

# 加東市空家等対策計画【概要版】

計画期間：令和5年度～令和9年度

## 計画の概要

### 1. 趣旨および目的

平成30年3月に「加東市空家等対策計画」（以下「前計画」という。）を策定し、空家の発生予防や流通・活用の促進、管理不全対策等に取り組んできました。

その後の社会情勢の変化やこれまでの成果、課題を踏まえ、前計画が計画期間の5年を迎えることから、空家に関する取組を一層推進するために計画を改訂するものです。

### 2. 計画の位置づけ

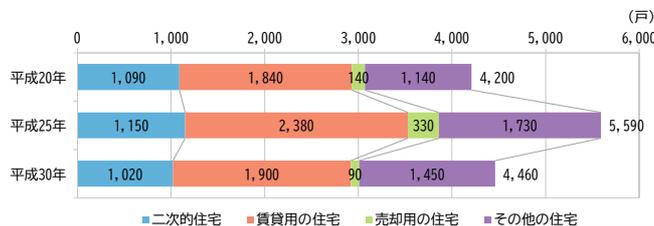
改訂する新たな加東市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定し、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条に基づくとともに、本市の上位計画である「加東市総合計画」及び「加東市住生活基本計画」並びに関連計画と整合を図ります。

## 空家の状況

### ■統計調査からみた本市空家の推移

平成30年の住宅・土地統計調査では4,460戸となっており、平成25年の5,590戸と比較して1,130戸減少していますが、平成20年の4,200戸と比較すると260戸増加しています。

### ■本市における種類別空き家の推移



### ■実態調査からみた現状

令和4年度において、居住されていないことが常態であるもの272件、二次的住宅（いわゆる「別荘」）のうち管理がなされていないもの245件に分類し、合計517件の実態調査を実施しました。

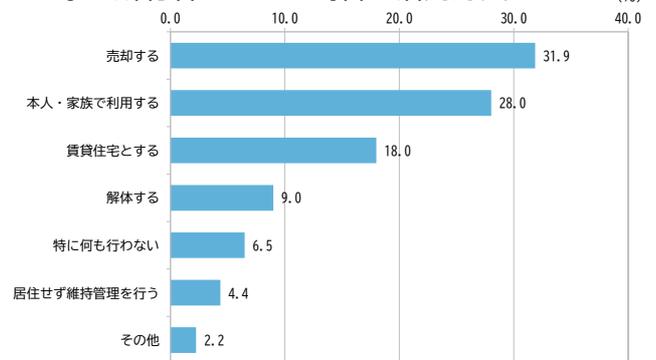
今後も定期的なパトロール等を通じ、適正管理や利活用につなげていきます。

### ■アンケート調査からみた現状

本市が行った既存調査から、空家に関する設問を整理すると、「空家の有効活用に対する支援」及び「空家等に関する情報提供・相談窓口の充実」は、重要度は高いものの、満足度が低くなっています。

また将来空家の所有者となった場合には「売却する」「本人・家族で利用する」となっており、具体的な要望としては、解体を進める、利活用の推進、といった意見が挙がっています。

### ■空家の所有者となった場合の活用方法



## 前計画のふりかえり

本市がこれまで行ってきた対策について整理しました。

### ○空家発生の抑制

固定資産税納税通知書にチラシを同封し、建物所有者に建物の適正管理を呼びかけました。

### ○管理不全な空家等の防止・解消

発見した管理不全空家等に対し、注意喚起を行い、7件の解体、除去につながりました。

空家対策を強化し、特定空家認定に取り組みました。

### ○空家の有効活用

空家バンク登録物件の改修費用を一部補助し、空家ストックの有効活用や地域の活性化を促進しました。

空家活用支援事業等により、20人以上の定住・移住につながりました。

### ○推進体制の構築

自治会に空家情報の収集を依頼し、市のパトロール結果と突合し、情報の質と量を高めました。

## 基本施策

### 基本目標 1 管理不全な空家等の発生予防

#### ①空家になる前からの取組の推進

##### ■地域コミュニティからの空家情報の収集

地域の役員など地域コミュニティから幅広く情報を収集するしくみを構築し、空家対策に活かします。

##### ■空家になる前からの啓発、勉強会・相談会の開催

居住中から将来に備え、高齢者等の所有者等を対象に相談会を開催するなど、様々な啓発活動に取り組みます。

##### ■（仮称）空家管理ノートを作成検討

『損する空き家・損しない空き家～空き家発生予防のための23箇条』などの冊子を活用し、適正管理、相続の手続きなどの情報を提供、啓発し、必要に応じて、（仮称）空家管理ノートの作成を検討します。

