

第2期

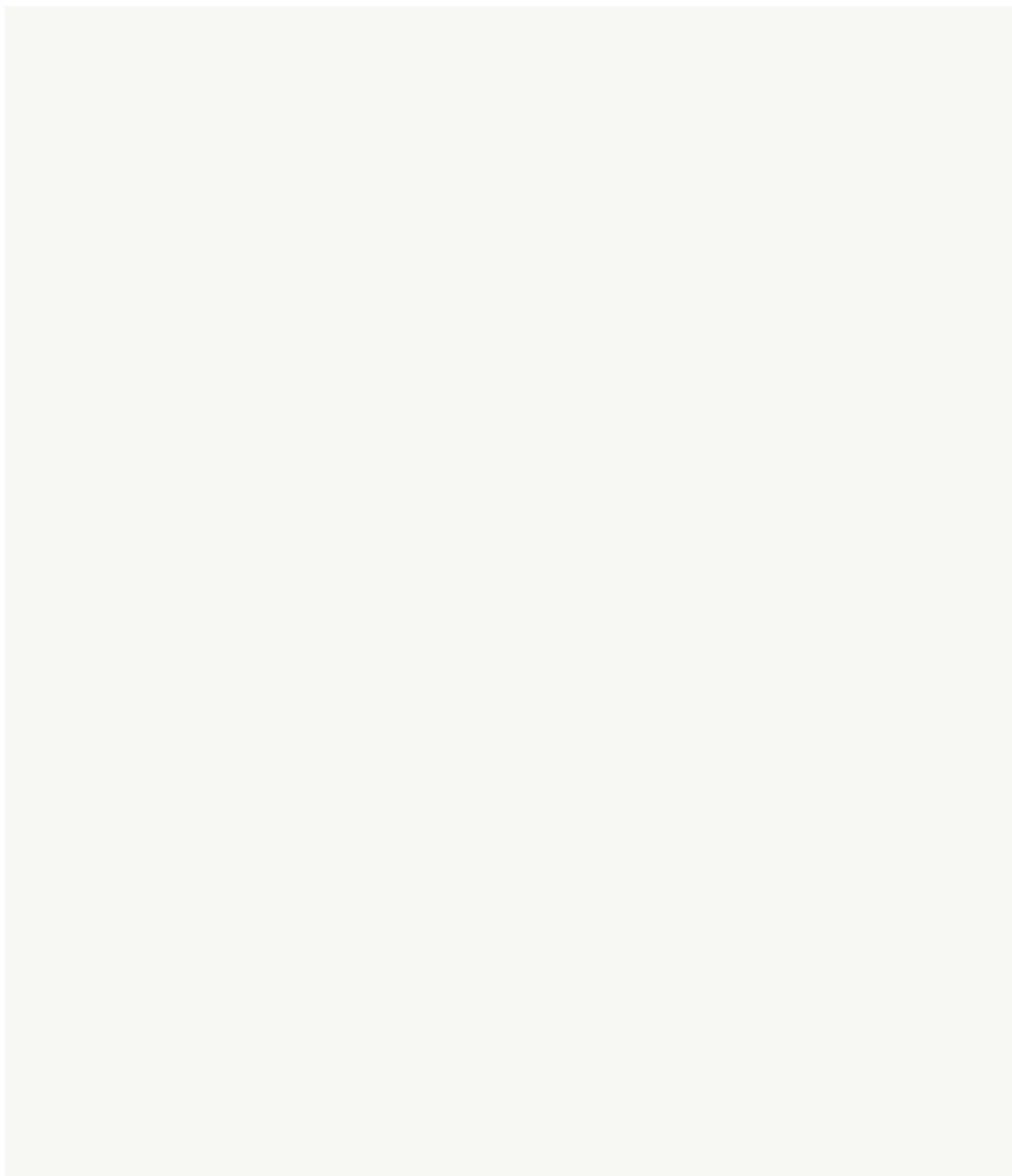
高槻市空家等対策計画

(案)

高 槻 市

令和8年3月

はじめに



高槻市長

濱田 剛史

市長の写真

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．計画で用いる用語……………	1
1－3．市町村の役割……………	2
1－4．計画の目的……………	2
1－5．計画の位置づけ……………	3
1－6．計画の対象……………	3
1－7．計画期間及び進捗管理……………	3

第 2 章 高槻市の空家等の現状と課題

2－1．全国・大阪府・高槻市の状況……………	4
2－2．高槻市空家等実態把握調査……………	13
2－3．高槻市の空家等の現状……………	16
2－4．高槻市が抱える空家等の課題……………	21

第 3 章 空家等対策に係る基本方針と成果指標

3－1．空家等対策に係る基本方針……………	22
3－2．空家等対策に係る成果指標……………	23

第 4 章 空家等対策に係る具体的な施策

4－1．基本方針と主な具体的施策……………	24
4－2．主な具体的施策について……………	25

第 5 章

第 6 章

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、空家等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、こうした空家等が、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等、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、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の利活用を促進するため、国や市町村等が、空家等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。

しかし、その後も全国的に空家等の数は増え続けており、今後もさらに増加が見込まれることから、空家等の問題が一層深刻化することが懸念されています。そのため今後は「特定空家等の除却」「空家等の適切な管理の確保」や「活用の拡大」等、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年12月13日に改正空家法が施行されました。

1-2 計画に用いる用語について

本計画内で用いる用語のうち、主なものは以下のとおり定義します。

空家等（空家法第2条第1項）	建築物又はこれに付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。
特定空家等（空家法第2条第2項）	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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等。
管理不全空家等（空家法第13条）	適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態の空家等。
所有者等	空家等の所有者又は管理する者。

1－3 市町村の役割

空家等の改善においては、第一義的には空家等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。一方、空家法第4条において「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」と定められており、空家等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、個別の空家等の状態を把握することが可能な立場にある市町村が、空家等の利活用等の促進や適切に管理されていない空家等に対する所要の措置等を実施します。

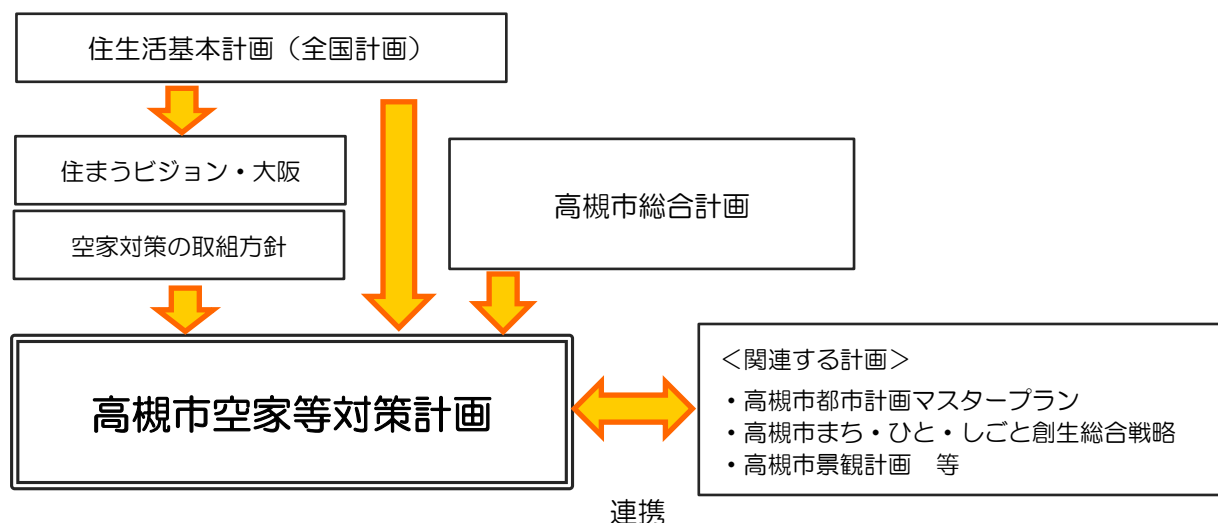
1－4 計画の目的

本市では、適切に管理されていない空家等の改善を図り、市民の安心・安全の確保に努めるとともに、健全な空家等については地域の有効資産と捉えて、地域のまちづくりの活性化に寄与するため、令和元年7月に高槻市空家等対策計画を策定し、実効性ある空家等対策に取り組んできました。

しかし、なおも空家等は増加を続けており、空家問題が一層深刻化することが懸念される中、国において、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年12月に改正空家法が施行されました。本市においても、本計画期間の満了を機にこれまでの取組等の検証や、社会情勢、国の動向等を踏まえ、空家等対策のさらなる推進に向け、このたび第2期高槻市空家等対策計画を策定いたしました。

1－5 計画の位置づけ

本計画は空家法第7条（空家等対策計画）に基づき、国の住生活基本計画や大阪府の住生活基本計画である「住まうビジョン・大阪」、「空家等対策の取組方針」、本市の上位計画である高槻市総合計画等、関連する計画と連携を図るものとします。



1－6 計画の対象

(1) 対象とする空家等

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

(2) 対象地区

本計画の対象地区は、市内全域とします。

1－7 計画期間及び進捗管理

本計画の計画期間は、令和17年度末までの10年間とし、5年経過時点で見直しを行います。

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」で庁内連携・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」において取組の進捗状況等を検証していくほか、社会状況の変化、国の政策の動向、各種施策の効果等を踏まえ、必要に応じ施策の検討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。調査結果は推計値。

