

# 第2次 朝来市空家等対策計画【概要版】

## 1 計画の目的と概要

増加する空家等への対策として平成30年3月に朝来市空家等対策計画を策定し、空家等対策に取り組んできました。令和4年度に計画期間の満了を迎える中、空家等対策施策を総合的かつ計画的に今後もより一層推進していくため、第2次朝来市空家等対策計画を策定します。

計画期間	2023年度～2032年度	対象とする空家等の種類	空家法に規定する「空家等」、及び居住中の住宅
対象とする地区	市内全域		

### 用語の定義等（空家等対策の推進に関する特別措置法による）

**空家等とは…**  
「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。）」のことをいいます。

**特定空家等とは…**  
・倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態  
・著しく衛生上有害となるおそれのある状態  
・管理が不適切であり、著しく景観を損なっている状態  
・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  
にあると認められる空家等のことをいいます。

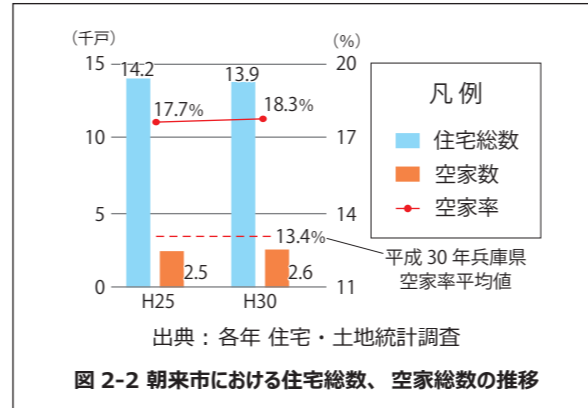
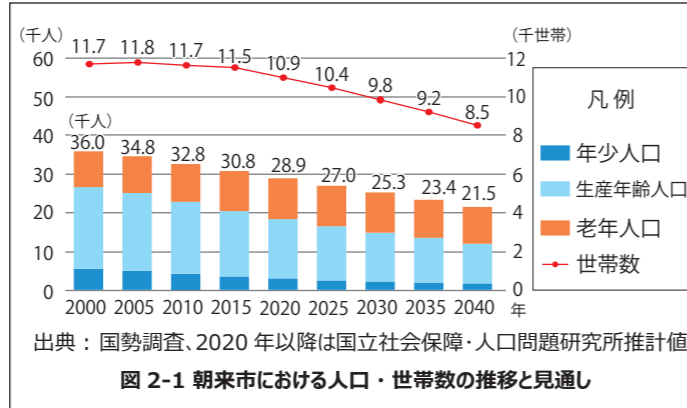
**空家等の所有者等の責務としては…**  
「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとします。」と定められています。

## 2 朝来市における空家等の現状と課題

### 1. 空家等の現状

#### (1) 統計調査に基づく空家等の現状

- 図2-1に示すとおり、人口・世帯ともに長期にわたり減少していくことが予想されているため、住宅需要は縮小していくものと考えられます。
- 図2-2に示すとおり、住宅総数、空家の総数はほぼ横ばいであるものの、空家率は、18.3%で、兵庫県の平均（13.4%）を上回っています。



#### (2) 朝来市空家等実態調査の結果

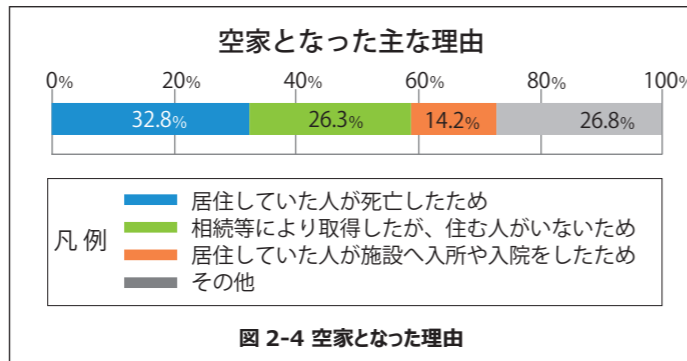
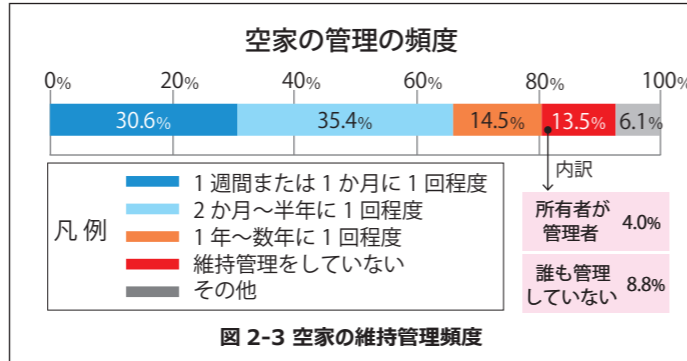
- 表2-1に示すとおり、危険度判定の結果、老朽化が著しいものや危険度が高く解体が必要である空家等は124件（C判定76件、D判定48件）で、これらは空家等全体の8.5%を占めています。

危険度	空家等件数	割合
A	1116件	76.0%
B	210件	14.3%
C	76件	5.2%
D	48件	3.3%
E	18件	1.8%
合計	1468件	100.0%

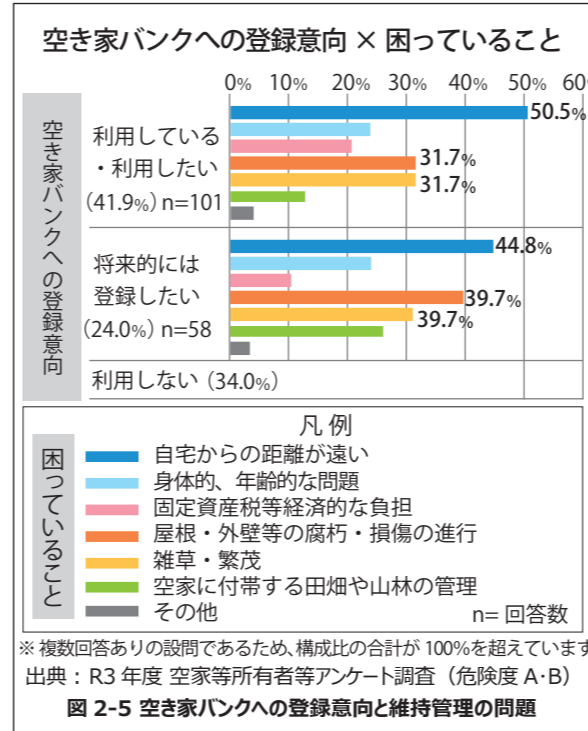
凡例：  
A: 修繕がほとんど必要ない  
B: 改修工事により再利用が可能  
C: 老朽化が著しい  
D: 危険度が高く解体が必要  
E: 目視による判定が難しい

#### (3) 空家等の所有者等の意向

- 図2-3に示すとおり、空家の維持管理頻度は、一般的に適切な頻度といわれている月に1回以上は3割強にとどまっています。また、管理者が所有者であっても維持管理をしていないケースもみられます。
- 図2-4に示すとおり、空家となった主な理由は、「居住していた人が死亡したため」「相続等により取得したが、住む人がいないため」「居住していた人が施設へ入所や入院をしたため」となっています。
- 図2-5に示すとおり、空き家バンクへの登録意向にかかわらず、「自宅からの距離が遠い」「屋根・外壁等の腐朽・損傷の進行」に困っているとする意見が多い傾向にあります。



