

西脇市空家等対策計画

令和5(2023)年3月改定

西脇市

【目 次】

1. 計画策定に当たって	1
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 空き家等対策方針	3
1-5 計画期間	3
2. 空き家等の現状と課題	4
2-1 本市の空き家等の状況	4
2-2 空き家等調査の結果	8
2-3 所有者意向調査の結果	17
3. 施策の展開	21
施策1 空き家等の実態把握	22
施策2 意識啓発及び相談・情報共有	23
施策3 空き家等の利活用の促進	25
施策4 まちづくりへの対応	26
施策5 空き家等の適正管理	28
施策6 空き家等の除却の促進（管理不全対策）	29
施策7 発生予防対策	31
4. 今後の取組	32
4-1 今後の取組の目標	32
4-2 今後の取組の方向	32
4-3 具体的支援策等	33
5. 特定空家等の認定及び措置	35
5-1 特定空家等の認定及び措置の流れ	35
5-2 特定空家等の対象と認定方針	37
5-3 特定空家等の認定基準	38
6. 空き家等に関する対策の実施体制	40
7. その他空き家等対策の実施に関し必要な事項	41
7-1 包括的な推進体制の整備	41
7-2 実効性のある対策に向けた計画等の見直し	41
7-3 まちづくりを目指した空き家等対策の推進	41

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、空き家等が年々増加しています。適切な管理が行われていない空き家等は、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（2014）年法律第127号。以下「空家等特措法」といいます。）」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^{※1}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、空き家等所有者等への意向調査（アンケート）^{※2}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、空家等特措法第7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」といいます。）を策定しました。

本計画策定後、毎年8月を「空き家等対策月間」として各自治会における空き家相談と空き家等追跡調査^{※3}を実施するとともに、市民からの相談や通報を受けて市担当課が現地確認を適宜実施しています。その情報を基に、平成27（2015）年度から令和4（2022）年度にわたって市内の空き家等の現地調査及び空き家等所有者等への意向調査（アンケート）を実施しました。これらの結果や国・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。

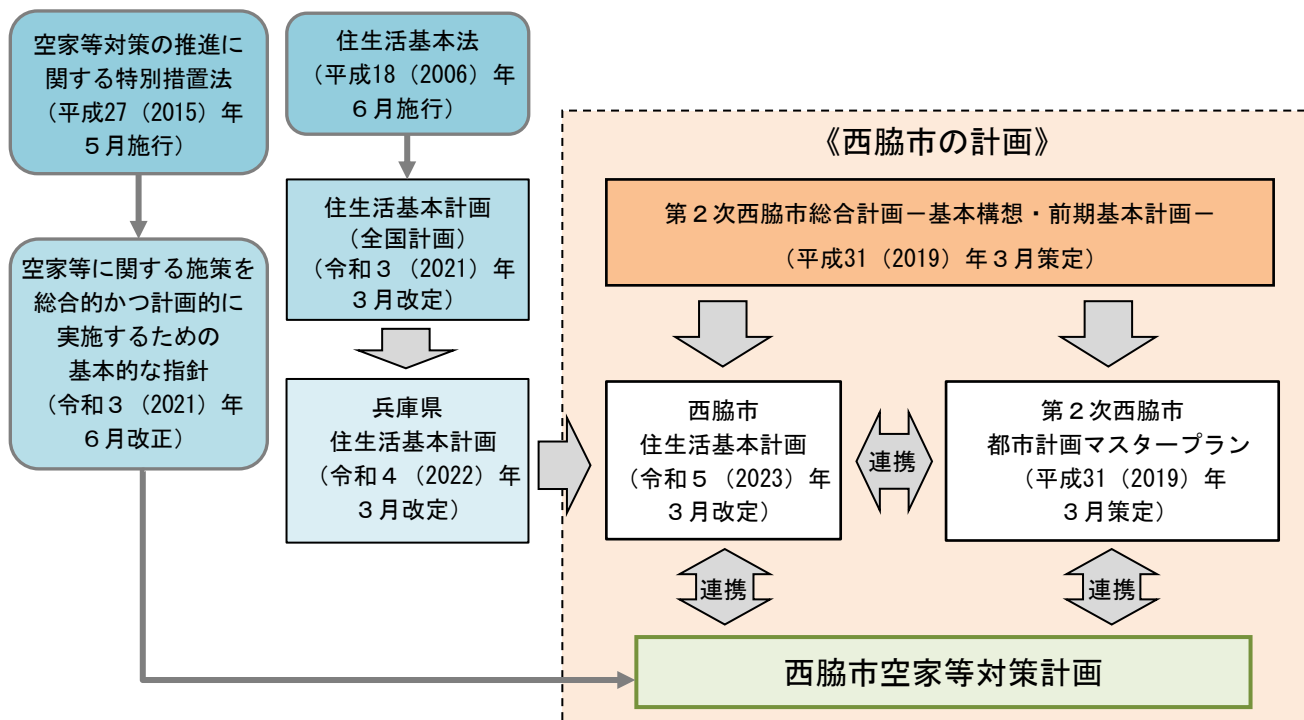
※1・2 本市では空き家等調査として、業務委託による空き家等の現地調査・空き家等所有者等への意向調査（アンケート）を実施しており、調査結果については「2. 空き家等の現状と課題（p. 4～20）」、調査方法については「施策1 空き家等の実態把握（p. 22）」を参照

※3 8月のお盆の時期に、地元及び個人に対して、空き家等の現況について確認する調査

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」といいます。）」の意見を参考にし、本市が策定したものであり、空家等特措法第6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・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。

《法令／国・県の計画》



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）年度から令和4（2022）年度にわたって、空き家等の現地調査を実施しました。
- ・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5年間で危険な状態になると予想されるものもみられました。
- ・空家等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。また、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て取組を進めています。
- ・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 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

平成28（2016）年度から令和7（2025）年度

- ・本市の空き家等は増加していますが、空き家等の状態や立地等の特性による課題に変化はないことから7つの施策※を継続して展開し、当初計画期間（平成28（2016）年度から令和2（2020）年度）から5年間延長します。

※ 7つの施策については、「3. 施策の展開（p.21～31）」を参照

参考（用語の定義）

【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ものを含む。）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。」（空家等特措法第2条第1項）

【特定空家等とは…】

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（空家等特措法第2条第2項）

2. 空き家等の現状と課題

2-1 本市の空き家等の状況

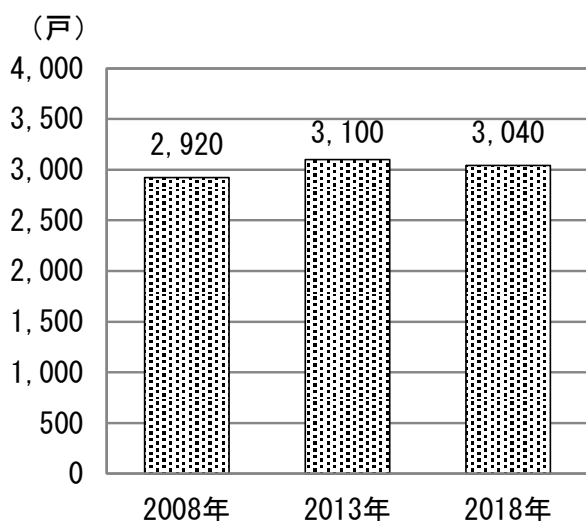
(1) 空き家率の推移

- ・住宅・土地統計調査によると、本市の空き家率は平成20（2008）年以降17%台で推移しています。
- ・平成30（2018）年の空き家率は17.3%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）。
- ・一方、本市が実施する空き家等の現地調査の結果に基づく空き家率は、7.1%（令和4（2022）年12月末現在）となっています。

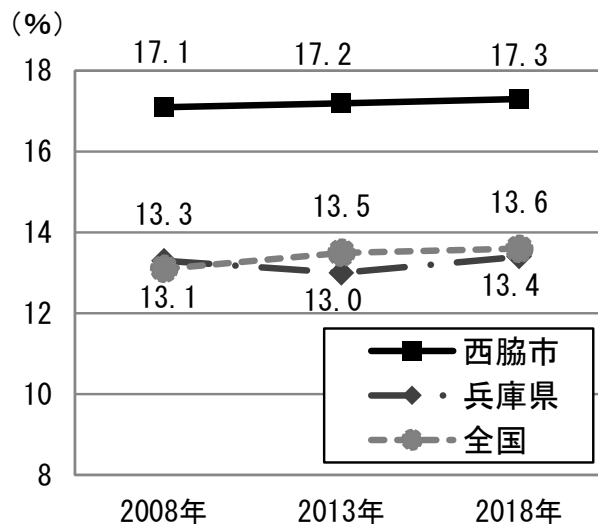
		平成20 (2008)年	平成25 (2013)年	平成30 (2018)年
西脇市	総住宅数 (戸)	17,090	18,040	17,620
	空き家数 (戸)	2,920	3,100	3,040
	空き家率 (%)	17.1	17.2	17.3
兵庫県	総住宅数 (戸)	2,520,700	2,733,700	2,680,900
	空き家数 (戸)	336,200	356,500	360,200
	空き家率 (%)	13.3	13.0	13.4
全国	総住宅数 (戸)	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家数 (戸)	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率 (%)	13.1	13.5	13.6

資料：各年住宅・土地統計調査

■空き家数の推移



■西脇市、兵庫県及び全国の空き家率の推移



(2) 空き家率：周辺市町、兵庫県との比較

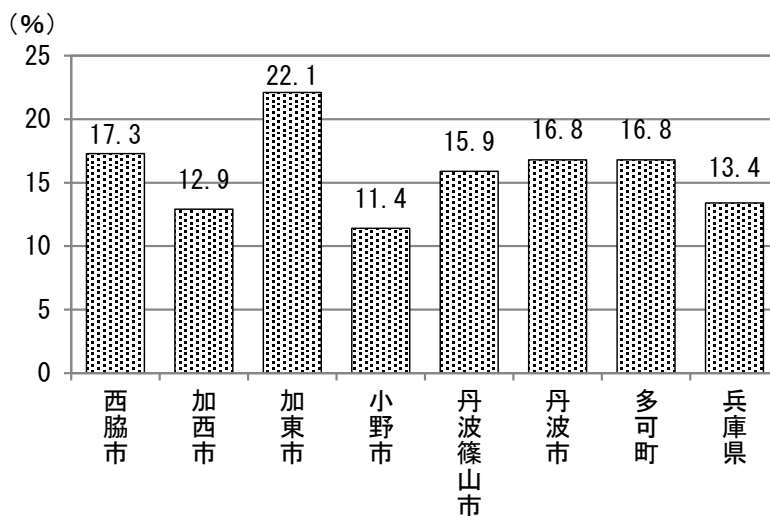
- ・本市の空き家率を周辺市町と比較すると、加東市より低いものの、丹波市、多可町、丹波篠山市、小野市、加西市より約 0.5ポイント～6ポイント高くなっています。
- ・本市は住宅の供給が過多となっているため、新築と比べると市場流通が難しい中古住宅が空き家となる可能性が高く、結果として空き家率が高くなっていると考えられます。

■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	17,620	3,040	17.3
加西市	18,040	2,330	12.9
加東市	20,220	4,460	22.1
小野市	19,320	2,200	11.4
丹波篠山市	18,560	2,960	15.9
丹波市	26,680	4,470	16.8
多可町	7,610	1,280	16.8
兵庫県	2,680,900	360,200	13.4

