資料１

加東市空き家等対策計画（素案）

平成　　年　　月

目　　次

【第１章　計画の概要】
１　計画の背景　・・・・・・１
２　計画の位置付け　・・・・・・１
３　計画の対象地区　・・・・・・２
４　計画の対象とする空き家等の種類　・・・・・・２
５　計画の期間　・・・・・・２

【第２章　空き家等の現状と課題】
１　住宅・土地統計調査から見る現状　・・・・・・３
２　実態調査及び所有者への意向調査から見る現状　・・・・・・６
３　今後の加東市における空き家等について　・・・・・１４
４　空き家等の課題・問題について　・・・・・１５

【第３章　空き家等対策の基本的な方針】
１　目的　・・・・・１７
２　基本理念　・・・・・１７
３　考え方　・・・・・１７

【第４章　空き家等への対策】　・・・・・１８
１　空き家等の発生の抑制　・・・・・●●
２　管理不全な空き家等の解消　・・・・・●●
３　空き家等の有効活用　・・・・・●●
４　推進体制の構築　・・・・・●●

策定中

【資料編】
１　空き家等対策の推進に関する特別措置法　・・・・・●●
２　加東市空き家等適正な管理及び有効な活用に関する条例　・・・・・●●
３　加東市空き家等対策会議設置要綱　・・・・・●●
４　加東市空き家等対策審議会要綱　・・・・・●●
５　加東市空き家等情報登録制度「空き家バンク」設置要綱　・・・・・●●

加東市マスコット「加東 伝の助」

第１章　計画の概要

１　計画の背景

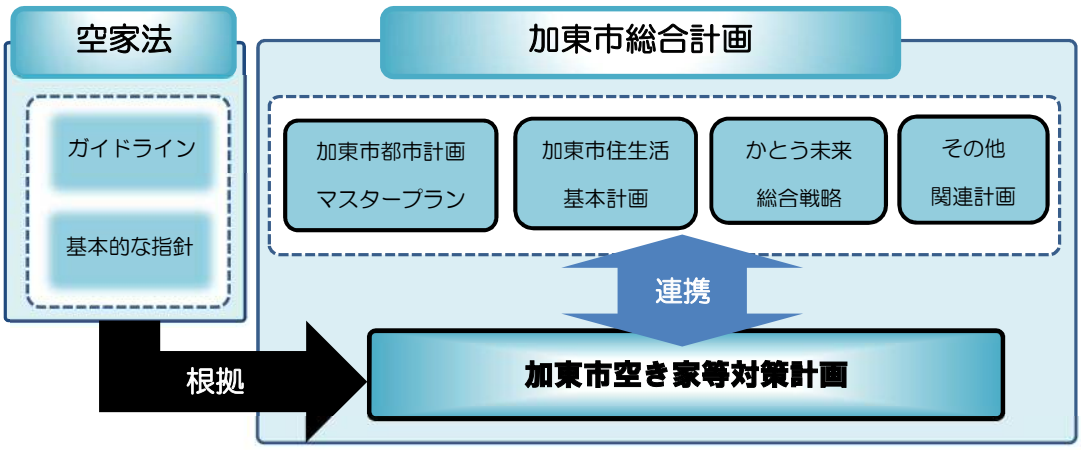
近年、人口減少、少子高齢化、家族形態や社会ニーズの変化により、空き家が増加しています。空き家の増加は、火災の危険性、倒壊のおそれ、公衆衛生や景観の悪化など多岐に渡る問題につながります。

これらの問題を背景とし、平成２６年１１月２７日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が公布、平成２７年５月２６日に完全施行されました。空家法では、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の第一義的な責任を有することを前提にしながら、市町村が地域の実情に応じた空き家等に関する対策の実施主体として位置づけられています。また、兵庫県においては、平成２６年２月に空き家対策ガイドラインを策定し、県の支援方針を示しました。

本市においては、平成２８年度に、市内全域の空き家の現地調査「加東市空き家活用実態調査（以下「実態調査」という。）」を実施し、市内の空き家の状況を確認し、課題の抽出を行いました。また、建物所有者へのアンケート調査を実施し、建物に関する利用の意向を調査しました。これらの結果や背景から、本市における空き家等に対して対策を講じるため、本市の基本的な方針や対策を示し、空き家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、加東市空き家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定します。

２　計画の位置付け

本計画は、空家法第６条に基づく計画として、「加東市総合計画」などのまちづくりに関する上位・関連計画との整合を図りつつ、本市内の空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的なものとします。



※ガイドライン：「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）

※基本的な指針：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

３　計画の対象地区

<空家法第６条第２項第１号>

市内全域に空き家等が見られることから、本計画の対象は本市全域とします。
ただし、重点的に対策を行う地区は、必要が生じた場合に定めるものとします。

４　計画の対象とする空き家等の種類

<空家法第６条第２項第１号>

空家法第２条第１項に規定された「空家等」及び第２項に規定された「特定空家等」とします。

●空家等（空家法第２条第１項）

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。

●特定空家等（空家法第２条第２項）

次の状態と認められる空家等をいう。

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

②著しく衛生上有害となるおそれのある状態

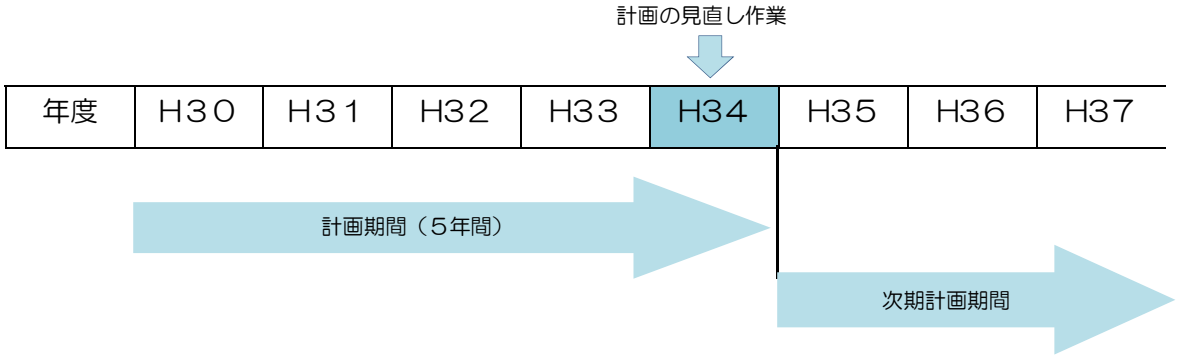
③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

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

５　計画の期間

<空家法第６条第２項第２号>

空き家等の対策は中長期的に取り組んでいくものですが、迅速な対策を講じる必要がある空き家等も存在することから、平成３０年度から平成３４年度までの５年間とし、必要に応じて計画の見直しを図るものとします。



第２章　空き家等の現状と課題

１　住宅・土地統計調査から見る現状

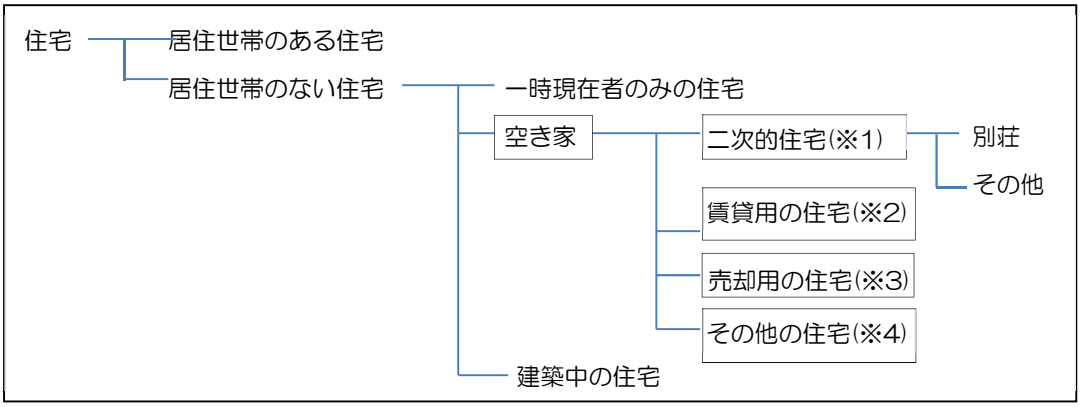
＜空家法第６条第２項第３号＞

住宅・土地統計調査とは、国における住宅及び世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料とすることを目的とした調査です。

