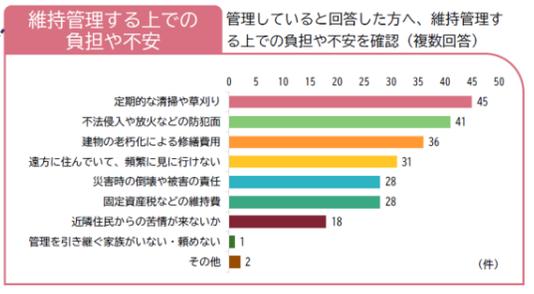
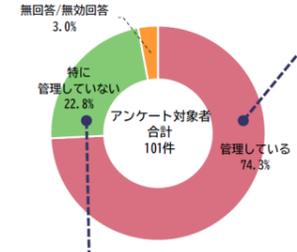


アンケート結果ダイジェスト

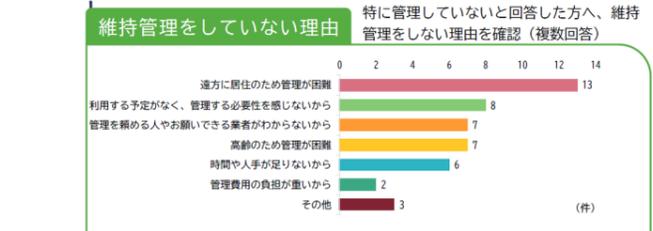
- 令和7年に実施したアンケート調査では、191件の方から回答をいただき、そのうち空家であると回答した101件の方に、現在の管理の状況や今後の利活用の意向などについて確認を行いました。



□ アンケート対象者101件の維持管理の状況の回答で、維持管理をしている方には「維持管理する上での負担や不安」、特に管理していない方には「維持管理していない理由」について確認しました。



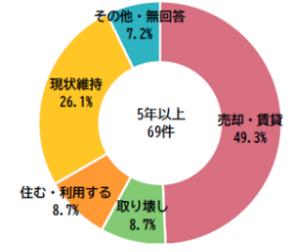
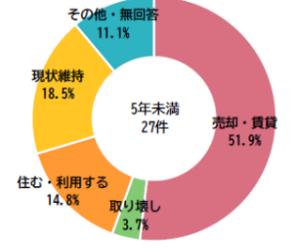
維持管理をしている方は全体の74.3%を占めています。維持管理をする上での負担や不安（複数回答）で最も多かった項目は「定期的な清掃や草刈り」、次いで「不法侵入や放火などの防犯面」、「建物の老朽化による修繕費用」でした。
他の項目も回答数が多く、負担や不安は、管理面、災害・防犯面、費用面と多岐にわたっています。



特に維持管理をしていない方は全体の22.8%で、一定数存在しています。維持管理をしていない理由（複数回答）で最も多かった項目は「遠方に居住のため管理が困難」、次いで「利用する予定がなく、管理の必要性を感じない」でした。
他項目の回答から、管理を依頼する業者がわからないことや、高齢、時間や人手不足により管理が困難となっていることもわかりました。



□ 回答者の居住しなくなっからの期間を「5年未満」「5年以上」に分類し、今後の利活用の意向について確認しました。



居住しなくなっからの期間に関わらず、「売却・賃貸」の意向が過半数を占めています。
一方、「取り壊し」の意向は、5年未満では3.7%、5年以上では8.7%となり、5ポイント増加しています。
これは、空家期間の長期化による建物の老朽化が影響し、売却・賃貸から取り壊しへと、意向が変化している可能性があることを示しています。

能勢町空家等対策計画（案）概要版



計画の目的

- 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」）第7条第1項に基づき、能勢町では空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本的な目標や取組みを示します。
- 令和5年の空家法改正により、空家等の「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」を総合的に強化することが求められています。
- 本町でも、適正な管理がされていない空家等への対応や、地域活性化の観点から空家等の利活用等、総合的な空家等対策の取組みを推進することを目的に、計画を改定しました。

計画の期間

- 令和8年度から令和17年度の10年間です。

計画の対象となる空家等

- 概ね年間を通じて日常的に利用されていない建物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が対象です。

空家等対策の推進に関する特別措置法の改正ポイント

- 空家等が増えるとさまざまな問題が起こるため、対策とし平成27年に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、空家の定義、所有者や市町村長の責務、自治体の役割、特定空家等に対する措置などについて記されました。
- 施行から数年が経過し、現行計画をより強化することが求められ令和5年に改正法が施行されました。改正法には、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おそれのある状態と認められるもの（法第13条第1項）に対し「管理不全空家等」として指導・勧告の対象となりました。

所有者等の責務の強化

空家等の所有者は、適切な管理に加えて、国や自治体を実施する空家等対策に協力する努力義務が課されるようになりました。

支援法人制度の新設

市町村の指定した民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等の管理・活用に関する普及啓発などの業務を行うことができるようになりました。

管理不全空家等の区分の追加

特定空家等に対して、除却や修繕等の助言又は指導、勧告、命令が可能であったことに加えて、空家等が危険な状態（倒壊のおそれ等）になる前の対策が強化されました。

空家等に関する相談窓口

建築物や工作物等の安全や景観に関すること 譲渡所得の特別控除の適用に必要な書類に関すること まちづくり推進部 都市整備課土木建築担当 ☎ 734-1726	水道の漏水等に関すること 豊能地域水道センター ☎ 738-3311
空家等への移住に関すること 総務部総務課政策推進担当 ☎ 734-3036	衛生環境（し尿）に関すること まちづくり推進部 都市整備課し尿処理施設担当 ☎ 731-3083
固定資産税の住宅用地特例の適用に関すること 総務部理財課税務担当 ☎ 734-0153	衛生環境（ごみ/雑草の繁茂等）に関すること まちづくり推進部 みどり環境課環境衛生担当 ☎ 734-3171

