

産業厚生常任委員会資料

令和5年1月20日
都 市 政 策 課

【都市政策課】

□加東市空家等対策計画（素案）について

加東市空家等対策計画（素案）について

計画策定の目的

本市においては、平成 30 年 3 月に「加東市空家等対策計画」（以下「前計画」という。）を策定し、空家の発生予防や流通・活用の促進、管理不全対策等に取り組んできました。

この間、少子高齢化や核家族化の進行により小規模な世帯が増加するとともに、住宅の供給過多など、今後、空家の増加が懸念される要因が顕著になってきました。

このような社会情勢の変化やこれまでの成果、課題を踏まえ、前計画が計画期間の 5 年を迎えることから、空家に関する取組を一層推進するために計画を改訂するものです。

今後の対応

市民の皆様や関係者の方々から加東市空家等対策計画（素案）に対する意見を募集します。

募集期間 令和 5 年 1 月 2 4 日（火）から令和 5 年 2 月 2 2 日（水） 3 0 日間

加東市空家等対策計画 (素案)

令和 5 年 3 月
加 東 市

目 次

第1章 計画策定に当たって	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	1
3 計画の対象とする範囲（区域）	2
4 計画の対象とする空家の種類	2
5 計画期間	2
第2章 空家の現状	3
1 人口の動向	3
2 住宅・土地統計調査からみる空き家の現状	5
3 アンケート調査の結果からみる空家の現状	8
4 実態調査結果からみる空家の現状（空家対策の対象とする空家）	10
第3章 前計画のふりかえり	12
第4章 計画の基本方針	18
1 基本理念	18
2 基本目標	18
3 施策体系と基本施策	19
第5章 計画の実現に向けて	29
1 計画の推進体制	29
2 計画の進行管理	30

資料編

資料1：空家対策の取組フロー図

資料2：特定空家等判定調査票

第1章 計画策定に当たって

1 計画策定の背景と目的

本市においては、平成30年3月に「加東市空家等対策計画」（以下「前計画」という。）を策定し、空家の発生予防や流通・活用の促進、管理不全対策等に取り組んできました。

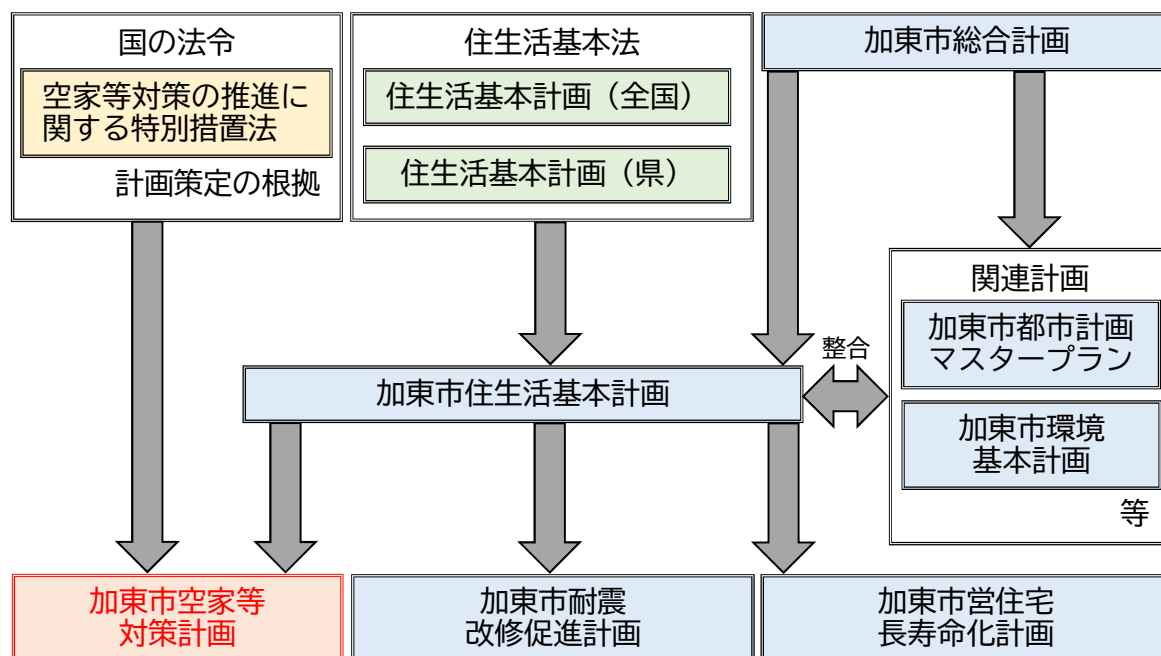
この間、少子高齢化や核家族化の進行により小規模な世帯が増加するとともに、住宅の供給過多など、今後、空家の増加が懸念される要因が顕著になってきました。

このような社会情勢の変化やこれまでの成果、課題を踏まえ、前計画が計画期間の5年を迎えることから、空家に関する取組を一層推進するために計画を改訂するものです。

2 計画の位置付け

改訂する新たな加東市空家等対策計画（以下「本計画」という。）は、「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。）第6条に基づくとともに、本市の上位計画である「加東市総合計画」及び「加東市住生活基本計画」並びに関連計画と整合を図りながら、空家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画です。

■ 計画の位置付け



3 計画の対象とする範囲（区域）

空家は、市内全域に点在していることから、本計画において対象とする範囲（区域）は、市内全域とします。

4 計画の対象とする空家の種類

本計画において対象とする空家は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」とします。

なお、空家である期間を短くするための対策などにおいては、居住その他の使用がなされている建物を含める場合があります。

また、「空家」の表現について、「空家等」及び「特定空家等」のほか、一般的なものについては、「空家」と表記します。

●空家等（空家法第2条第1項）：

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

●特定空家等（空家法第2条第2項）：

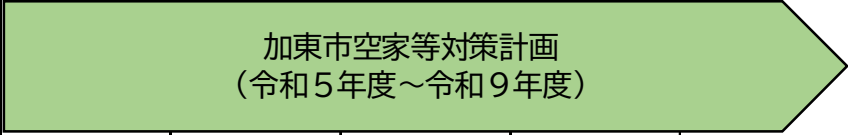
次の状態と認められる空家等をいう。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

5 計画期間

空家対策については中長期的に取り組む必要がありますが、各種施策の実施による効果や社会情勢の変化、国及び兵庫県などの政策の動向などにあわせて柔軟かつ迅速に対応するために、本計画の期間は、令和5年度（2023年度）から令和9年度（2027年度）までの5か年とします。

■ 計画期間

年度	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)
空家等 対策計画					

第2章 空家の現状

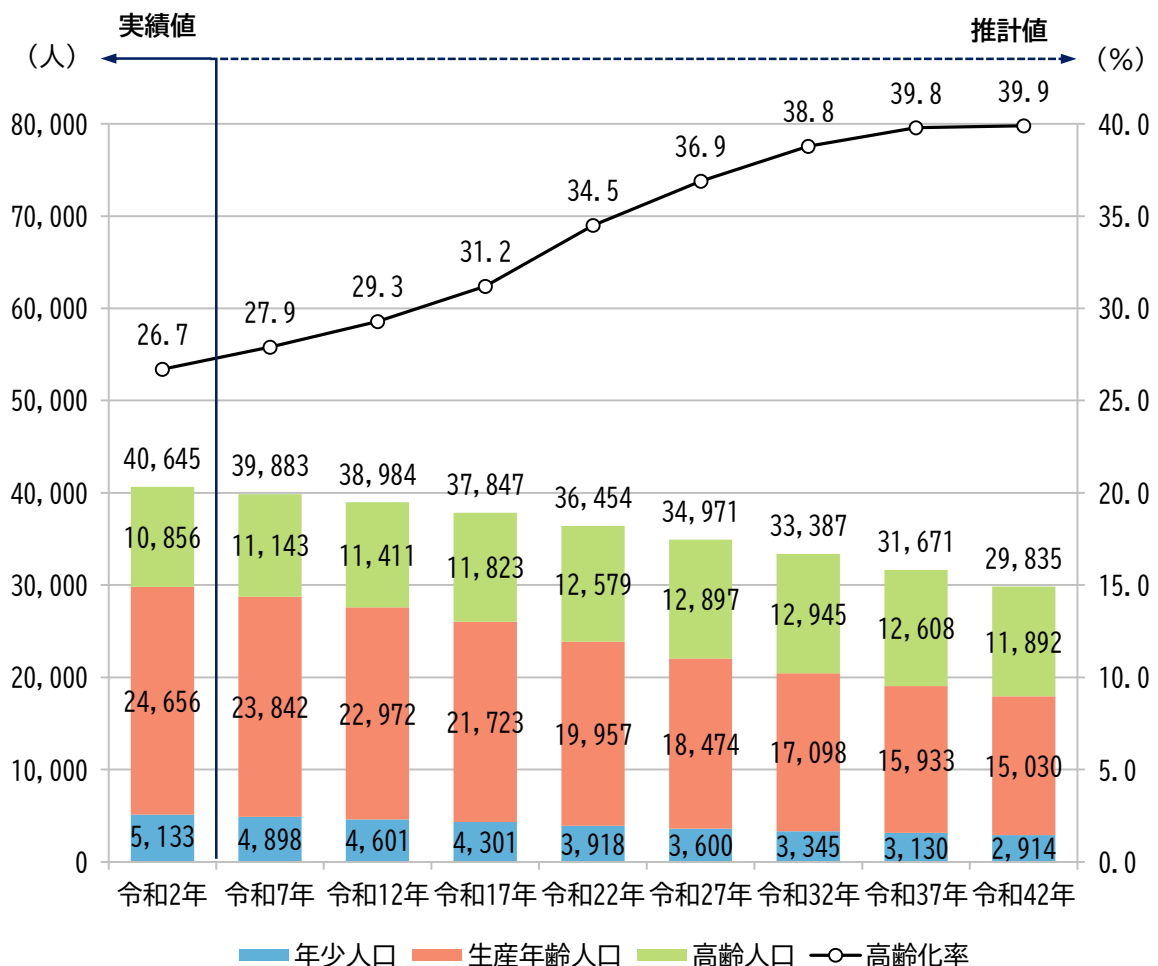
1 人口の動向

(1) 将来人口（加東市人口ビジョンから）

国勢調査による本市の総人口は、平成 22 年調査から令和 2 年調査まで 4 万人を維持してきました。

加東市人口ビジョン（令和 4 年度改訂版）では、「現在の人口動向が継続すると仮定した場合、総人口は減少傾向に転じることが予測されます。年少人口、生産年齢人口が減少していく一方で高齢人口は増加傾向（令和 37 年からは減少傾向）で推移し、令和 12 年から令和 17 年の間で高齢化率が 30%を超えています。」としています。

