

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、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、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
立 入 調 査 員 証 所 属 職 名 氏 名 生年月日 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。 発行年月日 年 月 日 有効期限 年 月 日 池田市長	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） 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、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。 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ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。 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。 【注意】 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

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対応するため、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）	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	70.0%（平成30年度） ⇒ <u>60.0%（令和7年度）</u>
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） ⇒ <u>300戸（令和7年度）</u>