

産業厚生常任委員会資料

平成28年2月12日

市民生活部 生活課

地域創造部 まち未来課

まち・農整備部 地域整備課

目 次

空き家等対策について

1	取組の背景	P 1
2	空き家の現状	P 1
	(1) 全国の状況	P 1
	(2) 兵庫県の状況	P 2
	(3) 加東市の状況	P 2
	(4) 加東市における管理不全な空き家に対する取組状況	P 3
	(5) 近隣市町の取組状況	P 5
3	空き家等対策推進の考え方	P 8

空き家等対策について

【1 取組の背景】

近年、少子高齢化や家族形態の変化等から、全国的に空き家等が増加しており、今後、空き家問題が深刻化していくものと予想されています。

加東市では、平成25年7月に「加東市空き家等の適正な管理と有効な活用に関する条例」、「加東市空き家等情報登録制度要綱」（以下「空き家バンク」という。）を制定し、規制と活用の両面から取組を進めています。

国でも、平成27年5月に「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。）を完全施行し、空き家等は私有財産であることを前提にしつつ、住民に最も身近な市町村が地域の実情に応じた空き家等対策に主体的に取り組む方針を示しました。

また、平成26年11月に「まち・ひと・しごと創生法」が成立し、加東市でも策定中の「かとう未来総合戦略」に空き家等の利活用に関する取組を掲げており、事業展開を図っていくこととしています。

平成25年7月1日	「加東市空き家等の適正な管理と有効な活用に関する条例」施行 「加東市空き家等情報登録制度要綱」施行
平成26年2月1日	兵庫県地域住宅政策協議会「空き家等対策ガイドライン」策定
平成26年11月21日	「まち・ひと・しごと創生法」成立
平成26年11月27日	「空家等対策の推進に関する特別措置法」公布
平成26年12月27日	「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」閣議決定 「まち・ひと・しごと創生総合戦略」閣議決定
平成27年2月26日	「空家等対策の推進に関する特別措置法」一部施行
平成27年5月26日	「空家等対策の推進に関する特別措置法」完全施行
平成27年12月24日	「まち・ひと・しごと創生総合戦略2015改訂版」閣議決定
平成27年度	「かとう未来総合戦略」策定予定

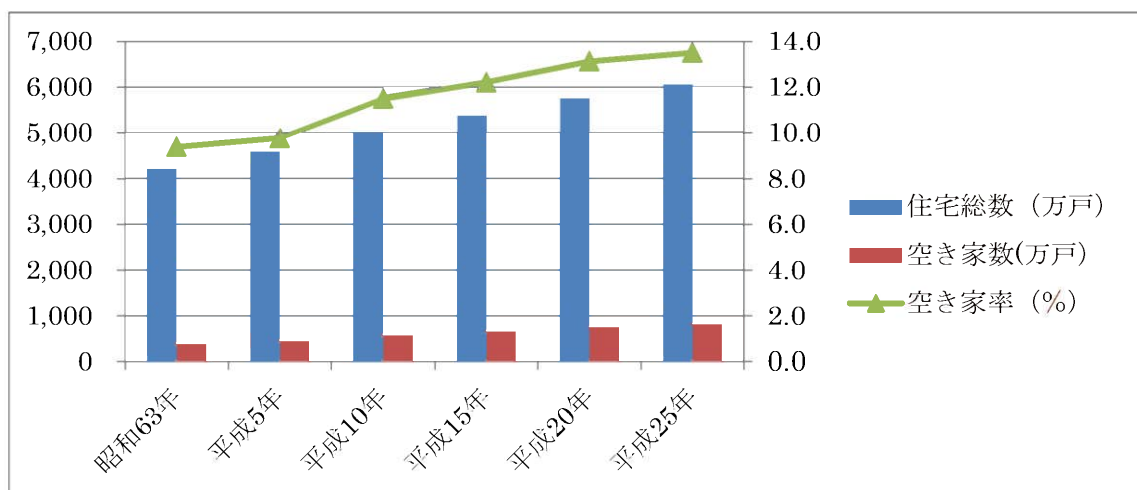
【2 空き家の現状】

次の（１）全国の状況、（２）兵庫県の状況、（３）加東市の状況中、住宅総数等の数値は、総務省統計局が実施した住宅・土地統計調査結果によるものであり、その数値は標本調査による推計値となっています。

