

令和4年度 第2回加東市空家等対策審議会次第

日時：令和4年7月28日（木）午前10時00分～

場所：加東市役所庁舎4階 402会議室

1 開 会

2 会長あいさつ

3 協議事項

(1) 加東市空家等対策計画（現行）のふりかえりについて

(2) 特定空家等の認定について

(3) その他

4 閉 会

【会議資料】

資料 1 加東市空家等対策計画（現行）のふりかえりについて

資料 2 特定空家等の認定について

加東市空家等対策審議会出席者名簿

	委員氏名	選出団体等	選出区分
1	にわせ 庭瀬 けいすけ 敬右	国立大学法人 兵庫教育大学 教授	識見を 有する者
2	にしやま 西山 かつとし 勝敏	一般社団法人 兵庫県建築士事務所協会	
3	たなか 田中 たくま 琢磨	兵庫県司法書士会	
4	うちほり 内堀 てつや 哲也	兵庫県土地家屋調査士会	
5	いしい 石井 たけみ	加東市民生児童委員連合会	市民を代表 する者
6	は と おか 波戸岡 まこと 誠	兵庫県北播磨県民局加東土木事務所	関係行政 機関の職員

加東市空家等対策審議会事務局

1	のさき 野崎 きとし 敏	技監	
2	おおはた 大畑 としゆき 敏之	加東市都市整備部長	
3	はせがわ 長谷川 しげる 茂	加東市都市政策課課長	
4	と おか 徳岡 あけみ	加東市都市政策課副課長	
5	かつた 勝田 なおき 尚規	加東市都市政策課係長	
6	しばた 柴田 たかよし 貴由	加東市都市政策課主査	

(1) 加東市空家等対策計画（現行）のふりかえり

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

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。

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。

これらの基本方針を踏まえ、空家等に対する4つの対策を展開してきた。

4つの対策取組状況

取組：○実施済み、 ×未実施

対策No.	対 策 名	具 体 施 策	取組
対策 1	空家等の発生の抑制	①所有者等への働きかけ	
		②地域コミュニティの推進による空家化の予防	
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	
		②空家等の所有者等の特定	
		③特定空家等の認定	
		④既存法令の適切な運用	
		⑤他法令による措置	
対策 3	空家等の有効活用	①所有者等への働きかけ	
		②空家バンクの活用促進	
		③空家バンク登録物件の改修等に対する支援	
		④他の施策等の連携による空家等の活用	
		⑤空家等を活用した定住・移住促進	
		⑥跡地の利活用	
		⑦各種制度の総合案内	
対策 4	推進体制の構築	①相談窓口の一元化	
		②庁内の連携体制の整備	
		③地区（自治会）・関係団体等の連携	
		④空家等情報のデータベースの整備・更新	

成果と今後の課題

具体施策	施策の成果	今後の課題と今後の施策（案）	コメント、意見等
<p>対策1 ①所有者等への働きかけ</p>	<p>固定資産税の納税通知書に空家に関するチラシを同封し、建物所有者に建物の適正管理を呼びかけた結果、所有者から建物に関する相談が増え、空家に関する意識啓発に繋がった。</p>	<p>空家等の発生抑制として、空家の処分、除却（補助制度）を促すために固定資産税の納税通知書に空家に関するチラシの同封を継続する。 対象者：約19,000通発送</p>	
<p>対策1 ②地域コミュニティの推進による空家化の予防</p>	<p>平成30年度に人口減少、高齢化率の高い地区に空家についての説明会を実施したが、当時は人口減少、高齢化の認識はあったものの、空家発生の予防という考え方はなかった。 空家になり、周囲に迷惑がかかるようになってから市へ対応を求めることが多くなった。</p>	<p>空家等活用促進特別区域制度（特区）指定を視野に、市内全域に指定するのか、地区を指定するのか、またどのような活用方針を設定していくのか、制度のしくみなどを整理した上で、地区に対して特区についての説明会を開催する。</p>	
<p>対策2 ①管理不全な空家等の防止</p>	<p>地区からの苦情や空家パトロールの際に発見した管理不全の空家に対して、文書などで注意喚起を行い、7件解体・除却を行なった。</p>	<p>空家パトロールで把握している空家件数 503件を改めて調査し、危険度の高い物件のランク分けを行い、所有者に除却を促す。</p>	
<p>対策2 ②空家等の所有者等の特定</p>	<p>適正管理されていない空家（木々、草の繁茂含む）の所有者を調査し、所有者に対し、文書で注意喚起を行った。</p>	<p>503件の空家に対し、所有者の特定をする。</p>	
<p>対策2 ③特定空家等の認定</p>	<p>空家等は個人の私有財産であり、所有者の自己の責任において管理する考えであったため、所有者に口頭や書面で適正管理をお願いしてきた。 令和4年度から除却に対する補助制度を創設し、今後は特定空家に認定していく。</p>	<p>新たなランク分けで危険度の高い空家は、第三者に危害を及ぼす空家とし、特定空家等に認定していく。</p>	
<p>対策2 ④既存法令の適切な運用</p>	<p>空家法の規定による特定空家の認定をしていないため、空家法に基づく助言・指導は行っていないが、口頭・文書による注意喚起を行った。</p>	<p>特定空家等の認定を行い、空家法による指導・助言を行う。 勧告、命令、行政代執行、略式代執行も検討する。</p>	
<p>対策2 ⑤他法令による措置</p>	<p>市内は、市街化調整区域が多いため、除却、利活用する相談がある場合に建築基準法、都市計画法の規制を説明した。</p>	<p>空家等活用促進特別区域制度（特区）の指定に向けて、調査、研究を行い、市街化調整区域内の指定を検討する。</p>	

