

豊中市空家等対策計画

令和6年（2024年）3月

豊中市

目次

第1章 計画の概要	1
1 計画の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	2
4 計画の対象とする地区	2
5 計画の対象とする空き家の種類	2
第2章 空き家を取り巻く現状と課題	3
1 豊中市の特徴	3
2 これまでの空き家対策（主な取組み）	7
3 空き家の概況	10
4 所有者の意向や空き家の傾向	15
5 地域別の特徴	22
6 課題	24
第3章 空き家対策の基本的な方針	26
1 豊中市における空き家対策	26
2 施策の方向性	27
第4章 空き家対策の内容	29
1 空き家の発生抑制	29
2 空き家の流通・利活用の促進	31
3 管理不全化の予防・解消	33
第5章 空き家対策の推進に向けて	37
1 目標設定と進行管理	37
2 推進体制	37

参考資料 ----- 39

参考 1	計画策定の経緯-----	39
(1)	検討経過-----	39
(2)	委員名簿-----	40
(3)	豊中市住宅マスタープラン検討委員会規則-----	41
参考 2	庁内会議設置要綱-----	43
(1)	特定空家等対策課長会議設置要綱-----	43
(2)	管理不全空き家対策連絡会議設置要綱-----	45
参考 3	関連法令-----	47
(1)	空家等対策の推進に関する特別措置法-----	47
(2)	空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則-----	60
(3)	空家等対策の推進に関する特別措置法第七条第六項に規定する敷地特例 適用要件に関する基準を定める省令-----	61
(4)	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-----	63
(5)	管理不全空家等及び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（ガイドライン）-----	94
参考 4	用語解説-----	164

●本文等において「*」を付けた用語は、参考 4 の「用語解説」で説明を行っています。
ご参照ください。

第1章 計画の概要

1 計画の背景と目的

本市は交通や買い物等の利便性に優れた立地のよさや、教育・文化環境の充実、緑豊かな住環境等を背景に「住宅都市」として発展してきました。近年も全国的に人口減少傾向にあるなか、人口増加や活発な住宅供給が続いています。しかし、今後人口が減少する見込みであり、空き家の増加が懸念されます。

これらの空き家のなかには、管理が不十分なため、景観の悪化や防犯・防災面での不安など地域の住環境へ悪影響をおよぼしているものがあります。また、適切に管理されていても、その数が増えていくと、地域の魅力や活力の低下につながるおそれがあります。

本市ではこれまで、平成27年（2015年）3月に法に基づかない任意の方針である「豊中市総合的な空き家対策方針」を策定し、空き家対策に取り組んできました。

また、令和4年（2022年）3月には「豊中市住宅マスタープラン」の改定を行い、基本的な考え方・めざすべき目標として、「誰もが地域に愛着を持って快適に暮らし続けることができるまち」を掲げ、取組みを進めているところです。

さらに、国においては空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」という）の改正（令和5年（2023年）6月公布、12月施行）により、周囲に悪影響をおよぼす前段階からの空家等の適正管理や特定空家等の除却の円滑化などが強化されました。

安全・安心の住環境の維持と良質な住宅ストック*の形成に向けて、これらの上位計画の動向や社会情勢の変化、令和4年度（2022年度）豊中市空家実態調査の結果等を踏まえ、空き家問題を解消するため、「豊中市総合的な空き家対策方針」に代わる「豊中市空家等対策計画」を新たに策定します。

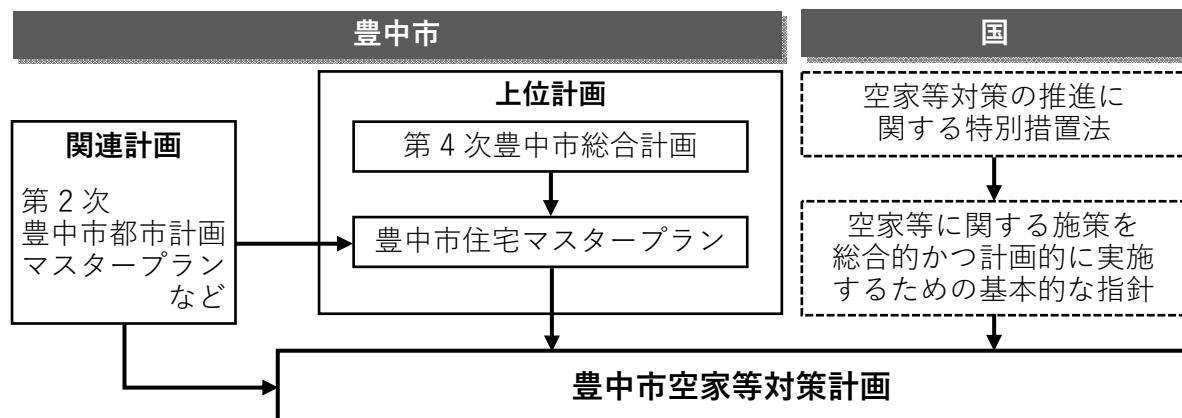
2 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法に基づく空き家対策を総合的に推進するための計画です。

また、豊中市住宅マスタープランに基づく主要計画であり、「安全・安心で地域の特性に応じた魅力あるまちをつくる」などの実現に資するものです。

なお、本計画の推進にあたっては、関連計画である第2次豊中市都市計画マスタープラン等との整合を図ります。

■計画の位置づけ



3 計画期間

令和 6 年度（2024 年度）から令和 10 年度（2028 年度）の 5 年間の計画とします。

4 計画の対象とする地区

本計画では市内全域を対象とします。

5 計画の対象とする空き家の種類

計画の対象は、空家特措法第 2 条第 1 項の「空家等」とします。

なお、一部住戸に居住実態がある長屋*の空き家は、空家特措法上の指導・勧告等の措置の対象にはなりません。建築基準法での老朽危険家屋として指導します。適切な管理や流通・利活用の促進については、本計画の空き家と同様に対応します。

参考：主な用語の定義

「空家等」

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およびその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）

「特定空家等」

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であると認められる空家等（空家特措法第 22 条）

「管理不全空家等」

空家等が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であると認められる空家等（空家特措法第 13 条）

■計画における「空家」「空き家」の表記について

空家特措法に規定する上記の用語については「空家等」と表記し、それ以外は計画全般にわたって「空き家」と表記しています。

※本市は令和 2 年度（2020 年度）SDGs 未来都市に選定されました。本計画においても、SDGs*の趣旨を踏まえ、その取組みを推進します。



第2章 空き家を取り巻く現状と課題

1 豊中市の特徴

(1) まちのなりたち

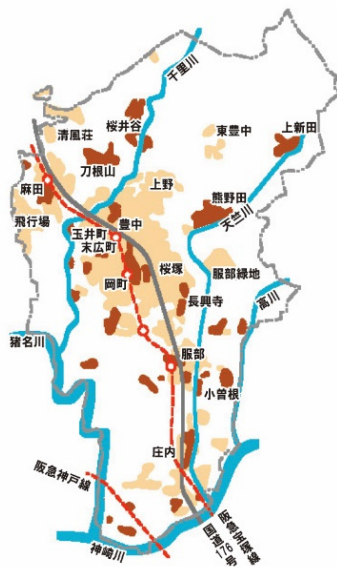
▶ 「住宅都市」として発展

明治43年（1910年）の鉄道開通を契機に、古くから沿線での郊外住宅地の開発が行われてきました。

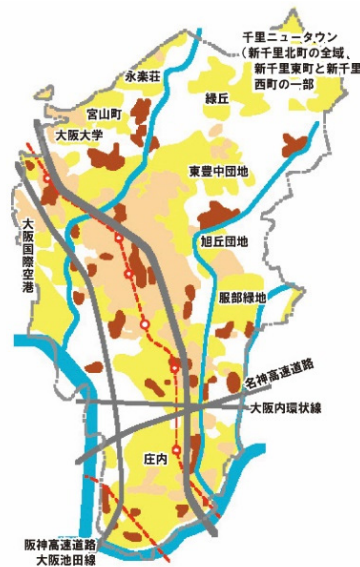
大阪市に近い立地等から、鉄道・幹線道路の整備やその沿線での活発な住宅供給、ニュータウン開発などが進み「住宅都市」として発展してきました。

■市街地形成の歴史

【戦前～戦中】



【戦後～昭和40年代前半】



【昭和40年代後半～平成初期】



【平成初期以降】



市街化の時期の凡例

- ～明治18年
- ～昭和22年
- ～昭和42年
- ～昭和51年
- ～平成初期以降

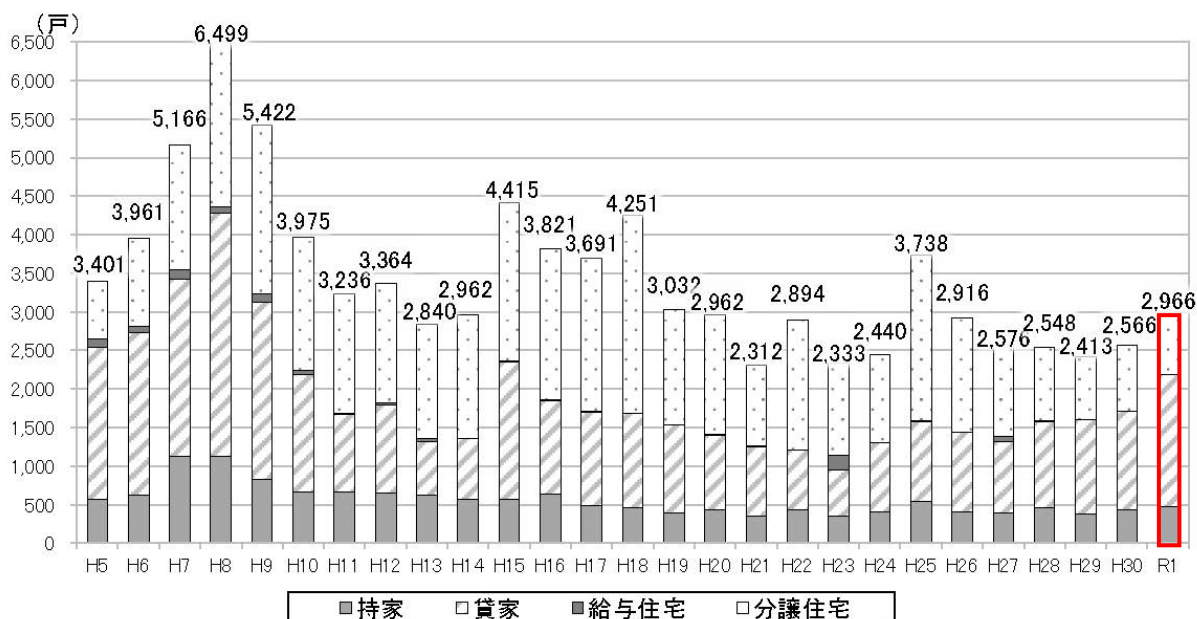
資料：豊中市都市景観形成マスタープラン（平成26年（2014年））

(2) 住宅市場

▶ 一定の人気と活力のある住宅市場

住宅着工戸数は年間 2,000～3,000 戸程度で推移し、一定の住宅供給が続いています。
また、中古戸建て住宅の成約件数は大阪府内で上位に位置し、成約価格も高い水準となっています。

■新設住宅着工戸数の推移



資料：豊中市住宅マスタープラン・住宅着工統計（各年）

■中古戸建て住宅の成約件数（大阪府内市区の上位 10 位）

順位	所在地	件数 (件)	価格 (万円)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	築年 (年)	取扱高 (億円)
1	東大阪市	369	1,690	75.40	91.38	30.16	62.3
2	枚方市	324	1,831	102.53	96.30	29.22	59.3
3	高槻市	219	2,896	114.46	106.83	25.02	63.4
4	寝屋川市	183	1,458	101.21	87.26	32.31	26.7
5	豊中市	177	3,992	121.08	111.37	23.84	70.7
6	八尾市	175	1,806	93.71	92.23	29.67	31.6
7	堺市西区	131	1,911	95.18	93.25	28.62	25.0
8	茨木市	125	3,483	134.89	109.56	24.00	43.5
9	守口市	116	1,369	85.25	79.72	34.07	15.9
9	松原市	116	1,173	77.16	79.89	36.32	13.6
9	和泉市	116	2,074	155.66	110.07	26.59	24.1
大阪府全体		5,376	2,112	106.03	98.91	29.44	1,135.3

