

西脇市空家等対策計画 概要版

令和5(2023)年3月改定

西脇市

1 計画策定に当たって

1-1 計画の背景

【背景】 空家等対策の推進に関する特別措置法の制定

⇒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じることが可能となりました。

市内全域の空き家等の現地調査、空き家等所有者等への意向調査（アンケート）、空き家等追跡調査の実施

【目的】 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」といいます。）を策定しました。

各種調査結果や国・県の動向等を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、更なる空家等対策の推進を図ります。

1-2 計画の位置付け

本計画は、「西脇市空家等対策協議会」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・前期基本計画—（平成31（2019）年3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

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく対応は、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、対象地区及び対象空き家等の種類を下記の通り定めます。

対象地区

市内全域（西脇区全体を重点的に対策を行う地区として定めるとともに、西脇区東地区を優先整備地区と定めます。）

対象空き家等の種類

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）

1-4 空き家等対策方針

- 所有者等の責任を明確化するとともに、具体的な管理方法や支援等について広く情報提供を行い、適正管理、有効活用又は市場流通を促します。
- 安全・安心で、快適に暮らせるまちづくりという視点からの空き家等対策に取り組みます。
- 周辺への悪影響が大きい特定空家等については、所有者等自らによる課題改善や除却を促すとともに、周辺の建築物や通行人等に対してもたらされる危険等について切迫性が高い場合は必要に応じて市が代執行を行うなど、空き家等に関して総合的な対策を進めます。
- 密集市街地とそれ以外の地域の実情に応じて施策を検討します。
- 空き家等の発生を未然防止するため、問題になりそうな建物の「早期発見・早期対応の仕組みづくり」に取り組みます。

1-5 計画期間

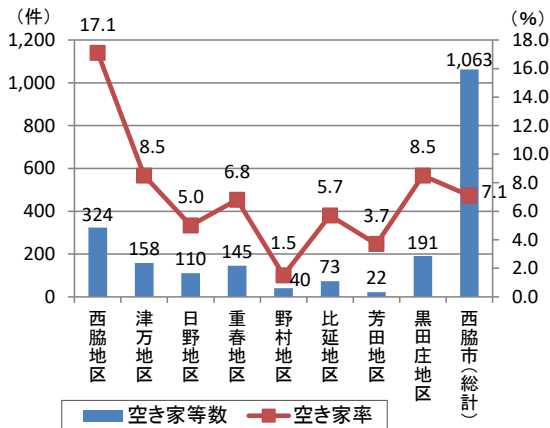
計画期間は、平成28（2016）年度から令和7（2025）年度までとします。

2 空き家等の現状と課題

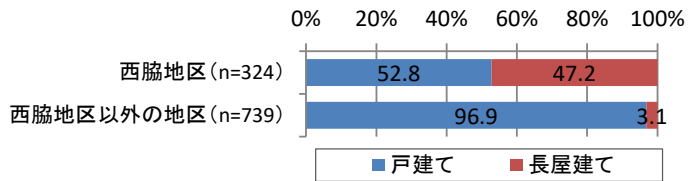
2-1 空き家等の現状(現地調査の結果)

- 令和4(2022)年12月末現在の空き家等数は西脇市(総数)で1,063件あり、空き家率は7.1%です。地区別では、西脇地区の空き家等数が324件と最も多く、空き家率も17.1%と突出しています。
- 空き家等の建て方は、西脇地区以外の地区では「戸建て」が9割以上を占めており、これに対して西脇地区では「長屋建て」の割合が47.2%と非常に多くなっています。
- 老朽度判定の結果、今後5年間で大きな問題の発生が懸念される空き家等が44件、そのうち、現時点で倒壊等の危険があり特定空家等の可能性がある空き家等が10件ありました。

■空き家等数と空き家率



■空き家等の建て方(割合)



■老朽度判定結果

老朽度判定結果	老朽化が進んだ空き家等	
	うち、特定空家等の認定の可能性のあるもの	
西脇地区	12件	2件
西脇地区以外の地区	32件	8件
西脇市(総計)	44件	10件

