

第2次 朝来市空家等対策計画

令和5年3月

朝 来 市

目次

第1章 計画の目的と概要

- 1. 計画改定の背景と目的 1
- 2. 計画の概要 2

第2章 本市の空家等の現状と課題

- 1. 空家等の現状 3
 - 1-1 統計調査等に基づく空家等の現状 3
 - 1-2 朝来市空家等実態調査の結果 6
- 2. 空家等の課題 22
 - 2-1 朝来市全体としての空家等の課題 22
 - 2-2 地域別の課題 25

第3章 空家等対策の推進方策

- 1. 空家等対策に関する基本方針 26
 - 1-1

方針 1

 空家等の所有者等による責務 26
 - 1-2

方針 2

 空家等の状況に応じた取り組みの推進 26
 - 1-3

方針 3

 地域や関係団体等との連携 27
- 2. 空家等対策に関する具体的な施策 29
 - 2-1

施策 1

 空家等の発生予防 31
 - 2-2

施策 2

 空家等の適切な管理の促進 39
 - 2-3

施策 3

 空家等の有効活用の促進 43
 - 2-4

施策 4

 管理不全な状態の空家等への対策 59

第4章 特定空家等の認定及び措置

- 1. 特定空家等の対象 63
- 2. 特定空家等の認定及び措置の流れ 63
- 3. 特定空家等の認定基準等 65
 - 3-1 空家法に基づく特定空家等の認定基準 65
 - 3-2 空家条例に基づく改善要請等の基準 71

第5章 計画の推進

- 1. 計画の検証と見直し 72
- 2. 空家等に関する対策の実施体制 72
- 3. 国や県の支援・助成制度等の活用 74

第1章 計画の目的と概要

1. 計画改定の背景と目的

本市においては、長期的な人口減少の影響などにより、市街地、中山間地域にかかわらず、空家等が増加し、その中には適切な管理が行われていない空家等が数多くあります。空家等は、個人の財産であり、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が自ら適切に管理することが原則となりますが、こうした空家等を放置しておけば、倒壊の危険や治安・景観の悪化につながり、防犯や防災面においても悪影響をもたらす可能性があります。このことは、地域活力の低下を招くことにもつながりかねません。

こうした状況は、全国でも同様であり、空家等の増加が社会問題となる中、国においては、平成26年11月に「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。）が制定され、平成27年5月に施行されました。本市では、平成30年1月に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（以下「空家条例」という。）を施行し、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。

これまでの取り組みを踏まえ、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。

【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号） 抜粋

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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をいう。

2. 計画の概要

(1) 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に基づき策定する「空家等対策計画」であり、空家法や空家条例の趣旨を踏まえ、上位計画である「第3次朝来市総合計画」「第2期朝来市創生総合戦略」や関連計画である「朝来市都市計画マスタープラン」「朝来市住宅マスタープラン」等と整合を図りつつ、本市が取り組むべき空家等対策の方針や施策を示すものです。

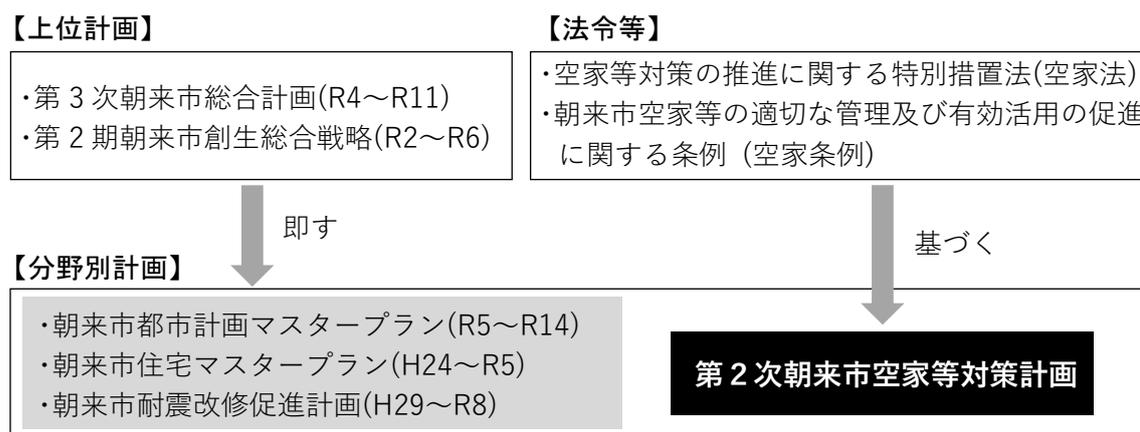


図 1-1 計画の位置付け

(2) 計画期間

計画期間は、令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とします。

なお、計画は随時実施状況を確認・検証するとともに、空家等に関連する社会経済情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

(3) 空家等対策の対象とする地区

空家等実態調査の結果、本市においては、特定の地区に空家等が集中しているという傾向はなく、全域にわたって空家等が分布していることがわかりました。

このため、引き続き市内全域を空家等対策の対象地区とします。

(4) 空家等対策の対象とする空家等の種類

空家等対策の対象とする空家等は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。なお、空家等の発生を予防する観点から、居住中の住宅についても計画の対象とします。

第2章 本市の空家等の現状と課題

1. 空家等の現状

1-1 統計調査等に基づく空家等の現状

(1) 人口・世帯数の推移と見通し

本市の人口は、図 2-1 に示すとおり、平成 12（2000）年以降減少し続けており、令和 2（2020）年時点での人口は 28,905 人^{※1}となっています。国立社会保障・人口問題研究所の推計値によると、令和 20（2040）年時点の人口は 21,535 人と予測されていますが、これは令和 2（2020）年時点の 7 割程度の人口です。高齢者数は、令和 2（2020）年にピークを迎え、今後は減少していくことが予想されています。

世帯数は、平成 17（2005）年にピークを迎え、11,808 世帯^{※2}となり、その後は減少に転じています。人口と同様に、今後も長期にわたり減少していくことが予想されるため、住宅需要は縮小していくものと考えられます。

※1 令和 2（2020）年の人口の実績値は 28,989 人であるが、国立社会保障・人口問題研究所の推計値は、平成 27（2015）年を基準値としているため、下図の令和 2（2020）年値は推計値で表示している。

※2 令和 2（2020）年の世帯数の実績値は 11,399 世帯であるが、国立社会保障・人口問題研究所の推計値は、平成 27（2015）年を基準値としているため、下図の令和 2（2020）年値は推計値で表示している。

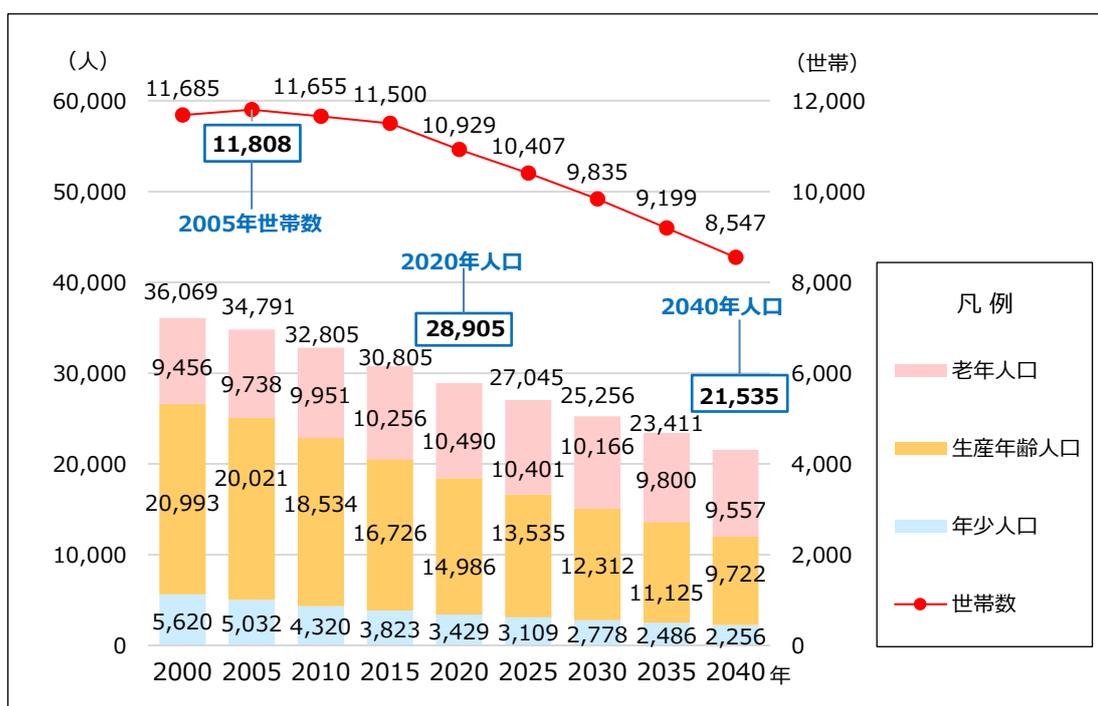


図 2-1 朝来市における人口・世帯数の推移と見通し

- 備考
- ・平成 27（2015）年までは国勢調査による値
 - ・令和 2（2020）年以降の人口は国立社会保障・人口問題研究所推計値
 - ・平成 27（2015）年以降の世帯数は、国立社会保障・人口問題研究所による兵庫県推計値（世帯あたり人員予測値）をもとにした推計値

(2) 住宅の状況

図 2-2 に示すとおり、住宅総数は平成 25 (2013) 年から減少傾向であるものの、空家数は増加傾向にあり、平成 30 (2018) 年時点における空家率は 18.3% となっています。兵庫県の空家率は 13.4% であり、本市の空家率は県平均を上回っています。

住宅・土地統計調査では、空家を、①二次的住宅(別荘など)、②賃貸用の住宅、③売却用の住宅、④その他の住宅(①から③以外で、例えば転勤・入院等のため長期にわたって不在の住宅等)に分類しています。このうち、「その他の住宅」の状況を見ると、空家数は、図 2-3 に示すとおり平成 25 (2013) 年から平成 30 (2018) 年にかけて増加傾向にあり、空家率は、兵庫県の値 5.7% を大きく上回っています。

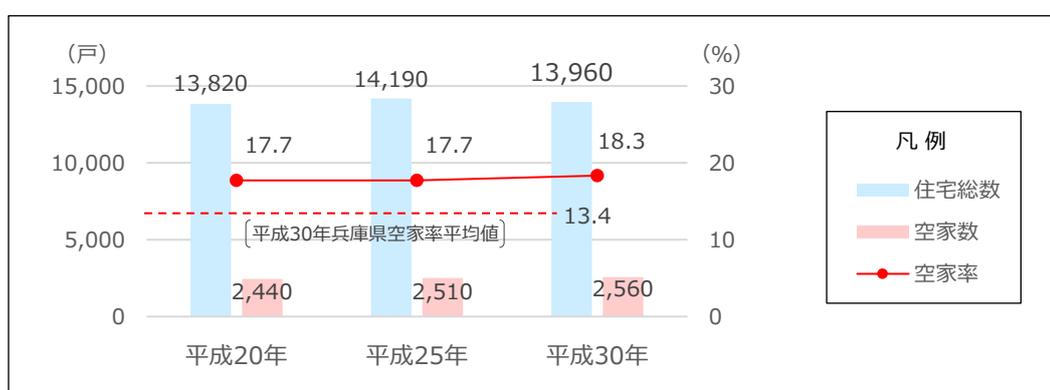


図 2-2 朝来市における住宅総数、空家総数の推移

資料：住宅・土地統計調査

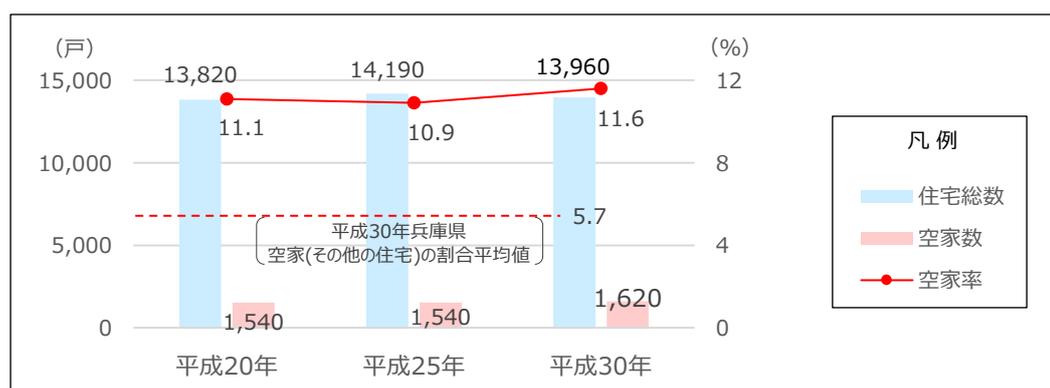


図 2-3 朝来市における住宅総数、空家(その他の住宅)数の推移

資料：住宅・土地統計調査

【参考】 住宅・土地統計調査について

- ・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、件数が異なります。
- ・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。
- ・表 2-1 は、自治体調査による空家数と住宅・土地統計調査による空家数（その他の住宅）を比較したのですが、自治体調査と住宅・土地統計調査の数値は一致しません。

表 2-1 自治体調査と住宅・土地統計調査による空家数

自治体名	空家数			世帯数	世帯数に対する空家の割合	
	自治体調査		住宅・土地統計調査		自治体調査	住宅・土地統計調査
	空家等件数	調査年度				
姫路市	5,635	H29	17,080	224,106	2.5%	7.6%
赤穂市	1,258	H28	1,960	18,911	6.7%	10.4%
豊岡市	※ 175	H29	3,360	30,180		
丹波市	2,716	H26	3,190	23,033	11.8%	13.8%
養父市	1,203	H29	1,820	8,388	14.3%	21.7%
朝来市	1,468	R3	1,620	11,399	12.9%	14.2%

備考 ・豊岡市の自治体調査は危険空家等が対象
 ・自治体調査の空家等件数は、ホームページ等で公表されている県内、近府県自治体の数値
 ・住宅・土地統計調査は、平成 30 年調査の空家のうち、「その他の住宅」の値
 ・世帯数は令和 2 年国勢調査による値

(3) 住宅着工の推移

戸建て住宅の着工戸数^{*}は、図 2-4 に示すとおり、平成 24 年以降概ね 80～120 件の間で推移しています。今後も新築住宅の着工戸数は、一定数維持されていくものと考えられます。このため、今後のさらなる空家等の発生も危惧されます。

※ 居住専用住宅の着工戸数には建替えも含まれる。

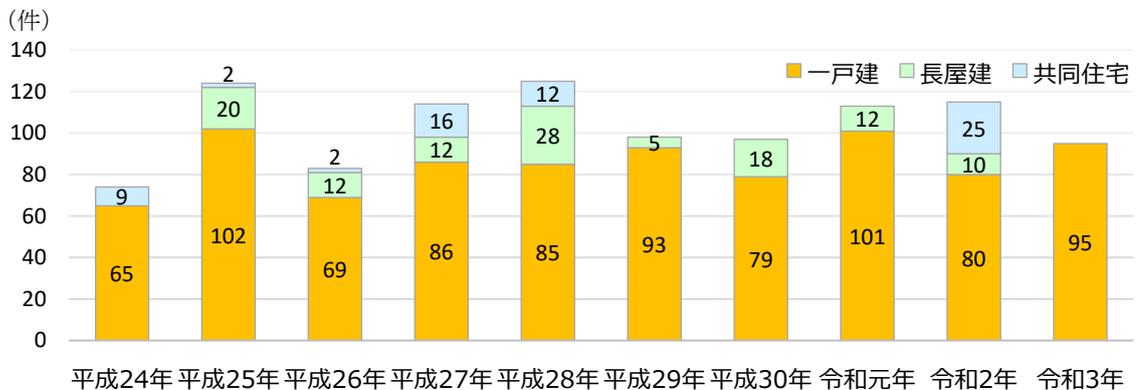


図 2-4 朝来市における住宅種類別着工戸数

資料：建築着工統計調査

1-2 朝来市空家等実態調査の結果

(1) 空家等の管理

本市の空家件数は平成 30（2018）年住宅・土地統計調査によると 2,560 戸（空家の総数）、空家率にすると 18.3%であり、市街地を中心とした各地域で、適切に管理されていない空家が多数あることが問題となっています。

本市の空家等実態調査は、令和 2 年度に実施した基礎調査（区長調査）において、空家等であると報告があった建物を対象として現地調査を実施し、表 2-4 不良度判定基準に基づき、空家等の管理状況を調査し、状況に応じて表 2-2 不良度判定表に示すように不良度を A（安全）～D（危険）及び判定不能に区分しています。

本市の空家等は、広い敷地の物件が多く周囲への影響が相対的に低くなる傾向がありますが、表 2-3 地区別不良度判定結果に示すとおり、老朽化が著しいものや危険度が高いと思われる空家等は、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。

地区別（旧 4 町別）の状況をみると、和田山地区が最も空家等が多く、次いで朝来地区が多くなっています。空家等の数が最も多い和田山地区では、C 又は D 判定の空家等が占める割合は 8.3%で、朝来市平均の 8.5%とほぼ同じ水準です。一方、和田山地区に次いで空家等の件数が多い朝来地区・生野地区は、C 又は D 判定の空家等が占める割合はそれぞれ 9.0%、9.3%で、市平均と比較してやや高めの水準といえます。

表 2-2 不良度判定表

判定	状態	点数の合計
A	ほぼ補修の必要がなく、利活用が可能	25 点未満
B	小規模な補修は必要だが、利活用が可能	25～ 50 点未満
C	放置され、老朽化が著しく利活用が困難 〔今すぐ倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、 管理が行き届いていない状態〕	50～ 100 点未満
D	特定空家等候補 〔倒壊の危険や衛生上有害となる恐れがある、生活環境の保全に 不適切であるような状態〕	100 点以上
判定 不能	目視不可が 2 項目以上あるため、評点なし	評点なし

表 2-3 地区別不良度判定結果

地区名	不良度判定					
	A	B	C	D	判定不能	合計
生野	225 件	45 件	22 件	6 件	3 件	301 件
	74.8%	15.0%	7.3%	2.0%	1.0%	100.0%
和田山	435 件	74 件	20 件	27 件	9 件	565 件
	77.0%	13.1%	3.5%	4.8%	1.6%	100.0%
山東	220 件	37 件	16 件	4 件	4 件	281 件
	78.3%	13.2%	5.7%	1.4%	1.4%	100.0%
朝来	236 件	54 件	18 件	11 件	2 件	321 件
	73.6%	16.8%	5.6%	3.4%	0.6%	100.0%
朝来市計	1,116 件	210 件	76 件	48 件	18 件	1,468 件
	76.0%	14.3%	5.2%	3.3%	1.2%	100.0%

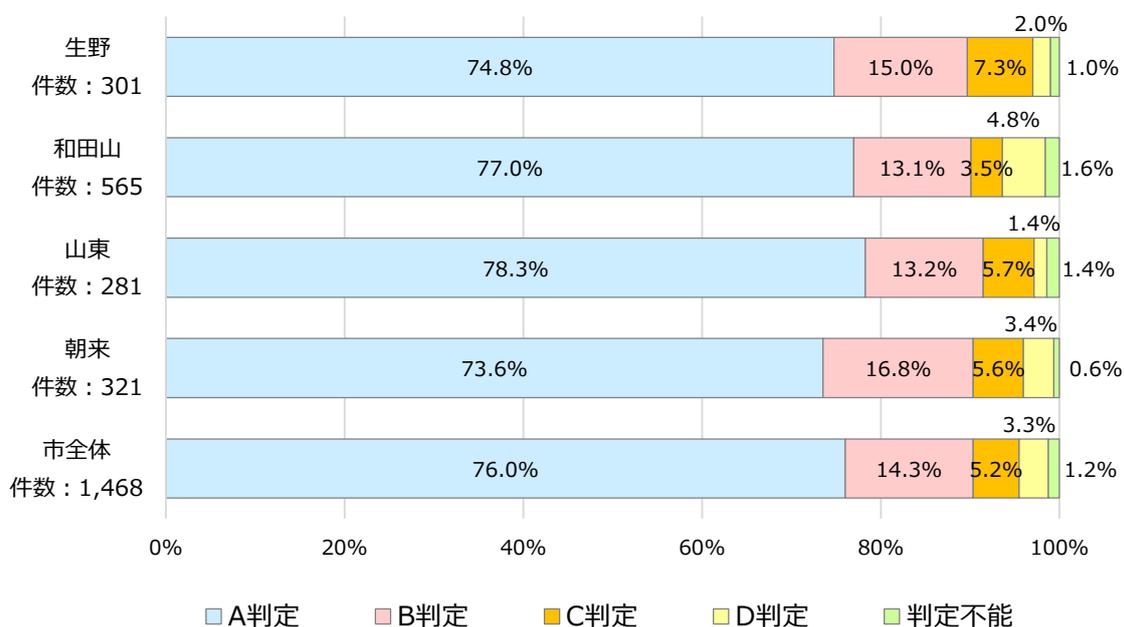


図 2-5 地区別不良度判定結果の割合

表 2-4 不良度判定基準

判定区分	判定項目	指標	点数
i 構造一般 の程度	基礎	① 基礎がある	0
		② 基礎が玉石	10
		③ 基礎がない	20
	外壁	① 良好	0
		② 粗悪（トタン、PC板など仮設的なもの）	25
ii 構造の腐 朽又は破損 の程度	基礎、 土台、 柱又は はり	① 良好	0
		② 柱が傾斜。土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの小修理を要するもの	25
		③ 不同沈下がある。柱の傾斜、はり、土台又は柱の数ヶ所が腐朽・破損し、大修理を要するもの	50
		④ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽・破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100
	外壁	① 良好	0
		② 外壁の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15
		③ 外壁の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出又は壁体に貫通する穴があるもの	25
	屋根	① 良好	0
		② 一部に剥落又はズレがあり、雨もりのあるもの	15
		③ 著しい剥落、軒の裏板、たる木等が腐朽、軒のたれ下ったもの	25
		④ 著しく変形したもの	50
	iii 防火上又 は避難上の 構造の程度	外壁	① 延焼の恐れなし
② 延焼の恐れのある外壁がある			10
③ 延焼の恐れがある外壁の壁面数が3面以上ある			20
屋根		① 可燃性材料でない	0
		② 可燃性材料である	10
iv 排水設備	雨水	① 雨樋あり	0
		② 雨樋の破損又はなし	10

