

赤穂市空家等対策計画

概要版

第1章 計画策定にあたって

住宅・土地統計調査（総務省）によると、空家等は全国的に増加傾向となっています。

空家等の増加は、建築ストックが有効に活用されていないだけでなく、空家等が適正に管理されないことにより、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を引き起こし、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合があります。また、人口減少社会の進展により、今後、益々空家等の増加が予想され、地域社会における空家等に関する問題は一層深刻化することが懸念されています。

こうした状況の下、赤穂市では、庁内プロジェクトチーム「空家等対策計画検討委員会」による検討結果と、学識経験者等により組織する「赤穂市空家等対策協議会」での議論を踏まえ、赤穂市空家等対策計画を策定しました。

赤穂市空家等対策計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、空家等の増加を抑制する観点から、本市における空家等対策の基本的な方針と取り組むべき施策等について示すものです。

第2章 空家等の現状と課題

□ 赤穂市の人口（国勢調査）

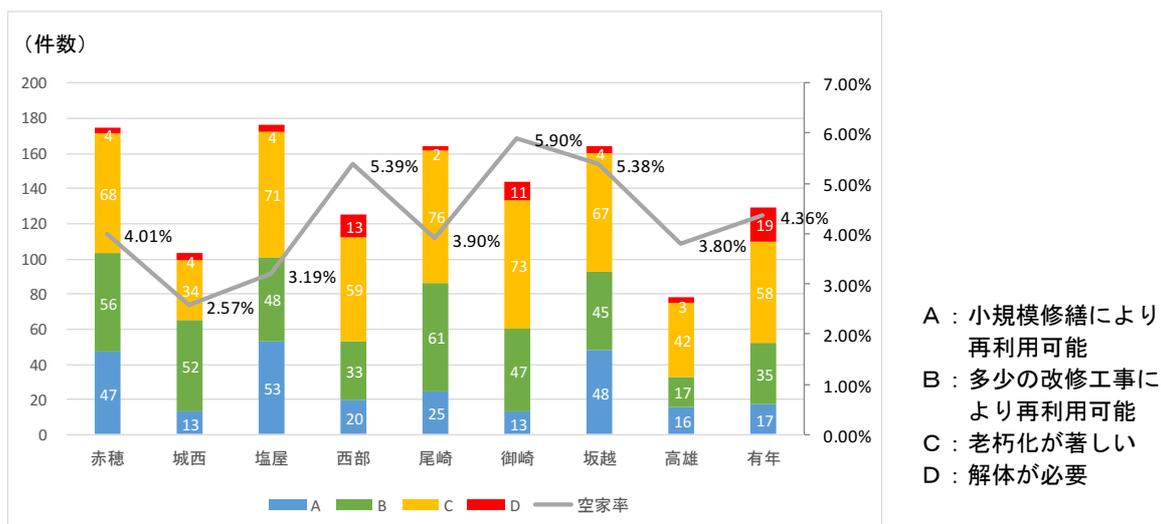
- ・赤穂市の総人口は、5万人前後で推移し、平成27年には48,402人まで減少しています。
- ・年齢三区分別人口を見ると、少子高齢化が進んでいることが分かります。

□ 住宅・土地統計調査（総務省）

- ・赤穂市の空家率は平成20年度までは増加傾向にあり、平成25年には減少し16.35%となりましたが、全国（13.52%）や兵庫県（13.04%）と比較すると、高い傾向にあります。

□ 平成28年度赤穂市空家等実態調査

- ・市全体の空家率は4.07%、空家件数は1,258件。
- ・御崎地区、西部地区（福浦）、坂越地区などの市街化調整区域で高い空家率となっています。
- ・アンケート調査において、空家等となったきっかけは「居住者の死亡による」が多数回答となっており、高齢化の進行により空家等の増加が懸念されます。
- ・空家等の維持管理の課題として「建物の老朽化」を挙げる回答が多く、経年によりさらに維持の負担増大が懸念されます。
- ・「解体が必要（D）」、「老朽化が著しい（C）」の空家等が全体の約半数となり、今後市民生活への深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。



