

第二次 西宮市空家等 対策計画

2022 ▶ 2026

令和4年4月

西宮市

目 次

第1章 計画の趣旨	1
1 計画策定の背景と目的	2
2 計画の基本事項	3
3 前計画の進捗	6
4 本市の目指す姿	8
5 西宮市空家等対策計画とSDGsの一体的な推進について	8
第2章 現状	9
1 地域の特色	10
2 人口等の推移	11
3 住宅・土地統計調査から見た空き家等の状況	18
4 住宅の流通	23
5 空家等実態調査の結果から見た空家等の状況	27
第3章 課題と対策の方向性	41
1 現状の分析	42
2 本市の課題	52
3 基本方針	53
第4章 対策	55
1 管理不全空家の解消につながる対策【対策1】	57
2 管理不全空家の発生抑制につながる予防的な対策【対策2】	59
3 空家の多様な活用につながる対策【対策3】	60
4 利活用や流通につながる対策【対策4】	61
5 まちづくりの観点からの対策【対策5】	64
6 対策を実施する時期	65
7 特定空家等に係る措置その他の特定空家等への対処について	66
第5章 推進体制	69
1 推進体制	70
2 計画の評価と見直し	72
参考資料	73

第1章 計画の趣旨

- 1 計画策定の背景と目的
- 2 計画の基本事項
- 3 前計画の進捗
- 4 本市の目指す姿
- 5 西宮市空家等対策計画とSDGsの一体的な推進について

1 計画策定の背景と目的

全国的な空家問題の顕在化をきっかけに平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）が全面施行されました。これを受けて、本市では平成29年度に「西宮市空家等対策計画」（以下、「前計画」という。）を策定しています。

前計画を策定した時点の本市の状況は、人口が微増傾向にあり、全国的に見ると空家数や空家率が低く、空家の管理状態も良い状況であったため、前計画では管理が不適切な空家の増加抑制を目的として、啓発など予防的な対策に重点を置いて進めてきました。

しかし、現在、本市は人口が減少局面に入り、世帯数についても減少が始まることが予測されています。加えて、所有者の高齢化により、今後は急速な空家数の増加、それに伴う管理不全の空家の増加が懸念されます。

国は、空家問題にも関連する所有者不明土地の問題の解決に向けて、土地基本法、民法、不動産登記法の改正による、相続登記の義務化やそれに伴う登記手続きの円滑化、多様な主体との連携による活用・適正管理・除却などの一体的な取組など、より一層の対策の推進を求めています。

本市は、全国的には、空家数も空家の管理状態も良い状況にありますが、現在の状況や将来予測を的確に捉え、空家数を抑制する、空家を良好に保つための対策を図る必要があります。

昨今、コロナ禍により、感染症予防対策として密集の回避による都市空間の変化、オンラインの普及によるテレワークの進展など、ニューノーマルに対応した新たな暮らしや働き方が求められており、そのような動きのなかで、ワークスペースや二地域居住など、新たな活動や住まいの場として空家が活用されている動きがあります。

これらのことから、国の統計調査や本市が行った実態調査を基に、将来を見据えつつ、本市の実情に合った計画に改定することとしました。

2 計画の基本事項（法第 6 条第 2 項第 1 号、第 2 号）

（1）計画の位置づけ

国は、令和 3 年に閣議決定した「新たな住生活基本計画」で空家の適切な管理を促進し、適切に管理できている場合は利活用し、管理できず周辺へ悪影響を与えている場合は解体するという空家対策に関する方向性を示しました。

第 5 次西宮市総合計画、西宮市都市計画マスタープランにおいては、スクラップ&ビルド型社会から大切に長く使うストック型社会への転換を進めるという考え方で、これにより、質の高い住宅の整備を誘導するとともに、空家を含む住宅ストックを適切に維持し、市場流通の促進、空家の縮減を図るとしています。

また、にしのみや住宅マスタープランでは、空家等の流通促進、住宅外利用の促進など空家の発生防止、住まいの長期利用に向けた情報提供の多様化・充実を図るとしています。

このように、国や上位計画では、建設時からの良質な住宅ストックの整備と適切な管理を既存住宅の市場流通の促進につなげ、空家の縮減を図ることになっています。

改定した西宮市空家等対策計画は、国や上位計画の考え方と整合を図りながら策定しています。

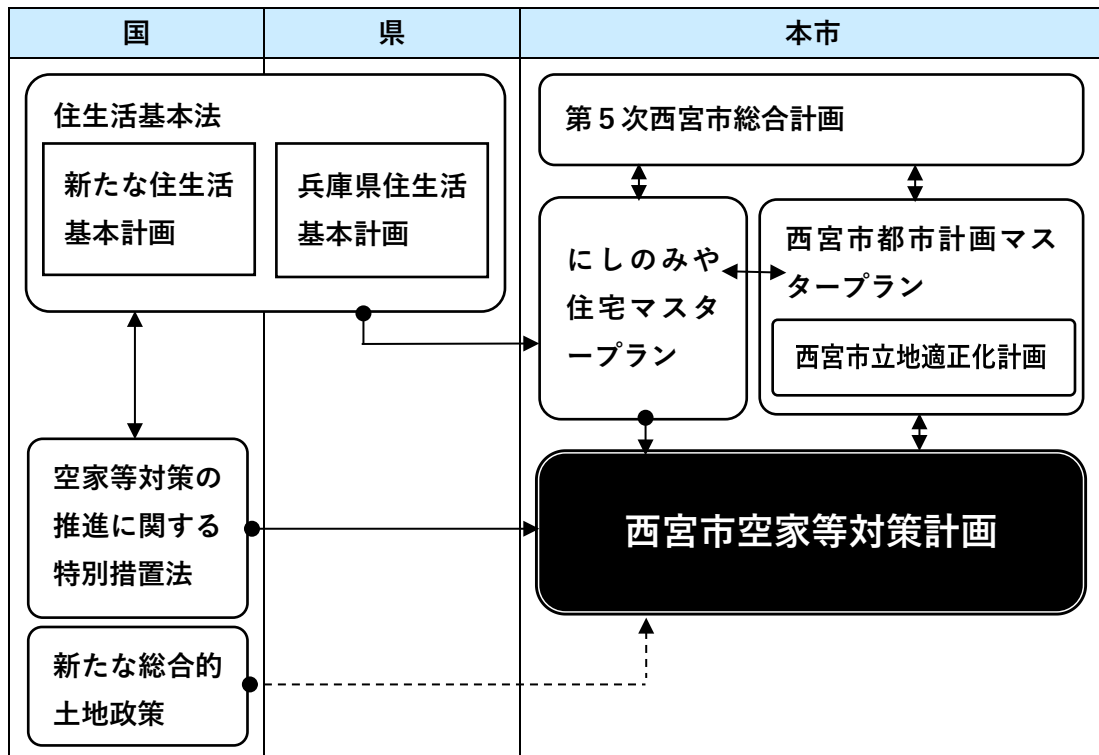


図 1 - 1 計画の位置づけ

(2) 計画期間と対象区域

○計画期間

計画期間は、令和4年度（2022年度）から令和8年度（2026年度）の5カ年とします。

年度(令和)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
第5次西宮市総合計画	計画期間：令和元年度～令和10年度												
にしのみや住宅マスタープラン			計画期間：令和3年度～令和12年度										
西宮市空家等対策計画			改定●	計画期間：令和4年度～令和8年度									

図1-2 各計画の計画期間

○対象区域

本計画の対象区域は、市全域とします。

(3) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、法第2条に定められている空家等とします。

しかし、すでに人口減少や高齢化が進展している状況の中で、管理不全の空家等を増加させないために、空家等の発生予防の観点から、「空家等」に該当しない住宅や「空家等」になる見込みのある住宅なども対象とします。

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、本計画では、法に基づく「空家等」の建物を指す場合に「空家」と表記し、住宅・土地統計調査や既存の法制度・調査の名称で「空き家」と表記されているものについては「空き家」と表記し、使い分けを行います。

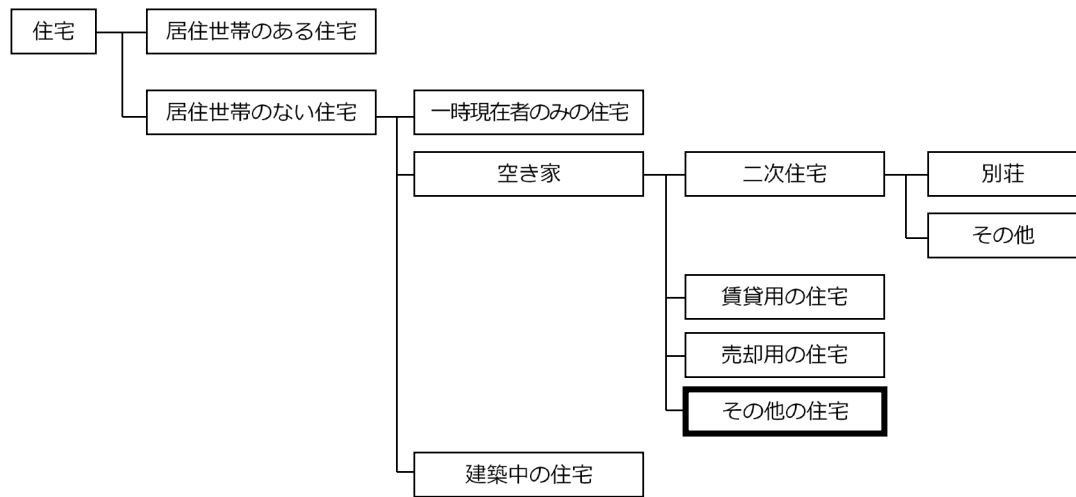


図1-3 住宅の分類

「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

3 前計画の進捗

(1) 実施した対策

○空家の発生予防

空家等の所有者や相続人だけでなく、市民や市内に土地や建物を有する所有者に向けて広く空家に関する情報発信や普及・啓発を行いました。

<具体的な啓発ツール>

- ・ 市政ニュースによる広報
- ・ 固定資産税の納税通知書に同封される税に関するチラシに空家に関する啓発文を記載
- ・ NTTのタウンページの利用
- ・ 窓口でのパンフレットの配布（制度紹介、相談窓口等の記載）
- ・ 市ホームページによる広報（制度紹介、相談窓口等の情報提供）

空家問題に興味を持ってもらえるよう、不動産関係団体等と連携し、市民向けのセミナーや無料相談会を実施しました。

○空家の利活用

空家の利活用を進めるための事業等を実施しました。実績は下記のとおりです。

<実績>（令和3年8月末時点）

- ・ 空き家等地域活用支援事業、空き家跡地活用まちづくり推進事業：0件
- ・ 空き家等利用情報提供事業：空き家所有者9件、利用希望者11件、
マッチング2件
- ・ 戸建賃貸住宅住替改修支援事業補助金：1件
- ・ 西宮市古民家活用支援事業：0件

○早急に対応が必要な空家等への対応

草木の繁茂、建物や塀などの損傷により早急に対応が必要な空家等6件については、所有者への働き掛け等により、4件の建物解体につながりました。

○関係団体等との連携

本市の空家等の対策をさらに進めるため、「特定非営利活動法人兵庫空き家相談センター」と空家対策の包括的連携に関する協定を締結しました。

(2) 実施または検討に至らなかった対策

計画期間中に実施するものとしていたもののうち「所有者以外の者により空家等を管理する仕組みの構築」については対策の実施には至りませんでした。

また、計画期間中に検討するものとしていたもののうち「再建築が困難な敷地や狭小な敷地の活用に対する支援」は検討に至りませんでした。

これらの対策については、計画期間中の本市の空家の状況から必要性が低かったため、実施または検討に至りませんでした。

(3) 管理不全空家などに関する相談・苦情の状況

計画期間中の相談内容は、雑草・樹木に関する内容が半数以上に及んでおり、次いで、建物の損傷、害虫に関する相談内容となっています。

年度	相談内容				
	雑草・樹木	建物の損傷	害虫	その他	計
H28年度～令和2年度	261件 56.1%	123件 26.5%	52件 11.2%	29件 6.2%	465件 100%

表1-1 管理不全空家などに関する相談内容・件数（資料：西宮市）

4 本市の目指す姿（法第6条第2項第1号）

前計画では「将来にわたって市民が誇りを持って『文教住宅都市』の豊かな暮らし方を育み、新たな文化を培っていけるよう、都市経営の観点から空家等対策に取り組んでいくことにより、都市の環境を維持・増進していくこと」を目標としていました。

本市は、文教住宅都市として、現在も良好な住環境を維持していますが、人口減少・高齢化の局面にある中、今後の快適な生活環境の確保と持続可能なまちづくりのために、空家等対策をまちづくりの観点を含めた多様な観点から推進していくことにより、持続可能な「文教住宅都市」としての良好な住環境を維持・増進していくことを本計画の目標とします。

《本市の目指す姿》

—多様な空家等対策による持続可能な「文教住宅都市」の住環境の維持・増進—

5 西宮市空家等対策計画とSDGsの一体的な推進について

本市では、第5次西宮市総合計画の各施策分野に、SDGsの目指す17のゴールを関連付けることで、総合計画、地方創生、SDGsを一体的に推進しています。

西宮市空家等対策計画は、第5次西宮市総合計画における35施策分野のうち、「26.生活環境」に関係する以下の2つのゴールに寄与するものとして、SDGsとの一体的な推進を図ります。



目標 11 包摂的で安全かつ強靭（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する。



目標 17 持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバルパートナーシップを活性化する。

第2章 現状

- 1 地域の特色
- 2 人口等の推移
- 3 住宅・土地統計調査から見た空き家等の状況
- 4 住宅の流通
- 5 空き家等実態調査の結果から見た空き家等の状況

第2章

現状

1 地域の特徴

本市は、大阪と神戸の間に位置し、神戸市や宝塚市、伊丹市、尼崎市、芦屋市に隣接しています。

市域は六甲山系を挟んで、南部地域と北部地域に分けられています。

北部地域は、西側に丘陵部と平野部がありますが、東側のほとんどは山間部となっており、開発された多くの住宅団地と旧集落がある自然豊かな地域となっています。また、神戸電鉄岡場駅、J R宝塚駅が生活圏の中心拠点として位置づけられています。

南部地域は瀬戸内海に面した平野部から六甲山に向けた丘陵部が広がっています。また、市内を阪神電鉄、J R、阪急電鉄が横断していることから、交通利便性が高く、大型商業施設やスポーツ施設が集積しています。

本市では、阪神西宮駅、J R西宮駅、阪急西宮北口駅周辺を中心に、商業、行政、医療・福祉等施設といった複合的な都市機能が集積するとともに、文教住宅都市のイメージを形成する教育・文化施設が立地しています。

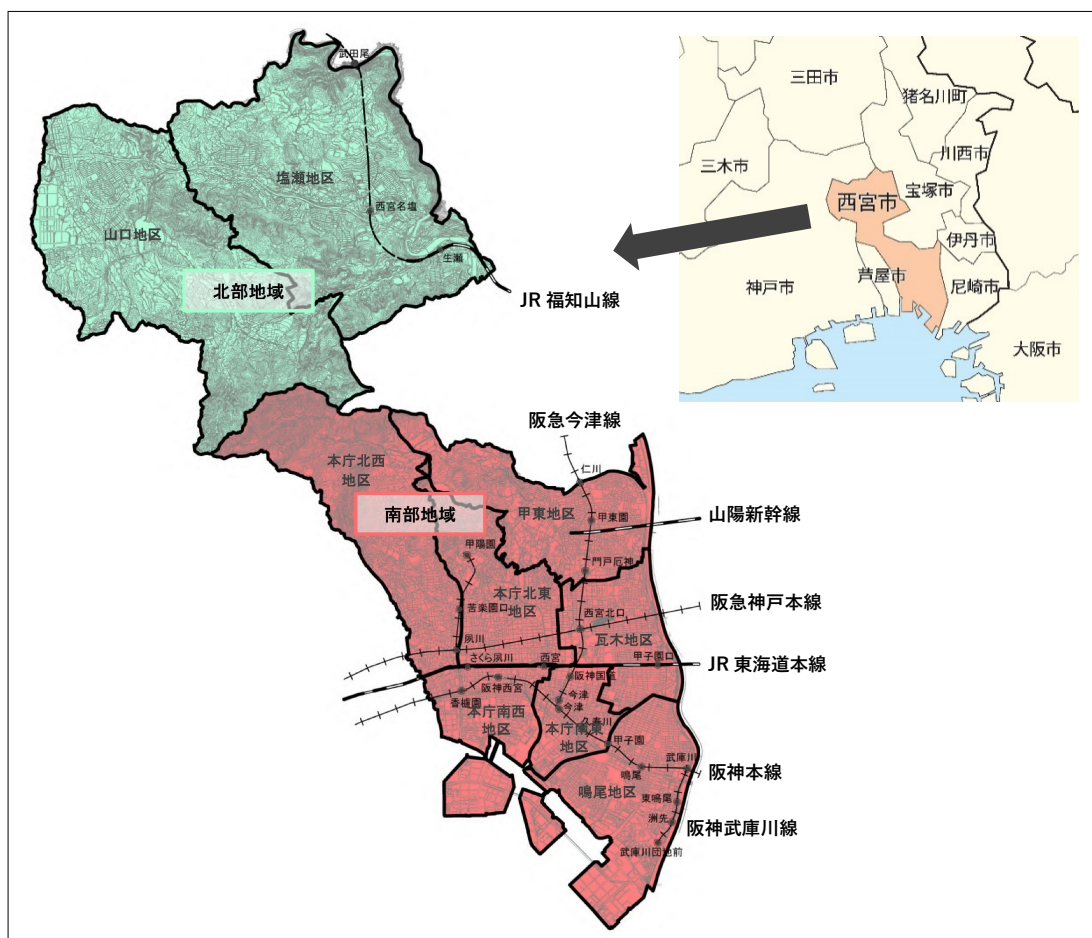


図2-1 本市の位置図（資料：西宮市）

2 人口等の推移

(1) 人口の推移

○減少を始めた人口

本市の人口は平成 28 年の 488,874 人をピークに減少しています。

市全体の人口動態によると、平成 28 年までは自然増、社会増で推移してきましたが、平成 29 年は自然増分を社会減が上回り、人口減少局面に移行しています。

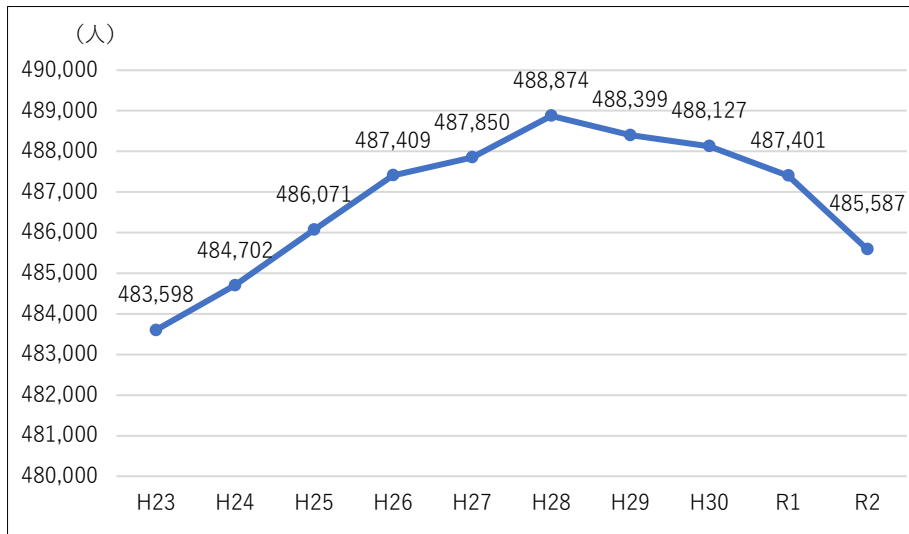


図 2 - 2 本市の人口の推移 (資料：西宮市)

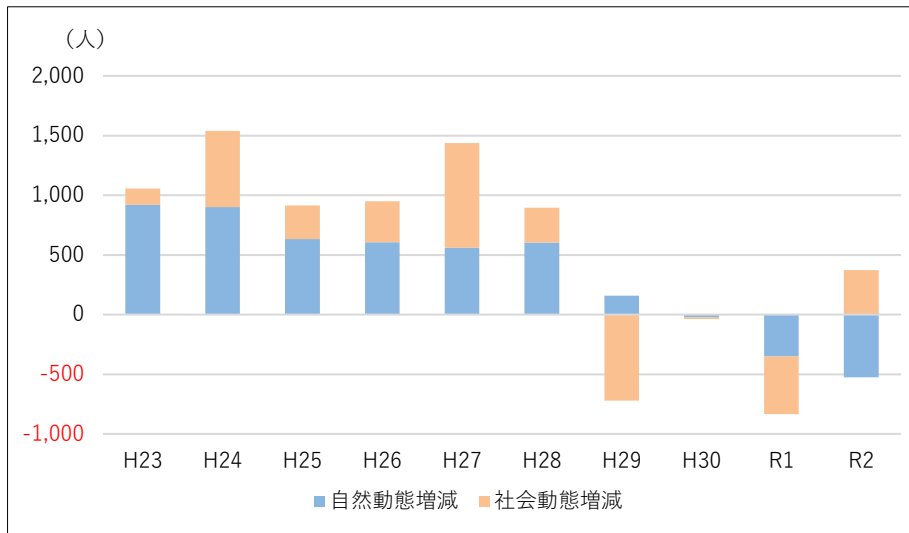


図 2 - 3 本市の人口動態の推移 (資料：西宮市)

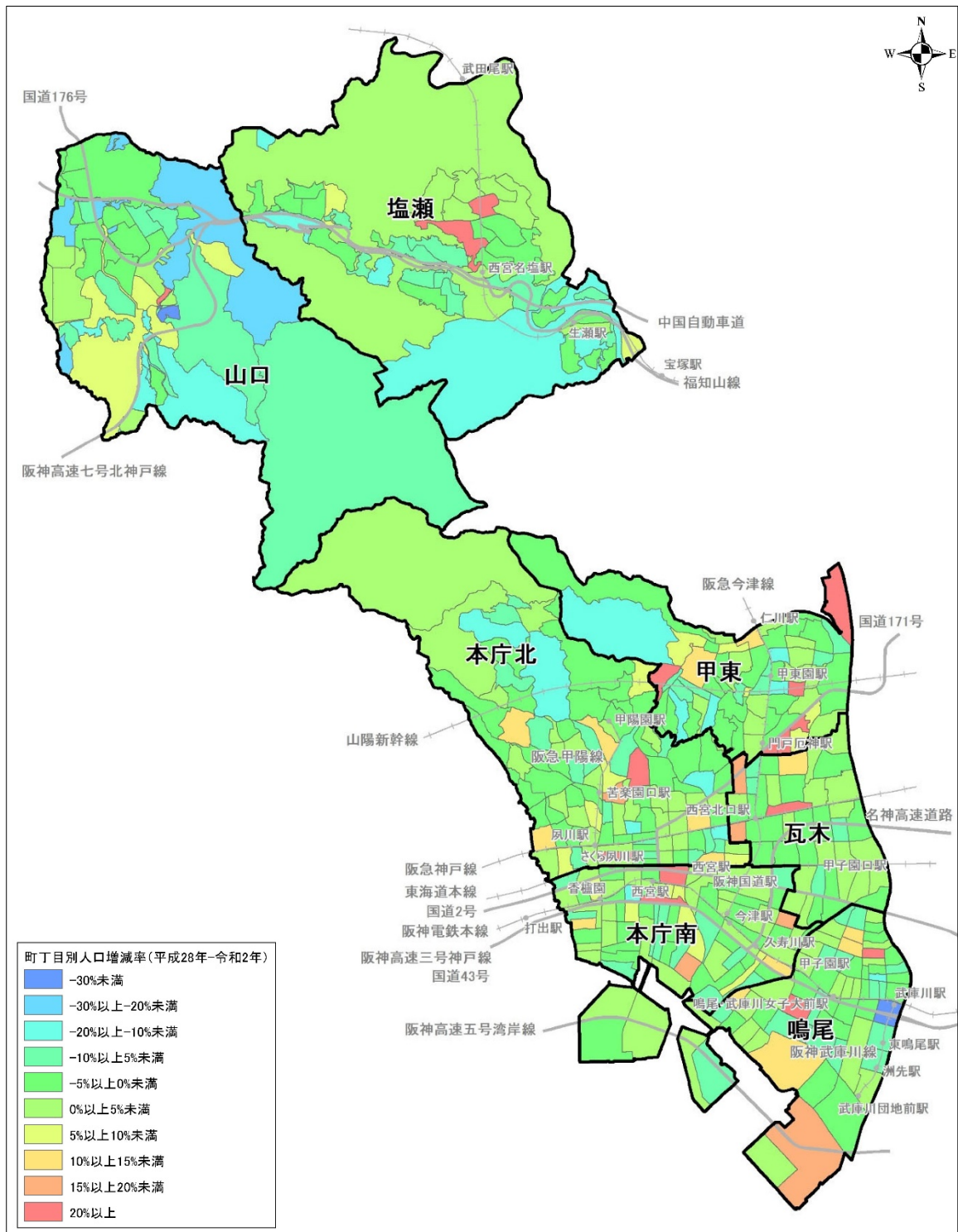


図2-4 町丁目別の人口増減図(平成28年~令和2年)(資料:西宮市)

○自然動態の推移

支所管轄別の人口動態によると、ここ数年は人口増を下支えしてきた本庁地区、瓦木地区、甲東地区の自然増が減少しています。

また、鳴尾地区、塩瀬地区、山口地区では自然減（死亡者数が出生数を上回る傾向）が続いており、令和元年には本庁地区、甲東地区でも出生数と死亡者数はほぼ同数になっており、出生数が死亡者数を上回り続けているのは瓦木地区のみとなっています。

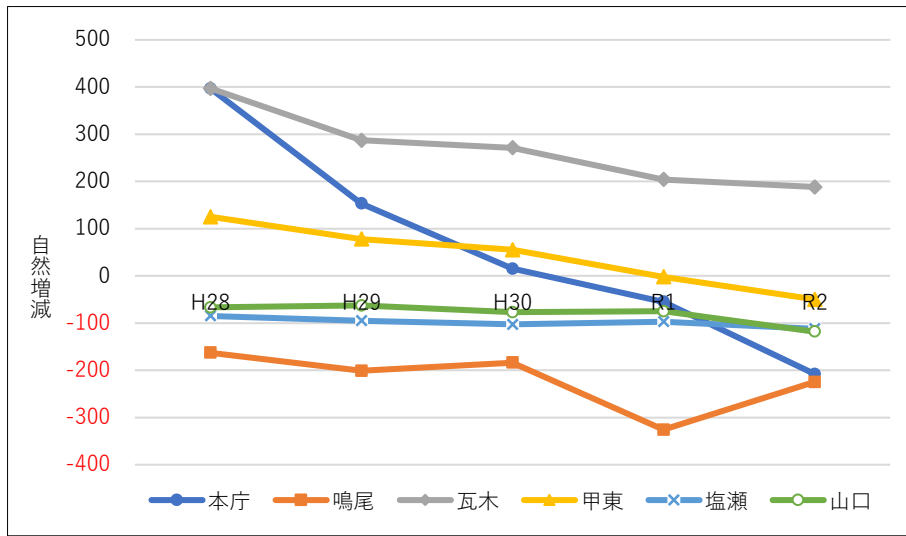


図2-5 本市の人口動態の推移 (支所管轄別) (資料：西宮市)

