

赤穂市空家等対策計画 (案)

平成 29 年 11 月時点
赤穂市

目 次

第1章 計画策定にあたって	1
1.計画策定の背景と目的	1
2.計画の位置付け	2
(1) 位置付け	
(2) 上位計画等との関係	
第2章 空家等の現状と課題	3
1.統計調査等による現状	3
(1) 赤穂市の人口	
(2) 住宅・土地統計調査	
2.平成28年度赤穂市空家等実態調査	8
(1) 調査目的	
(2) 調査概要	
(3) 調査方法	
(4) 調査結果	
3.空家等対策を進めていく上での課題	20
(1) 新たな空家等の発生	
(2) 流通・活用	
(3) 所有者等による適正管理	
(4) 特定空家等への対応	
第3章 空家等対策の基本的な方針	21
1.計画期間	21
2.対象とする地区	21
3.対象とする空家等の種類	21
4.空家等の調査	21
5.基本的な方針	22
第4章 施策の展開	23
1.空家化の予防	23
2.流通・活用の促進	25
3.所有者等による適正管理の促進	29
4.特定空家等の解消	30
第5章 計画の推進	33
1.実施体制	33
(1) 市の組織	
(2) 空家等対策協議会	
(3) 地域・関係機関との連携	
2.効果検証の実施	34

第1章 計画策定にあたって

1. 計画策定の背景と目的

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、適正に管理されずに放置された空家等が、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に関わる問題は一層深刻化することが懸念されます。

本市においては、自治会や市民から空家等に係る相談が多数寄せられていることに対応するため、平成24年度から庁内プロジェクトチームによる調査研究を開始しました。平成24年度は自治会協力のもと空家・廃屋の実態調査を実施し、平成25年度には空家等の適正管理条例や危険空家の除却支援策等の検討を行い、平成26年度に「赤穂市空き家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）及び「赤穂市危険空き家除却費補助金交付要綱」を制定、平成27年1月1日に施行し、管理不全な状態の空き家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に対する適正管理に係る指導・助言や除却に対する支援等を行い、安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全に取り組んできました。

一方、国においても、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が制定され、平成27年5月に全面施行されました。法においては、空家等の所有者等が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じて地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図ることや周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等に措置を講ずる等、空家等に関する対策の実施主体として位置づけられています。

こうした状況の下、本市の空家等に関する対策の基本的な方針を示し、総合的かつ計画的に空家対策を推進していくため、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。

2. 計画の位置付け

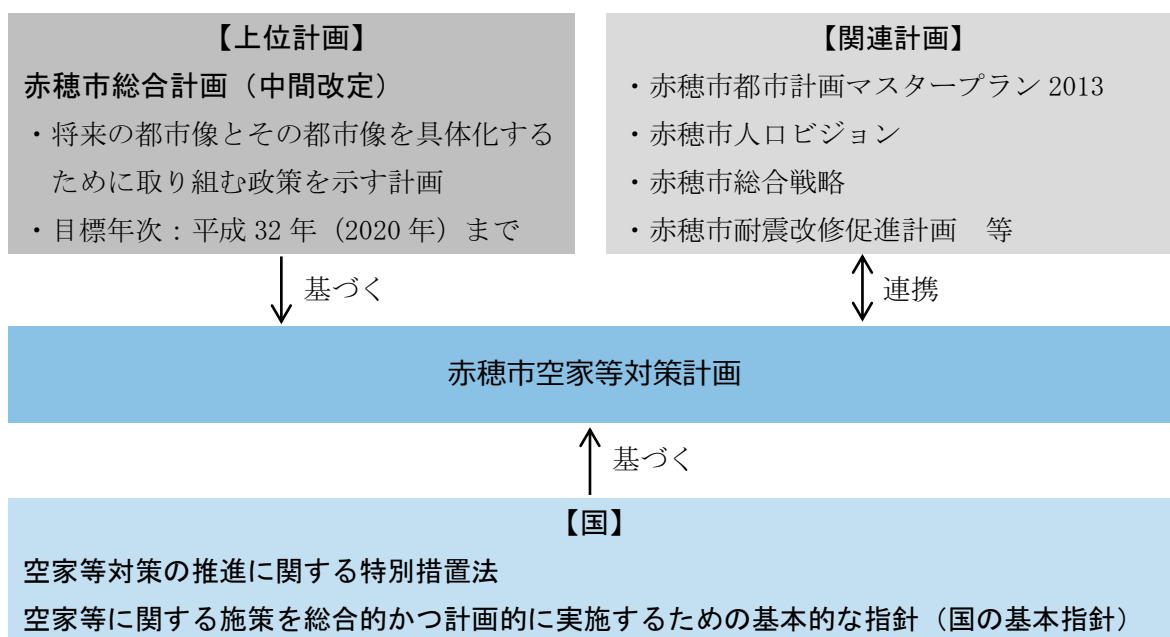
(1) 位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、赤穂市空家等対策協議会での議論を踏まえ、国の基本指針に即して策定するものです。

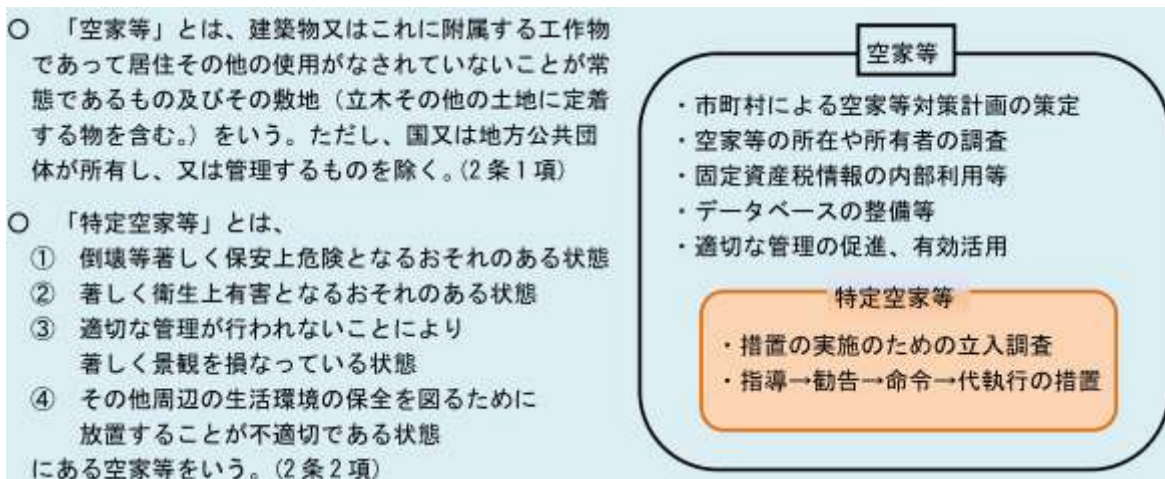
具体的には、生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、空家等の増加を抑制する観点から、本市における空家等対策の基本的な方針と取り組むべき施策等について示すものです。

(2) 上位計画等との関係

本計画は、市政運営の根幹となる「赤穂市総合計画（中間改定）」を上位計画とし、本市における都市計画の方針をまとめた「赤穂市都市計画マスタープラン2013」等の関連計画と連携を図ります。また、本市における人口の現状と将来の展望を提示する「赤穂市人口ビジョン」に対応して、「まち・ひと・しごと創生」に取り組むための基本的方向、具体的な施策をまとめた「赤穂市総合戦略」との連携を図ります。



図：空家等対策の推進に関する特別措置法の概要（国土交通省）



第2章 空家等の現状と課題

1. 統計調査等による現状

(1) 赤穂市の人口

1) 人口・世帯数の推移

赤穂市の総人口は、5万人前後で推移していますが、平成27年には48,402人まで減少し、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わかります。またこれまで増加傾向が続いていた世帯数は、平成27年には減少となっています。

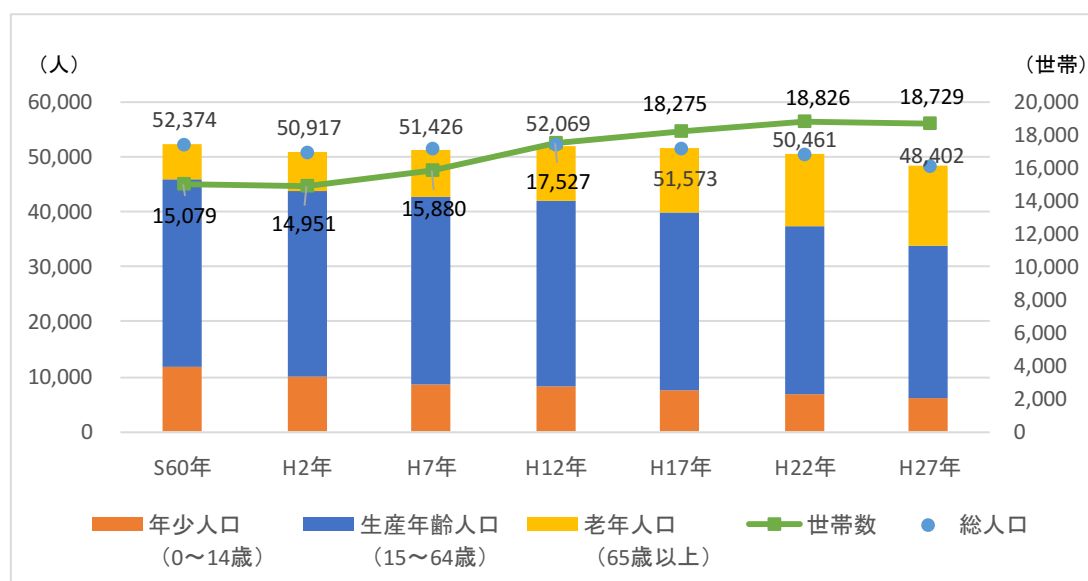
表：人口・世帯数

		S60年	H2年	H7年	H12年	H17年	H22年	H27年
年齢三区分別人口	年少人口 (0～14歳)	11,672 (22.3%)	9,898 (19.4%)	8,746 (17.0%)	8,223 (15.8%)	7,556 (14.7%)	6,970 (13.8%)	6,064 (12.5%)
	生産年齢人口 (15～64歳)	34,353 (65.6%)	34,002 (66.8%)	34,199 (66.5%)	33,906 (65.1%)	32,510 (63.0%)	30,603 (60.6%)	27,715 (57.3%)
	老年人口 (65歳以上)	6,349 (12.1%)	7,017 (13.8%)	8,481 (16.5%)	9,940 (19.1%)	11,507 (22.3%)	12,888 (25.5%)	14,623 (30.2%)
総人口		52,374	50,917	51,426	52,069	51,573	50,461	48,402
世帯数		15,079	14,951	15,880	17,527	18,275	18,826	18,729