５年に一度実施され、各種推定値（※）が算出されます。

（※）平成２５年度住宅・土地統計調査調査単位区別の調査結果に、その調査単位区内の調査対象住戸の抽出率の逆数（調査単位区内総住戸数／調査単位区内調査住戸数）、標本調査区を分割して調査単位区とした場合はその分割数及びその調査単位区を含む標本調査区に適用された抽出率の逆数の積を乗じて合算し、平成２５年１０月１日現在の市区町村別総人口に合致するよう一定の比率を乗じた値。（総務省統計局より）

ー用語の解説　住宅ー



（※1）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

（※2）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

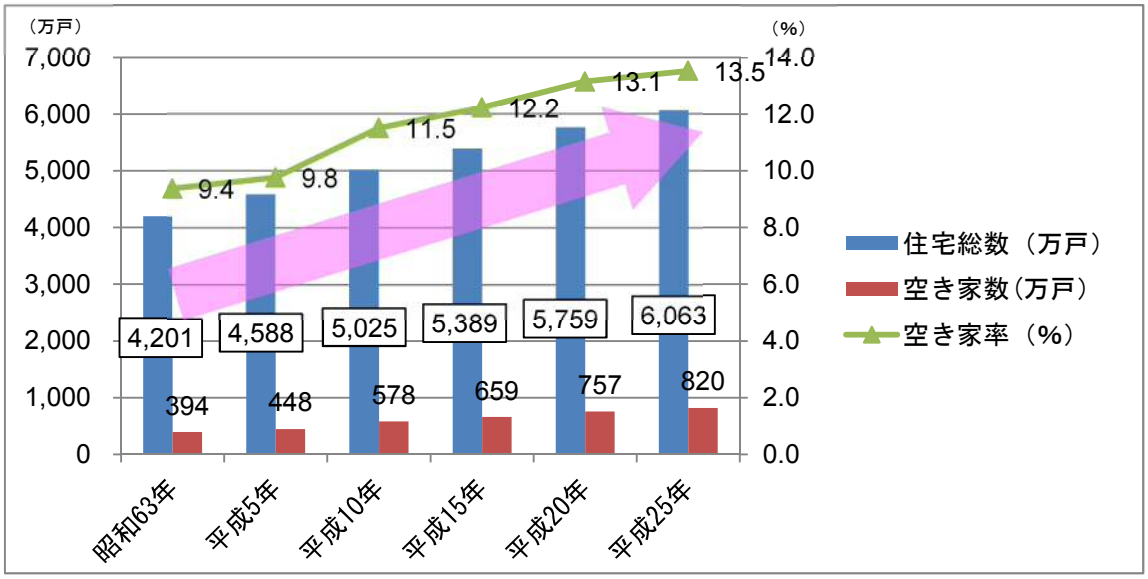
（※3）売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

（※4）その他の住宅：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

（１）全国の空き家

平成２５年住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は約６，０６３万戸となっており、５年前の平成２０年と比較すると３０５万戸（５．３%）増加しています。また、空き家数は約８２０万戸と５年前と比較すると約６３万戸（８．３%）増加しており、空き家率（総住宅数に占める割合）では、１３．５%と０．４ポイント上昇しています。

－全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移－



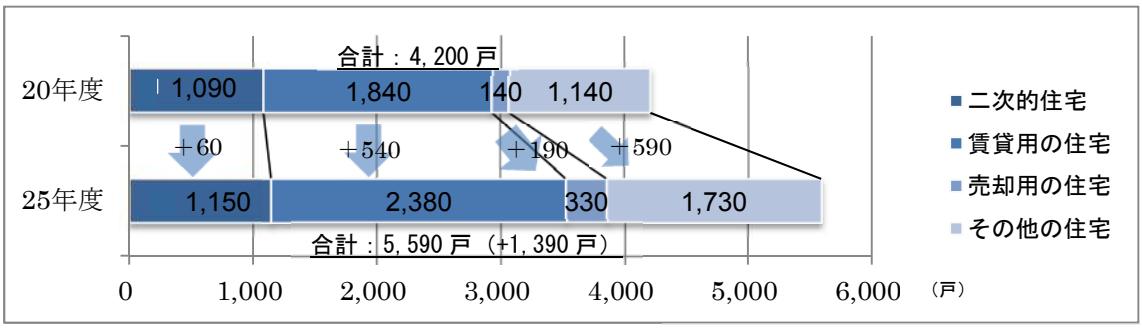
住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

（２）加東市の空き家

本市でも空き家は増加傾向にあり、平成２５年調査では、５，５９０戸となっており、平成２０年の４，２００戸と比較すると、１，３９０戸増加しています。

また、国、兵庫県、北播磨と比較すると、加東市の空き家率が高いことがうかがえます。「その他の住宅」に分類される空き家は、活用の予定がないまま放置されている空き家であり、老朽化が進むと倒壊、犯罪発生や放火等の危険性があるため、空き家の活用や除去といった対策を重点的に取組む必要があります。

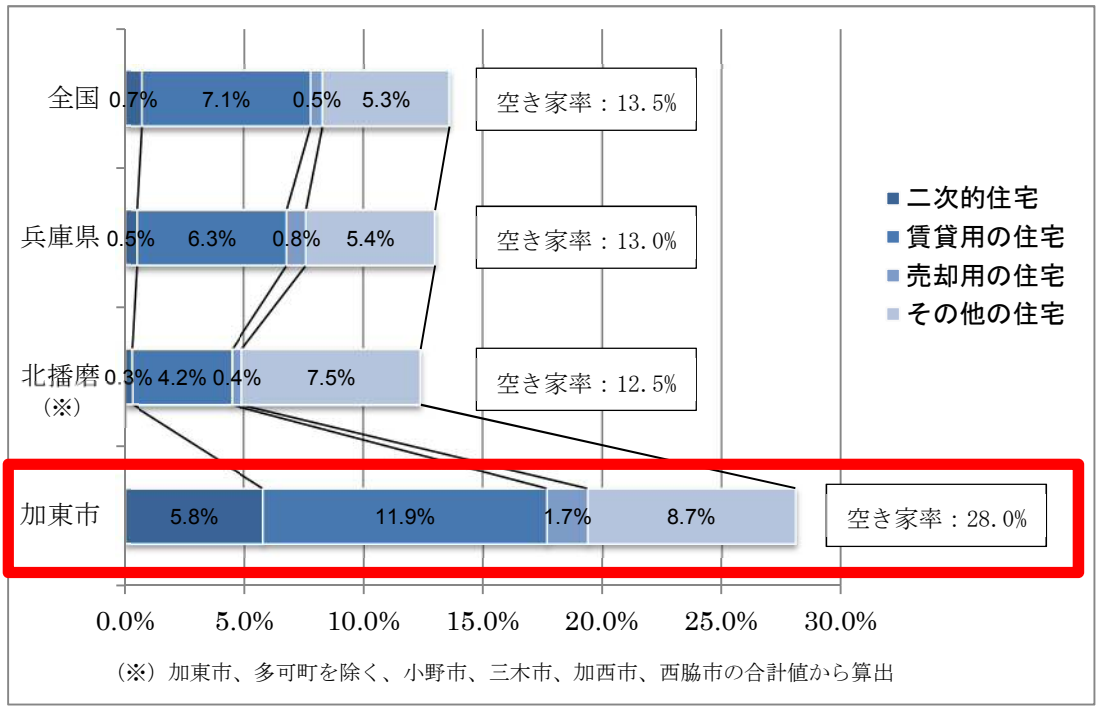
－市内空き家の動向－



住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

※端数処理の関係上合計値が合致しない場合があります。

－種類別空き家率の比較－



（※）加東市、多可町を除く、小野市、三木市、加西市、西脇市の合計値から算出

【単位：戸／%】

	総戸数	空き家総数	空き家率	二次的住宅	率	賃貸用の住宅	率	売却用の住宅	率	その他の住宅	率
全国	60,628,600	8,195,600	13.5	412,000	0.7	4,291,800	7.1	308,200	0.5	3,183,600	5.3
兵庫県	2,733,700	356,500	13.0	14,800	0.5	172,700	6.3	21,400	0.8	147,700	5.4
北播磨	87,140	10,850	12.5	260	0.3	3,690	4.2	360	0.4	6,550	7.5
加東市	19,970	5,590	28.0	1,150	5.8	2,380	11.9	330	1.7	1,730	8.7