<p>対策3 ①所有者等への働きかけ</p>	<p>固定資産税の納税通知書に空家に関するチラシを同封し、建物所有者に建物の適正管理を呼びかけた。</p> <p>令和2年度には、建物の利用実態に関するアンケート調査を実施し、空家バンクへの関心度を調査した。</p>	<p>空家等の有効活用として、空家バンクに登録してもらい、家財処分の補助制度活用を促すとともに、空家の流通を促進するために固定資産税の納税通知書に空家に関するチラシの同封を継続する。</p> <p>また、アンケート調査の回答で空家バンクへの登録を希望した方には登録を促す。</p>	
<p>対策3 ②空家バンクの活用促進</p>	<p>固定資産税の納税通知書に空家に関するチラシを同封し、空家バンクの認知度の向上、市HPによる物件の掲載により、問合せに応じ、利活用を推進した。</p>	<p>空家バンクの運営方法、各協力事業者（不動産業者等）との新たなしくみを構築する。</p>	
<p>対策3 ③空家バンク登録物件の改修等に対する支援</p>	<p>空家バンク登録物件を購入し、改修する方に対しては、県の空き家活用支援制度、加東市空家活用支援制度を活用し、改修費用の一部を負担した。</p> <p>空家内の家財処分に要する費用の一部を補助する制度を創設した。</p>	<p>加東市空家家財処分支援事業補助金制度の活用件数を増やし、登録物件を充実させる。</p> <p>補助金額 家財処分に要した費用の2分の1 上限10万円 条件：加東市空家バンク登録物件であること。</p>	
<p>対策3 ④他の施策等の連携による空家等の活用</p>	<p>福祉、地域交流拠点の利活用の相談はあったが、具体的な話までに至らなかった。</p>	<p>補助メニューの充実を検討する。</p>	
<p>対策3 ⑤空家等を活用した定住・移住促進</p>	<p>県の空き家活用支援制度、加東市空家活用支援制度を活用し、定住・移住を促進した。</p>	<p>空家バンク登録物件を充実させ、県、市の空家活用支援制度で空家の流通を図り、制度活用の件数を増やす。</p> <p>平成30～令和3の空家活用支援事業利用実績（県・市） 11件</p>	
<p>対策3 ⑥跡地の利活用</p>	<p>市街化区域の空家の跡地利用は、所有者又は第三者が再建築などで跡地利用があるが、市街化調整区域の跡地については、都市計画法上の規制があることから、解体後は更地のままの状態が多い。</p>	<p>市街化調整区域にある空家を特区による規制緩和を図るのか、特別指定区域制度で緩和を図るのかどちらが有効か検討していく。</p>	
<p>対策3 ⑦各種制度の総合案内</p>	<p>市街化調整区域の空家は、建物の面積が大きく、販売希望価格が高額となり、お店をするなどの場合、用途の変更が必要で都市計画上の規制を受ける。</p> <p>また農地付空家の希望があっても、加東市では、農地取得には制限があり認められていない。</p>	<p>特区を指定する場合、その地域にあった「活用方針」を検討し、用途の規制を図る。</p> <p>また、農地付空家の希望に対応するため農地取得の下限面積（農業委員会）を検討する。</p>	

