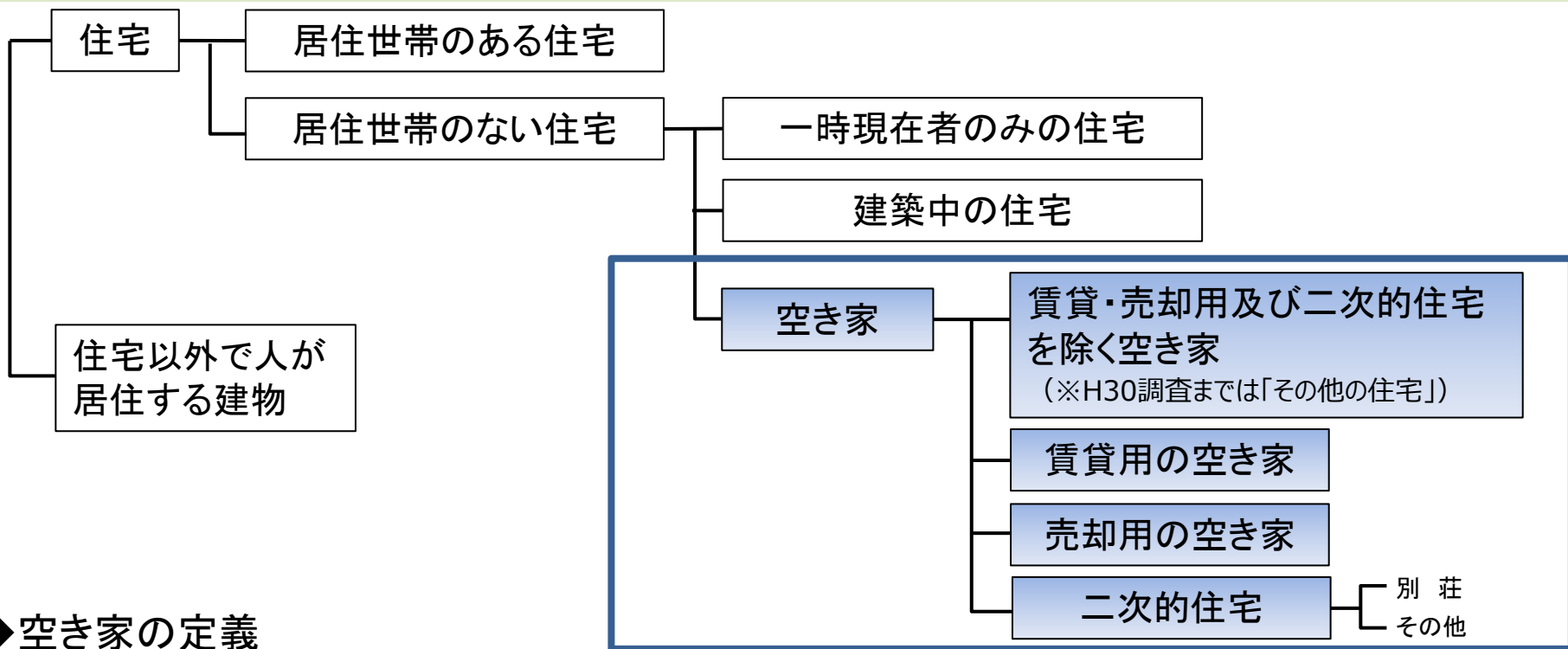


空き家の現状等

(参考) 住宅・土地統計調査における「空き家」の定義



◆空き家の定義

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に住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(注: 空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)	
賃貸用の空き家	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	
売却用の空き家	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われる住宅で、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