名称	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	計画期間
高槻市空家等対策計画											R8～R17
住生活基本計画（国）											R3～R12
住まうビジョン・大阪											R3～R12
住宅・土地統計調査			調査	結果				調査	結果		5年ごとの調査

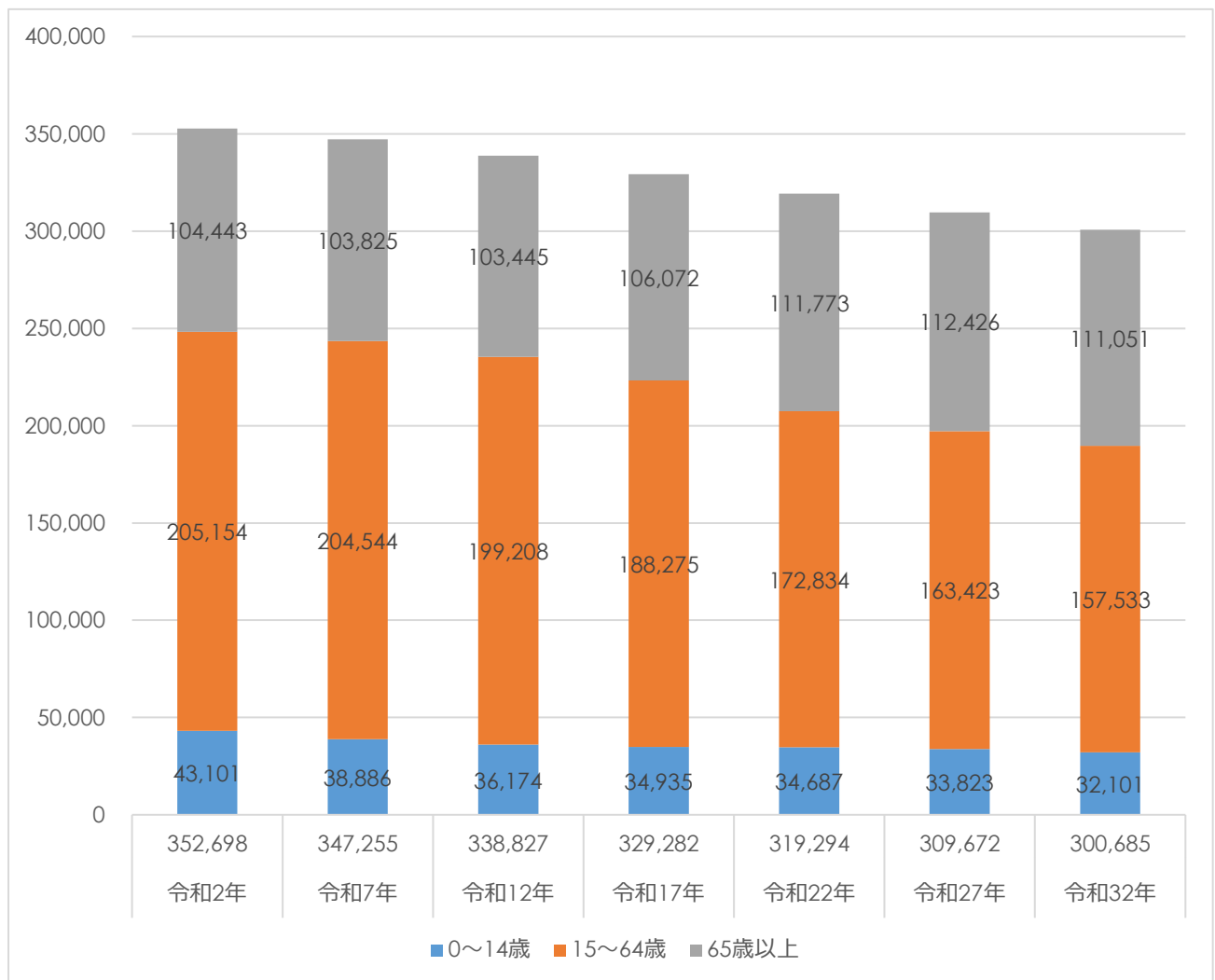
第2章 高槻市の空家等の現状と課題

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、令和7年から令和32年の25年間で、0～14歳までの年少人口は6,785人（17.4％）の減少、15～64歳までの生産年齢人口は47,011人（23.0％）の減少、65歳以上の老年人口は7,226人（7.0％）の増加、人口全体では46,570人（13.5％）減少することが予測されています。

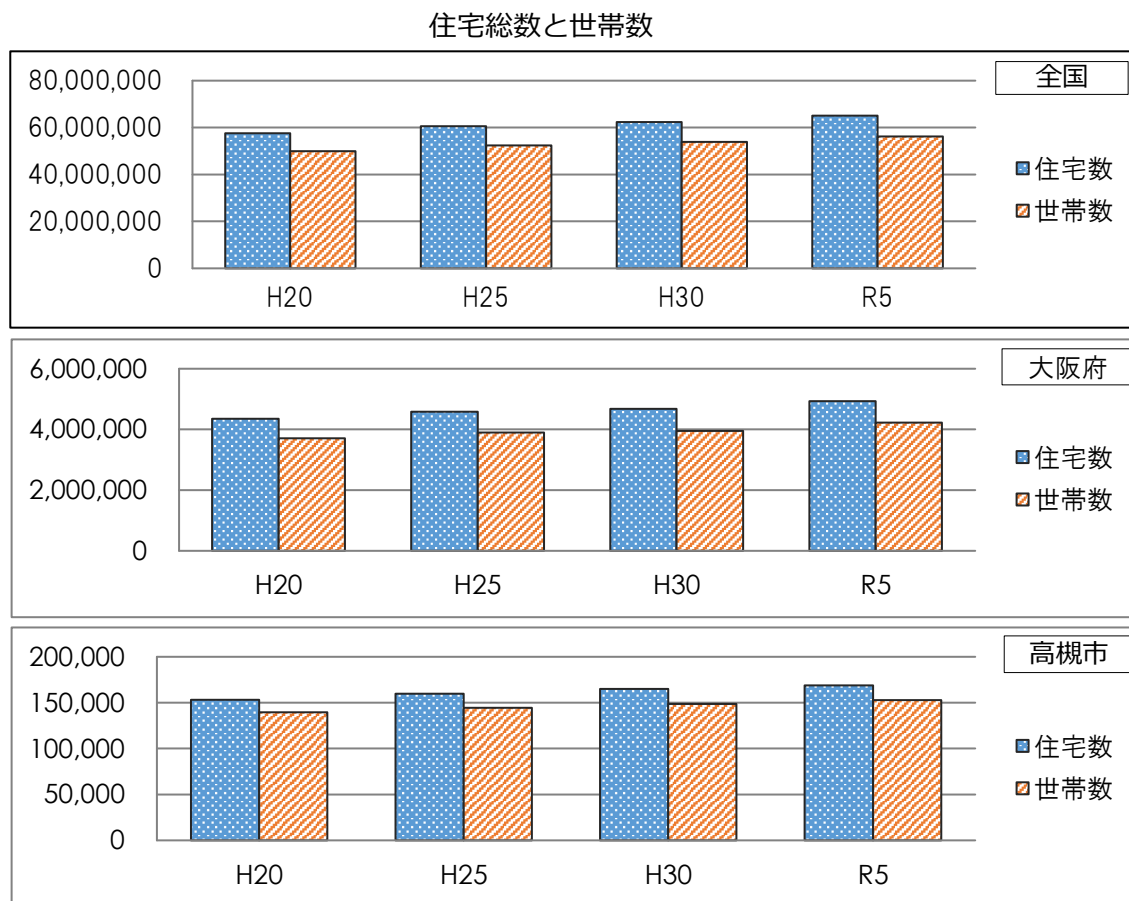
高槻市の将来人口推移



国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5(2023)年推計）」

(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多い状況にあり、本市では1世帯あたりの住宅数は1.11戸となっています。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

住宅総数・世帯数と1世帯あたりの住戸数

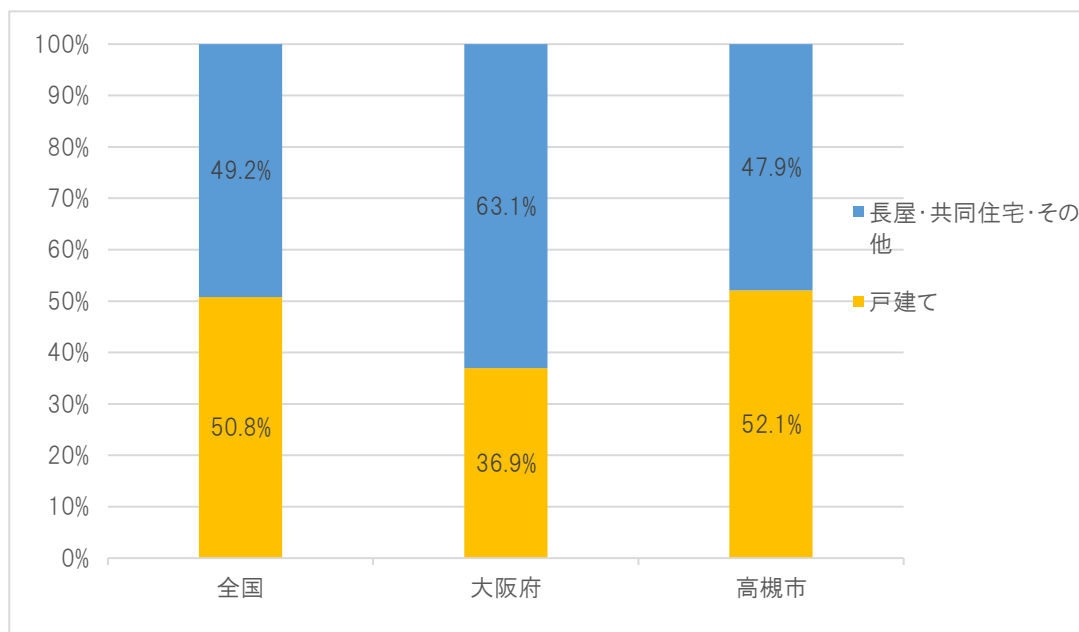
		H20	H25年	H30年	R5年
全国	住宅総数(戸)	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	世帯数(世帯)	49,894,500	52,378,600	53,925,000	56,071,400
	1世帯あたりの住宅数(戸)	1.15	1.16	1.16	1.16
大阪府	住宅総数(戸)	4,346,000	4,586,000	4,680,200	4,928,600
	世帯数(世帯)	3,707,600	3,902,800	3,970,300	4,222,100
	1世帯あたりの住宅数(戸)	1.17	1.18	1.18	1.17
高槻市	住宅総数(戸)	152,990	159,880	165,120	168,900
	世帯数(世帯)	139,660	144,340	148,600	152,710
	1世帯あたりの住宅数(戸)	1.10	1.11	1.11	1.11

