

高砂市空家等対策計画（案）

【パブリックコメント用】

平成29年12月

高砂市

目次

はじめに	1
第1章 計画の趣旨	2
(1) 計画策定の背景と目的	2
(2) 本計画における用語の定義	3
(3) 計画の位置付け	6
(4) 計画期間	6
第2章 空家等の状況	7
(1) 国及び兵庫県の状況	7
1) 国内の状況	7
2) 兵庫県内の状況	7
(2) 高砂市の人口等の状況	8
(3) 高砂市の空家等の状況	9
1) 実態調査	9
2) アンケート調査	11
第3章 空家等の課題	12
(1) 人的要因の課題	12
1) 高齢化や住み替えによる空家等の発生	12
2) 管理頻度の不足	13
3) 経済的理由による管理の停滞	14
4) 管理委託に対する意識	16
5) 所有者等の意向を考慮した対策の検討	16
6) 空き家バンクの可能性	18
(2) 物的要因の課題	20
1) 空家等の管理状態	21
2) 空家等の利活用可能性	23
3) 重点的な対策が必要な地域の検討	25
第4章 空家等対策に係る基本的な方針	27
(1) 計画の基本的な方針	27
(2) 計画の対象	28
1) 対象とする空家等	28
2) 対象とする地域	28
第5章 空家等の対策	29
(1) 発生の抑制	29
1) 若年層・ファミリー世帯の定住、転入策の検討	29
2) 建築物所有者への早期啓発	29

(2) 利活用の推進	30
1) 中古住宅としての市場流通の促進	30
2) 空家等の利活用の支援（補助）	30
3) 利活用に関する学習機会の創出	32
4) 空家等に対する相談体制の充実	32
5) 利活用の事例.....	32
(3) 適正な管理の推進	33
1) 所有者等の責務の周知・啓発.....	33
2) 空家等放置によるリスクの周知	33
3) 委託を活発に行える環境の実現への検討	34
(4) 特定空家等への対応	34
1) 法や条例に基づく対応	34
2) 早期対処の実施と除却の推進.....	37
(5) その他の対策	38
1) 周知・啓発体制の構築	38
2) 関係機関等・関連団体等との連携強化	38
3) 空家等の実態の把握	38
第6章 実施体制	39
(1) 主体別の役割	39
(2) 対策の実施体制.....	40
1) 空家等対策の実施体制	40
2) 空家等対策の実施フロー.....	41
3) 空家等に関する相談への対応.....	41
(3) 高砂市空家等対策審議会	42
1) 設置の目的	42
2) 委員の構成	42
第7章 計画の目標と検証	43
(1) 目標	43
1) 適正な管理がなされていない空家等への対応に関する目標	43
2) 空家等の利活用の促進に関する目標	43
(2) 効果の検証.....	43

資料編（別途 関係法令等掲載予定）

はじめに

近年の少子高齢化の進展や、人口減少社会の到来により、社会全体の構造が転換期を迎えている中、全国的に増加を見せる空家等が大きな社会問題となっています。

平成 25 年の住宅・土地統計調査によれば、高砂市の空き家率は 13.1%であり、全国の空き家率 13.5%、兵庫県の空き家率 13.0%と比べると、全国よりは低いものの県内においてはやや高い割合となっています。



こうした中、国において空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成 26 年 11 月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の公布を契機とし、本市におきましても、空家等に関するさまざまな課題を解決するため、平成 28 年 4 月に「高砂市空家等の適正な管理に関する条例」を施行しました。

この「高砂市空家等対策計画」は、これらの法令及び条例に基づき、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方を示すものであり、今後は、この計画に従って、空家等に関する様々な施策を展開していきます。

本計画では、「発生の抑制」、「利活用の推進」、「適正な管理の推進」、「特定空家等への対応」、「その他の対策」の 5 つの基本的な方針を掲げ、空家等の発生から、管理状態の悪化による特定空家等への変化までの時系列の観点から、空家等に対して総合的な対策を実施することとしています。今後は、安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全に向け、本計画に基づき空家等に関する対策を積極的に推進してまいります。空家等に関する問題を解決していくには、市民の皆様ひとりひとりのご協力が不可欠です。市民の皆様の一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定にあたり、貴重なご意見、ご提案を賜りました高砂市空家等対策審議会の委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位に心から感謝申し上げます。

平成 30 年 月

高砂市長

第1章 計画の趣旨

(1) 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。

これらの中には、適正な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、市民等の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されています。

このような状況から、国では空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図るため、平成26年11月27日には「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「法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

これを受けて高砂市でも、平成28年4月1日に「高砂市空家等の適正な管理に関する条例（平成28年高砂市条例第19号）」（以下「条例」という。）を制定し、空家等の適正な管理を推進しています。

これらの背景を踏まえ、空家等がもたらす多岐にわたる問題に対し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、市民等の生命、身体又は財産の保護を図り、もって生活環境の保全を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、にぎわいの創出と地域活性化を推進するため、市民等、関係機関等、関連団体等、行政の連携による対策を推進することを目的として高砂市空家等対策計画を策定するものです。

(2) 本計画における用語の定義

○ ^{あきや}空家

本計画では、一戸建ての住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部でふだん居住その他の使用がされていないものを「空家」としています。一般に我々がイメージする概念的なものとして位置付けています。

○ ^{あきやとう}空家等

法第2条第1項において定義されている「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」をいいます。一般に我々がイメージする「空家」とは異なり、不動産業者などが売出中のきれいな家や、敷地部分なども空家等に該当します。

空家等に該当するかどうかは、概ね年間を通して建築物の使用実績がないことを1つの基準とし、水道・電気・ガスの使用状況などから総合的に見て判断します。

【法の抜粋】

この法律において「空家等」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。

○ ^{とくていあきやとう}特定空家等

法第2条第2項において定義されている「所有者等により適正に管理されていないために、保安上危険であったり、衛生上有害であったり、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある状態」の空家等をいいます。

【法の抜粋】

この法律において「特定空家等」とは、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家等をいう。

○ ^{しゅゆうしゃとう}所有者等

法第3条において定義されている、空家等の所有者又は管理者をいいます。

【法の抜粋】

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

第1章 計画の趣旨

○ 市民等^{しみんどう}

条例第2条において定義されている、市内に居住している方や滞在している方をいいます。市内へ通勤、通学する方をはじめ高砂市を訪れる方も含まれます。

【条例の抜粋】

「市民等」とは、市内に居住する者及び市の区域内に滞在する者（通勤、通学等をする者を含む。）をいう。

○ 関係機関等^{かんけいきかんどう}

所管の警察署、消防署及びその他の関係機関をいいます。

○ 関連団体等^{かんれんだんたいどう}

市内に存在する空家等に関する事項を取り扱う専門団体、事業者及びNPO法人をいいます。

【関連団体等（一例）】

- ・公益社団法人 兵庫県建築士会
- ・一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会
- ・公益社団法人 兵庫県弁護士会

■ 空家等のイメージ

空家等の状態のイメージ	概 要
	<p>居住その他の使用がなされていないことが常態であれば、新しい建物でも空家等に該当します。</p> <p>また、空家等には建築物に附属する工作物も含み、敷地自体や立木等の土地に定着する物も空家等に該当するので、左の写真にあるようなカーポートや庭も空家等に該当することになります。</p>
空家等の建て方のイメージ	概 要
	<p>一般的には「空き家」というと一戸建ての住宅をイメージする方も多いですが、用途かわらず、集合住宅や工場等の用途でも、居住その他の使用がなされていないことが常態であれば、空家等に該当します。</p> <p>なお、居住その他の使用については、建物全体で判断するため、集合住宅の場合は多数が空室であっても、一部に居住していれば空家等には該当しません。</p>

■ 特定空家等のイメージ

特定空家等のイメージ	概 要
	<p>建築物の著しい傾斜、建築物の構造耐力上主要な部分の損傷、屋根や外壁の破損状況等から、空家等が「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」とであると判断される場合は、特定空家等に該当するおそれがあります。</p>
	<p>建築物又は設備等の破損、ごみ等の放置や不法投棄が原因で、空家等が「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」とであると判断される場合は、特定空家等に該当するおそれがあります。</p>
	<p>既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態、周囲の景観と著しく不調和な状態から、空家等が「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」とであると判断される場合は、特定空家等に該当するおそれがあります。</p>
	<p>空家等が適正に管理されていないことにより、「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」とであると判断される場合は、特定空家等に該当するおそれがあります。</p>

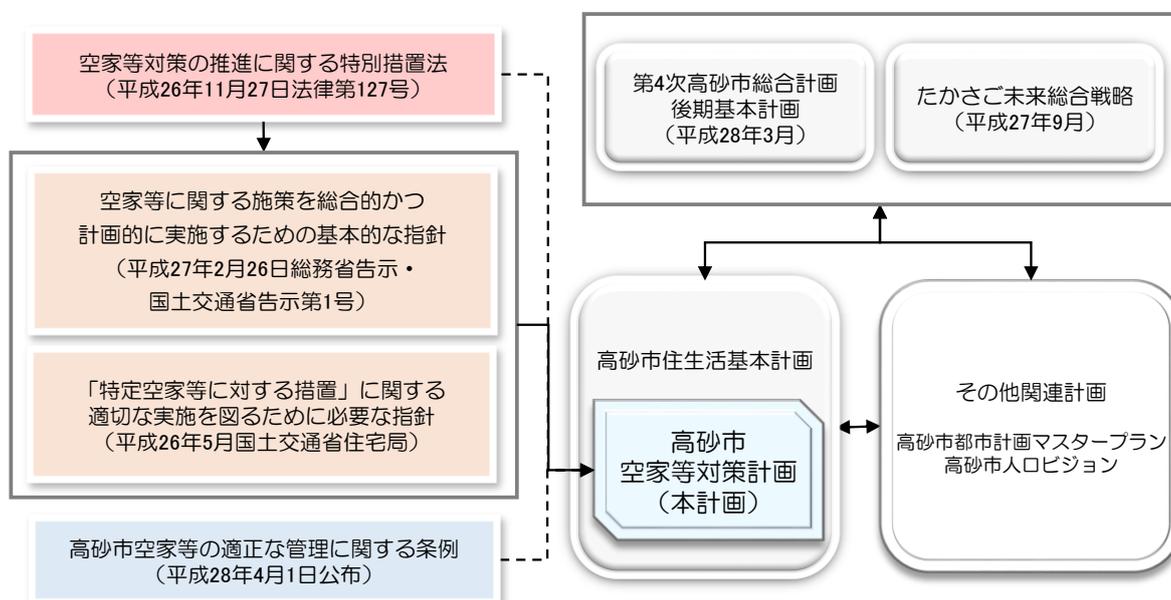
第1章 計画の趣旨

(3) 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本的指針に即して策定する計画です。

本計画の策定は、条例第8条の規定に基づき設置された「高砂市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）」の審議を経て策定するものであり、高砂市総合計画等の上位計画及び都市計画マスタープラン等の関連計画との整合性を図り定めるものとしします。

■ 高砂市空家等対策計画の位置付け



(4) 計画期間

本計画の期間は、平成30年度から平成39年度までの10年間とします。ただし、社会情勢の変化に的確に対応するために、概ね5年毎に見直しを行います。

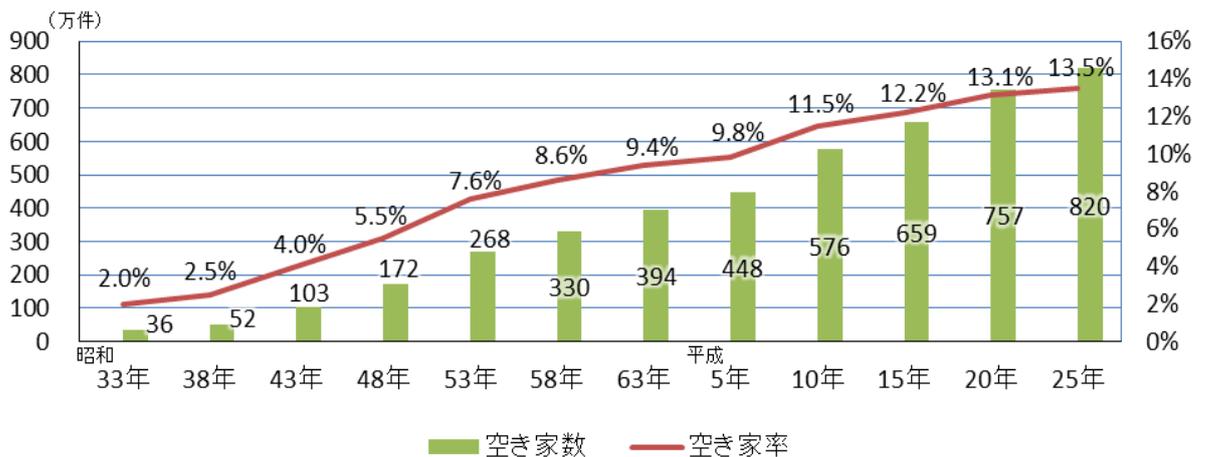
第2章 空家等の状況

(1) 国及び兵庫県の状況

1) 国内の状況

国内の空き家数は、昭和33年では36万戸でしたが、以降空き家数は増加を続け、平成25年には820万戸となっています。また住宅数に占める空き家の割合である「空き家率」も、年々増加を続けており、昭和33年から平成25年までに、2.0%から13.5%まで増加しています。

■ 国内の空き家数及び空き家率の推移

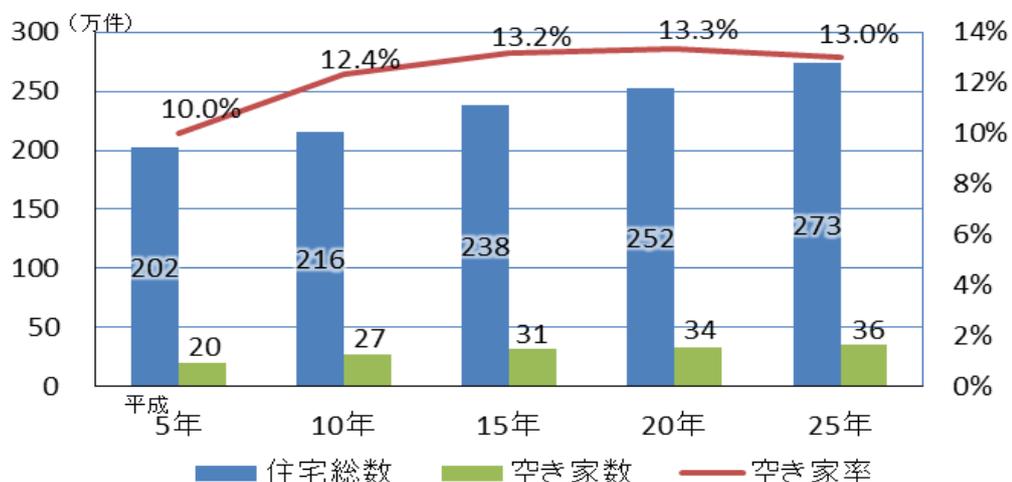


(出典：「平成25年住宅・土地統計調査(確報集計)」結果の概要，総務省統計局，平成27年2月)