<p>対策4 ①相談窓口の一元化</p>	<p>空家等に関する相談については、現課（都市政策課）で対応しており、相続、登記などの問題については、専門家に繋いでいる。</p> <p>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、庁内関係部門と連携をし、所有者に対し適切な管理を行うよう、指導・助言を行なった。</p> <p>空家に関する相談は、年間約30件程度、内容としては</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家の処分（解体含む） ・相続問題 ・木々等の繁茂、小動物等による苦情 ・空家が市街化調整区域にあるなど 	<p>空家に関する相談は、内容が専門的なこともあるため、民間の協力を得て、多角的な相談体制の構築に努める。</p>	
<p>対策4 ②庁内の連携体制の整備</p>	<p>空家等対策審議会は設置しているが、空家等対策検討会議、空家等判定委員会は設置していない。</p>	<p>空家等対策検討会議、空家等判定委員会は、現行の空家対策計画では、内部的には設置しているが会議を開催する機会はなかった。</p> <p>検討会議、判定委員会は廃止を予定している。</p>	
<p>対策4 ③地区（自治会）・関係団体等の連携</p>	<p>令和2年度に市内各地区・（自治会）に対し、地区内の空家の情報を収集を依頼し、市で実施している空家パトロールで把握している情報と突合した。</p>	<p>各地区のルールを把握すると共に、緩和できる部分を検討し、移住定住希望者に情報提供し、移住定住を促進する。</p>	
<p>対策4 ④空家等情報のデータベースの整備・更新</p>	<p>平成30年度から空家パトロールを実施し、空家件数の推移等を調査し、年度毎に集計し、データベース化している。</p>	<p>データベース化した空家についてその場所を地図上に落とし込む。</p>	

加東市空家等対策計画の成果指標

指標	定義	現状値	目標値	最終値	考え方
		H29 (2017)	H34 (2022)	R4 (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	34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	11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	48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	150件	空家等所有者等の意識を高めるための指標

加東市空家等対策計画【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。

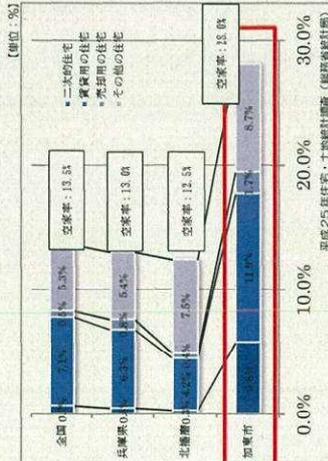
2 位置づけ

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。



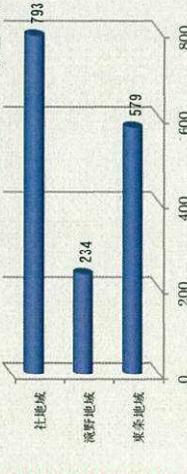
本市は2次住宅（別荘）が他市と比べて多く、住宅・土地統計調査結果での空家率は全国平均を大きく上回る結果となりました。

●実態調査等から見る現状

<実態調査結果>

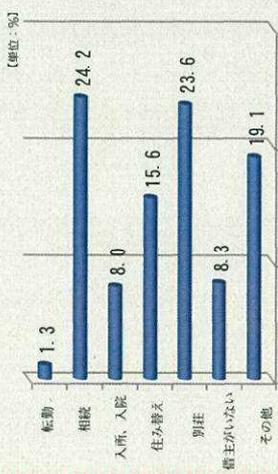
住宅・土地統計調査は推定値であるのに対し、平成28年度に実施した実態調査は実数であり、調査の結果、利用実態のない可能性が高く、空家と判断したものは1,606件（社地域793件、滝野地域234件、東東地域579件）となりました。

一地域別の空家件数—



<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】空家になっただけか、次のうちどれですか。



◆空家になっただけか、次のうちどれか、相違が24.2%と最も多く、また、管理をお困りの方は、「速くに住んでいるので大室」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」「わからない」という管理頻度の低めの方が約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(知識によるリスク)
- ◆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

