

(素案)

第2期

高槻市空家等対策計画

高槻市

令和8年3月

目 次

第 1 章 高槻市空家等対策計画の目的と背景

1－1. 空家等対策の推進に関する特別措置法について……………	1
1－2. 計画に用いる用語……………	1
1－3. 市町村の役割……………	2
1－4. 計画の目的……………	2
1－5. 計画の位置づけ……………	2
1－6. 計画の対象……………	3
1－7. 計画期間および進捗管理……………	3

第 2 章 高槻市の空家等の現状と課題

2－1. 全国・大阪府・高槻市の状況……………	4
2－2. 高槻市空家等実態把握調査……………	13
2－3. 高槻市の空家等の現状……………	16
2－4. 高槻市が抱える空家等の課題……………	21

第 3 章 空家等対策に係る基本方針と成果指標

3－1. 空家等対策に係る基本方針……………	22
3－2. 空家等対策に係る成果指標……………	23

第 4 章 空家等対策に係る具体的施策

4－1. 基本方針と主な具体的施策の全体像……………	24
4－2. 主な具体的施策……………	25

第 5 章 適切に管理されていない空家等に対する措置

5－1. 空家法における措置について……………	29
5－2. 措置の手順……………	29
5－3. 措置の内容……………	31

第 6 章 空家等対策の実施体制等

6－1. 庁内関係部局の連携による空家等の相談対応……………	33
6－2. 関係団体等との連携……………	34
6－3. 庁内関係部局の協議体制……………	35
6－4. 高槻市空家等対策審議会……………	36

第1章 高槻市空家等対策計画の目的と背景

1-1 空家等対策の推進に関する特別措置法について

全国的に、人口減少や建物の老朽化、社会的ニーズの変化等により、空家等が年々増加しており、こうした空家等の中には、適切な管理が行われず放置されているものも多く、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼすような様々な問題を引き起こしています。

このような状況を踏まえ、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進すべく、国や市町村が、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」）が全面施行されました。

しかし、その後も全国的に空家等の数は増え続けており、今後もさらに増加が見込まれることから、空家等の問題が一層深刻化することが懸念されています。増加する空家等は、地域のまちづくりやコミュニティ維持等、地域における経済的社会的活動の促進を図る観点からも深刻な影響を及ぼす可能性があることから、空家等の除却等といった取組だけでなく、適切な管理を確保し、空家等を地域のニーズに応じて活用し、地域の活性化に繋げていくことが重要となってきました。

そのため、今後は「特定空家等の除却等」、「空家等の適切な管理の確保」や「活用の拡大」等、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年6月に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」（令和5年法律第50号）が公布され、同年12月から同法による改正後の空家法が施行されました。

1-2 計画に用いる用語

本計画内で用いる用語のうち、主なものは以下のとおり定義します。

空家等（空家法第2条第1項）	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及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
特定空家等（空家法第2条第2項）	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にあると認められる空家等。
管理不全空家等（空家法第13条）	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の空家等。
所有者等（空家法第5条）	空家等の所有者又は管理者。

1－3 市町村の役割

空家等の改善においては、第一義的には所有者等が自らの責任により適切に対応することが前提となります。一方、空家法第4条第1項において「市町村は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない」と定められており、所有者等がその管理責任を全うしない場合は、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状態を把握することが可能な立場にある市町村が、空家等の活用等の促進や適切に管理されていない空家等に対する所要の措置等を実施します。

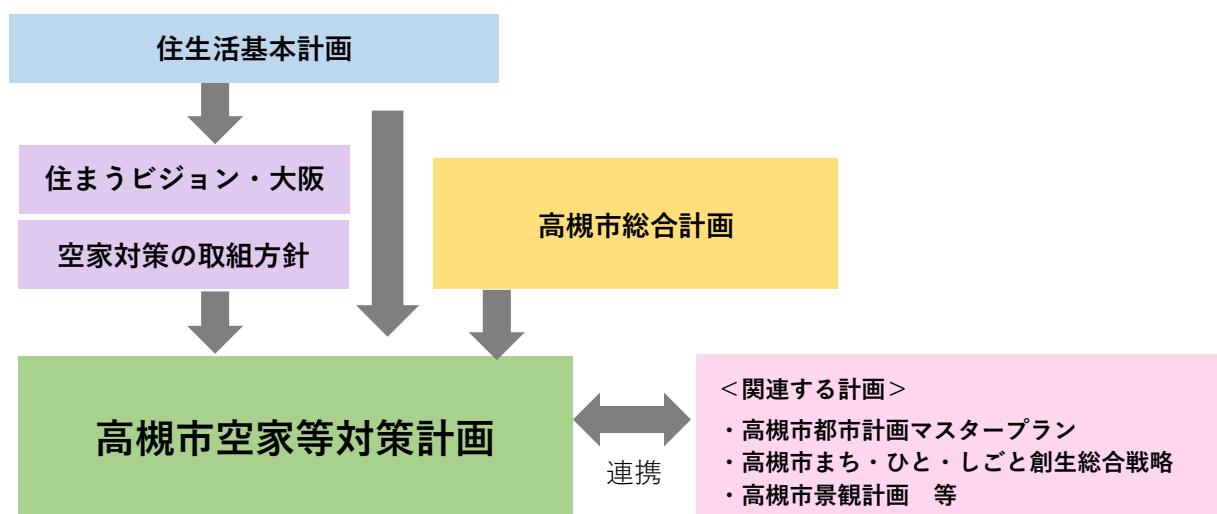
1－4 計画の目的

本市では、適切に管理されていない空家等の改善を図り、市民の安心・安全の確保に努めるとともに、健全な空家等については地域の有効資産と捉えて、地域のまちづくりの活性化に寄与するため、令和元年7月に「高槻市空家等対策計画」を策定し、実効性ある空家等対策に取り組んできました。

しかし、なおも空家等は増加を続けており、空家問題が一層深刻化することが懸念される中、国において、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年12月に空家法が改正されました。本市においても、計画期間の満了を機にこれまでの取組の検証や、社会情勢、国の動向等を踏まえ、空家等対策のさらなる推進に向け、このたび「第2期高槻市空家等対策計画」を策定いたしました。

1－5 計画の位置づけ

本計画は空家法第7条（空家等対策計画）に基づき、国の「住生活基本計画」や大阪府の住生活基本計画である「住まうビジョン・大阪」、「空家対策の取組方針」、本市の上位計画である「高槻市総合計画」等、関連する計画と連携を図るものとします。



1－6 計画の対象

(1) 対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

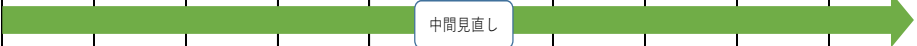


(2) 対象地区

本計画の対象地区は、市内全域とします。

1－7 計画期間および進捗管理

本計画の計画期間は、令和17年度末までの10年間とし、概ね5年で見直しを行います。

また、行政内部の組織である「高槻市空家等対策庁内検討会議」で庁内連携・調整を図るとともに、附属機関である「高槻市空家等対策審議会」において取組の進捗状況等を検証していくほか、社会状況の変化、国の政策の動向、各種施策の効果等を踏まえ、必要に応じ施策の検討を行っていきます。

名称	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	計画期間
高槻市空家等対策計画											R8～R17
住生活基本計画（国）						<div>R13以降 期間未定</div>					R3～R12
住まうビジョン・大阪						<div>R13以降 期間未定</div>					R3～R12
住宅・土地統計調査※			調査	結果				調査	結果		5年毎の調査

※住宅・土地統計調査

総務省が5年毎に実施する、わが国の住宅や世帯の居住状況等を調査したもの。調査結果は推計値。

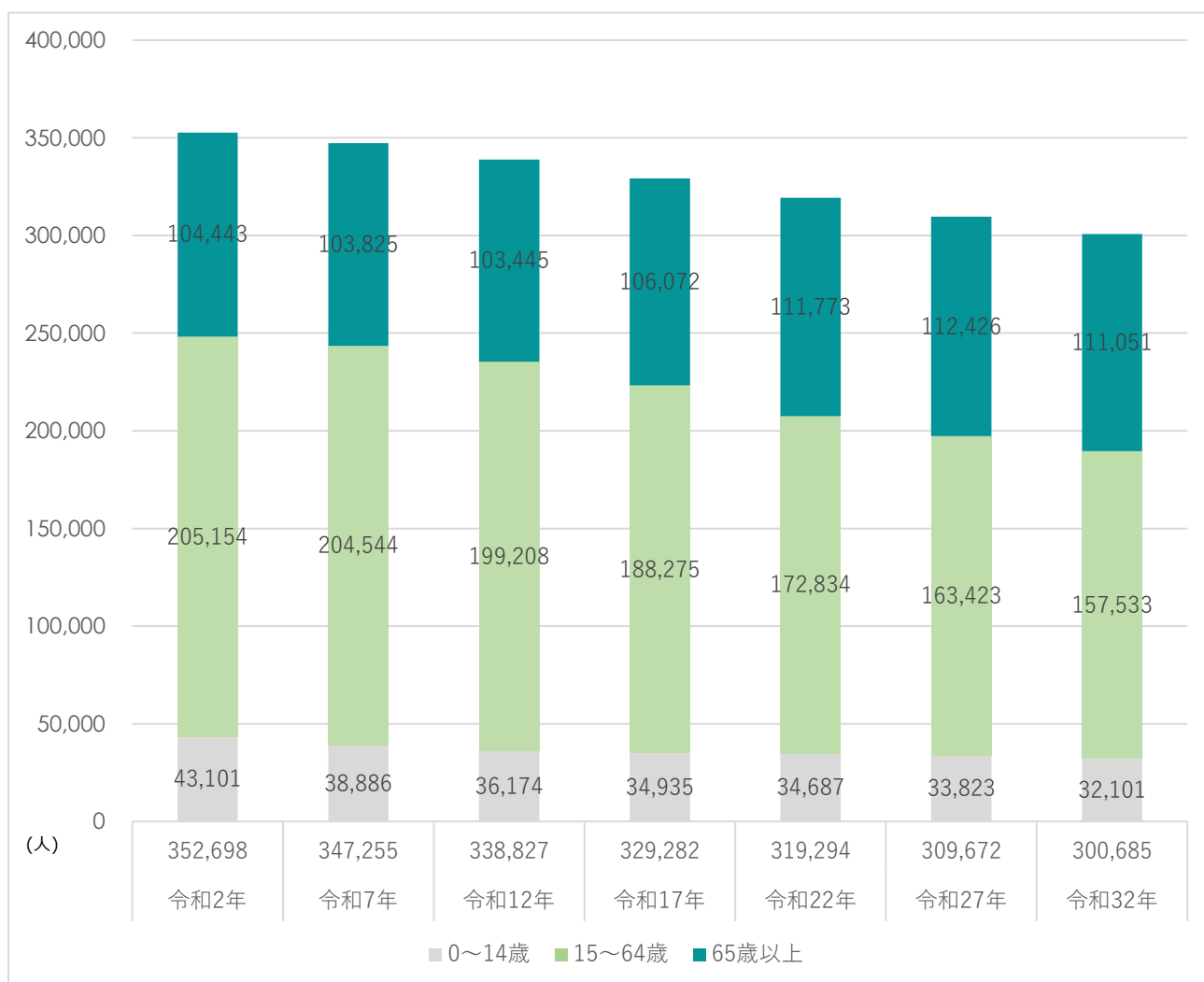
第2章 高槻市の空家等の現状と課題

2-1 全国・大阪府・高槻市の状況

(1) 高槻市の将来人口推移

高槻市の将来人口推移は、令和7年から令和32年の25年間で、0～14歳までの年少人口は6,785人（17.4％）の減少、15～64歳までの生産年齢人口は47,011人（23.0％）の減少、65歳以上の人口は7,226人（7.0％）の増加、人口全体では46,570人（13.4％）減少することが予測されています。