住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

※端数処理の関上合計値が合致しない場合があります。

２　実態調査及び所有者への意向調査から見る現状　<空家法第６条第２項第３号>

実態調査は、本市全域の空き家の実態を把握し、今後の空き家の利活用並びに対策に活用する基礎資料とするため、空き家の所有者等を特定するとともに、所有者の空き家への利活用の意向について併せて把握することを目的に行った調査です。

住宅・土地統計調査が推定値であるのに対し、この調査は実数となります。

１　調査対象

市内全域の空き家（別荘含む）。対象となる建築物は、戸建て住宅、店舗（兼用住宅含む）、工場。なお、共同住宅及び長屋は除く。

２　調査区域

市内全域の空き家

３　調査期間

平成２９年１月１１日から平成２９年１月２７日まで

４　調査方法

電気メーターが停止している、窓ガラスが割れたまま、郵便受けにチラシ等が大量に溜まっている、門から玄関まで雑草・立木が繁茂していて出入りできない等を考慮し、外観目視により実施。

（１）実態調査

＜調査件数＞

実態調査の結果、利用実態がない可能性の高い１，６０６件を本市の空き家件数とします。

＜空き家の状況＞

１，６０６件のうち、物理的状況・維持管理の状態から見た各部位の損傷の程度を点数化し、それに併せ、第三者に危害を加える可能性、衛生上有害、景観の阻害、その他周辺の生活環境に悪影響を及ぼすこと等を考慮し、次のとおりランク分けを行いました。

その結果、市内空き家の７３．１％が現況のまま若しくは比較的小規模な修繕で利用可能（ランクＡ・B）という結果となりました。

ランク	判定内容	件数	割合
A	管理に問題なく、現況のまま利用可能	６５０件	４０．５％
B	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	５２４件	３２．６％
C	倒壊の可能性はないが、現況のままでの使用は困難	３２０件	１９．９％

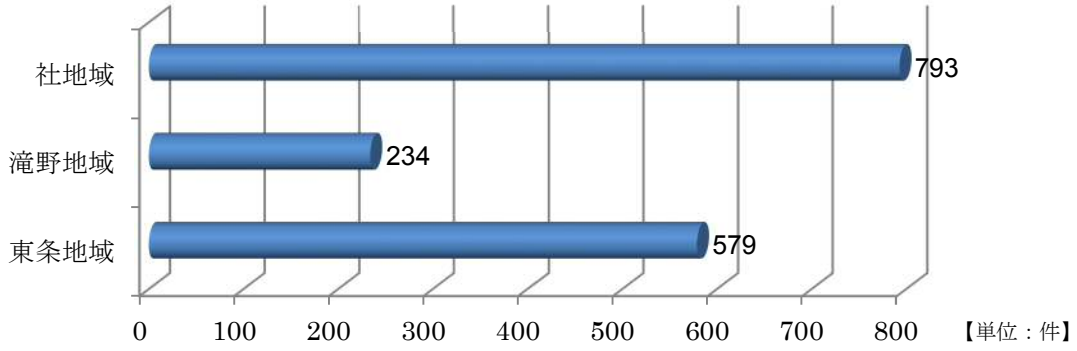
D	倒壊の可能性がある、損傷が著しい等、現況のまま利用は不可能	１１２件	７．０％
合計		１，６０６件	１００．０％

＜地域別の空き家の状況＞

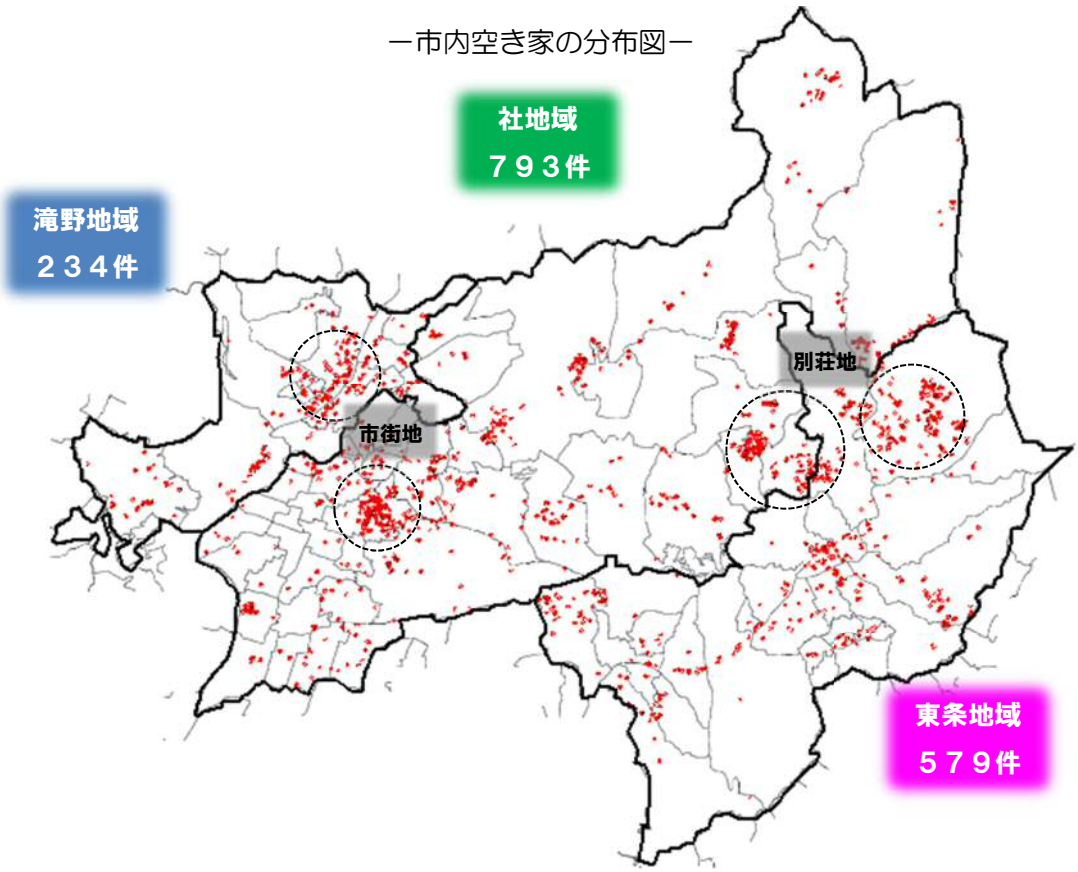
市内の空き家を社・滝野・東条の地域別に見てみると、社地域が７９３件で最も多く、滝野地域が２３４件、東条地域が５７９件という結果になりました。