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

(3) 住宅の建て方別割合

令和5年の高槻市の住宅を建て方別に見ると、「長屋・共同住宅・その他」に比べ「戸建て」の割合がやや高く、52.1%となっています。

令和5年 住宅の建て方別割合



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

令和5年 建て方別住宅数[※]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	64,666,500	100%	32,842,700	50.8%	31,824,000	49.2%
大阪府	4,898,900	100%	1,810,000	37.0%	3,088,900	63.0%
高槻市	167,630	100%	87,360	52.1%	80,250	47.9%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

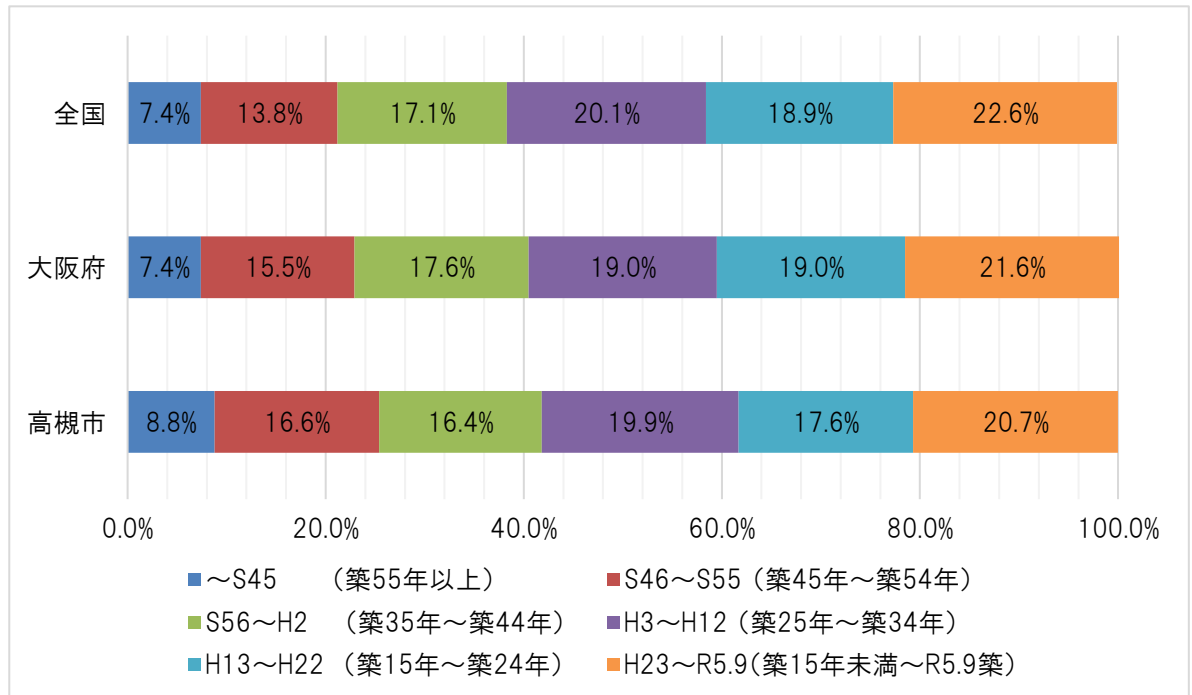
※住宅数

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

(4) 居住のある住宅の建築時期の割合

「居住のある住宅」の建築時期を見ると、築45年以上の居住のある住宅について高槻市は全国、大阪府と概ね同水準の約25%となっています。

居住のある住宅の建築時期の割合



令和5年 居住のある住宅の建築時期の内訳

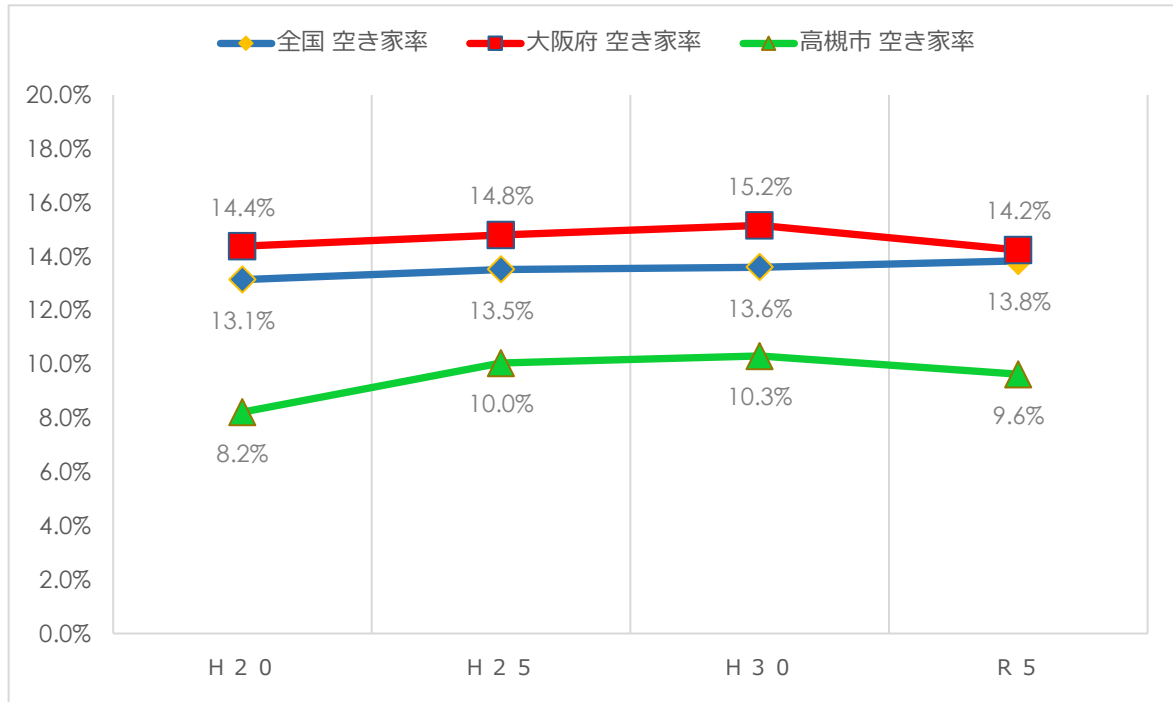
	~S45 (築55年以上)	S46~S55 (築45年~築54年)	S56~H2 (築35年~築44年)	H3~H12 (築25年~築34年)	H13~H22 (築15年~築24年)	H23~R5.9 (築14年~R5.9築)
全国(戸)	3,856,300	7,185,600	8,921,800	10,470,700	9,862,000	11,751,300
大阪府(戸)	285,600	600,600	685,100	737,200	736,200	839,400
高槻市(戸)	12,530	23,770	23,440	28,520	25,260	29,680

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、令和5年時点で9.6%で前回調査時よりもやや低下しています。

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

		H20	H25	H30	R5
全国	住宅総数(戸)	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	空き家数(戸)	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
	空き家率(%)	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
大阪府	住宅総数(戸)	4,346,000	4,586,000	4,680,200	4,928,600
	空き家数(戸)	625,100	678,800	709,400	701,900
	空き家率(%)	14.4%	14.8%	15.2%	14.2%
高槻市	住宅総数(戸)	152,990	159,880	165,120	168,900
	空き家数(戸)	12,580	16,060	17,020	16,270
	空き家率(%)	8.2%	10.0%	10.3%	9.6%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

