

<改定>
第2次

枚方市空家等対策計画（案）
<概要版>

1 計画の基本的な事項

1) 計画作成の背景

全国的に空き家・空き地が増加し、本市においては、第2次枚方市空家等対策計画（以下「本計画」）に基づき空き家対策に取り組んでいる。令和5年12月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」）が改正施行されたことに伴い、本計画の改定を行う。

2) 計画の目的

快適で暮らしやすい環境をそなえたまち

3) 計画期間

令和4～13年度（令和6年改定）※必要に応じて適宜見直し

4) 計画の対象

空家等・空き地・空き長屋のほか、住宅や店舗等

5) 計画の地区

都市計画区域である「市内全域」

6) 計画の位置付け

法6条に規定する空家等対策計画「第5次枚方市総合計画」「枚方市都市計画マスタープラン」「枚方市立地適正化計画」「枚方市住宅・建築物耐震改修促進計画（第Ⅱ期）」と整合を図る

2 現状と課題

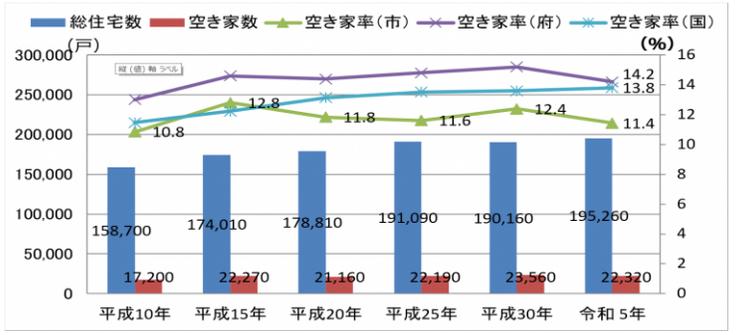
1) 人口と世帯

(1) 人口と世帯の推移
人口は平成24年より減少し令和5年度394,221人、世帯数は令和5年度185,778世帯（2.1人／世帯）

(2) 将来人口推計
令和5（2023）年～令和35（2053）年までに約89,100人の減少予測

2) 枚方市の住宅の状況

(1) 総住宅数と空き家数
令和5年度の住宅・土地統計調査の結果では、**空き家数、総住宅数に占める空き家率が国は増加傾向だが、大阪府、本市は平成30年度から減少している。**



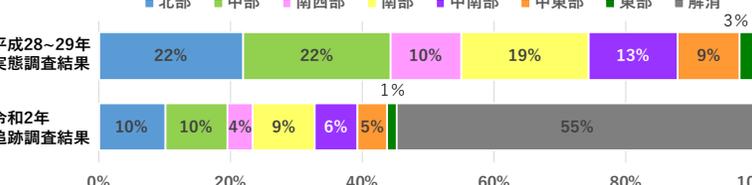
(2) 住宅所有者の状況
世帯主が65歳以上の所有する一戸建て住宅では、旧耐震基準で建築された木造一戸建て住宅が多い。

3) 空き家・空き地に関する通報等の状況

本市に寄せられる通報や相談件数は、直近5年は微減している。（R1:358件、R2:332件、R3:310件、R4:286件、R5:285件）

4) 空家等の実態調査の追跡調査（令和2年度）

実態調査（平成28～29年度）によって確認した空家等・空き長屋について水道使用量の確認などの既存資料調査と公民連携協定による現地確認により、追跡調査を実施。調査の結果より、約55%の空家等・空き長屋が解消していることを確認した。



5) 空き家・空き地の課題

- 所有者等による第一義的な責任を前提としながら、市においても空家等や空き地等の対策を進める。
- 空家等・空き地等を発生させない取り組みの推進
 - 空家等・空き地等の活用
 - 地域特性に応じた対策の実施
 - 空家等・空き地等の問題解決に向けた推進体制の確立

3 基本方針と施策の体系

基本方針	施策の方向性
空家等・空き地等の発生未然防止と所有者等による管理の促進	啓発や情報提供 建物の良質化や長寿命化の促進
空家等・空き地等の活用	空家等・空き地等の情報の集約 空家等・空き地等の活用の仕組みづくり
地域特性に合わせた管理不良な空家等・空き地等の解消の促進	地域特性に合わせた空家等・空き地等の適正管理に関する支援 管理不全空家等・管理不全空き地等の所有者等を対象とした取り組み 特定空家等・特定空き地等の所有者等を対象とした取り組み
市民等からの相談体制の整備	市民等からの空家等・空き地等に関する相談体制の整備

主体別の役割

- 空家等・空き地等の所有者等の役割
周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理するとともに、**国又は市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努める。（所有者等の責務強化）**
- 市の役割
本計画に基づき、空家等・空き地等に関する対策を実施するとともに適切な措置を行う。
- 地域住民等の役割
生活環境を維持するために、良好な地或住民関係を築く。
- 専門家団体等の役割
市や所有者等、利用希望者に対して情報提供や専門的・技術的な支援等を行うなど、積極的に協力する。

4 空き家・空き地に関する施策

1. 空き家・空き地の発生・未然防止と所有者等による管理の促進

(1) 啓発や情報提供

- 適正管理や各種支援制度に関するパンフレットの作成・配布
- 納税通知を活用した土地・建物の所有者等に対する適正管理等の情報提供
- 専門家団体等と連携したセミナーや相談会の開催
- 市ホームページや広報誌・SNSなどを活用した施策や制度などの情報の発信
- 出前講座・市関連イベントへの出展

