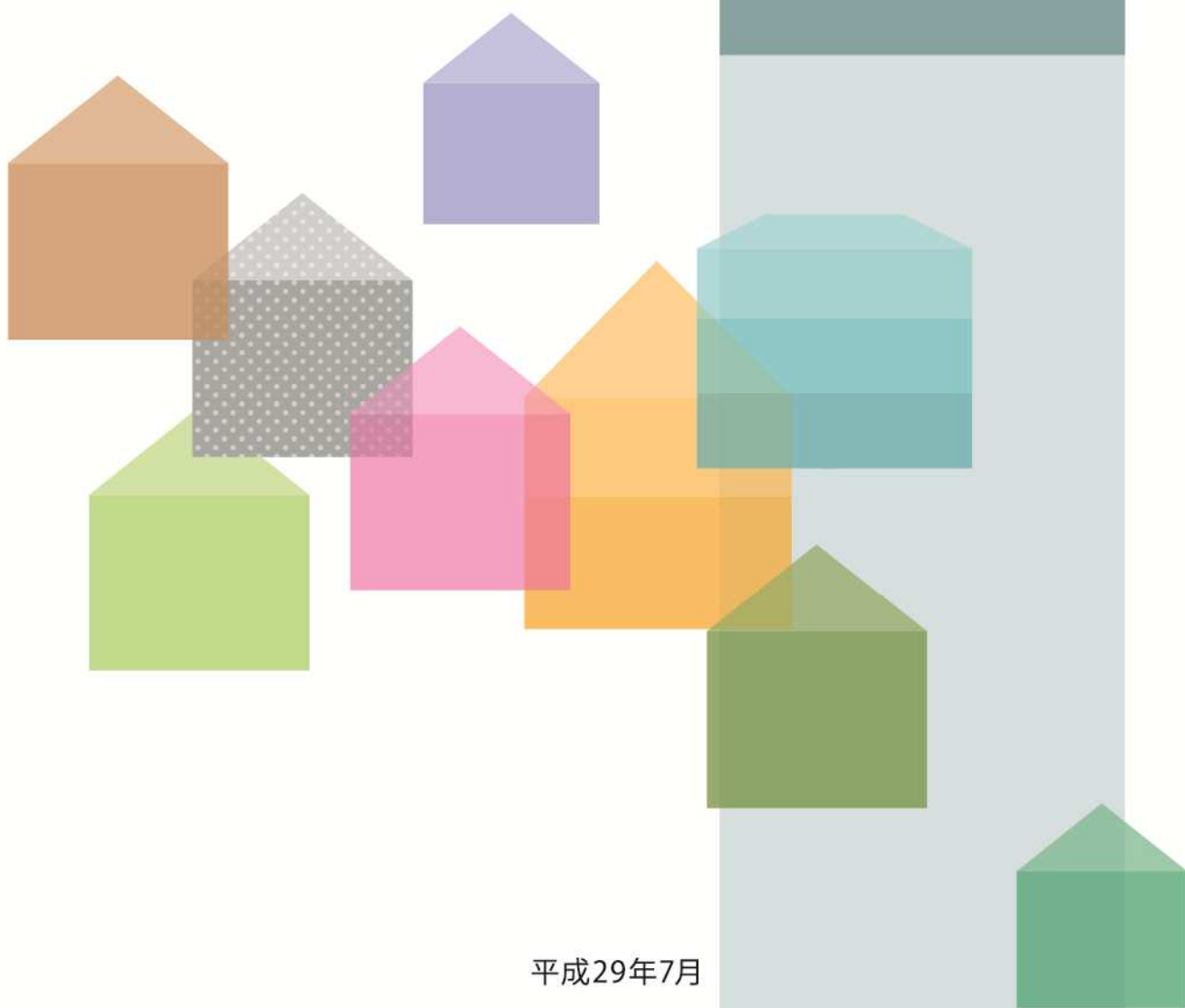


概要版

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

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

第4次西宮市総合計画

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"> 平成30年代前半をピークに人口減少 地域により人口減少・高齢化の進度が異なる 地域により若者世代の動態が異なる
	住宅の状況	<ul style="list-style-type: none"> 戸建て住宅の割合は少ない 比較的新しい住宅が多い 老朽住宅は比較的少ない
	市街地の状況	<ul style="list-style-type: none"> 南部は低層住宅地が多く、北部は山林・農地が広がる 北中部は公共交通がやや乏しい
	本市の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地としての人気は高い 市民活動が盛んである 学生が多い
空家等の状況	全市的な動向	<ul style="list-style-type: none"> 現状、他都市に比べ空家等の割合は低い
	実態調査の結果	<ul style="list-style-type: none"> 北部地域は南部地域と比べると空家等、管理が不適切な空家等の割合が高い 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 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
	空き家に関するアンケート調査	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 空家等活用に向けた支援を希望する意見が多い