() 内は総人口に対する年齢三区分別人口の割合。なお、総人口には年齢不詳は含まない。

出典：各年国勢調査

図：人口・世帯数の推移



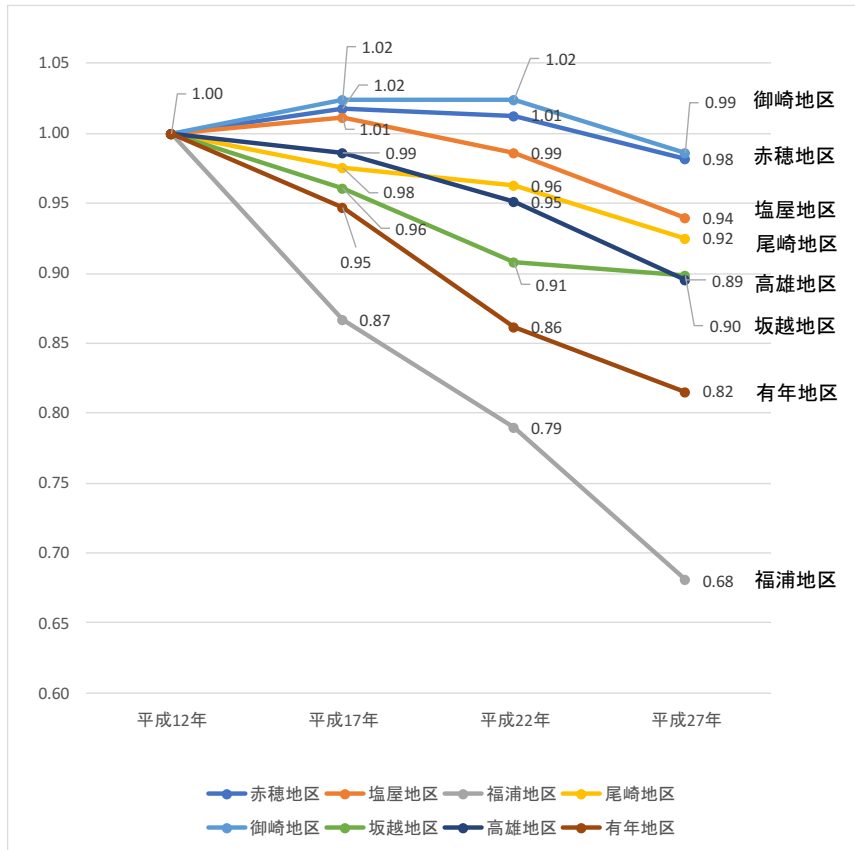
出典：各年国勢調査

2) 地区別人口

地域別人口の増減をみると、平成12年を1.0として比較すると、赤穂地区と御崎地区についてはほぼ同程度に推移していますが、その他の地区は減少傾向にあります。

特に福浦地区は68%に、有年地区は82%に減少しています。

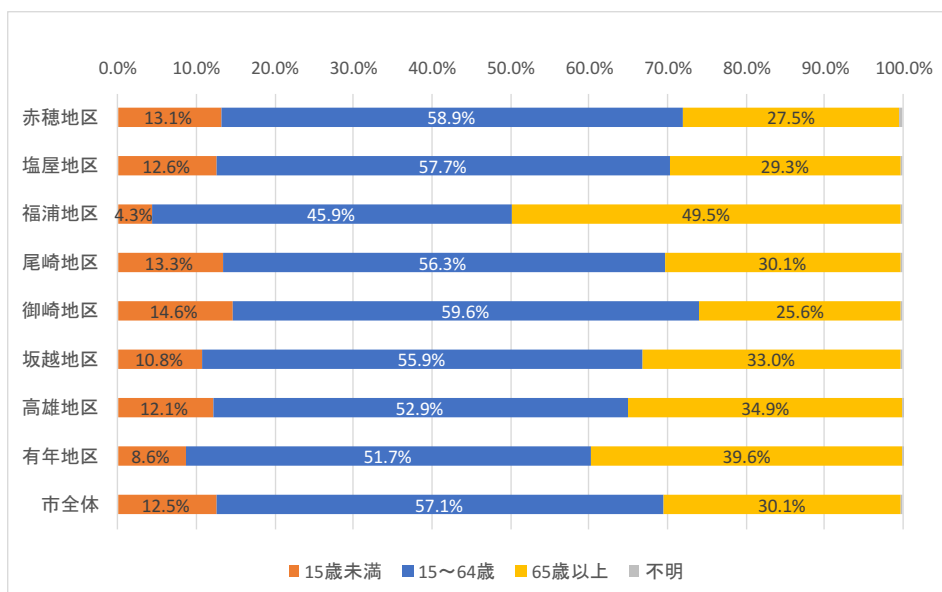
図：地区別人口の推移



出典：各年国勢調査

平成27年の地区別の年齢階層別構成比をみると、人口減少傾向が高い福浦地区、有年地区で65歳以上の高齢化率が高くなっています。

図：地区別の年齢階層別構成比

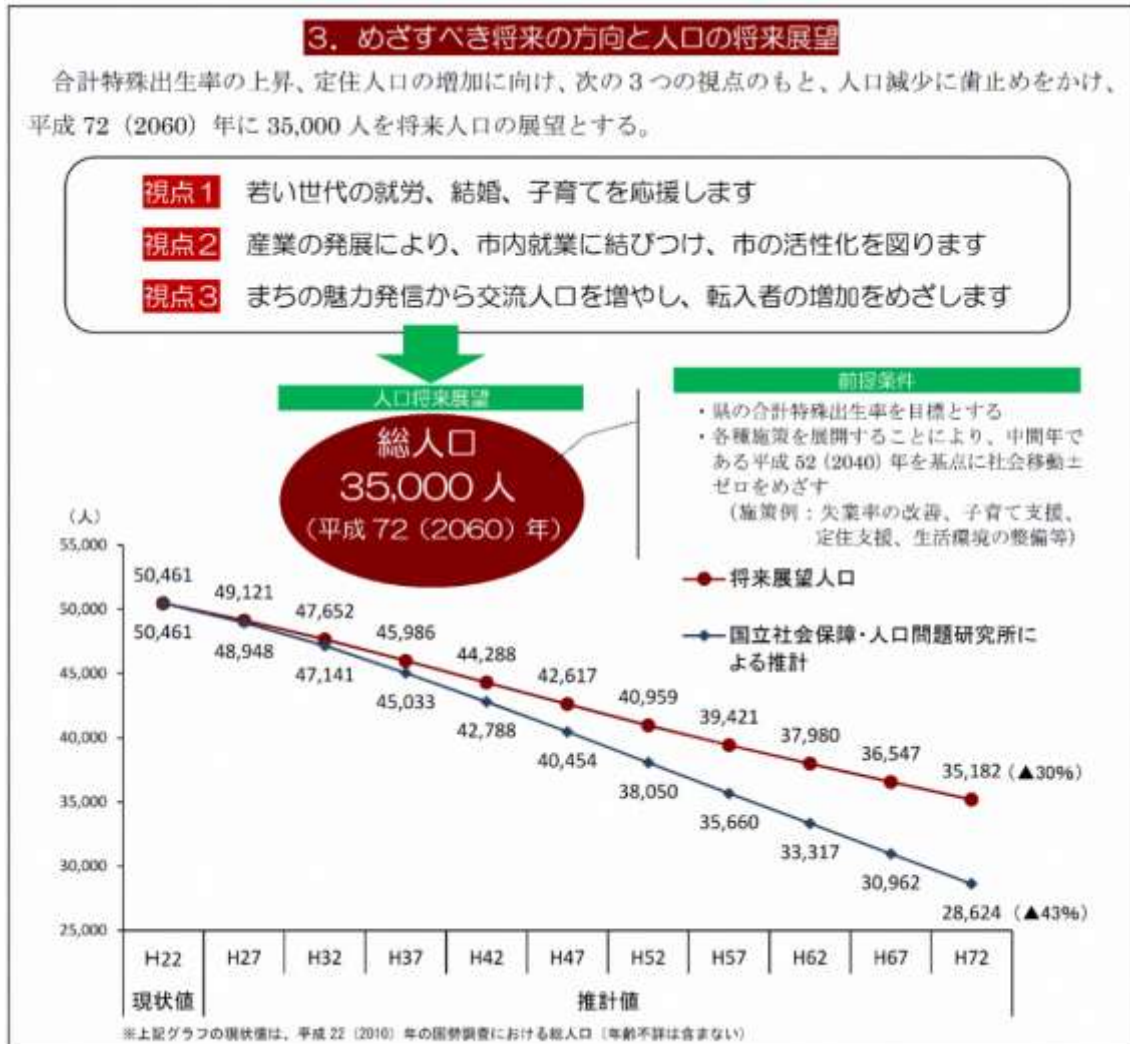


出典：平成27年国勢調査

3) 人口の将来展望

「赤穂市人口ビジョン」において、市の人口の将来展望を示しています。

「国立社会保障・人口問題研究所推計」の人口減少傾向に対し、出生率の上昇、定住人口の増加を図ることで、人口減少に歯止めをかけることとしています。



(2) 住宅・土地統計調査

1) 空家率の推移

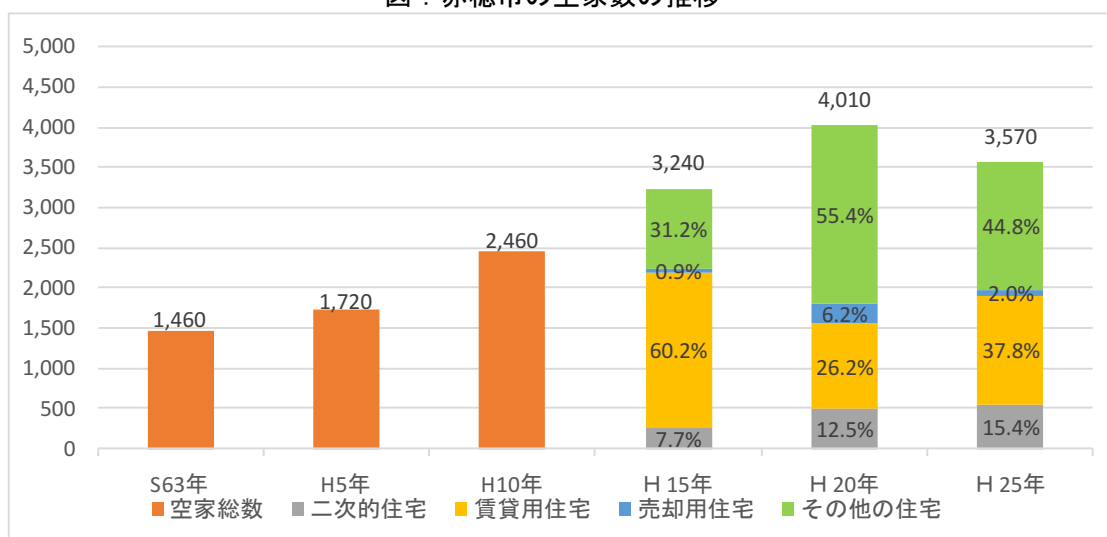
住宅・土地統計調査によると、赤穂市の空家率は平成 20 年度までは増加傾向にあり、平成 25 年には減少し 16.35%となりましたが、全国や兵庫県の空家率と比較すると、高い傾向にあります。

表：空家率総数

区分		平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年
全国	住宅総数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600
	空家総数	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600
	空家率	11.47%	12.23%	13.14%	13.52%
兵庫県	住宅総数	2,214,300	2,380,400	2,520,700	2,733,700
	空家総数	299,100	313,600	336,200	356,500
	空家率	13.51%	13.17%	13.34%	13.04%
赤穂市	住宅総数	18,730	19,410	21,430	21,840
	空家総数	2,460	3,240	4,010	3,570
	空家率	13.13%	16.69%	18.71%	16.35%

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図：赤穂市の空家数の推移



※ 統計上の数値であり、合計値が一致しない場合があります。

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

【参考】住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の現状と推移を明らかにするために、総務省が 5 年ごとに実施しています。この結果は抽出調査を統計的に処理して算出しており、実際の値とは異なります。

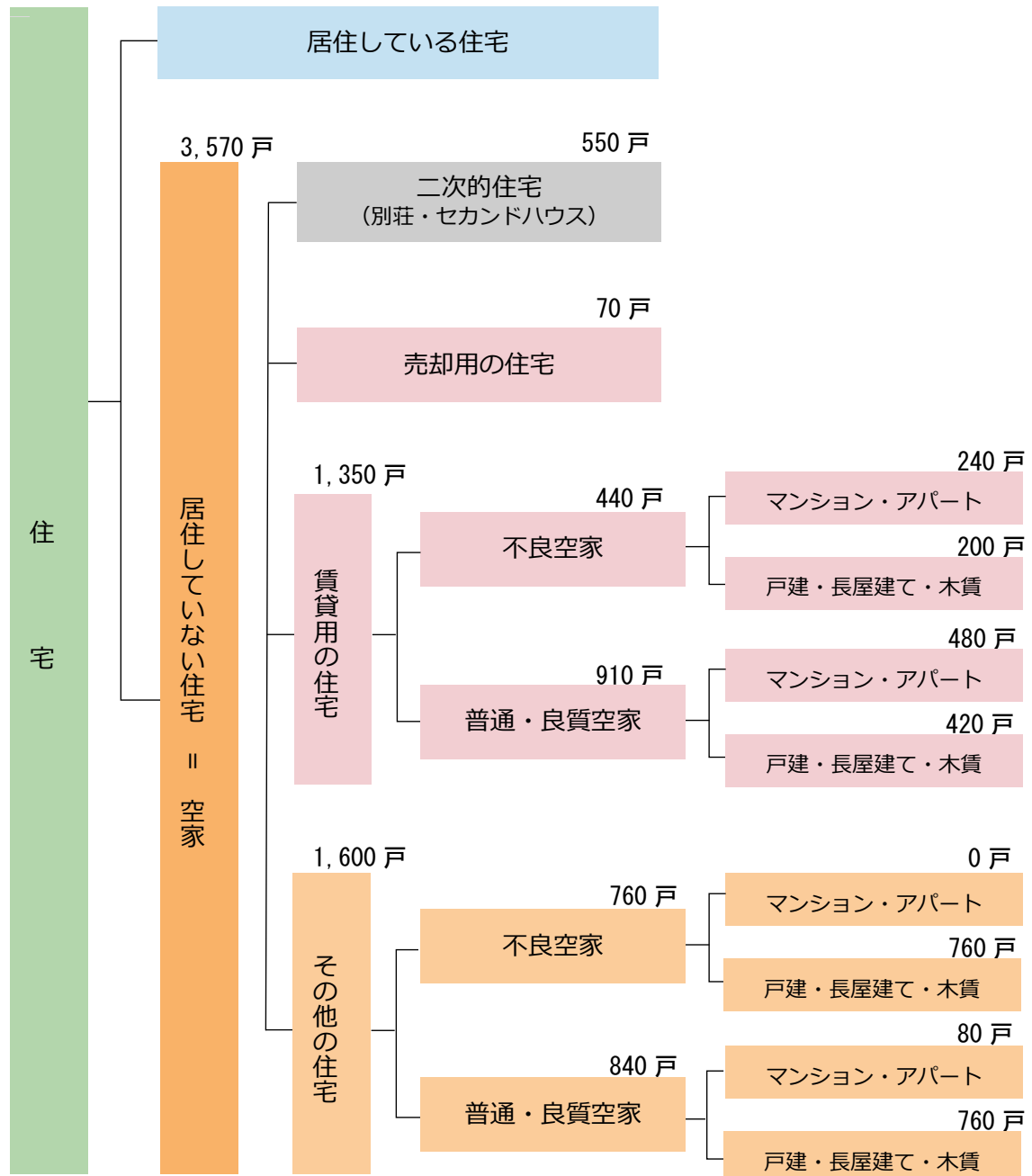
【参考】住宅・土地統計調査における空家の種類

- ・二次的住宅：週末や休暇の際に保養等を目的として使われる別荘など普段は住んでいない住宅
- ・賃貸用の住宅：賃貸のために空家となっている住宅
- ・売却用の住宅：売却することを目的とした住宅
- ・その他の住宅：上記のいずれにも該当しない住宅