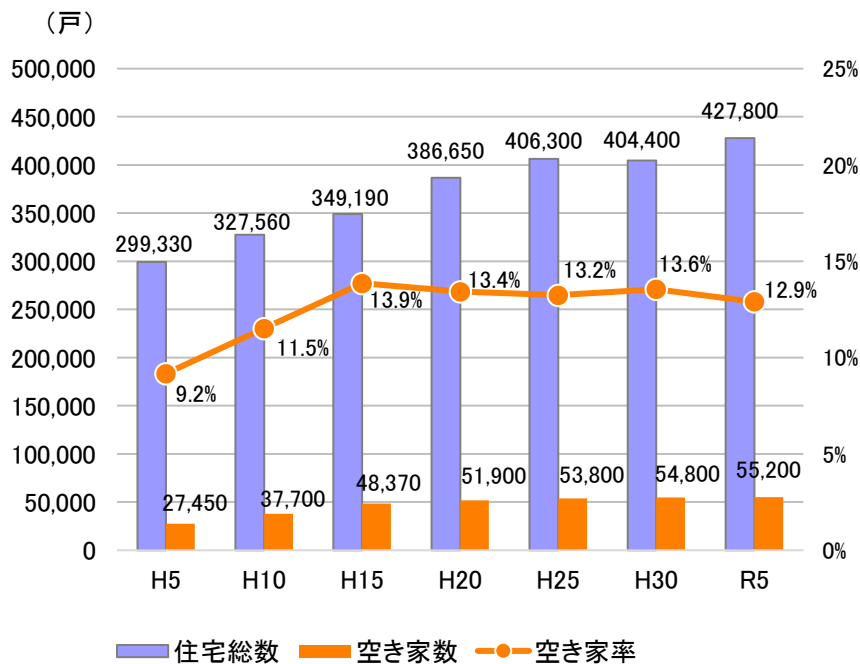
1.空き家の現状（1/4）

令和5年住宅・土地統計調査（総務省）結果より

①空き家数の推移

- 本市のR5の住宅総数は427,800戸で前回調査（H30）より増加した。
- R5の空き家数は55,200戸で増加傾向であるが、住宅総数に占める割合（空き家率）はR5で12.9%で、H30から0.7ポイント低下した。