■ 本市における将来人口予測



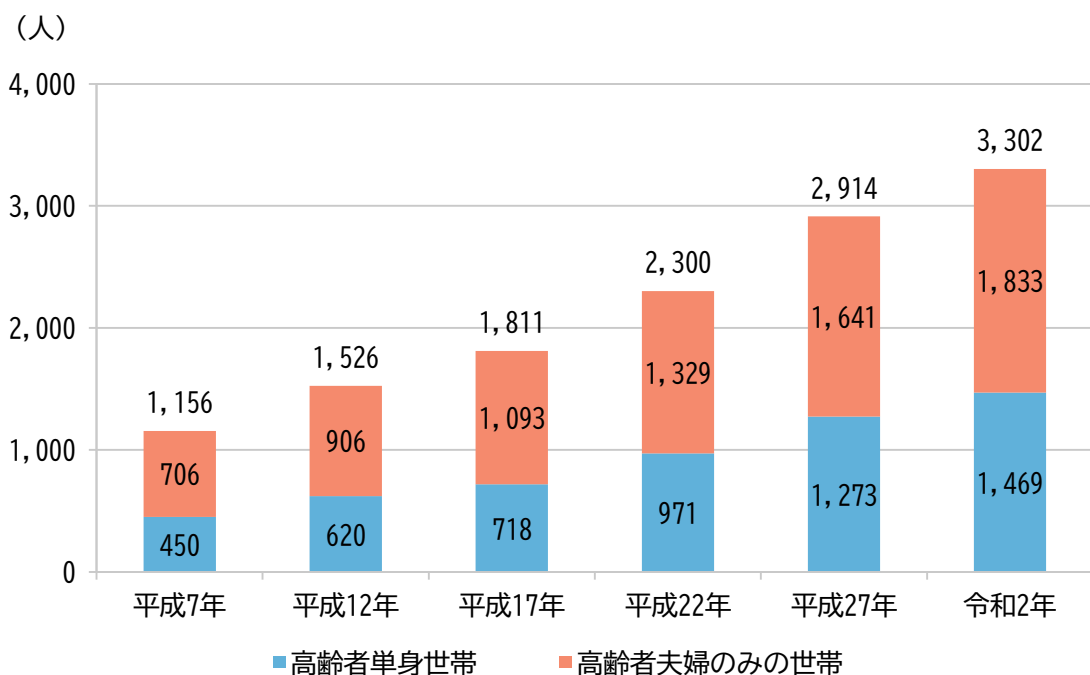
※端数処理の関係上、総人口と一致しない場合があります。

出典：加東市人口ビジョン 令和 4 年 12 月

(2) 高齢者世帯（加東市住生活基本計画から）

本市における高齢者世帯は増加傾向にあります。加東市住生活基本計画(令和4年3月)策定に当たってのアンケート調査(P.8 参照)では、空家の発生要因として相続をはじめ高齢者の施設への入所や病院への入院とする意見が挙がっており、今後予測される少子高齢化の一層の進行と高齢者世帯の増加に伴い、空家が増加す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

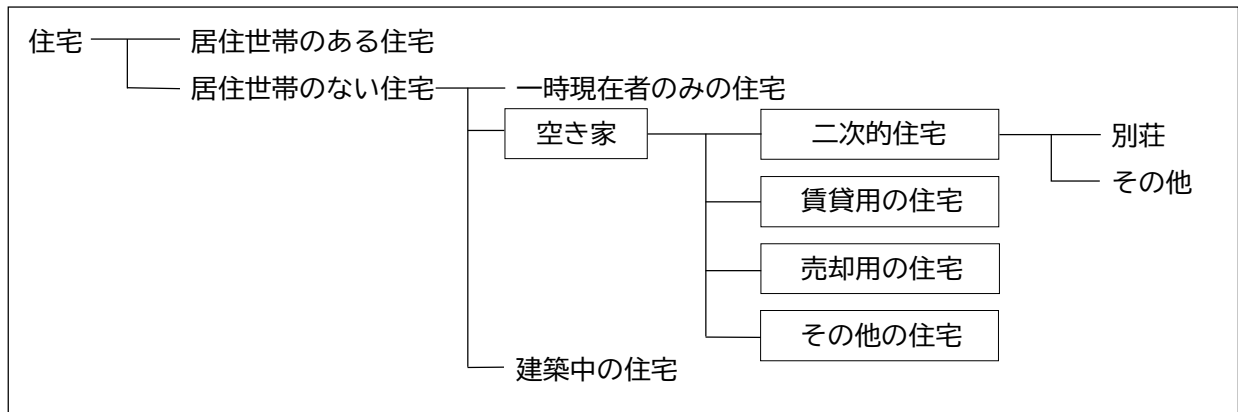
2 住宅・土地統計調査からみる空き家の現状

5年ごとに実施される住宅・土地統計調査における空き家の現状を示します。

なお、住宅・土地統計調査に関する記述においては、「空き家」と表記します。

〈空家の種類〉

住宅・土地統計調査では「空き家」を「ふだん居住する人がいない住宅で、建築中の住宅及び一時現在者のみの住宅を除く住宅」と定義しており、次のとおり分類されています。



●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＞ ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅

●賃貸用の住宅：

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

●売却用の住宅：

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

●その他の住宅：

上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（いわゆる「空家」に該当します。）

（1）全国の空き家

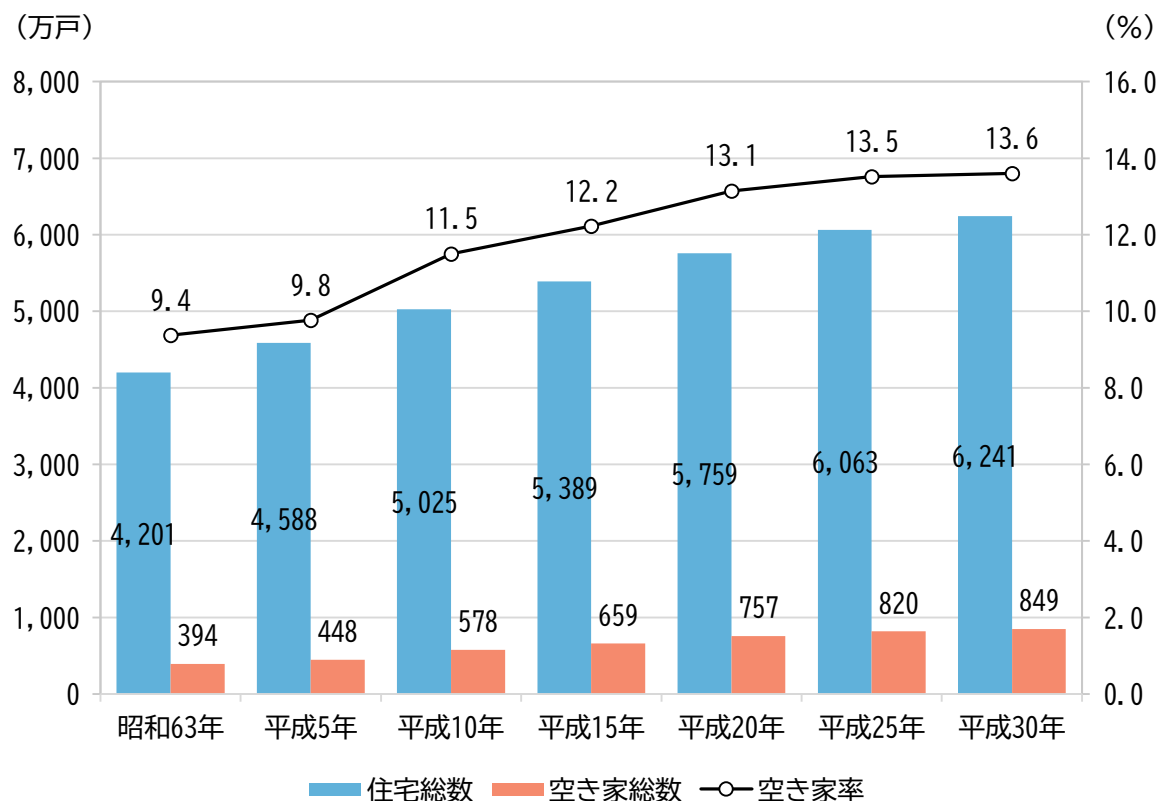
平成 30 年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は約 6,241 万戸となっており、平成 25 年と比較して約 178 万戸増加しています。

住宅総数については、人口減少社会にあっても世帯の小規模化など世帯構成の変化により、依然として増加傾向にあります。

また、全国の空き家総数は約 849 万戸となっており、平成 25 年と比較して約 29 万戸増加、空き家率も 0.1 ポイント増加しています。

空き家率は、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、増加率は鈍化していますが、住宅総数の13.6%を空き家総数が占めており高い水準となっています。

■ 全国の住宅総数と空き家総数、空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査

●住宅・土地統計調査：

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。

●各種推定値：

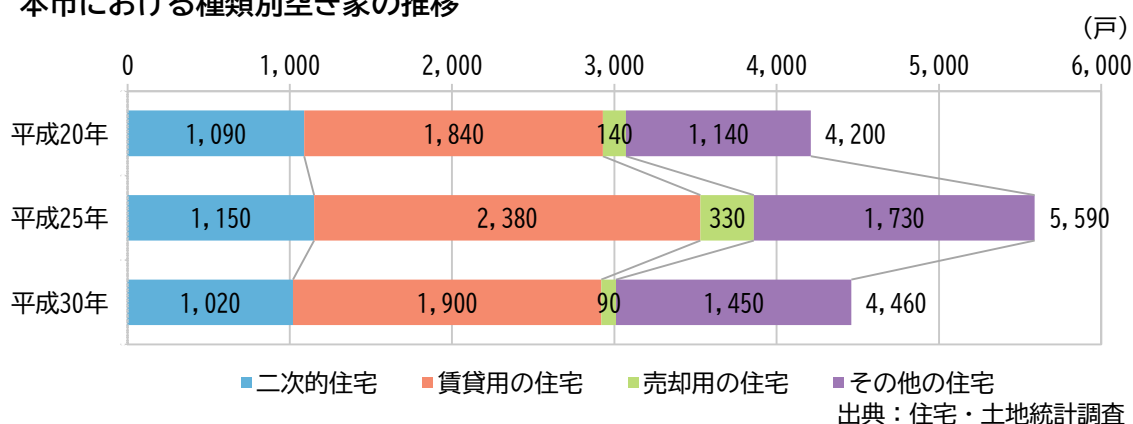
平成30年住宅・土地統計調査調査単位区別の調査結果に、その調査単位区内の調査対象住戸の抽出率の逆数（調査単位区内総住宅戸数／調査単位区内住戸数）、標本調査区を分割して調査単位区とした場合はその分割数及びその調査単位区を含む標本調査区に適用された抽出率の逆数の積を乗じて合算し、平成30年10月1日時点の市町村別総人口に合致するよう一定の比率を乗じた値（総務省統計局より）

