

加東市空家等対策計画（案）



平成 年 月

目 次

【第1章 計画の概要】	1
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家等の種類	2
5 計画の期間	2
【第2章 空家等の現状と課題】	3
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等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家等について	14
4 空家等の課題・問題について	15
【第3章 空家等対策の基本的な方針】	17
1 目的	17
2 基本理念	17
3 基本方針	17
【第4章 空家等への対策】	18
1 空家等の発生の抑制	21
2 管理不全な空家等の防止・解消	22
3 空家等の有効活用	30
4 推進体制の構築	34





第1章 計画の概要

1 計画の背景

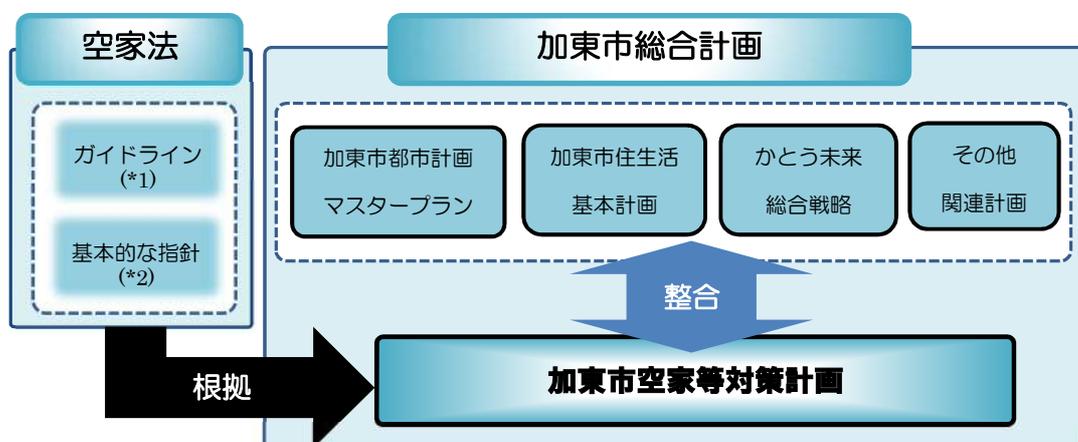
近年、人口減少、少子高齢化、家族形態や社会ニーズの変化により、空家が増加しています。空家の増加は、火災の危険性、倒壊のおそれ、公衆衛生や景観の悪化など多岐に渡る問題につながります。

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、空家等の所有者又は管理者（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、市内全域の空家の現地調査「加東市空家活用実態調査（以下「実態調査」という。）」を実施し、市内の空家の状況を確認し、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、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、加東市空家等対策計画（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てします。



(*1) 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）

(*2) 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家等の種類

<空家法第6条第2項第1号>

本計画において対象とする空家等は、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
- 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家等も存在することから、平成30（2018）年度から平成34（2022）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。

計画の見直し作業

年度	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	H37 (2025)
----	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

計画期間（5年間）

次期計画期間



第2章 空家等の現状と課題

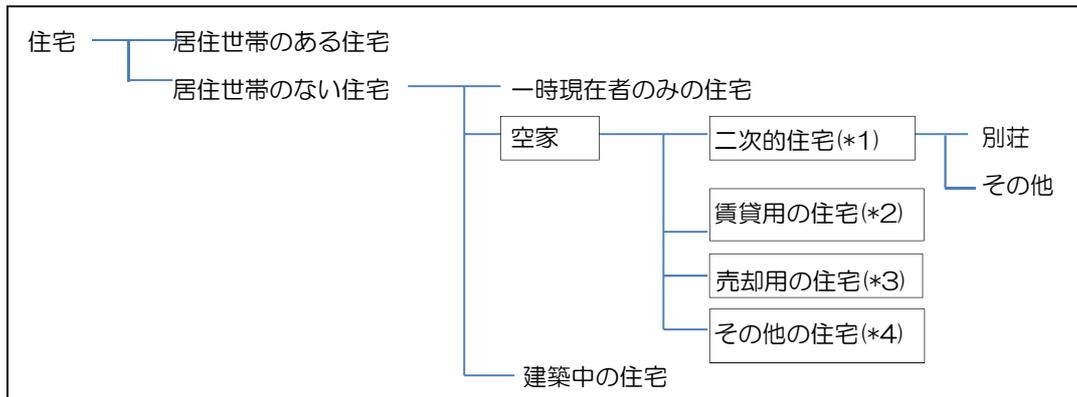
1 住宅・土地統計調査から見る現状

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。

注) 各種推定値 : 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)

一用語の解説 住宅一



(*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

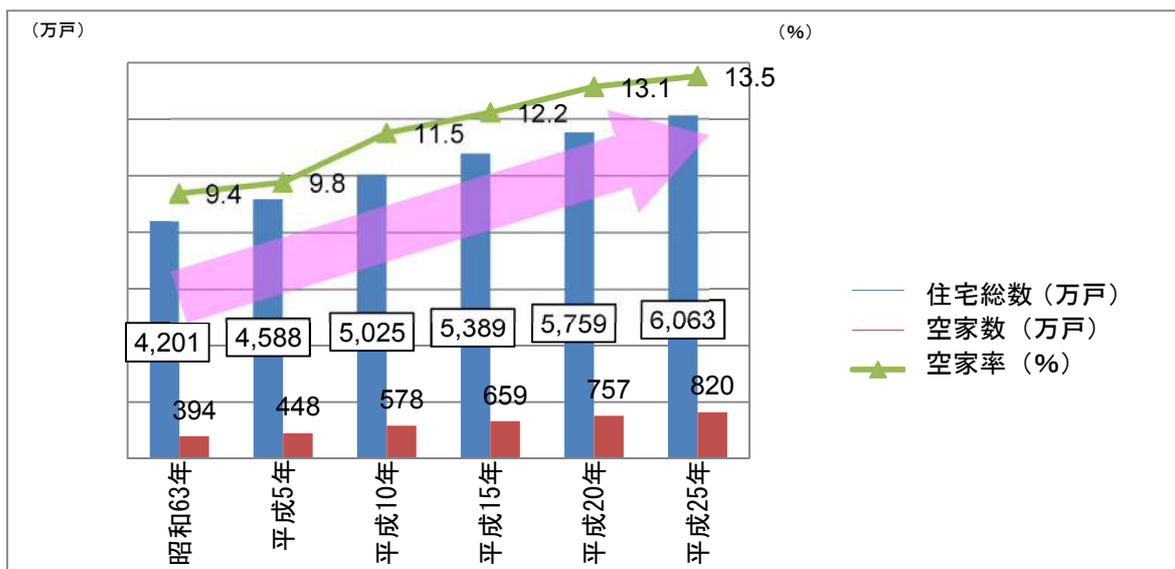
(*3) 売却用の住宅 : 新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

(*4) その他の住宅 : 上記以外の方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、空家数及び空家率の推移—



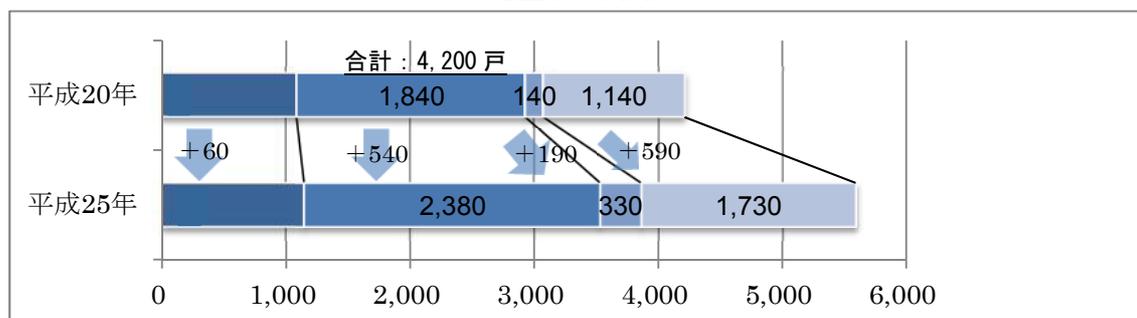
出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

(2)加東市の空家

本市でも空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」に分類される空家は、活用の予定がないまま放置されている空家であり、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、空家の活用や除去といった対策を重点的に取り組む必要があります。

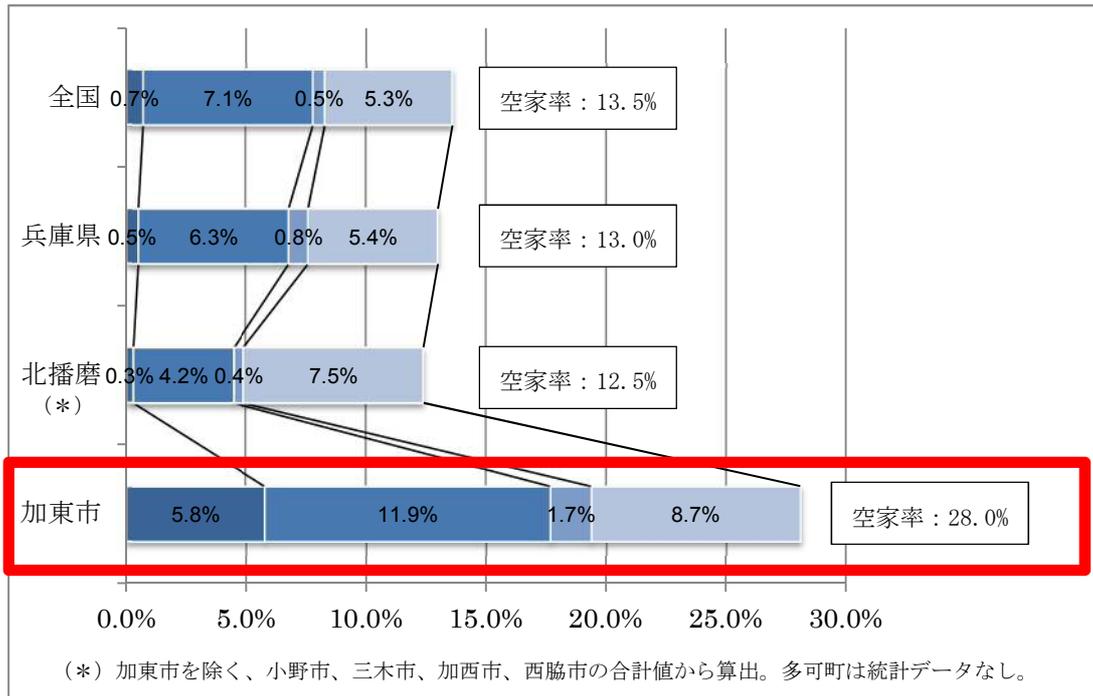
—市内空家の動向—



出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

注）端数処理の関係上合計値が合致しない場合があります。

—種類別空家率の比較—



出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

【単位：戸／％】

	総戸数	空家総戸数	二次的住宅		賃貸用の住宅		売却用の住宅		その他の住宅		
			空家率	率	率	率	率	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

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

注）端数処理関係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等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、本市全域の空家の実態を把握し、今後の空家の利活用並びに対策に活用する基礎資料とするため、空家の所有者等を特定するとともに、所有者等の空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

戸建て住宅（別荘を含む）、店舗（兼用住宅含む）、工場。なお、共同住宅及び長屋は除く。ただし全室空き室となっている建築物は含む。

2 調査区域

市内全域の空家

3 調査期間

平成28年8月23日から平成29年3月24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件を本市の空家件数とします。

