

# 西脇市空家等対策計画 (案)

令和8(2026)年 月改定

西脇市



## 【目 次】

<b>1. 計画策定に当たって</b> .....	<b>1</b>
1-1 計画の背景.....	1
1-2 計画の位置付け.....	2
1-3 計画の対象地区及び対象空き家等の種類.....	2
1-4 計画期間.....	3
1-5 国及び兵庫県の動向.....	4
1-6 本市関連計画等の整理.....	7
<b>2. 空き家等の現状と課題</b> .....	<b>9</b>
2-1 本市の空き家等の状況.....	9
2-2 空き家等調査の結果.....	15
2-3 建物所有者アンケート調査の結果.....	20
2-4 これまでの取組内容.....	25
<b>3. 課題の整理</b> .....	<b>27</b>
<b>4. 施策の展開</b> .....	<b>28</b>
4-1 基本方針.....	28
4-2 具体的施策.....	28
4-3 今後の取組.....	37
<b>5. 管理不全空家等の認定及び措置</b> .....	<b>38</b>
5-1 管理不全空家等の対象と流れ.....	38
5-2 管理不全空家等の認定基準.....	40
<b>6. 特定空家等の認定及び措置</b> .....	<b>42</b>
6-1 特定空家等の対象と流れ.....	42
6-2 特定空家等の認定基準.....	44
<b>7. 空き家等に関する対策の実施体制</b> .....	<b>46</b>
<b>8. その他空き家等対策の実施に関し必要な事項</b> .....	<b>47</b>
8-1 包括的な推進体制の整備.....	47
8-2 実効性のある対策に向けた計画等の見直し.....	47
8-3 まちづくりと連携した空き家等対策の推進.....	47



# 1. 計画策定に当たって

## 1-1 計画の背景

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、産業構造の変化等に伴い、空き家等<sup>※1</sup>が年々増加しています。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している場合があります。そこで、空き家等による影響から、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空き家等の活用を促進するため、平成27（2015）年5月26日に「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。以下「空家特措法」という。）」が完全施行されました。

これにより、市町村は、空家等対策計画の策定、空き家等に係る情報収集等、空き家等に対する様々な対策を講ずることができるようになりました。本市では、増加しつつある空き家等に関する施策を推進するために、市内全域の空き家等の現地調査<sup>※2</sup>を実施し、本市の空き家等の現状及び課題の抽出を行いました。また、空き家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）へのアンケート調査<sup>※3</sup>を実施し、建物等に関する利活用の意向等を調査しました。これらの結果を踏まえ、空家特措法第8条の規定に基づき設置した協議会において様々な課題に対して協議を行い、本市の基本的な取組姿勢や対策を市民の皆様を示し、空き家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成28（2016）年10月に西脇市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定しました。

本市では、本計画に基づき、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、人口減少などが進行する中、空き家等は依然として増加傾向に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<sup>※4</sup>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て本計画の見直しを行うとともに、上位・関連計画との整合性を図りながら、更なる空き家等対策の推進を図ります。

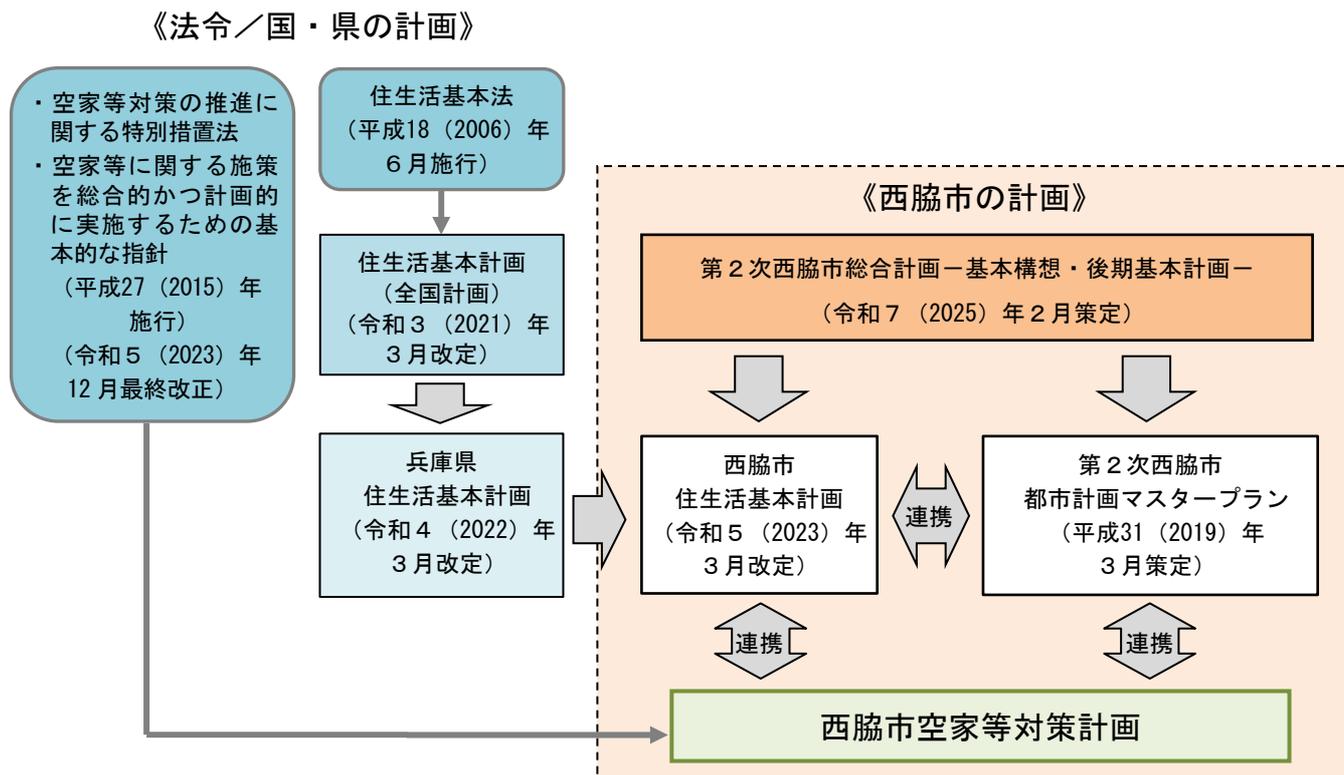
- ※1 空き家等とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- ※2・3 本市では空き家等調査として、業務委託による空き家等の現地調査・建物所有者アンケートを実施。調査結果については「2. 空き家等の現状と課題」、調査方法については「2-2 空き家等調査の結果」を参照
- ※4 「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等<sup>※5</sup>に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等」をいう。（空家特措法第13条第1項）
- ※5 空き家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいう。
  - ・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
  - ・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（空家等措法第2条第2項）

### ■ 「空き家」「空家」の表記について

本計画では、原則「空き家」と表記し、法令や他計画などの引用に基づく場合は原典の表記に従います。

## 1-2 計画の位置付け

本計画は、「西脇市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」の意見を参考にして本市が策定したものであり、空家特措法第7条の規定に基づく空家等対策計画です。また、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

- ・市内各地において空き家等に関する市民からの相談や通報が多数寄せられており、市担当課が現地確認を適宜実施しています。また、平成27（2015）年度から継続的に空き家等の現地調査を実施しています。
- ・調査の結果、空き家等は市内全域にみられ、その中には、老朽化が進んだものや、今後危険な状態になると予想されるものもみられました。
- ・空家特措法に基づく対応は、これらの経緯を踏まえて、市内全域で実施する必要があることから、市内全域を本計画の対象地区とします。
- ・本計画の対象とする空き家等は、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

令和8（2026）年度から令和17（2035）年度

- ・本計画の計画期間は、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間とします。
- ・本市を取り巻く社会情勢の変化、国・県の動向や計画の進捗状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
第2次西脇市総合計画－基本構想																
前期基本計画						後期基本計画										
第2次西脇市都市計画マスタープラン																
				西脇市住生活基本計画（改定）												
西脇市空家等対策計画 平成28（2016）年度から令和7（2025）年度						西脇市空家等対策計画（改定） 令和8（2026）年度から令和17（2035）年度										

## 1-5 国及び兵庫県の動向

### ■国の動向（空家特措法の改正）

- ・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。
- ・改正の主な内容は、以下のとおりです。

#### （1）活用拡大

##### ① 「空家等活用促進区域」制度の創設

- ・既存の都市計画法等の規制により十分な活用を図ることが困難であった空き家等に対し、用途変更や建替え等の促進を図るものです。
- ・「空家等活用促進区域」内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができま

##### ○接道規制の合理化

- ・空き家等前面道路が幅員4m未満でも「敷地特例適用要件」に適合する空き家等は、安全確保を前提に建替え、改築等が可能となります。

##### ○用途規制の合理化

- ・各用途地域で制限された建物用途でも、「用途特例適用要件」に適合する建物用途への変更が可能となります。

##### ○市街化調整区域内の用途変更

- ・用途の変更には厳しい制限がされていた市街化調整区域において、空き家等の利活用のため、用途変更の許可に際し都道府県知事が配慮することとされました。

##### ② 自治体や所有者等へのサポート（「空家等管理活用支援法人」の創設）

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人を「空家等管理活用支援法人」に指定でき、当該法人は委託を受けて所有者等の探索や、市区町村に対して財産管理制度の利用提案を行うことができます。

#### （2）管理の確保

##### ① 管理不全空家等に対する措置

- ・市区町村長は「管理不全空家等」の所有者等に対し、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう、指導及び勧告ができます。また、勧告された空き家等は、敷地に係る固定資産税の住宅用地特例を解除することができます。

#### （3）特定空家等の除却等

##### ① 行政代執行の円滑化

- ・災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等緊急に除却等必要な措置をとる必要があり命令等の事前手続きを経るいとまがないときは、必要な手続きの一部を省略することができます。

##### ② 財産管理人による空き家等の管理及び処分（財産管理制度）

- ・「財産管理人」の選任請求権は、空き家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、利害関係人として市区町村長も財産管理人の選任請求が可能となります。

### ③ 状態の把握

- ・勧告及び命令等を円滑化するため、所有者等への報告徴収権を市区町村に付与します。

## ■兵庫県の動向（空家等活用促進特別区域）

- ・空家等活用促進特別区域（以下「空家活用特区」という。）とは、令和4年度より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、空き家等の活用を特に促進する必要のある区域を設定し、重点的に施策の展開を図るものです。
- ・本市においては、嶋地区、芳田地区が空家活用特区に指定されています。
- ・仕組みは以下のとおりです。

### （１）空家活用特区の仕組み

- ・空き家等の活用を特に促進する区域について、市町からの申し出を受け、県が指定します。
- ・空家活用特区に指定されると、空家活用特区内の空き家等の所有者等は市町に空き家等情報を届け出ることとなり、市町及び県はこの届出情報を基に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します。

### （２）具体的な方策

- ・空家活用特区の3つの施策については以下のとおりです。

#### ① 流通促進

- ・空家活用特区内の空き家等の所有者等は、市町へ空き家等情報を届け出ます。
- ・届出情報の内容については、空き家等の所有者等の氏名又は名称及び住所、所在地・構造・規模・建築時期といった概要、空き家等の利用及び管理の状況、空き家等の利活用又は管理の計画、市町連携団体（市町と連携協定を結んだ宅地建物取引業団体やNPO法人等）に上記情報を提供することの同意の有無となっています。
- ・届出のあった空き家等情報については、市町連携団体に提供され、空き家等所有者等は、市町連携団体から流通・利活用に向けた働き掛けや、空き家バンクへの登録サポートなどの支援を受けることができます。

#### ② 規制の合理化

- ・届出のあった空き家等の利活用を促進するため、建築基準法や都市計画法に係る規制の緩和等を実施します。
- ・市町が定める空家活用特区ごとの空き家等活用方針により、適用される項目は異なりますが、具体的には、市街化調整区域における空き家等除却後の住宅等の新築や、住宅から店舗・宿泊施設への用途変更などが可能になります。

#### ③ 活用支援

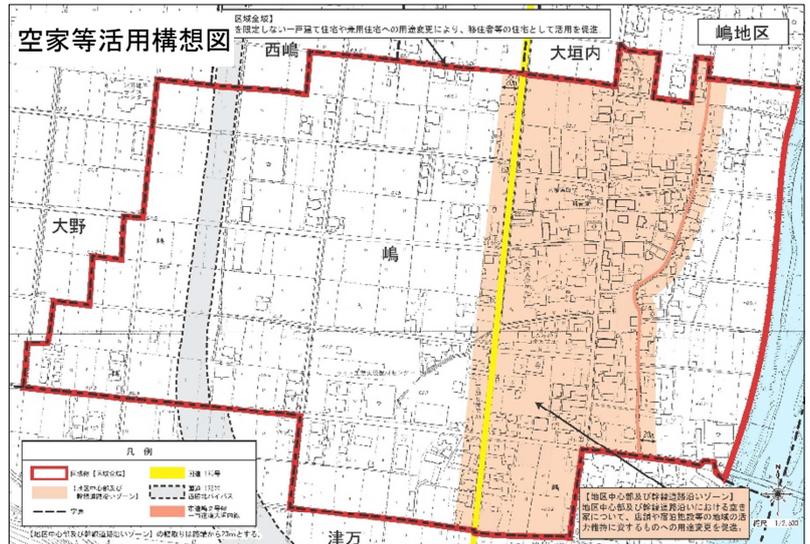
- ・「空家活用特区総合支援事業」により、県と市町が協力し、利活用に係る費用負担に対する各種補助制度を実施します。
- ・具体的には、空き家バンク登録費用、空き家等利活用に必要な改修工事費、空き家等除却、跡地の利活用に必要な除却工事費、建物状況調査に必要な経費の補助などがあります。

