

第2章 空き家をとりにまく現状と課題

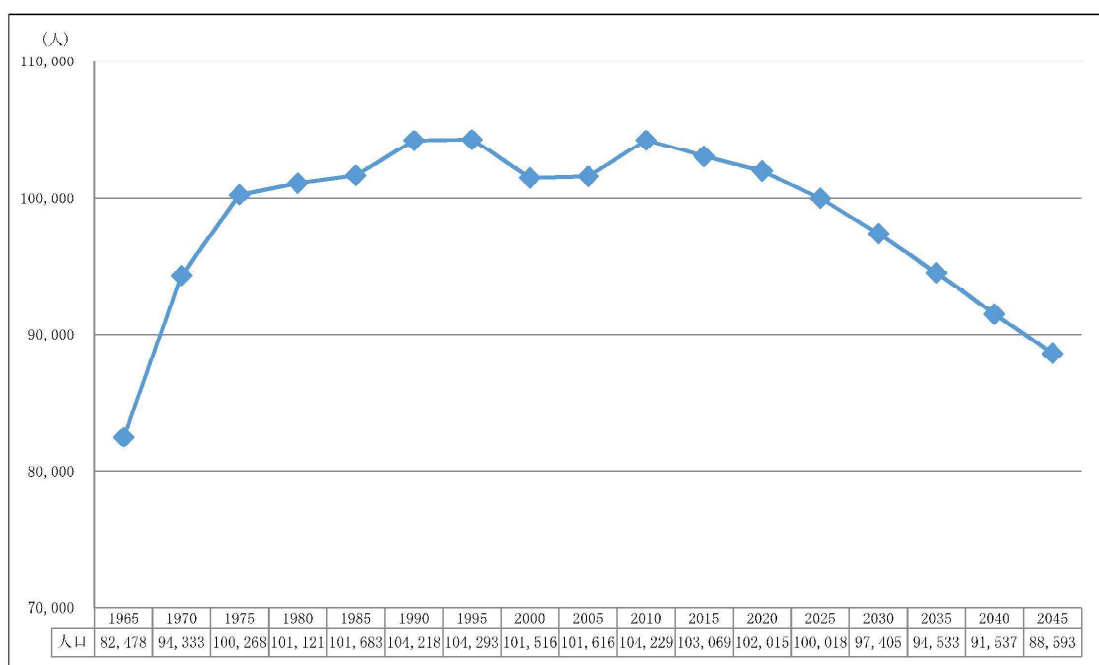
2-1. 本市の人口の状況

【池田市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（令和2年2月改訂）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2045(令和27)年には約88,500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。

総人口の推移と将来推計

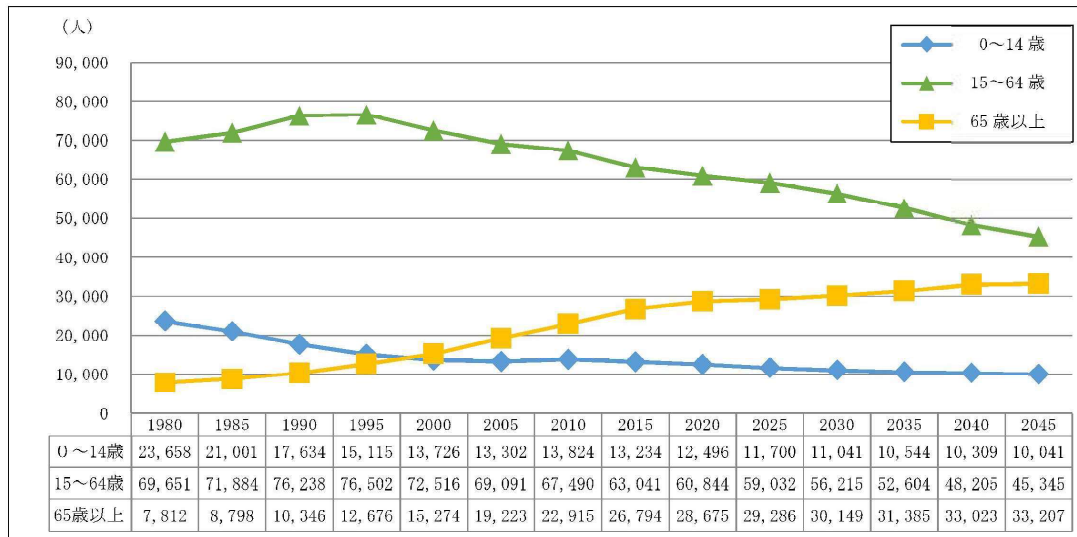


※2015年までは「国勢調査」（総務省統計局）、2020年以降は「日本の地域別将来推計人口（2018年）」（社人研）を加工して作成。

(2) 年齢別人口について

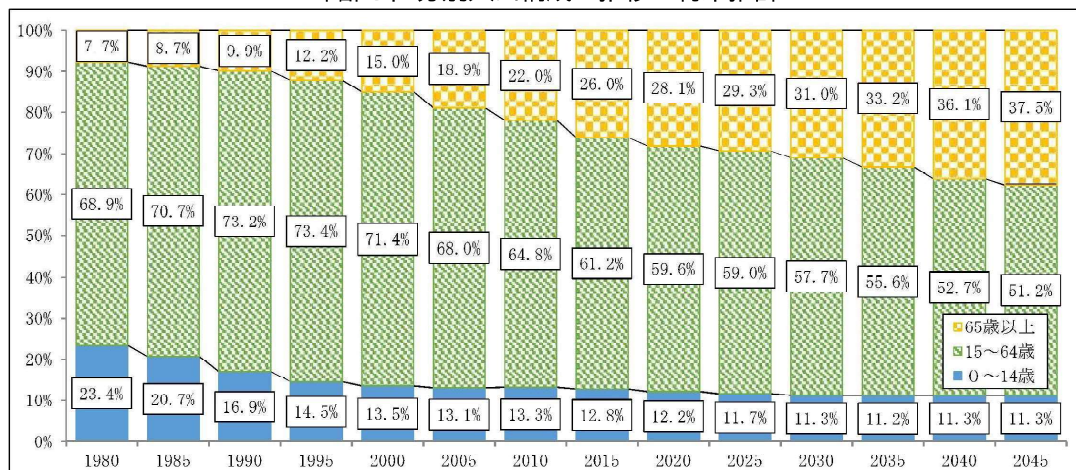
本市においては、年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）が減少し、老年人口（65歳以上）は増加する傾向にあります。2015(平成27)年と2045(令和27)年を比較すると、老年人口は約2割増加して37.5%に、生産年齢人口は約3割減少して51.2%に、そして、年少人口は約2割減少して11.3%になると見込まれています。

年齢3区分別人口の推移と将来推計



※2015年までは「国勢調査」（総務省統計局）、2020年以降は社人研「日本の地域別将来推計人口（2018年）」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



※2015年までは「国勢調査」（総務省統計局）、2020年以降は社人研「日本の地域別将来推計人口（2018年）」を加工して作成。

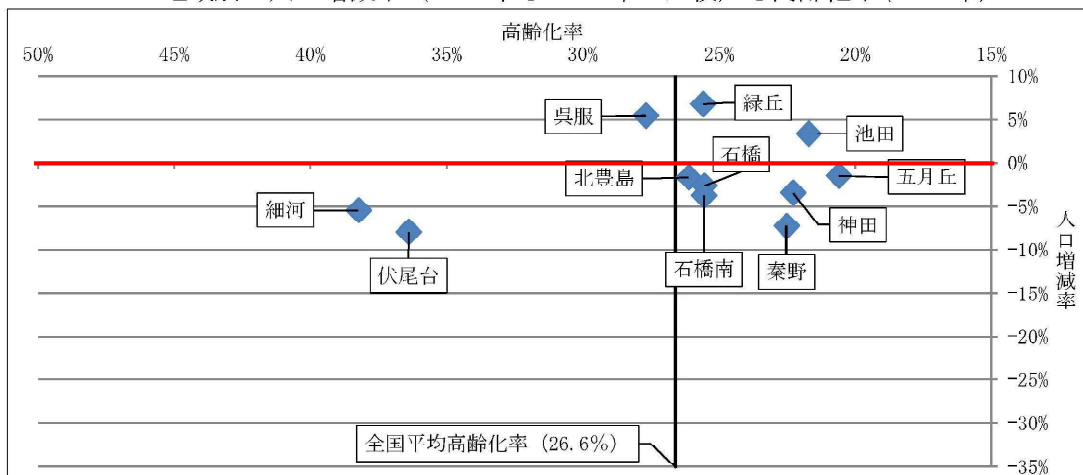
※端数処理の関係上、グラフ中の数値の合計が100.0%とならない場合がある。

(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。2010(平成22)年と2015(平成27)年の比較では、池田、緑丘、呉服地域で人口が増加していますが、2015(平成27)年と2045(令和27)年の推計値の比較においては、全地域で人口が減少することとなります。

