

## 「能勢町空家等対策計画(案)」に対する意見募集結果について

### 意見募集結果の概要

- 計画案等の名称 能勢町空家等対策計画（案）
- 意見募集の期間 令和8年2月24日（火曜日）から令和8年3月25日（水曜日）午後5時まで
- 意見の提出者数 4（人・団体）
- 提出された意見件数 4件（うち意見の公表を望まないもの0件）

## 1. 意見の内容及び能勢町の考え方

※「意見の内容」欄については、基本的に提出された意見の原文のまま掲載していますが、個人名や団体名を特定又は類推できる情報の削除や、趣旨を損なわない範囲で一部要約している場合があります。

番号	意見の内容	意見に対する考え方	計画への反映
1	<p>まず空家の事です、どのような人が売りたい もしくは手放したいのかを詳しく掲載できないものでしょうか？つまり手放したい いい家だけどとゆう家に対しても思いやりが 買って借りてに響かないものでしょうか？</p> <p>空家をどうにかするとゆうのは大切であり、とても大変はことがわかります。しかし現状は多大な費用と時間が何かかしら掛かってしまうとゆうのが 売り手 買い手 借り手に負担になってハードルを上げてしまっているような気がします。</p> <p>そのハードルに対して助成金などあったとしても私は建築の分野から見ると大きな課題があると思います。</p> <p>家としても機能が低い古民家などを例に挙げますと、断熱や耐震から脆弱な古民家の改修工事はとてつもなく費用と時間を有します。</p> <p>果たして、そのような家を能勢で買う 借りる価値はあるのでしょうか？</p> <p>そして借りれたとして 買ったとして 末の代までその家を受け渡してできるのでしょうか？</p> <p>また同じ事を繰り返し、その場限りの家になり また空家になる気がします。</p> <p>古民家の改修工事 用途変更も大切だと思いますが、私はこれからの日本が残していけるような家や建築物が求められている気がします。</p> <p>能勢の特例の建築の条例を考えませんか？</p>	<p>売却・賃貸を希望する所有者等に対しては今後個別にヒアリングを実施し、提携する不動産事業者や移住等コーディネーターを通じた移住希望者等とのマッチング体制を構築してまいります。</p> <p>活用可能な空家等については地域資源と捉え、改修工事費等の補助制度を創設し活用を促してまいります。</p> <p>市街化調整区域内においても、一定の条件を満たす場合には、自己居住用の住宅や自己業務用の店舗・事務所等の建築、住宅から店舗・事務所等への用途変更を許可する本町独自の基準を定め、令和4年4月から「能勢町都市計画法施行条例」として施行しております。詳しくは町ホームページをご参照ください。</p>	無

<p>2</p>	<p>P1 空家法 ↓ 空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、空家法) (P1-1に出てくるが、先に出てきた方を優先させるべきでは?)</p> <p>第 22 条第 2 項 ↓ 第 14 条第 2 項</p> <p>P1-2 「空家等対策の推進に関する特別措置法施行令」という名の法令はあるのか?</p> <p>P4-1 今後も空家は増加していく。国土交通省の「住まいのエンディングノート」や「空き家すごろく」はほとんどの人が知らないのではないかな? 町独自の空家予備軍に向けた対策を考えられないのかな?</p> <p>【ザ・終活イベント】 とかできないか? (家編・山編・田畑編・お道具編・お墓編・お友達編・思い出話編・お金編…「あげます&amp;もらいます・貸します&amp;借ります」マッチング…)などで、「住まいのエンディングノート」や「空き家すごろく」の紹介や、空家利活用の例や困った事例など紹介してはどうか?</p>	<p>ご意見のとおり、P1 本文内の空家法を正式名称に修正いたします。 【修正前】 本計画の対象は、空家法第 2 条第 1 項 【修正後】 本計画の対象は、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」といいます。)」第 2 条第 1 項</p> <p>ご意見のとおり、修正いたします。 【修正前】 第 22 条第 2 項において 【修正後】 第 14 条第 2 項において</p> <p>ご意見のとおり、P1-2 図内の「空家等対策の推進に関する特別措置法施行令」は削除いたします。</p> <p>国土交通省の「住まいのエンディングノート」や「空き家すごろく」について、町の取組みとしてホームページ・広報誌・SNS 等で発信や、施設入所や高齢者相談の場でノートやすごろくの活用を推奨していきます。また、「いきいき百歳体操」等の機会にて情報提供をしていく中で、本町独自の対策を検討していきたいと考えております。</p> <p>ご意見いただきましたイベント内容については、今後の空き家対策セミナーの参考とさせていただきます。</p>	<p>有</p>
<p>3</p>	<p>空き家対策で、最も大切にしないといけない点は、移住希望者と空き家の所有者の意向に寄り添った対応を丁寧に行うことだと思います。 移住希望者が能勢に住んでどんな活動をしていきたいのか? 「豊かな自然の中で子育てをしたい。」「農業をやりたい。」「お店を出したい。」「老後を静かに過ごしたい。」「民泊を経営したい。」そういう個人もあれば、「会社のサテライトオフィスにしたい。」「社員の保養所にしたい。」「共同で農業をしたい。」「共同で教育施設をつくりたい。」という団体もあるでしょう。その要望に沿った場所を提案できるくらいの空き家バンクの充実が必要です。</p>	<p>ご意見のとおり、移住希望者の思いと空家所有者等の意向の双方に丁寧に寄り添い、適切にマッチングを行うことは、地域の活性化に向けた重要な視点であると認識しております。 実現に向けて現在、移住希望者の希望を丁寧に把握し、生活環境や地域特性に応じた提案を行えるよう、空き家バンク情報の充実や物件の掘り起こしの強化、移住等希望者・空家所有者等へ相談対応や現地案内、地域との橋渡しを進め、きめ細かな支援体制の構築に向け、移住等コーディネーターを募集しております。 また、移住希望者に活用いただける国・府の補助制度につきましては、引き続き情報収集と周知に努めるとともに、相談時に適切な制度をご案内できるよう</p>	<p>無</p>

	<p>一方、空き家の所有者の方の意向もしっかり把握しておく必要があります。「高く売りたい。」という意向もあれば「信頼できる人に譲りたい。」「思い出の家なので時々は帰ってきたい。」という意向もあるでしょう。時間はかかりますが、それぞれの思いを結ぶマッチングに尽力してくださいませようをお願いいたします。能勢町内に移住を促進する組織を設けてください。メンバーは町職員に加えて、民間団体や不動産関係者、国家資格者等で構成してはいかがでしょうか。その組織で、内見などにも立ち会ってあげてください。区長さんと共に地区内を歩いてください。売り手と買い手の話し合いの場を設定してあげてください。</p> <p>移住希望者に示せる国や府の補助金も大いに活用してください。大阪府や国交省や厚労省などに申請することは最も大切なお仕事だと思います。リフォームについては能勢町も補助金を出してください。資金面ではJAや池田泉州銀行の住宅ローン利子などの交渉も行ってください。</p> <p>『能勢町の賑わいを取り戻す』そのためなら町職員として尽力していただきますようお願いいたします。</p>	<p>体制を整えてまいります。本町独自の支援制度の充実についてのご意見も、今後の制度検討の参考とさせていただきます。なお、金融機関との協力につきましても、関係機関と連携しながら、移住希望者が利用しやすい資金調達環境づくりを検討してまいります。</p>	
4	<p>今回は詳細に調査され実態を知ることが出来たと同時に、急激に空き家や人口の減少が進んでいることが分かりました。空き家の対象となる方へのアンケート結果をみると、空き家を売りたい、貸したいという方が一定数おられました。これは上手くつなげれば空き家を利活用できるということになります。そのためには空き家バンクに登録される方を待つのではなく、積極的に呼びかけをしていかないといけないと思います。今、移住を希望されている多くの方は、日本家屋の古民家を求めておられますので、住宅地にある空き家は難しいのではないかと思います。例えばそのような物件は住宅セフティーネット制度を活用し、住宅確保要配慮者向けの物件として受け入れるのも一つの方法かと思えます。</p> <p>能勢町の人口は、住民基本台帳人口によると令和元年度に1万人を割り、令和8年2月には約8700人となっており、7年間で1,300人の人口減少となっています。令和4年には「過疎地域持続的特別措置法」に基づく過疎地域に指定されました。少子高齢化が進み自治会活動も困難になってきている地区も多くあります。国立社会保障・人口問題研究所が推計する将来人口の推移をみると、能勢町の人口は令和27年には5,000人を下回り4,626人まで減少し、令和32年には3,838人まで減少すると予想されています。</p> <p>今回出された「能勢町空き家等対策計画」に期待すると同時に、速やかに実行できるようにしていかなければならないと思います。その一つに</p>	<p>ご意見のとおり、空家になる前の所有者等に対する情報提供することで、放置される空家の減少につながるのではないかと考えております。そのため、住民への情報提供内容や方法を検討してまいります。</p> <p>また、本町が本計画策定と同時に様々な事業者との協定締結や、制度の構築を検討しており、その中で移住等コーディネーターの募集を実施しております。移住等コーディネーターにおいては、利活用可能な物件等の掘り起こし、移住等希望者、空家等所有者への相談対応等の業務を担っていただく予定です。</p> <p>PDCAのご意見について、重要な視点であると同時に、本計画は人口減少や地域活力の衰退など関連する課題が多いため、本町上位計画や関連計画と整合を図りつつ、計画が確実に推進されるよう取り組んでまいります。また、空家の状況は日々変化することから、調査結果を継続的に更新し、計画の実行状況を見直す仕組みづくりについても検討してまいります。</p>	無

