

# 朝来市の空家等対策状況について

資料

R7

## (1) 空き家の数【住宅・土地統計調査】

朝来市	H20		H25		H30		R5	
	件数	率	件数	率	件数	率	件数	率
住宅総数	13,820		14,190		13,960		13,990	
空き家総数	2,440	17.7%	2,510	17.7%	2,560	18.3%	2,830	20.2%
<b>その他空き家数</b>	1,540	11.1%	1,540	10.9%	1,620	11.6%	<b>1,750</b>	<b>12.5%</b>

※その他空き家…賃貸・売却用や二次的利用（別荘など）を除く空き家

※R3 に実施した朝来市空家等実態調査件数…1,468 件

## (2) 老朽危険空家等除却事業（解体補助）実績・見込

件数	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7(12 末)
事前調査判定	12	17	15	15	10	9	8
不良住宅等除却	6	9	8	9	5	3	5
破損空家等除却	—	0	3	4	4	2	2

- ・事前調査判定…解体補助を受けるために必要な老朽度を判定するもの。老朽度が低ければ補助対象外
- ・不良住宅等除却…補助対象経費の3分の2、最大133万2千円の補助（老朽度が高い場合）
- ・破損空家等除却… “ 5分の1、最大40万円の補助（老朽度があまり高くない場合）

件数が伸び悩む理由として、申請希望者数が飽和状態になりつつあることが考えられます（解体に意欲的なものは過年度にある程度申請済）。

引き続き補助制度の周知を図るとともに解体に意欲的でない所有者等へ粘り強く対応を求めています。

## (3) 空き家バンク登録件数及び成約実績

件数	H24～30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7(12 末)
物件登録	149	27	31	32	36	48	48	32
成約済	58	15	21	15	19	20	16	11

物件登録に係る調査業務は宅建協会但馬支部に、見学案内業務は移住定住支援業務を行う市内の団体に委託して空き家バンクを運営しています。

近年は市内在住者で定住用の住居を求める方の利用が増加傾向です。単なる物件紹介だけでなく、地域との調和や移住後のサポートにも重点を置いています。

#### (4) 苦情空家への対応について

地区等から苦情・要望があった空家等について、所有者調査・連絡・改善要請等を継続して実施しています。

令和6年度適切な管理を求める文書・改善要請書送付数	276通(対象空家数70戸)
---------------------------	----------------

市からの働きかけにより改善されることもありますが、資金面により対応ができない、相続人が多数に及ぶ等により改善が難しい案件も多くあるため、今後も粘り強く対応を求めています。

※要望があった地区には、区民の中に所有者等へ連絡が取れる方がいればそちらからも伝えてもらうようお願いしています。地区からも働きかけていただいた案件は所有者等が対応される割合が高い傾向にあります。一方で、相続人が兄弟や甥姪に及ぶケースでは現地を知らないと言われる方もあり、相続放棄も増えています。

#### (5) 空家等除却促進に係る連携協定の締結について(別紙P.1~3)

管理不全な状態にある空き家の除却促進に向けて連携協力を図り、空き家の適切な管理の推進に寄与することを目的として、令和7年4月7日に株式会社クラッソーネと「空家等除却促進に係る連携協定」を締結しました(全国118自治体目、兵庫県8自治体目)。

本協定により、クラッソーネの各種サービスを朝来市でも活用可能となりました。

#### (6) 解体補助金の代理受領制度について(別紙P.4)

申請者の負担を軽減するため、令和7年4月から、空家の除却支援事業(解体補助金)の代理受領制度を利用可能としました。

※代理受領制度…申請者の代理として、工事業者が市からの補助金を受領する制度です。申請者は、補助金額を差し引いた額のみ工事業者へ支払うこととなります。

※第2次朝来市空家等対策計画に以下のとおり記載しており、検討した結果実施することとしました。

#### 2-4 施策4 管理不全な状態の空家等への対策【検討すべき新たな取り組み】

##### ① 代理受領制度

除却支援事業の利用者の立替費用の負担を軽減するため、除却支援事業の補助金について、申請者に代わって空家等の除却を実施した施工業者が受け取ることができる制度について検討します。

