

# 産業厚生常任委員会資料

令和3年3月3日

都市整備部 都市政策課

## 目 次

- 1 空家対策事業の状況について . . . . . P 1
- 2 天神東袴鹿谷土地区画整理事業の進捗状況について . . . . . P 13

## 1 空家対策事業の状況について

### (1) 令和元年度調査結果から推移した空家調査対象件数と最新の空家等推移件数

区分	R2.3 末現在 戸数		調査開始時点 (R2.4.1) の対象件数	区分	調査後の戸数 R3.2月現在
空家	723	➡	741	空家	466
新規追加 空家	18			新規追加 空家	54
管理	84		84	管理	244
更地	27			更地	10
居住	128	➡	128	居住	159
利用中	139			139	利用中
その他	14			その他	
総数	1,133		1,092	総数	1,211

※1,092件（4月1日現在）を建物の戸数としてパトロールを実施、さらに各地区の空家情報を収集しパトロールを実施した結果、総数1,211件のうち、空家の466件と新規追加空家の54件を合わせた520件（R3.2現在）を空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく「空家」とした。なお、管理の244件も合わせた764件を、居住実態のない（人が住んでいない）空家とする。

※管理…空家として把握しているが、所有者が定期的に訪れ、管理している物件  
（管理会社管理物件も含む）

更地…調査開始（4月1日）時点では、前年の更地は調査対象から除外

居住…パトロール等で居住が確認された物件

利用中…居住以外の利用（物置き、倉庫等）の物件

その他…お堂・倉庫など住居ではないため調査対象から除外

今回、市内各地区・自治会に依頼し、地域で把握している空家を地図に落としいただきその箇所もパトロールを実施した。

# 空家等調査構成件数 変化追跡表

R2.3末現在の戸数(件数)

空家	723
追加空家	18
	741

調査開始時点(R2.4.1)の対象件数

空家	723
追加空家	18
	741

空家	457
追加空家	*
管理	102
更地	9
居住	29
利用中	144
その他	
小計	741

管理	84
----	----

管理	84
----	----

空家	6
追加空家	*
管理	75
更地	0
居住	1
利用中	2
その他	
小計	84

更地	27
----	----

居住	128
----	-----

空家	0
追加空家	*
管理	0
更地	0
居住	127
利用中	1
その他	
小計	128

居住	128
----	-----

利用中	139
-----	-----

空家	3
追加空家	*
管理	2
更地	1
居住	2
利用中	131
その他	0
小計	139

利用中	139
-----	-----

その他	14
-----	----

R2.4.1現在

次年度調査対象	1,092	←調査基礎数(次年度)
---------	-------	-------------

R3.2末現在の戸数(件数)

空家	466
追加空家	54
管理	179
追加管理	65
更地	10
居住	159
利用中	278
その他	0
合計	1,211

※調査による新規発生

※調査による新規発生

※調査対象の中で新たに更地に変化したもの

※調査対象の中で新たにその他に変化したもの

調査基礎数	1,092
追加空家	54
追加管理	65
合計	1,211

確認	OK
----	----

(2) 令和2年度 空家パトロール結果

(令和3年2月現在)

社地区	件数	空家	空家 (追加)	管理	管理 (追加)	更地	居住	利用中	その他
社	96	30	6	17	1	1	17	24	
ひろのが丘	1								1
山国	27	6	1	8		1	6	5	
松尾	3	1	1	1					
出水	3	1					1	1	
田中	2			2					
鳥居	5	3		2					
貝原	1								1
野村	13	2	1	5	2				3
窪田	7	2			1		3	1	
家原	15	7		3			1	4	
上中	8	1	1	2	1		1	2	
梶原	8		1	2	3		2		
喜田	4						2	2	
沢部	3	3							
福吉	4			3			1		
上田	2	1							1
大門	20	7	3	5	1	1	1	2	
西古瀬	6	1		1			1	3	
中古瀬	1			1					
東古瀬	11	3		2	1			5	
屋度	6	5		1					
東実	6	1	1				1	3	
畑	20	13	1	1			1	4	
廻淵	35	19		4	1		3	8	
池之内	26	15	2	1			2	6	
上久米	14	9	1	1	2			1	
下久米	6	1	1				1	3	
久米	21	8	2	2	1		2	6	
上三草	80	34		12			8	26	
下三草	6	1		2			3		
木梨	31	6		4	3		9	9	
藤田	13	4		3			5	1	
山口	4	2							2
馬瀬	6			4					2
牧野	1			1					
吉馬	5	2	1	1			1		
上鴨川	33	17		4	1		1	10	
下鴨川	3			2					1
平木	19	2		1	14				2
合計	575	207	23	98	32	3	73	139	0

(2) 令和2年度 空家パトロール結果

(令和3年2月現在)

	件数	空家	空家 (追加)	管理	管理 (追加)	更地	居住	利用中	その他
滝野地区									
光明寺	6	1		2	3				
上滝野	54	16	5	10	5	1	11	6	
下滝野	31	15	1	1	3	1	8	2	
新町	9	3		4			1	1	
北野	14	3		4		1	2	4	
穂積	2	1					1		
稲尾	6			1			2	3	
曾我	3					1	1	1	
多井田	22	8	3	3	2		4	2	
河高	22	6	1	5	1		6	3	
高岡	20	10		1			6	3	
合計	189	63	10	31	14	4	42	25	0

	件数	空家	空家 (追加)	管理	管理 (追加)	更地	居住	利用中	その他
東条地区									
天神	25	4	1	4	1		5	10	
掬鹿谷	7	1	1	3	2				
黒谷	64	31	2	3			4	24	
秋津	150	86	4	10	1	1	6	42	
少分谷	2							2	
長貞	12	2	3	1	4			2	
永福	42	23	1	7	3	1	4	3	
横谷	13	3	2	2	1		2	3	
森	9	1	1	2	1	1	1	2	
南山	7						6	1	
岡本	10	1	1	2	2		1	3	
岩屋	4			1				3	
森尾	4	1		1			1	1	
新定	7			4	1		2		
吉井	11	4	1	1	1		2	2	
小沢	4	1		1			2		
栄枝	2						1	1	
厚利	1			1					
松沢	49	25	4	2	1		6	11	
東垂水	2	1						1	
大畑	11	5		3	1		1	1	
藪	11	7		2				2	
合計	447	196	21	50	19	3	44	114	0