能勢町の空家等の現状と課題

【現状① 高齢者・高齢世帯の増加が見込まれています】

国勢調査の結果より、生産年齢人口（15～64歳の人口）が平成12年は総人口の63.4%を占めていましたが、令和2年には総人口の50.4%まで減少しました。一方、老年人口（65歳以上の人口）が増加しており、今後もこの傾向が続くことにより、高齢者がさらに増加することが見込まれます。

【現状② 放置すると管理不全空家等の増加が懸念されます】

本町の空家等件数404件のうち、放置すると管理不全な状態になる空家等（B判定）が21.0%あります。

表 老朽度・管理状態の外観目視調査

状態	「老朽度・管理状態」項目	件数（割合）
良い ↓ 悪い	A判定:活用・流通可能な問題のない空家等	263件（65.1%）
	B判定:放置すると管理不全な状態になる空家等	85件（21.0%）
	C判定:管理不全空家等候補となる空家等	17件（4.2%）
不明	D判定:特定空家等候補となる空家等	18件（4.5%）
	調査不可（確認不能）	21件（5.2%）
	合計	404件

【現状③ 空家等が増加しています】

令和7年に実施した現地調査及びアンケート調査の結果、本町の空家等件数は404件あることがわかりました。平成28年調査時の194件よりも210件増加しています。

表 平成28年調査と令和7年調査の比較

現地調査実施年	空家件数
平成28年（前回調査）	194件
令和7年（今回調査）	404件
増減数・空家率の増減幅	+210件

【現状④ 旧耐震基準の空家等が約半数を占めています】

本町の空家等404件のうち管理不全空家等候補となる空家等が17件あります。また特定空家等候補となる空家等が18件あり、18件全てが木造建築物かつ旧耐震基準（昭和56年以前建築）に該当します。

【課題① 高齢化による空家化リスク】

高齢化や高齢世帯の増加は、入院や施設入所により、空家等の増加につながる可能性があります。

【課題② 維持管理不足による老朽化リスク】

遠方居住や高齢等の理由により定期的な維持管理が困難な状況が増えてきています。

【課題③ 利活用の停滞】

空家等の利活用がなされないまま常態化が生じており、地域資源として活かされない状態が継続しています。

【課題④ 老朽化リスクの増大】

管理不全状態が続くと老朽化がさらに進行し、倒壊や景観悪化にとどまらず、周辺住民の安全確保が困難になることが懸念されます。

空家等対策に関する施策・取組

- 本町の空家等の施策・取組は、所管部署だけでなく、庁内で一体的な検討体制を構築し、大阪府や民間団体等と連携を図り、進めていきます。
- 必要に応じて空家等の状況を調査するとともに、各種施策の効果や社会状況の変化等により適宜見直しを行います。

空家等の発生抑制



空家等になる前の段階から、所有者等や町民に対して空家問題や空家等の発生リスクを広く周知し、意識啓発を図ります。

(1)所有者等への啓発活動（空家問題と相続の重要性を周知）

- ① 空家問題と相続登記義務化の周知
- ② 終活による空家予防
- ③ 高齢所有者等への継続的な情報提供

(2) 相続手続きの促進と相談体制の整備

- ① 相続等に関するワンストップ相談
- ② オンライン相談会の定期開催

空家等の適正管理の促進



空家等の老朽化や管理不全を防ぐため、所有者等に適切な管理方法を周知します。また、維持管理の標準化と情報共有を進め、町全体で安全・良好な住環境を維持します。

(1)所有者等への管理啓発

- ① 管理義務とリスクの周知
- ② 管理チェックリストの配布

(2) 管理代行制度の創設

- ① 管理代行業者との連携の検討

(3) 空家等の状態把握と管理不全空家等の対応

- ① 調査結果の適正管理
- ② 所有者等への指導・勧告

空家等の活用促進



空家等を地域資源として最大限に活用するため、流通を促進し、改修工事等の補助やマッチング体制を整備します。所有者等が正確な情報を得て行動できる環境を整え、空家等を「負担」から「資産」へ転換することを目指します。

(1)空家等の所有者等への情報発信

- ① 利活用手法に係る情報提供
- ② 空き家バンク制度の周知・利用促進

(2) 支援制度の創設

- ① 改修工事等の補助制度の検討
- ② 空き家バンク登録物件への補助制度の検討

(3) 地域利用の促進

- ① 交流拠点づくり

(4) 公営住宅等としての利活用

- ① 寄附受制度の検討
- ② 町営住宅等の活用可能性の検討

管理不全の空家等の解消



危険を伴う空家等や管理不全な状態の空家等を早期に解消し、安全・景観を確保するため、除却支援や跡地活用を推進します。

(1)適切な管理がなされていない空家等の改善の促進

- ① 空家等の所有者等の責任や現状認識を促す取組
- ② 所有者不明の空家等の解消に関する体制の構築

(2) 解消・除却に関する相談体制の構築

- ① 民間団体等と連携した相談体制の構築の検討
- ② 除却補助制度等の検討

(3) 特定空家等の対応

- ① 特定空家等の認定及び措置・執行

能勢町の空家等対策の方針

【所有者等の責務】

- 空家法第5条では、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」とされています。

- 空家等の適切な管理や利活用を促進する施策基本方針として、空家等の状態により「空家等の発生抑制」「空家等の適正管理の促進」「空家等の活用促進」「管理不全の空家等の解消」とし、総合的な対策を行います。



空家等対策の基本方針



空家等の発生抑制



空家等の適正管理の促進



空家等の活用促進



管理不全の空家等の解消