

ご意見に対する市の考えかた

募集期間：令和8年(2026年)1月15日(木曜日)から2月16日(月曜日)まで

提出件数：11件

素案の名称：箕面市空家等対策計画(素案)

ご意見を踏まえ、素案を変更した部分：なし

いただいたご意見に対する市の考え方は以下のとおりです。

※ご意見は、原則として原文をそのまま公表しています。

意見番号	いただいたご意見	いただいたご意見に対する市の考え方
1	<p>空き家の対策には、未然防止が一番大事だと思います。それなのに未然防止は「おくやみハンドブック」だけ？それで未然防止してると言うのですか？とても消極的だと思います。</p> <p>管理不全空家等又は特定空家等の判断を慎重に行う必要があるのですか？近隣に危険が及ぶ建物は積極的に対策すべきです。違う市役所では、積極的に対策を行い、行政代執行まで進んでいると聞きます。箕面市は消極的ということでしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の発生を未然に防ぐことは重要と認識しています。現在は「おくやみハンドブック」を通じて啓発を行っていますが、今後も可能な範囲で、相続や転居の際などに早期相談の促進や情報提供の充実を図るよう検討します。 ・管理不全空家等や特定空家等の判断は、法令やガイドラインに基づき慎重に行う必要があります。本市においても危険性が高い場合には、指導や勧告等の措置を講じており、行政代執行については、必要性や法的要件を十分に検討した上で対応していきます。
2	<p>箕面市空家等対策計画(素案)を拝見いたしました。当方、市の皆様のご検討結果に対して、大きな異存はございませんが、今後、空き家を賃貸利用する際の対応について、意見させていただきます。</p> <p>近年、私が居住する彩都でも、アジア出身と思われる外国人の方の居住が増えています。現在、日本全国で頻発していますように、元々の文化、価値観の相違から、外国人の方の犯罪が増えています。</p> <p>この点は、推移を見守るのではなく、事前に対応をとるべきだと思います。したがって、空き家を賃貸利用させるにあたって、外国人の方が居住する場合は、その審査を厳格なものとするとともに、箕面警察、箕面市においても、外国人居住住所、出身地、人数、年齢などの情報を把握し、定期的に周辺の住人に対して、変化、懸念事項、不安などが無いかを確認すべきだと思います。</p> <p>これは、外国人の方を差別する意図ではなく、元々の価値観、文化の相違に基づく対応であると確信いたします。箕面市内で何か事件が起きてからでは遅く、くれぐれも、幼い子供や女性が何等かの犠牲になることのないように、市としての対応、そして、行動を希望いたします。日頃のご尽力に深く感謝いたします。よろしく願いいたします。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の賃貸利用に際しては、国籍にかかわらず、全ての入居者が地域のルールを守り、安心して暮らせる環境づくりが大切と考えています。 ・現行の法制度や権利関係等を踏まえると、現時点で事前の審査制度を市独自に導入することは難しい状況です。 ・利用開始後に地域環境や安全に重大な影響が生じた場合には、関係法令やガイドラインに基づき、適切に指導・対応を行います。
3	<p>箕面市空家等対策計画(素案)を拝見しました。</p> <p>本計画では、空き家の売却・賃貸・利活用の促進が示されていますが、利用が開始された後に問題が顕在化することを前提とした対処型の考え方に偏っているように感じ、事前に問題を排除する視点が極めて不十分だと思いました。</p> <p>特に、近年増加している外国人を含む投資目的による空き家取得や、居住実態を伴わない短期滞在・民泊的利用は、利用開始後に防犯・防災、生活ルール違反、管理不全、地域コミュニティの分断といった問題を引き起こしやすく、発生後の指導や是正では対応が困難であることが各地で明らかになっています。</p> <p>そのため、空き家対策においては「問題が起きてから対応する」のではなく、利用前の段階で地域にそぐわない活用を排</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・利用前の段階で地域にそぐわない活用を排除する仕組みについては、現行の法制度や権利関係等を踏まえると、現時点で市独自に導入することは難しい状況です。 ・利用開始後に地域環境や安全に重大な影響が生じた場合には、関係法令やガイドラインに基づき、適切に指導・対応を行います。