資料：平成 30（2018）年住宅・土地統計調査

■空き家率：周辺市町、兵庫県との比較



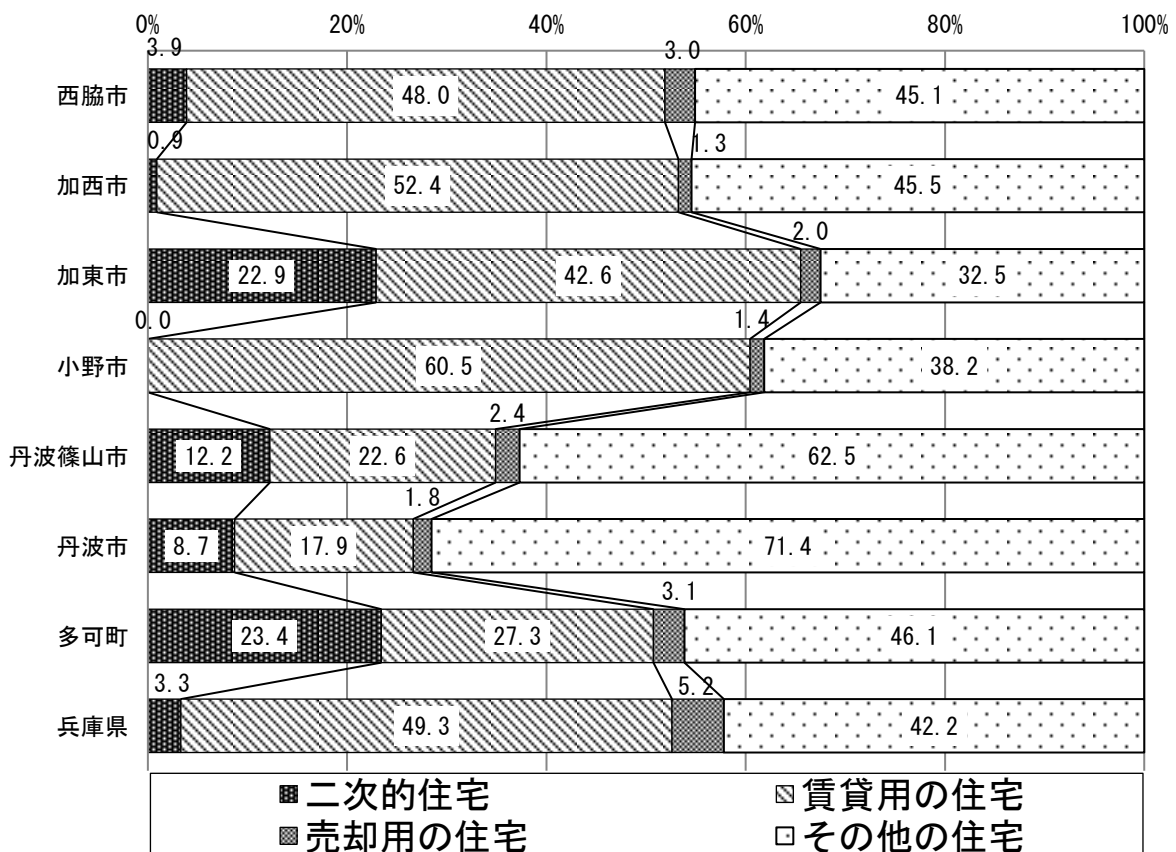
(3) 用途別にみた空き家

- 本市の空き家のうち最も多いのは、「賃貸用の住宅」（約48%）で、次に多いのは利用目的のない空き家である「その他の住宅」（約45%）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、「その他の住宅」の割合が丹波市、丹波篠山市、多可町、加西市よりは低いですが、半数近くとなっており、空き家の活用や除却等の対策が必要です。

	空き家の内訳（用途）								空き家数	
	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	120	3.9	1,460	48.0	90	3.0	1,370	45.1	3,040	100.0
加西市	20	0.9	1,220	52.4	30	1.3	1,060	45.5	2,330	100.0
加東市	1,020	22.9	1,900	42.6	90	2.0	1,450	32.5	4,460	100.0
小野市	0	0.0	1,330	60.5	30	1.4	840	38.2	2,200	100.0
丹波篠山市	360	12.2	670	22.6	70	2.4	1,850	62.5	2,960	100.0
丹波市	390	8.7	800	17.9	80	1.8	3,190	71.4	4,470	100.0
多可町	300	23.4	350	27.3	40	3.1	590	46.1	1,280	100.0
兵庫県	11,900	3.3	177,700	49.3	18,600	5.2	151,900	42.2	360,200	100.0

資料：平成30（2018）年住宅・土地統計調査

■用途別にみた空き家：周辺市町、兵庫県との比較



(4) 建築時期別住宅比率：周辺市町、兵庫県との比較

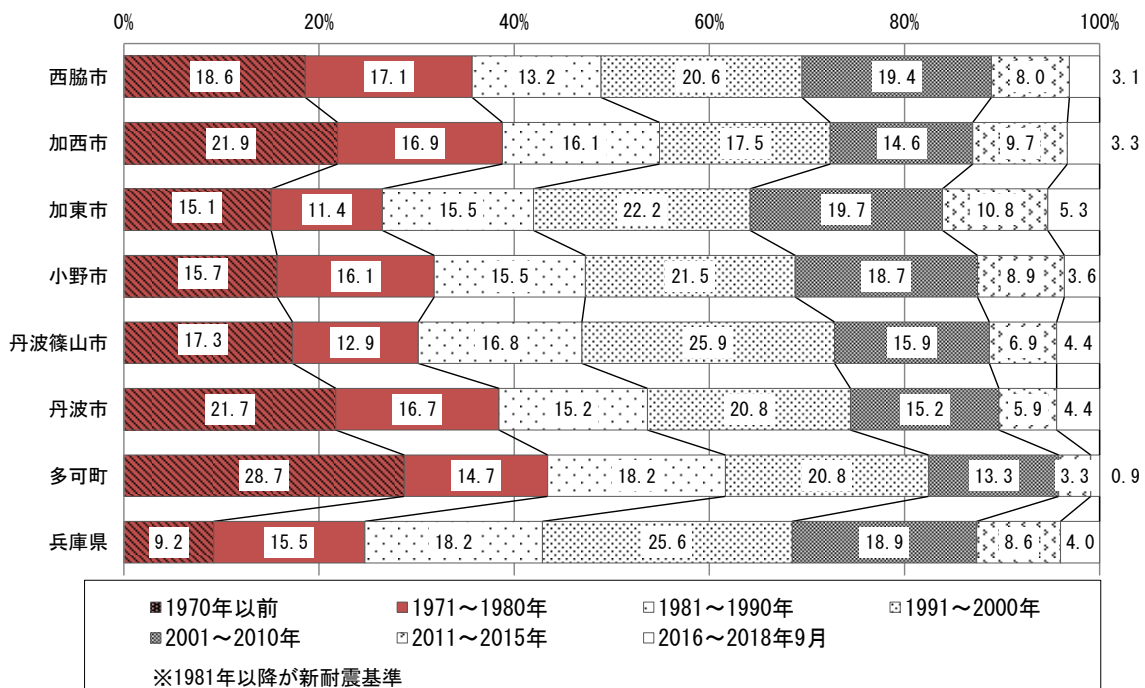
- ・新耐震基準の適用は昭和56（1981）年であり、それ以前の住宅は耐震性能上不安があるとされています。
- ・本市の場合、新耐震基準住宅が約64%と、兵庫県全域値約75%より約11ポイント低い比率です。
- ・新耐震基準住宅の比率を周辺市町と比較すると、いずれも約57～74%と、本市とほぼ同様の傾向です。
- ・建築後50年以上となる昭和45（1970）年以前の高経年住宅比率は約19%で、兵庫県全域値約9%より約10ポイント高くなっています。住宅数で見ると、2,430戸が建築後50年以上となり、多くの高経年住宅が現存していることが分かります。

	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45 (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 ～平成27 (2015)年	平成28 (2016)年 ～平成30 (2018)年 9月		
西脇市 (戸)	2,430	2,230	1,720	2,690	2,540	1,050	400	13,060	8,400
(%)	18.6	17.1	13.2	20.6	19.4	8.0	3.1	100.0	64.3
加西市 (戸)	3,230	2,500	2,380	2,580	2,150	1,430	490	14,760	9,030
(%)	21.9	16.9	16.1	17.5	14.6	9.7	3.3	100.0	61.2
加東市 (戸)	2,120	1,610	2,180	3,120	2,770	1,520	750	14,070	10,340
(%)	15.1	11.4	15.5	22.2	19.7	10.8	5.3	100.0	73.5
小野市 (戸)	2,540	2,590	2,500	3,460	3,020	1,440	580	16,130	11,000
(%)	15.7	16.1	15.5	21.5	18.7	8.9	3.6	100.0	68.2
丹波篠山市 (戸)	2,410	1,800	2,350	3,610	2,220	960	610	13,960	9,750
(%)	17.3	12.9	16.8	25.9	15.9	6.9	4.4	100.0	69.9
丹波市 (戸)	4,680	3,590	3,270	4,480	3,270	1,280	950	21,520	13,250
(%)	21.7	16.7	15.2	20.8	15.2	5.9	4.4	100.0	61.5
多可町 (戸)	1,640	840	1,040	1,190	760	190	50	5,710	3,230
(%)	28.7	14.7	18.2	20.8	13.3	3.3	0.9	100.0	56.5
兵庫県 (戸)	198,800	335,400	392,700	552,200	409,500	185,100	87,500	2,161,200	1,627,000
(%)	9.2	15.5	18.2	25.6	18.9	8.6	4.0	100.0	75.3

資料：平成30（2018）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、兵庫県との比較



2-2 空き家等調査の結果

(1) 調査対象

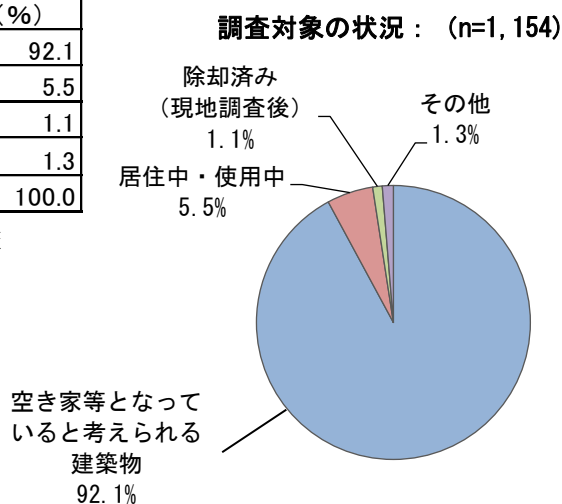
① 調査対象空き家等：住宅、店舗、倉庫、工場等及び空き地

② 現地調査対象：1,154件

- ・平成30（2018）年住宅・土地統計調査における空き家の数は、市内に約3,000戸あり、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅を除くと約1,400戸となります。
- ・空き家等の調査対象を絞り込むために、市民からの情報提供や、水道の閉栓等の状況により、空き家等候補建物及び空き地1,154件を抽出し、現地調査対象としました。
- ・現地調査対象1,154件を調査員が訪問し、外観状況調査を実施しました。調査の結果、空き家等となっていると考えられる建物が1,063件あることが分かりました。

調査対象	件数 (件)	割合 (%)
空き家等となっていると考えられる建築物	1,063	92.1
居住中・使用中	63	5.5
除却済み(現地調査後)	13	1.1
その他※	15	1.3
総計	1,154	100.0

※ 前回までに調査済みで、その後の状況確認のため再調査
空き家バンク登録等の売り物件、空き地を含む。



(2) 調査手順

① 空き家等候補建物の抽出

- ・市民からの情報提供等による抽出

② 現地調査

- ・調査対象地区内の空き家等候補建物を巡回し、空き家等かどうかの判定を行いました。
- ・同時に、建物の状況等により老朽度の判定、敷地等の状況判定を行いました。
- ・前面道路の状況についても幅員等について調査しました。

(3) 調査の実施時期

- ・平成27（2015）年度（平成27（2015）年12月）
- ・平成29（2017）年度（平成30（2018）年1月）
- ・令和元（2019）年度（令和元（2019）年10月から令和2（2020）年2月）
- ・令和4（2022）年度（令和4（2022）年8月から9月）

(4) 調査内容

- ・下記に示す調査シートを用いて、空き家等かどうかの判定、空き家等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の判定等を行いました。
- ・空き家等の老朽度判定には「空き家再生等推進事業（国土交通省補助事業）」における判定基準を用いました。

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点 以上 ↓ 100点
			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		

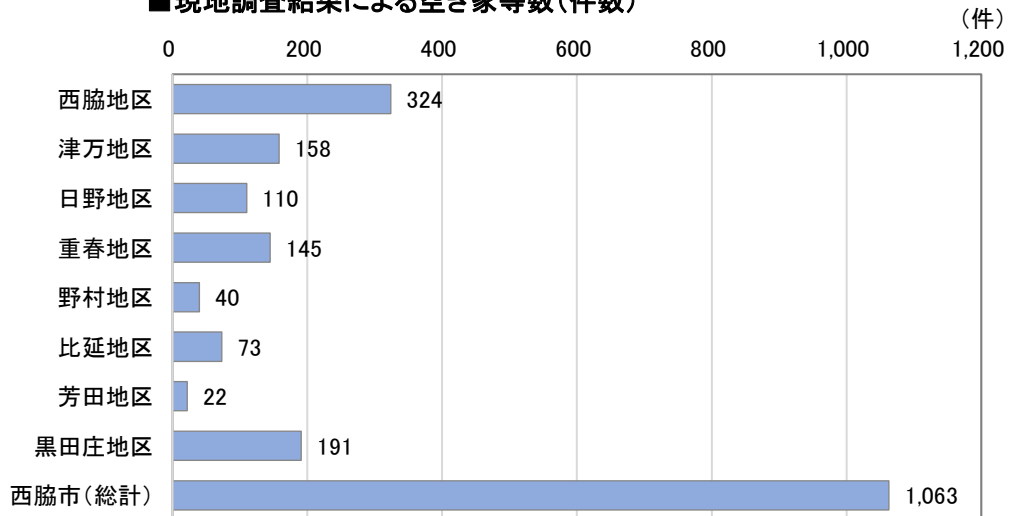
(5) 現地調査の結果による空き家等の数と空き家率

- ・現地調査の結果による地区別の空き家等の数は、西脇地区が最も多く 324件、次いで黒田庄地区 191件、津万地区 158件、重春地区 145件、日野地区 110件、比延地区73件、野村地区40件、芳田地区22件となっています。
- ・西脇地区、津万地区、日野地区、重春地区、黒田庄地区は 100件以上の空き家等がみられます。
- ・現地調査の結果による空き家率は、本市（総数）は 7.1%（令和 4（2022）年12月末現在）、地区別では西脇地区が突出して高く17.1%で、次に高いのは黒田庄地区、津万地区で 8.5%となっています。