市内空き家の分布図を見てみると、社・滝野の市街地や市内別荘地（二次的住宅の集合地）に多く集中していることがわかります。

－地域別の空き家件数－



－市内空き家の分布図－



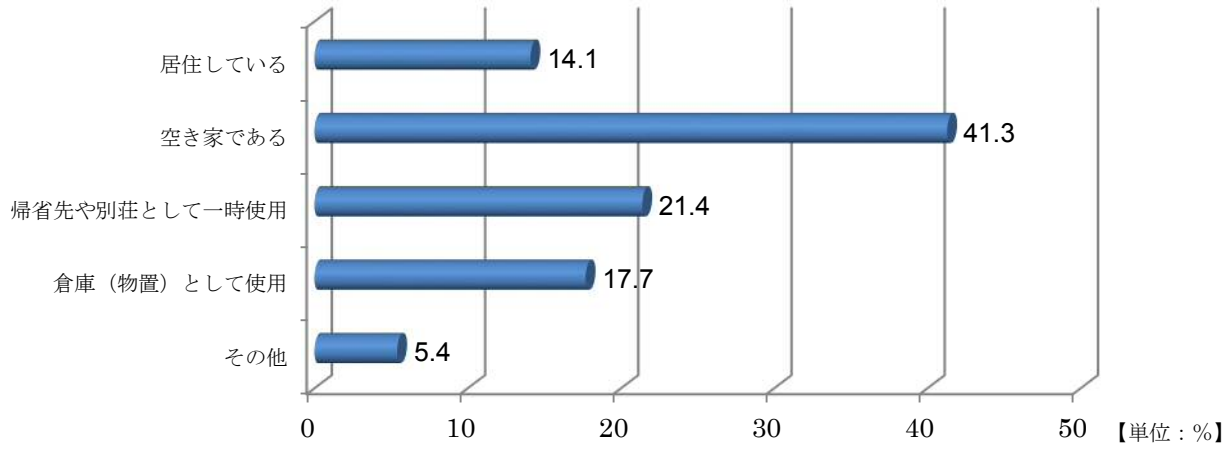
（２）利用意向調査

空き家の調査を踏まえ、空き家の所有者に対し当該空き家の利用意向について次のとおりアンケート調査を実施しました。

空き家件数	アンケート送付件数	アンケート回収件数	回収率
１，６０６件	１，５６４件	６８３件	４３．７％

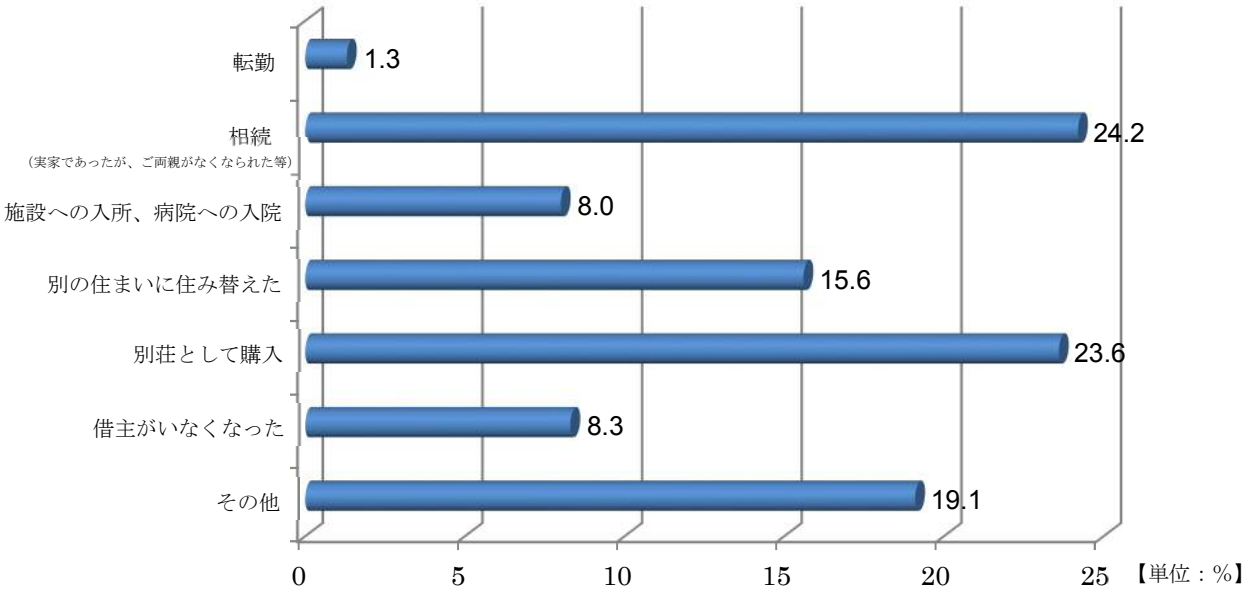
次の問いは、アンケート結果を抜粋しています。

問１　建物は、現在どのような使われ方をされていますか。



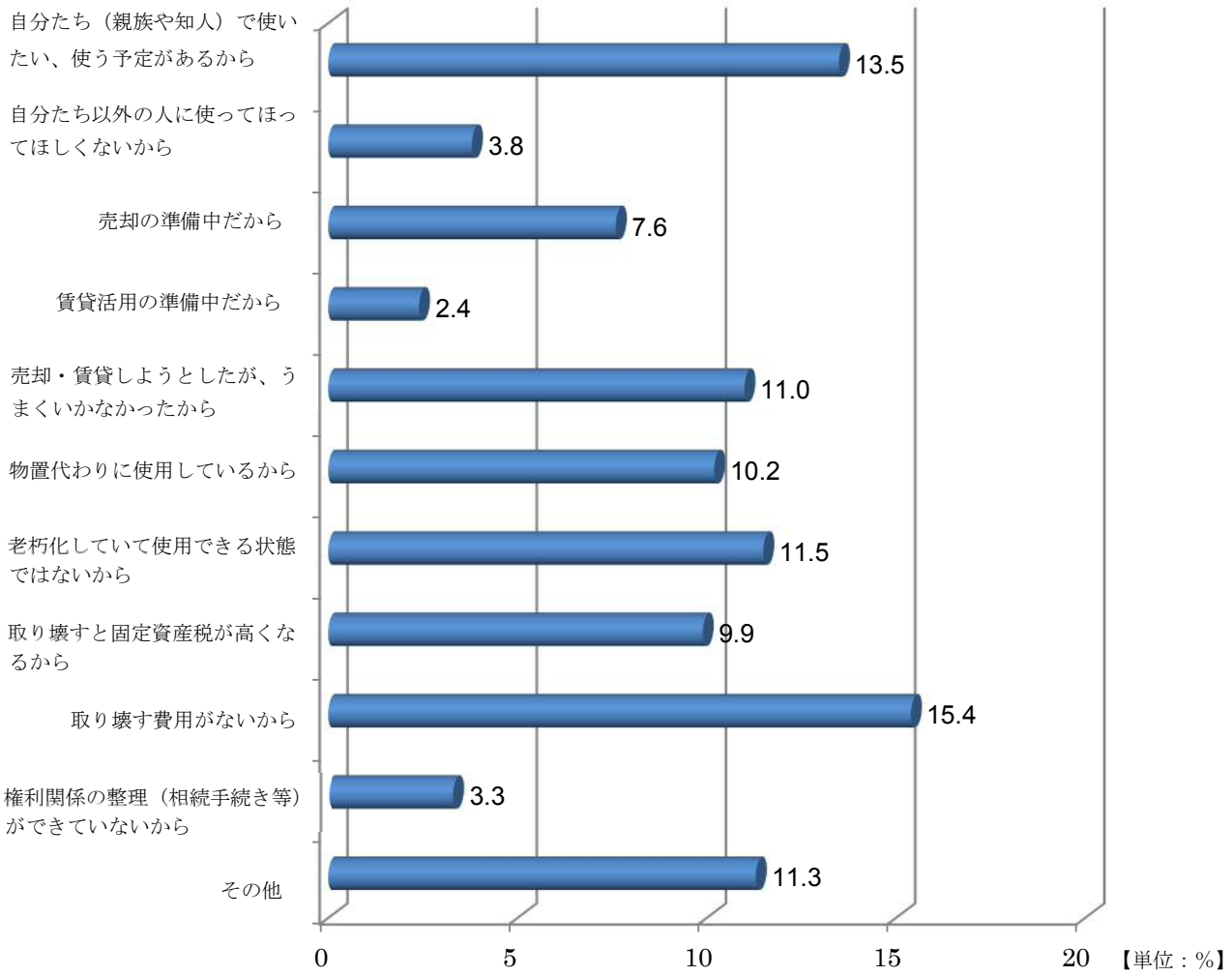
「空き家」が４１．３%ともっとも多く、次いで「帰省先や別荘として一時使用」が２１．４%となっています。