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な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

対策計画の構成

2 上位・関連計画

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

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
所有者に管理
の意思がない

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

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

相続・管理に係る予防的啓発

住まいの定期点検や修繕等に関する情報提供

空家等の管理など、住まいに関する相談窓口の充実

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

1)
所有者等による空家等
に係る適切な管理の促進

1-2
所有者に管理
の意思はある
ができない

1-3
所有者に活用
の意思がない

活用の意思がない所有者に対する啓発

相続・利活用に係る予防的啓発

1-4
所有者に活用
の意思はある
ができない

空家バンク制度による情報の提供

住まいの利活用にに関する相談窓口の充実

2)
空家等及び
除却した空
家等に係る
跡地の活用
の促進

環境や建物に
関わる要因
2 (不動産としての
流通に関わる
要因)

活用方策の多様化への支援

改修による活用への支援

空家等が多い地域の魅力発信

地域団体等による跡地の活用への支援

再建築が困難な敷地や狭小な敷地の活用に対する支援

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

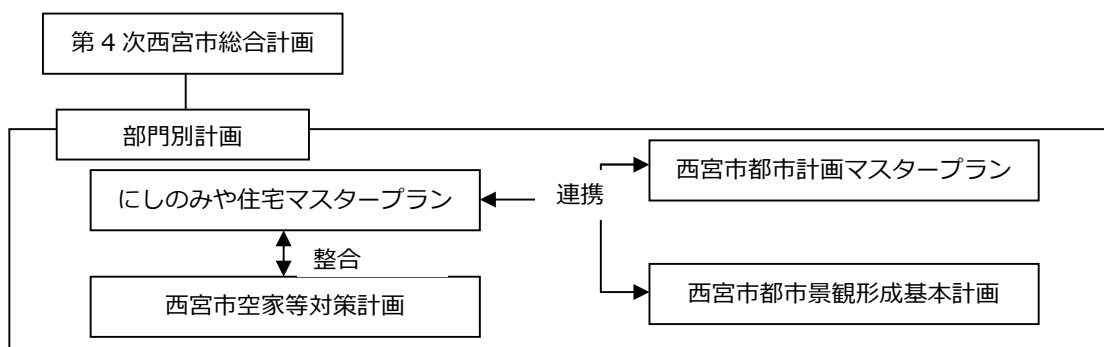
空家等対策計画とは

<計画策定の趣旨>

- ・近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化等により、空家等が増加しています。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）」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。
- ・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。

<計画の位置づけ>

- ・「西宮市空家等対策計画」は、第 4 次西宮市総合計画に基づき策定されている「にしのみや住宅マスタープラン」の空家等の利活用、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。



<計画期間>

- ・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。

	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				

<計画の対象>

- ・市域全域の空家等対策の推進に関する特別措置法で規定する「空家等」と「空家等」になる見込みのある住宅などを対象とします。

西宮市の空家等を取り巻く現状と課題

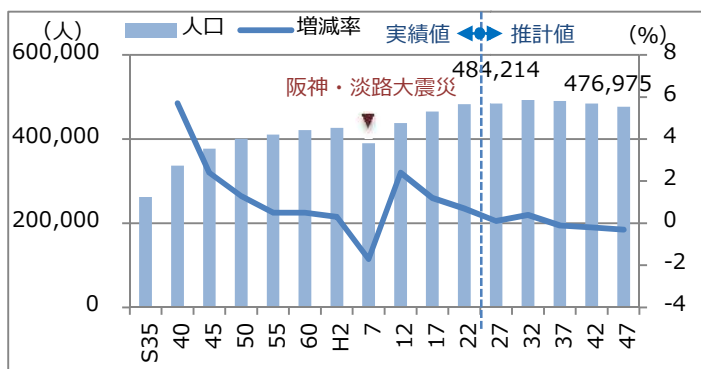
○空家等の増加により都市のイメージが損なわれることが懸念される

- ・本市は「文教住宅都市」をまちづくりの理念としており、管理が不適切な空家等の発生に伴うイメージの低下は、都市のアイデンティティを揺るがす問題であり、同時に更なる空家等の増加へとつながることが懸念されます。