□ 空家等対策を進めていく上での課題

課題① 新たな空家等の発生

高齢化の進行により、空家等の増加が予想されるため、居住・使用中の建物を対象とした、今後これ以上新たな空家等を増やさない発生予防のための取組が重要。

課題② 流通・活用

空家等である期間が長期化するほど建築物の老朽化が進み、活用するための費用負担が大きくなることから、活用を早期に図る必要があり、「赤穂市総合戦略」に基づき、定住推進や地域活性化のため空家等の流通・活用の促進が重要。

課題③ 所有者等による適正管理

老朽化の進行を防ぎ、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空家等とならないよう、所有者等による適正管理の促進が重要。

課題④ 特定空家等への対応

適正な管理が行われていない空家等については、市民の生活に深刻な影響を及ぼす恐れがあるため、関係法令に基づく実効性のある改善指導等や除却に対する支援が重要。

第3章 空家等対策の基本的な方針

□ 計画期間

・本計画の期間は、平成30(2018)年度～平成39(2027)年度の**10年間**とします。

□ 対象とする地区

・空家等対策の対象とする地区は、**赤穂市域全域**とします。

□ 対象とする空家等の種類

・**法第2条第1項に規定する「空家等」**とします。

ただし、空家化の予防についての取組は、居住・使用中の建築物についても対象とします。

□ 空家等の調査

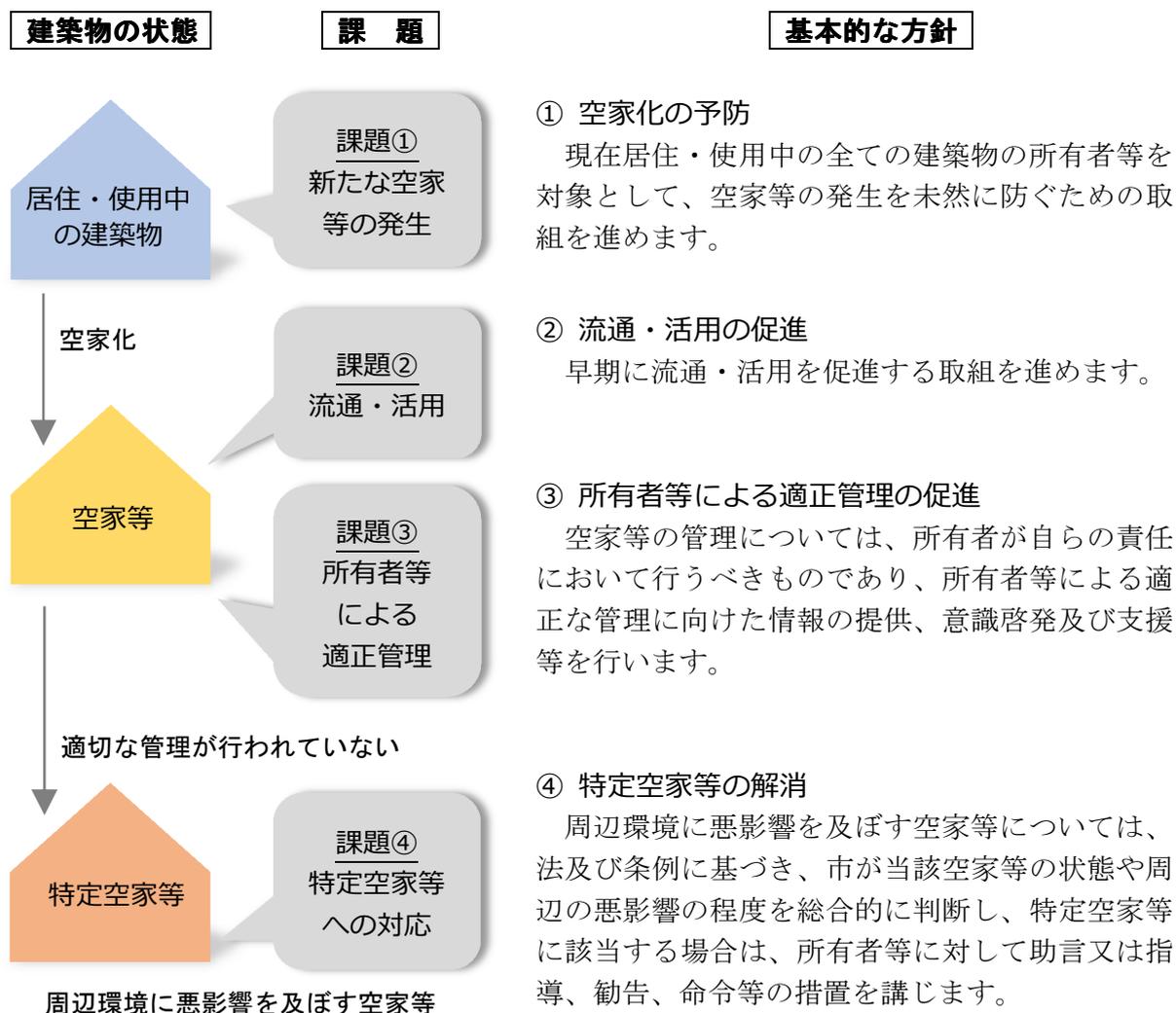
・本市では、平成24年度に自治会協力のもと市内全域における実態調査（主に住宅が対象）を実施したほか、平成28年度には民間事業者への業務委託により、実態調査及び空家等データベースの整備を行いました。