注：不良度判定基準は、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」（国土交通省住宅局住環境整備室）に基づき作成。

危険度判定別の空家等のイメージ

《 **A判定** 修繕がほとんど必要ない空家等 《



図 2-6 危険度判定がAの空家等のイメージ

《 **B判定** 改修工事により再利用が可能な空家等 《



図 2-7 危険度判定がBの空家等のイメージ

《 C判定 老朽化が著しい空家等 》

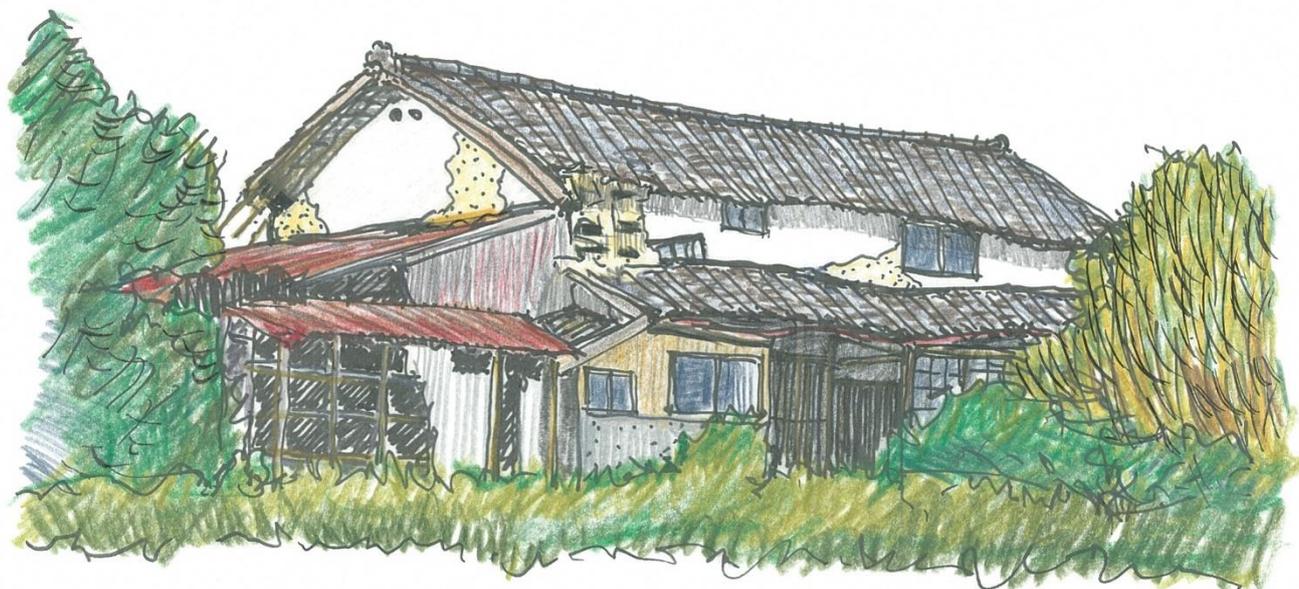


図 2-8 危険度判定がCの空家等のイメージ

《 D判定 危険度が高く解体が必要な空家等 》



図 2-9 危険度判定がDの空家等のイメージ

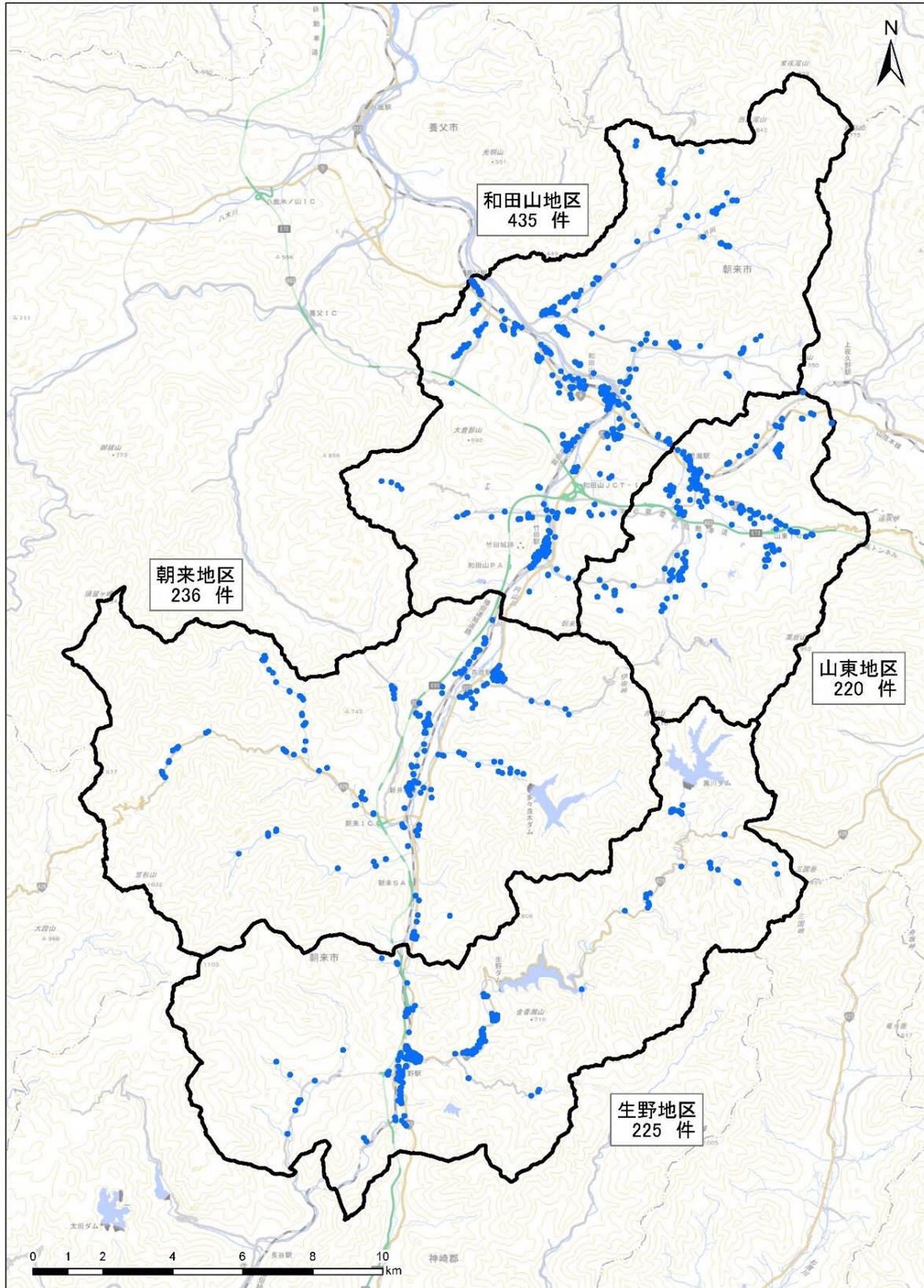


图 2-10 不良度判定区分別空家等分布図 (A判定)

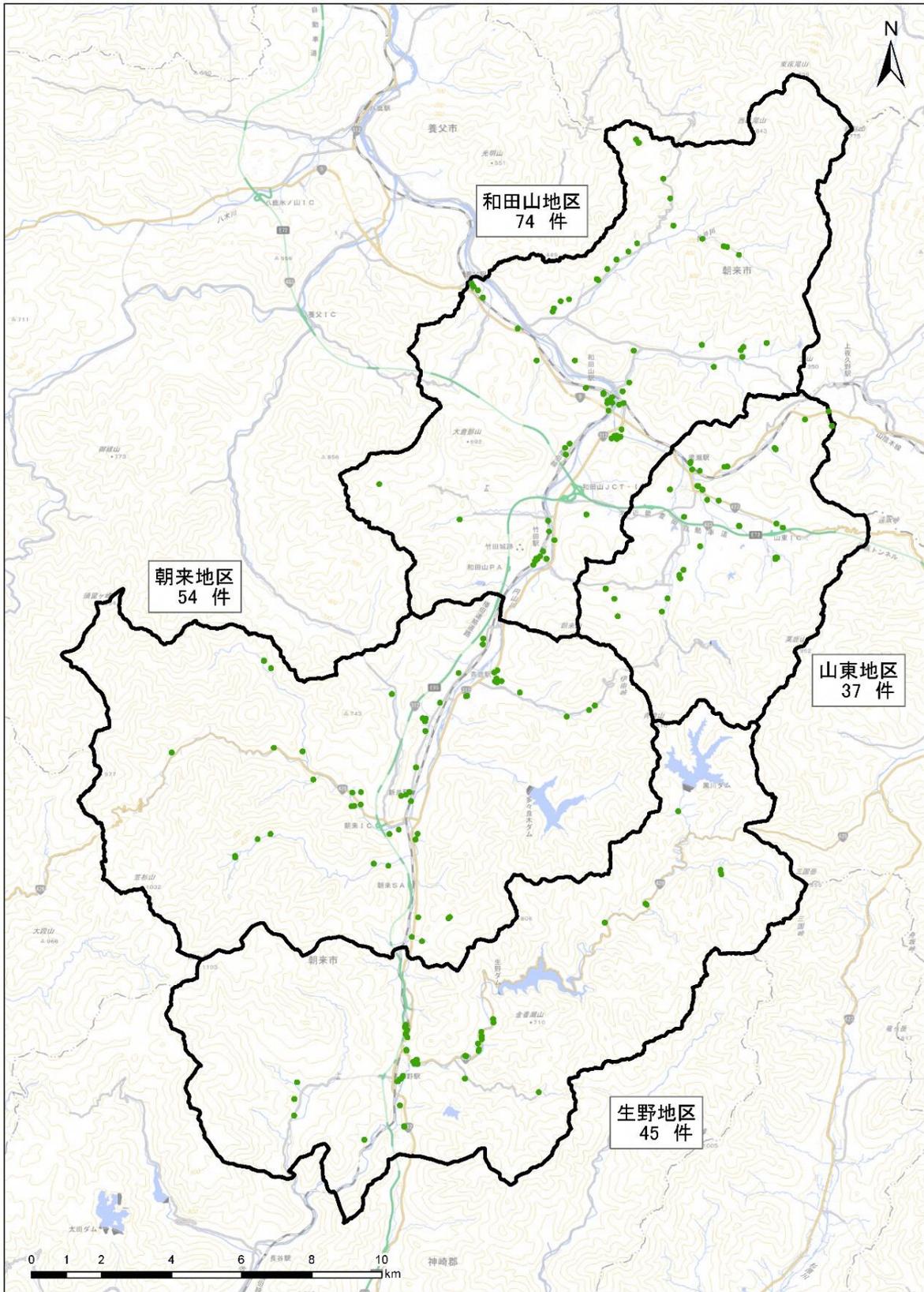


图 2-11 不良度判定区分別空家等分布图 (B判定)

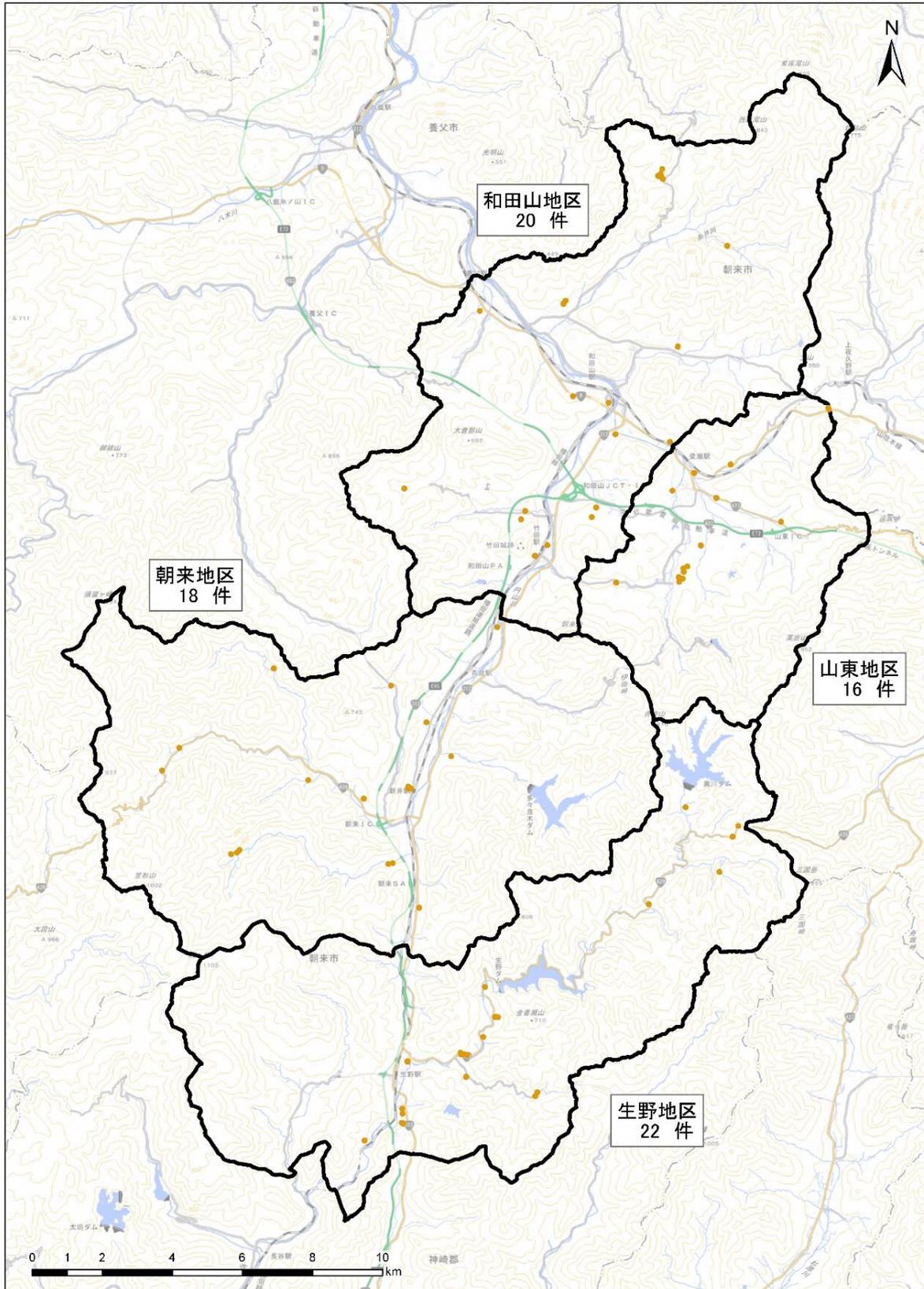
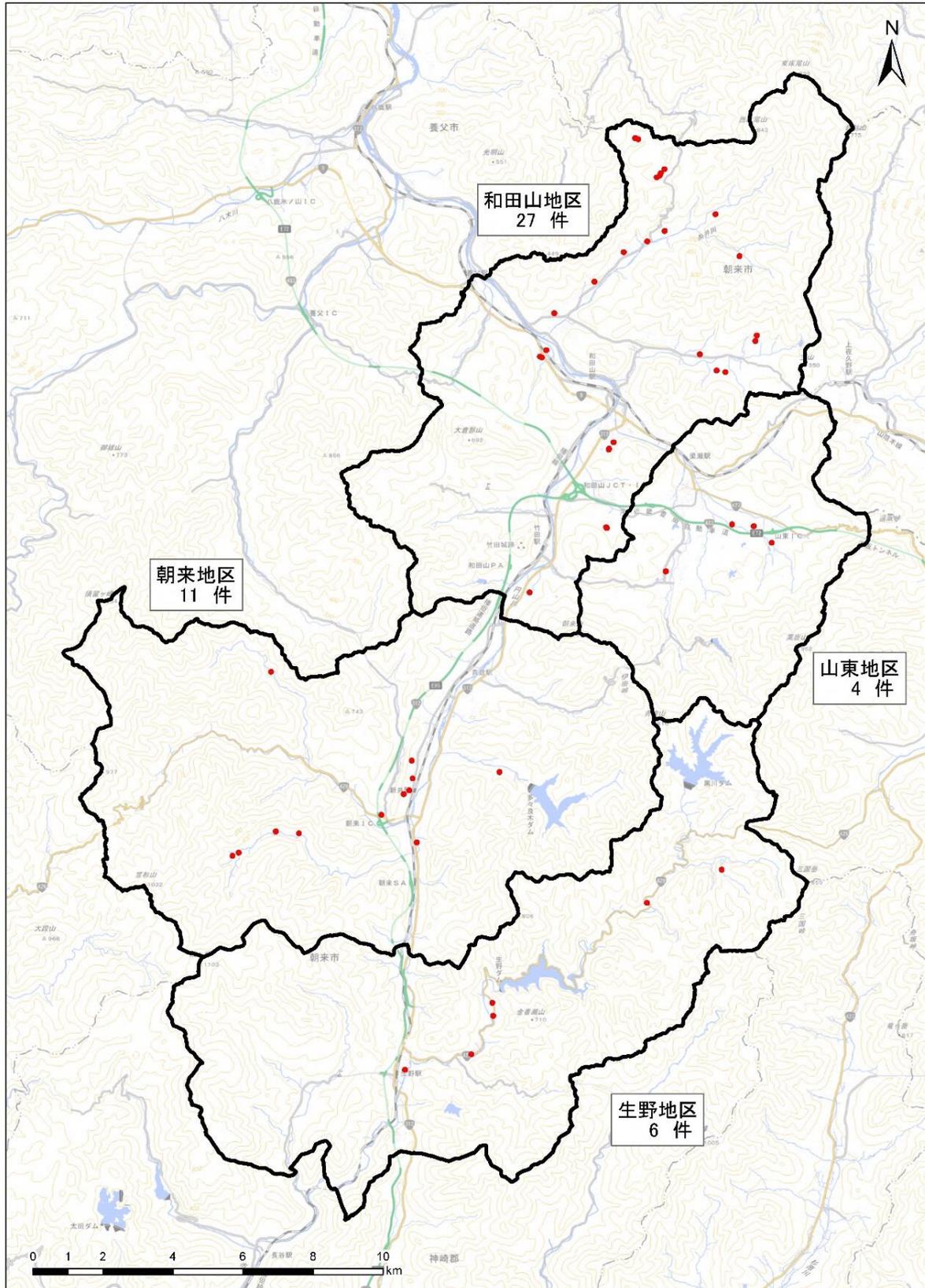


图 2-12 不良度判定区分別空家等分布图 (C判定)



出典：電子地形図(スタイル)

图 2-13 不良度判定区分別空家等分布图 (D判定)

(2) 空家等の所有者等の意向

空家等実態調査により空家等の可能性があるとして判断された建物の所有者等（所有者判明分）を対象として、建物の状況、維持管理状況、利活用にかかる意向などの調査（アンケート調査）を、令和4年2月～令和4年5月に実施しました。

調査結果の概要を以下に示します。

表 2-5 危険度別アンケートの回答状況

危険度	A	B	C	D	不明	合計
回答数	367	49	16	7	43	482
割合	76.1%	10.2%	3.3%	1.5%	8.9%	100%

1) 空家となった理由

図 2-14 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、入院したため」となっています。

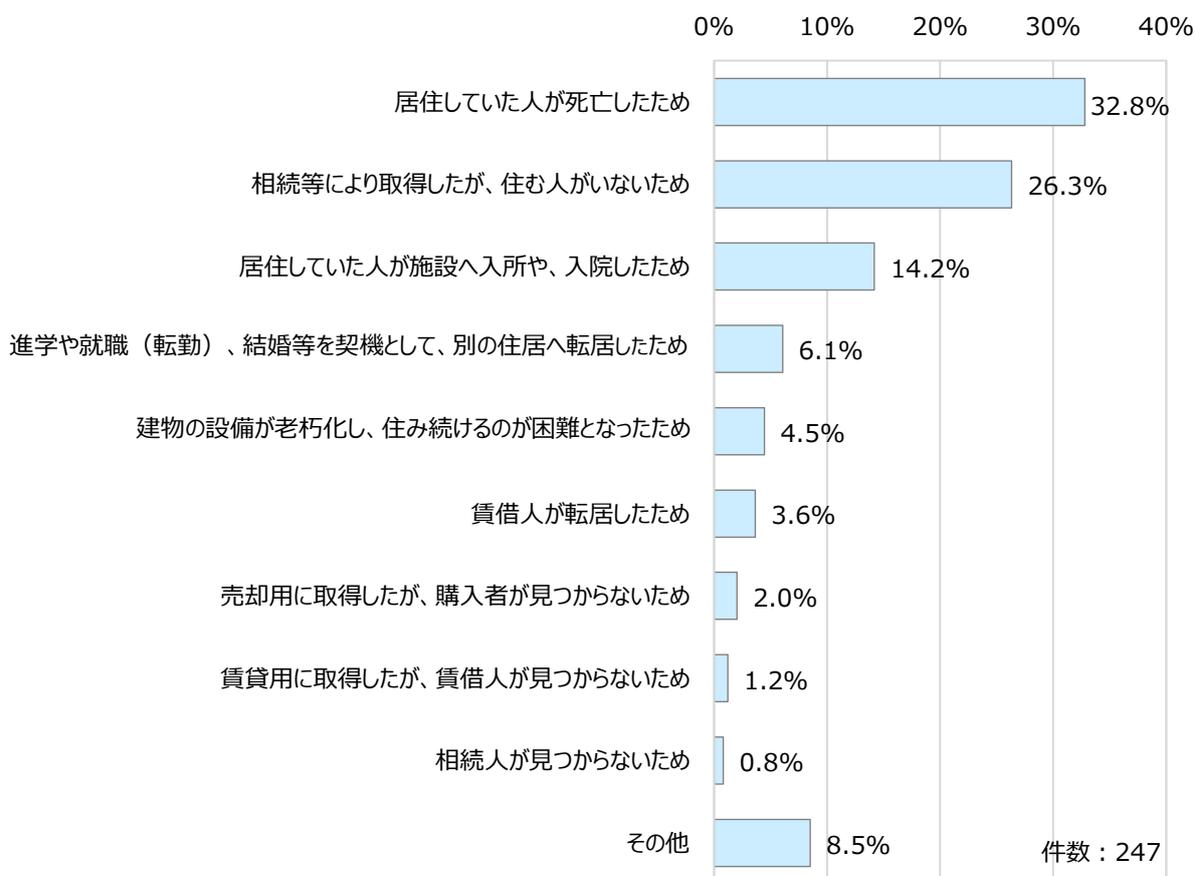


図 2-14 空家となった理由

2) 空家になってからの経過期間と不良度判定

図 2-15 に示すとおり、空家になってからの経過期間は、「10年以上」と長期間になっている人が4割を超えている一方で、「1年未満」「1年以上3年未満」「3年以上5年未満」と、空家になってから5年未満と短期間である人が28.1%と3割弱となっています。

図 2-16 に示すとおり、経過期間が5年未満の短期間ではA判定がほとんどを占めています。しかし、経過期間が5年を過ぎると、B判定が大幅に増加し、C判定やD判定もみられるようになっていきます。そのため、空家になってからの期間がわずかなうちに何らかの対応をすることが重要となってきます。

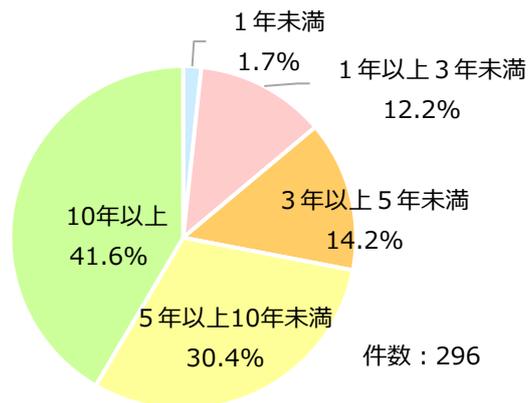


図 2-15 空家になってからの経過期間

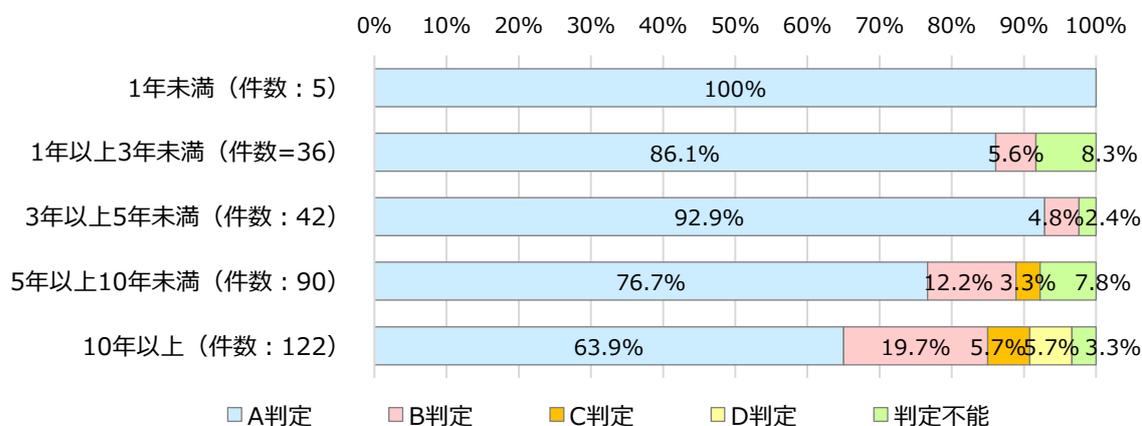


図 2-16 判定別の空家になってからの経過期間

3) 空家の管理者と所有者の年齢

図 2-17 に示すとおり、空家の維持管理については、「所有者もしくは家族・親族」が行っていることがほとんどとなっています。

図 2-18 に示すとおり、空家の所有者の年齢は、70歳代以上の高齢者が半数以上を占めています。

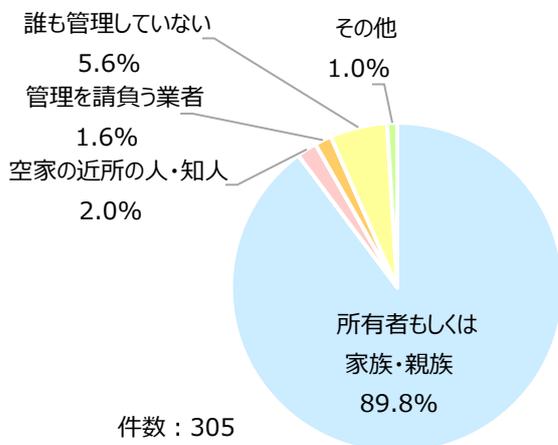


図 2-17 空家の管理者

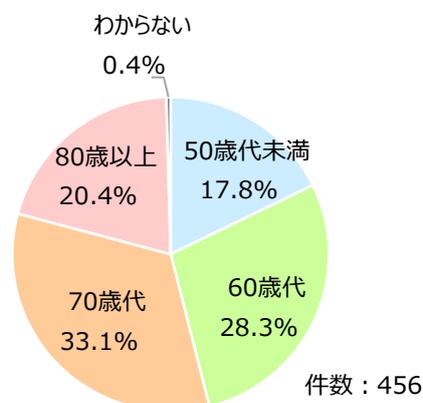


図 2-18 空家所有者の年齢

4) 空家の維持管理頻度

図 2-19 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。

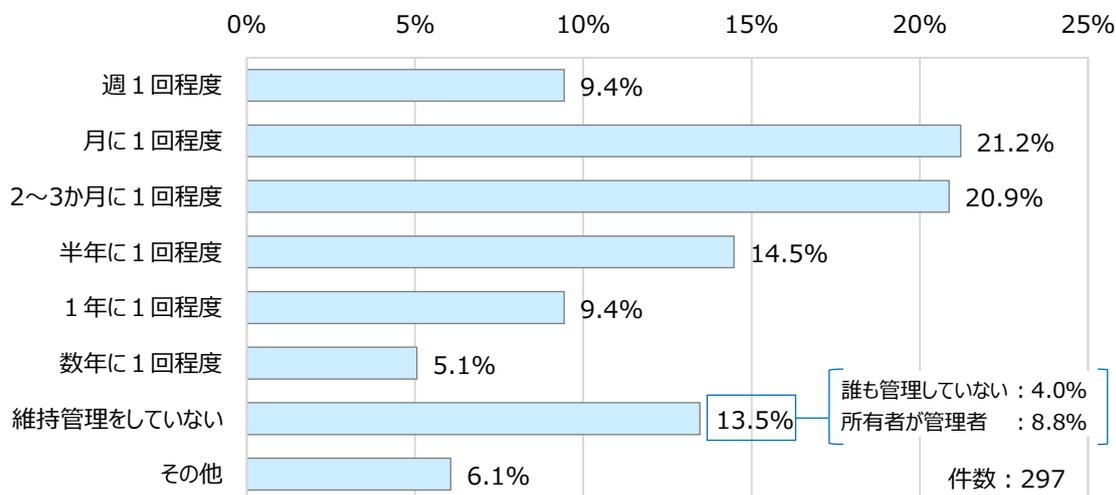
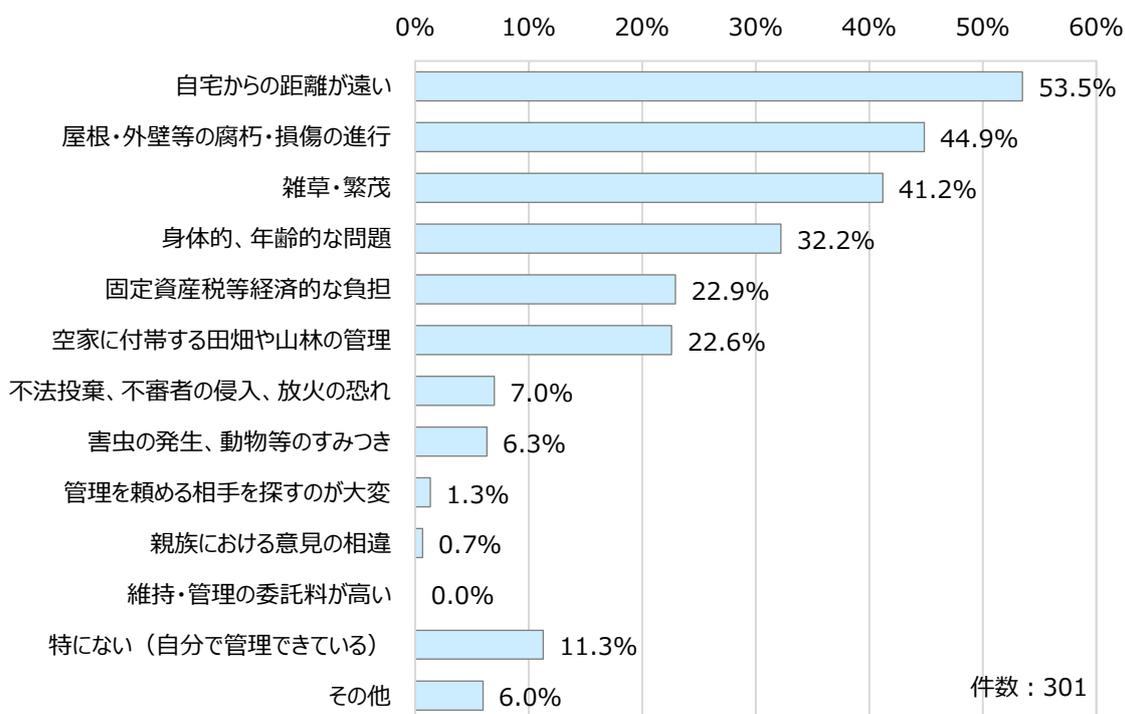


図 2-19 空家の維持管理頻度

5) 空家の維持管理で困っていること

図 2-20 に示すとおり、空家の維持管理で困っていることについては、「自宅からの距離が遠い」「身体的、年齢的な問題」など所有者の環境や「屋根・外壁等の腐朽・損傷の進行」「雑草・繁茂」など空家の老朽化に関するものが主な内容となっています。



※ 複数回答可の設問であるため、構成比の合計が100%を超えています。

図 2-20 維持管理で困っていること

6) 空家の利活用への意向と不良度判定

図 2-21 に示すとおり、不良度判定結果がA判定の空家等の所有者は、「利活用の予定がある」方も含め5割以上が利活用の意思を持っています。一方で、不良度判定の結果が悪くなるほど、「利活用したくない・できない」の割合が高くなる傾向がみられます。

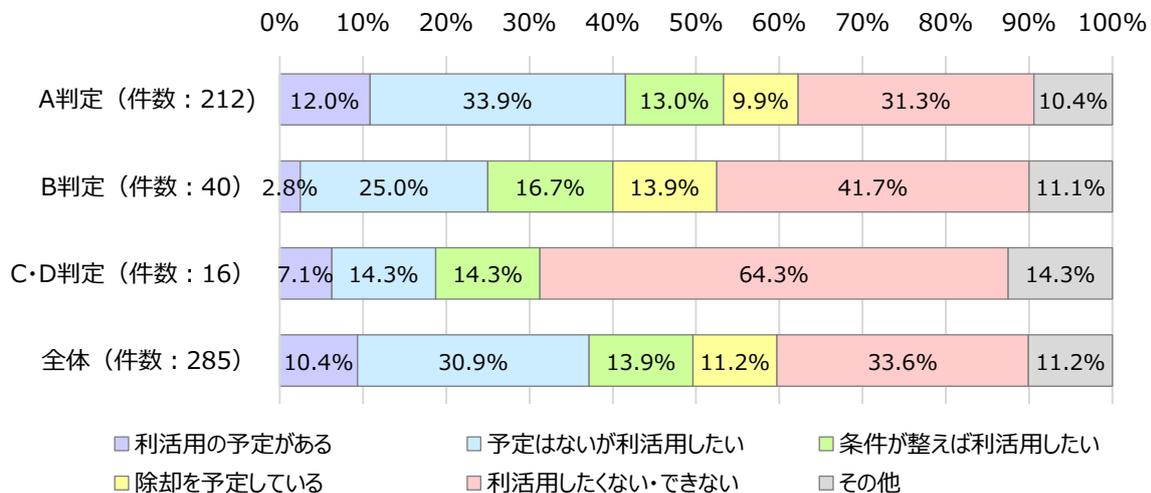
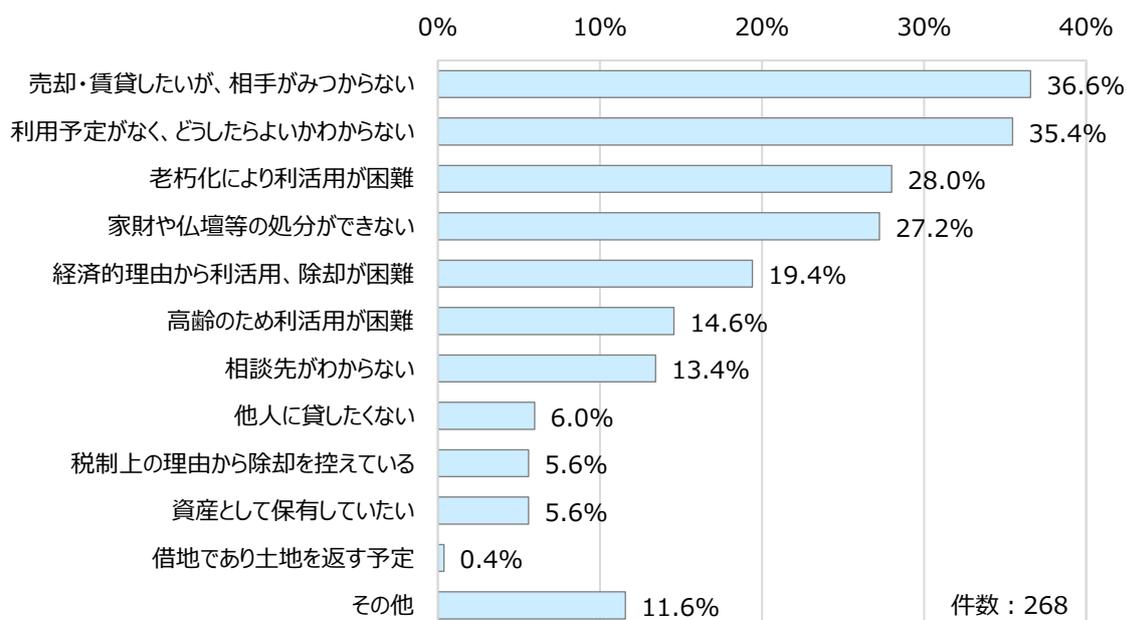


図 2-21 判定別の空家の利活用への意向

7) 空家の利活用について現在困っていること

図 2-22 に示すとおり、空家の利活用について現在困っていることは、「売却・賃貸したいが、相手がみつからない」「利用予定がなく、どうしたらよいかわからない」など、流通や相談に関する内容が最も多く、次いで「老朽化により利活用が困難」「家財や仏壇等の処分ができない」「経済的理由から利活用、除却が困難」など、既に空家等対策の支援事業として取り組んでいる内容が多くなっています。

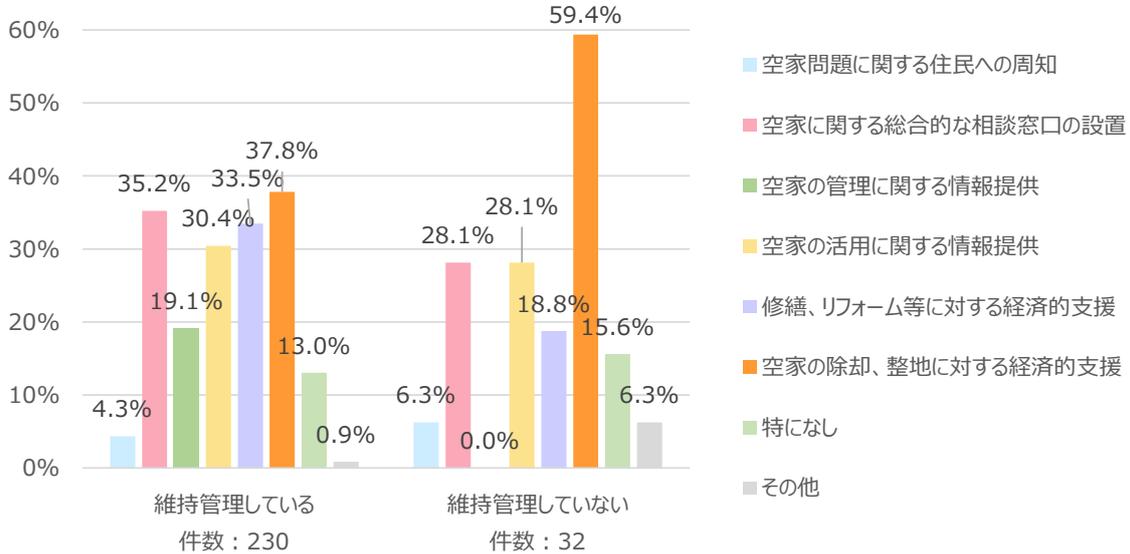


※ 複数回答可の設問であるため、構成比の合計が100%を超えています。

図 2-22 空家の利活用について現在困っていること

8) 空家の維持管理の有無と利活用に必要なこと（不良度判定結果がA又はBの空家等）

図 2-23 に示すとおり、空家の維持管理をしている人は、経済支援や相談窓口、情報提供など多岐にわたった支援を必要としています。一方、維持管理をしていない人は、「空家の除却、整地に対する経済的支援」を特に強く必要としています。

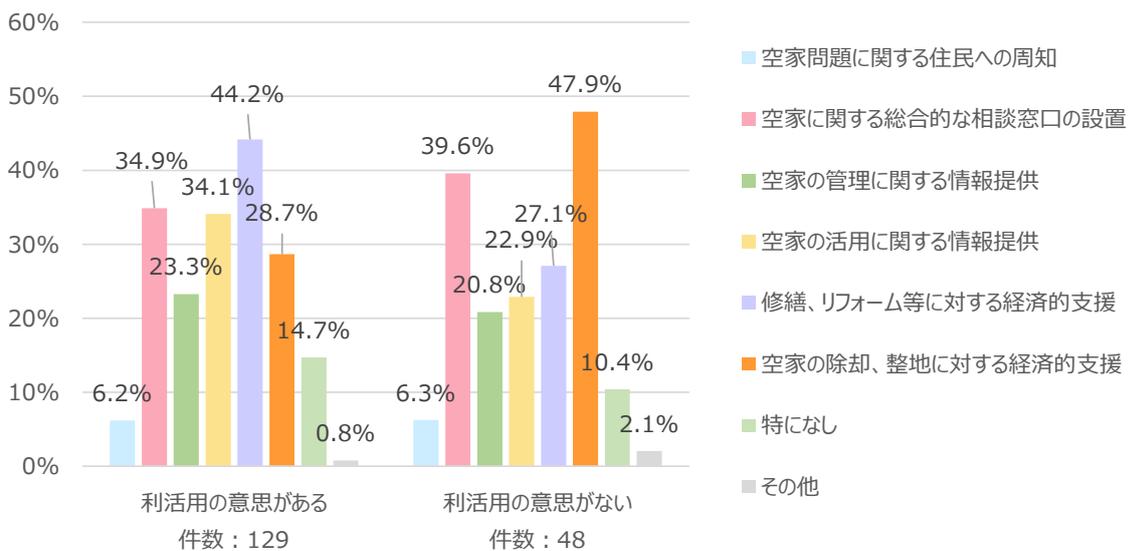


※ 複数回答可の設問であるため、構成比の合計が 100% を超えています。

図 2-23 維持管理の有無と利活用に必要な支援

9) 空家の利活用への意向と利活用に必要なこと（不良度判定結果がA又はBの空家等）

図 2-24 に示すとおり、利活用の意思がある人は、「修繕、リフォーム等に対する経済的支援」を必要とする意見が最も多く、次いで「空家に関する総合的な相談窓口の設置」が多くなっています。一方、利活用の意思がない人は、「空家の除却、整地に対する経済的支援」と「空家に関する総合的な相談窓口の設置」を必要とする傾向みられます。