高槻市の将来人口推移

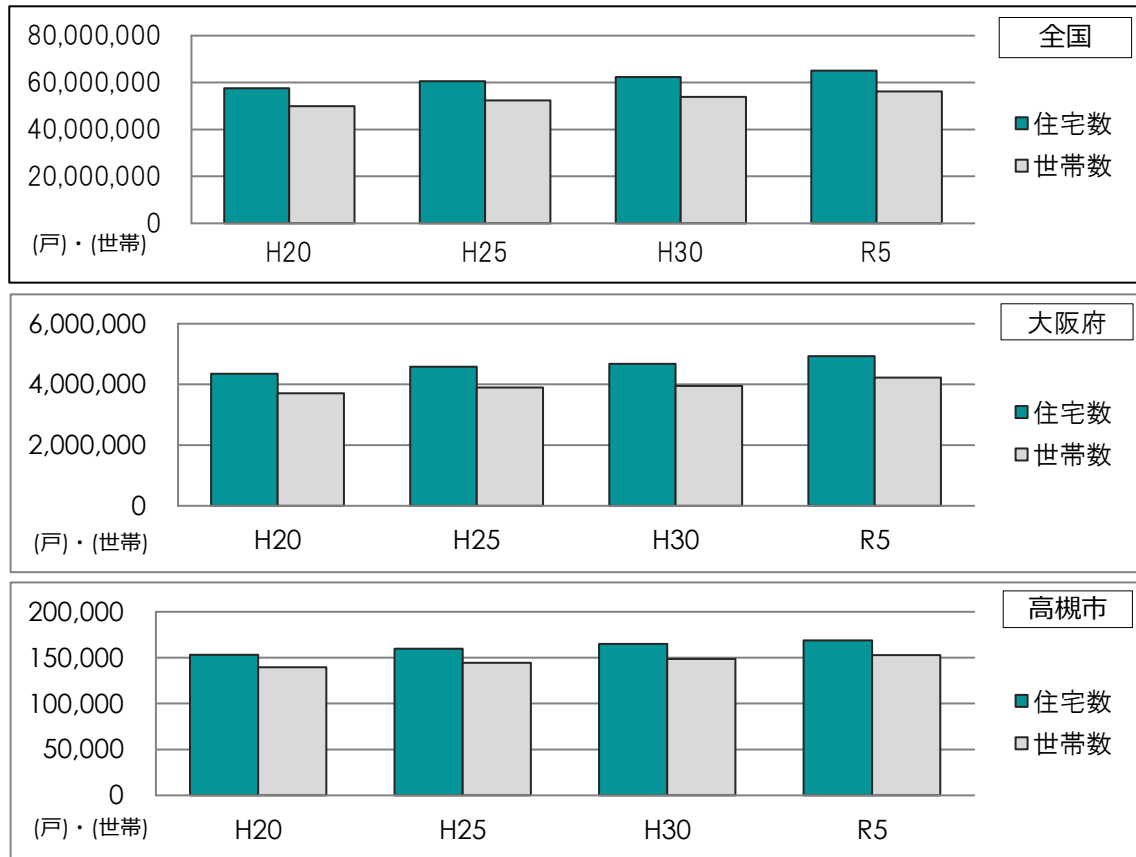


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）」

(2) 住宅総数と世帯数の推移

住宅総数と世帯数の関係を見ると、高槻市は、全国や大阪府と同様、世帯数に比べて住宅数が多い状況にあり、1世帯あたりの住宅数は1.11戸となっています。

住宅総数と世帯数



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

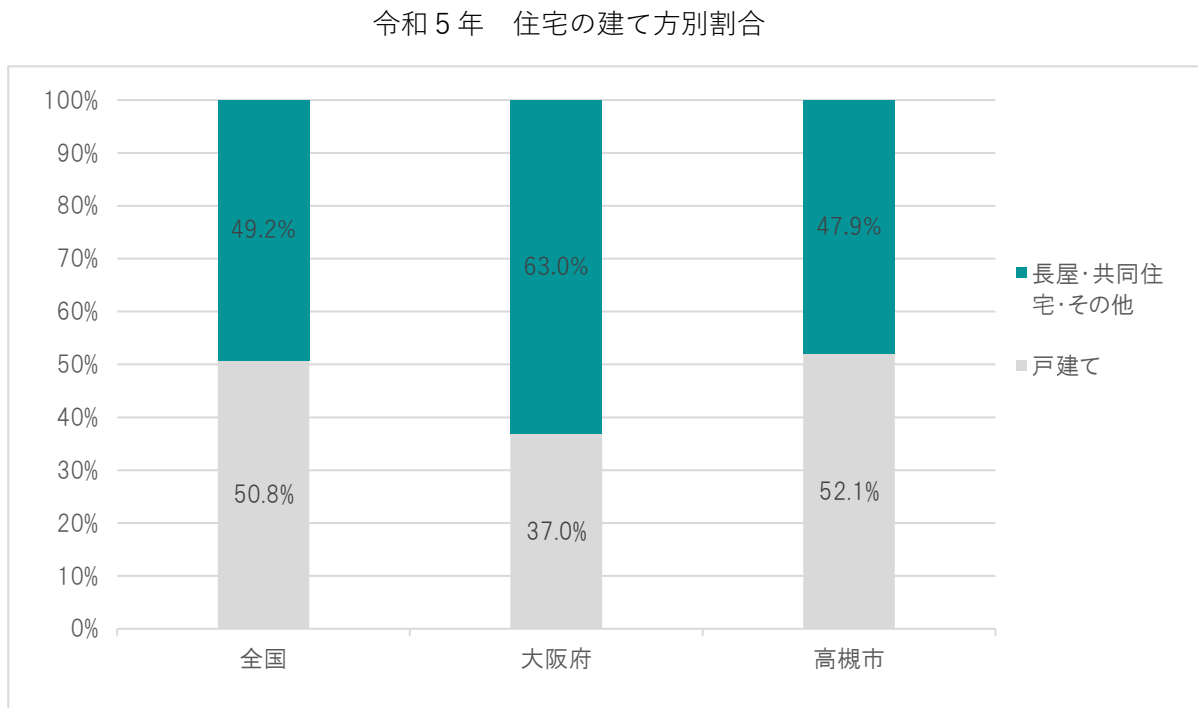
住宅総数・世帯数と1世帯あたりの住戸数

		H20	H25	H30	R5
全国	住宅総数（戸）	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	世帯数（世帯）	49,894,500	52,378,600	53,925,000	56,071,400
	1世帯あたりの住宅数(戸)	1.15	1.16	1.16	1.16
大阪府	住宅総数（戸）	4,346,000	4,586,000	4,680,200	4,928,600
	世帯数（世帯）	3,707,600	3,902,800	3,970,300	4,222,100
	1世帯あたりの住宅数(戸)	1.17	1.18	1.18	1.17
高槻市	住宅総数（戸）	152,990	159,880	165,120	168,900
	世帯数（世帯）	139,660	144,340	148,600	152,710
	1世帯あたりの住宅数(戸)	1.10	1.11	1.11	1.11

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

(3) 住宅の建て方別割合

令和5年の高槻市の住宅を建て方別に見ると、「長屋・共同住宅・その他」に比べ「戸建て」の割合がやや高く、52.1%となっています。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

令和5年 建て方別住宅数※と割合

	住宅数		戸建て		長屋・共同住宅・その他	
	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)
全国	64,666,500	100%	32,842,700	50.8%	31,824,000	49.2%
大阪府	4,898,900	100%	1,810,000	37.0%	3,088,900	63.0%
高槻市	167,630	100%	87,360	52.1%	80,250	47.9%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

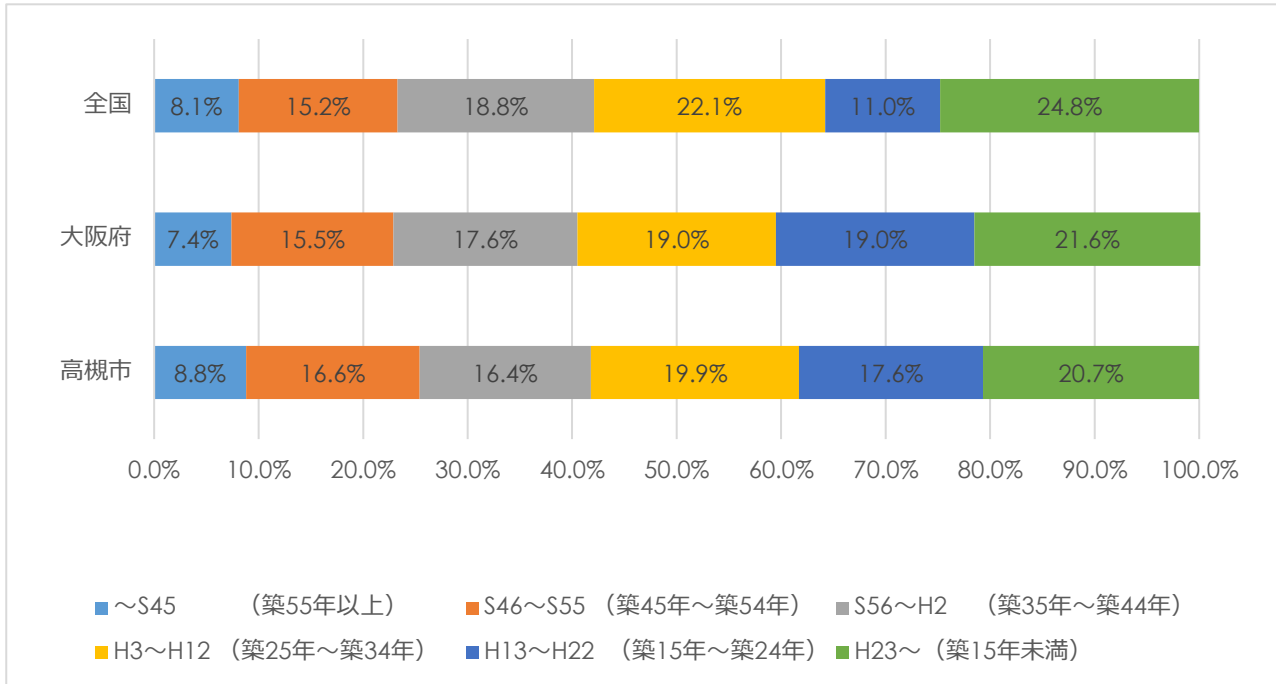
※住宅数

「住宅総数」から建て方別数が公表されていない「一時現在者のみ」と「建築中」の住宅を除いたもの。

(4) 居住のある住宅の建築時期の割合

居住のある住宅の建築時期を見ると、築45年以上の居住のある住宅について高槻市は全国、大阪府と概ね同水準の約25%となっています。

居住のある住宅の建築時期の割合



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

居住のある住宅の建築時期の内訳

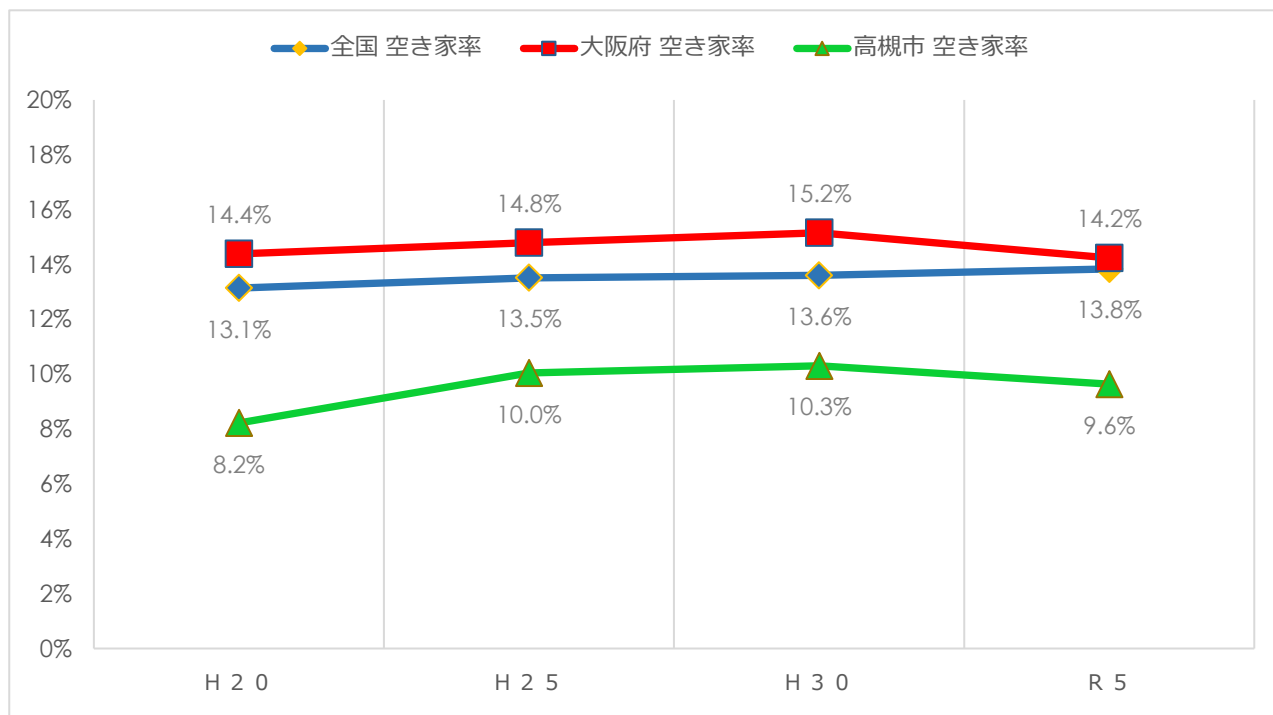
	～S45 築55年以上	S46～S55 築45年～築54年	S56～H2 築35年～築44年	H3～H12 築25年～築34年	H13～H22 築15年～築24年	H23～ 築15年未満
全国(戸)	3,856,300	7,185,600	8,921,800	10,470,700	9,862,000	11,751,300
大阪府(戸)	285,600	600,600	685,100	737,200	736,200	839,400
高槻市(戸)	12,530	23,770	23,440	28,520	25,260	29,680

