

1. 住宅地の特性と空き家の状況

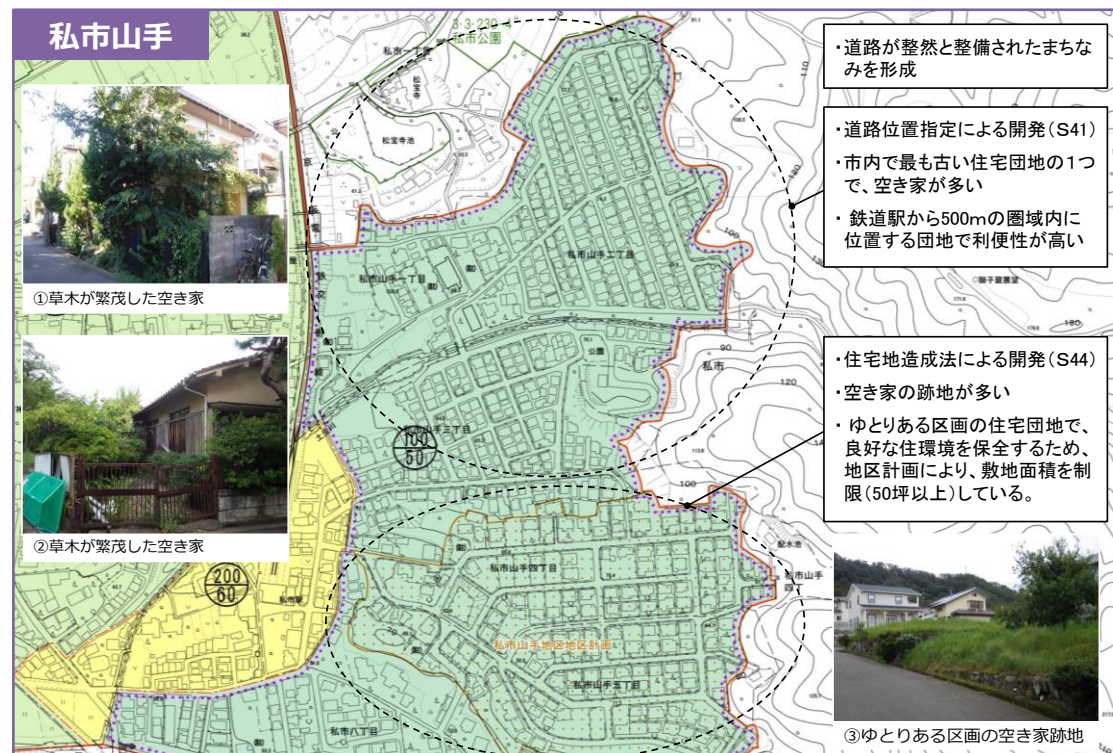
- ・交野市の住宅地の特色として、昔ながらの趣を残す集落と新たに
つくられた住宅地が共存していることが挙げられ、それぞれが特
徴的なまちなみを形成している。



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



2. 対策にあたっての基本的な考え方

- ・交野市の空き家率は、大阪府内市町村の空き家率に対して低い水準（平成 25 年住宅・土地統計調査）となっているが、今後は、高齢化や人口減少、既存住宅の老朽化等に伴う空き家の増加が予想される。
- ・空き家の増加が、歴史の中で培われた特徴的な景観や良好な住環境を阻害し、地域の活力や魅力の低下につながるよう、空き家の増加を見据えた早期対策の強化を図る。

3. 空き家の現状と課題

課題① 問題が深刻化する前の早期対応として空き家の流通を促進し、発生抑制等に取り組むことが必要

空き家 実態調査	・建物の外観に不具合の見られない空き家が8割以上 ・前面道路幅員4m未満の空き家が約7割 ・星田、私部など旧来の集落で空き家が多い ・新興住宅地では開発年代の古い私市山手で空き家が多い ・空き室の多い長屋の老朽化
所有者 意向調査	・空き家となった理由は、住み替えに次いで相続によるものが多い ・売却の意向（45.5%）が強い一方で、現状維持が約2割 ・売却・賃貸で困っていることは、「買い手（借り手）が見つからないが」が約4割 ・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