（１）全国の状況

平成25年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は約6,063万戸となっており、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、空き家数も約820万戸と5年前と比較すると約63万戸（8.3%）増加しています。

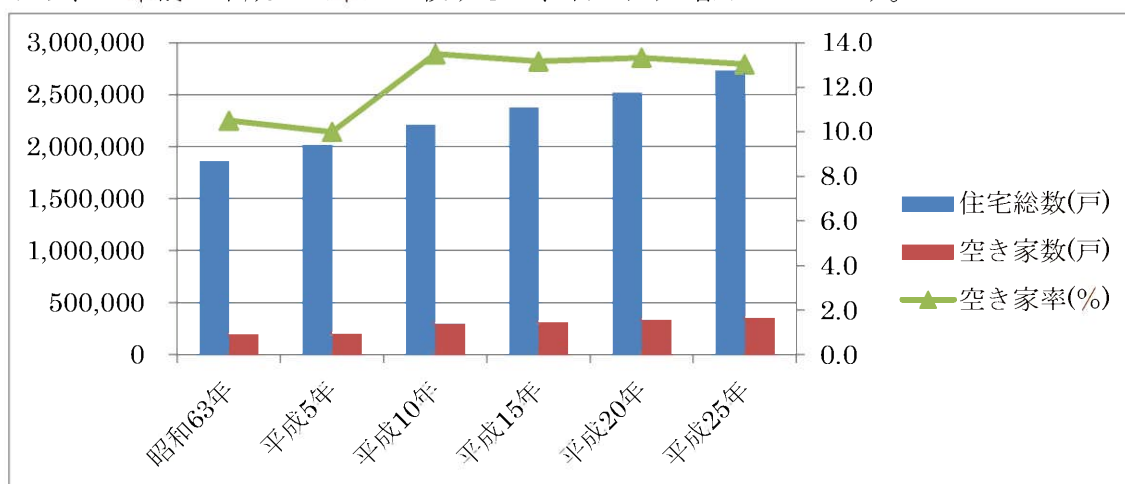
空き家率（総住宅数に占める割合）は、13.5%と0.4ポイント上昇し、過去最高となっています。



住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

（２）兵庫県の状況

兵庫県の空き家数の推移も増加を続けており、平成25年では356,500戸となっており、5年前の平成20年と比較すると、約2万戸増加しています。



住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

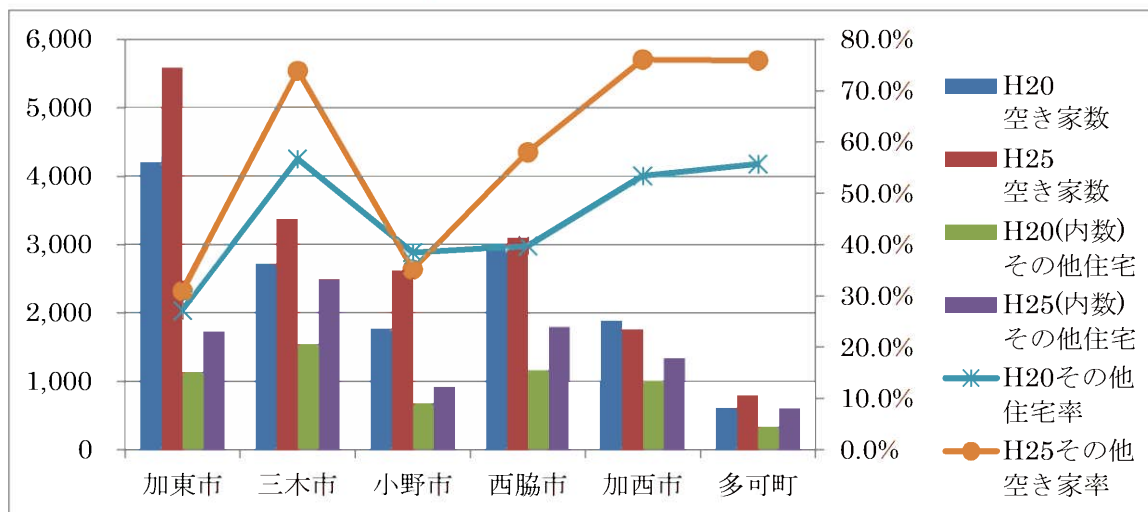
（３）加東市の状況

加東市でも空き家数は増加傾向にあり、平成25年調査では、5,590戸となっており、平成20年と比較すると、約1,400戸増加しています。

本市の空き家が存在する割合が多い原因としては、市内では賃貸住宅や別荘などの二次的住宅が多数あることが大きな要因といえます。また、発生原因としては、世帯分離等による新築家屋等への転居や所有者としての認識が低いなどが挙げられます。