○社会動態の推移

市全体の社会動態（人口移動）によると、転入、転出ともに減少傾向にあり、平成20年頃からはその差が縮まっています。

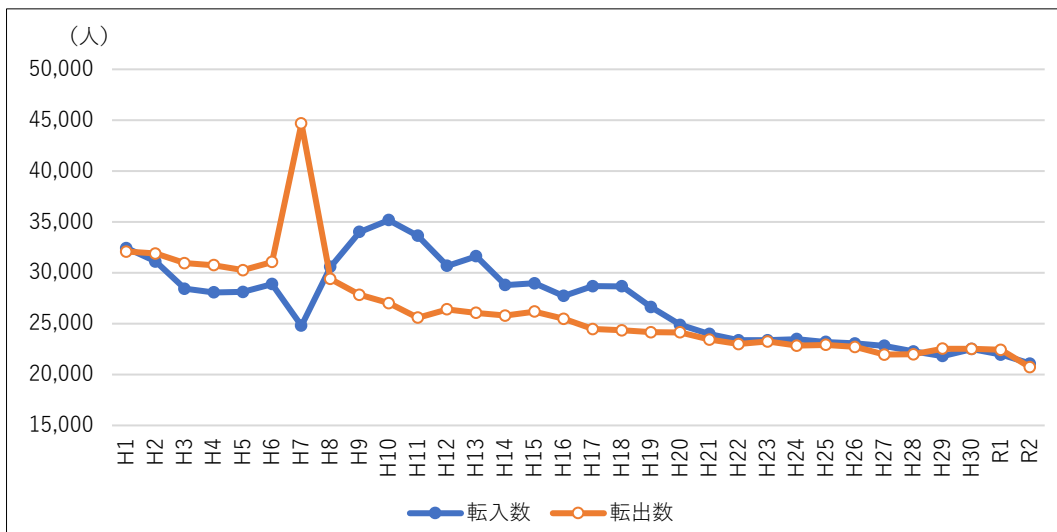


図2-6 本市の社会動態の推移 (資料：西宮市)

○支所管轄別の人口増減の要因

支所管轄別で見ると、自然増減や社会増減の状況は、市全体の傾向とは異なっています。

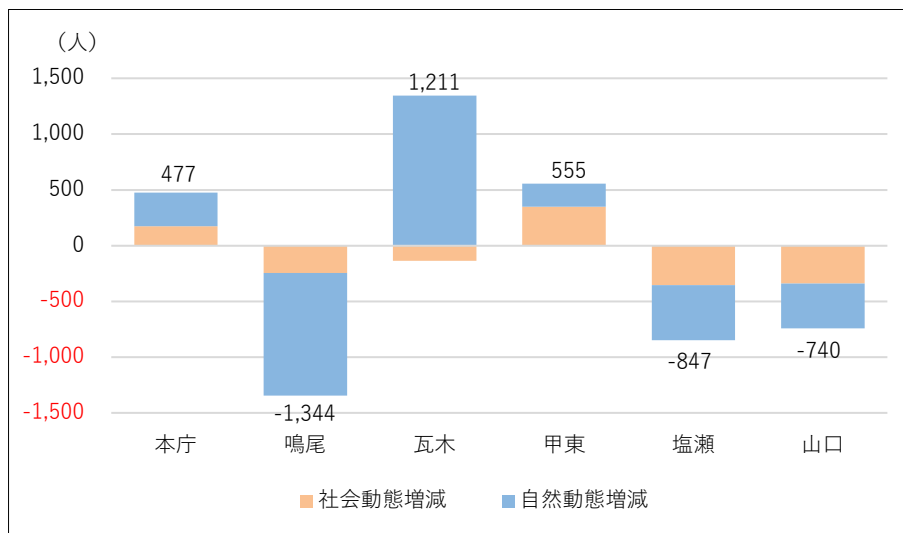


図 2 - 7 直近 5 か年（平成 28 年～令和 2 年）における人口増減要因（資料：西宮市）

○隣接市との社会増減

直近 5 か年（平成 28 年～令和 2 年）における隣接市との転入転出状況は、神戸市に対しては 2,020 人の転入超過となっていますが、尼崎市、芦屋市、伊丹市、宝塚市に対しては、合計で 3,370 人の転出超過となっています。

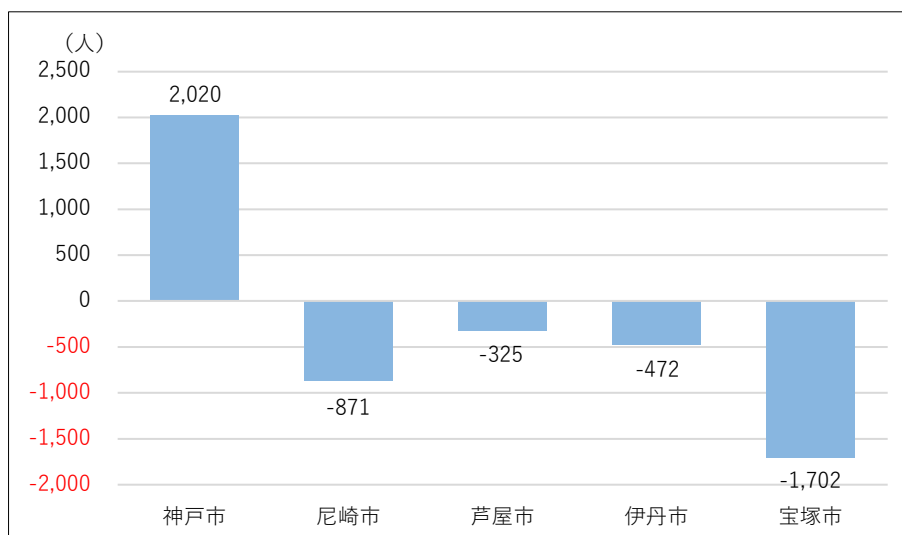


図 2 - 8 直近 5 か年（平成 28 年～令和 2 年）における隣接市との転入転出差引（資料：西宮市）

(2) 高齢化と世帯の家族類型

○高齢世帯の増加

平成22年から令和2年までの10年間で本市の高齢単身世帯及び高齢夫婦（夫婦とも65歳以上）のみ世帯の合計は、35,195世帯から47,316世帯へと約34%増加しています。

また、令和2年における高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の合計47,316世帯は、市の全世帯数215,651世帯の約22%を占めています。

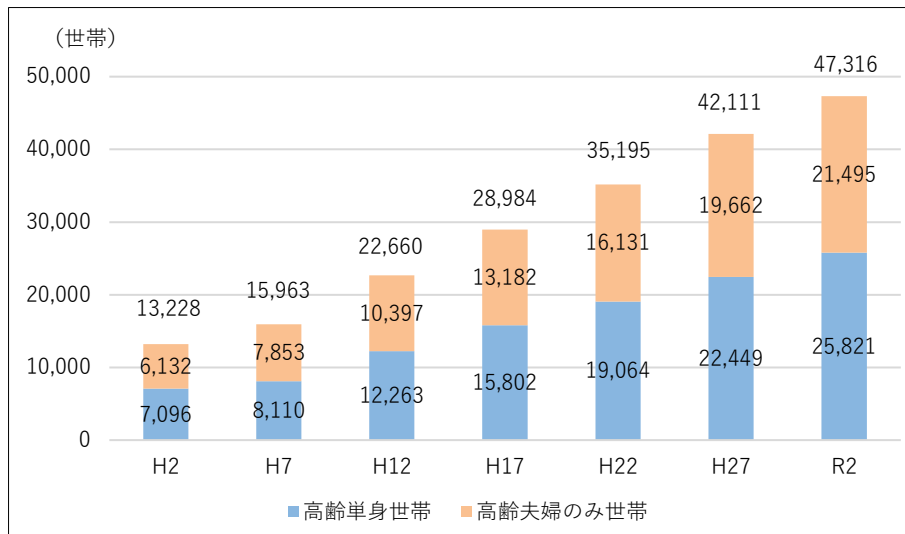


図2-9 本市の高齢単身世帯・高齢夫婦のみ世帯の推移 (資料：国勢調査)

○割合が低い高齢単身世帯と高齢夫婦のみ世帯

令和2年における隣接市の高齢単身世帯率は、芦屋市が15.5%と最も高く、神戸市が13.8%、宝塚市が13.2%と続いており、本市は12.0%と隣接市の中で最も低い率になっています。

同様に、高齢夫婦のみ世帯率は、宝塚市が13.5%と最も高く、芦屋市が12.9%、伊丹市が11.6%と続いており、本市は10.0%と尼崎市に次いで低い率になっています。

	西宮市	神戸市	尼崎市	芦屋市	宝塚市	伊丹市
高齢単身世帯数 (割合)	25,821 (12.0%)	101,752 (13.8%)	28,198 (12.7%)	6,601 (15.5%)	12,579 (13.2%)	10,572 (12.8%)
高齢夫婦のみ世帯数 (割合)	21,495 (10.0%)	77,805 (10.6%)	20,160 (9.1%)	5,487 (12.9%)	12,921 (13.5%)	9,575 (11.6%)

表2-1 高齢単身世帯・高齢夫婦のみ世帯の隣接市との比較 (資料：令和2年国勢調査)

(3) 世帯数の推移

○減少が予測される世帯数

令和2年の国勢調査では本市の世帯数は215,651世帯となっており、増加傾向が続いていますが、令和2年に兵庫県が行った推計によると、本市の世帯数は、4年後の令和7年(2025年)の216,337世帯をピーク(令和2年から2,400世帯増)に減少に転じると予測されています。

なお、令和12年(2030年)は215,333世帯(令和2年から1,396世帯増)、令和22年(2040年)は207,019世帯(令和2年から6,918世帯減)と予測されています。

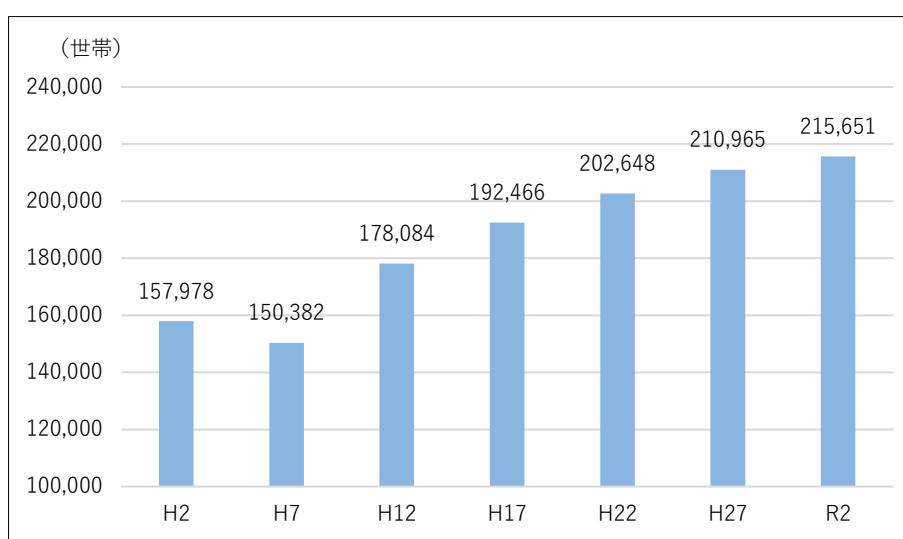


図2-10 本市の世帯数の推移 (資料：国勢調査)

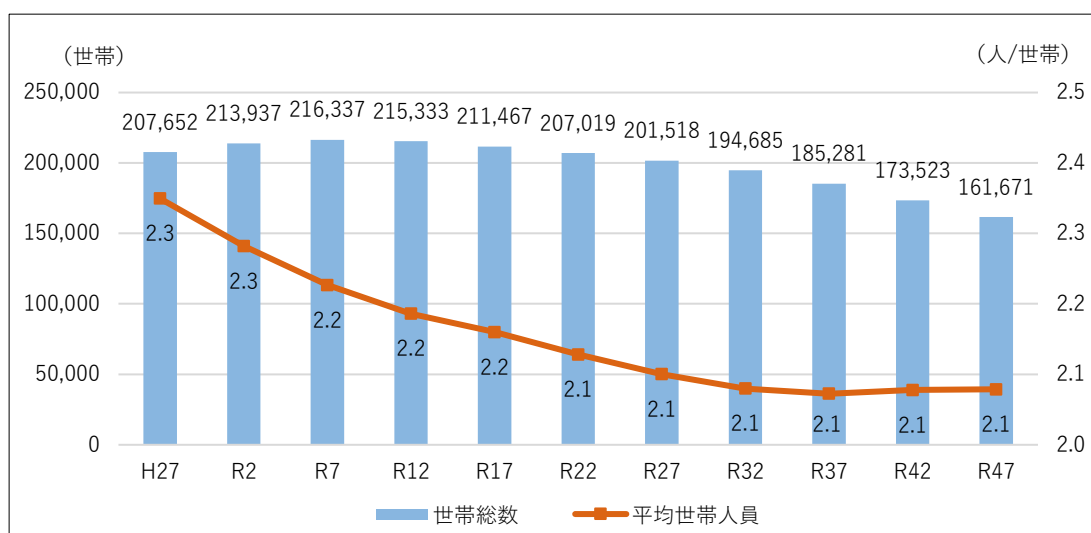


図2-11 本市の世帯数の推計 (資料：兵庫県)

※推計の起点となる基準世帯数は、2015年(平成27年)国勢調査による男女・年齢5歳階級別・家族類型別一般世帯数、基準人口は同調査による男女・年齢5歳階級別総人口

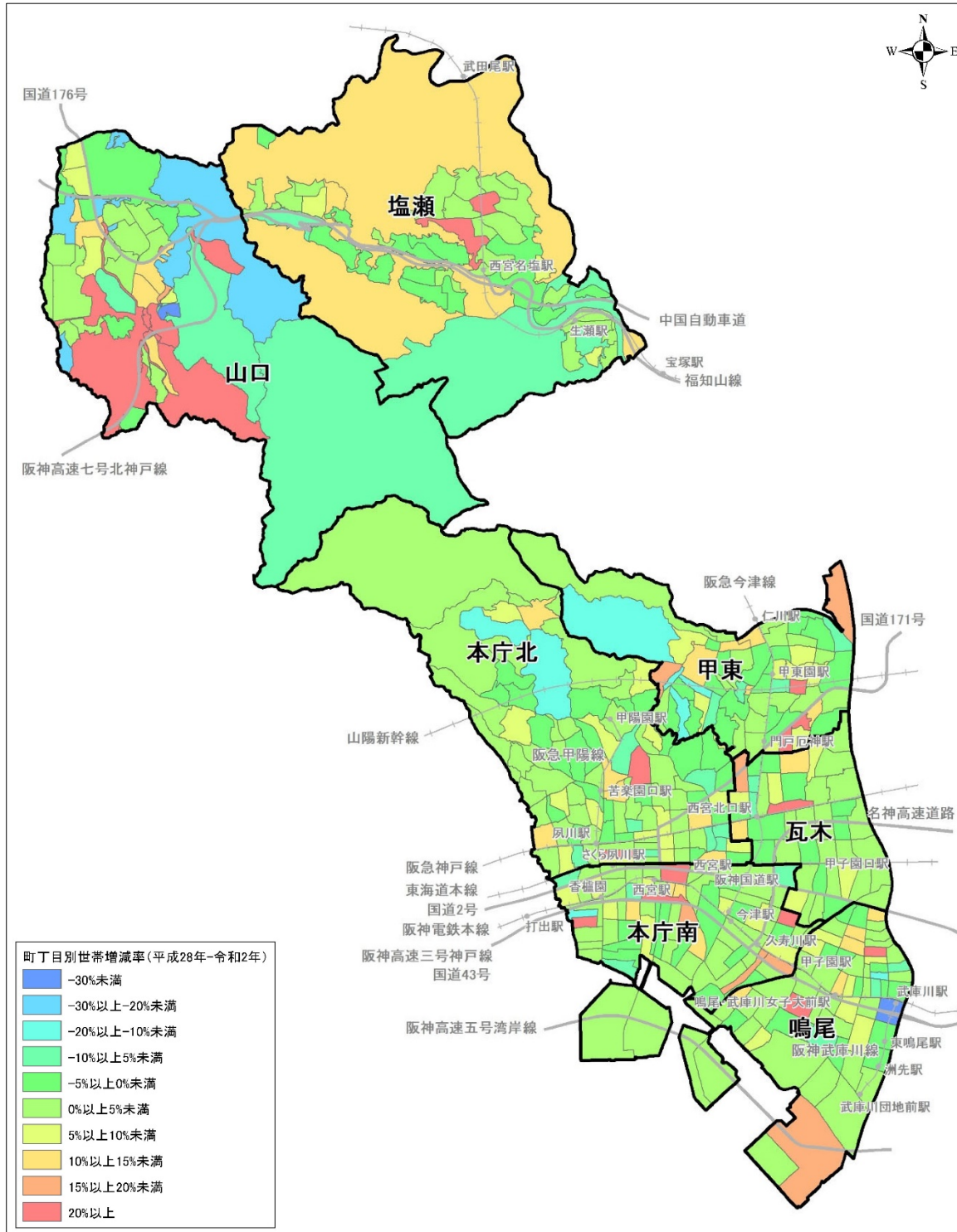


図2-12 町丁目別の世帯増減図(平成28年~令和2年)(資料:西宮市)

3 住宅・土地統計調査から見た空き家等の状況

(1) 住宅の特徴

○所有関係と建て方

所有関係について見ると、全戸数に対する持ち家率が尼崎市 52.0%、宝塚市 69.6%、伊丹市 60.3%に対して本市は 58.1%となっています。また、建て方では、全戸数のうち共同住宅が尼崎市 60.0%、宝塚市 51.7%、伊丹市 55.0%に対して本市は 64.3%と高くなっています。

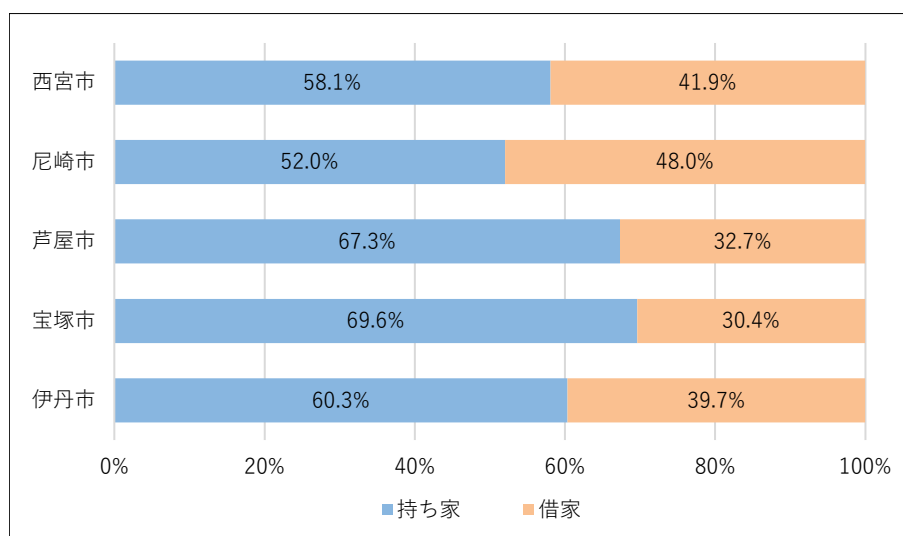


図 2 - 1 3 隣接市との所有関係の比較 (資料：H30 住宅・土地統計調査)

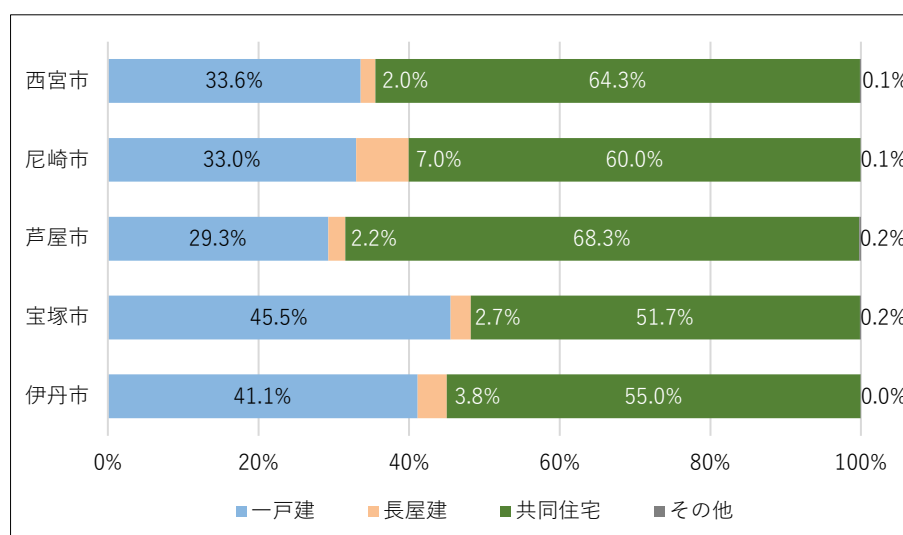


図 2 - 1 4 隣接市との建て方別の比較 (資料：H30 住宅・土地統計調査)

○築年数

一戸建、長屋建の建築年代別に見ると、昭和 55(1980)年以前の建築が尼崎市 32.6%、宝塚市 27.6%、伊丹市 27.7%に対して本市は 18.8%と低くなっています。

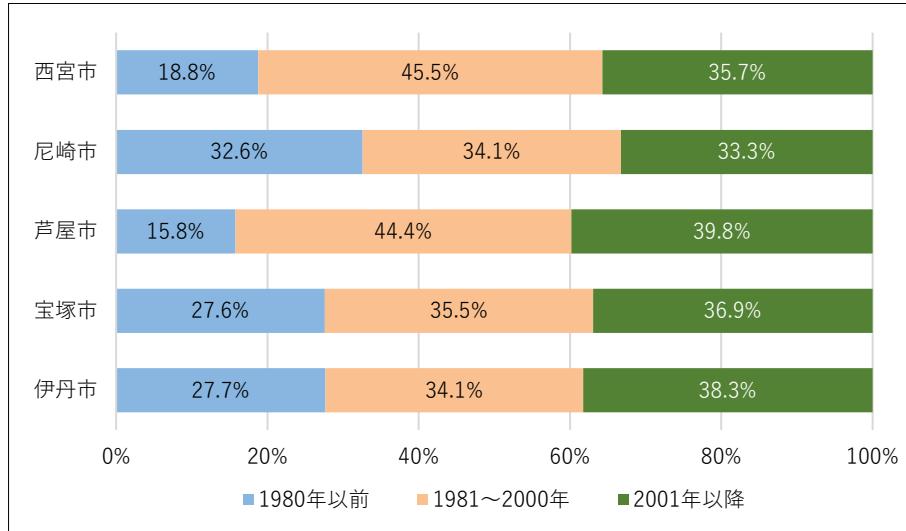


図 2 - 15 隣接市との建築年代別（一戸建、長屋建）の比較（資料：H30 住宅・土地統計調査）

○延べ床面積

持ち家の延べ床面積について見ると、一戸建では尼崎市 106.2 m²、宝塚市 124.99 m²、伊丹市 115.17 m²に対して本市 121.87 m²となっており、共同住宅では、尼崎市 69.09 m²、宝塚市 79.72 m²、伊丹市 71.38 m²に対して本市 81.34 m²となっています。

	西宮市	神戸市	尼崎市	芦屋市	宝塚市	伊丹市
一戸建	121.87 m ²	118.06 m ²	106.20 m ²	150.55 m ²	124.99 m ²	115.17 m ²
共同住宅	81.34 m ²	74.89 m ²	69.09 m ²	83.41 m ²	79.72 m ²	71.38 m ²

表 2 - 2 隣接市との持ち家の延べ床面積（一戸建、共同住宅）の比較（資料：H30 住宅・土地統計調査）

(2) 本市の空き家の変動と他市との比較

○空き家率の上昇

本市において、空き家数は、平成 30 年で 23,880 戸あり、平成 20 年の 21,130 戸から 2,750 戸増加しており、空き家率は、平成 25 年の 9.4%から平成 30 年の 10.1%と 0.7%増加しています。

また、問題が起きやすい、主に個人の所有している一戸建の空き家(その他の住宅)率は、平成 25 年の 3.6%から平成 30 年は 4.5%と 0.9%増加しています。

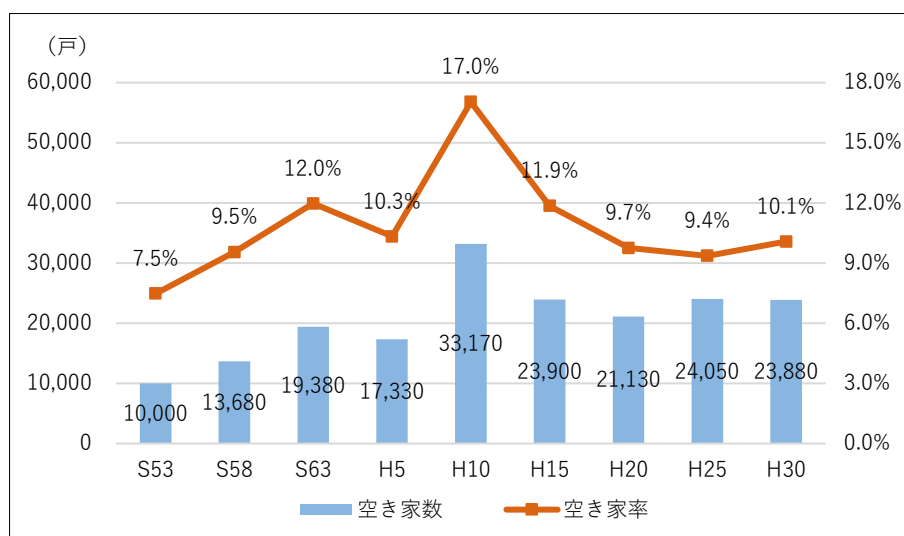


図 2 - 1 6 本市の空き家数及び空き家率の推移 (資料: 住宅・土地統計調査)

	一戸建総数	一戸建の 空き家(その他の住宅)数	一戸建の空き家 (その他の住宅)率
2013 (H25) 年	85,780 戸	3,060 戸	3.6%
2018 (H30) 年	77,770 戸	3,500 戸	4.5%

表 2 - 3 本市の一戸建の空き家(その他住宅)率の変化 (資料: 住宅・土地統計調査)

○中核市の中では低い空き家率

平成 25 年と平成 30 年の空き家率の状況を比較すると、本市は空き家率の上昇が見られ、空き家率を全国の中核市 60 市間で比較したところ、平成 25 年は最も低かったが、平成 30 年は下から 5 番目となっており、同様にその他の住宅の空き家率は、平成 25 年は下から 2 番目だったが、平成 30 年は下から 8 番目となっており、いずれも良好な状態と言えます。