2) 空家の内訳

平成 25 年住宅・土地統計調査での本市の空家の内訳をみると、空家数 3,570 戸のうち、「その他の住宅」が 1,600 戸と最も多く、次いで「賃貸用の住宅」が 1,350 戸と、両者の合計値 2,950 戸は全空家数の 83%を占めています。また、「その他の住宅」についてみると、「不良空家」よりも「普通・良質空家」の方が多く、いずれも「マンション・アパート」よりも「戸建・長屋・木賃」の方が多くなっています。

図：空家の内訳



- ※ 統計上の数値であり、合計値が一致しない場合があります。
- ※ 「不良空家」とは、腐朽、汚損があるもの
- ※ 「マンション・アパート」とは、共同住宅のうち非木造のもの
- ※ 「木賃」とは、共同住宅のうち木造のもの

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

2. 平成 28 年度赤穂市空家等実態調査

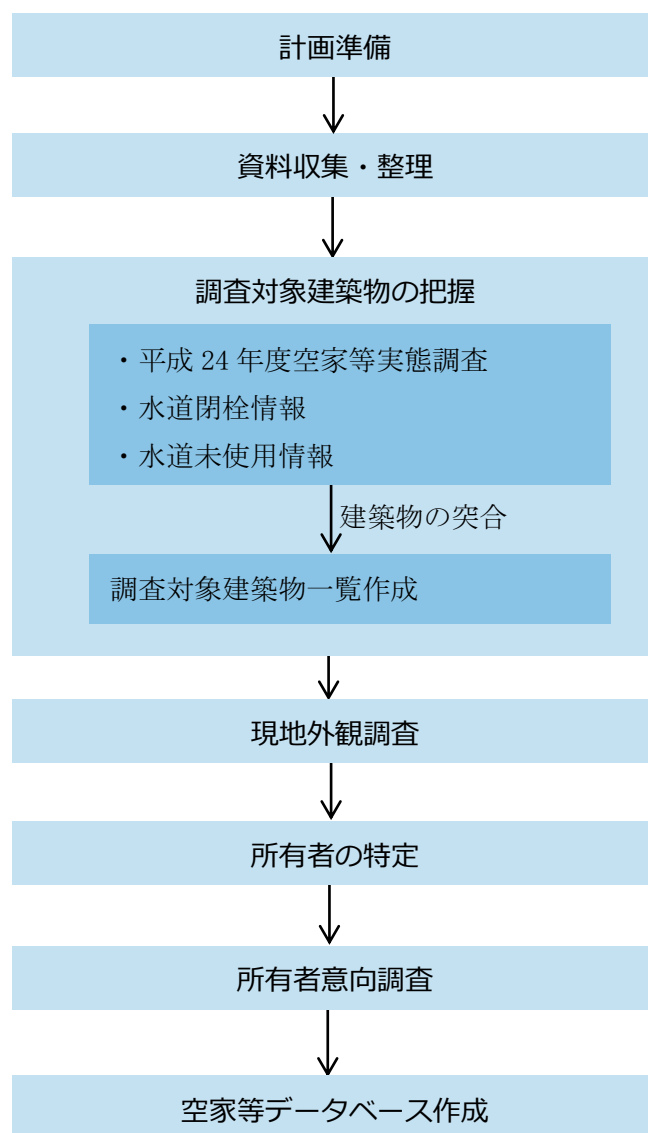
(1) 調査目的

本調査は、市内全域の空家等に対して現地調査を行い、空家等の件数や分布状況等を把握するとともに、空家等管理システムを導入することで空家等対策の推進に関する計画策定及び空家等に関連する諸施策の展開の基礎資料とすることを目的に実施しました。

(2) 調査概要

- ・調査対象地区：赤穂市内全域
- ・調査期間：平成 28 年 7 月 15 日～平成 29 年 2 月 28 日
- ・調査対象建物：住宅・店舗等のすべての建築物

図：調査フロー



(3) 調査方法

1) 調査対象建築物の把握

平成 24 年度に各自治会の協力のもと実施した空家等実態調査（主に住宅が対象）の結果、水道閉栓情報及び水道未使用情報を突合し、空家等と考えられる調査対象建築物を把握しました。

表：調査対象建築物の件数

平成 24 年度 空家等実態調査	水道閉栓情報	水道未使用情報 (1 年間未使用)	現地調査 時追加	調査対象建築物合計 (現地調査件数)
959 件	981 件	258 件	192 件	2,390 件

2) 現地外観調査

調査対象建築物について、敷地外からの外観目視による現地調査を次の調査項目により実施し、空家等の判定を行いました。現地調査時に蔵や倉庫等の付属建築物及び周辺の空家等と思われる建築物を調査対象に加え、最終的に 2,390 件の建築物について現地調査を行いました。

表：空家等判定調査項目

NO.	調査項目	内容	備考
①	外観	廃屋/住人の気配が無い/判断できない	
②	表札	有り/無し/確認できない	表示名を記載
③	雨戸	無し/一部締切り/締め切っている	
④	カーテン	無し/開かれている/締め切っている	
⑤	郵便受け	溜まっている/溜まっていない/ ふさがれている/郵便受けがない	
⑥	電気メーター	作動/停止/確認できない	
⑦	ガスメーター	作動/停止/確認できない	
⑧	売貸表示	有り/無し	業者名を記載
⑨	生活サイン	有り/無し	内容を記載
⑩	近隣住民情報	有り/無し	内容を記載
⑪	その他	有り/無し	
⑫	判定結果	空家等/居住中/不明	現地調査員による判断

3) 建築物の老朽度・危険度判定

現地調査において居住または使用中でないと判断された空家等については、兵庫県地域住宅政策協議会で示された下表に基づき、建築物の老朽度・危険度の危険ランク別に点数づけを行い、老朽度・危険度別に戸数を整理しました。

表：外観目視による建築物の老朽度・危険度判定

NO.	調査項目	内容	点数
①	建築物の傾斜	傾斜は認められない。	0
		明らかに傾斜している。	150
		不明	20
②	基礎の状況	異常は認められない。	0
		ひび割れが発生している。	15
		玉石基礎である。又は基礎がない。	50
		不明	25
③	外壁の状況	問題ない。	0
		錆やひび割れが認められる。	15
		外壁に穴が開いている。又は外壁の下地が露出（外壁1面のおよそ1/3以上を目安）しているなど著しく劣化している。	50
		不明	20
④	屋根の状況	問題ない。	0
		錆やひび割れが認められる。	15
		屋根に穴が開いている。又は屋根の下地が露出（屋根面のおよそ1/3以上を目安）している。軒の一部が崩落している。屋根が波打っているなど著しい劣化が認められる。	50
		不明	20
⑤	使用状況	最近、使用した形跡がある。	0
		長く使用した形跡が認められない。	15
		不明	10
⑥	敷地の状況	問題ない。	0
		敷地に草木等が繁茂している。	10
		崩落の危険がある塀や門扉がある。	30
		危険擁壁（石積）や法面地滑りの恐れがあり地盤に危険がある。後背部に崩落の危険がある崖がある。	50

表：老朽度・危険度ランク

ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能。 (または修繕がほとんど必要ない)	0点
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない。 (多少の改修工事により再利用が可能)	1～30点
C	今すぐにでも倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい(老朽化が著しい)。	31～149点
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、危険度が極めて高い(解体が必要と思われる)。	150点以上

4) 所有者等意向調査

現地調査の結果、空家等と判定された建築物所有者に対し、空家等の実態や今後の利活用の意向を把握、分析を行う為の所有者等意向調査(アンケート調査)を実施しました。

所有者等意向調査については、現地での空家等件数 1,362 件の内、所有者情報が抽出できた 1,044 件に対して郵送により実施しました。また、所有者情報の抽出は、建築物の所在地番情報と固定資産税課税情報の突合処理により行いました。

所有者等意向調査を実施した 1,044 件のうち、回答率は 62.1%、その内「空家等」と回答があったのは 52.1%となりました。

表：所有者等意向調査 実施件数

調査内訳		返信あり		返信なし		
調査対象 件数 (空家件数)	意向調査 未実施 (所有者不明)	意向調査 実施	空家 として 回答	空家 でない と回答	返信 なし	宛所なし (所有者不明)
1,362 件	318 件	1,044 件	544 件	104 件	358 件	38 件

図：アンケート送付数 1,044 件の内訳

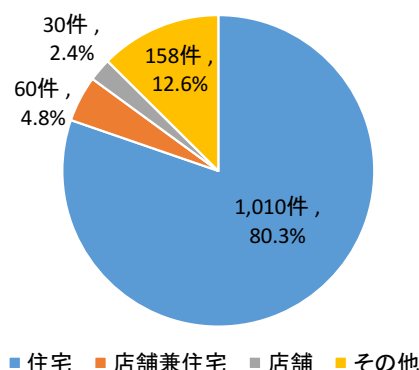


(4) 調査結果

現地調査で空家等と判定した 1,362 件のうち、所有者等意向調査で「空家等でない」と回答があった 104 件を除く、1,258 件が市内の空家等の件数となりました。

1) 空家等の用途

空家等 1,258 件の用途の内訳をみると、住宅が 1,010 件 (80.3%) と大半を占め、店舗兼住宅が 60 件 (4.8%)、店舗が 30 件 (2.4%) という結果でした。その他には、倉庫、工場、事務所等が含まれます。



図：空家等の用途

2) 空家率及び老朽度・危険度の判定結果

地区別空家件数及び空家率は次のとおりです。

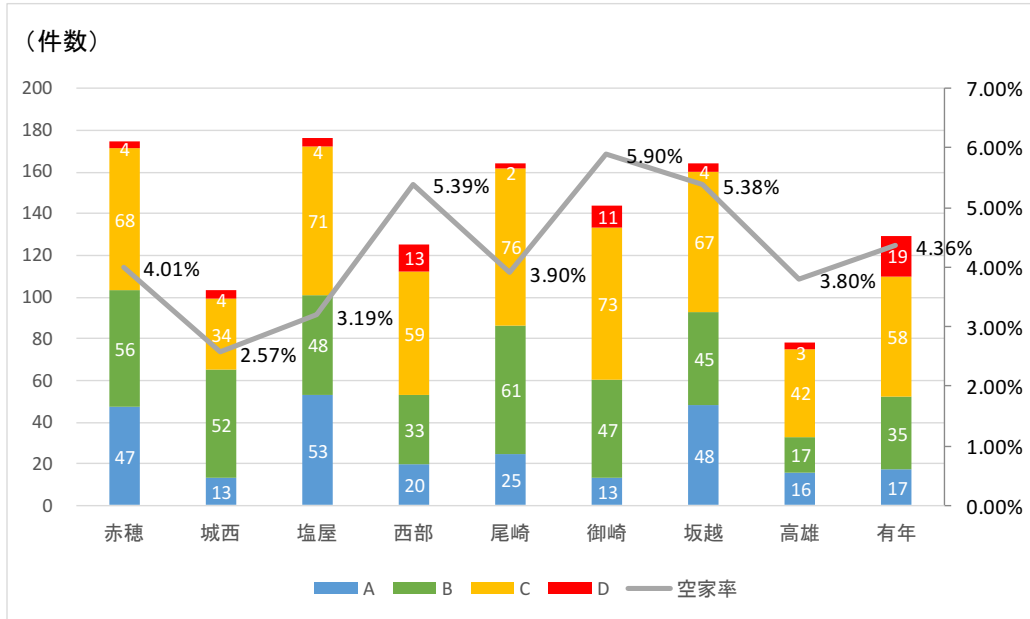
空家率については、市全体では 4.07% となっており、特に御崎地区、西部地区 (福浦)、坂越地区で 5% を超え、御崎地区、坂越地区については急傾斜地に空家等が集中する結果となりました。これらの地区については、主に市街化調整区域であることや、道路が狭小のため建物の解体・運搬の負担が大きいこと等が、空家率に影響していると考えられます。

老朽度・危険度のランク判定では、全体の約半数が C 判定以上 (老朽化が著しい) という結果となり、D 判定 (危険度が高く、緊急性が高い) は有年地区、西部地区、御崎地区で高い値を示しています。

