

西宮市空家等対策計画 素案

《目次》

| | |
|----------------------------------|----|
| 1 空家等対策計画とは | 1 |
| 1-1 計画策定の趣旨 | 1 |
| 1-2 計画の位置づけ | 2 |
| 1-3 計画期間 | 2 |
| 1-4 空家の定義 | 3 |
| 2 上位・関連計画 | 4 |
| 2-1 第4次西宮市総合計画 | 4 |
| 2-2 西宮市都市計画マスタープラン | 5 |
| 2-3 にしのみや住宅マスタープラン | 6 |
| 3 西宮市の空家等を取り巻く現状と課題 | 7 |
| 3-1 住宅地としての現状 | 7 |
| 3-1-1 人口の状況 | |
| 3-1-2 住宅の状況 | |
| 3-1-3 市街地の状況 | |
| 3-1-4 本市の特徴 | |
| 3-2 空家等の状況 | 19 |
| 3-2-1 全市的な動向 | |
| 3-2-2 平成28年空家等実態調査の結果 | |
| 3-2-3 空家に関するアンケート調査の結果 | |
| 3-3 空家等対策を取り巻く課題 | 41 |
| 4 計画の目標と基本方針 | 43 |
| 4-1 目標 | 43 |
| 4-2 基本方針 | 43 |
| 4-3 計画の対象 | 44 |

| | |
|---------------------------------------|----|
| 5 空家等への対策 | 45 |
| 5-1 適切に管理されない空家等の発生要因と要因ごとの対策..... | 45 |
| 5-1-1 適切に管理されない空家等の発生要因 | |
| 5-1-2 要因ごとの対策 | |
| 5-1-3 基本方針との対応関係 | |
| 5-1-4 対策の進め方 | |
| 5-2 特定空家等に係る措置その他の特定空家等への対処について | 53 |
| 6 推進方策 | 57 |
| 6-1 推進体制 | 57 |
| 6-2 計画の評価と見直し..... | 59 |

《付属資料》

| | |
|---|------|
| 1 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号） | 資-1 |
| 2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号） ... | 資-6 |
| 3 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の概要 | 資-7 |
| 4 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】 ... | 資-8 |
| 5 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【概要】 ... | 資-9 |
| 6 西宮市空家等対策計画 検討経過..... | 資-10 |

西宮市空家等対策計画の構成



1 空家等対策計画とは

1-1 計画策定の趣旨

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空家等が年々増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

このような状況から、地方公共団体は適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づいて必要な助言・指導、勧告、命令等を行い、適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施しています。しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合等施策の実施を困難にしている実情があります。

このような実情を踏まえ、「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）」が平成 27 年 5 月 26 日に全面施行され、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成等について定められました。また、兵庫県では平成 26 年 2 月に「空き家対策ガイドライン」を策定し、空家等の実態調査方法や所有者の特定方法、空家等の適正管理や除却に関する標準条例案などを示しています。

西宮市においては空家等に関する相談について、環境衛生課を総合窓口とし、関係課と連携して対応するとともに、平成 26 年度には民生児童委員、自治会を対象に実施した「空き家の可能性のある家屋情報」に関するアンケートを行い、その結果をもとに利活用について検討を行ってきました。

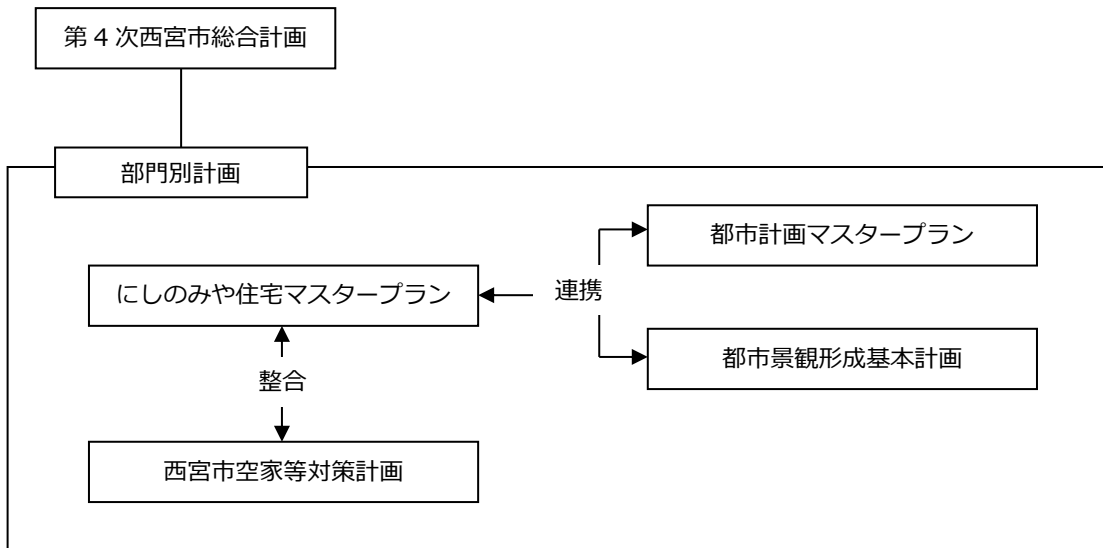
今後、空家等の増加が見込まれる中、空家等の対策については、行政内部はもちろん民間との連携や、さまざまな法律の組み合わせなどによる対応が必要であり、空家等対策を効率的効果的に進めるには空家等に対する対応策を体系的にまとめる必要があることから、このたび空家等の実態調査を行い、その結果を踏まえて、適切な管理が行われていない空家等の適正管理及び利活用の促進のため「西宮市空家等対策計画」を策定することとしました。

1-2 計画の位置づけ

本市は、第4次西宮市総合計画に基づいた部門別計画として「にしのみや住宅マスタープラン」を策定しており、空家等の利活用を含めた計画となっています。

このたび策定する「西宮市空家等対策計画」は、その「にしのみや住宅マスタープラン」に示されている空家等の利活用、空家等の増加抑制のための流通促進に関する方針と整合を図りながら適正管理に関する対策を加えた計画とします。

図 1-1：計画の位置づけ



1-3 計画期間(法第6条第2項第2号)

にしのみや住宅マスタープランの改定時期が平成32年度(2020年度)となっているため、計画を整合させるため、本計画は、にしのみや住宅マスタープランが改定された翌年に改定することとし、計画期間を平成29年度(2017年度)から平成33年度(2021年度)までの5年間とします。

図 1-2：それぞれの計画期間

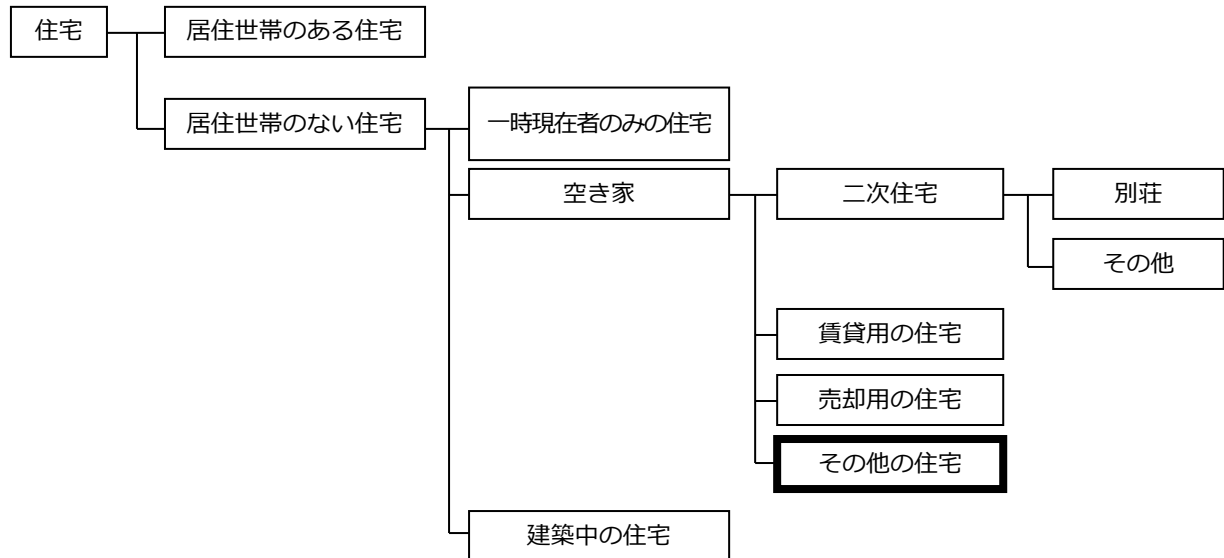
| | H27年 度 | H28年 度 | H29年 度 | H30年 度 | H31年 度 | H32年 度 | H33年 度 |
|----------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 第4次西宮市総合計画 | 計画期間：H21年度～30年度 | | | | | | |
| にしのみや住宅マスタープラン | 計画期間：H23年度～32年度 | | | | | | |
| 西宮市空家等対策計画 | 調査・検討 | | 計画期間：H29年度～33年度 | | | | |

1-4 空家の定義

図 1-3 は、国が 5 年ごとに行っている住宅・土地統計調査において定義している住宅の分類です。本計画においても同様の分類で空家を定義することとします。

なお、住宅・土地統計調査では「空き家」、空家等対策の推進に関する特別措置法では「空家」と表記しているので、本計画においても使い分けを行います。

図 1-3：住宅の分類



「一時現在者のみの住宅」

昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

「空き家」

・二次的住宅

別 荘……週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他……ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

・賃貸用の住宅 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

・売却用の住宅 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

・『その他の住宅（空家）』 上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

「建築中の住宅」

住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの

2 上位・関連計画

2-1 第4次西宮市総合計画

1) 基本方針

- ・第4次西宮市総合計画では基本構想において、市民の中に深く定着した文教住宅都市のイメージを引き継ぎ、多様なふれあいの機会を大切にする躍動的な文教住宅都市の実現を目指すとしています。



2) 課題の認識と施策展開

- ・基本計画において、空き家の増加は課題とされており、“ストックを活かした環境にやさしい「すまい・まちづくり」”、“協働の「すまい・まちづくり」”が施策展開として記されています。

<現状と課題>

- 既存のすまいの老朽化、少子高齢化に伴う空き家の増加が課題となっており、すまいの維持管理、建替え、改修による再活用等に対する相談体制など、適切な支援が必要です。

<主要な施策展開>

(3) ストックを活かした環境にやさしい「すまい・まちづくり」

市営住宅ストックを地域資源として、地域の特性に応じて多用途に活用するため、保育施設等として活用することに取り組んでいきます。また、耐震化や良好な維持管理を行うほか、高齢者や障害のある方等を支援する目的から、市営住宅への優先入居を継続し、適切な入居管理に努めます。石在町団地や甲子園春風町団地の建替えなど、老朽化した市営住宅の廃止・統合により効率的な住宅整備を進め、管理戸数の適正化を図ります。マンションの適正な維持管理が図られるよう、マンション管理に関する情報提供や講座の実施、専門相談体制の充実を図るとともに、マンション管理組合等のネットワークづくりを支援していきます。高経年マンションに対しては、計画的な大規模修繕等による良好な維持管理と将来の建替えをスムーズに進めるため、管理組合や居住者に対して積極的な情報提供を行います。

(4) 協働の「すまい・まちづくり」

市民に身近なすまいの課題に対して、市民、NPO、事業者、学識経験者等によるワークショップを開催し、すまいの空きスペースの活用や環境に配慮したすまいの推進など、必要な施策を検討するとともに、市民主体の自主的な活動を支援します。集合住宅などにおける、地域団体との協働のすまい・まちづくりを促進するため、自治会等の加入促進につながる取組みを行います。すまいに関する各種情報発信や相談が行える「すまいの情報の総合窓口」の整備や、市民のすまいづくりの支援につながるような、効果的な住情報の提供体制・相談機能・支援のあり方を検討していきます。

2-2 西宮市都市計画マスタープラン

1) まちづくりの基本理念

- ・西宮がこれまで培ってきた文教住宅都市としての優れた環境と、品の良さを感じさせる個性的な都市イメージをさらに高め、後世に継承するため、「人（私）と自然」、「人（私）とまち」、「人（私）と人」のつながりを育み、美しいまちを実現することが掲げられています。

宮水の「えん」でつなぎ育む 美しいまち西宮

2) 市街地・住環境の整備の方針(住宅ストックと住環境の整備)

- ・市街地・住環境整備の方針として、既存の住宅ストックの適切な維持と活用を図るという方向性が示されています。

<現状と課題>

- ・良好な住宅ストックを形成するとともに、資源の有効利用を図るため、住宅を短いサイクルで建替えるスクラップ&ビルド型社会から、大切に長く使うストック型社会への転換が求められています。
- ・ライフスタイルや年齢に応じて、住民が適切な住宅を選択できる方策を検討する必要があります。
- ・近年増加傾向にある空き家の縮減を図るため、既存の住宅ストックを適切に維持し、市場での流通促進を図る必要があります。

<基本方針>

- ・少子高齢化の進展やライフスタイルの多様化など、社会的状況の変化に対応した多様で良好な住宅ストックを形成するとともに、既存の住宅ストックの適切な維持と活用を図ります。

<住宅ストックの形成と維持・活用>

既存の住宅ストックの適切な維持・活用

- ・既存の住宅ストックを長期にわたり有効活用できるよう「住宅耐震改修促進事業」による耐震化や「人生80年いきいき住宅改造助成事業」によるバリアフリー化を促進します。
- ・各種専門家と協働して、多様化する住まいのニーズに対して適切に助言できる相談体制と情報提供の仕組みを充実します。
- ・空き家を含む市内の良質な住宅ストックについて、持ち家から賃貸への転換を促進するため、戸建て持ち家の市場流通を目的としたマイホーム借上げ制度などの活用を通じて、年齢層やライフスタイルの変化に応じた住み替えを促進するとともに、地域づくりを目的とした活動への利用に対する支援を図ります。

2-3 にしのみや住宅マスタープラン

1) 住まい・住環境づくりの理念

- ・住宅マスタープランの理念として、以下が掲げられています。

一人ひとりが愛着と誇りを持ち、支え合いを実感できる住まいづくり

2) 空き家の活用等に関する事項

- ・目標1：「地域とつながり、安心して子育てができる住環境づくりをすすめます」の取り組み方針として、地域子育て支援拠点や子育て地域サロン等の設置場所として、住まいの空きスペースを活用する方法を検討することが示されています。

取り組み方針：住まいの空きスペース等の子育て支援施設としての利用を推進します

- ・地域子育て支援拠点や子育て地域サロン等の設置場所として、住まいの空きスペース（例えば、マンションの集会室や空き住戸、空き家、空き店舗等）を活用する方法を検討します。実施にむけては、マンション管理組合や子育て支援団体等による主体的な管理・運営が必要になるため、先進事例や子育ての拠点とするために必要な環境や施設についての情報提供を行います。

- ・目標2：「高齢者が住みなれた地域でいきいきと暮らせる住環境づくりをすすめます」の取り組み方針として、活用可能な空き家を活用し、高齢者の集いの場がある住環境づくりをすすめることが示されています。

取り組み方針：住まいの近くに集いの場がある住環境づくりをすすめます

- ・現在実施しているふれあいサロン等、集いの場の設置場所として、住まいの空きスペース(マンションの集会室や空き住戸、空き家、空き店舗等)を活用する方法を検討します。
- ・活用可能な空き家の「空き家バンク」への登録を受け付け、借りたい団体と貸したい所有者を引き合わせる仕組みづくりを検討します。

- ・目標3：「誰もが安心して暮らせる住まいづくりをすすめます」の取り組み方針として、活用可能な空き家を用い、グループホーム等を円滑に開設できるようにすることが示されています。

取り組み方針：高齢者や障害のある人等住まいの確保に配慮を要する人が円滑に民間賃貸住宅を借りられるよう支援します

- ・グループホーム等が円滑に開設できるよう、地域住民をはじめ不動産業者や住宅所有者への意識啓発を行います。また、活用可能な空き家の「空き家バンク」への登録を受け付け、グループホームの運営主体に空き家情報を提供する方法を検討します。

- ・目標7：「既存の住まいを適切に維持管理し、長期にわたって有効活用をすすめます」の取り組み方針として、活用可能な空き家を流通させるための支援を行うことが示されています。

取り組み方針：既存住宅の流通を促し、住み替えの受け皿として再活用するための手法を検討します

- ・活用可能な空き家の「空き家バンク」への登録を受け付け、情報をホームページで公開するなど、有効な支援策を検討します。

3 西宮市の空家等を取り巻く現状と課題

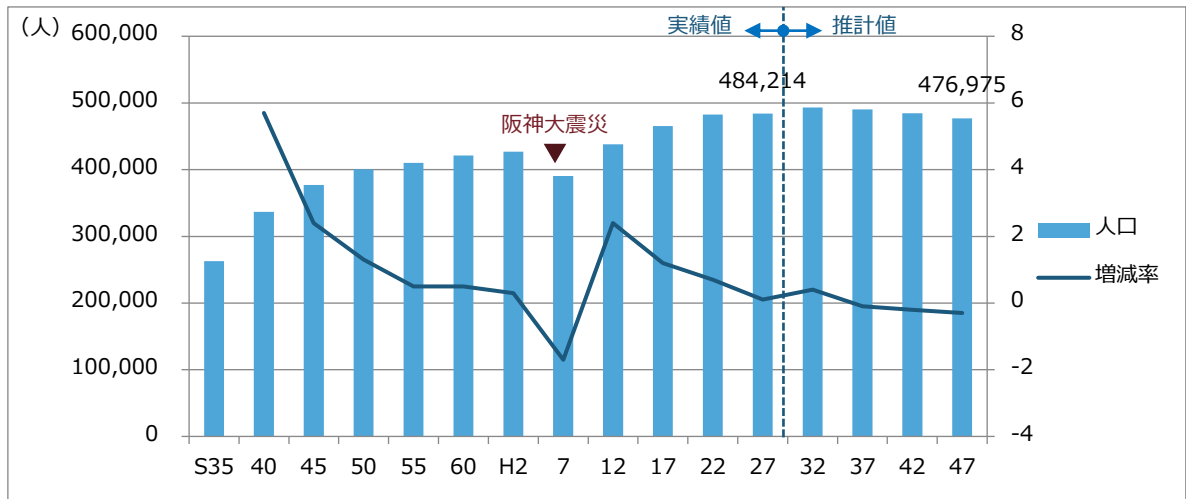
3-1 住宅地としての現状

3-1-1 人口の状況

1) 人口動態と空家等の数

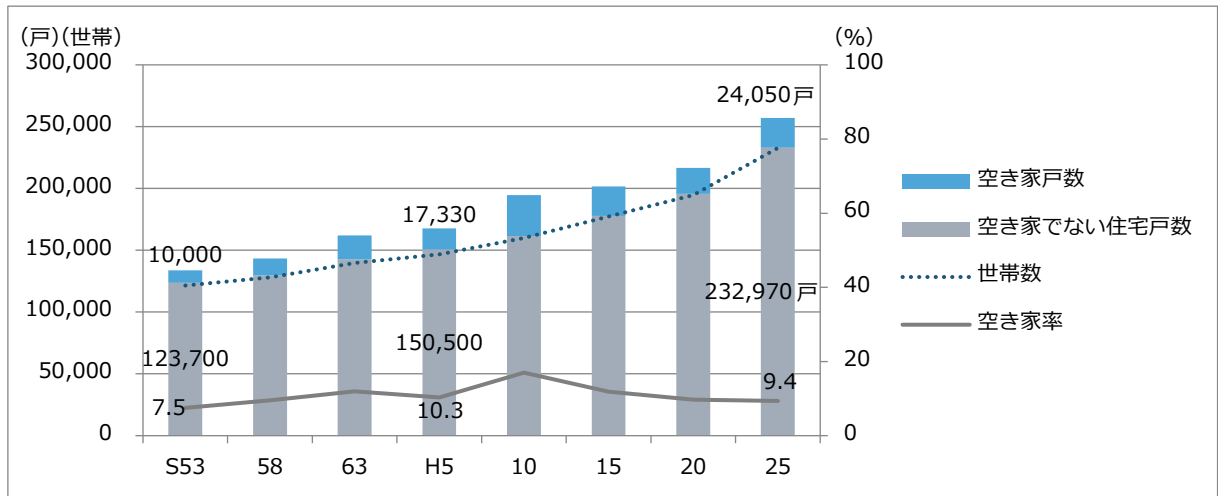
- ・人口は平成 30 年代前半をピークに減少に転じる見込みです。
- ・空家等の数は、平成 10 年に応急仮設住宅の影響で大きく増加したことを除き、10%前後で推移しています。
- ・将来的に世帯数と住宅数のギャップが広がり、空家等が増加することが予想されます。

図 3-1：人口と人口増減率の推移（西宮市）



資料：国勢調査（平成 27 は住民基本台帳、平成 32 以降は西宮版人口ビジョン・総合戦略）

図 3-2：住宅数等と世帯数の推移（西宮市）



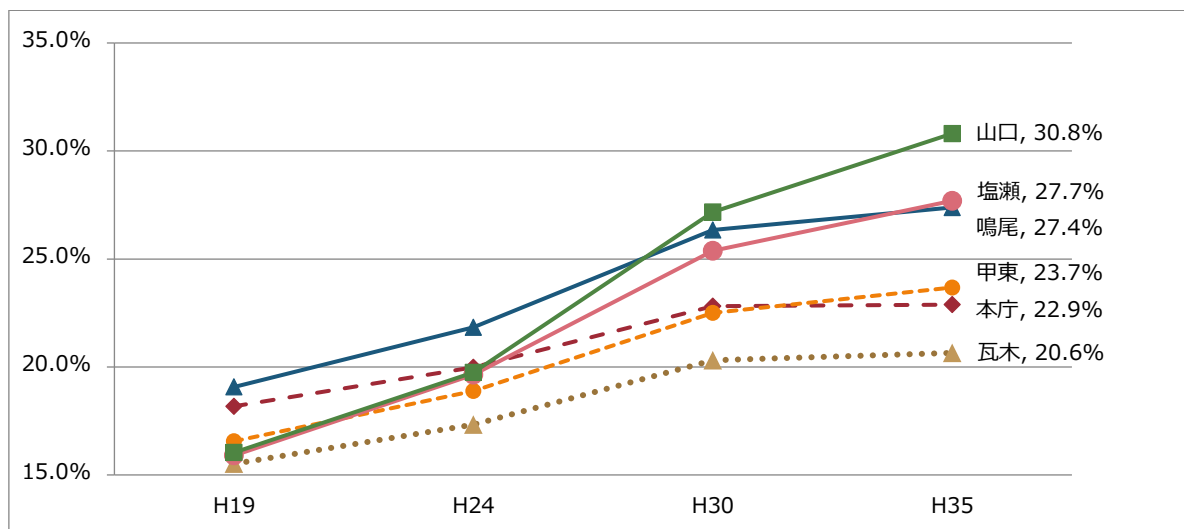
資料：住宅・土地統計調査

※1：空家法に規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含まれます。

2) 人口構成

- ・高齡化が年々進んでおり、将来においても高齡化が進むと見られます。
- ・今後、本庁・瓦木地区の人口は増加傾向、塩瀬・山口地区は横ばいかやや減少傾向と見られるが、鳴尾・甲東地区については減少傾向と見込まれます。
- ・特に、高齡化率の高い山口・塩瀬・鳴尾地域において人口減少と高齡化が急速に進むと見込まれます。
- ・全体的に人口減少・高齡化が進みますが、地区によって進み具合が異なり、空家問題に違いが生じることが予想されます。