○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

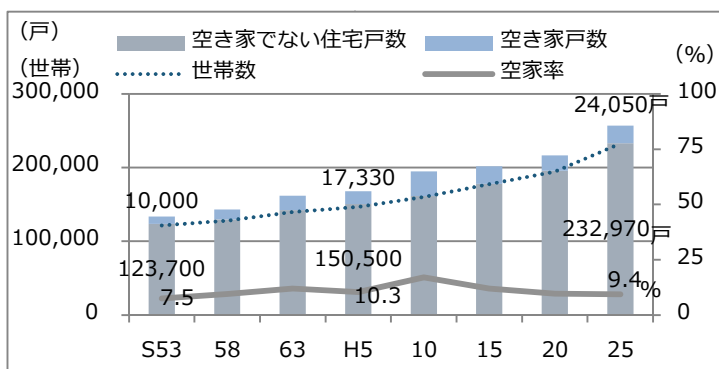
- ・将来人口の展望では平成 30 年代前半をピークに人口が減少し、地区による差はあるものの高齢化が急速に進むことが想定されています。
- ・現時点で空家等は少ないものの、今後は所有者の死亡や転居などとあわせて空家等や適切に管理されない空家等が大幅に増加することが懸念されます。

人口と人口増減率の推移（西宮市）



資料：国勢調査、住民基本台帳、西宮版人口ビジョン・総合戦略

住宅数等と世帯数の推移（西宮市）



資料：住宅・土地統計調査

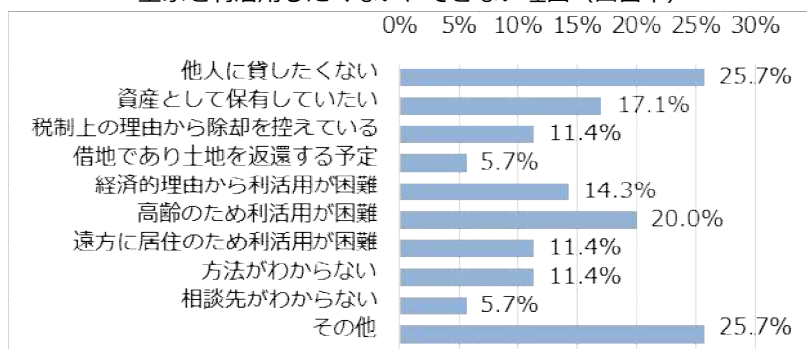
○市の南部、北部など多様な地域特性があり、空家等の発生要因が異なる

- ・市内には、利便性の高い阪神間の市街地を構成する南部の地域と、緑豊かな自然環境を享受できるものの交通や買い物をはじめ生活利便性の面では不利な北部の地域という環境の異なる地域があります。
- ・北部では、南部地域に比べると、全体として空家等や管理が不適切な空家等の割合も高く、南部では敷地が狭い場所などで空家等が見られる状況があり、空家等の発生状況と発生要因は地域によって異なります。

○管理意識が低い所有者や管理・活用したくてもできない所有者がいる

- ・管理が不適切な空家等の中には、所有者の管理や活用に対する意識が低いものだけでなく、管理や活用する意思はあるものの、年齢や経済的理由に関わる要因などにより管理や活用ができないものもあります。このような要因を認識したうえで対策を考えていくことが必要です。

空家を利活用したくない、できない理由（西宮市）



資料：空家に関するアンケート調査結果

○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

- ・管理が不適切な空家等の発生による様々な影響は、広範囲に渡るため、対策は行政だけでなく多方面の分野の取り組みと連携しながら進めていくことが求められます。

計画の目標と基本方針

<計画の目標>

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>

現在、本市は、他都市と比較すると空家等や管理が不適切な空家等は少ない状況にありますが、北部地域は南部地域より空家等や管理が不適切な空家等の割合が高いなど、違いもあります。管理が不適切な空家等を放置すれば、「文教住宅都市」としての価値の低下にもつながります。

「文教住宅都市」にふさわしい良好な環境の維持・増進のため、管理が不適切な空家等の発生や増加を抑制すること、さらには特定空家等を生み出さない施策に重点を置くものとし、以下の方針に沿って取り組みを推進します。

1 管理が不適切な空家等への予防的な取り組みの推進

- ・今後、高齢化等が急速に進むことによって懸念される管理が不適切な空家等の大量発生を抑制するため、特に高齢の住宅所有者が抱える空家等の発生に関わる各分野の問題点への対応とともに、一般の市民への意識啓発など、空家等の発生要因に応じた予防的な取り組みを進めます。
- ・管理が不適切な空家等の所有者等に対しても、情報提供を行うなどして特定空家等にならないための取り組みを進めます。

2 地域の特性に応じた活用・流通の促進

- ・南部地域では高い利便性を活かし各地域の特性に沿った取り組みを進め、北部地域では緑豊かな自然環境やゆとりのある居住環境など、通常ファミリー層の住まいだけでなく、地域の環境を積極的に評価するこだわりのある層をターゲットとした活用を促進するなど、それぞれの地域の特性に応じた取り組みを進めます。

3 所有者等への総合的な支援

- ・空家等に係る問題は、所有者等が自らの責任により適切に対応することが第一義となりますが、多く発生した空家等や管理が不適切な空家等が都市の環境に及ぼす影響を勘案し、所有者に関わる要因や環境や建物に関わる要因といった空家等の発生要因に応じた総合的な支援により空家等の発生を抑制し、活用を促進していきます。

4 多分野連携による空家等対策の取り組みの促進

- ・空家等対策の取り組みにあたっては、分野を超えた庁内の連携はもとより、地域の住民組織や各分野のNPO、関係民間事業者や専門家など、様々な主体と行政との協働による展開を進めます。
- ・空家等の活用や管理については、これまで担い手になることが少なかった市内の大学に通う学生や市民団体、地域団体など、多様な主体を担い手と捉え、住まいとしての活用はもとより、様々な活動の場としての活用を促進するため、モデル的な取り組みの実施や地域・所有者、また不動産事業者とのネットワークを形成するなどの取り組みを進めます。

空家等への対策

空家等の発生から空家等の常態化、管理が不適切な空家等の発生へと進んでいく要因としては、所有者に関わる要因の観点から、また活用されていない要因としては、所有者に関わる要因に加えて環境に関わる要因（不動産としての流通に関わる要因）の観点から整理できます。基本方針を踏まえ、それぞれの要因に応じて施策を進めていくものとします。

要因 1-1 所有者に管理の意思がない

空家等の所有者が管理責任を認識していない場合や、管理の意思がない場合の対策として、所有者や相続人に対する啓発を行います。

- 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を行います。
- 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を行います。
- 相続・管理に係る予防的啓発を行います。

要因 1-2 所有者に管理の意思はあるができない

空家等の所有者に管理の意思があるにもかかわらず所有者個人に関わる要因によって管理ができない場合の対策として、所有者への情報提供や相談窓口の設置とあわせて、所有者以外の者が管理する仕組みづくりを行います。

- 住まいの定期点検や修繕等に関する情報提供を行います。
- 空家等の管理など、住まいに関する相談窓口の充実を検討します。
- 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を行います。

要因 1-3 所有者に活用の意思がない

空家等の所有者に活用の意思がない場合の対策として、所有者や相続人に対する啓発を行います。

- 活用の意思がない所有者に対する啓発を行います。○相続・利活用に係る予防的啓発を行います。

要因 1-4 所有者に活用の意思はあるができない

空家等の所有者に活用の意思があるにもかかわらず所有者個人に関わる要因によって活用ができない場合の対策として、所有者への情報提供や相談窓口の設置を行います。

- 空家バンク制度による情報の提供を検討します。
- 住まいの利活用に関する相談窓口の充実を検討します。

要因 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）

立地、価格面、敷地や建物など空家等の活用や不動産としての流通に際して条件が不利な場合の対策として、地域団体等による活用やシェアハウスとしての活用を支援する他、建て替えずに改修による活用の支援、共同化による建て替えの支援の充実を検討します。

- 活用方策の多様化への支援を進めます。 ○改修による活用への支援を検討します。
- 空家等が多い地域の魅力発信を検討します。 ○地域団体等による跡地の活用への支援を進めます。
- 再建築が困難な敷地や狭小な敷地の活用に対する支援を検討します。