(2) 建物の良質化や長寿命化の促進

- 木造住宅の耐震化への支援
- 高齢者や障害者が居住する住宅のバリアフリー化への支援

2. 空家等・空き地等の活用

(1) 空家等・空き地等の情報の集約

- 空家等・空き地等についての緊急連絡先の把握
- 市の関連部署及び地域住民等との連携による空家等・空き地等に関する情報の収集及び情報のデータベース化
- 地域ごとの空家等・空き地等の動向の把握と課題の抽出

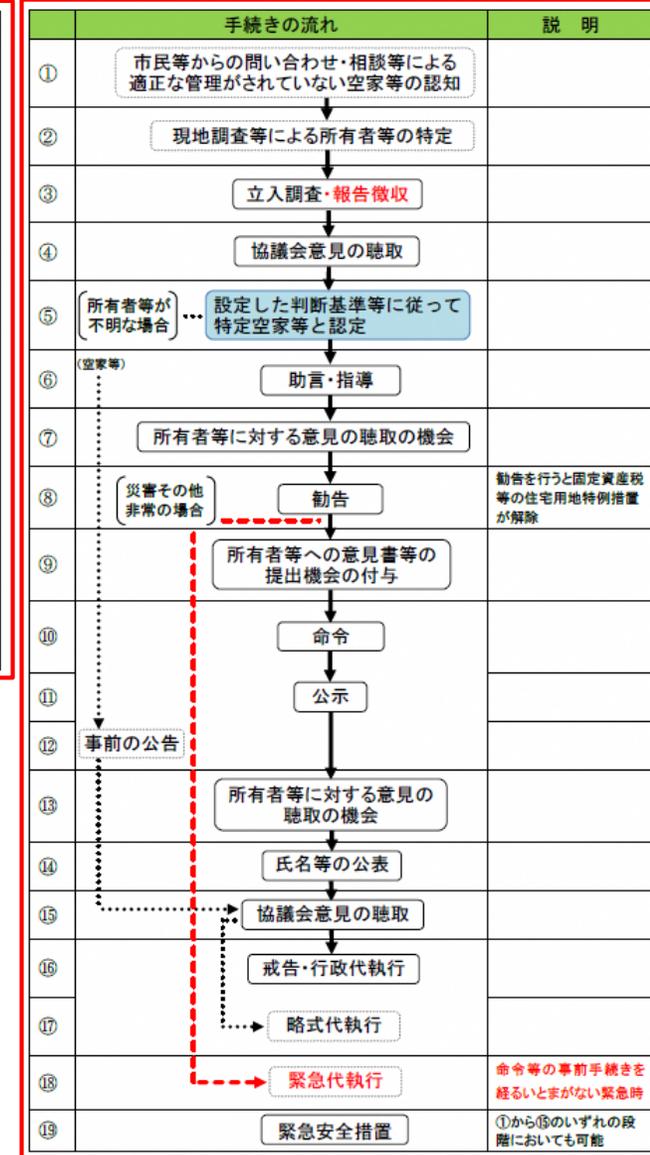
(2) 空家等・空き地等の活用の仕組みづくり

- 空家等・空き地等の所有者等とまちづくりや地域の活性化、公共的課題の解決に取り組む団体・グループ等とのマッチング
- 国等の取り組みとの連携の検討
- 専門家団体等との連携により、空家等・空き地等の所有者等や利用希望者を支援
- 空き家対策の担い手の育成強化

【図1】管理不全空家等に対する流れ



【図2】特定空家等に対する流れ



3. 地域特性に合わせた管理不良な空家等・空き地等の解消の促進

(1) 空家等・空き地等の適正管理に関する支援

- NPOや事業者等との連携による適正管理の支援
- 耐震性不足の住宅の除却支援

(2) 管理不全空家等・空き地等の所有者等を対象とした取り組み (図1)

(3) 特定空家等・空き地等の所有者を対象とした取り組み (図2)

4. 市民等からの相談体制の整備

- 市民等や所有者等からの相談への対応
- 大阪の住まい活性化フォーラムとの連携
- 不動産団体等との連携

5 計画の推進

1) 計画の推進体制

(1) 庁内推進体制

庁内関係部署で構成する「空き家対策検討委員会」において、空家等・空き地等に関する施策について、横断的な連携を図る。

(2) 枚方市空家等対策協議会

法第8条に基づく「枚方市空家等対策協議会」において、本計画の作成・変更に関する協議、「管理不全空家等・管理不全空き地等」及び「特定空家等・特定空き地等」への措置の方針などについての協議を行う。

(3) 他の行政機関、専門家団体等との連携

大阪府空家等対策市町村連携協議会や大阪の住まい活性化フォーラム、専門家や民間事業者等の団体と連携することにより総合的に本計画を推進します。

2) 計画の推進管理

(1) 計画の検証および見直し

本計画を進めるにあたりアクションプランを定め、「枚方市空家等対策協議会」および「枚方市空き家対策検討委員会」に空家等・空き地等に関する施策の取り組み状況を報告し、評価・検証を行った上で、計画期間中であっても随時必要に応じて計画の見直しを行い、新たな施策の検討を含め、空家等・空き地等についての取り組みを継続・発展させていきます。

(2) 管理指標

指標	指標の説明	方向性
空き家率	(空き家数) / (住宅総数)	空き家率上昇の抑制
管理不良空き家の増加抑制	住宅・土地統計調査の空家のうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」	予測値を下回る