(2) 加東市の空き家

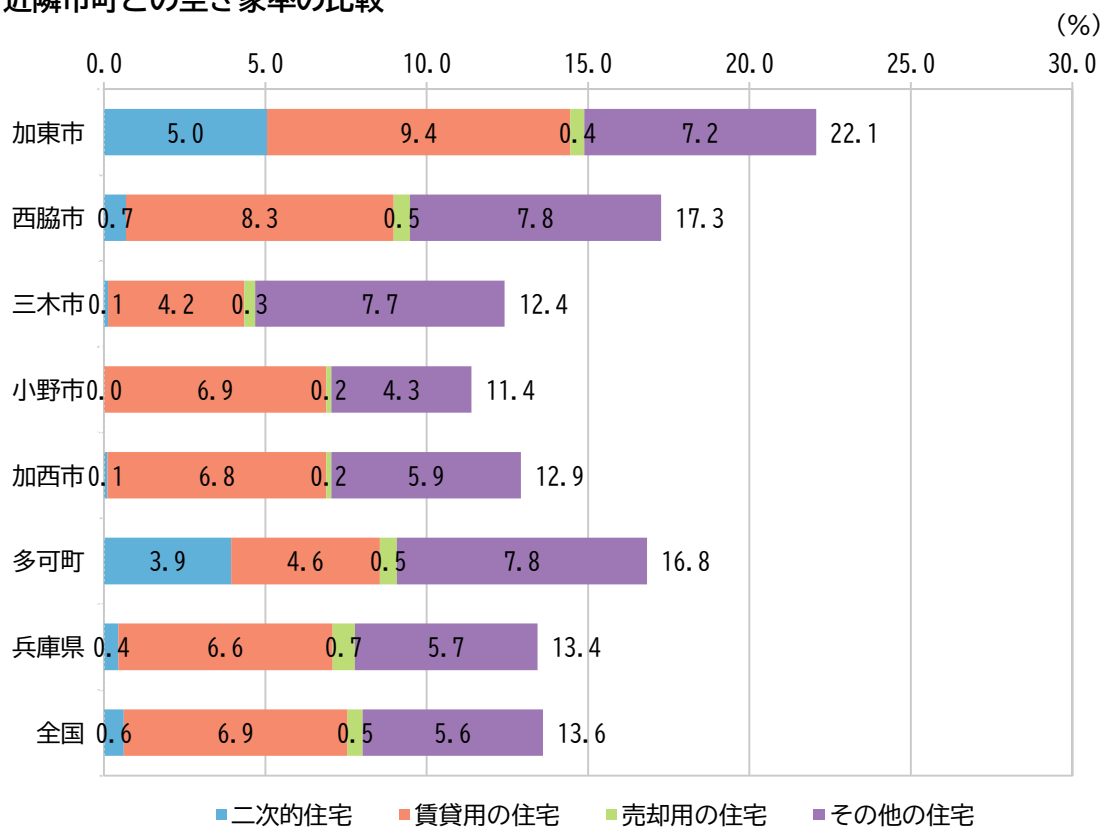
平成30年住宅・土地統計調査によると、本市の空き家総数は4,460戸となっており、平成25年の5,590戸と比較して1,130戸減少していますが、平成20年の4,200戸と比較すると250戸増加しています。これは、住宅・土地統計調査がサンプル調査による推定値であるためと考えられ、本計画の対象とする空家等や特定空家等の予備軍については、増加傾向にあると捉えています。

一方で、空き家率については全国、県及び近隣市町と比較して高くなっています。これは、二次的住宅に含まれる別荘が多いためと推測され、いわゆる「空家」に該当する「その他の住宅」については、近隣市町と同程度となっています。

■ 本市における種類別空き家の推移



■ 近隣市町との空き家率の比較



3 アンケート調査の結果からみる空家の現状

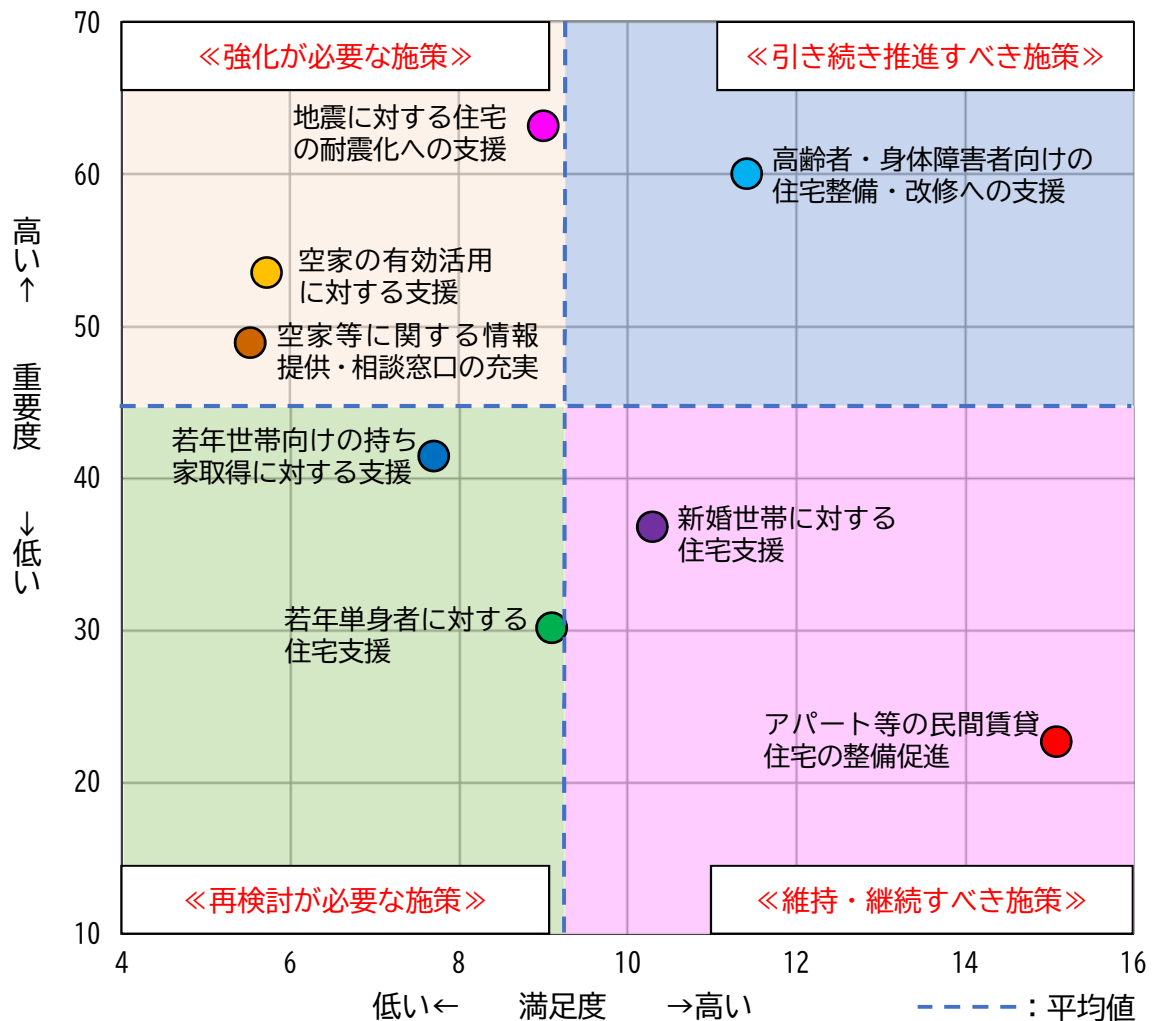
令和3年6月に加東市住生活基本計画策定に当たって、市民に対し住生活に関する意向を把握するための意向調査を実施しました。このうち、空家に関する項目について、その結果を示します。

なお、意向調査は、市内在住の18歳以上の2,000人に配布し、791票を回収しました。(回収率39.6%)

(1) 市が取り組む住宅施策の重要度と満足度

市が取り組む住宅施策の重要度と満足度について、「空家の有効活用に対する支援」及び「空家等に関する情報提供・相談窓口の充実」は、重要度は高いものの、満足度が低くなっています。

■ 住宅施策の「重要度」「満足度」

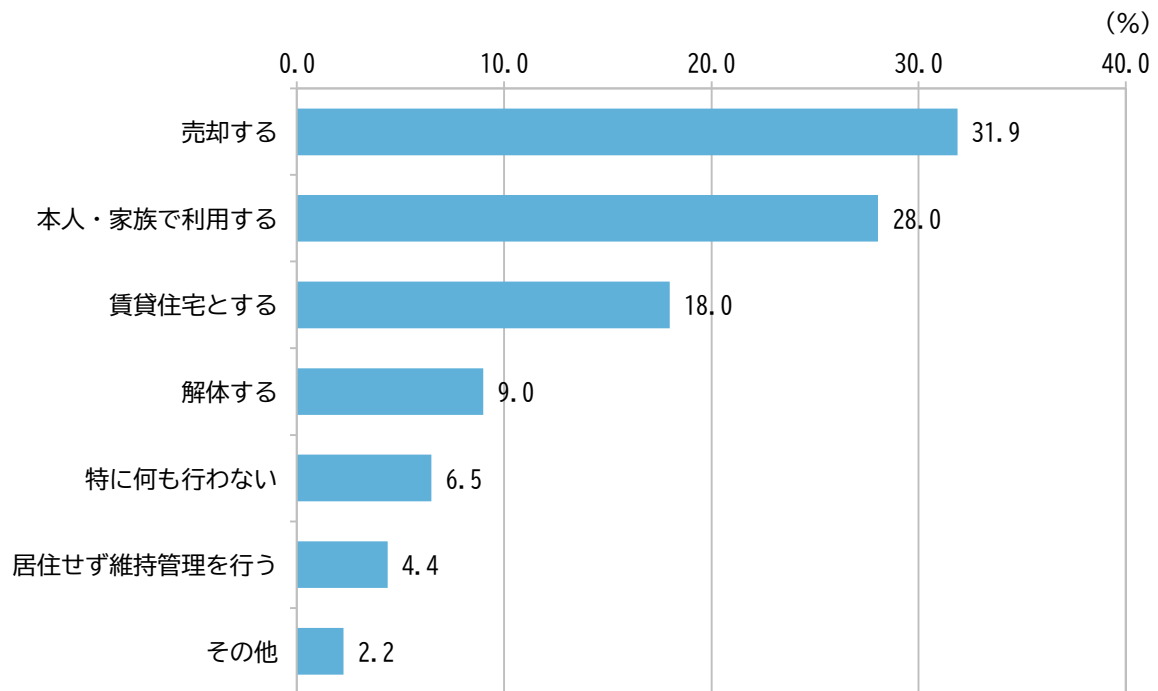


出典：加東市住生活基本計画(令和4年3月)