**住宅・土地統計調査と空家等実態調査の数値の違いについて**  
住宅・土地統計調査では、マンション等の賃貸住宅の「空き室」も「空家」として計上しています。一方、本市の空家等実態調査（自治体調査）における空家等は、そういった賃貸物件は、対策を要する空家等として計上していないため、件数に違いが出ています。また、住宅・土地統計調査はサンプル調査であり、結果の数値は推計値です。これらのことから、空家等実態調査と住宅・土地統計調査の数値は一致しません。



### 2. 空家等の課題

#### (1) 空家等の発生予防に関する課題

- 人口減少下であっても、新規住宅の供給は続いているため、今後もさらなる空家等の発生が危惧される状況です。
- 空家になった理由は、居住者の死亡や施設への入所、相続などであり、住宅の所有権が移転するタイミングで空家となるケースが多く、空家等が発生する可能性があるタイミングで発生予防に向けた周知・啓発を行っていくことが重要となっています。

#### (2) 空家等の適正管理に関する課題

- 空家等所有者が維持管理で困っていることは、「自宅からの距離が遠い」「身体的、年齢的な問題」などの所有者の置かれている環境や「屋根・外壁等の腐朽・損傷の進行」「雑草・繁茂」などの空家の状態に関するものが多くみられます。
- ますます高齢化が進む中で、管理不全な状態の空家等のさらなる増加が危惧されており、所有者だけでは対応できない空家等の管理に関する問題に対応するため、対応可能な事業者所有者が依頼できるような仕組みが求められています。

#### (3) 空家等の有効活用の促進に関する課題

- 長期間空家等の状態が続くと、中古住宅の流通が困難になることが多いため、できるだけ早い段階で空家等の適切な管理や有効活用が行えるよう、意識啓発や情報提供、支援等を実施していく必要があります。
- 空家等所有者の約半数が空家等の有効活用の意向を持っており、有効活用の意向のある所有者は、修繕やリフォームに対する経済的支援に加えて、相談窓口や有効活用に関する情報提供を求める傾向が強いことから、様々な方法を用いた情報提供が求められています。

#### (4) 管理不全な状態の空家等対策に関する課題

- 特に危険度が高い空家等は、所有者等の現状と意向を早期に把握するとともに、継続的に調査を行っていく必要があります。
- 特定空家等の認定にあたっては、周辺の生活環境を保全するための視点も含め、総合的に評価するとともに、特定空家等に対する措置等についても、より改善実効性の高い進め方を行っていく必要があります。
- 所有者等が自主的に管理不全な状態の空家等を是正することができるような支援制度や、空家等や跡地等を行政区等が活用できるような対策メニューの導入を検討していく必要があります。

#### (5) 空家等対策に関する庁内外の体制の構築に関する課題

- 空家等対策は、発生予防の段階から健康福祉部や市民生活部といった関係部局と連携した取り組みを進めていくことが重要となっています。
- 空家等に関する相談は多岐にわたることから、関係課の役割や所管を明確にし、連絡体制を構築し、総合的な対応・取り組みを進めていく必要があります。



# 第2次 朝来市空家等対策計画【概要版】

## 3 空家等対策の推進方策 ～ 3つの基本方針と4つの施策～

### 方針1 空家等の所有者等による責務

原則（空家等は、個人の資産であり、所有者又は管理者が自らの責任により適切に管理すること）を踏まえ、積極的な意識啓発や行政として可能な支援等を実施

### 方針2 空家等の状況に応じた取り組みの推進

- 施策1 空家等の発生予防
- 施策2 空家等の適切な管理の促進
- 施策3 空家等の有効活用の促進
- 施策4 管理不全な状態の空家等への対策

### 方針3 地域や関係団体等との連携

空家等の問題の解決には、地域や関係団体等との協力が不可欠であるため、地域や関係団体等と連携した取り組みを推進

### 施策1 空家等の発生予防

空家等が発生しやすい相続時等の機会にあわせた啓発等の取り組みを行うことで、空家等の発生を予防します。また、空き家バンク等の各種制度を周知・啓発することにより、空家等発生予防に取り組みます。