<p>これから、能勢町が空き家対策を行っていく上で期待することは、町職員が少ない中、担当部署が抱える仕事量が多いため手が付けられないというのではなく、「能勢町移住等コーディネーター」が自由に活動ができ、成果が生み出せる体制を作っていただきたいです。</p> <p>例えば、一日の業務を事細かく書くのではなく、1か月間に行った実績や成果を報告するような形態にしないと、日常の業務が常態化してしまいかねません。コーディネーターに求められるのは、実績と成果であると思います。</p> <p>また、今回の現地調査を活かしていくには、日々変化していく空き家を毎年フォローしてPDCAを回していかないと、現状把握をただけのものになってしまいます。</p> <p>最後に、能勢町の空き家問題、人口減少と同じ課題を持って活動している団体等とも連携をし、能勢町の将来が少しでも明るくなることを期待しています。</p>		
---	--	--

## 2. 改定案の修正

- ※ 削除箇所：見え消し  
追記箇所：アンダーライン

修正後	修正前
<p>【P1 本文】</p> <p>本計画の対象は、<u>空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」といいます。）</u>第2条第1項に規定する「空家等」及び同条第2項に規定する「特定空家等」とします。</p>	<p>本計画の対象は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」及び同条第2項に規定する「特定空家等」とします。</p>
<p>【P1 説明文】</p> <p>（立木その他の土地に定着する物を含む。第 <del>22</del><u>21</u> 条第2項において同じ。）</p>	<p>（立木その他の土地に定着する物を含む。第22条第2項において同じ。）</p>
<p>【P1-1 本文】</p> <p>平成27年5月26日に、<del>「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」といいます。）」</del>が全面施行されたことを受け、</p>	<p>平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」といいます。）」が全面施行されたことを受け、</p>
<p>【P1-2 図内】</p> <p>空家等対策の推進に関する特別措置法 <del>同</del> <u>施行令</u> 同 施行規則</p>	<p>空家等対策の推進に関する特別措置法 同 施行令 同 施行規則</p>
<p>【P2-27 表2-14内・表注釈】</p> <p>令和7年 <u>12月末時点度</u> 実施回数：<u>46</u>回 参加数：<u>915</u>組 <del>※令和7年12月末時点としていますが、3月末の数値に修正する予定です。</del></p>	<p>令和7年12月末時点 実施回数：4回 参加数：9組 ※令和7年12月末時点としていますが、3月末の数値に修正する予定です。</p>