(2) 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、「売却する」が最も高く、次に「本人・家族で利用する」が続いています。

■ 空家の所有者となった場合の活用方法



■ 空家に関する自由意見

分 類	主な意見
空家の解体	・ 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	・ 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（管理責任）をしてほしい。
空家の対策	・ 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、自宅が空家になる可能性がある。
空家の利活用	・ 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。 ・ 市が空家を買取り、利活用してほしい。
その他	・ 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>

- 空家の有効活用に対する支援が重要と認識している反面、支援には満足していないという結果となり、今後、より有効性のある支援策の実施が必要となっています。
- 空家に関する情報提供・相談窓口の充実の重要度は感じているものの、満足はしていないという結果となり、今後、不動産に関わる団体や建築士、司法書士、土地家屋調査士などと連携し、ワンストップで対応できる総合的な相談体制の構築が必要となっています。
- 将来の活用については、売却または本人・家族で利用するといった意見があるものの、実際に所有者が売買や賃貸についての知識が乏しいため、売却や賃貸の利活用に関して進んでいない状況です。

4 実態調査結果からみる空家の現状（空家対策の対象とする空家）

これまでの空家パトロールや地域からの情報提供などにより、居住その他の使用がなされていない可能性がある建物を1,200件程度把握しました。

これらの建物について、アンケート調査や空家パトロールによる経過観察に基づいて、居住が確認されたものや物置・倉庫などとして利用しているもの、すでに解体されて更地になっているもの、空家ではあるが所有者等が定期的に管理されているものを除き、令和4年3月31日現在で503件を空家対策の対象とする空家として抽出しました。

令和4年度において、新たに居住その他の使用がなされていない可能性がある建物14件を追加した517件について、「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」272件と「二次的住宅（いわゆる「別荘」）のうち管理がなされていないもの」245件に分類し、517件全ての実態調査（現地調査）を実施しました。

■ 空家実態調査（現地調査）対象建物

空 家 の 区 分	件 数
①居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの	272 件
②二次的住宅（いわゆる「別荘」）のうち管理がなされていないもの	245 件
合 計	517 件

調査の結果、「①居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」については、次のとおり解体済みや建替え済み、利活用中のものなどを除き、管理不全な空家等と空家バンクへの登録を促進する空家に大別しました。

そして、管理不全な空家等については、建物の傾斜や屋根・外壁の破損、ゴミ等の放置や汚物の臭気、立木竹の繁茂、動物等のすみつきなど建物やその敷地の状況を、不良度及び生活環境の観点から個々に判定してAからDランクに分類しました。

■ ①居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの

地域	空家対策の対象とする空家					空家対策の対象外の空家			
	管理不全な空家等				空家バンク 登 録 促 進	解体済	建替え	利活用	その他
	A	B	C	D					
社	35 件	25 件	25 件	12 件	28 件	4 件	2 件	3 件	8 件
滝野	17 件	12 件	23 件	3 件	16 件	1 件	1 件	3 件	－
東条	18 件	11 件	9 件	7 件	8 件	－	－	－	1 件
小計	70 件	48 件	57 件	22 件	52 件	5 件	3 件	6 件	9 件
合計	249 件					23 件			

- ・ Aランク：危険（特定空家等の認定候補になる空家等、またはこのまま放置すれば特定空家等の認定候補になるおそれがある空家等）
- ・ Bランク：注意、経過観察（このまま放置すればAランクになるおそれがあるため、特に注意、経過観察が必要な空家等）
- ・ Cランク：軽微な修繕
- ・ Dランク：雑木林化（特定空家等の認定候補にはならないが、建物が見えないなど立木竹が著しく繁茂している空家等）
- ・ 解体済：すでに解体済みのもの
- ・ 建替え：すでに建替え済みのもの
- ・ 利活用：すでに利活用されているもの
- ・ その他：対象外のもの

今後、空家対策の対象とする空家 249 件については、定期的な空家パトロールなどにより空家の状態や周辺への影響などを常に把握し、適正管理や利活用につなげていきます。

「②二次的住宅（いわゆる「別荘」）のうち管理がなされていないもの」については、建物の立地状況から、老朽度が高い場合であっても周辺に悪影響を及ぼす可能性が低いことから、必要に応じて適正管理や空家バンクへの登録などを促しながら、継続して観察していくこととします。

なお、地区別の件数は、次のとおりです。

■ ②二次的住宅（いわゆる「別荘」）のうち管理がなされていないもの

地区名	件 数	地区名	件 数	地区名	件 数
畑	12 件	上三草	26 件	秋 津	82 件
廻 漕	17 件	上鴨川	16 件	永 福	17 件
池之内	15 件	黒 谷	32 件	松 沢	28 件
合 計	245 件				

第3章 前計画のふりかえり

前計画で示した4つの空家等への対策と18の具体施策について、次のとおり「施策の成果」及び「課題と今後の改善方向」として取りまとめました。

対策1	具体施策	施策の成果
空家等の発生 の抑制	①所有者等への働きかけ	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つながった。
	②地域コミュニティの推進による空家化の予防	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、空家化の予防ということに対する意識や関心は低かった。空家が増えてきて、周辺の環境に影響が及ぶようになってから、市に対応を求められることが多くなった。

対策2	具体施策	施策の成果
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	地区からの苦情や空家パトロールにより発見した管理不全な空家等に対して、文書などで注意喚起を行ったことで、7件の解体、除却につながった。 あわせて、令和4年度に加東市老朽危険空家除却支援事業補助金及び加東市老朽空家除却支援事業補助金を創設することで、空家の解体、除却を支援しました。
	②空家等の所有者等の特定	立木竹や草の繁茂を含む適正に管理されていない空家の所有者を調査し、所有者に対して文書で注意喚起を行った。
	③特定空家等の認定	当初は、特定空家等の認定は行わず、口頭・文書により建物の除却を促してきたが、効果が限定的であった。 あわせて、空家パトロールや市民からの空家情報により、第三者に危害を加えるおそれのある空家が多くなってきたとの判断に至り、空家対策を強化して管理不全な空家の除却を積極的に進めることとし、特定空家等の認定に取り組んだ。
	④既存法令の適切な運用	令和4年度にはじめて、老朽化し第三者に危害を加えるおそれのある管理不全な空家等に対して、加東市空家等対策審議会の審議（諮問・答申）を経て、空家法に基づき特定空家等に認定、助言・指導を行うことで除却に至った。
	⑤他法令による措置	管理不全な空家等については、空家法に限らず、建築基準法や消防法、道路法などそれぞれの法令の目的を踏まえ、事案ごとに適応する法令を選択し、適切に対応しました。

課題と今後の改善方向

固定資産税の納税通知書に空家に関するチラシを同封するほか、市広報紙や市ホームページなど様々な媒体や手法により空家等の適正管理を働きかける必要があります。

あわせて、誰に対して、どのような内容で説明会などを実施することが効果的かなどを検討し、空家になるおそれのある建物を含めて、所有者等に空家に対する認識を深めてもらう取組が重要です。

地域の役員や民生・児童委員などから、地域の現状や課題、将来の地域のあり方などの意見や考え方をうかがいながら、空家に関するあらゆる情報を収集するしくみを構築する必要があります。

課題と今後の改善方向

実態調査や空家パトロールにより把握した空家を、老朽度や危険度によってランク分けを行います。

老朽度や危険度の高い空家については、経年変化を観察し、建物の状況に応じて早期に対応することが求められています。

空家の解体、除却を進めるために、創設した2つの補助事業を十分に周知することが必要です。

空家対策を着実に実施するため、管理不全な空家等について対象建物の権利調査（相続人調査）を行い、所有者を特定することが重要です。

第三者に危害を加えるおそれのある空家等については、加東市空家等対策審議会の審議（諮問・答申）を経て特定空家等に認定し、所有者に改善を求めていく必要があります。

引き続き、老朽化し第三者に危害を加えるおそれのある管理不全な空家等に対して、加東市空家等対策審議会の審議（諮問・答申）を経て、空家法に基づき特定空家等に認定、助言・指導を行った結果、所有者が適切な対応を行わない場合は、勧告、命令、代執行までの措置が必要です。

引き続き、管理不全な空家等については、事案ごとに適応する法令を選択し、適切に対応します。

対策3	具体施策	施策の成果
空家等の有効活用	①所有者等への働きかけ	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るとともに、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。
	②空家バンクの活用促進	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を図るとともに、市HPに空家物件を掲載することにより問い合わせが増加し、空家の利活用促進につながった。
	③空家バンク登録物件の改修等に対する支援	兵庫県空き家活用支援事業または加東市空家活用支援事業により、空家バンク登録物件の改修費用の一部を補助し、空家ストックの有効活用や地域の活性化を促進しました。 ・平成30年度から令和4年度までの補助実績 14件 あわせて、令和4年度から空家バンク登録物件の利活用を促進するために、加東市家財処分支援補助金制度を創設しました。
	④他の施策等の連携による空家等の活用	空家を、福祉施設や地域交流拠点として利活用したいといった相談はありましたが、活用までには至らなかった。
	⑤空家等を活用した定住・移住促進	平成30年度から令和4年度までの間で、兵庫県空き家活用支援事業または加東市空家活用支援事業の活用7件により、20人以上の定住・移住につながったと見込んでいます。
	⑥跡地の利活用	空家解体後の跡地の利活用について、市街化区域の跡地においては規制などの大きな障壁がないため利活用されやすい状況ですが、市街化調整区域の跡地においては様々な規制が利活用の大きな障壁になっています。
	⑦各種制度の総合案内	空家バンクの登録が十分に進まなかったことから、空家の利活用に関する様々な制度の案内を行うまでには至らなかった。