<空家の状況>

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。（以下「ランク」という。）

また、その中で、第三者に危険を与える可能性がある判断された空家は68件という結果になりました。

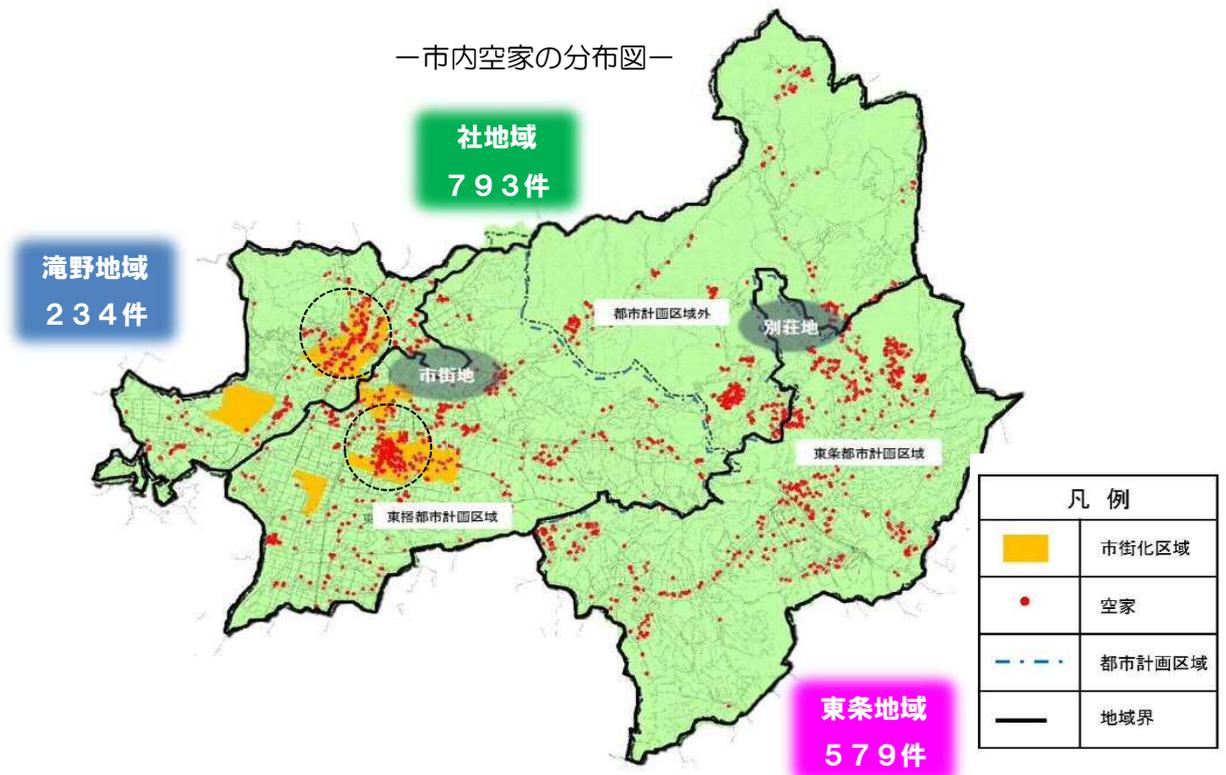
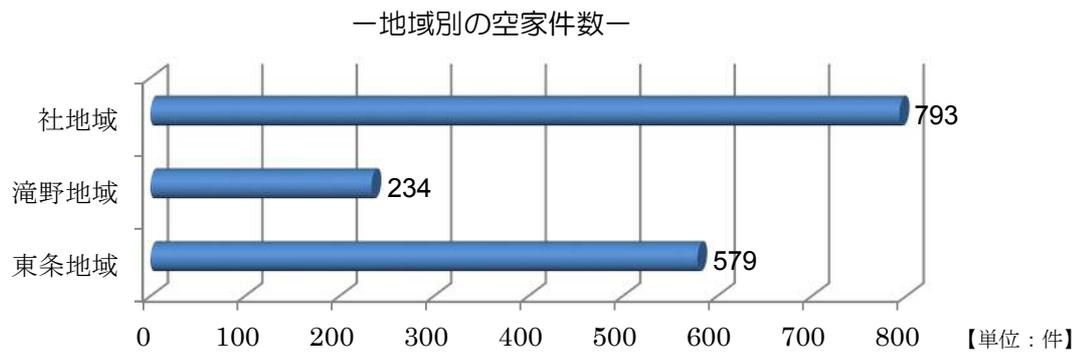
ランク	判定内容	件数	割合
A	管理に問題なく、現況のまま利用可能	650件	40.5%
B	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	524件	32.6%

C	倒壊の可能性はないが、現況のままでの利用は困難	320件	19.9%
D	倒壊の可能性があり、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%
うち第三者に危険を与える可能性有り		68件	4.2%

<地域別の空家の状況>

市内の空家を社・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（二次的住宅の集落地）に多く集中していることがわかります。



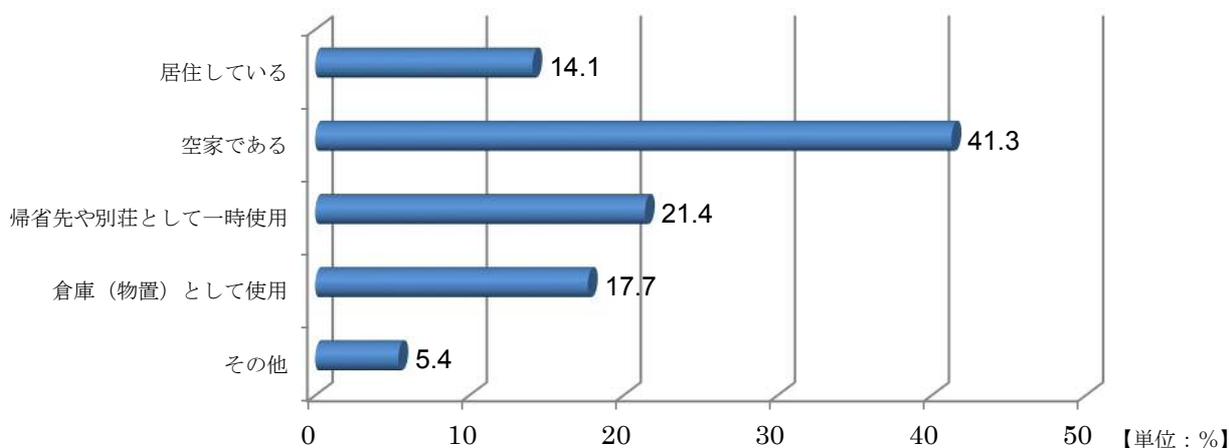
(2)利用意向調査

空家の調査を踏まえ、空家の所有者等に対し当該空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

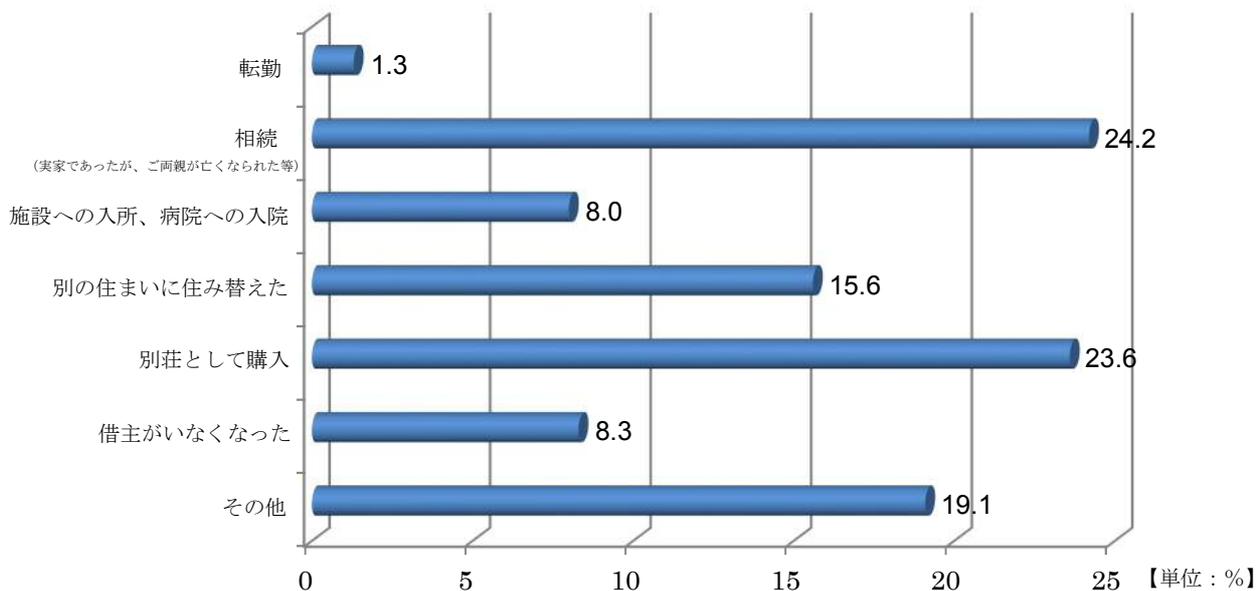
<次の問いは、アンケート結果を抜粋しています。>

問1 建物は、現在どのような使われ方をされていますか。



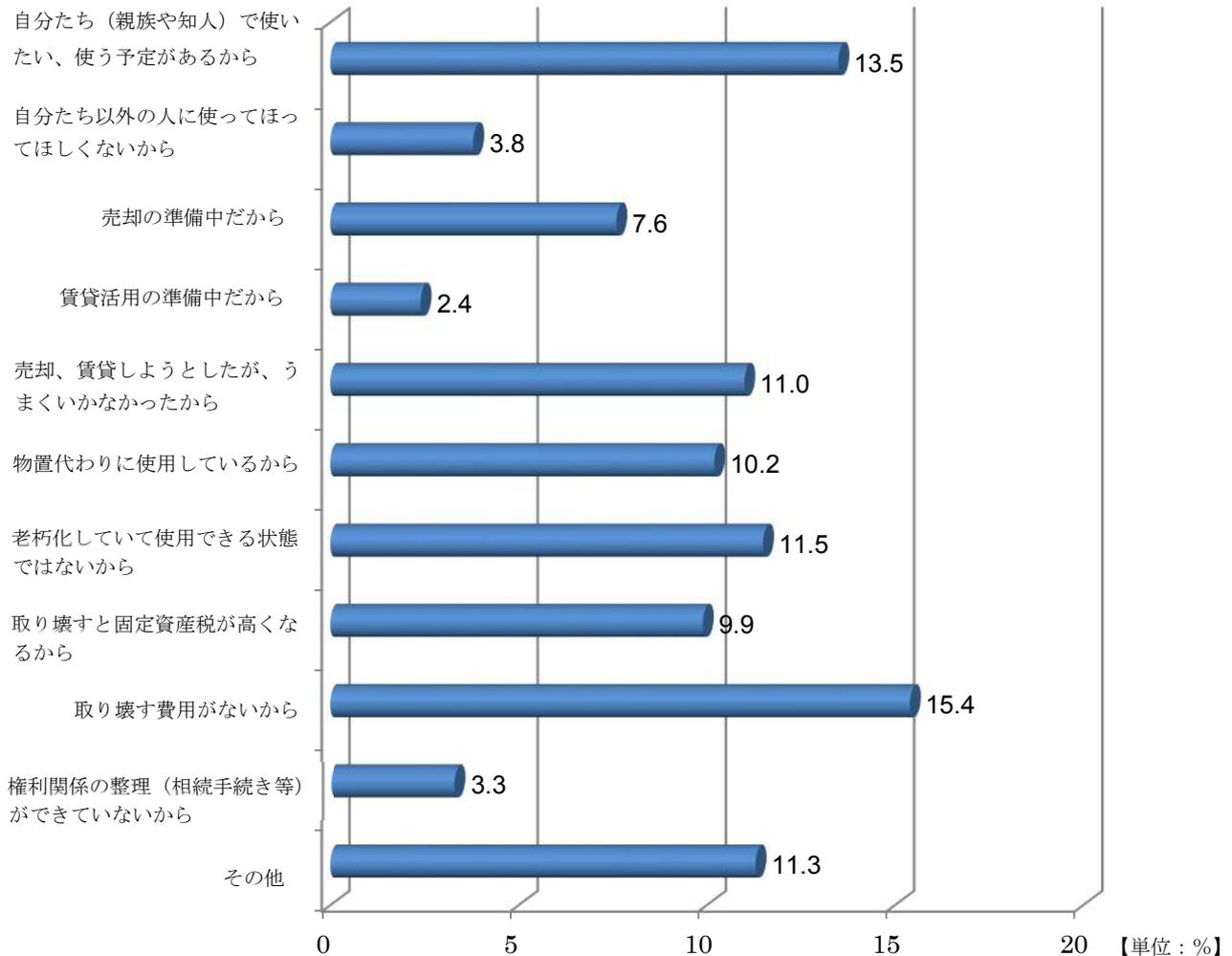
「空家」が41.3%と最も多く、次いで「帰省先や別荘として一時使用」が21.4%となっています。

