

産業厚生常任委員会資料

平成31年3月5日

都市整備部

都市政策課

目 次

- | | | | |
|---|--------------------|-----|------|
| 1 | 空家対策事業について | ・・・ | 資料 1 |
| 2 | 天神東掎鹿谷土地区画整理事業について | ・・・ | 資料 2 |

1 空家対策事業について

1 加東市内の空家の状況

(1) 計画書記載の空家件数と現状（判定内容別空家割合の変遷）

・空家等対策計画に記載されている空家件数 1, 606 件

※この1, 606件を精査した結果、建物が存在する土地の筆数（土地の数）でカウントされていたことが判明しましたので、訂正し、建物数で整理しました。

・1, 606 件を建物数で整理した件数 1, 158 件

(内訳) 空家	857 件※
管理建物（不動産売買等管理されている）	64 件
更地・空地（建物が存在していない状態）	52 件
居住している	101 件
建物を農業用倉庫などに利用している	75 件
お堂など地域の施設・公共施設	9 件

・パトロールで新たに確認した空家（追加分）件数 18 件※

※空家パトロール業務委託で報告があり、市が確認した件数

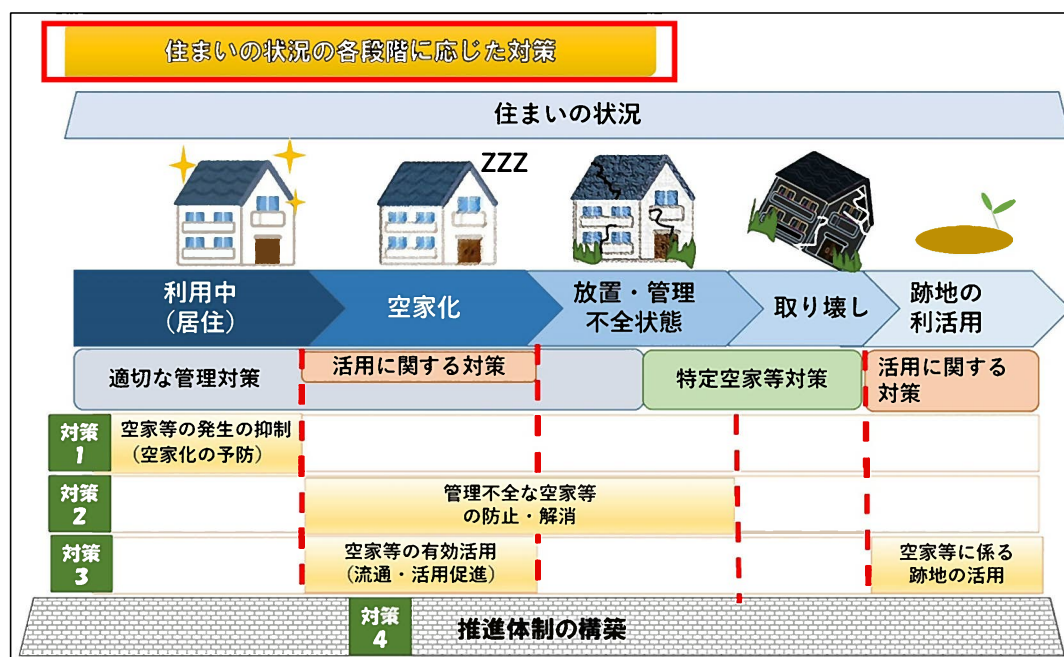
・平成31年2月15日現在最新の空家件数（※印の合計） 875 件

・特定空家等の認定基準にもとづく空家の再調査結果の推移

ランク	判定内容	H30.6	減少・追加数		H31.2
			推移	追加	
Aランク	周辺に被害を及ぼす可能性：高	5 件	3 件	2 件	5 件
Bランク	周辺に被害を及ぼす可能性：中	13 件	12 件		12 件
Cランク	周辺に被害を及ぼす可能性：小	28 件	26 件		26 件
対応済み	空地	11 件	11 件		11 件
非該当	管理建物、別利用	6 件	6 件		6 件
居住		5 件	5 件		5 件
要対応	Aランク～Cランク	46 件	41 件	2 件	43 件