**【事例：西脇市の「空家活用特区」】**

**【嶋地区】**

○空家等の活用に係る目標

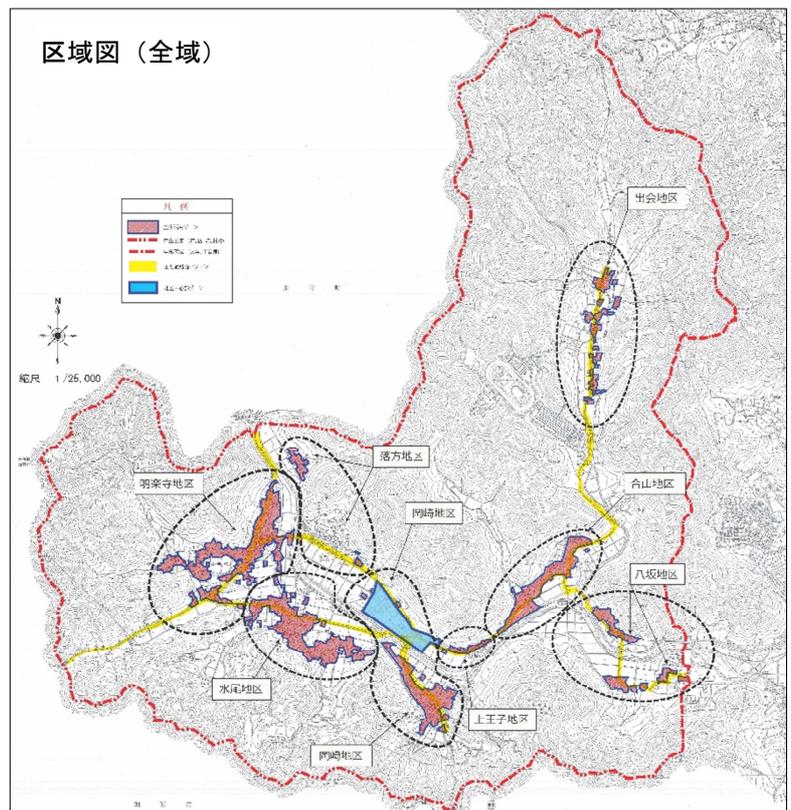
区域内の空き家について、者を限定しない一戸建て住宅や兼用住宅への用途変更により、移住者等の住宅として空き家の活用を促進することで、定住人口の維持及び住環境の保全を図る。また、特に空き家が集中している地区中心部及び幹線道路沿いにおける空き家について、店舗や宿泊施設等の地域の活力維持に資するものへの用途変更を促進し、地域の活力維持を図る。



**【芳田地区】**

○空家等の活用に係る目標

地区全体で、空き家の活用・流通の促進を図るためのサポート体制を整えるとともに、特別指定区域制度における地縁者の住宅区域の空き家を中心に、者を限定しない一戸建て住宅や兼用住宅への用途変更により、移住者等の住宅として空き家の活用を促進することで、移住者による定住人口の維持及び住環境の保全を図る。また、「地区中心部及び地域主要道路沿い」及び「地区内に点在する古民家や以前から交流施設として活用されていた空き家」について、店舗や宿泊施設等の地域活力維持に資するものへの用途変更を促進し、地域の活力維持及び既存の低層住宅や低層事務所等と調和した緑豊かな田園環境の保全と創造を図る。



## 1-6 本市関連計画等の整理

- ・空き家等対策に関係が深いと考えられる本市の関連計画について以下に整理します。

### (1) 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）

#### ○現状

- ・平成7（1995）年以降人口減少傾向。高齢者単身・夫婦のみ世帯の増加、核家族化等を背景に世帯当たり人員は低下
- ・将来人口は令和2（2020）年に対し、令和12（2030）年には5,000人の減少を予想

#### ○計画期間：平成31（2019）年度～令和12（2030）年度

後期基本計画：令和7（2025）年度～令和12（2030）年度

#### ○将来像

つながり はぐくみ 未来織りなす  
彩り豊かなまち にしわき

### 政策7 快適な住まいづくりを進める

#### 施策3 空き家・空き地を適正に管理します

- ・空家等対策計画に基づいて空き家の実態を把握し、空き家の発生予防、危険空き家の除却等の適切な措置を講じるとともに、管理者不在の空き家への対応を進めます。
- ・空き家や空き地の適正管理について啓発するとともに、管理が不十分な危険空き家所有者に対する指導・勧告・命令等の必要な措置を講じます。
- ・状態の良い空き家については、空き家バンクへの登録の促進や改修への支援を行うなど、利活用の促進を図ります。

#### ○主な取組：空き家等対策推進事業、空き家バンクの運営、空き家の利活用支援

#### ○市民に期待される役割

- ・自らが管理する空き家や空き地については、安全面や衛生面で周辺に悪影響が及ばないよう適切な維持管理を行います。

### ○西脇市まち・ひと・しごと創生総合戦略

- ・西脇市まち・ひと・しごと創生総合戦略は総合計画後期基本計画に内包されるものであり、両計画を一体として策定しています。

#### ○基本目標

- ・未来をひらく「ひとづくり」の循環サイクルの構築
- ・活力みなぎる「しごとづくり」の推進
- ・魅力あふれる「まちの元気づくり」の推進

#### ○基本目標1 未来をひらく「ひとづくり」の循環サイクルの構築

##### 3 移住・定住につながる良好な都市イメージを発信します。

- ・良好な都市イメージが浸透し移住・定住の促進につながるよう、寄り添い型の子育て支援の取組や自然に恵まれた住環境、魅力ある地域資源などを内外に発信するとともに、移住相談や空き家バンクによる住まいのマッチング支援など、移住・定住に向けたサポートを行います。

## (2) 西脇市区域区分の見直し

### ○区域区分見直しに至る背景

- ・持続可能な都市の実現に向けた取組：人口減少高齢化社会に対応したまちづくり  
**西脇市立地適正化計画の推進「コンパクト+ネットワーク」**  
 ～2つの拠点（東・西）とつながるまち～

### ○課題の解決：企業の進出と地域活力の維持

- ・企業進出にスムーズな対応が可能となる手法
- ・人口減少対策が柔軟に行える手法（人口を増やす取組）→移住者や新規居住を受け入れやすく
- ・住み続けたいと思えるまちづくりの手法（市外への流出を防ぐ）



- ・課題解決につながる 目指すまちづくりの方向性が実現できる手法として  
**新たな土地利用コントロールを設定**

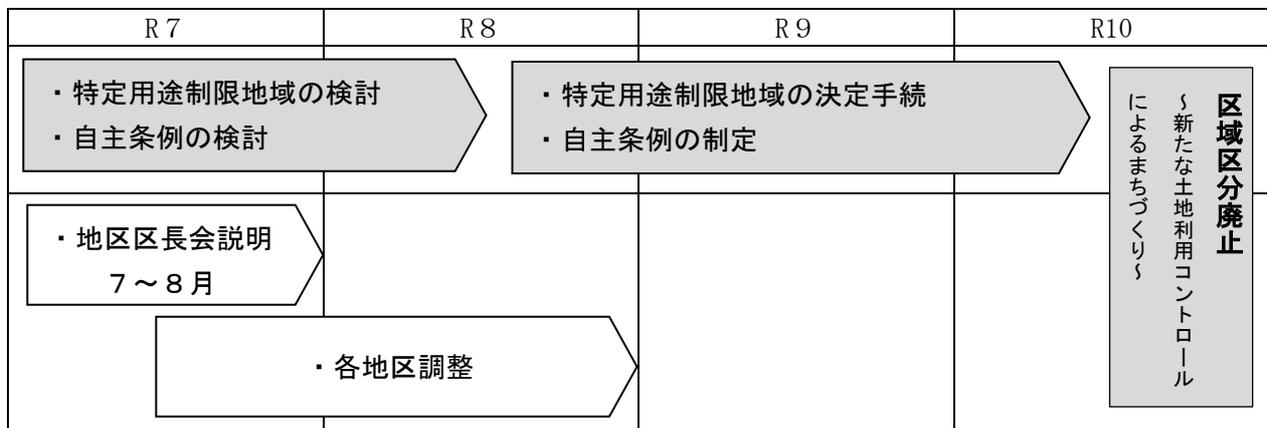
### ○検討すべき土地利用コントロール手法

- ・既に運用している土地利用コントロール手法に加え、用途地域が定められていない土地（市街化調整区域）の区域内に「特定用途制限地域」等の導入を検討

### ○区域区分を廃止した場合の影響

- ・固定資産税の影響（市街化区域内農地の引下げ、市街化調整区域の引上げ）
- ・市街化調整区域における手続の迅速化
- ・居住が郊外に分散化する可能性
- ・市街地に空き家・空き地が増大する可能性
- ・地域が望まない建築物の立地の可能性 等

### ○今後の予定



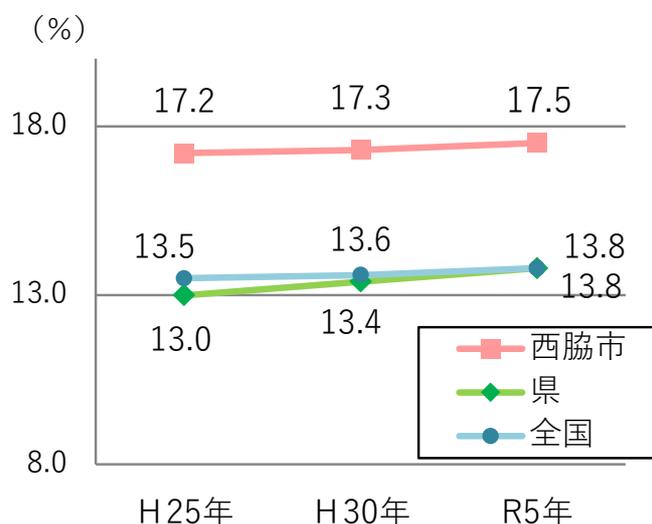
## 2. 空き家等の現状と課題

### 2-1 本市の空き家等の状況

#### (1) 空き家率の推移

- ・住宅・土地統計調査によると、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（住宅・土地統計調査は標本調査であり、対象の一部を抽出したデータから全体を推計しています）。

■西脇市、県及び全国の空き家率の推移



■西脇市、県及び全国の空き家率の推移

		平成25 (2013) 年	平成30 (2018) 年	令和5 (2023) 年
西脇市	総住宅数 (戸)	18,040	17,620	17,590
	空き家数 (戸)	3,100	3,040	3,070
	空き家率 (%)	17.2	17.3	17.5
県	総住宅数 (戸)	2,733,700	2,680,900	2,798,000
	空き家数 (戸)	356,500	360,200	386,900
	空き家率 (%)	13.0	13.4	13.8
全国	総住宅数 (戸)	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	空き家数 (戸)	8,195,600	8,488,600	9,001,600
	空き家率 (%)	13.5	13.6	13.8

## (2) 空き家率：周辺市町、県との比較

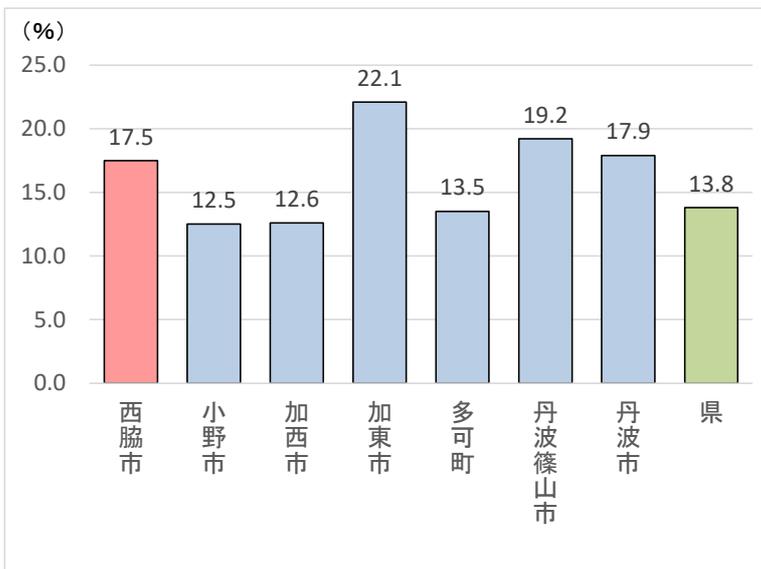
- ・本市の空き家率を周辺市町と比較すると、加東市、丹波篠山市や丹波市より低いものの、小野市、加西市、多可町より約4～5ポイント高くなっています。
- ・本市は住宅が充足しており、住宅ニーズが高くない状況にあるため、中古住宅が空き家となる可能性が高くなると考えられます。

### ■住宅総数と空き家数、空き家率

	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)
西脇市	17,590	3,070	17.5
小野市	20,620	2,580	12.5
加西市	19,860	2,500	12.6
加東市	20,010	4,420	22.1
多可町	6,950	940	13.5
丹波篠山市	19,760	3,790	19.2
丹波市	28,140	5,030	17.9
県	2,798,000	386,900	13.8

資料：令和5（2023）年住宅・土地統計調査

### ■空き家率：周辺市町、県との比較



### (3) 用途別にみた空き家

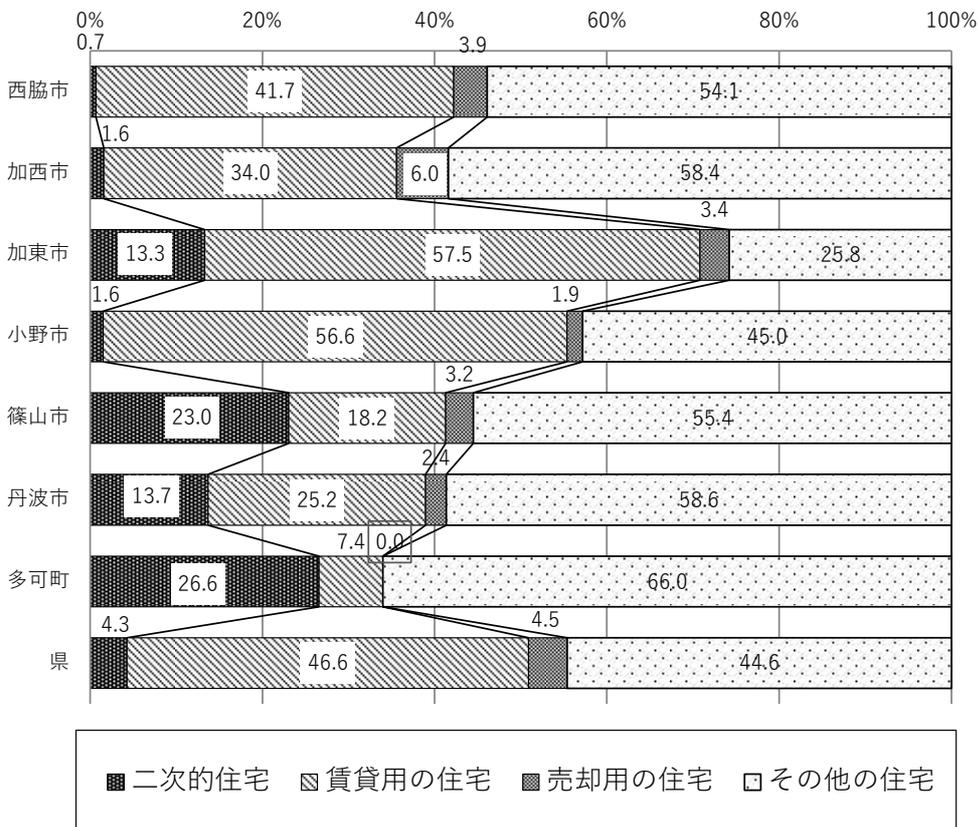
- ・本市の空き家のうち最も多いのは、利用目的のない空き家である「その他の住宅」(約54%)で、次に多いのは「賃貸用の住宅」(約42%)となっています。
- ・「その他の住宅」に分類される空き家は、活用の予定がないまま放置されている空き家と考えられ、老朽化が進むと倒壊や犯罪発生(放火等)の危険性が高まるため、問題が大きいとされています。本市は、空き家総数のうち、「その他の住宅」の占める割合は加西市、多可町、丹波篠山市、丹波市よりは低いですが、半数を超えており、空き家の活用や除却等の対策が必要です。