#### (7) 解体補助金の対象者拡充(法人・団体追加)について【検討中】

現行の解体補助金は法人・団体所有分が対象外となっていますが、法人所有の放置空家等への苦情が複数発生していることから、対象に含めることを検討しています。

## (8) 朝来市 住まいのエンディングノートの全戸配布について (別添)

昨年度に作成し窓口等で配布しております「朝来市 住まいのエンディングノート」について、更なる周知を図るため、市の12月文書配送時に周知チラシを同封して全戸配布しました。

## (9) 固定資産税納付通知書へのチラシ同封について【予定中】(別添)

第2次朝来市空家等対策計画に以下の記載のとおり、固定資産税納付通知書の送付時に意識啓発を行うことが空家等の発生予防に効果的と考えられるため、前述(5)の連携協定先である株式会社クラッソーネの作成する空家等対策チラシ(朝来市版)を同封することを予定しています。

### 2-1 施策1 空家等の発生予防

#### (1) 既存制度・事業

##### ② 固定資産税納付通知書送付にあわせた意識啓発：市

固定資産税の納付通知を送付する時には、納付通知に空き家バンク制度の説明文を掲載し啓発を行っています。

## (10) 空き家の地域対応マニュアルについて【作成中】(別添)

放置された空き家が全国的な問題となる中、自治会などの地域コミュニティが空き家対策に主体的に取り組むことで解決に繋がるケースが多くあります。

このため、これから空き家対策に取り組もうとされている地域や、空き家対策に奮闘されている地域に対し、地域で取り組める事柄や具体的な方法、取組事例について簡潔に整理したマニュアルを作成しています。

本マニュアルは、各区長及び地域自治協議会へ配布することを想定しています。

### (その他) 市ホームページ「空家等対策【全般】」について

空家等対策は国・県・市・各団体等で多くの項目があるため、各項目のリンクを掲載したページ「空家等対策【全般】」を作成し、随時内容を追加・更新しています。

※「朝来市空家対策」等で検索可能。又は右記QRコード読み取り



(参考) 朝来市空家等対策 関係用語

用語	概要
空家法	H26.11 制定の「空家等対策の推進に関する特別措置法」のこと。空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めたもの。施行規則あり。R5.6.14 改正。
空家条例	H29.12 制定の「朝来市空家等の適切な管理及び有効活用の促進に関する条例」のこと。空家法に基づき、市の空家等対策施策の総合的かつ計画的な推進に関し必要な事項を定めたもの。施行規則あり。
空家計画	「第2次朝来市空家等対策計画」のこと。R5.3 策定（第1次計画はH30.3 策定）。空家条例に基づき、空家等対策施策を総合的かつ計画的に実施するために定めるもの（内容をより具体的に定めるもの）。
空家審議会	「朝来市空家等対策審議会」のこと。空家条例に基づき設置し、空家計画の策定・特定空家等の認定・代執行等の実施、その他空家等対策施策について協議又は審議するもの。
空家等	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。)のこと。 ※空家法・空家条例共に同じ定義。なお、空家の定義は制度によって異なる場合がある。例：市の空家解体補助金では単に建築物ではなく「住宅」であることが条件
特定空家等	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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的生活環境の保全をを図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等のこと。 ※空家法・空家条例共に同じ定義。特定空家等認定後は、必要に応じて助言・指導、勧告、命令、代執行等の特別な措置を実施することが可能となる。
代執行	空家法に基づき、市が所有者等の代わりに特定空家等の解体等を実施するもの。空家法では「行政代執行」「略式代執行」「緊急代執行」があり、厳格な規定・制限がある。 ※代執行自体は空家法以外にも記載があり、行政代執行法や他法令に基づくものもある。
行政代執行	<u>所有者等が存在する</u> 特定空家等に対して市が実施する代執行。要した費用は所有者等から強制徴収する。
略式代執行	所有者等が存在 <u>しない</u> 特定空家等に対して市が実施する代執行
緊急代執行	R5 空家法改正で新設。災害その他非常の場合において、「命令」措置を経ずに実施する代執行。※「命令」に至るまでの「助言・指導」・「勧告」措置は実施する必要あり。
空家解体補助金	「朝来市不良住宅等除却支援補助金交付要綱」「朝来市破損空家等除却支援補助金交付要綱」に基づく補助金制度のこと。
空き家バンク	「朝来市空き家バンク」のこと。売却又は賃貸を希望する所有者等からの申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する者に対し、紹介を行うための空き家情報登録制度