件数	空家	空家 (追加)	管理	管理 (追加)	更地	居住	利用中	その他
1211	466	54	179	65	10	159	278	0

- 管 理** 空家として把握しているが、所有者、関係者が定期的に管理しているもの  
(不動産会社管理物件を含む)
- 利用中** 居住以外の利用(物置き、倉庫等)の物件  
電気メーター稼働中、ガスボンベがあるもの(別荘地)
- その他** お堂ほか建物、解体途中の建物

(3) 第三者に危害を与える可能性のある空家の推移

ランク	判定内容	H31年 3月末	R2年 3月末	減少・追加数		R3年 2月
				減少	追加	
Aランク	第三者に危害を与える可能性：高	5件	4件	—	—	4件
Bランク	第三者に危害を与える可能性：中	12件	11件	▲1	—	10件
Cランク	第三者に危害を与える可能性：小	26件	25件	—	—	25件
計		43件	40件	▲1	—	39件

- 1) 適正管理通知（郵便） 5月（納税通知書同封）・9月（A・Bランクのみ個別）
- 2) 電話連絡 9月以降（A・Bランク）
- 3) 現地確認 4・7・9月

(4) 空家バンクの実績について（累計）

項目	H31.3月末	R2.3月末	R3.2月	増減
登録件数	24件	33件	41件	+8
利用者登録数	31件	37件	53件	+16
成約件数	11件	11件	12件	+1

・現在、紹介できる件数 19件／うちホームページ掲載 10件

(5) 利用登録者の登録物件の相談・内見について

- 1) 電話窓口相談 5～10件／月
- 2) 内見 7回

(6) 空家活用支援事業の実績について

項目	平成30年度	令和元年度	令和2年度 (見込み)
加東市空家活用支援事業 市補助（社地域市街化区域）	1件	1件	1件
兵庫県空き家活用支援事業 県直接補助	3件	2件	1件

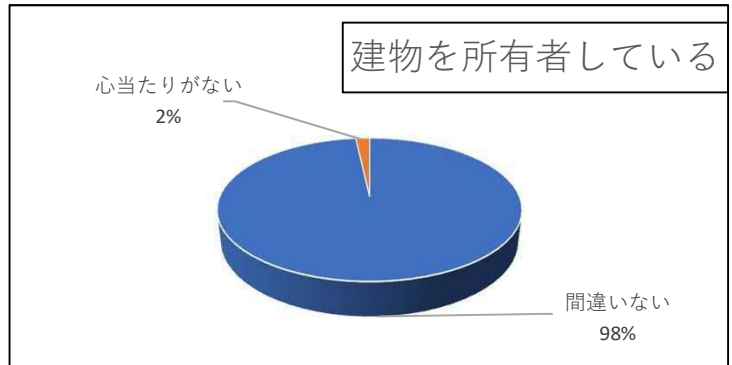
## 2 建物の利用実態等に関するアンケート結果について

- アンケート実施期間 令和2年12月1日～令和2年12月22日
  - アンケート内容 別紙アンケートによる
  - 発送数 703通
  - 回収数 357通
- 回収率 50.7%