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、相続によって空家になったものが24.2%、別荘として購入した（その結果空家と判定された）ものが23.6%となっています。

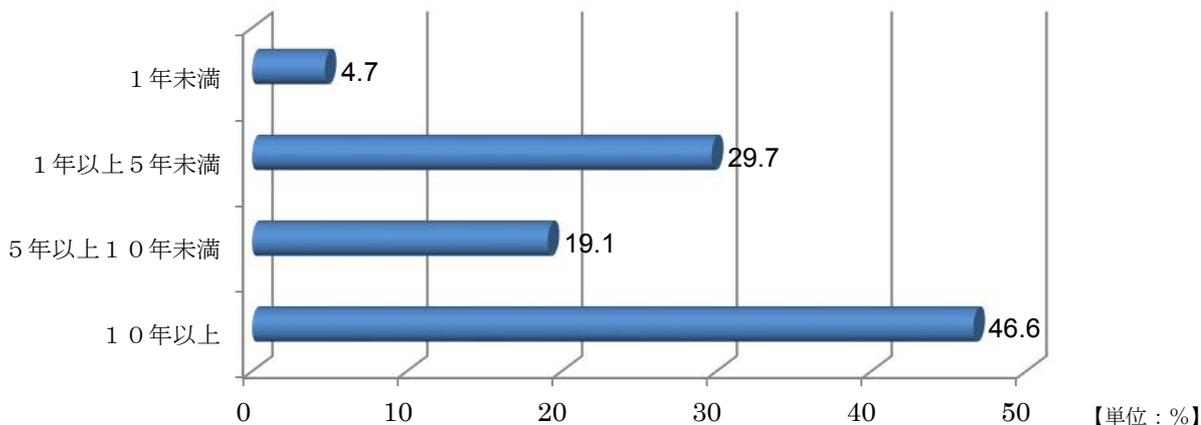
問3 空家のままにしている理由は何ですか。（複数回答あり。）



空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。

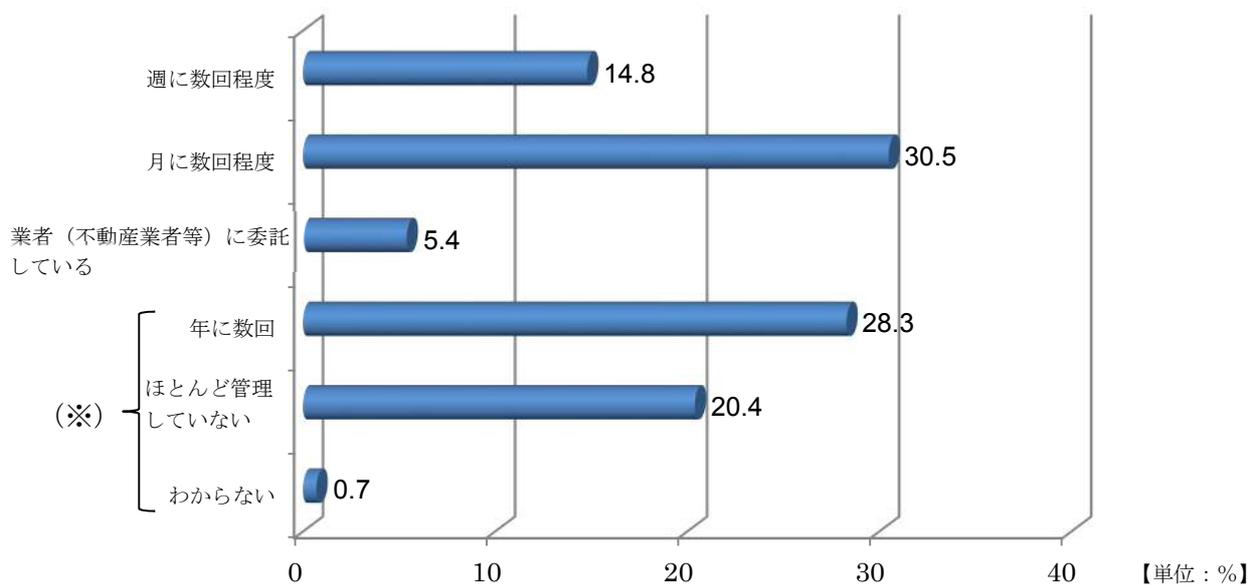
一方、「売却、賃貸しようとしたが、うまくいかなかったから」が11.0%となっており、空家を取り壊さず活用する、運用しようとするといった意識もあることがうかがえます。

問4 どれぐらいの期間、空家状態が続いていますか？



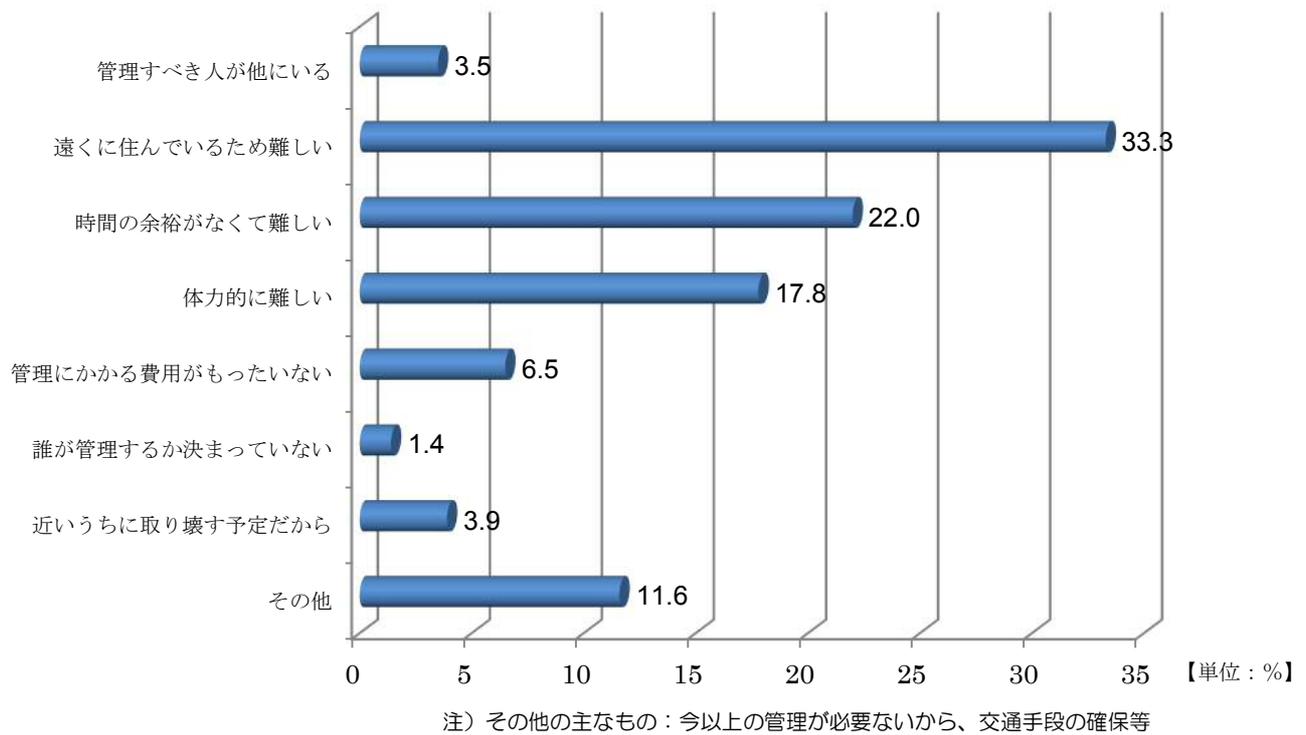
空家状態の続いている期間として10年以上が46.6%と突出して多く、続いて1年以上5年未満が29.7%、5年以上10年未満が19.1%と、空家の多くが継続して空家状態が続いていることがうかがえます。

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



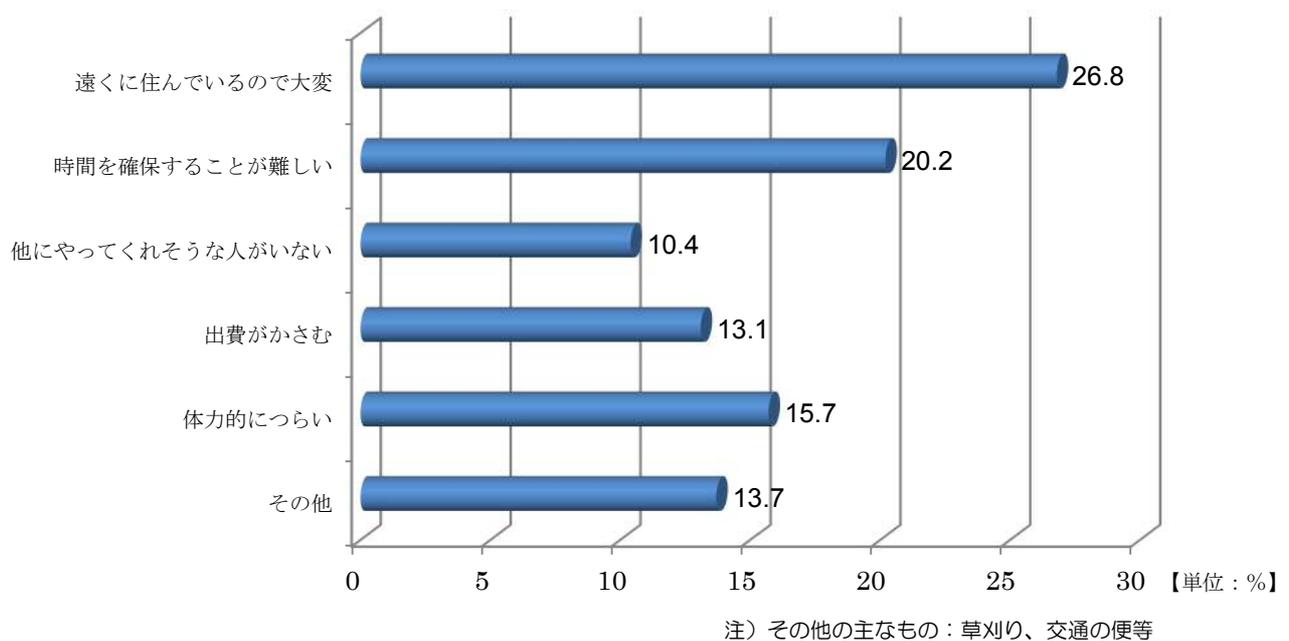
「年に数回程度」「ほとんど管理していない」「わからない」という管理頻度の低い方が49.4%を占めており、管理がいき届いていない傾向がうかがえます。

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)



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。)



「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。
- 将来的に空家バンクを利用するかもしれない。
- 空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