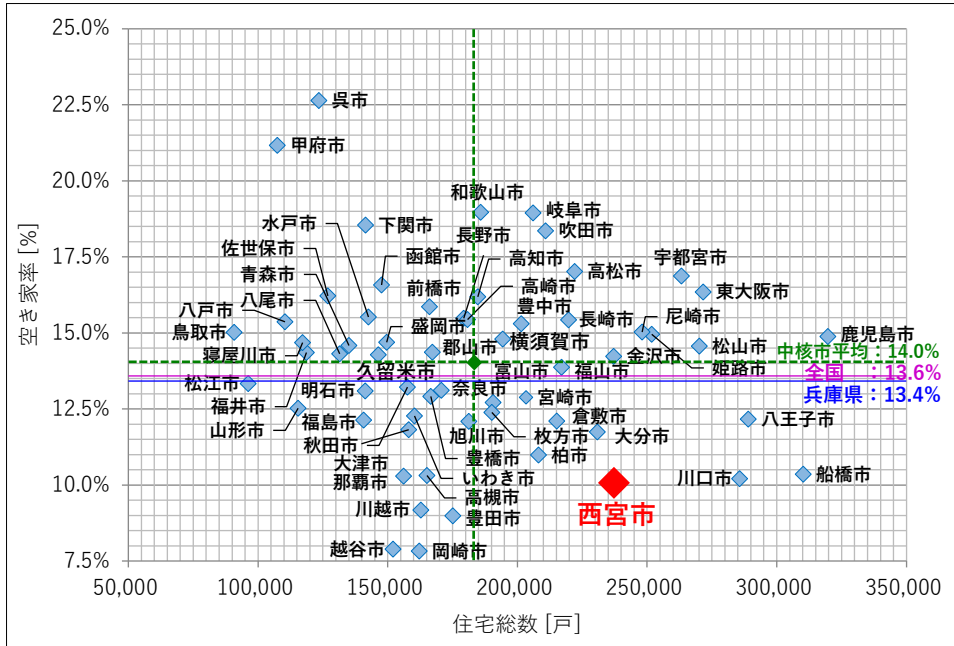


図 2 - 17 全国中核市の空き家率の状況 (資料：H30 住宅・土地統計調査)

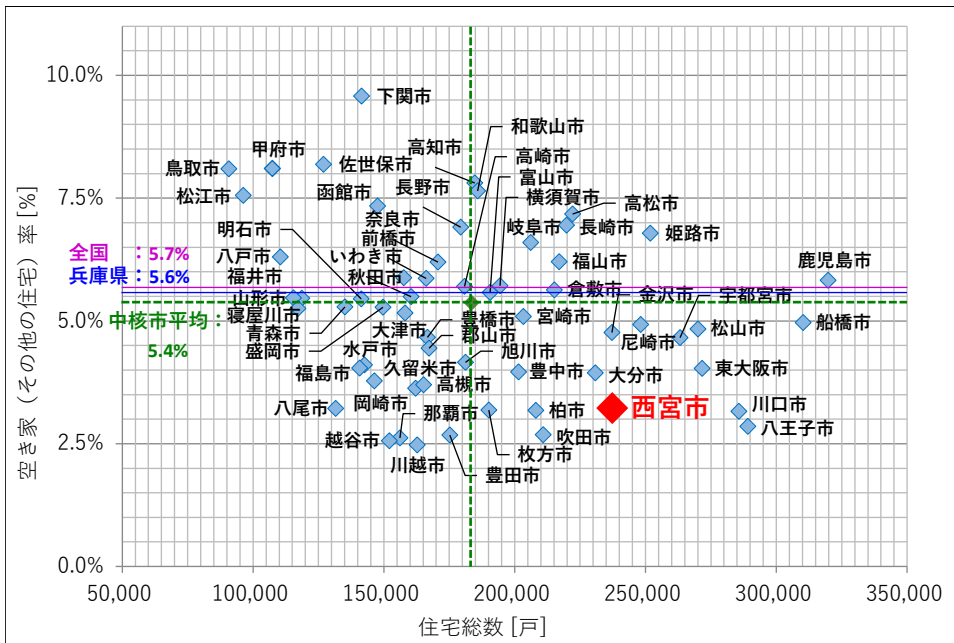


図 2 - 18 全国中核市の空き家 (その他の住宅) 率の状況 (資料：H30 住宅・土地統計調査)

○中核市の中では少ない腐朽・損傷のある空き家

一戸建の空き家が増えれば、主に個人所有の一戸建の空き家（その他の住宅）が増えるとともに、腐朽・損傷のある一戸建空き家も増加するという相関関係があります。本市の場合は、一戸建の空き家で管理されていないものの数が少ないと言えます。

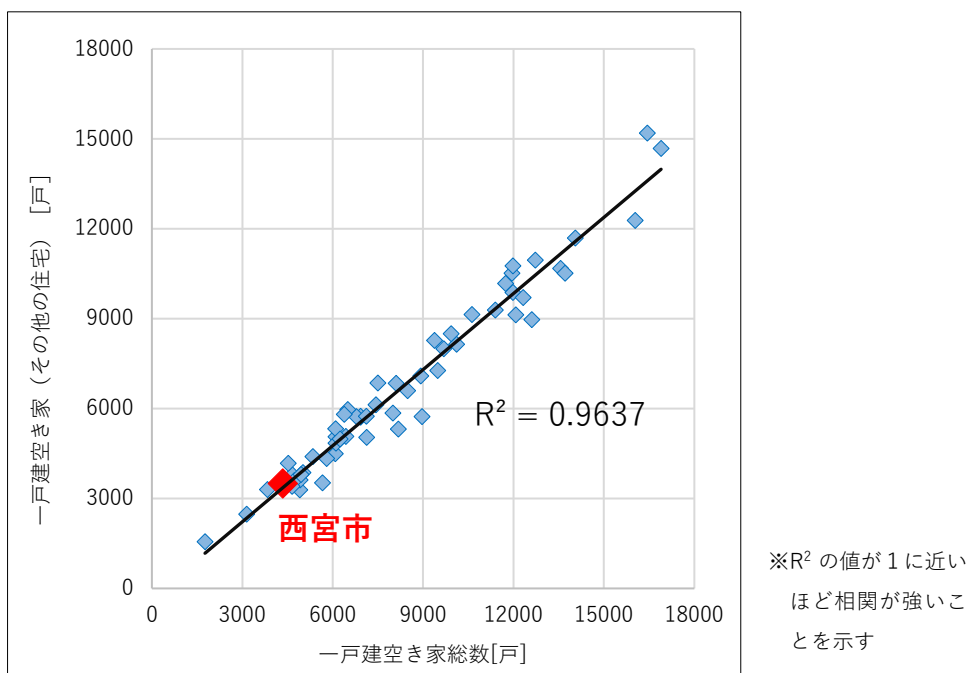


図2-19 全国中核市の一戸建空き家総数と一戸建空き家（その他の住宅）数の相関関係
(資料：H30住宅・土地統計調査)

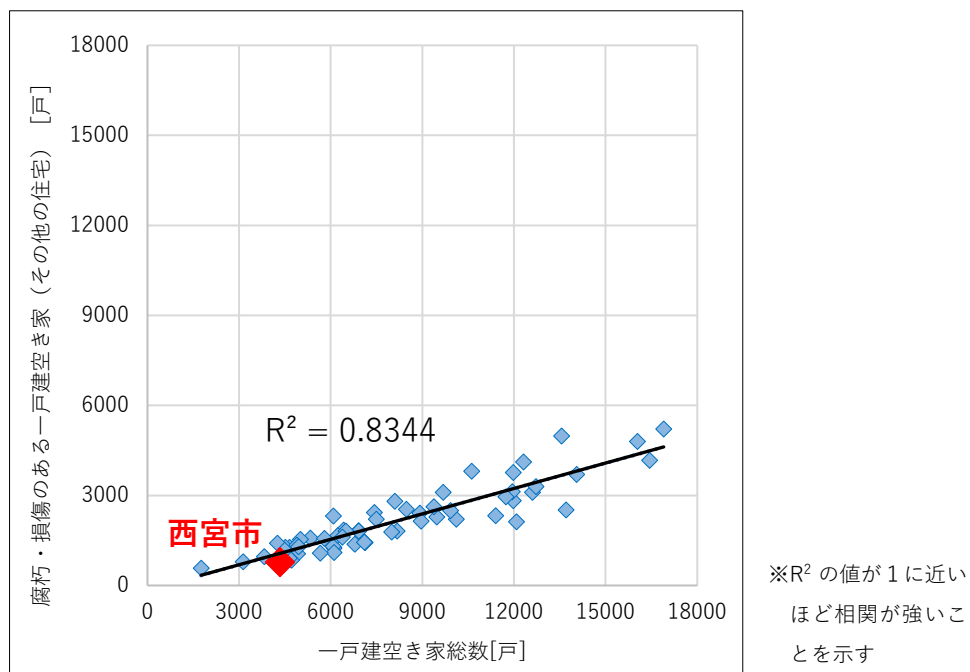


図2-20 全国中核市の一戸建空き家総数と腐朽・破損のある一戸建空き家（その他の住宅）数の相関関係
(資料：H30住宅・土地統計調査)

4 住宅の流通

(1) 住宅総数の推移

住宅総数は、平成30年は237,240戸となっており、過去20年でみると増加傾向にあります。

また、一戸建、共同住宅ともに数は増加傾向にあります。

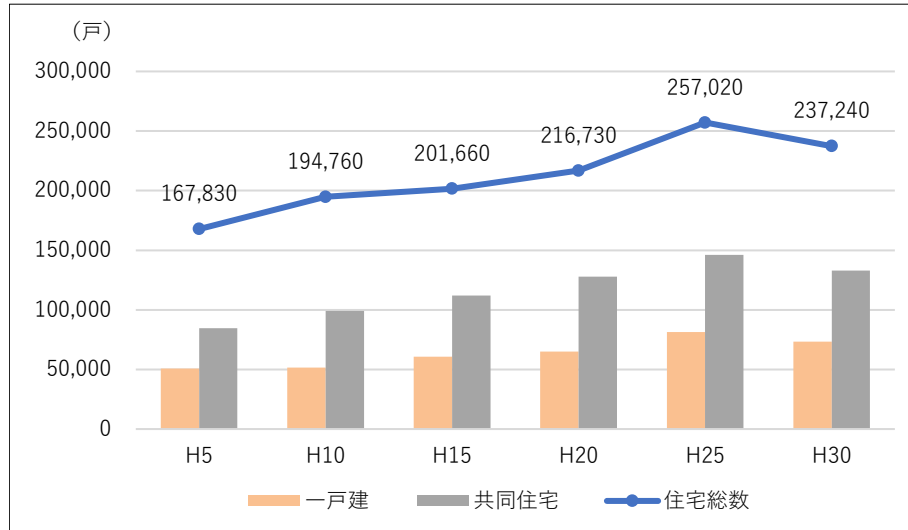


図2-2-1 本市の総住宅数の推移（資料：住宅・土地統計調査）

(2) 新設住宅着工数の推移

新設住宅着工数は、全体では平成18年度以降3,500戸程度で推移しています。

一戸建と共同住宅についてみると、平成18年度以降の着工数は、一戸建が1,200戸程度、共同住宅が2,000戸程度と共同住宅が多い状況です。

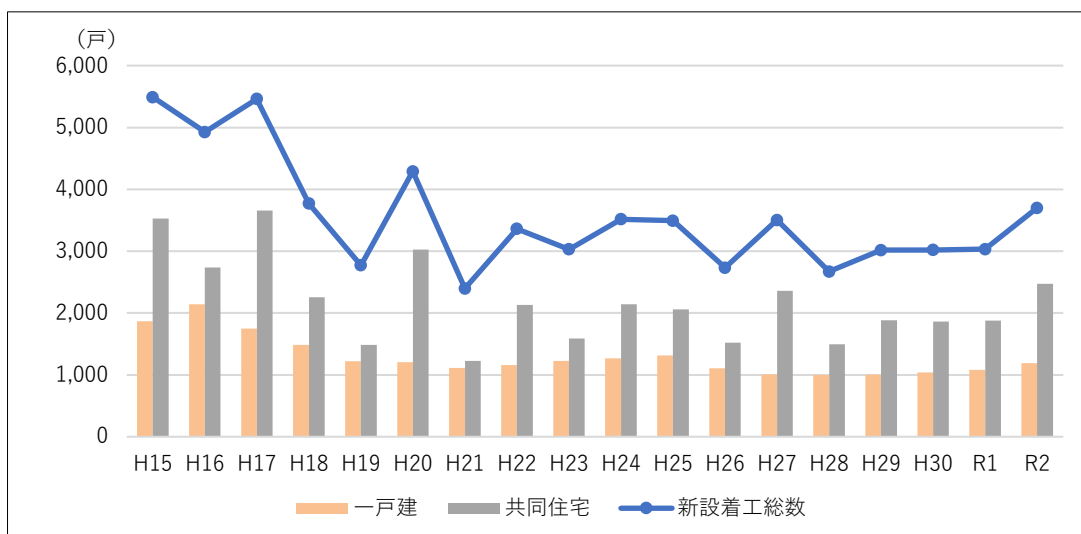


図2-2-2 本市の新設住宅着工数の推移（資料：兵庫県新設住宅着工統計）

(3) 既存住宅の流通

○中古住宅の購入数の増加

国の住宅・土地統計調査によれば、本市において中古住宅で購入された住宅数は、平成15年の18,630戸から平成30年の29,320戸と10,690戸増加しています。

なお、中古住宅で購入された住宅数を建て方別でみると、一戸建・長屋建の中古で購入される戸数は、共同住宅より少ないものの、増加傾向にあります。

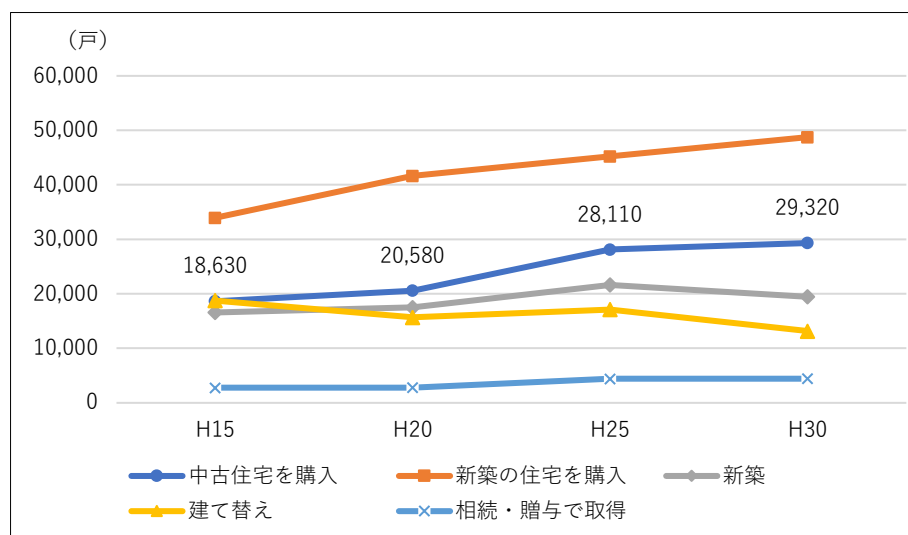


図2-23 住宅の取得方法別の持ち家数（資料：住宅・土地統計調査）

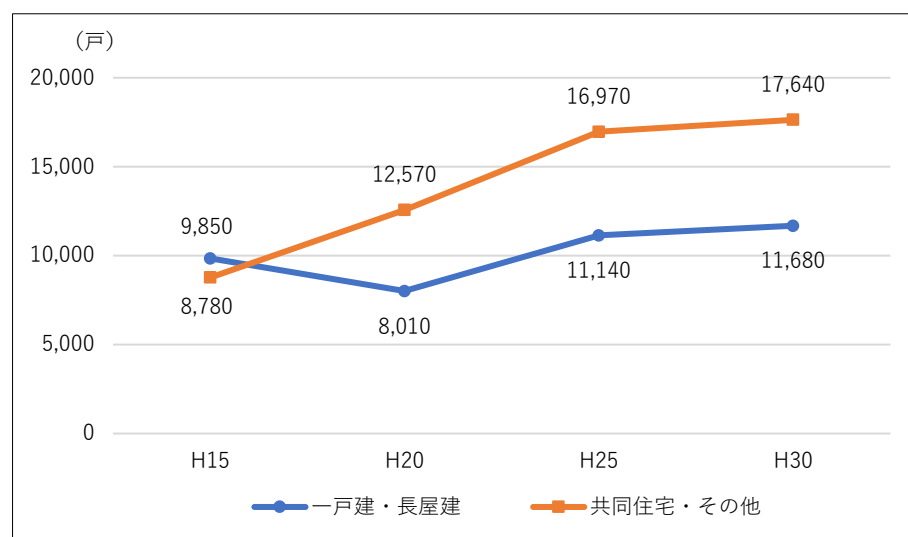


図2-24 建て方別の中古住宅数（資料：住宅・土地統計調査）

○住宅総数に対する持ち家中古住宅の割合

持ち家住宅の総数に対する一戸建・長屋建の中古住宅購入の割合は、平成15年の10.6%（持家住宅総数93,070戸）から平成30年の9.8%（住宅総数119,080戸）と大きく変わっていません。

なお、平成30年の割合は、全国平均の9.1%（一戸建・長屋建の中古住宅2,970,100戸/持家総数32,801,500戸）、兵庫県平均の10.0%（一戸建・長屋建の中古住宅150,100戸/持家総数1,495,900戸）と同程度となっています。また、阪神間では尼崎市の割合が高くなっています。

	2003(H15)年	2008(H20)年	2013(H25)年	2018(H30)年	平均	全国平均 2018(H30)年	兵庫県平均 2018(H30)年
西宮市	10.6%	7.9%	9.3%	9.8%	9.4%	9.1%	10.0%
神戸市	10.1%	10.6%	9.7%	10.0%	10.1%		
尼崎市	17.4%	15.0%	14.6%	14.8%	15.4%		
芦屋市	5.3%	4.7%	7.0%	6.2%	5.8%		
宝塚市	11.2%	10.8%	10.1%	12.4%	11.1%		
伊丹市	13.2%	8.7%	11.6%	10.0%	10.9%		

表2-4 隣接市の持ち家住宅総数に占める一戸建・長屋建の中古住宅購入の割合
(資料：住宅・土地統計調査)

○中古住宅の選択

流通する条件は、国土交通省「既存住宅流通市場の活性化」によれば、その他空き家のうち腐朽・損傷がなく、駅から1km以内の住宅とされています。子育て世代の住宅及び居住環境に関して最も重要と思う項目は、住宅の広さが最も高く、その他、学校や公園など教育・育児施設などへの利便性とされています。中古物件を選択した理由としては、新築より割安という点が挙げられています。

また、住宅の販売価格や家賃に影響を与える地価について、隣接市と令和3年地価公示の最高価格を示す住宅地価格で比較すると、図2-25のとおりとなりました。

本市の住宅地価格は、神戸阪神地区の南部市域と並んで、神戸阪神地区北部市域と比べても高く、高い需要が存在しています。しかし、本市において、北部地域の住宅地価格は、南部地域の住宅地価格に比べて低く、需要も低い傾向にあります。

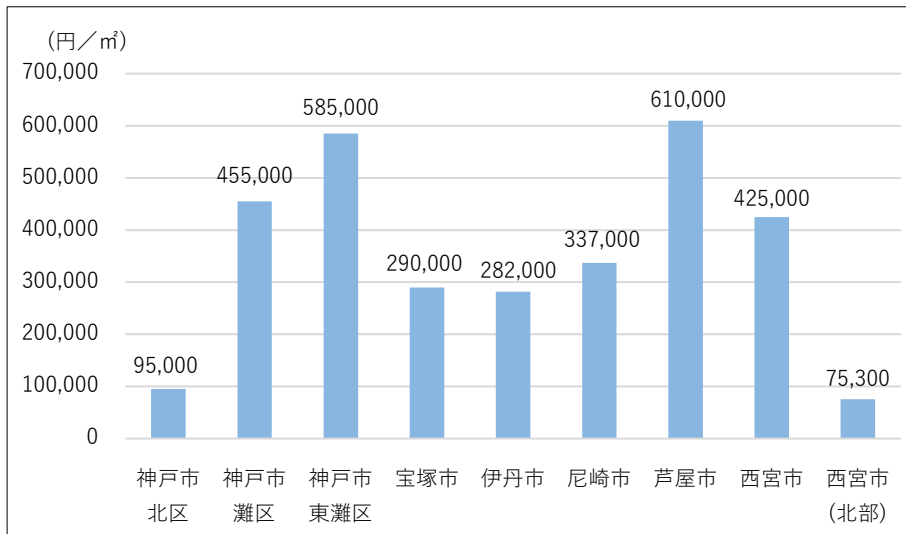


図 2 - 2 5 隣接市との地価公示価格（住宅地の最高価格地）の比較（資料：令和 3 年地価公示）

5 空家等実態調査の結果から見た空家等の状況

(1) 調査の概要

本市では「西宮市空家等対策計画」の改定及び今後の空家等対策の検討・実施のための基礎資料の収集を目的として、令和2年度に空家等実態調査（以下、「令和2年度調査」）を実施しました。調査は、平成28年度空家等実態調査（以下、「平成28年度調査」）の結果で空家等と判定されたものと水道閉栓情報などから抽出した空家等の候補について現地調査を行い、現地調査の結果、空家の可能性があると判定された建物の所有者を対象にアンケート調査を実施する形で行いました。

なお、調査の範囲は西宮市全域とし、西宮市全域を支所管轄ごとに7分割（本庁は南北で2分割）する調査区を設定しました。



図2-26 調査範囲図

(2) 現地調査の結果

○空家数と平成 28 年度の空家の変化

空家数は 1,299 戸（アンケート調査結果を反映済み。長屋は建物単位で 1 戸として計上）であり、平成 28 年度調査時の 1,111 戸から戸数は増加しています。

空家数 1,299 戸のうち平成 28 年度調査以降に新たに発生した空家は 751 戸ありました。

一方で、平成 28 年度調査時の空家 1,111 戸のうち約半数の 563 戸が空家でなくなっています（空家でなくなったものの内訳：居住中 339 戸、建築中 39 戸、空き地等 105 戸、事務所等 51 戸、売却済み 5 戸、共同住宅 22 戸、調査不能 2 戸）。

支所 管轄	平成 28 年度空家等実態調査				令和 2 年度空家等実態調査		
	H28 調査結果		R2 再調査結果		新たに空家と 判定 (戸)	R2 調査結果	
	空家 (戸)	空家率 (%)	空家 (戸)	非空家 (戸)		空家 (戸)	空家率 (%)
本庁北	265	1.49	136	129	202	338	1.76
本庁南	149	1.38	69	80	103	172	1.54
鳴尾	159	1.24	57	102	134	191	1.62
瓦木	108	1.14	54	54	81	135	1.37
甲東	160	1.49	79	81	96	175	1.49
塩瀬	187	2.54	99	88	88	187	2.36
山口	83	1.80	54	29	47	101	1.91
合計	1,111	1.22	548	563	751	1,299	1.69

表 2 - 5 平成 28 年度調査と令和 2 年度調査の空家戸数（資料：令和 2 年度空家等実態調査）

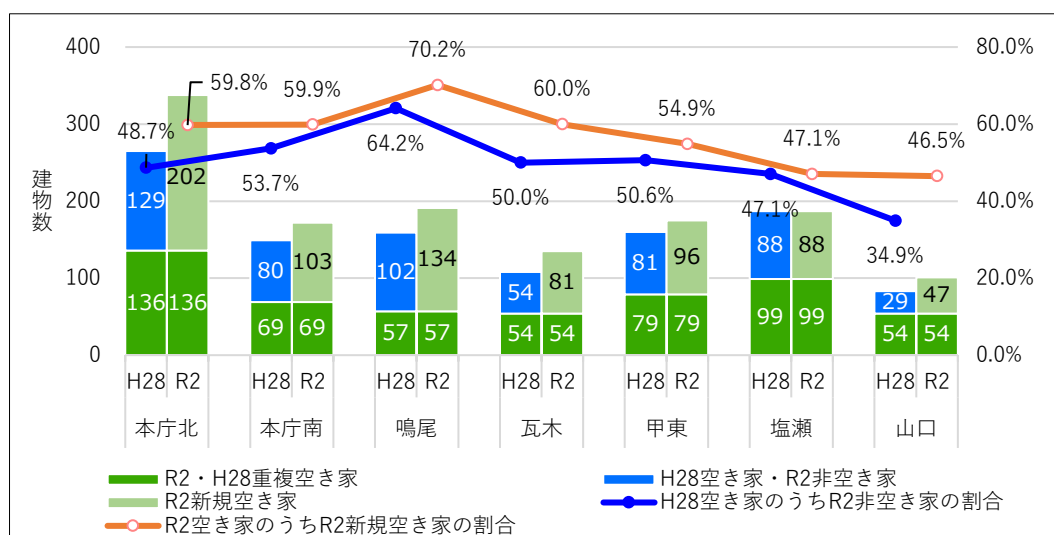


図 2 - 2 7 平成 28 年度調査と令和 2 年度調査の関係（資料：令和 2 年度空家等実態調査）

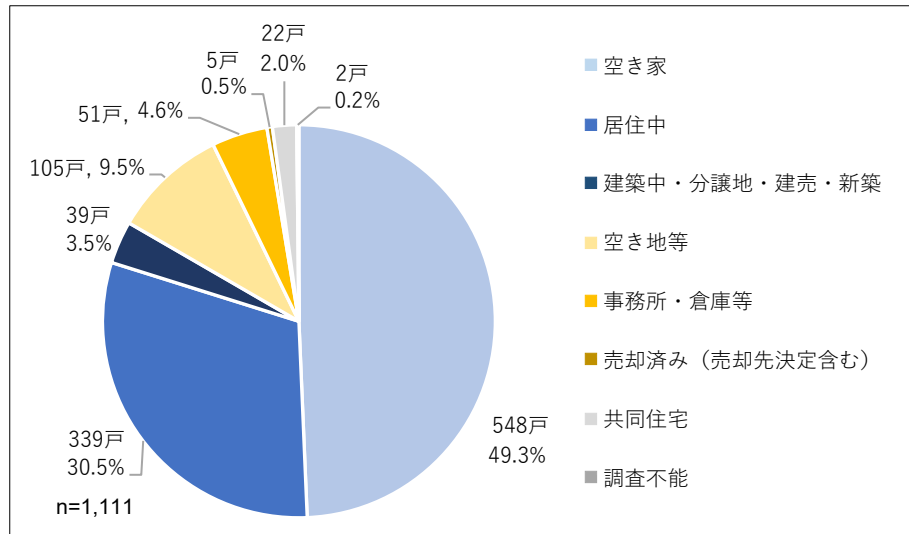


図 2 - 2 8 平成 28 年度空家の空家判定結果 (資料：令和 2 年度空家等実態調査)

