

枚方市の空き家対策の取組について

2025年（令和7年）9月22日

住宅まちづくり課

説明内容

1. 空き家の現状について

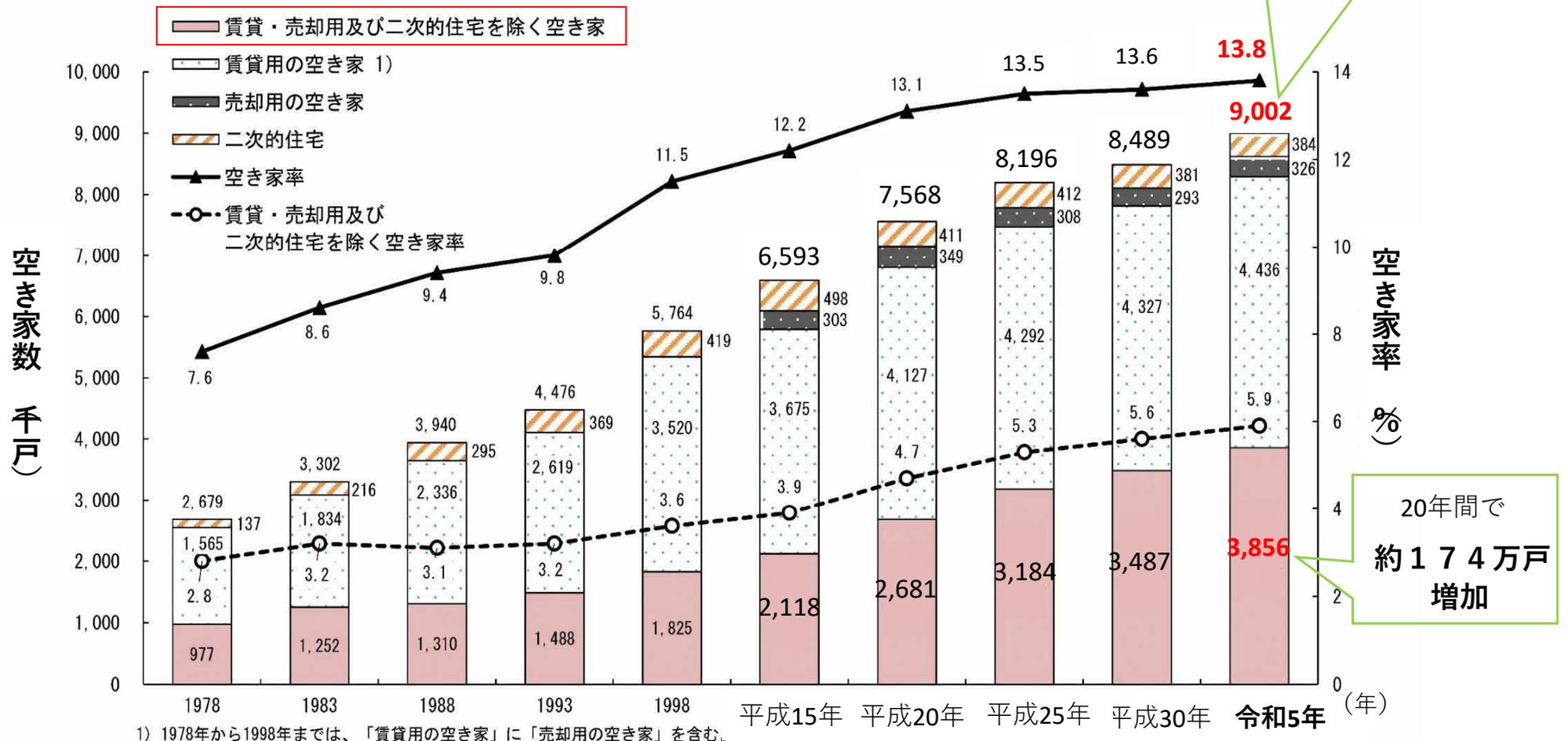
2. 空き家対策について

- ◎空家等対策の推進に関する特別措置法
- ◎第2次枚方市空家等対策計画
- ◎法令と条例に基づく空き家・空き地対策
- ◎第2次枚方市空家等対策実行計画（第2期）
- ◎地域と連携した空き家対策
- ◎若者世代空き家活用補助制度
- ◎その他の取り組み