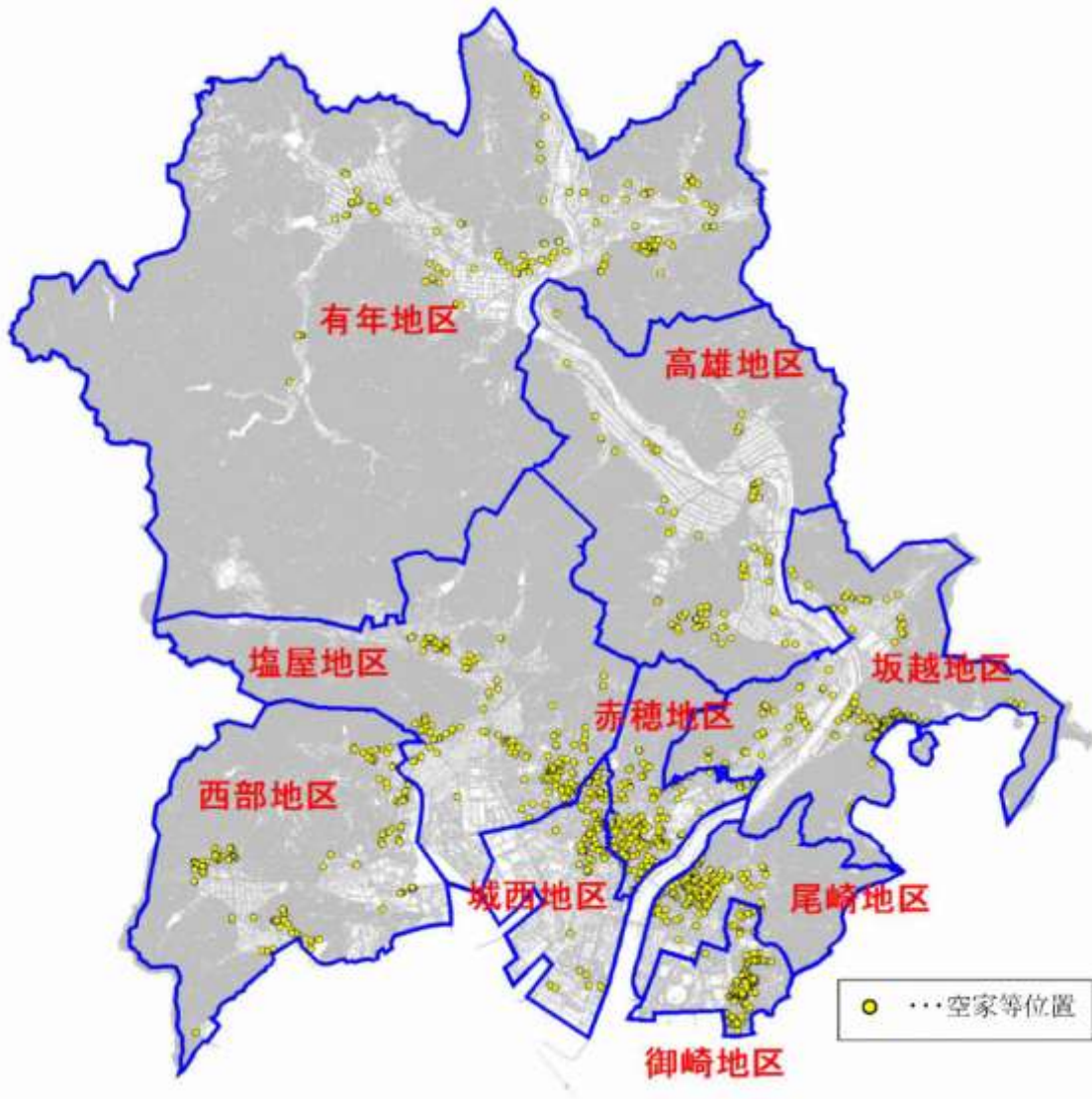
表：地区別空家件数及び空家率

地区名	調査件数	外観調査件数	空家等でない と回答	空家件数 (b)				建物 件数 (a)	空家率 (a/b)	
				判定ランク						
				A	B	C	D			
赤穂	402	196	21	175	47 (18.7%)	56 (14.2%)	68 (12.4%)	4 (6.3%)	4,359	4.01%
城西	218	116	13	103	13 (5.2%)	52 (13.2%)	34 (6.2%)	4 (6.3%)	4,004	2.57%
塩屋	316	188	12	176	53 (21.0%)	48 (12.2%)	71 (13.0%)	4 (6.3%)	5,523	3.19%
西部	193	131	6	125	20 (7.9%)	33 (8.4%)	59 (10.8%)	13 (20.3%)	2,318	5.39%
尾崎	390	184	20	164	25 (9.9%)	61 (15.5%)	76 (13.9%)	2 (3.1%)	4,204	3.90%
御崎	253	158	14	144	13 (5.2%)	47 (11.9%)	73 (13.3%)	11 (17.2%)	2,439	5.90%
坂越	281	178	14	164	48 (19.0%)	45 (11.4%)	67 (12.2%)	4 (6.3%)	3,048	5.38%
高雄	115	80	2	78	16 (6.3%)	17 (4.3%)	42 (7.7%)	3 (4.7%)	2,054	3.80%
有年	222	131	2	129	17 (6.7%)	35 (8.9%)	58 (10.6%)	19 (29.7%)	2,957	4.36%
合計	2,390	1,362	104	1,258	252	394	548	64	30,906	4.07%

图：地区别空家件数及び空家率



图：地区别空家分布图



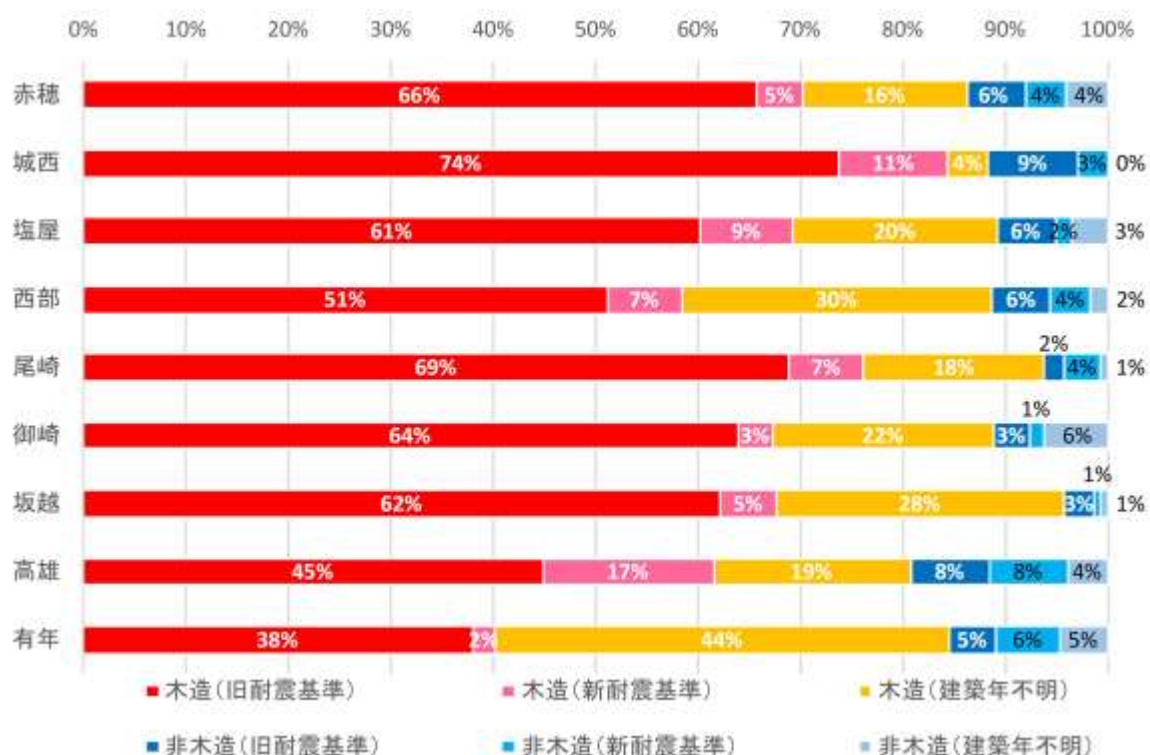
3) 建築年と構造

空家等の建築年と構造別の集計結果は次のとおりです。

建築年については、新耐震基準が導入された建築基準法の改正年である 1981 年（昭和 56 年）を基準に分類し、構造については木造か非木造で分類しました。

全地区において空家等が木造である割合が 80%を超えており、また旧耐震基準の割合も高くなっています。また、建築年不明の建築物についても昭和 56 年以前のものが多くと推察され、旧耐震基準の建築物はさらに高い値を示していると考えられます。

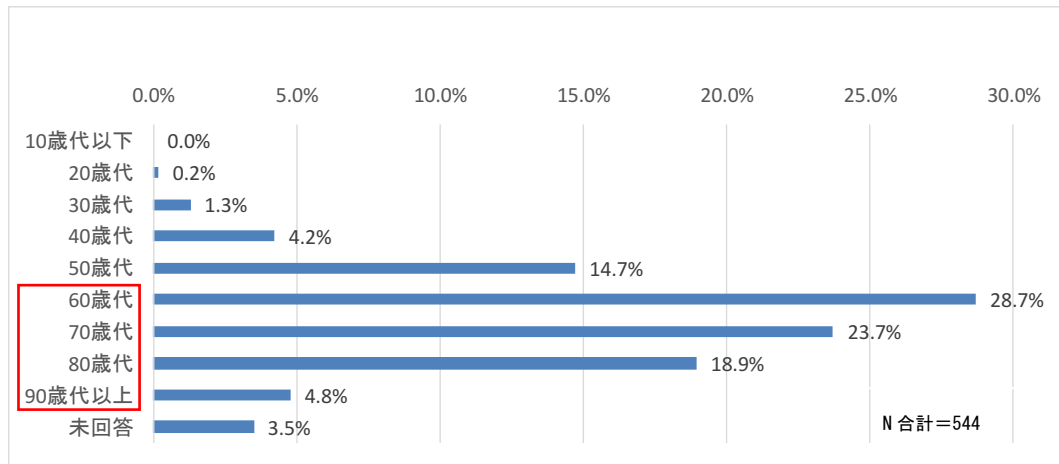
図：地区別の建築年と構造



4) 所有者等意向調査

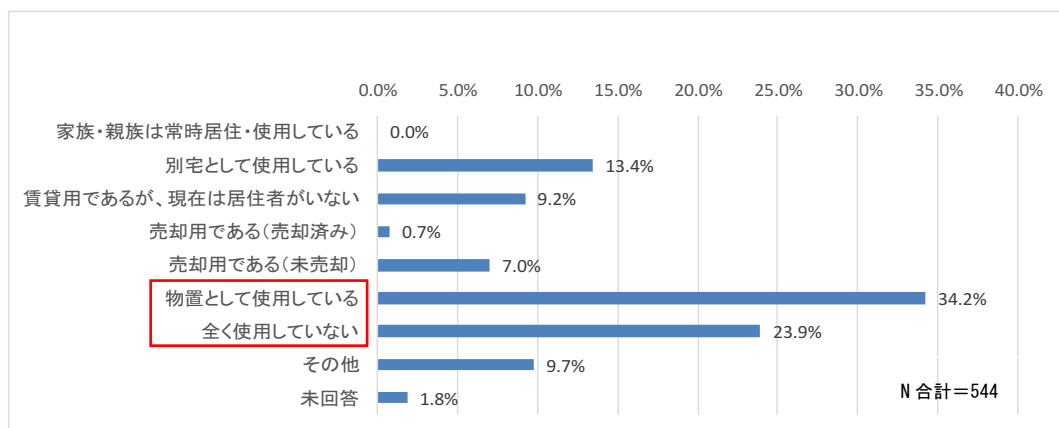
① 所有者の年齢

所有者の年齢は、60歳代以上が76.1%となり、高齢世代の所有者が目立っています。



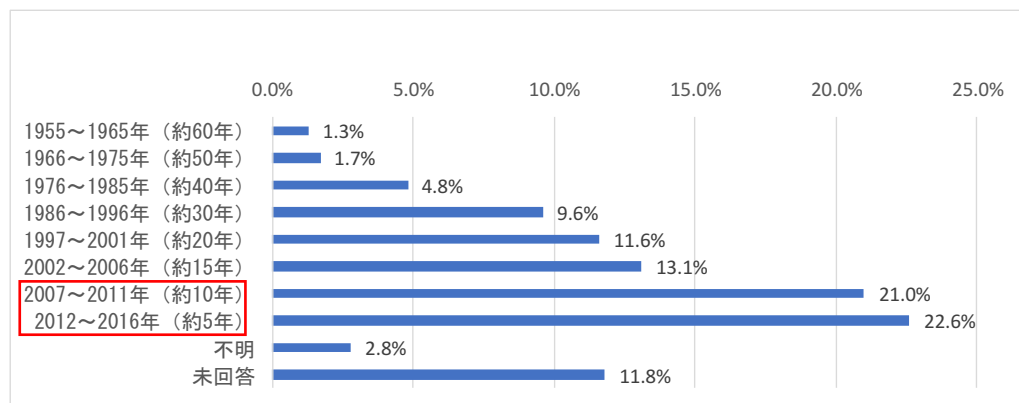
② 建物の利用状況について

「物置として使用している」、「全く使用していない」が上位の回答であり、多くの空家等が日常的に人が立ち入らないような状態であると考えられ、建築物の老朽度・危険度への影響が高いと考えられます。



