

高砂市空家等対策計画（改定版）【概要版】

■ 1章 計画の趣旨

計画策定の背景と目的

人口減少、既存の住宅等の老朽化や社会ニーズの変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等^{※1}が年々増加

⇒空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施することを目的として策定（平成30年3月）

⇒社会情勢の変化に的確に対応するため、顕在化してきた課題を整理し、改定版を策定（令和5年3月）

— 空家法基本指針及び特定空家等ガイドラインが改正されました（令和3年6月） —

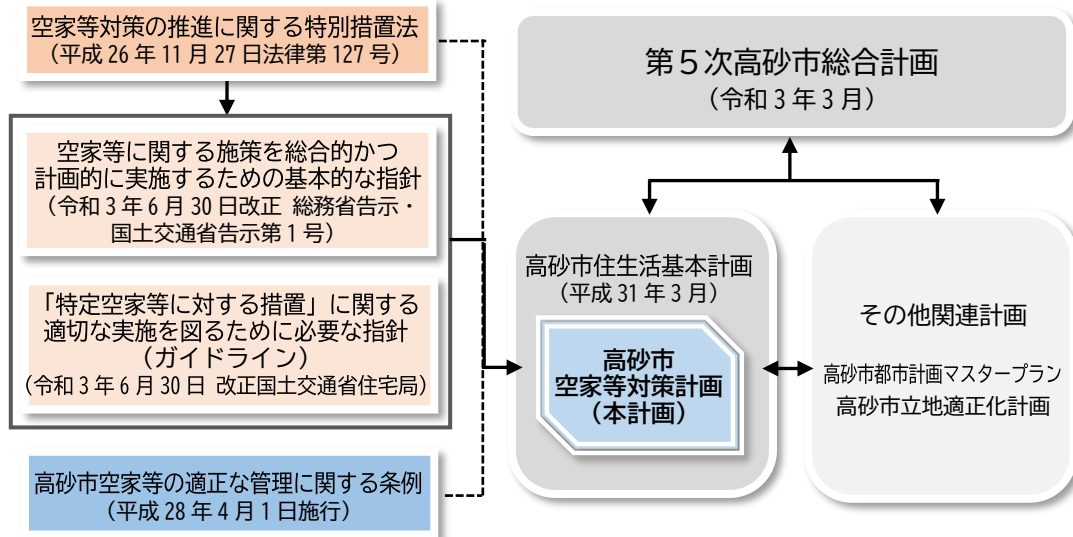
【主な改正点】

- 特定空家等の対象について「将来著しく保安上危険等になることが予見される」空家等も含まれる旨が記載
- 市長が相続財産管理人等の選任の申立てを行うことが考えられる旨が記載
- 空家等の所有者等の特定に係る手法などについて記載

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項の定義により、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。

計画の位置付け

法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」



— 空家等対策計画はSDGsの実現に貢献します —

第5次高砂市総合計画においてSDGsと関連付け、SDGsの目指す17の国際目標（ゴール）の実現に向け、施策や事業に取り組んでいます。本計画を推進し、目標3「すべての人に健康と福祉を」、目標11「住み続けられるまちづくりを」、目標17「パートナーシップで目標を達成しよう」の実現に貢献します。



計画期間

平成30年度から令和9年度までの10年間

令和5年3月に計画を改定し、計画期間後期5年（令和5年度から令和9年度まで）がスタートします。

■ 第2章 空家等の状況

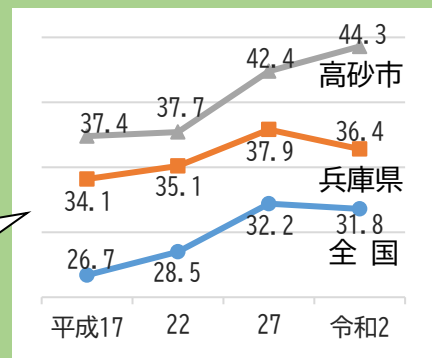
国、兵庫県、高砂市の空き家率^{※2}の推移

	当初計画策定時	5年間	計画改定時
国内	13.5% (5.3%)	▶▶▶	13.6% (5.6%)
兵庫県	13.0% (5.4%)	▶▶▶	13.4% (5.7%)
高砂市	13.1% (4.8%)	▶▶▶	13.9% (7.1%)

高砂市の空き家率が、国、兵庫県より高い。

() 書きは、居住目的のない「その他の住宅」のみで算出した空き家率

※2 空き家率とは、空き家の占める割合を住宅・土地統計調査より算出したものです。当初計画策定時は平成 25 年、計画改定時は平成 30 年の調査結果より算出しています。
 () 書きは、賃貸用、売却用などの住宅を除いた居住目的のない「その他の住宅」のみで算出した空き家率で、これらの空き家への対策が重要になります。