図 3-3：高齡化率の推移



資料：西宮市の将来人口推計（平成 24 年 6 月）

図 3-4：西宮市行政区域図

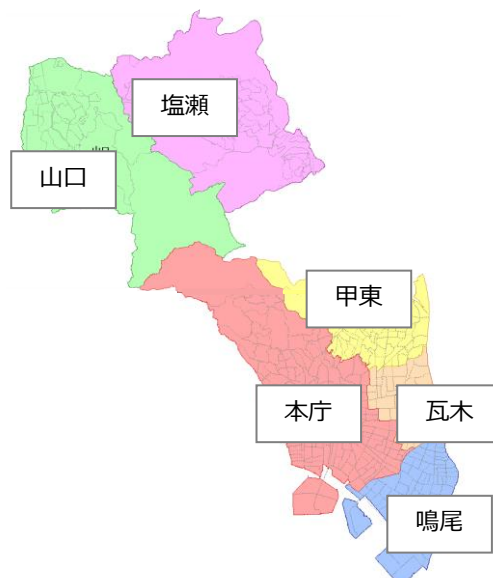
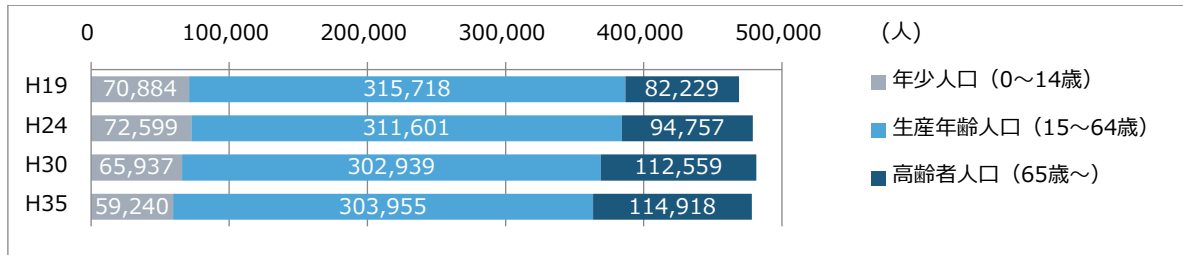
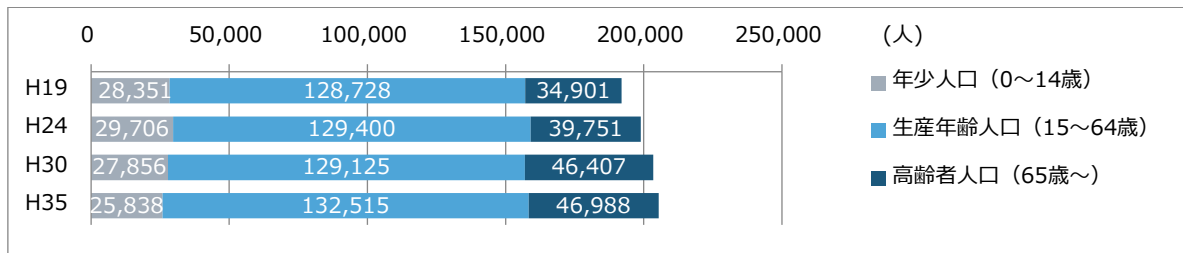


図 3-5 : 年齢階層別人口推計

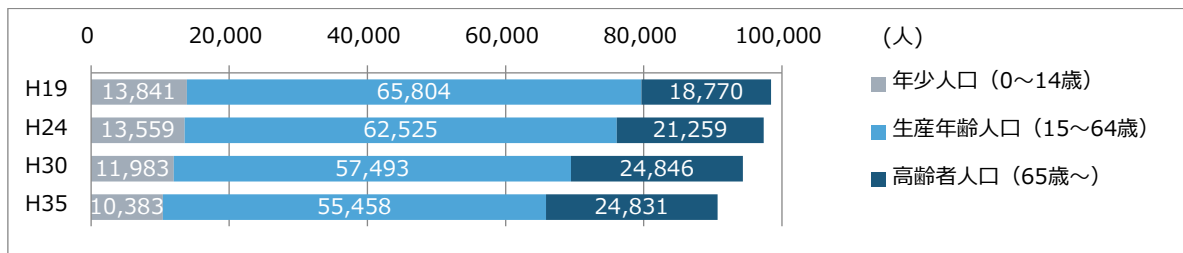
全市



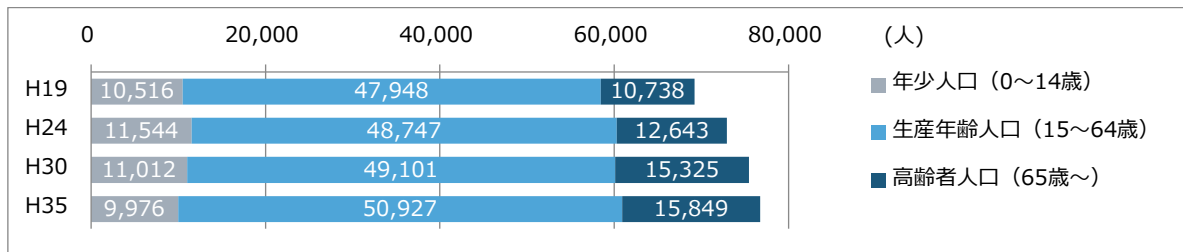
本庁



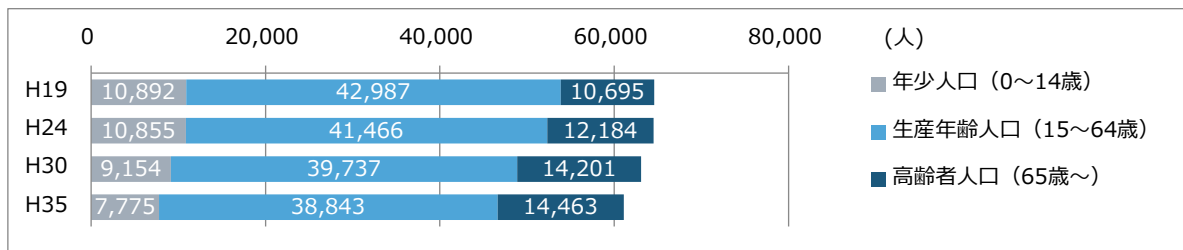
鳴尾



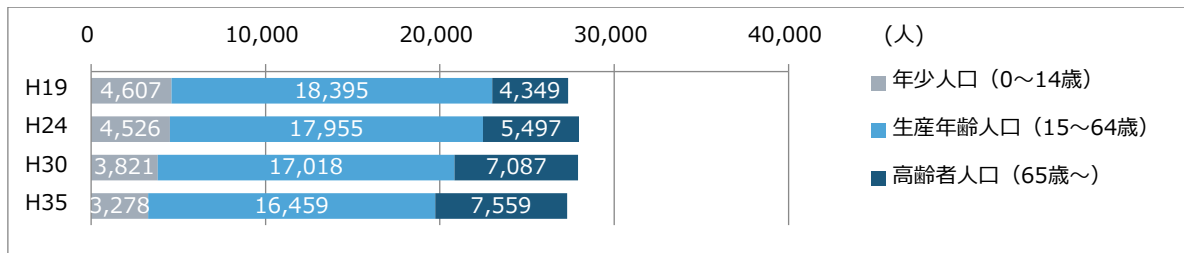
瓦木



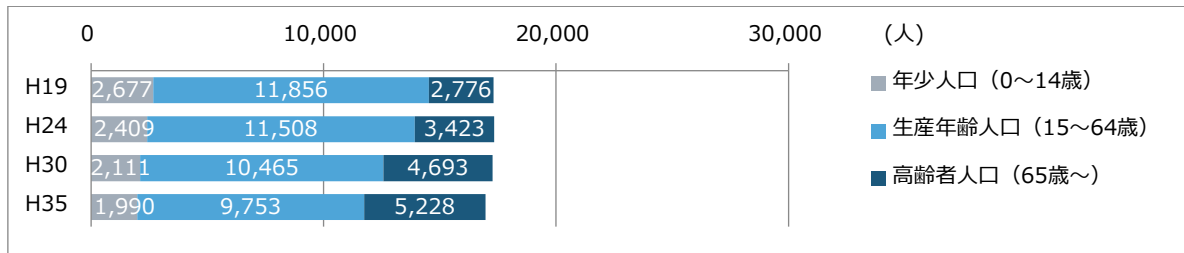
甲東



塩瀬



山口



資料：西宮市の将来人口推計（平成 24 年 6 月）

3-1-2 住宅の状況

1) 建て方など

- ・本市は、建て方としては戸建てより共同住宅が多くなっています。
- ・兵庫県の中核市である尼崎市、姫路市と比べた場合においても、戸数及び割合の場合の両方で本市は共同住宅が多いといえます。
- ・建て方について棟数で比較すると、一戸建ての割合が高くなっています。
- ・一戸建てに注目するとその構造としては木造が8割を占めており、同様の比率で推移しています。

図 3-6 : 建て方別住戸数・平成 20 年度と平成 25 年度比較

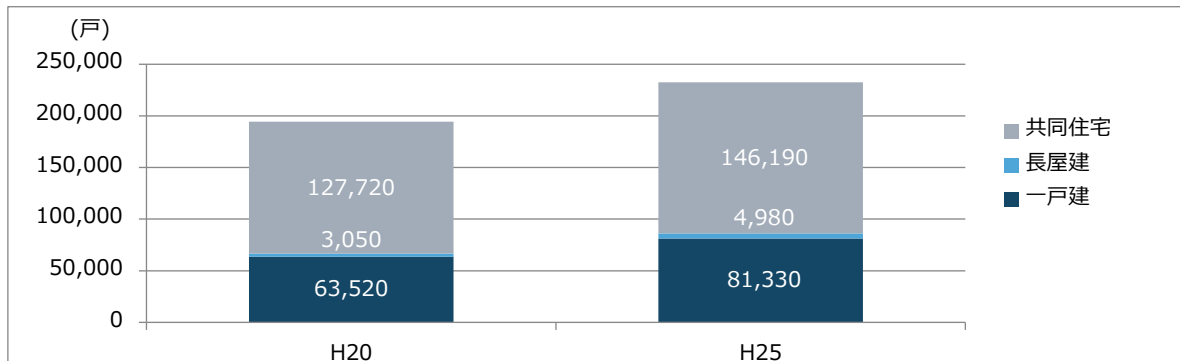


図 3-7 : 建て方別の比較・戸数 (平成 25 年度)

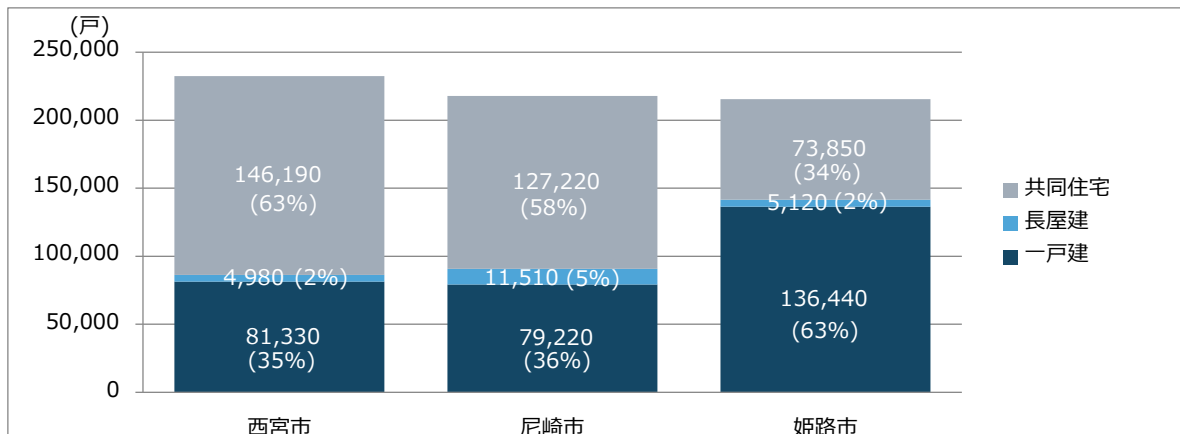


図 3-8 : 建て方別の比較・棟数(平成 25 年度)

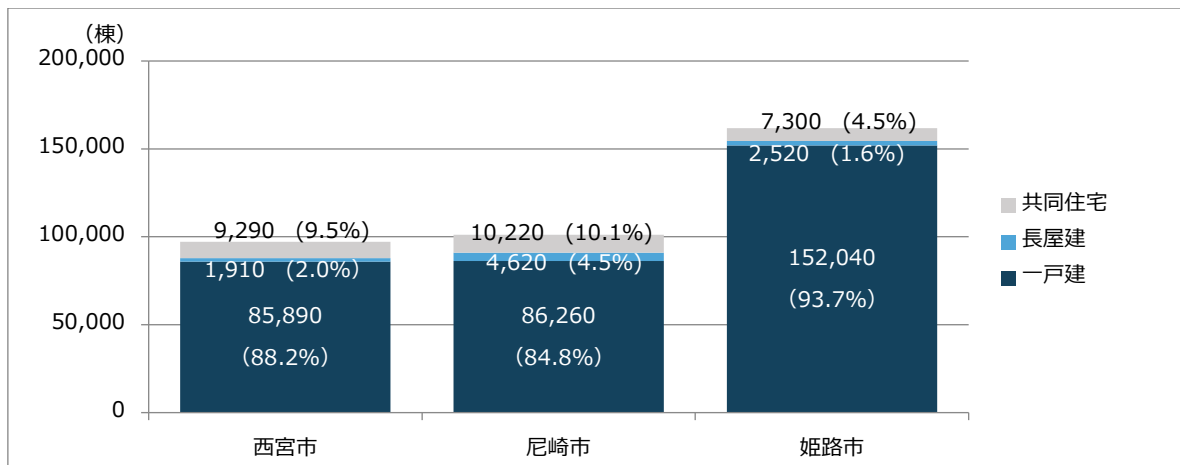
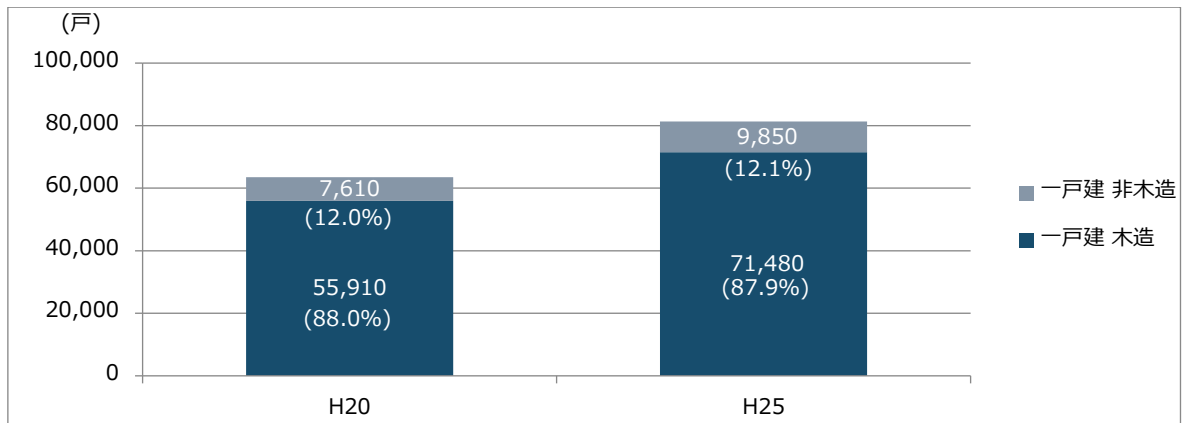


図 3-9 : 構造別一戸建て住戸数・平成 20 年度と平成 25 年度比較



資料：住宅・土地統計調査

2) 建築年代

- ・本市は昭和55年以前の住宅の割合が低く平成3年～平成12年建設の割合が高くなっています。
- ・特に一戸建てにおいては、他都市に比べその傾向が強く見られます。
- ・他都市に比べ比較的新しい住宅が多いといえます。

図 3-10：住宅全体の建築年代（西宮市）

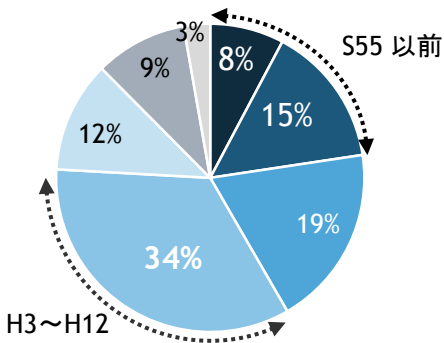


図 3-11：一戸建ての建築年代（西宮市）

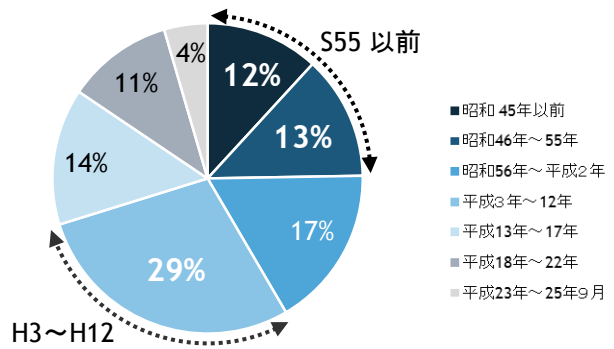


図 3-12：住宅全体の建築年代（尼崎市）

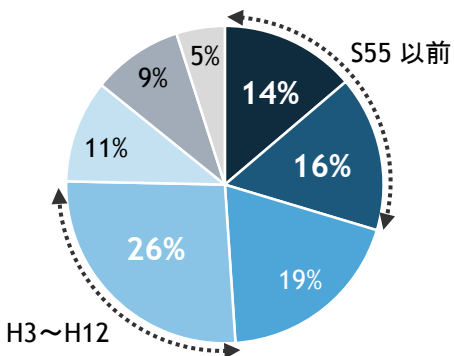


図 3-13：一戸建ての建築年代（尼崎市）

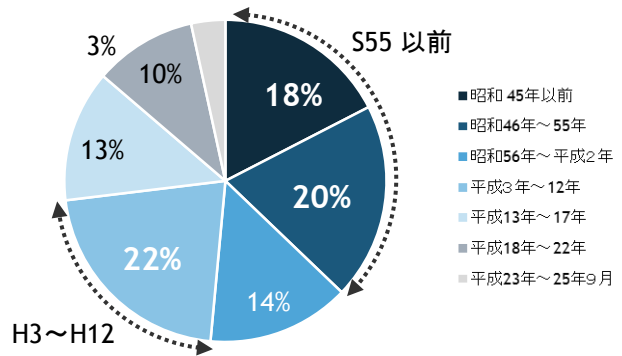


図 3-14：住宅全体の建築年代（姫路市）

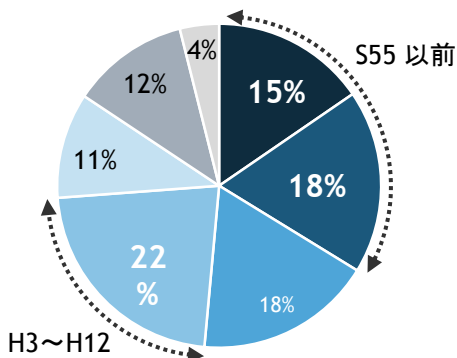
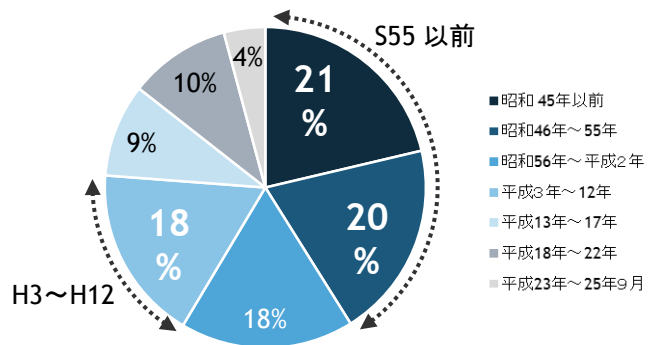