意見 番号	いただいたご意見	いただいたご意見に対する市の考え方
	<p>除する仕組みを明確に位置づけることが不可欠だと感じています。</p> <p>具体的には、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家売却・賃貸・活用にあたって、用途・利用形態・居住実態を事前に市へ届け出る制度の導入 ・住宅地においては、原則として定住利用を前提とし、短期滞在や居住実態を伴わない投資的利用を認めない方針の明示 ・ガイドライン違反や地域環境への重大な影響が認められた場合、速やかに是正・利用停止等の措置を講じる仕組みの整備 <p>を、計画段階で明確に示していただきたいです。</p> <p>空家対策は、単に建物を市場に流通させることが目的ではなく、地域の安全性、生活環境、コミュニティの持続性を守ることが本来の目的だと思います。利活用を理由に、結果として地域環境が不可逆的に損なわれることがあってはならず、行政には事前抑制を前提とした明確な方針決定を強く求めます。何卒よろしくお願いいたします。</p>	
4	<p>空家を、地域の方々が気軽に交流できる場として活用していただきたいです。</p> <p>特に箕面市東部である外院、粟生外院、彩都にかけて文化的に空白地域と感じます。</p> <p>空家を活用することによって、そこで音楽イベントやアートイベントなどを開催し、それが地域の方にとって日常の一部となるような、芸術が身近なものになる拠点となれば嬉しいです。</p> <p>そのような場所で人が繋がることによって、幸福度も上がるのではと考えます。</p> <p>ぜひ、空家の活用をお願いしたいです。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空家を地域の交流拠点等として活用することは、地域活性化に資する重要な取組であると認識しています。現在箕面市では空家等対策連絡会議を設置し、庁内外の関係機関や専門家と連携しながら、空家の利活用を含めた様々な対策を進めています。空家所有者及び活用したい地域団体や民間事業者等双方からのご相談が市に寄せられた場合は、具体的な活用事例の把握や支援のあり方について情報提供に努めます。
5	<p>箕面市における空家対策について、以下のとおり意見を提出します。</p> <p>近年、箕面市においても空家の増加が進んでおり、防災・防犯・景観の観点だけでなく、地域コミュニティの希薄化や土地・住宅ストックの有効活用といった面での課題が顕在化していると感じています。特に、高齢化の進展に伴う相続未整理や、管理が行き届かないまま放置される空家への対応は、今後さらに重要性を増すものと考えます。</p> <p>今回示されている空家対策の方向性については、行政が主体となって現状把握や啓発を行う点は評価できる一方で、空家所有者にとって「相談しやすく、具体的な行動につながる」仕組みを、より明確に示す必要があると感じました。例えば、空家の利活用、売却、賃貸、解体といった選択肢について、不動産事業者、司法書士、建築士などの専門家と連携したワンストップ型の相談体制を整備し、より積極的に周知することが有効ではないでしょうか。</p> <p>また、空家を単なる「管理上の問題」として捉えるのではなく、その後の活用までを見据えた出口戦略を施策の中に位置づけることが重要だと考えます。一定の改修を前提とした上で、子育て世帯や若年世帯、定住を希望する世帯への賃貸・売却を支援する仕組みは、住宅ストックの有効活用と人口定着の双方に資するものと思われま</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ご意見のとおり、空家の増加や管理の課題は、防災・防犯・景観だけでなく、地域コミュニティや住宅ストックの有効活用といった観点からも重要な課題であると認識しています。 ・空家所有者が相談しやすい体制や、専門家・民間事業者との連携強化は重要な課題です。大阪の住まい活性化フォーラムや関係団体と連携しながら、空家等の適正管理や利活用といった不動産・建築・法律などの専門的な相談に対応し、取組を支援するとともに、積極的な周知に努めます。 ・地域の実情に応じた多様な活用方法や、所有者・地域住民がイメージしやすい事例の周知についても、今後の検討課題と考えています。 ・老朽化が進み活用が難しい空家についても、解体後の土地活用や地域全体の価値向上に資する取組の必要性を認識しています。 <p>ご意見を参考に今後の施策の検討に活かしていきます。</p>