問1： 標記住所の建物はあなた又は  
ご親族等が所有されていること  
で間違いはないか

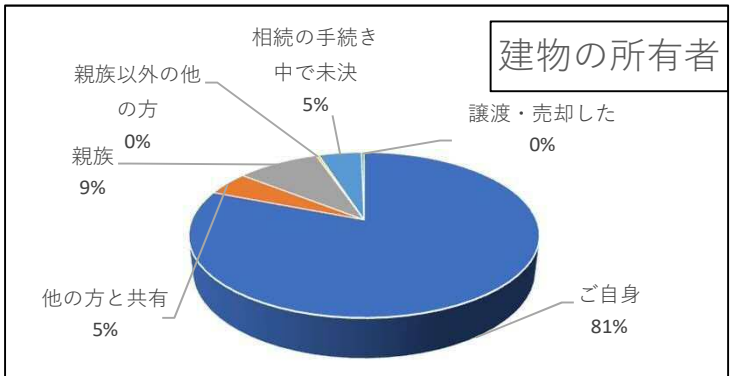
1 間違いはない	337
2 心当たりがない	6

※2の場合はアンケート終了

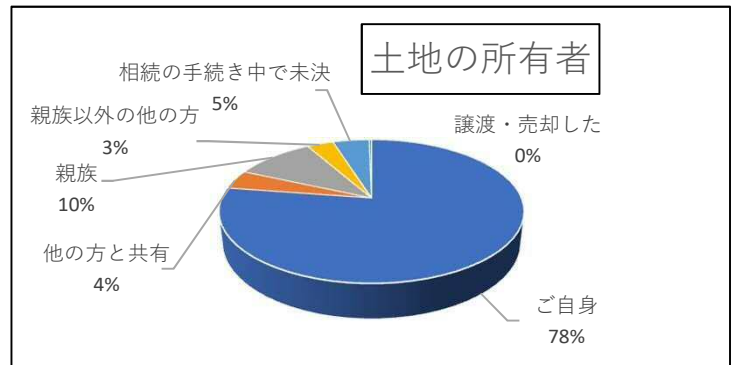


問2： 建物の所有者と土地の所有者を  
お答えください

建物の所有者	
1 ご自身	275
2 他の方と共有	16
3 親族	31
4 親族以外の他の方	1
5 相続の手続き中で未決	16
6 譲渡・売却した	1



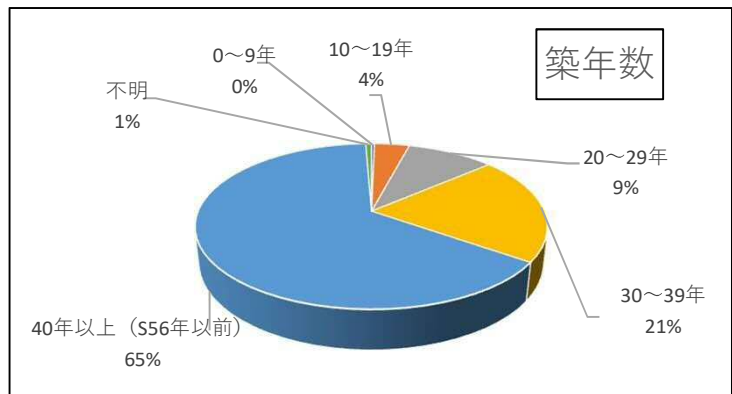
土地の所有者	
1 ご自身	253
2 他の方と共有	14
3 親族	33
4 親族以外の他の方	11
5 相続の手続き中で未決	15
6 譲渡・売却した	1



問3： 建物の築年数・種別・部屋数は

建物の築年数	
1 0～9年	1
2 10～19年	12
3 20～29年	30
4 30～39年	66
5 40年以上 (S56年以前)	203
6 不明	2

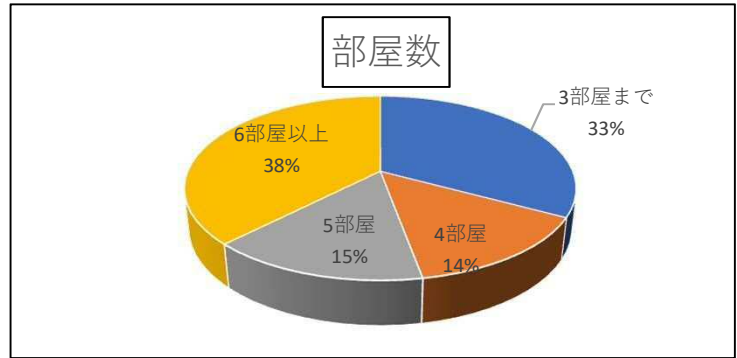
※S56年以前の建物は旧耐震基準





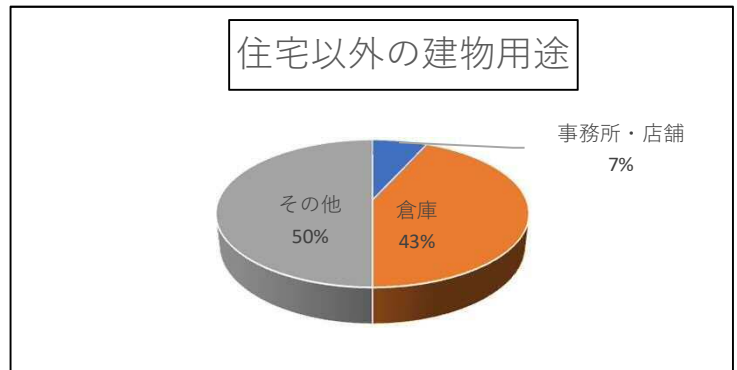
問3： 建物の築年数・種別・部屋数は

住宅の場合の部屋数	
1 3部屋まで	97
2 4部屋	42
3 5部屋	45
4 6部屋以上	111



住宅以外の場合の建物用途	
1 事務所・店舗	7
2 倉庫	45
3 その他	52

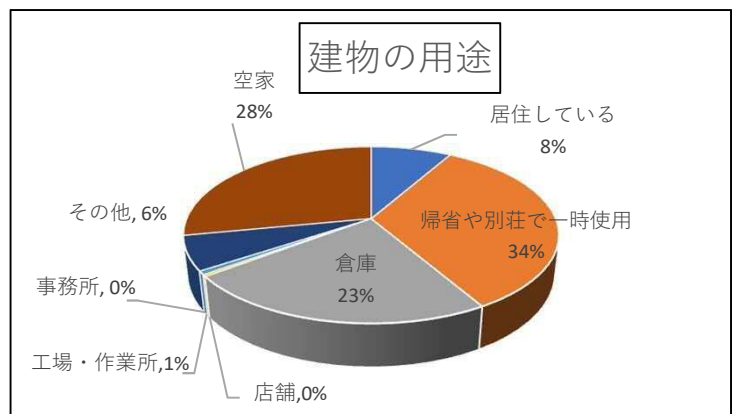
その他の用途：別荘、保養所  
仏壇を置いてあるなど



問4： 建物の現在の用途

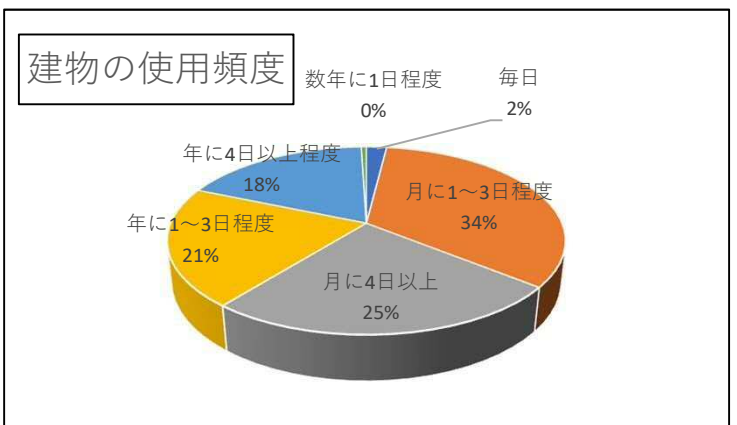
建物の用途	
1 居住している	25
2 帰省や別荘で一時使用	101
3 倉庫	70
4 その他の用途（店舗）	1
その他の用途（工場・作業所）	2
その他の用途（事務所）	0
その他の用途（その他）	19
5 空家	85

