

1 空家等対策計画とは

1-1 計画策定の趣旨

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空家等が年々増加しています。このような空家等の中には、適切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、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

このような状況から、地方公共団体は適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づいて必要な助言・指導、勧告、命令等を行い、適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施しています。しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合等施策の実施を困難にしている実情があります。

このような実情を踏まえ、「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。）」が平成 27 年 5 月 26 日に全面施行され、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成等について定められました。また、兵庫県では平成 26 年 2 月に「空き家対策ガイドライン」を策定し、空家等の実態調査方法や所有者の特定方法、空家等の適正管理や除却に関する標準条例案などを示しています。

西宮市においては空家等に関する相談について、環境衛生課を総合窓口とし、関係課と連携して対応するとともに、平成 26 年度には民生児童委員、自治会を対象に実施した「空き家の可能性のある家屋情報」に関するアンケートを行い、その結果をもとに利活用について検討を行ってきました。

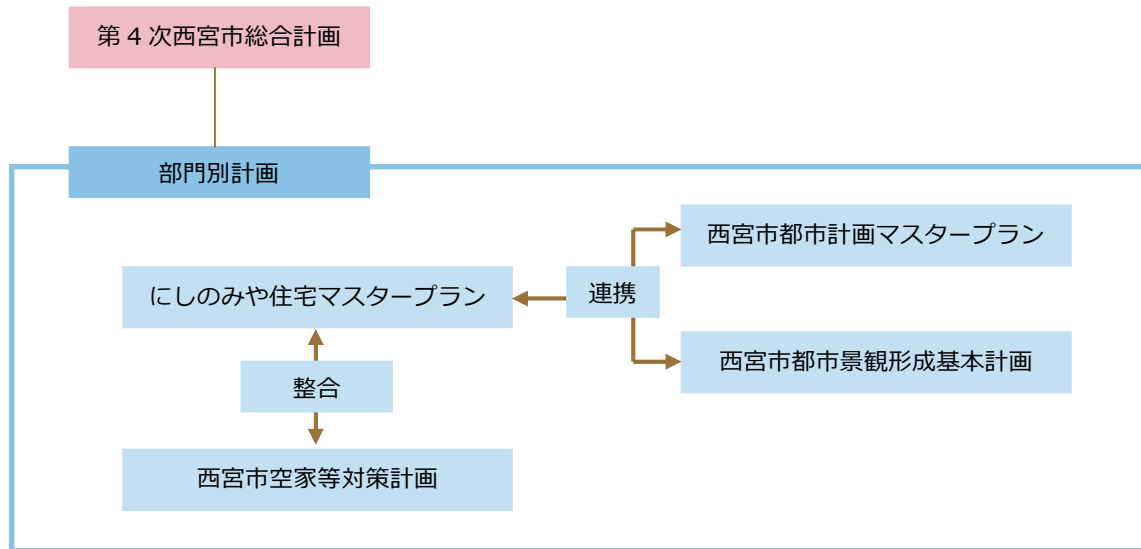
今後、空家等の増加が見込まれる中、空家等の対策については、行政内部はもちろん民間との連携や、さまざまな法律の組み合わせなどによる対応が必要であり、空家等対策を効率的効果的に進めるには空家等に対する対応策を体系的にまとめる必要があることから、このたび空家等の実態調査を行い、その結果を踏まえて、適切な管理が行われていない空家等の適正管理及び利活用の促進のため「西宮市空家等対策計画」を策定することとしました。

1-2 計画の位置づけ

本市は、第4次西宮市総合計画に基づいた部門別計画として「にしのみや住宅マスタープラン」を策定しており、空家等の利活用を含めた計画となっています。

このたび策定する「西宮市空家等対策計画」は、その「にしのみや住宅マスタープラン」に示されている空家等の利活用、空家等の増加抑制のための流通促進に関する方針と整合を図りながら適正管理に関する対策を加えた計画とします。

図 1-1：計画の位置づけ



1-3 計画期間(法第6条第2項第2号)

にしのみや住宅マスタープランの改定時期が平成32年度(2020年度)となっているため、計画を整合させるため、本計画は、にしのみや住宅マスタープランが改定された翌年に改定することとし、計画期間を平成29年度(2017年度)から平成33年度(2021年度)までの5年間とします。

図 1-2：それぞれの計画期間

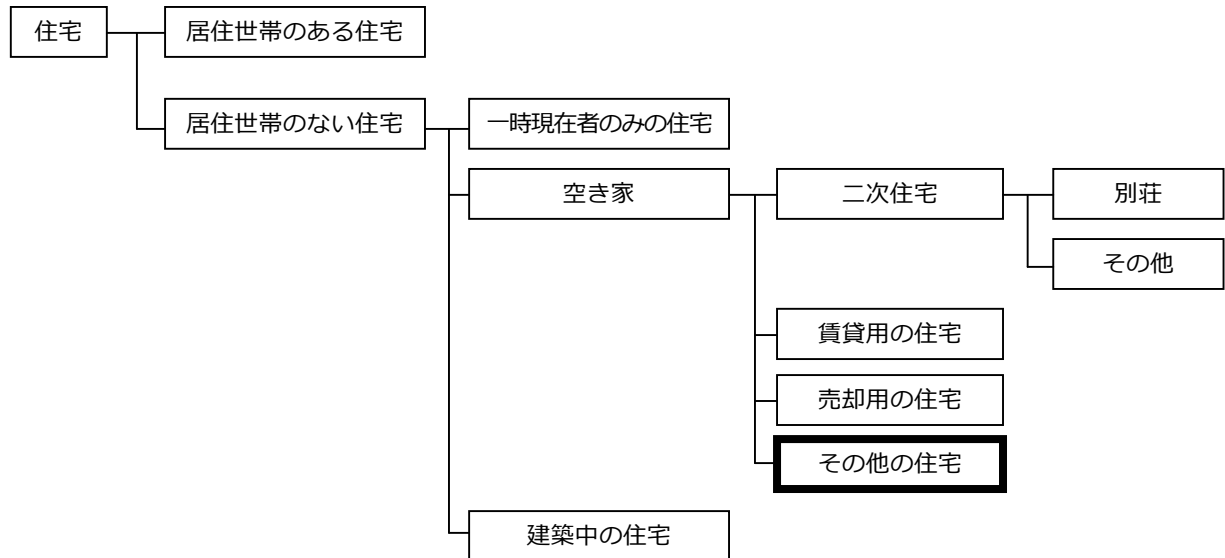
	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度
第4次西宮市総合計画	計画期間：H21年度～30年度						
にしのみや住宅マスタープラン	計画期間：H23年度～32年度						
西宮市空家等対策計画	計画期間：H29年度～33年度						

1-4 空家の定義

図 1-3 は、国が 5 年ごとに行っている住宅・土地統計調査において定義している住宅の分類です。本計画においても同様の分類で空家を定義することとします。

なお、住宅・土地統計調査では「空き家」、空家等対策の推進に関する特別措置法では「空家」と表記しているので、本計画においても使い分けを行います。

図 1-3：住宅の分類



「一時現在者のみの住宅」

昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

「空き家」

・二次的住宅

別 荘……週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他……ふだん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、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

・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

・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

・『その他の住宅（空家）』 上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

「建築中の住宅」

住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの