

第3期池田市空家等対策計画（案）に対するご意見と

それに対する本市の考え方

1. 実施内容

趣旨

池田市では、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条の規定に基づき、平成29年4月に「池田市空家等対策計画」を、令和3年4月に「第2期池田市空家等対策計画」を策定し、空き家対策を進めてきました。

今後も、少子高齢化の進展等に伴い空き家の数の増加が見込まれ、空き家の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、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ため、「第3期池田市空家等対策計画」を策定します。

この度、計画案がまとまりましたので、市民の皆様から広くご意見を募集しました。

提出期間

令和8年5月11日（月）～令和8年6月1日（月）（郵送の場合は必着）

提示資料

第3期池田市空家等対策計画（案）

2. 意見提出状況とご意見に対する本市の考え方

意見提出状況

提出者数 2 名

提出件数 2 件

パブリックコメントに対する本市の考え方

※ご提出いただいた意見は、趣旨を変えない範囲内で文言の調整等をしているものがあります。

No.	意見の概要	本市の考え方
1	本市の高齢化率および空き家率はいずれも高水準であり、今後も相続等に伴う空き家の更なる増加が懸念されている。原稿施策では「空き家の除却」と「管理指導」に重点が置かれており、住宅施策・福祉政策との統合が不十分である。 そのため、空き家を市が一定期間借上げ、改修のうえ住宅確保要配慮者向けに提供する「公的サブリース型住宅供給事業」を導入すべきである。	公的機関が空家を借り上げ、住宅確保要配慮者等に転貸する「公的サブリース事業」は、空家の有効活用と住まいのセーフティーネットの確保を図る手段の一つであると認識しております。 しかしながら、本事業の導入にあたっては、入居者の有無にかかわらず所有者に一定の賃料を支払い続ける必要があることに加え、改修費用や維持管理費等の財政的負担、事業を継続的に運営するための体制整備などの課題があるものと認識しております。 本市といたしましては、現行の住宅セーフティネット制度の活用や居住支援協議会との連携、空き家バンク制度を通じたマッチングの推進などにより、空家の流通・利活用の促進と住宅確保要配慮者への居住支援の充実に努めてまいります。
2	池田市における空き家問題の現状と課題 現在、全国の空き家率は13.8%に達しており、池田市においても12.9%と看過できない基準にある。池田市では、他市と比較して市全体の面積が狭く、住居地に活用できる面積も限られている。特に住居地域内に広大な面積を占める大阪府立園芸高校のような特殊な土地利用もあり、既存の宅地および不動産の流動化を高めることは、市の活性化にとって大切だと思います。 ①土地の流動化を促進する税制・支援策の導入 空き家を整理し、土地の活用を促すため、以下の施策を提言します。 固定資産税軽減措置の柔軟な運用：空き家を解体して更地にした場合や、駐車場として活用する場合でも、3-5年間は固定資産税の低減を認める時限的な措置を検討すべきです。これにより、住宅環境の改善と宅地の流動化が期待できます。 地方公共団体の裁量による特例：青森市や弘前市の事例のよう	本市の空き家率は全国平均とほぼ同水準で推移しており、更なる空き家の抑制および流動化は極めて重要な課題であると認識しております。 ① 土地の流動化を促進する税制・支援策の導入 土地の流動化に向けた固定資産税の軽減措置に関するご提案につきましては、更地化を促進する手法の一つであると認識しております。 しかしながら、本市では、管理不全空家等や特定空家等に対し必要な指導等を行い、勧告を受けた空家等については住宅用地特例の対象外となる制度を適切に運用することで、所有者による適正管理や自主的な対応を促していくことが重要であると考えております。 また、更地にした土地に対する固定資産税を時限的に軽減する制度は、土地

に、地方公共団体の判断で軽減税率の猶予や特例を設けることが可能か、確認が必要です。 解体費用の公的支援：税制上の低減措置が困難な場合には、空き家の解体費用への援助や、税相当分の負担を軽減する仕組みを導入することで、土地の積極的な活用を後押ししてください。 これらの施策は短期的には市の税収減につながる懸念がありますが、長期的には空き家が減少し、魅力的な住環境が整備されることで、居住促進と安定的な税収確保に寄与します。 ②多様な主体による空き家の利活用と付加価値の向上 空き家を単なる負債ではなく、地域の資産として再生させるため、学生やシルバー人材の力を活用した新たなスキームを提案します。 大阪公立大学や近畿大学の成功事例にならい、学生が自ら空き家のリフォームを担う仕組みを提案します。 多世代共生型の住まい：近畿大学の取り組み事例にならい、学生が自ら空き家のリフォームを担う仕組みを提案します。 多世代共生型の住まい：近畿大学の取り組み事例にならい、シニア世代と若者が交流し、見守り合うことで付加価値を高めた住宅へと変化させます。シニアとの共生のメリットとして、若者へ低廉な家賃を提供することが可能です。そして住民票を池田市へ移すことを前提とします。	利用を促進する効果が期待される一方で、その効果や対象範囲を適切に設定することが難しく、制度設計によっては空家の発生抑制や流動化につながらない可能性もあることから、慎重に検討する必要があるものと考えております。 なお、空家の解体費用に対する支援につきましては、本市では既に「池田市既存民間建築物除却補助金」として実施しております。引き続き、本制度の適切な運用を通じて、危険な空家の除却に取り組んでまいります。 今後は、空家セミナーや相談会の開催、空家バンクの活用など、官民連携による所有者支援の充実を図ることで、空家の発生予防や利活用の促進に取り組んでいくとともに、固定資産税の軽減措置につきましては、他自治体の取組やその効果等を注視しながら、必要に応じて研究してまいります。 ② 多様な主体による空き家の利活用と付加価値の向上 学生やシニア世代など多様な主体が空家の利活用に関わることは、空家の有効活用だけでなく、地域コミュニティの活性化や多世代交流の促進にもつながるものと認識しております。 一方で、空家は所有者の大切な財産であることから、その利活用は所有者の意向を基本としながら進められるべきものであり、行政が主体となって一律に事業化することは難しいものと考えております。 本市では、空家バンク制度によるマッチングや居住支援協議会との連携などを通じて、空家の利活用を希望する方と所有者との橋渡しを行っております。今後も、民間事業者や大学、地域団体等との連携の可能性も視野に入れながら、多様な主体による空家の利活用が促進されるよう取り組んでまいります。
---	--

	③池田市の地理的優位性を活かした「ハブ戦略」の展開 池田市は、京都・大阪・神戸・能勢といった主要な観光地や日帰りアクセスできる非常に優れた立地にあります。広域周遊・宿泊滞在拠点として改修した空き家の一部を観光・宿泊拠点として開放します。特にインバウンド層をターゲットとした2～3週間の長期滞在向け施設として活用することで、池田市の文化や歴史の深く触れてもらう取り組みを推進します。	③ 池田市の地理的優位性を活かした「ハブ戦略」の展開 空家を観光・宿泊拠点として活用することは、地域資源の有効活用や交流人口の拡大につながる可能性があり、本市の魅力向上にも寄与する取組の一つであると認識しております。 一方で、宿泊施設として活用するためには、建築基準法や旅館業法などの関係法令への対応に加え、施設の改修や運営主体の確保、周辺住民との調整など、様々な課題があります。 本市といたしましては、空家バンク制度等を活用した空家の流通・利活用を推進するとともに、ご提案いただいたような観光分野での活用につきましても、他自治体の事例や効果等を参考にしながら研究してまいります。
--	--	--

3. 問合せ

都市整備部都市政策課 (Tel 0 7 2 - 7 5 4 - 6 2 8 3)