・今後も引き続き、住宅・土地統計調査等の統計調査の活用や、自治会からの情報提供、職員のパトロール等により空家等の所在やその状態等の把握に努めます。

・特定空家等に対する措置に必要な調査については、関係法令に基づき、適切に実施します。

□ 基本的な方針

・課題に対応するために、建築物の状態に応じ、4つの基本的な方針に基づき対策を実施します。



第4章 施策の展開

4つの基本的な方針①空家化の予防、②流通・活用の促進、③所有者等による適正管理の推進、④特定空家等の解消に基づき、次の施策を展開します。

基本的な方針① 空家化の予防

施策名	施策の概要	所管課
1 市民等への情報発信	空家等対策に係る情報発信を広く行う。 <ul style="list-style-type: none"> ・市の支援策等をまとめたパンフレットの作成・配布 ・自治会への回覧、市ホームページでの情報発信 ・はやかごセミナーによる出前講座 	都市整備課
2 相続登記の推進	相続発生時（死亡届受理時等）に速やかに登記の名義変更を促す文書を配布する等、市民意識の啓発に取り組む。	都市整備課
3 優良な住宅ストックの確保	耐震改修促進事業補助金 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の耐震化の促進を図ること及び住宅の倒壊から市民の生命を守ることを目的に住宅の所有者が行う耐震改修工事等に対し、補助金を交付する。 	都市整備課
	住宅リフォーム助成（産業活性化支援事業補助金） <ul style="list-style-type: none"> ・市内産業の活性化及び雇用の創出を図るとともに、市民の生活環境の向上に資することを目的に、市内業者が行う住宅のリフォーム工事に対し、補助金を交付する。 	産業観光課
	高齢者等住宅改造助成事業 <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者等が住み慣れた住宅で安心して健やかな生活が送れるための住宅改造を促進し、高齢者等の福祉の向上に資することを目的に、高齢者等が居住する住宅を改造する費用を助成する。 	医療介護課 社会福祉課
	都市景観形成助成金 <ul style="list-style-type: none"> ・市街地景観形成地区内等で、保全整備等を行う場合、助成金を交付する。 	都市整備課
4 空家の発生を抑制するための税制の周知・普及	相続後の家屋又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該譲渡所得から3,000万円を控除する特例措置が設けられており、この制度の周知・普及に努める。	都市整備課