2) 兵庫県の状況

兵庫県内においても、空き家数は増加傾向にあります。「兵庫県住生活基本計画(平成29年3月)」では平成25年時点で約36万戸(空き家率13.0%)となっています。

■ 県内の空き家数及び空き家率の推移

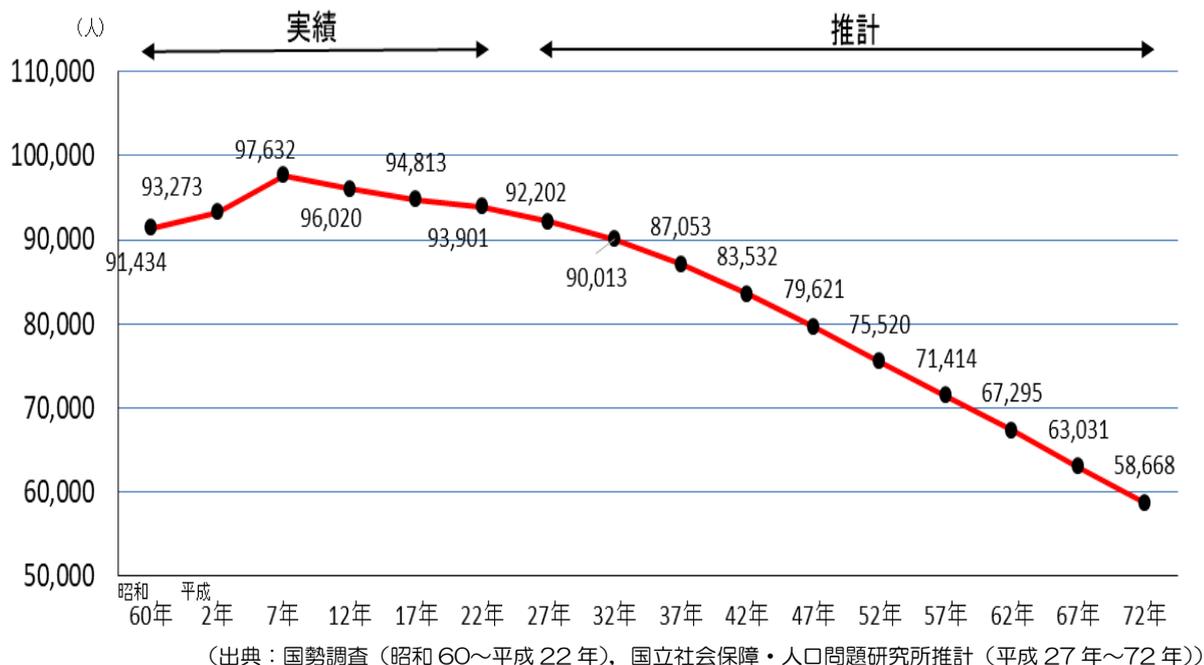


(出典：兵庫県住生活基本計画，兵庫県県土整備部住宅建築局住宅政策課，平成29年3月)

(2) 高砂市の人口等の状況

高砂市の人口は、1995年（平成7年）の97,632人をピークにその後減少が続いており、今後の人口推計によると2040年（平成52年）には約75,500人、2060年（平成72年）には約58,700人まで減少すると予想されています。

■ 高砂市の将来人口予測



また平成25年の住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）では、世帯数37,130戸に対し、住宅数は42,220件であったことから、市内には1世帯あたり1件以上の住宅ストックが存在することになります。また高砂市の高齢化率は、平成29年2月時点で27.8%と、全国平均（27.3%）や県内平均（27.5%）と比較して、やや高い高齢化率を示しています。

今後の高齢化社会の本格化や、社会情勢の変遷に伴い、現在の住宅ストックが空き家へと変化することで、将来的な空家等の増加が予測されます。

■ 高砂市の人口・世帯数等

人口（H29.4）			世帯数 （H25.10）	住宅数 （H25.10）
総数	男性	女性		
92,444人	45,221人	47,223人	37,130戸	42,220件

（出典：町丁字別人口及び世帯数、高砂市公式ウェブサイト / 平成25年住宅・土地統計調査）

(3) 高砂市の空家等の状況

高砂市では、国及び県と同様の手法で、住宅・土地統計調査から空き家率を算出したところ、平成25年時点における空き家率は、13.1%という結果となり、全国の平均値は下回るものの、兵庫県においては上回る結果となっています。

1) 実態調査

① 調査概要

高砂市では、空き家率が国や県の平均を上回る現状を踏まえ、空家等対策施策を実施する上で、市内の空家等の実態を把握するため、市内全域の現地調査を行いました。(平成28年5月～平成29年1月)

空家等か否かを判断するための判定基準は、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1 (平成24年6月、国土交通省住宅局)」等を参考に設定しました。本市が調査対象候補として1,170物件を抽出し、公道からの目視を基本とする現地調査を実施した結果、高砂市内に923件の空家等が存在することが判明しました。また、調査対象候補を抽出するため調査した建物数(市全体の建物数)により算出した空家等率^{*}は2.8%でした。

※「空き家率」と「空家等率」について

住宅・土地統計調査から算出した空き家率は、賃貸用や売却用の住宅、アパートの空室も含まれ、調査時点で人が住んでいないものを対象に算出されています。一方、空家等率は実態調査結果を基に空家等を対象に算出したもので、空き家率と比較して低い数値が出る傾向があります。

■ 実態調査により把握した用途別の空家等数

(単位：件)

専用住宅	店舗併用住宅	店舗・事務所	その他(共同住宅、倉庫、納屋、工場等)	合計
746	59	93	25	923

これらの空家等を、「建物の状態(建物状態判定)」及び「利活用のしやすさ(利活用基礎判定)」の2つの観点からランク分けを行いました。

② 建物状態判定

建物状態判定では、空家等の管理状態から各部位の損傷の度合いを点数化し、a～dの4つのランクに分類することで建物状態判定ランクを整理しました。

■ 建物状態判定ランク(総数923件)

(単位：件)

ランク	該当数	概要
a	535	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
b	350	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
c	26	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
d	12	倒壊の可能性があるので、現況のままの利用は不可能

第2章 空家等の状況

③ 利活用基礎判定

利活用基礎判定では、高砂市への移住・定住希望者の受け入れ先としての空家等の利活用の可能性や、売却・賃貸等を行う場合の市場性を検討するため、空家等の立地条件や建物条件を点数化し、売却・賃貸のしやすさを把握するためA～Dの4つのランクに分類することで、利活用基礎判定ランクを整理しました。

この利活用基礎判定は、次の2つの観点からそれぞれランク判定を行い、いずれか低い方を空家等の利活用基礎判定ランクとして採用しています。

建物条件

空家等の管理の状態をもとに、建物をA～Dの4段階で分類しています。建物状態判定ランクを踏まえた上で、基礎の種類や外壁の種類、築年数、修繕履歴を考慮し判定しています。

立地条件

空家等を利用する上での敷地の利便性をもとに、A～Dの4段階で分類しています。都市計画上の用途地域や、空家等が接する道路の幅員及び傾斜※、道路との高低差、駐車場の有無、間口の状況を考慮し判定しています。

■ 利活用基礎判定ランク（総数 923 件）

（単位：件）

ランク	該当数	概要
A	6	売却・賃貸が容易
B	374	売却・賃貸の期待性あり
C	301	売却・賃貸の期待性が低い
D	242	売却・賃貸が困難

※空家等が接する道路の幅員及び傾斜

空家等が接する道路については、道路幅員は、狭いほど利便性が低いため利活用が困難と判定されます。また、道路の傾斜は、勾配が急になるほど利活用が困難と判定されます。

2) アンケート調査

① 調査概要

高砂市では、空家等に関する課題を把握する上で必要となる資料を得るため、空家等と推定される物件の所有者等を対象とした意向調査を行いました（平成28年5月～平成29年1月）。なお、所有者等は、法第10条に基づき、固定資産課税台帳を活用して特定しました。

② 調査手法

アンケートの質問項目は、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成24年6月、国土交通省住宅局）」を参考に設定しました。主な質問項目は次のとおりです。

■ 主な質問項目

質問の項目	内 容
認識確認	所有する物件が空き家であることの認識確認
空き家の実態	空き家となった経緯、空家である期間、管理状態
今後の意向	自己使用・売却／賃貸の意向

調査方法としては、アンケート調査票を郵送する方法で調査を行い、978件の発送に対して412件の回答が得られ、回答率は42.1%でした。

なお、アンケートを発送した978件は、事前調査を基に所有者等を把握した、「空家等に該当する可能性がある物件」に送付しております。これらの物件は、アンケート送付後の事後調査により空家等に該当しないと確認がとれたものも含まれており、そのため923件より多くなっています。

第3章 空家等の課題

空家等の課題は、人的要因と物的要因の2つに大別することができます。高砂市では、空家等実態調査及び所有者意向調査の結果を分析し、高砂市の空家等に関する課題を整理しました。

■ 人的要因／物的要因の課題抽出

課題の種類	内 容
人的要因	所有者等の都合や市民の意識的な課題
物的要因	地域環境や社会的な要因

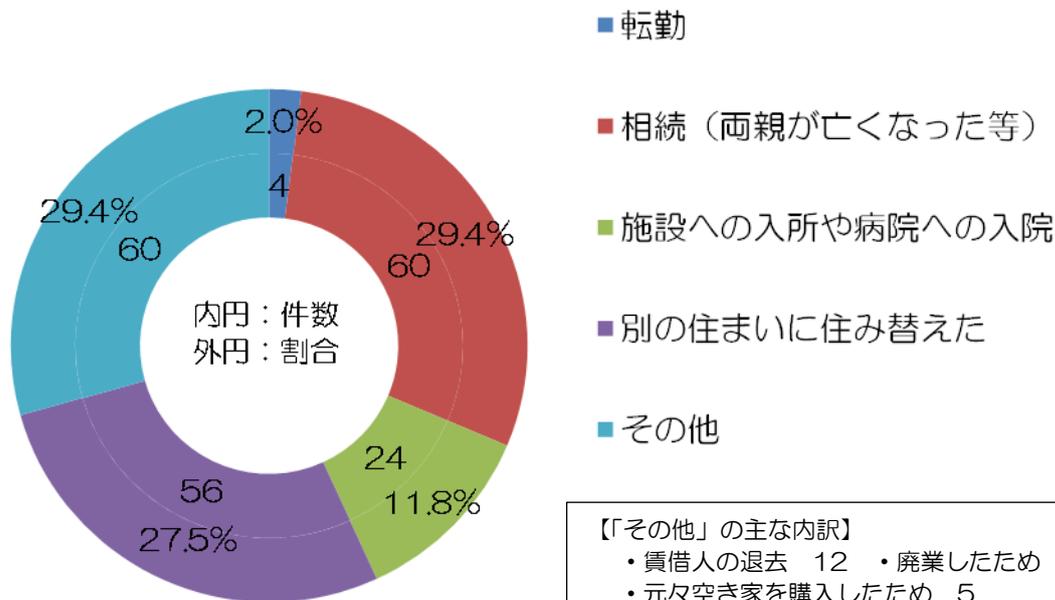
(1) 人的要因の課題

1) 高齢化や住み替えによる空家等の発生

空き家となったきっかけでは、「相続」、「施設への入所や病院への入院」、「別の住まいに住み替えた」の3つで68.7%を占めています。このうち、約4割を占める「相続」及び「施設や病院への入院」は、本来の所有者等の高齢化により空家となったものです。

したがって、高砂市における空家等の発生のきっかけとしては、特に「高齢化」及び「別の住まいへの住み替え」が空家等の発生に大きな影響を及ぼしており、これらの課題を抑止することで空家等の発生が抑えられると判断されます。

■ 空き家となったきっかけ（総回答数 204 件）



【「その他」の主な内訳】

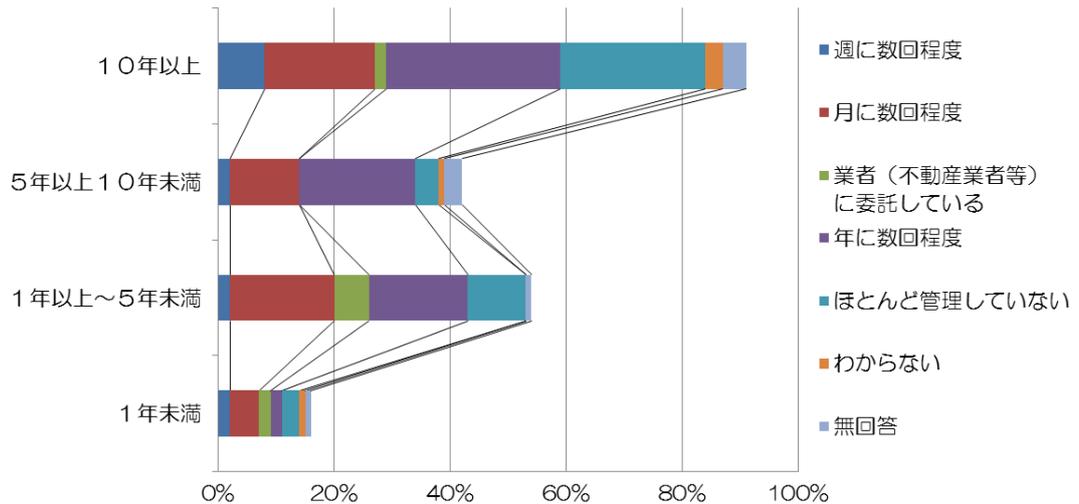
- ・賃借人の退去 12
- ・廃業したため 7
- ・元々空き家を購入したため 5
- ・居住者の死亡 5
- ・社宅のため 3
- ・老朽化 3
- ・火災、震災 3
- ・家族、親族と同居 3
- ・相続 2
- ・無回答 17