課題と今後の改善方向
固定資産税の納税通知書に空家に関するチラシを同封する以外に、市広報紙や市ホームページなど様々な媒体や手法により空家等の適正管理を働きかける必要があります。 市内の公共施設等でのチラシの設置やポスターの掲示など、空家に関する情報を広く発信する必要があります。
他市町の先進的な空家バンクを参照するなど、空家バンクの内容を充実し登録件数を増やすとともに、十分に周知することが重要です。 あわせて、不動産に関わる団体と連携し、空家の流通促進に取り組むことが課題となっています。
兵庫県空き家活用支援事業に随伴した新たな補助事業の導入など、利用者の選択肢を広げ、空家を様々な用途に活用できるような補助メニューについて検討する必要があります。
空家を福祉や地域交流拠点として利活用したり、空家とあわせて田畑を売りたいや空家を購入して近くで田畑を耕作したいなど、空家所有者や利用者双方の様々なニーズに応じた施策の実施が求められています。
引き続き、空家の利活用を促進し、その結果として定住・移住につながればと考えています。
市街化調整区域の跡地利用はハードルが高いため、兵庫県が推進する空家活用促進特別区域（特区）制度や特別指定区域制度を活用できないか検討します。
空家活用促進特別区域（特区）制度や農地の取得要件（下限面積）の緩和など、空家に関する様々な取組や制度を周知し、更なる空家対策に取り組む必要があります。

対策4	具体施策	施策の成果
推進体制の構築	①相談窓口の一元化	空家等に関する相談については、現課で対応しており、相続、登記などの問題については、専門家につないでいます。 地域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署と連携し、所有者等に対して適切な管理を指導・助言しました。 しかしながら、庁内をはじめ関係団体と連携したワンストップで対応できる相談体制は、構築できませんでした。
	②庁舎内の連携体制の整備	当初は、空家等に関する施策を総合的に推進し、調査審議するために、庁内組織として加東市空家等対策検討会議を設置し取り組むこととしていました。 しかしながら、令和3年度までは特定空家等の認定事務がなかったこと、そして、令和4年度においては建築士による空家等の十分な事前調査と外部組織である加東市空家等対策審議会による多角的かつ専門的な見地に基づく特定空家等の認定の審議が行われたことにより、設置の必要性は低いとの考えに至りました。
	③地区（自治会）・関係団体等の連携	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収集を依頼、空家パトロールで把握している市の情報と突合し、空家に関する情報の量と質を高めました。
	④空家等情報のデータベースの整備・更新	実態調査や空家パトロールから、空家数や空家の経年変化を把握してきましたが、システムとしてのデータベース化までは取り組めなかった。

課題と今後の改善方向
不動産に関わる団体や建築士、司法書士、土地家屋調査士などと連携（協定）し、家そのものから身近な相談までの解決に関わり、ワンストップで対応できる総合的な相談体制を構築する必要があります。 あわせて、空家に関する新しい取組や補助制度などについて、周知や理解を求める機会を設ける必要があります。
空家等対策計画の策定及び特定空家等の認定においては、加東市空家等対策審議会において多角的かつ専門的な見地に基づく審議が行われていることから、庁内会議である加東市空家等対策検討会議は廃止とします。 空家に関する様々な課題の解決については、必要に応じて庁内関係部署と十分に連携し、取り組めます。
地域の役員や民生・児童委員などから、空家に関するあらゆる情報を収集するしくみを構築する必要があります。
老朽度や危険度によって空家をランク分けし、経年変化や対応記録などを整理、蓄積していくデータベースシステムを構築する必要があります。

第4章 計画の基本方針

1 基本理念

前計画の成果や課題、空家の現状、社会情勢などを踏まえ、今後の空家等の適正管理、利活用の促進については、その所有者等が自己の責任において空家を適切に管理することを前提とした上で、市民・地域、事業者、行政が連携し、誰もが住み続けたいと思えるまちの実現に向けて、次のとおり基本理念を定め、様々な取組を進めます。

【基本理念】

空家等の適正管理、利活用の促進による
安全・安心・快適なまちづくり

2 基本目標

【基本目標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、その所有者等が自己の責任において適切に管理しなければならないことを、様々な媒体やあらゆる機会を捉えて意識付けしていくことで、空家等の発生を予防します。

【基本目標2】

管理不全な空家等の対策

老朽化し第三者に危害を加えるおそれのある管理不全な空家等に対し、法に基づく措置を迅速、的確に行うことで安全、安心な住環境を確保します。

【基本目標3】

空家に関する相談体制の構築

不動産に関わる団体等と行政が連携し情報収集、情報共有、情報発信を相互に行い、空家所有者等や地域が抱える様々な課題に対応できる相談体制を構築します。

【基本目標4】

空家の利活用の促進

空家を地域の貴重な資源と捉え、空家バンク登録制度を充実し、流通、利活用を促進します。

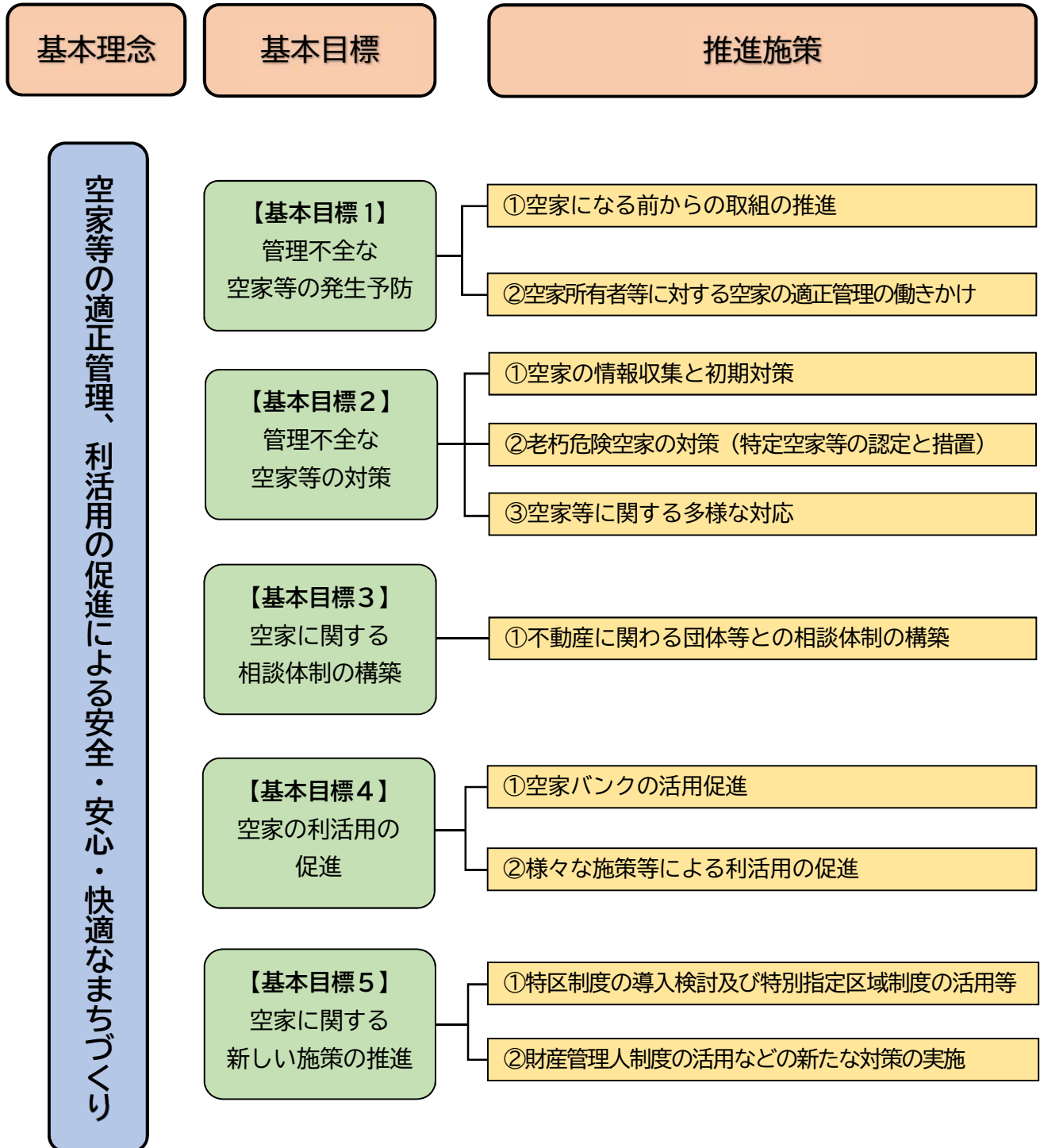
【基本目標5】

空家に関する新しい施策の推進

兵庫県が推進する空家活用促進特別区域(特区)制度の導入や特別指定区域の活用など、地域の活力を維持できる空家に関する新しい施策の活用に取り組みます。

3 施策体系と基本施策

(1) 施策の体系



(2) 基本施策

基本目標1 管理不全な空家等の発生予防



①空家になる前からの取組の推進

○具体的施策

■地域コミュニティからの空家情報の収集

空家に関する情報は有益であることから、地域の役員や民生・児童委員など地域コミュニティから空家になるおそれのある建物の情報を含めて、幅広く情報を収集するしくみを構築し、空家対策に活かします。

■空家になる前からの啓発、勉強会・相談会の開催

空家になってから空家の管理や利活用、解体などについて考えるのではなく、居住中から将来に備えておくことが管理不全な空家等の発生予防につながることから、高齢者や一人暮らしの所有者等を対象に勉強会や相談会を開催するなど、様々な啓発活動に取り組みます。

■（仮称）空家管理ノート作成検討

ひょうご住まいづくり協議会が作成した『損する空き家・損しない空き家～空き家発生予防のための23箇条』などの冊子を活用して、空家の発生予防や適正管理、将来への備え、相続の手続きなどの情報を提供、啓発しながら、市独自の課題などに対応する冊子の必要性が生じたときは、（仮称）空家管理ノートの作成を検討します。

②空家所有者等に対する空家の適正管理の働きかけ

○具体的施策

■様々な媒体や手法による空家の適正管理の働きかけ

固定資産税の納税通知書に、空家の適正管理や空家に関する制度などのチラシを同封するとともに、定期的に広報紙や市ホームページに空家の適正管理に関する記事を掲載するなど、様々な媒体や手法により空家の適正管理を働きかけます。