『その他の住宅』とは、空き家から別荘などの二次的住宅、賃貸及び売却用住宅を除いた住宅で、賃貸市場や売却市場に出されることなく、管理されないまま老朽化するおそれが高い住宅で、本市においては、その他の住宅の割合が近隣市と比べると低いことがうかがえます。

―近隣市の総住宅数、空き家数及び空き家率の動向―



住宅・土地統計調査結果 (総務省統計局)

(4) 加東市における管理不全な空き家に対する取組状況 (平成28年1月31日現在)

地区名	情報提供数	行政指導等						改善済数	所有者等の対応内容	市の対応内容 (※三者とは、所有者、地区役員、市をいう。)
		助言	指導	勧告	公表	命令	代執行			
社1区	1	1	0	0	0	0	0	0	相続ができていない。負の財産である。経済的に修繕も解体も難しい。	三者で現地立ち合い、話し合いを行った。今後、相続整理の支援を行う予定。
社2区	1	1	0	0	0	0	0	0	住まいが遠方。土地・建物の売却を希望し、不動産業者へ査定を依頼したが、検討中。	所有者(他県在住)と市で現地立ち合いを行った。市内に不動産を多く所有しているため、管理不全な他の物件も併せて検討するよう助言。
社3区	1	1	0	0	0	0	0	1	相続により多くの不動産を抱えているため、老朽化が進んでいるところから片付けていくが、経済的に早急な対応が難しい。 地区と市からの助言、通学路が変更されたことにより、所有者は早急な対応が必要と認識し、解体した。 H28.1 解体	市と地区役員から、修繕等の対応を依頼した。 所有者へ助言を繰り返した後、三者での現地立ち合いを行う。 児童の危険を回避するため、通学路の変更を行った。
社4区	1	1	0	0	0	0	0	1	H25 解体	市税務課が競売し、売却。
社5区	2	1	0	0	0	0	0	1	隣接者と市から建物が倒壊し、隣地に倒壊した壁等が散乱しているため、対応をするよう連絡を受け、現地確認を行い、業者へ撤去等作業依頼した。 H25.11 解体	所有者(他県在住)と市で現地立ち合いし、雨の影響で一部倒壊、廃材が散乱していることを確認し、撤去について、シルバー人材センター、廃棄物処理業者の情報を提供した。
								0	早急な対応は難しいため、検討してみる。	所有者へ三者で現地確認する旨連絡した。
窪田	3	3	0	0	0	0	0	1	負の財産である。 地区役員、市、関係者で2件の空き家の管理について協議し、1件ずつ処分する	親族名義の空き家が2件あり、2地区の地区役員、法定相続人2名、市で現地立ち合い、相続整理等について助言