#### ②空家所有者等に対する空家の適正管理の働きかけ

##### ■様々な媒体や手法による空家の適正管理の働きかけ

定期的に広報紙や市ホームページに空家の適正管理について掲載するなど、様々な媒体や手法により空家の適正管理を働きかけます。

##### ■空家の適正管理の啓発、勉強会・相談会の開催

空家の所有者等を対象に、適正管理等、相談できる機会を設けます。

##### ■空家の管理代行団体の育成、紹介

空家の見回りなどを所有者等に代わって管理する団体を育成し、所有者等に紹介することで、空家の適正管理につなげます。

##### ■遺産相続手続き、相続登記の勧奨

建物管理の責任者を明確にするため、速やかに遺産相続手続きが行なわれるように勧奨します。あわせて、空家の相続を放棄しても、次の相続人が決まるまでは管理責任が残ることを、周知します。

### 基本目標 2 管理不全な空家等の対策

#### ①空家の情報収集と初期対策

##### ■定期的な空家実態調査等に基づく情報収集

空家の定期的なパトロール等により、状況把握や新たな空家の早期発見に努めます。また所有者等に除却、利活用などの意向に応じた情報提供やアドバイスを行います。

##### ■空家情報のデータベース化

実態調査の結果、近隣からの相談・苦情など、空家に関する様々な情報を把握・整理しデータベース化を行い、有効に活用します。

##### ■管理不全な空家等に対する注意喚起

適正不全な管理空家等に対し、文書による注意喚起を行います。また加東市老朽空家除却支援事業補助金の活用をPRし、老朽空家の除却を推進します。

##### ■空家条例に基づく緊急安全措置の運用

加東市空家等の適正な管理に関する条例第15条第1項の規定に基づき、緊急安全措置について、適切に運用します。

#### ②老朽化危険空家の対策（特定空家等の認定と措置）

##### ■空家所有者の特定

所有者の特定のため、権利調査（相続人調査）を確実に行います。

##### ■特定空家等の認定

第三者に危害を加えるおそれのある空家等については、空家等対策審議会の審議を踏まえ、空家法第2条第2項の規定に基づき特定空家等に認定します。

##### ■非木造空家の取り扱い

今後、非木造の空家についても、特定空家等の認定を行えるよう判定基準を定めていきます。

##### ■特定空家等の認定後の措置（税制措置を含む）

特定空家等の所有者に対し、空家法に基づき、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よう助言又は指導を行い、所有者等自らの意思による改善を促します。

また、助言又は指導を行った特定空家等が改善されないと認めるときは、勧告、命令、代執行の措置を講じます。

#### ③空家等に関する多様な対応

##### ■建築基準法など他法令に基づく措置

管理不全な空家等については、空家法に限らず、関係する法令の目的を踏まえ、事案ごとに適応する法令を選択し、適切に対応します。



兵庫県発行「空き家発生予防の手引き」より

# 基本施策

## 基本目標 3 空家に関する相談体制の構築

### ①不動産に関わる団体等との相談体制の構築

- 空家の課題に総合的に対応できる相談体制の構築  
不動産に関わる団体等と連携（協定）し、ワンストップで対応できる総合的な相談体制を構築します。
- 空家に関する相談会の開催  
不動産に関わる団体等と連携し、空家の様々な課題に対応できる相談会を開催します。  
相談会は、定期開催を目指すとともに、対象を空家の所有者に限定せず、空家に対する啓発や意識付けの機会としても活用します。
- 空家等コーディネーターの育成  
空家等の適正管理、利活用について企画・運営できる人材を育成するとともに、空家を活用して、空家情報を発信する拠点づくりに取り組みます。

## 基本目標 4 空家の利活用の促進

### ①空家バンクの活用促進

- 空家バンクの充実による利活用の促進  
空家バンクに登録している物件を対象とした市独自の加東市空家等家財処分支援事業補助金を周知しながら、物件登録を積極的に進め、空家バンクの充実に図ります。
- 空家バンクの新たな運営  
利用希望者の様々なニーズに対応するとともに、空家の流通を促進し、売買や賃貸などの多様な利活用に取り組みます。
- 利活用促進の新たな補助制度の検討  
空家リフォームやインスペクション（建物検査）などについて費用の一部を補助する新たな支援制度の導入を検討します。

### ②様々な施策等による利活用の促進

- 国の補助制度の活用検討  
空家を情報発信の拠点や空家相談窓口として活用できる国の補助制度など、空家を有効に利活用できる補助制度の把握に努め、その活用を検討します。
- 空き家活用支援事業の活用  
利用者の選択肢を広げ、空家を様々な用途に活用できるよう補助メニューを検討します。
- 農地付空家の対策  
空家の所有者が所有する農地も対象とした事例を調査・研究するとともに、市農業委員会等と連携し、課題解決に取り組みます。