※加東市空家等対策計画P. 7〈空家の状況〉表中の「うち第三者に危険を与える可能性有り」68件を調査に基づき精査したものです。

(3) 空家等対策の取り組み状況（対策と取り組み）



（計画書 P. 20 図より抜粋）

〔対策1 空家等の発生の抑制〕

① 予防意識の啓発

- ・ 広報かとう掲載 3 回
- ・ チラシ配布（固定資産税納税通知に同封） 18, 257 件

② 相続等対策の推進と相談体制の充実

- ・ 空家相談会開催 1 回

※ひょうご空き家対策フォーラム主催相談会：平成31年1月19日（土）

③ 地区説明会

- ・ 5 地区で実施

※上久米地区、久米地区、上鴨川地区、下鴨川地区、平木地区、高岡地区
 （人口減少率の高い地区、高齢化率の高い地区、1,606 件を対象とした
 空家率の高い地区などの複合的な判断で、重点地区を整理し啓発を実施。）

④ パンフレット作成・空家対策専用チラシ作成（別冊1）

〔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

- ・ 空家等のパトロール

※**シルバー人材センター業務委託による確認**

→ **市担当職員による確認**

→ (危険空家など) → **管理職を含む職員による再確認**

・情報提供の強化

解体撤去や屋根材などの飛散防止策などに対応していただける市内に事務所等を置く事業者を募り、対策協力事業者をリスト化し、所有者等に情報提供し、早期解決を促進します。〔対策１〕④のチラシ（別冊１）を活用）

②空家等の所有者等の特定

・地区住民の方々からの情報提供態勢の強化（〔対策１〕③と連携）

〔対策３ 空家等の有効活用〕

①加東市空家等情報登録制度「空家バンク」の活用促進

・物件情報掲載サイト

(加東市HP・ライフルホームズHP・アットホームHP)

掲載件数：(平成３０年６月) ８件 → (平成３１年２月) ７件

※〔空家バンク〕過去最高登録件数：２４件、現在登録件数：１６件

②空家バンク利用登録制度の活用促進

空家バンクに登録のある物件情報を利用登録者へ提供する制度です。

申請件数：(平成３０年６月) ２０件 → (平成３１年２月) ２９件

※今年度成約件数：８件（社地域７件、東条地域１件）

③地域ぐるみでの利活用の推進

利用可能な空家を、公益的な活用方法では地域交流拠点（まちカフェ、ＮＰＯへの貸与など）として、個人の利活用としては一般的な不動産転売や加東市空家活用支援事業（兵庫県空き家活用支援事業）の補助金を利用しリフォーム等を経た賃貸物件としての運用を、また、空家撤去後の空地を共同駐車場や防災対策スペース（平時は多用途広場）として、個人や地域ぐるみでの利活用の検証をしていただけるよう推進します。