図 3-15：一戸建ての建築年代（姫路市）



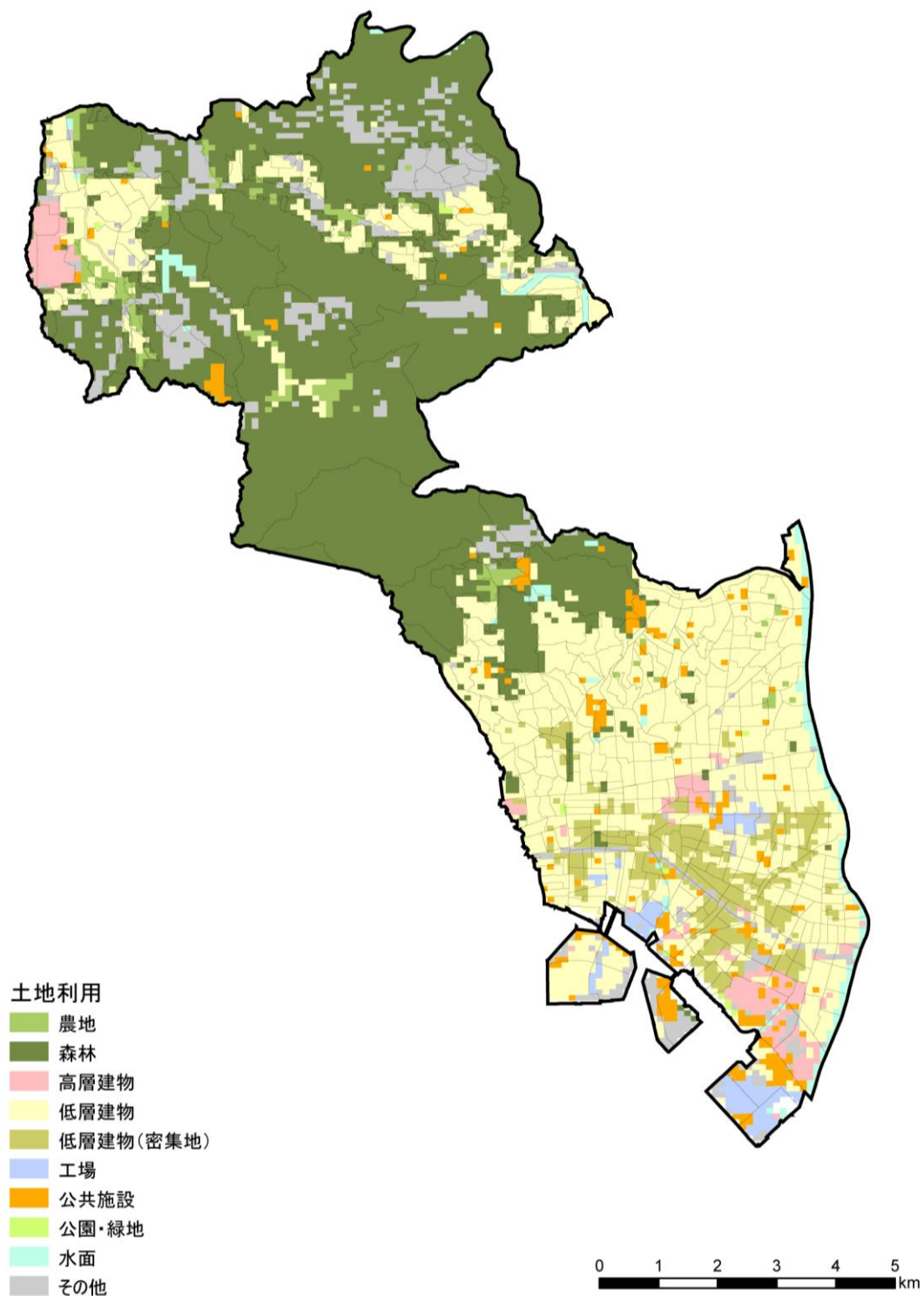
資料：住宅・土地統計調査

3-1-3 市街地の状況

1) 土地利用

- ・市域南部には、低層建物を中心とした市街地が広がります。
- ・一方、北中部には、山林・農地が広がります。

図 3-16 : 土地利用現況 (100mメッシュ)

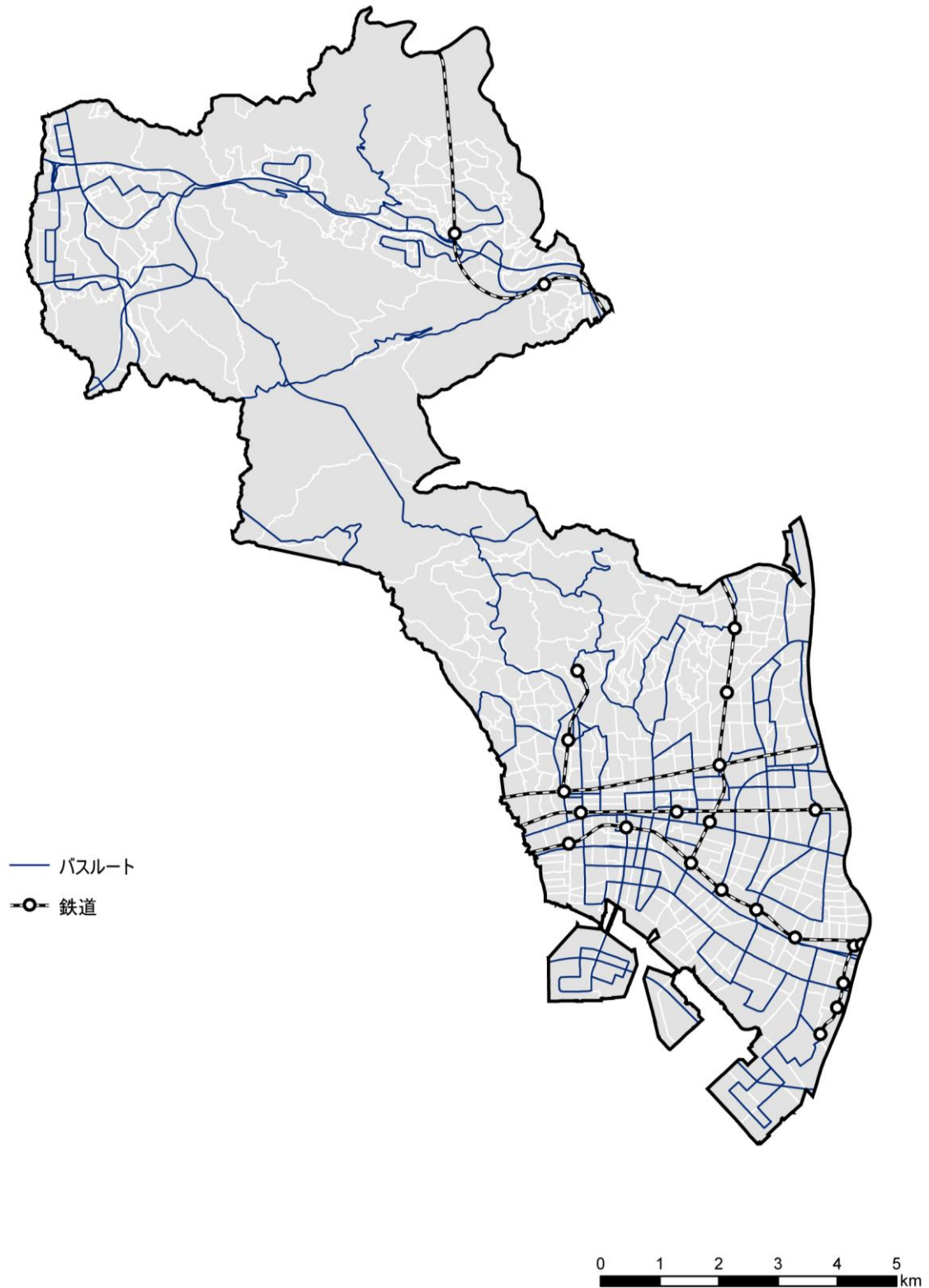


資料：国土交通省 国土数値情報

2) 交通の状況

- ・市域北中部はやや公共交通が乏しい状況となっています。

図 3-17 : 公共交通の分布



資料：国土交通省 国土数値情報

3-1-4 本市の特徴

1) 住宅地としての人気

- ・文教住宅都市として文化、教育、暮らしのバランスのとれた利便性の高い町として評価が高く、住宅地として非常に人気があります。

表 3-1：平成 28 年住みたい街ランキング（関西版）

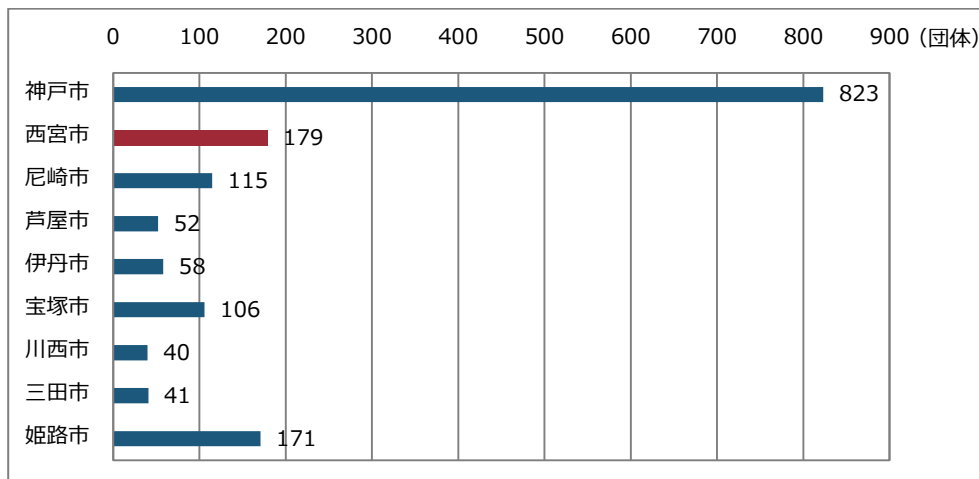
| 順位 | 駅名 |
|----|-----------|
| 1 | 西宮北口 [阪急] |
| 2 | 梅田 [地下鉄] |
| 3 | 神戸三宮 [阪急] |
| 4 | 岡本 [阪急] |
| 5 | 千里中央 [北急] |
| 5 | 夙川 [阪急] |
| 7 | なんば [地下鉄] |
| 8 | 宝塚 [阪急] |
| 9 | 江坂 [地下鉄] |
| 10 | 天王寺 [地下鉄] |

資料：リクルート

2) 市民の活動

- ・周辺都市と比較し、本市は神戸市について、市内に特定非営利活動法人（NPO 団体）が多く、市民活動が盛んな都市であるといえます。

図 3-18：都市別市内に事業所を置く NPO 団体数（平成 28 年 12 月時点）



資料：県民ボランティア活動の広場 ひょうご NPO 法人情報公開サイト

3) 「文教住宅都市」としての西宮

- ・「文教住宅都市」である本市には9つの大学・短期大学があり、人口あたりの市内に住む大学生（短大生・院生・高専生を含む）数は他市と比較しても高くなっています。

図 3-19：市内の大学・短期大学の分布

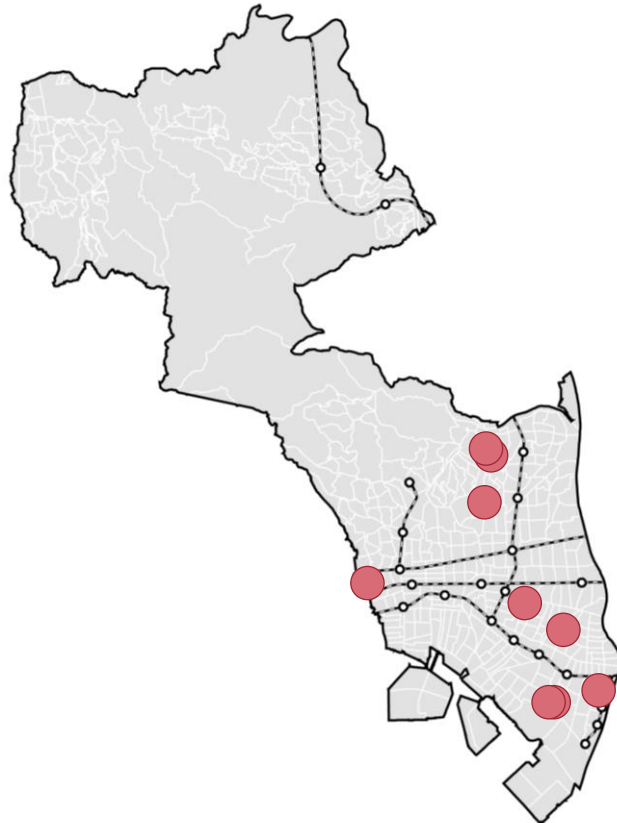
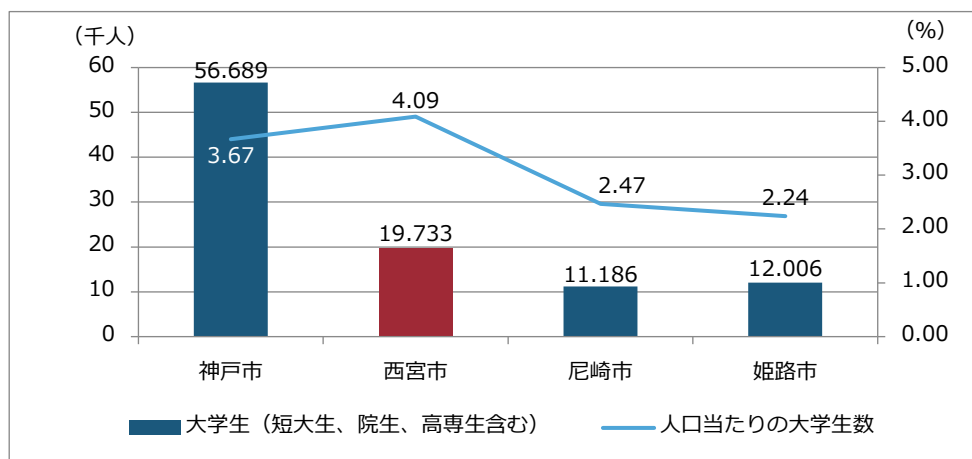


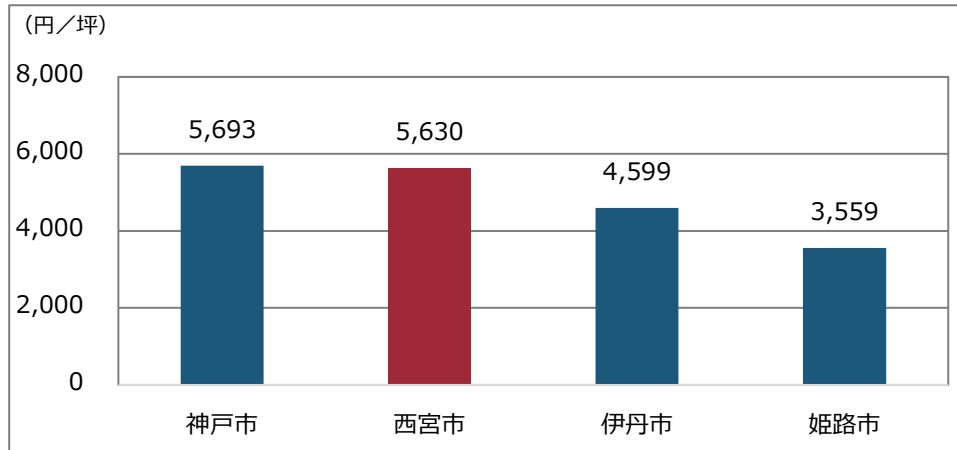
図 3-20：市内在住の大学生数と人口あたりの割合



資料：平成 22 年国勢調査

- ・一方、学生の住まいに係るニーズとして家賃が安いことが求められていますが、市内の家賃は高い状態にあります。
- ・そのため、近年は一人暮らしに加えてシェアハウスなどの住まい方の変化も見られます。

図 3-21：民営借家の平均家賃



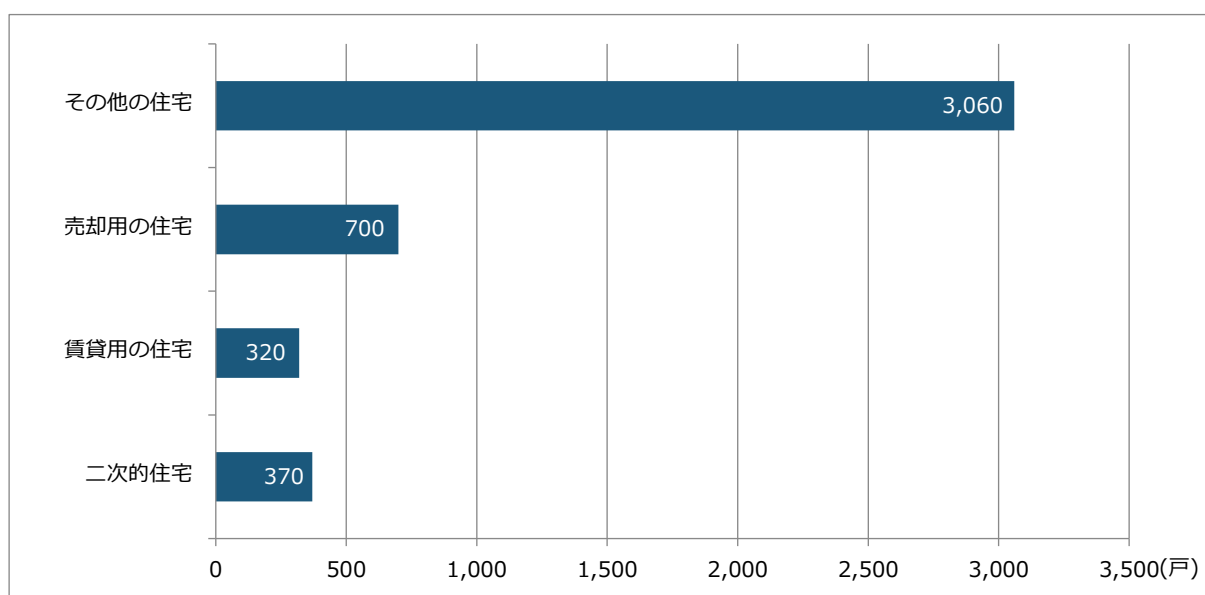
資料：小売物価統計調査（動向編）（平成 27 年）

3-2 空家等の状況

3-2-1 全市的な動向

- ・ 一戸建ての空き家の内訳を見ると、その他の住宅（空き家）が大部分を占めています。
- ・ 一戸建てのその他の住宅（空き家）の構造別の内訳は、木造が92.8%と大部分を占めています。
- ・ 一戸建てのその他の住宅（空き家）のうち、24%に腐朽・破損が見られます。
- ・ 県内の他の主な都市に比べると、問題が発生する恐れのあるその他の住宅（空き家）の割合は低くなっています。

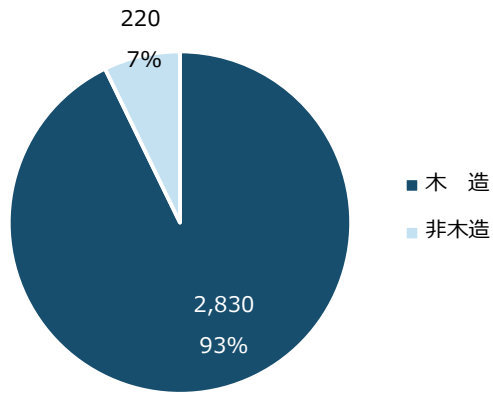
図 3-22：平成 25 年度の空き家（一戸建て^{※3}）種別ごとの数



資料：住宅・土地統計調査

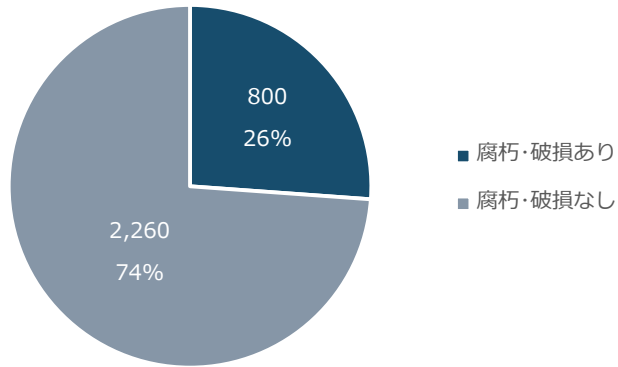
※3：住宅・土地統計調査においては、共同住宅等の空き家数（空き室数）についての掲載もあるが、本計画においては、「空家等対策の推進特別措置法」の考え方にあわせて、住宅1棟について人が住んでいない状態（共同住宅・長屋の場合、全室が空き室となった状態）となったものを空家等として扱っている。
また、本市は、住宅を1棟単位で見た場合、「一戸建て」の割合が約9割を占めている。よって、「一戸建て」に限った数を把握した。

図 3-23：一戸建のその他の住宅（空き家）の構造内訳（平成 25 年度）



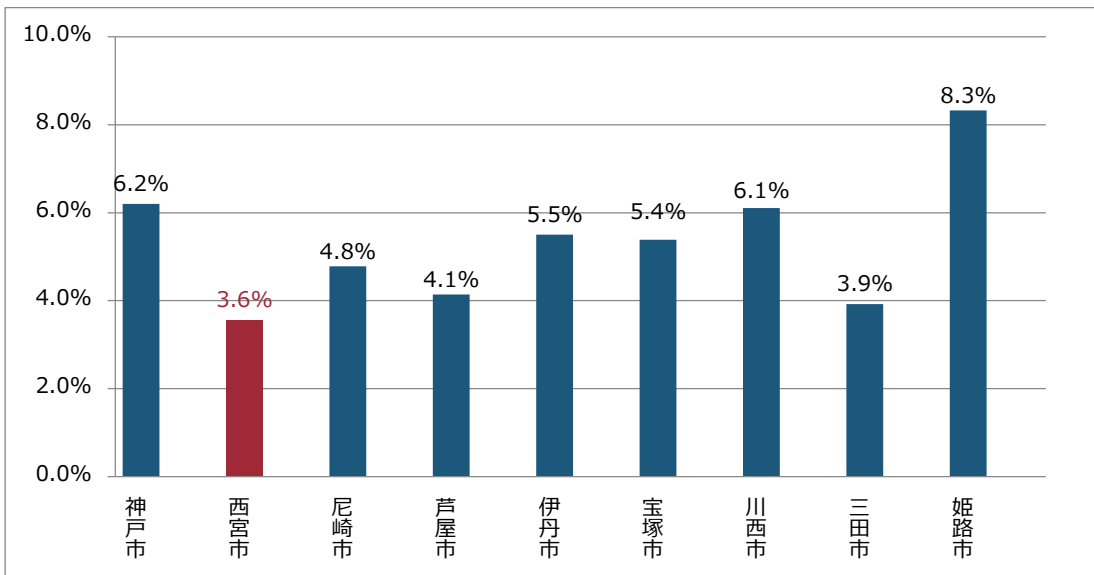
資料：住宅・土地統計調査

図 3-24：一戸建のその他の住宅（空き家）の腐朽・破損の有無の比率（平成 25 年度）



資料：住宅・土地統計調査

図 3-25：一戸建住宅に占める一戸建のその他の住宅（空き家）の割合の近隣市との比較（平成 25 年度）



資料：住宅・土地統計調査

3-2-2 平成 28 年度空家等実態調査の結果

1) 調査の概要

- ・平成 26 年度に、一戸建て・長屋住宅の空家の実態、特に所有者の意向を把握することを目的に、自治会や民生委員など地域関係者を対象とした近隣の空家の可能性のある家屋情報に関するアンケートを実施しました。
- ・平成 28 年度は、この「西宮市平成 26 年度空き家に関するアンケート調査」によって空家の可能性があるとされた住宅 2,225 戸とその周辺に対して、外観目視等による現地調査を行いました。
- ・調査は、建物の情報、空家等の特定、空家等と特定した建物等の管理状態について行いました。建物等の管理状態の調査項目（図 3-27 参照）は、国が示した「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を参考に設定しました。
- ・空家等の管理状態について「早急に対応が必要な空家等」、「管理が不適切な空家等」、「適切に管理された空家等」の 3 段階に分類（図 3-28 参照）しました。

2) 調査の結果

- ・一戸建ての空家率は、一戸建て総数 85,780 戸（平成 25 年住宅・土地統計調査結果）に対して、1.22%となりました。
- ・今回の調査で、「早急に対応が必要な空家等」については長屋も含めて 6 戸です。

表 3-2：実態調査結果

(戸)