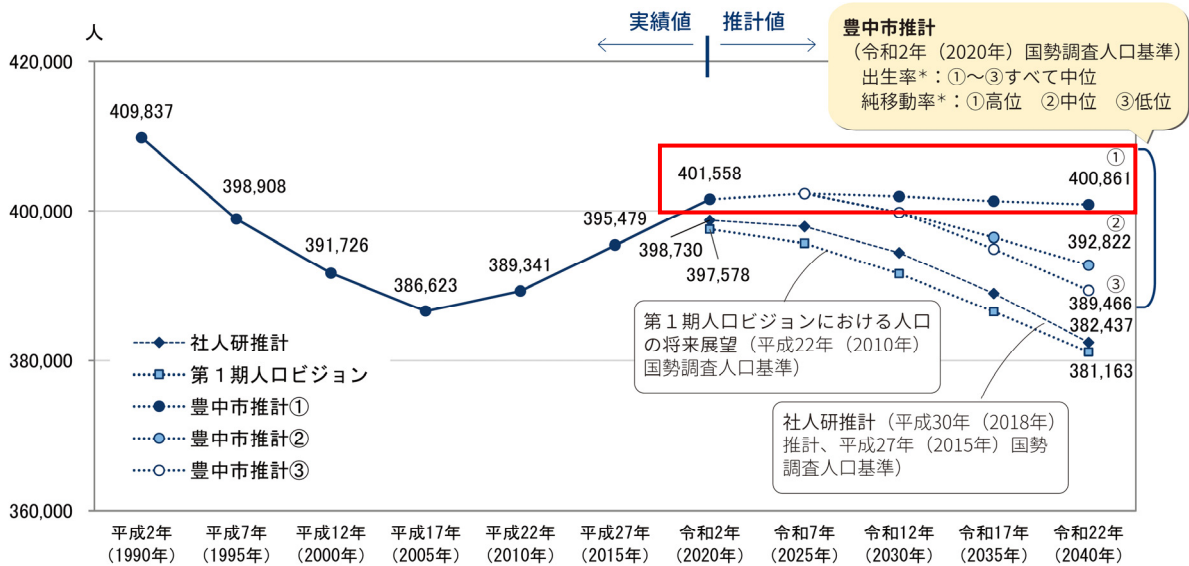
資料：公益社団法人近畿圏不動産流通機構 2022 年度年刊市況レポート

(3) 人口・世帯数

▶ 人口は増加から横ばいへ

人口は増加傾向にあり、令和2年(2020年)には30年ぶりに40万人を上回りました。今後は現状の40万人を維持することを想定しています。

■ 人口の推移と将来の人口推計

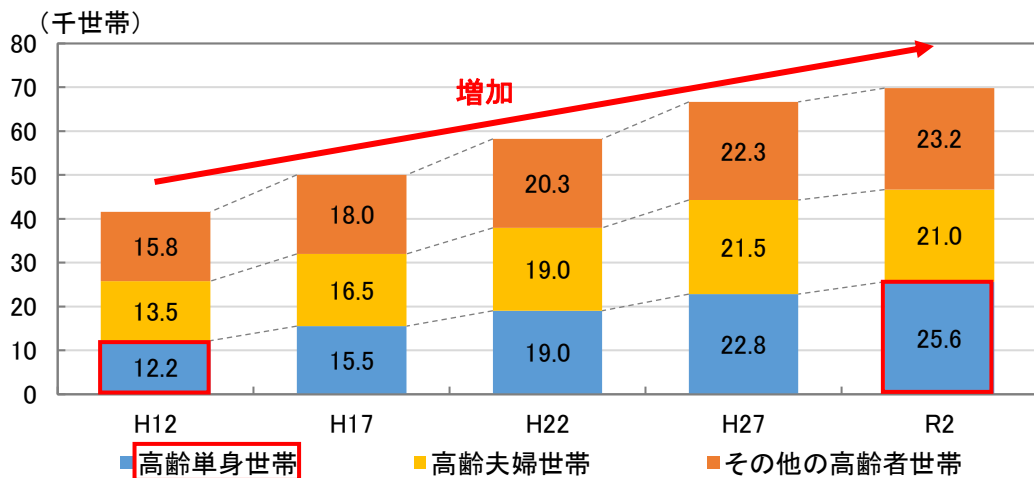


資料：第4次豊中市総合計画 後期基本計画(実績値は国勢調査(各年))

▶ 高齢者世帯の増加

本市の高齢者世帯数は増加しつづけています。特に令和2年(2020年)の高齢単身世帯の数は平成12年(2000年)の約2倍と増加が顕著です。

■ 高齢者世帯数の推移



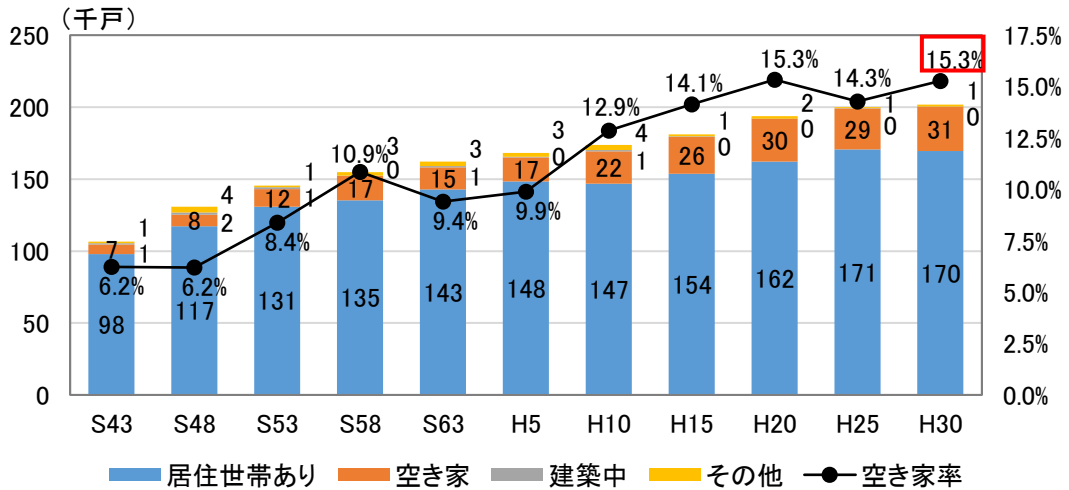
資料：国勢調査(各年)

(4) 空き家

▶ 空き家数の増加

住宅数、世帯数ともに増加傾向にあります。住宅数の増加傾向が上回っているため、空き家は増加しています。平成 30 年（2018 年）の空き家率は 15.3%です。

■ 住宅数と空き家率の推移

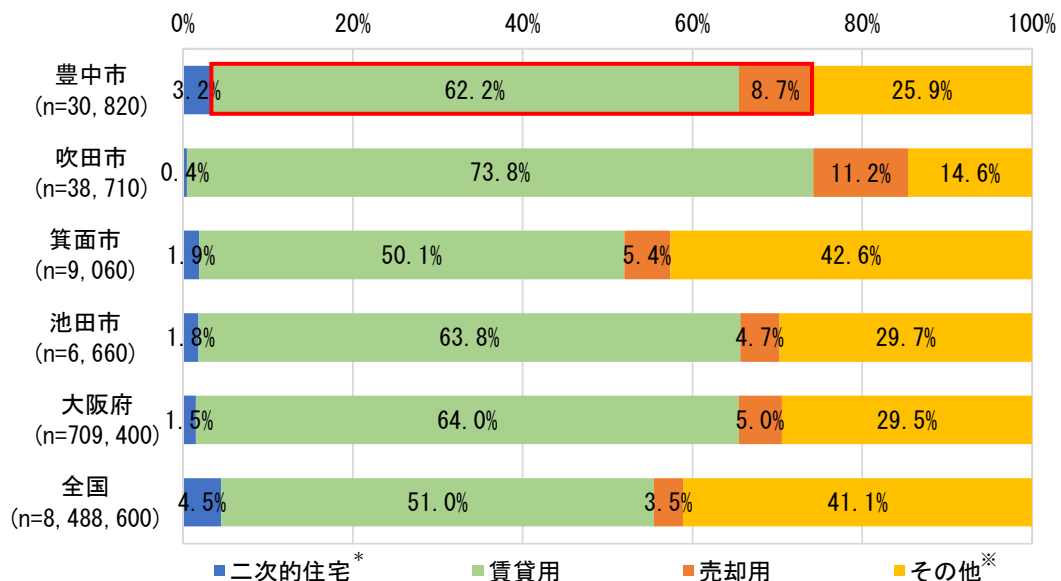


資料：住宅・土地統計調査（各年）

▶ 空き家の大半は賃貸・売却用の流通空き家

空き家のうち、賃貸・売却用で市場に流通している空き家が約 7 割を占めており、周辺市と比べて高い傾向にあります。

■ 空き家の種類（周辺市比較）



※「その他」とは、市場に流通していない空き家（非流通空き家*）と想定される。放置されたままの空き家、管理不全空家等は、このカテゴリーに含まれる。

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

2 これまでの空き家対策（主な取組み）

▶ 管理不全空き家に対する早期の指導、関係課による連絡会議の開催

本市では、建物の損傷や植栽の繁茂などにより近隣に悪影響をおよぼすおそれのある空き家について、毎年約 100 件の通報・相談を受けています。

管理されず放置されれば、景観の悪化や防犯・防災面での不安など、地域の住環境へも悪影響をおよぼすため、それらの空き家について現場確認、所有者等の調査を行った上、所有者等に対し空き家を適切に維持管理するよう指導を実施しています。是正まで継続して指導することにより、管理不全状態からの解消につながっています。

なかには権利承継が行われておらず、相続人の調査に時間を要する場合や所有者等に活用意向がないため対応が進まない場合があります。

また、平成 26 年度（2014 年度）から定期的に管理不全空き家対策連絡会議を開催し、通報のあった空き家について、関係課で情報共有を行い、効果的な対策の協議等を行うことにより、解決に向けた連携協力を行っています。

■ 通報・相談への庁内の対応・指導体制

内容	担当部署
老朽化しており倒壊のおそれがあるもの等	都市計画推進部建築安全課
雑草・樹木が繁茂しているもの	(雑草・低木)環境部美化推進課 (樹木)環境部公園みどり推進課
樹木などが道路にはみ出し、通行の妨げになっているもの	都市基盤部基盤管理課
都市景観形成推進地区*の建築物又は工作物で形態意匠等の制限に著しく適合しない状態であるもの	都市計画推進部都市計画課
門扉が開いている、窓ガラスが割れている等、防犯面で不安なもの	都市経営部危機管理課
燃えやすい物が置いてある、容易に家屋に入れる状態で放火のおそれがあるもの	消防局予防課
空き家の利活用に関すること	都市計画推進部住宅課

▶ 住宅所有者への適正管理等の情報提供・啓発

本市では、住宅の改修・維持管理等に関するセミナーや、相続や成年後見制度*等に関するセミナーを実施しています。

加えて、管理不全に至らぬよう、平成 30 年度（2018 年度）から全建物所有者に対して適正管理を啓発するチラシを固定資産税納税通知書に同封しています。

一方で、空き家の活用意向のない人や施設等に入居した人などへの対応は十分ではありませんでした。

■ 令和 5 年度（2023 年度）固定資産税納税通知書同封チラシ

空き家を所有されている皆様へ

このお知らせは、**固定資産税の納税義務者の方**すべてに送付させていただきます。お知らせの内容に該当しない方にも送付しておりますので、ご理解いただけますようお願いいたします。

1 空き家の適切な維持管理のお願い

近年、全国的に空き家が増加しています。空き家は適切な維持管理が行われないまま放置されますと、劣化が進み、周囲に影響を及ぼしたり、近隣の方に迷惑をかけるおそれがあります。また、老朽化により屋根瓦や外壁などが落下し、通行人などに被害を及ぼした場合、その空き家の所有者が損害賠償などの管理責任を問われることがありますのでご注意ください。

空き家を所有されている皆様には、空き家の定期的な状況の確認や適切な維持管理をしていただき、ようお願いいたします。（特に、地震や台風等の災害後は、状況が大きく変わり、周囲に影響を及ぼしている場合がありますので、状況確認をしてください。）

空き家の適切な維持管理をおこなると…

- 建築物の腐蝕、屋根瓦や外壁の落下などによる周囲への影響
- 門扉や扉の腐壊などによる通行人のケガや道路の通行の支障
- 樹木の繁茂による道路や周辺の生活環境の悪化

所有者が損害賠償などの管理責任を問われることがあります。

空き家の管理は所有者の責任です！

●内容に関するお問い合わせ先 豊中市役所 第二庁舎5階 都市計画推進部建築安全課 Tel 06-6858-2429

裏面も見てください！

2 解体の補助制度をご存知ですか？ ●令和5年度（2023年度）の補助制度のご案内

<p>除却（解体）補助金*</p> <p>補助上限額 40万円 一戸あたり</p> <p>市営の総戸数6年（1.9.1.1）5月以降に建てられた耐震性の不足した木造住宅が対象</p>	<p>ブロック塀等撤去補助金</p> <p>補助上限額 20万円 最大</p> <p>道路に面した6.0mを超えてる高さの擁壁で、土留め等による土留め等の撤去が対象</p>
---	--

●空き家にこれから住む場合
耐震化のための補助制度（耐震診断、耐震設計、耐震改修工事）もあります。昭和56年（1981年）5月以降に建てられた木造住宅が対象です。

補助制度にはそれぞれ要件があります。事前に申込み、審査を受ける必要があります。詳しくは、豊中市ホームページをご覧ください。

●内容に関するお問い合わせ先
豊中市役所 第二庁舎5階 都市計画推進部建築審査課 Tel 06-6858-2417

※区内・豊南町地区のみを対象とした除却（解体）補助制度もあります。（都市整備課 TEL 06-6858-2342）

◆相続登記はお済みですか？

●相続登記に関する相談の窓口一覧（市役所外の相談機関）

【ご注意ください！】新型コロナウイルス感染症の影響により、記載内容が変更されている場合があります。

相談窓口	相談内容	連絡先等
大阪府弁護士会 （法律事務所センター） 【予約制】	相続・贈与・売買等の所有権移転、登記簿の交換・抹消登記等に関するご相談	対面形式 06-6949-4209 平日 10時～16時 ※お電話予約、ご希望の日の相談をご案内いたします。お申し込みは大阪府弁護士ホームページをご覧ください。
大阪府弁護士会 （相続手続センター） 【電話相談】	相続登記手続に関するご相談	対面形式 TEL 06-6949-0960 毎週火 13時 30分～16時 30分
大阪土地家屋調査士会 【予約不要】	土地の分筆・合筆の登記、建物の築年・築年等の登記、測量や土地の境界等に関するご相談	対面形式 豊後（相続無料） 大阪府豊後市第三南館豊後自治庁内 （大阪市中央区大手前3丁目1番41号） 毎週水 13時～15時
大阪法務総合センター 【予約制】	不動産登記申請に関する一般的な手続案内	予約 TEL 072-761-3342 法務総合センターが、豊後市の法務館でも承ります。詳しくは、法務総合ホームページをご覧ください。

▶ 利活用可能な空き家と利活用希望者の情報の登録・発信（豊中市空き家情報提供事業）

本市では、利活用可能な空き家と利活用希望者の情報の登録・発信を目的として、平成 28 年度（2016 年度）から空き家情報提供事業を開始しました。

しかし、空き家所有者と利活用希望者とのマッチング*実績は 4 件に留まりました。希望する家賃やエリアなどの条件が合わないことや、住宅地のなかで継続的に空き家を借りて事業を行う見通しを立てることの難しさが原因として考えられます。

（対象は、一部住戸に居住実態がある長屋*・共同住宅の空き家（空き室）等も含む）

■ 空き家見学会



■ 利活用セミナー（利活用空き家で実施）



▶ 民間団体・行政による豊中市空き家対策連絡会議の設置

本市では、空き家所有者からの相談に対して、住宅・不動産に関する公益的な活動を行う団体等が設けている個々の空き家相談窓口の紹介を行っています。

また、これらの団体等とともに平成 26 年度（2014 年度）から空き家対策連絡会議を設置し、各団体の活動状況や空き家相談の動向などについて情報共有・意見交換を行っています。