※ 複数回答可の設問であるため、構成比の合計が 100% を超えています。

図 2-24 利活用の意向と利活用に必要な支援

10) 「空き家バンク」への登録意向と空家の維持管理で困っていること

図 2-25 に示すとおり、空き家バンクを「既に利用している・今後利用したい・条件によっては利用したい」人が 26.1%、「内容を詳しく知りたい」とした人が 15.0%おり、これらをあわせて空き家バンクへ関心を持つ人が 4 割強いることがわかります。一方、「利用しない」と回答した人が 21.2%、「わからない」と回答した人が 37.6%います。

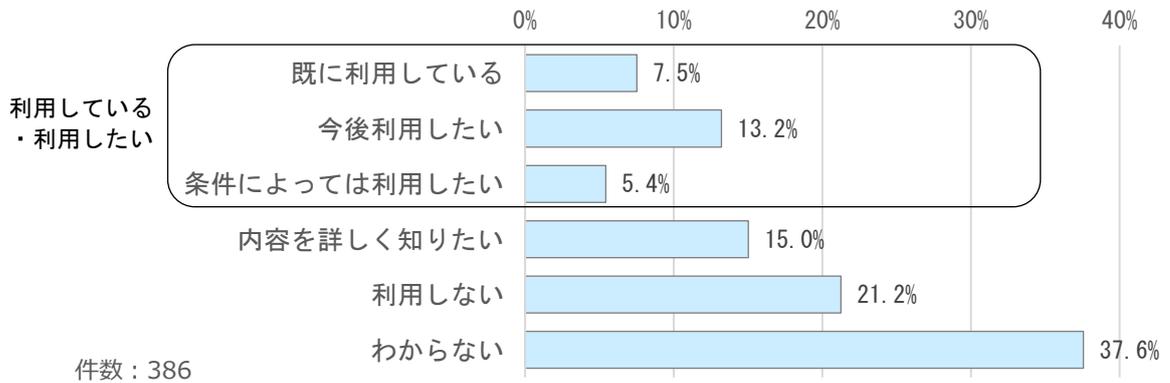
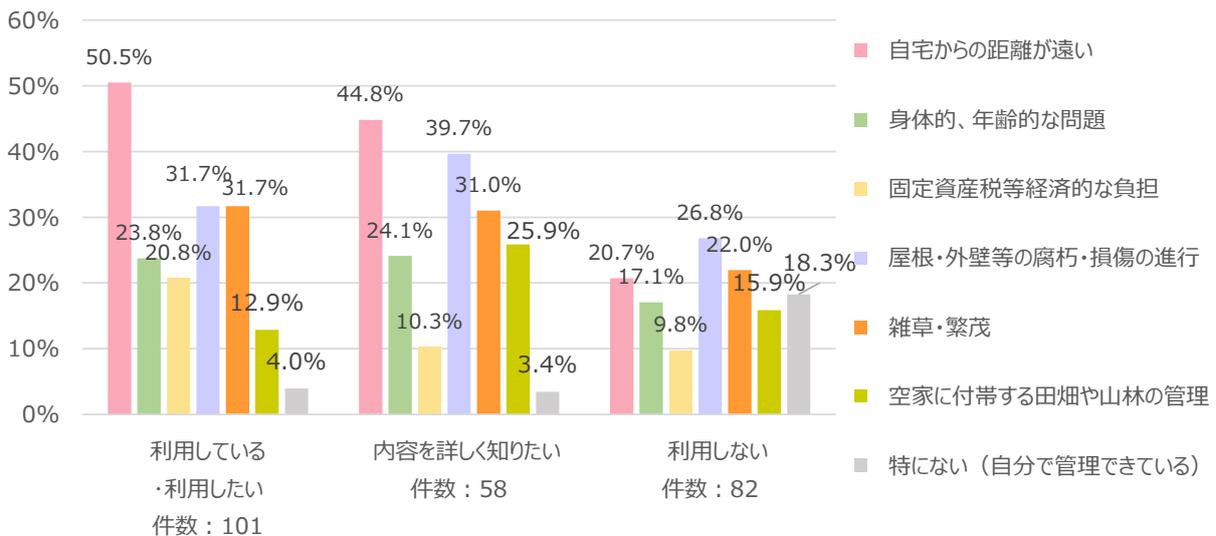


図 2-25 空き家バンクへの登録意向

また、図 2-26 に示すとおり、空き家バンクを利用している・利用したい人は、「自宅からの距離が遠い」ことが維持管理にあたり大きな問題であるとしています。また、空き家バンクの内容を詳しく知りたい人は、「自宅からの距離が遠い」ことに加え「屋根・外壁等の腐朽・損傷の進行」も問題であるとしています。

一方、空き家バンクを利用しない人については、問題点の割合が全体的に低く、「特にない（自分で管理できている）」とする人が多くみられるのが特徴となっています。



※ 複数回答可の設定問であるため、構成比の合計が 100%を超えています。

図 2-26 空き家バンクへの登録意向と維持管理の問題

11) 空家等対策の支援事業の認知度

図 2-27 に示すとおり、「朝来市空き家バンク制度」については、約 5 割の所有者が知っているが、その他の事業についてはいずれも概ね 1 割未満しか知らない状況であり、いずれの支援事業についても知らない所有者が 4 割強となっています。

本市では、多数の支援事業に取り組んでいますが、空家等所有者に事業を十分に周知できていない状況となっています。

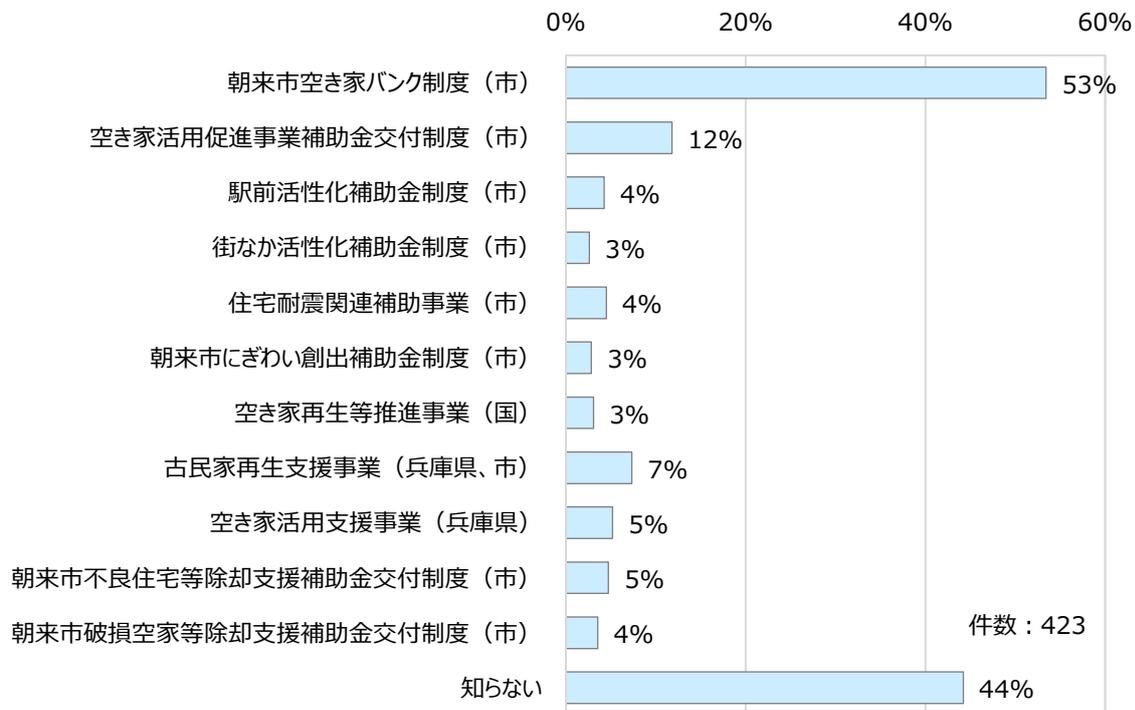


図 2-27 空家等対策の支援事業の認知度

2. 空家等の課題

2-1 朝来市全体としての空家等の課題

空家等の発生や、放置される要因、そこから生じる課題は多岐にわたります。また、居住・使用されている状況から管理不全な状況までの各段階で対応は異なるため、各段階に応じた効果的な対策を講じていく必要があります。

本市では、平成30年3月に朝来市空家等対策計画を策定し、空家等対策の基本方針を踏まえ、空家等の状態に応じた効果的な取り組みを進めるため、4つの施策区分で総合的かつ計画的に空家等対策を推進してきました。

施策
区分

- 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

このことを踏まえて、「1）空家等の発生予防に関する課題」、「2）空家等の適正管理に関する課題」、「3）空家等の有効活用の促進に関する課題」、「4）管理不全な状態の空家等対策に関する課題」、「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」を以下に示します。

1) 空家等の発生予防に関する課題

朝来市の人口は、長期的に減少し続けるものの、新規住宅の供給は続いていることから、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、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。

多世代同居等住宅リフォーム支援事業や多世代同居等住み替え支援事業は、時代のニーズに即した制度ではなく十分な成果が認められなかったことから令和元年度で事業を廃止しており、新たな事業の展開が求められています。今後は、空家を所有することのリスクを示し、遺言や成年後見制度などの活用、世代の移り変わりにともなう財産整理についてあらかじめ家族で話し合うなど、早めの空家対策が重要であることを周知・啓発していく必要があります。

2) 空家等の適正管理に関する課題

一般的に適切な頻度であるといわれている月1回以上空家の維持管理を行っている所有者は3割程度にとどまっており、空家管理に向けた意識啓発や支援を行っていくことが重要となっています。

啓発チラシ等を用いた定期的な周知・啓発や空家の不良度を継続的に把握するなど、空家等実態調査に基づく「空家等データベース」の有効活用策やデータ更新の仕組みを充実していく必要があります。

空家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。今後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ます。

所有者自らが管理できない場合に対応するため、空家管理を民間事業者等に委託できるよう事業者の育成やサービスの普及が求められています。また、建物の腐朽・損傷の進行など所有者だけでは対応できない空家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。

令和2年度まで実施していた空家等管理補助金（行政区向け）は十分な利用実績が得られなかったことから廃止となっており、空家等の管理支援に向けた新たな事業を検討していく必要があります。

3) 空家等の有効活用の促進に関する課題

空家になってからの経過期間と不良度の関係をみると、空家になってから5年以上が経過すると、C判定やD判定の建物が増える傾向があり、長期間空家等の状態が続くと中古住宅として流通することが困難になる可能性が高まるため、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ことが重要となっています。また、空家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。

本市では、空家等の有効活用に向けて様々な事業を展開しているものの、空き家バンクを除き所有者の認知度は低い状況にあります。支援により空家の利活用が促進されるよう、様々な方法により繰り返し事業の周知を図っていく必要があります。

4) 管理不全な状態の空家等対策に関する課題

空家等実態調査によると、空家等全体のうち8.5%が、老朽化が著しいものや危険度が高いと思われる空家等（C、D判定の空家等）でした。また、空家等全体の約65%が昭和56年5月以前の旧耐震基準の建物という結果になりました。

こうした老朽危険空家等は、今後「特定空家等」の候補になってくると考えられることから、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。また、特定空家等の認定にあたっては、周辺的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。

引き続き、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を推進していく必要があります。事業実施により一定の成果が得られている面もありますが、さらに事業を推進しやすくなるような取り組み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行くことが重要となっています。また、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。

2-2 地域別の課題

1) 生野地区

空家等の件数は4地区の中で山東地区に次いで低くなっていますが、世帯数に対する空家等の割合は4地区の中で山東地区・朝来地区に次ぐ高さとなっています。また、C、D判定の空家等の割合は4地区の中で最も高く、管理状態がよくない空家等が時間経過に伴って多くなっていることがわかります。

今後は、管理不全な状態の空家等が増えないように、所有者等への啓発や、観光振興・地域振興策と連携した空家等の有効活用が求められます。

2) 和田山地区

空家等の件数は4地区の中で最も多いですが、世帯数に対する空家等の割合は最も低く、C、D判定の空家等の割合は、2番目に低くなっています。

JR 和田山駅周辺などが居住誘導区域に指定されており、街なかへの居住促進が課題となっている地域であることから、居住誘導策と連携した空家等の有効活用が求められます。

3) 山東地区

世帯数に対する空家等の割合は4地区の中で朝来地区と共に最も高いものの、C、D判定の空家等の割合は最も低くなっています。

山東庁舎周辺など、街なかでは比較的状态のよい空家等が多いことから、街なか居住を促進する空家等対策が求められます。

4) 朝来地区

世帯数に対する空家等の割合は4地区の中で山東地区と共に最も高くなっており、C、D判定の空家等の割合は、4地区の中で生野地区に次いで2番目に高くなっています。

これらは、広範囲に点在しており、所有者等への啓発や、周辺的生活環境への影響度を踏まえた空家等対策が求められます。

表 2-6 地域別の空家等状況

地区名	① 空家等の 件数 (件)	② C、D判定の 空家等 (件)	③ 世帯数 (世帯)	空家等割合 ①÷③ (%)	C、D判定の 割合②÷① (%)	C、D判定の 割合が高い 順位
生野	301	28	2,344	12.8%	9.3%	1
和田山	565	47	7,040	8.0%	8.3%	3
山東	281	20	2,028	13.9%	7.1%	4
朝来	321	29	2,323	13.8%	9.0%	2
朝来市計	1,468	124	11,399	12.9%	8.4%	-

備考 世帯数は令和2年国勢調査による値

第3章 空家等対策の推進方策

1. 空家等対策に関する基本方針

1-1 方針1 空家等の所有者等による責務

空家等は、個人の資産であり、所有者等が自らの責任により適切に管理することが原則となります。行政代執行により空家等が除却される場合や、行政による緊急安全措置がとられた場合には、最終的に所有者等がその費用を負担する必要があります。

この原則を踏まえたうえで、所有者等へ空家等の適正管理や有効活用の積極的な意識啓発を行っていくことや行政として可能な支援等を実施することにより、市民の生命及び財産の保護、並びに安全で安心な生活環境の保全を図り、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与するまちづくりを推進します。

1-2 方針2 空家等の状況に応じた取り組みの推進

空家等対策は、空家等の発生予防、有効活用及び空家等となった場合の適切な維持管理、また、老朽化などの危険な状態となった空家等の除却に至るまで、それぞれの状況に応じて、以下の(1)～(4)に示す施策を実施していくことで、総合的かつ計画的に空家等対策を推進します。

本市では既に、空家等対策に関する様々な支援制度を実施しており、所有者等への情報発信のさらなる充実を図るとともに、所有者等の意向を踏まえた新たな制度・事業等についても検討します。なお、新制度・事業等の検討にあたっては、全市域を対象とした施策の他、例えば、景観形成地区等の特定の地域を対象とする視点でも施策検討を行っていきます。

(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めます。

(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。

(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。

(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。

特に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自らによる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。

1-3 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します。

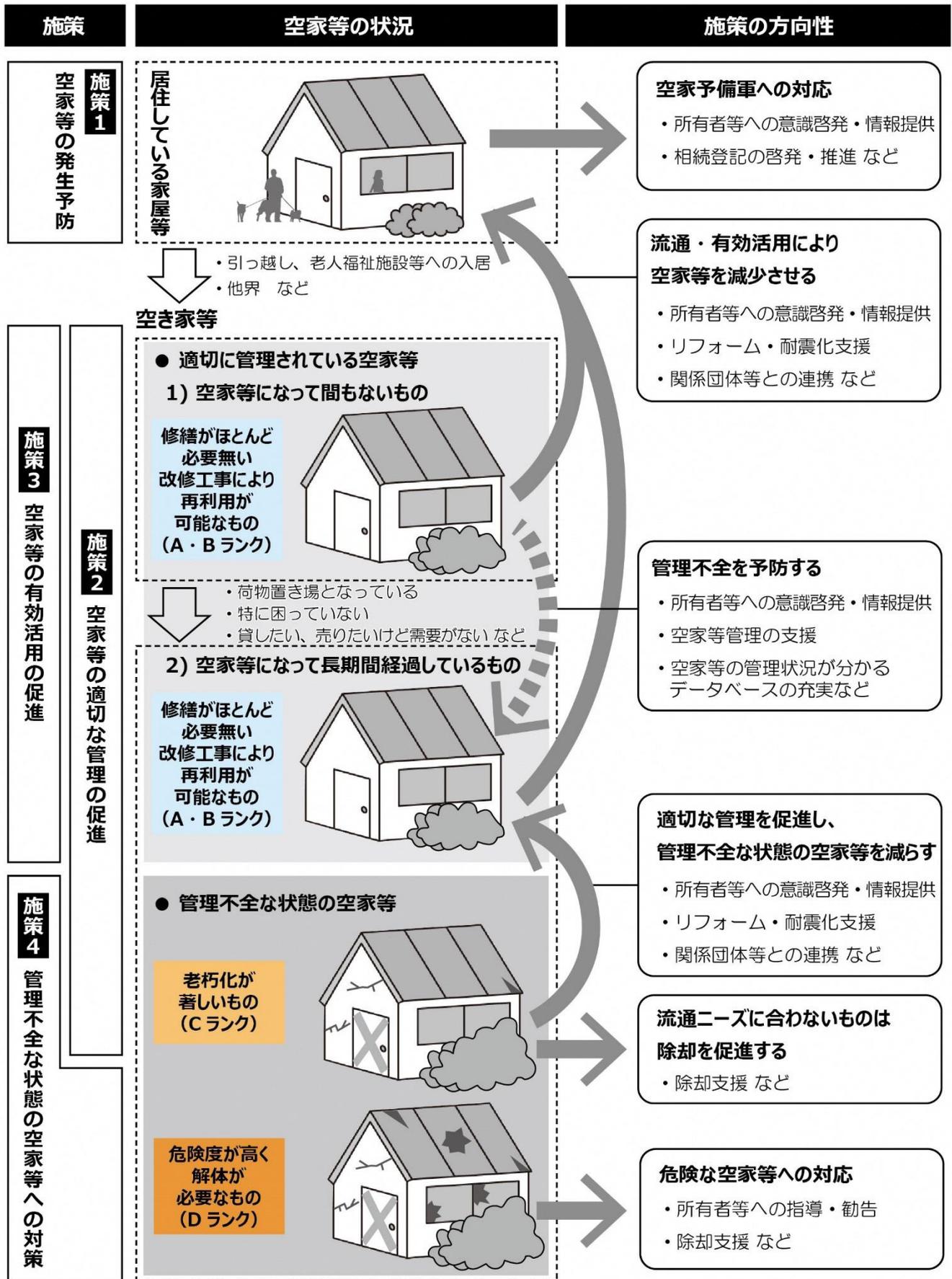


図 3-1 空家等の状況に応じた取り組みのイメージ

2. 空家等対策に関する具体的な施策

空家等対策の基本方針を踏まえ、空家等の状態に応じた効果的な取り組みを進めるため、下表に示す4つの施策区分で総合的かつ計画的に空家等対策を推進します。

特に、施策4の「管理不全な状態の空家等への対策」については、生活環境や保安上、近隣周辺に与える影響が大きいため、新たな制度や事業の創設について、優先度を高めて取り組んでいきます。

表 3-1 施策区分と制度・事業

施策区分	施策	
施策 1 空家等の発生予防 (p31～p38)	既存制度・事業	①空家等の所有者等の意識啓発・情報発信 : 県・市 ②固定資産税納付通知書送付にあわせた意識啓発 : 市 ③住宅耐震関連補助事業(改修) : 市 ④住宅耐震関連補助事業(建替) : 市 ⑤譲渡所得の特別控除 : 国 ⑥成年後見制度 : 国 ⑦法定相続情報証明制度 : 国 ⑧相続登記に関する無料相談会 : 兵庫県司法書士会
	新制度・事業の検討	①相続登記の啓発・推進 ②死亡届提出時等における情報提供 ③高齢者を対象とした予防啓発
施策 2 空家等の適切な管理の促進 (p39～p42)	既存制度・事業	①「空家データベース」の管理の充実 : 市 ②ひょうご空き家対策フォーラム : 関連団体 ③空家管理サービス : 民間事業者
	新制度・事業の検討	①空家等管理事業者登録・紹介制度 ②所有者等不明空家等対策 ③空家等に関する相談体制の充実 ④空家管理サービス業の育成 ⑤ふるさと納税の返礼品に空家管理サービス

施策区分	施策	
施策3 空家等の有効活用の促進 (p43~p57)	既存制度・事業	①朝来市空き家バンク : 市 ②空き家活用促進事業 : 市 ③あさご暮らし住宅取得等応援事業 : 市 ④にぎわい創出事業 : 市 ⑤空家片付け支援事業 : 市 ⑥空家・空き店舗利用支援（和田山駅前活性化） : 市 ⑦空家・空き店舗利用支援（街なか活性化） : 市 ⑧空家・空き店舗利用支援（拠点地区活性化） : 市 ⑨セーフティネット住宅の登録制度 : 国 ⑩古民家再生支援事業 : 県・市 ⑪空き家活用支援事業 : 県 ⑫多自然地域における IT 関連企業の振興支援事業 : 県 ⑬既存住宅の流通促進 : 県 （ひょうごインスペクション実施支援事業） （ひょうごあんしん既存住宅表示制度）
	新制度・事業の検討	①関係団体（不動産流通団体、建築士会、司法書士会 等）との連携による空家流通促進 ②不動産登記手続きの促進 ③空家対策に先導的に取り組む地域への支援
施策4 管理不全な状態の空家等への対策 (p59~p62)	既存制度・事業	①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 : 市 ②不良住宅等除却支援事業 : 市 ③破損空家等除却支援事業 : 市 ④固定資産税優遇措置の適用除外 : 市
	新制度・事業の検討	①代理受領制度 ②一括見積サービス