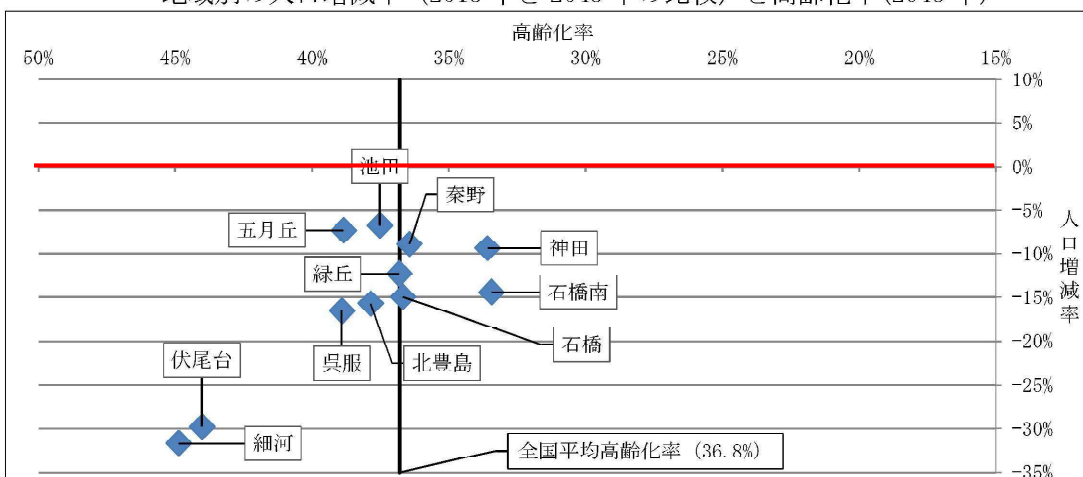
また、高齢化率については、2015(平成27)年では、細河、伏尾台、呉服地域を除く地域で全国平均より低くなっていますが、2045(令和27)年の推計値では、細河、伏尾台、呉服地域だけでなく、五月丘、北豊島、池田地域においても、全国平均よりも高くなる見込みです。

地域別の人口増減率（2010年と2015年の比較）と高齢化率（2015年）



※「国勢調査」（総務省統計局）を加工して作成（2015年）。人口増減率は2010年と2015年を比較して算出。

地域別の人口増減率（2015年と2045年の比較）と高齢化率（2045年）



※「国勢調査」（総務省統計局）（2015年）を基に、社人研「日本の地域別将来推計人口（2018年）」の仮定等を用いた推計を行って作成。人口増減率は2015年と2045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。)

■居住世帯のない住宅のうち空家の定義

居住世帯のない住宅の分類			住宅の種類の定義
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用しているとか、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	二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・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
	賃貸用の住宅		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
	売却用の住宅		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
	その他の住宅		上記以外の方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仕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：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)
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

参考：平成20年住宅・土地統計調査 調査の概要/<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/2.htm#3>

(2) 住宅・土地統計調査による本市の空き家数等の推移

平成30年住宅・土地統計調査によると、本市における住宅総数は5万3千戸と5年前に比べて増加した一方、空き家数は約6千6百戸と5年前に比べて減少しています。

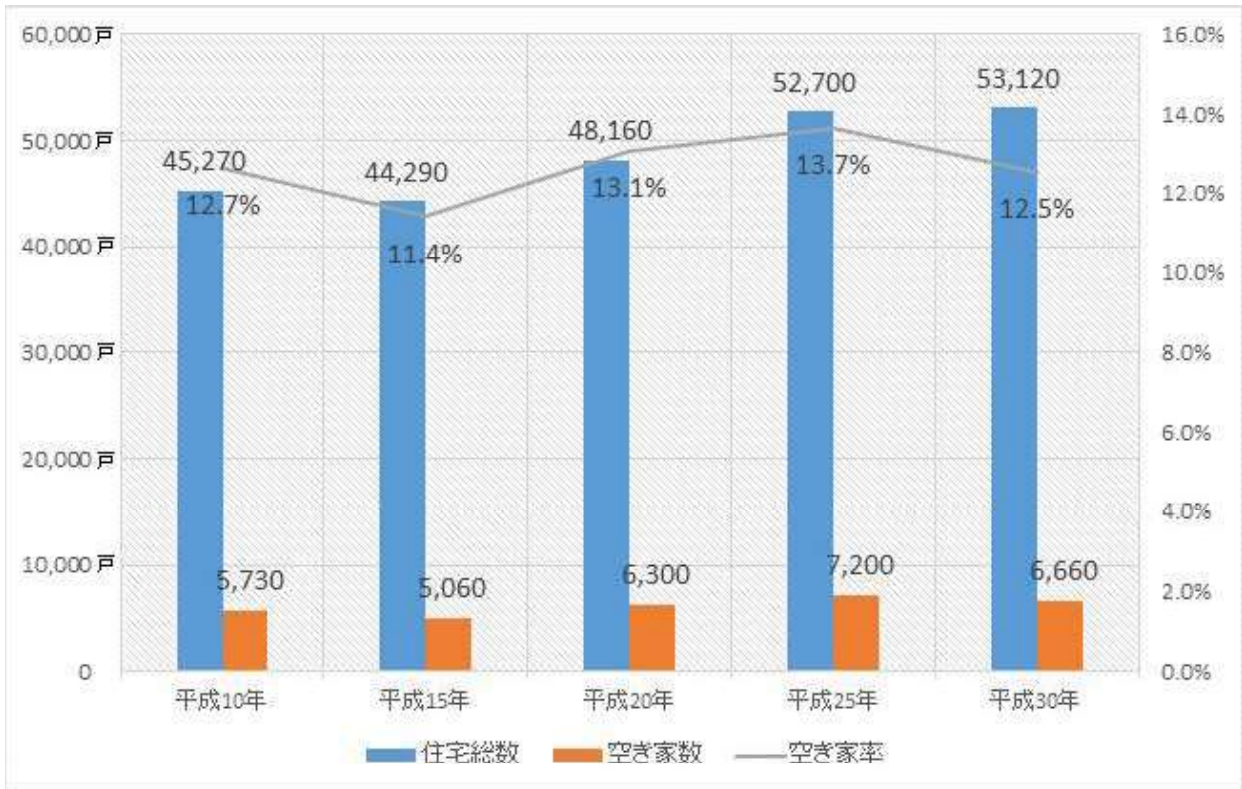
住宅総数に占める空き家数の割合(空き家率)は、前回調査の13.7%から12.5%に1.2ポイント減少し、平成30年の本市の空き家率は大阪府の15.2%、全国の13.6%を下回っています。

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

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



(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・共同住宅に比べ戸数は少ないものの、「その他の住宅」が約70%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76%を占めています。