問２　空き家になったきっかけは、次のうちどれですか。



その理由として大きなものは、相続によって空き家になったものが２４．２%、別荘として購入した（その結果空き家と判定された）ものが２３．６%となっています。

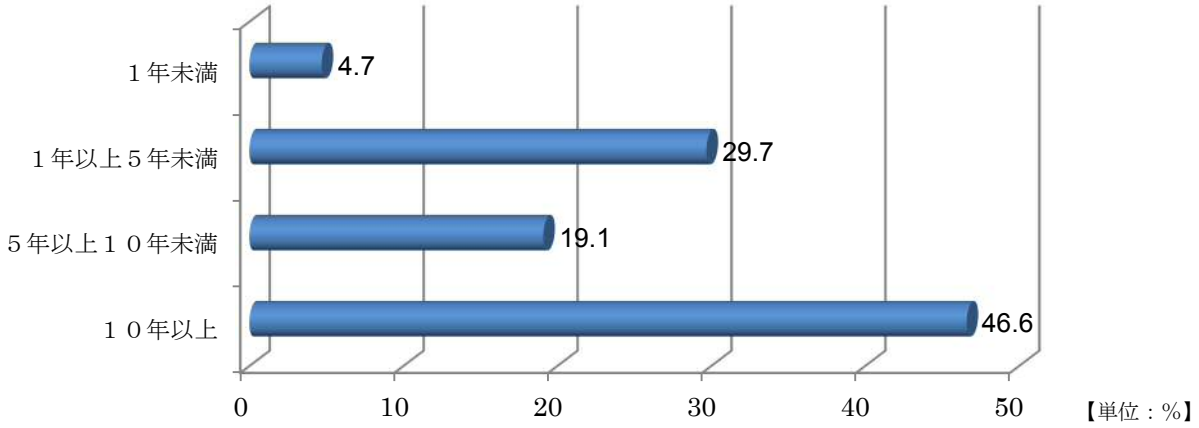
問３　空き家のままにしている理由は何ですか。（複数回答あり。）



空き家のままにしている理由としては「取り壊す費用がないから」が１５．４%と最も多く、次いで「自分たち（親族や知人）で使いたい、使う予定があるから」が１３．５%となっています。

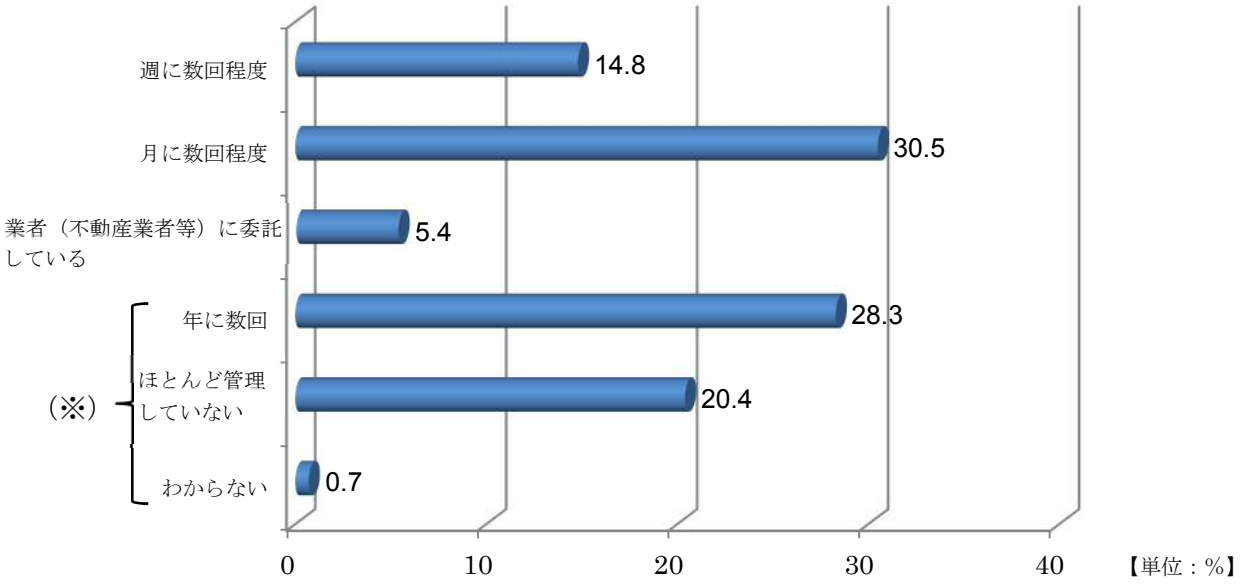
一方、「売却、賃貸しようとしたが、うまくいかなかったから」が１１．０%となっており、空き家を取り壊さず活用する、運用しようとするといった意識もあることがうかがえます。

問４　どれぐらいの期間、空き家状態が続いていますか？



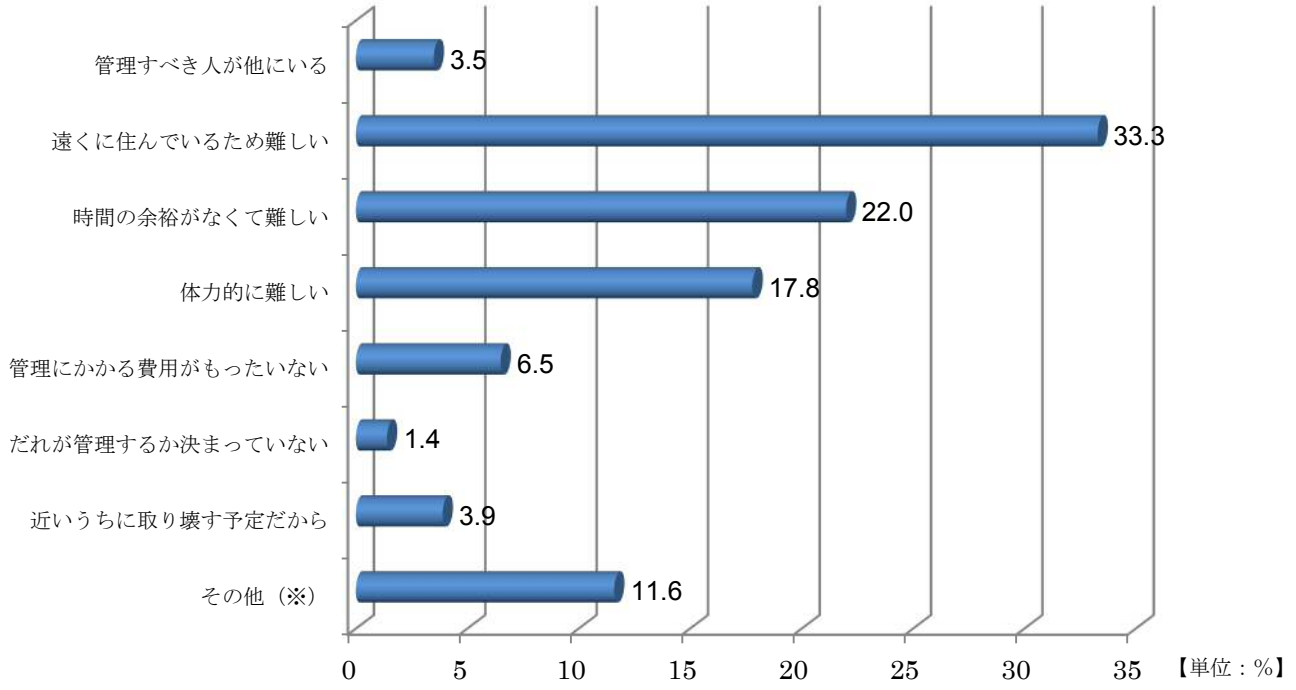
空き家状態の続いている期間として１０年以上が４６．６%と突出して多く、続いて１年以上５年未満が２９．７%、５年以上１０年未満が１９．１%と、空き家の多くが継続して空き家状態が続いていることがうかがえます。

