

加東市空家等対策計画（素案）【概要版】

《 2018（平成30）年度～2022（平成34）年度 》

計画の概要

1 趣旨及び目的

全国的に増加する空家問題を踏まえ、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」）が制定されました。

本市においても、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、その推進を図ることにより、市民が安全かつ安心して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。

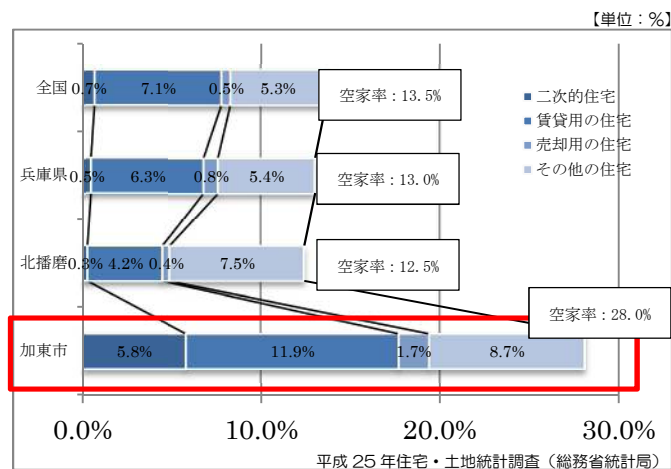
2 位置づけ

空家法第6条に基づく計画として、加東市総合計画・加東市総合戦略等のまちづくりに関する上位・関連計画との整合を図るものとします。

空家等の現状

●住宅・土地統計調査から見る現状

平成25年度に実施された住宅・土地統計調査における空家率は、全国13.5%、兵庫県13.0%、本市は28.0%となっています。

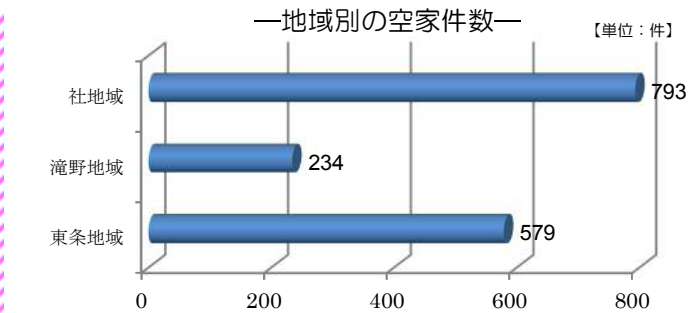


本市は二次的住宅（別荘）が他市と比べて多く、住宅・土地統計調査結果での空家率は全国平均を大きく上回る結果となりました。

●実態調査等から見る現状

＜実態調査結果＞

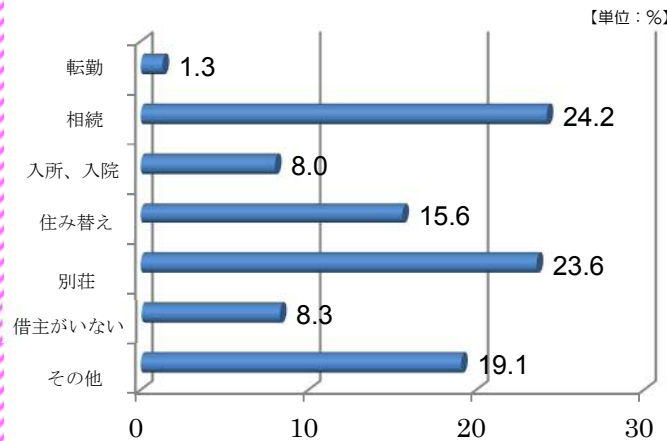
住宅・土地統計調査は推定値であるのに対し、平成28年度に実施した実態調査は実数であり、調査の結果、利用実態のない可能性が高く、空家と判断したものは1,606件（社地域793件、滝野地域234件、東条地域579件）となりました。



＜利用意向調査結果＞

実態調査の結果を踏まえ、空家の所有者等に対し、利用意向についてアンケート調査も実施しました。（回収率43.7%）

【Q】空家になったきっかけは、次のうちどれですか。



◆空家になったきっかけは、**相続が24.2%**と最も多く、また、管理をしてお困りのことは、「**遅くに住んでいるので大変**」が約**3割**と最多の結果となりました。