建て方別の空き家種類

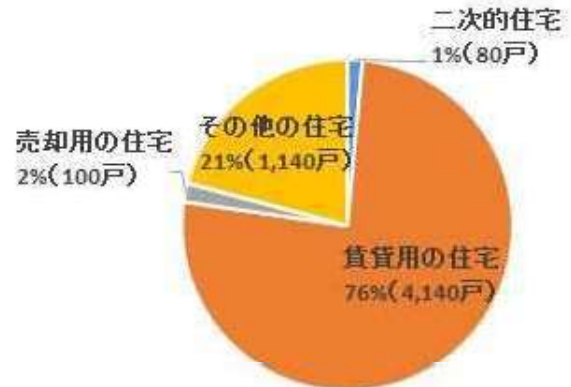
一戸建の空き家

総数:1,200 戸



長屋・共同住宅等の空き家

総数:5,460 戸



出典：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30年)

(4) 一戸建の空き家の状況

平成 30 年の本市の一戸建の空き家数は 1,200 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 6.4%です。一戸建の空き家数は 5 年前の調査時から減少しています。

また、一戸建の空き家のうち「その他の住宅」は 840 戸で、5 年前の調査時から減少しています。

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「その他の住宅」 D (戸)	空き家のうち「その他の住宅」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	1,200	6.4%	840	70.0%

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平成 30 年時点で 1,830 戸となっており、5 年前の調査時から増加しています。

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 27.5%に増加し、府平均及び全国平均を上回っています。

腐朽・破損のある空き家の状況

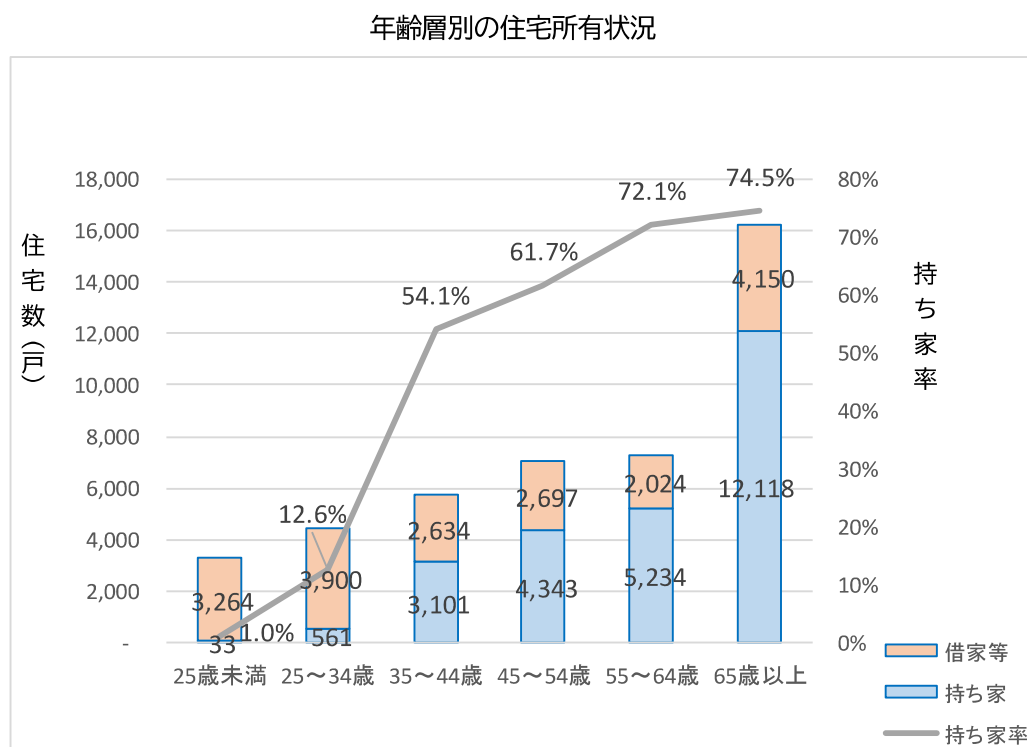
調査年	池田市の腐朽・破損のある空き家数 (戸)		池田市の空き家数に対する「腐朽・破損のある空き家数」の割合 (%)	大阪府の空き家数に対する「腐朽・破損のある空き家数」の割合 (%)	全国の空き家数に対する「腐朽・破損のある空き家数」の割合 (%)
	1 戸建の腐朽・破損のある空き家数 (戸)	長屋・共同住宅等の腐朽・破損のある空き家数 (戸)			
平成 20 年	1,980	670	31.4	25.2	23.9
平成 25 年	1,600	560	22.2	26.8	26.0
平成 30 年	1,830	460	27.5	23.6	22.4

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

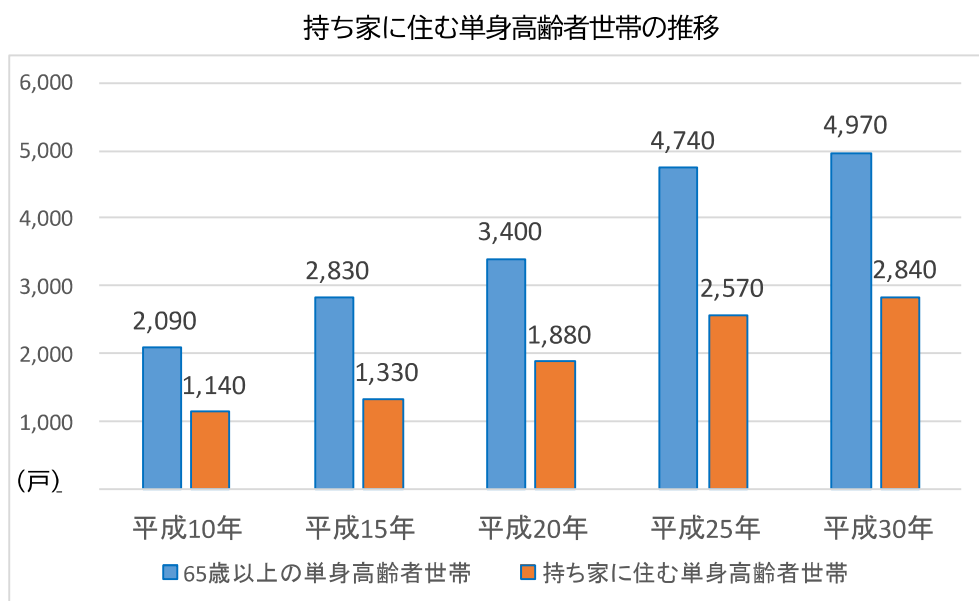
本市の年齢層別の住宅所有状況は、65歳以上の持ち家率が74.5%と最も高くなっています。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30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。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

2-4. 本市の空き家の実態

(1) 地域別の空き家の現状

平成 27 年に市域全域を対象に実施した空き家実態調査の際に整備し、それ以降に随時、内容を加除している市の空き家台帳に登録されている空き家の数は 757 件です。また、空き家は市内に点在している状況です。

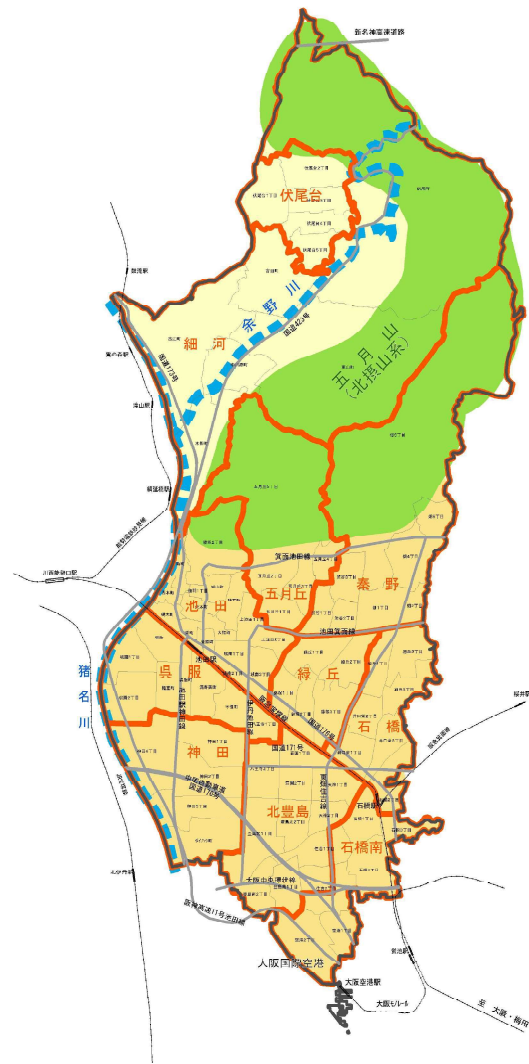
市で把握している地域ごとの空き家数

地域名※1	H28 年度当初	R 2 年度時点
伏尾台	45 (2)	39 (2)
細河	92 (32)	74 (22)
池田	144 (57)	111 (32)
五月丘	27 (4)	18 (4)
秦野	114 (14)	83 (10)
呉服	111 (24)	88 (11)
緑丘	52 (6)	37 (3)
石橋	123 (15)	91 (14)
神田	85 (13)	54 (7)
北豊島	165 (31)	99 (7)
石橋南	116 (35)	63 (11)
計	1,074 (233)	757 (123)