その他の用途：駐車場など



問4 - 1 建物の使用頻度

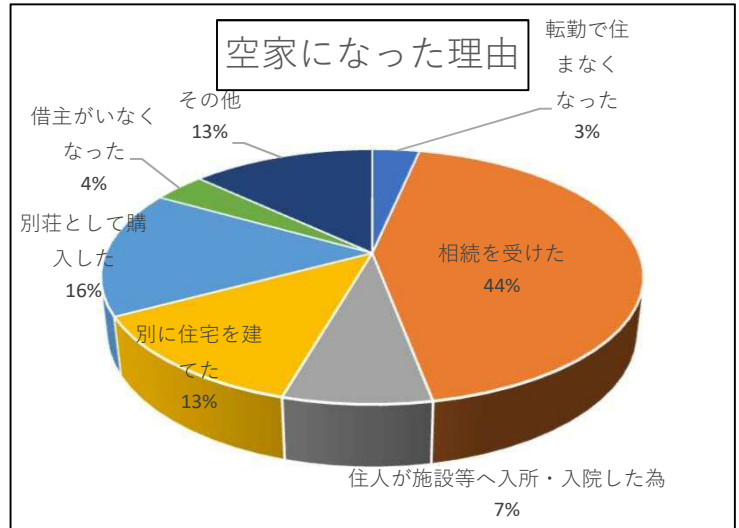
建物の使用頻度	
1 毎日	4
2 月に1~3日程度	69
3 月に4日以上	51
4 年に1~3日程度	42
5 年に4日以上程度	37
6 数年に1日程度	1



問4 - 2 空家になった理由（きっかけ）

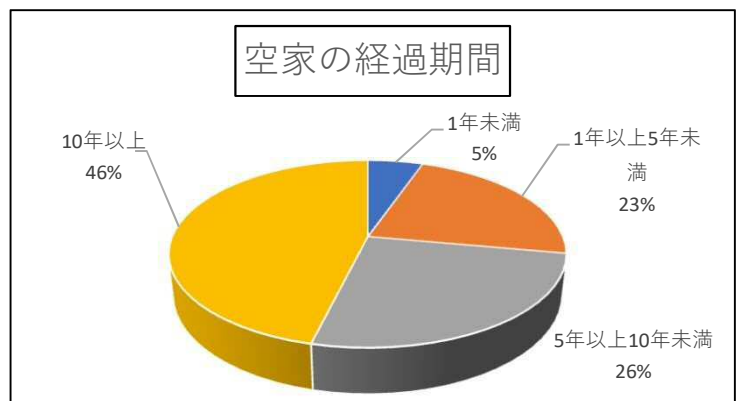
空家になった理由（きっかけ）	
1 転勤で住まなくなった	9
2 相続を受けた	117
3 住人が施設等へ入所・入院した為	20
4 別に住宅を建てた	34
5 別荘として購入した	43
6 借主がいなくなった	10
7 その他	35

その他の意見：住人の死亡  
 高齢により住めなくなった  
 建物の老朽化  
 車の運転が出来なくなり行けなくなった（別荘）  
 将来建替え予定で購入した  
 水道が無くなった など



問4 - 3 空家になってどの程度経過しているか

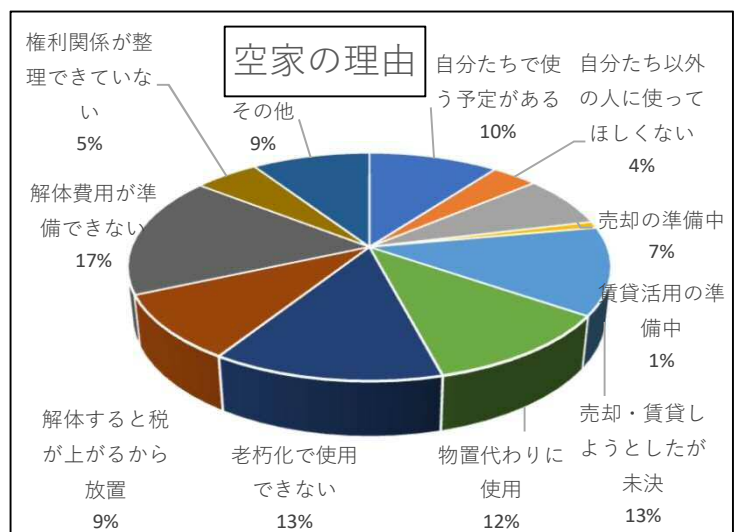
空家での経過期間	
1 1年未満	14
2 1年以上5年未満	59
3 5年以上10年未満	68
4 10年以上	121



問4 - 4 空家の状態のままの理由

※複数回答可

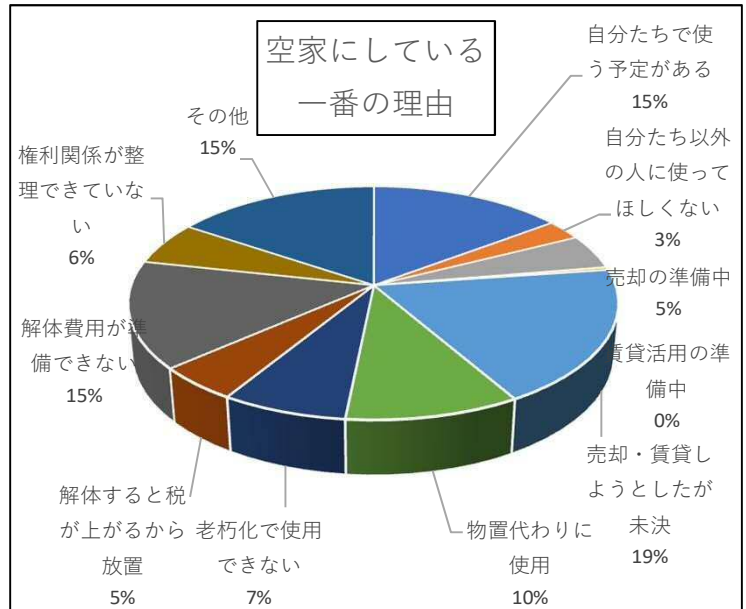
空家の状態のままの理由	
1 自分たちで使う予定がある	56
2 自分たち以外の人にとってほしくない	20
3 売却の準備中	40
4 賃貸活用の準備中	5
5 売却・賃貸しようとしたが未決	68
6 物置代わりに使用	62
7 老朽化で使用できない	72
8 解体すると税が上がるから放置	51
9 解体費用が準備できない	94
10 権利関係が整理できていない	28
11 その他	51