基本的な方針② 流通・活用の促進

施策名	施策の概要	所管課
1 空き家情報バンク制度の充実	登録件数の向上 ・制度の改善により、市と宅地建物取引協会との連携体制を整備し、市から空家等の所有者に「空き家情報バンク」への登録を広く呼びかけることで、登録件数の向上を図る。	市民対話課
	空家入居者への家賃等補助制度 ・空き家情報バンクの登録物件を成約し、新婚世帯家賃助成事業の対象となった新婚世帯に対し月額3,000円を加算支給する。	市民対話課
	農地と空家の流通促進 ・農地を空家とともに取得する場合には、各種条件を満たす場合、下限面積を1アール(100㎡)まで引き下げ、空き家情報バンクへの登録により農地と空家の流通を促進する。	農業委員会 市民対話課
2 空家改修の支援	兵庫県の「空き家活用支援事業」の市内全域での制度活用を図るため、県と共同し市の支援を含めた事業として取り組む。	都市整備課
3 中心市街地空き店舗の利活用	空き店舗のマッチング ・中心市街地にある空き店舗について、所有者等から情報を収集。市が管理(データベース化)し、貸出意向のある物件情報を市のホームページに掲載することで、民間団体、開業希望者等と空き店舗所有者とのマッチングを図る。	産業観光課
	商店街空き店舗等活用事業 ・商業団体等が空き店舗を商店街活性化に向け整備、利用する場合の家賃及び店舗改装費に対し、補助金を交付する。	産業観光課
4 相談体制の整備	相談窓口を都市整備課とし、関係部署・関係団体と連携しながら相談体制の充実を図る。	都市整備課
5 建物状況調査(インスペクション)の普及	安心な取引環境の整備と既存住宅の流通市場の活性化を図ることを目的に、建築士など第三者の専門家が行う建物状況調査(インスペクション)に関する情報発信を行い、普及に取り組む。	都市整備課
6 特別指定区域制度活用の検討	市街化調整区域においては、住宅を店舗として使用する等、用途の変更が生じる空家の活用は、都市計画法の規定により、原則行うことができないため、兵庫県の「特別指定区域制度」の活用について検討する。	都市整備課
7 跡地対策の検討	周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空地については、赤穂市生活環境の保全に関する条例の規定に基づき対処するとともに、空家等の跡地の活用を促す取組について検討する。	環境課 都市整備課

基本的な方針③ 所有者等による適正管理の促進

施策名	施策の概要	所管課
1 所有者等による適正管理の意識啓発	空家等管理の方法、空家等の放置によって生じる課題、市の空家等に関する施策等を掲載したパンフレットを作成する等、様々な方法で情報発信を行い、意識啓発を行う。	都市整備課
2 相談体制の整備(再掲)	相談窓口を都市整備課とし、関係部署・関係団体と連携しながら相談体制の充実を図る。また、弁護士による市民生活無料法律相談や行政書士・司法書士・土地家屋調査士による無料相談の活用により、専門的な相談に対応する。	都市整備課
3 空家等の管理に対する支援策	空家管理代行業務の実施 ・公益社団法人赤穂市シルバー人材との連携による空家等管理代行業務を実施する。この業務では、シルバー人材センターが所有者等との契約に基づき、空家を定期的に訪問し点検・所有者等への報告を行う。	都市整備課
	ふるさと納税による空家管理 ・ふるさとづくり寄付金の返礼品に、シルバー人材センターによる空家管理業務を加え、市外在住の所有者等による適正管理を推進する。	行政課

基本的な方針④ 特定空家等の解消

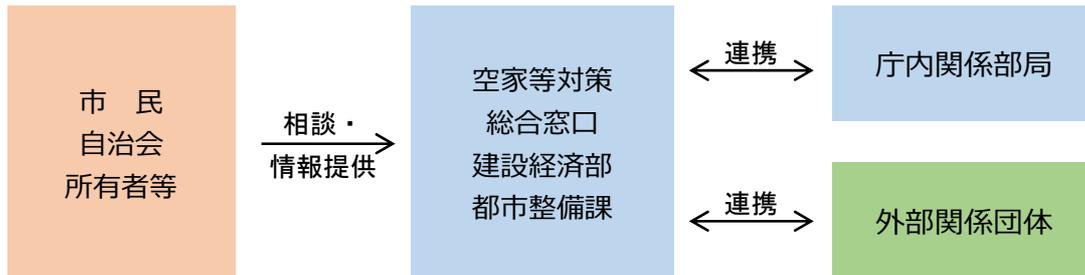
施策名	施策の概要	所管課
1 特定空家等に対する措置	法及び条例に基づき、実態調査や立入調査、空家等の状態に応じて所有者等に対し、注意喚起や指導、勧告、命令等を行います。	都市整備課
2 自治会との連携	市内の空家等の状況を把握するためには、地域住民からの情報が不可欠であることから、自治会との密接な連携を図り、情報の把握に努める。	都市整備課
3 庁内の連携	空家等の問題は、交通の支障、ごみ、防災・防犯上の問題等多岐にわたるため、都市整備課が中心となり、空家等調査会等、庁内関係部局との連携を強化する。	都市整備課
4 除却の支援	危険空家等除却費補助金 ・市の助言又は指導に従い、当該空家等を解体・撤去をしようとする者に対し、解体・撤去の費用の一部を補助し、危険空家の除却の促進に努める。	都市整備課