2-1 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、多世代同居や空き家バンク等の各種制度を周知・啓発することにより、空家等発生予防の取り組みをします。

具体的には、以下「(1) 既存制度・事業」の活用に向けた積極的な周知・啓発や適宜見直し充実を行う他、「(2) 新たな制度・事業の検討」により、常に変化する空家等対策のニーズに対応した効果的な施策を展開していきます。

(1) 既存制度・事業

① 空き家等の所有者等の意識啓発・情報発信【第2次重点施策】：県・市

空き家を所有するなどして管理や利活用にお困りの方を対象に、相談会を開催しています。空き家問題に取り組んでいるNPO法人の相談員が、利活用・管理・相続・解体等の問題解決をサポートします。

【対象者】
但馬地域に空き家を所有又は管理されている方、相続する予定がある方などで、管理や利活用にお困りの方

【相談】
相談無料、事前予約制、1組1時間まで

【オンライン相談】
相談者と会場をインターネットでつないで実施

表 3-2 相談会の開催回数・相談件数

	R3 年度	R4 年度
開催回数	1	3
相談件数	6	7

備考 R4年7月・10月実施。R5年1月に実施予定

空家等対策計画 第6次計画
令和4年度 但馬県民局 **空家相談会**

NPOの相談員が空き家のお悩みにおこたえし、問題解決(利活用、管理、解体など)をサポートします。

新温泉会場
場所：兵庫県新温泉庁舎4階会議室(新温泉町新温泉22-4)
対象：香美町、新温泉町内にいる空き家
開催：令和4年8月26日(金) 11月25日(金)

豊岡会場
場所：兵庫県豊岡総合庁舎職員福利センター1階会議室(豊岡市豊岡7-11)
対象：豊岡市内にある空き家
開催：令和4年7月8日(金) 9月22日(木) 12月23日(金) 令和5年2月24日(金)

和山会場
場所：兵庫県和山庁舎301会議室(朝来市和山町和山213-96)
対象：朝来市、朝来市内にある空き家
開催：令和4年7月22日(金) 10月28日(金) 令和5年1月27日(金)

時間：午後1時から5時まで(各会場共通)

申込先(事前予約制)
NPO法人 Goodstock (グッドストック)
Tel: 0791-78-9220 (電話受付は日、月、火曜日のみ)
Email: info@good-stock.net
各開催日の3日前までに電話又はメールでお申込みください。

注意事項
・必ず予約を要してお申し込みください。
・キャンセル料も取られます。(運営費の割にお申し付けください)
・障がい者、高齢者、健康状態が不安定な方などお連れの方もご参加ください。
・各開催日の当日までにお申し込みがない場合は、その日の開催が中止となる場合があります。
・新型コロナウイルスの感染状況により、申込先は内容を変更する場合があります。

問合せ 豊岡土木建設所まもづくり建設第2課 Tel: 0796-26-3757

主催：兵庫県但馬県民局 / 委託者：NPO法人 Goodstock
共催：豊岡市、朝来市、香美町、新温泉町

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。

③ 住宅耐震関連補助事業（改修）：市

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した耐震性が不足する住宅の耐震化を図るため、耐震診断や耐震改修などの費用の一部を補助する事業です（事業実績なし）。

【簡易耐震診断】

耐震診断の結果（木造戸建住宅の場合）

評点 0.7 未満	評点 0.7以上 1.0未満	評点 1.0 以上
危険	やや危険	安全

- ・簡易耐震診断では、診断結果を「総合評価値」として数値化し、申込者の方へ報告しています。
- ・評定値が 1.0 未満の建物（戸建）については耐震化の補助メニューをご用意しています。

【補助費用】

- ・簡易耐震診断 : (一戸建住宅) 補助率 100%
- ・住宅耐震改修計画策定費補助 : (一戸建住宅) 補助率 2/3 限度額 20 万円※
(共同住宅) 補助率 2/3 限度額 12 万円/戸
- ・住宅耐震改修工事費補助 : (一戸建住宅) 補助率 4/5 限度額 100 万円
(共同住宅) 補助率 4/5 限度額 40 万円/戸

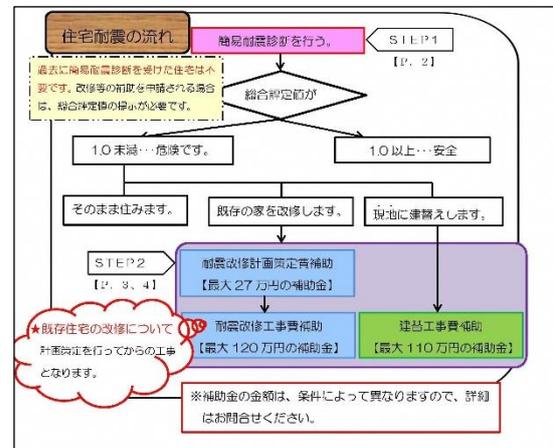
※ 工事費 1/4 (限度額：20 万円) 補助が加算されます (戸建限定)。

～令和 4 年度朝来市の住宅耐震関連補助について～

お住まいの住宅の簡易耐震診断が「**無 料**」(戸建の場合)でできます。また、改修工事費などに補助金がでます。

なぜ? 「耐震診断」「耐震改修」が必要なの? ……阪神・淡路大震災の教訓

○阪神・淡路大震災では、多くの建物が被害を受け、6,434 人もの尊い命が奪われました。
○特に、家屋の倒壊、被害の深刻さによる人的被害が大きくなり、地震直後の犠牲者(約 5,600 人)のうち 8割強を占めました。
○大きな被害を受けた建築物のほとんどは、昭和 56 年以前に建築された旧耐震基準による木造住宅で、昭和 56 年 6 月以降の戸建には、大きな被害が少なかったと指摘されています。



④ 住宅耐震関連補助事業（建替）：市

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した耐震性が不足する住宅の建替え費用の一部を補助する事業です。

【補助対象者】

- ・ 朝来市内に対象となる住宅を所有し、所得が 1,200 万円（給与収入のみの場合は、給与収入が 1,395 万円）以下の兵庫県民の方。

【補助対象住宅】

- ・ 下記の条件をすべて満たす戸建
 - ア 昭和 56 年 5 月 31 日までに着工されたもの
 - イ 違反建築物でないもの
 - ウ 簡易耐震診断の結果、「危険」、「やや危険」と診断されたもの
 - エ 兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）に加入されている住宅又は加入する住宅
 - オ 建替え後の住宅が、建築物消費エネルギー性能基準（省エネ基準）に適合すること

【対象費用】

- ・ 既存住宅を撤去・解体し現地に新築する費用

【補助金額（基本額）】

- （一戸建住宅） 補助率：4/5 限度額 100 万円
- （共同住宅） 補助率：4/5 限度額 40 万円/戸

【加算補助】

- ・ 新築される住宅が「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 21 年 6 月）」による認定を受け、その写しを提出する場合、一律 10 万円
- ※戸建限定

兵庫県住宅再建共済制度 （フェニックス共済）

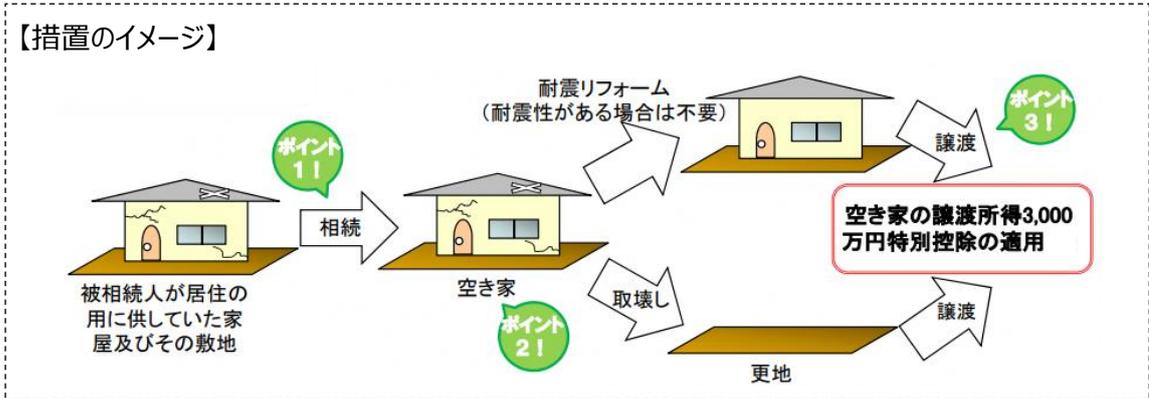
住宅再建共済制度		
加入者	県内に住宅をお持ちの方	
負担金	年額5,000円	
対象	県内に存在する住宅	
対象被害	地震、台風、水害等あらゆる自然災害	
共済期間	毎年4月1日から1年間	
給付金	給付対象	給付金
	半壊以上で建築・購入※	600万円
	全壊で補修	200万円
	大規模半壊で補修	100万円
	半壊で補修	50万円
半壊以上で建築・購入・補修などをせず、賃貸住宅に入居した場合など	10万円 (居住確保給付金)	

表 3-3 住宅耐震関連補助事業（建替）の補助実績の推移

	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	R3 年度
補助件数	0	0	0	0	2	0

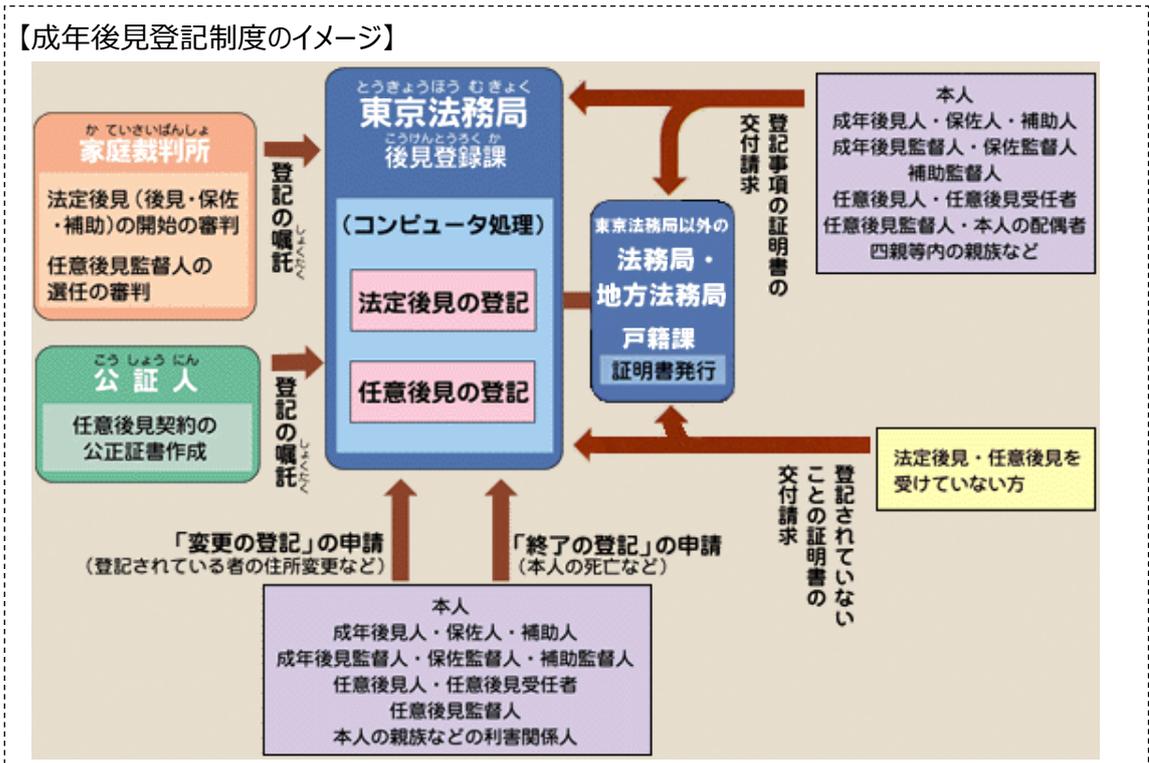
⑤ 譲渡所得の特別控除：国

相続した空き家等の有効活用を促進するために、相続日（被相続人が亡くなった日）から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた一定の要件を満たす家屋を相続した相続人が、当該家屋とその敷地（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限る。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度です。



⑥ 成年後見制度 ～成年後見登記制度～：国

成年後見登記制度は、法定後見制度と任意後見制度の利用の内容、成年後見人の権限や任意後見契約の内容などをコンピューターシステムにより法務局で登記して、登記官が登記事項証明書を発行して情報を適正に開示することによって、判断能力の衰えた方との取引の安全を確保するための制度であり、本人や成年後見人から請求があれば法務局から登記事項証明書が発行され、これを相手方に示すことによって安全で円滑な不動産取引ができることとなります。



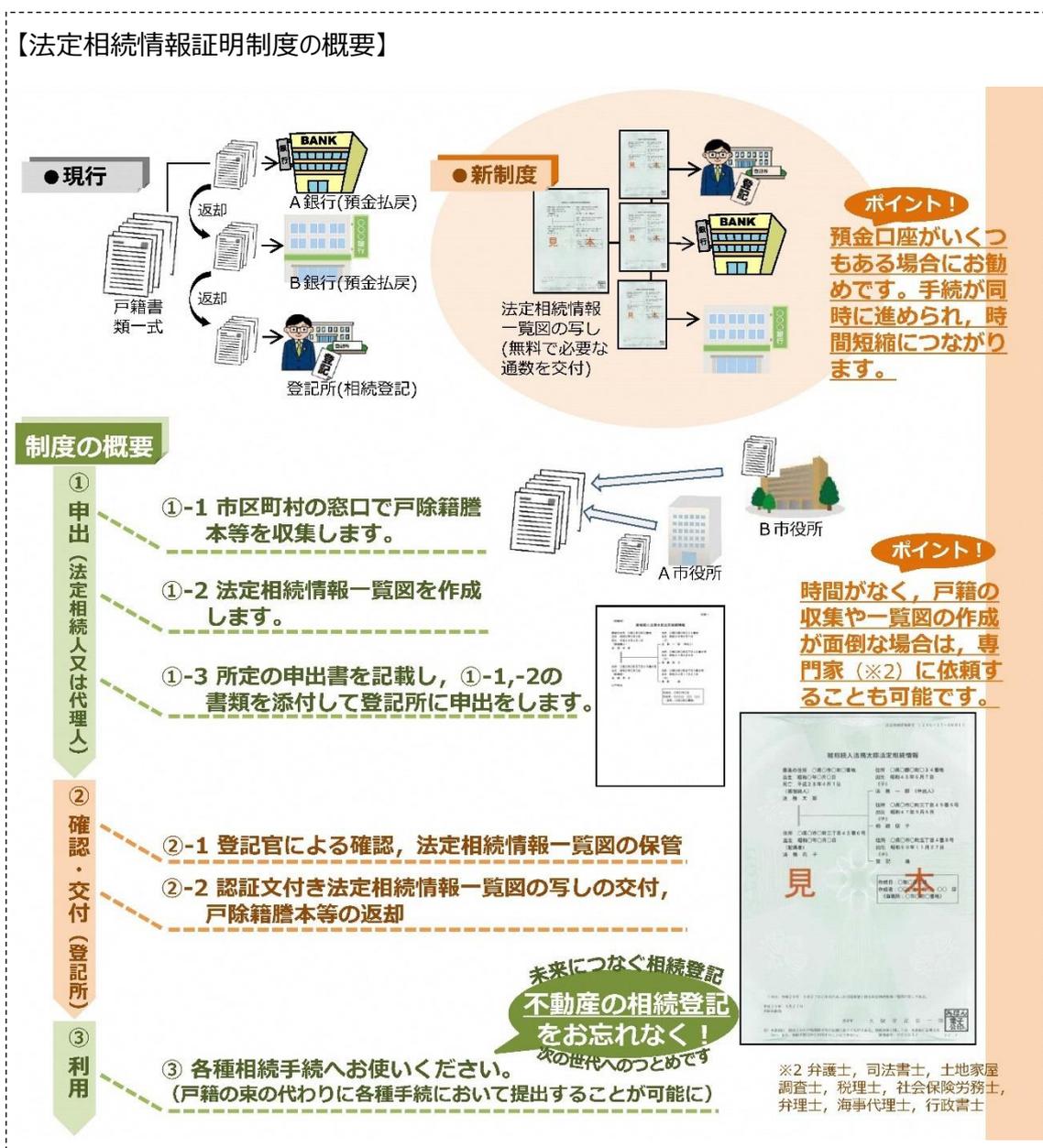
⑦ 法定相続情報証明制度：国

近年、相続した不動産について相続登記がされないケースが数多く存在しており、建築物の所有者等が不明となってしまうことがあります。このことが、空家等発生の原因の1つとなっています。

これまでは、相続手続きを進める際には、お亡くなりになられた方の戸除籍謄本等の原本を、各種取り扱い窓口で何度も出し直す必要があり、相続人にとっては、手続き上の負担がありました。

その対策として創設された法定相続情報証明制度は、登記所（法務局）に戸除籍謄本等と相続関係を一覧に表した図（法定相続情報一覧図）を提出することで、その一覧図に認証文を付した写しが無料で交付される制度です。

この一覧図に認証文を付した写しを用いて、各種取り扱い窓口で平行して相続手続きを進めることができるため、相続人の手続きの負担が軽減される制度となっています。



⑧ 相続登記に関する無料相談会：兵庫県司法書士会

兵庫県司法書士会は、兵庫県内の各市町村で相続登記等に関する無料相談会を実施しており、朝来市においては、兵庫県司法書士会 但馬支部が、毎月和田山ジュピターホールで相談会を実施しています。

【相談会の開催概要】

- ・曜日：毎月第1土曜日
- ・時間：13時～16時
- ・場所：和田山ジュピターホール
- ・内容：相続登記、債務整理、成年後見、その他

その他（終了事業）

・多世代同居等住宅リフォーム支援事業

本市への定住促進と、世代間で支え合いながら生活する多世代家族の住環境の向上を目的として、リフォームに要する費用に対して、補助事業を行ってきました。制度期間が令和元年度末までということ、また、多世代での同居を希望する世帯が減少し、今の時代に即した制度ではないということで廃止となりました。

表 3-4 多世代同居等リフォーム支援事業の補助実績等の推移

	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度
補助件数	0	0	0	3

・多世代同居等住み替え支援事業

本市への定住促進と、親世帯と子世帯が同居あるいは近居のために市外から市内に移転することにより、子育て支援や高齢者の生活の支え合いを目的として、移転のための引越し費用等に対して、補助事業を行ってきました。制度期間が令和元年度末までということ、また、事業目的であるUターンへの成果が認められないため廃止となりました。

表 3-5 多世代同居等住み替え支援事業の補助実績等の推移

	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度
補助件数	3	3	2	1

(2) 新たな制度・事業の検討

空家等の発生予防を推進するためには、朝来市の抱える空家等の課題を建築物の所有者等に広く周知し、空家等を増やさないことの重要性を認識してもらう必要があります。

空家等は、一般的に建築物の所有者等が亡くなられ、不動産を相続する機会が発生することが多いと考えられるため、不動産を相続する機会に意識啓発を行うことにより、効果的に空家等の発生を予防することができると考えられます。

これらのことから、今後以下のような取り組みを検討していくことが必要であると考えられます。

【検討すべき新たな取り組み】

① 土地・建物の現所有者申告書等提出時における啓発・推進

相続等により、土地・建物を引き継いだ際、空家等になることが十分想定されます。

このため、土地・建物の現所有者申告書等提出時に、空家等対策のために作成した啓発用チラシ等を配布するなど、効果的な意識啓発の取り組みについて検討します。

② 死亡届提出時等における情報提供

死亡届提出等の手続きのため、相続人等が市役所窓口に来庁する機会にあわせ、空家等の適正管理や処分に向けた啓発用チラシを配布するなどし、管理不全となる空家等の予防のための取り組みについて検討します。

③ 高齢者を対象とした予防啓発

将来、建物をどのように引き継ぐかをあらかじめ考え、家族で話し合い、整理しておくことにより、空家等の発生予防につながります。このため高齢者等を対象として、啓発チラシなどを作成・配布し意識啓発を行う取り組みについて検討します。

2-2 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。

具体的には、以下「(1) 既存制度・事業」の活用に向けた積極的な周知・啓発や適宜見直し充実を行う他、「(2) 新たな制度・事業の検討」により、常に化する空家等対策のニーズに対応した効果的な施策を展開していきます。

(1) 既存制度・事業

① 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：市

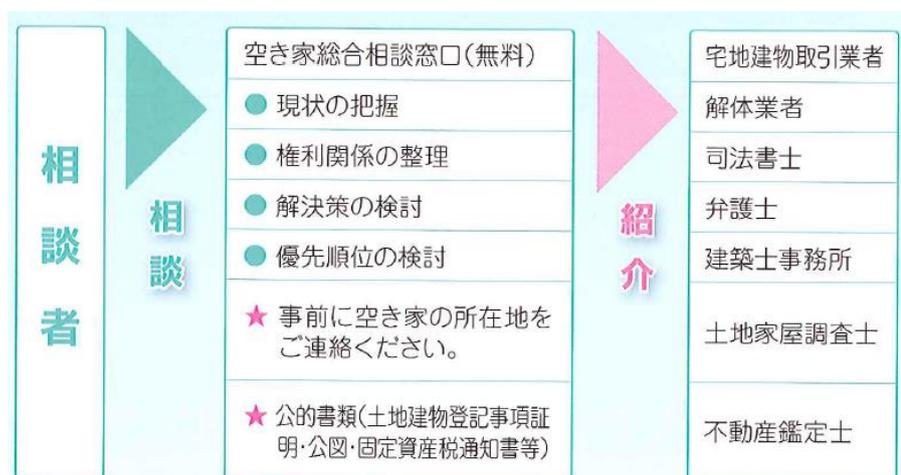
令和4年度より空家データベースのシステムを導入しました。今後、内容の充実とよりよい活用方法の検討に取り組みます。