2) 管理頻度の不足

空き家になってからの期間を見ると、「10年以上」経過している建物が最も多く、市内には長期間利活用されていない空家等が多く存在しています。

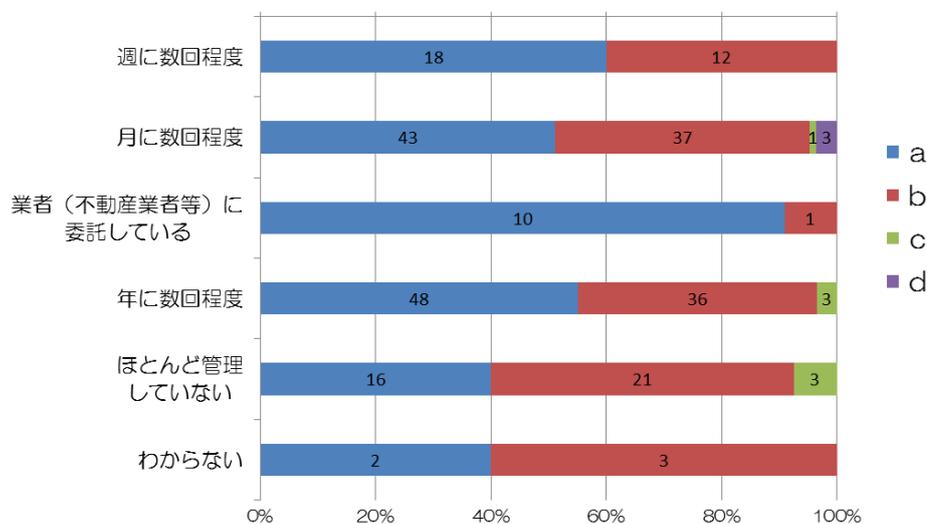
特に空き家となって5年以上経過している建物の管理頻度は「年に数回程度」、「ほとんど管理していない」の回答が6割以上を占め、空き家の管理頻度が年に数回以下の方が大部分を占めていることが判明しました。

■ 空き家になってからの期間と、空家等の管理頻度の関係（総回答数 205 件）



建物状態判定ランク及び利活用基礎判定ランクと、管理頻度の関係を見ると、建物状態判定がaランクの空家等であっても「年に数回程度」、「ほとんど管理していない」、「わからない」といった回答が5割近く見られ、将来的な管理状態の悪化が懸念されます。

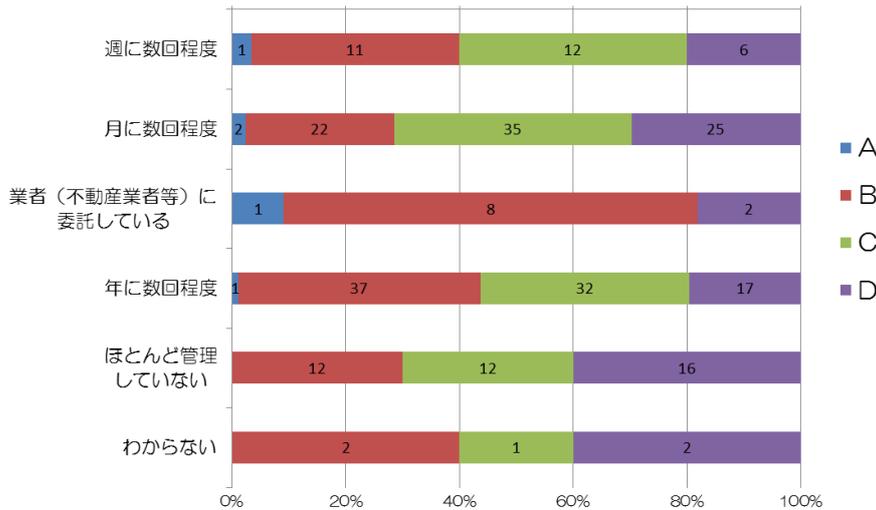
■ 建物状態判定ランクと管理頻度（総回答数 257 件）



※グラフ内の数値は回答数を表す

第3章 空家等の課題

■ 利活用基礎判定ランクと管理頻度（総回答数 257 件）

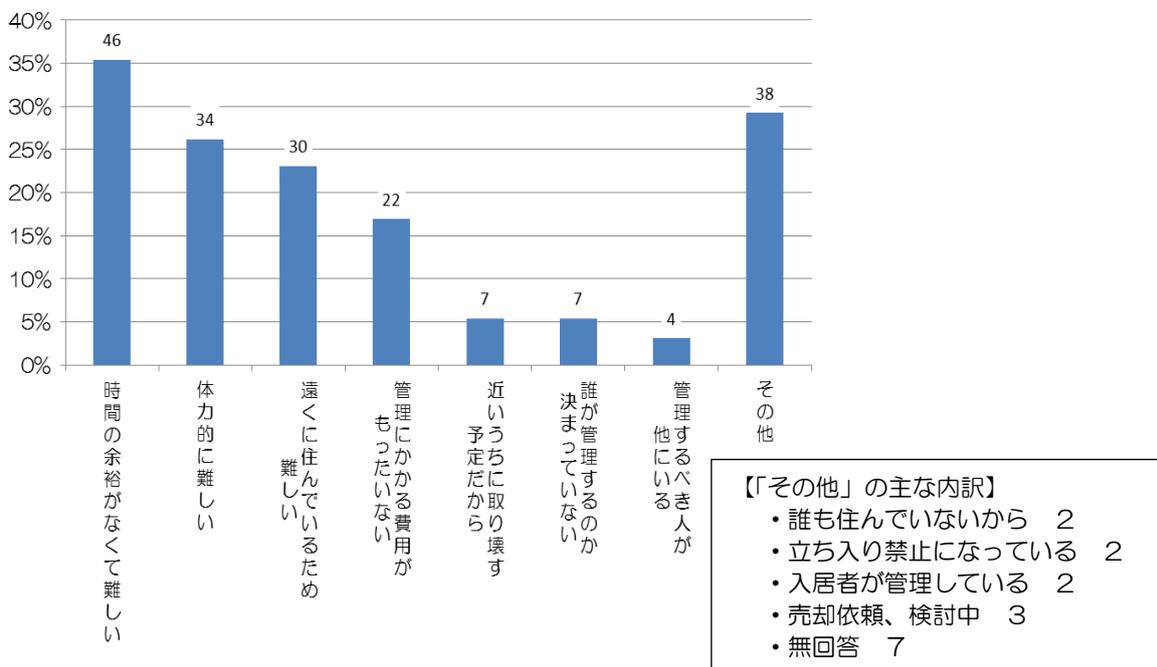


※グラフ内の数値は回答数を表す

管理を行っていない理由では、「時間の余裕がなくて難しい」、「体力的に難しい」、「遠くに住んでいるため難しい」という回答が上位を占めています。

空家等の適正な管理が所有者等の義務であることに対する認識の希薄さが課題と判断されます。

■ 管理を行っていない理由（回答者数 130 名）



※グラフ内の数値は回答数を表す

3) 経済的理由による管理の停滞

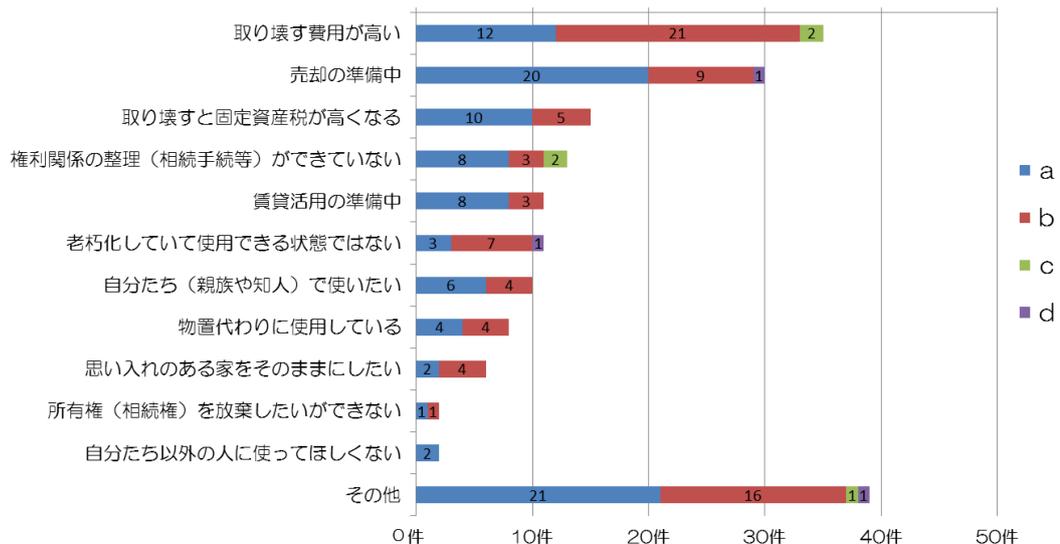
次ページのグラフは、建物状態判定ランク別に所有者等が空家等をそのままにしている原因のうち最も大きな理由を表したものです。その結果、空き家のままにしている理由について、「取り壊す費用が高い」及び「取り壊すと固定資産税が高くなる」という経済的理由が上位を占めています。

また、「売却の準備中」等の利活用に前向きな回答については、aランクの空家等の割合が高いのに対し、「取り壊す費用が高い」、「老朽化していて使用できる状態ではない」の回答については、bランクの空家等の割合が高くなっています。

したがって、bランク以下の空家等に対して補助制度の充実を図るほか、特定空家等と認定された場合に経済的デメリットが生じることの周知を図るなど、所有者等の経済面に働きかける対策を検討する必要があると判断されます。

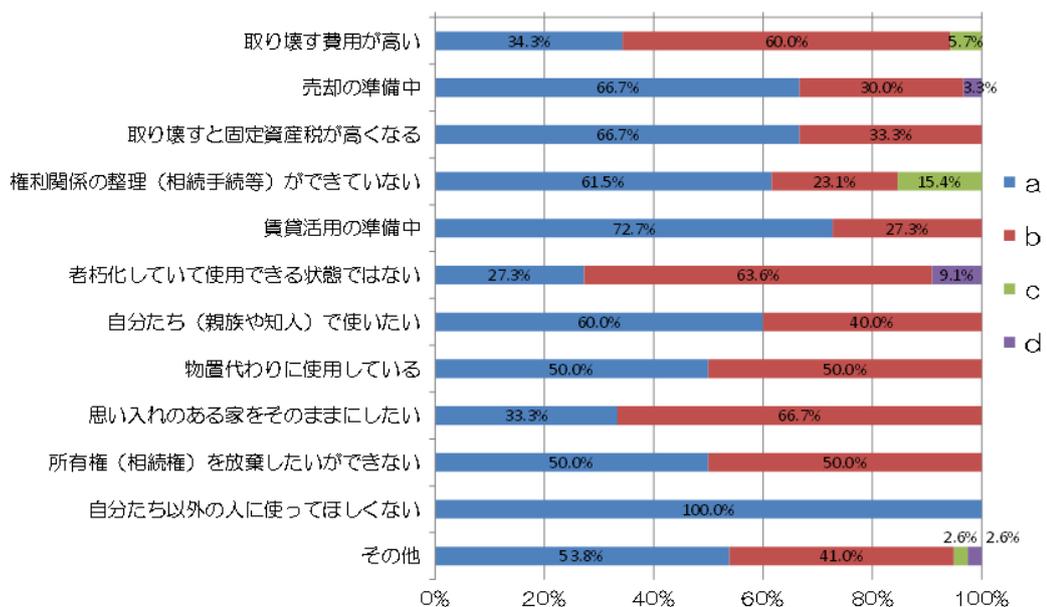
■ 建物状態ランク別の「空き家をそのままにしている理由」(上：回答数、下：回答率)

【回答数】(総回答数 182 件)



※グラフ内の数値は回答数を表す

【回答率】



※グラフ内の数値は各項目における回答の割合を表す

【「その他」の主な内訳】

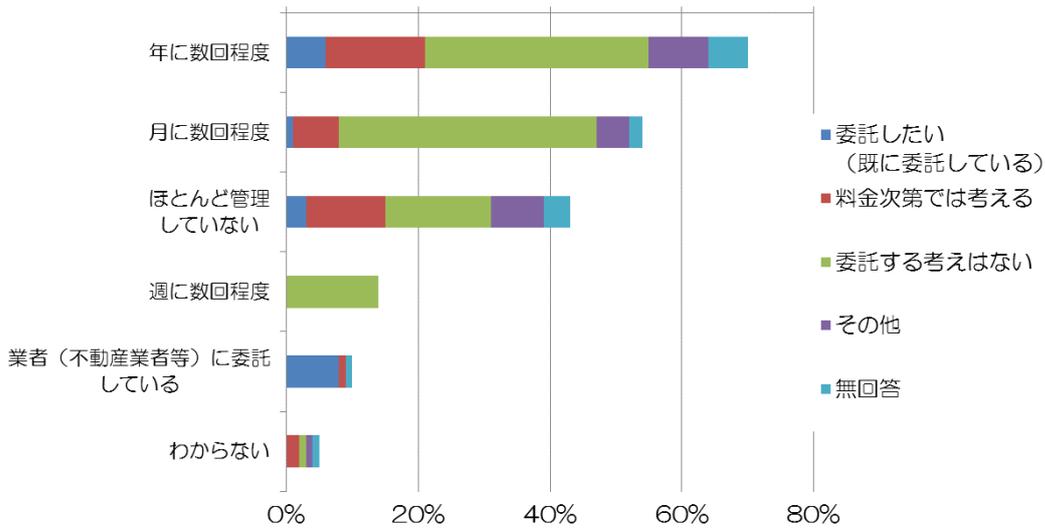
- ・売却予定 9
- ・借手が見つからない 9
- ・特に理由はない 6
- ・整理、改修が必要 4
- ・使用中、あるいは今後使用予定 3
- ・所有者が生存している 3
- ・取り壊し予定 3
- ・社宅になっている 2
- ・別途住居がある 2
- ・無回答 5

4) 管理委託に対する意識

空き家の管理の業者等への委託では、管理の頻度に関わらず「委託する考えはない」の回答が大部分を占めています。前述の経済的理由のほか、第三者に委託することに対する敷居の高さなどが原因と考えられます。

しかしながら、空家等の管理頻度の低い所有者等のうち3割程度は「委託したい」、「料金次第では考える」と回答していることから、空家等の管理の是正のため、委託を活発に行える環境の実現を図る必要があると判断されます。

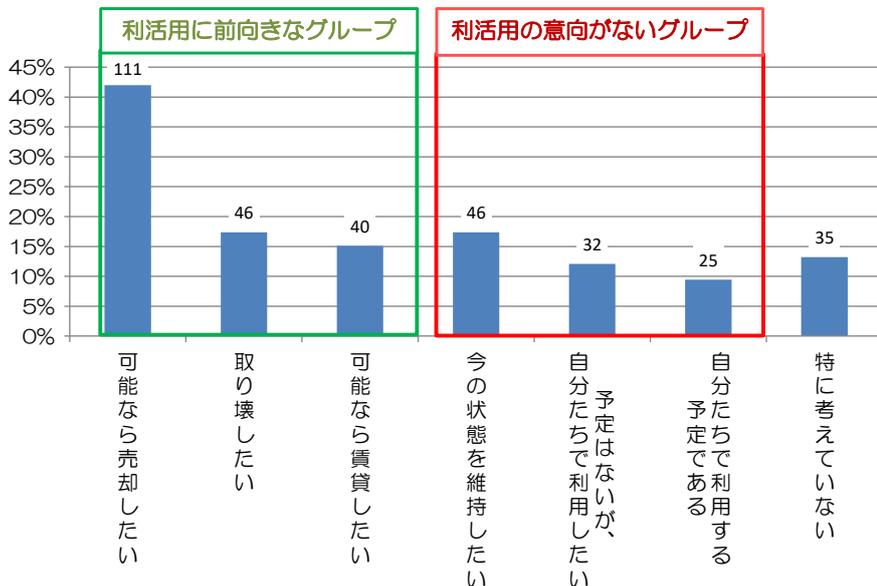
■管理を業者に委託することについて（総回答数 205 件）



5) 所有者等の意向を考慮した対策の検討

今後の建物の活用に関する質問では、「利活用に前向きなグループ」と「利活用の意向がないグループ」の二通りの回答が見られます。本計画では、これらの意向を踏まえた上で、空家等の利活用及び適正な管理の促進に効果的な対策を進めます。