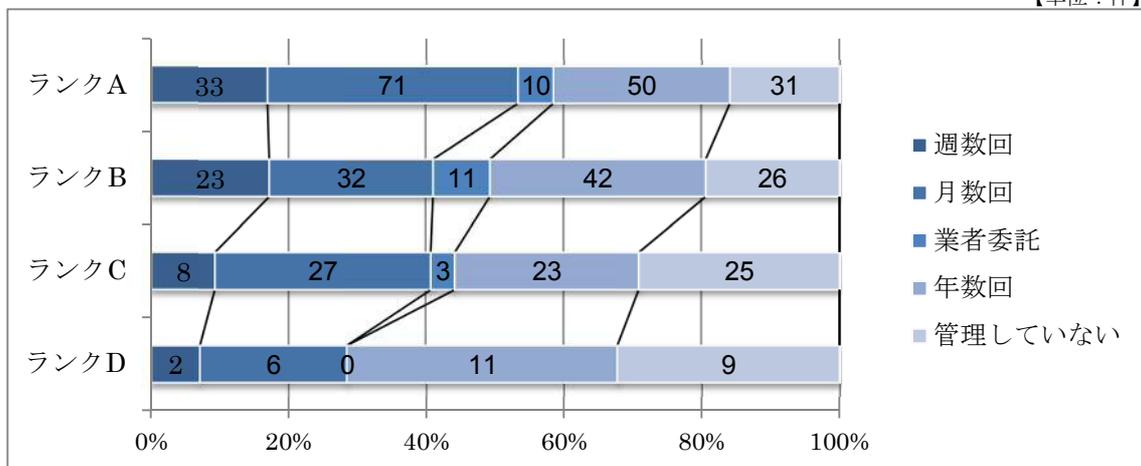
(3)空家の管理頻度と建物の状況について

実態調査及び利用意向調査の結果から、空家の「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、所有者等による適正管理が重要であることが分かります。

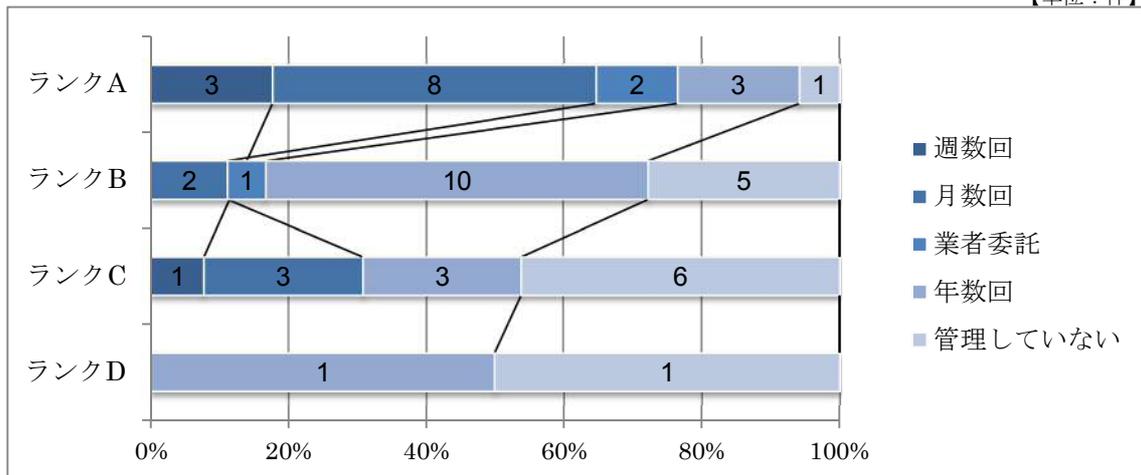
－「管理状況」と「ランク」－

【単位：件】



－別荘における「管理状況」と「ランク」－

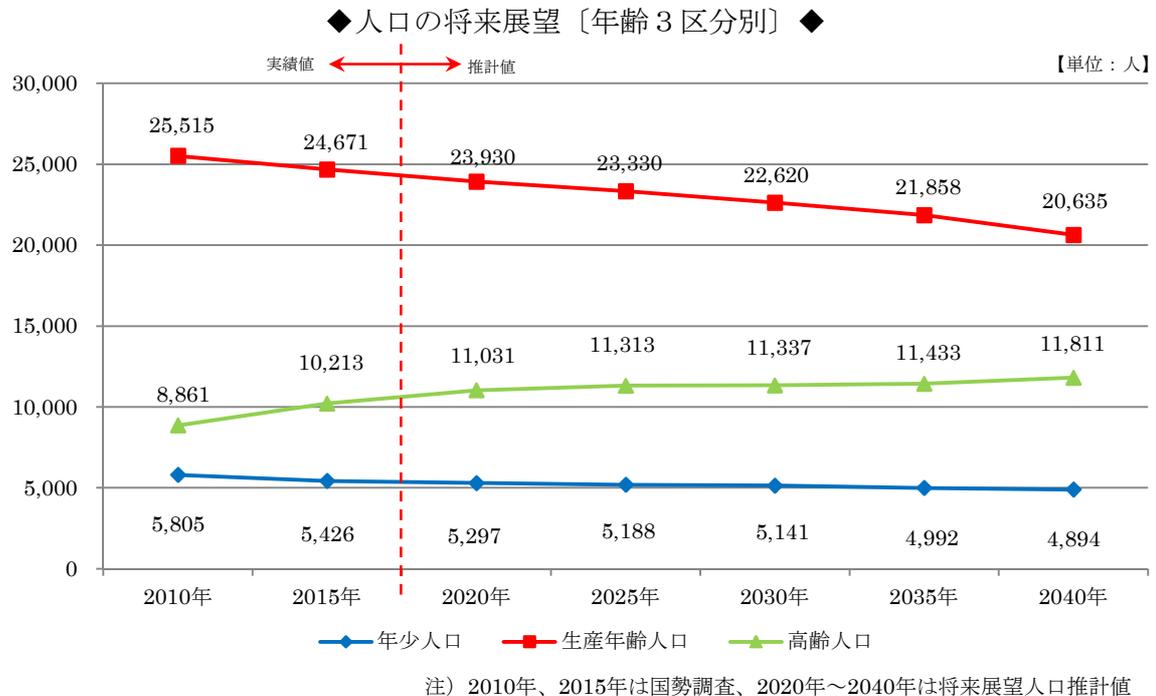
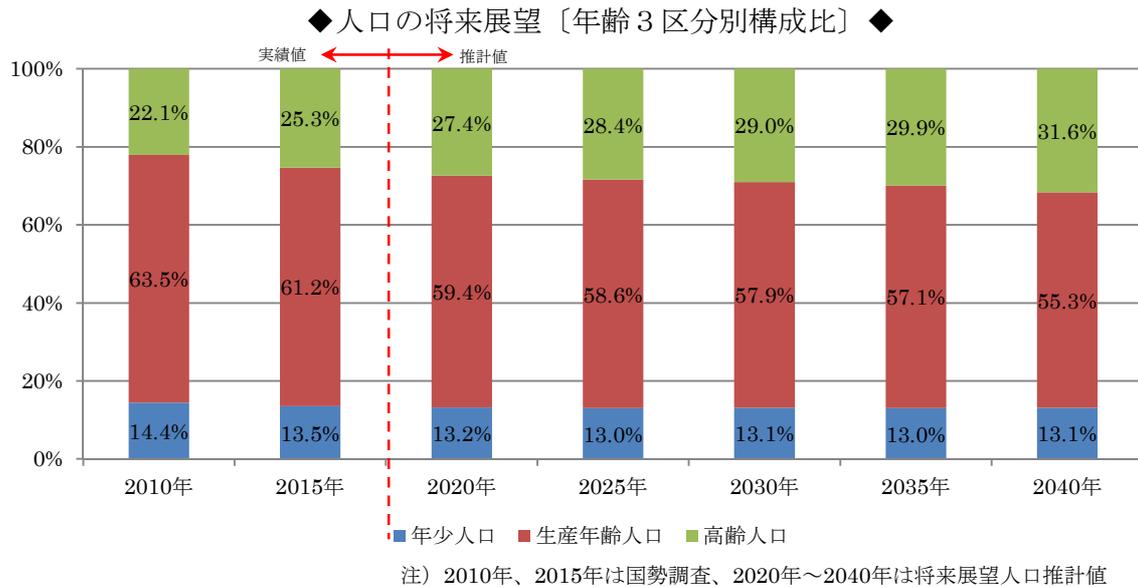
【単位：件】



3 今後の加東市における空家等について

全国的な少子高齢化の波は本市にも押し寄せ、加東市人口ビジョンでは、2040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、本市においても空家等が増加していくことが予想されます。

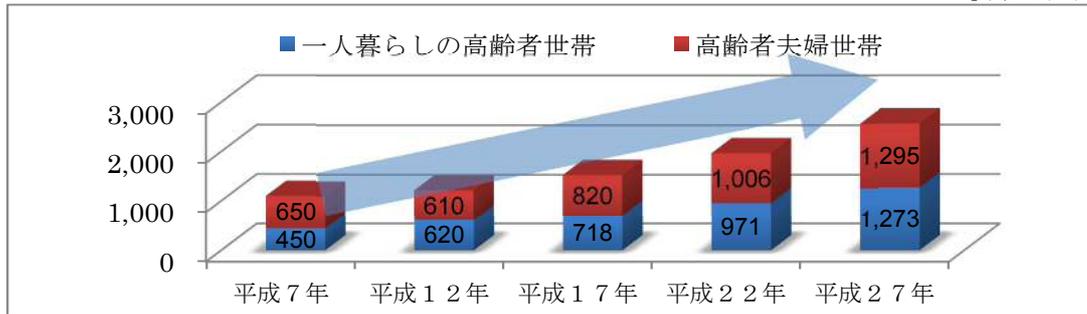


資料：加東市人口ビジョン

注) 小数点第2位以下を四捨五入して算出

—本市における高齢者世帯の推移—

【単位：世帯】



出典：国勢調査（総務省統計局）

4 空家等の課題・問題について

空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、空家等の現状や、アンケート結果を踏まえ、「空家等に関する課題」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。

空家等に関する課題

相続を契機とした空家等の増加

空家等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箇所の修繕、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

空家等所有者等のリスクの認識不足

空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等が多く、空家等の危険建物化、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

空家等の管理が、遠方に居住している場合や高齢でできない所有者等もおられ、適正管理に関するノウハウがない方、空家管理代行業務や空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、固定資産税等における住宅用地の特例が除外されることを知られていない可能性もあります。

空家等に至る個別事情

空家等に至った経緯や所有者等の空家等への愛着等、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 空家等対策の基本的な方針

1 目的

本市における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、住宅・土地統計調査や実態調査の結果等を踏まえ、空家等対策の推進を図ることにより、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 基本方針

<空家法第6条第2項第1号>

- ◆ 空家等は、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切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、自ら空家等の管理を行うこと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家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については、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 空家等への対策

少子高齢化や過疎化が急速に進む昨今、空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、本市における空家等に対する課題の対策を、空家法に基づく基本方針を踏まえ、「発生抑制」、「管理不全な空家等の防止・解消」、「空家等の有効活用」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。

