

第1章 計画の目的と位置づけ

1-1. 第3期計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズ及び産業構造の変化等に伴い、空き家が全国的に増加しています。このような空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、しいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

このような状況を踏まえ、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家の活用を促進するため、国や市町村等が、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が公布され、平成27年2月26日に一部施行、平成27年5月26日に全面施行されました。

本市では、空家等の増加抑制や有効活用等の対策を総合的に進めるため、平成29年4月に「池田市空家等対策計画（以下「当初計画」という。計画期間：平成29年度から令和3年度の5年間）」、令和3年4月に「第2期池田市空家等対策計画（以下「第2期計画」という。計画期間：令和3年度から令和7年度の5年間）」を策定しました。

また、増加する空家等の適正管理に関する取組の推進にあたり、平成29年4月に「池田市空家等及び空き長屋等の適切な管理に関する条例（以下「空家等条例」という。）を制定し、空家等対策を総合的に進めてきました。

一方で、国においては、増加する空家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、空家等の「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした空家法の一部を改正する法律が令和5年6月14日に公布され、同年12月13日に施行されました。

以上の背景を踏まえ、本市におけるこれまでの取組や社会状況等の変化を踏まえたうえで、今後の空家等対策の方向性や施策展開のあり方等を見直すことを目的として「第3期池田市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。

1-2. 大阪府における空家等対策

大阪府では、空家法に基づき、平成 27 年 2 月に大阪府域の空家等対策の推進について市町村相互間の連絡調整・協議等を行う「大阪府空家等対策市町村連携協議会」を設置するほか、平成 27 年 12 月には市町村が空家等対策計画の作成や実施をするにあたっての技術的助言として、「特定空家等ガイドライン運用マニュアル」が、令和 2 年 3 月には「管理不全空家対策に係る各種制度等運用マニュアル」が示されたところです。

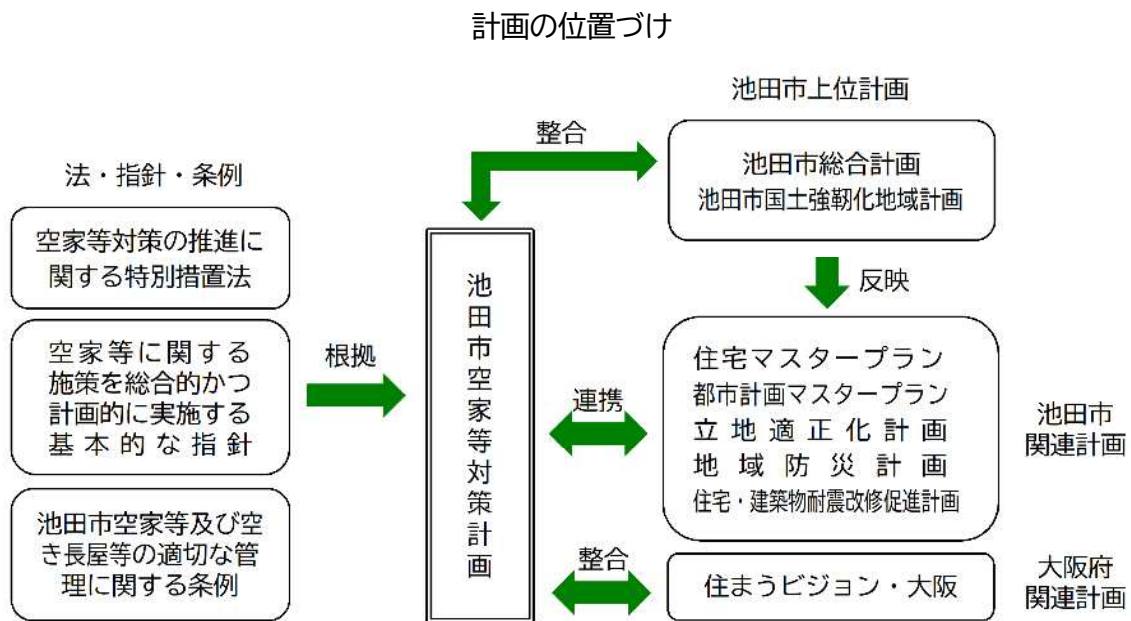
また、大阪における今後の住宅まちづくり政策のめざすべき目標や施策の展開方向を示す「住まうビジョン・大阪（平成 28 年 12 月大阪府策定）」の中で、空家等対策が重点的に取り組む施策として位置づけられました。

さらに、平成 31 年 3 月に策定した「空家総合戦略・大阪 2019」に基づき、市町村による空家の適正管理・除却や空家の利活用、民間事業者団体と連携した既存住宅流通やリフォーム・リノベーション市場の活性化につながる取組みを推進した結果、空家対策における基礎的な対応や市町村の体制整備は概ね完了した、と評価しており、「空家総合戦略・大阪」の後継として、大阪府の当面の具体的な取組を示す「空家対策の取組方針」を策定し、空家等対策に関わる様々な取組主体が連携して取組みを推進することにより、大阪ならではの魅力を存分に活かし、居住魅力あふれる大阪の実現をめざしていくこととされています。

1-3. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条及び「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成31年3月29日付け総務省・国土交通省告示第1号）」に基づき定めるものであり、池田市空家等対策協議会での協議を踏まえ策定します。

また、本計画は本市のまちづくりの最上位計画に位置づけられる「池田市総合計画」、地域強靱化の指針となる「池田市国土強靱化地域計画」、大阪府の関連計画である「住まうビジョン・大阪」に即し、住宅政策の基本的な施策をまとめた「池田市住宅マスタープラン」、都市計画に関する基本的な方針である「池田市都市計画マスタープラン」などの市関連計画との連携を図りながら空家等対策を推進していきます。



1-4. 持続可能な開発目標（SDGs）との関係

持続可能な開発目標（SDGs）は、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」で掲げられた国際開発目標です。これは開発途上国も先進国もすべての国々が、貧困や不平等のない安心して暮らせる豊かな社会をめざしながら、そうした社会を次の世代にも維持できるよう気候変動や環境保全などに世界共通で取り組むもので、2016年から2030年までの期間で達成することをめざしています。

SDGsに掲げられる17の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」の目標が特に本計画に関連すると考え、本目標の視点を踏まえて、空家等対策の取組みを推進していきます。



1-5. 計画期間

本計画の計画期間は、総合計画や住宅マスタープランの上位・関連計画との整合を図るため、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間とします。

ただし、計画期間中であっても、国の空き家に関する政策の動向や社会・経済情勢の変化等の的確に対応するため、本計画の内容について必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

計画期間

	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)	2035 (R17)	
池田市 総合計画	□	□	計画期間：2023～2032年度（第7次）								第8次総合計画（予定）		
住宅 マスタープラン	□	□	計画期間：2023～2032年度										
空家等 対策計画	第2期計画： 2021～2025年		第3期計画：2026～2035年度										
							★見直し						

1-6. 用語の説明

（1）『空家等』とは（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」と「その敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」とされています。

そのため、長屋やアパート等の共同住宅は、建物全体のうち1部屋でも居住されていれば、空家法上の空家等には該当しません。

なお、「常態であるもの」については、「原則、1年間継続して使用がなされていないもの」という基準が示されていますが、本市においては、空き家状態であることを確認したもののについては、使用がなされていることが確認できるまでは、「空家等」として対応します。

●本計画における「空家等」と「空き家」の表記について

空家法における「空家等」の定義に該当するものについては、「空家等」と表記します。
その他、一般的な表現については、原則として「空き家」と表記します。

（2）『特定空家等』とは（空家法第2条第2項）

そのまま放置すれば以下のいずれかに該当すると市が認める空家等です。

- 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

(3) 『管理不全空家等』とは（空家法第13条第1項）

空家等が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と認められる空家等です。

(4) 『所有者等』とは（空家法第5条）

空家等の所有者と管理者です。両者が「空家等」について適切に管理する責務を負います。なお、所有者が死亡している場合はその相続人も「所有者等」に含まれます。

(5) 『池田市空家等及び空き長屋等の適切な管理に関する条例（空家等条例）』とは

空家法に定めるもののほか、空家等及び空き長屋等に関する施策を推進するために必要な事項を定めた条例です。空家法の対象とならない長屋や共同住宅で一部空き家となっている住戸に対する措置や緊急の必要がある際の必要最小限の応急措置などについて規定しています。

(6) 『長屋』とは（空家等条例第2条第1項第1号）

2以上の住戸を有する一の建築物であって、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間において内部で往来することができない完全分離されたもののうち、廊下、階段等の共用部分を有しないものをいいます。

(7) 『空き長屋等』とは（空家等条例第2条第1項第2号）

空家等条例において、「1戸以上の住戸におい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長屋若しくは共同住宅の居住その他の使用がなされていないことが常態である住戸」及び「その敷地」又は「これに附属する工作物（立木その他の土地に定着する物を含む。）」と定義しており、本計画に基づき対策を進める対象とします。

(8) 『特定空き長屋等』とは（空家等条例第2条第1項第3号）

そのまま放置すれば以下のいずれかに該当すると市が認める「空き長屋等」です。

- 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

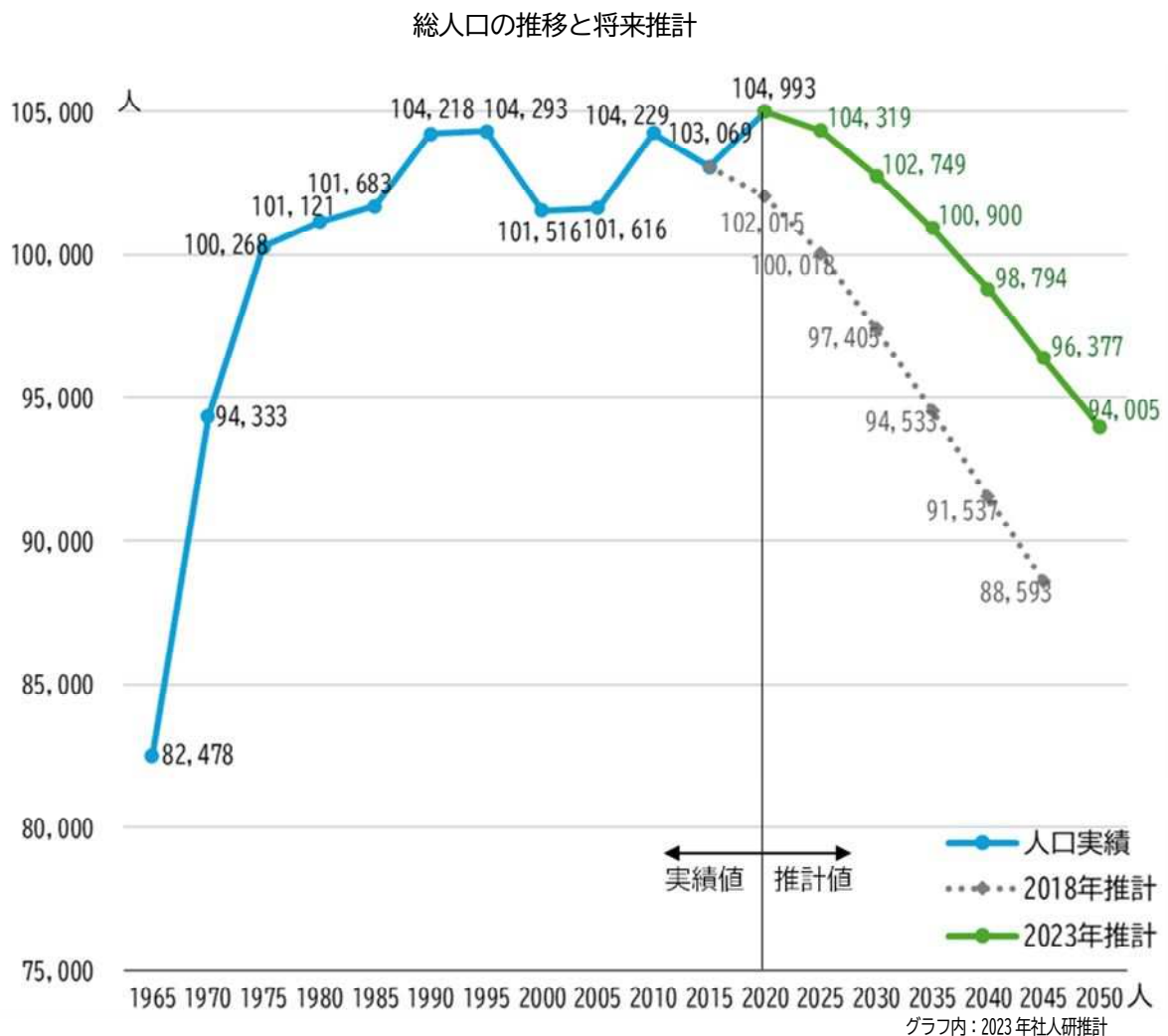
第2章 空き家をとりにまく現状と課題

2-1. 本市の人口の状況

【池田市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（令和7年3月改定）より】

(1) 総人口について

本市の総人口は、1975(昭和50)年に10万人を突破して以来、現在に至るまで10万人余りで推移しています。国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推計では2050(令和32)年には約94,000人まで減少すると見込まれており、中長期的には人口減少は避けられない状況です。

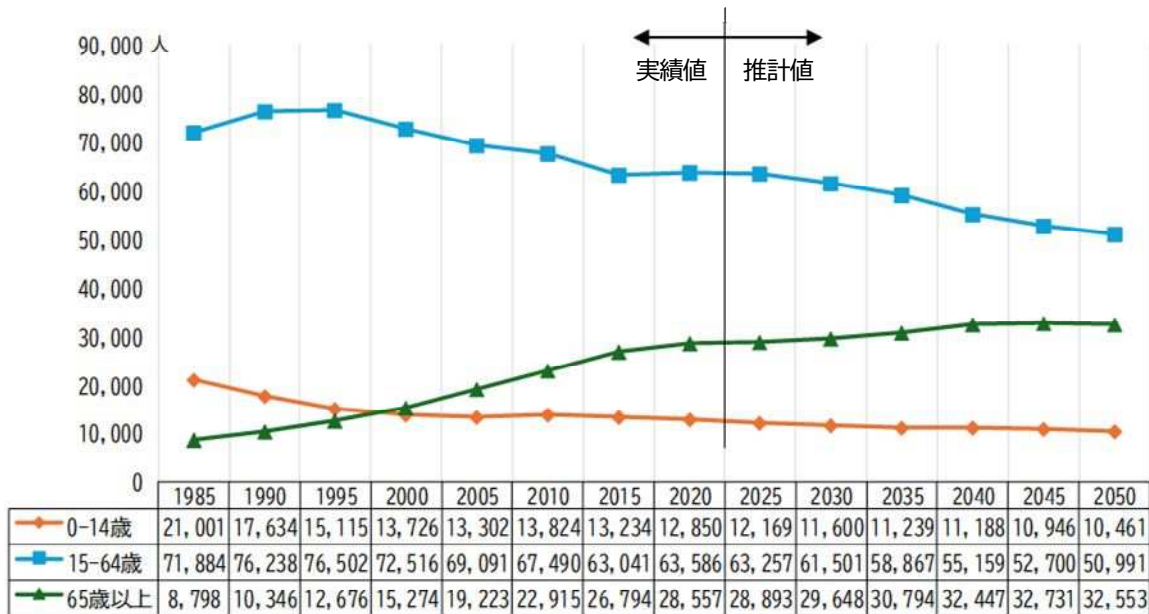


出典：2020年までは「国勢調査」（総務省統計局）2025年以降は「2023年時点社人研推計」を加工して作成。2018年推計は「2018年時点社人研推計」

(2) 年齢別人口について

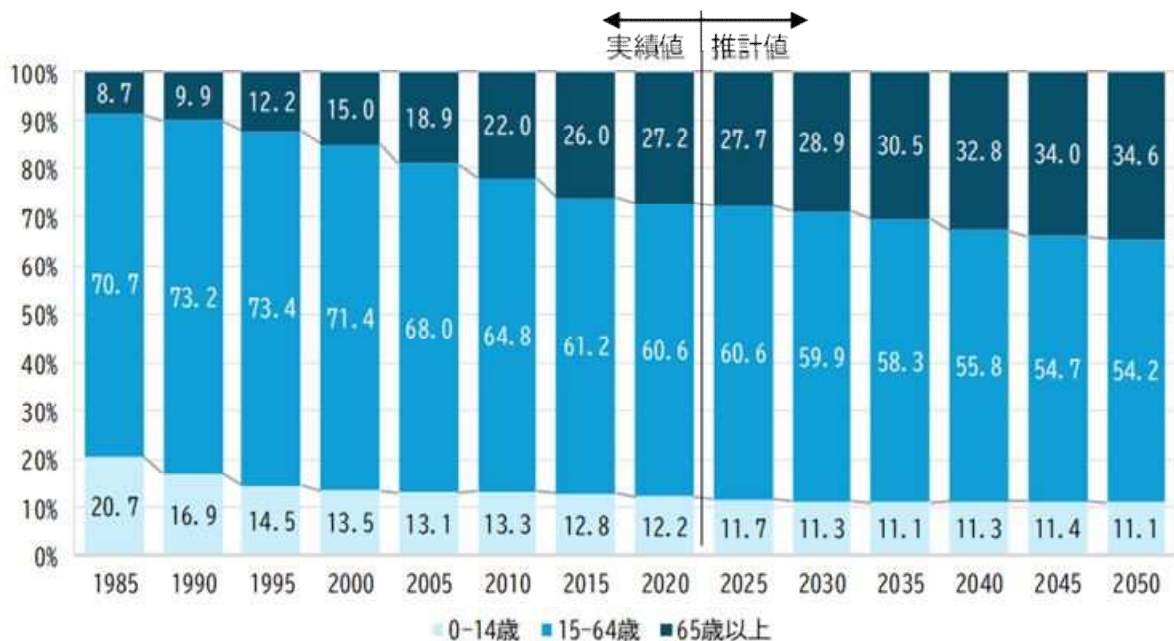
本市においては、年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）が減少し、老年人口（65歳以上）は増加する傾向にあります。2020(令和2)年と2050(令和32)年を比較すると、老年人口は約1割増加し34.6%に、生産年齢人口は約2割減少し54.2%に、そして年少人口（0～14歳）は約2割減少し11.1%になると見込まれています。