1. 空き家の現状について

全国の空き家の現状

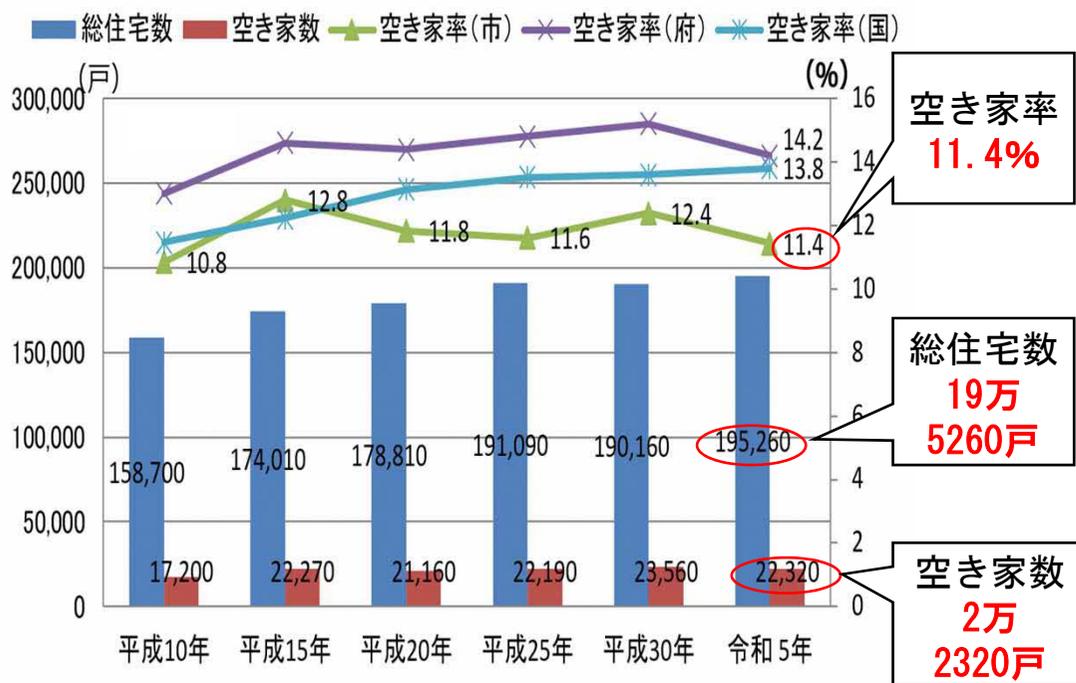
▼ 空き家数及び空き家率の推移－全国（1978～2023年）



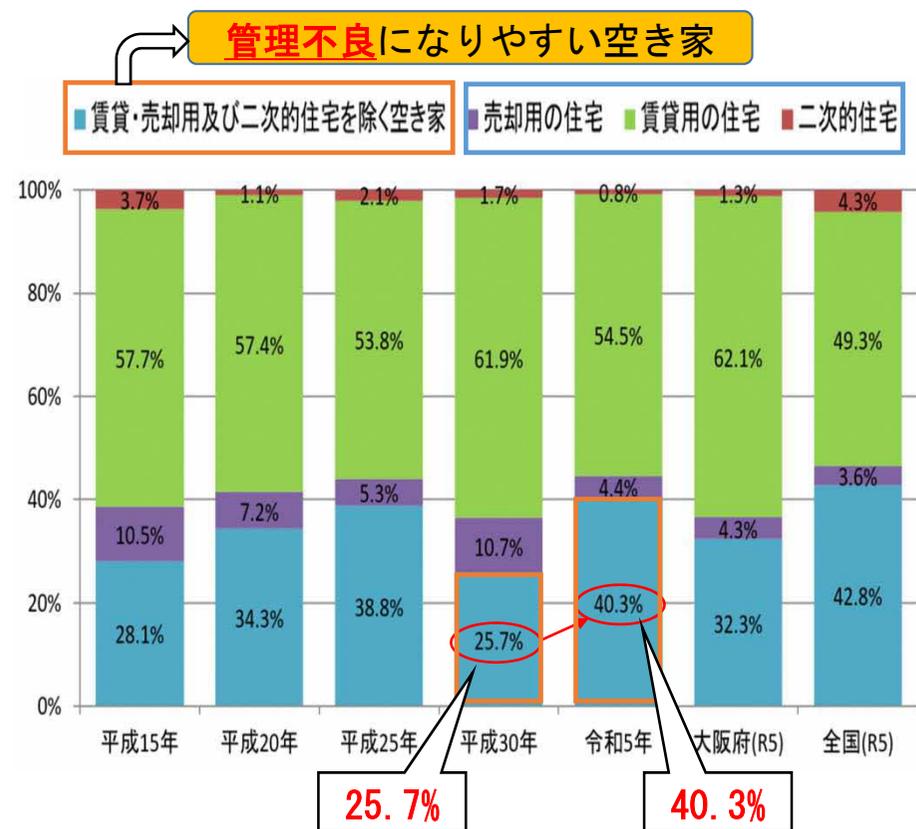
(資料：総務省「令和5年 住宅・土地統計調査」)

1. 空き家の現状について

枚方市の総住宅数、空き家数
及び空き家率



枚方市の空き家の種別割合の変化



(資料：総務省「令和5年 住宅・土地統計調査」)

(資料：総務省「平成15年～令和5年
住宅・土地統計調査結果」)

1. 空き家の現状について

空き家の種別について

(「住宅・土地統計調査」の空き家の種類より)

●賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

●売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

●二次的住宅

- ・別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅でふだんは人が住んでいない住宅
- ・その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

●賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家

賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅

管理意識が**高い**
不動産流通が**良い**

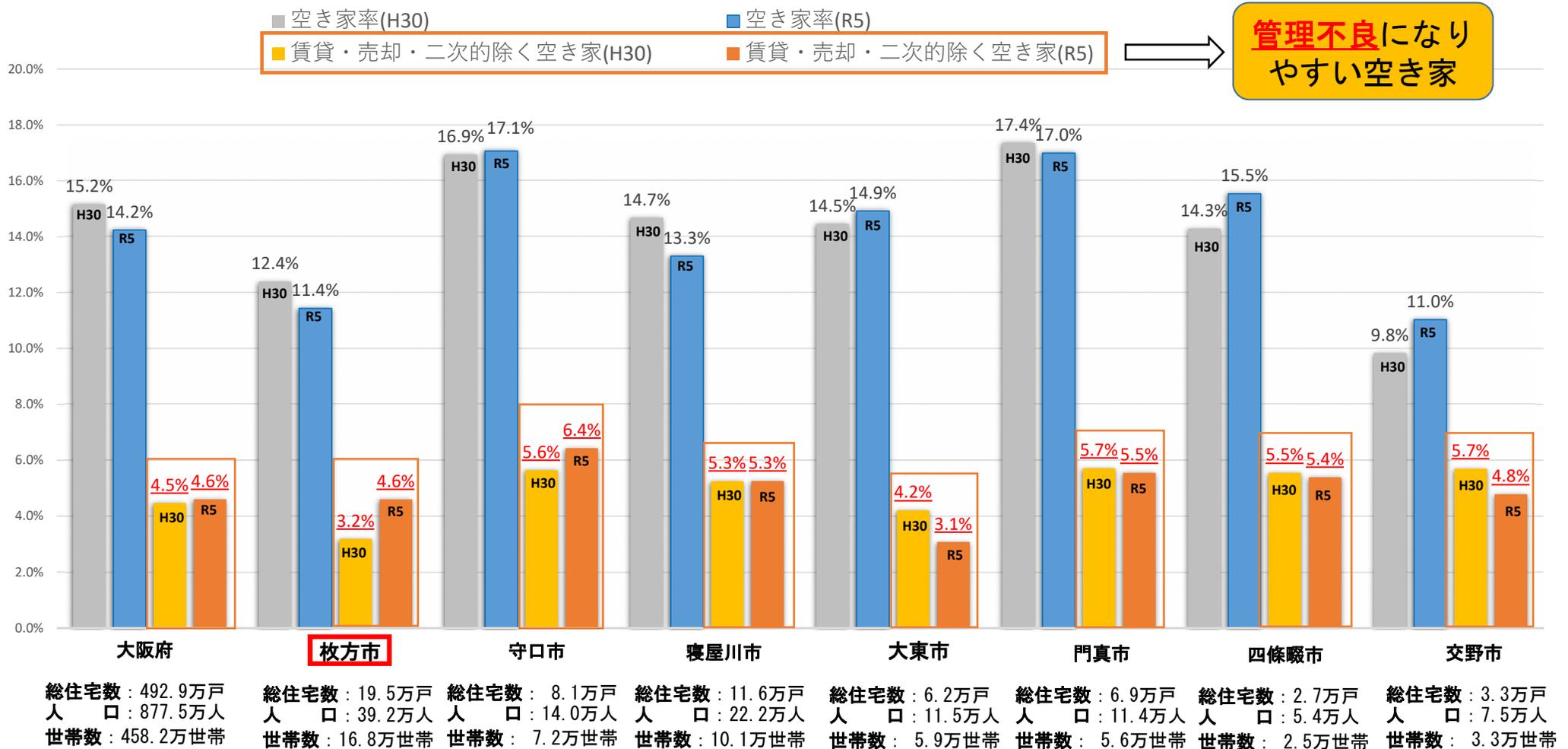
管理意識が**低い**
不動産流通が**悪い**

管理不良になりやすい空き家

1. 空き家の現状について

＜他市との比較①＞大阪府及び北河内7市における空き家率（％）

※ % : 総住宅数に対する割合
 ※ % : 空き家数に対する割合

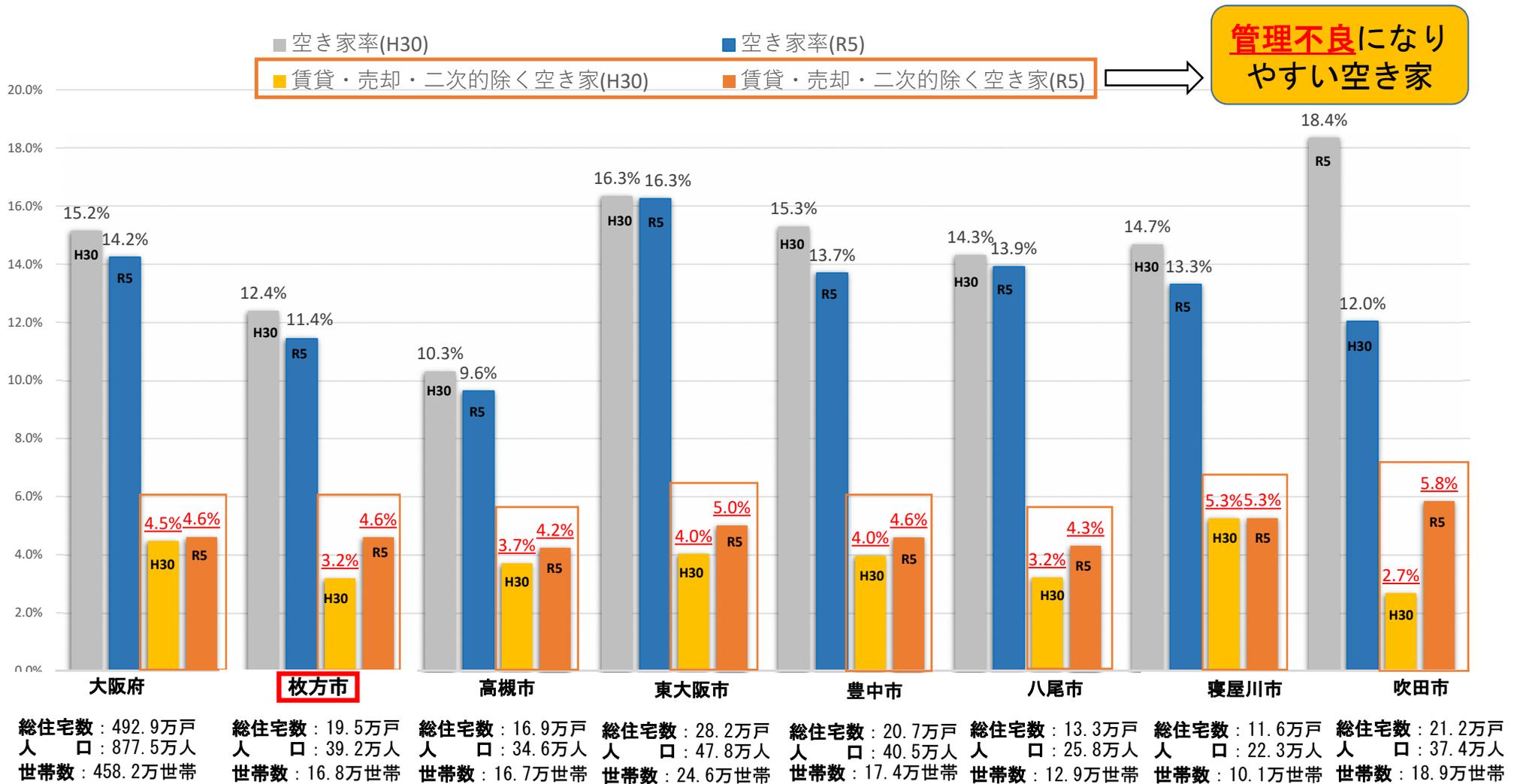