■今後の利活用について（回答者数 265 名）



※グラフ内の数値は回答数を表す

① 利活用に前向きなグループ

このグループには、「可能なら売却したい」、「可能なら賃貸したい」、「取り壊したい」と回答した所有者等が属し、特に「可能なら売却したい」という意向が突出しています。高砂市の空家等の利活用に関する現状を踏まえると、実態として活用に前向きな所有者等の意向に反して、うまく空家等を活用できていない所有者等が多いと考えられます。

また、アンケート自由回答欄でも空家等に関する解決策等の情報提供を要望する所有者等が見られたことから、活用に前向きな所有者等を対象とした情報提供の仕組みを整備する必要があると判断されます。

② 利活用の意向がないグループ

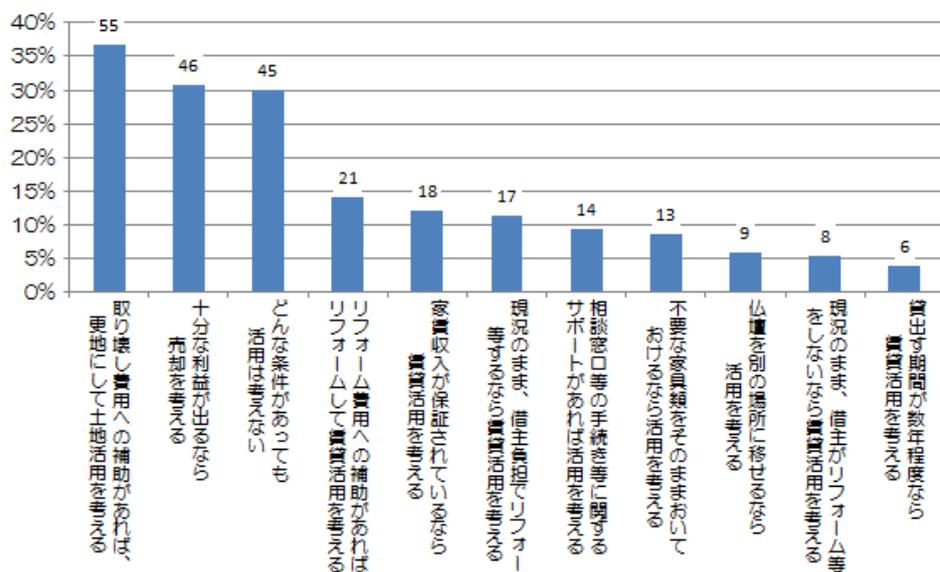
このグループは、「自分たちで利用する（利用したい）」、「今の状態を維持したい」と回答した所有者等が属します。これらの所有者等に対して、どんな条件があれば利活用を考えるかを聞いた結果を、下のグラフに示します。

その結果、現在、売却や賃貸を考えていない所有者等でも「取り壊し費用への補助があれば、更地にして土地活用を考える」、「十分な利益が出るなら売却を考える」と回答をした所有者等が上位を占めていることが判明しました。

しかしながら、「どんな条件があっても活用は考えない」という回答も多くあり、高砂市の調査から回答者の半数は空家等を物置として利用していることが判明しています。

したがって、「利活用の意向がないグループ」の所有者等に対しては、空家等の利活用に関する情報を提供し、少しでも利活用して貰うよう働きかけるほか、空家等の利活用を全く考えていない所有者等に対しても、適正な管理を促すことが重要と判断されます。

■ 利活用の条件(回答者数 150名)



※グラフ内の数値は回答数を表す

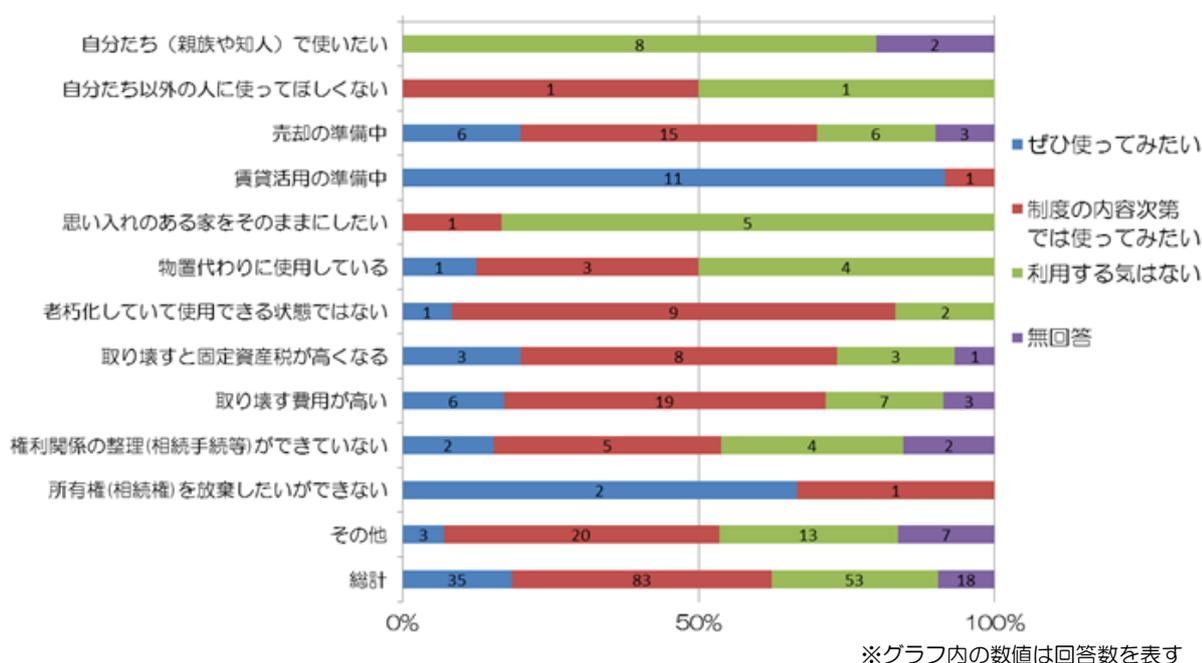
6) 空き家バンクの可能性

空き家バンク*を利用したいかの質問では、「ぜひ使ってみたい」、「制度の内容次第では使ってみたい」の前向きな回答が全体の6割以上を占めています。

特に現在、売却や賃貸の準備中の所有者等に焦点を当てると、「ぜひ使ってみたい」、「制度内容次第では使ってみたい」が8割近くを占めています。

しかしながら、アンケート調査では空き家バンクの認知割合が22.7%と低く、周知が不十分と言えます。そのため高砂市では、空き家バンクの積極的な活用や周知を検討する必要があると判断されます。

■今後の利活用について（総回答数 189 件）



【「その他」の主な内訳】

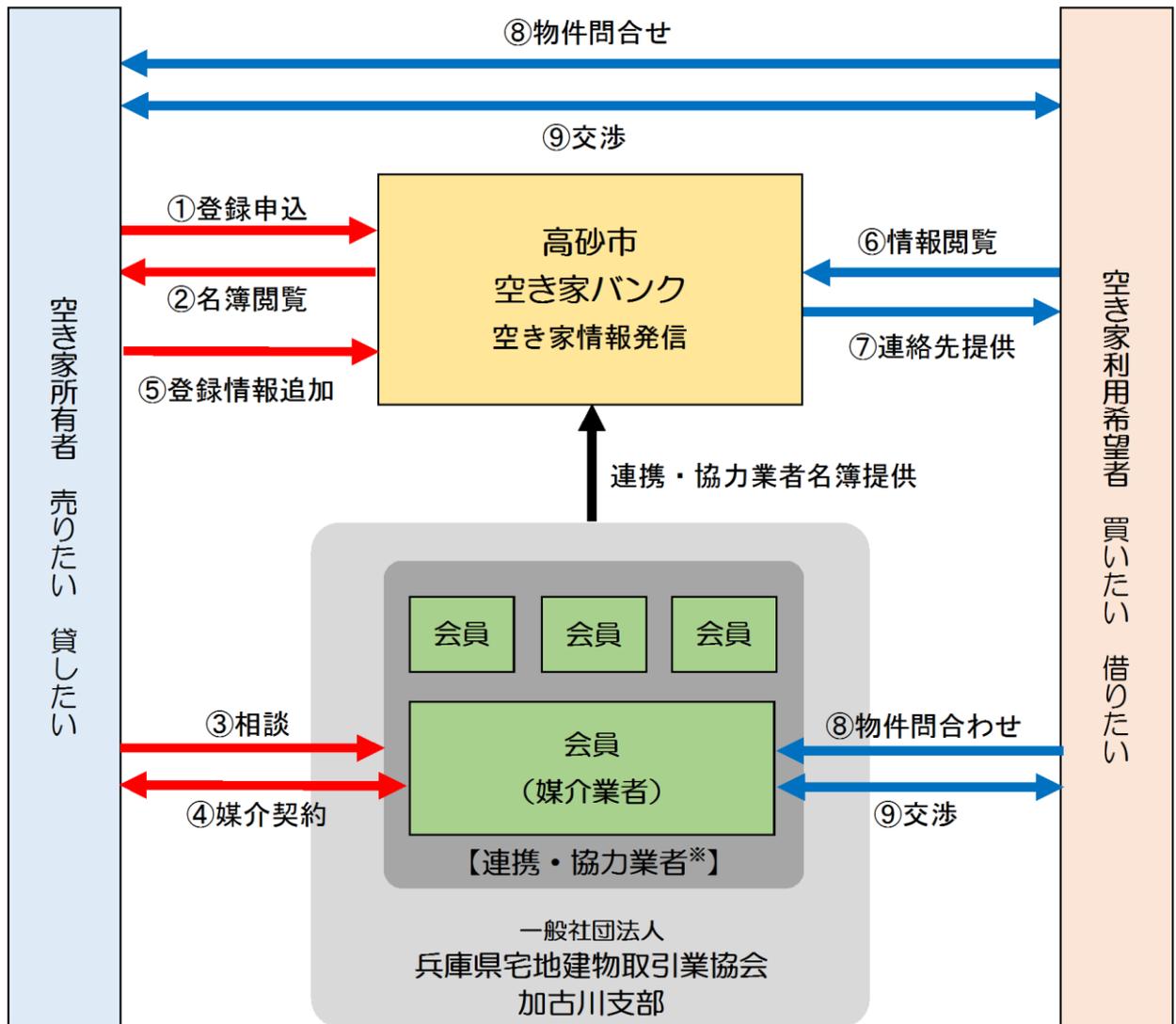
- ・売却予定 9
- ・借り手が見つからない 9
- ・特に理由はない 6
- ・整理、改修が必要 4
- ・使用中、あるいは今後使用予定 3
- ・所有者が生存している 3
- ・取り壊し予定 3
- ・社宅になっている 2
- ・別途住居がある 2
- ・無回答 5

※空き家バンク

「空き家バンク」は、空家等を利用し高砂市に定住したい方や高砂市にお店を開きたい方等に、市内の空き家（空き店舗）情報を提供するサービスです。

高砂市においては、平成 26 年より空き家バンクを創設していますが、一層の制度の活用促進を図るため、平成 30 年度より一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会と連携・協力しながら情報発信を行います。

■ 高砂市空き家バンクのながれ (案)



※連携・協力業者

一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会加古川支部の会員で、かつ高砂市空き家バンクの趣旨に賛同し、空家等の媒介及び相談を誠実に行うことのできる者をいう。

高砂市は、一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会と協定を締結し、当該協会の加古川支部にて、高砂市空き家バンクに協力する連携・協力業者を募集した上で名簿を作成する。

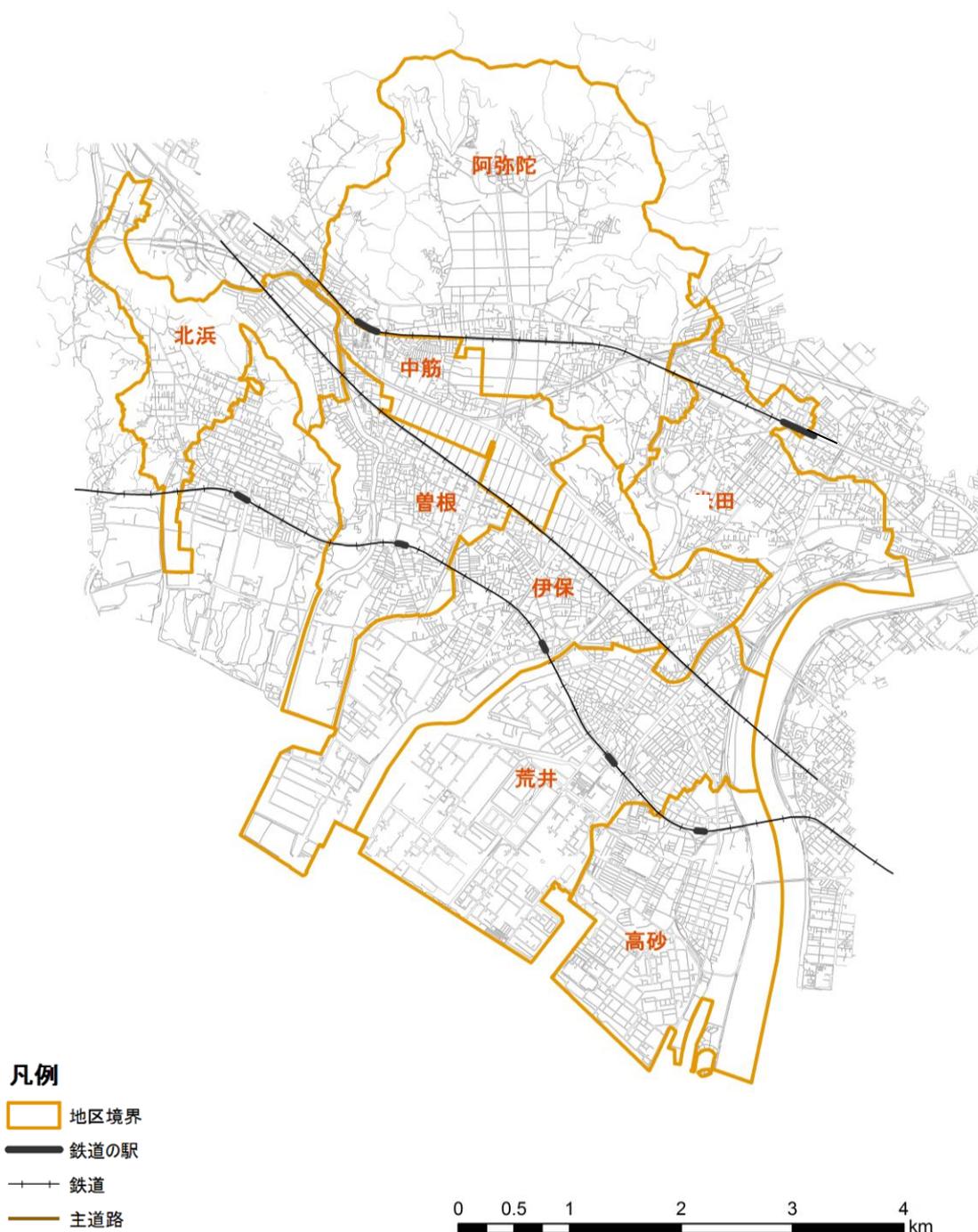
(2) 物的要因の課題

物的要因の課題は、関連計画である「高砂市都市計画マスタープラン（平成23年4月）」における8つの地域区分（高砂、荒井、伊保、中筋、曾根、米田、阿弥陀、北浜）において、GIS*を用いた空間解析を行いました。

