

令和4年度 第3回加東市空家等対策審議会次第

日時：令和4年8月25日（木）午後1時30分～

場所：加東市役所庁舎3階 302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）の評価について

①加東市空家等対策計画（現行）のふりかえり、意見について

②加東市空家等対策計画構成（案）について

(2) 加東市空家等対策計画の基本理念、基本目標について

(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）の評価について

①加東市空家等対策計画（現行）のふりかえり、意見について

②加東市空家等対策計画構成（案）について

資料 2 加東市空家等対策計画の基本理念、基本目標について

参考資料 1 特区制度概要版リーフレット

参考資料 2 特別指定区域制度リーフレット

(1) 加東市空家等対策計画（現行）の評価について

具体施策と施策の成果	コメント、意見等	今後の取組（案）
<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>・チラシの同封は、空家等に関して意識化させる良いアイデアだと思います。</p> <p>・対象者 19,000 通発送されたとのことですが、宅建業者やNPO等ではこの様な大規模な対象者の把握ができないことから大変有用な情報と言えます。空家等活用促進特別区域制度の中に空家情報の届出制度がありますが、連携協定等を締結している団体と協力して空家解消を図っていける仕組みづくりを構築していければいいと思います。</p> <p>・今後もチラシによる働きかけを継続すべきである。</p> <p>・高齢者単独世帯や空家予備軍を対象に説明会の実施。「家の終活、空家になった際の活用方法、空家になる前にすべきこと、家についての将来の方向性、空家になった場合の注意事項」など</p>	<p>→ 空家所有者だけでなく、建物所有者にとっても空家に対する意識啓発に繋がるので継続します。</p> <p>→ 固定資産税納税通知書の情報は、市内の建物に関する個人情報ですが、特区導入のいかんにかかわらず、所有者等の同意を得て、空家等の情報を提供する仕組みづくりは必要だと考えています。</p> <p>→ どのような説明会をすべきか、特に家の終活、空家になった際の活用方法、空家になる前にすべきこと、家についての将来の方向性、空家になった場合の注意事項など様々な分野の専門家の皆様から意見を聞いて取り組んでいきます。</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。</p> <p>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られることが多くなった。</p>	<p>・特区に関しては、市が方向性をもって特区を指定していくのか、それとも住民の要望で決めていくのか、今後の課題のように思われます。</p> <p>・空家ゼロの地域もあるため、高齢化率の高い地区、空家の多い地区を指定し、説明会を実施。</p>	<p>→ 自分たちの地域をどのようにしたいと考えているか、それぞれの地域と意見交換しながら、市の方向性を定めていきます。</p> <p>→ どんなことを聞きたいか、どのようなことを知りたいかなどのニーズを把握し、それに合った、説明会を実施していきたいと考えています。</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>・空家パトロールは効果的に機能していると思われます。</p>	<p>→ 空家パトロールについては、引き続き、老朽度、危険度を観察し、危険な空家や利活用が見込める空家については、改めて職員が現地を確認します。また、パトロールで新しい空家の発見に努め、情報をデータベース化します。</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>・所有者の特定は、空家対策の基本だと思われるので、継続してお願いします。</p>	<p>→ 所有者に助言・指導を行い、また近隣住民からの苦情（木々が繁茂しているなど）に対応するに当たっては、空家所有者等の特定は最も重要で不可欠なことだと認識しており、しっかり取り組んでいきます。</p>

具体施策と施策の成果	コメント、意見等	今後の取組（案）
<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。</p> <p>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>	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等に関して第三者に危害を及ぼす空家の認定は必要事項と思われます。 ・地区・自治会から苦情通報があるもの等、今ある空家の中で、危険度の高いものから優先して助成を行えば、本来自己の責任において適切に管理すべき私有財産ですので、公金投入に関しても市民からの理解を得られやすいのではないかと ・危険度の高い物件については、解体補助金額をもう少し引き上げるなど、空家所有者に解体に向かうインセンティブをより与えることが可能となるのではないかと。田舎の家は大きく、解体費用も総額で数百万はかかりますので建物の規模によって助成金額を変えてもいいのでは ・左欄の「施策の成果」の記述から、老朽危険空家の対策について、所有者への適正管理の指導（お願い）から特定空家等の認定による除却補助への施策を大きく転換し、指導がダウンしたように聞こえる。今年度から実施する特定空家等の認定は、法に基づき更に効果的な指導・助言等が可能となり、加えて、除却補助も可能となったということと理解している。ついては、計画策定の作業にあたり、誤解のないよう表現に留意されたい。 	<p>→ 審議会で諮問し、取り組んでいきます。</p> <p>→ 特定空家等に認定した建物から法令に基づいて除却を促します。</p> <p>→ 特定空家等に認定された空家の解体補助金については、国・県の補助が伴いますので補助金を引き上げるとことは難しい状況です。</p> <p>市の老朽空家の除却支援事業補助金については、非木造の空家はどうか、建物の大きさによって補助金額を変えるかどうかなど、審議会でどうあるべきか意見をいただければと考えています。</p> <p>→ 令和4年度から除却に対する補助制度を創設したことから、補助制度が先走った感はあるかもしれませんが、あくまでも空家は私有財産であることから自己の責任において適正に管理しなければなりません。したがって、空家の適正管理を指導する上で、除却補助に対しても可能であるという考え方で、補助金ありきの除却と受け取られないよう説明していきます。</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>	<ul style="list-style-type: none"> ・場合によっては勧告・命令など必要と思われます。 ・権利調査を慎重に行ったうえで、危険空家については、行政代執行、略式代執行を是非検討していただきたい。略式代執行では費用回収できませんが、安全を優先すべき 	<p>→ 特定空家等の認定に当たっては、権利調査を確実にを行い、助言・指導を行います。それでも対応されない場合は、勧告、命令、代執行も視野に入れて対応します。</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>	<ul style="list-style-type: none"> ・場合によっては、市街化調整区域内の指定が必要と思われます。 ・市街化調整区域内の空家で練引き前に建った建物に関しては、調整区域の規制が弱まり、地縁者でない方でも新築が可能となりますが、解体してしまうと再建築が難しくなり、土地の値段も下がります。市場性、流通性がある物件に限られますが、解体するよりも建物付で流通させて方が最善であるときもあります。特定空家等に認定され解体に進む前に、練引き前の住宅に関してはトラブル等を回避するため十分な説明が必要と思います。 ・市街化調整区域の特区指定を検討すべきである。 	<p>→ 特区指定について、加東市においては、市街化調整区域の方がメリットは大きいと捉えています。</p> <p>→ 跡地の活用については、特区指定だけでなく、特別指定区域制度（新規居住者）の活用（指定）を含めてより良い方法を検討します。</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>	<ul style="list-style-type: none"> ・空家に関する情報を得ることは重要事項と思われます。 ・空家バンクについて、もっと周知すべきである。 	<p>→ 多くの方に空家に関する情報を知っていただくため、市内の公共施設等にチラシの設置、ポスターの掲示を行い、情報を広く発信します。</p> <p>→ 市HPだけではなく、空家の情報誌に掲載するなど空家バンクをPRしていきます。</p>

