

第1章 計画の概要

【本編1ページ】

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、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(平成27年(2015年)3月策定)」に代わる「豊中市空家等対策計画」を新たに策定する。

【対象とする地区】 市内全域

【対象とする空き家】 空家特措法第2条第1項の「空家等」

【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

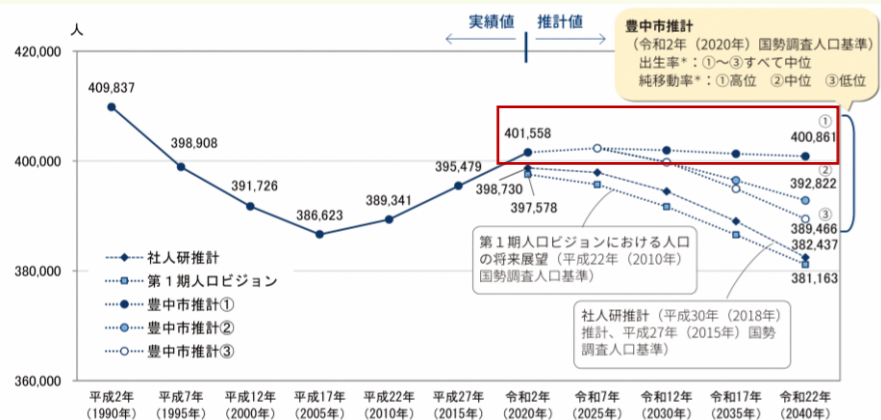
第2章 空き家を取り巻く現状と課題

【本編3ページ】

豊中市の特徴

- ▶ 「住宅都市」として発展
- ▶ 活力のある住宅市場
- ▶ 空き家数の増加、大半は流通空き家(住宅・土地統計調査より)
- ▶ 人口は増加から横ばいへ

■人口の推移と将来の人口推計



これまでの空き家対策

- ▶ 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
- ▶ 利活用可能な空き家と利活用希望者の情報の登録・発信
- ▶ 民間団体・行政による豊中市空家対策連絡会議の設置
- ▶ 住宅所有者への適正管理等の情報提供・啓発

空き家の概況

- ▶ 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 ※1
- ▶ 大半の空き家は適正管理 ※1

■地域別空き家数(n=2,107)(※)固定資産税データによる住宅数

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
C・D判定	2	5	6	21	12	2	31	79
C・D判定率	2.1%	2.1%	5.1%	3.7%	3.0%	1.6%	5.4%	3.7%
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%

(「C・D判定」とは、現地外観調査での不良度判定の結果、C判定(著しい損傷はないが、現況利用の支障あり)、D判定(著しい損傷があるなど、現況での利用は困難)とされた空き家数)

- ▶ 空き家になったきっかけは相続、居住者の長期不在・転居 ※2
- ▶ 古い住宅や狭小な住宅で高い空き家率 ※1
- ▶ 地域によって異なる空き家の特徴 ※1※2



※1 現地外観調査より ※2 アンケート調査より

所有者の意向や空き家の傾向

- ▶ 所有者の3割が今後の活用意向「未定」
- ▶ 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
- ▶ 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 (アンケート調査より)

課題

- 課題1 空き家になる前からの事前準備の啓発
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 課題7 空き家の地域性に応じた流通・利活用の促進

空き家の実態把握調査の実施(現地外観調査、アンケート調査)

- ▶ 令和4年度(2022年度)に空き家の実態把握調査を実施
- ▶ 調査は空き家と思われる建物の現地調査を行い、その結果空き家とみなした建物の所有者等へのアンケート調査を実施
- ▶ アンケートで「住んでいる」と回答のあったものを除く2,107件を空き家と判断

■空き家抽出の考え方

①水道給水栓データ等を用いた戸建て住宅、全戸空き家の長屋及び共同住宅の抽出件数

現地外観調査 6,301件

対象: ①および調査時の発見空き家

②現地外観調査結果により空き家とした件数

アンケート調査

2,502件(戸建て:2,257件 長屋:177件 共同住宅:68件)

対象: ②のうち所有者等を特定できた空き家(有効回答数723件)

③アンケート調査後に空き家と判定した件数(アンケートで住んでいると回答した395件を除く)

2,107件(戸建て:1,910件 長屋:140件 共同住宅:57件)