要因ごとの対策と基本方針

要 因		対 策		
管理	【要因1】所有者に関わる要因	【要因1-1】 所有者に管理の意思がない	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有状況を知らない ・ 放置による影響の無知 ・ 意欲がわからない 	<ul style="list-style-type: none"> ○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 ○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 ○相続・利活用に係る予防的啓発
		【要因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"> ・ 肉体的、精神的、距離的要因 ・ 相続に関わる混乱 ・ 管理に関する知識不足 ・ 管理のコスト負担が困難 	<ul style="list-style-type: none"> ○住まいの定期点検や修繕等に関する情報提供 ○空家等の管理など、住まいに関する相談窓口の充実 ○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
		【要因1-3】 所有者に活用の意思がない	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有状況を知らない ・ 意欲がわからない ・ 不動産として持っておきたい（賃貸・売却したくない） 	<ul style="list-style-type: none"> ○活用の意思がない所有者に対する啓発 ○相続・利活用に係る予防的啓発
		【要因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"> ・ 肉体的、精神的、距離的要因 ・ 相続に関わる混乱 ・ 活用に関する知識不足 ・ リフォーム、解体等のコスト負担が困難 	<ul style="list-style-type: none"> ○空家バンク制度による情報の提供 ○住まいの利活用に関する相談窓口の充実
活用	【要因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"> ・ 交通利便性が悪い ・ 生活利便性が悪い ・ 価格が高い ・ 敷地や建物が狭小 ・ 道路や敷地の条件により建替えが困難・できない 	<ul style="list-style-type: none"> ○活用方策の多様化への支援 ○改修による活用への支援 ○空家等が多い地域の魅力発信 ○地域団体等による跡地の活用への支援 ○再建築が困難な敷地や狭小な敷地の活用に対する支援 	

※公益的利用を対象とした「西宮市空家等地域活用対策事業」は実施中。

及び進め方の対応関係

基本方針				実施等の時期		
1	2	3	4	実施中の対策	今後速やかに実施もしくは実施・拡充を目指す対策	計画期間中に、二一ズ等を見ながら拡充、実施等を検討する対策
●			●		■	
●			●	■	■	
●			●		■	
●		●			■	
		●	●	■		■
	●	●	●		■	
●			●		■	
●			●		■	
	●	●	●	※		■
		●	●	■		■
	●	●		■	■	
		●	●	■		■
●	●		●			■
	●	●	●		■	
	●	●				■

特定空家等への対処

<特定空家等の判断基準>

- ・『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）に準じた特定空家等に対する措置を講ずるための判断基準を設定しています。
- ・この基準については、市内にある特定空家等に該当する可能性のある空家等の個別案件についての評価の実績を積み重ねていながら、評価の事例が一定蓄積された段階でより具体的・定量的な判断基準を検討します。

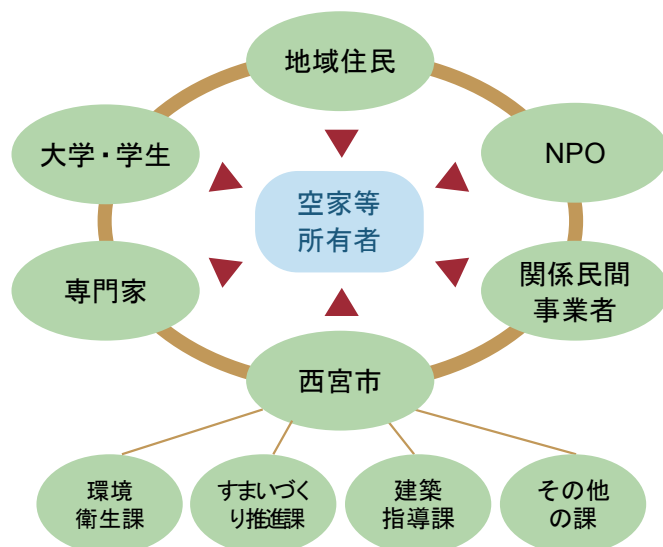
<特定空家等に対する措置>

- ・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。必要な措置は「空家等対策審議会」に諮り、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。
- ・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は、所有者自らの積極的な解体を促すために、解体後の跡地を公益的な利用に提供する場合の空家除去費用に対する補助を行う制度を検討します。

※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があるなど、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

推進方策

- ・空家等への対策は、本計画に基づき、地域住民、NPO、関係民間事業者、専門家、大学・学生などと連携しながら総合的に推進していきます。
- ・特に、特定空家等に該当する可能性のある空家等に対しては、専門家の助言や関係機関の協力を得ながら対策を進めていきます。



<空家等の調査>

- ・空家等の存在に関しては、市民等からの相談等や空家等の実態調査によって把握し、その情報に基づいた空家等の管理システムを構築します。

<住民等からの空家等に関する相談への対応>

- ・空家等について市民からの問い合わせ等に関しては、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とし（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。

<計画の評価と見直し>

- ・本計画に基づく取組を進めつつ、施策の実施上の課題や運用上の課題、成果などを勘案しながら、必要に応じて計画の適切な見直しを行います。