■ 空き家対策連絡会議の構成委員

団体名	団体分野等
(特活)空家・空地管理センター	100 円管理サービスなど魅力ある空き家管理の提供、相談
(特活)空き家サポートセンター	行政書士を中心にさまざまな空き家に関する相談、対応
(一社)シニアライフ協会	老朽危険家屋に関する相談、対応
(特活)住宅長期保証支援センター	良質な住宅ストック*の形成に向けた維持管理に関し生活者等への支援
(特活)ユニバーサルデザイン推進協会	福祉住環境、住生活向上に向けた住まいの改修・改造
(一社)大阪府マンション管理士会豊中支部	分譲マンション管理に関する相談・普及啓発
大阪司法書士会	相続、不動産の権利関係、登記
(公社)大阪府不動産鑑定士協会	住宅ファイル制度*をとおり鑑定士の立場から建物に関する適正評価
大阪府宅地建物取引業協会北摂支部	不動産取引(売買、賃貸)
(公社)全日本不動産協会大阪府本部北大阪支部	不動産取引(売買、賃貸)
(一財)豊中市住宅協会	豊中市外郭団体
豊中市都市計画推進部住宅課	豊中市の住宅施策に関すること

3 空き家の概況

令和4年度（2022年度）豊中市空き家実態調査から概観される空き家の状況は次のとおりです。

令和4年度（2022年度）空き家実態調査 調査概要

① 現地外観調査

調査対象：水道情報等により抽出した市内全ての戸建ての空き家、全戸空き室の長屋*および共同住宅の候補（6,301件）+調査過程で発見した空き家（297件）

→現地調査により、2,502件を空き家とみなして、建物の状態を調査

→結果として、下記②で「住んでいる」と回答のあった395件を除く2,107件を空き家と判断

調査期間：令和4年（2022年）8月8日～9月16日

調査内容：空き家の判定、建物の状態等

② アンケートによる所有者への管理状況等の調査

調査対象：①で空き家とみなした2,502件のうち所有者を特定できた2,401件の空き家の所有者2,751人*¹

調査期間：令和4年（2022年）10月末～12月末日

調査内容：建物の維持管理の状況について等

有効回答数：723件*²

*1 1つの建物に所有者が複数存在する場合はその全てに調査票を送付した。

*2 対象建物について「住んでいない（使っていない）」と回答した件数を有効回答数とした。

(1) 空き家の分布状況

▶ 戸建ての空き家は市内全域に分布、長屋*・共同住宅の空き家は南部を中心に分布

戸建ての空き家率の地域別の差異はわずかです。

長屋*・共同住宅の空き家（全戸空き室）の約半数が南部に集中しています。

■ 地域別空き家数（n=2,107）

地域	北東部	北部	東部	中北部	中部	西部	南部	合計
空き家件数	95	238	117	562	402	123	570	2,107
戸建て(戸)	93	229	102	539	374	106	467	1,910
長屋(棟)	1	5	10	16	17	12	79	140
共同住宅(棟)	1	4	5	7	11	5	24	57
戸建て住宅数(※)	3,183	10,359	6,315	22,246	17,834	4,321	20,667	84,925
戸建ての空き家率	2.9%	2.2%	1.6%	2.4%	2.1%	2.5%	2.3%	2.2%

(集計対象：空き家数)

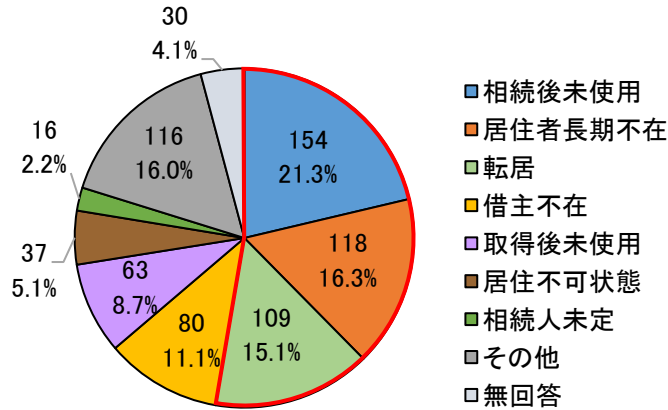
※固定資産税データによる住宅数

(2) 空き家発生状況

▶ 空き家になったきっかけは相続、居住者の長期不在・転居

住まなくなったきっかけは、相続後未使用、居住者長期不在、転居が多くなっており、全体の約半数を占めています。

■ 住まなくなったきっかけ (n=723)



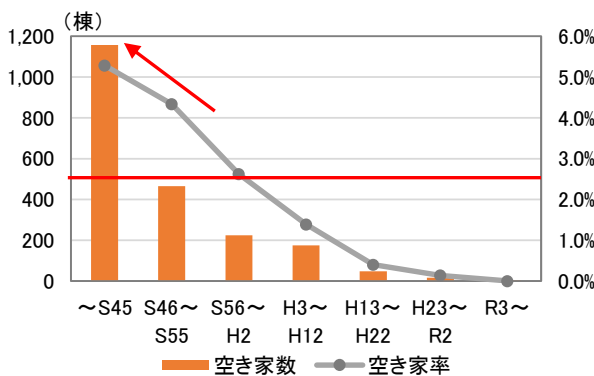
(集計対象：回答数(所有者数)/戸建て・共同住宅・長屋)

▶ 古い住宅や狭小な住宅で高い空き家率

昭和45年(1970年)以前に建築された空き家は1,000棟を超えており、古い住宅ほど空き家率が高くなっています。

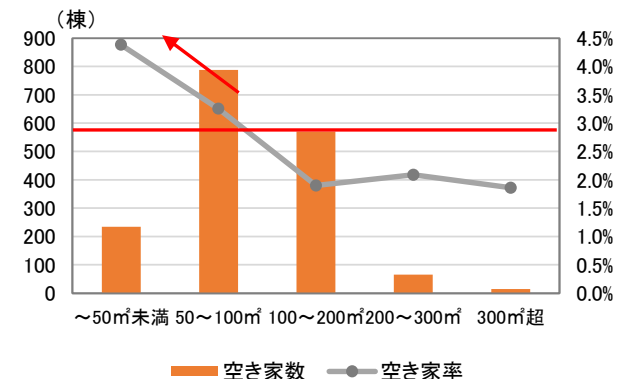
延床面積別では、100㎡未満の空き家率は3.0%を上回り、狭小な住宅ほど空き家率が高い傾向にあります。

■ 建築年別空き家数・空き家率



(集計対象：空き家数/戸建て・共同住宅・長屋)

■ 延床面積別空き家数・空き家率



(集計対象：空き家数/戸建て)

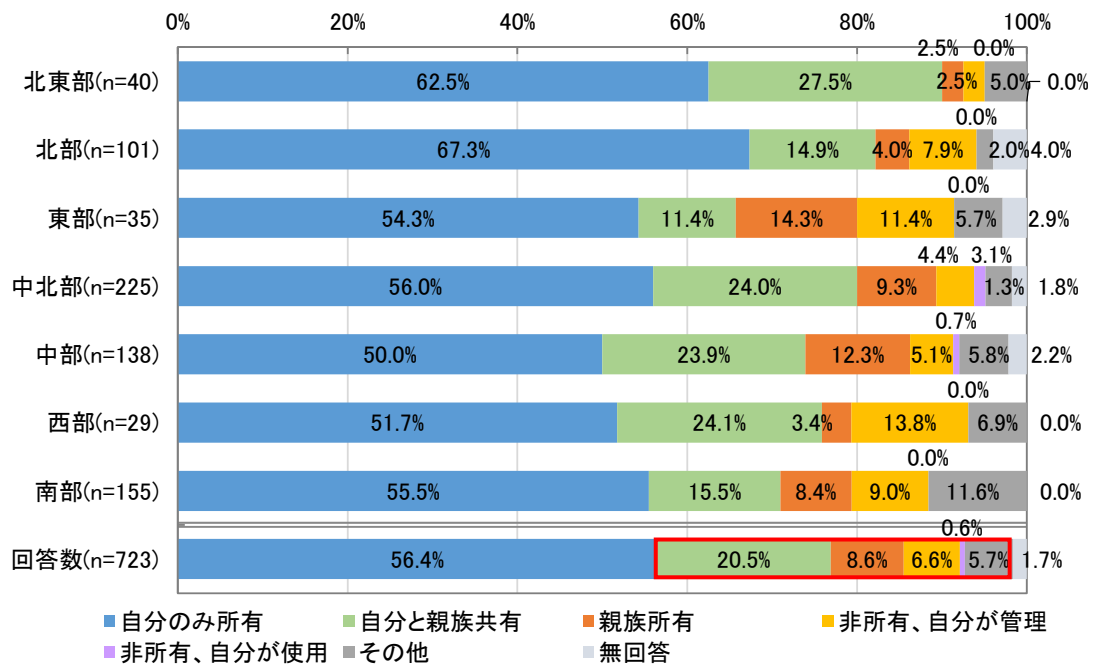
※空き家率の母数となる住宅数は都市計画基礎調査をもとに整理

▶ 権利関係が複雑と考えられる空き家も一定数存在

権利関係が複雑な空き家は流通・利活用などの意思決定の難しさにつながります。実際に建物・土地ともに「自分のみ所有」以外の半数弱では、複数での所有で権利関係が複雑であったり、所有者本人が回答できない状況にあると推察されます。

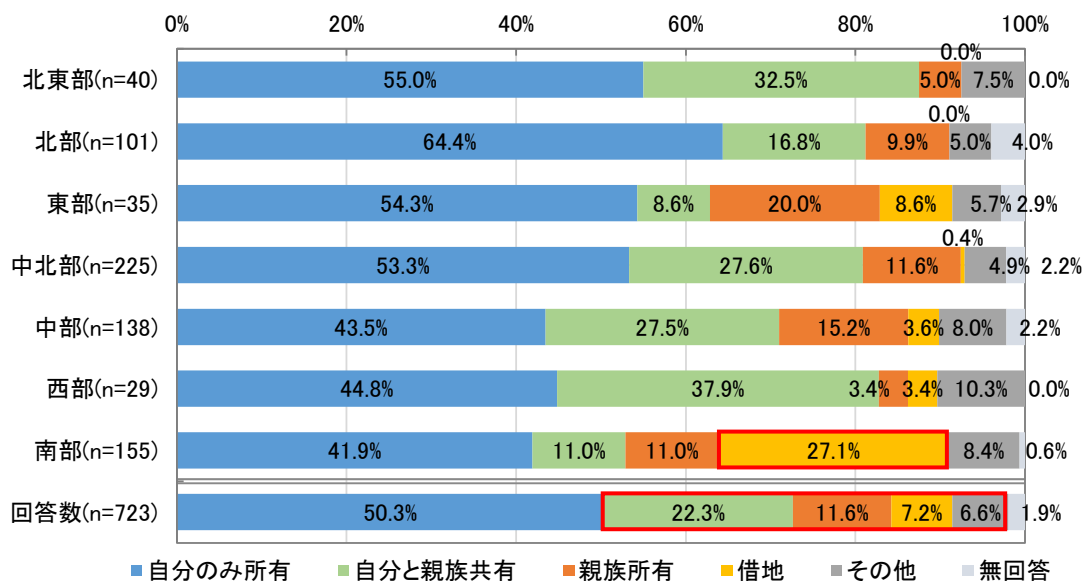
南部では借地の割合が約3割と、他の地域に比べて高くなっています。

■ 地域別所有関係（建物）



(集計対象：回答数（所有者数）/戸建て・共同住宅・長屋)

■ 地域別所有関係（土地）



(集計対象：回答数（所有者数）/戸建て・共同住宅・長屋)