具体施策と施策の成果	コメント、意見等	今後の取組（案）
<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>	<ul style="list-style-type: none"> ・新たなしくみの構築をよろしくお願いします。 ・空家バンクの登録件数を増やし、HPに載せる物件を充実させる必要があると思います。西播磨ですが、宍粟市の空家バンクサイトなど参考になると思います。 ・空家等促進特別区域制度（特区）を活用すると、本特区制度の流通促進の仕組みが適用される。新たな仕組みの構築にあたっては、加東市の現行の仕組みと新たな仕組みの構築となるので、ご留意願います。 	<ul style="list-style-type: none"> → 不動産業者の支援・協力を得て、空家の利活用がスムーズに行える仕組みを構築したいと考えておりますのでご協力をお願いします。 → 他市町のサイト等を参考に、物件の表示やレイアウトなどを変更し、空家バンクの充実を図ります。 → 空家所有者、市、市連携団体の三者が、お互いに情報を共有・情報発信することができる仕組みづくりを構築していきます。
<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>	<ul style="list-style-type: none"> ・活用件数を増やすには、補助金を上げることも考えられますが、現状で適正かと思われます。 ・もっと補助金を充実すべきである。 	<ul style="list-style-type: none"> → この4月から始めた空家家財処分支援事業補助金以外に、新たな補助制度の創設について審議会の意見を聞きながら検討します。 ※ 空家家財処分支援事業補助金制度については、空家バンクに登録している空家の活用を促すために、建物内に残った家財を処分する費用の一部を補助するものです。
<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>	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等が活用可能であれば、積極的に進めるのが良いかと思われます。 	
<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>	<ul style="list-style-type: none"> ・空家が定住・移住につながるように、空家バンクを充実させてください。 ・定住・移住を促進するには、魅力ある町づくりが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> → 市のHPに物件を掲載するのではなく、独自の空家バンクサイト（外部委託）の設置を検討します。 → 空家の利活用を通じて、定住・移住を促進することで活気あるまちづくりに取り組みます。
<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>	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域にある空家の有効活用に関して、継続的に検討をお願いします。 ・特区のメニューについては、わからないことが多い。市街化調整区域内の特区内の空家について「除却後の更地においても住宅等の新築を行う」とありますが、既存宅地制度の様なものなのか、従前空家の建築時期等に縛りがあるのか等、詳細がわからない。説明会をして欲しい。 ・早急に検討すべきである。 ・空家等促進特別区域制度（特区）による特区指定により市街化調整区域における規制緩和（①空家跡地等の活用、②空家の用途変更）を選択により受けることが可能となるが、この内、①空家跡地等の活用は、空家の撤去前に本特区制度の確認審査が必要であり、本制度適用前に空家を撤去し更地に 	<ul style="list-style-type: none"> → 特区指定については、どの地域が適しているか、地域の意向はどうかを踏まえて検討していきます。 → 跡地の活用については、特区指定だけでなく、特別指定区域制度（新規居住者）の活用（指定）と比較し、より良い方法を検討します。

具体施策と施策の成果	コメント、意見等	今後の取組（案）
<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>なつた土地は規制緩和されないで、特別指定区域制度との比較検討の際、ご留意願います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農地付空家の希望に対応するために農地取得の下限面積の検討をお願いします。 ・農地取得要件に3反以上の耕作が必要で、取得要件を満たさない空家の所有者は、農地を購入できないか、所有権移転の仮登記等により対応している。農家集落区域では母屋の前に農地や畑がある物件が多いことから、農地取得要件の下限面積を下げることは賛成。 	<p>→ 農地付空家を取り扱っている先進地の状況を踏まえ、どのようなやり方が有効なのか見極めていきます。</p> <p>※農地取得要件の下限面積については、令和5年度当初に撤廃される見込みです。</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・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>	<ul style="list-style-type: none"> ・多角的な相談体制の構築をお願いします。 ・不動産のことについては、専門家ですのでご相談いただければ、分かる範囲でお答えします。 ・定期的に無料相談会を開催してはどうでしょうか。人口減少が著しい市町の中には、定期的に無料相談会を実施しています。参考に上郡町のチラシを添付します。 	<p>→ 相続、登記、不動産等の専門家と連携した多角的な相談体制を構築したいと考えていますので、ご意見や先進事例などの情報提供をお願いします。</p> <p>→ 一般向けに相談会をするのか、高齢者世帯（一人暮らし世帯）向けの相談会をするのか、定住・移住希望者に向けて相談会をするのか、テーマを決めて無料相談会を開催したいと考えていますので、どのような相談会にすべきかなどご意見やアイデアをいただきたいと思います。</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>	<ul style="list-style-type: none"> ・検討会議、判定委員会が不要であれば、廃止をお願いします。 ・廃止する「検討会議」、「判定委員会」に求めている役割（機能）は、今後、どこに求めるのか？ 現行の空家等対策審議会が担っていたのか？ 求めるのか？ もしくは、求めている役割（機能）は不要となったのか？ 	<p>→ 空家等対策審議会で審議いただくことで対応できると考えており、市内部で決定すべき事項については、決裁や幹部会議で代用します。廃止の時期については、計画策定の中で、推進体制を決めたくて廃止します。</p>
<p>対策4 ③地区（自治会）・関係団体等の連携</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・移住定住希望者に情報を提供し、移住定住の促進をお願いします。 	<p>→ 定住・移住担当部署と連携し、取り組んでいきます。</p>