年齢3区分別人口の推移と将来推計



出典：2020年までは「国勢調査」（総務省統計局）2025年以降は「2023年時点社人研推計」を加工して作成。

年齢3区分別人口構成の推移と将来推計



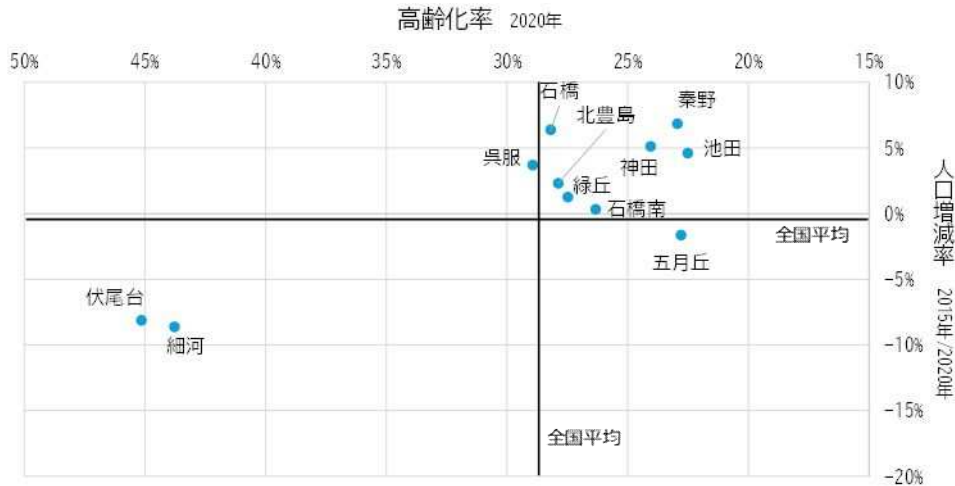
出典：2020年までは「国勢調査」（総務省統計局）、2025年以降は「2023年時点社人研推計」を加工して作成。
 ※端数処理の関係上、グラフ中の数値の合計が100.0%とならない場合がある。

(3) 地域別人口について

本市の人口の推移や高齢化の状況は、地域により異なっています。2015(平成27)年と2020(令和2)年の比較では、池田、緑丘、呉服地域等で人口が増加していますが、2020(令和2)年と2050(令和32)年の推計値の比較においては、全ての地域で人口が減少することとなります。

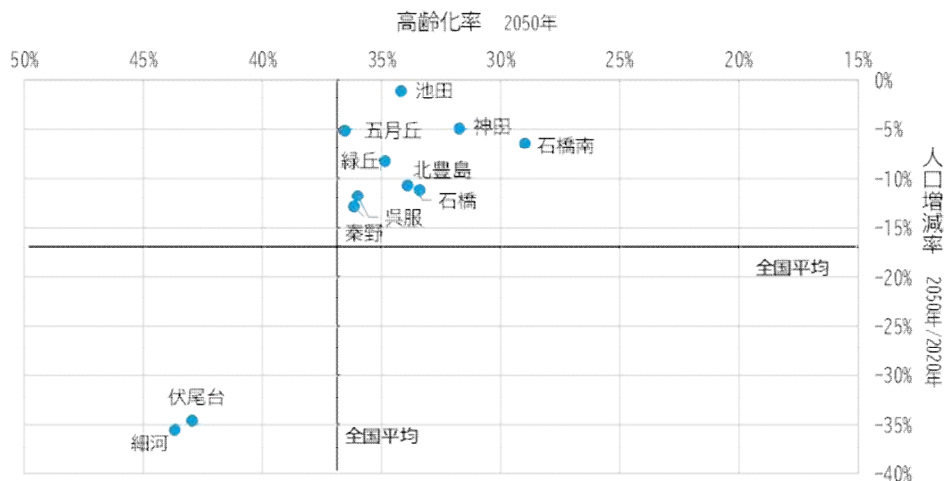
また、高齢化率については、2020(令和2)年と2050(令和32)年のどちらも、細河、伏尾台地域は40%以上と高くなる見込みです。また、細河、伏尾台地域を除く地域でも、2050(令和32)年の推計値は、全国平均より低いものの、高齢化率がおおよそ10%高くなる見込みです。

地域別の人口増減率（2015年と2020年の比較）と高齢化率(2020年)



出典：「国勢調査」（総務省統計局）を加工して作成（2020年）。人口増減率は2015年と2020年を比較して算出。

地域別の人口増減率（2020年と2050年の比較）と高齢化率(2050年)



出典：「国勢調査」（総務省統計局）（2020年）を基に、2023年時点社人研推計の仮定等を用いた推計を行って作成。人口増減率は2020年と2050年を比較して算出。

2-2. 住宅・土地統計調査による本市の空き家の状況

(1) 住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査は、総務省統計局が5年毎に行っている調査で、その調査結果は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を抽出調査による推計値で示されたものです。

なお、住宅・土地統計調査では、一戸建の住宅については1棟を1戸、マンションやアパートについては1つの世帯が家庭生活を営んでいる区画1つを1戸の住宅として計上しており、そのうち、人が普段居住していない、『居住世帯のない住宅』の1つの区分として、空き家を以下のとおり定義しています。(空家法における「空家等」とは定義が異なります。)

区分		内容
一時現在者のみの住宅		昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	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
建築中の住宅		住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの） なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」とした。 また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせず人が居住している住宅とした。

参考：令和5年住宅・土地統計調査 用語の解説 <https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/tyousake.html>

(2) 住宅・土地統計調査による本市の空き家数等の推移

令和5年住宅・土地統計調査によると、本市における住宅総数は約5万6千戸、空き家数は約7千3百戸と、ともに5年前に比べて増加しています。

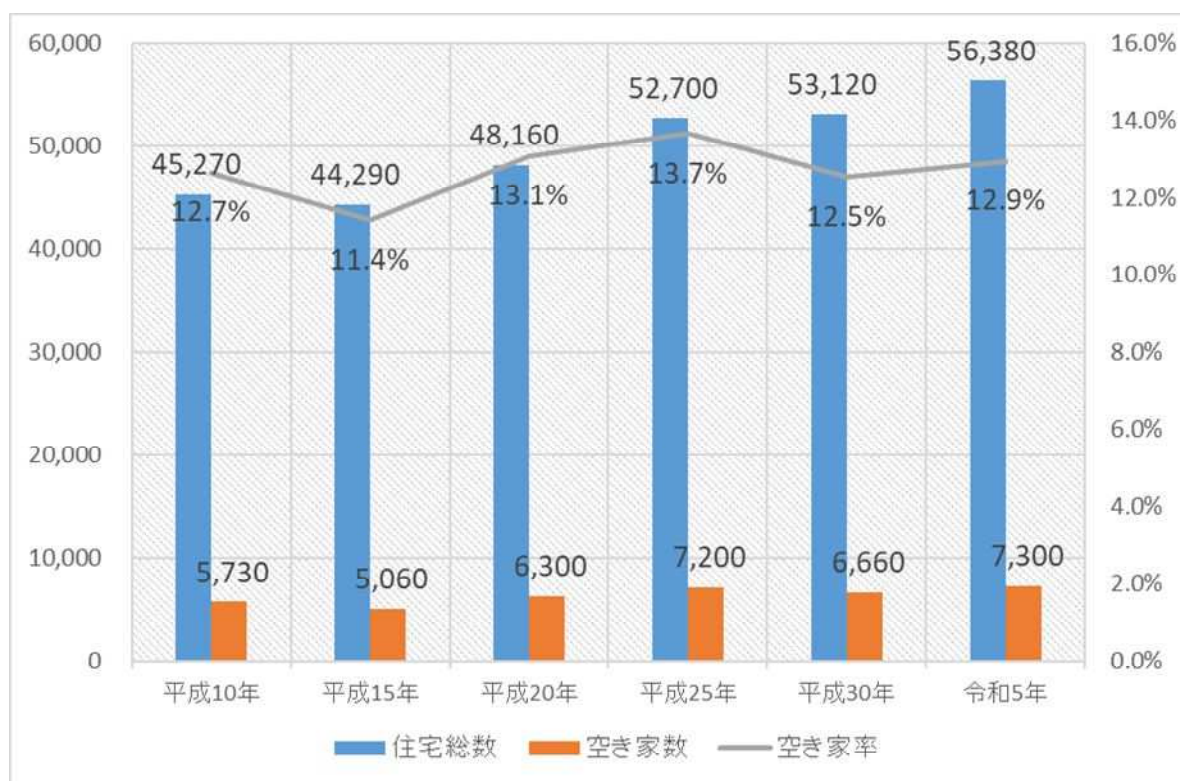
住宅総数に占める空き家数の割合（空き家率）は、前回調査の12.5%から12.9%に0.4ポイント増加しているものの、令和5年の本市の空き家率は大阪府の14.2%、全国の13.8%を下回っています。

池田市の空き家数、空き家率等の推移

調査年	池田市の調査結果				空き家率	
	世帯数 (世帯)	住宅総数 A (戸)	空き家数 B (戸)	空き家率 C=B/A (%)	大阪府 (%)	全 国 (%)
平成10年	40,936	45,270	5,730	12.7	13.0	11.5
平成15年	42,288	44,290	5,060	11.4	14.6	12.2
平成20年	45,789	48,160	6,300	13.1	14.4	13.1
平成25年	45,976	52,700	7,200	13.7	14.8	13.5
平成30年	48,281	53,120	6,660	12.5	15.2	13.6
令和5年	49,974	56,380	7,300	12.9	14.2	13.8

出典：世帯数は各調査年の9月末時点の市統計情報、世帯数以外は総務省「住宅・土地統計調査」

池田市の住宅総数、空き家数、空き家率の推移



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

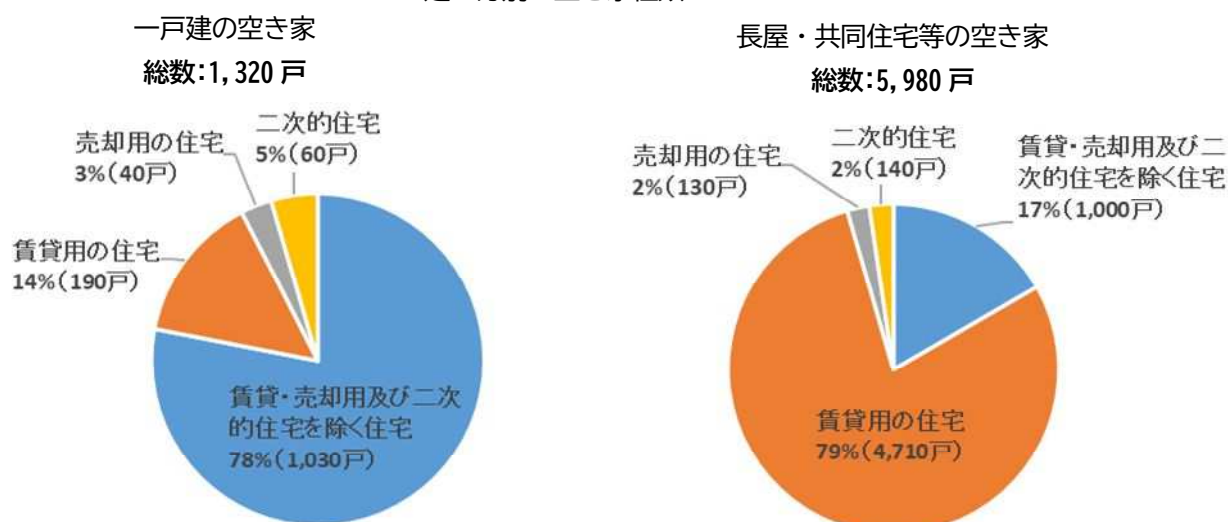
(3) 建て方別の空き家種類

一戸建と長屋・共同住宅等を比較すると、空き家種類の割合は大きく異なります。

一戸建の空き家は長屋・共同住宅等に比べ戸数は少ないものの、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く住宅」が約78%を占めており、賃貸や売却などの不動産市場に出ていない空き家が多いことがうかがえます。

一方、長屋・共同住宅等の空き家では「賃貸用の住宅」が約79%を占めています。

建て方別の空き家種類



出典：総務省「住宅・土地統計調査」(令和5年)

(4) 一戸建の空き家の状況

令和5年の本市の一戸建の空き家数は1,320戸であり、一戸建の住宅総数に対する空き家数の割合（一戸建の空き家率）は6.7%です。一戸建の空き家数は5年前の調査時から微増しています。

また、一戸建の空き家のうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く住宅」は1,030戸で、5年前の調査時から増加しています。

一戸建の空き家数、空き家率等の推移

調査年	一戸建の住宅総数 A (戸)	一戸建の空き家数 B (戸)	一戸建の空き家率 C=B/A (%)	空き家のうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く住宅」 D (戸)	空き家のうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く住宅」の割合 E=D/B (%)
平成20年	15,610	1,430	9.2%	1,070	74.8%
平成25年	18,550	1,510	8.1%	1,070	70.9%
平成30年	18,630	1,210	6.4%	840	69.4%
令和5年	19,730	1,320	6.7%	1,030	78.0%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

(5) 腐朽・破損のある空き家の状況

本市の腐朽・破損のある空き家数は令和5年時点で1,140戸となっており、5年前の調査時から減少しています。

また、空き家の総数に占める腐朽・破損のある空き家数の割合は、府平均及び全国平均を下回る15.6%に減少しています。

※「腐朽・破損あり」とは、壁等の一部にひびが入っていたり、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合等です。

腐朽・破損のある空き家の状況

調査年	池田市の腐朽・破損のある空き家数 (戸)		池田市の空き家数に対する「腐朽・破損のある空き家数」の割合 (%)	大阪府の空き家数に対する「腐朽・破損のある空き家数」の割合 (%)	全国の空き家数に対する「腐朽・破損のある空き家数」の割合 (%)
	1戸建の腐朽・破損のある空き家数 (戸)	長屋・共同住宅等の腐朽・破損のある空き家数 (戸)			
平成20年	1,980	670	31.4	25.2	23.9
平成25年	1,600	560	22.2	26.8	26.0
平成30年	1,830	460	27.5	23.6	22.4
令和5年	1,140	310	15.6	16.8	17.6

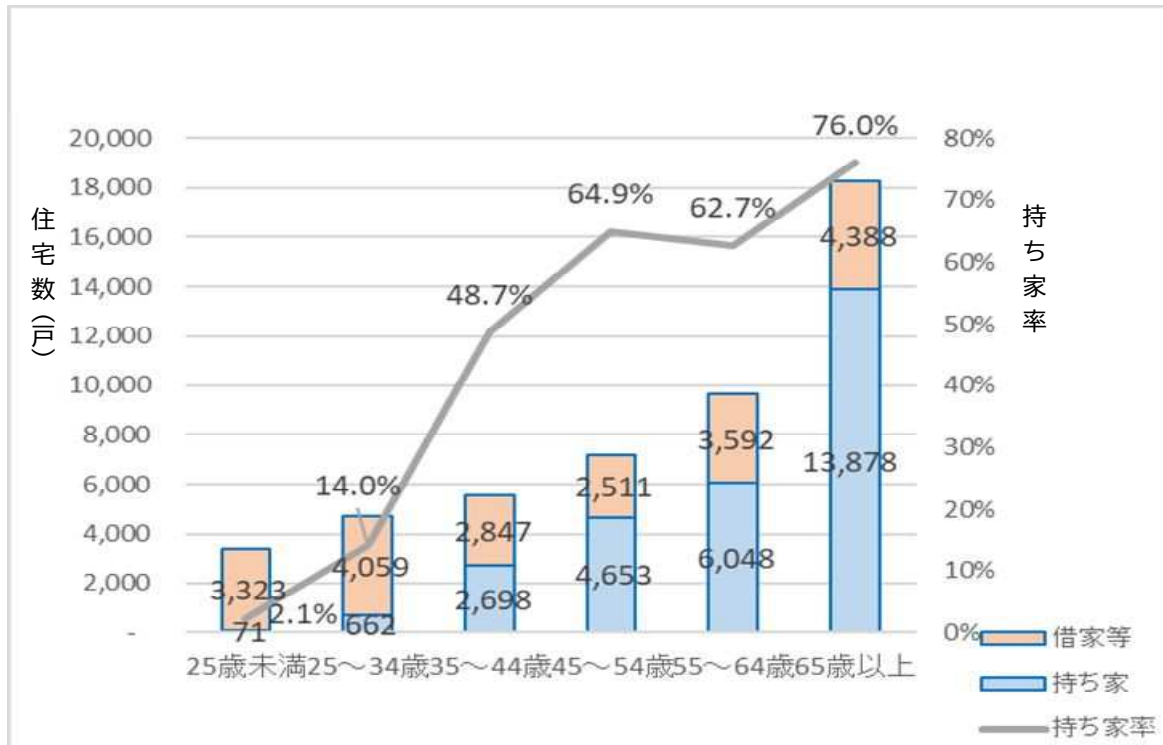
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