※1) 地域の区分は右図による。

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

池田市域図



(2) 特定空家等及び特定空家等候補の数

本市で所在を把握している特定空家等及びそれに準ずる腐朽・破損のある空家等（特定空家等候補）の数は 123 件であり、市の空き家台帳の空き家数に対する割合は 16.2%です。

当初計画の成果指標の評価

成果指標	現推計値 (H28 年度)	計画目標値 (R 2 年度)	実績推計値 (R 2 年度)
特定空家等及び 特定空家等候補の割合	21.7%	10.0%	16.2% ※

※ 令和 2 年度時点で市が把握する「特定空家等及び特定空家等候補の数/空き家数」
123 / 757 × 100 = 16.2 %としています。

(3) 市に寄せられる空き家に関する相談状況

平成 29 年度から令和 2 年度にかけて、周辺住民等から市に寄せられた空き家に関する相談の状況は、次の表のとおりです。相談の多くは、雑草・樹木の繁茂、建物の老朽や劣化によるものです。

また、所有者等においては、相続人が複数存在するため空き家の対応について意思決定が困難であったり、修繕・除却費用の負担が困難であるなどの事情により、改善が進まないケースも散見されます。

空き家に関する相談件数 (件)				
	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
相談件数 (年度別)	61	98	31	62
相談内容内訳 (1 件の相談に複数の相談内容あり)				
雑草・樹木の繁茂	36	25	19	35
建物の老朽や劣化	25	60	11	23
動物・害虫の関係	6	9	4	12
ごみの投棄の関係	5	5	0	3
防犯、防火上の危険性	1	8	1	1
その他	0	7	0	6

(4) 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 3 年 4 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。

A. 調査の方法

市が把握する空き家（特定空家等を除く）の所有者等のうち、登記情報から所在が判明した方を対象に、アンケート調査票の郵送配布・回収により実施しました。

B. 調査時期

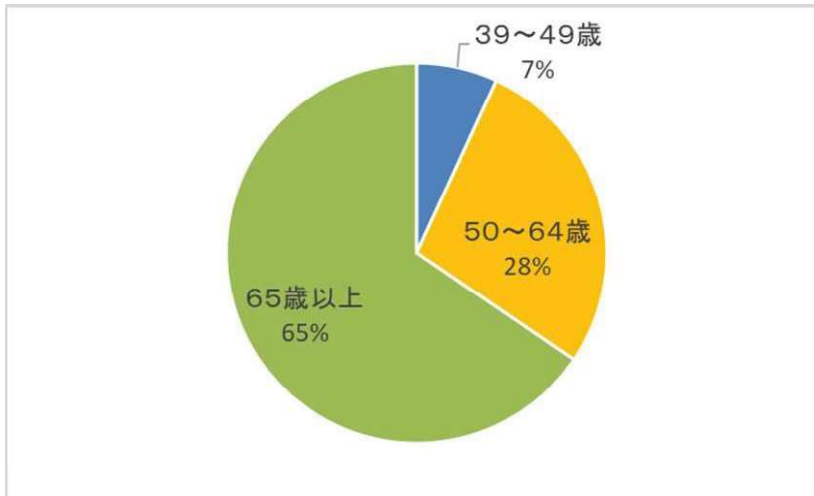
令和 3 年 4 月 1 日～4 月 30 日

C. 調査内容

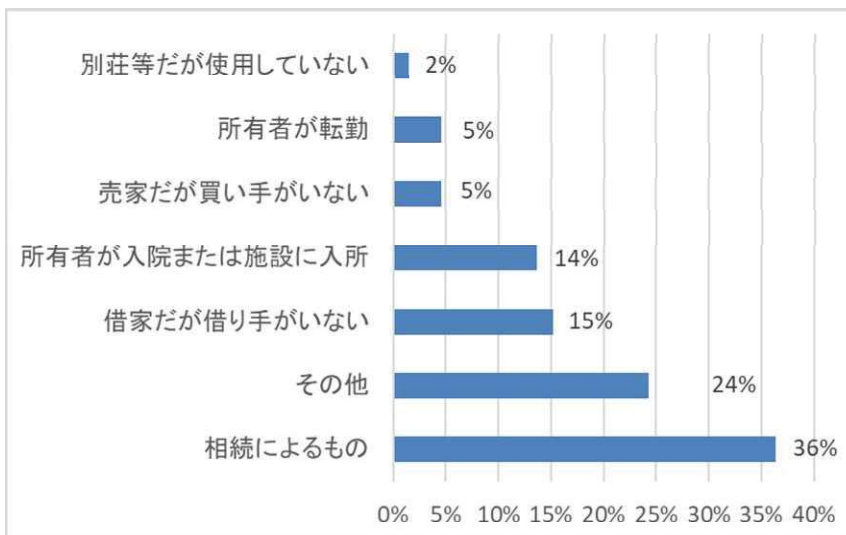
- ・調査対象数：311 件
- ・回答数：58 件
- ・調査事項：空き家の所有者等の状況、維持管理の状況、今後の利用意向などについて、本人記入方式により実施しました。

D. 主なアンケート調査結果

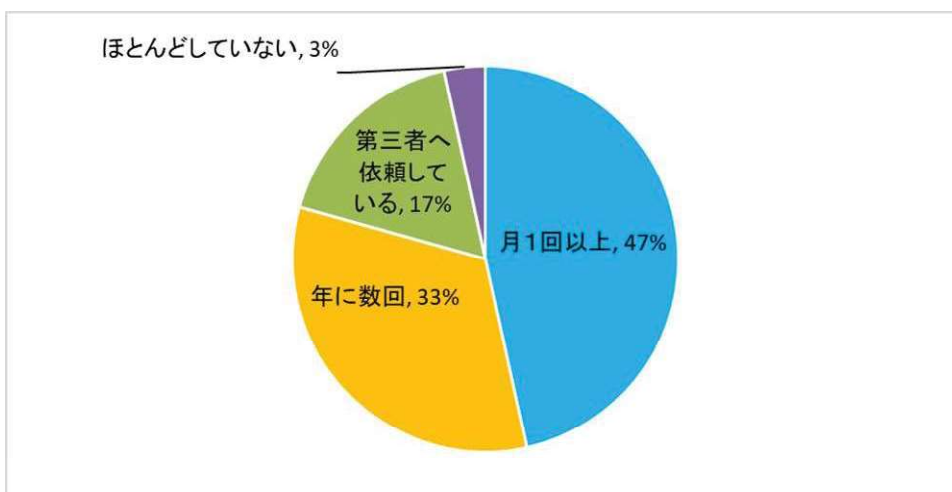
① 空き家の所有者等の年齢層（集計数 58）



② 空き家となった理由、きっかけについて(複数回答)



