
平成 30 年度
地域の空き家・空き地等の利活用等
に関するモデル事業
報告書

平成 3 1 年 2 月

池田市空き家バンク普及促進検討協議会

目 次

1. 事業概要について	1
(1) 事業の目的	1
(2) 活動エリア	1
(3) 事業概要	1
2. 実施事業内容の詳細について	1
(1) 構成事業者名及び役割分担(実施体制)	1
(2) 事業実施内容	2
(3) 事業実施スケジュール	7
(4) 事業実施で得られた成果	9
(5) その他の成果	10
(6) 事業実施で得られた課題	11
3. 今後の活動に向けて	11

1. 事業概要について

(1) 事業の目的

池田市における空き家の流通促進と適正管理を推進するため、昨年5月にスタートした空き家管理と連携した「池田市空家バンク制度」の円滑な運営と登録促進および市民等への意識啓発等に寄与し、池田市における空き家対策を支援することを目的とする。

(2) 活動エリア

大阪府池田市

(3) 事業概要

- 1) 地域住民および所有者向け空き家セミナー&相談会の開催
- 2) 空家バンクの周辺環境整備に関する検討
- 3) 空家バンク登録、運営実務のための作業等に関する検証

2. 実施事業内容の詳細について

(1) 構成事業者名及び役割分担（実施体制）

構成事業者名	担っている役割
(一社)大阪府不動産コンサルティング協会	事業全体の統括 相談会における相談員担当 セミナー講師
荻野マネージメントオフィス	空家バンク運営の流通に関する助言・支援
(株)イニシオ・ライフサービス	空家バンク運営の流通に関する助言・支援
池田市	空家バンク設置・運営および空家バンク制度の整備検討

連携事業者名	担っている役割
(公社)池田市シルバー人材センター	空家バンク登録物件における空き家管理 セミナーチラシ等の配布
(一社)大阪府宅地建物取引業協会北摂支部	空家バンクへの登録実務等

(2) 事業実施内容

1) 地域住民および所有者向け空き家セミナー&相談会の開催

①8/12 空き家セミナー&相談会を開催

●空き家セミナー

地域住民および空き家所有者を対象とし、空き家問題への意識啓発と所有者等が抱える問題解決のための個別相談会として開催すると共に、池田市が昨年5月にスタートした「池田市空家バンク制度」の周知、ならびに空家バンクに登録する空き家の掘り起しを目的とした。

■講演テーマ①「池田市の空家に関する状況・取組みについて」

■講演テーマ②「住まい・空家の利活用」

■講演テーマ③「空家の適正管理の必要性」

セミナー参加者23名、参加者にアンケートを実施

●個別相談会（予約制）

空き家に関する個別相談会の相談者5組に（一社）大阪府不動産コンサルティング協会会員5名が相談員として対応した。

●周知方法

■池田市の広報誌に掲載

■池田市のホームページに掲載

■空き家所有者200世帯にセミナー案内を郵送。

②12/15 空き家セミナー&相談会を開催

●空き家セミナー

8月に続き、地域住民および空き家所有者を対象とし、空き家問題への意識啓発と所有者等が抱える問題解決のための個別相談会として開催すると共に、池田市が昨年5月にスタートした「池田市空家バンク制度」の周知、ならびに空家バンクに登録する空き家の掘り起しを目的とした。

■講演テーマ①「自然災害に備えるための知恵」

■講演テーマ②「空き家で悩まないための知恵」

■講演テーマ③「池田市空家バンク制度について」

セミナー参加者33名、参加者にアンケートを実施

●個別相談会（予約制）

空き家に関する個別相談会の相談者7組に（一社）大阪府不動産コンサルティング協会会員7名が相談員として対応した。

●周知方法

■池田市の広報誌に掲載

■池田市のホームページに掲載

■チラシを作成し、広報誌と併せて50,900世帯に郵送。また、空き家所有者600名にも郵送

石橋駅



池田駅



<セミナー&相談会の模様>



参加者の反応や空き家バンクに関する情報については、次のアンケート集計結果参照。

＜アンケート集計結果＞

8/12 空き家セミナー&相談会

参加者 23名 うち回答者 17名

問1 本日の講座をどのようなきっかけで知りましたか。(複数回答可)

