

令和3年度（2021年度）第1回枚方市空家等対策協議会 計画作成部会

次 第

日 時：令和3年4月16日（金）10:00~11:00
場 所：特別会議室

【案件】

第2次枚方市空家等対策計画について

<資料>

- | | |
|-------|---------------------------------------|
| 案件資料1 | 第2次枚方市空家等対策計画（素案 概要版） |
| 案件資料2 | 今後のスケジュールについて |
| 参考資料 | 住宅土地統計調査に基づく今後の推計と追跡調査の調査結果について（追加報告） |

第2次 枚方市空家等対策計画 (素案 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、多方面にわたる問題が生じている。本市においては、枚方市空家等対策計画に基づき空き家対策に取り組んでいる。

枚方市空家等対策計画が最終年次となるため、次期計画となる第2次枚方市空家等対策計画を策定する。

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
※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年より減少し平成31年度401,074人、世帯数は平成31年度181,062世帯（2.2人／世帯）

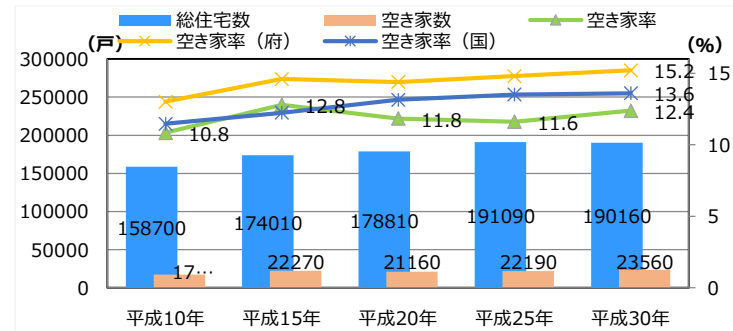
(2) 将来人口推計

令和元（2019）年～31（2049）年までに約87,600人の減少予測。

2) 枚方市の住宅の状況

(1) 住宅総数と空き家

平成30年の住宅・土地統計調査の結果では、国、大阪府、本市のいずれにおいても、**空き家数、住宅総数に占める空き家率ともに増加傾向**にある。



(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**。

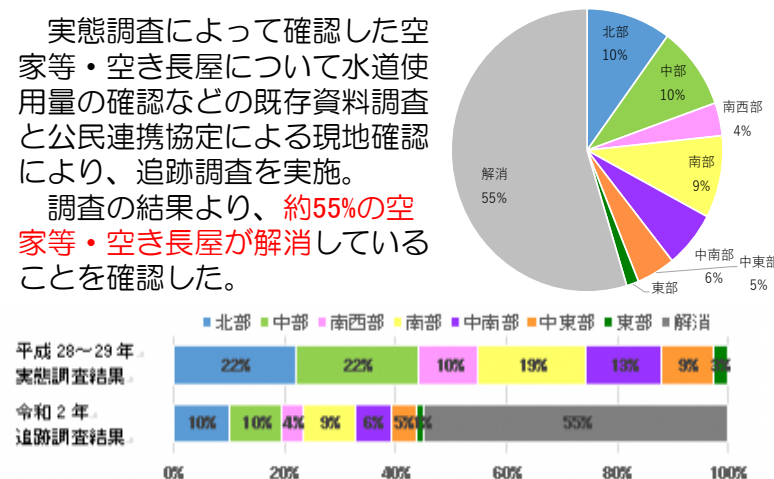
3) 空き家・空き地に関する相談等の状況

本市に寄せられる管理不良な空き家に関する相談件数は、**年々増加**している。（令和元年度 358件）

4) 空家等の実態調査の追跡調査

実態調査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。

- (1) 空家等・空き地等を発生させない取り組みの推進
- (2) 空家等・空き地等の活用
- (3) 地域特性に応じた対策の実施
- (4) 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
	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

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 地域住民等の役割
生活環境を維持するために、良好な地域住民関係を築く。
- (4) 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	
空家等・空き地等の発生の未然防止と所有者等による管理の促進	
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
	・ 納税通知書を活用した土地・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席
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
空家等・空き地等の活用	
空家等・空き 地等の活用	◎空家等・空き地等について緊急連絡先の把握
	・ 市の関連部署及び地域住民等との連携による空家等・空き地等に関連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
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
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	
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
特定空家等・特定空き地等の所有者を対象とした取り組み	
市民等からの相談体制の整備	
多岐にわたる相談に対応するため、庁内・外部組織との連携して対応する	

(◎：新規施策 ○：拡充施策 ・：継続施策)

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、横断的な連携を図り、**税制度の検討、空き家活用起業支援**などにも取り組む。