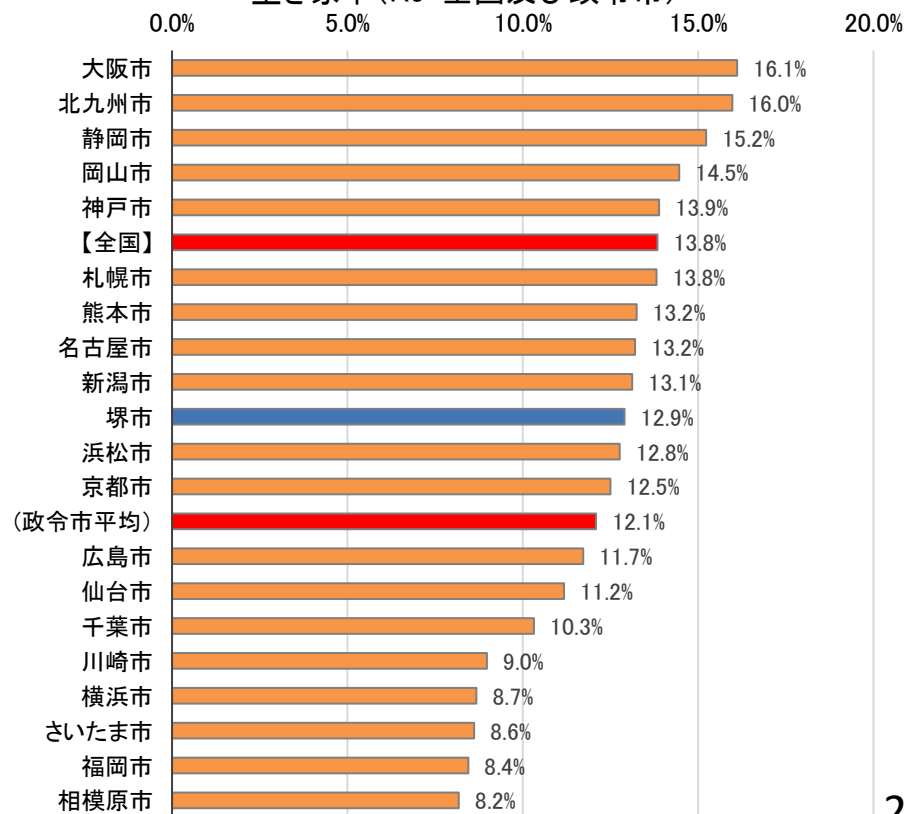
住宅総数、空き家数、空き家率の推移



②空き家率（全国・政令市比較）

- 本市の空き家率を全国及び政令市と比較すると、全国値（13.8%）よりも0.9ポイント低く、政令市平