

西脇市空家等対策計画 概要版(案)

令和8(2026)年 月改定

西脇市

1 計画策定に当たって

1-1 計画の背景

近年、空き家等が年々増加しており、適切な管理が行われず老朽化した空き家等は、防災、衛生、景観等の観点から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されています。

これを受け、平成27（2015）年5月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」という。）」が施行され、本市においても、平成28（2016）年10月に「西脇市空き家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定しました。

本計画に基づき、これまで空き家等対策を総合的かつ計画的に推進するとともに、空き家等調査についても継続的に実施してきましたが、空き家等の増加傾向には歯止めがかかっておらず、また令和5（2023）年5月の空家特措法改正により管理不全空家等に対する対策が強化され、新たな施策に対応が必要になったことも踏まえ、このたび本計画の見直しを行います。

1-2 計画の位置付け

本計画は、「西脇市空き家等対策協議会」の意見を参考にして本市が策定したものであり、第2次西脇市総合計画—基本構想・後期基本計画—（令和7（2025）年2月策定）を上位計画とする住宅部門の基本計画である西脇市住生活基本計画（令和5（2023）年3月改定）及び第2次西脇市都市計画マスタープラン（平成31（2019）年3月策定）との連携を図っています。

1-3 計画の対象地区及び対象空き家等の種類

空家特措法に基づく対応は、空き家等現地調査等の結果を踏まえて、市内全域で実施する必要があることから、対象地区を「市内全域」とし、対象とする空き家等の種類を「全ての空き家等（住宅、店舗、事務所、工場・倉庫等）と附属する工作物及び敷地とそれに定着する物（立木等）」とします。

1-4 計画期間

計画期間は、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間とします。

1-5 国及び兵庫県の動向

■国の動向

国は空き家等について総合的に対策を強化することを目的として、空き家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」を3本の柱とする空家特措法の改正（令和5（2023）年）12月13日施行）が行われました。

活用拡大	<ul style="list-style-type: none">「空家等活用促進区域」制度の創設（接道規制の合理化、用途規制の合理化、市街化調整区域の用途変更）自治体や所有者へのサポート（「空家等管理活用支援法人」の創設）
管理の確保	<ul style="list-style-type: none">管理不全空家等に対する措置
特定空家等の除去等	<ul style="list-style-type: none">代執行の円滑化（代執行や緊急代執行の実施可能）財産管理人による空家等の管理及び処分（財産管理制度）状態の把握（所有者等への報告徴収権の市区町村への付与）

■兵庫県の動向

空き家等について移住、定住や交流促進並びに地域活性化を図ることを目的として、令和4（2022）年4月1日より「空家等活用促進特別区域」が設定できるようになりました。これは市町からの申請を受け、県が指定するものです。これにより市町は、①流通促進、②規制の合理化、③活用支援の3つを軸とした施策を多面的に実施できることとなりました。

本市では、嶋地区、芳田地区が指定されています。

2 空き家等の現状と課題

2-1 本市の空き家等の状況

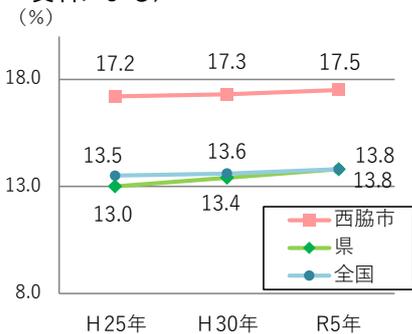
■統計資料による空き家等の状況

- ・本市の空き家率は平成25（2013）年以降17%台で推移しています。
- ・令和5（2023）年の空き家率は17.5%で、県、全国より約4ポイント高くなっています。
- ・本市の空き家で最も多いのは「その他の住宅」で、約54%となっています。