(2) 枚方市空家等対策協議会

法第7条第1項に基づく「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、「特定空家等・特定空き地等」の判断や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・土地統計調査の空き家のうち「その他の住宅」の戸数	予測値を下回る

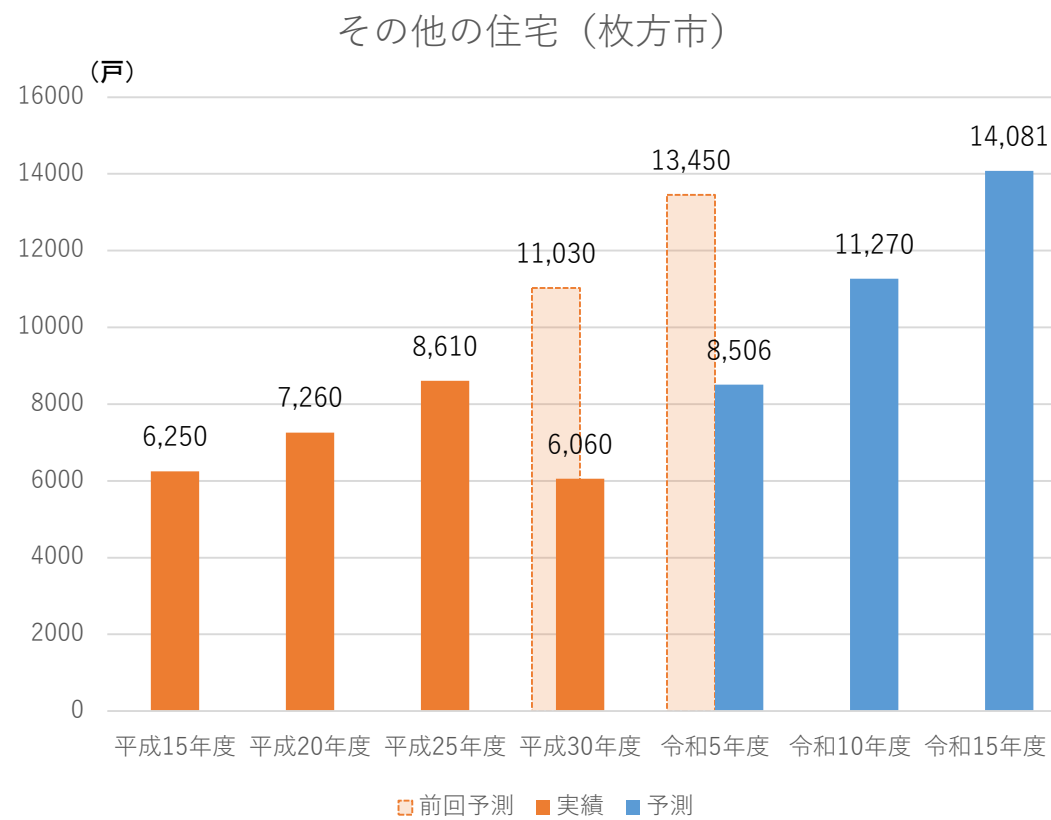
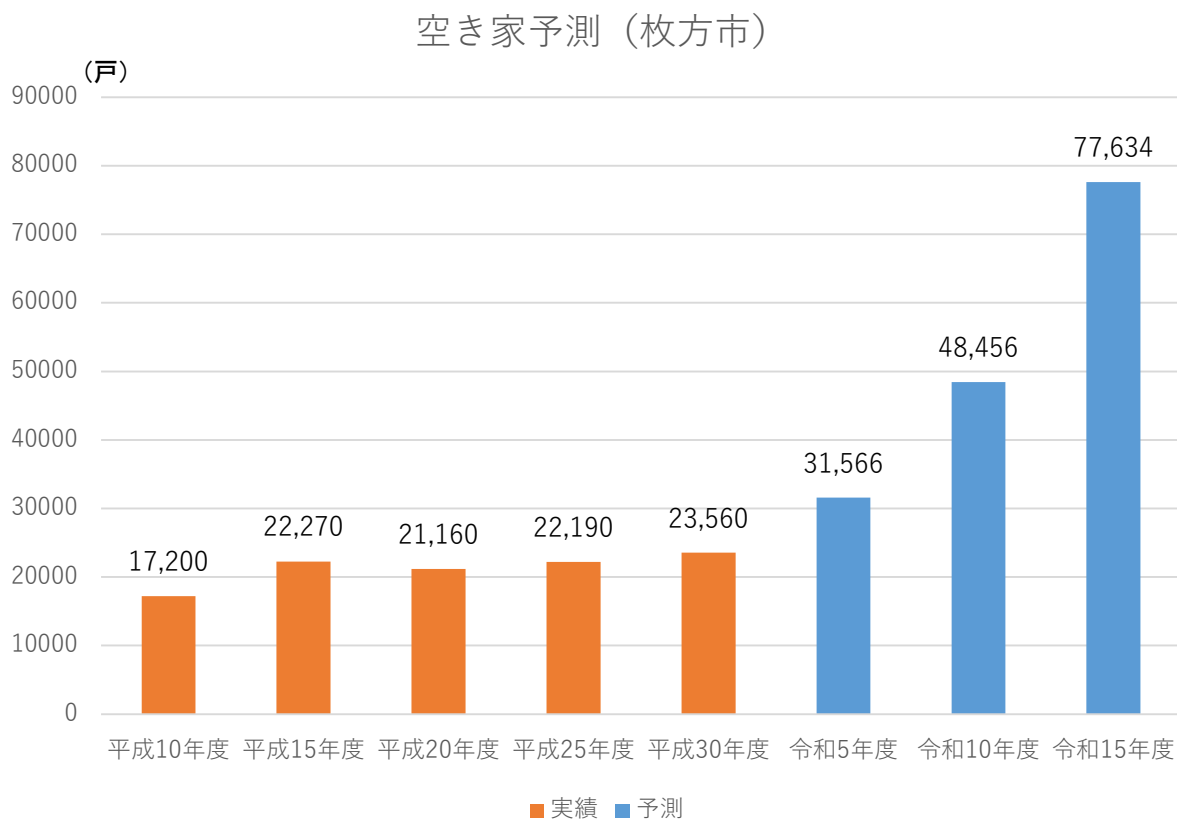
枚方市の「その他の住宅」となる空き家数推計