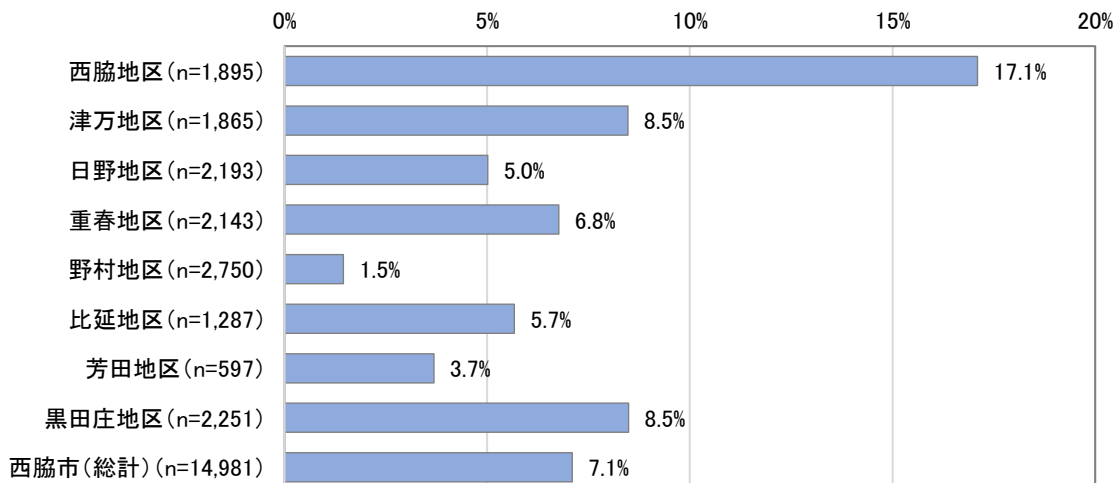
地区別 空き家等数	現地調査結果による 空き家等数 (件)	住宅等数 (件)	現地調査結果による 空き家率 (%)
西脇地区	324	1,895	17.1
津万地区	158	1,865	8.5
日野地区	110	2,193	5.0
重春地区	145	2,143	6.8
野村地区	40	2,750	1.5
比延地区	73	1,287	5.7
芳田地区	22	597	3.7
黒田庄地区	191	2,251	8.5
西脇市(総計)	1,063	14,981	7.1

※ 住宅等数は令和 4（2022）年 5月時点（都市住宅課調べ）

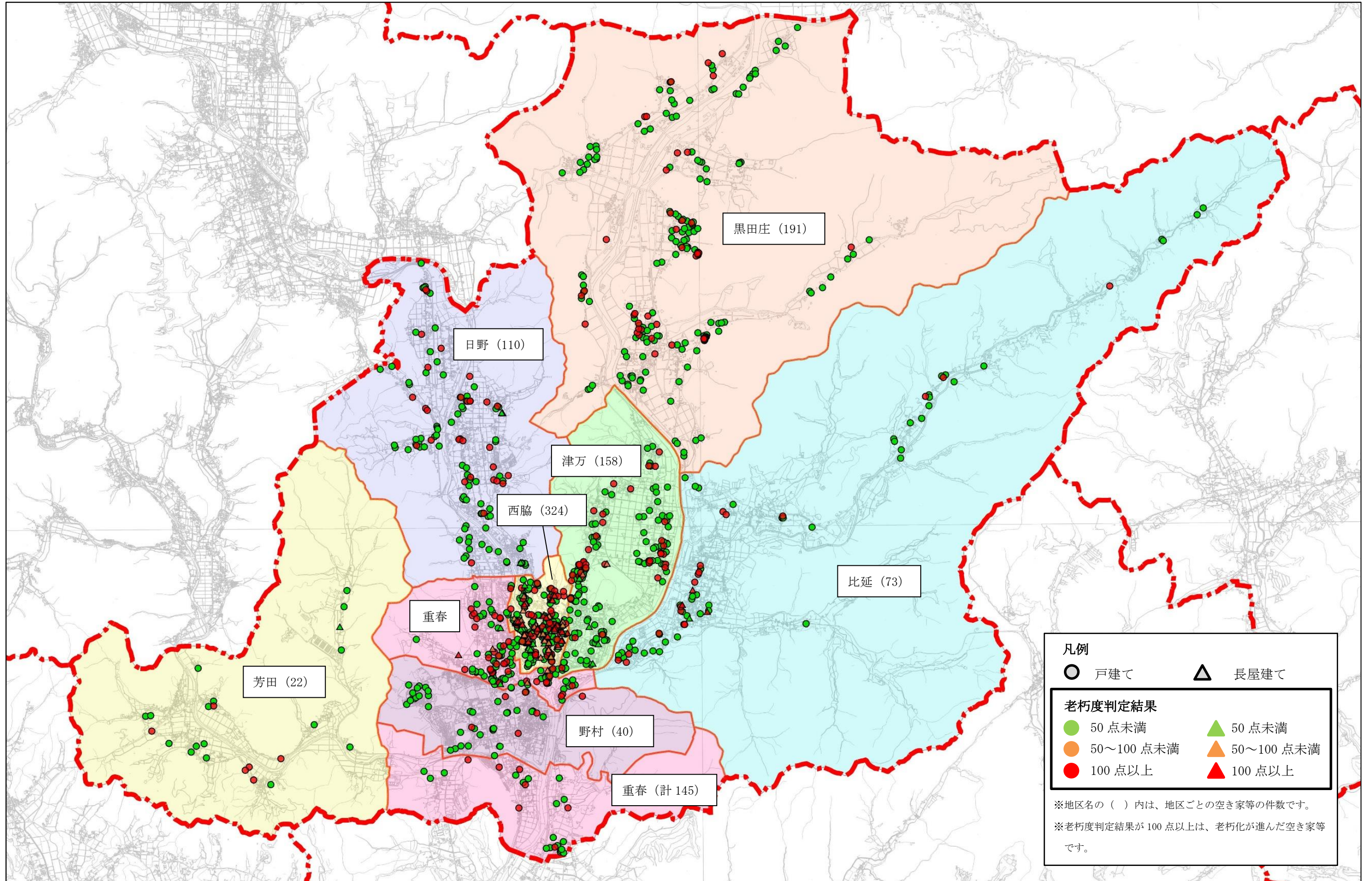
■現地調査結果による空き家等数(件数)



■現地調査結果による空き家率(割合)



(6) 空き家等の分布



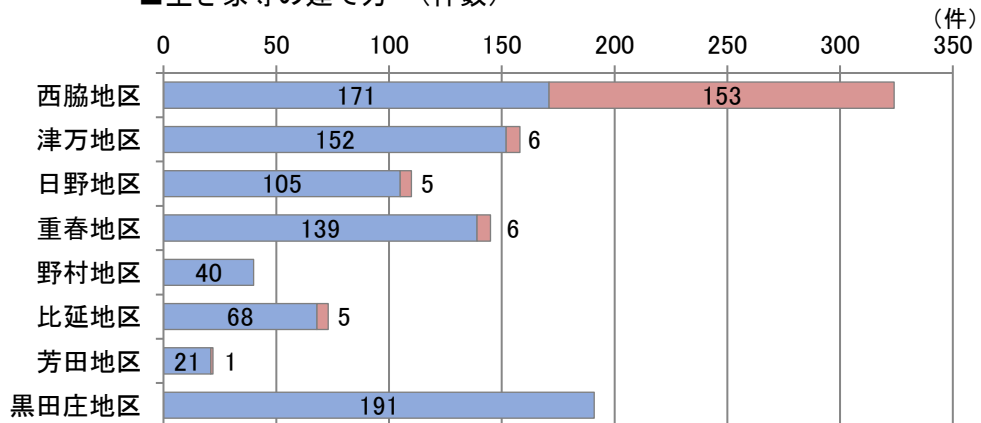
(7) 空き家等の状況

① 空き家等の建て方

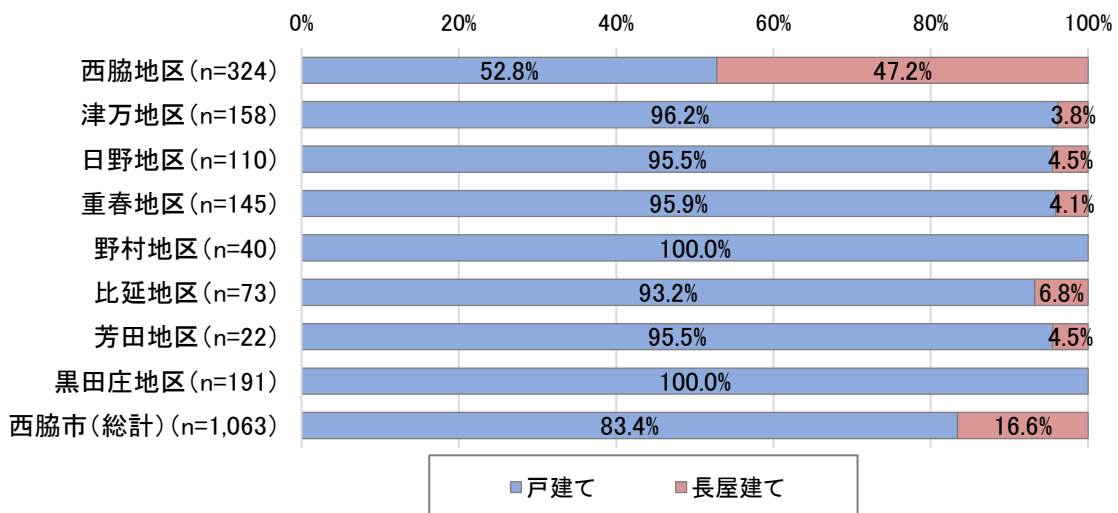
- ・本市では、「戸建て」が83.4%、「長屋建て」が16.6%となっています。
- ・地区別にみると、西脇地区以外の地区では「戸建て」が9割以上を占めており、これに対して西脇地区のみ「長屋建て」の割合が47.2%と非常に多くなっています。

地区別 空き家等の建て方	戸建て		長屋建て		計	
	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)
西脇地区	171	52.8	153	47.2	324	100.0
津万地区	152	96.2	6	3.8	158	100.0
日野地区	105	95.5	5	4.5	110	100.0
重春地区	139	95.9	6	4.1	145	100.0
野村地区	40	100.0	0	0.0	40	100.0
比延地区	68	93.2	5	6.8	73	100.0
芳田地区	21	95.5	1	4.5	22	100.0
黒田庄地区	191	100.0	0	0.0	191	100.0
西脇市(総計)	887	83.4	176	16.6	1,063	100.0

■空き家等の建て方 (件数)



■空き家等の建て方 (割合)