#### ■用途別にみた空き家：周辺市町、県との比較

	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
小野市	40	1.6	1,460	56.6	50	1.9	1,160	45.0	2,580	100.0
加西市	40	1.6	850	34.0	150	6.0	1,460	58.4	2,500	100.0
加東市	590	13.3	2,540	57.5	150	3.4	1,140	25.8	4,420	100.0
多可町	250	26.6	70	7.4	0	0.0	620	66.0	940	100.0
丹波篠山市	870	23.0	690	18.2	120	3.2	2,100	55.4	3,790	100.0
丹波市	690	13.7	1,270	25.2	120	2.4	2,950	58.6	5,030	100.0
県	16,500	4.3	180,400	46.6	17,400	4.5	172,700	44.6	386,900	100.0

資料：令和5(2023)年住宅・土地統計調査

#### ■用途別にみた空き家：周辺市町、県との比較



### ※統計調査での空き家の分類

居住世帯のない住宅の分類	空き家の種類の定義	
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑や避寒、保養などの目的で使用される住宅で普段は人が住んでいない住宅のこと。
	その他	普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、寝泊まりしている人がいる住宅のこと。
賃貸用の住宅	新築、中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅のこと。	
売却用の住宅	新築、中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅のこと。	
その他の住宅 (賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家) ※	上記以外の方が住んでいない住宅で、転勤や入院などの事情で居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などのこと(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)	

令和5(2023)年より「その他の住宅」は「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」と表記が改められましたが、本計画では従来どおり「その他の住宅」と表記します。



資料：損する空き家、損しない空き家（兵庫県）

#### (4) 建築時期別住宅比率：周辺市町、兵庫県との比較

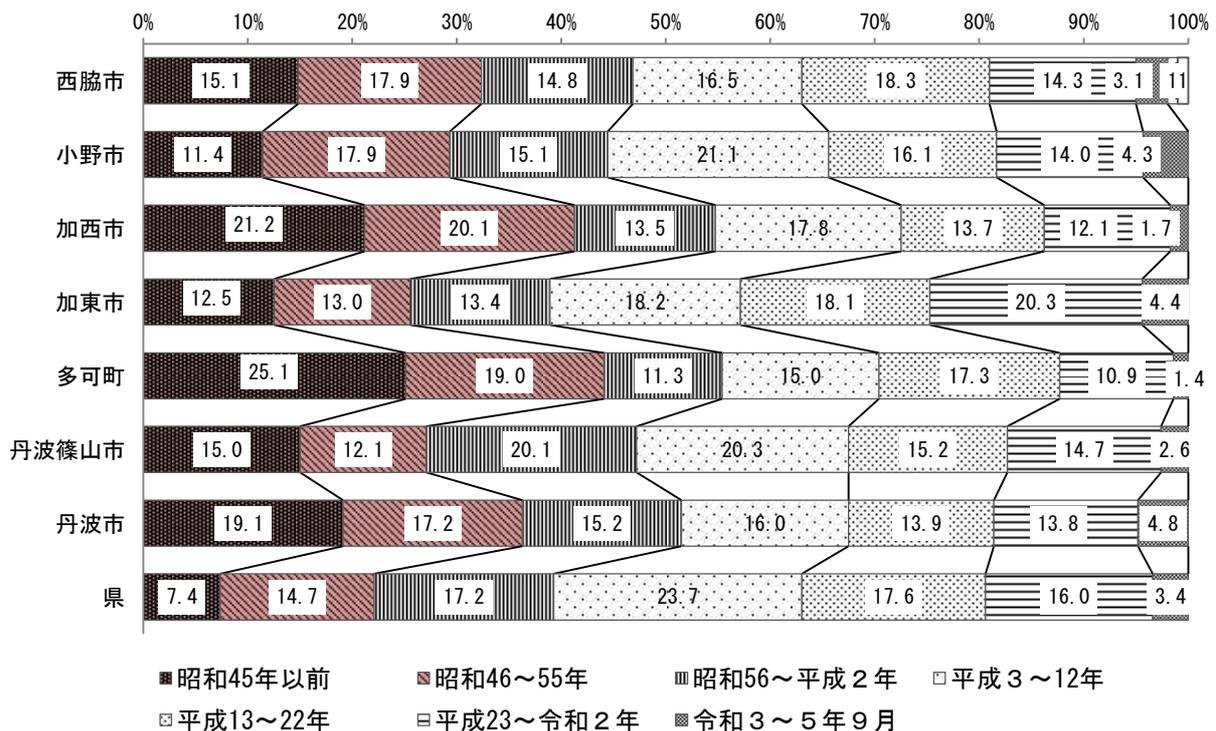
- ・新耐震基準の適用は昭和56（1981）年であり、それ以前の住宅は耐震性能上不安があるとされています。
- ・本市の場合、新耐震基準住宅が約67%と、県全域値約78%より約11ポイント低い比率です。
- ・新耐震基準住宅の比率を周辺市町村でみると、いずれも約56～75%となっています。
- ・建築後50年以上となる昭和45（1970）年以前の高経年住宅比率は約15%で、兵庫県全域値約7%より約8ポイント高くなっています。住宅数でみると2,050戸が建築後50年以上となり、多くの高経年住宅が現存していることが分かります。

	新耐震基準以前		新耐震基準以降					住宅総数※	新耐震基準以降
	昭和45 (1970)年 以前	昭和46 (1971)年 ～昭和55 (1980)年	昭和56 (1981)年 ～平成2 (1990)年	平成3 (1991)年 ～平成12 (2000)年	平成13 (2001)年 ～平成22 (2010)年	平成23 (2011)年 ～令和2 (2020)年	令和3 (2021)年 ～令和5 (2023)年 9月		
西脇市 (戸)	2,050	2,440	2,020	2,240	2,490	1,950	420	13,610	9,120
(%)	15.1	17.9	14.8	16.5	18.3	14.3	3.1	100.0	67.0
小野市 (戸)	1,920	3,010	2,530	3,540	2,710	2,350	730	16,790	11,860
(%)	11.4	17.9	15.1	21.1	16.1	14.0	4.3	100.0	70.6
加西市 (戸)	3,320	3,140	2,110	2,790	2,140	1,890	260	15,650	9,190
(%)	21.2	20.1	13.5	17.8	13.7	12.1	1.7	100.0	58.7
加東市 (戸)	1,710	1,780	1,840	2,500	2,490	2,790	610	13,720	10,230
(%)	12.5	13.0	13.4	18.2	18.1	20.3	4.4	100.0	74.6
多可町 (戸)	1,470	1,110	660	880	1,010	640	80	5,850	3,270
(%)	25.1	19.0	11.3	15.0	17.3	10.9	1.4	100.0	55.9
丹波篠山市 (戸)	2,200	1,780	2,960	2,980	2,240	2,160	380	14,700	10,720
(%)	15.0	12.1	20.1	20.3	15.2	14.7	2.6	100.0	72.9
丹波市 (戸)	4,140	3,730	3,300	3,460	3,000	2,980	1,040	21,650	13,780
(%)	19.1	17.2	15.2	16.0	13.9	13.8	4.8	100.0	63.6
県 (戸)	166,200	332,000	389,500	536,100	397,100	361,800	76,400	2,259,100	1,760,900
(%)	7.4	14.7	17.2	23.7	17.6	16.0	3.4	100.0	77.9

資料：令和5（2023）年住宅・土地統計調査

※ 建築時期不詳を含まない数値

#### ■ 建築時期別住宅比率：周辺市町、県との比較



### (5) 接道幅員別の空き家

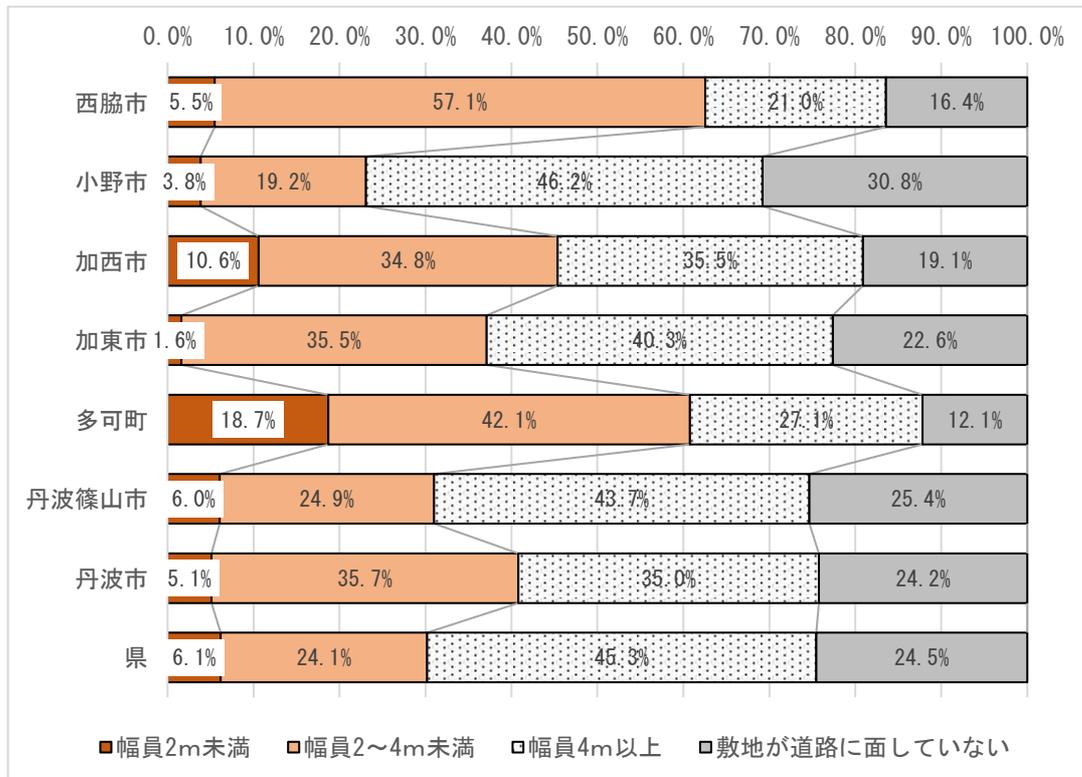
- ・建築基準法では敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接している必要があります。
- ・本市では、接している道路幅員が4m未満となっている空き家は約63%となっており、近隣市町の中では最も高い比率となっています。

■接道幅員別の空き家比率：周辺市町、県との比較

	幅員2m未満	幅員2～4m未満	幅員4m以上	接続していない
西脇市 (戸)	190	1,980	730	570
(%)	5.5%	57.1%	21.0%	16.4%
小野市 (戸)	140	700	1,680	1,120
(%)	3.8%	19.2%	46.2%	30.8%
加西市 (戸)	310	1,020	1,040	560
(%)	10.6%	34.8%	35.5%	19.1%
加東市 (戸)	90	2,010	2,280	1,280
(%)	1.6%	35.5%	40.3%	22.6%
多可町 (戸)	200	450	290	130
(%)	18.7%	42.1%	27.1%	12.1%
丹波篠山市 (戸)	300	1,240	2,170	1,260
(%)	6.0%	24.9%	43.7%	25.4%
丹波市 (戸)	260	1,830	1,790	1,240
(%)	5.1%	35.7%	35.0%	24.2%
県 (戸)	30,000	117,400	220,900	119,800
(%)	6.1%	24.1%	45.3%	24.5%

資料：令和5（2023）年住宅・土地統計調査

■接道幅員別の空き家比率：周辺市町、県との比較



## 2-2 空き家等調査の結果

### (1) 調査対象

- ・調査対象空き家等：住宅、店舗、倉庫、工場等

### (2) 調査手順

現地調査：

- ・毎年、各自治会による空き家等追跡調査を実施しています。
- ・業者への委託調査については定期的の実施しており、空き家等に対し、外観及び敷地の前面道路等の状況及び老朽度の調査を行いました。
- ・老朽度の把握については「空き家再生等推進事業（国土交通省補助事業）」における判定基準により判定しました（以下「老朽度判定」という。）。



資料：損する空き家、損しない空き家（兵庫県）

### (3) 調査内容

- ・下記に示す調査シートを用いて、空き家かどうかの判定、空き家と判定した場合には建物の概要の調査及び建物の老朽度判定等を行いました。

所在地		空家番号		調査概要			
元居住者氏名		地区名		町名			
用途地域		調査番号		調査日			
空家判定	生活感	生活感あり 人の出入りなし 家の中に人影あり など		調査員			
	電気等	(電気・ガス・水道)メーター (なし・閉栓札・停止・不明)					
	維持管理等	郵便受けなし 郵便物が溜まっている 雨戸閉鎖 など					
1. 建築物の概要				2. 道路状況			
建て方	戸建て 長屋建て	種類	専用住宅 工場 など	道路判定	1項1号 2項(公) 2項(私) 位置指定 開発による道路 非道路		
構造	木造 RC造 鉄骨造 プレハブ造 その他	階数	( )階			道路幅員	
		建築時期	～S24 S25～S57 S58～H7 H8～				
3. 建物老朽度							
建物全体の老朽度 (傷み、汚れ)		(かなり老朽化/やや老朽化/普通/良好/非常に良好)のうち					
4. 老朽度判定							
評定区分	評定項目	評定内容		配点	結果	区分計	
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		50点 以上 ⇒45点
			ロ	構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
2	構造の腐朽又は破損の程度	②外壁	外壁の構造が粗悪なもの		25		100点 以上 ↓ 100点
			③基礎、土台、柱又ははり	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		
		ロ		基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、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		
		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、下地の著しく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	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
			ロ	屋根ぶ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たれ下がったもの	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	10		30点 以上 ⇒30点
			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ふかれているもの		10		
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの		10		10点
※ 一の評定項目につき当該評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、当該評定内容に応ずる各評点のうち、最も高い評点とする。				合計	最高点=185点		