◆管理の頻度についての問いに対しては、「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約5割を占めており、**管理がいき届いていない傾向**にあります。

空家等の課題・問題

空家等の現状や、利用意向調査の結果等を踏まえ、「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
- ◆経済的な理由による動産・不動産の管理不全
- ◆現代ライフスタイルとの不一致・立地条件の問題

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（放置によるリスク）
- ◆管理等に関するノウハウ、情報及び認識の不足
- ◆空家等に至る個別事情

空家等への対策

●基本理念

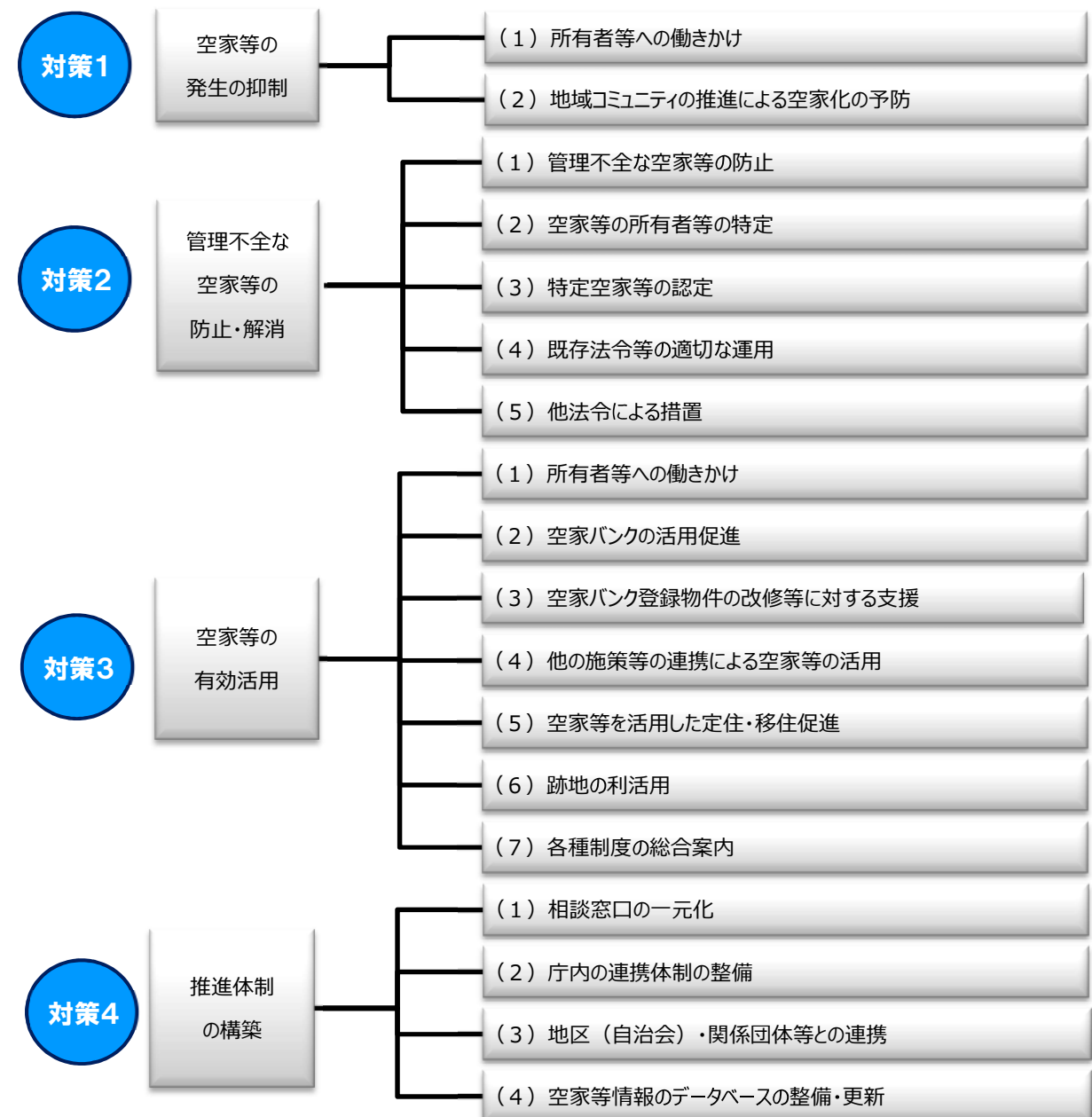
安全・安心な環境が整った、誰もが住み続けたいと思えるまち

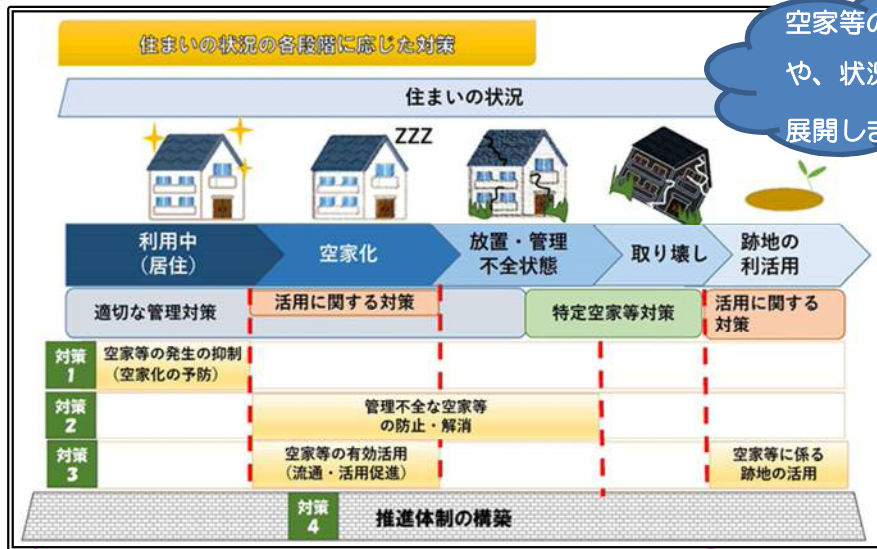
空家等の対策により、火災や倒壊による危険、公衆衛生や景観の悪化を防ぐこと、そして、地域の活性化により、誰もが住み続けたいと思えるまちづくりを進めます。

●基本方針

- ◆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ることを前提とします。**
- ◆地域の安全・安心な住環境の形成と空家等の積極的な活用による活性化の両面から、総合的に取り組みます。