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

(5) 空き家率の推移

高槻市の空き家率は、令和5年時点で9.6%で前回調査時よりもやや低下しています。

空き家率の推移



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

住宅総数・空き家数*と空き家率

		H20	H25	H30	R5
全国	住宅総数(戸)	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	空き家数(戸)	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
	空き家率(%)	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
大阪府	住宅総数(戸)	4,346,000	4,586,000	4,680,200	4,928,600
	空き家数(戸)	625,100	678,800	709,400	701,900
	空き家率(%)	14.4%	14.8%	15.2%	14.2%
高槻市	住宅総数(戸)	152,990	159,880	165,120	168,900
	空き家数(戸)	12,580	16,060	17,020	16,270
	空き家率(%)	8.2%	10.0%	10.3%	9.6%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

※空き家数

総務省の住宅・土地統計調査に基づくものであり、抽出調査であることから、調査結果は推計値となります。空家法における「空家等」は、建物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされており、長屋・共同住宅等で一部住戸のみが空室である住宅は含まれませんが、住宅・土地統計調査の「空き家」は一部居住している住宅を含み、空室となっている1住戸を1戸としてカウントしています。

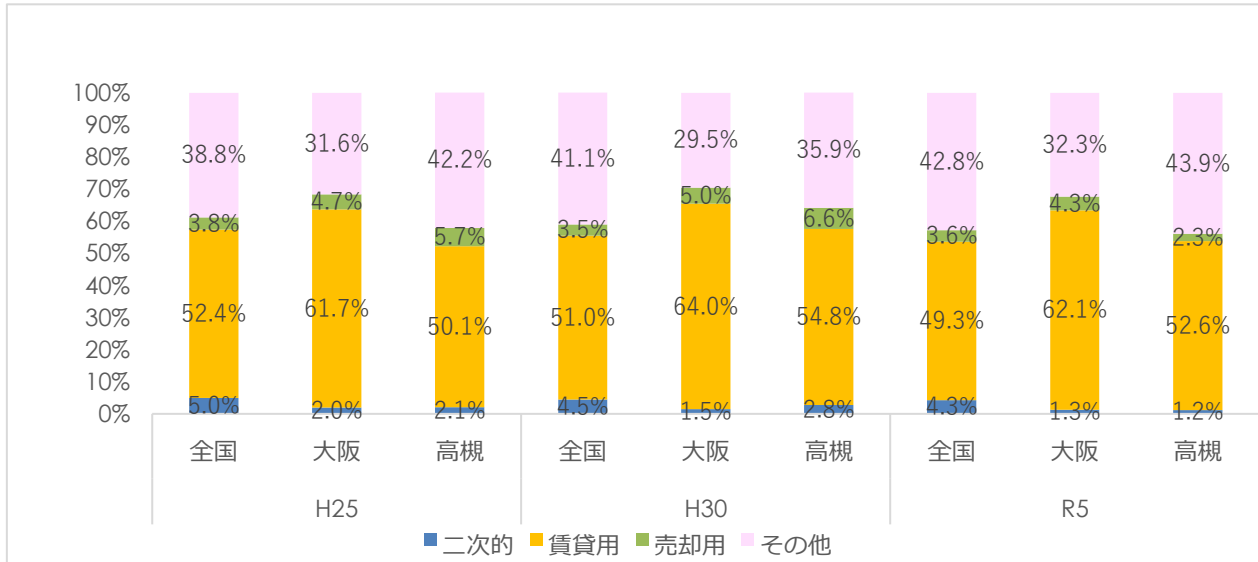
(6) 空き家の種類別割合推移

令和5年の高槻市の空き家を種類別に見ると、「その他*」の割合は、全国や大阪府と同様に、増加傾向にあります。

*その他

賃貸用、売却用、二次的利用（別荘等）以外の住宅。

空き家の種類別割合



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

種類別空き家数と割合

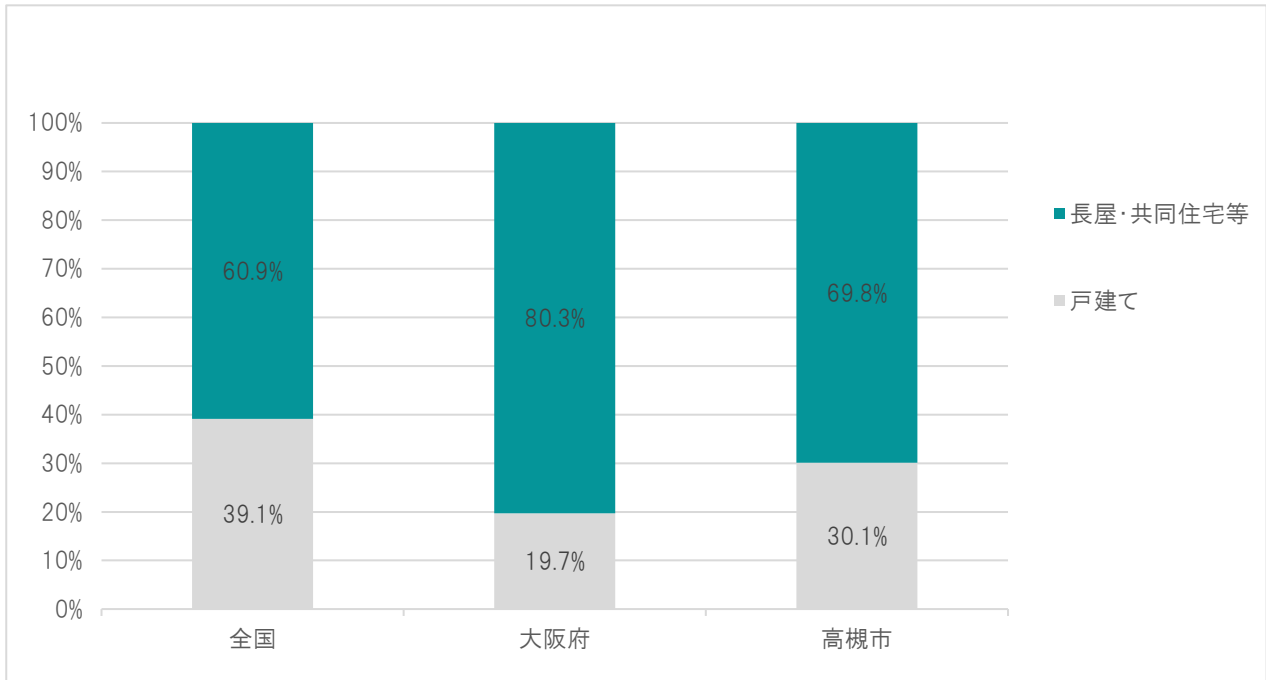
		H25		H30		R5	
		戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)
全国	空き家数	8,195,600	100%	8,488,600	100%	9,001,600	100%
	二次的	412,000	5.0%	381,000	4.5%	383,500	4.3%
	賃貸用	4,291,800	52.4%	4,327,200	51.0%	4,435,800	49.3%
	売却用	308,200	3.8%	293,200	3.5%	326,200	3.6%
	その他	3,183,600	38.8%	3,487,200	41.1%	3,856,000	42.8%
大阪府	空き家数	678,800	100%	709,400	100%	701,900	100%
	二次的	13,800	2.0%	10,600	1.5%	8,800	1.3%
	賃貸用	418,700	61.7%	453,900	64.0%	436,100	62.1%
	売却用	31,900	4.7%	35,800	5.0%	30,000	4.3%
	その他	214,400	31.6%	209,200	29.5%	226,900	32.3%
高槻市	空き家数	16,060	100%	17,020	100%	16,270	100%
	二次的	340	2.1%	470	2.8%	190	1.2%
	賃貸用	8,040	50.1%	9,320	54.8%	8,560	52.6%
	売却用	910	5.7%	1,120	6.6%	370	2.3%
	その他	6,780	42.2%	6,110	35.9%	7,150	43.9%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

(7) 空き家の建て方別割合

令和5年の高槻市の空き家を建て方別に見ると、全国や大阪府と同様に、「戸建て」に比べ「長屋・共同住宅等」の割合が69.8%と高くなっています。

空き家の建て方別割合



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

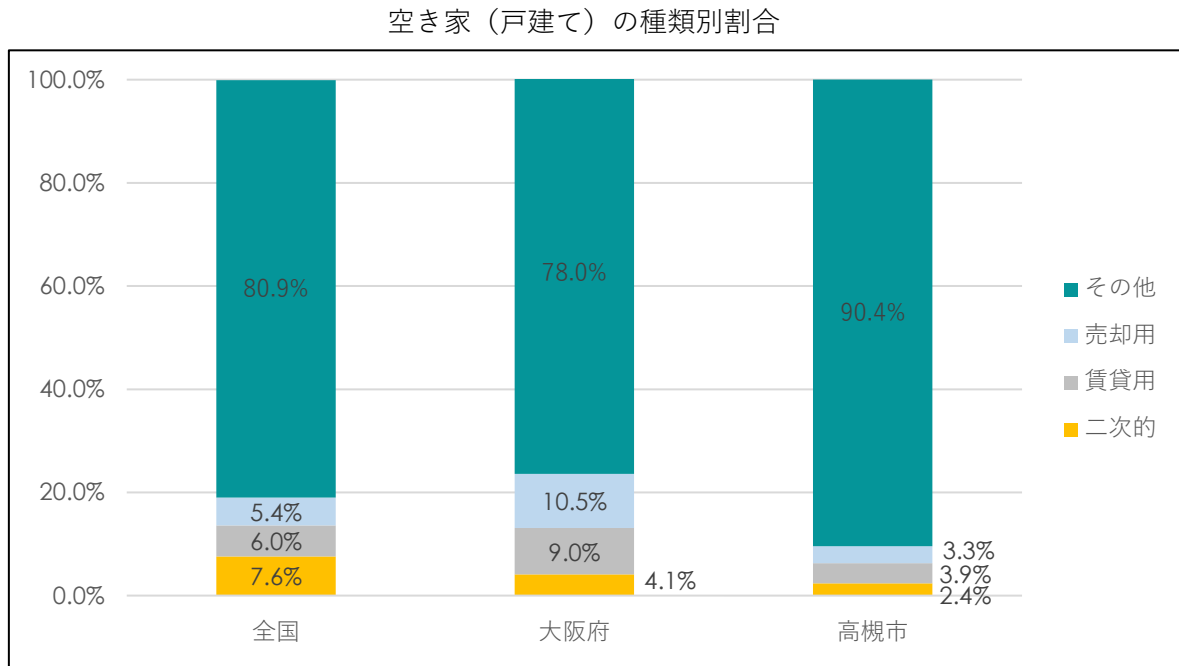
建て方別空き家数と割合

	空き家数		戸建て		長屋・共同住宅等	
	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)
全国	9,001,600	100%	3,523,300	39.1%	5,478,300	60.9%
大阪府	701,900	100%	138,500	19.7%	563,400	80.3%
高槻市	16,270	100%	4,900	30.1%	11,360	69.8%