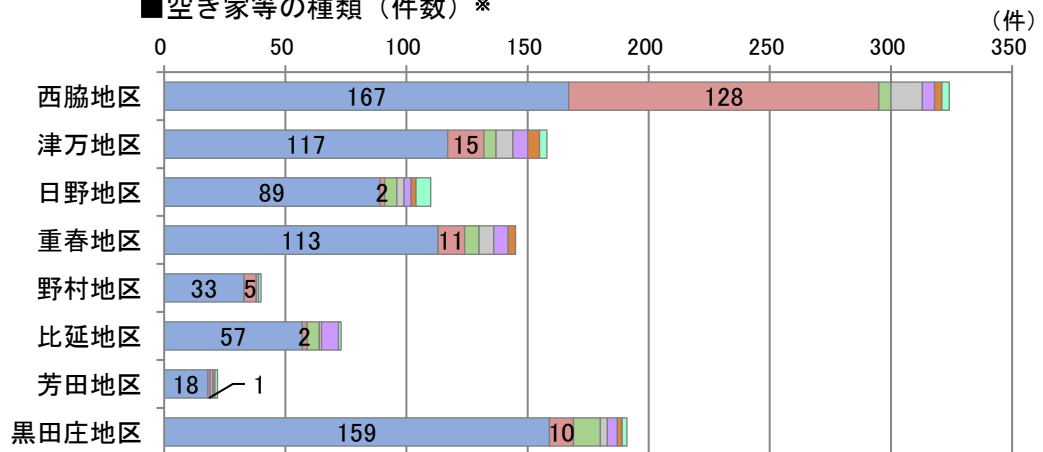
② 空き家等の種類

- ・本市では、「専用住宅」が70.8%と最も多く、次いで「店舗（事務所）付住宅」が16.4%、「工場付住宅」「店舗（事務所）」「工場」がいずれも約3%となっています。
- ・地区別にみると、西脇地区は他の地区に比べて「店舗（事務所）付住宅」の割合が39.6%と高く、西脇地区以外の地区は「専用住宅」が7割を超えています。

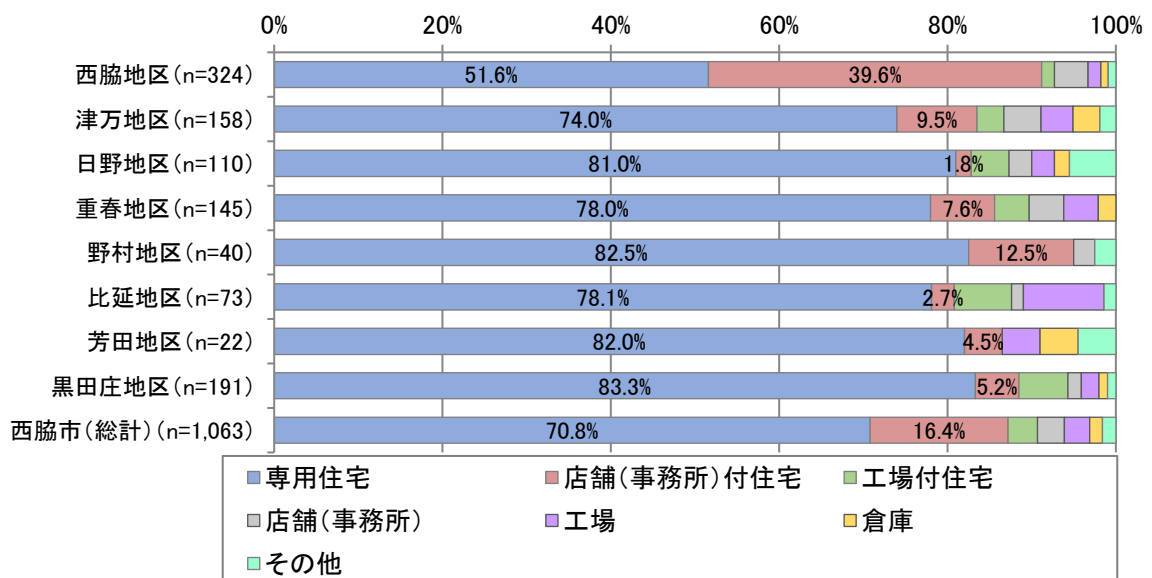
地区別の 空き家等の 種類	専用住宅		店舗(事務所) 付住宅		工場付住宅		店舗 (事務所)		工場		倉庫		その他		総計	
	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)
西脇地区	167	51.6	128	39.6	5	1.5	13	4.0	5	1.5	3	0.9	3	0.9	324	100.0
津万地区	117	74.0	15	9.5	5	3.2	7	4.4	6	3.8	5	3.2	3	1.9	158	100.0
日野地区	89	81.0	2	1.8	5	4.5	3	2.7	3	2.7	2	1.8	6	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

※ 専用住宅と店舗（事務所）付住宅以外は件数が少なく、グラフ中表示しても見にくいため、件数は表示しない。表を参照のこと。

■ 空き家等の種類（件数）*



■ 空き家等の種類（割合）*

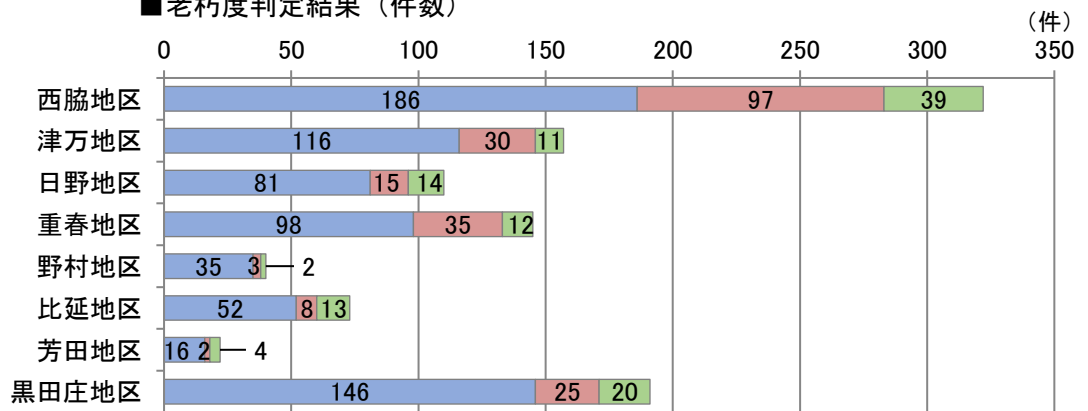


③ 老朽度判定結果

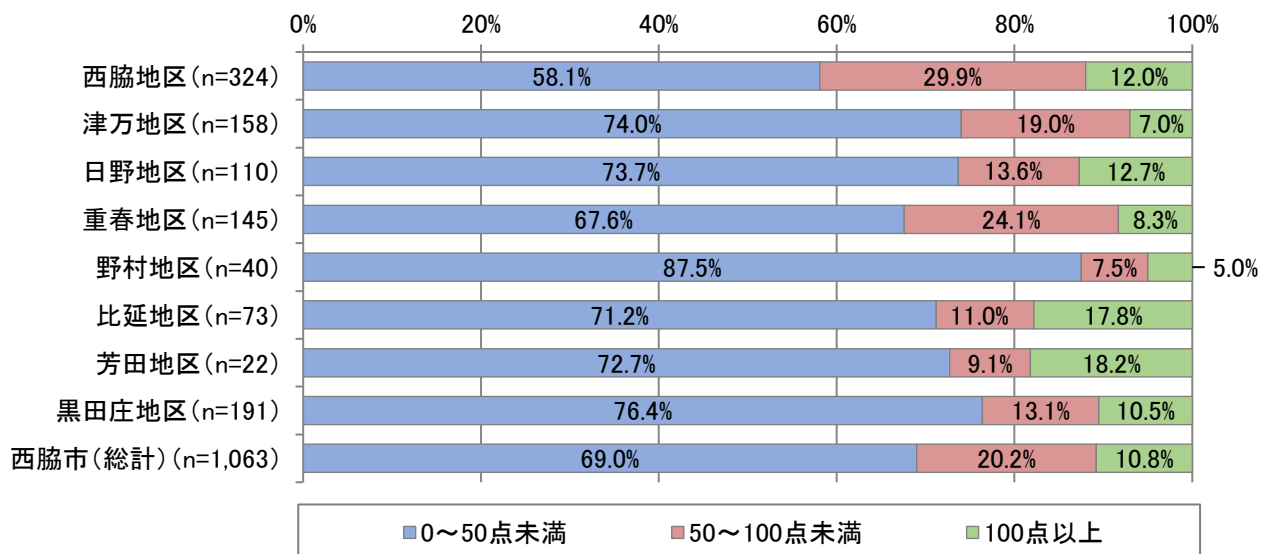
- 本市では、「空き家再生等推進事業（国土交通省補助事業）」で補助対象となる老朽度判定の合計点が100点以上の空き家等は115件あり、土台や柱、外壁、屋根等に破損や腐朽があるなど、老朽度が非常に進んでいるものもみられました。
- 上記115件のうち、個別に老朽化の状況を検証したところ、現在（令和5（2023）年1月末現在）までに倒壊等の危険があり特定空き等の可能性がある空き家等が合計16件ありましたが、除却・利活用等が進み、現時点では10件となっています。
- 地区別にみると、100点以上の割合は芳田地区が18.2%と最も高く、次いで比延地区が17.8%と高くなっており、件数は西脇地区が39件と最も多くなっています。

地区別 老朽度判定結果	0～50点未満		50～100点未満		100点以上		総計	
	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)	(件)	(%)
西脇地区	188	58.1	97	29.9	39	12.0	324	100.0
津万地区	117	74.0	30	19.0	11	7.0	158	100.0
日野地区	81	73.7	15	13.6	14	12.7	110	100.0
重春地区	98	67.6	35	24.1	12	8.3	145	100.0
野村地区	35	87.5	3	7.5	2	5.0	40	100.0
比延地区	52	71.2	8	11.0	13	17.8	73	100.0
芳田地区	16	72.7	2	9.1	4	18.2	22	100.0
黒田庄地区	146	76.4	25	13.1	20	10.5	191	100.0
西脇市(総計)	733	69.0	215	20.2	115	10.8	1,063	100.0

■老朽度判定結果（件数）



■老朽度判定結果（割合）



(8) 空き家等の現地調査結果の特徴と課題について

- 本市では、西脇地区のような戦後急速に開発された市街地と、西脇地区以外の市街地や郊外・田園丘陵地域において、住宅の建て方（戸建て／長屋建て）や種類（専用住宅／店舗（事務所）付住宅等）、築年等の属性が異なっていることが分かりました。

《本市の空き家等の特徴と課題》

- 今後大きな問題が発生する可能性がある空き家等については、所有者への助言、情報提供等による連携・協力関係の構築に努め、迅速に維持管理の適正化を促進する必要があります。
- 老朽化が進み今後5年間で大きな問題の発生が懸念される空き家等44件のうち、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件あります。これらについては、特定空家等の認定を行い、所有者に対する課題改善や除却を促します。さらに、状況の改善がみられず周辺にもたらされる危険等について切迫性が高い場合は行政代執行の方法による除却等、早急な対応が必要です。
- 徐々にではありますが、除却が進んでいる状況もみられることから、地域活力の維持・増進を図るため、空き家等を利用したまちづくりを推進する目的で、所有者を支援する取組を早急に実施し、空き家等の利活用や除却の促進を図る必要があります。

- 空き家等の特徴と課題を、西脇地区と西脇地区以外の地区とに分けて、下記以降にまとめました。

■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

① 西脇地区の空き家等について

- 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。
- 戦後すぐに建てられた大規模な木造市場が3箇所あり、空き家等が非常に多い状況です。

《西脇地区の空き家等の特徴と課題》

- ・西脇地区以外の地区と比べて長屋建て住宅や店舗付住宅が多く、所有や利用等の権利関係が複雑であるなどの理由から管理が十分にされていない空き家等が多いため、今後の除却・利活用を進める上で対応を検討する必要があります（所有者への意向確認、管理や相続問題等に関する相談の実施等）。
- ・道路状況が悪い、あるいは市場内など空き家等が密集して立地しているといった状況がみられるため、個別としてではなく、地区レベルでの対応が求められており、まちづくりの観点からの検討が必要です（道路の拡幅を伴った除却の支援、共同での建替え、古く趣のある長屋等の保全・活用等）。
- ・老朽化が進んだ空き家等：12件
- ・上記のうち、特定空家等の認定の可能性があるもの：2件

② 西脇地区以外の地区の空き家等について

- ・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状況です。しかし、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。
- ・道路状況に問題がある空き家等はほとんどみられませんでした。
- ・郊外・田園丘陵地域であり、比較的大きな敷地に母屋、離れ、納屋などが建っているものも多く、母屋は良好に維持管理されていますが、離れや納屋等の附属建物が著しく老朽化している場合があります。
- ・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。
- ・ただし、西脇地区以外であっても、西脇地区に隣接している一部箇所は戦後急速に開発された市街地が続いており、西脇地区と同様の状況がみられます。

《西脇地区以外の地区の空き家等の特徴と課題》

- ・戸建て住宅、専用住宅が多く、また、道路状況にも大きな問題はなく、住宅の密集もみられないことから、個別としての対応が求められています。
- ・各地区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の意見を聞きながら対応を検討する必要があります（特定空家等の認定等）。
- ・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ります。このような場合の対応について考える必要があります。
- ・西脇地区に隣接している一部箇所については、町単位で状況を把握し、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。
- ・老朽度判定で50点未満の空き家等が多く、良好に維持管理されていることから、空き家バンクへの登録のあっせん、利活用等の対応が求められます。
- ・老朽化が進んだ空き家等：32件
- ・上記のうち、特定空家等の認定の可能性があるもの：8件