※GIS（Geographic Information System = 地理情報システム）

地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）について、総合的に管理や加工を行い、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術。空間データを分析することを「空間解析」と呼ぶ。

■高砂市都市計画マスタープランにおける8つの地域区分



1) 空家等の管理状態

空家等の管理の状態を表す建物状態判定ランクを比較すると、a ランク（管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能：535 件）及びb ランク（管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能：350 件）の空家等が市内の95%を占め、比較的健全な状態にある建物が多い結果となっています。

しかしながら、b ランクも小規模とはいえ修繕が必要な状態であるから、本計画ではb～d ランクを総称して「修繕の必要がある」としました。

空家等は、市中央～東側にかけて分布する DID 地区※をはじめとする市街地に集中しており、特に高砂、荒井、伊保、曾根地区では、管理に何かしら問題がある空家等（b～d ランク）が多く存在（全体の73%）することが判明しました。対して米田地区は、空き家数は多いものの多くは適正に管理されています。また市の西側及び北側に当たる中筋、阿弥陀、北浜地区では空家等数は少ないといえます。

※DID 地区（Densely Inhabited District =人口集中地区）

国勢調査において設定される統計上の地区。主に市区町村の区域内で人口密度 4,000 人/km²以上の地域が互いに隣接して人口 5,000 人以上となる地区に設定される。

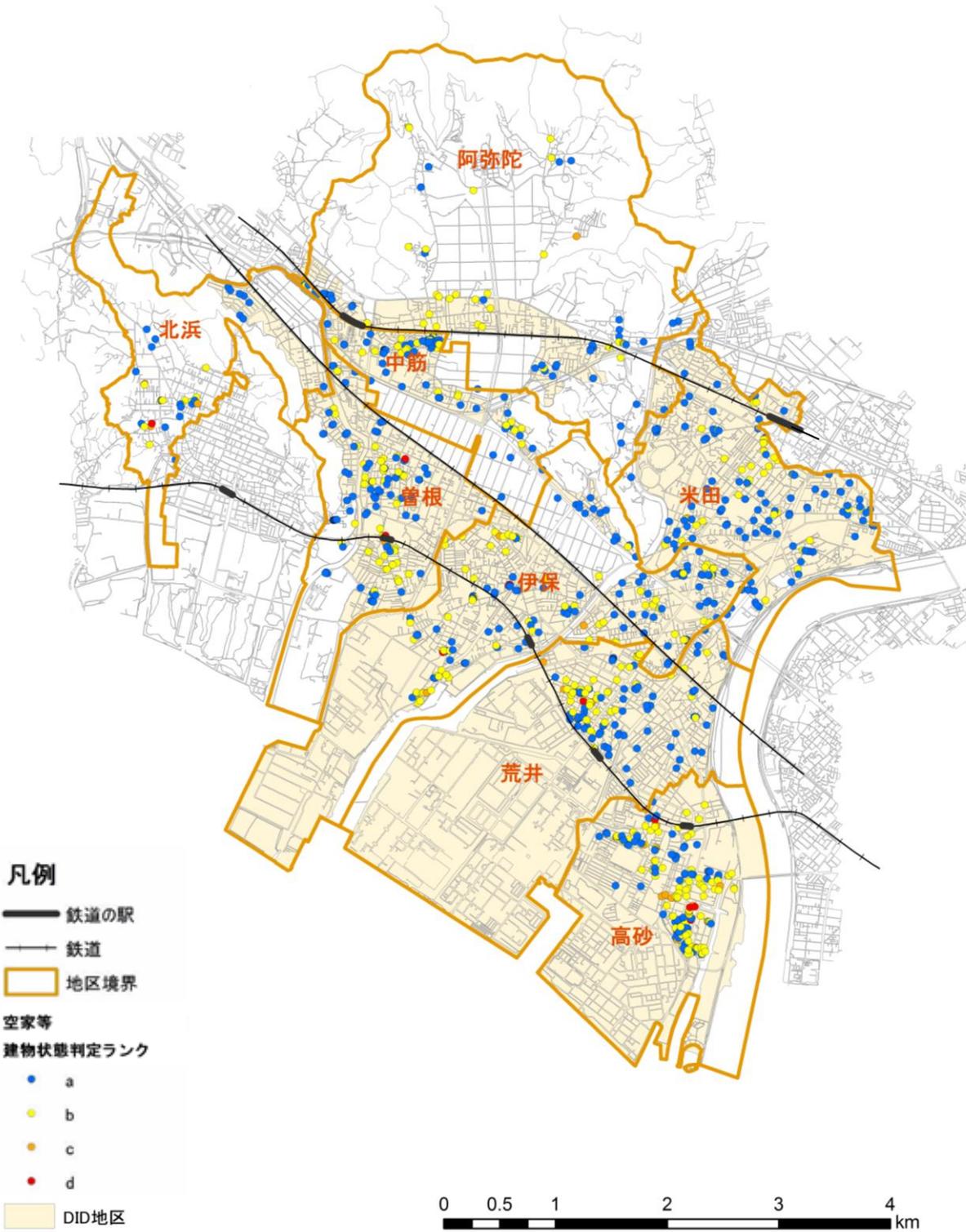
■ 地区別建物状態判定ランクによる空家等の分類 (単位：件)

地 区	管理に 問題なし	修繕の必要がある				合 計
	a	b	c	d		
高 砂	63	111	95	12	4	174
荒 井	75	51	47	3	1	126
伊 保	101	76	67	5	4	177
中 筋	54	24	24	0	0	78
曾 根	77	47	44	1	2	124
米 田	108	34	33	1	0	142
阿弥陀	36	30	29	1	0	66
北 浜	21	15	11	3	1	36
合 計	535	388	350	26	12	923

次頁に示すランク別の分布状況の図では、管理状態の悪いc及びd ランクの空家等は数こそ少ないですが、高砂、荒井、曾根地区では、これらのc及びd ランクの空家等の周辺にb ランクの空家等が密集しているケースが見受けられます。

これらの地区では、管理状態の悪い空家等が集中することによる地域環境の悪化が懸念されます。また高砂市の空家等が高齢化や住み替えをきっかけに発生していることを考慮すると、今後の高齢化社会の進行に伴い、市内に多数存在するb ランクの空家等がc及びd ランクへ悪化してしまうおそれがあります。

■ 建物状態判定ランク別の空家等の分布状況



2) 空家等の利活用可能性

空家等の売却・賃貸のしやすさを表す利活用基礎判定ランクを比較すると、特に利活用が容易な空家等（Aランク）及び利活用の期待性がある空家等（Bランク）が市内に380件あることが判明しました。対して、利活用が困難な空家等（C及びDランク）は543件見られました。

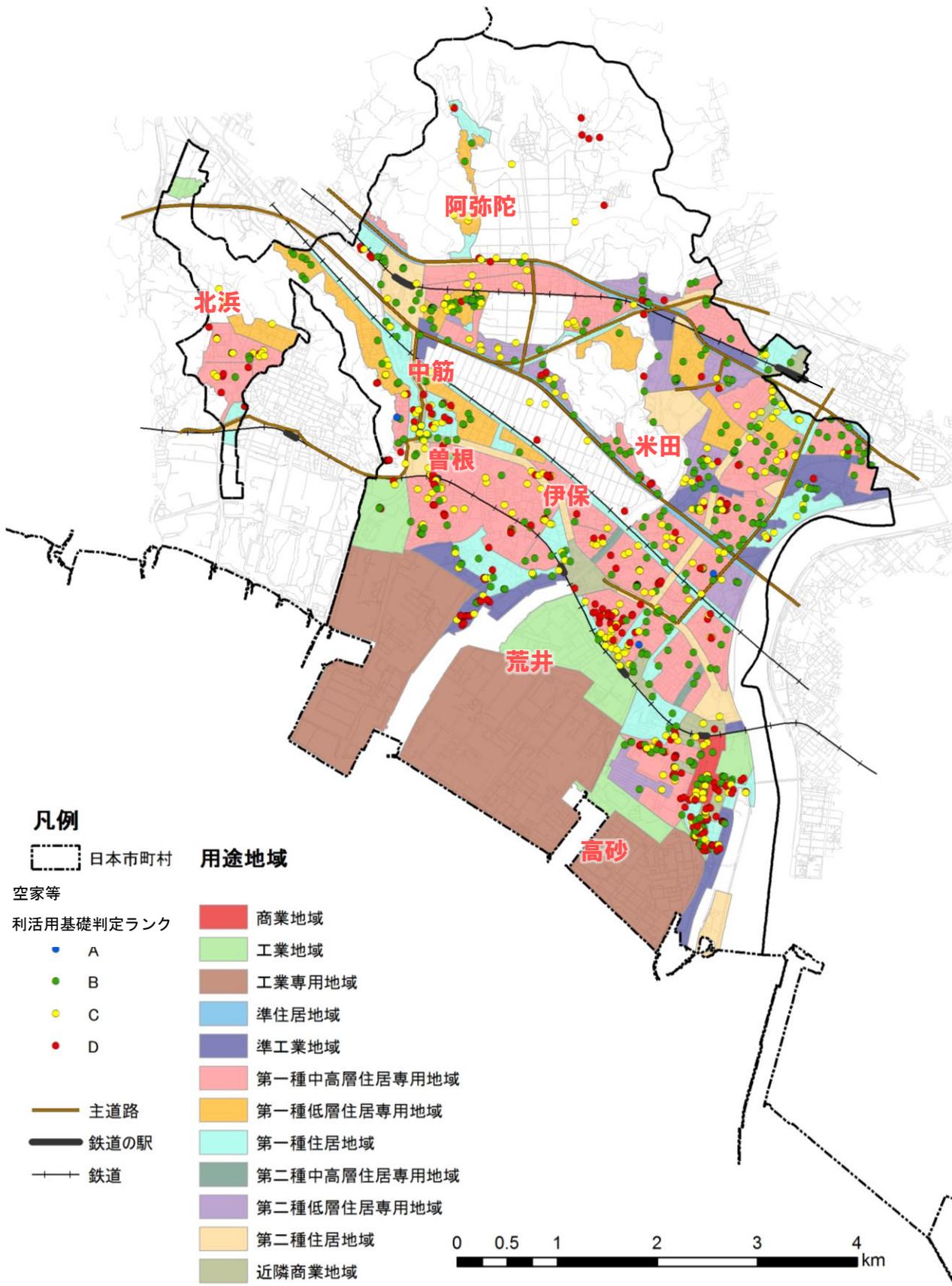
■地区別利活用基礎判定ランクによる空家等の分類 (単位：件)

地 区	利活用の期待性あり			利活用が困難			合 計
		A	B		C	D	
高 砂	55	1	54	119	43	76	174
荒 井	45	2	43	81	44	37	126
伊 保	67	0	67	110	63	47	177
中 筋	43	2	41	35	26	9	78
曾 根	46	1	45	78	40	38	124
米 田	85	0	85	57	47	10	142
阿弥陀	27	0	27	39	23	16	66
北 浜	12	0	12	24	15	9	36
合 計	380	6	374	543	301	242	923

これらの空家等と用途地域の関係を分析した結果が次頁の図です。用途規制に着目した場合、高砂市の空家等は、全体の約9割が市街化区域に分布しています。

一方、利活用が困難な空家等（C及びDランク）は、全体の約6割を占めています。Cランクの空家等は市内全域に点在していますが、Dランクの空家等は、特定の地域の小範囲に密集していることが確認できます。