均（12.1%）よりは0.8ポイント高くなっている。

空き家率（R5・全国及び政令市）

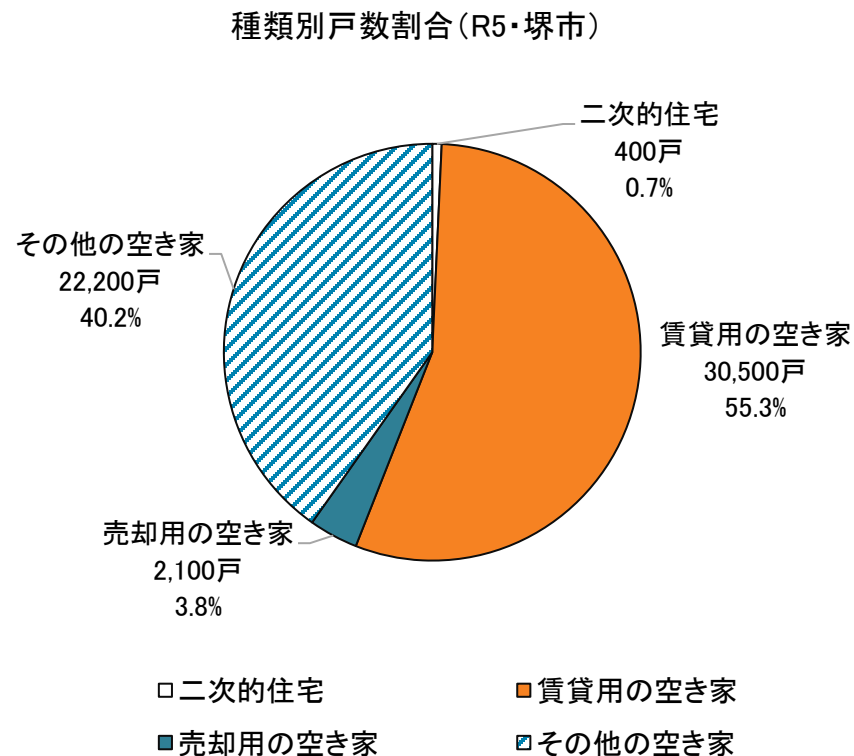
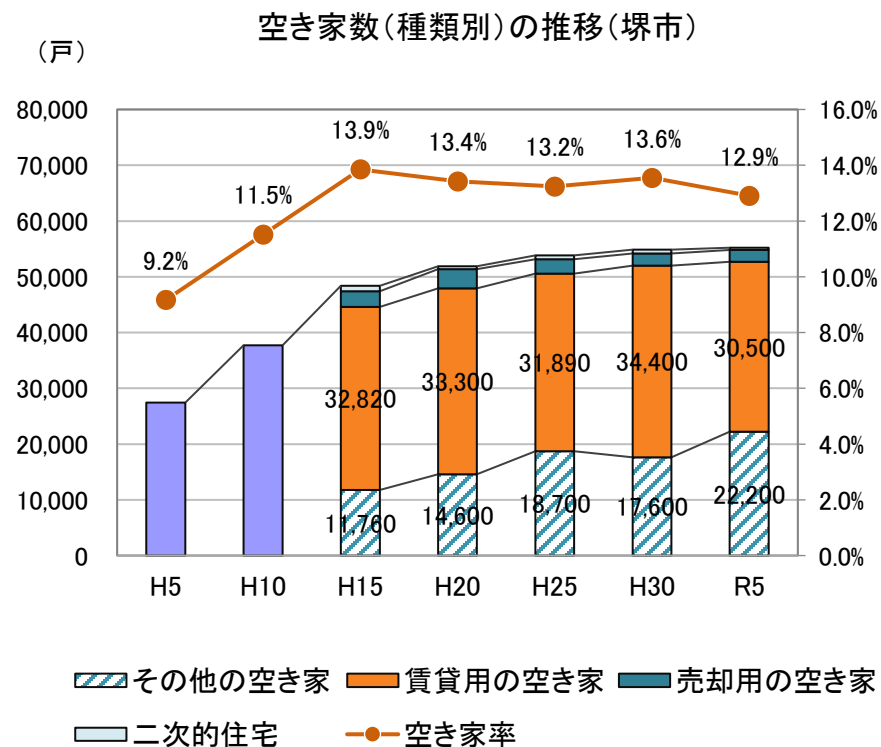