具体施策と施策の成果	コメント、意見等	今後の取組（案）
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の収集を依頼し、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。		
対策4 ④空家等情報のデータベースの整備・更新	・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ことは、特区などを検討するうえでも重要と思われます。	→ 市内の空家情報をデータベース化し、位置、状況を把握します。
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。		

その他の意見

<p>今後、空家対策の重要性は高まると思われるので、対応をお願いします。</p> <p>○空家バンクについて、もう少し内容を充実して欲しい。他町では、宅建協会と提携して充実した内容の濃い（豊富な物件）空家バンクのホームページを立ち上げられており、空家解消に役立っています。</p> <p>○自分の住んでいる地区も毎年空家が増えている状況です。しかし、その空家に新たな人が転入してくることもあり、その方が地区のつきあいや農業に積極的に取り組もうとされています。</p> <p>①市の把握している空家と地区の把握している空家には、開きがあるのではと感じます。市の空家の把握方法と空家パトロールの内容について教えてください。</p> <p>②令和2年度に各地区に対して、空家情報の収集を依頼したと聞きましたが、その後はされないのでしょうか？毎年増えている状況なので地区からの情報収集は、毎年必要ではないかと考えます。</p> <p>③酒田市の事例のように、自治会が空家を把握するのが一番適切のように考えます。酒田のような支援制度は効果的だと思います。</p> <p>○令和4年度から除却に対する支援補助制度が創設されましたが、所有者が年金暮らしの人にとっては、壊す費用と更地になり、固定資産税が上がる事を考えるとなかなか前に進まないのではと考えます。</p> <p>○これから、増々空家が増えてくることは、目に見えています。何よりもそれまでに個々に自分の家の将来について考えてもらう場を持つことにより意識の改革が図れるのではないかと。</p> <p>○空家等活用促進特別制度（特区）の活用について 本特区制度に対する市のスタンス（R5～活用する。次期計画期間中に開始する。活用するかどうか次期計画期間中に検討する。活用しない。など）によって計画内容の書きぶりが変わってくると思われる。 本制度に対する市のスタンス（考え方）を整理しておくことが必要ではないか。また、必要に応じて本計画の中でその考え方を示す必要があるのではないかと。</p>	<p>→ 他市町の事例や取組を参考に内容を充実させるとともに、空家バンクサイトの外部委託を検討します。</p> <p>→ 各地区からの空家情報を収集するのは有効な手法と考えていますので、新しく空家になった情報などを収集する仕組みづくりに取り組みます。</p> <p>→ 酒田市の制度のように地域との連携が必要だと思えます。</p> <p>→ お持ちの家のこと、将来のことについて考える説明会などを誰に向けて、どういった団体に参画いただき、体制を整えたいと考えていますので皆様のご協力をお願いします。</p> <p>→ 市のスタンスとしては、導入のメリットが大きいと判断できれば、次期計画期間中に取り組みます。</p>
--	--

加東市空家等対策計画構成（案）について

加東市空家等対策計画（現行）のふりかえり



加東市空家等対策計画（現行）の評価



加東市の空家の現状と課題

それを踏まえて

第 1 章 計画の概要と位置付け

- 1
- 2
- 3
- ・

第 2 章 空家等の現状と課題

- 1
- 2
- 3
- ・

第 3 章 空家等対策の基本的な方針

- 1 目的
- 2 基本理念
- 3 基本方針

第 4 章 空家等の対策

- 1
- 2
- 3
- ・

空家等の現状と課題

住宅・土地統計調査から見る現状

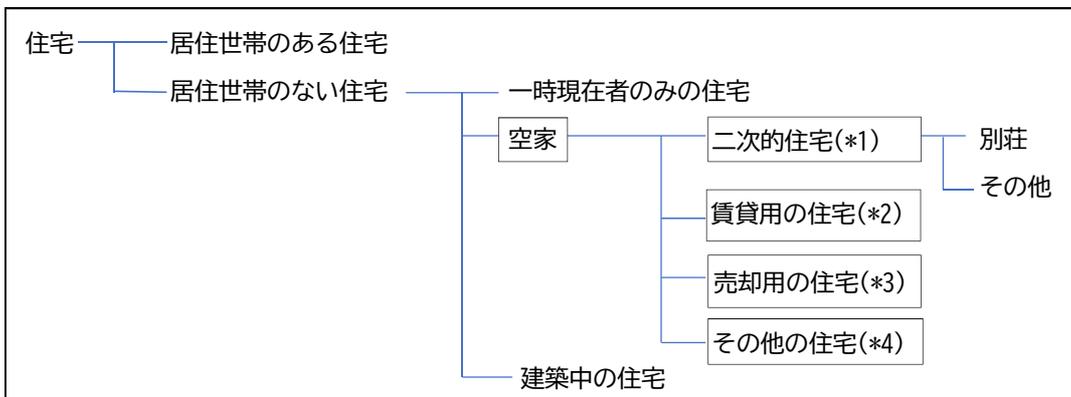
住宅・土地統計調査とは、国における住宅及び世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料とすることを目的とした調査です。

住宅・土地統計調査は5年ごとに実施され、各種推定値^{注)}が算出されます。

^{注)} 各種推定値：平成30年住宅・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（調査単位区内総住宅戸数／調査単位区内住戸数）、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30年10月1日時点の市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）