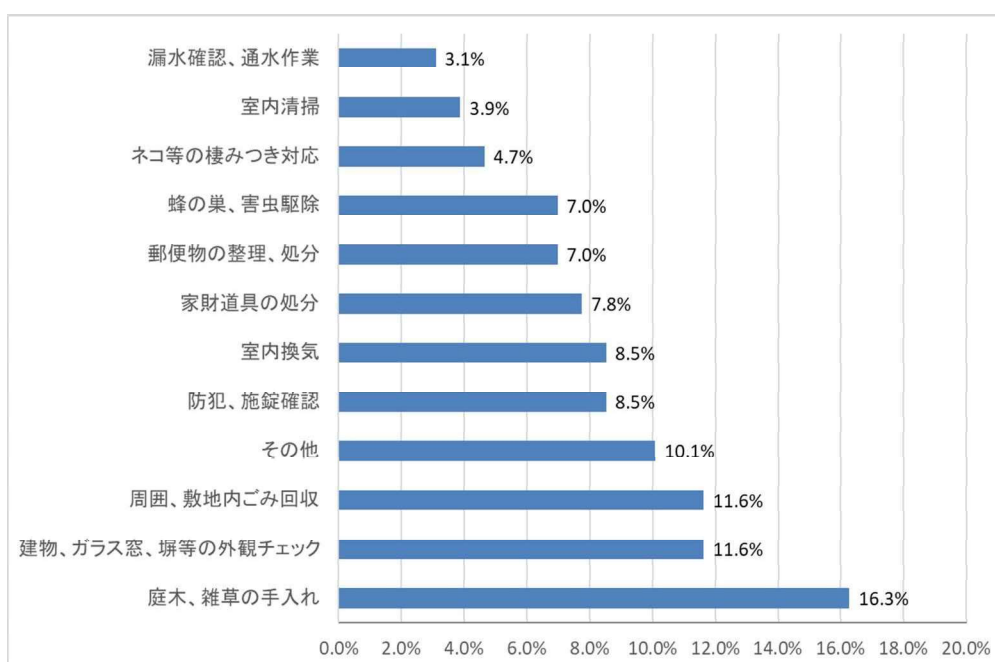
③ 空き家の確認はどのくらいの頻度で行っていますか。(集計数 58)



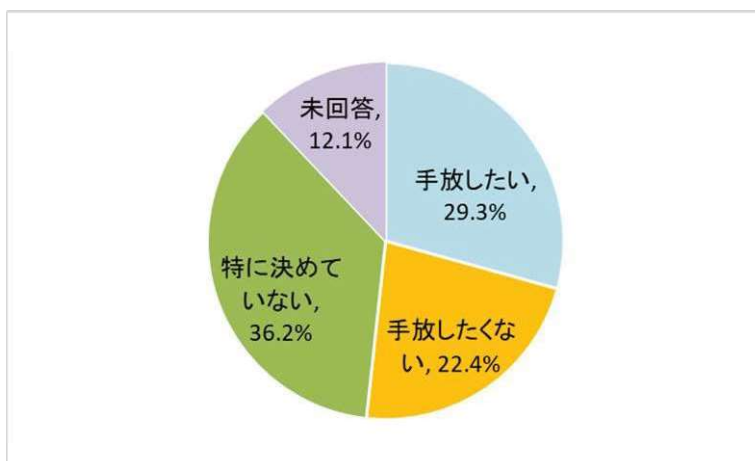
④ 空き家の管理費用(交通費含む)は年間おいくらですか。(集計数 58)



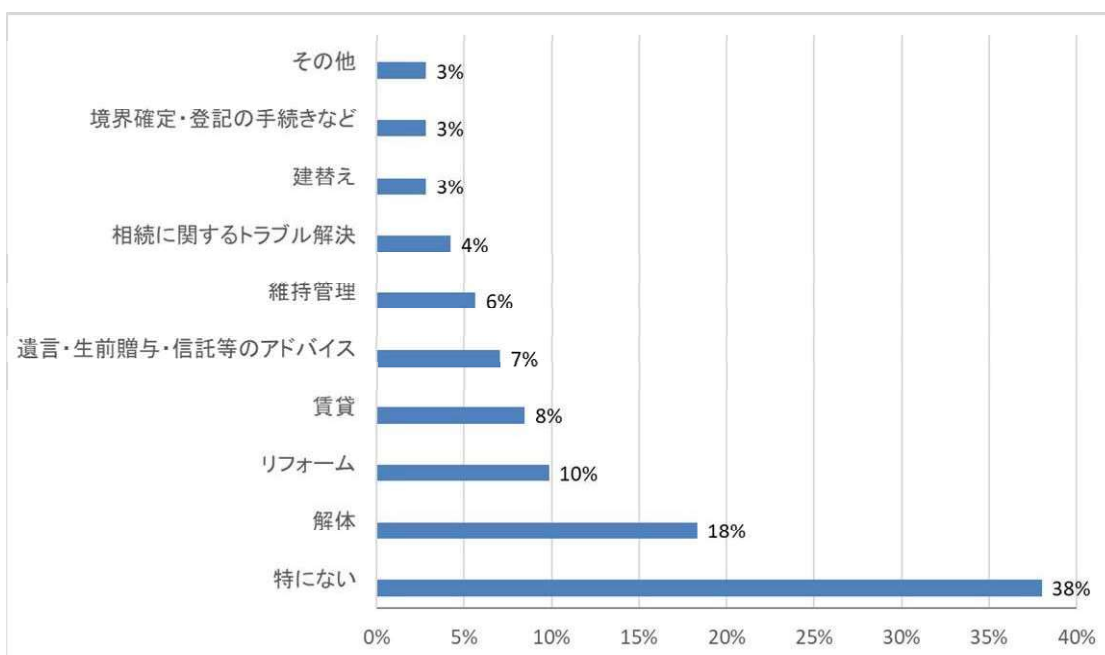
⑤ 空き家の管理で困っていること、専門家に管理を依頼したいこと(複数回答)



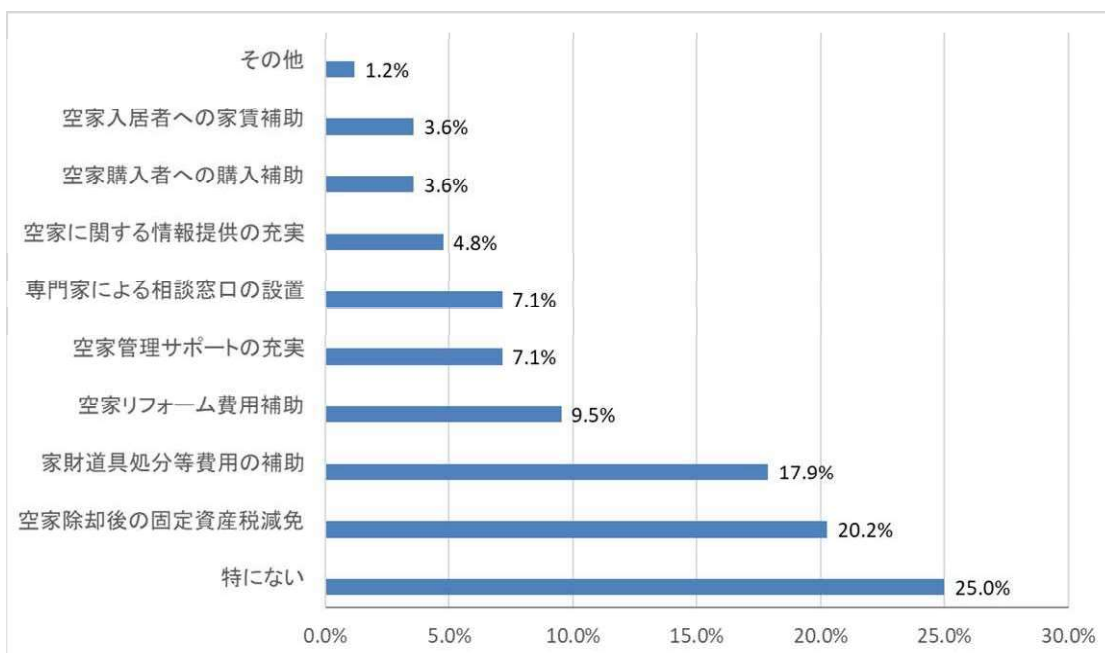
⑥ 所有する空き家を手放したいですか、手放したくないですか。(集計数 58)