課題② 旧来の集落や計画的住宅地それぞれの地域特性を踏まえた空き家の活用が必要

旧来の 集落	・伝統的な様式の建物が多く、街道・古道沿いの家なみ、社寺等が特徴的な景観を形成 ・城下町の名残や昔からの集落の道路形状が受け継がれている一方、細街路が多い ・お寺の空き家化などが発生 ・民間による空き古民家の活用の動き
計画的 住宅地	・道路が整然と整備されたまちなみを形成 ・ゆとりある区画の団地では、地区計画等を活用して住環境を保全している一方、空き地（空き家跡地）が点在 ・完成から 40～50 年以上が経過している住宅団地では、高齢化が一斉に進行

課題③ 地域住民の安全・安心を確保することが必要

空き家 実態調査	・建物の損傷が激しい空き家が一定数存在 ・草木の繁茂など、敷地の管理状態に不具合のある空き家は約7割 ・空き室の多い長屋の老朽化
所有者 意向調査	・空き家の7割以上が旧耐震基準で建築 ・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1割 ・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

4. 取組の方向性（案）

（1）空き家の流通促進

- ・現に存在する空き家対策とあわせて、今後、増加が予想される空き家の発生を抑制する。
- ・使用目的の定まらない活用可能空き家の流通促進、買い手等が見つからない流通性の低い空き家対策に取り組む。

●主な検討課題

ア. 流通に必要な合意形成が困難な空き家の抑制

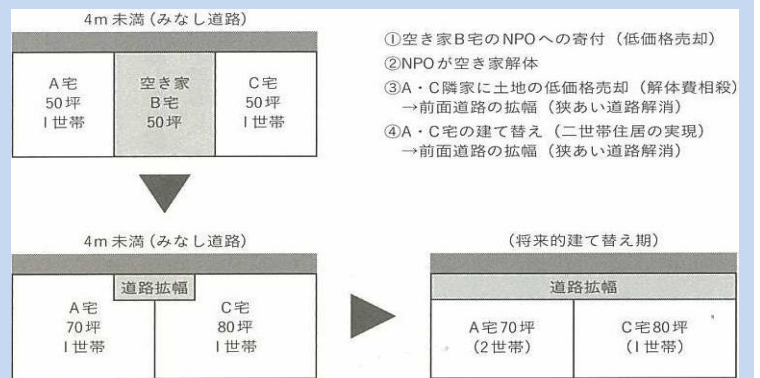
- ・共有持ち分等で登記、相続登記がされない空き家を予防するための相続前後の対応における啓発方法
- ・借地で借地権譲渡の合意形成を円滑化する取組

イ. 空き家を除却した跡地の有効活用の促進

- ・進入路の幅員が1mほどしかない空き家の除却を促す観点で、その跡地活用を促進する取組
- ・再建築が困難な狭小地の活用を促進する取組（長屋の跡地、敷地規模に対して形態規制が厳しい土地）

取組の事例

つるおか・ランドバンク事業（鶴岡市）



（2）「まち育て」の視点を持った空き家の活用

- ・旧来の集落や計画的住宅地において、定住人口の増加、子育て層の定着、地域交流、福祉サービス拡充等の課題解決に資する空き家（跡地を含む）の活用を促進する。
- ・住民ニーズ等を踏まえた施設の導入など、空き家の活用を核としたまちの魅力づくりを支援する。

●主な検討課題

ウ. 所有者等以外の第三者による公共的活用の促進

- ・旧集落に残る古民家など地域資源となる空き家の所有者等と活用希望者をマッチングさせる取組
- ・その他の支援策

市内の事例

私市保育園



空き家だった古民家を改修

エ. 空き家への子育て層の住み替えの促進

- ・計画的住宅地で、ゆとりある敷地規模を維持する観点での子育て層の転入を促進する取組

（3）管理不全な空き家の解消 ※第2回会議で協議

- ・適正管理の促進、特定空き家等への措置等を行う。