※空き家数

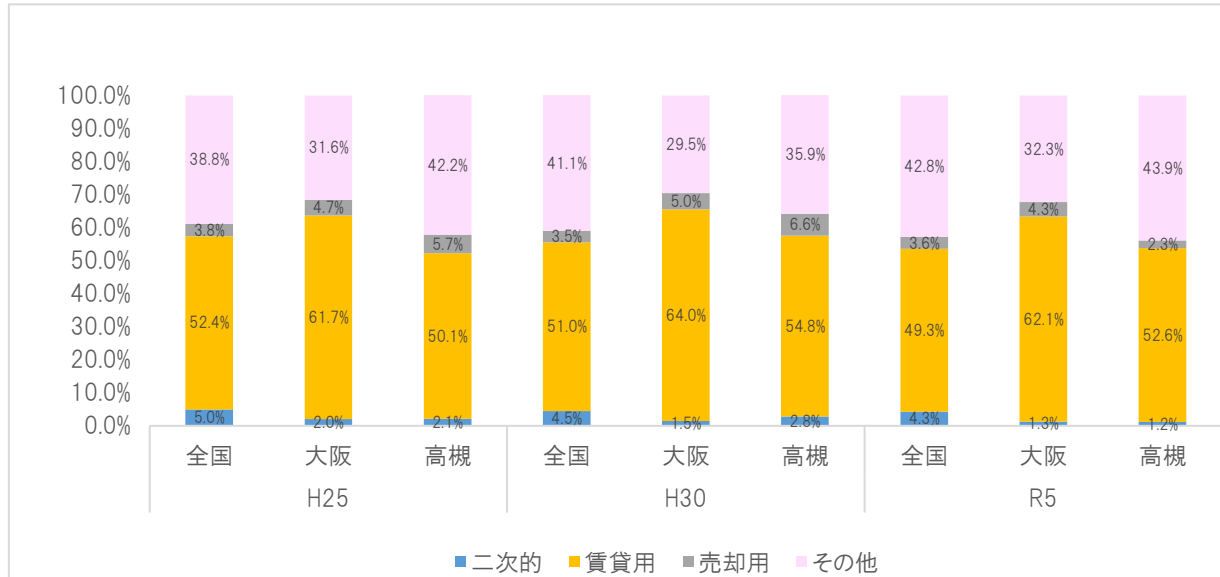
総務省の住宅・土地統計調査に基づくものであり、抽出調査であることから、調査結果は推計値となります。空家法における「空家等」は、建物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされており、長屋・共同住宅等で一部住戸のみが空室である住宅は含まれていませんが、住宅・土地統計調査の「空き家」は一部居住している住宅を含み、空室となっている1住戸を1戸としてカウントしています。

(6) 空き家の種類別割合推移

令和5年の高槻市の空き家を種類別に見ると、「その他*」の割合は、全国や大阪府と同様増加傾向にあります。

*その他：賃貸用、売却用、二次的利用（別荘等）以外の住宅。

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

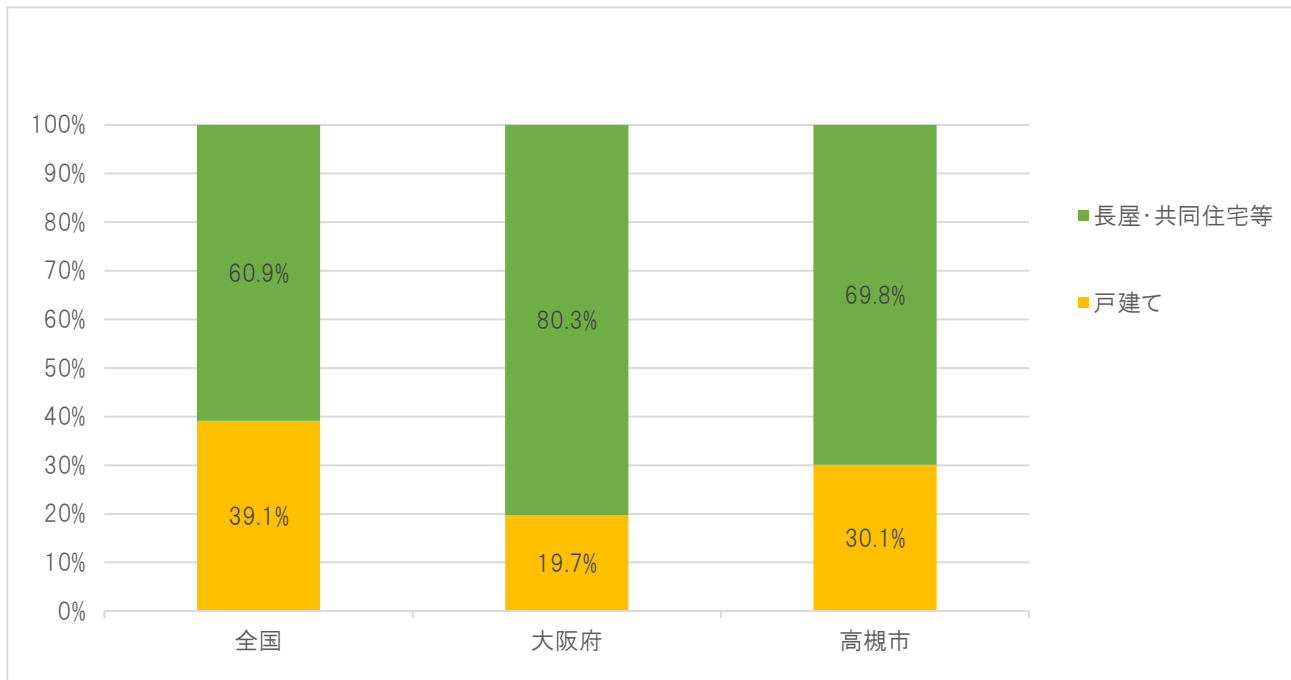
		H25		H30		R5	
		戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)
全国	空き家数	8,195,600	100%	8,488,600	100%	9,001,600	100%
	二次的	412,000	5.0%	381,000	4.5%	383,500	4.3%
	賃貸用	4,291,800	52.4%	4,327,200	51.0%	4,435,800	49.3%
	売却用	308,200	3.8%	293,200	3.5%	326,200	3.6%
	その他	3,183,600	38.8%	3,487,200	41.1%	3,856,000	42.8%
大阪府	空き家数	678,800	100%	709,400	100%	701,900	100%
	二次的	13,800	2.0%	10,600	1.5%	8,800	1.3%
	賃貸用	418,700	61.7%	453,900	64.0%	436,100	62.1%
	売却用	31,900	4.7%	35,800	5.0%	30,000	4.3%
	その他	214,400	31.6%	209,200	29.5%	226,900	32.3%
高槻市	空き家数	16,060	100%	17,020	100%	16,270	100%
	二次的	340	2.1%	470	2.8%	190	1.2%
	賃貸用	8,040	50.1%	9,320	54.8%	8,560	52.6%
	売却用	910	5.7%	1,120	6.6%	370	2.3%
	その他	6,780	42.2%	6,110	35.9%	7,150	43.9%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

(7) 空き家の建て方別割合

令和5年の高槻市の空き家を建て方別に見ると、全国や大阪府と同様に、「戸建て」に比べ「長屋・共同住宅等」の割合が69.8%と高くなっています。

令和5年空き家の建て方別割合



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

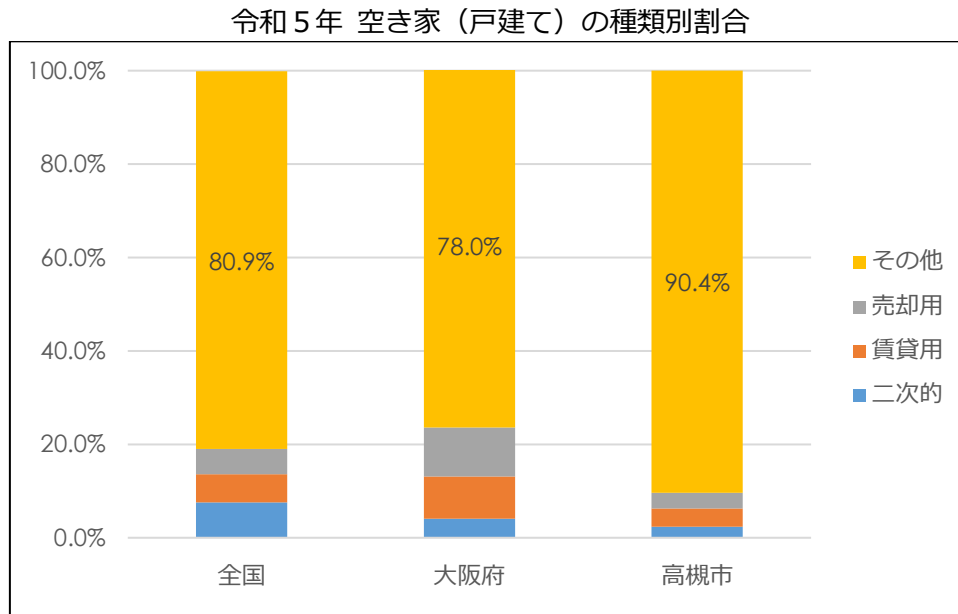
令和5年 建て方別空き家数と割合

	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	9,001,600	100%	3,523,300	39.1%	5,478,300	60.9%
大阪府	701,900	100%	138,500	19.7%	563,400	80.3%
高槻市	16,270	100%	4,900	30.1%	11,360	69.8%