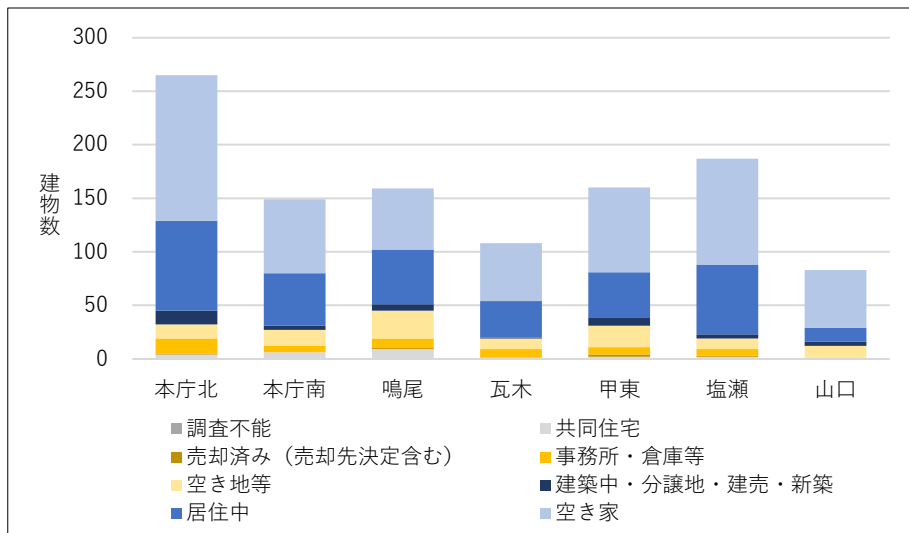


図 2 - 2 9 平成 28 年度空家の空家判定結果 (支所管轄別) (資料：令和 2 年度空家等実態調査)

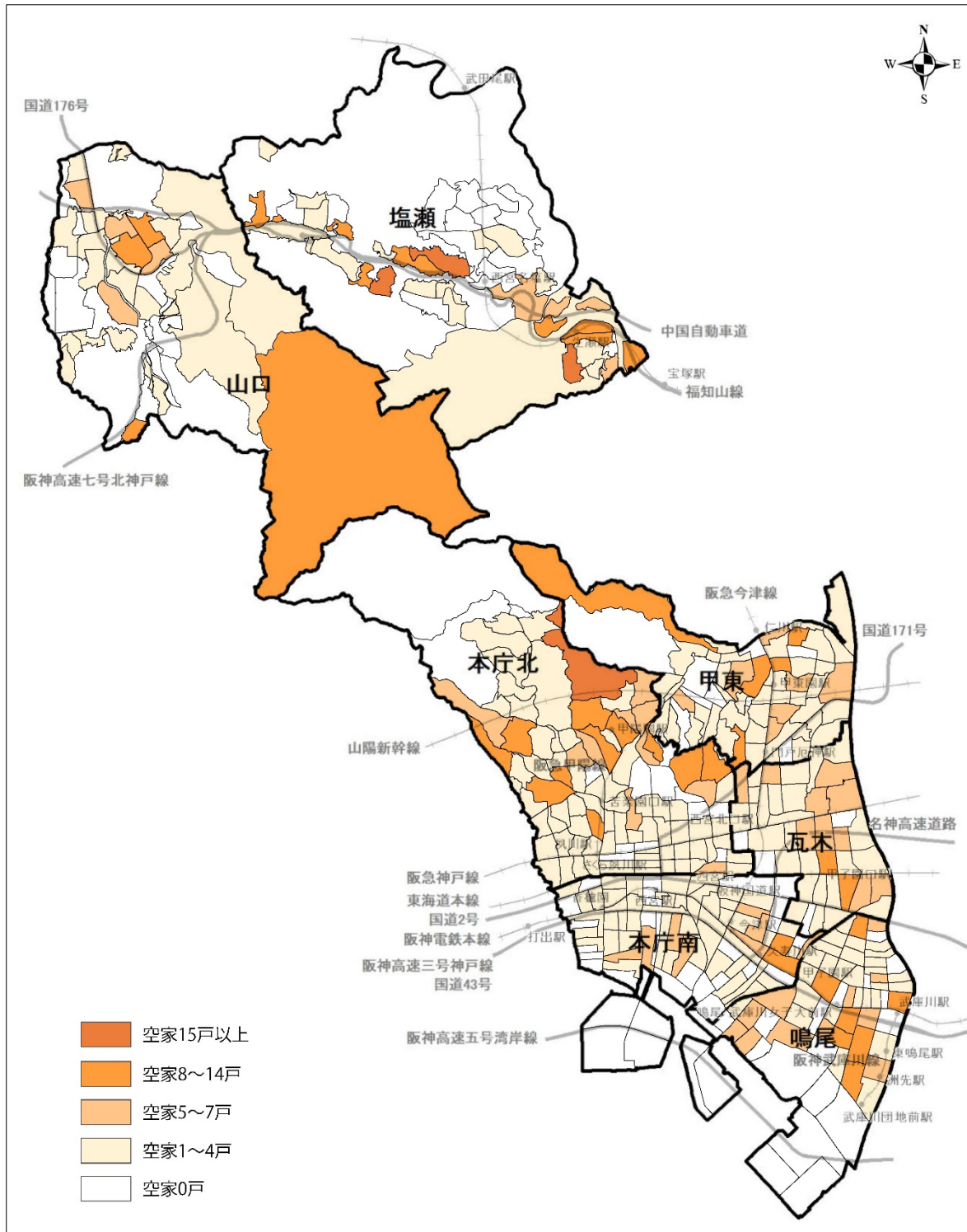


図2-30 町丁目別の空家戸数（資料：令和2年度空家等実態調査）

○空家の管理状態

平成28年度調査結果と令和2年度調査結果を比較すると管理不全の空家の数は増加しているものの割合は減少しています。

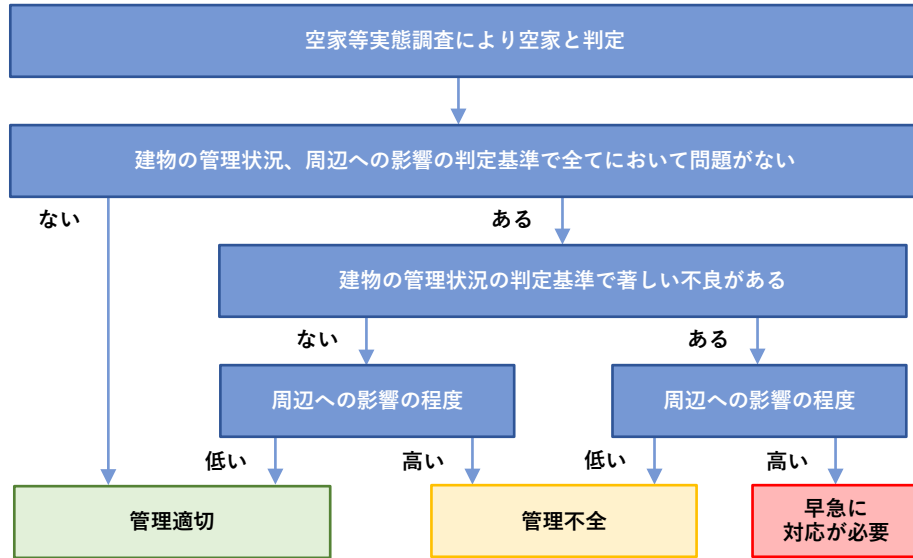


図2-31 空家の管理状態の総合判定フロー（資料：令和2年度空家等実態調査）

総合判定結果	平成28年度空家等実態調査		令和2年度空家等実態調査	
	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)
管理適切	863	77.7	1,042	80.2
管理不全	242	21.8	253	19.5
早急に対応が必要	6	0.5	4	0.3

表2-6 平成28年度と令和2年度総合判定結果の比較（資料：令和2年度空家等実態調査）

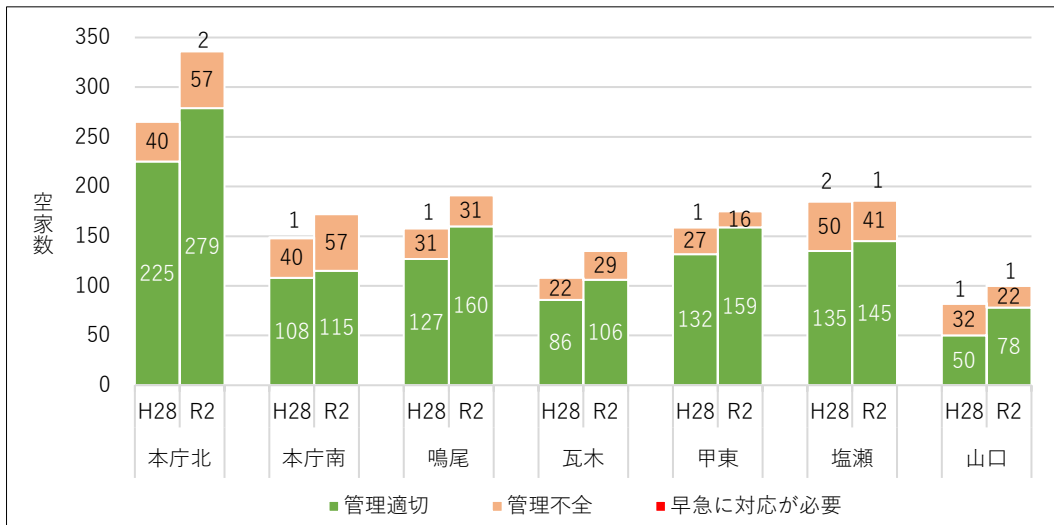


図2-32 平成28年度と令和2年度総合判定結果の比較（支所管轄別）（資料：令和2年度空家等実態調査）

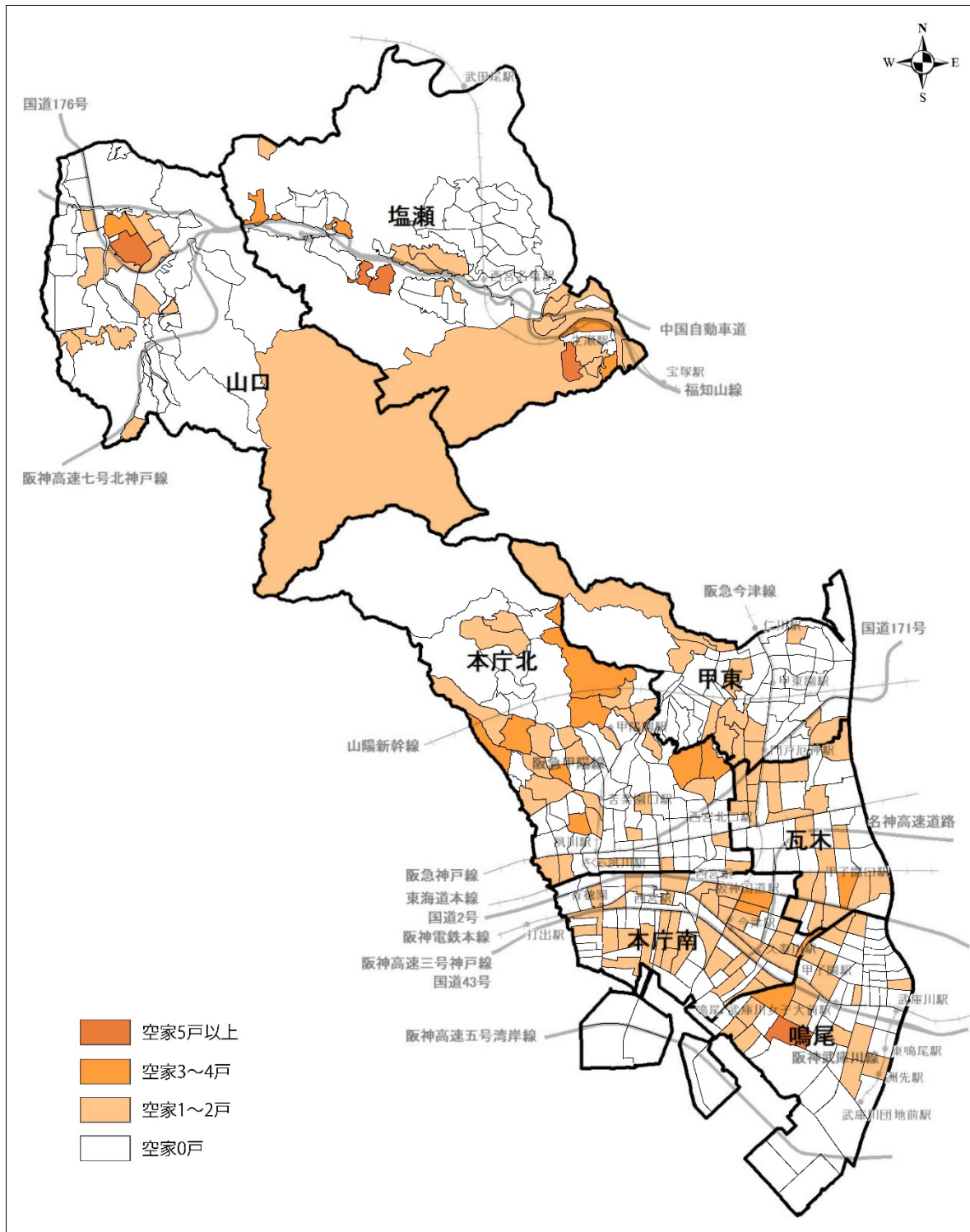


図2-33 町丁目別の“早急に対応が必要+管理不全”の空家戸数（資料：令和2年度空家等実態調査）

○管理不全の内容

また、管理不全の内容としては、建物の損傷に関するもの（保安に関する調査項目に該当するもの）は多くありません。

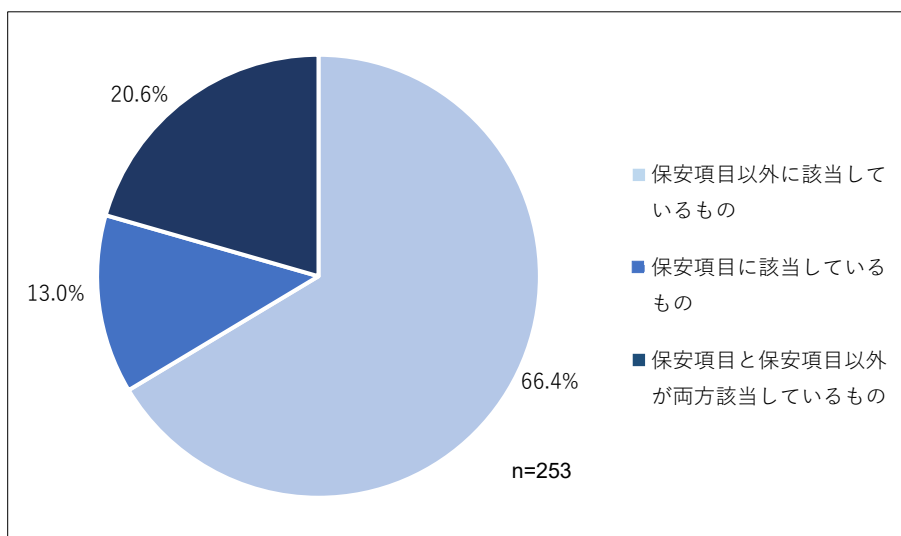


図 2-34 空家総合判定結果が管理不全と判定された空家の不良項目別割合
(資料：令和 2 年度空家等実態調査)

項目	調査内容
建物の傾斜	建物の傾斜について、「傾斜あり (1/20 未満)」、「著しく傾斜し崩壊の危険 (1/20 超)」があるかを確認 (1/20：約3°)
屋根の破損	屋根の破損について、「屋根材の一部に剥落、ずれあり」、「著しい剥落 (全体の1/5or10㎡超)、又は軒の垂れ下がり」、「著しく変形、又は穴が開いている」があるかを確認
外壁の破損	外壁の破損について、「仕上げ材剥落・腐朽・破損により一部下地露出」、「著しい下地の露出 (1 側面1/3 以上)、又は壁面に穴あり」、「全体にわたって大きな亀裂がみられる」があるかを確認
庇、雨どいの破損	庇、雨どいの破損について、「庇の一部に不陸あり、又は雨どいの一部にずれあり」、「庇の著しい不陸 (全体の1/5or10 ㎡超)、又は雨どいの垂れ下がり」、「庇が著しく変形、又は穴が開いている」があるかを確認
外壁、屋根等の落下	外壁、屋根等落下について、「外壁・屋根材等の不陸」、「道路又は隣地へ外壁・屋根材等が既に一部落下している」があるかを確認
門扉・塀・柵等の破損	門扉・塀・柵等の破損について、「一部亀裂・破損・傾斜あり」、「全体の半分以上において亀裂・破損・傾斜あり」、「既に一部崩壊しており、道路又は隣地に落下又は電柱等にもたれている」があるかを確認 ※コンクリート塀の細かいひび割れは「問題なし」とする

表 2-7 建物の保安調査項目 (資料：令和 2 年度空家等実態調査)

項 目	調査内容
ゴミの堆積	ゴミの堆積について、「敷地内に一部堆積」、「敷地内に多数堆積」、「道路又は隣地へ溢れている」があるかを確認
植物の繁茂 (建物への影響)	植物の繁茂について、「繁茂により門扉から玄関まで通行できない」、「屋根・外壁が植物で覆われている」があるかを確認
窓ガラスの破損	窓ガラスの破損について、「1、2箇所割れている」、「多数割れている」、「多数割れており、容易に外部から進入できる」があるかを確認
樹木のはみ出し (樹木の折れ以外)	木のはみ出し（樹木の折れ以外）について「道路又は隣地へ突出してない（枝は伸びている）」、「道路又は隣地へ突出（通行可能・隣地物に接触なし）」、「道路又は隣地へ突出（通行可能・隣地物に接触あり）」があるかを確認
樹木（高さ3m以上）の折れ（倒木・腐食・枝の落下）	樹木（高さ3m以上）の折れ（倒木・腐食・枝の落下）について「敷地外に枝の落下がみられるが幹の折れは確認できない」、「敷地外に樹木全体又は折れた幹が枝ごと倒れている」があるかを確認

表 2 - 8 衛生状態調査項目（資料：令和 2 年度空家等実態調査）

(3) 所有者アンケート結果

アンケート有効回答数 603 件（回収率 38.5%）のうち、回答内容から空家と判定した回答数は 279 件となっています。

○所有者の年齢層

所有者は 70 歳以上が約 4 割、60 歳代が約 3 割、50 歳代が約 1 割となっています。

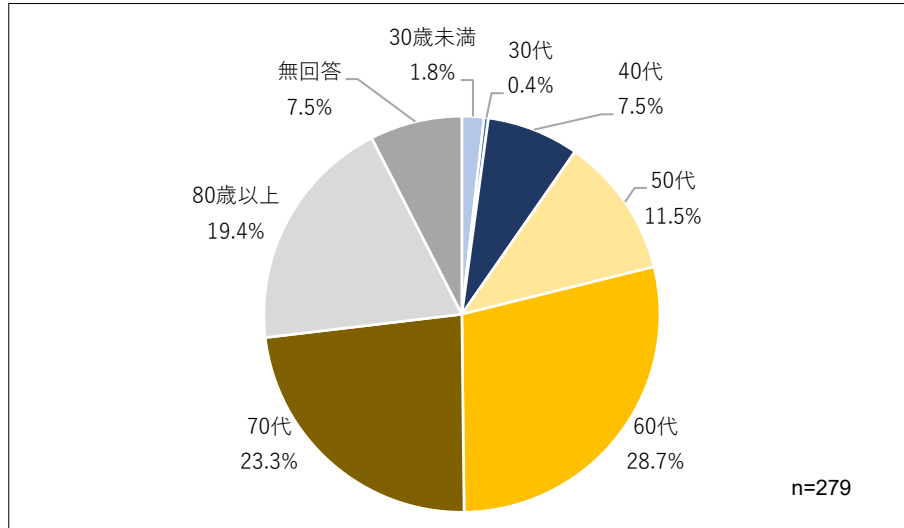


図 2 - 3 5 空家所有者の年齢（資料：令和 2 年度空家等実態調査）

○所有者の世帯の家族類型

世帯の家族類型は、単身もしくは夫婦のみが約 4 割となっています。

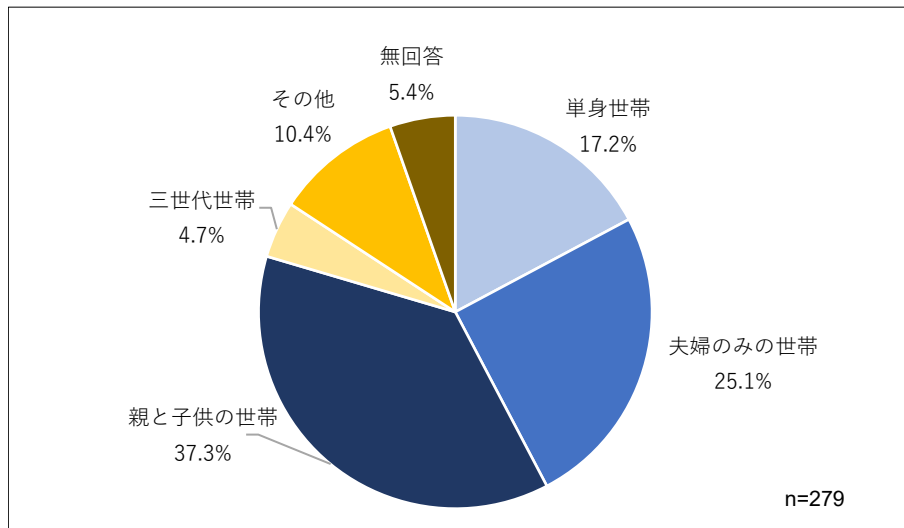


図 2 - 3 6 空家所有者の世帯類型（資料：令和 2 年度空家等実態調査）

○空家になったきっかけ

空家となったきっかけは、居住者の死亡、自身の転居、居住者の入院・施設入所が多くなっています。

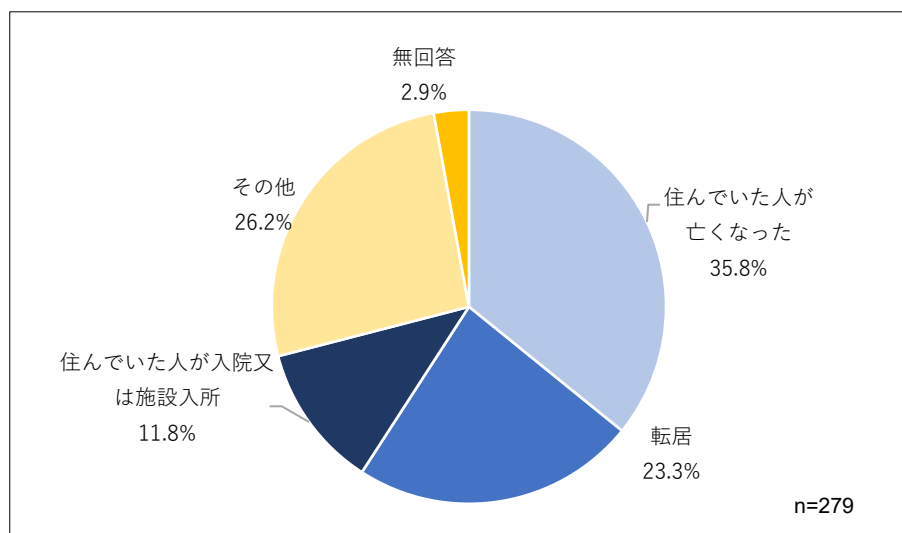


図 2 - 3 7 空家となったきっかけ (資料：令和 2 年度空家等実態調査)

○住んでいない理由

空家のままである理由は、別に居住中の住居があり引っ越せないが最も多くなっています。

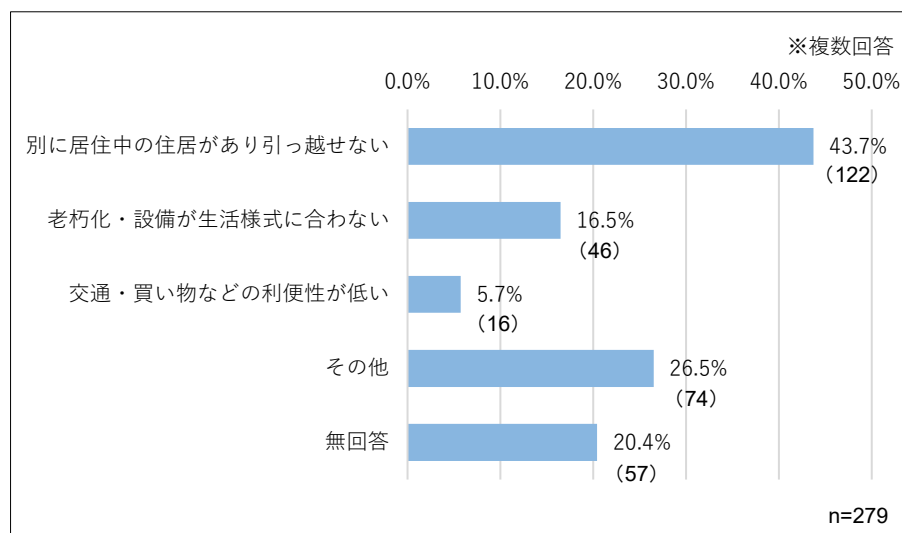


図 2 - 3 8 空家のままである理由 (資料：令和 2 年度空家等実態調査)

○管理の頻度

空家の管理は、約8割が年1回以上となっています。

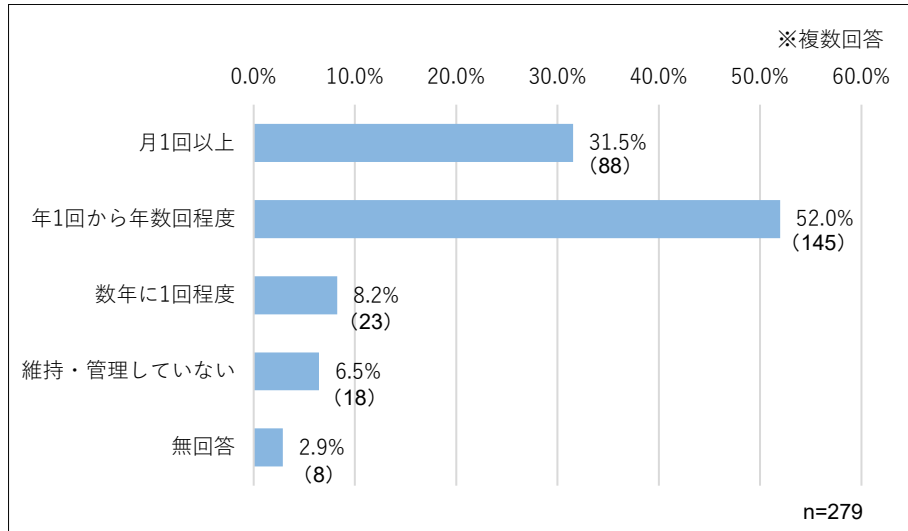


図2-39 維持・管理（草刈り等）の頻度（資料：令和2年度空家等実態調査）

○今後の希望

今後の予定は、売却希望 36.6%、賃貸希望 15.8%、居住希望 14.3%、解体希望 13.6%、どうしたらいいかわからない 3.9%、考えていない 14.3%となっており、売却・賃貸といった流通させることを希望する所有者が約半数を占めています。

また、売却・賃貸希望者の困りごとは買い手・借り手が見つからない、建物補修が必要、自己管理希望者は特に困りごとはない、解体希望者は解体費の負担、解体すると税金が上がるなどが多くなっています。