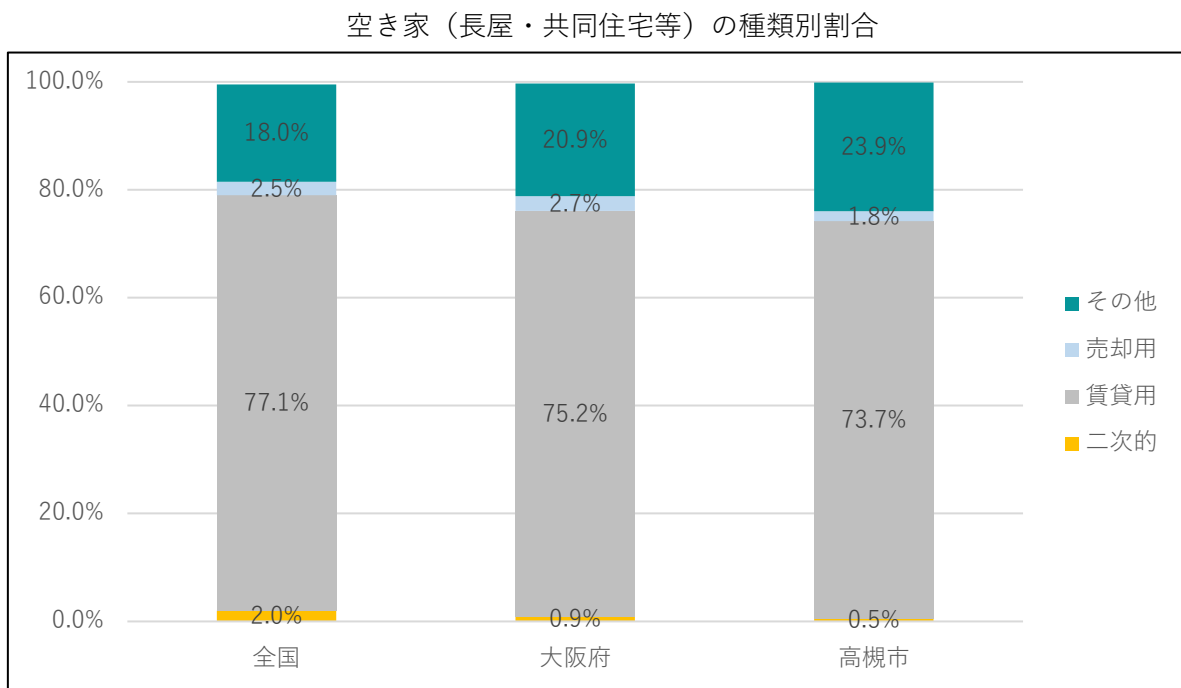
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

(8) 空き家の建て方別・種類別割合

令和5年の高槻市の空き家を建て方別・種類別で見ると、全国や大阪府と同様に、戸建ての空き家では活用予定のない「その他」の割合が90.4%と高く、長屋・共同住宅等の空き家では「賃貸用」の割合が73.7%となっています。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

空き家数と種類別割合（戸建て）

		空き家数	二次的	賃貸用	売却用	その他
全国	戸数(戸)	3,523,300	268,800	212,600	190,800	2,851,100
	割合(%)	100%	7.6%	6.0%	5.4%	80.9%
大阪府	戸数(戸)	138,500	3,400	12,400	14,600	108,000
	割合(%)	100%	2.5%	9.0%	10.5%	78.0%
高槻市	戸数(戸)	4,900	120	190	160	4,430
	割合(%)	100%	2.4%	3.9%	3.3%	90.4%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

空き家数と種類別割合（長屋・共同住宅等）

		空き家数	二次的	賃貸用	売却用	その他
全国	戸数(戸)	5,478,300	114,700	4,223,300	135,400	1,004,900
	割合(%)	100%	2.0%	77.1%	2.5%	18.3%
大阪府	戸数(戸)	563,300	5,300	423,700	15,300	119,000
	割合(%)	100%	0.9%	75.2%	2.7%	20.9%
高槻市	戸数(戸)	11,360	60	8,370	210	2,720
	割合(%)	100%	0.5%	73.7%	1.9%	24.0%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

2-2 高槻市空家等実態把握調査

(1) 調査概要

令和6年度に、市内の空家等の現状を調査・把握することを目的に前回調査で判明した空家等や、近隣住民等から相談があった空家等、既に本市で把握している空家等を除く建物について、空家等実態把握調査を行いました。

調査期間	令和6年7月1日～令和7年3月31日
調査対象区域	市内全域
調査対象*	令和6年4月1日時点で5年以上水道が閉栓されている建物
調査方法	職員による現地調査（外観目視による居住・使用状況の確認）
実態把握調査件数	833件

* アパートや長屋等の共同住宅については全戸が空家である場合に限り、当該建物を空家等としています。

(2) 調査の結果

調査の結果、対象833件のうち、空家等と思われる建物は164件でした。また、その多くは危険度が低く、比較的状态が良い危険度判定D、Eの建物でした。

	危険度判定	調査件数
空家等	危険度 A	0件
	危険度 B	0件
	危険度 C	0件
	危険度 D	23件
	危険度 E	141件
	小計	164件
空家等ではない	居住・使用あり	474件
	調査対象外（空地・駐車場・建築中建物等）	194件
	調査不可（確認不能）	1件
合計		833件

(3) 空家等の危険度判定基準について

本市では、国のガイドラインを参考に危険度判定基準を設定し、調査項目に対する点数の合計に周辺への影響度の指標を乗算した点数から、危険度判定を実施しています。

◆調査項目に対する点数表

調査項目	最高点	指標	点数
基礎・擁壁	100	1 問題なし	0
		2 一部にひび割れが生じている	25
		3 基礎・土台・擁壁の腐朽、破損、変形が目立つ	50
		4 基礎・土台・擁壁の変形・破損・腐敗が著しい	100
屋根・軒	50	1 問題なし	0
		2 屋根ふき材の一部に剥落またはずれがある	15
		3 屋根ふき材に著しい剥落が見られる	25
		4 破損が著しい、穴が開いている	50
外壁	25	1 問題なし	0
		2 ひび割れ、錆が発生しているが危険性はない	5
		3 仕上げ材の剥落、腐朽、破損により、一部下地が露出している	15
		4 仕上げ材の剥落、腐朽、破損により、下地が著しく露出している、穴が開いている	25
屋外階段・バルコニー	25※	1 問題なし、屋外階段・バルコニーが存在しない	0
2 一部に腐食、破損、傾斜が見られる		10	
3 著しい腐食、破損、傾斜が全体に見られる		25	
看板・給湯設備・屋上水槽・アンテナ・ブロック塀等屋外設備		1 問題なし、屋外設備が存在しない	0
2 一部に腐食、破損、傾斜が見られる		10	
3 著しい腐食、破損、傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある		25	
樹木	25※	1 問題なし	0
雑草		2 手入れ無	5
		3 手入れ無で敷地外に突出している	25
		ごみ堆積物	1 問題なし
2 手入れ無			5
3 手入れ無で敷地外に突出している			25
衛生面		1 問題なし	0
		2 敷地内で堆積している	5
		3 敷地外まであふれている	25
衛生面		1 問題なし	0
		2 ごみが散乱し、臭気が発生している	5
		3 ごみが散乱し、ネズミ、ハエ、蜂が多数発生している、汚物が放置されている	25
計			(a)

※最大 25 点（複数の調査項目に該当がある場合は、最も高い調査項目の評点とする。）

◆周辺への影響度の判断

		離れ（小）	離れ（中）	離れ（大）
隣地側離れ	2 階建て以内	$L < \text{概ね } 1\text{m}$	$\text{概ね } 1\text{m} \leq L < \text{概ね } 5\text{m}$	$\text{概ね } 5\text{m} \leq L$
	3 階建て	$L < \text{概ね } 1\text{m}$	$\text{概ね } 1\text{m} \leq L < \text{概ね } 10\text{m}$	$\text{概ね } 10\text{m} \leq L$
道路側離れ	2 階建て以内	$L < \text{概ね } 1\text{m}$	$\text{概ね } 1\text{m} \leq L < \text{概ね } 5\text{m}$	$\text{概ね } 5\text{m} \leq L$
	3 階建て	$L < \text{概ね } 1\text{m}$	$\text{概ね } 1\text{m} \leq L < \text{概ね } 10\text{m}$	$\text{概ね } 10\text{m} \leq L$

◆周辺への影響度（b）

		道路側離れ			
		確認できない	小	中	大
隣地側離れ	確認できない	1	1	1	1
	小	1	1	1	1
	中	1	1	0.75	0.75
	大	1	1	0.75	0.5

◆危険度判定

$$\text{合計点 } T = \text{調査項目に対する点数の合計 (a)} \times \text{周辺への影響度 (b)}$$

危険度	内容	合計点 T
A	【危険度が高く解体が必要】 倒壊や飛散等の危険が切迫し、周辺への影響度・緊急性が高い。	$100 \leq T$
B	【老朽・損傷等が著しく、直ちに修繕等が必要】 老朽・損傷等が著しく、そのまま放置すれば倒壊や飛散等の危険が生じるおそれがある。	$75 \leq T < 100$
C	【老朽・損傷等が著しい】 管理が行き届いておらず、老朽・損傷等が著しい。	$50 \leq T < 75$
D	【老朽・損傷が見られるが、修繕等により再利用が可能】 管理が行き届いておらず、老朽・損傷等が見られるが、修繕等により活用が可能である。	$20 \leq T < 50$
E	【小規模の修繕等を要する、または修繕等を要しない】 小規模の修繕を要する、または修繕等を要しない状態であり、活用が可能である。	$0 \leq T < 20$

2-3 高槻市の空家等の現状

(1) 本市が把握している市内の空家等の状況

本市が令和7年4月1日時点で把握している市内の空家等※の状況は、以下のとおりです。

※市内の空家等

市民等からの相談やこれまでの実態把握調査で把握した空家等と令和6年度の実態把握調査で把握した空家等の合計。

本市の空家等の状況（令和7年4月1日時点）

危険度 A	危険度 B	危険度 C	危険度 D	危険度 E	計
2 件	6 件	17 件	298 件	1,162 件	1,485 件
0.1%	0.4%	1.1%	20.1%	78.2%	100%

上記のとおり、市内の空家等のほとんどが危険度DまたはEとなっており、空家等の多くは比較的老朽、損傷の程度が軽微であり周辺への影響も高くない空家等となっています。

(2) 空家等の分布状況

空家等の分布状況については、地域に極端な偏りはありません（分布図は20ページに掲載）。

(3) 空家等の相談・改善数の状況

相談件数は年々増加しており、令和6年度の相談件数は84件と平成27年度の約3倍となっています。改善率は年度によりばらつきが見られますが、近年は80%を超える状況が続いています。なお、相談内容は、建物の状態に関するもののほか、樹木や附属物に関するもの等も含まれます。

相談件数および改善件数の状況

	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 1 年度	
相談件数	27 件	18 件	39 件	223 件	63 件	
改善件数	5 件	12 件	17 件	98 件	103 件	
相談件数(累計)	27 件	45 件	84 件	307 件	370 件	
改善件数(累計)	5 件	17 件	34 件	132 件	235 件	
改善率(累計)	18.5%	37.8%	40.5%	43.0%	63.5%	
	R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度	R 5 年度	R 6 年度	合計
相談件数	90 件	67 件	92 件	94 件	84 件	797 件
改善件数	87 件	59 件	138 件	92 件	72 件	683 件
相談件数(累計)	460 件	527 件	619 件	713 件	797 件	797 件
改善件数(累計)	322 件	381 件	519 件	611 件	683 件	683 件
改善率(累計)	70.0%	72.3%	83.8%	85.7%	85.7%	85.7%

(4) 相談から改善までの期間

相談から改善までの期間	件数	割合
1 年未満	290 件	42.5%
1 年以上 2 年未満	234 件	34.3%
2 年以上 3 年未満	68 件	10.0%
3 年以上	91 件	13.3%
合計	683 件	100.0%

平成 27 年度から令和 6 年度の期間で改善された空家等（のべ 683 件）のうち、約 4 割は相談から 1 年未満で解決されていますが、一方で約 2 割は相談から 2 年以上経過しても解決に至っていない状況です。空家等がそのまま長く放置された場合、建物等の状態が悪化し、周辺への影響が大きくなる危険性があるため、早期の段階で改善を図ることが重要です。

(5) 特定空家等、管理不全空家等の指定状況

本市において、これまでの特定空家等および管理不全空家等の指定状況等は以下のとおりです。なお、管理不全空家等の指定については本市では令和 7 年度より指定を開始しています。

	指定件数（累計）	改善件数（累計）	R7.10 時点
特定空家等	18 件	17 件	1 件
管理不全空家等	5 件	0 件	5 件

(6) 特定空家等、管理不全空家等の登記の状況

特定空家等、管理不全空家等は、所有者等による適切な管理が長期間行われていないことにより、建物等が著しく危険な状態となっているため、除却等の対応を早急に行う必要があります。しかし、様々な理由から所有者等が早急に対応しない（できない）状況となっていることが少なくありません。

