

## 第1章 計画の目的と位置づけ

### ■背景

- 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。
- 国は「改正空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、空家法)」を施行(令和5年12月)。従来の「特定空家」化を防ぐため、「管理不全空家」に対する指導・勧告制度を新設。

### (本市のこれまでの空家等対策)

- 「池田市空家等対策計画」の策定(平成29年4月)
- 「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」の施行(令和2年4月)

### ■計画の目的

空き家のもたらす問題の深刻化を防ぐため、更なる取組みを推進し、市民の安全・安心な生活環境の確保と地域の活性化を図る。

### ■計画の位置づけ

- 空家法第7条、国の空家等の基本的な指針に基づき定めます。
- 池田市総合計画や池田市国土強強化地域計画、大阪府の「住まうビジョン・大阪」に即し、市の他の関連計画との連携を図ります。

### ■計画期間

令和8年度～令和17年度(10年間)

## 第2章 空き家をとりにくく現状と課題

### ■本市の人口、住宅所有者の状況

- 本市の人口は、中長期的には人口減少が避けられない状況。
- 持ち家に住む単身高齢者世帯の数は増加傾向。

### ■本市の空き家の状況(令和5年住宅・土地統計調査結果)

- 住宅総数56,380戸のうち、空き家数は7,300戸、空き家率は12.9%。一戸建ての空き家数は1,320戸。
- 空き家数、空き家率ともに平成30年より増加して、本市の空き家率は府平均14.2%、全国平均13.8%を下回っている状況。
- 腐朽・破損ありの空き家は平成30年より減少し、1,140戸。

池田市の空き家数、空き家率等の推移

調査年	世帯数 (世帯)	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)
H10年	40,936	45,270	5,730	12.7
H15年	42,288	44,290	5,060	11.4
H20年	45,789	48,160	6,300	13.1
H25年	45,976	52,700	7,200	13.7
H30年	48,281	53,120	6,660	12.5
R5年	49,974	56,380	7,300	12.9

出典：市統計情報、総務省「住宅・土地統計調査」

### ■空家等対策における課題

- 高齢化や相続等による新たな空き家の発生
- 管理不全な空家等による周辺環境への悪影響
- 空き家の利活用が進まない状況
- 空き家の立地条件や所有者等の状況に応じた対策

## 第3章 空家等対策の基本的な方針

### ■基本的な取組み方針

管理不全な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ます。

取組み4つの柱

- (1) 空き家の発生抑制
- (2) 空き家の適切な管理の促進
- (3) 空き家の利活用の促進
- (4) 特定空家等に対する措置

### ■対象とする地域

市内全域

### ■対象とする空家等の種類

- 市内にあるすべての空家等(空家法第2条第1項)
- 長屋の一部空き家

### ■計画の目標(成果指標)

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。

成果指標 (住宅・土地統計調査結果による)	基準値	前回 目標値	実績値	次期 目標値
1戸建て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% (H30)	60.0% (R7)	78.0% (R5)	70.0% (R17)
1戸建ての空き家のうち、「腐朽・破損あり」の空き家数	460戸 (H30)	300戸 (R7)	310戸 (R5)	300戸 (R17)
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 (R7)	10件/年

## 第4章 空家等対策の実施体制

### ■空き家相談窓口と庁内連携体制

- 窓口の一元化のため、空き家の相談窓口を都市政策課に設置。
- 庁内の関係部署との横断的な連携。

### ■池田市空家等対策協議会

市長、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等で組織し、空家等対策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。

### ■関係団体との連携・協力

事業者団体や資格者団体等の関係団体との連携・協力により空き家の課題解決に取り組みます。

### ■空家等管理活用支援法人との連携

所有者からの相談に対しワンストップで総合的に伴走支援をする支援法人を3団体指定し、連携・協力により空き家の課題解決に取り組みます。

## 第5章 空家等対策の具体的な施策

### ■空き家の発生抑制

- ホームページやパンフレット・チラシ等による啓発
- 相続登記義務化の普及啓発
- 遺言、成年後見制度、信託制度等の普及啓発
- 居住中の住宅の適正管理、長寿命化の促進
- 流通困難な空き家への対策について

### ■空き家の適切な管理の促進

- 周辺住民等から要望のあった空き家に対しての啓発文書の送付
- 空き家の管理サービスの利用促進
- 地域と連携した状況把握の推進

### ■空き家の利活用の促進

- 空き家セミナーの定期的な開催
- 出張型の空き家セミナーの開催
- 空き家に関する相談体制の充実
- WEBを用いたサービスの提供
- 地域の特性に応じた活用の促進
- 空家バンク制度の推進
- 「マイホーム借上げ制度」の情報提供

### ■管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

管理不全空家等及び特定空家等や周辺住民から管理状況について相談が寄せられた空家等について、フロー手順により必要な措置を実施。