④関係団体、空家利用希望者及び地域のニーズ等の把握

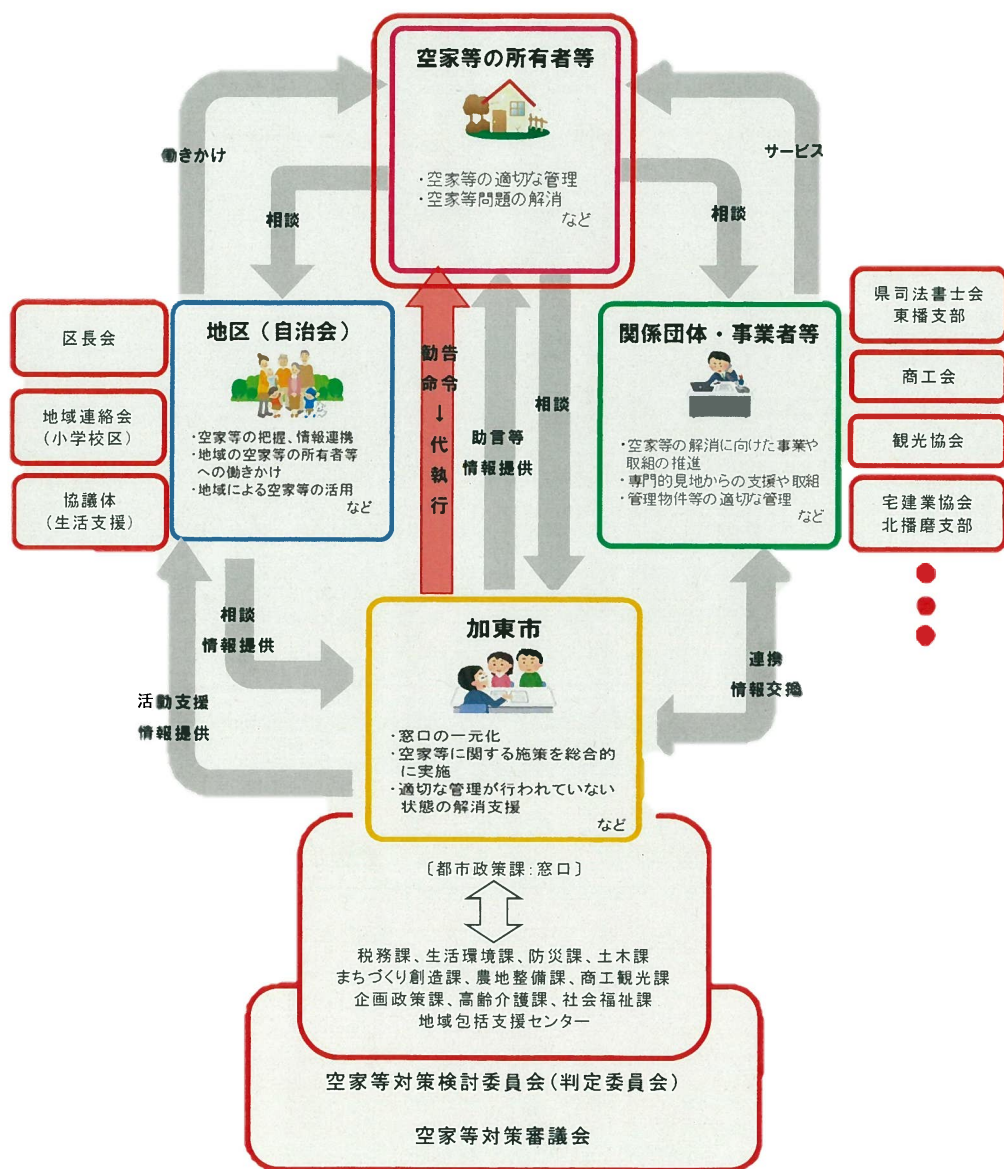
空家対策意見交換会開催 平成３１年２月２７日（水）市役所内会議室

(参加者) 空家利用者（２名）、市内で空家利活用実績のある事業者（２者）

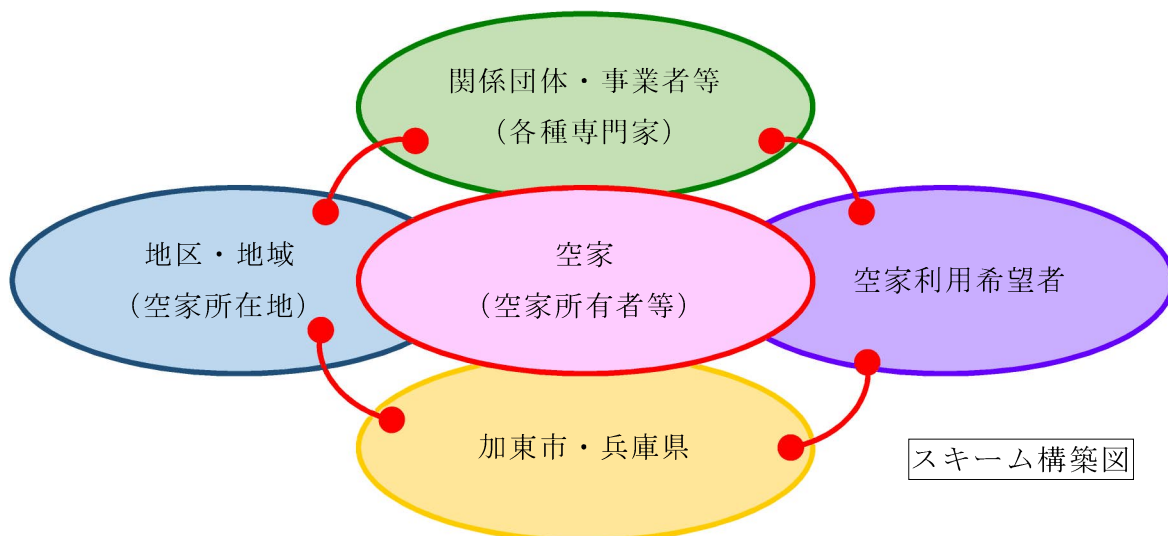
兵庫教育大学大学院学校教育研究科（住宅学）助教

まちづくり政策部まちづくり創造課担当、都市政策課職員

〔対策 4 推進体制の構築〕



①空家等対策計画における「空家等対策の実施体制」図のスキーム構築



空家及び空家所有者に課せられる多種多様な問題（売買賃貸・相続・解体撤去・改修利活用・日常管理・遺品整理など）にスムーズに対応するためには、スキーム構築図のように、地区・地域の理解と各種専門家のバックアップ、空家利用希望者のニーズ調整など、いろんな方々の協力体制が必要です。対策１の④で示しています空家対策専用チラシ（別冊１）を作成し、空家所有者の空家対策便利帳としてご活用いただくとともに、もう一つの狙いとしては、より質の高い空家対策を進めていくため、チラシに記載している協力団体等を中心として、空家利活用者（経験者）なども含めた意見交換会やワークショップを開催し、空家等所有者向けの市独自の空家相談会の定期開催を目指します。