意見 番号	いただいたご意見	いただいたご意見に対する市の考え方
	<p>その上で、私自身、宅地建物取引業者として不動産業に携わる立場から、空き家対策において民間側として具体的な役割を担うことが可能であると考えています。</p> <p>具体的には、空き家所有者に対して、売却・賃貸・利活用といった選択肢を整理した上で、市場性や地域特性を踏まえた現実的な提案を行うこと、また、必要に応じてリフォーム・リノベーションを前提とした活用計画の検討や、入居希望者・購入希望者とのマッチング支援を行うことができます。</p> <p>加えて、相続や権利関係が複雑なケースについては、司法書士等の専門家と連携し、所有者が早期に方向性を判断できるよう支援することも、宅地建物取引業者として重要な役割であると考えます。</p> <p>さらに、住宅としての再利用が難しい空き家については、地域の実情に応じて、小規模な地域交流拠点、子育て支援スペース、高齢者の見守り拠点、テレワーク対応のワークスペースなど、多様な用途転換を選択肢として整理していただきたいと考えます。その際、市が活用の指針やモデルケースを示すことで、所有者や地域住民が具体的なイメージを持ちやすくなり、民間事業者との連携も進みやすくなると考えます。</p> <p>また、老朽化が進み活用が困難な空き家については、解体後の土地活用も含めた支援を検討し、隣地との一体利用や、防災空間・緑地としての活用など、地域全体の価値向上につながる視点を取り入れていただきたいと考えます。</p> <p>空き家対策は短期間で成果が出るものではありませんが、行政と民間が役割を分担し、管理から活用までを一体的に捉えて継続的に取り組むことが不可欠です。箕面市が将来にわたり安全で魅力ある住環境を維持していくため、宅地建物取引業者として、今後の空き家対策に積極的に協力していきたいと考えております。</p> <p>もしご協力出来ることございましたら、ご連絡ください。</p>	
6	<p>・空家等管理活用支援法人等との連携の具体化について 本計画 20 ページおよび 21 ページにおいて、「連携協定の締結や、空家等管理活用支援法人の指定・活用について検討する」と記載されている点については、今後の空家等対策を進める上で重要な方向性であると考えます。</p> <p>実態調査結果からも、空家等の所有者は高齢者の割合が高く、遠方居住等により、適切な管理や利活用が困難となるケースが今後さらに増加することが想定されます。そのため、市単独での対応に加え、専門性を有する法人や団体との連携を進めていくことが有効であると考えます。今後、市の人員体制や相談件数の状況等を踏まえながら、空家等管理活用支援法人の指定や連携協定の締結について、段階的に具体化を検討していただきたいと考えます。</p> <p>・相続を契機とした空家・空き地の管理不全化への対応について</p>	<p>・ご意見のとおり、今後は高齢化や所有者の遠方居住等により、空家の管理や利活用が一層困難になることが想定されます。現時点では、空家等管理活用支援法人の指定や民間法人との連携協定の締結について、検討を進めている段階であり、今後、市の人員体制や相談件数等を踏まえ、必要に応じて段階的に具体化を図っていきます。</p> <p>・所有者不明の空家、空き地については、適宜財産管理制度を活用し、適切に対応します。</p> <p>・箕面市では、「空家等対策連絡会議」を中心に、分野横断的な庁内連携体制を構築し、空家等がもたらす多岐にわたる課題に対して、関係部局が密接に連携しながら対策を進めています。この体制は、空家等対策の実効性を高めるために重要な役割を果たしており、今後も連絡会議での取り組みを継続していき</p>