■ 利活用基礎判定ランク別の空家等の分布状況



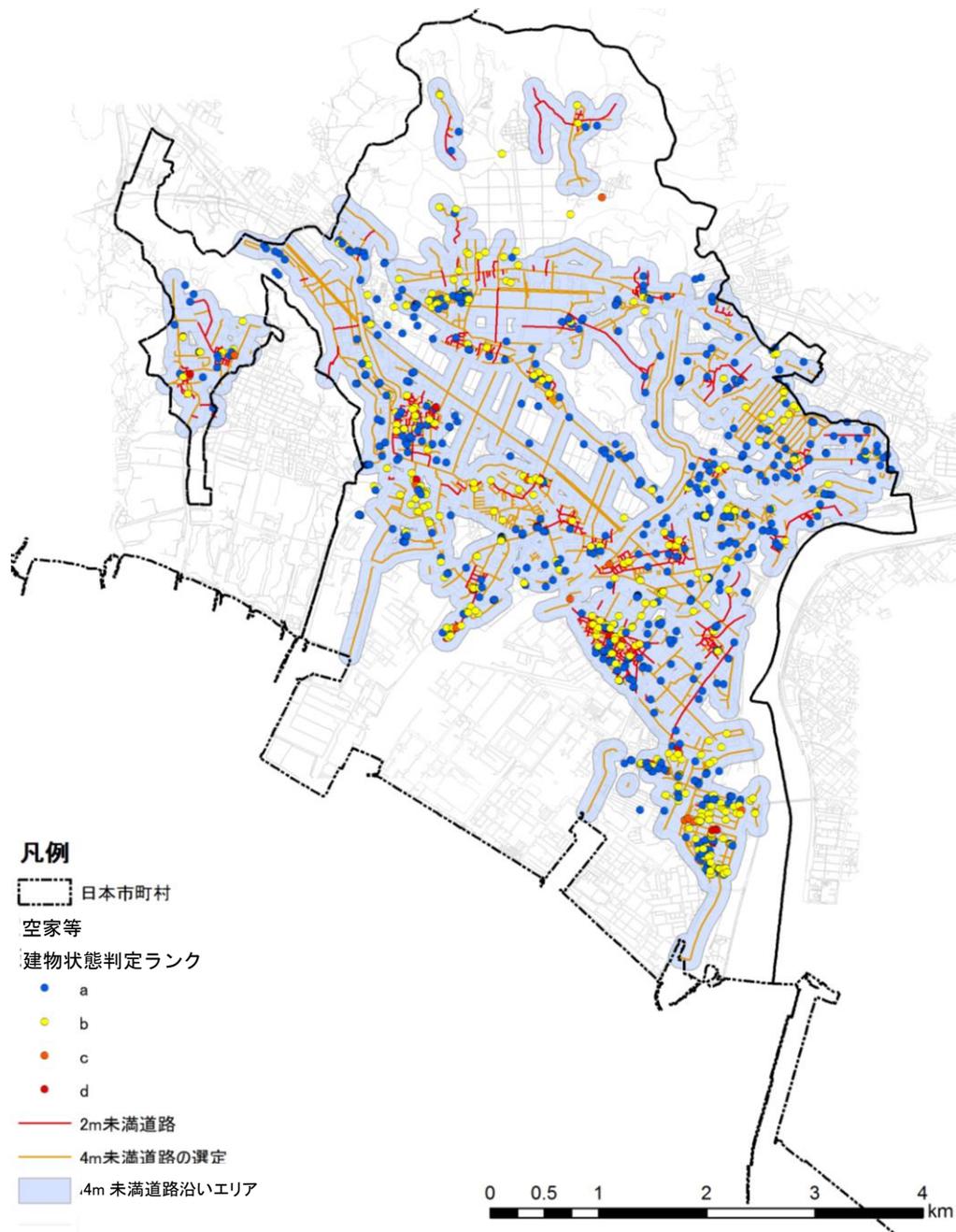
3) 重点的な対策が必要な地域の検討

高砂市では、市内における空家等の分布状況を分析し、空家等へ重点的な対策が必要な地域はどこなのか検討を行いました。その結果、高砂市では空家等と道路幅の間に密接な関係があることが判明しました。

① 狭あい道路と空家等の関係

下の図は、狭あい道路（幅員4m未満の狭い道路）と空家等の関係を表しています。市内の923件の空家等のうち、およそ50.8%（469件）が、狭あい道路沿いに分布していると推察されます。市内の道路総延長における狭あい道路の総延長が占める割合は24.4%となっていることから、狭あい道路沿いにおいて空家等が発生しやすい傾向にあると考えられます。

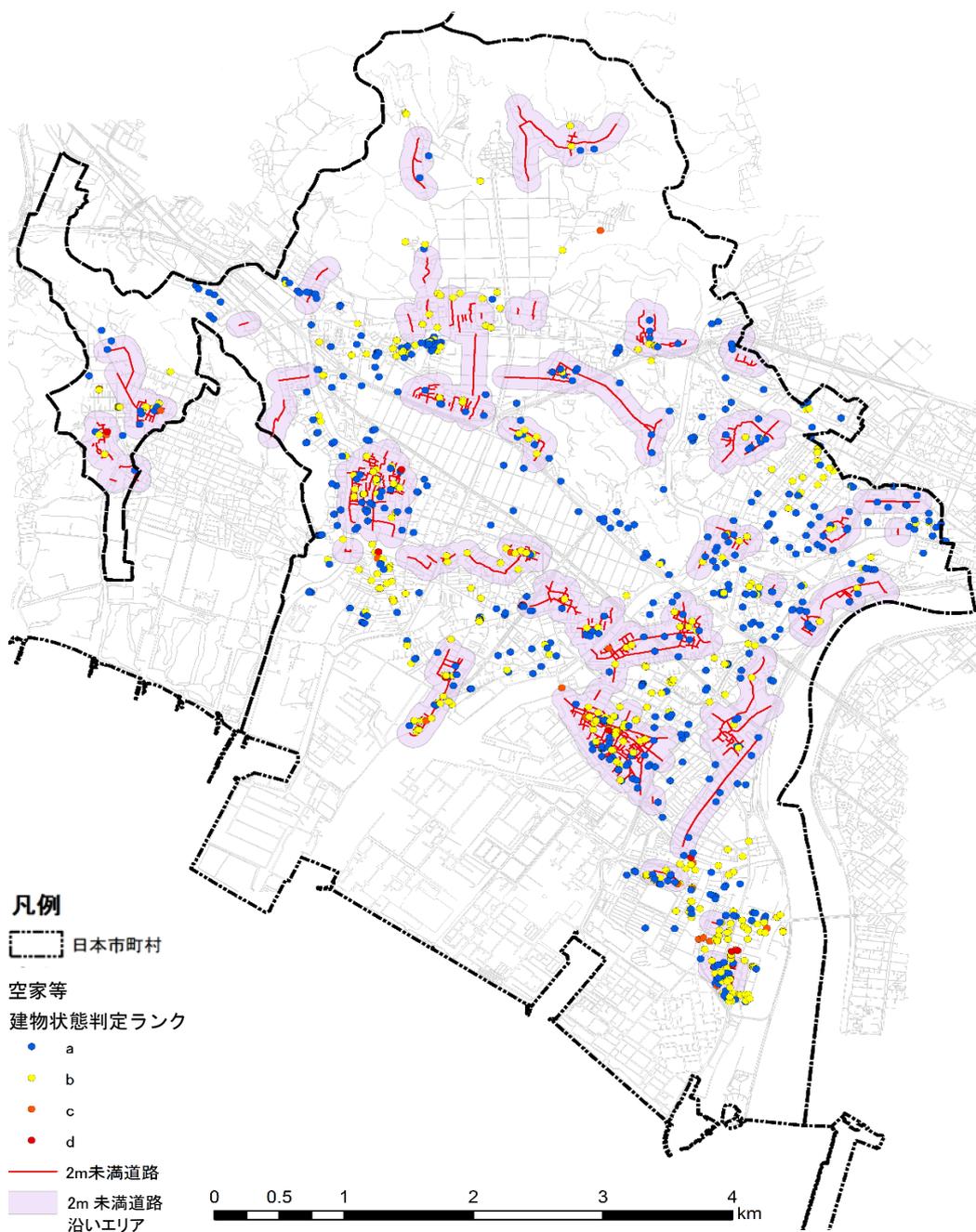
■狭あい道路（幅員4m未満の狭い道路）と空家等の関係



② 特に狭い道路と空家等の関係

下の図は、狭あい道路の中でも特に狭い道路（幅員2m未満の道路）と空家等の関係です。狭あい道路沿いの空家等のうち3割以上（143件）が、特に狭い道路沿いに分布していると推察され、この道路が網目状に通っている地域ではb～dランクの空家等が集中する傾向が見られます。

■ 特に狭い道路(幅員2m未満の道路)と空家等の関係



以上のことから、狭あい道路の沿線地域は、空家等が発生しやすい環境にあるといえ、特に幅員2m未満の道路が集中する地域では空家等が発生しやすく、空家等の管理状態も悪化しやすいと考えられます。

第4章 空家等対策に係る基本的な方針

(1) 計画の基本的な方針

空家等は、第一義的には個人財産であり、所有者等が自らの責任により適正に管理することが原則です。それを原則とした上で、高砂市では空家等に対して、「発生の抑制」、「利活用の推進」、「適正な管理の推進」、「特定空家等への対応」、「その他の対策」の5つの方針に基づき対策を行います。

住宅等の建物が、何らかの原因から空家等となり、空家等は適正に管理がなされない状態が続くことで、時間と共に特定空家等へ変化します。

高砂市は、このように建物が空家等や特定空家等に至る各時系列において、所有者等に適切に対応を促すことで、適正な管理と利活用を促進するとともに、特定空家等の発生抑制に取り組み、市民等の安全・安心の確保と住環境の保全に寄与するまちづくりを目指します。

■ 5つの方針と15の対策



(2) 計画の対象

1) 対象とする空家等

法第2条第1項に規定する空家等及び法第2条第2項に規定する特定空家等を対象とします。

2) 対象とする地域

空家等は市内全域に発生しうることから、市内全域を対象地区と定めます。

また計画の推進における重点対象地区として、高砂市において空家が発生しやすい環境である狭あい道路の周辺地域及び修繕の必要なb～dランクの空家等を多く抱える4地区（高砂、荒井、伊保、曾根）を設定します。

【本計画の対象地域】

市内全域

※重点対象地域

- ① 狭あい道路の周辺地域
- ② 高砂地区、荒井地区、伊保地区、曾根地区

第5章 空家等の対策

(1) 発生の抑制

1) 若年層・ファミリー世帯の定住、転入策の検討

空家等は、今まで住宅や店舗等として利用されている建物から、居住者や利用者が居なくなることで生まれます。高砂市において所有者等の「高齢化」と「住み替え」が空家等の発生に大きな影響を及ぼしていることから、若年層・ファミリー世帯を中心に、高砂市への外部からの転入促進策、市内の定住促進策等を検討し、空家等の発生の抑制を図ります。

2) 建築物所有者への早期啓発

① 空家等の発生の抑制

空家等の発生を抑制するため、市内の建築物の所有者等に対して、空家等の適正な管理が、所有者等の義務であることを認識してもらい、所有する物件が空家等となった時、所有者等の責任において適正に管理がなされるよう促すことが大切と言えます。

高砂市は、現在活用中の建築物の所有者等を対象として、空家等対策に係る早期啓発を行い、市民の空家等対策に対する理解促進を図ります。

② 耐震化の促進

高砂市では、今後発生が予想される地震による建築物の倒壊や、これに起因する被害から市民等の安全を守るため、平成28年3月に「高砂市耐震改修促進計画（改訂版）」を策定し、建築物の耐震化促進に取り組んでいます。

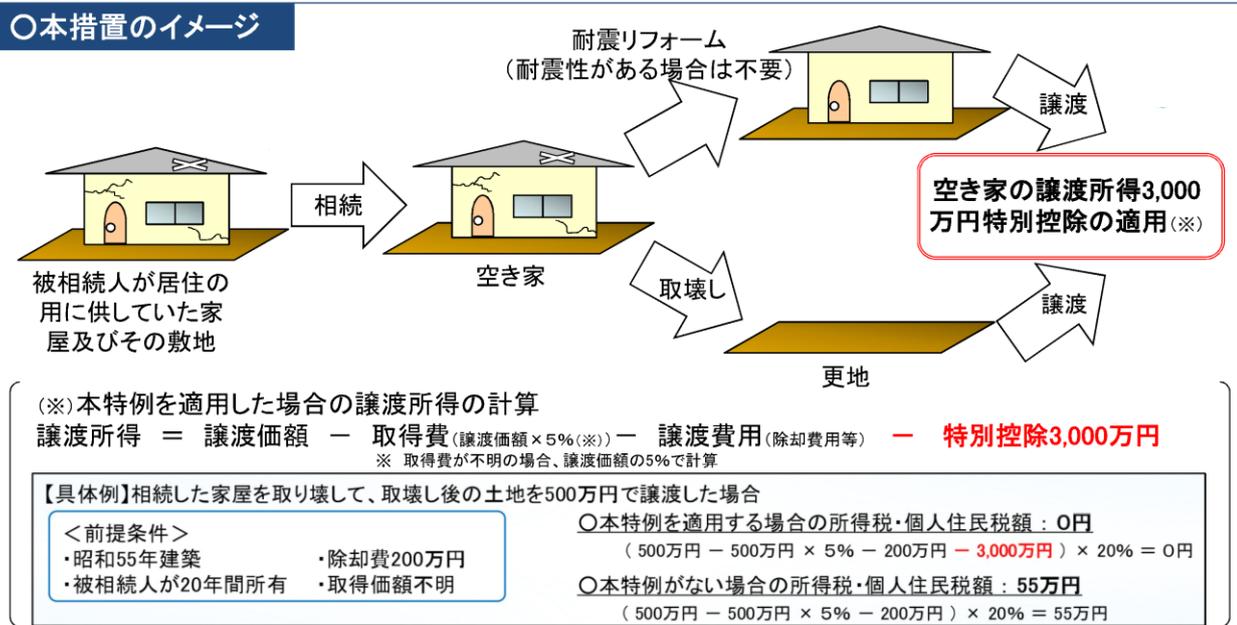
本計画は、高砂市耐震改修促進計画に基づき実施されている「高砂市住宅耐震化促進事業（ひょうご住まいの耐震化促進事業）」と連携を図り、市内の耐震化の促進に努めます。

③ 空家等の抑制に伴うメリットの周知

平成28年度に開始した新しい税制措置として、「相続人が、相続により生じた空家等又は空家等の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除する」という特例があります。高砂市は、こうした空家等の発生抑制に伴う所有者側のメリットを建物の所有者を対象に周知します。

第5章 空家等の対策

○本措置のイメージ



(出典：「空き家の発生を抑制するための特例措置について」、国土交通省公式 Web サイト)

(2) 利活用の推進

1) 中古住宅としての市場流通の促進

高砂市においては、既存の空き家バンクの認知度が低い現状を踏まえ、空き家バンクのありかたを検討した上で空き家バンク制度を再構築します。また空き家バンクの認知度向上のための周知を行い、所有者等及び購入・賃貸希望者双方の空き家バンクの活用促進を図ります。

また、多くの空家等が築年数30年以上の老朽家屋であることを踏まえ、兵庫県の「インスペクション普及支援事業」の活用や、関連団体等が実施するセミナーに関する情報提供など、高砂市内におけるインスペクション[※]の普及向上及び空家等を中古住宅としての市場流通を図ります。一方で、築年数の古い空家等は、修繕方法次第では、歴史的な文化遺産としての活用ができる場合も想定されます。高砂市では、空家等の市場流通において、文化的・歴史的な観点からの活用について検討します。

※インスペクション

既存住宅を対象に、構造の安定性や劣化の状況を把握するために行う建物状況調査。

2) 空家等の利活用の支援（補助）

高砂市では、空き家の利活用に前向きな所有者等が、うまく空き家を活用できていない現状を踏まえ、「空き家に居住しようとする者」、「空き家を所有し賃貸住宅として活用しようとする者」、「空き家を事業所として活用しようとする者」に対し、その経費の一部を補助することにより、空き家ストックの有効活用を促進し、にぎわいの創出と地域の活性化を図ります。

利活用の支援については、社会のニーズに応じて新しい支援施策の展開を図っていくとともに、空家等の除却に伴い発生する跡地についても関係部署と連携しながら、適正な管理を促し、ポケットパークや防災空地等への有効活用を促進します。