② ひょうご空き家対策フォーラム：関連団体

ひょうご空き家対策フォーラムは、不動産流通団体や専門士業団体で構成された団体であり、兵庫県・県下各市町と連携し、空家等の売買・賃貸・リフォーム・管理代行サービス・解体・活用などの無料相談を行っています。

空家等の諸問題で悩む所有者等に対して、解決に至るまでの手順を検討し、法的サポートの紹介から専門業者の紹介に至るまで、行政では十分な対応ができない分野をサポートすることで、所有者等が抱える問題の解決を図ります。

【ひょうご空き家対策フォーラムでの相談の流れ】



事務局：公益社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会

③ 空家管理サービス：民間事業者

空家管理サービスとは、宅地建物取引業者や管理業者が、所有者等に代わって換気や清掃、庭の手入れ等を定期的の実施し、空家等を適切に管理するサービスです。

本市内及び但馬管内の民間事業者の中には、空家管理サービスを実施している事業者がいくつかあります。

例：一般社団法人 朝来まちづくり機構

元朝来市地域おこし協力隊の有志によって運営されている一般社団法人 朝来まちづくり機構による空家等の管理サービスです。

【事業概要】

通常サービス	管理代行費：1万円/回（月1回） 内 容：換気、清掃、郵便物の確認、巡視、記録作成等
簡易サービス	管理代行費：5千円/回（月1回） 内 容：巡視、郵便物の確認、簡易清掃、災害後確認、報告

【朝来まちづくり機構とは・・・】

元朝来市地域おこし協力隊有志によって運営されている一般社団法人であり、「住環境や農地の保全活動」「移住・定住推進活動」「移住者を含めた地域交流活動」などの活動を通じて暮らしやすいまちづくりを目指しています。

空家管理代行サービス

換気
一時間程度、窓を開け室内の空気を入れ替えを行います

漏水確認
毎月水道メーターの値を確認し、水漏れがないか確認します

報告
作業内容と、発見した危険箇所について、作業終了後に報告します

災害後確認
台風通過や大雨の後に、視察して応回を行います

簡易清掃
玄関の廊下と室内を、それぞれ10分程度清掃します

巡視
家屋や室内の破損状況や庭の草木の成長状況などを確認します

郵便物確認
郵便受けを確認、不安なチラシ等を発見、必要なものは送付します

サービス開始までの流れ

- 相談**
サービス内容を説明いたします。また、追加作業についても相談に応じます。
- 確認**
室内の荷物の取り扱いや物件の所有者情報など、詳細事項に関する確認を承ります。
- 契約**
契約書を作成し、作業に際して契約を結び、費用の引き払いをお願いたします。
- 開始**
契約に基づき、サービスを実施していただきます。

サービスは、通常サービス（月額10,000円〔税込〕）と簡易サービス（月額5,000円〔税込〕）がございます。通常サービスは、鍵をお預かりしてすべてのサービスを実施いたします。簡易サービスは、「巡視」「郵便物確認」「簡易清掃（玄関周り）」「災害後確認」「報告」を実施いたします。

換気は、概ね60分程度実施いたします。簡易清掃は、玄関回り10分程度、室内10分程度となります。雨漏りや破損箇所がある場合は、報告をいたします。

災害とは、台風通過時に暴風圏内にかかった場合、記録的短時間大雨情報の発令、土砂災害や地震の被害が物件地区内で発生した場合と、それに準ずる被害が発生した場合をさします。

その他追加サービスは、別途お見積りになります。状況によっては、お引き受けできない場合もございますので、あらかじめご了承ください。

サービスの詳細につきましては、担当者が重要事項説明書に沿って説明させていただきます。

その他（終了事業）

・行政区向けの空家管理サービス事業（空家等管理補助金）

令和元年からの新設制度で、自治会等が活動区域内にある空家等を管理することに対して補助事業を行ってきました。兵庫県の制度と併用で利用する事業でしたが、事業開始から2年間利用実績が無く、県制度の廃止にあわせて令和2年度で廃止となりました。

表 3-6 行政向け空家等管理補助金の補助件数等の推移

	R 元年度	R2 年度
補助件数	0	0
物件登録数	0	0

（2）新たな制度・事業の検討

所有者等へのアンケート調査の結果から、空家等の所有者等は、高齢であったり遠方に住んでいたりとするため、空家等の管理に困っている方が多いことがわかりました。このため、特に空家等の所有者等の管理を支援する仕組みが求められています。また、空家等の所有者等が抱える問題は多岐にわたるため、空家等の所有者等への相談体制を充実する必要があります。

また、市内の空家等の状況を今後も継続的に把握し、空家等の適切な管理を継続して促進していく必要があります。

これらのことから、今後以下のような取り組みを検討していくことが必要であると考えられます。

【検討すべき新たな取り組み】

① 空家等管理事業者登録・紹介制度

市内の宅地建物取引業者や管理業者と協力し、任意で市の事業者名簿へ登録し、空家等の所有者等からの相談に応じて、紹介できる制度について検討します。

② 所有者等不明空家等対策

課税情報や登記情報だけでは所有者が特定できず対応に苦慮している老朽危険空家等については、財産管理人制度を活用して課題の解決を図るとともに、所有者特定や財産管理人制度の活用が簡略化できるよう働きかけを行います。

③ 空家等に関する相談体制の充実

遠方のため・費用負担が大きいことにより管理が困難、権利関係が複雑であり他の権利者の合意が必要であるなど、空家等の所有者等の抱える様々な問題に対しては、専門家への相談や助言が必要な場合が多く、関係団体等と連携した相談体制を検討します。

④ 空家管理サービス業の育成

所有者の管理の負担を軽減するためには、所有者自らが空家等の管理を行うのではなく、民間事業者のサービスを利用することが考えられます。朝来市内の空家等を対象とした空家管理サービス提供事業者はごく少数であることから、まずは事業の担い手となる空家管理サービス業の育成について検討します。

⑤ ふるさと納税の返礼品に空家管理サービス

空家管理サービス事業者と連携し、「空家管理」の業務をふるさと納税の返礼品として、活用する取り組みについて検討します。

2-3 施策3 空家等の有効活用の促進

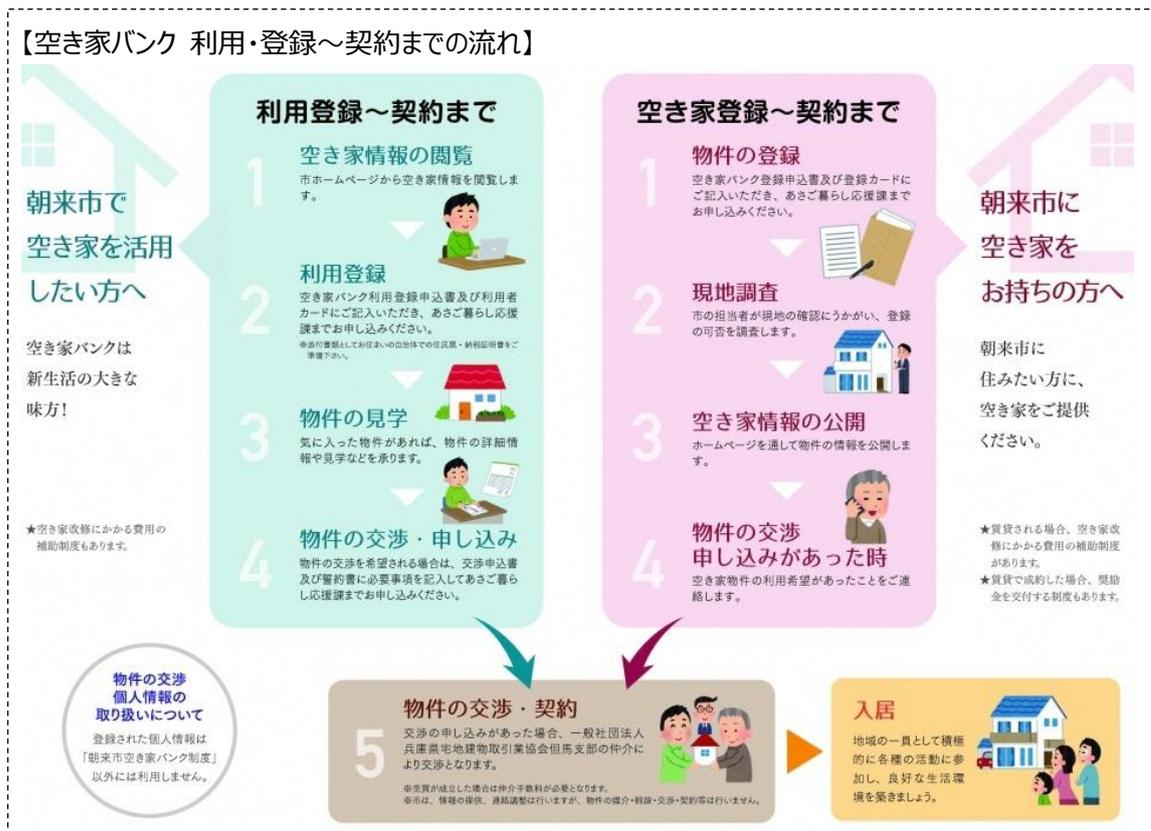
空家等の有効活用に向けたリフォームや住宅取得等の支援を推進するとともに、関係団体等と連携し、空家等の流通促進を図ります。また、空家等の管理や有効活用に関する支援制度の情報発信の充実を図っていきます。

具体的には、以下「(1) 既存制度・事業」の活用に向けた積極的な周知・啓発や適宜見直し充実を行う他、「(2) 新たな制度・事業の検討」により、常に変化する空家等対策のニーズに対応した効果的な施策を展開していきます。

(1) 既存制度・事業

① 朝来市空き家バンク：市

空き家バンクは、市内の空家等を有効活用し定住促進と地域の活性化を図ることを目的として、「売却又は賃貸できる空き家」の情報を登録し、空き家の売却・賃貸を希望する方に紹介し、空き家所有者と利用希望者の橋渡しをするシステムです。



【登録実績の推移】

令和4年11月時点で物件の登録は270件、利用者の登録は684件と多数の登録があり、年々その件数が増える傾向にあります。成約件数はこれまで118件で、徐々に増えているところではありますが、今後も成約件数を増やすために、利用者が住んでみたいと感じるような、魅力的な情報発信に努めていきます。

表 3-7 空き家バンク登録実績

	物件 登録	利用者 登録	成約済
H24年度	2	1	0
H25年度	4	8	0
H26年度	13	44	9
H27年度	35	69	10
H28年度	20	113	11
H29年度	47	83	14
H30年度	28	56	14
R元年度	27	81	15
R2年度	31	82	21
R3年度	32	91	15
計	239	628	109

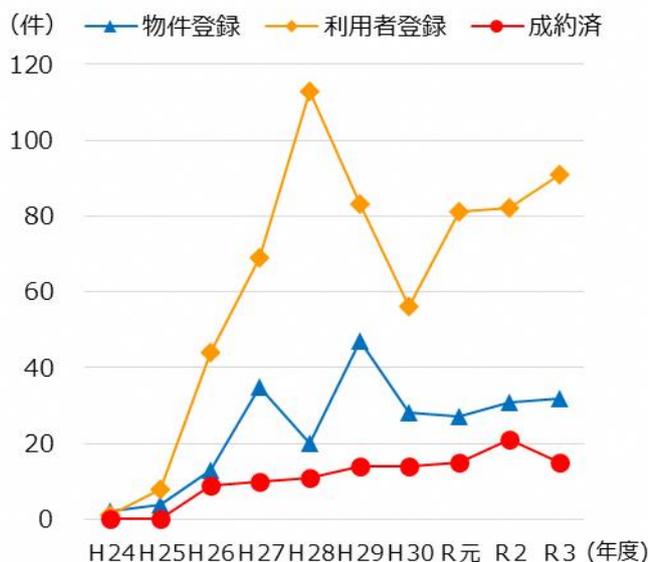


図 3-2 空き家バンク登録実績の推移

【立地別の登録実績】

立地別に空き家バンク登録実績をみると、和田山地域においては、登録と成約の件数が4地域の中で最も多く、元々の住宅件数が多いため制度の利用が盛んな地域であるといえます。

また、和田山地域では賃貸と売却のどちらの方法でも利用が多くなっています。生野・朝来地域は登録物件数が少なく、成立件数も伸びていない状況です。一方、山東地域はここ数年利用者からの問い合わせが増えており成約件数が増えつつあります。

【空き家バンク登録者の属性】

これまでの空き家バンク利用登録者の属性をみると、制度開設当初は、市外からの登録が多かったのですが、ここ数年は市内居住者からの登録が増えてきているところです。年代としては、20代から40代の登録者が全体の半数を超えていて、若者・子育て世帯からの登録が多くみられます。最近の傾向としては、住宅を新築するのではなく、空き家を購入し、リフォームして住むというケースも増えてきています。

また、市内居住者からの利用登録が増えるにつれて、成約者の方でも市内居住者が増えてきていて、成約者全体の4割を超えています。年代としては、20代から40代が6割を超えていて、若い世代の成約実績が目立つようになっています。

表 3-8 立地別の空き家バンク登録実績

		生野		和田山		山東		朝来		計	
		登録	成約	登録	成約	登録	成約	登録	成約	登録	成約
H26年度	賃貸	0	2	1	1	0	0	1	0	2	3
	売却	7	6	3	0	1	0	0	0	11	6
	両方	5	-	0	-	0	-	1	-	6	-
	計	12	8	4	1	1	0	2	0	19	9
H27年度	賃貸	0	1	1	2	0	0	2	1	3	4
	売却	8	2	6	2	3	0	8	2	25	6
	両方	0	-	5	-	1	-	1	-	7	-
	計	8	3	12	4	4	0	11	3	35	10
H28年度	賃貸	0	0	2	1	0	0	0	0	2	1
	売却	2	4	3	2	6	1	4	3	15	10
	両方	2	-	1	-	0	-	0	-	3	-
	計	4	4	6	3	6	1	4	3	20	11
H29年度	賃貸	2	1	5	3	0	0	3	2	10	6
	売却	2	2	12	4	7	1	5	1	26	8
	両方	2	-	4	-	3	-	2	-	11	-
	計	6	3	21	7	10	1	10	3	47	14
H30年度	賃貸	1	1	2	3	0	0	2	2	5	6
	売却	6	1	4	1	7	5	3	1	20	8
	両方	1	-	1	-	1	-	0	-	3	-
	計	8	2	7	4	8	5	5	3	28	14
R元年度	賃貸	1	0	4	2	0	0	2	0	7	2
	売却	4	0	5	3	5	6	2	4	16	13
	両方	0	-	2	-	2	-	0	-	4	-
	計	5	0	11	5	7	6	4	4	27	15
R2年度	賃貸	0	1	4	4	2	1	1	2	7	8
	売却	3	2	13	7	4	2	2	2	22	13
	両方	0	-	2	-	0	-	0	-	2	-
	計	3	3	19	11	6	3	3	4	31	21
R3年度	賃貸	0	0	2	0	1	0	0	1	3	1
	売却	7	4	7	3	8	5	4	2	26	14
	両方	1	-	1	-	1	-	0	-	3	-
	計	8	4	10	3	10	5	4	3	32	15
計	賃貸	4	6	21	16	3	1	11	8	39	31
	売却	39	21	53	22	41	20	28	15	161	78
	両方	11	-	16	-	8	-	4	-	39	-
	計	54	27	90	38	52	21	43	23	239	109

表 3-9 利用登録者の属性（H24 年度から R3 年度末までの累計）

住所地	朝来市内	朝来市以外の県内	県外		計
	221件 35.2%	201件 32.0%	206件 32.8%		628件 100%
年代	20代～40代	50代～60代	70代以上	不明等	計
	341件 54.3%	237件 37.7%	48件 7.6%	2 0.3%	628件 100%

表 3-10 成約者の属性（H24 年度から R3 年度末までの累計）

住所地	朝来市内	朝来市以外の県内	県外		計
	49件 45.0%	30件 27.5%	30件 27.5%		109件 100%
年代	20代～40代	50代～60代	70代以上		計
	68件 62.4%	37件 33.9%	4件 3.7%		109件 100%

【相談・調査の対応状況】

空き家バンク制度の中では、空き家の登録のための相談や調査、また、利用者の登録に向けた様々な対応を行っています。

現在、空き家物件調査については、兵庫県宅建協会但馬支部に業務委託しており、同支部に所属する担当事業者が現地確認に伺い建物の調査を行います。令和3年度には56件の調査を行っており、年々その数は増えているところです。

物件登録者のフォローとしては、台風前後等の現地確認・物件不具合連絡、見学がない物件の所有者との相談等の対応を行っており、年間に20～30件の実績となっています。

空き家バンクの見学対応としては、コロナ禍による中止等があるものの、令和元年度以降は年間100件前後の実績があり、見学希望が多くみられます。

表 3-11 相談・調査の対応等の件数の推移

項目	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	R3 年度
空き家物件調査	—	29	42	46	56
物件登録者フォロー	0	14	27	20	34
空き家バンク見学対応	—	49	111	102	94
新規空き家物件登録等相談対応	—	2	7	6	9

② 空き家活用促進事業：市

市内に所在する空き家の活用を促進することにより、良質な住環境の再整備と住宅供給を図り、あわせて市内への定住を促進することを目的として、空き家の改修費用等の一部を補助する事業です。

【補助対象者】

1. 建築後 10 年以上の空き家を購入等により取得した転入者又は婚姻等による新世帯で、該当空き家について、次に定める補助対象事業を行おうとする者
2. 建築後 10 年以上の空き家を転入者又は婚姻等による新世帯に賃貸する所有者で、当該空き家について、次に定める補助対象事業を行おうとする者

【補助対象事業】

区分	補助対象経費
改修事業	<ul style="list-style-type: none"> ・台所の改修費用、トイレの改修費用、風呂の改修費用 ・下水道への接続費用 ・その他補助することが適当であると認められる内部改修費用（簡易な改修を除く。）
除却事業	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の除却経費 ・整地費用

【補助額（上限 70 万円）】

- ・補助対象経費の 2 分の 1 の額（上限は 60 万円とする。）
- ・次のいずれかの者を利用した場合は、補助対象経費の 10 分の 1 の額を加算（上限は 10 万円とする。）
 - (1) 市内に事業所を有する法人であって、市の法人市民税が課されている法人
 - (2) 市内に事業所を有する個人であって、市に住民登録をされている者

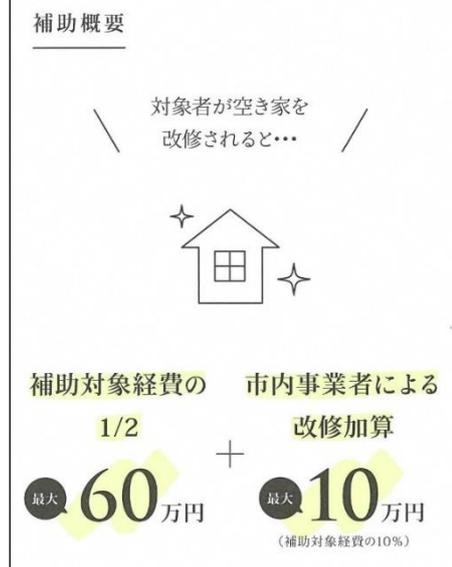


表 3-12 空き家活用促進事業の補助実績等の推移

	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	R3 年度
補助件数	16	12	11	11	15	9
移住者数	116	107	131	134	138	89

③ あさご暮らし住宅取得等応援事業：市

若者世代等の市外からの転入促進や市外への転出抑制を図るため、住宅取得・賃貸費用の一部を補助する事業です。

【補助対象者】

- ・平成 28 年 4 月 1 日から令和 5 年 3 月 31 日までの間に市内で住宅を取得した者（世帯の所得合計額が 1,200 万円以下）で、次のいずれかに該当する者
 1. 申請を行う日の属する年度の 1 月 1 日（以下、「基準日」という。）において、当該住宅に 12 ヶ月以上居住する転入者
 2. 基準日において当該住宅に 12 ヶ月以上居住する者で、住宅を取得した者若しくはその配偶者のいずれかが 40 歳未満の者又は世帯内に義務教育終了前の子どもを有する者
 （注）補助を受けようとする者又は関係世帯員に市税等市の徴収金に滞納がないこと及び暴力団関係者でないこと

【補助対象住宅】

区分	補助対象経費	補助対象にならないもの
専用住宅	・床面積 50 平方メートル以上のものであって、かつ右欄のいずれにも該当しないもの	<ul style="list-style-type: none"> ・市の区域内に自己所有の住宅を有している者が、取得した住宅 ・アパート、賃貸住宅等の営業を目的として取得した住宅 ・個人以外の法人等が取得した住宅 ・補助対象者の持分が 2 分の 1 未満の住宅
併用住宅	・住宅部分の面積割合が 2 分の 1 以上のもので、かつ住居部分の床面積が 50 平方メートル以上のもの、さらに右欄のいずれにも該当しないもの	

