

# 西宮市 空家等 対策計画

平成29年度～平成33年度



平成29年7月  
西宮市



# 《目次》

<b>1</b>	<b>空家等対策計画とは</b> .....	<b>1</b>
1-1	計画策定の趣旨 .....	2
1-2	計画の位置づけ .....	3
1-3	計画期間 .....	3
1-4	空家の定義 .....	4
<b>2</b>	<b>上位・関連計画</b> .....	<b>5</b>
2-1	第4次西宮市総合計画（抜粋） .....	6
2-2	西宮市都市計画マスタープラン（抜粋） .....	7
2-3	にしのみや住宅マスタープラン（抜粋） .....	8
<b>3</b>	<b>西宮市の空家等を取り巻く現状と課題</b> .....	<b>9</b>
3-1	住宅地としての現状 .....	10
3-1-1	人口の状況	
3-1-2	住宅の状況	
3-1-3	市街地の状況	
3-1-4	本市の特徴	
3-2	空家等の状況 .....	22
3-2-1	全市的な動向	
3-2-2	平成28年度空家等実態調査の結果	
3-2-3	空き家に関するアンケート調査の結果	
3-3	空家等対策を取り巻く課題 .....	44
<b>4</b>	<b>計画の目標と基本方針</b> .....	<b>47</b>
4-1	目標 .....	48
4-2	基本方針 .....	48
4-3	計画の対象 .....	50

<b>5 空家等への対策</b> .....	51
5-1 適切に管理されない空家等の発生要因と要因ごとの対策.....	52
5-1-1 適切に管理されない空家等の発生要因	
5-1-2 要因ごとの対策	
5-1-3 基本方針との対応関係	
5-1-4 対策の進め方	
5-2 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 .....	60
<b>6 推進方策</b> .....	63
6-1 推進体制 .....	64
6-2 計画の評価と見直し.....	66

#### 《付属資料》

1 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） .....	資-1
2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号） ....	資-6
3 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）の概要 ....	資-7
4 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】 ...	資-8
5 「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】 ...	資-9
6 西宮市空家等対策計画 検討経過.....	資-10

# 西宮市空家等対策計画の構成



## 1 空家等対策計画とは

- 計画策定の趣旨
- 計画の位置づけ
- 計画期間
- 空家の定義

## 2 上位・関連計画

- 第4次西宮市総合計画
- 西宮市都市計画マスタープラン
- にしのみや住宅マスタープラン

## 3 西宮市の空家等を取り巻く現状と課題

### 空家等対策を取り巻く現状

住宅地としての現状	人口の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成30年代前半をピークに人口減少</li> <li>地域により人口減少・高齢化の進捗が異なる</li> <li>地域により若者世代の動態が異なる</li> </ul>
	住宅の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸建て住宅の割合は少ない</li> <li>比較的新しい住宅が多い</li> <li>老朽住宅は比較的少ない</li> </ul>
	市街地の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>南部は低層住宅地が多く、北部は山林・農地が広がる</li> <li>北中部は公共交通がやや乏しい</li> </ul>
	本市の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地としての人気は高い</li> <li>市民活動が盛んである</li> <li>学生が多い</li> </ul>
空家等の状況	全市的な動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>現状、他都市に比べ空家等の割合は低い</li> </ul>
	実態調査の結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>北部地域は南部地域に比べて空家等、管理が不適切な空家等の割合が高い</li> <li>南部地域の山沿いではバス路線から離れた場所で空家等が多い</li> <li>南部地域の南側では利便性の高い場所でも空家等が多い</li> </ul>
	空き家に関するアンケート調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者に管理の意思がない、所有者の管理頻度が低い建物が一定数ある</li> <li>活用そのものに否定的な意見だけでなく、年齢等で活用したいができないという意見もある</li> <li>空家等活用に向けた支援を希望する意見が多い</li> </ul>

- ### 空家等対策を取り巻く課題
- 空家等の増加により都市のイメージが損なわれることが懸念される
  - 今後の人口減少及び高齢化の進展等に伴い空家等の増加が懸念される
  - 市の南部、北部など多様な地域特性があり、空家等の発生要因が異なる
  - 管理意識の低い所有者や管理・活用したくてもできない所有者がいる
  - 担当部門の単独の取り組みや行政施策のみでは十分な対応が難しい

## 4 計画の目標と基本方針

### 目標

総合的な空家等対策による「文教住宅都市」にふさわしい環境の維持・増進

### 基本方針

「文教住宅都市」として良好な住環境を維持するために特定空家等を作り出さない施策に重点を置く

- 1 管理が不適切な空家等と特定空家等の発生への予防的な取り組みの推進
- 2 地域の特性に応じた活用・流通の促進
- 3 所有者等への総合的な支援
- 4 多分野連携による空家等対策の取り組みの促進

計画の対象

## 5 空家等への対策

適切に管理されない空家等の発生要因	要因ごとの対策
1-1-1 所有者に管理の意思がない	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理責任を認識していない所有者や管理の意思がない所有者に対する啓発</li> <li>管理が不適切な空家等の所有者に対する情報提供と改善促進</li> </ul>
1-1-2 所有者に管理の意思はあるができない	<ul style="list-style-type: none"> <li>相続・管理に係る予防的啓発</li> <li>住まいの定期点検や修繕等に関する情報提供</li> <li>空家等の管理など、住まいに関する相談窓口の充実</li> <li>所有者以外の者により空家等を日常管理する仕組みの構築</li> </ul>
1-1-3 所有者に活用の意思がない	<ul style="list-style-type: none"> <li>活用の意思がない所有者に対する啓発</li> <li>相続・利活用に係る予防的啓発</li> </ul>
1-1-4 所有者に活用の意思はあるができない	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家バンク制度による情報の提供</li> <li>住まいの利活用に関する相談窓口の充実</li> </ul>
2 環境や建物に関わる要因（不動産としての流通に関わる要因）	<ul style="list-style-type: none"> <li>活用方策の多様化への支援</li> <li>改修による活用への支援</li> <li>空家等が多い地域の魅力発信</li> <li>地域団体等による跡地の活用への支援</li> <li>再建築が困難な敷地や狭小な敷地の活用に対する支援</li> </ul>

特定空家等に係る措置その他の特定空家等への対処

## 6 推進方策

推進体制

計画の評価と見直し