（資料：総務省「平成30年・令和5年 住宅・土地統計調査」）

1. 空き家の現状について

＜他市との比較②＞大阪府及び中核市における空き家率（％）

※ ٪：総住宅数に対する割合
 ※ ٪：空き家数に対する割合

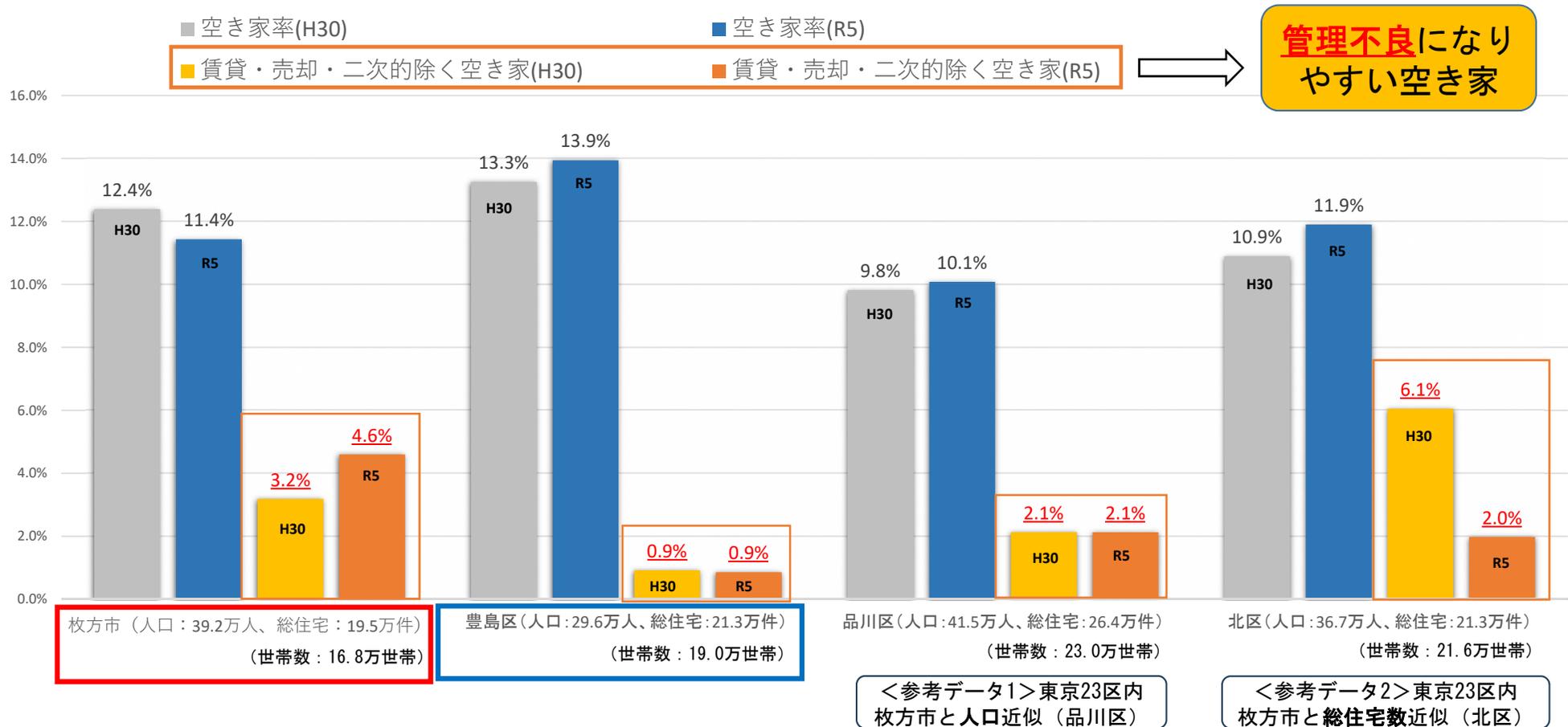


（資料：総務省「平成30年・令和5年 住宅・土地統計調査」）

1. 空き家の現状について

<他市との比較③> 東京都豊島区における空き家率 (%)

※ % : 総住宅数に対する割合
 ※ % : 空き家数に対する割合

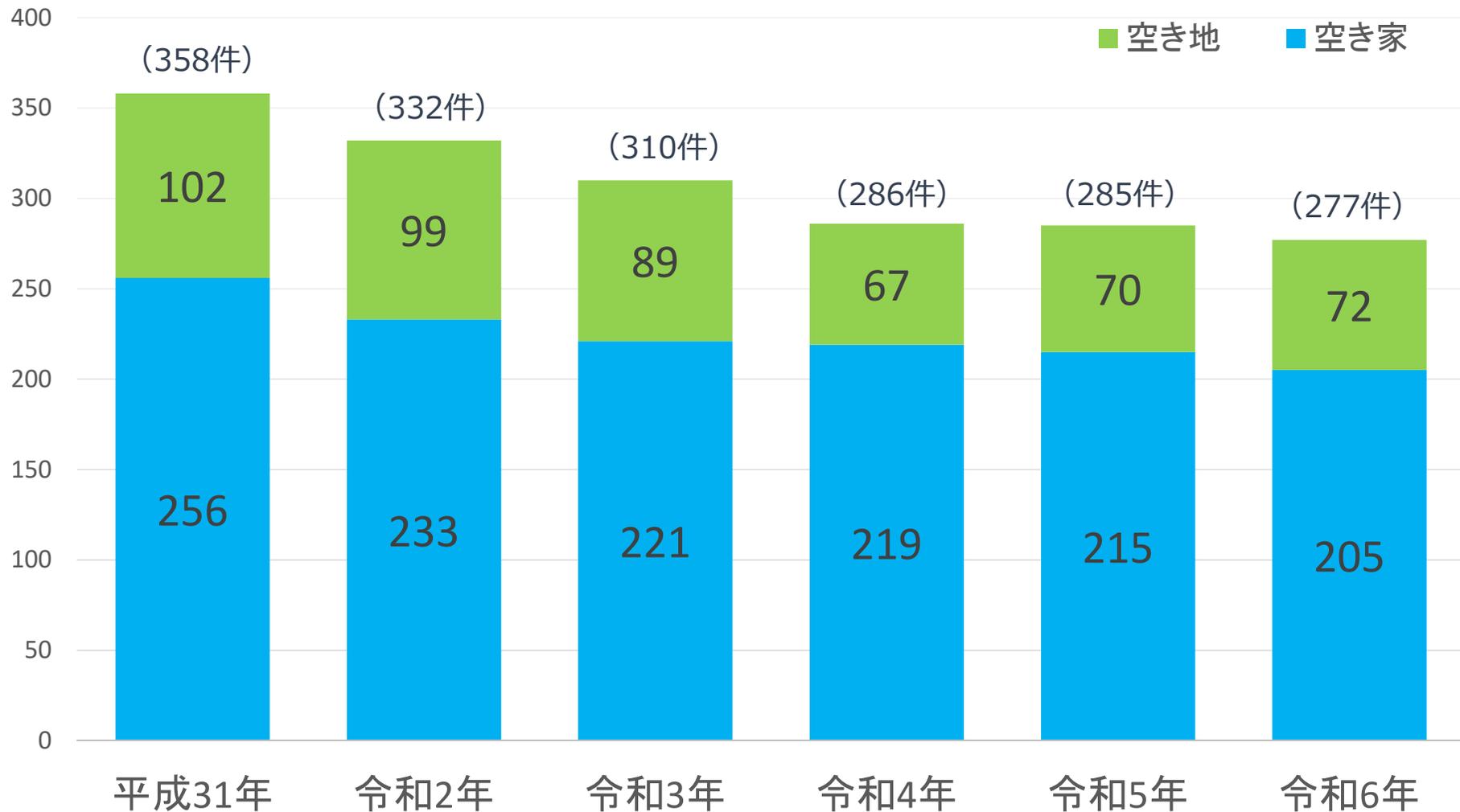


(資料 : 総務省「平成30年・令和5年 住宅・土地統計調査」)

(※人口・世帯数については令和7年度の各ホームページデータより転記)