例えば、空家等の相続登記が未実施である場合や、そもそも建築時以降、未登記になっている等、適切に登記がなされていない場合は、空家等の売却や修繕に時間や手間を要することになります。特に所有者等や相続人が複数となっている場合は、当事者間での合意形成が難しくなり、なかなか解決に至らないことも少なくありません。本市でこれまで指定した特定空家等および管理不全空家等の登記状況を調べたところ、約 4 割が相続登記が未実施または未登記となっていることがわかりました。

	全件	相続登記未実施	未登記	割合
特定空家等	18 件	5 件	1 件	33.3%
管理不全空家等	5 件	3 件	0 件	60.0%
合計	23 件	8 件	1 件	39.1%

(7) 空家等の危険度と市街化区域・市街化調整区域、接道状況※との関係

本市が把握している空家等の約8割の1,147件が市街化区域かつ接道状況が良い場所に立地しています。さらに、それらの空家等のうち、916件の空家等（全体の約6割）が危険度Eの建物となっていることから、本市が把握している空家等の多くが、立地条件、建物の状態ともに良好な十分に利用価値がある建物であると考えられます。一方で、市街化調整区域に立地、または市街化区域で接道状況が良くない空家等は338件と全体の約2割となっています。

危険度判定別空家等数と割合（市街化区域・市街化調整区域、接道状況別）

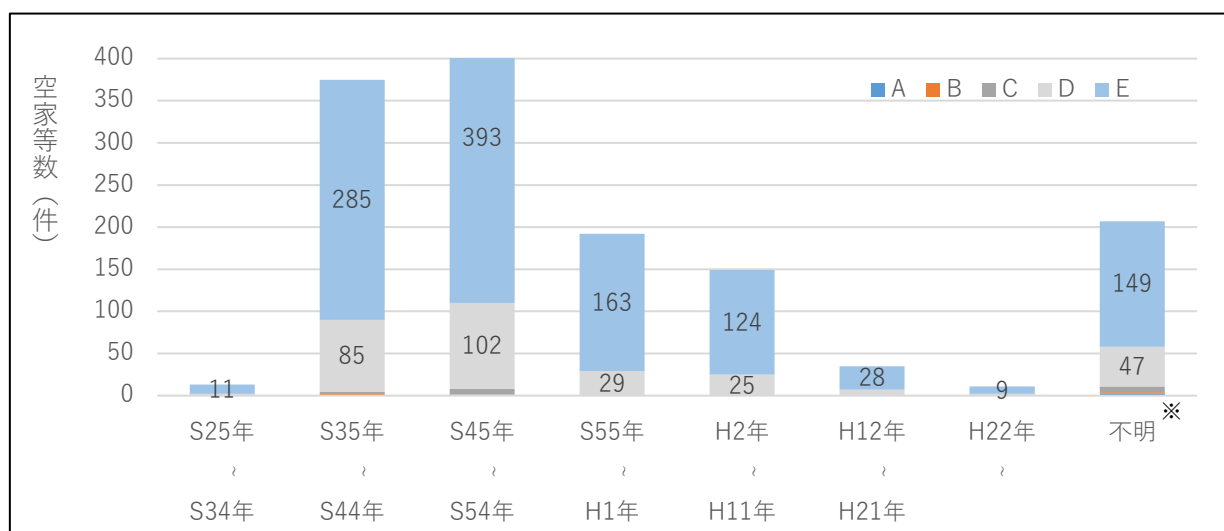
危険度	空家等 総数	市街化区域				市街化調整区域			
		接道状況が良い		接道状況が良くない		接道状況が良い		接道状況が良くない	
		空家等数	割合	空家等数	割合	空家等数	割合	空家等数	割合
A	2件	0件	0.0%	0件	0.0%	1件	50.0%	1件	50.0%
B	6件	4件	66.7%	2件	33.3%	0件	0.0%	0件	0.0%
C	17件	13件	76.5%	1件	5.9%	1件	5.9%	2件	11.8%
D	298件	214件	71.8%	35件	11.7%	25件	8.4%	24件	8.1%
E	1,162件	916件	78.8%	143件	12.3%	71件	6.1%	32件	2.8%
合計	1,485	1,147件	77.2%	181件	12.2%	98件	6.6%	59件	4.0%

※接道状況は外観目視によるもの

(8) 空家等の状態と建築年

空家等の状態と建築年の関係について、本市が把握している空家等の半数以上（約58%）は現行の建築基準法における耐震基準を満たしていない可能性がある昭和35年～昭和54年に建てられた物件となっています。

危険度判定別空家等数（建築年代別）

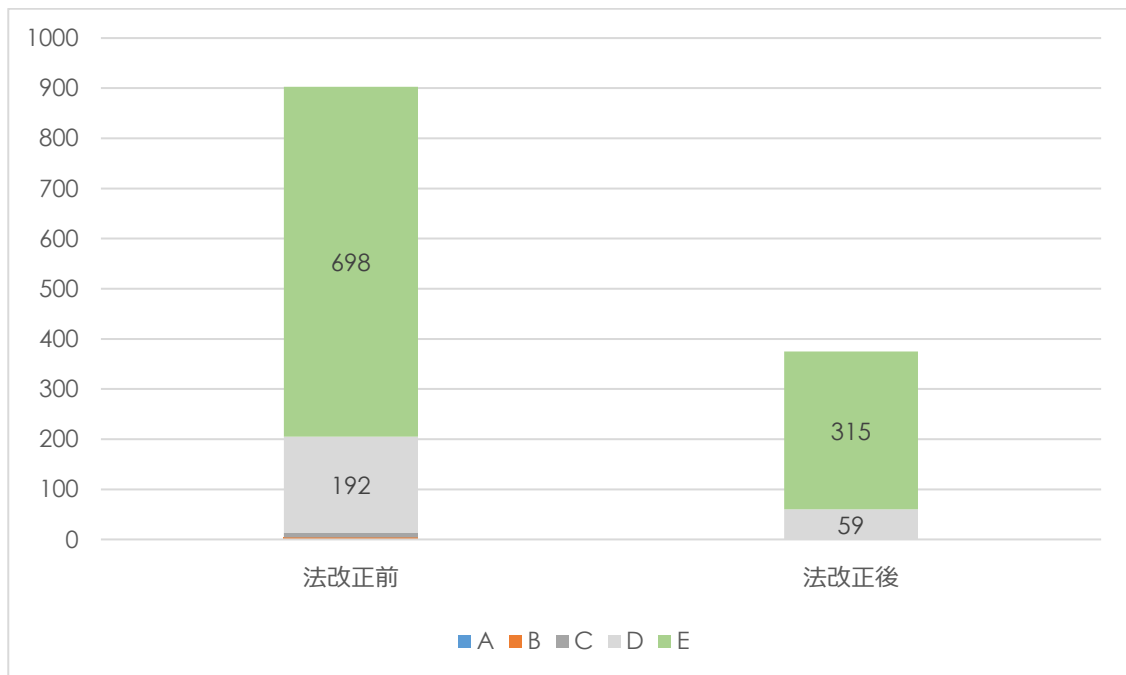


※ 未登記または登記情報に新築年が記載されていない空家等

危険度判定別空家等数（建築年代別）

	S25～ S34	S35～ S44	S45～ S54	S55～ H1	H2～ H11	H12～ H21	H22～	不明
A	0 件	0 件	0 件	0 件	0 件	0 件	0 件	2 件
B	0 件	3 件	1 件	0 件	0 件	0 件	0 件	2 件
C	0 件	2 件	7 件	0 件	0 件	1 件	0 件	7 件
D	2 件	85 件	102 件	29 件	25 件	6 件	2 件	47 件
E	11 件	285 件	393 件	163 件	124 件	28 件	9 件	149 件

危険度判定別空家等数（耐震基準 建築基準法改正前後別）

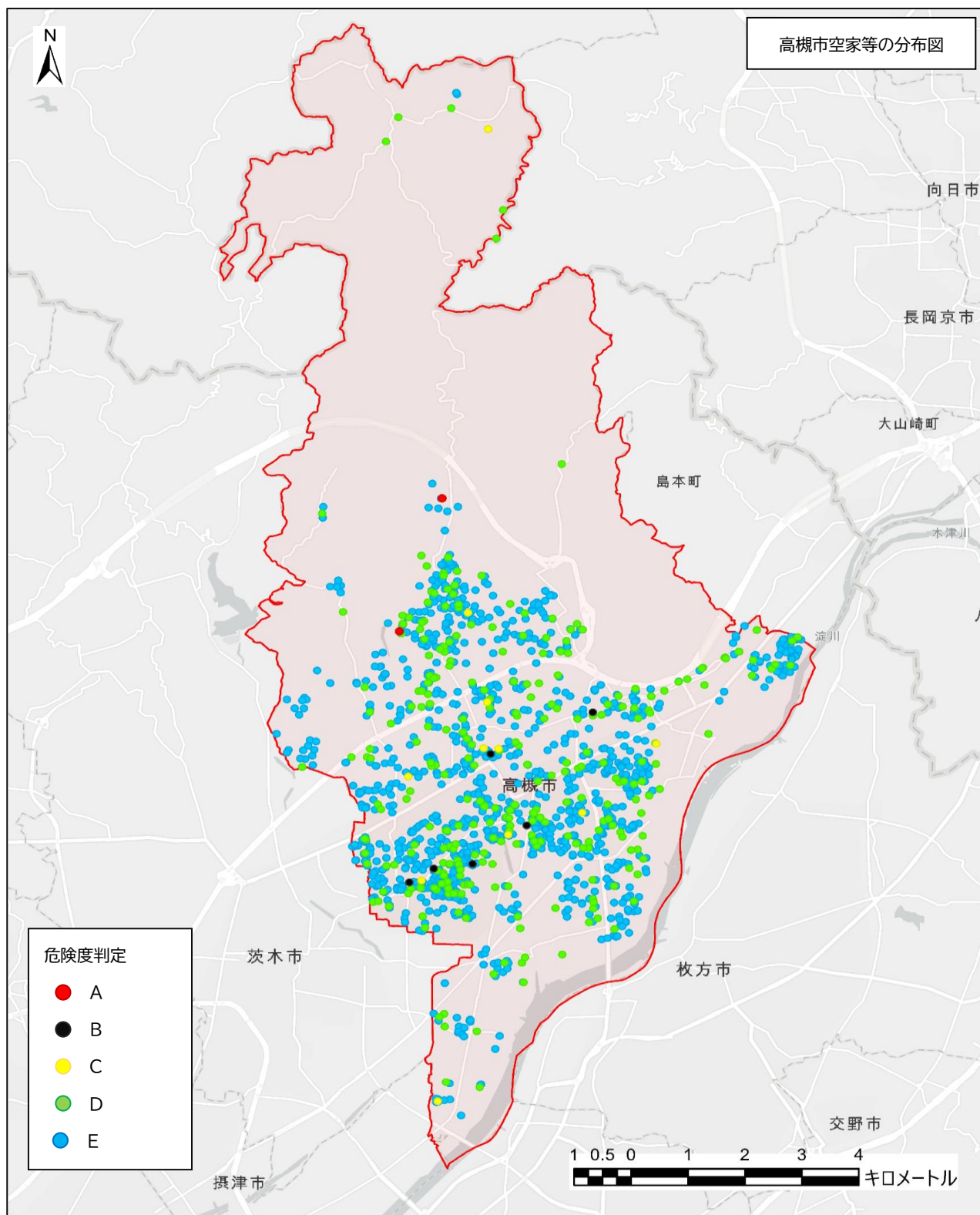


危険度	建築基準法（改正前）	建築基準法（改正後）
A	0 件	0 件
B	4 件	0 件
C	9 件	1 件
D	192 件	59 件
E	698 件	315 件

※上記の表には建築年不明は含まない。

市内の空家等の分布状況

本市が把握している空家等については、概ね市内全域に大きな偏りなく分布しています。



2-4 高槻市が抱える空家等の課題

(1) 空家等は今後も増加する見込み

住宅・土地統計調査によると、本市の空き家は全国と同様、ゆるやかな増加傾向となっていますが、今後少子高齢化の進展により人口減少が深刻化していく中で、急速に空き家が増加することも考えられます。特に、空き家の中でも「賃貸用」、「売却用」、「二次的利用等」以外の「その他」の空き家が全国や大阪府の傾向と同様に増加しています。