<空家の種類及びフロー>

住宅・土地統計調査では、空家の種類について、以下のように分類されています。



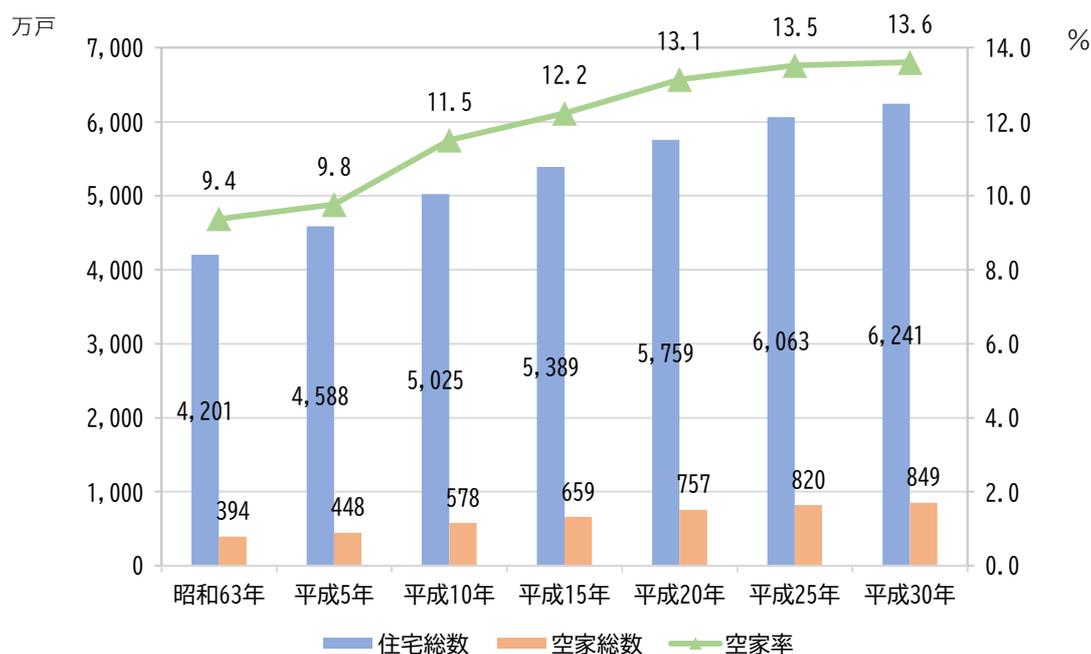
- (*1) 二次的住宅：<別荘>週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
<その他>普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅
- (*2) 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- (*3) 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- (*4) その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、居住世帯が長年にわたって不在の住宅や建て替えのために取り壊すことになっている住宅など(空家問題で対象となるいわゆる「空家」がこれに該当します。)

出典：住宅・土地統計調査

(1) 全国の空家

平成 30 年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は約 6,241 万戸となっており、5 年前の平成 25 年と比較すると、約 178 万戸増加しています。また、全国の空家総数は約 849 万戸となっており、5 年前の平成 25 年と比較すると、約 29 万戸増加しており、空家率も 0.1 ポイント増加しています。

全国の住宅総数と空家総数、空家率の推移



出典：住宅・土地統計調査

○現行計画（前回）との比較

- ・平成 20 年から平成 25 年までは 0.4%の増加、平成 25 年から平成 30 年までは 0.1%の増加となっており、増加率は前回に比べ、全国的には減少傾向にあります。
- ・住宅総数、空家数ともに前回よりも**増加率**は減少しています。

(2) 加東市の空家

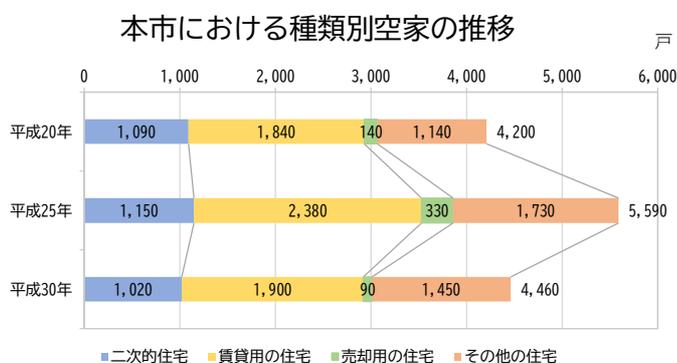
本市の空家について、平成 30 年住宅・土地統計調査によると、空家総数は 4,460 戸となっており、平成 25 年の 5,590 戸と比較して 1,130 戸減少しています。

一方で、空家率について、近隣市町等と比較すると、本市の空家率は高くなっています。

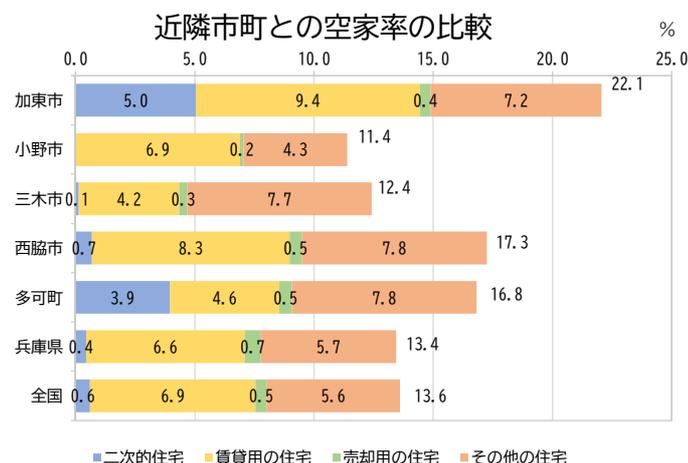
なお、「その他の住宅」に分類される空家は、活用の予定がないまま放置されている空家であり、老朽化が進むと、建物の倒壊や放火などの犯罪発生につながる危険があるため、空家の活用や除去といった対策に取り組む必要があります。