その他の意見：今後について検討中、遠いから、所有者、家族が存命中だから、取壊す、売却の仕方がわからない、使用用途がわからない、思い出の場所、片付けのタイミングを逃した、道が狭いから など

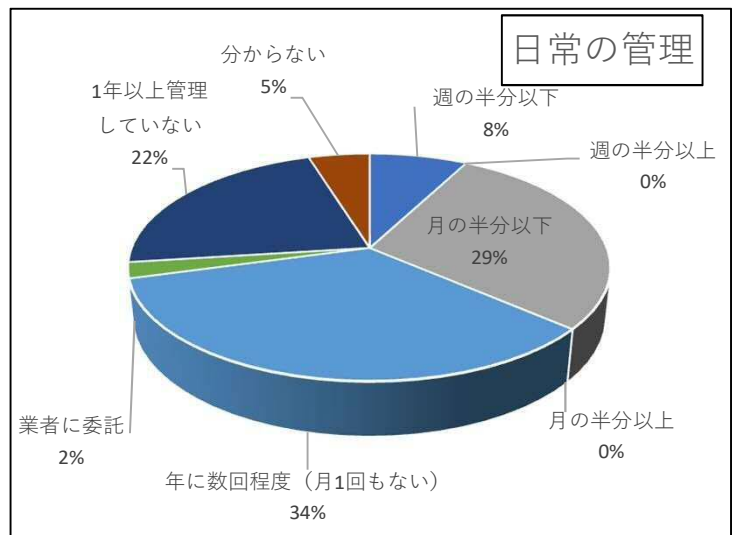
問4 - 5問4-4で最も大きな理由

空家の状態のままの理由	
1 自分たちで使う予定がある	37
2 自分たち以外の人に使ってほしくない	7
3 売却の準備中	12
4 賃貸活用の準備中	1
5 売却・賃貸しようとしたが未決	47
6 物置代わりに使用	25
7 老朽化で使用できない	18
8 解体すると税が上がるから放置	12
9 解体費用が準備できない	37
10 権利関係が整理できていない	15
11 その他	39



問5： 建物の日常管理の頻度は

建物の日常管理の頻度	
1 週の半分以下	24
2 週の半分以上	0
3 月の半分以下	89
4 月の半分以上	0
5 年に数回程度（月1回もない）	107
6 業者に委託	7
7 1年以上管理していない	69
8 分からない	15

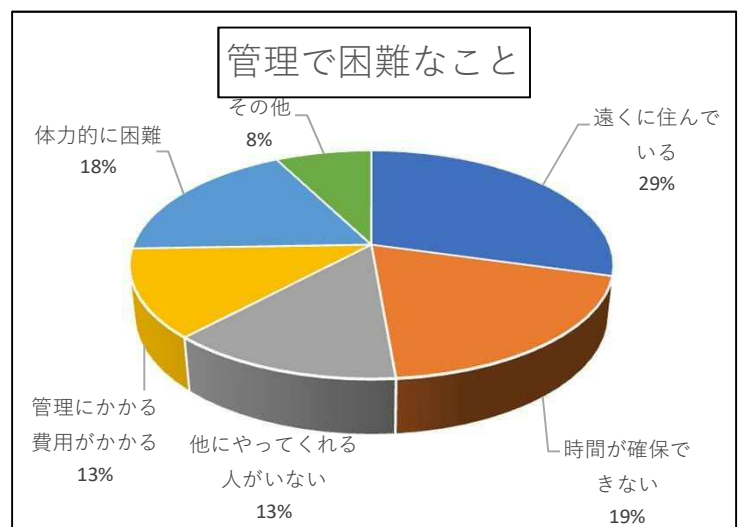


問5-1 日常管理の上で困っていること

※複数回答可

日常管理の上で困っていること	
1 遠くに住んでいる	108
2 時間が確保できない	71
3 他にやってくれる人がいない	49
4 管理にかかる費用がかかる	46
5 体力的に困難	66
6 その他	28

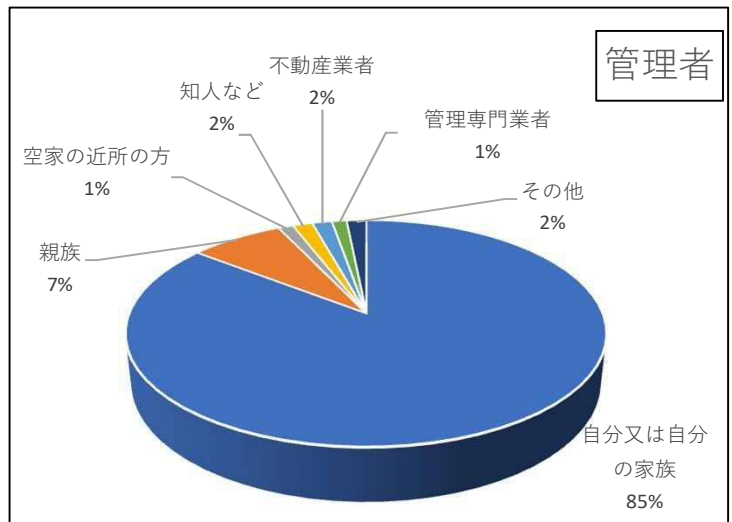
その他の意見：特になし  
住居として使用できない  
車の運転が出来ないので行けない など