指導業務等を通じてみえる所有者の傾向

- ・ 相続の問題（相続人同士が疎遠であったり、知り合いでない等）で建物所有者が定まらず、放置される場合があります。

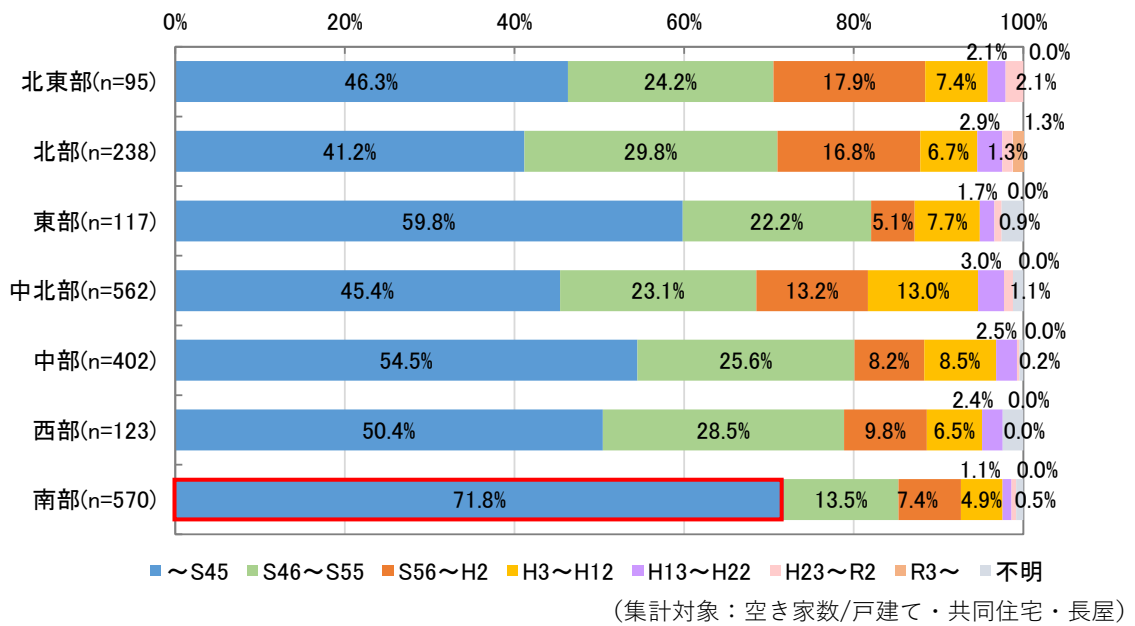
(3) 空き家の特徴

▶ 地域によって異なる空き家の特徴

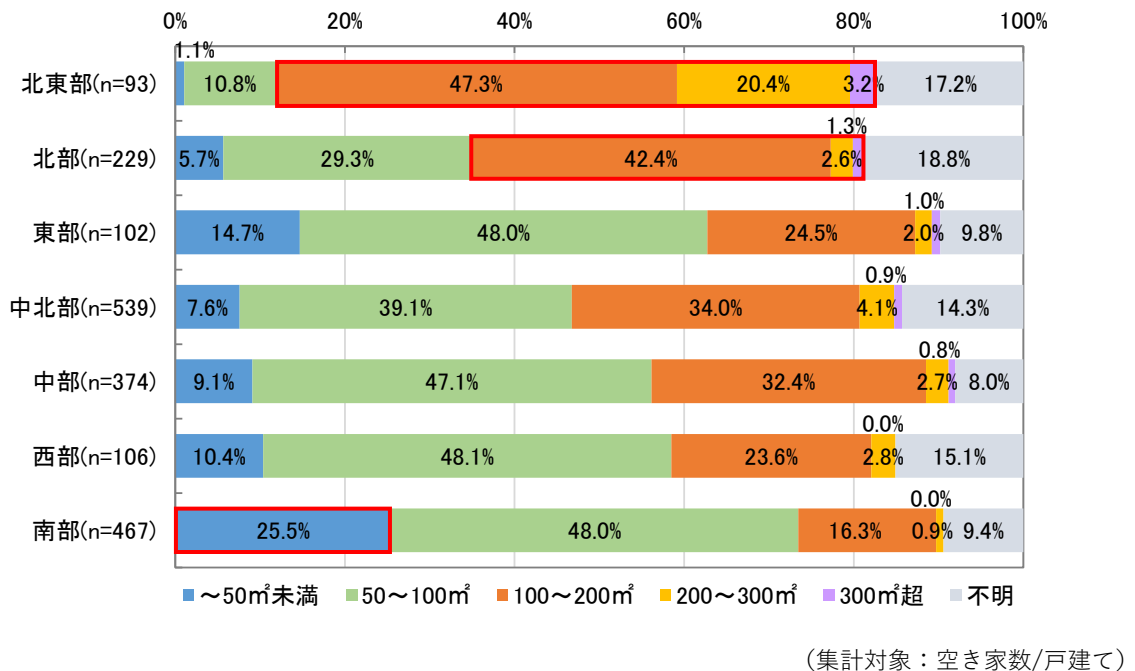
南部では、空き家の約 7 割が昭和 45 年（1970 年）以前に建築、約 3 割が延床面積 50 ㎡未満と古い空き家や狭小な空き家の割合が高くなっています。

一方、北東部・北部では 100 ㎡以上の空き家が大半を占め、他の地域と比較して規模が大きい空き家が多い傾向にあります。特に北東部は千里ニュータウンを中心に 200 ㎡を超える空き家もみられます。

■ 地域別空き家の建築年



■ 地域別空き家の延床面積



(4) 空き家の管理状況

▶ 大半の空き家は適正管理

現地外観調査により、本市の判定基準に基づき点数化を行った結果、不良度が高いC・D判定の空き家は3.7%とわずかで、地域によらず、大半の空き家は適正に管理されています。

■ 現地外観目視調査による建物不良度判定 (n=2,107)

	北東部	北部	東部	中北部	中部	西部	南部	合計	判定率
A	49	128	53	290	223	69	292	1,104	52.4%
B	44	105	58	251	167	52	247	924	43.9%
C	2	3	4	19	9	0	27	64	3.0%
D	0	2	2	2	3	2	4	15	0.7%
空き家の C・D判定率	2.1%	2.1%	5.1%	3.7%	3.0%	1.6%	5.4%	3.7%	

(集計対象：空き家数/戸建て・共同住宅・長屋)

【建物不良度の判定基準】

- A：現況で利用可能
- B：比較的小規模な修繕で利用可能
- C：著しい損傷はないが、現況利用の支障あり
- D：著しい損傷があるなど、現況での利用は困難

4 所有者の意向や空き家の傾向

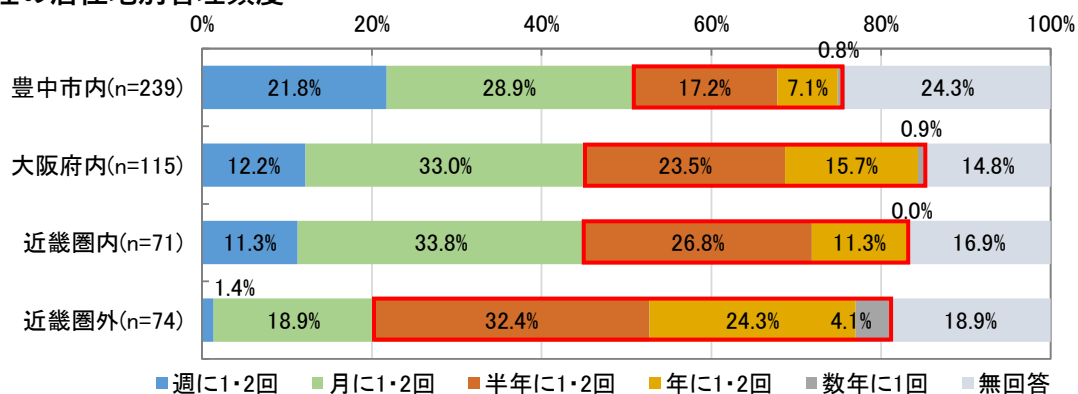
令和4年度（2022年度）豊中市空家実態調査（調査概要はP10）より把握できた所有者の意向や空き家の傾向は次のとおりです。

（1）どのような空き家で管理が不十分なのか

▶ 遠方居住は管理頻度の低下要因に

居住地別にみると、所有者が近畿圏外に住んでいる空き家の約6割は管理頻度が年に数回以下です。

■現在の居住地別管理頻度



※現在の居住地「無回答」を除く

（集計対象：回答数（所有者数）/戸建て・共同住宅・長屋）

指導業務等を通じてみえる所有者の傾向

- ・南部では、昭和30～50年代にかけて建築された共同住宅において、市外居住者が所有しているものが多い傾向があります。

▶ 管理頻度が低い所有者の困りごとは維持管理の費用負担や手間

管理頻度が低い空き家の所有者は、維持管理する上で遠方居住や維持管理の手間、維持管理費用の負担で困っている割合が高くなっています。

一方で、困っていないことがないなど、そもそもの管理への関心が低い層も約3割います。

■管理頻度別維持管理で困っていること

	維持管理が手間	維持管理費用が負担	身体・年齢的な問題	遠方居住	委託費用が高い	委託業者が不明	権利関係が複雑	特になし	その他	無回答	回答数
週に1・2回 (n=105)	21.0%	18.1%	14.3%	2.9%	0.0%	0.0%	1.0%	66.7%	1.9%	0.0%	100.0%
月に1・2回 (n=214)	26.2%	18.7%	13.1%	14.5%	0.0%	0.5%	1.4%	53.3%	5.6%	0.9%	100.0%
半年に1・2回 (n=156)	36.5%	26.9%	17.3%	25.6%	4.5%	5.8%	1.9%	32.1%	8.3%	1.3%	100.0%
年に1・2回以下 (n=91)	30.8%	26.4%	20.9%	38.5%	2.2%	5.5%	5.5%	26.4%	11.0%	2.2%	100.0%
無回答 (n=157)	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	1.9%	0.0%	97.5%	100.0%
回答数 (n=723)	22.5%	17.3%	12.3%	15.2%	1.2%	2.1%	1.7%	36.1%	5.1%	22.0%	100.0%

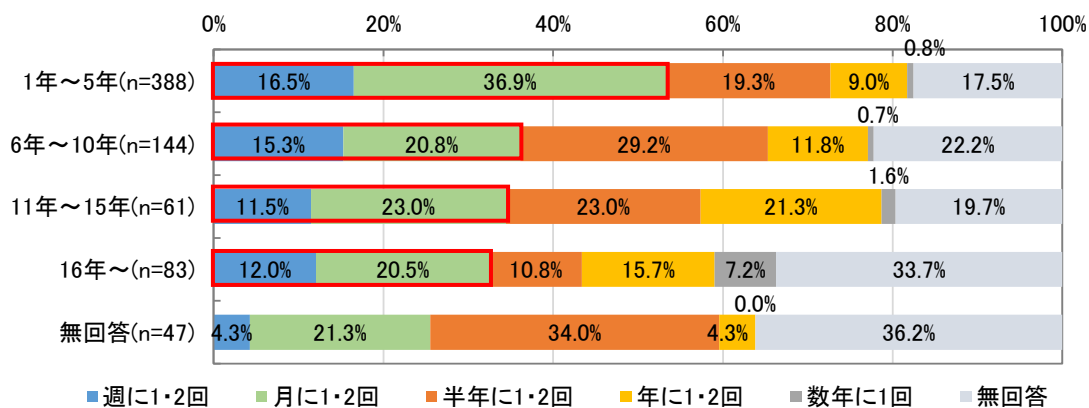
（集計対象：回答数（所有者数）/戸建て・共同住宅・長屋）

▶ 空き家の長期化は管理頻度の低下・老朽化につながる傾向

空き家年数が長くなると、管理頻度が高い所有者が減少する傾向にあります。

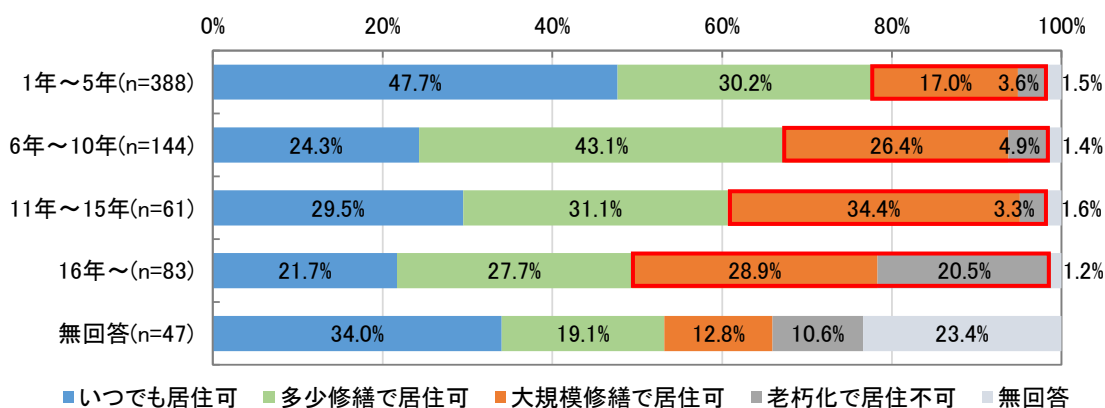
また、空き家年数に比例して老朽化による居住困難な空き家の割合は高く、管理頻度の低下は老朽化の要因ともなっているとみられます。

■ 空き家年数別維持管理頻度



(集計対象：回答数（所有者数） / 戸建て・共同住宅・長屋)

■ 空き家年数別老朽度



(集計対象：回答数（所有者数） / 戸建て・共同住宅・長屋)

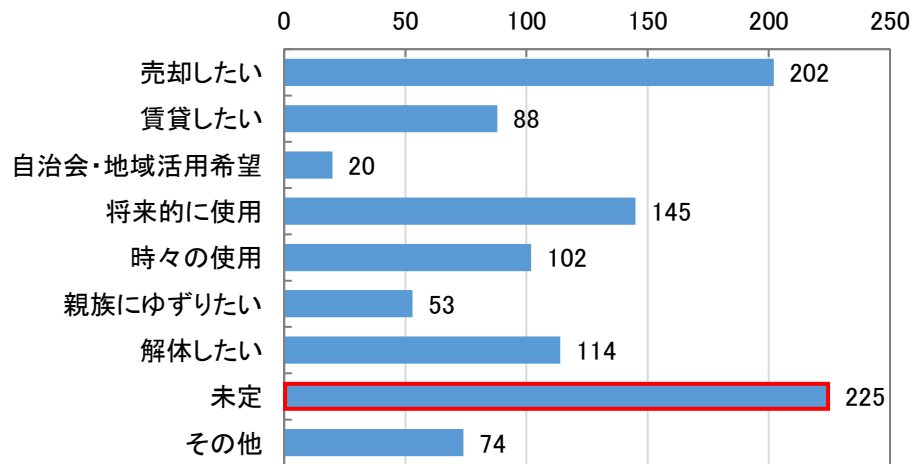
(2) どのような空き家が長期化しているか

▶ 所有者の約3割が今後の活用意向「未定」

空き家の今後の活用意向は未定が最も多く、次いで、売却希望が多くなっています。

売却・解体等の財産処分を考えている所有者がみられる一方で、空き家の今後の活用方針を考えていない所有者も多い状況です。

■ 空き家の今後の活用意向 (n=723、複数回答可)



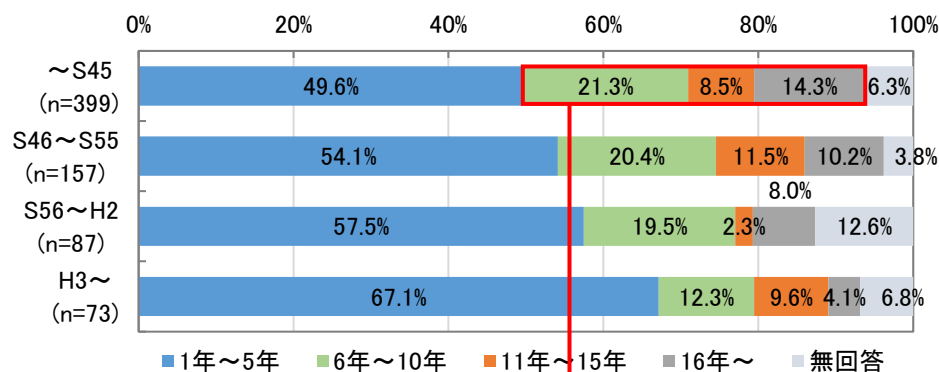
(集計対象：回答数 (所有者数) / 戸建て・共同住宅・長屋)

▶ 建築年が古い・間口が狭いなど市場性が低いと長期化する傾向

昭和 45 年（1970 年）以前に建築された空き家の約 4 割が 6 年以上空き家のままです。また、間口が 2m 未満の空き家の半数以上も 6 年以上空き家のままとなっています。

このような利活用の難しい空き家は、売却・解体を希望する所有者の割合が所有者全体の傾向に比べて高いですが、市場性が低いため、空き家期間が長期化していると考えられます。

■ 建築年別空き家年数



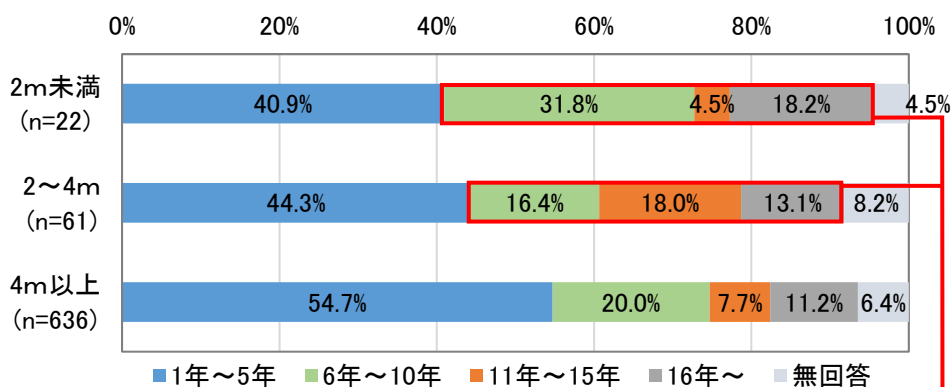
活用意向（上位 3 位）

売却（32%）、未定（31%）、解体（23%）

（集計対象：回答数（所有者数）/戸建て・共同住宅・長屋）

※建築年「不明」を除く

■ 間口別空き家年数



活用意向（上位 3 位）

売却（51%）、未定（34%）、解体（24%）

（集計対象：回答数（所有者数）/戸建て・共同住宅・長屋）

参考：所有者全体の活用意向（上位 3 位） 未定（31%）、売却（28%）、将来使用（20%）

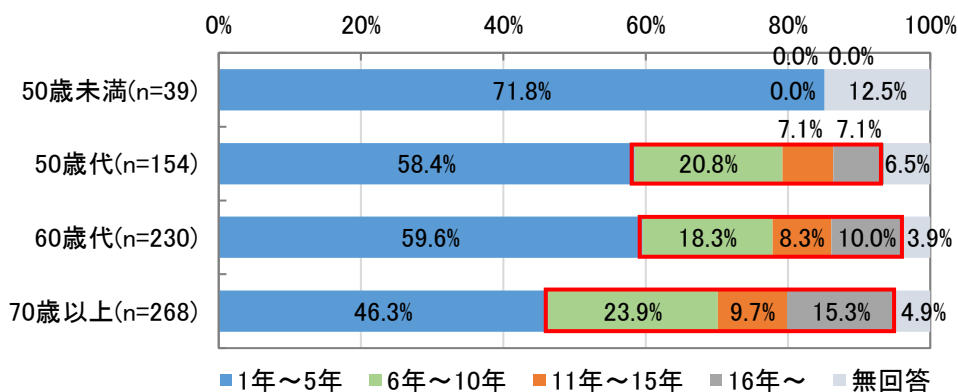
指導業務等を通じてみえる所有者の傾向

- ・借地では地主が建物所有者の行方を把握できず放置されている場合や建物所有者にとって解体費がかかるだけでメリットが少ないため解体につながらない場合があります。

▶ 所有者が高齢であるほど長期化する傾向

70歳以上の高齢者が所有する空き家の約半数が空き家年数6年以上です。一方で50歳未満の空き家所有者で空き家年数が6年以上と回答した人はおらず、所有者が高齢であるほど空き家年数が長期化する傾向にあります。

■所有者の年齢別空き家年数



※所有者の年齢「無回答」を除く

(集計対象：回答数(所有者数) / 戸建て・共同住宅・長屋)

指導業務等を通じてみえる所有者の傾向

- ・高齢の場合、売却や維持管理を業者に頼むこと自体が煩わしく放置している場合があります。

▶ 長期空き家の所有者の困りごとは家財道具の処分や解体などの手間や負担

空き家期間が16年以上の所有者のうち、約3割が家財道具への対応に、約2割が解体費の捻出や解体後の固定資産税の増額に困っています。利用予定がないことに不安を抱えている人も約2割います。

■空き家年数別困っていること

	利用予定はないが不安	解体費用の捻出困難	解体希望だが固定資産税増額	建替え不可の土地	維持管理費用が高い	賃貸希望だが借手なし	賃貸希望だが他人に不安	家財道具への対応	愛着あり賃貸・売却不可	自分だけで判断不可	その他	無回答	回答数
1年～5年 (n=388)	9.0%	10.8%	12.1%	3.1%	21.1%	7.5%	2.3%	18.8%	11.1%	24.2%	20.4%	15.7%	100.0%
6年～10年 (n=144)	13.9%	18.8%	13.9%	6.9%	23.6%	6.3%	2.8%	19.4%	16.0%	15.3%	22.9%	16.7%	100.0%
11年～15年 (n=61)	11.5%	8.2%	13.1%	4.9%	23.0%	3.3%	3.3%	16.4%	26.2%	23.0%	26.2%	9.8%	100.0%
16年～ (n=83)	21.7%	19.3%	19.3%	6.0%	19.3%	4.8%	2.4%	26.5%	13.3%	15.7%	16.9%	16.9%	100.0%
無回答 (n=47)	12.8%	14.9%	12.8%	0.0%	8.5%	0.0%	2.1%	12.8%	6.4%	12.8%	23.4%	34.0%	100.0%
回答数 (n=723)	11.9%	13.4%	13.4%	4.1%	20.7%	6.1%	2.5%	19.2%	13.3%	20.6%	21.2%	16.7%	100.0%

(集計対象：回答数(所有者数) / 戸建て・共同住宅・長屋)

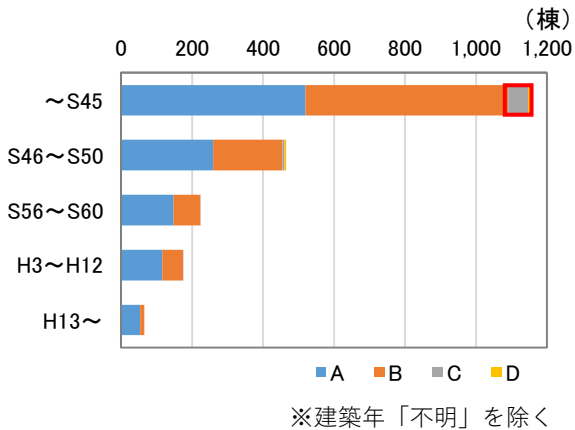
(3) 不良度が高い空き家はどのようなものか

▶ C・D 判定の空き家は建築年が古い傾向

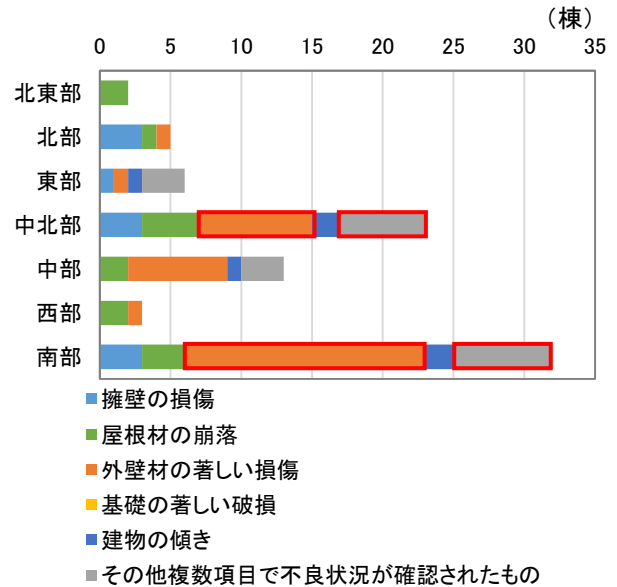
C・D 判定の空き家のほとんどは昭和 45 年（1970 年）以前に建築されています。

特に多い南部・中北部で C・D 判定の空き家は、外壁材の著しい損傷や建物・擁壁・植栽等での複合的な不良状況が多く確認されています。

■ 建築年別不良度判定



■ 地域別不良度判定の内容

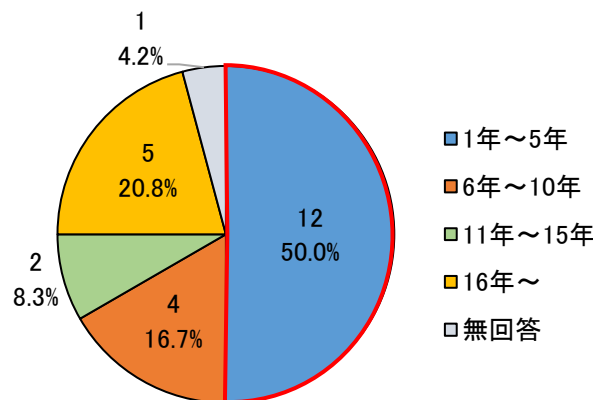


(集計対象：空き家数 / 戸建て・共同住宅・長屋)

▶ C・D 判定の空き家は所有者の多くが高齢化

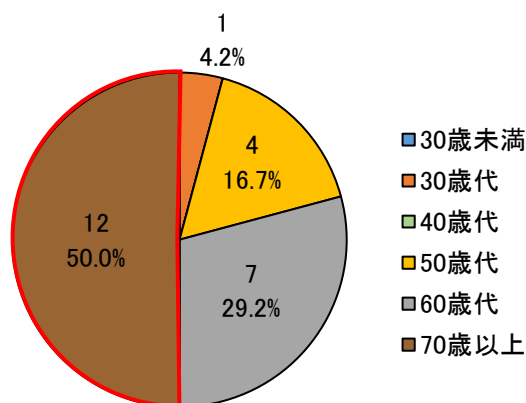
C・D 判定の空き家の半数が、空き家年数が 5 年以内です。また、C・D 判定の空き家所有者の半数が 70 歳以上です。所有者の施設等への入居に伴い、老朽住宅が近年空き家になったとみられます。

■ C・D 判定の空き家年数 (n=24)



(集計対象：回答数 (所有者数) / 戸建て・共同住宅・長屋)

■ C・D 判定の空き家所有者の年齢 (n=24)

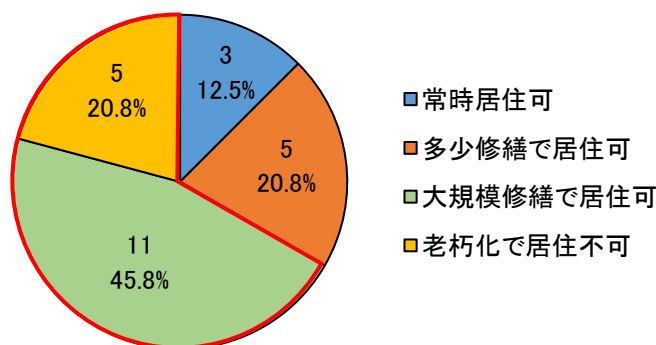


(集計対象：回答数 (所有者数) /戸建て・共同住宅・長屋)

▶ C・D 判定の空き家所有者の多くが不良状態を認識

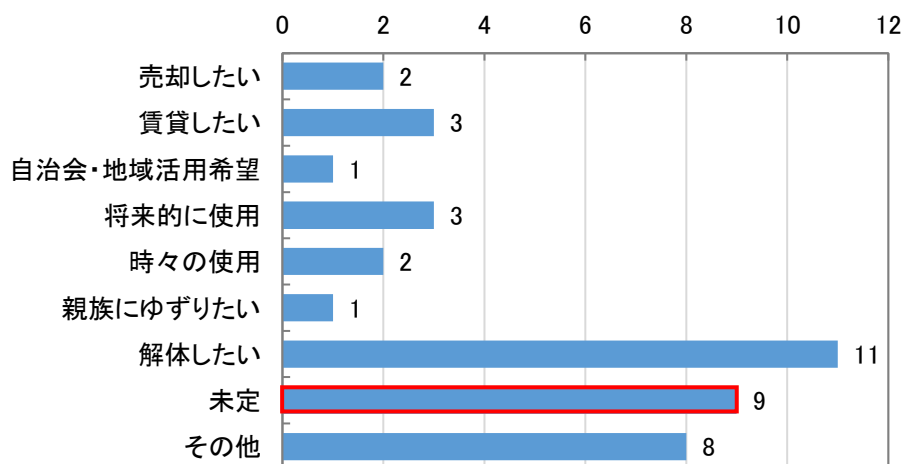
大規模修繕の必要性や居住不可と認識している空き家所有者が全体の約 7 割を占めています。今後については、解体希望が約半数 (11 件) と多い一方で、未定も約 4 割 (9 件) あります。

■ C・D 判定の建物の状態 (n=24)



(集計対象：回答数 (所有者数) /戸建て・共同住宅・長屋)

■ C・D 判定の空き家の今後の予定 (n=24、複数回答可)



(集計対象：回答数 (所有者数) /戸建て・共同住宅・長屋)