他市町と比較し、本市において二次的住宅の空き家が多くなっていますが、本市の別荘がこれに含まれているためと推測されます。

※住宅・土地調査はサンプルによる全体推計を行っているため、実態を正確に反映していない可能性があります



出典：住宅・土地統計調査



出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

○現行計画（前回）との比較

- ・平成 20 年から平成 25 年にかけては、空家総数は 4,200 戸から 5,590 戸に増加しましたが、平成 30 年は 4,460 戸に減少しています。
- ・詳細を見ると、いずれの種類の間家においても減少しています。
- ・近隣市町と比較すると、空家全体の比率は 22.1%で、他の市町を上回っています。詳細をみてもほぼすべての空家で他市町よりも高い数値となっています。

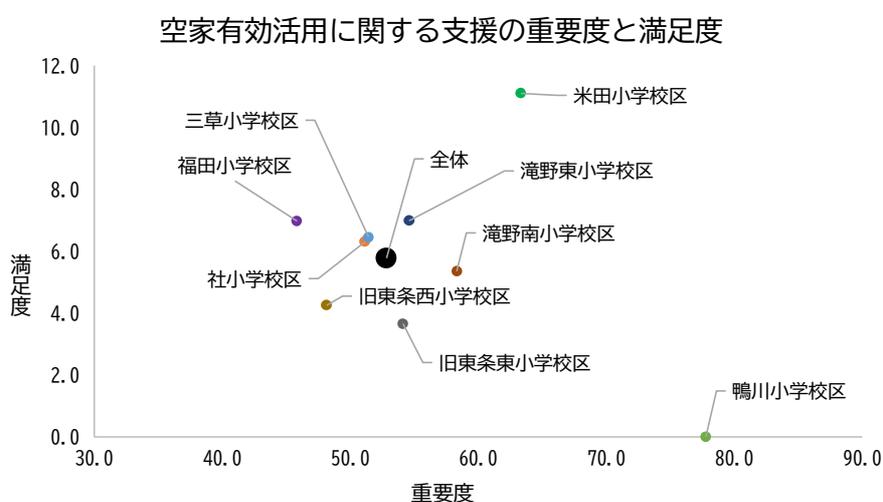
アンケート調査の結果から見る現状

(1) 空家の有効活用に対する支援の重要度と満足度

令和3年6月に加東市住生活基本計画策定に当たって、市民に対し、住生活に関する意向を把握するために意向調査を実施しています。このうち、空家に関する項目について抽出し、以下に結果を示します。

なお、意向調査については市内在住の18歳以上の方2,000人に配布し、791票の回収を得ています。(回収率39.6%)

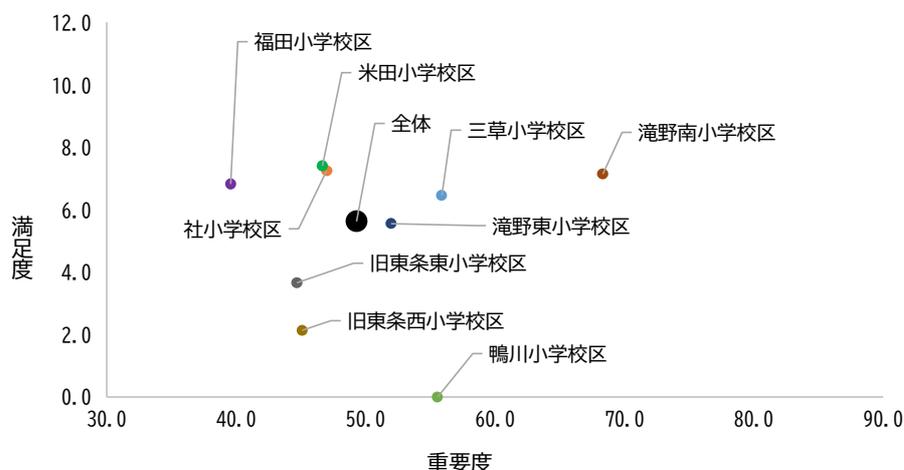
空家の有効活用に対する支援の重要度と満足度について、どの校区も、重要度は40~80%と高いものの、満足度は0~12%と低くなっています。