問5-2 日常管理は誰が行っているか

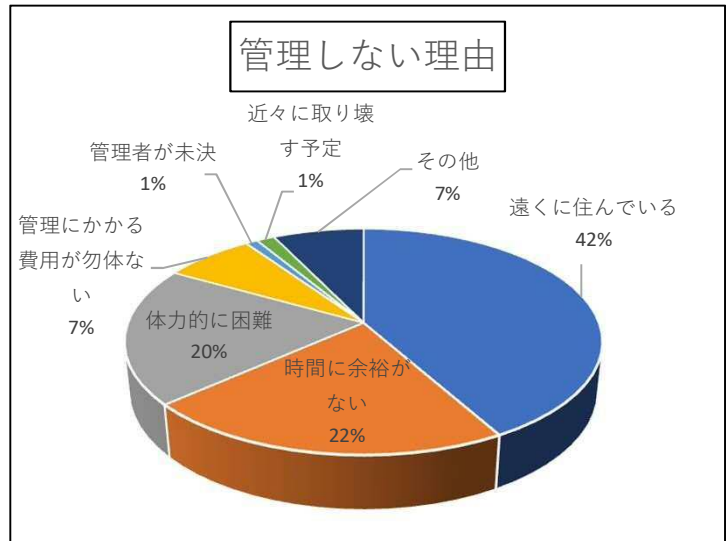
※複数回答可

日常管理は誰が行っているか	
1 自分又は自分の家族	218
2 親族	19
3 空家の近所の方	3
4 知人など	4
5 不動産業者	4
6 管理専門業者	3
7 その他	4



問5-3 1年以上管理していない理由

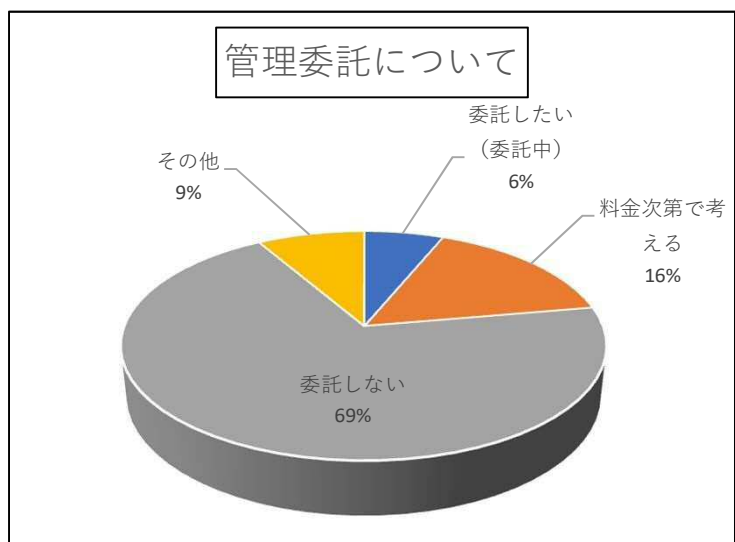
1年以上管理していない理由	
1 遠くに住んでいる	87
2 時間に余裕がない	45
3 体力的に困難	41
4 管理にかかる費用が勿体ない	15
5 管理者が未決	2
6 近々に取り壊す予定	3
7 その他	15



その他の意見：コロナで行けない、使用するつもりがない、管理する価値がない、親の存命中は手が付けられない、隣人とトラブル など

問6： 管理委託することについて

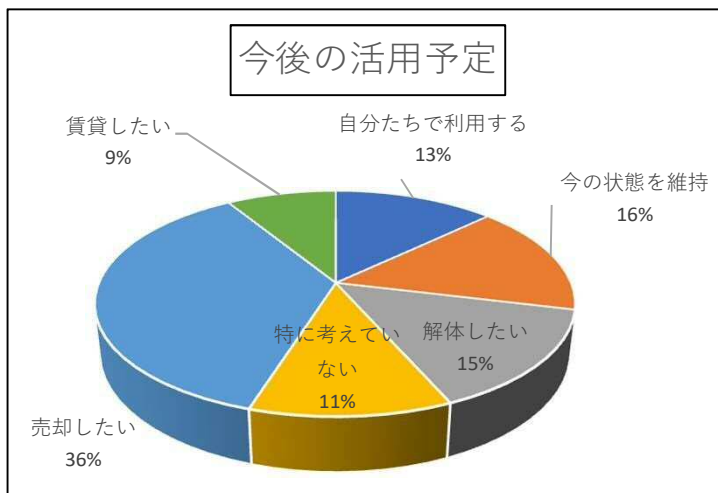
管理委託することについて	
1 委託したい（委託中）	17
2 料金次第で考える	44
3 委託しない	190
4 その他	23



問7： 今後の建物（空家等）の活用方法

※複数回答可

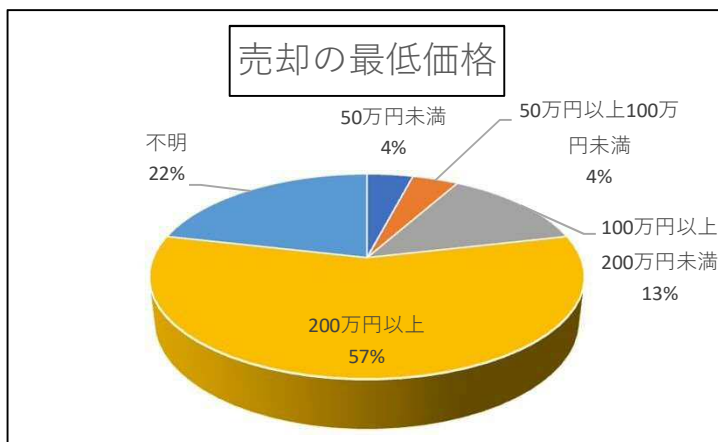
今後の建物（空家等）の活用方法	
1 自分たちで利用する	53
2 今の状態を維持	65
3 解体したい	60
4 特に考えていない	47
5 売却したい	149
6 賃貸したい	36