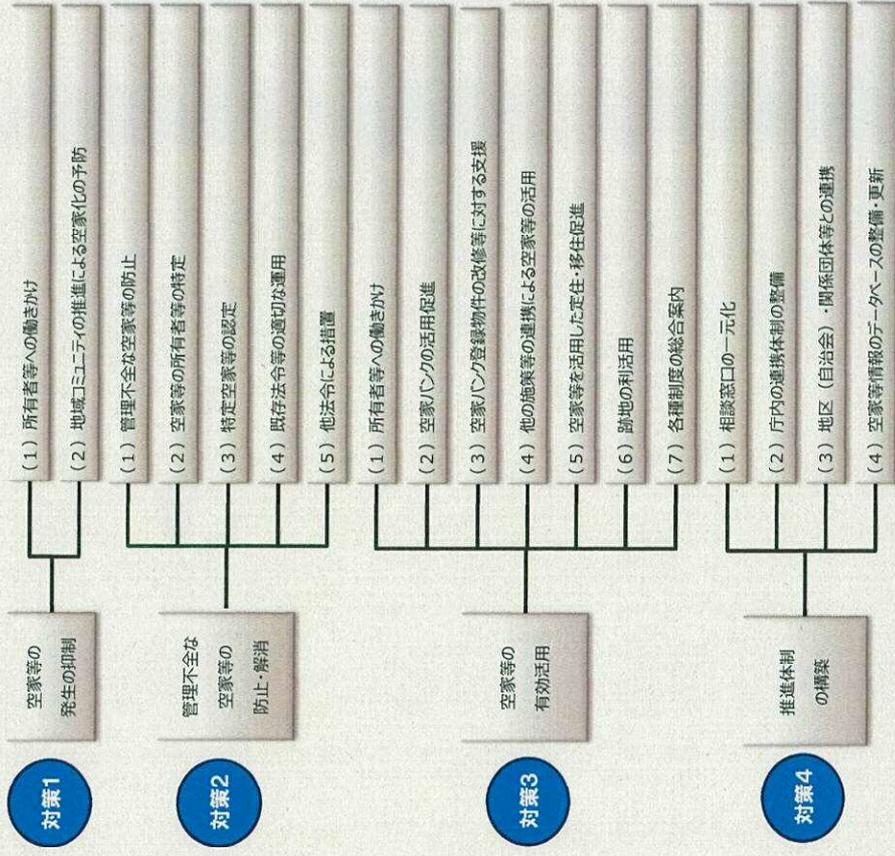
安全・安心な環境を整った、誰もが住み続けたいと思えるまち

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、総合的に取り組めます。
- ◆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めます。

●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、危険性や影響度が大き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

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



加東市アスケット（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。

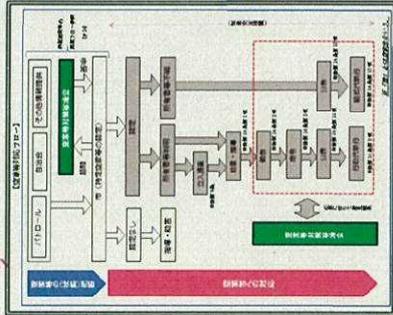
(4) 他の施策等との連携による空家等の活用
福祉の地域拠点づくり等の施策との連携や、地域で活動する団体への活用を促進します。

(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。



空家等への対応フローです！



対策 4

◆ 推進体制の構築

(1) 相談窓口の一元化

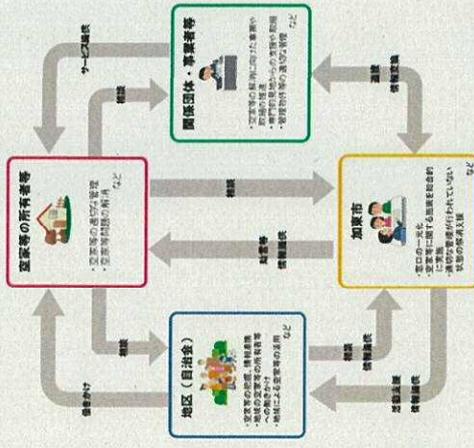
市内をはじめ、関係団体等と連携し、空家等所有者や地域住民からの相談にワンストップで対応できる体制を整備します。

(2) 市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、市内の関係部門が密接に連携して対処する必要があります。ことから、市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。