2-3 所有者意向調査の結果

(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及びその敷地の所有者
- ・建物所有者アンケートは、土地（空き家等の底地）の所有のいかんにかかわらず、建物の所有者（建物の固定資産税納税義務者）を対象としました。
- ・土地（空き家等の底地）所有者アンケートは、建物を所有していない、土地のみの所有者（土地の固定資産税納税義務者）を対象としました。

(2) 調査時期

■建物所有者アンケート

- ・平成28（2016）年度（平成28（2016）年6月、平成29（2017）年2月）
- ・平成29（2017）年度（平成29（2017）年6月、平成30（2018）年2月）
- ・令和元（2019）年度（令和元（2019）年10月、令和2（2020）年2月）
- ・令和4（2022）年度（令和4（2022）年9月から12月）

■土地所有者アンケート

- ・平成28（2016）年度（平成28（2016）年6月、平成29（2017）年2月）
- ・平成29（2017）年度（平成29（2017）年6月、平成30（2018）年2月）
- ・令和元（2019）年度（令和元（2019）年10月、令和2（2020）年2月）

(3) 調査内容

■建物所有者アンケート

	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 あればよいと思う支援策 等
本人について	性別、年齢、連絡先 等

■土地（空き家等の底地）所有者アンケート

	内容
土地の現状、今後の意向等について	土地の現状、所有者について困っていること あればよいと思う支援策
本人について	性別、年齢、連絡先 等

(4) 回収状況（令和4（2022）年12月末現在）

- ・建物所有者アンケートの回収数は、419件となりました。
- ・土地（空き家等の底地）所有者アンケートの回収数は109件となりました。
- ・両アンケートの回答数は、後述のとおり、回収数と一致しません。

(5) 建物所有者の意向について

- アンケート配布後に、建物所有者等からの問合せや相談が多数寄せられ、所有する空き家等の寄附の申出等もありました。また、アンケートの自由記入欄に「空き家等の維持管理等をどうしたらよいか分からず困っている」「建物の活用や除却等について、行政の支援がほしい」といった意見がみられるなど、所有者からの反応が大きく、現況把握と同時に、意識啓発としての良い機会となりました。
- ただし、未回答の所有者については、身体状況の悪化や行方不明等の理由により、自ら適切な管理を行うことが困難な方が多いと推測されることから、再調査を実施し、併せて市からの情報提供も行う等のフォローを十分に行っていきます。

※ 建物用途等の設問において複数回答している場合があります、回収数と回答数は一致しません。

■ 建物の状況

建物の状況	建物用途			使用状況			建物の状態		
	住宅		その他※	全く使用していない	1年～数年に1回使用している	その他※	いつでも使用可能	修繕すれば使用可能	使用不可能
	自己居住	賃貸							
割合	72%	10%	18%	41%	31%	26%	42%	44%	9%
件数	298/413	43/413	74/413	171/413	126/413	109/413	172/413	182/413	39/413

継続して使用しなくなっている期間		
	5年未満	5年以上
割合	45%	52%
件数	133/297	154/297

※ 「その他」には他の選択肢全てと無回答が含まれます。

■ 建物所有者の意向：今後の利活用（4カ年分）

年度	所有者の意向	今後の利活用(1番目の希望)				あればよいと思う支援策			
		できれば売りたい	適切に維持管理して使用したい	いったん除却して更地にした	できれば賃したい	買い手・借り手の仲介・あっせん機能の整備	残存家財の片付け・処分等への支援	空き家や空き地に関する相談窓口	売買・賃貸物件についての情報発信
令和4年度	割合	38%	25%	13%	11%	34%	32%	26%	26%
	件数	20/53	13/53	7/53	6/53	18/53	17/53	14/53	14/53
	割合	42%	25%	10%	10%	38%	35%	33%	31%
令和元年度	件数	20/48	12/48	5/48	5/48	18/48	17/48	16/48	15/48
	割合	31%	28%	11%	7%	41%	30%	30%	28%
	件数	19/61	17/61	7/61	4/61	25/61	18/61	18/61	17/61
平成29年度	割合	31%	29%	13%	10%	31%	30%	26%	25%
	件数	78/251	72/251	33/251	24/251	79/251	75/251	66/251	64/251
	割合	31%	29%	13%	10%	31%	30%	26%	25%
平成28年度	件数	78/251	72/251	33/251	24/251	79/251	75/251	66/251	64/251

- ・建物用途は、「住宅（自己居住用）」が72%、「住宅（賃貸用）」が10%みられます。
- ・「全く使用していない」が41%を占めています。また、「継続して使用しなくなってからの期間」が5年以上という空き家等は52%で、管理不全の進行が懸念される空き家等が多いとみられます。
- ・「いつでも使用可能」な状態の空き家等は42%、「使用不可能」な状態の空き家等は9%あります。
- ・今後の利活用については、「できれば売りたい」との回答が最も多く、次いで「適切に維持管理して使用したい」となっています。
- ・あればよいと思う支援策については、調査年ごとに多少の差異はありますが、「買い手・借り手の仲介・あっせん機能の整備」や「残存家財の片付け・処分等への支援」「空き家や空き地に関する相談窓口」を望む割合が高くなっています。

《建物所有者の意向と課題》

- ・長期間使用されていない、使用することが難しいなど、管理不全の進行が懸念される空き家等がみられ、早急に対応する必要があります。
- ・今後の利活用については、適切に維持管理して使用したいという方もいる一方、売却・賃貸や除却といった希望が多くみられ、利活用の促進が求められています。
- ・現地調査から、西脇地区は長屋が多く、道路状況が悪い建物が密集しているといった状況がみられ、売却・賃貸や除却を進めるには、空き家等の個別の改善・除却の対応だけでなく、空き家等利用・跡地活用による「安全・安心・快適なまちづくり」を目指す必要があります。
- ・接道状況が悪い空き家等が多く、地権者からは利活用し難く困っているという意見も聞かれたことから、適切な対応が求められます。

(6) 土地所有者の意向について

- ・土地のみの所有者へのアンケート調査であるため、土地と建物の所有者が異なる賃貸物件の底地所有者が多く、長屋であるために除却できないといった意見が多くみられます。
 - ・建物所有者からの地代の支払い状況について、「正当な地代が支払われている」が29%、「固定資産税程度の地代が支払われている」が25%でこれらを合わせると約5割となりますが、一方で「地代は全く支払われていない」も23%みられます。
 - ・「土地について困っていること」としては、「土地を返してほしい」「土地が返ってきても、条件が悪いため、売買や利活用ができない」「土地が返ってきたら、売買や利活用をしたい」など、土地の返還、利活用を望む割合が高い傾向にあります。
 - ・あればよいと思う支援策については、「建物除却の支援」がいずれの調査でも多く、次いで「建物所有者（借地権者）の権利関係解決の支援・相談」が多い割合となっています。
- ※ アンケートの回答数は、回答により除却・売却済みとなっていることが判明した回答は除いており、回収数と回答数は一致しません。

■土地の状況

土地の状況	地代の支払い		
	あり		地代は全く支払われていない
	正当な地代が支払われている	固定資産税程度の地代が支払われている	
割合	29%	25%	23%
件数	28/97	24/97	22/97

■土地所有者の意向：今後の利活用（3カ年分）

令和元年度	所有者の意向	土地について困っていること				あればよいと思う支援策				
		建物所有者が権利を主張し除却されず土地が戻ってこない	無回答	建物除却の支援	建物所有者不明時の調査費用の支援	市への土地の寄付受け入れ体制				
	割合	33%	67%	67%	33%	33%				
	件数	1/3	2/3	2/3	1/3	1/3				
平成29年度	所有者の意向	土地について困っていること				あればよいと思う支援策				
		土地を返してほしい	土地の相続問題	土地が返ってきたら、売買や利活用をしたい	左記以外	建物除却の支援	市への土地の寄付受け入れ体制	建物所有者不明時の調査費用の支援	建物所有者の権利関係解決の支援・相談	左記以外
	割合	3%	3%	3%	48%	28%	14%	3%	3%	28%
	件数	1/29	1/29	1/29	14/29	8/29	4/29	1/29	1/29	8/29
平成28年度	所有者の意向	土地について困っていること				あればよいと思う支援策				
		土地を返してほしい	土地が返ってきても、条件が悪いため、売買や利活用ができない	土地が返ってきたら、売買や利活用をしたい	土地を返してほしいが、借地権のため返ってこない	建物除却の支援	建物所有者の権利関係解決の支援・相談	建物所有者不明時の調査費用の支援	市への土地の寄付受け入れ体制	
	割合	15%	15%	12%	3%	38%	9%	5%	3%	
	件数	10/65	10/65	8/65	2/65	25/65	6/65	3/65	2/65	

《土地所有者の意向と課題》

- ・建物所有者からの地代の支払状況について、土地所有者のうち約5割は一定の地代が支払われており、現在特に困っているという状態ではないが、一部の所有者は地代が支払われていなかったことや、借地権でもめている等の理由で困っていることが分かりました。
- ・長屋であるために空き家等が出て除却が進まないといった意見もみられ、支援策として、建物除却の支援や建物所有者（借地権者）の権利関係解決の支援が望まれています。

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	
	<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2 意識啓発及び相談・情報共有	
	<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	
	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 <ol style="list-style-type: none"> 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	
	<ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地再生に向けた空き家等への対策を進めます。 <ol style="list-style-type: none"> 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	
	<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）	
	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 <ol style="list-style-type: none"> 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	
	<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、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

施策 1 空き家等の実態把握

1. 空き家等の現地調査

- ・市民からの情報提供や、水道の閉栓等の状況により空き家等候補建物を抽出し、それらの建物について、調査員が現地を訪問し外観状況調査を実施します。本調査では、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。

【空き家等の判定基準】

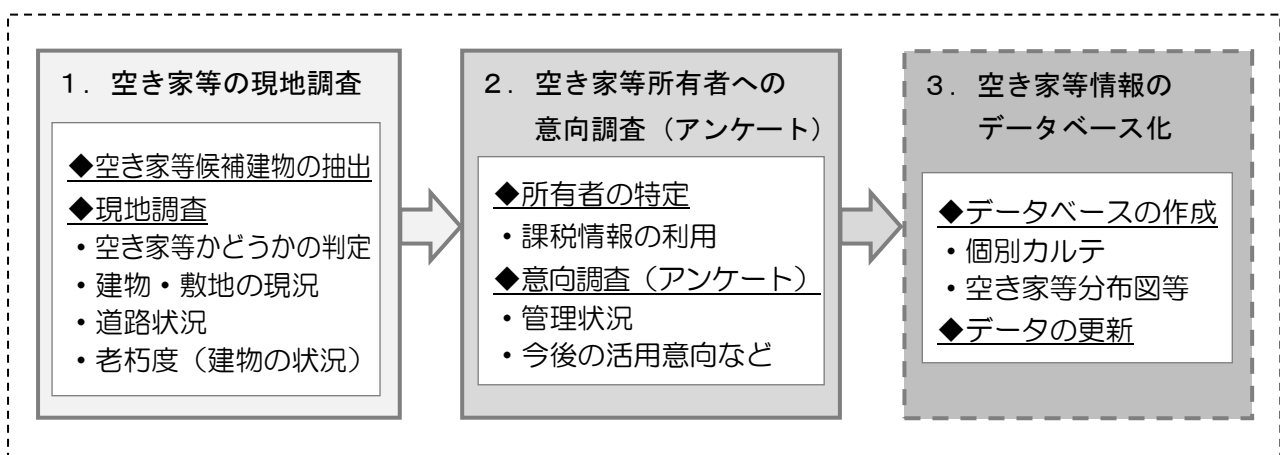
- ・建物等への人の出入りの有無
- ・電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態の有無
- ・建物等の表札の有無、清掃・修繕の状況等、建物等の適切な管理の有無
- ・建物の老朽化状況及び特定空家等となる可能性についての調査も併せて行い、老朽度を判定します。

2. 空き家等所有者等への意向調査（アンケート）

- ・空き家等の現地調査の結果に基づき、課税情報を用いてそれら空き家等の土地・建物所有者を特定し、意向調査を行います。
- ・アンケートでは、下記の事項について把握・分析します。
 - ・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、個別カルテ及び空き家等分布図等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。