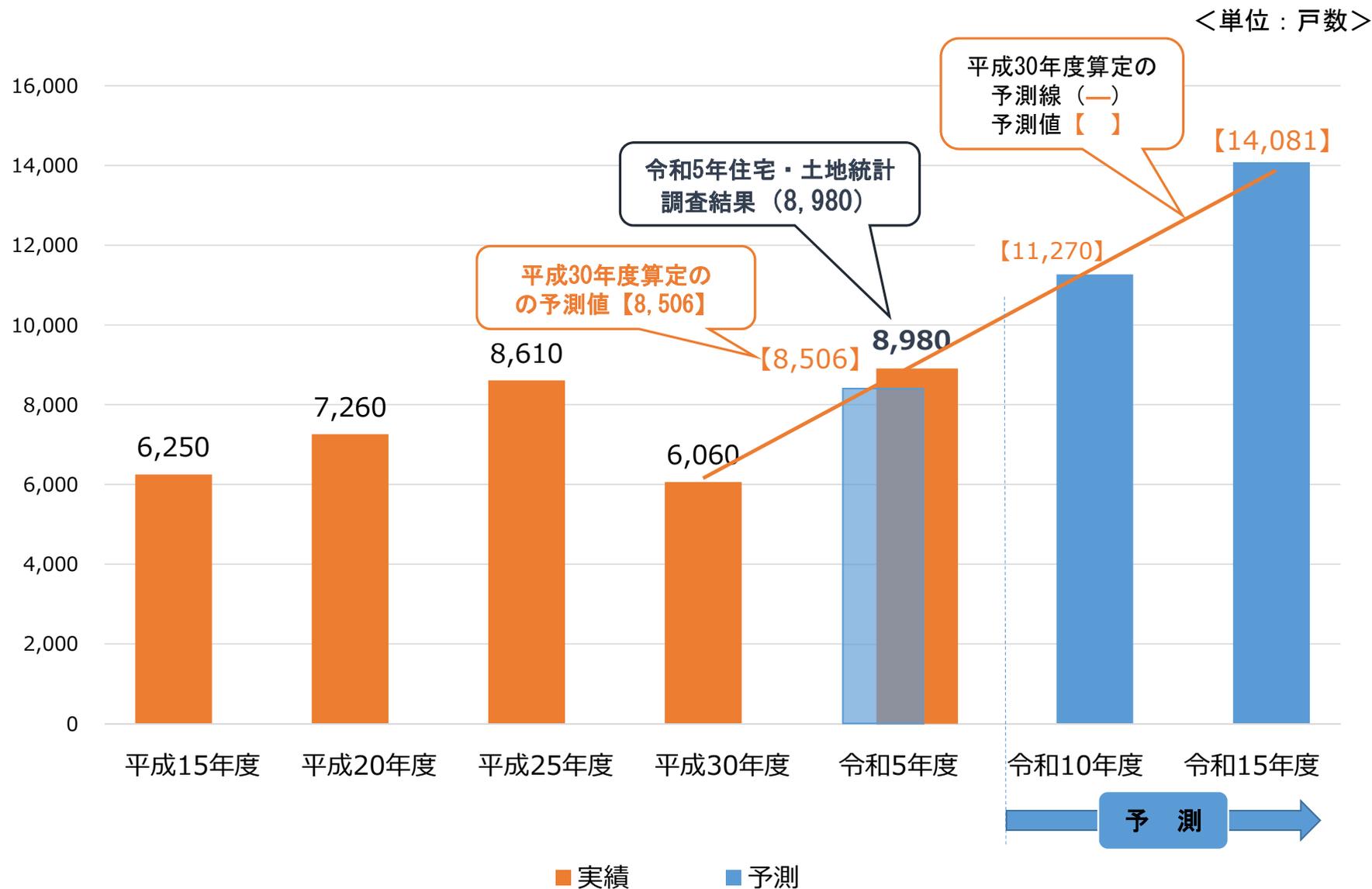
1. 空き家の現状について

空き家・空き地に関する通報等件数



1. 空き家の現状について

枚方市の「管理不良になりやすい空き家」現状と予測



1. 空き家の現状について

所有者の調査方法（概要）

調査 住民基本台帳による居住者の有無を確認と、現地調査（居住の有無・空き家等の状態確認と写真記録・近隣の聞き込み等）⇒空き家等と判定

調査 登記情報の確認（法務局）と、課税台帳等からの納税者の把握（資産税課）

↓ <一致>

所有権登記名義人の情報と納税者の情報が一致するなど、その者の所在地が確認できれば、所有者の所在判明と判断し、適正管理を促す文書発送や口頭による指導等を行う。

↓ <不一致>

上記の調査を行った結果、登記情報が明らかに更新されていない場合や当該所有権登記名義人等が転出または死亡している場合は

調査 聞き取り調査や庁内・庁外の関係部署へ所有者情報の照会を行い、所有者や法定相続人の所在判明に向けて進めていく。

（例）①住民票から本籍を確認②本籍地の自治体からの戸籍の附票の入手③火葬届出人情報④水道や電気料金の届出人⑤高齢者施設の入居状況⑥勤務先情報、⑦郵便物の転送先⑧生活保護情報⑨運転免許情報⑩入国管理局照会（外国籍）等

↓ <特定不可>

所有者等が特定できない場合は「財産管理人制度」の使用を検討する。

所有者又は相続人の所在が不明な場合 → 不在者財産管理人制度

相続人のあることが明らかでない場合 → 相続財産清算人制度 など

2. 空き家対策について

◎空家等対策の推進に関する特別措置法 ➡ 令和5年12月13日一部改正施行

改正の概要

○所有者の責務強化

現行の「適切な管理の努力義務」に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務

1. 利用拡大

①空家等活用促進区域

- ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
- ・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分

③空家等管理活用支援法人

- ・市区町村がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・所有者への普及啓発、市区町村から情報提供※を受け、所有者との相談対応
- ※事前に所有者の同意が必要
- ・市区町村に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家化を未然に防止する管理

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家（**管理不全空家**）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村から指導・勧告
- ・勧告を受けた**管理不全空家**は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村に報告徴収権

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

③財産管理人※による空家の管理・処分

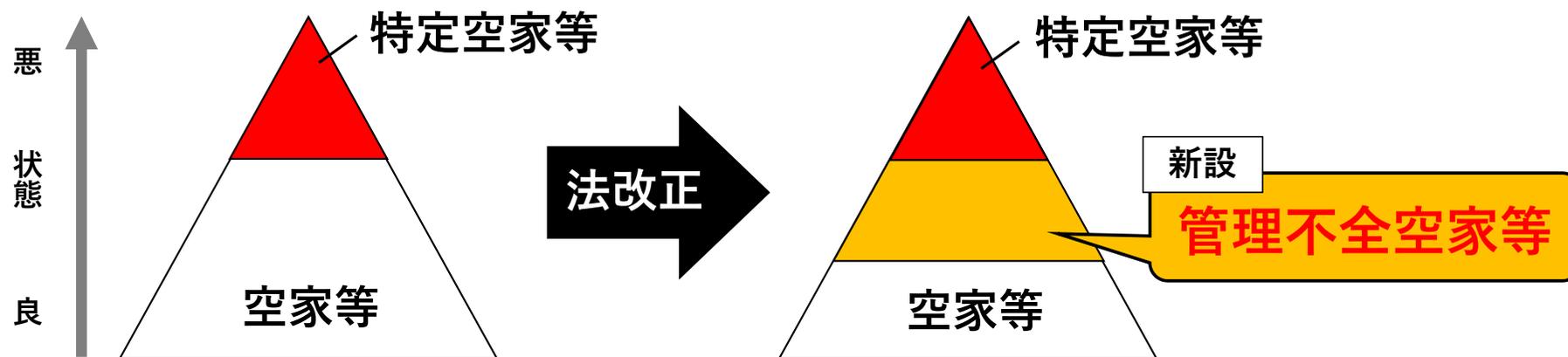
- ・市区町村に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
- ※所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係者のみ請求可