⑦ 空き家相談窓口について、専門家に相談したい内容はありますか。(複数回答)



⑧ 市役所に希望する空き家対策はありますか。(複数回答)



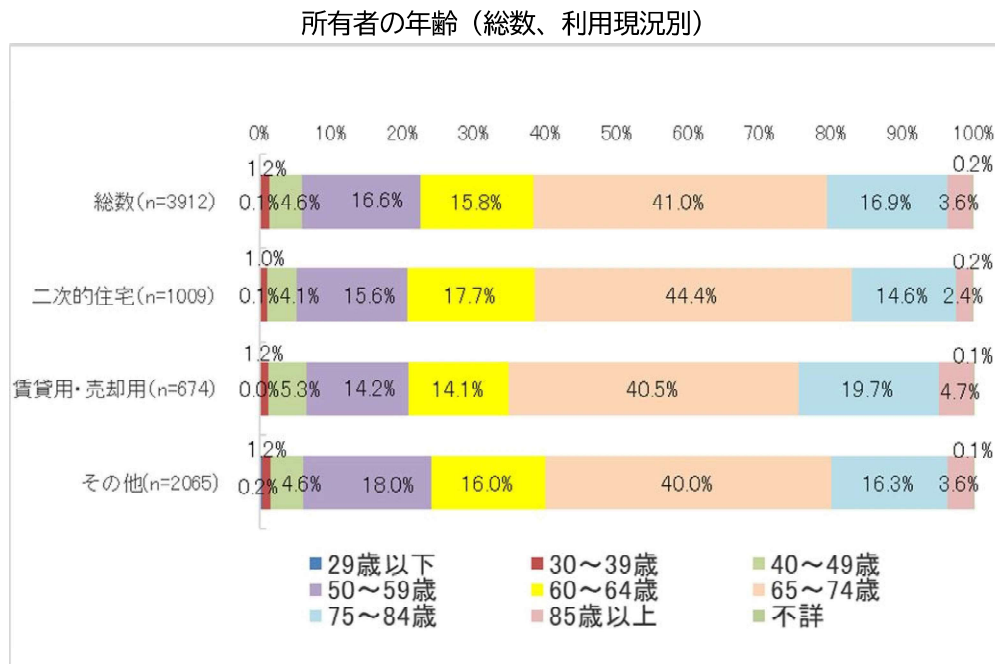
2-5. 全国の空き家の実態（空き家所有者実態調査）

（1）国土交通省 令和元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、平成30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。

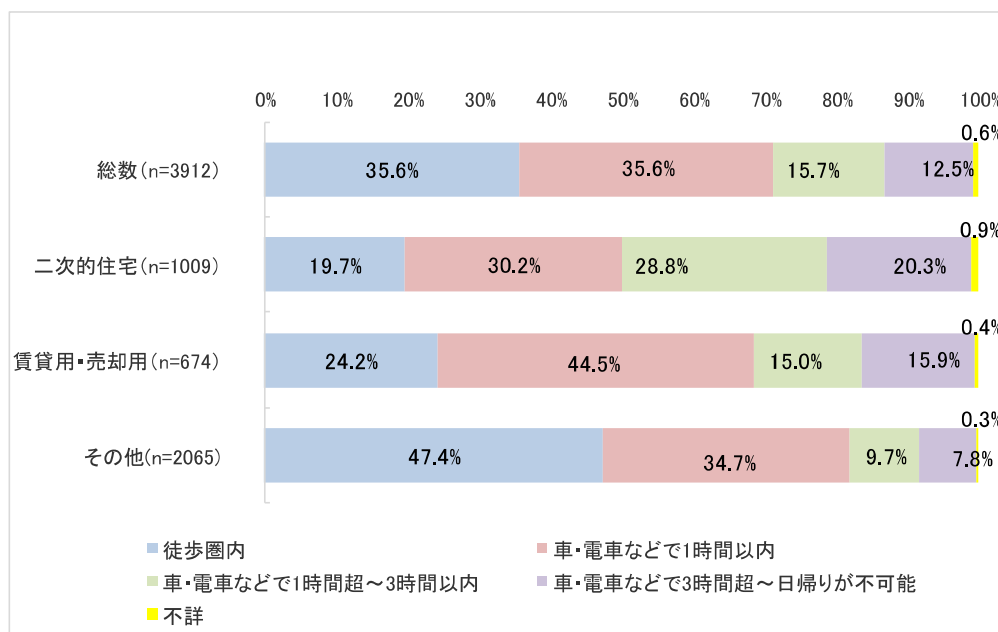
（2）所有者の属性

空き家の所有者の年齢は、65歳以上の高齢者が全体の61.5%を占めています。



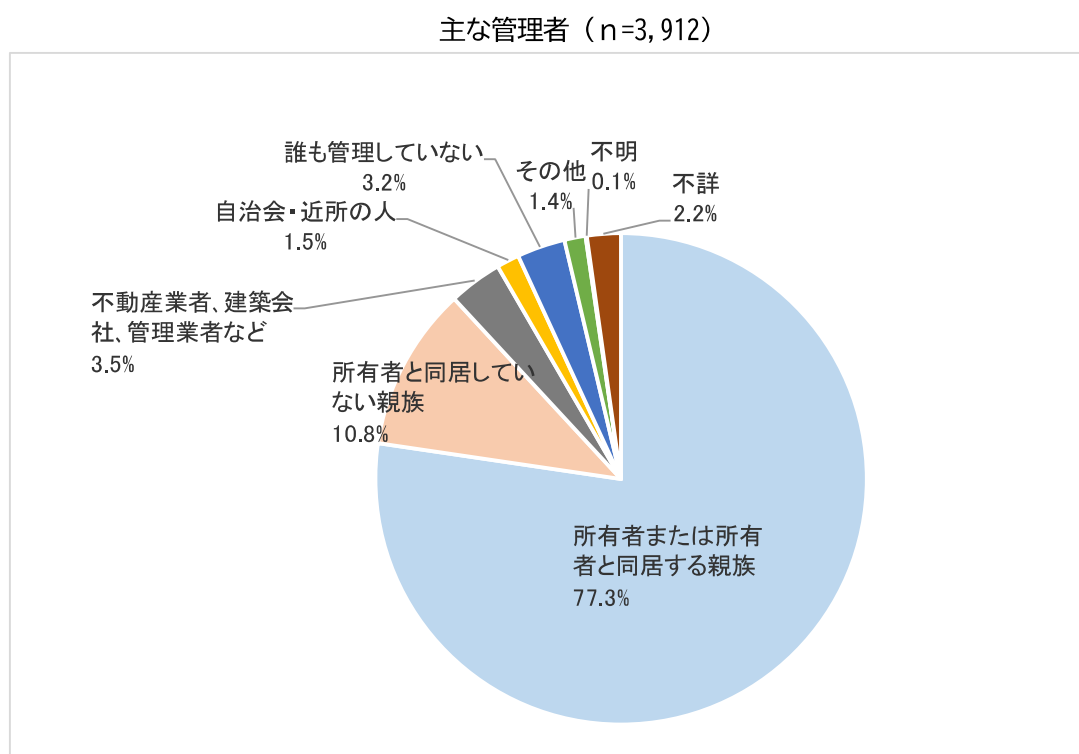
所有者の自宅から空き家までの所要時間は、1時間以内が全体の71.2%を占める一方で、「車・電車などで3時間超～日帰りが不可能」の割合は12.5%です。

