

1. 空き家の現状

市の概況	<ul style="list-style-type: none"> 昔ながらの趣を残す集落と新たにつくられた住宅地が共存し、それぞれが特徴的なまちなみを形成 大阪・京都市内等へのアクセスが便利
空き家の動向	<ul style="list-style-type: none"> 人口は平成22年をピークに減少、高齢単身世帯が増加傾向 空き家率は全国及び大阪府全体よりも低い水準であるが、空き家数は増加傾向 空き家に関する相談件数は増加傾向
空き家実態調査	<ul style="list-style-type: none"> 前回調査(平成29年度調査)から空き家数が167件増加(343件⇒511件) 前回調査で空き家と判定されたものの6割が解消 古集落や開発年代の古い計画的住宅地で空き家が多く発生 古集落では、長屋建の空き家の割合が高い 建物の外観に不具合の見られない空き家は8割以上 草木の繁茂など、敷地の管理状態に不具合のある空き家が5割以上 前面道路が2項道路や接道なしの空き家が約2割
空き家実態調査	<ul style="list-style-type: none"> 空き家となった理由の1位は「住み替え」、2位は「相続」 空き家の7割は旧耐震基準の時期に建築 管理頻度の低い空き家(管理していない、数年に1回程度)が約2割 所有者の居住地が遠方になるほど管理頻度は低下 売却の意向が強い一方で、売却・賃貸で困っている人の3割は「買い手(借り手)が見つからない」と回答 空き家所有者等の2割は活用の意向なし 解体で困っていることは、経済的な負担増と更地後の活用方法
関連法令	<ul style="list-style-type: none"> 空き家特措法の改正(令和5年) マンション管理適正化法の改正(令和2年)

2. 空き家対策を進めていく上での課題

(1) 問題が深刻化する前の早期対応が求められる

- 空き家は、放置され老朽化が進むほど修繕コストは高くなり、様々な問題を引き起こす要因にもなる。
- 空き家となった経緯は、住み替えや相続によるものが多く、住み替えによる従前の地域コミュニティとの関係性の希薄化や、相続による権利関係の複雑化等が空き家の放置にも大きく関係している。
- 買い手(借り手)が見つからない流通性の低い空き家が少なからず存在し、また、前面道路の整備が不十分な敷地で空き家が増加する傾向にある。

(2) 地域特性を踏まえた空き家の活用が求められる

- 古集落では、交野らしい景観の要素である伝統的民家の空き家化の抑制、活用が求められるが、道路が狭いこと、建物の規模が大きく改修費用の負担が大きいことなど、所有者等だけでは解決できない問題を抱えている。
- 計画的住宅地では、子育て世帯等の転入による世代交代が進まなければ、さらなる高齢化や空き家の急増が懸念される。
- 鉄道駅に隣接した住宅地では、敷地が狭小な住宅や長屋建の住宅が多く存在し、このような住宅の空き家化が顕著である。



昔ながらの趣を残す集落

計画的に整備された新興住宅地

(3) 地域住民の安全・安心の確保が求められる

- 令和4年度空き家実態調査によると、建物の損傷が激しい空き家が一定数存在し、草木の繁茂など敷地の管理状態に不具合のある空き家が半数以上を占めている。前回調査の結果と比較すると、建物の損傷が激しい空き家は増加している。
- 所有者の居住地が遠方になるほど空き家の管理頻度が低下している。
- 空き家の中には、適正な管理がなされず、近隣住民の安全を脅かしている空き家が存在する。

3. 空き家対策の取組の方向性(案)

◎ 現行計画に基づく取組の継続

- 前回調査で空き家と判定されたものの6割が解消されたことを踏まえ、これまでの取組を継続する。

＜現行計画に基づく取組＞

空き家対策の基本方針	空き家対策の取組	取組内容
空き家の発生抑制・流通促進	市民への意識啓発	<ul style="list-style-type: none"> ホームページ等による情報発信 終活をテーマにしたセミナー
	所有者への助言・啓発	<ul style="list-style-type: none"> 納税通知へのチラシ同封 不動産協会との連携
	住宅ストックの良質化	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅耐震補助制度 同居・近居促進事業補助制度 中古住宅流通促進・リフォーム等補助制度 住宅取得流通促進事業補助制度 金融機関との連携
まちづくりの視点を持った空き家の活用	伝統的民家を活用した空き家対策【古集落】	<ul style="list-style-type: none"> 私部古集落ワークショップ
	ゆとりある敷地を維持した空き家対策【計画的住宅地】	<ul style="list-style-type: none"> 私市山手地区に係る空き家セミナー
管理不全な空き家の解消	地域と連携した空き家の維持管理	<ul style="list-style-type: none"> シルバー人材センターとの連携
	老朽化した空き家の除却	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅除却補助制度
	特定空家等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> 空き家所有者への通知・助言等

◎ 新規・拡充する取組

(発生抑制・流通促進)

- これまでの周知方法に加え、SNS等を活用した周知・啓発により、流通促進につなげる。
- 納税通知書に同封していたチラシを刷新し、より分かりやすいものとする。

(空き家の活用)

- 賃貸の意向がある空き家所有者を支援するため、その手続き等に係るセミナーの開催とあわせて、利用ニーズを踏まえた事業者等とのマッチングの仕組みを確立する。
(活用事例：小規模保育所やシェアハウス 総合型地域スポーツクラブなど)

(管理不全な空き家の解消)

- 遠方にお住いの所有者ほど維持管理に係る困難さを感じられているため、ふるさと納税制度を活用した維持管理の仕組みを導入する。



引用：きさいち邸 産栗日HPより