(2) 空家等に関する情報提供・相談窓口の充実に関する重要度と満足度

空家等に関する情報提供・相談窓口の充実に関する重要度と満足度について、どの校区も、重要度は40~70%と高いものの、満足度は0~8%と低くなっています。

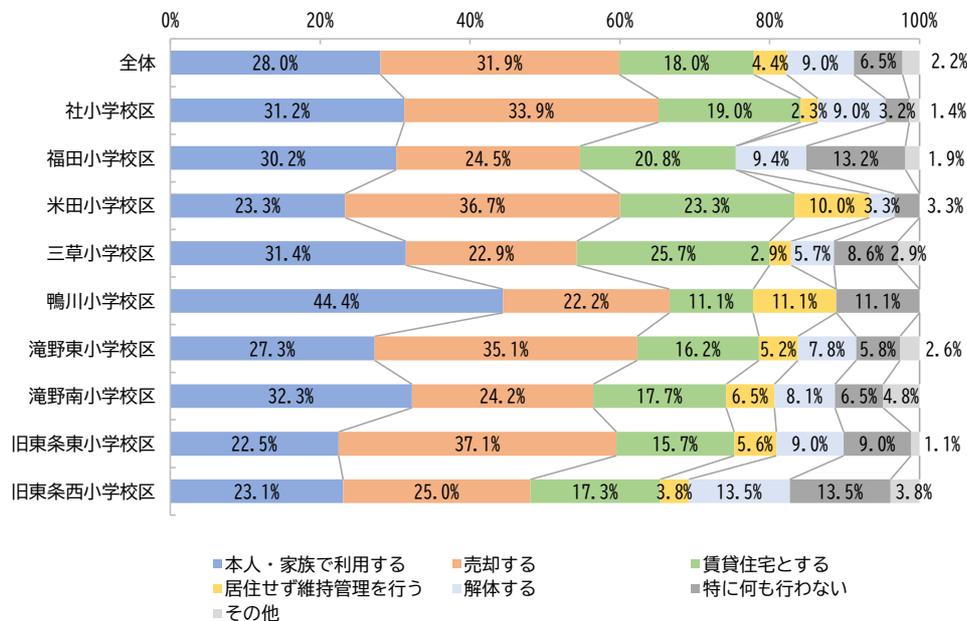
空家等に関する情報提供・相談窓口の充実に関する重要度と満足度



※満足度の算出にあたっては、選択肢「満足」、「やや満足」が全体の選択肢に占める割合(%)で示している。重要度も同様に「重要」、「気になる」の割合(%)で示している。

(3) 将来、空家の所有者になった場合、どのような利活用を考えているか

将来、空家の所有者になった場合、どのような利活用を考えているかについて、全体では、「売却する」が最も高いのに対し、福田小学校区と三草小学校区、鴨川小学校区、滝野南小学校区では、「本人・家族で利用する」が最も高くなっています。



(4) 空家に関する自由意見

分類	主な意見
空家の解体	<ul style="list-style-type: none"> 空家の解体を進めてほしい。 空家の解体に補助金を出してほしい。
空家の管理	<ul style="list-style-type: none"> 空家の所有者に対して、管理を徹底してほしい。 空家の所有者に対して、話をしてほしい。
空家の対策	<ul style="list-style-type: none"> 空家が増えており、不安であるため、対策を行ってほしい。 空家対策の条例を作してほしい。 空家対策の内容を周知してほしい。 空家対策の補助金を充実させてほしい。 空家対策を充実させてほしい。 今後、自宅が空き家になる可能性がある。
空家の利活用	<ul style="list-style-type: none"> 空家を積極的に利活用してほしい。 空家の買い手が見つからない。 市が空き家を買取り、利活用してほしい。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 空家の対策に関して、市の意図がわからない。

○アンケート調査のまとめ

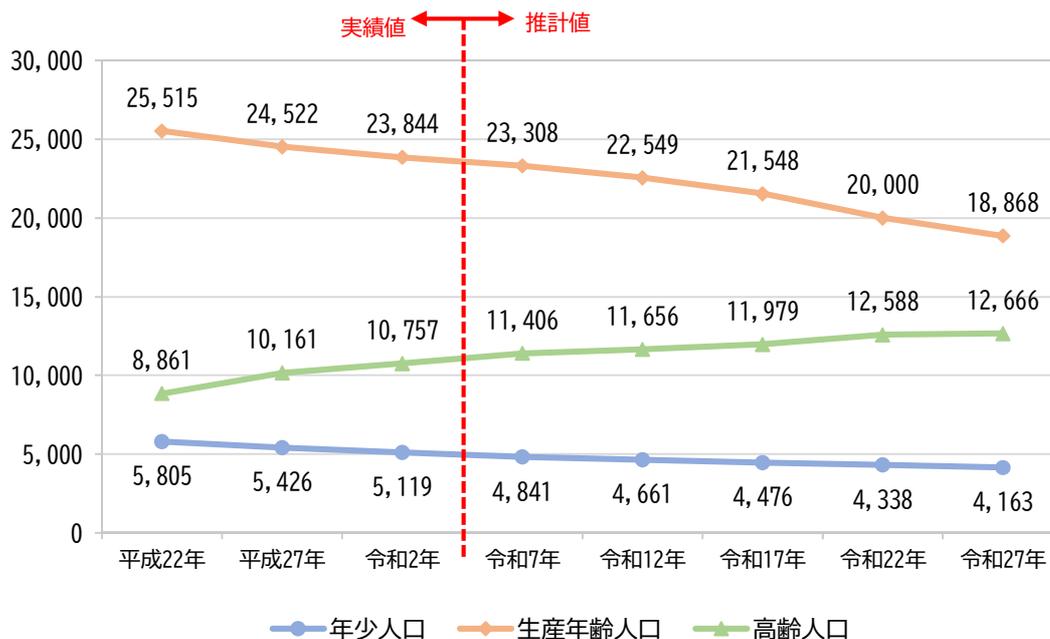
- ・いずれの小学校区においても満足度は最高でも12%程度と低くなっています。
- ・情報提供・窓口に関しても満足度は低く、今後さらに制度の充実が望まれます。
- ・将来の活用については、売却または本人・家族で利用する、が多く、利活用に関してはやや低い値となっています。
- ・自由意見では、解体、管理、具体の対策、利活用など、様々な面での意見が挙がっています。