意見番号	いただいたご意見	いただいたご意見に対する市の考え方
	<p>本計画では、相続財産清算制度や所有者不明土地建物管理制度の活用について整理されており、相続を契機とした管理不全空家等への対応が意識されている点は適切であると考えます。</p> <p>一方、今後、いわゆる「大相続時代」を迎え、相続人が存在しない、または相続放棄により管理主体が不在となるケースが増加することが想定されます。その結果、空家と空き地が同時に管理不全となる事例も増えると考えられます。</p> <p>こうした状況を見据え、今後の計画運用や見直しの中で、空家等管理活用支援法人等と各種財産管理制度を組み合わせた対応のあり方について、検討を進めていただくことを期待します。</p> <p>・空き家・空き地対策を見据えた庁内体制について</p> <p>本計画 21 ページでは、空家等対策連絡会議を中心とした庁内連携体制が整理されており、分野横断的な対応が意識されている点は評価できると考えます。</p> <p>今後、人口減少や住宅需要の変化に伴い、空き家だけでなく空き地に関する課題も増加していくことが想定されます。そのため、将来的な課題の顕在化を見据え、空き家・空き地対策を一体的に捉えた体制や役割分担について、引き続き検討していくことが重要であると考えます。現行の連絡会議体制を活かしつつ、必要に応じて体制のあり方を検討していく方向性について、今後の施策展開の中で位置づけていただきたいと考えます。</p>	<p>ます。</p> <p>また、現行の連絡会議の体制を活かしつつ、空家・空き地対策を一体的に捉えた体制や関係部局との役割分担についても引き続き検討していきます。</p>
7	<p>戸建て住宅 駐輪場、駐車スペースが取れる。</p> <p>介護ヘルパー事業所・訪問看護・居宅介護支援事業所への家賃無料貸与（格安貸与）がしてもらえる。改修費は事業所負担、負担した額と契約期間（減価償却期間）期間目へに退居したい場合の条件を入れておく。</p> <p>無料、格安になる条件として、地域の掃除や自治会への参加を義務付ける。地域への①介護講習会②子ども食堂③認知症カフェ④その他地域の居場所になる交流の機会を持つ。認知症になっても住み続ける地域作りを契約内容に盛り込んでおく。</p> <p>地域の人と顔がつながる。介護が必要になった時、困ったときに助けてもらえる人が近くにあそこにいる。あの人に聞いてみようと思居が低くなることで、孤独や孤立の対策になっていく。また、仕事だけでなく事業所の活性化や地域との結びつけで働いてもらえる人が地域から集まってくる。</p> <p>空きアパート 施設に入るお金がない人が格安で入れる住居の構築 住居と地域に開かれたスペースと介護や福祉サービスが受けられる仕組みの構築。施設に入所するには費用が足りない人に借りてもらえる住居。 また孤独死がないように訪問をする仕組みを入居時からの条件にする。 必要に合わせて食事などが提供される。複合的にする。 また、介護が必要な人だけでなく、学生や介護職員などの住まうこともできるようなスペース作りの提供ができる仕組みを作りたい。</p>	<p>・空家の福祉的活用や地域交流拠点化については、地域課題の解決や活性化の観点から重要なご提案と受け止めています。</p> <p>空家所有者及び活用したい地域団体や民間事業者等双方からのご相談が市に寄せられた場合は、具体的な活用事例の把握や支援のあり方について検討していきます。</p>