(2) 流通・活用可能な空家等への対応

本市が把握している空家等の総数 1,485 件のうち、約 6 割の 916 件が接道状況が良く、市街化区域に立地し、かつ危険度判定がEの空家等であることから、本市が把握する空家等の半数以上は流通、活用の可能性が期待できる物件であると考えられます。

しかし、流通、活用が可能な空家等であっても、所有者等の空家等に対する意向が定まっていない場合や、複数の所有者間で合意形成が困難になっている場合等は、なかなか売却等が進まず、そのまま長期間放置されてしまうことがあります。空家等は放置されると急速に劣化が進み、その結果、物件の市場価値を低下させることにもつながります。

(3) 適切に管理されていない空家等への対応

適切な管理がなされず、そのまま放置された空家等については、建物の安全性の低下のみならず公衆衛生の悪化や防災上の問題、景観の阻害等、地域に様々な影響を与えます。また、特定空家等、管理不全空家等、建物の倒壊等の危険性がある空家等については、特に地域に影響を与える危険性が高くなります。

空家等がそのまま放置されてしまう原因は、所有者等自身の金銭的事情や、高齢による判断認識能力の低下、活用についての知識、情報の不足、売却や除却等の手続きの煩雑さによるもの等、様々です。特に、相続登記または登記自体が未実施である空家等については、そもそも所有者等が不明確な状態であり、改善まで相当の時間を要することになり、これらの課題の解消に向けたアプローチが重要となります。

第3章 空家等対策に係る基本方針と成果指標

3-1 空家等対策に係る基本方針

本市の空家等の現状と課題を踏まえ、以下のとおり空家等対策に係る基本方針を定めます。

(1) 空家等の増加抑制

空家法では、所有者等は周辺への生活環境に悪影響を与えないよう、空家等の適切な管理に努めなければならないとされており、空家等対策においては、まずは所有者等自らが空家等に対して意識を向け、責任をもって対応することが重要です。

所有者等による適切な管理を促進するため、空家等の管理や活用、除却等に関してあらゆる機会を通じて啓発や情報発信に取り組むことにより、所有者等の空家等に対する意識向上を図り、適切に管理されていない空家等の増加抑制に努めます。

(2) 空家等の流通・活用の促進

本市が把握している空家等の中には、建物の状態や立地条件が比較的良く、流通や活用の需要が見込まれるにも関わらず、特に目的がなく空家等となってしまうものが多く存在していると考えられます。そのような空家等がそのまま長期間放置されてしまうことのないよう、空家等の流通や活用等に関して、所有者等が抱える悩みやニーズに対応できる相談体制をさらに充実させるとともに、所有者等と利用希望者のマッチングの支援を行う等、流通・活用の取組を促進します。

(3) 適切に管理されていない空家等の改善

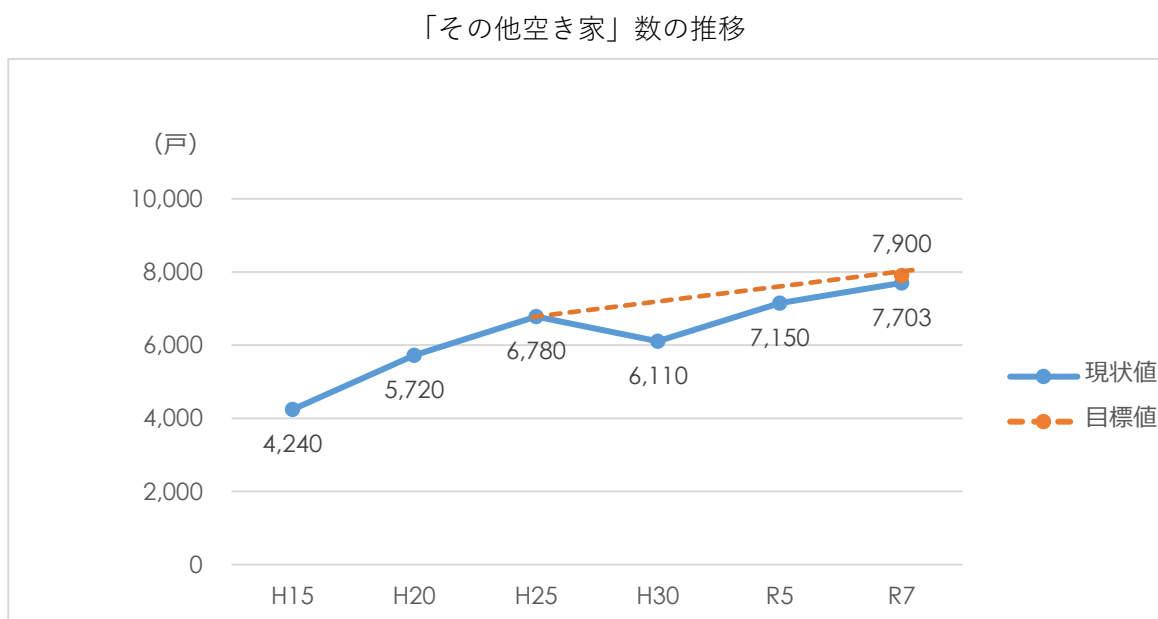
適切な管理がなされないまま長期間放置されている空家等については、所有者等に対し、文書の送付等により適切な管理を促すとともに、改善に向け所有者等が抱える課題やニーズに応じて有益な情報提供、助言を行います。また、特定空家等や管理不全空家等、周辺に深刻な影響を与える危険性がある空家等については、所有者等に対し、空家法に基づく指導・措置等を行い、建物の修繕・除去等の実施による早期の危険解消に努めます。

3－2 空家等対策に係る成果指標

(1) 前回計画の成果指標

前回の空家等対策計画においては、成果指標を、『住宅・土地統計調査における「その他空き家」の増加抑制』と定めており、目標値としては、令和7年に約11,700戸と推計される数を約7,900戸程度に抑制するとしていました。

住宅・土地統計調査の「その他空き家」数の実績と令和7年の推定値を示したのが下のグラフであり、令和7年における目標値は達成できたものと考えられます。



(2) 本計画における成果指標

成果指標：空家等の改善率の向上および早期改善の推進

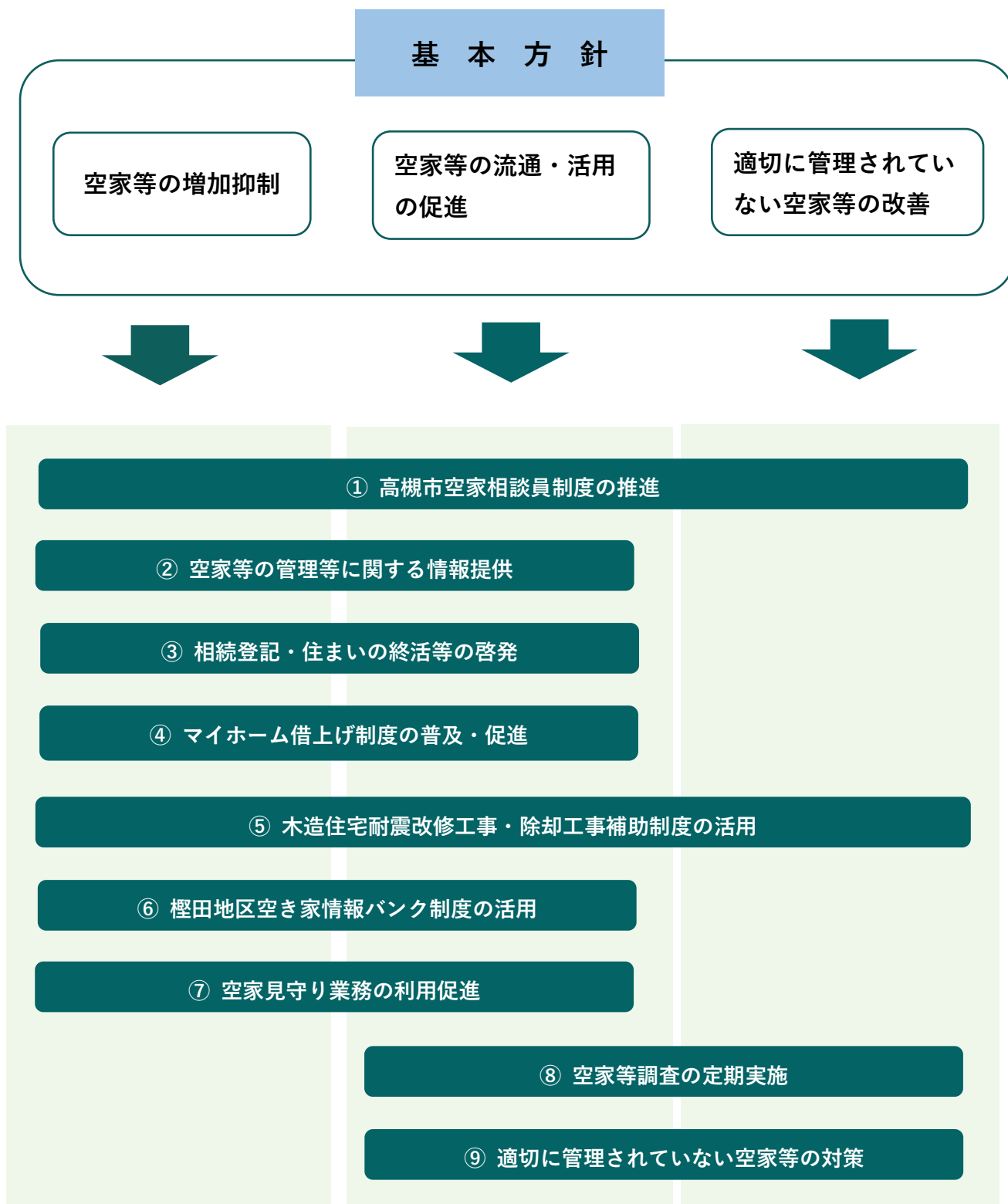
空家等は今後も増加することが見込まれていることから、建物や所有者等の状況等を踏まえながら効果的な対策を実施するとともに、対応の長期化による周辺への影響拡大を防止する観点から、早期改善を意識し、取り組みます。

指標	現状	目標値
「相談から改善までの期間が2年未満」の割合	76.5%	80%以上

第4章 空家等対策に係る具体的施策

4-1 基本方針と主な具体的施策の全体像

前章で示した本市の空家等対策の基本方針の推進に向け、以下の具体的施策に取り組みます。



4-2 主な具体的施策

① 高槻市空家相談員制度の推進

本市の登録を受けた5年以上の実務経験がある市内の宅地建物取引士に、空家等に関する相談を無料で行うことができる制度です。所有者等が、気軽に相談できる仕組みとなっており、多くの空家等が相談を通じて売却、修繕、除却等につながっています。

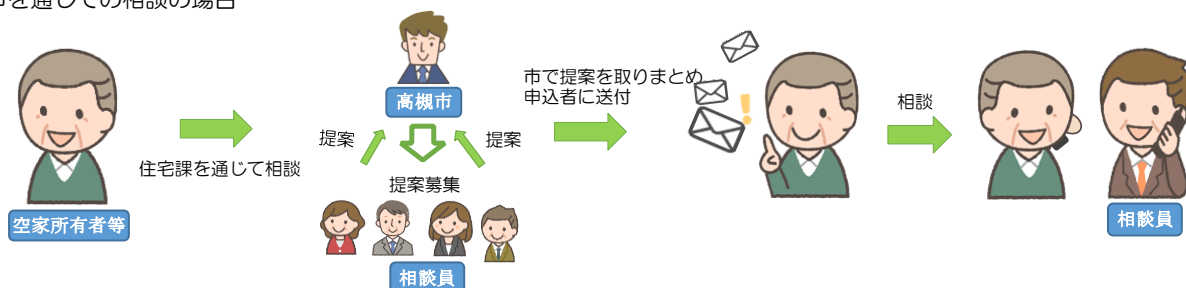
今後も本制度を通じて、所有者等が抱える空家等に関する悩みや不安を解決し、市内の空家等の増加抑制に取り組みます。また、制度のさらなる充実化を図る観点から、相談対応力の向上に向け、相談員の登録要件を宅地建物取引士のみならず、他業種についても登録できるよう要件を拡充します。

高槻市空家相談員制度 相談フロー

① 相談員に直接相談の場合



② 市を通しての相談の場合



② 空家等の管理等に関する情報提供

空家等対策においては、まずは所有者等が自らの責任のもと、空家等を適切に管理することが重要です。しかし、それを実現するためには、所有者等に空家等に関する正しい知識と管理意識を持ってもらうことが必要です。