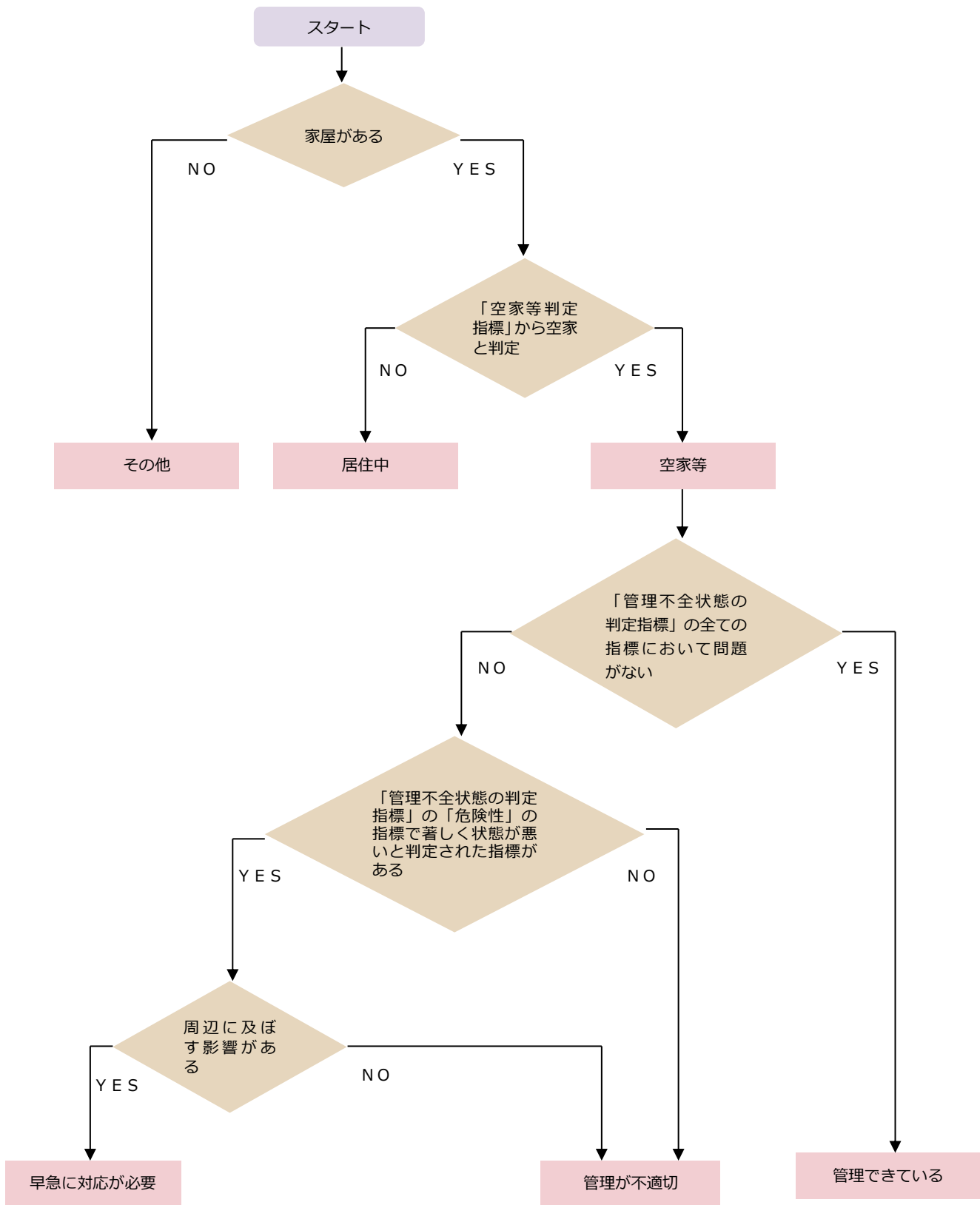
| | 一戸建て | 長屋 ^{※4} | 計 |
|--------------|-------|------------------|-------|
| 早急に対応が必要な空家等 | 5 | 1 | 6 |
| 管理が不適切な空家等 | 218 | 24 | 242 |
| 適切に管理された空家等 | 825 | 38 | 863 |
| 計 | 1,048 | 63 | 1,111 |

※ 4：長屋は 1 棟を単位として計上

図 3-26 : 空家等現地調査票

| | | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|---|--|---|
| 調査番号 | | | | |
| 1 所在地等 | | | | |
| 調査年月日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| 調査員 | | | | |
| 所在地 | 西宮市 | | 住宅地図ページ | |
| 事前調査 | <input type="checkbox"/> 地図記載で空家 | <input type="checkbox"/> 環境衛生課が所管する空家情報 | | |
| 2 建物情報 | | | | |
| 用途 | <input type="checkbox"/> 住宅 | <input type="checkbox"/> 店舗併用住宅 | <input type="checkbox"/> 店舗 | <input type="checkbox"/> その他 () |
| 建て方 | <input type="checkbox"/> 一戸建て | <input type="checkbox"/> 長屋 (戸) | <input type="checkbox"/> 共同住宅 (戸) | <input type="checkbox"/> その他 () |
| 構造 | <input type="checkbox"/> 木造 | <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート | <input type="checkbox"/> 鉄骨 | <input type="checkbox"/> その他 () |
| 階数 | <input type="checkbox"/> 1階建て | <input type="checkbox"/> 2階建て | <input type="checkbox"/> 3階建て | <input type="checkbox"/> 4階建て以上 (階) |
| 3 空家等判定指標 | | | | |
| 判定指標 | 表札 | <input type="checkbox"/> 有 () | <input type="checkbox"/> 無 | |
| | 郵便受け | <input type="checkbox"/> ふさがれている | <input type="checkbox"/> 郵便物等が溜まっている | <input type="checkbox"/> 郵便物等が溜まっていない |
| | 電気メーター | <input type="checkbox"/> 動いている | <input type="checkbox"/> 動いていない | <input type="checkbox"/> 確認できない |
| | ガスメーター | <input type="checkbox"/> 動いている | <input type="checkbox"/> 動いていない | <input type="checkbox"/> 確認できない |
| | 売り・貸しの表示 | <input type="checkbox"/> 有 () | <input type="checkbox"/> 無 | |
| | その他 | | | |
| | 水道の閉栓情報 | <input type="checkbox"/> 閉栓している | <input type="checkbox"/> 閉栓していない | <input type="checkbox"/> 不明 |
| 判定 | <input type="checkbox"/> 空家等 | <input type="checkbox"/> 居住中 (使用中) | <input type="checkbox"/> 不明 | 備考 |
| 4 管理不全状態の判定指標 (管理不全状態の基礎調査) | | | | |
| 危険性 | 建物の傾斜、変形 | <input type="checkbox"/> 傾きなし | <input type="checkbox"/> 軽度の傾き有り | <input type="checkbox"/> 著しく大きな傾き又は変形有り |
| | 屋根 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 一部損傷有り (瓦の一部剥離、ずれ等) | <input type="checkbox"/> 瓦等が剥落し、穴が開いている又は波打っている |
| | 外壁 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 仕上材が剥落し、下地が一部露出 | <input type="checkbox"/> 著しく下地が露出又は穴が開いている |
| | 塀、擁壁 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 一部ひび割れ破損している | <input type="checkbox"/> 傾き崩れてきている |
| | テレビアンテナ等 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 傾いている | <input type="checkbox"/> 落下の危険性あり |
| | その他 () | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 一部が損傷 | <input type="checkbox"/> 著しく損傷 |
| 防犯 | 出入口 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 施錠がされていない | <input type="checkbox"/> 開放されている |
| | 窓 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> ガラスが割れている | <input type="checkbox"/> ガラスがほぼ全て割れている |
| 生活環境 | ごみ | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> ゴミの放置、不法投棄 | <input type="checkbox"/> 敷地内にゴミが溢れている |
| | 立木、雑草の繁茂 | <input type="checkbox"/> 手入れあり | <input type="checkbox"/> 手入れなし | <input type="checkbox"/> 手入れなしで敷地外に突出 |
| 5 周辺に及ぼす影響 | | <input type="checkbox"/> 影響はない | <input type="checkbox"/> 影響がある | |
| 6 空家等の危険度 | | <input type="checkbox"/> 管理ができています | <input type="checkbox"/> 管理が不適切 | <input type="checkbox"/> 早急に対応が必要 |
| 7 接道状況 | 道路に隣接する間口 | <input type="checkbox"/> 2m未満 | <input type="checkbox"/> 2m~3m | <input type="checkbox"/> 4m以上 |
| <input type="checkbox"/> その他 () | | | | |
| 【備考】 | | | | |

図 3-27：空家等実態調査フロー



3) 空家等の分布状況

① 全ての空家等の分布状況

- ・管理状況に関らず空家等実態調査によって空家等と判定された家屋について分布を整理しました。
- ・塩瀬や山口など北部の地域では南部地域と比べると空家率が高くなっています。特に塩瀬は空家率が高く、駅から近い場所でも空家率5%を超えている町があります。
- ・南部では山沿いに空家率の高い地域が点在しています。

図 3-28 : 地域別空家率

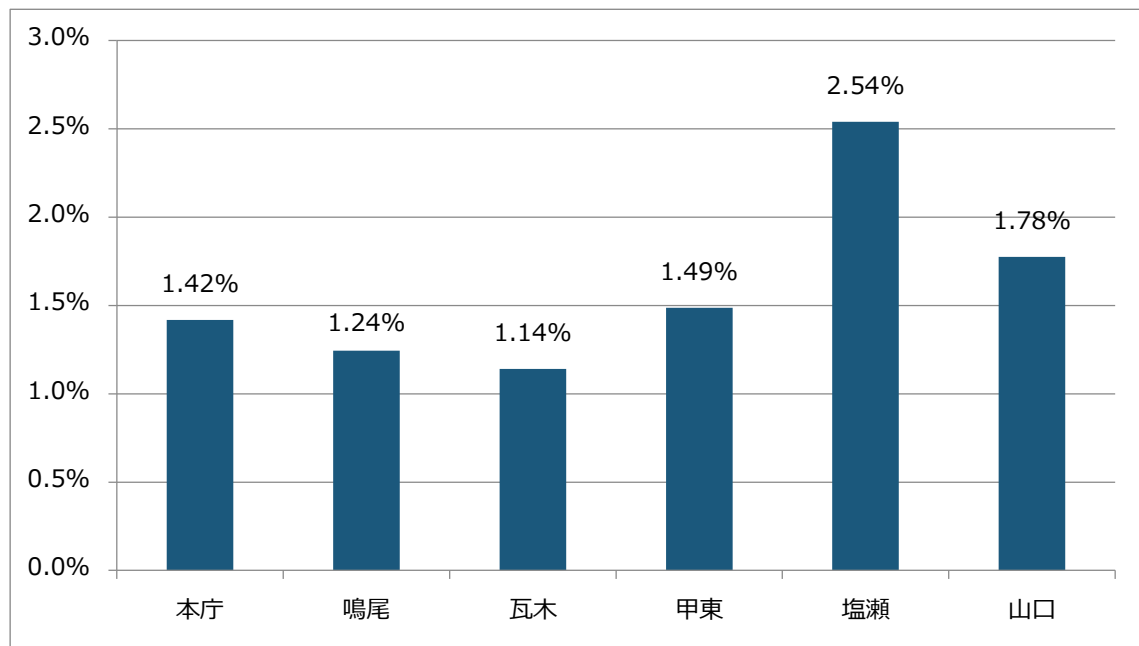


図 3-29 : 空家率の分布状況

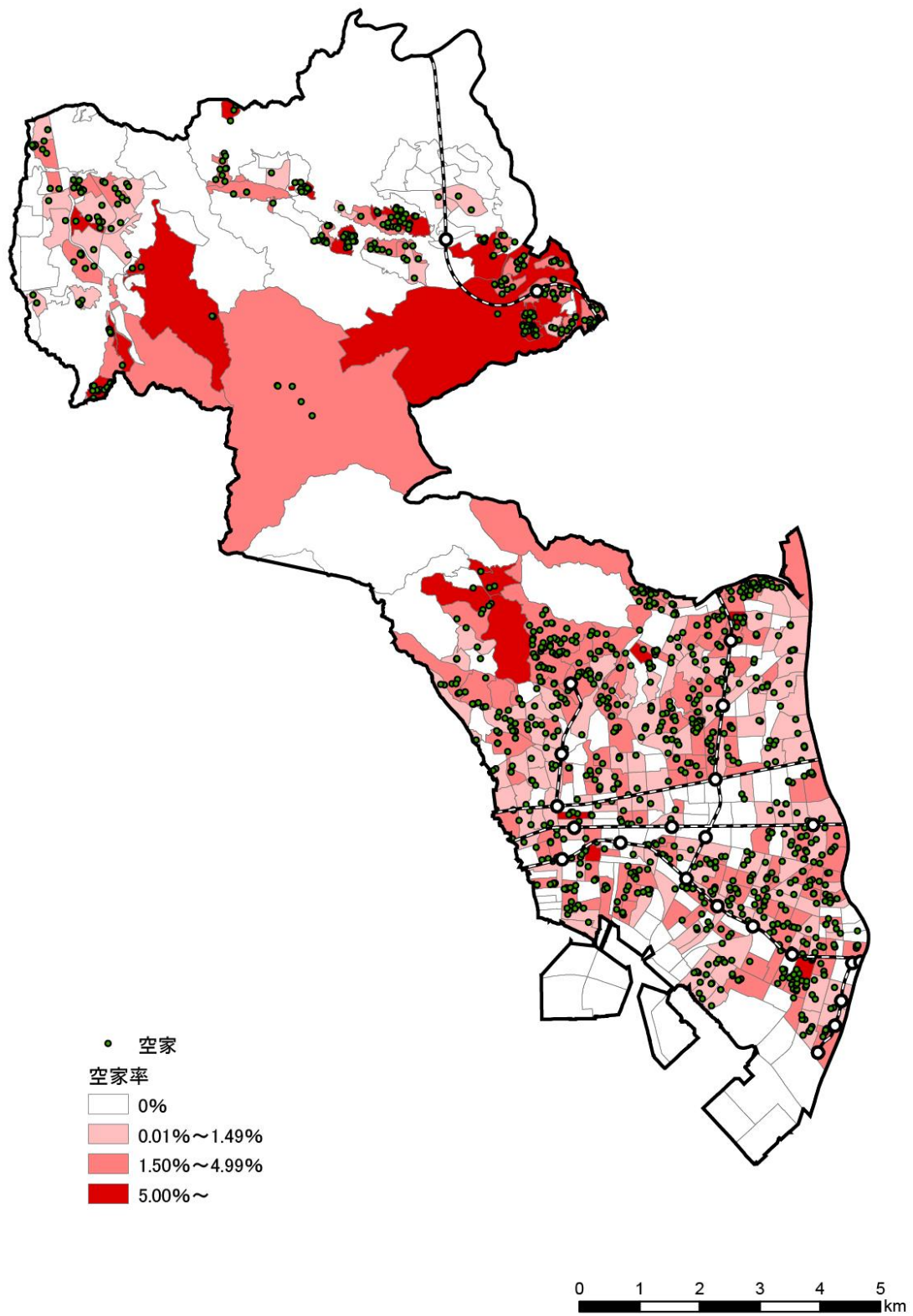
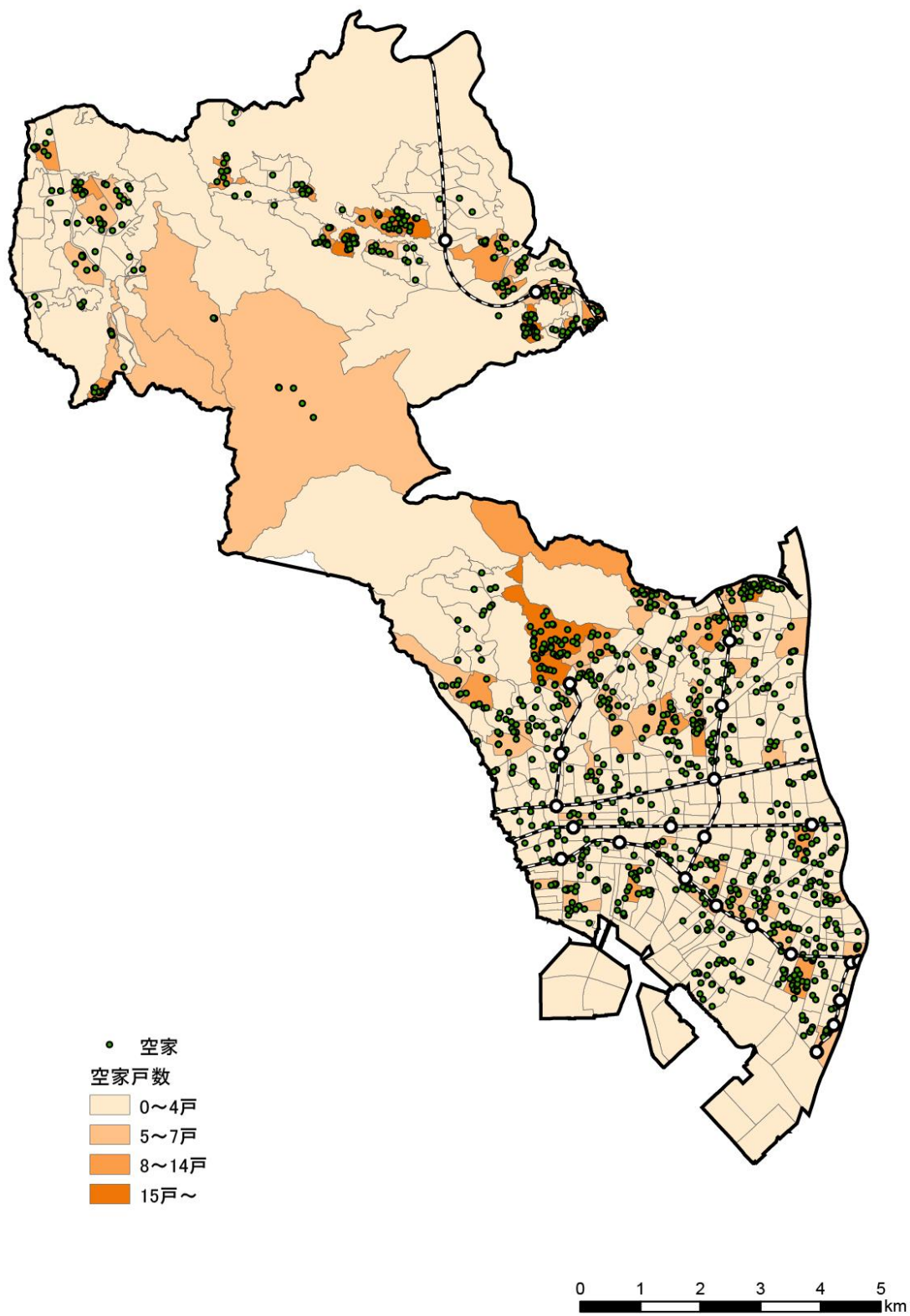


図 3-30 : 空家数の分布状況



② 管理が不適切な空家等の分布状況

- ・空家等実態調査によって管理が不適切な空家等と判定された家屋について分布を整理しました。
- ・塩瀬や山口など北部の地域では、南部地域と比べると管理が不適切な空家率が高くなっています。
- ・南部では管理が不適切な空家率が高い町が点在しています。