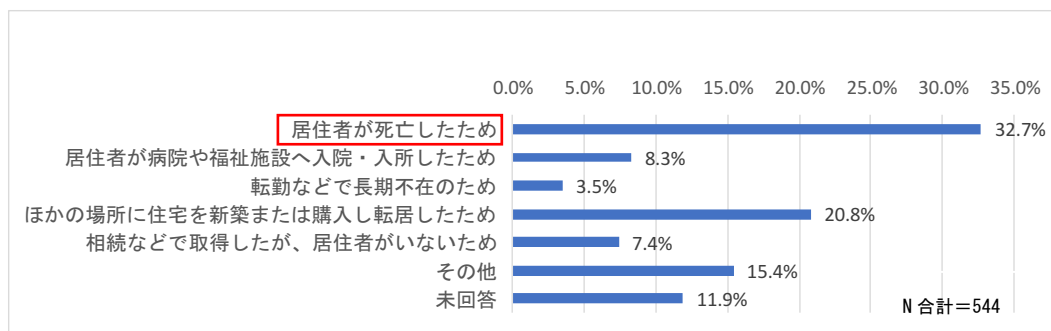
③ 空家等になった時期

空家等になった時期は、約10年以内が40%を超える結果となりました。空家等になっている期間が短いことから、劣化状況には期待が出来る結果ですが、空家等が増加傾向にあることも推察できます。



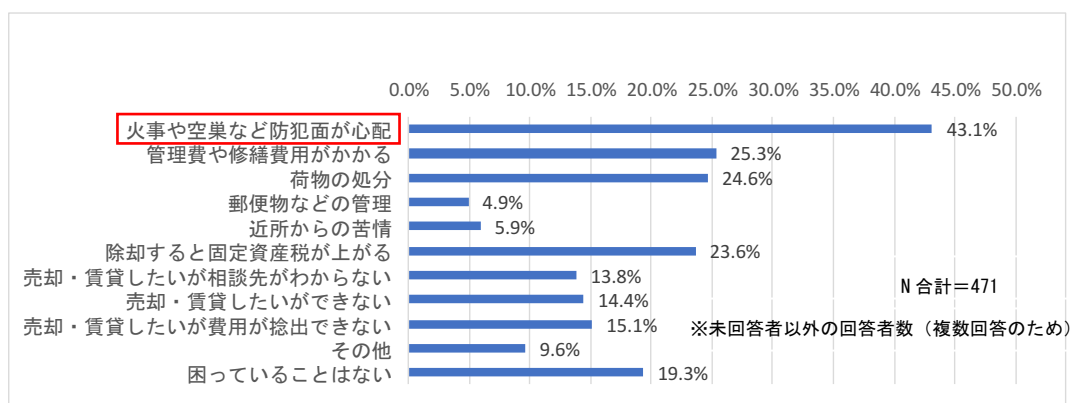
④ 空家等となったきっかけは何ですか

空家等となったきっかけは、「居住者が死亡したため（32.7%）」が最も多い回答となっています。



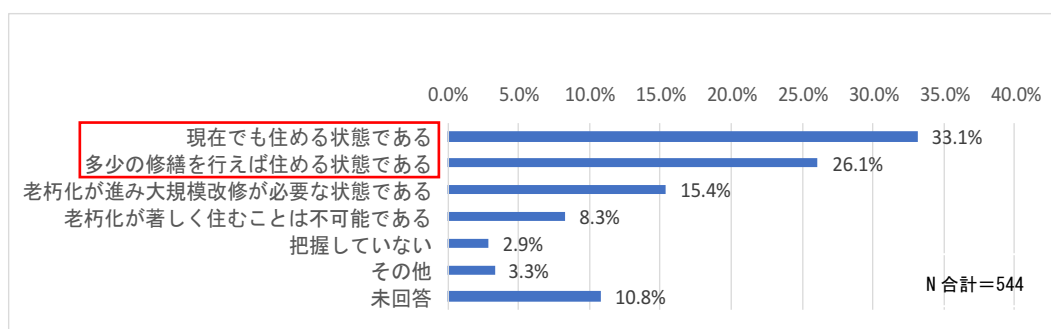
⑤ 空家等と所有することで困っていることは何ですか

困っていることについては、「火事や防犯面が心配」が上位の回答となっており、空家内の荷物が処分できていない状況が推察されます。また、「管理費や修繕費用」、「固定資産税が上がる」など費用面に関する項目も目立っています。



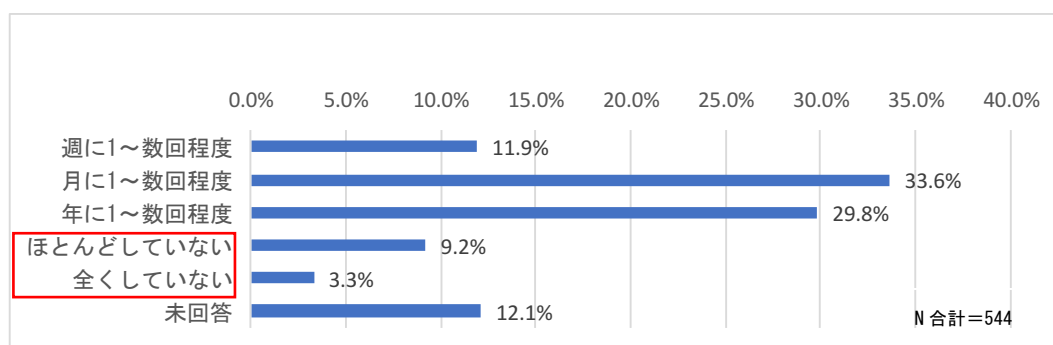
⑥ 現在空家等はどのような状態ですか

「現在でも住める」、「多少の修繕を行えば住める」が 59.2% を占め、使用に問題のない空家等が多いと考えられます。



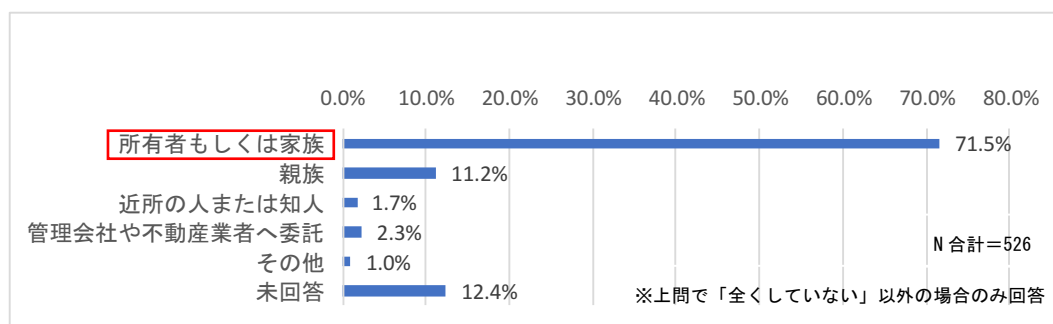
⑦ 空家等の維持・管理頻度

空家等の維持・管理頻度については、「ほとんどしていない」、「全くしていない」があわせて12.5%であり、定期的な管理が行われており、所有者の空家等の管理の必要性への関心が高い事が伺えます。



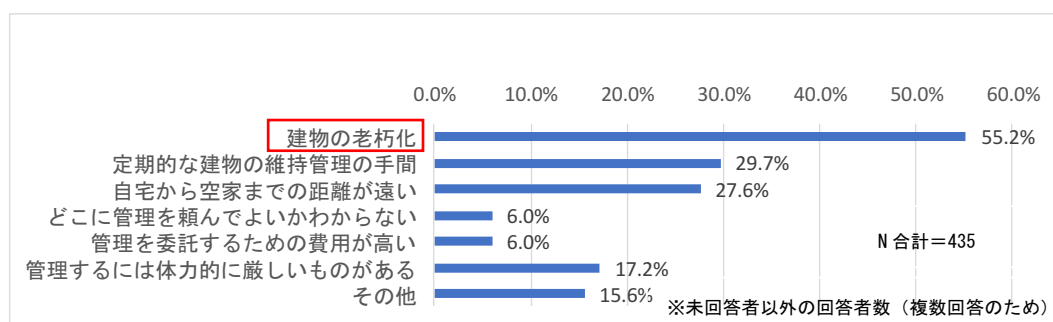
⑧ 空家等の管理者はどなたですか

空家等の管理者については、「所有者もしくは家族」が71.5%となっており、「管理会社や不動産業者へ委託」による管理は2.3%で普及していないことがうかがえます。



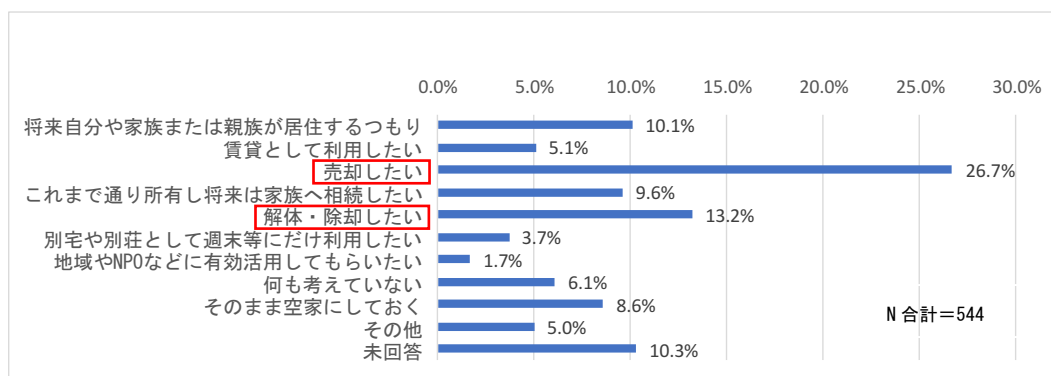
⑨ 建物の維持管理で困っていることはありますか

空家等の維持管理で困っていることについては、「建物の老朽化」が55.2%で最も多く一担空家になると建物の老朽化が著しくなると考えられます。また「定期的な維持管理の手間 (29.7%)」、「自宅から空家までの距離が遠い (27.6%)」となり、空家等の管理の負担が大きいことがうかがえます。また、「その他」の内容は、約半数が「特に困っていない」という回答となっています。

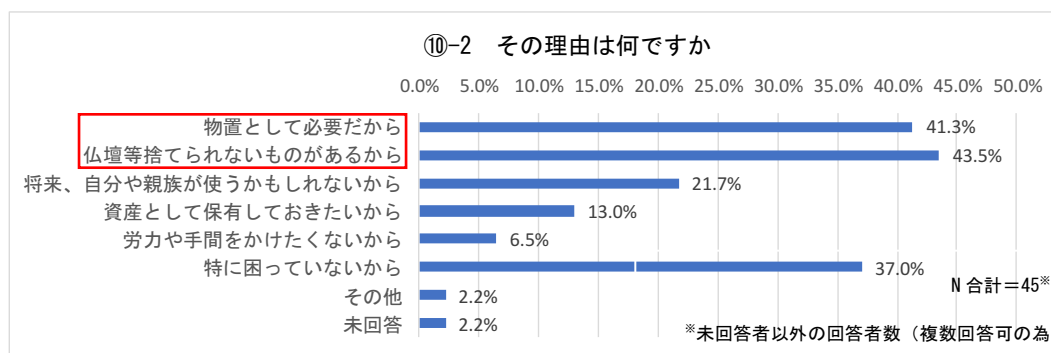


⑩ 将来的に空家等をどのようにされていく予定ですか

空家等の将来の予定については、「売却（26.7%）」、「除却（13.2%）」が上位を占める結果となり、「居住や所有したい」考えを上回る結果となりました。また「賃貸としての利用（5.1%）」や「地域やNPOなどの有効活用（1.7%）」については低い結果となりました。その理由の多くは、「物置として必要だから」「仏壇等捨てられないものがあるから」といった処分できない荷物によるものが多いことが分かります。