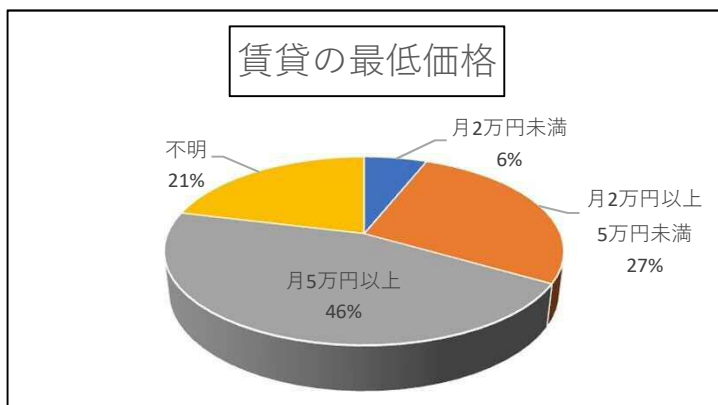
問7-1 売却・賃貸の最低価格は

※問7で5又は6の回答者

売却価格	
1 50万円未満	4
2 50万円以上100万円未満	4
3 100万円以上200万円未満	13
4 200万円以上	56
5 不明	21

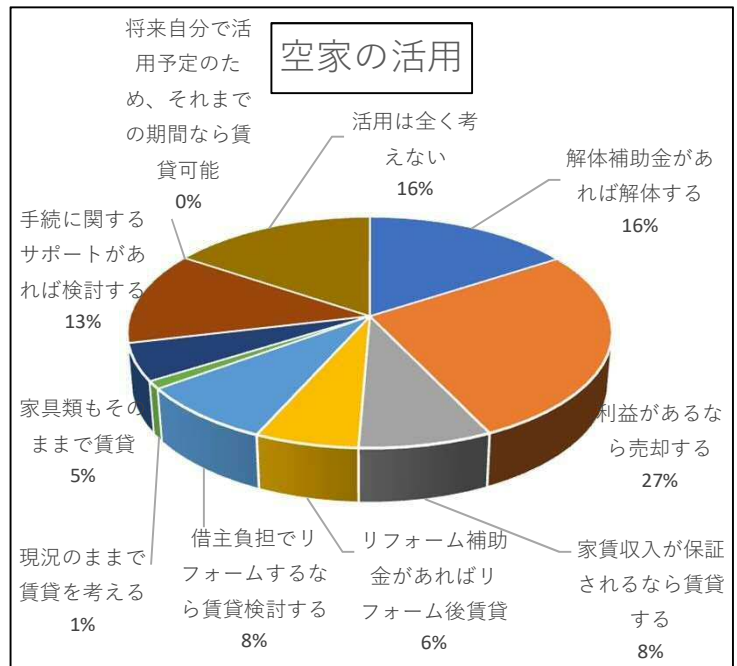


賃貸価格	
1 月2万円未満	2
2 月2万円以上5万円未満	9
3 月5万円以上	15
4 不明	7



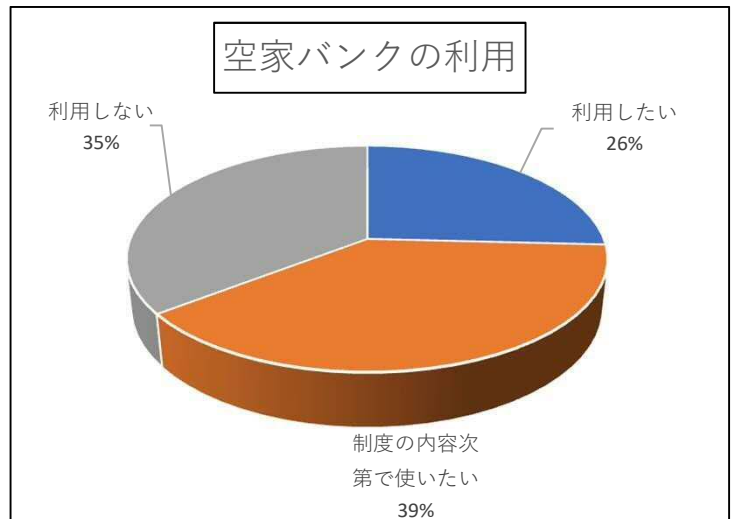
問7-2 補助制度や条件があれば活用を考えるか  
※複数回答可

補助制度や条件があれば活用を考えるか	
1 解体補助金があれば解体する	73
2 利益があるなら売却する	124
3 家賃収入が保証されるなら賃貸する	36
4 リフォーム補助金があればリフォーム後賃貸	28
5 借主負担でリフォームするなら賃貸検討する	38
6 現況のままで賃貸を考える	5
7 家具類もそのまま賃貸	24
8 手続に関するサポートがあれば検討する	60
9 将来自分で活用予定のため、それまでの期間なら賃貸可能	0
10 活用は全く考えない	72



問8： 空家バンク制度を利用したいですか

空家バンク制度を利用したいですか	
1 利用したい	72
2 制度の内容次第で使いたい	108
3 利用しない	99



【まとめ】※表現中の割合（パーセント）は、質問に対する回答件数に対する割合です。  
（発送件数の703通に対する割合ではありません。）

空家の所有者は、市が把握している方及びその親族が94.7%で、土地の所有者も市が把握している方及びその親族が91.7%であり、土地も含めほとんどが従前の管理者の関係者となっています。

建物の築年数は、旧耐震基準の昭和56年以前に建てられた40年以上のものが64.6%と半数以上を占めています。

現在の使用状況につきましては居住や帰省一時利用、物置利用など、何らかの形で使用している状況が71.9%と、利用率が高い回答になっています。また、日常管理の頻度としては、年1回以上管理をしているものが73%となっていますので、空家等対策の推進に関する特別措置法上は多くの建物は空家ではなくなります。（国土交通省は「空家」の定義を、年1回程度の管理がない場合をもって空家とすることになっています。）

空家状態の理由としては、居住や物置など自己利用が56.9%です。運用は20.7%ですが、そのうち12.4%は売却や賃貸が出来なかったものとなっています。今後の活用につきましては、自己管理が40.2%で、解体若しくは運用が59.8%です。そのうちで運用は45.1%です。

以上のことから、回答の357件に対して、半数程度の割合で運用（売買や賃貸、若しくは解体などの整理）となっており、空家バンクの登録につながるよう、引き続き、啓発します。