#### (1) 既存制度・事業

市主体の制度・事業	国・県等の制度・事業
<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税納付通達書送付にあわせた意識啓発</li> <li>・住宅耐震関連補助事業【改修・建替】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の所有者等の意識啓発、情報発信</li> <li>・譲渡所得の特別控除 ・ 成年後見制度</li> <li>・法定相続情報証明制度</li> <li>・相続登記に関する無料相談会</li> </ul>

#### (2) 新たな制度・事業の検討

- ・相続登記の啓発・推進
- ・死亡届提出時等における情報提供
- ・高齢者を対象とした予防啓発

### 施策3 空家等の有効活用の促進

空家等の有効活用に向けたリフォームや住宅取得等の支援を推進するとともに、関係団体等と連携し、空家等の流通促進を図ります。また、空家等の管理や有効活用に関する支援制度の情報発信の充実を図ります。

#### (1) 既存制度・事業

市主体の制度・事業	国・県等の制度・事業
<ul style="list-style-type: none"> <li>・朝来市空き家バンク</li> <li>・空き家活用促進事業</li> <li>・あさご暮らし住宅取得等応援事業</li> <li>・にぎわい創出事業</li> <li>・空家片付け支援事業</li> <li>・空家・空き店舗利用支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・セーフティネット住宅の登録制度</li> <li>・古民家再生支援事業</li> <li>・空き家活用支援事業</li> <li>・多自然地域におけるIT関連企業の振興支援事業</li> <li>・既存住宅の流通促進</li> </ul>

#### (2) 新たな制度・事業の検討

- ・関係団体との連携による空家流通促進（不動産流通団体、建築士会、司法書士会など）
- ・不動産登記手続きの促進
- ・空家対策に先導的に取り組む地域への支援

### 施策2 空家等の適切な管理の促進

継続的に空家等の実態を把握し、関係団体等と連携して空家等の適切な管理の支援の仕組みを整備し、空家等の適切な管理を促進します。

#### (1) 既存制度・事業

市主体の制度・事業	国・県等の制度・事業
<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等実態調査に基づく「空家データベース」の管理の充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ひょうご空き家対策フォーラム</li> <li>・空家管理サービス</li> </ul>

#### (2) 新たな制度・事業の検討

- ・空家等管理事業者登録・紹介制度
- ・所有者等不明空家等対策
- ・空家等に関する相談体制の充実
- ・空家管理サービス業の育成
- ・ふるさと納税の返礼品に空家管理サービス

### 施策4 管理不全な状態の空家等への対策

管理不全な空家等の所有者等に対して、各種支援制度の情報提供や助言等を行いつつも、自らの改善がみられない場合は、改善要請を行っていくことにより、指導と支援の両面からの対策を推進します。

#### (1) 既存制度・事業

市主体の制度・事業
<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家法や空家条例に基づく助言又は指導、勧告、公表、命令、代執行及び緊急安全措置</li> <li>・不良住宅等除却支援事業</li> <li>・破損空家等除却支援事業</li> <li>・固定資産税優遇措置の適用除外</li> </ul>

#### (2) 新たな制度・事業の検討

- ・代理受領制度
- ・一括見積サービス

## 4 特定空家等の認定及び措置

周辺への悪影響が大きい特定空家等については、助言や指導、勧告等により、所有者等による自らの課題改善や除却を促すとともに、改善がみられない場合や危険度の切迫性が高い場合は、必要に応じて行政代執行の実施も想定した対応を行います。