空家等に対する対策

対策1

空家等の発生の抑制

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家等の発生を抑制します。

対策2

管理不全な空家等の防止・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家等の防止・解消に努めます。

対策3

空家等の有効活用

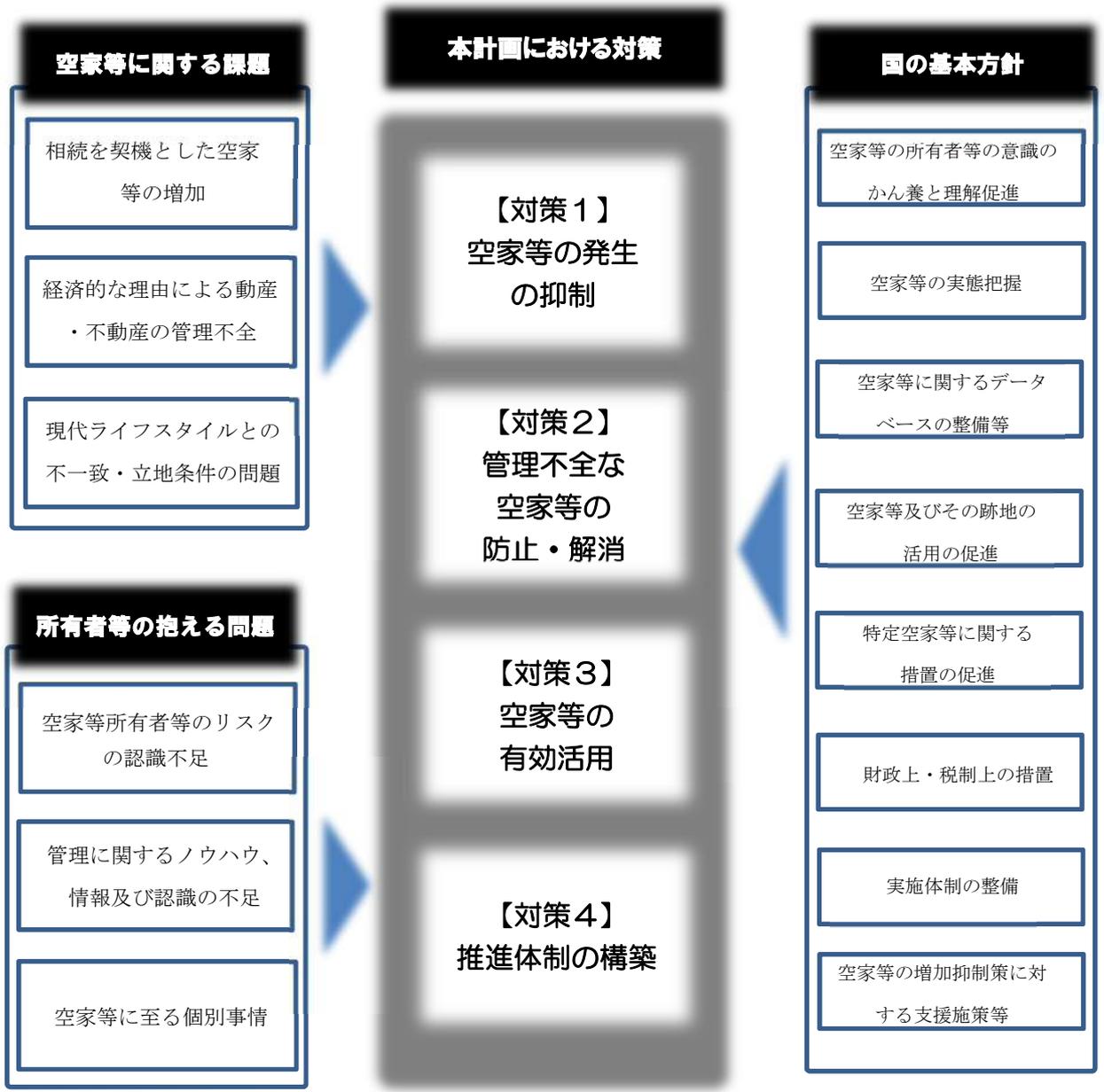
空家、空き店舗等を地域の資源として積極的に有効活用することで、住みやすく活力に満ちたまちの構築を図ります。

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、空家等に関する実態把握に努め、情報の更新を行い、関係機関との連携と推進体制の構築を図ります。

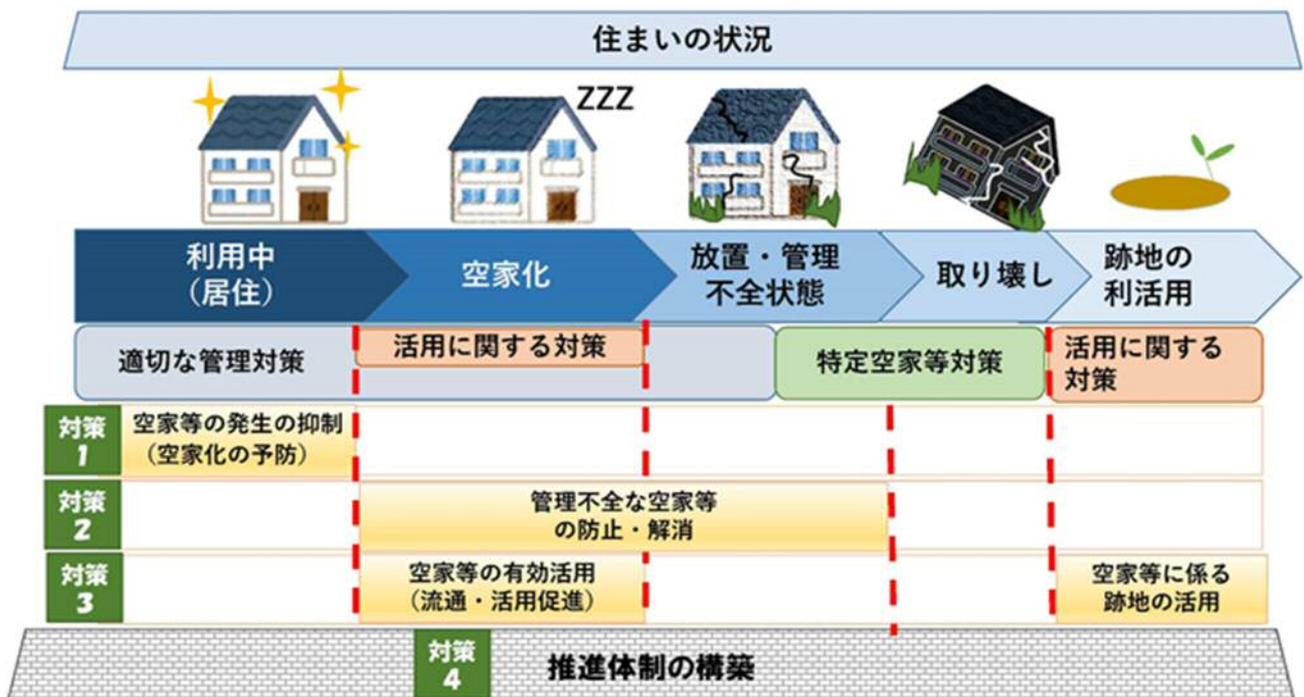
空家等の課題と対策の相関図



空家等の段階に応じた対策

空家等が発生し、放置される要因は様々であり、そこから生じる課題は居住時から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。空家等対策を行っていくためには、それぞれの段階や状況に応じた効果的な対策が必要であることから、その方向性を示したうえで施策を実施していきます。

住まいの状況の各段階に応じた対策



本市においても人口減少・少子高齢化等の進行を考慮すると、空家等は今後も増加することが見込まれることから、新たな空家等の発生を抑制することが重要となります。

(1) 所有者等への働きかけ

空家等については、その所有者等が自己の責任において適切に管理することが前提となります。そのため、空家等になる前に、ホームページや市広報等を利用し建物所有者等への意識啓発を行い、自らの予防意識を高めることが必要です。

① 予防意識の啓発

空家等がもたらす問題や適切な管理について市広報やチラシの配布、ホームページへの掲載等により情報提供を行い、所有者等をはじめ地域への予防意識の啓発に努めます。また、固定資産税等の納税通知書と併せて文書を発送し、所有者等に対し適正管理の必要性を周知することに努めます。

② 相続対策の推進

相続に係る登記の放置は、時間の経過とともに権利関係がより複雑、より不明確になるなど、所有者等の特定が困難になります。所有者等が存命中に住まいを次代へ引き継いでいくことの必要性について、市広報や相談窓口等を利用して、早い段階での相続対策を促します。

③ 良質な住宅の維持

住宅の耐震化支援制度や住宅改修助成制度について情報発信を行い、良質な住宅の維持を図ることにより空家化の予防につなげます。

住宅の断熱化やバリアフリー化、耐震化に資するリフォーム工事への助成事業など既存事業の活用を促進します。

- 加東市住宅耐震改修促進事業補助金、加東市住宅耐震化建替事業補助金、加東市ユニバーサルモデル施設等改修費補助金
- 加東市人生80年いきいき住宅助成事業など

(2) 地域コミュニティの推進による空家化の予防

地域住民による地域住民のためのコミュニティを形成・増進することで、地域愛、ふるさと加東を想う気持ちを醸成し、住み続けたいと思える環境を整えることで空家化の予防につなげます。

空家等が長期間放置され管理が適切に行われなければ、倒壊等による人の生命、身体又は財産に係る被害や周辺生活環境の保全が保たれない等支障を来たすおそれがあります。地域の安全・安心を確保し、良好な生活環境を維持するために、管理不全な空家等の防止、そして改善に向けた取組を地域と連携して進めます。

(1) 管理不全な空家等の防止

空家等となっても、適切な維持管理が行われていれば問題となることはなく、その後の活用にもつながるため、所有者等としての当事者意識を育む取組や維持管理方法に関する情報提供により適切な管理を促します。

① 所有者等の意識のかん養

市広報やチラシの配布、ホームページへの掲載等により、空家等の適切な管理について情報発信を行い、所有者等へ意識のかん養を図り、管理不全な空家等の発生を防止します。

② 管理不全な空家等の早期対応

管理不全な空家等の早期発見に努め、特定空家等に認定される前段階において、注意喚起を行います。また、空家等が抱える問題は、他分野にかかわる内容が多いため、各関係部署が所掌する法令等と連携した対応を図ります。

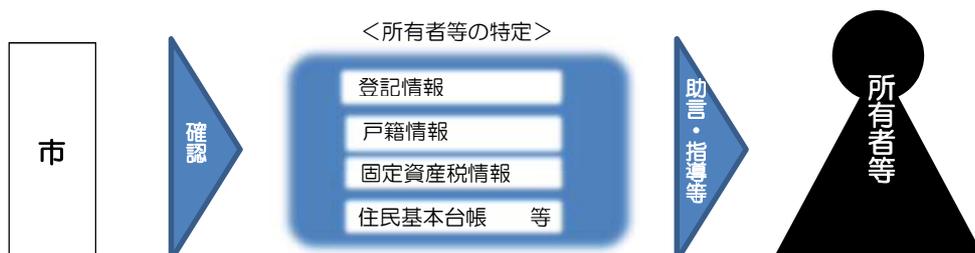
③ 各種情報提供及び相談窓口の明確化

空家等の所有者等に対し、空家等の活用制度や適正管理に関する情報提供を行うとともに、空家等の相談窓口を明確化します。

(2) 空家等の所有者等の特定

<空家法第10条第1項>

空家等の管理は、所有者等の責務であるため、市が把握した空家等について、所有者等を特定し、当該空家等を適切に管理していただくように働きかける（助言・指導）必要があります。所有者等の特定には、登記情報、戸籍情報、固定資産税情報や住民基本台帳等情報の確認を行い、住民基本台帳等の情報により所有者等が死亡している場合は、戸籍情報等により相続調査を行います。



(3) 特定空家等の認定

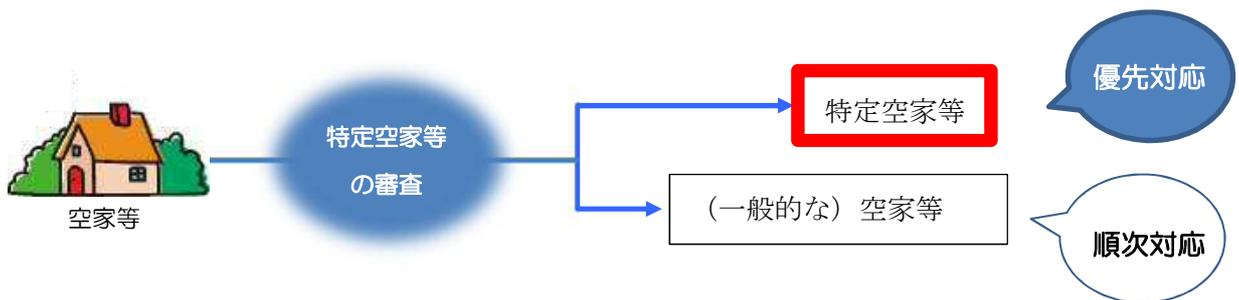
(3-1) 特定空家等とは

空家等のうち、「特定空家等」に該当する状態について、空家法第2条第2項において次のとおり定義されています。

- 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
- 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

特定空家等に認定されれば、空家法に基づき、その所有者等に対し、助言、指導、勧告、命令の措置を講じることができます。また、固定資産税等における住宅用地特例の対象から除外されます。

市内に点在する空家等のうち、特定空家等については危険性や悪影響が大きいことから優先的に対応していくこととします。



(3-2) 特定空家等の認定方針

特定空家等の認定については、次の事項に留意し、総合的に判断します。

なお、特定空家等への認定は、空家等所有者等への不利益が大きく、個人的財産への介入的側面も有することから、当該空家等の立地状況や地域特性等も考慮し、学識経験者や地域の代表、行政機関職員からなる「空家等対策審議会」の意見を踏まえ、認定することとします。