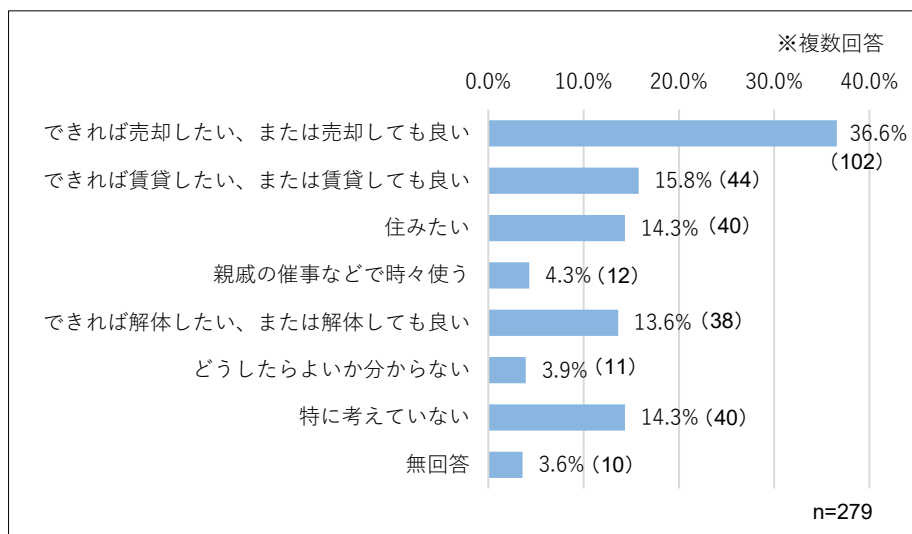


図2-40 今後の予定（資料：令和2年度空家等実態調査）

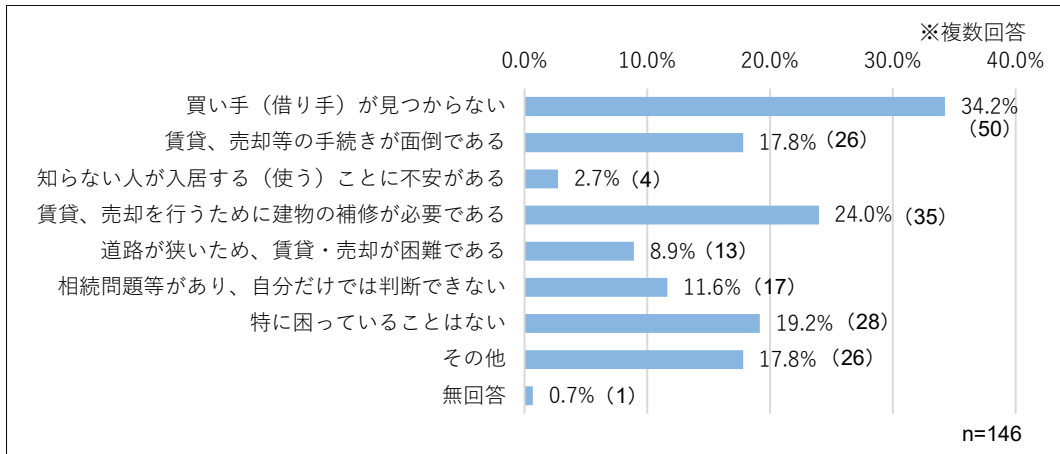


図2-4-1 売却・賃貸希望者が困っていること（資料：令和2年度空家等実態調査）

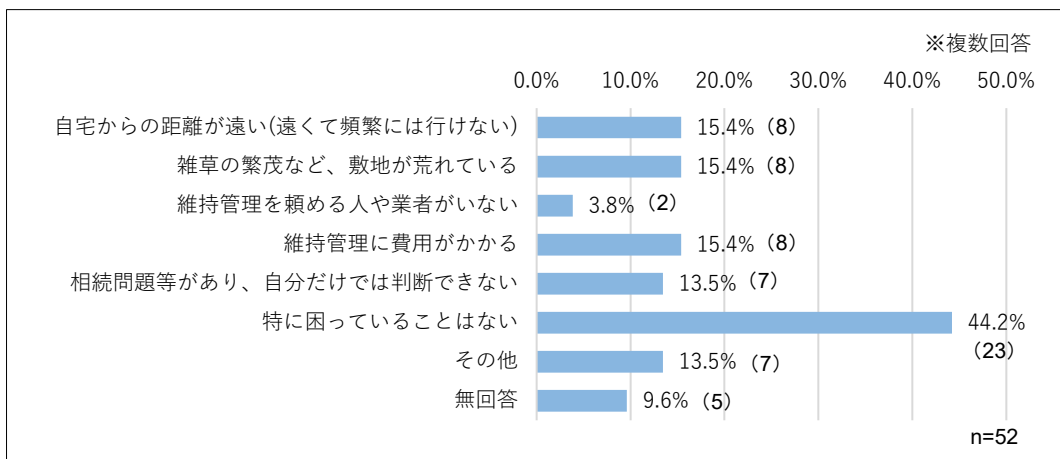


図2-4-2 自己管理希望者が困っていること（資料：令和2年度空家等実態調査）

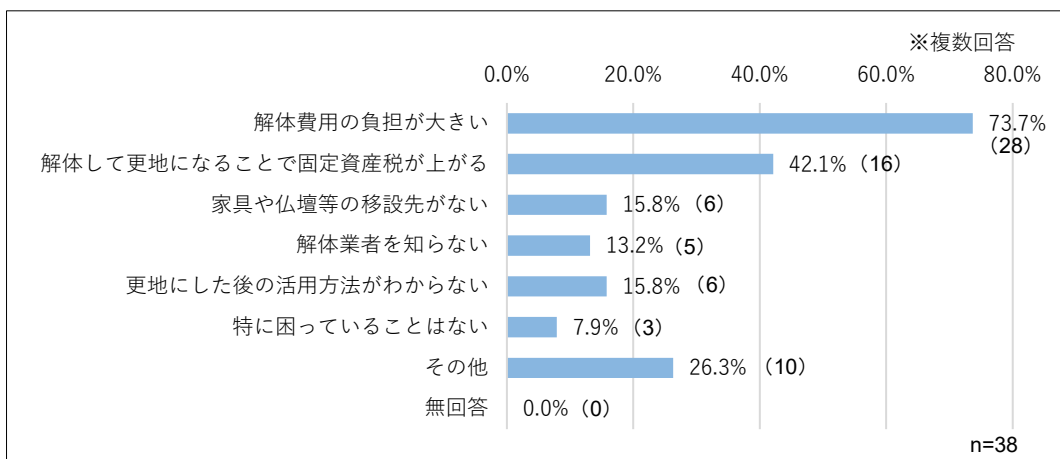


図2-4-3 解体希望者が困っていること（資料：令和2年度空家等実態調査）

(4) 住宅の流通と空家の持つ属性

所有者が売却の希望をしているにもかかわらず、買い手が見つからない要因として、空家の持つ属性が関連している可能性が考えられます。

「既存住宅流通市場の活性化」(国土交通省)に記載されている既存住宅を選ぶ際の条件や、子育て世代が重視する条件、その他法令等を参考に空家の属性とする項目と基準値を設定し、地域別に空家がどれくらい属性を持つかを確認しました。

集計の結果、空家の属性である築40年を超える、延べ床面積50㎡以下、間口2m未満、管理不全+早急に対応が必要、駅から800m圏外、前面道路幅員4m未満、最寄駅からの勾配10%以上、最寄バス停からの勾配10%以上のそれぞれが占める割合は、地域によって異なっており、空家が持つ属性に地域による特色が出ています。

	空き家 戸数 (戸)	築40年 超	延べ床 面積 50㎡未満	道路に 隣接する 間口 2m未満	管理不全 + 早急に対 応が必要	駅から 800m 圏外	前面道路 幅員 4m未満	最寄駅か らの勾配 10%以上	最寄バス 停留所か らの勾配 10%以上
本庁北	338	169 50.0%	46 13.6%	18 5.3%	59 17.5%	143 42.3%	120 35.5%	47 13.9%	81 24.0%
本庁南	172	68 39.5%	63 36.6%	15 8.7%	57 33.1%	20 11.6%	47 27.3%	0 0.0%	0 0.0%
鳴尾	191	99 51.8%	49 25.7%	20 10.5%	31 16.2%	48 25.1%	94 49.2%	0 0.0%	0 0.0%
瓦木	135	59 43.7%	23 17.0%	6 4.4%	29 21.5%	41 30.4%	40 29.6%	0 0.0%	0 0.0%
甲東	175	91 52.0%	17 9.7%	4 2.3%	16 9.1%	67 38.3%	58 33.1%	0 0.0%	2 1.1%
塩瀬	187	104 55.6%	20 10.7%	13 7.0%	42 22.5%	94 50.3%	48 25.7%	39 20.9%	69 36.9%
山口	101	21 20.8%	17 16.8%	3 3.0%	23 22.8%	91 90.1%	24 23.8%	0 0.0%	7 6.9%
計	1,299	611 47.0%	235 18.1%	79 6.1%	257 19.8%	504 38.8%	431 33.2%	86 6.6%	159 12.2%

※表の上段は戸数。下段は空家戸数を分母として計算

表2-9 空家の属性(資料:令和2年度空家等実態調査)

第3章 課題と対策の方向性

- 1 現状の分析
- 2 本市の課題
- 3 基本方針

1 現状の分析

(1) 空家の流通に影響を与える要因

○住まいを選ぶ基準

住まいを選択する際には、家の状態、家賃、住宅・土地の価格、駅までの距離、家の広さ・間取り・日当たりのよさが大きく影響を与えていると考えられます。空家の属性が、住まいを探している人の住宅の選択条件に当てはまれば、空家は流通に乗りやすくなります。

○流通に関係する属性

令和2年度調査における空家の属性（建物の状態（築年数、延べ床面積、道路に接道する間口、管理状態）、インフラ整備状況（駅からの距離、前面道路幅員）、地形の状況（最寄りのバス停からの勾配、最寄り駅からの勾配）のデータを使い、地区ごとに空家1戸当たりの属性数と空家率について分析をしたところ、相関関係にあることを確認することができました。

このことから分析に用いた属性が、流通阻害要因と考えられます。

	空家数(戸) A	属性合計(該当数) B	1戸当たりの該当数 (B/A)	空家率
本庁北	338	683	2.0207	1.76%
本庁南	172	270	1.5698	1.54%
鳴尾	191	341	1.7853	1.62%
瓦木	135	198	1.4667	1.37%
甲東	175	255	1.4571	1.49%
塩瀬	187	429	2.2941	2.36%
山口	101	186	1.8416	1.91%

表3-1 相関関係検証に使用したデータ（資料：令和2年度空家等調査結果）

	築40年超	延べ床面積50㎡未満	道路に隣接する間口2m未満	管理不全数	駅から800m圏外	前面道路幅員4m未満	最寄駅からの勾配10%以上	最寄バス停留所からの勾配10%以上
本庁北	0.5000	0.1361	0.0533	0.1746	0.4231	0.3550	0.1391	0.2396
本庁南	0.3953	0.3663	0.0872	0.3314	0.1163	0.2733	0.0000	0.0000
鳴尾	0.5183	0.2565	0.1047	0.1623	0.2513	0.4921	0.0000	0.0000
瓦木	0.4370	0.1704	0.0444	0.2148	0.3037	0.2963	0.0000	0.0000
甲東	0.5200	0.0971	0.0229	0.0914	0.3829	0.3314	0.0000	0.0114
塩瀬	0.5561	0.1070	0.0695	0.2246	0.5027	0.2567	0.2086	0.3690
山口	0.2079	0.1683	0.0297	0.2277	0.9010	0.2376	0.0000	0.0693

表3-2 1戸当たりの該当数の内訳（資料：令和2年度空家等調査結果）

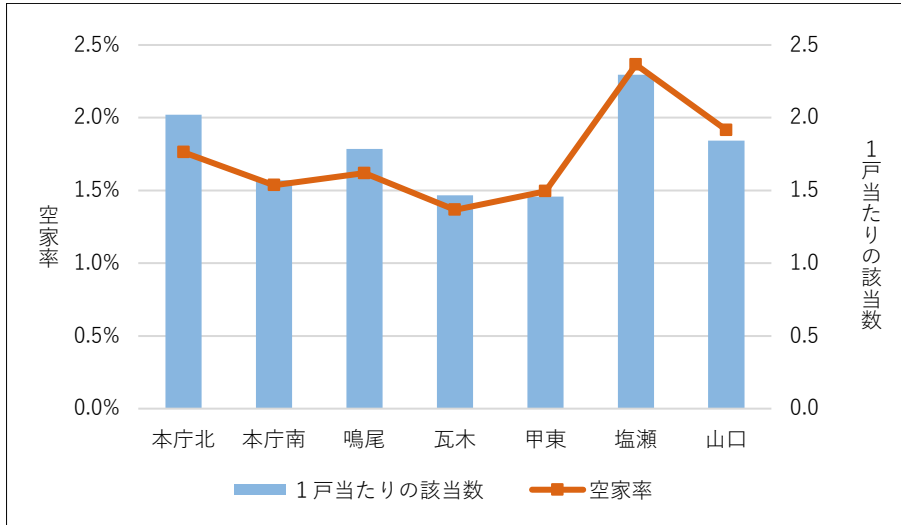


図3-1 支所管轄別空家率と空家の流通阻害要因との関係（資料：令和2年度空家等調査結果）

○強い影響を与えている「築年数」と「駅からの距離」

どの属性が空家率に影響を与えているか重回帰分析したところ、駅からの距離、建築年数の古さ、管理不全、延べ床面積の順に空家率に影響を与えていました。特に駅から距離が遠い、建築年が古いという属性が空家率に強い影響を与えていることが分かります。

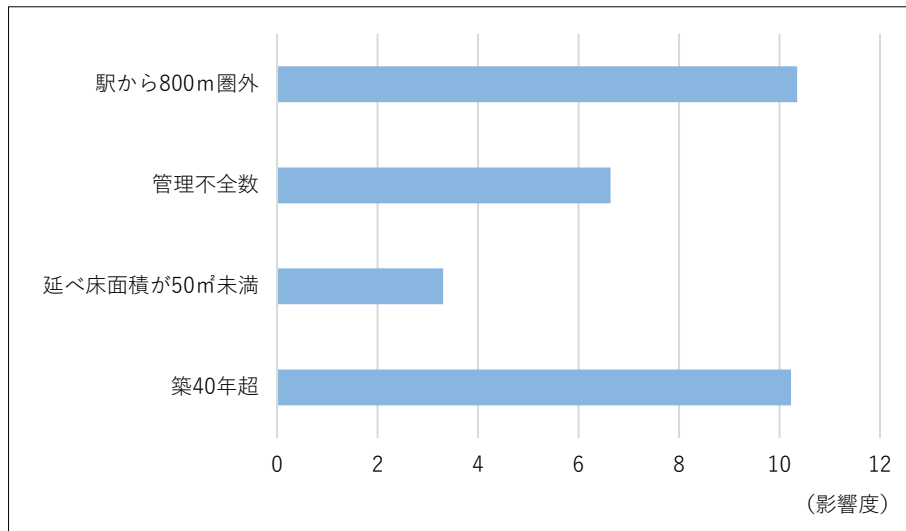


図3-2 空家属性の空家率への影響（資料：令和2年度空家等調査結果）

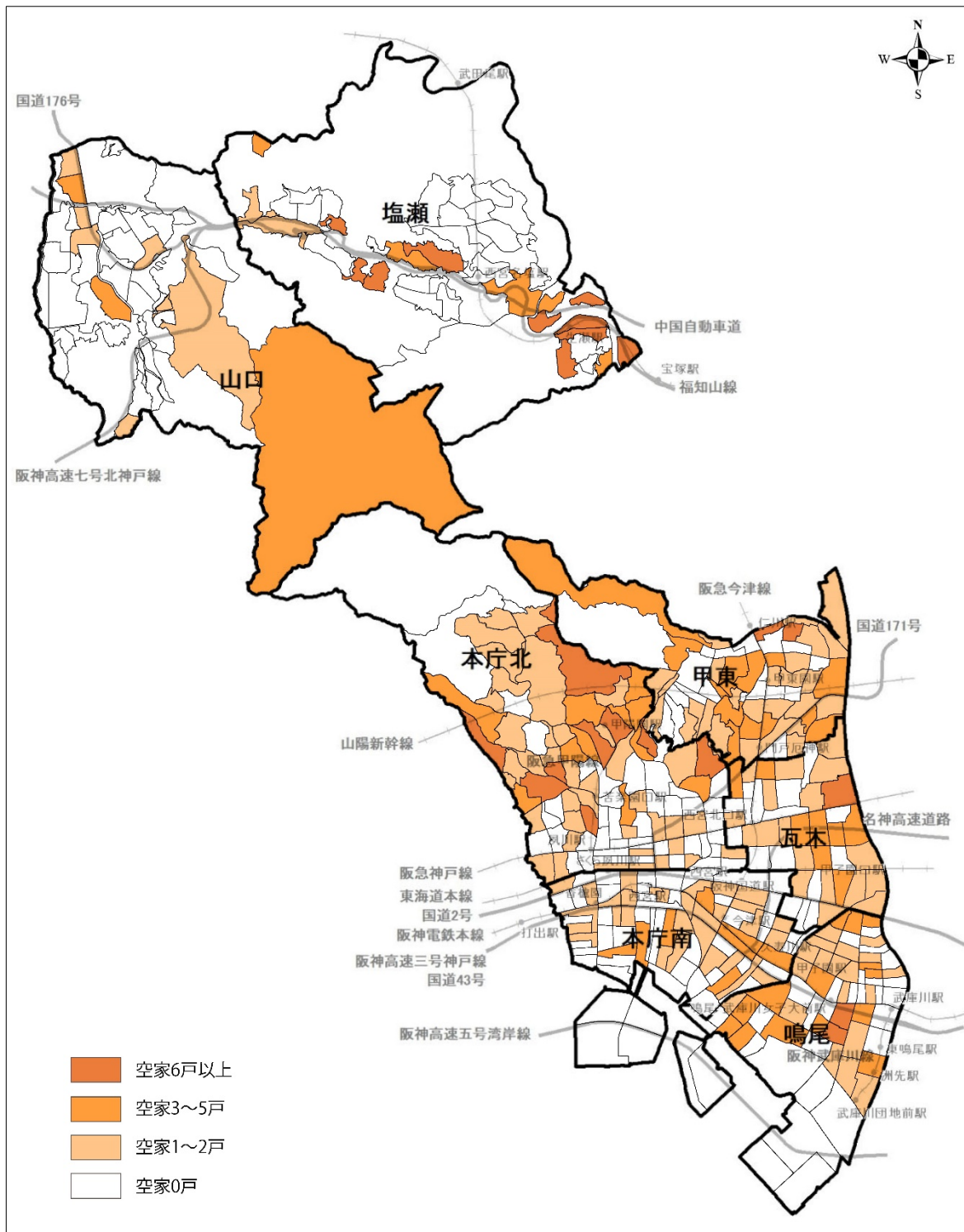


図3-3 築40年を超える空家がある町丁目（資料：令和2年度空家等調査結果）

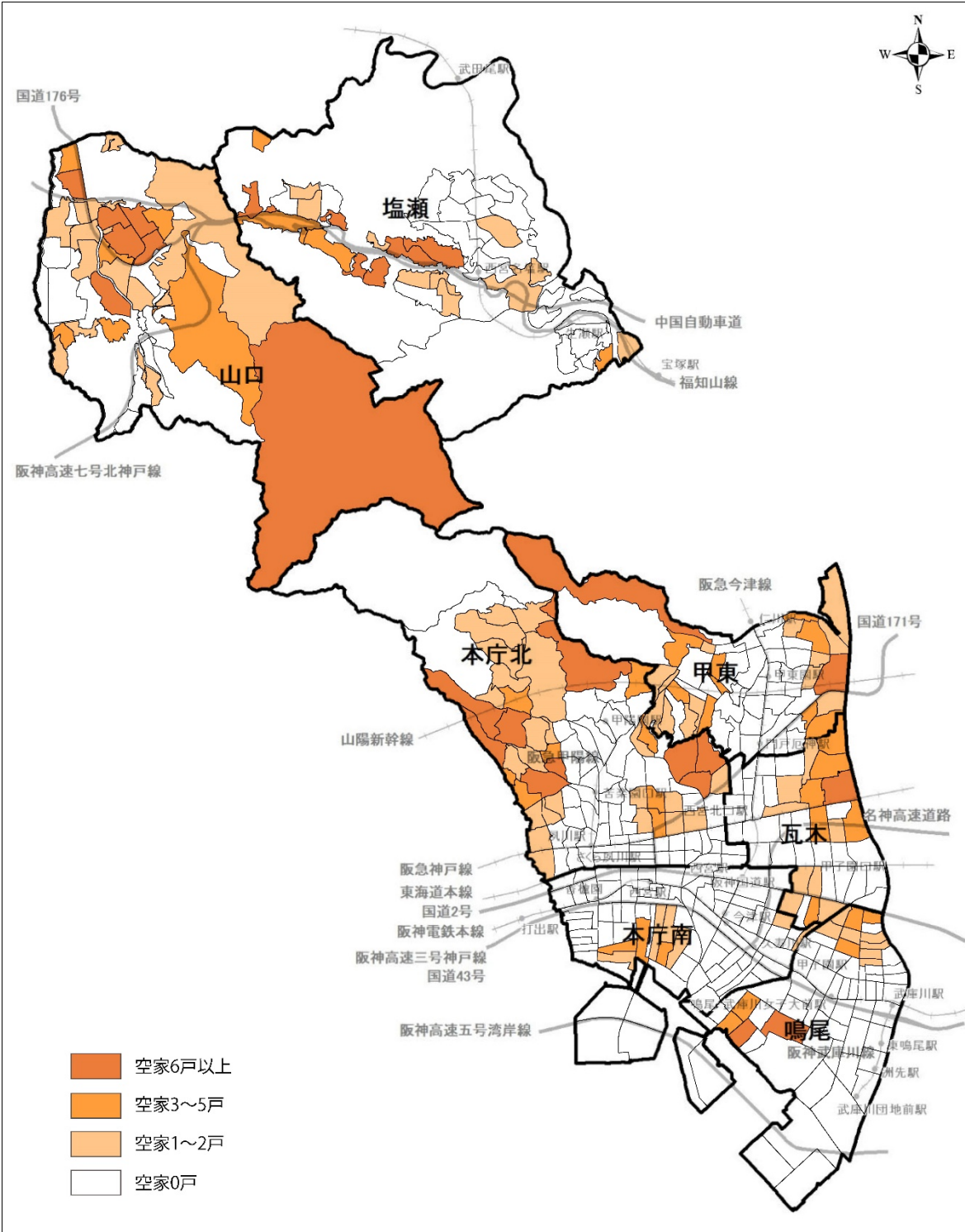


図3-4 鉄道駅から800m圏外の空家がある町丁目（資料：令和2年度空家等調査結果）

(2) 空家が管理不全になる要因

○築年数と建物の管理不全

令和2年度調査では、築40年を超える空家が空家総数の約半数を占めています。
また、築40年以上の空家では、管理不全の内容も家屋の不具合の割合が高くなっています。

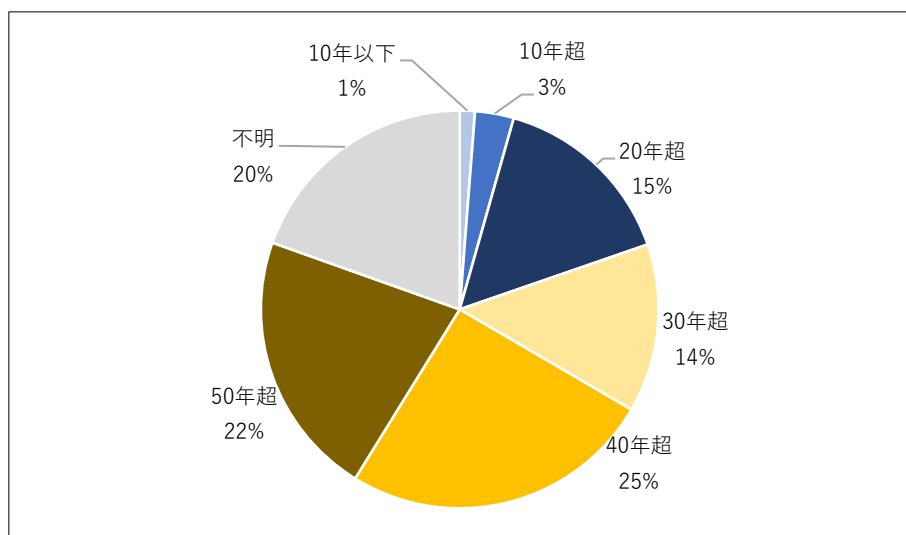


図3-5 空家全体に占める築年数別の割合 (資料：令和2年度空家等実態調査)

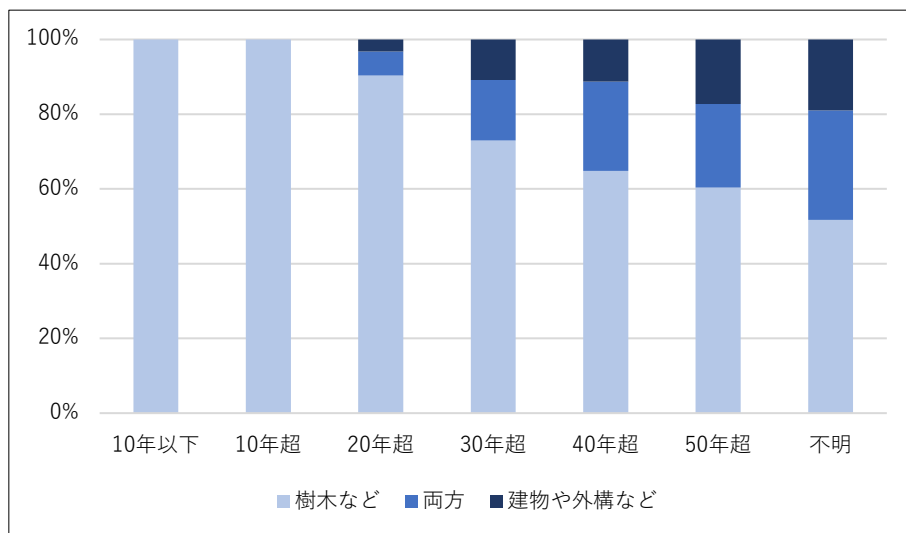


図3-6 空家の築年数別の管理不全内容 (割合) (資料：令和2年度空家等実態調査)

○所有者の管理への意識

令和2年度調査の所有者アンケートでは、「所有者の8割は年に1回以上の管理」を行っているという回答結果でした。しかし、所有者が管理している場合でも、管理不全となっているケースがあります。

また、令和2年度調査によると、管理不全の内容は、雑草や樹木に関するものが大半を占めており、手入れは、目が行きがちで比較的負担の少ない外回りや郵便受け、室内の点検が中心となっていることが考えられます。