このため、現時点での空家等だけでなく、将来空家等になる可能性がある住宅の所有者等を対象に、関連団体等と連携し、空家等に関する問題解決に向けた効果的な情報提供・啓発を行います。また、セミナー参加者への相談会やアンケートを実施する等により、所有者等のニーズや悩みの把握に努め、より良い施策の検討につなげていきます。



③ 相続登記・住まいの終活等の啓発

空家等の発生は相続の発生に起因していることが多く、特に相続登記が行われない等により、所有者等が不明確になっている空家等については、状態が悪化しても、何ら対応がなされず、そのまま長期間放置されてしまうリスクが高くなります。

相続登記がなされていない空家等の発生抑制に向け、現住宅所有者および将来相続に直面する世代に対し、相続登記に関することや「住まいのエンディングノート」の活用による住まいの終活等について、セミナーや広報等、あらゆる機会、媒体を通じて周知・啓発に取り組みます。



相続登記啓発チラシ



住まいのエンディングノート

④ マイホーム借上げ制度の普及・促進

「マイホーム借上げ制度」とは、「一般社団法人移住・住みかえ支援機構（ＪＴＩ）」が実施する「住み替えを検討している、主に中高年世帯等の住宅を、ゆとりのある住居を求める子育て世帯等に賃貸させることで空家等とせず活用できる」制度です。

「マイホーム借上げ制度」の活用は、空家等対策における有効な取組のひとつであり、ＪＴＩと定期的に説明会を開催する等により、市民等に広く周知を図ります。

制度イメージ



⑤ 木造住宅耐震改修工事・除却工事補助制度の活用

本市では建物の耐震化を促進するため、木造住宅を対象に、耐震改修工事や除却工事費用に対する補助制度を設けています。本市の空家等の多くが本制度の対象期間に建築されたものであるため、所有者等に対する情報発信、制度利用の促進に取り組むことにより、空家等の改修、除却等をすすめる、周辺地域への被害防止を図ります。

⑥ 檜田地区空き家情報バンク制度の活用

市内山間部に存する檜田地区のコミュニティ活性化を図ることを目的とした、檜田地区の空家所有者と、檜田地区に定住を希望する移住希望者をマッチングする「檜田地区空き家情報バンク制度」は、空家等の発生抑制および活用促進の取組等、空家等対策にもつながるものであるため、制度の周知、情報提供による利用促進に取り組めます。

⑦ 空家見守り業務の利用促進

空家等または将来空家等になる可能性がある住宅の所有者等に対して、市内の NPO 団体等が実施する「空家見守り業務」の利用促進を行い、空家等の放置を防止することで、空家等の劣化、破損等による周辺へのリスク軽減を図ります。

⑧ 空家等調査の定期実施

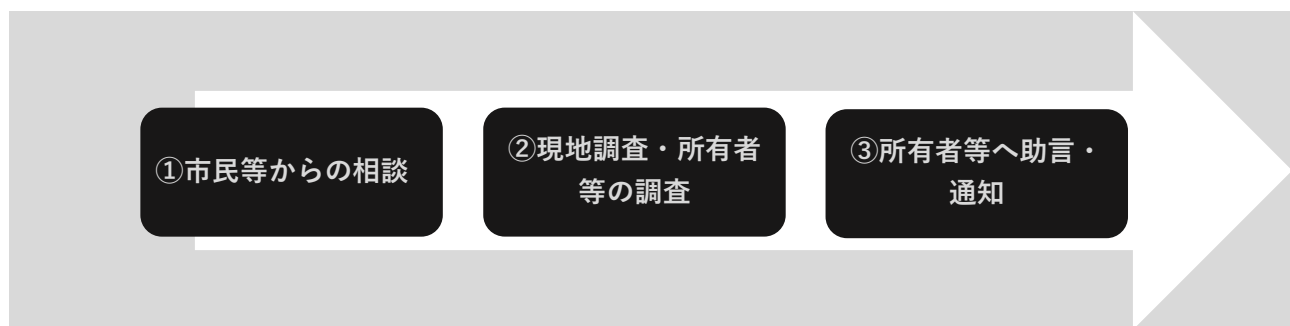
市内の空家等の状況把握を目的として、水道閉栓データに基づいた空家等調査を定期的を実施します。また、調査で判明した空家等の実態や傾向等の分析結果を踏まえ、より効果的な施策の検討を図ります。

⑨ 適切に管理されていない空家等の対策

ア 適切に管理されていない空家等への対応

適切な管理がなされておらず、周囲に影響を与えるおそれのある空家等については、現地調査にて空家等の危険度を判定した上で、所有者等を調査します。その後、所有者等に対し定期的かつ継続的に改善を促す通知、助言等を行い、早期改善を図ります。

【一般的な空家等の対応】



イ 空家等の活用等に向けた公民の連携

倒壊等の危険性がない等、今後も活用可能と見込まれる空家等については、適切にリフォーム等を行うことで再び市場に流通させることが可能となります。本市では空家等の活用、流通の促進に向け、大阪の住まい活性化フォーラムをはじめ、関連団体や専門事業者と連携し、空家等の所有者等のニーズや悩み等の相談対応を実施するとともに、セミナー等を通じて効果的な情報提供に取り組みます。

また、令和5年の空家法の改正で新たに創設された「空家等管理活用支援法人」および「空家等活用促進区域」の設定に係る制度については、今後必要に応じ活用の検討をすすめます。

ウ 特定空家等、管理不全空家等への対応

倒壊や破損等の危険性が生じ、周囲に著しく影響を与えるおそれのある特定空家等や管理不全空家等については、空家法に基づき適切に指導、措置等を実施します。また、所有者等が不在で、そのまま放置されている空家等については、財産管理制度を活用し、処分等を検討します。

エ 所有者等への支援

相続等の問題をはじめ、空家等に関する悩みや手続き面等に不安を抱える所有者等に対しては、個々の状況や事情に応じ、効果的な情報提供や助言を行うとともに、必要なサービス、制度が利用できるよう伴走型の支援を行い、早期解決を図ります。

第5章 適切に管理されていない空家等に対する措置

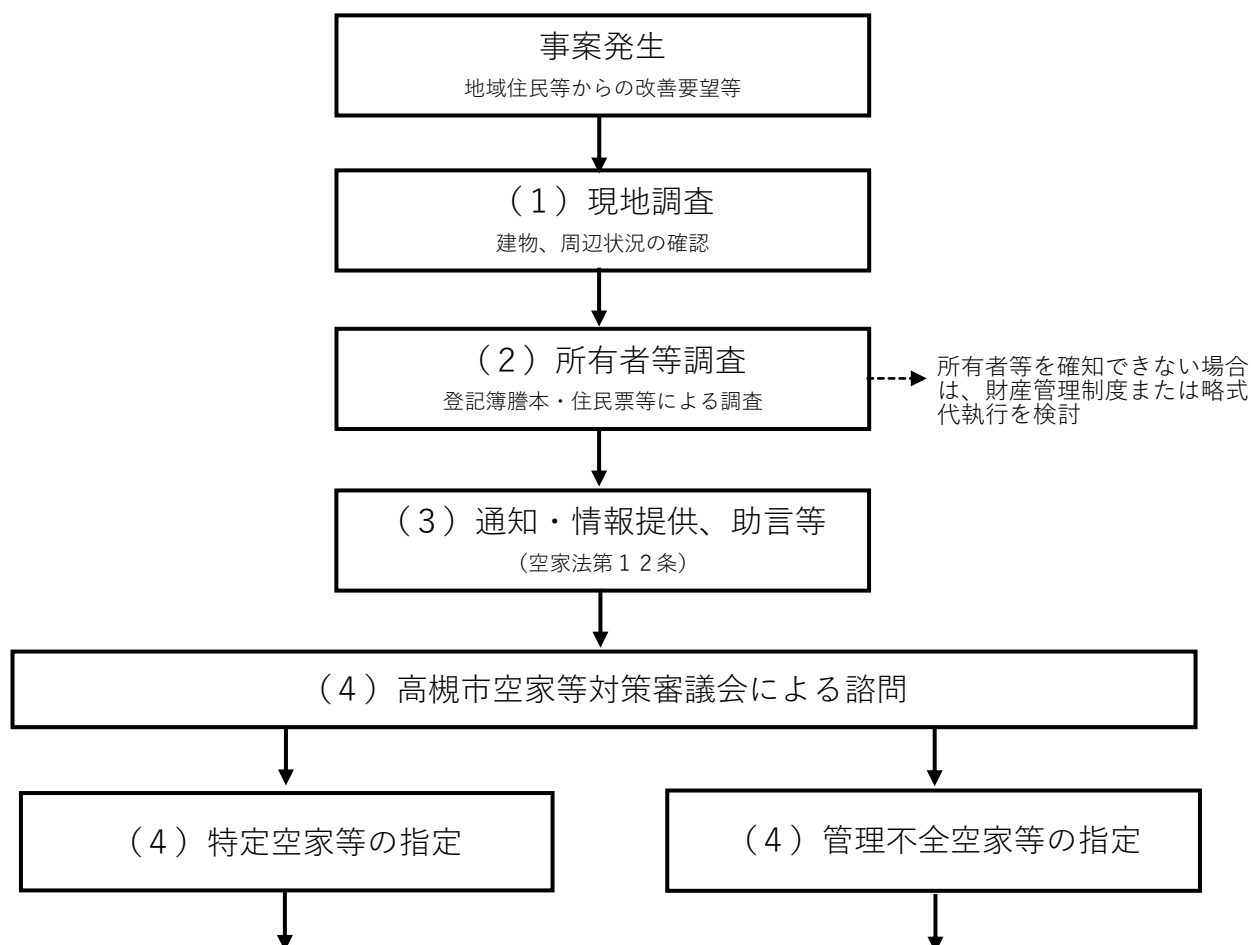
5-1 空家法における措置について

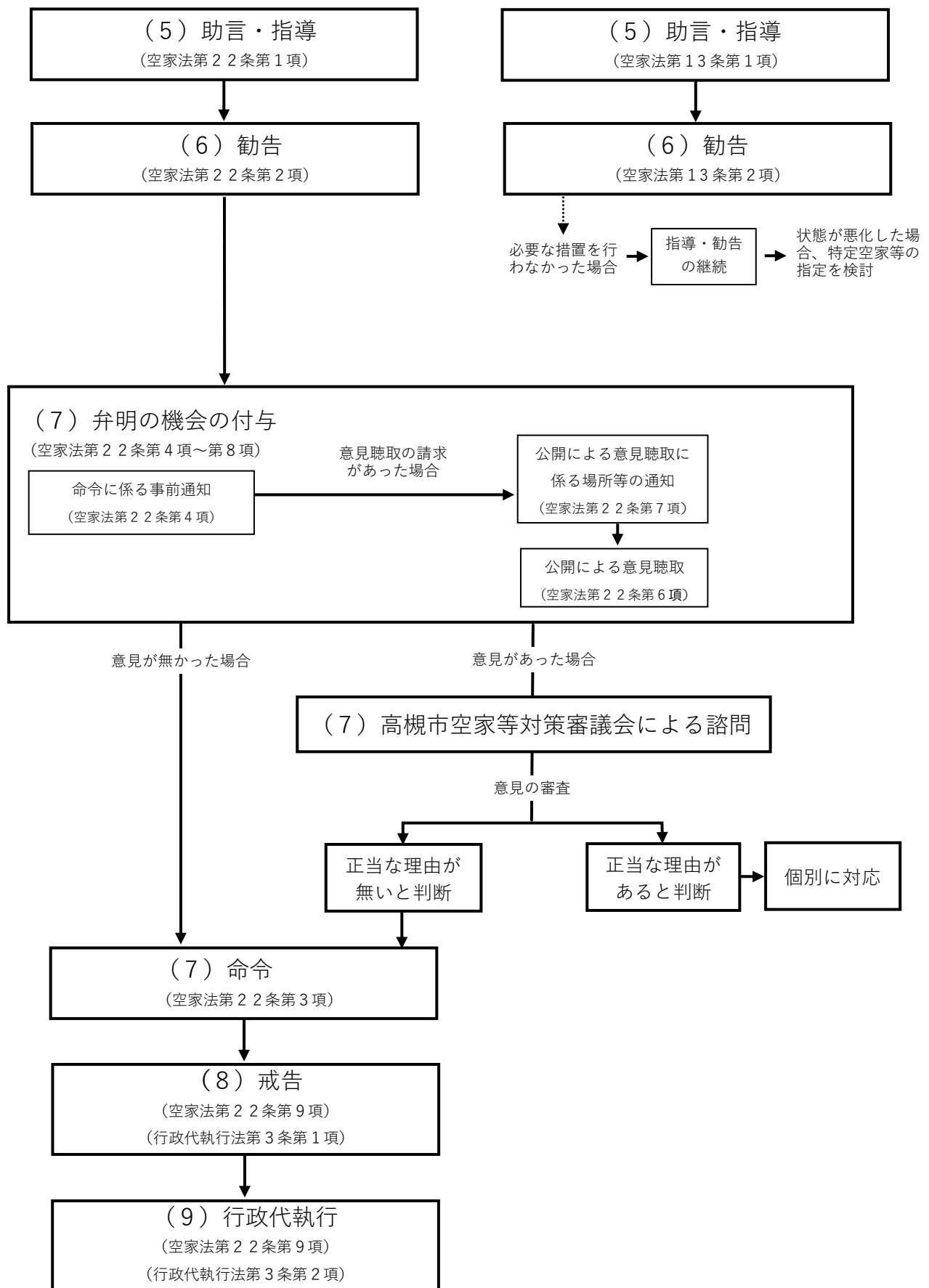
適切に管理されていない空家等は、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に様々な悪影響を与えます。これらの空家等については、空家法や国のガイドライン（管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針）に基づき、以下の手順による措置をとり、市民の安全・安心の確保に努めます。