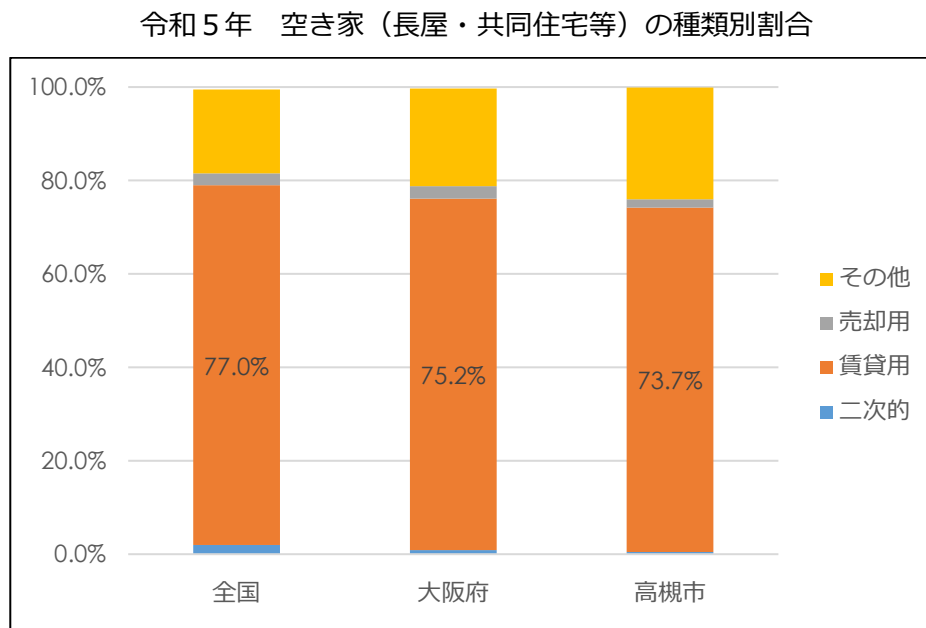
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

(8) 空き家の建て方別・種類別割合

令和5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90.4%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73.7%と高くなっています。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

令和 5 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)	3,523,300	268,800	212,600	190,800	2,851,100
	割合(%)	100%	7.6%	6.0%	5.4%	80.9%
大阪府	戸数(戸)	138,500	3,400	12,400	14,600	108,000
	割合(%)	100%	2.5%	9.0%	10.5%	78.0%
高槻市	戸数(戸)	4,900	120	190	160	4,430
	割合(%)	100%	2.4%	3.9%	3.3%	90.4%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

令和 5 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)	5,478,300	114,700	4,223,300	135,400	1,004,900
	割合(%)	100%	2.0%	77.1%	2.5%	18.3%
大阪府	戸数(戸)	563,300	5,300	423,700	15,300	119,000
	割合(%)	100%	0.9%	75.2%	2.7%	20.9%
高槻市	戸数(戸)	11,360	60	8,370	210	2,720
	割合(%)	100%	0.5%	73.7%	1.9%	24.0%

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

令和6年度に、本市内の空家等の現状を調査・把握することを目的に、前回調査で判明した空家等や、近隣住民等から相談があった空家等、既に本市で把握している空家等を除く建物について、空家等実態把握調査を行いました。

調査期間	令和6年7月1日～令和7年3月31日
調査対象区域	高槻市全域
調査対象*	令和6年4月1日時点で5年以上水道が閉栓されている建物
調査方法	職員による現地調査（外観目視による居住・使用状況の確認）
実態把握調査件数	833件

* アパートや長屋等の共同住宅については全戸が空家である場合に限り、当該建物を空家等としています。

(2) 調査の結果

調査の結果、対象833件のうち、空家等と思われる建物は164件でした。また、その多くは危険度が低く、比較的状态が良い危険度区分D、Eの建物でした。

	判定	調査対象
空家等	危険度 A	0件
	危険度 B	0件
	危険度 C	0件
	危険度 D	23件
	危険度 E	141件
	小計	164件
空家等ではない	居住・使用あり	474件
	調査対象外(空地・駐車場・建築中建物等)	194件
	調査不可(確認不能)	1件
合計		833件

(3) 空家等の危険度判定基準について

本市では、本市独自の危険度判定基準を設定し、調査項目に対する点数の合計に周辺へ影響度の指標を乗算した点数から、危険度判定を実施しています。

◆調査項目に対する点数表

調査項目	最高点	指標	点数
基礎・擁壁	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・擁壁の腐朽、破損、変形が目立つ	50
		4 基礎・土台・擁壁の変形・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・ブロック塀等屋外設備		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	1 問題なし
		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	1 問題なし
		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	1 問題なし
		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	

※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	$L < \text{概ね } 1\text{m}$	$\text{概ね } 1\text{m} \leq L < \text{概ね } 5\text{m}$	$L \geq \text{概ね } 5\text{m}$
	3 階建て	$L < \text{概ね } 1\text{m}$	$\text{概ね } 1\text{m} \leq L < \text{概ね } 10\text{m}$	$L \geq \text{概ね } 10\text{m}$
道路側離れ	2 階建て以内	$L < \text{概ね } 1\text{m}$	$\text{概ね } 1\text{m} \leq L < \text{概ね } 5\text{m}$	$L \geq \text{概ね } 5\text{m}$
	3 階建て	$L < \text{概ね } 1\text{m}$	$\text{概ね } 1\text{m} \leq L < \text{概ね } 10\text{m}$	$L \geq \text{概ね } 10\text{m}$

◆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

合計点 T = 調査項目に対する点数の合計(a) × 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・損傷が著しく、直ちに修繕等が必要】 老朽・損傷等が著しく、そのまま放置すれば倒壊や飛散等の危険が生じるおそれがある。	$75 \leq T < 100$
C	【老朽・損傷が著しい】 維持・管理が行き届いておらず、老朽・損傷が著しい。	$50 \leq T < 75$
D	【老朽・損傷が見られるが、修繕により再利用が可能】 維持・管理が行き届いておらず、老朽・損傷が見られるが、修繕により利活用が可能である。	$20 \leq T < 50$
E	【小規模の修繕を要する、または修繕を要しない】 小規模の修繕または修繕をほとんど要しない状態であり、利活用が可能である。	$0 \leq T < 20$

2-3 高槻市の空家等の現状

(1) 本市が把握する市内の空家等の状況

本市が令和7年4月1日時点において、把握している市内の空家等の※状況は以下のとおりです。

※市内の空家等：市民等からの相談や令和元年度の実態把握調査等で把握した空家等と令和6年度の実態把握調査で把握した空家等の合計

高槻市の空家等の状況（令和7年4月1日時点）

危険度 A	危険度 B	危険度 C	危険度 D	危険度 E	計
2 件	6 件	17 件	298 件	1,162 件	1,485 件
0.1%	0.4%	1.1%	20.1%	78.2%	100%

上記のとおり、市内の空家等のほとんどが危険度 D または E となっており、空家等の多くは比較的老朽、損傷の程度が軽微であり周辺への影響も高くない空き家となっています。

(2) 空家等の分布状況

空家等の分布状況については、地域に極端な偏り等はありません（分布図は20ページに掲載）。

(3) 空家等の相談・改善数の状況

相談件数は年々増加しており、令和6年度の相談件数は84件と平成27年度の約3倍となっています。改善率は年度によりばらつきが見られますが、近年は80%を超える状況が続いています。

相談内容は、建物の状態に関するもののほか、樹木や付属物に関するものも含まれます。

相談件数および改善件数の状況

	H27 年	H28 年	H29 年	H30 年	R1 年	
相談件数	27	18	39	223	63	
改善件数	5	12	17	98	103	
相談件数(累計)	27	45	84	307	370	
改善件数(累計)	5	17	34	132	235	
改善率(累計)	18.5%	37.8%	40.5%	43.0%	63.5%	
	R2年	R3年	R4年	R5年	R6年	合計
相談件数	90	67	92	94	84	797
改善件数	87	59	138	92	72	683
相談件数(累計)	460	527	619	713	797	797
改善件数(累計)	322	381	519	611	683	683
改善率(累計)	70.0%	72.3%	83.8%	85.7%	85.7%	85.7%

(4) 相談から改善までの期間

相談から改善までの期間	件数	割合
1年未満	288件	42.3%
1年以上2年未満	233件	34.2%
2年以上3年未満	69件	10.1%
3年以上	91件	13.4%
合計	681件	100.0%

平成27年度から令和6年度の期間で改善された空家等（のべ681件）のうち、約4割は近隣判明から1年未満で解決されていますが、一方で約2割は判明から2年以上経過して解決するか、または解決に至っていない状況です。空家等がそのままの状態長く放置された場合、建物等の状態が悪化し、周辺への影響が大きくなる危険性があるため、早期の段階で改善を図ることが重要です。

(5) 特定空家等、管理不全空家等の指定状況

本市において、これまでの特定空家等および管理不全空家等の指定状況等は以下のとおりです。なお、管理不全空家等の指定については本市では令和7年4月1日より指定を開始しています。

	指定件数(累計)	改善件数(累計)	令和7年4月1日時点
特定空家等	18	16	2
管理不全空家等	6	0	6

(6) 特定空家等、管理不全空家等の登記の状況

特定空家等、管理不全空家等は、所有者等による適切な管理が長期間行われていないことにより、建物等が著しく危険な状態となっているため、除却等の対応を早急に行う必要があります。しかし、様々な理由から所有者等が早急に対応しない（できない）状況となっていることが少なくありません。

例えば、空き家の相続登記が未実施である場合や、そもそも建築時から登記がされず未登記になっている等、適切に登記がなされていない場合は、空き家の売却や修繕に時間や手間を要することになります。特に所有者等や相続人が複数のケースは、当事者間での意思の相違等により話がまとまらずさらに解決が困難となってしまう場合があります。