									ことにし、知り合いの業者へ解体を依頼した。 H25 解体	した。
								0	親族の業者に解体作業依頼したが、仏壇がでてきたため、中断していた。 性根抜きを行ったが、現在、業者が繁忙期で作業中断中。	三者で現地立ち合いを行った。 地区役員と市が積極的に関わり、経済的負担の少ない方法で対応できる方法等助言した。
								0	施設長期入所中。経済的に解体が難しい。支援者がいない。極度の緊張等から体調が悪くなるため、地区役員との面会は拒んでいる。	瓦の滑落、草木の繁茂について所有者へ管理について助言した。 市は本人と地区役員と話し合い、所有者から地区へ草刈りを依頼されるよう助言した。
梶原	1	1	0	0	0	0	0	1	地区役員から現地立ち合いの話があったが、立ち合いをせず解体した。 H27. 11 解体	地区役員から情報提供があり、地区と市で現地確認し、対応方針を協議した結果、三者での現地立ち合いを行うこととした。
上中	1	1	0	0	0	0	0	0	解体意思はあるが、家族が重病で時間がとれない。遠方で解体事業者が分からない。	所有者（他県在住）へ空き家の老朽化が進んでいるため、適正管理について助言した。 事業者については、兵庫既存住宅活性協議会を紹介した。
屋度	1	0	0	0	0	0	0	0	—	相続調査中。
東実	1	1	0	0	0	0	0	1	所有者夫婦が現地立ち合いし、経済的には苦しいが、近隣に迷惑がかかるため早急に対応した。 H27. 11 解体	近々、隣りに小さな子どもがいる世帯の新築予定があり、早急な対応が必要であったため、三者で現地立ち合いを行い、周辺へ及ぼす影響等話し合った。
畑	1	0	0	0	0	0	0	1	所有者不明	H27. 8 市道側へ空き家が倒壊する寸前であったため、道路管理者である土木課が緊急対応した。所有者特定のため相続調査を実施したが、所有者居所不明。
上滝野	3	3	0	0	0	0	0	1	H27. 8 解体し、有効活用するため賃貸住宅を新築した。	所有者（他市在住）へ室外機の崩落、草木の繁茂により小動物の住かとなり不衛生であるため、適正管理について助言した。
								0	財産として残しておきたい。解体後の住宅用地特例解除があるため残しておく。 隣接者からの苦情、地区役員、市からの助言により危険部分のみ解体検討中。	地区と市から所有者へ草木の繁茂、瓦の崩落の恐れがあるため、適正管理について助言。
								0	相続代表人（長女）が相続登記を行い、不動産業者へ売却について依頼する予定である。 空き家敷地内に地区のごみステーションが設置してあるため、地区役員と協議し、解体予定である旨を地区役員に伝えている。	相続調査を行い、法定相続人3名へ文書で適正管理について通知した。 長男夫婦の来庁時に条例等の説明を行った。
高岡	1	1	0	0	0	0	0	1	経済的な理由により早急な対応は困難であったが、現地を確認し、危険であることを再認識し、解体した。	三者で現地立ち合い、瓦が落ちている畦道で近所の子も達が遊んでいるなど、地域の実情と問題を伝えた。

									H26.11 解体	
吉井	1	1	0	0	0	0	0	1	長期入院中であり、戻る予定なし。 緊急工事を行いたいため、親戚の建築業者へ工事を依頼した。 H27 応急工事済 解体については、親族の許可が出ない。	豪雨により空き家前面の壁が前面市道へ崩落していたものを、地区役員、親戚で撤去作業された。所有者が長期入院中であり、親戚との話し合いがうまくできないため、市が仲介し、親戚の建築業者へ所有者から工事依頼できるよう仲介した。 漏電の危険があったため、所有者の了解を取り、電力会社に電力受給の廃止を依頼した。 通学路であったため、工事終了まで危険看板等を設置した。
合計	19	16	0	0	0	0	0	10		

(5) 近隣市町の取組状況

西脇市は、条例を制定せず、空家法の規定に基づき対策を行っていますが、今年度に空家法に基づく協議会を設置し、専門家等の意見を聴きながら、規制と有効活用について対策方針等を示す計画を作成中です。有効活用の具体的施策は、空き家バンク制度も含め、協議会で検討していくこととしています。

三木市、小野市、加西市は、条例により管理不全な空き家対策に取り組み、有効活用については、空き家バンク要綱に基づき、登録情報をホームページで公開し、市と協定している不動産業者の仲介により、所有者と利用者間で契約を交わしています。

多可町は、平成18年度に空き家バンク制度要綱を制定し、空き家の利活用に取り組んでいます。平成28年度に審議会を設置し、空家法に基づき特定空家（管理不全な空き家）対策を講じる予定であり、空家法に基づく対策計画の策定は検討中です。

丹波市では、条例及び空家法に基づき管理不全な空き家対策を行っており、有効活用については、平成27年11月に住まいるバンク（いわゆる空き家バンク）要綱を制定し、移住定住事業に取り組んでいます。

同市では、今年度、審議会の意見を聴き、空家法の規定に基づく対策計画を策定する予定ですが、定住促進を図るための補助制度はすでに創設しており、U・Iターン者等への新築購入費用の一部補助を行っています。