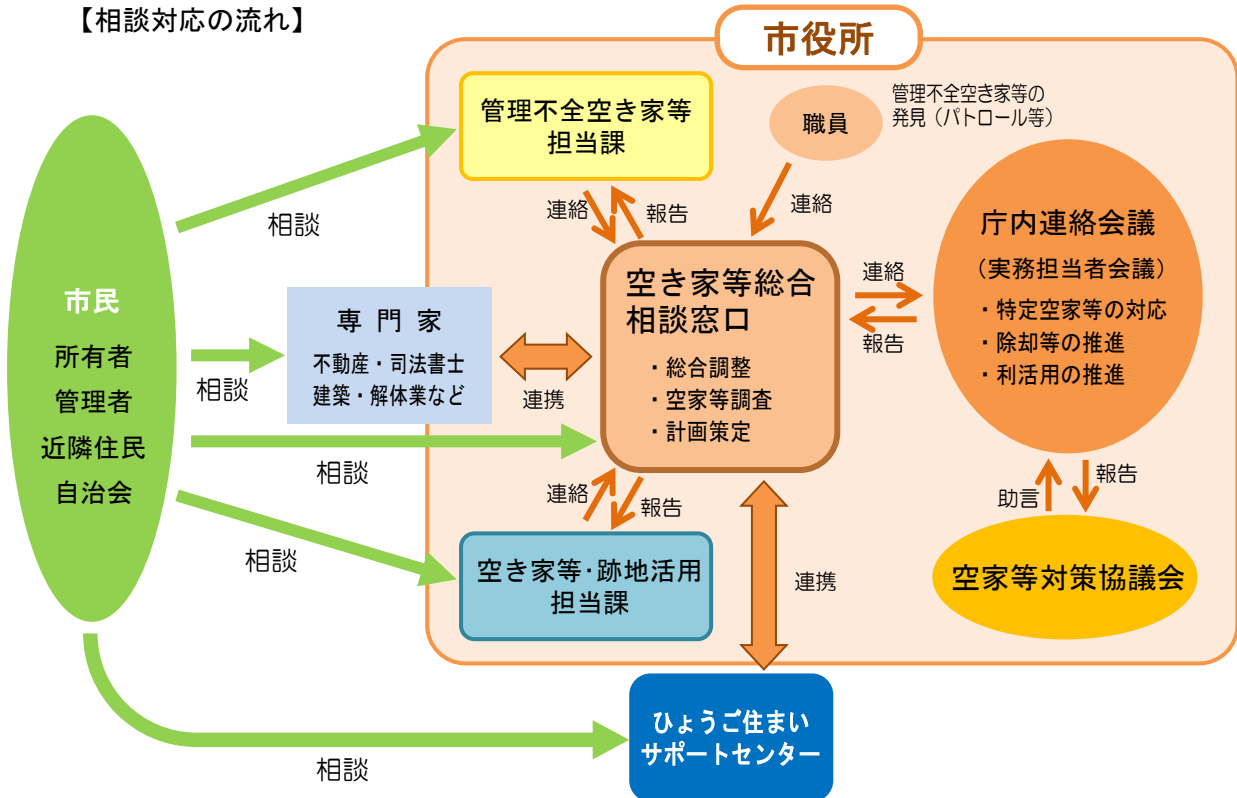


施策 2 意識啓発及び相談・情報共有

1. 空き家等総合相談窓口の設置

- 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、相談対応体制を整備します。空き家等総合相談窓口は住宅政策担当部局が担って、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】



【管理不全空き家等に係る主な担当課等】

物的状態の分類	担当課
建物	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
空き家等所有者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
空き家予備群の活用に向けた高齢者の対応	住宅政策担当 + 福祉担当

※ 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・市建築担当も加わります。

【空き家等・跡地の活用に係る主な担当課等】

内容	担当課
空き家等総合相談窓口・総合調整	住宅政策担当
土地建物寄附受入れ制度	検討中
まちなか防災空地整備事業（密集市街地(対象エリア指定)）	防災担当 + 都市計画担当
空き家等の活用・里山暮らし（農村地域）	移住・定住促進担当
空き店舗・工場の活用	商工担当

2. 所有者に対する意識啓発・情報提供

- ・空き家等所有者等への意向調査（アンケート）と依頼文等を通じて意識啓発を行うと同時に、所有者の連絡先（所在地、電話番号、Eメール等）を収集します。
- ・今後、固定資産税の納付通知書送付時に空き家等に関する啓発や市からのお知らせを同封するなど、定期的な情報提供を行います（市の取組状況、公的な支援制度等）。

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

- ・市民が空き家等についての問題意識を共有し、空き家等の維持管理や老朽危険空き家の除却等の対策に自主的に取り組む意識を醸成するため、市広報やチラシ・パンフレットの配布等による意識啓発を継続的に行います。
- ・地域の住民や自治会を対象とする説明会を実施し、空き家等対策についての情報提供や意識啓発を行うとともに、住民・自治会との連携・協力関係の構築に努め、地域の住民や自治会との協働により空き家等対策の推進を図ります。
- ・住民・自治会との連携・協力関係を築くことにより、住民・自治会からの空き家等や空き家予備群に関する情報の提供を促進します。

施策3 空き家等の利活用の促進

1. 空き家等の活用促進

(1) 空き家等の流通促進支援

- ・関係事業者（宅地建物取引業、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。
- ・まちづくり組織やNPO法人等との連携・活用も検討します。

(2) 空き家等の活用に向けた改修費の助成

- ・空き家等の活用及び流通の促進を図るため、改修費、家財除却費、不動産仲介手数料等の助成施策について検討します。
- ・「空き家活用支援事業（県）」 「古民家再生促進支援事業（県）」等の県補助制度の活用を促進します。
- ・「空き家活用支援事業（県）」により、空き家等を住宅、事業所又は地域交流拠点として活用する者に対し、その改修に係る費用及び移転費（地域交流拠点は除く。）の一部を助成します。

(3) 空き家等を活用した移住・定住促進

- ・西脇市まち・ひと・しごと創生総合戦略のもと、本市への移住希望者と市内の空き家等とのマッチングを図るほか、市街化調整区域の空き家等についても、兵庫県地域創生戦略に係る開発許可制度の基準改正を契機に受入れを図るなど、移住・定住を促進します。

(4) 公共の福祉やまちづくりに資する目的での空き家等活用への支援

- ・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、障害者の作業所等公共の福祉やまちづくりに資する目的で活用する場合に、改修費の一部を助成します。

2. 空き家等の活用によるまちなか居住の推進

(1) まちなかにおける魅力的な住宅づくり

- ・まちなか居住を促進するきっかけとなる取組として、中心市街地の空き家等や空き地において、リノベーション（大規模な改修）あるいは、居住者自らが施工するDIY型のリフォーム等、魅力的な住まいづくりを提案する「設計コンペ」の開催を検討します。

(2) まちなかで暮らす楽しさを豊かにする場づくり

- ・まちなかの空き家や空き工場、空き地等を活用して、魅力的なまちなか居住を支える都市機能（レストランやカフェ、ギャラリー等）や、コミュニティスペース（市民の運営による街角サロン、ポケットパーク等）の創出に向けた取組の促進を検討します。
- ・まちなかで暮らすことの「魅力」を向上させる住宅・住環境づくりを、地域連携により進めます。

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

- ・既成市街地においては老朽住宅の密集とともに、狭あい道路が多く、住民が利用できる広場等もないことが、まちの活力低下の原因となっています。
- ・そのため、密集市街地における老朽危険空き家の除却に併せて、狭あい道路の解消（道路拡幅）を進めます。
- ・そのための手法としては、国の「空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）」、「住宅市街地整備総合事業（密集住宅市街地整備型）」、県の「老朽危険空き家除却支援事業」等があります。これら国・県の支援策に市独自の制度を組み合わせ、まちづくりへの対応として取り組んでいきます。

【事例：加西市「北条市街地住環境整備」】

- ・国の「空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）」を活用（除却費用の4／5、上限100万円）。加西市北条地区で平成27（2015）年度から実施。
- ・空き家等除却に対する助成と同時に、セットバック^{※1}により道路用地を提供（寄附又は無償使用契約）する場合、拡幅部分を市が整備し、又提供される土地については奨励金制度を実施しました^{※2}。



※1 セットバックとは、建築基準法第42条第2項に基づく、法施行以前に建物の建っていた幅員4m未満の道路において、道路の中心線から2mの線まで道路の境界線を後退させることをいいます。

※2 セットバックを要しない場合でも、老朽危険建物の場合、あるいは空き家等であって除却後の跡地を10年間公益的な活用をすることに同意する場合には、除却費用が助成されます。

2. 空き家等の公益的な活用の促進

(1) 空き家等除却後の跡地の公益的な活用促進

- ・空き家等の所有者が、空き家等を自ら除却し、跡地を公益的な目的で一定期間市に無償で貸すことを承諾する場合、除却工事費の助成、固定資産税の免除等の支援を行います。
- ・跡地は、ポケットパーク、ゴミステーション、防災倉庫等として整備します。
- ・建物と敷地の所有者が異なる場合には、敷地所有者に対して働きかけることにより、権利関係の整理にもつながることが期待できます。

【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活用しています。



(2) 土地・建物の寄附受入れ

- ・老朽危険空き家の所有者が、勧告に従って自ら措置を行うことが困難かつ理由が正当と認められる場合、土地の維持管理について地域団体や地域住民などの同意を得られている、あるいは一定期間公益的な目的に活用するといったことを条件として、市に対して土地建物の寄附申し出ができます。

【事例：長崎県長崎市「老朽危険空き家対策事業」】

- ・対象区域内にある老朽危険空き家について、所有者が土地と建物を長崎市へ寄附又は無償譲渡することを条件として、解体除却を行い、公共空間を確保します。
- ・解体後の土地の維持管理は、地元の自治会等が行うことも要件となっています。



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

- ・遠隔地に居住しているため所有する空き家等を頻繁に訪問できない、あるいは身体状況の悪化等の理由により自ら定期的に維持管理することが難しい所有者に対し、不動産管理を行う事業者団体や空き家等の活用・管理を専門的に行うNPO法人等を紹介します。
- ・不動産管理を行う事業者団体や空き家等の活用・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、空き家等所有者が適正管理に資する情報発信を行います。

2. 自治会等による維持管理への支援

- ・自治会や近隣住民が、所有者等と連絡の取れない空き家等の換気や清掃、あるいは空き地の雑草・立木の剪定を行うなど、地域内の空き家等の維持管理を負担している場合について、費用の一部を助成する等、負担を軽減する対策を検討します。
- ・施策4により、空き家等除却後の跡地をポケットパーク等公益的な目的で活用する場合に、自治会等によるそれらの維持管理が円滑に行われるよう、適宜状況の確認を行い、問題等が生じた場合は自治会や地域住民との協力により迅速な解決を図ります。

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

(1) 所有者を特定する費用の助成

- ・管理不全となっている空き家等の中には、所有者等が不明である、あるいは、身体状況の悪化や認知症等により財産管理を自ら行うことが困難であるといった理由から、長期間放置されている空き家等が多いと考えられます。
- ・管理不全となっている空き家等の除却を促進するために、所有者を特定する費用や法定後見開始の審判の申立費用、あるいは所在者不明時の処置に係る費用等の一部を助成、又は貸し付ける制度の創設を検討します。

① 所有者を特定する費用の助成

- ・空き家等の所有者が不明である場合に、利害関係者が相続人調査等を行い、所有者を特定する費用の一部を助成する制度の創設を検討します。
- ・自治会の承諾を得た上で、利害関係者が申請します。
- ・「空き家再生等推進事業（国）」の活用が可能です（所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等）。

② 法定後見開始の審判の申立てに必要な費用についての助成

- ・精神上の障害（知的障害、精神障害、認知症など）により判断能力が十分でない方が不利益を被らないように、家庭裁判所に申立てをして後見人等を選任するに当たり、申立者がいない場合に、市長が法定後見の審判の申立てを行う等の支援をします。
- ・収入や資産等の状況から、後見（保佐・補助）の申立費用（鑑定費用）を負担することが困難な方に対し、費用の一部を助成する制度を実施しています。

【西脇市「西脇市成年後見制度利用支援事業」】

- ・申立ての対象者は、本市に居住し、住民基本台帳に記載されている要支援者であり、かつ、配偶者若しくは2親等内の親族がいない者又は4親等内の親族があっても音信不通の状況等で申立てを行う見込み等がない者で、市長が本人の保護のために申立てを行う必要があると認めたものとします。