- ◆周辺の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・指導等を行い、必要に応じて勧告・命令等所要の措置を講じます。
- ◆地域や多様な主体が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みます。

●対策体系図（詳細は裏面参照）





空家等のそれぞれの段階や、状況に応じた施策を展開します！

対策 2

◆ 管理不全な空家等の防止・解消 ◆

(1) 管理不全な空家等の防止

●市広報や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の情報発信を行います。

●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。

●空家等の活用制度や適切な管理に関する情報提供を行うとともに、相談窓口を明確化します。

(2) 空家等の所有者等の特定

●空家等の所有者等の特定に、登記情報、固定資産税情報や住民基本台帳等の情報を確認します。

●空家等の管理は、所有者等の責務であることから、当該情報を用いて適切に管理するよう働きかけます。

(3) 特定空家等の認定

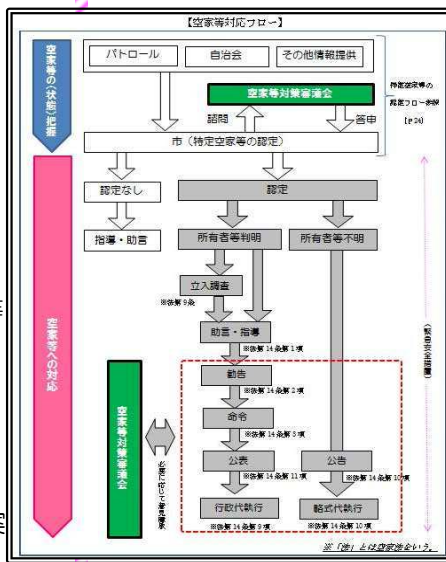
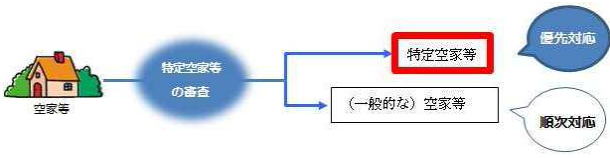
市内に点在する空家等のうち、特定空家等については、危険性や影響度が高いことから優先的に対応します。