本市でこれまで指定した特定空家等および管理不全空家等の登記状況を調べたところ、約4割が相続登記未実施または未登記となっていることがわかりました。

	全件	相続登記未実施	未登記	割合
特定空家等	18	5	1	33.3%
管理不全空家等	5	3	0	60.0%
合計	23	8	1	39.1%

(7) 空家等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

本市が把握する空家等の約8割の1, 147件が市街化区域かつ接道状況を満たしている場所に立地しています。さらに、その空家等のうち、916件の空家等（全体の約6割）が危険度Eの建物となっていることから、本市が把握する空家等の多くが、立地条件、建物の状態ともに良好な十分に利用価値がある建物であると考えられます。一方で、市街化調整区域に立地、または市街化区域で接道状況が良くない空家等は338件と全体の約2割となっています。

危険度判定別空家等数と割合（市街化区域・市街化調整区域、接道状況別）

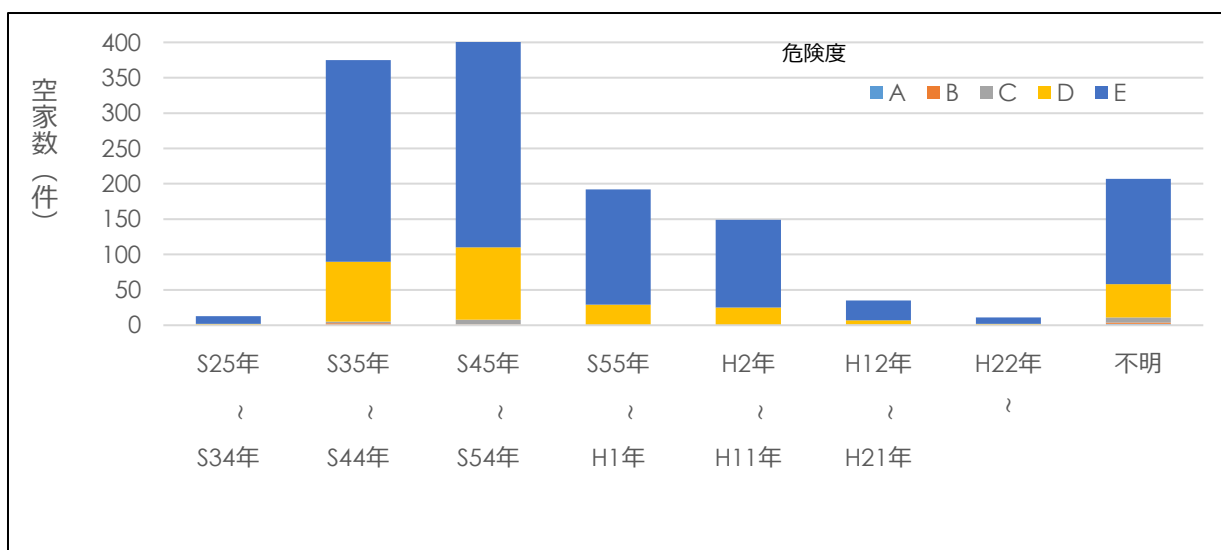
危険度	空家等総数	市街化区域				市街化調整区域			
		接道状況が良い		接道状況が良くない		接道状況が良い		接道状況が良くない	
		空家等数	割合	空家等数	割合	空家等数	割合	空家等数	割合
A	2	0	0.0%	0	0.0%	1	50.0%	1	50.0%
B	6	4	66.7%	2	33.3%	0	0.0%	0	0.0%
C	17	13	76.4%	1	5.9%	1	5.9%	2	11.8%
D	298	214	71.8%	35	11.7%	25	8.4%	24	8.1%
E	1,162	916	78.8%	143	12.3%	71	6.1%	32	2.8%
合計	1,485	1,147	77.2%	181	12.2%	98	6.6%	59	4.0%

※接道状況は外観目視によるもの

(8) 空家等の状態と建築年

空家等の状態と建築年の関係について、本市が把握する空家等の半数以上（約58%）は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る昭和35年頃～昭和54年頃に建てられた物件となっています。

危険度判定別空家等数（建築年代別）

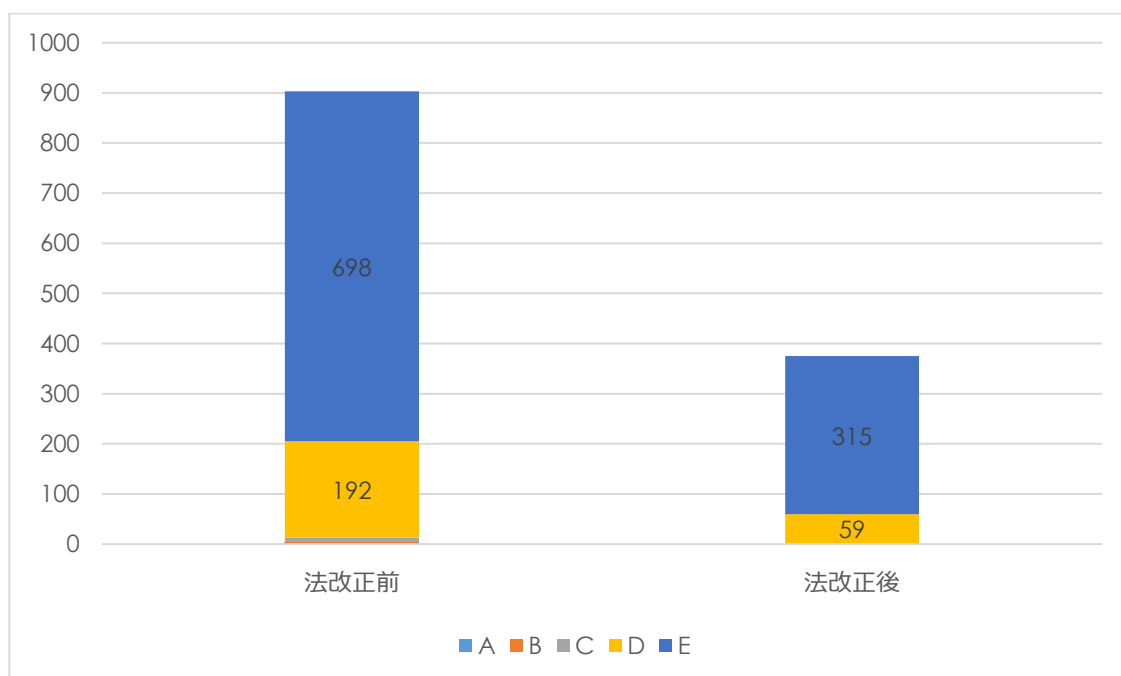


※不明：未登記または登記情報に新築年が記載されていない空家等

危険度判定別空家等数（建築年代別）

	S25年 ～ S34年	S35年 ～ S44年	S45年 ～ S54年	S55年 ～ H1年	H2年 ～ H11年	H12年 ～ H21年	H22年 ～	不明
A	0	0	0	0	0	0	0	2
B	0	3	1	0	0	0	0	2
C	0	2	7	0	0	1	0	7
D	2	85	102	29	25	6	2	47
E	11	285	393	163	124	28	9	149