修正後	修正前
<p>【P2-29 下線削除】  <del>これまでも移住・定住促進策や生活環境の魅力発信に取り組んできました。</del></p>	<p><u>これまでも移住・定住促進策や生活環境の魅力発信に取り組んできました。</u></p>
<p>【P2-31 文章】  <del>不動産事業者や空き家バンクとの連携を強化し、ワンストップで流通支援できる仕組みや、所有者等が簡単に登録や募集できるオンラインプラットフォーム等、手続きの負担を軽減する仕組みの構築マッチング体制を整備し、空家等を地域資源として最大限に活用するため空家活用セミナー等の開催を検討します。また、空き家バンクの手続きの流れや登録によるメリット等の情報発信方法を検討します。</del></p>	<p>不動産事業者や空き家バンクとの連携を強化し、ワンストップで流通支援できる仕組みや、所有者等が簡単に登録や募集できるオンラインプラットフォーム等、手続きの負担を軽減する仕組みの構築を検討します。</p>
<p>【P2-31 文章】  <del>売却・賃貸の不安を解消できるように、家財整理に関する費用補助や、登録後の管理代行事業者改修工事費用や簡易診断の費用補助など、流通の後押しとなるような補助制度について検討します。</del></p>	<p>売却・賃貸の不安を解消できるように、家財整理に関する費用補助や、登録後の管理代行事業者の費用補助など、流通の後押しとなるような補助制度について検討します。</p>
<p>【P3-1 図 改行修正】  <del>空家等の活用促進</del></p>	<p>空家等の活用促進</p>
<p>【P4-2 項目位置】  (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）  ④オンライン相談会の定期開催</p>	<p>(2) 相続手続きの促進と相談体制の整備  ②オンライン相談会の定期開催</p>

修正後	修正前
<p>【P4-6 本文】</p> <p>空き家バンク利用者向け説明動画を作成し、手続きの流れや登録によるメリットを、どこからでも視聴できるように <del>YouTube</del>動画等で解説します。</p>	<p>空き家バンク利用者向け説明動画を作成し、手続きの流れや登録によるメリットを、どこからでも視聴できるように YouTube 等で解説します。</p>
<p>【P4-6 項目名】</p> <p>①寄附受<del>け</del>制度の検討</p>	<p>①寄附受制度の検討</p>
<p>【資料編用語集 P27】</p> <p><del>○空家総合戦略・大阪 2019</del></p> <p><del>大阪府内の空家対策を戦略的かつ集中的に進めるための具体的な取組を示す「空家総合戦略・大阪」（平成 28 年 12 月策定）の取組の成果と今後に向けた課題等を踏まえ、空家対策の更なる充実とスピードアップを図るため、大阪府が平成 31 年 3 月に新たに策定した計画です。これまで進めてきた「空家の適正管理等の促進」、「空家の多様な利活用」、「中古住宅流通、リフォーム・リノベーション市場の活性化」の取組に、「災害を教訓とした空家対策の強化」の視点を加えて、取組の充実を戦略的に進めるため策定されました。</del></p>	<p>○空家総合戦略・大阪 2019</p> <p>大阪府内の空家対策を戦略的かつ集中的に進めるための具体的な取組を示す「空家総合戦略・大阪」（平成 28 年 12 月策定）の取組の成果と今後に向けた課題等を踏まえ、空家対策の更なる充実とスピードアップを図るため、大阪府が平成 31 年 3 月に新たに策定した計画です。これまで進めてきた「空家の適正管理等の促進」、「空家の多様な利活用」、「中古住宅流通、リフォーム・リノベーション市場の活性化」の取組に、「災害を教訓とした空家対策の強化」の視点を加えて、取組の充実を戦略的に進めるため策定されました。</p>