年度	前予測	実績	予測
平成15年度	6,250		
平成20年度	7,260		
平成25年度	8,610		
平成30年度	11,030	6,060	
令和5年度	13,450	8,506	
令和10年度			11,270
令和15年度			14,081

枚方市における今後の空き家数（予測）

総務省統計局が5年に1度実施する住宅・土地統計調査によると、平成30年の本市の空き家数は約23,560戸、管理不良になりやすいその他住宅となる空き家数は約6,060戸です。「その他の住宅」は地震・台風により被災した家屋も多く、前回より大きく減少しています。過去の数値から算出される予測値は次の通りです。

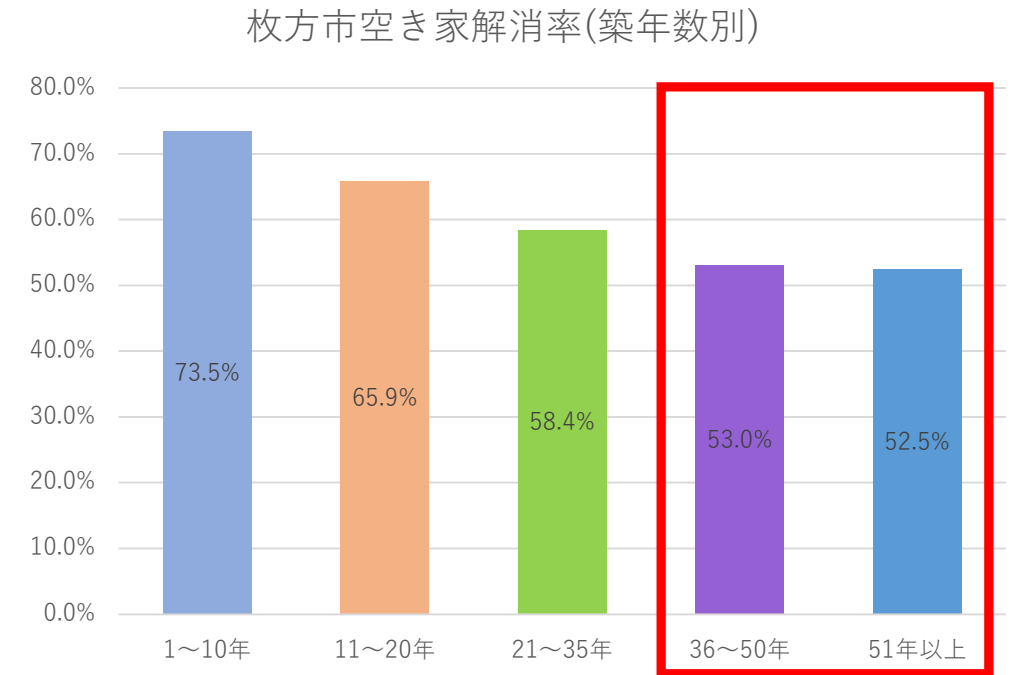
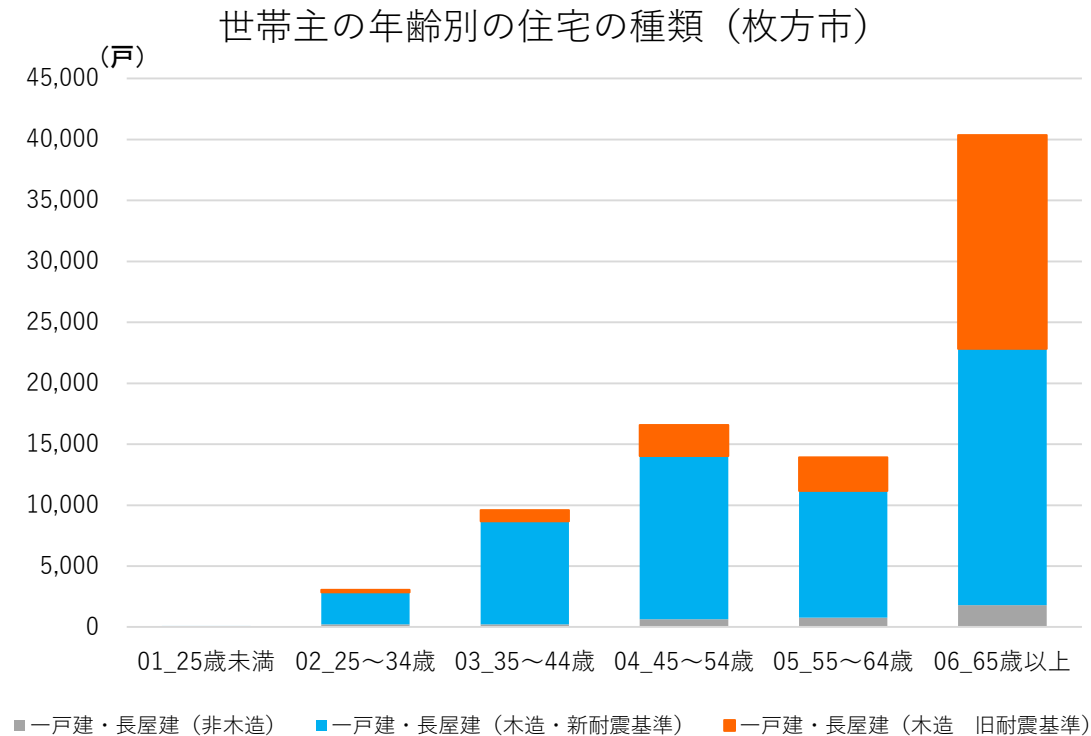
なお、本予測は前回の**大阪府計画の予測値の算定に準じて算出**しています。