③ 所有者不明時の処置に係る費用の助成

- ・相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれます。）、利害関係者が家庭裁判所へ申立して相続財産の管理人を選任するに当たって、申立費用の一部を助成する制度の創設を検討します。
- ・自治会の承諾を得た上で、利害関係者が申請します。
- ・選任された相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権債務関係の清算を行い、精算後残った財産を国庫に帰属させることとなります。

2. 管理不全空き家等の除却促進

(1) 自治会からの申請による老朽危険空き家の除却助成

- ・空き家等除却を促進するために、自治会からの苦情・要請を基に調査を行い、その結果、老朽危険空き家と市が認定する建物について、所有者が自ら除却する場合に除却費の一部を助成する制度を創設し、「西脇市危険空き家除却支援事業」を実施します。
- ・除却後の跡地は市に寄附あるいは一定期間無償借地とします。
- ・除却後の跡地について、一定期間公益的な目的に活用すること、又維持管理について自治会の同意を得られていることを条件とします。

【西脇市「西脇市危険空き家除却支援事業」】

《補助対象経費》

補助対象経費は、除却工事に要する経費とする。ただし、家財道具、機械、車両等の移転又は処分に要する経費を除く。

《補助金の額》

補助金の額は、予算の範囲内において、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める額とする。

(1) 市又は自治会等へ無償で土地所有権を移転する場合

補助対象経費に相当する額（当該額が標準除却費を超える場合は標準除却費とする。以下同じ。）に10分の10を乗じて得た額又は 150万円のいずれか少ない額

(2) 自治会等と無償で10年以上の土地使用貸借契約を締結する場合

補助対象経費に相当する額に10分の8を乗じて得た額又は 120万円のいずれか少ない額

前項の規定により算出した額に 1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。

(2) 特定空家等への対応

- ・空家等特措法の施行により、管理不全の進行により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、特定空家等として除却、修繕、立竹木の伐採等の措置の助言、又は指導、勧告、命令が可能となり、場合によっては行政代執行による強制執行も可能となりました。
- ・空き家等調査の結果から、あるいは住民や自治会からの情報提供や市職員によるパトロール等により、上記の状態にあると認められる管理不全空き家等については、「5. 特定空家等の認定及び措置 (p. 35)」に記すとおり特定空家等の認定を行い、必要な措置を講じることとします。

(3) 残存家財の片付け・処分等への支援

- ・管理不全空き家等の除却に際して、残存家財の片付け・処分等が必要であるにもかかわらず、所有者等が不明である、あるいは、身体状況の悪化や認知症等により自らそれらの片付け・処分を行うことが困難である場合に、家財片付け・処分等のサービス利用料の一部を助成する等の支援策を検討します。

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

- ・空き家等の発生を未然に防ぐため、所有者等の管理に対する責任の自覚を喚起し、管理不全空き家等が周辺の住環境に与える影響について問題意識を持つよう促す必要があります。
- ・市広報紙やホームページでの情報発信、パンフレットの配布等あらゆる手段を用いて、将来管理不全空き家等にならないよう、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ります。
- ・市の送付封筒に空き家等についての啓発文を印刷するなど、市民の目に触れる機会が多い広報手段を検討します。

2. 既存住宅ストックの更新の推進（リフォーム・建替え等）

- ・空き家等の発生を予防するためには、居住者が「住み続ける」、又は、新規居住者が「住み継ぐ」ことが不可欠であり、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、周辺の居住環境が良好に維持されなければなりません。
- ・変化する家族構成やライフスタイルに対応しながら、「住み続ける」又は「住み継ぐ」ためには、バリアフリー化等必要に応じてリフォームや改修工事を行う必要があることから、信頼できる住宅関連事業者の育成や、住宅リフォーム講座の実施等によって信頼できる住まい情報を提供し、リフォームの促進による既存住宅の活用促進を図ります。
- ・老朽化の進行により住宅の性能が著しく低下した場合や、建物の構造・工法等によりリフォームが困難な場合、あるいは世帯分離や二世帯同居に伴い新居が必要となるといった場合等は建替えによる更新が有効であり、良質な住宅の建設を促進するため、住宅性能表示制度や長期優良住宅認定制度の普及促進に向けた施策を検討するとともに地元業者の育成を図ります。

3. 空き家予備群の活用に向けた高齢者への対応

- ・自治会、地域住民との連携・協力関係を構築することにより、独居老人等が住む住宅等の情報を早期に得て、居住者が不在になる前に迅速に対応することが可能となります。
- ・所有者の死後、相続人や管理者が不明となる空き家等では、管理不全により老朽危険空き家となるものが多いことから、管理不全の空き家等の増加を防ぐためには、福祉担当部局との連携により、所有者の生前から住宅等の管理・処分の方法等を決め、万一に備えるよう支援することが重要です。空き家等となってからだけでなく、存命中からそのような相談ができる窓口の開設や、市広報紙等を利用した啓発に努めます。
- ・居住者が65歳以上のみ世帯約 4,000世帯に対して実施した意向調査（アンケート）の結果に基づいて、空き家等にならないように事前に地域ぐるみの対応・取組を進めていきます。

4. 今後の取組

4-1 今後の取組の目標

- ・今後10～30年後を見据えたまちづくりを図るためには、「3. 施策の展開 (p. 21)」に掲げる7つの施策を推進し、総合的に空き家等対策等に取り組む必要があります。
- ・特に、戦後急速に開発された市街地においては、住宅が密集し道路幅も狭いことに加え空き家率も高いことから、周辺の建物や通行人等にもたらす悪影響の程度と危険等の切迫性を考慮すると、まちづくりの推進と災害時の安全を確保するためにも、空き家等除却と道路拡幅がセットになった施策に優先的に取り組みます。

4-2 今後の取組の方向

(1) 道路等の都市機能整備の推進

- ・市街地における狭あい道路については、災害時における緊急車両の妨げになるほか、日常の交通面や生活環境面においても影響することがあり、ひいては町の活力の低下にもつながりかねません。
- ・都市計画道路和布郷瀬線（通称南北道路）沿道地区では、都市計画道路の整備に併せて、災害への備えの強化や空き家・空き地等の有効活用等の実現に向けた検討を継続的に進めていきます。
- ・道路等の整備と空き家等対策を併せて推進することにより、安全で快適に暮らせるまちづくりを目指します。

(2) 空き家資源の利活用の促進

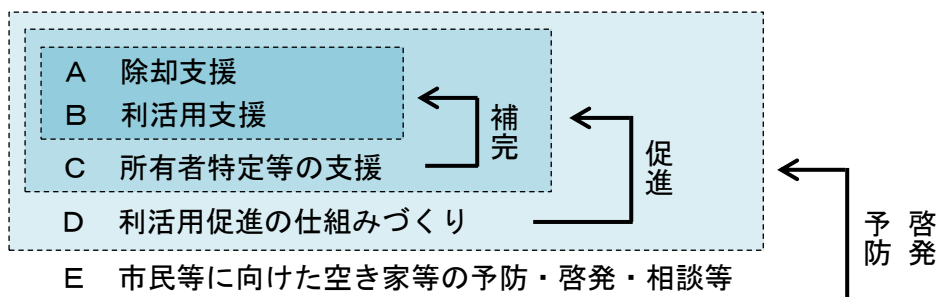
- ・公共の福祉やまちづくりに資する目的での活用や、移住・定住推進の取組と併せた活用など、空き家資源を有効に活用することにより、魅力的で活力あるまちづくりを目指します。
- ・市街化調整区域等の空き家等については、県の「空家活用特区制度」の活用を推進することにより、空き家等を有効活用した居住者や地域活力の維持を目指します。

(3) 自治会主体のまちづくりへの支援

- ・自治会との空き家等の情報共有や空き家等対策への連携はもとより、自治会自らの空き家等の利活用を支援することにより、自治会主体のまちづくりを支援します。

4-3 具体的支援策等

- ・以上を踏まえ、今後の具体的支援策等を、次のとおりA～Eの目的ごとに取りまとめました。
- ・「A 除却支援」については、自治会及び所有者がまちづくりを目的に取り組むことを条件とし、「B 利活用支援」は自治会、個人を含めた事業主体が利活用する際の支援策です。
- ・「C 所有者特定等の支援」は、所有者不明時の特定作業等に対する支援策で、A及びBを補完します。
- ・また、関係事業者等との連携による「D 利活用促進の仕組みづくり」を整備することにより、A、B及びCの促進を図ります。
- ・さらに、「E 市民等に向けた空き家等の予防・啓発・相談等」を推進することにより、空き家等対策全般の啓発を図るとともに、今後の空き家等の発生予防にも取り組みます。



■今後の取組の具体的支援施策等

支援策	目的	手法	要件	支援内容	備考
A 除却支援	狭あい道路等の整備	A-1 建築基準法に基づくセットバック	4m未満の道路を4mに拡幅	・除却費用補助 ・用地は寄附(4m拡幅部) ・道路整備は市で実施	・市が、後退道路用地に側溝を整備し、道路を拡幅する
		A-2 地区計画に基づくセットバック	4m以上の道路を地区計画の道路幅員(5~6m)に拡幅	・除却費用補助 ・用地は寄附(4m拡幅部)と買収 ・道路整備は市で実施	
	跡地の公共的活用	A-3 空き家等を取り壊した跡地を自治会等が活用	狭隘道路でない場合に、自治会がポケットパーク、防災空地等、公的目的で10年間管理・使用すること	・用地は10年間無償借地又は寄附 ・除却費用補助(寄附時は市負担) ・跡地整備費補助	・自治会からの要望で、空き家等除却後の跡地利用を行う
	公共事業用地確保	A-4 所有者の申出による用地買収等(寄附)	公共事業用地(代替地含む)の用に供する土地	・用地は買収等又は寄附(寄附時は市負担) ・除却費用補助	・建物所有者と底地所有者の権利関係や負担等については要検討
B 利活用支援	空き家等の利活用	B-1 空き家住宅、空き建築物を公共の福祉やまちづくりに資する目的で活用	滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設など公的に活用すること	・改修費用補助 ・所有者特定費用補助 ・実態把握費用補助(国の既存制度)	・事業主体によって費用負担割合が異なる
		B-2 市街化区域以外の区域の空き家、空き住戸を個人が活用	住宅、事務所又は地域交流拠点として10年以上活用すること	・改修費用補助(国の既存制度)	・補助対象となる地域、空き家には条件があるほか、補助金額は種別によって異なる

支援策	目的	詳細	支援内容	備考
C 所有者特定等の支援	建物所有者特定調査等(利害関係者の申し立てによる)	C-1 所有者不明時の特定作業	所有者特定の為の申立費用	証明書発行、閲覧費用、交通費、通信費、委託費
		C-2 所有者不存時の処置	家庭裁判所への申立費用	相続財産管理人選任の申し立て
		C-3 成年後見人制度の利用の支援(既)	後見(保佐・補助)の申立費用	申立手数料、登記手数料、診断書料、鑑定費用

推進策	目的	推進内容	対象
D 利活用促進の仕組みづくり	協働体制の整備	・空き家等所有者等の建物利活用、建物除却及び跡地利用を促進するため、不動産業者・司法書士・建築業者等への協働体制を整備する。	不動産業者・司法書士・建築業者等
		・老朽危険空き家で底地所有者が異なる場合、建物除却促進のため、底地所有者へ跡地利用の活用も併せて協力を依頼する。	底地所有者
		・空き家等の利活用を推進するため、空き家等利活用の協力に対する不動産及び関連事業者への支援等を検討する。	不動産及び関連事業者
E 市民等に向けた空き家等の予防・啓発・相談等	E-1 早期発見と対応・利活用の推進による発生予防	・広報等のメディア活用による意識啓発を図ることにより、市民からの空き家等発生早期情報提供を促進する。	市民
		・地元自治会と連携し、空き家等を公共の福祉やまちづくりに資する目的で活用することを検討するとともに、今後の空き家等の発生予防の啓発に取り組む。(「空き家の日」の制定等、機運の醸成を図る。)	自治会
	E-2 意識啓発・現状空き家等の適正管理の促進	・郵送物への啓発文書の同封や、送付封筒等への啓発文の印刷など、全庁的な啓発に取り組む。(郵送物への啓発文書の同封は平成29(2017)年から実施している。)	建物所有者
	・市民・自治会や行政内部からの空き家等情報により、所有者・管理者に、家財片づけ業者、不動産業者・建設業者等の情報等を提供し、空き家等対策を早期に実施する。(死亡届・転出届・施設入所時等にも対応を検討)	今後の空き家等所有者	
	E-3 空き家等情報の授受と相談窓口・自治会・業者の連携を目指した対応	・所有者への建物の除却、利活用、管理等情報の提供による意識啓発を図るとともに、所有者からの情報・意見をデータ化することにより、所有者との連携を強化する。	空き家等所有者
	・建物除却後の跡地利活用の支援等の情報提供や相談窓口等の紹介などにより、底地所有者等の意識啓発を図る。	底地所有者	
・空き家等アンケートの無回答者等を対象に、前回アンケートの調査結果や相談体制の紹介などの情報提供と併せた再アンケートを行うことにより、回収率の向上を図る。	アンケートの無回答者		