2. 空き家対策について

◎空家等対策の推進に関する特別措置法

<R5. 12特措法改正> 「管理不全空家等」の新設

管理不良になりやすい空き家への対策



● 特定空家等

- ... ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③ 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
④ 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

● 管理不全空家等

- ... 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空家等

2. 空き家対策について

◎空家等対策の推進に関する特別措置法

特定空家等

・・・これまでと変更なし



管理不全空家等

・・・今回追加



枚方市から勧告を受けると、その敷地について固定資産税等の住宅用地特例が解除

今後の「管理不全空家等」に関する本市の対応（予定）

令和7年度：管理不全空家等の調査・検討・認定作業（候補：約30戸）
令和8年度：管理不全空家等における指導及び勧告

2. 空き家対策について

◎第2次枚方市空家等対策計画

計画作成の背景

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく「空家等対策計画」として、今後も増加し続けることが見込まれる空き家・空き地への対策を総合的かつ計画的に推進するため

計画の目的

快適で暮らしやすい・環境をそなえたまち

計画期間（第2次）

令和4～令和13年度【令和6年度改定】
（※第1次は「平成29～令和3年度」）

計画の対象

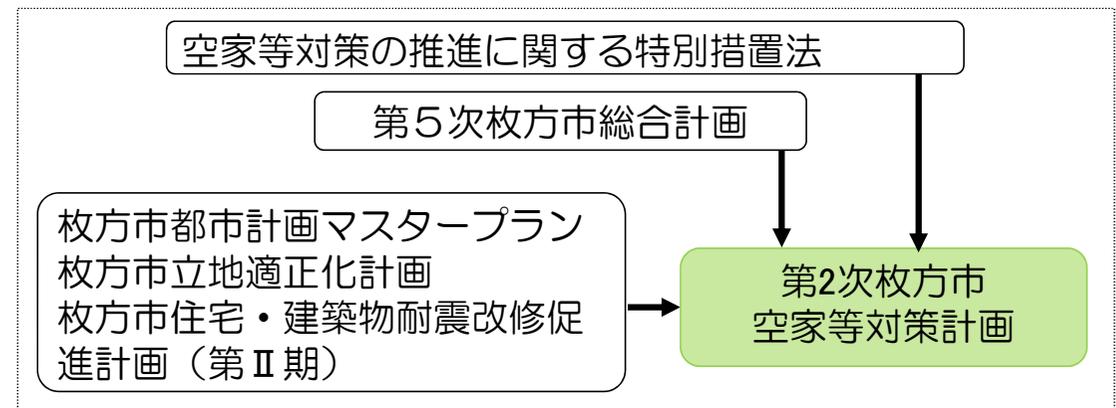
空家等・空き地・空き長屋のほか、
住宅や店舗等

計画の地区

都市計画区域である「市内全域」

計画の位置付け

「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



計画の変遷

平成27年 5月 「空家等対策の推進に関する特別措置法」施行
平成29年 4月 「枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例」施行
平成29年12月 「枚方市空家等対策計画」策定
令和 4年 1月 「第2次枚方市空家等対策計画」策定
3月 「第2次枚方市空家等対策実行計画（第1期）策定
令和 5年12月 「空家等対策の推進に関する特別措置法」改正
令和 7年 3月 「第2次枚方市空家等対策計画」改定
「第2次枚方市空家等対策実行計画（第2期）策定
4月 「枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例」改正

2. 空き家対策について

◎法令と条例に基づく空き家・空き地対策

空家等対策の推進に 関する特別措置法

- ・平成27年制定
- ・令和 5年改正施行

戸建て
住宅

空きアパート等
(全戸空き室)※



枚方市空家等及び空き地等の 対策に関する条例

- ・平成29年 制定
- ・令和 7年 改正施行

空き長屋
(一部が空き室の長屋)

空き地

※集合住宅は全てが空室で空き家

▶ 管理不良な空き家・空き地の所有者等へ情報提供・助言・指導

2. 空き家対策について

◎第2次枚方市空き家等対策実行計画（第2期）

啓発事業

取組指標

パンフ啓発件数・耐震化啓発件数・セミナー参加者の理解度

①-1 パンフレット等による空き家等の適正管理・支援制度の周知・啓発



総合
パンフレット

①-2 納税通知書を活用した土地・建物の所有者への情報提供

納税通知書同封物



①-3 セミナー等による市民への空き家対策の周知・啓発

空き家対策
セミナー



R6. 10. 27 総合文化芸術センター別館6Fにて

R6. 12. 15 総合文化芸術センター別館5Fにて

①-4 出前講座・市関連イベントへの出展

R7. 6. 13
サプリ村野

R7. 7. 24
殿山第二小学校

出前講座
(サプリ村野)