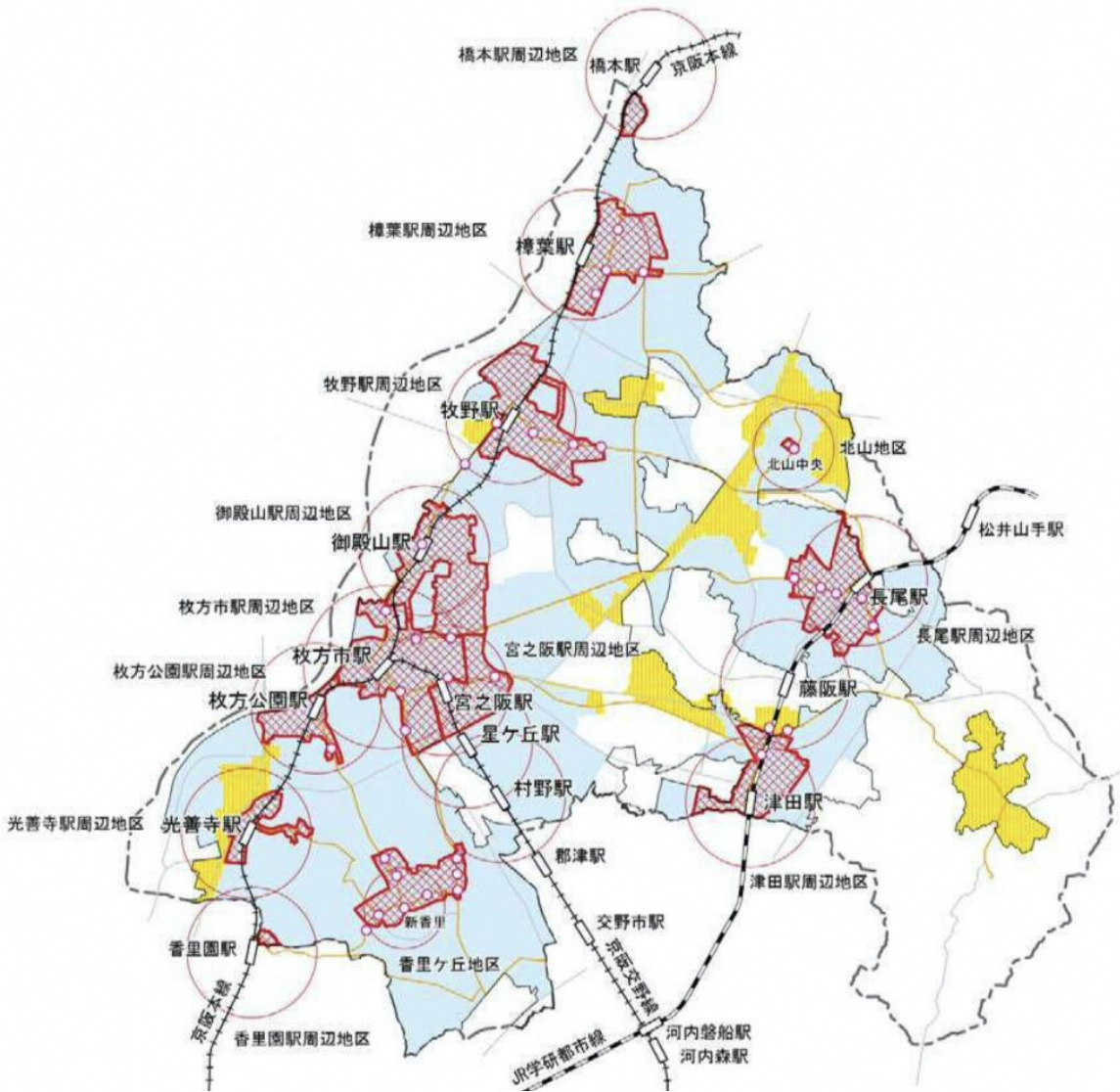
枚方市における今後の空き家（旧耐震家屋）

平成30年の住宅・土地統計調査によると、本市の家屋の所有状況は65歳以上の高齢世帯の所有する戸建ての半数程度が旧耐震の木造一戸建て・長屋建てとなっています。一方、追跡調査の結果において、**旧耐震家屋の解消率はやや鈍い**ことを確認しています。

このことから、本市の空き家対策において、**旧耐震家屋に対する施策が重要**になると考えられます。



立地適正化計画における 3つの区域と空家等・空き長屋の解消率について



	平均
空家等・空き長屋 分布割合	6.5%1.2%24.7%67.6%
	解消率
都市機能誘導区域	57.0%
居住誘導区域	52.4%
居住環境保全区域	51.6%
区域外	38.1%

	北部	中部	南西部	南部	中南部	中東部	東部
空家等・空き長屋分布割合							
	解 消 率						
都市機能誘導区域	52.5%	59.0%	61.0%	64.0%	54.9%	44.6%	-
居住誘導区域	51.5%	54.1%	65.7%	47.2%	50.3%	49.5%	52.6%
居住環境保全区域	35.5%	68.4%	59.1%	-	45.1%	53.8%	35.4%