<input type="checkbox"/> 広報いけだ8月号	3
<input type="checkbox"/> 池田市ホームページ	2
<input type="checkbox"/> 市からの郵送物	7
<input type="checkbox"/> 友愛クラブからの案内	0
<input type="checkbox"/> 防犯委員会からの案内	1
<input type="checkbox"/> その他()	4
未回答	0

問2 参加された方の年齢について教えてください。

<input type="checkbox"/> 20歳代	0
<input type="checkbox"/> 30歳代	0
<input type="checkbox"/> 40歳代	2
<input type="checkbox"/> 50歳代	3
<input type="checkbox"/> 60歳代	6
<input type="checkbox"/> 70歳代以上	6
10歳代	0

問3 本日の講座にお越しいただいた理由について教えてください。

<input type="checkbox"/> 空家バンク制度に興味があったため	3
<input type="checkbox"/> 空家の活用に興味があったため	4
<input type="checkbox"/> 池田市の取組みに興味があったため	9
<input type="checkbox"/> 所有する空き家対策のため	4
<input type="checkbox"/> 近所の空き家があり困っているから	1
<input type="checkbox"/> 耐震・リフォームに関心があったため	0
<input type="checkbox"/> その他	2

●本日のセミナーについて

問1 本日のセミナーは参考になりましたか？

<input type="checkbox"/> 参考になった	13
<input type="checkbox"/> まあまあ参考になった	2
<input type="checkbox"/> どちらともいえない	1
<input type="checkbox"/> あまり参考にならなかった	0
<input type="checkbox"/> 参考にならなかった	0
未回答	1

問2 本日のセミナーの中で、特に参考になったものについて教えてください。(複数回答可)

<input type="checkbox"/> 「池田市の空家に関する状況・取組について」	11
<input type="checkbox"/> 「住まい・空家の利活用」	10
<input type="checkbox"/> 「空家の適正管理の必要性」	10

●お持ちの空家について

問1 現在、空家を所有されていますか？

<input type="checkbox"/> 所有している	4
<input type="checkbox"/> 今後、空家になる可能性がある	4
<input type="checkbox"/> 所有していない	9
未回答	0

12/15 空き家セミナー&相談会

参加者 33名 うち回答者 27名

問1 本日の講座をどのようなきっかけで知りましたか。(複数回答可)

<input type="checkbox"/> 広報いけだ12月号	9
<input type="checkbox"/> 広報いけだ12月号折込チラシ	9
<input type="checkbox"/> 池田市ホームページ	0
<input type="checkbox"/> 市からの郵送物	10
<input type="checkbox"/> 駅や施設内のポスター	1
<input type="checkbox"/> その他()	1
未回答	0

問2 参加された方の年齢について教えてください。

<input type="checkbox"/> 20歳代	0
<input type="checkbox"/> 30歳代	0
<input type="checkbox"/> 40歳代	7
<input type="checkbox"/> 50歳代	2
<input type="checkbox"/> 60歳代	7
<input type="checkbox"/> 70歳代以上	11
10歳代	0

問3 本日の講座にお越しいただいた理由について教えてください。

<input type="checkbox"/> 空家バンク制度に興味があったため	12
<input type="checkbox"/> 空家の活用に興味があったため	12
<input type="checkbox"/> 池田市の取組みに興味があったため	11
<input type="checkbox"/> 所有する空き家対策のため	9
<input type="checkbox"/> 近所の空き家があり困っているから	2
<input type="checkbox"/> 自然災害への備えに興味があったため	6
<input type="checkbox"/> 耐震・リフォームに関心があったため	2
<input type="checkbox"/> その他	2
<input type="checkbox"/> 未回答	1

●本日のセミナーについて

問1 本日のセミナーは参考になりましたか？

<input type="checkbox"/> 参考になった	19
<input type="checkbox"/> まあまあ参考になった	5
<input type="checkbox"/> どちらともいえない	0
<input type="checkbox"/> あまり参考にならなかった	1
<input type="checkbox"/> 参考にならなかった	0
未回答	2

問2 本日のセミナーの中で、特に参考になったものについて教えてください。(複数回答可)

<input type="checkbox"/> 「池田市の空家に関する状況・取組について」	16
<input type="checkbox"/> 「住まい・空家の利活用」	14
<input type="checkbox"/> 「空家の適正管理の必要性」	5
<input type="checkbox"/> 未回答	5