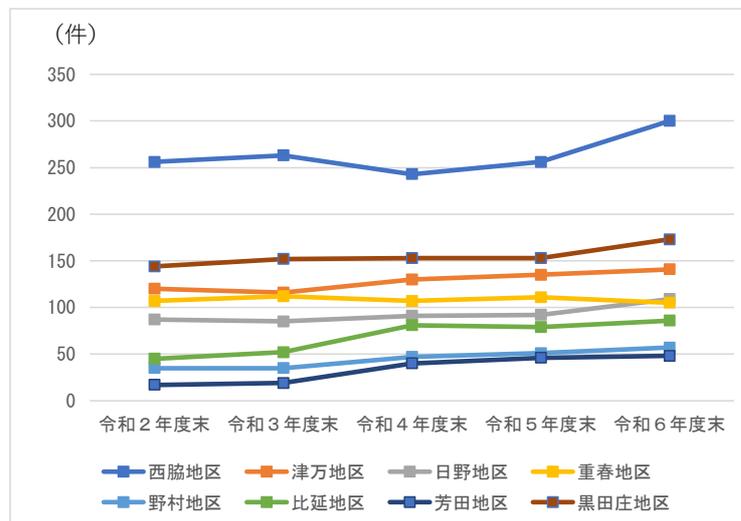
#### (4) 現地調査の結果

- ・現地調査の結果による市全体の空き家数は、令和2（2020）年度末では811件でしたが、令和6（2024）年度末では1,019件となっており、令和2（2020）年度以降に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300件、芳田地区が最も少なく48件となっています。
- ・令和2（2020）年度から令和6（2024）年度までの空き家数の増減をみると、市全体では25.6%の増加となっており、全市的に増加傾向にありますが、重春地区では横ばい（現状維持）となっています。

■現地調査による空き家数（件数）

	令和2年度末	令和3年度末	令和4年度末	令和5年度末	令和6年度末
西脇地区	256	263	243	256	300
津万地区	120	116	130	135	141
日野地区	87	85	91	92	109
重春地区	107	112	107	111	105
野村地区	35	35	47	51	57
比延地区	45	52	81	79	86
芳田地区	17	19	40	46	48
黒田庄地区	144	152	153	153	173
計	811	834	892	923	1,019

■現地調査による空き家数（件数）



※統計調査による空き家の件数はサンプル調査によるものであり、現地調査の結果とは異なります。

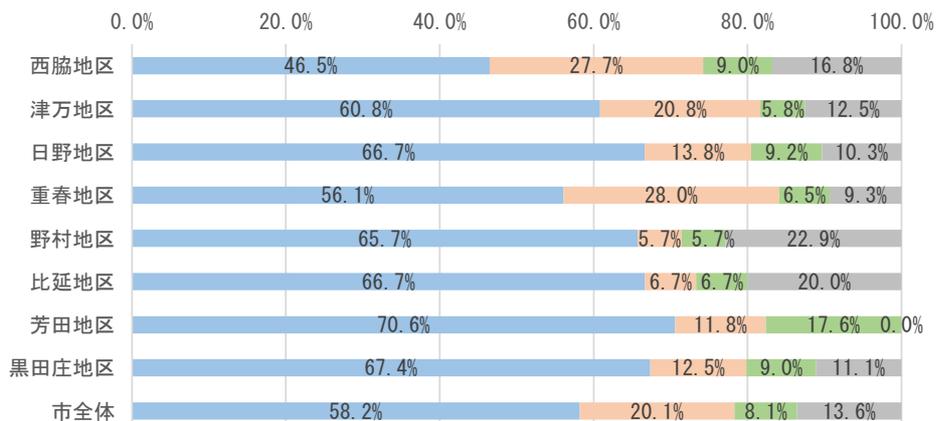
### (5) 老朽度判定結果

- ・令和6（2024）年度末時点では、土台や柱、外壁、屋根等に破損や腐朽があるなど老朽度が高い空き家（老朽度判定の合計点が100点以上）は58件あります。
- ・地区別にみると、100点以上となる割合は芳田地区が12.5%と最も高く、次いで黒田庄地区が7.5%、重春地区が5.7%、日野地区が5.5%、津万地区が5.0%となっており、件数については西脇地区と黒田庄地区がそれぞれ13件と最も多くなっています。

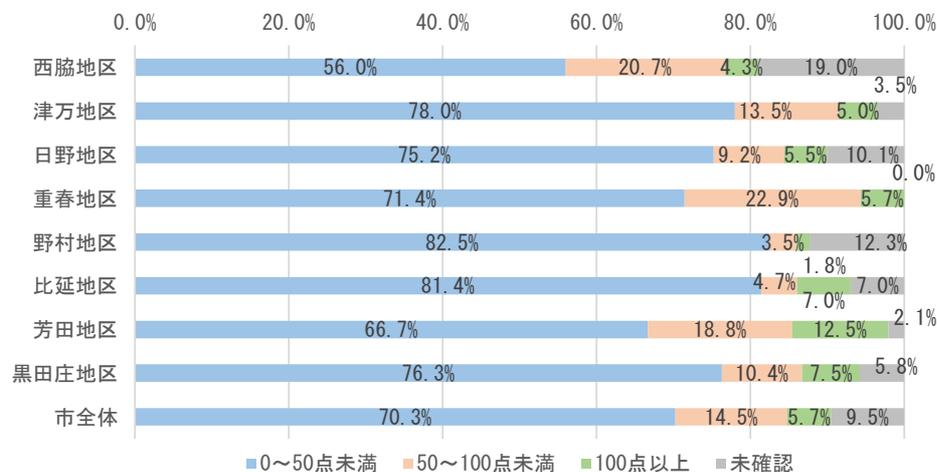
■老朽度判定結果

	令和2年度末										令和6年度末									
	0～50点未満		50～100点未満		100点以上		不明		計		0～50点未満		50～100点未満		100点以上		不明		計	
	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)
西脇地区	119	46.5	71	27.7	23	9.0	43	16.8	256	100.0	168	56.0	62	20.7	13	4.3	57	19.0	300	100.0
津万地区	73	60.8	25	20.8	7	5.8	15	12.5	120	100.0	110	78.0	19	13.5	7	5.0	5	3.5	141	100.0
日野地区	58	66.7	12	13.8	8	9.2	9	10.3	87	100.0	82	75.2	10	9.2	6	5.5	11	10.1	109	100.0
重春地区	60	56.1	30	28.0	7	6.5	10	9.3	107	100.0	75	71.4	24	22.9	6	5.7	0	0.0	105	100.0
野村地区	23	65.7	2	5.7	2	5.7	8	22.9	35	100.0	47	82.5	2	3.5	1	1.8	7	12.3	57	100.0
比延地区	30	66.7	3	6.7	3	6.7	9	20.0	45	100.0	70	81.4	4	4.7	6	7.0	6	7.0	86	100.0
芳田地区	12	70.6	2	11.8	3	17.6	0	0.0	17	100.0	32	66.7	9	18.8	6	12.5	1	2.1	48	100.0
黒田庄地区	97	67.4	18	12.5	13	9.0	16	11.1	144	100.0	132	76.3	18	10.4	13	7.5	10	5.8	173	100.0
市全体	472	58.2	163	20.1	66	8.1	110	13.6	811	100.0	716	70.3	148	14.5	58	5.7	97	9.5	1,019	100.0

■老朽度判定結果（割合・令和2（2020）年度末）



■老朽度判定結果（割合・令和6（2024）年度末）



## (6) 空き家等の現地調査の結果の特徴と課題について

- ・本市においては、西脇地区と西脇地区以外の地区で空き家等の特徴に差がみられました。

### 《西脇地区の空き家等の特徴と課題》

- ・現地調査によれば他地区と比べ長屋建て住宅や店舗付住宅が多く、権利関係が複雑であるなどの理由により、適正な管理が十分にされていない空き家等があります。
- ・狭い道路が多く、住宅が密集して立地しているといった状況がみられるため、空き家等の所有者等だけでなく、周辺の関係住民と連携したまちづくりの観点からの検討が必要です（土地区画整理事業や地区計画、道路の拡幅を伴った除却、共同での建替え等）。

### 《西脇地区以外の地区の空き家等の特徴と課題》

- ・西脇地区に比べ、戸建て住宅、専用住宅が多く、権利関係が明確であることから、個別の対応が可能となっています。
- ・各地区に数件みられる倒壊等の危険がある空き家等について、自治会や近隣住民等と連携しながら除却に向けた対応を検討する必要があります。
- ・母屋は良好に維持管理されていますが、附属建物が非常に老朽化している場合があるため、このような場合の対応について所有者等や地域と連携し、対応を考える必要があります。
- ・西脇地区に隣接している長屋や密集した住宅については、地域ごとで状況を把握し、空き家等の建て方や種類、道路状況等について西脇地区と同様の状況がみられる場合は、西脇地区に準じた対応が必要です。
- ・老朽度判定の合計点が50点未満で、老朽化が進んでいない空き家等が比較的多い（西脇地区以外：548件、約76%、西脇地区：168件、約56%）ことから、空き家バンクへの登録、利活用の促進に向けた検討が必要です。

## 2-3 建物所有者アンケート調査の結果

### (1) 調査対象

- ・空き家等の現地調査で空き家等と判定した建物の所有者等を対象としました。

### (2) 調査時期

- ・令和7（2025）年8月から10月

### (3) 調査内容

調査項目	内容
建物の現状について	建物用途、使用状況、建物の状態、維持管理の担い手 等
今後の意向等について	今後の利活用の意向、建物除却検討の際に困ること 等
本人について	性別、年齢、連絡先 等

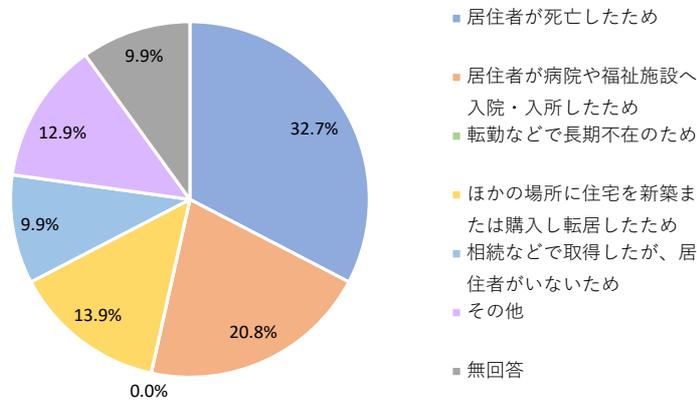
### (4) 回収状況（令和7（2025）年12月末現在）

- ・建物所有者アンケートの配布数：576件、回収数：295件（回収率51.2%）

## (5) 建物所有者等の意向について

### ① 住まなくなったきっかけについて

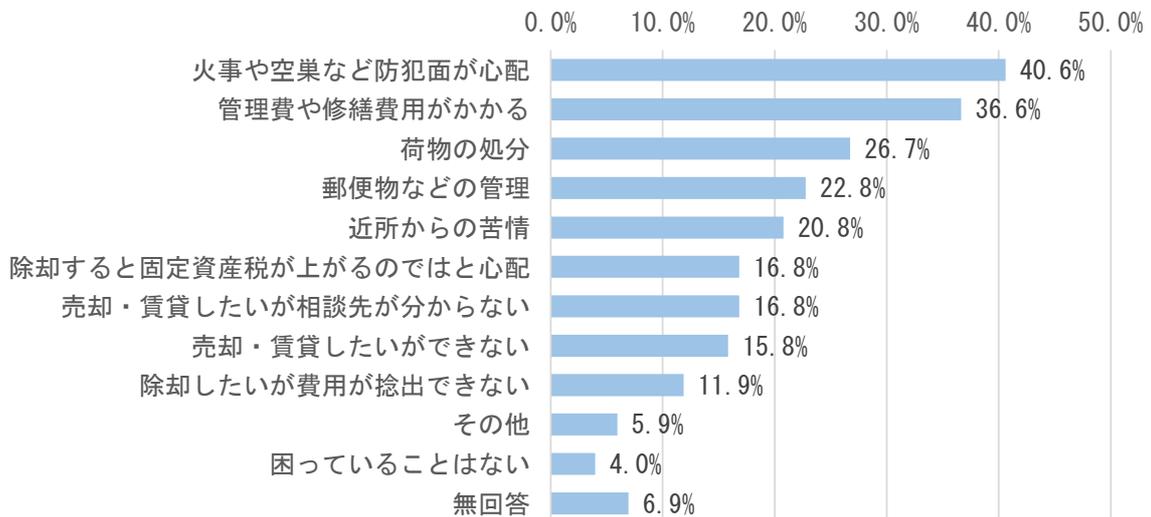
- ・「居住者が死亡したため」との回答が32.7%を占めています。次いで「居住者が病院や福祉施設へ入院・入所したため」との回答が20.8%、「ほかの場所に住宅を新築または購入し転居したため」との回答が13.9%等となっています。



### ② 空き家を所有することで困っていること

- ・「火事や空巣など防犯面が心配」との回答が40.6%を占めています。次いで「管理費や修繕費用がかかる」との回答が36.6%、「荷物の処分」との回答が26.7%等となっています。
- ・「困っていることはない」との回答が4.0%と、ほとんどの所有者等が問題を感じておられます。

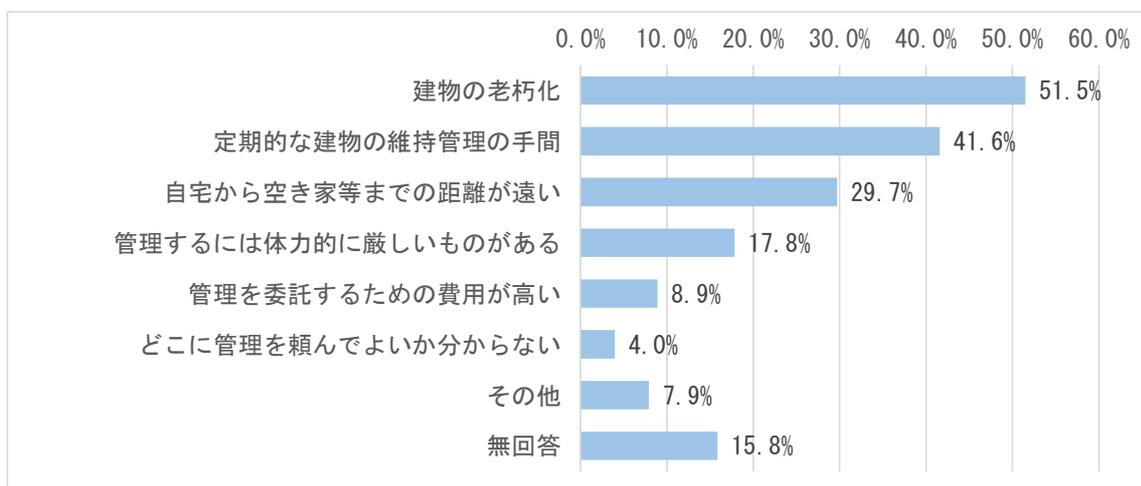
#### ■ 空き家を所有することで困っていること（複数回答可能）



### ③ 空き家等の維持管理で困っていること

- ・「建物の老朽化」との回答が51.5%を占めています。次いで「定期的な建物の維持管理の手間」との回答が41.6%、「自宅から空き家等までの距離が遠い」との回答が29.7%等となっています。