問５　どのくらいの頻度で管理（日常点検、掃除や換気、草刈り等）をされていますか。



「年に数回程度」「ほとんど管理していない」「わからない」という管理頻度の低い方が 49.4%を占めており、管理がいき届いていない傾向がうかがえます。

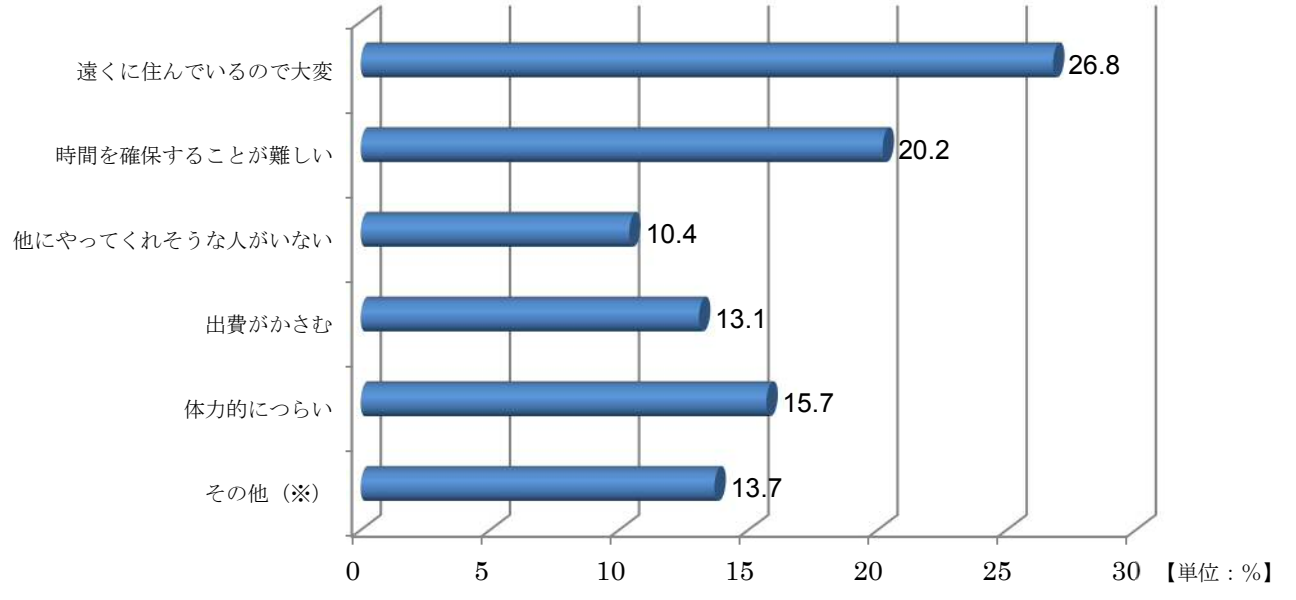
問６　問５で（※）と回答された方でその理由は何ですか。（複数回答あり）



（※）その他の主なもの：今以上の管理が必要ないから、交通手段の確保等

主な理由としては、「遠くに住んでいるため難しい」が３３．３%と最も多く、次いで「時間の余裕がなくて難しい」が２２．０%、「体力的に難しい」が１７．８%となっています。

問７　管理をしてお困りのことはありますか。（複数回答あり。）



（※）その他の主なもの：草刈り、交通の便等

「遠くに住んでいるので大変」が２６．８％と最も多く、次いで「時間を確保することが難しい」が２０．２％、「体力的につらい」が１５．７％となっています。

【その他／意見・要望】

アンケート調査でいただいた「ご意見・ご要望」について、集約した意見は次のとおりです。

○建物は老朽化が進み、価値はないと思うが、売却したい。
○固定資産税の支払いがきついので、できるだけ売却したい。
○売却を委託しているが、二重に委託できるなら制度（空家バンク等）を使ってみたい。
○資材置場、倉庫として使用している。
○家族が物置としているが、了解が得られれば更地にして駐車場にしたい。
○無料で壊していただけるのなら、土地は市へ寄付する。
○年金暮らし、高齢でどうしようもなく、無料でお渡ししたい。
○親が年をとっているし、家も老朽化しているし、今取り壊す気持ちの整理ができていない。
○解体を考えているが、安く解体してくれる業者を紹介してほしい。
○将来的に空き家バンクを利用するかもしれない。
○空き家の活用を考えている。コミュニティサロンのような地域の方々にも利用できる形態を考えているが、実際に具体化できるか分からないので、情報がほしい。
○築９０年の古い民家で売却や解体に戸惑いがある。何とか活用できないかと思う。
○片づけ後のゴミ出しができず、大型ゴミなどもあるので、どうしたものかと考えている。

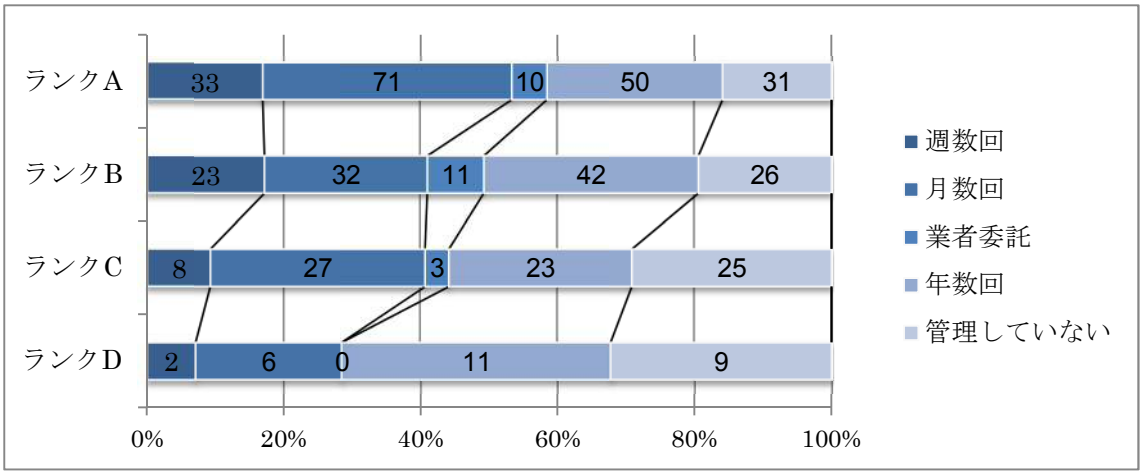
等

（３）実態調査及び利用意向調査を踏まえて

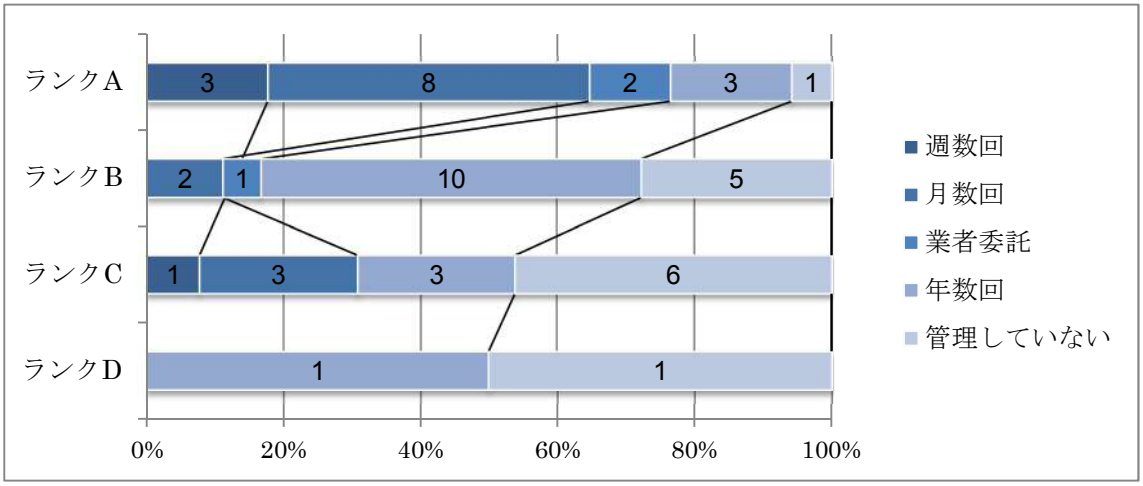
実態調査及び利用意向調査を踏まえて、空き家に関する実態調査・意向調査より「管理状況」と「ランク」についてクロス集計を行いました。その結果、現況で利用可能なランクＡは６０%近くが週又は月数回の管理を行っているか、管理を業者に委託しており、一方、ランクが下がる毎に「年数回の管理」か「管理していない」が増えている状況にあります。また、本市に多く見られる別荘に特化してみてみると、現況で利用可能なＡランクは８０%近くが週又は月数回の管理を行っているか、管理を業者に委託しています。