5 地域別の特徴

空家実態調査等をもとに、都市計画マスタープランの地域区分ごとに整理した空き家の特徴は以下のとおりです。

※豊中市住宅マスタープラン（令和4年（2022年））より

	概要*	空き家の分布・特徴など
北東部	<ul style="list-style-type: none"> ○千里ニュータウンと上新田地区で構成されています。 ○高齢化の一方で、公的賃貸住宅の建替を契機とした分譲マンションの供給も増加傾向です。 ○戸建て住宅地区では地区計画等のルールづくりが進んでいます。 	<ul style="list-style-type: none"> ○千里ニュータウンの周辺や上新田地区に分布しており、ほぼ全て戸建て住宅の空き家です。 ○計画的住宅地のため接道はよく、空き家の規模が大きいことが特徴で、地区計画により敷地分割が禁止されている地区もあります。 ○地価は市内でも特に高く概ね上昇傾向にあり、本市の住宅地としてのブランドイメージを牽引する住宅地です。（市内でも特に市場性が高い） ○活用に慎重で空き家のままにしている状況もみられます。
北部	<ul style="list-style-type: none"> ○良質な低層戸建て住宅地が形成され、地区計画等で住環境を保全している地域です。 ○既存集落や農地が点在するほか、土地区画整理事業などによる計画的な市街地整備がされています。 ○柴原阪大前駅周辺には、市立豊中病院や大阪大学が立地しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ○国道171号と府道43号に挟まれた地域に空き家が多く分布しています。
東部	<ul style="list-style-type: none"> ○服部緑地等の自然豊かな環境や、既存集落と新しい住宅地の混在がみられます。 ○駅周辺は、昭和50年代に建設された中高層マンションが並んでいます。 	<ul style="list-style-type: none"> ○比較的新しい住宅地のため、空き家は少ないですが、服部緑地の南側の旧集落等を中心に分布しています。
中北部	<ul style="list-style-type: none"> ○千里緑地の西の台地および丘陵地の上に形成された市街地です。 ○郊外住宅地として開発された整然とした住宅地に加えて、大規模な公的住宅が立地しています。 ○豊中駅周辺は商業・業務施設およびマンション等が混在しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅総数が多いことから、戸建ての空き家数が最も多くなっています。 ○地区内に広く分布していますが、特に豊中駅周辺に多く分布しています。 ○地価はおおむね上昇傾向にあり、市場性は比較的高い地域です。 ○建物・土地が親族等による共有となっているものが多い傾向にあります。
中部	<ul style="list-style-type: none"> ○歴史資源が多く、早くから開けた地域です。 ○阪急宝塚線沿いには郊外住宅地として開発された良好な住宅地があります。 ○阪急宝塚線沿いを中心に、比較的民間賃貸住宅の割合が高くなっています。 ○市役所などのさまざまな公共施設や文化・スポーツ施設があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ○早くから開けた地域のため、地区全体に散在しています。
西部	<ul style="list-style-type: none"> ○大阪国際空港や広域幹線道路が整備され、交通条件に恵まれています。 ○既存集落と流通業務施設や製造業等の事業所が混在しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ○工業系地域のため、戸建て住宅の空き家は少ないです。 ○猪名川沿いに長屋*・共同住宅の空き家が分布しています。
南部	<ul style="list-style-type: none"> ○昭和30年代の高度経済成長期に、都市施設が未整備のまま急速に市街化が進んだ地域です。 ○高経年化した長屋*や文化住宅が密集していることにより、住環境や防災上の課題が多くなっています。 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅総数が多いことから、戸建ての空き家も多いですが、特に長屋*・共同住宅の空き家が多く分布しています。 ○老朽・狭小な空き家が多く、借地上の空き家が約3割を占めるなど一般に流通・利活用が難しい空き家が多い傾向があります。 ○昭和30～50年代にかけて建築された共同住宅の所有者（空き家も含む）に市外居住者が多くなっています。 ○豊中市庄内・豊南町地区住環境整備計画を策定し、道路整備や木造住宅等の除却費補助など住環境の改善が図られています。

■ 地域区分

<北部>



<中北部>



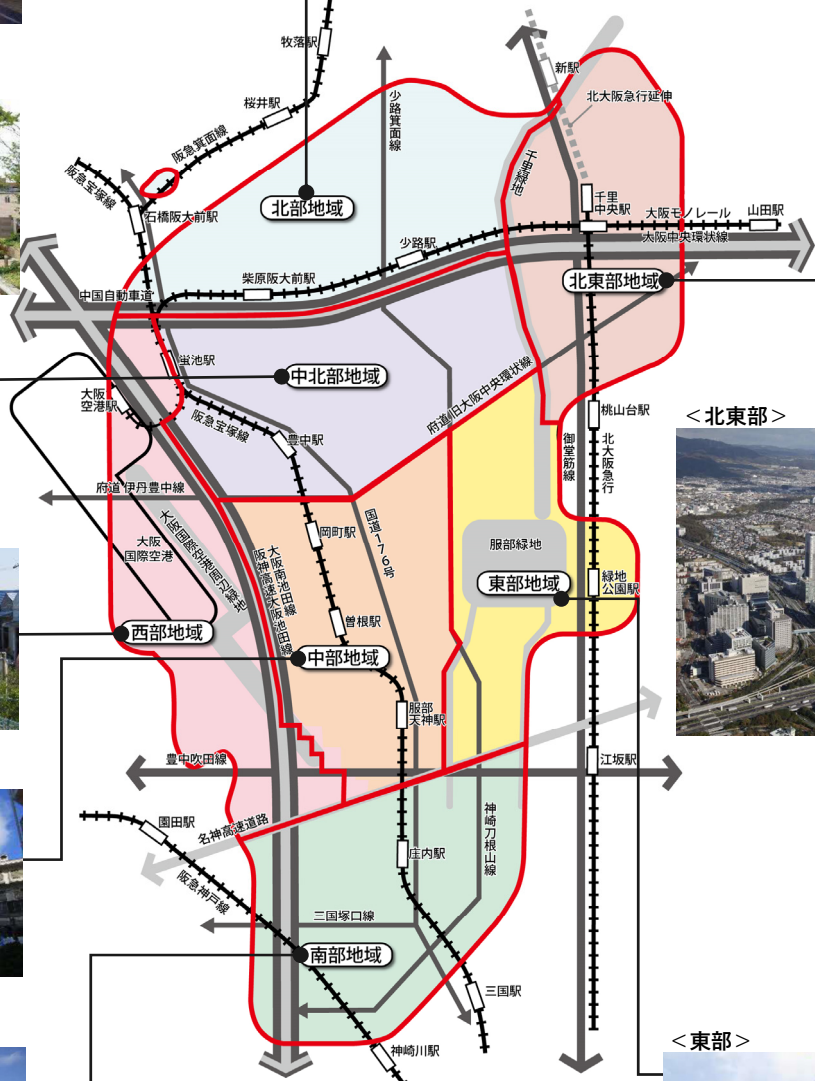
<西部>



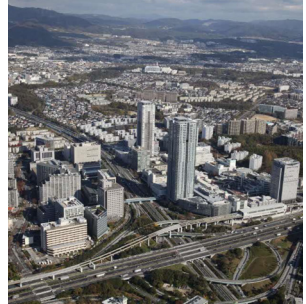
<中部>



<南部>



<北東部>



<東部>



資料 (写真) : 豊中市住宅マスタープラン (令和4年 (2022年))

6 課題

課題1 空き家になる前からの事前準備の啓発

適正管理されていても相続問題や家財整理などが阻害要因となり流通・利活用につながっておらず、本市の特性でもある市場性の高さを十分活かせていない状況がみられます。

また、高齢化が進むなか、所有者が高齢である住宅は空き家になる可能性が高く、空き家になると長期化・管理不全化する傾向があります。

そのため空き家になる前から、高齢者をはじめとした住宅所有者や相続予定者が相続や将来の管理・活用などを話し合っって事前準備をしておけるように啓発することが重要です。

課題2 空き家になっても早期の活用につなげられるようなタイミングを捉えた活用の働きかけ

空き家になったきっかけとして相続や居住者の長期不在・施設等への入居が多く挙げられています。

また、空き家期間が長期化するほど管理頻度が下がるなど空き家への関心の低下がみられることから、最も空き家に対する関心が高いと思われるタイミング（相続や施設等への入居・転居の手続きなど）を捉えて、円滑な権利継承を促進するとともに、早期の活用を働きかけることが重要です。

課題3 活用意向がない所有者の意識・行動を変える働きかけ

長期化している空き家のなかには、現状で困っておらず活用意向はないが、漠然とした不安を抱えている空き家所有者が多くいます。

そのような所有者に対しては、空き家の活用に向けた支援制度の情報提供や空き家を活用しなかった場合に被る不利益を伝えるなどして、意識を変え、行動（空き家活用）に移せるように働きかけていくことが重要です。

課題4 活用上の課題を抱える所有者に専門家が寄り添って支援できる体制づくり

活用意向があっても、空き家の市場性の低さや手間・負担などの課題を抱える所有者の空き家が長期化する傾向にあります。これらを解消するには、個々の状況を踏まえた専門的な支援が必要です。

これまで本市では専門家団体等が設ける空き家相談窓口の紹介を行ってきました。空き家やその所有者の状況に応じた支援を進めるために、行政の持つ情報・ネットワークを活かしながら、専門家の知識・経験を活かした対応を行うことができる体制づくりが重要です。

課題5 管理不全化を予防するための住宅の適切な管理の促進

本市の空き家は概ね適正管理されています。一方、もともと管理が不十分な住宅の居住者がいなくなり、不良度が高い空き家となっている状況もみられます。また、所有者が遠方に居住していたり、管理への関心が低いことから、空き家が適正管理されていない状況もあります。

一般に管理不全化するとそこからの改善は難しくなるため、空き家になる前から住宅の適正管理を進めるとともに、空き家になっても円滑に流通・利活用につなげ早期に空き家状態を解消するため耐震化*・省エネ化*などの住宅の性能向上を促進することが重要です。

課題6 老朽・狭小など物理的に活用が困難な空き家について住替え循環を進めるための除却・跡地活用の促進

建築年が古い・狭小など一般的に流通・利活用が難しい住宅の空き家期間が長期化している傾向がみられます。

また、本市の特性の1つとして市場性の高さがあります。空き家の状態での流通・利活用が難しい空き家については除却し、跡地活用を進めることで住替え循環を生み出しやすくすることが重要です。

課題7 空き家の地域性に応じた流通・利活用の促進

南部では老朽・狭小な空き家や借地の空き家が多い、北東部では規模の大きな空き家が多いなど、地域ごとに空き家の要因や抱えている課題が異なります。また、一般に駅からの距離や周辺環境などによっても住宅流通の市場性が異なります。

住宅として一般市場で流通するものは流通を進め、それ以外の空き家は地域の需要に応じた多様な利活用を図るなど、地域性に応じた流通・利活用を促進することが重要です。

第3章 空き家対策の基本的な方針

1 豊中市における空き家対策

空き家は個人の資産であり、所有者には空き家の適切な管理を行う責務がある（空家特措法第5条）ことから、原則として所有者自らが考え・判断し、責任を持って対応することが前提です。

一方で、本市は住宅を「社会的資源」として捉えており、空き家の増加・管理不全化は「住宅都市」である豊中市が持つ魅力・ポテンシャルを低下させることになりかねません。今後人口の減少や高齢化の進行が見込まれるなかでは、これらへの対応の重要性が高まっています。そのため、市として所有者への働きかけを進め、空き家の発生を抑制するとともに、管理不全化を予防・解消することが重要です。

また、本市の空き家は概ね適正管理されており、市場性の高さから民間市場中心で空き家の流通・利活用が進みやすい傾向にあります。一方で、活用にあたっての手間・負担の懸念や活用への関心の低さなどから空き家の流通・利活用につなげていない状況もみられているため、市として、これらの解消を支援し、民間主導での空き家の流通・利活用を後押ししていくことが重要です。

そのため、本計画では次の3点を基本方針として、空き家対策を進めていきます。

基本方針① 空き家の発生抑制

今後必然的に空き家の発生が加速することが見込まれるなかで、空き家の発生を抑制することは「住宅都市」としての重要な使命です。空き家になる前から所有者の意識を高め、空き家の発生抑制（空き家になっても早期に解消）に取り組めます。

基本方針② 空き家の流通・利活用の促進

本市は民間住宅市場が活発であることから、「適正に管理されている空き家」は所有者自身の対応によって空き家活用を進めやすい状況にあります。市の立場としては、諸事情により空き家活用を進めることが難しい所有者や空き家活用の意向のない所有者への対応に注力します。

基本方針③ 管理不全化の予防・解消

本市は、市場性の高さから、建物としての価値が低い管理不全化が進んだ空き家であっても、除却すれば買い手がつきやすい状況にあります。特に老朽・狭小など物理的に活用が困難な空き家は早期に除却（空き家状態の解消）を進め、土地利用の更新・跡地活用を図ります。

2 施策の方向性

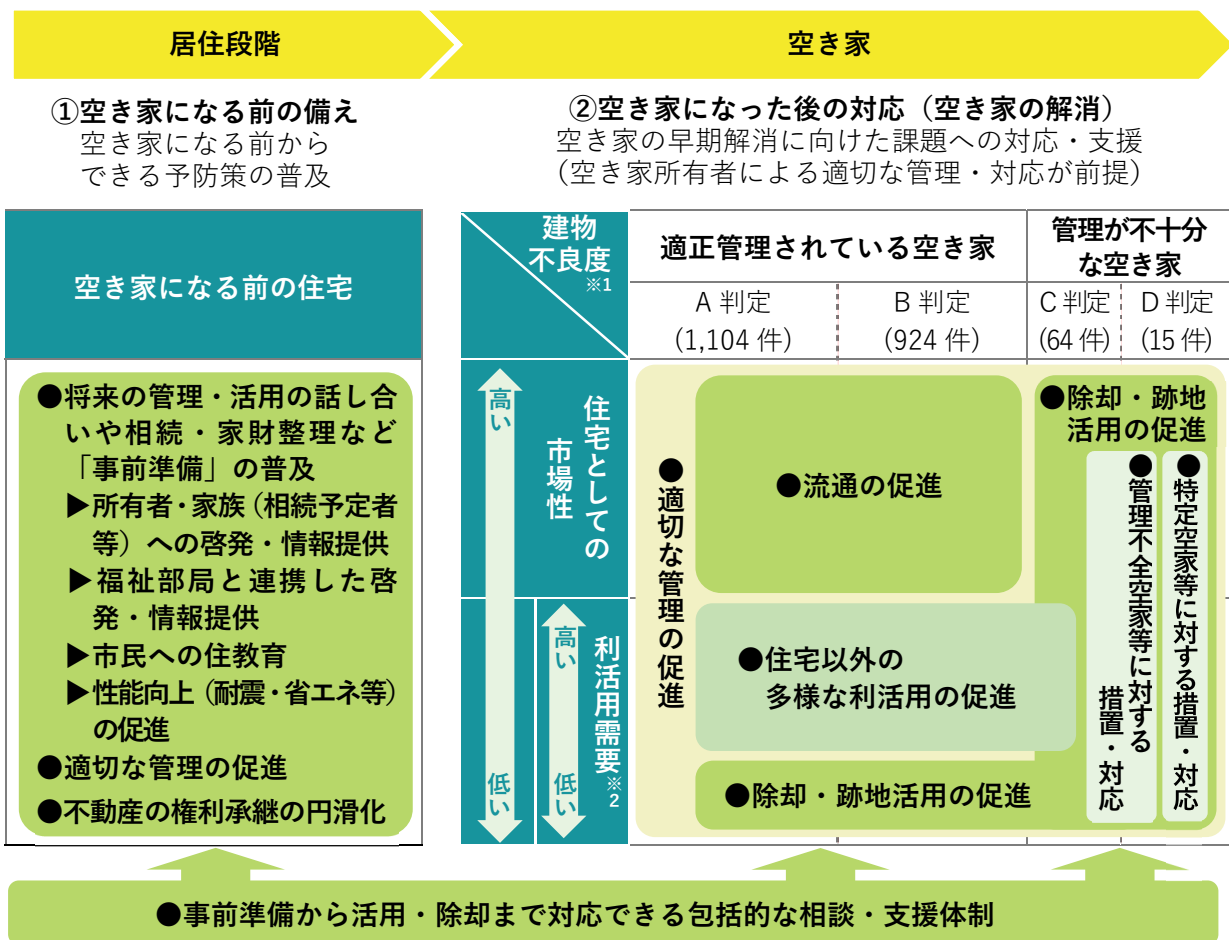
(1) 空き家の状態に応じた施策

空き家対策は時系列で見ると、「①空き家になる前の備え」と「②空き家になった後の対応（空き家の解消）」の大きく2つに大別されます。

特に、市場性が高く、空き家が概ね適正管理されている本市においては、予防的な施策である「①空き家になる前の備え」に重点を置いて取り組んでいきます。

また、所有者の状態や抱える課題によってアプローチの対象や手法が異なるため、それぞれに応じたきめ細かな施策を推進していくとともに、空き家になる前の相続等の準備から空き家の活用・除却まで対応できる包括的な相談・支援体制を確立します。