<特定空家等の認定方針>

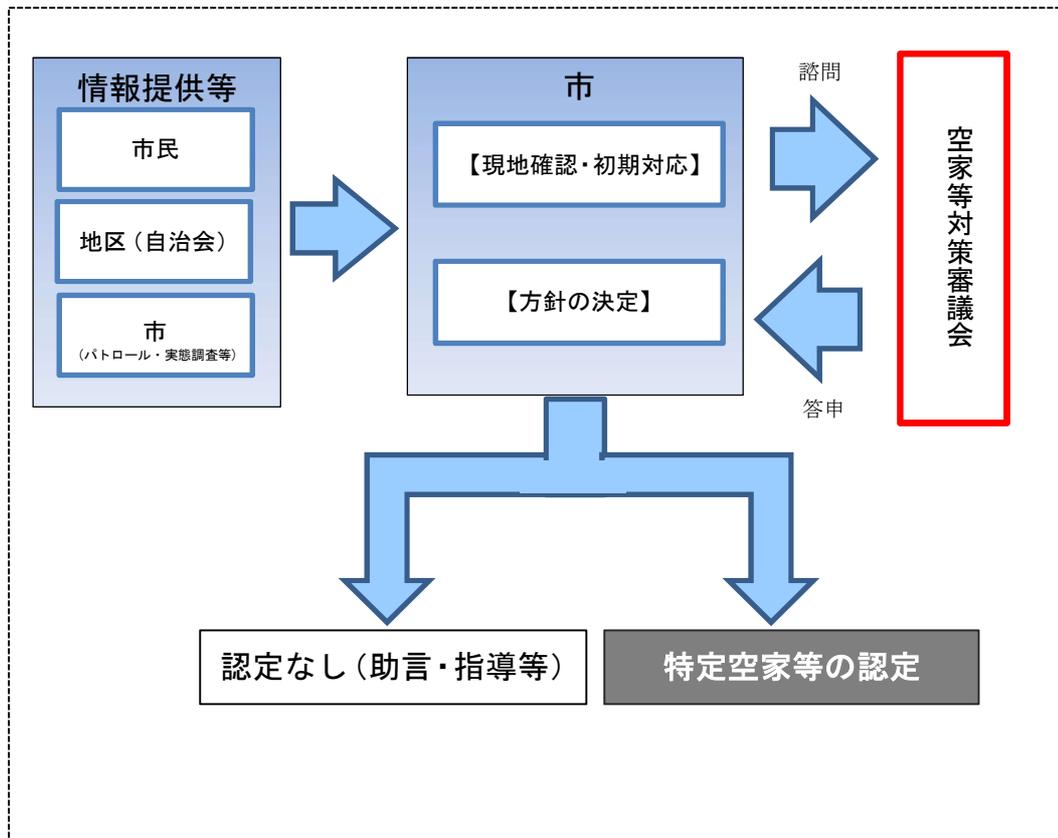
- ①周辺の建築物や通行人等に対し、悪影響や危険等を現にもたらしている、又はそのおそれがあるか否か

- ②悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か

(3-3) 特定空家等の認定方法

特定空家等へは、市民、地区（自治会）からの情報連携や市（パトロールや実態調査等）によって確認された空家等について、次のフローのとおり「空家等対策審議会」の意見を踏まえ、市が認定します。

○特定空家等の認定フロー



(3-4) 特定空家等の認定基準

特定空家等の認定に際しては、空家等の、①倒壊等による第三者への危険性のある保安基準（以下「保安基準」という。）と、②衛生、景観、その他生活環境に係る基準（以下「生活環境基準」という。）の2つの認定基準を用い、認定候補を決定し、特定空家等の認定フローに沿って認定することとします。

① 保安基準

この基準では、次のとおり住宅の「不良度判定」と「危険度判定」を用いることとします。不良度判定において100点以上かつ危険度判定でAランクに該当する場合、特定空家等の認定候補とします。



●不良度判定

本市では、空家等の調査の際に、「空き家再生等推進事業」における不良度判定基準を用いて、空家等の不良度判定を行い、次の判定の合計点数が100点以上の空家等に対して危険度判定を行います。

●不良度判定

不良度判定		設定区分		評定項目	評定内容	配点	結果	最高点
1	構造一般の程度	①基礎	イ	構造体力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45	
			ロ	構造体力上主要な部分である基礎がないもの	20			
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの		25			
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100		
			ロ	基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、または破損しているもの、土台又は柱の敷け所に腐朽又は破損がある等大修理を要するもの	50			
			ハ	基礎、土台、柱又ははりの腐朽、損傷又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100			
		④外壁	イ	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15			
			ロ	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の著しく露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25			
		⑤屋根	イ	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15			
			ロ	屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25			
ハ	屋根が著しく変形したもの（穴を生じている、くずれている等）	50						
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30		
			ロ	延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20			
		⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかわれているもの		10			
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの		10		10	
※ 一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、当該評定内容に応ずる各評点のうち、最も高い評点とする。						合計		

●危険度判定

- ・上記の不良度判定で合計点数が100点以上となった空家等のうち、次の判定がAランクの空家等を特定空家等の認定候補とします。
- ・判定に当たっては、道路及び隣地境界線からの離隔や建物倒壊等による第三者への危険性を鑑み、総合的に判断します。

危険度判定	Aランク	Bランク	Cランク
第三者への危険性	高	中（要経過観察）	低

② 生活環境基準

この基準では、次のとおり住宅の「衛生、景観、その他生活環境に係る判定（以下「生活環境判定」という。）」と「影響度判定」を用いることとします。生活環境判定の各項目において、1つでもAランクに該当する評価内容があり、影響度判定においてもAランクに該当する場合、特定空家等の認定候補とします。



●生活環境判定

次の評価内容における各項目において、1つでもAランクに該当する空家等に対して、影響度判定を行います。

●生活環境判定

衛生、景観、その他生活環境に係る判定					
設定区分	評価内容	Aランク	Bランク	Cランク	
1	衛生	吹付け石綿等が飛散し暴露している、又はその可能性が高い	著しい	有り	無し
		浄化槽等の衛生設備の放置や破損による汚物の流出、臭気の発生	著しい	有り	無し
		排水等の流出による臭気の発生	著しい	有り	無し
		ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生	著しい	有り	無し
		ハエ、蚊等の害虫やネズミ等の動物の大量発生	著しい	有り	無し
2	景観	既存の景観に関するルールに著しく適合しない	著しい	有り	無し
		汚物、落書きや多数の窓ガラスが割れている等周囲の景観と著しく不調和	著しい	有り	無し
3	その他生活環境	立木の腐朽、倒壊等により近隣の道路や家屋の敷地等に大量に散らばっている	著しい	有り	無し
		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	著しい	有り	無し
		害虫や動物等による騒音、ふん尿その他の汚物等の放置により悪臭が発生	著しい	有り	無し
		住みつけた害虫や動物が周辺の土地・家屋に侵入している	著しい	有り	無し
		シロアリが大量に発生し、近隣の家屋等に飛散している	著しい	有り	無し
	門扉が施錠されていない、窓ガラスが大量に割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	著しい	有り	無し	

●影響度判定

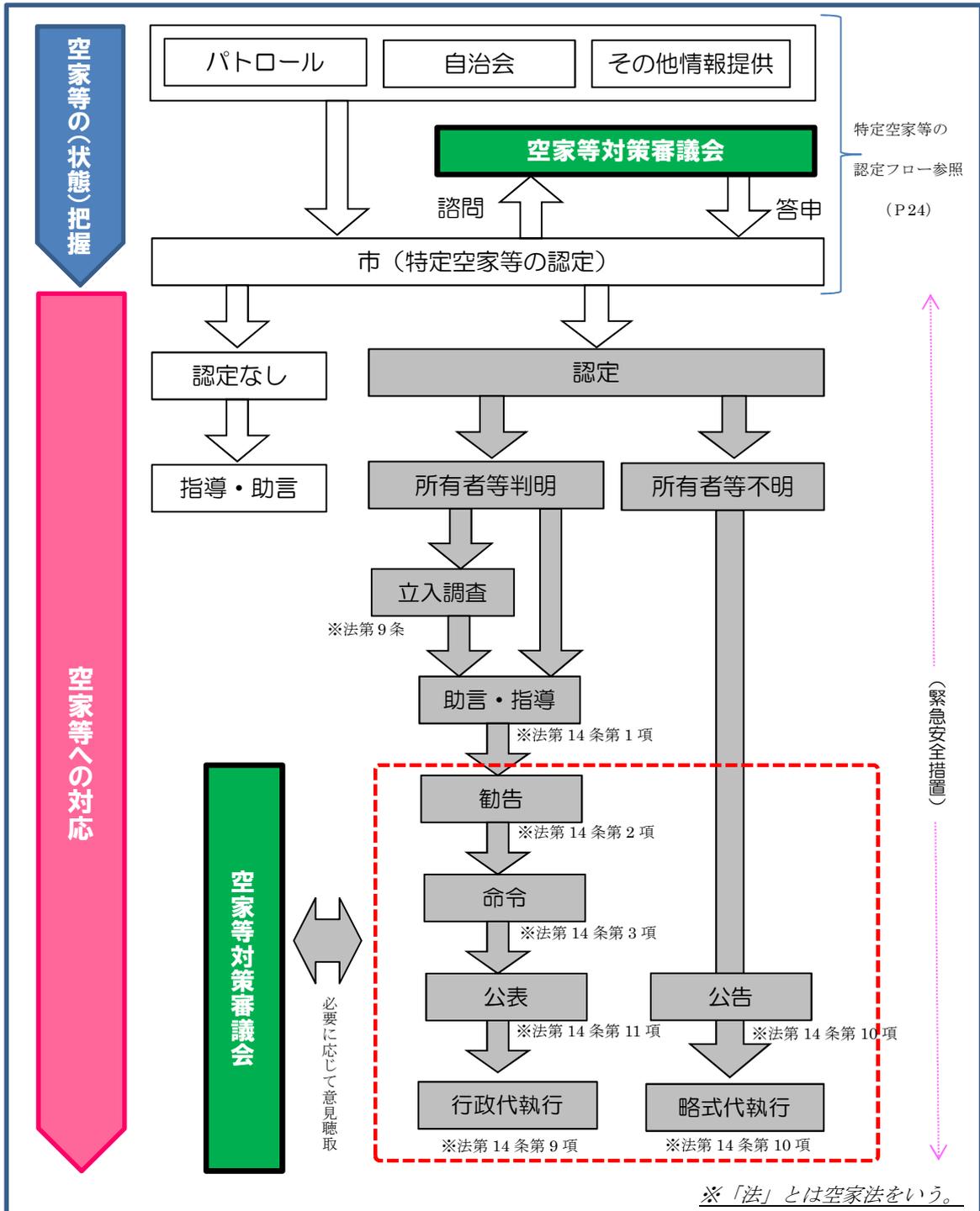
- ・上記の生活環境判定でAランクが1つ以上あり、次の判定でもAランクの場合は特定空家等の認定候補とします。
- ・判定に当たっては、道路及び隣地境界線からの離隔や建物倒壊等による第三者への危険性を鑑み、総合的に判断します。

影響度判定	Aランク	Bランク	Cランク
周辺に被害を及ぼす可能性	高	中（要経過観察）	低

(4) 既存法令等の適切な運用

空家法等の規定により、管理不全な状態の空家等に対し、助言・指導を行います。特定空家等については、助言・指導により改善されない場合は、次に掲げるフローにより対応を進めます。

【空家等対応フロー】



注) 緊急安全措置：道路、広場その他の公共の場所において、緊急に周辺住民や通行人の安全を確保する必要がある場合などに必要最低限の措置（バリケードの設置等）を講じます。なお、空家等への対応フローの各段階で緊急安全措置を講じる場合があります。

(5) 他法令による措置

管理不全な空家等に対しては、空家法や関係する条例に限らず、建築基準法、消防法、道路法、景観法、災害対策基本法及び廃棄物処理法の目的を鑑み、それぞれの事案に応じ、その対応手段の適応法令を選択していきます。

法 令	対象（状況）	措 置
建築基準法	著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害と認められる建築物	除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置を命令
消防法	屋内外において火災の予防上危険と認められる状態	みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を命令
道路法	道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある工作物等がある場合	工作物等の除去その他必要な措置を命令
景観法	景観地区内に、基準に違反する建築物がある場合	除去、修繕等、その他必要な措置を命令
災害対策基本法	災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合	工作物あるいは物件等の所有者に必要な措置をとらせず、自ら必要な措置をとる
廃棄物処理法	基準に適合しない廃棄物の処分等が行われ、生活環境の保安上支障が生じ、又は生ずるおそれがある場合	除去又は発生の防止のために必要な措置を講ずべきことを命令

大切!!