高砂市は、国、兵庫県より人口減少が進行している上に、単独世帯数に占める高齢者単独世帯の割合が高く、今後より一層の空家等の増加が予測されます。

実態調査及びアンケート調査（平成 28 年度）

- ① 高砂市内の空家等の実態を把握するため、実態調査を実施
 ⇒市内に 923 件の空家等を把握し、建物状態判定及び利活用基礎判定を行い、ランク分けを実施
- ② 空家等と推定された 978 件の空家等所有者を対象にアンケート調査を実施
 ⇒空家等の活用についての意向などについて調査（回答率 42.1%）

計画見直しに伴う追跡調査（令和 4 年度）

- ① 平成 28 年度に実態調査により把握した空家等 923 件+それ以降に把握した空家等（相談物件）184 件
 これらの 1,107 件の空家等が今どうなっているのか調査（机上調査）
- ② 実態調査で建物状態の悪かった空家等（c ランク 12 件、d ランク 26 件）
 これらの 38 件の空家等が今どうなっているのかを調査（現場調査）

追跡調査でわかったこと

- 半数以上がすでに空家等でなくなっていた
- 建物状態の悪かった空家等は改善されていた
- 立地より建物が良い方が流通しやすい
- 改善を働きかけた空家等の改善率は「73%」

今後の対策へのヒント

- 【実態調査のあり方】
- 【自助努力による改善】
- 【早い段階での処分】
- 【所有者のいない空家等への対応】

第 3 章 空家等の課題

平成 28 年度に実施した「実態調査」及び「アンケート調査」の結果を分析し、空家等に関する課題を整理

人的要因の課題

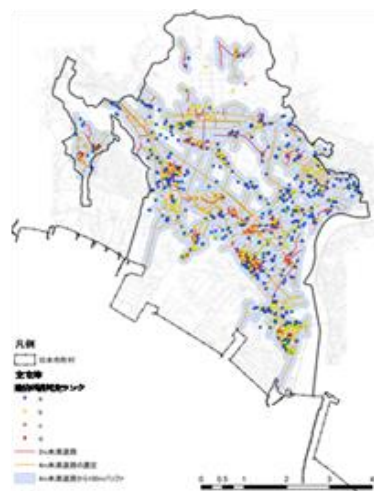
- 1) 高齢化や住み替えによる空家等の発生
- 2) 管理頻度の不足
- 3) 経済的理由による管理の停滞
- 4) 管理委託に対する意識
- 5) 所有者等の意向を考慮した対策の検討
- 6) 空き家バンク※3 の可能性

※3 空家等を利用したい方へ、市内の空き家（空き店舗）情報を提供するサービス

物的要因の課題

- 1) 空家等の管理状態
- 2) 空家等の利活用可能性
- 3) 重点的な対策が必要な地域の検討

課題の抽出イメージ



5年を終えて…顕在化してきた課題（令和4年度）

- 1) 消えては湧き上がるように出てくる空家等
平成28年度の実態調査で把握した空家等の半数以上は空家等ではなくなっていますが、空き家数は増えていることから、新たな空き家が次々に出てきます。
- 2) 市内の空家等の把握
停滞している空家等の特徴をつかむことで、効果的な対策を行うことができます。
- 3) 空家等対策はスムーズな「川のながれ」を作り出すこと
絶えず変化する空家等を停滞させることなく、空家等をなくしていくことが重要です。
- 4) 適正な管理の推進する上で必要なもの
空家等に対する管理しやすい環境が必要です。
- 5) 特定空家等への対応
改善の働きかけができない相続人不存在の空家等への対応が必要です。

令和5年度から令和9年度の後期5年間においても、第4章にある「5つの方針と15の対策」を堅持しながら、課題解決のため、下記の事項を重点項目として空家等対策を進めます。

【後期5年間の重点項目】

5つの方針 と 15の対策

※第4章参照

- ① 空き家期間をできるだけ短くする施策
 - ・早い段階で処分しようとする意識の醸成
 - ・空き家処分のプラットフォーム構築（空き家バンクのさらなる充実）
 - ・空き家の処分機会の創出（新しいサービスの検討）
- ② 空き家になっている間、適正に管理してもらう施策
 - ・適正な管理がしやすい環境を整備する（民間事業者の積極的活用）
- ③ 適正な管理を促すことができない空家等を行政が対応する施策
 - ・相続財産管理人制度、略式代執行の活用