これらから、空き家の管理頻度が高いほど建物の状態が維持されており、建物の劣化を防ぐ又は遅らせるためにも、所有者による適正管理が重要であることが分かります。

－「管理状況」と「不良度ランク」－



－別荘における「管理状況」と「不良度ランク」－

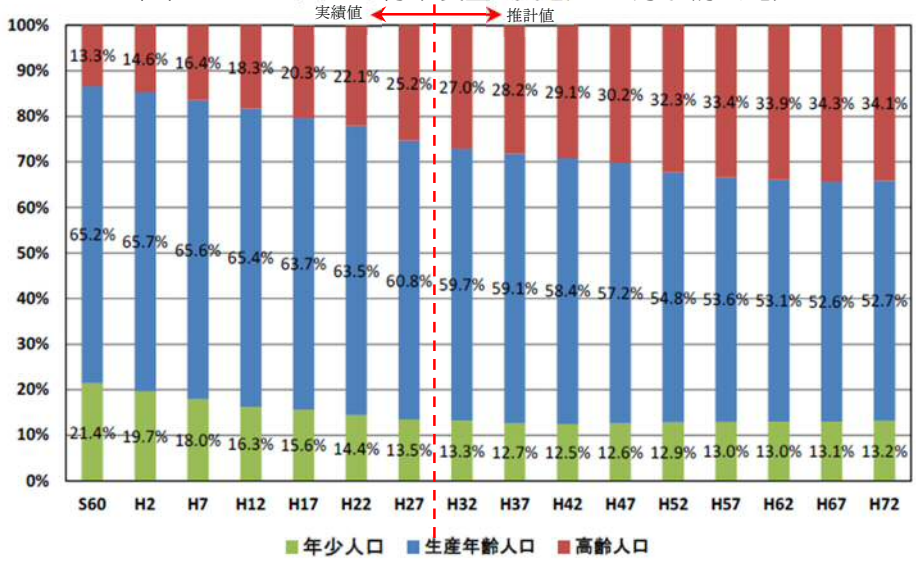


３　今後の加東市における空き家等について　＜空家法第６条第２項第３号＞

全国的な少子高齢化の波は本市においても押し寄せ、加東市人口ビジョンでは、平成４７年には高齢化率が３０％を超えると予想しています。

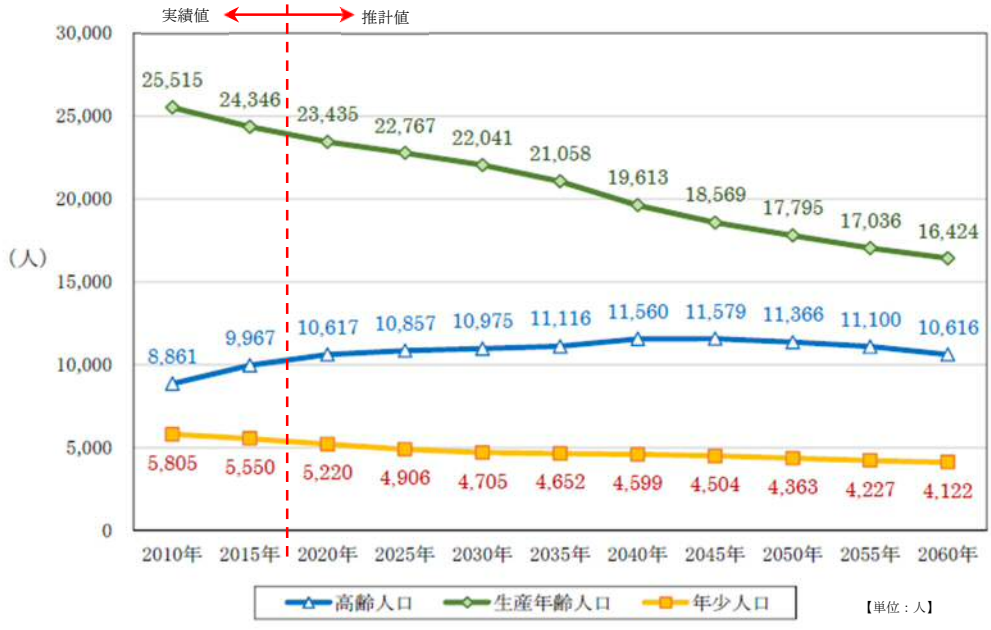
そして「高齢者世帯の推移」では、高齢者世帯は右肩上がりに上昇しており、空き家等の発生要因が、相続や施設への入所・病院への入院が多くを占める現状を鑑みれば、今後、本市においても空き家等が増加していくことが予想されます。

―加東市における人口の将来展望（年齢３区分別構成比）―



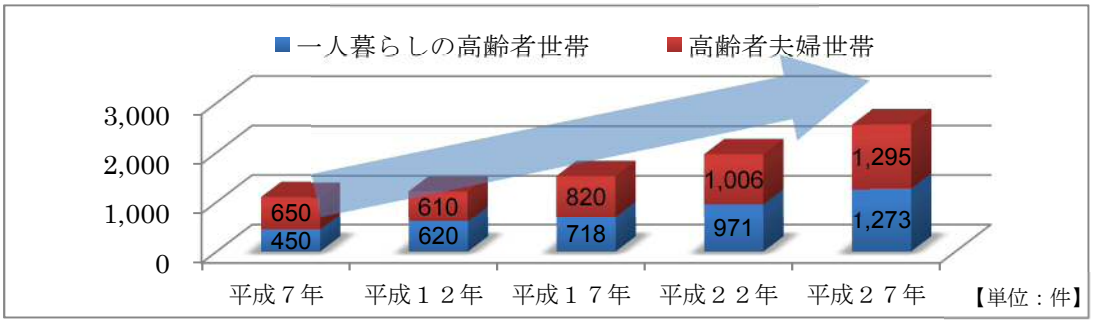
※割合については、小数点第2位以下を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

資料：S60～H27は国勢調査（年齢不詳を除いた数値）、H32～H72は人口ビジョンの推計値



2010 年は国勢調査、2015 年～2060 年は将来展望人口推計値

―本市における高齢者世帯の推移―



国勢調査（総務省統計局）

４　空き家等の課題・問題について

＜空家法第６条第２項第３号＞

空き家等が発生する要因や問題・課題等は多岐に渡ります。

そこで、空き家等の現状や、アンケート結果を踏まえ、「空き家等に関する課題」と「所有者等の抱える問題」に分けることで、大きく次の点が考えられます。

空き家等に関する課題

相続を契機とした空き家等の増加

空き家となった理由として「相続」が多く挙げられています。遺産相続等の問題により所有者等が決まらない場合や、不動産登記等の相続の手続きに手間と費用が発生することから、所有権移転登記を行わず、後々売却等が困難になる場合があります。

経済的な理由による動産・不動産の管理不全

経済的な理由等により建物本体の破損個所の修繕、解体や庭木等の手入れがなされていない、建物内の大量の動産（家具や仏壇等）の処理に係る解体費用を捻出できないケースがあります。また、売却や賃貸を希望している人もリフォーム費用を負担する意思がある人は極めて少なく、活用に向けた費用負担が大きな壁となっています。