知っていますか？民法第717条

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

- 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
- 3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

【解説】

家屋やブロック塀などのような土地の工作物の建造や保存に不完全な点があつて他人に損害を与えたときは、

- ①まずその工作物の住人や管理人のような**占有者が損害賠償の責任を負う**ことになります。
- ②もしこれらの占有者が損害を起こさないよう十分な注意をしたにもかかわらず損害が発生したときは、**工作物の所有者が最終的に責任を負い**、その損害を賠償しなければなりません。
- 2 **植樹・植林やその管理**などに不完全な点があつて他人に損害を与えた時も、**前項と同じ取り扱い**となります。
- 3 前二項の場合、家屋を不完全に建てた請負人とか、家屋を十分に保存しなかった前の所有者とか、他に責任のある者がいる場合は、被害者に賠償した占有者や所有者は、これらの者に**弁償してもらふことができます**。

大切!!



知っていますか？民法第940条第1項

相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

【解説】

相続を放棄した者は、もはや**相続人の地位にはない**のであるが、しかしその放棄によって順位が繰り上がつて相続人となった者が**遺産の管理をはじめることができる時期まで**、自分の本来の財産を扱うのと同じ注意を払つて**遺産の管理を続けなければならない**。

地域の活力の維持・向上を図るには、管理不全な空家等の対策を講じるだけでなく、空家等の流動化を促し、有効に活用していく必要があります。

空家等を地域の資源と考え、移住・定住促進、創業支援、コミュニティの場や学びの拠点として提供することにより地域の活性化を図ることが重要です。

そのために、市内の空家等を積極的に活用し、誰もが住み続けたいと思えるまちづくりを進めます。

注) なお、補助金や企業支援等の情報は平成 29 年度時点のものです。詳細については、別途お問い合わせください。

(1) 所有者等への働きかけ

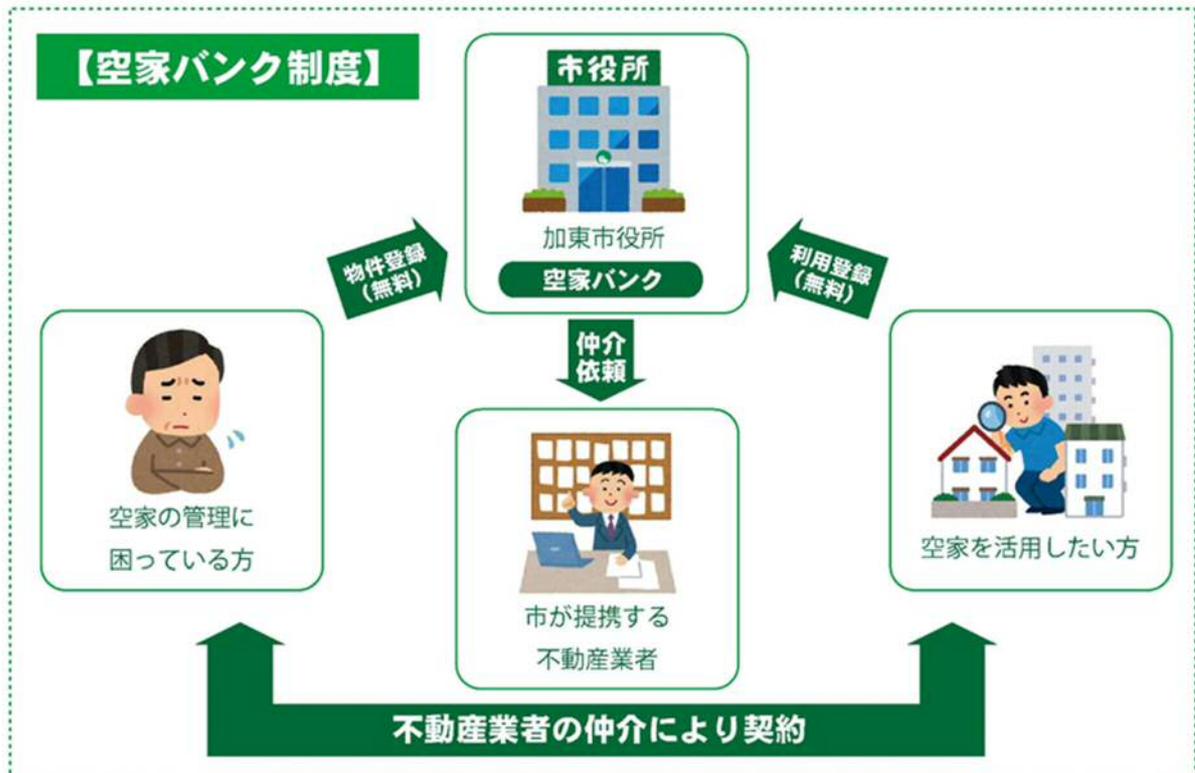
- ・空家等の所有者等に対するアンケート調査の結果を踏まえ、その意向把握と活用のための課題解決方を検討します。
- ・移住希望者等のニーズに幅広く応える必要があるため、空家等の所有者等に対して加東市空家等情報登録制度「空家バンク」（以下、「空家バンク」という。）への物件登録を働きかけます。

(2) 加東市空家バンク制度の活用促進

市内にある空家等の有効活用を通して、定住促進や地域の活性化を図るため、空家バンクの充実に努めます。

- 空家バンクの認知度向上、そして趣旨を空家等の所有者等や地域住民に理解してもらうために、市広報やホームページへの掲載などにより周知・啓発を図ります。
- 空家等を活用する際には、都市計画法、建築基準法等の関係法令を遵守し、ニーズに応じた適切な活用ができるよう、事前に登録物件に関する情報を提供したうえで、利用促進を図ります。

【加東市空家バンク制度とは】
加東市内の空家を「売りたい・貸したい・何とかしたい」方から物件情報を集め、「買いたい・借りたい・活用したい」方へ情報提供するための制度です。



(3) 空家バンク登録物件の改修等に対する支援

市内にある空家等を有効活用するため、加東市空家バンクに登録された物件を対象に、活用支援事業として次のとおり補助金制度を展開しています。

- 一般世帯・事業所補助金
改修工事に要する補助の対象経費に、2分の1を乗じて得た額で、100万円以内。
- 若年・子育て世帯補助金
改修工事に要する補助の対象経費に、3分の2を乗じて得た額で、150万円以内。

- 移転補助金
移転に要する費用に対し、10万円以内。

注) 加東市内の区域によって申請できる補助金の種類が異なります。

社地域の市街化区域【重点区域】：加東市空家活用支援事業補助金での助成となります。

社地域の市街化区域以外の区域：兵庫県空家活用支援事業補助金での助成となります。

(4) 他の施策等の連携による空家等の活用

- ・福祉の地域拠点づくり等の施策との連携により、ニーズに応じた空家等の活用支援や補助制度等の情報提供等、まちづくりの観点からも空家等の有効活用を図っていきます。
- ・地区（自治会）など地域で活動する団体へ空家バンクの登録情報等を提供し、活用を促進します。
- ・住み替え支援等の施策との連携により、住み慣れた地域で住み続けることができるよう、利用希望者のライフスタイルに応じた空家等のマッチングを支援します。

(5) 空家等を活用した移住・定住促進

実態調査の結果から、市内には、居住可能な空家等が数多くあると考えられ、このような空家等の流通を促進するため、移住・定住者が活用できるよう支援します。

- 働く世代の定住化を促進し、中古住宅の取得費用の一部を補助します。（改造工事を含め500万円以上の場合）
- 新婚生活を始める新婚世帯に新居の住居費や引越し費用の一部を助成します。

(6) 跡地の利活用

空家等が除去された跡地の利活用については、関係法令の規制等を受ける場合があることから、関係部署と連携の上、情報の共有を図り、有効な活用のあり方について検討します。

(7) 各種制度の総合案内

第2章においても述べたとおり、管理不全の空家等については全国的な問題となっています。

そこで、本市のみならず、空家等を活用した取組みに対する各種補助制度等が創出されています。

各種補助制度等の中から、空家等利用希望者の利用ニーズに応じた制度を検討・探索し、空家等の活用だけで無く総合的に情報提供を行います。

各種補助制度等の例

●空家等を活用した創業支援

- 女性ならではの視点や柔軟な発想を活かし兵庫県内で企業・第二創業を目指す女性起業家に対し、事業の立ち上げ等に要する経費の一部を補助。

- 遊休農地等を家庭菜園や営農、農園等に活用する場合に、農地近くで利用する空家の改修や農業体験民宿の改修費用の一部を助成。

●その他空家を活用した支援

- 地域密着型サービス等の整備
- 高齢者の住環境の整備など

(1) 相談窓口の一元化

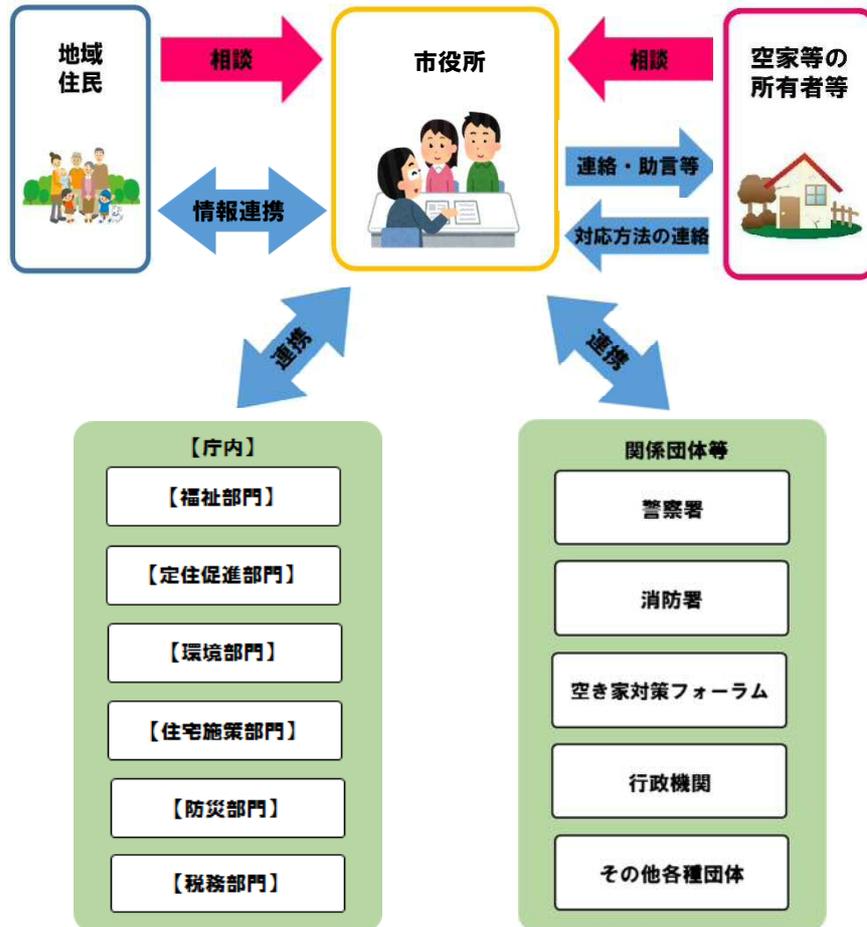
空家等を所有又は管理していても、相続や遠方に居住しているなどにより、適切な管理を行えない方や、老朽化した空家等が近隣にあることで日々不安を感じている地域住民など、それぞれの立場において空家等に関する問題を抱えています。