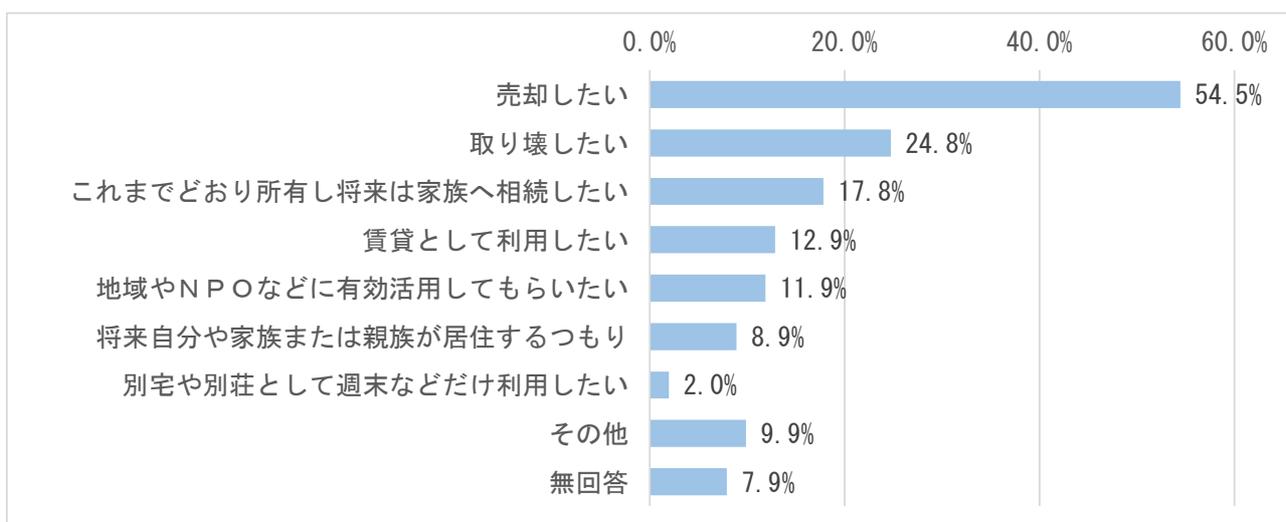
#### ■空き家等の維持管理で困っていること（複数回答可能）



### ④ 空き家等の今後の活用方法について

- ・「売却したい」との回答が54.5%となっています。次いで「取り壊したい」との回答が24.8%、「これまでどおり所有し将来は家族へ相続したい」との回答が17.8%等となっています。

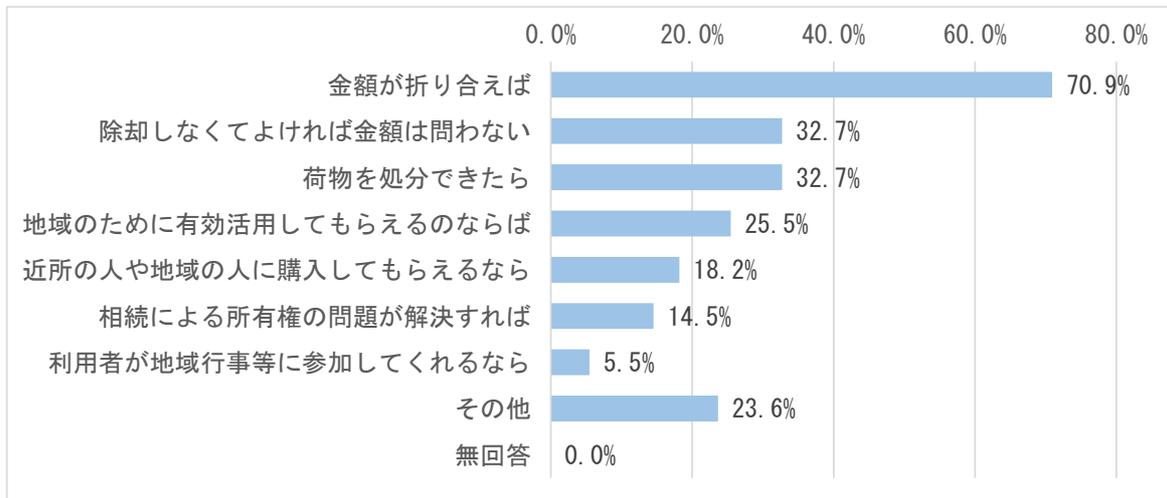
#### ■空き家等の今後の活用方法について（複数回答可能）



### ⑤ 売却する場合の条件について

- ・「金額が折り合えば」との回答が70.9%の回答となっています。次いで「除却しなくてよければ金額は問わない」、「荷物を処分できたら」との回答が32.7%、「地域のために有効利用してもらえらるのならば」との回答が25.5%、「近所の人や地域の人に購入してもらえらるなら」との回答が18.2%等となっています。

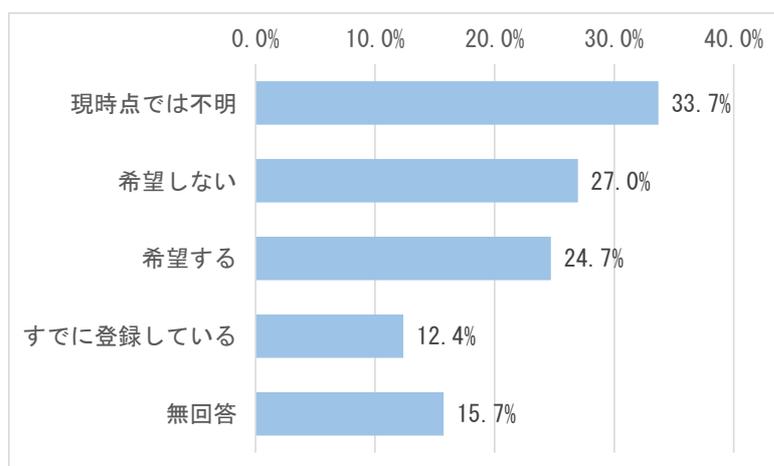
#### ■売却する場合の条件について（複数回答可能）



### ⑥ 空き家バンクの登録について

- ・「現時点では不明」との回答が33.7%の回答となっています。次いで「希望しない」との回答が27.0%、「希望する」との回答が24.7%とほぼ同数となっています。また「すでに登録している」との回答も12.4%となっています。

#### ■空き家バンクの登録について



### 《建物所有者等の意向と課題》

- ・空き家等を所有することで困っていることについては、防犯上の懸念に対する意見が多く、安全面の確保が課題です。
- ・空き家等の老朽化を懸念される方が多く、適正な維持管理支援の在り方を検討することが必要です。
- ・維持管理が困難な理由として、管理する手間が重い負担となっていること、自宅から空き家等までの距離が遠いことも挙げられており、新たな維持管理の方法についての検討も必要です。
- ・今後の利活用については、売却を望む意見が多くみられますが、一方で相談先が分からないといった意見もあり、相談先や売却方法の周知なども必要です。
- ・利活用方法については地元での利活用を望む意見もあります。
- ・利活用に当たって、残置物があると利活用や売却ができないと思われる方も多いようです\*。

\*本市空き家バンクでは、残置物の有無に関係なく物件の登録をしています。

## 2-4 これまでの取組内容

・本計画を初めて策定した平成 28（2016）年 10 月以降に行った主な取組は以下のとおりです。

### ■これまでの取組実績

段階	取組項目	取組実績 (平成 28（2016）年度～令和 6（2024）年度)																																																																											
施策 1 空き家等の 実態把握	1. 空き家等の現地調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 27（2015）年度から毎年空き家追跡調査を実施（自治会対応）</li> <li>老朽度判定を 2 年に 1 回実施</li> </ul>																																																																											
	2. 空き家等所有者等への意向調査（アンケート）	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽度判定に合わせて 2 年に 1 回実施</li> </ul>																																																																											
	3. 空き家等情報のデータベース化	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽度判定に合わせて 2 年に 1 回データベース化</li> </ul>																																																																											
施策 2 意識啓発及 び相談・情 報共有	1. 空き家等総合相談窓口の設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>ひょうご住まいサポートセンターとの連携</li> <li>ワンストップ窓口の設置</li> <li>オンライン相談窓口の設置</li> </ul>																																																																											
	2. 所有者に対する意識啓発・情報提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税の納税通知書に啓発リーフレットを同封</li> </ul>																																																																											
	3. 市民・自治会に対する意識啓発、住民からの空き家等情報の提供促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税の納税通知書に啓発リーフレットを同封（再掲）</li> <li>広報紙での啓発</li> <li>地区区長会での啓発</li> </ul>																																																																											
施策 3 空き家等の 利活用の促 進	1. 空き家等の活用促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家バンクの実績 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H28</th> <th>H29</th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> <th>R3</th> <th>R4</th> <th>R5</th> <th>R6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>登録物件数</td> <td>5</td> <td>15</td> <td>14</td> <td>15</td> <td>25</td> <td>15</td> <td>17</td> <td>47</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td>成約数</td> <td>0</td> <td>4</td> <td>6</td> <td>12</td> <td>23</td> <td>14</td> <td>19</td> <td>25</td> <td>35</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>空き家活用支援事業の実績 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H29</th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> <th>R3</th> <th>R4</th> <th>R5</th> <th>R6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>実績数</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>4</td> <td>7</td> <td>5</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>古民家再生促進事業の実績 R7：1 件</li> <li>移住コーディネーターの配置</li> <li>移住・定住者数の実績（市民利用含む） <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H29</th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> <th>R3</th> <th>R4</th> <th>R5</th> <th>R6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>人数</td> <td>30</td> <td>42</td> <td>55</td> <td>66</td> <td>41</td> <td>42</td> <td>54</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>世帯数</td> <td>16</td> <td>18</td> <td>25</td> <td>29</td> <td>17</td> <td>21</td> <td>23</td> <td>25</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>旧公民館をお試し滞在施設への改修補助</li> </ul>		H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	登録物件数	5	15	14	15	25	15	17	47	53	成約数	0	4	6	12	23	14	19	25	35		H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	実績数	1	2	0	2	4	7	5			H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	人数	30	42	55	66	41	42	54	72	世帯数	16	18	25	29	17	21	23	25
		H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6																																																																			
登録物件数	5	15	14	15	25	15	17	47	53																																																																				
成約数	0	4	6	12	23	14	19	25	35																																																																				
	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6																																																																					
実績数	1	2	0	2	4	7	5																																																																						
	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6																																																																					
人数	30	42	55	66	41	42	54	72																																																																					
世帯数	16	18	25	29	17	21	23	25																																																																					
2. 空き家等の活用によるまちなか居住の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちなかで暮らす楽しさを豊かにする場づくり カレー店、パン屋、喫茶等の誘致 空家活用特区指定：2 地区</li> </ul>																																																																												
施策 4 まちづくり への対応	1. 空き家等の除却を伴う狭あい道路整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>（都）和布郷瀬線沿道地区 まちづくり基本構想の策定</li> </ul>																																																																											
	2. 空き家等の公益的な活用の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家等除却後の跡地の公益的な活用の実績 R1：1 件</li> </ul>																																																																											
施策 5 空き家等の 適正管理	1. 維持管理を安心して委託できる仕組みや組織等の紹介	<ul style="list-style-type: none"> <li>シルバー人材センター等による空き家敷地の草刈り</li> </ul>																																																																											
	2. 自治会等による維持管理への支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き地活用に要する整備費の助成事業の紹介（県民まちなみ緑化事業）</li> </ul>																																																																											

段階	取組項目	取組実績 (平成 28 (2016) 年度～令和 6 (2024) 年度)																																																																																						
			H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6																																																																															
施策 6 空き家等の 除却の促進 (管理不全 対策)	1. 所有者の特定等への支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者を特定する費用の助成 対象案件なし</li> <li>法定後継開始の審判の申立てに必要な費用についての助成 対象案件なし</li> <li>所有不明時の措置に係る費用の助成 対象案件なし</li> </ul>																																																																																						
	2. 適切な管理がなされていない 空き家等の除却促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>除却された空き家等の実績 <table border="1"> <tr> <td></td> <td>H30</td> <td>R1</td> <td>R2</td> <td>R3</td> <td>R4</td> <td>R5</td> <td>R6</td> </tr> <tr> <td>除却戸数</td> <td>44</td> <td>22</td> <td>29</td> <td>22</td> <td>34</td> <td>15</td> <td>54</td> </tr> </table> </li> <li>自治会からの申請による老朽危険空き家等の除却助成 R1: 1 件 (再掲)</li> <li>特定空家等への対応 特定空家等の除却 R3: 2 件、R4: 5 件</li> </ul>								H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	除却戸数	44	22	29	22	34	15	54																																																																
	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6																																																																																	
除却戸数	44	22	29	22	34	15	54																																																																																	
施策 7 発生予防対 策	1. 市民に対する意識啓発、今後 の空き家等への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税の納税通知書に啓発リーフレットを同封 (再掲)</li> <li>広報紙での啓発 (再掲)</li> <li>地区区長会での啓発 (再掲)</li> </ul>																																																																																						
	2. 既存住宅ストックの更新の推 進 (リフォーム・建替え等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>簡易耐震診断推進事業の実績 <table border="1"> <tr> <td></td> <td>H28</td> <td>H29</td> <td>H30</td> <td>R1</td> <td>R2</td> <td>R3</td> <td>R4</td> <td>R5</td> <td>R6</td> </tr> <tr> <td>耐震診断戸数</td> <td>18</td> <td>15</td> <td>9</td> <td>7</td> <td>4</td> <td>12</td> <td>8</td> <td>15</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>要改修戸数</td> <td>16</td> <td>15</td> <td>8</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>12</td> <td>7</td> <td>13</td> <td>7</td> </tr> </table> </li> <li>住宅耐震化促進事業の実績 <table border="1"> <tr> <td></td> <td>H28</td> <td>H29</td> <td>H30</td> <td>R1</td> <td>R2</td> <td>R3</td> <td>R4</td> <td>R5</td> <td>R6</td> </tr> <tr> <td>計画策定</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>改修工事</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>建替工事</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>3</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>防災ベッド</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </table> </li> </ul>								H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	耐震診断戸数	18	15	9	7	4	12	8	15	9	要改修戸数	16	15	8	5	4	12	7	13	7		H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計画策定	1	0	0	0	0	0	1	2	2	改修工事	1	0	0	0	0	0	1	2	2	建替工事	3	5	2	0	3	0	2	0	0	防災ベッド	1	0	0	0	0	0	2	0	0
		H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6																																																																														
耐震診断戸数	18	15	9	7	4	12	8	15	9																																																																															
要改修戸数	16	15	8	5	4	12	7	13	7																																																																															
	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6																																																																															
計画策定	1	0	0	0	0	0	1	2	2																																																																															
改修工事	1	0	0	0	0	0	1	2	2																																																																															
建替工事	3	5	2	0	3	0	2	0	0																																																																															
防災ベッド	1	0	0	0	0	0	2	0	0																																																																															
3. 空き家予備群の活用に向けた 高齢者への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>自分がどのような状態になったら住めなくなるかを考えるワークショップの開催実績 R7: 1 回</li> </ul>																																																																																							