図 3-31：地域別管理が不適切な空家率

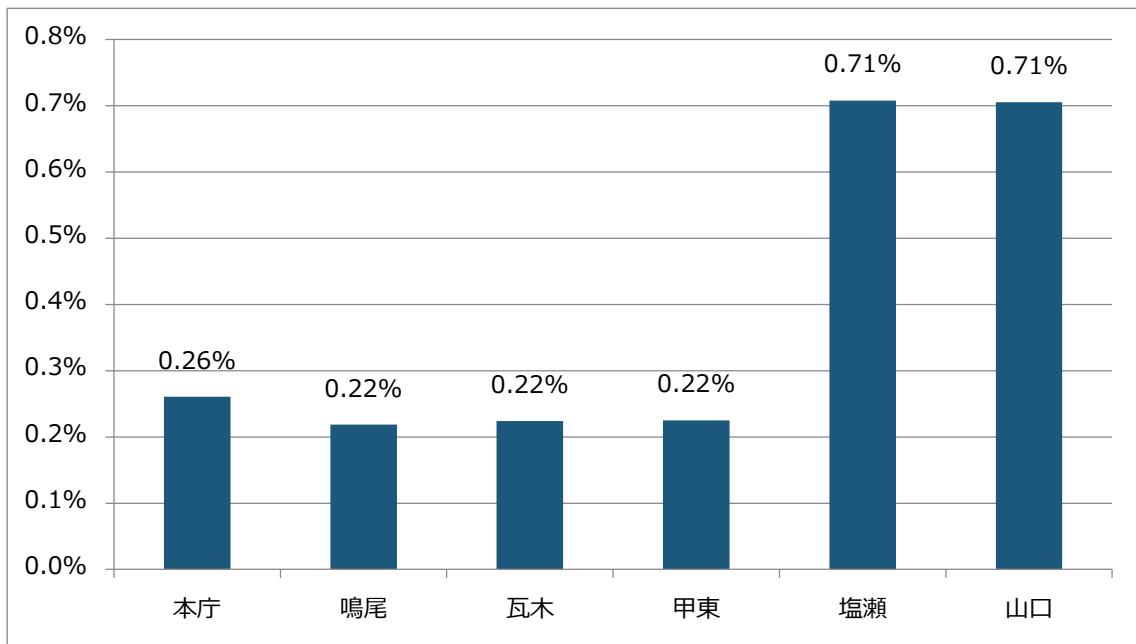


図 3-32 : 管理が不適切な空家率の分布状況

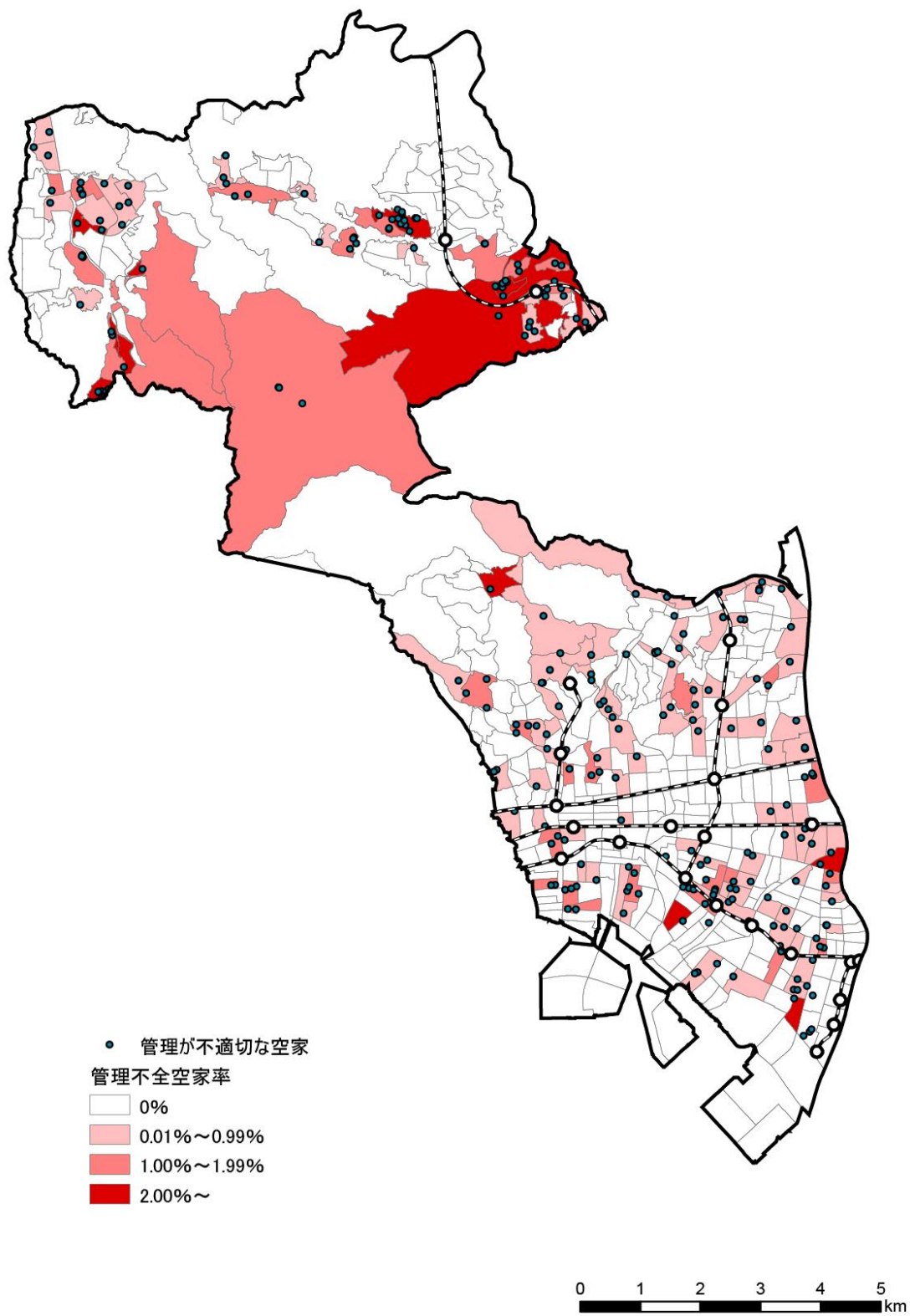
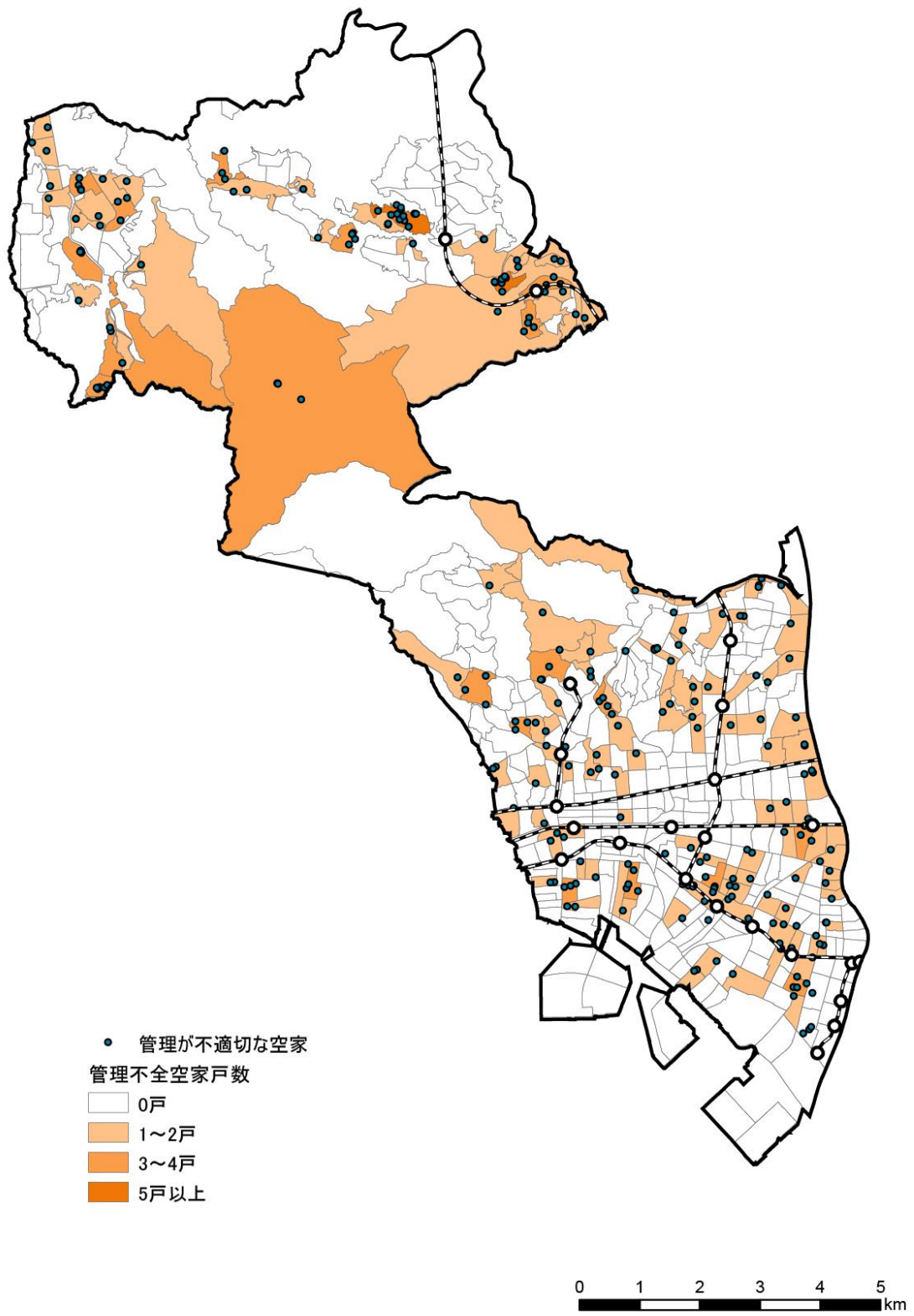


図 3-33 : 管理が不適切な空家数の分布状況



4) 空家等の分布の要因分析

一般に空家等や管理が不適切な空家等の発生に関連があると考えられる以下の要因について、空家等の分布との関係を分析します。

①地価

- ・住宅市場における空家の流通では地価が重要な要因の一つとなることから、空家等の発生との関連が考えられます。

②生活利便性

- ・日常的な買い物施設の有無などの生活利便性が居住地選択に与える影響は大きいことから、空家等の発生との関連が考えられます。

③交通利便性

- ・交通利便性が居住地選択に与える影響は大きいことから、空家等の発生との関連が考えられます。

①空家等の分布と地価の関連

- ・住宅の流通に影響の大きい地価に着目し、公示地価分布と空家等の分布の相関性を把握しました。
- ・空家率と公示地価の関係性を見ると、地価の低いところで空家率が高い傾向が見られます。
- ・管理が不適切な空家率は公示地価の高いところであっても管理が不適切な空家率が高い町があり、関係性はあまり見られません。

図 3-34：空家率と公示地価の分布状況

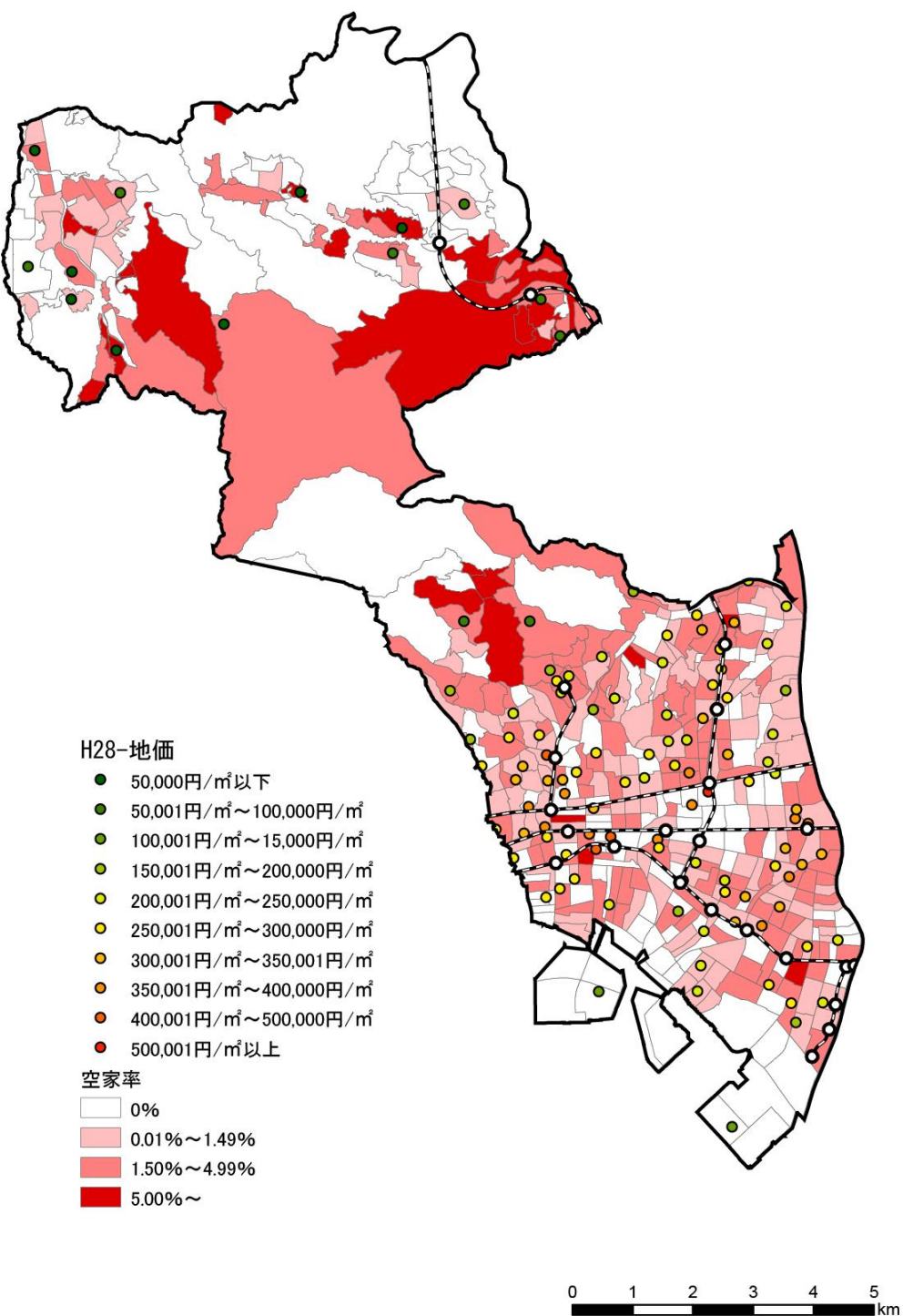
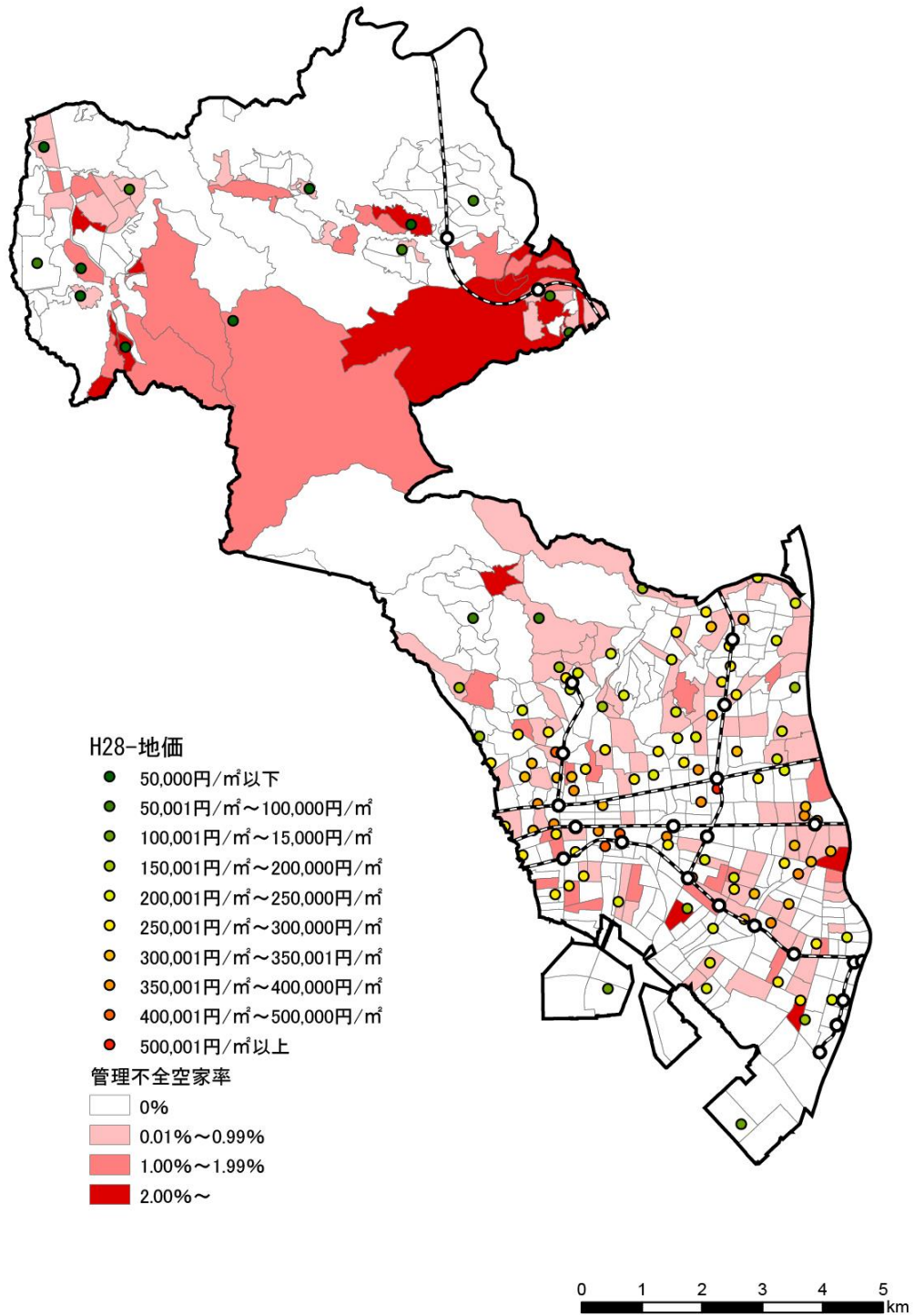


図 3-35 : 管理が不適切な空家率と公示地価の分布状況



②空家等の発生と生活利便性の関連

- ・居住地選択の要因として重要な生活利便性に着目し、卸小売事業所の分布状況と空家等の分布の相関性を把握しました。
- ・事業所数の少ないところで空家等が多い傾向があります。ただし、南部の阪神線沿線では一定の事業所の集積がありながらも空家等が集積している地域も見られます。
- ・事業所数が多いところであっても管理が不適切な空家等が多いところがあり、関係性はあまり見られません。

図 3-36：空家等と卸小売事業所数の分布状況

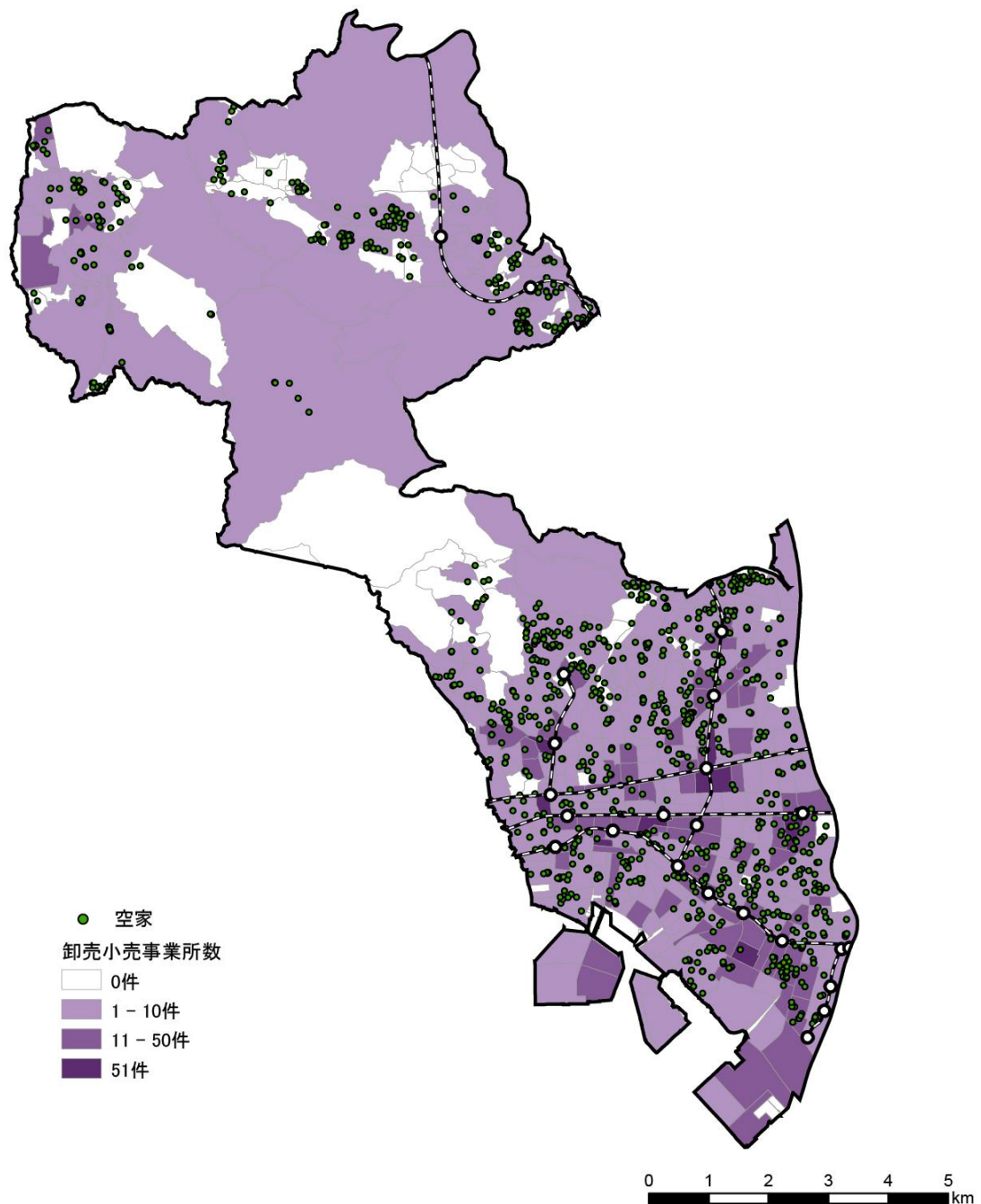
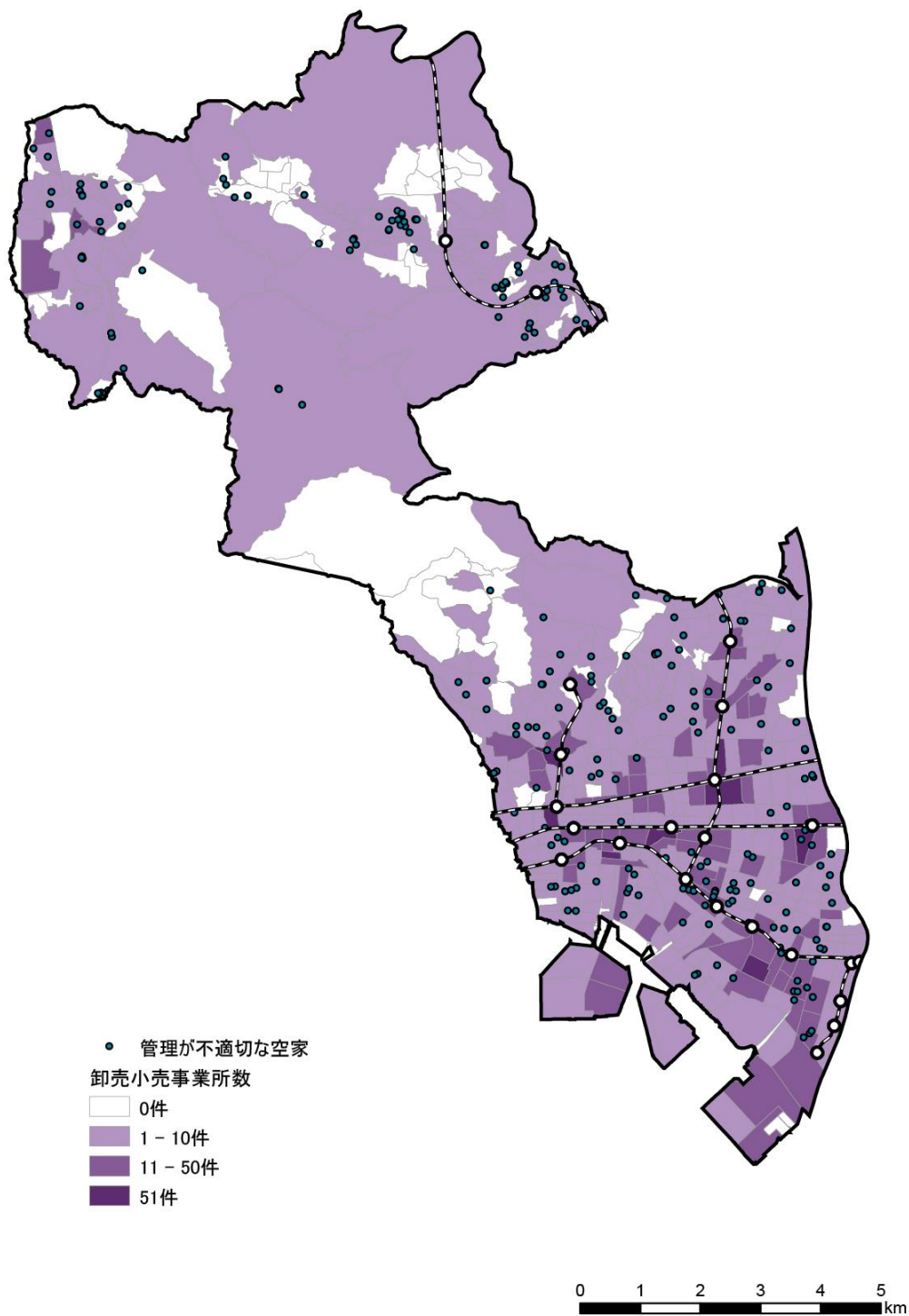