		加東市	西脇市	三木市	小野市	加西市	多可町	丹波市
担当部署	管理不全有効活用	生活課	都市住宅課	環境政策課	生活環境グループ	危機管理課	生活安全課	住まいづくり課
		生活課	調整中	縁むすび課	まちづくり課	ふるさと創造課	住民課	住まいづくり課
空き家条例		H25. 7. 1 施行	無	H24. 7. 1 施行	H25. 1. 1 施行	H25. 10. 1 施行	H27. 12 施行	H26. 3. 10 施行
調査	実態調査	H28 実施予定(委託)	H26～27 実施済(委託)	実施予定なし	H24 実施済(委託)	H25 実施済(委託)	H24～25 実施済(委託)	H27 実施済(委託)
	アンケート	H28 実施予定(委託)	H26～27 実施済(委託)	実施予定なし	H24 実施済(委託)	実施予定なし	実施予定なし	H27. 4 固定資産通知書に空き家についてのチラシを同封し、空き家の有効活用を募集した。 H28 実施予定
計画		H28～29 策定予定	H29 策定予定	策定予定なし	幹部会で検討中	策定予定なし	検討中	H28. 3 策定予定
協議会		H28 協議会設置予定	H27. 10 協議会設置済(H27. 12 第1回開催)	設置予定なし	設置予定なし	設置予定なし	H28 審議会設置予定	H27 審議会設置済
空き家バンク		加東市空き家等情報登録制度要綱 H25. 7. 1 制定	検討中	三木市空き家バンク制度要綱 H22. 9. 1 制定	小野市空き家バンク制度実施要綱 H25. 7. 3 制定	加西市空き家情報登録制度「空き家バンク」実施要綱 H27. 3. 1 制定	多可町空き家等情報バンク制度要綱 H18. 7. 25 制定	丹波市住まいるバンク実施要綱 H27. 11. 11 制定
空き家バンク登録状況		0 件	—	8 件 うち 6 件成約済	5 件 うち 4 件成約済	17 件 うち 2 件成約済	3 件 (倉庫 1、住宅 2)	7 件(20 件を順次登録作業中) うち 1 件成約済 ○チラシ効果による有効活用希望：70 件 ○うち空き家バンク登録申請：20 件
ほか有効活用の取組		・H29～空き家リノベーション	検討中	特になし	特になし	・空き家改修補助制度	特になし	・定住促進住宅補助金制度

〈参考〉近隣市の成約済み物件例

木造瓦葺 2 階建物件



売却：400 万円

日当たり良好！市街地にも近く生活に便利な立地！！



売却：500 万円



賃貸：月 5 万円

【3 空き家等対策推進の考え方】

(1) 前提

空き家は、個人等の私有財産であり、第一義的には、その所有者等が自己の責任において適正に管理すべきであることが原則です。

(2) 基本的な考え方

空家法の理念、市の総合戦略を踏まえつつ、地域の実状、特性に応じた空き家対策を総合的かつ計画的に推進するために、空き家の現状を把握し、規制と活用の両面から空き家等対策を推進します。

空き家等対策にあたっての基本方針

- 空き家の実態把握
- 市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応
- 地域の活性化に向けた活用の促進
- 実現に向けた多様な連携

(3) 推進体制の構築

空き家等問題は、様々な要因があり、市内をはじめ、国、県、関係団体など多くの部署に関係しており、相互の連絡調整や連携が不可欠となることから、実効性を確保する推進体制を構築します。

- ①協議会の設置・運営（外部の有識者、地域住民、議員等の意見を取り入れる）
- ②市内検討会議の運営
- ③条例等改正

(4) 現状把握のための実態調査

- ①実態調査・・・市内全域の空き家調査
- ②所有者等意向調査・・・利活用の意思、適正管理の意向を確認する。

(5) 計画の策定

実態調査・意向調査を踏まえて、協議会の意見を聴き、市が計画を策定します。

空き家等対策の進め方（イメージ）

	H27	H28	H29	H30
実態調査		現地調査・アンケート		
協議会		外部有識者・市民・議員等で構成する協議会の設置・運営		
庁内検討会議	庁内検討会議の運営			
計画策定		実態調査を踏まえて協議会の意見を聴き、市が策定		
空き家対策				
管理不全な空き家対策	条例に基づく助言・指導			計画に基づく行政指導
適正管理・有効活用	空き家バンクの運営			計画に基づく施策の実施
空き家リノベーション			空き家リノベーション	