2. 空き家対策について

◎第2次枚方市空き家等対策実行計画（第2期）

取組指標

緊急連絡先把握件数・制度利用により解消した件数・マッチング件数・新規連携したな専門家団体数・担い手育成人数・耐震改修工事の件数・指導による空き家問題解消件数

管理活用促進事業①

②-1 木造住宅の耐震化への支援

②-2 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

②-3 空き家等・空き地等についての緊急連絡先の把握

②-4 空き家等・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

②-5 地域や専門家団体と連携した空き家問題の解消

◎地域と連携した空き家対策※20ページ

②-6 空き家活用に係る補助制度の展開

◎若者世代空き家活用補助制度※21・22ページ

2. 空き家対策について

◎第2次枚方市空家等対策実行計画（第2期）

管理活用促進事業②

②-7 専門家団体等との連携

<包括連携協定>

『枚方信用金庫』【H28. 3. 29】

- ・空き家所有者相談窓口全支店設置
- ・専用フリーダイヤル開設

<連携協定>

『公益社団法人全日本不動産協会大阪支部』【H30. 8. 10】

【R 6. 3. 31】

『一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会京阪河内支部』

【H30. 8. 10】

- ・所有者等からの相談
- ・空き家の流通促進
- ・情報提供啓発

『特定非営利活動法人空家・空地管理センター』

【H31. 3. 25】

- ・空き家等の適切管理の実施とフォローアップ業務

<協力事業者>

『モデル事業を含む空き家対策の協力事業者として不動産事業者等13社と連携』【R4～現在】

※今後新たな連携先を検討（検討候補：司法書士会・造園業団体など）

②-8 空き家対策の担い手育成

②-9 耐震性不足の住宅の除却支援

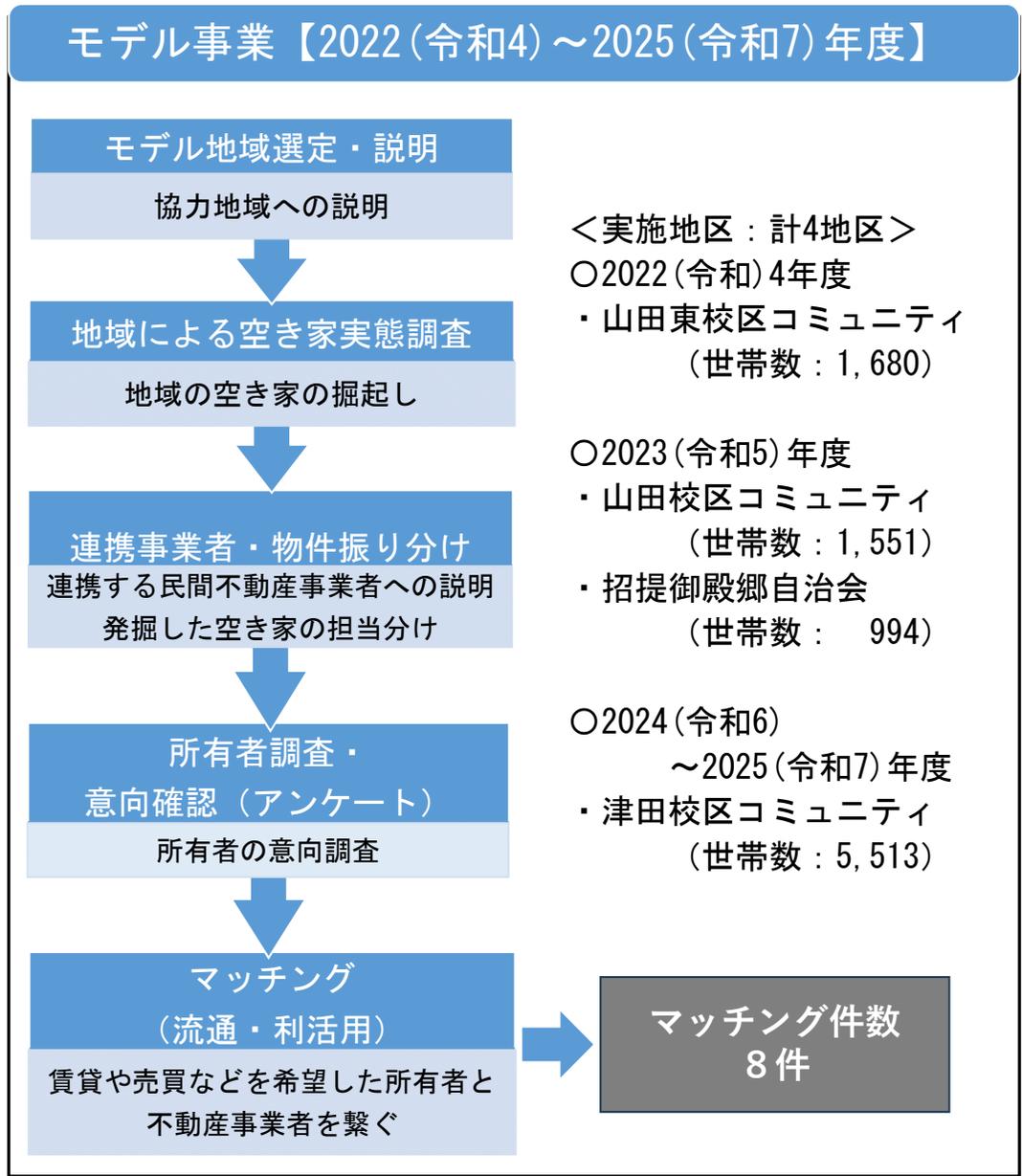
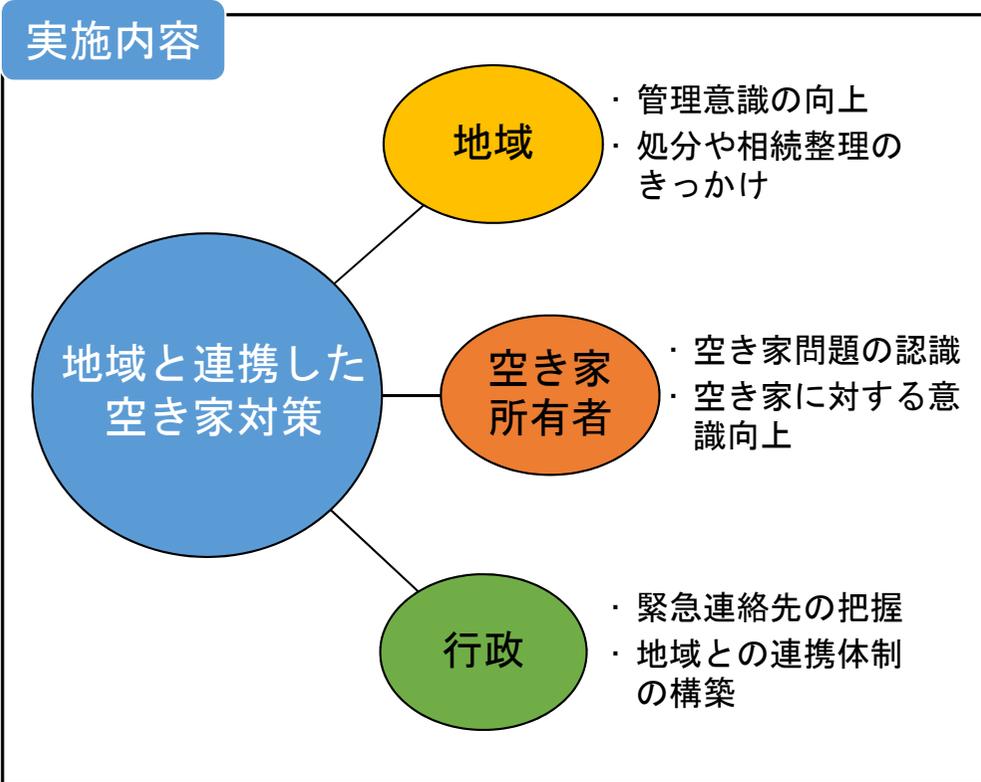
②-10 管理不全空家等・管理不全空き地等の所有者等を対象とした取り組み