図 3-37：管理が不適切な空家率と卸小売事業所数の分布状況



③空家等の発生と交通利便性の関連

- ・居住地選択の要因として重要な交通利便性に着目し、バス路線の分布状況と空家等の分布の相関性を把握しました。
- ・空家等とバス路線の関係性を見ると、南部の山沿いではバス路線から離れた場所で空家等が多い傾向にあります。北部はバス路線があっても、空家等が多くなっています。
- ・バス路線の近くであっても管理が不適切な空家等が多いところがあり、関係性は見られません。

図 3-38：空家等とバス路線の分布状況

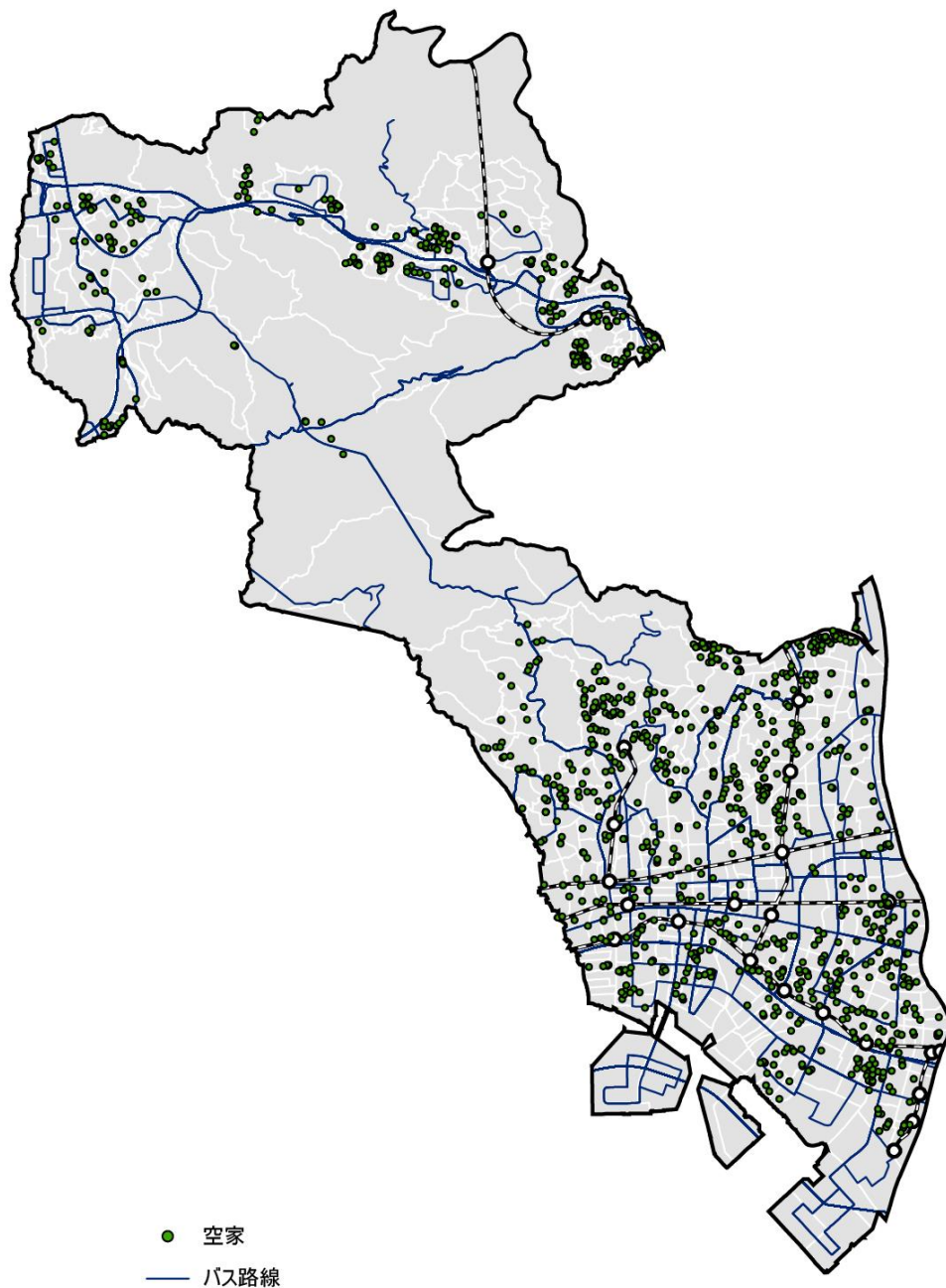
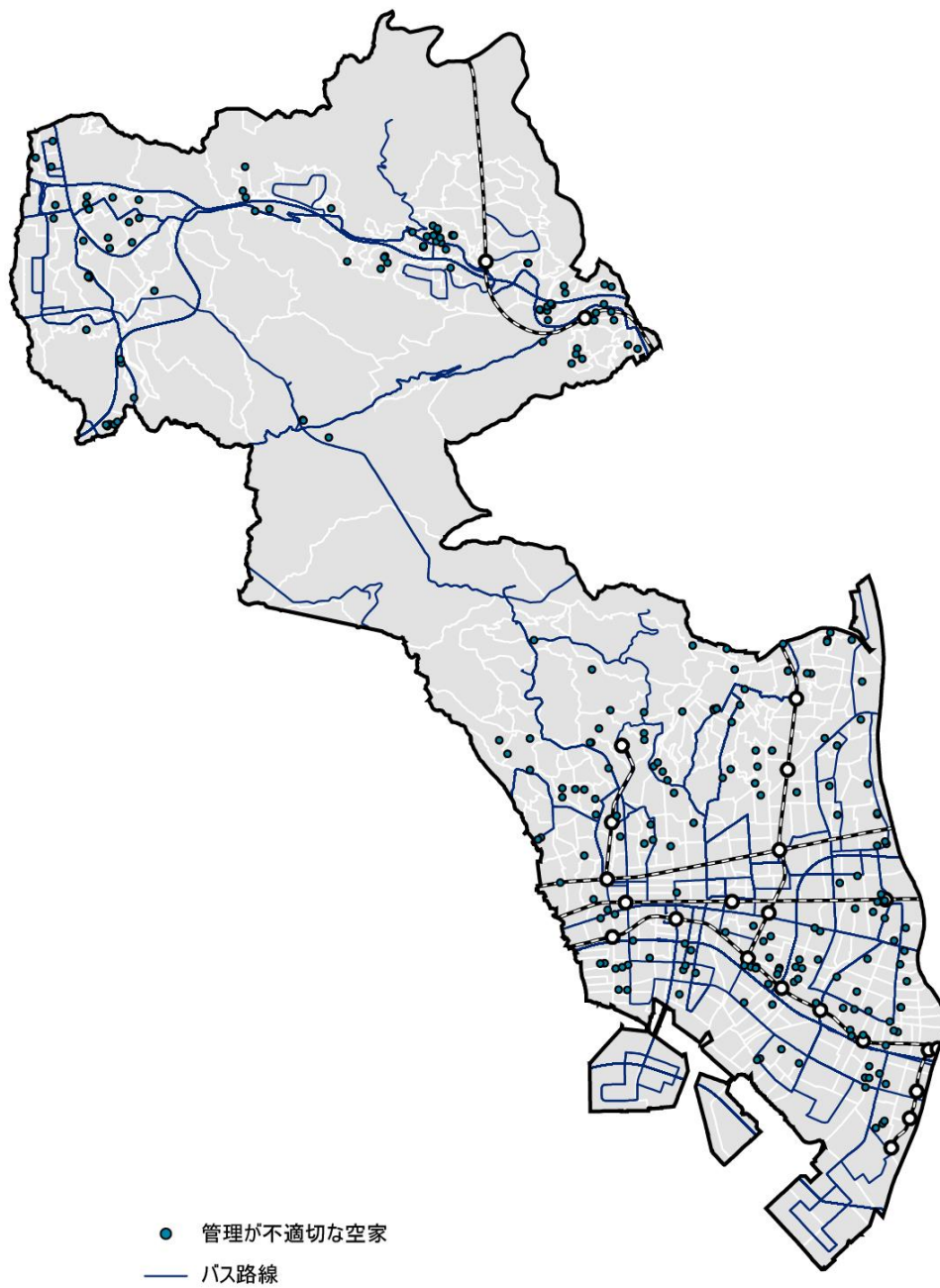


図 3-39：管理が不適切な空家等とバス路線の分布状況



8) 調査結果のまとめ

○南部地域と北部地域で空家率に違いがある

- ・生活利便性や公共交通利便性が低いなどの状況にある北部地域は、南部地域に比べて、空家等、管理が不適切な空家等の割合が高くなっています。

○南部地域の山沿いではバス路線から離れた場所で空家等が多い

- ・本庁の北部や甲東など山沿いの地域では、バス路線から離れた場所で空家等が多くなっており、公共交通の利便性が空家等の発生に影響を及ぼしていることが考えられます。

○南部地域の南側では利便性の高い場所でも空家等が多い場所が見られる

- ・鳴尾や本庁の南部など南部地域の南側では、例えば鳴尾駅南側など公共交通の利便性が高く、一定の卸小売業の事業所の集積がありながらも空家等が集積している地域があります。鳴尾駅南側は細街路が多く、敷地面積も狭いため、建物としての活用条件が空家率の高さに影響していることが考えられます。

3-2-3 空き家に関するアンケート調査※5の結果

※5：空き家に関するアンケートについて

空家所有者の意向を確認するため、以下の方法でアンケート調査を平成26年度に行っています。

■方法

空き家の可能性のある家屋所有者に対して、登記簿情報を活用しながらアンケート調査を行いました。

■調査時期：平成27年2月～3月

■配布数、回収数

表 3-3：配布回収数

| | |
|-------|-------|
| 配布数 | 2,225 |
| 有効配布数 | 1,633 |
| 回収数 | 651 |
| 有効回収率 | 39.9% |

1) 維持管理について

- ・「所有者もしくはその家族」により管理しているものが大半を占めています。
- ・空き家の維持管理頻度については半数以上が月に1回以上の維持管理を行っていますが、約3割が数箇月に1回以下の管理頻度となっています。また、3.6%ですが管理されていないものもあります。
- ・維持管理での困りごとについて「特に困っていない」を除くと「草木の繁茂」や「不法投棄、不審者の侵入、放火のおそれ」などが高くなっています。

図 3-40：空き家の管理者

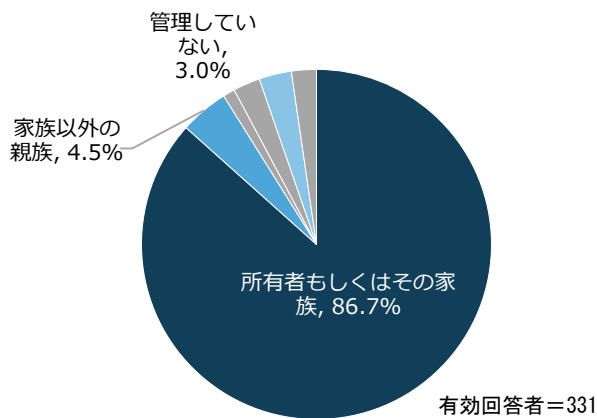


図 3-41：空き家の維持管理の頻度

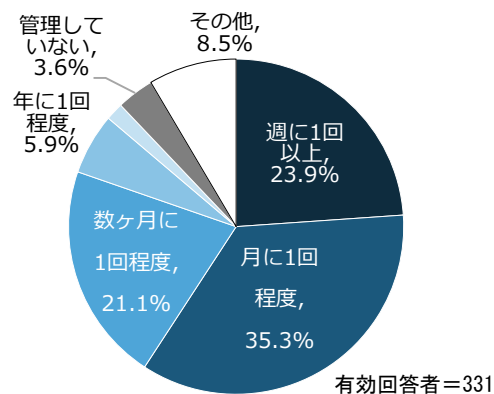
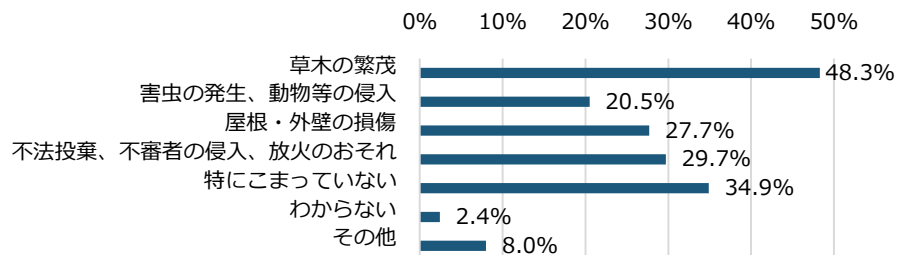


図 3-42：維持管理での困りごと（3つまで選択可）

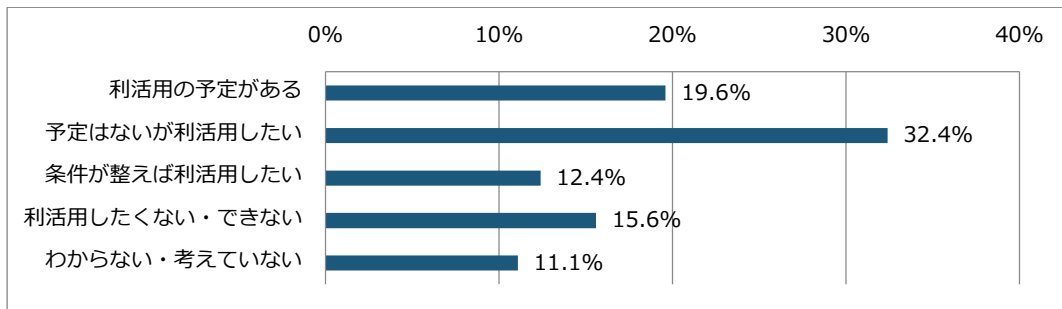


有効回答者=327

2) 利活用について

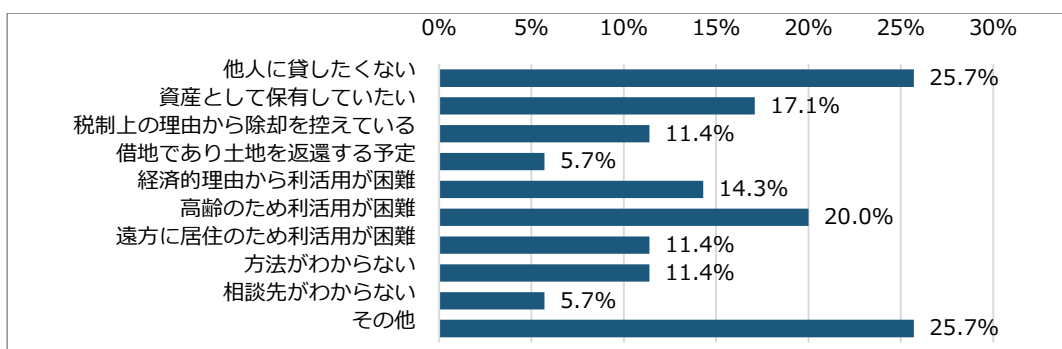
- ・空き家の利活用について、「予定はないが将来的には利活用したい」「利活用の予定がある」が多くなっていますが、「利活用したくない・できない」も15.6%と多くなっています。
- ・利活用したくない理由として「他人に貸したくない」「資産として保有したい」という理由の他、「高齢のため利活用が困難」「経済的理由から利活用が困難」という理由が多くなっています。
- ・今後の利活用方法として「売却用住宅」「賃貸用住宅」が多くなっていますが「特に決めていない」という意見も比較的多くなっています。

図 3-43：今後の利活用意向



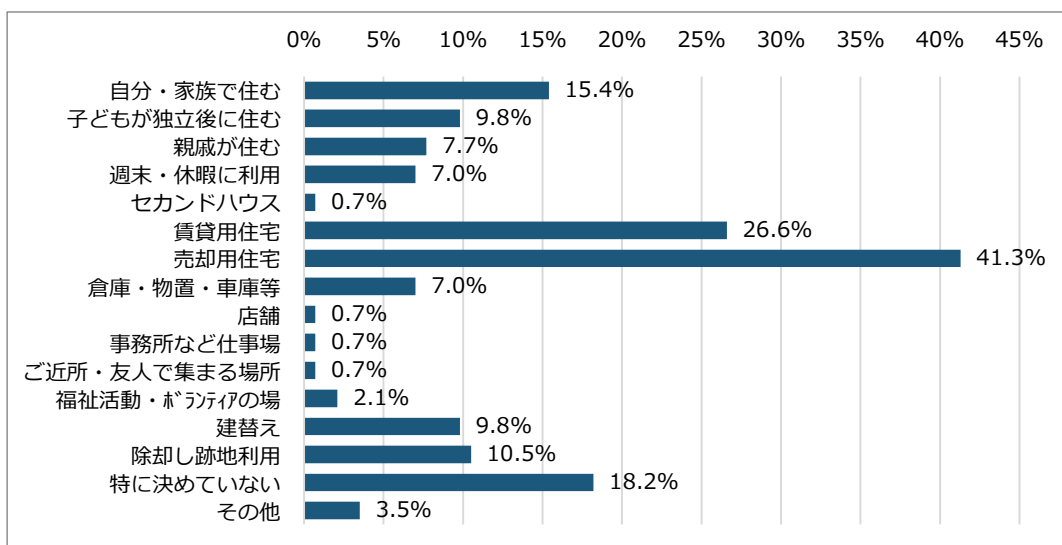
有効回答者=225

図 3-44：利活用したくない、できない理由



有効回答者=35

図 3-45：今後の利活用方法

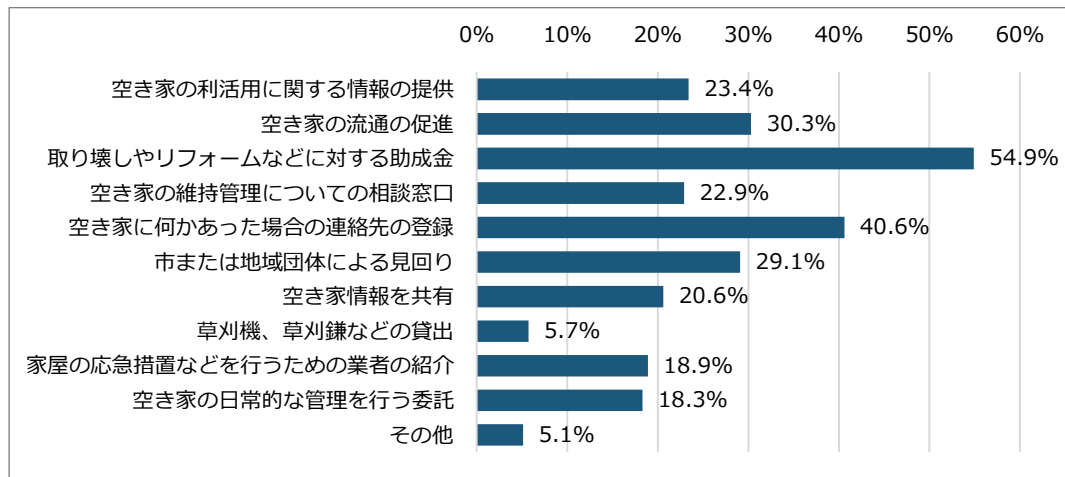


有効回答者=143

3) 支援制度について

- ・あれば利用したい支援制度として、空き家所有者からは「取り壊しやリフォームなどに対する助成金」や「空き家に何かあった場合の連絡先の登録」「空き家の流通の促進」「市または地域団体による見回り」などを望む声が多くなっています。

図 3-46：あれば利用したい支援制度



有効回答者=175

4) 調査結果のまとめ

○所有者に管理の意思がない、所有者の管理頻度が低い建物が一定数ある

- ・空き家の管理の頻度は約3割が年数回以下となっており、数パーセントですが管理の意思がない所有者もいます。

○活用そのものに否定的な意見だけでなく、年齢等により活用したいができないという意見もある

- ・空き家を利活用したくない理由として、「他人に貸したくない」「資産として保有していきたい」といった活用そのものに否定的な意見があります。
- ・また、「予定はないが、利活用したい」「条件を整えば利活用したい」といった活用の意思はあるものの、年齢や経済的理由から活用できないという意見も多くなっています。

○空き家活用に向けた支援を希望する意見が多い

- ・あれば利用したい支援制度として、「取り壊しやリフォームなどに対する助成金」「空き家の流通の促進」など空家活用に向けた支援を希望する意見が多くなっています。

3-3 空家等対策を取り巻く課題

○空家等の増加により都市のイメージが損なわれることが懸念される

- ・一般に、管理が不適切な空家等が増加すると、保安上や衛生上、景観上の問題などが発生することで地域の環境が悪化し、ひいては都市全体のイメージまで損なわれてしまうことが想定されます。
- ・都市の良好なイメージは、市民の自らが暮らす都市への誇りや愛着を育むことで定住性を高める他、居住地選択や企業立地にも大きな影響を与えるものであり、都市の持続的な発展を考える上でも重要な要素となります。
- ・以上の点を考えたとき、「文教住宅都市」をまちづくりの理念とする本市にとっては、管理が不適切な空家等の発生に伴うイメージの低下は都市のアイデンティティを揺るがす問題であり、同時に更なる空家等の増加へとつながることが懸念されます。

○今後の人口減少及び高齢化の進展等に伴い空家等の増加が懸念される

- ・本市は近年の若年層の転入超過傾向により高齢化率が県内でも低い水準となっていますが、将来人口の展望では平成 30 年代前半をピークに人口が減少し、地区による差はあるものの高齢化が急速に進むことが想定されています。
- ・現在、全体として空家数が比較的少ない状況にありますが、このような背景から、今後は所有者の死亡や転居などとあわせて空家等や適切に管理されない空家等が大幅に増加することが懸念されます。

○市の南部、北部など多様な地域特性があり、空家等の発生要因が異なる

- ・本市の市域内には、人口が集中し隣接市の市街地と連担して都市的な利便性の高い市街地を構成する南部の地域と、緑豊かな自然環境を享受できるものの交通や買い物をはじめ生活利便性の面では不利な北部の地域という環境の異なる地域があります。
- ・空家等の分布状況を見ると、北部地域は南部地域に比べて空家等や管理が不適切な空家等の割合が高くなっている他、南部地域でも敷地が狭い場所や山沿いのバス路線から離れた場所などで空家等が見られる状況があり、今後の社会環境や市街地環境の変化などにより空家等が増加することも想定されます。
- ・これらの空家等の活用を考える際には、地域の特性に応じた方策を検討していくことが必要になりますが、特性の異なる北部地域と南部地域とでは異なる観点からのアプローチが必要になります。