●お持ちの空家について

問1 現在、空家を所有されていますか？

<input type="checkbox"/> 所有している	11
<input type="checkbox"/> 今後、空家になる可能性がある	4
<input type="checkbox"/> 所有していない	8
未回答	3
その他	1

2) 空家バンクの周辺環境整備に関する検討

①10/5 空家バンク制度検討会を開催

地域の金融機関と不動産会社に参加を呼びかけ、空家バンク制度検討会を開催。民間企業の支援等、空家バンク制度の方向性を協議した。

②1/18 空家バンク制度検討会を開催

地域の金融機関と不動産会社に加え、中小企業の団体である、商工会議所、青年会議所や地域で活動しているNPO団体等に参加を呼びかけ、空家バンク制度検討会を開催。民間企業の支援等、空家バンク制度の方向性を協議した。

<空家バンク制度検討会の模様>



3) 空家バンク登録、運営実務のための作業等に関する検証

1/22 空家バンクの登録および運営実務の作業等に関する検証を実施

空家バンクの登録作業や運営実務を担う、大阪府宅地建物取引業協会北摂支部と池田市に対し、ヒアリングを実施し、現時点での問題点や改善点を探った。

(3) 事業実施スケジュール

1) 地域住民および所有者向け空き家セミナー&相談会の開催

日付	内容	実施した成果
7/2	第1回打合せ 相談会実施時期の確認、開催回数の相談 第1回セミナーのプログラム確定	
7/23 ~8/9	第1回セミナー&相談会 池田市の広報誌に掲載、池田市のホームページに掲載、空き家所有者200世帯にセミナー案内を郵送	

8/12	<p>第1回セミナー&相談会（会場：池田市役所）</p> <p>プログラム</p> <p>【セミナー】</p> <p>講演テーマ①「池田市の空家に関する状況・取組みについて」</p> <p>講演テーマ②「住まい・空家の利活用」</p> <p>講演テーマ③「空家の適正管理の必要性」</p> <p>【相談会】</p> <p>相談対応事業者 ：（一社）大阪府不動産コンサルティング協会</p>	<p>参加人数：地域住民および空き家所有者23人</p> <p>相談件数：5件</p>
8/12	<p>第2回打合せ</p> <p>第2回セミナー&相談会の日時と場所を確定</p>	
10/5	<p>第3回打合せ</p> <p>第2回セミナーのプログラムと周知方法確定</p>	
11/15	<p>第4回打合せ</p> <p>第2回セミナー&相談会のチラシ&ポスターを作成</p>	
11/16 ～12/13	<p>第2回セミナー&相談会</p> <p>池田市の広報誌に掲載、池田市のホームページに掲載、チラシを広報誌と併せて50,900世帯に郵送、空き家所有者600名にも郵送、ポスターを市役所、駅等に掲示</p>	
12/13	<p>相談員の追加募集（4名を追加し9名体制）</p>	
12/15	<p>第2回セミナー&相談会（会場：池田市役所）</p> <p>プログラム</p> <p>【セミナー】</p> <p>講演テーマ①「自然災害に備えるための知恵」</p> <p>講演テーマ②「空き家で悩まないための知恵」</p> <p>講演テーマ③「池田市空家バンク制度について」</p> <p>【相談会】</p> <p>相談対応事業者 ：（一社）大阪府不動産コンサルティング協会、池田市</p>	<p>参加人数：地域住民および空き家所有者33人</p> <p>相談件数：9件</p>

2) 空家バンクの周辺環境整備に関する検討

日付	内容	実施した成果
8/20～	第1回検討会準備（日程調整、参加予定者に依頼）	
10/5	第1回空家バンク制度検討会を開催	【参加4団体有識者】 池田泉州銀行、阪急阪神不動産会社、池田市、大阪府不動産コンサルティング協会
12/16～	第2回検討会準備（日程調整、参加予定者に依頼）	
1/18	第2回空家バンク制度検討会を開催	【参加7団体有識者】 泉州銀行、阪急阪神不動産会社、池田商工会議所、池田青年会議所、NPO法人こもれば相談室 大阪府不動産コンサルティング協会