■住宅・空き家の状態からみた施策の基本的方向性（イメージ）



※1 各件数は令和4年度（2022年度）空家実態調査による件数

【建物不良度の判定基準】 A：現況で利用可能

B：比較的小規模な修繕で利用可能

C：著しい損傷はないが、現況利用の支障あり

D：著しい損傷があるなど、現況での利用は困難

※2 住宅としてのポテンシャルは低い、利活用の需要がある

（例：店舗・宿泊施設や地域の交流拠点等としての需要があるなど）

①空き家になる前の備え

空き家になる前から住宅所有者や相続予定者による相続や家財整理などの事前準備を進めるとともに、施設等への入居や転居などのタイミングを捉えて、円滑に次の所有者（相続人・購入者等）に引き継げるように啓発を進めます。

また、空き家の発生抑制（早期の空き家解消）や管理不全化の予防に向けて、空き家になる前からの住宅の適正管理や性能向上を促進します。

②空き家になった後の対応（空き家の解消）

市場性や管理状況などの空き家の状態によって空き家の解消方策が異なります。

空き家が長期化するほど管理不全化リスクが高まる傾向もみられるため、長期空き家にならないように、空き家になったら、適切に管理をするとともに、できるだけ早期に解消、つまり流通・利活用・更新（除却・跡地活用）につなげることが必要です。

本市の空き家の大半を占める「適正管理されている空き家」は、早期に流通・利活用につながるように空き家になるタイミングを捉えて所有者に活用を働きかけるとともに、活用上の課題を抱える所有者に対して専門家等と連携した支援を進めます。

また、「管理が不十分な空き家」は、原則として土地利用の更新を促しますが、利活用需要の高い空き家は利活用を進め、管理不全空家等や特定空家等は空家特措法に基づいた措置を行うなど状況に応じた対応を図ります。

（２）地域性に応じた施策

特徴的な地域（7地域）があることが本市の特徴であり、地域ごとに空き家の要因や抱えている課題が異なります。

それによって、例えば、北東部・北部の低層住宅地では空き家の活用に慎重な所有者に対して早期の活用を働きかけたり、南部の密集市街地*では住環境の改善や防災性の向上に向けた空き家対策を進めるなど、所有者へのアプローチ方法や流通・利活用などの空き家解消の方向性が異なるため、各地域の特性に応じた施策の重点化を図ります。

第4章 空き家対策の内容

凡例[主な取組み内容]

◇…本市ですでに行っている取組み
(一部のみ行っている場合も含む)

◆…今後新たに取り組む内容

1 空き家の発生抑制

(1) 空き家になる前の事前準備の普及

①事前準備の啓発・情報提供

これまでの啓発・情報提供は主に空き家所有者が対象で、空き家になる前の住宅所有者やその家族(相続予定者等)などを対象にした予防的な取組みは十分ではありませんでした。

そのため、将来の管理・活用の話し合いや相続・家財整理など事前準備の普及に向けて、福祉部局との連携等により空き家になる前の住宅所有者やその家族に対する啓発・情報提供を充実するとともに、広く市民に対して住宅の維持管理や空き家対策の知識の普及を図ります。

■空き家になる前からできること(例)

- ・元気なうちに家財の整理をしておく。
- ・住宅の権利関係や相続について家族で確認したり、遺言書を作成する。
- ・空き家になった後の活用(売却・賃貸等)や管理方法を家族で話し合っておく。
- ・土地・建物の権利関係の整理を行う。(登記情報の確認、隣地との境界の整理など)
- ・売却・賃貸できるように、住宅の手入れや性能を高めるリフォーム*をしておく。
- ・認知症等により所有者の判断能力が低下する前に、民事信託*や成年後見制度*などの活用を考える。

主な取組み内容

- ◇ ホームページや固定資産税納税通知書へのチラシ同封等により住宅所有者への啓発・情報提供を行う。
- ◆ 福祉部局等と連携し、高齢者が集まる場・機会を捉えた直接的な情報提供や高齢単身世帯等に対する啓発チラシの配布等を行う。
- ◆ ケアマネジャー*やヘルパー*・社会福祉協議会*等が、施設等への入居や子世帯との同居にあたって自宅の管理や処分で困っているといった相談を受けた際に相談窓口等を紹介できるよう、ケアマネジャー*等に空き家対策に関する情報を提供する。
- ◆ 学生など若い世代をターゲットにして、セミナーや出前講座*等により、住宅の維持管理や空き家対策に関する市民の知識を深める住教育を展開する。

②事前準備に関する相談体制の整備

事前準備を行う住宅所有者等を支援するため、空き家の流通・利活用・除却等に関する相談だけでなく、居住中の住宅の維持管理や事前準備についても相談できる体制を整備します。

主な取組み内容

- ◆ 事前準備から活用・除却まで対応できる包括的な相談・支援体制を整備する。(2(1)に詳述)

③住宅の性能向上の促進

空き家になっても円滑に流通・利活用につなげ早期に空き家状態を解消するために、居住中から住宅の性能を高めておけるよう、耐震化*・省エネ化*などの性能向上を促進します。

主な取組み内容

- ◇ 性能向上(耐震化*・省エネ化*等)に向けた支援制度を周知する。

(2) 空き家活用に向けた意識啓発の強化

① 空き家を早期に活用につなげるための啓発・情報提供

相続や施設等への入居・転居などの空き家になりやすいタイミングで、手続き等に訪れた所有者やその家族（相続予定者等）に対して直接的に空き家の早期の活用を働きかけるとともに、発生した空き家の状況把握の方法を検討します。

主な取り組み内容

- ◆ 相続や施設等への入居・転居等の手続き時に空き家の活用に向けた情報提供を行う。
(相続や転居の手続きの際のチラシ配布、施設等への入居説明会での自宅活用の啓発など)

■特に力を入れて取り組む地域

北部

北東部

- ・北部・北東部では、活用に慎重で空き家のまま置いている状況がみられるため、所有者への直接的な働きかけを強化して、早期の活用を促すことが重要。

- ◆ 上記のタイミングでの住宅の今後の活用予定や管理方法・連絡先の把握方法を検討する。
(空き家の早期把握)

② 活用意向のない空き家所有者の意識・行動変容を促す啓発

これまでもセミナーやチラシの配布等を通じて空き家所有者に対する意識啓発を行ってきましたが、特に活用意向のない所有者に対する働きかけは十分ではありませんでした。

そのような所有者の空き家活用への意識を高め、活用に向けた行動に移せるような啓発・情報提供を行います。

主な取り組み内容

- ◇ ホームページや固定資産税納税通知書へのチラシ同封等により住宅所有者への啓発・情報提供を行う。[再掲]
- ◆ 空き家の活用に向けた支援制度と空き家を活用しなかった場合に被る不利益を組み合わせる伝える、年末年始やお盆などのタイミングで空き家の活用を家族で考えるきっかけシートを配布するなど、ナッジ（Nudge）*等を活用した効果的な啓発に取り組む。
- ◆ 木造共同住宅（文化住宅等）の空き家の所有者に対しては、啓発や情報提供の方法を工夫する。

■特に力を入れて取り組む地域

南部

- ・南部では、木造共同住宅（文化住宅等）のストックが多く、空き家も多くみられるため、個人が所有する戸建て住宅以上に多様な方面からのアプローチが重要。

(3) 不動産の権利承継の円滑化

住宅・土地の円滑な権利承継が行われるように、法務局や関係団体等と連携して、相続人に対する普及啓発や相談対応などを行います。

主な取り組み内容

- ◆ 法務局や関係団体等と連携して、相続登記の促進に向けた情報発信・啓発を行う。(関連する制度や税制優遇など)
- ◆ おくやみ手続き等の相続が発生するタイミングを捉え、相続人への直接的な働きかけを行う。
- ◆ 事前準備から活用・除却まで対応できる包括的な相談・支援体制を整備する。(2(1)に詳述)
- ◆ 借地など権利関係が複雑な空き家の所有者に対して相談窓口の紹介や解消に向けた情報提供などを行う。

■特に力を入れて取り組む地域 **南部**

- ・南部では借地上の空き家が多く、建物所有者にとっての負担が大きく解体につながるなど空き家解消が困難な状況がみられるため、その対策が重要。

2 空き家の流通・利活用の促進

(1) 事前準備から活用・除却まで対応できる包括的な相談・支援体制の確立

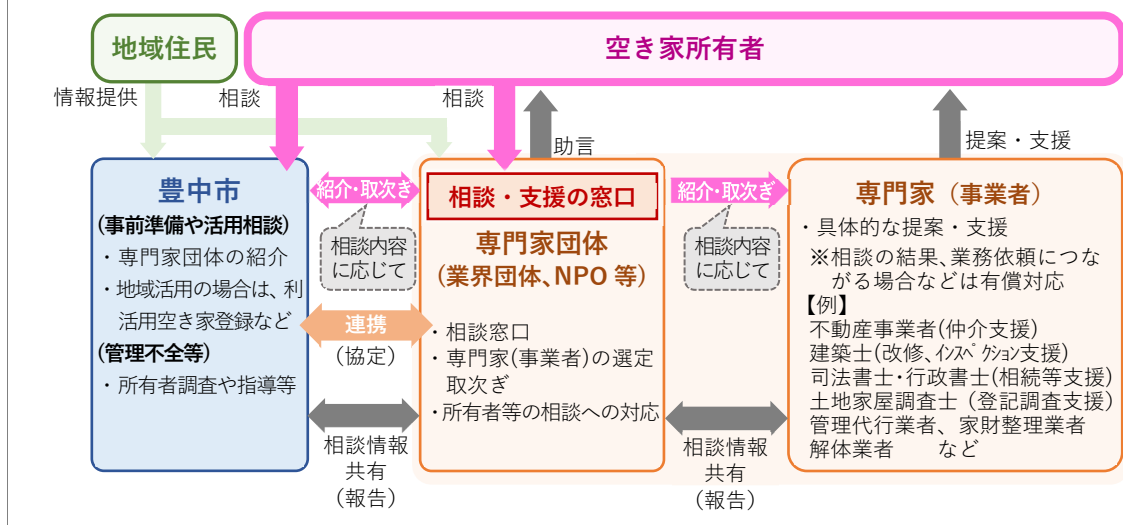
空き家に関する相談に対応するには、所有者の事情や住宅・空き家の状態・地域性などに応じて幅広い専門知識が必要です。

これまでは、住宅・不動産等の専門家団体が設けている個々の空き家相談窓口を紹介してきましたが、それらに広く対応できるとともに市民にもわかりやすいものとするため、専門家団体と連携し、所有者等の相談に対して助言・提案し、必要に応じて課題解消まで伴走・支援できる体制を確立します。

主な取り組み内容

- ◆ 事前準備から活用・除却まで対応できる包括的な相談・支援体制を整備する。(行政と協定を結んだ窓口の設置、活用まで一貫して伴走・支援できる専門家との連携など)

■包括的な相談・支援体制のイメージ



(2) 空き家の流通の促進

所有者・消費者双方が安心して売買・賃貸できる既存住宅流通に向けて、インスペクション*や既存住宅売買瑕疵保険*等の普及啓発を行います。

さらに、多様化する住まい方・暮らし方に対応するとともに、流通のネックとなっている所有者の手間・負担を軽減できるような多様な流通形態の普及を図ります。

主な取組み内容

- ◆ 既存住宅のインスペクション*や既存住宅売買瑕疵保険*などについての普及啓発を行う。
- ◆ 多様な流通・利活用*の普及に向けた情報発信を行う。(ホームページ等での住まい方や空き家の利活用の実例の情報発信など)
※例：家財のある部屋以外の部分貸し・改修なしでの活用(DIY*・サブリース*等)など
手間をかけずにできる流通・利活用形態

■特に力を入れて取り組む地域 **北部** **北東部**

- ・市場性が高いエリアであるが、所有者の手間・負担の問題から流通につながっていない空き家を活用するために、多様な流通形態の普及が重要。

(3) 地域の課題やニーズに応じた空き家の多様な利活用の促進

立地や建物状態などから住宅としての市場性が低い空き家や、相続等の問題や愛着があるなどの所有者の事情により手放せない空き家等については、地域福祉の活動拠点や子育て支援、地域コミュニティ活動の場をはじめとした公益性の高い用途として転用するなど、地域資源*として有効活用していくことが考えられます。

そのために、地域利用可能な空き家情報等の提供を引き続き進めるとともに、空き家の多様な利活用を促進するため、空き家と利活用希望者とのマッチング*や事業化に向けた支援などを検討します。

主な取組み内容

- ◆ 多様な流通・利活用の普及に向けた情報発信を行う。(ホームページ等での住まい方や空き家の利活用の実例の情報発信など)。**[再掲]**
- ◆ 多様な利活用に向けた事業化を支援するためのセミナーや相談対応を行う。
- ◆ 地域利用可能な空き家情報等の提供(空き家情報提供事業)を進めるため、空き家と利活用希望者との効果的なマッチング*に向けた仕組みを検証する。

■特に力を入れて取り組む地域 **中北部**

- ・豊中駅周辺の商業系地域に集中している空き家のなかには、併用住宅*など住宅としての需要は低いと考えられる空き家もみられるが、駅周辺で多様な利活用の需要もあるため、利活用の促進が考えられる。