5-2 措置の手順

適切に管理されていない空家等の措置の手順は以下のとおりです。

<措置のフロー図>





5-3 措置の内容

(1) 現地調査

地域住民等から改善要望があった空家等について、現地調査を実施し、空家等の状態や周辺への影響等について確認します。

(2) 所有者等調査

現地調査を実施した空家等のうち、適切に管理されていない空家等については、所有者等調査を実施します。所有者等調査は、登記簿謄本・住民票・戸籍謄本・固定資産税の納税者情報等を利用するほか、必要に応じて近隣住民等へ聞き取り調査を実施し、情報の把握に努めます。

所有者等が確知できない場合は、財産管理制度の活用や、略式代執行※による空家等の処分等を検討します。

※略式代執行（空家法第22条第10項）

所有者等に必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく所有者等を確知することができないとき、本市の負担において、その措置を自ら行い、または委任した者に行わせること。

(3) 所有者等への通知・情報提供・助言等（空家法第12条）

適切に管理されていない空家等については、所有者等に改善を図るよう通知するほか、管理、活用等に関する情報提供・助言を行います。

(4) 特定空家等・管理不全空家等の指定（空家法第2条第2項・第13条第1項）

所有者等へ通知・情報提供等を実施しても、改善がなされない場合は、本市の危険度判定基準に基づき、危険度が高いと考えられる空家等については、「高槻市空家等対策審議会」に諮り、特定空家等または管理不全空家等の指定を総合的に判断します。

なお、特定空家等、管理不全空家等の判断に際し、外観目視では足りず、敷地内に立ち入って建物等の詳しい状態を調査する必要がある場合には、所有者等に通知した上で、立入調査を実施します。

注：立入調査を拒み、妨げ、または忌避した者は、20万円以下の過料に処します。

(5) 所有者等への助言・指導（空家法第22条第1項・第13条第1項）

特定空家等、管理不全空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために、必要な措置をとるよう所有者等へ助言または指導を行います。

(6) 所有者等への勧告（空家法第22条第2項・第13条第2項）

所有者等へ助言または指導を実施した後、なお特定空家等、または管理不全空家等の状態が改善されない場合は、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告します。

注：勧告後は、特定空家等および管理不全空家等の状態が改善されるまで、固定資産税等の住宅用地特例が解除され、固定資産税等が大幅に増加することになります。
(固定資産税等の賦課基準日は1月1日です。)

(7) 命令（空家法第22条第3～8項）

特定空家等の所有者等へ勧告した後、所有者等が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらず、特に必要があると認められる場合は、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。

命令に際しては、あらかじめ所有者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、所有者に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。所有者が、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求した場合は、公開による意見の聴取を行います。所有者からの意見の内容については、「高槻市空家等対策審議会」に諮り審査します。

注：命令に違反した者は、50万円以下の過料に処します。

(8) 戒告（空家法第22条第9項）（行政代執行法第3条第1項）

所有者へ命令した後、所有者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないときまたは履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、相当の履行期限を定め、必要な措置をとるよう戒告します。

(9) 行政代執行（空家法第22条第9項）（行政代執行法第3条第2項）

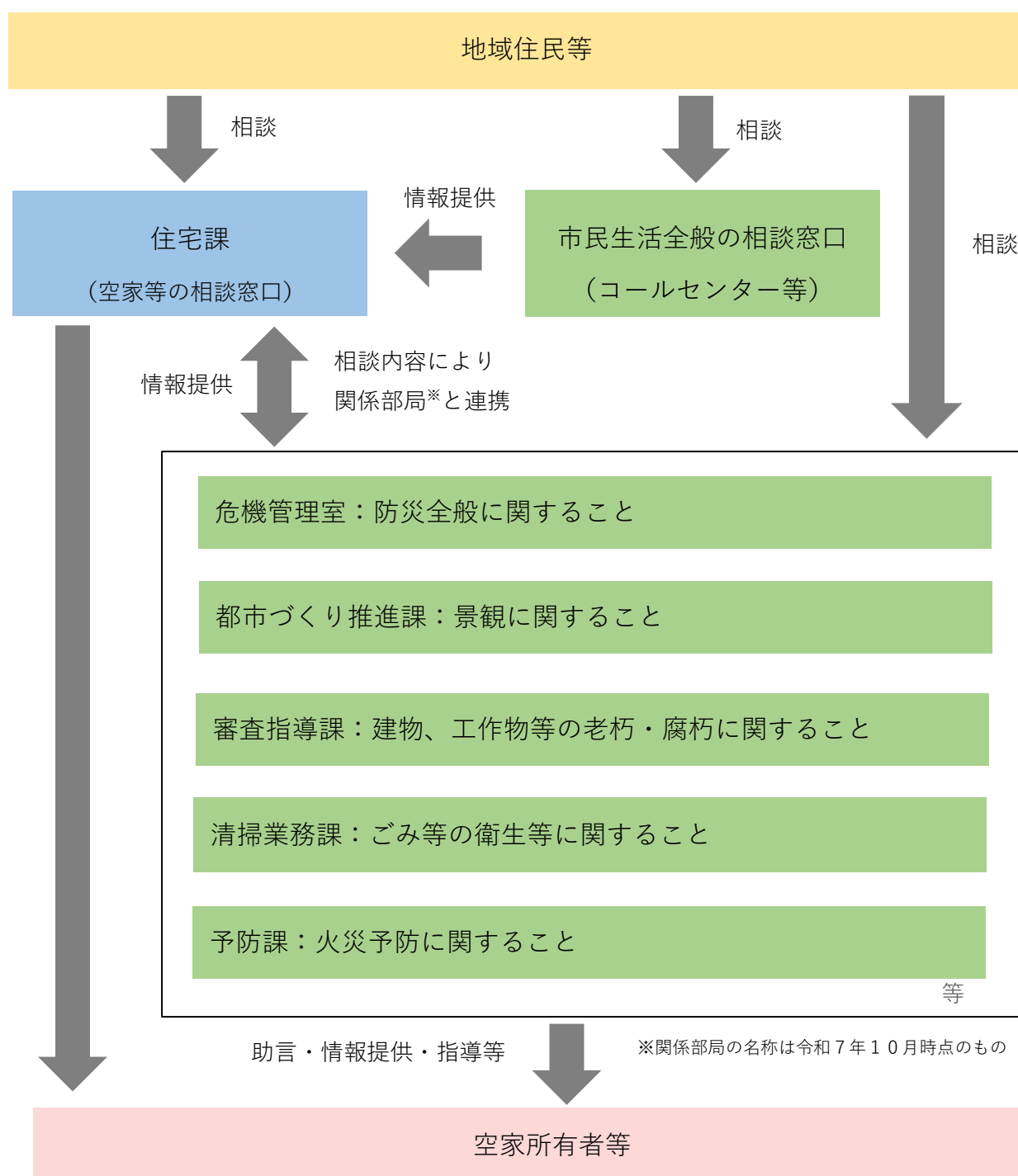
所有者へ戒告した後、期限までにその措置を履行せず、特に必要がある場合は、行政代執行を実施します。

注：行政代執行に係る費用については、所有者へ請求します。

第6章 空家等対策の実施体制等

6-1 庁内関係部局の連携による空家等の相談対応

空家等対策は、分野横断的で多岐にわたるものであり、本市の様々な部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題です。そのため、住宅課が相談窓口となり、その状態に応じて関係部局と連携して対応していきます。



6－2 関係団体等との連携

空家等の管理、賃貸、売却等に伴う所有者等からの様々な相談に対応するにあたっては、多岐にわたる分野の情報、知識、技術等が必要なことから、各種関係団体等と連携し、相談体制の充実を図ります。

(1) 本市における専門相談の活用

所有者等からの空家等の相続や活用など、様々な相談内容について、本市において実施している無料の専門相談を案内し、所有者等の空家等に関する問題解決に取り組めます。

本市の専門相談

行政書士による法務相談（行政書士） 官公庁申請書類・契約書・遺言書などの作成に関する相談
税務相談（税理士） 相続や贈与・不動産の売買に伴う税の申告などの国税に関する相談
登記相談（司法書士） 不動産の譲渡や相続などの登記・成年後見などに関する相談
測量相談（土地家屋調査士） 分筆・新（増）築などの登記・測量・境界に関する相談
建築相談（建築士） 住宅の新（増）築など建築に関する相談
不動産相談（宅地建物取引士） 不動産全般に関する相談
法律相談（弁護士） 契約・賃貸・相続・損害賠償などの法律上の問題に関する相談

(2) 関係団体等との連携・取組

大阪の住まい活性化フォーラム

既存住宅の質やイメージの向上、府民が安心して住める市場の環境整備の観点から、既存住宅流通・リフォーム・リノベーション市場の活性化を図り、もって府民の住生活の向上と大阪の地域力や安全性の向上に資することを目的として、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・公共団体により設立された団体です。

大阪府空家等対策市町村連携協議会

大阪府および府内の市町村で組織され、空家等対策に関する情報共有や職員の技術向上を図る等の取組を行っています。

6-3 庁内関係部局の協議体制

空家等がもたらす問題に関係する部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的かつ総合的に推進するため、「高槻市空家等対策庁内検討会議」、「高槻市空家等対策庁内連絡会」及び「高槻市空家等対策専門部会」を設置し、各部局における空家等の情報を共有するとともに、その課題、対策について協議を行います。

高槻市空家等対策庁内検討会議委員※

会長	副市長（都市創造部所管）	
副会長	副市長（都市創造部所管外）	
委員	技監	
委員	危機管理監	
委員	総合戦略部	部長
委員	総務部	部長
委員	市民生活環境部	部長
委員	健康福祉部	部長
委員	子ども未来部	部長
委員	都市創造部	部長
委員	街にぎわい部	部長
委員	消防本部	消防長

※委員構成は令和7年10月時点のもの

高槻市空家等対策庁内連絡会委員※

	危機管理室	主幹
総合戦略部	みらい創生室	主幹
総務部	資産税課	課長
市民生活環境部	コミュニティ推進室	主幹
	清掃業務課	課長
健康福祉部	地域共生社会推進室	主幹
子ども未来部	子ども政策課	課長
都市創造部	都市づくり推進課	課長
	審査指導課	課長
	住宅課	課長
街にぎわい部	産業振興課	課長
消防本部	予防課	課長

※委員構成は令和7年10月時点のもの

高槻市空家等対策専門部会委員※

	危機管理室	主幹
総務部	資産税課	課長
市民生活環境部	清掃業務課	課長
都市創造部	都市づくり推進課	課長
	審査指導課	課長
	住宅課	課長
消防本部	予防課	課長

※委員構成は令和7年10月時点のもの

6－4 高槻市空家等対策審議会

空家等対策計画の作成及び変更並びに実施、その他特定空家等および管理不全空家等に関する重要事項の調査審議については、本市の附属機関である「高槻市空家等対策審議会」における審議に諮り、専門的知見を踏まえた効果的な空家等対策の推進に取り組みます。

高槻市空家等対策審議会委員※

会長	大学教授
副会長	弁護士
委員	建築士
委員	司法書士
委員	不動産鑑定士
委員	土地家屋調査士
委員	高槻市社会福祉協議会評議員
委員	高槻市コミュニティ市民会議役員

※委員構成は令和7年10月時点のもの