### 3. 課題の整理

- ・以上を踏まえ、空き家等に関する課題を次のように整理します。

#### (1) 空き家等の発生・増加について

施策1、2へ

- ・市の調査では空き家等が増加傾向となっています。
- ・建物所有者アンケートによると、空き家等となった原因として、所有者等の死亡によるものとする意見が約33%と多くなっており、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等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となっています。

#### (2) 空き家等の維持管理について

施策3、4へ

- ・建物所有者アンケートによると、空き家等の維持管理に当たっては、老朽化していく空き家等の管理に苦勞されています。
- ・維持管理を行うことが困難となっている理由としては、管理すべき空き家等までの距離が遠いなどがあげられます。
- ・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る理由の一つとなっています。

#### (3) 空き家等の利活用について

施策5へ

- ・建物所有者アンケートによると、今後の利活用の意向については売却を望む意見が約55%となっているにもかかわらず、空き家バンクへの登録に結びついていないことや、中古市場への流通が進んでいないことなどが課題です。
- ・空き家等の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るなど、法令や制度が制約となっていることや、残置物があると利活用や売却ができないと思われる方が多いことなども挙げられます。
- ・まちなかの西脇区の空き家が300件と地区別で一番空き家が多くなっています。

#### (4) 老朽化した空き家等について

施策4、6へ

- ・特定空家等は、令和3（2021）年に2件、令和4（2022）年に5件除却し、現状はありませんが、老朽化した空き家等が数多く存在しており、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（平成28（2016）年10月策定）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「空き家等の利活用の促進」に集約し、6つの施策に再編しました。

<b>施策1 発生予防対策</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・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"><li>1. 市民に対する意識啓発</li><li>2. 既存住宅ストックの質の向上</li><li>3. 相続登記の促進</li></ol></li></ul>
<b>施策2 空き家等の実態把握</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・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、調査により市内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"><li>1. 空き家等の現地調査</li><li>2. 建物所有者アンケート</li><li>3. 空き家等情報のデータベース化</li></ol></li></ul>
<b>施策3 意識啓発及び相談体制の充実</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・意識啓発及び相談・情報共有の推進により、空き家等の所有者等や住民・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"><li>1. 空き家等総合相談窓口の活用促進</li><li>2. 所有者等に対する意識啓発・情報発信</li><li>3. 市民・自治会に対する意識啓発</li></ol></li></ul>
<b>施策4 空き家等の適正管理</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・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"><li>1. 維持管理に向けた仕組みづくり</li><li>2. 適正管理の働き掛け</li><li>3. 管理不全空家等の認定</li></ol></li></ul>
<b>施策5 空き家等の利活用の促進</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>・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"><li>1. 移住・定住支援</li></ol></li></ul>

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

- ・老朽化が進行した空き家等については、所有者等への働き掛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。
  1. 老朽化した空き家等の除却促進
  2. 特定空き家等の認定

# 施策 1 発生予防対策

## 1. 市民に対する意識啓発

- ・空き家等の発生を未然に防ぐため、居住中から様々な状況を想定して備えることの大切さについて、所有者等への意識啓発を図るとともに、自治会や地域住民が連携し、所有者等への適正な管理を促すことができる協力体制づくりを検討します。
- ・固定資産税の納税通知書に啓発チラシの同封や広報等を活用し、意識啓発を継続します。
- ・現在の住居を次世代に引き継げるように、親族間での話し合いを促すため、適正な相続のあり方や空き家発生防止の対応等を記した住まいのエンディングノートを作成します。

### 【事例：住まいのエンディングノート】

- ・住まいに関する情報や将来住まいをどうしてほしいか等を書いておけるノートです。また、住まいの将来を考える際や相続時に参考となる制度や相談先等も記載されています。



資料：国交省ホームページ

## 2. 既存住宅ストックの質の向上

- ・空き家等とならないためには、居住者が「住み続ける」ことが必要です。そのためには住宅の安全性、居住性といった性能が十分に保たれる必要があり、住宅の質の向上を目指し、住宅関連事業者の育成や、住宅リフォーム講座等の実施等によって住まい情報を提供します。
- ・既存住宅ストックの安全性や居住性を高めるため、耐震改修及び省エネ改修に係る支援制度の活用を促進します。



## 3. 相続登記の促進

- ・相続登記の放置は、時間の経過とともに権利関係が複雑化・不明確化し、結果として所有者等の特定が困難となり、管理者不在の空き家等の発生の原因となることから、相続登記が適切に行われるように啓発を行います。

## 施策 2 空き家等の実態把握

### 1. 空き家等の現地調査

- 各自治会による実態調査や市民からの情報提供により空き家等候補建物を抽出し、当該建物について、調査員が現地を訪問し外観状況調査を実施します。現地調査では、空き家等であるかどうかを判断するとともに、建物、敷地及び前面道路の現況等を記録します。現地調査の実施に当たっては、ドローンの活用を図るなど、先進的な技術の導入についても検討します。

#### 【空き家等の判定基準】

- 建物等への人の出入りの有無
- 電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態の有無
- 建物等の表札の有無、清掃・修繕の状況等、建物等の適切な管理の有無
- 建物の老朽化状況、管理不全空家等及び特定空家等となる可能性についての調査も併せて行い、老朽度を判定します。

### 2. 建物所有者アンケート

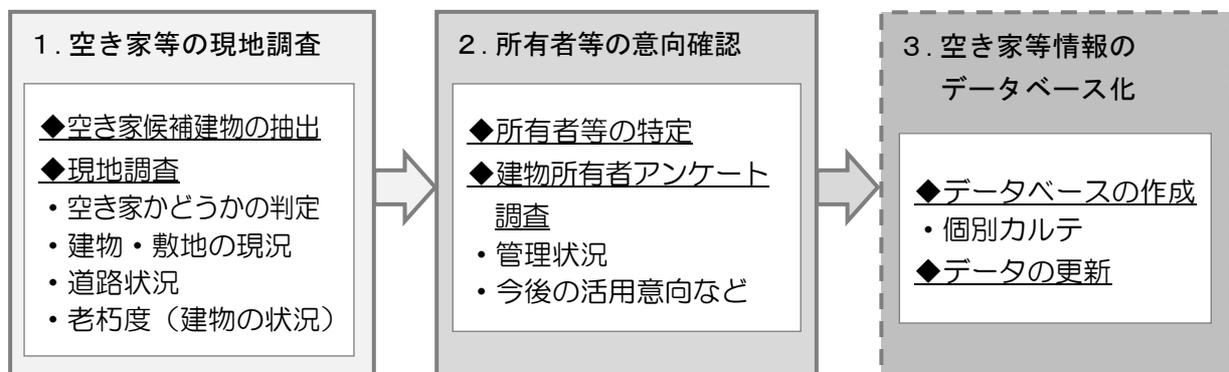
- 空き家等の所有者等へのアンケートを行います。

#### 【調査項目】

- 建物の状況（建物用途／使用状況／空き家等になってからの経年／建物の状態）
- 維持管理の状況（空き家等となった経緯／どのように維持管理されているか）
- 今後の意向等（今後の利活用の意向／空き家等に関する支援策についての意向等）

### 3. 空き家等情報のデータベース化

- 空き家等対策の基礎的資料とするため、上記の調査結果を基に、GIS等を活用し個別カルテを含むデータベースを作成します。
- データについては、所有者等や近隣住民、自治会等からの情報提供や、市職員のパトロール等による情報収集を基に、随時更新します。

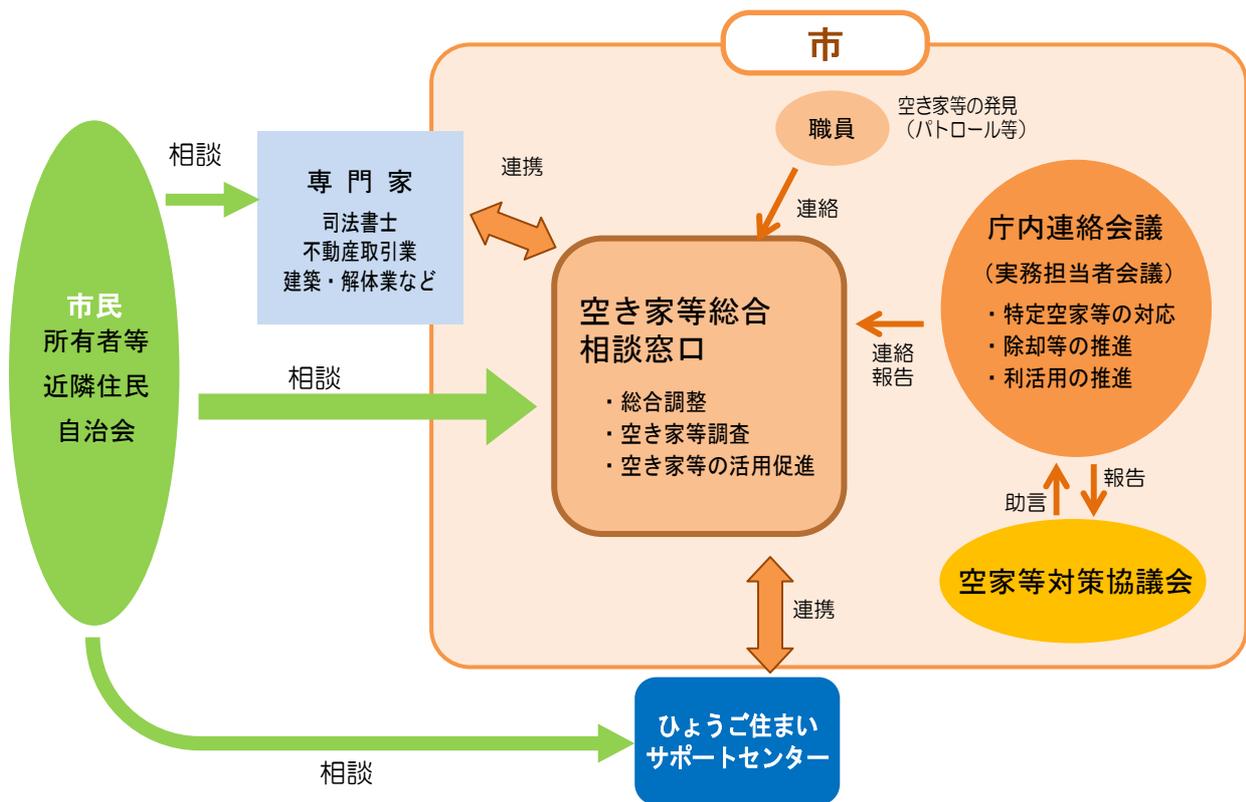


### 施策3 意識啓発及び相談体制の充実

#### 1. 空き家等総合相談窓口の活用促進

- ・市の関連部署、専門家及びひょうご住まいサポートセンター等が連携し、相談対応体制を充実します。空き家等総合相談窓口は建築住宅担当部局が担って、空き家等に関するワンストップサービスを実施しています。

【相談対応の流れ】



【主な担当課等】

内 容		担 当 課
空き家等総合相談窓口・総合調整		建築住宅担当
空き家等の利活用		移住・定住促進担当＋商工担当 ＋都市計画担当
空き家等の所有者等の調査及び固定資産税等に係る住宅用地の特例の解除等		税務担当
空き家等の発生抑制に向けた高齢者の対応		建築住宅担当＋福祉担当
物的 状態 の分 類	建物	建築住宅担当＋防災担当
	擁壁	防災担当＋県加東土木事務所
	立木、雑草	環境担当
	ごみ、物品	環境担当
	動物（衛生害虫）	環境担当

- ※ 公道に影響がある部分は、道路担当も加わります。
- ※ 建物の専門知識が必要な場合は、県加東土木事務所も加わります。

## 2. 所有者等に対する意識啓発・情報発信

- ・空き家等の所有者等へのアンケートを行います（再掲）。
- ・固定資産税の納税通知書送付時に空き家等に関するリーフレットによる啓発を行います。
- ・公的な支援制度について、市のホームページなどにより情報発信を行います。

## 3. 市民・自治会に対する意識啓発

- ・市民に対し、空き家等の維持管理の必要性等について、広報やチラシ・パンフレットの配布等による啓発を継続的に行います。
- ・自治会等が開催する空き家等に関する勉強会等を支援し、連携による空き家等対策の推進を図ります。



資料：損する空き家、損しない空き家（兵庫県）

## 施策4 空き家等の適正管理

### 1. 維持管理に向けた仕組みづくり

- ・遠方で暮らす空き家等の所有者等が適切に維持管理できるよう、市は、空家等管理活用支援法人の活用や民間事業者等との連携により、除草や巡回等が実施できる仕組みづくりを検討します。
- ・不動産管理を行う事業者団体や空き家等の利活用・管理を行うNPO法人等との連携を進め、情報交換や知識・経験の共有を通じて、空き家等の所有者等が適正に管理できるよう情報発信を行います。

### 2. 適正管理の働き掛け

- ・所有者等に対し、適正管理の重要性や、空き家等が周辺に及ぼす影響や危険性等の周知を図るとともに、自治会や近隣住民と連携し適正な管理を働き掛けます。

### 3. 管理不全空家等の認定

- ・このまま放置すれば特定空家等となるおそれのある空き家等については、管理不全空家等の認定基準を基に管理不全空家等の認定を行います。

## 施策5 空き家等の利活用の促進

### 1. 移住・定住支援

- ・関係事業者（宅地建物取引業、司法書士、リフォーム業、管理代行サービス業、解体業等）との連携により、空き家等の流通促進を図ります。
- ・移住相談会の開催を支援するなど、移住・定住を促進します。
- ・「空き家バンク」の活用により、移住・定住者への周知を進めます。
- ・空家等管理活用支援法人、まちづくり組織やNPO法人等との連携を検討します。