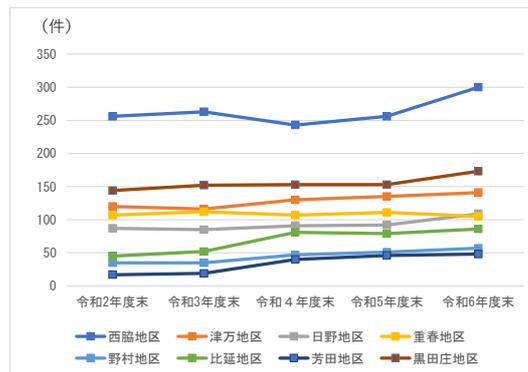
■現地調査による空き家等の状況

- ・令和2（2020）年度から各地区とも増加傾向となっています。
- ・地区別では西脇地区が最も多く、芳田地区が最も少なくなっています。

○西脇市、県及び全国の空き家率の推移（統計資料による）



○現地調査による空き家等数



○用途別にみた空き家:県との比較（統計資料による）

	空き家の内訳（用途）								総数	
	二次的住宅		賃貸用の住宅		売却用の住宅		その他の住宅			
	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)
西脇市	20	0.7	1,280	41.7	120	3.9	1,660	54.1	3,070	100.0
県	16,500	4.3	180,400	46.6	17,400	4.5	172,700	44.6	386,900	100.0

3 空き家等の課題

空き家等の発生・増加について	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の適切な継承がなされていないことなどを背景に、今後も空き家等の増加が懸念されます。 ・空き家等の中には所有者が不明なものもあり、新たな空き家等の把握が正確にできていないことも課題です。
空き家等の維持管理について	<ul style="list-style-type: none"> ・意向調査によると、空き家等の維持管理に苦労されており、その理由として管理すべき空き家等までの距離が遠いことなどが挙げられます。 ・空き家等の管理は長期にわたり持続的に行う必要があることも、維持管理を困難なものにしています。
空き家等の利活用について	<ul style="list-style-type: none"> ・利活用の意思はあっても、空き家バンクへの登録や中古市場への流通に結びついていません。 ・利活用が進まない理由として、市街化調整区域での規制や敷地の接道条件により空き家等の改修が困難となっているなど、法令や制度が制約となっていることや、残置物の対応が困難となっていることなどが挙げられます。
老朽化した空き家等について	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した空き家等が多数存在しており、このまま放置すれば、管理不全空家等となることが懸念されます。 ・老朽化した空き家等がさらに劣化すれば、周辺環境に多大な悪影響を及ぼすことが懸念されます。

4 施策の展開

4-1 基本方針

空家特措法改正の3本の柱である「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除去等」に、「発生予防」を加えた4本の柱で空き家等対策に取り組みます。

4-2 具体的施策

前回計画では7つの施策としていましたが、今回の改定に当たり、「まちづくりへの対応」については「空き家等の利活用」に集約し、6つの施策に再編しました。

施策1 発生予防対策	<ul style="list-style-type: none">• 新たな空き家等の発生を未然に防ぐため、市民意識の向上や住宅ストックの良質化に取り組みます。<ol style="list-style-type: none">1. 市民に対する意識啓発2. 既存住宅ストックの質の向上3. 相続登記の促進
施策2 空き家等の実態把握	<ul style="list-style-type: none">• 空き家等対策の立案や実施に向けた基礎資料とすることを目的として、調査により市の空き家等の実態把握を行い、データベースを整備します。<ol style="list-style-type: none">1. 空き家等の現地調査2. 空き家等所有者等への意向調査（アンケート）3. 空き家等情報のデータベース化
施策3 意識啓発及び相談体制の充実	<ul style="list-style-type: none">• 意識啓発及び相談・情報共有の推進により、空き家等所有者等や住民・自治会との協力・連携関係の構築を図ります。<ol style="list-style-type: none">1. 空き家等総合相談窓口の活用促進2. 所有者等に対する意識啓発・情報発信3. 市民・自治会に対する意識啓発
施策4 空き家等の適正管理	<ul style="list-style-type: none">• 空き家等の適正管理支援により管理不全を防止し、良好な住環境の確保を図ります。<ol style="list-style-type: none">1. 維持管理に向けた仕組みづくり2. 適正管理の働きかけ3. 管理不全空家等の認定
施策5 空き家等の利活用の促進	<ul style="list-style-type: none">• 空き家等の利活用及び流通を促進し、まちの活力の維持・向上を図ります。<ol style="list-style-type: none">1. 移住・定住支援2. 改修費の助成3. 空家活用特区制度による活用促進4. まちなか居住の推進
施策6 空き家等の除却の促進	<ul style="list-style-type: none">• 老朽化が進行した空き家等については、所有者等への働きかけを通じて除却を迅速に進めるとともに、所有者等不明の場合等は所有者等の特定等に関する利害関係者への支援により早急な対応につなげます。<ol style="list-style-type: none">1. 老朽化した空き家等の除却促進2. 特定空家等への対応