■空家の適正管理の啓発、勉強会・相談会の開催

空家の所有者等を対象に、空家の適正管理を怠った場合に生じる責任やどのように適正管理していけば良いかを学んだり、相談できる機会を設けます。

■空家の管理代行団体の育成、紹介

人が住まなくなり空家になると建物の劣化が一気に進み、敷地内への不法投棄や小動物の侵入・すみつきなどが危惧されます。これらへの対応として、庭木の剪定や空家の見回り（空気の入換え）などを所有者等に代わって管理する団体を育成し、所有者等に紹介することで、空家の適正管理につなげます。

■遺産相続手続き、相続登記の勧奨

建物管理の責任者を明確にすることが、管理不全な空家等の発生防止や建物のスムーズな売却や除却につながることから、速やかに遺産相続手続きが行なわれるように勧奨します。

あわせて、空家の相続を放棄しても、次の相続人が決まるまでは管理責任が残ることを、周知します。

●SDGsについて

SDGsとは「Sustainable Development Goals」の略で、平成27年（2015）の国連サミットにおいて、2030年までの長期的な開発の指針に示された国際社会共通の「持続可能な開発目標」であり、「持続可能で、誰一人取り残さない」社会の実現のため、17のゴールと169のターゲットを定めたものです。



基本目標2 管理不全な空家等の対策



①空家の情報収集と初期対策

○具体的施策

■定期的な空家実態調査等に基づく情報収集

空家の定期的な実態調査やパトロールにより、空家等の状況を常に把握するとともに、新たな空家の早期発見に努めます。あわせて、所有者等に除却、利活用、維持管理などの意向を確認し、意向に応じた情報提供やアドバイスを行います。

■空家情報のデータベース化

空家対策を着実に実施していくために、地域コミュニティからの情報や実態調査の結果、近隣からの相談・苦情など、空家に関する様々な情報を把握・整理しデータベース化を行い、有効に活用します。

■管理不全な空家等に対する注意喚起

建物の損傷や立木竹の繁茂、臭気の発生、小動物の侵入・すみつきなど、適正に管理されていない空家等に対し、空家法第12条に基づき、(文書による)注意喚起を行います。

あわせて、加東市老朽空家除却支援事業補助金の活用をPRすることで、老朽空家の除却を推進します。

■空家条例に基づく緊急安全措置の運用

加東市空家等の適正な管理に関する条例第15条第1項の規定「市長は、空家等が著しく危険な状態にあり、その状態を放置することにより、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼすおそれがあると認めるときは、法令等に違反しない限りにおいて、当該危険な状態を解消するために必要な最低限の措置を講じることができる。」に基づき、適切に運用します。

②老朽危険空家の対策（特定空家等の認定と措置）

○具体的施策

■空家所有者の特定

空家対策の着実な実施や特定空家等の認定に当たっては、所有者の特定が重要で欠かさないことから、権利調査（相続人調査）を確実に行います。

■特定空家等の認定

老朽化した管理不全な空家等のうち、第三者に危害を加えるおそれのある空家等については、空家等対策審議会の審議（諮問・答申）を踏まえ、空家法第2条第2項に規定する特定空家等に認定します。

■非木造空家の取り扱い

今後、非木造の空家についても、特定空家等の認定を行えるよう判定基準を定めていきます。

■特定空家等の認定後の措置（税制措置を含む）

特定空家等の所有者に対し、空家法の規定により当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行い、所有者等自らの意思による改善を促します。

あわせて、加東市老朽危険空家除却支援事業補助金に該当する老朽危険空家については、制度の活用を案内することで除却を進めます。

また、助言又は指導を行った特定空家等が改善されないと認めるときは、勧告、命令、代執行の措置を講じます。

なお、勧告の対象となった特定空家等については、固定資産税等の住宅用地特例を解除するよう取り組みます。

⇒特定空家等の認定に関しては「資料1：空家対策の取組フロー図」参照

⇒特定空家等の判定に関しては「資料2：特定空家等判定調査票」参照

●固定資産税等の住宅用地特例：

住宅用地（現に住宅の敷地となっている土地）について、税負担を軽減するため、次のとおり課税標準の特定が設けられています。

住宅用地	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地（1戸について200㎡以下の部分）	価格の6分の1	価格の3分の1
一般住宅用地（200㎡を超える部分）	価格の3分の1	価格の3分の2

※小規模住宅用地を含めて、家屋の床面積の10倍を限度とする。

③空家等に関する多様な対応

○具体的施策

■建築基準法など他法令に基づく措置

管理不全な空家等については、空家法に限らず、建築基準法や消防法、道路法などそれぞれの法令の目的を踏まえ、事案ごとに適応する法令を選択し、適切に対応します。

法 令	対 象 (状 況)	措 置
建 築 基 準 法	著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害と認められる建築物	除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置を命令
消 防 法	屋内外において火災の予防上危険と認められる状態	みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を命令
道 路 法	道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある工作物等がある場合	工作物等の除去その他必要な措置を命令
景 観 法	景観地区内に、基準に違反する建築物がある場合	除却、修繕等、その他必要な措置を命令
災害対策基本法	災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合	工作物あるいは物件等の所有者に必要な措置をとらせず、自ら必要な措置をとる
廃 棄 物 処 理 法	基準に適合しない廃棄物の処分等が行われ、生活環境の保安上支障が生じ、又は生ずるおそれがある場合	除去又は発生の防止のために必要な措置を講ずべきことを命令

基本目標3 空家に関する相談体制の構築



①不動産に関わる団体等との相談体制の構築

○具体的施策

■空家の課題に総合的に対応できる相談体制の構築

不動産に関わる団体や建築士、司法書士、土地家屋調査士などと連携（協定）し、ワンストップ¹で対応できる総合的な相談体制を構築します。

■空家に関する相談会の開催

不動産に関わる団体や建築士、司法書士、土地家屋調査士などと連携し、空家の様々な課題に対応できる相談会を開催します。

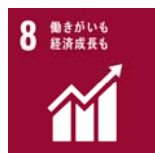
相談会は、定期開催を目指すとともに、相談会実施に当たっては、広く住まい全般についての相談会とするなど、対象を空家の所有者に限定しないことで、空家に対する啓発や意識付けの機会としても活用します。

■空家等コーディネーターの育成

空家等の適正管理、利活用について企画・運営できる人材を育成するとともに、空家を活用して、空家情報を発信する拠点づくりに取り組みます。

¹ ワンストップ：通常複数にまたがる業務を一つの窓口で処理できるようにすることで、利用者にとって効率のよいサービスが受けられるようになること。

基本目標4 空家の利活用の促進



①空家バンクの活用促進

○具体的施策

■空家バンクの充実による利活用の促進

空家の実態調査の結果から、市内には利活用されずに放置された空家が多数存在していることを把握しました。加えて、本市の空家バンク²は登録物件が少なく利用そのものも進んでいないのが現状です。

今後は、加東市空家等家財処分支援事業補助金を周知しながら、物件登録を積極的に進め、空家バンクの充実を図ります。

■空家バンクの新たな運営

空家バンクの運営については、先進事例を参考に新たな仕組みを不動産に関わる団体との連携により構築することで、利用希望者の様々なニーズに対応するとともに、空家の流通を促進し、売買や賃貸などの多様な利活用に取り組みます。

■利活用促進の新たな補助制度の検討

実態調査で把握した良質な空家の流通、利活用を促すために、空家リフォームやインスペクション（建物検査）³などについて費用の一部を補助する新たな支援制度の導入を検討します。

②様々な施策等による利活用の促進

○具体的施策

■国の補助制度の活用検討

空家を情報発信の拠点や空家相談窓口にも利活用できるような国の補助制度がないかなど、空家を有効に利活用できる補助制度の把握に努め、その活用を検討します。

■空き家活用支援事業の活用

兵庫県空き家活用支援事業に随伴した新たな補助事業の導入など、利用者の選択肢を広げ、空家を様々な用途に活用できるような補助メニューを検討します。

■農地付空家の対策

空家の課題は、建物とその敷地だけでなく、空家の所有者が所有する農地が含まれることも想定されるため、先進市町の状況を調査・研究するとともに、市農業委員会等と連携し、課題解決に取り組みます。

² 空家バンク：空家の活用を促すため、自治体が空家の物件情報を提供する仕組み

³ インスペクション（建物検査）：住宅の専門家が既存住宅の状況を確認し、住宅の劣化状況等を診断すること。

基本目標5 空家に関する新しい施策の推進



①特区制度の導入検討及び特別指定区域制度の活用等

○具体的施策

■空家活用促進特別区域（特区）制度の導入検討

市が地域と相談の上、空家等の活用を特に促進する必要がある区域を、「空家等活用促進特別区域（特区）」として兵庫県に申し出る制度です。

県から特区に指定されると、特区内の空家の所有者は市に対して空家情報を届け出ることになり、市と兵庫県は、この届出情報を基に、①流通促進、②規制の合理化、③活用支援の3つを軸とした施策を多面的に実施することにより、空家の活用を促進します。

今後、特区に指定すべき地域の有無や地域の意向、制度の効果などを見極めながら、制度の導入について検討します。

■特別指定区域制度の活用等

特別指定区域制度は、市街化調整区域の土地利用に関する課題に対応するために兵庫県が創設した制度で、市においても「地域活力再生等区域」などの指定を受けるなど、制度の活用により市街化調整区域の活力維持に取り組んできました。

地域の活力維持の観点から、増加する空家や空地の利活用についての効果的な制度として、引き続きその活用に取り組めます。

兵庫県が推進する空家活用促進特別区域（特区）制度及び特別指定区域制度、2つの制度のメリット、デメリットを十分に検討し、地域の実情や意向を踏まえて、制度の導入や活用を検討し、実施します。

あわせて、兵庫県における都市計画区域マスタープラン改正の取組状況などを見極めながら、より良い空家対策に取り組めます。

②財産管理人制度の活用などの新たな対策の実施

○具体的施策

■財産管理人制度等の活用

空家の増加に伴い、所有者が不明の空家が増加しており、これらの空家が管理不全により周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことが想定されます。

所有者の所在が不明または相続人不存在の空家については、財産管理人制度を活用し、必要な措置を適切に講じるよう努めます。

あわせて、社会情勢の変化に伴い所有者不明土地が増加している状況に対し、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の目的や国及び地方自治体の責務を踏まえ、必要な措置を講じるよう努めます。