■高砂市空き家活用支援事業（案）

対象者	<ul style="list-style-type: none"> • 空き家を住居、賃貸住宅、事業所として活用する者 • 補助金の実績報告日において、住民票やその他の書類により、改修建築物を活用していることを明確に示すことができる者 • 高砂市税を完納している者 			
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> • 高砂市空き家バンクに登録している空き家であること。 • 市街化区域にあること。 • 昭和56年5月31日以前に着工された空き家にあっては一定の耐震性を確保するものであること。 			
対象経費	改修費： 空き家を住居、賃貸住宅又は事業所等として活用するための改修に必要な費用			
補助率・補助額		補助タイプ	補助率	補助額
		住宅型（一般／事業所型）	1/2	上限 150 万円
		住宅型（若年・子育て支援タイプ ^{※1} ）	2/3	上限 200 万円
	移転費： 当該空き家への転居に必要な費用			
	上限 10 万円（ただし実費額を上限とする。）			

※1 若年・子育て支援タイプ

空き家を取得して、自己居住用の住宅として改修する若年世帯^{※2}又は子育て世帯^{※3}に適用する。

※2 若年世帯

夫婦の合計年齢が80歳未満の世帯をいう。

※3 子育て世帯

子ども（18歳に達する日以後の最初の3月31日までにある者）又は妊娠している者が同居している世帯をいう。

第5章 空家等の対策

3) 利活用に関する学習機会の創出

所有者等のうち、空家等の利活用に前向きな意向を持っているにも関わらず、うまく活用できていない方がいることを踏まえ、所有者等のための学習機会（利活用の方法や、事例など）の創出に努めます。

4) 空家等に対する相談体制の充実

市民等や所有者等から寄せられる空家等に関する相談は、法律や制度に関することなど、非常に多岐に渡ります。そこで、高砂市では空家等に関する相談窓口を一本化した上で、関連団体等による相談窓口[※]等を活用し、柔軟な相談対応を行います。

※関連団体等による相談窓口

ひょうご空き家対策フォーラム「空き家の総合相談窓口」等

5) 利活用の事例

① 全国の事例

事例	写真	概要
<p>【交流施設】 秩父こみにてい (埼玉県秩父市)</p>		解体し駐車場にする予定だったが、近所の有志によりNPOを立ち上げ、街のコミュニティスペースとして、芸術活動拠点として整備している。
<p>【防犯・防災】 危険な空家等の除却 (東京都文京区)</p>		危険な状態になっている空家等について、除却を行い、跡地を防犯・防災対策や地域コミュニティの形成などに活用されている。

② 兵庫県的事例

事例	写真	概要
<p>【交流施設】 薪窯ピッツア La mi a casa ～ラ・ミ ア・カーサ～ (神崎郡神河町栗賀町)</p>		地域内外の住民憩いの場としてできた地域交流施設。神河の食材を使ったイタリアン郷土料理も提供している。
<p>【お試し住宅】 福住 わだ家 (篠山市福住)</p>		移住を検討している方や、田舎暮らし体験を希望する方に対し、空家等を1ヶ月単位で契約できる貸家として活用されている。

③ 高砂市の事例

本計画の策定に伴い、高砂市内においても空家等の利活用の動きが活性化されることが予想されます。高砂市は、市内における空家等の利活用の事例について、積極的に情報発信を行います。

(3) 適正な管理の推進

1) 所有者等の責務の周知・啓発

管理頻度が少ない空家等が多い現状を踏まえ、法や条例における所有者等の責務の周知や啓発を徹底します。

2) 空家等放置によるリスクの周知

所有者等が空家等を放置することによって生じるリスク等を周知することで、所有者等による空家等の適正な管理の促進を図ります。

① 固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の除外

地方税法の一部改正により、特定空家等への措置として勧告を受けた場合は、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

■ 固定資産税・都市計画税の住宅用地特例

区 分		固定資産税の課税標準	都市計画税の課税標準
小規模住宅用地	1棟につき200m ² まで	1/6に減額	1/3に減額
一般住宅用地	1棟につき200m ² を超えた部分	1/3に減額	2/3に減額

(出典：地方税法第349条の3の2第1項及び附則第17条第3項、平成27年5月27日施行)

② 代執行に伴う費用や過料の請求

空家等を放置することにより、特定空家等に至った場合、管理状態を改善するよう勧告や命令等の措置が講じられます。命令に対して状態の改善が見られなかった場合は、高砂市が必要な措置（修繕や解体など）を代行することとなりますが、法第14条第9項に基づき、必要な措置に要した費用は、所有者等の負担となります。また命令に従わない場合、50万円以下の過料に処される場合があります。詳細については、「(4) 特定空家等への対応」にて後述します。

3) 委託を活発に行える環境の実現への検討

所有者等が遠方に住んでいる場合でも、空家等の管理を業者などに委託する考えを持っていない方が多い現状を踏まえ、NPO 法人、公益社会法人等を活用した安価かつ気軽な委託方法に関する情報の周知を行うなど、委託を活発に行える環境の実現に努めます。

(4) 特定空家等への対応

特定空家等は、保安上の危険性がある空家等や、衛生上周囲への悪影響が発生しているおそれのある空家等をいいます。市民等の安全・安心な暮らしを確保するため、特定空家等の所有者等は、発生している問題を至急是正していく必要があります。

そのため、所有者等に対して法及び条例に基づく指導等の措置を行うほか、所有者等が自主的に問題解決に臨める環境の整備を図ります。

1) 法や条例に基づく対応

特定空家等の判定方法について、法では具体的な基準を規定せず、「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当」と示されています。

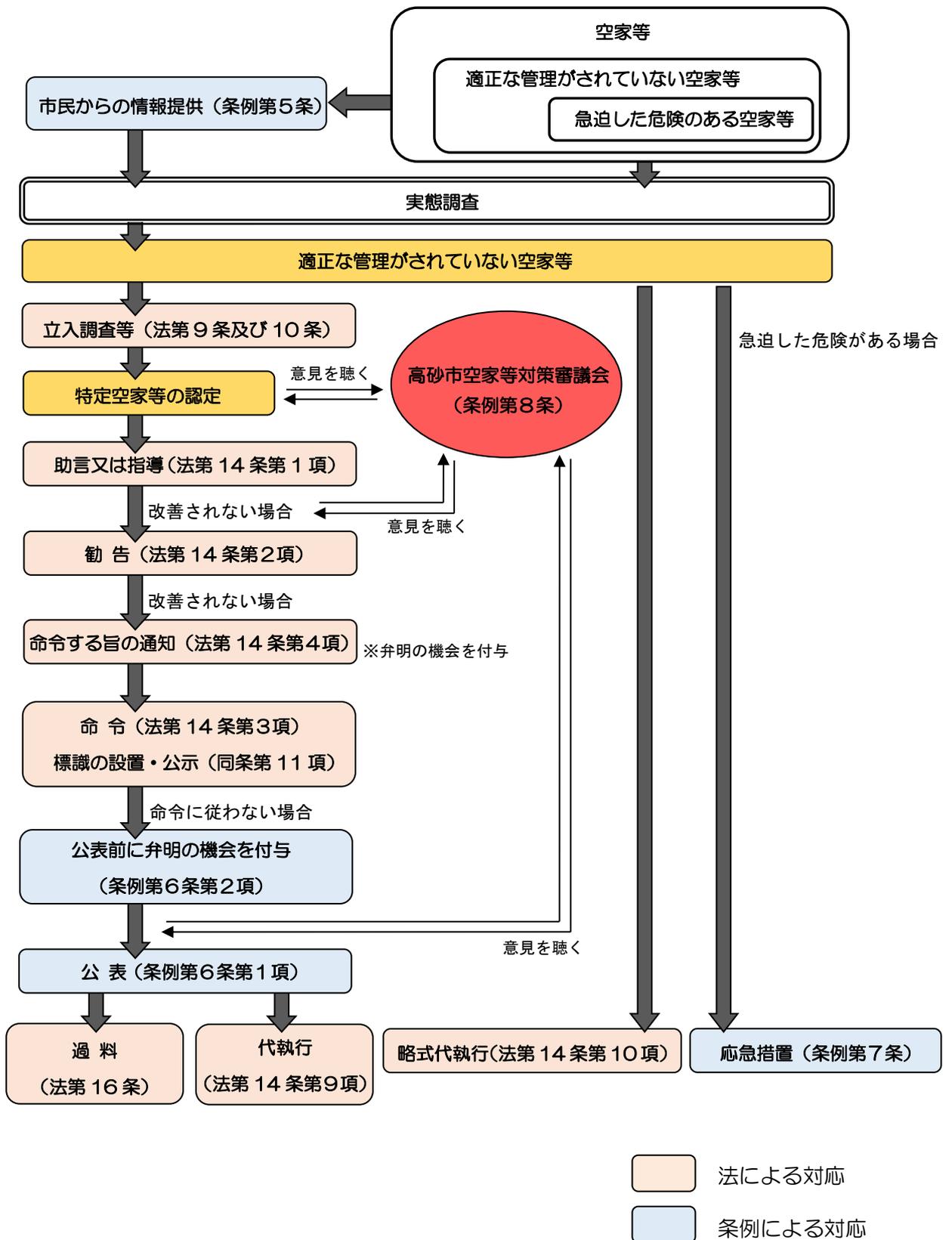
そのため高砂市では、国のガイドラインである「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」を参考に、平成 29 年 1 月に「高砂市特定空家等判定基準」（以下「判定基準」という。）を策定しました。

高砂市では、この判定基準を用い、平成 28 年度に実施した実態調査結果を基に、建物の危険性や、周辺への影響の判定を行い、一定以上の基準を超えている空家等に対して、立入調査等を行った上で、特定空家等の判定を行います。

また、特定空家等の所有者等に対しては、法では段階を追って「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置を講じることができ、条例においても特定空家等への対応を定めています。

そのため、高砂市では、特定空家等の状況に応じてどのような措置が必要であるかを個別に判断して対応します。

■ 特定空家等への対応の流れ



① 立入調査等（法第9条及び第10条）

実態調査や市民等からの相談等により把握した適正な管理がなされていない空家等に対して、公道上からの目視による調査を行い、破損、衛生上や景観上の問題等を把握します。この際、固定資産税課税台帳、登記情報、戸籍及び住民票等を活用して所有者等の特定に努めます。

なお、公道上からの目視による調査のみでは足りない場合、法第9条に基づき当該空家等の敷地内への立入調査を行います。

② 特定空家等の認定

立入調査等の結果、判定基準に基づき当該空家等が特定空家等に該当するかを判断した上で、特定空家等の認定を行います。また、周辺への影響の判定において該当する事象がある空家等については、学識経験者等の空家等対策に関する専門知識を有する審議会*（以下この章において「審議会」という。）の意見を聴いた上で特定空家等とします。

※学識経験者等の空家等対策に関する専門知識を有する審議会

☞「高砂市空家等対策審議会」42ページ参照

③ 助言又は指導（法第14条第1項）

所有者等に対して、特定空家等についての除却、修繕、立木竹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行うことを求めます。その際、特定空家等についてのリスクを十分説明し、所有者等自らの意思による改善を促します。

④ 勧告（法第14条第2項）

助言又は指導をした場合において、なお特定空家等の状態に改善が認められない場合、審議会にて意見を聴いた上で、所有者等に対して、必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

⑤ 命令（第14条第3項、第4項及び第11項）

正当な理由がなくて勧告に係る措置をとらなかった場合、命じようとする措置及び意見書の提出先等を記載した通知書を所有者等に対して交付し、弁明の機会を付与した上で、勧告に係る措置をとるよう命令します。また、命令に伴い標識の設置及び公示をします。

⑥ 公表（条例第6条第1項及び第2項）

所有者等が命令に従わない場合は、弁明の機会を付与した上で、条例に基づき下記の事項を公表します。公表は審議会において意見を聴いた上で行います。

■条例第6条に基づく特定空家等の公表

<ul style="list-style-type: none">• 命令に従わない者の氏名・住所<ul style="list-style-type: none">→個人の場合：氏名、住所→法人の場合：名称、代表者の氏名、事務所の所在地• 特定空家等の所在地• 命令の内容	等
---	---

⑦ 過料（法第16条）

命令に違反した場合、法に基づき50万円以下の過料に処されます。また立入調査を拒み、妨げ又は忌避した者は、法に基づき20万円以下の過料に処されます。

⑧ 代執行、略式代執行（法第14条第9項及び第10項）

命令を受けた者が、命令に従わない場合、履行しても十分でないとき、履行しても期限までに完了する見込みがない場合、行政代執行法の定めるところに従い、高砂市が法に基づき必要な措置を代行します。

固定資産税課税台帳、登記情報、戸籍及び住民票等を活用した上で、特定空家等の所有者等が確知できない場合、略式代執行として高砂市が法に基づき必要な措置を代行します。

なお、代執行及び略式代執行に要した費用は、法に基づき所有者等の負担とするほか、措置を講じた後に所有者等が判明した場合も同様とします。

⑨ 応急措置（条例第7条）

調査の結果、適正な管理がなされていない空家等が、空家等の建築資材等が飛散し、又は剥離することにより、人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれが高いと認められる状態にあることが明らかである時、被害を防ぐために必要な最小限度の応急措置（以下「応急措置」という。）を講じます。

なお、応急措置に要した費用は、所有者等の負担とし、措置を講じた後にその所有者等が判明したときも同様とします。

⑩ 空家等に関する情報の管理

適正な管理がなされていない空家等に対する措置や履歴などの情報を継続的に把握するため、高砂市が作成したデータベースを基に、関係部署が情報を共有し迅速かつ統一的な対応を行います。

また、特定空家等に係る勧告が行われた場合、住宅用地特例の対象から除外されるため、税務部局に特定空家等への勧告及び勧告解除等の最新情報を提供します。データベースの管理に際しては、個人情報を取り扱う必要も生じるため、取り扱いに細心の注意を払います。

2) 早期対処の実施と除却の推進

特定空家等は、倒壊した場合に第三者に危害を及ぼす危険があります。これらの空家等に対して、所有者等の死去等により所有者等が不明になった場合、対策に支障をきたすことから、早期対処を行います。

また、特定空家等の中でも著しく保安上危険となる空家等については、所有者等へ除却支援を行います。

(5) その他の対策

1) 周知・啓発体制の構築

空家等は所有者等が自らの責任により適正に管理することが原則であるため、高砂市が行う空家等対策は周知や啓発が中心となります。これらの周知や啓発を効率的かつ漏れのないよう進めるための体制を構築します。

また、第4章に示した重点対象地域においては、特に十分な周知及び啓発活動がなされるよう留意します。

■ 空家等対策に関する啓発・周知を効果的に進めるための体制

- ・ 広報誌、ホームページによる広報
- ・ 公共施設における配布
- ・ 納税通知書への啓発資料等の同封
- ・ 市内イベントとの連携（イベントや勉強会等の機会を活用した資料配布等）
- ・ 所有者等に対する空家等関係資料の直接送付
- ・ 高砂市空き家バンクとの連携（店舗における資料配布等）