2-3. 住宅・土地統計調査による本市の住宅所有者の状況

(1) 年齢層別の住宅所有状況

本市の年齢層別の住宅所有状況は、65歳以上の持ち家率が76.0%と最も高くなっています。

年齢層別の住宅所有状況

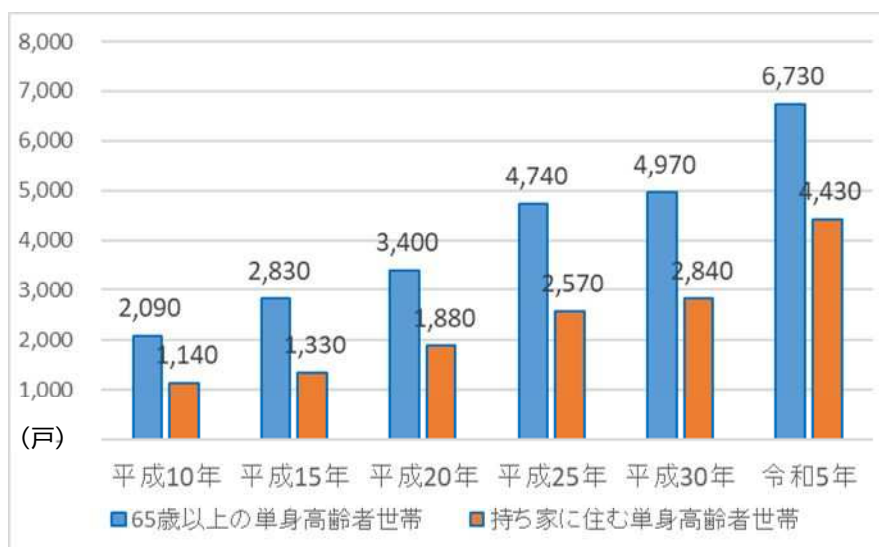


出典：総務省「住宅・土地統計調査」（令和5年）

(2) 単身高齢者世帯の状況

本市において持ち家に住む単身高齢者世帯の数は増加傾向にあり、今後高齢化に伴い、さらに増加することが予想されます。

持ち家に住む単身高齢者世帯の推移



出典：総務省「住宅・土地統計調査」（令和5年）

2-4. 本市の空き家の実態

空家等の所在の把握（空き家実態調査）

1) 概要

調査対象区域	池田市全域
調査期間	令和7年11月13日～令和8年1月15日
調査対象	戸建、長屋建 1,996件 下記の提供データをもとに対象を抽出 ・実態調査委託業者所有データ ・前回調査（平成27年度）において空家等と判断された建築物 ・前回調査以降に市への苦情や問い合わせ等により確認した建築物
調査方法	外観目視
調査結果	外観目視調査等の実施により、空家等と推定される建築物 1,334件

2) 危険度判定の実施

所在を把握している空家等については、建物の危険性や管理状況の程度を外観目視により判定し、危険度の高いものからA～Eの5段階にランク分けしています。

地域ごとの内訳を比較すると、細河、池田、石橋、北豊島、石橋南は危険度の高い空家等の数が多く、伏尾台、緑丘は比較的管理された空家等が多い状況です。

地域ごとの空家ランク内訳

ランク 地域名	危険 ←————→ 適正管理					空家等 件数
	A	B	C	D	E	
伏尾台	0	0	13	23	18	54
細河	0	12	74	45	39	170
池田	1	7	98	42	70	218
五月丘	0	1	12	7	4	24
秦野	0	2	62	27	16	107
呉服	0	2	54	37	32	125
緑丘	0	0	42	18	28	88
石橋	0	5	42	39	16	102
神田	0	4	66	47	43	160
北豊島	0	6	76	50	43	175
石橋南	1	6	60	23	21	111
計	2	45	599	358	330	1,334



(参考) 空家ランク判定の考え方

ランク	判定内容	件数
A	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	2
B	管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある	45
C	管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない	599
D	小規模の修繕または改善により再利用が可能	358
E	適正な管理が行われている	330

地域名 ^{※1}	H28 年度当初	R 7 年度時点
伏尾台	45 (2)	54 (0)
細 河	92 (32)	170 (12)
池 田	144 (57)	218 (8)
五月丘	27 (4)	24 (1)
秦 野	114 (14)	107 (2)
呉 服	111 (24)	125 (2)
緑 丘	52 (6)	88 (0)
石 橋	123 (15)	102 (5)
神 田	85 (13)	160 (4)
北豊島	165 (31)	175 (6)
石橋南	116 (35)	111 (7)
計	1,074 (233)	1,334 (47)

※ カッコ内の数は、特定空家等及びそれに準ずる腐朽・破損のある空き家の数を示す。

3) 空き家の所有者等に対するアンケート調査

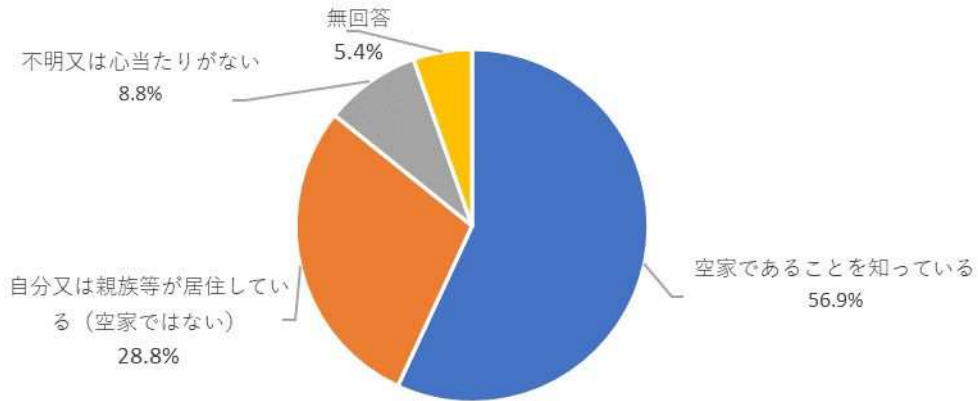
今後の空家等対策の検討資料とするため、令和8年1月に市において空き家の所有者等に対するアンケート調査を実施しました。

調査対象区域	池田市全域
調査期間	令和8年1月8日～令和8年2月13日
調査対象	空家等実態調査の結果、空家の可能性が高いと判断されたもの 508件
調査方法	郵送配布・郵送回答及びWEB回答
調査項目	・空き家の所有者等の状況 ・維持管理の状況 ・今後の利用意向 等
回答結果	回答件数： 260件 (51.1%)

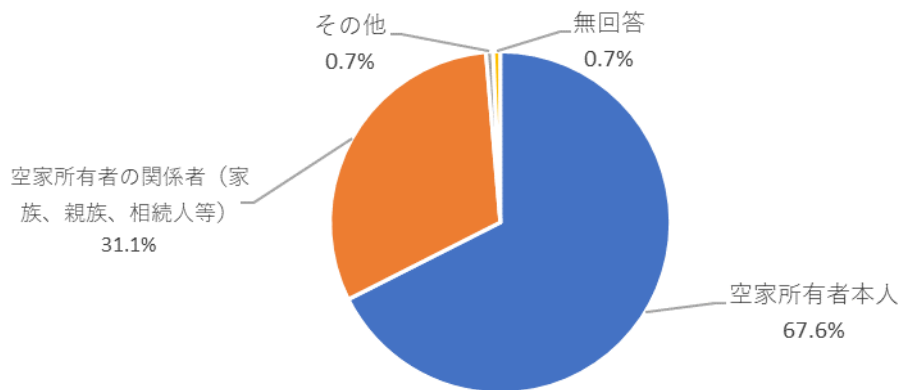
●主なアンケート調査結果

□ 建物の所有状況について

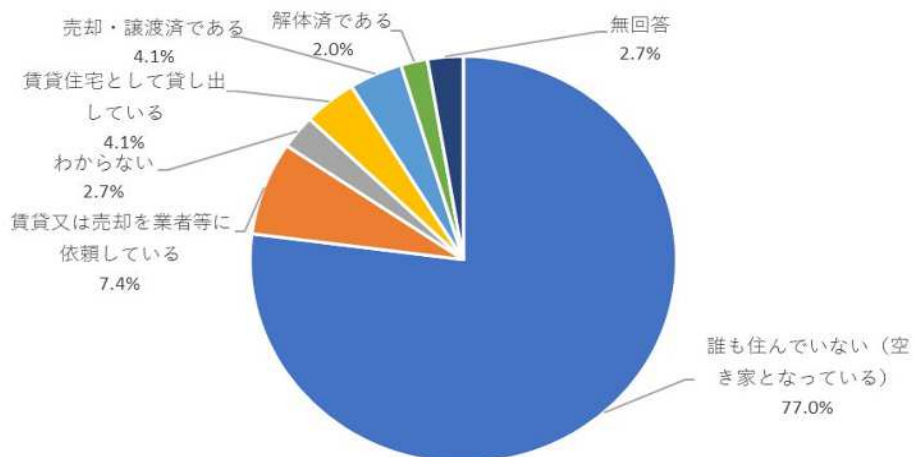
①この空家をご存知ですか。(n = 260)



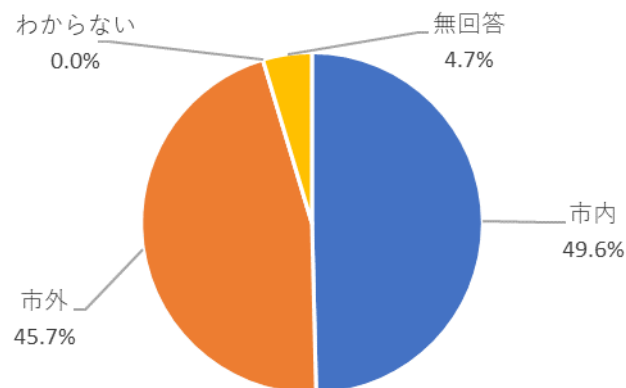
②アンケートの回答者は、次のうちどなたですか。(n = 148)



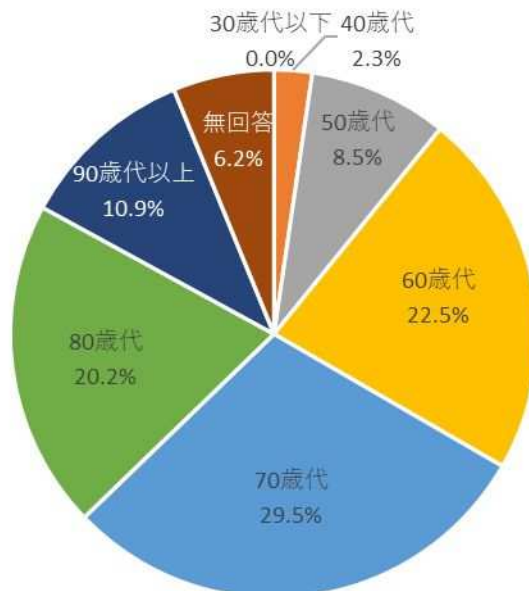
③空家の現在の状況をお答えください。(n = 148)



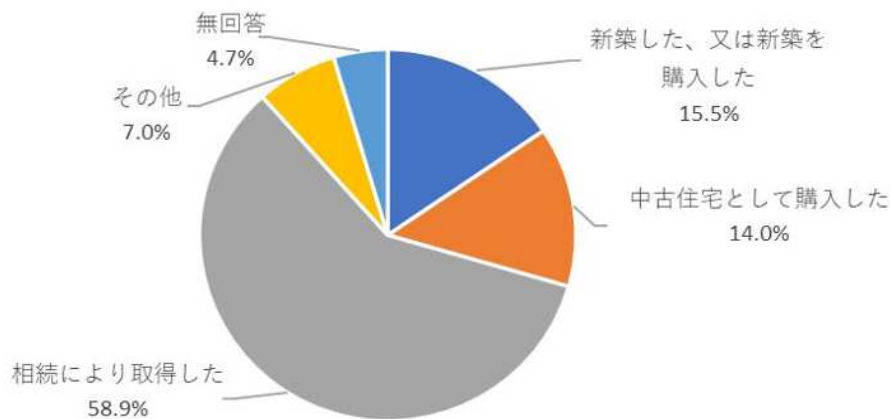
④空家の所有者等の住所をお答えください。(n = 129)



⑤空家の所有者等の年齢をお答えください。(n = 129)

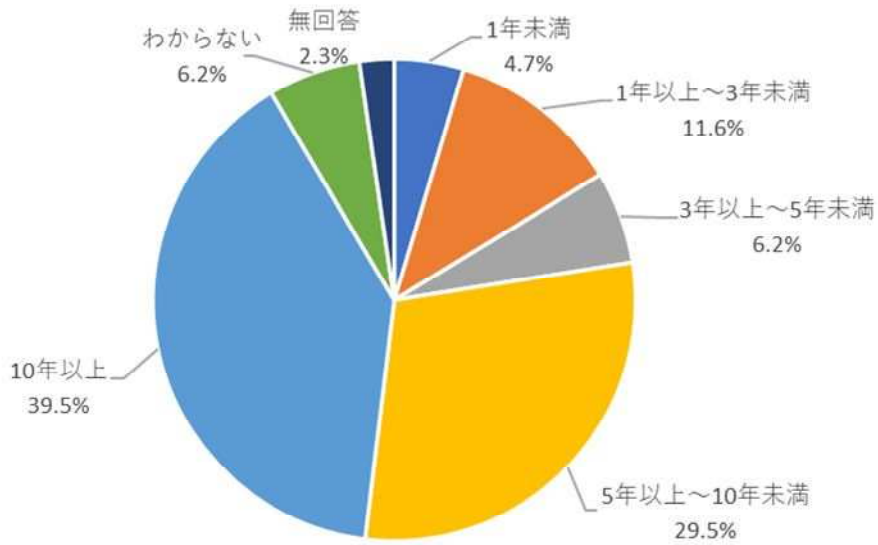


⑥所有者等は、この建物をどのように取得されましたか。(n = 129)

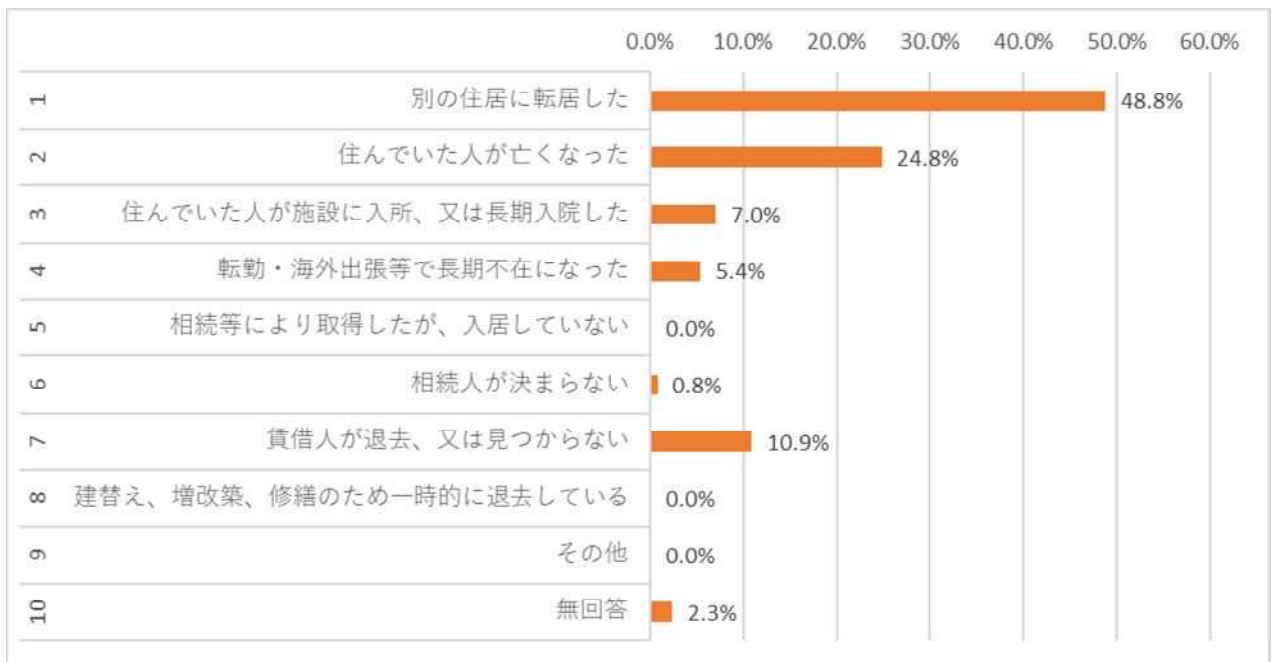


□ 空家の使用状況について

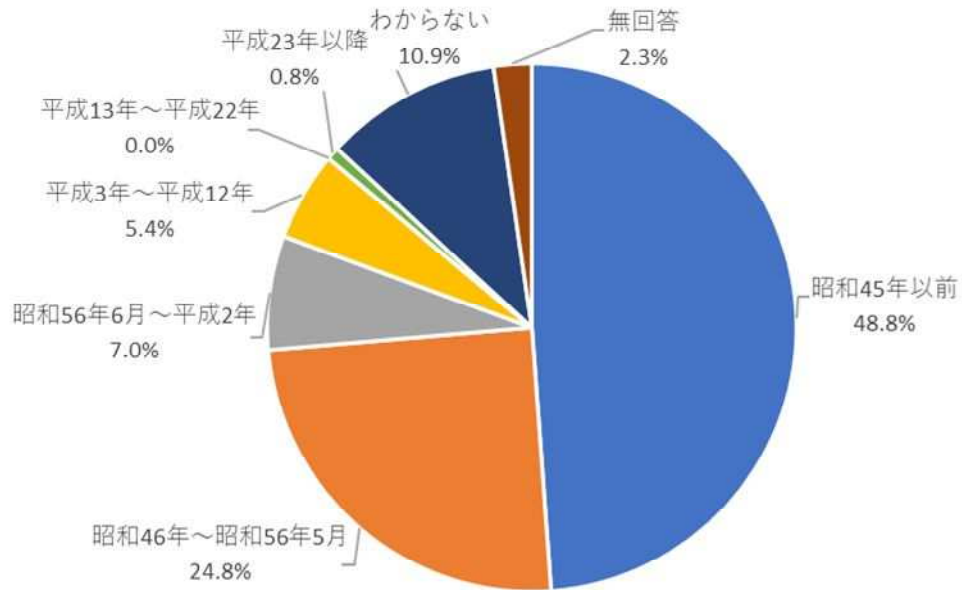
⑦空き家となってから、どのくらい経過していますか。(n = 129)