■地区別空き家等の種類

地区別 空き家等の 種類	専用住宅		店舗(事務所)付住宅		工場付住宅		店舗(事務所)		工場		倉庫		その他		計	
	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)
西脇地区	167	51.6	128	39.6	5	1.5	13	4.0	5	1.5	3	0.9	3	0.9	324	100.0
津万地区	117	74.0	15	9.5	5	3.2	7	4.4	6	3.8	5	3.2	3	1.9	158	100.0
日野地区	89	81.0	2	1.8	5	4.5	3	2.7	3	2.7	2	1.8	6	5.5	110	100.0
重春地区	113	78.0	11	7.6	6	4.1	6	4.1	6	4.1	3	2.1	0	0.0	145	100.0
野村地区	33	82.5	5	12.5	0	0.0	1	2.5	0	0.0	0	0.0	1	2.5	40	100.0
比延地区	57	78.1	2	2.7	5	6.8	1	1.4	7	9.6	0	0.0	1	1.4	73	100.0
芳田地区	18	82.0	1	4.5	0	0.0	0	0.0	1	4.5	1	4.5	1	4.5	22	100.0
黒田庄地区	159	83.3	10	5.2	11	5.8	3	1.6	4	2.1	2	1.0	2	1.0	191	100.0
西脇市(総計)	753	70.8	174	16.4	37	3.5	34	3.2	32	3.0	16	1.5	17	1.6	1,063	100.0

2-2 空き家等の課題

空き家等の現状が異なる、西脇地区と西脇地区以外の地区とに分けて、それぞれの課題を整理しました。

西脇地区

- 長屋建ての住宅が約半数を占め、さらに店舗付住宅も多くなっています。
- 築年が古い空き家等が多く、著しく老朽化したものも数件みられます。
- 幅員が狭い等、道路状況が悪い箇所に空き家等が多くみられます。
- 幅員が狭い路地に面して、空き家等が連続しています。

西脇地区 以外の地区

- 戸建て住宅や専用住宅が多くみられます。
- 比較的築年が新しい空き家等が多く、十分に維持管理されているものが多いが、著しく老朽化し倒壊等の危険があると思われる空き家等も各地区に数件みられます。
- 敷地に草木が繁茂している空き家等がみられますが、多くは年1回~数回草刈りや剪定を行っている場合があります。

3 施策の展開

空き家等の状態や立地等の特性による課題に応じた対応を進めるため、7つの施策を継続して展開し、総合的に推進します。

施策1 空き家等の実態把握

- 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。
 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2 意識啓発及び相談・情報共有

- 意識啓発及び相談・情報共有の推進により、空き家等所有者や住民・自治会との協力・連携関係の構築を図ります。
 1. 空き家等総合相談窓口の設置
 2. 所有者に対する意識啓発・情報提供
 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

施策3 空き家等の利活用の促進

- 空き家等の活用及び除却への支援により、不動産の流通を促進し、まちの活力の維持・向上を図ります。
 1. 空き家等の活用促進
 2. 空き家等の活用によるまちなか居住の推進

施策4 まちづくりへの対応

- 密集市街地再生に向けた空き家等への対策を進めます。
 1. 空き家等の除却を伴う狭あい道路整備
 2. 空き家等の公益的な活用の促進

施策5 空き家等の適正管理

- 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。
 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
 2. 自治会等による維持管理への支援

施策6 空き家等の除却の促進（管理不全対策）

- 管理不全が進行した空き家等については、所有者への指導等を通じて除却を迅速に進めるとともに、所有者不明の場合等は所有者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. 所有者の特定等への支援
 2. 管理不全空き家等の除却促進

施策7 発生予防対策

- 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。
 1. 市民に対する意識啓発、今後の空き家等への対応
 2. 既存住宅ストックの更新の推進（リフォーム・建替え等）
 3. 空き家予備群の活用に向けた高齢者への対応