### 2. 改修費の助成

- ・「空き家活用支援事業」により、空き家等を住宅、事業所等として活用する者に対し、その改修に係る費用の一部を助成します。
- ・自治会等が、空き家等を地域活動拠点、学童保育、自治会事務所、障害者の作業所等の福祉やまちづくりに資する目的で利活用する場合に、改修費の助成を検討します。
- ・空き家等の利活用及び流通の促進を図るため、家財除却費、不動産仲介手数料等の補助制度について検討します。

### 3. 空家活用特区制度による活用促進

- ・「空家活用特区」における規制の合理化を活用し、移住定住の促進を図るとともに、店舗や宿泊施設等の地域の活力維持に資する用途変更も促進します。
- ・「空家活用特区」内においては「空き家活用支援事業」の助成額を増額し、空き家の利活用を促進します。

### 4. まちなか居住の推進

- ・まちなかの空き家等を効果的に利活用するため、広く市民からアイデアを募集し、魅力的なまちづくりを推進することにより、地域の活力維持につなげます。
- ・魅力的なまちなか居住を創出するため、空き家や空き工場を利活用して起業する店舗や事業所等への支援を検討します。
- ・事業空地等を利活用してまちなかにおけるにぎわいを創出するため、キッチンカーやチャレンジショップ等の誘致を検討します。

## 施策6 空き家等の除却の促進

### 1. 老朽化した空き家等の除却促進

- ・空き家等の除却については、所有者等が自ら対応できるよう、市は除却に必要な情報の提供等の支援を行います。
- ・空き家等の所有者等が、危険空き家等を自ら除却し、跡地をポケットパーク、ゴミステーション、防災倉庫等の公益的な目的で一定期間市又は自治会に譲渡又は無償で貸すことを承諾する場合、「空き家再生等推進事業」により、除却工事費の一部を助成します。

#### 【事例：西脇市「空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）」】

- ・空き家の公的な利活用について、黒田庄地区において1件の申し出があり、令和元（2019）年まで事業実施に向け調整を行い、空き家を除却後、現在は公民館駐車場として利活用しています。



### 2. 特定空き家等の認定

- ・老朽化が著しく倒壊等の危険がある、あるいは衛生上有害となるおそれがある等の状態にある空き家等については、特定空き家等の認定基準を基に特定空き家等の認定を行います。



資料：損する空き家、損しない空き家（兵庫県）

## 4-3 今後の取組

- ・「4-2 具体的施策」を効果的かつ効率的に推進するため、各施策について実施目標値を指標として定めるとともに、適切に進捗管理を行い、事業取組等の見直しを図ります。

### ■取組の目標

段階	取組の目標（案）	
	目標内容	目標値
施策1 発生予防対策	・「住まいのエンディングノート」を活用し、相談会及び説明会の開催	10回／年
	・簡易耐震診断の実施件数	10件／年
	・耐震改修補助金活用件数	3件／年
施策2 空き家等の 実態把握	・建物所有者アンケートの件数	200件／年
施策3 意識啓発及び相 談体制の充実	・固定資産税納通知書に啓発リーフレットを同封	1回／年
	・建物所有者アンケートの件数（再掲）	200件／年
施策4 空き家等の 適正管理	・適正管理の依頼により改善された空き家等の件数	10件／年
施策5 空き家等の 利活用の促進	・空き家バンクの成約件数	30件／年
	・空き家活用支援事業の活用件数	5件／年
	・活用された空き家等の件数	50件／年
施策6 空き家等の 除却の促進	・空き家等の除却件数	30件／年

## 5. 管理不全空家等の認定及び措置

### 5-1 管理不全空家等の対象と流れ

#### (1) 管理不全空家等の対象

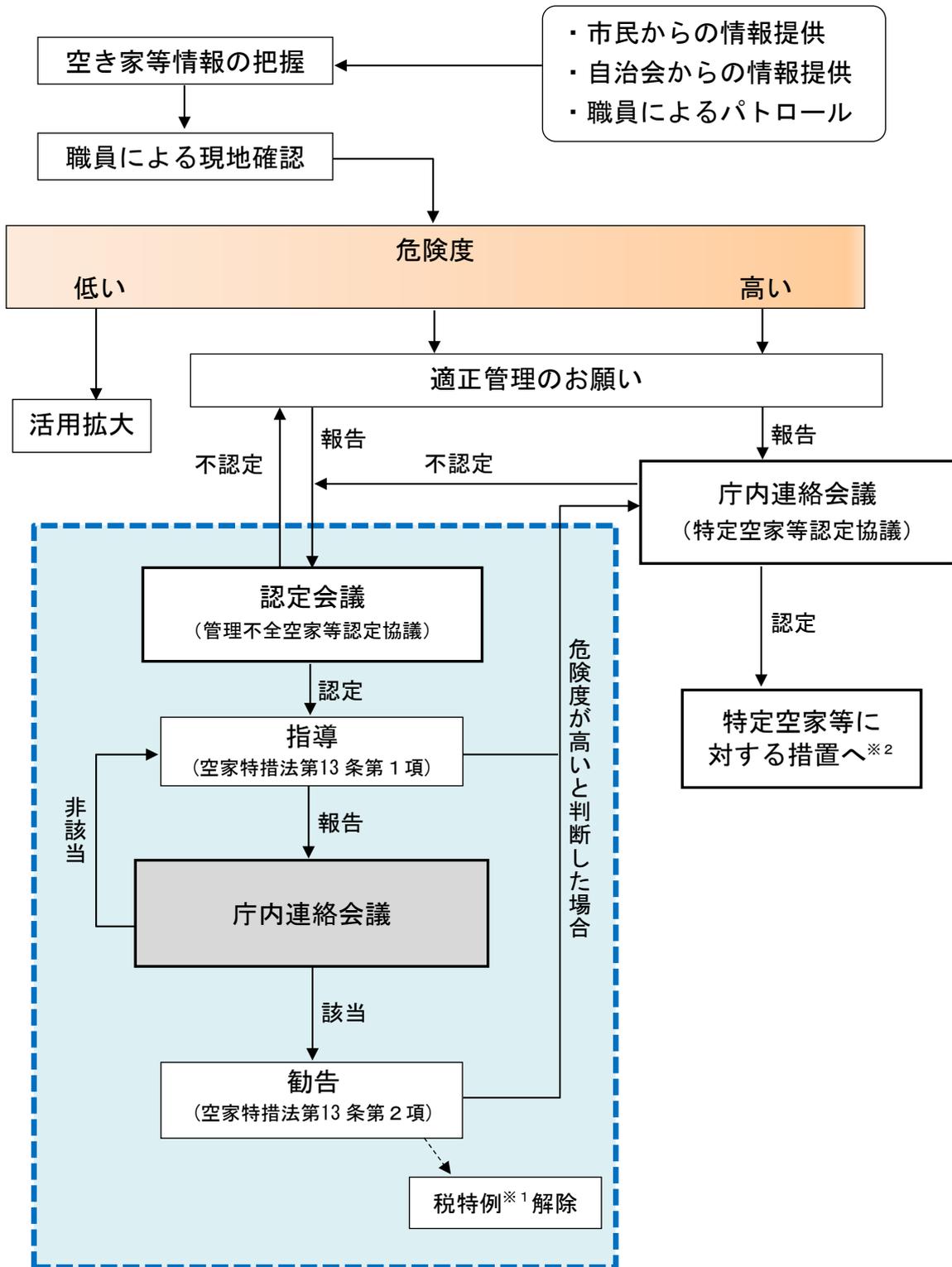
- ・住宅、店舗、倉庫、工場等の建物だけでなく、その敷地や門、塀、看板、立木等についても、周辺環境に悪影響をもたらしている状況がみられる場合は、管理不全空家等の認定の対象とします。
- ・周辺環境に悪影響をもたらしている状況とは、空き家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断します。

#### (2) 管理不全空家等の認定及び措置の流れ

- ・空き家等が適切な管理が行われないことによりそのまま放置すれば特定空家等となるおそれのある状態にあり、所有者等に適正管理の依頼をしても改善されない場合、建築住宅担当部に設置した「西脇市管理不全空家等認定会議」（以下「認定会議」という。）において、認定基準を基に認定を行います。
- ・管理不全空家等と認定された空き家等については、所有者等に対し、必要な措置をとるよう指導を行います。
- ・そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれが大きいと認めるときは、「西脇市空家等庁内連絡会議」（以下「庁内連絡会議」という。）に諮り、未然に防止するために必要な具体的な措置について勧告します。

## 【管理不全空家等に対する認定及び措置の流れ】

- ・管理不全空家等の認定及び措置は、下図の破線部（青色着色部）のフローで行います。



※1・・・地方税法第 349 条の 3 の 2 に規定する固定資産税等に係る住宅用地の特例

※2・・・特定空家等に対する措置については、「6. 特定空家等の認定及び措置」を参照

## 5-2 管理不全空家等の認定基準

- ・管理不全空家等の認定に当たっては、(1)空き家等の老朽度・危険度に係る認定基準と、(2)空き家等の衛生、景観、その他生活環境保全に係る認定基準の2つの認定基準を用い、いずれか1つでも基準に該当する場合は管理不全空家等と認定します。
- ・認定基準は、「管理不全空家等及び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（ガイドライン）（国土交通省）」を踏まえ、設定しています。

### (1) 空き家等の老朽度・危険度に係る認定基準

- ・次に示すとおり、①老朽度判定及び②周辺への影響度の判定を用いることとします。

#### ① 老朽度判定

- ・管理不全空家等については、次の判定の合計点数が50点以上の空き家等を管理不全空家等の認定候補とします。

#### ■老朽度判定

評価区分	評価項目	評価内容	配点	結果	最高点
構造の腐朽又は破損の程度	①基礎、土台、柱又ははり	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、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か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、柱若しくははりの腐朽、破損若しくは変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
	②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、下地の著しく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		
	③屋根	イ 屋根ぶ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 屋根ぶ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たれ下がったもの	25		
		ハ 屋根が著しく変形したもの（穴を生じている等）	50		
	※ 一の評定項目につき、該当評定内容が2又は3ある場合においては、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。			合計	

#### ② 周辺への影響度の判定

- ・上記①の老朽度判定の合計点が50点以上となった空き家等のうち、次の判定がCランクの空き家等を管理不全空家等と認定します。
- ・判定に当たっては、道路及び隣地境界線からの離隔や建物等の部材の剥落、倒壊の可能性の有無等を検証し、総合的に判断します。

#### ■周辺への影響度判定

判定内容	Aランク	Bランク	Cランク
通行人や隣地に被害を及ぼす可能性	低	中	高
判定	当面は処分保留	要経過観察	管理不全空家等

## (2) 空き家等の衛生、景観、その他生活環境保全に係る認定基準

- ・次に示すとおり、①衛生、景観、その他生活環境保全に係る判定及び②周辺への影響度の判定を用いることとします。

### ① 衛生、景観、その他生活環境保全に係る判定

- ・下記の各項目について、評定内容に示す状態を「無し」「軽微」「顕著」の3段階の判定を行い、Bランクが1つでもあるものはBランク、Cランクが1つでもあるものはCランクと判定し、B及びCランクのものを管理不全空家等の認定候補とします。

#### ■衛生、景観、その他生活環境保全に係る判定

評定区分	評定項目	評定内容	Aランク	Bランク	Cランク
1	看板	看板、テントが破損又は汚損している	無し	軽微	顕著
2	敷地等	敷地に雑草・立木等が繁茂し、道路等にはみ出して歩行者の通行を妨げている	無し	軽微	顕著
		立木の腐朽・倒壊・枝折れ等が見られる	無し	軽微	顕著
		ごみや物品等が散乱し、放置されている	無し	軽微	顕著
	擁壁、後背部	崩落の危険がある塀や門扉がある	無し	軽微	顕著
		危険擁壁や法面地滑りのおそれがあり地盤に危険がある、又は後背部に崩落の危険があるがけがある	無し	軽微	顕著
3	衛生設備等	吹付け石綿等が暴露する可能性が高い	無し	軽微	顕著
		浄化槽等の放置、破損等が見られる	無し	軽微	顕著
		排水等の流出が見られる	無し	軽微	顕著
4	動物等	動物による騒音や臭気が発生している	無し	軽微	顕著
		衛生動物（ねずみ等）や害虫等が大量発生している	無し	軽微	顕著
5	景観の阻害	上記以外の理由により、周辺の既存の景観を著しく阻害している	無し	軽微	顕著
6	防火・防犯	建築物等の不適切な管理により、火災発生のおそれや外部からの不特定の者の侵入が容易である等の状態となっている	無し	軽微	顕著
判定					

### ② 周辺への影響度の判定

- ・上記①の認定候補の空き家等のうち、次の判定がBランクの空き家等を管理不全空家等と認定します。
- ・上記①及び②において、両方がCランクの空き家等については、特定空家等への認定も併せて検討します。
- ・判定に当たっては、道路及び隣地境界線からの離隔や建物等の部材の剥落、倒壊の可能性の有無等を検証し、衛星総合的に判断します。

#### ■周辺への影響度判定

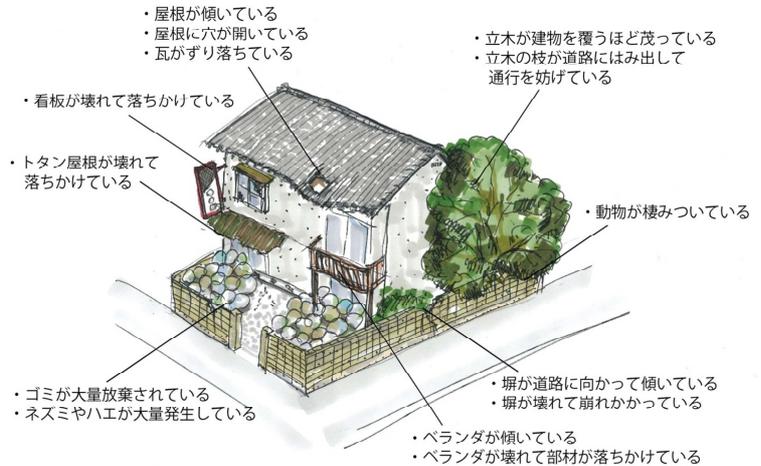
判定内容	Aランク	Bランク	Cランク
通行人や隣地に被害を及ぼす可能性	低	中	高
判定	当面は処分保留	管理不全空家等	管理不全空家等 ①でCランクのものは特定空家等への認定も検討