【補助基準】

	補助要件	補助率	補助金額
基本補助	200 万円以上（土地代、消費税及び地方消費税を含む。）の住宅取得額（以下「住宅取得額」という。）	住宅取得額の 100 分の 4 （限度額 40 万円）	補助金の額は、基本補助金額に加算補助金額を加算（基本補助の対象とならない住宅は、加算補助の対象とならない。）するものとし、左欄に定める補助要件、補助率ごとに算出した金額の合計額を交付する。
加算補助	1 転入者加算	住宅取得額の 100 分の 2 （限度額 20 万円）	
	2 同居・隣居・近居加算	住宅取得額の 100 分の 2 （限度額 20 万円）	
	3 市内業者による新築加算	住宅取得額の 100 分の 1 （限度額 10 万円）	

表 3-13 あさご暮らし住宅取得等応援事業の補助実績等の推移

		H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	R3 年度
補助 件数	取得	—	53	64	66	80	54
	賃貸	0	9	18	18	19	14
移住者数		116	107	131	134	138	89

④ にぎわい創出事業：市

市内の空き家、空き店舗を活用して新しく店舗を開店される方に対して、改装費及び賃貸料や購入費等の一部を補助する事業です。

【補助制度】

- ① 店舗改装費等補助……出店に必要な内外装工事等の費用の補助
補助額：最高 80 万円（対象経費の 2 分の 1 以内）
- ② 店舗賃料・購入補助……営業に必要な店舗の賃借料又は購入費補助
補助額：（賃借料補助）最高 5 万円／月・2 年間（賃貸料の 2 分の 1 以内）
（購入費補助）最高 120 万円（購入費の 2 分の 1 以内）

【補助対象業種】

- ・日本標準産業分類（平成 25 年 10 月改訂）に掲げる小売業、宿泊業、飲食サービス業、生活関連サービス業、娯楽業、教育・学習支援業、医療・福祉の中で、地域のにぎわいづくりに適したもの。単なる事務所は補助対象外。

表 3-14 にぎわい創出事業による新規出店数の推移

	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度
新規出店数	2	4	4	11	8	4	4

備考 R4 年度は交付決定数

⑤ 空き家片付け支援事業：市

空き家バンクに登録された空き家の家財道具の処分等に要する費用の一部を補助します。補助対象となるのは、ごみ処理手数料、ごみ収集及び運搬料金、特定家庭用機器リサイクル料金、家財処分等の委託に係る経費となっています。良質な空き家バンク物件の情報を公開することで、売却・賃貸ともに交渉成立に至りやすくなっています。今後も空き家バンクの成立件数増加を図るために事業を継続していきます。

表 3-15 空き家片付け支援事業の補助件数の推移

	R 元年度	R2 年度	R3 年度
補助件数	11	16	16

空き家の片付けを支援します
～福米市空き家片付け支援補助金～

空き家バンク登録物件の
市内の空き家を有効活用し、居住・仕入れの促進と、地域の活性化を図るために、空き家バンクに登録した物件の家財道具などの処分などに必要な費用の一部を補助します。

■補助金の額
空き家の家財処分等にかかる経費総額の 1 / 2
(10万円上限)

■補助金の対象経費

- ごみ処理手数料
- ごみ収集及び運搬料金
- 特定家庭用機器リサイクル料
- 家財処分等の委託などにかかる経費
(家財道具の処分や廃棄、樹木伐採や整列等の関係業務に係る経費)

■補助金の対象者

- 福米市空き家バンクに物件を登録した所有者
- 5 歳未満の子供を有しないこと
- 市税等の滞り徴収を要していないこと
- 借方債に関係する者でないこと

■申請方法
事業の実施前に、「空き家片付け支援補助金交付申請書」(様式第 1 号)に必要事項を記載の上、(1)同書第 1 号(様式第 2 号)・(2)見積書・(3)空き家の現状写真を添付の上、以下にご提出ください。

※ご注意ください
申請書の提出後、正から交付決定通知書を送付します。交付決定日前に行った異議・変更は対象となりませんので、ご注意ください。

〒666-5292 兵庫県東播磨郡山形町東 213-1
福米市 福祉会 総合課
電話 079-672-1432
FAX teijun@city.yasugai.jp

■お問い合わせ・申し込み先

⑥ 空家・空き店舗利用支援（和田山駅前活性化）：市

和田山駅前の空家・空き店舗を活用して、新たに事業を始める事業者に対して、出店にかかる経費の一部を支援します。

【補助制度】

- ① 店舗改装費等補助……出店に必要な内外装工事等の費用の補助
補助額：最高 140 万円（対象経費の 3 分の 2 以内）
- ② 店舗賃料・購入補助……営業に必要な店舗の賃借料又は購入費補助
補助額：（賃借料補助）最高 10 万円／月・2 年間（賃貸料の 3 分の 2 以内）
（購入費補助）最高 240 万円（購入費の 3 分の 2 以内）

【補助対象業種】

- ・日本標準産業分類（平成 25 年 10 月改訂）に掲げる小売業、宿泊業、飲食サービス業、生活関連サービス業、娯楽業、教育・学習支援業、医療・福祉の中で、地域のにぎわいづくりに適したもの。単なる事務所は補助対象外。

【補助対象地域】

- ・和田山都市計画用途地域の近隣商業地域のうち和田山駅前地域
（大字が東谷、東谷 1 丁目、東谷 4 丁目、寺谷及び和田山の区域）

表 3-16 空家・空き店舗利用支援（和田山駅前活性化）の新規出店数の推移

	R 元年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度
新規出店数	3	3	1	1

⑦ 空家・空き店舗利用支援（街なか活性化）：市

街なかエリアの空家・空き店舗を活用して、新たに事業を始める事業者に対して、出店にかかる経費の一部を支援します。

【補助制度】

- ① 店舗改装費等補助……出店に必要な内外装工事等の費用の補助
補助額：最高 140 万円（対象経費の 3 分の 2 以内）
- ② 店舗賃料・購入補助……営業に必要な店舗の賃借料又は購入費補助
補助額：（賃借料補助）最高 5 万円／月・2 年間（賃貸料の 3 分の 2 以内）
（購入費補助）最高 120 万円（購入費の 3 分の 2 以内）

【補助対象業種】

- ・日本標準産業分類（平成 25 年 10 月改訂）に掲げる小売業、宿泊業、飲食サービス業、生活関連サービス業、娯楽業、教育・学習支援業、医療・福祉の中で、地域のにぎわいづくりに適したもの。単なる事務所は補助対象外。

【補助対象地域】

- ・生野町大字口銀谷、山東町大字大垣、矢名瀬町、末歳及び楽音寺並びに大字新井の区域

表 3-17 空家・空き店舗利用支援（街なか活性化）の新規出店数の推移

	R2 年度	R3 年度	R4 年度
新規出店数	1	1	0

⑧ 空家・空き店舗利用支援（拠点地区活性化）：市

和田山都市計画用途地域内の一部エリアの空家・空き店舗を活用して、新たに事業を始める事業者に対して、出店にかかる経費の一部を支援します（令和4年度からの新制度）。

【補助制度】

- ① 店舗改装費等補助……出店に必要な内外装工事等の費用の補助
補助額：最高 140 万円（対象経費の 3 分の 2 以内）
- ② 店舗賃料・購入補助……営業に必要な店舗の賃借料又は購入費補助
補助額：（賃借料補助）最高 15 万円／月・2 年間（賃借料の 3 分の 2 以内）
（購入費補助）最高 360 万円（購入費の 3 分の 2 以内）

【対象業種】

- ・日本標準産業分類（平成 25 年 10 月改訂）に掲げる小売業、宿泊業、飲食サービス業、生活関連サービス業、娯楽業、教育・学習支援業、医療・福祉の中で、地域のにぎわいづくりに適したもの。単なる事務所は補助対象外。

【対象地域】

和田山都市計画用途地域の内、下記の大字

- 第 2 種住居地域：枚田岡・玉置
- 準住居地域：枚田・法興寺・立ノ原・枚田岡・玉置・桑原
- 近隣商業地域：枚田岡・玉置
- 準工業地域：玉置・桑原

⑨ セーフティネット住宅の登録制度：国

子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅を登録する制度です。登録された住宅の改修にあたっては、国から支援措置があります。住宅確保要配慮者向けの空家活用にも資する制度となっています。

【登録制度概要】

- ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録
- ・登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督
- ・登録住宅の改修に対して国から支援措置あり



⑩ 古民家再生支援事業：県・市

既存ストックの有効活用、伝統的木造建築技術やまちなみ景観の維持・継承を目的として、地域の大工・建築士等による古民家再生を支援する事業です。

【補助対象古民家】

- ・概ね 50 年以前に伝統的木造建築技術により建設された住宅（併用住宅を含む）で、地域のまちづくりや景観形成に資するもの。

【建物調査・再生提案】

- ・古民家所有者からの申請により、専門家を派遣して建物の調査を行い、修繕・再生の可能性、維持管理方法などをアドバイスします。建物調査を実施した古民家のうち、特に再生を推奨するものについて、古民家所有者からの申請により、専門家を派遣して所有者の意向等を勘案した再生手法を提案します。
- ・建物調査・再生提案については、古民家所有者の費用負担はありません。

【改修工事費助成】

- ・再生提案や自主的に再生提案を行った古民家のうち、地域活動や交流の拠点、宿泊体験施設、店舗等地域の賑わいや活性化に資する施設（地域交流施設等）として再生するものについて、改修工事費助成を行います。

表 3-18 古民家再生支援事業の年度別受益者数の推移

	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	R3 年度
補助件数	1	0	0	0	0	0	1

⑪ 空き家活用支援事業：県

一戸建て住宅を対象に、空き家への居住等に向けた改修工事費の一部を助成する事業です。

【補助対象者】

- ・ 空き家を改修し、住居や事業所、地域交流拠点として活用しようとする者。
(いずれも10年間活用することを要件とします。)

【対象経費】

- ・ 空き家の機能回復及び設備改善に係る工事費及び移転費
 - 住宅型 : (1) 空き家を住宅として活用するための改修に必要な費用
(2) 移転費(引越し代)
 - 事業所型 : (1) 空き家を事業所として活用するための改修に必要な費用
(2) 移転費(引越し代)
 - 地域交流拠点型 : 空き家を地域交流拠点として活用するための改修に必要な費用

【補助額等】

対象経費	定額補助額	
	住宅型(一般タイプ) 事業所型	住宅型 (若年・子育て世帯タイプ)
300万円以上	100万円	150万円
200万円以上300万円未満	75万円	112万5千円
100万円以上200万円未満	50万円	75万円

⑫ 多自然地域における IT 関連企業の振興支援事業：県

多自然地域における産業振興や地域の活性化を図るため、兵庫県下に整備された超高速・高速通信ネットワークを活用し、多自然地域に IT 関連の事業所を開設する IT 関連事業者には、建物改修経費の一部を助成する事業です。

【補助対象者】

- ・ IT 関連事業に対する経験・実績がある事業者であって、多自然地域において、空き家、空き店舗などの利用されていない施設等を利用し、新たに IT 関連の事業所を開設し、継続的に 3 年以上の事業を行う計画を有する者。

【補助概要】

- 賃借料：最大 180 万円
 - ・ 定額（補助対象経費の 1/2 以内）
 - ・ 補助事業者あたり、5 万円／月、60 万円／年の範囲内対象事業費の 1/2 が補助限度額を下回る場合は対象事業費の 1/2 を補助
 - ・ 利用開始から 36 ヶ月を限度とする
 - 通信回線料：最大 180 万円
 - ・ 定額（補助対象経費の 1/2 以内）
 - ・ 1 補助事業者あたり、5 万円／月、60 万円／年の範囲内対象事業費の 1/2 が補助限度額を下回る場合は対象事業費の 1/2 を補助
 - ・ 利用開始から 36 ヶ月を限度とする
 - 人件費(高度 IT 人材)：1 人あたり 300 万円
 - ・ 定額 100 万円／人・年
 - ・ 業務開始から 3 年間を限度とする
 - 建物改修費：最大 150 万円
 - ・ 定額（補助対象経費の 1/2 以内）150 万円
 - ・ 対象事業費の 1/2 が補助限度額を下回る場合は対象事業費の 1/2 を補助
 - ・ 事業所開設時 1 回限り
 - 事務機器取得費：最大 50 万円
 - ・ 定額（補助対象経費の 1/2 以内）50 万円
 - ・ 対象事業費の 1/2 が補助限度額を下回る場合は対象事業費の 1/2 を補助
 - ・ 事業所開設時 1 回限り
- ※ いずれの補助も消費税は対象外。

⑬ 既存住宅の流通促進：県

(ひょうごインスペクション実施支援事業・ひょうごあんしん既存住宅表示制度)

売買時に抱える既存住宅の品質などに対する不安を払拭し、安全・安心な既存住宅の流通を目指すため、既存住宅に対するインスペクション（建物状況調査）の実施支援や、ひょうごインスペクションの基準を満たすことをマーク等で表示する事業です。

【ひょうごインスペクションとは】

ひょうご住まいづくり協議会長が定める検査方法により、以下の基準について、登録検査法人又は住宅瑕疵担保責任保険法人が行う検査です。

- a. 構造耐力上主要な部分に著しい劣化の有無
- b. 屋根、外壁等に雨漏り又は水漏れ等の有無
- c. 給排水の滞留及び水漏れ等の有無
- d. しろありによる被害の有無
- e. 耐震性能の有無

【ひょうごインスペクション実施支援事業】

【対象者】

ア 登録検査法人

「ひょうごあんしん既存住宅表示制度」に登録している検査法人

イ インスペクション仲介事業者

登録検査法人又は住宅瑕疵担保責任保険法人（以下「登録検査法人等」という。）によるインスペクションを仲介する事業者（売買を検討している個人から、本事業により値下げした適正な額を徴収する者に限る。ただし、宅地建物取引業者を除く。）

ウ 買取再販事業者

登録検査法人等によるインスペクションを依頼する事業者

（インスペクションの対象は買取再販住宅に限る）

エ 売主・買主（個人）・・・登録検査法人によるインスペクションを依頼する個人

【対象住宅】

売買を予定している県内の既存の一戸建て住宅

（店舗等併用住宅にあっては、床面積の過半が居住の用に供されているものに限る。）

【対象経費】

対象住宅のインスペクションに要する経費

【補助額】（a と b のいずれか低い額）

a：インスペクション1件あたりの経費（千円未満の端数は切捨て）

b：25千円

【ひょうごあんしん既存住宅表示制度】

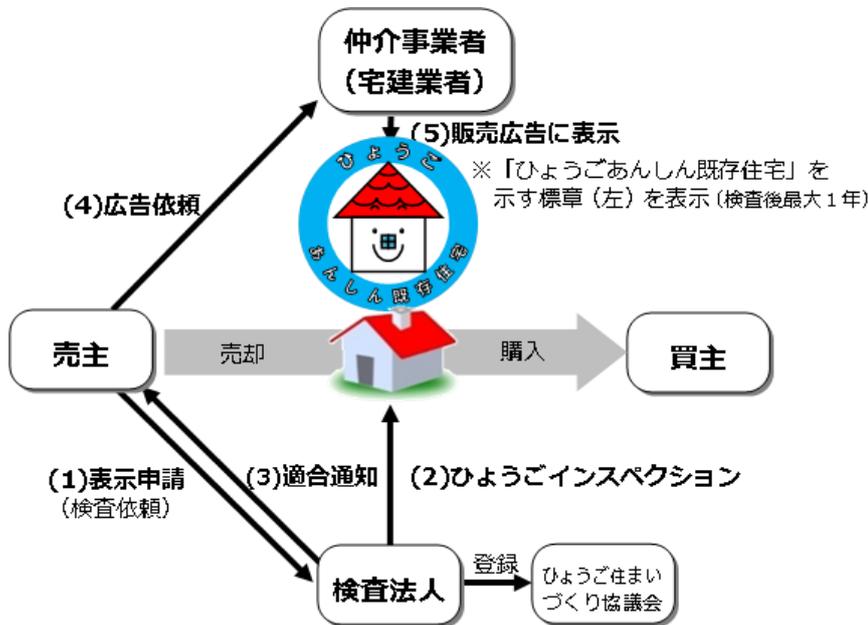
「ひょうごインスペクション」を実施した結果、その基準に適合することが確認された既存住宅を「ひょうごあんしん既存住宅」と呼んでいます。

「ひょうごあんしん既存住宅」であることが確認された住宅は、売買に係る広告等を表示する際に、右のマーク等を使用することができます。

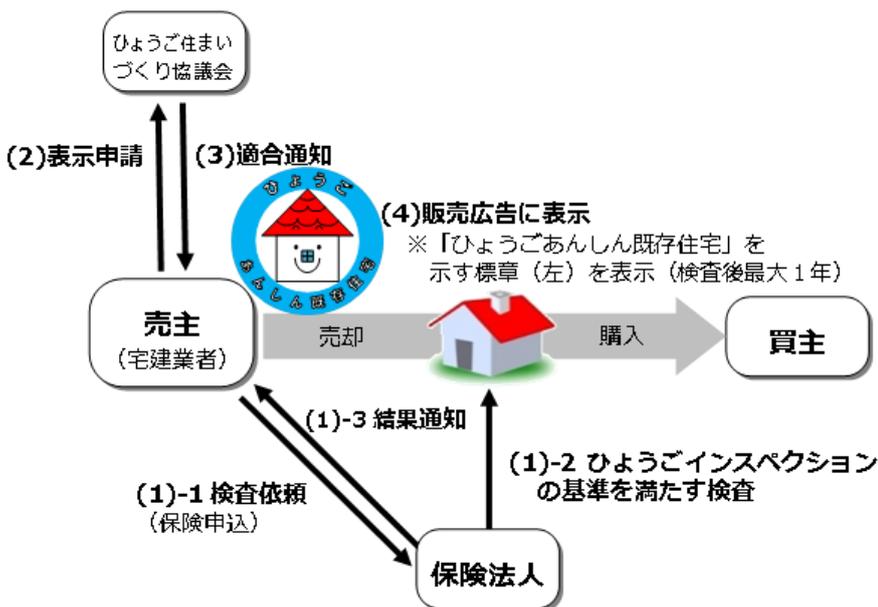


【マーク表示の申請手続きの流れ】

a. 登録検査法人の検査による場合



b. 住宅瑕疵担保責任保険法人の検査による場合



(2) 新たな制度・事業の検討

本市では、既に空家等の有効活用に向けた様々な取り組みが進められています。一方、所有者等へのアンケート調査の結果から、より有効な情報提供が必要であるとの声が多く、空家等の適切な管理や有効活用に関する支援策の情報発信の充実が必要となっています。

また、空家等の有効活用がより行いやすい環境を整えるためのさらなる支援制度の検討や関係団体等との連携が必要となっています。

これらのことから、今後以下のような取り組みを検討していくことが必要であると考えられます。

【検討すべき新たな取り組み】

① 関係団体（不動産流通団体、建築士会、司法書士会 等）との連携による空家流通促進

空家等対策を総合的に推進するためには、様々な分野の知識が必要であり、弁護士会、司法書士会、建築士会、建築士事務所協会、宅地建物取引業協会、不動産鑑定士協会、土地家屋調査士会と空家等に関する事業の連携体制を強化し、より一層専門家と協力できる体制を検討します。

② 不動産登記手続きの促進

不動産の登記が現状の建物と一致しないために相続手続き等が進まず、空家等が活用できないことがあるため、現状の建物と登記情報が一致するように、不動産登記手続きの確実な履行を促進する必要があります。このため、不動産登記手続きが着実に実施されるように、効果的な意識啓発や情報提供のあり方を検討します。

③ 空家等対策に先導的に取り組む地域への支援

今後は、空家等対策に積極的に取り組もうとしている地域に対して、空家活用特区制度（令和4年4月兵庫県創設）の活用による関係団体のサポートや改修費補助金の割り増しなど、従来よりも充実した支援を行うことが考えられます。また、地域単位でのこのような取り組みが他の地域へ波及していくことも期待できます。このため、空家問題に先導的に取り組もうとする地域への新たな支援を検討します。

2-4 施策4 管理不全な状態の空家等への対策

管理不全な状態の空家等の所有者等に対して、各種支援施策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。

特に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自らによる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っていきます。

具体的には、以下「(1) 既存制度・事業」の活用に向けた積極的な周知・啓発や適宜見直し充実を行う他、「(2) 新たな制度・事業の検討」により、常に変化する空家等対策のニーズに対応した効果的な施策を展開していきます。

(1) 既存制度・事業

① 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：市

管理不全な状態の空家等の所有者等に対して適切な管理を要請しても改善されない場合は、特定空家等に該当するかの調査を実施し、朝来市空家等対策審議会に意見聴取したうえで特定空家等の認定を行います。

特定空家等の所有者等に対しては、空家法の規定に基づき、段階的に助言又は指導、勧告、命令等の措置を実施し、所有者等が自ら問題を解決するよう促します。

段階的な措置を経ても問題の解決がみられない場合には、朝来市空家等対策審議会に諮り、必要に応じて、行政代執行の実施も想定した対応を行っていきます。

表 3-19 特定空家等の略式代執行件数の推移

	R 元年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度
略式代執行件数	2	0	1	0

備考 R3 年度は敷地内樹木の伐採

② 不良住宅等除却支援事業：市

所有者等や行政区を対象として老朽危険空家等の除却にかかる費用の一部を補助する制度です。

【補助対象住宅】

事前調査により不良住宅又は準不良住宅と判定された住宅

【対象者】

- ① 対象住宅の所有者又は法定相続人
- ② 所有者又は法定相続人から除却について承諾を得た行政区

【対象経費】

対象住宅の除却に係る工事に要する費用

【負担割合】

所有者負担 1/3 補助金 2/3 補助金の上限：133万2千円

表 3-20 老朽危険空家事前調査・除却支援件数の推移

		R 元年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度
事前調査	実施件数	12	17	15	15
	予算件数	12	17	15	15
除却支援	実施件数	6	9	8	9
	予算件数	10	10	8	10