○管理意識が低い所有者や管理・活用したくてもできない所有者がいる

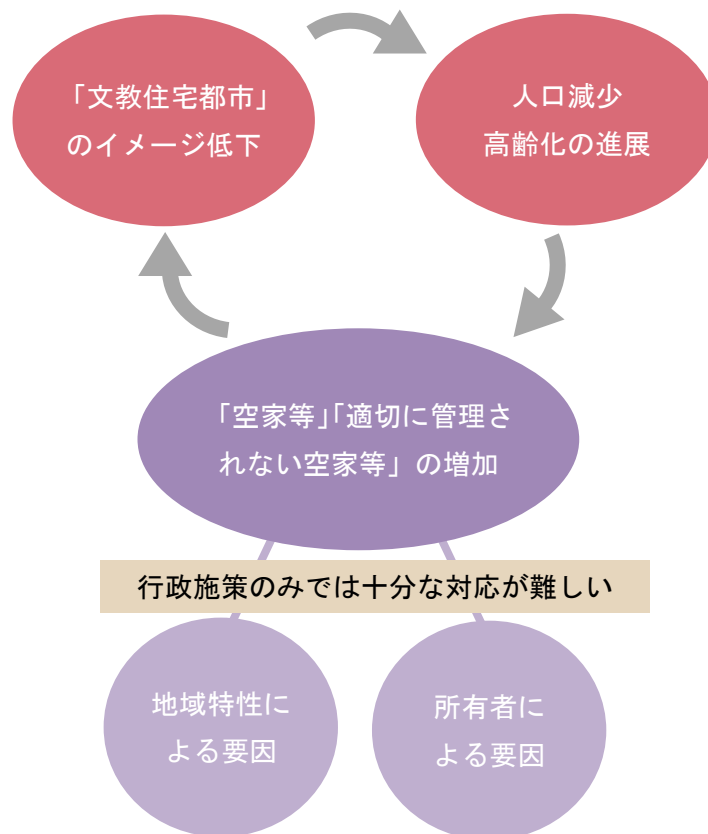
- ・空家等の中には管理の頻度が極めて低いものがあります。これらの空家等の所有者は管理や活用に対する意識が低く、一部には管理の意思がない所有者もいます。
- ・一方では、空家等の管理や活用をする意思はあるものの、年齢や経済的理由に関する要因などにより管理や活用ができない所有者がいます。
- ・これらのことが今後、管理が不適切な空家等の増加要因になる可能性があります。

- ・空家等が適切に管理され、また適切に活用されるためには所有者の意思はあってもできない状況があることを認識した上で、空家等対策を考えていくことが必要です。

○担当部門の単独の取り組みや行政施策のみでは十分な対応が難しい

- ・管理が不適切な空家等の発生による様々な影響への対策は、環境衛生や住宅・まちづくりなどの分野を基本とする取り組みが中心となりますが、広範囲に渡ります。
- ・このため、行政だけでなく多方面の分野の取り組みとの連携や、空家等対策においては空家等の存在を把握すること、所有者の意識を啓発すること、空家等の活用を促進することなど、様々な側面からの取り組みが求められます。

図 3-47：空家等対策を取り巻く課題



4 計画の目標と基本方針

4-1 目標(法第6条第2項第1号)

- ・将来にわたって市民が誇りを持って「文教住宅都市」の豊かな暮らし方を育み、新たな文化を培っていけるよう、都市経営の観点から空家等対策に取り組んでいくことにより、都市の環境を維持・増進していくことを本計画の目標とします。

総合的な空家等対策による「文教住宅都市」にふさわしい環境の維持・増進

4-2 基本方針(法第6条第2項第1号)

現在、本市は、他都市と比較すると空家等や管理が不適切な空家等は少ない状況にあります。北部地域は南部地域に比べ空家等や管理が不適切な空家等の割合が高いなど地域によって違いが見られます。管理が不適切な空家等を放置すれば、「文教住宅都市」としての価値の低下にもつながります。

「文教住宅都市」にふさわしい良好な環境の維持・増進のため、管理が不適切な空家等の発生や増加を抑制すること、さらには特定空家等を生み出さない施策に重点を置くものとし、以下の方針に沿って取り組みを推進します。

1 管理が不適切な空家等への予防的な取り組みの推進

- ・今後、高齢化等が急速に進むことによって懸念される管理が不適切な空家等の大量発生を抑制するため、特に高齢の住宅所有者が抱える空家等の発生に関わる各分野の問題点への対応とともに、一般の市民への意識啓発など、空家等の発生要因に応じた予防的な取り組みを進めます。
- ・管理が不適切な空家等の所有者等に対して、情報提供を行うなどして特定空家等にならない取り組みを進めます。

2 地域の特性に応じた活用・流通の促進

- ・南部地域では高い利便性を活かし各地域の特性に沿った取り組みを進め、北部地域では緑豊かな自然環境やゆとりのある居住環境など、通常ファミリー層の住まいだけでなく、地域の環境を積極的に評価するこだわりのある層をターゲットとした活用を促進するなど、それぞれの地域の特性に応じた取り組みを進めます。

3 所有者等への総合的な支援

- ・空家等に係る問題は、所有者等が自らの責任により適切に対応することが第一義となりますが、多く発生した空家等や管理が不適切な空家等が都市の環境に及ぼす影響を勘案し、所有者に関わる要因や環境や建物に関わる要因といった空家等の発生要因に応じた総合的な支援により

空家等の発生を抑制し、活用を促進していきます。

4 多分野連携による空家等対策の取り組みの促進

- ・空家等対策の取り組みにあたっては、分野を超えた庁内の連携はもとより、地域の住民組織や各分野のNPO、関係民間事業者や専門家など、様々な主体と行政との協働による展開を進めます。
- ・空家等の活用や管理については、これまで担い手になることが少なかった市内の大学に通う学生や市民団体、地域団体など、多様な主体を担い手と捉え、住まいとしての活用はもとより、様々な活動の場としての活用を促進するため、モデル的な取り組みの実施や地域・所有者、また不動産事業者とのネットワークを形成するなどの取り組みを進めます。

4-3 計画の対象(法第6条第2項第1号)

1) 対象とする空家等の種類

空家等対策の推進に関する特別措置法で規定する「空家等」を対象とします。

ただし、これからの人口減少や既に高齢化が始まっているという状況の中で、管理が不適切な空家等を増加させないためには、まず空家等の発生の予防対策が必要であり、「空家等」に該当しない住宅や「空家等」になる見込みのある住宅なども対象とします。

「空家等」(空家等対策の推進に関する特別措置法 第二条)

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。

2) 対象とする範囲

実態調査の結果、空家等は地域によって分布状況に違いはありますが、全市域に点在しています。従って、当計画においては、市域全域を対象範囲とします。

5 空家等への対策

5-1 適切に管理されない空家等の発生要因と要因ごとの対策

5-1-1 適切に管理されない空家等の発生要因

空家等の発生から空家等の常態化、管理が不適切な空家等の発生へと進んでいく要因としては、所有者に関わる要因の観点から、また活用されていない要因としては、所有者に関わる要因に加えて環境に関わる要因（不動産としての流通に関わる要因）の観点から整理できます。基本方針を踏まえ、それぞれの要因に応じて施策を進めていくものとします。

図 5-1：適切に管理されない空家等の発生要因と対策

| | | 要 因 | 対 策 |
|----|----------------|---|---|
| 管理 | 【要因1】所有者に関わる要因 | 【要因1-1】所有者に管理の意思がない <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有状況を知らない ・ 放置による影響の無知 ・ 意欲がわからない | <ul style="list-style-type: none"> ○ 管理責任を認識していない所有者や管理の意思がない所有者に対する啓発 ○ 管理が不適切な空家等の所有者に対する情報提供と改善促進 ○ 相続・利活用に係る予防的啓発 |
| | | 【要因1-2】所有者に管理の意思はあるができない <ul style="list-style-type: none"> ・ 肉体的、精神的、距離的要因 ・ 相続に関わる混乱 ・ 管理に関する知識不足 ・ 管理のコスト負担が困難 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 住まいの定期点検や修繕等に関する情報提供 ○ 空家等の管理など、住まいに関する相談窓口の充実 ○ 所有者以外の者による空家等を日常管理する仕組みの構築 |
| | | 【要因1-3】所有者に活用の意思がない <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有状況を知らない ・ 意欲がわからない ・ 不動産として持っておきたい（賃貸・売却したくない） | <ul style="list-style-type: none"> ○ 活用の意思がない所有者に対する啓発 ○ 相続・利活用に係る予防的啓発 |
| | | 【要因1-4】所有者に活用の意思はあるができない <ul style="list-style-type: none"> ・ 肉体的、精神的、距離的要因 ・ 相続に関わる混乱 ・ 活用に関する知識不足 ・ リフォーム、解体等のコスト負担が困難 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 空家バンク制度による情報の提供 ○ 住まいの利活用に関する相談窓口の充実 |
| 活用 | | 【要因2】環境や建物に関わる要因（不動産としての流通に関わる要因） <ul style="list-style-type: none"> ・ 交通利便性が悪い ・ 生活利便性が悪い ・ 価格が高い ・ 敷地や建物が狭小 ・ 道路や敷地の条件により建替えが困難・できない | <ul style="list-style-type: none"> ○ 活用方策の多様化への支援 ○ 改修による活用への支援 ○ 空家等が多い地域の魅力発信 ○ 地域団体等による跡地の活用への支援 ○ 再建築が困難な敷地や狭小な敷地の活用に対する支援 |

5-1-2 要因ごとの対策

1)所有者等による空家等に係る適切な管理の促進(法第6条第2項第4号)

要因 1-1 所有者に管理の意思がない

空家等の所有者が管理責任を認識していない場合や、管理の意思がない場合の対策として、所有者や相続人に対する啓発を行います。

○管理責任を認識していない所有者や管理の意思がない所有者に対する啓発

空家等の所有者に対して、空家等を所有していることや、その管理状態を告知するとともに「特定空家等の認定により生じる負担」や「空家の活用方法・メリット」等について情報紙やチラシを活用して情報提供を行い、多様な主体と連携しながら適正な管理を促進します。

○管理が不適切な空家等の所有者に対する情報提供と改善促進

管理が不適切で周辺への影響が見られる空家等については、当該空家等の所有者に対して、文書等で空家等の管理状態について情報提供を行なうとともに改善を促し、必要に応じて庁内で連携を行ないながら所有者自ら適切な管理をしていただけることにつなげ、特定空家等の発生の予防に努めます。

○相続・管理に係る予防的啓発

現所有者と相続人との意向の整合確認の必要性や将来的な市場停滞の危険性の周知などを行うことにより、将来的な管理についても検討してもらえよう、多様な主体と連携しながらセミナーなどによる予防的啓発を進めます。

要因 1-2 所有者に管理の意思はあるができない

空家等の所有者に管理の意思があるにもかかわらず所有者個人に関わる要因によって管理ができない場合の対策として、所有者への情報提供や相談窓口の設置とあわせて、所有者以外の者が管理する仕組みづくりを行います。

○住まいの定期点検や修繕等に関する情報提供

リフォームセミナーや修繕等に関する情報提供を行います。

○空家等の管理など、住まいに関する相談窓口の充実

空家等の維持管理などが気軽に相談できるよう、住まいに関する相談窓口の充実を検討します。

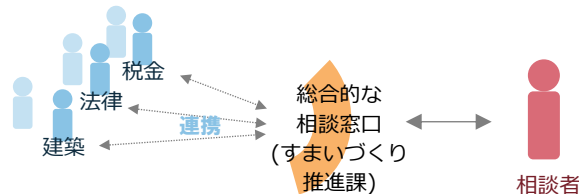
<既存事業>

・「住宅改修業者登録制度」(ひょうご住まいサポートセンター)

兵庫県では、契約主任者と技術主任者を選定するなど一定の要件を満たす住宅改修業を営む者を登録し、住宅改修工事の請負の実績その他の情報を県民に公開することにより、県民が安心して住宅改修業者を選択できる環境を整備しています。

・「西宮市すまいの総合窓口事業」(西宮市)

すまいづくり推進課において、マンション管理や空き家の活用など、市民生活相談において住まいに関する総合的な相談対応を行っています。また、法律、技術といったより専門的な相談については、公益的な法人や協会等でより専門的で適正なアドバイスを行えるようにしています。



・「ひょうご空き家対策フォーラム」(兵庫県の専門家団体等)

空き家の諸問題でお悩みのご相談者に対して、解決に至るまでの手順を一緒に検討し、法的サポートの紹介から専門業者の紹介まで、行政では対応できない分野を担っています。売買賃貸、遺産分割協議、権利調整、訴訟・調停、登記、相隣関係の確認、事前調査、リフォーム、インスペクション、建物解体等に至るまで様々な相談に対応できる相談窓口を開設しています。

○所有者以外の者により空家等を日常管理する仕組みの構築

所有者自身による管理が困難な状況の増加に備え、地域の不動産管理業者やNPO、地域団体と連携して空家等を適正に管理する仕組みを構築します。

仕組みのイメージ

- ・地域等による空家等の管理：市が関わることで、空家等の所有者が、空家の敷地内にある立木や雑草の手入れや、空家の風通しなど簡易な管理について、自治会や地域のシルバー人材センター、不動産管理事業者、NPO法人等による代行を円滑に依頼できる仕組みの構築。

2)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進(法第6条第2項第5号)

要因 1-3 所有者に活用の意思がない

空家等の所有者に活用の意思がない場合の対策として、所有者や相続人に対する啓発を行います。

○活用の意思がない所有者に対する啓発

「空家等の活用方法・メリット」等について、多様な主体と連携しながら情報提供を行い、活用を促進します。

○相続・利活用に係る予防的啓発

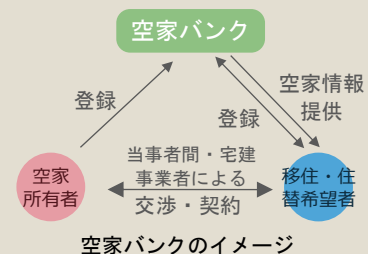
現所有者と相続人との意向の整合確認の必要性や将来的な市場停滞の危険性の周知などを進めることにより、将来的な利活用についても検討してもらえるよう、多様な主体と連携しながらセミナーなどによる予防的啓発を行います。

要因 1-4 所有者に活用の意思はあるができない

空家等の所有者に活用の意思があるにもかかわらず所有者個人に関わる要因によって活用ができない場合の対策として、所有者への情報提供や相談窓口の設置を行います。

○空家バンク制度による情報の提供

人口が減少しつつある地域や子どもが減っている地域などを対象に、利用可能な空家等の「空家バンク」への登録を受け付け、情報をホームページで公開するなどの支援策を検討します。



○住まいの利活用に関する相談窓口の充実

活用したいと思った所有者が気軽に相談できるよう、住まいの利活用に関する相談窓口の充実を検討します。

<既存事業> : 「西宮市すまいの総合窓口事業」(西宮市)(再掲)

要因2 環境や建物に関わる要因（不動産としての流通に関わる要因）

立地、価格面、敷地や建物など空家等の活用や不動産としての流通に際して条件が不利な場合の対策として、地域団体等による活用やシェアハウスとしての活用を支援する他、建て替えずに改修による活用の支援、共同化による建て替えの支援の充実を検討します。

○活用方策の多様化への支援

空家等の活用主体や活用方法を多様化するための支援を進めます。

支援のイメージ

- ・空家等の公益利用に向けた支援：子育て支援、高齢者の居場所など地域課題に応じた地域団体や市民団体等の活動場所としての活用の支援。
- ・新たな住まい方に対する支援：販売価格や家賃が高額で単独で購入又は賃貸できる層が限られるような空家等を対象に、シェアハウスとしての活用を促進するため、相談窓口の設置や情報提供を行う。また、学生が多い本市の特性を活かし、大学等との連携を図る。

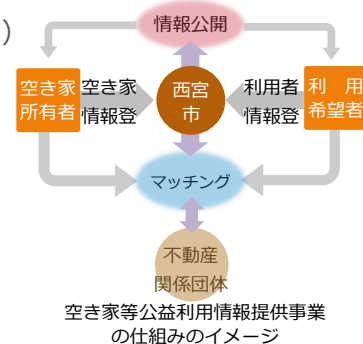
<既存事業>

・「西宮市空き家等地域活用支援事業」（西宮市）

空家や住まいの空きスペースを地域コミュニティ活動のために活用する際、必要となる改修工事等の費用の一部を補助します。

・「西宮市空き家等公益利用情報提供事業」（西宮市）

空き家・空き室の所有者やその利用希望者から提供された情報を、閲覧台帳や公式ホームページを通じて一般公開し、賃借・譲渡条件等の交渉を希望される方への取り次ぎを行います。また、賃借・譲渡条件等について合意に至った場合には、ご本人の希望により市内不動産関係団体へ媒介のあっせんを行います。



○改修による活用への支援

空家等の改修等に対する支援による、活用促進を検討します。

支援のイメージ

- ・経済的な支援：活用や流通に向けた住宅の改修のためのインスペクションや設計、工事等に係る費用に対して補助を行う。
- ・活用アイデア等の提供：空家等を事業利用したい場合など、検討に向けた初期段階の技術的な支援を行う。

<既存事業>：「西宮市戸建賃貸住宅住替改修支援事業」（西宮市）

一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」を利用する方のうち、一定の要件を満たす場合、賃貸を行うために必要となる改修等費用の一部を本市が補助します。

○空家等が多い地域の魅力発信

交通不便地などの空家等の発生が多いエリアでは、そのエリアで住まうことの魅力を発信することにより、流通の活性化を図ることを検討します。

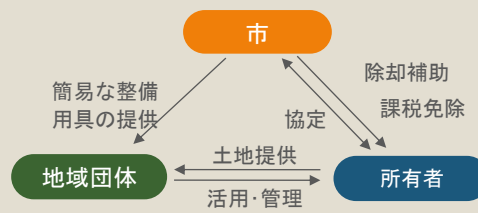
支援のイメージ

- ・ 北部地域ならではのライフスタイルの発信：自然の多い環境でのゆとりのある暮らしや、交通不便地でも実践できる新たな働き方など北部地域ならではのライフスタイルを発信することで空家等の流通の促進を図る。
- ・ 不動産事業者等と連携したPR：不動産仲介事業者などが自主的に取り組む地域のPR活動に対して支援を行う。また、農地と住宅のパッケージ販売や同居支援など、北部地域ならではのライフスタイルを価値付ける不動産商品の展開に対し、情報発信等の支援を行う。



○地域団体等による跡地の活用への支援

空家等を除却したが暫く具体的な活用が見込めない跡地を対象に、所有者が市と公共空間として暫定的に地域団体が活用できる協定を締結するなどした場合、協定締結中は、基本的に課税対象としないといった跡地活用促進の仕組みを整えます。



空家の跡地の地域による活用のイメージ

○再建築が困難な敷地や狭小な敷地の活用に対する支援

再建築が困難な敷地や狭小な敷地の空家については、隣地と敷地を共同化した建て替え等による活用を促進するため、相談窓口の設置や情報提供を行うことを検討します。

<空家関連事業>

・「住宅ストック循環支援事業」(国土交通省)

良質な既存住宅の市場流通を促進し、若者の住居費負担の軽減及び既存住宅流通市場の拡大、耐震化率・省エネ適合率の向上等良質な住宅ストックの形成及びリフォーム市場の拡大を目的とした補助金制度です。

・「空き家の発生を抑制するための特例措置」(国土交通省)

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除されます。

5-1-3 基本方針との対応関係

要因ごとの対策と基本方針の対応関係を以下に整理します。

表 5-1：基本方針と対策の対応関係

| 対 策 | | 基本方針 | | 1 | 2 | 3 | 4 |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------|-----------------------|---|---|
| | | 管理が不適切な空家等への予防的な取り組みの推進 | 地域の特性に応じた活用・流通の促進 | 所有者等への総合的な支援 | 多分野連携による空家等対策の取り組みの促進 | | |
| 1) 所有者等による空家等にかかる適切な管理の促進 | 所有者に管理の意思がない場合への対策 | 管理責任を認識していない所有者や管理の意思がない所有者に対する啓発 | | ● | | | ● |
| | | 管理が不適切な空家等の所有者に対する情報提供と改善促進 | | ● | | | ● |
| | | 相続・管理に係る予防的啓発 | | ● | | | ● |
| | 所有者に管理の意思はあるができない場合への対策 | 住まいの定期点検や修繕等に関する情報提供 | | ● | | ● | |
| | | 空家等の管理など、住まいに関する相談窓口の拡充 | | | | ● | ● |
| | | 所有者以外により空家等を日常管理する仕組みの構築 | | | ● | ● | ● |
| 2) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 | 所有者に活用の意思がない場合への対策 | 活用の意思がない所有者に対する活用に向けた啓発 | | ● | | | ● |
| | | 相続・利活用に係る予防的啓発 | | ● | | | ● |
| | 所有者に活用の意思はあるができない場合への対策 | 空家バンク制度による情報の提供 | | | ● | ● | ● |
| | | 住まいの利活用に関する相談窓口の充実 | | | | ● | ● |
| | 環境や建物に関わる要因への対策 | 活用方策の多様化への支援 | | | ● | ● | |
| | | 改修による活用への支援 | | | | ● | ● |
| | | 空家等が多い地域の魅力発信 | | ● | ● | | ● |
| | | 地域団体等による跡地の活用への支援 | | | ● | ● | ● |
| | 再建築が困難な敷地や狭小な敷地の活用に対する支援 | | | ● | ● | | |

5-1-4 対策の進め方

空家等への対策は、当面は相談窓口の充実や啓発等を中心に実施し、その中で具体的なニーズを把握した上で、管理・活用についての支援策を実施していきます。

表 5-2：対策の進め方

| 対策 | 実施等の時期 | | 実施中の対策 | 今後速やかに実施もしくは実施・拡充を目指す対策 | 計画期間中に、ニーズ等を見ながら拡充、実施等を検討する対策 |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------|-------------------------|-------------------------------|
| | | | | | |
| 1) 所有者等による空家等にかかる適切な管理の促進 | 所有者に管理の意思がない場合への対策 | 管理責任を認識していない所有者や管理の意思がない所有者に対する啓発 | | ■ | |
| | | 管理が不適切な空家等の所有者に対する情報提供と改善促進 | ■ | ■ | |
| | | 相続・管理に係る予防的啓発 | | ■ | |
| | 所有者に管理の意思はあるができない場合への対策 | 住まいの定期点検や修繕等に関する情報提供 | | ■ | |
| | | 空家等の管理など、住まいに関する相談窓口の拡充 | ■ | | ■ |
| | | 所有者以外により空家等を日常管理する仕組みの構築 | | ■ | |
| 2) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 | 所有者に活用の意思がない場合への対策 | 活用の意思がない所有者に対する活用に向けた啓発 | | ■ | |
| | | 相続・利活用に係る予防的啓発 | | ■ | |
| | 所有者に活用の意思はあるができない場合への対策 | 空家バンク制度による情報の提供 | ※6 | | ■ |
| | | 住まいの利活用に関する相談窓口の充実 | ■ | | ■ |
| | 環境や建物に関わる要因への対策 | 活用方策の多様化への支援 | ■ | ■ | |
| | | 改修による活用への支援 | ■ | | ■ |
| | | 空家等が多い地域の魅力発信 | | | ■ |
| | | 地域団体等による跡地の活用への支援 | | ■ | |
| | 再建築が困難な敷地や狭小な敷地の活用に対する支援 | | | ■ | |