②-11 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

2. 空き家対策について

◎地域と連携した空き家対策

目的 行政が地域に出向き、地域や不動産事業者等の専門家団体と連携して地域が抱える空き家の課題解消に向けた取り組み。



2. 空き家対策について

◎若者世代空き家活用補助制度

＜市内の空き家を活用して枚方市に定住する若者世代を応援する制度＞

- 「除却＋新築」に**最大100万円**
- 「耐震化リフォーム」に**最大185万円**

対象者＜若者世代＞

- ・ 40歳未満の夫婦等（パートナーシップの宣誓含む）
- ・ 18歳未満の子がいる世帯

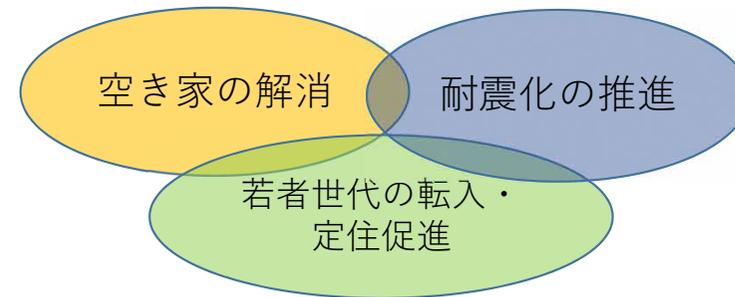
居住要件

- ・ 市内の賃貸に1年以上
- ・ 市内の実家等（2親等以内の親族が所有する住宅）に1年以上
- ・ 市外に1年以上

対象空き家

- ・ 昭和56年5月31日以前（旧耐震基準）の住宅

＜補助制度の目的・効果＞



＜補助制度の実績＞

	交付申込 (件)	内訳		転入・定住促進		
		市外 転入 (件)	市内 賃貸 (件)	定住 人口 (人)	内訳	
					親 (人)	子 (人)
令和2年度	17	6	11	64	36	28
令和3年度	23	9	14	76	46	30
令和4年度	23	10	13	65	47	18
令和5年度	23	10	13	76	46	30
令和6年度	29	14	15	90	57	33
計	115	49	66	371	232	139

2. 空き家対策について

◎若者世代空き家活用補助制度

<周知・啓発活動> ●市内外の若者世代をターゲットにしたPR

メディアの活用

- ・枚方市ホームページ
- ・公式LINEによる発信

制度利用者の声を発信

- ・活用事例集の作成（第1弾(R3) 第2弾(R5)）
- ・制度利用者への取材（ホームページでの公表）



出前講座、セミナー等でのPR活動

- ・出前講座、セミナーでのリーフレットの配布
- ・各種イベントへの参加（緑化フェスティバルなど）
- ・郵送物でのPR（納税通知書への同封）
- ・市内外の住宅展示場にリーフレット配架やイベント等への参加
- ・デジタルサイネージを活用した掲示（令和7年度）



リーフレット



イベント出展 (R6)



デジタルサイネージ

●その他の補助制度「地域空き家活用補助制度」

<概要> 自治会等の市民団体や非営利活動法人等が、地域課題の解消を目的に空き家を利用する際、改修工事に対し最大150万円（耐震補強する場合は250万円）を補助する制度。

<実績> 令和4年度 1件
：自治会の備蓄倉庫（牧野阪1丁目）

2. 空き家対策について

◎その他の取り組み

緊急連絡先の把握（市民生活政策課との連携）

- ・ おくやみコーナーへの届出の際、空き家・空き地等の管理者に緊急連絡先の提出を求め、連絡先の把握を行う。

相談フォームの開設

- ・ 市のインターネットフォームを活用し、所有者向けの相談窓口を開設

耐震化補助制度の普及啓発活動

- ・ 耐震化が進んでいない地域へのアンケート調査
- ・ 耐震診断後、改修工事にいたらない人へのダイレクトメール
- ・ 各種イベント（土木展・ひこ防zなど）での周知啓発
- ・ デジタルサイネージを活用した掲示
- ・ 京阪バスの車内掲示



京阪バス
車内掲示

<改定>

第2次 枚方市空家等対策計画 <概要版> (令和7年3月策定)

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7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）

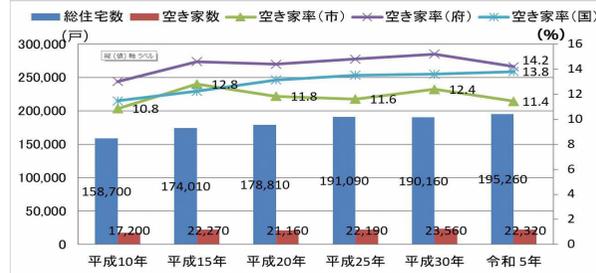
(2) 将来人口推計

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

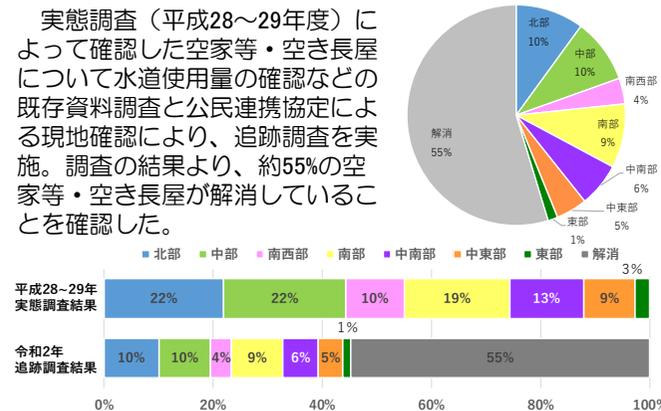
世帯主が65歳以上の所有する一戸建て住宅では、旧耐震基準で建築された木造一戸建て住宅が多い。

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。

- (1) 空家等・空き地等が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・未燃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
市民等からの相談体制の整備	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）

(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

1. 空き家・空き地の発生の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席

(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

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

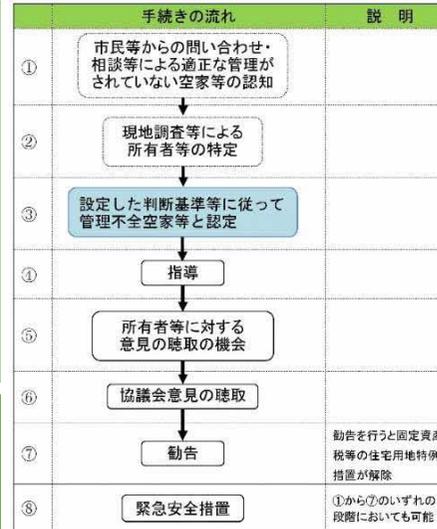
(1) 計画の検証および見直し

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

【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