意見番号	いただいたご意見	いただいたご意見に対する市の考え方
8	<p>最後の方で急に空き家除却に対する補助制度を創設するとなっていますが、理由が分かりませんでした。旧耐震の空き家が多いから？それなら、旧耐震の住宅全部に補助すべきでは。旧耐震だから危ないのなら、空き家かどうかなど関係ないですよね。旧耐震でボロボロの空き家が危険？それならしっかりの所有者にやらせてください。法律でもそうなのではないですか？管理していないの人が悪いんです。そこに飽をあげるなんて。ちゃんと管理していない人にだけが得をするんですよ。空き家にした方が得する。百歩譲って、ボロボロの空き家で、所有者がどうしてもお金がない。これなら少しは理解できます。それでも、みていると箕面は空き家が減っているともありました。それなのに、税金を使うの？そんなに課題ですか？何度みてもわかりませんでした。</p> <p>ぜひ考え直してください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等除却に対する補助制度は、特に老朽化が著しく周辺環境に多大な影響を及ぼす恐れのある空家等の解消を目的としています。 ・ご意見のとおり、まずは所有者による管理が原則と考えていますが、地域の安全確保の観点から支援を行うことが必要な場合を想定し、支援を行う条件等を検討しています。
9	<p>最近身寄りのない独居高齢者や、親を頼れず保証人がいなくて家を借りることが難しい若者が増えている。中高年であっても保証人がいない、軽度の発達障害などがあり賃貸契約を結ぶことが難しい。「何か迷惑をかけるんじゃないか」と偏見も多く貸し渋りも見られる。多くの方は少し見守りがあれば自立生活を十分送れる方々で、空き家を活用して、そういった困難を抱えている人のためのシェアハウスなどに活用したい。そういった取り組みが増えることは、箕面市にとっても有益であると思います。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空家を活用したシェアハウス等の取り組みは、住まい確保や地域活性化の一助となる可能性があると考えています。 ・空家所有者及び活用したい地域団体や民間事業者等双方からのご相談が市に寄せられた場合は、具体的な活用事例の把握や支援のあり方について検討していきます。
10	<p>空き家が西部に沢山ある客観的なデータを提示いただきありがとうございます。</p> <p>西部は高齢者が多いので、特に使い方が重要だと考えます。また、解体費用と更地の固定資産税に皆が困っています</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リフォームして住みたい方への軽減措置や環境対策としての補助 ・マンションの空き家は市が補助してリフォームし、市営住宅としていくつか確保し子育て世帯や低所得者住宅、ひとり親家庭が住める住宅として再整備。また、火災などの災害時にも活用できる場として利用（新たに市営住宅作るよりも安価） ・修繕で使える空き家で家主が家賃で承諾する場合は地区福祉会の拠点やササステとしての活用 ・新築住宅をそろそろ禁止し、建て替えかリフォームに限定し市内の環境と住環境を守る ・高齢者の介護利用率が上がっていくので、敷地が広い空き家を小規模多機能やデイに改修し、事業者の募集を行う。そうしていつまでも住んでいたエリアでお過ごしいただく ・最近はお屋敷が家主がいなくなったりして戸建が沢山建つ傾向があるが、障がい者用のグループホームに改修し、事業者を募集する ・ハイツやマンションは市のシェルター住宅として確保 ・空き家活用で常設のサークル活動や団体活用ができるよう、補助金の創出 ・フレイル予防にも使える気軽に立ち寄れるサロンの場としてアクセス面を考えて整備し、貸し館システムで管理 ・住みびらきを希望する方向けの住宅などをモデルケースで作ってみて、新住民を呼び込む 	<ul style="list-style-type: none"> ・西部地域で高齢化が進み、空家が多く分布していることは市も認識しており、地域のニーズや社会状況に応じて多様な空家活用に柔軟に対応することが重要と考えています。 ・木造の空家をリフォームして住む場合、耐震改修には、一定の条件はありますが、市の補助制度を活用できます。今後も、住み替えや利活用を希望される方への情報提供や相談対応に努めます。 ・現在の計画では、マンションの一部空家は対象外となっています。ご意見の市営住宅やシェルター住宅としての活用については、今後の参考とさせていただきます。 ・新築住宅の建築を制限することは難しいですが、既存住宅のリフォームや利活用を促進することで、地域の環境や住みやすさを守る取組を進めていきたいと考えています。 ・空家を地域の福祉拠点やサロン、サークル活動の場として活用することは、地域のつながりづくりや健康づくりにも役立つと考えています。また、高齢者・障害者・子育て世帯向け施設への活用についても、さまざまな方が安心して暮らせる住まいの確保は大切な課題と認識しています。空家所有者及び活用したい地域団体や民間事業者等双方からのご相談が市に寄せられた場合は、具体的な活用事例の把握や支援のあり方について検討していきます。