本市現状及び将来について

(1) 将来人口

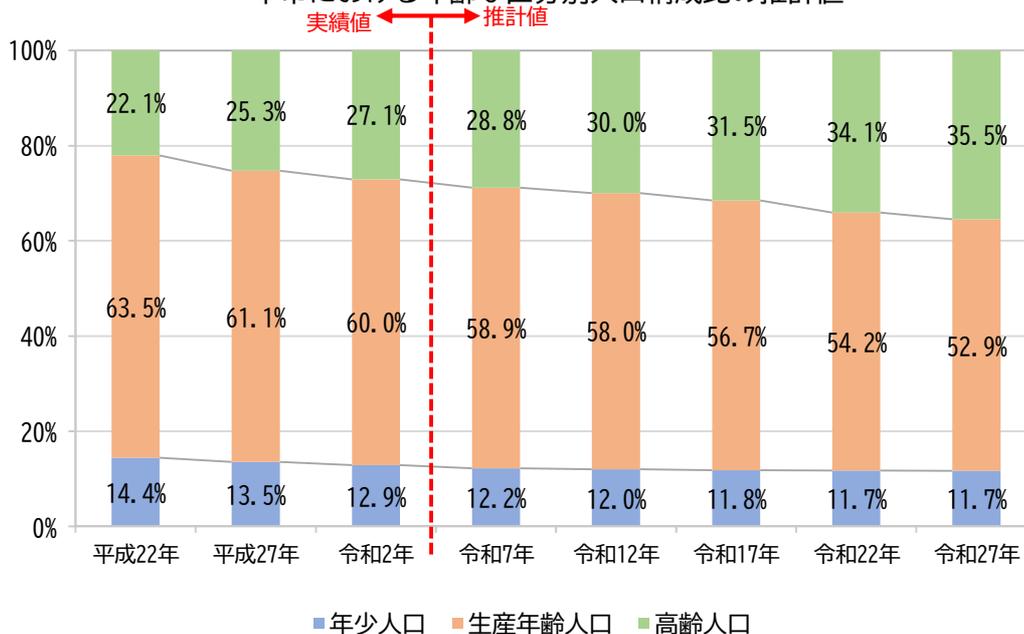
本市の将来人口について、**国立社会保障・人口問題研究所による推計値を基に整理しました。**これによると、年少人口と生産年齢人口は減少し、高齢人口は増加しています。全国的な少子高齢化の波は本市にも押し寄せ、令和12(2030)年には高齢化率が30%を超えると予想されています。

本市における年齢3区分別人口の推計値



出典：国勢調査（実績値）
国立社会保障・人口問題研究所（平成30年推計値）

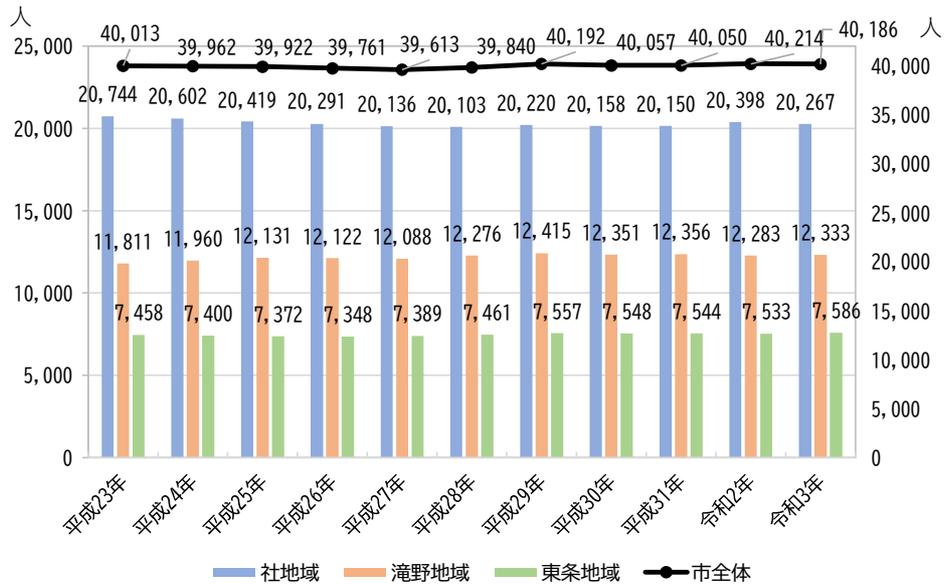
本市における年齢3区分別人口構成比の推計値



出典：国勢調査（実績値）
国立社会保障・人口問題研究所（平成30年推計値）

地域別人口

加東市の人口推移をみると、市全体では平成23年の40,013人から令和3年の40,186人と微増となっています。地域別でみると、社地域が令和3年では20,267人と全体の50.4%を占め、滝野地域は12,333人(30.7%)、東条地域は7,586人(18.8%)となっており、社地域のみが減少傾向となっています。

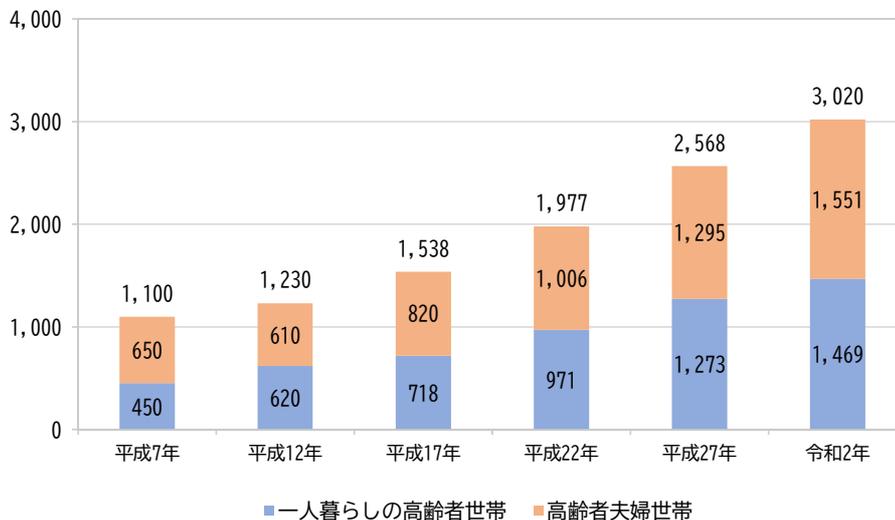


出典：住民基本台帳

高齢者世帯

本市における高齢者世帯の推移では、増加傾向にあり、空家等の発生要因として、**本市アンケートにおいて**相続時や施設への入所、病院への入院に関する意見が挙がっており、高齢者世帯の増加は、空家等が増加する**要因となることが懸念**されます。