1.空き家の現状（2/4）

③種類別空き家の状況

○種類別空き家数では、「その他の空き家（賃貸・売却用又は二次的住宅を除く空き家）」がH30からR5で4,600戸増加した。また賃貸用の空き家では、H30からR5で3,900戸の減少となった。

○R5では「賃貸用の空き家」が55.3%と最も多く、次いで「その他の空き家」が40.2%となり、双方で95.5%を占めている。

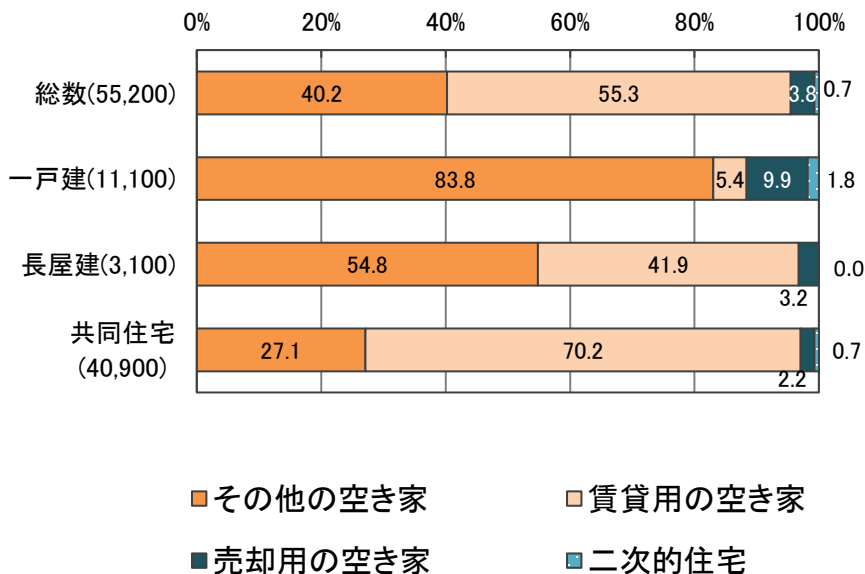


1.空き家の現状（3/4）

④建て方別・種類別空き家数割合

- 一戸建では「その他の空き家」が83.8%を占めている。
- 長屋建では「その他の空き家」が54.8%、「賃貸用の空き家」が41.9%である。
- 共同住宅では、約7割が「賃貸用」、約3割が「その他の空き家」となっている。

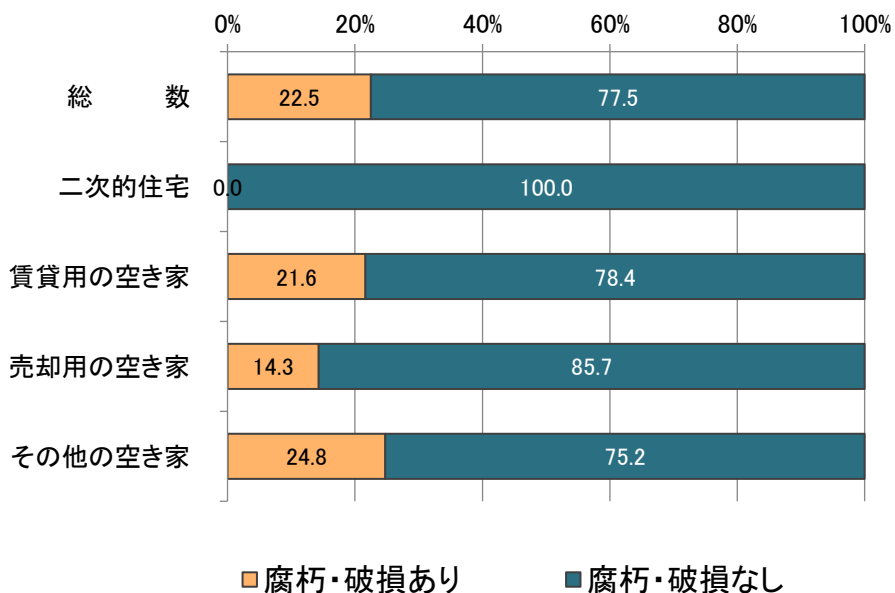
建て方別種類別の割合（R5・堺市）



⑤腐朽・破損の有無別空き家数割合

- 空き家数全体の77.5%が「腐朽・破損なし」、22.5%が「腐朽・破損あり」である。
- 種類別の腐朽・破損ありの割合は、「賃貸用の空き家」が21.6%、「その他の空き家」が24.8%となっている。