意見 番号	いただいたご意見	いただいたご意見に対する市の考え方
	<p>・市役所職員対象にエリアごとに借り上げ住宅化し、気に入ったら購入みたいにすると家賃軽減にもなり市内に住む職員も一定増えるのではないかと</p> <p>・北部では自然保育や支援保育ができる保育園を開設する</p>	
11	<p>「箕面市空家等対策計画」につき、(1)対象住宅、(2)敷地分割による弊害防止、(3)個人情報保護の点から意見を述べさせていただきます。</p> <p>(1)「居住世帯のない住宅」という定義での「空き家」が、一括悪いものとして、撤去対象とならないよう、管理に改善の必要な住宅のみを「空家等対策計画」の対象として、箕面市役所ご担当者様の目で確認され、所有者と問題住宅の改善にご尽力いただきたく思います。</p> <p>「空き家」そのものが、所有する他の住宅管理に不可欠で、その敷地内での地域の緑化や自身とその家族のみならず近隣住民の安全のため、あえて「空き家」(敷地を含む)保全が必要と考え、維持管理している建物のあることを決して無視なさないでください。</p> <p>具体的には「空き家」に通電して家屋の管理を行い、地下鉄延伸に伴い急増した車両が信号待ち回避を目的として住宅地内道路に流入するのを防ぐ措置を、隣人と相談のうえ、生垣等を使って行わねばならない現状もご理解ください。</p> <p>このような自然と住環境保全に労力と費用を使う個人の取り組みを、特に公的機関が評価されないとすれば本当に心外の極みです。問題は「空き家」数ではなく、「空き家」(敷地を含む)の使用方法であることを周知徹底いただきたく思います。</p> <p>(2) 空き家撤去後、人口減少時代にも関わらず、せっかくの1軒分の緑豊かな敷地が5～6軒などに細分割され、結果として庭がなくなり、箕面市のブランド力とされる住宅地における緑が極度に減少しています。敷地分割に一定の制限を加える、土地の分割規制条例の早急な制定が、手遅れになる前に、必要と考えます。</p> <p>「空き家」数削減を急ぐと、箕面市の場合、他の問題の引き金にもなりかねないと懸念いたします。その点ではp. 22の9は適切かもしれません。</p> <p>(3)「現地調査」や「空家等情報のデータベース化」(p. 11)には土地所有者の各種個人情報が含まれるため、外部委託調査時の情報漏洩防止(守秘義務の徹底)と市役所内の情報管理の徹底が大前提、必要不可欠です。特に不動産業者への情報開示は完全禁止が実施の絶対条件で、逆に、固定資産税支払義務者にはその保有住宅における「空家等」認定についての情報開示は必須と考えます。外部委託業者への文書による守秘義務の徹底等を含め、本計画文書への明記も重要と考えます。</p> <p>同時に、箕面市における個人情報保護に関わる条例や準拠法等がもしネットなどに明示されていなければ、早急に実施いただきたく思います。</p>	<p>・箕面市空家等対策計画における「空家等」は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条の定義と同じですが、現地調査をしたうえで所有者への連絡が必要かどうかを判断します。</p> <p>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ついては特定空家等又は管理不全空家等に該当するかを適宜判断し、所有者等に対して状況に応じた指導・助言・勧告・命令・代執行などの必要な措置を講じます。</p> <p>・箕面市では、昭和53年から用途地域ごとの最低敷地面積基準や、緑化面積が規定されており、現在の良好な住環境が保全されています。</p> <p>・ご意見のとおり、個人情報を取り扱う現地調査などの外部委託において、調査時の情報漏洩防止の徹底は不可欠です。本市では契約書に「個人情報の取扱いに関する特記仕様書」を添付し、守秘義務を徹底しています。</p> <p>管理不全空家等及び特定空家等の認定は、所有者への文書送付を繰り返してもなお改善が認められない場合に行うものです。</p> <p>箕面市個人情報の保護に関する法律施行条例等は、市ホームページで明示しています。</p>