所有者の居住地からの所要時間（総数、利用現況別）

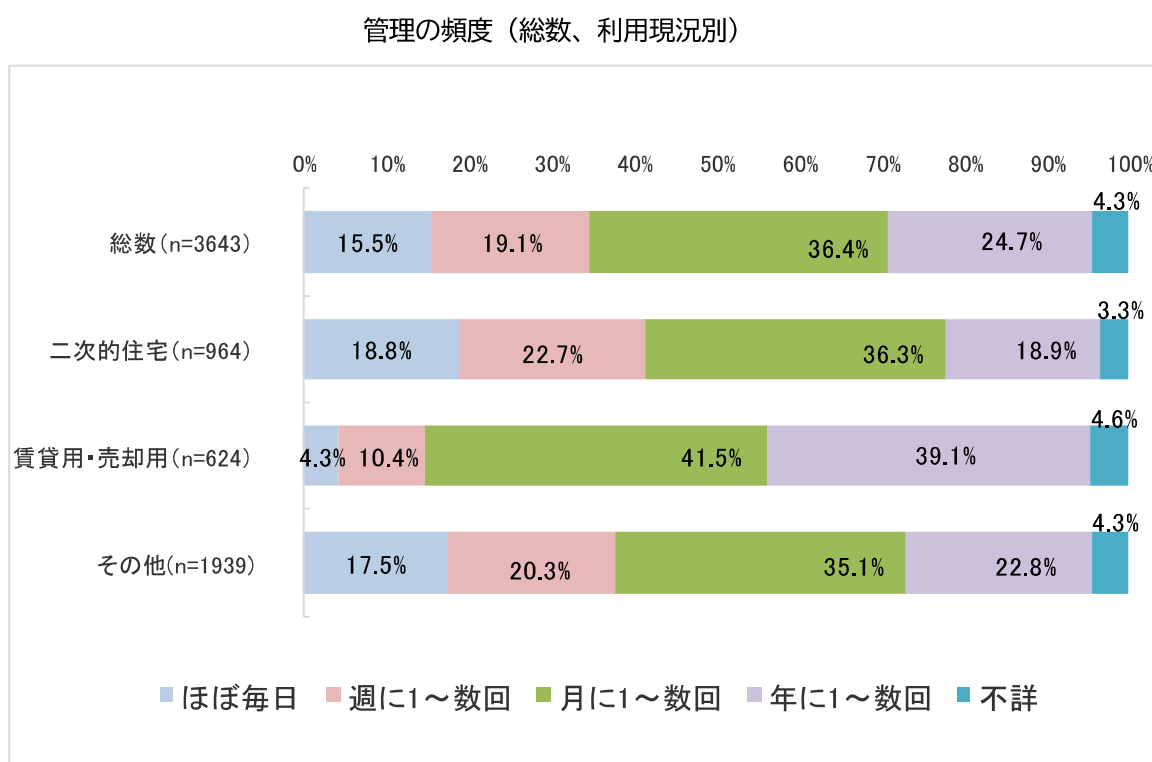


(3) 空き家の管理状況

空き家の主に管理している者としては、所有者またはその親族が 88.1%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 10.8%となっています。

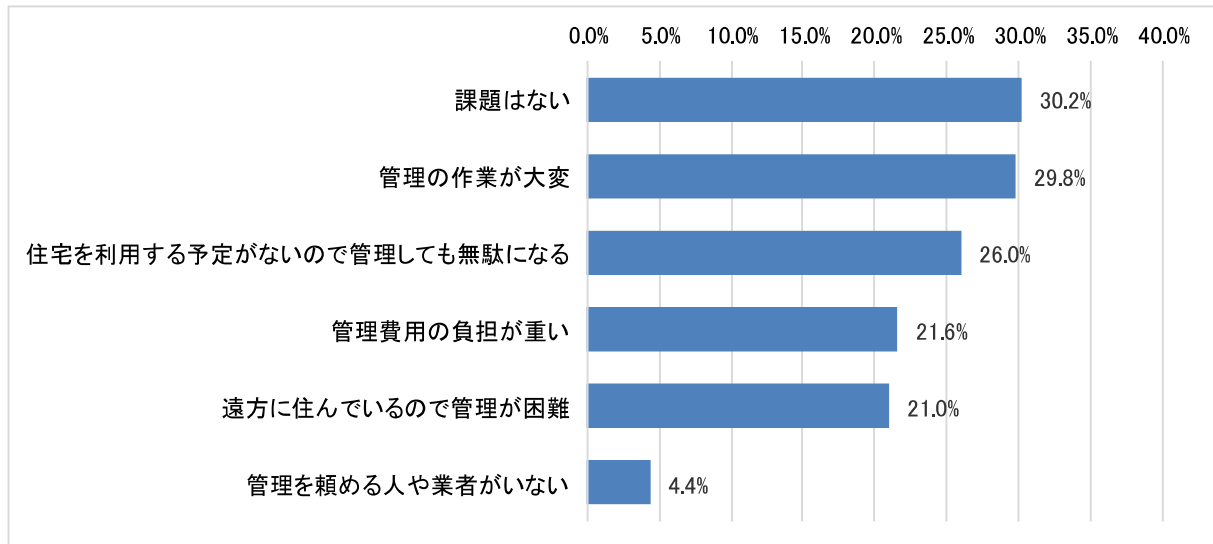


空き家の管理の頻度は、「月に1～数回」が 36.4%と最も多く、次いで「年に1～数回」が 24.7%、「週に1～数回」が 19.1%、「ほぼ毎日」が 15.5%となっています。



空き家を管理する上での課題としては、「課題はない」が 30.2%と最も多い一方、「管理の作業が大変」が 29.8%、「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 26.0%、「管理費用の負担が重い」が 21.6%などとなっています。