(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。

(5) 他法令による措置

空家法や関係する条例に限らず、それぞれの事案に応じ、その対応手段の適法法令を選択します。



空家等への対応フローです！



対策 1

◆ 空家等の発生抑制 ◆

(1) 所有者等への働きかけ

① 予防意識の啓発

●市広報やホームページへの掲載等により空家問題等についての情報発信を行います。

●固定資産税等の納税通知書と併せて適切な管理についての文書を発送します。

② 相続対策の推進

所有者等が存命中に住まいを次世代へ引き継ぐ必要性について、市広報や相談窓口等で早い段階での相続対策を促します。

③ 良質な住宅の維持

各種制度の情報発信を行い、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。

(2) 地域コミュニティの推進による空家化の予防

地域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、空家化の予防につなげます。



加東市マスコット「加東 伝の助」

対策 3

◆ 空家等の有効活用 ◆

空家等を地域の資源と考え、定住・移住促進、創業支援、コミュニティの場や学びの拠点とし、地域の活性化を図ることが重要です。そのために、次のとおり市内の空家等を積極的に活用（検討）します。

(1) 所有者等への働きかけ

意向把握と活用のための課題解決方策の検討や、空家バンク登録への働きかけを行います。

(2) 空家バンクの活用促進

空家バンクの周知・啓発（市広報・HPへの掲載等）を行います。

(3) 空家バンク登録物件の改修等に対する支援

空家バンク登録物件の改修等補助事業を実施します。

(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や、地域で活動する団体への活用を促進します。

(5) 空家等を活用した定住・移住促進

定住・移住者が活用できる補助等の支援を行います。

(6) 跡地の利活用の検討

市内で連携の上、情報の共有を図り、跡地の有効な活用について検討します。

(7) 各種制度の総合案内

各種補助制度等の空家等の利用ニーズに応じ、総合的に情報を提供します。

対策 4

◆ 推進体制の構築 ◆

(1) 相談窓口の一元化

庁内をはじめ、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。

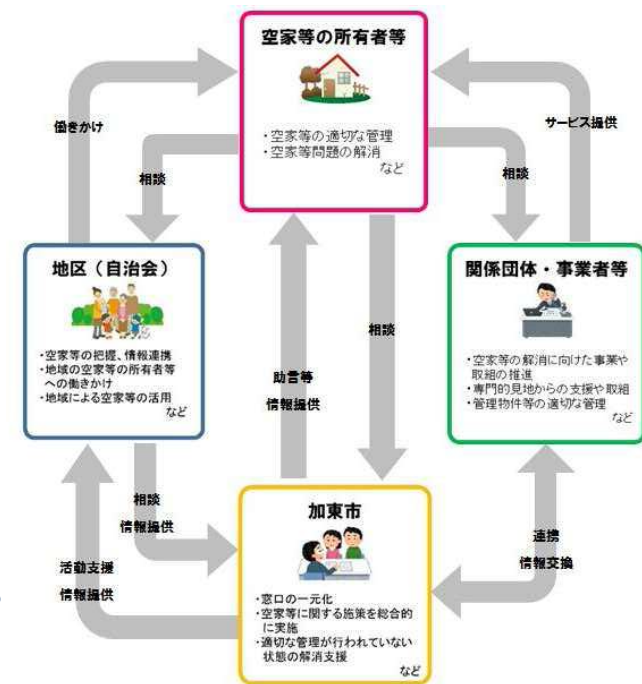
(2) 庁内の連携体制の整備

空家等の問題は分野が横断的で多岐にわたり、庁内の関係部門が密接に連携して対処する必要があることから、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。

(3) 地区（自治会）・関係団体等との連携

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、必要に応じ、不動産業者、警察及び消防署等と相互に連携を図ります。



(4) 空家等情報のデータベースの整備・更新

空家等の情報をデータベース化し整備・更新・管理することで、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。