1 豊中市における空き家対策

基本方針① 空き家の発生抑制

・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）に取り組む。

基本方針② 空き家の流通・利活用の促進

・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する。

基本方針③ 管理不全化の予防・解消

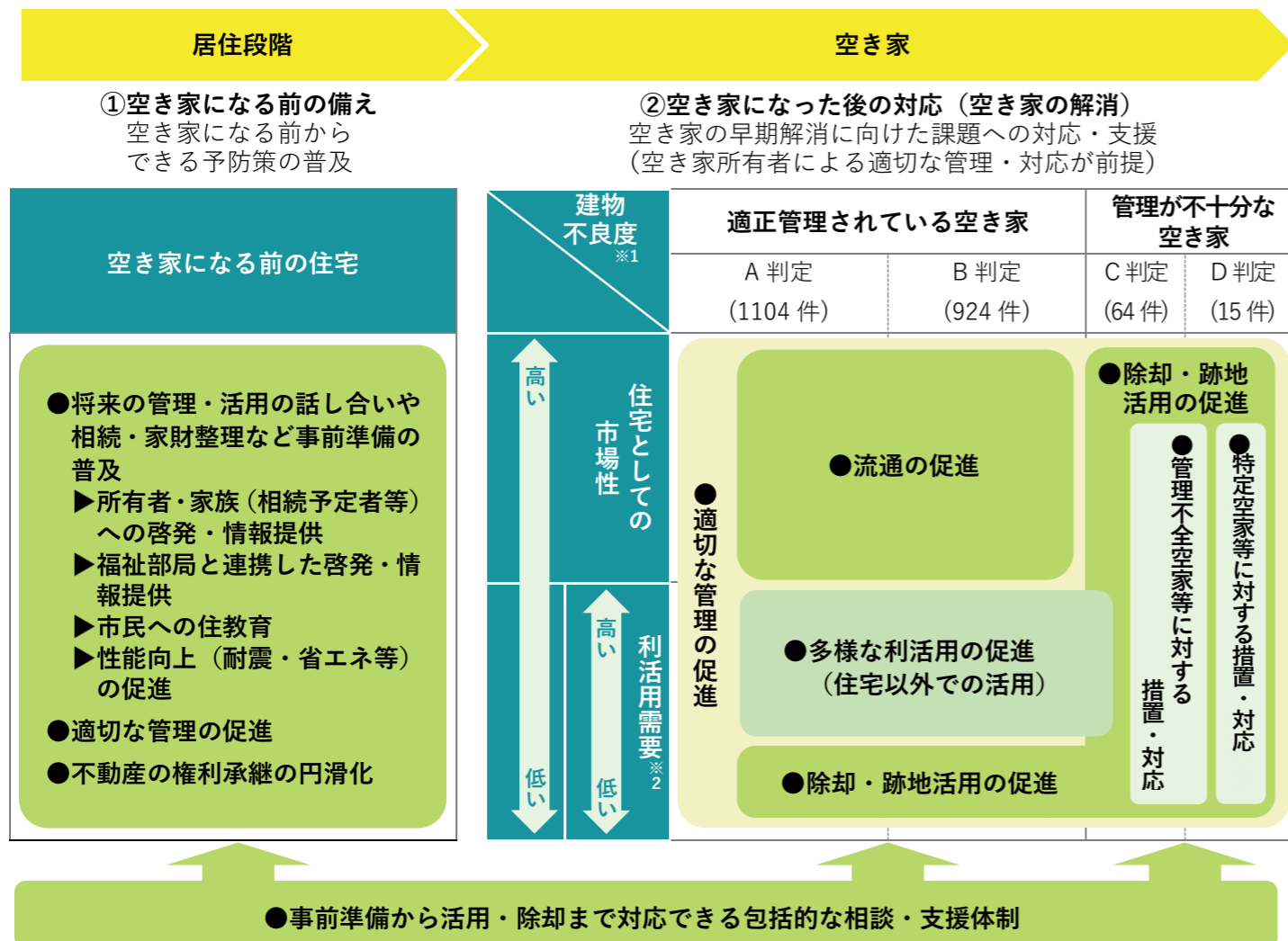
・特に老朽・狭小など物理的に活用が困難な空き家は早期に除却を進め、土地利用の更新・跡地活用を図る。

2 施策の方向性

空き家の状態に応じた施策の展開

各地域の特性に応じた施策の重点化

■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

※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

基本方針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  
所有者・家族（相続予定者等）への啓発・情報提供、福祉と連携した啓発・情報提供、住教育など
- ②事前準備に関する相談体制の整備  
相談・支援窓口での相談対応など
- ③住宅の性能向上の促進  
性能向上に向けた支援制度の周知など

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・転居時の情報提供、今後の活用予定の把握方法の検討など
- 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  
ナッジを活用した啓発の内容・方法の工夫など

3 不動産の権利承継の円滑化

相続登記促進に向けた情報発信・啓発、権利関係が複雑な空き家の所有者への相談窓口の紹介など

基本方針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

2 空き家の流通の促進

インスペクションや既存住宅瑕疵保険の啓発、多様な流通・利活用の情報発信など

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

多様な流通・利活用の情報発信、事業化を支援するセミナーや相談対応など

4 住宅の性能向上の促進

基本方針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  
管理方法の情報提供、住教育など
- ②空き家所有者に対する助言・指導等  
市民等からの通報物件等への早期の対応など
- ③空き家管理サービスの活用支援  
空き家管理サービスを行う事業者の情報提供など

2 活用が困難な空き家の除却・跡地活用の促進

除却費補助・隣地統合補助の周知、地域やまちづくり関連団体等と連携した跡地活用検討など

3 特定空家等や管理不全空家等に対する措置・対応

特定空家等や管理不全空家等に対する、法に基づく助言・指導・勧告・命令の措置など

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

年に1度程度、庁内会議において、対策計画の進捗状況、成果の確認・検証を実施。

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

【庁内連携体制の維持・充実】引き続き庁内の関連部局等と連携し、効率的・効果的な空き家対策を推進。

【事業者・団体等との連携】地域住民や専門家団体、福祉関連団体等と情報や課題を共有し、協力・連携。