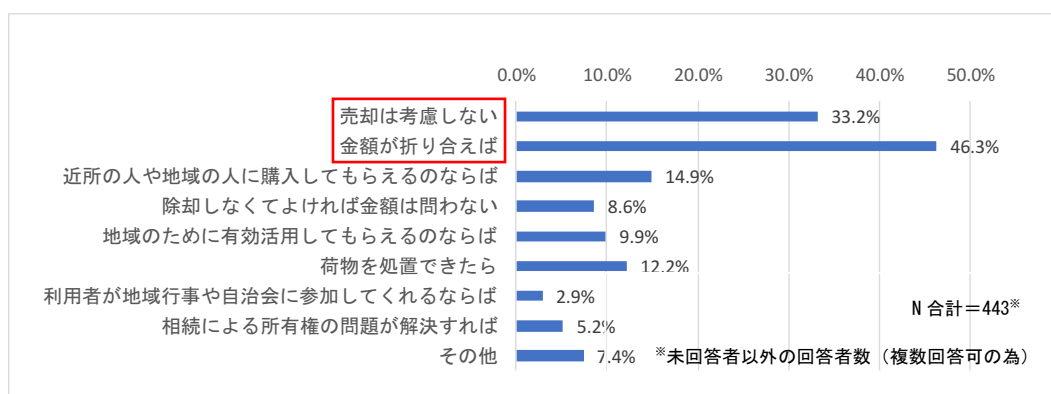


⑩-2 その理由は何ですか



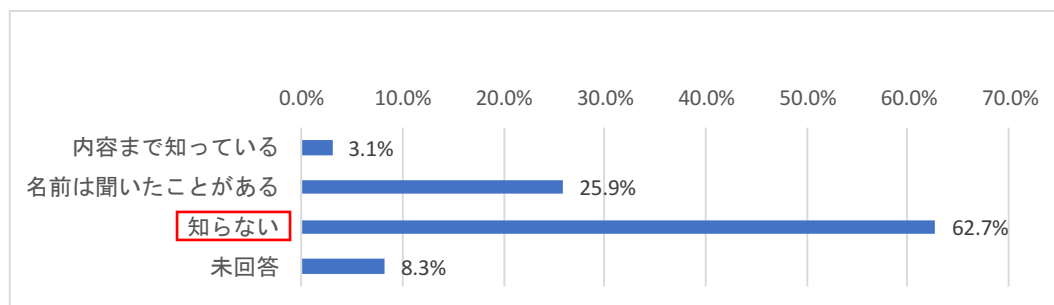
⑪ 空家等を売却する場合、どのような条件をお求めですか

売却する場合の条件については、「金額が折り合えば（46.3%）」が最も多数を占めました。



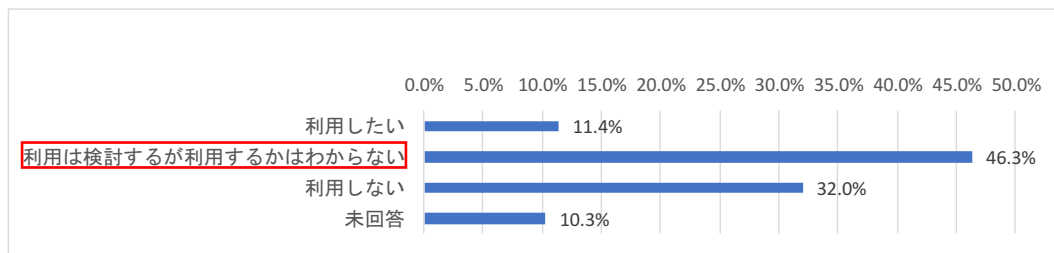
⑫ 赤穂市空き家情報バンクをご存知ですか

赤穂市空き家情報バンクについては、「知らない（62.7%）」との回答が多数を占める結果となりました。



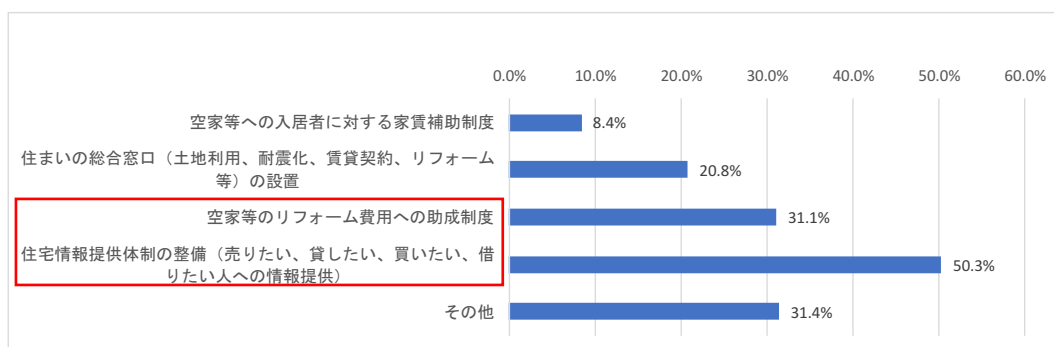
⑬ 赤穂市空き家情報バンクを利用したいですか

赤穂市空き家情報バンクの利用意向については、「利用は検討するが利用するかはわからない（46.3%）」が多数を占めました。また、「利用しない（32.0%）」の内容については「老朽化で住むことができない」、「相続の問題が解決できていない」等の利用したい気持ちがあっても利用できないという回答が多く見られました。



⑭ 空家等の管理や活用に関する要望

空家等の管理や活用に関する要望については、「住宅情報提供体制の整備（50.3%）」が多数を占め、次いで「空家等のリフォーム費用への助成制度（31.1%）」の順となりました。



その他の内容

- ・売却したいが金額が折り合わない
- ・解体したいが除却費用がない
- ・帰省時に赤穂市空き家情報バンクを訪れたい
- ・赤穂市で「空家見廻り隊」のようなものを作っていただきたい（有料でも可）
- ・所有者が判断できない状態にあり対応等について相談窓口を教えてください
- ・経済的な余裕がないので、解体撤去に要する費用補助について詳しく知りたい
- ・更地にせざる得ない場合、庭木や庭石を利用できるなら利用してもらいたい
- ・有効利用してもらいたいが、具体的な知識がない状態です。
- ・どうしていいか（なにをすればいいか）わからない 等

3. 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

住宅・土地統計調査によると、赤穂市の空家率（H25：16.35%）は、全国や兵庫県の値より高くなっています。また、所有者等意向調査によると、空家等となったきっかけとして、「居住者の死亡（32.7%）」が多数回答となっており、高齢化の進行に伴い、さらに空家等が増加することが予想されます。そこで居住・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り組みが重要となります。

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ます。所有者等意向調査によると、空家等の今後の予定については、「売却」や「除却」の意向が多くなっています。また、空き家情報バンクに対する認知度は低く、利用意向についても「わからない」とする意見が多数となりました。今後の要望については、「住宅情報提供体制の整備」を挙げる意見が多く、流通・活用の促進に向け、情報提供や相談窓口の体制を整備するとともに、流通や活用を支援する取り組みが重要となります。

また、「赤穂市総合戦略」に基づき定住推進や地域活性化を目的として、空家等を地域資源として流通・活用を図る取り組みを検討する必要があります。

課題③ 所有者等による適正管理

所有者等意向調査によると、空家等の維持管理の頻度は、大半は月1回～数回程度で行われており、所有者もしくは家族によって、管理が行われていることがうかがえます。しかし、維持管理の課題として「建物の老朽化」を挙げる意見も多く、所有者の高齢化に伴い、維持管理の負担が増大することが懸念されます。空家等の維持・管理頻度については「ほとんど行っていない（9.2%）」、「全く行っていない（3.3%）」との回答もあり、また老朽度・危険度の判定では、半数以上がC判定以上（老朽化が著しい）という結果となっており、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、所有者等の意識の涵養や理解増進を図ることが重要となります。

課題④ 特定空家等への対応

空家等実態調査によると、市内全域で1,258件ある空家のうち、D判定（解体が必要と思われる）が64件、C判定（老朽化が著しい）が548件、合計612件と全体の約半数を占める結果となりました。C・D判定のすべての空家等が特定空家等に該当するわけではありませんが、適正な管理が行われていない空家等については、倒壊や火災発生の恐れや景観・衛生環境の悪化等、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を行うことや、特定空家の除却にかかる経費の一部を支援することにより、特定空家の除却を推進することが重要となります。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 計画期間

本計画の期間は、平成30年度（2018年度）からの平成39年度（2027年度）までの10年間とします。ただし、社会情勢の変化が生じた場合や施策等の効果を踏まえ、計画期間中であっても見直しを行うことがあります。

2. 対象とする地区

空家等実態調査では、市域全体に空家等が分布していることが示されていることから、空家等対策の対象とする地区については、赤穂市域全域とします。

3. 対象とする空家等の種類

対象とする空家等の種類は、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り組みは、居住・使用中の建築物についても対象とします。

4. 空家等の調査

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態を把握することが重要である。」とされています。

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。また、条例に基づく自治会からの情報提供等により、管理不全な状態の空家等の情報整理を行っています。

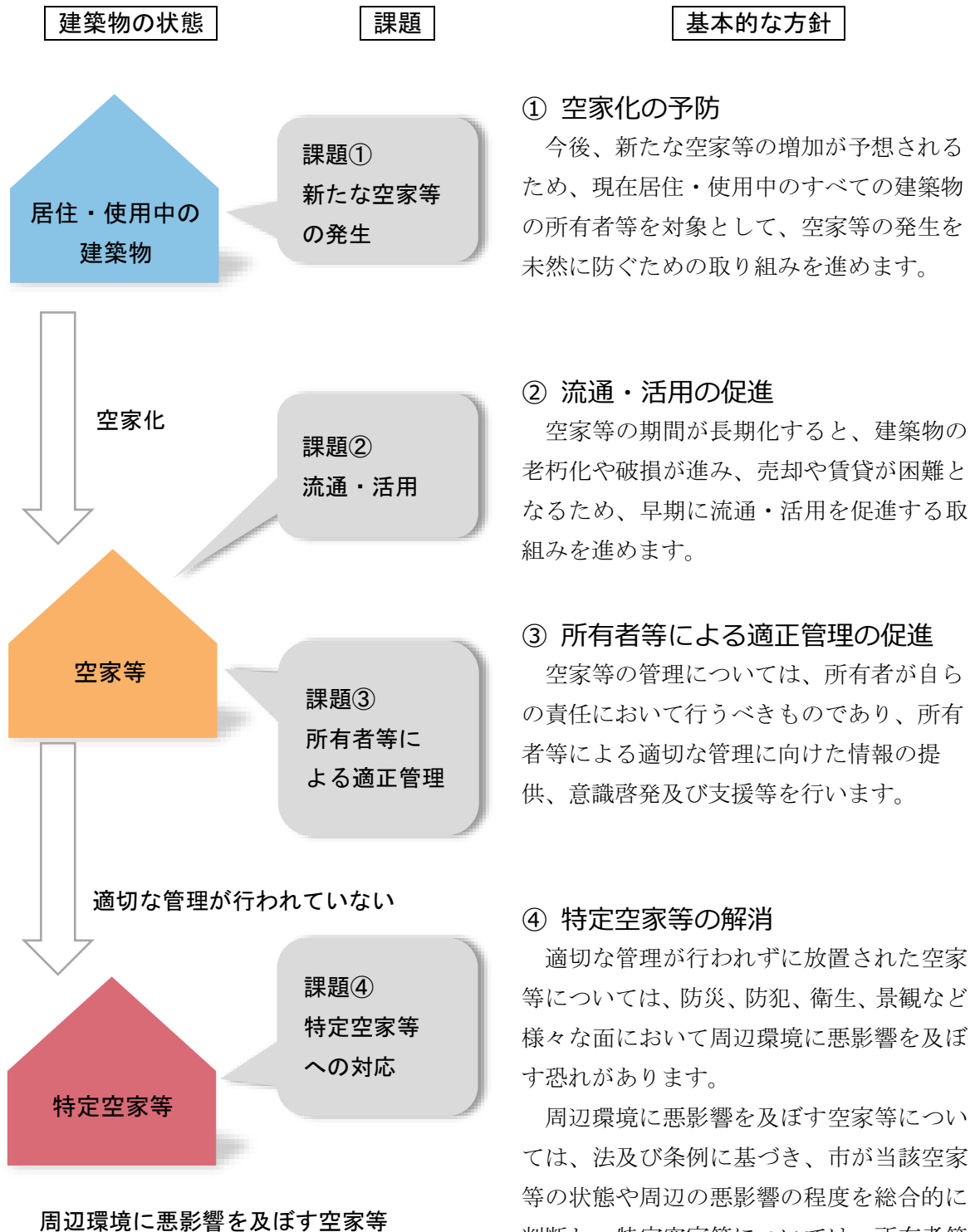
今後も引き続き「住宅・土地統計調査」等の統計調査の活用や、自治会からの情報提供等や職員のパトロールによる空家等データベースの更新を行い、空家等の所在やその状態等の把握に努めます。

また、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。

5. 基本的な方針

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

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促進	④特定空家等の解消



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促進、④特定空家等の解消に基づき、次の施策を展開します。

1. 空家化の予防

(1) 市民等への情報発信

空家化を予防するためには、所有者等により、自らの住まいや建築物について、居住・使用中から維持管理をきちんとする、現状にあわせて登記を変更する、相続等引き継ぎ方をあらかじめ決めておく等、「空家にしない」意識が重要となります。また、空家等の所有者や管理者となった場合は、周辺環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適正な管理に努める責務があります。

このため市では、次のような方法により、空家等対策に係る情報発信を広く行います。

- 関係法令の概要や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

(2) 相続登記の推進

空家等が発生し放置される要因として、相続や登記が適切に行われず、所有者や管理者がはっきりしないことが挙げられます。また、権利関係の整理が適切に行われなまま放置されると、空家等の活用・処分に必要な合意形成が得られず、利活用が困難になってしまいます。このため、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みます。

(3) 優良な住宅ストックの確保

住宅を空家にせず長持ちさせるためには、快適で安心して住むことができる優良な住宅でなければなりません。市では、耐震性の確保やバリアフリー等を目的とした住宅改造に係る様々な支援策を実施しており、引き続き優良な住宅ストックの確保に努めます。