第5章 計画の実現に向けて

1 計画の推進体制

空家対策や空家の課題は、行政だけで対応できるものではなく、自治会をはじめとした地域コミュニティや不動産に関わる団体、司法や建築の専門家、福祉に関わる団体などとの密接な連携が必要なことから、あらゆる主体との協力・連携関係を築きながら、計画を推進します。

また、特定空家等の認定など市が行う空家等に関する施策については、加東市空家等対策審議会での審議を経て、適切な措置を講じます。

さらに、空家の相続や取り壊し、リフォームやインスペクション（建物検査）の実施、賃貸や売買など空家に関する様々な場面や状況において、専門の資格や免許、専門家の知識や協力、介在が必要なことから、ワンストップで対応できるより良い相談体制の構築について、先進市町の手法などを調査・研究し、早急に取り組みます。

なお、計画の実行性及び実効性を確保するために、年度単位の目標値として次のとおり取組指標を定めます。

■取組指標

取組指標	単位	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
基本目標①に対応 ①勉強会などの啓発回数	回	—	1回	1回	2回	2回
基本目標②に対応 ②Aランクの空家の解消	件	2件	2件	2件	2件	2件
基本目標③に対応 ③空家相談会の開催回数	回	1回	2回	4回	4回	4回
基本目標④に対応 ④空家バンク登録件数	件	15件	15件	15件	15件	15件
基本目標⑤に対応 ⑤所有者不明空家の解消	件	1件	1件	1件	1件	1件

<取組指標の設定内容>

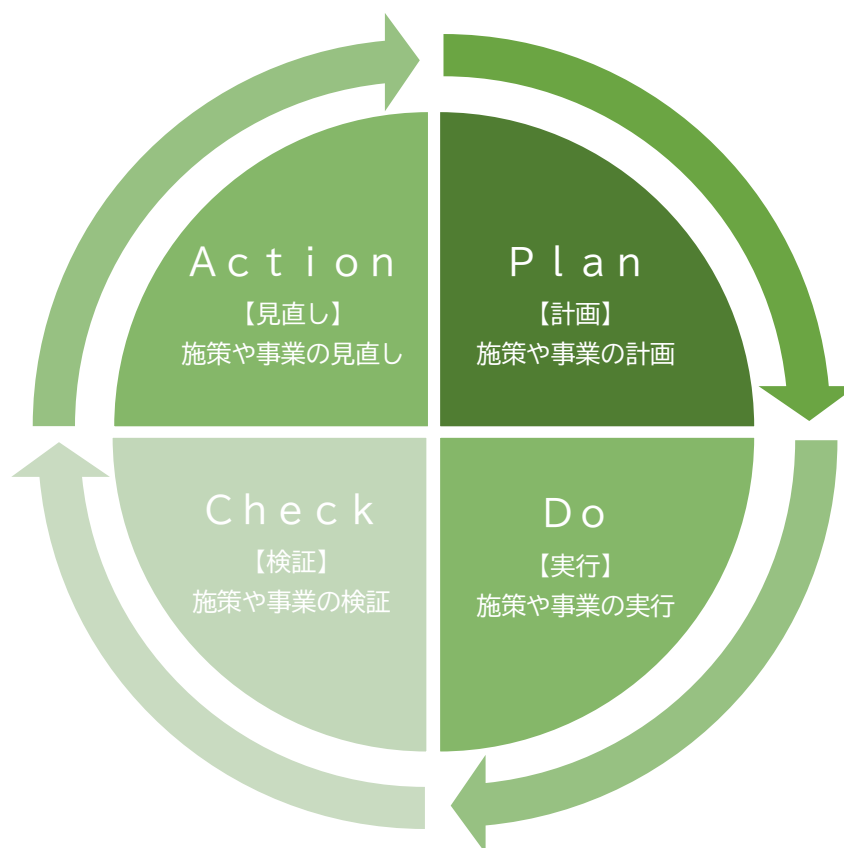
- ①：高齢者や一人暮らしの所有者等を対象にした、空家になる前からの啓発活動や勉強会開催の回数
- ②：Aランクの空家70件のうち、第三者に危害を加えるおそれのある空家等について、改善や除却などに至った件数
- ③：定期的に相談会を開催する回数（相談会の回数は、行政だけでなく民間での開催を含む。）
- ④：計画期間中に、空家バンク登録を促進すべき空家52件のうち、登録に至った件数
- ⑤：所有者が不明な空家について、財産管理人制度の活用などにより、解消に至った件数

2 計画の進行管理

計画の推進に当たっては、各施策の進捗状況や取組状況をPDCAサイクル⁴によって点検します。

加えて、年1回、加東市空家等対策審議会に達成状況を報告し、評価を受けます。

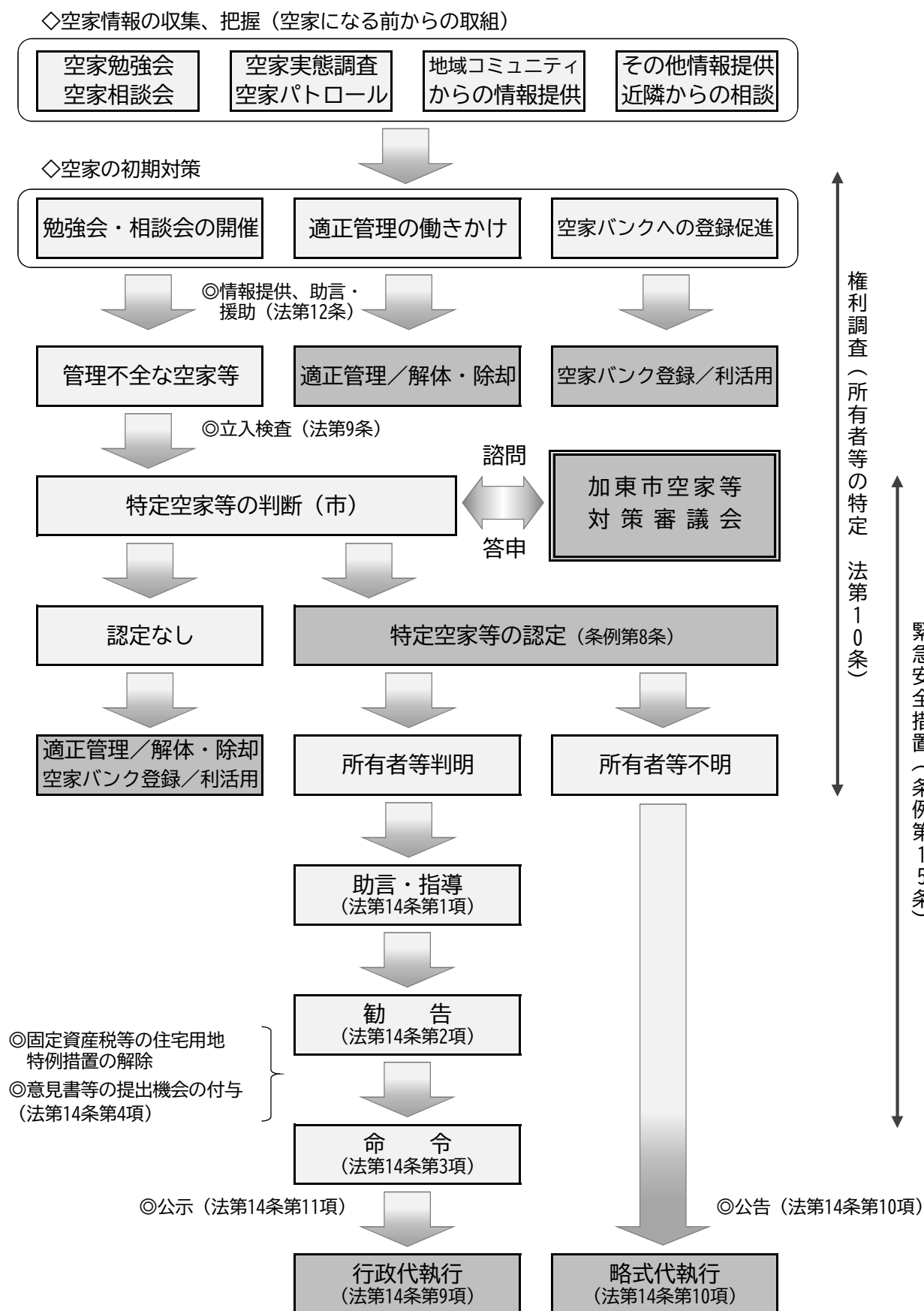
■ PDCAサイクルのイメージ



⁴ PDCA サイクル:事業を計画的に進めるための管理手法であり、Plan (計画) →Do (実行) →Check (検証) →Action (見直し) の4つの過程を繰り返し、業務について継続的に改善を図ること。

資 料 編

■資料1：空家対策の取組フロー図



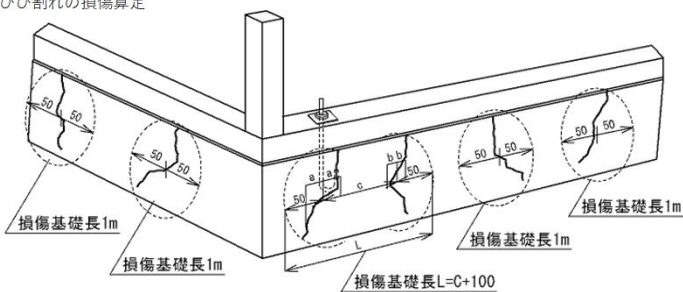
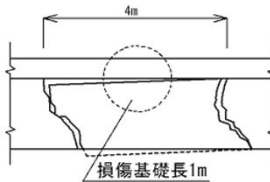
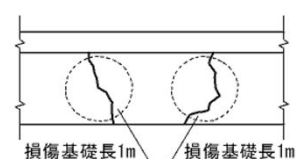
■資料２：特定空家等判定調査票