2) 関係機関等・関連団体等との連携強化

高砂市は、市民等の生命、身体又は財産の保護を図り、もって安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全に寄与するため、必要に応じて関係機関等（高砂警察署等）との連携を図るとともに、条例第9条に基づき、関係機関等に対し必要な協力を求めます。

また、空家等対策をスムーズに実施するため、関連団体等（不動産事業者等）との連携の強化を図ります。

3) 空家等の実態の把握

平成28年度に実施した空家等実態調査の結果は、関係部署が連携した上で、「空家等対策システム※」にて管理しています。このシステムにより、特に適切な管理がされていない空家等についてのきめ細やかな把握が可能となり、その情報を元に効果的に対応することができます。

高砂市は、空家等対策システムを積極的に活用するため、条例第5条により提供された情報等について随時データの追加を行い、空家等の実態の把握に努めます。また、社会変動に伴う空家等の大きな増加も予想されるため、必要に応じて、関連団体等に協力を求めたデータの収集等についても検討します。

※空家等対策システム

GISを用いて、空家等のデータを管理するシステムで、市内の空家等の位置から所有者等情報、管理状態まで様々な空家等の情報を統合管理するものです。

第6章 実施体制

(1) 主体別の役割

高砂市では、空家等への対策を計画的かつ効率的に行うため、条例において高砂市、所有者等、市民等の各主体に対して、それぞれ役割や責務を定めています。

下表に、法及び条例で定められた各主体の責務を示します。

■高砂市及び所有者等の責務と市民等の役割

高砂市の責務	法	市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。 【法第4条 市町村の責務】
	条例	市は、空家等の適正な管理に関する基本的かつ総合的な施策を策定し、及び実施するものとする。 【条例第4条 市の責務】
所有者等の責務	法	空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。 【法第3条 空家等の所有者等の責務】
	条例	空家等の所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が法第2条第2項において特定空家等の要件として定められている状態（以下「管理不全な状態」という。）にならないよう、常に自らの責任において適正に維持管理をしなければならない。 【条例第3条 空家等の所有者等の責務】
市民等の役割	条例	市民等は、空家等が管理不全な状態にあると思料するときは、その情報を市に提供するよう努めなければならない。 【条例第5条 情報提供】

※管理不全な状態

法第2条第2項において特定空家等の要件として定められている状態であり、具体的には、「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」を示す。

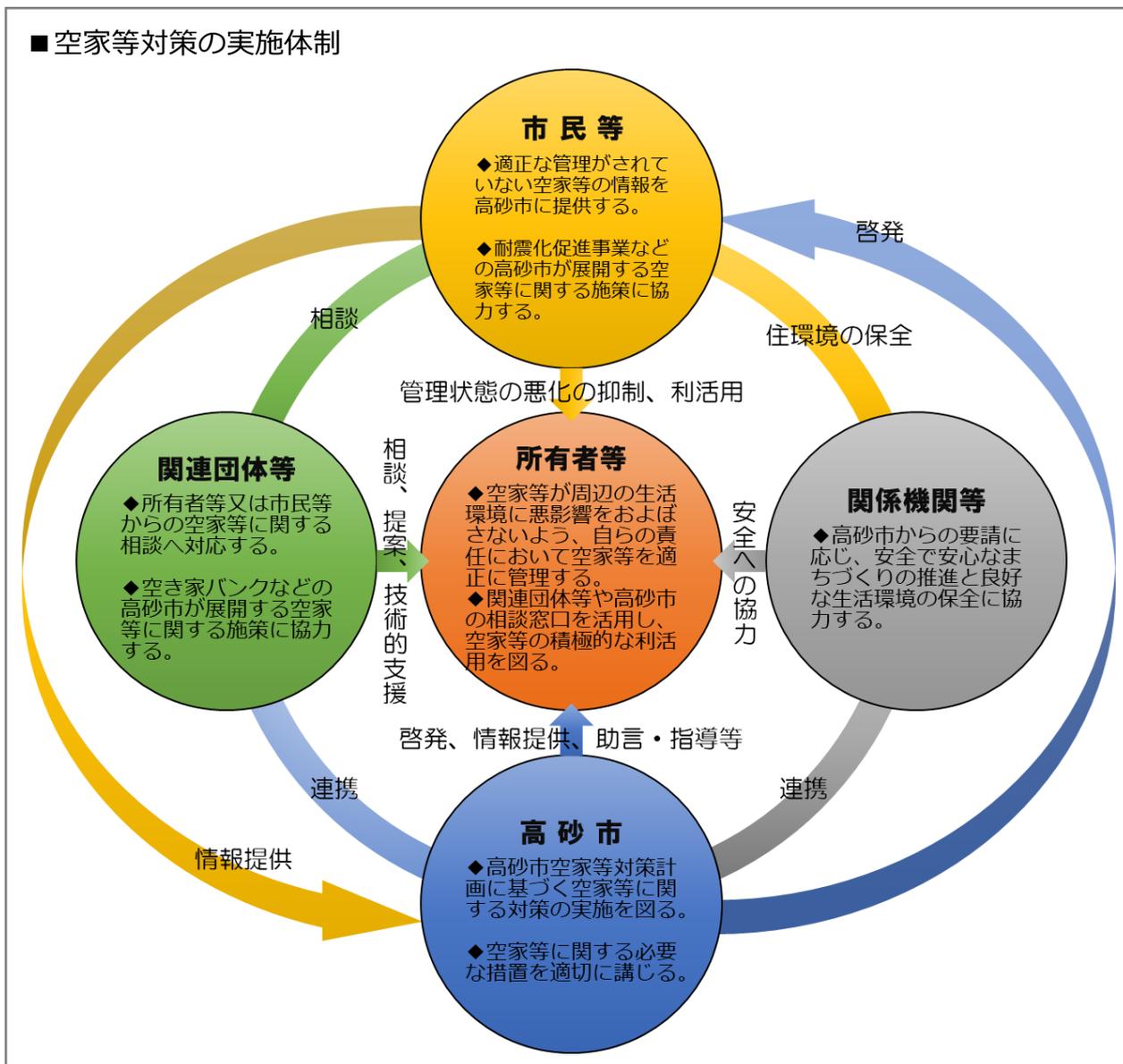
(2) 対策の実施体制

1) 空家等対策の実施体制

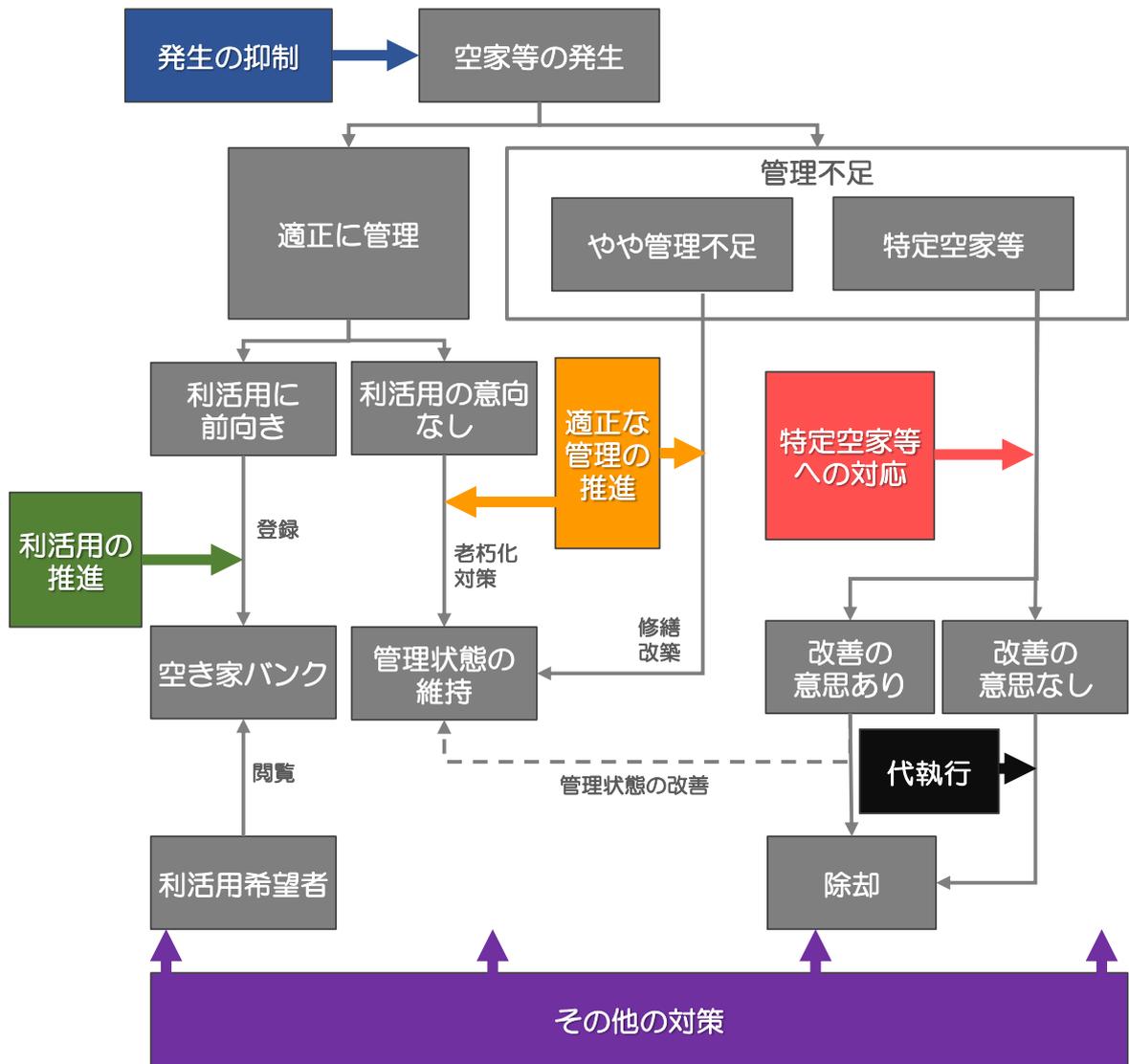
空家等の問題となる要因は、倒壊や建築部材の飛散のおそれなどの危険性のほか、防災、防犯及び生活環境など多くの問題が複合的に関係し合っていることから、その要因に応じた専門の部署が対応することとなります。

しかし、多くの所管部署がそれぞれの役割に基づき対応する体制は、市民にとっては問題ごとの相談先がわかりにくいなどの課題も発生します。そこで、高砂市における空家等に関する最初の相談受付窓口を一本化することで、問題点などを整理してから各所管部署に伝える体制を整え、市民サービスの向上と業務の効率化を同時に進めていきます。

以下に、法令で定められた責務や役割を踏まえた、高砂市における空家等対策の実施体制の相関図を示します。



2) 空家等対策の実施フロー



3) 空家等に関する相談への対応

空家等に関する所有者等及び市民等からの相談では、専門性の高い相談にも対応を図るために、専門団体による相談窓口である「ひょうご空き家対策フォーラム^{*}」を活用し、空家等の適正な管理及び利活用の促進を図ります。

相談先が分からない方に対しては、高砂市まちづくり部まちづくり推進室都市政策課が相談窓口となり、相談者と関連団体等との間を取り持ちます。

※ひょうご空き家対策フォーラム

ひょうご空き家対策フォーラムは、不動産流通2団体と専門士業5団体で構成された兵庫県内の空家等に関する無料の総合相談窓口です。兵庫県や、県下各市町とも連携しています。

空き家の諸問題でお悩みの相談者に対して、解決に至るまでの手順を一緒に検討し、法的サポートのご紹介から専門業者のご紹介に至るまで、行政では対応できない分野を担っています。

第6章 実施体制

■相談の種類に応じた相談窓口の案内

相談の種類	相談窓口
<ul style="list-style-type: none">空家等の管理に関する事空家等の利活用に関する事	【ひょうご空き家対策フォーラム】 電話 078-325-1021（相談無料） 時間 9：00～17：00（平日） ※12：00～13：00を除く
<ul style="list-style-type: none">市内の空家等の情報提供に関する事市内の空家等に関する事	【高砂市 まちづくり推進室 都市政策課】 電話 079-443-9033 時間 8：30～17：15（平日） ※12：00～13：00を除く

(3) 高砂市空家等対策審議会

1) 設置の目的

高砂市では、条例第8条の規定に基づき、下記の事項を調査審議することを目的として、「高砂市空家等対策審議会」を設置しています。

調査審議事項
① 特定空家等の認定に関する事項
② 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
③ 法第14条第2項の規定による勧告に関する事項
④ 条例第6条第1項の規定による公表に関する事項
⑤ その他空家等の適正な管理に関し市長が必要と認める事項

2) 委員の構成

高砂市空家等対策審議会は、学識経験者1名と市長が認める空家等対策に関する各方面の専門家4名（法律、不動産、建築、福祉・公衆衛生）の計5名で構成されており、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定めています。

第7章 計画の目標と検証

(1) 目標

1) 適正な管理がなされていない空家等への対応に関する目標

空家等の適正な管理の促進の側面では、適正な管理がなされていない空家等のうち、倒壊等のおそれがあり特に危険性が高い特定空家等については、周辺に住む方の安全のためにも除却することが望ましいと判断されます。

一方で、適正な管理がなされていない空家等でも、建築物の除却までの必要性はなく、是正対応をすることで問題点が解消されるものについては、適切な管理を促すことが必要となります。

そのため、高砂市では、これらの空家等に対して適切な対処を行い、早期の問題解決を図ることを目標とします。

2) 空家等の利活用の促進に関する目標

空家等の利活用に関しては、市民等から寄せられた空家等の相談に対して効果的なアドバイスを行い、地域の活性化に資する空家等の利活用が行われることが重要です。高砂市では、空家等の利活用が計画的かつ継続的に行われるよう、関連団体等と連携して対策の推進に取り組むことを目標とします。

(2) 効果の検証

計画の実行力を高めるため、適切なPDCAサイクル*により適時見直しを実施し、効果的な空家等対策に努めます。

※PDCAサイクル (Plan-Do-Check-Action Cycle)

事業活動において、生産管理や品質管理などの管理業務を円滑に進めるための手法の一つ。
Plan (計画) → Do (実行) → Check (評価) → Action (改善) の4段階を繰り返すことによって、事業を継続的に改善する。

高砂市空家等対策計画（案）

平成 29 年 12 月策定

〔発 行〕 高砂市
〔編 集〕 高砂市まちづくり部まちづくり推進室 都市政策課
〒676-8501
兵庫県高砂市荒井町千鳥 1 丁目 1 番地 1 号
TEL443-9033/FAX443-9091
tact3810@city.takasago.lg.jp