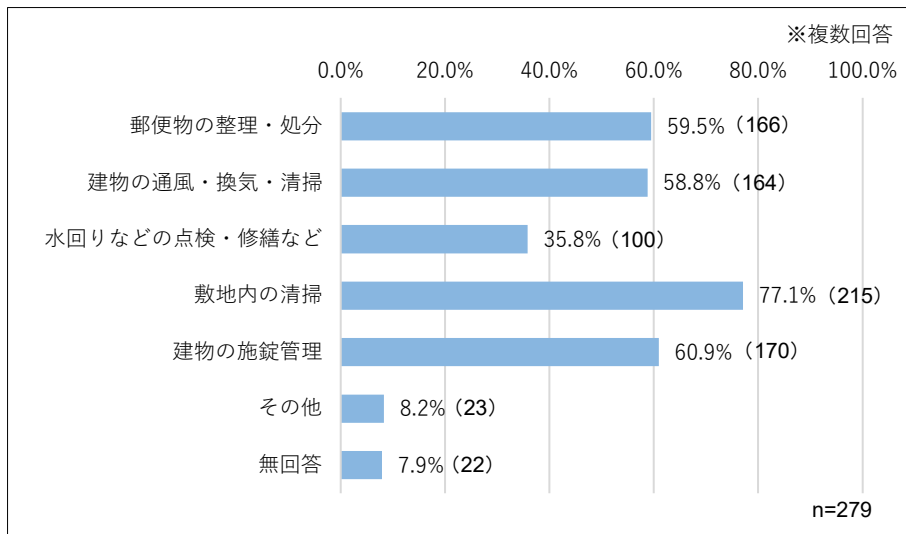


図3-7 空家の維持管理の内容（資料：令和2年度空家等実態調査）

○高齢化の空家管理への影響

相続した空家を管理している所有者の高齢化が進んでおり、現在、管理ができていない空家も、次世代へ適切に引き継がれない場合、所有者が明確でない空家の増加や管理が適切に行われない空家の増加が懸念されます。

(3) 空家が長期化する要因

○長期化に影響する空家の属性

令和2年度調査で空家と判定したものについて平成28年度調査でも空家と判定したものと令和2年度調査のみで空家と判定したものに分けて、属性に差があるか比較すると、築年数が最も差があり、次いで管理不全、最寄駅からの距離という結果になっています。よって、これらの属性が、空家が長期化する要因と考えられます。

	築40年超	延べ床面積 50㎡未満	管理不全数	駅から 800m圏外
H28調査・R2調査ともに空家	0.546	0.170	0.239	0.416
R2調査のみ空家	0.415	0.189	0.168	0.368
差	0.130	-0.019	0.071	0.049

表3-3 空家の期間別・空家率に影響を与える要因の1戸当たりの該当数（資料：令和2年度空家等調査結果）

○長期化につながる所有者ニーズと行動のギャップ

令和2年度調査の所有者アンケートでは、売却や賃貸を希望している所有者が52.4%、解体を希望する所有者が13.6%でした。多くの所有者が、何らかの形で流通させることで、資産として活用することを希望していることが分かります。

また、同じ所有者アンケートでは、居住中、貸し出し中、売却予定と回答した所有者を除く279人のうち、売却や賃貸を希望しているのは142人となっており、さらにそのうちの50人は買い手等が見つからないと回答しています。

このことから、実際に何らかの行動を起こしたのは希望者の35%程度しかいないと思われれます。

○複合的な要因による空家の長期化

空家の長期化には、空家の築年数や管理状態により流通しにくいという理由だけではなく、所有者の行動も影響があると考えられます。

(4) 暮らし方の多様化と変化する住まい選びの基準

従来、住まいを選択する際には、家の状態、家賃、住宅・土地の価格、駅までの距離、家の広さ・間取り・日当たりのよさが影響を与えていると考えられていました。

しかし、新型コロナウイルス感染症の感染防止対策として実施されたテレワークの継続利用などにより、住まいと働く場所が近いといった従来の住まいの選択基準や一カ所に住まうといった考え方とは異なり、二地域居住や家族との時間を大切にするまたはできる場所や、自然豊かな環境で暮らせるといった多様な住宅の使い方が出てきています。

また、所有者自身がセカンドハウスとして利用するなど、常時でなくても住宅としての使い方をしている場合もあります。

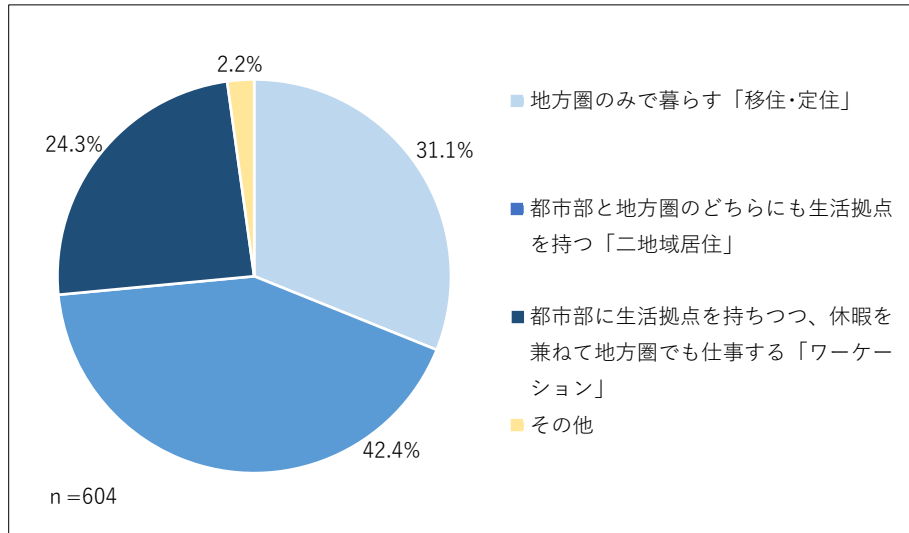


図3-8 地方暮らしに関心ある東京都民が望む暮らし方のスタイル
(資料：地方暮らしに関するアンケート(2020年6月、トラストバンク調査))

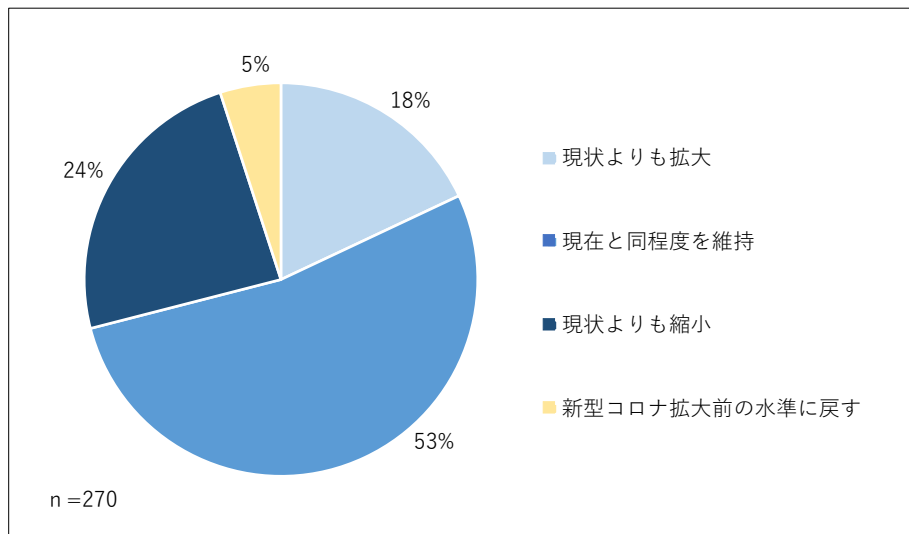


図3-9 新型コロナウイルス感染症の終息後も見据えたテレワークの利用に関する方針
(資料：企業等の東京一極集中に係る基本調査(2020年8~9月、国土交通省))

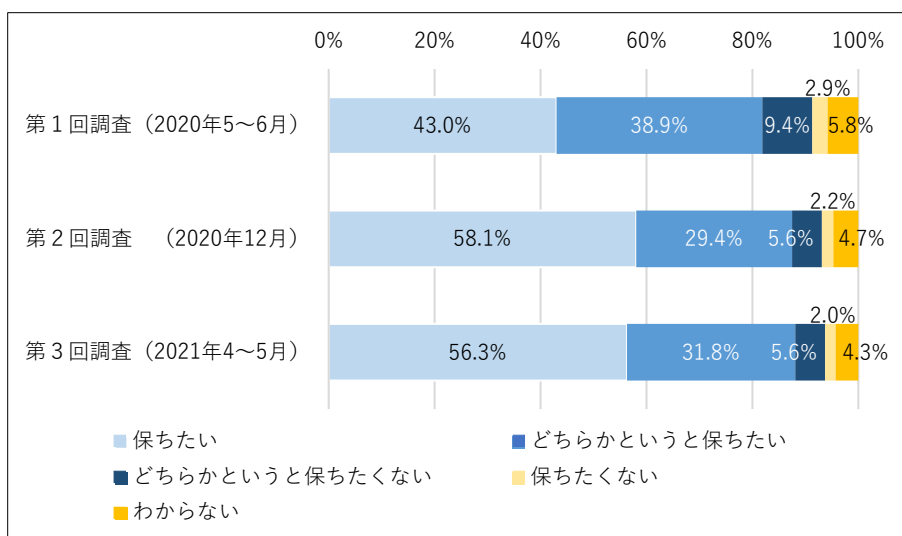


図3-10 家族と過ごす時間を保ちたいと思うかに関する意識調査
 (資料：第3回 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査
 (2021年6月、内閣府))

(5) インフラ等に関する属性の影響

○地域への影響の違い

空家率に強い影響を与えている属性の一つである駅からの距離というインフラに関する属性について見ると、山口地区、塩瀬地区、本庁北地区が強く影響を受けていることが分かります。

南部地域、北部地域ともに山間部や丘陵地帯に住宅地が開発されており、そのような場所には、駅から遠い、傾斜地であるといったインフラや地形に関する属性を持つ空家があります。

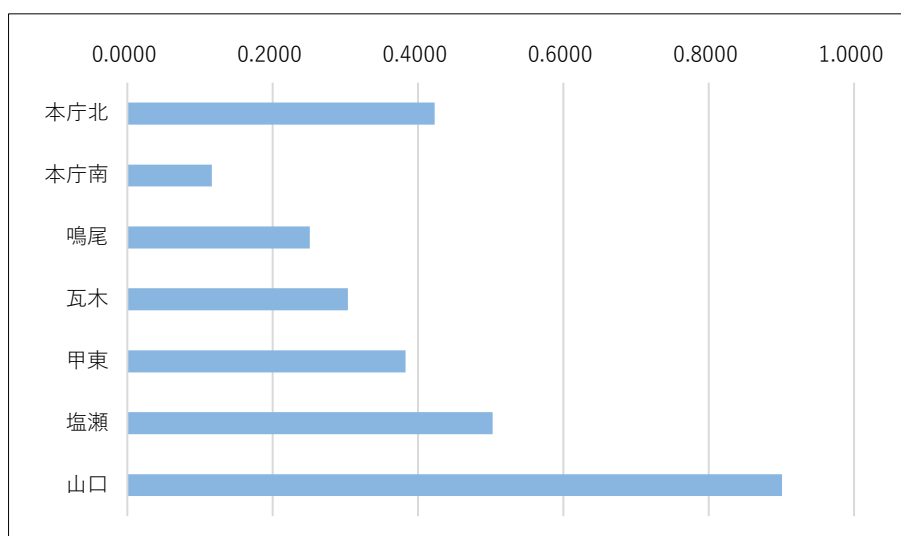


図3-11 インフラ（駅から800m圏外）に関する属性の影響が強い地区
 (資料：令和2年度空家等調査結果)

○アンケート回答から見るインフラの影響

令和2年度調査の所有者アンケートでも、空家のままだになっている理由として、塩瀬・山口地区では、交通・買い物などの利便性が低いことが他地区よりも高い割合を占め、本庁北地区は、南部地域で唯一利便性の低さが理由として挙げられています。

また、利便性の高い鳴尾地区では老朽化・設備が生活様式に合わないことが理由として大きな割合を占めています。

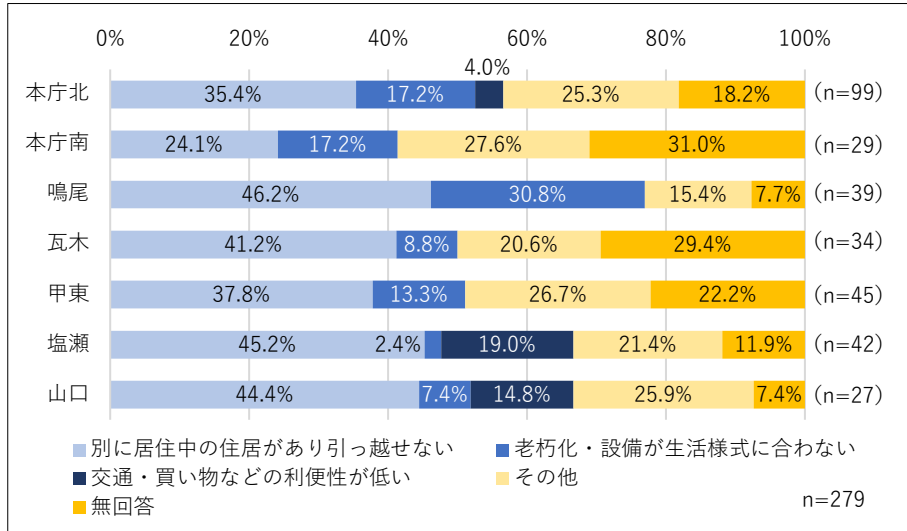


図3-12 支所管轄別・現在住んでいない理由（資料：令和2年度空家等調査結果）

2 本市の課題

(1) 管理不全空家の解消

空家は建築年が古くなるにつれて管理不全の割合が増え、管理不全の内容も建物の損傷の割合が増える傾向があります。空家を利活用や流通させるためにも、住宅が建てられた時から優良な状態に維持されていることが必要です。

現在の良好な住環境を守るためには、空家について建物の軽微な損傷への対応や、雑草や樹木の管理不全といった景観上の対応が求められています。

(2) 次世代へ適切に引き継ぐための対応

住民や空家管理の担い手の高齢化が進んでおり、次世代に円滑に引き継ぐことができなければ、所有者が不明となったり管理不全の空家が増えることが予想されます。次世代に円滑に引き継ぐことへの対策を検討する必要があります。

(3) 社会情勢の変化と多様化する住まいに関するニーズへの対応

社会情勢の変化に伴って住まいに関するニーズが多様化しています。

所有者の支援と、様々なライフスタイルに応じた利活用を希望している人への情報提供の方法や空家所有者と利活用希望者をつなぐ方法を検討する必要があります。

(4) 市場の流通に乗せるための対応

令和2年度調査の中で行った所有者アンケート調査では、売却や賃貸を希望しているが買い手や借り手が見つからない所有者や、売却や賃貸を希望しているが実際に行動を起こしていない所有者がいることがうかがわれました。

所有者が流通に結び付く行動に移れるための対策が必要です。

(5) まちづくりの観点からの対応

持続可能な地域に向けて、地域の特性を活かした空家の利活用が求められています。北部地域、南部地域ともに、駅から距離があることや傾斜地にあることで、地域内での移動や市外に出るための移動に不便な場所があります。生活利便性の向上を図り、様々な世代が住みたい、住み続けたいと思えるようなまちづくりの推進により、空家の解消につなげていく必要があります。

3 基本方針（法第6条第2項第1号）

空家問題の解消には、住宅、インフラが関係する流通阻害要因への対策や所有者に属する問題への対策、多様な価値観に対応する利活用促進に向けた対策、空家になる前と空家になってから行うといった対策のタイミングなどが複合的に関係しています。

よって、空家の適正管理の促進を含む管理不全空家の発生抑制や解消につながる対策に加え、空家の利活用や流通阻害要因の解消を促進するため、関係部署及び関係団体と連携しながら、総合的かつ計画的に対策を進めます。

（1）管理不全空家の解消につながる取組を推進する

空家の所有者に対する情報発信や啓発などによる維持管理の推進や、管理不全空家の所有者に対する様々な方法による働き掛けにより、管理不全空家の解消を図ります。

（2）管理不全空家の発生抑制につながる予防的な取組を推進する

家屋所有者に対しての空家問題に対する情報発信や周知啓発、住まいを次世代へ円滑に引き継ぐための支援など、空家になることに備えた対策により管理不全空家の発生や増加抑制を図ります。

（3）多様なライフスタイルに応じた利活用を推進する

様々な価値観から生まれるライフスタイルを持つ人の多様な住まいの使い方に
応える情報提供を行うことにより、空家の利活用の推進を図ります。

また、それぞれの地域の魅力を踏まえつつ、空家所有者と空家の利活用希望者をつなぐ対策等により、持続可能な地域の形成を図ります。

（4）所有者支援による利活用の推進や流通に乗せる対策を講じる

不動産関係団体やNPO法人等と連携し、空家の流通阻害要因や所有者が抱える課題の解決に寄与する支援を行うことで、市場に乗らない空家問題への対応を図ります。

（5）まちづくりの観点からの対策を推進する

地域の成り立ちや地形などの立地特性を踏まえつつ、暮らしやすい住環境の形成を図ります。

第4章 対策

- 1 管理不全空家の解消につながる対策 【対策1】
- 2 管理不全空家の発生抑制につながる予防的な対策 【対策2】
- 3 空家の多様な活用につながる対策 【対策3】
- 4 利活用や流通につながる対策 【対策4】
- 5 まちづくりの観点からの対策 【対策5】
- 6 対策を実施する時期
- 7 特定空家等に係る措置その他の特定空家等への対処について

第4章

対策

課題	基本方針及び対策
<p>1 管理不全空家の解消</p>	<p>○基本方針1：管理不全空家の解消につながる取組を推進する</p> <p>○対策1：管理不全空家の解消につながる対策</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 空家の適切な管理の啓発 2 実態調査で判明した管理不全空家の所有者への管理指導 3 法の運用等の見直しを踏まえた管理不全空家への対応 4 条例等による緊急措置 5 空家を管理する担い手にアクセスできる仕組みの研究
<p>2 次世代へ適切に引き継ぐための対応</p>	<p>○基本方針2：管理不全空家の発生抑制につながる予防的な取組を推進する</p> <p>○対策2：管理不全空家の発生抑制につながる予防的な対策</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 空家管理者等への空家発生の抑制のための支援 2 所有者不明空家にならないための取組の推進 3 住まいの点検や修繕等に関する情報提供
<p>3 社会情勢の変化と多様化する住まいに関するニーズへの対応</p>	<p>○基本方針3：多様なライフスタイルに応じた利活用を推進する</p> <p>○対策3：空家の多様な活用につながる対策</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 新たな住環境の価値の向上 2 マッチング事業の利用促進（居住目的）
<p>4 市場の流通に乗せるための対応</p>	<p>○基本方針4：所有者支援による利活用の推進や流通に乗せる対策を講じる</p> <p>○対策4：利活用や流通につながる対策</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 空家所有者等の相談窓口の充実 2 マッチング事業の利用促進（公益目的） 3 利活用に関する補助制度の利用促進 4 空家所有者に向けた既存住宅の流通促進に関する情報発信等 5 相続や遺贈で取得した空家の譲渡所得に関する特別控除の周知による除却の推進 6 解体費補助制度の研究
<p>5 まちづくりの観点からの対応</p>	<p>○基本方針5：まちづくりの観点からの対策を推進する</p> <p>○対策5：まちづくりの観点からの対策</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住み続けられるための利便性の向上

図4-1 対策と課題及び基本方針の対応関係

1 管理不全空家の解消につながる対策(法第6条第2項第4号)【対策1】

(1) 空家の適切な管理の啓発

令和2年度調査の所有者アンケートでは、回答のあった約8割の所有者が空家の管理を年に1回以上行っていることが分かりました。その一方で、管理されていても管理不全であるケースが確認されており、所有者の認識と管理状態に乖離があると考えられます。

調査した家屋においては、築年数が20年を超えると管理不全が出始め、年数が進むほど家屋の損傷に係る管理不全の割合も高くなっています。

所有者に対して築年数に伴う老朽化を認識した家屋の管理について意識づけを図り、適切な管理を促す啓発を行います。

(2) 実態調査で判明した管理不全空家の所有者への管理指導

令和2年度調査において257戸の空家に何らかの管理不全が認められました。

管理不全の状態が継続している空家については、所有者に対して適切に管理をしてもらうよう文書等により啓発や指導を行うことで改善を図ります。

(3) 法の運用等の見直しを踏まえた管理不全空家への対応

空家等対策の推進に関する特別措置法において、特定空家等は、「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。」とされています。

この定義について、令和3年6月30日に改正された「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)では、「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も特定空家等に含まれるとされました。

本市においては、従来から法第12条に基づいた情報提供により特定空家等となる前から適正管理につながるよう対応してきましたが、今後も法の趣旨に則り早期の対応により管理不全空家の解消に努めます。

(4) 条例等による緊急措置

管理不全の空家があった場合、法に基づき対応します。しかし、周辺への悪影響を緊急に解消させる必要がある場合においても、所有者の確認、指導といった所定の手続きが必要とされていますが、所定の手続きに入る前に応急的な措置を行うことで、危険を防ぐことが必要な場合も想定されます。

このようなことから、緊急性が認められる場合は、所有者に対し法に基づいた対応に入るまでの間に市が応急的な対応ができるよう条例制定も含めた制度の創設を検討します。

(5) 空家を管理する担い手にアクセスできる仕組みの研究

管理不全の空家の所有者に対して改善を指導する場合、まず登記簿を調べ所有者を確認することから始めます。しかし、相続登記がされていない場合や、住所変更手続きがされていない場合には、税務情報や戸籍などを利用して所有者等の所在を調査することになります。このような場合、多くの時間を要することになります。

そこで、通報を受け、対応が必要な場合において、速やかに改善を促すため、空家を管理する担い手に行政がスムーズにアクセスできる仕組みを研究していきます。

2 管理不全空家の発生抑制につながる予防的な対策（法第6条第2項第4号）

【対策2】

（1）空家管理者等への空家発生の抑制のための支援

住宅の所有者や空家管理の担い手から、次世代へ円滑に引継ぎが進むための支援を行うため、空家の引継ぎのためにあらかじめ決めておくべきことや手続を所有者が確認し、具体的なイメージを持ってもらうためのツールとして、NPO 法人と連携した利活用や適正管理、流通促進、管理不全空家の発生抑制に対応する冊子の作成、遺言制度の周知に努め、工夫して進めていきます。

（2）所有者不明空家にならないための取組の推進

令和2年度調査で登記簿上の所有者に対してアンケート調査を行いました。送付した調査票が返戻されたケースが全体の30%程度ありました。これらには、相続しても登記簿が書き換えられていないケースが含まれている可能性があります。

相続後に適切に相続登記が行われず放置された場合、時間の経過とともに相続人の範囲が広がり、管理者が明確にならず適切な管理がなされなかったり、処分をしようとしても手続きが進まず空家の状態が長期化するなど、周辺に対しても悪影響を及ぼすことにつながります。

不動産登記法が改正され相続登記や住所変更の登記が義務化され、今後は登記が適正化されることが期待されます。空家の所有者が明確になることは管理不全空家の改善にとって重要な情報になりますので、家屋の所有者に対して改正された不動産登記法や相続登記の大切さについて啓発し、所有者が不明な空家の抑制を図ります。

（3）住まいの点検や修繕等に関する情報提供

管理不全空家を発生させないためには、空家になる前から点検や修繕等を適切に実施し、住宅を良好な状態に保つことが大切です。

住宅リフォームに関する情報、相談窓口、制度等について広く周知を図ることにより、適切な住宅リフォームの実施につながります。

3 空家の多様な活用につながる対策(法第6条第2項第5号)【対策3】

(1) 新たな住環境の価値の向上

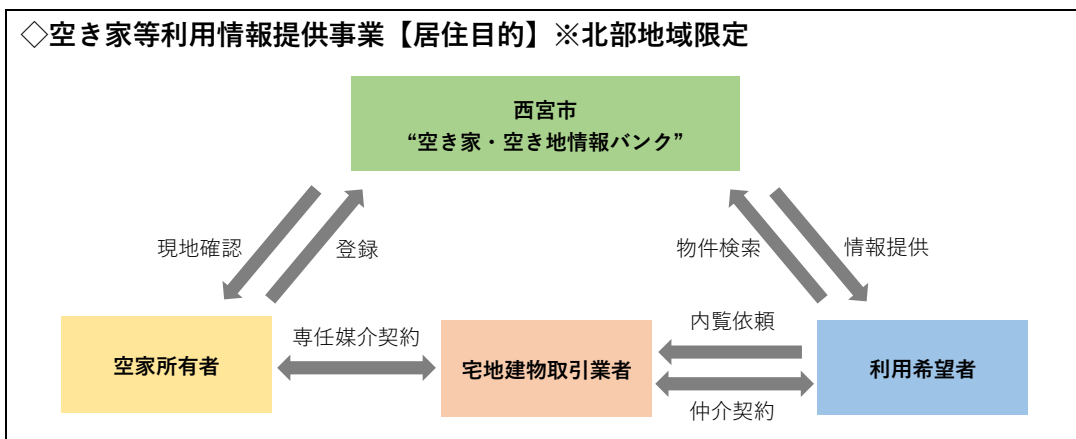
テレワークの利用などによる働き方の変化を受けた多様な住まいの使い方が出てきており、多様な価値観から、これまでの概念にとらわれない住まいの選択基準を持つなど、住まいの捉え方が変化しつつあります。

これからも住みたい、住み続けたいと思う街であり続けるためには、住まいへの多様な価値観に対応する情報発信も必要であり、自然豊かな北部地域の魅力を感じる住まい方を紹介するPR冊子の作成・発行やそれぞれの地域における特徴的な景観資源の紹介を行うなど、地域が持つ魅力の情報発信などを通じて、空家問題の解決につなげていきます。

(2) マッチング事業の利用促進(居住目的)

○北部地域に住みたい

「空き家等利用情報提供事業」では、北部地域を対象に居住目的のマッチングを支援する事業を行っています。これを二地域居住やUターン、テレワークへの移行など多様なライフスタイルを検討する人への情報提供ツールとして活用していきます。



4 利活用や流通につながる対策（法第6条第2号第5号）【対策4】

（1）空家所有者等の相談窓口の充実

空家所有者の専門的な相談について相談ができる窓口への誘導を図ります。

◇NPO 法人兵庫空き家相談センター

本市とNPO 法人兵庫空き家相談センターは、相互に連携することにより、空き家の利活用や管理、相続問題、登記、遺品整理などの幅広い内容をワンストップで解決に導くことを目的として、令和3年2月4日に包括連携協定を締結しています。

【相談できる内容の例】

空き家等に関する法律相談、登記相談、賃貸・売買等利活用相談、修繕・解体・維持管理相談など

◇ひょうご空き家対策フォーラム

空き家の諸問題について相談から解決までの手順を検討し、法的サポートの紹介から専門業者の紹介をしています。

構成団体は、一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会、一般社団法人兵庫県建築士事務所協会、公益社団法人全日本不動産協会兵庫県本部、公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会、兵庫県弁護士会、兵庫県司法書士会、兵庫県土地家屋調査士会となっています。