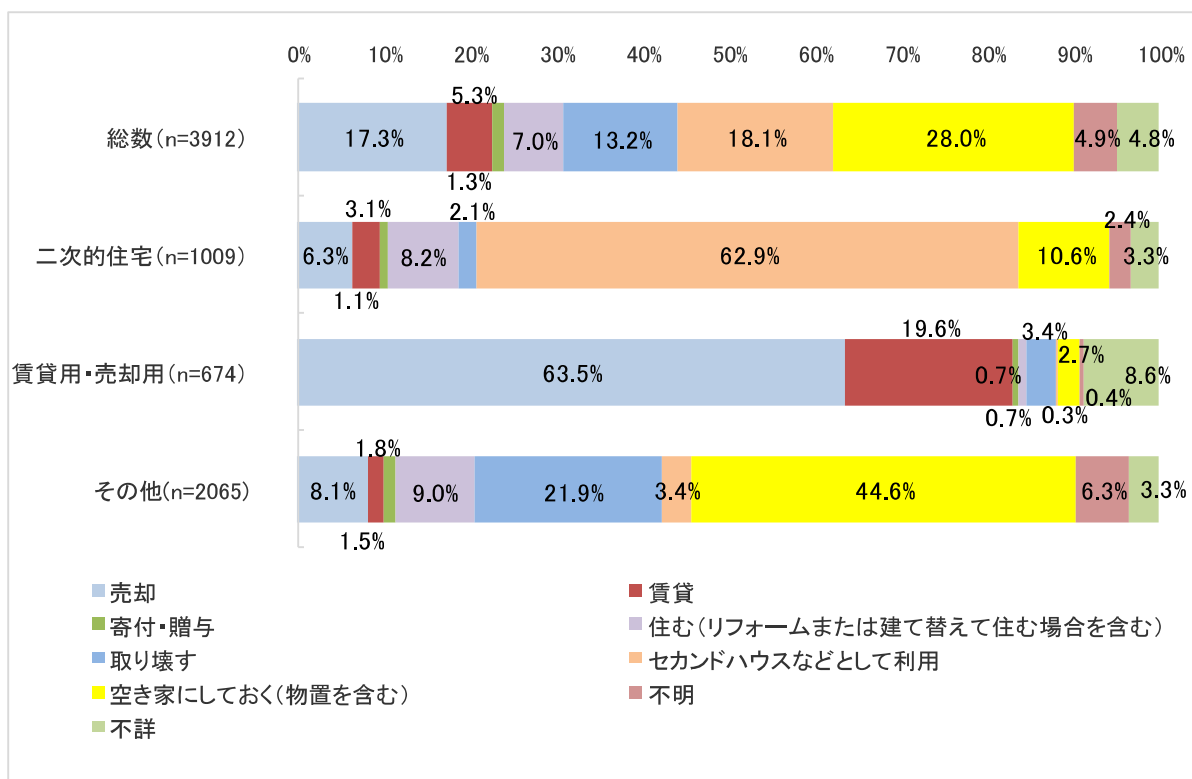
空き家を管理する上での課題（n=3,912 ※複数回答）



(4) 今後の空き家の利用意向など

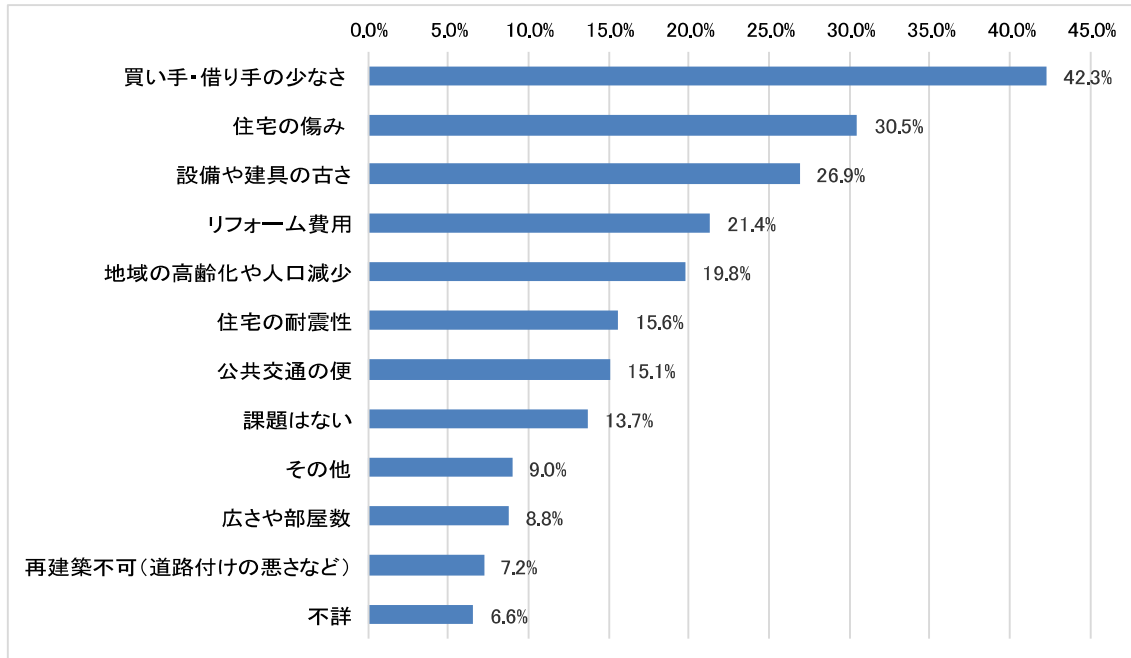
今後の空き家の利用意向は、「空き家にしておく（物置を含む）」が 28.0%と最も多く、次いで「セカンドハウスなどとして利用」が 18.1%、「売却」が 17.3%、「取り壊す」が 13.2%などとなっています。

今後の空き家の利用意向（総数、利用現況別）



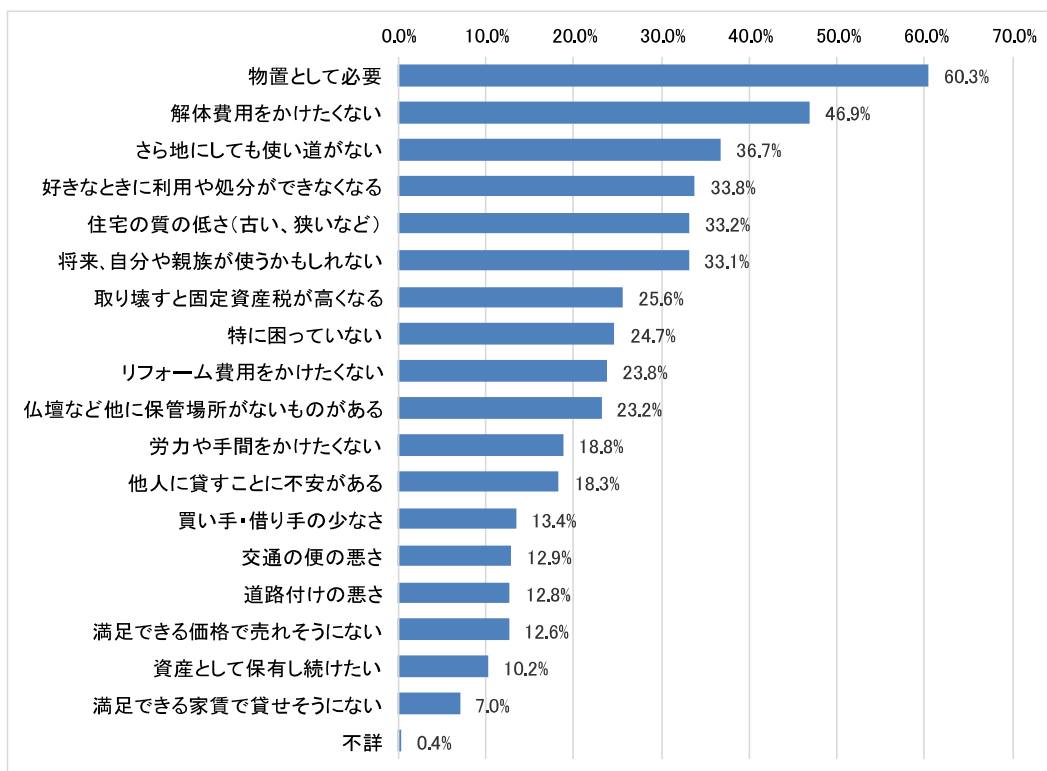
賃貸・売却する上での課題は、「買い手・借り手の少なさ」が 42.3%と最も多く、次いで「住宅の傷み」が 30.5%、「設備や建具の古さ」が 26.9%、「リフォーム費用」が 21.4% などとなっています。

賃貸・売却する上での課題 (n=885 ※複数回答)



空き家にしておく理由は、「物置として必要」が 60.3%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくない」が 46.9%、「さら地にしても使い道がない」が 36.7%、「好きなときに利用や処分ができなくなる」が 33.8%などとなっています。

空き家にしておく理由 (n=1,097 ※複数回答)



2-6. これまでの空家等対策の取組み

本市では、当初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等との連携による空家等対策の推進を図ってきました。

(1) 空家等に関する相談対応

①管理不全な空家等に対する苦情への対応

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。

②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) 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

(3) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

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、空き家セミナーの開催案内、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) 空家等及び跡地の活用の促進

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）

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）

空き家の所有者と利用希望者のマッチングを促進するため、北摂不動産事業共同組合と連携・協力し、池田市空家バンクを設置。制度の利用促進を図るため、空家バンク登録のインセンティブとして、仲介手数料補助、インスペクション費用補助を実施。

(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。

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

本市では住宅数が増加する一方で、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も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、高齢の居住者の施設等への入所や住替え、相続の発生による今後の空き家の増加が懸念されます。また、相続発生時に遺産分割協議がまとまらずに相続未了となったり、所有者等が遠方に居住しているため対応が滞り、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

周辺住民からは管理不全な空家等について、雑草・樹木の繁茂、建物の劣化、害虫の発生など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、「空き家にしておく」の回答が最も多く、賃貸・売却する上での課題として「買い手・借り手の少なさ」が多く挙げられています。本市の空き家の中にも住宅などとして活用可能でありながら、利活用に至らないケースが見受けられます。こうした活用されない空き家が増加することにより、まちの魅力は低下し、さらなる空洞化などにつながる悪循環が懸念されます。

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、流通・利活用に向けた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。