そのため、庁内関係部署や関係団体等と連携し、空家等所有者等や地域住民からの相談にワンストップで対応できる体制を整備します。

空家等に関する様々な相談を一元的に受け付ける総合相談窓口を市役所に置き、職員が適切に相談にあたります。

地域住民からの相談や通報については、相談内容に応じて庁内対応部署と連携し、所有者等に対し適切な管理を行うよう、連絡や助言等を行います。

○相談体制イメージ

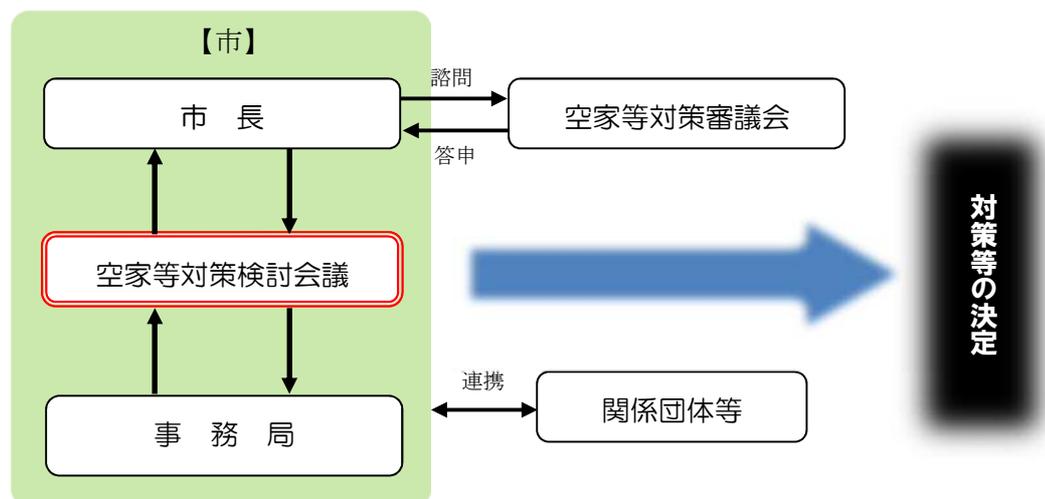


<庁内・関係団体等相談先>

(2) 庁内の連携体制の整備

空家等がもたらす問題は分野が横断的で多岐にわたり、庁内関係部門が密接に連携して対処する必要があります。そのため、空家等がもたらす様々な課題に対応するため、庁内の関係部門により組織する空家等対策検討会議において、空家等対策審議会への意見聴取や必要に応じて関係団体等と連携しつつ、その対策等を決定します。

○連携体制図



○空家等対策検討会議関係部門

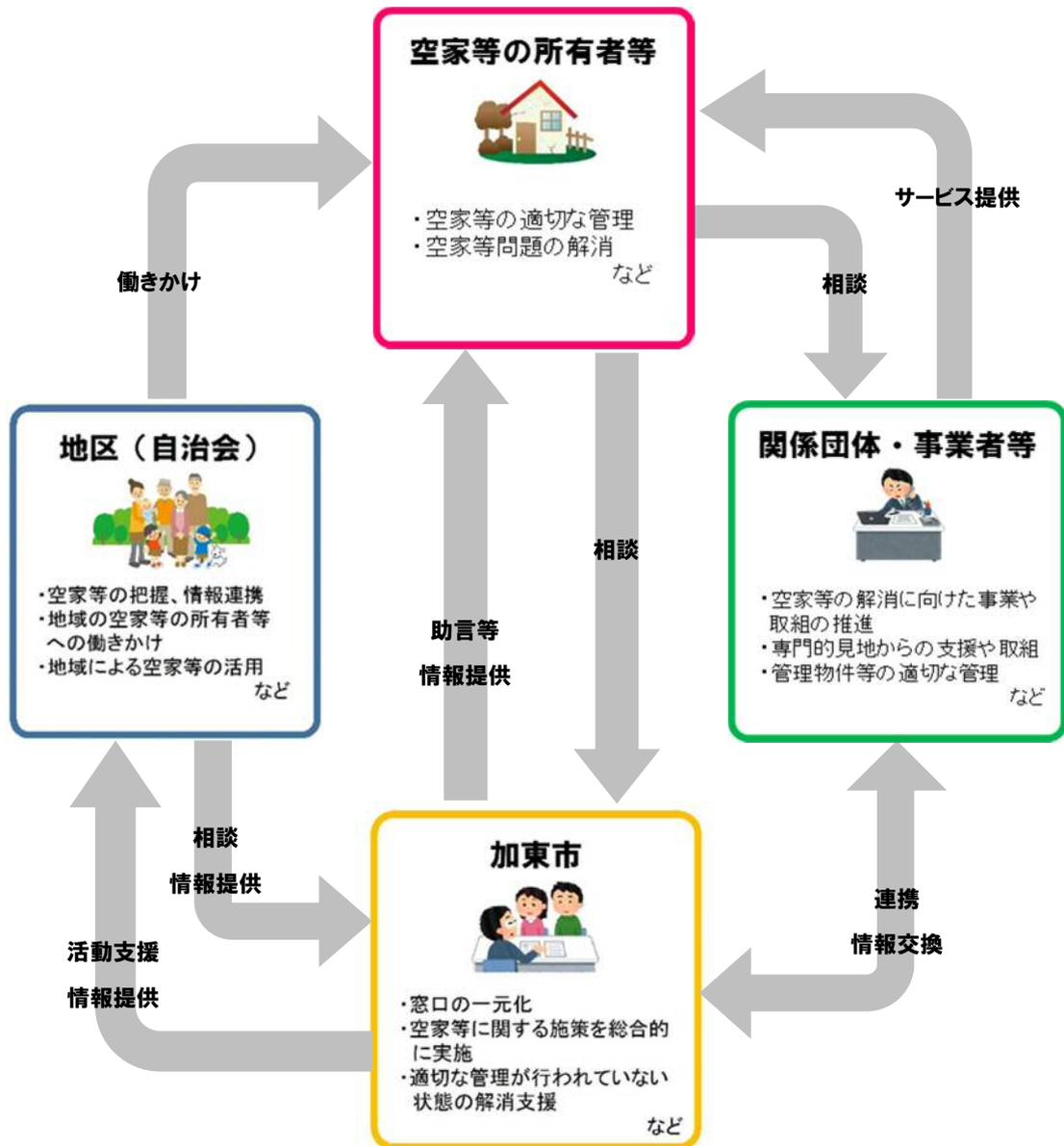
- 総合計画関係部門
- 防災・防犯関係部門
- 固定資産税情報関係部門
- 福祉関係部門
- 住生活基本計画・住宅施策関係部門
- かつう未来総合戦略、都市計画マスタープラン関係部門
- 商業活性化、雇用促進、創業支援、空店舗活用関係部門
- 住民情報関係部門
- 環境衛生、空家等の適正管理関係部門

(3) 地区（自治会）・関係団体等との連携

現在、本市では、地区（自治会）からの情報提供、実態調査や職員によるパトロール等により、空家等の実態を把握することで所有者等に適正管理を促しています。今後も、市は地区（自治会）との連携を密にし、相互に空家等に係る情報発信に努めるとともに情報共有を行い、問題解決に向け協働した取組を強化します。

また、空家等により発生する諸問題への対処については、不動産業者、警察及び消防署等と相互に連携を図り、問題解決へ向けた取組を進めます。

○空家等対策の実施体制



(4) 空家等情報のデータベースの整備・更新

<空家法第11条>

空家等対策を進めていくにあたっては、空家等の実態と所有者等の意向を把握することが必要不可欠です。空家等の老朽状態や立地条件、空家等の種類、所有者等や地域のニーズ等をデータベース化することにより、今後の空家等対策の基礎資料として施策展開に活用します。

①地域からの情報の反映

地域等との連携により、空家化の早期発見体制が構築できれば、より確実に早期の空家等の把握と対応が可能となるため、地域との連携、協働を強化し、より実態に即した情報管理に努めます。

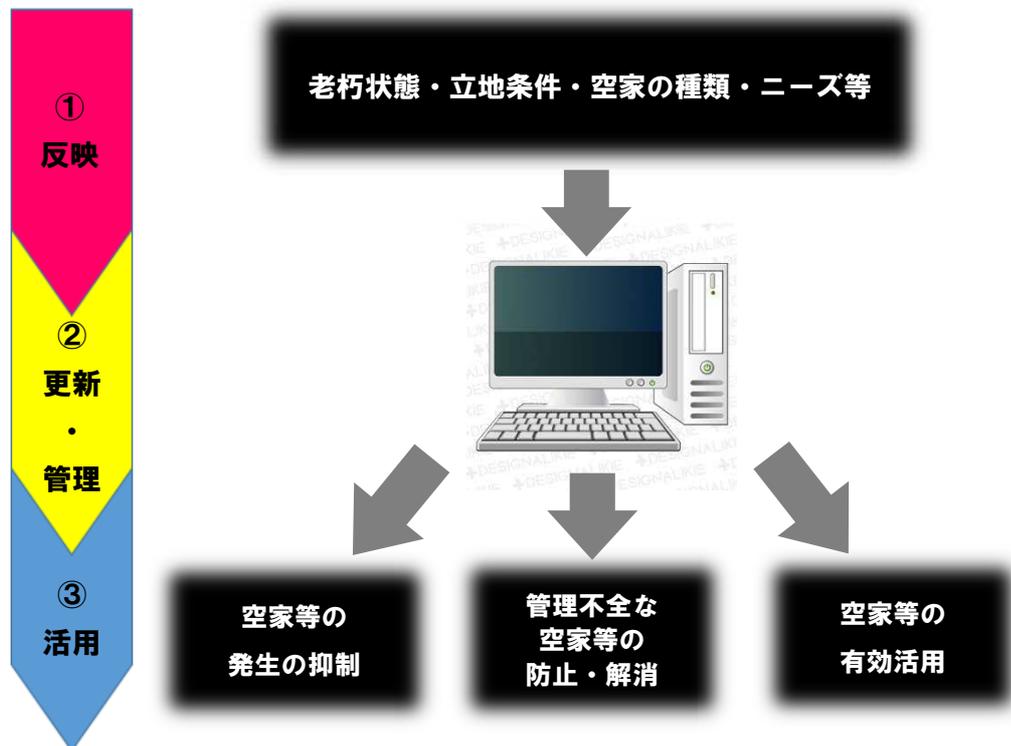
②データベースの更新と管理

実態調査によりデータベース化した空家等の情報については、継続的に情報の更新、適正な維持管理を行います。

③データベースの活用

データベースを基に発生抑制に向けた各種情報提供、管理不全な空家等の解消に向けたアプローチや利活用の促進など、地域の実情に応じた施策を展開します。

○データ整備・更新フロー



(5) 成果指標の設定

本計画での空家等対策を計画的に進めていくために、次のとおり指標を設定します。成果指標は、優先的・重点的に取り組むことにより、空家等対策を総合的かつ効果的に推進できる項目とします。

指標	定義	現状値	目標値	考え方
		H29 (2017)	H34 (2022)	
管理不全な空家等の件数	実態調査結果の危険性の高い空家等の件数	68件	18件	危険性の高い空家等の減少を図るための指標
空家等利活用件数 (累計)	空家等の活用が進んだ件数	2件	12件	空家等を良好な状態で活用するための指標
空家バンク登録件数 (累計)	空家バンク登録物件の件数	10件	60件	空家等の有効活用の促進を図るための指標
空家等に関する相談件数 (累計)	空家等に関する相談件数	45件	300件	空家等の所有者等の意識を高めるための指標

(6) 進行管理

本計画については、PDCAサイクルに基づき、計画の作成(Plan)、計画の実行(Do)、成果の検証(Check)、計画の見直し(Action)により、進行管理と事業の評価を行います。具体的には、空家等対策検討会議において評価・検証を行い、空家等対策審議会に報告することで、本計画に定める対策がより効果的かつ効率的なものとなるよう取り組みます。

－PDCAサイクル－