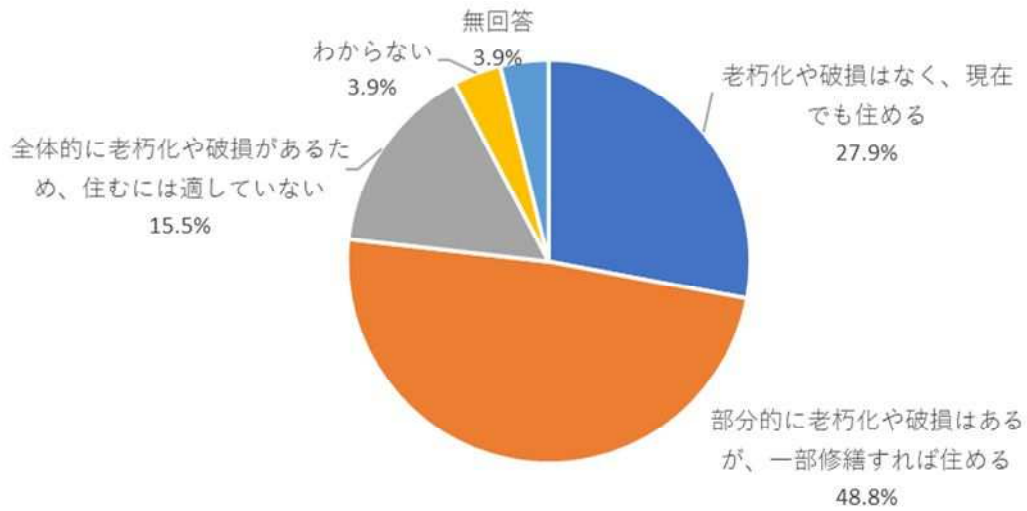
⑧空き家となった理由・きっかけは何ですか。(n = 129)



⑨建築時期はいつ頃ですか。(n = 129)

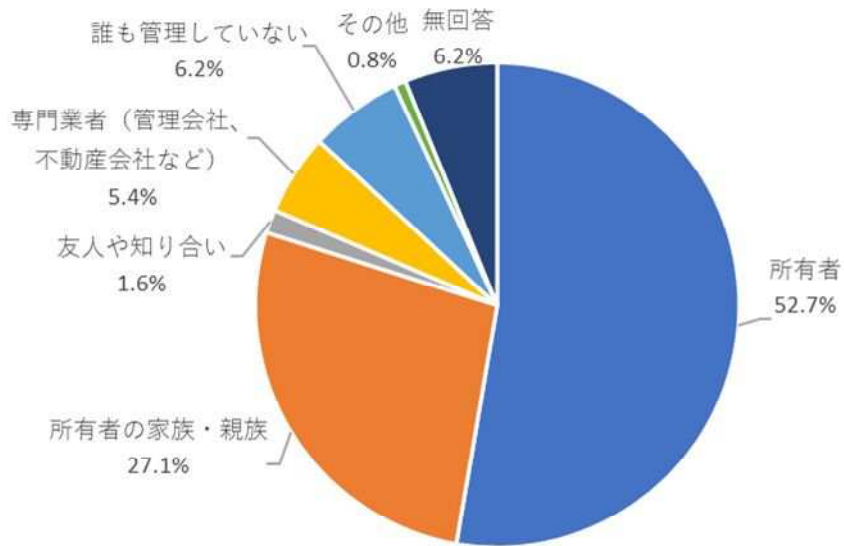


⑩現在どのような状態ですか。(n = 129)

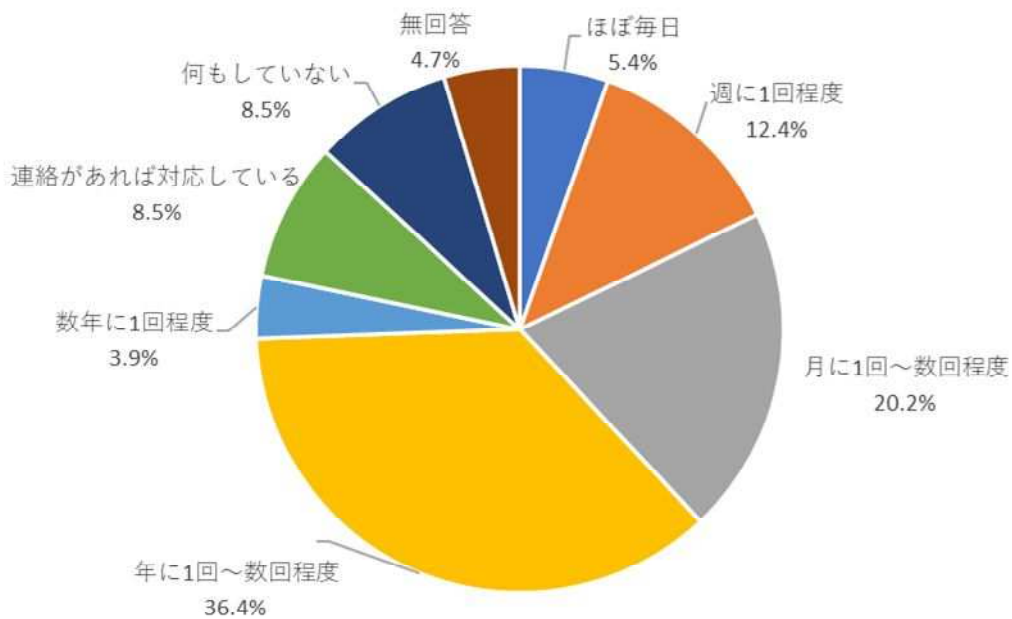


□ 空家の管理について

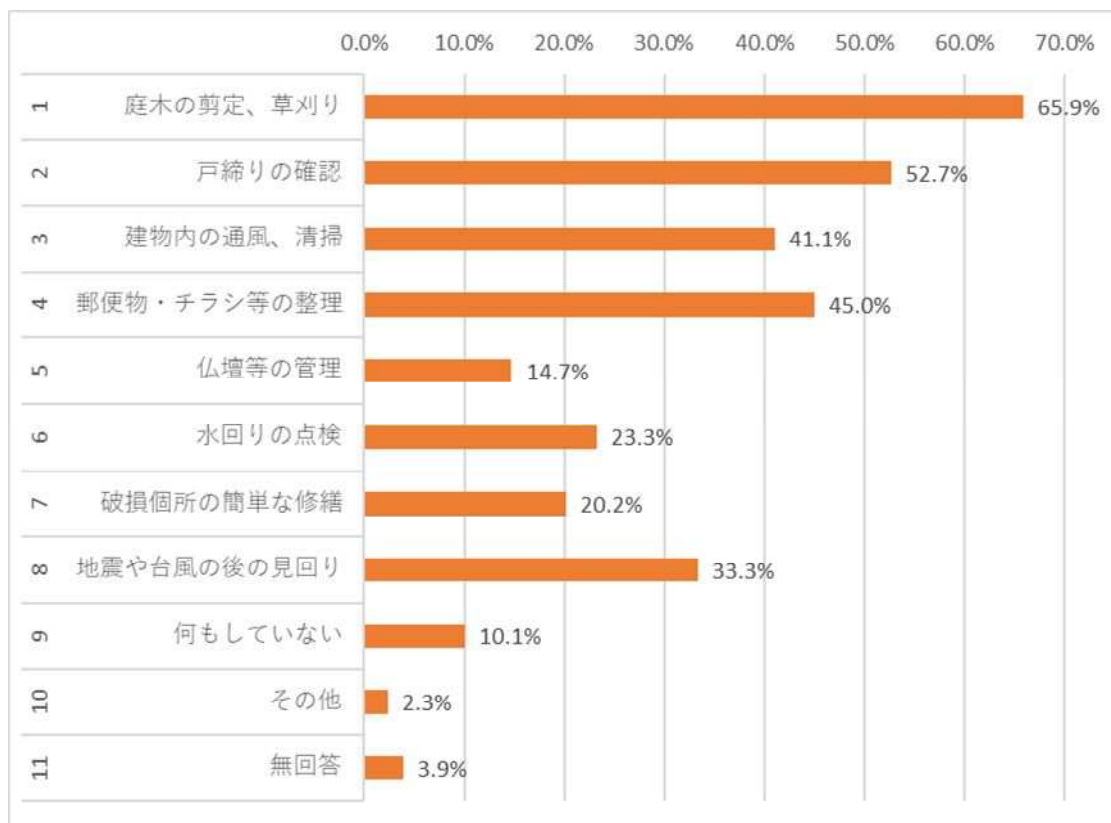
①管理は、主にどなたが行っていますか。(n = 129)



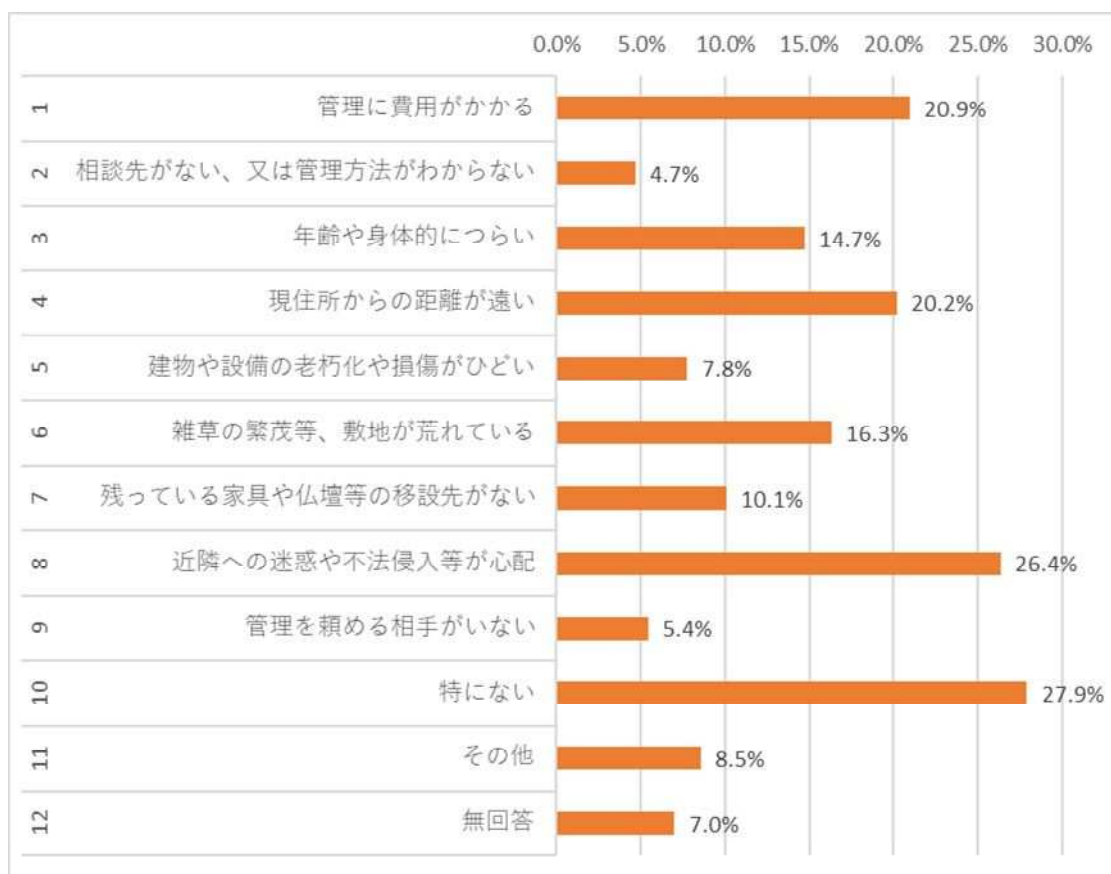
②管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。(n = 129)



⑬建物の管理は、どのようなことを行っていますか。（複数回答）（n = 129）

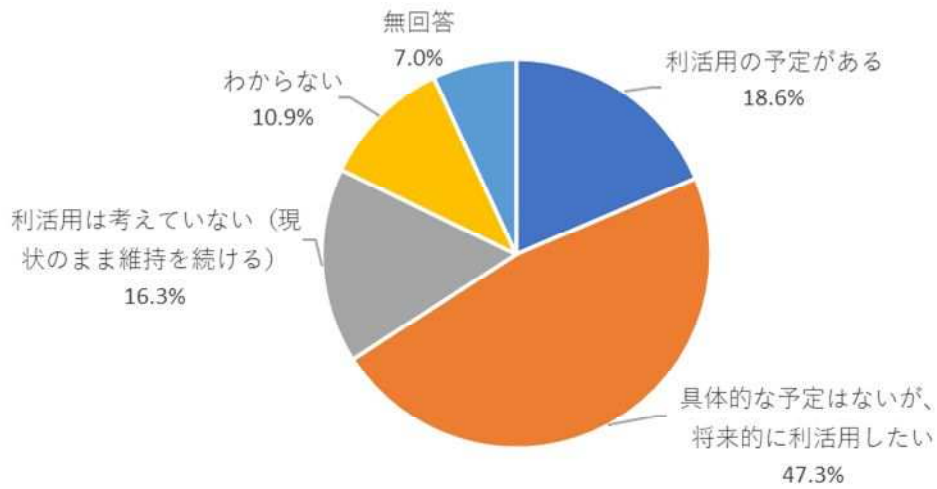


⑭管理を行う上で、困っていることはありますか。（複数回答）（n = 129）

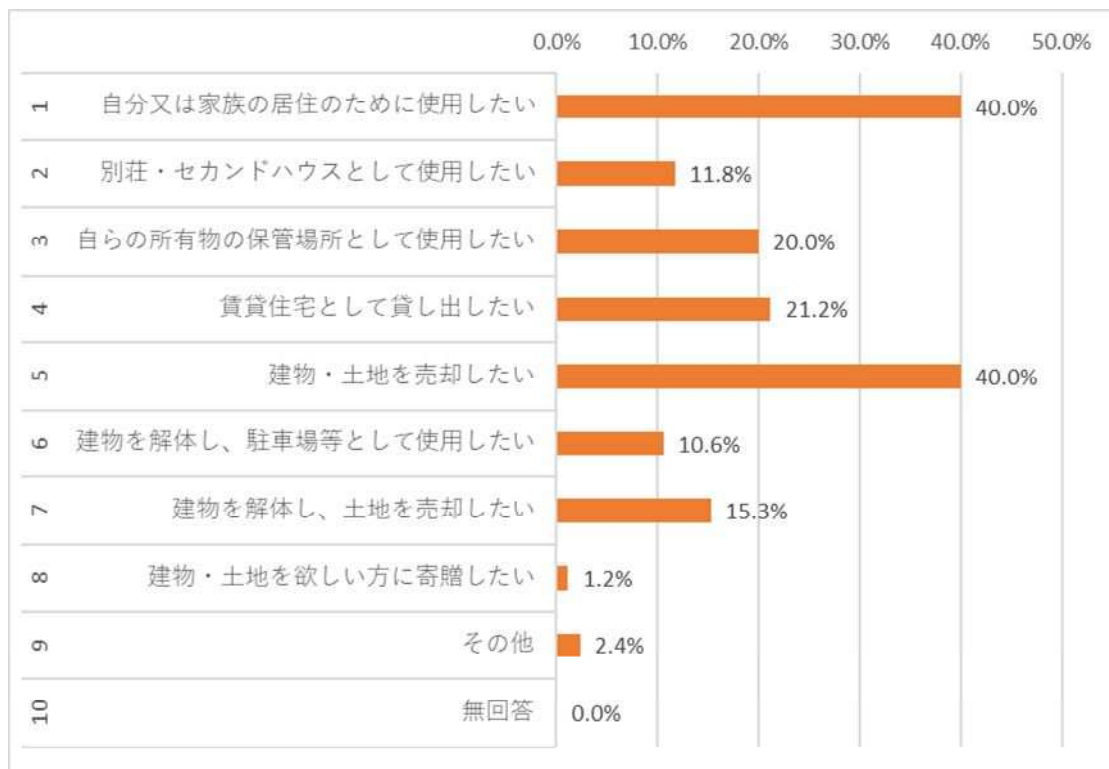


□ 今後の利活用について

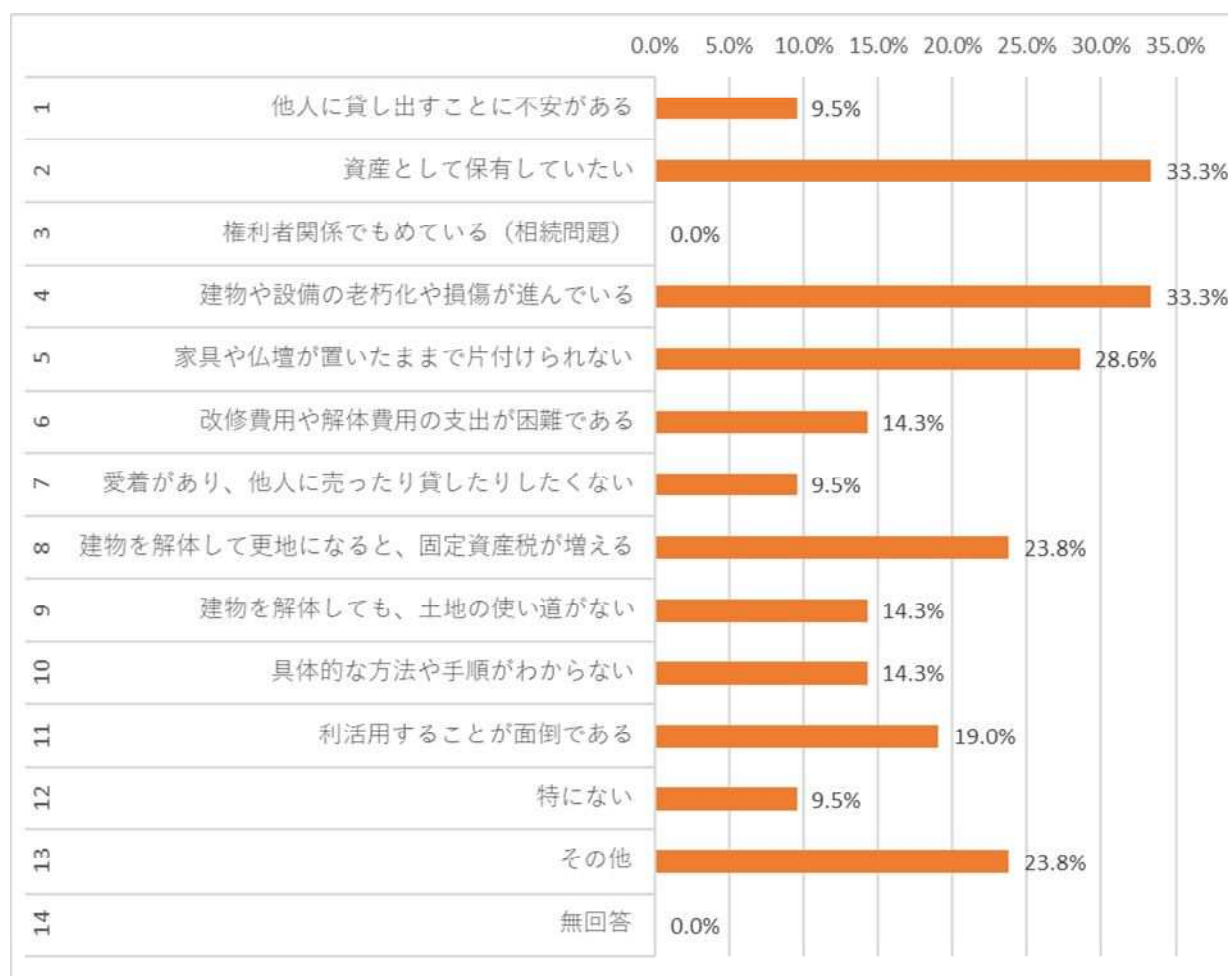
⑮今後、この建物を利活用したいと考えていますか。(n = 129)