備考 R4 年度は交付決定数

③ 破損空家等除却支援事業：市

空家等活用の見込みが乏しく、不良住宅等除却支援補助の対象とならない破損空家等の除却にかかる費用の一部を補助する制度です。

【補助対象住宅】

事前調査により破損空家と判定された住宅

【対象者】

対象住宅の所有者又は法定相続人

【対象経費】

対象住宅の除却に係る工事に要する費用

【負担割合】

所有者負担 4/5 補助金 1/5 補助金の上限：40万円

表 3-21 破損空家等除却支援件数の推移

	R2年度	R3年度	R4年度
除却支援件数	0	3	4

備考 R4年度は交付決定数

④ 固定資産税優遇措置の適用除外：市

特定空家等に指定された空家等に係る土地について、固定資産税の軽減措置対象から除外する制度です（実施実績なし）。

【現行の住宅用地優遇特例】

小規模住宅用地（200㎡以下の部分）… 1/6に減額

一般住宅用地（200㎡を超える部分）… 1/3に減額

【固定資産税等の住宅用地特例の適用対象除外のタイミング】



(2) 新たな制度・事業の検討

管理不全な状態の空家等については、一般的に空家等を解体除却し、その後の有効活用について考える必要があります。所有者等アンケート調査の結果においても、解体除却に対する支援が必要であるとの意見が多く、所有者等の負担を軽減する取り組みが求められています。

これらのことから、今後以下のような取り組みを検討していくことが必要であると考えられます。

【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。

② 一括見積サービス

空家等の所有者等に対し、解体の概算参考価格を提示する解体費用シミュレーターや一括見積サービスを、民間事業者との連携により提供することについて検討します。

第4章 特定空家等の認定及び措置

1. 特定空家等の対象

「特定空家等」とは、「1)倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」、「2)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ないうちに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」にある空家等をいい、住宅、店舗、倉庫、工場等の建物だけでなく、その敷地や門、塀、看板等についても、周辺環境に悪影響をもたらしている状況がみられる場合は、特定空家等の認定の対象となります。

周辺環境に悪影響をもたらしている状況とは、具体的には、屋根が傾いている、看板が壊れて落ちかけている、敷地内の立木の枝が道路にはみ出している、敷地内にゴミが散乱しているなどにより、周辺の住民や通行人、建築物などが、生命や身体及び財産に被害を受ける可能性のある状況をいいます。

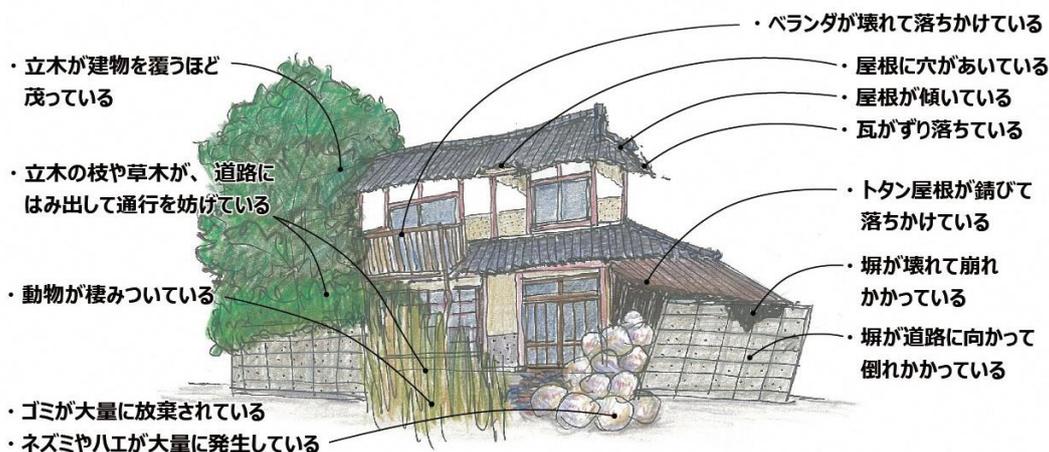


図 4-1 特定空家等のイメージ

2. 特定空家等の認定及び措置の流れ

市民等から管理不全な状態の空家等の情報提供が市へ寄せられた場合、職員等が現地を確認し、必要に応じて空家等の所有者等へ、情報提供や必要な支援、改善要請を行います。

改善要請を行っても改善される兆しが無い場合には、立入調査を実施し、その結果を踏まえ、特定空家等に認定するべきか、朝来市空家等対策審議会への意見聴取を行います。

特定空家等に認定された場合、まずは所有者等に対して助言又は指導を行い、改善がみられない場合は、朝来市空家等対策審議会への意見聴取を行いながら、必要な措置をとるように勧告や命令等を行うこととなります。

それでもなお、改善されない場合には、朝来市空家等対策審議会に意見聴取のうえ、行政代執行等を実施する場合があります。なお、市民の生命及び財産に対し、重大な危険が切迫すると認められる空家等については、市が緊急安全措置（危険な状態を回避するために必要な最小限度の措置）をとることとなります。

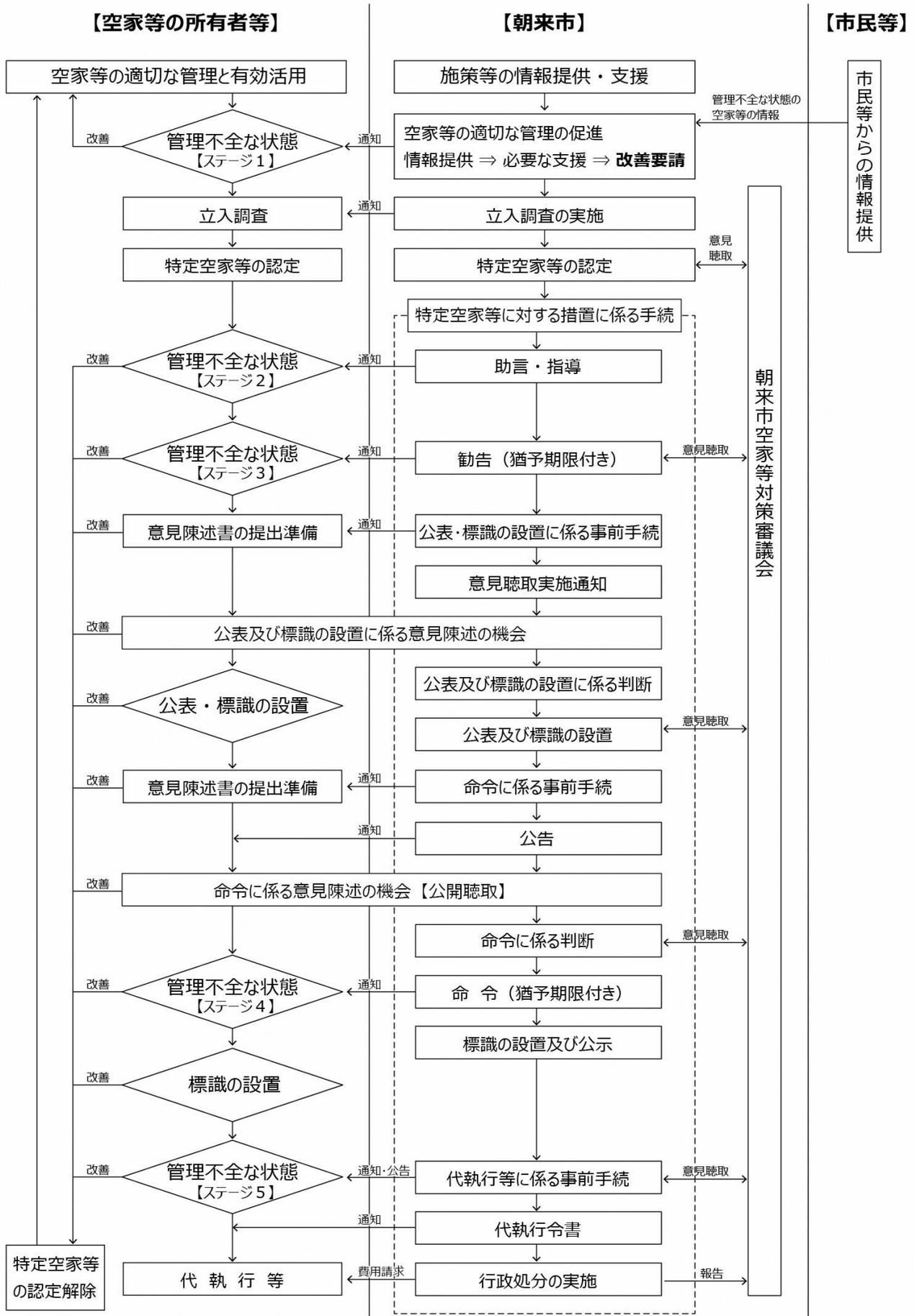


図 4-2 空家条例に基づく特定空家等の認定及び措置の流れ

3. 特定空家等の認定基準等

3-1 空家法に基づく特定空家等の認定基準

(1) 特定空家等の認定基準

特定空家等の認定については、下図 4-3 特定空家等の認定の考え方に示すとおり「①老朽度」「②周辺への影響度」の判定基準を用いることとし、「①老朽度」が原則 100 点以上となる物件を対象に、「②周辺への影響度」の評価（該当項目の有無の確認）を行います。結果、「②周辺への影響度」の該当項目が 1 つ以上あり、かつ周辺の生活環境保全や保安上、著しく不適切な状態であると認められる場合は、空家等対策審議会に意見聴取のうえ、特定空家等の認定判断を行います。



図 4-3 特定空家等の認定の考え方

① 老朽度

「外観目視による住宅の不良判定の手引き（案）H23. 国土交通省」における危険度判定基準を用いて、空家等の老朽度判定を行い、判定表の合計点数が原則 100 点以上の空家等を特定空家等の認定にあたっての条件とします。

表 4-1 空家等の老朽度判定基準

評定区分		評定項目	評定内容	配点	評点	最高評点
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又は梁	イ 柱が傾斜しているもの、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		100
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			ハ 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		④外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
		⑤屋根	イ 屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15		
			ロ 屋根葺き材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25		
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
		3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20					
⑦屋根	屋根が可燃性材料で葺かれているもの			10		
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		10
合計点				—		185

※ 1つの評定項目につき、2～3の評定内容が該当する場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち、最も高い評点とする。

以降、②周辺への影響度1)～4)の判定指標については、特定空家等の認定判断の定性的な参考指標とします。

② 周辺への影響度

1) 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

下表のいずれかの項目の該当の有無を特定空家等の認定判断のための定性的な指標とします。

表 4-2 倒壊等著しく保安上危険かの判定項目

項目		該当
1	隣地に被害を及ぼす可能性がある	<input type="checkbox"/>
2	通学路等に面しており、通行人に被害を及ぼす可能性がある	<input type="checkbox"/>
3	その他周囲に被害を及ぼす可能性がある	<input type="checkbox"/>

2) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

下表のいずれかの項目の該当の有無を特定空家等の認定判断のための定性的な指標とします。

表 4-3 衛生上有害かの判定項目

評価区分	評価項目	該当	
1	建築物又は設備の破損等	①吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である	<input type="checkbox"/>
		②浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>
		③排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>
2	ごみ等の放置、不法投棄	④ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>
		⑤ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>
3	その他	⑥その他、著しく衛生上有害となるおそれのある状態	<input type="checkbox"/>

3) 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態

下表のいずれかの項目の該当の有無を特定空家等の認定判断のための定性的な指標とします。

表 4-4 著しく景観を損なっているかの判定項目

評価区分		評価項目	該当
1	景観に関する ルールに著しく 適合しない状態	①景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている	<input type="checkbox"/>
		②景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている	<input type="checkbox"/>
		③地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている	<input type="checkbox"/>
2	周囲の景観と 著しく不調和な 状態	④屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたりしたまま放置されている	<input type="checkbox"/>
		⑤多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	<input type="checkbox"/>
		⑥看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている	<input type="checkbox"/>
		⑦立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	<input type="checkbox"/>
		⑧敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	<input type="checkbox"/>
3	その他	⑨その他、著しく景観を損なっている状態	<input type="checkbox"/>

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

下表のいずれかの項目の該当の有無を特定空家等の認定判断のための定性的な指標とします。

表 4-5 放置することが不適切であるかの判定項目

評価区分		評価項目	該当
1	立木が原因	①立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	<input type="checkbox"/>
		②立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	<input type="checkbox"/>
2	空家等に 住みついた 動物等が原因	③動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>
		④動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>
		⑤敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>
		⑥多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>
		⑦住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/>
		⑧シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/>
3	建築物等の 不適切な管理等が 原因	⑨門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	<input type="checkbox"/>
		⑩屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	<input type="checkbox"/>
		⑪周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	<input type="checkbox"/>
4	その他	⑫その他、著しく衛生上有害となるおそれのある状態	<input type="checkbox"/>

(2) 助言又は指導・勧告・公表・命令及び行政代執行の判断基準

助言又は指導・勧告・公表・命令及び行政代執行の判断基準を下表に示します。

表 4-6 空家法及び条例に基づく助言又は指導・勧告・公表・命令・行政代執行の判断基準

特定空家等の分類 措置の範囲		①保安上危険	②衛生上有害	③景観阻害	④生活環境保全
悪影響の程度と危険の切迫性	助言 又は 指導	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがある	既存の景観に関するルールに適合しない	地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている
	↓	勧告			
	↓	公表			
	↓	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している	地域住民等の健康だけでなく、生命、身体又は財産の危険が切迫している	—※	—※
	↓	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険がさらに切迫し放置できない	地域住民等の健康だけでなく、生命、身体又は財産の危険がさらに切迫し放置できない	—※	—※

※ 通常は実施しないが、市長が必要と認める場合は実施することができる。

特定空家等の分類

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 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

3-2 空家条例に基づく改善要請等の基準

(1) 改善要請

市民等から管理不全な状態の空家等の情報提供が市へ寄せられた場合には、職員等が現地を確認し、空家等が管理不全な状態であると認められる場合は、必要に応じて空家等の所有者等へ、情報提供や必要な支援、改善要請を行います。

改善要請実施の条件としては、「3-1 (1) ①老朽度 表 4-1 (p66)」の合計点数が 100 点以上あることを 1 つの目安とします。その他、現地確認等を踏まえ、実施の有無を総合的に判断します。

(2) 緊急安全措置

空家等が著しく危険な状態にあり、空家等の所有者等への情報提供や支援又は改善要請によっても改善がみられず、その状態を放置することにより、市民の生命又は財産に対する重大な危険が切迫すると認められるときは、市が空家等の所有者等に代わって緊急安全措置（危険な状態を回避するために必要な最小限度の措置）を実施します。

緊急安全措置の実施条件は、「3-1 (1) ①老朽度 表 4-1 (p66)」の合計点数が原則 100 点以上であり、かつ下表に示す項目に該当するものがある場合とします。その他、現地確認等を踏まえ、実施の有無を総合的に判断します。

表 4-7 緊急安全措置を講ずる必要があるかの定性的判定項目

項目		該当
1	○ 空家等の倒壊による危険性が高い場合 ・ 通学路等に面した老朽危険空家等であり、早急の対応を行わなければ倒壊等により、被害を及ぼす可能性がある	<input type="checkbox"/>
2	○ 積雪により倒壊の危険性が高まっている場合 ・ 屋根等が破損していることに加え、冬期の積雪量が構造計算の基準値を大きく上回っており、倒壊等の危険性が差し迫っている可能性がある 【基準値】 旧朝来町・旧生野町：50 cm、旧和田山町・旧山東町：100 cm	<input type="checkbox"/>
3	○ その他 ・ その他被害を及ぼす可能性が差し迫っている状況にある	<input type="checkbox"/>

第5章 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

（1）主管部局

空家等対策計画に関する事務の主管部局は、都市整備部 都市政策課とし、空家等の相談等に関する主管部局は、和田山地域振興課及び各支所とし、空家等対策の推進に努めます。

（2）庁内関係部局との連携

空家等に関する具体的な対策の実施にあたっては、下表に示す関係部局の役割を明確にし、ながら緊密な連携を図り、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

(3) 朝来市空家等対策審議会の開催

学識経験者や専門家、市民を代表する者等の委員で構成する「朝来市空家等対策審議会」で、朝来市空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する審議を行います。

また、特定空家等の認定や特定空家等に対する措置については、「朝来市空家等対策審議会」に意見聴取を行い、その結果を踏まえて、市が実施します。

(4) 地域住民・関係団体・関係機関等との連携

空家等への対策は、下図に示すとおり、地域住民、関係団体、国や県などの関係機関等と連携しながら総合的に推進していきます。

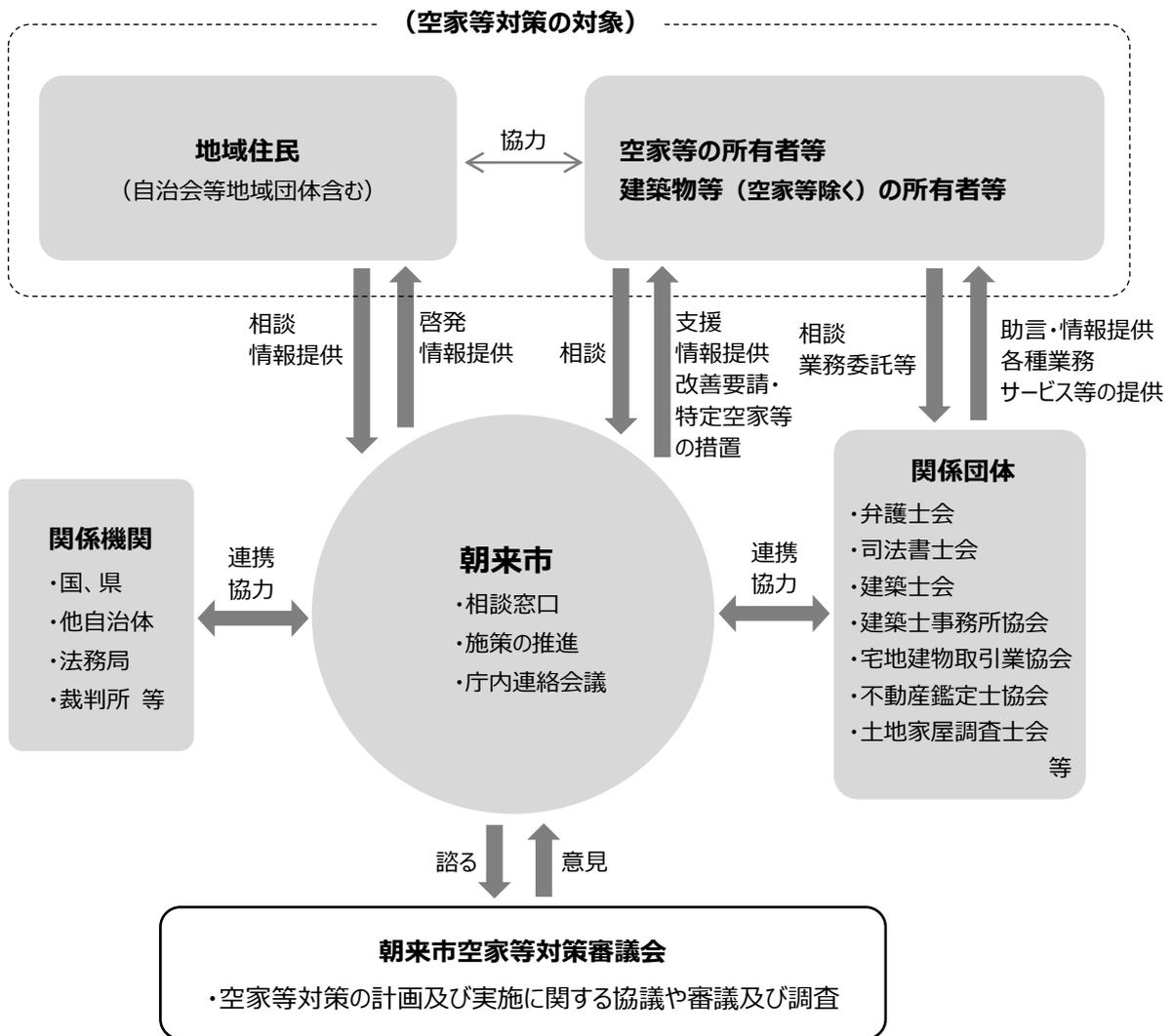


図 5-1 地域住民・関係団体・関係機関等との連携体制のイメージ

3. 国や県の支援・助成制度等の活用

空家法においては、国は市町村が行う空家等対策に対して必要な財政上の措置などを講ずることとされており、県は市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うこととされています。このため、「全国空き家対策推進協議会」や「ひょうご住まいづくり協議会」等に参加するなど、今後も国や県の動向を注視しながら、必要に応じて本計画を見直すなど、柔軟に対応していくとともに、他市町村で実施している支援・助成制度も参考にし、継続して合理的かつ実効性のある支援・助成制度について検討していきます。