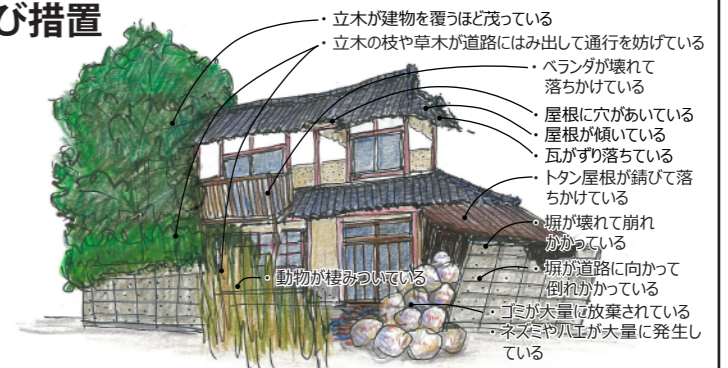


図 4-1 特定空家等のイメージ

## 5 計画の推進

### (1) 計画の検証と見直し

本計画終了年度（令和14年度）を目処に各施策の効果を検証し、その結果や国・県の動向等を踏まえ、計画の見直しを行います。

### (2) 空家等に関する対策の実施体制

空家等対策の実施にあたっては、下表 5-1 に示す関係部局が緊密に連携し、かつ図 5-1 に示す地域住民、関係団体、関係機関等とも連携しながら、総合的に空家等対策を進めていきます。

表 5-1 関係部局と役割分担

関係部局	役割
① 都市政策課	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及び朝来市空家等対策計画に関すること
② 和田山地域振興課	空家等に関する窓口（相談、情報提供等）
③ 各支所	空家等に関する窓口（相談、情報提供等）
④ 市民協働課	空家等の利活用に関すること
⑤ 経済振興課	空家等店舗利用に関すること
⑥ 市民課	生活環境・衛生に関すること
⑦ 防災安全課	地域防災に関すること
⑧ 建設課	市道等の維持管理（安全管理）に関すること
⑨ 税務課	固定資産税に関すること
⑩ ふくし相談支援課	高齢者世帯の空家等の相談等に関すること
⑪ 文化財課	文化財的な価値を有する古民家等の再生・保存に関すること
⑫ 地籍調査課	地籍に関すること

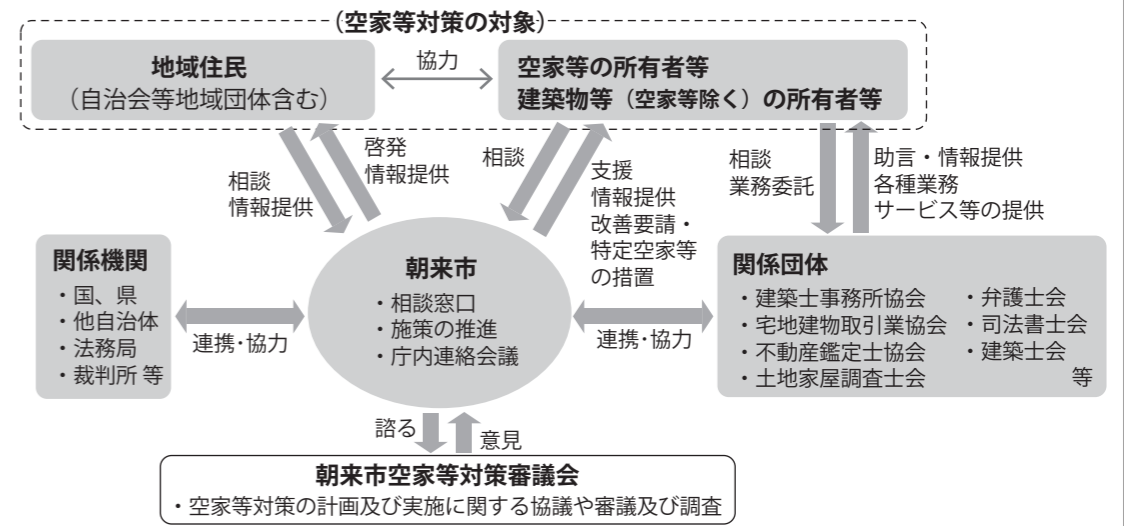


図 5-1 地域住民・関係団体・関係機関等との連携体制のイメージ