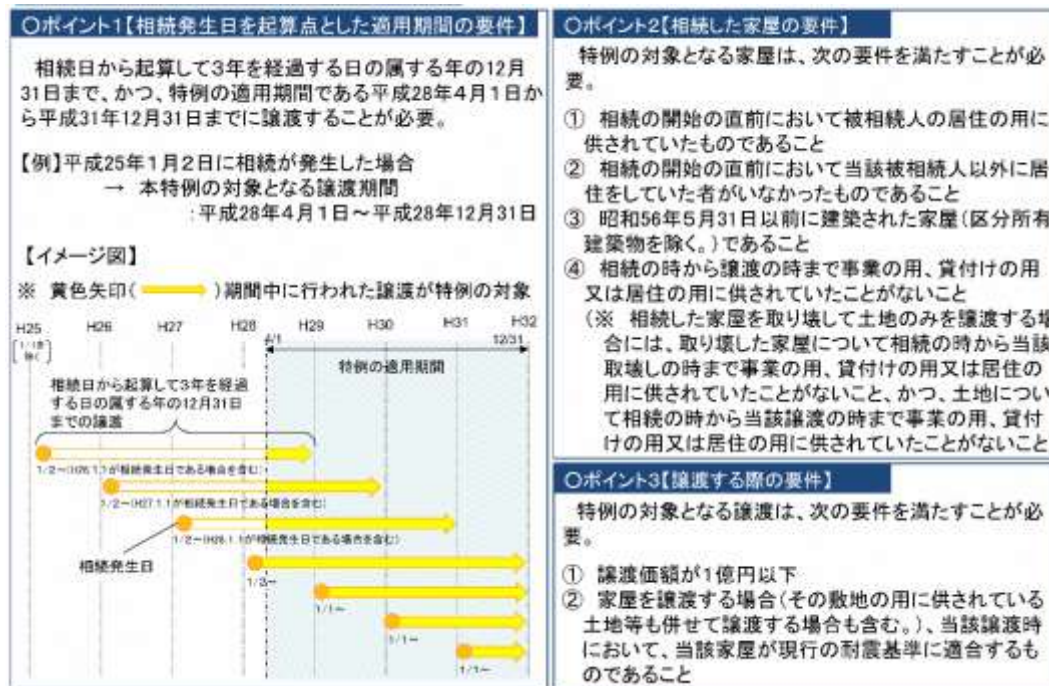
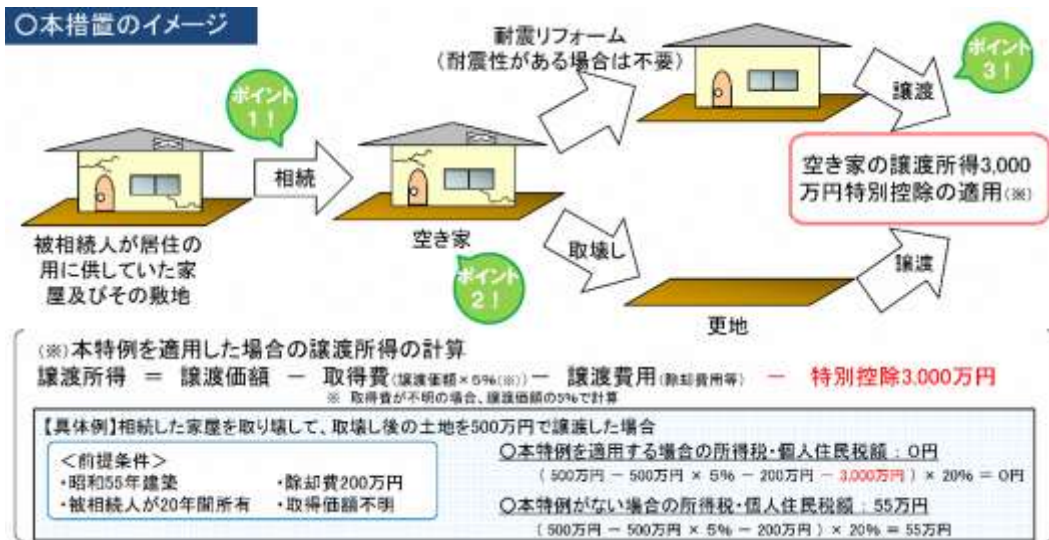
- 耐震改修促進事業補助金
住宅の耐震化の促進を図ること及び地震による住宅の倒壊から市民の生命を守ることを目的に市内の住宅の所有者が行う耐震改修工事等に対し、補助金を交付しています。
- 住宅リフォーム助成（産業活性化支援事業補助金）
市内産業の活性化及び雇用の創出を図るとともに、市民の生活環境の向上に資することを目的に、市内の施工業者が行う住宅のリフォーム工事に対し、補助金を交付しています。
- 高齢者等住宅改造助成事業
高齢者及び障害者（以下「高齢者等」という。）が住み慣れた住宅で安心して健やかな生活を送れるための住宅改造を促進し、高齢者等の福祉の向上に資することを目的に、日常生活を営むうえで支障がある高齢者等が居住する住宅を改造する費用を助成しています。

○ 都市景観形成助成金

赤穂市都市景観の形成に関する条例に基づく市街地景観形成地区内等で、保全整備等を行う場合、助成金を交付しています。

(4) 空家の発生を抑制するための税制の周知・普及

平成 28 年度（2016 年度）から、相続から起算して 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家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は、耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）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 万円を控除する特例措置が設けられおり、この制度の周知・普及に努めます。



出典：空き家の発生を抑制するための特例措置について（国土交通省）

2. 流通・活用の促進

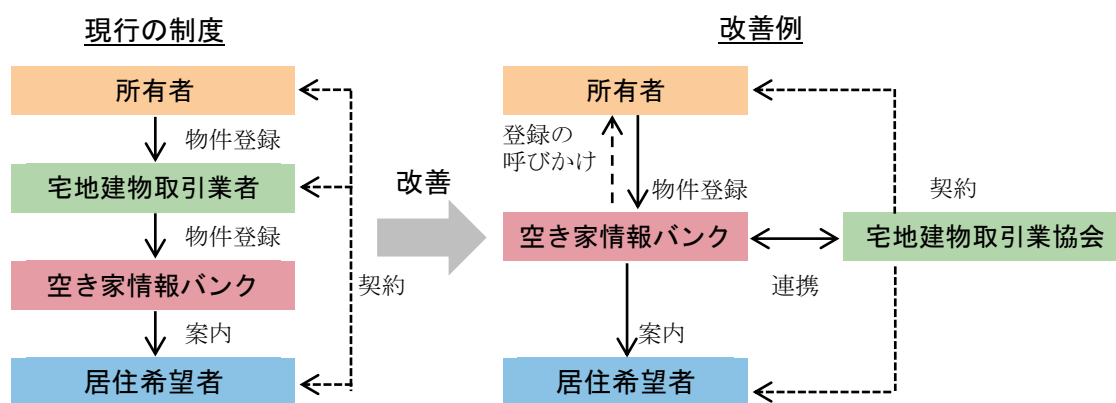
(1) 空き家情報バンク制度の充実

本市では、UJIターンで定住を希望される方や、市内に居住するための住宅をお探しの方へ空家等の情報を提供するため「空き家情報バンク」を設置しています。この制度は、市内に所在する空家について、その売買又は賃貸を希望する所有者が宅地建物取引業者への物件情報の登録を通して、市のホームページ等により居住希望者に登録情報をお知らせするものです。今後、「空き家情報バンク」の充実を図るため、次の取り組みを進めます。

1) 登録件数の向上

現行の制度では、宅地建物取引業者を通して「空き家情報バンク」への物件登録を行っており、市が空家等の掘り起こしを十分にできないことが課題となっています。

このため制度の改善により、市と宅地建物取引業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」への物件登録を広く呼びかけることで、登録件数の向上を図ります。



2) 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円を加算支給することで、空き家情報バンクによる流通促進を図ります。

【参考】定住の支援策

○ 家賃の助成（新婚世帯家賃助成事業）

事業概要：新婚世帯の定住促進を目的に、市内の賃貸住宅に入居する新婚世帯に対し、家賃助成金を交付。

対象世帯：夫婦のいずれかの年齢が満40歳未満の新婚世帯

助成額：月額助成金額は実質家賃負担額から3万円を控除した額(上限1万円)

○ 住宅購入費の支援（若者世帯住宅取得支援金）

事業概要：若者世帯の住宅新築または購入（既存住宅、分譲マンションを含む）に対し、住宅取得支援金を交付。

対象世帯：夫婦のいずれかの年齢が満45歳未満の若者世帯

交付額：原則20万円

○ 転入者への定住支援（転入者定住支援金）

事業概要：本市内に住宅を新築または購入（既存住宅、分譲マンションを含む）し
転入した者に対し、定住支援金を交付。

対象世帯：世帯の人数が2人以上で転入した者

交付額：原則20万円

* 上記の他にも要件があります。

3) 農地と空家の流通促進

遊休農地の解消と新規就農のための移住促進を目的に、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、農地法第3条第2項第5号に規定する下限面積（別段の面積）を1アール（100㎡）まで引き下げます。また、空き家情報バンクへの登録により、小規模な農地と空家の流通を促進します。

(2) 空家改修の支援

兵庫県では、空家の解消に向けた住宅ストックの有効活用や地域活性化の促進を目的に、空家を住宅、事業所又は地域交流拠点として活用する方等へ改修費等の支援を行う「空き家活用支援事業」を実施しています。今後、市内全域で制度の活用を図るため、県と共同し市の支援を含めた事業として取り組みます。

【参考】空き家活用支援事業（県事業）

対象区域	政令市、中核市を除く市町 (姫路市の旧香寺町・安富町・夢前町・家島町の区域は対象)		明舞団地の区域		
対象建築物	一戸建ての空き家（一定の耐震性を確保するもの）				
対象者	市街化区域 ^{※1}	左記以外の区域	空き家を 活用する者		
	市町	空き家を活用する者			
対象経費	改修費(空き家の機能回復又は設備改善に必要な工事費)				
	移転費(地域交流拠点型を除く)				
県補助額	住宅	改修費	一般タイプ 1/4 以内 (上限 750 千円)	1/3 (上限 1,000 千円) ^{※2}	-
		若年・子育て 支援タイプ ^{※3}	1/3 以内 (上限 1,000 千円)	1/2 (上限 1,500 千円) ^{※2}	
		移転費	10/10 以内(上限 100 千円)	10/10 (上限 100 千円)	
	事業所	改修費	1/4 以内 (上限 750 千円)	1/3 (上限 1,000 千円) ^{※2}	1/2 (上限 1,500 千円)
		移転費	10/10 以内(上限 100 千円)	10/10 (上限 100 千円)	
	地域交流拠点	改修費	1/4 以内(上限 2,500 千円)	1/2(上限 5,000 千円)	
(市町随伴)	必須 ^{※4}		期待	不要	

※1 合併前の旧町(旧滝野町・香寺町・新宮町・播保川町・御津町)中心部の市街化区域は除く

※2 対象経費の額に応じて下表のとおり補助限度額を設定

対象経費(百万円)	1以上2未満	2以上3未満	3以上
定額補助額	一般タイプ	50万円	75万円
	若年・子育て支援タイプ	75万円	112.5万円

※3 若年世帯:夫婦の満年齢の合計が80歳未満、子育て世帯:高校卒業までの子がいる世帯

※4 市町が空き家改修に対して補助することが条件

(3) 中心市街地空き店舗の利活用

1) 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、所有者や不動産管理会社等から情報を収集、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り、中心市街地空き店舗の活用促進に取り組みます。

2) 商店街空き店舗等活用事業

市では、地域商業の発展を目的に、商業団体又は個人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補助する「商店街空き店舗等活用事業」を実施しています。今後もこの事業の実施により空き店舗を活用した商店街活性化に取り組みます。

(4) 相談体制の整備

空家等に関する流通・活用についての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ります。

また、空き家情報バンクに関する相談については、市民対話課を相談窓口とします。

(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、普及に取り組みます。

【参考】 宅地建物取引業の改正

既存住宅の取引時において専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用を促すことにより、消費者が安心して取引を行える環境の整備を図るため、宅地建物取引業法が改正され、平成 28 年（2016 年）6 月に公布されました。

改正法では、既存の建物の取引における情報提供の充実として、宅地建物取引業者に対し、次のことを義務付けることとされています。

- ・ 媒介契約において建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面の交付
- ・ 買主等に対して建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明
- ・ 売買等の契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付

(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ません。

そこで、都市計画法第 34 条第 12 号に基づく兵庫県の「特別指定区域制度」の活用について検討し、土地利用計画に基づく市街化調整区域のまちづくりを推進します。

(7) 跡地対策の検討

管理不全な状態が進行した空家等については、除却の促進が有効な対策のひとつですが、除却だけを進めると空地が増加し、放置されることによって周辺の生活環境に悪影響を及ぼしてしまいます。このため、周辺の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程に基づき適切に対処するとともに、空家等の跡地の活用を促す取り組みについて検討を進めます。