本市における高齢者世帯の推移



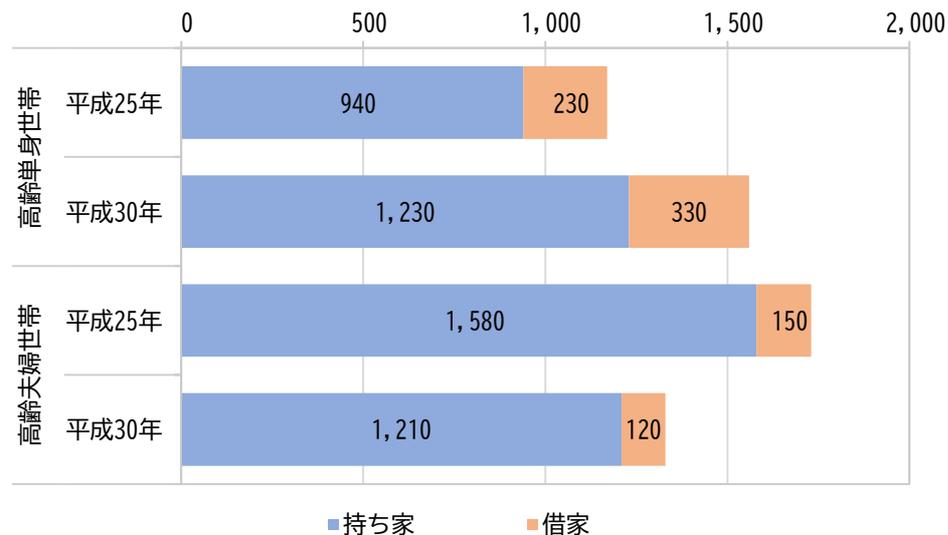
出典：国勢調査

高齢者世帯の住宅事情

高齢者世帯の住宅事情について、高齢単身世帯が持ち家と借家ともに増加しています。

また、持ち家率について高齢単身世帯では平成 25 年と平成 30 年ともに 80%程度、高齢夫婦世帯では平成 25 年と平成 30 年ともに 90%程度となっています。

本市の高齢者世帯における住宅事情の推移



出典：住宅・土地統計調査

○本市の現状及び将来のまとめ

- ・ 少子高齢化が進行し、2030年には高齢化率は30%を超えることが予想されます。
- ・ 特に高齢者単身世帯が増加しており、空家増加の要因となることが懸念されます。

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、現行計画の見直しとして次の点が考えられます。

空家等に関する課題

【現行計画】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、そのことにより、後々売却等が困難になる場合があります。



【計画改定に当たっての見直しのポイント】

空家等となった理由として相続や登記が適切に行われてないことが多く、自らの住まいについて、適切に対応するように、相続や登記に関する意識の醸成や啓発等が必要です。

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。



【計画改定に当たっての見直しのポイント】

解体については、加東市老朽（危険）空家除却制度、利活用については、加東市家財処分支援事業補助金制度を周知し、制度を活用いただくことで、空家に係る諸課題の解決につなげていく必要があります。

現代の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。



【計画改定に当たっての見直しのポイント】

建物内の段差の解消、スロープなどのバリアフリー化の推進、空家に関する新しい施策の展開による快適な住環境の整備が必要です。

特に、市街化調整区域において、特区制度や特別指定区域制度を活用し、空家空地の活用に取り組んでいく必要があります。

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がおられ、適切な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。



【計画改定に当たっての見直しのポイント】

空家の発生を抑制するためには、自らの住まいについて、居住中から維持管理をきちんと行うなど、「空家にしない」意識が重要となります。そのために、空家に関する情報を様々な方法で発信する必要があります。

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、建物ごと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。



【計画改定に当たっての見直しのポイント】

空家に関する多様なニーズや要望に対応するために、効果的な相談体制の充実が必要です。また関係組織が連携し、総合的な対策を策定していくことも望まれます。

(2) 加東市空家等対策計画の基本理念、基本目標について

空家等対策計画（現行）の評価に対する意見、今後の取組（案）から関連するワードを抽出。

- ・意識啓発 ・業者との連携 ・空家に関する意識付け（説明会） ・意識の醸成、理解 ・地域の方向性 ・パトロールの充実 ・新しい空家の発見 ・空家所有者の特定
- ・第三者に危害を及ぼす空家 ・危険度の高いものから除却を促す ・補助制度の充実 ・空家等はあくまでも私有財産であるため自己の責任において適正に管理する。
- ・特定空家等の認定、助言・指導、勧告、命令、代執行
- （特区について）・特区の方向性、指定 ・特区の内容を把握 住民への周知、理解 ・各法律（都市計画法、建築基準法など）とのすみ分け or 同化
- （空家バンク、業者との連携）・情報発信 ・情報収集 ・情報共有 ・バンクの運営方法の構築、充実 ・相談体制の多角化

■基本目標（案）

1	管理不全な空家等の発生予防	空家等は私有財産であることから、その所有者が自己の責任において管理しなければならないことを意識付けしていく。また地域、高齢者世帯などに対して、空家に関する説明会を行い、空家に関する意識啓発を行い、管理不全な空家等の発生予防
2	管理不全な空家等への対応	管理不全な空家に対し、法に基づき迅速に対応することで安全・安心、快適な住環境を確保します。
3	様々な団体との協働と連携	様々な団体と情報共有、情報収集、情報発信を行い、空家所有者等が抱える課題だけではなく地域の方々の課題にも対応できる体制を構築する。
4	空家の利活用の推進	空家を地域の貴重な資源と捉え、空家バンクを中心に、流通、利活用を促進し、活性化を図る。
5	空家に関する新しい施策の推進	兵庫県の推進する空家活用特区制度の導入について検討する。また除却、利活用に対する新しい施策を検討します。

■基本理念（案）

案1：空家の適正管理、利活用の推進による安全・安心・快適なまちづくり

案2：市民、地域、事業者、行政による協働で取り組む空家対策推進による魅力あるまちづくり

案3：空家の適正管理、利活用を促進することで安全・安心、快適なまちづくりに寄与します。

案4：あらゆる主体と協働し空家に関する様々な課題に取り組むことで、住環境の維持・向上と安全・安心を確保します。

案5：知る・使う・つなげることで住み続けるまちをつくる。

現行計画 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（基本理念）