危険度判定別空家等数（耐震基準 建築基準法改正前後別）

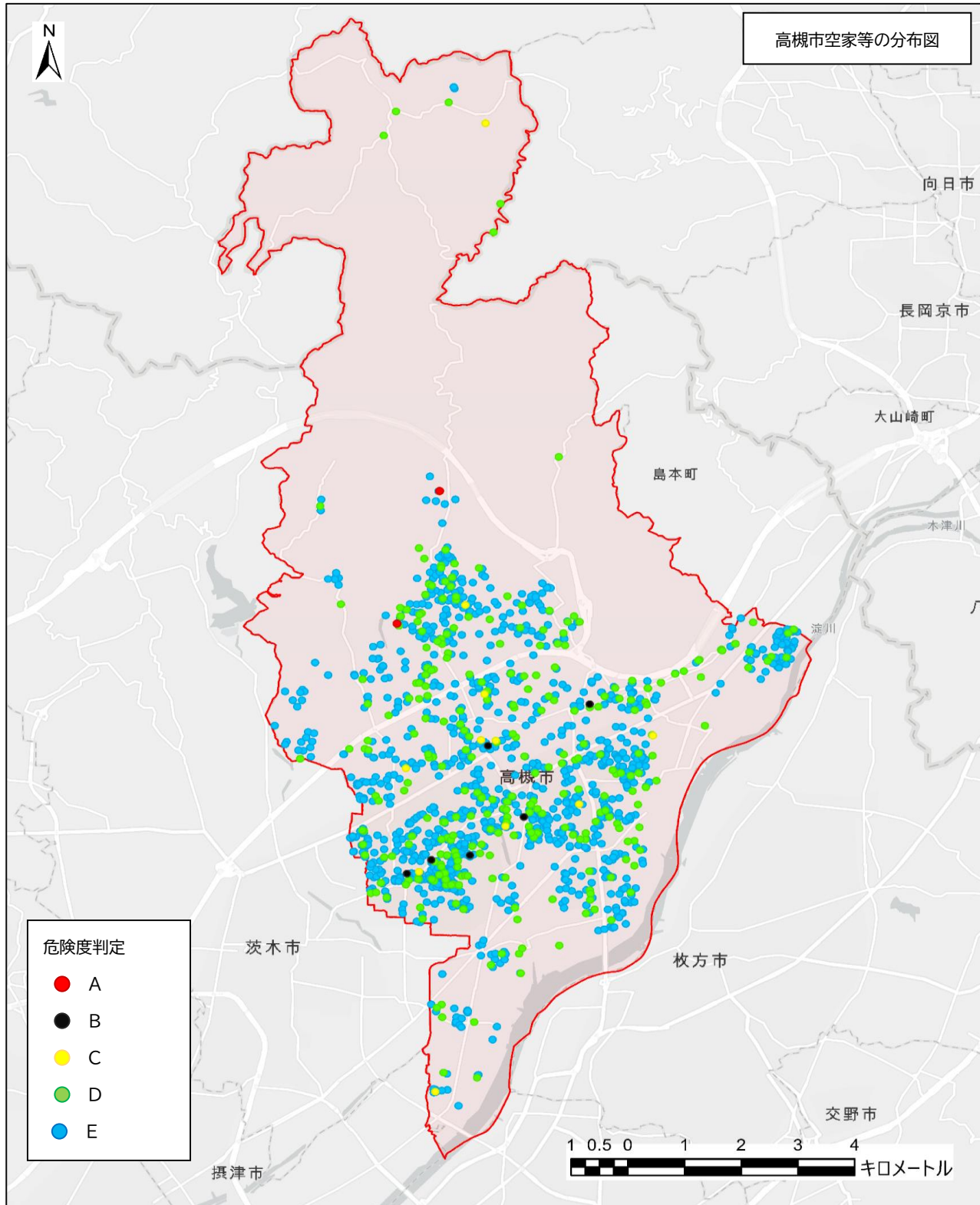


判定	建築基準法（改正前）	建築基準法（改正後）
A	0 件	0 件
B	4 件	0 件
C	9 件	1 件
D	192 件	59 件
E	698 件	315 件

上記の表には建築年不明は含まない。

市内の空家等の分布状況

本市が把握している空家等については、概ね市内全域に大きな偏りなく分布しています。



2 - 4 高槻市が抱える空家等の課題

(1) 空家等は今後も増加する見込み

住宅・土地統計調査によると、本市の空家等は全国と同様、ゆるやかな増加傾向となっていますが、今後少子高齢化の進展により人口減少が深刻化していく中で、急速に空家等が増加することも考えられます。特に、空家等の中でも賃貸用、売却用、二次的利用等、活用が決まっていない「その他」の空家等が全国や大阪府の傾向と同様に増加しています。

(2) 空家等の多くが利活用可能な空家

本市が把握する空家等総数1,485件のうち、約6割の916件が接道状況が良く、市街化区域に立地し、かつ危険度判定がEの空家等であることから、本市が把握する空家等の半数以上は流通、利活用の可能性が期待できる物件であると考えられます。

しかし、流通、利活用等が可能な空家等であっても、所有者等の空家等に対する意向が定まっていない場合や、複数の所有者間で合意形成が困難になっている場合等は、なかなか売却等が進まず、そのまま長期間放置されてしまうことがあります。空家等は放置されると急速に劣化が進み、その結果、物件の市場価値を低下させることにもつながります。

(3) 適切に管理がされていない空家等への対応

適切な管理がなされず、そのまま放置された空家等については、建物の安全性の低下のみならず公衆衛生の悪化や防災上の問題、景観の阻害等、地域に様々な影響を与えます。また、特定空家等、管理不全空家等、建物の倒壊等の危険性がある空家等については、特に地域に影響を及ぼす危険性が高くなります。

空家等がそのまま放置されてしまう原因は、所有者等自身の金銭的事情や、高齢による判断認識能力の低下、利活用についての知識、情報の不足、売却や除却等の手続きの煩雑さによるもの等、様々です。特に、相続登記または登記自体が未実施である空家等については、そもそも所有者等が不明確な状態であり、改善まで相当の時間を要することになり、これらの課題の解消に向けたアプローチが重要となります。

第3章 空家等対策に係る基本方針と成果指標

3-1 空家等対策に係る基本方針

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

(1) 空家等の発生抑制

空家法では、空家等の所有者等は周辺への生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めなければならないとされており、空家等対策においては、まずは所有者等自らが空家等に対して意識を向け、責任をもって対応することが重要です。

所有者等による適切な管理を促進するため、空家等の管理や利活用、除却等に関してあらゆる機会を通じて啓発や情報発信に取り組むことにより、所有者等の空家等に対する意識向上を図り、適切に管理されていない空家等の発生抑制に努めます。

(2) 空家等の流通・利活用の促進

本市が把握する空家等の中には、建物の状態や立地条件が比較的良く、流通や利活用の需要が見込まれるにも関わらず、特に目的がなく空家等となってしまうものが多く存在していると考えられることから、そのような空家等がそのまま長期間放置されてしまうことのないよう、空家等の流通や利活用等に関して、所有者等が抱える悩みやニーズに対応できる相談体制をさらに充実させるとともに、所有者等と利用希望者のマッチング等の支援を行う等、流通・利活用の取組を促進します。

(3) 適切に管理されていない空家等の改善

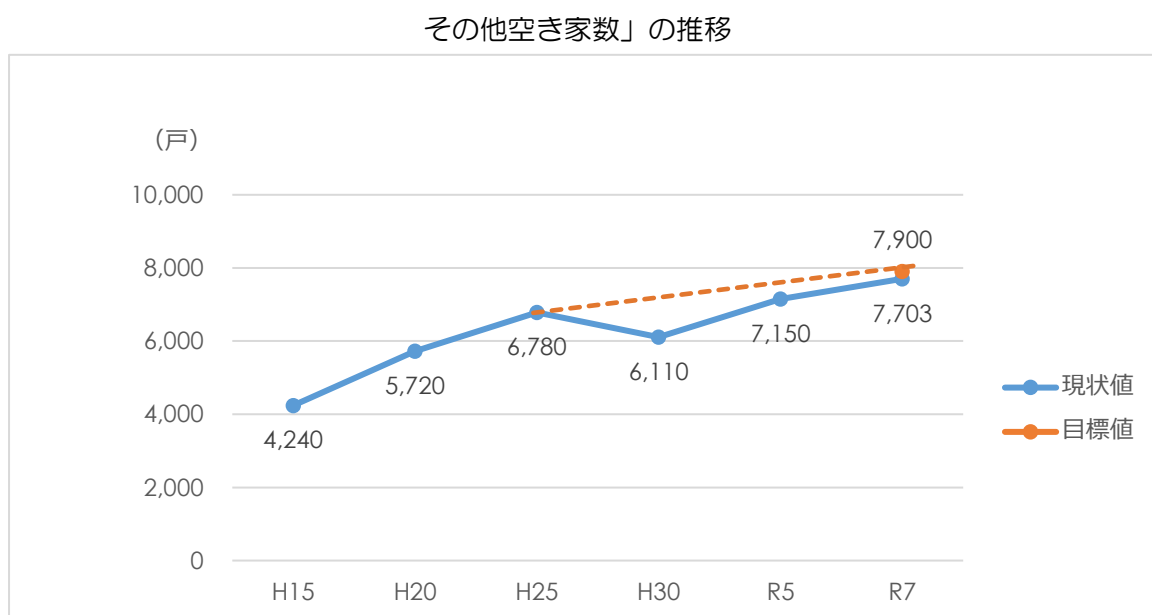
適切な管理がなされないまま長期間放置されている空家等については、所有者等に対し、文書の送付等により適切な管理を促すとともに、改善に向け所有者等が抱える課題やニーズに応じて有益な情報提供助言を行います。また、特定空家等や管理不全空家等、周辺に深刻な影響を及ぼす危険性がある空家等については、所有者等に対し、法に基づく指導・措置等を行い、建物の修繕・除去等の実施による早期の危険解消に努めます。

3-2 空家等対策に係る成果指標

(1) 前回計画の成果指標

前回の空家等対策計画においては、成果指標を、「住宅・土地統計調査における「その他空き家」の増加抑制」と定めており、目標値としては、令和7年に約11,700戸と推計される数を約7,900戸程度に抑制するとしていました。

住宅・土地統計調査の「その他空き家」数の実績と令和7年の推定値を示したのが下のグラフであり、令和7年における目標値は達成できたものと考えられます。



(2) 本計画における成果指標

成果指標：空家等の改善率の向上および早期改善の推進

空家等は今後も増加することが見込まれていることから、建物や所有者等の状況等を踏まえながら効果的な対策を実施するとともに、対応の長期化による周辺への影響拡大を防止する観点から、「早期改善」を意識し、取り組みます。

指標	現状	目標値
「相談から改善までの期間が2年未満」の割合	76.5%	80%以上

第4章 空家等対策に係る具体的な施策

4-1 基本方針と主な具体的施策の全体像

前章で示した本市の空家等対策の基本方針の推進に向け、以下の具体的施策に取り組めます。



4-2 主な具体的施策について

① 高槻市空家相談員制度の推進

本市の登録を受けた5年以上の実務経験がある市内の宅地建物取引士に、空家等に関する相談を無料で行うことができる制度です。空家等の所有者等が、気軽に相談できる仕組みとなっており、多くの空家が相談を通じて売却、修繕、除却等につながっています。