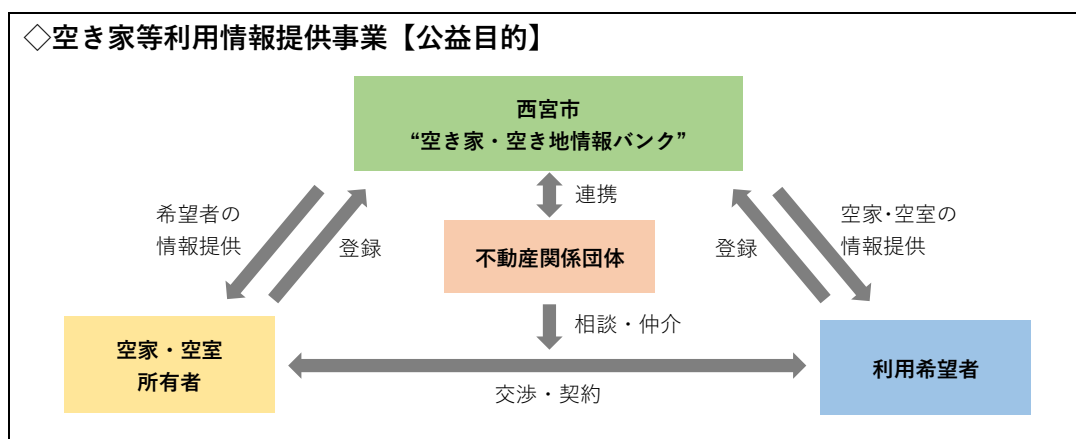
【相談できる内容の例】

売買や賃貸、建物診断やリフォーム、取り壊しや有効利用、法律相談、権利登記、表題登記、空家の価値の判定

(2) マッチング事業の利用促進 (公益目的)

○空家を賃貸したい・売却したい : 空き家等利用情報提供事業

本事業は、空家等の所有者や公益目的による利用希望者から提供された情報を市ホームページや担当窓口にて公開し、空家・空室のマッチングを支援する事業です。空家等を地域の集い場などに利用してもらいたい方が登録できます。



(3) 利活用に関する補助制度の利用促進

○空家を公益的な活動に使ってもらう : 空き家等地域活用支援事業補助金

空家や住まいの空きスペースを地域コミュニティ活動などの公益的な目的で活用する際、必要な改修工事や清掃費用の一部を補助する制度です。

空き家活用タイプと空きスペース活用タイプがあり、改修工事費の補助は、前者については対象工事費の3分の2で、100万円を上限、後者については対象工事費の2分の1で、20万円を上限としています。

また、両タイプ共通で清掃費用の2分の1で、10万円を上限に補助しています。

○優良な空家を一定期間貸したい : 戸建賃貸住宅住替改修支援事業補助金

一般社団法人移住・住みかえ支援機構 (JTI) の「マイホーム借上げ制度」を利用する方で、賃貸を行うために必要な改修工事等の費用を一部補助する制度です。

この補助金の交付を通じて、本市に相応しい住宅ストックの形成と良質な持家の賃貸化を促進し、年齢層や生活スタイルの変化に応じた住替えの円滑化を図ることを目的としています。

補助は、対象経費の2分の1で、50万円を上限としています。

○空家の傷みが激しくて補修が難しい時の跡地利用

： 空き家跡地活用まちづくり推進事業補助金

老朽化が激しい空家を解体し、跡地を公益的活動に利用する場合に必要な解体費及び跡地整備費の一部を補助し、住環境の改善を図るものです。

補助は、解体については対象経費の10分の8で、120万円を上限、跡地整備については整備費の10分の10で、200万円を上限としています。

(4) 空家所有者に向けた既存住宅の流通促進に関する情報発信等

既存住宅の流通促進のため、不動産関係団体との連携による空家の流通促進、流通促進に向けた各種制度やリフォーム向け融資の優遇措置等に関する情報発信、ライフステージに応じた住み替え支援、インスペクション（建物状況調査）の周知を検討していきます。

(5) 相続や遺贈で取得した空家の譲渡所得に関する特別控除の周知による除却の推進

空家の利用予定がない場合は、売却も選択肢の一つになります。相続や遺贈で空家を取得して3年以内に解体もしくは耐震補強して売却した場合、譲渡所得の金額から最高3,000万円を差し引いて課税される特別控除制度があります。

本市においては利用者が多いため、今後も制度の周知を図ります。

(6) 解体費補助制度の研究

除却費用の補助制度は、特定空家等を補助対象にすることで危険な状態である空家の除却につながると考えられます。

今後、人口減少や少子高齢化など、様々な社会現象により空家の増加が想定されるため、空家実態状況、モラルハザードや利活用補助とのバランス等を踏まえた制度の必要性やあり方について研究していきます。

5 まちづくりの観点からの対策【対策5】

(1) 住み続けられるための利便性の向上

本市においては、市域の中央部を東西に走る六甲山系を挟んで北部にも南部にも丘陵部や傾斜のある土地があり、そのような地域にも住宅地が広がっています。

住宅地の広い範囲からは、バスを利用して主要な鉄道駅にアクセスが可能となっています。そのため、本市の公共交通不便地域は狭くなっていますが、さらなる利便性向上に向け、山麓部における駅へのアクセスの向上のため、傾斜地で駅から遠い本庁北地区、塩瀬地区、山口地区において、駅や商業施設へのアクセスが容易になる方策（例：コミュニティ交通の導入）を検討するとともに、平坦地における駅へのアクセスの向上のため、瓦木地区において、駅へのアクセスの向上を図る方策（例：駅の新設）の検討を進めています。

6 対策を実施する時期

対策	実施時期			
	実施中	計画期間中における実施の方向性	計画期間中における研究・検討	
1 管理不全空家の解消につながる対策	1 空家の適切な管理の啓発	○	継続	
	2 実態調査で判明した管理不全空家の所有者への管理指導	○	継続	
	3 法の運用等の見直しを踏まえた管理不全空家への対応	○	継続	
	4 条例等による緊急措置		新規	
	5 空家を管理する担い手にアクセスできる仕組みの研究			研究
2 管理不全空家の発生抑制につながる予防的な対策	1 空家管理者等への空家発生の抑制のための支援		新規	
	2 所有者不明空家にならないための取組の推進		新規	
	3 住まいの点検や修繕等に関する情報提供	○	継続	
3 空家の多様な活用につながる対策	1 新たな住環境の価値の向上	○	拡充	
	2 マッチング事業の利用促進（居住目的）	○	継続	
4 利活用や流通につながる対策	1 空家所有者等の相談窓口の充実	○	継続	
	2 マッチング事業の利用促進（公益目的）	○	継続	
	3 利活用に関する補助制度の利用促進	○	継続	
	4 空家所有者に向けた既存住宅の流通促進に関する情報発信等	○	継続	
	5 相続や遺贈で取得した空家の譲渡所得に関する特別控除の周知による除却の推進	○	継続	
	6 解体費補助制度の研究			研究
5 まちづくりの観点からの対策	1 住み続けられるための利便性の向上	○	拡充	

図4-2 対策の実施時期

7 特定空家等に係る措置その他の特定空家等への対処について（法第6条第2項第6号）

特定空家等（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にあると認められる空家等）についての判断基準と必要な措置について以下のように定めています。

（1）特定空家等の判断基準

従前よりあった『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）が令和3年6月30日に改正されました。当面は改正されたガイドラインを参考とした判断基準により、特定空家等の認定に係る判断を行います。

なお、特定空家等の認定にあたっては、空家等対策に係る課において構成される「西宮市空家等対策関係課会議」において認定の可否について検討を行った後、状況に応じて「西宮市空家等対策審議会」の意見を踏まえ、総合的な判断により行うものとします。

（2）特定空家等に対する措置

特定空家等に対しては必要な措置をとるよう助言・指導、勧告、命令を行う他、必要な場合には代執行を行います。また、勧告、命令、代執行については、個人の不利益につながる可能性もあることから、市長の附属機関である「西宮市空家等対策審議会」にも諮り、その妥当性について審議を経たのちに手続きを進めます。

また、第三者の生命・身体の安全や財産に被害を与える可能性の高い老朽危険空家について、所有者自らの積極的な解体を促す制度として、解体費用に対する補助を行う制度を研究します。

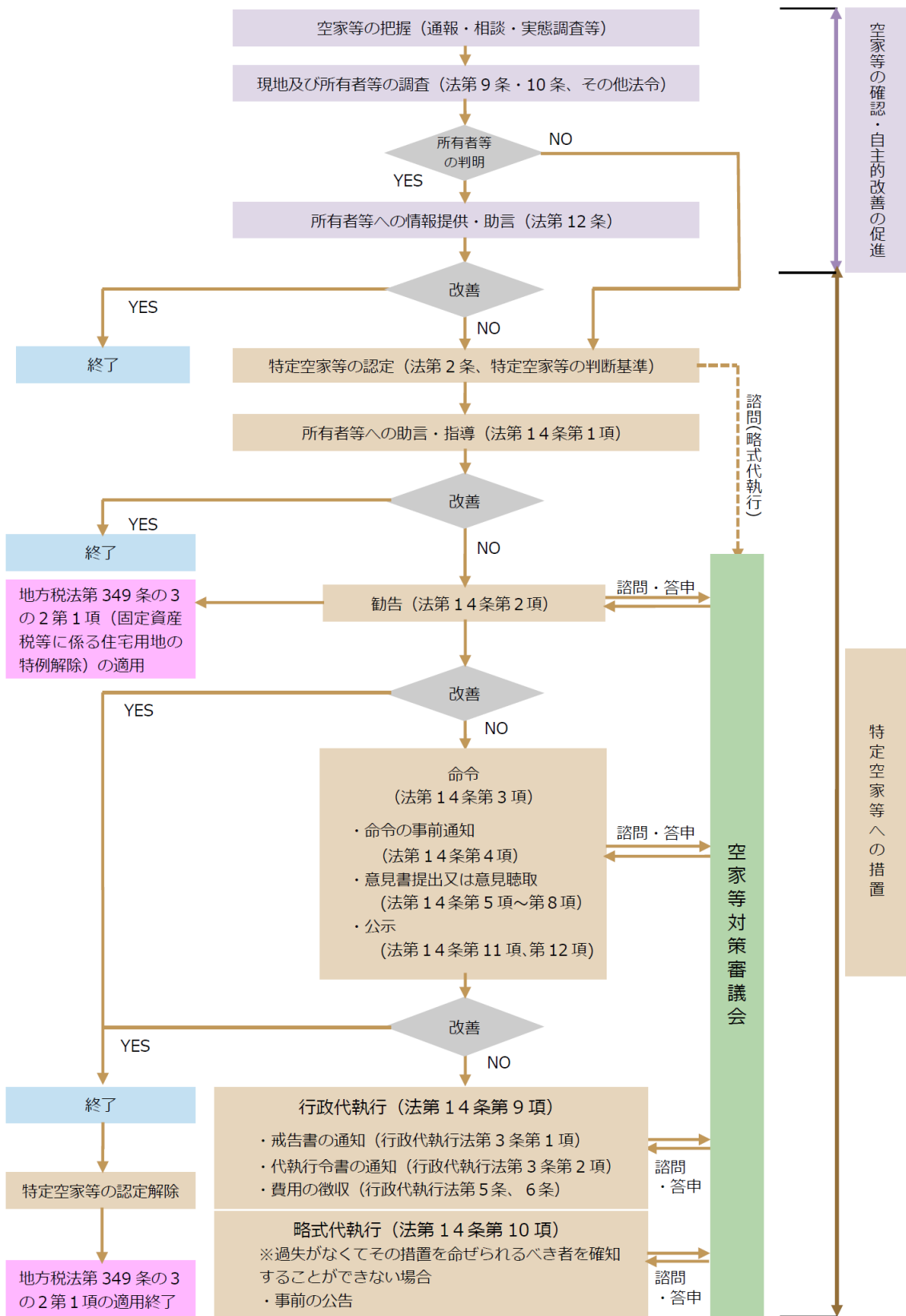


図4-3 特定空家等に対する措置のフロー

第5章 推進体制

- 1 推進体制
- 2 計画の評価と見直し

1 推進体制（法第6条第2項第3号、第7号、第8号）

(1) 多様な主体との連携による推進体制の強化

空家等への対策は、市内部の関係部署のみならず、地域住民、消防署や警察署などの行政機関、不動産関係団体、NPO法人、ひょうご空き家対策フォーラムを構成する各種専門家団体等との連携体制の強化を図りつつ、総合的に推進していきます。

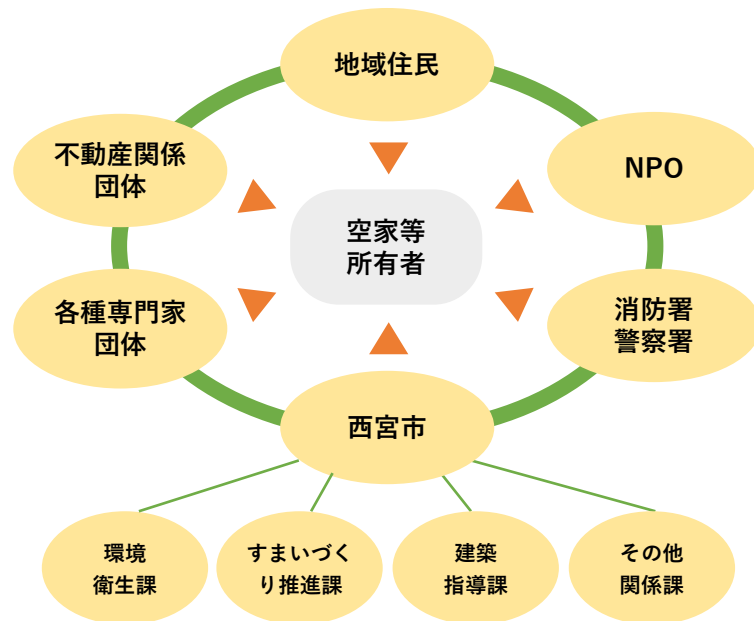


図5-1 推進体制

(2) 空家等の調査

空家等の把握は、市民等からの相談や空家等の実態調査によって行います。また、空家等の所有者等の情報は、法に基づき、登記簿や住民票などによって把握します。

(3) 所有者や住民からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する市民からの問い合わせについては、空家等の所有者等からの利活用についての相談窓口をすまいづくり推進課（西宮市住まいの総合窓口事業）、周辺へ悪影響を及ぼす空家等の管理についての相談窓口を環境衛生課とします。

また、相談内容によって包括連携協定を締結したNPO法人兵庫空き家相談センターや専門家団体等で構成されるひょうご空き家対策フォーラムを紹介するなど、関係部署間で連携を図りながら対応していきます。

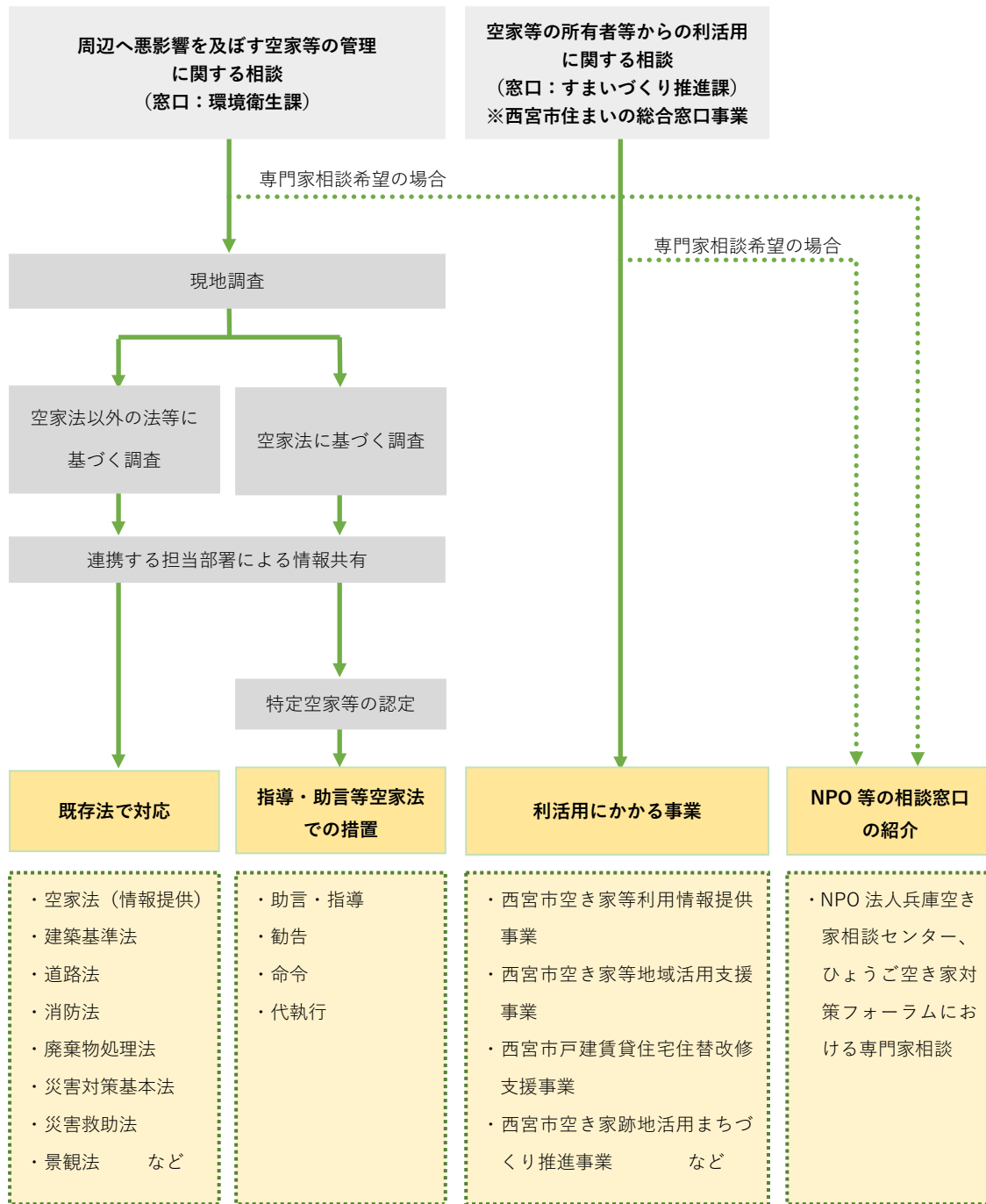


図5-2 市民等から相談を受けた場合の対応フロー

2 計画の評価と見直し（法第6条第2項第9号）

（1）計画の進捗管理

本計画における取組は、PDCA サイクルにより、空家対策の施策や事業の進捗状況を計画期間内に評価・検証します。

空家対策の施策や事業の進捗状況については、西宮市空家等対策審議会で報告し、評価を受けるものとします。

（2）計画の見直し

社会情勢の変化や経年変化、法改正、上位計画等の見直し、空家対策の施策や事業の進捗状況に応じて計画の適切な見直しを行います。



図5-3 評価、見直しの流れ

参考資料

- 1 空家等実態調査票
- 2 所有者アンケート調査票
- 3 国等の施策
- 4 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 5 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】
- 6 「特定空家等に関する措置」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）【概要】
- 7 第二次西宮市空家等対策計画 検討経過
- 8 用語集

1 空家等実態調査票

空家等現地調査票						
調査番号	調査年月日	調査担当者	前回調査番号			
所在地(地番・住居表示)	(地番)	(住居表示)				
所在地の位置座標	空家等の候補となった根拠 <input type="checkbox"/> 水道閉栓情報 <input type="checkbox"/> 平成28年度空家等実態調査結果における空家等					
1. 空家家判定項目						
空家家判定基準 (戸建・長屋建 ・共同住宅・その他)	建物の有無等	<input type="checkbox"/> 1:建物あり <input type="checkbox"/> 2:倒壊等により朽ちて建物が無い (建物の残骸がある)	<input type="checkbox"/> 3:更地等(利用されていない空地) <input type="checkbox"/> 4:駐車場等(利用されている空地) <input type="checkbox"/> 5:公共施設・道路・河川用地等 <input type="checkbox"/> 6:建築中 <input type="checkbox"/> 7:解体中 <input type="checkbox"/> 8:分譲地・建売・新築	<input type="checkbox"/> 9:確認できない		
	建て方	<input type="checkbox"/> 1:戸建 <input type="checkbox"/> 2:長屋建()	<input type="checkbox"/> 3:共同住宅 <input type="checkbox"/> 9:その他()			
	人が住んでいる気配 (生活感)	<input type="checkbox"/> 1:戸戸が閉まっている <input type="checkbox"/> 2:窓ガラスが割れている <input type="checkbox"/> 3:家に入れないように造作している (トタン・ベニヤ板・鎖等) <input type="checkbox"/> 4:建物が植物で覆われている <input type="checkbox"/> 5:植物の繁茂により門扉から玄関 まで通行できない	<input type="checkbox"/> 6:人が住んでいる気配(生活感)あり 人の出入り、ペットの飼育、洗濯物がある 生活音(TV、掃除機、物音) <input type="checkbox"/> 7:庭の手入れがされている	<input type="checkbox"/> 9:判断できない		
	売り・貸しの表示	<input type="checkbox"/> 1:あり	<input type="checkbox"/> 2:なし	<input type="checkbox"/> 9:確認できない		
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 1:動いていない又は外されている	<input type="checkbox"/> 2:動いている	<input type="checkbox"/> 9:確認できない		
	ガスメーター	<input type="checkbox"/> 1:閉栓又は外されている	<input type="checkbox"/> 2:開栓	<input type="checkbox"/> 9:確認できない		
	水道メーター	<input type="checkbox"/> 1:閉栓又は外されている	<input type="checkbox"/> 2:開栓(1回目) (2回目)	<input type="checkbox"/> 9:確認できない		
	郵便受け	<input type="checkbox"/> 1:ふさがれている又は外されている <input type="checkbox"/> 2:郵便物等が溜まっている	<input type="checkbox"/> 3:郵便物等は溜まっていない	<input type="checkbox"/> 9:確認できない		
	表札	<input type="checkbox"/> 1:ない	<input type="checkbox"/> 2:あり	<input type="checkbox"/> 9:確認できない		
	近隣住民情報	<input type="checkbox"/> 1:空家情報あり	<input type="checkbox"/> 2:居住中情報あり	<input type="checkbox"/> 9:情報なし		
その他	<input type="checkbox"/> 1:補足情報()					
平成28年度空家等実態調査と同じ建物の判定						
<input type="checkbox"/> 1:H28調査と同じ建物 <input type="checkbox"/> 2:H28調査と違う <input type="checkbox"/> 9:確認できない						
空家家判定結果						
<input type="checkbox"/> 1:空家家 <input type="checkbox"/> 2:判定不可 ※1:空家家、2:判定不可は以降の調査を実施 判定不可:空家家/居住中が判断できない建物						
<input type="checkbox"/> 3:居住中 <input type="checkbox"/> 4:建築中・分譲地・建売・新築 <input type="checkbox"/> 5:空地等 ※生活感あり、現地に建物なし、建築中 などが該当 ⇒ 調査終了						
<input type="checkbox"/> 6:調査不能 ※アクセス不可など調査できない 場合が該当 ⇒ 調査終了						
居住中の長屋の建物状況の判定						
<input type="checkbox"/> 1:著しい不良(特筆事項があれば備考欄に記入) <input type="checkbox"/> 2:問題ない						
2. 建物外観調査項目						
用途	<input type="checkbox"/> 1:住宅 <input type="checkbox"/> 2:店舗併用住宅 <input type="checkbox"/> 3:店舗 <input type="checkbox"/> 9:その他()					
構造	<input type="checkbox"/> 1:木造 <input type="checkbox"/> 2:鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 3:鉄骨造 <input type="checkbox"/> 9:その他()					
階数	<input type="checkbox"/> 1:1階建て <input type="checkbox"/> 2:2階建て <input type="checkbox"/> 3:3階建て <input type="checkbox"/> 4:4階建て以上(階)					
前面道路幅員	<input type="checkbox"/> 1:2m未満 <input type="checkbox"/> 2:2m~4m未満 <input type="checkbox"/> 3:4m~5.5m未満 <input type="checkbox"/> 4:5.5m以上(2車線以上)					
道路に隣接する開口	<input type="checkbox"/> 1:2m未満 <input type="checkbox"/> 2:2m~4m未満 <input type="checkbox"/> 3:4m以上					
前面道路の状況(目視)	<input type="checkbox"/> 1:行き止まりではない <input type="checkbox"/> 2:行き止まり					
車両進入の可否	<input type="checkbox"/> 1:進入可能 <input type="checkbox"/> 2:進入不可 <input type="checkbox"/> 3:階段に挟まれた道 <input type="checkbox"/> 4:幅員が狭い(2.0m未満) <input type="checkbox"/> 3:車止め・電柱等により進入できない道(有効幅員2.0m未満)					
前面道路までの距離	(建物) <input type="checkbox"/> 1:軒高の高さより離れている <input type="checkbox"/> 2:軒高の高さ以下の距離 (樹木) <input type="checkbox"/> 1:樹木の高さより離れている <input type="checkbox"/> 2:樹木の高さ以下の距離 <input type="checkbox"/> 3:樹木なし					
前面道路に面した 塀の有無	<input type="checkbox"/> 1:塀あり <input type="checkbox"/> 2:塀なし <input type="checkbox"/> 3:コンクリートブロック又はコンクリート+フェンス <input type="checkbox"/> 4:フェンス <input type="checkbox"/> 5:その他()					
3. 管理状況等調査項目 (「軽度の不良」「不良」「著しい不良」の項目はそれぞれ当該箇所の写真撮影)						
保安	傾斜	01 建物の傾斜 <input type="checkbox"/> 1:問題なし	軽度の不良 <input type="checkbox"/> 3:傾斜あり (1/20未満)	著しい不良 <input type="checkbox"/> 4:著しく傾斜し崩壊 の危険(1/20超)	確認不可 <input type="checkbox"/> 9:確認できない	
	破損	02 屋根の破損 <input type="checkbox"/> 1:問題なし	<input type="checkbox"/> 2:屋根材の一部に 剥落、ずれあり	<input type="checkbox"/> 3:著しい剥落(全体 の1/5or10m ² 超) 又は軒の垂れ下がり	<input type="checkbox"/> 4:著しい変形、又は 穴が開いている	<input type="checkbox"/> 9:確認できない
		03 外壁の破損 <input type="checkbox"/> 1:問題なし	<input type="checkbox"/> 2:仕上げ材剥落・ 腐朽・破損により 一部下地露出	<input type="checkbox"/> 3:著しい下地の露出 (1側面1/3以上)、 又は壁面に穴あり	<input type="checkbox"/> 4:全体にわたって 大きな亀裂がみら れる	<input type="checkbox"/> 9:確認できない
		04 庇、雨どいの 破損 <input type="checkbox"/> 1:問題なし	<input type="checkbox"/> 2:庇の一部に不陸あり 又は雨どいの一部に ずれあり	<input type="checkbox"/> 3:庇の著しい不陸(全体 の1/5or10m ² 超)、又は 雨どいの垂れ下がり	<input type="checkbox"/> 4:庇が著しい変形、又は 穴が開いている	<input type="checkbox"/> 9:確認できない
	落下	05 外壁、屋根等の 落下 <input type="checkbox"/> 1:問題なし	<input type="checkbox"/> 2:一部亀裂・破損・ 傾斜あり	<input type="checkbox"/> 3:外壁・屋根材等の不陸	<input type="checkbox"/> 4:道路又は隣地へ外壁・ 屋根材等が既に一部落下し ている	<input type="checkbox"/> 9:確認できない
	その他	06 門扉・塀・柵等 の破損 <input type="checkbox"/> 1:問題なし	<input type="checkbox"/> 2:一部亀裂・破損・ 傾斜あり	<input type="checkbox"/> 3:全体の半分以上におい て亀裂・破損・傾斜あり	<input type="checkbox"/> 4:既に一部崩壊しており、 道路又は隣地に落下又は電 柱等にもたれている	<input type="checkbox"/> 9:確認できない
		07 その他 <input type="checkbox"/> 1:なし	<input type="checkbox"/> 2:あり			
衛生状態・ 周辺景観 との調和・ 周辺の生活環境 保全との関係	08 ゴミの堆積 <input type="checkbox"/> 1:問題なし	<input type="checkbox"/> 2:敷地内に一部堆積	<input type="checkbox"/> 3:敷地内に多数堆積	<input type="checkbox"/> 4:道路又は隣地へ溢れ ている	<input type="checkbox"/> 9:確認できない	
	09 植物の繁茂 (建物への影響)	<input type="checkbox"/> 1:なし又は問題なし	<input type="checkbox"/> 2:繁茂により門扉から 玄関まで通行できない	<input type="checkbox"/> 3:多数割れており、容易 に外部から進入できる	<input type="checkbox"/> 9:確認できない	
	10 窓ガラスの破損 <input type="checkbox"/> 1:問題なし	<input type="checkbox"/> 2:1.2箇所割れている	<input type="checkbox"/> 3:多数割れている	<input type="checkbox"/> 4:道路又は隣地へ突出 (通行可能・隣地物に接触あり)	<input type="checkbox"/> 9:確認できない	
	11 樹木のはみ出し (樹木の折れ以外 まっとう剪定されている)	<input type="checkbox"/> 1:問題なし(敷地内にとど まっとう剪定されている)	<input type="checkbox"/> 2:道路又は隣地へ突出し ていない(枝等は伸びている)	<input type="checkbox"/> 3:敷地外に枝の落下が 確認できるが幹の折れは確認で きない。	<input type="checkbox"/> 4:敷地外に樹木全体又は 折れた幹が枝ごと倒れている。	<input type="checkbox"/> 9:確認できない
12 樹木(樹高3m以上) の折れ(倒木・腐 食・枝の落下)	<input type="checkbox"/> 1:なし又は問題なし	<input type="checkbox"/> 2:あり(近隣住民からの苦情、落書き、塀壁の破損等)				
その他	<input type="checkbox"/> 1:なし	<input type="checkbox"/> 2:あり(近隣住民からの苦情、落書き、塀壁の破損等)				

