

# 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。

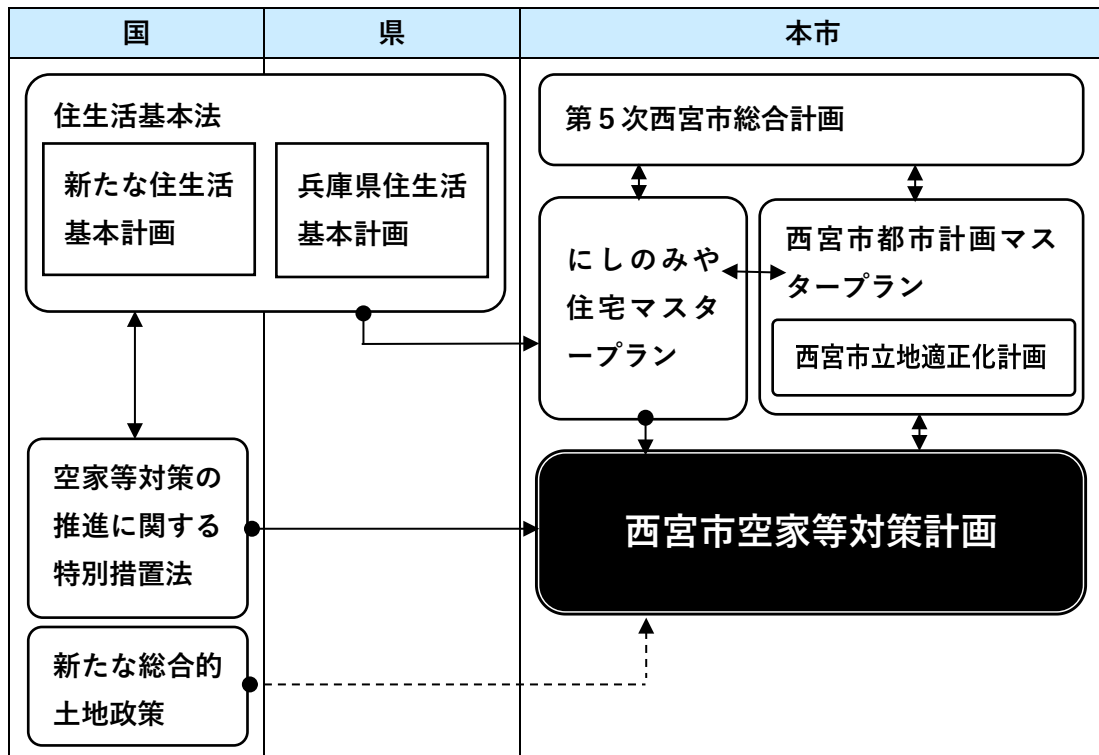


図 1 - 1 計画の位置づけ

## (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。

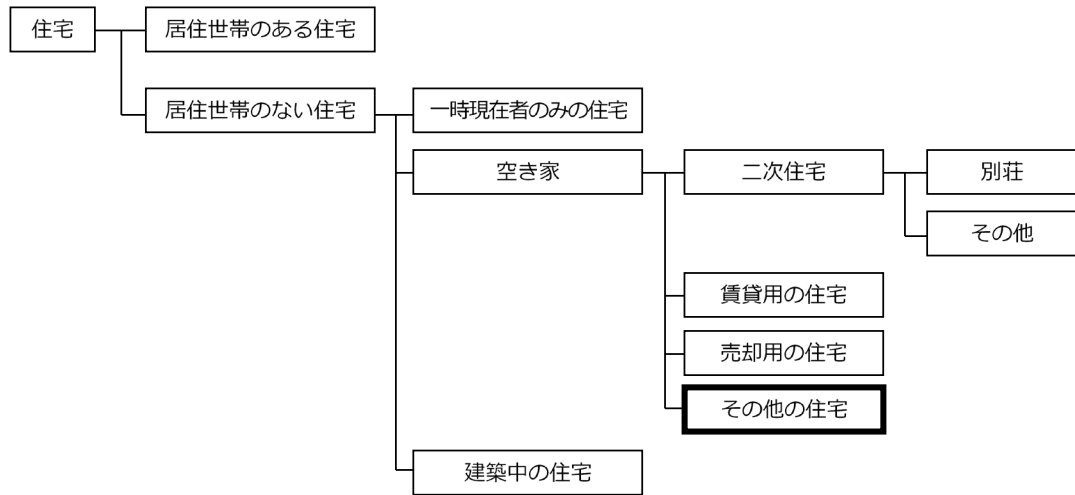


図 1 - 3 住宅の分類

「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靱（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。