■第4章 空家等対策に係る基本的な方針

※4 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。

計画の基本的な方針

(1) 計画の基本的な方針

■5つの方針と15の対策



(2) 計画の対象

- 対象とする空家等 空家等及び特定空家等※4
- 対象とする地域 市内全域

(1) 発生の抑制

- 1) 若年層・ファミリー世帯の定住、転入策の検討
- 2) 建築所有者への早期啓発

(2) 利活用の推進

- 1) 中古住宅としての市場流通の促進
- 2) 空家等の利活用の支援（補助）
- 3) 利活用に関する学習機会の創出
- 4) 空家等に対する相談体制の充実
- 5) 利活用の事例

(3) 適正な管理の推進

- 1) 所有者等の責務の周知・啓発
- 2) 空家等放置によるリスクの周知
- 3) 委託を活発に行える環境の実現への検討

(4) 特定空家等への対応

- 1) 法や条例に基づく対応
- 2) 早期対処の実施と除却の推進

(5) その他の対策

- 1) 周知・啓発体制の構築
- 2) 関係機関等・関連団体等との連携強化
- 3) 空家等の実態の把握

■第5章 空家等の対策

(1) 発生の抑制

- 1) 若年層・ファミリー世帯の定住、転入策の検討
若年層・ファミリー世帯を中心に、転入促進策、定住促進策等を検討し、空家等の発生の抑制を図る。
- 2) 建築物所有者への早期啓発
空家等の発生の抑制のため、建築物の所有者等を対象として、空家等対策に係る早期啓発を行う。

(2) 利活用の推進

- 1) 中古住宅としての市場流通の促進 (👉重点施策：空き家バンクの充実、空家等流通機会の創出)
空き家バンクの認知度を向上させ、空家等の市場流通の促進を図る。
- 2) 空家等の利活用の支援(補助) (👉重点施策：空家等の利活用への一層の支援)
空き家の利活用に対し補助することにより、ストックの有効活用を促進し、にぎわいの創出と地域の活性化を図る。
- 3) 利活用に関する学習機会の創出
所有者等のための学習機会(利活用の方法や、事例など)の創出に努める。
- 4) 空家等に対する相談体制の充実 (👉重点施策：民間企業を活用した相談体制の検討)
高砂市における空家等に関する相談窓口を一本化し、関連団体等による相談窓口等を活用し、柔軟な相談対応を行う。
- 5) 利活用の事例
市内における空家等の活用事例について、積極的に情報発信を行う。

(3) 適正な管理の推進

- 1) 所有者等の責務の周知・啓発
管理頻度が少ない空家等が多い現状を踏まえ、法や条例における所有者等の責務の周知や啓発を徹底する。
- 2) 空家等放置によるリスクの周知 (👉重点施策：管理の行き届いていない空家等に対する粘り強い働きかけ)
空家等を放置することによって生じるリスク等を周知することで、空家等の適正な管理の促進を図る。
- 3) 委託を活発に行える環境の実現への検討 (👉重点施策：業者に依頼しやすい環境の整備)
安価かつ気軽な委託方法に関する情報の周知を行うなど、委託を活発に行える環境の実現に努める。

(4) 特定空家等への対応

- 1) 法や条例に基づく対応
特定空家等に対して、法及び条例に基づく対応を行うことを記載し、説明する。
- 2) 早期対処の実施と除却の推進 (👉重点施策：適正な管理を促すことができない空家等への対応)
特定空家等の早期対処を行うとともに、著しく保安上危険となる空家等については、積極的な除却を促す。

(5) その他の対策

- 1) 周知・啓発体制の構築 (👉重点施策：出前講座、耐震施策との相互啓発)
空家等対策は周知や啓発が中心となる。周知・啓発を効率的かつ漏れのないよう進めるための体制を構築する。
- 2) 関係機関等・関連団体等との連携強化
関係機関等(高砂警察署等)及び関連団体等(不動産事業者等)との連携の強化を図る。
- 3) 空家等の実態の把握
空家等対策システムを積極的に活用し、空家等の実態の把握に努める。

■第6章 実施体制

- 1) 空家等対策の実施体制 ◎市民等、所有者等、関係機関等、関係団体等の役割
- 2) 空家等に関する相談への対応 ◎ひょうご空き家対策フォーラム/高砂市都市創造部都市住宅室建築住宅課
- 3) 高砂市空家等対策審議会 ◎学識経験者1名と各方面の専門家4名の計5名で構成する。

■第7章 計画の目標と検証

- 1) 適正な管理がなされていない空家等への対応に関する目標 適切な対処、早期の問題解決
- 2) 空家等の利活用の促進に関する目標 関係団体等との連携、積極的な啓発や情報提供

効果の検証 PDCA サイクルによる適時見直しにより効果的な空家等対策に努めます。