■特に力を入れて取り組む地域 **南部**

- ・南部地区においては、住宅としての活用は困難であるが、古くてレトロな長屋*や奥まった路地の住宅など「隠れた魅力」のある空き家もあるため、多様な利活用の促進が考えられる。

(4) 住宅の性能向上の促進（再掲）

空き家になっても円滑に流通・利活用につなげ早期に空き家状態を解消するために、居住中から住宅の性能を高めておけるよう、耐震化*・省エネ化*などの性能向上を促進します。

主な取組み内容

- ◇ 性能向上(耐震化*、省エネ化*等)に向けた支援制度を周知する。[再掲]

3 管理不全化の予防・解消

(1) 住宅の適切な管理の促進

①住宅・空き家の適正管理についての啓発・情報提供

空き家になってからだけでなく、居住中の段階から、適正な管理を促進できるよう、住宅所有者をはじめとして市民への啓発を進めるとともに、空き家の管理方法などの情報提供を行います。

主な取組み内容

- ◇ ホームページや固定資産税納税通知書へのチラシ同封等により住宅所有者への啓発・情報提供を行う。[再掲]
- ◆ セミナーや関連団体による空き家管理の手引き等により、空き家の管理方法についての情報提供を行う。
- ◆ 学生など若い世代をターゲットにして、セミナーや出前講座*等により、住宅の維持管理や空き家対策に関する市民の知識を深める住教育を展開する。[再掲]

②空き家所有者に対する助言・指導等

市民等からの通報などによる空き家に対して、引き続き、庁内関係課が連携して早期の対応を行い、管理不全の解消を進めます。

主な取組み内容

- ◇ パトロールにより発見した空き家や市民等からの通報物件への早期の対応（空き家所有者等に対する助言・指導等）を行う。
- ◇ 庁内で通報物件の情報共有や適切な対応策の検討を行うための「管理不全空き家対策連絡会議」を定期的を開催する。

③空き家管理サービスの活用支援

空き家所有者等が自ら管理できない・管理が困難な場合は、空き家管理サービスを行う事業者へ管理を依頼することで、管理不全化を防ぐことにつながります。

そのため、包括的な相談・支援体制を活用し、空き家管理サービスを行う事業者情報の提供を進めます。

主な取組み内容

- ◆ 包括的な相談・支援体制の活用により、空き家所有者等に対して、空き家管理サービスを行う事業者の情報提供を行う。

(2) 活用が困難な空き家の除却・跡地活用の促進

老朽化した空き家や狭小地・無接道地*など活用が困難な空き家は除却を進め、空き家状態の解消を進めます。

所有者による跡地活用（売却等）が困難な場合、放置され地域の価値を低下させないように、隣地統合や地域・事業者等による利用の誘導などにより、跡地活用を促進します。

また、南部地域ではこれまで取り組んできた住環境の改善と防災性の向上に向けた木造住宅等の除却や道路整備等を継続して進めます。

主な取組み内容

- ◇ 空き家所有者等に対して除却費補助(対象：旧耐震*や密集市街地*の老朽木造住宅)を周知する。
- ◇ 庄内・豊南町地区の密集市街地*では、住環境の改善と防災性の向上に向けた取組みの一環として豊中市庄内・豊南町地区住環境整備計画に基づく老朽木造住宅等の除却や道路整備を進める。
(対象地域：庄内・豊南町地区)
- ◆ 利用が困難な跡地（未利用地）がある地域では、地域やまちづくり関連団体等と連携しながら、地域単位で防災空地*、コミュニティ農園*・緑地などとしての跡地活用を検討する。
(地域と連携した活用方策の検討、まちづくり関連団体や活用事業者等への土地情報提供など)

■特に力を入れて取り組む地域 **南部**

・密集市街地*であり、特に狭小な敷地が多いなかで、南部地域活性化基本計画で掲げた将来像を実現するために、未利用地を多世代交流や学びの場等として有効活用していくことが重要。

- ◇ 狭小地等の解消に向けた隣地統合補助や、空き地を地域住民の共用スペースとして活用するための整備・改修・管理費補助(公益財団法人大阪府都市整備推進センター)を周知する。
(センターによる共同住宅所有者等への戸別訪問やチラシ配布・相談会など)

(対象地域：庄内・豊南町地区)

(3) 特定空家等や管理不全空家等に対する措置・対応

① 特定空家等に対する措置（平成 27 年（2015 年）5 月 26 日施行）

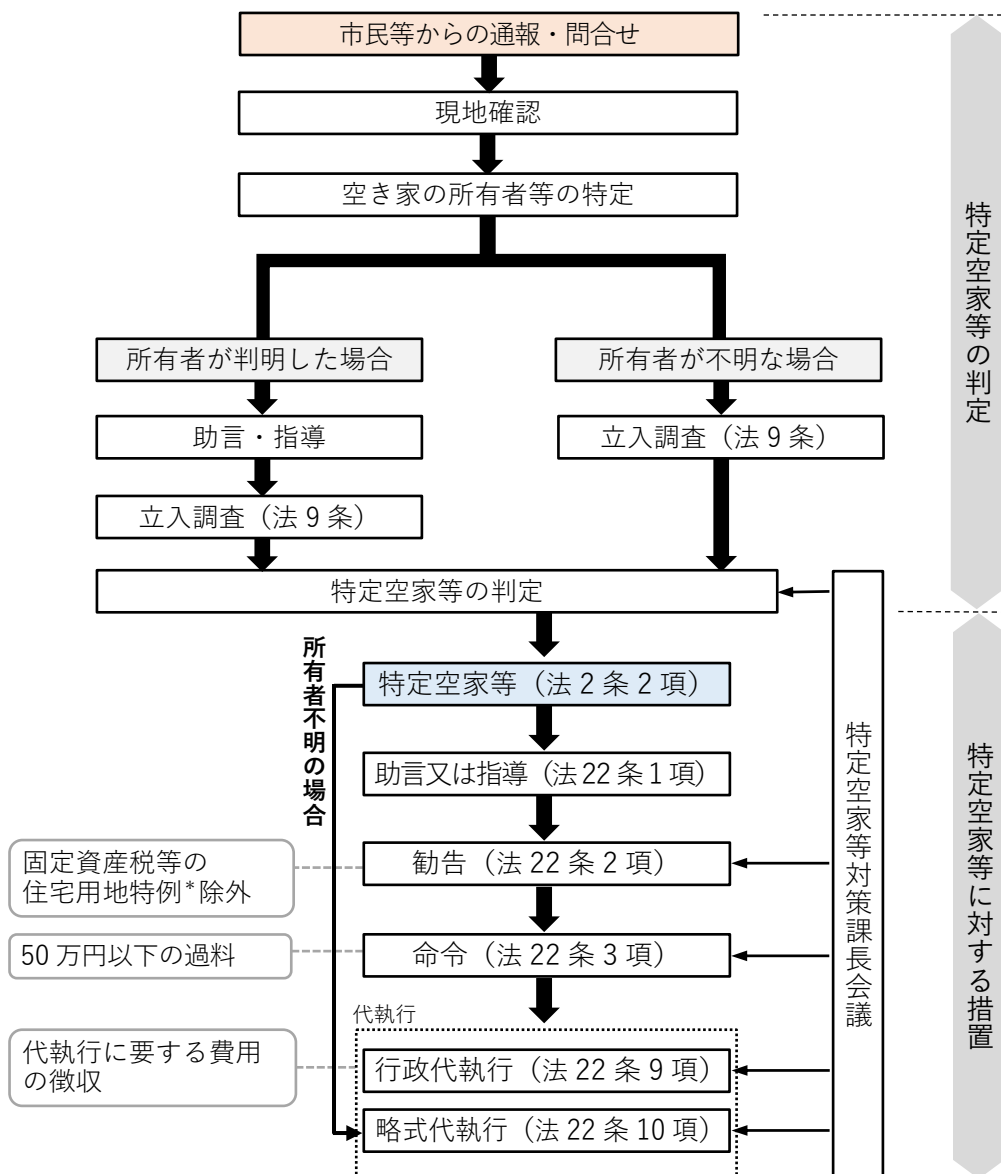
a) 特定空家等の判定

国が定めた管理不全空家等及び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（以下「ガイドライン」という）に基づき特定空家等の判定を行います。

b) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対して、空家特措法に基づき、助言・指導・勧告・命令等の措置を行います。所有者が不明の場合は、財産管理制度の活用や略式代執行の実施等により対応を行います。

■ 特定空家等の判定および措置フロー

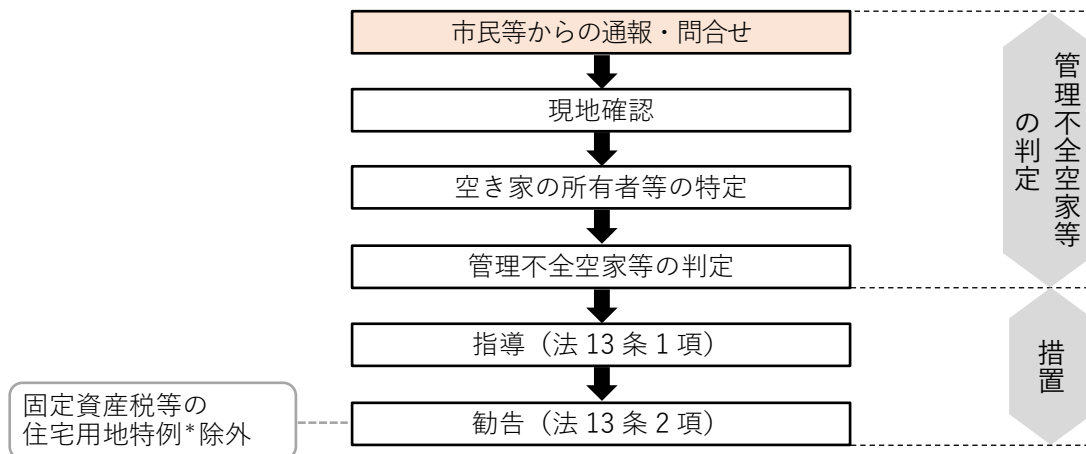


②管理不全空家等に対する措置（令和5年（2023年）12月13日施行）

特定空家等になるのを防ぐため、その前段階（管理不全空家等）からの早期の対応を図ることが重要です。

そのために、市民等からの通報・問合せを受け、所有者等への助言・指導を実施しても改善が見られない場合、ガイドラインをもとに管理不全空家等と判定し、空家特措法に基づく助言・指導・勧告の措置を行います。

■管理不全空家等の判定および措置フロー



第5章 空き家対策の推進に向けて

1 目標設定と進行管理

空き家対策の進捗状況を把握するため、下表のとおり定量的な目標（計画の推進により達成すべき数値目標）を設定します。

これらの進捗状況は庁内連携組織において毎年度確認・検証し、その他の取組みの実施状況や社会情勢の変化、国・大阪府や上位計画の動向などを踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

■目標

項目	目標(令和10年(2028年))
通報・相談があった空き家の是正率(過去5年間)	80% (現状76.7% (令和4年度末))
不良度が高い空き家(C・D判定79件)の解消件数	40件
不良度が高い空き家の発生件数*	40件未満

※通報物件のうち不良度が高い(C・D判定相当)空き家数

2 推進体制

(1) 庁内連携体制の維持・充実

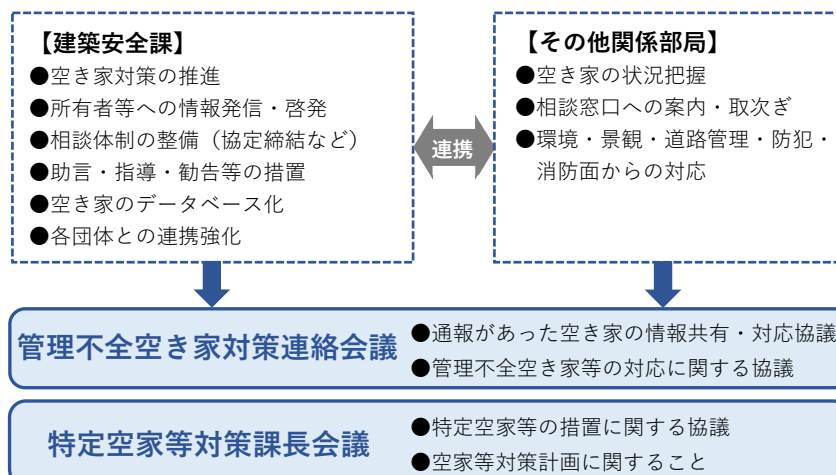
空き家対策は幅広い分野に関連するため、引き続き環境・景観・道路・消防等の庁内の関連部局と連携し、効率的・効果的な空き家対策を推進します。

特に、管理不全空き家の相談内容や対応状況などを庁内で共有し、対応を協議・調整する横断的な庁内連携組織である「管理不全空き家対策連絡会議」は管理不全空き家の早期の対応・解消に効果を発揮しており、今後も定期的な開催を継続します。

また、特定空家等の判定および措置の判断を行っている「特定空家等対策課長会議」についても、定期的な開催を継続します。当会議において毎年度、目標値の進捗状況や取組みの実施状況の確認・検証を実施します。

さらに、令和4年度(2022年度)の空家実態調査で把握した空き家やその後明らかになった空き家情報をデータベースとして一元管理し、空き家対策に庁内一丸となって対応していきます。

■庁内連携体制



(2) 事業者・団体等との連携

空き家対策の推進にあたっては、地域住民や専門家団体・事業者、福祉関連団体等の多様な主体と情報や課題を共有し、協力・連携して取り組んでいく必要があります。

① 専門家団体（業界団体・NPO*等）との連携（相談・支援の窓口の設置）

市との協定締結などにより相談・支援の窓口として専門家団体との連携を強化するとともに、相談に対して、事業者・専門家が持つ専門性を生かし、活用まで伴走・支援できる体制を構築します。

② 社会福祉協議会*や地域包括支援センター*等との連携

空き家発生抑制に向けて、空き家の所有者となる可能性の高い高齢者等の身近な存在である社会福祉協議会*や地域包括支援センター*等と連携を強化し、高齢者等への情報提供や啓発を進めます。

③ 大阪府や「大阪の住まい活性化フォーラム」との連携

大阪府空家等対策市町村連携協議会などを通じて、空き家対策の情報共有や職員の技術向上に努めます。また、既存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・事業者や公的団体が参画し、住まい全般に関する相談対応やセミナー・住教育等を展開する「大阪の住まい活性化フォーラム」との連携を図ります。

■ 推進体制（イメージ）