## 2 天神東掬鹿谷土地区画整理事業の進捗状況について

### 1) 保留地販売について

#### ① 販売促進の取り組み

- ・パンフレット配布（兵庫県宅地建物取引業協会北播磨支部会員）（令和2年7月）
- ・ハウスメーカーへの営業活動（令和2年8月17日、8月27日）
- ・保留地へののぼり旗の設置（令和2年8月）
- ・Googleマップに組合がポイントビューを公開（令和2年8月）



— ストリートビュー

⊙ 組合ポイントビュー

#### ② 販売状況（令和2年度）

##### ・売約済みの保留地

※令和3年2月末現在

保留地番号	街区一画地	地積 (㎡)	分譲価額 (円)	契約月
保-18-1	18-③	304.31	9,403,179	R2.1月

※保留地位置図は別紙のとおり

#### ③ 今後の取り組み

保留地の販売は、加東市からの借入金の返済の原資として必要不可欠なものであるとともに、事業の早期完了のためにも、早期販売の必要があります。

その一方で、東条地域で見ますと、周辺に分譲宅地との価格差や住宅需要そのものの減少傾向（全国的には横ばい傾向）を受け、難しい状況が続いています。

市としては、事業主体である加東市天神東掬鹿谷土地区画整理組合に協力して、限られた資源を有効活用しながら、引き続き、販売活動に取り組めます。

＜具体的な取り組み＞（いずれも検討中）

- ・のぼり旗の追加（劣化したもの）
- ・ハウスメーカー等への営業活動

（北播磨地域内及び明石市から姫路市のエリアに存在する住宅展示場等）

- ・チラシやポスターの配置・掲示

（マックスバリュ東条店など東条地域内の店舗等を重点に配置依頼）

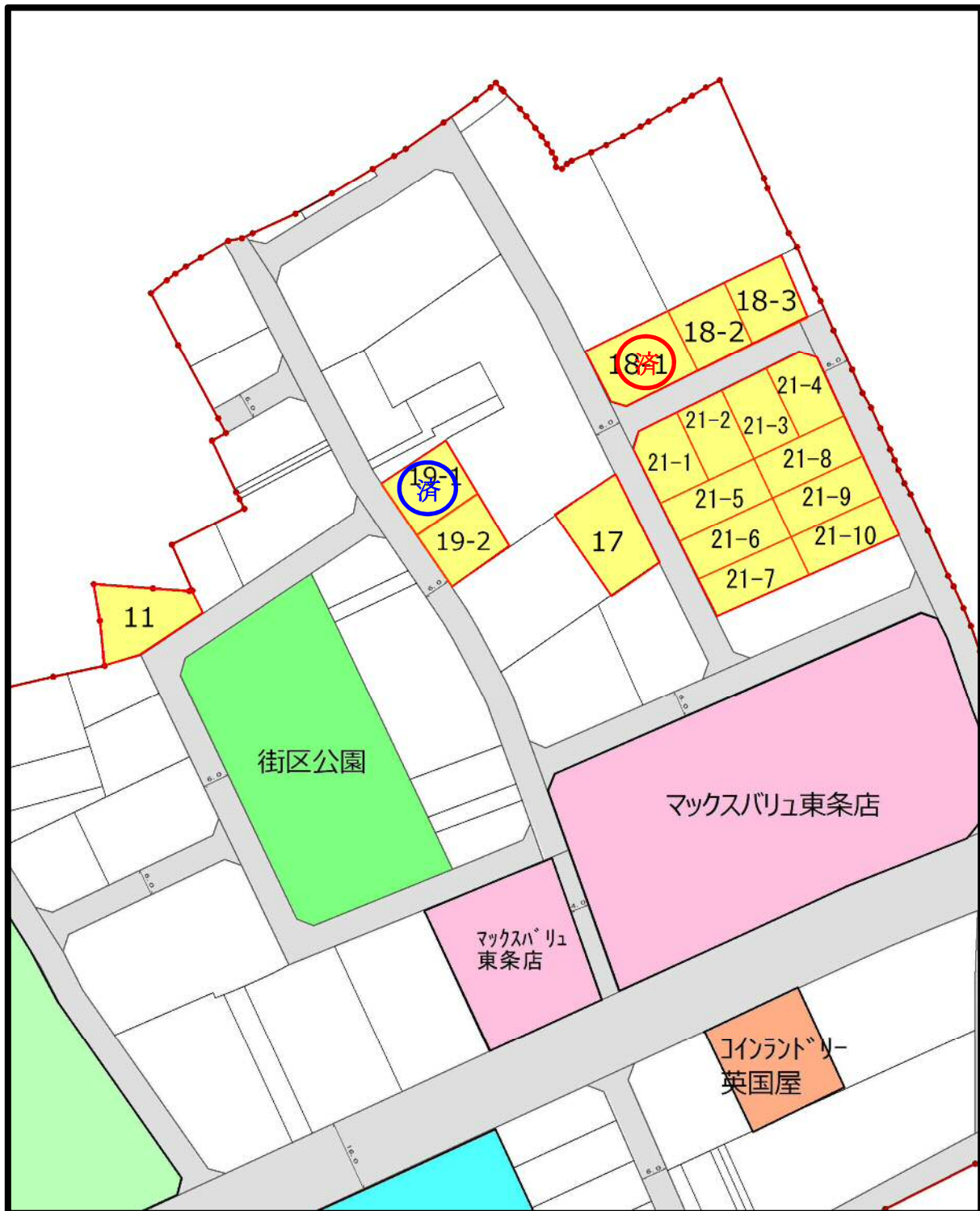
## 2) 今後の課題

### 換地処分等について

保留地の販売状況を見極めながら、必要な手続を順次進めていく必要があり、字界変更・地番設定について、引き続き関係機関と協議していく予定です。



保留地位置図



済 令和2年度に引き渡し処理が完了した宅地

済 令和元年度に引き渡し処理が完了した宅地  
(令和2年1月産業厚生常任委員会で報告済み)