2 所有者アンケート調査票

1022

対象建物 所在地：西宮市〇〇町1丁目1-1

1. 所有及び居住状況について

問1 あなたは上記対象建物の所有者ですか？また、所有されている方の年齢はいくつですか？
(あてはまる内容ひとつに○を記入)

建物の所有者について	
1	私が所有している
2	親族が所有している
3	私と親族等が共有している
4	上記以外
5	この建物にふ当たりがない
年齢	
1	30歳未満
2	30代
3	40代
4	50代
5	60代
6	70代
7	80歳以上

※「4」、「5」を選択された方は回答終了です。ご協力ありがとうございました。

問2 居住の有無について(あてはまる内容ひとつに○を記入)

1	住んでいる(貸し出している場合を除く)
2	賃貸住宅として貸し出している
3	売却先が決まっている
4	誰も住んでいない
5	その他()

※住んでいない方は、予定の観点から(専断、意向している)を記入してください。
※貸し出す状態の場合は、賃貸住宅などの目的で貸し出している場合や、転勤、入院、施設入所などで長期不在の場合は、「4」を選択しないでください。
※その他の例：賃貸住宅だが借り手がいない、「売却先」中だが買手がついていないなど

2. 建物の状況について

問3 対象建物の建築時期はいつ頃ですか？(あてはまる内容ひとつに○を記入)

1	昭和56年5月以前
2	昭和56年6月～平成6年
3	平成7年～平成22年
4	平成23年以降
5	不明

問4 上記対象建物の所有者の世帯類型についてお答えください(あてはまる内容ひとつに○を記入)

1	単身世帯
2	夫婦のみの世帯
3	親と子供の世帯
4	三世帯世帯(親、子、孫で構成される世帯)
5	その他()

1 / 4

問5 住まなくなった直前の居住者についてお答えください(あてはまる内容ひとつに○を記入)

1	私(配偶者・子)
2	親族(親・兄弟)
3	私と親族
4	その他()

問6 住まなくなった時期についてお答えください(あてはまる内容ひとつに○を記入)

1	1年以内
2	1年以上～3年未満前
3	3年以上～5年未満前
4	5年以上～10年未満前
5	10年以上前

問7 現在の対象建物の管理者についてお答えください(あてはまる内容ひとつに○を記入)

1	私
2	配偶者又は子
3	その他の親族
4	共同(私と親族)
5	その他()

3. 建物に住んでいない理由について

問8 住まなくなった理由について(あてはまる内容ひとつに○を記入)

1	住んでいた人が亡くなった	⇒ 問9へ
2	転居	⇒ 問10へ
3	住んでいた人が入院又は施設入所	
4	その他()	⇒ 問9へ

問9 現在住んでいない理由について(あてはまる内容すべてに○を記入)

1	別に居住中の住居があり引っ越さない
2	老朽化・設備が生活様式に合わない
3	交通・買い物などの利便性が低い
4	その他()

2 / 4

4. 建物への関わり方について

問10 利用の状況・頻度について(あてはまる内容ひとつに○。「1」の場合はあてはまる頻度にも○)

1	セカンドハウス・別荘として利用 (月1回以上・年1回～数年に1回)
2	倉庫・物置として利用
3	まったく利用していない
4	その他()

問11 維持・管理(草刈り等)の頻度、内容について(あてはまる内容すべてに○を記入)

頻度	内容
1	月1回以上
2	年1回から年数回程度
3	数年に1回程度
4	維持・管理していない
1	郵便物の整理・処分
2	建物の通風・換気・清掃
3	木回りなどの点検・修繕など
4	敷地内の草刈り・樹木剪定含む
5	建物の施設管理
6	その他()

問12 対象建物を、今後どのようにしていく予定ですか、(最もあてはまる内容ひとつに○を記入)

1	できれば売却したい、または売却しても良い	問 13-1 へ
2	できれば賃貸したい、または賃貸しても良い	
3	住みたい	問 13-2 へ
4	親戚の借事などで時々使う	
5	できれば解体したい、または解体してもよい	問 13-3 へ
6	どうしたらよいか分からない	
7	特に考えていない	⇒終了です。 ご協力ありがとうございました。

問 12 で「1」、「2」と回答された方に伺います。➤

問 13-1 対象建物の今後の予定について困っていることはありませんか。(あてはまる内容すべてに○を記入)

1	買い手(借り手)が見つからない	⇒終了です。 ご協力ありがとうございました。
2	賃貸、売却等の手続きが面倒である	
3	知らない人が入居する(使う)ことに不安がある	
4	賃貸、売却を行うために建物の補修が必要である	
5	道幅が狭いため、賃貸・売却が困難である	
6	相続問題等があり、自分だけでは判断できない	
7	特に困っていることはない	
8	その他()	

問 12 で「3」、「4」と回答された方に伺います。➤

問 13-2 対象建物の今後の予定について困っていることはありませんか。(あてはまる内容すべてに○を記入)

1	自宅からの距離が遠い(遠くて頻繁には行けない)	⇒終了です。 ご協力ありがとうございました。
2	雑草の繁茂など、敷地が荒れている	
3	維持管理を頼める人や業者がいない	
4	維持管理に費用がかかる	
5	相続問題等があり、自分だけでは判断できない	
6	特に困っていることはない	
7	その他()	

問 12 で「5」と回答された方に伺います。➤

問 13-3 対象建物の今後の予定について困っていることはありませんか。(あてはまる内容すべてに○を記入)

1	解体費用の負担が大きい	⇒終了です。 ご協力ありがとうございました。
2	解体して更地になることで固定資産税が上がる	
3	家具や仏壇等の移設先がない	
4	解体業者を知らない	
5	更地にした後の活用方法がわからない	
6	特に困っていることはない	
7	その他()	

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

ご記入いただいたアンケート票は、同封の返信用封筒に入れ、無記名のまま切手を貼らずにご投函ください。

3 国等の施策

(1) 新たな住生活基本計画 (令和3年3月19日閣議決定/計画期間: 令和3年度から令和12年度)

<p>基本目標</p>	<p>①「社会環境の変化」の視点</p> <p>目標1 新たな日常、DXの推進等</p> <p>目標2 安全な住宅・住宅地の形成等</p> <p>②「居住者・コミュニティ」の視点</p> <p>目標3 子どもを産み育てやすい住まい</p> <p>目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等</p> <p>目標5 セーフティネット機能の整備</p> <p>③「住宅ストック・産業」の視点</p> <p>目標6 住宅循環システムの構築等</p> <p>目標7 空き家の管理・除却・利活用</p> <p>目標8 住生活産業の発展</p>
<p>基本的な施策 (空家関連抜粋)</p>	<p>目標7 空き家の管理・除却・利活用</p> <p>(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却</p> <p>○所有者等による適切な管理の促進、管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化</p> <p>○地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制の強化、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等の推進</p> <p>○所有者不明空き家についての財産管理制度の活用等の取組の拡大</p> <p>(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p> <p>○空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住の推進</p> <p>○中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備の推進</p> <p>○空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組の支援</p>

(2) 兵庫県住生活基本計画 (平成28年3月改定/計画期間:平成28年度から平成37年度)

理念	安全・安心の基盤の上に、多様な世代や地域が支え合い、 快適でいきいきと暮らせる住生活を実現する
目標	【安全・安心】安全で安心な住生活の実現 【環境との共生】環境にやさしい住生活の実現 【魅力と活力】いきいきと暮らせる住生活の実現 【自立と連携】人と人、地域と地域がつながる住生活の実現
重点的に取り組む施策 (空家関連抜粋)	【魅力と活力】いきいきと暮らせる住生活の実現 5 既存住宅ストックを活用した住まいづくり ①空き家の利活用等の促進、②既存住宅の流通の促進 ③住宅の適正な維持管理の促進

(3) 第5次西宮市総合計画 (令和元年11月策定/計画期間:令和元年度から令和10年度)

10年後の将来像	未来を拓く ^{ひら} 文教住宅都市・西宮 ～憩い、学び、つながりのある美しいまち～
基本的な計画 (空家関連抜粋)	第V部 環境・都市基盤、安全・安心 アクションプラン【1 住環境】 ・空き家などの住宅ストックに対する所有者と利用希望者の支援により良好な状態を保つとともに、公益活動場所として利用することで地域資源としての活用を促進する。 アクションプラン【26 生活環境】 ・適切に管理されていない空き地及び空き家の所有者等に対して関係課等と連携し、指導・啓発を継続して行っていく。 ・管理が不適切な空き家の発生の抑制、特定空家等を生みださない対策として、住宅や空き家の所有者等に対する啓発などによる予防的対策に取り組む。

(4) 西宮市都市計画マスタープラン (平成29年3月改定 計画期間:平成23年からおおむね10年間)

基本理念	宮水の「えん」でつなぎ育む美しいまち西宮
基本方針	1. 緑と水を身近にする 5. 安全と安心を守る 2. 環境と共生する 6. 元気やにぎわいを生み出す 3. 地域の個性を活かす 7. 地域のチカラを高める 4. 都市の魅力を高める
基本的な施策 (空家関連抜粋)	03市街地・住環境の整備の方針 1 住宅ストックの形成と維持・活用 ○既存の住宅ストックの適切な維持・活用

	<p>・空き家を含む市内の良質な住宅ストックについて、年齢層やライフスタイルの変化に応じた住み替え促進、地域づくりを目的とした活動への利用に対する支援</p> <p>0 8 都市防災の方針</p> <p>1 都市防災力の強化</p> <p>○災害に強い市街地の形成</p> <p>・空き家の適正な維持管理の促進</p>
--	---

(5) 西宮市立地適正化計画 (令和元年7月策定/計画目標年次令和22年)

目指すべき将来像	<p>I. コンパクトな都市構造の維持</p> <p>1. 鉄道駅等の拠点の維持、交通ネットワークの維持・強化</p> <p>2. 拠点形成に必要な施設の維持・誘導</p> <p>3. 既存ストックの有効活用</p> <p>4. 良好な居住環境の保全</p> <p>II. 持続可能な都市経営</p> <p>1. 公共施設の集約・再編</p> <p>2. 市街化区域外縁部における新たな居住地の拡大の抑制</p> <p>III. 地域、地区ごとの特性・課題を踏まえたまちづくり</p> <p>1. 地域や地区の特性を活かしたまちづくり</p> <p>2. 地域や地区の課題に対応した施策</p>
居住・誘導機能を誘導するための施策	<p>1. 地域の特性を活かした居住の誘導</p> <p>■誘導施策1-② 既存ストックの活用</p> <p>・市等が保有する住宅ストックを効果的に活用するとともに、今後懸念される空き家、空き地の増加（都市のスポンジ化）に備え、低未利用地の有効活用を推進・支援していく施策を検討します。</p> <p>3. 「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」に基づく交通機能の強化</p> <p>■誘導施策3-③ 地域交通の充実</p> <p>・公共交通不便地域や路線バスが運行されていない地域では、「都市核」、「地域核」までの公共交通の確保や、地域内交通の充実、隣接市の拠点を結ぶ交通の充実など持続可能な地域交通の確保・維持に向けて支援します。</p>

(6) にしのみや住宅マスタープラン (令和3年4月改定/計画期間: 令和3年度から令和12年度)

理念	みんなが誇りをもって未来へつなぐ、 文教住宅都市「にしのみや」の住まい
目標と将来像	目標1 みんなが主体性を持ち、地域づくりに積極的な役割を果たす住まいと住環境 目標2 安全で安心な住まいと住環境 目標3 みんながそれぞれの居場所と感じられる住まいと住環境 目標4 住宅ストックの適切な管理・活用ニーズに対応した住まいと住環境 目標5 にしのみやの地域特性を生かした住まいと住環境
取組の方向性	目標4 <取組の方向性> 空き家等の流通促進、住宅外利用の促進など空き家の発生防止を進めます ・不動産事業者団体、NPO等との連携による空き家の流通促進や利活用の促進 ・古民家を地域資源として再生・活用する場合の改修費用の一部を補助 ・一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」活用時における賃貸住宅改修等費用の一部補助 ・空き家や住まいの空きスペースを地域コミュニティ活動などの公益的活用する場合の、必要な改修工事や清掃費用の一部補助、所有者と利用希望者のマッチング

(7) 新たな総合的土地政策 (土地及び建物の適正管理に係る土地基本法及び民法の改正)

土地基本法の改正	・改正された土地基本法は令和2年3月31日公布・同日施行
不動産登記法の改正	・相続登記の申請の義務化 (不動産登記法改正) ・住所変更等の登記の申請の義務付け ・登記官による変更情報の反映
相続土地国庫帰属法	・土地所有権の放棄を認める制度の新設
民法の改正	・所有者不明土地・建物管理制度の創設、管理不全土地・建物管理制度の創設 (財産管理制度の見直し) ・共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備 (共有制度の見直し) ・長期間経過後の遺産分割の見直し (相続制度の見直し) ・隣地等の利用・管理の円滑化 (相隣関係規定の見直し)

4 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、あわせて空家等の活用を促進するため、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（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 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。

2 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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一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。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないとき、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、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、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定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

5 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための 基本的な指針【概要】

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

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)第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項
<p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1)空家等の現状</p> <p>(2)空家等対策の基本的な考え方</p> <p>①基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者等に第一義的な管理責任 住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 <p>②市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策の体制整備 空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 <p>③都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 <p>④国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 特定空家等対策に関するガイドラインの策定 必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 	<p>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</p> <p>2 空家等対策計画に定める事項</p> <p>(1)空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類 その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等 <p>(2)計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 <p>(3)空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 <p>(4)所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項</p> <p>(5)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項</p> <p>(6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項</p> <p>(7)住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項</p> <p>(8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 <p>(9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等 <p>3 空家等対策計画の公表等</p>
<p>2 実施体制の整備</p> <p>(1)市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2)協議会の組織</p> <p>(3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p> <p>3 空家等の実態把握</p> <p>(1)市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> 固定資産税情報の内部利用 等 <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が見られる空家等を含め、特定空家等の対策を推進 <p>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</p> <p>(1)財政上の措置</p> <p>(2)税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置 市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除 	<p>三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害発生時における災害対策基本法に基づく措置等 <p>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</p>

6 「特定空家等に関する措置」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）【概要】

「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）【概要】 R3.6.30 改正版

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

<h3>第1章 空家等に対する対応</h3> <h4>1. 法に定義される空家等及び特定空家等</h4> <ul style="list-style-type: none"> ・将来の外部不経済が予測される空家等も幅広く特定空家等に該当する。 <h4>2. 具体的事案に対する措置の検討</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 (2) 行政関与の要否の判断 (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係 <h4>3. 所有者等の特定</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 所有者等の特定に係る調査方法等 (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等 (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置 (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項 	<h3>第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</h3> <p>「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 特定空家等の判断の参考となる基準 <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 (2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準 <ol style="list-style-type: none"> ① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か <ul style="list-style-type: none"> ・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予測される場合は、早期の段階から措置を講ずる。 ② 悪影響の程度と危険等の切迫性 <ul style="list-style-type: none"> ・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講ずる。 		
<h3>第3章 特定空家等に対する措置</h3> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <h4>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握</h4> <h4>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 立入調査 <ul style="list-style-type: none"> ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供 <ul style="list-style-type: none"> ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 <ul style="list-style-type: none"> ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 <h4>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討 </td> <td style="vertical-align: top;"> <h4>4. 特定空家等の所有者等への勧告</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 勧告の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供 <h4>5. 特定空家等の所有者等への命令</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示 <h4>6. 特定空家等に係る代執行</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5) 動産等の取扱い (6) 費用の徴収 <h4>7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 「過失がなくて」「確認することができない」場合 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 動産等の取扱い (4) 費用の徴収 <ul style="list-style-type: none"> ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 <h4>8. 必要な措置が講じられた場合の対応</h4> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。 </td> </tr> </table>		<h4>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握</h4> <h4>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 立入調査 <ul style="list-style-type: none"> ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供 <ul style="list-style-type: none"> ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 <ul style="list-style-type: none"> ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 <h4>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討 	<h4>4. 特定空家等の所有者等への勧告</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 勧告の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供 <h4>5. 特定空家等の所有者等への命令</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示 <h4>6. 特定空家等に係る代執行</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5) 動産等の取扱い (6) 費用の徴収 <h4>7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 「過失がなくて」「確認することができない」場合 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 動産等の取扱い (4) 費用の徴収 <ul style="list-style-type: none"> ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 <h4>8. 必要な措置が講じられた場合の対応</h4> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。
<h4>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握</h4> <h4>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 立入調査 <ul style="list-style-type: none"> ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供 <ul style="list-style-type: none"> ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 <ul style="list-style-type: none"> ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 <h4>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討 	<h4>4. 特定空家等の所有者等への勧告</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 勧告の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供 <h4>5. 特定空家等の所有者等への命令</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示 <h4>6. 特定空家等に係る代執行</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5) 動産等の取扱い (6) 費用の徴収 <h4>7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 「過失がなくて」「確認することができない」場合 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 動産等の取扱い (4) 費用の徴収 <ul style="list-style-type: none"> ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 <h4>8. 必要な措置が講じられた場合の対応</h4> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。 		

ガイドライン【別紙1】【別紙2】の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

<h3>【別紙1】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</h3> <h4>1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態</h4> <h5>(1) 建築物の倒壊等</h5> <h6>イ 建築物の著しい傾斜</h6> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している <p>等</p> <p>【参考となる考え方】</p> <ol style="list-style-type: none"> (a) 「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態 (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 <h6>ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</h6> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している <p>等</p> <p>【参考となる考え方】</p> <ol style="list-style-type: none"> (a) 「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態 (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が生じている <h5>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等</h5> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・外壁の仕上材料が剥落等している ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している <p>等</p> <p>【参考となる考え方】</p> <ol style="list-style-type: none"> (a) 「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれのないものの、損傷・変形している状態 <h4>2. 擁壁の状態</h4> <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している <p>等</p>	<h3>【別紙2】そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</h3> <h4>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。</h4> <ol style="list-style-type: none"> (a) 「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例 <ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」の例 <ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による臭気の発生のおそれがある <h4>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</h4> <ol style="list-style-type: none"> (a) 「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例 <ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」の例 <ul style="list-style-type: none"> ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある
---	--

ガイドライン〔別紙3〕～〔別紙5〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙3〕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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙4〕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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

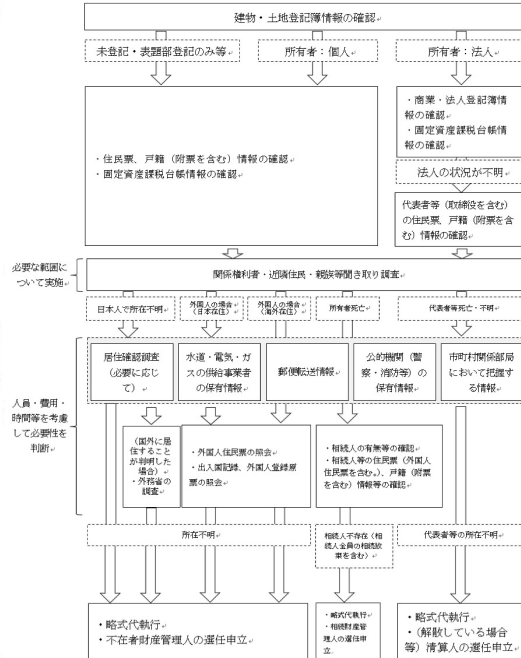
(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



7 第二次西宮市空家等対策計画 検討経過

(1) 西宮市空家等対策審議会

(開催実績)

第1回	令和3年6月2日	<ul style="list-style-type: none"> ・西宮市空家等対策計画の進捗状況について ・西宮市空家等対策計画の改定について
第2回	令和3年9月29日	<ul style="list-style-type: none"> ・西宮市空家等対策計画改定素案について
第3回	令和3年11月4日	<ul style="list-style-type: none"> ・西宮市空家等対策計画改定素案について
第4回	令和4年2月4日	<ul style="list-style-type: none"> ・「(仮称)第二次西宮市空家等対策計画(素案)」に対するパブリックコメントの結果及び市の考え方について ・第二次西宮市空家等対策計画(素案)の検討について

(委員名簿)

選任区分	氏名	職業等
委員(学識経験者)	浅田 修宏	弁護士
委員(学識経験者)	梓川 一	東大阪大学短期大学部教授
委員(学識経験者)	岡 絵理子	関西大学教授
委員(学識経験者)	斎藤 あつ子	兵庫医療大学教授
委員(学識経験者)	才本 謙二	建築士
臨時委員(市民の代表等)	布谷 嘉浩	不動産鑑定士
臨時委員(市民の代表等)	樋口 賢一	環境衛生協議会会長
臨時委員(市民の代表等)	南 治子	公募委員

8 用語集

【あ行】

・空家等

法第2条第1項で「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状態であるもの及びその敷地（立木その他土地に定着するものを含む）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」と定義されている。

※本文中で「空家」と記載しているものは、上記「空家等」とほぼ同義である。

・インフラ

インフラストラクチャーの略。都市活動を支える骨格となる施設の総称。

【さ行】

・スクラップ&ビルド型社会

住宅などの建築物を短いサイクルで建て替えていくという考え方。

・ストック型社会

住宅や、橋・道路などの社会インフラを長持ちさせることにより、持続可能で豊かな社会が実現できるという考え方。価値ある社会資産が長期的に蓄積（ストック）され、何度も作り直す無駄が省かれる結果、経済的なゆとりが生まれ、環境に対する負荷も少なくなるとされる。

・住生活基本計画

住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を定めた基本的な計画。政府は全国計画を、都道府県は全国計画に則して都道府県計画を定めることとされている。

・住生活基本法

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について基本理念を定めた法律（平成18年6月公布）。国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めている。また、住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的としている。

・住宅・土地統計調査

住宅に関するもっとも基礎的な統計調査として、住宅および世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的に総務省統計局が5年ごとに実施している調査のこと。

- ・住宅ストック

現に存在する住宅のことを示し、社会的な「資産」としての意味を含む言葉。

【た行】

- ・テレワーク

勤労形態の一種で、情報通信技術（ICT）を活用し、時間や場所の制約を受けずに柔軟に働く形態を指し、本来勤務する場所から離れ、自宅などで仕事をする事。

【な行】

- ・ニューノーマル

「新しい生活様式」と訳され、With コロナ・After コロナの時代に求められる生活様式のこと。

- ・二地域居住

主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点をもうける暮らし方のこと。

都市部と地方部に2つの拠点をもち、定期的に地方部でのんびり過ごしたり、仕事したりする新しいライフスタイルの一つ。

【は行】

- ・ひょうご空き家対策フォーラム

不動産流通2団体と専門士業5団体で構成され、兵庫県内の空き家の諸問題で困っている相談者に対し、解決に至るまでの手順を一緒に検討し、法的サポートの紹介から専門業者の紹介まで行っている。（構成団体：（一社）兵庫県宅地建物取引業協会、（一社）兵庫県建築士事務所協会、（公社）全日本不動産協会兵庫県本部、（公社）兵庫県不動産鑑定士協会、兵庫県弁護士会、兵庫県司法書士会、兵庫県土地家屋調査士会）

【ま行】

- ・モラルハザード

倫理観や道徳的節度がなくなり、社会的な責任を果たさないこと。

【A～Z、数字】

・SDGs (Sustainable Development Goals の略：持続可能な開発目標)

平成 13 年 (2001 年) に策定されたミレニアム開発目標 (MDGs) の後継として、平成 27 (2015) 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された平成 28 (2016) 年から令和 12 (2030) 年までの国際目標のこと。

持続可能な世界を実現するための 17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の誰一人として取り残さない (No one will be left behind) ことを誓っている。SDGs は発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むユニバーサル (普遍的) なものであり、日本としても積極的に取り組んでいる。

・NPO

Non-Profit Organization 又は Not-for-Profit Organization の略称で、様々な社会貢献活動を行い、団体の構成員に対し、収益を分配することを目的としない団体の総称。収益を目的とする事業を行うこと自体は認められているが、事業で得た収益は、様々な社会貢献活動に充てることとなっている。

また、特定非営利活動促進法に基づき法人格を取得した法人を、「特定非営利活動法人 (NPO 法人)」と言う。NPO は法人格の有無を問わず、様々な分野 (福祉、教育・文化、まちづくり、環境、国際協力など) で、社会の多様化したニーズに応える重要な役割を果たすことが期待されている。

・PDCA サイクル

PLAN (計画)、DO (実施)、CHECK (評価)、ACTION (改善) の 4 つの視点をプロセスの中に取り込むことで、プロセスを不断のサイクルとし、継続的な改善を推進するマネジメント手法のこと。

・U ターン

進学や就職で大都市圏へ移住した地方出身者が再び出身地に移り住むこと。

第二次 西宮市空家等対策計画

令和4年3月発行

西宮市 環境局 環境総括室 環境衛生課

〒662-0934 西宮市西宮浜3丁目4番地

TEL 0795-35-0002