3) 空家バンク登録、運営実務のための作業等に関する検証

日付	内容	実施した成果
12/15	実施方法の検討	
1/22	空家バンクの登録および運営実務の作業等に関する検証を実施	

4) 実務者会議

日付	内容	実施した成果
7/2	協議会構成団体による事業進捗状況、事業内容、今後の予定等の確認と検討	
8/12		
10/5		
11/15		
12/15		

(4) 事業実施で得られた成果

■空き家セミナーの内容について

セミナーを2回開催したが、それぞれ3つのテーマで構成し、いずれのテーマも参加者には好評で的を射た内容であったことが確認できた。特に2回目のセミナーでは、池田市でも大きな被害が出た、大阪府北部地震と台風21号を体験した直後であったため、自然災害における空き家のリスクもテーマに加えた。

■空き家セミナー&相談会の周知方法について

2回のセミナーで、80人の目標に対して参加者は56人に留まった。しかし、周知方法について、「広報誌に掲載」「ホームページに掲載」「ポスターを作成し、市役所、駅等に掲示」に加え、2回目では「チラシを作成し、広報誌と併せて50,900世帯に郵送」したが、最も効果的だったのは「チラシを直接空き家所有者へ計800世帯に郵送」したことだった。特に、2回目のセミナーでは、当初の周知方法を変更して、600世帯に直接郵送したが、アンケートにおいても、効果的に機能したことがわかった。

■空き家相談会について

空き家相談の定員は、2回のセミナーで10組だったが、計15組の相談申込みがあり、セミナー参加人数は目標に達しなかったが、相談の人数は目標を上回った。

■空家バンクの周辺環境整備に関する検討について

検討会の目的である、地元の企業が提供できる空家バンクのインセンティブ等を模索するために、民間企業、地元のNPO法人、商工会議所、青年会議所など、「官民連携のオール池田による空家バンクの運営支援の検討」の議論を行ういい機会となった。

■空家バンク登録、運営実務のための作業等に関する検証

登録件数は1件だが、並行して現地調査を済ませ登録を検討している物件が2件あり、池田市と連携事業者との役割分担や業務の効率化について有意義な意見交換を行うことができた。

(5) その他の成果

①利活用物件数に関する成果

利活用形態	売却		賃貸		解体		用途変更による利活用	
	検討中	売却済	検討中	賃貸済	検討中	解体済	検討中	利活用済
件数	2	0	1	0	0	0	0	0

②参加者数・相談件数等に関する成果

イベント名称	参加人数・相談件数合計
地域住民および所有者向け 空き家セミナー&相談会	参加人数：空き家所有者 56人 相談件数：14件

③その他、事業実施により得られた成果

空き家の利用希望者が 11 名、うち 8 名が空家バンクの利用希望者登録を行った。

(6) 事業実施で得られた課題

本事業は、昨年同様、2016 年 6 月に池田市と（公社）池田市シルバー人材センター、（一社）大阪府不動産コンサルティング協会が締結した「池田市の空き家の適正管理のための三者協定」をもとに実施したもので、これまでの空き家問題に関する市民への意識啓発や対策等の取組を通じて得た互いの信頼関係と適切な役割分担により、事業を円滑に実施することができた。

一方、池田市空家バンク制度に関しては、想定していたほど登録物件数が伸びず、運営支援だけではなく周知活動や周辺環境の改善等に力を注ぐこととなった。また、制度設計に関しては、登録件数を増やすことに力を入れる「量」よりも空き家バンクならではの特徴を生かす「質」を目指すべきとの意見や、池田市では想像以上に空き家を活用したいというニーズがあることなど、新たな課題を発掘することができた。

3. 今後の活動に向けて

「池田市空家バンク制度」は、すでに大阪版空家バンク、全国版空家バンクとも連携しており、今後も積極的に取り組んでいく。そのためにも、前述の課題を一つずつ丁寧に精査し、例えば、空き家所有者だけでなく、空き家を活用したい側からのアプローチなども検討していく予定である。

また、単に登録件数の「量」を求めるのではなく、例えば、今回のように実直に空き家所有者への直接のアプローチを重ねるなど、「質」の高い、地に足のついた池田市ならではの空家バンク制度を目指す。そのためには、空き家対策の地域活性化に及ぼす効果などを地域で活動している団体や地元の民間企業に理解してもらい、行政と地域の諸団体が一丸となる「オール池田」で取り組む空家バンクを通じ、空き家対策のみならず地域活性化に向けた動きを加速していきたい。