特定空家等判定調査票

申込番号	No. ()	調査日	令和 年 月 日	判定
立会者氏名	()	()	()	
調査員氏名	()	()	()	
(資格・番号)	(号)	(号)	(号)	
※凡例 A：特定空家候補、B1：審議会判定案件、B2：審議会報告案件、C：審議対象外				
◆建物概要				
所在地	兵庫県加東市			
用 途	☐ 戸建て住宅 【 】	☐ 店舗併用住宅 【 】	☐ 店舗 【 】	
【棟数※10㎡以上】	☐ 長屋住宅 【 】	☐ 共同住宅 【 】	☐ その他 () 【 】	
建物① ()	・ 構造 () ・ 階数 () ・ 建築年月日(年 月)			
建物② ()	・ 構造 () ・ 階数 () ・ 建築年月日(年 月)			
建物③ ()	・ 構造 () ・ 階数 () ・ 建築年月日(年 月)			
建物④ ()	・ 構造 () ・ 階数 () ・ 建築年月日(年 月)			
建物⑤ ()	・ 構造 () ・ 階数 () ・ 建築年月日(年 月)			
空家の年数	☐ (年) 以上 ☐ (不明)	利用意向	()	
公道との関係	☐ 接道している		☐ 接道していない	
道路種別	☐ 主要道路 () ()		☐ 一般道路 ()	☐ その他 (里道等) ()
道路幅員(m)	☐ 東 (m)	☐ 西 (m)	☐ 南 (m)	☐ 北 (m)
建物の配置寸法(m)	☐ 東 (m)	☐ 西 (m)	☐ 南 (m)	☐ 北 (m)
用途地域	()			
◆所見				
◆まとめ				

■空家等の保安基準判定票

●不良度判定

不良度判定						
設定区分	設定項目	評 定 内 容	配点	結果	最高点	
1	構造一般 の程度	イ	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石、C B造であるもの、又は鉄筋コンクリート造の基礎で破損又は変形しているもの。（基礎損傷率が65%未満）	10		45
		ロ	構造耐力上主要な部分である基礎がないもの（目視確認が困難なものを含む）、又はイにあげた構造を含む基礎の損傷が著しいもの。（基礎損傷率が65%以上）	20		
		◆実測又は目視観察 $\frac{\text{損傷基礎長 () m}}{\text{外周基礎長 () m}} = \text{基礎損傷率 () \%}$ ①ひび割れ 幅約0.3mm以上の亀裂をさす。ひび割れ1箇所あたり、損傷基礎長1mとする。また、ひび割れが1m以内に数箇所集中している場合、両端のひび割れの中心距離に両端500mmずつ加算した寸法を損傷基礎長とする。 (図1) ひび割れの損傷算定  ②剥落 基礎の仕上モルタル剥離及び基礎躯体自身の欠損脱落をさす。剥落1箇所あたり、損傷基礎長1mとする。また、剥落が1m以内に数箇所集中している場合、両端の剥落の中心間距離に両端500mmずつ加算した寸法を損傷基礎長とする。 ③破断 布基礎の割れをさす。割れた一方の布基礎の天端が不陸の場合、その不陸した布基礎の長さを損傷基礎長とする。ただし、破断症状を見ている、布基礎天端が左右同一面にあり水平ならば、ひび割れとして扱い損傷基礎長1mとする。 (図2) 破断の損傷判定 (割れた一方の布基礎の天端が不陸の場合)  (図3) 破断の損傷判定 (割れた布基礎の天端が左右同一水平の場合)  ④玉石 布石、玉石で判定を行うことが可能な場合は、長さではなく個数で損傷率を算定する。損傷の判定は布石、玉石1個を単位として、沈下、移動、転倒、流出等があるかどうかによって行う。 $\frac{\text{損傷玉石数 () 箇所}}{\text{玉石数 () 箇所}} = \text{基礎損傷率 () \%}$ 基礎損傷率 65%～85%（大破）、85%以上（破壊） 参考：震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針（日本建築防災協会）				
②外壁	外壁の構造が粗悪なもの（トタン、下地がない板張り等）	25				
小 計			i . . .	0		

2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ	建物4角の柱が傾斜の平均が20mm未満、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの。	25														
			ロ	基礎に不同沈下のあるもの、建物4角の柱の傾斜の平均が20mm以上～60mm未満、はりが腐朽し、または破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐朽または破損がある等大修理を要するもの。（土台より上部構造を支える役目を果たさなくなっているところが1～2か所生じている。）	50														
			ハ	建物4角の柱の傾斜の平均が60mm以上、基礎、土台、柱又ははりの腐朽、損傷又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの。（修理不可）（破断やすれ落ちなどが3箇所以上あり、上部構造支えきれない状態になっている。）	100														
			◆実測 (図1) 建物上部が手前に傾斜している場合 傾斜 = (d2-d1)/h (図2) 建物上部が奥に傾斜している場合 傾斜 = (d1-d2)/h <table><tr><th colspan="2">傾 斜</th><th rowspan="2">判 定</th></tr><tr><th>傾斜(d/h)</th><th>h = 1,200mmの場合</th></tr><tr><td>(d/h) < 1/60</td><td>d < 20mm</td><td>軽微～中破</td></tr><tr><td>1/60 ≦ (d/h) < 1/20</td><td>20mm ≦ d < 60mm</td><td>大破</td></tr><tr><td>(d/h) ≧ 1/20</td><td>d ≧ 60mm</td><td>破壊</td></tr></table> 参考：震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針（日本建築防災協会）				傾 斜		判 定	傾斜(d/h)	h = 1,200mmの場合	(d/h) < 1/60	d < 20mm	軽微～中破	1/60 ≦ (d/h) < 1/20	20mm ≦ d < 60mm	大破	(d/h) ≧ 1/20	d ≧ 60mm
	傾 斜		判 定																
	傾斜(d/h)	h = 1,200mmの場合																	
	(d/h) < 1/60	d < 20mm	軽微～中破																
	1/60 ≦ (d/h) < 1/20	20mm ≦ d < 60mm	大破																
	(d/h) ≧ 1/20	d ≧ 60mm	破壊																
	④外壁	イ	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地（土壁の木舞下地含む）が露出しているもの。（外壁損傷率65%未満）	15															
ロ		外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が著しく露出しているもの（外壁損傷率65%以上）又は壁体を貫通する穴を生じているもの。	25																
◆実測又は目視観察 損傷壁面積（ ）㎡ 外壁面積（ ）㎡ = 外壁損傷率（ ）% 外壁損傷率 65%～85%（大破）、85%以上（破壊） 参考：震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針（日本建築防災協会）																			
⑤屋根		イ	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの、又は屋根損傷率が15%未満のもの。	15															
	ロ	屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、道路側、隣接地側の軒裏、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもので崩れる恐れがあるもの、又は屋根損傷率が15%～65%未満のもの。	25																
	ハ	屋根が著しく変形したもの（穴を生じている、くずれている等）、又は屋根損傷率が65%以上のもの。	50																
	◆実測又は目視観察 損傷屋根面積（ ）㎡ 屋根面積（ ）㎡ = 屋根損傷率（ ）% 屋根損傷率 65%～85%（大破）、85%以上（破壊） 参考：震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針（日本建築防災協会）																		
	小 計	ii . . .			0														

3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ	④に該当する外壁で延焼のおそれのある外壁があるもの。(同一敷地内で延床面積の合計が500㎡を超えるの場合は複数建物間も含む)	10	
			ロ	④に該当する外壁で延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの。(同一敷地内で延床面積の合計が500㎡を超えるの場合は複数建物間も含む)	20	
						30
			⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの。(茅葺)	10	
			小 計		III . . .	0
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの。(一部でも破損していれば該当)		10	10
		小 計			IV . . .	0
		合 計			i + ii + III + IV . . .	0
※	一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価は、当該評価内容に応ずる各評価のうち、最も高い評価とする。					

●危険度判定

100点以上

75点以上～100点未満

75点未満

危険度判定 (ランク)	A	B	C
建物の危険性	高	中 (要経過観測)	低

■空家等の生活環境基準判定票

●生活環境判定

★：近隣への影響度が高いものを示す

衛生、景観、その他生活環境に係る判定				
設定区分	設定内容	ランク		
		A	B	C
		著しい	有り	無し
1	配置			
2	衛生			
3	景観			
4	その他生活環境			
合 計		★		
		★以外		

A	B	C
☐ ★が2つ以上Aに該当	☐ ★が2つ以上3つ以下Bに該当	☐ ★が1つBに該当
☐ ★が4つ以上Bに該当	☐ ★以外が4つ以上Bに該当	☐ ★以外が3つ以下Bに該当
☐ ★以外が6つAに該当	☐ ★以外が5つ以下Aに該当	☐ その他

※BのカウントはAの数量を含める（例）★Aが1つ、★Bが3つの場合は、★が4つ以上Bに該当と同じ扱いとなる。

●影響度判定

（例）Aが1つ、Bが3つの場合は、★以外が4つ以上Bに該当と同じ扱いとなる。

影響度判定（ランク）	A	B	C
周囲に被害を及ぼす危険性	高	中（要経過観測）	低

●総合判定

総合判定（ランク）		⇒	・「A」、「B1」の場合『●特定空家等候補の判定の例外要件』へ進む ・「B2」、「C」の場合は判定終了
-----------	--	---	--

Aランク： ☐ 危A+影A ☐ 危B+影A
 B1ランク： ☐ 危A+影B ☐ 危A+影C ☐ 危B+影B
 B2ランク： ☐ 危B+影C ☐ 危C+影A
 Cランク： ☐ 危C+影B ☐ 危C+影C

●特定空家等候補の判定の例外要件

総合判定ランク	例外要件	該当の有無	例外判定
Aの場合	既に基礎や軸組等の構造が崩壊・落階、著しい傾斜や基礎の崩壊等、一見して住宅として利用ができない、又は修復が不可能な建物。 ※（危険空家ではなく、既に「全壊」としていると同等の判断とする）		
	隣接地が空き地や農地の場合で、倒壊しても周辺に与える影響が少ない。 ※（緊急性を必要としないと判断する）		
B1の場合	設定区分1-配置-①の項目がAに該当し、その道路が国道、県道、市道の主要幹線道路に認定（主要幹線以外でも抜け道等で交通量が多いと認知されている道路を含む）、又は通学路に指定されている。 ※（周囲に危険を及ぼす可能性が高いと判断する） ※主要幹線は加東市GISで確認し、抜け道等は現地調査時にヒアリングすること。		
	設定区分1-配置-①の項目がAに該当し、前面の道路幅員が4.0m未満 ※（周囲に危険を及ぼす可能性が高いと判断する）		
	隣接地が空き地や農地の場合で、周辺に与える影響が少ない。		



●特定空家等候補の判定へ

●特定空家等候補の判定

特定空家等の候補とする（総合判定Aで例外要件に該当しない、又は例外判定A）	
特定空家等の候補としない ※ただし審議会による判定を要する（例外判定B1）	
特定空家等の候補としない ※ただし審議会による報告を要する（例外判定B2）	

加東市空家等対策計画

発行年月：令和5年3月

発 行：加東市

編 集：加東市都市整備部都市政策課

〒673-1493 兵庫県加東市社 50 番地

TEL：0795-42-3301（代表）／FAX:0795-43-0549

URL：http://www.city.kato.lg.jp