【参考】赤穂市生活環境の保全に関する条例（抜粋）

（空地の管理義務等）

第 58 条 空地の所有者、占有者又は管理者は、その空地の雑草、枯草又は廃棄物の除去及び当該空地への廃棄物の不法投棄の防止等その周辺住民の生活環境を損なわないようその空地を適正に管理しなければならない。

（指導、勧告及び命令）

第 59 条 市長は、前 2 条の規定に違反している者に対し、違反を是正するために必要な措置をとるべきことを指導し、勧告し、又は命令することができる。

3. 所有者等による適正管理の促進

(1) 所有者等による適正管理の意識啓発

空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等を適正に管理しなければなりません。

このため、空家等管理の方法、空家等の放置によって生じる問題、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、自治会への回覧、市役所や公民館の窓口や市のホームページでの広報等、様々な方法で情報発信を行い、所有者等による適正管理の意識啓発を行います。

(2) 相談体制の整備

空家等の管理に関する相談窓口を都市整備課とし、関係部署と連携しながら相談体制の充実を図ります。また、市では関係団体との連携により、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を実施しています。この制度の活用により、専門的な相談に対応します。

(3) 空家等の管理に対する支援策

1) 空家管理代行業務の実施

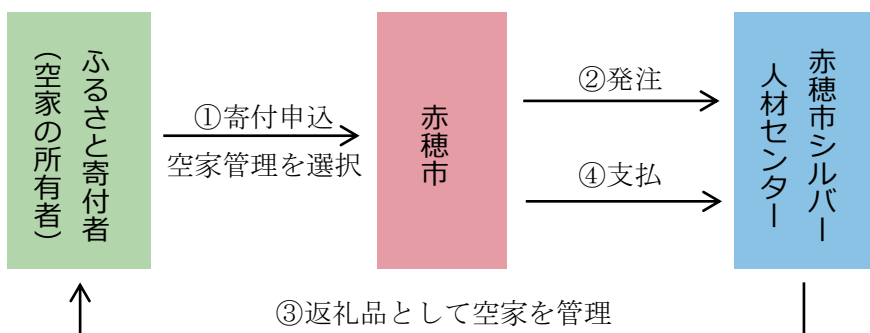
遠方に住んでいる、施設に入所している等の理由により、空家等の定期的な管理が困難である場合があります。このため市では、公益社団法人赤穂市シルバー人材センターとの連携による空家管理代行業務を実施します。

この業務では、赤穂市シルバー人材センターが所有者等との契約に基づき、空家等を定期的に訪問し点検・所有者等への報告を行うことで、空家等が管理不全な状態となることを防止します。また、市は、この業務について広く市民に周知することで、空家等の適正管理を推進します。所有者等が市外に居住している場合もあることから、より多くの所有者等に情報提供する方法について検討します。

2) 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1万円以上の寄付者が当該返礼品を選択することによって空家の管理を行い、市外在住の所有者等による適正な管理を推進します。

図：ふるさとづくり寄付金による空家の管理



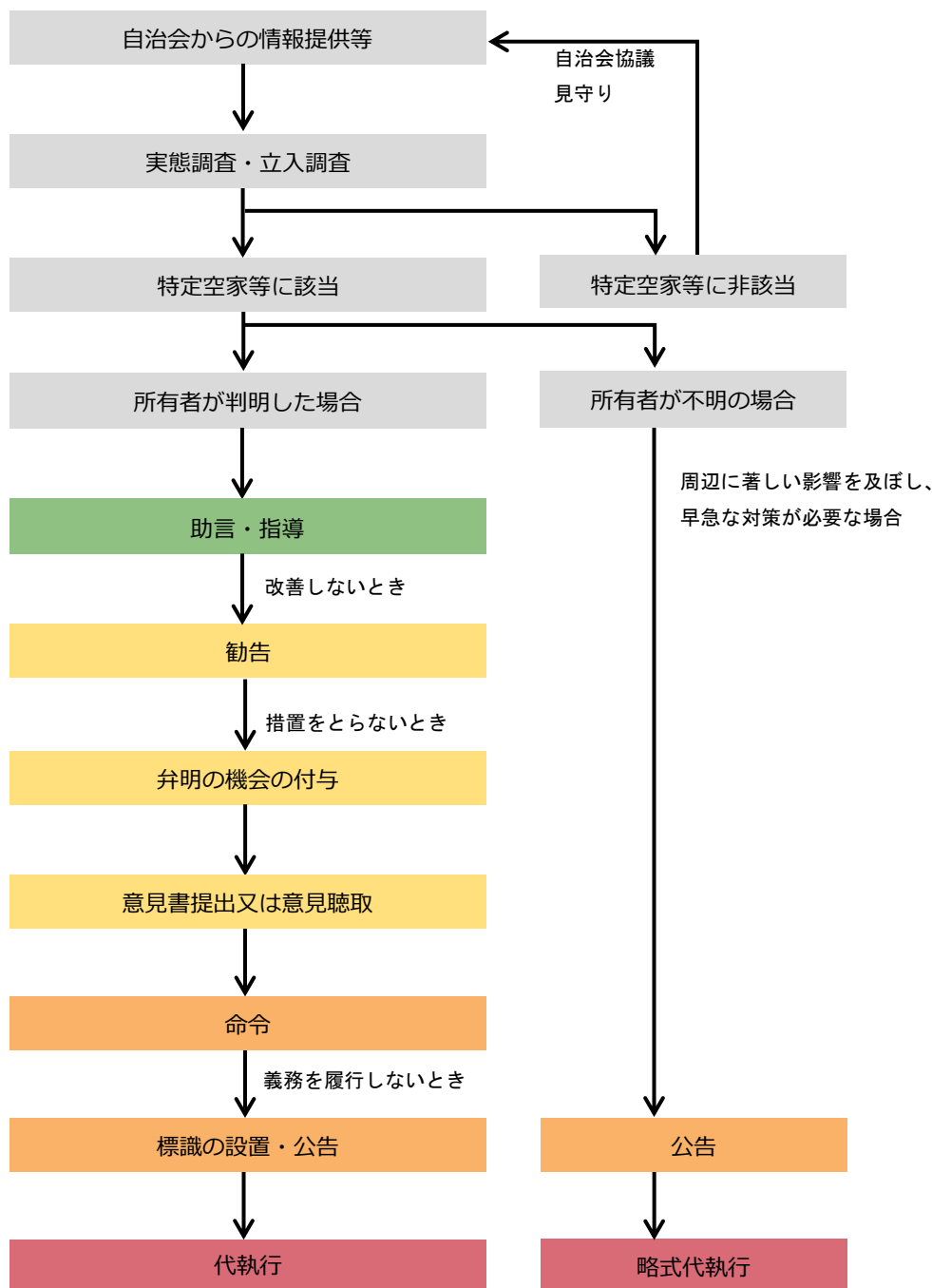
4. 特定空家等の解消

(1) 特定空家等に対する措置

空家等の管理が適正に行われていないことにより、周辺の住民が悪影響を受けている場合は、空家等の所有者等が自ら対応することが前提となります。

市では、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、命令等や除却の支援などの特定空家等に対する措置を行います。

図 赤穂市空家等の適正管理に関する条例に係る手続きフロー



【参考】特定空家等とは（法第2条第2項）

次のいずれかに該当する状態をいう。

- ア 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
- イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ウ 適正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
- エ 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

1) 情報提供

市民は、管理不全な状態と思われる空家等が認められる場合は、所在する自治会を通じ、情報の提供を行うものとします。

自治会を通じて情報の提供を行うのは、管理不全な状態にある空家等について、市だけでなく地域においても空家等の状態について把握し、地域の課題として継続して見守っていく必要があるためです。

2) 実態調査・立入調査（法第9条）

市は、自治会からの情報提供を受けたとき、又は適正な管理が行われていない空家等があると認めるときは、当該空家等の所在や所有者等の調査（実態調査）を行います。

また、空家等と認められる場所への立入調査を行い、調査結果を赤穂市空家等調査会において審査し、特定空家等の認定を行います。

【参考】空家等調査会構成員

危機管理担当課長、税務課長、市民対話課長、建設課長、建築担当課長、警防課長

3) 助言又は指導（法第14条第1項）

市は、空家等が特定空家等に該当する場合は、所有者等に対し、「除却」、「修繕」、「立木竹の伐採」又は「その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置」をとるよう助言・指導を行います。

ただし、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状態以外の特定空家等については、法の規定により「建築物の除却」の助言・指導は行いません。（勧告においても同じ。）

4) 勧告（法第14条第2項）

市は、助言・指導をした場合において、当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言・指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて「除却」、「修繕」、「立木竹の伐採」又は「その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置」をとることを勧告します。

また、勧告を行った場合は、地方税法第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該特定空家等に係る土地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

5) 命令・公表（法14条第3項～第8項、第11項～第12項）

市は、勧告を受けた者が正当な理由なく、勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。

また、命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、市の公報への掲載、インターネットの利用その他市が適切と認める方法により、命令が出ている旨を公表します。

【参考】相当の猶予期限

国の「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）において、「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味し、具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施行に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられるとされています。

6) 代執行（法 14 条第 9 項）

命令を受けた者が必要な措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

7) 略式代執行（法 14 条第 10 項）

市は、命令しようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく助言・指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことができないときを含む。）は、最小限の危険回避措置や、除却等の略式代執行を行います。

【参考】過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき

「過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき」とは次の場合等が考えられます。

- ・未登記のため、所有者を特定できない場合
- ・死亡した所有者に相続人がいない場合
- ・法定相続人全員が相続放棄した場合
- ・所有者等が行方不明の場合

(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、市は自治会その他の地域団体との密接な連携を図り、情報の把握に努めます。

また自治会その他の地域団体は、市に対して必要な情報を提供するとともに、その他の協力を行うよう努めるものとします。

(3) 庁内の連携

空家等の問題は、交通の支障、ごみ、防火・防犯上の問題等多岐にわたります。こうした問題に適切に対応するため、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し、早期の解決に努めます。

(4) 除却の支援（危険空家等除却費補助金）

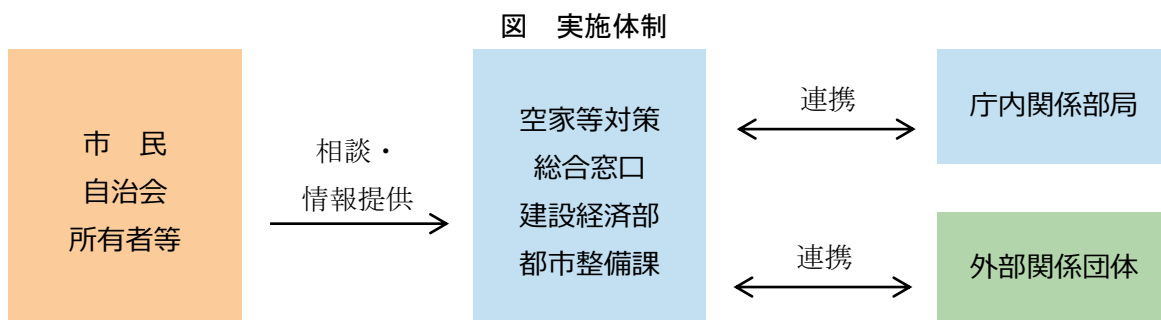
市の助言又は指導に従い、当該空家等を解体・撤去をしようとする者に対し、解体・撤去の費用の一部を補助し、危険空家の除却の促進に努めます。

第5章 計画の推進

1. 実施体制

(1) 市の組織

空家等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て対応することとします。ただし、空家等に関連する課題は多岐にわたることから、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。



担当部署	関連する業務
都市整備課	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の総合相談に関すること。 空家等対策計画に関すること。 空家化の予防に関すること。 空家改修支援に関すること。 特定空家等に対する措置に関すること。 住宅の耐震化に関すること。 都市計画、土地利用、景観、まちづくり支援に関すること。
危機管理担当	<ul style="list-style-type: none"> 防犯、防災に関すること。
税務課	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税・都市計画税に関すること。
市民対話課	<ul style="list-style-type: none"> 空き家情報バンクに関すること。 空家入居者への家賃等補助制度に関すること。 市民相談（法律その他各種相談）の受付に関すること。 自治会ほか市民との協働に関すること。
環境課	<ul style="list-style-type: none"> 空地の管理ほか赤穂市生活環境の保全に関する条例に関すること。
美化センター	<ul style="list-style-type: none"> ごみの分別、処分などの相談に関すること。
建設課	<ul style="list-style-type: none"> 道路上の瓦、土石等のたい積、道路への竹木等の越境その他道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為に関すること。
産業観光課	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地の空き店舗に関すること。
農業委員会	<ul style="list-style-type: none"> 農地に関すること。
教育委員会 生涯学習課	<ul style="list-style-type: none"> 文化財の保護に関すること。
消防本部 予防課・警防課	<ul style="list-style-type: none"> 火災予防に関すること。

(2) 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。

(3) 地域・関係機関との連携

計画の推進、空家等対策の着実な実施のためには、地域や関係機関との連携が重要となります。空家等の所有者等を含め、各主体がそれぞれの役割を認識し、状況に応じた対策を講じることが重要となります。

2. 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。また、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、定期的に計画と実績についての検証や新たな取り組みの検討を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。

図 効果検証の実施手順