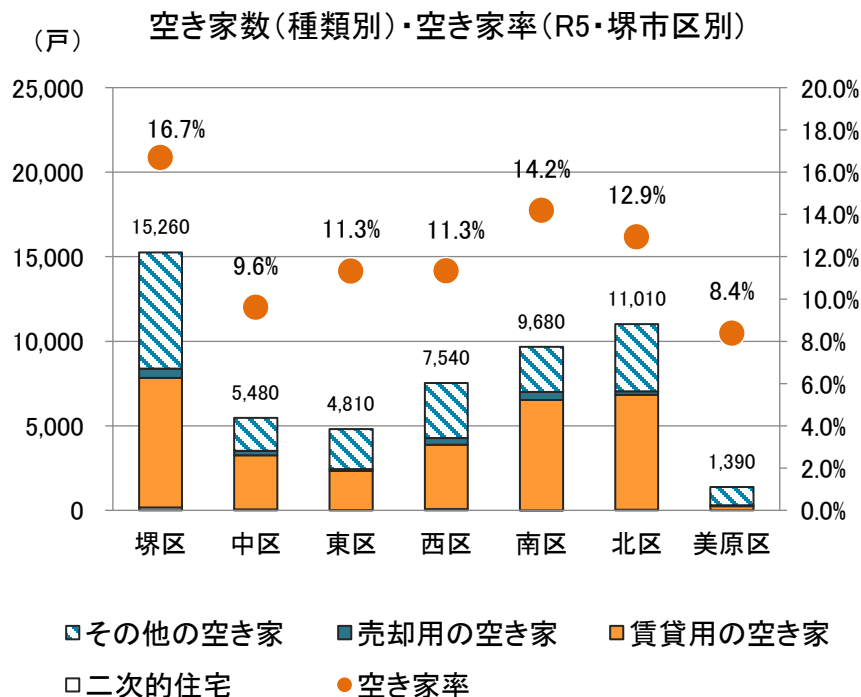
種類別 腐朽・破損の有無別の割合（R5・堺市）



1.空き家の現状（4/4）

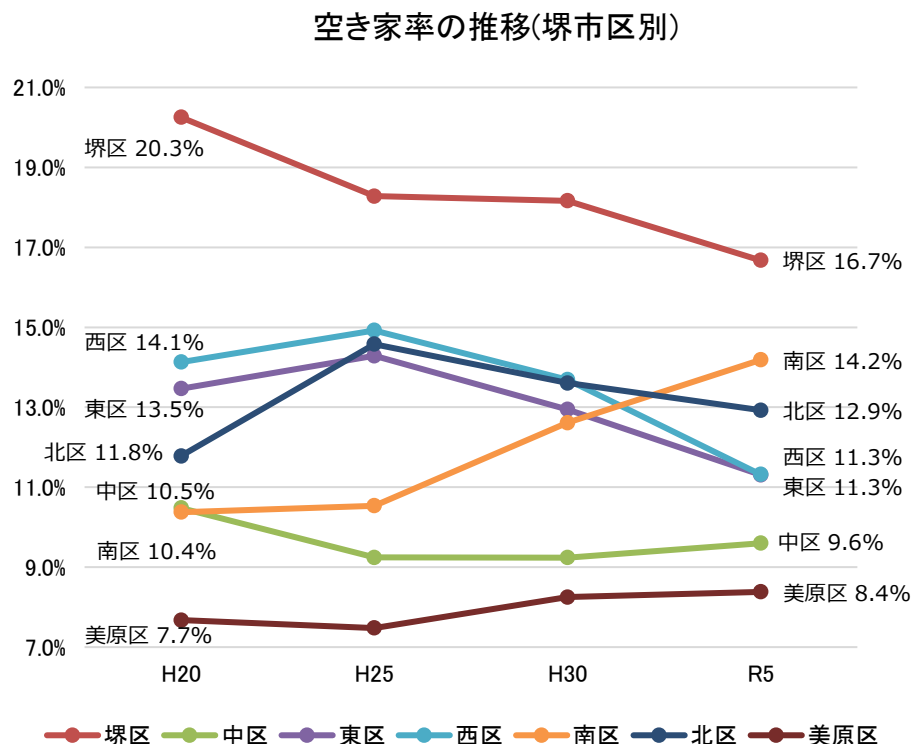
⑥区別の空き家数（種類別）と空き家率

- 空き家数は、堺区が一番多く、次いで北区が多くなっている。
- 空き家率は、堺区が16.7%で一番高く、次いで南区が14.2%で高くなっている。



⑦区別の空き家率の推移

- 空き家率は、堺区、西区、東区、北区で低下傾向を示している。
- 中区、美原区では概ね横ばいか微増の傾向である。
- 南区では上昇傾向を示している。

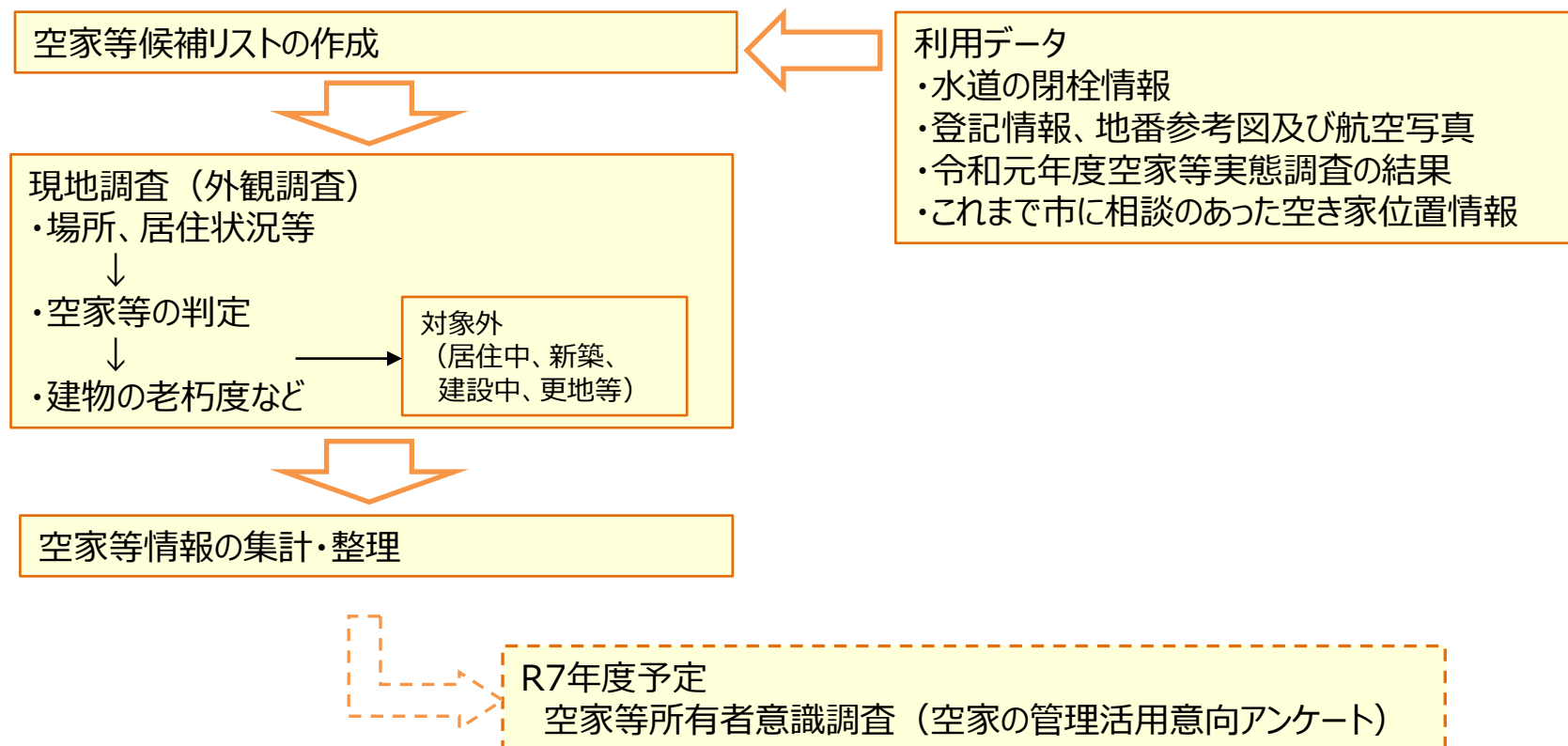


2.令和6年度空家等実態調査の概要（1/2）

市内の一戸建及び長屋建の空家等の実態を把握し、所有者に対して空家等の適正管理・利活用を促進していくため及び「堺市空家等対策計画」改訂の基礎資料収集のため、堺市全域の空家等の実態調査を実施。

- ・対象エリア：堺市全域
- ・対象とする住宅：一戸建、長屋建
- ・調査期間：令和6年6月～令和7年3月

<調査のフロー>



2.令和6年度空家等実態調査の概要（2/2）

○令和6年度空家等実態調査の結果（速報値）

12月末までに現地調査を終え、速報値は7,607戸となっています。
令和元年度から令和6年度の期間において、2,789戸（約41%）の空家が利活用等されています。一方で、新たに3,596戸の空家が増えています。



各区の結果は、以下のとおりとなっています。

堺区では、空家戸数は、ほぼ変わっていませんが、東区では、234戸の空家が増えています。

	堺区	中区	東区	西区	南区	北区	美原区
令和元年度	1,854	875	879	1,480	552	760	400
令和6年度	1,859	1,023	1,113	1,652	610	876	474
増減	5	148	234	172	58	116	74

3.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の概要

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

改正の要旨

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍。今後も増加。(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化。

法律の概要

○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. 活用拡大

①空家等活用促進区域

(例)中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- 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

⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- 市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- 所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応(※事前に所有者意向)
- 市区町村長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 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- 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

- 市区町村長に報告徴収権(勧告等を円滑化)

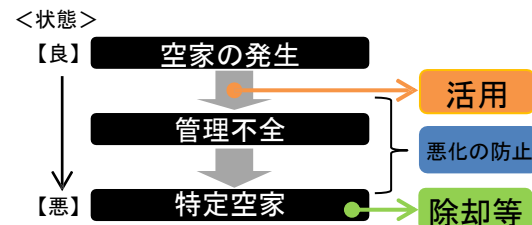
②代執行の円滑化

- 命令等の事前手続を経る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(管理不全空家、特定空家等)