## 6. 特定空家等の認定及び措置

### 6-1 特定空家等の対象と流れ

#### (1) 特定空家等の対象

- ・管理不全空家等と同様に住宅、店舗、倉庫、工場等の建物だけでなく、その敷地や門、塀、看板、立木等についても対象とし、周辺環境に及ぼす悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否かや、危険等の切迫性を考慮して判断します。



#### (2) 特定空家等の認定及び措置の流れ

- ・空き家等調査の結果や、市民・自治会からの情報提供、職員によるパトロール等により空き家等の情報を把握し、職員による現地確認を実施します。その結果、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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等については、庁内連絡会議に諮り、特定空家等の認定基準を基に認定を行います。
- ・特定空家等と認定された空き家等について、所有者等に対し、市が、除却、修繕、立竹木の伐採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又は指導を行います。
- ・助言又は指導を行っても特定空家等の状態が改善されない場合は、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとるよう勧告することとなります。その際は、勧告の措置について、庁内連絡会議で決定し、協議会に報告します。
- ・命令以降の措置について、協議会に意見を求め、助言を得て市の庁内連絡会議で決定します。

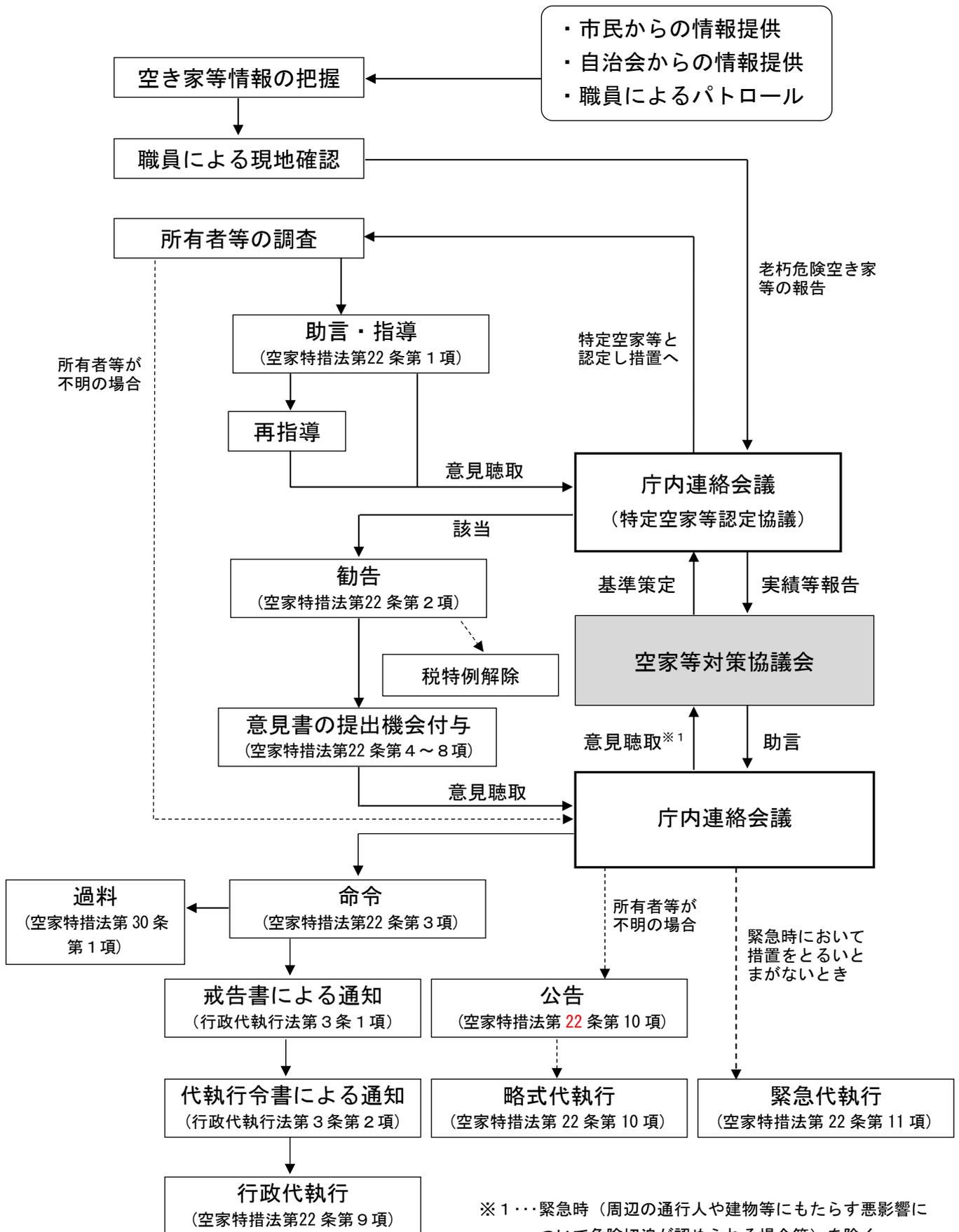
#### 庁内連絡会議

空き家等がもたらす問題の解決に向け、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に対応するため、庁内に関係部局による西脇市空家等対策庁内連絡会議を設置する。

委員は、下記の者とする。

- |          |          |            |               |
|----------|----------|------------|---------------|
| ・ 防災担当課長 | ・ 環境担当課長 | ・ 建築住宅担当課長 | ・ 都市計画担当課長    |
| ・ 商工担当課長 | ・ 税務担当課長 | ・ 福祉担当課長   | ・ 移住・定住促進担当課長 |

【特定空家等に対する認定及び措置の流れ】



※1…緊急時（周辺の通行人や建物等にもたらす悪影響について危険切迫が認められる場合等）を除く。

## 6-2 特定空家等の認定基準

- ・特定空家等の認定に際しては、管理不全空家等と同様に、(1)空き家等の老朽度・危険度に係る認定基準と、(2)空き家等の衛生、景観、その他生活環境保全に係る認定基準の2つの認定基準を用い、いずれか1つでも基準に該当する場合は特定空家等と認定します。

### (1) 空き家等の老朽度・危険度に係る認定基準

- ・次に示すとおり、①老朽度判定及び②周辺への影響度の判定を用いることとします。

#### ① 老朽度判定

- ・本市では、空き家等の現地調査の際に、「空き家再生等推進事業（国土交通省補助事業）」における判定基準を用いて空き家等の老朽度判定を行っており、次の判定の合計点数が100点以上の空き家等を特定空家等の認定候補とします。

#### ■老朽度判定

評価区分	評価項目	評価内容	配点	結果	最高点	
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、柱又ははり	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、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か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、柱若しくははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		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、下地の著しく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 屋根ぶ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 屋根ぶ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たれ下がったもの	25		
			ハ 屋根が著しく変形したもの(穴を生じている等)	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	10		30
			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ふかされているもの	10		
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		10
※ 一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評点は、該当評価内容に応ずる各評点のうち、最も高い評点とする。			合計	最高点=185点		

#### ② 周辺への影響度の判定

- ・上記①の老朽度判定の合計点が100点以上となった空き家等のうち、次の判定がCランクの空き家等を特定空家等と認定します。
- ・判定に当たっては、道路及び隣地境界線からの離隔や建物等の部材の剥落、倒壊の可能性の有無等を検証し、総合的に判断します。

#### ■周辺への影響度判定

判定内容	Aランク	Bランク	Cランク
通行人や隣地に被害を及ぼす可能性	低	中	高
判定	当面は処分保留	要経過観察	特定空家等

## (2) 空き家等の衛生、景観、その他生活環境保全に係る認定基準

- ・次に示すとおり、①衛生、景観、その他生活環境保全に係る判定、及び②周辺への影響度の判定を用いることとします。

### ① 衛生、景観、その他生活環境保全に係る判定

- ・下記の各項目について、評定内容に示す状態を「無し」「軽微」「顕著」の3段階の判定を行い、Cランクが1つでもあるものはCランクと判定し、特定空家等の認定候補とします。

#### ■衛生、景観、その他生活環境保全に係る判定

評定区分	評定項目	評定内容	Aランク	Bランク	Cランク
1	看板	看板、テントが破損又は汚損している	無し	軽微	顕著
2	敷地等	敷地に雑草・立木等が繁茂し、道路等にはみ出して歩行者の通行を妨げている	無し	軽微	顕著
		立木の腐朽・倒壊・枝折れ等が見られる	無し	軽微	顕著
		ごみや物品等が散乱し、放置されている	無し	軽微	顕著
	擁壁、後背部	崩落の危険がある塀や門扉がある	無し	軽微	顕著
3	衛生設備等	危険擁壁や法面地滑りのおそれがあり地盤に危険がある、又は後背部に崩落の危険があるがけがある	無し	軽微	顕著
		吹付け石綿等が暴露する可能性が高い	無し	軽微	顕著
		浄化槽等の放置、破損等が見られる	無し	軽微	顕著
4	動物等	排水等の流出が見られる	無し	軽微	顕著
		動物による騒音や臭気が発生している	無し	軽微	顕著
5	景観の阻害	衛生動物（ねずみ等）や害虫等が大量発生している	無し	軽微	顕著
		上記以外の理由により、周辺の既存の景観を著しく阻害している	無し	軽微	顕著
6	防火・防犯	建築物等の不適切な管理により、火災発生のおそれや外部からの不特定の者の侵入が容易である等の状態となっている	無し	軽微	顕著
判定					

### ② 周辺への影響度の判定

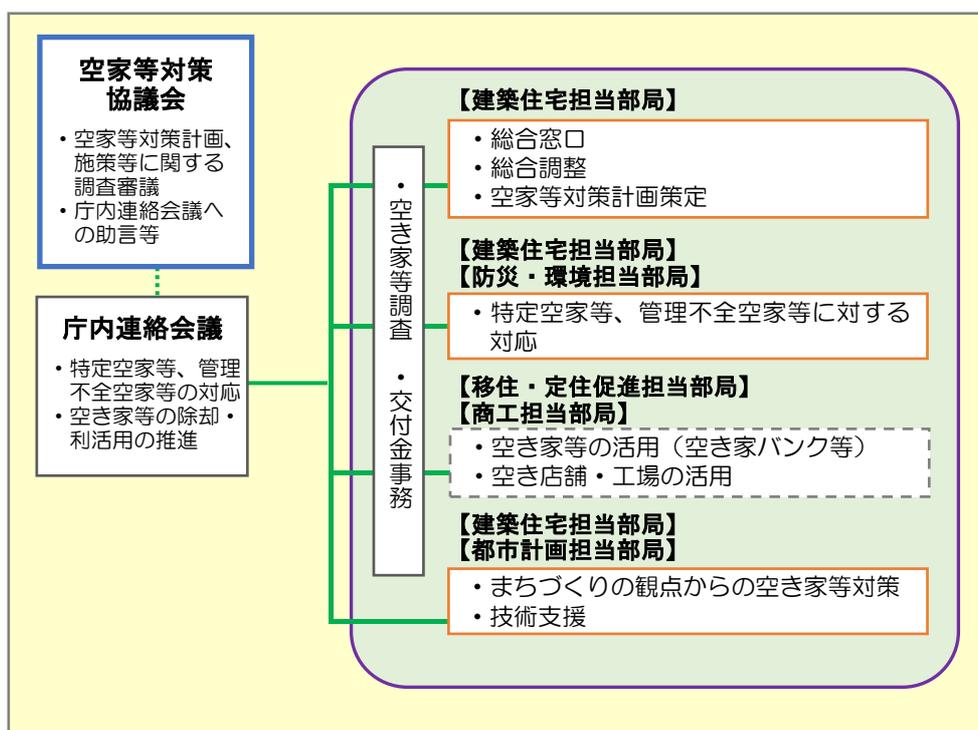
- ・上記①の認定候補の空き家等のうち、次の判定がCランクの空き家等を特定空家等と認定します。
- ・判定に当たっては、道路及び隣地境界線からの離隔や建物等の部材の剥落、倒壊の可能性の有無等を検証し、総合的に判断します。

#### ■周辺への影響度判定

判定内容	Aランク	Bランク	Cランク
通行人や隣地に被害を及ぼす可能性	低	中	高
判定	当面は処分保留	要経過観察	特定空家等

## 7. 空き家等に関する対策の実施体制

- ・空き家等への対策の推進に向けては、空家特措法に基づく庁内連絡会議により、各担当部局がそれぞれ役割を分担し、連携して進めます。
- ・協議会は、空家等対策計画の作成や、空き家等に関する施策を実施するために必要な事項を調査審議します。



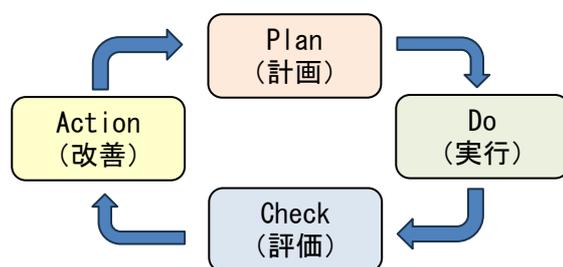
## 8. その他空き家等対策の実施に関し必要な事項

### 8-1 包括的な推進体制の整備

- ・空き家等に係る課題は多岐にわたることから、本計画に掲げる空き家等対策を推進するためには、市民、住宅関連事業者、関係団体、県等の理解と協力が不可欠です。各主体が空き家等対策方針に関して共通の認識を持ちながら、それぞれの役割を踏まえ、対等の立場で緊密に連携していくことが必要です。
- ・各主体がそれぞれの情報や意見の交換等を行い、これからの取組を検討できるよう、協議会の運営を通じて包括的な推進体制の構築とその実現に努めるものとします。
- ・特に空き家等に関する専門的知見を有する民間事業等との連携を図り、現地調査、維持管理、利活用に関する効果的な空き家等対策の在り方について検討します。

### 8-2 実効性のある対策に向けた計画等の見直し

- ・計画期間終了時には、PDCAサイクルにより、それまでの空き家等対策の取組状況と成果について検証し、その結果を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。
- ・計画期間中に実務上の課題や疑義が生じた場合は、庁内連絡会議及び協議会において協議を行い、本計画の方針に沿って迅速で的確な対応を図ります。



### 8-3 まちづくりと連携した空き家等対策の推進

- ・現在、本市では区域区分の廃止について検討しています。区域区分が廃止されれば、特に市街化調整区域においては、空き家等の改修や建替えが従来に比べて容易となる可能性があります。また固定資産税も従来とは変動する可能性もあります。今後区域区分廃止の検討状況を踏まえ、必要に応じて新たな空き家等対策について検討します。