⑯どのような利活用をお考えですか。(複数回答) (n = 85)



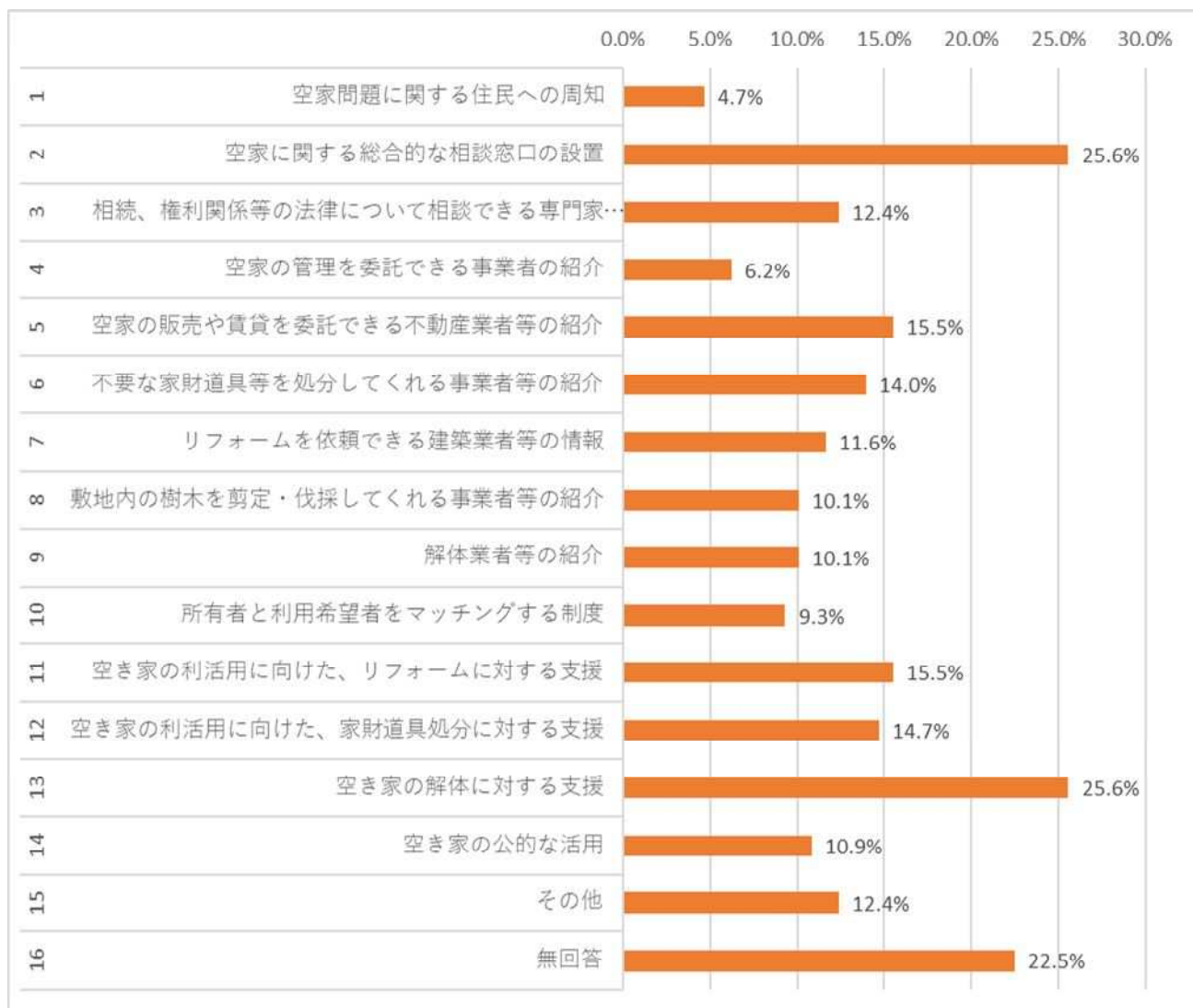
⑰利活用を考えていない理由をお答えください。（複数回答）（n = 21）



□ 池田市への要望等について

⑱管理や利活用を進める上で、池田市にどのような対策や支援を期待しますか。(複数回答)

(n = 129)



2-5. 全国の空き家の実態（空き家所有者実態調査）

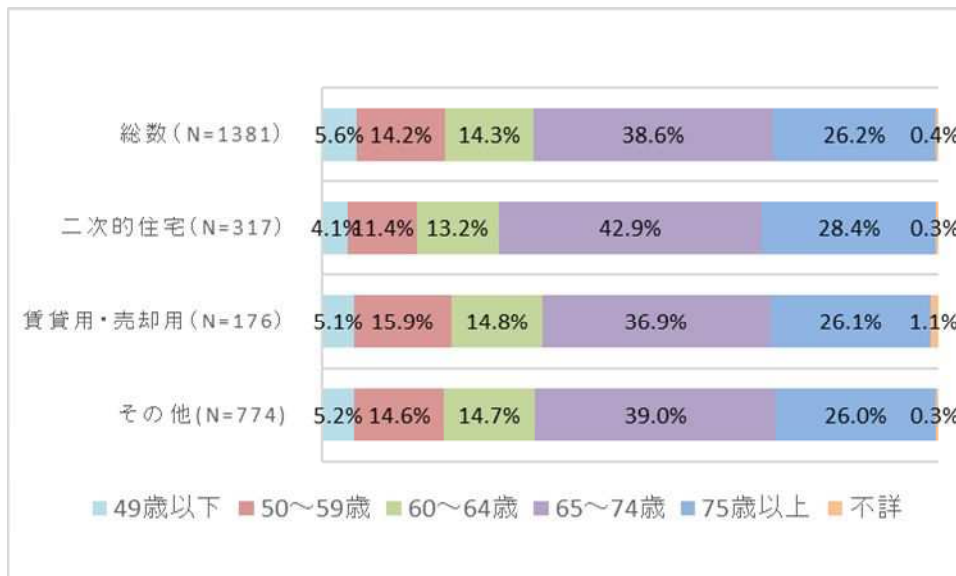
（1）国土交通省 令和6年空き家所有者実態調査

空き家所有者実態調査は、国土交通省が全国の空き家について利用状況、管理状況、所有者の意向等を把握することを目的に行う調査で、令和5年住宅・土地統計調査の調査区内で無作為に抽出した居住世帯のない住宅（空き家）の所有者を対象に調査しています。

（2）所有者の属性

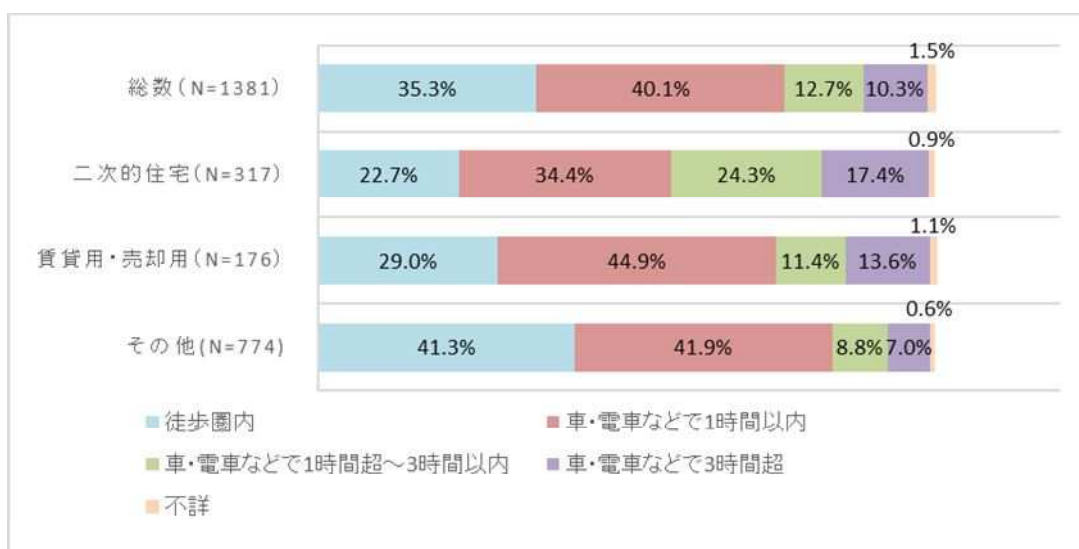
空き家の所有者の年齢は、65歳以上の高齢者が全体の65.2%を占めています。

所有者の年齢（総数、利用現況別）



所有者の自宅から空き家までの所要時間は、1時間以内が全体の75.4%を占める一方で、「車・電車などで3時間超」の割合は10.3%です。

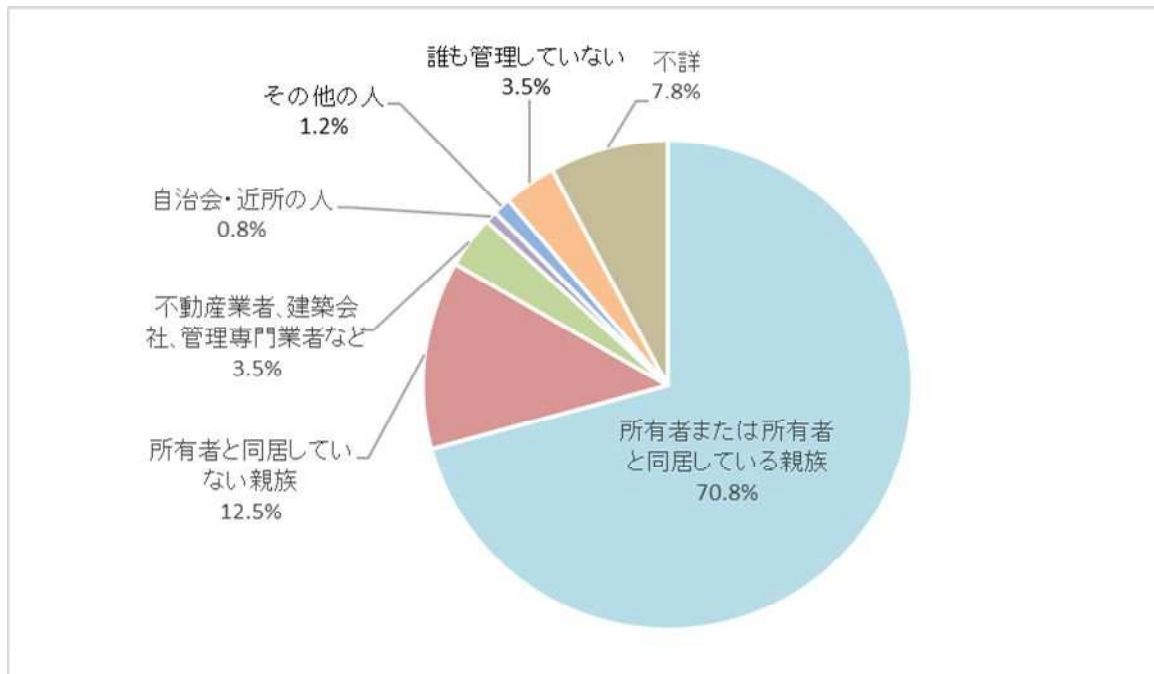
所有者の居住地からの所要時間（総数、利用現況別）



(3) 空き家の管理状況

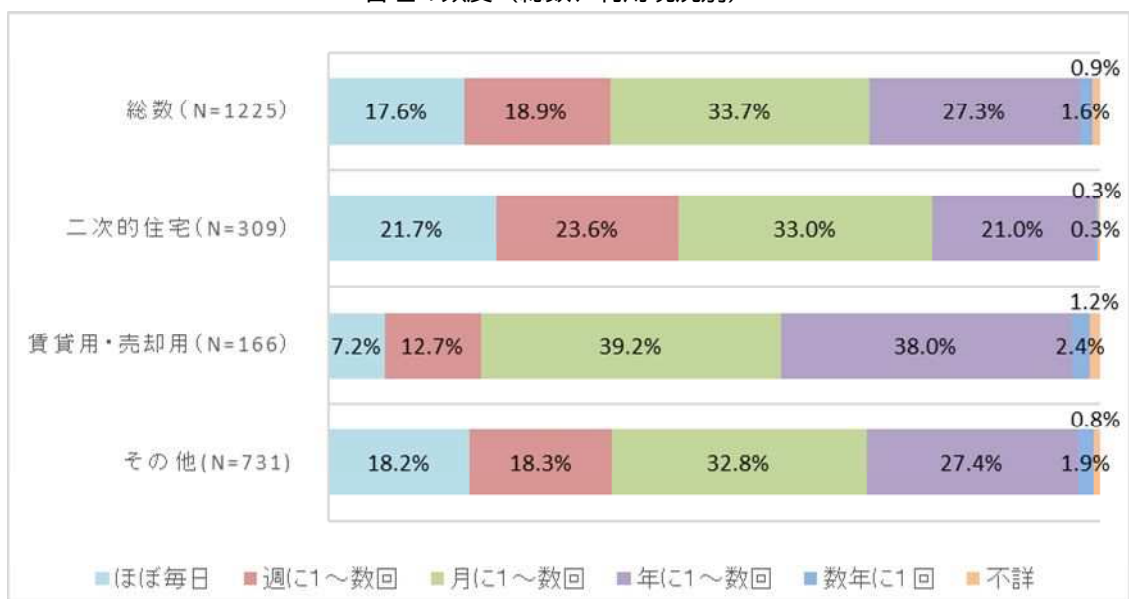
空き家を主に管理している者としては、所有者またはその親族が 83.3%を占めています。そのうち、所有者と同居していない親族は 12.5%となっています。

主な管理者 (n=1,381)



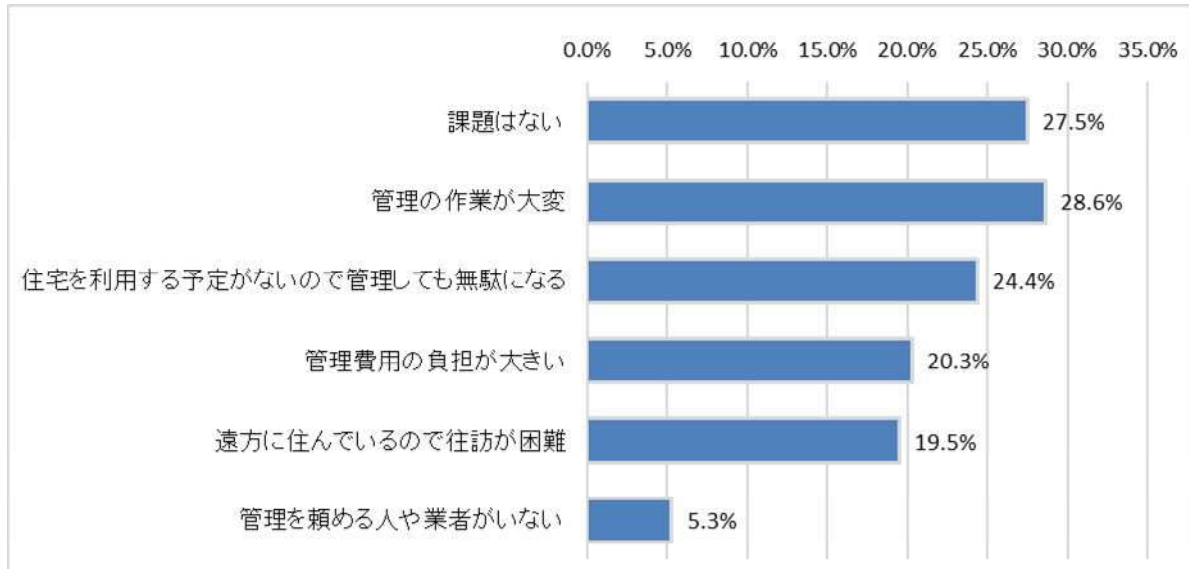
空き家の管理の頻度は、「月に1～数回」が 33.7%と最も多く、次いで「年に1～数回」が 27.3%、「週に1～数回」が 18.9%、「ほぼ毎日」が 17.6%となっています。

管理の頻度 (総数、利用現況別)



空き家を管理する上での課題としては、「管理の作業が大変」が 28.6%と最も多い一方、「課題はない」が 27.5%、「住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる」が 24.4%、「管理費用の負担が大きい」が 20.3%などとなっています。