（４）今後の課題と取組

〔課題〕

- ・新たな空家の発生後の確認（地域住民の皆様の情報提供の重要性）
- ・地域も巻き込んだ空家対策対応の充実（空家・空地の利活用）
- ・危険な空家の適正処理（適正管理）対応のスピードアップ

〔取組〕

- ・建物（空家）所有者への啓発の強化
- ・所有者所在不明や所在不明の相続人存在の物件への対応と相続人不存在の物件への対応のスキルアップと体制づくりの検討
（不在者財産管理人選任対応と相続財産管理人選任対応）
- ・空家利活用による定住・移住対策の充実を図るための庁内連携強化

2 天神東掬鹿谷土地区画整理事業について

1 事業進捗について（平成30年4月1日以降）

（1）理事会・総会の開催

①理事会

第84回 平成30年7月5日（木） 午後7時30分～午後9時20分
（協議事項）第23回総会の開催について、保留地販売について（区画割見直し）

第85回 平成30年12月25日（火） 午後7時30分～午後9時20分
（協議事項）保留地販売促進について

第86回 平成31年2月8日（金） 午後7時30分～午後9時50分
（協議事項）第24回総会の開催について、保留地販売について

②総会

第23回 平成30年8月24日（金） 午後7時30分～午後8時10分
（議案）第68号 平成29年度事業の承認を求める件
第69号 平成29年度収支決算並びに財産目録の承認を求める件

第24回 平成31年2月26日（火） 午後7時30分～
（議案）第70号 組合員以外の役員選任の件
第71号 平成30年度補正予算（第1号）を定める件
第72号 平成31年度収支予算を定める件
第73号 事業計画の変更（第5回）の承認を求める件

（2）事業計画の変更（第5回）について

平成27年度に変更（第4回）した事業計画について、事業期間が平成31年3月31日までとなっていることから、事業期間の延伸とそれに伴う資金計画の変更を行います。

①県協議

第1回協議 平成30年5月29日（火） 兵庫県庁にて
第2回協議 平成30年11月19日（月） 兵庫県庁にて

②変更申請

総会承認 平成31年2月26日（火）
申請書提出 平成31年3月上旬

2 保留地販売について（平成30年4月1日以降）

（1）区画割の見直し

- ・近隣の販売状況を踏まえ、保留地の区画割を見直しました。

＜変更前＞					＜変更後＞				
区画数	面積		販売価格		区画数	面積		販売価格	
	最大	最小	最高値	最安値		最大	最小	最高値	最安値
6	2,049.94 ㎡	284.09 ㎡	62,113 千円	8,267 千円	17	318.16 ㎡	191.00 ㎡	9,403 千円	5,539 千円

※別紙図をご参照ください。

(2) 営業活動について

①ハウスメーカー・不動産業者等への営業活動

- ・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 78社）（平成30年9月）
- ・ハウスメーカーへの協力依頼（タマホーム㈱神戸店等）（平成30年11月、平成31年1月）
- ・住宅展示場での営業（西神中央総合住宅公園）（平成31年1月）
- ・地元業者への協力依頼（東条・吉川地域の建築業者）（平成30年12月）

②一般向け営業活動

- ・市ホームページでの掲載内容の充実（平成30年5月より随時更新）
- ・パンフレットの刷新（平成30年8月より随時更新）
- ・市広報紙への掲載（平成30年11月号、平成30年12月号）
- ・地元自治会での周知（平成31年1月 天神・猥鹿谷両地区初集会にて）
- ・子育て世代へのPR（東条こども園等でのチラシ配布）（平成31年2月）（別冊2）
- ・市ケーブルテレビでのPR動画の放送（準備中）
- ・保留地へののぼり旗の設置（準備中）
- ・営業用看板の新設（準備中）

2 天神東崎鹿谷土地区画整理事業について

<見直し前>



<見直し後>