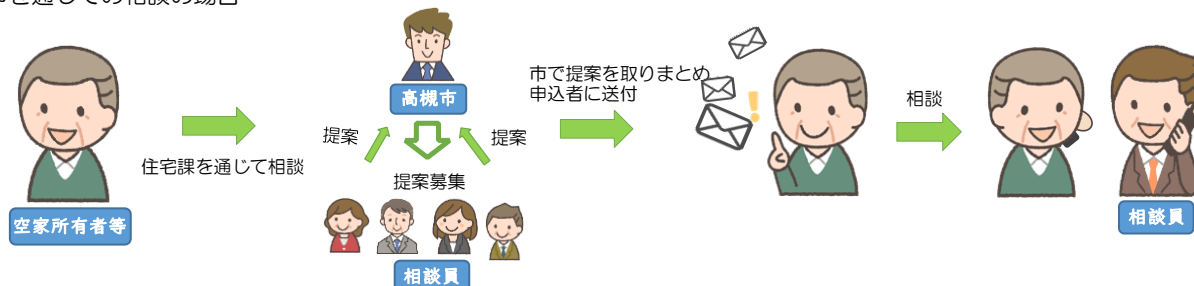
今後も本制度を通じて、空家等の所有者等が抱える空家等に関する悩みや不安を解決し、市内の空家等の抑制に取り組めます。また、制度のさらなる充実化を図る観点から、相談対応力の向上に向け、相談員の登録要件を宅地建物取引士のみならず、他業種についても登録できるよう要件を拡充します。

高槻市空家相談員制度 相談フロー

①相談員に直接相談の場合



②市を通しての相談の場合



② 空家等の管理等に関する情報提供

空家等対策においては、まずは所有者等が自らの責任のもと、空家等を適切に管理することが重要です。しかし、それを実現するためには、空家等の所有者等に空家等に関する正しい知識と管理意識を持ってもらうことが必要です。

このため、現時点での空家等だけでなく、将来空家等になる可能性がある住宅の所有者等を対象に、関連団体等と連携し、空家等に関する問題解決に向けた効果的な情報提供・啓発を行います。また、セミナー参加者等への相談会やアンケートを実施する等により、空家等の所有者等のニーズや悩みの把握に努め、より良い施策等の検討につなげていきます。



③ 相続登記・住まいの終活等の啓発

空家等と相続には密接な関連があり、空家等の発生は相続の発生に起因しているケースが多く見られます。特に相続登記が行われない等により、所有者等が不明確になっている空家等については、状態が悪化しても、何ら対応がなされず、そのまま長期間放置されてしまう、といったことが想定されます。所有者等が不明確な空家等の発生を抑制するためには、所有者等が相続発生前から将来に備え、あらかじめ各種の準備をしておくことの重要性について、広く市民に定着を図る必要があることから、相続登記の義務化に関することや住まいの終活に向けた「エンディングノート」の活用等について、セミナーや広報等、あらゆる機会、媒体を通じて周知・啓発に取り組みます。



相続登記啓発チラシ



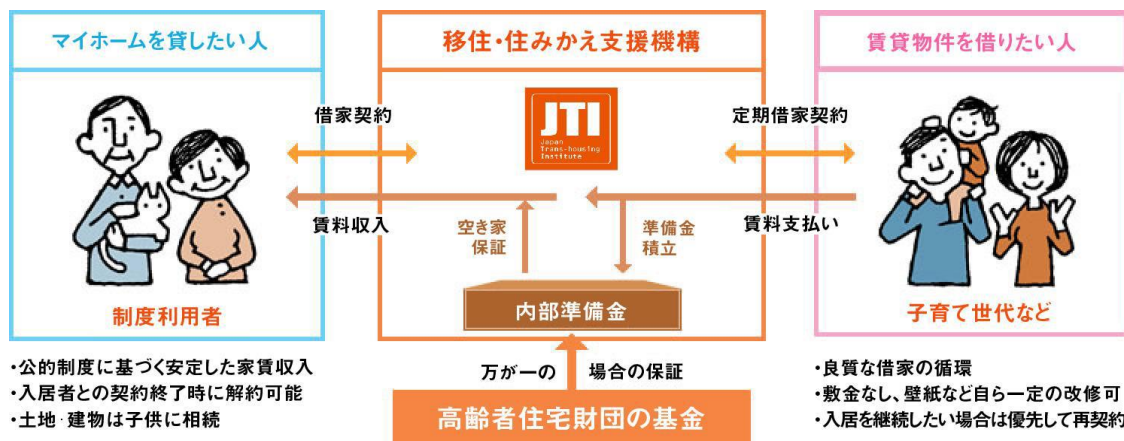
住まいのエンディングノート

④ マイホーム借上げ制度の普及・促進

マイホーム借上げ制度とは、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が実施する「住み替えを検討している、主に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させることで空家等とせず利活用できる」制度です。

マイホーム借上げ制度の活用は、空家等対策における有効な取組のひとつであり、JTIと定期的に説明会を開催する等により、市民等に広く周知を図ります。

【マイホーム借上げ制度の概要】



⑤ 木造住宅耐震改修工事・除却工事補助制度の活用

空家等の中でも、特に旧耐震基準で建築された建築物（昭和56年5月31日以前の建物）については、地震等による損壊・倒壊のリスクが高くなっています。本市が実施している旧耐震の木造住宅への耐震改修工事や除却工事に関する補助制度について、空家等の所有者等への情報発信や制度利用を促進することで空家等の除却や改修等をすすめる等、住宅ストックの質の向上を図ります。

【補助の内容】

昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて建てられた木造住宅の場合

耐震診断	診断費用の全額（最大5.5万円／戸）
耐震改修工事	改修工事費用の8割（最大70万円／戸＋22.5万円）
除却工事	定額40万円／戸（条件により最大60万円）

⑥ 檜田地区空き家情報バンクの活用

市内山間部に存する檜田地区のコミュニティ活性化を図ることを目的とした、檜田地区の空家「所有者」と、檜田地区に定住を希望する「移住希望者」をマッチングする「檜田地区空き家情報バンク制度」について、空家等の発生抑制および活用促進の取組等、空家等対策にもつながるものであり、制度の周知、情報提供等により制度の利用促進に取り組めます。

⑦ 空家見守り業務の利用促進

空家または将来空家になる可能性がある住宅所有者等に対して、市内のNPO団体が実施する「空家見守り業務」の利用促進を行い、「空家の放置」を防止することで、空家の劣化、破損等による周辺へのリスク軽減を図ります。

⑧ 空家等調査の定期実施

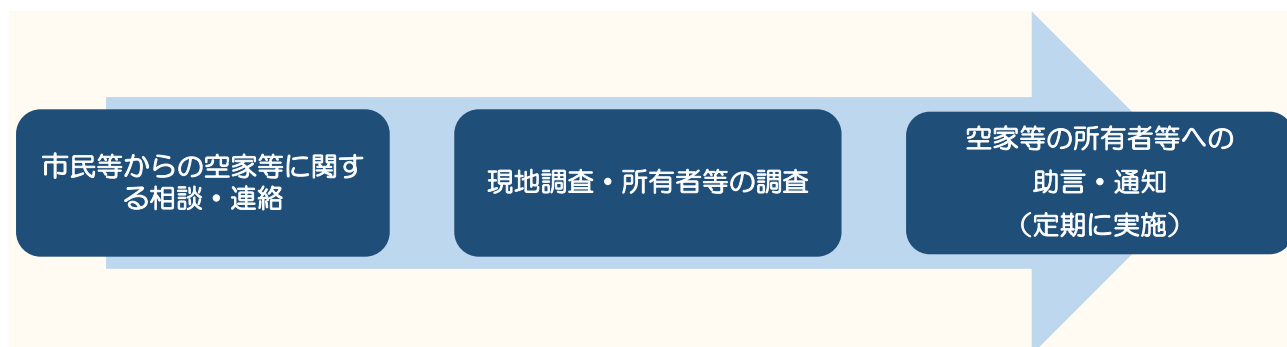
市内の空家等の状況を可能な限り把握に努めることを目的に、水道閉栓データに基づいた空家等調査を各年度に実施します。また、調査で判明した空家等の実態や傾向等の分析結果を踏まえ、より効果的な施策の検討等に取り組めます。

⑨ 適切に管理されていない空家等の対策

① 適切に管理されていない空家等への対応

適切に管理されておらず、周囲に影響を与えるおそれのある空家等については、課税情報等をもとに所有者等の調査を行い、現地調査にて空家等の危険度等を判定した上で、空家等の所有者等に対し定期的かつ継続的に改善を促す通知、助言等を行い、早期改善を図ります。

【一般的な空家等の対応】



② 空家等の利活用等に向けた公民の連携等

倒壊等の危険性がない等、今後も利用可能と見込まれる空家等については、適切にリフォーム等を行うことで再び市場に流通させることが可能となります。本市では空家等の利活用、流通の促進に向け、大阪の住まい活性化フォーラムをはじめ、関連団体や専門事業者等と連携し、空家等の所有者等のニーズや悩み等の相談対応を実施するとともに、セミナー等を通じて効果的な情報提供に取り組めます。

また、令和5年度の改正空家法で新たに創設された「空家等管理活用支援法人」および「空家等活用促進区域」の設定に係る制度については、今後必要に応じ活用の検討をすすめます。

③ 特定空家等、管理不全空家等への対応

倒壊や破損等の危険性が生じ、周囲に著しく影響を与えるおそれのある特定空家等や管理不全空家等については、空家法に基づき適切に指導、措置を実施します。また、所有者等が不在で、そのまま放置されている空家等については、財産管理人制度を活用し、処分等を検討・実施します。

④ 空家等の所有者等への支援

相続等の問題をはじめ、空家等に関する悩みや手続き面等に不安を抱える所有者等に対しては、個々の状況や事情に応じ、効果的な情報提供や助言を行うとともに、必要なサービス制度が利用できるよう伴走型の支援を行い、早期解決を図ります。