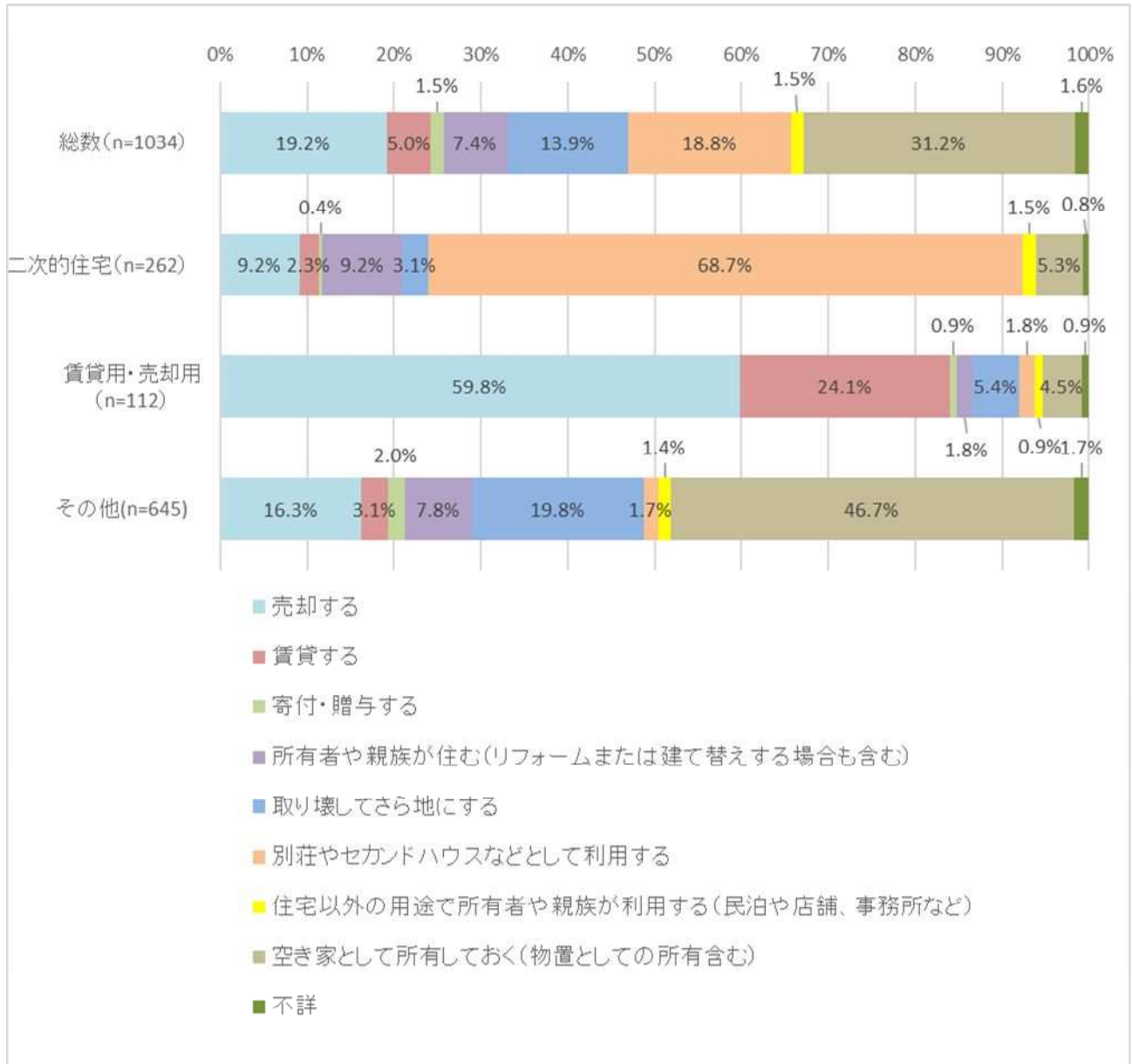
空き家を管理する上での課題（n=1,381 ※複数回答）



(4) 今後の空き家の利用意向など

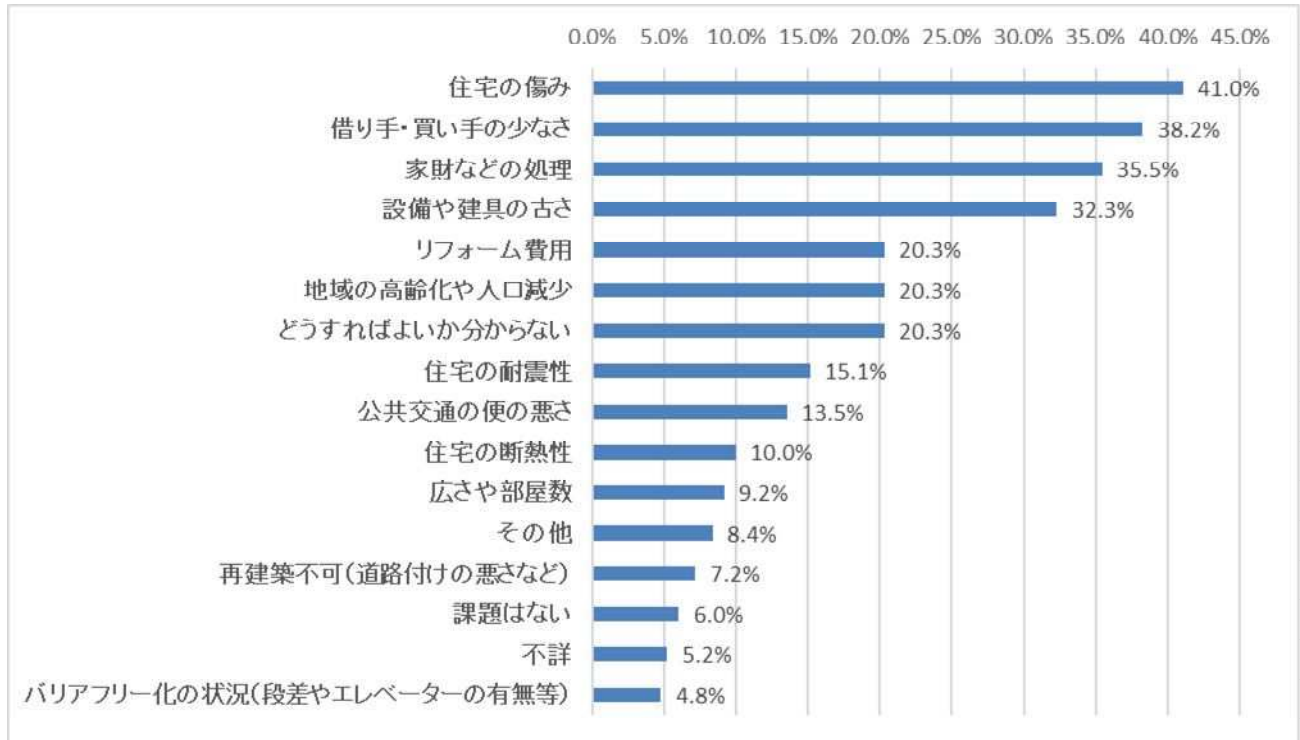
今後の空き家の利用意向は、「空き家として所有しておく（物置としての所有含む）」が31.2%と最も多く、次いで「売却する」が19.2%、「別荘やセカンドハウスなどとして利用する」が18.8%、「取り壊してさら地にする」が13.9%などとなっています。

今後の空き家の利用意向（総数、利用現況別）



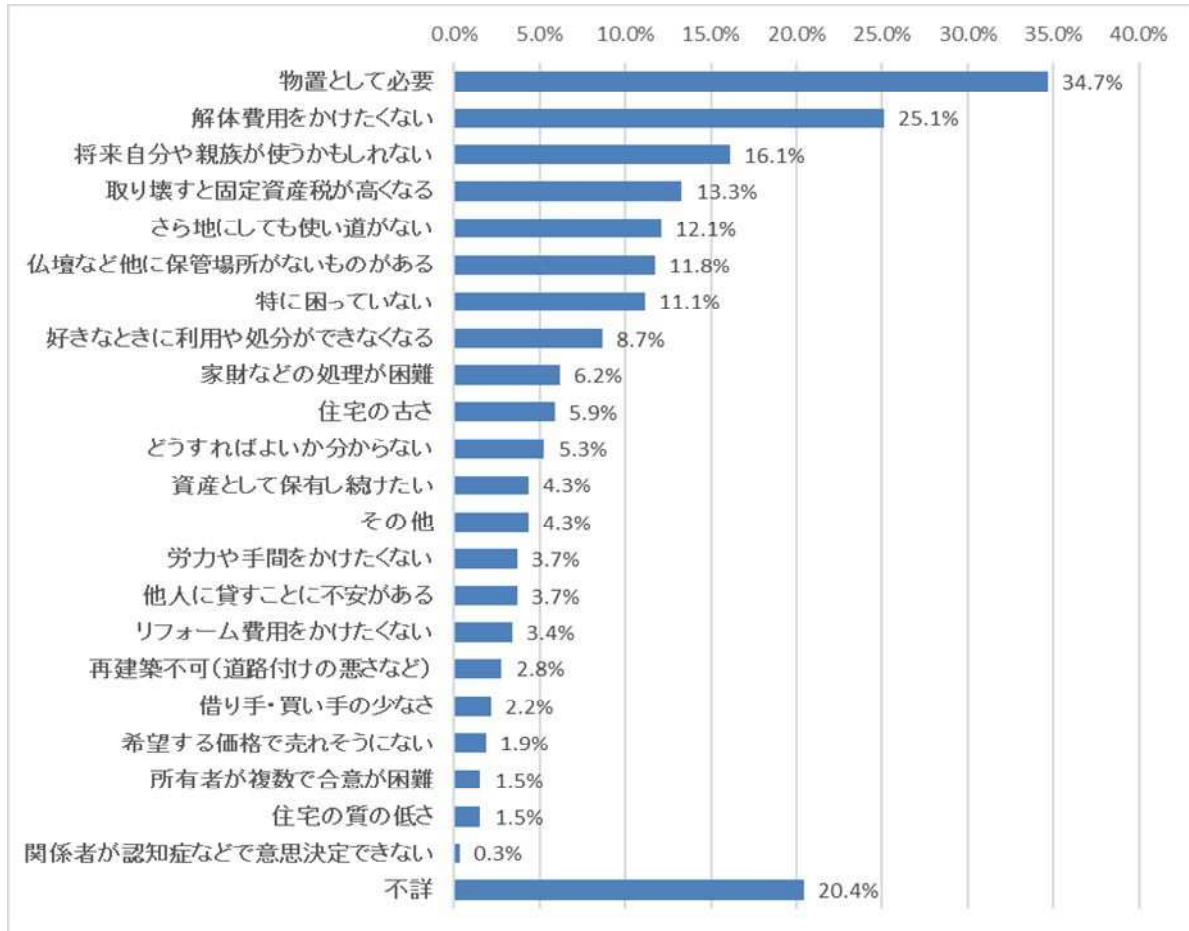
賃貸・売却する上での課題は、「住宅の傷み」が 41.0%と最も多く、次いで「借り手・買い手の少なさ」が 38.2%、「家財などの処理」が 35.5%、「設備や建具の古さ」が 32.3% などとなっています。

賃貸・売却する上での課題（n=251 ※複数回答）



空き家にしておく理由は、「物置として必要」が 34.7%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくない」が 25.1%、「将来自分や親族が使うかもしれない」が 16.1%、「取り壊すと固定資産税が高くなる」が 13.3%などとなっています。

空き家にしておく理由 (n=323 ※複数回答)



2-6. これまでの空家等対策の取組み

本市では、第2期計画の基本的な方針に基づき、適切な管理がなされていない特定空家等に対する必要な措置や関係団体との連携による空家等対策の推進を図ってきました。

(1) 空き家の発生抑制

①空き家セミナー・個別相談会の開催

大阪の住まい活性化フォーラムや関係団体と連携し、空き家セミナー・個別相談会を開催。（空き家の管理や利活用に関する講演など）

②意識啓発文書の送付

市で把握する空き家の所有者等に対して、空き家の適正管理に関する啓発チラシなどを送付。

③空き家見守りサポート業務の推進

平成28年に締結した「空き家等の適正な管理の推進に関する協定」※に基づき、池田市シルバー人材センターが実施する「空き家見守りサポート業務」※を推進。

※「空き家等の適正な管理の推進に関する協定」とは

平成28年6月16日に、市・池田市シルバー人材センター・大阪府不動産コンサルティング協会の三者間で、相互に連携・協力して池田市内の空き家の適正管理の推進に取り組むための協定を締結。

※「空き家見守りサポート業務」とは

池田市シルバー人材センターにおいて、池田市内の空き家の所有者又は管理者から当該空き家の現状確認、報告などの見守り業務及び除草、植木の剪定、清掃などの管理業務を受託して行うもの。

④令和6年11月29日に締結した「池田市と日本郵便株式会社との包括連携に関する協定書」に基づき、日本郵便株式会社から配送業務中に発見した市内の空き家の情報の提供。

(2) 空き家の適正な管理の促進

① 空家等に関する相談対応

(ア) 管理不全な空家等に関する苦情への対応

周辺住民等からの管理不全な空家等に関する苦情に対して、現地確認、所有者調査を行い、所有者や管理者に対して文書送付や訪問による情報提供・管理依頼を実施。

(イ) 空家等の所有者からの相談への対応

空家等に関する相談を受ける市相談窓口の設置、相談内容（不動産、建築、法律など）に応じた関係団体が設置する相談窓口への案内。

② 空き家対策における財産管理制度の活用

所有者を知ることができず、またその所在を知ることができない土地や建物について、管理の必要性があるときに、裁判所が管理人を選任し、その建物の管理を命令する制度。（令和7年度 1件申立）

(3) 空き家の利活用の促進

① 空き家等老朽木造住宅除却補助（既存民間建築物除却補助事業 平成27年4月より）

昭和56年5月31日以前に建築された老朽化が進んだ空き家（不良住宅に相当するもの）を除却する場合、その除却費用の一部を補助。

② 池田市空家バンク制度（平成30年5月より）

池田市空家等管理活用支援法人と連携・協力し、空き家の所有者と利用希望者のマッチングを促進。

(4) 特定空家等に対する措置

① 特定空家等への指導・助言等

周辺の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等に関し、除却・修繕、樹木の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るための指導・助言・勧告を実施。

② 特定空家等への略式代執行

そのまま放置すれば倒壊等の著しく保安上危険となるおそれがあり、所有者が確知できない特定空家等に対して、略式代執行を実施。（平成29年度 1件、令和元年度 1件）

写真 令和元年度に実施した略式代執行（国交付金事業：空き家再生等推進事業）



除却前

除却後

(5) その他空家等に関する対策

①空家等対策の実施及び空家等対策計画の変更に関する協議

空家等対策の具体的な実施に関する協議や、計画の変更に関する協議を行うため、定期的に池田市空家等対策協議会を開催。

②空き家の発生を抑制するための特例措置（国の制度）

空き家となった被相続人の住宅を相続した相続人が、相続日から起算して3年を経過する年の12月31日までに空き家を除却又は耐震性を確保させて譲渡した場合、家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度。

※令和6年1月1日からの譲渡については、当該家屋及び土地の取得した相続人の数が3人以上である場合は、特別控除額は2,000万円。

市では、この特別控除を受けるための被相続人居住用家屋等確認書を交付。

2-7. 空家等対策における課題

空き家をとりにくく現状やこれまでの取組みを踏まえ、今後、空家等対策を進めていく上で、以下のような課題が挙げられます。

(1) 高齢化や相続等による新たな空き家の発生

本市では、中長期的には人口減少が予想されており、持ち家に住む単身高齢者世帯が増加傾向にあることから、現在は居住中の住宅であっても、老人福祉施設等への入所や住替え、相続の発生により今後の空き家の増加が懸念されます。また、所有者等が遠方に居住している等、空き家の期間が長期化するケースもあります。

そのため、空き家となる前の段階において、周知啓発等による新たな空き家の発生を抑制するための取組みが必要です。

(2) 管理不全な空家等による周辺環境への悪影響

周辺住民からは、雑草・樹木の繁茂、建物の劣化、害虫の発生など管理不全な空家等の相談が多く寄せられています。

空家等が放置されると老朽化が進み、周辺環境への悪影響を及ぼす危険な状態になることが予想されることから、そのようになる前の対策として所有者等や相続人の管理意識の向上や危険な空家等を解消するための取組みが必要です。

(3) 空き家の利活用が進まない状況

全国の空き家所有者実態調査の今後の利用意向では、「具体的な予定はないが、将来的に利活用したい」の回答が最も多く、そのうち利活用方法では、「自分又は家族の居住のために使用したい」及び「建物・土地を売却したい」が多くなっています。また、管理や活用をする上で、本市に求めることで、多い意見は「空家に関する総合的な相談窓口の設置」「空家の販売や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介」が多く、空家等の有効活用に意欲があっても、適切な相談先がわからない所有者等も多く存在し、活用可能でありながら、利活用に至らないケースが増加することが懸念されます。

そのため、民間事業者を中心とした空き家の流通・利活用を推進するとともに、利活用に向けた空家等管理活用支援法人等の関係団体との連携による相談体制の充実が必要です。

(4) 空き家の立地条件や所有者等の状況に応じた対策

無接道や道幅の狭い道路に面する敷地、狭小である敷地に立地する空き家は、売却や建替えが困難なため、その対応が非常に困難となるという課題があります。このような物件は、隣地との協力による共同建替えや買取りなどの解決策についての検討など特別な対策が求められます。

また、空き家の苦情や相談対応においては、高齢や経済面、親族間の問題等、それぞれが複雑な事情を抱えているため、一律の対応ではなく、個々の所有者等の状況に応じた細やかな対応が求められます。

第3章 空家等対策の基本的な方針

3-1. 基本的な取組み方針

本計画では、適正管理をしていない空き家の解消により市民の安全で安心な暮らしを確保するとともに、空き家の利活用を推進することで地域の活性化やまちの魅力向上につなげることを目指し、次の4つの対策を基本的な柱として取組みを推進します。また、関係団体や民間事業者等との連携を図り、空き家の抱える多様で複合的な課題解決に取り組めます。

(1) 空き家の発生抑制

空き家となる前の段階から、所有者等に対して、相続の必要性や空き家となった後の適切な管理、利活用、処分等についての情報提供・意識啓発を図り、新たな空き家の発生の抑制に努めます。