現代ライフスタイルとの不一致・立地条件の問題

一定の築年数が経過した空き家等は、敷地と道路や建物内の段差、駐車スペースがない等、現代のライフスタイルに合わない物件が多い傾向にあります。

また、交通や買い物、日常生活での利便性に劣る地域では、物件の需要が少なく、売却や賃貸としての活用が困難な場合があります。

所有者等の抱える問題

空き家等所有者のリスクの認識不足

空き家等を放置することによるリスク（犯罪や事故の発生、損害賠償責任、衛生上の問題等）への認識が低い所有者が多く、空き家等の危険建物化、周辺環境の悪影響の原因となります。

管理等に関するノウハウ、情報及び認識の不足

空き家の管理が、遠方に居住している場合や高齢でできない所有者もおられ、適正管理に関するノウハウがない方、空き家管理代行業務や空き家バンク等による売却方法等の情報を持たない方がみられます。

また、特定空家等に認定され、是正勧告がなされると、固定資産税における住宅用地の特例が除外されることが知られていない可能性もあります。

空き家に至る個別事情

空き家に至った経緯や所有者等の空き家への愛着等、個々の建物に異なる事情があり、一律的な対応では解決できない面もあります。

第３章　空き家等対策の基本的な方針

１　目的

＜空家法第６条第２項第１号＞

本市における空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、住宅・土地統計調査や加東市空き家活用実態調査の結果等を踏まえ、空き家等対策の推進及び活用を図ることにより、市民が安全かつ安心に暮らすことのできる生活環境を確保するとともに地域の活性化に寄与することを目的とします。

２　基本理念

＜空家法第６条第２項第１号＞

空き家等の対策により火災や倒壊による危険、公衆衛生や景観の悪化を防ぐこと、そして地域の活性化により、誰もが住み続けたいと思えるまちづくりを進めるため、次の項目を基本理念とし対策を進めます。

安全・安心な環境が整った、誰もが住み続けたいと思えるまち

３　考え方

＜空家法第６条第２項第１号＞

◆　空き家等は、個人の私有財産であるため、第一義的には、その所有者等が自己の責任において適正に管理すべきであることを前提とします。

◆　そして、所有者等への意識啓発による空き家等の発生抑制を行うとともに、適切な管理を促すことにより、地域の安全・安心な住環境の形成と積極的な活用による地域の活性化の両面から、総合的に取り組むこととします。

◆　しかしながら、空き家等の所有者等が、高齢化その他個別の事情により、自ら空き家等の管理が困難な場合も考えられます。そのような場合は、地域の実情に応じて、地域活性化の観点から空き家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家等については、既存法令に基づき必要な助言・指導を行い、必要に応じて勧告、命令等所要の措置を講じます。

◆　また、これらの取組みについては、地域や多様な主体との連携・協力は必要不可欠であり、それぞれの空き家等対策の役割や責務を認識し、相互に連携・協力を図りながら取り組むこととします。

第４章　空き家等への対策

少子高齢化や過疎化が急速に進む昨今、空き家等の件数は年々増加し、その問題も第２章で述べたとおり、多岐に渡ります。それらを踏まえ、本市における空き家等に対する課題の対策を、国の空家法に基づく基本方針を踏まえ、「発生抑制」、「管理不全な空き家等の解消」、「空き家等の有効活用」そして「推進体制の構築」の４つに分け、それぞれに具体的な施策を展開します。

空 き 家 等 に 対 す る 対 策

対策１

空き家等の発生の抑制
早期発見、早期対応をするための体制づくりや、所有者への意識啓発を通して空き家等の発生を抑制します。

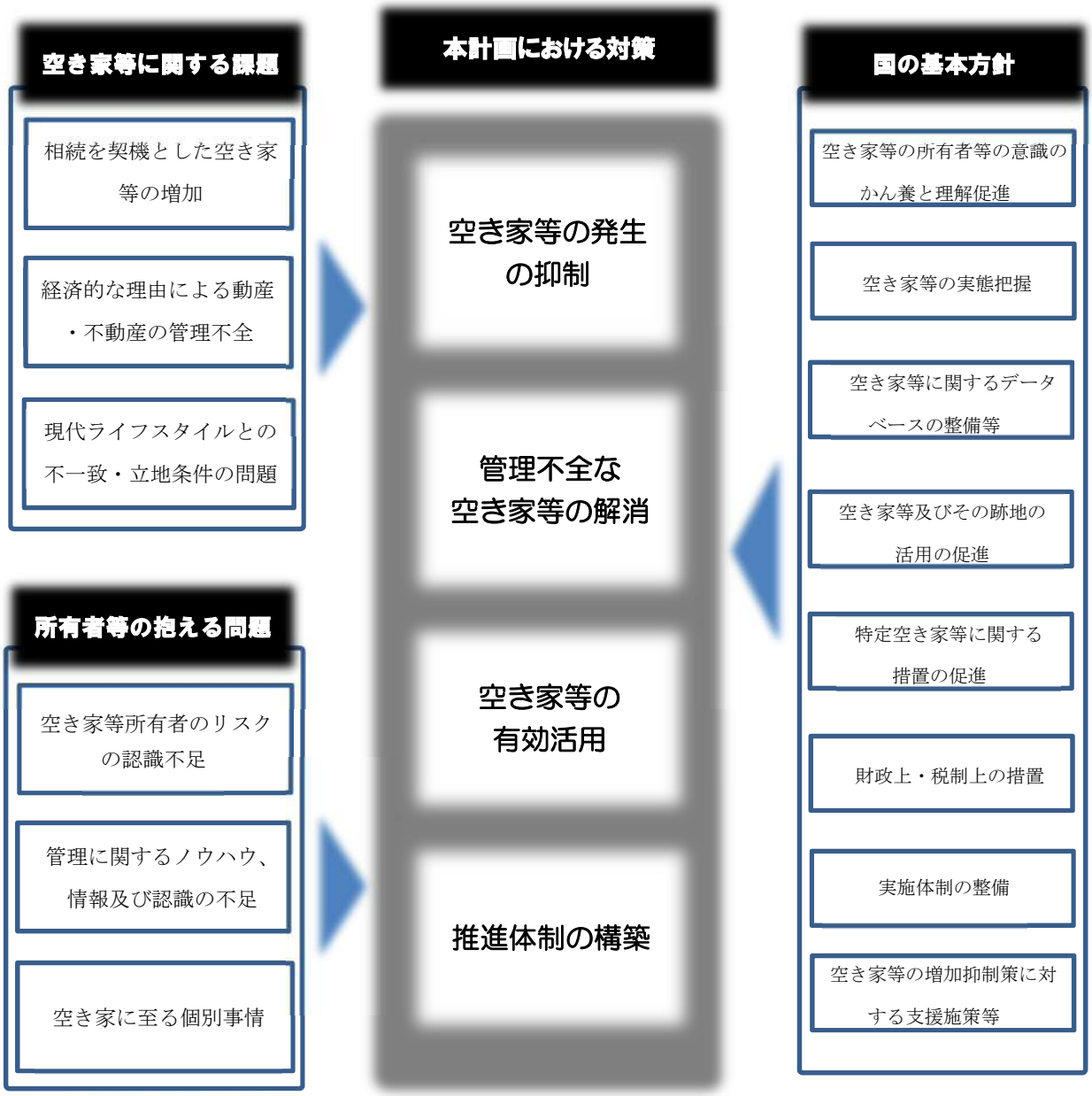
対策２

管理不全な空き家等の解消
所有者等に適切な管理を促すとともに、地域及び事業者等と連携・協働して管理不全な空き家等の解消に努めます。

対策３

空き家等の有効活用
空き家、空き店舗、空き事業所を地域の資源として積極的に有効活用することで、住みやすく活力に満ちたまちの構築を図ります。

対策４

推進体制の構築
空き家等に関する様々な施策・事業を総合的に推進するため、空き家等に関する情報の更新により実態把握に努め、関係機関との連携と推進体制の構築を図ります。

○空き家等の課題と対策の相関図