## 基本目標 5 空家に関する新しい施策の推進

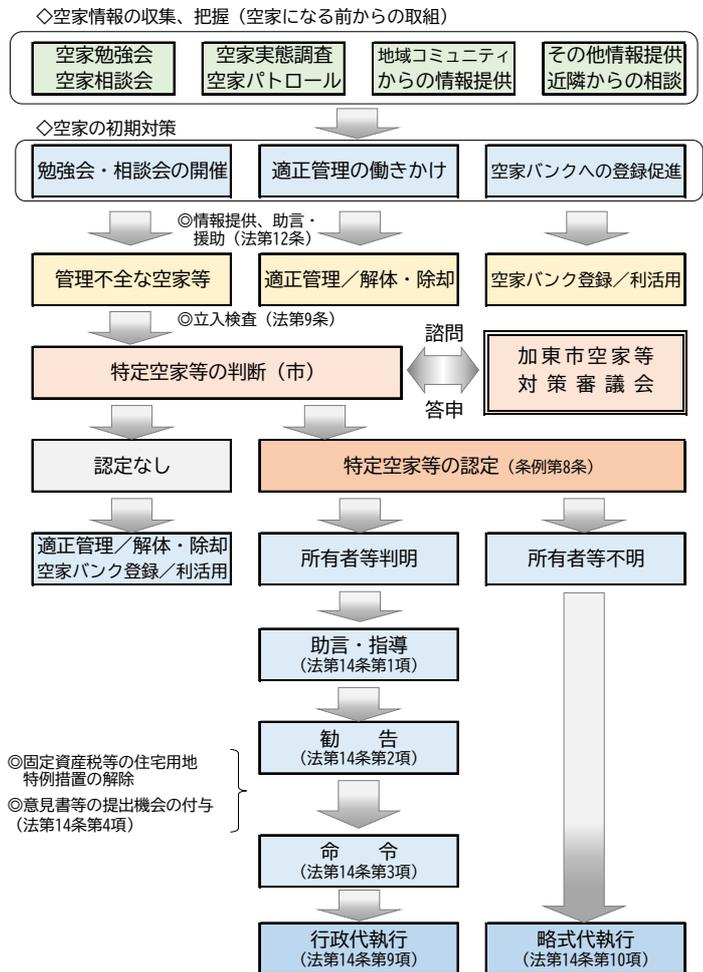
### ①特区制度の導入検討及び特別指定区域制度の活用等

- 空家活用促進特別区域（特区）制度の導入検討  
今後、特区に指定すべき地域の有無や地域の意向、制度の効果などを見極めながら、制度の導入について検討します。
- 特別指定区域制度の活用等  
地域の活力維持の観点から、増加する空家や空地の利活用についての効果的な制度として、引き続きその活用に取り組みます。

### ②財産管理人制度の活用などの新たな対策の実施

- 財産管理人制度等の活用  
所有者の所在が不明または相続人不在の空家については、財産管理人制度を活用し、必要な措置を適切に講じるよう努めます。  
また、社会情勢の変化に伴い所有者不明土地が増加している状況に対し、必要な措置を講じるよう努めます。

### ■空家対策の取り組みフロー



※法とは、空家等対策の促進に関する特別措置法を示す。  
※条例とは、加東市空家等の適切な管理に関する条例を示す。

# 基本理念

**基本理念** 空家等の適正管理、利活用の促進による  
安全・安心・快適なまちづくり

前計画の成果や課題、空家の現状、社会情勢などを踏まえ、今後の空家等の適正管理、利活用の促進については、その所有者等が自己の責任において空家を適切に管理することを前提とした上で、市民・地域、事業者、行政が連携し、誰もが住み続けたいと思えるまちの実現に向けて、基本理念を定め、様々な取組を進めます。

基本理念

基本目標

推進施策

空家等の適正管理、利活用の促進による安全・安心・快適なまちづくり

【基本目標1】  
管理不全な  
空家等の発生予防

①空家になる前からの取組の推進

②空家所有者等に対する空家の適正管理の働きかけ

【基本目標2】  
管理不全な  
空家等の対策

①空家の情報収集と初期対策

②老朽危険空家の対策（特定空家等の認定と措置）

③空家等に関する多様な対応

【基本目標3】  
空家に関する  
相談体制の構築

①不動産に関わる団体等との相談体制の構築

【基本目標4】  
空家の利活用の  
促進

①空家バンクの活用促進

②様々な施策等による利活用の促進

【基本目標5】  
空家に関する  
新しい施策の推進

①特区制度の導入検討及び特別指定区域制度の活用等

②財産管理人制度の活用などの新たな対策の実施