(2) 空き家の適切な管理の促進

空き家の管理はその所有者等の責任において行われるべきであることを前提に、所有者等に対する意識啓発を行うとともに、相談体制を充実させ、管理不全な状態にならないよう空き家の適切な管理を促進します。

(3) 空き家の利活用の促進

利用可能な空き家を有効な地域の資源として捉え、空き家の利活用の促進を図ることにより、地域の活性化やまちの魅力向上を目指します。

(4) 特定空家等に対する措置

防災、衛生、景観等の面において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対しては、空家法に基づき特定空家等と判断し、安全で安心な生活環境の保全のため、危険な空家等の解消に努めます。

3-2. 対象とする地域

本市の空き家は市内全域に点在しているため、空き家に関する対策の対象とする地域は、市内全域とします。

ただし、今後対策を進める中で空き家が多数発生した地域が判明した場合や上位計画との整合性を図る必要が生じた場合は、重点的に対策を推進すべき地域を設定します。

3-3. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空き家は、市内にあるすべての「空家等(空家法第2条第1項に基づく)」とします。

また、長屋で一部空き家となっている住戸(空き長屋等)についても「池田市空家等及び空き長屋等の適切な管理に関する条例」に基づき、対策の対象とします。

3-4. 空家等の調査方法

(1) 空家等の状況の把握

空家法第 11 条においては、「市町村は、空家等に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする」とされており、本市では空き家台帳により、空家等に関する情報の管理を行っています。

今後も周辺住民からの情報提供や職員によるパトロールなどにより得られた空き家の情報について、台帳の更新を随時行い、継続的な空家等の情報の把握、管理に努めます。

また、所在を把握した空家等については、利活用等の検討を進めていくうえで、管理状況だけでなく、建築年数や接道状況等から総合的に評価できるよう、地理情報システム（GIS）を活用した整理を行っています。

(2) 所有者等の調査方法

空家等の所有者等の特定にあたっては、下記の方法により行います。

- ・ 法務局の登記情報（所有権登記名義人等の氏名及び住所）の確認
- ・ 住民票の写し及び戸籍の附票の写しの確認（所有権登記名義人等の現住所・転出・生存状況の確認）
- ・ 戸籍の確認（法定相続人の確認）
- ・ 固定資産課税台帳の記載事項の確認（所有者等の氏名及び住所）
- ・ 親族、関係権利者等への聞き取り調査
- ・ 水道・電気・ガスの供給事業者や公的機関（警察・消防等）の保有情報の確認
- ・ その他（市の関係する部局において把握している情報の確認、家庭裁判所への相続放棄等の申述の有無の確認等）

(3) 特定空家等の立入調査

特定空家等を判断するにあたっては、身分証（以下に表示。）を携帯した市職員が、必要に応じて以下の手順によって立入調査を行います。

- ①立入調査は原則、2名1組体制。
- ②立入調査日の5日前までに当該空家等の所有者等に立入調査通知書（様式1）を郵送。
- ③所有者等が不明な場合は、5日前までに当該空家等に立入調査通知書を投函。

表面	裏面
<p>立入調査員証</p> <p>所 属 職 名 氏 名 生年月日</p> <p>上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。</p> <p>発行年月日 年 月 日 有効期限 年 月 日</p> <p style="text-align: right;">池田市長</p>	<p>空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）（抜粋） （立入調査等） 第9条 （略）</p> <p>2 市町村長は、第22条第1項から第3項までの規定の所行に必要な限度において、当該職員又はその委託した者に、空家等と認められる場所に立ち入り、調査をさせることができる。</p> <p>3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委託した者と空家等と認められる場所に立ち入りせしめようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。</p> <p>4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入りようとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の協力があつたときは、これを提示しなければならない。</p> <p>5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。</p> <p>【注意】この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。</p>

3-5. 計画の目標（成果指標）

本計画では、計画に基づく取組みの成果を図るため、計画の目標（成果指標）を設定します。

なお、目標値については、空家法の改正等の社会情勢の変化や大阪府の関連計画の見直しに応ずるため、計画期間内であっても必要に応じて見直しを行います。

成果指標 （住宅・土地統計 調査結果による）	基準値 （基準年度）	目標値	実績値	次期目標値
1戸建の空き家数 に対する賃貸・売却 用等以外の「その 他の住宅」の割合	69.4% （平成30年度）	60.0% （令和7年度）	78.0% （令和5年度）	60.0%
1戸建の空き家の うち、「腐朽・破 損あり」の空き家 数	460戸 （平成30年度）	300戸 （令和7年度）	310戸 （令和5年度）	250戸
空家等管理活用支 援法人等の活用に よる相談解決件数	—	—	1件/年 （令和7年度）	10件/年

第4章 空家等対策の実施体制

4-1. 空き家相談窓口と庁内連携体制

(1) 空き家に関する総合的な相談窓口

空き家に関する相談は、空き家が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民等からの苦情や所有者からの利活用に関する相談など、内容は多岐にわたります。

空き家に関する各種相談の窓口を一元化するため、総合的な相談窓口を都市政策課に設けています。

空き家に関する相談窓口：都市政策課（072-754-6283）

(2) 庁内連携体制の構築

空き家をもたらす問題は、分野横断的に多岐にわたるものであり、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、都市政策課が中心となり、庁内の関係部署と横断的に連携しながら、空家等対策を推進します。

庁内連携体制

部課名		役割（対応すべき事項）
都市整備部	都市政策課	・空き家の対策全般に関すること
	審査指導課	・建築基準法での対応に関すること
	道路河川課	・空き家に係る市道上の危険防止に関すること
総合政策部	政策企画課	・市政の基本構想及び基本計画に関すること
	危機管理課	・国土強靱化地域計画、地域防災計画に関すること
総務部	総務課	・市の法律相談、司法書士相談、行政書士相談等に関すること
	課税課	・空き家の固定資産税に関する情報提供に関すること ・勧告した特定空家等の固定資産税の住宅用地特例の適用除外に関すること
	収納債権管理課	・空き家の固定資産税及び所有者等に関する情報提供に関すること
市民活動部	総合窓口課	・所有者等の住民基本台帳及び戸籍の情報提供に関すること
	商工振興課	・商工業の振興施策としての利活用に関すること
	ダイバーシティ共創課	・地域コミュニティ維持・再生に係る利活用に関すること
健康福祉部	高齢・福祉総務課	・高齢者世帯への空き家に係る周知・啓発に関すること
消防本部	消防署警備課	・消防法での対応に関すること
上下水道部	総務課	・空き家に係る水道利用状況の情報提供に関すること

4-2. 池田市空家等対策協議会の組織

空家法第8条第1項及び池田市空家等対策協議会条例第1条の規定に基づき、平成28年5月より池田市空家等対策協議会を組織しています。

本協議会は空家法第8条第2項の規定により、市長のほか、地域住民、市議会議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市長が必要と認める者で組織し、本計画の作成及び変更並びに実施に関する事項について協議を行います。

4-3. 関係団体との連携・協力

空き家に関する課題の解決には様々な分野の専門知識やノウハウを必要とします。そのため、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や弁護士や建築士等の関係資格者団体との連携・協力により空き家の課題解決に取り組みます。空き家の対策に関し、本市と連携を行っている団体は以下のとおりです。

関係団体		(順不同)
団体名	連携及び協力内容	
池田市シルバー人材センター	空き家見守りサポート業務の実施	
大阪府不動産コンサルティング協会	空き家見守りサポート業務の運営支援 池田市空家等対策協議会委員	
大阪弁護士会	空き家に関する相談対応（法律相談など） 池田市空家等対策協議会委員	
大阪府建築士事務所協会	空き家に関する相談対応（耐震改修、リフォームなど） 池田市空家等対策協議会委員	
大阪府宅地建物取引業協会北摂支部	池田市空家等対策協議会委員	
H A - T（はあーと）クラブ	空き家に関する相談対応（耐震改修、リフォームなど）	
大阪府建築士会	池田市空家等対策協議会委員	
池田市民生委員児童委員協議会	池田市空家等対策協議会委員	
大阪法務局	池田市空家等対策協議会オブザーバー	
大阪司法書士会	池田市空家等対策協議会オブザーバー	
大阪土地家屋調査士会	池田市空家等対策協議会オブザーバー	

4-4. 空家等管理活用支援法人との連携

空家法第23条第1項に基づき空家管理活用支援法人に係る制度が創設されました。

本市においては、空家所有者等からの相談に対し、相談から活用（売却・賃貸・解体等）までワンストップで総合的に伴走支援をする体制を促進するため、下記の団体について、池田市空家等管理活用支援法人として指定しました。

指定した支援法人（令和8年1月13日～令和13年1月12日）

（順不同）

支援法人名	業務内容
特定非営利活動法人 大阪空き家相談センター	①所有者・管理者等からの相談に対する情報提供等の援助 ②セミナーや個別相談会による啓発業務 ③空家・空き店舗等の管理・活用に関する業務 ④空家バンクの仲介業務
株式会社 クラッソーネ	①ウェブサービスを通じた所有者・管理者等への相談又は情報提供等の援助 ②空家対策リーフレットの作成等による空家対策普及啓発業務
一般社団法人 地方創生パートナーズ	①所有者・管理者等からの相談に対する情報提供等の援助 ②セミナーや個別相談会による啓発業務 ③空家・空き店舗等の管理・活用に関する業務 ④空家バンクの仲介業務

第5章 空家等対策の具体的な施策

5-1. 空き家の発生抑制

空き家の対策を進めていくにあたり、現存する空き家への対策のみならず、新たな空き家の発生を抑制するための対策が必要となります。そのため、所有者又は管理者に向けた空き家の増加を抑制するための取組みを推進します。

【具体的な施策】

(1) ホームページやパンフレット・チラシ等による啓発

建物の所有者等に対して、空き家になる前の段階から今後の住まいのあり方について考慮・検討していただくため、広報誌や市ホームページへの掲載、公共機関への啓発パンフレット・チラシの設置など、さまざまな媒体を活用した情報提供・意識啓発を行います。

また、庁内の関係部署と調整を行い、本市が発送する文書に併せて、空き家に関する啓発文を送付するなどの取組みを行います。

(2) 相続登記義務化の普及啓発

相続登記とは、相続が発生した際に不動産の名義を変更する手続きのことであり、相続した不動産（空き家）を売買や賃貸するためには、この手続きが必要となります。これまで相続登記には期限や義務が定められていなかったため、長期間にわたり相続登記が行われないケースが多く、これが空き家問題の原因の一つとなっていました。しかし、令和6年4月からは、相続によって不動産を取得した相続人に対し、その所有権取得を知った日から3年以内に相続登記を行うことが義務化されました。法務省では相続登記の促進に取り組んでおり、本市の空家対策でも、相続登記の普及啓発に努めてまいります。

(3) 遺言、成年後見制度、信託制度等の普及啓発

遺産分割協議における紛争を未然に防ぐ手段として、遺言書の作成が有効です。また、所有者が認知症などにより財産の運用が困難になった場合の対策として、成年後見制度や信託制度の活用が考えられます。これらの制度は、所有者が健在なうちに行えるリスク管理の方法であるため、制度内容や利用時の注意点について適切に情報提供を行うことが重要です。本市では、ケアマネージャーや民生委員などのネットワークを活用しながら、広く普及啓発活動に取り組んでまいります。

(4) 居住中の住宅の適正管理、長寿命化の促進

住宅は、適切な管理を行っておくことで、その資産価値が維持されます。居住中の住宅の適正管理や耐震改修等は、居住者の快適な暮らしや安全・安心な暮らしのためだけでなく、空き家になったときに、利活用の可能性や不動産としての流通価値を高めることにつながるため、その有用性等について普及啓発に取り組めます。

また、昭和56年5月31日以前に建築された、又は建築中であった住宅の耐震改修への助

成や、国の省エネリフォームへの補助金、優遇制度などの情報提供を行います。

(5) 流通困難な空き家への対策について

本市では、戸建ての空き家のうち、「賃貸・売却用および二次的住宅を除く住宅」が約78%を占めており、その多くが賃貸や売却などの不動産市場に流通していないことが確認されています。これらの空き家は、再建築が不可能な物件や、相続に伴う権利関係の複雑さから活用されなくなったケースが多いと考えています。こうした流通が困難な空き家への対策として、先進的な施策事例を参考にしながら、施策の在り方について研究を進めるとともに、本市独自の有効な対策を模索していきます。

5-2. 空き家の適切な管理の促進

適切な管理が行われていない空き家は、防災、衛生、景観等の面において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことにつながります。

空き家の管理は、所有者等の責任において適切に行われるべきものです。また、空き家の適切な管理がなされていないことにより、周辺住民や通行人に被害が及んだ場合、空き家の所有者がその責任を負うこととなります。

そのため、空き家の適切な管理の促進にあたっては、所有者等の意識の涵養や理解増進を図るための啓発活動に重点を置き、その他、所有者等が自らの責任で管理を行っていきけるような環境づくりに努めます。

【参考】土地の工作物等の占有者及び所有者の責任（民法第717条）

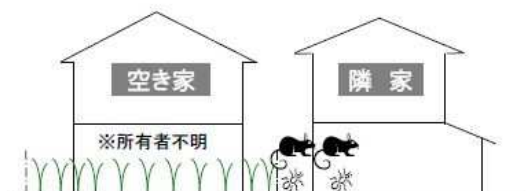
- 1 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
- 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
- 3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

【参考】空き家発生による外部不経済の損害額の試算結果

■シロアリ・ネズミの駆除被害(想定)

損害区分		損害額(万円)
物件 損害 等	シロアリ駆除・点検	17.0
	ネズミ駆除	3.5
	雑草刈取り	3.3
	合計	23.8

【試算の前提とした被害モデル】

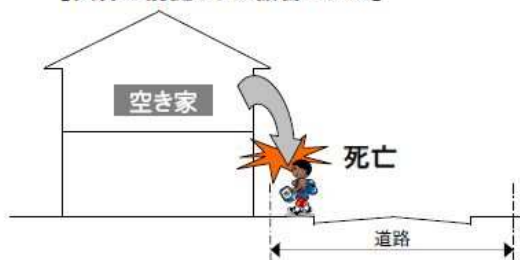


- シロアリ被害: 1階の60%(15坪)が被害
駆除後、2年後にシロアリ生息調査を実施
- ネズミ被害: 空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入、柱等をかじる等の被害
- 雑草繁茂: 自治会が空き家敷地内(25坪)草刈り2回分を代替

■外壁材等の落下による死亡事故(想定)

損害区分		損害額(万円)
人身 損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630

【試算の前提とした被害モデル】



- 死亡: 11歳の男児(小学校6年生)

【試算方法】

・「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24年2月23日改訂)」(財)日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算

出典: 日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」(平成25年5月)

【具体的な施策】

(1) 周辺住民等から要望のあった空き家に対しての啓發文書の送付

周辺住民等から空き家に関する情報や要望が寄せられた場合、建物の所有者等に対して、空き家の適正な管理に関する情報提供を行います。情報提供に際しては、これまでの経緯や過去の状況、現状等を必要に応じて確認します。文書による指導の際には、現地の写真や、シルバー人材センターのパンフレットなどを同封し、空き家の解消に向けた協力を呼びかけます。

(2) 空き家の管理サービスの利用促進

所有者等が遠方に居住する場合や、高齢の場合など、空き家を管理することが困難な所有者等に代わり空き家を管理する民間事業者も増えています。「空き家見守りサポート業務」を実施する池田市シルバー人材センター等と連携しながら、空き家の管理サービスに関する情報提供、普及啓発に努めます。

(3) 地域と連携した状況把握の推進

空き家の状況把握については、地域住民の情報が重要になる場合があり、早期解決に繋がることも少なくありません。特に、所有者の確知が困難な場合などは、自治会や町内会と協力して問題解決を目指します。さらに、民生委員とも連携し、管理が不十分な空き家や単身高齢者世帯など、空き家に移行する可能性がある住宅の情報を共有いただくことで問題発生の予防や早期対応を図り、地域の住環境の維持改善を促進します。

5-3. 空き家の利活用の促進

空き家が適切に管理されていても利活用されない状況が続くと、それが空き家の増加によるまちの魅力の低下につながり、結果として新たな空き家の発生をもたらすことが懸念されます。

そのため、地域の資源である空き家の積極的な有効活用や流通のための取組みを推進し、地域の活性化やまちの魅力向上につなげていきます。また、関係団体や民間事業者等との連携を図りながら、空き家の所有者等を対象とした利活用に関する情報提供や活用意向の掘り起こしを行っていきます。

【具体的な施策】

(1) 空き家セミナーの定期的な開催

空き家の適正な管理に関する知識の普及及び意識の向上を図るため、空き家所有者や空き家問題の解消に取り組んでくれる市民を対象としたセミナーを定期的に開催します。開催にあたっては、年3回程度の実施を基本とし、相続、管理、利活用、売却、賃貸、解体等の多様なテーマを設定する。セミナー参加者に対してはアンケート調査等を実施することでニーズを把握し、内容の充実及び改善を図ることで継続的かつ効果的な実施に努める。

池田市空き家セミナーの様子



(2) 出張型の空き家セミナーの開催

市役所における開催型の空き家セミナーに加えて、参加機会の拡充を図るため、地域に向いて実施する出張型の空き家セミナーを実施します。市内在住、在勤の方や不動産を所有している方等の5名以上のグループを対象にして開催し、地域の実情に応じた柔軟な対応を行うとともに、セミナーによる情報提供や個別相談の機会の確保に努めます。

(3) 空き家に関する相談体制の充実

空き家に関する知識がない、利活用の方法がわからない、適切な相談先がわからないという所有者等のため、法律、不動産、建築などの様々な分野の専門家等の相談窓口の案内や利活用に関する相談会の実施などを空家等管理活用支援法人等の関係団体と連携し、相談体制の充実に努めます。



(4) WEBを用いたサービスの提供

建物の条件を選択式で入力することで簡単に空き家の解体費用の概算額を算出することができる「解体費用シミュレーター」や、土地建物の面積や最寄り駅などの条件を入力することで、解体費用と土地売却査定価格の概算額を調べることができる「すまいの就活 navi」などのサービスを提供することで、空き家所有者等が簡単に解体費用や査定額を把握することができ、空き家問題のスムーズな解決に繋げていくことが期待できます。