第5章 計画の推進

□ 実施体制

○ 庁内の組織

- ・空家等対策の問題に対する相談窓口は建設経済部都市整備課に一本化し、庁内の関係部局や外部関係団体と連携して取り組むことで、課題の共有化を図るとともに必要な情報の提供や迅速な対応を目指します。

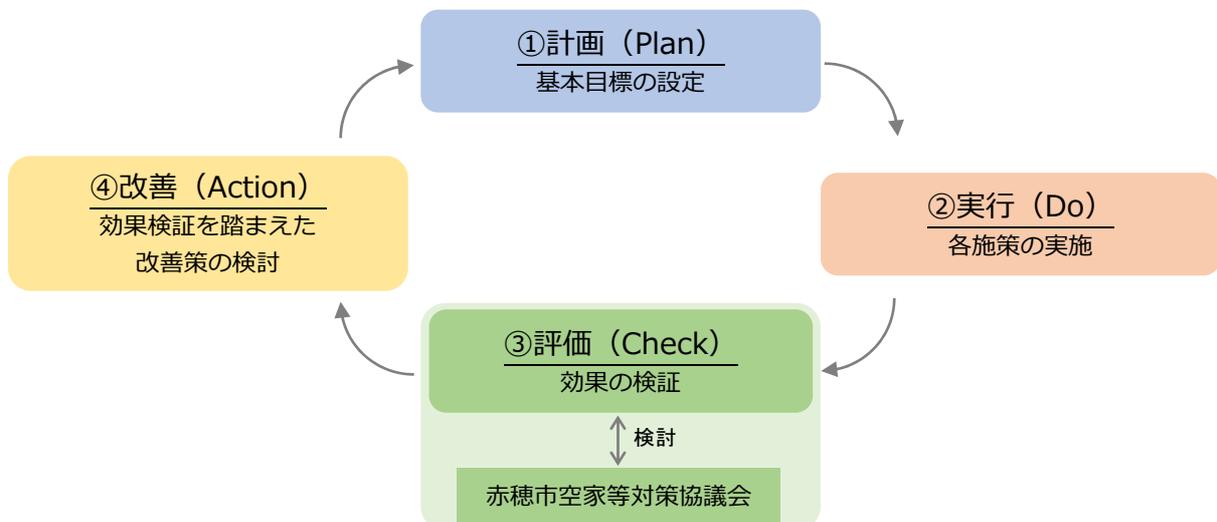


○ 空家等対策協議会

- ・空家等対策を検討するに当たっては、専門的な見地と市民の立場から幅広く意見を求めることが重要であることから、法第7条に基づき空家等対策協議会を設置し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を実施していきます。

□ 効果検証の実施

- ・空家等に関する現状を把握した上で、進行管理を適切に行い、計画的な取り組みを推進します。
- ・施策の効果・成果等の検証を行い、その結果を空家等対策協議会に報告・協議し、PDCAサイクルに則り、必要に赤穂市応じて計画の見直しを行います。





AKO CITY

赤穂市空家等対策計画
概要版

発行：平成 30 年 3 月

編集：赤穂市建設経済部都市整備課建築係

〒678-0292

兵庫県赤穂市加里屋 81 番地

電 話：0791(43)6827

F A X：0791(43)6974

メール：kenchiku@city.ako.lg.jp