会	大阪府行政書士会
(一社) 大阪府不動産コンサルティング協会	近畿税理士会（もしもし税金相談室）
(一社) 関西住宅産業協会	大阪土地家屋調査士会
(一社) 既存住宅・空家プロデュース協会	(一財) 大阪住宅センター
(NPO法人) 人・家・街 安全支援機構	<sup>※</sup> 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。
(NPO法人) 信頼できる工務店選び相談所・求められる工務店会	
(一社) 日本住宅リフォーム産業協会近畿支部	

## 6-3 庁内関係部局の協議体制

空家もたらす問題に関係する部局が連携し、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、「高槻市空家等対策庁内検討会議」、「高槻市空家等対策庁内連絡会」及び「高槻市特定空家等対策専門部会」を設置し、各部局における空家の情報を共有するとともに、その課題、対策について協議を行います。

### 高槻市空家等対策庁内検討会議委員\*

会長	副市長（都市創造部所管）	
副会長	副市長（都市創造部所管外）	
委員	技監	
委員	総合戦略部	部長
委員	総務部	部長 危機管理監
委員	市民生活部	部長
委員	健康福祉部	部長
委員	子ども未来部	部長
委員	都市創造部	部長
委員	産業環境部	部長
委員	消防本部	消防長

※委員構成は平成30年12月時点のもの

### 高槻市空家等対策庁内連絡会委員\*

総合戦略部	政策経営室	主幹
総務部	危機管理室	主幹
	資産税課	課長
市民生活部	コミュニティ推進室	主幹
	市民生活相談課	課長
健康福祉部	福祉政策課	課長
子ども未来部	子ども育成課	課長
都市創造部	都市づくり推進課	課長
	審査指導課	課長
	住宅課	課長
産業環境部	産業振興課	課長
	清掃業務課	課長
消防本部	予防課	課長

※委員構成は平成30年12月時点のもの

### 高槻市特定空家等対策専門部会委員\*

総務部	危機管理室	主幹
	資産税課	課長
都市創造部	都市づくり推進課	課長
	審査指導課	課長
	住宅課	課長
産業環境部	清掃業務課	課長
消防本部	予防課	課長

※委員構成は平成30年12月時点のもの

## 6-4 高槻市空家等対策審議会

空家等対策計画の作成及び変更並びに実施、その他特定空家等に関する重要事項の調査審議については、本市の附属機関である高槻市空家等対策審議会における審議に諮り、専門的知見を踏まえた効果的な空家対策の推進に取り組みます。

### 高槻市空家等対策審議会委員※

会長	大学准教授
副会長	弁護士
委員	建築士
委員	司法書士
委員	不動産鑑定士
委員	土地家屋調査士
委員	高槻市社会福祉協議会評議員
委員	高槻市コミュニティ市民会議役員

※委員構成は平成30年12月時点のもの

## 6-5 大阪府空家等対策市町村連携協議会

本市の空家対策に関する取組状況については、大阪府が組織する大阪府空家等対策市町村連携協議会に報告するとともに、大阪府下の各自治体と情報共有を図りながら、実効性のある空家対策の推進に取り組みます。

### 大阪府空家等対策市町村連携協議会会員※

大阪府	摂津市	東大阪市	和泉市
大阪市	島本町	富田林市	高石市
堺市	守口市	河内長野市	忠岡町
豊中市	枚方市	松原市	岸和田市
池田市	寝屋川市	羽曳野市	貝塚市
箕面市	大東市	藤井寺市	泉佐野市
豊能町	門真市	大阪狭山市	泉南市
能勢町	四條畷市	太子町	阪南市
吹田市	交野市	河南町	熊取町
高槻市	八尾市	千早赤阪村	田尻町
茨木市	柏原市	泉大津市	岬町

※会員構成は平成30年12月時点のもの

## 参考資料

### ■ 検討の経過（高槻市空家等対策審議会）

本計画は、高槻市空家等対策審議会への諮問を経て素案を作成しました。

	開催日	議題内容
第1回	平成30年5月24日	<ul style="list-style-type: none"><li>高槻市空家等対策計画の作成概要について</li><li>高槻市空家等対策計画（第1、2章 案）について</li></ul>
第2回	平成30年10月25日	<ul style="list-style-type: none"><li>高槻市空家等対策計画（第3、4、6章 案）について</li></ul>
第3回	平成31年1月24日	<ul style="list-style-type: none"><li>高槻市空家等対策計画（第5章 案）について</li></ul>

### ■ パブリックコメントの概要

市民の皆様から素案に対する意見を募集しました。

実施期間	平成31年4月1日～令和元年5月7日
実施方法	窓口持参、郵送、FAX、電子申込による意見提出
意見数	0件

## 高槻市空家等対策計画

---

令和元年7月 発行

発行／高槻市

編集／都市創造部住宅課

高槻市桃園町2番1号

TEL : 072-674-7525

FAX : 072-674-3125