5. 特定空家等の認定及び措置

5-1 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、倒壊等の危険や衛生上有害となるおそれがある等の状態にあり周辺環境に著しい悪影響を及ぼしている、又は今後及ぼすおそれのある管理不全空き家等については、庁内連絡会議において、特定空家等の認定基準を基に特定空家等の認定を行います。
- ・特定空家等と認定された空き家等について、所有者等の調査を行い、所有者等が判明した場合は、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当該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（市から勧告を受けたら、翌年の1月1日時点から税特例解除）。
- ・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。
- ・助言又は指導、勧告は、土地・建物所有者に対して、命令は勧告に係る措置を取らない所有者に対して行います。

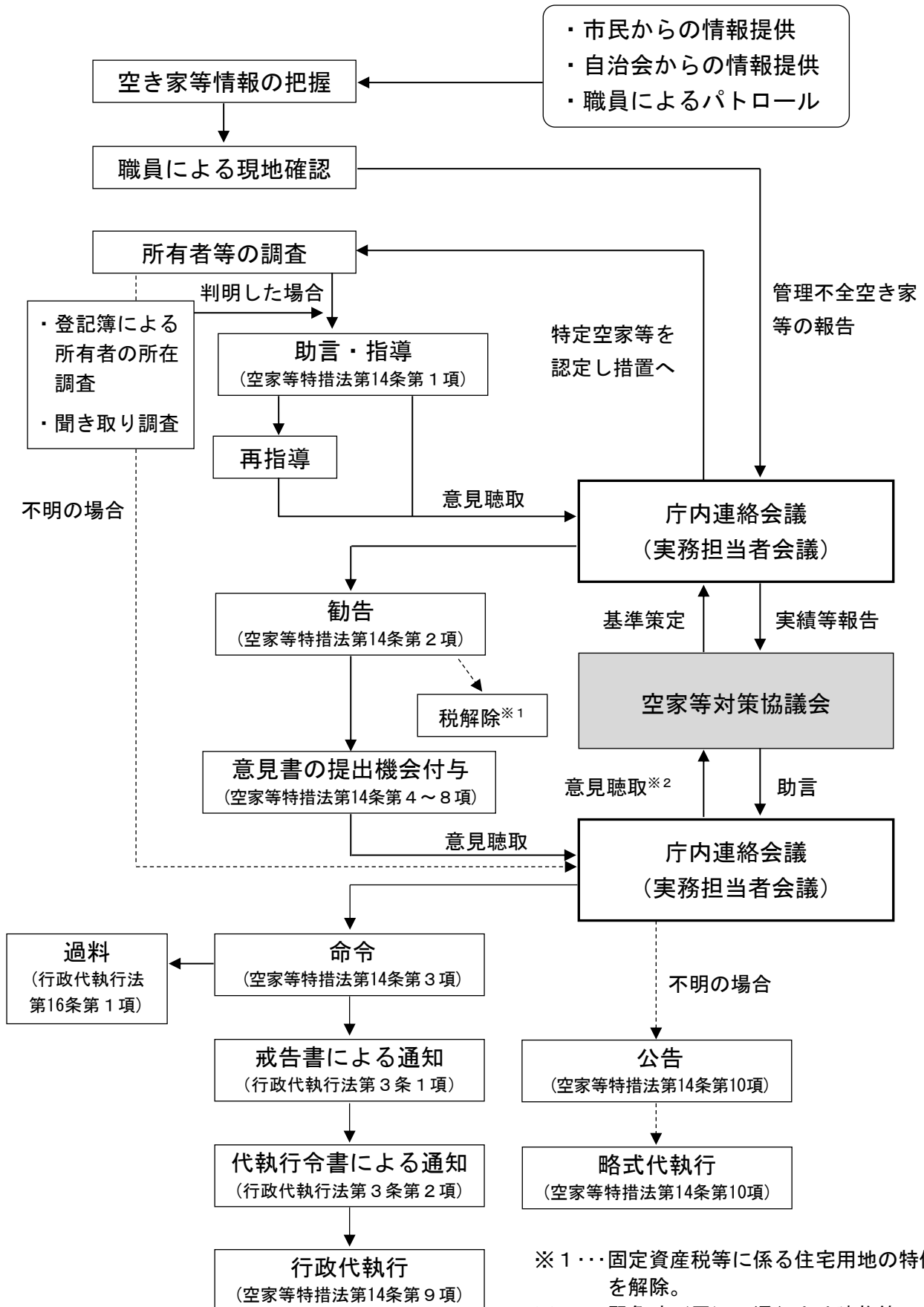
庁内連絡会議

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（以下「庁内連絡会議」という。）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
- ・住宅政策担当課長
- ・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】

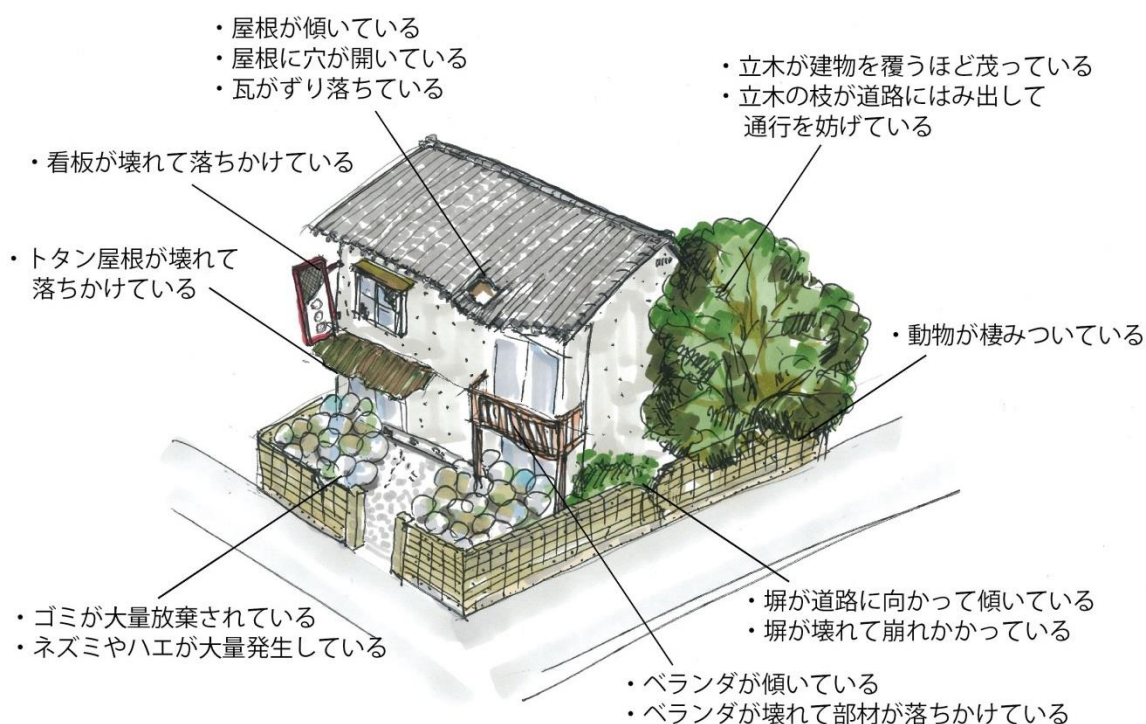


5-2 特定空家等の対象と認定方針

(1) 特定空家等の対象

- ・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、特定空家等の認定の対象となります。
- ・周辺環境に悪影響をもたらしている状況とは、具体的には、屋根が傾いている、看板がこわれて落ちかけている、敷地内の立木の枝が道路にはみ出している、敷地内にゴミが散乱しているなどにより、周辺の住民や通行人、建物などが、生命や身体及び財産に被害を受ける可能性のある状況をいいます。

【特定空家等の状態の例】



(2) 特定空家等の認定方針

- ・特定空家等の認定に当たっては、次の3点に留意するものとします。
 - ・また、当該空き家等の立地状況や地域特性等も考慮すると同時に、当該空き家等が立地する地域の自治会等からの意見を十分に踏まえて検討する必要があります。
- ① 周辺の住民や通行人、建物等に現に危険を及ぼしているか、又はそのまま放置した場合に将来的に危険を及ぼすおそれがあるかどうか。
 - ② 周辺の住民等の健康又は生活環境に悪影響を及ぼしているか、又は及ぼすおそれがあるかどうか。
 - ③ 悪影響の程度が社会通念上許容範囲を超えるかどうか、又は危険等について切迫性があるかどうか。

5-3 特定空家等の認定基準

- ・特定空家等の認定に際しては、(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

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(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

- ・上記の老朽度判定で合計点数が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、そのような状態が無い（みられない）か、軽微か、顕著かの3段階の判定を行い、Cランクが1つでもあるものはC判定とし、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

衛生、景観、その他生活環境保全に係る判定						
判定区分	判定項目	判定内容	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	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
		崩落の危険がある塀や門扉がある	無し	軽微	顕著	
	擁壁、後背部	危険擁壁や法面地滑りの恐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			A (全部Aランク)	B (1以上該当)	C (1以上該当)	

② 周辺への影響度の判定

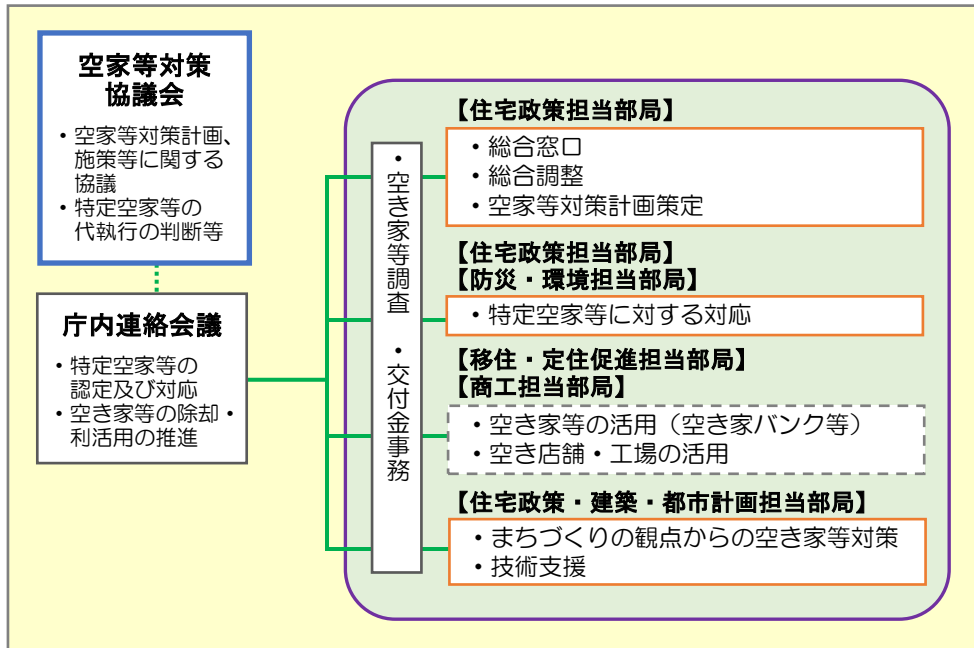
- ・上記の衛生、景観、その他生活環境保全に係る判定でC判定となった認定候補の空き家等のうち、次の判定がCランクの空き家等を特定空家等と認定します。
- ・判定に当たっては、道路及び隣地境界線からの離隔や建物等の部材の剥落、倒壊の可能性の有無等を検証し、総合的に判断します。

■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

6. 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、空家等対策特別措置法に基づく庁内連絡会議により、住宅政策・建築・都市計画担当部局、移住・定住促進担当部局、防災・環境担当部局、商工担当部局等がそれぞれ役割分担し、連携して進めます。
- ・協議会は、空家等対策計画及び空き家等に関する制度等に係る協議を行い、空家等対策計画の施策を推進するとともに、命令以降行政代執行までの判断等を行います。



7. その他空き家等対策の実施に関し必要な事項

7-1 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。

7-2 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、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、当計画の方針に沿って迅速で的確な対応を図ります。

7-3 まちづくりを目指した空き家等対策の推進

- ・地区の10～30年後を見据えたまちづくりを考え、空き家資源を利用し、道路等の都市機能の整備に向けた自治会主体のまちづくりを支援します。