※6：公益的利用を対象とした「西宮市空家等地域活用支援事業」は実施中

5-2 特定空家等に係る措置その他の特定空家等への対処について(法第6条第2項第6号)

特定空家等（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等）についての判断基準と必要な措置について以下のように定めています。

1)特定空家等の判断基準

「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（国土交通省）に準じた特定空家等に対する措置を講ずるための判断基準を設定しています。これらの基準については、当面は定性的判断基準により市内にある特定空家等に該当する可能性のある空家等の個別案件についての評価の実績を積み重ねていながら、評価の事例が一定蓄積された段階でより具体的・定量的な判断基準を検討するものとします。

認定にあたっては、空家等対策に係る課において構成される会議において認定の可否について検討を行います。

表 5-3：特定空家等の判断基準（西宮市空家等対策実施要綱）

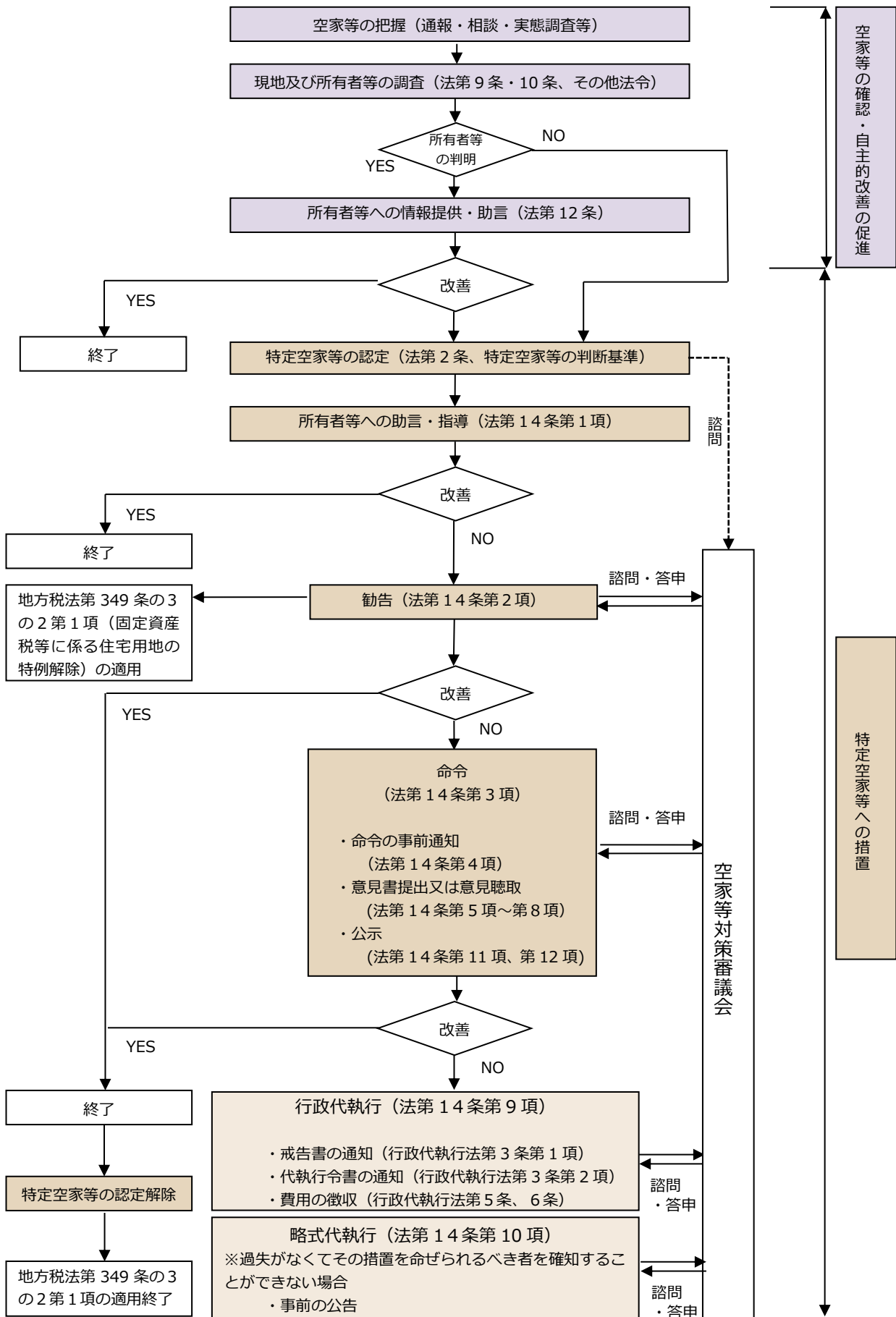
| 区 分 | | 状 態 | |
|--|--|--|---|
| 1 | そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 | 建築物の著しい傾斜 | 部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られる。 |
| | | | 建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる。 |
| | | 基礎及び土台 | 基礎が変形又は破壊している。 |
| | | | 土台が腐食又は破損している。 |
| | | | 基礎と土台に大きなずれが発生している。 |
| | | 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 | 柱、はり、筋かいが腐食、破損、又は変形している。 |
| | | | 柱とはりにずれが発生している。 |
| | | 屋根ふき材、ひさし又は軒 | 全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生している。 |
| | | | 緊結金具に著しい腐食がある。 |
| | | 外壁 | 外壁が全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生している。 |
| 看板、給湯設備、屋上水槽等 | 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 | | |
| | 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損または脱落している。 | | |
| | 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。 | | |
| 屋外階段又はバルコニー | 屋外階段、バルコニーの一部又は全部が腐食、破損又は脱落している。 | | |
| | 屋外階段、バルコニーが傾斜している。 | | |
| 門又は塀 | 門、塀の全部又は一部においてひび割れ、破損が生じている。 | | |
| | 門、塀が傾斜している。 | | |
| 2 | 著しく衛生上有害となるおそれのある状態 | 建築物若しくはこれに類するもの又はこれらに付属する工作物 | 吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い状況である。 |
| | | | 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| | | 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 | |
| ごみ等 | ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 | | |
| | ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 | | |
| 3 | 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 | 既存の景観に関するルールに著しく適合していない | 景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 |
| | | | 地区計画が定められている地区の景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 |
| | その他、周囲の景観と著しく不調和 | 屋根・外壁等が、外見上大きく痛んだり汚れたまま放置されている。 | |
| | | 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 | |
| | | 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 | |
| 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 | | | |
| 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 | | | |
| 4 | その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態 | 立木等 | 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝、枯葉等が大量に散らばっている |
| | | | 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 |
| | | 空家等に棲みついた動物等 | 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| | | | 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| | | | 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| | | | 棲みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 |
| シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 | | | |
| 建築物等 | 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。 | | |

2)特定空家等に対する措置

特定空家等に対しては必要な措置をとるよう助言・指導、勧告、命令を行う他、必要な場合には代執行を行います。勧告を行った場合、固定資産税の優遇措置が受けられなくなるなど個人の権利を制限することも生じることから、附属機関である「空家等対策審議会」にも諮り、その妥当性について審議を経たのちに手続きを進めます。

また、第三者の生命・身体の安全や財産に被害を与える可能性の高い老朽危険空家については、所有者自らの積極的な解体を促すために、解体後の跡地を公益的な利用に提供する場合の空家除去費用に対する補助を行う制度を検討します。

図 5-2：特定空家等に対する措置のフロー



6 推進方策

6-1 推進体制(法第6条第2項第3号、第7号、第8号)

空家等への対策は、本計画に基づき、地域住民、NPO、関係民間事業者、専門家、大学・学生などと連携しながら総合的に推進していきます。

特に、特定空家等に該当する可能性のある空家等に対しては、専門家の助言や関係機関の協力を得ながら対策を進めていきます。

○空家等の調査(法第6条第2項第3号)

空家等の存在に関しては、市民等からの相談等や空家等の実態調査によって把握し、その情報に基づいた空家等の管理システムを構築します。

○住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等について市民からの問い合わせ等に関しては、空家等の所有者等からの利活用についての相談窓口をすまいづくり推進課とし(西宮市住まいの総合窓口事業)、周辺へ悪影響を及ぼす空家等の管理についての相談窓口を環境衛生課とします。相談等について、関係している各関係課と連携しながら問題の解決を図っていきます。

図 6-1 : 推進体制

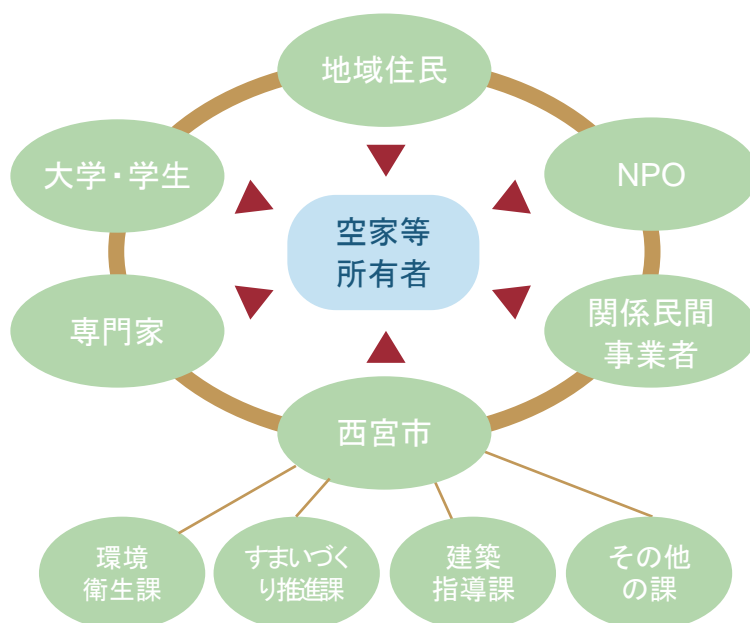
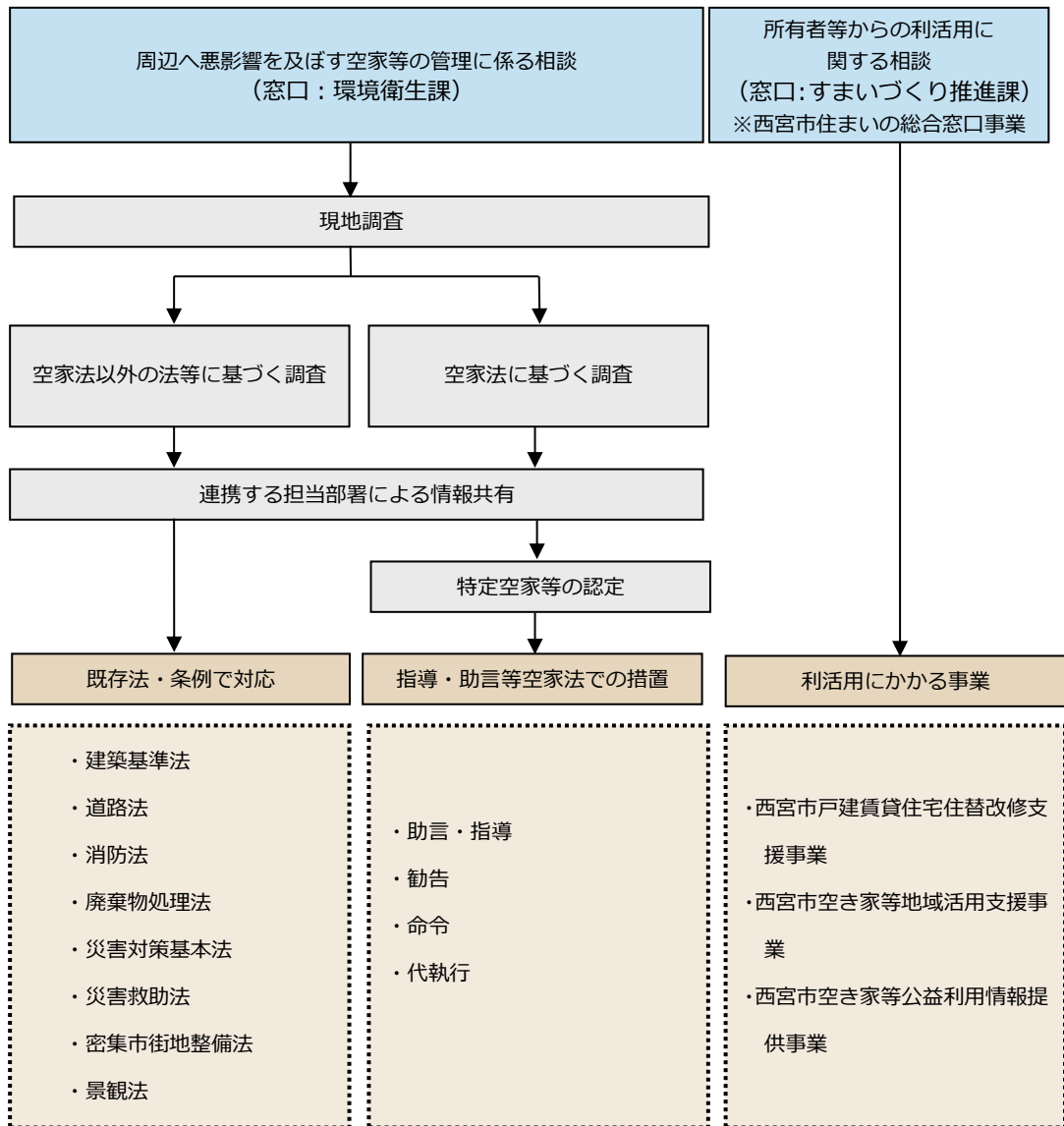


図 6-2 : 市民等から相談を受けた場合の対応フロー

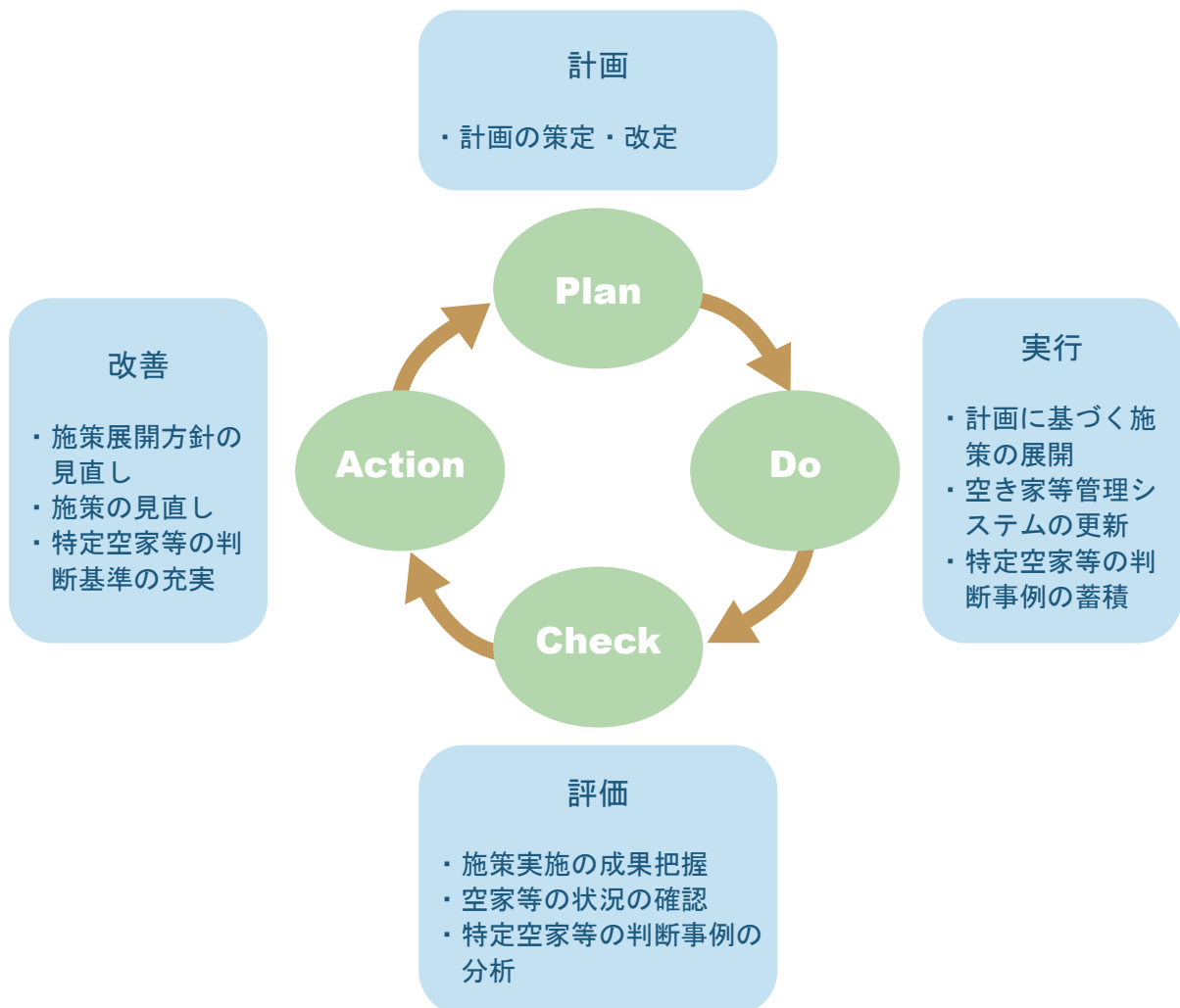


6-2 計画の評価と見直し(法第6条第2項第9号)

本計画に基づく取組を進めつつ、施策の実施上の課題や運用上の課題、成果などを勘案しながら、必要に応じて計画の適切な見直しを行います。また、空家等の状況を適宜把握するため、空家等の管理システムにおけるデータを逐次更新していきます。

なお、特定空家等の判断基準についても個別の判断事例の積み重ねを踏まえて充実していくものとします。

図 6-3 : 評価、見直しの流れ



付 属 資 料

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年法律第127号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本

指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しな

ればならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態でない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期間を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則(平成27年総務省・国土交通省令第1号)

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第11項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

3 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)の概要

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)の概要

背景

公布日：平成26年11月27日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)
参考：現在、空家は全国約820万戸(平成25年)、401の自治体が空家条例を制定(平成26年10月)

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。(2条2項)

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)・協議会を設置(7条)
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査(9条)
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(10条)等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

特定空家等に対する措置(※)

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14条)

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)。

施行日：平成27年2月26日(※関連の規定は平成27年5月26日)

4 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

| 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】 | |
|--|---|
| 「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。 | |
| 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項 | 二 空家等対策計画に関する事項 |
| <p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1)空家等の現状</p> <p>(2)空家等対策の基本的な考え方</p> <p>①基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等に第一義的な管理責任 ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 <p>②市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の体制整備 ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 <p>③都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 <p>④国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定 ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 <p>2 実施体制の整備</p> <p>(1)市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2)協議会の組織</p> <p>(3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p> | <p>3 空家等の実態把握</p> <p>(1)市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税情報の内部利用 等 <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進 <p>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</p> <p>(1)財政上の措置</p> <p>(2)税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置 ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除 |
| | <p>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</p> <p>2 空家等対策計画に定める事項</p> <p>(1)空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等 <p>(2)計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 <p>(3)空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 <p>(4)所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項</p> <p>(5)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項</p> <p>(6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項</p> <p>(7)住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項</p> <p>(8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 <p>(9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等 <p>3 空家等対策計画の公表等</p> |
| | <p style="background-color: #4f81bd; color: white; text-align: center; padding: 5px;">三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <p>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</p> |

5 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】

| 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】 | |
|---|--|
| 市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。 | |
| <p>第1章 空家等に対する対応</p> <p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」 2. 具体的事案に対する措置の検討 (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 (2) 行政関与の要否の判断 (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係 3. 所有者等の特定</p> | <p>第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</p> <p>・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準 ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性</p> |
| <p>第3章 特定空家等に対する措置</p> <p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 (1) 立入調査 ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討</p> | |
| <p>4. 特定空家等の所有者等への助言 (1) 助言の実施 ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・助言は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供 5. 特定空家等の所有者等への命令 (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 ・命令は書面で行う。 (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示 6. 特定空家等に係る代執行 (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合</p> | |
| <p>(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (6) 費用の徴収 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができる場合 (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合 ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (4) 費用の徴収 ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 8. 必要な措置が講じられた場合の対応 ・所有者等が、助言又は命令に係る措置を実施し、当該助言又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。</p> | |

| ガイドライン [別紙1]～[別紙4]の概要 | |
|---|--|
| 空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要 | |
| <p>〔別紙1〕 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態</p> <p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。 イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している 等 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等</p> | <p>〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</p> <p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。</p> |
| <p>〔別紙3〕 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態</p> <p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。 ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等 (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等</p> | <p>〔別紙4〕 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態</p> <p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等 (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等</p> |

6 西宮市空家等対策計画 検討経過

(1) 西宮市空家等対策審議会

(開催実績)

| | | |
|-----|-------------|-------------------------------------|
| 第1回 | 平成28年9月2日 | ・空家等対策審議会の設置について ・空家等対策計画の策定について |
| 第2回 | 平成28年11月4日 | ・空家等対策計画の方向性と骨子について |
| 第3回 | 平成28年12月27日 | ・西宮市空家等対策計画の素案検討について |
| 第4回 | 平成29年2月1日 | ・西宮市空家等対策計画の素案について |

(委員名簿)

| 選任区分 | 氏名 | 職業等 |
|--------------|--------|-------------|
| 委員（学識経験者） | 浅田 修宏 | 弁護士会 |
| 委員（学識経験者） | 梓川 一 | 関西学院大学非常勤講師 |
| 委員（学識経験者） | 岡 絵理子 | 関西大学教授 |
| 委員（学識経験者） | 斎藤 あつ子 | 兵庫医療大学教授 |
| 委員（学識経験者） | 才本 謙二 | 建築家 |
| 臨時委員（市民の代表等） | 布谷 嘉浩 | 不動産鑑定士 |
| 臨時委員（市民の代表等） | 樋口 賢一 | 環境衛生協議会会長 |
| 臨時委員（市民の代表等） | 酒井 啓一 | 公募委員 |
| 臨時委員（市民の代表等） | 武本 夕香子 | 公募委員 |

西宮市空家等対策計画

平成 29 年 月発行

西宮市 環境局 環境総括室 環境衛生課

〒662-0934 西宮市西宮浜 3 丁目 4 番地

TEL 0798-35-0002