区域外	0.00%	0.00%	0.00%	25.0%	56.3%	60.0%	60.0%

今後の取り組みスケジュール（案）

時 期		庁内手続き	協議会	市議会・市民
令和 2 年度	9月	・ 空き家対策検討委員会幹事会(9/1) ・ 空き家対策検討委員会 (9/24~30)		
	10月	追跡調査 実態調査 計画内容の検討・関係課調整	・ 諮問 (10/26) ・ 部会の設置 (10/26)	
	11月			・ 建設環境委員協議会 (11/25)
	12月	・ 空き家対策検討委員会幹事会 (12/21)		
	1月	・ 空き家対策検討委員会 (1/25-22)	・ 部会(2/15)	
	3月	・ 空き家対策検討委員会幹事会(3/16-18) ・ 空き家対策検討委員会(3/24-26)		
令和 3 年度	4月	修正案の修正	・ 部会 (4/16)	
	8月		・ 答申	・ 建設環境委員協議会 ・ パブリックコメント
	9月			
	10月			
	11月	・ 空き家対策検討委員会幹事会 ・ 空き家対策検討委員会 { ・ パブコメ内容の計画への反映について ・ 計画の策定について		・ 建設環境委員協議会へ報告 (パブリックコメント結果・計画案について)
	12月	・ 計画策定		