(5) 地域の特性に応じた活用の促進

古くからの市街地で、無接道や狭小な敷地のため売却や建替えが困難な空き家が多い地域においては、ランドバンク[※]や隣接地所有者が土地を購入する場合の支援制度など全国各地の先進事例を参考に、活用を促進するための手法について調査研究を進めます。

また、公共交通の利便性が低い地域など空き家の発生が多い地域においては、その地域の居住魅力を発信することにより、流通・活用の活性化を図ることを検討します。

※「ランドバンク」とは

地域における空き地・空き家の相談体制の構築や土地の適切な利用・管理に向けたマッチング・コーディネート、所有者に代わる管理・有効利用等の機能を担う組織。

低未利用地不動産の有効利用による狭隘道路の解消、公共空間の整備等を推進し、地域環境の向上につなげるもの。

(6) 空家バンク制度の推進

平成 30 年度から実施している空家バンク制度のメリットとして、関係団体との連携・協力により、民間の市場では流通しにくい物件についても「買いたい・借りたい」という需要の幅広い掘り起こしが可能であると考えます。さまざまな機会を通じた制度の周知を行い、制度の利用促進のための仕組み作りも併せて検討します。

また、「大阪版・空家バンク[※]」の登録も併せて促進することにより、同制度の特徴である「大阪の住まい活性化フォーラム」の会員事業者による空き家の利活用に関するアドバイスや企画提案の活用を図ります。

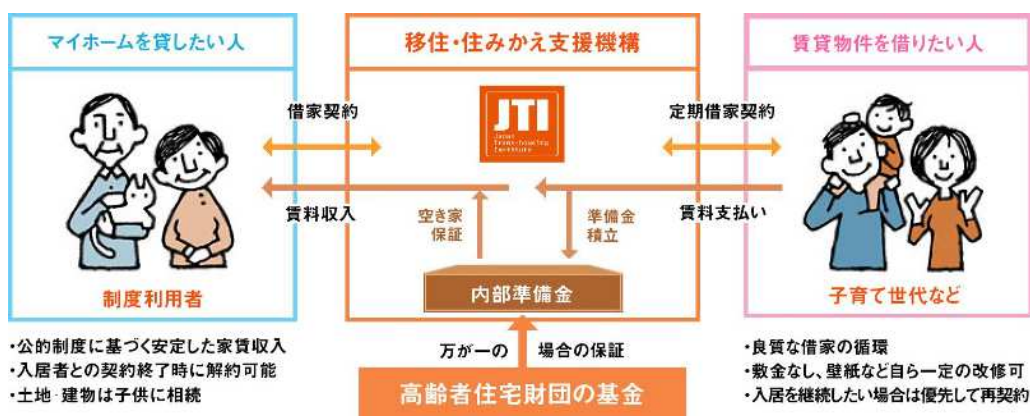
※「大阪版・空家バンク」とは

民間団体や事業者等からなる「大阪の住まい活性化フォーラム」が設置する空家バンクで、府内市町村が設置する空家バンク情報とともに、大阪の住まいやまちの魅力を発信するもの。空き家の魅力を高めるため、フォーラム会員の民間団体・事業者等によるアドバイスや企画提案などの取組みが行われている。

(7) 「マイホーム借上げ制度」の情報提供

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が実施している「マイホーム借上げ制度」は、50歳以上の方のマイホームをJTIが借上げて転貸し、安定した賃貸収入を保証する制度です。マイホームを貸したい50歳以上の方と住宅を借りたい方とのマッチングを図るため、同機構が実施する「マイホーム借上げ制度」やDIY長期リースによる「おまかせ借上げ制度」の活用を促すための情報提供を行います。

「マイホーム借上げ制度」のしくみ



出典：(一社)移住・住みかえ支援機構ホームページ

5-4. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、地域住民の生命、身体又は財産を保護し、その生活環境の保全を図るため、管理不全空家等及び特定空家等に該当するかどうかを適宜判断し、所有者等に対して状況に応じた指導、勧告などの必要な措置を講じます。

【具体的な施策】

(1) 空家等への情報提供・助言（空家法第12条）

周辺住民等からの相談が寄せられたものや継続的に状況確認を行っている空家等については、現地確認を行います。

現地確認を行った結果、管理不全な状況にある空家等については、その所有者等に対し、適切な管理を行うための情報提供や助言を行い、自主的な改善を促します。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等の認定

空家法第12条の情報提供・助言に対しても、改善が見られない場合は、管理不全空家等及び特定空家等としての措置が必要かどうかを判断します。

管理不全空家等及び特定空家等に該当するか否かは、必要に応じて立入調査を行い判断します。

また、判断基準については、「管理不全空家対策に係る各種制度等運用マニュアル（令和2年3月大阪府策定）」に基づく「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表」（巻末資料参照）によるものとします。

(3) 管理不全空家等への指導（空家法第13条第1項）

管理不全空家等として、措置が必要とする基準値以上のものについては、確知している所有者等全員に対して管理不全空家等指導書（様式2-1）を送付し、自主的な改善を促します。

(4) 管理不全空家等への勧告（空家法第13条第2項）

空家法第13条第1項による指導に対しても、改善が見られない場合は、管理不全空家等の所有者等の全員に対して管理不全空家等勧告書（様式3-1）を配達証明郵便にて送付します。

なお、勧告したものについては地方税法の規定により、改善されるまでは固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されるため、勧告を行った翌年より土地にかかる固定資産税及び都市計画税は増額されます。

(5) 特定空家等への助言・指導（空家法第22条第1項）

特定空家等として、措置が必要とする基準値以上のものについては、確知している所有者

等全員に対して特定空家等助言・指導書（様式2）を送付し、自主的な改善を促します。

（6）特定空家等への勧告（空家法第22条第2項）

空家法第22条第1項による指導に対しても、改善が見られない場合は、特定空家等の所有者等の全員に対して特定空家等勧告書（様式3）を配達証明郵便にて送付します。

なお、勧告したものについては地方税法の規定により、改善されるまでは固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されるため、勧告を行った翌年より土地にかかる固定資産税及び都市計画税は増額されます。

（7）特定空家等への命令（空家法第22条第3項）

勧告を受けた者が正当な理由もなく、勧告に係る措置をとらなかった場合は、命令に係る事前の通知を行い、それに対する意見書の提出等があった場合は協議会に報告し、命令を行うべきかどうかの協議を行います。

命令の必要があると認められるときは、命令に関する手続きを行います。

【事前通知～命令に関する手続きの流れ】

- ① 特定空家等命令に係る事前通知書（様式4）の交付
- ② 意見書及び意見聴取の請求の受付期間（交付を受けた日から5日以内）
※以下、意見聴取の請求があった場合
 - ②-2 意見聴取の開催通知及び公告（意見聴取の期日の3日前までに）
 - ②-3 公開による意見聴取の実施
- ③ 特定空家等命令書（様式5）を送付（配達証明郵便）
※命令内容が妥当であると認められる場合に限る。
- ④ 特定空家等命令に係る標識（様式6）の設置および市ホームページに公示

（8）特定空家等への行政代執行（空家法第22条第9項）

命令を行っても、その措置が履行されない場合、また、履行されても内容が不十分又は期限までに完了する見込みがない場合は、空家法第22条第9項及び行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行を行います。

なお、行政代執行に要した費用は、義務者から徴収します。

（9）所有者等が確知できない場合の措置（空家法第22条第10項）

所有者等が確知できない、又は、命令されるべき者が不明な特定空家等については、周辺の住環境への影響や第三者に危害を及ぼす可能性などから、特に必要があると認められる場合、空家法第22条第10項に基づく略式代執行を行います。

略式代執行を実施する際は、事前の公告として、市の掲示板に告示を行うとともに、原則、官報に1回その旨掲載します。

(10) 財産管理人制度の活用

所有者や相続人が不明な場合や相続人のあることが明らかでない場合において、売却が可能な土地・建物については、財産管理人制度の活用を検討します。

●財産管理人制度について

財産管理人制度は、空き家の所有者の所在が不明な場合や、相続人のあることが明らかでない場合（相続人全員が相続放棄した場合も含まれる。）に、利害関係者が家庭裁判所に財産（空き家）を管理する者の選任の申立てを行うことで、その財産（空き家）の管理について必要な処分を行ってもらう制度です。

(11) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人について

所有者不明土地とは、相続等の際に土地の所有者についての登記が行われないなどの理由により、不動産登記簿を確認しても所有者が分からない土地、又は所有者は分かっているものの所在が不明で所有者に連絡がつかない土地のことです。人口減少や高齢化の進展により、所有者不明土地は全国的にも増加していると言われております。所有者不明土地は、民間取引や土地の利活用の阻害要因となり、また、適正な管理が確保されず、周囲に悪影響を及ぼすおそれがあります。所有者不明土地利用円滑化推進法人とは、所有者不明土地及び低未利用土地の利活用等の対策に取り組み、市町村の取組みを補完したり、支援する民間団体となっており、本市においても法人指定に向けて検討を進めます。

(12) 条例に基づく「空き長屋等」及び「特定空き長屋等」への対応

空家等条例に規定する「空き長屋等」及び「特定空き長屋等」に対しては、同条例に基づき、助言・指導、勧告、命令の必要な措置を講じることとします。なお、手続きの流れ・様式については、空家法の手続き・様式を準用して行います。

(13) 条例に基づく応急措置

特定空家等又は特定空き長屋等について、市民の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると判断した場合は、空家等条例第9条に基づき、助言・指導、勧告、命令、代執行の手順は踏まず、必要最小限の措置を講じることとします。

なお、応急措置に要した費用は、所有者等から徴収します。

(14) 他法令に基づく措置

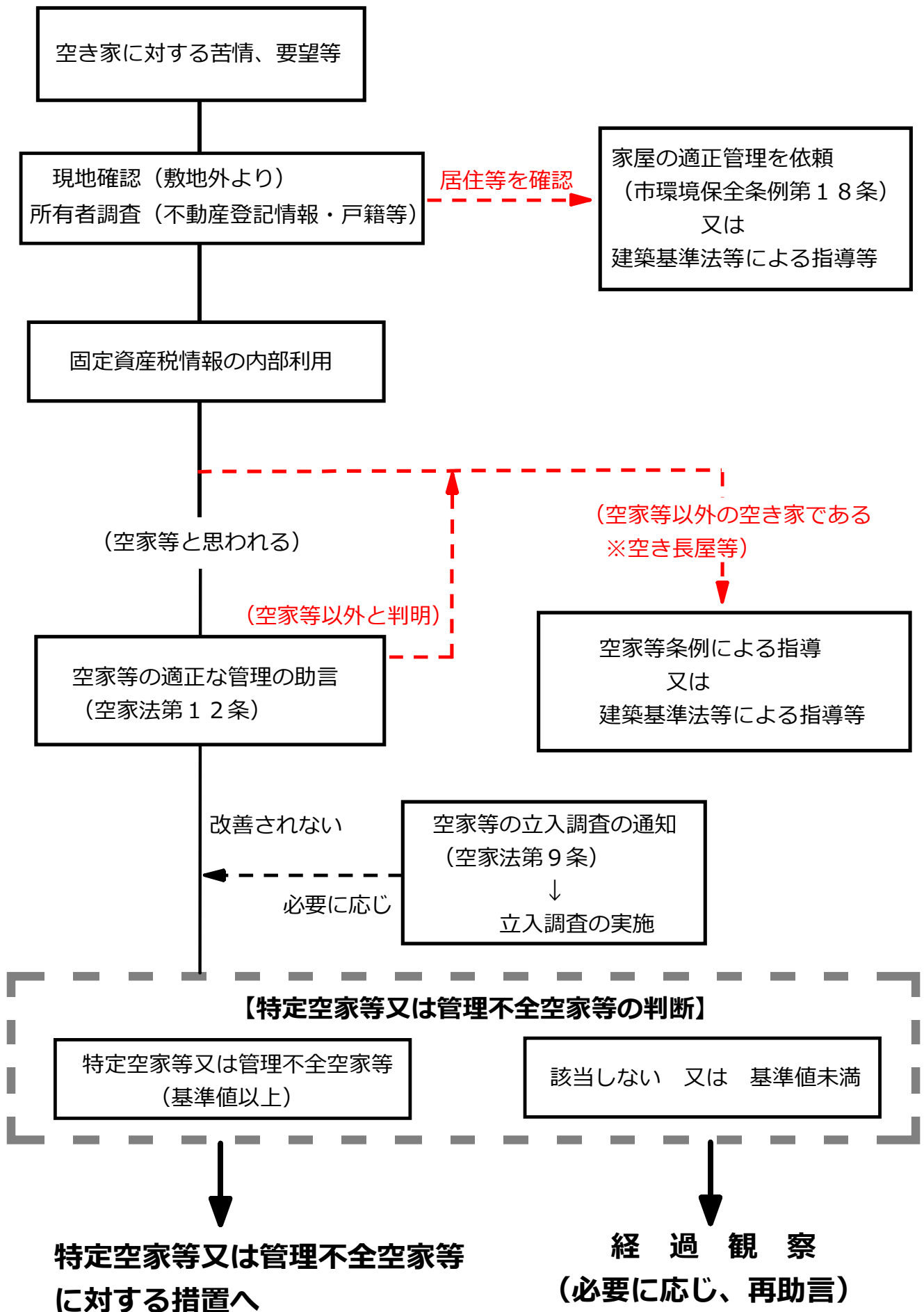
空家等に対する措置については、空家法のほか、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法などの他法令により、各法令の目的に沿った必要な措置を講じることと考えられます。

そのため、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断して、他法令に基づく措置も含めた対応を検討します。

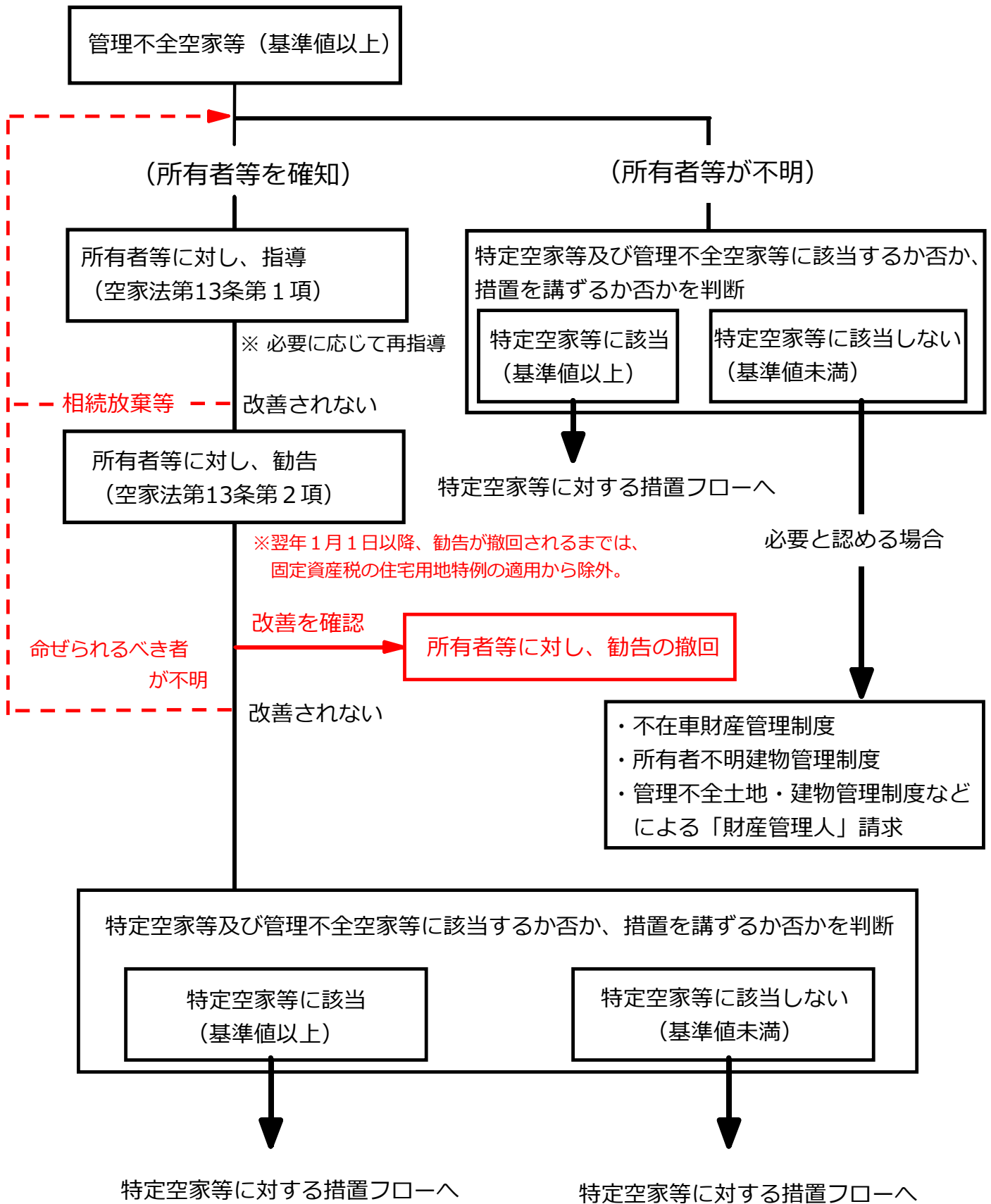
主な他法令に基づく措置・規制

法令(条項)	措置・規制の概要
建築基準法 (第10条)	・特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合、その所有者等に対して、建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。
消防法 (第3条)	・消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める物件や消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者等に対して、危険物や放置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理を命ずることができる。
道路法 (第43条)	・何人も道路に関し、損傷又は汚損、土石・竹木等の物件のたい積、その他道路の構造又は交通に使用を及ぼすおそれのある行為をしてはならない。
災害対策基本法 (第62条) (第64条)	・市長は、市の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置をすみやかに実施しなければならない。 ・市長は、市の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。

(空家等指導フロー)



(管理不全空家等に対する措置フロー)



(特定空家等に対する措置フロー)