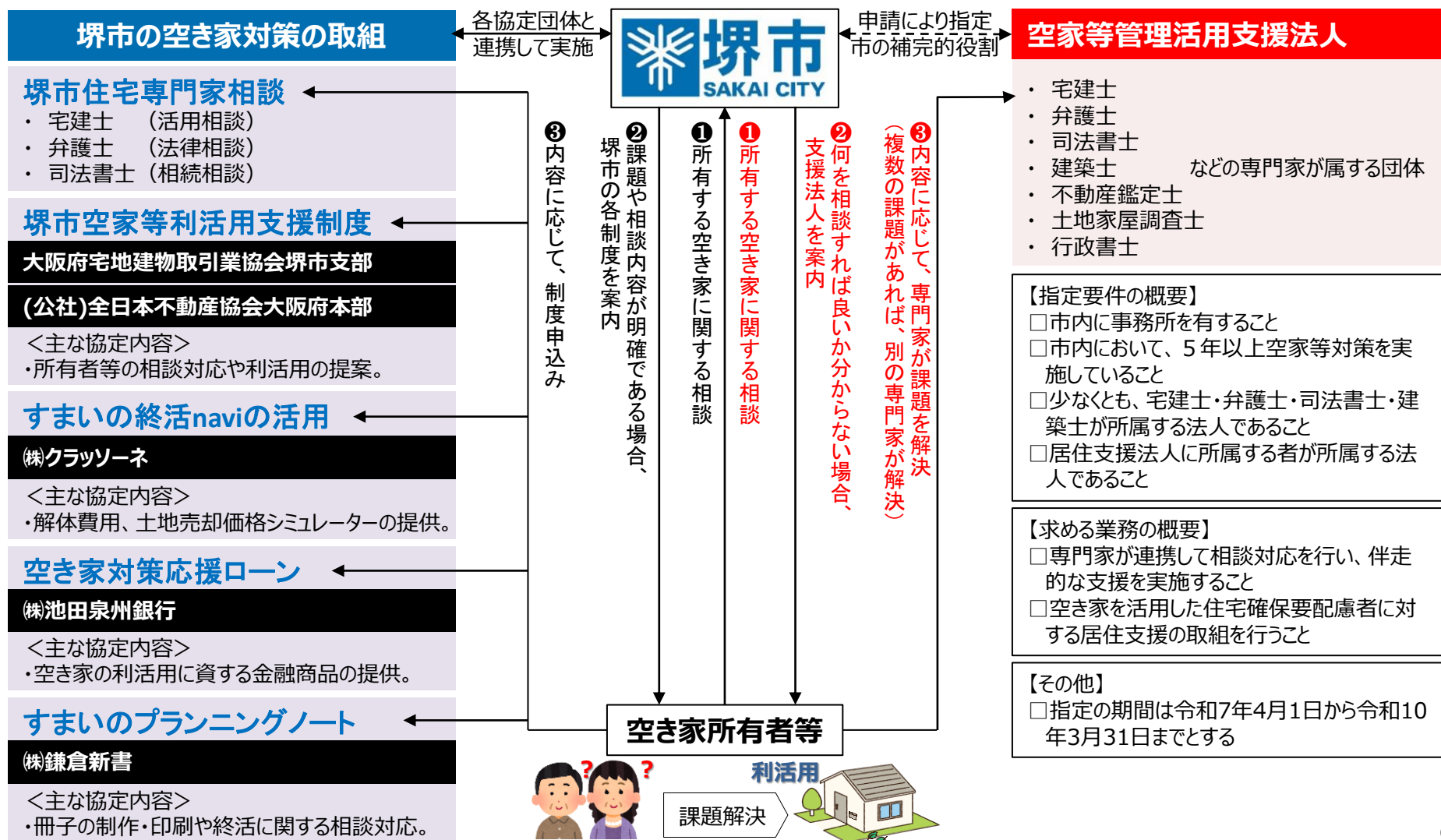
- 市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応

※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可



(参考) 空家等管理活用支援法人について

空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくことを目的に創設された支援法人制度について、以下のとおり要件等を公表し、令和7年2月に申請を受付します。空き家所有者等に対する伴走的な支援や空き家を活用した居住支援の取組により、空家等対策を進めます。



(参考) 堺市空家等対策計画の概要

空家等対策を総合的かつ計画的に推進していく際の指針を示すことを目的とする空家等対策計画を策定（R4一部改訂）。計画期間：令和3年度～12年度（「さかい 魅力・安心 住まいプラン」に統合）

【計画の位置づけ】

- ・「堺市基本計画2025」を上位計画とし、空家等対策の推進に関する特別措置法第7条に基づく計画
- ・「堺市空家等対策計画」を「さかい 魅力・安心 住まいプラン（堺市住生活基本計画）」における部門別計画として、同プランに統合（R4.6）

【基本方針】

1. 空家等の所有者等による管理の原則
2. 空家等の活用・流通の促進
3. 管理不全な空家等に対する対応
4. 地域（市民）・関係団体等との連携

【空家等対策の取組み方針】

1. 空家化の予防対策
 - （1）所有者等への働きかけ・啓発
 - （2）空家等の所有者相談窓口の設置・運用
 - （3）空家等管理事業の活用促進
2. 空家等の活用・流通対策
 - （1）空家等活用の専門家との連携
 - （2）専門家への相談機会の提供
 - （3）定住促進や子育て世帯の居住促進施策等との連携
3. 管理不全な空家等に対する対策
 - （1）所有者への注意喚起
 - （2）特定空家等への対応
 - （3）他の法律等による対応

【空家等対策の推進体制】

- （1）相談窓口の整備
- （2）庁内の連携体制
- （3）関係団体との連携
- （4）有識者・専門家からの意見聴取
- （5）重点地区においては、国等の支援策の活用を検討